

Sonder-AfA
gem. § 7Abs. 5a
EStG für
Kapitalanleger
möglich



EXPOSÉ FÜR
20 EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN 22393 HAMBURG
FRAHMREDDER 55

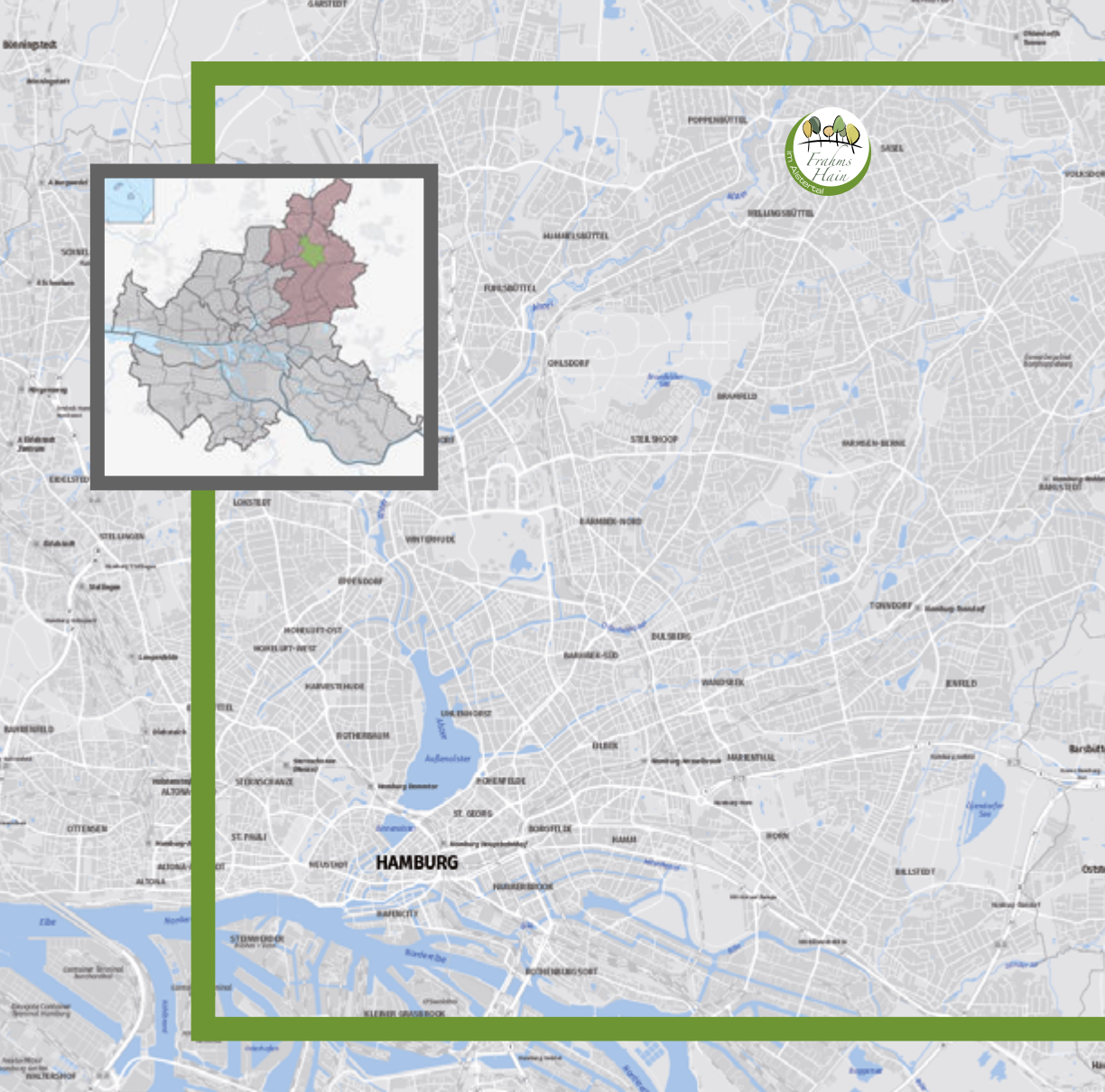


TRAUMHAFTES WOHNEN IN SASEL.

Mit dem Projekt „Frahms Hain“ bietet die Norddeutsche Wohnbau ihren Kunden ein einzigartiges Wohnerlebnis in der Hansestadt Hamburg.

Das sehr hochwertig entstehende, schicke Mehrfamilienhaus, wird in dem KfW-Effizienzhausstandard 40-EE errichtet und ist in 20 moderne Wohneinheiten aufgeteilt. Durch das charmante Außenanlagenkonzept in Kombination mit dem historischen Baumbestand entsteht eine parkähnliche Fläche zum Wohlfühlen und Entspannen.





HAMBURG SASEL

HAMBURG MEINE PERLE.

Im Nordosten Hamburgs gelegen vereint Sasel das Stadtleben mit direkter Nähe zum Grün. Ein breites Angebot an Kitas, Schulen, Einkaufsläden und den vielfältigen Freizeitaktivitäten machen Sasel zu einem beliebten Wohnort.

Das Herz des Stadtteils schlägt im Saseler Parkweg, in dem sogenannten Sasel-Haus. Das beliebte Kommunikations- und Veranstaltungszentrum wird regelmäßig Schauplatz von Kreativ- und Sportkursen sowie den Sitzungen des Kinderleseclubs. An Sonntagen füllen sich die Straßen Sasels mit klassischer Musik, wenn das Sasel-Haus die Türen für Konzerte öffnet. Durch die Anbindung an das Bundesstraßennetz, die Nähe zum Flughafen und der S-Bahn ist die Mobilität der Anwohner/innen garantiert.

Für eine satte Portion Natur sorgen der im Alstertal gelegene Alsterlauf samt Alsterwanderweg sowie Teile des Naturschutzgebietes Hainesch-Iland.

Dieser Standort ist nicht nur lebens-, sondern auch liebenswert.

SASEL

DER PERFEKTE MIX AUS URBANITÄT UND LÄNDLICHKEIT.

Die Nähe zum Alsterlauf, die gute ÖPNV-Anbindung, als auch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas, sind nur einige der vielen Vorteile von Hamburg-Sasel.

Der Saseler Markt ist der wirtschaftliche Mittelpunkt des Stadtteils. Hier sind sämtliche Einzelhandelsgeschäfte sowie Supermärkte und Apotheken für den täglichen Bedarf vorhanden. Viele Geschäfte sind noch immer Familienbetriebe.

Donnerstags und samstags findet hier ein Wochenmarkt statt, einer der schönsten Hamburgs. Über 40 Stände sorgen für Abwechslung und ein besonderes Einkaufserlebnis. Das nahe gelegene Alstertal-Einkaufszentrum mit seinen 240 Shops und Fachgeschäften lässt keine Einkaufswünsche offen.

Etwa 23.000 Menschen leben hier und machen Sasel zu einem bevorzugten Wohngebiet. Gerade bei jungen Familien erfreut sich der Stadtteil immer größerer Beliebtheit.

So bietet das Projekt FRAHMS HAIN den richtigen Rahmen für ein familiengerechtes Wohnen.

Verkehr



Die Bushaltestelle Frahmredder befindet sich direkt vor der Haustür. Alle 10 Minuten fährt von dort die Buslinie 8. Die S-Bahn Haltestelle Poppenbüttel ist ca. 600 m Gehweg oder nur 3 Minuten Busfahrt entfernt. Von hier aus fährt man mit der S-Bahn Linie 1 zu den Stationen Hamburger Flughafen, Hauptbahnhof, Jungfernstieg und Wedel. Der Hauptbahnhof ist in 28 Minuten zu erreichen.

