



EXPOSÉ WOHNZWILLING BAD NEUENHR-AHRWEILER

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt, eingebettet in bewaldete Hügel und sonnenverwöhnte Weinberge im malerischen Tal der Ahr.

Bad Neuenahr-Ahrweiler besticht nicht nur durch sehenswerte Landschaft, den Ruf als hervorragende Weinregion, die hohe Wohn- und Lebensqualität oder durch den Charakter als Heilbad und Fremdenverkehrsstadt, sondern liegt zudem verkehrsfreundlich mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A 61 und dem überregionalen Schienennetz in der Nähe zu den Ballungsgebieten Köln/Bonn und Koblenz.

Im Zentrum von Bad Neuenahr-Ahrweiler konzentrieren sich fußläufig alle Einrichtungen der städtischen Infrastruktur, umfangreiche medizinische Versorgung, Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, Gastronomie - und Hotelbetriebe sowie Freizeit- und kulturelle Angebote.

Im Zentrum von Bad Neuenahr-Ahrweiler, Heerstraße/Ecke Kölner Straße, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in Massivbauweise mit 14 großzügig geschnittenen Wohneinheiten in hochwertiger Ausführung mit 5 Parterrewohnungen, 5 Wohnungen im 1. Obergeschoss, 4 Maisonette-Wohnungen (Penthouse-Art) im ersten und zweiten Dachgeschoss.

Ein Aufzug führt vom Untergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen zwischen 18.500,00 € und 23.000,00€, ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie die Kellerräume für jede Wohneinheit.

Alle Geschosse werden ab Tiefgarage bis zum Wohnungseingang barrierefrei ausgeführt. Der Baubeginn erfolgt April / Mai 2019, die Fertigstellung Ende 2020. Details der Baumaßnahme sind der Baubeschreibung zu entnehmen. Aufgrund statischer / baugenehmigungstechnischer Belange sind Änderungen in den Ansichten möglich.

► VERKAUF DURCH



Rhein-Ahr-Immobilien
Inh. Heinz Peter Fuhs
Jesuitenstraße 2
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Telefon: 02641 3966033
Mobil: 0160 4593058
E-Mail: info@rhein-ahr-immobilien.eu

► VERKAUF DURCH



Volksbank RheinAhr-Eifel eG
Frau Gaby Spierling
Telefon: 02641 912712
Mobil: 0170 2453765
E-Mail: spierling@geno-immobilien.de

EXPOSÉ WOHNZWILLING MEHRFAMILIENHAUS MIT 14 EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON BAD NEUENAHR-AHRWEILER

- 14 Eigentumswohnungen auf 3 Geschossen
- Aufzug vom Untergeschoss bis in das erste Dachgeschoss
- Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen
- 2 Außenstellplätze
- MIKRO-LAGE
Heerstraße / Ecke Kölner Straße
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
- MAKRO-LAGE
Rheinland-Pfalz
Zentrum von Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Baubeginn im April/Mai 2019 mit geplanter Fertigstellung Ende 2020

► EIGENTÜMER



LANZERATH Hausbau GmbH
Robert-Koch-Str. 20
53501 Grafschaft-Gelsdorf
info@lanzerath-group.de
www.lanzerath-group.de



02 AUSSTATTUNG

- ▶ 14 Eigentumswohnungen auf 3 Geschossen
- ▶ 5 Parterrewohnungen
- ▶ 5 Wohnungen im ersten Obergeschoss
- ▶ 4 Masionette-Wohnungen (Penthouse-Art) im ersten und zweiten Dachgeschoss
- ▶ Abstellraum von Kinderwagen und Fahrrädern
- ▶ 19 TG-Stellplätzen zwischen 18.500,00 € und 23.000,00€
- ▶ 2 Außenstellplätze je 10.000,00 €
- ▶ Aufzug vom Untergeschoss bis in das erste Dachgeschoss
- ▶ Kellerräume für jede Wohneinheit
- ▶ Alle Geschosse werden ab Tiefgarage bis zum Wohnungseingang barrierefrei ausgeführt

WOHNEN
IM HERZEN VON
BAD NEUENARH -
AHRWEILER

03 MIKRO-LAGE



Entfernung zum Zentrum

Bad Neuenahr:
per Auto 1 Minuten
zu Fuß 2 Minuten

Ahrweiler:
per Auto 7 Minuten
zu Fuß 25 Minuten



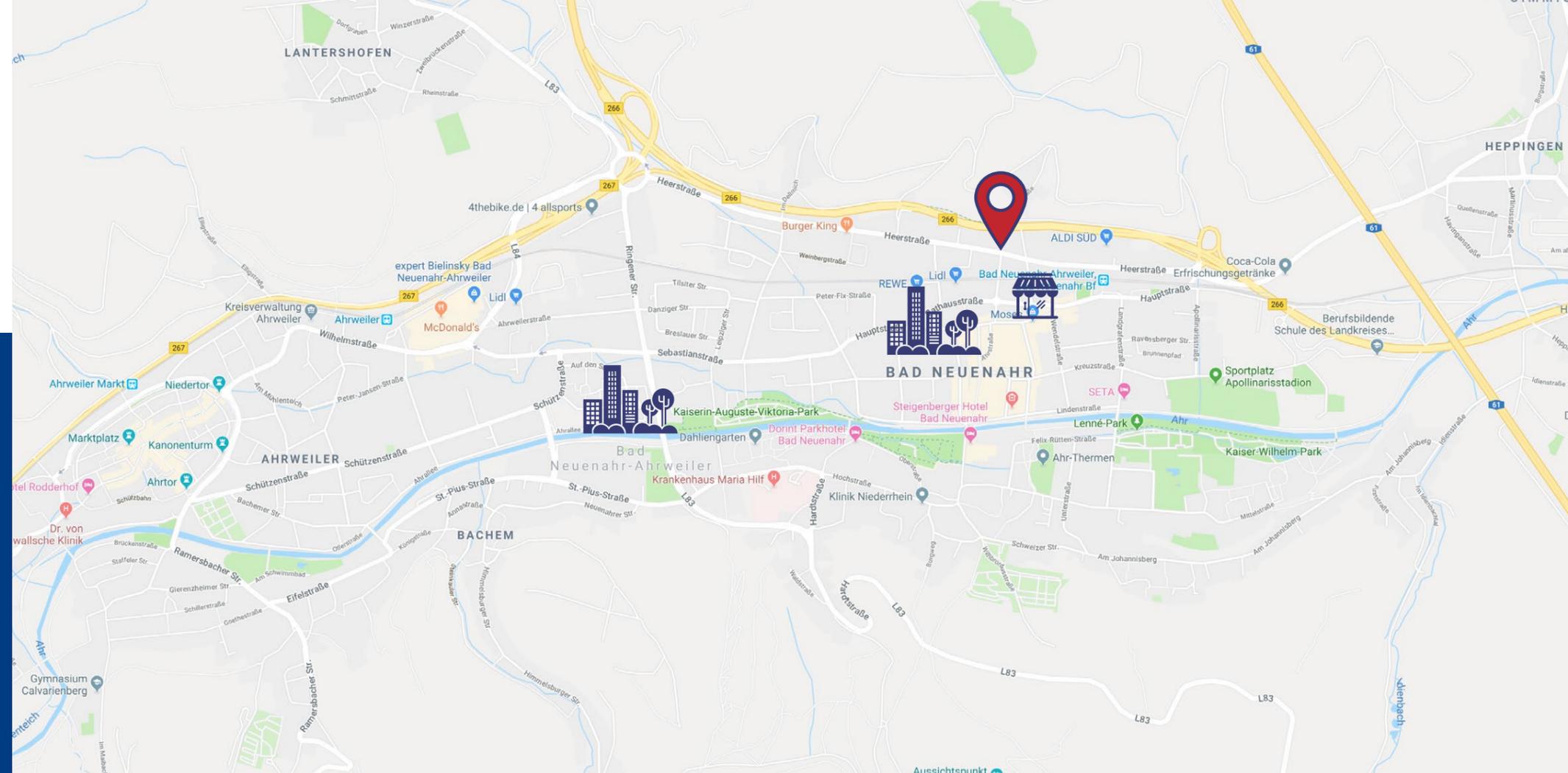
Fußweg in Minuten

- ▶ Supermärkte:
- 3 Minuten LIDL
Rathausstraße 28
- 3 Minuten REWE
Rathausstraße 34
- 4 Minuten ALDI Süd
Heerstraße 46a

- ▶ Apotheke:
- 4 Minuten Jesuiten-Apotheke
Hauptstraße 83
- ▶ Sonstige:
- Banken | Kino | Ärzte | Krankenhaus | Restaurants
und Kneipen | Elektronikgeschäfte | Boutiquen
in nächster Nähe ca. 3-10 Minuten Fußweg.



GUT AUSGEBAUTE
INFRASTRUKTUR
DER MIKRO-LAGE





04 AUSSENANSICHTEN

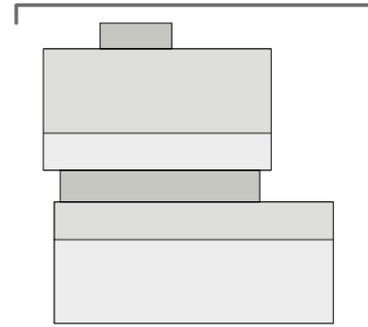
ANSICHT
HEERSTRASSE / ECKE
KÖLNER STRASSE

05

AUSSENANSICHTEN

RÜCKANSICHT
HEERSTRASSE / ECKE
KÖLNER STRASSE





Ansicht Nord

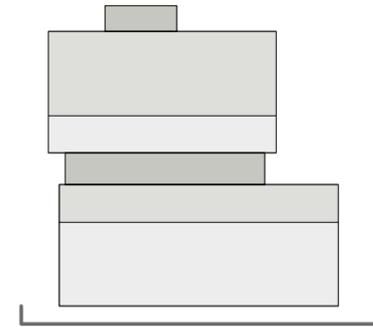


Ansicht Ost

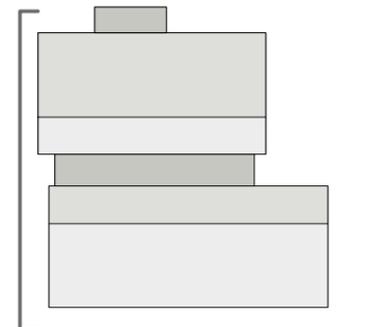


07

AUSSENANSICHTEN



Ansicht Süd



Ansicht West



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



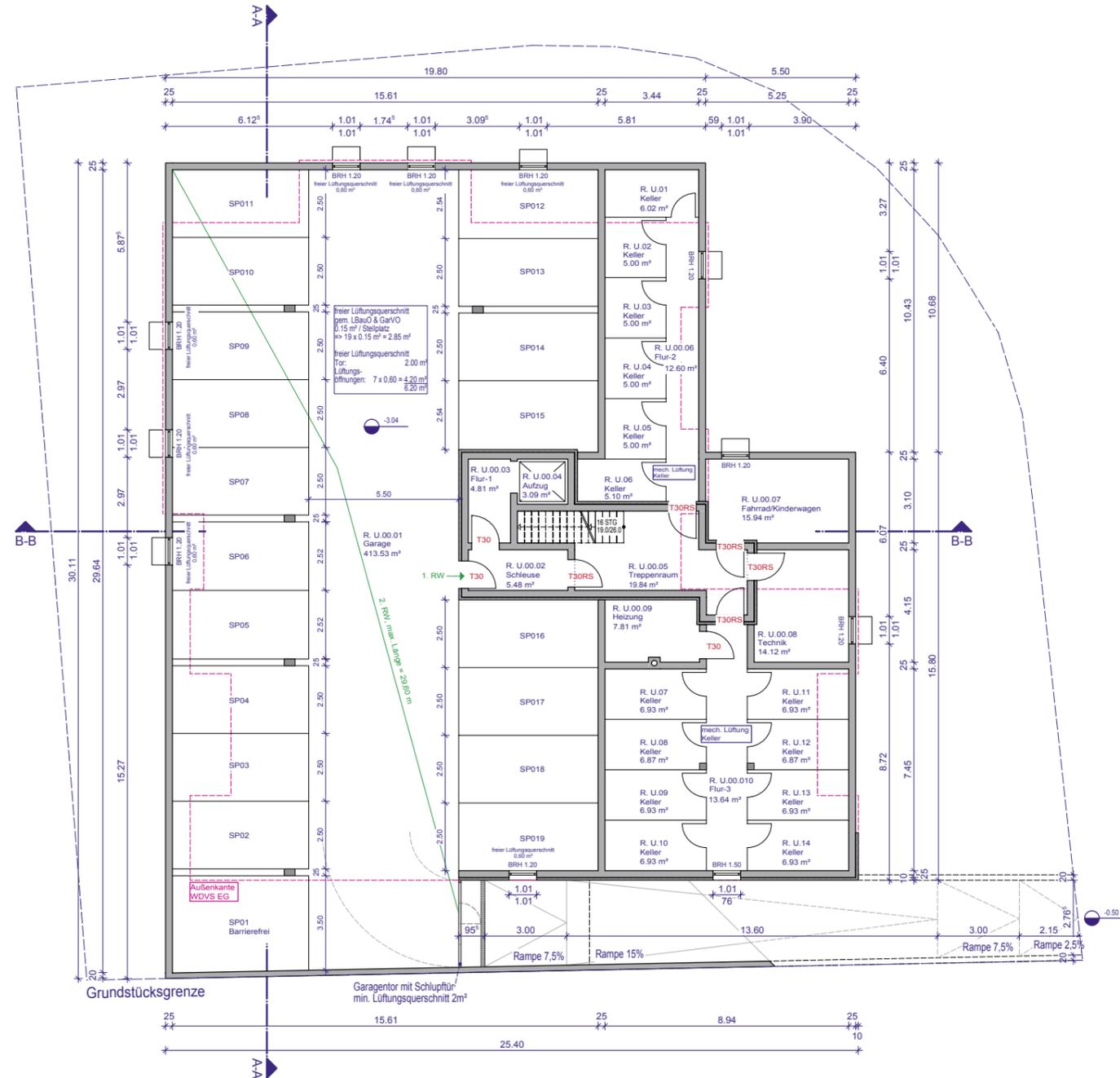
GRUNDRISS
1. DACHGESCHOSS



GRUNDRISS
2. DACHGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



08 PREISLISTE

Wohnung	qm	Lage	Preis
1	90,97 m ²	EG	309.000,00 €
2	60,35 m ²	EG	212.500,00 €
3	99,78 m ²	EG	359.500,00 €
4	93,46 m ²	EG	311.000,00 €
5	100,87 m ²	EG	349.000,00 €
6	90,97 m ²	1. OG	339.000,00 €
7	60,35 m ²	1. OG	229.000,00 €
8	98,12 m ²	1. OG	378.000,00 €
9	120,18 m ²	1. OG	439.000,00 €
10	73,07 m ²	1. OG	279.000,00 €
11	153,13 m ²	DG	589.000,00 €
12	145,64 m ²	DG	595.000,00 €
13	109,56 m ²	DG	435.000,00 €
14	88,13 m ²	DG	349.000,00 €

