



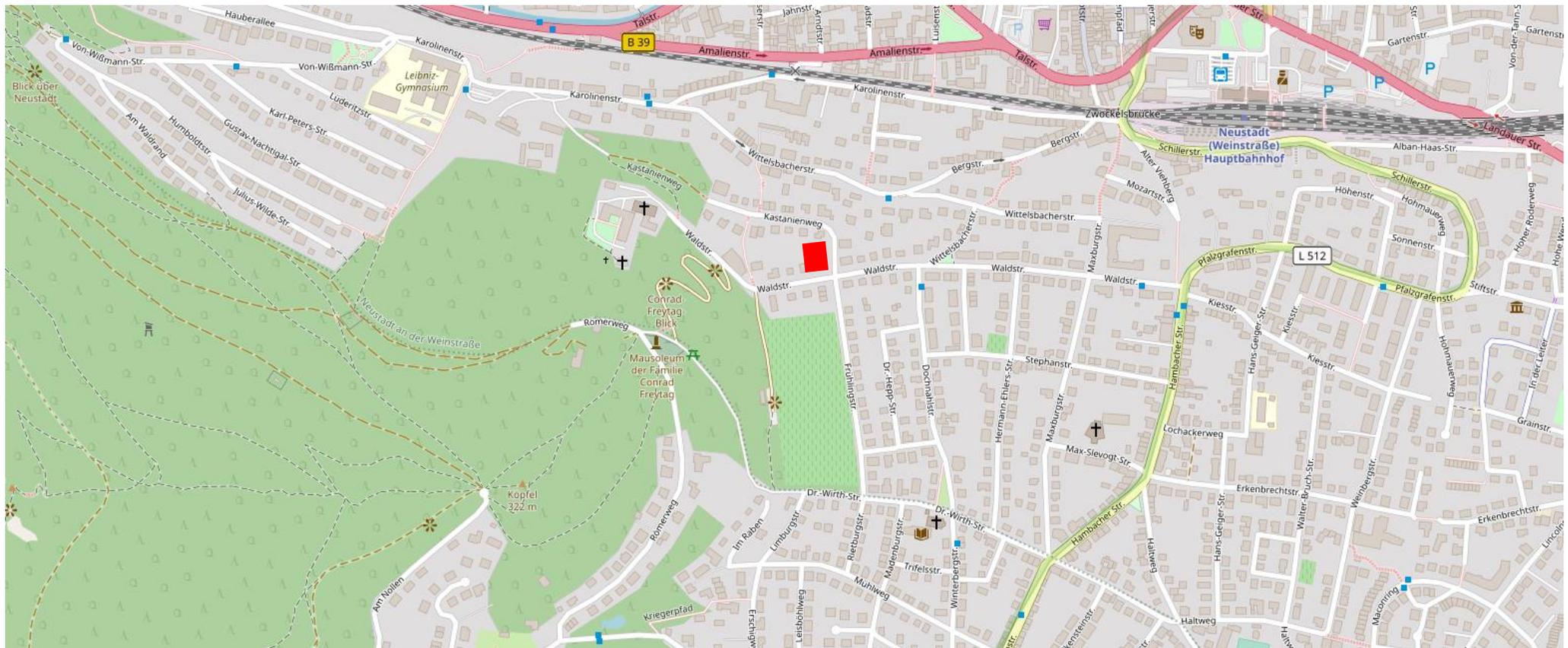
*Bauen aus Leidenschaft!*

# Wohnen an der Hambacher Höhe



## Lagebeschreibung

Das geplante Bauvorhaben liegt am Ortsrand der Hambacher Höhe mit einem eindrucksvollen Blick über Neustadt an der Weinstraße. Die Innenstadt, mit einer Vielzahl an Lokalitäten für den täglichen Bedarf und einer großen gastronomischen Vielfalt, ist in wenigen Minuten erreichbar. Das Objekt zeichnet sich besonders durch seine ruhige Randlage aus und sorgt damit für viel Privatsphäre. Naturliebhaber erreichen den angrenzenden Wald mit seiner spektakulären Aussichtsplattform „Nollenkopf“ in nur wenigen Minuten fußläufig. Spannende Rad- und Wanderwege, schulische und medizinische Einrichtungen und verschiedene Freizeitaktivitäten in der direkten Umgebung verleihen dem Objekt eine echte Toplage.