Wirtschaft



Ganz nah: das Alstertal-Einkaufszentrum.



Ein vielfältiges Angebot des Einzelhandels und der Gastronomie zeichnet Sasel aus.

Freizeit



Perfektes Fahrrad- und Spaziergelände, der Alsterwanderweg.

Bildung



Kita im Saseler Park
4 Kindergärten, 1 Vorschule,
2 Grundschulen und ein Gymnasium
gibt es in Sasel vom Primärbereich bis
zur Sekundarstufe II.

Familie



Spielpätze und romantische Orte am „Hühnermoor“, nur 800 m entfernt.

Tradition



Ehemaliges Rathaus von Sasel
Architektur im Hamburger Heimatstil.



Sasel Haus Kulturzentrum.

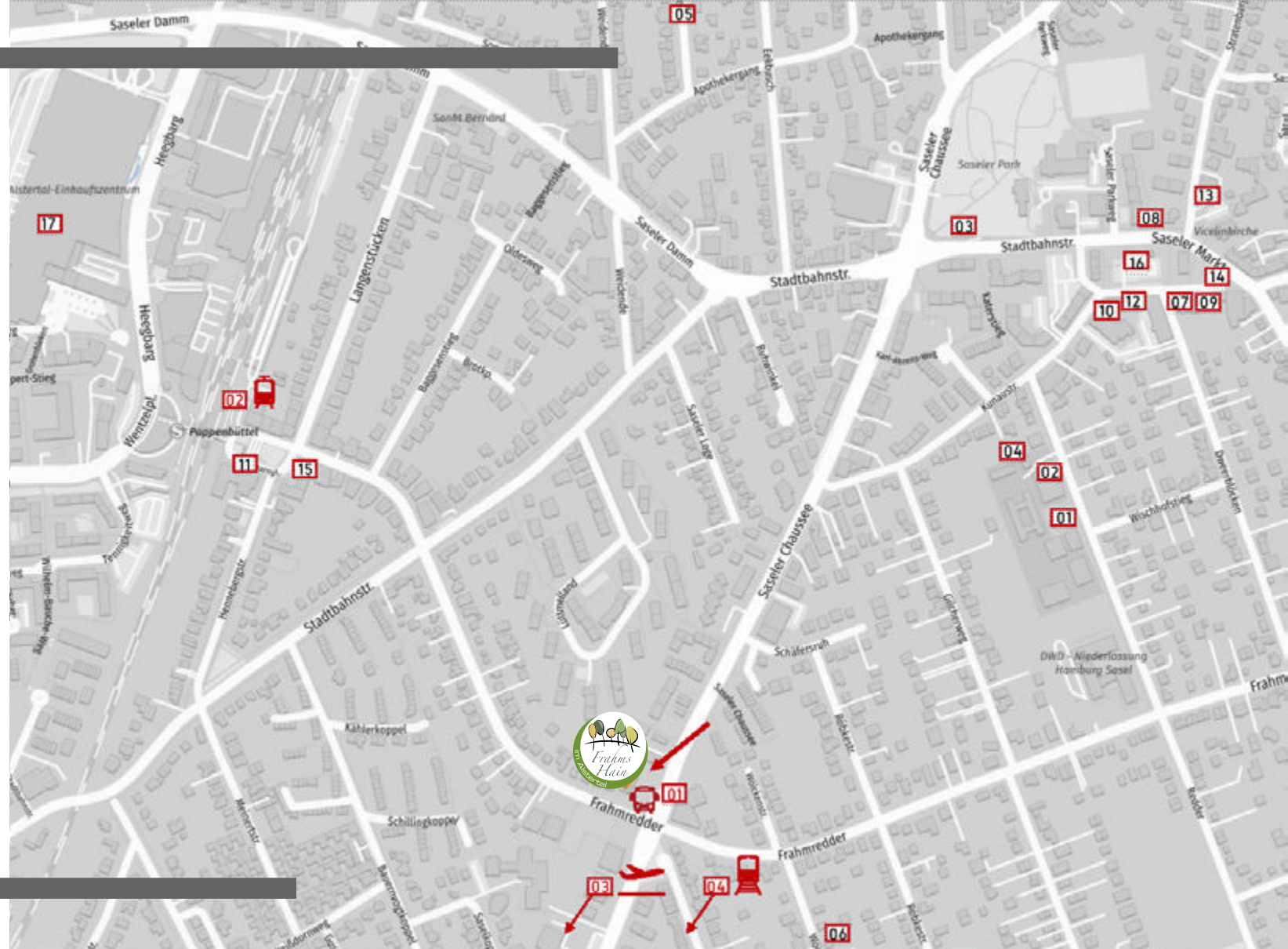
INFRASTRUKTUR

ALLES GANZ NAH.

- 1 Kindergarten Kleine Riesen
- 2 Kita Redder
- 3 Kita Stadtbahnstraße
- 4 Vor- und Grundschule Redder
- 5 Gymnasium Oberalster

- 6 Bäckerei Brotkumpels
- 7 Bäckerei Dat Backhus
- 8 Hamburger Volksbank
- 9 Hamburger Sparkasse
- 10 ALDI Nord
- 11 REWE
- 12 EDEKA
- 13 Denns BioMarkt
- 14 BUDNI Drogeriemarkt
- 15 Apotheke am Frahmredder
- 16 Saseler Markt
- 17 Alstertal Einkaufszentrum

- 1 Bus Alter Berner Weg 168, 368
- 2 S1, S11 Poppenbüttel
- 3 Airport Hamburg
- 4 Hauptbahnhof Hamburg





HIGHLIGHTS

FRAHMS HAIN ÜBERZEUGT.

IDEALE WOHNGEGEND

Ruhiges Wohnen in beliebter Stadtrandlage.

BESTENS ANGEBUNDEN IN SASEL

Fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

WERTSTABILES INVEST

Äußerst gefragter Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

JEDERZEIT GEFRAGT

Hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und elegante Architektur.

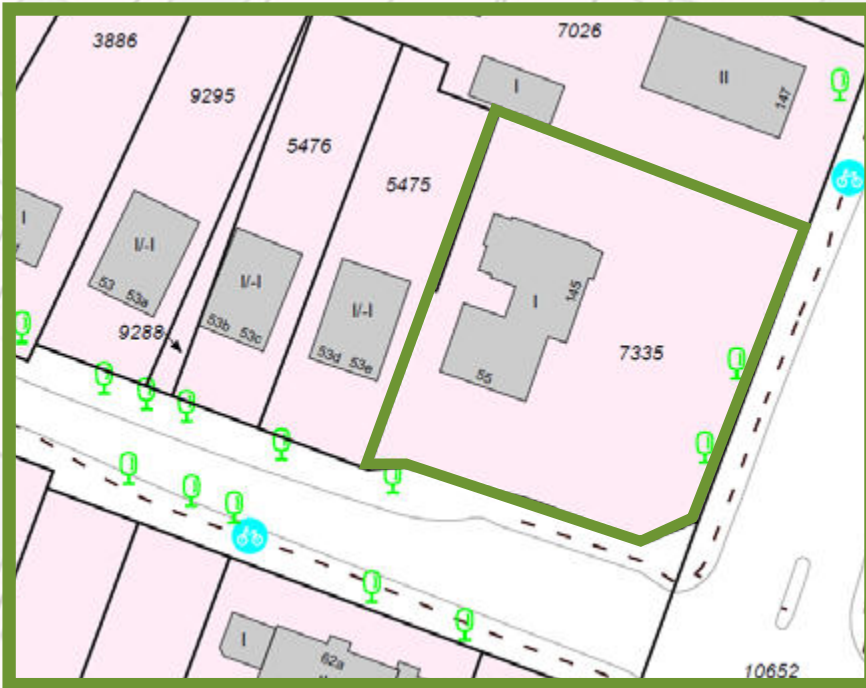
PERFEKTE AUSRICHTUNG

Süd-West-Ausrichtung sowie großzügige Balkone, Loggien und Terrassen.



