

Lage

astori⁺
DAS MARKENHAUS



- KfW - Effizienzhaus
- Meisterküche im Wert von 10.000.-€ inkl.
- Zeitgemäße Massivbauweise
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Keine Käuferprovision



Bauträger:

astori⁺
DAS MARKENHAUS

astori GmbH
Robert-Bosch-Straße 3
91413 Neustadt / Aisch

Vertrieb:

M | MehrWert
Manufaktur GmbH & Co. KG

Josef Wlassa 09872 - 408 3012
Adlerstraße 2 0175 - 2643407
91560 Heilsbronn wlassa@mehrwert-manufaktur.de



Neubau von neun
Eigentumswohnungen
in guter Wohnlage



Schlesienstraße 14
91413 Neustadt a. d. Aisch

Preise

Wohnung 1, 3 Zi.	ca. 78,06m ^{2*}	Verkauft!	1 Stpl
Wohnung 2, 2 Zi.	ca. 60,61m ^{2*}	Verkauft!	1 Stpl
Wohnung 3, 4 Zi.	ca. 102,67m ^{2*}	461.900.-€	2 Stpl
Wohnung 4, 3 Zi.	ca. 75,45m ^{2*}	344.900.-€	1 Stpl
Wohnung 5, 2 Zi.	ca. 59,00m ^{2*}	Verkauft!	1 Stpl
Wohnung 6, 4 Zi.	ca. 100,06m ^{2*}	450.900.-€	2 Stpl
Wohnung 7, 2,5 Zi.	ca. 63,49m ^{2*}	294.900.-€	1 Stpl
Wohnung 8, 2 Zi.	ca. 54,28m ^{2*}	253.900.-€	1 Stpl
Wohnung 9, 3 Zi.	ca. 87,37m ^{2*}	394.900.-€	2 Stpl

Die Wohnungen werden schlüsselfertig und besenrein übergeben.

* in der genannten Wohnfläche ist die Bodenfläche von Balkon / Terrasse hälftig eingerechnet!

Zu den genannten Preisen sind die jeweiligen Auto - Stellplätze (jeweils 12.000.-€) hinzuzurechnen!
Ein Kellerabteil und etwaiger Gartenanteil sind bereits inkludiert!

Haus - Ansichten



Untergeschoss

**Kellerabteile für
jede Wohnung.**

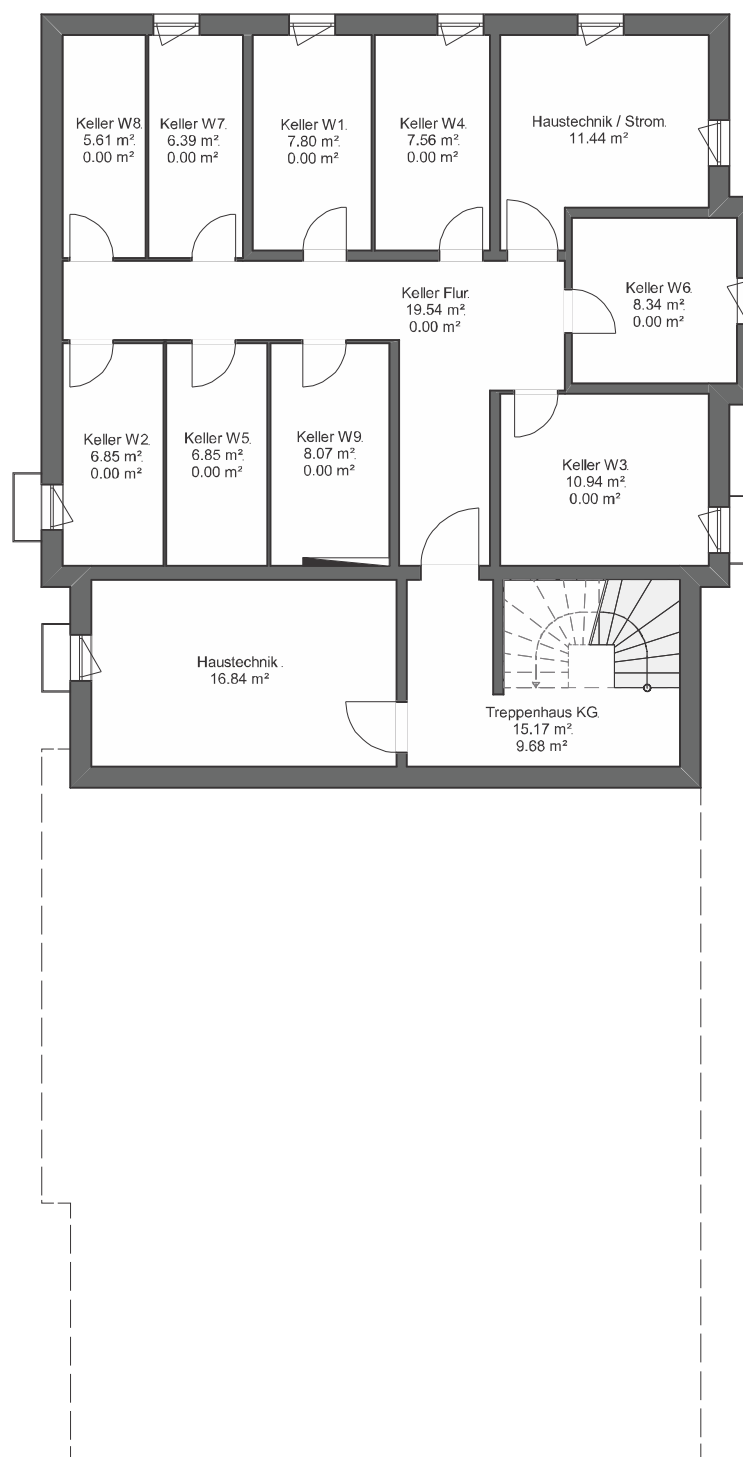


Abbildung nicht maßstäblich!!

Im Untergeschoss befinden sich großzügige Kellerabteile, die eine praktische Ergänzung zum Wohnraum bieten und die Bewohner mit zusätzlichem Platz für ihre persönlichen Gegenstände versorgen.

Erdgeschoss

Wohnung 3
4 Zi. 102m² Wfl
Garten ca 40m²
2 Stellplätze

Wohnung 2
2 Zi. 60m² Wfl
Garten ca 44m²
1 Stellplatz

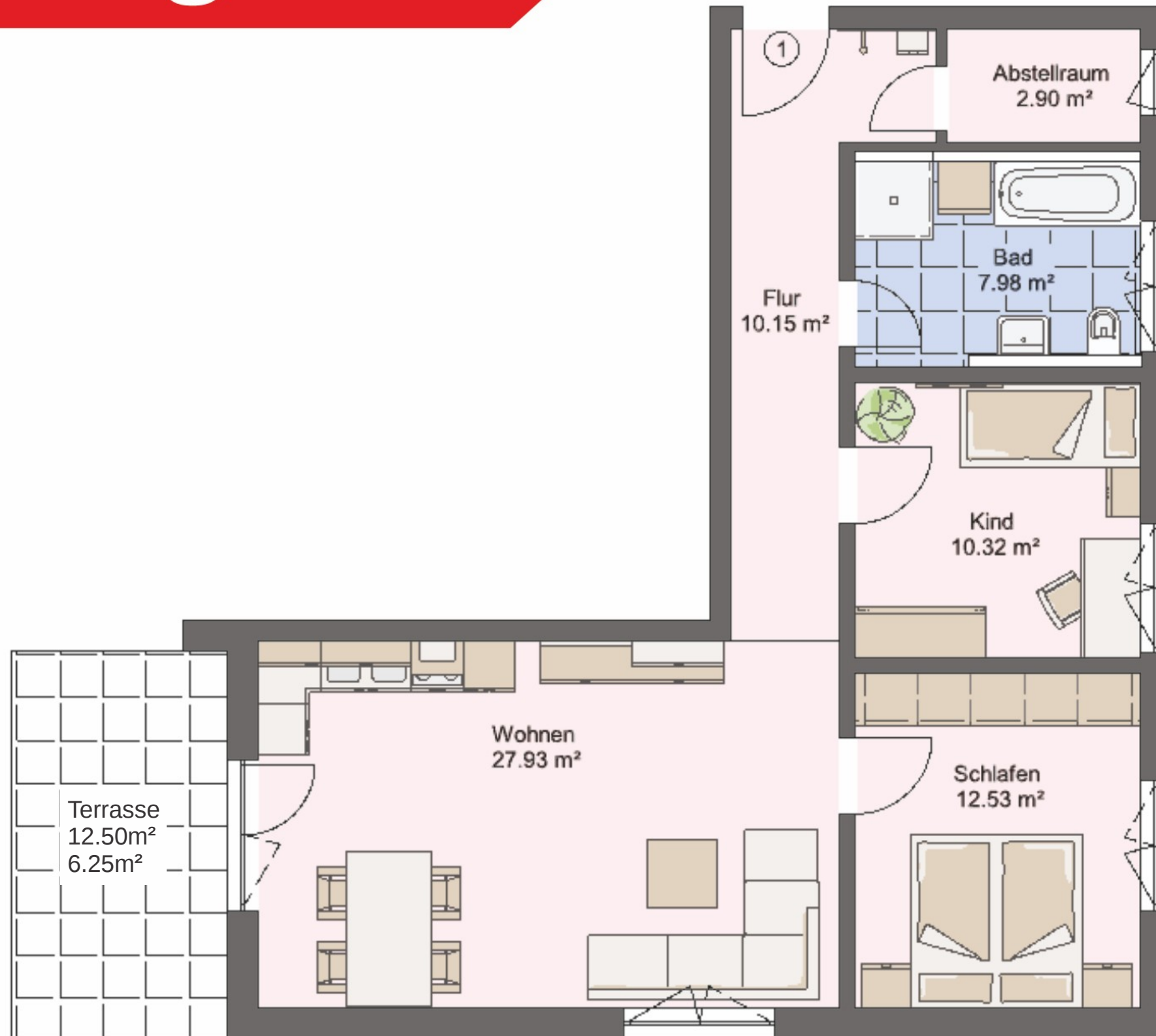


Abbildung nicht maßstäblich!!

