

# *Residenz „Weißdorn“*

Eynatten – Eupener Straße

---



## BAUBESCHREIBUNG

---

## ZUSAMMENFASSUNG FÜR KÄUFER



## BAUHERR UND AUSFÜHRUNG:

### **ELSEN AG**

Lehmkaul 41  
B-4770 Heppenbach

☎ +32 (0)80 34 91 26

✉ info@elsenag.com

🌐 www.elsenag.com



## VERKAUF:

### **EU IMMOBILIEN GMBH**

Klosterstraße 27  
B-4700 Eupen

☎ +32 (0)87 74 26 56

☎ +32 (0)87 55 62 18

✉ info@euimmobilien.be

🌐 www.euimmobilien.be



**eu Immobilien**

### **SIBEL & CO AG**

Klosterstraße 28-30  
B-4700 Eupen

☎ +32 (0)87 60 86 08

✉ info@sibel-co.be

sibel

Finest Real Estate  
Bettina Leeman

## ARCHITEKTURBÜRO:

### **RADERMACHER & SCHOFFERS ARCHITEKTEN**

#### **ZIVILGESELLSCHAFT MBH**

Aachener Straße 22  
B-4731 Eynatten

☎ +32 (0)87 85 19 48

☎ +32 (0)87 85 28 69

✉ mail@ar-architecture.net

🌐 www.ar-architecture.be



Sämtliche technischen Studien und Ausrüstungen wurden Fachleuten anvertraut. Ausschließlich Unternehmen guten Rufes werden mit den einzelnen Handwerksarbeiten betraut.

Das Wohnungsgebäude wird das Statut einer Eigentümergemeinschaft haben.

Die gemeinschaftlichen Gebäudeteile werden funktional und gediegen eingerichtet.

Das Gebäude wird ausgestattet mit individuellen Gasheizungen sowie Verkabelungen für Telefon- und Fernsehanschlüsse.

Jede private Wohneinheit wird an individuellen Wasser-, Gas-, und Stromzählern angeschlossen.

# **1. ALLGEMEINES**

## **1.1 ALLGEMEINE ADMINISTRATIVE VORBEMERKUNGEN**

Vorliegendes Dokument wurde speziell für die Käufer verfasst, zwecks genauer Beschreibung der Lieferung und Anbringung der diversen Elemente, die im Verlauf der Errichtung des Gebäudes verarbeitet werden. Der Architekt und der Bauherr behalten sich das Recht vor, bestimmte Elemente während den Bauarbeiten zu ändern, wenn dies im allgemeinen Interesse ist und die Qualität nach Änderung mindestens der im vorliegenden Dokument beschriebenen Qualität gleichkommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Widersprüchen die Ausführungspläne des Architekten, des Ingenieurs und der öffentlichen Dienste gegenüber diesem Dokument Vorrang haben.

Es sei daran erinnert, dass Verkaufsbroschüren, Präsentationspläne sowie alle anderen Werbedokumente nur der Information dienen und nicht vertraglich bindend sind.

## **1.2 ALLGEMEINE TECHNISCHE VORBEMERKUNGEN**

### **1.2.1 ANSCHLÜSSE**

Im Verkaufsumfang sind die Kanalisationen, die Geräte und die Zähler, die Eigentum von Versorgungsgesellschaften sind, nicht enthalten. Die Gebühren für Installationen, Anschlüsse sowie Abonnementkosten für jede einzelne Einheit, sowie des Gebäudes im Allgemeinen für Telefon, Kabelfernsehen, Wasser, Strom, Kanal und Gas sind zu Lasten des Käufers zuzüglich zum vereinbarten Preis. Für diese Dienste werden nur Leerrohre mit Ziehdraht vom Bauträger verlegt.

Sämtliche Kosten, Gebühren sowie der Verbrauch sind ab der Installation der Zähler zu Lasten der Käufer.

## 2. LAGE

Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit folgenden Katasterangaben:

Gemeinde: Raeren  
Eupener Straße 1  
Gemarkung 2, Flur G, Nr. 125a, 167m, 126s, 124f

## 3. ENERGIEKLASSE

Die Wohnungen entsprechen der Energieklasse B.

## 4. VERKAUF UND VERTRAG

Die diesbezüglichen Informationen sind im Reservierungsvertrag und in der notariellen Urkunde zu finden.

Vorliegende Beschreibung ist fester Bestandteil des Kaufvertrages. Jede vom Kunden gewünschte Änderung der Pläne und/oder der Lastenhefte muss getrennt, vor der konkreten Ausführung bekannt gegeben werden und Gegenstand einer schriftlichen Anfrage an den Auftraggeber sein. Sämtliche Kosten für die angefragten Änderungen sind vor der Ausführung der Arbeiten schriftlich zu bestätigen und zu bezahlen. Bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeabschnitte kann keine Änderung von den Käufern beantragt werden.

