

# Baubeschreibung Tempelseestr.10 Offenbach am Main

## Rohbauarbeiten

### 1- Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe, einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials. Abtransport des überschüssigen Materials, einschließlich Kippgebühren. Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenem Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader. Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstücks sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

2- Kanalarbeiten: Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze. PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen bzw. in Anlehnung an die DIN 1986 sowie den gültigen EN-Normen 12056. Ein Stück Bodenablauf im Heizungskeller. Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Anschlüsse der Balkone, an die Grundleitungen.

### 3- Rohbau:

Ca. 30 cm starke, tragende Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (bzw. nach statischer Berechnung). Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 25 cm stark (bzw. nach statischer Berechnung), mit Sichtbetonunterseiten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt .

Kelleraußenwände (WU-Beton ca. 24 cm – 30 cm stark) gemäß den statischen Berechnungen. Tragende und nichttragende Wände gemäß statischem Erfordernis in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton).

### 4- Mauer- und Betonarbeiten:

Herstellung einer tragenden Bodenplatte in WU-Beton C35/45, d= ca. 30 cm mit rund umlaufendem Stahlband bzw. Gummiband an der Anschlussfuge zur Außenwand. Kelleraußenwände in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. 30 cm. Es erfolgt keine weitere Abdichtung der Außenwände, außer im Stoßbereich der Filigranplatten.

Alle Arbeits- und sonstigen Fugen werden durch Einlegen von Stahl- bzw. Gummibänder abgedichtet. Außenwände der Geschosse ca. 36,5 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt (Wärmeleitfähigkeit nach EnEV). Wohnungstrennwände ca. 24 cm stark mit Schallschutzziegel (Rohdichte gemäß Statik), geklebt. Innenwände ca. 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm stark mit Hochlochziegel geklebt.

Nichttragende Wände auch in Trockenbauweise.

Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik.

#### 5- Decken (Filigranplatten):

Die Decken über Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Sichtbeton.

#### 6- Treppen: Treppenhaus: Stahlbetontreppen von KG – DG (Haupttreppenhaus, gemeinsame Treppen).

#### 7- Aufzug:

Es ist kein Aufzug vorgesehen.

#### 8- Dach/Spengler:

Dach in Zimmermannkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV). Eindeckung mit Betondachsteinen (Typ Frankfurter Pflanze oder gleichwertig) auf Lattung und Konterlattung.

Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechen der Größe der Dachfläche in Titanzink.

Farbe der Betondachsteine nach Angabe des Bauträgers.

#### 9- Eine Photovoltaikanlage mit ca 8kWp wird angebracht.

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

#### 10- Balkon:

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Massive Ausführung inkl. Gefälleestrich und notwendiger Abdichtung. Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeier, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile kleiner als 15cm (mind. 5cm) ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen an die angrenzenden Bauteile. Belag, Werksteinplatten auf Splitt verlegt, nach Angabe des Bauträgers. Als vorderer Abschluss wird eine Kiesfangleiste eingebaut. Eine Blechverkleidung der hochgeführten Abdichtung wird auf Wunsch des Käufers (Sonderleistung) durchgeführt (mechanischer Schutz).

#### 11- Terrassen/Dachterrassen

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Die Verlegung der Werksteinplatten erfolgt auf Splitt. Die Umrandung wird mit grauen Umfassungssteinen ausgeführt (gilt nur für die ebenerdigen Terrassen im Erdgeschoss).

#### 12- Gewährleistung: Siehe Kaufvertrag.

Dachgeschoss/Trockenbau

Die Dachschrägen in den Wohnbereichen werden unterhalb der Sparren und Balken mit Gipskartonplatten, d= 12,5 mm, verkleidet. Die Stöße werden gespachtelt und tapezierfähig beigeschliffen. Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren. Ausführung gemäß EnEV.

