

Baubeschreibung

Neubau einer exklusiven Wohnanlage in bester Höhenlage in Wadgassen,
Glockenstraße 40.



Stand April 2020

 QUARTIER
GLOCKENBERG

Vorbemerkung

Die vorliegende Baubeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages zur Errichtung des Quartier Glockenberg mit 8 Eigentumswohnungen, Glockenstraße 40 in 66787 Wadgassen. Diese gibt das Bauobjekt in seiner standardmäßigen Ausführung, ohne Sonderwünsche des Käufers, wieder. Die Baumaßnahme wurde nach den geltenden Vorschriften für Wohngebäude, Stand: Januar 2018 sowie gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik für Bauleistungen errichtet. Änderungen der Baubeschreibung auf Grund technischen Fortschrittes, technischer Notwendigkeit, behördlichen Auflagen, etc. bleiben vorbehalten. Bindend ist die jeweils aktuellste und dem notariellen Kaufvertrag beiliegende Baubeschreibung.

In Broschüren, Websites oder sonstigen Vermarktungsunterlagen gezeigte Einrichtungsgegenstände u.ä., welche nicht in der Baubeschreibung oder im Kaufvertrag benannt werden, sind Gestaltungsvorschläge und damit nicht Gegenstand der geschuldeten Bauleistung. Bei den Abbildungen in der Baubeschreibung handelt es sich um technische Renderings auf der Basis der Architektenpläne, die den Charakter des Gebäudes visualisieren sollen. Details der Abbildungen wie z.B. Ausgestaltung von Oberflächen, Farbwahl, Höhe und Ausführung der Balkonbrüstungen, Gestaltung der Außenanlagen etc.) sind nicht bindend und können während der Bauphase jederzeit nach Architektenkonzept angepasst werden.



Grundlagen

Sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen erfolgen auf Grundlage der einschlägigen Gesetze, Vorschriften und Normen.

PLANUNG (ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN)

Sämtliche für die Realisierung des Bauvorhabens erforderliche architektonische und statische Planung einschließlich Einholung der baurechtlichen Genehmigung wurden durch von der HG Immobilien GmbH & Co. KG beauftragte örtliche Architekten und Statiker erbracht. Die Fach- und Detailplanungen (HLS, Elektro etc.) erfolgten durch die beauftragten ausführenden Fachbetriebe in Kooperation und Absprache mit den Architekten.

BAULEITUNG

Zur Sicherung der hohen Qualitätsanforderungen der HG Immobilien GmbH & Co. KG und zur Überwachung der Bauleistungen unter Beachtung anzuwendender DIN-Normen und allgemein anerkannter Regeln der Technik wurde eine Bauleitung durch ein ortsansässiges Architekturbüro eingesetzt.

BAUBEGLEITENDE QUALITÄTSKONTROLLE

Mit der externen baubegleitenden Qualitätskontrolle wurde der TÜV Rheinland beauftragt. Hierzu finden regelmäßige Baubegehungen mit der Erstellung von Prüfprotokollen durch einen Bausachverständigen des TÜV Rheinland zu einzelnen definierten Bauabschnitten statt.

NUTZFLÄCHENANGABEN

Die Angaben zu den Gesamtnutzflächen entsprechen der allgemein anerkannten Berechnung der Wohnflächen nach der Wohnflächenberechnungsverordnung. Soweit vorhanden, werden die Flächen der Balkone, Loggien und Dachterrassen hälftig in Anrechnung gebracht. Die Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen werden nicht in Anrechnung gebracht. Die Maße zur Berechnung der Flächen sind den in der Anlage befindlichen aktuellen Werkplänen vom 07.04.2020 entnommen. Geringe Abweichungen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten. Mehr-/Minderflächen von bis zu 5 % der genannten Nutzflächen werden weder zusätzlich be- noch abgerechnet.

