

neunraum

Rechtlicher Hinweis: Visualisierungen sind unverbindlich, die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Foto auf Seite 8: © Duravit. Prospektherausgeber: WALDNER Wohnungsbau GmbH. Realisation: www.fineMedia.de



www.neunraum.de

WALDNER Wohnungsbau GmbH

Arnold-Höveler-Straße 2a
40764 Langenfeld

Telefon 02173 20344-0
Telefon Vertrieb 02173 20344-18
Fax 02173 20344-29

vertrieb@waldnerweb.de
www.waldnerweb.de

WALDNER
WOHNUNGSBAU

Baubeschreibung

Bauvorhaben neunraum

Uhlandstraße 3
40721 Hilden Zentrum



www.neunraum.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 9 Wohneinheiten

KfW-70-Energieeffizienzhaus-Standard

Das Gebäude erfüllt alle Vorgaben der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung EnEV 2014) vom 21. November 2013 sowie des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) vom 01.01.2009.

Die Anforderungen für ein Gebäude nach KfW-70-EH werden unterschritten.

Das heißt: Der Jahres-Primärenergiebedarf darf sich auf max. 70 % und der Transmissionswärmeverlust auf höchstens 85 % des Referenzgebäudes nach EnEV belaufen.

Besondere Highlights des Mehrfamilienhauses sind:

- „Haus im Haus“-Konzept der Wohnungen 01 und 03 im Erdgeschoss mit eigenen Haustüren
- Penthouse-Ambiente der Wohnungen 08 und 09 mit großen Dachterrassen und Studio
- Aufzug vom Keller bis Dachgeschoss
- KfW-70-Energieeffizienzhaus-Standard
- Innovatives Energiekonzept
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Verglasung aller vertikalen Fenster (verbesserter Wärme- und Schallschutz)
- Blower-Door-Zertifizierung (Nachweis der Dichtigkeit der Gebäudehülle)
- elektrische Rollläden
- Videogegegsprechanlage
- Sicherheitspaket im EG und allen Wohnungseingängen
- Rauchmelder in den relevanten Wohnräumen und Fluren
- großzügige Balkone und Terrassen
- massive Bauweise
- moderne Architektur



Die Baubeschreibung bezieht sich auf die im Prospekt dargestellten Standardvarianten.

Der Prospekt und die Pläne wurden mit großer Sorgfalt erstellt und geben den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wieder. Irrtümer und nach Erstellung dieser Unterlagen eintretende Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder aus konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen bleiben vorbehalten.

Sollten sich vom Zeitpunkt der Bauantragsstellung bis zum Übergabetermin die genannten Normen, Richtlinien und Ausführungsbeschreibungen durch neue rechtliche oder technische Grundlagen ändern, so ist der Bauträger verpflichtet, entsprechende Änderungen in der Bauausführung, nach Maßgabe des Kaufvertrages, dem Erwerber anzubieten.

Maßgeblich für die Bauausführung sind in dieser Reihenfolge: diese Baubeschreibung, die Prospektpläne mit den Standardgrundrissen. Nach Fortführung der Planung die vom Kunden freigegebenen und unterzeichneten Baupläne, unter Beachtung der oben genannten Vertragsunterlagen, mit Ausnahme von eingetragenen Sonderleistungen bzw. Raumaufteilungen, die von den Standard-Bauplänen abweichen. Solche Sonderleistungen und Änderungen der Bauausführung bzw. Raumaufteilungen sind nur gültig, wenn sie auch schriftlich vereinbart wurden.

Sollten anstelle der angegebenen Materialien und Fabrikate andere eingebaut werden, so geschieht das in der gleichen Qualität und Güte.



I. ROHBAU

Gründung

Die Fundamente, Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden aus Beton nach den statischen Erfordernissen erstellt. Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Beton erstellt. Die Kelleraußenwände werden aus Ortbeton oder Stahlbeton-Hohlwandelementen mit einem Ortbetonkern erstellt und bilden zusammen mit der Bodenplatte eine wasserundurchlässige Wanne.

Wände

Die tragenden Wände werden in Kalksandstein oder Beton – falls erforderlich in Porenbeton – ausgeführt. Die nicht tragenden Innenwände werden nach Wahl des Verkäufers aus massiven Gipswandplatten oder als Trockenbau-Ständerwände erstellt.

