

BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU VON EINEM MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT 7 WOHN EINHEITEN Königshardter Straße 88 / Krähenstraße 2 in Oberhausen-Königshardt

01.0 GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung und nach den Vorschriften für Wohngebäude wie das Baugesetzbuch, die gültige Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, der statischen Berechnung, der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den anerkannten Regeln der Technik für den Hochbau. Alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß Landesbauordnung.

02.0 ALLGEMEINES ZUR VERTRAGSDURCHFÜHRUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Mehrfamilienhaus gemäß dieser Baubeschreibung und den beurkundeten Bauzeichnungen errichtet wird. Die den Käufer vor Beurkundung zur Verfügung gestellten Exposéés bzw. computersimulierte Ansichten sollen lediglich einer Vorstellung von dem zu errichtenden Wohnhaus vermitteln, ohne Anspruch auf Herstellung. Eine Haftung im Sinne der Prospekthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. In den Plänen eingezeichnete und angedeutete Möblierungen und technische Haushaltgeräte, wie Waschmaschinen und Trockner, dienen lediglich der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen Gründen sind möglich und bleiben bei gleichwertigem Ersatz vorbehalten.

Nicht näher beschriebene Materialien werden vom Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt.

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können nur berücksichtigt werden, soweit sie nicht die konstruktive Bauausführung des Bauvorhabens betreffen und frühzeitig schriftlich vor der Ausführung dem Bauträger mitgeteilt werden und er schriftlich sein Einverständnis angezeigt hat. Die Sonderwünsche sind direkt mit den am Bau beteiligten Firmen zu vereinbaren und evtl. Mehrkosten an diese zu vergüten. Die Ermittlung der zusätzlichen Kosten erfolgt durch Einzelnachweis über den Bauträger. Die Kosten für die Bearbeitung von Sonderwünschen sind vom Erwerber an den Bauträger zu vergüten, auch wenn diese nicht zur Ausführung kommen.

Werden keine Sonderwünsche schriftlich angezeigt, wird grundsätzlich die Ausstattung gemäß der Baubeschreibung ausgeführt.

03.0 GRÜNDUNG / BODENPLATTE

Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen.

04.0 DECKENAUFBAUTEN

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN 4108 / 4109 (Beiblatt 2).

05.0 AUSSENWÄNDE

Erdberührte Wände aus Stahlbeton. Oberfläche schalungsglatt, als weiße Wanne gemäß DIN und nach statischen Erfordernissen.

Nicht erdberührende Wände aus Mauerwerk bestehend aus:
Erhöhter Wärmeschutz: nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)

HLZ / KSV Mauerwerk mit einem Wärmedämmsystem inkl. Aussenputz, weiß bzw. farblich abgesetzte Flächen oder anderer Bekleidung (z.B. Klinker-Riemchen, Plattenbelag, Holzverkleidung) in Teilbereichen. Die Gestaltung der Fassaden in Form und Farbe obliegt dem Bauträger.

06.0 INNENWÄNDE

Tragende Wände aus 24 cm/ 17,5 cm/ 11,5 cm Kalksandstein oder gleichwertig. Nicht tragende Wände aus 11,5 cm Kalksandstein oder Metallständerwand, doppelt beplankt mit Gipsbauplatten. Alle Oberflächen der Innenwände werden in der Oberflächenqualität Q2 übergeben.

07.0 WAND- / DECKENPUTZ

Mauerwerkswände:

- einlagiger Maschinengipsputz mit allen erforderlichen Eckschutz- und Abschlusschienen.
- Oberflächenqualität Q2.

Decken:

- schalungsglatte Stahlbeton-Fertigbauteile, Stöße und teilflächig verspachtelt, Oberflächenqualität Q2 oder
- einlagiger Maschinengipsputz mit allen erforderlichen Eckschutz- und Abschlusschienen, Oberflächenqualität Q2.

Davon ausgeschlossen werden Keller-, Technik-, Hauswirtschaftsräume sowie die Tiefgarage.

Die technische Ausführung der Innenwände obliegt dem Bauträger.

08.0 FENSTER

In den Wohnungen werden hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster, aussenseitig schwarz – innenseitig weiß eingebaut. Je Raum mindestens ein Dreh-/ Kippflügel bzw. zu Balkonen oder Terrassen mindestens ein Dreh-/ Kipp-Fenster-Türelement. Alle Fenster erhalten einen putzbündigen Rollladenkasten mit abnehmbarer unterer Revisionsklappe und Kunststoff-Rollläden in der Farbe hellgrau. Außenfensterbänke sind aus Aluminium, Farbe schwarz.