LAGE, LAGE, LAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE UND VOGELPERSPEKTIVE



AUSSTATTUNG

DAS MACHT FRAHMS HAIN SO WOHNENSWERT.

FRAHMS HAIN ist markant, hochwertig und bietet schönen, modernen Wohnkomfort:

- Großzügige Räume mit Raumhöhen von 2,68 m
- Zeitlose Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Praktische Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung und Badheizkörper als Wohlfühlfaktor
- Klimafreundliche und energieeffiziente Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Gute und barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzügen
- Separater Fahrradraum
- Kellerräume im Untergeschoss
- Tiefgarage

So öffnet FRAHMS HAIN seine Türen für ein modernes Wohnen und entspanntes Leben in einem stadtnahen Projekt.



KURZ UND KNAPP AUF EINEN BLICK:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
ca. 2.217 m²

WOHNUNGEN
20

GESCHOSSIGKEIT
III

TG-STELLPLÄTZE
16

ZIMMERANZAHL
2 bis 4

BAUBEGINN
3. Quartal 2023

WOHNFLÄCHEN
von 51 bis 101 m²

FERTIGSTELLUNG
4. Quartal 2024



WOHNUNGEN IM ERD- GESCHOSS

- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Süd-West-Ausrichtung
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Loggia
- Barrierefrei

Wohnung 1/ 96,8 m²

Wohnung 2/ 51,8 m²

Wohnung 3/ 89,9 m²

Wohnung 4/ 61,3 m²

Wohnung 5/ 72,4 m²

Wohnung 6/ 59,5 m²

Wohnung 7/ 74,3 m²

WOHNUNGEN IM 1. OBER- GESCHOSS

- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Süd-West-Ausrichtung
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Loggia
- Barrierefrei

Wohnung 8/ 101,5 m²

Wohnung 9/ 51,4 m²

Wohnung 10/ 89,7 m²

Wohnung 11/ 61,3 m²

Wohnung 12/ 89,9 m²

Wohnung 13/ 59,5 m²

Wohnung 14/ 74,2 m²





EINBLICK

FÜR BESTE AUSSICHTEN.

Die Grundrisse punkten durch flexible, moderne Einrichtungsmöglichkeiten und bieten Raum für Ihre persönliche Note. Schnörkellose Formen und dezente Farben erschaffen Wohnräume als Ort der Ruhe. Harmonie, Funktionalität und schlichte Eleganz kennzeichnen die klar strukturierten, großzügig gestalteten Räume, die für modernes Wohnen typisch sind.

WOHNUNGEN IM 2. OBER- GESCHOSS

- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Süd-West-Ausrichtung
- Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- Barrierefrei

Wohnung 15/ 101,5 m²

Wohnung 16/ 51,4 m²

Wohnung 17/ 89,6 m²

Wohnung 18/ 61,3 m²

Wohnung 19/ 89,9 m²

Wohnung 20/ 97,3 m²



AUSSTATTUNG

BIS INS DETAIL.

So durchdacht wie die Grundrisse, so durchgeplant ist FRAHMS HAIN auch im Detail. Dazu finden Sie im Anhang die verkürzte Baubeschreibung zu allen relevanten Aspekten:

- GEBÄUDE
Barrierefreies Bauen und moderne Baustoffe
- INNENAUSBAU
Maler- und Innenputzarbeiten, Fliesen, Lindura-Holzboden, Kunststofffenster/-türen, Metallbauarbeiten, Schließanlage
- TECHNIK
Klimafreundliche Luft-Wärme-Pumpe im KfW 40-EE Standard mit Effizienzklasse A+ und Photovoltaikanlage



PROJEKTENTWICKLER

ENDLICH ZU HAUSE.

Die Norddeutsche Wohnbau GmbH mit Sitz in Hannover wurde Anfang 2016 als Tochtergesellschaft der Schramm & Schoen Immobiliengruppe gegründet.

2022 hat die Hannoversche Volksbank eG die Mehrheit der Anteile an der Norddeutsche Wohnbau GmbH übernommen. Sie entwickelt mit Ihren 16 Mitarbeiter:innen professionell und erfolgreich Wohn- und Gewerbeimmobilien in Norddeutschland. Dabei legt das Unternehmen großen Wert auf eine vertrauenswürdige, innovative sowie umweltbewusste und nachhaltige Realisierung von Wohnprojekten.



norddeutsche
wohnbau



DISCLAIMER

ALLES RECHTENS.

Der Verkäufer behält sich Änderungen in der Planung des Objektes und der Grundrisse vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen oder Anordnungen beruhen. Die Darstellung der Küchen, Möblierungen, Pflanzen sowie der Badausstattung ist beispielhaft und nicht im Lieferumfang enthalten, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt sind. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche in der Wohnfläche enthalten. Die in den Flächengrößen angegebenen Zahlen sind Circa-Angaben. Sämtliche Flächen und Maße sind Rohbaumaße und können innerhalb der zulässigen Toleranzen abweichen und sich im Zuge der Ausführungsplanung sowie der Ausführung ändern. Die Ermittlung der Gesamtwohnfläche basiert auf der gültigen Wohnflächenverordnung. Die Grundrisse und Maße in diesem Exposé sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Sämtliche Maße zum Zwecke der Möbelbestellung sind nach Ausführung der Putz- und Estricharbeiten am Bau zu nehmen. Soweit im Exposé Kaufpreise enthalten sind, so basieren diese auf der Standardbaube-

schreibung und stellen eine unverbindliche Preisempfehlung des Verkäufers dar. Der Verkäufer behält sich vor, die Verkaufspreise jederzeit anzupassen.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen, Küchen, Pflanzen und Fahrzeugen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne, die Teilungserklärung sowie die Baubeschreibung.

Stand: April 2023

BAUBESCHREIBUNG



- | | | | |
|-----|--------------------------------------|-----|--|
| 1. | Allgemeine Vorbemerkungen | 17. | Innentüren |
| 2. | Erschließung | 18. | Malerarbeiten und Bodenbeläge |
| 3. | Erdarbeiten/Gründung | 19. | Heizung |
| 4. | Architekten- und Ingenieurleistungen | 20. | Sanitäre Installation allgemein |
| 5. | Wände | 21. | Ausstattung Hauptbad |
| 6. | Decken | 22. | Ausstattung Gäste-WCs |
| 7. | Dach | 23. | Lüftung |
| 8. | Balkone/Loggien | 24. | Elektroinstallation |
| 9. | Innenputz | 25. | Elektroinstallation Hauseingangsbereiche, Hausflur, Gemeinschaftsräume, Tiefgarage |
| 10. | Estrich | 26. | Rauchmelder |
| 11. | Treppen | 27. | Sonstige Elektroinstallation |
| 12. | Fliesen | 28. | Aufzugsanlagen |
| 13. | Fenster | 29. | Außenanlage |
| 14. | Fensterbänke | 30. | Tiefgarage |
| 15. | Hauseingangstüren | 31. | Allgemeines |
| 16. | Wohnungseingangstüren | | |

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Das 2.217 m² große Grundstück befindet sich auf der Ecke Frahmredder 55/ Saseler Chaussee 145 im Hamburger Stadtteil Sasel im Alstertal. Unweit entfernt liegt der Saseler-Markt, das Alstertal Einkaufszentrum und der Stormarnplatz. Die Bahnstation Poppenbüttel mit den S-Bahnlinienn 1 und 21 ist fußläufig erreichbar. Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei Treppenhäusern und 20 Wohnungen. Im gemeinsamen Keller des Gebäudes befinden sich neben den Kellerabteilen und den Hausanschlussräumen auch 16 Stellplätze. Das Grundstück mit Gebäude wird nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und bildet eine Eigentümergemeinschaft. Maßgebend für alle Ausführungen sind, diese Bau- und Leistungsbeschreibung, die von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Baupläne und die Baugenehmigung mit den Nebenbestimmungen. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in konventioneller Massivbauweise, gemäß den Anforderungen des ab 01.11.2020 für Neubauten gültigen Energie Gesetz (GEG) nach Effizienzhaus 40 EE.