ENERGIESTANDARD

Das Bauwerk wird entsprechend den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (EnergieEinsparverordnung EnEV) in der Fassung vom 24.10.2015 errichtet. Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt des Bauantrags. Der Bauantrag wurde im Dezember 2016 gestellt. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründen keinen Rechtsanspruch.

SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz entspricht den öffentlich rechtlichen Vorschriften gemäß DIN 4109. Für den Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen werden die Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 eingehalten.

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung einer Eigentumswohnung im Sondereigentum gemäß Teilungserklärung entsprechend der nachfolgenden Leistungsbeschreibung. Erforderliche bzw. sinnvolle Abweichungen von der Bauleistungsbeschreibung sind nach Ermessen der HG Immobilien GmbH & Co. KG zulässig. Evtl. vorhandene Möbelierung und Dekoration sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber ganz oder teilweise übernommen werden.

NEBENKOSTEN

Erwerbsbedingte Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie eigene Kosten für evtl. aufzunehmende Finanzierungsmittel etc. trägt der Käufer.

GRUNDSTÜCK UND LAGE

Das Grundstück in beehrter Lage liegt an der höchsten Stelle des Glockenberges in Wadgassen in unmittelbarer Nähe zum Wald. Das Grundstück war bebaut, ein Verdacht auf Kontaminierung besteht nicht.

BAUREIFMACHUNG DES GRUNDSTÜCKS

Herstellen der Ver- und Entsorgungsleitungen, Verlegen und Anschließen der Leitungen für Telefon, TV und Internet gemäß örtlich verfügbaren Anbietern wie Telekom oder Kabel Deutschland.

Rohbau

BAUGRUBE UND FUNDAMENTE

Die Gründung erfolgt nach den statischen Erfordernissen durch Einzel- und Streifenfundamente. Vor dem Betonieren der Sohle werden sämtliche Grundleitungen und die Leerrohre für die Versorgungsleitungen verlegt bzw. eingebaut.

KANAL

Abwasser- und Regenwasserkanal in PVC – hart 100-250 mm mit erforderlichem Anschluss an den Straßenkanal. Alle Abwasserfallrohre im Gebäude/in den Wohnungen, in den Installations- Schächten oder in Wandschlitzten, werden in schallgedämmten Kunststoffrohren (Wavin o.ä.) bzw. Graugussrohren ausgeführt.

BODENPLATTE

Der Boden im Bereich der Tiefgarage wird als Verbundsteinpflasterbelag ausgeführt. Die Keller- und Nutzräume werden mit einem Gussasphaltbelag oder Zementestrich mit Versiegelung ausgeführt. Ein weiterer Belag ist nicht geplant.

AUSSENWÄNDE

Im Kellergeschoss und der Tiefgarage Wände aus Stahlbeton- Hohlwandelementen, Stärke gemäß Statik. Die Hohlwandelemente werden mit Ortbeton ausbetoniert. Die Oberfläche der Wände ist „schalungsglatt“. Die im Erdreich liegenden Außenseiten werden mit einer Bitumenschweißbahn abgedichtet.

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen werden Kalksandstein-Planelemente, 17,5-30 cm stark bzw. gemäß Statik verwendet. Alternativ werden in den Dachgeschossen Gasbetonsteine 20/24 cm stark bzw. gemäß Statik und ENEV verwendet.

INNENWÄNDE

Innenwände je nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen aus KS-Planelementen, Bimsmauerwerk und Metallständerwänden. Fahrstuhlschacht aus Stahlbeton.

GESCHOSSDECKEN

Die Decken über Keller-, Erdgeschoss und Obergeschoss werden aus Stahlbeton (Fertigdecke mit Aufbeton) hergestellt. Die Ausführung und Bewehrung erfolgt gemäß der statischen Berechnung und den DIN-Vorschriften.

ISOLIERUNG MAUERWERK

Bei allen erdberührenden Stahlbetonbodenplatten (nicht in der Tiefgarage) erfolgt eine Isolierung gegen aufsteigendes Wasser mit Bitumenschweißbahnen. Das an Erdreich/Außenanlage angrenzende Mauerwerk wird mit Bitumenschweißbahnen und vorgebauten Drainplatten isoliert.

