

B a u b e s c h r e i b u n g

für die Reihenhäuser in Taunusstein-Hahn, Am alten Sportplatz (Baufeld 2)

Die Beschreibung gilt je Haustyp

Allgemein

Das Gebäude wird nicht unterkellert und in solider Bauweise errichtet.

Alle verwendeten Materialien sind sorgfältig unter technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ausgesucht.

Rohbauarbeiten

Gründung

Die Bodenplatte, sowie die Streifen- und Einzelfundamente werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Außenwände und Haustrennwände

Alle Außen- und Haustrennwände werden aus Kalksandstein-System-Bausteinen errichtet, Stärke nach Plan und Statik. Die Außenwände erhalten eine Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände

Alle nichttragenden Innenwände und die Verkleidung der Installationsschächte werden auf Ständerwerk mit Doppelbeplankung aus Gipskartonplatten hergestellt.

Decken

Die Decke über dem Erd- und Obergeschoss wird mit Filigranplatten und Aufbeton als Stahlbetonmassivplatte nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Alternativ kann die Ausführung mit Spannbetonhohldielen erfolgen, die Festlegung des Systems obliegt dem Bauträger.

Treppen

Die Treppe ist als Stahlharfensystemtreppe mit Holzstufen Buchefurnier vorgesehen.

Der an der Wand befestigte Handlauf wird passend zu den Stufen in Buchefurnier ausgeführt.

Dachkonstruktion und Klemperarbeiten

Ausführung entsprechend Planung als Satteldach mit erforderlicher Wärmedämmung.

Die Dacheindeckung erfolgt auf Latung mit Betondachsteinen, naturrot.

Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung.

Schneefanggitter als Option gegen Aufpreis lieferbar.

Ausbauarbeiten

Sanitär

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmetauscher, welcher Bestandteil der Hausübergabestation ist. (siehe Pkt. Heizung)

Die Kalt- und Warmwasserverteilung erfolgt komplett in Kupferrohrleitungen (Fabr. Sanco), deutsche Herstellung, verbunden mit Pressfittings Fabr. VIEGA, Typ Profipress.

Alternativ ist die Verwendung von typengeprüften Kunststoffleitungen nach Wahl des Bauträgers möglich.

Die innenliegenden Bäder und WC's erhalten eine mechanische Entlüftung mit einem Kleinraumventilator Fabr. Helios.

Jedes Haus erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluß im vorgesehenen Gäste-WC.

Die verchromten Armaturen in den Bädern werden als Einhebelmischer in Aufputzausführung ausgeführt, Fabrikat KLUDI, Serie Topara.

Wannenfüll- und Brausemischbatterien werden durch eine strahlenverstellbare Handbrause, Fabrikat KLUDI, Serie Topas 2S und zugehörigem Brause-schlauch ergänzt.

Brausegarnitur mit Wandstange, ca. 90 cm hoch, Fabrikat KLUDI, Serie Topara.

Die Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß geliefert.

Das Badezimmer erhält eine Körperform-Stahlbadewanne, 1,70 x 0,75 m, Fabrikat Bette, Typ Betteform und einen 65 cm breiten Waschtisch aus Sanitärporzellan, Fabrikat Vitra Serie Topara.

Außerdem wird ein wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan Fabrikat Vitra Serie Topara komplett mit WC-Sitz und Einbau-Wandspülkasten, Fabrikat Geberit, Typ Kombifix bzw. Duofix, mit weisser Abdeckplatte und Wasserspartaste installiert.

Duschwannen, soweit nach Plan vorgesehen, Fabrikat Bette oder glw.

Gäste-WC's erhalten ein wandhängendes Tiefspülklosett und einen 50 cm breiten Waschtisch. Die Ausstattungsqualität entspricht der des Badezimmers.

Zisternenanlage

Im Vorgartenbereich jedes Hauses wird eine Zisternenanlage eingebaut. Auf besonderen Wunsch und bei gleichzeitiger Übernahme der Mehrkosten durch den Käufer kann hieraus die Gartenbewässerung und die Toilettenspülungen betrieben werden.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt per Fernwärme über das (sich in der Jahnstraße befindliche) zentrale Heizkraftwerk in die hauseigene Übergabestation.

Betreiber ist die Gaswerksverband Rheingau AG, mit der ein entsprechender Versorgungsvertrag durch den Käufer abzuschließen ist.

Die Hausstation besteht aus einer vormontierten Einheit, bestehend aus Wärmetauscher für Heizung und Warmwasserbereitung sowie Pumpen, Armaturen und Einrichtungen zur Anpassung des Heizmediums in Bezug auf Druck, Temperatur und Durchflussrate an die erforderlichen Gegebenheiten innerhalb der Hausstation.

