



# Objektbeschreibung

Leistungsbeschreibung

## 1. Allgemeines

Die HOCH<sup>3</sup> HANNA KÖRSCHGEN GMBH & CO., Bauträger- und Immobilien KG erstellt das nachstehend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus nach dem gültigen Gebäude-Energie-Gesetz (GeG).

## 2. Architekten- und Ingenieurleistungen

Im Kaufpreis sind alle erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen wie Statik, Prüfstatik, Wärmeschutz etc. enthalten.

## 3. Abbruch/Erdarbeiten

Das aufstehende Wohnhaus wird abgebrochen und der Entsorgung zugeführt.

Aushub der Baugrube für den neuen Baukörper. Überschüssiges Erdreich wird entsorgt. Aushub der Fundamente nach den Vorgaben des Statikers.

## 4. Entwässerung

Die Rohrleitungen für die häuslichen Abwässer werden unter der Kellerdecke bzw. der Kellerbodenplatte bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal verlegt.

Das auf den neuen Dachflächen (Wohnhaus, Carports, Fertiggaragen) und befestigten Außenanlagenflächen anfallende Regenwasser wird auf dem kürzesten Wege dem öffentlichen Kanal zugeführt.

## 5. Fundamente/Bodenplatte

Fundamente und Bodenplatte im Kellerbereich werden entsprechend der statischen Berechnung in Beton hergestellt. Die Bodenplatte in wasserundurchlässigem (WU-) Beton.

Das gesamte Gebäude wird den Vorschriften entsprechend geerdet.

## 6. Mauerwerk/Betonwände

Außen- und Innenwände werden nach den statischen Erfordernissen in Kalksandstein oder Beton erstellt.

Nichttragende Innenwände werden ebenfalls in Kalksandstein errichtet.



Die Trennwände im Kellergeschoss werden teilweise in Kalksandstein und als Lochgitter-Systemwände gem. Planung errichtet.

## 7. Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Betondecken nach den Vorgaben der statischen Berechnung in Ortbeton oder Halbfertigteilen (Filigrandecken) erstellt.

Die Decke über dem Dachgeschoss ist Teil der Dachkonstruktion und wird als Holzbalkendecke ausgeführt.

Je nach statischen Vorgaben können Teilbereiche dieser Decke auch in Beton ausgeführt werden.

## 8. Treppen

Die Geschosstreppe vom Keller- bis zum zweiten Obergeschoss wird gemäß Planung aus Ortbeton oder Betonfertigteilen erstellt.

## 9. Aufzug

In Treppenhaus wird ein Personenaufzug gemäß Planung eingebaut.

## 10. Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird gemäß Statik in klassischer Holzbauweise mit den in den Plänen vorgesehenen Dachüberständen erstellt.

Alle im Dach eingesetzten Holzbauteile werden gemäß den entsprechenden Vorschriften für eine lange Lebensdauer imprägniert.

## 11. Dacheindichtung/Dacheindeckung

Die Dacheindichtung auf den Hauptdachflächen erfolgt mit einer zugelassenen Flachdachfolie auf der Unterkonstruktion als Vollschalung.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über vorgehängte, halbrunde Dachrinnen aus Zink mit den entsprechenden Fallrohren in Zink und Standrohren aus verzinktem Stahl an den nach der Planung vorgegebenen Stellen.

## 12. Fensteranlagen/Rollläden

Fenster und Fenstertüren lt. Planung aus Kunststoff, Außenfarbe nach Wahl des Architekten, innen weiß, mit verdeckten Beschlägen als Dreh-Kipp-Beschläge, getrennten Profilen mit Falzdichtung zwischen Blend- und Flügelrahmen.



Dreifachverglasung gemäß dem gültigen Gebäude-Energie-Gesetz (GeG).

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium in passender Farbgebung zu den Fenstern eingebaut.

An allen Fenstern und Fenstertüren mit waagerechter, oberer Rahmenführung werden Kunststoffrollläden in grau oder weiß (nach Wahl des Verkäufers) eingebaut.

Die Bedienung aller Rollläden erfolgt elektrisch über Einzelschalter an den einzelnen Fenstern.

Die Bäder der Wohnungen 9 und 10 im zweiten Obergeschoss erhalten ein elektrisch zu öffnendes Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppel.

### **13. Haustür/Laubengangtüren**

Die Haustüranlage und die Laubengangtüren aus dem Treppenhaus in den Obergeschossen werden als Aluminiumtüren entsprechend den Ansichtszeichnungen eingebaut. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Architekten.

