

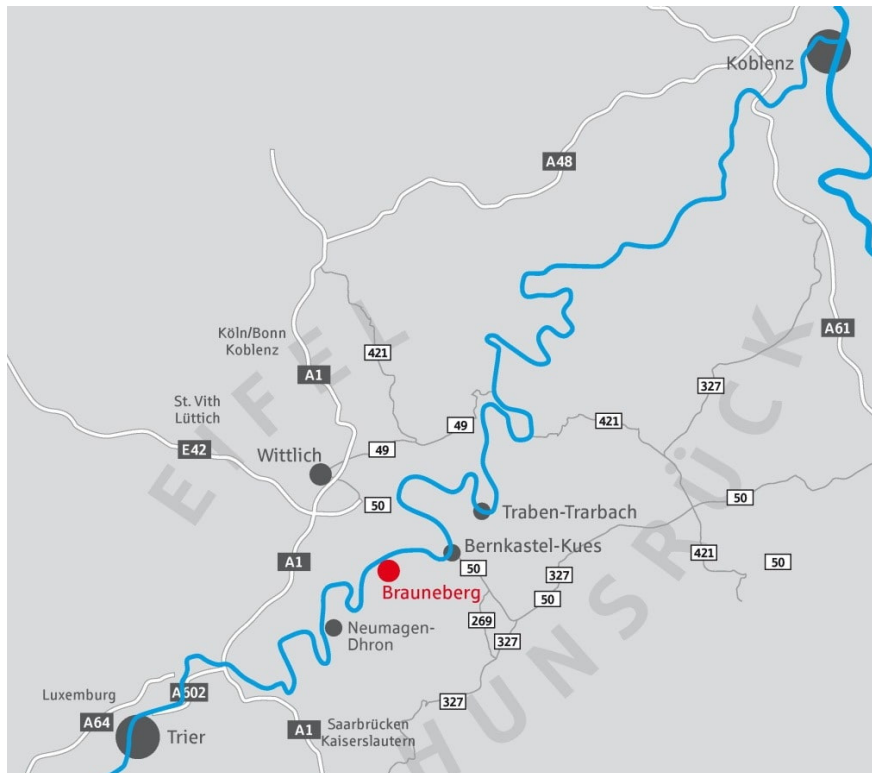
## Wohnen an der Mosel - Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten in Brauneberg



### **Wohnanlage in 54472 Brauneberg, Weingartenstraße 18**

Käuferprovision:           provisionsfrei

# Lage



Die ca. 1.140 Einwohner zählende Gemeinde Brauneberg im Landkreis Bernkastel-Wittlich liegt umgeben von Weinbergen, Wiesen und Wäldern in der Natur- und Kulturlandschaft des Moseltals und gehört der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues an.

Die Weinstadt Bernkastel-Kues mit allen Einrichtungen, Schulen, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs befindet sich in ca. 6 km Entfernung.

Wichtigster Wirtschaftszweig des Ortes ist der Weinbau und vor allem der Weinhandel. Die schönen, alten Kellereien zeugen noch heute davon. Außerdem die Patrizierhäuser, die aus verschiedenen Stilepochen vom Reichtum ihrer Erbauer erzählen.

Die Gemeinde verfügt über ein ausgeprägtes Vereinsleben. Ferner ist Brauneberg ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und bietet mit der Anbindung an den Maare-Mosel-Radweg (über Lieser), an den Moseltalradweg Koblenz-Trier sowie an den Premiumwanderweg „Moselsteig“ ein umfassendes Freizeitangebot für Radler und Wanderer.

# Navigation



# Projektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Am Ortsrand von Brauneberg entsteht in Kürze das moderne Mehrfamilienwohnhaus mit 11 großzügigen und komfortablen Eigentumswohnungen auf drei Etagen. In dieser energetisch zukunftsorientierten Wohnanlage werden 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 74 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup> angeboten, die durch ihre gelungene Grundrissgestaltung und ihre hochwertige Ausstattung bestechen. Zur Wohnanlage gehören im Außenbereich 19 PKW-Stellplätze, davon 5 mit Carport. Die PKW-Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten.

Die gut zugeschnittenen Wohneinheiten verfügen über helle, klar strukturierte Wohnräume. Mit dem Personenaufzug gelangt man bequem in sämtliche Stockwerke. Alle Einheiten sind barrierefrei erreichbar und ermöglichen somit eine Nutzung bis ins hohe Alter. Zwei Wohnungen sind behindertengerecht für die Rollstuhlnutzung geplant.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone bzw. Terrassen. Die Erwerber der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich ein Sondernutzungsrecht an der an die Terrasse angrenzende Rasen- und Gartenfläche. Im Kellergeschoss befindet sich für alle Wohnungen ein separater Abstellraum und für die gemeinsame Nutzung ein Wasch- und Trockenraum. Zum Abstellen von Fahrrädern ist eine Fahrradgarage auf dem Außengelände vorgesehen.

Gebaut wird die Wohnanlage als KfW-Energieeffizienzhaus 55. Dies kann sich positiv auf die Nebenkosten niederschlagen. Die Wohnanlage im Brauneberg ist sowohl für den Eigennutzer als auch für den Kapitalanleger bestens geeignet. Mit der Fertigstellung ist zum 30.12.2025 zu rechnen.

## Ausstattung

Die attraktive Wohnanlage wird sehr umweltschonend durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Wärmeübertragung erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung. Die Böden in Küche, Bad, WC, Gäste-WC und Abstellraum erhalten einen hochwertigen Fliesenbelag nach Ihrer persönlichen Bemusterung, ebenso wie die Wände in Bad und WC.

Im Wohn-/Essbereich sowie in den Schlafräumen bzw. Büro und Flure ist ein Echtholz-Parkettboden vorgesehen. Terrassen, Balkone sowie Dachterrassen werden mit witterungsbeständigen, robusten Betonwerksteinplatten ausgelegt.

Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Badausstattung sowie dreifachverglaste Holz/Aluminiumfenster. Die Rollläden sind mit elektrischem Antrieb ausgestattet und individuell steuerbar. Die Fußböden in den Wohnungen werden je nach Wahl mit Parkett, Vinyl, Laminat oder Fliesen ausgelegt. In den Bädern, Küchenbereichen und Abstellräumen werden die Böden nach Wahl des Käufers gefliest.

Die Grundrisse der Wohneinheiten sind variabel gestaltbar und können, soweit es technisch möglich ist, an die individuellen Wünsche der Eigentümer angepasst werden. Die Objektbeschreibung entspricht der derzeitigen Baubeschreibung bzw. dem Planungsstand des Bauträgers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.



# Impressionen



# Highlights

**niedrige Nebenkosten im  
KfW-Effizienzhaus 55**

**Personenaufzug**

**- bequem in sämtliche Stockwerke**

**barrierefreie Wohnungen**

**- Nutzung bis ins hohe Alter**

**zwei behindertengerechte Wohnungen**





# Highlights

A modern living room with a white sofa, a large potted plant, and a floor lamp. The room is bright and airy, with large windows in the background. The text is overlaid on a semi-transparent white box in the center of the image.

**Umweltschonende Heiztechnik:  
Luft-Wasser-Wärmepumpe**

**Fußbodenheizung in allen Räumen**

**separater Abstellraum im Keller**

**Fahrradgarage auf  
dem Außengelände**

# Highlights

**moderner Echtholz-Parkettboden**

**hochwertiger Fliesenbelag  
nach Ihrer persönlichen Bemusterung**

**Rollläden mit elektrischem Antrieb**

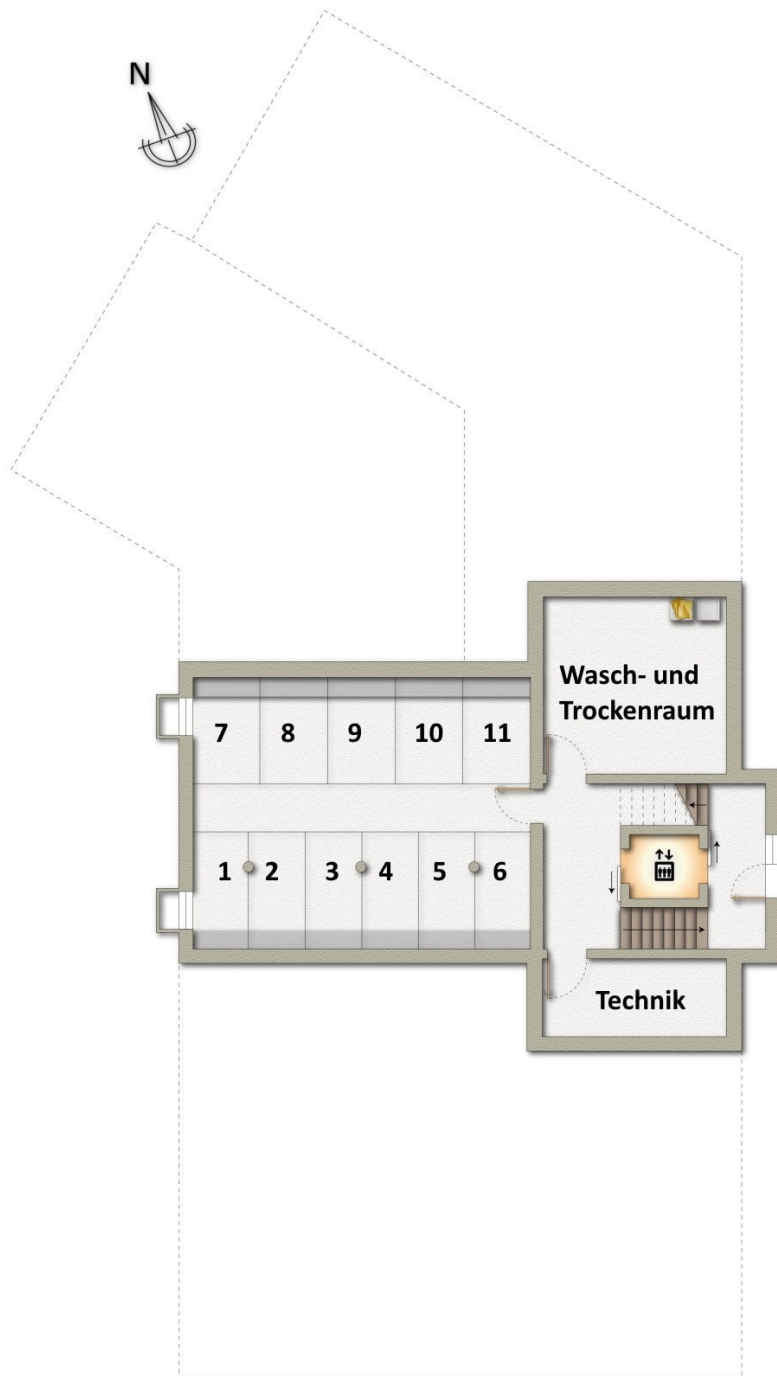
**Grundrisse nach Wahl  
der Käufers variabel gestaltbar**