Die Heizungsregelung erfolgt witterungsgeführt entsprechend der aktuellen Außentemperatur.

Die Rohrinstallation innerhalb der Häuser erfolgt mit Kupferrohrleitungen (Fabrikat SANCO), deutsche Herstellung, verbunden mit Pressfittings Fabrikat VIEGA, Tyxp Profipress, verlegt im Zweirohrsystem.

Alternativ ist die Verwendung von typengeprüften Kunststoffleitungen nach Wahl des Bauträgers möglich.

Als Heizfläche kommt eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung, Fabrikat EMPUR, System PURTHERM zum Einsatz.

Die Räume erhalten eine Einzelraumregelung, der entsprechende Thermostat wird als Aufsatzkasten wandseitig montiert. Von der Einzelraumregelung ausgenommen sind folgende Räume: Flure, Abstellräume, Windfang und der Hausanschlußraum.

Der Einbau der Heizkreisverteiler erfolgt in einem Einbau-Wandschrank (Fabrikat EMPUR, Typ „de Lux“, Farbe RAL 9010 pulverbeschichtet) Einbaulage nach Festlegung des Fachingenieurs. Der Bauträger ist berechtigt, die Heizfläche wie den Verteilerschrank auf ein technisch gleichwertiges Alternativprodukt umzustellen.

Messgeräte

Jedes Haus erhält zur Verbrauchserfassung einen Kalt- und Warmwasserzähler. Für die Verbrauchserfassung der Heizung wird ein Wärmemengenzähler eingebaut mit elektronischer Fernableitung durch den Gaswerksverband Rheingau AG.

Elektro

Mit der Anzahl der Steckdosen, Aus- und Wechselschaltungen, sowie der Wohnpark Taunusstein-Hahn; Stand: 24 Juli 2006

Wand- und Deckenauslässe wird den heutigen Anforderungen Rechnung getragen, ebenso den Bedürfnissen der neuen Medien.

Die Platzierung der Steckdosen und Schalter erfolgt durch Festlegung des Bauträgers.

Telefonanschlüsse werden als „Leerdose“ (nur Kabel) mit Federdeckel geliefert, Doseneinsätze durch den Käufer nach seinen technischen Erfordernissen, z.B. analog/digital etc.

Ein Breitbandkabelanschluß ist örtlich nicht möglich, d.h. es ist für den Käufer nur die Installation/Montage einer Satellitenanlage möglich

Nachfolgende Anschlüsse sind vorgesehen. Die Verteilung erfolgt nach den Planvorgaben des Bauträgers:

Eingang

1 Anschluss für Aussenleuchte

Windfang

1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslaß

Gäste-WC / EG

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß

1 Schukosteckdose für Trockner

1 Schukosteckdose für Waschmaschine

1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters

1 bei innenliegenden Bädern, Lüfter über Lichtschalter geschaltet, inkl. Nachlaufrelais

Hausanschlußraum

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß

1 Schukosteckdose

Küche

1 Wechselschaltung mit Deckenauslaß

1 Schukosteckdose bei Wechselschalter

2 Schuko-Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich

1 Schukosteckdose im Arbeitsbereich

1 Schukosteckdose für Kühlschrank (oben)

1 Schukosteckdose für Kühlschrank (unten)

1 Spülmaschinenanschluß

1 Anschluß für Dunsthaube

1 Herdanschluß

Wohn-/ Esszimmer

6 Steckdosen (2Doppel-, 2 Einzelsteckdosen)

1 Serienschaltung mit Deckenauslaß

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß

1 Leerdose als Antennensteckdose für Radio und TV (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

1 Leerdose als Anschluß für Telefon (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

Schlafzimmer / OG

1 Wechselschaltung mit Deckenauslaß

4 Schukosteckdosen

1 Leerdose als Antennensteckdose für Radio und TV (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

1 Leerdose als Anschluß für Telefon (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

1. Kinderzimmer / OG

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß inkl. untergesetzte Schalterdose

2 Doppel-Schukosteckdosen

1 Leerdose als Antennensteckdose für Radio und TV (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

2. Kinderzimmer / OG

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß inkl. untergesetzte Schalterdose

2 Doppel-Schukosteckdosen

1 Leerdose als Antennensteckdose für Radio und TV (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

Badezimmer

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß

1 Ausschaltung mit Wandauslaß

1 Doppel-Schukosteckdose

1 bei innenliegenden Bädern Lüfter über Lichtschalter geschaltet, inkl. Nachlaufrelais

