



JAHN CARRÉ

WOHNEN IN GERSTHOFEN



JAHNSTRASSE 28A | GERSTHOFEN





JAHN CARRÉ

WOHNEN IN GERSTHOFEN



NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 5 WOHNHEITEN

Das Objekt liegt nicht weit vom Zentrum Gersthofens. Es entstehen insgesamt 5 moderne, hochwertige Wohneinheiten mit aktuellem Energiestandard zwischen 86 m² und 113 m² zum Verkauf. Die Wohnanlage verfügt über 3 oberirdische Etagen mit einem Dachgeschoss und eine eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen.

HIGHLIGHTS










- ▶ Stilvolles Wohnen in bester Lage von Gersthofen
- ▶ 5 moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 86 m² – 113 m²
- ▶ Traumhafte Gartenwohnungen
- ▶ Großzügige Terrassen und Balkone
- ▶ Dreifach Isolierverglasung, Aluminium-/ Kunststoff-Fenster
- ▶ KfW 55-Bauweise (Tilgungszuschuss bis zu 18.000 €)
- ▶ Hochwertige Ausstattung (Böden / Fliesen / Türen)
- ▶ Anspruchsvolle Grundrisse
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- ▶ Hochwertige sanitäre Ausstattung deutscher Markenhersteller
- ▶ Aufzug von der Garage zu allen Etagen

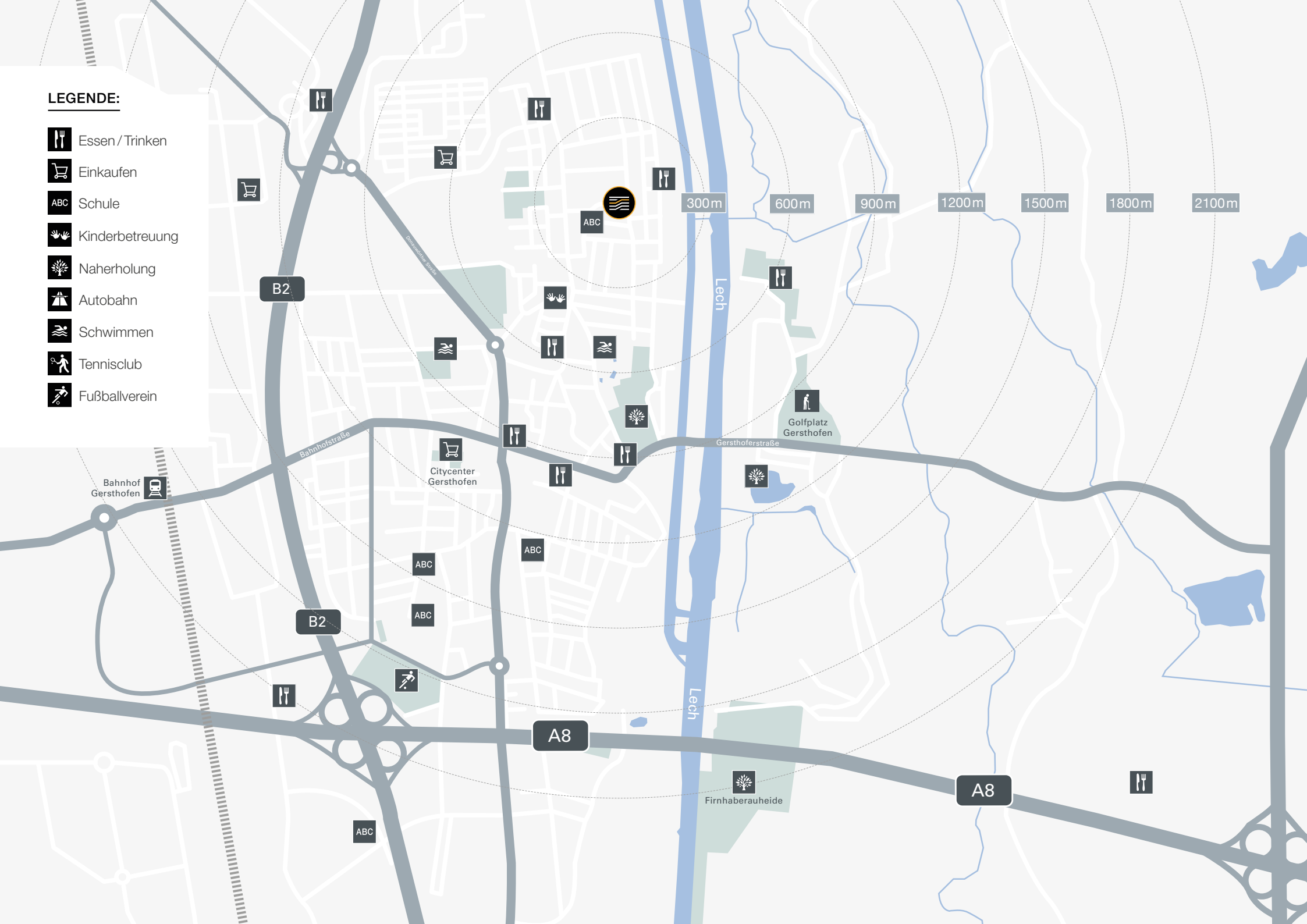
Info-Hotline:

0821/3255-2090



LEGENDE:

-  Essen / Trinken
-  Einkaufen
-  Schule
-  Kinderbetreuung
-  Naherholung
-  Autobahn
-  Schwimmen
-  Tennisclub
-  Fußballverein



WOHNEN IN GERSTHOFEN – ALLES WAS MAN BRAUCHT UND NOCH VIEL MEHR

Das Objekt befindet sich im Nord-Osten von Gersthofen, etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt. Der Lech liegt mit seiner wunderbaren Uferumgebung nur circa 300m entfernt und befindet sich somit quasi fast vor der Haustüre. Dieser bietet an heißen Sommertagen eine herrliche Abkühlung und lädt das ganze Jahr über zu langen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten wie Joggen oder Radfahren ein.

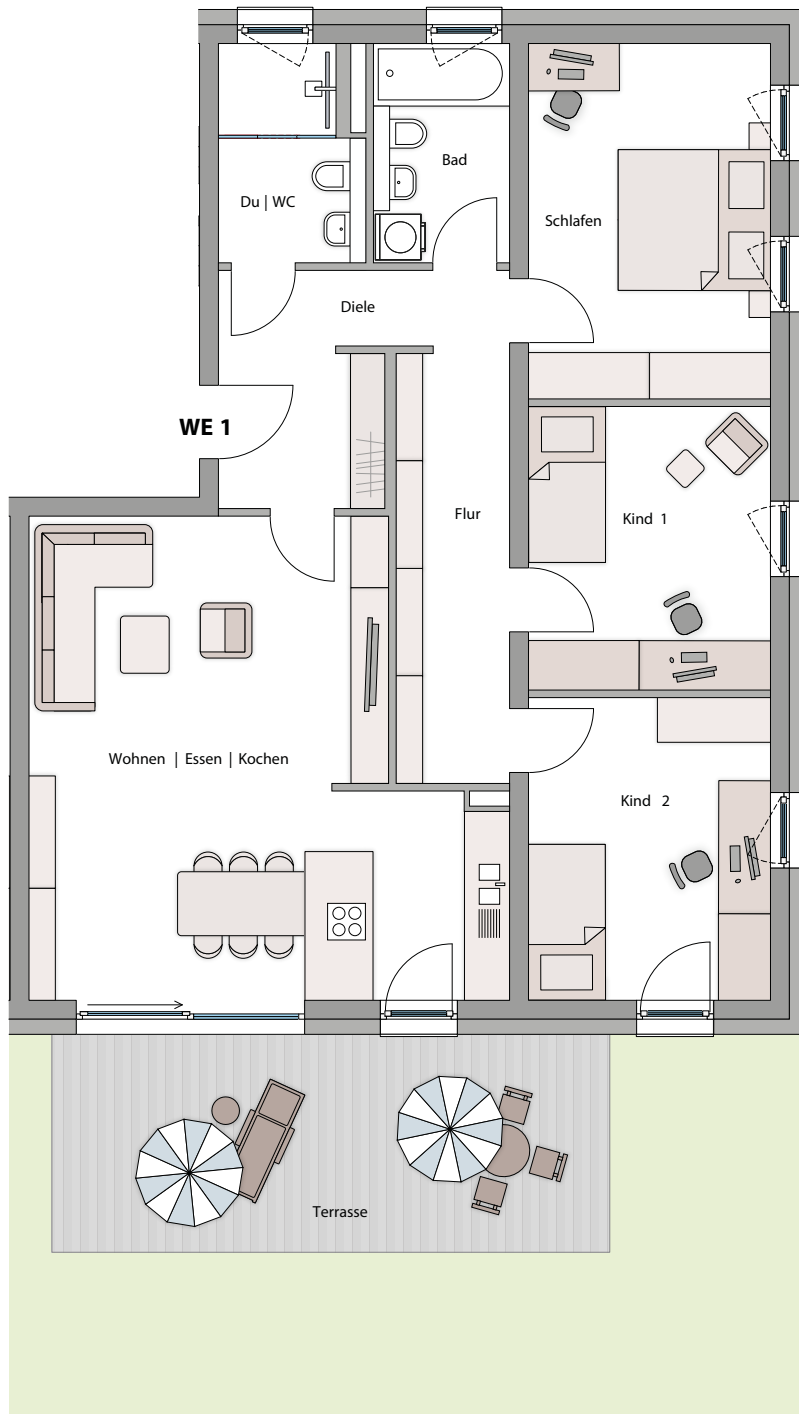
Fernab vom Lärm der Stadt leben Sie hier dennoch so zentral, dass alles, was zum täglichen Leben gehört, bequem zu erreichen ist. So befinden sich Kitas und Schulen sowie Arztpraxen, Bäcker und Gastronomie ganz in der Nähe. Auch Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gersthofer Innenstadt mit all ihren Shoppingmöglichkeiten und Restaurants erreichen Sie zu Fuß in nur ca. 15 Minuten.