# Grundriss

## Untergeschoss



Untergeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

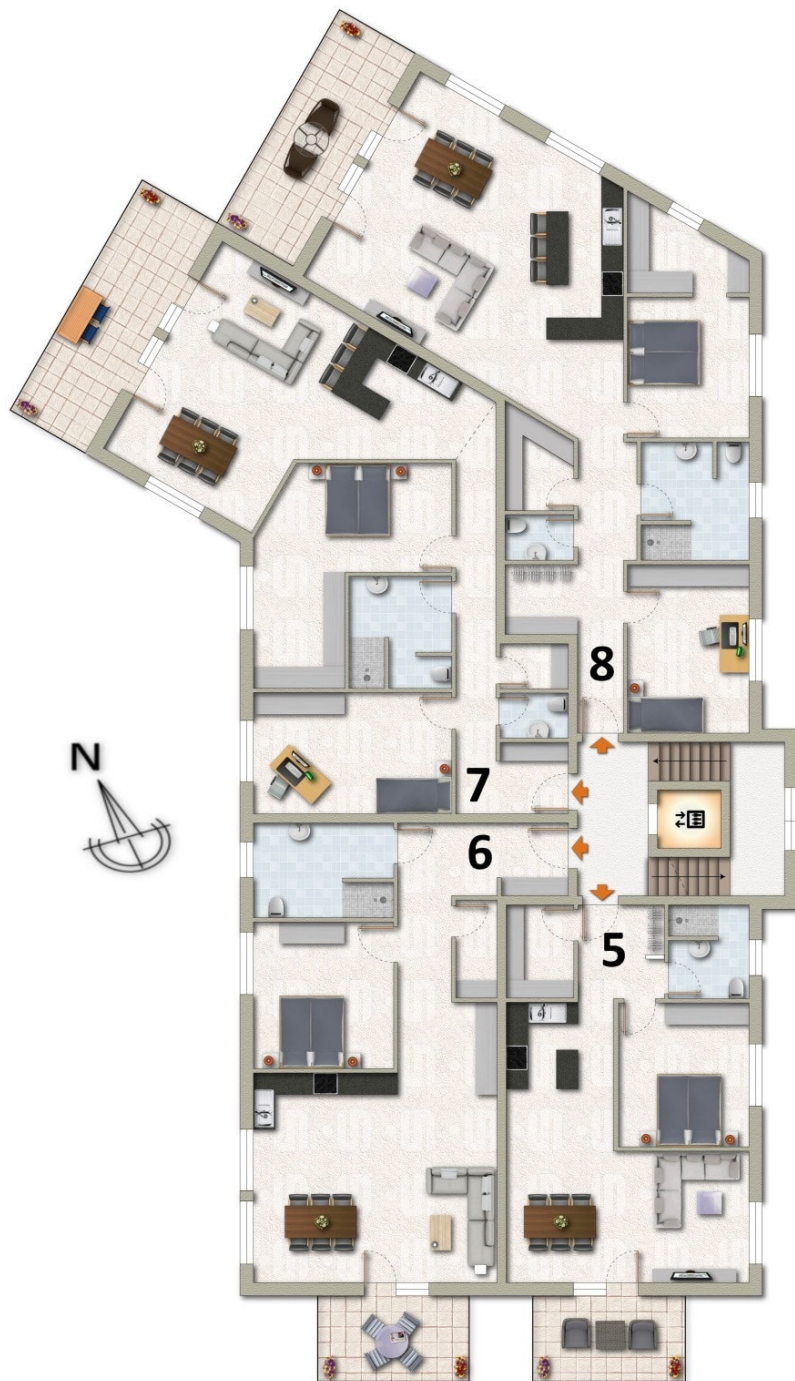
## Erdgeschoss



Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

## Obergeschoss

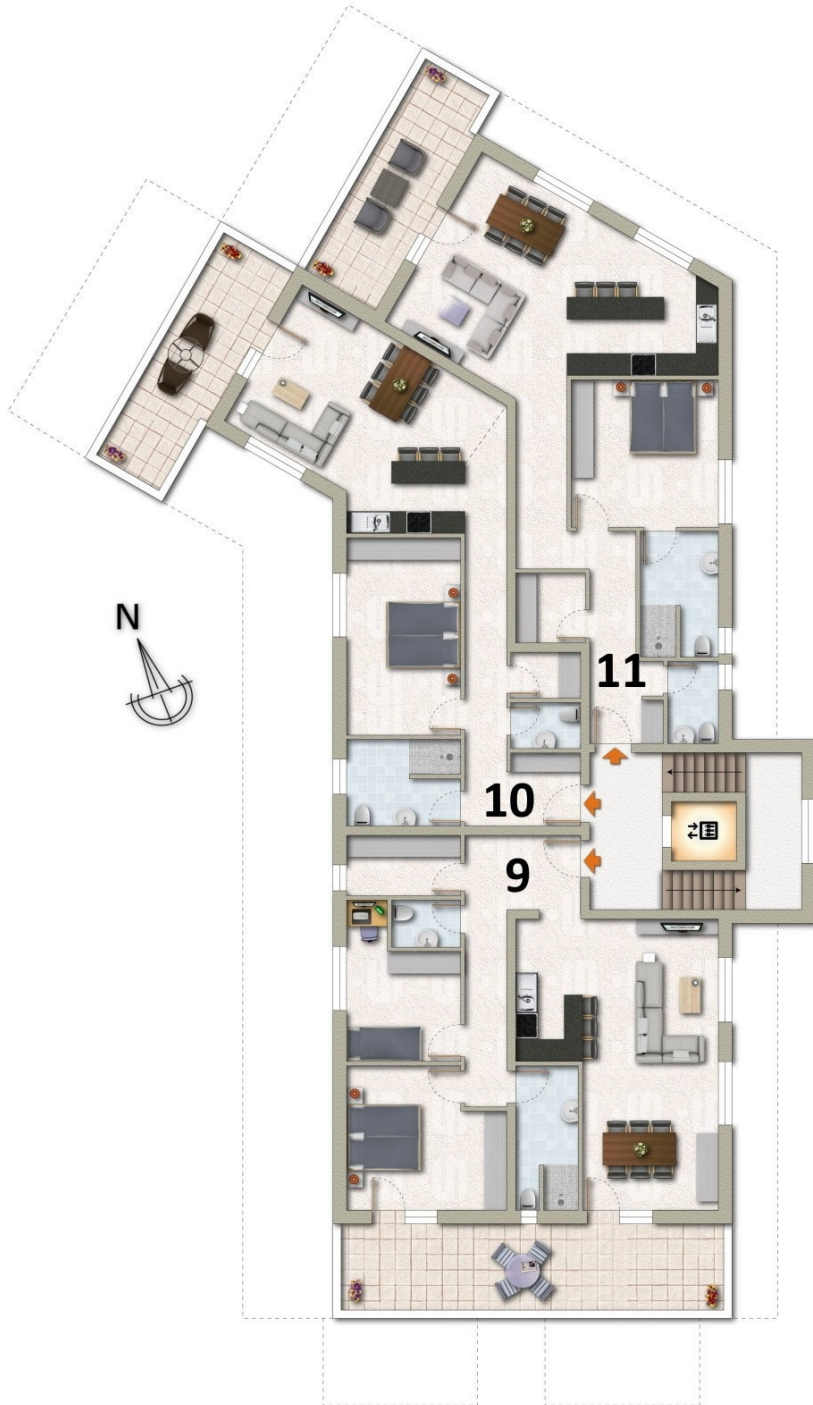


Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss

## Staffelgeschoss



Staffelgeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnen/Küche	37,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,60 m <sup>2</sup>
AB	4,96 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	6,22 m <sup>2</sup>
Terrasse 10,08 m <sup>2</sup> 1/2	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 1 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnen/Küche	45,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,83 m <sup>2</sup>
AB	2,98 m <sup>2</sup>
Bad	10,26 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	17,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 10,08 m <sup>2</sup> 1/2	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>96,74 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 2 - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



Wohnung 3 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnen/Küche	56,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,69 m <sup>2</sup>
AB	4,77 m <sup>2</sup>
Bad	9,92 m <sup>2</sup>
WC	2,38 m <sup>2</sup>
Kind	15,93 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	15,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 16,52 m <sup>2</sup> 1/2	8,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>132,58 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Wohnung 4 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnen/Küche	37,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,60 m <sup>2</sup>
AB	4,96 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	6,22 m <sup>2</sup>
Balkon 10,08 m <sup>2</sup> 1/2	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 5 - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



Wohnen/Küche	45,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,83 m <sup>2</sup>
AB	2,98 m <sup>2</sup>
Bad	10,26 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	17,00 m <sup>2</sup>
Balkon 10,08 m <sup>2</sup> 1/2	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>96,74 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 6 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 7 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 8 - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



Wohnen	37,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,01 m <sup>2</sup>
Kind	10,84 m <sup>2</sup>
AB	5,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,73 m <sup>2</sup>
