

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Wohnanlage Strandallee 23 – 23683 Haffkrug

---

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages  
Stand Juli 2012

### 1. Rohbau

#### Gründung

Beton und Stahlbeton in den Abmessungen nach der statischen Berechnung, Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton.

#### Außenwände Erd- und Obergeschoss und Dachgeschoss

Mauerwerk aus Kalksandsteinen bzw. Gasbetonsteinen im Wärmeverbundsystem mit Strukturputz, Farbe nach Wahl des Bauherrn, nach statischer Berechnung. Fassade gemäß der Energieeinsparverordnung 2009.

#### Innenwände Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Tragende Innenwände aus Kalksandsteinen bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung, nicht tragende Innenwände aus Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder aus Gipskarton-Ständerwänden mit Schall- und Wärmedämmung. Die gemauerten Wände erhalten Gipsputz, die Nassräume Kalkzementputz.

#### Decke über Erd- und Obergeschosse und Dachgeschoss

Stahlbetonmassivdecke als Fertigteildecke mit geschlossenen Fugen nach statischer Berechnung. Treppenhausdecken als Stahlbetonmassivdecken, glatt gespachtelt.

#### Geschosstreppen

Belagsart siehe „Ausbau“.

#### Balkone in dem Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss

Balkone als Stahlbetonfertigteile mit umlaufender Aufkantung, farbige Betonplatten auf Drainageschicht. Oberflächen aus glattem Sichtbeton. Alle sichtbaren Betonflächen gestrichen.

#### Dachkonstruktion

Die Zimmerarbeiten werden nach den statischen Erfordernissen in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachkonstruktion sieht ein Satteldach mit ca. 35° Dachneigung als Pfettendach - Konstruktion vor. Die Dachrandabschlüsse werden nach architektonischen Gesichtspunkten hergestellt. Dachüberstände in ca. 60 cm. Erforderliche Auswechslungen der Sparrenlage wie z. B. für Dachflächenfenster etc. werden berücksichtigt. Blecharbeiten in Kupfer. Dacheindeckung Tondachziegel, Farbe braun glasiert.

### 2. Ausbau

#### Fenster einschließlich Balkon- und Terrassentüren

Weißer Mehrkammerkunststoffprofile mit umlaufender Dichtung, Verglasung als 3-Scheiben-Isolierverglasung. Alle Oliven im Erdgeschoss abschließbar. Sohlbänke außen aus weißem Aluminium oder ähnliches.

#### Fensterbänke innen

In allen Aufenthaltsräumen aus weiß-grauem Marmor oder gleichwertig.

#### Wohnungsabschlusstüren

Die Türblätter und Türzargen aus Holzwerkstoff (Dekor, Farbton gemäß Farbkonzept) der Klimaklasse 3, Sicherheitsschloss mit 3-fach-Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl, Mini-Spion mit Weitwinkeloptik.

#### Wohnung Innentüren

Überfälzte Türblätter mit Holzumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, weiße Oberfläche mit Kassettenfüllung, Edelstahl-Drücker, Wohnraumbür mit Glasfüllung.

#### Wandfliesen

Wandfliesen in den Bädern und WC türhoch gefliest mit Bordüre. In den Küchen wird ein Fliesenwandschild im Bereich der Küchenmöbel oberhalb der Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch geliefert. Der Fliesenverkaufspreis beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich Mehrwertsteuer.

#### Fußbodenbeläge

- a) Küchen, Bäder, WC, Wohnungsflore und Abstellräume in der Wohnung erhalten einen Fliesenfußboden mit Sockel auf schwimmendem Estrich verlegt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Fliesenverkaufspreis einschließlich Mehrwertsteuer.
- b) Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer erhalten einen Teppichboden als Bahnenware; strapazierfähiger Feinvelours, Nuttschicht mit textilen Rücken, Farben nach Muster, Materialpreis brutto 25,00 €/m<sup>2</sup> mit umlaufender Fußleiste.

