Anlage 4 zur Urkunde URNr. 276/2012
vom 07.02.2012
des Notars Knut Zimmermann
16 Seiten

Baubeschreibung Eigentumswohnungen Stadtvilla am Lauentor

Allgemeines

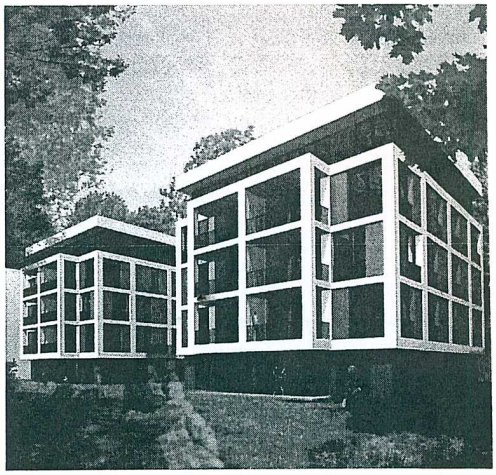
In dem geplanten attraktiven Mehrfamilienhaus werden 9 Wohnungen und eine Büroeinheit im Erdgeschoß errichtet. Die Abstell- und Technikräume befinden sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Die Stellplätze zu den Wohnungen / Büro werden als Tiefgaragenplätze errichtet, die gesondert erworben werden müssen. Für jede Wohnung steht mindestens ein Tiefgaragenstellplatz zu Verfügung.

Alle Wohnungen sind abgeschlossen. Jeder Wohnung verfügt über einen großen Balkon/ Loggia, eine Dachterrasse oder eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht an der angrenzendem Gartenfläche. Im Kellergeschoss erhält jeder Eigentümer einen Abstellraum. Darüber hinaus befindet sich im Keller ein Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o.ä.

Alle aufgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Das Gebäude wird als KfW 70-Effizienzhaus errichtet. Für die Finanzierung können zinsgünstige Kredite der KfW Förderbank in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der Abnahme wird ein Winddichtigkeitstest (Blower-Door-Test) durchgeführt. Mit Übergabe Ihrer Wohnung erhalten Sie den Energiepass des Wohngebäudes.

Alle Anschlüsse für Trinkwasser, Fernwärme- und Stromversorgung, Telefon und Kabelfernsehen sowie die Entwässerung werden nach den DIN-Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Stadt Erfurt erstellt.



Rohbauarbeiten

Gründung

Die Gründung des Hauses erfolgt mit Beton- und Stahlbetonstreifen- und Einzelfundamenten und/oder einer Stahlbetonbodenplatte entsprechend der statischen Erfordernisse.

Wände

Die Außenwände der Tiefgarage und des Kellergeschosses werden in Stahlbeton errichtet. Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen aus Liapor, Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz entsprechend statischer und energetischer Erfordernisse.

Die Wohnungstrennwände werden in Liapor, Kalksandstein oder Beton, die Treppenhauswände in Beton ausgeführt. Die tragenden Innenwände Ihrer Wohnung errichten wir in Liapor oder Mauerwerk in Kalksandstein entsprechend statischer Erfordernisse. Nichttragende Innenwände werden aus Gipsdielen oder als Gipskartonständerwände mit innenliegender Schalldämmung tapezierfähig verspachtelt erstellt. In den Bädern werden Feuchtraumplatten zur Beplankung der Ständerwände verwendet.
Der Schallschutz nach DIN wird gewährleistet.

Decken/Balkone/Dachterrassen

Die Geschoßdecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton oder als Betonfertigteildecken ausgeführt. Notwendige Unterzüge, Ringanker, Stürze, Treppenläufe und Podeste erstellen wir entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton. Die Ausbildung der Balkone erfolgt als thermisch getrennte Stahlbetonplatte mit Aufkantung. Die Balkone und Dachterrassen erhalten einen Belag mit Terrassenplatten, farbig sandgestrahlt oder gleichwertigen Belag, frostfrei im Rieselbett verlegt oder werden mit einem wetterfesten Holzbelag nach Wahl des Bauträgers versehen.

Dach

Die Decke über dem Dachgeschoß wird zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes als Betondecke ausgeführt. Die umlaufenden Dachvorsprünge und die Dachkonstruktion werden durch ein aufgesetztes Binderdach mit zwischen den Bindern eingebrachte Wärmedämmung entsprechend der wärmetechnischen Erfordernisse realisiert. Die Abdichtung des Pult- oder Flachdaches erfolgt durch geprüfte Abdichtungssysteme.

Dachklempnerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und mögliche Blechverwahrungen sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt.