09

WOHNUNG 1

Erdgeschoss
2 Zimmer Wohnung
👤 👤

Diele	9,41	m ²
WC	2,31	m ²
Bad	5,48	m ²
Zimmer	21,65	m ²
Küche	7,41	m ²
Abstellraum	3,33	m ²
Essen/Wohnen	35,19	m ²
Terrasse (12,37 m ² x 50%)	6,19	m ²
Wohnfläche gesamt	90,97	m²



WOHNZWILLING
BAD NEUENAUH-ÄHRWEILER

€ 309.000,00



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018

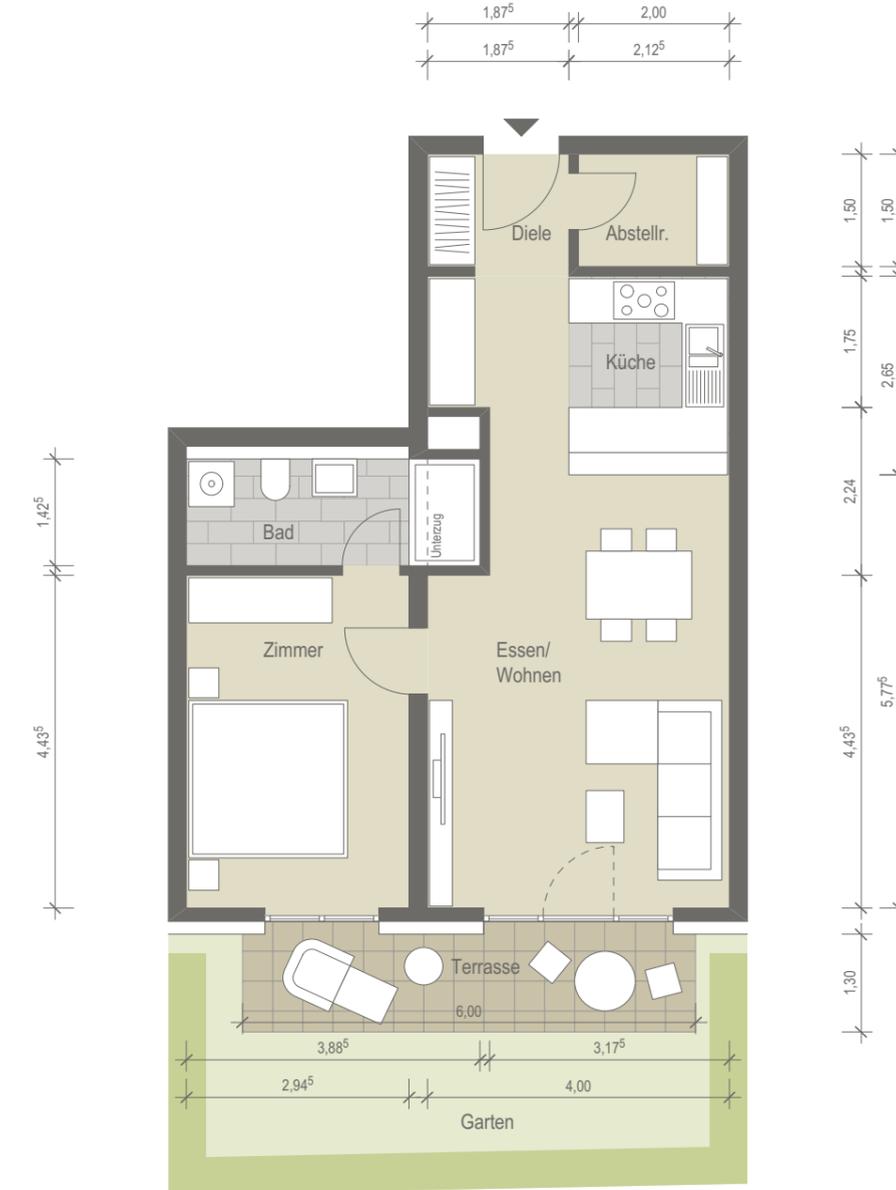
WOHNUNG 2

Erdgeschoss
 2 Zimmer Wohnung
 👤 👤

Diele	2,97	m ²
Abstellraum	2,74	m ²
Bad	5,54	m ²
Zimmer	13,35	m ²
Küche	9,85	m ²
Essen/Wohnen	22,00	m ²
Terrasse (7,80 m2 x 50%)	3,90	m ²
Wohnfläche gesamt	60,35	m²



€ 212.500,00



12

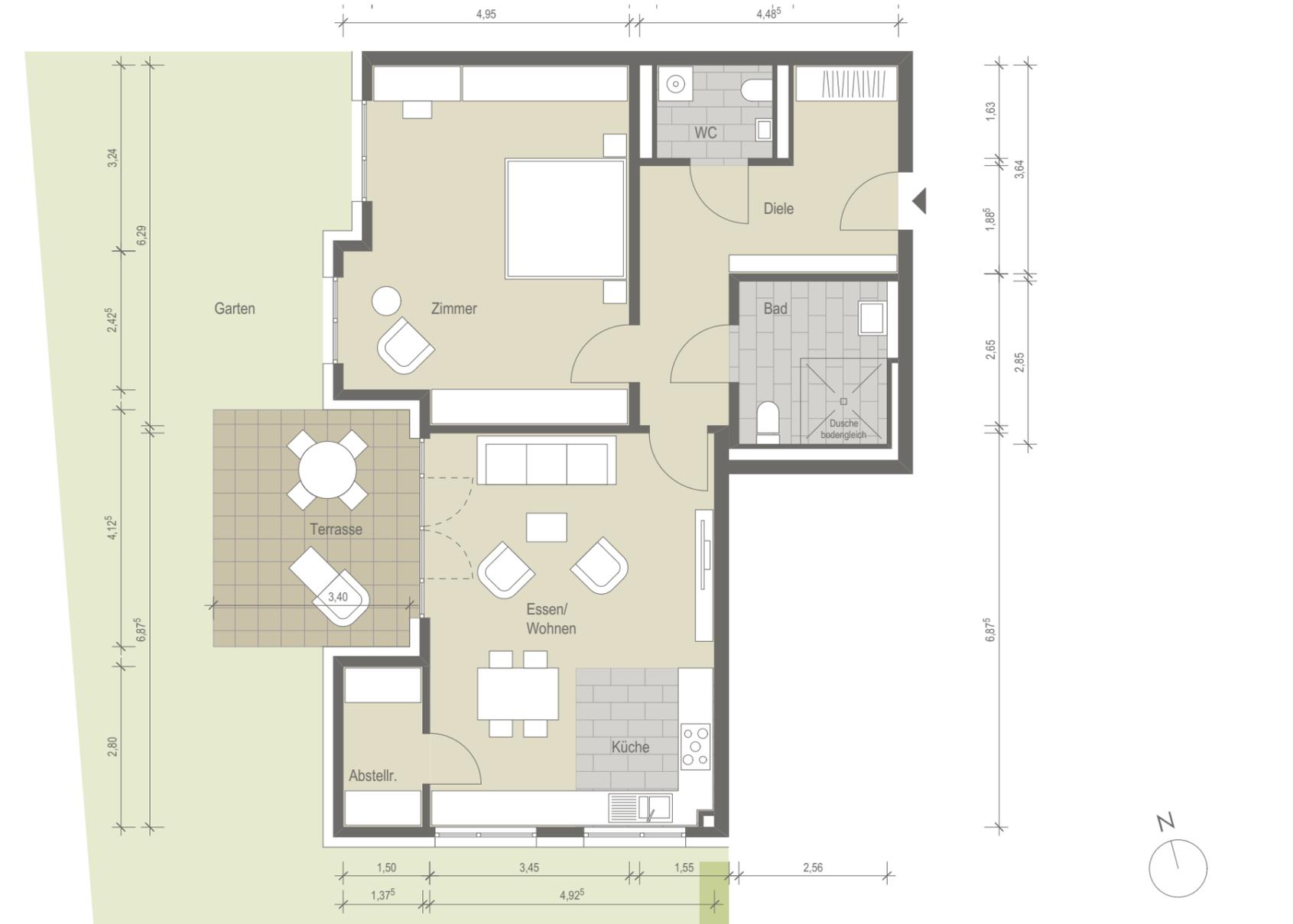


€ 359.500,00

WOHNUNG 3

Erdgeschoss
2 Zimmer Wohnung
👤 👤

Diele	15,72	m ²
WC	3,47	m ²
Bad	7,37	m ²
Zimmer	28,58	m ²
Küche	6,57	m ²
Abstellraum	3,85	m ²
Essen/Wohnen	27,21	m ²
Terrasse (14,02 m ² x 50%)	7,01	m ²
Wohnfläche gesamt	99,78	m²



1:100 1234 5m
Stand 09.11.2018

13

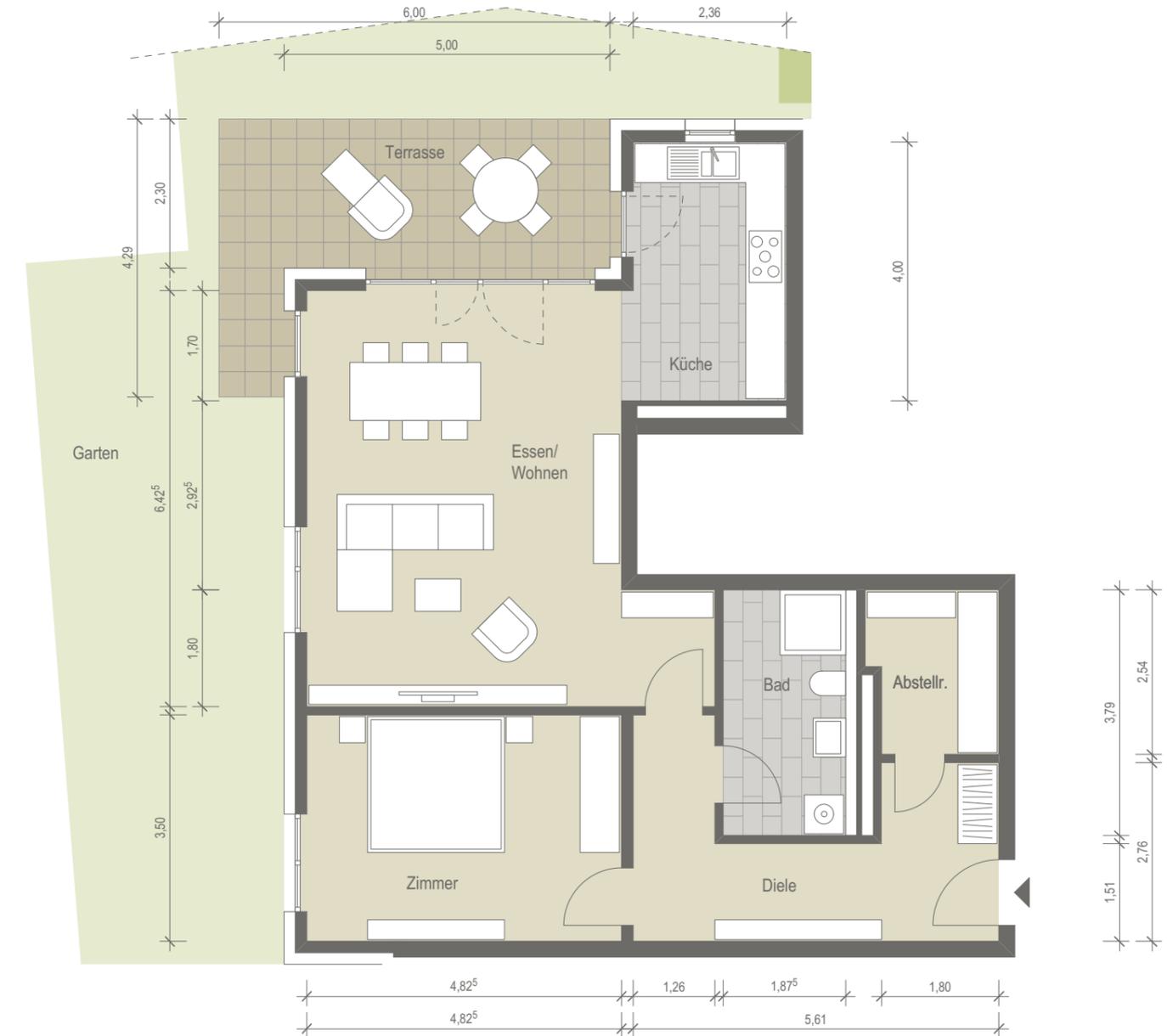


€ 311.000,00

WOHNUNG 4 - Variante

Erdgeschoss
2 Zimmer Wohnung
👤 👤

Diele/Flur	13,23	m ²
Abstellraum	5,02	m ²
Bad	7,10	m ²
Zimmer	16,89	m ²
Küche	9,74	m ²
Essen/Wohnen	33,58	m ²
Terrasse (15,79 m ² x 50%)	7,9	m ²
Wohnfläche gesamt	93,46	m²





