

## **B**AUBESCHREIBUNG

*Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Eigentumswohnungen,  
1 Gewerbeeinheit  
und 5 Garagen*

in

**49413 Dinklage,  
Lange Straße 1**

Stand 09/02/2024

## **BAUBESCHREIBUNG**

=====

### **Allgemeines**

Die Ausführung erfolgt nach den vorliegenden Werkplänen, den gültigen DIN-Vorschriften des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Falls die Statik und / oder das GEG abweichende Vorgaben enthalten, so gelten diese vorrangig.

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellten Einrichtungen und Ausstattungsdetails dienen lediglich der optischen Orientierung. Höhe OKFF des Gebäudes nach Festlegung der Verkäuferin. Das Gebäudeenergiegesetz GEG wurde der Bauantragsstellung zugrunde gelegt. Diese Ausführung wird hiermit vereinbart. Die Ausführung des Schallschutzes erfolgt nach der VDI Richtlinie DIN 4109-1:2016-07. Sollten andere Schallschutzmaßnahmen behördlich angeordnet werden, gelten diese.

### **Planungskosten/Baugenehmigung**

Im Festpreis enthalten sind die Kosten der Anfertigung von den Baugenehmigungsunterlagen, einschl. der statischen Berechnungen und die erforderlichen Berechnungen des GEG.

Die Kosten für den amtlichen Lageplan, sowie die Kosten der Baugenehmigung sind im Festpreis enthalten. Die späteren Gebäudeeinmessungskosten sind **nicht** im Festpreis enthalten. Die Kosten sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile von den Käufern zu tragen.

Für die Genehmigungsbehörde sowie für die Bauausführung wurden Pläne im Maßstab 1:100 angefertigt.

Weitergehende Leistungen werden, wenn gewünscht, gesondert abgerechnet.

### **Erdarbeiten**

Abschieben des Mutterbodens im Bereich der Baugrube/-fläche.

### **Sockel**

Einbringen eines verdichteten Sandplanums (Füllsand).

### **Streifenfundamente**

Ausführung gemäß Statik.

### **Sohlplatte**

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik, für das Wohnhaus. Der Garagenboden wird gepflastert. *Siehe auch Pflasterarbeiten und Garagen.*

### **Sockelmauerwerk**

Plattengründung aus Beton.

### **Außenschale**

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendmauerwerk, nach Festlegung der Verkäuferin.

Farbton der Verfugung nach Wahl der Verkäuferin.

### **Isolierung und Wärmedämmung**

Waagerechte Sperrung oberhalb der Sohle, zusätzlich eine umlaufende Hängeisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Wärmedämmung mit feuchtigkeitsunempfindlicher Kerndämmung, Stärke gem. GEG.

### **Außen- / Innenmauerwerk**

Außenschale aus Gasbeton- oder Kalksandsteinen, nach Festlegung der Verkäuferin.

Alle Innenwände aus Kalksandstein.

Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung.

### **Geschossdecken**

Geschossdecke über Erdgeschoss und Obergeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, nach statischer Berechnung.

Geschossdecke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung mit Dämmung, Stärke gem. GEG. *Siehe auch Zimmerarbeiten und Verschal- / Trockenbauarbeiten.*



Deckenfugen bei Beton- und Rigipsdecken sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln. *Siehe auch Malerarbeiten.*

### Zimmerarbeiten

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)  
Aus Nadelholz, technisch getrocknet S10, Schnittklasse A/B; Dachlattung auf Konterlattung, mit unterlegter dampfdiffusionsoffener Folie.

Satteldach, ohne Dachüberstände, laut Zeichnung.

Geschossdecke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung mit Dämmung, Stärke gem. GEG. *Siehe auch Geschossdecken und Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.*

### Klempnerarbeiten

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus **Zink**, heruntergeführt bis zum Terrain.

Standrohr Loro X einschließlich Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Verrieselung nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde.

Die Ortgänge werden mit Zinkblech verkleidet.

Mauerwerksabdeckungen kommen aus Zinkblech zur Ausführung.

Der lange Dachausbau an der Südseite wird seitlich mit Zinkblech verkleidet.

