BWW

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich

Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau von **zwei Wohngebäuden** mit insgesamt **38 Wohneinheiten** im Zentrum von Wittlich

- Bauabschnitt 1: **30 Wohneinheiten**
- Bauabschnitt 2: **8 Wohneinheiten**

https://schlossquartier-wittlich.de/

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzbeschreibung 4
2. Baugrundstück 5
2.1. Öffentliche Erschließung 5
2.2. Nichtöffentliche Erschließung 5
2.3. Hausanschlüsse 5
3. Baunebenkosten 5
4. Konstruktion der Gebäude in Bauabschnitt 1 und 2 6
4.1 Gründung 6
4.2 Außenwände 6
4.3 Wohnungstrennwände 6
4.4 Fassaden 6
4.5 Innenwände 7
4.6 Geschossdecken 7
4.7 Dach 7
4.8 Treppenhaus 7
4.9 Treppen 7
4.10 Aufzugsanlagen 7
4.11 Konstruktion Tiefgarage 7
4.12 Balkone 7
4.13 Dachterrassen im Staffelgeschoss 8
4.14 Terrassen im 1. UG 8
5. Fenster 8
6.1 Haupteingangstüren 9
6.2 Wohnungseingangstüren 9
6.3 Innentüren 9
7. Schließanlagen 9
8. Estricharbeiten 9
9. Fliesenarbeiten in Bauabschnitt 1 und 2 10
9.1 Bodenfliesen 10
10. Bodenflächen in Bauabschnitt 1 und 2 10
10.2 Wohnräume 10

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

11. Wand- und Deckenoberflächen in Bauabschnitt 1 und 2 10
11.3 Wohnräume 10
12. Haustechnik in Bauabschnitt 1 und 2 11
12.1 Anschlüsse und Zähler 11
12.2 Elektroinstallation in Bauabschnitt 1 und 2 11
12.2.1 Steckdosen und Schalter 11
12.2.2 Telefon/ Internet/ TV 13
12.2.3 Gegensprechanalage 13
12.2.4 Rauchmelder 13
12.3 Sanitärinstallation in Bauabschnitt 1 und 2 13
12.3.1 Sanitäre Ausstattung - Sanitärobjekte 13
12.3.2 Sanitärausstattung Hauptbäder: 13
12.3.3 Sanitärausstattung Gästetoilette: 14
12.4 Wasserinstallation in Bauabschnitt 1 und 2 14
12.5 Abwasserinstallation in Bauabschnitt 1 und 2 14
13. Wärmeschutz 15
14. PKW-Stellplätze für Bauabschnitt 1 und 2 15
15. Abstellräume im Keller für Bauabschnitt 1 und 2 15
15.1 Wände Kellerräume 15
16. Fahrradraum für Bauabschnitt 1 und 2 15
17. Lagerung Müll/ Gelber Sack/ Altpapier für Bauabschnitt 1 und 2 16
18. Außenanlagen für Bauabschnitt 1 und 2 16
18.1 Briefkastenanlage für Bauabschnitt 1 und 2 16
19. Gewährleistung und Wartung 16
20. Sonstiges 16
20.1 Übergabe 16
20.2 Verkaufsunterlagen und Darstellungen 17
20.3 Planabweichungen 17
20.4 Heizen und Lüften 17
20.5 Wohnfläche 17
21. Schlussbemerkungen 17

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

1. Kurzbeschreibung

Bauabschnitt 1:

Im Zentrum von Wittlich entsteht in der Schlossstraße ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 30 hochwertig ausgestatteten, barrierefreien Eigentumswohnungen.

Drei der Wohneinheiten werden gemäß DIN 18040-2 rollstuhlgerecht ausgeführt und bieten höchsten Wohnkomfort für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Das Gebäude umfasst zwei Untergeschosse sowie sieben Obergeschosse mit Wohn- und Geschäftseinheiten.
Im Untergeschoss befindet sich eine großzügige Tiefgarage. Die Erschließung erfolgt über zwei zentral angeordnete Treppenhäuser, die jeweils mit einem barrierefreien Aufzug ausgestattet sind und einen komfortablen Zugang zu allen Etagen gewährleisten.

