



Unverbindliche Visualisierung

# Baubeschreibung

## *der Eigentumswohnungen*

Bauvorhaben: Wohnen am Kälberstücksweg 61350 Bad Homburg

Auf dem Grundstück werden 20 KFW 70 Effizienzhäuser und 20 KFW 70 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage errichtet.

### Baunebenkosten / Versicherung

Alle Kosten für die Planung und behördliche Genehmigung des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten.

Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessungsleistungen, Baugenehmigungsgebühren und - soweit erforderlich - behördliche Abnahmen. Bis zur Übergabe wird das gesamte Bauvorhaben über eine Bauwesenversi-

cherung versichert. Die Kosten trägt der Verkäufer.

### Bauart und Konstruktion

Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Technik in solider Massivbauweise hergestellt. Die Ausführung der tragenden Konstruktion richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Für einen besseren Wohnkomfort beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,60 m.

### Erschließung

Das Grundstück wird von dem Altbestand geräumt und wird auf Kosten des Verkäufers erschlossen. Alle Ersterschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die hausinterne Erschließung erfolgt über

Treppenhäuser mit Aufzugsanlage bis in die Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die Saalburgstrasse.

### Erdarbeiten

Herstellen der Baugrube, Verfüllen und Verdichten der Baugrube, Verlegung aller Leitungen und Schächte. Der überschüssige Boden wird abgefahren.

### Erdberührende Bauteile

Alle erdberührenden Bauteile wie Außenwände und Bodenplatte werden in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) nach Vorgabe des Systemherstellers hergestellt.

### Wände

Kalksandstein Mauerwerk mit Wärme-

dämmverbundsystem gemäß der statischen Berechnung und der Anforderung der Energieeinsparverordnung des KfW 70 Effizienzhauses. Tragende Innenwände erhalten einen einlagigen Innenputz (außer Keller- und TG-Bereich). Nichttragende Innenwände werden mit doppelt beplankten Gipskartonständerwänden mit innenliegender Dämmung ausgeführt. Entsprechend den Planeintragungen, vollfugig gespachtelt (Qualitätsstufe der Oberfläche Q2). Installationsschächte werden ebenfalls doppelt beplankt.

#### Decken

Stahlbetondecken in den Wohnungen und Treppenhäuser mit tapezierfähigen Untersichten. Bewehrung nach den Vorgaben des Statikers.

#### Fassade

Vollwärmeschutz gemäß den Vorschriften der Energieeinsparverordnung. Oberputz als Scheibenputz. Farbe nach Vorgabe des Architekten. Sockelputz mit Anstrich.

#### Dämmung

Soweit erforderlich werden Böden, Wände und Decken nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises gedämmt.

#### Geschosstreppen

Die Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus sind aus Stahlbeton. Diese werden unterseitig gespachtelt und gestrichen. Die Treppenpodeste und -stufen erhalten einen Belag aus Naturstein mit entsprechenden Sockelplatten.

Im Eingangsbereich wird eine Schmutzfangmatte in den Bodenbelag eingelegt. Die Treppenläufe erhalten einen einseitigen Edelstahl-Handlauf.

#### Außentreppen im EG zum Sondernutzungsrecht

Die Außentreppen zu dem Sondernutzungsrecht im Garten in Beton oder Betonblockstufen und soweit erforderlich mit Geländer

#### Dach

Massivdach mit umlaufender Attika, Wärmedämmung und extensiver Begrünung, flach geneigt.

#### Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerksteinplatten. Fabrikat Rinn, Serie Rinnit, Oberfläche Granit, Maße 40x60 cm. Die Geländer an Balkonen und Dachterrassen werden als feuerverzinkte Stahlgeländer ausgeführt.

#### Fenster

Es werden Kunststofffenster, mit Dreifach-Isolierverglasung eingebaut. Im Erdgeschoss mit Pilzkopfbeschlägen. Wärmedämmwert gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009. Außenfensterbänke aus Aluminium. Innenfensterbänke aus Naturstein. Im Bad und WC sind die Fensterbänke, sofern diese im Fliesenbereich sind, gefliest sonst aus Naturstein.

