EXPOSÉ

Volksbank Immobilien

Neubau von 13 Eigentumswohnungen Im Zentrum von Haselünne

KfW-
Effizienzklasse:
40 EE

PROJEKT:

Neubau von 13 Eigentumswohnungen direkt im Zentrum von Haselünne.

GRUNDSTÜCK:

987 m²

STANDORT

Konrad-Adenauer-Str. 5 + 6

49740 Haselünne

BAUHERR:

Kruse Wohnbau GmbH & Co. KG
Hasestraße 14, 49740 Haselünne
info@kruse-bauen.de
www.kruse-bauen.de

PLANUNG:

Kruse Planungsbüro

Hasestraße 14, 49740 Haselünne

VERMITTLUNG:

Volksbank Immobilien Haselünne
Hasestraße 5-7, 4970 Haselünne
Marco Kurlemann
Tel: 05961 9400-58
Mobil: 0172 346 364 3
marco.kurlemann@vbhaseluenne.de

KURZBESCHREIBUNG

Dieser viergeschossige Neubau in der Konrad-Adenauer-Str. 5 + 6 entsteht mitten im Zentrum von Haselünne und begeistert durch vielfältige Wohnungsgrößen und Raumaufteilungen. Das Wohnkonzept sieht insgesamt 13 Wohnungen von 45 m² bis 102 m² vor, wobei jede Wohneinheit über eine eigene Terrasse, eine Loggia oder eine Dachterrasse verfügt. Ein Personenaufzug bringt Sie entspannt vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.

Das Gebäude wird auf einem Grundstück von ca. 1.000 m² massiv erbaut und entspricht den Anforderungen **der KfW-Effizienzklasse 40 EE**. Im Haus wird eine Luft-Wärmepumpe installiert, welche die Wohneinheiten mit besonders umweltfreundlicher und energieeffizienter Wärme beliefert. Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für die richtige Temperatur in Ihrer Wohnung. Durch die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und 3-fach isolierverglasten Fenstern nutzen Sie die Energie sehr nachhaltig und senken Ihre Heizkosten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage betrieben, sodass Sie vergünstigten Strom beziehen können.

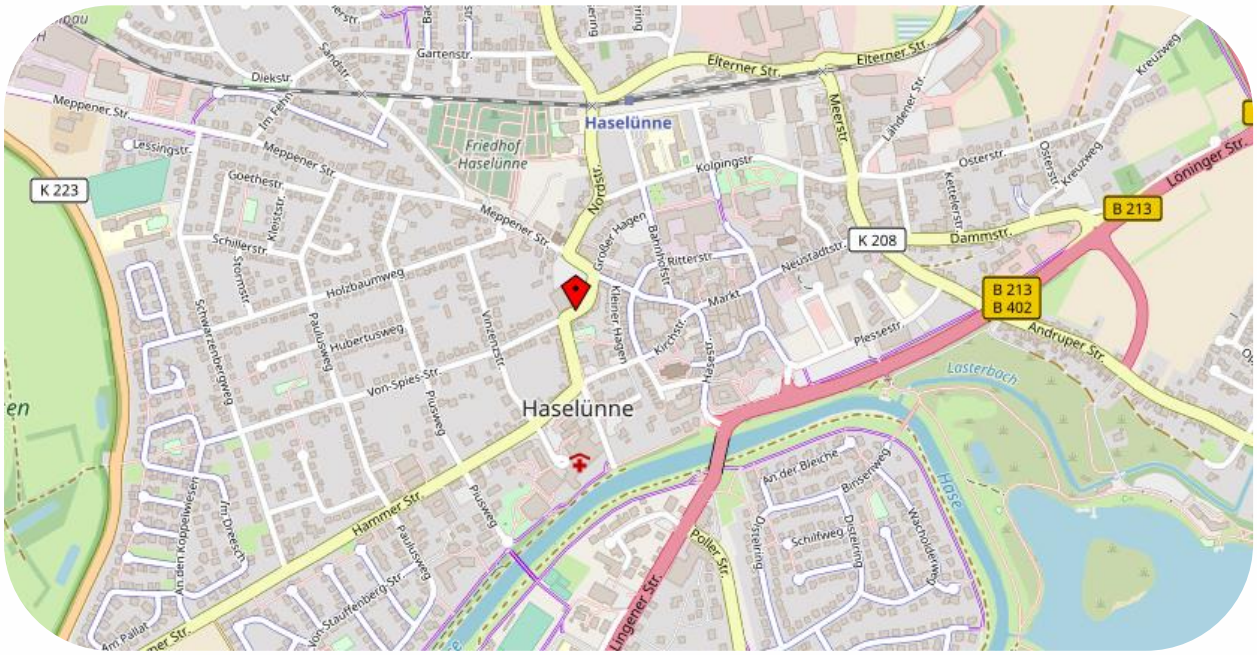
Die Wohnungen werden schlüsselfertig inklusive Malerarbeiten an Sie übergeben.

LAGE

Die historische „Korn- und Hansestadt“ Haselünne ist die älteste Stadt im Herzen des Emslandes und hat rund 13.400 Einwohner. In Haselünne und den 15 umliegenden Ortschaften breitet sich eine idyllische Landschaft mit viel Wasser, Wiesen und Wäldern aus. Der staatlich anerkannte Erholungsort Haselünne bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die geografische Lage zählte bereits in Zeiten der Hanse zu den besonderen Vorteilen des Standortes. Gelegen im Schnittpunkt der B 213 und der B402 (Europa-Straße 233) bietet Haselünne eine optimale Verkehrsanbindung im zentralen Teil des Emslandes. Der nächstgelegene Bahnanschluss in Meppen befindet sich nur gut 15 km entfernt, die Autobahn A31 circa 20 km.

Das Wohngebäude wird im Zentrum errichtet und bietet Ihnen die Möglichkeit, die historische Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs fußläufig mit wenigen Schritten zu erreichen.