## Objektbeschreibung

Das Bauprojekt „**Wohnen an der Hambacher Höhe**“ beinhaltet ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Das Objekt besteht aus zwei Gebäudekomplexen, welche über das 1. Obergeschoss verbunden sind. Die Wohnungen erstrecken sich über 3 Etagen und bieten einen ausgezeichneten Mix an Größe und Zimmerzahl.

Zum Verkauf stehen insgesamt eine 2-Zimmer-Wohnung, fünf 3-Zimmerwohnungen und zwei 4-Zimmerwohnungen. Vervollständigt wird das Objekt durch eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen und einer Außenanlage. Die Wohnanlage ist unterkellert und bietet Raum für einen eigenen Kellerraum je Wohneinheit, den Hausanschluss- und Technikraum und die Tiefgarage. Alle Wohnungen sind nahezu schwellenfrei, über einen Aufzug vom Untergeschoss aus, zu erreichen.

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Oktober 2023 begonnen.  
Die Bauzeit beträgt ca. 20 Monate.

### Objekt-Highlights

- Exklusiver Neubau in ruhiger Ortsrandlage der Hambacher Höhe
- Energieeffizienter Gebäudestandard mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und Wallboxen
- Fußbodenheizung individuell steuerbar in jedem Raum
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Atemberaubender Blick über Neustadt
- Zentrale Lage zum Ortskern mit guter Anbindung an die Infrastruktur am Standort
- Nahezu schwellenfreie Wohnungen mit bodengleicher Dusche
- Großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume
- Fenster inkl. elektrischer Rollläden und erhöhtem Einbruchschutz
- Aufzug in allen Etagen
- Individuelle Ausstattung der Wohnung nach Ihren Wünschen

### Eckdaten über das Objekt

- Objektart: Eigentumswohnungen
- Objektzustand: Neubau
- Objektadresse: Kastanienweg 1, 67434 Neustadt
- Einheiten: 8 Wohneinheiten
- Wohnflächen: 102 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>
- Bezugfertig: voraussichtlich Juni 2025
- Balkone/Terrassen: ja
- Garten: ja
- Tiefgarage: 16 Stellplätze
- Preise: siehe Preisliste



\*Unverbindliche Illustration

## Baubeschreibung

### Allgemeines

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der ein-schlägigen Baurechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Vorlage der Bauunterlagen bei der Stadtverwaltung Neustadt ausgeführt. Das Gebäude wird nach den Kriterien des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) erstellt. Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutzberechnung neben der Dämmeigenschaft der Gebäudehülle auch die moderne energiesparende Haustechnik einbezogen wird. Das Gebäude wird als Effizienzgebäude EH 55 EE erstellt. Bezüglich des Schallschutzes werden die Tabellenwerte der DIN 4109-5 vereinbart. Beispielsweise gilt für die Trennwände der Wohnungen untereinander der Tabellenwert der DIN 4109-5 (Trennwände zwischen Wohnungen  $R'w \geq 55$  dB), als zugesichert und vereinbart - selbst, wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können. Anforderungen aus anderen Richtlinien, z. B. VDI 4100, sind ausdrücklich nicht vereinbart. Zum Feuchteschutz wird eine Lüftung gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners ausgeführt.

### Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen nach dem Baugesetzbuch und den gesetzlichen Vorschriften. Im Leistungsumfang sind die Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Elektroenergie enthalten. Anschlussgebühren von Telekom und Kabel-Fernsehen gehen zu Lasten des Käufers.

### Rohbauarbeiten

#### Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Aushub bzw. Auffüllung des Baufeldes, Aushub der Fundamente und Rohrleitungsgräben sowie die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

#### Entwässerung

Hier sind die örtlichen Vorschriften maßgebend für die Ausführung der Arbeiten. Die Entwässerungsleitungen werden in ausreichendem Gefälle im Sandbett verlegt. Sie werden in der Regel als PVC-Rohre ausgeführt. Sowohl die Schmutzwasser- als auch die Regenwasserentwässerung endet in einem Revisionschacht auf dem Baugrundstück. Dieser wird an das öffentliche Netz angeschlossen.

#### Gründung

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamenten gemäß statischen Berechnungen und Erfordernissen. Im Bereich der Fundamente wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift eingebaut. Die Umfassungswände im Untergeschoss werden in Stahlbeton gemäß Statik hergestellt. Die Kellerinnenwände in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk. Alle Wände im Untergeschoss bleiben unverputzt. Die Betonböden als geschlossene Bodenplatte. Je nach Ausführung erhalten alle Kellerräume einen Zementglattstrich bzw. eine geglättete Oberfläche.

