

- 1 -

BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

„RESIDENZ AN DEN KAISERTHERMEN“

"GEBÄUDE B"

**TRIER,
OLEWIGER STRASSE 3**

Inklusivleistungen

In unserem schlüsselfertigen Festpreis sind als Nebenleistungen enthalten:

- Architektenleistung
- Erstellung der statischen Berechnung
- Energieausweis
- Planungsunterlagen für Banken und Bausparkassen, sowie zur Beantragung öffentlicher Baudarlehen
- Betreuung durch einen Bauleiter während der gesamten Bauzeit

Erdarbeiten

Gesamter Baugrubenaushub einschließlich Arbeitsraum, Fundament- und Rohrgrubenaushub.

Verfüllen des Arbeitsraumes sowie das Planieren des Grundstückes.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt nach den technischen Vorschriften.

Entwässerungsleitungen nach DIN bis an die örtlichen Kanäle.

PVC Strang-Drainagerohre d=100 mit entsprechender Sickerpackung.

Fundamente und Bodenplatte

Fundamente und Bodenplatte nach Plan gemäß Statik.

Erdung und Blitzschutz nach örtlicher Vorschrift. Bodenplatte auf Filterschicht.

Rohbau

Außenwände in allen Geschossen und in der Tiefgarage als Stahlbetondoppelwände entsprechend den statischen- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Tragende Innenwände als Stahlbetondoppelwände entsprechend den statischen- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise als Gipskartonständerwände.

Ausführung entsprechend den technischen Anforderungen.

Rohbauhöhen nach Plan.

Deckenplatten als Stahlbetondecke gemäß Statik.

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden entsprechend den

statischen- und schallschutztechnischen Anforderungen nach DIN erstellt.

Flachdach

Flachdach mit Kies oder extensiver Begrünung.
Flachdachabdichtung entsprechend den DIN-Vorschriften.
Wärmedämmung entsprechend den Berechnungen der
Energieeinsparverordnung.

Dachterrasse

Die Dachterrassen erhalten einen Belag aus Terrassenplatten
(Feinsteinzeug) im Splittbett. Die mit Alu abgedeckte
Attikabrüstung erhält ein umlaufendes Glasgeländer mit
Glaskantenschutzleiste oben und Halteleiste unten.

Heizungsanlage/ Energiekonzept

Entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den Anforderungen
aus dem erneuerbaren Energie Wärmegesetz (EEWärmeG).
Energieeffizienz KfW 55.

Die zentrale Holz- Pellets- Heizungsanlage befindet sich in den dafür
vorgesehenen Räumen im UG von Haus C.

Die Abdeckung des Heizbedarfs in den Wohnbereichen erfolgt mittels
Fußbodenheizung, zusätzlicher Handtuchheizkörper in den Bädern,
in den Allgemeinbereichen (entsprechend Bedarf) mittels Heizkörper als
Fertigheizkörper endlackiert mit Thermostatventilen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE Vorschriften und den
Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens EVU ausgeführt.
Schalter und Steckdosen z. B. der Fa. Merten, M Smart, polarweiß oder gleichwertig.
Für jedes Appartement / jede Wohnung erfolgt die Ablesung über einen Zwischenzähler
(im Technikraum oder Allgemeinbereich)
Unterverteilung in jedem Appartement / jeder Wohnung mit
Sicherungsautomaten.
Treppenräume und Flure mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr.
Opalleuchten oder gleichwertig in allen Geschossen, Langfeldleuchten in den
Kellerräumen nach Erfordernis.

Für Appartements / Wohnungen ohne HWR wird im allg. Kellerraum im UG
ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner zum Betrieb einer
gemeinschaftlichen Wasch- und Trockeneinrichtung durch die spätere
Eigentümergeinschaft vorgesehen.
Hauseingang mit Außenbeleuchtung und Hausnummer, Bewegungsmelder,
Sprechanlage und elektrischem Türöffner.
Eine Video-Gegensprechanlage für den Hauseingang wird vorbereitet.

- 4 -

Über eine Gemeinschaftsanlage wird ein Internet- und Kabelzugang angeboten. Der Anschluss an das Kabelnetz wird auf Mietbasis errichtet und wird in jedem Appartement (1-fach) oder Wohnung (2-fach) zur Verfügung gestellt.