Die Käufer werden rechtzeitig informiert, damit sie Ihre Wahl bezüglich folgender Arbeiten (ausschließlich für die eigene private Wohneinheit; insofern diese nicht bereits ausgeführt sind) treffen können:

1. Elektrizität
2. Sanitäreinrichtungen
3. Heizung
4. Wand- und Bodenfliesen
5. Innenschreinerarbeiten
6. Küchen

Diese Arbeiten und Baumaterialien dürfen nur bei Firmen ausgewählt werden, welche vom Bauherrn bestimmt wurden.

### **Hinweis:**

*Im Falle einer Änderung der obenstehenden Posten erhalten die Käufer die genaue Abrechnung. Bei Abzug einer Position, sind dem Unternehmer 15 % des Betrages ohne MwSt. der betreffenden Position (Lieferung und Einrichtung) geschuldet. Das Entfallen einer Position benötigt das vorherige, schriftlichen Einverständnis des Bauherrn.*

## 5. VERWALTUNG

Vorläufiger Verwalter: Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, bezeichnet die Eigentümergemeinschaft einen einstweiligen Verwalter.

Der Verwalter wacht über den Unterhalt des Gebäudes und begleicht die gemeinschaftlichen Kosten zu Lasten der Miteigentümer.

Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten erfolgt laut den jeweiligen Tausendstelanteilen, die in der Grundurkunde aufgeführt sind.

Brennstoffverbrauch: Der Brennstoffverbrauch ist, ab der ersten Inbetriebnahme der Heizungsanlage, zu Lasten der Käufer oder der Eigentümergemeinschaft.

## 6. TECHNISCHE EIGENSCHAFTEN

### 6.1 INFRASTRUKTUR

#### 6.1.1 ABBRUCHARBEITEN

Abbruch der vorhandenen Gebäude und eventuelle Nachbesserungen.

Abtransport von Schutt und Abfällen sowie die vorschriftsmäßige Entsorgung.

#### 6.1.2 AUSSCHACHTUNGEN

Grobe Erdarbeiten und Fundamentausschachtungen laut Angaben, welche in den Plänen des Architekten oder des Ingenieurs für Baustatik angegeben sind.

#### 6.1.3 FUNDAMENTE

Überprüfung der Tragfähigkeit des Erdreichs. Fundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton, laut Angaben des Ingenieurbüros für Baustatik.

### 6.2 STRUKTUR UND MAUERN

#### 6.2.1 AUßEN- UND INNENMAUERN IM KELLERGESCHOSS

Mauerwerk aus Betonblock- bzw. Schalsteinen oder vorgefertigten Betonwänden; Stärke laut Plan. Fugenglattstrich beim Mauern. Die Schalsteine sind mit Sichtfuge.

#### 6.2.2 FASSADEN

##### 6.2.2.1 VERPUTZTE FASSADEN

Die verputzten Fassaden setzen sich wie folgt zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder vorgefertigte Betonwände
- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Putz und Sockelputz (Farbe wird vom Architekten und Bauherrn bestimmt)

##### 6.2.2.2 FASSADEN IN BRUCHSTEINEN

Die Bruchsteinfassaden setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder vorgefertigte Betonwände

- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Bruchsteine (Steine werden vom Architekten und Bauherrn bestimmt)
- Laut Plänen, teilweise Blaustein bzw. Metallrahmen als Fenstereinfassung

#### 6.2.2.3 FASSADEN MIT HOLZVERKLEIDUNG

Die Fassaden mit Holzverkleidung setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder vorgefertigte Betonwände
- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Holzverkleidung in Naturholz oder Holzimitation (Auswahl durch den Architekten und den Bauherrn)

#### 6.2.2.4 FASSADENVERKLEIDUNG AUS FASERZEMENTPLATTEN

Die Fassaden in Faserzementplatten setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder vorgefertigte Betonwände
- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Faserzementplatten (Farbe wird vom Architekten und Bauherrn bestimmt)

#### 6.2.3 TRENNWÄNDE ZWISCHEN DEN WOHNUNGEN

Trennwände zwischen den Wohnungen und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen.  
Zweischaliges Mauerwerk mit Schallisolierung im Zwischenraum.

Stärke entsprechend den Plänen.

Schallisolierung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)

#### 6.2.4 TRAGENDE INNENMAUERN

Betonblocksteine, Stärke entsprechend den Plänen.

