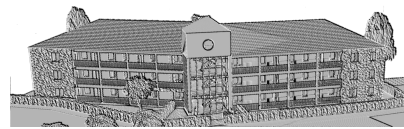


Modernes Wohnen in Selent



Inhaltsangabe:

1. Baubeschreibung, Langform
2. Planung
3. Baukonstruktion
4. Dokumentation
5. Baunebenkosten
6. Ansichten
7. Pläne

1. Baubeschreibung ,Langform: Neubau, Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Wohneinheiten

Wohneinheiten: 1-24, gesamtes Objekt.

Anschrift: Schulgang 4
 24238 Selent
 Grundstücksgröße: ca. 2108m²

Die Darstellungen in den Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100; Lage- plan Maßstab 1: 500, Stand: 17.07.2020) sind mit Ausnahme mobiler Einrichtungsgegenstände Vertragsbestandteil.

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes ist Bestandteil des Vertrags.

Bauleitung und Überwachung der vertraglich vereinbarten Bauleistung durch Architekt und Bauträger:

Architekt:
David Simon
Dorfplatz 1d
24238 Selkent

Bauträger Odabasi Bautechnik:
Odabasi Bautechnik, Inh. Yasar Odabasi
Daimlerstrasse 1
24223 Schwentinental

Bauleistungs-, Bauherrenhaftpflicht sowie Feuerrohbauversicherung sind Bestandteil des Vertrages während der Bauphase bis zur Fertigstellung und Übergabe an die Hausverwaltung. Die Feuerrohbauversicherung wird nach Fertigstellung als Wohngebäudevielschutzversicherung von der einzusetzenden Hausverwaltung übernommen.

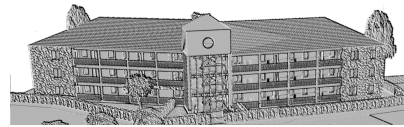
2. Planung

2.1 Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil.

2.2 Allgemeine Angaben

2.2.1 Grundstück, Gebäudetyp, Wohnfläche

Modernes Wohnen in Selent



Lage des Grundstücks: Schulgang 4 in 24238 Selent
Grundstücksgröße: ca 2108 m², verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein nichtunterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit, für Abstellmöglichkeiten ausgebautem Dachgeschoss, insgesamt 24 Wohneinheiten. Es wird in Massivbauweise erstellt.

Das/Die Objekt/Wohneinheiten wird/werden bezugsfertig und besenrein übergeben.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragspläne (M1:100) ermittelt. Die Balkon- und die Terrassenflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet. Die Wohnflächen betragen zwischen ca. 48,9 m² und ca. 85,4 m².

2.2.2 Erschließung

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation. Der TV-Kabelanschluss ist nicht Vertragsbestandteil.

2.2.3 Schallschutz zwischen den Wohneinheiten

Für das Mehrfamilienwohnhaus wird ein Schallschutz nach DIN 4109 ausgeführt.

2.2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz nach EnEV wird eingehalten, das Gebäude wird als KFW55 Haus errichtet.

2.2.5 Allgemeines

Das Mehrfamilienwohnhaus wird barrierefrei ausgestattet und die Wohneinheiten über ein zentrales Treppenhaus mit einem Aufzug über Laubengänge erschlossen.

Pro Wohneinheit befindet sich ein 8qm großer Abstellraum im Dachgeschoß, ein KFZ Stellplatz wird pro Wohnung zur Verfügung gestellt.

Im Eingangsbereich werden Fahrradstellplätze verfügbar gemacht, für den Hausmüll wird ein zentraler Sammlerplatz auf dem Grundstück angelegt.

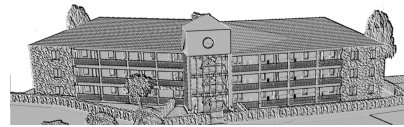
2.2.6 Preisangaben

Werden Materialien abweichend von dieser Baubeschreibung nach Erwerberwünschen ausgewählt, sind Mehr- oder Minderkosten direkt mit den ausführenden Gewerken zu verrechnen.

