

# Senioren 60 plus Ellwanger Straße 12/1, Crailsheim

## *Vorläufige Bau- und Leistungsbeschreibung*

### 1. Grundbau

#### **Allgemeines**

Architekten und Ingenieurleistungen sowie sämtliche Genehmigungsgebühren ebenso wie Hausanschlusskosten für Gas, Wasser, Strom sind im Preis enthalten.

#### **Erdarbeiten**

Durchführung aller erforderlichen Erd-, Grab-, Entwässerungs- und Kanalarbeiten.

#### **Entwässerung**

Abwasserleitungen Ausführung nach Erfordernis in Kunststoff oder Steinzeug, erforderliche Drainagen im Kiesbett verlegt, Kontrollschacht aus Schachtringen, Anschluss an öffentliches Kanalnetz

#### **Fundamente und Bodenplatte**

Fundamente und Bodenplatte in Beton mit Bewehrung entsprechend statischer Berechnung.

Einbau eines feuerverzinkten Fundamenterders mit Anschlussfahnen.

Die Fundamente werden frostfrei gegründet. Unter der Bodenplatte wird auf der Baugrubensohle eine kapillarbrechende Filterschicht eingebaut.

#### **Abdichtung**

Grundmauerschutz gegen nichtdrückendes Wasser als bituminöse Dickbeschichtung, alternative Ausführung mit wasserundurchlässigem Beton.

### 2. Konstruktion Wände/Decken

#### **Außenwände**

UG-Außenwände sowie tragende Innenwände nach statischer Erfordernis in Stahlbeton. Sonstige Außenwände als Porenbetonmauerwerk oder Ziegelmauerwerk in erforderlicher Stärke und statischen Erfordernissen

#### **Treppenwände**

Schalldämmendes Mauerwerk oder Stahlbeton nach Schallschutzanforderung

#### **Wohnungstrennwände**

Schalldämmendes Mauerwerk oder Stahlbeton nach Schallschutzanforderung

## **Innenwände**

In den Wohnungen aus Gipsvollstein, Hochlochziegel oder Stahlbeton entsprechend statischer Erfordernis

## **Abstellräume (UG)**

Abtrennungen als Holzlattenkonstruktion

## **Decken**

Massive Fertigelementdecken aus Stahlbeton, Bewehrung nach statischen Angaben

## **Treppen**

Außerhalb von Wohnungen Betonfertigteile schallentkoppelt gelagert, Belag Naturstein Granit oder ähnlich, Geländer Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und Rundhandlauf lackiert

Innerhalb von Wohnungen Systemtreppe Stahlkonstruktion mit Holztritten.

## **Balkone**

Betonmassivplatte, Belag Betonstein auf Kies lose verlegt, Geländer als Stahlkonstruktion feuerverzinkt, mit Rundhandlauf und Brüstungselementen

## **3. Dach**

### **Dachaufbau**

Wärme gedämmte Holzdachkonstruktion nach statischer Anforderung, mit Unterdach Lattung und Dachdeckung mit Betondachsteinen, Raunseitiger Aufbau Dampfsperre, Konterlattung, Gipskartonplatten, Raufaser gestrichen

### **Flaschnerarbeiten**

Die Ausführung der Regenrinnen und der Fallrohre erfolgt in Titanzink, einschließlich der erforderlichen Rinnenträger, Rinneneinläufe sowie der Rinnenböden und einer Regenwasserklappe. Angeschlossen werden die Fallrohre an das Standrohr der Regenwassergrundleitungen.

Eventuelle Kaminverkleidungen werden ebenfalls in Titanzink ausgeführt.

### **Dachuntersichten**

Die Ausführung der Dachuntersichten erfolgt in Holzverschalung und ergibt sich aus den entsprechenden Dachformen und den Dachüberständen sowie den Konstruktionsfestsetzungen.

## **4. Fenster und Türen**

### **Wohnungsfenster**

Ausführung der Fenster in Kunststoff weiß mit gütegeprüftem Mehrkammerprofil mit Isolierverglasung nach Energieeinsparungsverordnung (ENEV). Der Fensterbeschlag wird einbruchhemmend mit Pilzkopfverriegelungen ausgeführt.

