

Grundstück

Das 1812m² große Grundstück befindet sich im Hartsprung 12 in Hamburg-Lokstedt in einer kleinen verkehrsberuhigten Sackgasse. Die direkte östliche und südliche Angrenzung an den Von-Eicken-Park gibt dem zu bebauenden Grundstück den gewissen Reiz einer besonderen Lage.

Im Liegenschaftskataster wird das Grundstück als Flurstück 4240 geführt.

Es ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Hamburg Gemarkung Lokstedt Blatt 2176.

Laut Baustufenplan ist folgende Bebauung zulässig:

Allgemeines Wohngebiet W II O GRZ 0,3, GFZ 0,6 (2 Vollgeschosse + Staffel). Zurzeit ist das Grundstück noch mit einem zweigeschossigen Haus sowie einem Carport und einem Schuppen bebaut. Der Altbestand wird vollständig abgerissen und entsorgt.

Allgemeines zum Neubau

Es wird eine Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten samt Tiefgarage errichtet.

Im Mittelhaus entstehen zwei Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Gartenanteil, zwei Obergeschosswohnungen mit großem Westbalkon und zwei Wohnungen im Staffelgeschoss mit Wintergarten und großer Dachterrasse.

In diesem Gebäudetrakt wird ein geräumiger Personenaufzug, der vom Keller bis in das Staffelgeschoss führt, errichtet.

Die 6 angegliederten Stadthäuser (3 vorne und 3 hinten) haben alle einen separaten Hauseingang mit Vorgartenzone und Zugang aus der Tiefgarage direkt in den Keller des jeweiligen Hauses.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich auf der linken Grundstücksgrenze und wird durch eine gut befahrbare Rampe nach unten geführt. Die Zufahrt wird mit einer Rampenheizung ausgestattet.

Erschließung

Alle bis zur Fertigstellung der Wohnanlage sowie der damit verbundenen anfallenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen für den Straßenbau, Regen- und Schmutzwasserkanal und Zufahrt zum Grundstück, werden vom Bauträger übernommen.

Planung

Die architektonischen Entwurfs- und Genehmigungszeichnungen M= 1:100, der Lageplan mit Einzeichnung des Gebäudes und Außenanlagen, die statische Berechnung mit den Ausführungszeichnungen, die Entwässerungspläne, die Nachweisberechnung für den Wärme- und Schallschutz und die Zeichnungen für die Abgeschlossenheitsbescheinigung werden auf Kosten des Bauträgers erstellt. Die Gebühren für die Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Grundstücks- und Gebäudeeinmessung sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit einem Bauzaun gesichert. Außerdem werden ein Container für die Bauleitung, Baustellentoilette, Bauschuttcontainer, Mannschaftswagen, Kran und die notwendigen Gerüste etc. während der Bauzeit vorgehalten. Für die auszuführenden Arbeiten wird Baustrom und Wasser bereitgestellt.

Hausanschlüsse

Die Anschlusskosten für Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Strom und Gas werden vom Bauträger übernommen.

Die Hausanschlusskosten für Telefon und Kabel TV/Radio sind von den Käufern zu tragen und werden direkt von der Telekom an die jeweiligen Wohnungskäufer berechnet bzw. nach Übergabe über die monatlichen Hausnebenkosten abgerechnet.

Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird da wo erforderlich, abgeschoben und auf der Baustelle gelagert. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird nach Vorgabe des Bodengutachtens ausgehoben, d.h. unter der Sohlplatte wird der notwendige Bodenaustausch vorgenommen. Der notwendige Füllsand wird angeliefert und eingebaut. Der zwischengelagerte Mutterboden wird für die geplanten Beet- und Rasenflächen wieder eingebaut.

Rohbau - Gründung

Das Gebäude wird in massiver Bauweise als kombinierter Stahlbeton-Mauerwerksbau erstellt. Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung in Stahlbeton mit voraussichtlicher Dicke von $d = 30$ cm aus wasserundurchlässigem Beton (B25 WU). Der Schacht für den Aufzug wird in Gründungsebene ebenfalls aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt.

Kellerwände

Die Kelleraußenwände werden gemäß Zeichnung und statischer Berechnung aus Stahlbeton (B25 WU) $d = 30$ cm hergestellt. Eine zusätzliche äußere Abdichtung erfolgt durch eine Bitumenbeschichtung an den erdberührten Wandflächen sowie im Sohlenübergang.

