

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE...

VIEW

Sinsheim ist die pulsierende Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Gelegen im Herzen des Kraichgaus, eingebettet in der malerischen Hügellandschaft, verwöhnt Sie Sinsheim mit reichlich Natur.

Mit dem großen Angebot an Kultur, Freizeit, Sport und Naherholung hat Sinsheim viel zu bieten und ist weit über den Grenzen der Region hinaus bekannt und beliebt. Florierende Wirtschaft und attraktiver Handel stärken die ganze Region. Für Familien ist durch ein Krankenhaus, ein vielfältiges Schul- und Bildungsangebot, ein S-Bahn Anschluss und attraktive Grünflächen bestens gesorgt.

Die Autobahnauffahrten zur A 6 bilden die Brücken zu den nächstgelegenen Großstädten wie Mannheim, Heidelberg oder Karlsruhe. Hier wohnt man gerne!

Der Stadtkern von Sinsheim, mit der Fußgängerzone und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Kinos und kulturellen Einrichtungen geht fließend in den Sinsheimer Ortsteil Rohrbach über. Dort, in einer exponierten Höhenlage, entsteht ein Gebäudekomplex mit zwei Wohngebäuden mit jeweils 7 Wohnungen.

Auf dem sonnenverwöhnten Hügel überzeugt die Lage durch eine atemberaubende Sicht tief in den Kraichgau hinein. Der überwältigende Ausblick von jeder Wohnung macht aus diesem Projekt etwas ganz Besonderes.

Die Wohnungen mit Größen von ca. 108 bis 117 m² bieten einen modernen und großzügigen Grundriss. Einzigartig sind die beiden Penthäuser mit jeweils ca. 169 m². Attraktive Architektur in modernster Bauweise, beeindruckende Glasfronten, große Balkone und hochwertige Ausstattung, kombiniert mit zukunftsorientierter Haustechnik erfüllt höchste Ansprüche.

Der KfW 55 Effizienzhaus Standard oder wahlweise der Bezug des Stromes über die Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Betriebskosten und eine nachhaltige Zukunft.

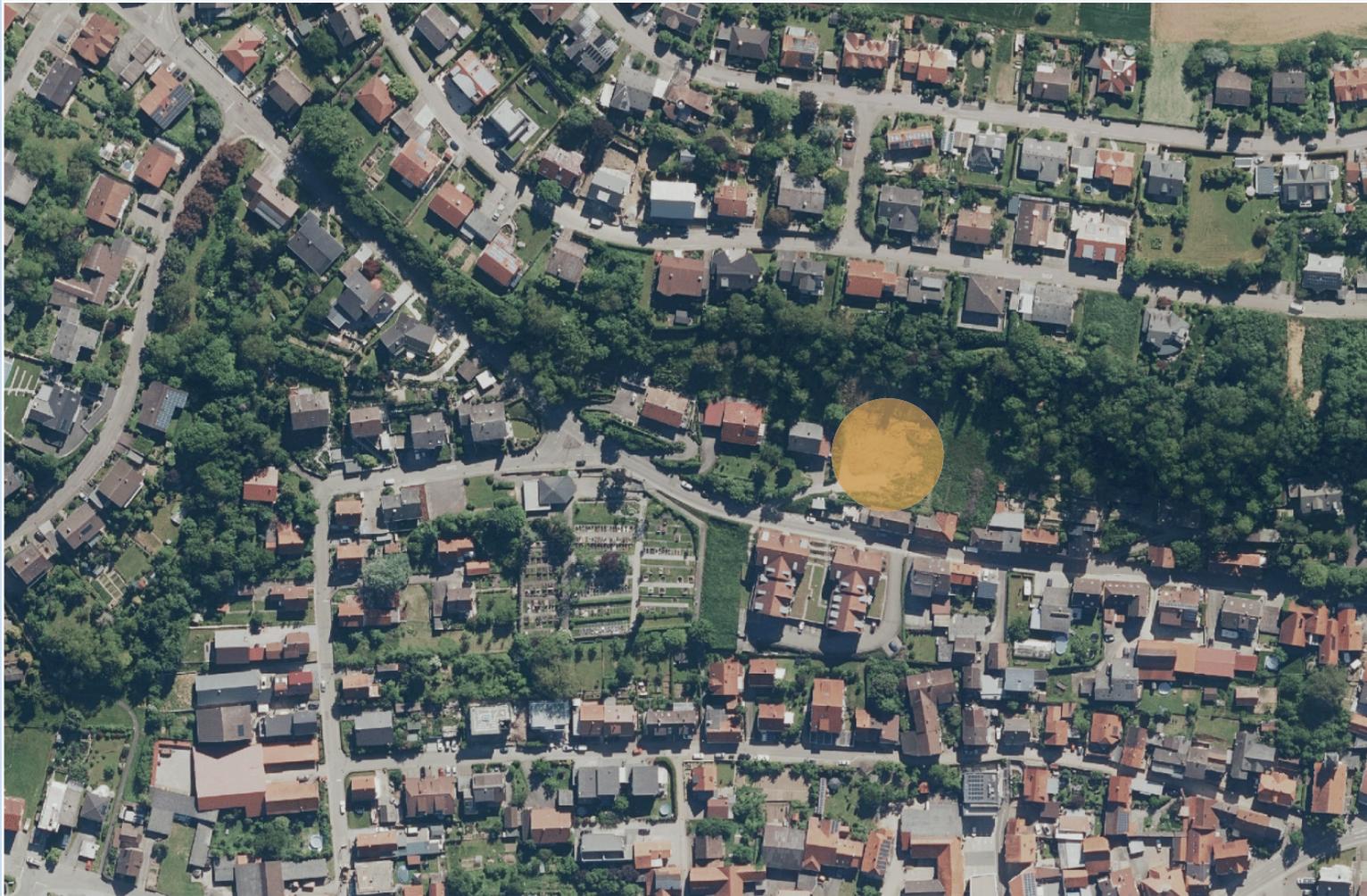
Die Wohnungen werden in hohem Standard schlüsselfertig erstellt. Der Wunsch nach Komfort wird beispielsweise durch eigene Lüftungssysteme, Videosprechanlagen und Fahrstühle erfüllt.