TREPPEN/TREPPENHAUS

Stahlbetontreppenläufe mit Naturstein-, Feinsteinzeugbelag oder Keramikfliesen. Die Treppen werden mit entsprechenden „Tronsolen“ an die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse angeschlossen (Schallschutz).

DACHKONSTRUKTION

Das Gebäude erhält ein Flachdach, die Abdichtung erfolgt nach Flachdachrichtlinien mit Evalon-Dachbahnen gemäß DIN 18531 (Alwitra oder gleichwertig). Die Attika- und Mauerabdeckungen sowie alle übrigen Sohlbänke werden als Metallkonstruktion nach Farbkonzept der Architekten ausgeführt.

DACHENTWÄSSERUNG

Regenfallrohre werden in vorbewittertem Zink oder innenliegenden SML-Rohren nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Loggien und Flachdächer erhalten Flachdach-Gullys und Attikaabläufe nach Bedarf und Flachdachrichtlinien.

BALKONE UND BEGEHBARE FLACHDÄCHER

Balkone erhalten eine zweilagige Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen. Begehbare Flachdächer erhalten einen wärme gedämmten Flachdachaufbau gemäß Flachdachrichtlinien und EnEV mit Evalon-Dachdichtungsbahnen gemäß DIN 18531 oder gleichwertig. Die Beläge der begehbaren Flachdächer werden in aufgeständerten Hartholzbelägen oder großformatigen Keramikplatten ausgeführt.

Ausbau und Ausstattung

FASSADE

Fassade gemäß Planung mit Wärmedämm-Verbundsystem, Oberputz als Silikonharz gebundener Scheibenputz, weiß, abschnittsweise abweichend gestrichen, verschiedene Bereiche mit Klinkerriemchen, großflächigen Resopalplatten oder Rillenputz gemäß Architektenplan. Außengeländer als massive Brüstung oder Stahl-Glaskonstruktion gemäß Architektenplanung und statischer Berechnung.

EINGANGSELEMENT

Hauseingangstür in Anthrazit aus Aluminium mit Edelstahlstoßgriff, nebenstehende festverglaste Seitenteile gemäß Entwurf des Architekten, 3-fach Verriegelung, Videogegensprechanlage/Klingel mit elektrischem Türöffner, Drückergarnitur in Edelstahl. Die Wohnungen sowie die Penthouses erhalten eine Klingel- und Videogegensprechanlage mit Farbmonitor sowie elektrischem Haustüröffner.

FENSTER UND TÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren etc. werden gemäß Architektenplanung und Farbkonzept (anthrazit) in Aluminium - mit Einhand-Drehkipp- bzw. Drehbeschlägen oder als feststehende Elemente eingebaut und erhalten eine 2-fach-Isolierverglasung gemäß EnEv-Nachweis. Soweit die Planung Schiebeelemente vorsieht, werden diese als Aluminium-Hebe-Schiebeelemente gemäß Architektenplanung ausgeführt. Fenster- und Türgriffe in Edelstahl. Alle Fensterelemente im Handbereich des Erdgeschosses und im Bereich der Schiebeelemente der restlichen Geschosse verfügen über die Schutzklasse RC2 für einen erhöhten Einbruchschutz.

SONNENSCHUTZ

Alle Wohnräume und Schlafräume erhalten einen Sonnenschutz als Vertikal-Raffstore (Außenjalousie) im vorgesetzten, eingeputzten Kasten. Alle Raffstores mit elektrischem Anschluss und elektrischer Tasten-Bedienung.