Die tragenden Kellerinnenwände werden in der erforderlichen Dicke gemäß Statik und Bauzeichnung aus Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Nach Statik zusätzlich erforderliche Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton/ Profilstahl hergestellt. Nichttragende Trennwände der Abstellräume werden aus Kalksandstein, Porenbeton bzw. Metallständerwerk mit Rigipsverkleidung hergestellt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird unter dem Mauerwerk eine entsprechende Sperre eingebaut.

Außen- und Innenwände

Die Außenwände der Wohngeschosse werden gemäß Bauzeichnungen der Genehmigungsplanung überwiegend zweischalig wie folgt hergestellt:

Innen Kalksandsteine $d = 15$ cm, Kerndämmung $d = 12$ cm (WLG 040), Arbeitsfuge $d = 1$ cm, Klinkersteine Farbe gelb-braun bzw. rot-bunt $d = 11,5$ cm, Format NF. Steinpreis 350,-€/1000

Die Ausführung der restlichen Fassadenflächen erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut $d = 16$ cm WLG 040) mit Mineralputz und hellfarbigem Anstrich.

Die Treppenhausewände im Mittelhaus und die Wohnungstrennwände werden 1-schalig aus Kalksandsteinen $d = 30$ cm, die Wohnungstrennwände zwischen den Stadthäusern werden 2-schalig (2×15 cm) mit 3 cm innenliegender Mineralfaserdämmung hergestellt. Diese Wandaufbauten entsprechen dem Schallschutz nach DIN 4109.

Die Trennwände der einzelnen Räume in den Wohnungen werden aus Kalksandsteinmauerwerk $d = 11,5$ cm gemäß Statik und Bauzeichnung gemauert. Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein-/Porenbetonmauerwerk bzw. Metallständerwerk mit Rigipsverkleidung hergestellt.

Decken

Die Keller-, Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden aus Stahlbeton in der nach Statik erforderlichen Dicke $d = 18$ bzw. 20 cm hergestellt. Die Staffelgeschossdecke im Mittelhaus wird ebenfalls aus Stahlbetondecke hergestellt. Die Ausführung der Stahlbetondecken erfolgt gemäß statischer Berechnung aus werkseitig vorgefertigten 5 cm dicken baustahlbewehrten unterseitig glatten Filigranbetonplatten mit Zusatzbewehrung und Ortbeton B25.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktionen werden zimmermannsgerecht aus Nadelholz S10 abgebunden und verzimmert. Das Holz wird mit einem umweltfreundlichen Holzschutzmittel im Tauchverfahren imprägniert.

Auf die Sparren wird zum Schutz gegen Flugschnee eine diffusionsoffene Folie mit der erforderlichen Überlappung aufgebracht. Eine zusätzliche Konterlattung sorgt für die nötige Belüftung.

Die Dachlatten werden im entsprechenden Abstand für die Dachpfannenverlegung aufgenagelt. Die Stirnbretter, die Unterseiten der Traufen und die Verkleidung der Dachsimse werden aus gehobelten Profildrehten Fichte/Tanne bzw. aus Resoplan mit entsprechender Unterkonstruktion hergestellt.

In die Sparrenlage der Dachschrägen im Dachgeschoss der Stadthäuser wird eine 20cm Mineralfaserdämmung (WLG 040) eingebaut; darunter eine PE-Folie als winddichte Dampfbremse geklebt. Zum Rauminnen werden Rigipsplatten in 12,5mm Stärke auf Holzunterkonstruktion verschraubt und an den Stößen planeben verspachtelt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Walm- und Satteldächer erfolgt aus engobierten bzw. gesinterten Tonpfalzziegeln. Die erforderlichen First- und Gratziegel bestehen ebenfalls aus gebranntem Ton.

Die Betondecken der Flachdächer werden als Warmdach von oben gedämmt. Die Abdichtung erfolgt mittels Bitumschweißbahnen bzw. als gitterverstärkter Folie mit Randeinfassung.

Die Dämmstärke ergibt sich aus der Berechnung nach der EnEV 2002.

Putzarbeiten

Alle Mauerwerkswände in den Wohnungen, Stadthäusern und im Treppenhaus erhalten einen glatt geriebenen Gips- bzw. Kalkzementputz. Die gemauerten Wände im Keller erhalten einen Wischputz.