WOHNFLÄCHEN & KAUFPREISE

WHG	Etage	Wohnfl.	Kaufpreis	PKW-Stellplatz	Status
Whg. 01	EG	78,16 m²	285.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 02	EG	44,89 m²	163.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 03	EG	70,13 m²	255.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 04	EG	69,88 m²	254.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 05	1.OG	86,25 m²	314.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 06	1.OG	75,15 m²	274.900,00 €	10.000,-€	RESERVIERT
Whg. 07	1.OG	58,11 m²	211.900,00 €	10.000,-€	RESERVIERT
Whg. 08	1.OG	73,78 m²	269.900,00 €	10.000,-€	RESERVIERT
Whg. 09	2.OG	78,13 m²	285.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 10	2.OG	60,73 m²	221.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 11	2.OG	66,12 m²	244.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 12	2.OG	79,27 m²	293.900,00 €	10.000,-€	
Whg. 13	2.OG	101,51 m²	374.900,00 €	10.000,-€	

MATERIAL UND BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil Ihres Vertrages beim Kauf einer Eigentumswohnung. Unsere Leistung beinhaltet die komplette Betreuung vom Vorentwurf bis hin zur Bauausführung. Das von uns angebotene Objekt wird in massiver, konventioneller Bauweise hergestellt und schlüsselfertig übergeben. Der Angebotspreis basiert auf der nachfolgenden Baubeschreibung. Selbstverständlich führen wir auch gegen Aufpreis Sonderwünsche aus. Der Erwerber des Objektes muss die Materialien bei den Kooperationsfirmen der Kruse Wohnbau GmbH & Co. KG bemustern. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung dient lediglich der optischen Orientierung. Ebenso dienen die Bilder in der Baubeschreibung nur dazu, Ihnen einen visuellen Eindruck einer möglichen Ausstattung zu geben. Verbindlich für den Lieferumfang ist die Baubeschreibung. Für die Bauausführung gelten zudem die Auflagen der Baugenehmigung.

ERDARBEITEN

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers, inklusive Zufahrt (3,00 m Breite) in erforderlicher Stärke abgetragen und zur bauseitigen Wiederverwendung auf dem Grundstück seitlich gelagert. Die Grube wird bei nichtunterkellerten Gebäudeteilen mit Füllsand aufgefüllt und lagenweise verdichtet. Die Außenfundamente werden in erforderlichen Breiten und Tiefen ausgehoben.

FUNDAMENTE/SOHLE

Die Außenfundamente werden gemäß statischer Berechnung aus Beton frostfrei ausgeführt. In die Fundamente wird ein Fundamenterder gemäß VDE-Vorschriften eingebaut. Die Stahlbetonsohlplatte wird gemäß statischer Berechnung auf verdichtetem Füllsandunterbau mit unterlegter PE-Folie ausgeführt.

AUSSENMAUERWERK

Die Gesamtdicke des Außenmauerwerkes beträgt ca. 48,5 cm und ist folgendermaßen gegliedert:

Wandaufbau (von innen nach außen):

	[Verblendmauerwerk]	[WDVS]
• Kalkzementputz	ca. 1,50 cm	ca. 1,50 cm
• Porenbetonstein	17,50 cm	17,50 cm
• Wärmedämmung	ca. 18,00 cm je nach Berechnung des WSNW	ca. 16,00 cm
• Verblendmauerwerk	ca. 11,50 cm je nach Bemusterung	ca. 1,50 cm Außenputz und Gewebe

Die Fassade wird in der Regel im Normalformat (NF) gemauert. Das Verblendmauerwerk wird nach Wahl der Bauherren verfugt. Alle Außen- und Innenwände werden entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Bei Einsatz einer Putzfassade erfolgt die Farbgebung durch den Bauherrn.

INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein gemäß statischer Berechnung hergestellt. In Einzelfällen können auch vorbehaltlich der statischen Berechnung Leichtbauwände verwendet werden (Porenbeton oder Gipskartonständerwerk).

INNENPUTZARBEITEN

Die Innenwandflächen werden mit Kalkzementmörtel verputzt, die Oberfläche entspricht einer Q2 Qualität und kann ohne weiteres Spachteln mit Makulatur versehen und direkt als fertiger Untergrund für eine grobe Raufasertapete verwendet werden. Bei Verwendung von Vliestapeten oder feinstrukturierteren Tapeten wird eine zusätzliche Spachtelung gegen Aufpreis empfohlen. Im Bereich des Spitzbodens werden die Innenwände nicht verputzt.

ESTRICHARBEITEN

In den Geschossen wird ein Zementestrich auf untergelegter Wärmedämmung gem. WSNW schwimmend verlegt.

GESCHOSSDECKE

Die Erdgeschoss-, und Obergeschoss und Staffelgeschossdecken werden als Stahlbetondecken nach statischer Berechnung ausgeführt.

DACHKONSTRUKTION UND DACHEINDECKUNG

Der Dachstuhl besteht, wenn in der Planung ein Satteldach oder Walmdach vorgesehen ist, aus handwerklich abgebundenen und vorgetrockneten Nadelhölzern. Die Dachgeschossdecke wird als Zangen- bzw. Holzbalkendecke gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die Verschalung der Dachüberstände der Traufe, des Giebels und des Stirnbrettes erfolgt in Kunststoff, weiß. Für Flachdachbereiche kommt ein Kunststoffbahnen-Abdichtungssystem zum Einsatz.

Das Dach wird mit Tondachpfannen inklusive der erforderlichen Klammerung auf Lattung, Konterlattung und diffusionsoffener Folie, mit allen erforderlichen First-, Grat- und Ortgangziegeln gedeckt. Soweit in der Zeichnung erfasst, werden Dachflächenfenster als weiße Kunststoff-Schwingfenster mit 2-fach Verglasung eingebaut. Die Lieferfirma übernimmt die handelsübliche Garantie. Die gesamte Dachfläche wird über den First entlüftet.

KLEMPNERARBEITEN

Dachrinnen, Dachkehlen, Mauerabdeckungen, Schornsteinverkleidungen und Regenfallrohre werden aus Zink hergestellt.

FENSTER/TÜREN

Alle Fenster, Terrassentüren und Zugangstüren werden als gut gedämmte Kunststoffelemente mit einem 5-Kammer-Profil und Dreifachisolierverglasung in der Farbe anthrazit ausgeführt. Die Fenster werden mit Klarglas geliefert. Zwischen Mauerwerk und Fenster kommt ein Kompriband zum Einsatz. Die Fensterflügel haben eine umlaufende Gummidichtung und Einhandbeschläge. Fenster bis 1,10 m Breite werden einflügelig mit einem Drehkippbeschlag geliefert. Ab 1,10m Breite werden zweiflügelige Fenster eingebaut. Bei bodentiefen Fenstern in den Obergeschossen ohne Balkon, ist ein Querriegel mit festem Element an der Unterseite als Absturzsicherung vorgesehen. Terrassen- bzw. Balkontüren werden ebenfalls mit einem Drehkippbeschlag ausgeführt. Alle Schwellen im Gebäude werden nach DIN-Konform ausgeführt. Auf Käuferwunsch kann die jeweilige Schwelle auch bodentief ausgeführt werden, jedoch wird darauf hingewiesen, dass hier von der DIN abgewichen wird und Mehrkosten entstehen. Ebenfalls entsprechen die bodentiefen Ausführungen nur der Schlagregendichtheit Klasse 4a. Türen und Fenster von Garagen, Geräteräumen oder sonstigen Nebenräumen die nicht zur thermischen Hülle des Hauptgebäudes gehören erhalten lediglich eine 2-fach Isolierverglasung. Die Gebäudeeingangstüren werden nach Wahl des Bauherrn ausgeführt. Für Fenster- und Türelemente ist es erforderlich, diese regelmäßig zu überprüfen um einen Gewährleistungsausschluss zu vermeiden. Nach der ersten Heizperiode werden sämtliche Fenster einmalig nachjustiert.

