

# SPEHR

PROJEKTENTWICKLUNG



EXPOSÉ MEHRFAMILIENHAUS  
HELLINGROTTSTRASSE 40 · RHEDA-WIEDENBRÜCK

# EXKLUSIVER NEUBAU BARRIEREFREI WOHNEN

In bester Lage von Wiedenbrück, Hellingrottstraße 40 werden zwei exklusive Mehrfamilienhäuser mit nur je 5 Wohneinheiten als KfW-Effizienz Haus 55 errichtet. Die Planungen sind noch nicht vollständig abgeschlossen bzw. Änderungswünsche können noch berücksichtigt werden.

Sie wohnen zentral aber ruhig, nur ca. 400 m zur Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Arzt, Apotheke sowie alle öffentlichen Einrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.



## ECKDATEN

- zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohneinheiten, ein Zweifamilienhaus und ein Einfamilienhaus (in Planung) in bester Lage in Wiedenbrück
- Mehrfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten im EG, je zwei Wohneinheiten im OG, je eine Penthaus-Wohnung im DG
- barrierefreies Wohnen: alle Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern sind über einen Personenlift erreichbar
- Raumhöhen ca. 270 cm / DG. Wohnen bis zum First;
- modernste Ausstattung: Erdwärme, Wärmedämmverbundsystem teilweise mit Klinkerriemchen (Flachverblander), 3-fach Fensterverglasung
- Terrassen und Balkone mit Süd-West Ausrichtung
- Autofahrstuhl zur Tiefgarage mit 13 Stellplätzen (inkl. Behindertenparkplatz)
- separater Fahrradkeller
- in den Fünffamilienhäusern gibt es pro Wohneinheit einen eigenen Kellerraum
- inkl. Maler- und Bodenbelagsarbeiten





# WOHNRAUM MIT CHARAKTER

Die zwei Mehrfamilienhäuser liegen zentral an der Hellingrottstraße. Besucherstellplätze inkl. Behindertenparkplätze sind direkt von der Hellingrottstraße erreichbar. Die Terrassen und Balkone der Wohnungen sind jeweils alle nach Süd-Westen ausgerichtet.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen nebst Terrasse über einen Garten, die Wohnungen im Obergeschoss über teils überdachte Balkone und die Penthauswohnung im Dachgeschoß bietet zwei Balkone nach Süden und Westen.

## HINWEISE

Für alle Wohnungen können Änderungswünsche berücksichtigt werden.

Änderungen sind aufgrund technischer und baurechtlicher Gründe vorbehalten.

**Keine Maklerprovision!**

## HAUS 1

### WOHNUNG 1

Erdgeschoss  
112 m<sup>2</sup>  
376.500 Euro

### WOHNUNG 2

Erdgeschoss  
111 m<sup>2</sup>  
379.600 Euro

### WOHNUNG 3

Obergeschoss  
82 m<sup>2</sup>  
279.800 Euro

### WOHNUNG 4

Obergeschoss  
98 m<sup>2</sup>  
334.700 Euro

### WOHNUNG 5

Dachgeschoss  
129 m<sup>2</sup>  
438.400 Euro

## HAUS 2

### WOHNUNG 6

Erdgeschoss  
112 m<sup>2</sup>  
376.500 Euro

### WOHNUNG 7

Erdgeschoss  
111 m<sup>2</sup>  
379.600 Euro

### WOHNUNG 8

Obergeschoss  
82 m<sup>2</sup>  
279.800 Euro

### WOHNUNG 9

Obergeschoss  
98 m<sup>2</sup>  
334.700 Euro

### WOHNUNG 10

Dachgeschoss  
129 m<sup>2</sup>  
438.400 Euro

## TIEFGARAGE

pro Tiefgaragenstellplatz  
18.750 Euro

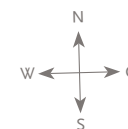
## EFHS 1 WE

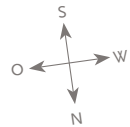
GF: 472,34 m<sup>2</sup>  
in Planung!

## DHS

GF: 569,00 m<sup>2</sup>  
WF: je 124 m<sup>2</sup>







## ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 1

112 m<sup>2</sup> | 376.500 Euro

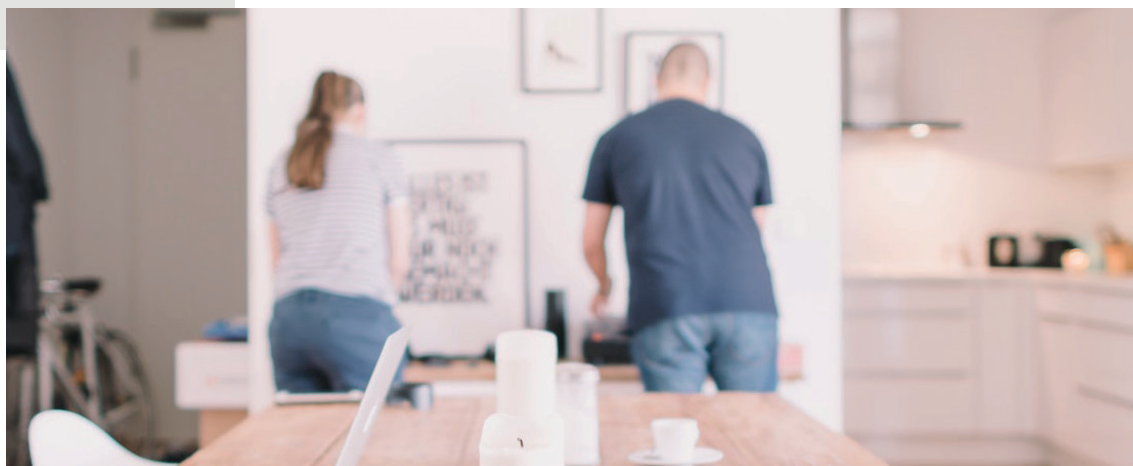
- Essen, Wohnen, Kochen 45,10 m<sup>2</sup>
- Arbeiten 11,24 m<sup>2</sup>
- Schlafen 16,48 m<sup>2</sup>
- Kind 10,52 m<sup>2</sup>
- Bad 10,98 m<sup>2</sup>
- WC 2,29 m<sup>2</sup>
- Flur 10,63 m<sup>2</sup>
- Terrasse 5,01 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 2

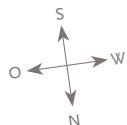
111 m<sup>2</sup> | 379.600 Euro

- Essen, Wohnen, Kochen 46,82 m<sup>2</sup>
- Kind 15,80 m<sup>2</sup>
- Schlafen 15,34 m<sup>2</sup>
- Ankleide 6,66 m<sup>2</sup>
- Bad 9,88 m<sup>2</sup>
- Flur 3,78 m<sup>2</sup>
- WC 1,94 m<sup>2</sup>
- WF 4,80 m<sup>2</sup>
- Terrasse1 3,75 m<sup>2</sup>
- Terrasse2 2,50 m<sup>2</sup>





OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS

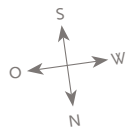
## WOHNUNG 5

129 m² | 438.400 Euro

- \_ Wohnen, Essen 39,35 m²
- \_ Kochen 10,72 m²
- \_ Schlafen 19,58 m²
- \_ Ankleide 6,95 m²
- \_ Arbeiten 15,53 m²
- \_ Bad 10,49 m²
- \_ WC 3,07 m²
- \_ Entree 5,08 m²
- \_ Flur 2,58 m²
- \_ Garderobe 3,03 m²
- \_ Balkon 1 8,12 m²
- \_ Überdachter Balkon 2 4,31 m²







## WOHNUNG 6

112 m<sup>2</sup> | 376.500 Euro

- Essen, Wohnen, Kochen 45,10 m<sup>2</sup>
- Arbeiten 11,24 m<sup>2</sup>
- Schlafen 16,48 m<sup>2</sup>
- Kind 10,52 m<sup>2</sup>
- Bad 10,98 m<sup>2</sup>
- WC 2,29 m<sup>2</sup>
- Flur 10,63 m<sup>2</sup>
- Terrasse 5,01 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 7

111 m<sup>2</sup> | 379.600 Euro

- Essen, Wohnen, Kochen 46,82 m<sup>2</sup>
- Kind 15,80 m<sup>2</sup>
- Schlafen 15,34 m<sup>2</sup>
- Ankleide 6,66 m<sup>2</sup>
- Bad 9,88 m<sup>2</sup>
- Flur 3,78 m<sup>2</sup>
- WC 1,94 m<sup>2</sup>
- WF 4,80 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1 3,75 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2 2,50 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS





