

BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU EINER STADTVILLA MIT 10 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE / IM LÖRCHEN 6 – 8 IN RATINGEN

01.0 GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung und nach den Vorschriften für Wohngebäude wie, das Baugesetzbuch, die gültige Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, den statischen Berechnungen, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

und den anerkannten Regeln der Technik für den Hochbau. Das Gebäude wird dem Energiestandard KfW 55 entsprechen.

02.0 ALLGEMEINES ZUR VERTRAGSDURCHFÜHRUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Mehrfamilienhaus gemäß dieser Baubeschreibung und den beurkundeten Bauzeichnungen errichtet wird. Die dem Käufer vor Beurkundung zur Verfügung gestellten Exposés bzw. computersimulierte Ansichten sollen lediglich einer Vorstellung von dem zu errichtenden Wohnhaus vermitteln, ohne Anspruch auf Herstellung. Eine Haftung im Sinne der Prospekthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. In den Plänen eingezeichnete und angedeutete Möblierungen und technische Haushaltsgeräte, wie Waschmaschinen und Trockner, dienen lediglich der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Abweichungen von dieser Bau und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen Gründen sind möglich und bleiben bei gleichwertigem Ersatz vorbehalten.

Nicht näher beschriebene Materialien werden vom Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption, sowie im Rahmen des Farb- und Materialkonzept ausgewählt.

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können nur berücksichtigt werden, soweit sie nicht die konstruktive Bauausführung des Bauvorhabens betreffen und frühzeitig schriftlich vor der Ausführung dem Bauträger mitgeteilt werden und er schriftlich sein Einverständnis angezeigt hat. Die Sonderwünsche sind direkt mit den am Bau beteiligten Firmen zu vereinbaren und evtl. Mehrkosten an diese zu vergüten. Die Ermittlung der zusätzlichen Kosten erfolgt durch Einzelnachweis über den Bauträger. Die Kosten für die Bearbeitung von Sonderwünschen sind vom Erwerber an den Bauträger zu vergüten, auch wenn diese nicht zur Ausführung kommen.

Die Durchführung von Sonder- und Änderungswünschen ist grundsätzlich in der vereinbarten Art möglich. Werden keine Sonderwünsche schriftlich angezeigt, wird grundsätzlich die Ausstattung gemäß der Baubeschreibung ausgeführt.

03.0 GRÜNDUNG / BODENPLATTE

Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen.

04.0 DECKENAUFBAUTEN

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN 4108 / 4109 (Beiblatt 2).

05.0 AUSSENWÄNDE

Erdberührte Wände aus Stahlbeton. Oberfläche Schalungsglatt, als weiße Wanne gemäß DIN und nach statischen Erfordernissen. Nicht erdberührte Wände aus Mauerwerk bestehend aus: 17,5 cm – 30 cm Kalksandstein oder gleichwertig.

06.0 INNENWÄNDE

Tragende Wände aus 17,5 cm – 30 cm Kalksandstein oder gleichwertig. Nicht tragende Wände aus 11,5 cm Kalksandstein oder aus Trockenbau mit Gipsbauplatten, doppelt beplankt (alle Oberflächen der Innenwandflächen werden tapezierfertig, in der Oberflächenqualität Q2 übergeben).

07.0 WAND- / DECKENPUTZ

Einlagiger Maschinengipsputz mit allen erforderlichen Eckschutz- und Abschlusschienen. Die Oberflächen sind für die Tapezierarbeiten vorbereitet (Oberflächenqualität: Q2). Davon ausgeschlossen werden Keller-, Technik- sowie Hauswirtschaftsräume.

08.0 FENSTER

Es werden hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster, aussenseitig Schwarz oder anthrazit, innenseitig weiß eingebaut. Je Raum mindestens ein Dreh/Kippflügel bzw. zu Balkonen oder Terrassen mindestens ein Dreh/Kipp-Türelement. Alle Fenster erhalten einen putzbündigen Rollladenkasten mit abnehmbarer unterer Revisionsklappe und Kunststoff-Rollläden in der Farbe hellgrau. Außenfensterbänke Aluminium Farbe schwarz oder grau. Im Treppenhaus auch wahlweise Alufenster, nach Wahl des Bauträgers.