### Dachdeckerarbeiten

**Tondachpfannen**, Fabrikat Nelskamp, Röben, Braas, Ergoldsbacher, Jacobi, Meyer-Holsen oder Koramic. Fabrikat und Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Enthalten sind die Formteile und Sanitäröffnungen. Formteile, die einer Sonderanfertigung bedürfen, sind **nicht** im Festpreis enthalten.

Dachflächenfenster, Größe ca. 114 x 160 cm, Fabrikat Velux, Roto oder gleichwertig, mit Eindeckrahmen, laut Zeichnung, in folgenden Wohnungen im Festpreis enthalten:

Wohnung Nr. 4: 1 x im Wohnzimmer.

Wohnung Nr. 5: 1 x im Schlafzimmer.

Wohnung Nr. 6: 1 x im Wohnzimmer.

Beschattung und elektrische Öffnung der vgt. Dachflächenfenster gegen Mehrpreis möglich.

Die Käufer der Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 sind berechtigt, an der Nordseite des Hauses auf eigene Kosten Dachflächenfenster auf dem Spitz-/Dachboden, fachgerecht, einzubauen, sofern ihnen diese als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind. Größe und Platzierung sind mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Die Dachterrassen erhalten eine Abdichtung mit UV-beständigen Dachbahnen, Fabrikat Rhenofol oder gleichwertig, inkl. aller An- und Abschlusschienen. Die Dämmung der Dachterrassen kommt gem. GEG zur Ausführung. *Siehe auch Treppen / Treppenhaus / Balkone / Dachterrassen / Fensterbrüstungsgitter..*

In der Wohnung Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 werden die bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen mit einer Brüstung von ca. 15 cm angelegt, da der Aufbau der Dachterrassen höher angelegt wird als der Bodenaufbau in der Wohnung. Somit entsteht eine kleine Trittstufe. *Siehe auch Tischlerarbeiten.*

### **Innenputzarbeiten**

In der Gewerbeeinheit, in den Wohnungen, im Treppenhaus, in den Abstellräumen im Erdgeschoss und im Technikraum im Erdgeschoss werden die Wände mit einem glattgeriebenen Wandputz, Q 2 Qualität, ausgeführt.

In den Garagen werden die Wände mit einem Kalkzementputz ausgeführt. *Siehe auch Garagen.*

### **Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten**

Deckenuntersichten und Schrägen bei Holzbalkendecken im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verschalt. Wärmedämmung aus Klemmfildämmung, Stärke gemäß GEG, zwischen den Balken verlegt.

Die Fugen der Rigipsdecken sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln. *Siehe auch Malerarbeiten.*

Die Holzbalkendecke erhält auf dem Spitz-/Dachboden einen Rauhspund- oder OSB-Belag, nach Wahl der Verkäuferin.

Auf dem Spitz-/Dachboden kommen keine Trockenbauarbeiten zur Ausführung.

Die Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 erhalten zum Spitz-/Dachboden jeweils eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrgitter. *Siehe auch Treppen / Treppenhaus / Balkone / Fensterbrüstungsgitter.*

Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet. *Siehe auch Sanitärinstallation.*



### Heizung

Es kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Junkers-Bosch, Weißhaupt, Vaillant, Nibe oder gleichwertig, nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung.

Die Inneneinheit der Heizungsanlage wird im Technikraum im Erdgeschoss installiert. Das Außengerät kommt im Außenbereich, ggfs. auch im Sondernutzungsbereich (Gartenfläche) der Gewerbeeinheit, nach Erfordernis und nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung.

Auslegung der Heizungsanlage gemäß GEG.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gemäß GEG.

Für die Verbrauchserfassung der einzelnen Wohnungen und der Gewerbeeinheit kommen entsprechende Verbrauchszähler für Warmwasser (sofern erforderlich), Kaltwasser und Wärmemenge zur Ausführung. Platzierung in den einzelnen Wohnungen und in der Gewerbeeinheit in entsprechenden Verteilerkästen oder zentral im Technikraum oder Treppenhaus nach Wahl der Verkäuferin. Es handelt sich um Mietzähler der Verbrauchsabrechnungsfirma.