Das Erdgeschoss präsentiert drei Wohneinheiten. Hier können Bewohner den Komfort des barrierefreien Erdgeschosses genießen und gleichzeitig die Vorteile eines privaten Gartens samt einer Terrasse nutzen.

Wohnung 1
3 Zi. 78m² Wfl
Garten ca. 45m²
1 Stellplatz

Wohnung 1



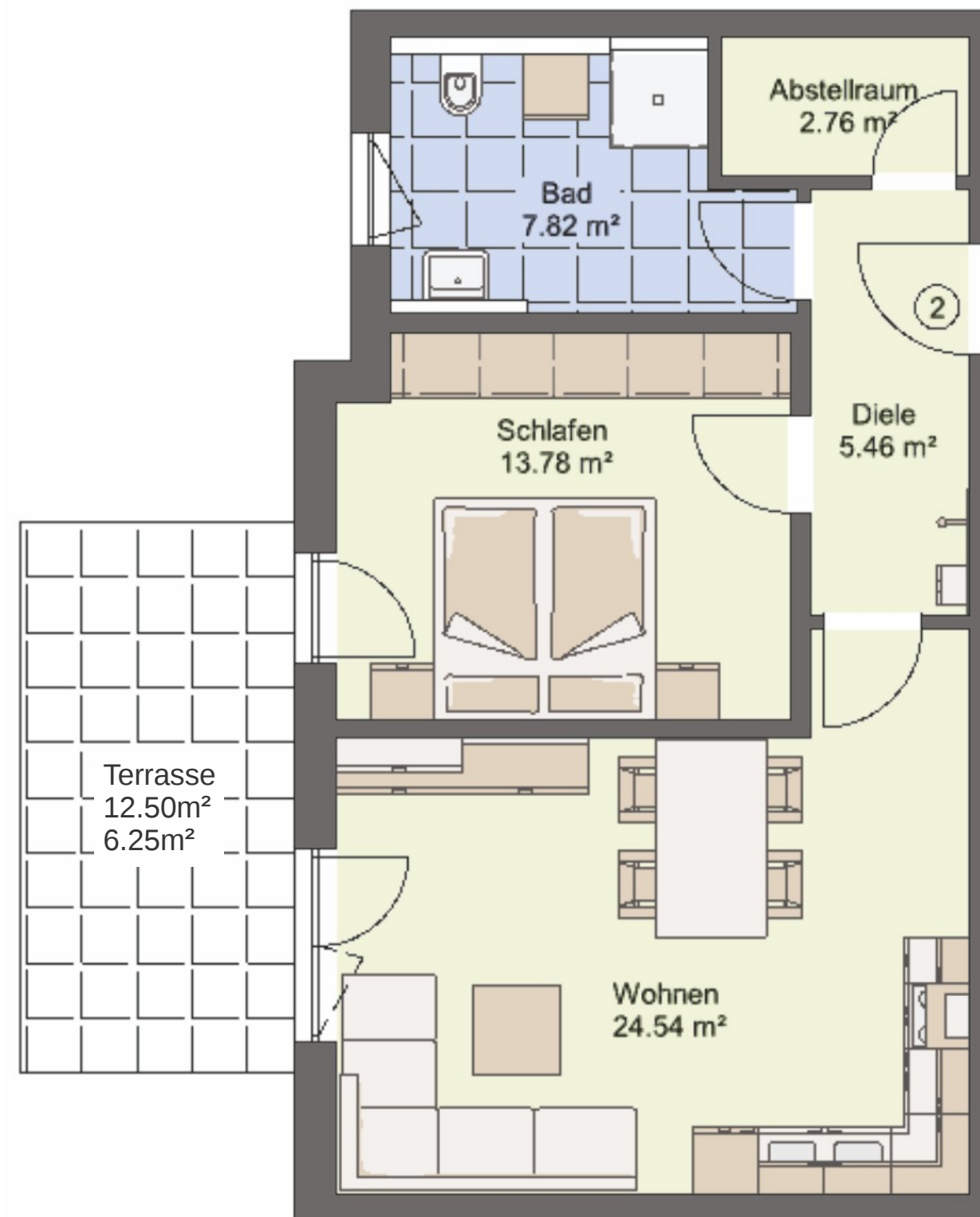
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
3

Fläche m²
78m²

Wohnung 1 - 3 Zimmer mit Garten

Wohnung 2



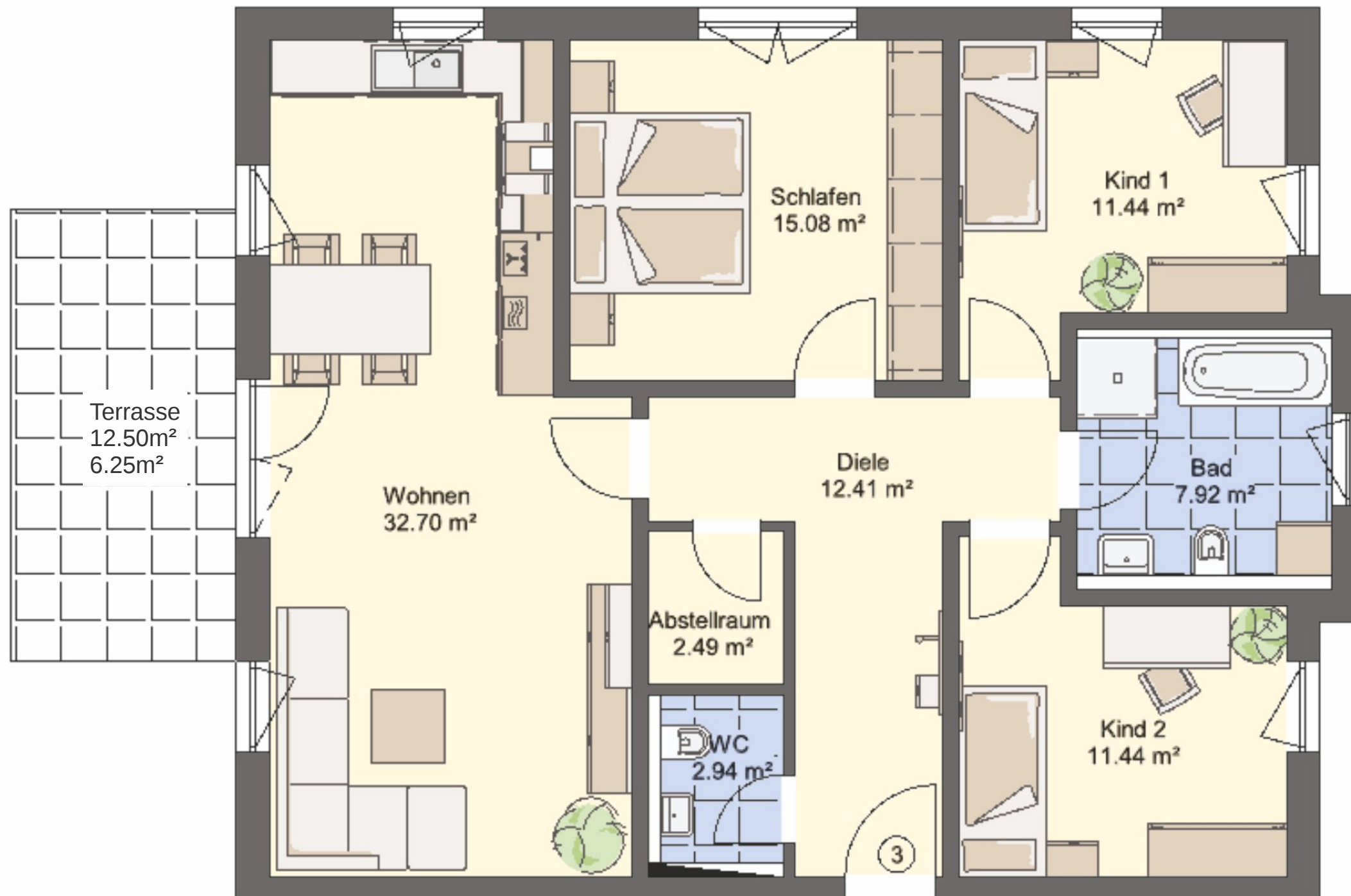
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
2