Auch für Pendler ist der Standort des Objektes attraktiv: Nur ca. 3 km entfernt liegt die B2, welche Sie mit Donauwörth, der Autobahn A8 München/Stuttgart oder der B17 Richtung Augsburg/Landsberg verbindet.

ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B2)**
ca. 3 km, ca. 5 min
- **AUTOBAHN (A8)**
ca. 5 km, ca. 7 min
- **AUGSBURG** ©
ca. 10 km, ca. 17 min
- **MÜNCHEN** ©
ca. 80 km, ca. 60 min
- **ULM** ©
80 km, ca. 50 min
- **LANDSBERG A.L.** ©
55 km, ca. 45 min





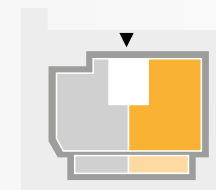
WE 1 / ERDGESCHOSS

Gesamtwohnfläche: **ca. 113,00 m²**

Maßstab 1 : 100

WE 1, EG	Fläche
Diele	ca. 8,00 m ²
Du WC	ca. 5,00 m ²
Bad	ca. 5,00 m ²
Flur	ca. 9,00 m ²
Schlafen	ca. 15,00 m ²
Kind 1	ca. 12,00 m ²
Kind 2	ca. 13,00 m ²
Wohnen Essen Kochen	ca. 35,00 m ²
Terrasse ½	ca. 11,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 113,00 m²

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



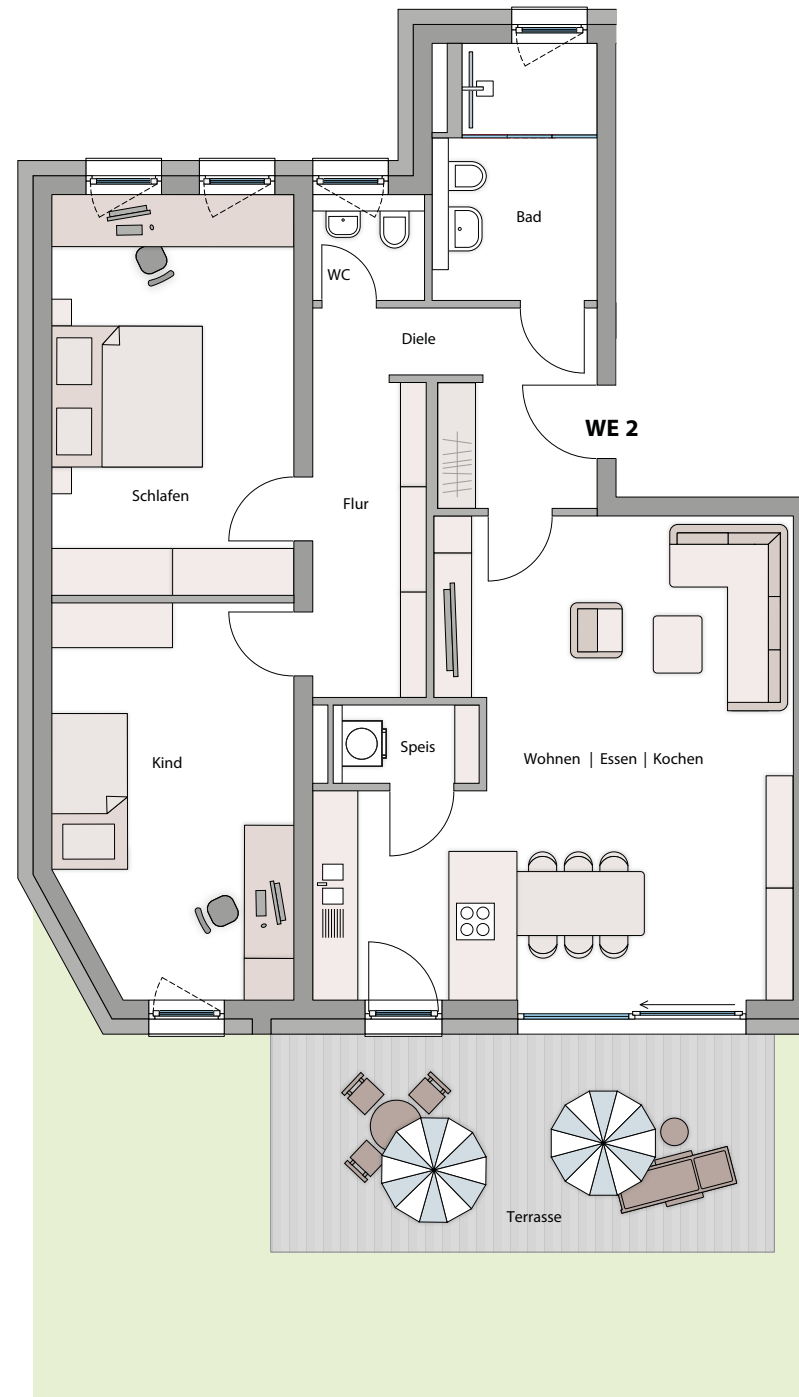
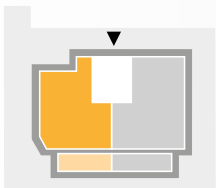
WE 2 / ERDGESCHOSS

Gesamtwohnfläche: **ca. 104,00 m²**

Maßstab 1 : 100

WE 2, EG	Fläche
Diele	ca. 7,00 m ²
Bad	ca. 7,00 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Flur	ca. 6,00 m ²
Schlafen	ca. 20,00 m ²
Kind	ca. 16,00 m ²
Wohnen Essen Kochen	ca. 34,00 m ²
Speis	ca. 2,00 m ²
Terrasse ½	ca. 10,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 104,00 m ²

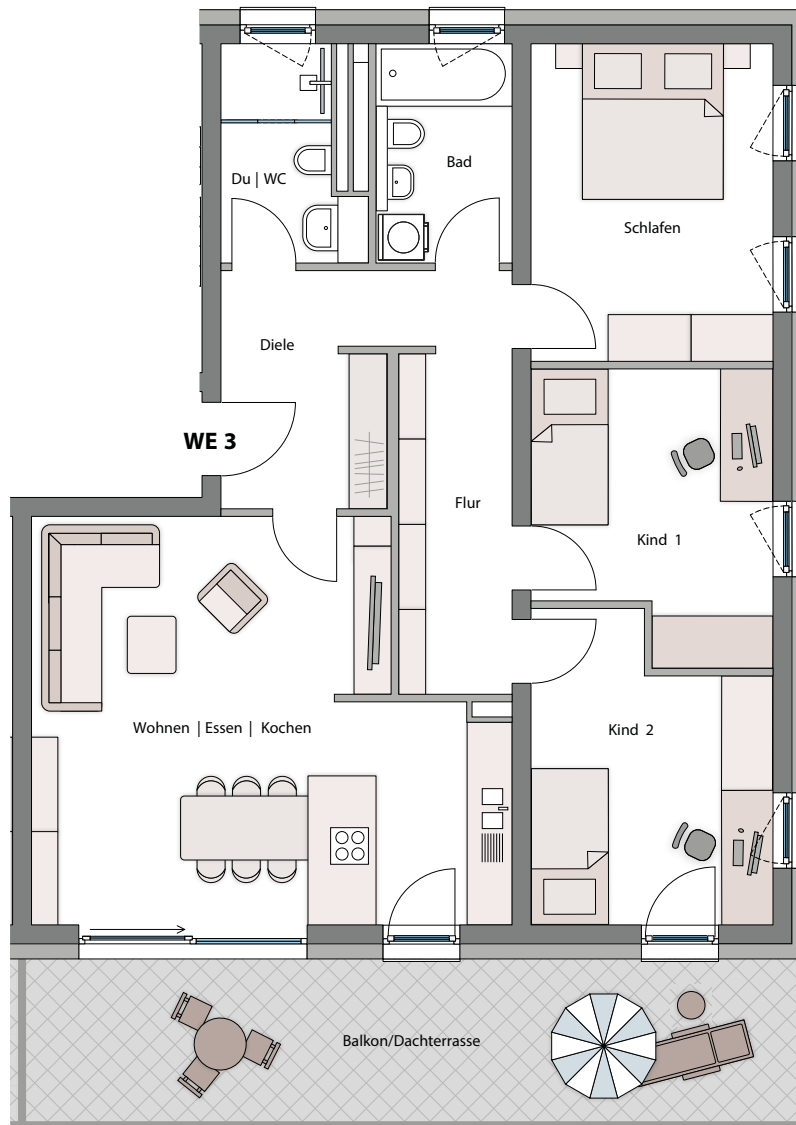
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßnahmen nicht geeignet.