Die Betondecken (Sichtbeton) in den Wohnungen und Stadthäusern werden im Bereich der Deckenfugen gespachtelt und gefilzt. Treppenläufe, Podeste und Wangen werden geputzt bzw. glatt gespachtelt.

Estricharbeiten

Die Fußböden in den Wohnungen und Stadthäusern erhalten einen schwimmenden Estrich, mit entsprechender Wärme- und Schallschutzdämmung gemäß EnEV 2002 und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). In der Tiefgarage und in den Kellerräumen wird die Sohlplatte planeben abgezogen, oberflächenvergütet und maschinell geglättet. Falls dies witterungsbedingt nicht möglich ist, wird im Bereich der Tiefgarage auf die Betonsohle ein glatt geriebener Verbundestrich aufgebracht. In den übrigen Kellerräumen und Kellerfluren wird dann Zementestrich auf PE-Folie eingebaut.

Fenster- und Außentüren

Die Fenster-, Terrassen- und Balkontürelemente werden als Drehkipp- und Festelemente nach den Maßdaten der Bauzeichnung hergestellt. Es werden hochwertige weiße Kunststoffprofile mit einem 4 bzw. 5-Kammersystem verwendet. Verglast werden die Elemente mit Wärmeschutzglas Ug-Wert 1,1W/m² K.

Rollläden sind auf Käuferwunsch mit integrierten Aufsatzkästen gegen Mehrkostenübernahme möglich.

Das Hauseingangselement im Mittelhaus wird aus Aluminiumprofilen, weiß pulverbeschichtet mit Glasfüllung hergestellt.

Die separaten Haustüren der Stadthäuser werden aus weißen Kunststoffprofilen mit Glasfüllungen hergestellt.

Wintergärten

Die beiden Staffelgeschosswohnungen erhalten einen Wintergarten, der in Art und Nutzung der übrigen Wohnfläche gleichgestellt ist. Die Dachkonstruktion besteht aus verglasten, weißen Aluminiumprofilen und ist mit Sicherheitsglas verglast. Die Wandkonstruktion besteht ebenfalls aus verglasten, weißen Aluminiumprofilen (Ug=1,1 KW/m² wie Fensterelemente). In den Glaswandelementen werden eine PSK-Tür und zwei Drehkipptüren eingebaut. Der Fußboden erhält schwimmenden Estrich mit Bodenfliesen gemäß Baubeschreibung. Die Be- und Entlüftung erfolgt über eine automatisch gesteuerte Anlage.

Balkone /Terrassen

Die Balkone werden aus Stahlbeton von den Decken thermisch getrennt hergestellt.

Die Brüstungsgeländer werden aus verzinkten Stahlprofilen mit Füllungen aus Sicherheitsglas (VSG) (Klarglas oder Glas mit weißer Folie) hergestellt.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden auf der Tiefgaragendecke angelegt, die Dachterrassen der Staffelgeschosswohnungen auf den Obergeschossdecken.

Die Balkon- und Terrassenbodenbeläge werden aus natursteinbeschichteten Zementplatten Größe 40x40 cm bzw. 50x50 cm, Bruttolistenpreis: 25,- €/m² hergestellt. Die Verlegung der Beläge erfolgt auf der Tiefgarage im Kiesbett und auf den Dachterrassen auf Stelzlager. Alternativ ohne Mehrpreis wird die Verlegung von Douglasie-Holzdielen in 28mm Stärke auf Lagerhölzern ausgeführt.

Fliesenarbeiten

Die Wandflächen der Bädern und WC's werden raumhoch gefliest, passend dazu werden Bodenfliesen verlegt. Am Küchenspiegel wird eine Wandfläche von etwa 3 m Länge und 60 cm Höhe nach Küchenplan verflieset.

In den Fluren (Stadthäuser EG: Flur, Windfang und Diele), Abstellräumen und Küchen werden großformatige Bodenfliesen (Abriebgruppe 4) verlegt, dazu passende Sockelfliesen in 7cm Höhe als Wischleiste angeflieset. Alle Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt.

Die Verfugung erfolgt in passender Farbe zur Fliese.

Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Käuferwunsch (soweit dies in Bezug auf den Bauablauf möglich ist) beim örtlichen Fachhandel, der vom Bauträger benannt wird. Der Materialpreis für die Wand- und Bodenfliesen beträgt 25,-€/m² (Bruttolistenpreis). Darüber hinausgehende höhere m²-Preise sowie zusätzliche Dekore und Bordüren sind extra vom Käufer zu bezahlen.