Es stehen Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 32 m² bis 152 m² zur Verfügung. Alle Bäder verfügen über moderne, bodengleiche Duschen. Je nach Wohnungsgröße ist ein separater Abstellraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner vorgesehen oder eine entsprechende Stellfläche direkt im Badezimmer integriert.

In den Untergeschossen befinden sich neben den, den Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen und den Technikräumen (1. Untergeschoss), auch ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie der Zugang zum Bauabschnitt 2 in der Tiergartenstraße (2. Untergeschoss).

Nahezu jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse, teilweise überdacht, und bietet so zusätzlichen Wohnkomfort sowie eine hohe Aufenthaltsqualität.

Bauabschnitt 2:

Das als Bauabschnitt II bezeichnete Gebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten befindet sich in der Tiergartenstraße. Es ist über das 2. Untergeschoss mit dem Gebäude des Bauabschnitts I verbunden. Beide Gebäude nutzen gemeinsam die Tiefgarage sowie die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile im 1. Untergeschoss des Bauabschnitts I.

Das Gebäude in der Tiergartenstraße umfasst drei Geschosse und beherbergt insgesamt acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 49,00 m² bis 74,00 m². Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse, teilweise überdacht. Die großzügig gestalteten Freisitze erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zusätzlichen Wohnkomfort sowie eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das Gebäude verfügt über eine Kleingarage mit drei Stellplätzen, die den Bewohnern komfortable und witterungsgeschützte Parkmöglichkeiten bietet. Die Zufahrt erfolgt über die Tiergartenstraße.

Das Gebäude ist mit einer eigenen Aufzugsanlage ausgestattet, über die alle Geschosse sowie die gemeinsame Tiefgarage barrierefrei erreichbar sind.

2. Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt in Wittlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „W-87-00 Schlossstraße“.

2.1. Öffentliche Erschließung

Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge für die Erschließung des Grundstückes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis enthalten (Regenwasser-, Schmutzwasserkanal, Hausanschlusskosten für Strom, Wasser, Telekommunikation).

2.2. Nichtöffentliche Erschließung

Private Erschließungswege und Zufahrten werden in Betonpflaster ausgeführt.
Je nach Auflage der Genehmigungsbehörde muss auf versickerungsfähige Materialien/ Ausführungen zurückgegriffen werden.

2.3. Hausanschlüsse

Die Beantragung von Zähleinrichtungen für Strom obliegt dem Erwerber. Der Anschluss an das Fernmelde- und Breitbandkabelnetz, sowie die Anmietung von Zählereinrichtungen für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfolgt über die Hausverwaltung und wird mit den Nebenkosten abgerechnet.

3. Baunebenkosten

Alle bei der Planung und Genehmigung anfallenden Kosten, wie z.B. Planungskosten der Architekten, Statiker und Fachplaner, Baugenehmigungs- und Prüfgebühren sind im Kaufpreis
enthalten.
Nicht im Kaufpreis enthalten sind

- die künftigen Anschlusskosten der Telekom für den Telefonanschluss in der Wohnung und die Anschluss- und Nutzungsgebühren für den Kabelanschluss,
- die Kosten des Notars, Grunderwerbssteuer sowie Gerichtskosten,
- die Kosten der künftigen Gebäudeeinmessung einschließlich Eintragung im Liegenschaftskataster.

Eine weitergehende Beratung und Innenraumplanung können auf Wunsch gegen eine entsprechende Gebühr durch den Planer erfolgen.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Bis zur Bezugsfertigkeit (Übergabe an den Erwerber) ist das Gebäude gegen Feuer, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel versichert.

