



Baubeschreibung

der Stadthäuser

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 Bauwesenversicherung versichert. Die Kosten trägt der Verkäufer.

Bauart und Konstruktion

Die Häuser werden 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. 2,65 m im Erdgeschoss und ca. 2,60 m im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Erschließung

Das Grundstück wird von dem Altbestand

geräumt und wird auf Kosten des Verkäufers erschlossen. Alle Ersterschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Erdarbeiten

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

Erdberührende Bauteile

Alle erdberührenden Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) nach Vorgabe des Systemherstellers hergestellt.

Außenwände im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Kalksandstein Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem gemäß der statischen Berechnung und der Anforderung der Energieeinsparverordnung des KfW 70 Effizienzhauses.

Innenwände

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 mit tapezierfähigen Untersichten. Bewehrung nach den Vorgaben des Statikers.

Geschosstreppen

Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen in Buche stabverleimt inkl. Stahl-Stab-Geländer und Holzhandlauf.

Außentreppen

Soweit vor den Hauseingängen erforderlich, Betonwerksteinstufen.

Dach

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

Fenster

Es werden Kunststoffenster, mit Dreifach-Isolierverglasung eingebaut. Im Erdgeschoss mit Pilzkopfbeschlägen. Wärmedämmwert gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009. Außenfensterbänke aus Aluminium. Innen-

fensterbänke aus Naturstein. Im Bad und WC sind die Fensterbänke, sofern diese im Fliesenbereich sind, gefliest sonst aus Naturstein.

Hauseingangstür

Wärmedämmte Kunststoffhaustür. Schutzbeschlag Mehrfachverriegelung und Profilzylinder.

Rollläden

An allen Fenstern vom EG – DG außer dem WC Fenster im EG werden Rollläden mit Elektroantrieb angebracht. Im Obergeschoss und Dachgeschoss erhält ein Fenster eine zus. Kurbel um den 2. Rettungsweg sicherzustellen.

Innenputz

Innenputz (Qualitätsstufe der Oberfläche Q2) auf allen gemauerten Wänden in den Wohngeschossen, sowie im gesamten Treppenhaus.

Außenputz

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

Estricharbeiten

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

Fußböden

Das Wohnzimmer, die Schlaf- und Kinderzimmer, der Flur im 1.OG sowie das Studio im DG erhalten einen Bodenbelag aus Eiche Massivparkett, d= ca. 8 mm stark, einschl. Sockel, verlegt nach Mustervorlage leiterartig.

Die Küche, das Bad, das WC und der Eingangsbereich erhalten einen Fliesenbo-

den einschl. Sockel in der Küche und im Eingangsbereich gemäß Mustervorlage.

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. Die Metallteile der Treppe werden grau (RAL 7031) gestrichen.

Schlosserarbeiten

Das Geländer an der Dachterrasse wird feuerverzinkt mit Edelstahlhandlauf ausgeführt.

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

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

Heizung

In allen Etagen wird eine Fußbodenheizung gem. Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Im Bad (OG) 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 Erfordernissen. 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. Jedes Haus erhält eine frostsichere Gartenzapfstelle.

Allgemein

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

Badezimmerausstattung

Einbaubadewanne 170 x 75 cm, Stahlemaile weiß, Fabrikat Kaldewei oder Bette, jeweils mit Excenterwanne-ablauf- und Überlaufkombination, verchromter Aufputz- Einhebelmischer Fabrikat hansgrohe, Serie Talis S. Brauseschlauch und Duschkopf mit Wandhalter aus der Serie Croma der Firma hansgrohe.

Duschwanne, Stahlemaile 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.

Elektroanlage

Allgemein

Hausanschluss in dem dafür vorgesehenen Kellerraum. Verteilerschrank mit Zählerfeld und Reservefeld, Sicherungen und FI-Schutzschalter. Leitungen sowie Schalter und Steckdosen in den Kellerräumen in „Aufputz-Ausführung“, in den Wohngeschossen in „Unterputz-Ausführung“. 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.

Eingang TG / Schleuse (Haus 1-18)

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

Garage im Haus (Haus 19+20)

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Kellerraum

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Hausanschlussraum

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose in Kombination mit Schalter

1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner

1 Doppelsteckdose in der Nähe des Verteilerschranks

Außenbereich Eingang

1 Lampenauslass an der Haustür, von innen schaltbar.

1 Klingelknopf, außen neben der Haustür

Diele / Eingangsbereich

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

1 Steckdose unter dem Schalter

Treppenaufgang bis zum Dachgeschoss

Auf allen Etagen, jeweils am Treppenaufgang, 1 Tasterschalter für die Treppenbeleuchtung mit Lampenauslässen für Wandlampen im Treppenbereich.

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

Terrassen EG

- 1 Wandauslass auf der Terrasse, von innen schaltbar
- 1 Steckdose auf der Terrasse, von innen abschaltbar

Flur im Obergeschoss

- 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

Dachgeschoss Studio

- 1 Ausschalter mit Lampenauslass
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 6 Steckdosen
- 3 Rollladenschalter

Bad Dachgeschoss

- (soweit im Plan vorhanden)
- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
 - 1 Wandauslass für Spiegelleuchte
 - 1 Steckdose beim Waschbecken

Dachterrasse

- 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.

Garage (Haus 19+20)

Die Einfahrt zur Garage erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Tor. Dieses kann von innen über Funkfernsteuerung und Seilzugsteuerung und von außen über Funkfernsteuerung und einen Schlüsselschalter bedient werden.

Außenanlagen

Der Hauszugangsweg wird mit Betonpflaster befestigt. Die Terrasse im Dachgeschoss und auf der Gartenseite im Erd-

geschoss erhält einen Belag aus grauen Betonwerksteinplatten, Rinn rinit Farbe Granit, Größe ca. 60/40 cm, in Splitt bzw. auf Stelzlagern verlegt.

Sichtschutztrennwände zwischen den Terrassen im Dachgeschoss werden bis in einer Höhe von ca. 1,80 m ausgebildet.

Die Sichtschutzwände im Erdgeschoss werden als Metallgitterkörbe mit Natursteinfüllung ca. ca. 1,80 m hoch und ca. 2,40 m lang ausgeführt.

Der Garten wird mit Mutterboden aufgefüllt. Gestaltung, Einsaat und Anpflanzung ist Sache des Käufers. Das Pflanzgebot der Stadt Bad Homburg aus dem Bebauungsplan, für diesen Bereich, ist zu beachten. Im Bereich der Tiefgarage können keine Bäume mit tiefen Wurzeln angepflanzt werden.

Schlussbemerkungen

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

Das Haus 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 Leistungsumfanges.

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 Erfordernissen 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.

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 03.11.2012