Sicherheit und Verlässlichkeit entsteht durch die langjährige Erfahrung und die erfolgreiche Realisierung zahlreicher Projekte der Beteiligten.

An alles gedacht und für alles gesorgt!

LAGE

VIEW



MENSCHEN. IMMOBILIEN. LÄCHELN.

3D-MODELL

VIEW



MENSCHEN. IMMOBILIEN. LÄCHELN.

3D-MODELL

VIEW



- KfW 55 Effizienzhaus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eigene Lüftungsanlage in jeder Wohnung
- Trinkwassererwärmung über Wärmetauscher
- Aufzugsanlage
- KFZ-Ladepunkt optional
- Videogegensprechanlage
- Netzwerkanschlüsse
- Bodeneben geflieste Duschen
- Stellplätze/Carports
- Wohnräume mit Außenraffstore
- Strombezug über hauseigene Photovoltaikanlage möglich
- Massivholz-Parkettboden/Großformatfliesen



WOHNFLÄCHE

Wohnen/Essen	ca. 28,88 m ²
Kochen	ca. 18,41 m ²
WC/Dusche	ca. 2,79 m ²
Garderobe	ca. 5,34 m ²
HSW	ca. 3,90 m ²
Abstellraum	ca. 2,83 m ²
Flur	ca. 3,68 m ²
Kind	ca. 14,36 m ²
Bad	ca. 8,34 m ²
Schlafen	ca. 16,76 m ²
Tiefhofterrasse (32,12/4,35)	ca. 7,39 m ²
Balkon (12,11/2)	ca. 6,06 m ²

GESAMT ca. 115,17 m²



WOHNFLÄCHE

Wohnen/Essen	ca.	28,98 m ²
Kochen	ca.	18,51 m ²
WC/Dusche	ca.	2,79 m ²
Garderobe	ca.	5,34 m ²
HSW	ca.	4,13 m ²
Abstellraum	ca.	2,90 m ²
Flur	ca.	3,68 m ²
Kind	ca.	14,34 m ²
Bad	ca.	8,34 m ²
Schlafen	ca.	16,76 m ²
Tiefhofterrasse (22,95/3,11)	ca.	7,39 m ²
Balkon (15,80/2)	ca.	7,90 m ²

GESAMT ca. 117,42 m²



WOHNFLÄCHE

Wohnen/Essen	ca.	28,98 m ²
Kochen	ca.	18,51 m ²
WC/Dusche	ca.	2,79 m ²
Garderobe	ca.	5,34 m ²
HSW	ca.	3,90 m ²
Abstellraum	ca.	2,87 m ²
Flur	ca.	3,68 m ²
Kind	ca.	14,34 m ²
Bad	ca.	8,34 m ²
Schlafen	ca.	16,76 m ²
Tiefhofterrasse (22,28/3)	ca.	7,39 m ²
Balkon (12,30/2)	ca.	6,15 m ²

GESAMT ca. 115,48 m²



WOHNFLÄCHE

Wohnen/Essen	ca. 28,88 m ²
Kochen	ca. 18,41 m ²
WC/Dusche	ca. 2,79 m ²
Garderobe	ca. 5,34 m ²
HSW	ca. 4,13 m ²
Abstellraum	ca. 2,83 m ²
Flur	ca. 3,68 m ²
Kind	ca. 14,36 m ²
Bad	ca. 8,34 m ²
Schlafen	ca. 16,76 m ²
Tiefhofterrasse (35,99/4,87)	ca. 7,39 m ²
Balkon (15,67/2)	ca. 7,84 m ²

GESAMT ca. 117,12 m²

GESCHOSSPLAN KELLERGECHOSS UND STELLPLÄTZE

VIEW



■ VORBEMERKUNGEN UND PROJEKTBECHREIBUNG

1.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Objekterstellung sind die einschlägigen Richtlinien der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Landesbauordnung (LBO), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und DIN bzw. EN-Normen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik, in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung jeweils gültigen Form.

Bauphysikalische Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes erfolgen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Plangrundlage für diese Baubeschreibung sind die Bauantragspläne des Büros o2r-Architekten im Maßstab 1:100 vom 24.06.2020 sowie die Baugenehmigung vom 02.12.2020.

Diese Baubeschreibung hat bei Differenzen zu den oben genannten Unterlagen Vorrang.

Eventuell in den Plänen dargestellte Einrichtungen, Einbauküchen und Mobiliar sind nicht Bestandteil des zu erbringenden Leistungssolls, sondern stellen lediglich Gestaltungs- oder Einrichtungsmöglichkeiten dar.

Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

Lichte Raumhöhen in den jeweiligen Gebäuden:

Ebene 0, Abstellplätze, Nebenräume/Keller mind. 2,35 m

Ebene 1, Wohnungen mind. 2,45 m

Ebene 2, Wohnungen mind. 2,45 m

Ebene 3, Wohnungen mind. 2,45 m

Ebene 4, Penthaus-Wohnungen mind. 2,45 m

In einzelnen Bereichen kann diese Mindesthöhe aus statischen und/oder technischen Gründen unterschritten werden.