Alle Räume in den einzelnen Wohnungen und in der Gewerbeeinheit erhalten eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise separat, nach Wahl der Verkäuferin.

Je Badezimmer kommt zusätzlich ein Handtuchwärmekörper, gerade Form, in der Größe 120 x 60 cm, zur Ausführung.

### Sanitärinstallation

Sanitärausstattung gemäß Grundrisszeichnung in der Farbe weiß; Armaturen und Beschläge verchromt.

Anzahl der Sanitärobjekte gemäß Zeichnung wie folgt:

#### Je Gäste-WC Wohnung Nr. 1 und 4:

- 1 x Handwaschbecken, 50 cm, weiß, ohne Halbsäule, Geberit Renova Plan
- 1 x Waschtischbefestigungen
- 1 x Design-Geruchsverschluss, verchromt, Diana
- 2 x Eckventile, verchromt
- 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Diana M 100, 70 mm
- 1 x Abmauerung hinter dem Waschbecken, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht
- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckte Spiegelhalter, jeweils in Größe 60 x 80 cm
- 1 x Handtuchring oder alternativ 1 x Handtuchhalter, 1-armig, Keuco Moll

- 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Geberit Renova Plan
- 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit Pressalit Plan
- 1 x UP- Spülkasten
- 1 x Abdeckplatte, weiß, Geberit Sigma 30
- 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Keuco Moll

**Je Badezimmer Wohnung Nr. 1 - 6:**

- 1 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß, ohne Halbsäule, Geberit Renova Plan
- 1 x Waschtischbefestigungen
- 1 x Design-Geruchsverschluss, verchromt, Diana
- 2 x Eckventile, verchromt
- 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Hans Grohe 110 CoolStart.
- 1 x Abmauerung hinter dem Waschbecken, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht
- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckte Spiegelhalter, jeweils in Größe 100 x 80 cm
- 1 x Handtuchhalter, 2-armig oder alternativ 2 x Handtuchhalter, 1-armig, Keuco Moll
  
- 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Geberit Renova Plan
- 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit Pressalit Plan
- 1 x UP- Spülkasten
- 1 x Abdeckplatte, weiß, Geberit Sigma 30
- 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Keuco Moll
  
- 1 x Duschablaufrinne, Größe bis 90 cm, mit Fliesenmulde, Diana oder Tece
- 1 x Brause-Thermostat auf Putz, verchromt, Hans Grohe Ecostat 1001 SL
- 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause
- 1 x Duschabtrennung je nach Gegebenheit vor Ort als gemauerte Duschwand, gefliest oder alternativ als Glaswand oder Duschkabine, ca. 130 x 200 cm, je bis 1.000,00 €UR einschließlich Mehrwertsteuer und Montage.

**WC Gewerbeinheit:**

- 1 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß, ohne Halbsäule, Geberit Renova Plan
- 1 x Waschtischbefestigungen
- 1 x Design-Geruchsverschluss, verchromt, Diana
- 2 x Eckventile, verchromt
- 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Hans Grohe 110 CoolStart.
- 1 x Abmauerung hinter dem Waschbecken, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht
- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckte Spiegelhalter, jeweils in Größe 100 x 80 cm
- 1 x Handtuchhalter, 2-armig oder alternativ 2 x Handtuchhalter, 1-armig, Keuco Moll
  
- 2 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Geberit Renova Plan
- 2 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit Pressalit Plan
- 2 x UP- Spülkasten
- 2 x Abdeckplatte, weiß, Geberit Sigma 30
- 2 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Keuco Moll



**Fabrikate der Sanitärobjekte und Einhebelmischer:** Geberit Renova Plan, Grohe, Hans Grohe, Diana, Keuco und Geberit, nach Wahl der Verkäuferin.  
Bemusterung bei der Fa. Fritz Frieling GmbH, Fladderweg 2, 49393 Lohne oder W. Tebbenjohanns Nachf. GmbH, Alter Flugplatz 23, 49377 Vechta.

**zusätzliche Anschlüsse:**

Kalt-/Warmwasseranschluss und Abfluss in der Küche je Wohnung, installiert unter der Spüle.