Die Innenfensterbänke, bei nicht bodentiefen Fenstern, erhalten einen Kunststein (weiß) in Mikro Aglo Carrara.

Die Gestaltung der Fenster in Aufteilung, Form und Farbe obliegt dem Bauträger.

09.0 ELEKTRISCHE ROLLADEN

Fenster mit Rollläden in den Wohnungen sind mit elektrischen Motoren und einer Auf-/Abschaltung geplant. Die Schalter befinden sich unterhalb der Rolllädenkästen.

10.0 INNENTÜREN

Das Wohnungseingangstürelement (Holz) besteht aus einer Weißlackoberfläche mit eckiger Kante incl. Rosetten- u. Edelstahldrückergarnitur mit einem Schalllex, einem Spion und einem Profilzylinder.

Zimmertüren/ Holztürelemente (Röhrenspan) mit Futter und Bekleidung, Oberfläche weiß Lack, eckige Kanten einschl. Druckergarnitur in Edelstahloptik (Materialwert bis 50 € einschl. d. z. Zt. gültigen Mehrwertsteuer).

11.0 HAUSTÜRANLAGE

Die Aluminium-Haustüre mit Isolierverglasung und Dreifachverriegelung wird analog zur den Fensteranlagen eingebaut und erhält eine Edelstahl-Drücker-Garnitur. Die Gestaltung in Aufteilung, Form und Farbe obliegt dem Bauträger.

12.0 DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke nach statischer Berechnung. Einer Wärmedämmung nach ENEC und aller erforderlicher Eindichtungen, im Abschluss bekieset. Randausbildung als Attika mit Attika-Abschlussblech aus vorbewittertem Zink oder farbig, nach Wahl des Bauträgers.

Die Regenfallrohre und Dachrinnen werden aus vorbewittertem Zink eingebaut.

13.0 FASSADE

Wärmedämmverbundsystem. Die Gestaltung der Außenfassade obliegt dem Bauträger.

14.0 KLINGELANLAGE

Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Farbbildkamera am Hauseingang.

15.0 ANTENNENANLAGE

Ein Anschluss an das Kabelnetz wird koordiniert, der Vertragsabschluss erfolgt käuferseitig. Alternativ: Satelliten TV-Anlage (nicht im Angebot enthalten). Je Wohnung zwei Anschlußdosen, Standort nach Wahl des Erwerbers.

16.0 TELEFONANLAGE

Je Wohnung zwei Telefonleerdosen, Standort nach Wahl des Erwerbers. Die eventuell notwendigen Anschlussgebühren sind von den Erwerbern zu tragen.

17.0 SANITÄR

Wasserleitungen aus PVC- bzw. Edelstahl gem. Hygiene-Verordnung, Falleleitungen aus SML-Rohr bzw. HT-Rohr, Schalldämmung nach DIN 4108/4109, Entwässerungsleitungen aus PVC-Hart-Kunststoffrohren entsprechend den Vorschriften der Stadt. Alle Installationen erfolgen – sofern dies bautechnisch möglich ist - in einem Installationsschacht. Die Installationsschächte werden zusätzlich schallisoliert.

Je Wohnung ist im Waschraum ein Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss (Kondensattrockner) mit getrennter Erfassung von Wasser und Strom vorgesehen sowie ein gemeinschaftliches Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

In den Küchen ist ein Spülmaschinenanschluss (Kaltwasser) über die Zu- und Ablaufleitung der Spüle vorgesehen.

Die Einrichtung des Bades erfolgt gem. Planung des Bauträgers.

