

# **B**AUBESCHREIBUNG

Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Eigentumswohnungen

in

**49685 Emstek,  
Barlingweg 9**

Stand 24/09/2025

## 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 / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, wurde der Bauantragsstellung zugrunde gelegt. Diese Ausführung wird hiermit vereinbart.

Die Ausführung des Schallschutzes erfolgt nach der VDI Richtlinie DIN 4109-1:2018. 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 / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

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**

Gemäß Statik.

**Sohlplatte**

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik.

**Sockelmauerwerk**

Plattengründung aus Beton.

**Außenschale**

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendmauerwerk, Fabrikat nach Wahl der Verkäuferin, bis 750,00 EUR brutto per 1.000 Stück, Format NF.

Farbton der Verfugung nach Wahl der Verkäuferin.

Teilflächen der Fassade erhalten 2 mm Silikat- oder Mineralputz nach Wahl der Verkäuferin, mit Egalisierungsanstrich. Farbton 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 / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

**Außen- / Innenmauerwerk**

Die Außenschale kommt aus Kalksandstein zur Ausführung.

Die Außenschale der Außenputzflächen kommt aus Poroton zur Ausführung.

Alle Innenwände aus Kalksandstein.

Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung.

### Geschossdecken

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

Geschossdecke über Staffelgeschoss als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung mit Dämmung, Stärke gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert. Siehe auch Zimmerarbeiten und Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.

Deckenfugen sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln. Siehe auch Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten und Malerarbeiten.

### Zimmerarbeiten

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)

Aus Nadelholz, technisch getrocknet S10, Schnittklasse A/B; Dachlattung auf Konterlattung, mit unterlegter dampfdiffusionsoffener Folie.

Flachdach mit Gefälle. Dachüberstände lt. Zeichnung aus Kunststoffbrettern, Farbe nach Wahl der Verkäuferin.

Das Flachdach wird als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung mit Dämmung, Stärke gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, ausgeführt. Siehe auch Geschossdecken und Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.

Das Flachdach des Abstellraumes Wohnung Nr. 5 auf der Dachterrasse kommt als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung, ohne Dämmung, zur Ausführung. Siehe auch Nebengebäude.

### Klempnerarbeiten

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

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

Mauerwerksabdeckungen kommen aus Zinkblech zur Ausführung.

### Dachdeckerarbeiten

Das Flachdach wird mit entsprechenden Flachdachbahnen abgedichtet.

Die Dachterrassen der Wohnungen Nr. 5 und 6 erhalten eine Abdichtung mit UV-beständigen Dachbahnen, Fabrikat Rhenofol, Bauder oder gleichwertig nach Wahl der Verkäuferin, inkl. aller An- und Abschlussbahnen. Die Dämmung der Dachterrasse kommt gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, zur Ausführung. Siehe auch Treppen / Treppenhaus / Balkone / Dachterrassen.

Die bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen der Wohnungen Nr. 5 und 6 werden jeweils mit einer Brüstung von ca. 15 cm angelegt, da der Aufbau der Dachterrassen höher angelegt wird als der Bodenaufbau im Staffelgeschoss. Somit entsteht eine kleine Trittstufe. Siehe auch *Treppen / Treppenhaus / Balkone / Dachterrassen und Tischlerarbeiten*.

Das Flachdach des Abstellraumes Wohnung Nr. 5 auf der Dachterrasse erhält eine bituminöser Dachabdichtung und Dachrandabschlusschienen, sowie eine entsprechende Dachentwässerung. Siehe auch *Nebengebäude*.

### **Innenputzarbeiten**

In den Wohnungen, im Treppenhaus und im Heizungs- / Hausanschlussraum werden die Wände mit einem glattgeriebenen Wandputz, Q 2 Qualität, ausgeführt.

### **Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten**

Deckenuntersichten bei Holzbalkendecken im Staffelgeschoss werden mit Gipskartonplatten verschalt. Wärmedämmung aus Klemmfildämmung, Stärke gemäß GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, zwischen den Balken verlegt.

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

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

Die Holzbalkendecke im Abstellraum Wohnung Nr. 5 wird **nicht** gedämmt und **nicht** verschalt. Siehe auch *Zimmerarbeiten und Nebengebäude*.

### **Heizung**

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

Die Inneneinheit der Heizungsanlage wird im Heizungs- / Hausanschlussraum installiert. Das Außengerät kommt im Außenbereich, ggf. auch im Sondernutzungsbereich (Gartenfläche) einer Erdgeschosswohnung, nach Erfordernis und nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung.