### **Tiefgarage / Tiefgaragenzufahrt**

Die Tiefgaragenzufahrt erhält einen Pflasterbelag. Die Stahlbetonbodenplatte, die Umfassungswände und die Decke der Tiefgarage werden in Stahlbeton entsprechend den Vorgaben des Statikers als Weiße Wanne ausgeführt. Die Tiefgarage erhält eine Beschichtung nach der Vorgabe des Statikers.

Das Tiefgaragentor wird ausgeführt als Rollgitter-Kipp- oder Sektionaltor, geschaltet über Schlüsselschalter und Funkfernbedienung. Pro Stellplatz wird eine Funkfernbedienung geliefert. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Die notwendigen Zuluftöffnungen werden zwecks Einbruchschutz mit verzinktem Stahlgeländer versehen. Ein Stellplatz pro Wohnung wird mit einer Wallbox zum elektrischen Laden eines PKW ausgestattet, jedoch unter Beachtung des Lastmanagements. Produktfestlegung erfolgt durch den Bauträger.

### **Geschosse**

Die Außenwände werden mit KS-Steinen bzw. Beton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Wohnungstrennwände erfolgen in KSV-Mauerwerk oder Beton, Stärke nach Erfordernis bzw. gemäß Schallschutznachweis. Die nicht tragenden Innenwände werden als GK-Metallständerwände doppelt beplankt, Profilstärke nach Erfordernis ausgeführt. Die Geschossdecken und Unterzüge aus Stahlbeton, teilweise unter Verwendung von Halbfertigteilen, nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen.

### **Treppen**

Die Treppenläufe und Podestplatten werden wie die Schachtwände des Aufzuges in Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteile gemäß den statischen, brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt. Die Treppenläufe und Podestplatten werden unterseitig glatt geschalt und - falls erforderlich - gespachtelt. Oberflächenqualität Q 2, zur Aufnahme eines Anstriches.

### **Balkone**

Die Balkone werden als Systembalkone - thermisch vom Gebäude getrennt - ausgeführt. Sie erfolgen entweder als Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion feuchtigkeitsisoliert. Der Balkon- / Terrassenbelag erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers mit Kunststeinbelag oder Faserzementplatten, Format max. 60 x 60 cm mit Kreuzfuge. Die Balkongeländer im Außenbereich erfolgen als feuerverzinkte Stahlgeländer mit Glasfüllungen satiniert, nach Detailplanung des Architekten bzw. statischen Erfordernissen. Die technischen Regelwerke bei Terrassen- und Balkonaustritten empfehlen eine Stufe von 15 cm, um bei Regenereignissen eine Barriere vorzuhalten. Eine solche Schwelle wird nicht ausgeführt, um einen möglichst schwellenlosen Übergang zu ermöglichen. Stattdessen werden die 15 cm auf ca. 5 cm reduziert und offene Rinnen vor den Türen der Terrassen- und Balkontüren ausgeführt werden.

### **Zimmerer- / Dachdeckerarbeiten**

Die Dachkonstruktion erfolgt in Nadelholz in den statisch und konstruktiv notwendigen Dimensionen. Die Wärmedämmung wird als Zwischensparrendämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Flachdachpfannen auf Lattung und Konterlattung. Die Dachflächen der Schleppgauben erhalten eine Folienabdichtung oder eine Stehfalzverblechung nach Detailplanung des Architekten. Die Dachflächenfenster werden als Systemfenster elektrisch betrieben, mit außenliegenden, elektrisch betriebenen Rollläden ausgeführt.

## **Dachabdichtung / Gründach**

Die Flachdachflächen erhalten eine Gefälledämmung mit Abdichtung und extensiver Dachbegrünung gemäß den Vorgaben der Fachplaner.

## **Klempnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Rinnen, Rinnenabläufe, Fallrohre für Balkon- und Dachentwässerung - soweit erforderlich - erfolgen aus Titanzink. Gleiches gilt für eventuell benötigte Mauer- und Gesimsabdeckungen. Standrohre im Anfahrtsbereich als Übergang zu den PVC-Entwässerungsleitungen erfolgen in Guss. In nicht gefährdeten Bereichen werden die Regenrohre direkt an die PVC-Entwässerungsleitung angeschlossen.