WC	2,44 m <sup>2</sup>
Flur/Gard.	12,43 m <sup>2</sup>
Balkon 27,65 m <sup>2</sup> 1/2	13,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>104,46 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 9 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss



Wohnung 10 - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



Wohnung 11 - nicht maßstabsgetreu



# Preisliste

	Wohnfläche	Kaufpreis
<b><u>Erdgeschoss</u></b>		
Wohnung Nr. 1 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 5	ca. 74,50 m <sup>2</sup>	266.500,00 €
 Wohnung Nr. 2 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 7 & 8	ca. 96,74 m <sup>2</sup>	343.000,00 €
Wohnung Nr. 3 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 1 & Carport Nr. 19	ca. 125,88 m <sup>2</sup>	441.000,00 € <b>reserviert</b>
Wohnung Nr. 4 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 13 & Carport Nr. 18	ca. 132,58 m <sup>2</sup>	463.000,00 €
<b><u>1. Obergeschoss</u></b>		
Wohnung Nr. 5 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 2	ca. 74,50 m <sup>2</sup>	277.500,00 €
 Wohnung Nr. 6 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 9 & 10	ca. 96,74 m <sup>2</sup>	362.000,00 €
Wohnung Nr. 7 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 3 & Carport Nr. 17	ca. 125,88 m <sup>2</sup>	465.000,00 €
Wohnung Nr. 8 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 14 & Carport Nr. 16	ca. 132,58 m <sup>2</sup>	488.500,00 €
<b><u>Staffelgeschoss</u></b>		
Wohnung Nr. 9 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 4 & Carport Nr. 15	ca. 104,46 m <sup>2</sup>	411.000,00 € <b>reserviert</b>
Wohnung Nr. 10 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 6	ca. 83,22 m <sup>2</sup>	317.400,00 €
Wohnung Nr. 11 inkl. PKW-Stellplatz Nr. 11 & 12	ca. 96,85 m <sup>2</sup>	377.000,00 €

# Ihre Ansprechpartner



**Immobilienberater:**  
**Nesrin Yazici**

**Tel.:** 06531 95961273  
**Email:** Nesrin.Yazici@sparkasse-emh.de  
**Anschrift:** 54516 Wittlich, Schloßstr. 2-4



**Immobilienberater:**  
**Thomas Klauck**

**Tel.:** 06531 959-61264  
**Email:** Thomas.Klauck@sparkasse-emh.de  
**Anschrift:** 54516 Wittlich, Schloßstr. 2-4

## Was kostet diese Immobilie monatlich...?



Unsere Baufinanzierungsberater/-innen beraten Sie gerne kompetent und professionell, inklusive der Einbeziehung aller öffentlichen Mittel und staatlichen Zuschüsse.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

**Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.**

# Unser Service für Immobilienkäufer



## 1. Objektbesichtigung

und Aufbereitung der Unterlagen. Sorgfältiges Zusammentragen aller relevanten Objektdaten und Fakten – das schafft Transparenz für alle Beteiligten.