ROLLLÄDEN

Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, mit rechteckiger Form, soweit technisch möglich, erhalten weiße oder graue Kunststoff-Rollläden nach Wahl des Bauherrn. Sonderformen (schräge oder runde Fenster), Zugangstüren und Nebeneingangstüren sowie Dachfenster erhalten keine Rollläden. Es werden stabile, hochgedämmte Rollladen-Fertigkästen mit Gurt eingebaut. Gegen Aufpreis können diese auch mit Elektroantrieb ausgeführt werden.

FENSTERBÄNKE AUSSEN

Die Fensterbänke im 2-schaligen Mauerwerk bei nicht bodentiefen Elementen werden als Rollschicht mit geringer Neigung nach außen analog des Verblendmauerwerks erstellt. Bei Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems oder einer Außenputzfassade werden Aluminiumfensterbänke in der Farbe der Fensterprofile eingebaut.

TROCKENBAU

Die Rauminnenseite des Dachstuhls im Dachgeschoss wird mit Gipskarton-Bauplatten verkleidet. In Nassräumen werden imprägnierte Bauplatten verwendet. Alle Gipskartonoberflächen sind tapezierfähig in der Qualitätsgüte Q2 vorgespachtelt (Spachteln gehört zu den Malerarbeiten).

Als Dämmung wird eine Mineralfaserwärmedämmung gemäß WSNW unter Verwendung einer Dampfbremsfolie aus reißfester PE-Folie eingebaut.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation beinhaltet die gesamte Elektroanlage einschließlich Zähleranlage gemäß den neusten technischen Normen und der VDE-Vorschriften. Die technischen Anschlussbedingungen des örtlichen Energieversorgers sind dabei zu berücksichtigen. Die Zähleranlage ist entsprechend der Anzahl und Art der Installation bemessen und mit automatischen Sicherungen mit FI-Schutzschalter ausgestattet. Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen erfolgen in Polarweiß (glänzend oder matt) vom Fabrikat Berker Serie S1 oder gleichwertig. Die Installation erfolgt ohne Lampen und Leuchtmittel.

Es werden Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Nachrüstung von Elektro-Ladestationen an den Parkplätzen vorgesehen.

Auf dem Dach wird eine Satellitenanlage als Gemeinschaftsanlage montiert.

Zudem wird eine Klingelanlage als Gegen-Sprechanlage installiert.

ALLGEMEINE ELEKTRO-RAUMINSTALLATION

Wohnen

8 Steckdosen

1 Wechselschaltung

1 TV-Anschluss

1 Ausschaltung für Außenbeleuchtung

➔ Bei ***Wohnküchen*** werden beide Installationen zusammengefasst und die Anzahl der Steckdosen auf insg. 12 Stck. reduziert.

Küche

1 Anschluss E-Herd

1 Anschluss Geschirrspüler

1 Anschluss Umlufthaube

10 Steckdosen

1 Ausschaltung

1 Ausschaltung für den Küchenblock

Bad

2 Steckdosen

1 Ausschaltung mit Kontrolllicht

1 Anschluss Wandlampe

Gäste-WC

1 Steckdose

1 Ausschaltung mit Kontrolllicht

Schlafen

5 Steckdosen

1 Wechselschaltung

1 TV-Anschluss

Schlafen 2/Büro/Gäste

5 Steckdosen

1 Ausschaltung

1 TV-Anschluss

HWR

4 Steckdosen

1 Anschluss Waschmaschine

1 Anschluss Kondenstrockner

1 Ausschaltung

1 Medienverteiler

Flur

3 Steckdosen

1 Telefonanschluss

1 Kreuzschaltung

1 Klingelanlage

(Dach-)Terrasse/Balkon

1 Steckdose spritzwassergeschützt

1 Anschluss Außenleuchte inkl. Lampe

Zu jeder Schaltung gehört eine Brennstelle. Zudem werden Rauchwarnmelder als Mietmelder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in ausreichender Anzahl von der Fa. Ista oder gleichwertig eingebaut. Die Wartung und Pflege der Geräte obliegt den Eigentümern. Gegen Aufpreis können auch Alarmanlagen, BUS-Systeme und andere Sonderinstallationen eingebaut werden.

SANITÄRE INSTALLATION

Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff und werden über das Dach entlüftet. Die Wasserleitungen werden für normale Wasserverhältnisse betriebsfertig eingebaut. Die Installation erfolgt gemäß den behördlichen Bestimmungen.

Die Wasserleitungen werden in Kupferrohr oder Mehrschichtverbundrohr vorschriftsmäßig isoliert und unterhalb des Estrichs verlegt. Für die Waschmaschine und den Geschirrspüler sind Anschlüsse vorgesehen. Balkone erhalten keinen zusätzlichen Wasseranschluss. Die im Standard enthaltenen Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß der Marke Keramag (Renova Nr.1 Plan) eingebaut. Als Armaturen werden Einhebelmischer der Marke Ideal Standard verwendet (Serie Active). Rollstuhlgerechte Wohnungen erhalten in den Bädern keine Glasabtrennung, sondern einen Duschvorhang.

BAD

Dusche

- 1 bodeneben geflieste Dusche gem. Planung inklusive mittigem Bodenablauf
- 1 Brausestange 90 cm mit Handbrause 1-strahlig
- 1 Duschbatterie als Unterputz – Thermostat mit Fertigset Chrom
- 1 Duschabtrennung gem. Planung
- 1 Badheizkörper

Waschtischanlage

- 1 Waschtisch 50 cm mit Halbsäule
- 1 Einhand-Waschtischbatterie mit Excentergarnitur verchromt
- 1 Handtuchhalter 2-tlg. schwenkbar
- 1 Spiegel, rechteckig 80 x 60cm mit verdeckter Befestigung

WC-Anlage

- 1 Wand-Tiefspülklosett
- 1 Kombi-Set für Wand-WC mit UP-Spülkasten und Abdeckplatte in weiß
- 1 WC-Sitz mit Edelstahlscharnier ohne Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt 1 Toilettenbürstengarnitur, verchromt

GÄSTE-WC

Waschtischanlage

- 1 Waschtisch 45 cm mit Halbsäule
- 1 Einhand-Waschtischbatterie mit Excentergarnitur, verchromt
- 1 Handtuchring, verchromt
- 1 Spiegel, rechteckig 70 x 50cm mit verdeckter Befestigung