Kalt-/Warmwasseranschluss und Abfluss in der Teeküche der Gewerbeeinheit, installiert unter der Spüle.

Kaltwasseranschluss und Abfluss für Waschmaschine je Wohnung, installiert im HWR oder Abstellraum.

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Aluverbundrohr.

Das Haus erhält einen Hauptwasserzähler.

Die Wohnungen Nr. 1 und 4 erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle auf der Dachterrasse.

Innenliegende, fensterlose Räume erhalten jeweils einen Kleinraumabluftventilator, mit Wand- oder Deckenkasten und Abluft über Flachkanal, sowie mit Außenblende.

Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet, *siehe auch Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten*.

Im Technikraum im Erdgeschoss kommt, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht, ein Ausgussbecken mit Wasseranschluss und Abfluss zur Ausführung.

**Elektroinstallation**

Elektroinstallation ab Hauptsicherung nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen EVU.

Ausstattung:

**Gewerbeeinheit:**

Flur:	3 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung,
	1 einfacher Rauchmelder (nach Erfordernis),
Kundencenter:	10 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung,
	2 einfache Rauchmelder (nach Erfordernis),
Teeküche:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
	1 Anschluss für E-Herd,
	1 Anschluss für Geschirrspüler,
	1 Anschluss für Dunstabzugshaube,



Abstellraum / Archiv: Besprechungsraum:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 einfacher Rauchmelder (nach Erfordernis),
Je Büro:	6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 einfacher Rauchmelder (nach Erfordernis),
Je WC:	1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Vorraum WC:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung.
<b><u>Wohneinheiten:</u></b>	
Je Flur:	2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Je Wohnzimmer:	10 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung,
Je Küche:	10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube,
Je HWR:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss,
Abstellraum in Whg. 4:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss,
Abstellraum in Whg. 1:	2 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Je Schlafen:	6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Je Gäste-WC Whg. 1 + 4:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Je Bad:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung,
Dachterrasse/Balkon:	1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose,
Je Abstellraum EG:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Gemeinschaftsanlagen:	Lichtanschlüsse im Treppenhaus je Geschoss nach Erfordernis mit Tasterschaltung oder mit Bewegungsmelder nach Wahl der Verkäuferin, 1 einfacher Rauchmelder je Etage im Treppenhaus, 1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Bildübertragung nach Wahl der Verkäuferin, Außenlichtanschlüsse nach Festlegung der Verkäuferin.

3 Netzwerk Dosen je Wohnung, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten. Die Kabel der Netzwerk Dosen werden von den Wohnungen bis zum HAR verlegt und müssen hier vom Versorger (Telekom oder gleichw.) aufgelegt werden. Das Auflegen der Kabel durch den Versorger ist **nicht** im Festpreis enthalten.

6 Netzwerk Dosen in der Gewerbeeinheit, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten. Die Kabel der Netzwerk Dosen werden von den Wohnungen bis zum HAR verlegt und müssen hier vom Versorger (Telekom oder gleichw.) aufgelegt werden. Das Auflegen der Kabel durch den Versorger ist **nicht** im Festpreis enthalten.

3 Antennendosen je Wohnung, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten. Die Verkabelung der Antennendosen einschl. etwaiger Verstärker etc. ist im Festpreis enthalten.

2 Antennendosen in der Gewerbeeinheit, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten. Die Verkabelung der Antennendosen einschl. etwaiger Verstärker etc. ist im Festpreis enthalten.

Die wie vor aufgeführten, einfachen Rauchmelder kommen über die Verbrauchsabrechnungsfirma zur Ausführung, die auch die Verbrauchszähler liefert. Es handelt sich um Mietgeräte.

Schalter und Dosenabdeckungen in polarweiß, Fabrikat Gira Standard 55 oder Berker S 1 nach Festlegung der Verkäuferin.

Beleuchtungskörper sind **nicht** im Festpreis enthalten außer in Eingangs- / Treppenhauseinbauten und Außenlampen.

Je Wohn- und Gewerbeeinheit ein separater Stromzähler. Weiterhin erhält das Haus einen Allgemeinstromzähler.