Geschossdecken

Die Decken werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbetonfertigdecken – System Filigran mit Ortbetonaufgabe – oder als Stahlbetondecke in Ortbeton gefertigt. Die Systemfugen der Filigrandecken in den Wohnräumen werden geschlossen.

Dach

Der Dachstuhl wird nach statischen Erfordernissen aus vorgetrocknetem Holz (KVH) gezimmert. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen. Horizontale Dachflächen erhalten eine fachgerechte Abdichtung aus Bitumen- oder Kunststoffdachbahnen. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Titanzinkblech gefertigt.



II. FASSADE

Wärmedämmputz

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke und Materialbeschaffenheit richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung und den betreffenden Vorschriften. Die Art der farblichen Gestaltung sowie die Verwendung von untergliedernden oder auflockernden Dekor- und Stilelementen behält sich der Bauträger vor. Die endgültige Fassadengestaltung wird in Zusammenarbeit mit einem Fassadendesigner geplant. Die in den Prospekten dargestellte farbliche Gestaltung der Fassade stellt nur den Erstentwurf dar und kann von der tatsächlichen Gestaltung eventuell abweichen.

Fenster / Fenstertürelemente

Die vertikalen Fenster der Wohnräume erhalten eine moderne 3-fache Verglasung nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Fenster- und Fenstertürelemente bestehen aus stahlarmierten Kunststoffprofilen, mit Dreh- oder Drehkippl-Flügel, sowie teils als Hebe-Schiebe-Anlagen. Kombinationen mit fest verglasten Elementen sind geplant. Die Fensterprofile werden zweifarbig ausgeführt; die dem Raum zugewandten Innenseiten sind weiß.

Die Bad- und WC-Fenster in der Fassade erhalten eine ornamentierte Sichtschutzverglasung, die Fensterelemente in Erdgeschoss und Souterrain erhalten Sicherheitsbeschläge mit Pilzzapfen in Anlehnung an Stufe RC-1N nach DIN EN 1627.

Die Aufteilung und Ausführung erfolgt entsprechend den Prospektplänen bzw. nach Fortschreibung der Planung entsprechend den vom Erwerber freigegebenen Plänen. Die tatsächlichen Fenstermaße und Funktionen können von den Prospektplänen gegebenenfalls abweichen.

Alle Wohnungsfenster in der vertikalen Fassade erhalten elektrisch angetriebene Rollläden mit Kunststoffpanzer.

Die Außenfensterbänke sind aus pulverbeschichtetem Aluminium, farblich abgestimmt auf die Fensterrahmen, die Innenbänke sind aus poliertem Granit, in Bad und WC werden sie gefliest. Der Austritt aus der Terrassentüre ist ebenfalls aus Granit, hier jedoch rau (geflammt).

Die Haustüranlage besteht aus stahlrohrarmierten Kunststoffprofilen mit Verglasung. Die Ausführung ist innen weiß, außen anthrazitfarben.

Briefkastenanlage und Videogegensprechanlage sind vorhanden.



III. AUSBAU

Estrich

Alle Wohnräume in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Zementestrich mit Trittschalldämmung und – je nach Erfordernis – eine zusätzliche Wärmedämmung.

Innenputz / Trockenbau

Die Dachschrägen bzw. Kehlbalkenlagen erhalten eine Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse gemäß Wärmebedarfsberechnung sowie eine unterseitige Verkleidung mit Gipskartonplatten. Die Fugen werden tapezierfähig gespachtelt. Tragende Wände der Wohnräume werden mit Gipsputz versehen, Gipsdielenwände und/oder Ständerwände werden tapezierfähig verspachtelt. Die Oberflächenqualität der als tapezierfähig beschriebenen Oberflächen entspricht Q2.

Treppenhaus

Die Treppenhausläufe sind aus Stahlbeton und werden schallentkoppelt gelagert, um die Übertragung von Schall aus dem Treppenhaus in die Wohnungen zu minimieren. Die Untersichten und Treppenlaufwangen werden geputzt oder in Sichtbeton ausgeführt, hell gestrichen oder tapeziert. Der Treppenbelag besteht aus Naturstein (z.B. Granit), ebenso wie die Podeste und der Eingangsbereich. Die Treppengeländer sind aus Stahl, anthrazitfarben beschichtet, mit einem Handlauf aus gebürstetem Edelstahl.

