

BAUBESCHREIBUNG:

**zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten in 47574 Goch, Feldstrasse 26/28
Bauherr: City Wohnen Goch GmbH & Co KG, Hassumer Straße 77, 47574 Goch**

Es handelt sich um 2 Neubauten mit je 6 Wohneinheiten, zu jedem Objekt gehören 2 Pkw-Garagen in Massivbauweise und 4 Pkw-Aussenstellplätze.

Das teilunterkellerte Gebäude wird in konventioneller Bauweise massiv gebaut.

Im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss entstehen je Objekt zwei Wohneinheiten mit großzügigen Balkonen.

Im Kellergeschoss sind ein Raum für die Haustechnik und ein Abstellraum mit 6 kleinen (ca 2 qm) Einzelabstellräumen in Leichtbauweise für die Bewohnergemeinschaft vorgesehen.

Planung:

Die erforderlichen Bauantragsunterlagen, die Bauzeichnungen, der Lageplan, das Energiekonzept sowie die statischen Berechnungen mit Bewehrungsplänen werden durch den Bauträger erstellt und anschließend bei der zuständigen Behörde zur Genehmigung eingereicht.

Vor Ausführungsbeginn wird ein Bodengutachten eingeholt.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 nach Kfw-Richtlinien, informieren Sie sich bei uns über die interessanten Finanzierungsmöglichkeiten der KFW Bank.

Die Kosten und Gebühren für Behörden, Genehmigungen sowie Abnahme durch Sachverständige sind im Kaufpreis enthalten.

Notwendige Vermessungsarbeiten insbesondere die Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Hausanschlüsse:

Sämtliche Kosten für die Strom- und Wasserversorgung und die Kosten für den Telekomhausanschluss sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemeine Grundlagen:

Das Gebäude wird in massiver, solider konventioneller Bauweise nach den Regeln der Baukunst, sowie dem derzeitigen Stand der Technik nach den zurzeit gültigen Vorschriften für den Hochbau, der Landesbauordnung, den DIN-Vorschriften, sowie der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C) und der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und somit die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien wird berücksichtigt.

Die Gewährleistung erfolgt nach BGB.

Erdarbeiten:

Ausführung sämtlicher für die Erstellung des Wohnhauses notwendiger Erdarbeiten einschließlich Rodung des Grundstücks und Abfuhr überschüssiger Erdmassen.

Kanalbauarbeiten:

Verlegung der PVC Kanalrohre für Regen- und Schmutzwasser , incl. aller Form- und Verbindungsteile und Kontrollschächten, innerhalb und außerhalb des Gebäudes mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Regenwasser wird nach Vorgabe der zuständigen Behörde über den Anschluss an den Regenwasserkanal abgeleitet.

Rohbauarbeiten:

- Keller :
Bodenplatte und Kelleraußenwände als Stahlbetonkonstruktion nach Statik.
- Innen-und Außenwände
Kalksandsteinmauerwerk KSV-24,0 - 11,5 cm nach statischen Erfordernissen.
KS-Iso-Kimmschichten zur Reduzierung von Wärmebrücken .
- Verblendmauerwerk
Ziegelmauerwerk nach Wahl des Bauträgers.
- Aussenfensterbänke
aus profilierten Sichtbetonplatten Modell Schoenen Goch, nach Wahl des Bauträgers
- Massivdecken und Balkonplatten
Ausführung nach Statik als Fertigteildeckenplatten mit Aufbeton.

Zimmererarbeiten:

Holzkonstruktion des Dachstuhls nach Zimmermannsart und Statik, vorgetrocknetes Bauholz KVH, Güteklasse II.

Dachüberstände mit unterseitiger Profilholzverbretterung Farbton mittelgrau.

Wärmedämmputzverbundsystem:

Teilflächen der Außenwände erhalten ein Wärmedämmputzverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaum mit einem Oberputz als Kunstharzstrukturputz und algizidem Anstrich , Farbton weiss.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten:

Satteldach mit Tonziegeleindeckung, zB Braas Rubin 11 V Farbton anthrazit
(oder gleichwertiges Produkt)

Dachrinnen ,Fallrohre, Dachgauben, Abdeckungen und Dachrandverkleidungen aus vorbewittertem Zinkblech.

Abdichtung der Balkone und Flachdachflächen aus zweilagiger Bitumen-Schweißbahn, Zinkeinfassungen an den Terrassentüren.

Die Wohnzimmer im Dachgeschoss erhalten je 1 Dachflächenfenster Typ Velux Energy-Star GGU SK 06, 114/118 cm, mit elektr. betriebenem Aussenrollo.

Die rückseitig angelegten Abstellräume im Dachgeschoss erhalten je 1 Dachflächenfenster wie vor beschrieben, jedoch ohne Rollo.

Fenster/Haustüre:

Weißer Kunststoff-Fenster Fabr. Weru System Afina One (oder gleichwertiges Produkt), als Drehkippelmente mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.

Außenfensterbänke in Wärmedämmputzfassaden als Aluminiumprofile, Farbton weiß oder alu-natur.