WE 3 / 1. OBERGESCHOSS

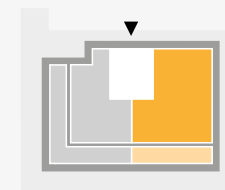
Gesamtwohnfläche: **ca. 103,00 m²**

Maßstab 1 : 100



WE 3, OG	Fläche
Diele	ca. 9,00 m ²
Flur	ca. 7,00 m ²
Du WC	ca. 5,00 m ²
Bad	ca. 5,00 m ²
Schlafen	ca. 13,00 m ²
Kind 1	ca. 11,00 m ²
Kind 2	ca. 12,00 m ²
Wohnen Essen Kochen	ca. 30,00 m ²
Terrasse ½	ca. 11,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 103,00 m ²

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



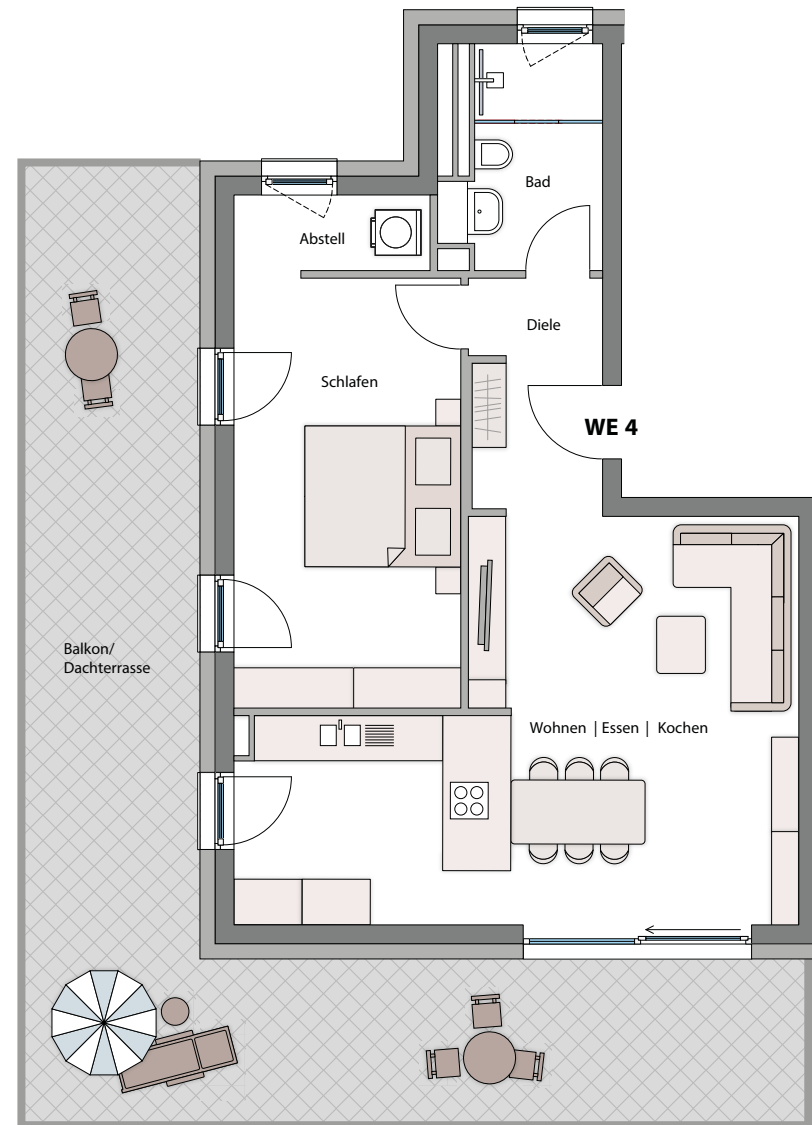
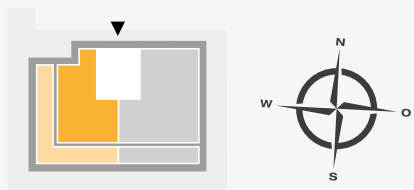
WE 4 / 1. OBERGESCHOSS

Gesamtwohnfläche: **ca. 86,00 m²**

Maßstab 1 : 100

WE 4, OG	Fläche
Diele	ca. 5,00 m ²
Bad	ca. 6,00 m ²
Abstell	ca. 3,00 m ²
Schlafen	ca. 17,00 m ²
Wohnen Essen Kochen	ca. 32,00 m ²
Dachterrasse ½	ca. 23,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 86,00 m ²

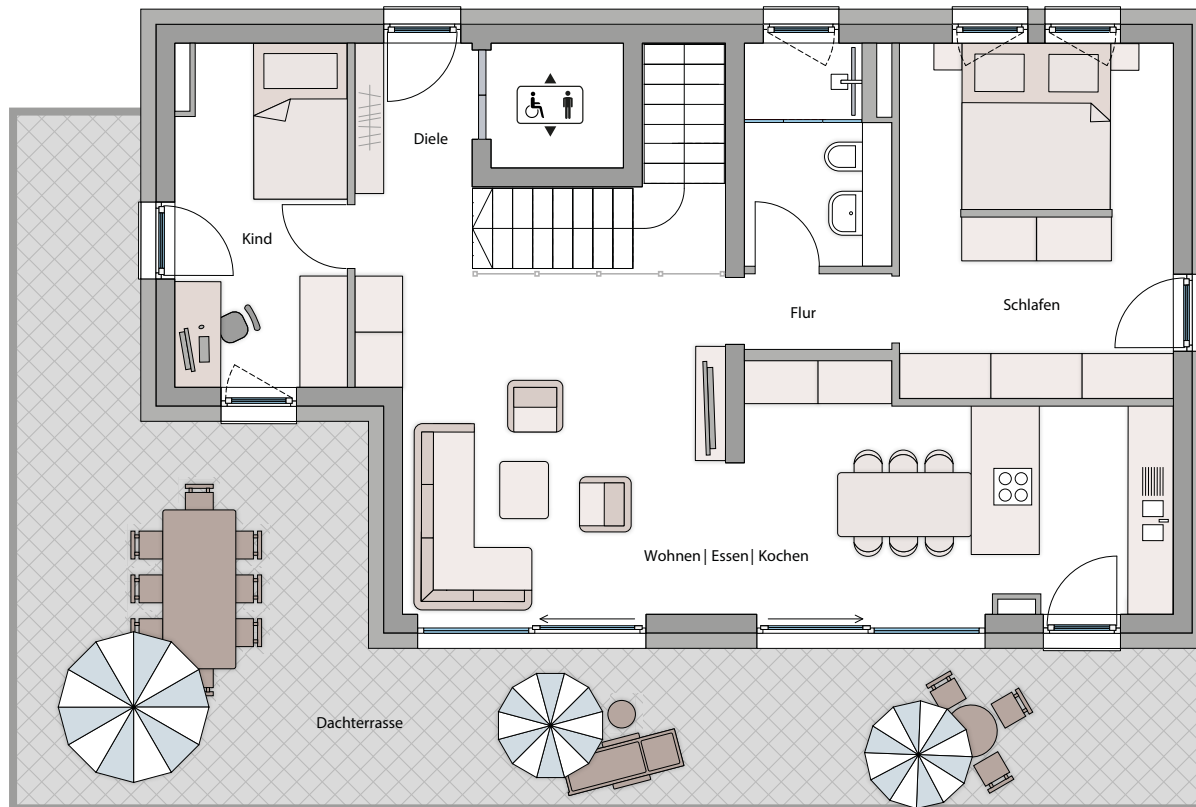
Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



WE 5 / DACHGESCHOSS

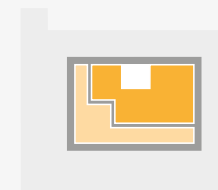
Gesamtwohnfläche: **ca. 106,00 m²**

Maßstab 1 : 100



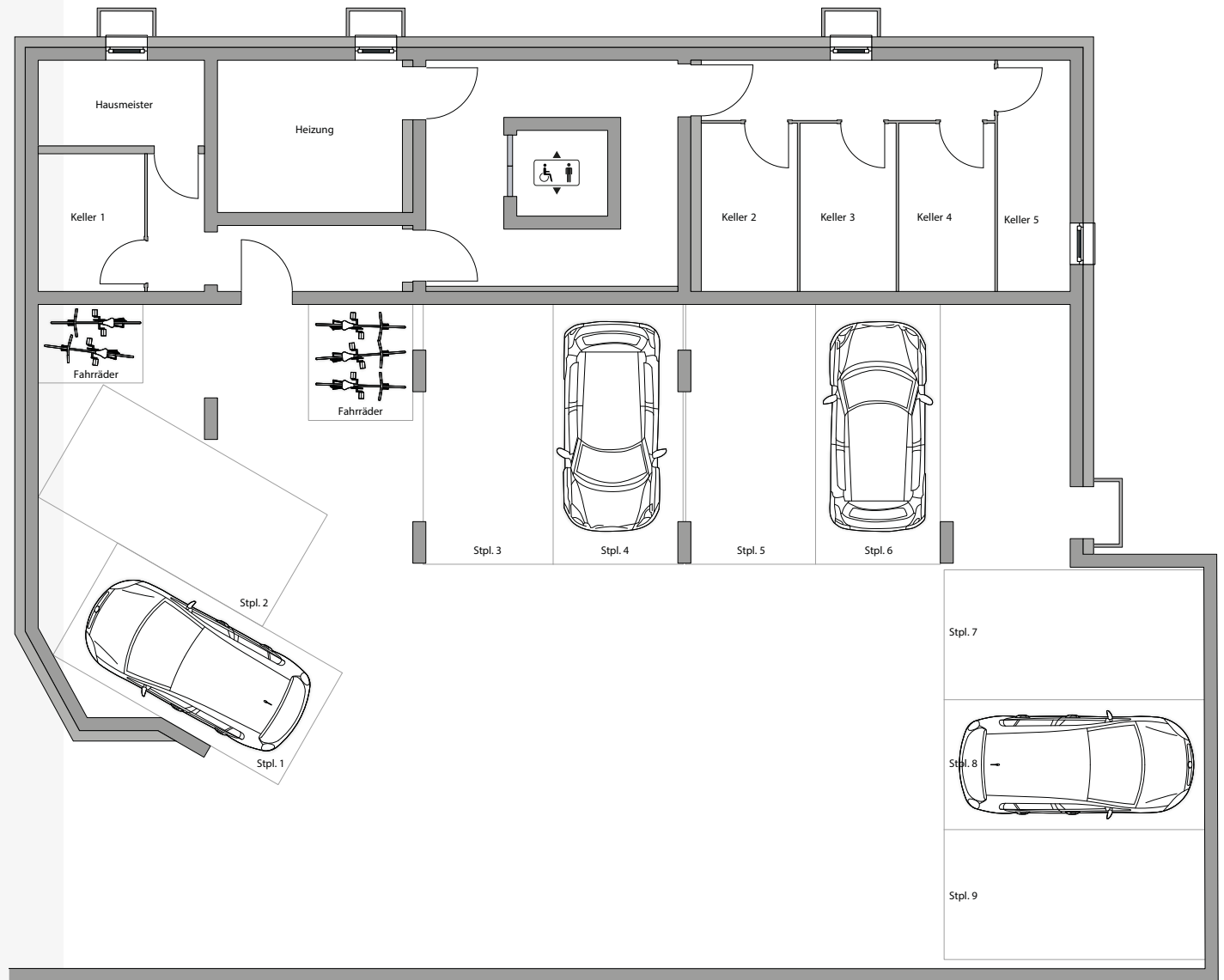
WE 5, DG	Fläche
Windfang im OG	ca. 3,00 m ²
Diele	ca. 5,00 m ²
Kind	ca. 10,00 m ²
Flur	ca. 2,00 m ²
Bad	ca. 5,00 m ²
Schlafen	ca. 17,00 m ²
Wohnen Essen Kochen	ca. 37,00 m ²
Terrasse ½	ca. 27,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 106,00 m ²

Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die realen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßentnahmen nicht geeignet.



KELLER & TIEFGARAGE

Keller	Fläche
Keller 1	ca. 5,00 m ²
Keller 2	ca. 6,00 m ²
Keller 3	ca. 6,00 m ²
Keller 4	ca. 6,00 m ²
Keller 5	ca. 6,00 m ²



Alle Raumaufteilungen in diesem Exposé sind beispielhafte Umsetzungen. Der Grundriss spiegelt die reellen Flächenaufteilungen wieder. Er ist jedoch für Maßnahmen nicht geeignet.

BAUBESCHREIBUNG

MFH Jahnstraße 28a, Gersthofen

Kurzbeschreibung

In Gersthofen, Jahnstraße 28a wird eine Wohnanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten errichtet. Das Objekt verfügt über 3 oberirdische Etagen. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen, Abstell-Kellerräume, sowie die Technikräume. Die insgesamt 5 Wohnungen werden über ein Treppenhaus mit moderner Aufzugsanlage erschlossen. Das Treppenhaus liegt auf der Gebäudeaußenseite und kann somit auf jeder Etage natürlich belichtet und belüftet werden. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen. Bauweise nach KFW55.

Baugrundstück - Erschließung

Das Grundstück liegt in Gersthofen – einem ruhigen Familienviertel und unweit vom Einkaufscenter „City Center Gersthofen“.

Enthalten ist die Ersterschließung für Straße, Kanal, Wasser, Strom, Erdgas, Telefon mit den kompletten Hausanschlüssen. Sollten für künftige Erweiterungen oder Änderungen derartige Kosten entstehen, trägt diese der Käufer. Dieser trägt auch etwaige Anschlussgebühren an das Telefonnetz.

Erschließung - Garagen

Der Hauszugang liegt auf der Nordseite des Gebäudes. Sämtliche Wohnungen sind vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss über Treppen und bequem über einen Aufzug erreichbar. Der Zugang von der Tiefgarage zum Aufzug erfolgt ebenerdig bzw. über flach geneigte Rampen, wobei das Treppenhaus von der Tiefgarage aus über eine Schleuse bzw. einen Kellerflur erreicht werden kann. Die Tiefgaragen zu- und Ausfahrt liegt ebenfalls auf der Nordseite des Grundstücks, direkt an der Jahnstraße

Gemeinschaftsräume

Das Gebäude verfügt über folgende Gemeinschaftsräume:

- Heizung / Hausanschluss KG
- Fahrradkeller / Kinderwagen KG
- Elektroraum KG
- Hausmeisterräume KG

PLANUNGSLEISTUNGEN – NEBENLEISTUNGEN

Im Kaufpreis enthalten sind folgende Leistungen und Kosten:

- Bauantrag
- Eingabeplanung
- Entwässerungseingabeplanung
- Statik und Prüfstatik (falls erforderlich)
- Nachweisberechnung zur neuesten Energieeinsparverordnung
- Ausführungsplanung
- Baugenehmigungsgebühr
- alle zur Lastenfreistellung nötigen Unterlagen

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Aus architektonischen oder technischen Gründen erforderliche Änderungen, welche keinen Einfluss auf den Objektwert haben, behalten wir uns vor.

Sämtliche angegebene Maße sind Rohbaumaße. Die qm-Angaben sind Fertigmaße, ermittelt gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung.

Dargestellte Einrichtungsgegenstände, Küchen, Sanitär-Sonderlösungen, optionale Abtrennungen, Wintergärten etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

BAUVERSICHERUNGEN

Haftpflichtversicherung

Im Rahmen unseres Versicherungsrahmenvertrages besteht für die gesamte Baustelle eine umfassende Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung (früher auch Bauwesenversicherung) schützt Bauunternehmer und Bauherren vor Schäden, die unvorhersehbar sind und während der Bauzeit auftreten. Dazu zählen insbesondere Schäden verursacht durch höhere Gewalt wie zum Beispiel Hochwasser oder Sturm. Es sind im Allgemeinen aber auch Schäden durch Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes, Konstruktions- und Materialfehler, Fahrlässigkeit und Ähnliches versichert. Sie definiert sich als Allgefahrendeckung für das sich im Entstehen befindliche Bauprojekt.

ROHBAU - KELLERGESCHOSS

Erdarbeiten

Aushub und Hinterfüllung der Baugrube nach Fertigstellung des Kellergeschosses mit geeignetem Material. Der gesamte Aushub wird abgefahren und entsorgt.

Fundamente

Streifen-, Einzelfundamente und Bodenplatten aus Beton oder Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen auf Sauberkeitsschicht.

Wände

Außen- und Innenwände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen bzw. in Einzelfällen Innenwände aus Mauerwerk bzw. Kalksandstein; Wärmedämmung wo erforderlich.

Decken

Decken über Kellergeschossen aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonaufgabe und sichtbar bleibender Fugenteilung, d. h. die Fugen bleiben offen). Auf der Unterseite sind die Kellerdecken, falls bauphysikalisch notwendig, mit einer Wärmedämmung versehen.

Fenster und Lichtschächte

Kellerfenster aus Kunststoff und Isolierverglasung in den Abmessungen 80/60 cm.

Die Lichtschächte werden in Kunststoff, Faserbeton oder in Beton ausgeführt mit verzinkter Gitterrostabdeckung, Lochung 30/10 - 30/30mm gegen Abheben gesichert und in überfahrbarer Ausfertigung wo notwendig.

Kellerabteile

Kellertrennwände als Systemtrennwand (Füllmaterial Holzprofile, Spanplatten, Lochblech oder Stahllamellen - nach Festlegung durch den Bauträger) mit dazu passenden System-Türen mit Vorrichtung für Vorhangschloss. Kennzeichnung der Türen jeweils mit Wohnungsnummer.

Tiefgarage

Tiefgaragenkonstruktion aus Stahlbeton. Der Tiefgaragenboden wird gepflastert, der Rampenboden als bewehrte Bodenplatte ausgeführt. Evtl. Fugen bei Filigrandeckenausführung werden nicht geschlossen.

ROHBAU ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS

Außenwände

Die Außenwände werden aus Beton mit Vollwärmeschutz (Steinwolle) erstellt. Statisch erforderliche Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton ausgeführt. Dieses System garantiert die Erfüllung von Wärme- und Schallschutz. Die Gesamtwandstärke beträgt mindestens 44 cm.

Innenwände

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Aufzugs-wände aus Stahlbeton, tragende Innenwände und Stützen

aus Stahlbeton. Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände mit einer Dicke von ca. 11,5 cm.

Schachtabtrennungen, Verkleidungen

Schachtabtrennungen in Massivbauweise oder als Trockenbaukonstruktion. Wo aus technischen, optischen und gegebenenfalls aus Gründen des Brandschutzes benötigt, Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. Abhängedecken als Trockenbaukonstruktion. In Bereichen von Bädern und WCs Vorwandinstallationen in Trockenbau. Horizontale Leitungsverzüge im Sockelbereich (Höhe nach planerischer Erfordernis) mit Trockenbau verkleidet.

Decken

Geschossdecken aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonaufgabe). Treppenläufe im Treppenhaus als Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung.

Dach

Konstruktion: Zur Ausführung kommt ein Flachdach bestehend aus einer Dampfsperre, der Wärmedämmung und der oberseitigen Abdichtung. Die erforderlichen Randanschlüsse werden mit Klemmleisten und Schutzblechen ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe, die an die Dachentwässerung angeschlossen sind. Wo technisch erforderlich, werden Notüberläufe eingeplant.

Spenglerarbeiten

Mauer- und Gesimsabdeckungen aus Metall (Farbwahl gemäß Farbkonzept des Planers). Fallrohre für Balkon-, Dachterrassen- und Dachentwässerungen sowie evtl. vorhandene Einlaufkästen in Metall im Bereich der Fassade bzw. auch teilweise innenliegend.