3. Baukonstruktion

3.1.1 Untergeschoss

Es ist kein Untergeschoß vorgesehen. Der Feuchtigkeitsschutz der erdberührten Bauteile wird nach der WU-Richtlinie ausgeführt. Flächengründung aus bewehrten Betonfundamenten, Sohle aus Stahlbeton.



3.1.2 Außenwände ab Erdgeschoss

3.1.2.1 Konstruktion, Material, Oberflächen

Die Außenwände des Wohngebäudes bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, außen mit Dämmschicht und Vormauerstein. Im Bereich der Laubengänge wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade, Leichtputz als Kratzputz, Farbe: Weiß hergestellt.

Das Treppenhaus besteht aus massiven Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk. Treppen werden als Fertigteilertreppe geliefert und in Sichtbetonoptik hergestellt.

Innenoberflächen sind verputzt (Q2) und mit einem Anstrich, Nassabriebbeständigkeit Klasse 2 nach DIN EN 13300, Farbe weiß, versehen.

Die Innenoberflächen der WEs werden mit einem Kalkzementputz mit gefilterter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen.

Angaben zu gefliesten Oberflächen: siehe Innenwände.

3.1.3 Innenwände

Tragende und nicht tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert und beidseitig verputzt. Die Innenoberflächen werden mit einem Kalkzementputz mit gefilterter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen. Schachtverkleidungen werden als Gipskarton-Vorsatzschalen mit besonderen Anforderungen des Brandschutzes errichtet. Die Innenoberflächen der Gipskarton-Vorsatzschalen werden gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe Q 2.

Wandflächen-Bad/WC: Kalkzementputz, Anstrich, Fliesenschilder, im Duschbereich raumhoch, Materialkosten-Fliesen: 60,-/qm Brutto.

Deckenflächen: Betondecke mit gespachtelter, geschliffener und gestrichener Untersicht

Wand- und Schachtflächen werden mit einem Silikatfarbanstrich nach DIN gestrichen. Farbe weiß oder nach Wahl des Erwerbers.

3.1.4 Geschossdecken, Fußböden, Deckenunterseiten

Die Decken werden aus Stahlbeton oder Halfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zementestrich aufgebracht. Bei Ausführung von Ortbeton wird die Unterseite verputzt, bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen verspachtelt. Die Dämmschichten der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung bestehen aus expandiertem Polystyrol.

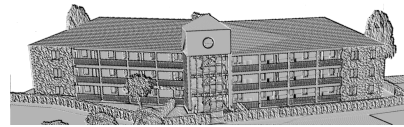
Die Laubengänge bestehen Stahlbetonfertigteilen auf Pfeilern mit Unterzügen.

3.1.5 Treppen (Treppenhaus)

Treppen aus Fertigteilen/Stahlbeton, Stufenoberflächen: Stahlbeton abgezogen, glatt. Handlauf aus Edelstahl (Durchmesser ca. 4 cm) außen und innen, Innengeländer aus Glas.

3.1.6 Dach

Modernes Wohnen in Selent



3.1.6.1 Konstruktion, Geneigtes Dach. Massive zimmermannsmäßig gefertigte Holzkonstruktion. Dachüberstände unterseitig mit Ortgangbrett aus Drei-Schicht-Platte, fungizide, weißblasierte Oberfläche.

3.1.6.2 Dachdeckung, Wärmedämmung

Die Dachdeckung erfolgt mit Betondachsteinen in Anthrazit, Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Die Dämmung des Daches erfolgt mit Mineralfaserdämmmatten zwischen den Sparren.

3.1.7 Balkone

Balkonplatte aus stützenfreien Betonfertigteilen mit Glasbrüstung und Handlauf, Material: Edelstahl, Entwässerung über Fallrohre inkl. der notwendigen Abdichtung. Höhenverstellbare Sockelfüße auf Alu-Konstruktion für nachfolgende Terrassenbeplankung als Megawood Terrassendiele verdeckt geschraubt.