FENSTERBÄNKE

Außen werden Aluminium-Fensterbänke in Farbe der Fenster angebracht. Innen gemäß Architektenplanung Fensterbänke in Granit oder Holz, mind. 2 cm stark, leibungstief. Alternativ Fliesenbelag.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR UND SCHLIESSANLAGE

Eingangstürelemente mit erhöhtem Schallschutz (gemäß VDI 4100), massivem Innenkern u. absenkbarer Schallschutz-Bodendichtung, Türspion und spezieller Verriegelung. Farbe der Türen glatt weiß oder Farbe nach Architektenkonzept, Schalldämmwert $R_w P 37 \text{ db}$ und $R_w P 40 \text{ db}$. Ausführung der Drückergarnitur in Edelstahl. Alle Eingangstüren sind in der lichten Breite 90 cm (101 cm im Rohbau, behindertengerecht) geplant.

INNENTÜREN

Alle Türblätter aus Holz Röhrenspan in glatt weiß oder nach Farbkonzept des Architekten, Türzargen nach Wandstärke, gleiche Farbe und Oberfläche wie das Türblatt. Drückergarnitur aus Edelstahl Fa. Hoppe oder vergleichbar. Ggf. geplante Schiebetüren werden wie im Plan dargestellt in glatt weißen Türblättern (oder nach Farbkonzept des Architekten) oder in satiniertem Glas ausgeführt (Ausführungen sind dem Plan zu entnehmen). Alle Innentüren in den Wohnungen werden raumhoch ausgeführt, teilweise mit Oberlicht aus Glas oder satiniertem Glas gemäß Architektenplan. Die Türen der Nutz- und Technikräume werden als Stahlblechtüren in der baurechtlich erforderlichen Ausführung ausgeführt.

ABSTELLRÄUME

Die notwendigen Abstellräume der Wohnungen finden sich auf der Terrasse bzw. in der Wohnung und sind direkt von der Terrasse oder der Wohnung aus zugänglich. Zusätzlich dazu verfügt jede Wohnung über eine kleine Kellerbox auf Ebene der Tiefgarage.

SCHLIESSANLAGE

Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage nach Schließplan für alle Gemeinschaftsbereiche, Wohnungseingangstüren, Kellertüren und Tiefgaragenzufahrt. Die Zugänge zu den Haustechnikräumen integriert, aber mit eigener Schließung für den Hausverwalter oder Hausmeisterservice.

GARAGENTOR ROLLTOR

Das Garagentor wird als Sektionaltor der Fa. Hörmann o.ä. ausgeführt, mit elektrischem laufendem Antrieb und Handsender.

BODENBELÄGE TREPPENHAUS UND TIEFGARAGE

Das Treppenhaus wird mit einem Fliesen-Oberbelag oder Natursteinen ausgestattet, Verlegung auf Estrich mit Trittschalldämmung. Farbton grau-anthrazit oder beige, nach Wahl und Farbkonzept des Architekten, z.B. V & B Tuscon oder Hudson. Die Tiefgarage erhält Verbundsteinpflasterbelag, die Keller- und Nutzräume erhalten einen Gussasphaltbelag oder Zementestrich mit Versiegelung.



Abbildung 1: Beispiel Fliese Treppenhaus

BODENBELÄGE UND WANDFLIESEN WOHNUNGEN

Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich teilweise mit Dämmlage gemäß EnEv, Trittschalldämmung und Randstreifen. Die Dämmstärken werden gemäß EnEV und Schallschutzerfordernis ausgeführt. Die Wohn- und Schlafzimmer, Küchen sowie weitere Zimmer und Flurbereiche erhalten ein 2-Schicht-Echtholz-Eichenparkett. Die Fuß-/Sockelleisten werden in 60 mm hohen Holzleisten ausgeführt, gegebenfalls weiß beschichtet.



Abbildung 2: Beispiel Eichenparkett Wohn- und Schlafräume

Die Bodenflächen in Bädern, Gäste-WCs und Abstellräumen werden mit großformatigen Fliesen ausgestattet, nach Auswahl und Farbkonzept des Architekten (Naturstein oder Keramik). An den Wänden in den Bädern (Duschen etc.) werden gemäß Fliesenspiegel des Architekten die zum Bodenbelag passende Steine oder Fliesen verlegt. Die Bodenfliesen oder Natursteine können abhängig vom jeweiligen baulichen Fortschritt bemustert und in verschiedenen alternativen Farbtönen angeboten, z.B. hellgrau, anthrazit, sand. Boden- und Wandfliesen können beispielsweise aus der Serie V & B Bernina. Unit. Hudson oder vergleichbar gewählt werden.