## WOHNUNG 8

82 m² | 279.800 Euro

- \_ Essen, Wohnen 24,27 m²
- \_ Kochen 11,10 m²
- \_ Schlafen 1 9,93 m²
- \_ Schlafen 14,77 m²
- \_ Bad 7,65 m²
- \_ Flur 3,63 m²
- \_ WC 2,25 m²
- \_ Teilweise überdachter Balkon 8,43 m²

## WOHNUNG 9

98 m² | 334.700 Euro

- \_ Essen, Wohnen, Kochen 40,97 m²
- \_ Schlafen 17,88 m²
- \_ Kind 13,81 m²
- \_ Bad 6,59 m²
- \_ WC 2,96 m²
- \_ Flur 10,42 m²
- \_ Überdachter Balkon 5,81 m²



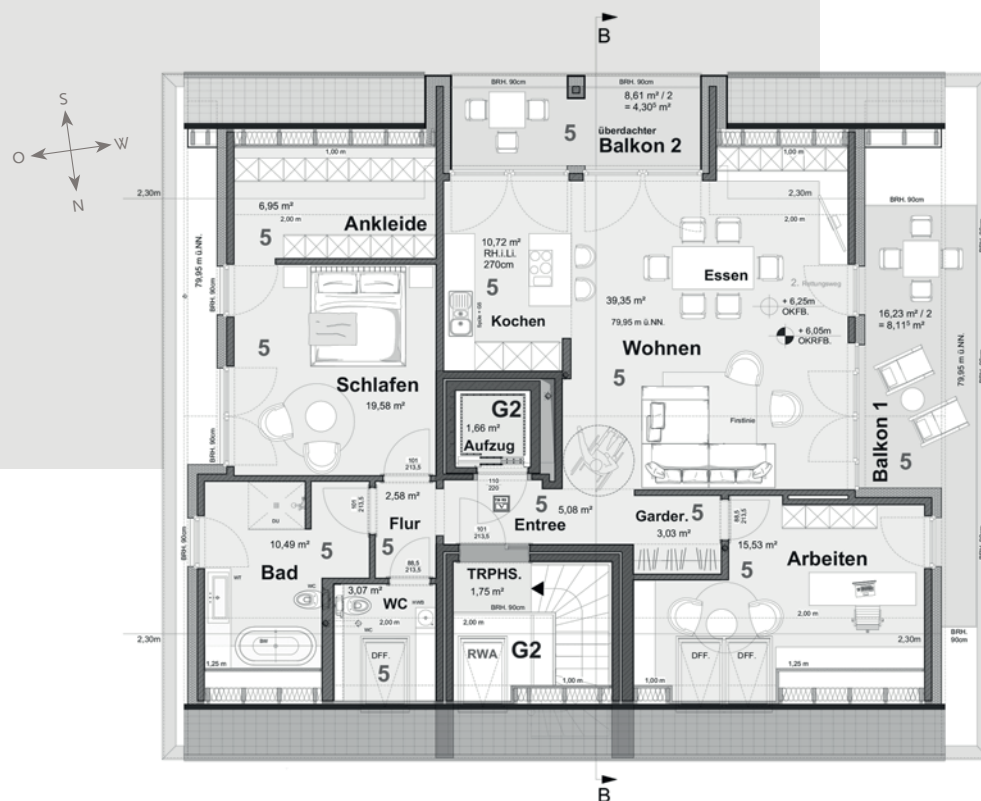
OBERGESCHOSS







# DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 10

129 m<sup>2</sup> | 438.400 Euro

- \_ Kochen 10,72 m<sup>2</sup>
- \_ Wohnen, Essen 39,35 m<sup>2</sup>
- \_ Schlafen 19,58 m<sup>2</sup>
- \_ Arbeiten 15,53 m<sup>2</sup>
- \_ Ankleide 6,95 m<sup>2</sup>
- \_ Bad 10,49 m<sup>2</sup>
- \_ WC 3,07 m<sup>2</sup>
- \_ Flur 2,58 m<sup>2</sup>
- \_ Entree 5,08 m<sup>2</sup>
- \_ Balkon 1 8,12 m<sup>2</sup>
- \_ Balkon 2 4,31 m<sup>2</sup>
- \_ Garderobe 3,03 m<sup>2</sup>



## KELLERGESCHOSS

- Autofahrstuhl/Scherenbühne zur Tiefgarage
- 14 Stellplätze (inkl. Behindertenparkplatz)
- Personenaufzug und Treppenhaus
- separater Fahrradkeller
- pro Wohneinheit ein eigener Keller
- Waschkeller mit eigenem Anschluss







# BAUBESCHREIBUNG ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER

## A. ALLGEMEINES ZUR BAUBESCHREIBUNG

Diese Baubeschreibung ist grundlegender Bestandteil der Absprachen zwischen dem Erwerber und der Firma Spehr Projektentwicklung GmbH & Co. KG, dem Auftragnehmer. Die Baubeschreibung hat die wesentlichen Eigenschaften der angebotenen Bauleistung darzustellen und muss vollständig und klar sein.

## B. BAUBESCHREIBUNG

### 1. BESCHREIBUNG DER HERZUSTELLENDEN GEBÄUDE

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um zwei freistehende, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten und Tiefgarage, die über einen Scherenaufzug erschlossen wird, mit 13 Stellplätzen, einem Fahrradabstellraum und einem Raum für Müllentsorgung. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden auf einem Grundstück errichtet. Die Tiefgarage liegt unterhalb der beiden Mehrfamilienhäuser. Der Erwerber erwirbt Miteigentum an dem Grundstück, Sondereigentum an für ihn bestimmten Wohnräumen und dem für ihn bestimmten Kellerraum und Teileigentum an zumindest einem Tiefgaragenplatz. Teilweise ist dem jeweiligen Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### 2. ART UND UMFANG DER ANGEBOTENEN LEISTUNGEN

#### 2.1. Planungsleistungen

Sämtliche Planungsleistungen (Architektenleistung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Statik) sowie die Kosten bei Ämtern und Behörden zur Erwirkung der Baugenehmigung sind

im Kaufpreis enthalten.

#### 2.2. Vermessungsarbeiten

Die Einmessarbeiten während der Bauausführung sind im Kaufpreis enthalten. Die spätere Gebäudeeinmessung erfolgt auf Veranlassung und Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft.

#### 2.3. Hausanschlüsse

Errichtung aller erforderlichen Hausanschlüsse inkl. Versorgungsgraben, Hauseinführungen und der Anschlussgebühren für Wasser, Kanal und Strom sind im Kaufpreis enthalten.

#### 2.4. Rohbau

##### 2.4.1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen die Baustelleneinrichtungen sowie sämtliche Schutzeinrichtungen während der gesamten Bauzeit, einschließlich aller Sicherungsmaßnahmen, das Abschieben und Sichern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube, der Fundamente sowie des Kanals für Schmutz- und Leitungswasser, außerdem den Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials einschließlich der Gebühren für die Deponie. Ein Teil der Massen wird, soweit dies möglich ist, für die spätere Gartengestaltung auf dem Gelände gelagert und mit Abschluss der Arbeiten auf Höhe der Bodenplatten der Häuser angepasst.

##### 2.4.2. Entwässerungs-/Kanal-/Drainagearbeiten

Die Entwässerung kann sowohl durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz oder eine Versickerungsanlage erfolgen. Gegebenenfalls hierfür anfallende Anschlussgebühren trägt der Auftragnehmer. Für den Anschluss der Entwässerungsstränge in die Häuser werden Kanalrohre in





erforderlicher Anzahl bis unter die Bodenplatte bzw. Decke der Tiefgarage geführt. Regenwasser und Schmutzwasser werden in getrennten Leitungssystemen bis an die Grundstücksgrenze abgeleitet, wo der Anschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt.

#### 2.4.3. Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

##### 2.4.3.1 Wohnhaus

Alle tragenden und nichttragenden Wände und statisch erforderlichen Pfeiler, sowie Unter- und Überzüge werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Beton hergestellt und gespachtelt oder geputzt. Lichte Raumhöhen: Tiefgarage ca. 2,20 m in den Wohngeschossen ca. 2,70 m. Kelleraußenwände und Bodenplatte werden in WU-Beton gegossen.

Geschossdecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton in massiv erstellt, die Treppenläufe und Podestplatten werden in Stahlbeton ausgeführt.

##### 2.4.3.2 Kellerräume

Die Kellerräume werden in Kalksandstein als Sichtmauerwerk im Klebeverfahren errichtet. Das Mauerwerk erhält einen weißen Anstrich. Die Kellerräume /Kellerersatzräume sind als Abstellräume nutzbar, nicht zu Wohnzwecken.

