

Anlage 3

Projekt:

Neubau 2 Doppelhaushälften mit Außenstellplätzen und einer Garage.

Eschborn, Berliner Str.41.

Baubeschreibung vom 25.02.2021

ERDARBEITEN

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllen der Arbeitsräume mit seitlich gelagertem Material. Abfuhr des Erdaushubes inklusive Kippgebühr soweit erforderlich.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Wasser und Strom sowie die Anschlüsse an den Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Die baulichen Voraussetzungen für die Medienversorgung mit Telefon und Fernsehen werden geschaffen.

Die Kabel für die Medienversorgung werden von der Grundstücksgrenze in den Hausanschlussraum verlegt. Eine Glasfaser Leitung der Deutschen Telekom wird gelegt.

Die Nutzer-Anschlüsse für Telefon und Kabelfernsehen sind vom Käufer selbst zu beantragen, die Anschlussgebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten, ebenso wenig etwa erforderliche technische Einrichtungen, wie z. B. Satellitenanlage, etc..

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Geräten, Gerüsten, etc. sowie Vorhalten während der gesamten Bauzeit.

BETON-UND STAHLBETON

Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton sowie Decken und gegebenenfalls notwendige Aussteifungsstützen aus Beton/Stahlbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässigem Beton erstellt.

MAURERARBEITEN

Die Wohnungstrennwände werden nach statischen

und schallschutztechnischen Erfordernissen in Kalksandsteinen errichtet. Nichttragende Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss bestehen aus Vollgipsplatten d= 10 cm stark oder Gipskartonständerwänden d = 12,5 cm stark, Oberfläche Qualitätsstufe Q2. Falls es konstruktiv notwendig ist, können die Wandstärken auch bis zu 20 cm betragen. Tragende Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein. Zimmerdecken bestehen aus Stahlbeton. Außenwände bestehen aus Porenbetonstein (Ytong). Die Außenwände werden geklebt, die Innenwände gemauert oder geklebt.

AUSSENPUTZ

Grundputz:

Alle Außenwände werden mit Steinwolle und Mineralputz versehen.

Oberputz:

Mineralischer Edelputz Korngröße ca. 2-3 mm. An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade obliegt alleine dem Bauträger. Farbgestaltungen im Expose/ Prospekt des Vertriebspartners sind nur beispielhaft und nicht geschuldet.

Sockelputz:

Die sichtbaren Sockelflächen werden mit Zementmörtel glatt gespachtelt und farbig angelegt, Farbfestlegung obliegt dem Bauträger.

DACH

Grundierung der Betonschicht, Bitumen-Schweißbahnen verlegt. Gefälle Dämmung angebracht, anschließend KSA Schweißbahnen gelegt und Beschichtung angebracht.

Materialhersteller: Firma Bauder.

Die Dachrinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers bestehen aus Titanzink.

Die Regenrinnen, Entwässerungs- u. Fallleitungen, die auf Zeichnungen, Ansichten oder Perspektiven nicht eingezeichnet sind, werden aufgrund der Werkplanung ausgeführt.

Dachentwässerung nach DIN wird eingebaut.

FENSTER

Kunststofffenster und –Türen werden nach der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Aufschlags- bzw.

Drehrichtung der Flügel und der Bedarfsflügel wird durch den Bauträger bestimmt. Fenster öffnen nach rechts.

Farbe: außen anthrazit, innen weiß.

Alle Fenster haben einen bedienungs-freundlichen, verdeckt liegenden Standard-Sicherheits-beschlag. Die Fenster sind im 7-Kammersystem, Energiefenster mit 3-Fach Verglasung zur Gartenseite und 3-Fach Verglasung zur Straßenseite, plus gesonderten Schallschutz.

Fensterhersteller: Firma Durutex.

FENSTERBÄNKE/ROLLLÄDEN MIT ELEKTROANTRIEB

Innenfensterbänke Marmor– Cristallo d = 2 cm, auf gemauerten Brüstungen.

Außenfensterbänke in Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe anthrazit.

Alle Fenster sind mit Rollladenkästen, Führungsschienen sowie Kunststoffprofilrollläden und Elektroantrieb mit Schalter „Auf/Ab“ ausgestattet. Ausgenommen sind die Dachflächenfenster, Treppenhaus-, Schräg- und Rundfenster sowie Fenster, bei denen dies aus technischen Gründen nicht möglich ist.