Fläche m²
60m²

Wohnung 2 - 2 Zimmer mit Garten

Wohnung 3



Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
4

Fläche m²
102m²

Wohnung 3 - 4 Zimmer mit Garten

Obergeschoss

Wohnung 6
4 Zi. 100m²; Balkon
2 Stellplätze

Wohnung 5
2 Zi. 59m²; Balkon
1 Stellplatz

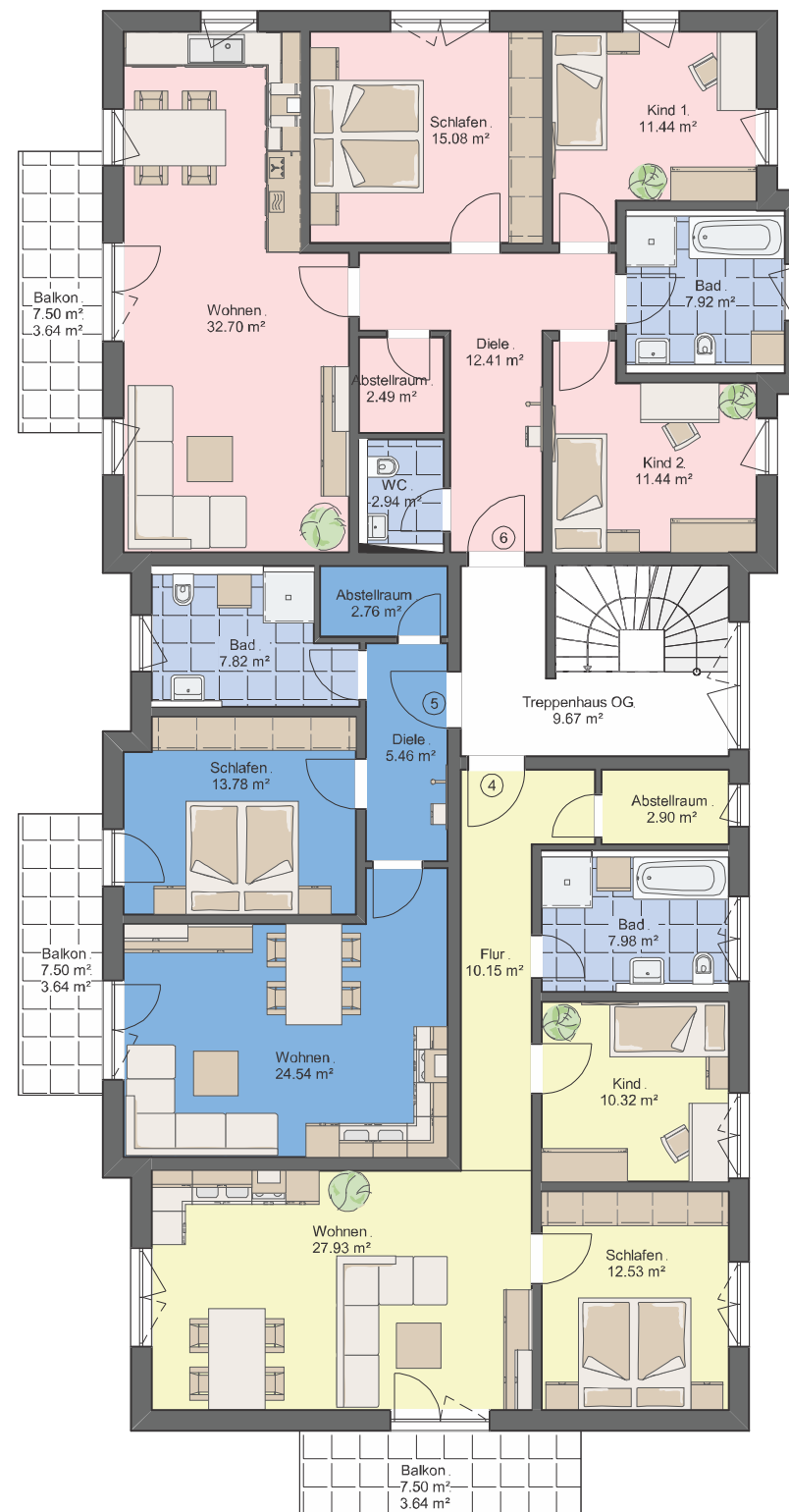


Abbildung nicht maßstäblich!!

**Das Obergeschoss bietet
drei Wohnungen
mit kompakten
Grundrissen und
zeitgemäßen
Annehmlichkeiten wie
z. B.: den Balkon.**

Wohnung 4
3 Zi. 75m²; Balkon
1 Stellplatz

Wohnung 4



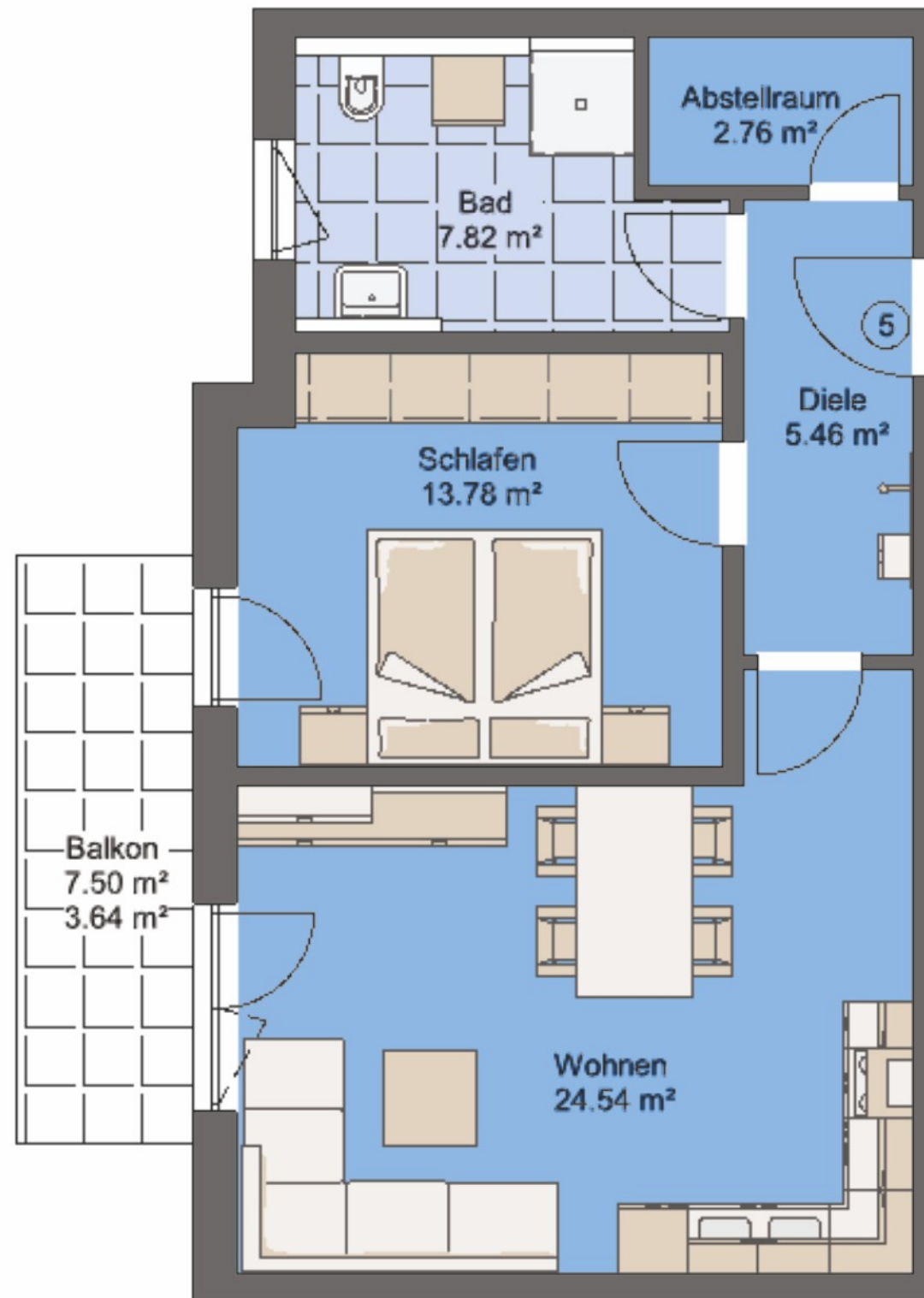
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
3