#### Wand- und Deckenbehandlung

In den Wohnungen erhalten die Decken und Wände Glasfasergewebe mit wischfestem, hell getöntem Anstrich. Die Abstellräume in der Wohnung erhalten einen weißen wischfesten Anstrich.

### 3. Heizungs- und Lüftungsinstallation

#### Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt durch einen energiesparenden, gasbefeuerten Brennwertkessel. Die Anlage wird durch eine außentemperaturabhängige Regelung gesteuert, die zusätzlich eine Zeitsteuerung zur Nachtabsenkung hat. Eine Beheizung aller Wohnräume erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Alle Wohnungen erhalten zur Verbrauchserfassung Wärmemengenzähler. Die Zähler werden von der Hausverwaltung angemietet.

### 4. Sanitärinstallation

#### Wasserversorgung

Die Wohnungen werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Verbrauchszähler, die gemietet werden, sind in den Bädern, WC und Küchen vorgesehen. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss mit festem Zu- und Ablauf und Elektroanschluss.

#### Sanitärausstattung

Alle keramischen Sanitärobjekte in weißer Ausführung. Waschtische und Waschbecken mit Halbsäule, verchromte Einhebelmischer, beleuchteter Badspiegel, WC-Anlagen Wand hängend als Tiefspülklosett mit Kunststoffsiß. Die Duschen erhalten eine bodentiefe Duschtasse mit Bodeneinlauf, Thermostat-Wandbatterie, Handbrause mit Massagefunktion, Schlauch aus Kunststoff mit Metalleffekt, Duschtrennwände als Klarglaselemente mit Alurahmen.

#### Küchen

Sämtliche Anschlüsse für Einbauspüle, Geschirrspülmaschine, Elektroherd und Kühlschrank werden hergestellt. Auf die Möblierung einer Einbauküche wurde bewusst verzichtet, damit die Käufer zwischen verschiedenen Angeboten von der Standard- bis zur Luxusküche selber seine Wahl treffen können.

### 5. Elektroinstallation

#### Allgemein

Die Elektroverbrauchsanzählung erfolgt je Wohnung im Heizungsraum. Innerhalb der Wohnungen werden Unterverteilungen installiert. Der Allgemeinverbrauch wird gesondert gemessen. Alle Schalter und Steckdosen in Weiß.

#### Wohnzimmer/Esszimmer

2 Auslässe für Deckenlampen mit einer Ausschaltung und 1 Wechselschaltung, 1 Dreifachsteckdose, 4 Zweifachsteckdosen, 1 Einfachsteckdose.

#### Schlafzimmer

1 Auslass für eine Deckenlampe mit einer Ausschaltung, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Einfachsteckdose.

#### Kinderzimmer

1 Auslass für eine Deckenlampe mit einer Ausschaltung, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Einfachsteckdose.

#### Küche

1 Auslass für eine Deckenlampe, 2 Zweifachsteckdosen, 3 Einfachsteckdosen, Steckdosen/Anschlüsse für die Küchengeräte: Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube usw. nach Küchenplan.

#### Bad

1 Auslass für eine Deckenlampe, 1 Auslass für den beleuchteten Spiegel, 1 Zweifachsteckdose, 1 Steckdose für Waschmaschine.

#### Flur

1 Auslass für Deckenlampe mit Wechselschaltung, 2 Einfachsteckdosen.

#### Klingelanlage im Wohnungsflur

Klingelanlage als Gegensprechanlage mit Bildschirm und elektrischem Türöffner.

#### Balkone/Terrassen

1 Auslass für eine Wandlampe, 1 Einfachsteckdose in der Wohnung schaltbar.

#### Abstellräume in der Wohnung

1 Auslass für Deckenlampe, 1 Einfachsteckdose.

#### Multimedia-Ausstattung/Telefonanlage

Die Räume Wohnen, Schlafen und Kinder erhalten eine kombinierte Antennen- und Telefonanschlussdose. Die Verkabelung wird sternförmig vorgesehen. Die Anschlüsse sind rückkanalfähig für High-Speed-Internetzugänge für zukünftige Multimedia-Anwendungen.