Die Wohnungen zur Ellwanger Strasse erhalten im Schlafzimmer eine Schallschutzverglasung.

Fensteroliven in Leichtmetall passend zu den Drückergarnituren der Zimmertüren *HOPPE Verona*.

Auf Wunsch Badfenster in Ornament- oder Mattverglasung

### **Kellerfenster**

Stahleinbaufenster mit Einfachverglasung

### **Außenfensterbänke**

Außensimse Aluminium Systemfensterbänke

### **Rolladen/Sonnenschutz**

Rolladen an allen Wohnraumfenstern, ausgenommen Schrägdachfenster, Fenster mit oberem schrägem Abschluß und Oberlichter, als Vorbaurolladen mit Gurtwickler innenseitig.

### **Innenfensterbänke**

Innensimse mit Wandüberstand aus Naturstein Juramarmor gelb oder gleichwertig.

Ausführung in Bad und Küche erfolgt im Zuge der Fliesenlegerarbeiten und wird mit den entsprechenden Wandfliesen ausgeführt.

### **Hauseingangselement**

Die Hauseingangstüre wird in Kunststoff oder Aluminium weiß ausgeführt, mit gütegeprüftem Profil-Mehrkammersystem für optimale Wärmedämmung. Ausführung mit Mehrfachverriegelung und Obertürschließer, Profilzylinder abgestimmt auf die Schließanlage.

### **Briefkasten**

Vorgehängte oder integrierte Briefkastenanlage seitliche des Eingangselements

### **Innentüren**

Wohnungseingangstüren verstärktes Türblatt glatt mit Holzumfassungszarge in weiß mit Doppeldichtung sowie Dreifachverriegelung, Türdrücker innen wie Zimmertüre, außen fester Knauf mit Langschild.

Zimmertüren als Röhrenspanstreifentürblätter in Umfassungszarge, Oberfläche Furnier Eiche hell oder weiß farbbeschichtet, Drückergarnitur mit Rundrosetten Leichtmetall matt, genau wie Fensteroliven *HOPPE Verona*, Bad-Türe mit WC-Garnitur



Abstellraumtüren im UG Holzlattentüren mit Profilzylinderschloss.

### Schliessanlage

Profilzylinder für Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüre gleichschließend.

### Garagentor

Elektrisch betriebenes Stahl-Kipptor, farbig lackiert, mit Notausgangstüre, jeweils einen Handsender je Wohnung bzw. Eigentümer.

## 5. Technischer Ausbau

### Elektroinstallation

Ausführung der elektrische Anlage nach VDE- und DIN-Vorschriften sowie den Bestimmungen des örtlichen Energieversorgers.

Zur Ausführung kommen Schalter und Steckdosenprogramme der *FIRMA JUNG*, als Flächenschalter weiß.



**Zählerkomplettschrank**

Hauptzählerschrank im UG mit erforderlichen Zählerplätzen und Absicherungen, Unterverteiler jeweils in der Wohnung

**Hauseingangsbereich:**

- 1 Außenbrennstelle mit Automatikwächter
- 1 Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung , Türlautsprecher und Türöffner
- 1 Klingelanlage mit Klingeldrucker an der Haustüre und jeweils an der Wohnungstüre

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Ausschaltung für Außenbrennstellen, im Erdgeschoss Schalter innen
- 1 Außensteckdose mit Ausschaltung, im Erdgeschoss Schalter innen

**Diele und Flur:**

- 1 Brennstellen mit Wechselschaltung
- jeweils 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Telefonleerrohr mit Dose
- 1 Gegensprechanlage als Wandapparat mit Kameraüberwachung

**Küche:**

- 1 Ausschaltung mit 1 Schalter für eine Brennstelle
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für Elektroherd

**Esszimmer:**

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern für 1 Brennstelle
- jeweils 1 Steckdose und Schalter
- 1 Doppelsteckdose

**Wohnzimmer:**

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern für 1 Brennstelle
- jeweils 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenrohr mit 1 Antennendose

**Schlafzimmer:**

- 1 Kreuzschaltung mit 3 Schaltern für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennen- und Telefonleerrohr mit 1 Dose
- 1 Rauchmelder