Toilettenanlage

- 1 Wand-Tiefspülklosett
- 1 Kombi-Set für Wand-WC mit UP-Spülkasten und Abdeckplatte weiß
- 1 WC-Sitz mit Edelstahlscharnier ohne Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt
- 1 Toilettenbürstengarnitur, verchromt

ROLLSTUHLGERECHTES BAD

Waschtischanlage

- 1 Waschtisch 50 cm ohne Halbsäule
- 1 Einhand-Waschtischbatterie mit Excentergarnitur, verchromt
- 1 Handtuchring, verchromt
- 1 Spiegel, rechteckig 70 x 50cm mit verdeckter Befestigung

Toilettenanlage

- 1 Wand-Tiefspülklosett
- 1 Kombi-Set für Wand-WC mit UP-Spülkasten und Abdeckplatte weiß
- 1 WC-Sitz mit Edelstahlscharnier ohne Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt
- 1 Toilettenbürstengarnitur, verchromt
- 1 Haltegriffe beidseitig neben dem WC-Sitz

Dusche

- 1 bodeneben geflieste Dusche 150 x 150 cm inklusive mittigem Bodenablauf
- 1 Brausestange 90 cm mit Handbrause 1-strahlig
- 1 Duschbatterie als Unterputz – Thermostat mit Fertigset Chrom
- 1 Duschabtrennung mittels Duschvorhang
- 1 Haltegriff in der Dusche
- 1 Badheizkörper

BARRIEREFREIES BAD

Waschtischanlage

- 1 Waschtisch 50 cm ohne Halbsäule
- 1 Einhand-Waschtischbatterie mit Excentergarnitur, verchromt
- 1 Handtuchring, verchromt
- 1 Spiegel, rechteckig 70 x 50cm mit verdeckter Befestigung

Toilettenanlage

- 1 Wand-Tiefspülklosett
- 1 Kombi-Set für Wand-WC mit UP-Spülkasten und Abdeckplatte weiß
- 1 WC-Sitz mit Edelstahlscharnier ohne Absenkautomatik
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt
- 1 Toilettenbürstengarnitur, verchromt

Dusche

- 1 bodeneben geflieste Dusche 120 x 120 cm inklusive mittigem Bodenablauf
- 1 Brausestange 90 cm mit Handbrause 1-strahlig
- 1 Duschbatterie als Unterputz – Thermostat mit Fertigset Chrom
- 1 Duschabtrennung in Echtglas
- 1 Badheizkörper

KÜCHE

- 1 Spülenanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss

HEIZUNG

Für ein angenehmes Raumklima wird entsprechend dem Wärmebedarf eine ausreichend dimensionierte Wärmepumpe nach Wahl des Bauträgers eingebaut. In jeder Wohnung wird zur Warmwasserbereitung eine Wohnungsstation montiert. Die Rohrleitungen der Heizung werden entsprechend der gültigen Heizungsanlagenverordnung wärmegedämmt. Alle Räume in den Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und Thermostat. Räume kleiner als 3m² werden einem angrenzenden, größeren Raum zugeordnet. In den Bädern werden Handtuchheizkörper installiert. Die Anzahl und Größe richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung entsprechend der DIN EN 12831.

Die Abrechnung in den Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler; diese werden in den Wohnungen montiert. Es kommen Funkzähler als Mietzähler der Fa. Ista oder gleichwertig zum Einsatz. Diese werden vom Bauherrn bestellt und von der späteren Wohnungseigentümergemeinschaft gemietet. Sollte aufgrund der Wärmeschutzberechnung eine andere Heizungsanlage erforderlich sein, behält sich die Kruse Wohnbau GmbH vor, diese nach den Anforderungen auszutauschen. Es ist ein Wartungsvertrag für die Heizungsanlage notwendig, um die Gewährleistung aufrecht zu erhalten.

LÜFTUNGSKONZEPT

Die DIN 1946-6 verlangt die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für Neubauten und Renovierungen. Da sich durch Neubauten und Sanierungsmaßnahmen die Luftdichtheit des Gebäudes erhöht und so der Mindestluftwechsel nicht mehr alleine durch die Infiltration der Gebäudehülle sichergestellt werden kann, wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Die Verwendung von Abluft-Geräten (Ablufthaube Küche, Trockner usw.) wird nicht gestattet.

INNENTÜREN/WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Innentüren werden mit einer Zarge aus Holzwerkstoff und einem Türblatt mit Röhrenspanstegeinlage geliefert. Die Oberflächen sind endbehandelt, mit umlaufender PVC-Dämpfungsschnur. Der Elementpreis einschließlich Einbau und Türgriff beträgt bis zu 275,00 € inkl. MwSt. In nicht Türhoch gefliesten Räumen kommen oberhalb des Fliesenspiegels Füllstäbe zum Einsatz. Nach der ersten Heizperiode werden sämtliche Türen einmalig nachjustiert.

Die Wohnungseingangstüren (innen) werden mit Holzzarge, Türblatt ohne Glasausschnitt und ohne Spion, Farbe: weiß, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 3 ausgeführt.

FENSTERBÄNKE INNEN

Die Innenfensterbänke bestehen aus Micro Bianco, t=20mm oder gleichwertig. Die Fensterbänke im Bad und im Gäste-WC werden verfliest (Innenfensterbänke gehören zu den Fliesenarbeiten).

FLIESENARBEITEN

Wandfliesen

Im Bad und im Gäste-WC werden die Wände bis 1,50 m hoch verfliest. Materialpreis bis 24,- €/m² inkl. MwSt. Im Bereich der Duschen wird 2,10m hoch gefliest. Als Fliesenabschlußschiene im Bereich von Ablagen wird eine Jollyschiene in PVC, Farbe weiß, ausgeführt.

Bodenfliesen

Im Bad, Gäste-WC und HWR werden Boden- und Sockelfliesen verlegt. Materialpreis bis 30,- €/m² inkl. MwSt. Eine dauerelastische Versiegelung aller Übergänge der Fliesenflächen wird ausgeführt.

Hinweis: Die Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen die einer regelmäßigen Kontrolle und Erneuerung bedürfen. Diese sind aus der Gewährleistung ausgeschlossen.

Im Preis ist die Verlegung von Fliesen im Format bis 30/60 cm enthalten. Für die Verlegung von Sondergrößen wird ein Aufpreis berechnet. Alle Fliesenbeläge sind im geraden Verband vorgesehen. Andere Verlegearten wie diagonal usw. sind Sonderwünsche und werden berechnet.

BODENBELÄGE

In den Schlafräumen, Diele, Flur, Küchen, Wohnen, Essen wird ein Vinylboden (Nutzschicht 0,3 mm) oder Laminatboden auf schwimmendem Estrich verlegt. Materialpreis bis 23,- €/m² inkl. MwSt. Als Abschluss kommt eine weiße Sockelleiste zum Einsatz, Materialpreis inkl. Montage 8.- €/lfdm inkl. MwSt.