Die in den Zeichnungen und Abbildungen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Bepflanzung etc., sofern in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt, sind als Vorschläge zu verstehen und gehören nicht zum Leistungsumfang. Soweit in dieser Baubeschreibung oder in dem Exposé Abbildungen enthalten sind, sind diese nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Vertragsbestandteil ist der Inhalt dieser Baubeschreibung. Im Kaufpreis enthalten sind Planungskosten, Bauneben- und Genehmigungskosten, Hausanschlüsse und Erschließungskosten. Materialwahl und Dimensionierung von Bauteilen für die Ausführung des Rohbaus werden entsprechend den statischen Berechnungen des Fachingenieurs vorgenommen. Soweit in der Baubeschreibung für Bauteile, Fabrikate, Produkte und Bauausführungen keine Angaben zu Qualitätsmerkmalen oder deren Beschaffenheit (Art, Eigenschaft, Form, Gestaltung, Güte, Struktur, etc.) erfolgen bzw. Wahlmöglichkeiten aufgeführt sind, werden diese durch den Verkäufer festgelegt (Leistungsbestimmungsrecht).

Der Verkäufer ist berechtigt abweichende Fabrikate bzw. Produkte zu verwenden, wenn diese den genannten Produkten entsprechen und bezüglich Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit gleichartig sind. Soweit Angaben bei Produkten zum Warenwert gemacht werden, handelt es sich um Bruttolistenpreise der Händler des Verkäufers. Bei der Ausführung des Gemeinschaftseigentums ist der Verkäufer berechtigt von den Plänen und dieser Baubeschreibung abzuweichen, soweit dies technisch erforderlich oder sinnvoll ist bzw. zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen und Vorgaben notwendig ist und soweit es die Nutzbarkeit des Objektes nicht einschränkt.

GEBÄUDE

Die lichten Raumhöhen in den Wohn- und Schlafräumen betragen ca. 2,68 m ab Oberkante Estrich. Soweit technisch erforderlich können vereinzelt in geringem Umfang horizontale Abkofferungen unter den Decken oder vertikale Schachtabkofferungen zur Leitungsführung vorgesehen werden, auch wenn diese in der Bauantragsplanung nicht sichtbar ausgewiesen sind. Für den Schall-

schutz werden die, in nachfolgend aufgeführter Auflistung genannten Kennwerte vereinbart. Die Kennwerte a.) bis h.) gehen über den Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 hinaus. Die Anforderungen nach DIN 4109-1-01 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen. Bei dem Schallschutz finden die Bewohner im Allgemeinen Ruhe und müssen ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken, um Vertraulichkeit zu wahren. Schallschutz im eigenen Wohnbereich bspw. von Räumen unterschiedlicher Nutzung (Arbeiten/ Schlafen) wird nicht vereinbart.

Dies bedeutet für die Art der Bauausführung folgend bewertete Bau-Schalldämm-Maße (R'w) (in dB) und bewertete Norm-Trittschallpegel

(L'n,w) (in dB):

a.) Wohnungstrenndecken in Stahlbeton:

R'w ≥ 57 dB – L'n,w ≤ 45 dB

b.) Wohnungstrennwände:

L'n,w ≤ 56 dB

c.) Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren:

R'w ≥ 56 dB

d.) Wohnungseingangstüren:

Rw ≥ 32 dB

e.) Wohnungseingangstüren zu Wohnungen ohne internen Flur:

R'w ≥ 42 dB

f.) Treppenläufe und Podeste:

L'n,w ≤ 47 dB

g.) Zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen:

LAFmax,n. ≤ 27 dB(A)

h.) Zulässiger Schalldruckpegel aus Aufzugsanlagen:

LAFmax,n, n. ≤ 30 dB(A)

i.) Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 41009 unter Berücksichtigung des Schutzgutachtens

j.) Decken unter Balkonen und Loggien:

L'n,w ≤ 45 dB

Der Nachweis der Wohnungslüftung erfolgt wohnungsweise nach der DIN 1946 – 6 (Mindestfeuchteschutz) nach Konzept und Wahl des Verkäufers, innenliegende Räume nach DIN 18017-3. Weiterhin gelten die VDI und VDE-Vorschriften, sowie die anerkannten Regeln der Technik. Innerhalb der Wohnungen kann auf Grund des Lüftungskonzeptes und zur Sicherstellung des Feuchteschutzes,

z.B. durch Unterschnitte der Innentüren ein Schallschutz nicht nachgewiesen werden. Es ist damit zu rechnen, dass es hierdurch, je nach Nutzungsverhalten, zu Schallübertragungen zwischen den Räumen in einer Wohnung kommen kann. Diese Schallübertragungen stellen keinen Mangel dar. Die Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens zum Bauantrag findet vollumfänglich statt. Statische Berechnungen erfolgen gemäß DIN 1045/ EC2.

Die Maßangaben in den Plänen können von der tatsächlichen Ausführung im Rahmen der baulich zulässigen Toleranzen abweichen und sind daher für die Einrichtungsplanung nur bedingt geeignet. Entsprechende Maße für die Einrichtungsplanung sollten durch den Käufer nach Fertigstellung der Rohbau- und Putzarbeiten vor Ort auf gemessen werden. Maßtoleranzen werden gemäß VOB Teil C bzw. gemäß gültigen DIN-Normen vereinbart.

Elastische Fugen aus Silikon oder Acryl unterliegen chemischen, biologischen und physikalischen Einflüssen und sind sogenannte Wartungsfugen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Erwerbers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers.

Für den Zeitraum von ca. zwei Jahren nach Fertigstellung ist im Bauwerk mit erhöhter Baufeuchtigkeit zu rechnen. In diesem Zeitraum ist auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.

Fotos, Gebäudeanimationen und grafische Darstellungen in Verkaufsprospekten und sonstigen Unterlagen des Verkäufers, im Internet und sonstigen Plänen, Abbildungen sowie die dort eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Pflanzen dienen nur als Veranschaulichung und gelten nicht als vereinbarter Leistungsbestandteil, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Leistungsbeschreibung oder im Kaufvertrag enthalten sind.

Soweit DIN-Normen und bauordnungsrechtliche Regelungen geschuldeter Vertragsbestandteil sind, gelten die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Normen und Regelungen, soweit neuere Regelungen nicht zwingend gesetzlich auf das Bauvorhaben anzuwenden sind.