#### 6.2.5 NICHT TRAGENDE INNENMAUERN

Geglättete Gipsblocksteine von 10 cm Stärke.

Das Vorbereiten dieser Wände (Spachteln und Schleifen) vor Anstrich oder Tapezieren ist nicht einbegriffen und Bestandteil der Malerarbeiten.

Eventuelle Unebenheiten zwischen den Türrahmen und dem Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten.

#### 6.2.6 SCHUTZ VOR FEUCHTIGKEIT

Aufsteigende Feuchtigkeit wird durch Dichtungsfolien zurückgehalten.

Die Feuchtigkeit an den erdberührten Wänden wird durch angemessene Abdichtungssysteme und einer Drainagematte abgewiesen.

Am Fuß der Außenmauern wird eine Drainage angebracht.

### 6.3. FUßBÖDEN

#### 6.3.1 FUßBODEN IM KELLERGESCHOSS

Der Fußboden besteht aus:

- Treppenhaus und Podest vor Aufzug: Schleifbeton
- Technikräume, Keller und Tiefgarage: Schleifbeton

### 6.3.2 FUßBODEN IM ERDGESCHOSS

Der Fußboden besteht aus:

- einer Stahlbetonplatte oder Betonfertigteilen, je nach Vorgaben der Statikpläne
- Isolierestrich laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Estrich laut Plänen sowie Randdämmung
- Bodenbelag

### 6.3.3 FUßBODEN IM 1. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

Der Fußboden besteht aus:

- einer Stahlbetonplatte oder Betonfertigteilen - je nach Vorgaben der Statikpläne
- Isolierestrich laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Trittschallisolierung geeignet für schwimmenden Estrich
- Estrich laut Plänen & Randdämmung
- Bodenbelag

### 6.3.4 FUßBODEN DER BALKONE UND TERRASSEN

#### 6.3.4.1 TERRASSEN IM ERDGESCHOSS

- Schotterfundament
- Stahlbetonplatte
- Plattenbelag auf Stelzlager (Fliesen werden vom Architekten und Bauherrn ausgewählt)

#### 6.3.4.2 BALKONE UND TERRASSEN 1. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

- Stahlbetonplatte oder Betonfertigteile - je nach Vorgaben der Statikpläne
- Dampfsperre (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Starre Dämmschicht laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Abdichtungsfolie
- Plattenbelag auf Stelzlager verlegt (Fliesen werden vom Architekten und Bauherrn ausgewählt)

## 6.4 GEMEINSCHAFTLICHE TREPPE

Struktur der Stufen und Podeste aus Stahlbeton, laut Vorgaben der Statikpläne.

## 6.5. KAMINE

### 6.5.1 RAUCHABZUG

Rauchabzug für Gasheizkessel mit dem notwendigen Querschnitt.

### 6.5.2 LÜFTUNGSSCHÄCHTE

Feuchträume werden an eine mechanische Entlüftung, laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE), angeschlossen. Die Frischluftzufuhr erfolgt

mittels Lüftungsroster über den Fenstern in den Trockenräumen. Der Lüftungstransfer innerhalb der Wohnung erfolgt über die Innentüren.

Die Lüftungsrohre werden in allen Räumen, außer im Abstellraum, in Abhängedecken bzw. in Rohrverkleidungen eingebaut. Im Abstellraum bleiben die Rohre sichtbar.

Die Küchenabzugshauben müssen mit Kohlefilter sein (es gibt keinen Anschluss nach außen).

Die Wäschetrockner dürfen nicht an die Lüftungsschächte angeschlossen werden, sondern müssen Kondensationstrockner sein.

### 6.5.3 FRISCHLUFTSCHÄCHTE

Direkte Frischluftaufnahmestutzen mit geeignetem Querschnitt für:

- die technischen Räume im Keller
- die Keller
- die Parkplätze der Tiefgarage

## 6.6 ABWASSER - KANALISATIONEN

### 6.6.1 SCHMUTZWASSER

Abwasserableitungen aus PVC mit geeignetem Querschnitt und notwendigen Brandschutzklappen

### 6.6.2 UNTERIRDISCHE KANALISATIONEN

Die unterirdischen Kanalisationen sind aus PVC-Rohren mit notwendigem Durchmesser Das Leitungsnetz umfasst:

- Kanalschächte mit Gussdeckel
  - Ableiten der Abwässer gemäß den Vorgaben des kommunalen technischen Dienstes
- Der Verlauf des Kanalisationsnetzes, der im Plan eingezeichnet ist, kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### 6.6.3 ANSCHLUSS AN DIE ABWASSERKANALISATION

Der Anschluss der Kanalisationen an das öffentliche Abwassernetz wird vom Bauunternehmer vorgenommen.