Fläche m²
75m²

Wohnung 4 - 3 Zimmer mit Balkon

Wohnung 5



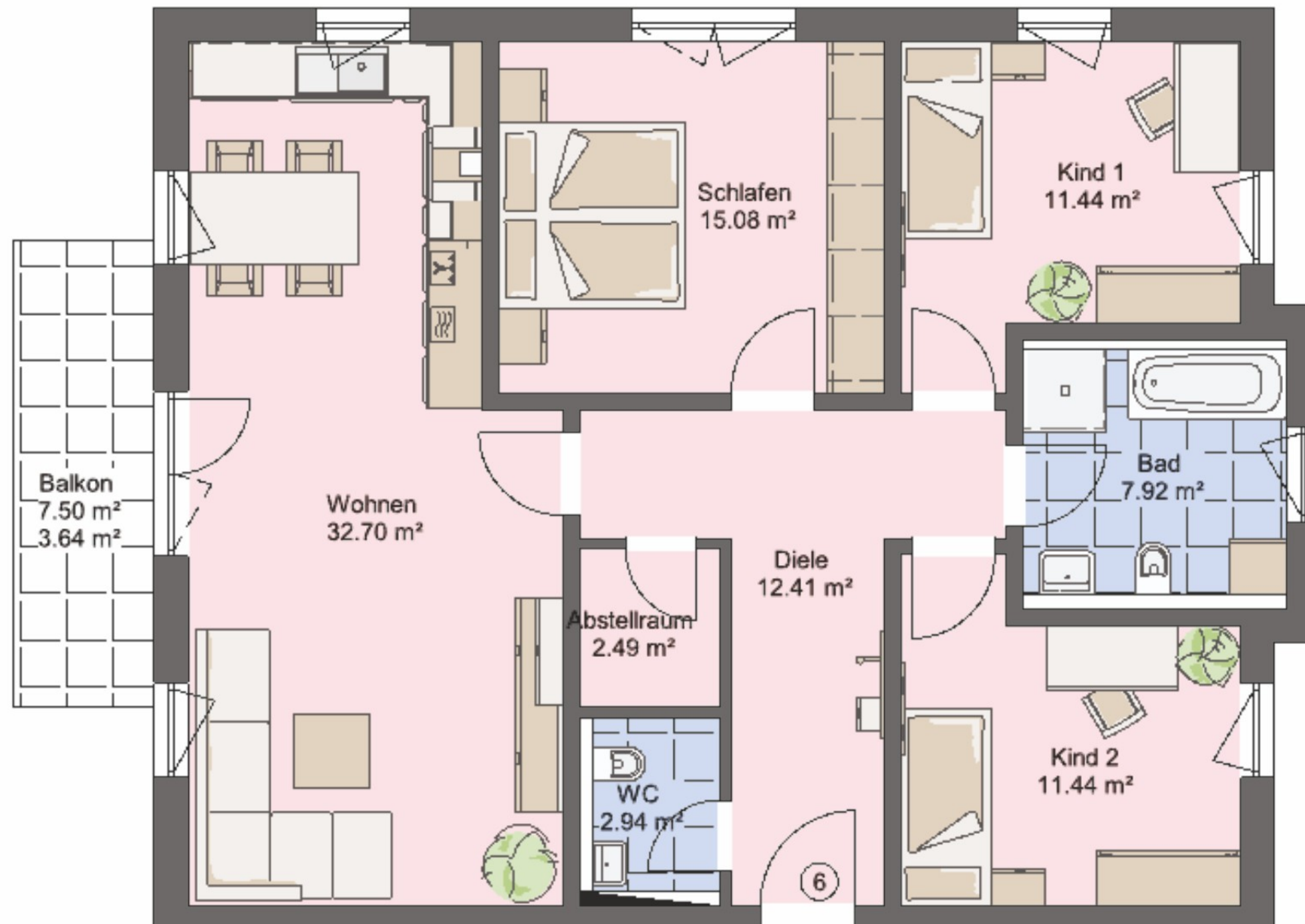
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
2

Fläche m²
59m²

Wohnung 5 - 2 Zimmer mit Balkon

Wohnung 6



Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
4

Fläche m²
100m²

Wohnung 6 - 4 Zimmer mit Balkon

Dachgeschoss

Wohnung 9
3 Zi. 87m²; Balkon
2 Stellplätze

Wohnung 8
2 Zi. 54m²; Balkon
1 Stellplatz

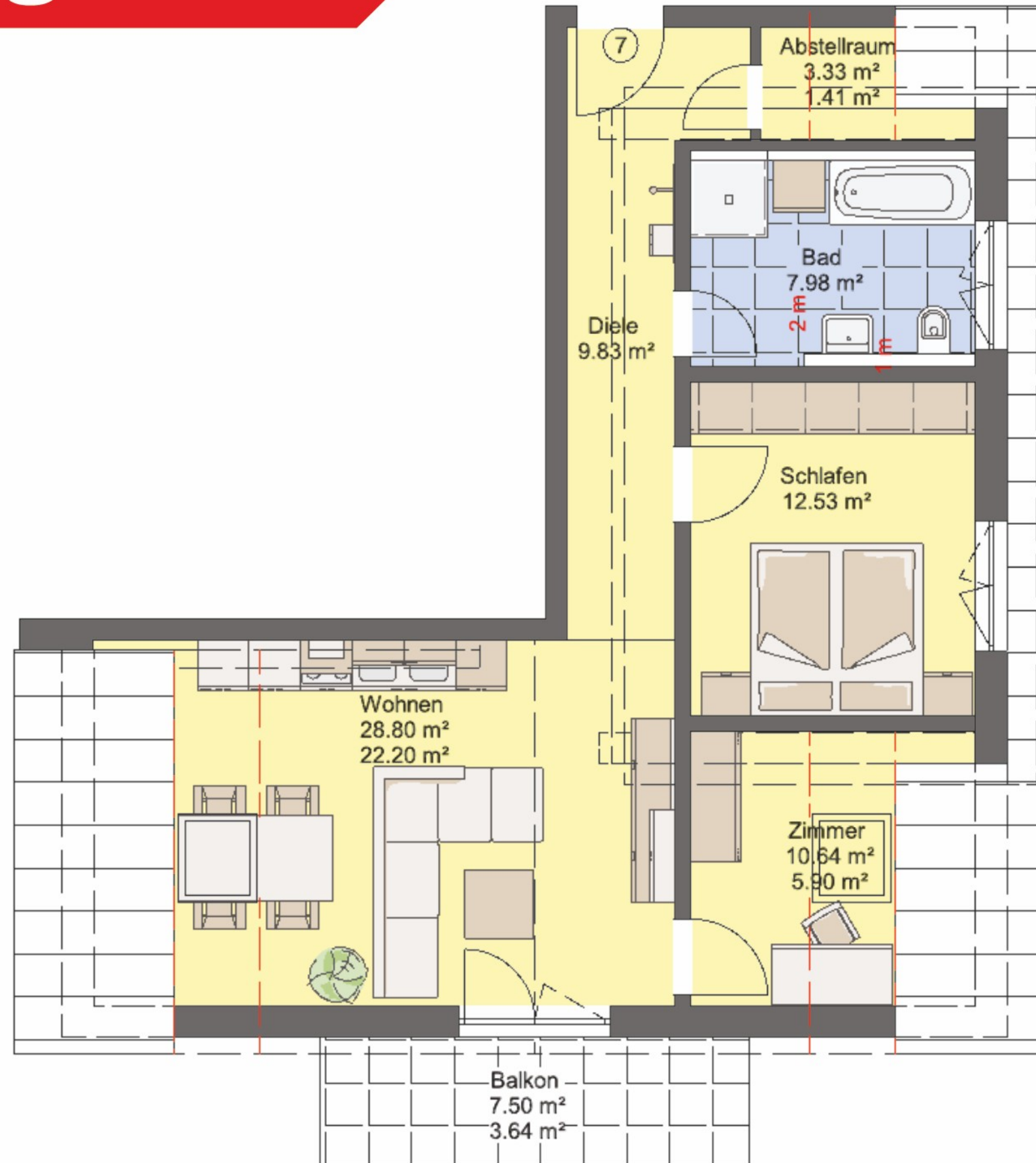


Abbildung nicht maßstäblich!!

**Das Dachgeschoss
beinhaltet drei Wohnungen.
Bewohner finden hier
großzügige Grundrisse
vor, die für ein komfortables
und zeitgemäßes Wohnen
stehen. Jede Wohnung
bietet ein ansprechendes
Ambiente.**

Wohnung 7
2,5 Zi. 63m²; Balkon
1 Stellplatz

Wohnung 7



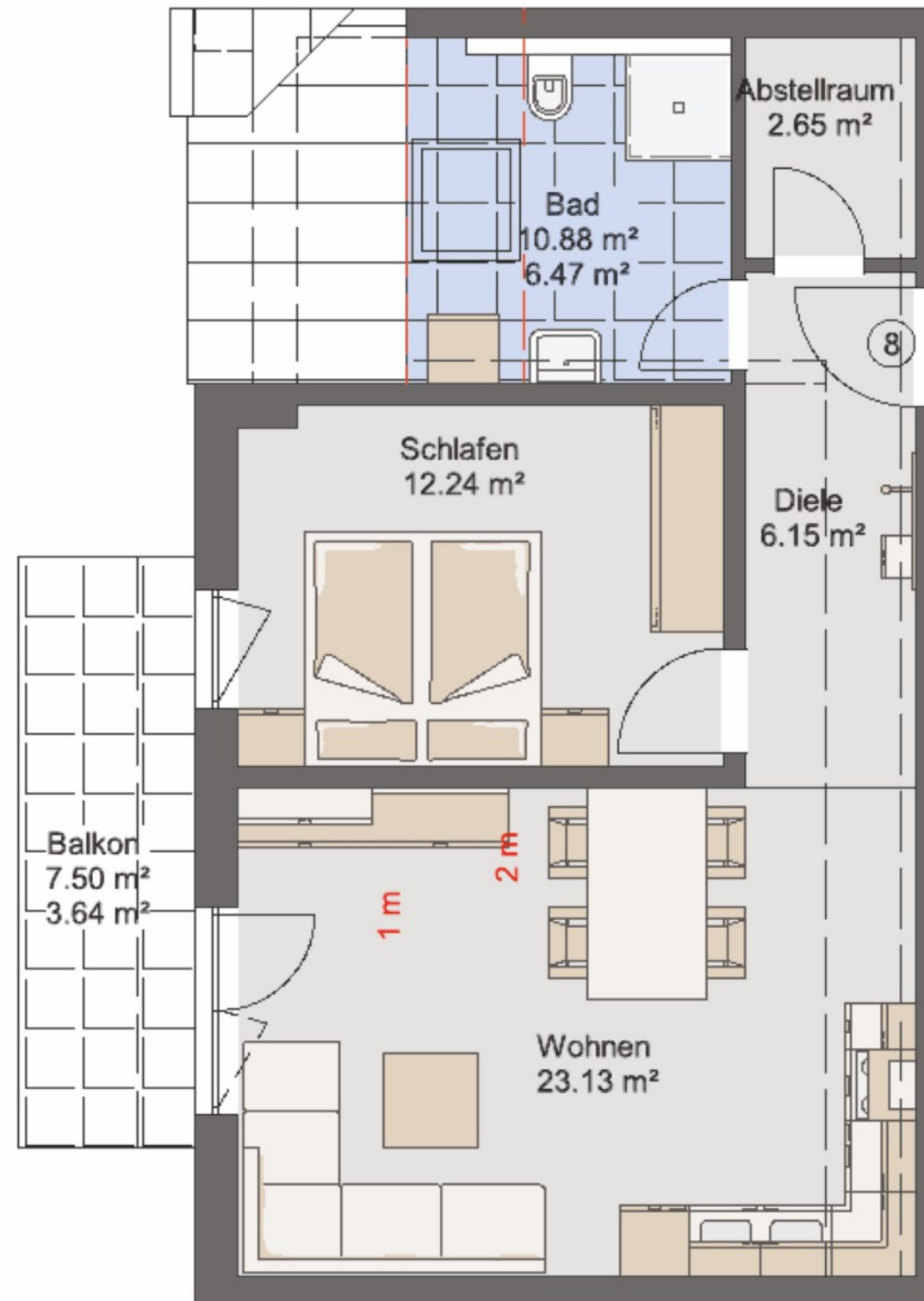
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
2,5