Diagonalverlegung sowie das Einarbeiten von Bordüren und Dekoren in den Fliesenflächen sind auf Käuferwunsch möglich. Der hierfür benötigte zusätzliche Arbeitsaufwand ist vom Käufer gesondert, nach zusätzlichem Zeitaufwand, als Mehrkosten zu vergüten.

Sämtliche Kellerflure erhalten Bodenfliesen der Abriebgruppe 4 mit Sockelfliesen h=7 cm als Wischleiste. Die Fliesenauswahl hierfür übernimmt der Bauträger.

Alle Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen, an Fenstern, Dusch- und Badewannen werden mit Silikon in passender Farbe versiegelt.

Innentüren

Die Wohnungseingangstüren im Mittelhaus bestehen aus 3-seitig gefälzten Türblättern, Breite: 98,5 cm, Höhe: 2,11m, Dicke: 44 mm, Buche Echtholz furniert, mit Vollspaneinlage. Die Türen sind mit Klimaklasse II und einer Schallschutzfunktion von 32dB ausgerüstet. Gegen Verziehen sind die Türen mit senkrechten Stabilatoren versehen. Es werden hierzu passende Holzumfassungszargen mit 3-seitiger Lippendichtung eingebaut. Die Türelemente sind einbruchhemmend (WKII) ausgestattet, sowie mit einem Schallex (Bodendichtung) versehen und einer Wechselgarnitur (Fabrikat Hoppe Preis 60,- €) mit PZ- Sicherheitsbeschlag versehen.

Die Zimmertüren in den Wohnungen und Stadthäusern bestehen aus 3-seitig gefälzten Türblättern mit Röhrenspaneinlage, nach Käuferwunsch, wahlweise Buche Echtholz furniert oder weiß lackiert mit passenden Holzumfassungszargen. Die Türbreite ist gemäß Bauzeichnung, mit 86/73,5/61 cm festgelegt. Die Türhöhe beträgt 2,11m. Alle Türen erhalten 2 vernickelte Bandunterteile. Die Türen werden mit einem Buntbartschloss samt Schlüssel und einer Edelstahl- oder Messingdrückergarnitur Fabrikat Hoppe oder gleichwertig (Bruttolistenpreis 25,-€/ Stück) ausgestattet.

Die Kellerräume erhalten Standardholz- oder ZK-Türen (Breite 86/73,5 cm Höhe 1,985m), PZ- Schloss und Drückergarnitur aus Kunststoff samt Stahlzargen.

Die Technik- und Gemeinschaftsräume erhalten Stahltüren Feuerschutzklasse T 30 Breite: 86cm Höhe: 1,985m mit PZ-Schloss und Drückergarnitur aus Kunststoff.

Malerarbeiten

In den Wohnungen/Stadthäusern werden alle Wand- u. Deckenflächen (mit Ausnahme der Wandflächen in Bad und WC) mit Raufasertapete Erfurt 52 tapeziert und weiß oder hellfarbig abgetönt gestrichen. Die Stahlzargen und -türen im Keller werden deckend weiß bzw. grau gestrichen. Die Treppenhauswände im Mittelhaus erhalten eine dekorative Flock- Beschichtung, farblich auf den Bodenbelag abgestimmt. Alle Decken im Hausflur und Treppenhaus werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Alle Treppenläufe und -wangen werden weiß gestrichen. Die Treppengeländer werden deckend farbig lackiert.

Alle Kellernebenräume und Kellerflure erhalten an den Wänden und Decken einen weißen Anstrich.

Die Fußböden und Sockel der Kellerräume der Wohnungen werden mit einer speziellen Fußbodenfarbe Disbon 404 grau gestrichen.

Die Dachüberstände aus Holz werden offenporig farbig lasiert.

Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Installation wird entsprechend den VDE-Richtlinien und den Bestimmungen der örtlichen Versorgungsgesellschaft ausgeführt. Alle Leitungen in den Wohnungen, Stadthäusern und im Treppenhaus werden unter Putz verlegt. Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit FI- Schalter und automatischen Sicherungen. Im Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank mit den separaten Stromzählerplätzen für jede Wohneinheit eingebaut. Weiter wird ein Zählerplatz für Allgemeinstrom der Tiefgarage, Fahrrad-, Trocken-, Hausanschluss und Heizungsraum samt Außenanlage sowie ein Zählerplatz für Treppenhaus, Aufzug und Flure des Mittelhauses installiert.