## 6.7 BEDACHUNG

### 6.7.1 DACHSTUHL

Struktur bzw. vorgefertigte Nagelbinder aus heimischem Holz (Querschnitt, Streben und Steifen je nach Vorgaben der Baustatik

### 6.7.2 BEDACHUNG

Die Eindeckung setzt sich wie folgt zusammen:

- einer Zwischendämmlage laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) mit Lattung und Dampfsperre
- Unterspannbahn

- Lattung und Dachziegel bzw. Zinkeindeckung (dunkelgrau/schwarz - Farbe wird vom Architekten und Bauherrn bestimmt)
- Flachdächer mit geeigneter Abdichtungsfolie

### 6.7.3 ZUBEHÖRTEILE

Dachrinnen, Kastenrinnen und Fallrohre aus Zink oder PVC je nach Situation. Verkleidung der Kamine bzw. Lüftungsschächte mit Zink. Farbe wird vom Architekten und Bauherrn bestimmt  
Alle Ausführungen und Zubehörteile aus angepasstem Zink.

### 6.7.4 RAUCHKUPPEL

Rauchkuppeln werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Treppenhaus eingebaut.

### 6.7.5 DACHFENSTER

Die Dachfenster sind aus PVC vom Typ Velux GPU oder gleichwertig mit Isolierverglasung, laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE). Elektrische Rollläden können auf Anfrage als Option bestellt werden.

### 6.7.6 FLACHDACH ÜBER TIEFGARAGE

Bestehend aus:

- Betonfertigteilen oder Ortbeton, je nach Vorgaben der Statikpläne
- einer Dampfsperre
- einer starren Dämmschicht laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- einer Abdichtungsfolie
- Belag laut Plänen

## 7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG DES GEBÄUDES

### 7.1 PERSONENAUFZUG

Elektrische Aufzüge, geeignet für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die Aufzüge sind ein namhaftes Fabrikat und erfüllen die geltenden Normen

### 7.2 HEIZUNG

#### 7.2.1 WÄRMEERZEUGUNG

Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Gasversorgung. Wärmezeugung durch individuelle Gasheizungen. In jeder Wohnung wird ein individuelles Heizgerät installiert. Die Heizung umfasst sämtliche erforderlichen automatischen Regelungen und Steuerungen, einen adäquaten Brenner, ein Expansionsgefäß, die Umwälzpumpen sowie alles erforderliche Zubehör für den perfekten Betrieb.

Die Heizung übernimmt ebenfalls die direkte Erzeugung von warmem Sanitärbrauchwasser (16 l/min)  
Der Gasverbrauch wird über individuelle Zähler erfasst

### **7.3 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserleitungen sind aus geeigneten Rohren.  
Kollektor wie erforderlich.  
Ein Absperrschieber ist für jede Wohnung vorgesehen.  
Die Gebühr für die Installation der Wasserzähler seitens der Wassergesellschaft ist zu Lasten der Käufer.  
Der Verbrauch wird durch individuelle Zähler erfasst.

### **7.4 ELEKTRIZITÄT**

#### **7.4.1 STROMVERSORGUNG**

Die einzelnen Stromverteiltafeln mit den Sicherungen und Fehlerstromschutzschaltern befinden sich in den Wohnungen.  
Der Anschluss der privaten Gebäudeeinheiten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.  
Der jeweilige Stromverbrauch wird von individuellen Stromzählern, die in einem entsprechenden Kellerraum installiert sind, erfasst. Anschluss und Anbringung sämtlicher Stromzähler sind zu Lasten der Käufer.  
Ein separater Stromzähler ist für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu Lasten der Miteigentümergeinschaft vorgesehen.

#### **7.4.2 GEGENSPRECHANLAGE**

Eine Gegensprechanlage mit Videophonie wird an den Haupteingängen angebracht.

### **7.5 TELEKOMMUNIKATIONSEINRICHTUNG**

Anschlussmöglichkeit für Kabel- bzw. Satellitenfernsehen und Telefon. Leerrohre mit digitaltauglichem Kabel werden bis zu den Wohnungen verlegt. Die Anschlussgebühren und Teilnehmergebühren sind zu Lasten des Käufers.

Das Gebäude wird mit einer gemeinschaftlichen Satellitenanlage für 16 Wohneinheiten ausgestattet.

### **7.6 AUßENSCHREINERARBEITEN**

#### **7.6.1 EINGANGSTÜREN**

Die Eingangstüren zum Gebäude sind aus PVC, mit Türschließer und elektrischen Türöffnern ausgestattet.