Die Innenfensterbänke, bei nicht bodentiefen Fenstern, erhalten einen Kunststein (weiß) aus Mikro Aglo Carrara oder gleichwertig.

Die Gestaltung der Fenster in Aufteilung, Form und Farbe obliegt dem Bauträger.

09.0 ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN

Fenster mit Rollläden in den Wohnungen sind mit elektrischen Motoren und einer Auf-/Abschaltung geplant. Die Schalter befinden sich unterhalb der Rollladenkästen. Ein Fenster je Wohnung erhält eine (abnehmbare) Nothandkurbel für den 2. Rettungsweg. Jeweils ein Fenster zu den Balkonen wird mit einer bodentiefen Schwelle ausgestattet.

10.0 INNENTÜREN

Das Wohnungseingangstürelement (Holz) besteht aus einer Weißlackoberfläche mit eckiger Kante incl. Rosetten- u. Edelstahldrückergarnitur und einer absenkbaren Bodendichtung, einem Spion und einem Profilzylinder.

Zimmertüren/ Holztürelemente (Röhrenspan) mit Futter und Bekleidung, Oberfläche weiß Lack, eckige Kanten einschl. Druckergarnitur in Edelstahloptik (Materialwert bis 25 € einschl. d. z. Zt. gültigen Mehrwertsteuer).

11.0 HAUSTÜRANLAGE

Die Aluminium-Haustüre mit Isolierverglasung und Dreifachverriegelung wird analog zur den Fensteranlagen eingebaut und erhält eine Edelstahl-Drücker-Garnitur. Die Gestaltung in Aufteilung, Form

und Farbe obliegt dem Bauträger. Es werden zwei Schlüssel je Wohnung für die Haustüranlage übergeben.

12.0 DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke nach statischer Berechnung, einer Wärmedämmung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und aller erforderlicher Eindichtungen gemäß Ausbildung eines Umkehrdaches, im Abschluss bekliest. Randausbildung als Attika mit Attika-Abschlussblech aus vorbewittertem Zink.

Die Regenfallrohre und Dachrinnen werden aus vorbewittertem Zink eingebaut.

13.0 PHOTOVOLTAIKANLAGE | DACHAUFBAUTEN

Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage platziert zur Unterstützung der Heizungsanlage (Wärmepumpe). Die Stromgewinnung (Einspeisung) erfolgt auf dem Allgemein-Strom der Eigentümergemeinschaft.

Die exakte Größe der Anlage kann erst mit der Werkplanung fixiert werden – als Planungsgrundlage gehen wir von ca. $\pm 55-60$ m² Modulfläche und einer Leistung von ca. $\pm 11-14$ kWp aus.

14.0 KLINGELANLAGE / BRIEFKÄSTEN

Briefkästen, Gegensprechanlage und Kameramodul mit elektr. Türöffner am Hauseingang. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Videomodul.

15.0 TV- / INTERNET-ANSCHLUSS

Ein Internet-Anschluss wird bereitgestellt, über den ein TV-Signal erhältlich ist. Der Vertragsabschluss erfolgt käuferseitig.

Je Wohnung zwei Anschlusspunkte (Kabelfernsehanschluss vorgerüstet und CAT 7), Standort nach Wahl des Erwerbers. Ein Kabelanschluss erfolgt nicht vom Bauträger.

16.0 TELEFONANLAGE / MULTIMEDIA / NETZWERK

Je Wohnung zwei Anschlusspunkte über EDV-Verkabelung (CAT 7, siehe auch Punkt 15.0), Standort nach Wahl des Erwerbers, und ein Unterputz-Multimediaverteiler mit vorkonfektionierten Netzwerksteckern an ankommenden Leitungen (CAT 7). Die eventuell notwendigen Anschlussgebühren sind von den Erwerbern zu tragen.

Glasfaserleitungen vom Hausanschlussraum zu jeder Wohnung werden vor gerüstet. Ein Glasfaseranschluss erfolgt nicht vom Bauträger.

17.0 SANITÄR

Wasserleitungen aus PVC- bzw. Edelstahl gem. Hygiene-Verordnung, Falleleitungen aus SML-Rohr bzw. HT-Rohr, Schalldämmung nach DIN 4108/4109, Entwässerungsleitungen aus PVC-Hart-Kunststoffrohren entsprechend den Vorschriften der Stadt. Alle Installationen erfolgen – sofern dies bautechnisch möglich ist - in einem Installationsschacht. Die Installationsschächte werden zusätzlich schallisoliert.