Treppen

Die Treppen im Treppenhaus werden als Betonfertigteiltreppen ausgeführt, die schallschutztechnisch entkoppelt eingebaut werden. Die Stufen belegen wir für Sie mit Treppenformfliesen. Wangen und Untersichtsflächen bestehen aus glattem Sichtbeton. Das Treppengeländer aus Stahl ist verzinkt oder farblich endbehandelt und erhält einen Edelstahl- oder Holzhandlauf.

Putzarbeiten

Die Außenwände erhalten eine Wärmedämmfassade, Stärke entsprechend den Erfordernissen KfW-70, einen Putz mit Vliesarmierung und Deckputz, Körnung 2-3 mm.

Alle Innenwandflächen (außer Ständerwände) werden mit einem mineralischen Dünnputz tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) verspachtelt.

Estricharbeiten

In allen Wohnräumen wird schwimmender Anhydrit- oder Zementheizestrich mit Randdämmstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung verlegt. Im Keller kommt eine geglättete Bodenplatte zur Ausführung.

Fliesenarbeiten

In den Bädern erhalten die Wände (türhoch) und der Fußboden einen Fliesenbelag nach Ihrer Wahl. Dabei stehen hochwertige Keramik- und Feinsteinzeugfliesen mit einem Materialpreis von 25,00 € pro m² inklusive Mehrwertsteuer zur Verfügung. Der Fußboden und die Wände im Spritzwasserbereich der Badewanne und der Dusche werden mit einer Flüssigabdichtung als zusätzlicher Schutz versehen.
Badewanne und die Duschwanne werden optisch attraktiv eingefliest.
Der Wand- und Bodenanschluss sowie die Wannen-, Duschen- und Türanschlüsse werden dauerelastisch verfugt. Die dauerelastischen Verfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Fußbodenbelagsarbeiten

In Ihrer Küche verlegen wir Bodenfliesen, Fertigparkett oder Laminat Ihrer Wahl mit dem dazu passenden Sockel zu einem Materialpreis bis zu 25,00 €/m² brutto.

Alle Wohnräume und Dielen erhalten einen hochwertigen Bodenbelag. Sie wählen zwischen Fertigparkett, Laminat, einem textilem oder Kunstoffbelag Ihrer Wahl zu einem Materialpreis von 25,- €/m^2. Auch hier erfolgt die Verlegung des Belages mit den entsprechenden Sockelleisten.

Türen

Die Wohnungseingangstüren sind klimageschützt und schallhemmend. Für die Sicherheit der Bewohner wird ein Spion eingebaut. Alle Wohnungseingangstüren sind mit einer hochwertigen Dekoroberfläche entsprechend Farbkonzept versehen und erhalten einheitliche Beschläge. Die Innenseite der Wohnungseingangstür wird passend zum Dekor der Innentüren hergestellt.

Die Innentüren, Fabrikat Huga, werden als Röhrenspankerntüren mit einer Durat-Beschichtung eingebaut. Dabei haben Sie die Wahl aus 20 verschiedenen Holzarten oder Farbtönen.

Als Hauseingang wird eine Kunststoff- oder Aluminium-Glaskonstruktion mit Sicherheitsbeschlag eingebaut. Sie besitzt eine Mehrfachverriegelung. Im Haus wird eine Schließanlage eingebaut.
Neben der Hauseingangstür installieren wir für Sie eine Gegensprech- und Klingelanlage mit Verbindung in alle Wohnungen. Im Eingangsbereich wird eine formschöne Briefkastenanlage angebracht.
Alle Türen zum Keller werden aus Stahlblech gefertigt. Sie sind oberflächenfertig und entsprechen den Anforderungen an den Brandschutz.

Fenstertüren

Die Fenstertüren sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Dreischeiben-Wärmeschutzisolierverglasung (Ug = 0,7 W/m²K) mit Warm-Randverbund und werden mit einem Dreh- Kipp- Beschlag ausgestattet. Doppelflügel-Elemente werden als Stulpelemente mit einem Dreh- und einem Dreh- Kipp- Beschlag ausgeführt. Die Balkonelemente erhalten zwei feststehende Fensterelemente und ein zweiflügliges Stulpelement. Alle Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge (im EG abschließbar). Die Fenstertüren werden nicht nur eingeschäumt, sondern zusätzlich auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen. Außen erhalten die Fenster eine graue / anthrazite Dekorbeschichtung entsprechend der Forderungen des B-Planes.

Alle Fenster erhalten Kunststoffrollläden. Im Bereich der Balkone sind die Rollläden als Vorsatzrollläden mit elektrischem Antrieb ausgeführt.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoß erhalten eine steinerne Außensohlbank aus Granit.

