

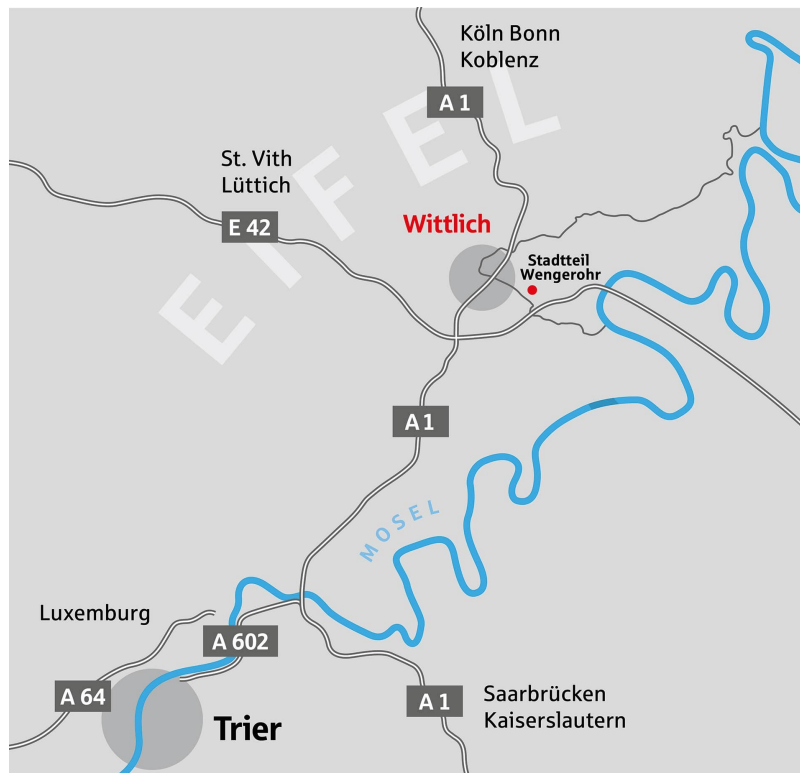
## Neubau einer Wohnanlage mit 6 attraktiven Eigentumswohnungen in zentraler und ruhiger Lage



### **Wohnanlage in 54516 Wittlich-Wengerohr, Wiesenweg 4**

Käuferprovision:           provisionsfrei

# Lage



Wittlich ist Kreisstadt des rheinland-pfälzischen Landkreises Bernkastel-Wittlich und damit Mittelzentrum für 56 Gemeinden im Eifel- und Moselraum mit rund 64.000 Einwohnern. Wittlich verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung (BAB A1/A60, B50neu und Hbf Wittlich an der Bahnstrecke Koblenz-Saarbrücken.)

Mit knapp 20.000 Einwohnern und ca. 18.000 Arbeitsplätzen ist Wittlich die größte Stadt zwischen Trier und Koblenz und verfügt über alle Einrichtungen, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Wittlich bietet durch die Anbindung an den Maare-Mosel-Radweg und den Premiumwanderwegen „Lieserpfad“ und „Eifelsteig“ (bei Schladt) ein umfassendes Freizeitangebot für Radler und Wanderer.

Wengerohr ist mit ca. 3.380 Einwohnern der größte Stadtteil von Wittlich. Hier befinden sich auch der „Wittlicher Hauptbahnhof“ und ein großes Gewerbegebiet mit Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größenordnungen. Der Stadtteil Wengerohr verfügt über ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben.

# Navigation



# Projektbeschreibung

## Objektbeschreibung

In Wittlich-Wengerrohr wurde auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Areal eine attraktive Wohnanlage mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden errichtet.

In unmittelbarer Nachbarschaft wird nach schneller und erfolgreicher Vermarktung des 1. Bauabschnittes jetzt der 2. Bauabschnitt gestartet. Auf einem Grundstück von ca. 1.093 m<sup>2</sup> entstehen hier weitere 6 Eigentumswohnungen, davon eine behindertengerecht. Die jeweiligen Einheiten verfügen über Wohnflächen von ca. 47 bis ca. 65 m<sup>2</sup> und eignen sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone, die teilweise sogar sehr großzügig dimensioniert sind.

Die Erwerber der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich ein Sondernutzungsrecht an der an die Terrasse angrenzende Rasen- und Gartenfläche.

Vor der Hauseingangstür entstehen im Außenbereich 9 PKW-Stellplätze. Die Vorrichtung für den Anschluss einer Wallbox ist vorhanden.

Die "Kellerräume" befinden sich bei dieser Wohnanlage als besondere Nutzfläche rechtsseitig am Haus in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Jeder Wohnung wird ein abschließbarer Abstellraum zur Verfügung gestellt.

Gebaut wird nach neuester Energieeinsparverordnung (EnEV) mit innovativer Technik. Dies kann sich positiv auf die Nebenkosten niederschlagen. Mit der Fertigstellung der interessanten Wohnanlage ist zum 30.09.2026 zu rechnen.

## Ausstattung

Das Wohnhaus wird sehr umweltschonend über eine Luft – Wasser – Wärmepumpe beheizt. Die besonders gut gedämmte, luftdichte Gebäudehülle und die hoch wärmedämmenden Fenster mit Dreifachverglasung führen zu geringen Heizkosten.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Wohnungen. Für alle Räume ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Die Fußböden können nach Wahl der Käufer mit Parkett oder Vinyl - Designplatten o.ä. belegt werden. In den Bädern, Küchenbereichen und Abstellräumen werden die Böden zeitlos gefliest.

Die Wandflächen aller Wohnräume werden mit einer zeitlosen neutralen Vliestapete tapeziert und, gleich den verputzten Deckenflächen, mit einem hellen Anstrich versehen.

Für Waschmaschine und Trockner sind entsprechende Stellmöglichkeiten im Abstellraum vorgesehen.