MALER

Die Wände und Decken erhalten eine Raufasertapete mittlerer Struktur (Erfurt 52) und werden mit waschfester Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. Als Sonderleistung sind selbstverständlich alle anderen Farben oder Wandbeläge möglich. Diese Ausführung gilt auch für die nicht gefliesten Flächen im WC und Bad. Die Innenwände im Abstellraum und HWR erhalten einen Anstrich mit waschfester Dispersionsfarbe.

TREPPE/TREPPENHAUS

Es wird eine Stahlbetontreppe gemäß der statischen Berechnung eingebaut. Als Boden- und Treppenbelag werden Fliesen im Format 30/60 cm verwendet. Im Bereich der Hauseingangstür wird innenseitig eine Sauberlaufmatte vorgesehen. Das Treppengeländer wird aus Stahl mit anschließendem Anstrich nach Wahl des Bauherrn eingebaut. Es wird ein Handlauf aus Edelstahl hergestellt.

Die Wände und Decken erhalten eine Raufasertapete mittlerer Struktur (Erfurt 52) und werden mit waschfester Dispersionsfarbe in weiß gestrichen.

AUFZUG

Es wird ein Aufzug nach gültigen Bauvorschriften eingebaut. Der Fußbodenbelag im Aufzug wird analog Treppenhaus ausgeführt.

BALKONE/LOGGIEN

Die Balkone werden, wenn möglich, barrierefrei ausgeführt. Als Bodenbelag kommen Betonplatten auf Stelzlagern nach Wahl des Bauherrn zum Einsatz.
Als Balkongeländer wird eine Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung verwendet.

AUSSENANLAGEN

Zuwegung / PKW-Stellplätze

Die Zuwegungen und Außenanlagengestaltungen werden in Abstimmung mit der Stadt gestaltet und vom Bauherrn festgelegt.

Es werden Beton-Pflastersteine nach Wahl des Bauherrn verlegt.

Einfriedungen

Zu den Nachbargrundstücken und zwischen den Wohneinheiten im Erdgeschoss wird, soweit keine Einfriedung vorhanden, eine Kirschlorbeerhecke ca. h=40cm gepflanzt. Die Bewässerung obliegt dem Eigentümer, auch vor Abnahme, bzw. Übergabe.

Allgemeinflächen/Gartenanlagen

Die Freiflächen werden in den öffentlichen Bereichen mit pflegeleichten Bodendeckern bepflanzt oder es erfolgt eine Raseneinsaat. Die Sondereigentumsflächen der Erdgeschosswohnungen erhalten ebenfalls eine Raseneinsaat. Die Bewässerung obliegt dem Käufer, auch vor Abnahme, bzw. Übergabe.
Die Erstaussaat der Rasenflächen erfolgt bauseitig zur passenden Jahreszeit. Sollte die jeweiligen Eigentümer die Wohnungen mit Gartenanteil vor Aussaat beziehen, haben Sie bis zum Zeitpunkt der Aussaat die vorbereiteten Gartenflächen von Unkraut und Verunreinigungen freizuhalten und das Planum zu pflegen.

Mülleinfriedung

Eine Mülleinfriedung wird ausreichend dimensioniert und gemäß den behördlichen Auflagen erstellt.

Die Konstruktion besteht aus einem Holzständerwerk und einer Holzverschalung. Die Mülleinfriedung wird ohne Dach und mit ca. 1,40m hohen Seitenwänden hergestellt. Der farbliche Anstrich der Einhausung wird nach Wahl des Bauherrn passend zur Architektur des Hauptgebäudes ausgeführt.
Alternativ wird eine Einhausung aus pulverbeschichtetem Stahl mit Lochblecheinsätzen errichtet.

Briefkasten

Jede Wohneinheit erhält einen Briefkasten. Dieser besteht aus Edelstahl oder als pulverbeschichtete Konstruktion und wird als freistehende oder wandhängende Anlage installiert.

Außenzapfstelle

Für die Gartenbewässerung wird für die Wohneinheiten im EG eine Außenzapfstelle vorgesehen. Zusätzlich wird für die Bewässerung der Allgemeinflächen eine Außenzapfstelle vorgesehen.

AUSSTATTUNG UND INDIVIDUELLE WÜNSCHE

Allgemeines

Individuelle Wünsche sind in Abstimmung mit der KRUSE Wohnbau GmbH & Co. KG möglich. Eine Verpflichtung zur Ausführung von Sonderwünschen besteht für den Bauträger nicht. Wenn dieser solche Änderungswünsche zulässt, können Minder- oder Mehrkosten sowie eine Verlängerung der Bauzeit und der Übergabefrist entstehen. Je nach Änderungswunsch und Aufwand wird eine Beratungs- und Planungspauschale iHv. 15% der Mehrkosten vor der Bearbeitung erhoben.

Alle Ausstattungen und Leistungsdetails, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht konkret in Art und Ausführung beschrieben sind, werden vom Bauträger unter Hinzuziehung der Fachplanungen, Architektenvorgaben und Ausschreibungsunterlagen festgelegt.

Änderungen

Von der Baubeschreibung abweichende Änderungen, die durch Bauvorschriften oder behördlichen Auflagen vorgeschrieben werden, gehen zu Lasten des Erwerbers. Änderungen, Maßdifferenzen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen, behalten wir uns vor. In der Baubeschreibung angegebene Materialien können vom Bauherrn durch gleichwertige ersetzt werden. Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. Hierdurch kann sich die Wohnfläche geringfügig ändern. Technische Änderungen, die durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, bleiben vorbehalten.
Eingezeichnete Möbel und Bepflanzungen dienen nur der Veranschaulichung. Ebenso dienen die Bilder in der Baubeschreibung nur dazu, ihnen einen visuellen Eindruck einer möglichen Ausstattung zu geben.

Küchen

Eine Einbauküche ist nicht im Lieferumfang enthalten. Eine Küchenplanung ist durch den Erwerber bis zu einem von Firma KRUSE Wohnbau GmbH & Co. KG vorgegebenen Termin vorzulegen, um hinsichtlich der unter Punkt 3.1 sowie 3.2.5 enthaltenen Installationen in der Planung Berücksichtigung zu finden. Anderenfalls erfolgt eine Installation nach bestehender Standardplanung.

Eine Änderung der dezentralen Lüfter hinsichtlich Lage, Anzahl und Größe ist nicht möglich, daher ist eine Küchenplanung unter Berücksichtigung dieser und aller weiteren örtlichen Gegebenheiten durchzuführen.

Gewährleistung

Nach Fertigstellung bzw. Übergabe des Objektes gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist gem. BGB 5 Jahre.

Schwind- und Haarrisse, sowie die im Bauwesen zulässigen Maßtoleranzen begründen keine Ersatzansprüche gegen die mit der Ausführung beauftragten Firmen bzw. des Verkäufers.