Malerarbeiten

Alle Innenwände und Decken in den Wohnungen werden mit Rauhfaser tapeziert, alternativ mit einem Rollputz versehen und mit Innendispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Das Treppenhaus wird mit Rollputz oder einer Vliestapete beschichtet und erhält einen farbigen Dispersionsfarbanstrich.

Haustechnik

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die effiziente und umweltfreundliche Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Erfurt. Die Energiezentrale und ein Speicher in der erforderlichen Größe

befinden sich im Hausanschlußraum im Kellergeschoss des Hauses.

Die Übergabe der Wärme für Warmwasserversorgung und Fußbodenheizung erfolgt dezentral über Wohnungsübergabestationen, Fabrikat Logotherm mit einem Wärmemengenmesser.

Alle Räume der Wohnungen erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizungs, System Fa. Pedotherm oder gleichwertig. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert, welcher mit den Parametern des Fußbodenheizkreises arbeitet. Bei Wahl einer zusätzliche Elektroheizpatrone können Sie den Handtuchheizkörper auch unabhängig von der Fußbodenheizung nutzen. Die einzelnen Räume sind individuell über Raumtemperaturfühler zu regeln.

Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen für Bad, WC und Küche erfolgt in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) Die Warmwasserbereitung des Trinkwassers erfolgt über einen Plattenwärmetauscher in unmittelbarer Nähe der Versorgungsstellen ohne Wärmeverluste und gewährleistet eine Versorgung frei von Legionellengefahr. Die Warmwasserversorgung der Waschbecken im Gäste-WC erfolgt ggf. mit Elektrodurchlauferhitzer.

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr, die Fallleitungen aus schallgedämmten Kunststoff- oder Gußrohren. Die Abwasserleitungen werden über das Dach entlüftet.

Sanitäreinrichtungsgegenstände

Alle Bäder erhalten eine eingeflieste Badewanne aus Acryl auf Styroporträger ca. 170 x 75 cm, mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie als Unterputzarmatur Fabrikat VIGOUR, Grohe oder gleichwertig mit Handbrause. Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart

Es kommt eine eingeflieste flache Duschwanne aus Acryl bzw. Stahl mit mind. 80 x 80 x 6,5 cm oder 90 x 75 cm x 6,5 cm zum Einsatz. Alternativ kann die Dusche als bodengleiche Dusche mit Fliesenbelag ausgeführt werden. Die Dusche erhält eine Einhand-Duschbatterie als Unterputzarmatur, Fabrikat VIGOUR, Grohe oder gleichwertig mit Handbrause, Ablaufgarnitur Kunststoff.

Alle Duschwannen erhalten eine Duschabtrennung mit Schwingtür und feststehendem Seitenteil in Echtglas, Fabrikat Kermi oder gleichwertig.

Alle WC´s werden als wandhängendes WC mit Unterputzspühlkasten, Sitz und Deckel ausgeführt.

In den Bädern wird ein Kristallporzellanwaschtisch mit einer Breite von 60 cm und in den WC's ein Handwaschbecken mit einer Breite bis 50 cm jeweils mit einer verchromten Einhand-Waschtischarmatur, Fabrikat VIGOUR, Grohe oder gleichwertig eingebaut.

Zum Einsatz kommt Sanitärkeramik der Marke VIGOUR, Serie Derby oder Derby-Style. Alternativ kann die Serie Duravit Starck 3 oder Keramag Renova 1 Plan gewählt werden.

Im Gäste-WC wird ein Wasser- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine eingebaut.

Die Küchen erhalten einen Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil für die Spüle und für die Spülmaschine sowie einen Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine.

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Jede Wohnung wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung (Fabrikat Paul) ausgestattet. Die Lüftungsanlage sorgt ständig für frische und saubere Luft in den Wohnräumen und gewährleistet mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von 90 % eine hohe Energieeffizienz. Pollen, Staub und Lärm bleiben draußen und es ist ständig ein gesundes Wohnklima gesichert. Die intelligente Regelung gestattet eine individuelle Einstellung.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt. Im Bereich sicherheitsrelevanter Installationen, wie z.B. Bad oder Außensteckdose ist ein Fehlerstromschutzschalter vorgesehen. Für alle Nutzungseinheiten erfolgt eine separate Messung und Unterverteilung. Gemeinsam genutzte Bereiche wie Treppenhaus, Gemeinschaftsräume und Hauszugang werden ausreichend beleuchtet und wie auch Entnahmestellen in den gemeinschaftlichen Räumen und den Außenanlagen an einen Allgemeinzähler angeschlossen.