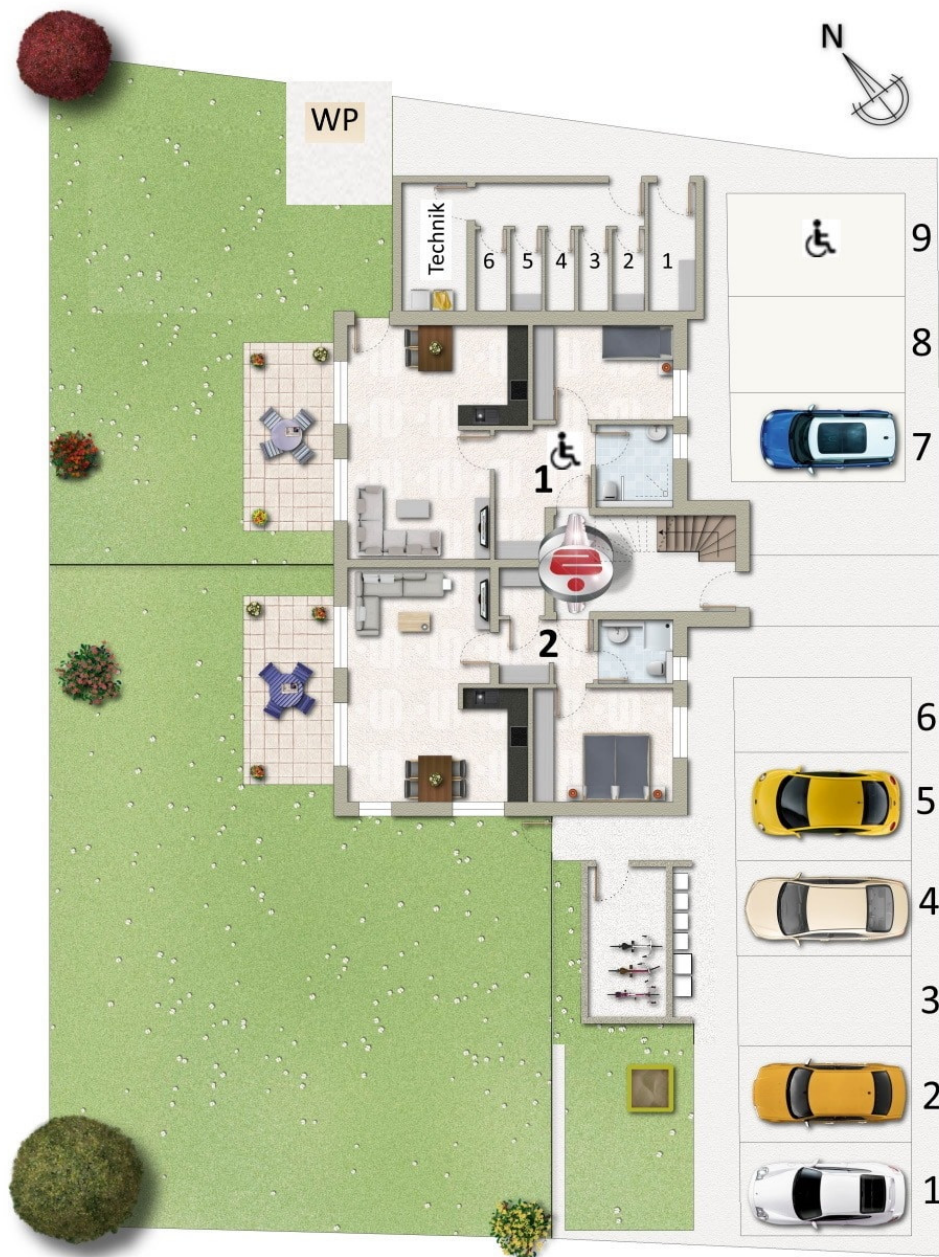
Die Grundrisse der Wohneinheiten sind variabel gestaltbar und können, soweit es technisch möglich ist, an die individuellen Wünsche der Eigentümer angepasst werden. Die Objektbeschreibung entspricht der derzeitigen Baubeschreibung bzw. dem Planungsstand des Bauträgers. Eine Haftung für die Richtigkeit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