€ 349.000,00

WOHNUNG 5

Erdgeschoss
Nutzung als Büro - 4 Arbeitsplätze



Diele	8,61	m ²
WC	2,00	m ²
Empfang	8,43	m ²
Besucherzone	10,10	m ²
Bibliothek	8,60	m ²
Technik	6,35	m ²
Büro 1	16,12	m ²
Büro 2	8,53	m ²
Büro 3	20,12	m ²
Lager	4,85	m ²
Terrasse 1 (10,32 m ² x 50%)	5,16	m ²
Terrasse 2 (5,42 m ² x 50%)	2,71	m ²

Wohnfläche gesamt 100,87 m²



1:100 1234 5m

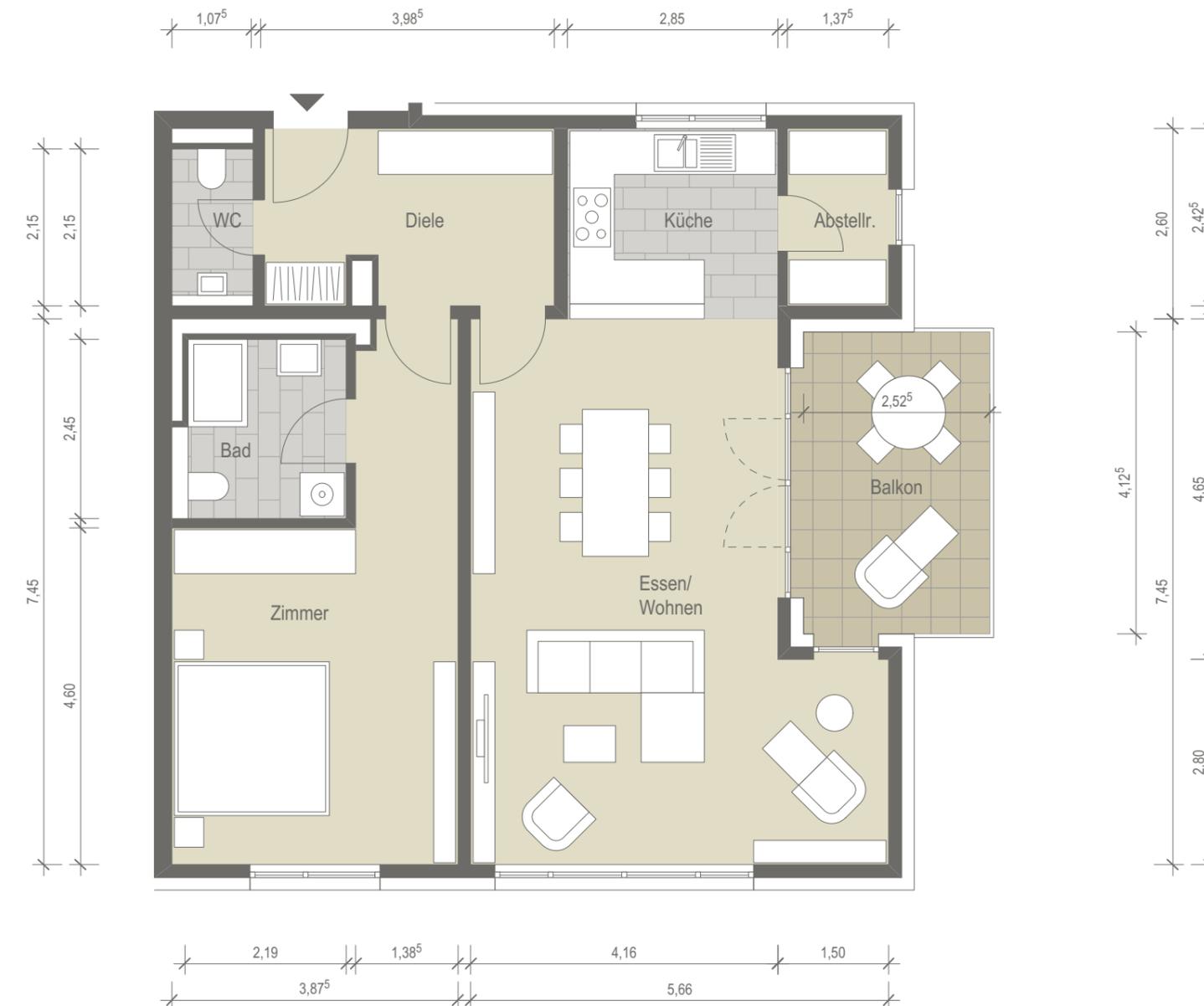
WOHNUNG 6

1. Obergeschoss
 2 Zimmer Wohnung
 👤 👤

Diele	9,41	m ²
WC	2,31	m ²
Bad	5,48	m ²
Zimmer	21,65	m ²
Küche	7,41	m ²
Abstellraum	3,33	m ²
Essen/Wohnen	35,19	m ²
Balkon (12,37 m ² x 50%)	6,19	m ²
Wohnfläche gesamt	90,97	m²



€ 339.000,00



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018



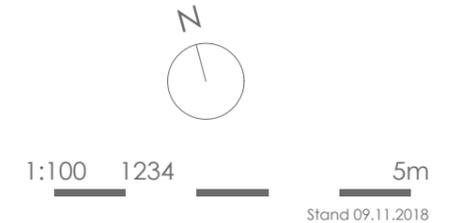
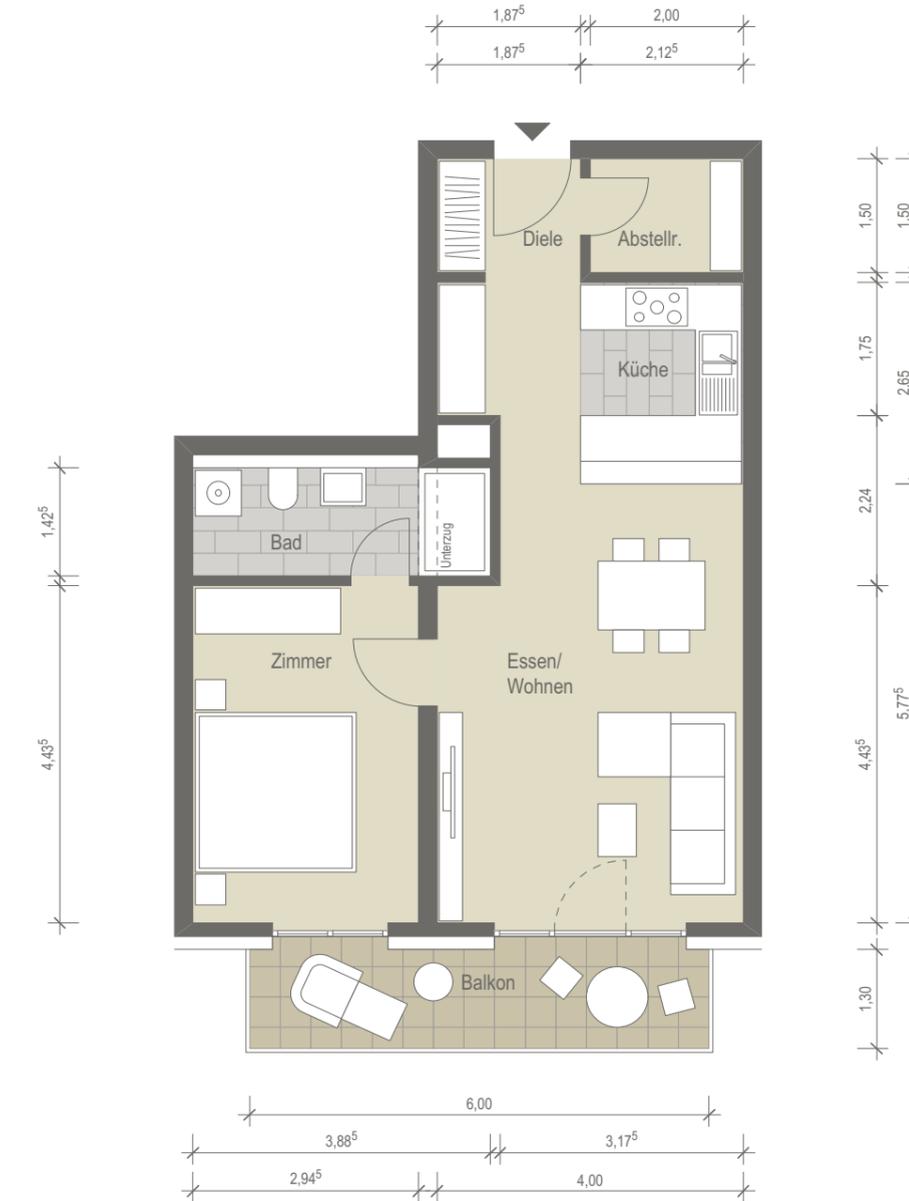


€ 229.000,00

WOHNUNG 7

1.Obergeschoss
 2 Zimmer Wohnung
 👤 👤

Diele	2,97	m ²
Abstellraum	2,74	m ²
Bad	5,54	m ²
Zimmer	13,35	m ²
Küche	9,85	m ²
Essen/Wohnen	22,00	m ²
Balkon (7,80 m ² x 50%)	3,90	m ²
Wohnfläche gesamt	60,35	m²



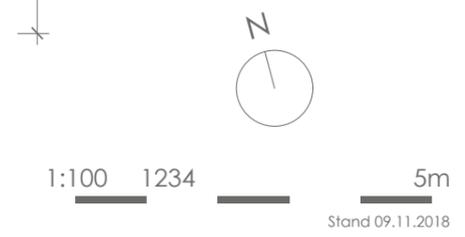


€ 378.000,00

WOHNUNG 8

1.Obergeschoss
3 Zimmer Wohnung
👤👤👤

Diele	12,56	m ²
Abstellraum 1	2,93	m ²
WC	3,47	m ²
Bad	7,37	m ²
Zimmer 1	12,61	m ²
Zimmer 2	15,36	m ²
Küche	6,57	m ²
Abstellraum 2	3,85	m ²
Essen/Wohnen	27,21	m ²
Balkon (12,38 m ² x 50%)	6,91	m ²
Wohnfläche gesamt	98,12	m²





€ 439.000,00

WOHNUNG 9

1.Obergeschoss
3 Zimmer Wohnung
👤 👤 👤

Diele/Flur	18,05 m ²
Abstellraum	3,00 m ²
Bad 1	5,35 m ²
Zimmer 1	21,25 m ²
Bad 2	7,00 m ²
Zimmer 2	16,89 m ²
Küche	9,74 m ²
Essen/Wohnen	31,00 m ²
Balkon (15,79 m ² x 50%)	7,90 m ²
Wohnfläche gesamt	120,18 m²





€ 279.000,00

WOHNUNG 10

1.Obergeschoss
2 Zimmer Wohnung
👤 👤

Diele	8,50	m ²
WC	2,00	m ²
Abstellraum	1,36	m ²
Bad	5,93	m ²
Zimmer	14,90	m ²
Küche	8,64	m ²
Essen/Wohnen	26,58	m ²
Balkon (10,32 m ² x 50%)	5,16	m ²
Wohnfläche gesamt	73,07	m²



1:100 1234

5m
Stand 09.11.2018



WOHNUNG 11 - 1.DG

1./2. Dachgeschoss

4 Zimmer Wohnung



Diele	16,97	m ²
WC	1,94	m ²
Bad 1	5,90	m ²
Hauswirtschaftsraum	6,59	m ²
Zimmer 1	17,60	m ²
Zimmer 2	11,77	m ²
Abstellraum 2	2,10	m ²
Küche	8,82	m ²
Essen/Wohnen	36,33	m ²
Abstellraum 1	1,06	m ²
Balkon (12,38 m ² x 50%)	6,19	m ²

Wohnfläche gesamt 153,13 m²

1. und 2. Dachgeschoss zusammen



WOHNZWILLING
BAD NEUENAUH- AHRWEILER

»