Haustüranlage mit Briefkästen, Sprech- und Klingelanlage aus Aluminium nach Wahl des Bauträgers, Farbton weiß.

Haustürüberdachung aus Sicherheitsglas mit Edelstahlhalterung.

Rollladen:

Alle senkrechten Fenster in den Wohnräumen erhalten Kunststoffrollladen mit Kurbelbedienung. Die gedämmten Rollladenkästen sind flächenbündig mit dem Mauerwerk, der Revisionszugriff erfolgt von innen.

Heizungsinstallation:

Sole-Wärmepumpe Typ Ochsner GMSW 22 plus (oder gleichwertiges Produkt) mit Tiefenbohrungen Frischwassertechnik mit Wärmespeicher für die Brauchwasserversorgung. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung.

Sanitärinstallation:

Bäder:

- 1 WC-Anlage, Clivia weiß mit Unterputzspülkasten und Kunststoff- WC-Sitz
- 1 Porzellan Handwaschbecken, Clivia weiß 65 cm mit Clivia-Top Einhebelmischer
- 1 bodengleiche, mit Mosaik geflieste Dusche mit Edelstahlsenke, Brauseschlauch und Handbrause und Einhebelmischer, Echtglas-Pendeltüre
- 1 Design- Handtuchheizkörper 60*178 mm in weiß
- 1 Spiegelschrank in weiß mit LED Leuchte und Steckdose
- 1 Satz Accessoires bestehend aus Handtuchhalter, Bürstenhalter und Papierrollenhalter

Innenliegende Bäder werden mit einem Lüfter Modell Helios super-silence (oder gleichwertiges Produkt) entlüftet.

Küche:

- 1 Anschluss für die Spüle
- 1 Anschluss Spülmaschine

Abstellraum:

- Je 1 Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner im Abstellraum.
- 1 Kunststoffwaschbecken mit Eimerrost

Elektroinstallationen:

Die geplante Installation entspricht den VDE- und EVU-Vorschriften, sowie den DIN-Normen. Anschluß an das Stromnetz durch den Bauträger.

Eingebaut werden Markenfabrikate als Standardprogramme, z.B. Gira oder gleichwertiges für Schalter und Steckdosen. Die vorgesehene Unterputzinstallation besteht aus:

1. Ausstattung der Wohnungen:

- **Flur incl. Abstellraum 2:**
2 Deckenbrennstellen mit 3 Schaltungen
1 Steckdose
Gegensprechanlage mit Türöffner
- **Wohnen/Essen:**
2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung
7 Steckdosen
1 TV Anschluss
1 PC Anschluss
- **Küche:**
1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung
6 Steckdosen
1 Herdanschluß 380 V
1 Steckdose mit Steckdosenkreis für Spülmaschine
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)
- **Abstellraum 1:**
1 Deckenleuchte weiß mit Ausschaltung
1 Steckdose
- 1 Übergabepunkt für Telefon/Internet
1 Unterverteilung mit Sicherungskasten
- **Bad:**
1 Deckenleuchte weiß mit Ausschaltung
1 Wandbrennstelle mit Schaltung (Spiegelschrank)
2 Steckdosen
- **Schlafen :**
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
4 Steckdosen
1 TV Anschluss
1 PC Anschluss
- **Büro :**
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
4 Steckdosen
1 PC Anschluss

- Balkone:
 - 1 Außenleuchte chrom mit Ausschaltung
 - 1 Steckdose mit Ausschaltung (mit Kontroll-Leuchte)

2. Ausstattung der Gemeinschaftsräume/ Sonstiges:

- Zählerverteilung mit Stromzählern
- Tasterschaltung mit Leuchten im Treppenhaus
- Abstell- und Gemeinschaftsräume mit Schaltung und Leuchten sowie je 1 Steckdose
- Gegensprechanlage mit Türöffner für alle Wohnungen
- Technisat Satellitenanlage
- Außenleuchten mit Bewegungsmeldern im Eingangsbereich und der Zufahrten

Innenputzarbeiten:

Die Wandflächen der Wohnräume und das Treppenhaus erhalten einen Maschinenputz in geglätteter Ausführung.

Betondecken werden unterseitig verputzt, wie vor beschrieben, jedoch mit gefilterter Oberfläche.

Die Kellerräume bleiben unbehandelt.

Trockenbauarbeiten Dachgeschoss:

Die gedämmten Dachschrägen und Deckenflächen im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten malerfertig (Oberflächenqualität Q 2) verkleidet.

Der Zugang zum Speicher erfolgt über eine gedämmte Bodeneinschubtreppe 60*120 cm, der Speicher wird mit OSB-Platten ausgelegt, die Dachschrägen werden gedämmt und mit Folie bespannt.

Abstellräume im Keller:

Im Keller ist je Wohneinheit ein ca. 5 qm großer Abstellraum in Leichtbauweise aus Spanplatten vorgesehen.

Wärmedämmung:

Hochwertige Markendämmstoffe in ausreichender Stärke an allen Außenbauteilen.