### 7.6.2 GARAGENTOR

Der Zugang zur Tiefgarage ist ein Sektionaltor mit elektrischer Bedienung (eine Fernsteuerung pro Parkplatz).

### 7.6.3 FENSTER

Sämtliche Fenster werden in PVC ausgeführt (innen weiß, außen weiß bzw. grau laut Plänen).

Verschiedene Fenster in den Trockenräumen werden laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE), mit dezenten und im Rahmen eingebauten, Lüftungsgittern ausgestattet.

Öffnungssystem entsprechend den Plänen.

Sämtliche Rahmen sind mit Verglasung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) versehen.

Tür- und Fensterschwellen sind in Granit oder Aluminium, je nach Situation Sonnenschutz (Typ Textilscreen) kann auf Anfrage optional, für die Fenster an der Süd-Ost und der Süd-Westfassade, bestellt werden.

### 7.6.4 BRIEFKASTEN

Für die Wohnungen sind Einheiten von Briefkästen mit Namensschildträger vorgesehen.

## 8. PRIVATE WOHNÄRÄUME (EG, 1.OG, DG)

### 8.1 BÖDEN

#### 8.1.1 FLIESEN UND FUßLEISTEN IN ALLEN RÄUMEN, AUßER DEN SCHLAFZIMMERN

Die Fliesen, Format 60 x 60 cm, werden beim Lieferanten, den der Unternehmer angibt, ausgewählt.

Preis: 35,00 Euro pro m<sup>2</sup> zuzüglich MwSt. Passende Fußleisten geschnitten aus der Bodenfliese. Der Kaufpreis berücksichtigt eine normale rechtwinkelige Verlegung zu den Wänden von nicht rektifizierten Fliesen, Format 60 x 60 cm. Für jede andere Art der Verlegung oder Lieferung erhalten die Käufer vorab einen Kostenvoranschlag.

### 8.2 WÄNDE

#### 8.2.1 VERPUTZ

Geglätteter Gipsputz auf allen Wänden außer den nicht tragenden Innenmauer (Gipsblocksteine).

Das Vorbereiten dieses Gipsputzes, Spachteln und Schleifen, vor Anstrich oder Tapezieren ist zu Lasten der Käufer.

Eventuelle Unebenheiten zwischen den Türrahmen und dem Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten.

## 8.2.2 BADEZIMMER

Wandfliesen, Format 60 x 30 cm, bis zur Decke im gesamten Umfang. Die Fliesen werden beim Lieferanten, den der Unternehmer angibt, ausgewählt. Preis: 30,00 Euro pro m<sup>2</sup> zuzüglich MwSt.

Der Kaufpreis berücksichtigt eine normale rechtwinkelige Verlegung zu den Böden von nicht rektifizierten Fliesen, Format 60 x 30 cm.

Für jede andere Art der Verlegung oder Lieferung erhalten die Käufer vorab einen Kostenvoranschlag.

## 8.2.3 INNENFENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke sind aus Marmor Bianco Titanio oder gleichwertig.

## 8.3 DECKEN

### 8.3.1 VERPUTZ

Verputzen der Betondecken. Verspachtelte oder verputzte Gipsplatten unter der Balkenkonstruktion im Dachgeschoss.

Das Vorbereiten, Spachteln und Schleifen, dieses Putzes sowie dieser Platten vor Anstrich oder Tapezieren ist zu Lasten der Käufer.

Verschiedene Räume erhalten eine Abhangdecke und/oder eine Rohrverkleidung entlang der Wand.

## 8.4 INNENSCHREINERARBEITEN

### 8.4.1 EINGANGSTÜREN DER WOHNUNGEN

Brandschutztür EI 30 mit Kältefeind, Zylinderschloss, Dreipunkteschloss sowie drei Schlüsseln.

Beschlagteile mit einer Klinke innen, einem festen Griff außen und Rosetten.

Türblatt mit gehärteter Weisslack Lackierung. Türrahmen gleich wie Türblatt.

### 8.4.2 INNENTÜREN

Fertige Türeinheit mit zwei Scharnieren, einem buntbart Schloss und einem Schlüssel.

Türblatt CPL Dekorbeschichtet oder Weisslack. Türrahmen gleich wie Türblatt.

Die Beschlagteile umfassen eine doppelte Klinke und Rosetten.

Die Türen sind bei einem vom Unternehmer bezeichneten Lieferanten auszusuchen.

Die Anbringung ist vom Bauherrn im Gesamtpreis der Wohnung mit einberechnet.

Eventuelle Unebenheiten zwischen den Türrahmen und dem Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten.