##### 2.4.3.3 Tiefgarage

Wände und Decken der Tiefgarage gemäß Titel 2.4.3.1. Die Zuwegung zur Tiefgarage erfolgt über eine außenliegende Scherenbühne. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird geglättet ausgeführt (Industrieboden) mit abriebfester Einstreuung, alternativ als Asphaltbelag. Das Treppenhaus und der Personenaufzug enden in der Tiefgarage. Zudem wird neben der Scherenbühne eine überdachte zur Tiefgarage führende Außentreppe angelegt.

Der Zugang der Tiefgarage von außen erfolgt über einen Scherenaufzug, welcher an der Zu- und Ausfahrt durch ein Sektionaltor versehen ist. Die Aufzugsanlage verfügt über eine Ampelanlage.

## 2.5. Dach

### 2.5.1. Zimmerer- und Holzbauarbeiten

Dachstuhl-Holzkonstruktion in zimmermannsmäßigem Abbund gemäß statischer Berechnung in Nadelholz, als Vollholz - Sortierklasse S10 / MS10, bzw. Brettschichtholz - Sortierklasse BS14.

### 2.5.2. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Tondachsteine als Flachziegel mit Doppelfalz in anthrazit, auf Lattung und Konterlattung, Trockenfirst belüftet, diffusions-offene Unterspannbahn, Ortgang mittels Ortgangziegel, Lüfterleisten, Stragentlüfter nach Erfordernis. Dachfläche mit Mineralwolle gedämmt. Dicke und Wärmeleitfähigkeit gemäß den Anforderungen der EnEV, Dampfsperre (PE-Folie) unter den Sparren fixiert, fachgerecht an Wände bzw. Boden angeschlossen. Entwässerung über vorgehängte Kastenrinne. Dachrinnen, Fallrohre Durchmesser: ca. 100 mm und Mauerabdeckungen aus vorgewittertem Titanzink.

## 2.6. Außentüren und Fenster

### 2.6.1. Fensterelemente und Balkontüren

Die Fenster und Balkontüren bestehen aus Kunststoffelementen als Mehrkammer-Profile mit Stahlaussteifung und Anschlagsdichtung in der Einbruchswiderstandsklasse RC 2n, abschließbar als Pilzkopfverriegelung.

Verglasung:

3-fach Wärmeschutz-Isolierglas, nach Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Oberflächen der Kunststoffelemente innen weiß, außen mit Folie in anthrazit (RAL 7016);



Sämtliche Fenster erhalten grundsätzlich Klarglas und werden mit *Rollläden aus Kunststoff*, Farbe grau, elektrisch betrieben, ausgeführt. Kellerfenster erhalten keine Rollläden. Soweit dies nach Brandschutzvorgaben notwendig ist, wird eine Rolllade mit einer Kurbel ausgestattet, insbesondere um einen zweiten Rettungsweg zu gewährleisten.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, in Farbe der äußeren Seite der Fensterprofile.

Fensterflügel werden als „Dreh-Kipp“-Konstruktion ausgeführt, teilweise sind die Fenster (z.B. in den Brüstungen) in den unteren Bereichen der Kunststoffelemente feststehend.

*Dachflächenfenster* als Schwing-Fenster mit Kunststoffoberfläche, Farbe innen weiß, außen in RAL 7016, Wärmeschutz-Isolier-Verglasung inkl. außen liegendem elektrischen Sonnenschutz.

#### 2.6.2 Hauseingangstür

Wärmegeämmte Haustür aus Aluminium mit Füllung in RAL 7016

Außengriff: Standard-Stangengriff, Edelstahl, inkl. Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner und Videoanlage für jeden Erwerber.

#### 2.6.3. Briefkasten

Eine abschließbare Briefkastenanlage in RAL 7016 wird freistehend vor dem Haus auf einem Betonfundament montiert.

#### 2.6.4. Schließanlage

Das Gebäude wird mit einer Schließanlage versehen. Die Schließanlage umfasst sämtliche Haupt- und Nebenzugänge wie Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Nebentüren. Jede Wohneinheit erhält 3 Schlüssel.

## 2.7. Wasser-/Abwasserinstallation

### 2.7.1. Allgemein

Die *Abflussleitungen* innerhalb des Gebäudes bestehen aus Kunststoffrohren. Dies gilt auch für die Verbindungsleitungen von den Fallleitungen zu den Einrichtungsgegenständen.

Die *Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser* bestehen aus Kupfer. Alle Warmwasserleitungen sind gemäß EnEV wärmegeämmt. Die Kaltwasserrohre erhalten eine den Vorgaben der EnEV entsprechende Schutzhülle.

### 2.7.2. Wasser/Abwasseranschlüsse

*Gäste WC:*

Anschlüsse für Toilette und Waschbecken (Warm- und Kaltwasser)

*Küche:*

Spüleanschluss (Warm- und Kaltwasser)

*Bad:*

Anschlüsse für Toilette, ein Waschbecken sowie gemäß Zeichnung für Badewanne/Dusche.

*Terrasse:*

Im Bereich der Terrassen im EG ist ein Wasseranschluss für den Garten vorgesehen. Die Ausführung erfolgt mit einer frostsicheren Außenarmatur.

## 3. GEBÄUDEDATEN, PLÄNE MIT RAUM- UND FLÄCHENANGABEN SOWIE ANSICHTEN, GRUND RISSE UND SCHNITTE

### 3.1. Flächen

Die Mehrfamilienhäuser sind entsprechend den Plänen zueinander angeordnet.

Die Raumhöhen betragen im Keller ca. 2,20 Meter, in den Vollgeschossen ca. 2,70 Meter und im Dachgeschoss werden die

Wohnräume (Wohn-/Essbereich) bis unter den First ausgebaut. Die in den Plänen dargestellten Bäume und Sträucher sind nicht verbindlicher Bestandteil der Baubeschreibung. Das Gleiche gilt für eingezeichnete Einrichtungsgegenstände. Diese dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit bzw. Raumnutzbarkeit. Einrichtungen für das Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum sind nur mitzuliefern oder einzubauen, wenn dies in dieser Baubeschreibung ausdrücklich festgehalten ist.

#### 4. ENERGIE-, BRANDSCHUTZ- UND SCHALLSCHUTZSTANDARD SOWIE BAUPHYSIK

##### 4.1. Energiestandard

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der EnEV in der zur Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung, zur Zeit des Jahres 2016. Für das Mehrfamilienhaus wird ein Energiebedarfsausweis ausgestellt. Die Energieeffizienz des Gebäudes erreicht den KfW 55-Standard.

Die Gebäude erhalten eine Erdwärme betriebene Heizungsanlage mit Tiefenbohrung. Sämtliche für die Beheizung notwendigen Rohrleitungen werden in Kupfer ausgeführt. Alle Heiz- und Warmwasserleitungen werden entsprechend der EnEV wärmegeklämt. Mit Ausnahme des in jeder Einheit befindlichen Abstellraums und des Bereichs der Küchenzeile erhalten alle Räume der Sondereigentumseinheiten eine Fußbodenheizung.

##### 4.2. Brandschutz

Die Gebäude erfüllen die brandschutzrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

##### 4.3. Schallschutz

Die Be- und Entlüftung der Gebäude erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

##### 4.4. Bauphysik

Die Be- und Entlüftung der Gebäude erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

#### 5. BAUKONSTRUKTION ALLER WESENTLICHEN GEWERKE

##### 5.1. Tiefgarage

Sohle und Wände wie auch tragende Stützen, Unterzüge werden in Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt, tragendes Innenmauerwerk in Kalksandstein.

##### 5.2. Tragwerk

Fundament und Decken werden in Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt.

##### 5.3. Fassade

###### 5.3.1. Balkone / Terrassen

Die Balkone erhalten einen rutschfesten Belag aus Terrassenplatten. Das Verlegen erfolgt über ein Ständersystem. Terrassen im Erdgeschoss erhalten eine Betonplatte im Format 40x40 cm auf einem Schotter/Split Aufbau. Materialpreise bis 30,-Euro/qm inkl. MwSt.

###### 5.3.2. Riemchen- und Wärmedämmverbundfassade

Lieferung/Herstellung der Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem zum Teil mit Klinkerriemchen versetzt. Die Dämmstärke erfolgt gemäß Wärmeschutzberechnung. Dämmmaterial PS-Hartschaum

Farbe und Struktur entsprechen der Visualisierung in den beigegeführten Plänen, mithin dem Farbkonzept des Architekten.

##### 5.4. Aufzugsanlagen

###### 5.4.1. Personenaufzug

Ein maschinenraumloser 6 Personen-Aufzug, schalltechnisch entkoppelt und zur Aufnahme eines Rollstuhls geeignet, jedoch nicht behindertengerecht. Außenportal in RAL 7016, Fußbodenbelag wie Treppenhausbelag, Handlauf in



Edelstahl, mit Spiegel inkl. Aufschaltung eines Notrufsystems.