# Impressionen



# Grundriss

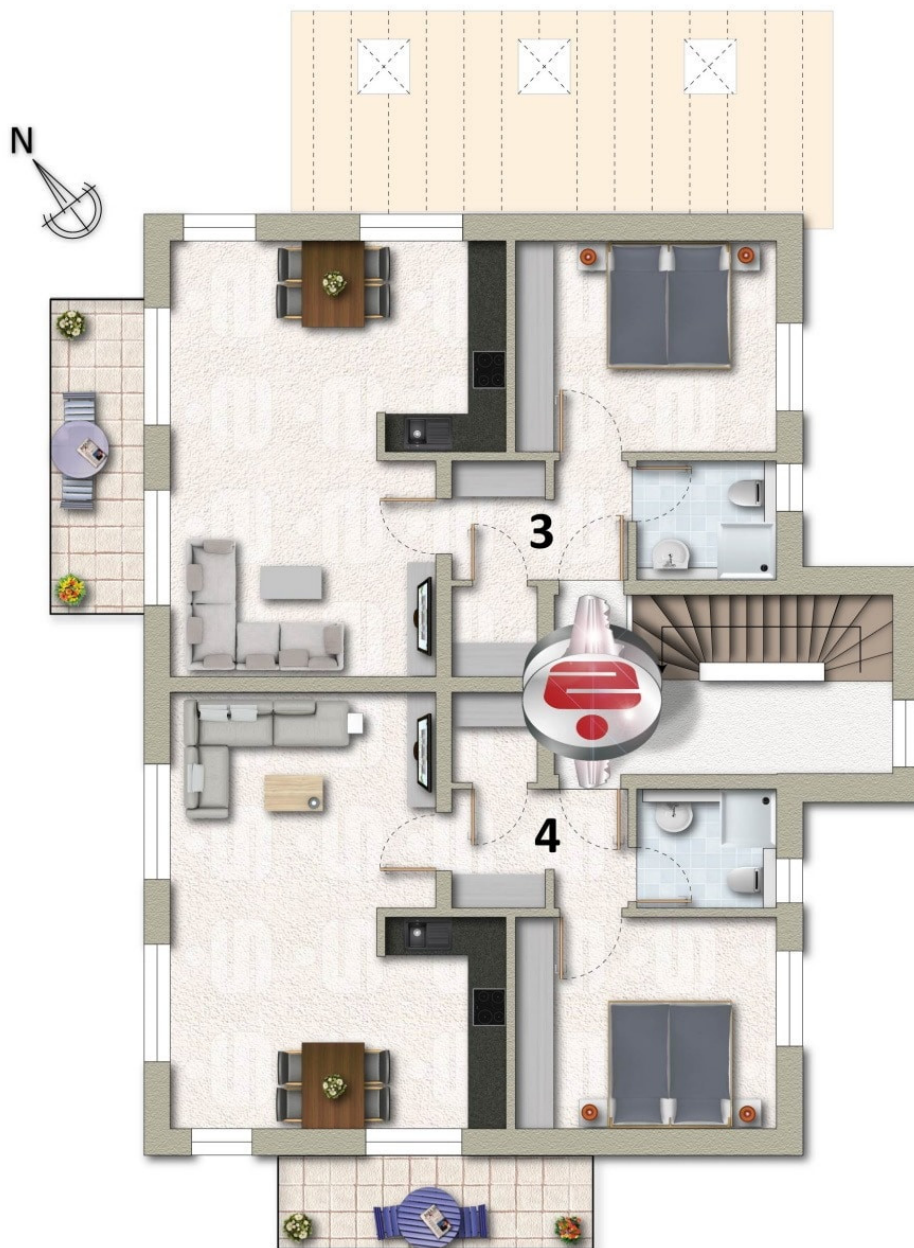
## Erdgeschoss



Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

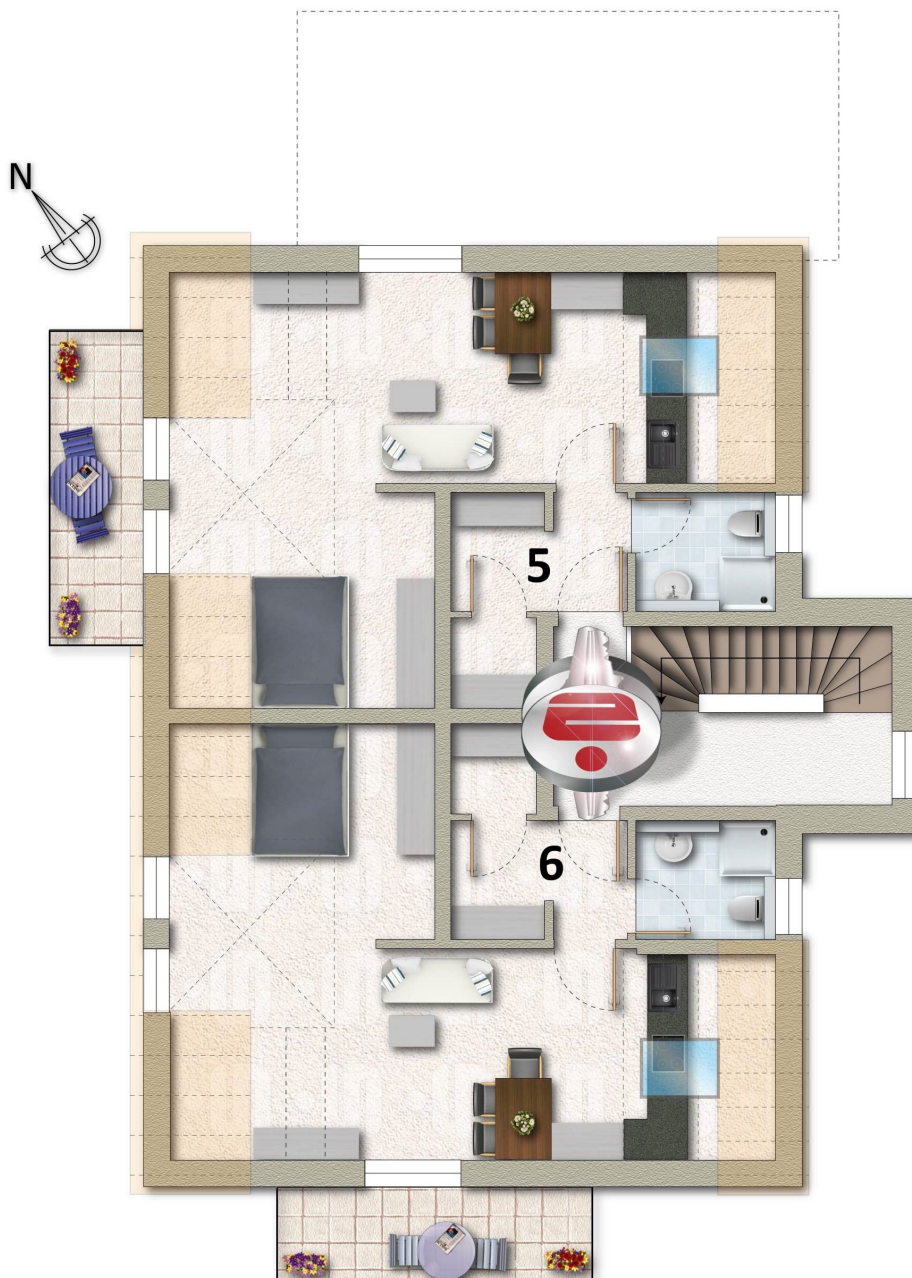
## Obergeschoss



Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

## Dachgeschoss



Dachgeschoss - nicht maßstabsgetreu



# Grundriss



Wohnung 1 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

Wohnen/Küche/Essen	32,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,50 m <sup>2</sup>
Abst.	1,75 m <sup>2</sup>
Ga./Flur	6,85 m <sup>2</sup>
DU/WC	5,10 m <sup>2</sup>
Terrasse (16 m <sup>2</sup> - Ansatz 50%)	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,40 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 2 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

Wohnen/Küche/Essen	32,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,95 m <sup>2</sup>
Abst.	1,75 m <sup>2</sup>
Ga./Flur	5,05 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon (7,50 m <sup>2</sup> - Ansatz 50%)	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,15 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



**Wohnung 3 - nicht maßstabsgetreu**

# Grundriss

Wohnen/Küche/Essen	32,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,95 m <sup>2</sup>
Abst.	1,75 m <sup>2</sup>
Ga./Flur	5,05 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon (7,50 m <sup>2</sup> - Ansatz 50%)	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,15 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