Eventuell auftretende Fugen bei der Verwendung von Leichtbaumaterialien beim Dachausbau sind materialbedingt und haben keinen Einfluss auf die Qualität und Tragfähigkeit des Gesamtgebäudes.

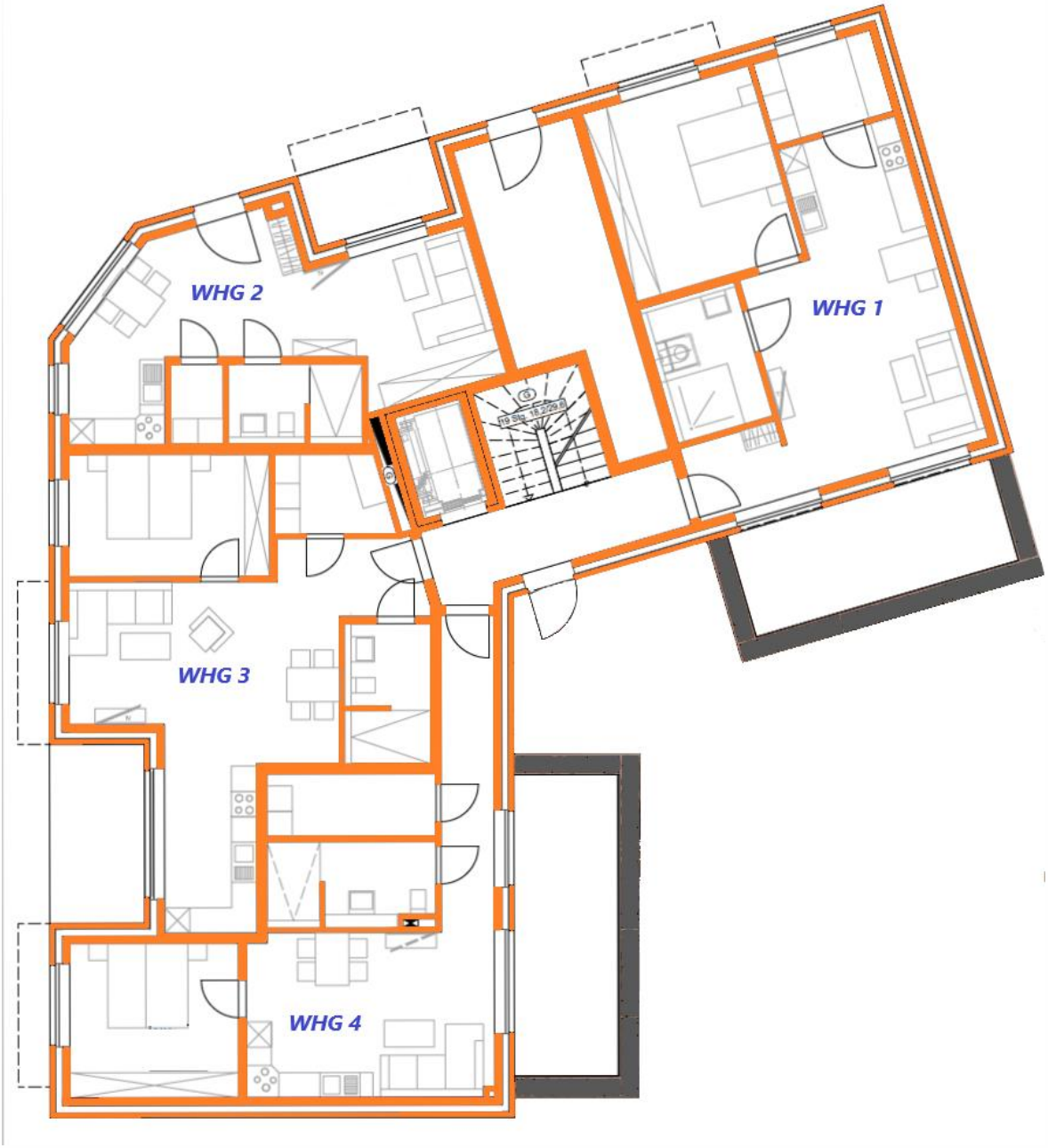
Elastische Verfugungen aus Silikon oder Acryl im Bereich der Sockel und Wandfliesen sowie im Deckenbereich sind Wartungsfugen und sind vom Erwerber bei Bedarf nachzuarbeiten bzw. zu erneuern.
Der Käufer ist ebenfalls für die regelmäßige Reinigung und die Sicherstellung eines ausreichenden Abflusses über die Entwässerungsrinnen der Balkone, Terrassen und Dachterrassen auch in der Gewährleistungszeit zuständig.

Endreinigung

Es wird grundsätzlich keine Endreinigung vorgenommen, die Baumaßnahme wird besenrein übergeben.