#### 5.4.2. Scherenbühne für Autos

Autoaufzug in Hebetechnik/Scherenbühne der Fa. Büter oder gleichwertig. Ein- und Ausfahrt werden mit funkgesteuerten Sektionaltoren und Ampelanlage versehen. Jede Wohnung erhält zwei Funksender.

## 6. INNENAUSBAU

### 6.1. Innenputzarbeiten

#### 6.1.1. Wohnungen

Sämtliche Mauerwerksflächen des Wohnbereichs erhalten einen Kalk-Zementputz in der Oberflächenqualität Q2. Die unterseitig sichtbaren Stöße der Filigrandeckenplatten werden verspachtelt.

#### 6.1.2. Treppenhaus

Sämtliche Mauerwerksflächen des Treppenhauses erhalten einen weißen Edelputz.

#### 6.1.3. Estricharbeiten

Sämtliche Räume im Wohnbereich erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung, Stärke gemäß Energiebedarfs- bzw. Schallschutznachweis. Trenn- und Dehnungsfugen werden eingearbeitet, soweit dies bauphysikalisch notwendig ist.

#### 6.1.4. Trockenausbau

##### 6.1.4.1. Allgemein (soweit erforderlich)

Verkleidung von Abwasser- und Rohrleitungen in verschiedenen Formen mittels Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf entsprechender Unterkonstruktion aus Holz bzw. Metall.

##### 6.1.4.2. Dachschrägen

Beplankung der Dachschrägen mittels Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf entsprechender Unterkonstruk-

tion aus Holz bzw. Metall.

### 6.2. Fliesenarbeiten

#### 6.2.1. Allgemein

Wand- und Bodenfliesen in einer Größe von 20/20 bis 30/60 cm sind im Preis enthalten, kleinere bzw. größere Formate gemäß gesonderter Vereinbarung. Zwischen den Wand- und Bodenfliesen verlaufende Bewegungsfugen werden fachmännisch abgedichtet.

Auswahl der Fliesen beim Lieferanten des Bauträgers (Handwerkerliste). Wasch- und Trockenkeller sowie das Treppenhaus werden gefliest.

#### 6.2.2. Vorwandinstallation

Die Abmauerungen für die Vorwandinstallationen in Bad und WC werden mittels Gasbeton-Steinen errichtet. Die WC-Anlagen erhalten einen Unterputz-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung (6 bzw. 3 Liter).

#### 6.2.3. Wandfliesen

Im Bad sind ca. 12 qm Wandfliesen und im Gäste-WC ca. 4 qm Wandfliesen der entsprechenden Beanspruchungsgruppe vorgesehen. Reiner Materialpreis der Wandfliesen: bis 30,00 Euro/qm inkl. MwSt.

#### 6.2.4. Bodenfliesen

WC und Bad erhalten Bodenfliesen sowie einen hieraus geschnittenen Fliesensockel. Reiner Materialpreis der Bodenfliesen: bis 30,00 /qm incl. MwSt. Duschbereiche werden durchgefließt und erhalten eine Bodenrinne.

#### 6.2.5. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke, Stärke ca. 2 cm, werden aus Kunststein Sevic gefertigt. Bad und WC erhalten Fensterablagen aus Fliesen, gleich den Bodenfliesen. Reiner Materialpreis: 100,00 Euro inkl. MwSt.

### 6.3 Bodenbeläge

In alle Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche/Diele/Flure wird bis in den Eingangsbereich ein Vinyl-Belag mit abschließender Sockelleiste ausgelegt gemäß Muster.

#### 6.4 Malerarbeiten

Die Wandflächen und Decken der in 6.3 genannten Räume erhalten ein Malervlies mit einem weißen Anstrich. Die Wände der Kellerräume werden weiß gestrichen. Die Böden der Kellerräume erhalten einen staubbindenden Anstrich mit einem umlaufenden ca. 10 cm hohen Sockelanstrich.

#### 6.5. Innentüren

##### 6.5.1. Wohnungseingangstüren

Umfassungszarge sowie Türblätter in Holzwerksstoff, Türblatt und Zargen in Dekor weiß, (Klimaklasse 3), Drückergarnitur in Edelstahl. Die Tür erhält eine 3-fach Verriegelung.

##### 6.5.2 Wohnungsinnentüren

Umfassungszarge sowie Türblätter in Holzwerksstoff und Zargen in Dekor nach Wahl des Käufers bis 350,- inkl. MwSt. Die Türen verfügen über eine umlaufende Hohlprofilabdichtung im Zargenfalz und sind mit einer Drückergarnitur in Edelstahl ausgestattet; Badezimmer/WC-Türen mit Handriegelschloss. In den Plänen dargestellte Schiebetüren aus Milchglas bis 650,- Euro inkl. MwSt.

#### 6.6 Schlosserarbeiten

Balkone/Absturzsicherung werden aus VSG-Sicherheitsglas angebracht, wo dies erforderlich ist. Hierzu verweist der Auftragnehmer auf die beigelegten Pläne.

Balkone und bodentief öffnende „Französische Fenster“ erhalten eine Absturzsicherung aus VSG-Sicherheitsglas.

##### Treppenlauf/Treppengeländer

Handlauf in Edelstahl als Rundhandlauf. Treppengeländer als Harfe, Füllstäbe senkrecht.

#### 6.7. Endreinigung

Alle Räume erhalten vor Übergabe eine Grundreinigung. Vor dem Einzug empfiehlt sich noch eine Feinreinigung.

### 7. GEBÄUDETECHNISCHE ANLAGEN, ELEKTROANLAGE, INSTALLATION, SANITÄRAUSSTATTUNG

#### 7.1. Haustechnik

##### 7.1.1. Elektroanlage

###### 7.1.1.1. Allgemein

Der Ausführung liegen die gültigen VDE- und EVU-Vorschriften zugrunde. Die Häuser erhalten je einen Zählerschrank sowie eine Unterverteilung mit entsprechenden Sicherungsautomaten in der Wohnung.

Alle Leitungen werden Unterputz verlegt. Im Keller und Tiefgarage werden die Leitungen Aufputz verlegt. Für jede Wohnung ist im Fahrradabstellraum in der Tiefgarage eine abschließbare Steckdose vorgesehen.

Die Außenbeleuchtung erfolgt über das Beleuchtungskonzept des Architekten und Bauträgers

###### 7.1.1.2. Elektroausstattung

Als Schalterprogramm ist das Fabrikat: „GIRA“, System: „55“ oder gleichwertig vorgesehen, Haupt- bzw. Unterverteiler Fabrikat: „HAGER“, oder gleichwertig. Bei Wechselschaltungen sind jeweils zwei Schalter vorgesehen, bei Kreuzschaltungen jeweils drei; Brennstelle bedeutet ohne Lampe / Leuchtmittel. Alle Wohnräume werden mit Rauchmeldern (Laufzeit 10 Jahre) ausgestattet.

##### Eingangsbereiche/Flure/Treppenhaus:

Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder pro Geschoss, eine Wandbrennstelle mit Bewegungsmelder (außen nur im EG).





*Flure:*

eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, eine Steckdose.

*Gäste-WC:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

*Wohnen/Essen:*

drei Deckenbrennstellen (getrennt geschaltet, jeweils Wechselschaltung), ein Telefonanschluss, ein TV-Anschluss, eine Internetdose, 10 Steckdosen.

*Kind/Gast/Arbeiten:*

je eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, eine Internetdose.

*Schlafen:*

eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 6 Steckdosen, ein TV-Anschluss

*Bad:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Wandbrennstelle oberhalb des Spiegels mit Ausschaltung, 3 Steckdosen,

*Kochen:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, ein Herdanschluss (380 V), je eine Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug, 6 Arbeits-Steckdosen.

*Hauswirtschaftsraum:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner (wenn in den Plänen dargestellt).

*Terrasse:*

eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose mit Aus-Kontroll-Schaltung. Die Schaltung erfolgt

von einer geeigneten Stelle neben der Balkon- bzw. Terrassentür im angrenzenden Zimmer.

*7.1.1.3. Anschlusskosten*

Telefon: Der Erwerber meldet im Bedarfsfall seine(n) Anschluss (Anschlüsse) bei dem Telekommunikationsunternehmen an und trägt die entsprechenden Anschluss- und Anmeldegebühren für Telefon, Fernsehen und Internet.

Fernsehanschluss: Eine Satellitenempfangsanlage wird auf dem Dach durch den Bauträger installiert. Für die Weiterleitung des Signals in die entsprechenden Räume (s.o.) werden durch den Bauträger, vom Dachbereich ausgehend, sternförmig Koaxialkabel verlegt, sowie entsprechende Anschlussdosen vorgesehen

*7.1.2 Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung*

Das Gebäude erhält eine Erdwärme betriebene Heizungsanlage mit Tiefenbohrung. Sämtliche Rohrleitungen werden in Kupfer/Kunststoff ausgeführt. Alle Heiz- und Warmwasserleitungen werden gemäß den Vorgaben der EnEV wärmegeklämt.