1.2 Planungsleistungen und Gebühren

Im Leistungsumfang sind die Planungen des Architekten, des Statikers und Prüfstatikers sowie der notwendigen Fachplaner enthalten.

Ebenso enthalten sind die Gebühren für die Baugenehmigung, die Kosten behördlicher Abnahmen und die Erschließungskosten (Anschluss an das öffentliche Wasser-, Abwassernetz sowie das Strom- und Telekommunikationsnetz).

Individuelle Anschlussgebühren für die Kommunikationseinrichtungen (TV, Telefon, Internet) sind vom Käufer selbst zu tragen.

Sonderwünsche des Käufers und deren planerische und kaufmännische Abwicklung sind nicht enthalten und sind separat zu vergüten.

1.3 Projektbeschreibung

1.3.1 Grundstück

Das Grundstück befindet sich in Sinsheim, Ortsteil Rohrbach.

Adresse: Adersbacher Straße 24 und 24a

74889 Sinsheim

Gemarkung: Rohrbach

Flurstücksnummer: 365/2

Grundstücksgröße: 2.804 m²

Das Baugrundstück ist voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über ein Nachbargrundstück. Die Überfahrts- und Leitungsrechte sind als Baulast (öffentlich-rechtlich) sowie als Dienstbarkeiten (privatrechtlich) gesichert.

1.3.2 Objektbeschreibung

Geplant ist der Neubau eines Gebäudekomplexes bestehend aus zwei Wohngebäuden mit je 7 Wohneinheiten sowie 10 überdachten Abstellplätzen in den Untergeschossen. Im Außenbereich entstehen weitere 14 nicht überdachte Stellplätze. Im jeweiligen Untergeschoss befinden sich neben den Stellplätzen die Kellerräume, sowie ein Technik- und Fahrrad-abstellraum, erreichbar über Aufzug und Treppenhaus.

■ ROHBAU

2.1 Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten

Baustelleneinrichtungen aller für den Bau erforderlichen Gewerke sowie erforderliche Erd-, Abbruch- und Baugrubenarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

2.2 Tragwerk

Das Gebäude wird entsprechend den statischen und architektonischen Vorgaben erstellt. Die Tragkonstruktion des Gebäudes wird in Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk nach Vorgaben der Statik erstellt.

Die Vorgaben des Brandschutzes werden beachtet.

Soweit Mauerwerksflächen nicht als sichtbar bleibendes Mauerwerk ausgeführt werden, sind diese verputzt. An den Decken im Kellergeschoss bleibt der Beton sichtbar.

Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind unterzugsfreie Decken vorgesehen; ausgenommen sind Unterzüge im Bereich von Fenstern in der Fassadenebene.

Bei den Geschosstreppen in den gemeinschaftlich genutzten Treppenhäusern handelt es sich grundsätzlich um Stahlbeton-Fertigteiltreppen; sofern dies technisch erforderlich wäre, erfolgt eine Ausführung in Ortbeton.

■ GEBÄUDEHÜLLE

3.1 Fassade/Wärmedämmverbundsystem

Die Fassadenflächen mit einzelnen Fensteröffnungen werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (mineralischer Dämmstoff) versehen.

Oberputz sowie Gestaltung und Farbwahl nach architektonischem Konzept.

3.2 Fenster/Fassadenelemente

3.2.1 Fenster

Aufteilung und Größe sowie Farbgebung der Fenster (innen und außen) nach architektonischem Konzept.

Verglasung: 3-fach Isolierverglasung; Rahmen und Flügel aus beschichtetem Holz oder Kunststoff.

Die Vorgaben des Wärmeschutznachweises werden umgesetzt. Drehkippschläge; Griff aus Edelstahl.

3.2.2 Außenfensterbänke

Fensterbänke oder horizontale Blechabschlüsse aus Aluminium oder gleichwertig gemäß Farb- und Materialwahl des Architekten.

3.2.3 Innenfensterbänke

Innenfensterbänke (soweit Brüstung vorhanden) aus Naturstein oder gleichwertig gemäß Farb- und Materialwahl des Architekten.

Kellerfenster bzw. Technikräume erhalten keine Innenfensterbänke.

3.3 Sonnenschutz

Sämtliche Fenster in den Wohnungen erhalten Außenraffstore.

In Schlafräumen kommen dichtschießende Lamellen (z.B. CDL-Profil) zur Ausführung.

Farbwahl nach architektonischem Konzept.

Die Montage erfolgt innerhalb des Wärmedämmverbundsystems. Die Abdeckung erfolgt mittels Putzträgerplatten, welche in das WDVS eingearbeitet werden.

Die Behänge sind elektromotorisch betrieben.

Innenliegender Blendschutz ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten und zählt zur Einrichtung.

3.4 Haupteingänge

Die Haupteingänge zu den Gebäuden erhalten je eine Drehflügeltür in Leichtmetallkonstruktion, thermisch getrennt, pulverbeschichtet oder eloxiert.

Die Drehflügeltür hat eine lichte Öffnungsbreite von mindestens 1,01 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m. Seitenteile und Oberlichter sind in der gleichen Qualität wie die Drehtür ausgeführt.

Türelement und Verglasung werden einbruchhemmend, Widerstandsklasse RC2N, ausgeführt.

Die Schließung erfolgt mittels Mehrfachverriegelung.

Die Tür ist vorgerichtet für eine Profilzylinderschließung und erhält einen elektrischen Türöffner.

Die Türen erhalten außen je eine Griffstange.