2. Erschließung

Das Grundstück soll von der Straße „Saseler Chaussee“ verkehrstechnisch angebunden werden. Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger Wasser, Abwasser und Strom. Die Hausanschlüsse für Kabel-TV und Telefon werden nach DIN-Bestimmungen, örtlichen Satzungen und Anschlussbedingungen erstellt. Sollte der Anschluss an das Kabel-TV nicht möglich sein, wird eine zentrale Satellitenanlage mit entsprechender Unterverteilung installiert. Die Beauftragung zur Freischaltung der Fernmelde- und Rundfunkanlage hat erwerberseitig zu erfolgen, ebenfalls sind die Anschlussgebühren für Telefon- und Kabelanschluss (sofern vorhanden) vom Erwerber über das Hausgeld der WEG zu tragen.

3. Erdarbeiten/Gründung

Bodenaushub, Verfüllung und Planierung des vorhandenen Bodens werden nach technischen Erfordernissen ausgeführt. Nicht benötigter Bodenaushub wird abgefahren und fachgerecht entsorgt. Gegebenenfalls notwendige Bodenverbesserungsmaßnahmen, Entsorgungsmaßnahmen, Wasserhaltung, Verbau und Unterfangungen an Nachbargrundstücken sind im Kaufpreis enthalten. Die

Fundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt und mit einem Fundamenterde nach VDE-Vorschrift versehen, welche die Erdung des Gebäudes sowie der notwendigen Anlagen gewährleisten soll.

4. Architekten und Ingenieurleistungen

Alle für die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen sind im Kaufpreis enthalten. Der beauftragte Erstverwalter erhält einen kompletten Satz der Ausführungspläne. Sollte es durch Sonderwünsche der Käufer zu Planungsänderungen kommen, gehen die dafür nötigen Anpassungsarbeiten der Pläne, Bemessungen etc. zu Lasten des Käufers.

5. Wände

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse hat folgenden Aufbau: Kalksandstein/ Beton, Dicke gemäß statischer Berechnung- Wärmebedarfsberechnung und Schallschutzempfehlung. Die Wandstärke kann gemäß Statik und Berechnungen nach BEG variieren. Die Trennwände zwischen Wohnungen werden gemäß statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, Kalksandsteinmauerwerk oder Mauerwerksziegel mit einer Dicke von mindestens 24 cm zzgl. Innenputz erstellt, die Innenwände der einzelnen Wohnungen werden aus Trockenbau oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die Wandstärken der Innenwände liegen je nach statischem und bautechnischem Erfordernis zwischen 10 cm und 20 cm.

Die Verkleidung der Vorwandinstallation und Vorsatzschalen wird in Trockenbauweise angebracht.

Kelleraußenwände im Untergeschoss aus WU-Stahlbeton (Dicke gemäß Statik) Nutzungsklasse A* für (Wohnungs-) Kellerräume, Technikraum, Treppenhäuser Nutzungsklasse A** und Tiefgarage inkl. Rampe und Fahrradraum Nutzungsklasse B gemäß Ausführungskonzept nach DIN EN 1992. Kellerinnenwände werden aus Kalksandsteinsichtmauerwerk/ Beton erstellt bzw. erfolgt die Abtrennung der Kellerabteile als Lamellen-Trennwand mit senkrechten Stahl lamellen Typ TSB-LO 2.000 mm (Höhe ca. 200 cm) o. glw. Die Wandauführungen erfolgen nach statischen Erfordernissen. Die Kellerabteile der einzelnen Wohneinheiten sind jeweils abschließbar.

6. Decken

Die Decken werden den statischen Erfordernissen entsprechend aus Elementdecken mit Aufbeton oder in Ortbeton erstellt. An der Unterseite glatter Beton, in den Wohngeschossen und im Treppenhaus mit glatt verspachtelten Fugen. Soweit notwendig können die Räume mit abgehängten Decken in Trockenbauweise ausgeführt werden.

7. Dach

Das Dach wird als Stahlbetondecke in Flachdachausführung gemäß Flachdachrichtlinie mit Attika ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt mit Folienabdichtung oder zweilagiger Bitumenabdichtung und Kiesschicht, ggf. mit extensiver Begrünung und Kiesstreifen. Die Stärke der Wärmedämmung richtet sich nach den Vorgaben aus der gültigen GEG. Die Dachentwässerung erfolgt über äußere- und innenliegende Regenfallrohre, teilweise an der Fassade.

8. Balkone/Loggien

Die Ausführung der Balkone erfolgt als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude. Mit Ausnahme der Wohnung Nr. 20, deren Dachterrasse über eine ca. 10 cm hohe Stufe zu erreichen ist, sind sämtliche Balkone und Loggien barrierefrei ausgeführt. Die Oberseiten werden mit Faserbetonplatten (60x60 cm) auf Stelzlagern, die Unterseiten aus Sichtbeton mit Lammfellgerollter Oberfläche hergestellt. Die Balkongeländer werden aus Stahl oder mit Glasfüllung erstellt und lackiert. Die Balkonsichttrennwand zwischen zwei Wohneinheiten wird als Stahl-Glas-Element-Konstruktion, mit einer Höhe von ca. 1,80 m und einer Füllung aus transluzentem Glas, hergestellt. An den Ost- und Westseiten wird nach den Schallgutachten eine effiziente lärmreduzierte flexible Balkonverglasung hergestellt.

INNENAUSBAU

9. Innenputz

Die Wände des Treppenhauses sowie die vorhandenen innenliegenden Mauerwerkswände und die Außenwände der Wohnungen zum Treppenhaus erhalten einen einlagigen Maschinenputz mit einer Stärke von ca. 15 mm. Mauerwerkswände in den Bädern erhalten einen Maschinenputz mit 10-15 mm Dicke. Trockenbauwände werden in Q3-Qualität gespachtelt.

10. Estrich

Alle Obergeschosse erhalten einen Fußbodenaufbau mit Zementestrich inkl. Trittschalldämmung nach Herstellervorschrift. Die Estrichflächen werden gemäß allgemeinen Regeln der Technik schalltechnisch von den aufgehenden Bauteilen getrennt. Die Kellerräume erhalten einen Verbundestrich. Durch den Verkäufer wird ein Bodenaufbau der Fliesen bzw. für den käuferseitigen Bodenbelag der Wohn- und Schlafräume und sonstigen Räumen von ca. 15 mm berücksichtigt. Der Käufer kann rechtzeitig mit dem Verkäufer einen geplanten abweichenden Fußbodenaufbau einschließlich Aufbauhöhen vereinbaren, damit die Estrichhöhe an den Fußbodenaufbau angepasst werden kann, soweit dies technisch zulässig ist. Möglicherweise können in den Übergängen benachbarter Räume geringfügige Höhenunterschiede beim Fußbodenaufbau auftreten. Unterschiedliche Aufbauhöhen/Abweichungen bis zu 3 mm stellen keinen Mangel dar, soweit diese durch den Verkäufer zu erstellen und zu vertreten sind und durch eine Übergangsschiene fachgerecht abgedeckt sind.

11. Treppen

Die Stahlbetontreppen werden in Ortbetonbauweise oder als Betonteile hergestellt und mit Natursteinbelag nach Wahl des Verkäufers versehen. Treppenunterseiten und Treppenwangen werden glatt ausgeführt und gemäß Farbkonzept des Architekten gestrichen. Die Treppenhausewände werden verputzt und gestrichen (Farbkonzept nach Wahl des Architekten). Die Treppengeländer aus Stahl werden grundiert und lackiert (Farbe nach Wahl des Architekten) mit Handläufen aus Edelstahl oder Holz.