Die Treppenhauswände erhalten eine Dekorbeschichtung oder Glasfasertapete nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungsinterne Treppen

Die Treppenläufe wohnungsinterner Treppen bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit einseitigen Handläufen und Stufen in Buchenoptik, massiv, nach Wahl des Bauträgers. Alle Stahlbauteile sind mit Korrosionsschutz beschichtet und werden im Zuge der Malerarbeiten endlackiert.

Innentüren – Türhöhe 2,10 m

Die Innentüren der Wohnräume sind weiß mit Holzumfassungszargen und Türblättern mit Röhrenspanstreifeneinlage. Die Türhöhe zu allen Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt 2,10 m.

Wohnungseingangstüren-Sicherheitspaket

Die schallgedämmten Wohnungseingangstüren sind schallgedämmt (SK2) und haben eine selbstabsenkende Bodendichtung. Zur Einbruchshemmung sind sie mit einem Profilzylinderschloss, Mehrfachverriegelung und Stahlzarge ausgestattet. Das geschlossene, weiße Türblatt erhält einen Türspion und gebürstete Edelstahlgarnituren.

Malerarbeiten

Die entsprechend vorbereiteten Wände der Wohnräume werden mit Raufaser tapeziert und mit getönter Dispersionsfarbe hell beschichtet. Hierfür stehen diverse Farbtöne zur Auswahl. Die ebenfalls mit Raufaser tapezierten Decken erhalten einen hellen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Die nicht weiter behandelten Kellerwände und -decken werden weiß gestrichen. Die Böden der Keller / Kellerersatzräume erhalten einen hellen Anstrich mit Betonfarbe.

Anmerkung:

Die standardmäßige Ausführung beinhaltet einen hellen Anstrich der Flächen mit Dispersionsfarbe, wobei verschiedene Töne nach Mustervorlage vorgesehen sind. Andere Beschichtungen, intensive Farbtöne, Lackbeschichtungen von Wänden und Decken, Absetzungen von Teilflächen in anderen Farben sind Sonderwünsche und können zu Mehrkosten führen, die im Einzelfall mit dem Maler zu vereinbaren sind.

Fliesenarbeiten

Die Erwerber können ihre Wand- und Bodenfliesen individuell aus der Kollektion eines vom Verkäufer zu benennenden Fliesenfachbetriebes bis zu einem Fliesengesamtpreis von brutto € 30,- (inkl. MwSt.) aussuchen. Als Standard sind Fliesenformate bis 30/60 für Wand- und Bodenfliesen wählbar.

Bordüren, Diagonalverlegung, Verlegung größerer Formate als angegeben sowie die Verlegung kalibrierter Fliesen erfordern einen höheren Aufwand, der nicht im Standardpreis enthalten ist.

Bodenbeläge

Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, Arbeitszimmer, offene Küchenbereiche, Essbereiche und Flure werden mit Parkett ausgestattet.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, ein Produkt aus der Bemusterungskollektion des von WALDNER Wohnungsbau vorgegebenen Lieferanten in der Preiskategorie bis € 40,- je Quadratmeter auszuwählen. Der Einheitspreis beinhaltet den Anteil für die Fußleisten aus Echtholzprofilen und versteht sich als Materialverkaufspreis inkl. Mehrwertsteuer.



Bei in sich abgeschlossenen Küchen (mit Türabschluss) werden Bodenfliesen verlegt.

In Bädern und Dusch-WCs werden die Duschbereiche deckenhoch, der Nassbereich um die Wanne herum, die Wandflächen an den Waschbecken und im Bereich der WC-Abkastungen je nach Fliesenmaß bis 1,20 m hoch gefliest. Wandflächen außerhalb der Nassbereiche erhalten einen Dispersionsanstrich auf Malervlies. Reine WC-Räume werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest.

Horizontal verlegte Abflussrohre werden abgekastet und eingefliest. Alle Fliesen werden in Dünnbettmörtel gelegt. Die Dehnungsfugen werden dauerelastisch versiegelt.

Notwendige Sockel in den Bädern werden aus geschnittenen Bodenfliesen hergestellt.

Die Böden der Keller, der Kellerersatzräume des Gartengesosses und des Hausanschlussraumes erhalten einen hellen Anstrich mit Betonfarbe.