#### Hauseingangstür

Wärmegeämmte Aluhaustür. Schutzbeschlag Mehrfachverriegelung und Profilzylinder. Videoüberwachung an der Hauseingangstür. Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage.

#### Rollläden

An allen Wohnungsfenstern vom EG – DG außer Kellerfenster und Treppenhauswerden Rollläden mit Elektroantrieb eingebaut.

#### Innenputz

Innenputz (Qualitätsstufe der Oberfläche Q2) auf allen gemauerten Wänden in den

Wohngeschossen, sowie im gesamten Treppenhaus.

#### Estricharbeiten

Schwimmender Estrich in allen Wohnräumen und Kellerräumen einschließlich Dämmung mit Randstreifen.

#### Fußböden

Die Wohnräume und Flure erhalten einen Bodenbelag aus Eiche Massivparkett, d= ca. 8 mm stark, einschl. Sockel, verlegt nach Mustervorlage leiterartig.

Die Küche, das Bad, das WC erhalten einen Fliesenboden einschl. Sockel in der Küche gemäß Mustervorlage.

#### Aufzug

Die Wände der Aufzugskabine erhalten eine Verkleidung aus Edelstahl. An der Rückfront einen Spiegel sowie an einer Seite einen Edelstahlhandlauf. Der Fußbodenbelag entspricht dem im Treppenhaus verlegten Natursteinbelag.

#### Wände Bad / WC

An den Wänden werden Wandfliesen im Spritzschutzbereich des Waschbeckens, WC und der Badewanne in einer Höhe von ca. 1,20 m eingebracht, im Bereich der Dusche deckenhoch. An den nicht gefliesten Wänden wird ein Sockel aus Wandfliesen 15 cm hoch geschnitten verlegt. Material gemäß Mustervorlage.

#### Malerarbeiten

Die Wände und Decken der Wohn- und Schlafräume, der Küche, der Flure sowie der Diele werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Qualitätsstufe der Oberfläche Q2). Im Bad und WC werden die noch verbleibenden Wandflächen und die Decke ebenfalls, wie vor beschrieben, tapeziert und gestrichen.

### Innentüren

Alle Zimmertüren sind Holztüren mit Holzumfassungszarge, lichte Durchgangshöhe ca. 2,10 m, Oberfläche weiß lackiert. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl. Die Türen haben ein Buntbartschloss, in den Bädern mit WC-Garnitur. Türdrücker Fabrikat Hoppe, Modell Amsterdam, Edelstahl matt.

### Verbrauchsmessung

Versorgung der Heizung und des Warmwassers über Fernwärme der Stadtwerke Bad Homburg unter Einbeziehung der Kraftwärmekopplung.

### Wohnungen

Die Zählung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs sowie des Heizungsverbrauchs erfolgt wohnungsweise mit angemieteten, unter Putz verlegten Wohnungszählern. Die Ablesung erfolgt über Funk und kann damit durchgeführt werden, ohne dass die Wohnung betreten werden muss.

### Gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Verbrauchsmessung aller gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen erfolgt über angemietete Allgemeinzähler, die im Keller montiert werden.

### Heizung

In allen Räumen wird eine Fußbodenheizung gem. Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Im Bad wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchwärmekörper montiert. Die Fußbodenheizung wird durch Einzelraumregelung (Ausnahme: in Abstellräumen, WC, Treppenhäuser und Flure) über Raumthermostate gesteuert.

### Sanitärinstallation

Abwasseranschluss über die Grundleitungen. Führung nach den örtlichen Gegebenheiten. Entwässerungssystem im Gebäude nach örtlichen Vorschriften und Erforder-

nissen. Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahlrohr bzw. Kunststoffverbundrohr. Die Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung isoliert. Warmwasser- und Kaltwasseranschlüsse werden in der Küche, im Bad und WC eingerichtet. Im Keller wird ein Kaltwasseranschluss für eine Waschmaschine installiert.