## **Innenausbau**

### **Fenster / Fensterbänke**

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster / Fenstertüren, Farbe der Profile nach Farbkonzept des Bauträgers, mit 3-Fach Isolierverglasung (Uw-Wert nach Wärmeschutznachweis / EnEV-Nachweis) ausgeführt. Je Fenstereinheit ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, übrige Flügel mit Dreh-Beschlag oder Festverglasung. Die Balkontüren erhalten einen Außengriff. Alle Fenster und Fenstertüren im EG werden zum besseren Einbruchschutz in Anlehnung an die RC 2 ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden als einbrennlackierte Aluminiumfensterbänke, Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers, Überstand entsprechend den Vorschriften ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden gemäß Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog in Kunststein ausgeführt. In Bädern und WC's werden die Fensterbänke gefliest. Bei Küchen-, Schräg-, Rund- sowie Kellerfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut.

### **Sonnenschutz / Rollladenarbeiten**

Sämtliche Fenster / Fenstertüren in Wohnräumen, außer Liege-, Rund- und Schrägfenster, erhalten Kunststoffrollläden in Form von Vor- oder Aufbaurollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit Einzelsteuerung. Gemäß Brandschutzaufgaben erhalten diverse Rollläden eine zusätzliche Notkurbel oder ähnliches. Die Treppenhausfenster / Verglasungen erhalten keine Rollläden / Sonnenschutz.

### **Hauseingangstüren / Wohnungseingangstüren**

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumrahmentüren nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Wo erforderlich mit elektrischem Türöffner, Türdrücker im Innenbereich sowie Edelstahlgriff / Holm außen.

### **Metallbauarbeiten**

Die Briefkastenanlage wird als Kombination mit den integrierten Modulen der Video-Gegensprech-Klingelanlage im Bereich des Hauszuganges (Erdgeschoss) nach Angaben der Ausführungsplanung montiert. Im Kellergeschoss werden die Abtrennungen der Wohnungskeller als Systemtrennwände in offener Metalllamellenkonstruktion ausgeführt. Die Türen der Kellerräume werden mit einem Profilzylinder geliefert, welcher in die Schließanlage integriert ist.

### **Innenputz / Außenputz / Wärmedämmverbundsystem (WDVS)**

Die gemauerten Wände sowie die Betonwände der Wohneinheiten erhalten einen Gipsputz bzw. werden nach Erfordernis gespachtelt. Sämtliche Oberflächen werden streich- oder tapezierfähig in Q2-Qualität ausgeführt. Der Außenputz des Gebäudes wird als Wärmedämmverbundsystem entsprechend

der Wärmeschutzberechnung aufgebracht. Der Deckputz erfolgt als Strukturputz, Körnung bis 2,0 mm, weiß oder leicht getönt. Die Sockelflächen werden - sofern erforderlich - verputzt und gestrichen. In Teilbereichen wird im Außenbereich ein zweilagiger Kalkzementputz aufgebracht. Der Deckputz erfolgt ebenso als Strukturputz, Körnung bis 2,0 mm, weiß oder leicht getönt, gemäß Farbkonzept des Architekten.

### **Estricharbeiten**

In allen Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen eingebaut. In den Keller- und Technikräumen Ausführung eines Zementestrichs auf Trennlage oder alternativ eine fertig flügelgeglättete Bodenplatte.

### **Trockenbauarbeiten**

Die Dachschrägen und Gaubenkonstruktion im Dachgeschoss werden in trockenbauweise hergestellt und tapezierfähig in Q2-Qualität verspachtelt. Über den Duschkfeldern wird eine abgehängte GK-Decke ausgeführt. Die Verkofferungen der Installationen werden in trockenbauweise hergestellt und tapezierfähig verspachtelt in Q2-Qualität bzw. in Nassräumen gefliest.

### **Fliesenarbeiten**

Die Fliesenbeläge werden generell im Dünnbettverfahren verlegt. Die Abdichtung der Spritzwasser gefährdeten Bereiche im Bad oder Dusche erfolgt nach dem ZDB-Merkblatt "Verbundabdichtungen". Weitere Abdichtungen sind nicht erforderlich. Die Wandflächen der Duschkbereiche werden raumhoch gefliest. Die restlichen Bereiche der Vorwandinstallationen und Badewannen ca. 1,25 m hoch. Das Fliesenformat wird auf max. 60 x 40 cm festgelegt. Im Gäste-WC (wenn in der Planung vorgesehen) werden die Wandfliesen auf ca. 1,25 m hoch gefliest, die übrigen Wandflächen werden tapeziert und gestrichen (siehe Malerarbeiten). Alle Kanten mit Eckschutzschienen aus PVC. Die Bodenfläche von Küche (ausgenommen offene Wohnküche), Bad, Gäste-WC, Flur und Diele erhalten Fliesen gemäß Bemusterung. Die Bemusterung der Fliesen erfolgt bei unserem Lieferanten. Die Fensterbrüstung im Bereich der Küchenarbeitsplatte ist durch den Küchenbauer zu bekleiden und bleibt seitens des Bauträgers unbehandelt.