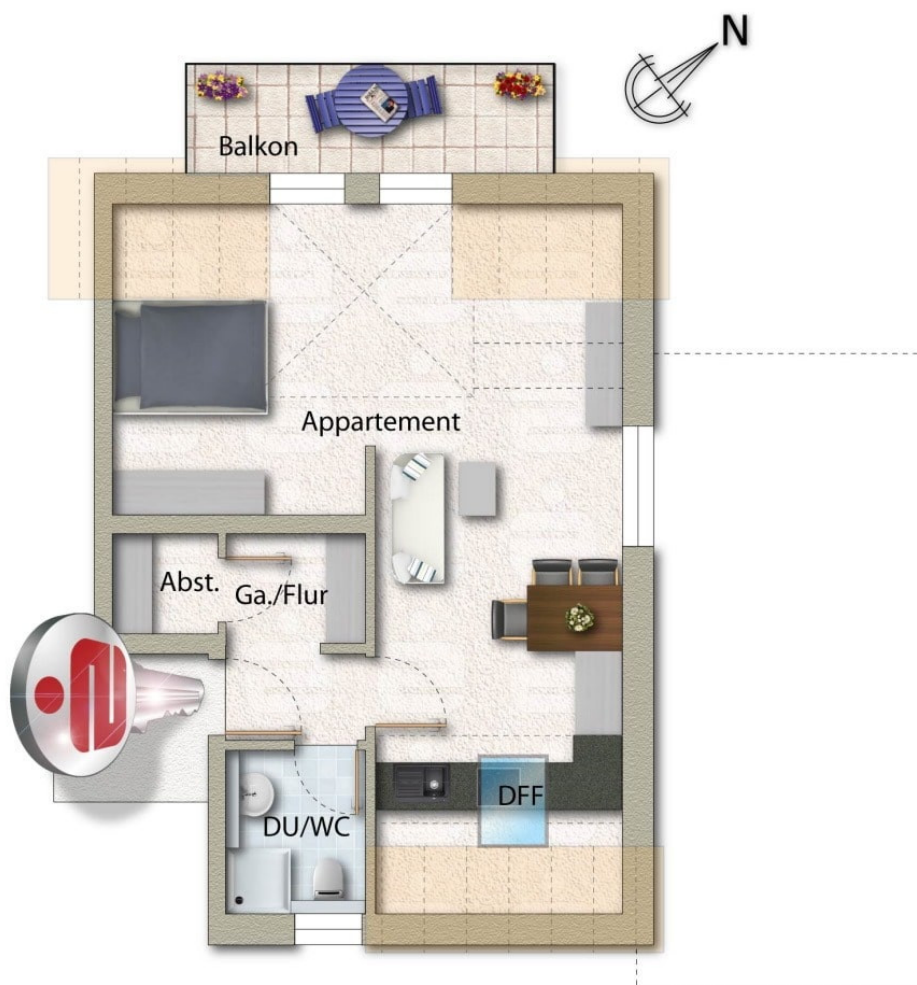


Wohnung 4 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

Appartement	32,90 m <sup>2</sup>
Abst.	1,75 m <sup>2</sup>
Ga./Flur	5,05 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon(7,50 m <sup>2</sup> - Ansatz 50%)	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,50 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 5 - nicht maßstabsgetreu

# Grundriss

Appartement	32,90 m <sup>2</sup>
Abst.	1,75 m <sup>2</sup>
Ga./Flur	5,05 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon(7,50 m <sup>2</sup> - Ansatz 50%)	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,50 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnung 6 - nicht maßstabsgetreu

# Preisliste

	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
♿ Wohnung Nr. 1	ca. 65,40 m <sup>2</sup>	258.330,00 €	
Wohnung Nr. 2	ca. 65,40 m <sup>2</sup>	268.140,00 €	reserviert
<b><u>Obergeschoss</u></b>			
Wohnung Nr. 3	ca. 61,15 m <sup>2</sup>	232.370,00 €	
Wohnung Nr. 4	ca. 61,15 m <sup>2</sup>	244.600,00 €	reserviert
<b><u>Dachgeschoss</u></b>			
Wohnung Nr. 5	ca. 47,50 m <sup>2</sup>	173.375,00 €	reserviert
Wohnung Nr. 6	ca. 47,50 m <sup>2</sup>	173.375,00 €	reserviert
	9 PKW-Stellplätze á	9.000,00 €	

# Ihre Ansprechpartner



**Immobilienberater:  
Nesrin Yazici**

**Tel.: 06531 95961273**

**Email: Nesrin.Yazici@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.

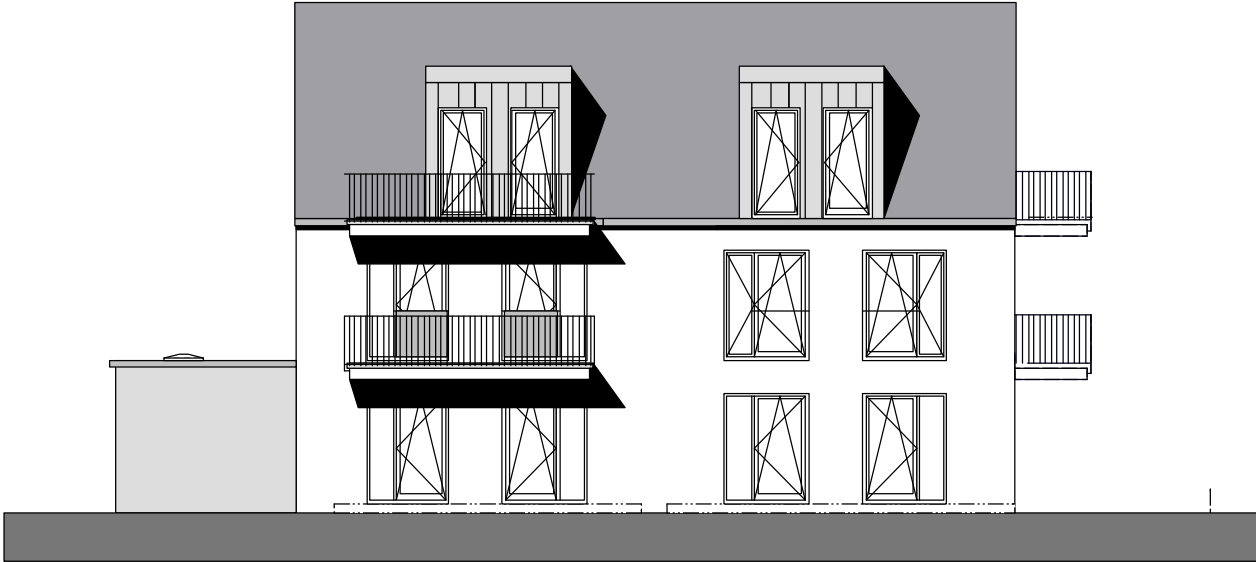
## 6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

