



KfW Tilgungszuschuss
von 6.400€ sichern

Sonderabschreibung
gem. §7b n.F.EStG 2023 möglich

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN NABBURG

KRANKENHAUSSTRASSE

NABBURG...

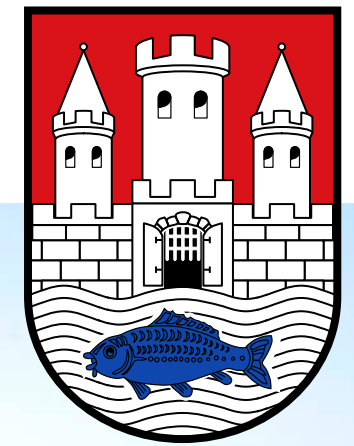
...liegt in der wunderschönen Oberpfalz in Bayern. Die Stadt hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt mit vielen historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten.

Eines der bekanntesten Wahrzeichen von Nabburg ist die historische Stadtmauer. Die Mauer wurde bereits im 13. Jahrhundert erbaut und ist heute ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen. Von der Stadtmauer und ihrem begehbaren Zwingerweg aus hat man einen herrlichen Blick auf die Stadt und das Flüsschen Naab.

Ein weiteres Highlight von Nabburg ist die Stadtpfarrkirche St. Johannes der Täufer. Die Kirche wurde im 14. Jahrhundert erbaut und ist ein beeindruckendes Beispiel für die gotische Architektur. In der Kirche gibt es viele Kunstwerke und Fresken zu bewundern.

Nabburg hat auch eine lebendige Kultur- und Kunstszene. Es gibt regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen in der Stadt. Besonders beliebt sind das Tonart Festival und der mittelalterliche Markt. Nabburg ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in die umliegende Landschaft. Es gibt viele gut markierte Wander-

wege und Radwege, die durch die malerische Idylle führen. Insgesamt ist Nabburg eine charmante Stadt mit viel Geschichte und Kultur, die auf harmonische Weise Tradition und Moderne verbindet - ein Wohnort also mit hoher Lebensqualität.





MAKROLAGE

ANALYSE NABBURG - LAGE

Nabburg liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald

Anschluss an die Autobahnen A93 (1min)
und A6 (5min)

Industriegebiete mit namhaften Firmen wie z.B.
BMW, Conrad, Siemens, Gerresheimer, Sennebo-
gen sind schnell mit Auto, Bus oder Bahn erreich-
bar (Amberg 29km, Pfreimd 5km, Nabburg 1km,
Schwandorf 19km, Wackersdorf 21km, Weiden
30km, Wernberg 14km)

Bahnhof im Ort mit direkter Bahnverbindung
nach München, Regensburg, Weiden und Hof



DIE INFRASTRUKTUR

SÄMTLICHE BEDÜRFNISSE DES TÄGLICHEN LEBENS
SIND SCHNELL UND EINFACH ERREICHBAR.



BILDUNG: Kindergärten, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Förderschule, Fahrschulen



FREIZEIT: Fußball, Tennis, Wassersport, Fitnessstudio, Freibad, Indoor Spielplatz, Freilandmuseum Oberpfalz, uvm.



EINKAUFEN: Rewe, Netto, Norma, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Baumarkt, Getränke, Bekleidung, Musik, Kindersachen, uvm.



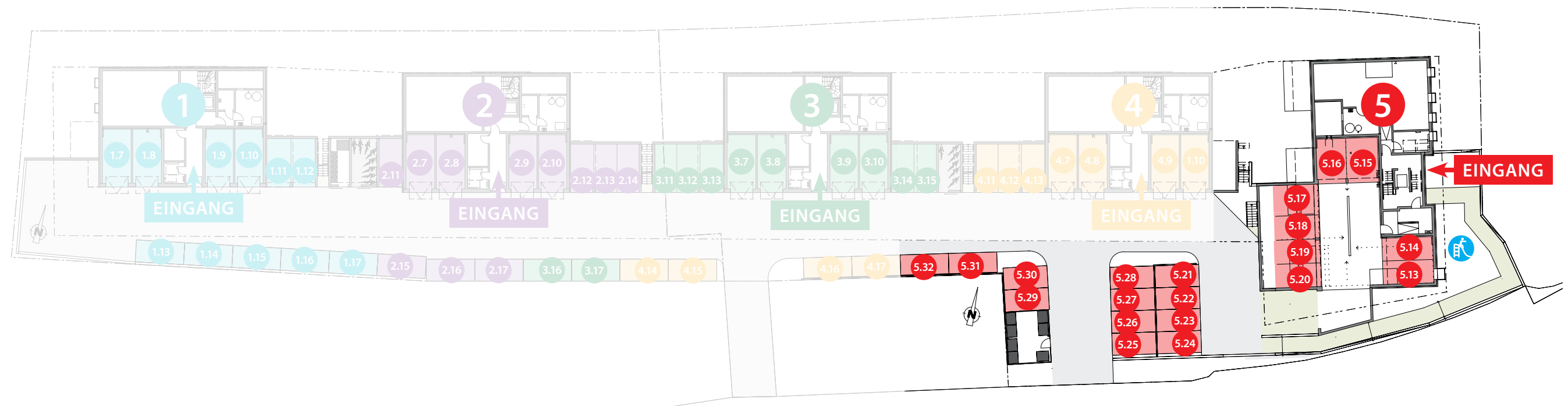
VERKEHRSANBINDUNG: A93 (1min), A6 (5min) Bus und Bahnhof, Taxi vor Ort, Flughäfen (München ca. 100min / Nürnberg ca. 70 min)



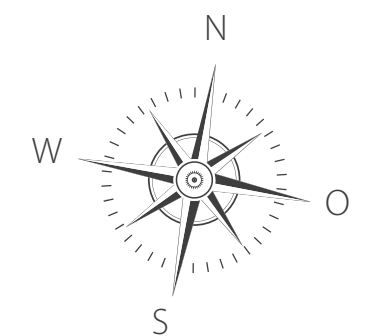
GESUNDHEIT: Gesundheitszentrum, Fachärzte, Allgemeinärzte, Physiotherapeuten, Fitnessstudio, Zahnärzte, Apotheken, uvm.