■ BEDACHUNG/ ABDICHTUNG

4.1 Bedachung

Der Dachaufbau auf der tragenden Stahlbetondecke der Obergeschosse wird als Warmdach gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Die Abdichtung erfolgt mit geeigneten Bitumenschweißbahnen.

Die Flachdächer sind bekiest. Eine Photovoltaik-Anlage soll dort aufgestellt werden (durch Betreiber).

Dämmung und Abdichtung werden an Brüstungen, Attiken und aufgehenden Bauteilen, soweit erforderlich, hochgeführt, befestigt und eingedichtet.

Vor bodentiefen Türen und Öffnungsflügeln werden geeignete Rinnensysteme zur Vermeidung von Stufen zwischen Innen- und Außenbereich vorgesehen.

4.2 Balkone/Terrassen

Terrassen/Balkone erhalten Beläge aus Betonsteinplatten.

Balkonplatte als Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton). Die Balkone sind wärmegeklämt oder thermisch getrennt. Teilweise können die Balkonplatten aus konstruktiven Gründen geteilt sein.

Die Entwässerung erfolgt über Bodenrinnen bzw. Abläufe und erforderlichenfalls Fallrohre.

4.3 Blechenerarbeiten

Blechverkleidungen an der Attika oder den Brüstungen werden aus vorbewittertem Titanzink, Aluminium oder einem gleichwertigen Material hergestellt.

■ AUSBAU

5.1 Außenwände/tragende Bauteile

Beton- und Mauerwerkswände in den Kellerräumen erhalten einen gefilzten Kalk-Zementputz, bzw. bleiben sichtbar und erhalten einen Anstrich nach architektonischem Konzept.

Alle tragenden bzw. massiven Wände in den Eingangsbereichen und Treppenhäusern sowie in den Wohnungen erhalten einen Gipsputz.

Feucht- oder Nassräume erhalten einen gefilzten Kalk-Zementputz.

5.2 Nichttragende Innenwände

Alle nichttragenden Innenwände in den Wohngeschossen werden, sofern nicht anders beschrieben, als Metallständerwände ausgeführt.

Die Beplankung erfolgt beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten gemäß Herstellerrichtlinien. Spachtelung tapezierfertig (Oberflächenqualität min. Q2).

Der Deckenanschluss erfolgt beweglich (verfugt mit überstreichbarem, elastischem Fugenmaterial).

Die Wände der Sanitärbereiche werden auf die Rohdecke aufgesetzt und erhalten im Bereich von haustechnischen Installationen jeweils Gipskartonvorsatzschalen, Höhe ca. 1,20 m, mit für Feuchträume geeigneten Platten.

Die Kellerabteile werden durch Leichtmetall-Trennwandsysteme nach Wahl des Architekten in Standardsystemhöhe (ca. 2,0m) ausgeführt.

Die Türen entsprechen dem Trennwandsystem. Sie erhalten einen Kunststoffbeschlag sowie Profil-Halbzylinder, gleichsperrend zur Wohnungseingangstüre.

5.3 Wand- und Deckenoberflächen

5.3.1 Technikräume/Keller/Abstellräume

Beton- und Mauerwerkswände in den Kellerräumen erhalten einen gefilzten Kalk-Zementputz, bzw. bleiben sichtbar und erhalten einen Anstrich nach architektonischem Konzept.

Die Wärmedämmung richtet sich nach den Nachweisen des Energieberaters.

5.3.2 Eingangsbereiche/Treppenhäuser

Alle Wände erhalten einen Rauputz mit feiner Körnung und einen Farbanstrich nach architektonischem Konzept.

Die Unterseiten der Treppenpodeste und Treppenläufe sowie die Treppengewangen werden glatt gespachtelt und erhalten einen Farbanstrich nach architektonischem Konzept.

5.3.2 Wohnungen

a) Wohnen/Essen/Kochen/Schlafräume/Kinderzimmer/Gästezimmer/Hauswirtschaftsraum/ Flure

Die Wände werden mit Malervlies tapeziert und mit hellem Farbanstrich deckend gestrichen. Im Streiflicht erkennbare Unebenheiten sind der handwerklichen Ausführung geschuldet und stellen keinen Mangel dar.

b) Bad/WC

Fliesenspiegel im Bereich hinter den Sanitärgegenständen, Höhe ca. 1,20m, im Bereich von Duschen deckenhoch.

Fliesenformat bis 60x60cm. Materialpreis bis 40€/m², netto, inkl. Verlegung, nach architektonischem Konzept bzw. sofern noch möglich nach Wunsch des Kunden.

Nicht geflieste Wandoberflächen werden mit Malervlies tapeziert und mit hellem Farbanstrich deckend gestrichen.

c) Decken

Die Stahlbetondecken erhalten einen Putz oder eine Spachtelung (min. Q2), nach Wahl des Architekten. Die Deckenoberflächen erhalten einen hellen, deckenden Farbanstrich.

Konstruktionsbedingt können kleinere Bereiche eine abgehängte Gipskarton-Decke erhalten, falls Teile der Haustechnik unter der Decke geführt werden müssen.

Im Streiflicht erkennbare Unebenheiten sind der handwerklichen Ausführung geschuldet und stellen keinen Mangel dar.

5.4 Bodenaufbauten und Bodenbeläge

5.4.1 Keller/Abstellräume/Technikräume/Fahrradräume

Die Räume erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte mit einem staubbindenden Anstrich.

5.4.2 Eingangsbereiche/Treppenhäuser

Eingangsbereiche und Treppenhäuser erhalten einen „schwimmenden“ Zementestrich auf Trittschalldämmung.

Der Belag wird mit Naturstein oder Betonwerkstein (Oberflächengüte R9) mit umlaufendem Sockelstreifen in gleichem Material ausgeführt.