1:100 1234

5m

Stand 09.11.2018

21

WOHNUNG 11 - 2.DG

1./2. Dachgeschoss

4 Zimmer Wohnung



Zimmer 3 20,22 m²

Bad 2 6,18 m²

Flur 6,66 m²

Abstellraum 3 1,24 m²

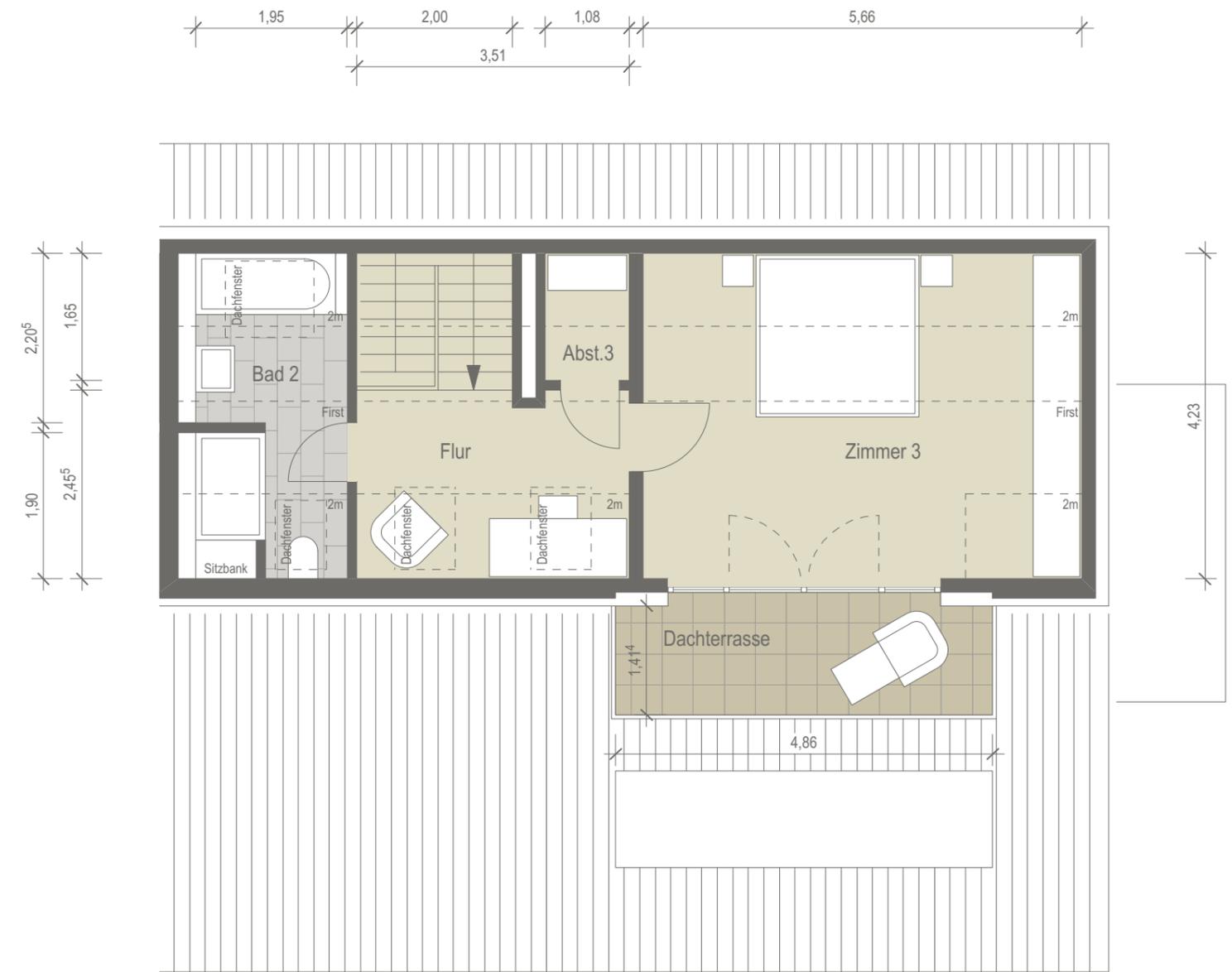
Dachterrasse 3,56 m²

(7,12 m² x 50%)



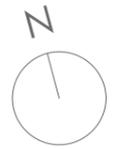
WOHNZWILLING
BAD NEUENAHN-ADRWEILER

€ 589.000,00



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018



WOHNUNG 12 - 1.DG

1./2. Dachgeschoss
4 Zimmer Wohnung

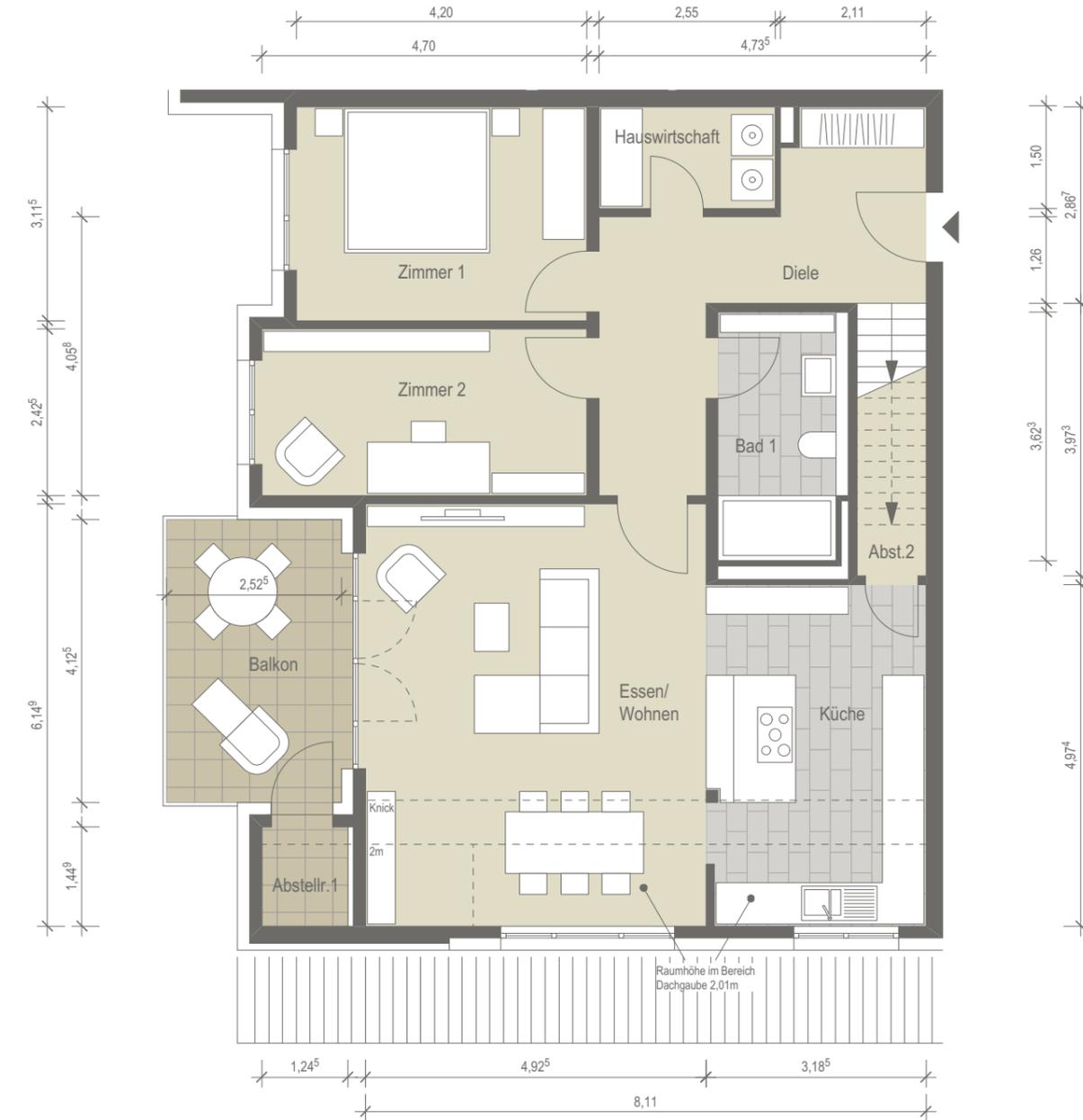


Diele	13,53	m ²
Hauswirtschaftsraum	3,78	m ²
Bad 1	6,19	m ²
Zimmer 1	13,08	m ²
Zimmer 2	11,40	m ²
Küche	15,82	m ²
Essen/Wohnen	29,35	m ²
Abstellraum 1	1,06	m ²
Balkon (12,38 m ² x 50%)	6,19	m ²

Wohnfläche gesamt 145,64 m²
1. und 2. Dachgeschoss zusammen



»



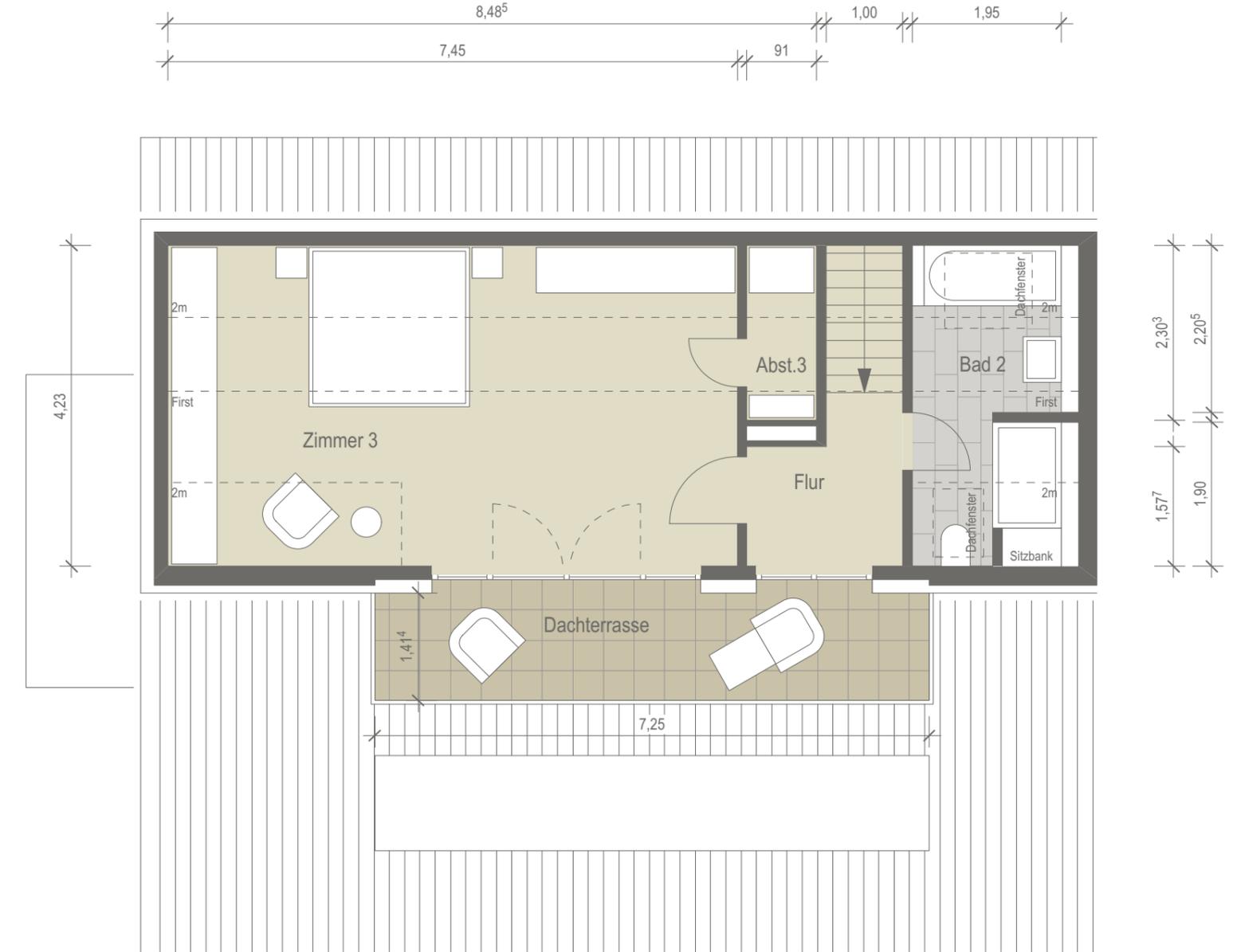
WOHNUNG 12 - 2.DG

1./2. Dachgeschoss
 4 Zimmer Wohnung

Zimmer 3	27,84	m ²
Bad 2	6,16	m ²
Flur	4,09	m ²
Dachterrasse	5,31	m ²
(10,62 m ² x 50%)		



€ 595.000,00



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018



WOHNUNG 13 - 1.DG

1./2. Dachgeschoss
3 Zimmer Wohnung



Diele	13,48	m ²
WC	3,97	m ²
Bad 1	6,08	m ²
Zimmer 1	12,85	m ²
Küche	7,41	m ²
Essen/Wohnen	25,15	m ²
Abstellraum 1	1,06	m ²
Balkon (12,38 m ² x 50%)	6,19	m ²