Runde Deckeneinbaustrahler inkl. Leuchtmittel bei rechtzeitiger Angabe zum Mehrpreis von 150,00 Euro/Stck. möglich.

Es wird eine SAT-Anlage (für ASTRA-Empfang) mit Multischalter, für alle Wohn- und Gewerbeeinheiten installiert (ohne Receiver).

Mehrbestückungen werden gesondert und zu den nachfolgenden Preisen abgerechnet.

#### Mehrpreise:

1	Netzwerkdose einschl. Kabel zum HWR/Abstellr.	130,00 EUR	EHP
1	Steckdose	50,00 EUR	EHP
1	Wechselschaltung mit 1 Lichtanschluss	140,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit 1 Lichtanschluss	65,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit Kontrollleuchte	75,00 EUR	EHP
1	Universaldimmer mit 1 Lichtanschluss	160,00 EUR	EHP
1	zusätzlicher Lichtanschluss, o. Schalter	40,00 EUR	EHP
1	Serien- bzw. Kreuzschaltung	Preis nach Absprache	
1	Antennenanschluss	100,00 EUR	EHP
1	Außensteckdose schaltbar	110,00 EUR	EHP
1	Stromanschluss in Rolladenkästen, o. Schalter	50,00 EUR	EHP

#### **Photovoltaikanlage (sofern erforderlich)**

Es kommt, sofern erforderlich, eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage, Größe gemäß GEG, ohne Batteriespeicher, zur Ausführung.



### **Fensterbänke**

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrollschicht bzw. aus Aluminium (bei den Rundfenstern), nach Wahl der Verkäuferin.

Innenfensterbänke auf Mauerwerk in Kunststein, Fabrikat „Star white“, ca. 28 cm breit.

### **Aufzuganlage**

Maschinenraumloser Personenaufzug, nach Wahl des Verkäufers, 3 Halte- bzw. Ladestellen, Tragkraft 450 kg / 6 Personen mit indirekter Beleuchtung. Geschwindigkeit ca. 0,60 m/s. Wand-, Decken und Bodenbelag nach Wahl der Verkäuferin.

### **Estricharbeiten**

Alle Räume in der Gewerbeeinheit, in den Wohnungen, im Treppenhaus und in den Abstellräumen und im Technikraum erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen, gem. GEG.

Die Verkäuferin schuldet nicht einen bestimmten Trocknungsgrad, der z. B. für einen Holzbelag erforderlich ist. Eventuell erforderliche Trocknungsmaßnahmen (Trocknungsgeräte) sind durch die Käufer zu veranlassen. Dadurch entstehende Fertigstellungsterminverzögerungen sind **nicht** von der Verkäuferin zu vertreten.

### **Treppen / Treppenhaus / Balkone / Dachterrassen / Fensterbrüstungsgitter**

Geschosstreppe im Treppenhaus als Stahlbetontreppe mit seitlicher Stabbegrenzung und Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 50,00 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Treppenhausflure, Abstellräume im Erdgeschoss und Technikraum ebenfalls mit Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 50,00 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Stahlrohrgeländer entsprechend der Treppenführung, farbig lackiert. Handlauf aus Edelstahl.

Die Dachterrassen / Balkone erhalten jeweils ein Geländer aus verzinktem Stahlrohr bzw. aus ein Mischwerkstoffgeländer bzw. Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin.

Die Dachterrassen erhalten eine Abdichtung mit UV-beständigen Dachbahnen, Fabrikat Rhenofol oder gleichwertig, inkl. aller An- und Abschlusschienen. Die Dämmung der Dachterrassen kommt gem. GEG zur Ausführung. *Siehe auch Dachdeckerarbeiten.*

Der Boden der Dachterrassen / Balkone wird mit WPC-Terrassendielen (Holz-Kunststoff-Gemisch, Hohlkammer), Farbton grau/anthrazit, oder mit Terrassenfliesen, nach Wahl der Verkäuferin, belegt.