## 2. Preisermittlung

Orientiert an der aktuellen Marktlage ermitteln wir den marktgerechten Verkaufspreis.

## 3. Sachgerechte Objekt-Aufbereitung

Wir erstellen ein aussagefähiges Exposé. Falls nötig, bereiten wir Pläne und Grundrisse auf und besorgen behördliche Unterlagen (z.B. einen Lageplan).

## 4. Aufnahme in unsere Interessentendatei

Alle in unserem Hause registrierten Immobiliensuchenden werden regelmäßig über interessante neue Objekte informiert.

## 5. Terminmanagement

Wir sorgen für effiziente Terminabsprachen bei Besichtigungen.

## 6. Kommunikation

Sie finden unsere Immobilienangebote regelmäßig in regionalen und überregionalen Printmedien sowie auf verschiedenen Internetportalen.

## 7. Finanzierungsmöglichkeiten

Wir bieten Ihnen attraktive und maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten. Gerne informieren wir Sie auch über die Wohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Bundes (KfW-Förderbank) und zum Thema Wohn-Riester.

## 8. Notartermin

Entwurf und komplette Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags sowie gemeinsame Wahrnehmung des Notartermins.

## 9. Rundumberatung

In allen immobilientechnischen Angelegenheiten gilt: Wir sind für Sie da – auch nach dem Kauf.



**Jetzt den Marktführer testen!**

**Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien\* - Die Sparkassen-Finanzgruppe.**

Nutzen Sie die ausgezeichnete Marktübersicht, die wir vor Ort haben. Gemeinsam mit unseren Partnern in der Sparkassen-Finanzgruppe sind wir die Nr. 1 auf dem Gebiet der Wohnimmobilien-Vermittlungen in Deutschland.

\* laut immobilienmanager, Ausgabe #05/2023, ist die S-Finanzgruppe „Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien“



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/Vermieter/Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

## 2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter / Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

## 3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

## 4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Süd, Sparkassen – durchführen.

## 5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

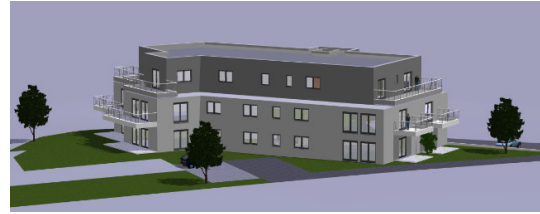
## 6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr).

## 7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt **nicht** an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Stand: 26.08.2023



## Baubeschreibung

### Neubau des Mehrfamilienwohnhauses „Filzen“ mit 11 Wohneinheiten in 54472 Brauneberg, Weingartenstraße 18

#### I. Vorbemerkungen

Unsere Häuser werden in solider Massivbauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Anforderungen der in Deutschland geltenden Normen (DIN) errichtet.

Sämtliche Gewerke erfolgen in guter, handwerklicher und qualitativ hochwertiger Ausführung, wobei alle verwendeten Materialien eine bauaufsichtliche Zulassung besitzen. Sie werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert und selbstverständlich entsprechend den Vorgaben der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung EnEV 2014, ausgewählt.

**Es wird der Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ erreicht.**

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die Baugenehmigung. Alle in der Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich als Preise zzgl. der derzeit gültigen Mehrwertsteuer. Sonderwünsche und Veränderungen können nur in Abhängigkeit von der Baugenehmigung, dem Baufortschritt und statischen Erfordernissen realisiert werden. Insbesondere die Gestaltung der Sanitäreinrichtungen, Fliesen, Bodenbeläge und der Elektroausstattung kann dabei individuell berücksichtigt werden. Umplanungen der Wohnungen sind grundsätzlich kostenpflichtig und werden nach Zeitaufwand des Planers durch den Käufer gesondert vergütet. Hierbei gilt ein Stundensatz von €65,00 netto zzgl. MwSt. als vereinbart. Badobjektplanungen können kostenpflichtig für eine Pauschale von € 350,- zzgl MwSt. für den Käufer erstellt werden.

#### II. Wohngebäude

##### A. Vorbereitende Maßnahmen

###### 1. Erdarbeiten

- 1.1 Das Grundstück wird für die Baumaßnahme von aufstehenden Gebäuden und vom Bewuchs befreit.
- 1.2 Der Humus wird abgeschoben und seitlich gelagert. Überschüssiges Material wird entsorgt.
- 1.3 Die Arbeitsräume der Baugrube werden mit seitlich gelagertem Aushubmaterial aufgefüllt und verdichtet bzw. mit Fremdmaterial verfüllt.

###### 2. Der Altbestand wird auf Abriss gestellt.

##### B Rohbau

###### 1. Gründung

- 1.1 Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente oder als Fundamentplatte aus Stahlbeton. Dimensionierung und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

## **2. Wände Untergeschosse**

- 2.1 Außenwände aus Beton nach statischen Vorgaben.
- 2.2 Wärmedämmung an den Wänden der beheizten Räume soweit erforderlich.
- 2.3 Innenwände bzw. Stützen aus Beton nach statischer Erfordernis

## **3. Wände Erdgeschoss/Obergeschosse**

- 3.1 Außenwände monolithisch aus Mauerwerk in einer Stärke von 36,5 cm. Fabrikat: Poroton der Fa. Wienerberger in S8, gefüllt oder gleichwertig.
- 3.2 Tragende Innenwände als Wohnungstrennwände in Kalksandvollstein KSV 20 . Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise oder als Gipswände ausgeführt. Hier hat der Käufer noch die Möglichkeit seinen Grundriss individuell zu gestalten.
- 3.3 Statisch erforderliche Stützen werden aus Stahlbeton gefertigt.

## **4. Geschossdecken**

- 4.1 Massivdecken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen über allen Geschossen.
- 4.2 Unterzüge in Stahlbeton, soweit statisch erforderlich.