GARAGEN- & STELLPLATZEINTEILUNG

MÜLLBOXEN

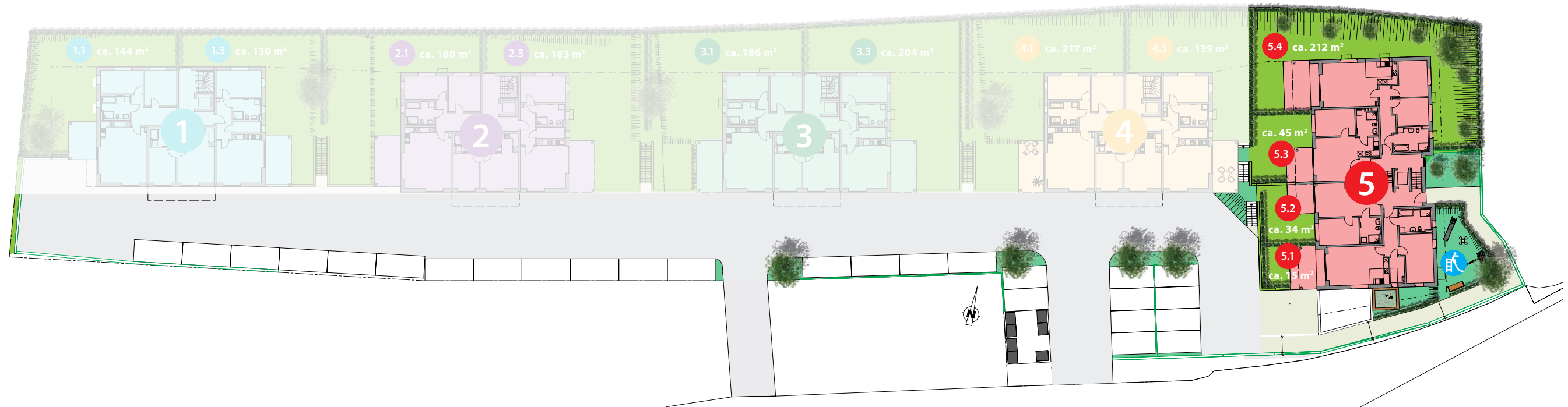


- Haus 1
- Haus 2
- Haus 3
- Haus 4
- Haus 5
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Fahrradstellplätze
- Spielplatz
- Müllboxen

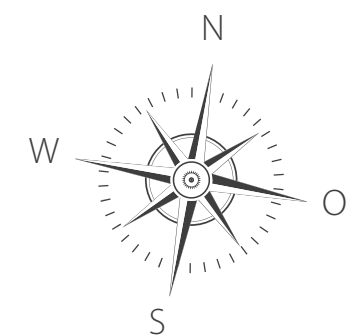


Maßstab 1:500

GARTENANTEILE



- Haus 1 Gartenanteile
- Haus 2 Gartenanteile
- Haus 3 Gartenanteile
- Haus 4 Gartenanteile
- Haus 5 Gartenanteile
- Spielplatz
- Gemeinschaftsgrünflächen
- Müllboxen



Maßstab 1:500

LAGEPLAN



TOPOGRAFIE





ERDGESCHOSS HAUS 5



Gartenanteil Wohnungen
 Übersicht siehe Seite 9

Maßstab 1:100

WOHNUNG 1

Abst.	4,52
Bad	9,69
Diele	8,19
Essen/Kochen	16,02
Schlafen	18,69
Wohnen	12,74
Terrasse ½	9,44
Gesamt	79,29

WOHNUNG 2

Bad	6,54
Kochen/Essen	14,88
Schlafen	13,56
Wohnen	11,80
Terrasse ½	5,03
Gesamt	51,81

WOHNUNG 3

Bad	6,59
Diele	5,03
Kochen	5,11
Schlafen	13,35
Wohnen/Essen	22,94
Terrasse ½	5,78
Gesamt	58,80

WOHNUNG 4

Bad	10,51
Diele	10,35
Kind	11,87
Kochen	5,72
Schlafen	14,36
Wohnen/Essen	30,63
Terrasse ½	10,88
Gesamt	94,32

OBERGESCHOSS HAUS 5



WOHNUNG 5

Abst.	4,59
Bad	9,72
Wohnen	12,74
Diele	8,19
Essen/Kochen	16,02
Schlafen	18,69
Balkon	7,15
Gesamt	77,09

WOHNUNG 6

Bad	6,54
Wohnen	11,80
Kochen/Essen	14,96
Schlafen	13,56
Balkon	3,37
Gesamt	50,23

WOHNUNG 7

Bad	6,59
Wohnen/Essen	23,00
Diele	5,03
Kochen	5,11
Schlafen	13,35
Balkon	4,07
Gesamt	57,14

WOHNUNG 8

Bad	10,51
Wohnen/Essen	30,69
Diele	10,35
Kind	11,87
Kochen	5,72
Schlafen	14,36
Balkon	8,09
Gesamt	91,60

DACHGESCHOSS HAUS 5



Maßstab 1:100

WOHNUNG 9

	WF	WoFIV
Bad	7,74	9,07
Diele	5,91	5,91
Wo/Es/Ko	23,55	26,78
Schlafen	15,38	19,21
Loggia	3,95	3,95
Gesamt	56,53	64,92