Fläche m²
63m²

Wohnung 7 - 4 Zimmer mit Balkon

Wohnung 8



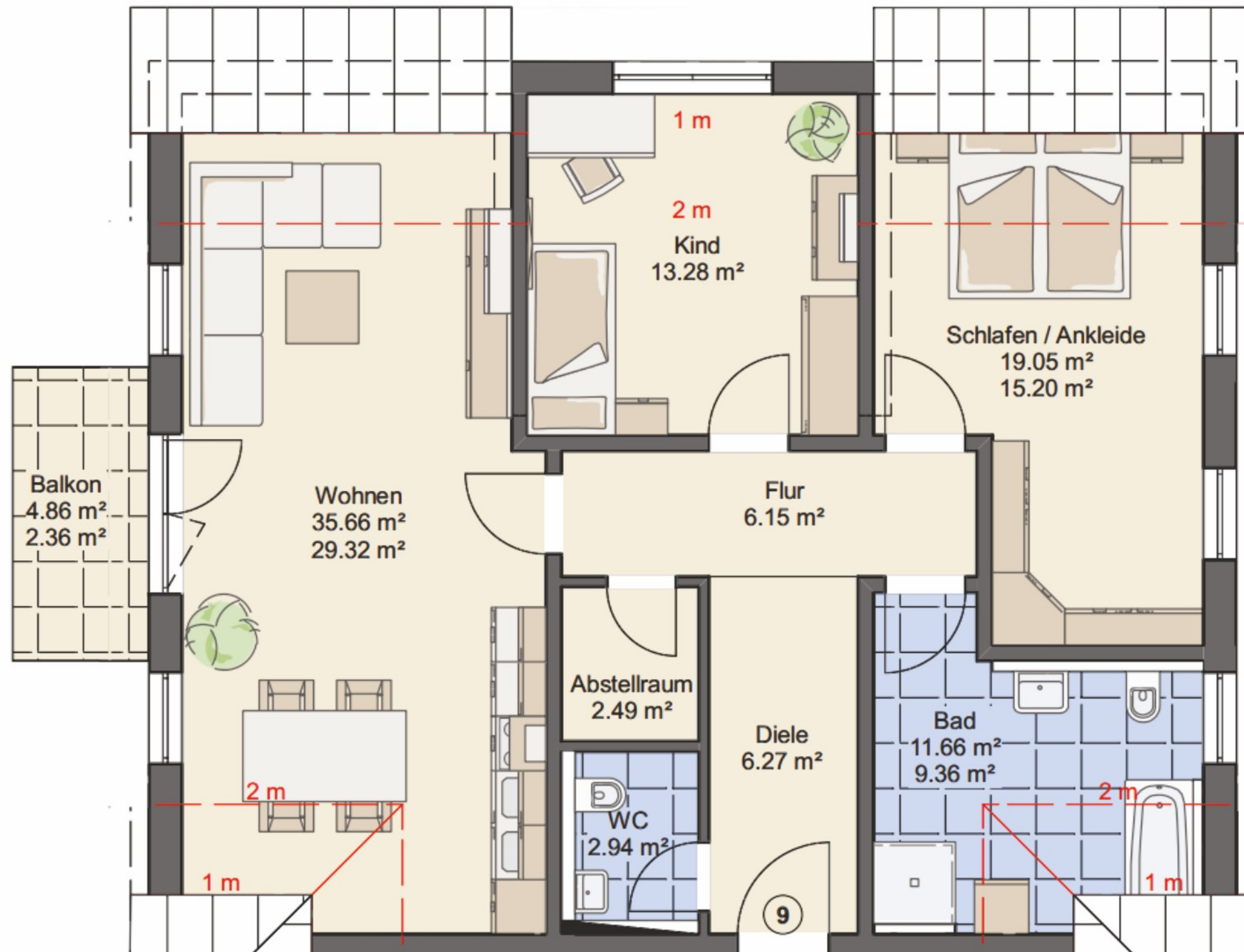
Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
2

Fläche m²
54m²

Wohnung 8 - 2 Zimmer mit Balkon

Wohnung 9



Achtung: Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Zimmer
3

Fläche m²
87m²

Wohnung 9 - 3 Zimmer mit Balkon

Beschreibung

Projekt: Bau- und Leistungsbeschreibung 9-Fam. – Haus, 91413 Neustadt an der Aisch, Schlesienstraße 14

Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Eingabeplanung samt Entwässerungsplan, die statischen Berechnungen samt Bewehrungsplänen, die Berechnungen zum GEG Nachweis und dessen Ausweis sind im Astori Leistungsumfang enthalten. Ebenso das Brandschutzkonzept, die Schallschutzberechnungen und die Ausführungspläne im Maßstab 1:50.

Bauwesenversicherung

Im Kaufpreis ist bereits eine Bauleistungsversicherung enthalten, die Schäden durch Vandalismus, ungewöhnliche Witterungseinflüsse, Diebstahl fest mit dem Gebäude verbundener Bestandteile und dergleichen bis zur Wohnungsübergabe abdeckt.

Blower-Door-Test

Natürlich weisen wir Ihnen die Dichtigkeit des Bauvorhabens in ausgewählten Wohnungen stichprobenartig mittels eines Unterdruck-Lufttests, durchgeführt von einem unabhängigen Ingenieurbüro, nach.

Baustellenvorbereitung

Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Baugrund vorbereitet. Wir entfernen den Altbestand, störende Gehölze, messen die Baugrube ein, erstellen das Schnurgerüst und veranlassen gegebenenfalls die behördliche Abnahme. Wir organisieren die termingerechte Bereitstellung aller notwendigen Baugeräte, Maschinen und Gerüste inklusive eines erforderlichen Kranes und der Baustellentoilette.

Hausanschlüsse

Wir organisieren das erforderliche Bauwasser und Baustrom und stellen den Baustromzählerkasten samt Anschluss. Heiz-, Geräte-, bzw. Stromkosten für Wärmeerzeugung während der Bauzeit werden von uns getragen

Erdarbeiten

Es wird die Baugrube bis zum erforderlichen Planum ausgehoben und das überschüssige Erdreich abgefahren und entsorgt.

Wir heben die notwendigen Entwässerungsgräben aus und verfüllen die Arbeitsräume bis zum geplanten Geländeniveau und gleichen dies dem geplanten Gelände Verlauf an.

Die Arbeitsräume werden beim Wiedereinfüllen, gemäß Vorschrift, lagenweise verdichtet, um Setzungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Setzungen können jedoch nicht gänzlich vermieden werden. Der während der Bauzeit anfallende Bauschutt unserer Gewerke wird natürlich von uns abgefahren und entsorgt.

Entwässerung

Die Entsorgungsleitungen werden innerhalb des Gebäudes mit den vorgeschriebenen Schallschutzrohren ausgeführt, im Bereich der Decken mit Brandschutzmanschetten. Über Dach wird die Entlüftung geführt und fachgerecht abgedichtet.

Die Entwässerungsleitungen werden nach außen und nach Berechnung in die gemeindliche Kanalisation abgeführt. Eine Mehrsparteneinführung für Wasser / Strom / Telekom / Leer wird im Hausanschlussraum in die Wand eingebaut. Die Regenwasserleitungen werden nach Vorschrift über eine Retentionszisterne abgeleitet um die städtische Entwässerung zu entlasten.

Fundament

Unter der gesamten Bodenplatte wird eine 5 cm starke Sauberkeitsschicht aus Magerbeton eingebracht die eben abgezogen wird. Darauf verlegen wir eine armierte, wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte nach statischer Berechnung. Betongüte C25/30 WU.

Auf der Bodenplatte kommt vollflächig eine Bitumenschweißbahn mit Alueinlage, darauf 10cm Wärmedämmung mit einer Wärmeleitgruppe von 035 und 5cm Zementestrich zur Ausführung. Gemäß örtlicher Vorschrift und VDE wird ein Fundamenterder aus Edelstahl als Ringerdung eingebaut. Die Anschlussfahne befindet sich im Hausanschlussraum.