#### Brandmeldeanlage

Die Wohnungen erhalten Rauchmelder entsprechend LBO.

#### Außenanlage

Es wird eine Wegebeleuchtung vorgesehen. Das Gebäude erhält eine Hausnummernleuchte.

## 6. Brüstungen und Geländer

Balkone erhalten Brüstungsgeländer aus Edelstahl mit Sicherheitsglasfüllung. Bodentiefe Fenster, die nicht im Bereich von Balkonen und Terrassen liegen, erhalten ein Brüstungsgeländer.

## 7. Treppenhaus-Ausbau

### Bodenbelag

Natursteinbelag (Granit, Marmor oder ähnlich) auf schwimmendem Estrich einschließlich Sockel.

### Wand – und Deckenbehandlung

Glasgewebetapete mit waschfestem, hell getöntem Anstrich.

### Treppengeländer

Metallbrüstungsgeländer mit Edelstahlhandlauf.

### Hauseingang

Vollverglastes Türelement aus Aluminium, Hauptschließanlage, Klingelanlage, Türsprechanlage mit Video-Überwachung und Bildschirm im Wohnungsflur, Türöffneranlage, Edelstahldrücker.

### Briefkastenanlage

Freistehende Anlage in Hauseingangsnähe aus Edelstahl mit Namensschildern.

### Treppenflure

Bodenbeläge und Wandbehandlung wie im Treppenhaus.

## 8. Carport / Stellplatz

Jede Wohnung erhält einen PKW – Stellplatz.

## 9. Außenanlagen

Rasen, Pflanzflächen aus Bodendeckern, Stauden und kleinen Sträuchern bedecken den Großteil des Gartenbereiches. Die Wege und Zufahrten werden farbig gepflastert. Die Abgrenzung zur Straße wird mit einer niedrigen Hecke versehen. Die Fahrradstellplätze und Müllboxen sind in Straßennähe geplant, soweit es die Gegebenheiten zulassen.

## 10. Allgemein

Diese Baumaßnahme wird nach den DIN-Vorschriften im Bauwesen sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Der Wärmeschutz des Gebäudes entspricht den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung 2009.

Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die den Wert nicht mindern und aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten ausgeführt werden, bleiben vorbehalten. Für Maßabweichungen gegenüber den Bauzeichnungen gelten die Bestimmungen über Maßtoleranzen im Hochbau. Maßabweichungen aus planerischen und statischen Gründen bleiben vorbehalten.

Fugenrisse, die eventuell in den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit zwischen Mauerwerk und Deckenflächen auftreten können, stellen keinen Mangel dar. Das gilt ebenfalls für dauerelastische Fugen zwischen Fußboden und Wand. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen.

Bei Naturstein- und Fliesenfußböden sind naturbedingte Unregelmäßigkeiten in Struktur und Farbe nicht zu vermeiden und stellen keinen Mangel dar.

Im ersten Jahr nach Bezug ist eine gute Durchlüftung und Beheizung des Gebäudes unerlässlich.

### Allgemeine Hinweise

Sonderwünsche werden im Rahmen der baulichen Möglichkeiten berücksichtigt, soweit der Bautenstand dieses zulässt. Die Sonderwünsche sind unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages anzumelden.

Sämtliche Vereinbarungen bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind ungültig. Die Gewährleistung erfolgt nach dem BGB.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen der Kaufvertrages sowie der notariell beurkundeten Bau- und Leistungsbeschreibung. Irrtum vorbehalten.

Die gezeigten Möbel und Einbauküchen der Grundrisse sind nicht Teil unseres Angebotes. Die genannten Maße verstehen sich als circa - Angaben und beinhalten die bauüblichen Toleranzen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen beruht auf der gültigen Wohnflächenverordnung.

Sollten durch technische oder baurechtliche Gegebenheiten Änderungen zu dieser Baubeschreibung notwendig werden, steht es dem Verkäufer frei, dieses unter Verwendung gleichwertiger Materialien abweichend von dieser Baubeschreibung, Bauteile zu errichten.