### 8.4.3 SPEICHER (Wohnungen 1.5 und 1.6)

Boden aus OSB-Platten.

Der Zugang erfolgt über eine Ausziehtreppe.

#### 8.4.4 KÜCHEN

Beim Lieferanten, den der Bauherr angibt, auszuwählende Einbauküche im Wert von 4.500,00 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

### 8.5 AUßENSCHLOSSERARBEITEN

Alle Außenschlosserarbeiten sind entsprechend den Plänen und Detailplänen des Architekten auszuführen.

Profile aus Stahl, metallisiert und pulverbeschichtet.

Farbe ist vom Architekten und vom Bauherrn zu bestimmen.

### 8.6 HEIZUNG

#### 8.6.1 ART DER INSTALLATION

Individuelle Gasheizungen (Kondensgerät = Brennwert-Wandheizkessel).

Die Heizkörper im privaten Gebäudeabschnitt sind mit Thermostatventilen versehen.

Ein digitales Raumthermostat ist vorgesehen.

Außer dem Anschluss an die Heizkörper sind alle Heizungsrohre unsichtbar in Ummantelungen, in den Estrichen oder unter Putz verlegt.

#### 8.6.2 TEMPERATUREN

Solltemperatur, die in den verschiedenen Räumen bei einer Mindestaußentemperatur von -12 °C zu halten ist:

- Flur: 18 °C

- Schlafzimmer: 20°C

- Wohnzimmer: 22°C

- Badezimmer: 24°C

#### 8.6.3 HEIZKÖRPER

Stahlplattenheizkörper als Kompaktheizkörper, weiß lackiert.

### 8.7 SANITÄREINRICHTUNGEN

#### 8.7.1 ART DER EINRICHTUNG

Die Installationsleitungen in den Wohnungen sind unsichtbar in Ummantelungen, unter Estrichen oder unter Putz verlegt.

In den Abstellräumen, Garagen und Kellern, können diese sichtbar sein.

#### 8.7.2 ERZEUGUNG UND VERTEILUNG VON WARMWASSER

Die einzelnen Sanitäreinrichtungen (Dusche, Badewannen, Waschbecken, Küchenbecken) werden mit warmem Wasser über die individuellen Gasheizungen gespeist.

### 8.7.3 ABFLÜSSE

Die Abwasserableitung erfolgt über Rohrleitungen aus PVC, welche mit den notwendigen Brandschutzmuffen versehen sind.

Sie weisen adäquate Durchmesser auf und haben die notwendigen Geruchsverschlüsse.

### 8.7.4 WARTEANSCHLÜSSE UND ABZWEIGUNGEN

Die Warteanschlüsse (Zuleitungen und Abflüsse) sind vorgesehen für:

- das Spülbecken
- den Geschirrspüler
- die Waschmaschine

### 8.7.5 SANITÄRGERÄTE

Preis der Sanitärgeräte für die Wohnungen 0.4 und 1.4: 6.000,00 Euro zuzüglich MwSt.

Preis der Sanitärgeräte aller anderen Wohnungen: 4.000,00 Euro zuzüglich MwSt.

Die Sanitärgeräte sind bei einem vom Unternehmer angegebenen Lieferanten auszusuchen.

Der Kaufpreis der Wohnungen umfasst eine Installation für normale in den Plänen dargestellten Geräte. Mehr- oder Minderpreise für Sanitärgeräte oder jede besondere Montage wird gesondert abgerechnet.

Für das Handwaschbecken im WC ist ein Kaltwasseranschluss vorgesehen, kein Warmwasseranschluss.

## 8.8 LÜFTUNGSSYSTEM TYP C

Jede Wohnung wird mechanisch, durch ein individuelles Lüftungsgerät im Abstellraum, entlüftet.

Die verbrauchte Luft wird in der Küche, Badezimmer Abstellraum und WC abgesaugt.

Die Frischluftzufuhr erfolgt über verschiedene Fenster in den Schlaf- und Wohnzimmern über dezente, im Rahmen eingebaute, Lüftungsgitter.

Lüftungsgitter, Lüftungsgerät sowie Volumenströme laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE).

Die Küchenabzugshauben müssen mit Kohlefilter sein (es gibt keinen Anschluss nach außen).

Die Wäschetrockner dürfen nicht an die Lüftungsschächte angeschlossen werden, sondern müssen Kondensationstrockner sein.

## 8.9 ELEKTRIZITÄT

### 8.9.1 ART DER INSTALLATION

Unterputz-Installation, außer in den Kellern, Tiefgarage und technischen Räumen. Die gesetzlichen Erdungen sind vorgesehen.