Wohnfläche gesamt 109,56 m²
1. und 2. Dachgeschoss zusammen



»



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018



25

WOHNUNG 13 - 2.DG

1./2. Dachgeschoss

3 Zimmer Wohnung



Zimmer 2	17,11	m ²
Bad 2	7,38	m ²
Flur	2,76	m ²
Abstellraum 3	1,07	m ²
Dachterrasse	2,95	m ²
(5,89 m ² x 50%)		



WOHNZWILLING
BAD NEUENAHR-AHRWEILER

€ 435.000,00



1:100 1234 5m

Stand 09.11.2018



WOHNUNG 14 - 1.DG

1./2. Dachgeschoss
2 Zimmer Wohnung



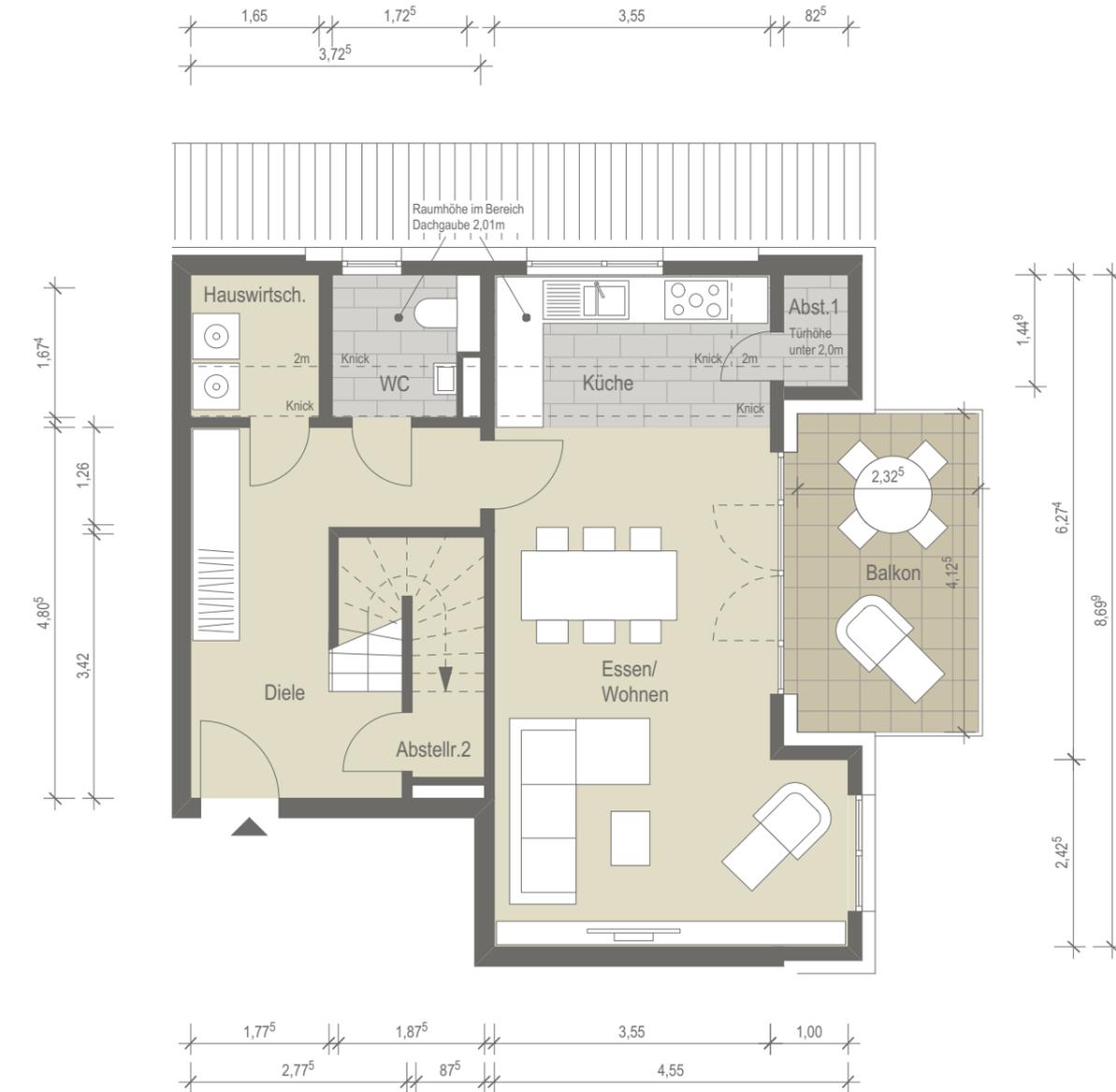
Diele	12,23	m ²
WC	2,86	m ²
Hauswirtschaftsraum	1,92	m ²
Abstellraum 2	2,48	m ²
Küche	7,62	m ²
Essen/Wohnen	25,39	m ²
Abstellraum 1	0,70	m ²
Balkon (10,31 m ² x 50%)	5,16	m ²

Wohnfläche gesamt 88,13 m²
1. und 2. Dachgeschoss zusammen



WOHNZWILLING
BAD NEUENAUH-RHRWEILER

»



1:100 1234

5m

Stand 09.11.2018



27

WOHNUNG 14 - 2.DG

1./2. Dachgeschoss

2 Zimmer Wohnung

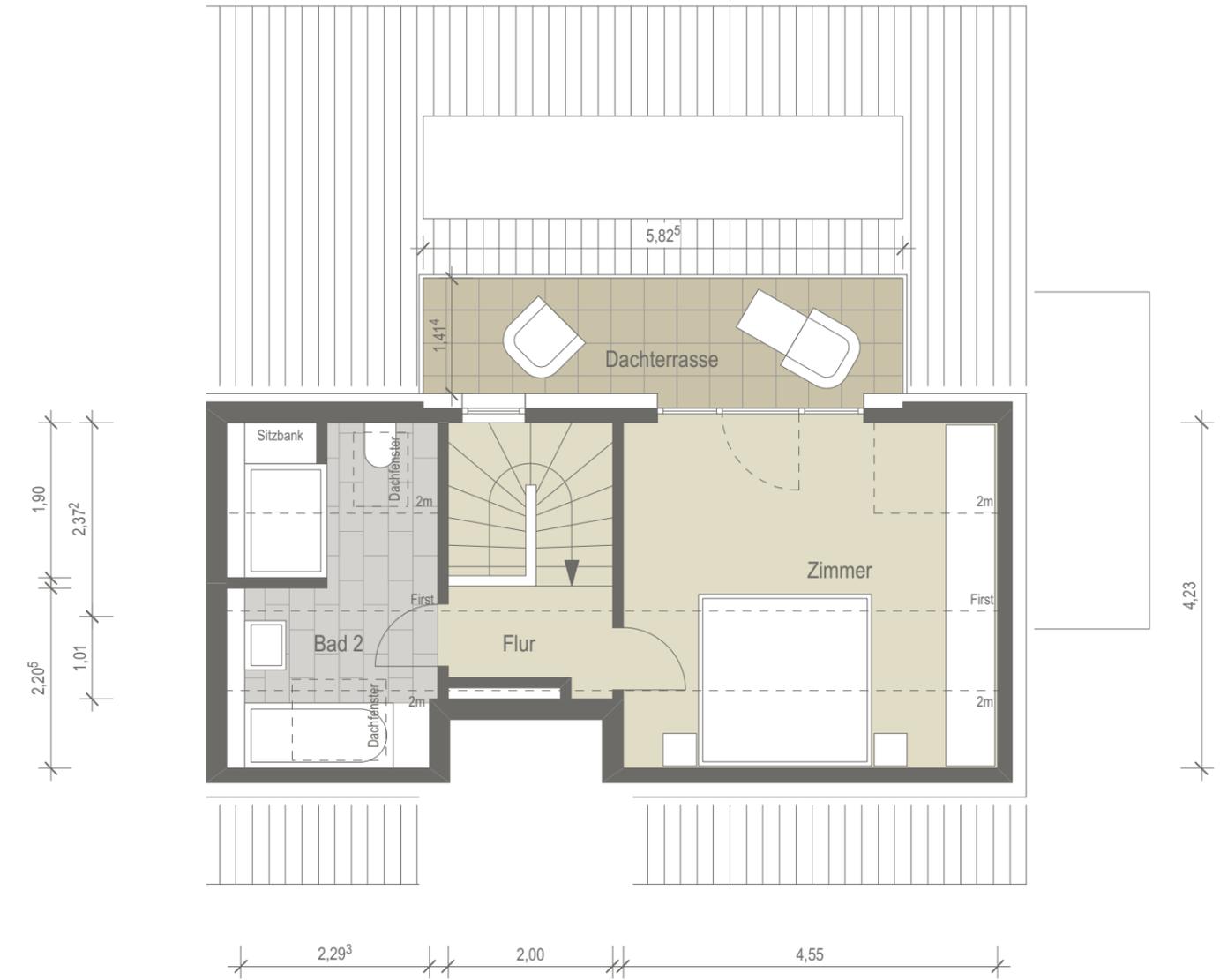


Zimmer	16,08 m ²
Bad	7,33 m ²
Flur	2,10 m ²
Dachterrasse	4,26 m ²
(8,53 m ² x 50%)	



WOHNZWILLING
BAD NEUENAHN-ADRWEILER

€ 349.000,00



1. ANGABEN ZUM BAUVORHABEN

Auf dem Grundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit 14 großzügig geschnittenen Wohnungen auf einer Tiefgarage errichtet. Das Gebäude wird in zweigeschossiger Massivbauweise mit 2 Dachgeschossen errichtet. In Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils fünf Appartements unterschiedlicher Größe. In den beiden Dachgeschossen werden vier Maisonette Wohnungen angeordnet.

Die Wohnungen werden rechts und links vom Treppenhaus abgehend angeordnet. Der Bereich über dem Treppenhaus erhält ein Flachdach. Die Dachflächen oberhalb der Wohnungen erhalten ein Satteldach. Alle Geschosse werden ab Tiefgarage bis zum Wohnungseingang barrierefrei ausgeführt. Das Haus erhält einen Aufzug, der vom Untergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss führt.

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 19 Pkw-Einstellplätzen, die erforderlichen Abstellräume für jede Wohneinheit, sowie der Heizungs- und Technikraum. Im Keller befindet sich ebenfalls ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen- und Fahrrädern.

Änderungen im Inneren der Wohnungen sind möglich, jedoch nur in dem Maße, wie es die Einhaltung der bautechnischen Grundkonzeption ohne Schwierigkeiten erlaubt.

2. GRUNDLAGE DER BAUAUSFÜHRUNG

Grundlage ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teile B + C, soweit die Vorschriften des BGB dadurch nicht eingeschränkt werden.

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den örtlichen Handwerkstraditionen, den einschlä-

gigen DIN-Normen, der Landes-Bauordnung RLP, der Energieeinsparverordnung 2016 (Stand EnEV 2016) sowie nach dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG 2016) nach haustechnischem Konzept, bspw. für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage als Fernwärmeversorgung (Contracting), siehe Punkt 6.

Gebaut wird nach den genehmigten Plänen im Maßstab 1:100 bzw. den Ausführungsplänen im Maßstab 1:50 sowie der Detailplanung und der Planung der Fachingenieure.

Die dargestellte und erläuterte Planung für Architektur, Bauausführung und Ausstattung wird realisiert, sofern der Käufer für sein Eigentum keine abweichenden Sonderwünsche äußert. Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus behördlichen oder konstruktiven Gründen, oder bei gestalterischer Weiterentwicklung sowie Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht wesentlich verändert wird. Einbau und Anschluss von Haushaltsgeräten z.B. in Küche, Wasch- und Trockenraum etc. sowie die dargestellte Möblierung gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Soweit Ausführungs- und Produktalternativen in der Baubeschreibung genannt sind, erfolgt die Festlegung im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung, sowie der eigentlichen Bauausführung.

3. ROHBAU

3.1 Erdarbeiten und Gründung:

Die Ausschachtung wird entsprechend dem Baugrundgutachten, der Statik und den Architektenplänen vorgenommen und gesichert.

Die Gründung des Bauvorhabens wird entsprechend der Statik ausgeführt.

3.2 Entwässerungsleitungen:

Die Grundleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie des Grundstückes für die Schmutzwasser und Regenabwasserleitungen werden aus PVC-Rohren hergestellt. Die senkrechten Fallstränge werden in gusseisernen Abflussrohren oder z.B. in Kunststoffrohren in luftschalldämmender Ausführung hergestellt. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Zinkfallrohre mit Anschluss an die Grundleitungen. Die Abwasserleitungen der Wohnungen werden über den Kanalhausanschluss in den öffentlichen Straßenkanal direkt abgeleitet. Bei Bedarf kann nach Fachingenieurplanung ein Pumpensumpf im Kellergeschoss angeordnet werden.

3.3 Kellerboden, Tiefgaragenboden:

Im Kellergeschoss wird die Bodenplatte als bewehrte Gründungsplatte aus wasserundurchlässigem Beton in betontechnologischer Systemabdichtung gemäß Statik, auf Kiesunterbau nach Bedarf hergestellt. Fundamentierender aus z.B. verzinktem Bandstahl rundum, mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum.

3.4 Rampe:

Die Tiefgarageneinfahrt wird aus Beton, Betongüte gemäß Statik, bspw. C 30/37, mit Besenstrich ausgeführt. Alternativ wird die Rampe mit Pflaster ausgeführt.