## **5. Dach**

- 5.1 Stahlbeton-Flachdächer mit Gefälledämmung und Alwitra-Flachdachabdichtung
- 5.2 Spenglerarbeiten wie Verblechungen, Dachrinnen, Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

## **B. Ausbau**

### **6. Putz, Spachtelungen und Verkleidungen**

- 6.1 Die Außenfassadenflächen werden mit einem 3-lagigen mineralischen Außenwandputz versehen.
- 6.2 Innenwandflächen der Wohngeschosse, des Treppenhauses erhalten einen geglätteten Innenputz. Die Betonwände sowie Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen. Die Innenwandflächen der Wohnetagen erhalten ein Malervlies mit Anstrich. Im Untergeschoss erhalten die Nebenräume einen Anstrich. (außer Technikraum)
- 6.3 Deckenuntersichten über den Wohngeschossen werden gespachtelt, mit einem Malervlies und Anstrich versehen.

### **7. Fenster und Fensterbänke**

- 7.1 Holz-Aluminiumfenster-System der Fa. Zöllner mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung.
- 7.2 Äußere Aluminiumprofile im Farbton, Holzart Miranti, dreifach verleimt , innen Holzfarbton weiß.
- 7.3 Jedes bodentiefe Tür-Fensterelement erhält einen Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, zusätzliche Flügel werden festverglast ausgeführt . Die Fensterelemente erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag, tlw. mit feststehendem Brüstungselement.
- 7.4 Innenfensterbänke in Naturstein Branco-Emilio, Oberfläche und Sichtkanten poliert und gefast, Außenfensterbänke in Aluminium und Farbanpassung der Fensterprofile.
- 7.5 Hebe-Schiebeelemente je nach Ausführung als Sonderwunscheistung gegen Mehrpreis möglich und bei der Fa. Zöllner anzufragen.



## **8. Rollläden**

- 8.1 An allen Fenstern, ausgenommen Treppenhaus werden wärmedämmende Rollladenkästen in Pur-Hartschaumbauweise und Aluminium-Panzer mit Motorantrieb eingebaut.

## **9. Estricharbeiten**

- 9.1 Zementestrich auf Dämmung nach DIN mit Randdämmstreifen in allen Räumen

## **10. Balkone / Dachterrassen**

- 10.1 Balkone in Stahlbetonkonstruktion gem. Planung
- 10.2 Balkon-, Dachterrassengeländer bestehend aus feuerverzinktem Stahl, pulverbeschichtet in RAL-Farbton, anthrazit.
- 10.3 Balkone/Loggien und Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag mit offenen Fugen. Um einen schwellenlosen Ausgang zu ermöglichen, wird der Plattenbelag an die Ausgangshöhe angepasst. Eine Ablaufrinne wird am Ausgang, soweit erforderlich, gesetzt.
- 10.4 Der Einbau einer Markise ist auf Wunsch des Bauherrn möglich. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Um ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu erhalten wird die Farbe einheitlich festgelegt.

## **11. Türen**

- 11.1 Hauseingangstür: stabile Aluminiumkonstruktion nach Planung, Oberfläche ALU, mit Glasausschnitt, einbruchhemmend durch Sicherheits-Dreifachverriegelung mit Edelstahlgriffstange nach Planung.
- 11.2 Innentüren der Wohnungen mit weißem glattem Türblatt und Umfassungszarge aus Holzwerkstoff. Schallgedämmte Wohnungseingangstüren mit weißem, glatten Türblatt wie vor.
- 11.3 Türbeschläge nach Muster in Leichtmetallausführung.

## **12. Bodenbeläge**

- 12.1 Im Küchenbereich und den Bädern werden keramische Fliesen nach Muster verlegt. Sockelausführung in gleichem Material, Fabrikat SKP in der Abmessung 30/60 cm oder gleichwertig gewähltes Fabrikat.
- 12.2 In allen Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren ist ein Parkettboden von Boen Home Landhausdielen Eiche Village oder gleichwertig, betont rustikale Sortierung , gefast und geschliffen, Oberfläche natur-geölt, Gesamtstärke von 13 mm mit dazu passenden Sockelleisten in Massivholz vorgesehen.
- 12.3 In den Räumen des Untergeschosses werden Fliesen verlegt.

## **13. Wandbeläge**

- 13.1 In Bad und Gäste-WC werden keramische Fliesen in Teilbereichen an den Wänden im WC-, Becken- sowie Duschbereich verlegt. Fabrikat: SKP, Fliesenformat max. 30/60cm, Sonderformate und Sonderserien auf Wunsch nach gesonderter Kostenberechnung der ausführenden Firma möglich.

## **14. Malerarbeiten**

- 14.1 Verputzte Wände und Gipskartonwände werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, Decken und Wände malerfertig mit Vliestapete beklebt und weiß gestrichen. Eingefärbte Anstriche als Sonderwunsch gegen Mehrpreis möglich.

## **15. Sanitärinstallation**

- 15.1 Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen aus Metall-Verbund-Rohr-Material. Alle Rohrleitungen werden nach Vorschrift verlegt und isoliert.
- 15.2 Abwasserrohre in Kunststoff gemäß DIN
- 15.3 Kalt- und Warmwasseranschlüsse in Bad und Küche. Die Küche erhält zusätzlich zum Spülen-Anschluss einen Anschluss für die Geschirrspülmaschine.
- 15.4 Die Rohrleitungen werden unter Putz in den Wänden bzw. teilweise hinter Wandverkleidungen verlegt.
- 15.5 Die Installationen im Kellergeschoss erfolgen auf Putz.