WOHNUNG 10

Bad	6,10
Wo/Es/Ko	18,84
Schlafen	13,93
Loggia	3,10
Gesamt	41,97

WOHNUNG 11

Bad	6,65
Wo/Es/Ko	22,49
Schlafen	15,69
Loggia	4,06
Gesamt	48,89

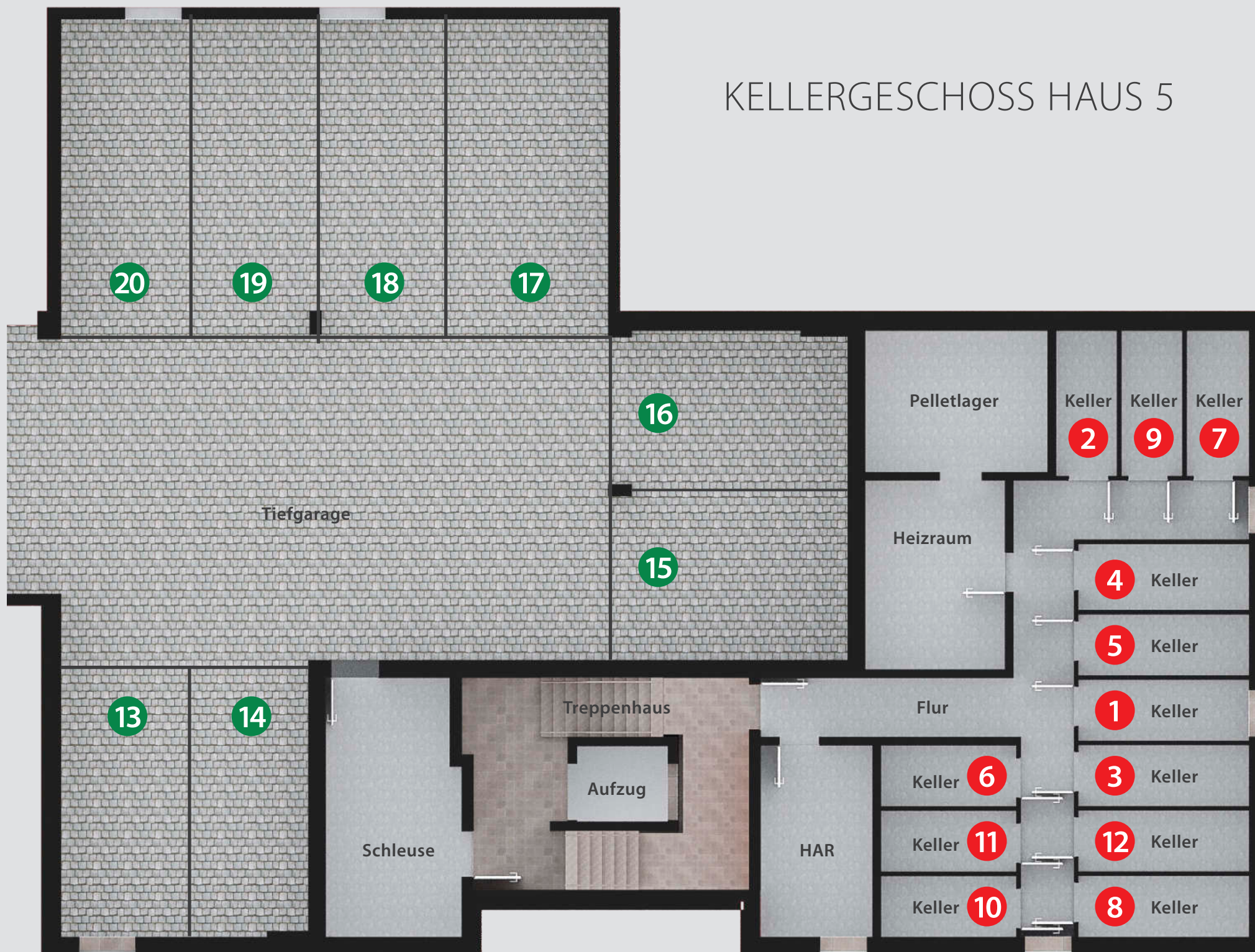
WOHNUNG 12

	WF	WoFIV
Abst.	6,04	11,06
Bad	8,21	9,52
Diele	6,86	6,86
Wo/Es/Ko	28,92	32,29
Schlafen	13,44	15,59
Loggia	4,52	4,52
Gesamt	67,98	79,84

KELLERGECHOSS HAUS 5

● KELLERGECHOSS

Keller 7	3,99
Keller 5	4,58
Keller 1	4,58
Keller 3	4,58
Keller 8	4,60
Keller 6	3,63
Keller 11	3,63
Keller 10	3,63
Keller 12	4,58
Keller 4	4,98
Keller 2	3,89
Keller 9	3,89
Gesamt	50,53



Maßstab 1 : 100



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS MIT 12 EIGENTUMSWOHNUNGEN • NABBURG • KRANKENHAUSSTRASSE

UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Effizienzhaus KfW 40NH (günstiger KfW-Kredit in Höhe von 128.000 Euro mit 6.400 Euro Tilgungszuschuss möglich)
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Eiche-Parkett-Boden
- Eigener Garten/Balkon für jede Wohnung
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Aufzugsanlage vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Pelletsheizung
- Bodengleich geflieste Duschflächen mit Echtglas-Duschkabine
- Aussenanlagen inklusive
- Hochwertiges Schallschutzkonzept
- Provisionsfrei direkt vom Bauunternehmer
- Vorbereitung für spätere Wallboxen vorhanden



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 22.06.2023

1) ALLGEMEINE OBJEKTbeschreibung

In 92507 Nabburg, entsteht eine Wohnanlage mit 5 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 36 Wohneinheiten.

Diese Baubeschreibung ist gültig für das Mehrfamilienhaus 5 mit 12 Wohneinheiten als 3- geschossiges Bauwerk auf Kellergeschoss.

Im Kellergeschoss befindet sich die Garagenanlage als kleine Tiefgarage mit insgesamt 8 Stellplätzen. Ebenfalls im Keller befinden sich die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, der Hausanschlussraum, die Schleuse von der Tiefgarage zum Treppenhaus und der Heizraum mit Pelletslager. Für das MFH 5, 4 und 3 wird ein gemeinsames Müllhäuschen errichtet

Das Mehrfamilienhaus wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als KfW-40 NH (Nachhaltigkeitsklasse) angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, sowie auch der Norm „Schallschutz im Hochbau“, den gültigen Vorschriften des GEG 2023, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

Als Schallschutz wird die Norm „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) zu Grunde gelegt.

Die Farbgestaltung, der in der Baubeschreibung nachfolgend beschriebenen einzelnen Materialien und Ausführungen, erfolgt nach Farbkonzept der Georg Ehrenreich GmbH.

2) BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom und Medien werden beantragt, verlegt und sind im Festpreis enthalten.

3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren, die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl der Georg Ehrenreich GmbH wird Rollrasen verlegt. Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Gartenbereich im Erdgeschoss bzw. je nach Freiflächengestaltungsplan werden Hecken gepflanzt. Die Abfahrt zur Tiefgarage und die Gärten der Wohnungen erhalten auf der Tiefgarage sowie auf den Stahlbeton-Stützwänden (wo erforderlich) eine Absturzsicherung nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH.

