

- 1 -

**BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**„RESIDENZ AN DEN KAISERTHERMEN“**

**"GEBÄUDE D"**

**TRIER,  
OLEWIGER STRASSE 7 - ECKE CHARLOTENSTRASSE**

### **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.

### **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, 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 erfolgt die Ablesung über einen Zwischenzähler  
 (im Technikraum oder Allgemeinbereich)  
 Unterverteilung in jedem Appartement mit Sicherungsautomaten.  
 Treppenräume und Flure mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr.  
 Opalleuchten oder gleichwertig in allen Geschossen, Langfeldleuchten in den  
 Kellerräumen nach Erfordernis.

Im Waschraum Anschluss für Waschmaschinen und Trockner zum Betrieb  
 einer gemeinschaftlichen Wasch- und Trockeneinrichtung durch die spätere  
 Eigentümergemeinschaft.

Hauseingang mit Außenbeleuchtung und Hausnummer, Bewegungsmelder,  
 Sprechanlage und elektrischem Türöffner.

### **Pro Appartement:**

Steckdosen	5
Brennstelle	2
Raumthermostat	1
Steckdose Kühlschrank	1
Steckdose Mikrowelle	1
Steckdose Herd	1
Arbeitssteckdosen	2

- 4 -

Duschbad:

Steckdose	1
Brennstelle	1
Stufenschalter oder Fernbedienung für Lüftung	1
Steckdose für Handtuchheizkörper	1
Steckdose für Durchlauferhitzer	1

Je Brennstelle 1 Opalleuchte oder gleichwertig.  
Über eine Gemeinschaftsanlage wird ein Internet- und Kabelzugang angeboten. Der Anschluss an das Kabelnetz wird auf Mietbasis errichtet und wird in jedem Appartement oder Wohnung zur Verfügung gestellt.

Lüftungsanlage

Bedarfsgeführte Wohnraumlüftung:  
Die Raumhöhen im DU/WC und teilweise im Eingangsbereich der Apartments sowie in Teilbereichen der Flure, können sich durch die Lüftungsanlage reduzieren.

Sanitärinstallation

Im Waschraum Anschluss für Waschmaschinen und Trockner zum Betrieb einer gemeinschaftlichen Wasch- und Trockeneinrichtung durch die spätere Eigentümergemeinschaft.  
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 Messeinrichtung wird auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Der Allgemeinverbrauch wird über den Umlageschlüssel abgerechnet.

Ebenso werden die Rauchmelder auf Mietbasis installiert und in jedem Appartement entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zur Verfügung gestellt.

### **Duschbad / 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 Isolier- und Schallschutzverglasung entsprechend den Anforderungen, gemäß KfW 55.

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 Röhrenspaneinlage und CPL-Oberfläche oder gleichwertig und den dazu passenden Zargen ausgeführt. Türbeschläge nach Vorlage.

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

### **Wand- und Deckenbekleidungen in Wohnbereichen und Fluren**

Betonwände werden mit einem weißen Anstrich versehen, so dass die Betonstruktur erhalten bleibt.

Die Fugen der Betondecken werden gespachtelt und ansonsten wie die Wände ausgeführt.

Trockenbauwände / Vollgipssteine werden in Q2 Qualität gespachtelt und gestrichen.

- 6 -

### **Estrich**

Wohngeschosse werden als schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und im EG zusätzlich mit Wärmedämmung, gemäß EnEV ausgeführt.

### **Fliesen**

Bodenfliesen in allen Duscbädern / WC in den Plänen dargestellt.  
Wandfliesen in allen Duschen geschosshoch (nicht umlaufend).  
(Entsprechend Bemusterung Wirtzmassivhaus)

### **Treppen - Treppenhaus**

Treppen als Betontreppen inkl. Feinsteinzeugbelag mit Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf.

### **Aufzugsanlage**

Rollstuhlgerechte Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss.

### **Bodenbeläge**

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

### **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**

Zuwegung zum Hauseingang Betonstein-Pflaster oder in Asphalt.

### **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.

Stand: 15.09.2016