Materialpreis Fliesen: 40,00 € / m<sup>2</sup> brutto

Anschlüsse zwischen Böden und aufgehenden Bauteilen werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und von der Gewährleistung ausgeschlossen. Bei Materiallieferungen durch den Käufer schließen wir die Gewährleistung allgemein aus. Für Rückvergütungen gelten unsere Brutto-Einkaufspreise.

### **Natursteinarbeiten**

Die Innenfensterbänke werden in Kunststein gemäß Mustervorlage der Firma Gerst Projektbau GmbH ausgeführt. In Küchenbereichen, Bädern und WC'S und an Rundfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut. Das Treppenhaus erhält bis zur Tür zur Tiefgarage einen Belag aus Natursteinmaterial Granit geschliffen. Die Materialauswahl erfolgt durch den Bauträger. Die Treppenläufe erhalten Tritt- und Setzstufen im gleichen Material. Gleiches gilt für den Boden des Aufzuges. Im EG- Hauptzugang wird im Innenbereich eine Sauberlaufzone 1,00 \* 0,60 m ausgeführt.

### **Wohnungseingangstüren / Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren (Rohbaurichtmaß 1,01 m x 2,125 m) werden als Vollspantüren, mit Mehrfachverriegelung, Oberflächen wie Zimmertüren, mit besonders stabilen Beschlägen, Sicherheitsschloss sowie Schallex-Dichtung ausgeführt. Die Drückergarnitur wird als Wechselgarnitur aus Metall ausgeführt. Die Innentüren der Wohnungen werden entsprechend dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog werkseitig weiß beschichtet ausgeführt. Die Drückergarnituren mit Rosetten in Metall, Buntbartschlössern bzw. Bad- / WC-Verriegelung. Die Schleusen-, Technik- bzw. Kellerinnentüren entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahlblechtüren mit amtlicher Zulassung nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung und mit handelsüblichen Beschlägen. Die T30-Türen zum Treppenhaus und zur Tiefgarage in selbstschließendem Ausführung.

### **Malerarbeiten**

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnungen, die nicht gefliest sind, werden mit Raufasertapete, mittlerer Körnung tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wandflächen des Treppenhauses erhalten einen Filzputz mit weißem Dispersionsanstrich. Die Wandflächen der Kellerräume und Kellerflure werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Die Böden der Kellerräume und Flure erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelausbildung, Farbton wie RAL 7030 „steingrau“. Sollte im Bereich der Kellerdecken gemäß Wärmeschutz- / EnEV-Nachweis eine Dämmung notwendig werden, werden diese mit unbehandelten Mineralwolle-Lamellen beklebt. Balkonuntersichten, Treppenuntersichten und Treppenwangen erhalten einen Dispersionsanstrich nach Farbkonzept des Bauträgers. Die Wand und Deckenflächen der Tiefgarage bleiben unbehandelt. Alle nicht verzinkten Stahl- und Eisenteile werden grundiert und mit Endanstrich Farbton wie DB703 „eisenglimmer“ versehen. Alle sichtbaren Holzteile - soweit vorhanden - werden mit umweltfreundlichen Holzschutzmitteln behandelt.

### **Bodenbelagsarbeiten**

Küchen (ausgenommen offene Wohnküchen), Bäder, Duschen, Gäste-WC (soweit vorhanden) sowie Flure erhalten - wie unter Punkt "Fliesenarbeiten" (Seite 7u.8) beschrieben - einen Fliesenbelag. Alle anderen Räume, inkl. offener Wohnküchen, erhalten einen Eiche-Fertigparkettbodenbelag, schwimmend verlegt, mit passender Sockelleiste, sichtbar verschraubt, gemäß Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog des Bauträgers. Die Sockelausbildung im Bereich der Fliesenbeläge erfolgt mit passender Holzsockelleiste. Die Übergänge zwischen Fliesen und Parkettbelägen erfolgt über eine handelsübliche Aluminium- / Edelstahlchiene (Anpassung- oder Übergangsprofil).