Abdichtung

Unter der ersten Steinreihe der Innenwände wird eine Abdichtung zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit auf die Bodenplatte aufgebracht. Zusätzlich erhalten die Außenwände bis zur Höhe der ersten Steinlage im Erdgeschoss eine vertikale Abdichtung durch Dichtungsschlämme.

Wasserundurchlässiger Betonkeller

Zu Ihrer Sicherheit und um einen dauerhaft trockenen Keller zu erreichen, führen wir die Kelleraußenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton aus. Die Kelleraußenwände werden zweiseitig ca. 25 cm stark geschalt und vor Ort in monolithischer Bauweise betoniert.

Auf der betonierten Kelleraußenwand, sowie Bodenplatte stirnseitig und auf dem Vorgrund wird eine Perimeterdämmung als Dämmung nach Vorgabe der energetischen Berechnung bis zur Oberkante Kellerdecke vollflächig aufgebracht. Die Lichtschächte werden an die Entwässerung angeschlossen, evtl. Lichtschächte sind nicht als Druckwasserdicht vorgesehen.

Mauerwerk

Die Wohn-Geschosse errichten wir gemäß der genehmigten Eingabeplanung, mind. jedoch ca. 2,635 m lichte Rohbauhöhe. Das Kellergeschoss erhält eine lichte Rohbauhöhe von 2,51m.

Die Außenwände der Wohngeschosse errichten wir mit Niedrigenergieziegeln mit 36,5cm Stärke in hochwärmedämmender Ausführung, um die geforderten Werte nach energetischer Berechnung einzuhalten.

Die Innenwände erhalten Sie im gleichen Material in 17,5 cm oder 11,5 cm mit einer Rohdichte mind. 1.2 erstellt.

Die Wohnungstrennwände werden als Schallschutzwand in Kalksandstein mit einer Rohdichte 2.0 ausgeführt. In diesen Wänden dürfen keine Installationsleitungen oder Stromkabel / Steckdosen verlegt werden! Der erhöhte Schallschutz richtet nach DIN 4109 Teil 5, für Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden 56 dB erreicht , für Trenndecken 57 dB .

Decken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton-Massivbauweise unter Verwendung vorgefertigter Elemente als bewehrte Filigrandecken mit Ortbeton ausgeführt. Die Decke ist mind. 22cm stark vorgesehen.

Balkone oder Deckenversprünge werden entsprechend der Vorschriften thermisch getrennt.

Die Deckenunterseiten sind tapezierfähig glatt vorgefertigt, die Stöße werden tapezierfertig in der Oberflächengüte Q2 verspachtelt.

Zimmererarbeiten

Unsere Dachstühle werden entsprechend der jeweiligen Schnee- und Windlast als Sparren- oder Pfettendachstuhl zimmermannsmäßig erstellt und aus Nadelholz der Güteklasse S10 und Schnittklasse A/B errichtet. Gegen tierischen und pflanzlichen Befall wird das Holz umweltfreundlich imprägniert. Sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe werden gehobelt.

Die Dachüberstände werden entsprechend der genehmigten Entwurfsplanung ausgeführt. Verkleidet werden diese auf der Traufseite mit Nut- und Federbrettern, auf der Giebelseite mit Ortgangbrettern. Die Sparrenhöhe beträgt 22cm. Auf der gesamten Dachfläche wird eine 6cm starke Holzweichfaserdämmung aufgebracht.

Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen werden als vorgehängte Halbrundrinnen inklusive aller erforderlicher Form- und Kleinteile sowie Fallrohre in Titanzink montiert. Ebenfalls werden Kastenrinnen, Hohlkehlbleche, Anschlussbleche, Kaminkopfverkleidung, etc. dem Material angepasst.

Ab dem Fallrohrende wird ein ausgleichendes Standrohr eingebaut und an die Entwässerung angeschlossen.

Dacheindeckung

Zum Schutz gegen Flugschnee und für eine gute Dachhinterlüftung wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Lattung und Konterlattung vollflächig aufgebracht und die Dacheindeckung vorbereitet.

Als Dacheindeckung kommen Betondachsteine der Fa. Creaton, Modell Heidelberger-Pfanne in der Farbe „Dunkelrot“ zur Ausführung. Firste, Grate, Formteile, Durchgangssteine mit Dunstrohraufsätzen sowie Ortgangsteine sind im Festpreis enthalten.

Das Verklammern der Dachsteine nach Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbandes ist bereits im Leistungsumfang enthalten.

Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs- / Vogelschutzgitter und Trockenfirstausbildung gewährleistet.

Haustüre

Im Sinne einer soliden Bauausführung bauen wir Ihnen eine erstklassige, optisch ansprechende Haustüre aus Aluminium, mehrfachverriegelnd mit elektrischem Türöffner ein.

Während der Bauzeit stellen wir eine Bautür samt Schließzylinder zur Verfügung, der bei der Hausübergabe gegen eine Schließanlage ausgetauscht wird. Haustüre und Wohnungstüren lassen sich somit mit einem Schlüssel sperren. Sämtliche Schlüssel werden nach Abnahme an Sie übergeben. (3 Stück pro Wohneinheit)



Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Vorschrift mit Klimaklasse 3 (Verzugshemmung) und Schallschutzklasse 3 (Doppelte Dichtungen) ausgeführt. Dazu mehrfachverriegelnd mit Spion und Profilzylinderschloß. (Schließanlage).

Im Sinne einer soliden Bauausführung erhalten alle Wohngeschosse ausnahmslos hochwertige CPL Innentüren mit Röhrenspanmittellage und Gehrungszargen, 3seitiger Gummidichtung, Bändern und Buntbarteinsteckschloss eingebaut. Für Türblatt und Zarge ist das Dekor „Everest Weiß mit Struktur“ vorgesehen. Die Drücker werden als Edelstahlrdrücker, Modell „Viona“ oder gleichwertig eingebaut. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2,08m.

Im Keller werden die Türen vom Treppenhaus in die Kellerflure und zu den Technikräumen als Stahltüren eingebaut, die restlichen Kellerräume erhalten für eine bessere Durchlüftung Türen als Lattenkonstruktion.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke in den Wohngeschossen werden ca. <30 cm breit und ca. 3 cm stark in der Granitsorte „Bianco Sardo“ ausgeführt. In der Küche, den Bädern und dem WC/Dusche entfallen die Innenfensterbänke, da die Fensterlaibungen gefliest bzw. durch die bauseitige Arbeitsplatte ersetzt werden.

Außen erhalten die Fenster silberfarbene Aluminium-Außenfensterbänke mit seitlichen Abschlussprofilen, die Terrassen- und Balkontüren erhalten keine Außenfensterbänke.

Rolläden

Alle Fenster in den Wohnungen >1 m² erhalten, soweit technisch möglich, Kunststoffrolläden mit Lüftungsschlitzen in der Farbe Hellgrau. Keller- oder Treppenhausfenster erhalten keine Rolläden. Ein seitliches Verschieben der Rollladenstäbe wird durch eine spezielle Arretierung verhindert.

Fenster

Alle Wohnraumfenster und -türen werden als hochwertige, wärmegeämmte und witterungsbeständige Kunststoff-Fenster im 5-Kammerprofil mit 3-fach Wärmeschutzverglasung (Uw-Wert <0,82 W/m²K) gemäß GEG-Berechnung und der RAL-Montagerichtlinie in der Farbe weiß eingebaut. Sie verfügen über verdeckt liegende Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge für Einhandbedienung und doppelter Pilzzapfenverriegelung für erhöhte Sicherheit, die Griffe sind silber.

Die rundum laufenden, in den Ecken verschweißten Gummilippendichtungen sind auswechselbar.

Auch in den Kellerräumen sind gemäß den Planunterlagen Kunststoff-Fenster in der Größe 60x 80cm als ACO Laibungskellerfenster vorgesehen. Sämtliche Kellerfenster erhalten Kunststofflichtschächte mit feuerverzinkten Abdeckrosten und Abhebesicherung bis Oberkante Kellerdecke. Bei den Kellerfenstern entfällt die RAL-Montage. Die Kellerfenster werden an die Entwässerung des Oberflächenwassers angeschlossen. Lichtschächte sind nicht als Druckwasserdicht vorgesehen.

Innentreppe

Die Innentreppe werden als Stahlbeton-Fertigteiltreppen mit elastischen Auflagern zur Schallentkopplung eingebaut. 3cm Natursteinbelag (Granit Bianco Sardo) als Trittstufe, Setzstufen und seitliche Sockel entsprechend Stand der Technik. Alternativ in Sichtbetonbauweise. Treppengeländer als modernes Sturzelgelenk aus Stahl mit senkrechten Füllstäben mit Edelstahlhandlauf. Einbau grundiert, abschließend zweimalig gestrichen in der Farbe Anthrazit.

Metallbauarbeiten

Balkon-Brüstungsgeländer führen wir als Flach-Stahlgeländer mit senkrecht verlaufenden Füllstäben und aufgesetztem Edelstahl-Handlauf aus.

Innenputz

Die gemauerten Innenwände erhalten einen maschinell aufgetragenen, einlagigen und streichfähig verputzten Kalkgipsputz, die Oberflächen werden in der Oberflächengüte Q2 gefilzt. Die Feuchträume erhalten einen Kalkzementputz. Stoßgefährdete Kanten erhalten nichtrostende Eckschutzleisten fachgerecht eingebaut. Fenster, Fenstertüren und die Haustüre erhalten innenseitig eine diffusionsdichte APU Leiste angebracht und eingeputzt.

