

BAUBESCHREIBUNG

Rohkonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Bodenplatte und Kelleraußenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton als „weiße Wanne“; Tragende Kellerinnenwände, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis.

Außenwände in den Wohngeschoßen aus GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombination aus 10 cm Polysterol-Wärmedämmung und Blähton-Mauerwerk) nach statischer Berechnung. Stützen/Pfeiler in Stahlbeton, falls statisch erforderlich (mit entsprechender Wärmedämmung)

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Schallschutzsteinen mit Betonkern gemäß statischer und schalltechnischer Erfordernis. Tragende Innenwände mit Gisonsteinen gemäß statischer Erfordernis. In geringem Umfang Stahlbetonwände, sofern statisch erforderlich.

Gebäudedecken einschließlich des Flachdaches in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Wände als doppelt beplankte Trockenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt. Bei Naßbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

Dachdeckung

Flachdach mit zweifach verschweißter bituminöser Abdichtung, inklusive Wurzelschutz und Wärmedämmung. Im Bereich der Dachgärten intensive Begrünung (wo keine Terrassen), sonst extensive Begrünung der Dachflächen.

Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Attika- und Brüstungsverblechung sowie die übrigen Spenglerarbeiten überwiegend in vorbewittertem Titanzinkblech.

Wärmeschutz

Die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) werden vollumfassend erfüllt.

Schallschutz

Hier wird verwiesen auf das beigegefügte Beiblatt zum Schallschutz, in welchem die Vereinbarungen zum Schallschutz im Einzelnen festgelegt sind.

Balkone

Balkonplatten als Betonfertigteile gestrichen, thermisch vom Gebäude entkoppelt. Geländer aus einer hochwertigen Edelstahlrahmenkonstruktion mit Gittergeländer aus Edelstahl.

Terrassen

Terrassenboden im EG und DG aus frostsicheren Pflastersteinplatten. Alle Wohnungen mit Terrasse (EG und DG) mit je einem Wasseranschluss.

Treppenhaus

Stahlbetontreppen mit pflegeleichtem Granit-Boden belegt. Hochwertiges Edelstahltreppengeländer. Treppenläufe schalltrennend gelagert.

Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasseranschluss- und Falleleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Stahlrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC.

Jede Wohnung hat separate Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Absperrarmaturen befinden sich je nach Erfordernis unter dem Waschbecken im Bad, am Versorgungsschacht im Bad oder am Schacht über der Küchenarbeitsplatte. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet.

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

Heizung

Zentralheizungsanlage. Zwei umweltfreundliche Grundwasserwärmepumpen mit Boiler für eine zentrale Trinkwasserverteilung und eine außentem-

peraturgesteuerte Heizungsregelung mit Nachtabsenkung ist vorgesehen.

Alle Aufenthaltsräume ebenso Küchen, Bäder (nicht WC's ohne Duschen) und Hobbyraum mit angenehmer Fußbodenheizung. Alle diese Räume sind einzeln über Thermostate regelbar. Treppenhäuser im UG mit Heizkörper. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Wärmemengenzählern ausgestattet.

Elektrorohinstallation

Zählerschränke in den Elektroräumen sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Potentialausgleichschiene mit vorschriftmäßiger Erdung der technischen Einbauten.

Fenster und Fenstertüren

In Wohnungen und Hobbyraum Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Fensterrahmenfarbe außen grau, innen weiß. Fensterglas mit U-Wert von 1,0 W/(m²K).

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen. Fensterfalzlüfter in der erforderlichen Anzahl falls notwendig.

Vor Fenstern ohne Brüstung (außer Balkon- und Terrassentüren sowie Fenstertüren zu Sondernutzungsrecht) französische Geländer aus Edelstahl.

Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas.

Kellerfenster (inkl. WC-Fenster in KG) als einfache Einbaufenster weiß.

Verschattung

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen. Treppenhaus-, Kellerfenster und die Fenstertüre aus dem Hobbyraum sowie Fenster und Fenstertüren im Dachgartengeschoss ohne Verschattung. Rollläden mit Gurt bedienbar. Elektrische Rollläden an allen raumhohen Fenstern mit einer Breite von mehr als 1,60m

Fensterbänke

Fensterbänke außen aus Aluminium. Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet (Arbeitsplatte durch Kunden), und Bäder (hier Fliesen) haben innen keine Fensterbänke. Fenster ohne Brüstung haben innen keine Fensterbänke.

Außenfassade

Putz mittlerer Körnung. Farbe nach Vorgabe des Architekten.

Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in den Wohngeschossen und im Hobbyraum mit Kalkgips- oder Kalkzementputz verputzt.

Decken entweder in gleicher Weise wie die Wände (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

Im Untergeschoss Betonwände und -decken entgratet.

Estrich

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen und in Hobbyräumen. Keller mit Estrich auf Trennlage. Tiefgarage mit Verbundestrich.

Sanitäreinrichtung in Bad und WC

Sanitäreinrichtungen von namhaften deutschen Markenherstellern. Farbe der Keramikgegenstände ist weiß. Aufputzarmaturen verchromt. Im einzelnen werden - wo im Exposé gezeichnet - folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

1. Emaillierte Stahleinbaubadewanne 170/75 cm in Styroporkörper (gegebenenfalls Abweichungen in Form, Material und Auflager sofern anders dargestellt) mit kombinierter Wannenfüllbatterie und Brause für Kalt- und Warmwasser, Ablaufgarnitur, Wannengriff.
2. Dort, wo Duschen geplant sind, werden bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf eingebaut. Brausekopf an Verstellstange mit Einhebelmischer. Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
3. Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/50 cm (in WC's kleineres Waschbecken) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur, Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromten Handtuchhalter. In WC's teilweise auch Handtuchring oder -knopf, sofern sinnvoll.