**7.3. Sanitärausstattung**

Der Erwerber kann das Bad und Gäste-WC individuell zusammenstellen und dies gesondert mit dem Auftragnehmer vereinbaren. Macht er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch werden an Einrichtungsgegenständen geliefert und montiert:

Bad:

- 1 Badewanne, ca. 170 x 75 cm  
(wenn in den Plänen dargestellt),
- 1 Badewannengarnitur mit Handbrause,  
Brausehalter + Brauseschlauch (s.o.)
- 1 WC wandhängend (Tiefspüler), mit WC-Sitz und Spartaste,
- 1 WC-Papierhalter verchromt,
- 1 Waschtisch, ca. 70 cm,

- 1 Handtuchhalter verchromt,
- 1 Spiegel, rund, Euro 60 cm,
- 1 Duschtrennwand aus Glas (bis zu 1.000,00 inkl. MwSt.)
- 1 Brausegarnitur mit Handbrause,  
Wandstange + Brauseschlauch

#### Gäste WC, Bad

- 1 WC wandhängend (Tiefspüler), mit WC-Sitz und Spartaste,
- 1 WC-Papierhalter verchromt,
- 1 Waschtisch, ca. 55 cm,
- 1 Handtuchhalter verchromt,
- 1 Spiegel, rund, Euro 60 cm

#### *Fabrikate:*

#### Badewanne:

Fabrikat: KALDEWEI; Modell: Saniform oder gleichwertig;  
Farbe: weiß

#### Waschtisch

Fabrikat: Keramag; Serie: Optima X oder gleichwertig;  
Farbe: weiß

#### WC:

Fabrikat: Keramag; Serie: Optima X oder gleichwertig;  
Farbe: weiß

#### *Armaturen:*

Waschtisch- Unterputz-Brause- und -Badebatterie als Einhebelmischer, verchromt, Wannengarnitur bestehend aus: Handbrause, Brausehalter und Brauseschlauch, Brausegarnitur bestehend aus: Handbrause, Wandstange und Brauseschlauch, sowie Accessoires (Handtuch- und Papierhalter, Farbe: Chrom, Fabrikat: Hansgrohe; Serie: Talis S oder gleichwertig.

#### *Küche:*

In der Küche werden Eckventile für Kalt- und Warmwasser eingebaut (Kombiventil bei Kaltwasser für Spüle/Spülmaschine).

## 8. QUALITÄTSMERKMALE, DENEN DAS GEBÄUDE GENÜGEN MUSS

Die Mehrfamilienhäuser weisen Neubaustandard auf. Sie werden unter Einhaltung aller den Auftragnehmer bindenden Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Baukunst hergestellt, soweit hiervon kein abweichender Standard bei dem entsprechenden Gewerk oder Teilgewerk ausdrücklich vereinbart ist. Die Mehrfamilienhäuser ermöglichen eine Förderung durch die KfW für energieeffizientes Bauen nach dem Standard KfW 55. Sohle und Wände wie auch tragende Stützen, Unterzüge werden in Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt, tragendes Innenmauerwerk in Kalksandstein. Die Kosten für Sachverständigendokumentation für die KfW-Finanzierung sind im Kaufpreis nicht enthalten.

## 9. AUSSENANLAGEN

### 9.1. Befestigte Flächen

### 9.2. Gelände

Die vorhandenen Erdmassen werden grob planiert ( $\pm 5$  cm) und an das Haus und die im Plan dargestellten Außenbauteile (Garage, Einfahrt, Terrasse, Stufen und Zuwegung) angepasst.

Als oberste Schicht wird der Mutterboden, der sich bei Baubeginn auf dem Gelände befand und zwischengelagert wurde, gleichmäßig verteilt.

Die gärtnerische Feingestaltung mit Pflanzerde, Rasen, Staudenrabatten, Sträuchern, Bäumen usw. aller Flächen der Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrecht erfolgt durch den Erwerber.

Für geringe Geländesetzungen im Bereich der aufgefüllten Gartenflächen kann keine Gewähr übernommen werden. Ein übermäßiges Verdichten dieser Flächen steht einem angemessenen Pflanzenwachstum entgegen.



### 9.3. Zaunanlage

Der Gartenanteil der jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss wird durch einen Stabgitterzaun bis ca. 1,0 m in RAL 7016 oder durch eine Hainbuchenhecke eingefriedet.

### 9.4 Allgemeinflächen

Alle weiteren nicht überplanten Flächen werden durch den Auftragnehmer hergerichtet.

## C. ÄNDERUNGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

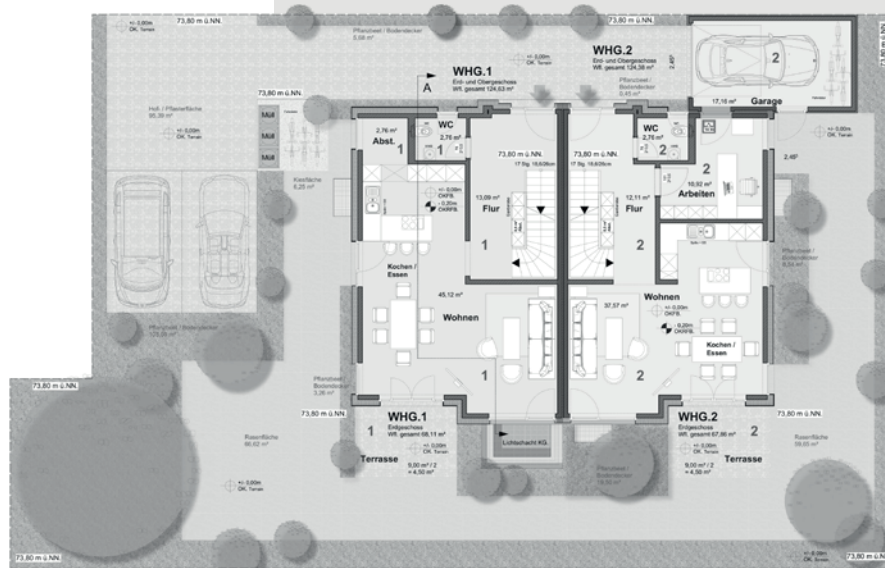
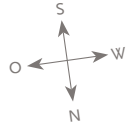
Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen, behält sich der Auftragnehmer vor, soweit diese technisch zweckmäßig oder notwendig sind oder auf behördlichen, unanfechtbaren Auflagen beruhen. Derartige Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Vertragsgegenstand auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Pauschalpreis ändert sich hierdurch zu Lasten des Erwerbers nicht.

Die Ausführung der in der Baubeschreibung/Anlage mit „oder“, „bzw.“, „oder gleichwertig“ versehenen Leistungen, liegt im Ermessen des Bauträgers. Der Auftragnehmer gewährleistet bei diesen Beschreibungen bei Wahl anderer Hersteller die gleiche Funktionalität und einen gleichwertigen Qualitätsstandard. Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Erwerbers.

Die bei Vertragsabschluss mit dem Erwerber vereinbarten Sonderwünsche bzw. Abweichungen von dieser Baubeschreibung werden in einer zum Kaufvertrag noch zu erstellenden Anlage „Sonderwünsche des Bauherrn“ zusammengefasst. Die in der Anlage zum Kaufvertrag zusammengefassten Sonderwünsche ergänzen/ersetzen die jeweiligen Teile dieser Baubeschreibung.

Auf Auswahlmöglichkeiten für den Erwerber bei der Bauausführung (z.B. Wandfliesen/Bodenbeläge) wird in der Baubeschreibung bei dem jeweiligen Gewerk hingewiesen. Hierzu stellt der Auftragnehmer dem Erwerber vor Kaufvertragsschluss eine Liste der Unternehmen zur Verfügung, bei denen der Erwerber im Rahmen seines Auswahlrechtes entscheiden kann, welches Material und welche weiteren Einrichtungsgegenstände der Auftragnehmer zur Bauausführung verwenden soll. Hierüber treffen der Auftragnehmer und der Erwerber eine gesonderte Festlegung, die als Anlage zum Kaufvertrag genommen wird.