Wohnungen (entspr. Planung):

Wohnen	Brennstellen	1
	Steckdosen	4
	Raumthermostat	1
Essen	Brennstellen	1
	Steckdosen	3
Schlafen	Brennstelle	1
	Steckdosen	4
	Raumthermostat	1
Zimmer	Brennstellen	1
	Steckdosen	4
	Raumthermostat	1
Kochen	Brennstellen	1
	Steckdosen	4
	Herdanschluß	1
	Steckdose für Kühlschrank	1
	Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)	1
	Steckdose für Geschirrspüler	1
Bad / DU-WC	Brennstelle	1
	Brennstellen je Waschtisch	1
	Steckdosen	2
	Raumthermostat	1
	Steckdose für Handtuchheizkörper	1
	Stufenschalter oder Fernbedienung für Lüftung	1
Diele	Brennstelle nach Erfordernis	
	Steckdosen	1
	elektrischer Türöffner	1
HWR / AR	Raumthermostat	1
	Steckdosen	3
Umlauffläche / Dachterrasse	Brennstelle	1
	Steckdose mit Kontrollschalter	1

Platzierung der Schalter, Steckdosen und Brennstellen nach örtlicher Festlegung mit dem Käufer.

Kreuz- und Wechselschalter nach Erfordernis.

- 5 -

1- Zimmer Appartements:

	Steckdosen	5
	Brennstelle	2
	Raumthermostat	1
	Steckdose Kühlschrank	1
	Steckdose Mikrowelle	1
	Steckdose Herd	1
	Arbeitssteckdosen	2
	elektrischer Türöffner	1
Duschbad:	Steckdose	1
	Brennstelle	1
	Stufenschalter oder Fernbedienung für Lüftung	1
	Steckdose für Handtuchheizkörper	1

Kreuz- und Wechselschalter nach Erfordernis.

Lüftungsanlage

Bedarfsgeführte Wohnraumlüftung:

Die Raumhöhen im DU/WC, Bad, HWR und teilweise im Eingangsbereich der Appartements und Wohnungen sowie in Teilbereichen der Flure, können sich durch die Lüftungsanlage reduzieren.

Sanitärinstallation

HWR / AR (entspr. Planung) in den Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss und einen Bodeneinlauf.

Für Appartements / Wohnungen ohne HWR wird im allg. Kellerraum im UG ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner zum Betrieb einer gemeinschaftlichen Wasch- und Trockeneinrichtung durch die spätere Eigentümergemeinschaft vorgesehen.

Ausgussbecken mit Warmwasserboiler für die Putzfrau im UG.
Außenwasserhahn.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über die Pelletsanlage im Haus C und einer „Frischwasserstation“ im UG.

Die Anzahl der Sanitärobjekte entsprechend der Einzeichnung im Aufteilungsplan. Sanitärobjekte in weiß.

Die Fa. Wirtzmassivhaus GmbH bereitet die techn. Voraussetzungen für einen nachträglichen Einbau der Zählvorrichtung zur Ermittlung der Verbrauchsmengen vor. Die Messeinrichtungen sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Der Allgemeinverbrauch wird über den Umlageschlüssel abgerechnet.

Bäder und Du/WC

Bodengleiche Dusche nach Plan. Aufputz-Brausebatterie, Duschstange, Handbrause, Seifenkorb und 1 Glas-Duschabtrennwand (nicht in behindertengerechten Duschbädern).

Elektrischer Handtuchheizkörper.

Waschtisch ca. 60 cm, nach Plan, aus Sanitärporzellan mit Einhandmischbatterie, Spiegel und 2 Handtuchhaken.

Wandhängende Toilettenanlage mit eingebautem Spülkasten und Toilettenpapierhalter.

Alle Ausstattungsarmaturen verchromt.

Waschtisch und Toilette sind deutsche Markenprodukte. Farbe: weiß.

Fenster / Haustür

Die Ausführung der Fensteranlagen erfolgt nach Darstellung im Aufteilungsplan und Plänen der Fa. Wirtz Massivhaus GmbH.

Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich aus Kunststoff, außen anthrazit und innen weiß, mit 3-fach Isolier- und Schallschutzverglasung entsprechend den Anforderungen, gemäß KfW 55.

Die Fenster- und Türelemente die nicht als 2. Rettungsweg benötigt werden erhalten elektrische Rollläden.