Schlosserarbeiten

Die Treppengeländer im Haupttreppenhaus bestehen aus einer lackierten Stahlrohrkonstruktion mit einem Handlauf aus gebürstetem Edelstahl. Die Brüstungsgeländer sowie die Geländer der Gartenterrassen bestehen aus einer verzinkten Stahlrohrkonstruktion mit Handläufen aus gebürstetem Edelstahl. WALDNER Wohnungsbau behält sich vor, anstelle verzinkter Elemente auch Edelstahl zu verwenden.

Die Tragkonstruktion der aufgeständerten Gartenterrassen wird aus verzinkten Stahlprofilen konstruiert.

IV. WÄRMEERZEUGUNG

Die für Heizung und Warmwassererzeugung notwendige Energie wird zentral erzeugt. Es kommt moderne Technik zum Einsatz, die eine effiziente Ausnutzung des eingesetzten Energieträgers sicherstellt. Eingebaut wird eine Erdwärmepumpe oder alternativ eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit thermischer Solaranlage.

Das Lüftungskonzept sieht vor, Fensterfalzlüfter in der notwendigen Anzahl zur Erzielung des benötigten Lüftungsquerschnittes zu verwenden. Hierdurch wird auch bei geschlossenen Fenstern eine Mindestluftwechselrate gewährleistet, um einer Schimmelbildung vorzubeugen.

V. HAUSTECHNIK

Aufzug

Das Mehrfamilienhaus erhält einen Aufzug, der die Etagen miteinander verbindet. Somit besteht ein schwellenfreier Zugang zu den Wohnungen und zum Keller.

Die Wände und Türen der Aufzugkabine bestehen aus Edelstahl oder Alu. Die Kabine ist mit einem telefonischen Notrufsystem und einer Gegensprechanlage ausgerüstet. Der Verkäufer schließt im Namen der späteren Eigentümer einen Notbefreiungsvertrag mit einem Notdienstunternehmen ab. Der Vertrag wird später von den Eigentümern übernommen.

Zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche schließt der Verkäufer im Namen der späteren Eigentümer einen Basiswartungsvertrag mit bedarfsgerechten Wartungsintervallen ab (z.B. Kone care classic). Der Vertrag wird später von den Eigentümern übernommen.

Heizung / Warmwasserbereitung

Das Gebäude wird zentral über die im Heizraum befindliche Heizanlage mit Heizwärme versorgt. Dabei werden Heizungs- und Rücklauftemperaturen witterungsgeführt geregelt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung. Ausnahmen sind Abstellräume, Flure und WCs.

Das Treppenhaus wird über einen Plattenheizkörper im Kellergeschoss beheizt.

Alle Bäder, WCs und Küchen werden von der Technikzentrale aus zentral mit Warmwasser versorgt.

Die notwendigen Verbrauchszähler (Wasserschalter für Kalt- und Warmwasser sowie Wärmemengenzähler) werden auf Basis eines Garantiemietvertrages im Namen der späteren Eigentümer angemietet.

Die Zähler werden nach Ablauf der jeweiligen Eichfrist (5 Jahre für Wärme- bzw. Warmwasserzähler; 6 Jahre für Kaltwasserzähler) auf Basis des vom Verkäufer abgeschlossenen Zählermietvertrages automatisch erneuert. Die Miet- und Einbaukosten werden über die Hausverwaltung auf die Erwerber umgelegt.

Sanitärinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz. Die Abwasserleitungen und die Regenwasser-Sammelleitungen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Leitungsmaterialien werden gemäß den Erfordernissen und Normen gewählt.

Notwendige Entwässerungsleitungen, die durch die Wohnungen verlaufen, werden mit Abkastungen verkleidet, die teils nicht in den Bauplänen dargestellt sind.

Die Küche wird mit einem Wasseranschluss mit Eckventil sowie einem Abfluss für Spüle und Spülmaschine vorgerichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss (WA). Für den Trockner ist ein Elektroanschluss (TA) vorgesehen. Die Aufstellung erfolgt an einer geeigneten Stelle im Dusch/WC-Raum der jeweiligen Wohnung. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass die Geräte übereinander angeordnet werden.