3.1.8 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoffrahmen gem. Angaben mit 3-fach Isolierverglasung. Fenstertüren, als doppelflügige Elemente mit Stulp und tiefer Schwelle (barrierefrei, daher hier keine Kippfunktion und nicht schlagregendicht). Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2 (RC2)

Beschichtete Aluminiumfensterbänke im Laubengang, außen, inkl. Antidröhnbeschichtung, Rollschicht im Bereich der geklinkerten Fassade. Innenfensterbänke aus Naturstein, Kalkstein, poliert.

3.1.8.1 Rollläden und Sonnenschutz

Rollläden mit Kunststoffpanzern und elektrischer Bedienung in allen Wohneinheiten.

3.1.9 Türen

3.1.9.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür der Wohnanlage wird barrierefrei ausgelegt und wird im Verbund mit der gläsernen Front des Treppenhauses in Aluminium ausgeführt. Es wird ein rollstuhlgerechter elektrischer Türöffner im Eingangsbereich (innen und außen) sowie eine Klingelanlage und elektrische Türöffner aus den Wohneinheiten heraus installiert.

3.1.9.2 Wohnungseingangstür

Wohnungseingangstüren mit Rahmen aus weiß beschichtetem Kunststoff mit weißer glatter Füllung sowie Lichtausschnitt. Türdrückergarnitur und Knauf (Außen) aus Edelstahl, PZ-Schloß. Einbruchschutz WK1

3.1.9.3 Innentüren

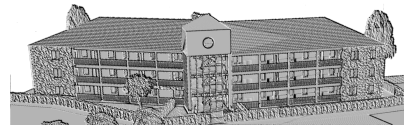
Innentüren als Röhrenspantüren in Weiß, glattes Blatt, erhöhte Durchgangshöhe (RBM: 2,135m), Drückergarnituren: Edelstahl,

3.2.0 Bodenbeläge

3.2.0.1 Bäder: glasierte keramische Fliesen/Sockelfliesen in

Standardverlegung plus Versiegelung. Spritzwasserbelastete Wandbereiche erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Eventuell entstehende Rissbildungen in den Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfläche werden ca. 3 Jahre nach der Abnahme geschlossen.

Modernes Wohnen in Selent



3.2.0.2 Räume: wahlweise Designboder als PVC-Planke oder Teppich jeweils mit Sockelleiste: weiß, glatte Oberfläche, abgerundet. Materialkosten: 40€/qm Brutto.

3.2.0.3 Balkone: WPC Diele auf Abdichtung mit Regenablauf.

3.2.0.4 Terrassen: gepflasterte Terrassenplatten mit Regenablauf.

3.3.0 Haustechnik

3.3.1 Heizung

3.3.1.1 Wärmeerzeuger
Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe)

3.3.1.2 Heizkörper, Heizleitungen
Fußbodenheizung, Bäder zusätzlich mit elektrisch beheiztem Handtuchhalter, separate Zähler für jede Einheit, die Heizrohrleitungen bestehen aus Kunststoff.

3.3.2 Sanitärinstallation

3.3.2.1 Wasseranschluss
Der Wasseranschluss und die Wasseruhren befinden sich im Hauswirtschaftsraum wo vorhanden, ansonsten an anderer Stelle im Wohnbereich.

3.3.2.2 Rohrleitungen für Warm-und Kaltwasser
Wasserrohrleitungen aus Kunststoff oder Kupfer, verdeckt verlegt.

3.3.2.3 Warmwasserbereitung
Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im zentralen Technikraum über Luftwärmepumpe und zusätzlich einer Übergabestation in den Wohneinheiten.