Fensterbänke innen in Granit, Fensterbänke außen Alu oder Granit nach Festlegung durch die Fa. Wirtzmassivhaus GmbH.

Die Hauseingangstür ist eine stabile Rahmenkonstruktion in Kunststoff mit Sicherheitsschloss und elektrischem Türöffner.

Je Wohneinheit ist im Eingangsbereich ein Briefkasten.

Innenausbau

Als Innentüren werden glatte Holztüren mit echtholz furnierter Oberfläche oder CPL-Oberfläche, Röhrenspaneinlage und den dazu passenden Zargen ausgeführt. Türbeschläge inkl.

Alle Wohnungseingangstüren mit Spion und Zarge in weiß, Schallschutzklasse III, Klimaklasse II.

Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnungen und Appartements:

Die Fugen der Betonwände und Decken sowie der Leichtbauwände werden gespachtelt und tapezierfähig vorbereitet (Q2 Qualität).

Flure / TRH:

Die Betonwände und Decken werden gespachtelt und mit einem weißen Anstrich versehen.

- 7 -

Estrich

Wohngeschosse werden mit einem schwimmenden Estrich und Trittschalldämmung ausgeführt. Im EG zusätzlich mit Wärmedämmung, gemäß EnEV.

Fliesen

Die Ausführung der Wandfliesen im Bad und WC erfolgt nach Absprache mit dem Käufer.

Bodenfliesen in allen Bädern, Du/WCs, HWR und AR wie in den Plänen dargestellt.

Wandfliesen in allen Duschen geschosshoch.

Warenwert der Fliesen bis 40,- EUR / m².

Treppen – Treppenhaus - Flure

Treppen als Betontreppen inkl. Feinsteinzeugbelag mit Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf. Treppenhaus und Flure erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug (entspr. Bemusterung Wirtzmassivhaus)

Aufzugsanlage

Rollstuhlgerichte Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss.

Bodenbeläge

Wohnungen:

Die Bodenbeläge werden entsprechend den Wünschen des Käufers ausgeführt. Hierfür steht eine Wertstellung von 75,- EUR / m² in fertiger Arbeit inkl. Fußleisten zur Verfügung.

Appartements:

In allen Wohnbereichen Vinyl -Designboden inkl. Fußleisten.
(Entsprechend Bemusterung Wirtzmassivhaus)

Alle Bodenbeläge werden auf einem schwimmenden Estrich verlegt.

Rauchmelder

Die Rauchmelder sind nicht im Kaufpreis enthalten sondern werden auf Mietbasis installiert und in jeder Wohnung / jedem Appartement entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zur Verfügung gestellt.

Fassade

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem, gemäß KFW 55, mit einem hellen Oberputz und farbigen Absetzungen.

Die aus Betonfertigteilen hergestellten, an der Außenfassade befestigten Flächen werden durch eine verzinkte Stahlkonstruktion getragen und durch Glaselementen aus Verbundsicherheitsglas, sowie einem Geländer mit Edelstahlhandlauf und Edelstahl- Netzfüllung ergänzt.

Fugen:

Generell gilt: Silikon- u. Acrylfugen sind Wartungsfugen.

Außenanlage

Die Zuwegung zum Hauseingang wird als Betonstein-Pflaster ausgeführt.

BESENREINE OBJEKTÜBERGABE !

Schlussbemerkung / Allgemeines

Technische, sowie inhaltliche Änderungen der beschriebenen Ausführungen und Baubeschreibung behält sich der Verkäufer vor. Das gleiche gilt bzgl. der Verwendung ähnlicher Baustoffe gegenüber der Baubeschreibung, soweit sie insgesamt keine Wertverschlechterung darstellen. Fortschreitende Erkenntnisse der Bautechnik können Leistungen der vorliegenden Baubeschreibung im Sinne einer verbesserten Baudurchführung verändern. Architektonische und bautechnische Gegebenheiten können zu Maßdifferenzen gegenüber den vorliegenden Planunterlagen führen. Sie dürfen jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes haben. Zeichnerische und / oder bildliche Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung. Abweichungen von vorliegenden Demonstrationsmitteln, Mustern und Planungsunterlagen bleiben aus technischen Zwängen, neueren Erkenntnissen und / oder Vorschriften vorbehalten. Eventuell in Pläne eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, KFZ, Bepflanzungen, etc. dienen lediglich dem Nachweis der Gestaltungsmöglichkeit und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.