Auslegung der Heizungsanlage gemäß GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gemäß GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

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

Alle Räume in den einzelnen Wohnungen, ausgenommen innenliegende Abstell- / Vorratsräume, erhalten eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise separat, nach Wahl der Verkäuferin.

Je Badezimmer kommt ein Handtuchheizkörper, 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 - 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 Einhebelmischtatze, verchromt, Hans Grohe Rebris E 110 CoolStart
- 1 x Abmauerung hinter dem Waschbecken, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht
- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckter 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 Einhebelmischtatze, verchromt, Hans Grohe Rebris E 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 Duschablaufinne, 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.

**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.

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

Die Wohnungen Nr. 1, 2, 5 und 6 erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Aluverbundrohr.

Das Haus erhält einen Hauptwasserzähler.

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

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

Im Heizungs- / Hausanschlussraum 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:

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 Abstellraum:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss,
Je Abstellsr. klein Whg. 2 + 4: Vorratsraum Whg. 3:	1 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Je Schlafen:	6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Je Bad:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung,
Je Gäste-WC Whg. 1 - 4: Je Terrasse/Balkon:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose,
Je Dachterrasse:	2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose,
Gemeinschaftsanlagen:	Lichtanschlüsse im Treppenhaus je Geschoss nach Erfordernis mit Tasterschaltung oder mit Bewegungsmelder nach Wahl der Verkäuferin, 1 einfacher Rauchmelder je Etage im Treppenhaus (sofern erforderlich), 1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage mit Bildübertragung nach Wahl der Verkäuferin, Außenlichtanschlüsse nach Festlegung der Verkäuferin.

3 Netzwerkdosen je Wohnung, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten. Die Kabel der Netzwerkdosen 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.

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 im Treppenhaus und die Außenlampen.

Je Wohnung 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 Wohnungen 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	150,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit 1 Lichtanschluss	70,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit Kontrollleuchte	75,00 EUR	EHP
1	Universaldimmer mit 1 Lichtanschluss	170,00 EUR	EHP
1	zusätzlicher Lichtanschluss, o. Schalter	50,00 EUR	EHP
1	Serien- bzw. Kreuzschaltung	Preis nach Absprache	
1	Antennenanschluss	110,00 EUR	EHP
1	Außensteckdose schaltbar	120,00 EUR	EHP

#### Photovoltaikanlage

Es kommt, sofern laut GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, erforderlich, eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage, Größe gemäß GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, ohne Batteriespeicher, zur Ausführung. Fabrikat der Module und des Wechselrichters nach Wahl der Verkäuferin.

#### Fensterbänke

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrollsicht bzw. aus Granit oder Aluminium, nach Wahl der Verkäuferin.

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

#### Aufzugsanlage

Maschinenraumloser Personenaufzug, nach Wahl der Verkäuferin, 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 den Wohnungen, das Treppenhaus und der Heizungs- / Hausanschlussraum erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen, gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

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**

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 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.

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

Die Dachterrassen der Wohnungen Nr. 5 und 6 erhalten eine Abdichtung mit UV-beständigen Dachbahnen, Fabrikat Rhenofol, Bauder oder gleichwertig nach Wahl der Verkäuferin, inkl. aller An- und Abschlussbahnen. Die Dämmung der Dachterrasse kommt gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, zur Ausführung. Siehe auch *Dachdeckerarbeiten*.

Die bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen der Wohnungen Nr. 5 und 6 werden jeweils mit einer Brüstung von ca. 15 cm angelegt, da der Aufbau der Dachterrassen höher angelegt wird als der Bodenaufbau im Staffelgeschoss. Somit entsteht eine kleine Trittstufe. Siehe auch *Dachdeckerarbeiten* und *Tischlerarbeiten*.

Die Balkone und die Dachterrasse erhalten jeweils ein Geländer aus verzinktem Stahlrohr bzw. aus einem Mischwerkstoffgeländer bzw. Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin.

### **Fliesenarbeiten**

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

Bodenfliesen im Badezimmer, Gäste-WC (sofern vorgesehen) und Abstellraum (der Vorratsraum Wohnung Nr. 3 und die kleinen Abstellräume Wohnungen Nr. 2 und 4 erhalten keine Bodenfliesen), 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 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 grau nach RAL genarbt / innen weiß glatt, nach Wahl der Verkäuferin.

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

Alle Fenster erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert.

Ornamentverglasungen (satiniert) gegen Mehrpreis möglich.

Die Fenster im Treppenhaus im Obergeschoss erhalten Unterlichter fest verglast im Flügel und mit Sicherheitsglas.