Flur / OG

1 Wechselschaltung mit 1 Wand- und 1 Deckenauslaß

1 Schukosteckdose

1 Sprechanlage-Set mit 1 Haustelefon Fabrikat SIEDLE, weiss

Flur Dachgeschoss (Vorflur)

1 Wechselschaltung mit 1 Wandauslaß über Treppenaustrittspodest

Dachgeschoss

1 Ausschaltung mit 2 Deckenauslaß

4 Doppel-Schukosteckdosen

1 Leerdose als Antennensteckdose für Radio und TV (Abdeckung und Anschluß nicht enthalten)

Terrasse

1 Wandauslaß mit innenliegender Ausschaltung

1 Steckdose (im EG über Kontrollschalter geschaltet)

Innenputz

Alle gemauerten Wände und betonierten Bauteile, ausgenommen GK-Wände und Decken, werden mit einer Spachtelung, falls erforderlich mit Gipsputz als Maschinenputz versehen.

Sämtliche vorspringenden Raumecken aus Mauerwerk erhalten eingeputzte Eckschutzschienen.

Die Fugenstöße zwischen den Betondeckenplatten und Betonbauteile werden gespachtelt.

Die Dachschrägen im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verkleidet, Stöße werden gespachtelt.

Fenster

Fenster- und Terrassentüren in Kunststoff weiß. Fenstergriffe aus Kunststoff oder Aluminium.

Alle Fenster erhalten Vorsatzrolläden in Kunststoff hell.

Die Gurtwickler werden systemgerecht am Rahmen befestigt.

Die Türelemente zu den Terrassen werden wie die Fenster, sofern nicht feststehend, mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt.

Die Fenster erhalten außen Aluminiuminnen Bianco-Sardo Natursteinfensterbänke.

Je Endhaus 2 und je Mittelhaus 4 Dachflächenfenster System Velux, Rahmen holzfarben, hellbraun, mit den Abmessungen 94/118 cm

Eingangsanlage

Hauseingangstüranlagen in Kunststoff weiß mit integriertem Glasausschnitt glasklar, ca. 30 x 30 cm. Formfestlegung des Glasausschnittes durch den Bauträger.

Der Podestbereich wird mit Rechteckpflaster ausgeführt.

Die Tür zum von außen zugänglichen Abstell- und Hausanschlussraum in Kunststoff weiß.

Zimmertüren

Zimmertüren als Röhrenspantüren mit Umfassungszargen aus Holz, Oberflächen laminatbeschichtet, weiß.

Zu jeder Tür wird ein Schlüssel mit Buntbartschloß geliefert. Türgriffe in Kunststoff weiß, Fabrikat HOPPE.

Estricharbeiten

Die Fußböden der Häuser erhalten einen schwimmenden Estrich, im OG und DG auf Trittschalldämmung, im Erdgeschoss bewehrt, zusätzlich mit Wärmedämmung nach dem Wärmeschutz-nachweis.

Fliesenarbeiten

Küche, Windfang, Bad und WC-Räume erhalten keramische Bodenfliesen, Größe 30 x 30 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Galaxos, weiß-grau.

In der Küche, Windfang und im WC werden v.g. Fliesen gerade, im Bad Obergeschoss diagonal verlegt.

Die Wände in dem Bad werden türhoch gefliest, Größe 20 x 25 cm, Fabrikat Kerateam Sidian, weiß-grau, grau verfugt. Keine Wandfliesen im Vorraum bis Trennwand Dusche.

Eine Reihe Elegance-Bordüren 2,5 x 20 cm – 5 x 20 cm, Farbe nach Bemusterung (5 Farben zur Auswahl)

Die Wand in dem WC-Raum wird im Bereich des Waschbeckens auf 1,00 x 1,50 m gefliest, Größe ca. 20 x 25 cm, Fabrikat Kerateam Sidian, weiß-grau, grau verfugt.

Fliesenspiegel in der Küche, Höhe ca. 60 cm, im Bereich der Arbeitsplatten bis 3 qm entsprechend Planung mit Fliesen, Villeroy & Boch UT 01, Größe ca. 15 x 15 cm weiß matt.

Schlosserarbeiten

Die Innenbauteile aus Stahl, zB. Treppengeländer, sind grundiert, die Ausführung erfolgt nach gestalterischen Gesichtspunkten unter Einhaltung der Bestimmungen der HBO (Hessischen Bauordnung).

Die halbrunden franz. Balkone, sind verzinkt, die Ausführung erfolgt nach gestalterischen Gesichtspunkten unter Einhaltung der Bestimmungen der HBO (Hessischen Bauordnung), in der Regel Systemgeländer mit senkrechten Stäben und oberem und unterem Holm sowie Boden als Gitterrost.