12. Fliesen

Bodenfliesen in Bad und Abstellräumen nach Wahl des Käufers mit einem Warenwert von 32,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer in der Größe 30x60 cm. Bei Wahl von Mosaikfliesen sowie bei Dekorfliesen und Bordüren oder abweichenden Fliesenformaten oder Verlegemustern, erfolgt eine Mehrpreisberechnung für den erhöhten Aufwand. Die Küche erhält keine Wandfliesen/Fliesenspiegel. Badezimmerwandfliesen im Bereich der Sanitärinstallation nach Wahl des Käufers (Warenwert für Fliesen brutto 25,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer), Farbe gemäß Bemusterung. Die Bäder und WCs werden im Bereich der Sanitäröbekte bis ca. 1,2 m Höhe, im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch gefliest und verfugt. Bei Wahl von Mosaikfliesen sowie bei Dekorfliesen und Bordüren erfolgt eine Mehrpreisberechnung für den erhöhten Mehraufwand.

13. Fenster

Die Fenster werden als Kunststofffenster, innen weiß, Außenfarbe nach Architekturkonzept mit umlaufendem Falz und einer umlaufenden Dichtung ausgeführt. Die Aufteilung der Fenster erfolgt nach Wahl des Verkäufers. Fensterflügelanordnung als Dreh-/Kipp- oder Drehflügel mit Einhandbeschlägen aus eloxiertem Leichtmetall. Verglasung 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung. Alle bodentiefen Fenster in den Obergeschossen mit Ausnahme der Fenster im Balkon-/ Loggiabereich erhalten Festfelder mit festem Glasteile unten oder ein feuerverzinktes Geländer als Absturzsicherung. Alle Fenster auf der Süd-, West- und Ostseite erhalten Raffstores mit elektrischer Steuerung. Die Fluchtfenster erhalten zusätzlich eine manuelle Handkurbel. Alle weiteren Fenster der Wohn- und Schlafräume sind vorbereitet für den Anbau von Raffstorekästen (Kästen vorhanden). Diese können auf Käuferwunsch und gegen Mehrkostenvergütung nachgerüstet werden. Kellerfenster, Tiefgaragen- und Treppenhausfenster erhalten keine Raffstores. Fenster in Badezimmern und in WCs (soweit vorhanden) werden mit satiniertem Glas ausgeführt.

14. Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke werden farblich passend zu den Fenstern als einbrennlackierte Alu-Bank (antidröhnbeschichtet) oder Faserbetonelemente hergestellt. Die inneren Fensterbänke werden aus ca. 20 mm starkem Betonwerkstein oder Juramarmor bzw. aus Micro Carrara in allen Räumen mit einer Brüstung ausgeführt. Die Tiefe ist vom Mauerwerk abhängig.

15. Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden aus Kunststoff oder einbrennlackierten Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung ausgeführt und erhalten einen Obertürschließer inkl. Türfeststeller. Die jeweiligen Hauseingangstüren lassen sich über die Gegensprechstellen mit einem elektrischen Türöffner öffnen. Die Türen im UG/ Keller werden als Stahltüren mit Eckzarge hergestellt und gemäß Farbkonzept des Architekten lackiert. Die Hauseingangstür erhält als Teil der Schließanlage ein Profilzylinderschloss eines Markenherstellers. Zur Schließanlage gehören je drei Schlüssel pro Wohneinheit, mit denen neben der Haustür und den Wohnungseingangstüren auch jeweils die Allgemeinbereiche sowie die zur jeweiligen Wohnung gehörigen Kellerabteile geschlossen werden können. Die Haustür wird mit einem Klingeltabelleau und einer Gegensprechanlage samt Kamera ausgestattet.

16. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden je nach Bodenaufbau mit einer Türblatthöhe von ca. 2,11 m (Rohbaurichtmaß 2.135 mm) als Holztür (Vollspann) mit lackierter Stahlzarge (Farbe nach Wahl des Architekten) mit 3-fach-Verriegelung ausgeführt. Das Türblatt (Klimaklasse III und Schallschutzklasse I, soweit erforderlich Schallschutzklasse III) wird mit Spion ausgeführt und erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Profilzylinderschloss als Teil der Schließenanlage. Die Oberfläche ist Uni Lack oder HPL nach Wahl des Verkäufers.

17. Innentüren

Die Wohnungsinnentüren werden als Türblatt mit Holzzarge und Buntbartschloss sowie einer Türblatthöhe von ca. 2,11 m (Rohbaurichtmaß 2.135 mm) ausgeführt. Dabei wird das Türblatt mit Röhrenspankern und Beschichtung mit Laminatoberfläche oder Kunststoffbeschichtet in weiß sowie Türdrücker mit Rosette erstellt. Warenwert der Drückergarnitur brutto 25,00 € (Händlerverkaufspreis) Fabrikat HAFI 203 oder gleichwertig. Die Innentüren in den Bädern und WCs erhalten eine WC Schließung. Türen zu innen liegenden geschlossenen Räumen ohne Fenster erhalten Lüftungsgitter oder einen Unterschnitt.

18. Malerarbeiten und Bodenbeläge

Die Decken in den Wohnungen werden standardmäßig mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände werden verputzt bzw. gespachtelt und mit Malervlies weiß gestrichen. Als Sonderwunsch ist auch das Tapezieren der Wände mit Raufaser möglich. Wände und Decken im Treppenhaus werden nach Wahl des Architekten gestrichen. Der Verkäufer behält sich vor Teilflächen im Treppenhaus mit Designmaterialien oder Designfarben auszuführen. Die Decken und Wände in Keller- und Technikräumen werden mit Dispersionsfarbe weiß Abriebklasse 2 gestrichen. Die Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen, Kinderzimmern, Küchen und Fluren erhalten ein Fertig- bzw. Furnierparkett nach Wahl des Verkäufers.

Die Fußböden in den Keller- und Technikräumen werden staubabweisend staubbündend und ggf. entsprechend den nötigen Anforderungen entsprechend mit grauer Betonfarbe und einem Sockel in Höhe von ca. 8-10 cm gestrichen.

19. Heizung

Die Erzeugung der Heizwärme erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe.

Die Bemessung der Heizung erfolgt nach der Heizlastberechnung und den anerkannten Regeln der Technik. Die Heizung wird zentral in Abhängigkeit von der Außentemperatur gesteuert. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt durch ein vorgeregelt Vor- und Rücklauf- Warmwasserheizungssystem. In den Wohnungen sind sogenannte Wohnungsstationen vorgesehen. Die Wohnungsstation sind mit einem Anschluss für die Fußbodenheizung und mit einem Anschluss für die Trinkwarmwasserbereitung mit elektrischer Nacherwärmung und integriertem Bypass-System ausgestattet. Die Stationen sind speziell für niedrige Vorlauftemperaturen in 2 Leitersystemen ausgelegt und verfügen über einen ungemischten Heizkreisanschluss. Die Aufenthaltsräume und

Bäder erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise regelbar ist. Der Flur wird durch die Zuleitungen zu den Aufenthaltsräumen beheizt. In den Hauptbädern wird zusätzlich ein Handtuchwandheizkörper ca. 120x50 cm oder größer installiert. Der Handtuchwandheizkörper wird über die Fußbodenheizung mit niedriger Vorlaufemperatur betrieben und erhält eine Vorrüstung für ein optionales elektrisches Heizelement, welches nicht im Leistungsumfang enthalten ist. Jede Wohnung erhält einen weiß lackierten Unterputz-Verteilerschrank für die Fußbodenheizung, in dem die Stellantriebe und die Heizkreisverteiler montiert werden. Der Verbrauch wird an geeigneter Stelle gemessen, ggf. durch Fernabfrage oder Ablesen ermittelt. Die Zähler hierfür werden vom Verwalter im Miet- oder Leasingmodell angeschafft und installiert. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