Die Treppenanlage zwischen MFH 4 und MFH 5 wird aus Betonblockstufen erstellt und erhält soweit erforderlich ein Geländer in Ausführung nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein – Belag 40 x 40 x 4 cm auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt. Im Bereich der nicht gepflasterten Flächen um das Wohnhaus werden als Sockelspritzschutz umlaufend im Abstand von ca. 40 cm Betonbord-Leistensteine Gr. 100/25/6 cm gesetzt und der Zwischenraum mit Granit- oder Basaltschotter verfüllt.

Die Bodenfläche des Mülltonnenhäuschens wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband auf Frostschutzmaterial belegt.

Der Zugangsweg zur Haustüre, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Tiefgarage erhalten versickerungsfähiges Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm, im Verband auf Frostschutzmaterial verlegt.

Die Außenstellplätze und die Seitenparker längs der Zufahrtsstraße werden mit versickerungsfähigem Rasengitter- oder Rasenwabensteinen, 8 cm stark, mit Humusbefüllung und Gras-Ansaat auf Schotterbett befestigt.

Die Zufahrtsstraße wird mit Frostschutzunterbau und Asphalttrag- und Deckschicht hergestellt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze und Seitenparker werden durch einen weißen Anstrich markiert.

4) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen werden seitlich durch die Kelleraußenwand bis Außenkante Gebäude verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC KG-Rohren verlegt und bis zum am Grundstück vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionsschacht geführt. Das Regenwasser wird je nach Planung und entsprechend den behördlichen Vorgaben abgeleitet.

5) ROHBAUARBEITEN

Die Fundamente im Bereich der Tiefgarage und die bewehrte Bodenplatte des Kellergeschosses werden nach statischer Erfordernis in Stahlbeton errichtet. In die Fundamente und in die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichs - Erder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der Baugrube mit dem Edelstahling - Erder nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Wärmedämmung an den Wänden und Decken in der Tiefgarage und im Kellerbereich wird entsprechend der KfW-40-Berechnung und der Brandschutzrichtlinien ausgeführt. Die Kellergeschoss – Mittelmauern werden als Ziegelmauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Die Kellerraumunterteilungen werden als leichte Metalltrennwände mit Metallgittertüren erstellt.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein Fugenband eingebaut, dadurch wird eindringende Feuchtigkeit verhindert. Im Kellergeschoss Heizraum und Hausanschlussraum werden erforderliche Wanddurchführungen für den Hausanschluss vorgesehen.

Die Fenster der Kellerräume werden, sofern geplant, als MEALON Dreh-Kipp Premium 7-Kammer-Profil (82 mm Rahmenstärke), Sicherheitsbeschlag, Wärmeschutzglas, $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ($U_w = 1,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$), drei umlaufende Dichtungsebenen mit Mitteldichtung an Rahmen und Flügel ausgeführt.

Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerumfassung Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert.

Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt über das Zufahrtstor als Gittertor und über die Lüftungsöffnungen in den Außenwänden welche mit Abdeckgittern versehen werden.

Unter allen gemauerten Wänden im EG wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. Die Geschossdecken über dem KG, EG, 1. OG und die waagerechten Decken über dem Dachgeschoss werden als Filigran-Fertigteileplatten in Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis mit Überbeton hergestellt bzw. verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände, 42,5 cm stark, als fasergefüllter Objektziegel in Wärmeleitfähigkeit $0,08 \text{ W/(mk)}$ im Dünnbettverfahren mit V-Plus System geklebt, hergestellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden je nach Planung, als 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starke Hochlochziegelwände errichtet.

Die Außen- und Innenziegelwände werden im Dünnbett – Klebeverfahren hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden gem. den nachfolgend beschriebenen Schallschutzwerten mit SSZ – Schalungsziegel mit Füllbeton hergestellt.

Über den Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und teils im Dachgeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster), werden wärmegeämmte Rollokästen mit Außendeckel eingebaut.

Die Ausführung der Vormauerungen bei den Bädern, sowie Schachtvormauerungen erfolgen in Massivbauweise oder, falls technisch möglich, als Gipskarton - Vorwandständerwände gemäß Detailplanung und Schallschutzkonzept.

6) MANSARD – / FLACHDACH

Der Dachstuhl im Bereich der geeigneten Dachflächen über dem DG wird mit Bauholz aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 als maschinell getrocknetes und trocken sortiertes Holz mit CE-Kennzeichnung in den statisch notwendigen Querschnitten und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN errichtet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt. Auf den Sparren wird eine Aufdachdämmung gem. KfW-40-Berechnung angebracht.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds), Farbton nach Farbkonzzept der Georg Ehrenreich GmbH.

Die Ausführung von Sturmklammern entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands sowie sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine sind im Leistungsumfang enthalten.

Im Dachgeschoss erfolgt der Einbau von Marken-Wohnraumdachflächenfenstern, Fabrikat RO-TO in Größe 74 x 118 cm. Die Typauswahl erfolgt durch die Georg Ehrenreich GmbH. Ein Außenrollo oder eine innere Beschattung sind nicht vorgesehen. Die Verglasung wird entsprechend den Anforderungen der KfW-40-Berechnung ausgeführt.

In der Wohnung 5.9 kommen insgesamt 4 Stück Dachflächenfenster zu Ausführung (1x in Wo/Es/Ko, 2x im Schlafen, 1x im Bad).

In der Wohnung 5.12 sind insgesamt 5 Stück Dachflächenfenster vorgesehen (1x Wo/Es/Ko, 1x Abst., 2x Schlafen, 1x Bad).

Die Ausführung der Dachkonstruktion / Dachfläche über der waagerechten Stahlbetondecke des Dachgeschosses und über der Tiefgaragenabfahrt wird als Flachdach mit Abdichtungen nach DIN errichtet. Dachaufbau bestehend aus Dampfbremse, Gefälle- und Aufdachdämmung (WLG und Stärke gem. KfW-Berechnung), Dachabdichtung als Foliendach nach Herstellervorschrift verlegt. Das Flachdach über der Tiefgaragenabfahrt erhält eine Dachbegrünung.

7) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie Attikaverkleidungen, Dachrinnen und An- oder Abschlussbleche, Kaminkopfverleidung und sonstige Blechteile werden in Titanzinkblech ausgeführt. Entwässerung und Notentwässerung gemäß Werkplanung.