3.3.2.4 Trinkwasserentnahmestellen/Armaturen
Kombinierte Kalt-/Warmwasserzapfstellen im Badezimmer, in der Küche und im Hauswirtschaftsraum. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum bzw. in der Küche.
Einhandmisch-Armaturen: Hansgrohe Serie Talis, Metric oder gleichwertig. Es wird eine Enthärtungsanlage der Fa. Grünbek für die komplette Wohnanlage installiert

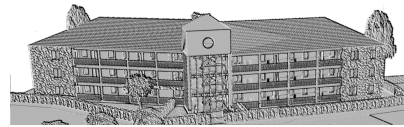
3.3.2.5 Entwässerungsanlagen
Grundleitungen aus KG-Kunststoffrohren mit Dichtheitsprüfung, Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren aus Kunststoffrohren, in den Wohngeschossen verdeckt verlegt. Schallschutz nach DIN.

3.3.2.6 Sanitärausstattung/Zubehör: Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände des Herstellers Concept Serie Nemesis, oder gleichwertig, in weiß. Handtuchhalter enthalten.

3.3.2.7 Lüftung : Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

3.3.3 Elektroinstallation / Küche

Modernes Wohnen in Selent



Der Hauptanschluss befindet sich im Hausanschlussraum, Unterverteilungen und Messeinrichtungen in Messschränken in den Wohnungen (HWR). Die Lage der Leuchtenauslässe und der Steckdosen wird in Absprache mit dem Erwerber festgelegt. Es wird ein Elektroinstallationsplan zur Verfügung gestellt. Elektrische Leitungen werden unter Putz in Schlitzen verlegt. Leerrohre für spätere Erweiterungen und Nutzungsänderungen können als Mehraufwand zusätzlich verlegt werden. Standardmäßig vorgesehen sind Flächenschalter/Steckdosen des Herstellers Busch&Jäger Farbe weiß. Die Anzahl der Stromkreise, Steckdosen und Auslässe wie folgt:

3.3.3.1 Allgemein: Lampenauslässe in den Wohn- Ess- und Schlafräumen, Gegensprechanlage mit Video-Funktion im Bereich der Haustür, Rundfunk/TV-Empfang über Glasfaseranschluss, separater Stromzähler für jede Wohneinheit, Klingel und beleuchtetem Namensschild.

3.3.3.2 Wohn- und Essräume: 1 Telefonanschluss, 2 Deckenauslässe mit Schaltung, 1 TV- Anschlussdose, 2 Einzelsteckdosen, 4 Doppelsteckdosen, 1 Datendose

3.3.3.3 Schlafräume: 1Deckenauslass mit Schaltung, 1 Einzelsteckdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Datendose

3.3.3.4 Bäder: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass mit Serienschaltung, 1 Einzelsteckdose, 1 Doppelsteckdose

3.3.3.5 Gäste-WC: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass mit Serienschaltung, 1 Einzelsteckdose

3.3.3.6 Küchen: 1 Deckenauslass mit Schaltung, 3 Einzelsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Anschlussdose für E-Herd, 1 Einzelsteckdose für Geschirrspüler

3.3.3.7 Flure: 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung und Steckdose, 1 Einzelsteckdose Terrassen: 2 Wandauslässe, 2Außensteckdosen

3.3.3.8 Abstellräume: 1 Deckenauslass mit Schaltung, 1 Einzelsteckdose

3.3.4 Küchen

Einbauküchen der Fa. Hummel, Hamburg mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte 39mm, Sockelblenden und Wandanschlussprofil
Ausstattung – Geräte, Marke: Constructa: Einbau-Elektroherd 60/ Elektro-Kochfeld (Keramik) 60/ Umluft-Flachschirmhaube / Kühl-Gefrierkombination, Energie-Effizienzklasse A+ / Geschirrspülmaschine 60, Energie-Effizienzklasse A+ Edelstahl-Einbauspüle Blanco Toga 45S mit Chrom-Küchenarmatur Blanco Daras HD

3.3.5 Schließanlage

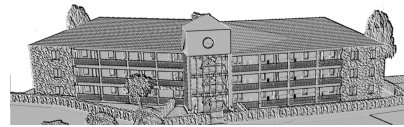
Zentrale Schließanlage, 1 Schlüssel für Hauseingang, Wohnung und Abstellraum.