Die schalungsglatten Betonflächen von betonierten Kellerwänden werden nicht verputzt, diese Wände werden vom Gewerk „Maler“ entgratet, gespachtelt und gestrichen. Im Treppenhaus werden die Betonaussenwände verputzt.

Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält an allen Ecken nichtrostende Kantenschutzprofile aus Kunststoff sowie an Fenstern und Türen Laibungsanschlussprofile fachgerecht angesetzt. Als Dekorputz wird ein weiß durchgefärbter, wasserabweisender, wetterbeständiger und hoch diffusionsoffener Silikonharzputz als Kratzputz mit 3mm Kornstärke aufgetragen. Dieser ist bereits algizid und fungizid voreingestellt. Teilbereiche der Fassade werden farbig entsprechend dem Farbkonzept abgesetzt.

Dachuntersichten und andere außenliegende Holzteile werden zweimal mit lasiertem, umweltfreundlichem Holzschutzmittel in der Farbe Lichtgrau gestrichen.

Der Sockel wird mit wasserabweisendem Sockelleichtputz verputzt, abgefilzt und passend in einer Höhe von ca. 40 cm waagrecht ausgeführt. Der sichtbare Sockelputz erhält einen zweimaligen, farbigen Anstrich ebenso in der Farbe Lichtgrau. Die Abdichtung des Sockelputzes und der Schutz der Abdichtung wird im Zuge der Außenanlage ausgeführt!

Balkone

Gemäß Entwurf werden die Balkone von uns als auskragende, massive Stahlbetonplatten nach statischer Erfordernis ausgeführt. Die Balkonkragplatte wird zur Decke thermisch getrennt, um Kältebrücken zu vermeiden. Die erforderliche Abdichtung wird im Zuge der Estricharbeiten vorgenommen und das Anschlussblech ausgeführt.

Als Belag werden hellgraue Betonsteinplatten, Format 30x60cm, im Rieselbett im Gefälle verlegt.

Elektro

In Bezug auf die Elektroausstattung sind die Anforderungen sehr verschieden. Wir haben für Sie von vornherein zahlreiche Steck- und Telefondosen, TV-Anschlüsse und Schaltermaterial eingeplant. Die Einrichtung des Aufputz-Zählerschranks sowie die gesamte Elektroinstallation erfolgt gemäß den VDE-Vorschriften und nach Angaben des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Hausanschlussraum.

Die Potentialausgleichsleitungen für Wasser- und Heizungsrohre sowie Unterverteilerkasten mit FI-Schalter und ausreichend Sicherungsautomaten sind natürlich im Angebotspreis enthalten. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt.*

Vom Spitzboden in den Haustechnikraum führt ein Flex-Leerrohr für eine eventuell spätere Photovoltaikanlage. Auf dem Dach wird ein Antennendurchgangsziegel für die SAT Anlage vom Elektriker eingebaut.

Wir bieten Ihnen hochwertiges Unterputz-Schaltermaterial der Firmen Berker, in der Farbe „weiß-glanz“.

Andere Ausführungen wie Netzwerk, BUS oder andere Regelsysteme besprechen Sie mit dem ausführenden Elektro Fachbetrieb direkt.

*nicht in Stahlbetonkeller - Aussenwänden

Allgemein

Der Zählerschrank für die einzelnen Zähler befindet sich im Haustechnikraum Keller.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Sicherungskasten mit Unterverteilung und FI Schutzschalter. Neben der Wohnungstüre befindet sich eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Fabr. Siedle oder gleichwertig.

Im Treppenhaus werden pro Etage Bewegungsmelder installiert, die das Treppenhaus ausleuchten.

Im Treppenhaus kommen pro Etage zwei Lichtauslässe mit formschönen LED Lampen zur Ausführung. Im Kellerflur und den gemeinsam zugänglichen Räumen Leuchtstoffröhren, feuchtraumgeeignet.

Kellerräume (Privat)

Je ein Deckenauslass mit Schalter und eine Steckdose unter dem Schalter installiert. Keine Leuchtmittel!

Wohn- / Esszimmer

Ein Deckenauslass mit Wechselschaltung, ein Deckenauslass mit Schalter, zwei Einzeldosen, fünf Doppelsteckdosen, ein Antennenanschluss, ein Netzwerkdose, ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Schlafzimmer

Ein Deckenauslass mit Wechselschaltung, ein Deckenauslass mit Schalter, eine Steckdose unter Schalter, drei Doppelsteckdosen, ein Antennenanschluss, ein Netzwerkdose, ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Kinderzimmer

Ein Deckenauslass mit Schalter, eine Steckdose unter Schalter, zwei Doppelsteckdosen, ein Antennenanschluss, ein Netzwerkdose, ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Küche

Ein Deckenauslass mit Schalter, eine Steckdose unter dem Schalter, drei Doppelsteckdosen, eine Herdanschlussdose und je eine Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug. Ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Diele / Flur

Zwei Deckenauslässe mit drei Schaltern, eine Doppelsteckdose, eine Telefondose NFN mit Kabel, Ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Abstellraum

Ein Deckenauslass mit Schalter

Bad

Ein Deckenauslass mit Schalter, zusätzlich ein Wandauslass mit Schalter, eine Steckdose unter Schalter und zwei weitere Doppelsteckdosen. Eine Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner. Ein Raumthermostat auf Putz für Fussbodenheizung

Terrasse / Balkon

Ein Wandauslass und eine Steckdose jeweils mit innenliegendem Schalter.

Spitzboden

Eine Zuleitung zum Spitzboden mit Schalter.

Sanitär

Die komplette Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt von der bauseitigen Wasseruhr im Hausanschlussraum bis zu den Sanitärgegenständen in absolut korrosions- und lochfraßbeständigen Kunststoffrohren. Die Abflussleitungen werden als Schallschutz-PVC-Rohre in den erforderlichen Querschnitten ausgeführt und entsprechend den technischen Vorschriften mit den notwendigen Revisionsöffnungen, Entlüftungen und Brandschutzmanschetten versehen. Die Spülkästen der WC-Anlagen werden als Unterputzkästen ausgeführt und anschließend fachgerecht verkleidet.

Um Verschmutzungen der Kalt- und Warmwasserleitungen zu verhindern, wird ein Feinfilter sowie Druckminderer zum notwendigen Druckausgleich in die Kaltwasserleitung eingebaut.

Grundlage sowohl der Badezimmer- als auch der Gäste-WC-Ausstattung sind die nachfolgend aufgeführten Sanitärgegenstände.

Alle Objekte werden in weiß ausgeführt, standardmäßig ist die Serie „MyStyle 2.0“ der Fa. R+F oder gleichwertig (jeweilige Hausserie) vorgesehen.

In den Wohnungen werden in den Fußbodenverteilerkästen die Platzhalter der Wasseruhren für die Warm- und Kaltwasseruhr, sowie der Wärmemengenzähler vorgesehen. Die Zähleinrichtungen selbst sind nicht enthalten und bauseits zu erbringen.

Bad

Ein Einzel-Waschtisch ca. 65 cm breit aus Kristallporzellan, Fabrikat R&F, Serie „FOR“ oder gleichwertig, mit verchromter Aufputz Einhebelarmatur Fabr. R&F, Serie FOR Leano oder gleichwertig, dazu Ab- und Überlauf.

Eine Acryl-Badewanne, ca. 180 x 80 cm Fabr. R&F „FOR Bathement“ oder gleichwertig mit verchromter Unterputz Einhebelarmatur und Handbrause Fabr. R&F Serie FOR Leano oder gleichwertig und Ab- und Überlauf.

Eine Duschrinne Fabr. „Cleanline“ oder gleichwertig, ca. 110cm mit verchromten Unterputz Einhebelarmatur und Wandstange Fabr. R&F Serie FOR Leano oder gleichwertig. Eine Duschtrennung ist nicht enthalten und vom Käufer / Nutzer zu verbauen.

Ein spülrandloses wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan Fabr. R&F „FOR Tavona“ oder gleichwertig, Spülkasten unter Putz mit Zweimengen- Abdeckplatte, Serie Skate Cosmopolitan oder gleichwertig, weißem Kunststoffsitz und Deckel. Im Bad wird auch der Anschluss der Waschmaschine unter Putz ausgeführt.

Gäste-WC (Falls vorhanden)

Ein Einzel-Waschtisch ca. 45 cm breit aus Kristallporzellan, Fabrikat R&F, Serie „FOR“ oder gleichwertig, mit verchromter Aufputz Einhebelarmatur Fabr. R&F, Serie FOR Leano oder gleichwertig, dazu Ab- und Überlauf.

Ein spülrandloses wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan Fabr. R&F „FOR Tavona“ oder gleichwertig, Spülkasten unter Putz mit Zweimengen- Abdeckplatte, Serie Skate Cosmopolitan oder gleichwertig, weißem Kunststoffsitz und Deckel.

Jede Küche erhält natürlich Kalt- und Warmwasserversorgung sowie einen Abwasseranschluss auf Putz angebaut. Hier wird auch die Spülmaschine angeschlossen.

Bei Wohnungen mit Gartenanteil wird zudem eine Außenzapfstelle mit Schlauchverschraubung und automatischer Entleerung angebracht.

Heizung

Auf den Ergebnissen der Wärmebedarfsberechnung wird eine hochwertige Wärmepumpe der Firma Viessmann oder gleichwertig der neuesten Generation verbaut. Entsprechend der Berechnung werden ausreichend große Wasserpeicher vorgehalten, um den Warmwasserbedarf abzudecken.