Malerarbeiten

Sämtliche Maler- und Tapezier- und Lackiererarbeiten innerhalb eines Hauses sind im Leistungsumfang des Bauträgers nicht enthalten.

Der Käufer führt diese Arbeiten in Eigenleistung aus.

Oberbeläge

Alle Räume, die nach dieser Baubeschreibung keinen Fliesenbelag erhalten haben, erhalten keinen weiteren Oberbelag und sind somit im Leistungsumfang des Bauträgers nicht enthalten.

Der Käufer führt diese Arbeiten in Eigenleistung aus.

Fassade

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einem minera-

lischen Oberputz. Die Farbfestlegung des Putzes erfolgt durch den Bauträger.

Alternativ zur farblich abgesetzten Fassade ist für die Außenwände des Obergeschosses eine Holzpaneelenverkleidung nach dem Gestaltungs- und Farbkonzept des Architekten vorgesehen. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Bauträger.

Außenanlage

Der Fussweg zum Hauseingang, sowie der PKW-Stellplatz werden mit Beton-Rechteckpflaster, Farbe grau, 6 cm, gepflastert.

Der zweite Stellplatz wird zur späteren Begrünung als Schotterrasenfläche, ca. 2,50 x 5,00m ausgeführt. Die Rasenein-saat erfolgt durch den Käufer.

Nach Plan vorgesehene Garagen kommen als Fertigteilgarage mit Schwingtor, Fabrikat „Stamm“ oder gleichwertig zur Ausführung.

Herstellung einer Terrasse in der Größe ca. 4,00 m x 3,00 m auf tragfähigem Untergrund. Betonplatten grau auf Splittbett.

Holztrennwände zwischen den Terrassen als Sichtschutz, Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

1 Außenzapfstelle terrassenseitig (frostfrei)

Sonderwünsche

Bei der Auswahl der Materialien haben wir uns viel Mühe gegeben, um ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen.

Sollten wir trotzdem einmal nicht Ihren Geschmack getroffen haben, bieten wir

Ihnen gerne Ausstattungsalternativen an.

Vieles ist machbar, doch bitten wir Sie zu bedenken:

Die Errichtung der Häuser ist als organisatorische Gesamtbaumaßnahme zu sehen. Folglich darf der Bauablauf durch Sonderwünsche nicht behindert werden.

Sonderwünsche mit Auswirkungen auf die tragende Konstruktion, die Rohinstallation und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage können – aus verständlichen Gründen – nicht ausgeführt werden.

Besondere Ausstattungswünsche und Änderungen können nur gegen Übernahme der damit verbundenen Kosten, welche wir Ihnen selbstverständlich im Vorhinein benennen, berücksichtigt werden.

Schlußbemerkung

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände – sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt – gehören **nicht** zum vertraglichen Lieferumfang.

Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge.

Änderungen in der Planung und Ausführung behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen.

Ebenso ist im Falle von Lieferschwierigkeiten dem Verkäufer der Austausch von den in der Baubeschreibung aufgeführten Baustoffen durch gleichwertige Materialien gestattet.

Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken und müssen dem Käufer auch gestalterisch zumutbar sein.

In der Baubeschreibung mit „oder“ bezeichnete Positionen entscheidet der Bauträger nach seinem Ermessen. Der Kaufpreis ändert sich durch das wie vor beschriebene **nicht**.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass in den Naßräumen **keine** Accessoires wie Ablagen, Papierhalter, Duschabtrennungen, Handtuchhalter, Spiegel, etc. enthalten sind.

Nach Abschluß der Subunternehmerverträge kann der Verkäufer „Badezimmerpakete“ verschiedener Qualitätsstufen zusammenstellen und dem Käufer gegen gesonderte Vergütung anbieten.

Soweit im vorstehenden von optionalen Leistungen gesprochen wird, handelt es sich um Sonderwünsche, die zusätzlich neben dem Kaufpreis gegebenenfalls direkt an den ausführenden Unternehmer zu vergüten sind.

Bezüglich der **Geschossdecken** wird folgendes klargestellt:

Sofern die Geschossdecken als Stahlbetonfertigteildecken erstellt werden, gelten folgende Ausführungsmerkmale:

- In den Wohngeschossen werden die Fugenstöße gespachtelt. Bei dieser Ausführungsart lassen sich geringe Unebenheiten in der Deckenfläche nicht vollständig vermeiden.

Terrassenflächen, die sich in aufgefüllten und verdichteten Bodenbereichen befinden, können im Laufe der Zeit zu Setzungen führen. Ein Mangel begründet sich jedoch dadurch nicht.

Ingelheim, den 24. Juli 2006