## **16. Sanitäreinrichtung**

- 16.1 Hochwertige Einrichtungsgegenstände der Serie Vigour-clivia, in der Farbe Weiß werden von **namenhaften Herstellern wie Villeroy & Boch bzw. Duravit** produziert.
- 16.2 Passend hierzu werden qualitativ hochwertige, verchromte Armaturen aus der Serie Clivia von **namenhaften Herstellern wie Ideal-Standard bzw. Grohe** hergestellt
- 16.3 Die Einrichtung der Sanitärobjekte erfolgt in Anordnung und Anzahl nach Planung.
- 16.4 Einbauwanne als Sonderwunsch der Serie Vigour-Clivia gegen Mehrpreis möglich.
- 16.5 Bad/G.-WC:
  - 16.5.1 Waschtisch, Serie Vigour-clivia, 60,5/48,5 cm bzw. 50/40 cm in weiß
  - 16.5.2 Einhand-Waschtischbatterie der Serie Vigour-clivia mit Ablaufgarnitur verchromt
  - 16.5.3 Kristallspiegel 80/60 cm
  - 16.5.4 Handtuchhalter der Serie Vigour-clivia, 2tlg. verchromt
  - 16.5.5 Wandtiefspül-WC, spülrandlos der Serie Vigour-clivia
  - 16.5.6 WC-Sitz der Serie Vigour-clivia mit Deckel in weiß, Scharniere Edelstahl mit Absenkautomatik
  - 16.5.7 Papierhalter der Serie Vigour-clivia ohne Deckel, verchromt
  - 16.5.8 Bürstengarnitur Vigour-clivia Glas-, -verchromt mit Bürste oder gleichwertig gewählte Garnitur mit komplett verchromtem Behälter.
  - 16.5.9 Dusche bodengleich gefliest mit Ablaufrinne Geberit Clean-Line, Brausegarnitur der Serie Vigour-clivia, verchromt mit Handbrause, Brausestange 90 cm oder gleichwertig gewähltes Fabrikat
  - 16.5.10 Als Sonderwunsch kann ein Waschmaschinen- und /oder Trockneranschluss in der Wohnung gegen Mehrpreis vorgesehen werden, ansonsten befindet sich im Tiefgaragengeschoss ein Wasch- und Trockenraum mit Wasser-, Abwasser-, und Elektroanschluss.
- 16.6 Messeinrichtung für Wasserverbrauch je Wohneinheit im Bereich der Versorgungsschächte gem. Ing.-Planung. Messgeräte Heizung wird durch Versorger bzw. Hausverwaltung eingebaut.
- 16.7 Wohnungen mit Sondernutzungsfläche im Garten erhalten einen frostsicheren Garten-Wasseranschluss.

## **17. Heizung**

- 17.1 Als Heizungsanlage kommt eine Luft-Wasser Wärmepumpe für die Außenaufstellung zum Einsatz.
- 17.2 Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung. Jeder beheizte Raum ist separat regelbar. Die Heizungsverteilung jeder Wohnung verfügt über eine Wohnungsabsperreinrichtung und befindet sich hinter einer weiß lackierten Metalltür (ca. 75/50 cm), Standort nach Planung.
- 17.3 Wärmemengenzähler für jede Wohnung im Hausanschlussraum oder in jeder Wohnung in der Heizungsverteilung wird später durch die Hausverwaltung über eine Abrechnungsfirma eingebaut.

## **18. Elektroinstallation**

- 18.1 Unterverteilung in jeder Wohnung mit einem FI-Schutzschalter, sowie einen Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis.
- 18.2 Die Installation erfolgt in Kabel NYM unter Putz sowie in Leerrohr.
- 18.3 Als Schaltermaterial wird Merten M smart polarweiß eingebaut.
- 18.3.1 Küche: Drehstromanschluss Herd, Deckenauslass für Raumbelichtung, Wandauslass für Arbeitsplatzbeleuchtung, Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthauben), Geräteanschluss für Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank, 6 Steckdosen
- 18.3.2 Wohnbereich: Deckenauslass für Raumbelichtung, 6 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 Antennendose für Fernsehen.
- 18.3.3 Essbereich: wechselgeschalteter Deckenauslass für Essplatzbeleuchtung, 6 Steckdosen
- 18.3.4 Telekomanschluss liegt bis ins Untergeschoss zum Übergabepunkt. Telefonkabel ist bis in die Wohnung in den HAR gelegt. Eine Aufschaltung des Telekomanschlusses beantragt jeder Eigentümer/Mieter selbst im T-Punkt.
- 18.3.5 Terrasse/Balkon: Wandauslass für Beleuchtung, Terrassensteckdose mit Kontrollschalter.
- 18.3.6 Flur: Deckenauslass für Raumbelichtung, 1 Steckdose, 1 Telefondose
- 18.3.7 Kinder-/Gästezimmer: Deckenauslass für Raumbelichtung, 5 Steckdosen , Leer-Dose für TV Steckdose, Antennensteckdose
- 18.3.8 Bad: Deckenauslass für Raumbelichtung, 1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung-getrennt schaltbar, 4 Steckdosen
- 18.3.9 Schlafen: Deckenauslass für Raumbelichtung, 7 Steckdosen, Leer-Dose für TV Steckdose, Antennensteckdose
- 18.3.10 Abstellraum: Deckenauslass für Raumbelichtung, 2 Steckdosen, 2 Leerdosen für Telefon Steckdose, 1 Telefonsteckdose
- 18.3.11 WC: Deckenauslass für Raumbelichtung, 2 Steckdosen, Anschluss für Lüfter
- 18.3.12 Räume allgemein im UG/Treppenhaus: Deckenauslass für Raumbelichtung, Schaltung über Bewegungsmelder, Treppenhausbeleuchtung ebenfalls über Bewegungsmelder, Lampen gem. Planung
- 18.4 Video-Gegensprechanlage mit Klingel, Kamera und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstür
- 18.5 Im Untergeschoss erfolgt die Installation auf Putz.
- 18.6 EDV-Verkabelung der Wohnung ist gegen Mehrpreis mit einem CAT 7 Kabel oder Koax-Kabel möglich. Eine frühzeitige Festlegung und Planung mit dem Elektriker ist hierbei erforderlich.
- 18.7 Die Warmwasserzubereitung erfolgt über ein Durchlauferhitzer-System. Rauchmelder werden später durch die Hausverwaltung über eine Abrechnungsfirma eingebaut.