Die Wohnungseingangstüren von den Laubengängen bzw. dem ebenerdigen Zugang aus, in die Wohnungen 4, 8 und 11 werden ebenfalls aus Haustürprofilen, jedoch in Kunststoff gefertigt. Farbgebung und Türfüllung nach Wahl des Architekten.

### **14. Metallbauarbeiten**

Alle Außengeländer werden mit Ober- und Untergurt mit rundem oder rechteckigem Querschnitt sowie runden, senkrecht angeordneten Füllstäben ausgeführt. Oberseitig wird ein zusätzlicher Handlauf auf Abstandshaltern montiert.

Das Innentreppengeländer wird im Treppenauge, in ähnlicher Ausgestaltung wie die Außengeländer gefertigt.

Alle vorgenannten Metallteile werden in Edelstahl ausgeführt.

### **15. Außenputz/Fassade**

Die Außenwandflächen erhalten einen zweilagigen Edelputz als »Scheibenputz« auf einer Wärmedämmung gemäß Gebäude-Energie-Gesetz.

Farb- und Strukturgebung der Putzflächen erfolgt nach Planung bzw. nach Wahl des Architekten.

### **16. Heizungsanlage**

Die Beheizung des Gesamtobjektes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche Umweltwärme als Energiequelle nutzt und damit für eine sehr gute Energiebilanz des Gebäudes und niedrige Verbrauchswerte sorgt.



Innerhalb der Wohnungen werden alle Räume, mit Ausnahme der Abstellräume, mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung beheizt. In den Bädern und Duschbädern wird zusätzlich jeweils ein Badheizkörper (Handtuchrockner), welcher über die Fußbodenheizung angesteuert wird, in weiß eingebaut.

## 17. Photovoltaik

Auf dem Gebäude wird eine Photovoltaikanlage installiert. Dadurch können Teile des Allgemeinstroms für Treppenhaus, Aufzug, Heizungsanlage, Warmwasserbereitung etc. abgedeckt werden.

Überschüssiger Strom wird zunächst im hauseigenen Batteriesystem gespeichert.

Darüberhinaus anfallender PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

## 18. Sanitärinstallation

Die geschossübergreifenden Entwässerungsleitungen werden aus Brand- und Schallschutzgründen in Guss oder für den Einsatzzweck zugelassene HT-Rohre eingebaut. Die Entwässerungsanschlüsse innerhalb der jeweiligen Wohnung erfolgen in Kunststoff.

Die Wasserzuleitungen innerhalb der Wohnungen werden ebenfalls in Kunststoffrohren eingebaut.

### Sanitärausstattung

Die Ausstattungsgegenstände werden in weiß geliefert und eingebaut. Die Armaturen sind glanzverchromt.

#### je Badezimmer

- ein wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat Geberit (Keramag) , Typ Renova Nr. 1 Plan, spülrandlos, WC-Sitz mit Absenkautomatik und Deckel
- eine Waschtischanlage, Typ Renova Nr. 1 Plan, 60-65 cm breit, mit Einhebelmischbatterie, Fabrikat Sanibel, Typ 3001 oder Fabrikat Hans Grohe, Typ Logis 210, jeweils wahlweise mit hohem oder niedrigem Auslauf
- eine bodengleiche, mit Fußbodenfliesen versehene, Dusche, Abmessungen nach Planung, mit Schlauchbrausegarnitur, Einhebelmischbatterie passend zu der gewählten Waschtischarmatur und transparenter Duschabtrennung aus Echtglas.

#### je Gäste-WC (Wohnungen 1, 4, 5, 8)

- ein wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat Geberit (Keramag) , Typ Renova Nr. 1 Plan, spülrandlos, WC-Sitz mit Absenkautomatik und Deckel
- eine Waschtischanlage, Typ Renova Nr. 1 Plan, 60-65 cm breit, mit Einhebelmischbatterie wie unter „Badezimmer“ beschrieben



- eine bodengleiche, mit Fußbodenfliesen versehene Dusche, Abmessungen nach Planung, mit Schlauchbrausegarnitur, Einhebelmischbatterie passend zu der gewählten Waschtischarmatur und transparenter Duschtrennung aus Echtglas.

## 19. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt nach den Richtlinien des VDE (Verband deutscher Elektrotechniker) und des zuständigen EVU (Versorgungsunternehmens).