The logo for 'neunraum' is displayed in white lowercase letters on a large, solid yellow circular background. The letter 'n' is stylized with a blue vertical bar through its center.

neunraum



Sanitäröbekte

Masterbad

Waschtischanlage: Duravit Starck 3 vital; 60 x 54 cm, weiß

Armatur: Grohe Concetto Einhebel-Mischbatterie

Duschanlage: Kaldewei Duschplan 90 x 90 x 6,5 cm Stahl, weiß

Duscharmatur: Grohe Tempesta Neu Cosmopolitan mit Brausethermostat, Handbrause und Kopfbrause

Badewannen: Kaldewei SaniformPlus, Größe 170 x 75 cm Stahl emailliert, weiß

Armatur: Grohe Concetto Einhand-Wannenbatterie mit Brause-Garnitur

Hänge-WC als wandhängendes Tiefspülklosett mit

Unterputzspülkasten, Fabr. Duravit Starck 3, weiß

Dusch-WC

Waschtisch: Renova No.1 plan; 50 x 38 cm, weiß

Armatur: Grohe Concetto Einhebel-Mischbatterie

Duschanlage: Kaldewei Duschplan 80 x 80 x 6,5 cm Stahl, weiß

Duscharmatur: Grohe Tempesta Neu Cosmopolitan mit Brausethermostat, Handbrause und Kopfbrause

Hänge-WC als wandhängendes Tiefspülklosett mit

Unterputzspülkasten, Keramag Renova No.1 plan, weiß

Küche

Die Küche wird mit einem Wasseranschluss mit Eckventil sowie einem Abfluss für Spüle und Spülmaschine vorgerichtet.

Objektanzahl, Standort und Dimensionierung der Sanitäröbekte erfolgt gemäß den Verkaufsprospekten und den Bauplänen. Die Größenangaben können auf Grund von Mindestabständen und Planungsfortschreibungen von den hier genannten Größen abweichen.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, die genannten Fabrikate und Typen ohne weitere Ankündigung durch gleich- oder höherwertige Produkte zu ersetzen.

Elektroinstallation

Als Schalterserie kommt ein weißes Standardprogramm eines Markenherstellers zur Ausführung; z.B. Gira System 55 oder gleichwertig. Bei den u. g. Brennstellen sind Lampen und Leuchtmittel, außer wenn sie beschrieben sind, nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Standorte sind gemäß der Prospektmöblierung in etwa vorgegeben, können aber in Abstimmung mit dem Elektroinstallateur vom Erwerber teils verschoben werden, so lange es der Baufortschritt zulässt. Ausgenommen sind vorgegebene Einbauteile in den Fertigbetonelementen.

Es ist vorgesehen, das TV-Netz an das Breitbandkabelnetz (falls ans Grundstück angrenzend) eines Providers anzuschließen. Sollte wider Erwarten direkt am Grundstück kein Kabelnetz verfügbar sein, wird eine gemeinsame Satellitenempfangsanlage eingebaut. TV-Kabel, Multischalter und Receiver sind nicht im Lieferumfang enthalten.

LAN-, Telefon- und TV-Kabel, Enddosen, TAE-Dose sowie Receiver und Telefonanlage sind vom Erwerber zu erbringen, je nach Vorgabe des Systemgebers ist es eventuell möglich, alle genannten Bauteile für TV, LAN- und Telefon in einer Kombianschlussdose (z.B. System „homeway“) zusammenzufassen.

Wohnen mit Essbereich

2 Deckenbrennstellen mit 2 Wechselschaltungen

10 Steckdosen (1 x kombiniert mit Ausschaltung, 4 x doppelt, 1 x einzeln)

1 Unterputzdose und Leerrohr für Telefon / LAN*

2 Antennenleerdosen mit Leerrohr und Zugdraht*

Küche

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Anschluss für Herd (Drehstrom)

1 Anschluss für Spülmaschine

9 weitere Steckdosen (3 x doppelt, 3 x einzeln)

Entrée / Diele / Flur

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

1 Steckdose (kombiniert mit Ausschaltung)

1 Gegensprechanlage mit Videoüberwachung



Schlafräume, jeweils

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen (davon 1 x kombiniert mit Ausschaltung)
- 1 Antennenleerdose mit Leerrohr und Zugdraht*
- 1 Unterputzdose und Leerrohr für Telefon / LAN*

Masterbad

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen (2 x doppelt)
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

Bad 2

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle m. Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für Limodor-Lüfter, geschaltet über Schalter der Deckenbrennstelle
- Alternativanschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Abstellraum (AR)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose in Kombination

Je Kellerraum / Fahrradabstellraum

- 1 Langfeldleuchte 1 x 18 W (60 cm) mit Ausschaltung in Aufputzmontage; ohne Leuchtmittel
- 1 Steckdose in Aufputzmontage (kombiniert mit Ausschaltung)