3.3.6 Briefkasten

Zentrale Briefkastenanlage im Treppenhaus (EG)

3.3.7 Aufzug

Modernes Wohnen in Selent



Im zentralen Treppenhaus wird ein Aufzug über alle Ebenen hinweg installiert. Es wird ein seilbetriebener Personen-Rollstuhl-Aufzug mit Liftcomputer nach aktueller Aufzugsrichtlinie errichtet, die Tragfähigkeit wird für 8 Personen ausgelegt.

3.4.1 Außenanlagen

Rollkies-Schutzstreifen, 30cm breit, vor den Gebäudeaußenwänden, eingefasst mit Betonrandsteinen. Der Hauszugang wird als wassergebundene Oberfläche mit Weg- und Platzbeleuchtung sowie 24 Fahrradbügel, jeweils seitlich, hergestellt. Die Fläche ist nicht Kfz-befahrbar.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz. Diese Flächen werden mit Pflastersteinen versickerungsfähig hergestellt. Die Lage der Stellplätze ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mülltonnenstellplatz (Lage, siehe Planunterlagen). Der dafür herzustellende Unterstand besteht aus einem massiv erstellten Metallgerüst mit Beplankung, er ist für alle Bewohner zugänglich und barrierefrei. Stellplatz für 8 Mülltonnen à 1100 l (3 Restmüll, 3 Altpapier, 2 Biotonnen); Bodenbelag aus Betonpflaster, grau mit Randeinfassung versehen. Leitungsrechte werden berücksichtigt.

Die Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum und zu den Nachbarn werden nicht eingefasst, es wird eine Heckenpflanzung an der Nord- und Ostseite der das Gebäude umgebenden Grünfläche erstellt sowie Anpflanzungen gem. B-Plan mit heimischen Gehölzen (Bäume, Hecken, Sträucher) sichergestellt.

4. Dokumentation

4.1.1 Unterlagen/Abnahmehinweise/Gebrauchshinweis(Hausakte)

Der Erwerber erhält nach Fertigstellung des Gebäudes folgende Unterlagen in Form einer Hausakte:

4.1.1.1 Öffentlich-/rechtliche Bescheinigungen

Folgende Unterlagen sind bei der Hausverwaltung anzusehen:

- Baugenehmigungsunterlagen
- Öffentlich-/rechtliche Bauabnahme, falls durchgeführt
- Statische Unterlagen
- Energieausweis
- Abnahmebescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters

4.1.1.2 Privatrechtliche Bescheinigungen

Folgende Unterlagen sind bei der Hausverwaltung anzusehen:

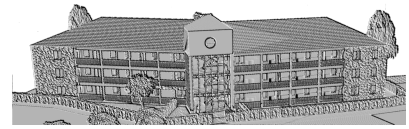
- Baugrundgutachten
- Ausführungszeichnungen und -unterlagen
- Prüfprotokolle
- Gewährleistungsübersicht

4.1.1.3 Anschriften der Handwerksunternehmen

4.1.1.4 Dokumentation eingebauter Materialien

- Kurzbeschreibung der Baukonstruktion mit Auflistung der verwendeten Materialien, Ausführungs- plane im Maßstab M1:50 mit dokumentierender Beschriftung (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen)

Modernes Wohnen in Selent



entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen) sowie Kurzbeschreibung der technischen Anlagen innen und außen.

4.1.1.5 Technische Baubeschreibungen

- Technische Baubeschreibungen und Betriebsanleitungen der Heizungsanlage sind bei der Hausverwaltung einzusehen, ebenso die der Raumthermostate, der Dachflächenfenster, der Rollläden und der Lüftungsanlage.