20. Sanitäre Installation allgemein

Die Wohnungsstation sind mit einem Anschluss für die Trinkwarmwasserbereitung mit elektrischer Nacherwärmung und integriertem Bypass-System ausgestattet. Die Stationen sind speziell für niedrige Vorlaufemperaturen in 2 Leitersystemen ausgelegt und verfügen über einen ungemischten Heizkreisanschluss. Durch den Durchlauferhitzer ist sichergestellt, dass eine Trinkwarmwassertemperatur von 38 nicht unterschritten wird. Sämtliche Wasserrohrleitungen werden nach DIN/ VDI Vorschriften ausgeführt. Es kommt ein Hauswasserzähler mit Absperrventilen und Feinfilter zur Ausführung. Die Küchen werden mit Wasser- und Abwasseranschluss ausgestattet. Jede Wohnung erhält die nötigen Wasseruhren und Absperrventile. Die Zähler hierfür werden vom Verwalter im Miet- oder Leasingmodell angeschafft und installiert. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung. Im Außenbereich des Erdgeschosses werden an der Ost- und Westseite zwei absperzbare Außenwasseranschlüsse zur Wässerung des Gemeinschaftseigentums angebracht, welche über Wasserzähler des Gemeinschaftseigentums abgerechnet werden.

21. Ausstattung Hauptbad

Die Hauptbäder erhalten weiße Sanitär-Objekte der Marke Villeroy & Boch Serie Subway oder gleichwertig mit Wasserspararmaturen der Marke HANSA Serie Polo oder gleichwertig.

Zur Ausstattung gehören im Einzelnen:

- ein Tiefspül-WC wandhängend mit einem WC-Sitz mit Soft-Close-Funktion und Scharnieren aus Edelstahl der Marke Villeroy & Boch aus der Serie Subway weiß alpin oder gleichwertig mit integriertem Spülkasten und integrierter Betätigungsplatte für 2- Mengenspülung.
- ein Waschtisch Marke Villeroy & Boch aus der Serie Subway Größe 650x470 mm weiß alpin oder gleichwertig mit einer Waschtischarmatur der Firma HANSA Serie POLO oder Grohe Eurosmart
- eine bodengleich geflieste Dusche mit einer Brause-Thermostat- Batterie der Marke HANSA Serie MICRA mit einem Wandstangenset mit Handbrause, Brauseschlauch und Seifenschale der Serie BASICJET oder gleichwertig
- die bodengleiche Dusche erhält ein Duschboard mit Linienentwässerung nach Wahl des Verkäufers

Jede Dusche erhält eine Duschtrennung aus Glas, Fabrikat und Modell nach Vorgabe des Verkäufers.
Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner befinden sich im Abstellraum oder auf Wunsch alternativ, soweit technisch möglich, kostenneutral im Hauptbad.
Die Wohnungen 4, 5, 11, 12, 18 und 19 erhalten abweichend eine Vorrüstung für den Anbau von Klappbügeln (beidseitig vom WC).

22. Ausstattung Gäste-WCs

Die Gäste-WCs werden mit weißen Sanitär-Objekten, mit Wasserspararmaturen der Marke HANSA Serie Polo ausgestattet und erhalten ein Tiefspül-WC mit einem WC-Sitz mit Soft-Close-Funktion und Scharnieren aus Edelstahl der Marke Villeroy & Boch aus der Serie Subway weiß alpin oder gleichwertig mit integriertem Spülkasten und integrierter Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung. Hinzu kommt ein Waschtisch von Villeroy & Boch aus der Serie Subway weiß alpin oder gleichwertig (Größe in Abhängigkeit von der Planung) ausgestattet.
Gäste-WCs erhalten keinen Handtuchheizkörper.

TECHNIK

23. Lüftung

Die Abluft der Wohneinheiten zum Feuchteschutz wird über die Bäder und WCs sowie Abstellräume mit WM/ TR (falls vorhanden) nach DIN 18017-3 werden dezentral über Einzelraumlüfter entlüftet. Zuluft über Unterschnitt max. 1,5 cm in den Türen. Gesamte Wohnung nach DIN 1946-6. Lunos Silvento 30/ 60. Komponenten nach DIN 4719 bzw. DIN EN 13141. Planung und Ausführung gemäß Lüftungskonzept und technischer Vorgaben der Verkäuferin. Die Wohnungen erhalten dezentrale kontrollierte Lüftungsanlage mit einem Wärmerückgewinnungsgrad >80 %, Fabrikat Lunos e260 o. glw., welche im Gegentakt arbeiten. Die Lüftungsgeräte werden paarweise in den Wohn- und Schlafräumen gemäß Planung installiert. Durch die Überströmöffnungen in den Türunterschnitten können diese miteinander „kommunizieren“. Durch Querlüftung wird das Haus effektiv mit Frischluft durchströmt. Die Steuerung erfolgt über das Gerät.

24. Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Sämtliche Leitungen innerhalb der Wohnungen werden unter Putz verlegt. Jede Wohnung erhält einen Sicherungskasten zur Absicherung der einzelnen Stromkreise. Sämtliche Zuleitungen kommen aus einem Elektraum im Keller. Leitfabrikat: Gira E2 oder gleichwertig – Farbe weiß. Die Zähler werden zentral im Hausanschlusskeller installiert.
Zusätzlich zu den unten aufgezählten Elektroinstallationen erhält jede Wohnung zwei Datendosen, die in Abhängigkeit der Wohnungsgröße positioniert werden. Zusätzliche Datenoder Antennendosen können gegen Mehrkostenübernahme installiert werden.

Elektroinstallation Wohnzimmer:

2 Deckenbrennstellen, 4 Doppelsteckdosen
1 Dose für Kabelanschluss bzw. Satellit

Elektroinstallation Schlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 Doppelsteckdosen mit einem USB-A+C Anschluss, 1 Einfachsteckdose
1 Dose für Kabelanschluss bzw. Satellit

Sonstige Zimmer:

1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen mit einem USB-A+C Anschluss, 1 Einfachsteckdose

Elektroinstallation Küche:

1 Deckenbrennstelle
2 Doppelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose mit einer USB-A+C Anschluss
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
1 Steckdose über Herd
1 Herdanschluss

Elektroinstallation Diele (Flur):

Deckenbrennstellen in Wechselschaltung nach Erfordernis in Abhängigkeit der Flurgröße
1 Einfachsteckdose
1 Videogegensprechanlage

Elektroinstallation Bad:

1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle über Waschbecken
3 Stück Schuko-Steckdosen mit Klappdeckel – davon eine im Bereich des Handtuchwandheizkörpers
Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss (soweit nicht im Abstellraum vorgesehen)

Elektroinstallation Gäste-WC:

1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle über Waschbecken
1 Stück Schuko-Steckdosen mit Klappdeckel

Elektroinstallation Terrasse/Balkon:

1 Stück Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
1 Brennstelle mit Außenleuchte innen schaltbar, Fabrikat nach Wahl des Verkäufers

Elektroinstallation Abstellraum:

Lichtschalter mit Steckdose und gesonderte Steckdosen für Waschmaschine und Trockner auf 1,2 m Höhe (soweit nicht im Hauptbad vorgesehen)
1 Telefonanschluss, 1 Einfachsteckdose

Kellererraum:

1 Brennstelle mit Iso-Ovalleuchte

1 Schalter mit Steckdosenkombination als Aufputz für Feuchtraum.

Elektroleitungen im Kellererraum werden als Aufputzinstallation verlegt und diese werden dem jeweiligen Wohnungszähler zugeordnet.

