

## **Baubeschreibung**

Maßgebend für die Art und den Umfang der Leistungen, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Baubeschreibung. Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Bauplänen:

**Bauträger:**

Rosenegg Wohnbau GmbH  
Bahnhofstraße 17  
78224 Singen  
Tel. 0 77 31/87 17 - 0

**Baubetreuung/Vertrieb:**

Kupprion Immobilien GmbH  
Bahnhofstraße 17  
78224 Singen  
Tel.: 0 77 31/87 17 – 0  
Fax: 0 77 31/87 17 – 87  
E-Mail: [info@kupprion.de](mailto:info@kupprion.de)  
Internet: www.kupprion.de

Planung und Bauleitung:

Kupprion Nachhaltige Architektur  
Bahnhofstrasse 17  
78224 Singen  
Tel.:07731 871781  
Email: [info@kupprion.architektur.de](mailto:info@kupprion.architektur.de)

## **ROHBAU**

### Erd-, Maurer- und Betonarbeiten

Aushub der Baugrube, Rohrgräben und Abfuhr oder Wiederverwendung des Aushubmaterials

### Fundamente

Beton nach statischen Erfordernissen mit eingelegten Fundamenterdern, Flachgründung

### Kellergeschosswände-/böden

Außenwände aus wasserundurchlässigem Beton mit Dämmung lt. Vorschrift. Innenwände aus Beton, roh belassen.

Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton, Oberfläche geglättet

### Geschosszwischendecken

Stahlbetonmassivdecken aus Halbfertigteilen

### Erd-, Ober- u. Dachgeschosswände

Außenwände Mauerwerk wärmedämmt (Schalungsstein). Wohnungstrennwände und Treppenhauswände aus Beton. Nichtragende Innenwände in Metallständerwände doppelt beplankt mit Gipskartonplatten

### Dach

Satteldach als gedämmte Holzkonstruktion mit flach-geneigten Gauben, gedeckt mit Ziegeln oder Blech. Photovoltaikanlage auf Dach.

### Balkonkonstruktion

Betonplatte auf Stahlstützen verzinkt. Eingelassene Rinne und Wasserspeier für die Entwässerung.

### Außenanlagen

#### Parkplätze

Schotterrasen oder Rasengitter, begrünt und wasserundurchlässig

#### Wege

Kies verdichtet oder Pflastersteine, wasserundurchlässig

#### Grünfläche

Auf der Restfläche wird Rasen gepflanzt

## **INSTALLATION**

### Heizungs- / Sanitärinstallationen

Die Versorgung erfolgt je Haus über eine zentrale Wärmepumpenanlage für Warmwasser und Fußbodenheizung. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperatur abhängige Regelung mit Nachtabsenkung. Die Funk-Wärmemengenzähler werden gemietet.

Das Gebäude erfüllt die Vorgaben des Gebäude Energien Gesetz (GEG).

### Sanitäre Installation

Die Wohnungen werden zentral mit Warmwasser versorgt. Die Kalt- und Warmwassermessung erfolgt je Wohnung über Funk-Wasseruhren. Die Funk-Wasseruhren werden gemietet.

### Einrichtungsgegenstände

In Sanitär-Standardfarben nach Wahl. Armaturen und Zubehör in verchromter Ausführung.

### Ausstattung Bad/WC bzw. Dusche/WC für Wohnungen

1 Duschwanne bzw. Badewanne aus Stahl mit Duschstange mit Brausegarnitur. Abmessungen entsprechend der Raumgröße, mit Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie (auf Putz), 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, mit Einhandmischgarnitur sowie Ablaufgarnitur. Handtuchhalter, 1 Spiegel, 1 wandhängendes Spülklosett aus Kristallporzellan mit Sitz und Deckel, tiefliegendem Spülkasten und Papierrollenhalter.

### Waschmaschinenanschluss

WM im UG (Waschraum). 1 Geräteventil für Waschmaschine sowie Waschmaschinenablauf

### Küche

jeweils Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine.

### Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektroinstallation entsprechend den Vorschriften des VDE und dem Versorgungsunternehmen.

Zentrale Zähleranlage für alle Wohnungen, Sicherungsverteiler, jeweils innerhalb der Wohnungen. Sicherung für den Allgemeinteil in der zentralen Zähleranlage. Funk-Rauchmelder werden gemietet und angebracht.