### **Stahlbau- / Schlosserarbeiten**

Alle Geländerkonstruktionen im Außenbereich aus Stahlprofilen gemäß Vorgabe der Detailplanung werden verzinkt. Im Bereich der Außentreppe wird ein Handlauf aus Edelstahl angebracht. Sämtliche benötigten Stahlbauteile wie Stützen, Träger und Geländer im Außenbereich erfolgen als verzinkte Schlosserkonstruktion.

### **Schließanlage**

Zentrale Schließanlage mit Profilylindern für Wohnungseingangstüren, Abstellräume Kellergeschoss, Schlüsselschalter für Tiefgaragentor sowie Allgemeinräume; System Abus Vitess o. ä. Notausgangs-, Brandabschnittstüren etc. werden entsprechend mit Blindzylindern versehen. Je Wohneinheit sind 3 Schlüssel vorgesehen.

## **Baureinigung**

Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

## **Technik**

### **Heizung- / Warmwassererzeugung**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im Außenbereich aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe und den im Technikraum installierten Sicherheitseinrichtungen, der Regelung und weitere Anlagekomponenten. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregler nach Berechnung des Fachplaners ausgestattet. Die Bäder / Duscbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, betrieben über eine Elektro-Heizpatrone. Position nach Vorgabe der Fachplanung. Der Einbau der geleaste / gemieteten Wärmemengenzähler erfolgt im Heizkreisverteiler nach Angabe des Fachplaners.

### **Sanitäre Installation**

Die Installation der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt über vertikale Steigstränge zu den Wohnungen in Edelstahl oder Kunststoff. Die horizontale Verteilung erfolgt in Kunststoff. Für die Warmwasserversorgung ist je Wohnung eine Frischwasserstation vorgesehen. Teilweise können Leitungen im Deckenbereich der Kellerabstellräume sichtbar verlaufen. Für die Außenanlage sind zwei frostsichere Außenarmaturen vorgesehen. Die EG- Wohnungen mit Gartennutzung erhalten jeweils eine frostsichere Außenarmatur, die Wohnung Nr. 3 jeweils zwei. Im Technikraum im Untergeschoss ist ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser geplant. (Untertischspeicher)

Die Waschmaschinenanschlüsse der Wohnungen sind jeweils in den Abstell- oder den Nassräumen der Wohneinheiten vorgesehen (siehe Planunterlagen). Der Einbau der sichtbaren Zähler für Kalt- und Warmwasser sowie die Verbrauchserfassung erfolgt dezentral über geleaste / gemietete Kalt- und Warmwasserzähler. Diese werden in den Installationsvorwänden nach Angabe des Fachplaners positioniert.

### **Sanitäre Einrichtungen**

Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad, WC, Dusche etc.) ist aus den Plänen ersichtlich. Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt je nach Erfordernis an einem Vorwandmontagesystem. Grundsätzlich werden die sanitären Gegenstände Fabrikat Duravit in Standardfarbe weiß geliefert, die Armaturen Fabrikat Grohe und Accessoires in Chrom. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung einer Badewanne vor einem Fenster dieses nur eingeschränkt bedient werden kann.

### **Bad / Duscbad**

Einrichtungsgegenstände / Ausstattungsaccessoires wie schon erwähnt, entsprechend der Planung sowie dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog des Bauträgers. Die Abtrennung des Duschfeldes als Spritzschutz erfolgt mittels einer starren Glasabtrennung in Klarglas.

### **Küche**

Untertischanschlüsse für Spüle, Spülmaschinenanschluss über Kombinationseckventil an der Kaltwasserleitung. Bei massiven Wohnungstrennwänden erfolgt eine AP-Installation

## Lüftung

Für den Optimalen Feuchteschutz und Luftaustausch in den Wohnungen wird eine dezentrale kontrollierte Lüftungs-Anlage mit Wärmerückgewinnung gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners ausgeführt. Die Tiefgarage sowie die Kellerräume im Untergeschoss werden natürlich be- und entlüftet.