Ein Fundamenterder mit Potenzialausgleichsschiene wird im Hausanschlussraum installiert.

An der Hauseingangstür des Mittelhauses wird eine Gegensprechanlage, mit Leitungen zu jeder Wohnung und elektrischen Türöffner installiert. Die Stadthäuser erhalten eine separate Klingelanlage mit Gong.

Alle Schalter und Steckdosen in den Wohnungen werden mit modernen Großflächenabdeckungen Farbe reinweiß mit Unterputz Flachgehäuse versehen.

Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Flure/ Dielen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner (Mittelhaus)
- 1 TAE Telefonanschlussdose mit Leerrohr bis zum Übergabepunkt der Telekom.
- 1 Einzelsteckdose

Windfang:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Küchen /Kochnischen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Brennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussleitung
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Wohnzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 TAE Telefonanschlussdose mit Leerrohr bis zum Übergabepunkt der Telekom

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

Kinderzimmer / Studios / Büro

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TAE Telefonanschlussdose mit Leerrohr bis zum Übergabepunkt der Telekom

Wintergärten:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Unterflursteckdose
- 1 Doppelsteckdose

Bäder :

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose (Wohnungen im Mittelhaus)

WC`s (Stadhäuser):

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Abstellräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose

Balkone/ Terrassen:

- 1 Wandbrennstelle außen mit Kontrollschaltung innen
- 1 Steckdose, von innen abschaltbar

Kellerabstellräume:

- 1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose (Stadhäuser)

Allgemeine Beleuchtung

Im Keller werden der Fahrrad-/ Kinderwagen-, Trocken-, Heizungs- und Hausanschlussraum und die Schleusen mit je einer Ausschaltung und Neon-Langfeldleuchte ausgestattet.
Die Beleuchtung der Tiefgarage, Neon-Langfeldleuchten in der erforderlichen Menge, wird über Bewegungsmelder gesteuert.

In der Tiefgarageneinfahrt wird eine Wandleuchte mit Dämmerungsschalter installiert.
Die Flure und Treppenhäuser im Mittelhaus erhalten eine Tasterschaltung mit Minutenlicht, mit zwei Deckenbrennstellen je Etage.
Außen straßenseitig wird eine Hausnummernleuchte, die über Dämmerungsschalter gesteuert wird, installiert. Weiterhin werden entlang des Fußweges zu den Hauseingängen 5 Wegeleuchten h=1,0m mit Dämmerungsschalter installiert.

TV/Radio Anschluss

Der Deutsche Telekom Kabelservice stattet den Neubau mit einem Breitband Kabelanschluss aus. Jede Wohnung erhält als Basisausstattung eine Anschlussdose im Wohnzimmer. Falls käuferseitig zusätzliche Anschlussdosen gewünscht werden, sind diese zusätzlich mit 90,--€ pro Stück zu vergüten. Die Abrechnung für die Bereitstellung des Kabelanschlusses erfolgt über die Nebenkostenabrechnung der Eigentümergemeinschaft über den Verwalter. Die Kosten sind monatlich mit dem Hausgeld an den Verwalter zu zahlen.

Heizungsanlage

Es wird eine energiesparende Gaszentralheizungsanlage (Brennwerttechnik) mit Warmwasserspeicher, mit den erforderlichen Sicherungsarmaturen, witterungsgeführter Regelung und Absperrschiebern im Heizungskeller, eingebaut. In den Wohnräumen, Küchen, WC´s und Fluren werden endlackierte weiße Flachheizkörper mit Thermostatventilen installiert .

Die Badezimmer erhalten einen Badheizkörper Fabrikat: Cosmo Art Serie: Astro,
Maße:1195x600mm sowie eine Fußbodenheizung mit RTL-Rücklauftemperaturbegrenzer.

Alle Steigeleitungen sowie die Vor- und Rückläufe zu den Heizkörpern werden aus Kupfer- bzw. Kunststoffverbundrohren hergestellt. Die Installation der Leitungen in den Wohnungen erfolgt unter dem Estrich und in den Versorgungsschächten. Im Keller erfolgt die Installation auf Putz bzw. unter der Decke. Alle Rohre werden mit der erforderlichen Wärme- und Schallschutzdämmung versehen. Die Verbrauchserfassung für die Wärmekostenabrechnung je Wohneinheit erfolgt über Wärmehähler (System BRUNATA bzw. ISTA etc.).