4. Kristallporzellantiefspülklosett als Wandmodell, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik, mit Kunststoffstift und Deckel sowie verchromtem Papierrollenhalter.
5. Je ein Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung.

Elektroausstattung

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer: 1 Dreifachsteckdose bei Antennendose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 2 Lichtauslässe, 1 Antennendose

Schlafzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluss, 2 Doppelsteckdosen bei Bett, 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose

Kinderzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluss, 1 Doppelsteckdose bei Bett, 2 Einzelsteckdosen, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose

Flur: 2 Einzelsteckdosen, 1-2 Lichtauslässe, 1 Telefondose

Küche: 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Lichtdeckenauslaß und 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung.

Bad: 1 Doppelsteckdose je Waschbecken, 1 Lichtdeckenauslaß, je Waschbecken 1 zusätzlicher Lichtwandauslaß

WC (falls vorh.): 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Abstellkammer: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Balkon/ Terrassen: Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Hobbyraum: 1 Doppelsteckdose, 3 Einzelsteckdosen, 2 Lichtauslässe

Keller: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß mit Beleuchtung

Zusätzlich zu den oben aufgelisteten Einrichtungen je eine zusätzliche Dose für Herdanschluß, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine, Dunstabzug, Waschmaschine und Wäschetrockner.

Im Hauseingangs-, Treppenhaus-, Stellplatzbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung. FI-Schutzschalter. Elektrischen Türöffner mit Videosprechanlage für die Hauseingangstüre.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Flur gem. Vorschrift.

Es ist ein Antennenanschluss für das Breitbandkabel von Kabel Deutschland vorgesehen. Es wird für die ersten drei Jahre ein Vertrag mit Kabel Deutschland abgeschlossen.

Türen

Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium mit Glasfüllung.

Wohnungseingangstüren aus stäbchenverleimten Türblättern in Weißlack. Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszargen. Im Wohnbereich Türen und Zargen in Weißlack. Türbeschläge aus Alu. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klarglas.

In Keller Stahltüren mit Stahlzargen.

Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wohnungseingangstürzargen lackiert.

Farb- und Oberflächengestaltung des Treppenhauses sowie der Balkone erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Fliesen

Sämtliche Fliesen können bei einem von der Firma RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG bestimmten Fliesenhändler ausgesucht werden.

Bad: Wandverfliesung raumhoch. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

WC bzw. kleineres Bad: Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe. Darüber aufgebracht Feinputz weiß gestrichen. Im Duschbereich raumhoch gefliest. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

Küche: Küchenboden orthogonal gefliest. Wandsockel.

Alle Bodenfliesen als Keramikfliesen oder Feinsteinzeug für Bäder, WC's und Küchen sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m² inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10-40cm) im Kaufpreis enthalten.

Alle Wandfliesen als Keramikfliesen für Bäder und WC's sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/m² inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10-40cm) im Kaufpreis enthalten.

Bodenbeläge

Alle Wohnräume – außer Küchen, Bäder und WC's - mit Fertigparkettbelag in Eiche (alternativ Buche). Parkettmuster stehen zur Verfügung und können ausgewählt werden. Parkett schwimmend verlegt. Einzelhandelspreis (Materialkosten) Parkett 40 €/qm inkl. MwSt. Vergütungspreis (Materialkosten) Parkett 30 €/qm inkl. MwSt.

Wohnungsinntreppen

Treppen in Wohnungen 1 und 5 aus Beton. Trittstufen aus Holz (Eiche). Geländerstäbe weiß beschichtet bzw. lackiert.

Treppen der Wohnungen 7 und 15 wie Haupttreppenhäuser.

Treppe der Wohnung 9 Trittstufen mit kunststoffbeschichteter Oberfläche auf Stahlgestell weiß lackiert oder beschichtet. Geländerstäbe weiß beschichtet bzw. lackiert.

Keller

Kellerabteile mit Wohnungsschlüssel absperbar. Estrich mit abriebfester Farbe gestrichen. Kellerabtrennungen mit stabilen Stahllamellen. Zu Wohnung 1 gehörender Keller wird nicht abgesperrt, da Bestandteil der Wohnung.

Garagen

Die Stellplätze in der TG sind Einzelstellplätze. Elektrisches Kipp- oder Sektionaltor mit Fernbedienung. Boden mit OS8-Beschichtung versehen.

Außenanlagen

Bäume und Sträucher in der Wohnanlage gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Die Sondernutzungsflächen werden zu Nachbarn bzw. Gemeinschaftseigentum durch einen Zaun abgetrennt. Alle Gartenanteile erhalten eine Gartentüre zum Gemeinschaftsbereich. An Hauswand Sichtschutz zwischen den Sondernutzungsflächen.

Wege mit Betonsteinen gepflastert oder asphaltiert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum der WEG..

Kinderspielplatz gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Wohnflächen

Bei den im Exposé angegebenen Quadratmetern handelt es sich um Fertigmaße. D.h. der **Putz ist bereits abgezogen**.

Balkone und Terrassen die kleiner als 20 qm sind, werden mit der Hälfte der Fläche, Terrassen über 20 qm mit einem Viertel der Fläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Die Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG.

Allgemeine Hinweise

Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.

Außer den in der Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungsgegenstände sind die dargestellten Möbel (auch Küchenmöbel und -geräte) nicht im Verkauf enthalten.

Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der Firma RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG erläutert und erklärt.