### Installation

In den Abstellräumen, sowie im Wasch-/Trockenraum im Untergeschoss mit Bewegungsmeldern Aufputz-Installationen. Schaltung erfolgt örtlich. In den Wohnungen sämtliche Leitungen unter Putz. Brennstellen in ausreichender Anzahl d.h. pro Raum mindestens ein Decken- oder Wandanschluß

sowie in den Wohn- und Schlafräumen und in der Küche je nach Raumgröße 2 bis 6 Steckdosen nach allgemeinen Erfordernissen und Installationsplan.

#### Beleuchtungskörper, Allgemeinzenen

Anzahl und Ausführung nach Erfordernis und über Zeitschaltautomat schaltbar (oder alternativ Bewegungsmelder); Balkonbeleuchtung mit einem Leuchtmittel

#### Klingelanlage

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Gong, je 1 Taster an Haustür und an der Wohnungstür.

#### Telefon

Leerrohr-Anlage mit je einer Anschlussdose im definierten Bereich pro Wohnung. Multimedianschluss im Wohnbereich; Multimedia-Verteiler

#### Antennenanlage

Glasfaser-Leitung bis zur Telefondose für Anschluss WLAN-Router.

#### Photovoltaikanlage

Anschluss einer PV-Anlage die auf dem Dach installiert wird

## AUSBAU

#### Verputzarbeiten

##### Außenputz

Fassadenputz mit strukturierter Oberfläche

##### Innenputz

Die Wände der Wohnräume und Nassräume werden verputzt oder gespachtelt. Die Deckenunterseiten der Wohnungen werden malerfertig gespachtelt.

#### Fensterbauarbeiten

##### Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (dreifach), verdeckte Einhand-Beschläge. Jeder Raum erhält mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel. Die Fenster und Fenstertüren erhalten umlaufende Dichtungsprofile.

##### Balkontüren

Ausführung und Konstruktion wie bei den Fenstern, als Dreh-Kipp-Türen ausgebildet mit geringer Schwellenhöhe

##### Dachfenster

Holz- oder Kunststofffenster als Klapp-Swingfenster mit Isolierverglasung (zweifach)

##### Verschattung

Rollläden mit elektrischem Motor in allen Schlafräumen, Küche und Bad.

Jalousien mit elektrischem Motor im Wohn-/Eßbereich.

WC ohne Verschattung, nur satiniertes Glas

##### Haustüre

Türe bzw. Türelemente entsprechend der Fassadengliederung Kunststoff bzw. Aluminium. Türen mit Schließ- und elektrischem Türöffner. Seitlich Sprech- und Klingelabteil mit Namensschildern. Die Haustüre erhält außen einen Knauf und innen einen Drücker. Schließung mit Profilzylinder.

#### Türe- / Trennwandelemente

##### Wohnungseingangs-/innentüren

Die Eingangstüren zu den Wohnungen werden als dichtschließende Holztüren ausgeführt. Schließung über Profilzylinder; Drücker, Knopf und Beschläge leicht metallisiert.

Die Innentüren der Wohnungen werden als glatte Zimmertüren weiß lackiert ausgeführt. Futter bzw. Stahlzarge, mit dreiseitig umlaufendem Dichtungsprofil. Drücker und Beschläge leichtmetallisiert und Buntbart-Einsteck-Schlösser.

##### Trennwände und Türen der Abstellräume

Trennwand-System aus Stahllamellen mit gleichwertigen Türen und Schalter / Steckdose im System.

##### Türen im Untergeschoss

Die Türen im UG zum Treppenhaus hin als FH-Türblätter mit Stahlzargen.

#### Unterböden

##### Estrich

Sämtliche Räume ab dem Erdgeschoss erhalten einen Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Vorschriften.