### Allgemein

Alle Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß eingebaut. Anordnung der Objekte nach den Plänen des Architekten.

### Badezimmerausstattung

Einbaubadewanne 170 x 75 cm, Stahlmaile weiß, Fabrikat Kaldewei oder Bette, jeweils mit Excenterwannenablauf- und Überlaufkombination, verchromter Aufputz-Einhebelmischer Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S. Brauseschlauch und Duschkopf mit Wandhalter aus der Serie Croma der Firma Hansgrohe. Duschwanne, Stahlmaile weiß, Schenkellänge 80 x 80 oder 90 x 90 cm, mit Standventil, Fabrikat Kaldewei oder Bette. Aufputzeinhebelmischer von Hansgrohe aus der Serie Talis S. Duschstange, Brauseschlauch sowie Duschkopf aus der Serie Croma Multi 100 von Hansgrohe. Waschtisch aus Kristallporzellan, 60 cm breit, Fabrikat Villeroy&Boch, Serie Subway 2.0 und verchromter Einhebelmischer Serie Talis S von Hansgrohe. Ablaufgarnitur mit Excenterbetätigung und verchromtem Siphon. Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, Fabrikat Villeroy&Boch, Serie Subway 2.0. Unterputzspülkasten mit Spartaste und WC-Sitz aus Kunststoff.

### Gäste WC

Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, Fabrikat Villeroy&Boch, Serie Subway 2.0. Unterputzspülkasten mit Spartaste und WC-Sitz aus Kunststoff. Handwaschtisch 37 cm breit, Fabrikat Villeroy&Boch, Serie Subway 2.0, mit

verchromtem Einhebelmischer, Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S. Ablaufgarnitur mit Excenterbetätigung und verchromtem Siphon.

### Heizungsraum

1 Kaltwasseranschluss für Nachfülleinrichtung der Heizungsanlage.

1 Kaltwasseranschluss und Ablauf für Ausgussbecken. Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum Jede Wohnung erhält im Wasch- und Trockenraum einen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Umlufttrockner.

### Rohrleitungen

Die gesamte Haustechnikinstallation im Keller wird unter den Decken und auf den Wänden sichtbar verlegt. Dies führt in Teilbereichen der Nutzflächen zu einer Verringerung der lichten Raumhöhe.

### Abflussleitungen

Sammel- und Fallleitungen werden aus Gussrohren mit Objektanschlussleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt.

### Elektroanlage

Die zentrale Elektroverteilung erfolgt über einen Zählerplatz im Hausanschlussraum. Für jede Wohnung wird ein separater Wohnungszähler installiert, an den auch der zugehörige Kellerraum angeschlossen wird. Für den Allgemeinstrom werden ebenfalls Zählerplätze eingerichtet.

In den Wohnungen werden Verteilerkästen als Unterverteilung mit den wohnungsinternen Sicherungen montiert. Die Installation in den Kellerräumen und in der Tiefgarage erfolgt ‚auf Putz‘.

### Allgemein

Steckdosen und Schalter aus dem Programm Gira Serie S 55. Farbe der Schalter und Steckdosen reinweiß glänzend. Die

Ausstattung mit Leuchten erfolgt durch den Käufer. Alle Wohnräume erhalten eine Leerdose mit Koaxialkabel, für den Anschluss an das Kabelnetz.

#### Kellerflure

Beleuchtungssteuerung der Deckenleuchten über Bewegungsmelder.

#### Ausstattung private Kellerräume

1 Ausschaltung mit darunter liegender Steckdose 230 V / 16 A

1 Kellerleuchte „Schiffsarmatur“

#### Wasch- und Trockenraum

Ausschaltung mit Deckenleuchte

1 Steckdose 230 Volt / 16 A

Für jede Wohnung je 1 Steckdose 230 V / 16 A für Waschmaschine und Umlufttrockner, geschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler.