4. Konstruktion der Gebäude in Bauabschnitt 1 und 2

Die Gebäude werden komplett funktionsfertig zum Zwecke des Verkaufs von Wohneinheiten im Teileigentum erstellt.
Der Bauträger kann die vorgesehenen Materialien und Fabrikate nach seiner Wahl durch qualitativ gleichwertige ersetzen.
Alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauelemente entsprechen den neuesten technischen Erkenntnissen und Anforderungen. Bei der Ausführung des Objektes werden ausschließlich Qualitätsmaterialien verwendet. Bei der Vergabe von einzelnen Gewerken an Subunternehmer werden nach Möglichkeit regionale Unternehmen bevorzugt.
Bei allen Betonteilen und gemauerten Wänden können produktionsbedingt durch Schwindvorgänge (Austrocknung), Kriechvorgänge und durch Setzungen am neu erstellten Gebäude Haarrisse entstehen. Diese feinen Risse haben keinen Einfluss auf die Standfestigkeit des Gebäudes.
Sie beeinträchtigen auch in keiner Weise die technischen Eigenschaften der jeweiligen Bauteile, sind produktionsbedingt nicht vermeidbar und stellen keinen Mangel dar.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Energie-Einsparverordnung mit einem mineralischen Außenputz, der in Teilbereichen farbig oder mit Klinkerriemchen o.ä. nach Wahl des Bauträgers abgesetzt wird. Die Balkone werden thermisch von den Baukörpern getrennt.

4.1 Gründung

Stahlbetonfundamente gemäß statischer Berechnung. Alternativ:
Flächengründung gemäß statischer Berechnung.

4.2 Außenwände

Kellergeschoss: Stahlbetonwände gemäß statischer Berechnung.
Erdgeschoss, Obergeschoss und Staffelgeschoss: Stahlbetonwände oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung und Teilbereiche in Ober- und Dachgeschossen als Holzrahmenkonstruktion.

4.3 Wohnungstrennwände

Stahlbeton oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung.

4.4 Fassaden

Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis mit Oberputz und Anstrich bzw. Klinkerriemchen o.ä. nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend Gestaltungskonzept des Bauträgers können in Teilbereichen Naturstein, keramische

oder metallische Oberflächen oder sonstige Werkstoffe zur Fassadenbekleidung zur Ausführung kommen.

4.5 Innenwände

Tragende Innenwände aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß statischer Berechnung. Nicht tragende Innenwände sowie Installationsschächte werden aus Metallständer-Konstruktionen mit Gipsplatten oder Mauerwerk ausgeführt, alternativ: Gips-Wandbauplatten.

4.6 Geschossdecken

Filigrandeckenplatten mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung.

4.7 Dach

Flachdach- und Steildachkonstruktion wird gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Dämmung gemäß energetischen Anforderungen. Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus vorbewittertem Zinkblech hergestellt. Dacheindeckung der Steildächer in Betondachsteinen oder Alu-Stehfalz. Flachdach mit Gefälledämmung und Folienabdichtung. Dachbegrünung gemäß Bebauungsplan.

4.8 Treppenhaus

Stahlbetonmassiv-Wände oder Mauerwerk, gemäß statischer Berechnung.
Fahrstuhlschacht aus Stahlbeton.

4.9 Treppen

Die Treppen werden als schallentkoppelte massive Stahlbetontreppen ausgeführt.
Belag, Treppengeländer/ Handlauf nach Wahl des Bauträgers.

4.10 Aufzugsanlagen

Rollstuhlgerechte Personenaufzüge in Bauabschnitt 1 und 2, gemäß den gültigen Aufzugrichtlinien. Liftschacht in Stahlbeton gemäß Statik.

4.11 Konstruktion Tiefgarage

Mechanisch geglättete Stahlbetonbodenplatte als fertige Nutzschicht. Stahlbetonbodenplatte gemäß statischer Berechnung. Stahlbetondecke, Unterzüge, Stahlbetonstützen, gemäß statischer Berechnung.
Zufahrtstor als Rollgittertor mit Funkfernbedienung für jeden Eigentümer eines PKW-Tiefgaragenstellplatzes.

4.12 Balkone

Auskragendes Bauteil in Stahlbeton bzw. Stahl gemäß statischer Berechnung.

- Belag Balkone: Betonplatten auf Stelzlager oder im Splittbett 40x40x4 cm, Farbe grau, Materialpreis 30 €/m².
- Alternativ: Keramikfliesen auf Stelzlager oder im Splittbett 60x60x 2 cm gegen Aufpreis.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Stahlgeländer verzinkt als Flachstahlkonstruktion.
Vor dem Austritt werden Einlaufroste vorgesehen.

4.13 Dachterrassen im Staffelgeschoss

Belag: Betonplatten auf Stelzlager oder im Splittbett 40x40x4 cm, Farbe grau, Gefälledämmung gemäß EnEV, Folienabdichtung.
Massive Brüstungen mit Flachstahlgeländer bzw. -handlauf.
Vor dem Austritt werden Einlaufroste vorgesehen.