TÜREN

***Hauseingangstür** aus wärmegeämmtem Aluminium, Farbe anthrazit, gemäß Planung mit elektrischem Türöffner. Sicherheitszylinderschloss 3-fach Verriegelung. Verglasung: Sicherheits-Iso-Glas.*

***Wohnungsinnentüren** im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind glatt, CPL Oberfläche, in weiß mit Futter und Bekleidung sowie mit einer Anschlagdichtung zur Geräuschkinderung ausgestattet.*

Passende Drückergarnituren in Edelstahl, Materialpreis bis 25,00 €/Stück inklusive Mehrwertsteuer, sowie Buntbartschloss mit Schlüssel.

INNENTREPPEN

Die Geschosstreppe führt vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, Ausführung aus Stahlbeton, Stufen und Podest werden mit Fliesen belegt, nach Vorgabe durch den Bauträger.

HEIZUNG/WARMWASSER

Die Anlagen werden nach den gültigen DIN-Vorschriften und der aktuellen EnEV im Haus erstellt.

Wärmeversorgung

Für die Heizung und Warmwasserbereitung wird für jede Doppelhaushälfte eine Wärmepumpe der Firma Wolf eingebaut.

Wärmeschutznachweis

Wärmeschutznachweis-/Anforderungen gemäß EnEV, KfW-Effizienzhaus Standard nach EnEV (Energiesparverordnung).

Warmwasserspeicher

Standspeicher nach Berechnung durch den Planer Fabrikat Wolf.

Steuerung/Regelung

Automatisches Steuergerät und Temperaturbegrenzer. Witterungsgeführte Temperaturregelung mit sämtlichen Fühlern (Tag- und Nachtprogramm).

Brennstoffversorgung

Strom (Wärmepumpe)

Fußbodenheizung

Es wird eine Fußbodenheizung nach Berechnung des Fachplaners eingebaut. Die Rohre der Marke Wolf werden nach der Planung/ Berechnung des Fachplaners verlegt. Die einzelnen Heizkreise werden mit Stellantrieben ausgestattet, und von Raumthermostaten in jedem Raum gesteuert.

Rohrleitungen

Leitungen im Heizraum sowie in den Kellerräumen werden aus Kunststoffrohren verlegt.

Sanitäre Installation

Abwasserleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr, die Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoff gedämmt. Bei innen liegendem Gäste-WC oder Bad erfolgt die Entlüftung zeitverzögert und

feuchtegesteuert über einen Ventilator.
Kalt- und Warmwasserversorgung für Bäder, Küchen
und WC`s. Für die Waschmaschine ist ein Kaltwasseranschluss
im Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Am
Haus wird eine frostsichere Außenzapfstelle eingebaut.
Die Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß
geliefert.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Bad

1 wandhängendes Tiefspül-Klosett von Villeroy & Boch,
Villeroy & Boch Combi-Pack O.novo Wand-WC DirectFlush Ceramic
Plus.

2-Mengenbetätigungstasten und Unterputzspülkasten

1 Waschtischanlage von Villeroy & Boch, Serie „Subway

2.0“ 60 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie von

Hansgrohe Serie „Logis“ für Kalt- und Warmwasser.

1 Villeroy & Boch Maxime Duo-Badewanne auch Acryl,

Größe 180x80 cm in den Bädern inkl. Einhebel-Aufputzbadarmatur

Modell Hansgrohe Serie „Logis“ Wannenbrauseset, Wandbrausehalter,
Brauseschlauch und Handbrause chrom.

Die Dusche wird ebenerdig ausgeführt, Mindestgröße

80 x 90 cm inklusive Hansgrohe Serie „Logis“

Aufputz-Einhebel-Brausebatterie, Brausegarnitur inklusive

Duschstange 900 mm, Brauseschlauch und Handbrause

Chrom.

Duschabtrennungen aus Sicherheitsglas.

Gäste-WC

1 wandhängendes Tiefspül-Klosett von Villeroy und Boch.

1 Handwaschbecken mit Armatur von Villeroy und Boch, Grohe Armatur.

ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt nach den DIN- bzw. VDE-Richtlinien

und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens.

Zähler werden zentral im

Hausanschlussraum für jede Doppelhaushälfte

eingebaut.

Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in jeder Doppelhaushälfte/
Wohnung.