#### Fahrradraum, sonstige Räume

Ausschaltung mit Deckenleuchte

#### Hausanschlussraum / Zählerräume / Technikräume

1 Steckdose 230 V / 16 A

Ausschaltung mit Deckenleuchte

#### Garage

Die Beleuchtungssteuerung erfolgt über Bewegungsmelder.

Deckenleuchten, Piktogrammeleuchten als Sicherheitsbeleuchtung.

1 abschließbare Steckdose 230 V / 16 A

#### Videosprechanlage

Videosprechanlage in jeder Wohnung zur Überwachung der Hauseingangstür. Vor jeder Wohnung wird ein Klingeltaster installiert.

#### Treppenhaus

Deckenleuchten über Bewegungsmelder gesteuert. In den Wohnungen je nach

Planeintrag

#### WC

1 Ausschaltung mit Wandauslass für Spiegelleuchte

1 Steckdose beim Waschbecken

#### Küche

1 Ausschalter mit Deckenauslass

1 Steckdose unter obigem Schalter

3 Doppelsteckdosen in Arbeitsplatzhöhe

1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

1 Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination

1 Herdanschlussdose

1 Steckdose für Umlufthaube

1 Rollladenschalter

#### Wohnen/Essen

1 Serienschalter mit 2 Deckenauslässen

1 Steckdose unter obigem Schalter

1 Telefondose inkl. Telefonkabel

8 Steckdosen

1 Rollladenschalter

#### Flur

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose unter dem Schalter

#### Schlafzimmer

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

2 Steckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Rollladenschalter

#### Kinderzimmer

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose unter dem Lichtschalter

2 Doppelsteckdosen

1 Rollladenschalter

#### Bad

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

1 Wandauslass für Spiegelleuchte

2 Steckdosen beim Waschbecken

1 Rollladenschalter

#### Arbeitszimmer

1 Ausschalter mit Lampenauslass

1 Steckdose unter dem Lichtschalter

6 Steckdosen

1 Rollladenschalter

#### Dachterrasse / Balkon

1 Steckdose außen auf der Terrasse

1 Lampenauslass auf der Terrasse, von innen schaltbar.

#### Tiefgarage allgemein

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Tor. Dieses kann von innen über Funkfernsteuerung und Seilzugsteuerung und von außen über Funkfernsteuerung und einen Schlüsselschalter bedient werden. Die Beleuchtung in der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder gesteuert.

#### Außenanlagen

#### Zuwegungen

Die Zuwegungen zum Hauseingang sowie die Tiefgarageneinfahrt werden gepflastert.

#### Bepflanzung

Die gemeinschaftlichen Freiflächen erhalten eine Erstbepflanzung gemäß Freiflächenplan des Gartenarchitekten. Die als Sondernutzungsrecht den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Freiflächen sind im Bereich der Feuerwehrzufahrt von Hecken, Zäunen und sonstigen Aufbauten gemäß Freiflächenplan freizuhalten um einen ungehinderten Rettungsweg zu gewährleisten.

#### Schlussbemerkungen

Sofern in der Baubeschreibung „Markenartikel“ wie zum Beispiel – Villeroy & Boch oder Kaldewei – aufgeführt sind schulden wir die Artikel entsprechend den Merkmalen des Herstellers. Die Wohnung wird