4.1.1.6 Gebrauchshinweise

- Pflegeanleitungen für Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitäröbekten, Fliesen, Parkett, Teppichböden.
- Hinweise auf Befestigungsmöglichkeiten in Gipskartonständerwänden.

5. Baunebenkosten

5.1.1 Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- Statik,
- Architekten- und Haustechnikplanung,
- Baugrundgutachten,
- Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung
- behördliche Prüfungen,
- Genehmigungen und Abnahmen

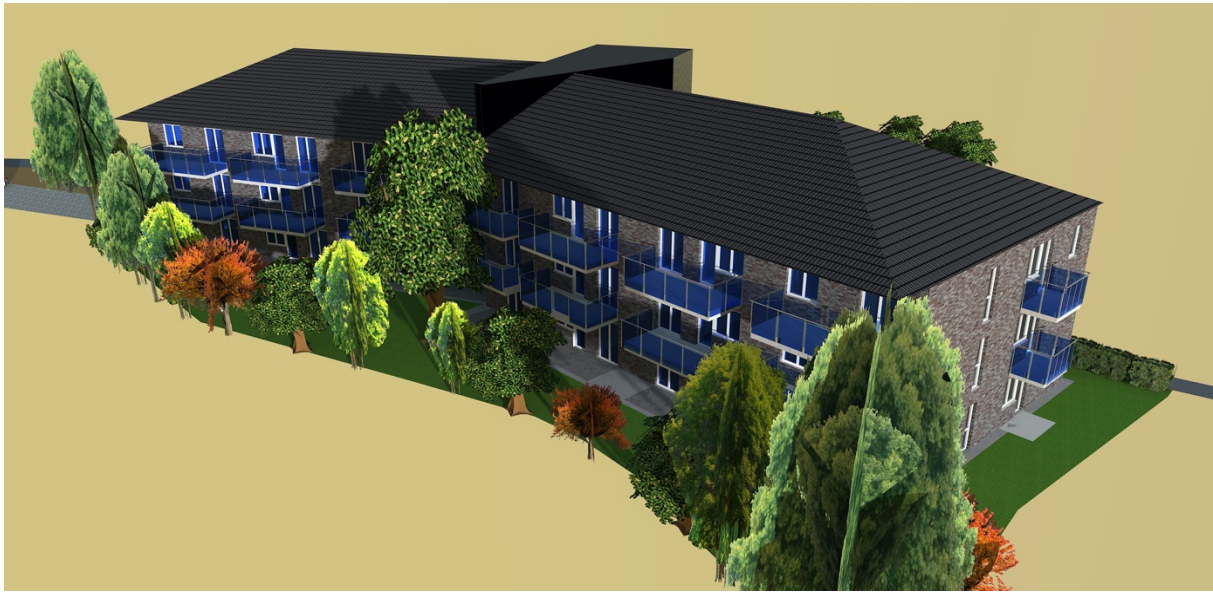
Sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme durch den Erwerber.

Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten etc.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6. Ansichten