**Bad:**

- 1 Ausschaltung mit 1 Schalter für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Lichtanschluss über Waschbecken mit Schalter

**UG/Abstellräume/Treppe**

Untergeschoss Aufputzinstallation,  
Kellerräume jeweils 1 Schalter für eine Brennstelle 1 Steckdose unter Schalter,  
Tiefgarage Grundbeleuchtung mit Bewegungsmelder auf Allgemeinzähler  
Treppenhausbeleuchtung in jedem Geschoss mit Taster auf Allgemeinzähler

**Allgemein:**

Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht enthalten. Der Auslass für Brennstellen befindet sich grundsätzlich in der Raummitte, falls keine anderen Angaben erfolgen.

Sollten weitere Anschlüsse oder Steckdosen vom Käufer benötigt werden, können diese als Sonderwunsch mit dem Verkäufer vereinbart werden.

**Aufzug**

Aufzug durch alle Stockwerke von der Tiefgarage bis in den oberen Stock der Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss .

Der direkte Zugang zur Wohnung ist nur Besitzern des entsprechenden Schlüssels zugänglich.

**Sanitärinstallation:**

Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer oder Kunststoffrohren. Isolierung von Warmwasserleitungen gemäß DIN und den Anforderungen der ENEC isoliert.

Abwasserleitungen in Kunststoff teilweise schallgedämmt. Wasserzählung jeweils in der Wohnung.

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel und Qualitätsprodukte namhafter Hersteller. Die Sanitärgegenstände werden in klassischem weiß und die Armaturen in verchromter Ausführung montiert. Aus fertigungstechnischen Gründen lassen sich Farbunterschiede bei sanitären Gegenständen nicht vermeiden. Eine absolute Farbgleichheit ist daher nicht möglich.



Einrichtungsbeispiel

Ausstattung sofern im Plan der Wohnung gezeichnet

**Küche:**

1 Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle inklusive 1 Eckventil,  
sowie 1 Kombinationseckventil für Spülmaschinenanschluss  
1 Rohrgeruchsverschluss

**Waschmaschinenanschluß**

Anschlußgarnitur für Waschmaschine mit Ablauf jeweils im Bad

**Dusche** bodengleich mit Wasserkante bestehend aus:

1 Bodenablauf mit Edelstahlabdeckung und Geruchverschluss  
1 Einhebelmischbatterie mit Schlauchbrause auf Putz, Brausestange verchromt,  
*GROHE Europlus*



oder *GROHE Essence*



**Waschtischanlage** bestehend aus:

1 Waschtisch ca. 60 cm breit Sanitärporzellan *KERAMAG Renova 1*



1 Einhebelmischbatterie verchromt mit Ablaufgarnitur

*GROHE Europlus*



oder *GROHE Essence*



2 Eckventile verchromt mit Rosette selbstdichtend

1 Röhrengeruchsverschluss verchromt

1 Handtuchhalter zweiteilig verchromt

**Wand-WC Anlage** bestehend aus:

1 Wandtiefspülklosett *KERAMAG Renova 1*



1 Drückerplatte, weiß oder alufarbig für 2-Mengenspülung

1 Wandeinbauspülkasten für Vorwandinstallation

1 WC-Sitz weiß mit Edelstahlscharnieren

1 WC-Papierrollenhalter verchromt

1 Haltegriff

## **Außenwasserhahn**

1 Außenwasserhahn frostsicher in der Tiefgarage

## **Heizungsinstallation:**

Zentrale Gasheizung in Brennwertechnik mit Warmwasserbereitung und optionaler Solarunterstützung sofern auf dem Dach möglich.

Wandheizkörper als Profilheizkörper in allen Wohnräumen mit Thermostatventilen.

Wärmemengenzählung im Verteiler in der Wohnung.

## **6. Innenausbau**

### **Verputzarbeiten:**

#### **Außenwandfassade**

Wärmedämmverbundsystem entsprechend Erfordernis aus ENEC Oberputz als Kornreibeputz mittlerer Körnung. Durchfärbung des Putzes in weiß, anschließend erhält der Putz einen Ausgleichsanstrich.