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



NORD - WEST GARTEN - ANSICHT

Ansicht vom Garten aus

**BAUBESCHREIBUNG STAND 10.05.2023**

1. Planung
2. Erd- Fundamentierungsarbeiten
3. Wohngeschosse
4. Dachkonstruktion
5. Dachentwässerung
6. Fassaden
7. Hauseingang
8. Haustürelement
9. Treppen
10. Innentüren
11. Fenster
12. Fußbodenbeläge
13. Malerarbeiten
14. Sanitärarbeiten
15. Elektroinstallation
16. Heizung
17. Lüftung
18. Versorgungsanschlüsse
19. Küche
20. Schlosser- und Geländerarbeiten
21. Außenanlagen
22. Sonstiges

## **1. Planung:**

**Grundlage der Planung und Ausführung sind die Notarpläne und die hier aufgeführte Baubeschreibung:**

- 1.1 Das Gebäude wird unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungsvorschriften durch die Architekten geplant. Alle erforderlichen Genehmigungen werden seitens des Bauträgers eingeholt.
- 1.2 Für die Bauausführung werden nur einwandfreie und erprobte Baustoffe nach den statischen Erfordernissen und den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen DIN-Normen bzw. Zulassungen des Deutschen Instituts für Bautechnik, Berlin verwandt.
- 1.3 Der komplette Bauantrag wird vorbereitet und der Baubehörde zugeleitet. Nach erteilter Baugenehmigung werden Ausführungspläne im Maßstab 1:50 erstellt.
- 1.4 Wärmedämmung, Statik, Schallschutz und Schutz gegen Feuchtigkeit werden nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN-Normen sowie dem (GEG) ausgeführt.
- 1.5 Die Kosten für Planung, Statik, Schallschutz, Schutz gegen Feuchtigkeit und Wärmeschutzberechnung sind im Kaufpreis der Wohnungen bereits enthalten.
- 1.6 Das Gebäude wird entsprechend aktueller 1. Januar GEG 2023 errichtet.

## **2. Erd- und Fundamentierungsarbeiten:**

- 2.1 Der Mutterboden wird abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Die spätere Verteilung erfolgt im enthaltenen Gewerk Außenanlagen.
  - 2.2 Baugrubenaushub bis zu seiner erforderlichen Tiefe mit Abtransport.
  - 2.3 Verfüllen des Arbeitsraumes mit seitlich gelagertem Boden ( falls geeignet ), mit Verdichtung. Überschüssige Erdmassen werden abgefahren. Altern. Füllkies neu.
  - 2.4 Fundament- und Rohrgrubenaushub innerhalb und außerhalb des Gebäudes nach den entsprechenden Erfordernissen mit seitlicher Lagerung und Wiederverfüllung.
  - 2.5 Gebäudegründung durch Streifen- und Einzelfundamente bzw. Flächengründung aus Beton und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Tragende Innenwände nach Statik aus Stahlbeton oder Mauerwerk (vollfugig gemauert). Bodenplatte aus einer Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernissen.  
  
Waagerechte Abdichtung der Stahlbeton-Bodenplatte gegen Feuchtigkeit oder als Sonderkonstruktion der Bauteile in WU-Beton. Senkrechte Abdichtung der Außenwände/Bodenplatte gegen Feuchtigkeit nach DIN. Bodeneinläufe in dem Technik- und Waschmaschinenraum. Entwässerung über Anschluss an den öffentlichen Kanal mit Revisionsöffnung.
- Die Geschossdecken werden als Stahl-Betondecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Abdichtung der Decke sofern erforderlich.
- 2.6 Ein Revisionschacht einschl. Revisions- und Reinigungsstück mit Schachtabdeckung, außerhalb des Gebäudes.
  - 2.7 Schmutz + Regenwasserkanal werden nach den örtlichen Gegebenheiten auf das Grundstück geführt

### **3. Wohngeschosse:**

3.1 Die lichten Geschosshöhen betragen ca. 2,60m von FFB.

Die Außenwände der Wohngeschosse sind massiv in entsprechender Stärke in Porenbeton oder Ziegelmauerwerk gemauert. Das wärmedämmende Mauerwerk wird entsprechend dem GEG 2023 monolithisch ausgeführt.

3.2 Der Zugang zu den Erdgeschosswohnungen ist barrierefrei, eine kann zudem behindertengerecht ausgebaut werden.

3.3 Der Außenputz wird als mineralischer Putz ausgeführt in weiß / creme einschl. einmaligen Anstrich. Farbwahl trifft der Bauträger.

3.4 Der Sockelputz erfolgt als Zement-Putz mit Anstrich, Farbe entsprechend den Vorgaben des Bauträgers. Der Sockelputz hat die Spritzwasserfunktion zu übernehmen und wird entsprechend ausgeführt.

3.5 Geschoss-Innenwände werden nach statischen Erfordernissen gemauert. Tragende und nichttragende Wände werden dem Material der Außenwände angepasst. Die einzelnen Wohneinheiten werden entsprechend den gültigen Brand- und Schallschutzanforderungen in ausreichender Mauerstärke voneinander getrennt.

3.6 Der Innenputz in allen Räumen wird als Gipsputz MP-75 ausgeführt. Kalkputz kann gegen Mehrpreis auf Wunsch ausgeführt werden.

3.7 Die Geschossdecken werden als massive Stahlbeton- bzw. Fertigteildecke gemäß Statik hergestellt. Fugen werden verspachtelt, die Feinspachtelung erfolgt im Gewerk Malerarbeiten.

3.8 Fenster nach vorliegenden Plänen. (weiteres s. Kapitel 12)

3.9 Estrich als schwimmender Zementestrich od. gleichartig auf einer zweilagigen Wärme- und Trittschalldämmung bzw. auf Ausgleichsschicht mit Trittschalldämmung nach DIN 4109.

3.9 Decken und Böden der Balkone, als Stahlbetonplatten nach statischen Erfordernissen. Geländer der Balkone / Loggien aus verzinkter Stahlrahmenkonstruktion nach Vorgabe des Bauträgers lackiert. Ein Zugang pro Wohnung zu den Balkonen wird schwellenlos ausgeführt.