Die Treppenläufe erhalten Tritt- und Setzstufen mit Sockelstreifen in gleichem Material wie die Eingangshalle.

In den Eingangsbereichen im KG werden Sauberlaufzonen mit Edelstahl-Winkelrahmen mit eingelegten Fußmatten eingearbeitet.

5.4.3 Wohnungen

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich als Heizestrich auf Trittschalldämmung.

a) Aufenthaltsräume/Küche/Schlafräume/Flure/Ankleiden

Massivparkett, nach architektonischem Konzept, versiegelt oder geölt zu einem Preis von 55,00 €/m² netto inkl. Verlegung.

b) Bäder/WC/HWR/Abstellräume

Feinsteinzeugfliesen nach architektonischem Konzept bzw. sofern noch möglich nach Wunsch des Kunden, Fliesenformat bis 60x60cm; Materialpreis bis 60€/m², netto, inkl. Verlegung.

5.7 Türen

Alle Türen werden mit einem Baurichtmaß von mindestens 2,135 m Höhe eingebaut. Die lichte Durchgangshöhe ist entsprechend niedriger.

5.7.1 Wohnungseingangstüren

Die Türblätter bestehen aus Massivholzrahmen mit einer Vollspaneinlage; Oberfläche innen weiß, Oberfläche im Treppenhaus nach architektonischem Konzept.

Zum verbesserten Schallschutz erhalten die Türen eine selbstabsenkende Bodendichtung.

Edelstahlbeschläge in Form einer Sicherheitswechselgarnitur mit Drücker auf der Innenseite und Knauf auf der Außenseite. Verstärktes Außenschild mit aufbohrsicherer Stahlplatteneinlage und mit Profilylinder. Die Türen sind einbruchhemmend gemäß DIN EN 1627 (Widerstandsklasse RC 2N).

5.7.2 Wohnungsinnentüren

Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß; Türblatt gefälzt mit Massivholzrahmen und Röhrenspaneinlage, Oberfläche weiß; Türdrücker mit Rundrosetten in Edelstahl mit Buntbartschloss; WC und Bäder mit WC-Verriegelung (kann im Notfall von außen geöffnet werden) anstelle eines Buntbartschlusses.

5.7.3 Technikräume/Kellerräume

Stahltüren mit Umfassungszargen. Türblatt und Zargen lackiert.
Drückergarnituren in Leichtmetall, vorgerichtet für Profilylinderschließung. Ausstattung gemäß den Anforderungen des Brandschutzes.

5.8 Schlosserarbeiten

5.8.1 Treppenhaus

Treppengeländer nach Vorgabe des Architekten, als Stahlkonstruktion mit Geländerpfosten und Geländerfüllungen aus senkrechten Stäben, lackiert oder pulverbeschichtet nach architektonischem Konzept.

Handlauf in Edelstahl oder Holz ca. 42 mm Durchmesser.

5.8.2 Balkone

Sofern die Brüstungen nicht massiv (Stahlbeton mit Wärmedämmung und Putzoberfläche) ausgeführt werden, werden diese Geländer nach Vorgabe des Architekten, als Stahlkonstruktion mit Geländerpfosten und Geländerfüllungen aus senkrechten Stäben ausgeführt. Lackiert oder pulverbeschichtet nach architektonischem Konzept.

Brüstungserhöhungen ggf. in Stahlkonstruktion als Handlauf innenseitig an Brüstung verschraubt, lackiert oder pulverbeschichtet, nach architektonischem Konzept.

Die Balkone im 1.OG und 2. OG erhalten jeweils ein Schiebeelement mit Metallrahmen und Füllung, welches als Blend- bzw. Sichtschutz verschoben werden kann.

Materialwahl und Farbgebung nach architektonischem Konzept.

■ HAUSTECHNIK

6.1 Sanitärinstallation

Die Anzahl und Anordnung der Einrichtungsgegenstände gemäß der exemplarischen Darstellung in den Grundrissen. Die Abstände zwischen den Sanitärobjekten können vereinzelt von den Anforderungen der VDI Richtlinie 6000 abweichen.

Es werden Einrichtungsgegenstände des Fabrikats Duravit Modell Starck 3 (oder gleichwertig) eingebaut.

6.1.1 WCs

Sanitärporzellan weiß, wandhängend; Wandeinbau-Spülkasten (Abdeckplatte verchromt); Klosettsitz mit Absenkautomatik

6.1.2 Waschtisch WC

Sanitärporzellan, ca. 50cm x 36cm, weiß; Einhebel-Waschtischmischer, z.B. HANSGROHE, Modell Metris S, verchromt; Eckventile verchromt mit Abdeckrosette

6.1.3 Duschen

Bodeneben geflieste Dusche mit Duschrinne; Einhebelmischbatterie, unter Putz, z.B. HANSGROHE Metris S, verchromt; Brauseset, z.B. HANSGROHE Brauseset Raindance Select S 120 3jet, verchromt;

Feststehende Duschtrennwand aus Sicherheitsglas

6.1.4 Badewanne

Abmessungen der Badewanne nach Plan; Stahlwanne, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur, verchromt; Einhebelmischbatterie unter Putz z.B. HANSGROHE Metris S, verchromt; Brauseset, z.B. Raindance Select S 120 3jet, verchromt

6.1.5 Waschtisch Bad

Sanitärporzellan, ca. 60cm x 45cm, weiß; Einhebel-Waschtischmischarmatur, z.B. HANSGROHE, Modell Metris S, verchromt; Eckventile verchromt mit Abdeckrosette

6.1.6 Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält im Hauswirtschaftsraum einen Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzapfstelle und Ablauf zum Anschluss einer Waschmaschine nach Plan.