#### **Innenwände**

Die Innenseiten der Außenwände erhalten einen Gipswandputz als Maschinenputz, ebenso die Wohnraum-Zwischenwände. Gipswände werden glatt verspachtelt. Der Gipswandputz wird geglättet Oberflächenqualität für Raufaser vorbereitet.

Tiefgarage- und Kellerdecke soweit notwendig wärmegeklämt, weiß gespritzt oder gestrichen. Alle Fugen in Deckenuntersichten in Wohnräumen gespachtelt.

#### **Treppenwände**

Rauhputzoberfläche gestrichen

### **Estricharbeiten:**

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmend verlegten zementgebundenen Estrich auf Wärme- bzw. Trittschallisolierung. Rissebewehrung wo erforderlich mit Faserbewehrung.

### **Fliesenarbeiten:**

Die Ausführung der Fliesenlegearbeiten erfolgt durch autorisierte Fachhandwerksbetriebe, ausschließlich nach den Vorschriften und Richtlinien des Fliesenlegehandwerkes.

#### **Wand- und Bodenfliesen**

Fliesen können vom Käufer beim Fliesenhandel oder beim Verlegebetrieb gesucht werden. Die angegebenen Materialpreise sind Bruttoverkaufspreise beim Händler.

Bäder erhalten einen wandhohen Fliesenbelag, Materialpreis: 35,00 Euro/qm

Küchen erhalten einen Fliesenschild 60 cm hoch im Bereich der Arbeitsflächen nach Wahl, Materialpreis 35,00 Euro/qm.

Bodenbeläge und soweit erforderlich Sockelfliesen in Bädern und Küchen nach Wahl, Materialpreis: 35,00 Euro/qm

Die Fugen werden zementgrau ausgeschlämmt, sofern erforderlich mit elastischem Material

### **Bodenbelagsarbeiten:**

Bodenbeläge können vom Käufer beim Fachhandel oder beim Verlegebetrieb ausgesucht werden. Die angegebenen Materialpreise sind Bruttoverkaufspreise beim Händler.

Bodenbeläge im Wohnraum, Schlafen, Essen, Flur als Laminat, Parkett, Teppichboden, Fliesen, Naturstein jedoch nur in Fliesenstärke, jeweils mit Sockelleiste passend zum gewählten Belag. Materialpreis: 50,00 Euro/qm

### **Malerarbeiten**

Wohnungsdecken und Wände mit Raufaser tapeziert mit deckendem Dispersionsfarbanstrich, weiß.

Untergeschosswände aus Beton und Decken ohne Fugenspachtelung mit hellem Dispersionsfarbanstrich.

Abstellräume/Kellerflur UG Betonfarbanstrich.

### **Außenanlagen:**

Die Grünanlagen werden vorwiegend als Rasen ausgeführt, Bepflanzung soweit im Bebauungsplan geregelt und vorgeschrieben. Erforderliche Zugänge, Zufahrten werden mit Betonsteinen befestigt, oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt.

## **7. Sonstiges**

### **Baureinigung:**

Die Übergabe des Gebäudes erfolgt nach einer Grobreinigung, das heißt, das Gebäude und die Wohnugen werden besenrein übergeben.

Sämtliche Masse der Aufteilungspläne sind Rohbaumaße. Geringfügige Veränderungen bedingen keinerlei Ansprüche auf Wertminderung.

Für Setzungen im Auffüllungsbereich kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Elastische Fugen sind Bewegungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung sondern im Bedarfsfall zu erneuern. (Wartungsfuge)

## **8. Leistungen, die nicht im Preis enthalten sind**

- Sämtliche in den Plänen gezeichneten Möbelierungen
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenanlagen
- Wasser oder Wärmemengenzähler die durch Hausverwaltung angemietet werden
- sämtliche der Finanzierung des Objektes dienenden Kosten
- eine Erhöhung der Mehrwertsteuer
- Notarvertragskosten
- Grunderwerbsteuer.

**Änderungen der Baubeschreibung wegen technischer, künstlerischer oder Bauvorschriften bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sie dürfen jedoch keine Qualitätsverschlechterung zur Folge haben.**