8) BALKONE / TERRASSEN / LOGGIEN

Die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit frostsicherem Betonwerksteinbelag in Farbe grau, Format 40/40/4 cm, auf Splittbett belegt.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt.

Von der Wohnung zur Terrasse, zum Balkon und zur Loggia werden Aqua – Drain – Rinnen eingebaut.

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten der Wohnungen im 1. OG und der Loggien im DG werden in Ort-beton mit thermischer Trennung ausgeführt und erhalten im Bereich der Balkone, soweit geplant, vorderseitig angebrachte Stahlbetonstützen.

Die Balkone und die Loggien erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag in Farbe grau, Format 40/40/4 cm, der auf Splitt oder Stelzlager nach Wahl der Georg Ehrenreich GmbH verlegt wird.

Die Brüstungsgeländer der Balkone werden nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH gefertigt.

Die Loggien im Dachgeschoss erhalten als Abschluss eine Büstungsmauer mit Titanzink – Blechabdeckung.

Zwischen den Balkonen der Wohnungen 5.6 und 5.7 sowie zwischen den Loggien von den Wohnungen 5.10 und 5.11 wird eine Sichtschutzwand nach Festlegung von der Georg Ehrenreich GmbH eingebaut.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

9) TREPPENANLAGEN / AUFZUG

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeit R10 V4 belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt.

Das Treppengeländer besteht aus einem mit den Stufen verlaufenden, seitlich an der Wand angebrachten Edelstahl-Rundrohr-Handlauf.

Ausführung einer Aufzugsanlage im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss, inkl. Aufzugskabine mit Kabinenbeleuchtung, Bedientableau und automatisch beidseitig öffnenden Aufzugstüren zu jedem Treppenhauspodest.

10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizkesselanlage des Mehrfamilienhauses wird als Fabr. ETA PC als Pellets – Compact – Anlage für Holzpellets in Größe nach Anlagenkonzept gemäß ISO 17225-2-A1 bzw. ENplus-A1 im Energieeffizienzindex 124 und der Energieeffizienzklasse A+ erstellt.

Die Befuerung erfolgt modulierend über Lambdasonde mit automatischer Anpassung von Pelletseinschub und Verbrennungsluft. Die Anlage verfügt über eine automatische Wärmetauscher-Reinigung.

Die Ascheaustragung erfolgt über einen selbstreinigenden Rost und mit Vollentaschung des gesamten Kessels sowie Komprimierung der Asche und ist mit einer abnehmbaren Aschebox ausgestattet.

Die Kesselregelung ist Mikroprozessorgesteuert und die Bedienung erfolgt über ein 7 Zoll Touchscreen – Display mit intuitiver Benutzerführung. Die Regelung hat ein steuerbares Zeitprogramm für Pelletsförderung, Mischerheizkreis mit Wochenschaltprogramm, Speicherladung, Zirkulationspumpe, Puffermanagement für Außen- und Mischerkreisvorlauf sowie Warmwasser-Speicherfühler.

Die Anlage verfügt über eine LAN-Schnittstelle mit Internetanbindung zur möglichen Aufschaltung im Servicefall.

Die Wärmeerzeugung wird nach der Heizlastberechnung und nach dem Konzept des Energieberaters erstellt. Schallschutzwerte sind geprüft und werden eingehalten. Pufferspeicher und Warmwasserspeicher werden nach Erfordernis installiert.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt als Schornsteinsystem vom Heizraum bis über Dach, wobei die Verbrennungsluft über das Abgas-/ Zuluftsystem, welches als baurechtliche Einheit geprüft und zugelassen ist, zugeführt wird.

Die Kaminreinigung erfolgt nach Anweisung des Bezirkskaminkehrermeisters.
Der Pelletslagerraum wird mit Pelletseinblasstutzen, belüftetem Deckel, Prallschutzmatte und Z-Schienen – System

für die Lagerraumtür ausgestattet. Die Pelletsförderung erfolgt über eine Pellets – Austragsschnecke oder über ein Ansaug – System vom Pelletslager zum Zwischenbehälter am Kessel.

Die Lagerraumtüre wird als feuerhemmende Stahleckzargen - Türe gemäß Brandschutzkonzept montiert.

Zur Heizwasserspeicherung werden Schichtpufferspeicher Fabr. ETA, nach Anlagenkonzept mit Polystyrolmantel PCE Isolierung Neodul Plus 100mm eingesetzt. Zur Trinkwasserbevorratung sind Brauchwasserspeicher EBS-PU mit Inhalt nach Anlagenkonzept in das Heizsystem integriert.

Alle Komponenten werden in die Heiz- und Trinkwasserkreis-Verteilung mit entsprechenden Umwälzpumpen gemäß Anlagenplanung eingebunden.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, inkl. Heizkreisverteiler. Hierzu werden zur Steuerung der Fußbodenheizung elektronisch geregelte Raumthermostate in den Räumen und Steuerungsantrieben in den Heizkreisverteilern mit Zählerblockunterteilen eingebaut.

Die erforderlichen Heizkreise werden entsprechend der Raumgrößen geregelt.

Der Heiz- und Pelletslagerraum, der Hausanschlussraum, die Schleuse, die Keller der Wohnungen im KG, die Kellerflure, das Treppenhaus und die Abstellräume innerhalb der Wohnungen bleiben unbeheizt.

Die Heizkosten-Messeinrichtung wird durch die Zählerblöcke vorgerichtet. Die Wärmemengenzähler werden vom Abrechnungsdienstleister eingebaut und auch von diesem abgelesen und nach dem Eichgesetz gewartet.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. ca. 1,50 x 0,60 m) in Farbe Weiß, der rein elektrisch über eine Elektroheizpatrone betrieben wird.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen des GEG 2023 und HeizAnlVO ausgeführt.

Der Wärmebedarf wird nach DIN-EN 12831 und den anerkannten Regeln der Technik ermittelt.

11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt.

Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der Wärmeschutzverordnung GEG 2023 gedämmt.
Im Heizraum / KG wird, sofern geplant ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke angeordnet.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden oder Schächten verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Dämmung / Isolierung gegen Körperschall-übertragung und Schwitzwasser.

Es werden bei den Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenanteil frostsichere Gartenwasserhähne an der Haus- außenwand installiert.