Der Aufstellplatz für die Waschmaschine kann vereinzelt von den Anforderungen der VDI Richtlinie 6000 abweichen.

6.1.7 Küche

Die Küche ist mit Eckventilen für Kalt- und Warmwasser sowie einem Ablauf-Anschlusspunkt (ohne Siphon für die Küchenspüle) ausgestattet. Zusätzlich ein Kaltwasseranschluss an Kombi-Eckventil für Geschirrspülmaschine (Übergabepunkt: Versorgungsschacht).

Die Installation endet am Schacht. Die Anschlüsse ab den Eckventilen bzw. ab dem Abwasseranschluss bis zur Spüle sind durch den Käufer zu erbringen.

Hinweis: Aus technischen Gründen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ist in den Küchen ausschließlich der Einbau von Umluft-Abzugshauben möglich.

6.1.8 Außenwasseranschluss

Die Penthaus-Wohnungen sowie die EG-Wohnungen mit Terrasse erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss im Außenbereich an der Fassade.

Gartenwasserzapfstellen für die Gemeinschaftsflächen werden mit eigenem Wasserzähler und Absperrungen im Untergeschoss vorgesehen.

6.2 Elektroinstallation

6.2.1 Grundlagen

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Versorgungsbetreibers. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß den derzeit gültigen Vorschriften, Normen und Regeln der Technik, insb. AVBELT-DIN 18015 und VDE-Vorschriften installiert.

Im jeweiligen Hausanschlussraum werden die Stromzähler, der Hausanschlusskasten und die allgemeine Sicherungsverteilung untergebracht. Für die allgemein genutzten elektrischen Betriebsmittel (wie z.B. Technikräume, Außenanlagen, Aufzüge) werden zusätzliche, geeichte Allgemein-Unterzähler, zur exakten Aufteilung der Nebenkosten, eingebaut.

Die Installation erfolgt im Bereich der Wohnungen sowie der Treppenhäuser unter Putz.

In Kellerbereichen, Technikräumen und den Garagen wird eine Aufputz-Installation mit sichtbarer Leitungsverlegung (Leerrohre, Kanälen und Kabeltrassen) an den Wänden oder unter den Decken ausgeführt.

Die Stromzählung für jede Wohneinheit einschließlich des zugehörigen Kellerabteils erfolgt separat über eine Messeinrichtung des örtlichen Netzbetreibers.

Beleuchtungskörper sind im Leistungsumfang nur dort enthalten, wo sie ausdrücklich benannt sind. In den Wohnungen sind grundsätzlich Brennstellen in Form von Deckenauslässen vorgesehen.

Eine Netzwerkanschlussdose (CAT 7) besteht aus einer 2-Port-Datendose mit einer EDV-Duplex-Leitung. Ein Patchfeld oder Datenverteilerschrank ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

6.2.2 Außenbereich

Der jeweilige Hauptweg auf dem Grundstück bis zur Hauseingangstüre sowie der Hauseingang im Außenbereich wird mit Beleuchtungskörpern ausgeleuchtet, die über Bewegungsmelder mit Dämmerungsautomatik gesteuert werden. Beleuchtungskonzept der gesamten Außenanlage wird stimmig entsprechend den Vorgaben des Architekten ausgelegt.

6.2.3 Allgemeine Bereiche

Die Kellerflure und die Treppenhäuser werden mit LED-Anbauleuchten ausgestattet, die per Zeitschaltautomatik und/oder Bewegungsmelder geschaltet werden.

Technikräume und Lager werden mit LED-Aufbauleuchten ausgeleuchtet. In Technikräumen ist die Schutzart IP 43 (Feuchtraumwannenleuchte) vorgesehen.

6.2.4 Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage

Die Briefkastenanlagen mit integrierter Video-Gegensprechanlage werden im Bereich der Haupteingänge angeordnet.

Die Briefkastenanlage und die Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung können nach Wahl des Architekten integriert oder separat angeordnet werden.

Die Oberfläche wird farblich nach architektonischem Konzept ausgeführt. Die Mindestgröße des Einwurfschlitzes nach DIN EN 13724 ist für DIN C4-Format bemessen.

Für jede Einheit ist eine Klingeltaste vorgesehen.

Die Gegensprechanlage mit Videofunktion stellt die Verbindung zwischen der jeweiligen Wohnung mit der jeweiligen Hauseingangstüre her. Ein elektrischer Türöffner ist vorgesehen.

Zudem wird im Bereich der jeweiligen Wohnungseingangstür im Treppenhaus ein Taster für die Klingelfunktion angebracht.

6.2.5 Stellplätze

a) Beleuchtung

Die Beleuchtung der überdachten Stellplätze erfolgt über LED-Aufbauleuchten. Die Steuerung der Leuchten erfolgt über Taster und/oder Präsenzmelder. Der Hof und die offenen Stellplätze werden ebenfalls durch Strahler bzw. Lichtmasten beleuchtet.

b) Lademöglichkeiten

Abhängig von der vom Versorgungsträger zur Verfügung gestellten elektrischen Anschlussleistung können optional auf Kosten des Käufers elektrische Stromanschlüsse/Ladepunkte bereitgestellt werden.

Die entsprechende Leerrohrinfrastruktur ist für jeden Stellplatz im Leistungsumfang enthalten.

6.2.6 Kellerabteile, Technikräume

Jedes Kellerabteil und jeder Abstellraum im Untergeschoss erhalten eine Ausschaltung mit 1 LED-Aufbauleuchte und eine Steckdose in Aufputz-Ausführung. Die Stromzählung der Kellerabteile wird der zugehörigen Parzelle zugewiesen.