## WOHNUNG 1

WF: 68,11 m<sup>2</sup>

- Wohnen, Kochen, Essen 45,12 m<sup>2</sup>
- Flur 13,09 m<sup>2</sup>
- WC 2,76 m<sup>2</sup>
- Abstellen 2,76 m<sup>2</sup>
- Terrasse 4,50 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 2

WF: 67,86 m<sup>2</sup>

- Wohnen, Kochen, Essen 37,57 m<sup>2</sup>
- Arbeiten 10,92 m<sup>2</sup>
- Flur 12,11 m<sup>2</sup>
- WC 2,76 m<sup>2</sup>
- Terrasse 4,50 m<sup>2</sup>
- Garage 17,16 m<sup>2</sup>



## ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS







# KELLERGESSCHOSS

## WOHNUNG 1 UND 2

NF: 58,63 m<sup>2</sup>

- Waschen, Trocknen 12,27 m<sup>2</sup>
- Keller 1 21,10 m<sup>2</sup>
- Keller 2 13,48 m<sup>2</sup>
- Technik 3,76 m<sup>2</sup>
- Flur 7,11 m<sup>2</sup>
- Podest 1,20 m<sup>2</sup>

# BAUBESCHREIBUNG DES DOPPELHAUSES

## A. ALLGEMEINES ZUR BAUBESCHREIBUNG

Diese Baubeschreibung ist grundlegender Bestandteil der Absprachen zwischen dem Erwerber und der Firma Spehr Projektentwicklung GmbH & Co. KG, dem Auftragnehmer.

Die Baubeschreibung hat die wesentlichen Eigenschaften der angebotenen Bauleistung darzustellen und muss vollständig und klar sein.

## B. BAUBESCHREIBUNG

### 1. BESCHREIBUNG DES HERZUSTELLENDEN GEBÄUDES

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein freistehendes Doppelhaus bestehend aus 2 Wohneinheiten mit Vollkeller. Die beiden Wohneinheiten werden durch eine zweischalige Gebäudewand voneinander getrennt.

### 2. ART UND UMFANG DER ANGEBOTENEN LEISTUNGEN

#### 2.1. Planungsleistungen

Sämtliche Planungsleistungen (Architektenleistung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Statik) sowie die Kosten bei Ämtern und Behörden zur Erwirkung der Baugenehmigung sind im Kaufpreis enthalten.

#### 2.2. Vermessungsarbeiten

Die Einmessarbeiten während der Bauausführung sind im Kaufpreis enthalten. Die spätere Gebäudeeinmessung erfolgt auf Veranlassung und Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft.

#### 2.3. Hausanschlüsse

Errichtung aller erforderlichen Hausanschlüsse inkl. Versorgungsgraben, Hauseinführungen und der Anschlussgebühren für Wasser, Kanal und Strom, sind im Kaufpreis enthalten.

#### 2.4. Rohbau

##### 2.4.1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen die Baustelleneinrichtungen sowie sämtliche Schutzeinrichtungen während der gesamten Bauzeit, einschließlich aller Sicherungsmaßnahmen, das Abschieben und Sichern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube, der Fundamente sowie des Kanals für Schmutz- und Leitungswasser, außerdem den Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials einschließlich der Gebühren für die Deponie. Ein Teil der Massen wird, soweit dies möglich ist, für die spätere Gartengestaltung auf dem Gelände gelagert und mit Abschluss der Arbeiten auf Höhe der Bodenplatten des Hauses angepasst.

##### 2.4.2. Entwässerungs-/Kanal-/Drainagearbeiten

Die Entwässerung kann sowohl durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz oder eine Versickerungsanlage erfolgen. Gegebenenfalls hierfür anfallende Anschlussgebühren trägt der Auftragnehmer. Für den Anschluss der Entwässerungsstränge in dem Doppelhaus werden Kanalrohre in erforderlicher Anzahl bis unter die Bodenplatte geführt. Regenwasser und Schmutzwasser werden in getrennten Leitungssystemen bis an die Grundstücksgrenze abgeleitet, wo der Anschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt.







### 3. Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

#### 3.1 Wohnhaus

Alle tragenden und nichttragenden Wände und statisch erforderlichen Pfeiler, sowie Unter- und Überzüge werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Beton hergestellt und geputzt (außer Kelleraußenwände). Lichte Raumhöhen im KG ca. 2,20 m und im EG ca. 2,70 m. Kelleraußenwände und Bodenplatte werden in WU-Beton gegossen.

Geschossdecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton in massiv erstellt, die Treppenläufe und Podestplatten werden in Stahlbeton ausgeführt.

#### 3.2 Kellerräume

Die Kellerräume werden als Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die Kellerräume /Kellersatzräume sind als Abstellräume nutzbar, nicht zu Wohnzwecken.

### 4. Dach

#### 4.1 Zimmerer- und Holzbauarbeiten

Dachstuhl-Holzkonstruktion in zimmermannsmäßigem Abbund gemäß statischer Berechnung in Nadelholz, als Vollholz - Sortierklasse S10 / MS10, bzw. Brettschichtholz - Sortierklasse BS14

#### 4.2 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Tondachsteine als Flachziegel mit Doppelfalz in anthrazit, auf Lattung und Konterlattung, Trockenfirst belüftet, diffusions-offene Unterspannbahn, Ortgang mittels Ortgangziegel, Lüfterleisten, Stragentlüfter nach Erfordernis. Dachfläche mit Mineralwolle gedämmt. Dicke und Wärmeleitfähigkeit gemäß Anforderungen der EnEV, Dampfsperre (PE-Folie) unter den Sparren fixiert, fachgerecht an Wände bzw. Boden angeschlossen. Entwässerung über vorgehängte Kastenrinne. Dachrinnen, Fallrohre Durchmesser: ca. 100 mm und Mauerabdeckungen aus vorgewittertem Titanzink.

### 5. Außentüren und Fenster

#### 5.1 Fensterelemente und Balkontüren

Die Fenster und Balkontüren bestehen aus Kunststoffelementen als Mehrkammer-Profile mit Stahlaussteifung und Anschlagsdichtung in der Einbruchswiderstandsklasse RC 2n, abschließbar als Pilzkopfverriegelung.

Verglasung:

3-fach Wärmeschutz-Isolierglas, nach Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Oberflächen der Kunststoffelemente innen weiß, außen mit Folie in anthrazit (RAL 7016);

Sämtliche Fenster erhalten grundsätzlich Klarglas und werden mit *Rollläden aus Kunststoff*, Farbe grau, elektrisch betrieben, ausgeführt. Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, in Farbe der äußeren Seite der Fensterprofile.

Fensterflügel werden als „Dreh-Kipp“-Konstruktion ausgeführt, teilweise sind die Fenster (z.B. in den Brüstungen) in den unteren Bereichen der Kunststoffelemente feststehend.

Die notwendigen Fluchtfenster erhalten zus. eine mechanisch zu bedienende Kurbel.

#### 5.2 Hauseingangstür

Wärmegeämmte Haustür aus Aluminium mit Füllung in RAL 7016 Außengriff: Standard-Stangengriff, Edelstahl.

### 6. Wasser-/Abwasserinstallation

#### 6.1. Allgemein

Die *Abflussleitungen* innerhalb des Gebäudes bestehen aus Kunststoffrohren. Dies gilt auch für die Verbindungsleitungen von den Fallleitungen zu den Einrichtungsgegenständen.

Die Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser bestehen aus Kupfer. Alle Warmwasserleitungen sind gemäß EnEV wärmege­dämmt. Die Kaltwasserrohre erhalten eine den Vor­gaben der EnEV entsprechende Schutzhülle.

#### *6.2. Wasser/Abwasseranschlüsse*

*Gäste WC:*

Anschlüsse für Toilette und Waschbecken (Warm- und Kalt­wasser)

*Küche:*

Spüleanschluss (Warm- und Kaltwasser)

*Bad:*

Anschlüsse für Toilette, ein Waschbecken sowie gemäß Zeichnung für Badewanne/Dusche.

*Terrasse:*

Im Bereich der Terrassen im EG ist ein Wasseranschluss für den Garten vorgesehen. Die Ausführung erfolgt mit einer frostsicheren Außenarmatur.

## **7. GEBÄUDEDATEN, PLÄNE MIT RAUM- UND FLÄCHENANGABEN SOWIE ANSICHTEN, GRUNDRISSSE UND SCHNITTE**

### **7.1. Flächen**

Die Raumhöhen betragen im Keller ca. 2,20 Meter und im EG ca. 2,70 Meter.

Die Wohnflächen sind in der Teilungserklärung dokumentiert.

Die in den Plänen dargestellten Bäume und Sträucher sind nicht verbindlicher Bestandteil der Baubeschreibung. Das Gleiche gilt für eingezeichnete Einrichtungsgegenstände. Diese dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit bzw. Raumnutzbarkeit. Einrichtungen für das Sondereigentum oder Gemein­schaftseigentum sind nur mitzuliefern oder einzubauen, wenn dies in dieser Baubeschreibung ausdrücklich festgehalten ist.