AUSSTATTUNG

Estrich

Schwimmender Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung in allen Wohnungen. Die Treppenflure erhalten je nach Erfordernis einen schwimmenden Estrich. Im Kellergeschoss Estrich auf Trennlage mit staubbindendem Anstrich.

Fensterelemente

Sämtliche Wohnungsfenster und Balkontüren werden als Kunststoff/Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung mit Einhand-Drehkipp-Beschlägen hergestellt. Je Raum mindestens ein Flügel mit Einhand-Drehkippbeschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel und Festverglasungen je nach Fassadenkonzept.

Terrassentüren werden als Hebeschiebetüren dargestellt. Farbe der Fenster innen weiß, außen gemäß Farb- und Materialkonzept.

U-Wert der Verglasung bis 0,62W/(qm/K)

Fensterbänke außen: Ausführung in Leichtmetall, eloxiert oder pulverbeschichtet. Fensterbänke innen bei massiver Brüstung: Ausführung in Naturstein, 3cm stark, mit polierter Oberfläche, bei Bädern und WCs Fensterbänke gefliest. Evtl. dazu notwendige Silikonfugen sind Wartungsfugen.

Die Ausführung der Treppenhaufenster erfolgt als Kunststoff/Aluminiumfenster analog den Wohnungsfenstern.

Verschattung

An sämtlichen Fenstern, Balkon- und Terrassentüren in den Wohngeschossen werden Rollläden mit elektrischer Steuerung (ausgenommen Fenster / Fenstertüre mit Definition als 2. Rettungsweg) mittels Schalter am jeweiligen Fenster / Fenstertüre eingebaut.

Insgesamt ausgenommen sind Fenster im Treppenhaus, Lichtkuppeln, sämtliche Schrägfenster (Dachflächenfenster) und Rundfenster.

Absturzsicherungen

Absturzsicherungen falls erforderlich mit Rahmenprofil und Festverglasung.

Rauch- und Wärmeabzug

Mechanische Rauch-Wärme-Abzug-Anlage im Treppenhaus bzw. in der Treppenhaufenfassade, falls brandschutztechnisch erforderlich.

Hauseingang

Hauseingangselemente als Metall-Glas-Konstruktion gemäß Farbkonzept mit elektrischem Türöffner, außenseitig mit Stoßgriff aus Edelstahl.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren als Vollspanntürblatt, mit für Wohnungseingangstüren geeigneten Holzzargen, Türblatt beidseitig in Dekor weiß mit Sicherheitsbeschlag, absenkbarer Bodendichtung und Obertürschließer. Auf Wunsch kann die Wohnungseingangstüre kostenlos mit einem Spion ausgestattet werden.

Innentüren

Sämtliche Wohnungsinnentüren und Zargen werden in weiß - nach Bemusterung - mit neusilberfarbenen Drückergarnituren und Kurzschild eingebaut. Die Innentüren erhalten Buntbartschlösser bzw. Bad-/WC-Verriegelung. Die Türen zu innenliegenden Bädern und WCs mit mechanischen Entlüftungsgeräten werden grundsätzlich mit Nachströmgeräten ausgerüstet.

Hinweis: Alle im Plan dargestellten Sondertüren (Schiebetüren, Türen mit Seitenteilen) sind beispielhaft und im Kaufpreis nicht berücksichtigt.

Kellertüren

Kellerinnentüren entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahlblechtüren mit amtlicher Zulassung, nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung und mit handelsüblichen Beschlägen.

Sonstige Kellertüren für die Zugänge zu privaten Kellerabteilen in Ausführung passend zum Kellertrennwandsystem, sofern nicht durch technische bzw. behördliche Auflagen anders erforderlich. Kellertüren zu den Treppenhäusern und zur Tiefgarage selbstschließend bzw. mit Obertürschließer.

Bodenbelag Treppenhaus

Fliesenbelag in den Treppenhäusern verlegt auf Tritt- und Setzstufen sowie in den Treppenhäusern im KG bis zur letzten Stufe mit passendem Wand- bzw. Stufensockel.

Bodenbelag Tiefgarage

Pflasterbelag mit Beton-H-Steinen oder ähnlich 8 cm stark. Die Trennung der einzelnen Stellplätze erfolgt durch farbliche Kennzeichnung. Die Entwässerung erfolgt bei Pflasterbelag flächig über die Belagsfläche. Rampenfahrbahn als Pflasterbelag oder in Stahlbeton mit Besenstrich.

Bodenbelag Wohnung

Bodenbeläge in allen Wohnräumen mit Ausnahme der gefliesten Räume (Bad- u. ggfs. WC), als Vinyl-Designbelag oder Parkett nach Bemusterung. Materialwert 35,-€/qm inklusive Mehrwertsteuer.

Bodenbelag Fliesen

Nachfolgend genannte Preise stellen Komplettpreise inkl. Material, Verfugung, Schienen, Abdichtungen (falls erforderlich), Verlegung inkl. derzeit gültiger Mehrwertsteuer dar. Die Musterauswahl erfolgt bei unserer Vertragsfirma. Die Verlegung ist für Fliesen ab dem Format 20/20 cm bis 30/60 cm im Festpreis enthalten. Die Verfugung erfolgt standardmäßig bei den Bodenfliesen in grau und bei den Wandfliesen in weiß.

Wand Wohnungen

Bad / WC / Dusche

Verlegung ringsum ca. 1,20m hoch, im Duschbereich (auch bei Duschbadewannen) ca. 2,00m hoch, Komplettpreis € 70,00/m² inkl. MwSt.

Boden Wohnungen

Bad / WC / Dusche

Komplettpreis € 70,00/m² inkl. MwSt.

Hinweis: Eine orthogonale Verlegung der Bodenfliesen ist als Standard-Ausführung vorgesehen. Eine diagonale Verlegung ist gegen Aufpreis möglich.

Bodenbelag Terrassen / Dachloggien / Loggien

Terrassen, Dachterrassen und Balkone: Beton-Werksteinplatten nach Bemusterung, Format 40 x 40 cm auf Splittbett mit Sandfuge verlegt.

VERPUTZARBEITEN-MALERARBEITEN

Wände

Innenputz auf gemauerten Wänden als Maschinenputz nach Werkvorschrift für die Wohnräume und Treppenhäuser (Qualitätsstufe Q2), verzinkte Eckschutzschienen für alle gefährdeten Ecken und Kanten. Die Wandflächen in den Bädern erhalten einen Kalkzementputz.

Decken

Deckenuntersichten, wo erforderlich und Stöße der Deckenfertigteile in den Wohngeschossen gespachtelt (Qualität Q2), mit rissüberbrückender Vliestapete versehen und gestrichen. Hinweis: Dieerspachtelung nach Qualitätsstufe 2 (Q2) entspricht der Standarderspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen. Treppenhausecken sowie Untersichten und Stirnflächen von Podesten und Treppenläufen gespachtelt (Q2) und gestrichen. Kellerwände und -decken gestrichen. Balkonplatten in Sichtbetonqualität, Balkonuntersichten und Plattenränder ohne Anstrich.

Tiefgarage

Tiefgaragenwände und -decken aus weitgehend glatt geschalteten und entgratetem Stahlbeton, ohne Anstrich. Markierung der Stellplätze durch Kennzeichnung am Boden und Nummerierung der Stellplätze an der Wand.

Farbanstriche

Fassadengestaltung und Oberflächenstrukturierung gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten. In den Wohnungen wird ausschließlich weiße Dispersionsfarbe verwendet.

ELEKTROARBEITEN

Installation in Leerrohren gemäß VDE-Vorschriften. Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung und Tiefgarage, Außenbeleuchtung und Aufzüge.

Die Wohneinheiten erhalten separate Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Kind, Waschmaschine und Trockner (zusammen mit Kellerabteil) sowie für E-Herd und Spülmaschine, falls im Plan ausgewiesen. Die Belüftung der innenliegenden Bäder / Duscbäder / WCs wird über ein Nachlaufrelais gesteuert.

Schalterprogramm Fabrikat Gira55 Standard oder ähnlich Ein Überspannungsschutz für Stark- und Schwachstrom wird in der Wohnanlage nicht vorgesehen.

Wohnungsbestückung Wohnungen

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Diele / Flur:

- 1 Deckenauslass Licht mit Wechsel-/Kreuz oder Tasterschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss Hausteleson

Wohnraum:

- 1 Deckenauslass Licht mit Aus-/Wechselschalter
- 2x Zweifachsteckdose
- TV-Anschluss mit Zweifachsteckdose

Wohnraum mit Essbereich:

- 2 Deckenauslässe Licht mit Aus-/Wechselschalter
- 2x Zweifachsteckdose
- TV-Anschluss mit Zweifachsteckdose

Schlafraum:

- 1 Deckenauslass mit Aus-/Wechselschalter
- 2x Einfachsteckdose im Bettbereich
- TV-Anschluss mit Zweifachsteckdose

Kind:

- 1 Deckenauslass mit Aus-/Wechselschalter
- 1 Einfachsteckdose im Bettbereich
- TV-Anschluss mit Zweifachsteckdose

Küche/Kochnische:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel
- 1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
- 1 Steckdose Dunstabzug/Umluft
- 1 Anschluss Herd
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)
- 1 Anschluss Trockner (sofern vorgesehen)

WC / Bad:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose über Waschtisch
- 1 Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)
- 1 Anschluss Trockner (sofern vorgesehen)

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Kellerraum:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Terrasse / Loggia/ Balkon:

- 1 Wandauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Rauchmelder

Alle Schlafräume und der Flur werden mit gemieteten Funk-Rauchmeldern ausgestattet. Die hierfür anfallenden Mietkosten inkl. jährlicher Wartung werden mit den Nebenkosten abgerechnet. Der Funk-Rauchwarnmelder wird per Ferninspektion gemäß den Anforderungen der Anwendungsnorm DIN 14676 jährlich geprüft. Das erspart den jährlichen Prüftermin vor Ort in der Wohnung.