6.2.7 Wohneinheiten

Jede Wohneinheit erhält eine Elektrounterverteilung (unter Putz), sowie ein Schwachstromfeld (Medienverteiler) für die Kommunikationsverkabelung.

a) Kommunikationstechnik (Telefon/ TV/ Internet)

Jede Einheit wird mit folgenden Medien-Hauptversorgungsleitungen ausgerüstet:

- 1 x Schwachstromleitung für einen evtl. Kupferkabel-gestützten Telefonanschluss
- 1 x Koaxialleitung für einen Breitbandanschluss (Unitymedia o.ä.) oder je nach Netzausbaukapazität/Verfügbarkeit 1x LWL Glasfaserleitung für einen Internetanschluss
- Glasfaserleitungen für andere Provider gehen zu Lasten des Nutzers.

Aktivkomponenten für EDV bzw. Medientechnik sind grundsätzlich durch den jeweiligen Nutzer zu erbringen.

b) Ausstattung der Wohnungen

Beleuchtung

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper im Leistungsumfang enthalten mit Ausnahme der Wandleuchten der Balkone bzw. Terrassen. Diese werden im Zuge einer architektonischen Gesamtkomposition vordefiniert und sind enthalten.

In Flur, Küche, Garderobe und Bad sind Einbauöffnungen für Einbauspots (sog. Halox-Dosen) enthalten.

Schalterprogramm In den Wohnungen werden konventionelle Schalter und Dosen aus dem Programm Jung LS990WW oder gleichwertig eingebaut.

Schlafen

- 1x Schalter mit Anschluss für 2 Brennstellen,
- 2x Schalter über den Nachttischen,
- 2x Steckdose einfach,
- 3x Steckdose doppelt,
- 1x TV-Anschlussdose,

1x Cat.7-Anschluss

Kind/Gast

- 1x Schalter mit Anschluss für 2 Brennstellen,
- 1x Schalter über dem Nachttisch,
- 1x Steckdose einfach,
- 3x Steckdose doppelt,
- 1x TV-Anschlussdose,
- 1x Cat.7-Anschluss

Bad

- 1x Schalter mit Anschluss für 3 Brennstellen,
- 1x Schalter mit Anschluss für Wandleuchte,
- 1x Steckdose einfach,
- 1x Steckdose doppelt

WC/DU

- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 1x Schalter mit Anschluss für Wandleuchte,
- 2x Steckdose einfach

Hauswirtschaftsraum

- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 1x Steckdose einfach,
- 1x Steckdose doppelt,
- 1x Steckdose Waschmaschine, sep. abgesichert,
- 1x Steckdose Trockner, sep. abgesichert

Küche

- 1x Schalter mit Anschluss für 2 Brennstellen,
- 1x Steckdose einfach,
- 3x Steckdose doppelt,
- 1x Steckdose Geschirrspüler, sep. abgesichert,
- 1x Steckdose Backofen, sep. abgesichert,
- 1x Herdanschlussdose, sep. abgesichert

Abstellraum

- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 2x Steckdose einfach

Wohnen/ Essen

- 9x Schalter mit Anschluss für 5 Brennstellen,
- 1x Schalter mit Anschluss für 2 Wandleuchten,
- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Wandleuchte

Balkon

- 4x Steckdose einfach,
- 4x Steckdose doppelt,
- 1x TV-Anschlussdose,
- 1x Cat.7-Anschluss

Flur

- 2 Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 1x Steckdose einfach

Garderobe

- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 1x Steckdose einfach
- 1x Gegensprechanlage mit Freisprechfunktion und Farbmonitor

Balkone/Terrassen

- 1x Wandleuchte,
- 1x Steckdose einfach (IP44)

Fahrradraum

- 1x Schalter in Feuchtraumausführung,
- je Stellplatz 1x abschließbare Steckdose in Feuchtraumausführung
(alle Installationen Aufputz)

Kellerabteil

- 1x Schalter in Feuchtraumausführung,
- 1x Steckdose in Feuchtraumausführung
(alle Installationen Aufputz)

c) Ausstattung der Penthaus-Wohnungen

Beleuchtung

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper im Leistungsumfang enthalten mit Ausnahme der Wandleuchten der Dachterrasse. Diese werden im Zuge einer architektonischen Gesamtkomposition vordefiniert und sind enthalten.

In Wohnen, Küche, Flur, Bad und Gäste-Bad sind Einbauöffnungen für Einbauspots (sog. Halox-Dosen) enthalten.

Schlafen

- 1x Schalter mit Anschluss für 2 Brennstellen,
- 2x Schalter über den Nachttischen,
- 1x Steckdose einfach,
- 2x Steckdose doppelt,
- 1x TV-Anschlussdose,
- 1x Cat.7-Anschluss

Kind

- 1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
- 1x Schalter über dem Nachttisch,
- 2x Steckdose einfach,
- 3x Steckdose doppelt,
- 1x TV-Anschlussdose,
- 1x Cat.7-Anschluss

Gast

1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
1x Schalter über dem Nachttisch,
2x Steckdose einfach,
3x Steckdose doppelt,
1x TV-Anschlussdose,
1x Cat.7-Anschluss

Bad

1x Schalter mit Anschluss für 4 Brennstellen,
1x Schalter mit Anschluss für Wandleuchte,
2x Steckdose einfach,
1x Steckdose doppelt

Gäste-Bad

1x Schalter mit Anschluss für 3 Brennstellen,
1x Schalter mit Anschluss für Wandleuchte,
2x Steckdose einfach