#### Metallbauarbeiten

##### Balkon-Treppengeländer

Metallkonstruktion, verzinkt

## **Fliesen**

### **Bodenfliesen**

Bad/WC bzw. Dusche/WC, WC und Küche erhalten einen keramischen Bodenbelag, 15/15 cm oder größer, Fliesen nach Mustervorlage und nach Wahl, Materialwert einschl. Verlegung bis Euro 60,--/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### **Wandfliesen**

Bad bzw. Dusche mit keramischen Wandfliesen, 15/15 cm oder größer, ca. 1,50 m verlegt. Fliesen nach Mustervorlage und nach Wahl, Materialwert einschl. Sockelleisten und Verlegung bis Euro 60,--/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., WC nur im Bereich hinter dem WC, Höhe 1,50 m

Die Küchen- bzw. Kochbereiche erhalten im Bereich der Arbeitsplatte ein Fliesenschild, 60 cm hoch, maximal 2 m<sup>2</sup>. Fliesen nach Mustervorlage und nach Wahl. Materialwert einschl. Sockelleisten und Verlegung bis Euro 60,--/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### **Bodenbeläge**

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Dielen in den Wohnungen erhalten einen Mosaikparkett, parallel in Bahnen, in Eiche unsortiert, nach Mustervorlage. Materialwert einschl. Sockelleisten und Verlegung bis Euro 60,--/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### **Treppenhaus und Hauseingangsbereich**

Treppenstufen Beton roh. Zugänge/Podeste Naturstein oder Linoleum

### **Balkone/ Terrassen**

Terrassen mit Betonplatten oder gleichwertig. Balkone mit Betonplatte roh

### **Maler- und Tapezierarbeiten**

#### **Wand und Deckenflächen**

Die Wände und Decken der Kellerräume und des Treppenhauses bleiben roh

Die Wände und Decken der Wohnräume werden mit Rauhfaser tapeziert und mit Dispersion hell gestrichen oder alternativ gestrichen im Standart Q2.

Die Wand- und Deckenflächen in Bad/WC bzw. Dusche/WC und WC, soweit nicht gefliest, Abstellräume in den Wohnungen erhalten einen Dispersionsfarbenanstrich.

#### **Stellplatz**

Nicht überdachte Stellplätze entlang des Grundstücks zur Straße hin; mit Rasengitter z. T. Schotterrasen

#### **Außenanlage**

Die Gestaltung des Außenbereichs erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen.

#### **Möblierung**

Sämtliche in den Gebäudegrundrisse dargestellten Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil des Vertrages.

#### **Baureinigung**

Im gesamten Gebäude wird eine Grundreinigung durchgeführt.

## **Allgemeines**

### **Die beiden Häuser werden nach GEG 2024 gebaut**

1. Sollte der Bauherr aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung gezwungen sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, dann ist er gehalten, nur gleichwertige Materialien zu verwenden.
2. Eine geringfügige Abweichung der berechneten Wohnfläche nach bezugsfertiger Herstellung ist ohne Einfluss auf den Vertrag und den Preis.
3. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung dient zur Veranschaulichung. Verbindlich ist eine eingezeichnete Möblierung nur insoweit, als diese in der Baubeschreibung als Lieferumfang ausdrücklich genannt ist.
4. Rückvergütungen oder Gutschriften für Bauteile oder Einbauten, die auf Wunsch des Eigentümers nicht zur Ausführung kommen, werden nicht gewährt. (Sofern es sich um größere Maßnahmen handelt, kann hierüber eine besondere Vereinbarung getroffen werden).
5. Die vorgenannten Ausstattungsgegenstände sind bei der Prospektgestaltung festgesetzte Höchstpreise. Bei Wegfall einer ganzen Leistung, z.B. Fußbodenbeläge, wird nur der mit dem jeweiligen Handwerker tatsächlich vereinbarte Grundpreis vergütet. Einen durch die Ausschreibung und Angebot geringer vereinbarten Preis ist dem Käufer jedoch nachzuweisen.
6. Bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird eine Änderung der vorgenannten Baubeschreibung vorbehalten.

Sonderwünsche sind jederzeit, soweit diese dem Stand der Bauarbeiten nach baurechtlichen und bautechnischen Gesichtspunkten möglich sind, zugelassen. Sollte dadurch eine Änderung notwendig werden, ist hierfür eine Vergütung an den Architekten nach der HOAI zu bezahlen. Bei der Ausstattung hat der Käufer die Möglichkeit, innerhalb der genannten Preise die Wahl der Bodenbeläge sowie Wand- und Bodenplatten selbst zu treffen. Mehrkosten werden dem Käufer von den jeweiligen Handwerkern direkt in Rechnung gestellt.