Sorgfältige Ausführung, reduzierte Wärmebrücken.

Dichtigkeitskontrolle:

Durchführung einer Blower-Door Messung zur Kontrolle der Luftdichtigkeit.

Estrich:

Alle Wohn und Nebenräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschallschutz.

Im Keller ist ein Zementestrich auf Trennlage vorgesehen.

Balkone:

Thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion, Belag Kunststoffdielen in braun, Holzdielenoptik.

*Brüstungsgeländer aus verzinktem Rundrohr und Glasfüllung (Milchglas).
Sichtschutz bei nebeneinanderliegenden Balkonen aus Kunststoffplatten.*

Treppenhaus:

Stahlbetontreppenkonstruktion mit Granitbelag (Padang christallo) auf Treppenläufen und Podestflächen.

Rundstahlgeländer mit Farbanstrich, Farbton mittelgrau.

Die Wandflächen und Deckenflächen werden mit einem Malervlies beschichtet und erhalten einen Farbanstrich, Farbton weiß.

Fliesenarbeiten/Naturstein:

Bad:

Wand- und Bodenfliesen im Materialwert bis 30,00 €/qm, nach Wahl des Erwerbers.

Mosaik im Duschbodenbereich bis 60,00 €/qm, nach Wahl des Erwerbers.

Natursteinarbeiten:

Innenfensterbänke in den Wohnräumen, außer in gefliesten Flächen und in der Küche, aus Naturstein nach Wahl des Erwerbers Materialwert bis 150,-€/qm.

Versiegelung:

- *Versiegelung der senkrechten Gebäudeaußenecken in der Verblendung (Dehnungsfugen).*
- *Versiegelung der Fensterbänke und Fensteranschläge außen*
- *Versiegelung der Fensterelemente innen, dampfdichte Abdichtung*
- *Versiegelung der senkrechten und waagerechten Dehnungsfugen in Fliesenbelägen*

Versiegelungs- und Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und müssen nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Erwerber regelmäßig geprüft werden. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung!

Innentüren:

In allen Wohnungen nach Wahl des Erwerbers.

Wertansatz je Element: 250,-€ incl. Drücker.

Wohnungseingangstüren in weiß mit Profilzylinderschloss, Spion und Schallschutzdichtung nach Wahl des Bauträgers.

Kellerräume incl. Treppenhaus erhalten feuerhemmende Stahltüren.

Oberböden in den Wohnungen:

Vinyl Böden (zB Design Conceptline oder gleichwertig) Hart-PVC-Belag in Holzdielenoptik nach Wahl des Erwerbers in allen Wohnräumen außer im Bad, Kunststoffsockel in weiß

Malerarbeiten Wohnungen:

Die Wandflächen und die gespachtelten Dachschrägen und Deckenflächen im Dachgeschoss werden mit einem Malervlies beschichtet und erhalten einen Farbanstrich, Farbton weiß.

Die verputzten Deckenflächen im Erd- und Oberschoss erhalten einen Anstrich, Farbton weiß.

Garagen:

*Die Garagen werden als konventionell gemauerte Garagen errichtet.
Betonboden auf Streifenfundamenten, Zementestrich, Betondecke, Mauerwerk als Kalksandsteinmauerwerk, Ansichtsflächen mit Verblendmauerwerk wie Wohnhaus.*

Abdichtung der Flachdachfläche aus zweilagiger Bitumenabdichtung mit Zinkrand und extensiver Begrünung.

Zugang über ein Stahl-Schwinger, Farbton weiß.

Je 1 Ausschaltung mit Kunststoffleuchte und 1 Steckdose.

Außenanlage:

Die Außenanlage wird vollständig durch den Bauträger erstellt.

Die Zufahrten, Stellplätze und die Hauszuwegung werden mit Betonsteinen, Brötchen 20/10/8 cm Farbton anthrazit gepflastert.

Die Zugänge zu den Haustüren werden mit Rampen barrierefrei angelegt.

Angrenzend an die Garage 1 (Wohnhaus 28) wird eine Gemeinschaftsfläche für Mülltonnen und Fahrräder angelegt.

Verbleibende Grundstücksflächen werden mit bodendeckenden Pflanzen oder als Grünanlage angelegt.

Allgemeines:

Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Erfordernisse notwendig sind bleiben vorbehalten, sie sind jedoch mindestens gleichwertig.

Eigenleistungen oder Sonderwünsche sind nach Absprache möglich.

Die Wertgrenzen in € verstehen sich brutto incl. der gesetzl. Mehrwertsteuer.

Um einen reibungslosen Ablauf garantieren zu können ist es erforderlich, auszuwählende Einrichtungsgegenstände, wie Türen, Bodenbeläge, Wandfliesen etc. beim vom Bauträger bestimmten Händler auszuwählen.

Folgende Leistungen sind nicht im Angebotsumfang enthalten:

- *Beleuchtungskörper in den Wohnräumen*
- *Kosten für den Internet/Telefonanschluss (Telekom)*

Goch im Juli 2017