4.14 Terrassen im 1. UG

Betonplatten 40x40x4 cm im Splittbett, Farbe grau. Die Terrassen der Wohnungen auf dem Dach der Tiefgarage im 1. UG werden mittels Bepflanzungen voneinander getrennt.

5. Fenster

Die Fenster und Balkontüren in hochwärmegedämmter Ausführung mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung (Werte gemäß energetischer Berechnung).

Bauabschnitt 1:

1. Untergeschoss und Erdgeschoss:

Fenster aus hochwertigem Kunststoff mit Stahlverstärkung und langlebiger Aluminium-Außenschale. Die Innenansicht wird in Weiß ausgeführt, die Außenschale erhält einen vom Bauträger festgelegten RAL-Farbton entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept des Gebäudes.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt. Die Innenfensterbänke bestehen – je nach Ausführung – aus Stein oder einem Holzwerkstoff.

Die großflächigen Pfosten-Riegel-Konstruktionen der Gewerbeeinheiten zur Schlossstraße hin werden je nach Planung in hochwertiger Aluminium- oder Holz-Aluminium-Ausführung hergestellt.

1. – 4. Obergeschoss:
Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit natürlicher Holzoberfläche auf der Innenseite und witterungsbeständiger Aluminium-Deckschale auf der Außenseite. Die Außenschale erhält einen vom Bauträger festgelegten RAL-Farbton entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept des Gebäudes.

Ausführung mit energieeffizienter Wärmeschutzverglasung gemäß den Anforderungen der energetischen Planung.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt. Die Innenfensterbänke bestehen – je nach Ausführung – aus Stein oder einem Holzwerkstoff.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Bauabschnitt 2:

Alle Geschosse:
Fenster aus hochwertigem Kunststoff mit Stahlverstärkung, innen in Weiß und außen in der vom Bauträger festgelegten Farbgebung (RAL-Farbton). Die Ausführung erfolgt entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept des Gebäudes.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt. Die Innenfensterbänke bestehen – je nach Ausführung – aus Stein oder einem Holzwerkstoff.

6. Türen in Bauabschnitt 1 und 2

6.1 Haupteingangstüren
Haupteingangstüren als Aluminium-Rahmentürkonstruktion mit elektrischem Türöffner, Stoßgriff und Halbdrückergarnitur.
Rahmentüranlage, wärmegedämmte Füllung, Tür mit Dreifachverriegelung, PZ-Schloss über Schließanlage. Auflaufschwelle mit Bodendichtung mit Anschluss an Flachdachabdichtung. Einbruchschutz mit erhöhter Sicherheit.

6.2 Wohnungseingangstüren
Türblatt Klimaklasse III, Halbdrückergarnitur, Oberfläche Resopal in weiß, 3-seitig umlaufende Dichtung, unterer Abschluss mit Bodendichtung.
Falls aus Brandschutztechnischen Gründen erforderlich in feuerhemmender T30-/T30 RS-Ausführung mit 2-teiliger Stahlumfassungszarge, alternativ Holzumfassungszarge.

6.3 Innentüren
Holztürelemente mit Röhrenspaneinlage, gefälzt, 3-seitige umlaufende Gummidichtung, Holzumfassungszarge. Oberfläche: weiß lackiert. Der Beschlag besteht aus moderner Drückergarnitur mit Kurzschild oder Rosetten aus Edelstahl bzw. eloxierter Ausführung.

7. Schließanlagen
Alle Haus- und Wohnungstüren, Keller und Tiefgaragenzugänge, Tiefgaragentor werden mit einer Standardschließanlage ausgestattet. 3 Schlüssel pro Wohnung und 1 Fernbedienung pro Tiefgaragenstellplatz zur Bedienung des Rolltores der Tiefgarage.

8. Estricharbeiten

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich, bestehend aus einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung, Trennlage und Zementestrich verlegt. Alternativ: Anhydrit-Estrich.
In Keller- und Technikräumen sowie Kellerfluren Estrich auf Trennlage ohne Gefälle.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

9. Fliesenarbeiten in Bauabschnitt 1 und 2

9.1 Bodenfliesen

Bodenbelag und Vorwandablagen in Feinsteinzeug oder Steingut glasiert nach separater Bemusterung.
Bodenfliesen Größe bis 30/60 cm nach separater Bemusterung, Materialpreis 25 €/m².
Weitere Fliesenformate und Verlegung im ¼-Verband oder Diagonalverband sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge auf Wunsch gegen Aufpreis.