3.5 Tragende Wände im Kellergeschoss:

Die Wände werden, entsprechend der Statik, aus wasserundurchlässigem Beton (schalungsglatt) in 24 – 25 cm Stärke ausgeführt. Die Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP – E) hergestellt oder Beton (schalungsrau), entsprechend der Statik in 17,5 cm bis 24 cm Stärke hergestellt.

3.6 Tragende Wände, Treppenhauswände, Wohnungstrennwände:

Die tragenden Wände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Beton, in 17,5 - 25 cm Stärke ausgeführt. Die Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden entsprechend der Statik und dem erforderlichen Schallschutznachweis nach DIN 4109, aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E) 24 - 25 cm stark, soweit erforderlich aus Beton, hergestellt.

3.7 Außenwände:

Die Außenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Beton, in 17,5 - 24 cm Stärke ausgeführt. Die Wärmedämmung und die Außengestaltung sind unter dem Punkt „Ausbau“ weiter beschrieben.

3.71 Isolierung gegen Feuchtigkeit:

Erdberührte Wände und Tiefgaragendecke: Betontechnologische wasserundurchlässige Ausführung.

3.72 Horizontale Isolierung:

Im Bereich Mauerwerk aus besandeter Bitumenpappe, Sperrfolie mit Kimmschicht/ Hydrosockel oder Dichtungsschlämme im Bereich Beton.

3.8 Nichttragende Innenwände:

Die Wände werden als Trockenbauwände hergestellt, d= 10,0 cm, doppelbeplankt und innenliegend gedämmt. Aufgrund der TGA-Planung beispielsweise Rohrinstallationen sind auch Wandstärken von 12,5 cm oder 15 cm möglich.

3.9 Decken und Balkone:

Die freie Tiefgaragendecke wird aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Stahlbetondecken und Balkone massiv gemäß Statik,

bspw. in C 20/25 oder 25/30, als Elementdecke (Filigrandecke mit Aufbeton) oder wo konstruktiv erforderlich als Ortbetondecke. Die Balkone werden als Stahlbeton-Kragplatten mit umlaufender Aufkantung ausgeführt und bei Bedarf durch Isokörbe von den Decken thermisch getrennt. Die Geschossdecke zwischen dem 1. und 2. Dachgeschoss kann alternativ, gemäß Statik, auch als Holzbalkendecke ausgeführt werden.

3.10 Treppen im Treppenhaus:

Treppe als Stahlbetonmassivkonstruktion bspw. in C 20/25 oder 25/30, nach Statik, s.w.v.. Alle Treppenläufe sind von den Wohnungstrennwänden und an den Auflagern schallentkoppelt. Die Podeste erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung. Unterseite und Wangen sind glatt verputzt bzw. gespachtelt. Die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes sind entsprechend LBO RLP berücksichtigt.

3.11 Treppen der Maisonette Wohnungen:

Treppen vom 1. zum 2. Dachgeschoss als Stahlbetonkonstruktion schalldämmend gelagert. Belag der Treppenstufen entsprechend dem Bodenbelag von Diele und Flur (siehe 4.34). Geländer als Stahlkonstruktion gemäß Detailplanung Architekt. Handläufe in Edelstahl als Teil des Geländers oder an Seitenwand befestigt.

3.12 Dachabschluss

Der Dachabschluss erfolgt oberhalb des Treppenhauses und des Aufzugschachtes mit einer Stahlbetondecke (Filigrandecke mit Aufbeton) als Elementdecke, gemäß Statik, alternativ als Ortbetondecke. Der Dachstuhl des Hauses, oberhalb der Maisonette Wohnungen, wird als Satteldach, nach statischen Erfordernissen, bspw. aus imprägniertem Nadelholz C24, NKL 1/GBKL 2, oder Konstruktionsvollholz, nach Vorschrift und Statik errichtet. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung entsprechend dem Wärmeschutznach-

weis eingebaut. Die Sparrenköpfe sind bspw. offenporig lasiert in weiß oder grau im RAL-Ton nach Wahl des Architekten. Die sichtbare Schalung wird bspw. mit gehobelten Fichte-Profilbrettern, Güteklasse II, offenporig farbig lasiert, (in weiß oder grau) im RAL-Ton nach Wahl des Architekten ausgeführt.

3.13 Dacheindeckung:

Die Dacheindichtung (Dacheindeckung) des Flachdachteils und des Aufzugschachtes erfolgt als Folien- bzw. Bitumen- oder Flüssigkunststoffabdichtung, bei Erfordernis mit Kiesauflage. Die Dämmung wird als Aufdachdämmung mit Gefälleausbildung nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Eindeckung der Gebäudeteile mit Satteldach ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen vorgesehen, Farbe schwarz oder anthrazit oder nach Vorgabe des Architekten. Die Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Titanzink ausgeführt.

3.14 Brandschutz:

Maßgebend sind die behördlichen Forderungen für die einzelnen Bauteile nach der Landesbauordnung RLP.

3.15 Schallschutz:

Maßgebend sind die behördlichen Forderungen für die einzelnen Bauteile nach der genehmigten Schallschutzberechnung. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandstein hergestellt und beidseitig verputzt. Hiermit wird der Anspruch des erhöhten Schallschutzes DIN 4109 erfüllt. Die Deckenstärken der Wohnungen untereinander erfüllen diesbezüglich auch den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109.

Die durchgehenden Rohrleitungen liegen in abgemauerten Wand-schlitzten oder in gemauerten Schächten bzw. in Trockenbauschächten (Schächte werden mit Mineralwolle ausgedämmt oder

ausgeschäumt). Die Fenster sowie Haus- und Wohnungseingangstüren werden gem. der Schallschutzberechnung ausgeführt.

3.16 Durchbrüche:

Sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche werden, besonders im Hinblick auf Schall- und Brandschutz, sorgfältig geschlossen.

4. AUSBAU

4.1 PUTZ:

4.11 Innenputz und Trockenausbau:

Auf allen Wänden – außer den Trockenbauwänden - in den Wohnräumen wird Maschinenputz z. B. MP 75 aufgetragen. Je nach Material wird der Untergrund entsprechend vorbehandelt. Evtl. werden Putzträger eingebaut. Freie Ecken erhalten Eckschutzschienen. Gemauerte Wände (KSP –E) in Kellernutzräumen werden gestrichen. Die Fugenstöße der Deckenunterseite der sichtbar bleibenden glatten Elementdecken in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt.

4.12 Außenputz:

Als Wärmedämmsystem gemäß EnEV 2016 (Stand 2016) und Wärmebedarfsberechnung aus z. B. EPS-Dämmplatten mit mineralischem oder organischem Strukturputz auf Gewebe. Gemäß brandschutztechnischen Vorgaben kann in Teilbereichen Mineralwolle verwendet werden. Die Putzstruktur sowie die farbliche Gestaltung der Fassade erfolgt nach Architekturvorgabe.

Je nach Gestaltungskonzept kommen in Teilen gegebenenfalls auch andere Maßnahmen der Fassadengestaltung (z.B. Bossenputz, Metallbaukonstruktionen oder Mauerwerksverblender/ Klinker) zur Ausführung.

4.2 Estriche

4.21 Estrich - Wohngeschosse EG - DG:

Schwimmender Estrich als Zement- oder Anhydritestrich auf Fußbodenheizung nach System des Fußbodenheizungsherstellers mit der erforderlichen Trittschall- u. Wärmedämmung.

4.22 Estrich - Kellergeschoss:

In der Tiefgarage sowie in den Abstell- und Technikräumen geglättete Betonoberfläche.

4.3 Bodenbelag:

4.31 Tiefgaragenboden:

Der Tiefgaragenboden wird mit geglätteter, nachbehandelter Oberfläche oder als Industrieestrich (OS8 – Beschichtung) ausgeführt. Die Sockelbereiche erhalten einen Schutzstreifen (mind. 50 cm) im System der Bodenbeschichtung. Auf die Tausalzmittelbeständigkeit, insbesondere in den Übergangsbereichen Boden/Wand, wird geachtet.

Es wird eine Stellplatz- und Fahrbahnmarkierung aufgebracht. Die Markierung wird nach den Vorgaben des Markierungsplanes des Architekten ausgeführt. Grund- und Schlussanstrich mit Straßenmarkierungsfarbe 109 bspw. der Firma Brillux. Die Stellplatzmarkierung wird mit einer Streifenbreite von ca. 10 cm in Farbe der Stellplatz- und Fahrbahnmarkierung hergestellt. Die Stellplatznummerierung wird mittels Schablonen gemäß dem Markierungsplan mit 2 Ziffern, Schrifttyp nach Vorgabe des Architekten, Höhe der Ziffern ca. 20 – 25 cm, hergestellt.

4.32 Keller- und Nebenräume, einschließlich Technikräumen + Fahrradkeller:

Die Böden der Keller- und Technikräume und die Schleuse zur Tiefgarage werden mit einer 2-K-Epoxid-Bodenbeschichtung (Farbe nach Wahl des Architekten) einschließlich eines Sockels (inklusive Abdichtung der Fuge), h = ca. 10 cm gestrichen. Die Aufzugsunterfahrten werden dreilagig, ölfest mit Epoxidbeschichtung beschichtet, es sei denn, dass die Aufzugsfirma zusätzliche Anforderungen für die Unterfahrt/Maschinenräume hat.

4.33 Treppenhäuser:

Der Boden des Treppenhauses wird mit Naturstein oder Betonwerkstein, bspw. Granitbelag, z. B. Padang Cristall (grau/ weiß gesprenkelt), Struktur und Farbigeit gemäß dem Gestaltungskonzept Treppenhaus durch den Architekten, mit passendem Wandsockel belegt. Schall-trennung von Boden und Wandsockel mit dauerelastischer Fuge (als Wartungsfuge).

4.34 Wohn- und Schlafräume, Flure und Dielen:

Als Bodenbelag wird ein Vinyl-Belag verwendet. Z.B. Hersteller Mod-uleo. Preisbasis 25,00 Euro/m² (Brutto) für Vinylmaterial zzgl. Verlegung. Farbe und Design nach Wahl des Kunden. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers. Sockelleisten in Holz (58x16 mm), Farbe Weiß. Alternativ ist die Verlegung von Eichenparkett inkl. weißen Sockelleisten aus Holz möglich, bei gleicher Preisbasis für das Material.

4.35 Küchen, Bäder und WC's:

Fliesenbelag auf Estrich mit Flexkleber, grau verfugt inkl. passender Sockelfliesen. Preisbasis 25,00 Euro/m² (Brutto) für Fliesenmaterial zzgl. Verlegung. Standardformat bis 30 cm x 60 cm. Für größere Formate entsteht bei der Verlegung ein Mehrpreis. Ausstellung nach Vorgabe des Bau-träger, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim.

Zwischen unterschiedlichen Bodenmaterialien wird nach Bedarf eine dauerelastische Versiegelung (als Wartungsfuge) ausgeführt, oder zum Vinyl/ Parkett ein Korkstreifen eingelegt. Alternativ kann die Trennung auch mit einem Aluminiumprofil erfolgen.

4.36 Balkone:

Frostsicherer Plattenbelag aus Betonwerkstein- oder Natursteinplatten, z.B. Granit hell, in Größen von ca. 40 x 40 cm und ca. 2 - 3 cm Stärke, verlegt auf Filterschicht aus Feinkies ca. 4 cm stark auf der wasserführenden Dichtungsebene mit Schutzschicht. Randausgleich in Feinkies (Bewegungsfuge). Die Balkone erhalten an den freien Enden eine Sichtbetonaufkantung oder eine umlaufende Metallkonstruktion, z. B. pulverbeschichtet und ca. 8-10 mm stark als Teil des Geländers.

4.37 Fußabtrittrost:

Im Bereich der Hauseingänge im Erdgeschoss eingelassener Fußabtrittrost, bestehend aus festem Rahmen mit eingelegter Fußmatte.

4.4 Wandbeläge:

4.41 Bäder, Gäste-WC:

Fliesenbelag auf Putz geklebt und mit entsprechender Farbe passend zur Fliese verfugt. Preisbasis ca. 25,00 Euro/m² (Brutto) für Fliesenmaterial zzgl. Verlegung. Standardformat bis 30 cm x 60 cm. Für größere Formate entsteht bei der Verlegung ein Mehrpreis.

Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim. Im Duschbereich raumhoch ausgeführt, ansonsten 1,20 - 1,25 m hoch.

4.42 Küchen:

Ein Fliesenbelag als Fliesenspiegel im Küchenbereich, auf Putz geklebt und mit entsprechender Farbe passend zur Fliese verfugt, ist als Sonderwunsch möglich.

4.43 Geflieste Ablagen und Fensterbänke:

Horizontale Flächen in den Bädern, wie Ablagen, Vormauerungen und Sockelkästen, werden im Material der Wandfliesen belegt. Gleiches gilt für Bad- und Küchenfenster, die sich im Bereich von Wandfliesen befinden.

Sonstige Fensterbänke der Wohnungen siehe Punkt 4.66.