Die Warmwasserversorgung der Küchen und Bäder in den Wohnungen und Stadthäusern erfolgt über den zentralen Wasserspeicher der Heizungsanlage. Die Verbrauchserfassung erfolgt je Wohneinheit über Warm- und Kaltwasserzähler.

Die geeichten Wasser- und Wärmehähler werden vom Hausverwalter für die neue Eigentümergemeinschaft von einer hierfür zugelassenen Abrechnungsfirma angemietet. Die Mietkosten sind monatlich ab Übergabe vom Käufer über die Hausnebenkosten an den Verwalter zu zahlen und werden jährlich abgerechnet.

Lüftung

Die Küchen bzw. Kochbereiche erhalten, da wo die Möglichkeit besteht, einen Wand- oder Deckenauslass für den Anschluss einer Dunstabzugshaube im Bereich des Herdanschlusses. Herd, Dunstabzugshaube sowie ein nötiger Verkleidungskasten gehören nicht zum Lieferumfang des Bauträgers. Alle innenliegenden Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung über Abluftrohre mit einem elektrischen Lüfter samt Nachlaufrelais (Fabrikat Maico bzw. Limot).

Die Belüftung der innenliegenden Bäder erfolgt über Lüftungsschlitze in den Türen.

Für die Abgasleitung des Heizkessels wird ein Fertigschornstein vom Keller bis über die Dachhaut gebaut.

Der Einbau von Kaminöfen und den dazugehörigen Schornsteinen ist nach Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfeger evt. möglich.

Die Kosten werden als Mehrkosten separat in Rechnung gestellt.

Sanitärinstallation

Alle Abwasser-, Kalt- und Warmwasserrohre werden in Kunststoff bzw. Kupfer hergestellt und nach DIN dimensioniert. Die Verlegung erfolgt unter Putz, unterm Estrich bzw. in den Versorgungsschächten. Im Keller erfolgt die Installation auf Putz bzw. unter der Decke. Alle Kalt- u. Warmwasserleitungen werden nach den DIN-Vorschriften mit Wärme- Schallschutzdämmung isoliert.

Je Wohnung werden für Kalt- und Warmwasser Absperrschieber eingebaut. Alle Küchen bzw. Kochbereiche erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle, wobei der Kaltwasseranschluss so eingerichtet wird, dass eine Spülmaschine mit angeschlossen werden kann.

Folgende Sanitärobjekte sind im Leistungsumfang enthalten (Duschwanne oder Körperformbadewanne je nach Vorgabe der Zeichnung):

1 Toilette, als wandhängendes, bodenfreies Tiefspül- WC(Fabrikat Keramac, Serie: Derby Top oder Villeroy & Boch, Serie Omnia classic) mit einem schallgedämmten Unterputz- Spülkasten mit Wasserspartaste und WCSitz (Serie: Deby Top) sowie verchromten WC-Papierhalter (Serie:Derby Top)

1 Duschwanne (Hersteller: Kaldewei) 80 x80x15cm oder 90 x 90 x15cm mit Ablaufsiphon, Einhebelmischbatterie (Hersteller: Grohe, Serie Euro-Dis) und einer Duschkabine (Hersteller: Kermi Serie: Ibiza 2000) Eckeinstieg, 1,85m Höhe, aus eloxierten Aluminiumprofilen mit Echtglasfüllungen (Klarglas)

1 Körperformbadewanne 170cm x 75cm (Fabrikat Kaldewei), mit Excenter-, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhebelmischbatterie (Fabrikat Grohe, Serie Euro-Dis) kunststoffummanteltem Spiralschlauch, verstellbarer Handbrause und verchromter Wandstange.

1 Waschbeckenanlage Breite 65 cm (Hersteller Keramac, Serie: Derby Top oderVilleroy & Boch Serie: Omnia), mit Einhebelmischbatterie (Hersteller: Grohe, Serie Euro-Dis), Ablaufsiphon und Eckventile

1 Kristallspiegel (60x80cm) mit polierten Kanten und verdeckten Befestigung

1 zweiarmiger, verchromter Handtuchhalter (Serie: Derby Top)

Die Stadthäuser erhalten zusätzlich ein Gäste-WC mit folgenden Ausstattungsmarkmalen:

1 Toilette, als wandhängendes, bodenfreies Tiefspül- WC mit einem schallgedämmten Unterputz- Spülkasten mit Wasserspartaste und WCSitz sowie verchromten WC-Papierhalter

1 Kristallspiegel (60x80cm) mit polierten Kanten und verdeckten Befestigung

1 Waschbeckenanlage Breite 55 cm, mit Einhebelmischbatterie , Ablaufsiphon und Eckventile

1 zweiarmiger, verchromter Handtuchhalter

Auf Käuferwunsch sind Viertelkreis- oder Halbrund-Duschewannen und -kabinen sowie Eckbadewannen gegen Mehrkostenübernahme möglich.