Antennenanlage / Kabelfernsehen / Ausstattung der Räume

Die Beantragung für den Anschluss an das Kabelnetz und die Bezahlung der anfallenden Anschlusskosten und Gebühren erfolgt durch den Erwerber. Bei Änderung der Bestimmungen wird gegebenenfalls entsprechend den neuen Richtlinien verfahren. Für die Verkabelung und für die Antennenanschlussdosen werden Leerrohre zur Verfügung gestellt. Hinweis: Jeder Erwerber verpflichtet sich mit dem Wohnungskauf zum Kauf eines „Fernseh-Bausteins“ (Antennenanlage oder Kabelanschluss) als Grundleistung zur grundsätzlichen Anschlussmöglichkeit der einzelnen Wohnung. Dieser „Baustein“ ist unabhängig davon zu bezahlen, ob die Möglichkeit des Fernsehempfangs künftig genutzt werden soll oder nicht. Bei Fragen hinsichtlich der zu erwartenden Kosten steht der Bauträger gerne zur Verfügung und erteilt diese Auskunft.

Gebäude- und Tiefgaragenbestückung

Über Taster gesteuerte Langfeldleuchten (Leuchtstofflampen) in der Tiefgarage, den Schleusen und in den Technikräumen. Die gesamten Gemeinschaftsbereiche werden mit energiesparender LED Technik ausgestattet.

Über Taster mit Treppenlichtautomat gesteuerte Freistrahleuchten in den KG-Gängen und den allgemeinen Kellerräumen, sowie Wand- bzw. Deckenleuchten an den Hauseingängen.

Treppenhaus mit formschönen Leuchten auf den Hauptpodesten (bzw. nach planerischer Anforderung) mit Schaltung über Taster mit Treppenlichtautomaten und Ausschaltvorwarnung oder Bewegungsmelder. Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise. Fundamentender in den Fundamenten mit Anschluss an Potentialausgleichsschienen im Zähler- bzw. Technikraum sowie Anschlüsse für den Aufzug.

LÜFTUNGSANLAGE

Zur Sicherstellung von Raumhygiene und erforderlichem Luftwechsel ohne zusätzliche Energieverluste durch umfangreiche Lüftungswärmeverluste in Form von Fensterlüftung wird eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Ausführung erfolgt als dezentrales System. Die automatisierte Lüftung regelt den Luftaustausch und erwärmt Frischluft mittels Wärmerückgewinnung aus der dem Raum entzogenen warmen Fortluft (Funktionsbeschreibung Wintermonate).

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- separat in jeder Wohnung installiert (dezentral)
- gesundes Raumklima durch Zuluftfilter (Schutz vor Pollen und Feinstaub)

Hinweis: Innenliegende Bäder, Duschbäder, WCs, sowie Abstellräume, welche über Waschmaschinen- und/oder Trockneranschlüsse verfügen, werden mittels Ablüfter, entweder hygrostatgesteuert oder mit Nachlaufrelais, über Dach entlüftet.

HEIZUNG / HAUSTECHNIK

Für die Beheizung des gesamten Gebäudes inkl. der kompletten Warmwasserversorgung wird eine Luftwasser-Wärmepumpe in Kompaktausführung aufgestellt.

Um die Energieeffizienz des Gebäudes und der einzelnen

Wohnung zu steigern und auch ein angenehmes und behagliches Wohnklima zu garantieren, erhält jede Wohnung eine separate, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Heizflächen

Im Regelfall werden alle Räume der Wohnungen (mit Ausnahme der Abstellräume) mit einer Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung (raumweiser Thermostatregelung, Ausführung Aufputz) ausgestattet. Flure erhalten einen eigenen Heizkreis. Die Zuleitungen zu angrenzenden Räumen werden ebenfalls im Flurbereich (an den Rändern) verzogen. Ankleiden, welche an Schlafzimmer angrenzen, werden über den Raumthermostat der Schlafzimmer mit geregelt. Der anfallende Wärmebedarf (Heizlast) ist gemäß DIN EN der einzelnen Räume ausgelegt. In den Bädern wird jeweils zusätzlich ein Handtuchheizkörper, angeschlossen an die Fußbodenheizung, eingebaut. Der Einbau der Zähler und die Verbrauchserfassung erfolgen dezentral über gemietete Wärmemengenzähler je Wohneinheit.

Die Treppenvorräume im KG erhalten Flachheizkörper mit Thermostat.

Hinweis: Die Handtuchheizkörper werden lediglich handwarm, da diese mit der gleichen Vorlauftemperatur wie die Fußbodenheizung angefahren werden.

Armaturen

Automatische Strangreguliertventile bzw. Strangabsperrentile an allen Steigsträngen im KG frei zugänglich, wartungsarme Absperrarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Kessel, Verteiler, Pumpen, Regelventile und separate Heizgruppen. Absperrventile in allen Wohnungen und für jeden Heizkreis separat.

Rohrmaterial

Die Kellerverteilung und die Steigstränge (Rohrleitungen in Wand- und Deckendurchführungen mit Brandschutzisolierschalen ummantelt) bis zum Verteiler werden als Stahl-Rohrleitungen bzw. Mehrschichtverbundrohre ausgeführt. Die Anbindeleitungen sowie die eigentlichen Heizschlangen nach dem Verteiler werden in Kunststoffverbundrohr ausgeführt.

Entwässerung

Regenwasserversickerung über Sickerschächte und / oder Rigolensystem. Grundleitungen aus Kunststoff-Rohren, Revisionschächte, Bodenabläufe im Keller nach planerischer Festlegung. Falleleitungen aus schalldämmenden Rohren, mit RAL-Gütezeichen, wenn möglich frei über Dach entlüftet, teilweise entlüftet über Belüftungsventile mit sichtbaren Nachströmgittern in den entsprechenden Räumen, Reini-

gungsöffnungen im Keller möglichst frei zugänglich. Hebeanlage im KG für Heizungsraum sowie zur Entwässerung tiefer gelegener Bauteile, falls notwendig.

Hinweis: Teilweise ist es erforderlich, dass Rohrleitungen einzelner Bäder, WCs oder Abstellräume mit Waschmaschinen über Belüftungsventile mit sichtbaren Nachströmgittern in diesen Räumen belüftet werden.

Bewässerung

Anschluss an das Trinkwassernetz mit Feinfilter. Rohrverteilung der Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen an der Kellerdecke. Steigstränge mit Absperr- und Entleerungseinrichtung, frei zugänglich außerhalb der Kellerabteile. Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperrungen für Kalt- und Warmwasser. Alle Absperrungen in wartungsarmer Ausführung.

Hauptverteilungen und Steigstrang aus Edelstahl (Rohrleitungen in Wand- und Deckendurchführungen mit Brandschutzisolierschalen ummantelt), Wohnungsverteilung mit Kunststoff- bzw. Mehrschichtverbundrohr.

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung für Heizungsleitungen und Warmwasserrohre entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. den einschlägigen Vorschriften.

Küche

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle und Spülmaschine (mit Kombi-Eckventil), falls möglich direkt am Steigstrang. Die Installation endet somit am Schacht, die Anschlüsse ab dem Schacht sind durch den Käufer zu erbringen.

Betriebskostenabrechnung

Kalt- und Warmwassermengenzähler, sowie Rauchmelder für jede Wohneinheit auf Mietbasis.

Hinweis: Alle Verbrauchswerte werden automatisch, außerhalb der Wohnungen mittels Funkablesung erfasst. Für Eigentümer, Verwalter und Mieter entfällt somit jeglicher Aufwand rund um die Ablesung.

Einrichtungsgegenstände (alle Einrichtungen weiß)

Vorgesehen sind zeit- und zweckmäßige Modelle eines gehobenen Standards in der Farbe Weiß. Alle Ausstattungslinien können Sie beim vorgesehenen Sanitär-Großhandel in Augsburg besichtigen.

Die Installation der Wannen erfolgt in einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger.

Die WC-Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage mit Kunststoffsiß in schwerer Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt.

Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine

Mindestbreite von 500 mm, werden mit Excenterstopfen versehen und in Vorwandmontage ausgeführt.

Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten.

WC-Anlage: Tiefspül-WC wandhängend - WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß - Tastatur für Unterputzpülkasten mit Sparfunktion - Wand-WC- Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzpülkasten.

Waschtisch-Anlage: Waschtisch 500 x 400 mm - Eckventile verchromt - Excenterstopfen - Geruchverschluss - Einhebelmischarmatur - Waschtisch- Trägersystem für die Montage in Trockenbau.

Badewannen-Anlage: Badewanne 1700 x 750 mm (sofern im Grundriss dargestellt) - Stahl emailliert oder Acryl - Wannenträger - Einhebelmischarmatur (UP) mit Brausegarnitur - Zulauf-, Ablauf- und Überlaufgarnitur

Duschwannen-Anlage: Brausetassen 90 x 90 bzw. 750 x 900mm - Stahl emailliert oder Acryl - Wannenträger - Einhebelmischarmatur (UP) mit Brausegarnitur – Ablaufgarnitur – Duschabtrennung in Echtglas

Wasseranschluss

Alle Erdgeschosswohnungen mit eigenem Terrassenanteil und Wohnungen mit Dachterrassen erhalten einen eigenen frostsicheren Wasseranschluss im Freien. Frostsicherer Aussenwasserhahn für die Gemeinschaftsflächen nach Planeinzeichnung.