3.10 Die Abdichtung der Balkone erfolgt mit einer PVC Folienabdichtung der Fa. Alwitra oder gleichwertig einschließlich Schutzbahnbelag oder werden alternativ als Beton Fertigteil hergestellt.

### **4. Dachkonstruktion:**

4.1 Die Dachkonstruktion über Dachgeschoss wird als Sparren- u. Kehl balkendach n. Statik ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln, z.B. CREATON Heidelberger / Kapstadt

4.2 Die Dachgauben erhalten seitlich eine Aluminium- oder Schieferverkleidung n. Wahl des Bauträgers und eine Eindeckung als Alwitrafoliendach oberseitig.

4.3 Die Dachfläche wird mit einer Unterspannbahn, Dämmung nach GEG 2023 in Zellulose od. Mineralwolle nach den energetischen Anforderungen und harter Eindeckung mit Dachsteinen ausgeführt.

4.4 Eindichtung der Balkon auf Wärmedämmung. Die Abdichtung erfolgt mit einer PVC Folienabdichtung der Fa. Alwitra oder gleichwertig einschließlich Schutzbahnbelag.

## **5. Dachentwässerung:**

5.1 Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohre. Notüberläufe nach Erfordernissen.

5.2 Die Rinnenausführung wird wenn erforderlich als vorgehangene, rechteckige/runde Rinne einschließlich der erforderlichen Regenfallrohre 0,8 mm aus Zink ausgeführt.

## **6. Außenfassade:**

6.1 Die Hauptbaukörper werden mit Putzoberfläche, 2 mm Korn, als Scheibenputz, gestrichen ausgeführt.

6.2. Markisen und Sichtschutz jeglicher Art müssen eine einheitliche, vom Bauträger vorgegebene Farbgebung und Gestaltung erhalten. Markisen sind nicht Teil des Leistungsumfangs.

6.3 Der Anbau mit der Technik und den Abstellräumen wird als Flachdach ausgeführt.

## **7. Hauseingang:**

7.1 Der Hauseingang erhält eine Türe mit Glasausschnitt, angepasste Klingelanlage und wird bei Dunkelheit ausgeleuchtet.

7.2 Die Briefkastenanlage wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Nähe der Hauseingänge freistehend / wandmontiert n. Wahl des Bauträgers installiert.

## **8. Haustürelement:**

8.1 Hauseingangstür mit Isolierverglasung und Schließanlage.

## **9. Treppen:**

9.1 Treppenausführung als massive Stahlbetontreppe schallentkoppelt, nach statischen Erfordernissen; mit Fliesenbelag in rutschhemmender Ausführung.

9.2 Absturzsicherungen als Wände/Brüstungen, Handläufe aus Edelstahl.

9.3. Treppenhaus, Eingangsbereich erhält Fliesen als Bodenbelag.

## **10. Innentüren:**

10.1 Innentüren im Wohnbereich als Röhrenspantüren mit 17 DB, Oberflächen foliert, wahlweise in Eiche-Natur, Buche-Natur, Weißlack. Türen bis 300,- € zuzügl. Mehrwertsteuer je Tür, zzgl. Beschlag bis 35,- € zuzügl. Mehrwertsteuer je Tür sind im Preis enthalten. Jede andere Tür ist gegen Aufpreis möglich.

10.2 Wohnungsabschlusstüren nach DIN-Vorschrift, inkl. Rauchabschlussdichtung als glatt abgespernte Türen mit Vollspaneinlage, und CPL Oberfläche. Mind. 37 DB. Beschläge: Türbänder in schwerer Ausführung, in 3 – D, aus verzinktem bzw. vernickeltem Stahl, Drückerwechsellgarnitur aus Edelstahl, Profilzylinderschloss mit Profilzylinder der Schließanlage, Mehrfachverriegelung endlackiert. Die Wohnungsabschlusstüren werden mit Spion und Klingelanlage ausgestattet.

## **11. Fenster:**

11.1 Kunststofffenster, 6 Kammersystem, von Fachinstitut geprüft, mit 3-fach Verglasung,  $U_w$  mind.  $0,79 \text{ W/m}^2\text{K}$ .  
Ausführung entsprechend Gebäudeenergiegesetz GEG 2023.

11.2 Alle Fenster in der Farbe weiß (Innen) und DB 703 (Außen) oder Schwarzbraun RAL 8022 n. Wahl der Architekten.

11.3 Die Fenster (EG/OG/DG) werden als Dreh-Kipp-Flügelfenster eingebaut. Festverglasung nach Plan. Beschläge der Fenster Einhanddreh- oder Kippbeschläge mit elastischen Dichtungsprofilen.

11.4 Die Aufteilung der einzelnen Fenster erfolgt nach Plan. Die maximale Fensterhöhe beträgt im Rohbau 2,30 m. Entsprechend den Erfordernissen zur Absturzsicherung werden vor bodentiefen Fensterelementen lackierte Geländerstäbe montiert oder feststehende Glaselemente ( Unterlicht ) als Brüstung eingebaut.

11.5 Alle Fassadenfenster im EG erhalten graue Rollläden mit Elektroantrieb, in den übrigen Etagen nur in den Schlafräumen und Bädern. Die Ausstattung der übrigen Fenster und der Veluxfenster im Dachgeschoss mit Rollläden ist gegen Aufpreis möglich.

11.6 Äußere Fensterbänke werden in Alu, Farbe passend zum Fenster oder Naturstein - Basalt, ausgeführt. Die Entscheidung liegt beim Bauträger. Innenfensterbänke bündig mit Leibung in Holzwerkstoff, weiß beschichtet, o. Naturstein ca. 20 cm breit.

## **12. Fußbodenbeläge:**

### **12.1 Fliesen**

12.1.1 Alle Küchen, Abstellräume, WC / Dusch-Bad und Bäder (soweit vorhanden) erhalten Bodenfliesen inkl. Fliesensockel. Wände in Dusch-Bad und Bädern werden ca. 1,50 m hoch, in Duschen 2,10 m hoch gefliest. Der Materialanteil (Fliesenpreis) beträgt pro Quadratmeter 35,00 € zuzügl. Mehrwertsteuer. Alternativ können auch teilweise die Wände verputzt werden. Minderpreise werden nicht vergütet.