Alle Sanitärobjekte sind nach Käuferwunsch in den Farben weiß pergamon oder manhattan ohne Mehrkosten erhältlich

Treppenhaus

Im Treppenhaus des Mittelhauses werden die Betongeschosstreppen und Podeste mit Granitplatten(Typ Rosa Beta oder gleichwertig) belegt. Hierzu wird passend ein 7cm Sockel als Wandabschluss gesetzt. Die Unterkonstruktion besteht aus Stahlbeton.

Die Treppengeländer bestehen aus weißlackierten Stahlgeländern mit Rahmenkonstruktion. Der Handlauf besteht aus Edelstahl-Rundrohr.

Die Treppen in den Stadthäusern werden als offene Wangen- oder Bolzentreppe aus massivem Buchenholz hergestellt. Die Geländer erhalten Füllstäbe aus Edelstahl oder Buche. Der Handlauf besteht aus massivem Buchenholz oder Edelstahl.

Aufzug

Im Mittelhaus für die Wohnungen 4-9 wird ein Personenaufzug mit einer Tragkraft von 630 kg eingebaut. Der Aufzug führt vom Keller bis ins Sattfelgeschoss. In jeder Etage sich automatische Schiebetüren Größe: 90x 200cm. Die Türen werden von außen aus lackiertem Stahlblech und von innen aus Edelstahl hergestellt. Die Aufzugskabine hat eine Größe von 110 x 140cm. Die Innenwände der Kabine bestehen aus farbig beschichteten Stahlpanelen. Eine moderne Bedienungstastatur sowie Beleuchtungskörper und Sicherheitseinrichtungen nach den TÜV-Vorschriften sind eingehalten.

Der Bodenbelag besteht aus Granitfliesen passend zum Treppenhaus.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden aus Granit, Typ Kashmire white bzw. bianco sardo, in 3 cm Stärke, mit ca. 5cm Mauerüberstand eingebaut.

Als Außenfensterbänke werden Klinkerrollschichten bzw. Alusohlbänke oder abgekantete Zinkbleche eingebaut.

Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen (halbrund) und Fallrohre werden nach DIN dimensioniert und aus Zinkblech hergestellt.

Die Anschlüsse am Schornstein werden in Blei eingefasst.

An den Balkonen werden kastenförmige kleine Zinkrinnen mit runden Fallrohren installiert.

Schlosserarbeiten

Für die Wohnanlage wird eine zentrale Schließanlage aus Sicherheitsprofilzylindern eingebaut. Im Mittelhaus sind die Schlüssel gleichschließend für Haustür, Wohnungsabschlussstür, Kellerabstellraum; für die Stadthäuser gleichschließend für Haustür und Kellerabschlussstür. Je Wohnung sind 6 Schlüssel inklusive. Die Innentüren erhalten Buntbartschlösser mit je einem Schlüssel.

Die Hauseingangstüren erhalten Wechselgarnituren aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Preis pro Garnitur 100,--€.

Die Briefkästen bestehen aus weißen Metallprofilen. Der Einbau erfolgt von außen an oder in die Klinkerfassade.

Das Tor zur Tiefgarage wird als Sektionaltor aus Stahl bzw. als Rolltor mit elektrischem Antrieb, Schlüsseltaster ausgestattet. Zusätzlich werden 2 Stück Fernbedienungen je Wohnung geliefert.

Bodenbeläge

Alle Wohnzimmer erhalten Parkettfußboden Mehrschichtparkett d= 10mm, Nuttschicht d=4mm Holzarten: Buche oder Eiche wohnfertig versiegelt.

Alle Schlaf-, Kinderzimmer, Studios, Büros und Flure der Stadthäuser in den Obergeschossen werden mit Teppichboden wahlweise Velours oder Berber verlegt und auf dem Estrich verklebt. Die Auswahl der Beläge erfolgt nach Käuferwunsch beim örtlichen Fachhandel, der vom Bauträger benannt wird. Bis 25,-€/m² Herstellerlistenpreis sind für den Teppichboden als Materialwert vorgesehen.