RAUMLÜFTTECHNIK

Tiefgarage

Tiefgaragenentlüftung entsprechend den Anforderungen der Garagenverordnung bzw. den öffentlich- rechtlichen Vorschriften. Natürliche Be- und Entlüftung über Zu- und Abluftöffnungen (z. B. Lüftungsschächte, Tiefgaragentor). Hinweis: Teilweise befinden sich diese Lüftungsschächte innerhalb von Sondernutzungsflächen (Gartenanteile).

Kellerräume

Mechanische Entlüftung in den Kellerräumen falls erforderlich.

SCHLOSSERARBEITEN

Metallbauarbeiten

Brüstungsgitter, Geländer, Aufsatzgeländer, Treppengeländer und andere Metallelemente im Außenbereich aus verzinktem Stahl oder Glasbrüstung behandelt gem. Farbkonzept der Architekten. Treppengeländer und -Handläufe (falls vorhanden) im Treppenhaus aus Stahl oder Glas behandelt gem. Farbkonzept der Architekten. Teilweise Betonbrüstungen als Fertigteil.

Briefkasten / Klingelanlage

Briefkastenanlage aus pulverbeschichtetem Stahlblech mit integriertem Klingeltableau und Video-Gegensprechanlage jeweils außen neben der Eingangstüre situiert (freistehend oder Wandmontage), evtl. auch im Türelement integriert, Abmessungen eines Einzelbriefkastens nach DIN.

Schließanlage

Als Zentralschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Tiefgarage, Mülltonnenhaus, Briefkasten und allgemein zugängliche Kellerräume.

Einfahrtstor

Tiefgaragenkipp- bzw. -sektionaltor für Ein- und Ausfahrt, elektrisch angetrieben, außen mit Schlüsselschalter, innen mit Zugband bedienbar. TG-Tor mit Nebentür, falls erforderlich. Pro Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung des TG-Tores. Die Betriebskosten für Beleuchtung, Toranlage und Hausmeister werden auf die Gesamtzahl der Tiefgaragenstellplätze der Liegenschaft umgelegt.

Aufzug

Es wird ein Personenaufzug eingebaut. Kabinentüre außen und innen nach Farbkonzept. Ein Haltepunkt pro Etage. Hinweis: Für den Fall, dass der Aufzug direkt in einer Wohnung einen Haltepunkt hat, muss für den Rettungsfall mit Notbefreiung von der jeweiligen Wohnung dauerhaft ein Wohnungsschlüssel bei einem dafür zugelassenen Sicherheitsunternehmen verwahrt werden. Im Notfall und bei Abwesenheit der Wohnungseigentümer bzw. direkter Betroffenheit, wird ausschließlich im Beisein der Sicherheitsfirma Zugang zur Wohnung zur Personenbefreiung aus dem Aufzug verschafft. Es wird stets versucht, dass die betroffenen Wohnungseigentümer als erstes informiert werden. Die Kosten für die Schlüsselverwahrung trägt die Eigentümergemeinschaft.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan (einschl. möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) ausgeführt.

Befestigte Flächen

Traufstreifen aus Rollkiesschüttung, begrenzt durch Betonleistenstein oder Metallband. Hauszuwegungen, befestigte Flächen aus Betonpflaster bzw. Beton-Werksteinplatten oder Asphaltbelägen. Eingänge als Pflasterdecke aus Kleinsteinpflaster bzw. Beton-Werksteinplatten. TG-Zufahrt gepflastert mit Beton-H-Steinen oder als Stahlbetonplatte mit Besenstrich. Zufahrt zu oberirdischen Besucher-Stellplätzen als Pflasterbelag oder Rasengitter. Die Bäume im Vorgelege sind dauerhaft zu belassen.

Gemeinschaftliche Grünanlagen

Oberboden örtlicher Qualität, unter Rasenfläche Schichtdicke ca. 20 cm - 30 cm, Oberbodensubstrat für Pflanzflächen ca. 30 cm - 40 cm. Rasenansaat mit Gebrauchsrasen. Bepflanzung gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan (einschl. möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) mit Bäumen, Sträuchern, und geschnittenen, laubabwerfenden, heimischen Heckengehölzen sowie Flächen mit Bodendeckern und Stauden.

Sondernutzungsflächen

Terrassen aus Beton-Werksteinplatten ca. 40/40 cm nach Bemusterung, Oberfläche gestrahlt mit Sandfuge. Die Sondernutzungsflächen werden teilweise nach Planvorgabe mit grünem L-Stab-Mattenzaun und einer Gartentüre, 80 cm hoch eingefriedet. Ansonsten Einfriedung mittels Hecke.

Oberboden örtlicher Qualität, unter Rasenfläche Schichtdicke ca. 20 cm - 30 cm, Oberbodensubstrat für Pflanzflächen ca. 30 cm - 40 cm. Rasenansaat mit Gebrauchsrasen. Die weitere Bepflanzung der Sondernutzungsfläche ist Sache des Käufers und hat entsprechend den Vorgaben gem. Bebauungsplan und Baugenehmigung zu erfolgen. Hinweis: Das Aufgehen des Rasens nach Ansaat, das Austreiben der Bäume und Sträucher nach Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der o. g. Ansaat und den Anpflanzungen als fertiggestellt gilt.

Spielplatz

Spielplatz gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Entwässerung

Entwässerungsrinnen vor stufenlosen Eingängen und Terrassentüren aus Stahl, feuerverzinkt (unbeheizt) falls erforderlich. Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle zur Entwässerung von befestigten Flächen, soweit notwendig.

SONDERWÜNSCHE - EIGENLEISTUNGEN - ABNAHME - GEWÄHRLEISTUNG

Sonderwünsche und Eigenleistungen

Wir ermöglichen jedem Käufer, individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschrift durchzuführen. Solche können nur nach vorheriger Abstimmung und Genehmigung durch den Bauherren durchgeführt werden. Mit der Durchführung eventueller Sonderwünsche können ausschließlich jene Firmen betraut werden, die am Bau beschäftigt sind.

Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten. Die Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt mit dem Bauherren gegen Auftragsbestätigung vor Ausführung. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Sonderwünsche nur bei schriftlicher Zustimmung des Bauherren und gegenzeichneter Vereinbarung möglich. Sollte durch Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen eine fristgerechte Fertigstellung des Kaufgegenstandes nicht möglich sein, ist der Käufer trotzdem verpflichtet den Kaufgegenstand zum vereinbarten Übergabetermin zu übernehmen.

Sonderwünsche werden nur genehmigt, sofern der entsprechende Bauträgervertrag unterfertigt, und die vereinbarten Kaufpreisteilzahlungen gemäß Ratenplan auf das vorgegebene Kaufpreissammelkonto überwiesen wurden.

Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt nur nach Vorliegen des kundenseitig unterzeichneten Angebots der ausführenden Firma. Wird das Angebot nicht innerhalb von einer Woche schriftlich bestätigt, erfolgt die Ausführung lt. der in der Baubeschreibung vorgesehenen Materialien, und der im Rahmen der Unterzeichnung des Bauträgervertrages beiliegenden Pläne.

Planungskosten

Bei Sonderwünschen wird der Aufwand der Planung (Organisation, Planänderungen und Angebotseinholung) wie folgt abgerechnet:

Auftragswert bis netto 1.000,--EUR pauschal.
150,-- EUR zzgl. MwSt.
Auftragswert ab netto 1.000,-- EUR
15% des Auftragswertes zzgl. MwSt.

Eine einmalige Planänderung inkl. Besprechung ist kostenlos bzw. wird vom Bauherren getragen. Der Aufwand für weitere Grundrissänderungen bzw. Besprechungen wird gemäß Regienachweis zu einem Stundensatz von netto 95,-- EUR zzgl. MwSt. mit dem Käufer zusätzlich abgerechnet.

Innenausbauarbeiten in Eigenleistung können erst nach erfolgter technischer Abnahme und Wohnungsübergabe durch

den Bauherren erfolgen, ein frühzeitiger Beginn dieser Arbeiten, bereits während der Bauphase des Projektes, ist nicht möglich.

Für in Eigenregie ausgeführte Arbeiten können keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Veränderungen bei den verwendeten Materialien und Oberflächen, auch wenn sich ansonsten der Leistungsumfang eines Gewerkes zur Standardausführung eigentlich nicht verändert hat.

Bei auftretenden Schäden welche durch Arbeiten in Eigenregie hervorgerufen wurden, ist seitens des Käufers Schadenersatz zu leisten.

Die Abrechnung für nicht erfolgte Leistungen durch Eigenausbau bzw. komplett gestrichener Leistungen, erfolgt spätestens mit der Endabrechnung des Bauvorhabens. Eine vorzeitige Reduzierung des Kaufpreises der bekannten Eigenleistungen kann aus organisatorischen Gründen nicht garantiert werden.

Als Sonderwunsch sind alle gewünschten Leistungen definiert, die nicht in dieser Baubeschreibung angeführt sind und somit nicht Gegenstand des Kaufvertrags sind. Sonderwünsche bedürfen einer ausdrücklichen und schriftlichen Bestätigung des Kunden und des Bauträgers. Jede Änderung (bis zur Übergabe) ist mit dem Bauträger abzusprechen bzw. über den Bauträger abzuwickeln. Die Ausführung der Sonderwünsche darf die Abwicklung des gesamten Baufortschrittes nicht behindern, außer dies wurde im Vorhinein mit dem Bauträger vereinbart.

Beachten Sie, dass sowohl für die Ausführung als auch die verwendeten Materialien, Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente, Ein- und Ausbauteile seitens des Bauträgers eine Haftung bzw. Gewährleistung ausgeschlossen wird. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, welche der Bauträger selbst über Auftrag der Erwerber ausführt.