## Elektroinstallation

Die Stromzähler der Wohnungen befinden sich im UG. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgers. Die Installation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Für den wirtschaftlichen Betrieb der Wärmepumpe und Senkung der Betriebskosten für den Allgemeinstrom, wird eine Photovoltaik Anlage nach Auslegung der Fachplaner ausgeführt, die dem vorgenannten Energiestandard und den gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom wird ein separater Zähler eingebaut mit jeweiligen Unterzählern für Außenbeleuchtung inkl. Treppenhaus sowie Kellerräume, Aufzug, Tiefgaragenbeleuchtung inkl. Rolltor. Jede Einheit erhält einen separaten Elektro-Unterverteiler mit den notwendigen Schutz- und Schaltgeräten in der Wohnung. Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist die Serie Jung AS 500, Farbe alpinweiß, vorgesehen (siehe Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog). Im Erdgeschoss wird pro Wohneinheit eine zentrale Briefkasten-, Klingeleinheit mit Sprechanlage und Kamera ausgeführt. In der Diele der Wohnungen wird jeweils eine Video-Türstation installiert. Die Rauchmelderpflicht gemäß Landesbauordnung schreibt für jedes Schlafzimmer, jedes Kinderzimmer und jeden Flur, der als Rettungsweg zum Verlassen von Wohnräumen dient, einen Rauchmelder vor. Die Ausstattung mit Rauchmeldern erfolgt auf Leasing- / Mietbasis. Die weitergehende Prüfung erfolgt durch den Wohnungseigentümer. Zum Aufzugsschacht ist eine Zuleitung gemäß den Erfordernissen des Aufzugbauers herzustellen.

## TV / Radio / Telefon

Verlegung der Kabel für die Medienversorgung entsprechend der vor Ort verfügbaren Anbieter (max. 1x Zuleitung Telefon, 1x Zuleitung Kabelfernsehen). An den vorgesehenen Anschlusspunkten in der Wohneinheit ist eine Unterputzdose vorgesehen. Die aktive Technik und die Einbauten sind durch den Käufer direkt vom Anbieter betriebsbereit installieren zu lassen. Eine Telefonanschlussdose (TAE-Dose, sofern Anbieter vorhanden) je Einheit wird fertig installiert. Verlegung des Rohrnetzes an den in der Einheit vorgesehenen Punkten. Laufende Betriebskosten und einmalige Freischaltgebühren sind durch den Käufer zu tragen.

## Elektrische Ausstattung der einzelnen Räume

Die Elektroausstattung entspricht exakt den raumweisen beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen abweichen.

### Allgemein

- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Kondensat-Trockner (ausschließlich Kondensat-Trockner!)
- 1 Klingeltaster vor Wohnungseingangstür

### Flur / Diele

- 1 Deckenauslass, Wechselschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Übergangspunkt für Telefon (TAE-Dose)
- Taster für Flurbeleuchtung pro Raumtür

#### Bad / Duschbad

- 1 Lüfteranschluss (bei innenliegendem Bad / Duschbad); ggf. passives Tellerventil
- 2 Deckenauslässe mit Ausschalter (Raummitte und über Duschfeld)
- 1 Wandauslass für bauseitige Nutzung (Dauerspannung)
- 2 Steckdosen

#### Gäste-WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Lüfteranschluss (bei innenliegendem Gäste-WC); ggf. passives Tellerventil

#### Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass, Wechselschaltung (1 x Lichtschalter Zimmertür, 1 x Lichtschalter Bett)
- 1 Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 2 Doppelsteckdosen

#### Wohnen / Essen

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Antennenanschluss
- 6 Steckdosen
- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

#### **Treppenhaus / Keller / Tiefgarage / Außenbereiche**

Im Umfang enthalten sind die Leuchten der Keller- und Technikräume, Flure sowie der Tiefgarage. Im Treppenhaus sowie den Außenbereichen und Freiflächen sind Leuchten entsprechend den Erfordernissen vorgesehen. Wie schon beschrieben wird ein Stellplatz pro Wohneinheit mit einer Wallbox ausgestattet, jedoch unter Beachtung des Lastmanagements. Fabrikat nach Festlegung durch den Bauträger.

#### Kinderzimmer / Zimmer allgemein / Arbeiten

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Antennenanschluss

#### Küche

- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Elektroherdanschluss (400 V)
- 1 Backofenanschluss (230 V)
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Umlufthaube (Ablufthaube nicht vorgesehen)

#### Keller / Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

#### Balkone / Terrassen

- 1 Außensteckdose - im Erdgeschoss von innen abschaltbar
- 1 Außenleuchte von innen schaltbar; Ausführung und Position wird durch den Bauträger festgelegt

### **Aufzug**

Bei dem Personenaufzug handelt es sich um einen maschinenraumlosen Personen-Seilaufzug, mit einer Tragkraft von 630 kg (8 Personen). Die Ausführung erfolgt schwellenlos, so dass auch Personen im Rollstuhl den Aufzug benutzen können. Innenwände der Kabinen und Kabinentüren in Edelstahl, Festlegung durch den Bauträger.