9.2 Wandfliesen

Feinsteinzeug oder Steingut glasiert in Teilbereichen der Wand.
Die Wandfliesen werden im Dusch- und Wannenbereich türhoch ausgeführt. Sonstige Wandflächen im Bereich der Sanitärobjekte erhalten einen Fliesenbelag in Höhe bis max. ca. 1,20 m.
Wandfliesen Größe bis 30/60 cm nach separater Bemusterung, Materialpreis 25 €/m².
Weitere Fliesenformate und Verlegung im ¼-Verband oder Diagonalverband sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge auf Wunsch gegen Aufpreis.

10. Bodenflächen in Bauabschnitt 1 und 2

10.2 Wohnräume

Auf dem schwimmenden Estrich wird ein Oberboden aus 1-Stab-2-Schicht-Fertigparkett, 4mm Nutzschicht, Gesamtdicke 14 mm Buche, verlegt. Materialpreis 35 €/m².
Weitere alternative Bodenbeläge z.B. Vinyl, Fliesen, o.Ä. auf Wunsch gegen Aufpreis.

11. Wand- und Deckenoberflächen in Bauabschnitt 1 und 2

11.3 Wohnräume

Alle Wandflächen erhalten eine Vliestapete (Glattvlies) mit einem Dispersionsanstrich mit heller bis mittlerer Tönung (Farbgruppe 1-2).
Alternativ: Gipsputz, Oberflächengüte mit Vliestapete (Glattvlies), weiß gestrichen; Nassräume mit Kalk-Zement-Putz.
Alle Deckenflächen der Stahlbetonplattendecken erhalten eine Stoßspachtelung inkl. Dispersionsanstrich in heller bis mittlerer Tönung (Farbgruppe 1-2).
Auf Wunsch und gegen Zusatzvergütung (Material und Lohn) kann auch eine abweichende Ausführung sowie ein individuelles Farbkonzept abgestimmt werden.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

12. Haustechnik in Bauabschnitt 1 und 2

In der Küche müssen aufgrund des Energiestandards (EH-55) Dunstabzugshauben mit Umluft verwendet werden.
Zum Trocknen der Wäsche müssen Kondenstrockner verwendet werden.

12.1 Anschlüsse und Zähler

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der örtlichen Energieversorgungsunternehmen.
Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mir Sicherungsautomaten innerhalb der Wohnung.
Im allgemein zugänglichen Bereich werden untergebracht:
- der Aufbau der Gebäudehauptverteilung
- die Übergabedose für Telefon und Kabelfernsehen. Von dort aus erfolgt der Aufbau inkl. Verkabelung, Anschlussdosen und zentralen Einrichtungen wie Verstärker, Verteiler und Abzweiger ab Breitbandkabel-Übergabepunkt des Telekommunikationsversorgers.
- der Wasser-Hausanschluss mit Zählerbügel und Filtereinrichtung

12.2 Elektroinstallation in Bauabschnitt 1 und 2

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen DIN-, VDE- und EVU- Vorschriften hergestellt.
Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung (inklusive Überspannungsschutz Typ 2, Kommunikationsverteiler (Netzwerk)) und Verbrauchsmessung. Die Installation in den Mieteinheiten wird als Unterputzinstallation ausgeführt. Für die Beleuchtung werden entsprechend Schaltstellen vorgesehen, die in einer Brennstelle (Kabelauslass) enden.
Die Verkabelung der Kellerräume und der Tiefgarage erfolgt auf der Wand.

12.2.1 Steckdosen und Schalter

Steckdosen und Schalter als Schalter-Flächenprogramm (Merten System M polarweiß), UP, Lage nach Abstimmung mit dem Eigentümer.

Treppenhaus/Hauseingang/Allgemeinbereiche: Deckenleuchten und Steckdosen in ausreichender Anzahl und zweckentsprechender Ausführung, Leuchten Betätigung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschaltung.
Verbrauchsmessung erfolgt über einen separaten Zähler.