Um eine sichere und ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten erhalten Sie mindestens 12 Stromkreise für Ihre Wohnung. Der Elektroherd, die Spülmaschine, die Waschmaschine und der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Für Ihren Komfort wird eine großzügige Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen vorgesehen. Die Ausstattung der Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen der Hersteller Busch-Jäger, Merten, Gira oder gleichwertig. Die Installation in den Wohnräumen erfolgt selbstverständlich unter Putz.

Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird individuell mit Ihnen vor Baubeginn festgelegt.

Im Kellerbereich erfolgt die Installation auf Putz.

Außenbeleuchtung
1 dämmerungsgesteuerte Außenbeleuchtung am Hauseingang.
Die Zuwegung auf dem Grundstück wird entsprechend der DIN-Vorschrift beleuchtet.

Treppenhaus
mind. 2 Brennstellen je Etage mit Zeitschaltrelais

Keller und Nebenräume
Abstellräume, Nebenräume und Flure mit Deckenbeleuchtung

Küchen
1 Deckenauslaß mit Schalter
Anschlußdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank u. Dunstabzugshaube
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose

Wohnzimmer
2 Deckenauslässe mit Serienschalter
4 Doppelsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
1 Telefonsteckdose
2 Antennenanschlüsse

Terrassen/ Balkone:
1 Außensteckdose (im EG abschaltbar)
1 Wandauslaß mit innenliegendem Schalter

Dielen:
1 Deckenauslaß mit Wechselschalter
1 Einfachsteckdose

Bäder:
1 Deckenauslaß mit Schalter
1 Wandauslaß über dem Waschbecken
1 Einfachsteckdose

WC:
1 Deckenauslaß mit Schalter
1 Wandauslaß über dem Waschbecken
1 Einfachsteckdose
1 separat abgesicherte Steckdose jeweils für Waschmaschine und Trockner

Schlaf- / Kinderzimmer:
1 Deckenauslaß mit Schalter
2 Doppelsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
1 Telefonsteckdose
1 Antennenanschluß

Abstellraum Keller:
1 Deckenauslaß mit Schalter
1 Einfachsteckdose

Klingelanlage:
An der Hauseingangstür wird eine separate Gegensprech- und Klingelanlage errichtet.

Schlosserarbeiten

Treppengeländer/Balkongeländer und Geländer der Dachterrassen bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Stabstahlfüllung und Handlauf.

Aufzug

Vom Keller bis ins Dachgeschoss wird ein Fahrstuhl für mind. 4 Personen eingebaut.

Außenanlagen

Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils das Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil entsprechend Freiflächenplan.
Die Privatgärten erhalten einen Mutterbodenauftrag mit Raseneinsaat Wir erstellen Ihre Terrassen aus farbig ansprechenden Natur- oder Betonsteinplatten mit gestrahlter Oberfläche. Die vorgesehenen Wege werden mit Pflaster befestigt. Die Gestaltung der übrigen Flächen erfolgt nach Vorgaben des B-Planes.

Abstellräume im Keller

Die einzelnen Abstellräume der Wohnungen im Keller werden mit Metallgittern oder einer Holzkonstruktion abgetrennt.

Gemeinschaftsraum

Im Keller steht ein Gemeinschaftsraum zur besonderen Verwendung zur Verfügung. Hier können zum Beispiel Fahrräder und Kinderwagen abgestellt werden.

Sonstiges

Änderungen, die sich aus Anordnungen der Baurechtsbehörde ergeben, ebenso wie maßliche Differenzen, die sich aus der Ausführungsplanung ergeben, bleiben vorbehalten. Ebenso können sich bei der Planung der Haustechnik, aus statischen, schallschutz- oder brandschutztechnischen Erfordernissen geringfügige Änderungen bei Zwischenwänden und Abmauerungen ergeben und sich die Wohnfläche der Räume geringfügig verkleinern bzw. vergrößern. Diese Veränderungen werden bereits heute hingenommen, ohne daß sich daraus preisliche Änderungen ergeben.

Bei den in den Räumen abgebildeten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Sonderwünsche werden wir gerne entsprechend der Möglichkeiten des konkreten Bautenstandes berücksichtigen vorausgesetzt, sie sind mit der Projektleitung abgestimmt und schriftlich bestätigt.

Eigenleistungen können mit Zustimmung des Bauträgers nach vorheringer Abnahme der vorangegangenen Gewerke durchgeführt werden. Auf Eigenleistungen erfolgt keine Bauleitung. Der Bauträger wird für die in Eigenleistung erbrachten Leistungen von der Haftung freigestellt.