## Sanitärinstallation

1- Allgemeines (Änderungen vorbehalten): Die Art und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ist zum Teil aus den Plänen ersichtlich und wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert und ausgeführt. Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert. Die Entsorgungsstrangleitungen werden in PP-Rohr, schalldämmend, ausgeführt.

Die Versorgungsstrangleitungen werden in C- Stahl, Edelstahl und durch Verbundmaterial ausgeführt. Vorwandinstallation nach normaler Ausführung – Anordnung und Größe erfolgt nach Angabe des Baurägers. Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Serie Europa oder gleichwertig. Aufputzarmaturen Hersteller Grohe oder Vitra in verchromter Ausführung. Eckbadewanne auf Wunsch gegen Aufpreis Bodengleiche Dusche, erhält einen Ablauf in der Vorwand, Wandhalter, verchromt, Aufputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie z.B. Grohe, Vitra, Hansa, Kaldewei, Schell, Seppelfricke usw. Es wird der spätere Einbau von separaten Wasserzählern und Wärmemengenzählern vorgesehen.

Die Zähler werden gemietet bzw. gekauft und gehen zu Lasten der Eigentümer (Käufer). Die hierfür vorgesehenen Einbauteile werden vom Bauräger geliefert und eingebaut.

2- Badezimmer (allgemein): Marke Vitra Tiefspülklosett, Wand hängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz.

3- Küche (allgemein): Kalt- und Warmwasseranschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss (oberhalb des Estrichs). Die Anschlüsse werden auf dem Mauerwerk verlegt.

4- Außenbewässerung:

Für die 4 Wohnungen mit Garten im Erdgeschoss wird jeweils eine Gartenzapfstelle vorgesehen. Für die Allgmeinfläche ist ebenfalls eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

## Heizungsanlage/ Warmwassererwärmung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luftwärmepumpe mit Photovoltaik Unterstützung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral, ebenfalls mit Photovoltaik Unterstützung. Vorgesehen sind hierfür Pufferspeicher. Auslegung nach geltenden Normen sowie EnEV. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Einzelraumregelung mit Thermostaten, Aufputz. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss. Fabrikate: Buderus, Fränkische Rohrwerke, Kerma Alfa

Innotec oder vergleichbare Produkte. Es wird eine Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

## Elektroinstallation

### 1- Allgemeines:

Elektroausstattung nach den gültigen VDE- und DIN-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers. Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse Unterputz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet. In den Kellerräumen (Allgemeineigentum und Abstellkeller) erfolgt die Installation sichtbar auf Putz und Decke. Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der Erwerber (Käufer). Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe des zuständigen EVU vorgesehenen Raum angebracht, der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU geprüft. Jede Wohnung wird separat abgesichert. Schalter und Steckdosenprogramme z.B. Firma Gira, Serie Standard 55, reinweiß oder gleichwertig.

### 2- Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Kamera:

Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich.

Je Wohneinheit ein Briefkasten.

Jede Wohnung erhält eine Fab- Videosprechstelle. Hersteller z.B. Siedle, Elcom oder gleichwertig. Standardausführung

3- Antennenanlage: Je Wohneinheit ein Anschluss für Kabelfernsehen. Im Anschlussraum wird ein BK-Verstärker für max. 12 Anschlussdosen gesetzt. Dies gilt nur, wenn Breitbandkabel vorhanden ist. Alternativ wird eine SAT-Anlage eingebaut (Astra HD) inkl. Verstärker und Verteiler.

Ein Receiver für Fernseher- und Radioempfänger wird nicht gestellt und somit nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

### 4- Hausflur (Treppenhaus)

EG bis DG: Haupttreppenhaus mit Tastenschalter und Deckenleuchte, Beleuchtung nach Wahl des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

5- Telefonanlage: Je Wohneinheit wird eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum verlegt. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom tragen die Erwerber.