4.5 Malerarbeiten:

4.51 Tiefgarage:

Alle Wände, Stützen, Überzüge, Unterzüge etc. und Decken der Tiefgarage werden mit heller Reinacrylatfarbe, algizid und fungizid eingestellt, nach Farbkonzept des Architekten, deckend gestrichen. Die Rampenwände der Tiefgaragen werden mit geeigneter Fassadenfarbe im Farbkonzept beschichtet. Stützen und Wandflächen werden innerhalb des Farbtonkonzeptes im Vollton gestrichen. Beschilderungen, einschließlich Not- und Ausgangsbeschilderung, in Wandbereichen in der Tiefgarage werden im Bereich des Eingangs zur Schleuse großflächig farbig (Signalwirkung) abgesetzt.

4.52 Keller- und Nebenräume, einschließlich Technikräumen + Fahrradkeller:

Alle Wände, Decken, Stützen, Überzüge, Unterzüge etc. der Keller- und Technikräume werden mit heller Dispersionsfarbe deckend, nach Farbkonzept des Architekten, gestrichen.

4.53 Treppenhäuser:

Treppenhaus- und Flurwände erhalten, nach Vorgabe des Architekten, eine Beschichtung (mit Untergrundvorbehandlung) auf den Innenputz bspw. mit Capaflock-Vario-System (bzw. Systeme von Brillux oder Zero). Farb- und Flockenwahl nach Vorgabe des Architekten. Im Bereich von Sockeln, um Zargen und zu Decken sind Schmutzstreifen (Breiten ggf. unterschiedlich von ca. 1 bis 2cm), vorgesehen. Auch unifarbene Beschichtungen können nach Farbkonzept zum Einsatz kommen. Decken, Podeste und Treppenuntersichten und -wangen werden deckend, nach Farbkonzept gestrichen. Zurückliegende Fugen werden entweder dunkel gestrichen oder mit Dichtstoff gefüllt. Die Dachluken werden oberflächenfertig, passend zum Farbkonzept, hergestellt

4.54 Wohn- und Schlafzimmer, Flure:

Die Unterseiten der Filigrandecken werden im Bereich der Wohnungen tapezierfähig verspachtelt. Im Bereich von Fluren und Nassräumen oder auch durch Sonderwünsche, wird die Decke nach Erfordernis abgehängt.

Die Unterseite der Satteldachkonstruktion wird mit Gipskartonplatten auf Lattung verkleidet und tapezierfertig verspachtelt.

Deckenflächen glatt mit Malervlies und weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe. Notwendige Fugen werden in Acryl ausgeführt (als Wartungsfuge).

Vliestapete oder Malervlies (Markenqualität) an den Wänden, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Durch die Wasserabgabe von Baustoffen, so genanntes Schwinden, kann es trotz sorgfältigster Bauausführung noch Monate nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu feinen Rissen in Wänden und Decken kommen. Tapezierte Flächen nehmen in der Regel die Schwindspannungen auf. Auf lediglich gestrichenen Flächen lassen sich feine Risse nicht vermeiden. Diese Risse stellen keinen Mangel dar und können durch Überspachteln oder Übertapezieren beseitigt werden. Wir

empfehlen auf Wand- und Deckenflächen grundsätzlich Malervlies oder Tapete aufzubringen.

4.55 Stahlteile:

Alle Stahlteile im Inneren des Gebäudes wie Geländer, FH-Türen, Zargen etc. werden grun–diert und lackiert bzw. pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten. Alle äußeren Stahlteile wie Brüstungsgeländer werden farbig lackiert bzw. pulverbeschichtet. Die Ausführung der Treppen-Handläufe erfolgt in Edelstahl.

4.6 Fenster und Türen:

4.61 Fenster und Hauseingangstüre:

Kunststofffenster innen weiß, Aussenfarbe nach Vorgabe des Architekten, bei mehrteiligen Fenstern immer ein Flügel als Drehkipp-Flügel. Haustür in Alu oder Kunststoff, Farbe nach Vorgabe des Architekten mit VSG-Isolierglas inkl. Edelstahlgriff und beleuchteter Klingel mit Audio-Gegensprechanlage.

Hinweis zu Fensterteilungen:

Bei mehrteiligen Anlagen gemäß der Fassadenplanung des Architekten. Bei bodentiefen Fenstern, ohne Zugang zu Balkonen/ Terrassen etc. erfolgt die Absturzsicherung durch eine im unteren Teil des Fensters feststehende Verglasung als Teil der Fensteranlage.

4.62 Verglasungen:

Hochwärmedämmendes Isolierglas gemäß Wärmebedarfsberechnung. Die Fenster erhalten eine entsprechende Schallschutzverglasung gem. Schallschutzberechnung. Kellerfenster als Fertigelemente mit ESG-Glas, zum Öffnen, mit feststehenden Lochgittereinsätzen.

4.63 Dichtungen:

Umlaufend, dauerelastisch mit 2 Lippendichtungen. Zum Außen- und

Innenputz dauer-elastische Fugenausbildung mit Anputz-Schiene. Die erforderliche Frischluftzufuhr erfolgt durch den Einbau von Fensterfalzlüftern oder Profillüftern in den Rollladenkästen oder Fensterprofilen. Falls erforderlich werden nach Fachingenieurplanung weitere Maßnahmen der Raumbel- und entlüftung, z. B. mit zentraler Lüftungsanlage, gem. Lüftungskonzept und der EnEV 2016 (Stand 2016) ausgeführt.

4.64 Beschläge:

Verdeckt liegende Beschläge der Fenster und Fenstertüren in Dreh- bzw. Drehkipp-ausführung. Im Erdgeschoss als abschließbare Ausführung (außer bei Fenstern, die als 2ter Rettungsweg dienen). Die Aufschlag-Richtung wird nach Angabe des Architekten ausgeführt.

4.65 Fensterbänke außen:

Alublech in einer Farbe nach Wahl des Architekten, antidröhnbeschichtet mit seitlichen Putzanschlüssen.

4.66 Fensterbänke innen:

Fensterbänke in den Wohnungen aus Granit oder Kunststein nach Wahl des Architekten, z.B. Padang Cristal.

4.67 Rollläden:

Im Erd- und 1. Obergeschoss sowie in den Dachgeschossen soweit konstruktiv möglich Rollläden, Farbe nach Wahl des Architekten. Alle Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb. Je Wohnung wird jeweils eine Fenstertür zusätzlich mit manuellem Notantrieb ausgerüstet (2. Rettungsweg). Die Rollläden werden in wärme gedämmten Rollladenkästen nach EnEV montiert. Sollten die Rollläden zum sommerlichen Wärmeschutz verwendet werden, dürfen diese aufgrund von Verformungseigenschaften von Kunststoffen, nie vollständig geschlossen werden.

4.7 Türen:

4.71 Feuerhemmende Türen:

Im Kellergeschoss Stahltüren T 30 bzw. RS T 30 mit Eckzarge, selbstschließend nach Auflage der Genehmigungsbehörde.

4.72 Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren werksseitig lackiert und mit Schutzlack endversiegelt, als geprüfte Holztürelemente mit einer lackierten Stahlzarge, Beanspruchungsgruppe S, Klimaklasse III, Sicherheitstüranlage, RC2, Mehrfachverriegelung, Bodendichtung (Schallex), Türspion. Beschlag Aluminium eloxiert, Fabrikat Hoppe „Amsterdam“. Sicherheitsschloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage. Die Wohnungseingangstüren sind dichtschießend und verfügen über ein Schallschutzmaß gemäß Schallschutznachweis. Farbe Türblatt und Zargen nach Wahl des Architekten.

4.73 Innentüren:

Die Innentüren werden als werksseitig lackierte, Weißlack, mit Schutzlack endversiegelte, Holztüren (Röhrenspantüren) mit Holzumfassungszarge, ebenfalls im Farbton der Türen, ausgeführt. Türbeschläge aus Aluminium, Typ Hoppe Amsterdam mit Rosetten und BB-Schloss, einschl. 1 Schlüssel pro Tür.

Die Bad- und Gäste-WC-Türen erhalten einen WC-Beschlag.

Die Türen erhalten gem. Lüftungskonzept zur Belüftung jeweils einen Unterschnitt des Türblatts.

4.8 Schlosserarbeiten:

Alle Stahlteile außen werden feuerverzinkt oder beschichtet bzw. lackiert (s. Pos. 4.55). Die Lichtschachtroste sind feuerverzinkt und mit einer Diebstahlsicherung ausgerüstet. Die Ausführung der Handläufe im Treppenhaus erfolgt in Edelstahl. Die Balkongeländer/ Absturzsicherungen werden als Schlosserkonstruktion mit vertikal angeordneten Flachstahlprofilen ausgeführt.

4.9 Zentrale Schließanlage:

Nach Schließplan für Haustür, Wohnungstür und Tiefgaragentor gleichschließend und mit aufbohrgeschütztem Zylinder. Im Schließanlagensystem ist ebenfalls eine Steuerung des Tiefgaragentores mit Handsender enthalten.

4.10 Trennwände der Abstellräume im Keller:

Stahlprofil Trennwandsystem mit Türen und Lichtschalter-/Steckdosenkonsolen im System des Herstellers, bspw. Gehardt Braun, nach Wahl des Architekten, zur Abtrennung der Abstellflächen. Ausführung der Türen mit in die Schließanlage eingebunden. Höhe des Systems angepasst an die Kellerraumhöhe mit Übersteigschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stell- und Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume durch haustechnische Leitungen (im Bereich der Decke – Stellhöhe) eingeschränkt werden können.

5. HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN:

Für TV und Radio wird je nach Erfordernis eine Satellitenanlage für digitalen Empfang auf dem Dach montiert. Alternativ über Breitband, oder Kabelfernsehen.

Feuerlöscheinrichtungen, Beschilderung und Kennzeichnung der Notausgänge gemäß den Bestimmungen der LBO.

6. HEIZUNG:

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Wohnanlage mit Heizung und Warmwasser wird nach haustechnischem Konzept die Versorgung mit Fernwärme (Contracting) gesichert.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat eine Modernisierung und bauliche Aufwertung des innerstädtischen Kernbereichs im Rahmen der Strukturmaßnahme „Aktive Stadtzentren“ seit dem Jahr 2017 beschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme, ist ausgehend von der Ahr auch eine Erschließung mit umweltfreundlicher und wirtschaftlicher Fernwärme vorgesehen. Die Erschließung der Heerstraße mit Fernwärme ist erst für einen späteren Zeitpunkt geplant. Die Versorgung des Objektes mit Fernwärme ist daher erst zu einem späteren, derzeit nicht genauer zu bestimmenden, Zeitpunkt geplant. In Abstimmung mit den Ahrtal-Werken wird zunächst ein Heizkessel für Gas installiert. Das für den Betrieb der Kesselanlage erforderliche Nutzungsrecht an dem Gashausesanschluss wird bis zum Abschluss der Fernwärmeversorgung auf die Ahrtalwerke übertragen. Während der Beheizung des Gebäudes über die Erdgaskesselanlage wird die Wärmelieferung über einen von den Ahrtalwerken direkt am Ausgang installierten Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Sobald die Wärmeversorgung über das zentrale Fernwärmenetz der Ahrtal-Werke aufgenommen werden kann, demontieren die Ahrtal-Werke die installierte

Wärmeerzeugungsanlage nebst Zubehör auf dem Grundstück und sind ggf. für die Beseitigung von Schäden aus Errichtung und/oder Betrieb verantwortlich. Für diese Umstellung der Wärmeversorgung entstehen zum Zeitpunkt keine weiteren Kosten.

Alle Räume der Wohnungen, außer Abstellräume, erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Regelung erfolgt über Einzelthermostate in den jeweiligen Räumen. In Dielen und Fluren werden je nach Größe und Lage keine separaten Heizschleifen verlegt.

Die Temperierung erfolgt dann über die Zuleitungen zu den Heizkreisen der übrigen Räume und erhalten in diesem Falle keine separate Steuerung.

Die Heizkreisverteiler in den Wohnungen werden je nach Situation als Unter- oder Auf-Putz-Kästen mit lackierter Stahlblech-Revisionsklappe ausgebildet.

Entsprechende Wärmemengenzähler-Vorrichtungen, z.B. für Brunata oder ISTA, werden in jeder Wohnung in den Heizkreisverteilern montiert. Als Ergänzung zur Fußbodenheizung erhalten die Bäder einen elektrischen Handtuchwärmekörper.

Zur Temperierung des Treppenhauses wird im Untergeschoss ein Plattenheizkörper mit Thermostatventil (Behördenmodell) vorgesehen, oder alternativ ein niedrig Temperatur Fußbodenheizung eingerichtet.

Die Heizungsrohrleitungen werden als C-Stahl-Systemrohre montiert. Alle Befestigungen sind schallentkoppelt. Fußbodenheizungsschleifen werden als Kunststoff-Systemrohre verlegt.

7. SANITÄR: Gemäß der haustechnischen Planung.

7.1 Leitungen:

Entwässerung:

Schmutzwasserfalleitungen werden aus SML-Gussrohr oder Schall-dämmkunststoffrohr mit schallentkoppelten Befestigungen montiert. Für die Objektanschlüsse sowie Strang- Entlüftungsleitungen über Dach können auch Hochtemperaturrohre (HT-Rohre), ebenfalls mit schallentkoppelten Befestigungen zum Einsatz kommen.

Für die Grund- und Entwässerungsleitungen unter der Bodenplatte werden KG-Rohre eingesetzt.