## **8. ENERGIE-, BRANDSCHUTZ- UND SCHALLSCHUTZSTANDARD SOWIE BAUPHYSIK**

### **8.1. Energiestandard**

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der EnEV in der zur Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung, zur Zeit des Jahres 2016. Für das Doppelhaus wird ein Energiebedarfsausweis ausgestellt. Die Energieeffizienz des Gebäudes erreicht den KfW 55-Standard.

Das Doppelhaus erhält eine Erdwärme betriebene Heizungsanlage mit Tiefenbohrung. Sämtliche für die Beheizung notwendigen Rohrleitungen werden in Kupfer ausgeführt. Alle Heiz- und Warmwasserleitungen werden entsprechend der EnEV wärmege­dämmt. Mit Ausnahme des in jeder Einheit befindlichen Abstellraums und des Bereichs der Küchenzeile erhalten alle Räume der Sondereigentumseinheiten eine Fußbodenheizung.

### **8.2. Brandschutz**

Das Doppelhaus erfüllt die brandschutzrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

### **8.3. Schallschutz**

Das Doppelhaus wird in der Schallschutzklasse I nach VDI 4100 ausgeführt.

### **8.4. Bauphysik**

Die Be- und Entlüftung der Gebäude erfolgt gemäß Lüftungs­konzept.

## **9. BAUKONSTRUKTION ALLER WESENTLICHEN GEWERKE**

### **9.1. Tragwerk**

Fundament und Decken werden in Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt.

### **9.2. Fassade**

*9.2.1 Klinkerriemchen- und Wärmedämmverbundfassade*



Lieferung/Herstellung der Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem zum Teil mit Klinkerriemchen versetzt. Die Dämmstärke erfolgt gemäß Wärmeschutzberechnung.

Farbe und Struktur entsprechen der Visualisierung in den beigefügten Plänen, mithin dem Farbkonzept des Architekten.

## 10. INNENAUSBAU

### 10.1. Innenputzarbeiten

#### 10.1.1. Wohnungen

Sämtliche Mauerwerksflächen des Wohnbereichs erhalten einen Kalk-Zementputz in der Oberflächenqualität Q2. Die unterseitig sichtbaren Stöße der Filigrandeckenplatten werden verspachtelt.

#### 10.1.2. Treppenhaus

Sämtliche Mauerwerksflächen des Treppenhauses erhalten einen Kalkzementputz.

#### 10.1.3. Estricharbeiten

Sämtliche Räume im Wohnbereich erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung, Stärke gemäß Energiebedarfs- bzw. Schallschutznachweis. Trenn- und Dehnungsfugen werden eingearbeitet, soweit dies bauphysikalisch notwendig ist.

#### 10.1.4. Trockenbau

##### 10.1.4.1. Allgemein (soweit erforderlich)

Verkleidung von Abwasser- und Rohrleitungen in verschiedenen Formen mittels Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf entsprechender Unterkonstruktion aus Holz bzw. Metall.

##### 10.1.4.2. Dachschrägen

Beplankung der Dachschrägen mittels Gipskartonplat-

ten, 12,5 mm stark, auf entsprechender Unterkonstruktion aus Holz bzw. Metall.

#### 10.1.5. Malerarbeiten

Die Malerarbeiten sind vom Erwerber zu tragen.

### 10.2. Fliesenarbeiten

#### 10.2.1. Allgemein

Wand- und Bodenfliesen in einer Größe von 20/20 bis 30/60 cm sind im Preis enthalten, kleinere bzw. größere Formate gemäß gesonderter Vereinbarung. Zwischen den Wand- und Bodenfliesen verlaufende Bewegungsfugen werden fachmännisch abgedichtet.

Auswahl der Fliesen beim Lieferanten des Bauträgers (Handwerkerliste). Wasch- und Trockenkeller werden gefliest.

#### 10.2.2. Vorwandinstallation

Die Abmauerungen für die Vorwandinstallationen in Bad und WC werden mittels Gasbeton-Steinen errichtet. Die WC-Anlagen erhalten einen Unterputz-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung (6 bzw. 3 Liter).

#### 10.2.3. Wandfliesen

Im Bad sind ca. 12 qm Wandfliesen und im Gäste-WC ca. 4 qm Wandfliesen der entsprechenden Beanspruchungsgruppe vorgesehen. Reiner Materialpreis der Wandfliese: bis 30,00 Euro/qm inkl. MwSt.

#### 10.2.4. Bodenfliesen

WC und Bad erhalten Bodenfliesen sowie einen hieraus geschnittenen Fliesensockel. Reiner Materialpreis der Bodenfliese: bis 30,00 Euro/qm incl. MwSt. Duschbereiche werden durchgefliest und erhalten eine Bodenrinne.

#### 10.2.5. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke, Stärke ca. 2 cm, werden aus Kunststein Sevic gefertigt. Bad und WC erhalten Fensterablagen

aus Fliesen, gleich den Bodenfliesen. Reiner Materialpreis: 100,00 Euro inkl. MwSt.

### **10.3. Bodenbeläge**

Küche, Treppen und Flure werden gefliest. In den Wohn- und Schlafräumen werden die Böden vom Erwerber verlegt.

### **10.4. Innentüren**

#### *10.4.1. Hausinnentüren*

Umfassungscharge sowie Türblätter in Holzwerkstoff und Zargen in Dekor nach Wahl des Käufers bis 350,- inkl. MwSt. Die Türen verfügen über eine umlaufende Hohlprofilabdichtung im Zargenfalz und sind mit einer Drückergarnitur in Edelstahl ausgestattet; Badezimmer/WC-Türen mit Handriegelschloss. In den Plänen dargestellte Schiebetüren aus Milchglas bis 650,-Euro inkl. MwSt.

### **10.5. Schlosserarbeiten**

Absturzsicherung wird angebracht, wo dies erforderlich ist. Hierzu verweist der Auftragnehmer auf die beigefügten Pläne.

Bodentiefe öffnende „Französische Fenster“ im Obergeschoss erhalten eine Absturzsicherung aus VSG-Sicherheitsglas.

#### *Treppenlauf/Treppengeländer*

Handlauf in Edelstahl als Rundhandlauf. Treppengeländer als Harfe, Füllstäbe senkrecht.

### **10.6. Endreinigung**

Alle Räume erhalten vor Übergabe eine Grundreinigung. Vor dem Einzug empfiehlt sich noch eine Feinreinigung.

## **11. GEBÄUDETECHNISCHE ANLAGEN, ELEKTROANLAGE, INSTALLATION, SANITÄRAUSSTATTUNG**

### **11.1. Haustechnik**

#### *11.1.1. Elektroanlage*

##### *11.1.1.1. Allgemein*

Der Ausführung liegen die gültigen VDE- und EVU-Vor-

schriften zugrunde. Die Häuser erhalten je einen Zählerschrank sowie eine Unterverteilung mit entsprechenden Sicherungsautomaten im Hausanschlussraum.

Alle Leitungen werden Unterputz verlegt. Im Keller werden die Leitungen Aufputz verlegt.

#### *11.1.1.2. Elektroausstattung*

Als Schalterprogramm ist das Fabrikat: „GIRA“, System: „55“ oder gleichwertig vorgesehen, Haupt- bzw. Unterverteiler Fabrikat: „HAGER“, oder gleichwertig. Bei Wechselschaltungen sind jeweils zwei Schalter vorgesehen, bei Kreuzschaltungen jeweils drei; Brennstelle bedeutet ohne Lampe / Leuchtmittel. Alle Wohnräume werden mit Rauchmeldern (Laufzeit 10 Jahre) ausgestattet.

#### *Flure:*

eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, eine Steckdose.

#### *Gäste-WC:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

#### *Wohnen/Essen:*

drei Deckenbrennstellen (getrennt geschaltet, jeweils Wechselschaltung), ein Telefonanschluss, ein TV-Anschluss, eine Internetdose, 10 Steckdosen.

#### *Kind/Gast/Arbeiten:*

je eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, eine Internetdose.

#### *Schlafen:*

eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 6 Steckdosen, ein TV-Anschluss





*Bad:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Wandbrennstelle oberhalb des Spiegels mit Ausschaltung, 3 Steckdosen,

*Kochen:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, ein Herdanschluss (380 V), je eine Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug, 6 Arbeits-Steckdosen.

*Hauswirtschaftsraum:*

eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner (wenn in den Plänen dargestellt).

*Terrasse:*

eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose mit Aus-Kontroll-Schaltung. Die Schaltung erfolgt von einer geeigneten Stelle neben der Terrassentür im angrenzenden Zimmer.

#### *11.1.1.3. Anschlusskosten*

Telefon: Der Erwerber meldet im Bedarfsfall seine(n) Anschluss (Anschlüsse) bei dem Telekommunikationsunternehmen an und trägt die entsprechenden Anschluss- und Anmeldegebühren für Telefon, Fernsehen und Internet.