Einrichtungsgegenstände Sanitär: wandhängende WC-Anlage, Keramag/Geberit, Renova Plan, mit Deckel, Geberit-Unterspülkasten mit Drückerplatte Sigma 01, Waschtisch-Anlage, 600*470 mm, Keramag/Geberit, Renova Plan, mit Einhand-Waschtischbatterie, mit Designsiphon und Eckventilen. Bodenbündig geflieste Dusche, Größe: 90*120 cm (nur möglich am Standpunkt, der vom Planer vorgegeben bzw. mit ihm abgestimmt ist) mit Ablaufgarnitur und UP Einhand-Brausebatterie, Grohe o. gl., mit Brausegarnitur und Selekttra-Handbrause. Im Gäste-WC: Waschtisch-Anlage, 450*350 mm, Keramag/Geberit, Renova Plan, mit Einhand-Waschtischbatterie, mit Designsiphon und Eckventilen.

Sämtliche nicht aufgeführten weiteren sanitären Einrichtungsgegenstände sind vom Erwerber zu tragen. Alle hier aufgeführten Armaturen sind in Chromausführung vorgesehen. Für das Haus wird eine frostsichere Außenzapfstelle vorgesehen.

18.0 HEIZUNGSANLAGE

Luftwasserwärmepumpe einschl. Steuergeräten, sowie allen erforderlichen Anschlüssen. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung beheizt. Steuerung über Raumthermostate. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Wasserspeicher/Wärmetauscher der Luftwasserwärmepumpe.

19.0 ELEKTROINSTALLATION

Ausführung nach den geltenden Richtlinien des VDE und des Versorgungsunternehmens ELE (Emscher- Lippe-Energie) einschl. Fundamenterder, Schalterprogramm der Fa. Busch & Jäger, Typ Reflex SI. oder gleichwertig.

19.1 FLUR / GARDEROBE / ENTRÉE

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 1 Schukosteckdose

. **19.2 WOHNZIMMER** 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung 6
Schukosteckdosen 1 Antennensteckdose 1 Telefonleerdose

. **19.3 ESSEN** 1 Deckenbrennstelle 2 Schukosteckdosen

. **19.4 KÜCHE** 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung 1 Wandbrennstelle 3
Schukosteckdosen 1 Schukosteckdose Dunstabzugshaube 1 Anschluss
Elektroherd 380 V 1 Anschluss Spülmaschine 3,5 KW 1 Anschluss
Kühlschrank 1 Anschluss Gefrierschrank

. **19.5 BAD** 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
2 Feuchtraumsteckdosen

. **19.6 GÄSTE-WC** 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung 1 Feuchtraumsteckdose

. **19.7 SCHLAFEN / ZIMMER** 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung 3
Schukosteckdosen 1 Antennensteckdose 1 Telefonleerdose

19.9 BALKON / LOGGIA / TERRASSE

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, von innen schaltbar 1 Feuchtraumsteckdose

19.10 WOHNUNGSKELLER

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung 4 Schukosteckdosen

19.11 ALLGEMEINRÄUME

Treppenhaus, Kellerflure, Technikräume werden mit Leuchten und Leuchtmitteln nach
Wahl des Bauträgers bestückt.

19.12 WASCHKELLER

in Wohnungskeller

19.13 AUSSENANSCHLÜSSE (allgemein)

1 Haustürbeleuchtung

20.0 FLIESEN

Wandfliesen in Bädern und Gäste-WCs auf 1,50m Höhe ausschließlich an Wandflächen mit Sanitärinstallationen, jedoch raumhoch bis 2,50m Höhe in Duschbereichen.

- Material - Verlegung im Dünnbettverfahren - dauerelastischer Versiegelung - Verfugung in weiß oder grau - Materialpreis der Fliesen bis 40,00 € / qm inkl. Mehrwertsteuer

Bodenfliesen im Bad, im Gäste-WC, Küche,- Material - Verlegung im Dünnbettverfahren - Sockelleisten

- dauerelastischer Versiegelung - Verfugung in weiß oder grau - Materialpreis der Fliesen inkl. Sockelleisten und verlegen, bis 80,00 € / qm inkl. Mehrwertsteuer

Grundlage für die Fliesen ist eine Normalverlegung, d.h. rechtwinklig zu den Hauptwänden bei einer Fliesengröße von 20 x 20 cm bis 30 x 60 cm für Wand und Bodenfliesen. Größere Fliesen sind als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich. Bordüren und Dekorfliesen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Fensterbänke: Innenfensterbänke in Mikro Aglo Carrara (weißer Kunststein) oder Sonderwünsche gegen Aufpreis, werden in allen Wohn- und Schlafräumen mit gemauerten Brüstungen verlegt.