Bewässerung:

Das Material für die Trinkwasserleitungen wird mit dem Wasserversorgungsunternehmen nach Maßgabe der örtlichen Wasserqualität abgestimmt. Zur Ausführung kommt, je nach Einsatzbereich ein Mehrschichtverbundrohr oder ein Edelstahlrohr. Alle Rohrleitungen und Armaturen der Trinkwasserinstallation werden gemäß der aktuellen ENEV gedämmt. Wasserzähler-Universal-Unterteile zur Aufnahme von Messeinrichtungen (Wasserzähler) zur Verbrauchserfassung werden in den Bädern und ggf. Küchen der Wohnungen unter, neben den Sanitärobjekten bzw. in den Schachtwänden vorgesehen.

7.2 Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

7.21 Bäder:

Badewannen aus Sanitär-Acryl, weiß 180 x 80 cm, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube
Waschtische aus Feinfeuerton, weiß, Größe ca. 60 cm x 48 cm, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube
WC wandhängend, WC-Sitz Softclosing aus Duroplast, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube

Spiegel im Format 60 x 80 cm über dem Waschtisch.
Armaturen als Einhebelmischer verchromt, z.B. Ideal Standard Serie Connect Blue, an der Badewanne in Aufputz mit Brauseset, z.B. Ideal Standard Serie Idealrain
Vorbereitung für die Aufnahme von Kaltwasserzähler in Unterputzausführung.

Duschwanne in flacher Ausführung, z.B. Kaldewei Duschplan Duschwanne, oder als geflieste Dusche (barrierefrei), nach Vorgabe des Bauträgers.

Armatur in der Dusche in Unterputzausführung, Brausegarnitur mit Duschstange, z.B. Fabrikat Grohe.

Duschkabine bzw. Duschtür, z.B. Fabrikat HSK, Modell Exklusiv, aus Aluprofil silbermatt oder chrom und Echtglas klar (Sicherheitsglas) mit Anti-Plaque-Beschichtung.

Accessoires: Papierrollenhalter, Badetuch- und Handtuchhalter, Eckseifenkorb, z.B. Fabrikat Keuco. Alle Teile verchromt.

Bei Bedarf erfolgt die Lüftung nach DIN 18017-3, gemäß der TGA-Planung.

Gäste WC:

WC wandhängend, WC-Sitz Softclosing aus Duroplast, z.B. Ideal Standard Serie Connect Handwaschbecken ca. 40 cm breit mit Einhebelmischer, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube
Kristallspiegel 40 x 60 cm, Handtuchhaken, Papierrollenhalter, z.B. Fabrikat Keuco. Bei Bedarf erfolgt die Lüftung nach DIN 18017-3, gemäß der TGA-Planung.

7.22 Küchen:

Anschluss für Spüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung und Anschluss für Spülmaschine, ohne Einbau oder Anschluss von Einrichtungsgegenständen.
Warmwasserbereitung über Untertischgeräte oder über vorhandene Warmwasserbereitung.

7.23 Anschluss für Waschmaschinen und Trockner:

Es werden Anschlüsse für Waschmaschine und Kondensrockner in jeder Wohneinheit vorgesehen. Gemäß Grundrissplanung entweder im Bad, im WC oder in einem separaten Abstellraum.

7.24 Außenzapfstellen (frostsicher):

Pro Erdgeschosswohnung eine Zapfstelle auf der Terrasse.

7.25 Lüftungsanlage:

Gemäß Lüftungskonzept werden die Wohnungen mit einer dezentralen Abluftanlage ausgestattet, welche die Mindestanforderung der DIN 1946-Teil 6 erfüllt. In jeder Wohnung wird der Feuchteschutz in den innenliegenden Bädern, WCs und Abstellräume durch Abluftventilatoren sichergestellt.

Die Steuerung erfolgt in den Nassräumen feuchtegeregt. Die notwendige Nachströmung erfolgt in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen ebenfalls dezentral, in der Regel über Fensterfalzlüfter, Aufsatzelemente auf den Rolladenkästen oder in die Laibung eingebaute Lüftungselemente.

8. ELEKTROINSTALLATIONEN:

8.1 Gemäß der haustechnischen Planung nach RAL – 678/ Standard, 1* Mindestausstattung nach DIN 18015. Stromkreise und -leitungen, -verteilungen und Erdung gemäß haustechnischen Angaben in jeder Wohnung mit Unterverteilung nach VDE. Auf Sonderwunsch ist die Vorrüstung mit Gebäudeleittechnik („Smart Home“ als KNX-System), 1*plus Ausstattung nach DIN 18015, mit Aufpreis möglich. Der Sonderwunsch muss in der Bauausführung vor Einbau des Estrichs und des Innenputzes vom Kunden geplant und beauftragt worden sein.

Wohnungskellerbeleuchtung, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss jeweils auf den Wohnungszähler geklemmt. Erdung nach VDE an Fundamenterder angeschlossen.

8.2 Allgemeinzähler:

Alle Allgemeinräume wie z.B. Kellerflure, Tiefgarage, Technikräume sowie die Außenbeleuchtung werden auf den Allgemeinzähler angeschlossen.

8.3 Schalter, Steckdosen:

Großflächenprogramm weiß, in Standardausführung (Markenqualität).

8.4 Sprechanlage, Beleuchtung:

Audio-Gegensprechanlage vom Hauseingang zu den Wohnungen mit Wandpaneel einschl. Türöffner in der Diele.

TV- und Telefon/Medienanschluss jeweils im Wohn- und Schlafräumen nach RAL – 678.

Verkabelung der Telefonie und Internetanschlüsse nach CAT 6 Standard sternförmig vom Medienverteiler.

Beleuchtungskörper als LED-Leuchtkörper in den Abstellräumen im Keller, Kellerfluren, Technikräumen, Tiefgarage und Kinderwagen-/Fahrradabstellraum.

Beleuchtungskörper im Treppenhaus mit Wand- oder Deckenleuchten in Glas gemäß dem Gestaltungskonzeptes Treppenhaus des Architekten.

Beleuchtung des Hauseingangs mit Bewegungsmelder. Art und Anordnung der Beleuchtung gemäß Vorgabe des Architekten. Beleuchtung der Balkone und Terrassen mit jeweils 1 Wandleuchte nach Vorgabe Architekt.

8.5 Elektroinstallation der Räume:

Gemäß nachstehendem Leistungsverzeichnis Elektroarbeiten, in Anlehnung an die RAL – 678/ Standard, siehe Punkt 8.1. Zusätzlich ist

auf Sonderwunsch, gem. Punkt 8.1, die Vorrüstung mit Gebäudeleittechnik möglich.

Wohnungsinstallation, folgendes gilt sinngemäß für alle Wohnungen:

Wohnen und Essen:

1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Aus-, oder Wechselschaltung

2 Schukosteckdosen Standard

1 Schuko-Dreifachsteckdose

2 Schuko-Doppelsteckdosen

1 TV-Dose, fertig verdrahtet

1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Terrassen und Balkone:

1 Kontrollschaltung für Balkonleuchte incl. Beleuchtungskörper

1 Kontrollschaltung mit Außensteckdose

1 Markisenanschluss vorbereitet

Diele u. Flur:

1 bzw. 2 Deckenbrennstellen über Taster-, Kreuz- oder Wechselschaltung.

2 Schukosteckdosen Standard

1 Schuko-Doppelsteckdose

1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Schlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung

1 Schukosteckdose Standard

3 Schuko-Doppelsteckdosen

1 TV-Dose, fertig verdrahtet

1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Kinderzimmer:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung

1 Schukosteckdose

3 Schuko-Doppelsteckdosen

1 TV-Dose, fertig verdrahtet

1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Bad:

1 Deckenbrennstelle in Kontrollschaltung

Anschluss für Raumlüfter bei innen liegenden Bädern ohne natürliche Lüftung nach Bedarf

1 Schukodoppelsteckdose Standard

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung

1 Erdung für Wanne

1 Handtuchheizkörperanschluss

Gäste-WC:

1 Deckenbrennstelle in Kontrollschaltung

Anschluss für Raumlüfter bei innen liegenden Bädern ohne natürliche Lüftung nach Bedarf

1 Schukosteckdose

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung

Küche:

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung

1 Steckdose schaltbar für Schrankbeleuchtung

3 Schukosteckdosen Standard

2 Schuko-Doppelsteckdosen up

1 Anschluss E-Herd 220 – 380 V

1 Anschluss Spülmaschine 220 V

Abstellräume Wohnungen:

1 Deckenbrennstelle in Kontrollschaltung

1 Schukosteckdose

Je nach Grundrissplanung entsprechende Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

9. AUFZUGSANLAGE

Elektrisch betriebener Personenaufzug (maschinenraumloser Seilzug) mit 4 Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum 1. Dachgeschoss.

Fabrikat: z. B. Kone "Ecospace", oder Firma Schindler, oder Firma Haushahn.

Kabinenausstattung: Edelstahl kombiniert mit passend lackierten Platablechwänden, eine Seite mit Spiegel, integrierte Deckenbeleuchtung und modernes Bedientableau. Der Bodenbelag wird entsprechend dem Bodenbelag des Treppenhauses ausgeführt.

Die Aufzugstüren werden gemäß dem Gestaltungskonzept Treppenhaus des Architekten farbig lackiert oder beschichtet.

10. HAUSEINGANG:

Ausführung der Haustür, siehe Punkt 4.61. Beleuchtung Eingangsbereich, siehe Punkt 8.4.

Wetterschutz als massives Vordach in Stahlbeton oder als Schlosserausführung möglich. Briefkästen als freistehende Anlage neben der Haustür im Außenbereich. Hausnummer als Beschilderung, bspw. Kunststoff- oder Metallausführung oder als Fassadenanstrich auf der Fassade. Ausführung nach Vorgabe des Architekten.

11. AUSSENANLAGEN:

Gestaltung und Ausführung gemäß Angaben des Architekten.

Terrassenbelag wie auf den Balkonen oder als Pflasterbelag inkl. erforderlichem Unterbau.

Weitere Flächen (Stellfläche Fahrräder und Abfallbehälter etc.) im Außenbereich in grauem Betonpflaster.

Im Außenbereich wird eine Stellfläche für Fahrräder und Abfallbehälter – Art und Anzahl nach Vorgabe durch die Stadt - eingerichtet. 2 PKW Stellplätze werden im Bereich der Außenanlagen hergestellt.

Die restliche Grundstücksfläche wird mit Mutterboden eingedeckt und nach Feinplanum gemäß der Architektenplanung mit Rindenmulch eingedeckt oder bepflanzt.

Zur Einfriedung der Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss werden entweder Stabgitterzäune errichtet oder Heckenpflanzungen durchgeführt (ggf. eine Kombination aus Beidem). Die Farbe (grün oder anthrazit) wird nach Planung des Architekten gewählt.

PLANUNGSÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE:

Änderungen in Planung und Ausführung an vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und den geschilderten Standard nicht mindern. Auflagen aus der Baugenehmigung, oder behördlichen Vorgaben oder geänderten Bestimmungen und Gesetzen können zu Planungsänderungen führen und bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche (Planung, Ausstattung) eines Erwerbers bezüglich Sondereigentum an seiner Wohnung sind möglich, soweit es der Bautenzustand zulässt und diese technisch durchführbar sind und

soweit die Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind.

Alle Sonderwünsche sind mit dem Bauträger (ggf. dessen Nachunternehmern) abzuwickeln.

Die sich hieraus ergebenden Mehrkosten werden dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die zu ihrer Begleichung erforderlichen Mittel sind vor Ausführung nachzuweisen.

06. Juni 2019



Robert-Koch-Str. 20
53501 Grafschaft-Gelsdorf

info@lanzerath-group.de
www.lanzerath-group.de

Haftungsausschluss

Diese Informationsschrift bemüht sich, im Zeitpunkt des Erscheinens und im Rahmen des Zumutbaren richtige und vollständige Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Prospektherausgeber übernimmt jedoch damit keine Haftung, Zusicherung und/oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit, denn diese Informationsschrift enthält bereitgestellte Informationen.

Insbesondere sind alle gemachten Angaben, Bilder, Ausführungen usw. lediglich als eine Anregung und/oder ein Beispiel für die vielfältigen Möglichkeiten zu verstehen. Eine Zusicherung von Ausstattungen, Mengen, Qualitäten, Marken und Details ist damit ausdrücklich nicht verbunden. Auch können die Informationen Wunschausstattungen zeigen, die nur nach gesonderter Absprache und nur gegen Aufpreis ausgeführt werden. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, jederzeit und in jeder Hinsicht frei über den Inhalt der in dieser Informationsschrift gemachten Angaben zu entscheiden, insbesondere jederzeit ohne Angabe von Gründen ohne Information der Leser das Beschriebene zu ändern, zu ergänzen oder gänzlich zu entfernen und durch Neues zu ersetzen. Grundlage für eine Kaufentscheidung kann diese Informationsschrift daher nicht sein. Hierzu ist allein der Inhalt des notariellen Kaufvertrages maßgeblich.

Die in der Informationsschrift dargestellten Beispielsrechnungen stellen lediglich mathematische Modellrechnungen dar. Für den Eintritt dieser Berechnung wird keine Haftung übernommen. Dies gilt insbesondere für Mindererträge oder andere wirtschaftliche Folgen.

Die Haftung für den Inhalt der Informationsschrift wird deshalb ausgeschlossen, soweit es sich nicht um vorsätzliche oder grob fahrlässige Falschinformationen handelt. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.