Abbildung 3: Beispiel Wandfliese Bad

BODENBELÄGE TERRASSEN UND BALKONE

Die Bodenflächen auf Terrassen und Balkonen werden in Garapa Echtholz (oder vergleichbares Holz) ausgeführt. Alternativ können die Terrassen- und Balkonflächen auch mit großformatigen Bodenfliesen (z.B. Bernina Outdoor) ausgeführt werden. Die Terrassen- und Balkonflächen müssen dabei pro Etage einheitlich ausgeführt werden.



Abbildung 4: Beispiel Holz Ipe glatt und geriffelt

DECKENUNTERKONSTRUKTION

In den Wohnungen Elementplattendecken, schalungsglatt und weiß gestrichen. In den Bereichen Wohnen, Schlafen, Kochen, Bädern und WC werden abgehängte Decken in Rigipsausführung mit LED-Beleuchtung eingebaut. Die LED-Strahler sind wahlweise rund oder eckig und sind schwenkbar, Lichttemperatur 2700 oder 3000 K. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Elektroplanung. Die Gipskartonplatten werden verspachtelt und sind malerfertig. In den Nutz- und Technikräumen, der Tiefgarage sowie den Abstellräumen sind die Elementplattendecken in Betonsichtoptik ausgeführt.



Abbildung 5: Beispiel LED-Spot schwenkbar

WANDFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Alle gemauerten Wände, Betonoberflächen oder Trockenbauwände in den Wohnungen erhalten eine Putzoberfläche mit Maschinenputz einlagig als Gipsputz bzw. Spachtelputz der Qualitätsstufe Q3. Wände werden weiß gestrichen und sind damit endbehandelt.

SANITÄROBJEKTE UND ARMATUREN

Die Anordnung, Anzahl und Abmessung der Sanitärobjekte ergeben sich aus der Architektenplanung. Die genannte Ausstattung stellt die vorgeschlagene und geplante Standardausstattung dar. Mögliche Alternativen können in Abhängigkeit des Bautenstandes bemustert und frei gewählt werden. In Einzelfällen können Mehrkosten entstehen.

Hinweis: Duschabtrennungen, Badmobilier, Accessoires und Spiegel gehören nicht zum Lieferumfang. Waschtische Subway 2.0 von Villeroy & Boch, Farbe weiß mit TALIS S Einhebel-Waschtischmischer von Hans Grohe oder qualitativ vergleichbare Produkte. WC Subway 2.0 von Villeroy & Boch, Farbe weiß, wandhängend mit Unterspülkasten und Betätigungsplatte WC Sigma 20 für 2-Mengenspülung von Geberit, Farbe weiß oder chrom matt oder qualitativ vergleichbare Produkte.

In Wohnungen, in denen gemäß Architektenplan eine Badewanne vorgesehen ist, erfolgt der Einbau einer Classic Duo von Kaldewei, Farbe weiß mit Metris Badewannenarmatur als Aufputzarmatur von Hans Grohe. Handbrause Rainsdance Select S 120 3jet von Hans Grohe, mit Brausehalter und Schlauch. Badewanne und Armaturen sind auch als qualitativ vergleichbare Produkte möglich. Format der Badewannen gemäß Architektenplanung.

Böden in den Duschen werden gefliest. In Einzelfällen kann sich aus der Detailplanung auch der Einsatz einer Duschwanne ergeben. Verwendetes Duschesystem Rainsdance Select S 240 2jet Showerpipe mit Thermostاتفunktion von Hans Grohe. Duschwanne und Duschesystem sind auch in als qualitativ vergleichbare Produkte möglich.