In den Wohngeschossen wird in den Räumen eine Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung mit Raumthermostat ausgeführt, die Dämmung der Heizleitungen wird entsprechend den Vorgaben nach GEG ausgeführt. Zirkulationsleitung mit Eco-Pumpe nach Vorgabe Hersteller. Abstellräume, WC oder Hauswirtschaftsräume erhalten keine Fussbodenheizung.

Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen zu einem Materialpreis bis 35,- €/m² inklusive Mehrwertsteuer, einer Größe bis 30 x 60 cm und Verlegung in Kreuzfuge sind in Bad, Gäste-WC, Küche, Diele/Flur und Spk/Abstellraum bereits berücksichtigt. In Bad und Gäste WC werden die senkrechten Wände ca. 1,2m hoch umlaufend gefliest. Im Bereich der Dusche raumhoch. Räume mit Bodenfliesen, aber ohne Wandfliesen erhalten Sockelfliesen aus Fliesen geschnitten.

Räume mit Wandfliesen können gegen Preisregulierung auch komplett raumhoch gefliest werden. Schräg- oder Diagonalverlegung, Halb- oder Mischverbände, Verlegung von Wulstplatten, Mosaiken, Bordüren oder Dekorfliesen können gegen gesonderte Vergütung ausgeführt werden. Dauerelastische Fugen zwischen Boden und Innentüre werden in Bad und WC vom Fliesenleger ausgeführt. Vor der Wohnungstüre wird ein bodengleicher Fußabstreifer eingebaut, ca. 40x60cm groß.

Verfugungen werden der Sanitärfarbe angepasst. Alle an die Badewanne, die Duschwanne oder an Türzargen anschließenden Fugen werden dauerelastisch mit Silikon abgedichtet. Böden und spritzwassergefährdete Bereiche im Bad werden mit einer Abdichtung versehen. (Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterstehen keinem Garantieanspruch!)

Trockenbau

Die Dachschrägen und die Kehlbalkendecke im Dachgeschoss werden entsprechend energetischer Berechnung mit 220mm starken, hochwärmedämmender Mineralwolle WLG 035 gedämmt, mit Dampfbremse überspannt und mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet. Verkofferungen werden mit Gipskarton auf Unterkonstruktion erstellt. Fugen zu anderen Bauteilen werden als Sollrissfuge ausgeführt. (Diese Fuge unterliegt keinem Gewährleistungsanspruch)

Nach Einbau der Wärmedämmung und der Dampfbremse erfolgt der Unterdruck-Ventilator-test, um die geforderte Luftdichtigkeit nachzuweisen. Dieser Test wird zu Ihrer Sicherheit und zum Beweis unseres hohen Leistungsstandards durchgeführt und dokumentiert. Vom Treppenhaus im Dachgeschoss führt eine wärmege-dämmte Einschubtreppe mit Sturzgeländer, ca. 60 x 120 cm, in den Spitzboden. Diese dient nur zu Revisionszwecken!

Estricharbeiten

In den Wohngeschossen sowie im Kellergeschoss wird ein schwimmender Zementestrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Vorschrift und GEG Berechnung verlegt. Gesamthöhe des Fußbodenaufbaues in den Wohngeschossen mind. 16cm. In gefliesten Räumen wird zur Verminderung der Rissgefahr Glasfaserbewehrung in den Estrich eingebracht.

Malerarbeiten

Alle Wohnraum- und Kellerwände werden weiß gestrichen. Die Beton-Decken der Wohngeschosse werden im Bereich der Stöße, wenn erforderlich, feingespachtelt und mit Glattvliestapete tapeziert und weiß gestrichen. Mit Gipskarton verkleidete Decken, Dachschrägen und Verkofferungen in den Wohngeschossen werden weiß gestrichen. Nicht geflieste Wandbereiche in Bad und WC werden mit einer zusätzlichen Lage Filzputz überzogen und ebenfalls mit weißer Farbe gestrichen. Eventuelle Fugen oder Dehnungsfugen zu anderen Bauteilen wie Innentüren und Gipskartonflächen werden mit überstreichbarem Acryl verschlossen. Die schalungsglatten Aussenwände bei betonierten Kellern werden entgratet und gestrichen.

Innenliegende Stahlteile wie Treppengeländer oder Stahl-Türen erhalten nach der Grundierung einen zum Gesamtbild passenden Anstrich. Bitte beachten Sie, dass Acrylfugen nicht übertapeziert werden dürfen. Bearbeiten Sie die Innenwände so, damit diese atmungsaktiv bleiben.

Bodenbeläge

Die Bodenflächen in Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmern der Wohnungen werden fein gespachtelt und ausgeglichen. Darauf wird ein geklebter Vinylboden aus unserer Bemusterung zum Materialpreis von 35.-€/m² mit weißer Sockelleiste ausgeführt.

Terrassen:

Als Belag werden hellgraue Betonsteinplatten (Astori Bemusterung), Format bis 30x60cm, im Rieselbett auf Schottertragschicht verlegt. Größe wie Entwurf. Einfassung mit Beton-Rabatten auf Betonkeil.

Aussenanlagen

Gemäß Planung werden die Pflasterflächen für Zufahrt und Parkplätze abgezogen und ausgekoffert. Im Zufahrtsbereich ca. 35 cm Mineralbeton setzungsfrei auf geeignetem und gut verdichtetem Untergrund einbauen. Rieselbett ca. 5 - 7cm stark aufbringen. Betonwerkstein, als H-Pflaster, Farbe grau, Fabr. Röckelein oder gleichwertig verlegen und mit Quarzsand verfugen und einrütteln.

Rabatten, ca. 6cm stark, mit Fase bis 30cm hoch auf unbewehrten Betonkeil, als Abstellung und Randsicherung um die Pflasterflächen als seitliche Begrenzung.

Umlaufender Kiesstreifen am Haus mit Geo-Vlies und einbringen von gewaschenem Main Kies. Schutz des Aussenputzes mit mineralischer Dichtschlämme, ca. 5cm über OK Gelände.

Abböschungen werden in Muschelkalk oder Beton L-Steinen ausgeführt. Das Sondereigentum wird mit 1m hohen grünen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Zuwegung zu den Eingängen wird mit Pflastersteinen und Betonfertigstufen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan ausgeführt, ein Edelstahl-Handlauf sorgt für sicheren Stand. Die erforderlichen Pflanzungen richten sich ebenfalls nach dem Freiflächengestaltungsplan.

Der Spielplatz mit seinen Spielgeräten wird entsprechend Vorschrift eingezäunt und bepflanzt. Die Spielgeräte gemäß Vorgaben der Stadt werden gemeinschaftlich von den Eigentümern angeschafft und unterhalten. Die Pflicht zur Instandhaltung obliegt der Eigentümergemeinschaft auf eigene Rechnung.

Zu den einzelnen Eigentümer-Stellpätzen wird ein unterirdisches Leerrohr geführt zur späteren Errichtung und Anschluss einer KfZ - Ladestation. In der Haustechnik wird ein entsprechendes Lastenmanagement vorinstalliert. Auf Wunsch errichten wir selbstverständlich im Zuge der Aussenanlage auch eine entsprechende Ladestation. Aufgrund der Vielzahl möglicher Modelle sprechen Sie uns bitte an!

Besonderes

Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen haben die Festlegungen der Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen.

Mehr- und Minderpreise verstehen sich einschließlich Material- und Arbeitsleistung sowie Transportkosten inklusive der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik, neuerer DIN –Normung, dem neuesten Stand der Technik, neuer Gesetzgebung oder die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe bleiben vorbehalten und dürfen auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach BGB. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme. Veränderungen von Gewerken durch den Bauherrn in Material, Ausführung und Güte sowie Zusatzbeauftragungen an die Handwerker direkt unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Auftretende kleinere Risse (Haarrisse) aufgrund von Temperatureinflüssen, Schwund oder Durchbiegung stellen keinen Mangel dar, solange sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Für Verschleiß- und Verbrauchsteile (z.B. Dichtungen, Lager, Brenner, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühlampen, Sicherungen, etc) gilt die gesetzliche Gewährleistung.

Elastische Fugen, Sperrfixe, Rückstausicherungen / -automaten, Gullys, Fenster- und Türbeschläge, sämtliche Anstriche an Holz und Metall sowie das Wärmedämmverbundsystem sind wartungsbedürftig und müssen daher regelmäßig kontrolliert und ggf. instandgesetzt werden. Ebenso alle mechanisch bewegenden Teile. Dies unterliegt nicht der Gewährleistung!

Oberflächen von Innen- und Aussenputz, Trockenbau oder Estrich werden gemäß DIN 18202 in der Oberflächengüte Q2 hergestellt.

Abnahme/Übergabe

Die vereinbarten Gewerke werden vom Käufer und unserem Bauleiter abgenommen und das Ergebnis schriftlich festgehalten. Diese Abnahme wird ca. 14 Tage vorher schriftlich angekündigt. Erscheint der Käufer zum Abnahmeterrmin nicht und auch innerhalb der darauf folgenden 14 Tagen an einem Ersatztermin oder nimmt er den Vertragsgegenstand ohne gemeinsame Abnahme in Besitz, so gilt die Abnahme als erfolgt.

Die Grobreinigung unserer Auftragsleistung ist selbstverständlich, jedoch ohne Fensterputz. Die Übergabe erfolgt besenrein.