Standardinstallationen Elektro in den Wohnungen

Windfang/ Flur:	Individuelle Anzahl an Deckenbrennstellen entsprechend der räumlichen Gegebenheit bzw. Raumplanung, Wechselstelle 1 Gegensprechanlage mit Audiofunktion (Kamera und Bildschirm bei Hauseingang gegen Aufpreis) 2 Steckdosen in Kombination mit den Lichtschaltern

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Schlafräume: (Büro, Kinderzimmer)	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung + 1 Steckdose 3 Doppelsteckdosen 1 TV-Anschluss 1 Netzwerkanschluss
Ankleide:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung + 1 Steckdose 1 Einzelsteckdosen
Wohnen:	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung + 1 Steckdose 5 Doppelsteckdosen 1 TV-Anschluss 1 Netzwerkanschluss
Essen:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung + 1 Steckdose 2 Doppelsteckdosen
Küche:	2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung (Grundbeleuchtung und Arbeitsbeleuchtung) + 1 Steckdose 4 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte 1 Herd-Anschluss 1 Anschluss Spülmaschine 1 Anschluss Kühlschrank
Abstellraum/ Waschmaschine:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung + 1 Steckdose 1 Doppelsteckdosen (Bügelbrett, etc.) 1 Anschluss Waschmaschine (einzeln abgesichert), ggf. Montage im Keller 1 Anschluss Trockner (einzeln abgesichert), ggf. Montage im Keller
Bad:	1 Kontrollschalter, außen mit Deckenbrennstelle 1 Wechselschalter + 1 Steckdose 2 Doppelsteckdose 1 Steckdose 1 Spiegelbrennstelle
Gäste-WC:	1 Kontrollschalter, außen mit Decken- oder Spiegelbrennstelle 1 Doppelsteckdose
Balkon/Terrasse:	1 Wand- oder Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Kontrollschalter, innen Inkl. LED-Glasleuchte Opal oder gleichwertig 1 Steckdose mit Deckel IP44 mit Kontrollschalter

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

Kellerraum:	1 Deckenbrennstelle mit Glasleuchte (mit LED-Leuchtmittel) in Ausschaltung in Kombination mit einer Steckdose

12.2.2 Telefon/ Internet/ TV

Es wird in jeder Wohnung ein Netzwerkkabel im Leerrohr und ein Telefonleitungsanschluss verlegt. Das Internet wird in den Wohnungen mittels Netzwerkkabel ausgeführt (entsprechend den jeweiligen Räumlichkeiten (siehe Raumbeschreibung)), wird ein Netzwerkkabel verlegt. Die entsprechenden Endgeräte zum Empfang, z.B. Router, Receiver, etc., sind kein Bestandteil des bauseitigen Ausbaus.
Das Gebäude wird über eine jeweilige eigenständige SAT-Anlage versorgt. Die Verkabelung für Kabelanschluss ist hierbei vorbereitet.
Das Anbringen von eigenen Parabolantennen und Satellitenschüsseln ist nicht erlaubt.

12.2.3 Gegensprechanalage

Elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage Ausführung als Audio. Kamera und Bildschirm (Video) gegen Aufpreis.

12.2.4 Rauchmelder

Lieferung und Einbau der Rauchmelder wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im
Namen des/ der Käufer koordiniert.
Anzahl der Rauchmelder gemäß LBauO.
Die Erstellung der Abrechnung wird von der Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Unternehmen beauftragt.

12.3 Sanitärinstallation in Bauabschnitt 1 und 2

12.3.1 Sanitäre Ausstattung - Sanitärobjekte

Es werden ausschließlich Markenfabrikate 1. Wahl verwendet. Alle installierten Armaturen entsprechen der Geräuschklasse 1 und sind mit PA-Prüfnummern ausgestattet.
Für die Sanitäreinrichtungen sind die nachfolgend aufgeführten Objekte, sofern in den beigefügten Plänen dargestellt, vorgesehen:

12.3.2 Sanitärausstattung Hauptbäder:

Armaturen:	verchromte Einhandmischer
Duschanlage:	Geflieste Dusche ca. 1m² mit Punkt- Bodeneinlauf und Gefälleestrich, Aufputz Armatur, Brauseset, Eckseifenkorb, (Duschkabine optional).
Waschtischanlage:	Waschbecken (67x48 cm) mit Röhrensiphon und Handtuchhalter 2-teilig, Spiegel aus Kristallglas 600x800mm mit verdeckter Befestigung