bei schlüsselfertiger Herstellung besenrein übergeben. In Plänen eingezeichnetes Mobiliar, Form und Größe der Sanitärobjekte sowie sonstige Ausstattungselemente sind zur besseren Wahrnehmung von Raumzuschnitten etc. (Möblierbarkeit) dargestellt und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung. Während der Bauzeit ist sowohl Ihr Grundstück wie auch Ihr Haus durch unsere Versicherung abgesichert. Erst nach Übergabe werden die üblichen Versicherungen (Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie Gebäudeversicherung) erforderlich. Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit es der Baufortschritt zulässt und dies konstruktiv und baurechtlich möglich ist und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Verträge mit den aus der Bauausführung beteiligten Unternehmen, soweit dadurch keine Verzögerung des gesamten Bauvorhabens eintritt oder das einheitliche Gesamtbild des Bauvorhabens beeinträchtigt wird. Sie bedürfen der Genehmigung der Bauleitung und können nur nach schriftlicher Anfrage und Bestätigung sowie nach Genehmigung der Kosten gegen schriftliche Auftragserteilung durchgeführt werden. Die Pflege der extensiv begrünten Dächer obliegt dem Käufer nach Übergabe. Die Farbgestaltung wird vom Architekten entschieden. Die in den Plänen als »KW« bezeichnete Darstellung ist als Kundenwunsch möglich. Sie sind nicht Gegenstand der vertraglichen Leistung. Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen sofern nicht wertmindernd, sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Eine Minderung des Kaufpreises aufgrund solcher Abweichungen wird unwiderruflich ausgeschlossen. Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung, die für den Käufer zumutbar sind und Abweichungen aufgrund von technischen Erfor-

dernissen oder aufgrund von technischen Weiterentwicklungen sind, sofern sie sich nicht wertmindernd auswirken, ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Käufers. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige gültigen Vorschriften. Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der von der jeweiligen Temperatur des Raumes und der darin befindlichen Luftfeuchtigkeit beeinflusst werden kann, im allgemeinen spricht man davon, dass „Holz atmet und arbeitet“. Daraus können sich Wechselwirkungen am Holz, so auch am Parkett, einstellen, d.h. bei relativ hoher Umgebungsfeuchte nimmt der Holzfußboden Feuchtigkeit auf und vergrößert sein Volumen. Umgekehrt, bei relativ trockener Umgebung (wie z.B. während der Heizperiode im Winter), gibt das Holz (Parkett) Feuchtigkeit ab und verkleinert das Volumen der Holzteile oder der Verlegeeinheiten. Daraus resultiert als Nachfolgewirkung eine unvermeidliche, geringfügige Fugenbildung am Parkettboden während der Heizperiode. Dieser unvermeidbare Vorgang sollte nicht negativ, sondern mehr als positiver Beweis für die Natürlichkeit des Holzfußbodens angesehen werden.

Es wird hier nachdrücklich empfohlen, während der Heizperiode für entsprechende, zusätzliche Luftbefeuchtung zu sorgen, was nicht nur für die Parkettoberfläche, sondern auch für das Wohlbefinden und die Gesundheit eines jeden Bewohners vorteilhaft ist. Es gibt entsprechend geeignete Luftbefeuchtungsgeräte, die Sie im Fachhandel erhalten. Die Werterhaltung des Holzfußbodens und die Gesundheit des Menschen erfordern die Einhaltung eines ausgewogenen Raumklimas, etwa 20 bis 22°C und 50 bis 60% rel. Luftfeuchtigkeit.

Um einen fast ebenen Austritt auf die Bal-

kone und Terrassen zu erhalten, werden entgegen der DIN die Anschlusshöhen der Fenstertüren zu Balkonbelag und Terrassenbelag von den geforderten 15 cm auf ca. 5 cm reduziert. Zur Entwässerung wird vor den Fenstertüren eine Ablaufrinne montiert.

#### ANMERKUNG

Zwischen Gipskartonplatten und massiven Wänden oder sonstigen unterschiedlichen Baustoffen, können bauphysikalisch bedingt (Austrocknung etc.), nachträglich Risse entstehen, welche jedoch für die Standsicherheit des Hauses ohne jegliche Bedeutung sind. Das Auftreten solcher Risse kann auch durch sorgfältigste Planung und Ausführung nicht vermieden werden.

Die Anschlüsse zwischen Boden- und Wandfliesen, Boden- und Sockelfliesen werden mit elastischen Wartungsfugen ausgebildet, welche im Zuge der seitens Erwerber/ Bauherr durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten erforderlichenfalls zu erneuern sind.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d. h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist damit kein „Nassraum“ z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf, oder Sicherheitstürschwelle. Das Wohnbad wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet.

#### Aufgestellt:

Bad Homburg, den 13.11.2012