21.0 OBERBODEN

In den übrigen Wohnräumen: Mosaikparkett, Eiche Natur, geölt als im Parallelverband verlegt. Materialpreis der Oberböden inkl. Fußleiste und fertig verlegt bis 85 €/m² inkl. Mehrwertsteuer. Die Böden müssen für Fußbodenheizung geeignet sein.

In den Kellerfluren und Waschkeller werden die Böden mit grauer Estrichfarbe gestrichen.

22.0 TREPPENHAUS / TREPPE / AUFZUG

Treppenhaus: Stahlbetontreppenlauf in allen Geschossen nach statischer Berechnung mit einem Belag aus Naturstein, Material Sardo Bianco oder gleichwertig. Wandseitiger Handlauf aus runden Edelstahlrohr auf Wandkonsolen. Treppengeländer aus Stahl, weiß lackiert mit Edelstahlhandlauf.

Aufzug: Personenaufzug für 5-6 Personen mit einer Nennlast von 500 kg einschl. aller zugehörigen Anschlussmaterialien und Montage.

23.0 MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

Im Treppenhaus werden die Wandflächen, grundiert, gespachtelt, und beschichtet nach Wahl des Bauträgers. Die Wohnungen sind tapezierfertig (Oberflächenqualität: Q2). Sämtliche Maler- und Anstricharbeiten in den Wohnungen sind Käufersache.

24.0 TERRASSEN / BALKONE

Abdichtung gegen Wasser nach dem Stand der Technik. Belag aus Beton oder Keramikplatten (nach Wahl des Bauträgers) - auf den Balkonen auf Ständer / Mörtelsäckchen -, Geländer aus Stahl. Die Gestaltung des Stahl-Geländers obliegt dem Bauträger.

25.0 AUSSENANLAGEN

Zufahrten und Hauszugang mit Ökoverbundpflaster und Kantensteinen, sonstige Grundstücksflächen als Grobplanum mit auf dem Grundstück gelagerten Bodenmassen. Die Mülltonnen-Einhausung erfolgt mit einer Hecke oder Zaun.

26.0 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE – STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, gut ausgeleuchtet, mit automatischem Tor, inkl. einem Handsender pro Stellplatz. Der Boden erhält einen Industrieboden. Die Wände und Decken werden mit heller Dispersionsfarbe gestrichen. Die Zufahrt wird aus Betonsteinpflaster hergestellt.

27.0 SPIELPLATZ

Ein Kinderspielplatz wird nicht errichtet. Sollte von der städtischen Baubehörde ein Spielplatz gefordert werden, verzichtet der Käufer ausdrücklich auf die Ausführung dieses Spielplatzes.

28.0 ERSCHLIESSUNG

Im Festpreis enthalten sind alle privaten Erschliessungskosten, z.B. Kanal-, Wasser- und Stromanschlusskosten, Telekom-Anschluss. Nicht enthalten sind die Kosten der öffentlichen Erschließung, soweit sie von den Behörden in Zukunft gefordert werden.

29.0 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind dem Bauträger schriftlich mitzuteilen. Ferner sind sie den ausführenden Firmen unmittelbar in Auftrag zu geben und mit diesen direkt abzurechnen.

30.0 EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach Übergabe der Wohnung ausgeführt werden.

31.0 SONSTIGES

Sämtliche Arbeiten werden einschl. des Materials und sämtlicher Nebenarbeiten in fertiger Arbeit hergestellt.

Irrtümer bleiben vorbehalten.

Sollten Änderungen oder Abweichungen aus der Baubeschreibung notwendig werden, sind diese mit dem Käufer abzustimmen.

Das Bauwerk wird besenrein übergeben - eine Einzugsgrundreinigung des Hauses ist im Kaufpreis nicht enthalten.

WP Wohnbau & Projektsteuerung GmbH Bottrop, im Januar 2024