Bauübergabe

Die Schlüssel werden an den Käufer erst nach erfolgter Wohnungsübergabe und vollständiger Kaufpreiszahlung durch den Bauträger ausgehändigt. Die Käufer erhalten jedoch die Möglichkeit, nach Absprache mit dem Bauherren, die Wohnung zu betreten um die nötigen Abmessungen für Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Abmessung der Küche, durchzuführen. Kucheneinbauten sind schalltechnisch vom Gebäude getrennt zu installieren.

Die technische Abnahme der Wohnungen erfolgt ca. 3 Wochen vor der tatsächlichen Wohnungsübergabe im Beisein des jeweiligen Käufers und der Bauleitung. Festgestellte Mängel werden bis zur Wohnungsübergabe behoben. Nach der technischen Abnahme werden die Wohnungen endgereinigt (besenrein). Die Wohnungen dürfen ab diesem Zeitpunkt

durch den Käufer bis zum Übergabetermin nicht mehr betreten werden.

Schlussbemerkung

Die Wohnungen sind mit zahlreichen Markenfabrikaten ausgestattet. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten.

Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik. Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen und behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt.

Der vom Bauträger angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang ist komplett zu erwerben. Eigenleistungen können erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden. Für Fliesen und Bodenbeläge werden dem Käufer Muster zur Auswahl vorgelegt. Änderungen in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, bei Fliesen und bei Fußbodenbelägen sind als Sonderwunsch des Käufers möglich, soweit dies technisch möglich ist und es der Bautenstand zulässt.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch überhöht, geneigt bzw. gebösch. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten.

Keller- bzw. Tiefgaragen-Lichtschächte dürfen nicht durch

Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden.

Um mögliche Beschädigungen der Abdichtung zu verhindern, dürfen auf den Dachterrassen Pflanzkübel und –tröge o. dgl. mit hohem Einzelgewicht nur nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft bzw. der Hausverwaltung aufgestellt werden.

Die Außenleuchten (falls vorgesehen) im Bereich von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Die Übergabe der einzelnen Wohnungen erfolgt besenrein. Eine Feinreinigung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Auch in der Tiefgarage ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen. Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insofern nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern. Plastische Verfügun-

gen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Ver fugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung. Alle Kellergeschossräume sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV). Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können; dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden. Möbel sollten so aufgestellt werden, dass an den Außenwänden erwärmte Raumluft ungehindert unter, hinter und oberhalb von Möbelstücken zirkulieren kann. Dies ist im Allgemeinen der Fall wenn Möbelstücke in einem Abstand von mindestens 5 cm zur Außenwand entfernt aufgestellt werden.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Da sich die entsprechenden Kellerfenster auch im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden können, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften.

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Geringfügige Abweichungen von den Planmaßen, sowie geringfügige Mehrungen und Minderungen der Wohnflächen, im üblichen Rahmen, stellen keine Wertminderung dar. Sollten sich die tatsächlich errichteten Flächen um mehr als 3 % ändern, wird die Mehrung oder Minderung anteilmäßig verrechnet. Durch die spätere Festlegung der Elektro-, und Sanitär- und Heizungsinstallation können aufgrund erforderlicher Vor-

wandinstallationen die Grundflächen der Räume geringfügig verändert werden.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden.

WEITERER ANHANG ZUR BAUBESCHREIBUNG

Schallschutz

Auf dem Gebiet des Schallschutzes im Hochbau bestehen auch unter Fachleuten erhebliche Meinungsunterschiede darüber, was allgemein anerkannte Regel der Technik und Baukunst bzw. Stand der Technik ist. Daher werden in diesem Abschnitt einige Erläuterungen zum Thema Schallschutz gegeben. Abschließend werden die für dieses Bauvorhaben einzuhaltenden Schalldämm-Werte festgelegt.

Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – regelt den Schutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm und gegenüber Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen. Die DIN 4109 (Mindestanforderungen) stellt keine Anforderungen an den Schallschutz aus dem eigenen Wohn- bzw. Arbeitsbereich bzw. an Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich.

Die DIN 4109 wurde 1991 bauaufsichtlich eingeführt und enthält Mindestwerte für den Schallschutz in Geschosshäusern. Daneben enthält die DIN Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz. Auf Basis dieser Vorschläge können zwischen den Vertragspartnern andere Schallschutz-Werte vereinbart werden.

Bei der Festlegung der Schalldämm-Werte gingen die Verfasser der Norm davon aus, dass im zu schützenden Gebäude ein Grundgeräuschpegel vorhanden ist, der Störgeräusche überdeckt. Aufgrund der festgelegten Anforderungen der DIN 4109 kann sowohl beim Mindestschallschutz, als auch bei den Vorschlägen zum erhöhten Schallschutz nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Wohnungen nicht mehr wahrgenommen werden. Insbesondere in sehr ruhigen Wohngebieten (geringer Grundgeräuschpegel), wie es bei vorliegendem Objekt der Fall ist, werden Geräusche aus benachbarten Wohnungen zu hören sein. Daraus ergibt sich die unabkömmliche Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung unnötigen Lärms. Der Planung- und Bauausführung des vorliegenden Projektes liegt die DIN 4109 mit den enthaltenen Anforderungen zum Mindestschallschutz zu Grunde. Ziel ist es, den dort festgelegten Mindestschallschutz einzuhalten, bzw. dort, wo bautechnisch unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien möglich, zu übertreffen. Die Werte des erhöhten Schallschutzes können jedoch bei vorliegendem Objekt nicht garantiert werden. Die Baupraxis (d.h. Bauausführung mit handwerklichen Mitteln, Bauen bei oftmals un-

günstigen Witterungsverhältnissen) hat gezeigt, dass es im Einzelfall zu Unterschreitungen der Werte für den erhöhten Schallschutz kommen kann. Dies ist unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass die Verantwortlichen für Gesetzgebung und Normung nicht fachübergreifend zusammenarbeiten und die ständig steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz teils konträr zu den Schallschutzanforderungen laufen. Die in der DIN 4109 gemachten Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz werden daher zwischen dem Käufer und dem Bauträger ausdrücklich nicht vereinbart.

Der Planung und Bauausführung der Wohnanlage wurden folgende Anforderungen an den Schallschutz zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken / Decken unter Terrassen

R'w = 54 dB

Wohnungstrenndecken (Normtrittschallpegel)

L'n,w ≤ 53 dB

Wohnungstrennwände

R'w = 53 dB

Treppenraumwände

R'w = 52 dB

An Balkone / Loggien werden wegen des extrem erhöhten Aufwands keine Schallschutzanforderungen gestellt. Es werden daher auch keine Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft- noch Trittschall) getroffen. Gleiches gilt für Dachterrassen. Auch hinsichtlich der Schallübertragung aus dem eigenen Wohn- und Arbeitsbereich (innerhalb einer Wohnung) werden bei vorliegendem Objekt keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt bzw. vereinbart (weder für Luftschall, Trittschall noch Schall aus haustechnischen Anlagen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung).

Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen

Für die Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen in fremde, nicht zur Wohneinheit gehörende Aufenthaltsräume legt die DIN 4109 folgende Werte fest:

Wohn- und Schlafräume 30dB (A)

Einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte entstehen (Öffnen und Schließen von Armaturen, Betätigen der WC Spülung, Spureinlauf des WC (erster Spülstoß)) sind nicht zu berücksichtigen (d.h. 30 dB(A) dürfen überschritten werden). Nutzergeräusche (Rutschen in der Badewanne, WC-Deckel fallen lassen, Abstellen von Zahnputzbechern auf Waschbecken und Ablagen, Türen zuschlagen, Rollläden herunterlassen) fallen nicht unter die Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit den oben genannten Werten einverstanden. Die nachstehende Tabelle soll zum besse-

ren Verständnis dienen. Sie erläutert den zu erwartenden schallschutztechnischen Standard. Wahrnehmung üblicher Geräusche aus

Nachbarwohnungen bei einem sehr niedrigen abendlichen Grundgeräuschpegel von 20 dB(A):

Art der Geräuschemission in der Nachbarwohnung

Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung

1 Laute Sprache

Verstehbar

2 Sprache mit angehobener Sprechweise

Im allgemeinen verstehbar

3 Sprache mit normaler Sprechweise

im allgemeinen nicht verstehbar

4 Gehgeräusche Teilweise störend (

in Abhängigkeit von Bodenbelag und Schuhwerk)

5 Geräusche aus haustechnischen Anlagen

Unzumutbare Belästigungen werden im allgemeinen vermieden

6 Hausmusik, laut eingestellte Stereoanlagen, Partys

deutlich hörbar

Nachträgliche Veränderungen der Bodenbeläge

Werden nach der Übergabe der Wohnung Bodenbeläge verändert oder erneuert, ist darauf zu achten, dass die Trennfuge des schwimmenden Estrichs zu allen aufgehenden Bauteilen beibehalten wird. Die Fuge darf nicht durch Bodenbeläge, Fliesenkleber oder starres Fugenmaterial überbrückt werden.

Dauerelastische Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen dürfen nicht durch starre Fugen ersetzt werden.





WOHNEN IN GERSTHOFEN

Ein Projekt von:



Beratung und Verkauf:



0821/3255-2090 oder
0821/3255-2000

Angebotsvorbehalt:

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich durch die Mitwirkung der Behörden noch ändern. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung. Alle QM-Angaben sind ca.-Angaben, da sich durch Statik und Werkplanung noch Änderungen ergeben können. Dies betrifft alle Flächenangaben.