### **Außenanlagen**

Die Abgrenzung des Grundstückes erfolgt mit Betonsteinen bzw. wo erforderlich mit Winkelsteinen. Der Hauszugang wird mit Pflaster belegt. Die Hauseingangstreppe wird mit Blockstufen in Sichtbeton ausgeführt. Insgesamt wird die Pflanzfläche den Geländeverhältnissen angepasst, mit Mutterboden angelegt und bepflanzt. Die Bepflanzung mit Hecken und Rasenflächen laut Vorgaben der Behörden bzw. durch den Bauträger. Die erste gärtnerische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums ist im Kaufpreis enthalten. Die Pflege obliegt der Wohneigentümergeinschaft.

## Allgemeine Bedingungen

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertigen Wohnungen. Grundlage dieser Beschreibung ist die Entwurfsplanung. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt. Dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Evtl. farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischen Erfordernisses, bleiben vorbehalten. Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis der DIN 18011 (Stell- und Bewegungsflächen). Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Änderungswünsche gemäß dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog werden auf Wunsch berücksichtigt, sofern der Baufortschritt nicht behindert wird und eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherrn erfolgt. Die Auslegung der Tiefgarage entspricht der LBO Garagenverordnung. Darüberhinausgehende Empfehlungen werden ausdrücklich nicht zugesichert. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich örtlicher Änderungen und / oder Auflagen und / oder etwaiger sonstiger technischer Änderungen, z. B. statische Veränderungen durch erforderliche Stützen, Unterzüge, HLS-Veränderungen bei Leitungsführungen, Schachtmaße etc., die im Zuge der Werk- und Ausführungsplanung notwendig werden, gemäß obiger Baubeschreibung ausgeführt. Sonderwünsche können berücksichtigt werden, solange sie technisch machbar sind, den Genehmigungen und den Auflagen der Behörden nicht widersprechen und es der Baufortschritt ermöglicht. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitgehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Dies gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Zur Inbetriebnahme notwendige Wartungsverträge (Aufzug) werden durch den Bauträger abgeschlossen; die Kosten der Wartung sind durch die Käufer zu tragen. Alle angegebenen Maße sind als „Circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Die Wohn- / Nutzflächen wurden anhand der Baueingabeplanung entsprechend der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkon- und Terrassenflächen sind zu 50 % in die Wohnflächenberechnung eingegangen. Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung ist Sache der Eigentümer, ebenso die Pflege der Außenanlage, Grünanlagen, Zugangswege und Stellplätze. Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Die Kaufnebenkosten tragen die Käufer.

Edenkoben, 29. September 2023

Gerst Projektbau GmbH

## Preisliste

Wohnung	Etage	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zimmer	Kaufpreis (€)
1	Erdgeschoss	145,18	3	944.000,00 €
2	Erdgeschoss	118,02	3	732.000,00 €
3	Erdgeschoss	146,38	4	908.000,00 €
4	1.OG	142,05	4	924.000,00 €
5	1.OG	113,46	3	738.000,00 €
6	1.OG	112,72	2	767.000,00 €
7	Dachgeschoss	114,31	3	812.000,00 €
8	Dachgeschoss	102,64	3	730.000,00 €
Variante	Penthouse	230,50	4	1.614.000,00 €

## Stellplätze

TG-Stellplatz mit E-Ladestation	27.900,00 €
TG-Stellplatz	23.900,00 €

Der Erwerb ist für den Käufer **provisionsfrei**.

## Zahlungsplan

Zahlung	Zahlungszeitpunkt
30,0 % des Kaufpreises nach	Beginn der Erdarbeiten (Sicherheitseinbehalt 5 %)
28,0 % des Kaufpreises nach	Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmerarbeiten
12,6 % des Kaufpreises nach	Herstellung der Dachflächen, Dachrinnen und Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
6,3 % des Kaufpreises nach	Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, und den Fassadenarbeiten
8,4 % des Kaufpreises nach	Rohinstallation der Sanitär- und Elektroanlagen, Heizungsanlage und des Estrichs
11,2 % des Kaufpreises nach	Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
3,5 % des Kaufpreises nach	vollständiger Fertigstellung



### Gerst Projektbau GmbH

Bahnhofstr. 171 | 67480 Edenkoben

Tel. 06323 9445 -37

[projektbau@gerstbau.de](mailto:projektbau@gerstbau.de)

#### Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Die Flächenangaben der Raumgrößen sind ca.-Angaben und sind nicht verbindlich. Die Visualisierungen sind unverbindliche Illustrationen. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.