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter, und den erforderlichen Sicherungsautomaten eingebaut. Der Zählerschrank mit den einzelnen Zählerplätzen ist jeweils im Keller installiert.

### **Ausstattung Keller:** **je Kellerraum**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Schiffsarmatur mit Glühbirne

Im Waschkeller wird für die jeweilige Wohnung je eine Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner in abschließbarer Ausführung eingebaut. Waschmaschine und Trockner werden übereinander angeordnet.

Die Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Kellerräumen (H.A.R., Heizung, Waschkeller, „Elektro“, Hausmeister und Flure etc.) erfolgt über LED-Langfeldleuchten.

### **Haustür:**

Beleuchtung des Eingangsbereichs über Wand- und/oder Wegeleuchten nach Wahl des Architekten.

Zentrale Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage für alle Wohnungen.

### **Wohnungen**

#### **Dielen**

- 1-2 Deckenbrennstellen
- 1 Kreuzschaltung
- 1 Steckdose
- Video-Gegensprechanlage

#### **Wohn-/Esszimmer**

- 2 Deckenbrennstellen
- 8 Steckdosen
- 2 Lichtschalter
- 1 Anschluss Sat-Anlage
- 1 LAN-Doppeldose

#### **Küchen**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Lichtschalter
- 8 Steckdosen



- 1 Elektro-Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube (Umluft)

#### **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Lichtschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Anschluss Sat-Anlage
- 1 Leerrohr Telefon/PC (Wohnungsanschluss)

#### **Schlafzimmer**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 8 Steckdosen
- 1 Anschluss Sat-Anlage
- 1 LAN Doppeldose

#### **Bäder und Duschbäder**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 2 Lichtschalter
- 2 Steckdosen

#### **Abstellräume**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

#### **Balkone/Terrassen**

- 1 Außenwandbrennstelle
- 1 Lichtschalter
- 1 abschaltbare Steckdose

## **20. Innenputz und Trockenausbau**

Alle gemauerten oder betonierten Wandflächen in den Wohnungen und im Treppenhaus erhalten einen Gipsmaschinenputz.

Die Untersichten der Sparren und Kehlbalcken (Decke über dem Dachgeschoss) werden mit einer Gipskartonverkleidung versehen. Zwischen den Sparren und Kehlbalcken wird eine Mineralfaserdämmung nach Wärmeschutznachweis und GeG (Gebäude-Energie-Gesetz) eingebaut. Zusätzlich wird eine Dampfbremse verlegt.

## **21. Estrich**

Alle beheizten Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf dem Grundelement der Fußbodenheizung. Die Kellerräume werden mit einem Zementestrich auf Trennlage belegt.

## **22. Fliesenarbeiten**

### **Ausstattung der Wohnungen:**



Wand- und Bodenfliesen als keramische Fliesen mit einem Materialpreis bis zu € 35,--/m<sup>2</sup> in den Abmessungen 20/20 bis 30/60 cm.

### **Wandfliesen:**

#### **Bäder und Duschbäder:**

Wandfliesen zu vorgenanntem Materialpreis an den Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m.

Die Wandfliesen in den Duschbereichen werden raumhoch, bzw. bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m verlegt.

### **Bodenfliesen:**

Bodenfliesen sind in folgenden Wohnräumen vorgesehen:

Küchen, Bäder, Dusch- WCs und in einem Teilbereich der Diele der Wohnung 4 (hinter der Eingangstür).

In den gefliesten Räumen werden dort, wo keine Wandfliesen an die gefliesten Böden reichen, als Übergang vom Boden zur Wand passende Sockelleisten, aus den Bodenfliesen geschnitten, eingesetzt.

Die **Innenfensterbänke** werden in Granit, „Padang Cristallo“ oder gleichwertig ausgeführt.

## **23. Zimmertüren**

Innerhalb der Wohnungen werden Innentüren mit Holzzargen in laminiertes und endbehandeltes Oberfläche eingebaut. Alle Zargen erhalten eine dreiseitige Dichtung.

Hoch<sup>3</sup> Hanna Körschgen GmbH & Co., Bauträger- und Immobilien KG

Die Drückergarnituren können bis zu einem Materialpreis von € 30,--/Stck. ausgesucht werden.

Oberfläche der Türen: Buche, Eiche natur oder weiß.

Die Eingangstüren der Wohnungen 1-3, 5-7 und 9+10 werden mit absenkbarer Bodendichtung in Klimaklasse III mit einem Schalldämmwert von 37 dB (Laborwert), mit Spion und Sicherheitsgarnitur eingebaut.