Balkone / Terrassen

- 2 Außensteckdosen (im EG von innen schaltbar)
- 1 Wandbrennstelle (Montage alternativ in Deckenuntersicht), innen ausschaltbar

* Der Verkäufer behält sich vor, anstelle einer Leerverrohrung mit Zugdraht eine Festverkabelung für die von ihm vorgesehene Ausstattung zu verlegen (je Dose 1 x CAT 7 Zuleitung, bzw. Koaxialkabel). In jede Wohnung wird eine Unterverteilung mit den Einzelsicherungen eingebaut. Hauptsicherungen und Stromzähler befinden sich im Sicherungsschrank im Keller.

Haupttreppenhaus

- Je Treppenlauf 1 Wandleuchte oder alternativ 1 Deckenleuchte
- je Treppenpodest mit Wechselschaltung und Zeitschaltrelais;
- 1 abschließbare Steckdose im EG-Flur

Kellerflure und Hausanschlussraum

- Je 1 Langfeldleuchte 1 x 18 W inklusive Leuchtmitteln mit Ausschaltung in Aufputzmontage

Rauchmelder

Entsprechend der Rauchmelderpflicht in NRW erhält jedes Schlafzimmer, jedes Kinderzimmer und jeder Flur, der als Rettungsweg zum Verlassen von Wohnräumen dient, je einen Rauchmelder.

Videoüberwachung und Gegensprechanlage am Treppeneingang

Klingeltaster befinden sich im Bereich der Haustüre und neben der Wohnungseingangstüre. Die Haustüre kann über einen elektrischen Türöffner von jeder Wohnung aus geöffnet werden.

In allen Wohnungen wird ein Video-Haustelefon für die Audio- und Videokommunikation mit Personen am Hauseingang installiert.

Schließanlage

Für das Gebäude ist eine Schließanlage eines namhaften Herstellers vorgesehen. Es ist möglich, mit einem Schlüssel Wohnungstür, Haustür und Kellerraum zu schließen. Garagen besitzen eine unabhängige Schließung.





VI. AUSSENANLAGEN

Gehwege / Zufahrten / Terrassen / Gartenweg

Die Garagenzufahrten, Stellplatzflächen und der Garagenhof werden mit Betonstein- oder Ökopflaster ausgeführt. Die Balkone und Gartenterrassen erhalten einen Holzboden aus Terrassendielen auf einer Unterkonstruktion.

Gärten (wenn Sondernutzung vorhanden)

Die Gartenflächen werden mit einer ca. 15–30 cm dicken Oberschicht aus Mutterboden oder Substrat vorbereitet und in Grobplanie übergeben. Der Verkäufer behält sich vor, in Teilflächen Rasen einzusäen, um Unkrautwachstum zu hemmen. Die weitere Gestaltung und Bepflanzung obliegt dem Erwerber. Hinsichtlich Grenzabstand und Pflanzhöhe sind die entsprechenden Vorschriften einzuhalten. Sollte sich nach Abschluss der vom Verkäufer erbrachten Gartenarbeiten Unkraut ansiedeln, so stellt dies keinen Mangel dar, sondern ist im Zuge der vom Erwerber zu erbringenden Gartenpflege zu entfernen.

Bedingt durch Höhendifferenzen des Geländes werden Böschungen und Stützmauern angelegt. Die Grenzen des Grundstückes werden mit einem Stahlgitterzaun mit grüner oder anthrazitfarbener Kunststoffbeschichtung eingefriedet, mit Ausnahme der Straßenseite und der grenzständig bebauten Bereiche.

Die Hausgärten werden durch eine Einfriedung aus Stahlgitterzaun-elementen mit eingearbeiteten Sichtschutzstreifen weitgehend blickdicht eingefasst; abschließbare Gartentörchen sind vorgesehen. Die Zaunhöhe richtet sich u. a. nach den behördlichen Auflagen.