12.1.2 Die Fliesen werden in grau oder weiß normal ausgefugt. Farbige Verfugung gegen Aufpreis möglich. Dauerelastische Verfugung in den Innenecken sowie an den Bade- und Duschwannen. Dauerelastische Fugen im Bereich der Wand- u. Bodenanschlüsse neigen durch Setzungen des schwimmenden Estrichs zum Abriss. Da es sich bei diesen Fugen um Wartungsfugen handelt, können Gewährleistungsansprüche hieraus nicht abgeleitet werden.

12.1.3 Bordüren sowie Dekorfliesen werden separat berechnet. Großformatige Fliesen (>60/60cm) sind in der Verlegung teurer, die Mehrkosten sind von den Erwerbern zu tragen.

### **12.2 Parkett, Vinylboden, Bodenbelagsarbeiten**

Alle Dielen, Wohn-, Schlaf- u. Aufenthaltsräume, werden mit Parkett oder Vinyl - Designplanken ausgestattet. Der Warenwert beträgt  $35,00 \text{ €/m}^2$  zuzügl.. Mehrwertsteuer. Die Verlegung anderer Beläge erfolgt gegen Aufpreis.

12.2.1 Die Fußleisten sind aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, Größe ca. 16/60mm

12.2.2 Die Bemusterung aller Bodenbeläge erfolgt ausschließlich bei unseren jeweiligen Vertragshändlern. Eine Vergütung von Minderpreisen erfolgt nicht.



12.2.3 Die Terrassen und Balkone werden mit Terrassenplatten aus Beton, 60/40 cm in granitgrau belegt

12.2.3 Die Estrichböden der Technikräume erhalten einen Fliesenbelag mit Sockelfliese und dauerelastischer Versiegelung gegen das Mauerwerk.

12.2.4 Die Böden der Aussen-Abstellräume erhalten einen gestrichene Bodenplatte.

### **13. Malerarbeiten:**

13.1 In allen Wohnungen werden Deckenflächen mit Malervlies und Anstrich mit Dispersionsfarbe in weiß ausgestattet.

13.2 Wandflächen werden mit Malervlies und Anstrich, alternativ in Erfurter Raufaser mittlere Körnung, tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Farbige Anstriche und Tapeten sind gegen Aufpreis möglich.

13.3 Treppenhaus, Eingang u. öffentliche Flure werden verputzt und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

13.4 Die Wände und Decken der allg. Räume erhalten einen einmaligen Dispersionsanstrich in weiß.

### **14. Sanitärarbeiten:**

14.1 Im Bad und WC werden die Objekte entsprechend der Auflistung ausgeführt.

14.2 Die Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen werden in Schallschutz - Abflussrohren hergestellt. Die Wasserversorgung und Sanitärleitungen werden in Kunststoffrohr verlegt, Isolierung erfolgt nach DIN.

14.3 Der Waschmaschinenanschluss wird mit Belüfter und Schlauchverschraubung im Abstellraum hergestellt.

#### **14.4 Einrichtung des Bad:**

- Duschwanne aus Stahl emailliert inkl. Glas-Duschkabine (0,90m \* 0,90m oder 1,00m \* 1,00m), EH-Mischer Ideal- Standard, Aufputz , Brausegarnitur, Badetuchhalter Keuco

- 1 x Waschbecken (65 cm), Ideal Standard Connect Cube eckig in weiß;  
Waschtischbefestigungssatz, ( ohne Halbsäule )  
Eckregulierventil, Unterputz- o. Flachaufputzsiphon, HAT-Gumminippel für Rohrmuffe, Ablage 60 cm, Spiegel 65 cm / 80 cm rechteckig, Ideal Standard Einhebel Mischer Ceraplan III oder Ceraplan neu, Handtuchhalter Keuco

- Wandhängendes Tiefspül-WC, Ideal Standard Connect, mit Sitz, Drückerplatte Sigma 20 Betätigungsplatte, Papierhalter Chrom mit Deckel, Keuco

Alle Artikel inklusive Lieferung und Montage.

Alle Sanitärartikel der Bäder sind mit Zubehör, exklusive Montage und Spülkästen, bis zu einem Preis von 2.000,00 €, zuzügl. Mehrwertsteuer, im Preis enthalten. Mehr- oder Minderauswahl wird entsprechend berücksichtigt.

14.5 Erdung: Badewanne und Dusche, soweit vorhanden und notwendig.

14.6 Handtuchheizkörper sind individuell gegen Mehrkosten ausführbar und nicht im Angebot enthalten.

14.7 Küche: Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine und Warmwasserbereitung gehören zum Leistungsumfang. Der Anschluss der Küche gehört nicht zum Leistungsumfang.

## **15. Elektroinstallation:**

15.1 Hauptverteilung als Zäblerschrank bestückt mit Zählertafeln, Verteilereinheit, Schutzschalter, Vorsicherung und Sicherungsautomat, liefern und betriebsfertig installieren. Hauptzuleitung liefern und verlegen. Potentialausgleichleitungen, Potentialausgleichschiene liefern und montieren, Potentialausgleichverbindungen im Bad, Heizung und Dusche.

Das Treppenhaus, Allgemeinräume, Trockenräume (soweit vorhanden) und Hausanschlussräume, Antennen, Heizung, Tiefgarage und Außenbeleuchtung laufen über Allgemeinstromzähler.

Die außerhalb der Wohnung liegenden Abstellräume werden den Zählern der zugehörigen Wohneinheiten zugeordnet.

Je Wohnung eine Unterverteilung, Montage unter Putz.

15.2 Schalter- Programm Merten, Standard weiß oder vergleichbar nach Wahl des Verkäufers in dieser Preiskategorie. Änderungen in Absprache zwischen Käufer und Verkäufer möglich.