Abbildung 6: Beispiel Waschbecken, WC, Wanne, Armatur und Duschkopf

KÜCHE

Einbauküchen sind nicht im Lieferumfang enthalten, können aber auf Wunsch und gegen Aufpreis geliefert werden. Aufgrund der Lüftungskonzeption und des Energiestandards der Gebäude ist in verschiedenen Wohnungen möglicherweise nur der Einsatz von Wrasenhauben mit Umluftbetrieb möglich. Wasser und Abwasseranschluss für Spültisch und Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine sind vorhanden.

WASCHMASCHINE UND TROCKNER

In jeder Wohnung befindet sich ein Abwasseranschluss für eine Waschmaschine und Trockner.

Technische Einrichtungen

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserinstallation einschließlich Wasserhausanschluss wird betriebsfertig übergeben. Die Übergabe vom örtlichen Wasserversorgungsunternehmen erfolgt im Hausanschluss-/Technikraum und in den einzelnen Wohnungen mit Zähler. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über die Heizungsanlage mit Wohnungsstationen mit hygienischer Trinkwasserversorgung. Grundlage für die Installation sind die gültigen DIN-Normen, die Trinkwasserverordnung, sowie zusätzlich gültige Vorschriften des Wasserversorgungsunternehmens. Die Wärmedämmung der Warmwasserleitungen erfolgt nach DIN bzw. gemäß Heizungsanlagenverordnung. Die Rohrleitungen werden oberhalb der Decke, im Estrich und unter der Dämmung oder in Wandschlitzten verlegt. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachingenieur für Heizung/Sanitär/ Lüftung. Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Kunststoffrohren verlegt.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, den EVU-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. Bereiche intensiver Elektroinstallationen, z.B. in den Küchen, erhalten gegebenenfalls eine Vorsatzschale. Die Elektrounterverteilung (Sicherungs- und Verteilerkästen) befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnungen. Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt im weißen Schaltergroßflächenprogramm von Busch-Jaeger, Merten oder alternativ GIRA gemäß Ausstattungsliste bzw. Elektroinstallationsplan.

Decken und Wandanschlüsse werden gemäß VDE-Vorschriften, in ausreichender Anzahl lt. gesonderter Elektroplanung angebracht. Wasch- und Trockneranschluss, Anschluss für TV und Telefon gemäß Elektroplanung. Badezimmer und Spülmaschinenanschluss werden durch separate FI-Schalter abgesichert. Die Wohnungen bekommen eine Klingelanlage mit einer Video-Sprechanlage mit 3,5 Zoll Bildschirmdiagonale sowie einen elektrischen Türöffner. Außenbeleuchtung im Eingangsbereich mit Steuerung über Bewegungsmelder. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über separate Raumthermostate als Einzelraumregelung. Die Steuerung der elektrischen Jalousien erfolgt über Taster an den jeweiligen Fenstern oder über ein Touch Display, das als Steuereinheit genutzt werden kann. Ebenso ist eine Bedienung über eine App via WLAN oder Internet möglich.

Die Raumthermostate der Fußbodenheizung sind "smart-home-ready", so dass optionell eine Steuerung der Heizung über das Touch Display oder mit einer App über das wohnungsinterne WLAN oder auch von außerhalb über das Internet möglich ist. Die Anbindung der Fußbodenheizung an das Smart-Home-System erfolgt gegen Aufpreis, die Anbindung der Jalousien ist im Grundpreis bereits enthalten. Zum Einsatz kommt hier das Smart-Home System Wiser von Merten oder ein vergleichbares Produkt.



Abbildung 7: Beispiel Schalterprogramm

BELEUCHTUNG

Alle Räume erhalten Wand bzw. Deckenanschlüsse zur Raumausleuchtung. In den abgehängten Decken sind teilweise LED-Beleuchtungskörper eingebaut. Die Beleuchtung im Treppenhaus und den Fluren erfolgt über LED-Leuchten als Decken- und/oder Wandleuchten. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder oder Taster.