Eine Verteilertafel mit allen gesetzlich notwendigen Installationen ist im Abstellraum jeder Wohnung vorgesehen. Ein Abnahmeprotokoll wird durch eine anerkannte Gesellschaft erstellt.

Jede Wohnung ist bestückt mit:

- 17 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit einem Schlafzimmer
- 20 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit zwei Schlafzimmern
- 23 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit drei Schlafzimmern
- 1 Steckdose jeweils für Elektroherd, Backofen, Heizung
- 1 Steckdose für Telefon (Anschluss zu Lasten des Käufers)
- 1 Steckdose für Kabel- bzw. Satellitenfernsehen (Anschluss zu Lasten des Käufers)
- 11 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit einem Schlafzimmer
- 13 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit zwei Schlafzimmern
- 15 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit drei Schlafzimmern
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte und 1 Lampe im Speicher der Wohnungen 1.5 und 1.6
- 1 Schalter und Außenlampe an der Fassade für die Terrassen
- 1 Gegensprechanlage mit Video in den Wohnungen
- 1 Türklingel
- Autonome Rauchmelder

## 9. PRIVATE KELLERRÄUME

### 9.1 KELLER

#### 9.1.1 STRUKTUR UND WÄNDE

##### 9.1.1.1 Böden

Schleifbeton

##### 9.1.1.2 Wände

Zwischenwände aus Betonblock- bzw. Schalsteinen oder vorgefertigte Betonwände, Fugenglattstrich beim Mauern. Die Schalsteine sind mit Sichtfuge.

##### 9.1.1.3 Decken

Glatter Ortbeton oder Betonfertigteile.

#### 9.1.2 TÜREN

Fertige Türeinheit in Weißlack. Türrahmen gleich wie Türblatt.

Beschlagteile mit unter anderem einer doppelten Klinke mit Rosetten und einem Zylinderschloss.

Brandschutztüren sind, wo erforderlich laut Brandschutzgutachten, vorgesehen.

#### 9.1.3 ELEKTRIZITÄT

Jeder Keller ist ausgestattet mit:

- 1 einfache Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Lampe

# 10. GEMEINSCHAFTLICHE INNENRÄUME

## 10.1 FLURE UND TREPPEN

### 10.1.1 BODEN

Keller: Schleifbeton

Ab Erdgeschoss: Fliesen und Fußleisten

Stufen und Konterstufen mit einem Belag aus Fliesen.

Material wird vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

### 10.1.2 WÄNDE

Kellerflure: Zwischenwände aus Betonblock- bzw. Schalsteinen oder vorgefertigte Betonwände, Fugenglattstrich beim Mauern. Die Schalsteine sind mit Sichtfuge.

Treppenhaus im Keller: zwei Schichten Acrylfarbe

Ab Erdgeschoss: Wandputz mit Vliesfasertapete und zwei Schichten Acrylfarbe.

Farbe wird vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

### 10.1.3 DECKEN

Kellerflure: Ortbeton oder Betonfertigteile

Treppenhaus im Keller: zwei Schichten Acrylfarbe

Ab Erdgeschoss: Gipsputz mit zwei Schichten Acrylfarbe.

Farbe wird vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

### 10.1.4 ELEKTRIZITÄT

Beleuchtungskörper für die Gemeinschaftsräume in ausreichender Anzahl auf allen Stockwerken mit Bewegungsmelder. Die Beleuchtungskörper werden vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

Notbeleuchtungen laut Brandschutzgutachten.

### 10.1.5 SCHLOSSERARBEITEN

Handlauf aus Edelstahl

## 10.2 GEMEINSCHAFTSRÄUME

### 10.2.1 TIEFGARAGE UND TECHNIKRÄUME

#### 10.2.1.1 BÖDEN

Schleifbeton mit Bodenmarkierungen für die Parkplätze

#### 10.2.1.2 WÄNDE

Zwischenwände aus Betonblock- bzw. Schalsteinen oder vorgefertigte Betonwände, Fugenglattstrich beim Mauern. Die Schalsteine sind mit Sichtfuge.

### 10.2.1.3 DECKEN

Glatter Ortbeton oder Betonfertigteile.

### 10.2.1.4 TÜREN

Fertige Türeinheit in Weißlack. Türrahmen gleich wie Türblatt.

Beschlagteile mit unter anderem einer doppelten Klinke mit Rosetten und einem Zylinderschloss.

Brandschutztüren sind, wo erforderlich laut Brandschutzgutachten, vorgesehen.

### 10.2.1.5 ELEKTRIZITÄT

Beleuchtungskörper in ausreichender Anzahl.