LAGEPLAN

GRUNDRISS ERDGSCHOSS


WHG 2
WHG 1
WHG 3
WHG 4

GRUNDRISS WOHNUNG 1

ECKDATEN

78,16 m² Wohnfläche

285.900€

ERDGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 2

ECKDATEN

44,89 m² Wohnfläche

163.900€

ERDGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 3

ECKDATEN

70,13 m² Wohnfläche

255.900€

ERDGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 4

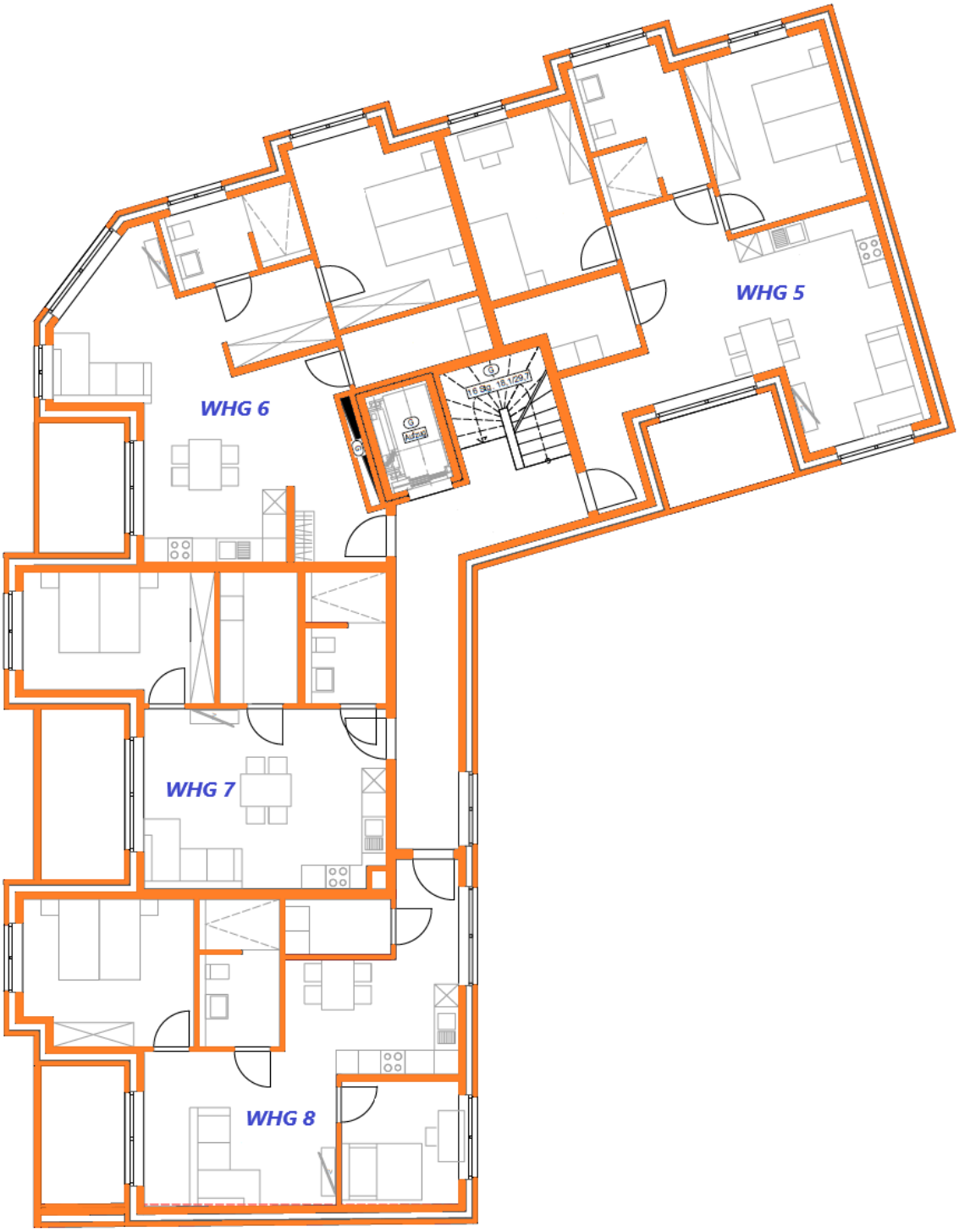
ECKDATEN

69,88 m² Wohnfläche

254.900€

ERDGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG 5

ECKDATEN

86,25 m² Wohnfläche

314.900€

OBERGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 6

ECKDATEN

75,15 m² Wohnfläche

274.900€

OBERGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 7

ECKDATEN

58,11 m² Wohnfläche

211.900€