Je Wohnung ist im Waschraum oder Kellerraum ein Waschmaschinen- und Wäschetrockner-Anschluss (Kondensat-Trockner) mit getrennter Erfassung von Wasser und Strom vorgesehen. Es wird ein gemeinschaftliches Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Keller bereitgestellt

In den Küchen ist ein Spülmaschinenanschluss (Kaltwasser) über die Zu- und Ablaufleitung der Spüle vorgesehen.

Die Einrichtung des Bades erfolgt gem. Planung des Bauträgers.

Einrichtungsgegenstände Sanitär:

wandhängende WC-Anlage, Keramag, Renova Plan, mit Deckel, Geberit-Unterspülkasten mit Drückerplatte Grohe Skate Cosmopolitan oder gleichwertig,

Waschtisch-Anlage, 600*480 mm, Keramag, Renova Plan, mit Einhand-Waschtischbatterie, mit Designsiphon und Eckventilen.

Bodenbündig geflieste Dusche, Größe Duschbereich: 90 x 130 cm (WHG 1, 3 ,5) bzw. 90 x 140cm (WHG 2, 4, 6, 7) nur möglich am Standpunkt, der vom Planer vorgegeben bzw. mit ihm abgestimmt ist mit Edelstahl-Ablaufrinne und UP-Einhand-Brausebatterie, Grohe oder gleichwertig, mit Brausegarnitur und Selekttra-Handbrause oder gleichwertig.

Die Dusche wird mit einer feststehenden Glastrennwand (l)130 cm (WHG 1, 3 ,5) bzw. (l)140 cm (WHG 2, 4, 6, 7) und raumhoch seitlich eingefasst. Durch die Glastrennwand und die Rinnenausführung entfällt die Barrierefreiheit nach Landesbauordnung.

Im Gäste-WC, falls in der Wohnung vorhanden: Waschtisch-Anlage, 500*380 mm, Keramag, Renova Plan, mit Einhand-Waschtischbatterie, mit Designsiphon und Eckventilen.

Sämtliche nicht aufgeführten weiteren sanitären Einrichtungsgegenstände sind vom Erwerber zu tragen. Alle hier aufgeführten Armaturen sind in chromoptik vorgesehen.

Für das Haus wird eine allgemeine frostsichere Außenzapfstelle vorgesehen.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

18.0 HEIZUNGSANLAGE

Luftwasserwärmepumpe einschl. Steuergeräten, sowie allen erforderlichen Anschlüssen.

Warmwasserfußbodenheizung mit allen erforderlichen Anschlüssen und Heizkreisverteiltern.

Steigerrohrleitungen aus Kupferrohr mit erforderlicher Wärmeisolierung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt mittels Raumthermostate für jeden Wohnraum und über elektrische Stellmotoren am Heizkreisverteiler. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Wärmetauscher der Luftwasserwärmepumpenanlage.

Jedes Badezimmer erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper in der Farbe weiß, der mit der Temperatur der Fußbodenheizung betrieben wird.

19.0 ELEKTROINSTALLATION

Ausführung nach den geltenden Richtlinien des VDE und des Versorgungsunternehmens EVO (Energieversorgung Oberhausen) einschl. Fundamenterder, Schalterprogramm der Fa. GIRA Typ E2 oder gleichwertig. Die Verlegung erfolgt Unterputz. Im Untergeschoss erfolgt die Verlegung Aufputz und mit Kabeltrassen bzw. Kabelkanälen.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungs- oder Präsenzmelder gesteuert. Die Außenbeleuchtung wird über einen Dämmerungsschalter gesteuert.

Es werden Leerrohre für eine PV-Anlage bis zum Dach verlegt. Eine PV-Anlage oder die Verkabelung erfolgt nicht vom Bauträger.

Die Wohnungen werden in Teilen abweichend zur VDE, wie folgt ausgestattet (wenn diese Räume vorhanden sind – je nach Wohnungstyp unterschiedlich).