Fernsehanschluss: Eine Satellitenempfangsanlage wird auf dem Dach durch den Bauträger installiert. Für die Weiterleitung des Signals in die entsprechenden Räume (s.o.) werden durch den Bauträger, vom Dachbereich ausgehend, sternförmig Koaxialkabel verlegt, sowie entsprechende Anschlussdosen vorgesehen

### **11.2. Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung**

Jede Doppelhaushälfte erhält eine Erdwärme betriebene Heizungsanlage mit Tiefenbohrung. Sämtliche Rohrleitungen werden in Kupfer/Kunststoff ausgeführt. Alle Heiz- und

Warmwasserleitungen werden gemäß den Vorgaben der EnEV wärmegeklämt.

### **11.3. Sanitärausstattung**

Der Erwerber kann das Bad und Gäste-WC individuell zusammenstellen und dies gesondert mit dem Auftragnehmer vereinbaren. Macht er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch werden an Einrichtungsgegenständen geliefert und montiert:

Bad:

- 1 Badewanne, ca. 170 x 75 cm  
(wenn in den Plänen dargestellt),
- 1 Badewannengarnitur mit Handbrause,  
Brausehalter + Brauseschlauch (s.o.)
- 1 WC wandhängend (Tiefspüler), mit WC-Sitz und Spartaste,
- 1 WC-Papierhalter verchromt,
- 1 Waschtisch, ca. 70 cm,
- 1 Handtuchhalter verchromt,
- 1 Spiegel, rund, Euro 60 cm,
- 1 Duschtrennwand aus Glas (bis zu 1.000,00 inkl. MwSt.)
- 1 Brausegarnitur mit Handbrause,  
Wandstange + Brauseschlauch

Gäste WC, Bad

- 1 WC wandhängend (Tiefspüler), mit WC-Sitz und Spartaste,
- 1 WC-Papierhalter verchromt,
- 1 Waschtisch, ca. 55 cm,
- 1 Handtuchhalter verchromt,
- 1 Spiegel, rund, Euro 60 cm

*Fabrikate:*

Badewanne:

Fabrikat: KALDEWEI; Modell: Saniform oder gleichwertig;  
Farbe: weiß

Waschtisch

Fabrikat: Keramag; Serie: Optima X oder gleichwertig;  
Farbe: weiß

#### WC:

Fabrikat: Keramag; Serie: Optima X oder gleichwertig;

Farbe: weiß

#### *Armaturen:*

Waschtisch- Unterputz-Brause- und -Badebatterie als Einhebelmischer, verchromt, Wannengarnitur bestehend aus: Handbrause, Brausehalter und Brauseschlauch, Brausegarnitur bestehend aus: Handbrause, Wand-stange und Brauseschlauch, sowie Accessoires (Handtuch- und Papierhalter, Farbe: Chrom, Fabrikat: Hansgrohe; Serie: Talis S oder gleichwertig.

#### *Küche:*

In der Küche werden Eckventile für Kalt- und Warmwasser eingebaut (Kombiventil bei Kaltwasser für Spüle/Spülmaschine).

### **12. QUALITÄTSMERKMALE, DENEN DAS GEBÄUDE GENÜGEN MUSS**

Das Doppelhaus weist Neubaustandard auf. Es wird unter Einhaltung aller den Auftragnehmer bindenden Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Baukunst hergestellt, soweit hiervon kein abweichender Standard bei dem entsprechenden Gewerk oder Teilgewerk ausdrücklich vereinbart ist. Das Doppelhaus ermöglicht eine Förderung durch die KfW für energieeffizientes Bauen nach dem Standard KfW 55. Die Kosten für Sachverständigendokumentation für die KfW-Finanzierung sind im Kaufpreis nicht enthalten

### **13. AUSSENANLAGEN**

#### **13.1. Befestigte Flächen**

Zu dem jeweiligen Hauseingang werden Betonpflaster 10 / 20 cm verlegt. Um das Haus herum verläuft ein Spritzschutzstreifen mit Rand- oder Beetsteinen, der mit etwa 10 cm Kies verfüllt wird.

#### **13.2. Gelände**

Die vorhandenen Erdmassen werden grob planiert ( $\pm 5$  cm) und an das Haus und die im Plan dargestellten Außenbauteile (Garage, Einfahrt, Terrasse, Stufen und Zuwegung) angepasst.

Als oberste Schicht wird der Mutterboden, der sich bei Baubeginn auf dem Gelände befand und zwischengelagert wurde, gleichmäßig verteilt.

Die gärtnerische Feingestaltung mit Pflanzerde, Rasen, Staudenrabatten, Sträuchern, Bäumen usw. aller Flächen erfolgt durch den Erwerber.

Für geringe Geländesetzungen im Bereich der aufgefüllten Gartenflächen kann keine Gewähr übernommen werden. Ein übermäßiges Verdichten dieser Flächen steht einem angemessenen Pflanzenwachstum entgegen.

#### **13.3. Zaunanlage**

Der Gartenanteil der jeweiligen Haushälfte wird durch einen Stabgitterzaun bis ca. 1,0 m in RAL 7016 eingefriedet.

#### **13.4 Allgemeinflächen**

Alle weiteren nicht überplanten Flächen werden durch den Auftragnehmer hergerichtet.

## **C. ÄNDERUNGEN DER BAUAUSFÜHRUNG**

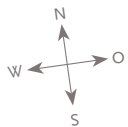
Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen, behält sich der Auftragnehmer vor, soweit diese technisch zweckmäßig oder notwendig sind oder auf behördlichen, unanfechtbaren Auflagen beruhen. Derartige Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Vertragsgegenstand auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Pauschal festpreis ändert sich hierdurch zu Lasten des Erwerbers nicht.

Die Ausführung der in der Baubeschreibung/Anlage mit „oder“, „bzw.“, „oder gleichwertig“ versehenen Leistungen, liegt im Ermessen des Bauträgers. Der Auftragnehmer gewährleistet bei diesen Beschreibungen bei Wahl anderer Hersteller die gleiche Funktionalität und einen gleichwertigen Qualitätsstandard. Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Erwerbers.

Die bei Vertragsabschluss mit dem Erwerber vereinbarten Sonderwünsche bzw. Abweichungen von dieser Baubeschreibung werden in einer zum Kaufvertrag noch zu erstellenden Anlage „Sonderwünsche des Bauherrn“ zusammengefasst. Die in der Anlage zum Kaufvertrag zusammengefassten Sonderwünsche ergänzen/ersetzen die jeweiligen Teile dieser Baubeschreibung.

Auf Auswahlmöglichkeiten für den Erwerber bei der Bauausführung (z.B. Wandfliesen/Bodenbeläge) wird in der Baubeschreibung bei dem jeweiligen Gewerk hingewiesen. Hierzu stellt der Auftragnehmer dem Erwerber vor Kaufvertragsschluss eine Liste der Unternehmen zur Verfügung, bei denen der Erwerber im Rahmen seines Auswahlrechtes entscheiden kann, welches Material und welche weiteren Einrichtungsgegenstände der Auftragnehmer zur Bauausführung verwenden soll. Hierüber treffen der Auftragnehmer und der Erwerber eine gesonderte Festlegung, die als Anlage zum Kaufvertrag genommen wird.





# ERDGESCHOSS

## ERDGESCHOSS

GF: 472,34 m<sup>2</sup> | In Planung!

- \_ Wohnen, Essen, Kochen 39,08 m<sup>2</sup>
- \_ Arbeiten 15,59 m<sup>2</sup>
- \_ Gäste/Kind 1: 18,03 m<sup>2</sup>
- \_ Bad 6,79 m<sup>2</sup>
- \_ WC 3,75 m<sup>2</sup>
- \_ Hauswirtschaftsraum 4,78 m<sup>2</sup>
- \_ Entree/Flur 22,45 m<sup>2</sup>
- \_ Garage 21,48 m<sup>2</sup>



## OBERGESCHOSS

- \_ Schlafen 16,84 m²
- \_ Ankleide 8,45 m²
- \_ Kind 2: 14,90 m²
- \_ Kind 3: 15,98 m²
- \_ Bad 10,76 m²
- \_ Flur 10,40 m²



## OBERGESCHOSS

Milchweg 18  
33378 Rheda-Wiedenbrück

T 05242—901263

F 05242—901763

[info@spehr-projektentwicklung.de](mailto:info@spehr-projektentwicklung.de)  
[www.spehr-projektentwicklung.de](http://www.spehr-projektentwicklung.de)



Haben wir Ihr Interesse an einer der Wohnungen geweckt? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir freuen uns auf Sie!