OBERGESCHOSS

GRUNDRISS WOHNUNG 8

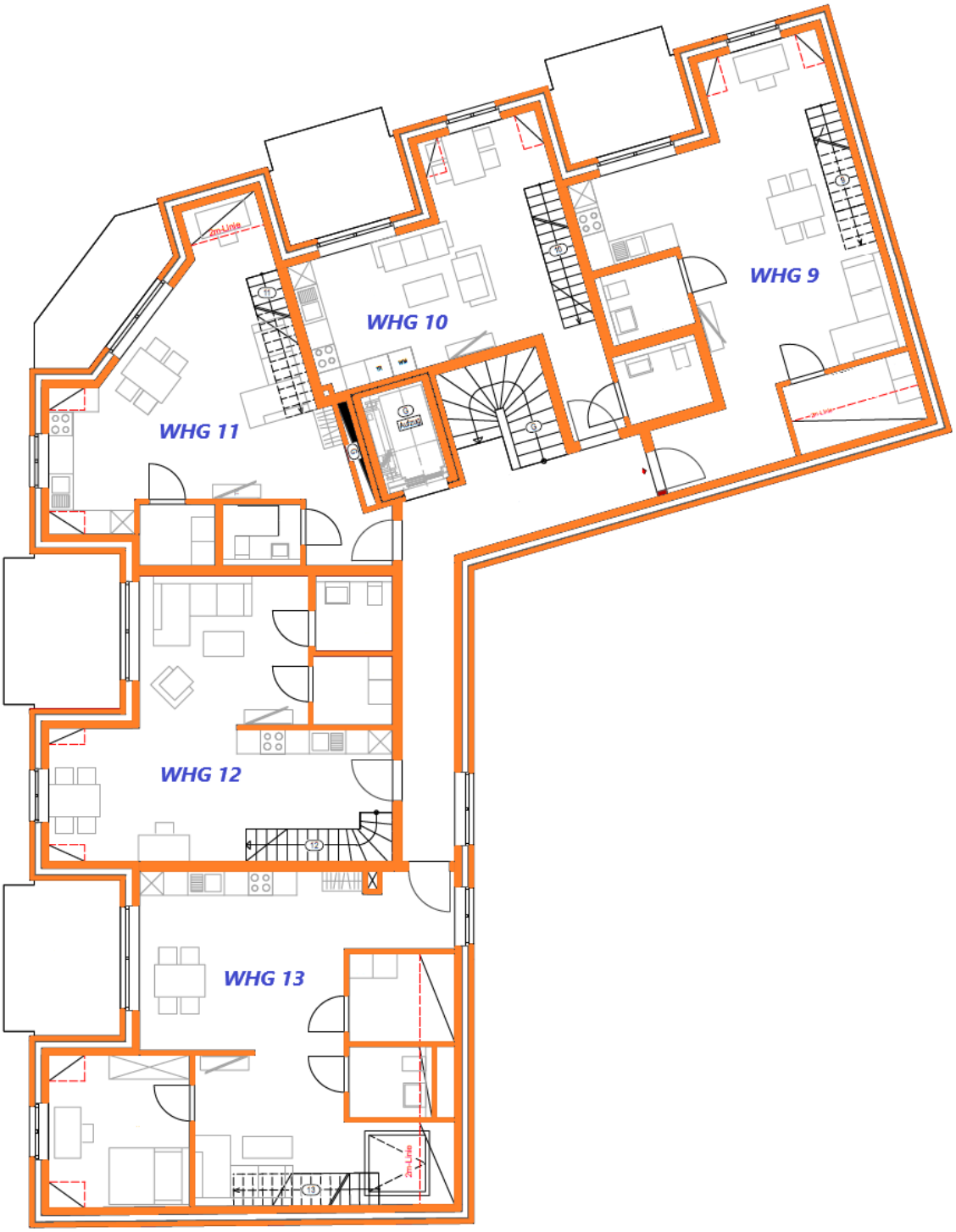
ECKDATEN

73,78 m² Wohnfläche

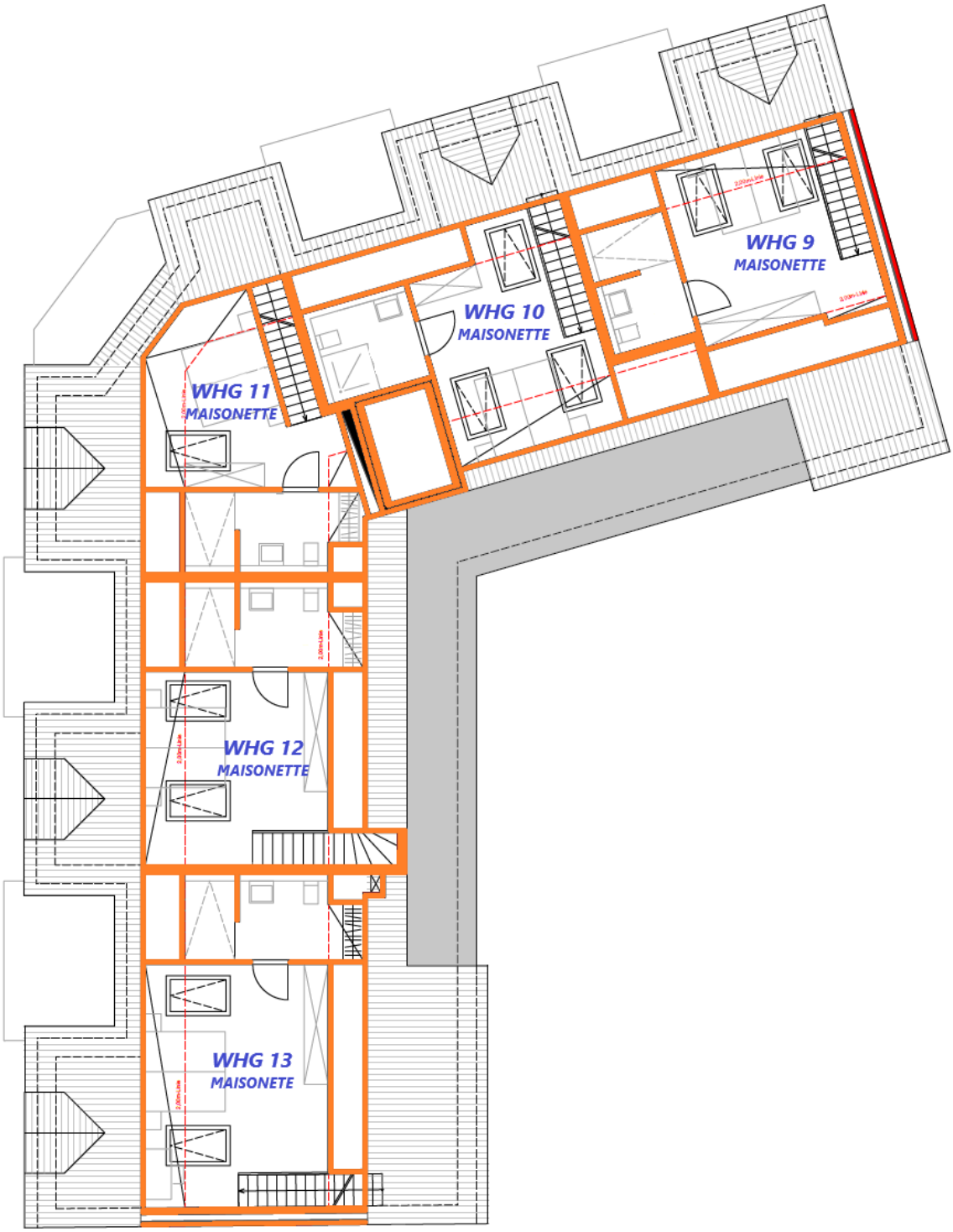
269.900€

OBERGESCHOSS

GRUNDRISS DACHGESCHOSS & MAISONETTE



MAISONETTE:


WHG 9
MAISONETTE
WHG 10
MAISONETTE
WHG 11
MAISONETTE
WHG 12
MAISONETTE
WHG 13
MAISONETE

GRUNDRISS WOHNUNG 9

ECKDATEN

78,13 m² Wohnfläche gesamt

285.900€

MAISONETTEWOHNUNG

GRUNDRISS WOHNUNG 10

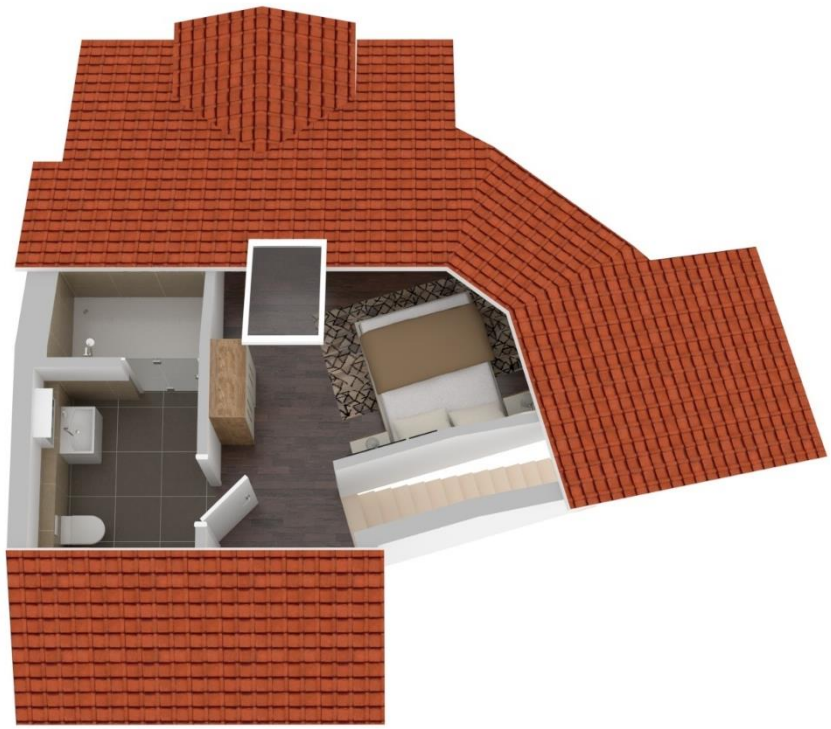
ECKDATEN

60,73 m² Wohnfläche

221.900€

MAISONETTEWOHNUNG

GRUNDRISS WOHNUNG 11



ECKDATEN

66,12 m² Wohnfläche gesamt

244.900€

MAISONETTEWOHNUNG

GRUNDRISS WOHNUNG 12

ECKDATEN

79,27 m² Wohnfläche gesamt

293.900€

MAISONETTEWOHNUNG

GRUNDRISS WOHNUNG 13

ECKDATEN

101,51 m² Wohnfläche

374.900€

MAISONETTEWOHNUNG