19.1 FLUR / ENTRÉE

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

1 Schukosteckdose

19.2 WOHNZIMMER

1 Deckenbrennstellen

6 Schukosteckdosen

1 Anschlussdose Kabel

1 Telefonleerdose (CAT 7)

19.3 ESSEN

1 Deckenbrennstelle
2 Schukosteckdosen

19.4 KÜCHE

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
3 Schukosteckdosen
1 Schukosteckdose Dunstabzugshaube
1 Anschluss Elektroherd 380 V
1 Anschluss Spülmaschine 3,5 KW
1 Anschluss Kühlschrank
1 Anschluss Gefrierschrank

19.5 BAD

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
2 Feuchtraumsteckdosen

19.6 GÄSTE-WC (WENN VORHANDEN)

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
1 Feuchtraumsteckdose

19.7 Abstellraum (WENN VORHANDEN)

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
1 Schukosteckdose

19.8 SCHLAFEN / ZIMMER

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
3 Schukosteckdosen
1 Anschlussdose Kabel
1 Telefonleerdose (CAT 7)

19.9 BALKON / TERRASSE

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, von innen schaltbar
1 Feuchtraumsteckdose in Ausschaltung, von innen schaltbar

19.10 WOHNUNGSKELLER

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
1 Schukosteckdosen

19.11 ALLGEMEINRÄUME

Treppenhaus, Kellerflure, Technikräume und Waschkeller werden mit Leuchten und Leuchtmitteln nach Wahl des Bauträgers bestückt.

19.12 WASCHKELLER

entfällt

19.13 AUSSENANSCHLÜSSE (allgemein)

1 Haustürbeleuchtung
3 Leuchten Tiefgaragen-Abfahrt

20.0 FLIESEN

Wandfliesen in Bädern und Gäste-WCs auf 1,20 m Höhe ausschließlich an Wandflächen mit Sanitärinstallationen, jedoch raumhoch bis 2,50 m Höhe in Duschbereichen.

- Material
- Verlegung im Dünnbettverfahren
- dauerelastischer Versiegelung
- Verfugung in weiß oder grau
- Materialpreis der Fliesen bis 30,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer

Bodenfliesen im Bad, im Gäste-WC

- Material
- Verlegung im Dünnbettverfahren
- Sockelleisten
- dauerelastischer Versiegelung
- Verfugung in weiß oder grau
- Materialpreis der Fliesen bis 30,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer

Grundlage für die Fliesen ist eine Normalverlegung, d.h. rechtwinklig zu den Hauptwänden bei einer Fliesengröße von 20 x 20 cm bis 30 x 60 cm für Wand und Bodenfliesen. Größere oder kleinere Fliesen sind als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich. Bordüren und Dekorfliesen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Fensterbänke:

Innenfensterbänke in Mikro Aglo Carrara oder gleichwertig (weißer Kunststein) oder Sonderwünsche gegen Aufpreis, werden in allen Wohn- und Schlafräumen mit gemauerten Brüstungen verlegt.

21.0 OBERBODEN

In Bädern und WCs wird der Boden gemäß Punkt 20.0 gefliest.

Alle übrigen Räumen der Wohnung erhalten einen Parkettboden, mit dem Estrich verklebt, als Einzelstab-Fertigparkett in Eiche natur, Maße ca. 470mm x 70mm/ NS 3mm, Velegemuster Schiffsboden. Die Oberfläche kann wahlweise geölt (natur) oder matt lackiert (natur) ausgeführt werden. Die Fußleisten haben die Maße ca. 40mm x 15mm und sind weiß lackiert. Anschlüsse an bodentiefen Fenstern werden mit einer Flachleiste in Eiche, Maße ca. 5mm x 23mm, ausgeführt.

Andere Böden sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis bis zu einer Aufbauhöhe von ca. 15 mm möglich. In dem Fall wird der Parkettboden mit 60,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer und die Fußleisten mit 6,50 €/m² inkl. Mehrwertsteuer vergütet.

In den Kellerräumen werden die Böden mit grauer Estrichfarbe gestrichen.

22.0 TREPPENHAUS / TREPPE / AUFZUG

Treppenhaus:

Stahlbetontreppenlauf in allen Geschossen nach statischer Berechnung mit einem Belag aus Naturstein, Material Sardo Bianco oder gleichwertig. Wandseitiger Handlauf aus runden Edelstahlrohr auf Wandkonsolen.

Treppengeländer aus Stahl, lackiert, mit Edelstahlhandlauf. Die Ausführung obliegt dem Bauträger.

Aufzug:

Personenaufzug für 5-6 Personen mit einer Nennlast von 500 kg einschl. aller zugehörigen Anschlussmaterialien und Montage.

23.0 MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

Im Treppenhaus werden die Wand- und Deckenflächen, grundiert, gespachtelt, und beschichtet nach Wahl des Bauträgers.