WC-Anlage:	wandhängendes Tiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel und abnehmbarer Scharniere (ohne Softclose) mit Bürstengarnitur und Papierrollenhalter

12.3.3 Sanitärausstattung Gästetoilette:

Handwaschbecken:	(52x38 cm) mit Röhrensiphon und Handtuchhalter 1-teilig, Spiegel aus Kristallglass 600x450mm mit verdeckter Befestigung
WC-Anlage:	wandhängendes Tiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel und abnehmbarer Scharniere (ohne Softclose) mit Drückerplatte, Bürstengarnitur und Papierrollenhalter

Wir behalten uns vor, bei Lieferschwierigkeiten oder ähnlichen Umständen, andere, jedoch gleichwertige Materialien einzubauen.

12.4 Wasserinstallation in Bauabschnitt 1 und 2

Kalt- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen als Mehrschicht-Verbundrohre inkl. Dämmung.
Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral und mittels Übergabestationen in den Wohnungen.
Jede Wohneinheit erhält eine Stellplatzmöglichkeit für die Waschmaschine und den Trockner inklusive der entsprechenden Anschlüsse im eigenen Hauswirtschaftsraum oder Bad.
In jeder Wohneinheit wird zur Kostenermittlung der Verbrauch für Trinkwasser separat erfasst.
Lieferung und Einbau der Messeinrichtung (funkgesteuert ablesbar) Fabrikat Techem, Brunata, Ista oder gleichwertig, wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/ der Käufer koordiniert.
Die Erstellung der Abrechnung wird von der Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Unternehmen beauftragt.
Die Messeinrichtungen sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu mieten.

12.5 Abwasserinstallation in Bauabschnitt 1 und 2

Alle Fallleitungen werden mit Schallschutzrohren ausgeführt. Die Anschluss- und Sammelanschlussleitungen innerhalb der Wohneinheiten werden mit Kunststoffrohr ausgeführt.
Die sonstigen Abwasserleitungen werden entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen aus Guss oder heißwasserbeständigem, schalldämpfendem Kunststoff ausgeführt.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

12.6 Heizung in Bauabschnitt 1 und 2

Für die Beheizung der Wohnräume ist eine zentrale Heizungsanlage als Wärmepumpe vorgesehen.

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler (geleast oder gemietet, s. Messeinrichtung Punkt 12.4).
Die Wärmeerzeugung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler zur separaten Steuerung der einzelnen Räume.
Jeder Raum erhält einen Raumtemperaturregler (Ausnahme: Abstellräume, Flure und Gäste-WCs je nach Größe).

13. Wärmeschutz

Ausführungen gemäß Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik EnEV – Energieeinsparverordnung aktuelle Fassung.

Bauabschnitt 1:
Das Gebäude des Bauabschnitts 1 erfüllt mit sämtlichen Wohneinheiten die Anforderungen an ein Effizienzhaus EH 55.

Bauabschnitt 2:
Das Gebäude des Bauabschnitts 2 wird nach dem Standard eines Effizienzhauses EH 40 errichtet und erfüllt damit besonders hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

14. PKW-Stellplätze für Bauabschnitt 1 und 2

In der Tiefgarage sind 28 Einzel-Stellplätze und 10 Tandem-Stellplätze vorgesehen.
In Bauabschnitt 2 stehen 3 Stellplätze in einer offenen Kleingarage zur Verfügung.

15. Abstellräume im Keller für Bauabschnitt 1 und 2

Für jede Wohneinheit ist im 1. Untergeschoss des Bauabschnitt 1 ein Abstellraum vorgesehen.

15.1 Wände Kellerräume

Tragendes Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbetonwände ohne Anstrich, Lüftungsoffene Systemtrennwände mit absperrbarer Tür (h=2,00 m).

16. Fahrradraum für Bauabschnitt 1 und 2

Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen sind vorgesehen.