Garagen

Garagen des Garagenhofes werden als Systemfertiggaragen in Beton oder in Elementbauweise, Abmessung ca. 5,50–6,00 m x 2,98 m aus Bimsplatten, Beton oder Porenbeton mit massiver Stahlbetonbodenplatte erstellt. Fabrikat und Material nach Wahl des Bauträgers. Unabhängig von den geltenden technischen Vorschriften erfolgt die Ausführung der Garagen einzig nach den Herstellerrichtlinien des Systemgebers. Die giebelständige Einzelgarage kann auch in massiver Bauweise aus KS-Mauerwerk und Stahlbeton erstellt werden. Standardmäßig haben die Garagen nach Wahl des Verkäufers ein weißes oder anthrazitfarbenes, manuell zu bedienendes Stahlsicken-schwinger. Andere Ausführungen sind bei rechtzeitiger Absprache mit der Bauleitung als Sonderwunsch möglich.

Carports (wenn vorhanden)

Carports, sofern für die Ausführung vorgesehen, werden als Holz-, Stahl- oder Aluminiumprofilkonstruktion nach statischen Erfordernissen errichtet.

VII. ERSCHLISSUNG

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz, wie z. B. Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Strom, Telefon und Kabelnetz (wenn vorhanden), sowie Gebühren und Anschlussbeiträge zur Inbetriebnahme der Anlage sind nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrages im Lieferumfang enthalten. Gebühren für die erstmalige Anmeldung (Strom, Telefon, usw.) trägt der Käufer. Gemeinsame Regenwasser- und Schmutzwassersammelleitungen sowie auch Nahwärmeleitungen, die über mehrere Grundstücke verlaufen, sind vom Käufer unentgeltlich zu dulden. Der Bauträger bzw. Wärmelieferant behält sich vor, diese durch Leitungs- und Wegrechte zu sichern; siehe unten.

VIII. ALLGEMEINE HINWEISE

Sofern in der Baubeschreibung die Möglichkeit einer geänderten Ausführung als „Sonderwunsch“ erwähnt wird, so gilt hierfür die Maßgabe des notariellen Kaufvertrages. Sonderwünsche können unter Beachtung des Bauablaufes berücksichtigt werden. Sofern durch den fortgeschrittenen Bautenstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zusätzliche Kosten für die Realisierung der Sonderwünsche z. B. durch Rückbau bereits erstellter Bauteile, Austausch bereits montierter Bauelemente, Umbestellungen, Stornierungen oder sonstige Änderungen anfallen, werden diese auf die Listenpreise der Sonderwünsche aufgeschlagen. Eine Bauzeitverlängerung oder Verschiebung des Fertigstellungstermins durch Sonderwünsche ist möglich und liegt im Ermessen des Bauträgers. Er ist auch berechtigt, für Schlechtwettertage in den Monaten Oktober bis Ende März, in Höhe der Unterbrechungszeit eines Einzelgewerkes (z. B. Außenarbeiten), den Übergabetermin um den Zeitraum der Unterbrechung zu verschieben.

Grundlage der Bauausführung sind die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Normen und Richtlinien bzw. abweichend die v. g. Ausführungen und Herstellerrichtlinien. Sollten sich vom Zeitpunkt der Bauantragstellung bis zum Übergabetermin die vorgenannten Normen, Richtlinien und Ausführungsbeschreibungen durch neue rechtliche oder technische Vorgaben ändern, so ist der

Bausträger verpflichtet, dem Erwerber daraus resultierende entsprechende Änderungen in der Bauausführung nach Maßgabe des Kaufvertrages anzubieten. Der Bausträger hält sich grundsätzlich bei der Ausführung des Bauvorhabens an die Baubeschreibung. Abweichungen zum Zwecke der Verbesserung des wirtschaftlichen Bauablaufes – aus konstruktiven und technischen Gründen oder wegen Auflagen der Behörden – sowie höhere Gewalt bleiben vorbehalten, wenn es die Umstände erfordern, dadurch keine bauliche Verschlechterung entsteht und dies dem Erwerber zumutbar ist.

Soweit aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, wenn sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind. Bei Sondervarianten oder gewünschten Änderungen der Raumaufteilung kann es auf Grund der vorgegebenen Leitungsstränge und der damit verbundenen Umlegung oder Neudimensionierung zu Abkastungen am Boden oder den Wänden kommen, ebenso in der Standardausführung der Leitungsstränge. Diese Leitungsstränge und Abkastungen sind in den Plänen und Prospekten nicht immer dargestellt oder ersichtlich. Dadurch kann es zu Einschränkungen in der Möblierung kommen. Ebenso können die Maße in der Bauausführung von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen (z. B. Küche, Bad) sind am Bau zu entnehmen, nachdem Innenputz, Abkastungen und Estrich fertiggestellt sind. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungsvorschläge sind nicht im Preis enthalten und nicht Gegenstand des Vertrages. Dasselbe gilt für dargestellte Einbauteile im Außenbereich, wie z. B.: Garteneinrichtungen, Pflanzungen, Sicht- und Sonnenschutzeinrichtungen. Ferner als Sonderwunsch (SW, SL) oder gestrichelt gekennzeichnete Bauteile.