Für den Hausmeister wird ein zusätzlicher, zentraler Gartenwasserhahn montiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Gienger Regenstauf, Fabrikat VIGOUR und sind in der Sa- nitärfarbe weiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderungen der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs, sofern technisch möglich und mit der Georg Ehrenreich GmbH abgeklärt, erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Heizungs- und Sanitärfachfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste Fa. Gienger Regenstauf zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergemeinschaft anzumietende Kalt- und Warm- wasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert. Hierzu werden für die Zähler Vorbereitungen getroffen.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung im Bad installiert.

Jede einzelne Wohnung wird, soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt, wie folgt ausgestattet:

Je Küche:

- 1 Ablaufrohr für käuferseitigen Spülenanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spül- maschine

Bad: (Einrichtungsgegenstände sofern geplant)

- 1 Waschtisch Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm
- 1 Handtuchhalter Vigour Typ Derby, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm
- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby, Spülrandlos, Deckel mit Absenkautomatik und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 Geberit Wand WC-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betä- tigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 Derby Papierrollenhalter mit Deckel

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Größe ca. 0,90 x 1,20 m, inkl. Bodenablauf als Vigour Individual 4.0 Dusch- profil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset
- 1 Brausebatterie, Fabr. Vigour Typ Clivia Aufputz, Vigour Brauseset inkl. Wandstange 900 in chrom mit Handbrau- segarnitur Individual V 2.

- 1 Duschkabine Vigour, 2-teilig, barrierefrei als Pendeltüre und Seitenteil. Verglasung in ESG Klarglas, Profifarbe – chrom in Größe je nach Planung 900/ 1200 mm in 1950 mm Höhe

Badewanne nur, sofern geplant: (Wohnung 5.1, 5.4, 5.5 und 5.8)

- 1 Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, Fabr. Vigour Typ One mit Badewannenfüße, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, Wannenfüll- und Brausebatterie Clivia als Aufputz - Armatur mit automatischer Umstellung, Vigour Brauseset Individual V 2 mit Schlauch 1250 mm lang und Wandhalter längsseitig an ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. Ca. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil rein elekt- risch betrieben mit Schuko Anschlusstecker für 230 V - Betrieb

12) LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes erfolgt in Ergänzung mit der konventionellen Fensterlüftung mit 2 Tecalor / LTM-Thermolüftern (Tecalor / LTM 200 – 50) je Wohnung, mit Steuerungsset sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad und ist zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels und des Feuchteschutzes aus- gelegt.

Bei den innenliegenden Bädern kommt ein Abluftventilator zur Ausführung.

Die Montage / Installation der Tecalor / LTM und I-Con Lüftungsgeräte ist dem Gewerk Elektro und die Abluftven- tilatoren in den innenliegenden Bädern dem Gewerk Sanitär zuzuordnen.

13) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zählerschrank enthält Haupt- und Zählerverteilung und ein Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung.

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostat- ventile und Raumthermostate usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamentender angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Zusätzlich zur Unterverteilung für die Elektroinstallation wird ein Medienverteiler mit Installationsfeld für den käuferseitigen Router installiert. Der Telefonanschluss mit Anschlusskabel vom Übergabepunkt/Verteiler der Telekom im Hausanschlussraum wird bis zur Wohnung verlegt.

Wohnungen ohne Kinderzimmer erhalten 2 TV bzw. Datenkabelanschlussdosen mit Kabel, Wohnungen mit Kinderzimmer erhalten 3 TV bzw. Datenkabelanschlussdosen mit Kabel.

In die Hauptverteilung und für die Wohnungen wird je ein Überspannungsschutzschalter eingebaut.

TV bzw. Kabelanschluss erfolgt über Glasfaserkabel (sofern Glasfaserversorgung von Seitens der Erschließung vorhanden) in digitaler Ausführung und sämtlichen Leerrohren mit Kabeln und Anschlussdosen vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen. Ggf. weiter erforderliche technische Geräte, wie DVB-C Tuner oder HD - Receiver sind nicht als Bestandteil des TV – Kabelanschlusses enthalten und sind vom Käufer zu besorgen.

Im Bereich Hauszugang wird eine beleuchtete Klingeldrucker - Anlage mit Freisprechstelle – und Briefkasten - Anlage montiert (Fabr. Ritto, Portier oder gleichwertig).

Jede Wohnungseingangstüre erhält zusätzlich noch einen Klingeldrucker und ein Sprechmodul mit Türöffner (Hörlos) in der Diele.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Duro 2000 SI weiß, eingebaut.

Alle Außenbeleuchtungen die nachfolgend als Nurglasleuchten bezeichnet sind, werden einheitlich in einem Fabrikat und Typ als runde Außenleuchte LED für Wand- und Deckenmontage im Fabr. SG Lighting oder gleichwertig, Typ Bassi Graphit, Schutzart IP 65, Lichtstärke mind. 1500 lm errichtet.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauszugang

- 3 LED – Wand- oder Deckenleuchten in außenseitigen Halogeneinbaudosen über Bewegungsmelder
- 1 Elektrischer Türöffner je Haustüre
- 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrucker in der Briefkasten - Anlage bei Hauszugang und beleuchteter Klingeldrucker – Anlage zusätzlich bei der Wohnungseingangstüre mit Wechselsprechanlage

Treppenanlage / Aufzug

- 4 Decken- oder Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils 2 über dem Podest sowie 2 über Treppenlauf
- 1 Stromversorgung inkl. Absicherung der Aufzugsanlage
 - 1 x Zuleitung 400V
 - 1 x Erdung
 - 1 x Erdungsanschluss
 - 1 x FI allstromsensitiv

Tiefgarage / Tiefgaragenabfahrt / Schleuse

- 3 Neonleuchtenbänder mit Bewegungsmeldern über den Stellplätzen und mittig, längsseitig der Fahrtrasse
- 1 Anschluss mit gesonderter Absicherung für Torantrieb 400 V mit Tasterschaltung bei Türe
- 2 Einfachsteckdosen absperbar
- 1 Deckenauslass über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte in der Schleuse
- 2 Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte seitlich an der Abfahrt
- 1 Zuleitung von der Unterverteilung der jeweiligen Wohnung bestehend aus Kabel 5 x 4,0 mm² und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation (Wallbox)