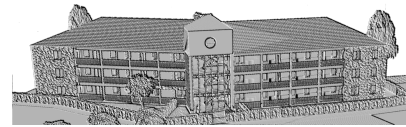


Modernes Wohnen in Selent

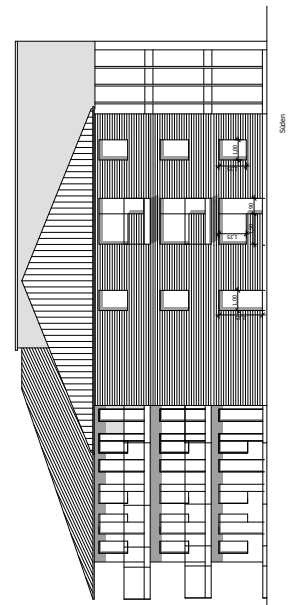
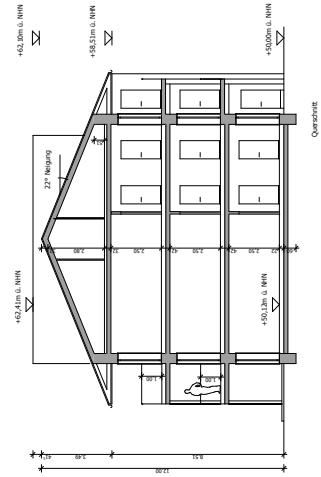
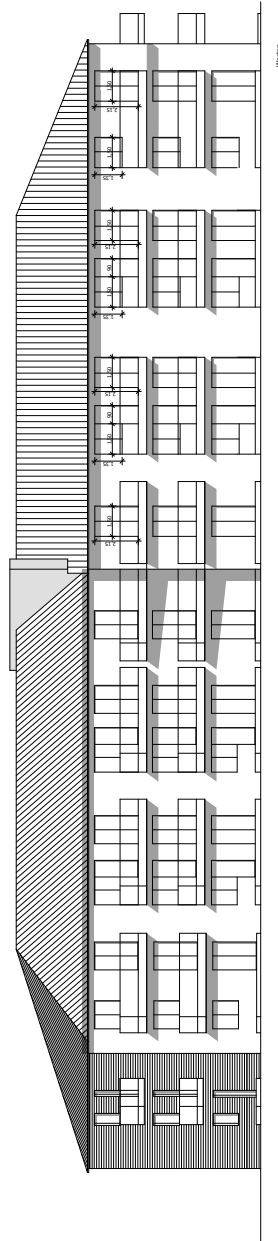
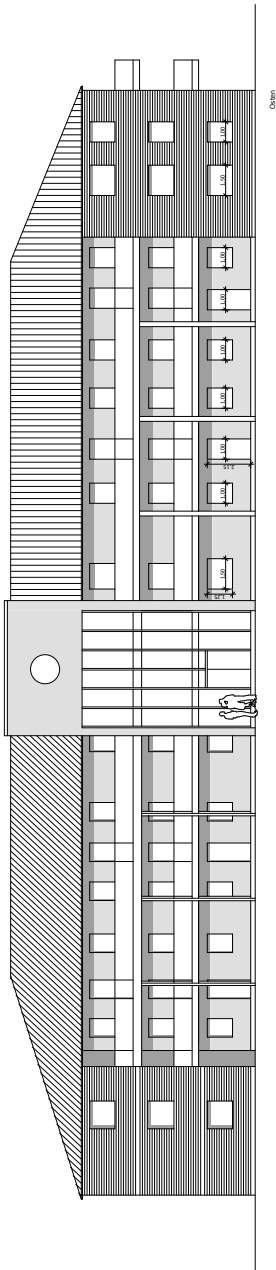