IX. TECHNISCHE HINWEISE

Die in den Bauteilen noch enthaltene Restfeuchte muss durch Lüften abgeführt werden. Der Austrocknungsprozess kann bis zu 2 Jahren dauern und wird durch die Beheizung des Hauses unterstützt. Daher kann der Energieverbrauch des Hauses nicht an den ersten Heizperioden gemessen werden. Ein erhöhter Verbrauch ist im Interesse eines gesunden Wohnklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden in Kauf zu nehmen. Weitere Tipps zum Thema Lüften und Heizen finden Sie in unserer Erwerberinformation. Bei Terrassen- bzw. Dachterrassenelementen kann die Übertrittschwelle bzw. Anschlusshöhe zwischen Terrasse und Bodenbelag des Wohnzimmers niedriger ausgeführt werden, als dies gemäß DIN 18195 vorgesehen ist. Durch die niedrigere Schwelle wird ein bequemer Begehen der Terrasse ermöglicht.

Die Schallschutzanforderungen für Decken und Wände (Luft- und Trittschall) zwischen den angrenzenden Wohneinheiten richten sich nach den Vorschlägen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, 11–1989, Beiblatt 2, Tabelle 2. Für alle übrigen Bauteile gelten die normalen Anforderungen nach Tabelle 3.

Durch die stetige Austrocknung des neuen Gebäudes können trotz der Beschichtung der Wände mit rissüberbrückenden Materialien eventuell feine Haarrisse auftreten. Die Ursache liegt an dem Schwindverhalten der Baumaterialien, z.B. von Kalksandsteinen, die nach dem Verbau einen geringen Schwund aufweisen, der sich an den Wänden als Rissbild abzeichnet. Diese feinen Schwindrisse liegen im Toleranzbereich des Materials und sind nicht zu verhindern. Obwohl diese optisch sichtbar sein können, liegen sie im zulässigen Toleranzbereich für Risse im Hochbau. Sie stellen keinen Mangel dar.

Dauerelastisch versiegelte Fugen des Gebäudes sind Wartungsfugen, die kontrolliert und gewartet werden müssen. Sie können trotz größter Sorgfalt durch Schüsselung des Estrichs oder durch Kriechen und Schwinden der Bauteile reißen. Dies ist unvermeidlich und stellt keinen Mangel dar. Eine eventuell notwendige spätere Überarbeitung der Wartungsfugen nach Übergabe ist Sache des Erwerbers.

Es besteht die Möglichkeit, dass trotz größter Sorgfalt beim Verdichten des Füllbodens später Setzungen auftreten oder Erdreich nachsackt. Dies ist unvermeidlich und stellt keinen Mangel dar. Eine eventuell erforderliche Nachbearbeitung ist Sache des Erwerbers.

Wenn es die Umstände erfordern, z. B. unterirdisch verlaufende Sammelleitungen, Kabel, Schächte oder sonstige zum Betrieb der Anlagen und Systeme erforderliche Einrichtungen zu erstellen, behält sich der Bausträger oder Wärmelieferant (wenn vorhanden) vor, diese durch Leitungs- und Wegerechte zu sichern. Bereits im Zuge dieser Baumaßnahme oder eventuell auch später (nach Übergabe) noch erforderliche Baulasten oder Grunddienstbarkeiten sind vom Erwerber unentgeltlich zu dulden. Der Käufer erteilt hiermit Antrags- und Unterzeichnungsvollmacht.

Aufzug: Zur Sicherstellung der Wartungs- und Notfallarbeiten ist der Wartungsfirma ein uneingeschränktes Wegerecht zu eventuell in Wohnbereichen befindlichen Anlagenteilen einzuräumen. Eventuell erforderlichen Wegerechten stimmen die Eigentümer hiermit zu und erteilen für notwendige Eintragungen hiermit Vollmacht.

Langenfeld, im April 2015

WALDNER
WOHNUNGSBAU