Mülltonnenhaus

- 1 Nurglasleuchte mit Bewegungsmelder-Schaltung

Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der kompletten Heizungsanlage mit Außentemperaturfühler und allen Pumpeneinheiten sowie der Pelletsversorgung
- 1 Steckdose unter Schalter

Pelletslager

- 1 Schalter und Beleuchtung mit geschützter LED - Schiffsarmatur

Flur KG

- 3 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung
- 1 Einfachsteckdose abschließbar

Keller je Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose jeweils der Wohnung zugeordnet

Balkon/Terrasse/Loggia

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Nurglasleuchte mit Ausschaltleitung von innen schaltbar

Wohn- und Essbereich

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Multifunktionsdose TV/EDV

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Kochbereich

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss

Bad

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wäschetrockneranschluss

Abstellraum innerhalb der Wohnung (sofern geplant)

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Multifunktionsdose TV/EDV

Kind (sofern geplant in Wohn. 5.4 und 5.8)

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Multifunktionsdos TV/EDV

Diele-Wohnung ohne Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)

Diele-Wohnung mit Kinderzimmer

- 1 Deckenauslässe als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)

TV-EDV-Verteiler

- 1 Medienverteilerkasten für Telefon, Internet und TV
- 1 Steckdose im Verteiler

14) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Außenwände innenseitig sowie die Innenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, ausgenommen Nassräume, erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen abgezogenen und teilgefilzten Kalk-Zement-Putz in Q2. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileleisten angebracht.

Die gemauerten Innenwände im KG erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

Sämtliche Betonwände im KG und der Tiefgarage sind innenseitig stahlschalungsglatt und bleiben unverputzt, ausgenommen Treppenhaus.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm). Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt durch die Georg Ehrenreich GmbH.

Der Sockelputz wird als gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

15) ESTRICHE

Die Räume im Kellergeschoß (Außer Tiefgarage) erhalten Zementestrich auf Trennlage.

Im Treppenhaus EG, OG und DG wird ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung (7 cm DEO und 3 cm DES WLG 035) eingebaut.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich für Fußbodenheizung mit Wärmedämmung (EG 10 cm DEO WLG 035). In den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung und Trittschalldämmung (OG 7 cm DEO und 3 cm DES WLG 035) verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich für Fußbodenheizung verlegt. Die Dämmung wird gemäß KfW-40 - Berechnung eingebaut.

16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN / TREPPENHAUS

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm.

Fensterbänke in den Bädern werden gefliest.

Sofern sich im Kochbereich ein Fenster befindet, ist die Innenfensterbank in der Küche im Zuge der Arbeitsplatte bzw. bei der Küchenmontage käuferseitig zu erstellen.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke innen sind dem Gewerk Fliesenlegerarbeiten zuzuordnen.

Die Stahlbetontreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoss wird im Bereich der Tritt- und Setzstufen mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeitsklasse R10 V4, belegt und die vorderseitigen Stufenkanten werden mit Edelstahlschienen versehen. Das Treppenhaus und die Treppenpodeste erhalten den gleichen Belag.

17) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die senkrechten Wände im Bad werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden auf dem Untergrund geklebt verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt mit Jolly-Schienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 35,00 €/m² brutto und die der Sockelleisten 5,00 €/lfm brutto.

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Schenkelfliesen, Bordüren und Dekorfliesen, Wand- und Bodenfliesen größer 30 x 60 cm können gegen Mehrkosten als Sonderleistung in Vereinbarung mit unseren Mitunternehmern ausgeführt werden.

18) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss im Bereich der Dachschrägen wird als Wärmedämmung eine Mineralfaser-Vollsparrendämmung mit Untersparrendämmung in Stärke und WLG nach KfW-40-Berechnung sowie Dampfbremsfolie verlegt.

Die Foliestöße werden mit Sicral/Rissanklebeband oder gleichwertig verklebt.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

19) FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

19.1 Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster Fabr. VEKA Softline 82 MD mit 7-Kammer-Rahmen und 6-Kammer-Flügelprofil, innen weiß und außen nach Farbkonzept mit 3-fach Verglasung ($U_w = 0,77 \text{ W/m}^2\text{k}$) sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufen-

der Gummilippendichtung, Bänder in weiß, Griffe in Alu Ev 1 eingebaut. Fenster mit feststehender Unterlichte erhalten eine VSG Verglasung.

Bei zweiflügeligen Fenster- oder Fenstertürelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet,.

Das Fensterelementen zur Loggia der Wohnung 5.9 wird als einflügelige Dreh-/Kipp- Balkontüre und in der Wohnung 5.12 wird die Balkontüre zur Loggia als zweiflügelige Dreh-/ Dreh-/Kippflügeltüre ausgebildet.

Soweit geplant werden bei den Wohnungen (außer Wohn. 5.9 und 5.12) die Schiebetüren zu den Terrassen, Balkonen und Loggien als HST-Türen (Hebe-Schiebe-Türe) ausgeführt.

Das oberste Fenster im Treppenhaus DG wird als Rauchabzugsfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Dachgeschoss gemäß Brandschutzkonzept eingebaut.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rolloleisten und Außenfensterbänke in ALU EV1 eloxiert.

19.2 Haustüre

Die Kunststoff-Hauseingangstüre ($U_d = 1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$), ist mit automatischem Obertürschließer und Türfeststeller ausgestattet. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/ Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Zusätzlich enthalten ist ein außenseitiger Edelstahl-Stangen-Stoßgriff mit ca. 60 oder 80 cm Länge sowie eine Innendrückergarnitur in Aluminium, weiß pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur nach Mustervorlage. Im Türflügel befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Satinato“.

Zur Montage der Haustüre erfolgt der Einbau eines LANCO – Zargen Systems, damit der innere und äußere Putzanschluss sowie der Estrichanschluss innen fertig gestellt werden kann.

19.3 Wohnungseingangstüren / Innentüren

Die Wohnungseingangstüren im Erd- Ober- und Dachgeschoss werden einheitlich laminatbeschichtet (CPL) in Dekor Esche weiß oder Uni weiß und mit einem Vollspantürblatt selbstschließend, rauchschtzend in Schallschutzklasse 3, Klimaklasse II ausgestattet.