In der Wohnung Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 werden die bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen mit einer Brüstung von ca. 15 cm angelegt, da der Aufbau der Dachterrassen höher angelegt wird als der Bodenaufbau in der Wohnung. Somit entsteht eine kleine Trittstufe. *Siehe auch Dachdeckerarbeiten.*

Die Wohnungen Nr. 3 und 4 erhalten zum Spitz-/Dachboden jeweils eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrung. *Siehe auch Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.*

### **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen im Badezimmer ca. 2,00 Meter hoch, im Gäste-WC (sofern vorgesehen) 1,20 Meter hoch.

Bodenfliesen im Badezimmer, Gäste-WC, HWR (sofern vorgesehen) und Abstellraum (sofern vorgesehen), Teeküche und WC-Bereich der Gewerbeeinheit, normal verlegt. Diagonalverlegung der Bodenfliesen zum Mehrpreis vom 10,00 Euro/m<sup>2</sup> möglich.

Materialpreis der Boden- und Wandfliesen bis 50,00 Euro/m<sup>2</sup>, einschl. Mehrwertsteuer.

Geflieste Bodenflächen erhalten Sockelfliesen aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten, es sei denn, dass Bodenfliesen und Wandfliesen aneinanderstoßen.

Fliesenformate: 30/60, 30/90, 45/90, 60/60. Andere Formate sind wegen aufwendiger Verlegung gegen Mehrpreis möglich.

Dekore und Bordüren sind **nicht** im Festpreis enthalten, jedoch gegen Mehrpreis möglich. Sollte auf Wunsch der Käufer ein Wand- bzw. Bodenbelag aus Naturstein (Granit, Schiefer etc.) gewünscht werden, werden die für hierfür anfallenden Mehrkosten für die Verlegung bzw. Versiegelung nach Aufwand abgerechnet.

Zwischen Boden- und Sockelfliesen wird eine dauerelastische Versiegelung eingebracht. Auf Fugenabrisse wird wg. unvermeidlicher Bauteilsbewegung keine Gewährleistung übernommen. Auf der Sockelfliese, zwischen Sockelfliese und Tapete bzw. Putz erfolgt keine Versiegelung.

### **Tischlerarbeiten**

Kunststofffenster, außen farbig foliert genarbt / innen weiß glatt, Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegende Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriffolive, edelstahlfarben.

Alle Fenster erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung gem. GEG.



Ornamentverglasungen (satiniert) gegen Mehrpreis möglich.

Alle Fenster erhalten Fensterfalzlüfter, sofern erforderlich.

Diverse bodentiefe Fenster im Obergeschoss ohne Balkon-/Dachterrassenzugang erhalten festverglaste Unterlichter.

In der Wohnung Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 werden die bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen mit einer Brüstung von ca. 15 cm angelegt, da der Aufbau der Dachterrassen höher angelegt wird als der Bodenaufbau in der Wohnung. Somit entsteht eine kleine Trittstufe. *Siehe auch Dachdeckerarbeiten.*

Hauseingangstür mit einem Seitenteil, außen farbig foliert genarbt / innen weiß glatt, Farbton nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung. Seitenteil vollflächig mit Klarglas. Haustürfüllung als Einsatzfüllung nach Wahl der Verkäuferin. Mehrfachverriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder, Innendrücker, Haustürstoßgriff als Edelstahlstange 120 cm lang. Elektrischer Türöffner. Nach Wahl der Verkäuferin.

Gewerbeeingangstür mit zwei Seitenteilen, außen farbig foliert genarbt / innen weiß glatt, Farbton nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung. Seitenteile vollflächig mit Klarglas. Haustürfüllung als Einsatzfüllung nach Wahl der Verkäuferin. Mehrfachverriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder, Innendrücker, Haustürstoßgriff als Edelstahlstange 120 cm lang. Elektrischer Türöffner. Nach Wahl der Verkäuferin.

Kunststoffrollladenpanzer in hellgrauer Ausführung mit wärmegeprägten Rollladen-Neubaukästen, innen wandbündig, nach Wahl der Verkäuferin.

Sämtliche Rollläden in den Wohnungen sind elektrisch betrieben mit Schalterbedienung, ohne Zeitschaltuhr.

Die Fenster im Treppenhaus, im Technikraum und die Spitzbodenfenster erhalten keine Rollläden. Weiterhin erhalten auch die Fenster in der Gewerbeeinheit keine Rollläden.