Alle Fenster erhalten Fensterfalzlüfter, sofern gem. GEG / KFW 40 Niveau, QNG-zertifiziert, erforderlich.

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

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

Die Fenster im Treppenhaus und im Heizungs- / Hausanschlussraum erhalten keine Rollläden.

Hauseingangstür aus Kunststoff, mit einem Seitenteil, außen grau nach RAL genarbt / innen weiß glatt. Haustürfüllung als Einsatzfüllung, komplett geschlossen, Farbe wie vor. Seitenteil vollflächig mit Klarglas. Mehrfachverriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder, Innendrücker, Haustürstoßgriff als Edelstahlstange 120 cm lang. Elektrischer Türöffner. Nach Wahl der Verkäuferin.

Nebeneingangstür (Heizungs- / Hausanschlussraum) aus Kunststoff, außen grau nach RAL genarbt / innen weiß glatt. Haustürfüllung als Einsatzfüllung, komplett geschlossen, Farbe wie vor. Mehrfachverriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder, Drückergarnitur aus Edelstahl. Nach Wahl der Verkäuferin.

### **Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

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

Sämtliche Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten (Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen) in den Wohnungen 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 erhalten Vliesfasertapete und werden weiß oder leicht abgetönt mit waschfester Wandfarbe gestrichen. Die Wände und Decken in den Abstellräumen werden gespachtelt und weiß 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. Echtholzfurnierte oder Kunststofffertigtüren einschl. Zarge mit Drückergarnitur bis 380,00 Euro/Materialpreis inkl. Lieferung und Montage, nach Wahl der Käufer, einschl. Mehrwertsteuer.

Folgende Innentüren erhalten jeweils ein Oberlicht mit Klarglas.

Wohnung Nr. 1: Wohnen / Essen / Kochen, Badezimmer.

Wohnung Nr. 2: Wohnen / Essen / Kochen, Abstellraum groß.

Wohnung Nr. 3: Wohnen / Essen / Kochen, Badezimmer, Gäste-WC.

Wohnung Nr. 4: Wohnen / Essen / Kochen, Abstellraum groß.

Wohnung Nr. 5: Wohnen / Essen / Kochen, Badezimmer.

Wohnung Nr. 6: Wohnen / Essen / Kochen, Badezimmer.

Schiebetüren, 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 Schallexeinlage 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 erforderlichen Pkw-Stellplätze werden mit Betonrechtecksteinen oder Rasengittersteinen (vorrangig Material gemäß Baugenehmigung) durch die Verkäuferin angelegt.

Weiterhin erhalten die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss eine Pflasterung mit Betonrechtecksteinen, Größe gemäß Baugenehmigung, in der Farbe anthrazit, max. 16 m<sup>2</sup>.

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

### **Gartenanlage**

Die Gartenanlage der Wohnungen im Erdgeschoss wird mit Rasen und Einfriedung, ggf. leicht abweichend vom Lageplan, welcher der Teilungserklärung anliegt und nach Erfordernis, sofern dies der besseren Benutzbarkeit dient, nach Wahl der Verkäuferin angelegt.

### **Nebengebäude**

#### Nebengebäude Wohnung 1 und Fahrräder:

Flachdach-Nebengebäude jeweils als Holzständerwerk mit Holzverkleidung in der Farbe grau nach Wahl der Verkäuferin. Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung und Dachrandabschlusschienen, sowie mit entsprechender Dachentwässerung. Die Abstellräume erhalten jeweils eine Sickentür in der Farbe grau, nach Wahl der Verkäuferin. Je Abstellraum eine Steckdose auf Putz und ein Lichtanschluss in Ausschaltung, auf Putz.

Nebengebäude Wohnung 5:

Zweischalig gemauert, Äußenschale aus Protonsteine mit Außenputz wie Staffelgeschoss. Innenschale aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich. Flachdach als Holzbalkenlage, ohne Dämmung, ohne unterseitige Verkleidung, mit bituminöser Dachabdichtung und Dachrandabschlusschienen, sowie mit entsprechender Dachentwässerung. Der Boden wird mit WPC-Terrassendielen (Holz-Kunststoff-Gemisch, Hohlkammer), Farbton grau/anthrazit, oder mit Terrassenplatten, nach Wahl der Verkäuferin, belegt. Die Tür kommt als Sickentür in der Farbe grau, nach Wahl der Verkäuferin, zur Ausführung. Ein Lichtanschluss in Ausschaltung und eine Steckdose auf Putz. Siehe auch Zimmerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Verschal- und Trockenbauarbeiten.

**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 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.

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