AUFZUGSANLAGE

Personenaufzug wird als maschinenraumloser Seilaufzug gemäß EN 81-70, barrierefrei und behindertengerecht inkl. Notrufleitsystem ausgeführt. Die Tragkraft wird bei ca. 500-700 kg oder 6-8 Personen liegen. Kabinenwände und Schachttüren werden RAL-beschichtet oder in Edelstahl ausgeführt, nach Wahl des Architekten.

VIDEO-TÜRSPRECHANLAGE

Es erfolgt für alle Wohnungen die Installation einer Video-Türsprechanlage mit einer Außenstation und einer Video-Innenstation mit 3,5 Zoll Bildschirmdiagonale von Gira oder einem vergleichbaren Hersteller.



Abbildung 8: Beispiel GIRA Video-Türsprechanlage

HEIZUNG

Die Wärmegewinnung erfolgt über einen Gas-Brennwertkessel, die Steuerung der Heizung erfolgt über Außenfühler. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Steuerung als Einzelraumregelung mit Raumthermostaten. Warmwasserbereitung durch Warmwasserspeicher mit Zirkulationsleitung. Heizungsversorgungsleitungen und Wohnungsstationen mit individueller hygienischer Trinkwasserversorgung.

BE- UND ENTLÜFTUNG

Alle Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung (Vaillant reco VAIR oder vergleichbar) mit integriertem Pollenfilter und individueller Steuerung pro Wohnung ausgestattet.

EINBRUCHMELDEANLAGE

In allen Wohnungen wird eine Einbruchmeldeanlage mit Öffnungskontakten an Fenstern im Handbereich und den Eingangstüren vorbereitet. Die Endinstallation erfolgt auf Wunsch und gegen Aufpreis. Aufschaltung und Betrieb der Einbruchmeldeanlage können monatliche Folgekosten nach sich ziehen, die nicht mit dem Kaufpreis abgedeckt sind.

Aussenanlagen und Tiefgarage

AUSSENANLAGEN

Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der genehmigten Außenanlagenplanung des Architekten. Hierzu gehören die Herstellung der Gehwege, Zufahrten und um das Haus befindliche Flächen im Gemeinschaftseigentum. Die vorgesehenen Besucherstellplätze, Zuwegung und Zufahrt werden mit Betonpflaster gelegt. Die Terrassen der Erdgeschoß-Wohnungen werden mit Holz (Garapa oder ähnlich) oder großformatigen Fliesen belegt. Die dargestellten Rasenflächen erhalten eine Raseneinsaat. Erstbepflanzung, Hecken und die Pflasterung der Fußwege erfolgen nach Vorgabe des Architekten. Die in den Exposés und Bildern dargestellte Bepflanzung ist als mögliche Musterbepflanzung zu verstehen und nicht bindend.

GARTEN

Das Anlegen der eigenen Gartenflächen im Sondernutzungseigentum obliegt den jeweiligen Käufern der Erdgeschoss-Wohnung. Die Anlage des allgemeinen Gartens ist Bestandteil der Außenanlage und obliegt dem Ersteller.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlusskosten der Energieversorgungsunternehmen für Wasser, Strom, Gas und Kabel Deutschland oder Telekom sind im Kaufpreis enthalten.

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

Die Tiefgaragenstellplätze sind Sondereigentum und können separat erworben werden. Jeder Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine abschließbare CEE Steckdosen mit 230 V und eine abschließbare Schuco Steckdose. Die Leistung beträgt bis zu 3,5 KW.

Zusatzleistungen

Alle Wohnungen verfügen bereits über eine hochwertige und vollständige Ausstattung. Zusätzlich bieten wir einige optionelle Zusatzleistungen gegen einen Aufpreis an.

Küche

Planung und Einbau einer Markenküche möglich.