Die Rundfenster im Spitzboden erhalten eine Aluminiumfensterbank, nach Wahl der Verkäuferin.

### **Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Das Treppenhaus wird mit Glasfasertapete oder Kunststoffreibputz, nach Wahl der Verkäuferin ausgeführt.

Sämtliche Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten (Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen) in den Wohnungen und in der Gewerbeeinheit sind **nicht** im Festpreis enthalten. Diese können gegen Mehrpreis wie folgt ausgeführt werden:

(Die angegebenen Mehrpreise sind gültig, wenn die Arbeiten mit im Kaufvertrag vereinbart werden. Werden die Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt, erhöht sich der Preis um 19 Prozent.)

Die Fugen der Beton- bzw.- Rigipsdecken werden tapezierfähig verspachtelt. Alle nicht gefliesten Wände und Decken in Wohn- u. Schlafräumen, sowie die Gewerbeeinheit erhalten Vliesfasertapete und werden weiß oder leicht abgetönt mit waschfester Wandfarbe gestrichen. Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen Belag (Vinyl, Laminat oder Teppich) bis 70,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. einschl. Verlegung und Fußleiste.

### **Innentüren**

Eingebaut werden Fertigtüren, Höhe bis 211 cm. Echtholz furnierte oder Kunststofffertigtüren einschl. Zarge mit Drückergarnitur bis 380,00 Euro/Materialpreis inkl. Lieferung und Montage, nach Wahl der Käufer, einschl. Mehrwertsteuer.

Die Wohnzimmertüren der Wohnung Nr. 1 – 5 erhalten jeweils einen Lichtausschnitt mit Klarglas.

Schiebetüren, Lichtausschnitte, Glastüren oder weitere Oberlichter (sofern der Bautenstand dies noch zulässt) gegen Mehrpreis möglich.

Die Tür vom Badezimmer und Gäste-WC (sofern vorgesehen) erhält jeweils eine WC-Verriegelung.

Wohnungseingangstüren in der Farbe weiß mit Schalleinlage und Spion. Türdrücker der Wohnungseingangstüren, nach Wahl der Verkäuferin.

### **Energieanschlüsse**

Die Anschlusskosten für Strom, Wasser, Schmutz- und Regenwasser etc. sind im Festpreis enthalten.

Kabel- und Telefonanschlussgebühren sind **nicht** im Festpreis enthalten.

### **Pflasterarbeiten**

Die Zuwegung, die erforderlichen Pkw-Stellplätze und die Garagenböden werden mit Betonrechtecksteinen oder Rasengittersteinen (vorrangig Material gemäß Baugenehmigung) durch die Verkäuferin angelegt.

Die Zuwegungen zum Hauseingang, sowie die Stellplätze werden nach Erfordernis und ggfs. leicht abweichend vom Lageplan, welcher der Teilungserklärung anliegt, sofern dies der besseren Benutzbarkeit dient, von der Verkäuferin angelegt.



### Garagen

Innenliegende Garagen. Zweischalig gemauert, Außenschale aus Verblender wie Wohnhaus, Farbton der Verfugung wie Wohnhaus. Innenschale aus Kalksandstein mit Kalkzementputz. Der Boden der Garagen wird gepflastert. Garagentor jeweils als elektrisch betriebenes Hörmann-Sektionaltor (mit Fernbedienung, Schlüsselschalter und Notentriegelung), Farbe nach Wahl der Verkäuferin. Größe laut Zeichnung. Je Garage ein Lichtanschluss in Ausschaltung und eine Steckdose auf Putz.

### Sonstiges

Eine Bauschlussreinigung der Wohnungen ist **nicht** im Festpreis enthalten. Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Kernbohrungen für Trockner oder Dunstabzugshaube sind **nicht** im Festpreis enthalten.

Briefkastenanlage der Marke Renz, Leabox oder gleichwertig, nach Wahl der Verkäuferin, für die 6 Wohneinheiten.

Für den Verlust von Leitern, Werkzeugen, Material etc., welche von den Käufern auf der Baustelle für Eigenleistungen benötigt werden, übernimmt die Verkäuferin, bei Verlust, keinerlei Haftung.