### 6- Flur (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle, bzw. Ein-/ Ausschalter

1 Steckdose

1 Telefondose

7- Küche (je nach Größe):

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle

6 Steckdosen

1 Herdanschluss

1 Spülmaschinendose

1 Kühlschrankdose

8- Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle

6 Steckdosen im Raum verteilt

1 Antennenanschluss

9- Balkon/Terrasse

1 Ausschaltung mit Brennstelle

1 Steckdose mit Deckel

1 Außenleuchte (nach Vorgabe des Bauträgers)

10- Schlafzimmer:

1 Wechselschaltung mit Brennstelle

5 Steckdosen im Raum verteilt

11- Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Ausschaltung mit Brennstelle

5 Steckdosen im Raum verteilt

12- Badezimmer:

1 Ausschaltung mit Brennstelle

1 Brennstelle Wandauslass für Spiegelschrank

2 Steckdosen mit Deckel

1 Steckdose für Waschmaschine

## Außenbereich

1- Außenbeleuchtung:

Beleuchtung im Bereich des Hauseingangs und den Zuwegen. Ausführung nach Angabe des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

2- Außenfensterbänke:

Aluminiumfensterbänke, Dröhngeschützt, Material und Farbe nach Angabe des Bauträgers.

3- Innenfensterbänke:

Die Fensterbänke, ca. 2cm stark und bis zu ca. 30 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein, Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno). Die Tiefe der Fensterbänke richtet sich nach der Dicke des Mauerwerks und der Einbaulage der Fenster im Mauerwerk.

## Fenster (EG bis DG)

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Farbe weiß, pro Fensterelement ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen. Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten). U-Wert nach Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV) KfW 55.

## Rollläden (EG bis DG)

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau anthrazit). Elektrisch gesteuerte Rollläden, (Wippschaltung) pro Element am Fenster.

## Innenputz (EG bis DG)

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus). Sämtliche Wohngeschosswände, sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips Q3.

Die Decken werden gespachtelt und gestrichen. Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus Gipskartonplatten. Die Bäder werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.

## Estrich (EG bis DG)

Schwimmender Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und EnEV. In EG bis DG Heiz-estrich.

## Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten

### Badezimmer (EG bis DG):

Boden und Wände werden halbhoch gefliest, Duschen werden 240cm hoch gefliest- Fliesenbelag 30,- EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel, Maße bis 60X120cm Farbe und Model laut Angabe der Bauträger.

Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten). Anmerkung: Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeutet lediglich einen Vorschlag, die genauere Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenem Küchen- und Badplan festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt. Kosten, die durch eine eventuelle Änderung entstehen, gehen zu Lasten des Käufers Siehe Ausführungspläne.

## Schreiner- und Metallarbeiten

1- Hauseingangstür: Haustür: Aluminiumeingangstür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Profilylinder, Sicherheitsbeschläge, keine Schließanlage. Wohnungseingangstüren: Türe mit Spion, Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Sonderanfertigung Exklusive Vollholztüren, Stumpfkante, Weißlack und 210cm hoch . Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, Typ nach Wahl des Bauträgers.

### 2- Innentüren

EG bis DG: Hersteller Sonderanfertigung Exklusive Vollholztüren, Stumpfkante, Weißlack und 210cm hoch.. Glatte Türen, Türblatt und Türzarge Weisslack. Mittellage: Vollholztüren, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40 mm, BB-Schloss. Drückergarnituren inklusive.

## Schlosserarbeiten

1- Treppengeländer EG bis DG (falls notwendig): Glasbrüstung mit Matt Chrom Handlauf und Sicherheits Milchglas .

2- Außengeländer (Balkone):Glasbrüstung mit Sicherheits Milchglas und Matt Chrom Handlauf 1,00m hoch .

## Fassade und Außenputz

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz bzw. Scheibenputz, Farbe und Körnung nach Wahl des Bauträgers.

Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

## Tiefgarage

Eine Tiefgarage mit ca. 13 Stellplätzen wird errichtet. Die Stellplätze in der Tiefgarage werden den Wohnungen zugeordnet. Die Anzahl richtet sich primär nach den Auflagen der Baugenehmigung und dann dem Kaufvertrag. Ein Gittertor mit Ampelschaltung wird eingebaut. Das Gittertor mit elektrischem Antrieb ist von außen mit Schüsselschalter und von innen über Zugschalter zu öffnen. Der Boden der Tiefgarage wird nach Angabe des Bauträgers ausgeführt, z. B. Beschichtung. Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit Bewegungsmelder.

## Keller

(Sondereigentum, außer Hausanschlussraum, Einteilung gemäß Teilungserklärung):

Abtrennung der Keller nach Vorgabe des Bauträgers, z.B. Torax- bzw. Käuferle oder gleichwertig.

## Außenanlage

1- Tiefgarage:

Es sind keine Aussenstellplätze vorhanden.

2- Wege und Freiflächen: Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen werden mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung des Gesamtgrundstückes ist vorgesehen. ):Glasbrüstung mit Milchglas und Matt Chrom 90, cm hoch . Die Gehwegseite wird nicht eingezäunt.

3- Fahrradstellplätze:

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden außerhalb des Gebäudes errichtet. Die Außenstellplätze werden überdacht (keine Einhausung). Ausführung mit Boden-Mehrfach-Fahrradständer, verzinkt. Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt.

4- Mülltonnenplatz/Müllbox:

Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt, Größe nach Erfordernis. Ein Sichtschutz wird eingebaut.

## Maler- und Tapezierarbeiten

Maler- und Tapezierarbeiten wird im Deckenbereich Fertiggestellt (Gespachteltet und Gestrichen). Die Malerarbeiten für das Allgemeineigentum werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Wände müssen vom Käufer vor dem Tapeziert oder Gestrichen werden.

## Bodenbeläge



Sämtliche Oberbodenbeläge, außer wie zuvor beschrieben, sind nicht enthalten (Sondereigentum). Die Untergrundvorbehandlung für das Verlegen der Oberböden muss vom Käufer vorgenommen werden (z.B. spachteln, schleifen, etc. wenn es Pvc Belag gemacht werden sollte).

### **Baureinigung:**

Die Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Die Endreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Erwerber.

### **Vorrangregelung**

Bei Diskrepanz oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen gilt die Baubeschreibung vorrangig.

### **Aussparungen und Ver- oder Entsorgungsschächte**

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung wird vom Bauträger festgelegt, dies gilt im Zusammenhang mit der hierfür notwendigen Schächten und Vorwandinstallationen.

### **Sonderwünsche**

Sonderwünsche werden direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Käufer übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

### **Änderungen**

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen (Baugenehmigung) sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt. Änderungen der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind möglich, soweit sie aus gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden. Die Vorgegebene Qualität bleibt hiervon unberührt.

### **Sonstiges**

1- Rauchmelder Die notwendigen Rauchmelder für die Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen von den Käufern, nach Vorgabe im Bauschein, eingebaut werden. Die notwendigen Rauchmelder für das Allgemeineigentum werden von dem Bauträger eingebaut (Einzelrauchmelder ohne Vernetzung).Sowie auf dem Randor und Bildern Sind nicht der Genauigkeit der Wohnungen festgelegt Möbel sowie Akseuar oder pflanzen Blumen in den Abbildung sind nicht im Vertrag festgebunden Sie dienen nur der Visualisierung und als Beispiel, der Wohnungen Haeuser Garten usw. es gelten die einzelnen Baubeschreibung Details zum Verkauf und des Vertrages Der Ganze Bau kann sich von den Bildern abweichen.

2- EnEv: Die Planung und Ausführung wird nach der zurzeit geltenden EnEv KfW 55 durchgeführt.

3- Lüftung:

Lüftung in Schlaf und Wohnräume mit Wärmerückgewinnung wird nach Vorgabe des Bauträgers installiert.

### **Zisterne**

Es wird eine Zisterne eingebaut Größe ca. 8 Tonnen und Platzierung nach Vorgabe des Bauträgers.