Innerhalb der Tiefgarage funktioniert die Beleuchtung mittels Bewegungsmelder. Die Beleuchtungskörper werden vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

Notbeleuchtungen laut Brandschutzgutachten.

Das Gebäude wird, laut Brandschutzgutachten, mit einer Brandmeldeanlage, Beschilderung und Feuerlöscher ausgestattet.

## 11. GEMEINSCHAFTLICHER AUSSENBEREICH

### 11.1 AUßENANLAGE

nach den Plänen und Materialauswahl des Architekten:

- Eingänge und Garageneinfahrt sind in Betonverbundsteinen
- Grünanlagen und Zäune
- Sämtliche Anpflanzungen
- Stützelemente aus Beton bzw. Steinkörbe

### 11.2 AUßENSCHLOSSERARBEITEN

Sämtliche Außenschlosserarbeiten sind nach den Plänen und Detailplänen des Architekten auszuführen.

Profile aus Stahl, metallisiert und pulverbeschichtet.

### 11.3 AUßENBELEUCHTUNG

Die notwendigen Beleuchtungskörper werden angebracht. Diese werden vom Architekten und Bauherrn ausgewählt.

## **11.4 WASSER - ELEKTRIZITÄT - GAS - ABWASSER - TELEKOMMUNIKATION - KABELFERNSEHEN**

Erdbewegungsarbeiten, Lieferung und Verlegung der Rohre und Leerrohre auf Privatgelände. Abwasserverrohrung entsprechend den Angaben des kommunalen technischen Dienstes.

Anschlüsse werden von den betreffenden Versorgergesellschaften zu Lasten des Käufers ausgeführt.

Die Abonnement-, Installations- und Anschlusskosten jeder einzelnen Einheit, sowie des Gebäudes im Allgemeinen sind zu Lasten des Käufers, und werden dem vereinbarten Kaufpreis hinzugerechnet.

## **12. BESONDERHEITEN**

### **12.1 VORGESEHENE LEISTUNGEN**

Für die Käufer, die nach einem festgelegten Datum keine Anmerkungen mit Bezug auf die ausgewählten Bau- und Werkstoffe, die geändert werden können, vorbringen, werden die in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen vorgesehen. Wandschränke, Schränke und Mobiliar, die in den Plänen eingezeichnet sind, sind nicht im Kaufpreis der Wohnung einbegriffen.

### **12.2 AUSGESCHLOSSENE UNTERNEHMEN**

Keine anderen Unternehmen, als die vom Bauherrn angegebenen, haben das Recht Arbeiten auf der Baustelle zu verrichten.

### **12.3 VERTRAG**

Vorliegende Beschreibung ist Teil des Bauvertrages, der zwischen dem Bauherrn und dem Käufer geschlossen wird. Alle Änderungen am Baukörper und alle zusätzlichen Arbeiten, die unter den vorstehenden Bedingungen angenommen werden, müssen getrennt spezifiziert werden, und zwar spätestens 40 Werkzeuge vor der Durchführung dieser Arbeiten.

### **12.4 MAßANGABEN IN DEN PLÄNEN**

Die Maße in den Plänen stellen Abmessungen zwischen Rohbauwänden dar. Eine eventuelle Differenz zwischen den angegebenen Maßen und den nach Abschluss der Arbeiten ermittelten Maßen kann nicht zu Beanstandungen führen.

## **12.5 VERSCHIEDENES**

In den privaten und gemeinschaftlichen Gebäudeabschnitten dürfen die Käufer vor Abschluss der Arbeiten keine Gegenstände zwischenlagern.  
Der Zugang zur Baustelle durch den Käufer ist nur in Begleitung eines Vertreters des Verkäufers, nach vorheriger Terminabsprache erlaubt.

## **12.6 GARANTIEN**

Eine gesetzliche Garantie wird vom Bauherrn für die einzelnen Arbeiten gegeben.

## **12.7 VEREINBARUNGEN**

Vereinbarungen und/oder Versprechen, die nicht schriftlich bestätigt wurden, werden weder vom Bauherrn noch vom Käufer berücksichtigt.

## **12.8 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN**

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem Vorbehalt technischer Änderungen oder anderer Änderungen, die der Bauherr für unabdingbar erachtet erstellt, welche keiner Vorankündigung bedürfen und auf keinen Fall eine Wertminderung zu Lasten des Käufers mit sich bringen.

Der Bauherr behält sich das Recht auf Änderungen bestimmter Elemente während der Arbeiten vor. Solang diese im allgemeinen Interesse sind und eine Qualität gewährleisten, die zumindest der in der vorliegenden Baubeschreibung entspricht.

Heppenbach, den

für ELSEN AG

der Käufer