7. Pläne

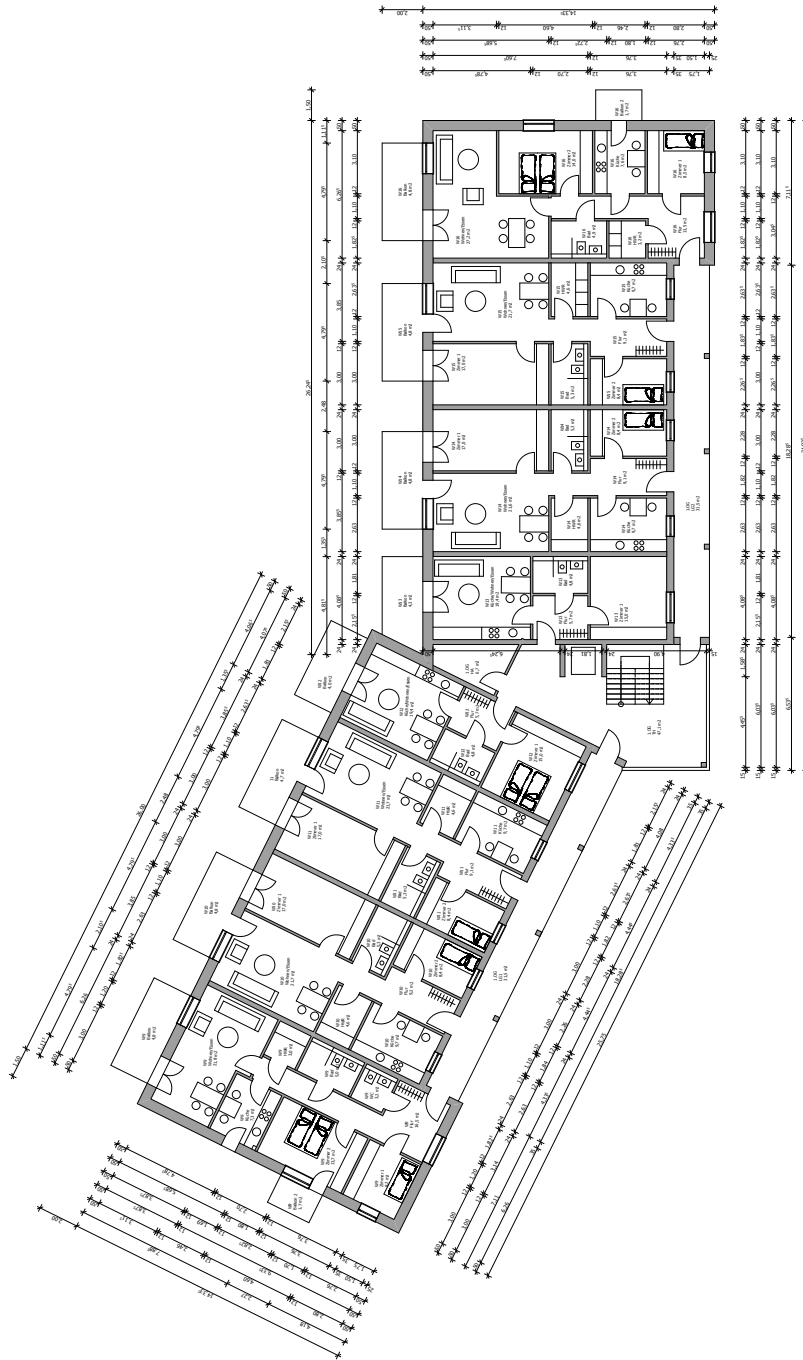
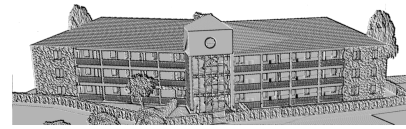
Modernes Wohnen in Selent



Wohnlage Selent		Genehmigungsplanung		DAVID SIMON Architekten Selent, Italien
Datum	12.07.20	Plan	A2	
Projekt		Stand	Querschnitt / Ansicht	
		Skala	1:100	
		Blatt	D15	
Selent, Italien 30027 Selent (Italy) 0039 0432 910111 david@simon-arch.com www.david-simon.com				

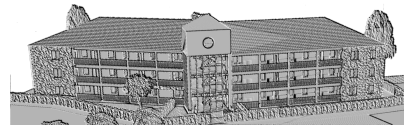


Modernes Wohnen in Selent



Wohnanlage Selent		Datum: 22.07.20	
Projekt: Gemeindeförderung		Plan: A1	
Standort: Selent		Grundriss 1. OG	
Maßstab: 1:500		Blatt: DS	
Architekt: DAVID SIMON		Firma: DAVID SIMON ARCHITECTS	
Adresse: Selent 10		Telefon: +49 375 22011	
E-Mail: david@simon-architects.de		Web: www.david-simon-architects.de	

Modernes Wohnen in Selent



Wohnanlage Selent	
Projekt	12.07.20
Genehmigungsbehörde	1100
Plan	A2
Geplantes EG	1100
EG	D15
DAVID SIMON Architektur	
Vater-Ofen Rathaus 50277 Selent	