Farbe der Wohnungseingangstüren beidseitig weiß.

Das gesamte Objekt wird mit einer General-Schließanlage ausgestattet, womit Sie für alle Ihrerseits genutzten Türen nur einen Schlüssel benötigen.

## **24. Oberböden**

Die Oberböden in den nicht gefliesten Bereichen bestehen aus Fertigparkett in Eiche natur mit den passenden Sockelleisten.

### **Treppenhaus:**

Bodenbeläge im Treppenhaus und auf den Treppenläufen in Naturstein (Granit) mit den passenden Sockelleisten.

### **Balkon/Terrassenbeläge:**

Die Bodenbeläge auf den Balkonen Terrassen werden mit rutschhemmenden Beton- oder Keramikplatten belegt. Ausführung der Platten nach Wahl des Architekten.



## 25. Malerarbeiten

### **Kellerräume:**

Anstrich der nicht geputzten Wand- und Deckenflächen mit Binderfarbe, hell.

Anstrich des Kellerfußbodens. Farbe nach Wahl des Verkäufers.

Die Technikräume „Heizung“, „Elektro“ und „H.A.R.“ werden nicht angestrichen.

### **Wohnräume:**

Geputzte Wandflächen und gespachtelte Deckenuntersichten werden mit Raufaser tapeziert und mit Binderfarbe in weiß gestrichen.

In den Bädern werden die nicht mit Fliesen belegten Wandflächen mit einem Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

### **Treppenhaus:**

Decken- und Treppenuntersichten in Binderfarbe, weiß, gestrichen. Wandoberflächen in Spritzputz mit Farbchips oder als Glasfasertapete, weiß gestrichen. Gestaltung nach Wahl des Architekten.

### **Außenanstriche:**

Nach den Ansichtsplänen und nach Wahl des Architekten bzw. nach behördlichen Vorgaben.

## 26. Garagen/Carports

Auf der Hauseingangsseite werden 5 Carports mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet.

Darüber hinaus erfolgt der Aufbau von ebenfalls 5 Stahlbeton-Fertigaragen mit senkrecht gesickten Stahl-Schwingtoren. Auch auf die Garagen wird eine extensive Begrünung aufgebracht.

Der Garagentorantrieb erfolgt elektrisch. Zusätzlich wird eine Deckenbrennstelle und eine 220 V Steckdose in den Garagen installiert.

Farbe der Carports, der Garagen und Garagentore nach Wahl des Architekten.

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Bestandsgebäude mit Raum für 4 großzügige Garagenstellplätze.

Dieses Gebäude erhält eine neue Bodenplatte, neue Garagentore mit elektrischem Antrieb, je eine Deckenbrennstelle und eine Steckdose sowie Trennwände zwischen den einzelnen Garagen. Die inneren und äußeren Wandoberflächen sowie das Dach werden in erforderlichem Umfang saniert.

## 27. Außenanlagen

Die Hauszuwegungen, der Stellplatz 17, der Müll- und der Fahrradabstellplatz sowie die dazugehörigen Zufahrten, auch zu den Carports (Nrn. 12 - 16) und den Garagen (Nrn. 18 - 22) werden mit





einem sickerfähigen Betonpflaster und den dazugehörigen Randeinfassungen hergestellt.

Der Vorplatz vor den Garagen 25 - 28 sowie die Stellplätze 23 + 24 werden mit einem Splittbelag befestigt.

Die weiteren Grünflächen werden mit Rasen eingesät.

Die Einfriedung des Baugrundstücks erfolgt an den Grenzen zu privaten Nachbarn und der Blumenstraße über einen Stabgitterzaun, soweit auf den Nachbargrundstücken nicht schon Begrenzungen wie Garagen oder Einfriedungen wie Zäune vorhanden sind.

Gemäß Satzung der Stadt Radevormwald wird ein Kleinkinderspielplatz im Gartenbereich des neuen Gebäudes errichtet.

## 28. Allgemeines

Weichen Baubeschreibung und Pläne voneinander ab, ist die Baubeschreibung maßgebend.

Änderungen und Sonderwünsche sind nur nach vorheriger schriftlicher Bestätigung durch den Verkäufer möglich und sind gesondert zu vergüten.

Eigenleistungen sind in Abstimmung mit dem Verkäufer ebenfalls möglich und werden im Rahmen des Kaufvertrages gesichert.

Im Kaufpreis sind keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände enthalten, die nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Wermelskirchen im Januar 2024