## **19. Lüftung**

- 19.1 Innenliegende Bäder und Duscbäder ohne Fenster werden mit einer Einzelraumlüftung mit Nachlaufrelais und Feuchtesensor ausgestattet, Schaltung über Lichttaster bzw. F-Sensor
- 19.2 Hinweis: Es wird keine Lüftungsanlage oder kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut, der Luftaustausch erfolgt über die Fensterlüftung oder über vorgenannte Einzelraumlüftung.

## **20. Abstellraum**

- 20.1 Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Untergeschoss der abgetrennt ist, Schaltung der Steckdose und Licht auf die jeweilige Wohnung

## **21. Gemeinschaftseigentum**

- 22.1 Treppenläufe aus Stahlbeton mit Belag aus Naturstein, Handlauf und Geländer im Treppenhaus aus Metall, Ausführung nach Planung
- 22.2 Briefkastenanlage aus Metall für jede Wohnung im Außenbereich montiert.
- 22.3 Schließanlage nach planerischer Festlegung.

## **23. Außenanlage**

- 23.1 Stellplatz für Mülltonnen entsprechend planerischer Festlegung
- 23.2 Fahrrad-Port im Außenbereich
- 23.3 Zufahrt/Stellplätze sowie Gehwege zum Haus und Zufahrt werden aus Betonsteinpflaster in Anthrazit erstellt.
- 23.4 Terrassenflächen im Erdgeschossbereich erhalten einen hochwertigen Terrassen-Belag aus witterungsbeständigen Betonwerksteinplatten oder gleichwertig gewähltes Fabrikat
- 23.5 Einfriedung gemäß Gartengestaltungsplan mit Zaunanlage / Hecken / Sträucher
- 23.5 Oberboden im Garten ca. 30 cm Mutterboden, eingesät mit Rasen bzw. Schotterrasen
- 23.6 Pflanzarbeiten nach Freiflächengestaltungsplan (Gartenanteil wird durch eine Hecke abgegrenzt)

## **Abschließende verbindliche Hinweise**

- Die in den Plänen und Ansichten dargestellten Objekte, Möbel und Dekorationen dienen als Einrichtungsvorschläge und der zeichnerischen Anschaulichkeit. Sie sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.
- Änderungen, welche sich aus technischen und / oder behördlichen Erfordernissen ergeben, sowie Änderungen (insbesondere auch gestalterischer Art) und Weiterentwicklungen, welche den Wert der Immobilie nicht negativ beeinträchtigen, sind dem Bauträger vorbehalten.
- Elastische Verfugungen sind Verfugungen, deren Nachbesserung, wie auch bei Farbanstrichen nicht unter die Gewährleistung fallen.
- Bei Bedarf sind zusätzliche Installationsschächte für Rohrleitungen möglich, hier geht die Fachingenieurplanung der Sondereigentumsplanung vor.
- Auf die nach DIN Norm vorgeschriebene Schwelle von 15 cm Höhe gegen wasserführende Schichten wird einvernehmlich verzichtet.
- Der Energiepass und Wärmeschutznachweis des Hauses nach aktueller EnEV 2014 wird bei der Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums an die Hausverwaltung ausgehändigt.
- Die Änderungswünsche betreffend Zahlungen werden wie folgt fällig:  
50% nach Planungsabschluss und schriftlicher Auftragserteilung  
50% bei Fertigstellung.  
Erfolgt die Beauftragung des Sonderwunsches nach Rohbaufertigstellung, so ist die Vergütung für die Änderungswünsche binnen vier Wochen nach Erteilung des Änderungswunschbeauftragten durch den Käufer, spätestens jedoch 14 Tage vor Übergabe



des Kaufobjekts fällig. Der Bauträger ist berechtigt Änderungswünsche unberücksichtigt zu lassen, wenn der Käufer das fällige Entgelt nicht rechtzeitig zahlt oder die Ausführung den Bauablauf behindern würde. Der Bauträger haftet nicht für Verzögerungen die durch Änderungswünsche entstehen können.

Änderungswünsche die die Ausbaugewerke betreffen, werden von den bauausführenden Unternehmen direkt mit den Kunden abgerechnet, Bedingungen wie vor.

- Vereinbarungen über Änderungswünsche bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- Auftretende Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Dies kann insbesondere dann auftreten, wenn verschiedene Materialien verbunden werden, so z.B. Mauerwerk und Stahlbeton.
- Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Planer oder Bauträger diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- Nach Erstbezug muss auf Grund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals tägliche Stoßbelüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5-10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel müssen während der Trocknungszeit mindestens im Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann. Wir empfehlen hierzu die Richtlinien „Richtiges Lüften“ des Bundesbauministeriums.
- In den Bädern sind die Lichtauslässe im Abstand von mind. 60 cm vom Badewannen- bzw. Duschwannenrand vorzusehen. In einigen Fällen ist nur der Mindestabstand möglich. Der vom Käufer anzubringende Beleuchtungskörper kann hier unter Umständen den Mindestabstand unterschreiten. Hier ist die Beleuchtung käuferseitig spritzwassergeschützt vorzusehen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung werden die Benutzer darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten ist. Es erfolgt zweijährlich eine behördliche Überprüfung.

Brauneberg

20.12.2022

BHG Schimper/Erz/Schwarz OHG