Zum Einbau kommen quadratische Großflächen-Wippschalter
mit dazu passenden Steckdosen Fabrikat Gira

Standard 55 in rein weiß.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Hausanschlussraum

Hausanschlussraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

Garage und Stellplätze

Stellplätze sind vor den Doppelhaushälften vorhanden.

Zu Haus B gehört noch zusätzlich eine abgeschlossene Garage mit elektrischem Selektionstor mit Fernbedienung.

Langfeldleuchten mit Bewegungsmeldern.

Innenmaße Garage: Breite: 2,85 m, Länge: 4,75 m, Durchfahrt: 2,49 m.

Pro Doppelhaushälfte besteht die Anschlussmöglichkeit für eine Elektro-Ladestation bis max.

11 KW. Die Ladestation ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss/1. Obergeschoss/Dachgeschoss

Küchen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Anschluss für Backofen

1 Anschluss Dampfgarer/Mikrowelle

1 Anschluss für Elektroherd

1 Anschluss für Spülmaschine

10 Steckdosen

Wohnen/Essen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung

10 Steckdosen

1 Leerdose für TV

1 Telefonanschluss/Leerdose

Abstellräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

Hauswirtschaftsraum

1 Deckenbrennstelle

1 Steckdose

- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss (Kondenstrockner)

Gäste-WC

- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ausschaltung von innen
- 1 Steckdose

Bäder

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für elektrischen Handtuchheizer oder Zusatzheizer

Flure

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung oder Tasterschaltung
- 1 Steckdose

Kinder/Gäste

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Leerdose für TV

Eltern/Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Leerdose für TV

Balkone und Terrasse

- 1 Außenwandbrennstelle mit Ausschaltung von innen
- 1 Steckdose mit Deckel

KLINGELANLAGE/GEGENSPRECHANLAGE

Jede Wohnung erhält eine kombinierte Klingel- u. Gegensprechanlage nach Wahl des Bauträgers im Wohnbereich. Wird noch festgelegt.

INNENPUTZ

Alle Massivwände in dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss und den Treppenhäusern erhalten einen tapezierfähigen

Gipsputz (Qualitätsstufe Q2) mit Eckschutzschienen.
Bei den tapezierfertigen Stahlbetonfertigdecken im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden die unterseitigen Stöße lediglich verspachtelt, ebenso die Stöße der Stahlbeton-Kellerwände, falls vorhanden. Vollgipswände nur gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) zur Aufnahme von mittel- und grob strukturierter Wandbekleidung.

ESTRICH

Schwimmender Estrich (Wärme- und Schallschutz wird nach den gültigen Vorschriften entsprechend der daraus sich ergebenden Schallschutzklasse ausgeführt) auf allen Fußböden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Treppenhaus.

FUSSBODENBELÄGE

Das Treppenhaus in Haus 1 und die Treppen in den Doppelhaushälften werden mit Fliesen nach Vorgabe durch den Bauträger gelegt.

In den Räumen der Doppelhaushälfte im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird nach Bemusterung in Küche, Bad/WC, Diele/Flur, Abstellraum und Hauswirtschaftsraum ein Fliesenbelag Materialpreis 40 €/qm inklusive Mehrwertsteuer verlegt.

Format: 30x60 cm.

Diagonalverlegung gegen Aufpreis möglich (siehe Allgemeines).

Die Küche und Diele erhalten als Wandanschluss einen Fliesensockel, aus der Fliese geschnitten.

Alle übrigen Räume wie Eltern/Schlafen, Kinder/Gäste, Wohnen/Essen und Ankleide erhalten einen Echtholz-Fertigpaket, Materialpreis 40 €/qm inkl. Mehrwertsteuer.

FLIESENARBEITEN

Die Bäder und Gäste-WCs werden wandhoch gefliest und erhalten keramische Wandfliesen Materialpreis 40 EUR/qm inklusive Mehrwertsteuer.

Format in den Badezimmer 1.OG u. DG 60x120 cm (Wandfliesen).

Format Gäste-WC 33x110 cm (Wandfliesen).

DACHTERRASSEN

Die Balkone bestehen aus auskragenden Stahlbetonplatten,

Schörg-Isokorb als thermische Trennung zum Gebäude. Die Entwässerung und Abdichtung werden nach Stand der Technik ausgeführt und über vorhandene Regenfallrohre entwässert. Die Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Fliesen.