In Wohnungen werden die Wände mit unbehandelten Gipsputzoberflächen oder Gipsbauplatten übergeben, Oberflächenqualität: Q2.

Sämtliche Maler- und Anstricharbeiten in den Wohnungen sind Käufersache.

Die Kellerräume erhalten – ausgenommen vom Treppenhaus und Tiefgarage - keinen Anstrich.

24.0 TERRASSEN / BALKONE

Abdichtung gegen Wasser nach dem Stand der Technik. Belag aus Keramikplatten der Größe ca. 60 cm x 60 cm (Materialpreis der Platten bis 40,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer) oder Betonwerksteinplatten der Größe ca. 40 cm x 40 cm (Materialpreis der Platten bis 40,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer), Geländer aus Edelstahl oder gleichwertig mit satinierten Sicherheitsgläsern. Die Gestaltung des Geländers obliegt dem Bauträger. Flächen der Terrassen- und Balkonbeläge laut Zeichnung.

25.0 AUSSENANLAGEN

Zufahrten und Hauszugang mit Betonsteinpflaster und Kantensteinen, sonstige Grundstücksflächen als reines Grobplanum mit auf dem Grundstück gelagerten Bodenmassen (keine finale Oberfläche und Modellierung).
Die Mülltonnen- und Wärmepumpen-Einhausung erfolgt mit einem Zaun. Weitere Zäune werden vom Bauträger nicht errichtet.

26.0 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, ausgeleuchtet, mit automatischem Sektionaltor und Ampelanlage, inkl. einem Handsender pro Stellplatz. Der Boden erhält eine Oberflächenschutz-Beschichtung. Die Wände und Decken werden mit heller Dispersionsfarbe gestrichen. Die Zufahrt wird aus Betonsteinpflaster hergestellt.

Der PKW-Tiefgaragenstellplatz kann - als Sonderwunsch - mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge mit bis zu 11 KW Ladeleistung ausgestattet werden.

HINWEIS: Seitens des Energieversorgers EVO kann nur eine reine Ladeleistung für Elektrofahrzeuge von 33 KW bereit gestellt werden. Werden mehrere Ladestationen eingebaut, kann die Leistung aus der Hausversorgung - wie verfügbar - ergänzt und gleichzeitig ladenden Fahrzeuge über ein intelligentes Lademanagement bestmöglich versorgt werden.

27.0 SPIELPLATZ & FAHRRADSTELLPLÄTZE

Ein Kinderspielplatz wird nicht errichtet. Sollte von der städtischen Baubehörde ein Spielplatz gefordert werden, verzichtet der Käufer ausdrücklich auf die Ausführung.

Flächen für die Fahrrad-Stellplätze werden in der Tiefgarage vorgehalten – Fahrradständer werden nicht errichtet. Jeder Fahrrad-Stellplatz wird mit einer abschließbaren Schukosteckdose ausgestattet.

28.0 ERSCHLIESSUNG

Im Festpreis enthalten sind alle privaten Erschließungskosten, z.B. Kanal-, Wasser- und Stromanschlusskosten, sowie der Telefon-/ Internetanschluss. Nicht enthalten sind die Kosten der öffentlichen Erschließung, soweit sie von den Behörden in Zukunft gefordert werden.

29.0 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind dem Bauträger schriftlich mitzuteilen. Ferner sind sie den ausführenden Firmen unmittelbar in Auftrag zu geben, abzustimmen und mit diesen direkt abzurechnen.

30.0 EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach Übergabe der Wohnung ausgeführt werden.

31.0 SONSTIGES

Sämtliche Arbeiten werden einschl. des Materials und sämtlicher Nebenarbeiten in fertiger Arbeit hergestellt.

Irrtümer bleiben vorbehalten.

Sollten Änderungen oder Abweichungen aus der Baubeschreibung notwendig werden, sind diese mit dem Käufer abzustimmen.

Das Bauwerk wird besenrein übergeben - eine Bauschlussreinigung des Hauses ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Außenanlagen sind nur schematisch dargestellt. Geländeanpassungen an den Grenzen werden - falls erforderlich - durch Böschungen oder mit Maßnahmen im Ermessen des Bauträgers ausgeglichen.

Die Tiefgarage wird ungedämmt ausgeführt. Bei extremen Witterungsverhältnissen kann es im Einzelfall zu einer Kondensatbildung an der Decke kommen.

atelier rheinruhr concept GmbH
Oberhausen, im Januar 2024