Das Türblatt besitzt einen Türbeschlag mit Drückergarnitur, Profilzylinder, eine umlaufende Gummilippendichtung und einen Minitürspion.

Die Innentüren innerhalb der Wohnungen werden als Türelemente mit pflegeleichter, laminatbeschichteter Oberfläche (CPL) in uni weiß eingebaut. Ausführung von Türblatt und Zarge jeweils mit abgerundeten Kanten sowie Türdrücker in Edelstahl matt, wahlweise Fabr. Hoppe, Modell Monaco II-R, Oberfläche Edelstahl satiniert als Rosetengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Innentüren zwischen Diele und Wohnen/Essen der Wohnungen 5.1, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.9 und 5.12 erhalten einen 2/3 Lichtausschnitt in Normgröße mit Einscheiben-Sicherheitsglas in Klarglas.

In den Bädern sind Drehverriegelungen vorgesehen.

Der Heizraum, der Pelletslageraum, der HAR, die Schleuse, die Türe zwischen Treppenhaus und Flur KG erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende und rauchschützende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und eine PZ - Schlossvorrichtung.

Die Türen zu den Kellerabteilen werden als Metallgitter-Türelemente mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss ausgeführt.

19.4 Tiefgaragentor

Bei der Tiefgarageneinfahrt wird ein Deckensektionaltor als Gittertor mit Lüftungsöffnungen inkl. elektrischem Antrieb montiert. Die Außenfläche wird nach Farbkonzept der Fa. Georg Ehrenreich GmbH farbbeschichtet. Jeder Garagenstellplatzbesitzer erhält für den elektrischen Torantrieb 1 Handsender.

20) ROLLÄDEN

Die Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit darüber liegenden Rollläden (außer im Treppenhaus) erhalten Kunststoffrollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen. Rollofarbe nach Farbkonzept der Georg Ehrenreich GmbH.

Die Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen werden mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Hersteller-sortiment ausgeführt.

Rollläden mit mehr als 4 m² Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Die Hebeschiebetürelemente im Bereich Wohnen/Essen/Kochen der Wohnungen im EG, OG und DG erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb und Schalter am Fenster mit Auf-/Ab - Funktion.

Die Kellerfenster und die Dachflächenfenster erhalten keine Rollläden.

21) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren (ausgenommen Kellerfenster und Dachflächenfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung 0,5 W/m²K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung. Die Fenster der Bäder im EG und OG erhalten eine Ornamentverglasung in Glasart Satinato.

22) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, die Wohnungseingangstüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die Abstellräume im Keller sowie die Garagentoranlage und das Müllhäuschen sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant, neben dem Hauszugang montiert.

23) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken im Treppenhaus und in den Wohnräumen erhalten innen einen weißen, wischfesten Anstrich.

Die Deckenfugen der Filigrandecken im Keller werden, soweit erforderlich, gespachtelt.

Die Erd-, Ober- und Dachgeschossdecken sowie die Decken im Treppenhaus werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen. Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, werden grundiert und weiß lackiert. Die Fassade erhält einen Fassadenanstrich im Farbton nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH. Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

Die Estriche der Räume zur allgemeinen Nutzung (Schleuse, Hausanschlussraum, Heizraum, Kellerflur) und die Kellerräume der Wohnungen erhalten einen grauen Zementestrichanstrich.

24) BODENBELÄGE

Wohn-, Ess- und Kochbereich, Diele, Schlafzimmer, die Abstellräume in den Wohnungen und soweit geplant die Kinderzimmer erhalten einen fest verklebten 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 65,00 €/m² brutto.

Beim Wandanschluss kommen passende Eiche-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

25) SCHALLSCHUTZ

Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen Bauteilbezogen die Empfehlungen gem. nachfolgender Vereinbarung für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt.

Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden.

Sind in der DIN 4109-5 keine von der DIN 4109-1 abweichenden Anforderungen angegeben, so wird die Annahme getroffen, dass die üblichen Qualitätsansprüche bereits mit Einhaltung der Mindestanforderungen abgedeckt werden.

Diese Kennwerte sind bei einer Wohnung zu erwarten, die durchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügt (mittlere Art und Güte).

Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches gibt es nach DIN 4109-1: 2018-01 keine öffentlichen Anforderungen. Ebenso gibt es keine Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-08.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutznachweis nach DIN 4109 - 1 ausgeführt.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen. (gem. nachfolgender Beschreibung).

Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms.

Die Anforderungen setzen voraus, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.

Fehlgeleitete Erwartungshaltungen beim Schallschutz dürfen nicht zu Reklamationen führen.

Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- ☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände
 R'_w mind. 56 dB (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- ☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
 R'_w mind. 56 dB (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- ☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
 R'_w mind. 57 dB (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- ☑ bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
 $L'_{n,w}$ max. 45 dB (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- ☑ bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
 $L'_{n,w}$ max. 47 dB (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- ☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen
 R_w mind. 27 dB (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- ☑ bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume
 R_w mind. 37 dB (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- ☑ Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.

- ☑ Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- ☑ Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
 L_{in} max. 30 dB (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- ☑ Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
 L_{AFmax} max. 30 dB (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden.
- ☑ Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- ☑ Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
 - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
 - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
 - das Rutschen in der Badewanne,
 - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
 - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
 - das harte Schließen des WC- Deckels,
 - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen
 - usw.
- ☑ Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- ☑ Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.
- ☑ Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierte Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

- ☑ Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

26) SONSTIGES

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende kleine Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren über die Angebotsvergabe eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen erhalten vor Übergabe eine Baufereinreinigung.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Georg Ehrenreich GmbH bei dem entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen für die Eigentümergemeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer. Die Papierentsorgung erfolgt ebenfalls in Einzeltonnen oder, wenn möglich, im Großcontainer, dieser wird von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen.

Eigenleistungen einzelner Gewerke sind in Abstimmung mit der Georg Ehrenreich GmbH und je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Teublitz, 22.06.2023

Bauunternehmen Georg Ehrenreich GmbH



WIR HABEN IHR INTERESSE GEWECKT?

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre genauen Vorstellungen und Wünsche bei einem unverbindlichen Termin. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns.

Exposedarstellung nicht Vertragsgrundlage.

Alle Informationen finden Sie auch unter:
www.ehrenreich-massivhaus.de

KONTAKT

 Georg Ehrenreich GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz

 kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de

 Tel. (+49) 9471 99 20 0