Justus-von-Liebig-Straße 12
54516 Wittlich
Fon 06531 / 50178-56
info@bww-wittlich.de

17. Lagerung Müll/ Gelber Sack/ Altpapier für Bauabschnitt 1 und 2

In einem überdachten Bereich werden Container zur Restmülllagerung untergebracht, Standort gemäß Planung und Festlegung durch den Bauträger. Dort können ebenfalls Gelbe Säcke und Altpapier gelagert werden.

18. Außenanlagen für Bauabschnitt 1 und 2

Gepflasterte Wege und Parkplatzflächen.

18.1 Briefkastenanlage für Bauabschnitt 1 und 2

Briefkastenanlage im Eingangsbereich nach Festlegung des Bauträgers.

19. Gewährleistung und Wartung

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund chemischer und bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknen), sind bauphysikalisch unvermeidlich und stellen keinen Mangel dar. Elastische Verfugungen, insbesondere im Sanitärbereich und an Sanitärobjekten oder an Sockelanschlüssen etc., sind Wartungsfugen, die bei üblichen Setzungen in den ersten Jahren nach Fertigstellung reißen können. Derartige Abrisse unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistung.

20. Sonstiges

Der Bauträger wird das Gebäude für die Bauzeit in üblicher Weise gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichern. Alle Preisangaben verstehen sich inkl. der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19 %.

20.1 Übergabe

Bei der Übergabe erhält der Käufer (falls nicht vorher geschehen) die technische Beschreibung zu allen innerhalb der Wohnung eingebauten technischen Anlagen. Belegungsplan der Elektrounterverteilung, sowie eine Anleitung zur Unterhaltung und Pflege der eingebauten Teile (Fenster, Parkett, sanitäre Einrichtungsgegenstände). Diese hat der Käufer zu beachten und einzuhalten und deren Missachtung könnte Ausschlüsse von der Gewährleistung zur Folge haben. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt vor Abnahme und Übergabe eine Grobreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums. Die Endreinigung der Wohnung erfolgt durch den Käufer, die des Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümergemeinschaft.
Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Fertigstellung. Das anzufertigende Abnahmeprotokoll wird den Käufern übersendet.

20.2 Verkaufsunterlagen und Darstellungen

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen der Außenanlagen gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen. Nachträgliche Änderungen gegenüber vorstehender Baubeschreibung sind dem Bauträger gestattet und gelten nach dem Kaufvertrag als genehmigt, wenn die Änderungen entweder geringfügig, behördlich angeordnet oder aus bautechnischen Gründen notwendig sind. Die Änderungen dürfen sich jedoch nicht wertmindernd auswirken, sie müssen gleichwertig sein. Rechtverbindlich ist nur die Baubeschreibung auf die im Notarvertrag Bezug genommen ist.

20.3 Planabweichungen

Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen möglich. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichbleibender Qualität vorbehalten. An den Wänden und Decken im Untergeschoss, ggf. auch in Kellerabteilen, können sich Leitungsverzüge von Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, welche die Nutzung einschränken können.

20.4 Heizen und Lüften

Zweck des Wärmeschutzes der Bauteile ist es, neben energetischen Aspekten ein hygienisches Raumklima sowie einen dauerhaften Schutz der Baukonstruktion vor witterungsbedingter Feuchteeinwirkung sicherzustellen. Die Einhaltung der nach DIN 4108 bzw. nach EnEV vorausgesetzten ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung der Räume liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich des Käufers bzw. des Bewohners. Dem Käufer wird bei Abnahme / Übergabe eine Informationsbroschüre übergeben, wie das richtige Heizen und Lüften unter Berücksichtigung neuester Erkenntnisse zu erfolgen hat.

20.5 Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden nach WoFIV auf Grundlage der Architektenplanung berechnet. Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen wurden dabei jeweils mit 50 % ihrer tatsächlichen Fläche angerechnet.

21. Schlussbemerkungen

Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Ausführungen und Ausführungsdetails werden gemäß der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerkplaners und der Ausführungsplanung der Fachplaner ausgeführt. Statt der angegebenen Konstruktionsweise können auch gleichwertige Konstruktionsweisen ausgeführt werden.
Die Baubeschreibung enthält die Formulierungen „bzw.“ und „oder“. In diesem Fall entscheidet der Bauträger über die Ausführung. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach dem Farbkonzept der Architekten und der Entscheidung durch den Bauträger.