Die Sockelleisten werden mit gleichem Material als Kettelleisten ca. 5,5cm hoch angeklebt.

Auf Käuferwunsch sind Laminat-, Kork-, Holzdielen- oder Parkettböden gegen Aufpreis möglich.

Bäder, Küchen, WC's, Dielen, Abstellräume in den Wohnungen erhalten keramische Bodenfliesen (gemäß Baubeschreibung siehe Fliesenarbeiten).

Tiefgaragenstellplätze und Kellerabstellräume

Für jede Wohnung wird in der Tiefgarage ein nummerierter PKW-Abstellplatz angelegt. Die notwendigen Feuerschutztüren zu den angrenzenden Räumen werden eingebaut. Die Wohnungen des Mittelhauses erhalten im Keller jeweils einen Abstellraum. Die Stadthäuser erhalten die jeweiligen Kellerräume gemäß Zeichnung.

Außenanlage

Die Außenanlage wird gemäß Lageplan erstellt. Der vorhandene Mutterboden wird, da wo Beet- oder Rasenflächen vorgesehen sind, einplaniert.

Der Fußweg links entlang des Hauses wird mit farbigen Betonpflastersteinen d=6cm gepflastert. Die Beete werden mit immergrünen Bodendeckern bepflanzt. Auf den Freiflächen hinten und vorne wird Rasen der Mischung „Berliner Tiergarten“ angesät.

Vorne entlang der Straße, mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt, wird ein Holzbohlenzaun h=80cm mit einer Pforte gebaut.

Der Spielplatz wird auf der Rasenfläche auf dem hinteren südlichen Teil hinter dem Gebäude angelegt und wird mit einer Sandkiste, einer Kletterschaukel und einer Sitzbank ausgestattet. Hierfür werden genormte Holzfertigprodukte verwendet. An zentraler Stelle (östlich hinter der Tiefgarageneinfahrt) auf dem Grundstück wird ein Mülleimerplatz angelegt, der mit grauen Betonrechteckpflaster d=6mm gepflastert und mit Rundhölzern dreiseitig eingezäunt wird.

Versicherungen

Der Bauträger schließt für die Bauzeit eine Bauleistungsversicherung ab. Die Kosten hierfür sind vom im Kaufpreis enthalten.

Der Hausverwalter schließt zu gegebener Zeit für die neue Eigentümergemeinschaft Hartsprung 12 a-g eine kombinierte Wohngebäude-, Feuer- Leitungswasser-, Sturm-, Glasbruch-, Vandalismus- und Haftpflichtversicherung ab. Hierin enthalten ist eine kostenlose Feuerrohbauversicherung bis zur Fertigstellung des Neubaus.

Die Beiträge für die Gebäudeversicherung ab Übergabe sind von der neuen Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

Schlussbemerkungen

Die architektonisch dargestellte Ausstattung in den Bauzeichnungen mit Einbauküchen, Möbeln etc. dient lediglich als Gestaltungsvorschläge und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen notwendig sind, werden vom Bauträger ohne zusätzliche Kostenberechnung durchgeführt.

Änderungen in Bezug auf die Verwendung der angegebenen Materialien und Fabrikate behält sich der Bauträger vor, wobei mindestens eine gleichwertige Qualität geliefert wird.

Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach dem bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und beträgt für das neu zu errichtende Bauwerk 5 Jahre ab Übergabe.

Für Verschleiß- und Verbrauchsteile wie Glühbirnen, Scharniere, Dichtungen, Sicherungen, usw. übernimmt der Bauträger die produktübliche Gewährleistung gemäß Herstellergarantie.

Aufgrund der Austrocknung des Neubaus in den ersten Jahren, weist der Bauträger darauf hin, dass Möbelstücke mit entsprechendem Abstand zur Wand aufgestellt werden müssen. Das gleiche gilt für Bettkästen auf den Fußböden. Dieses ist erforderlich um eine Hinterlüftung zu gewährleisten.

In der Regel kommt es durch die Austrocknung zu Rissen der Silikonfugen zwischen Wand- und Fußbodenfliesen, die keinen konstruktiven, gewährleistungspflichtigen Mangel darstellen.

gez. Jurkeit Komplettbau GmbH & Co. KG
Langener Str. 94
27607 Langen
Tel: 04743-5041

Stand: 14.12.2005