25. Elektroinstallation Hauseingangsbereiche, Hausflur, Gemeinschaftsräume

Anzahl der Brennstellen als energiesparende LED-Beleuchtung im Außenbereich nach Erfordernis. Die notwendige Beleuchtung im Treppenhaus ist stockwerksweise über einen Präsenzmelder mit Zeitschaltuhr und energiesparender LED-Beleuchtung vorgesehen. Sämtliche Kabel im Keller werden Aufputz verlegt.

Auf der Dachfläche des Hauptdaches wird eine PV-Anlage mit ca. 30 Elementen- 9,3 kwp installiert. Der erzeugte Strom wird für die LWP bzw. dem Allgemeinstrom verwendet. Der überschüssige Strom wird dann über einen separaten +- Zähler in das Stromnetz eingespeist.

Auf Kundenwunsch und nach technischer Klärung und Übernahme der Mehrkosten ist in begrenzter Anzahl die Nachrüstung von Ladestellen an den Stellplätzen für Elektrofahrzeuge (max. 11 KW/ h Ladeleistung) möglich.

26. Rauchmelder

Die Wohnungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben mit Rauchmeldern ausgestattet. Die Rauchmelder sind batteriebetrieben, ohne Anschluss an eine Brandmeldezentrale oder Brandmeldeanlage. Diese Rauchmelder werden im Miet- oder Leasingmodell angeschafft und installiert. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

27. Sonstige Elektroinstallation

Die TV-Kabelverteilung bzw. eine kombinierte TV/ Medienverteilung erfolgt vom Hausanschlussraum im Keller zu den jeweiligen Wohnungen und wird vom einem Medienverteiler in der Wohnung sternförmig zu den TV/ Medien-Dosen gemäß Auflistung der Anschlüsse in Punkt 24 verteilt und angeschlossen.

Die TV-Kabelverteilung bzw. eine kombinierte TV/ Medienverteilung befindet sich im Abstellraum, Diele/ Flur bzw. Hauswirtschaftsraum gemäß Planung des Verkäufers.

Jede Wohnung erhält zusätzlich eine Klingelanlage inkl. Farb-Videogegegensprechanlage im Flur/ Diele.

28. Aufzugsanlagen

Die Aufzugsanlagen befinden sich in den Treppenhäusern und ermöglichen eine niveaugleiche Anfahrt aller Wohnungsetagen sowie des Kellergeschosses. Die Aufzüge haben eine Größe von ca. 110x140 cm Innenmaß der Kabine; Türbreite ca. 90 cm (genaue Maße können je nach Hersteller abweichen). Die Aufzugsanlagen erhalten ein Notrufsystem. Die Aufzugsinnenwände und Türen sind mit Edelstahloberfläche oder alternativ mit farbigen Designoberflächen gemäß Auswahl durch den Verkäufer/ Bauträger verkleidet.

Die Beleuchtung ist mit stromsparenden LEDs versehen. Die Aufzüge erhalten einen Handlauf, seitlich einen Spiegel und ein Steuertableau. Die Aufzugsfußböden sind aus Betonwerkstein passend zum Treppenhaus. Für die Aufzüge ist durch die Eigentümergeinschaft - für die Dauer der Gewährleistung - ein Wartungsvertrag mit dem Hersteller abzuschließen.

AUSSENANLAGEN

29. Außenanlage

Die Vegetationsflächen werden 25 cm stark mit Oberboden abgedeckt und gewalzt und einmalig mit Rasen eingesät. Im Freiflächenbereich wird eine unterirdischen Regenwasserrückstau und Versickerungsbehälter eingebaut. Die Terrassen erhalten eine 60x30 cm bzw. 60x40 cm Betonplatten im wilden Verband, nach Wahl des Verkäufers. Die Hauseingänge werden mit Betonsteinpflaster belegt. Pflanzen und Gewächse sind im Leistungsumfang enthalten. Die Eigentümer sind ab Übergabe zur Wässerung der Pflanzen verpflichtet. Insbesondere in der Anwuchszeit und an heißen Sommertagen ist eine umfangreiche Wässerung erforderlich. Die Briefkästen und die Video-Sprechanlagen werden in den Hauseingang integriert. Die Briefkästen, Fabrikat: Renz oder gleichwertig. Im Außenbereich wird der Müllstandort an zwei Plätzen gemäß Architektenplanung vorgesehen.

30. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird betoniert und mit einer OS8-Beschichtung versehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Rollgittertor oder Sektionaltor, welches mit Handsender und über einen Schlüsselschalter an einer außenliegenden Säule/ Wand betätigt werden kann. In der Mitte der Fahrbahn wird eine Verdunstungsrinne angeordnet. Die Markierung der Stellplätze erfolgt mit der OS8-Beschichtung in unterschiedlichen Farben. Zudem werden die Stellplätze nummeriert. Die Rampe wird mit zwei Entwässerungsrinnen (eine am Rampenanfang und eine am unteren Einfahrtspunkt) versehen und erhält eine Rampenheizung. Die Betonoberfläche der Rampe wird mit einer OS8-Beschichtung versehen.

Die Ein- und Ausfahrt wird mit einer Ampelschaltung geregelt. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über eine natürliche Belüftung über das Sektionaltor bzw. Rollgittertor sowie im baurechtlich nötigen Umfang über seitliche Lichtschächte.

Wege und Plätze: Die Oberflächen des Hauszuganges und Pkw-Stellplätzen sowie des Gehweges erhalten einen Belag aus Betonpflaster. Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen ist die Verlegung des Pflasters mit Gefälle bis zu 6 % erforderlich. Die Ausführung ist rollstuhlgerecht.

Spritzschutz: Kiesrandstreifen mit Stellkanten (Betonrasenstein) als Spritzschutz. Im Bereich des Hauszuganges wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Beleuchtung der Wege in den Außenanlagen mit bodennahen LED-Pollerleuchten und evtl. LED-Mastleuchten. Die Anzahl und die Mindestbeleuchtungsstärken gemäß DIN 12464-2 werden eingehalten.

Die Fahrradstellplätze im Fahrradraum werden mit Doppelstockparker nach DIN 79008 errichtet. Die Abstellung von Rollatoren und Kinderwagen erfolgt im separaten Raum im Untergang mit direktem Zugang zur Tiefgarage.

31. Allgemeines

Änderungen der vorgesehenen Ausführung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen bleiben vorbehalten, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Der gleiche Vorbehalt gilt auch bei Programmänderung der Hersteller und Lieferanten, wert- und qualitätsgleicher anderweitiger Ausführung. Im Einzelfall kann aus genehmigungsrechtlichen oder technischen Gründen von dieser Baubeschreibung, den Plänen und den einschlägigen DIN-Normen abgewichen werden. Jedem Erwerber werden bei Übergabe seines Wohnungsteileigentums ein Energieausweis, Bedienungs- und Pflegeanleitungen sowie eine Anleitung zum richtigen Lüften von Neubauten übergeben.

Die Hausverwaltung wird stellvertretend für die WEG nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums die Unterlagen zur Ausführungsplanung, Statik und sonstige relevante Unterlagen der Planung und Bauausführung erhalten. Die Hausverwaltung erhält einmalig eine Einweisung in die technischen Anlagen und die Haustechnik des Gebäudes. Änderungen auf Grund von Sonderwünschen werden in die Planung nur übernommen, soweit diese dem Verkäufer schriftlich beauftragt wurden. Weitere Planungsunterlagen sind nicht geschuldeter Leistungsumfang.



ENDLICH ZUHAUSE



norddeutsche
wohnbau

norddeutsche wohnbau gmbh
georgsplatz 8
30159 hannover
info@norddeutsche-wohnbau.de
norddeutsche-wohnbau.de
T: 0511 53569-0