15.3 Ausstattung (Grundlage sind die Räumlichkeiten lt. Planung):

Wohnzimmer:

- 1 Serienschalter mit Steckdose in Kombination für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Kontrollschalter innen für eine Außensteckdose (Balkon / Terrasse)
- 1 Ausschalter für eine Außenleuchte Balkon / Terrasse
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 x Antennenanschluss für Empfangsmöglichkeiten der Rundfunk und Fernsehkanäle sowie Telefonanschlüsse mit Verkabelung SAT

Esszimmer:

- 1 Ausschalter (nach Bedarf lt. Plan 2 Wechselschalter)
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Steckdosen

Diele/Flur:

- 1 Wechsel- oder Tasterschaltung, Anzahl der Schalter und Lampenanschlüsse nach Räumlichkeit (Plan)
- 2 Steckdosen

Bad:

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenleuchte, Deckenbrennstelle
- 1 Kombination Ausschalter+ 2 Steckdosen für 1 Spiegelleuchtenanschluss

Schlafen / Zimmer:

- 1 Wechselschalter-Steckdosen-Kombination
- 1 Wechselschalter Mitte Bett
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

Küche:

- 1 Ausschalter-Steckdosen-Kombination
- 1 Deckenbrennstelle

3 Doppelsteckdosen Arbeitsfläche  
1 Doppelsteckdose Abzugshaube, Schrankbeleuchtung  
1 Steckdose Spülmaschine (separater Stromkreis)  
1 Steckdose UTG (wenn sie benötigt werden sollte)  
1 Herdanschluss einschl. Dose  
1 Doppelsteckdose Kühl- und Gefrierschrank

Abstellraum:

1 Deckenleuchte und 1 Schalter mit Steckdose

Sonstiges:

1 Steckdose für Waschmaschine (separater Stromkreis)  
1 Steckdose für Wäschetrockner (separater Stromkreis)

Technikraum:

Elektroverdrahtung Anschluss Heizung, Deckenbrennstelle und Steckdose

Sprechanlage:

Ausführung einer Klingel, mit Sprechanlage in Schwachstromausführung.

## **16. Heizung:**

16.1 Die Beheizung erfolgt über eine Luft - Wasser Wärmepumpe. Die Rohrleitungen von der Heizzentrale bis zu den Unterverteilern innerhalb der Wohnungen werden in Stahlrohren verlegt. Die Anbindung an den Wohnungsverteiler wird mit Kunststoffrohr im Schutzrohr hergestellt.

16.2 Die Warmwassererwärmung erfolgt dezentral mittels digitalen Durchlauferhitzern oder Kamo-Stationen, nach Wahl des Bauträgers und den Erfordernissen des GEG.

16.3 Die Heizkreise werden nach GEG ausgelegt und isoliert.

16.4 Die Wärmeübertragung erfolgt in allen Räumen über Fußbodenheizung. In den Bädern können auf Wunsch und gegen Aufpreis zusätzlich Handtuchheizkörper installiert werden.

16.5 Für die Heizkosten- und Wasserabrechnung werden Unterverteiler in den Wohnungen, sowie Wärmemengenzähler mit Fernabfrage auf Mietbasis eingebaut.

## **17. Lüftungsanlage:**

17.1 Es ist möglich auf Wunsch und gegen Aufpreis eine dezentrale Lüftungsanlage in den Wohnungen zu realisieren, sofern dies rechtzeitig vor den Arbeiten an der Haustechnik angemeldet wird. Die Abrechnung erfolgt über den Fachunternehmer.

17.2 Alle Bäder haben Fenster zur natürlichen Belüftung. Innenliegende Abstellräume erhalten einen elektr. Lüfter mit Nachlauf.

## **18. Versorgungsanschlüsse:**

18.1 Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanal, und Telefon an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Es wird eine SAT- Anlage auf dem Dach installiert.

18.2 Sollten gesonderte Auflagen der Baubehörde, wie z. B. Hebeanlagen erforderlich sein werden diese eingebaut und sind im Kaufpreis enthalten.

**19. Küchen:**

19.1 Der Küchenanschluss bestehend aus vorbereitetem Wasseranschluss und Abfluss für bauseitig anzuschließende Spüle und Spülmaschine sowie der unter Punkt 16.3 aufgeführten Elektroinstallation.

19.2 Dunstabzugshauben sind als Umlufthauben auszuführen.

**20. Schlosser- und Geländerarbeiten:**

20.1 Schutzgeländer an Balkonen, Absturzsicherungen an Fenster oder sonstigen Bauteilen in Stahlkonstruktion. Ober- und Untergurt in Vierkantrohr 20/40 mm. Verbunden mit senkrechten Flachstahlstäben nach DIN, Technikraum Türen als Stahltüren.

**21. Außenanlagen:**

21.1 Pflasterflächen für Wege, Zufahrt und Terrassen nach Plan. Material für das Wegpflaster nach Wahl des Bauträgers; voraussichtlich Rechteckpflaster 10x20x8 in grau. Die Parkplätze werden mit einer Markierung versehen.

21.2 Die Terrassen und Balkone werden mit Terrassenplatten aus Beton, 60/40 cm in granitgrau belegt

21.3 Kiesrandstreifen um Gebäude, Verteilung oder Lieferung von Mutterboden und die Raseneinsaat sind enthalten. Gärtnerische Erstarbeiten inkl. der notwendigen Planungen sind enthalten, Pflege- und Wartungsarbeiten nicht.

21.4 Die zu den Wohnungen gehörenden Parkplätze liegen auf dem Grundstück vor der Wohnanlage

21.5 Der Müllplatz befindet sich neben der Wärmepumpe auf dem gemeinsamen Grundstück.

21.6 Grünstreifen die Teil der Auflagen der Baugenehmigung sind, werden vom Bauträger nach Wahl des Bauträgers angelegt.

**22. Sonstiges:**

22.1 Anstelle der in der Baubeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere gleichwertige, den Bauwert nicht beeinträchtigende, verwendet werden. Wenn diese auf Grund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für die Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind. Diese Änderungen werden jedoch im Vorfeld mit dem Bauherrn besprochen.

22.2 Die in den Bauplänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Möbel und Küchen gehören nicht zum Leistungsumfang.

22.3 Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt.

22.4 Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplänen, bzw. Statik und Ausführungsplanung nach Freigabe. Die Ausführungspläne der einzelnen Wohnungen werden dem jeweiligen Käufer vorgelegt und durch diesen verbindlich per Unterschrift freigegeben. Änderungen die nach Freigabe gewünscht werden und somit neu berechnet / gezeichnet werden müssen, werden nach HOAI, Mittelsatz mit den Architekten abgerechnet.

22.5 Maßgebliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder sonstigen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der DIN-Toleranz vorbehalten.

22.6 Sämtliche in der Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich zuzügl. der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer.

22.7 Alle außerhalb des Leistungsverzeichnisses getroffenen Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Bestätigung.

**Allgemeiner Hinweis:**

Alle einzubauenden Positionen, wie Bodenbeläge, Fliesen, Innentüren, sanitäre Einrichtung etc. werden ausschließlich nur bei unseren Vertragsfirmen bemustert und geliefert.

Wittlich, 10.05.2023