Zusatzkosten:

Whg. 2 und 5: ca. 8.000.-

Whg. 1,3,4,6: ca. 10.000.-

Whg. 7 und 8: ca. 20.000.-

SMART-HOME-INTEGRATION DER FUSSBODENHEIZUNG

Integration der Steuerung der Fußbodenheizung in das bestehende Smart-Home System. Damit kann die Raumtemperatur dann bequem über eine iOS oder Android App auch von außerhalb geregelt und überwacht werden.

Zusatzkosten:

Whg. 2 und 5: 1.600,-/Wohnung

Whg. 1,3,4,6,7 und 8: 1.800,-/Wohnung

EINBRUCHMELDEANLAGE

Alarmanlage Fa. Indexa mit Alarmzentrale, Notstromakku, GSM-Kommunikationsmodul, Fensterkontakten und LCD-Display mit integriertem RFID-Kartenleser oder vergleichbares System.

Zusatzkosten:

Whg. 1 und 3: 2.800,-/Wohnung

Whg. 1,3,4,6,7 und 8: auf Anfrage je nach Anforderung und Ausbaustufe

E-MOBILITÄT

Steckdosen für bis zu 3,5KW Ladeleistung an jedem Tiefgaragenstellplatz vorhanden. Zusätzliche Elektro-Ladestation der Fa. Hager oder vergleichbar mit höherer Ladeleistung bis zu 11KW an insgesamt 3 Stationen möglich.

Zusatzkosten:

Pro Ladestation: 3.480,-

IMPRESSUM

HG Immobilien GmbH & Co. KG

Heinrich-Barth-Str. 28

66115 Saarbrücken

Tel. 0681-9676790 Fax 0681-9676791

info@hausgross.immo

www.quartier-glockenberg.de

Planung und Ausführung:

Hahn Architekten PartGmbH Scheidter Str. 71

66123 Saarbrücken

Objektadresse:

Glockenstraße 40

66787 Wadgassen

ANGABENVORBEHALT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben dieser Baubeschreibung dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Rechtlich bindend ist die Baubeschreibung, die in der aktuellsten Fassung dem notariellen Kaufvertrag beiliegt.

Das Bauvorhaben wird gemäß Baugenehmigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Architektenplanung, den statischen Berechnungen, dem EnEV-Nachweis und der Haustechnikplanung. Änderungen der Planung und Abweichungen von den Zeichnungen, der Bau- und Qualitätsbeschreibung, in der Ausführung innerhalb von konstruktiven Varianten, von Weiterentwicklungen sowie durch evtl. behördliche Auflagen, Auflagen von Versorgungsbetrieben und gesetzlichen Vorschriften bleiben vorbehalten, sofern diese dem Käufer zumutbar und insgesamt nicht wertmindernd sind. Dies können Änderungen sein, die sich entweder aus statischen und/oder technischen Anforderungen ableiten.

Ferner können Modifikationen auftreten, die sich aus der Detailplanung sowie der Ausführungsplanung, von Schächten, Dimensionierungen, Standorten von Sanitärobjekten, Lüftungsgeräten, Heizungsanlagen etc., ergeben. Verwendete Farben, Materialien, Baustoffe, Einbauteile und Komponenten können sich jederzeit im Projektverlauf ändern. Angaben zu verwendeten Marken entsprechen dem Planungsstand, können aber im Projektverlauf geändert und durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Änderungen der Grundrisse sind in Abhängigkeit des Bautenstandes und der technischen Machbarkeit auf Wunsch des Käufers grundsätzlich möglich und werden mit dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

Saarbrücken, April 2020

Grundrissplanung mit Detailmaßen

Alle Pläne geben den aktuellen Stand der Planung wieder. Für den Verkauf sind ausschließlich die dem Notarvertrag beiliegenden Pläne relevant und bindend.

HG Immobilien GmbH & Co. KG

Heinrich-Barth-Str. 28 · 66115 Saarbrücken

Tel. 0681-9676790 · Fax 0681-9676791

info@hausgross.immo ·

quartier-glockenberg.de

Planung und Ausführung:

Architekturbüro Hahn

Scheidter Str. 71 ·

66123 Saarbrücken