Hauswirtschaftsraum

1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
1x Steckdose einfach,
1x Steckdose doppelt,
1x Steckdose Waschmaschine, sep. abgesichert,
1x Steckdose Trockner, sep. abgesichert

Küche

1x Schalter mit Anschluss für 6 Brennstellen,
3x Steckdose einfach,
3x Steckdose doppelt,
1x Steckdose Geschirrspüler, sep. abgesichert,
1x Steckdose Backofen, sep. abgesichert,
1x Herdanschlussdose, sep. abgesichert

Wohnen/Essen

8x Schalter mit Anschluss für 12 Brennstellen,
2x Schalter mit Anschluss für je 1 Wandleuchte

Balkon,

4x Steckdose einfach,
6x Steckdose doppelt,
1x TV-Anschlussdose,
2x Cat.7-Anschluss

Flur

4 Tastschalter mit Anschluss für 5 Brennstellen,
2x Steckdose einfach

Garderobe

1x Schalter mit Anschluss für 1 Brennstelle,
1x Steckdose einfach,
1x Gegensprechanlage mit Freisprechfunktion
und Farbmonitor

Dachterrasse

2x Wandleuchte, getrennt schaltbar,
2x Steckdose doppelt (IP44)

Fahrradraum

1x Schalter in Feuchtraumausführung,
je Stellplatz 1x abschließbare Steckdose in
Feuchtraumausführung
(alle Installationen Aufputz)

Kellerabteil

1x Schalter in Feuchtraumausführung,
1x Steckdose in Feuchtraumausführung
(alle Installationen Aufputz)

d) Rauchwarnmelder

Innerhalb der Wohnungen sind in den zum Schlafen vorgesehenen Räumen, sowie in den dazugehörigen Rettungswegen, Rauchwarnmelder gem. DIN 14676 installiert.

6.3 Heizungsanlage/ Warmwasserbereitung

Beide Gebäude erhalten jeweils eine Luft-Wärmepumpe (Hersteller Buderus oder gleichwertig), die in Abstimmung mit dem Wärmeschutznachweis und nach den Vorgaben des KfW 55 EE- Standards auf den Wärmebedarf ausgelegt ist. Die Berechnung und Auslegung der Anlage erfolgt gemäß den entsprechenden DIN-Vorschriften und Herstellerrichtlinien.

Die Vorlauftemperatur im Heizbetrieb ist witterungsgeführt. Das gesamte Gebäude wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Eine zentrale Pumpe regelt die Vorlauftemperatur für den Verbraucherkreis.

Jede Wohnungseinheit erhält einen eigenen Heizungsverteiler mit Wärmemengenzähler.

Die einzelnen Räume sind mit Raumtemperaturreglern ausgestattet, welche direkt die jeweiligen elektrischen Stellantriebe schalten.

In den Hauptbädern der Wohnungen ist ein elektrischer Handtuchheizkörper montiert.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt hygienisch in den jeweiligen Wohneinheiten über eine sogenannte „Frischwasserstation“. Hier wird das Trinkwasser über einen Wärmetauscher durch das Heizungswassernetz erhitzt und nur innerhalb der Wohneinheit verteilt.

6.4 Lüftung

Die Wohneinheiten erhalten jeweils eine eigene Lüftungsanlage zur kontrollierten Wohnraumlüftung. Die Berechnung und Auslegung der Anlage erfolgt gemäß den entsprechenden DIN-Vorschriften und Herstellerrichtlinien. Die Platzierung der Tellerventile erfolgt gemäß technischem Erfordernis und richtet sich nach dem Deckenspiegel des Architekten.

6.5 Aufzugsanlagen

Es wird je Gebäude ein maschinenraumloser Aufzug installiert. Förderleistung 675kg/9 Personen. Kabine ca. 120 x 140cm. Die Aufzüge gewährleisten die barrierefreie Erreichbarkeit der einzelnen Geschosse.

Die Pulverbeschichtung der Innenverkleidung der Aufzugskabine erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten. Das Tableau erfolgt in Edelstahlausführung. Es wird ein Spiegel verbaut.

Der Aufzugsschacht wird schallschutztechnisch entkoppelt.

Die Gestaltung des Aufzugs-Bodenbelags erfolgt passend zu den Flurflächen mit Natursteinbelag.

AUSSENANLAGE

Die Zufahrt sowie die Rangierfläche im Hof wird in Asphaltbauweise ausgeführt.

Der Belag des Müllraums, der überdeckten Stellplätze sowie der offenen Stellplätze werden in Pflasterbauweise ausgeführt (Materialwahl nach architektonischem Konzept).

Die Entwässerung erfolgt über Rinnen und Einlaufföpfe. Die Hoffläche sowie die Eingangsbereiche sind beleuchtet.

Gebäudenahe Grünflächen werden nach der Geländeverfüllung mit Humus-Erde überdeckt. Raseneinsaat, Bepflanzung und Einfriedung erfolgt gemäß architektonischem Konzept und den Vorgaben in der Baugenehmigung.

Eine Zaunanlage wird nicht errichtet. Der nicht bebaubare Grundstücksteil verbleibt naturbelassen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Bauträgers. Abbildungen enthalten teilweise Sonderwünsche. Die S-Immobilien Kraichgau GmbH gibt nur ungeprüfte Informationen weiter, für deren Richtigkeit sie nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haftet. Zu eigenen Nachforschungen ist sie nur verpflichtet, wenn dies separat vereinbart wird. Die S-Immobilien Kraichgau GmbH ist allerdings verpflichtet, den Käufer von allen ihr bekannten Umständen Kenntnis zu geben, die für dessen Kaufentscheidung von Bedeutung sein können.