BLOWERDOOR-MESSUNG

BlowerDoor-Messung (Luftdichtigkeitsprüfung des Gebäudes) nach DIN EN 13829i inkl. Leckageortung.

Für die Messung wird ein BlowerDoor-Gebläse in eine Außentür oder in ein Fenster des Gebäudes eingesetzt. Alle übrigen Außentüren und Fenster werden geschlossen, alle Innentüren des Gebäudes bleiben geöffnet.

Das Gebläse erzeugt einen Unter- bzw. Überdruck, der Luftaustausch im Gebäude wird ermittelt. Leckagen sind Undichtigkeiten in der Gebäudehülle, die mit der BlowerDoor-Messung aufgezeigt werden.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Treppenhaus: Wände mit Mineralischem Scheibenputz 2mm, Farbe in Weiß.

Sämtliche Räume im Erdgeschoss (Heizraum, Technikraum, Kellerräume) erhalten einen Anstrich in der Farbe Weiß.

Alle Wände und Decken in den Häusern werden mit Vliestapeten tapeziert und erhalten einen Anstrich in Weiß.

METALLBAUARBEITEN

Die Balkongeländer der Doppelhaushälfte bestehen aus Milchglas mit aufgesetzten Handlauf aus Aluminium Vollrohr.

Die Treppenhäuser erhalten Handläufe aus Aluminium Vollrohr. Farbe: Edelstahl.

AUSSENANLAGEN

Die vorhandene Erde wird als Oberboden auf der gesamten Außenfläche eingeebnet. Die Erstraseneinsaat (zum geeigneten Zeitpunkt) der Gartenfläche wird durch den Bauträger vorgenommen, allerdings ohne Anwachsgarantie. Die restliche Gestaltung der Außenanlagen erfolgt durch die Eigentümer.

Die Einzäunung/Abgrenzung zum öffentlichen Fußweg von der Garage bis zum Nachbaranwesen erfolgt die Einzäunung mit einem ca. 1,20 m hohen Zaun durch den Bauträger. Teilung des Gartens erfolgt mit einem Zaun Höhe 1,20 m durch den Bauträger.

Höhenunterschiede im Gelände werden durch Böschungen bzw. Betonwinkelsteinen, Farbe grau, nach Festlegung durch den Bauträger ausgeglichen. Jede Doppelhaushälfte erhält einen Briefkasten. Briefkasten wurde noch nicht festgelegt.

TERRASSE/ZUWEGUNGEN/AUSSENSTELLPLÄTZE

Die Zuwegungen zu den Doppelhaushälften und die Außenstellplätze werden nach Planungsvorgabe und örtlicher Auflage gepflastert, Betonsteinpflaster bzw. Rasengittersteine inklusive erforderlicher Unterbauten.

Die Terrassen werden mit Betonsteinplatten ausgeführt. Farbe und Aussehen des Pflasters werden vom Bauträger festgelegt.

Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für das Pflaster und Betonsteinplatten nach den örtlichen Satzungen zulässig und kann im Falle der fehlerhaften Verwendung zu Ausblühungen und Beschädigungen führen.

BAUREINIGUNG

Die Doppelhaushälften werden besenrein übergeben.

Die Endreinigung der Fußböden und Fenster ist Sache der Erwerber.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plandarstellungen sind nur beim Innenausbau gegen Aufpreis möglich. Umfang und Art der Sonderwünsche sowie deren Durchführung sind mit der Bauleitung zu vereinbaren, rechtzeitig zu beantragen und dürfen die laufenden Arbeiten nicht behindern. Der Bauträger ist zur Übernahme von Sonderwünschen nicht verpflichtet.

TECHNISCHE INFORMATIONEN/ÄNDERUNGEN

Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen um „Rohbaumaße“ handelt – die Putzstärke an Wänden ist rechnerisch mit ca. 15 mm anzusetzen. Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

Naturprodukte

Holz: Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen und Verkleidungen lassen sich nicht immer vermeiden. Solche Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Bauträger empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d.h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben Natur belassen oder, wenn notwendig, mit Schutzanstrich/-lasur.

Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das Gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder aus

Haltbarkeit, Qualität und Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar.

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Heizungsanlagen, Aufzüge, Tiefgaragentor, Schalter, Schaltrelais und/oder um funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Kurbeln zu Rollläden etc..

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Dielen, WCs, Hauswirtschaftsräumen und Treppenhäusern sind unvermeidbar, Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.