

Gliederung

1. Vorbemerkung
2. Gebäudekonzeption
 - 2.1 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
 - 2.2 Schallschutz
 - 2.3 Lichte Raumhöhen
 - 2.4 Gebäudeversorgungsanschlüsse
3. Baukonstruktion
 - 3.1 Gründung / Bauwerksabdichtung
 - 3.2 Außenwände / Innenwände
 - 3.3 Fassade
 - 3.4 Dach
 - 3.5 Terrassen
 - 3.6 Treppen
4. Innenausbau und Ausstattung
 - 4.1 Oberflächen der Wände und Decken
 - 4.2 Fußböden
 - 4.3 Fenster und Fensterbänke
 - 4.4 Türen
 - 4.5 Sanitärausstattung
5. Haustechnik
 - 5.1 Hausinstallationen
 - 5.2 Medienanschlüsse
 - 5.3 Elektroinstallationen
 - 5.4 Heizungsanlage
6. Garage und PKW-Stellplatz
7. Außenanlagen
8. Allgemeine Vertrags- und Ausführungshinweise

1. Vorbemerkung

Im Düsseldorfer Stadtteil Benrath entsteht mit dem „Quartier am Schlosspark“ ein hochwertiges Wohnquartier mit moderner Architektur und einem nachhaltigen Energiekonzept.

Das Quartier vereint moderne Mehrfamilienhäuser mit acht hochwertig ausgestatteten Doppelhaushälften, die auf real geteilten Grundstücken entlang der neu entstehenden Fanny-Hensel-Straße errichtet werden. Die unmittelbare Nähe zum Schlosspark Benrath, die gewachsene Infrastruktur sowie die hervorragende Verkehrsanbindung schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Doppelhaushälften werden in massiver Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet. Langlebige und hochwertige Materialien, eine energieeffiziente Gebäudekonzeption sowie eine moderne Haustechnik bilden die Grundlage für einen nachhaltigen und komfortablen Wohnstandard.

Diese Baubeschreibung erläutert die wesentlichen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale der Gebäude. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit seinen Anlagen sowie diese Baubeschreibung in der zum Zeitpunkt der Beurkundung gültigen Fassung.

Die in Exposés, Prospekten, Visualisierungen, Renderings und sonstigen Vertriebsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Möblierungen, Bepflanzungen und Ausstattungsdetails dienen ausschließlich der Veranschaulichung und gehören ausschließlich dann zum Leistungsumfang, wenn sie in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt oder im notariellen Kaufvertrag vereinbart sind.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Fabrikate und Hersteller dienen als Qualitätsmaßstab. Der Verkäufer ist berechtigt, gleichwertige Fabrikate oder Materialien zu verwenden, sofern hierdurch weder Funktion, Qualität noch der architektonische Gesamteindruck des Bauvorhabens beeinträchtigt werden.

Änderungen der Bauausführung aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse oder im Zuge der Ausführungsplanung bleiben vorbehalten, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind und den Qualitätsstandard des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Sofern der Baufortschritt dies zulässt, können individuelle Änderungs- und Sonderwünsche des Erwerbers berücksichtigt werden. Die Ausführung erfolgt ausschließlich nach gesonderter Vereinbarung mit dem Verkäufer bzw. den von ihm beauftragten Unternehmen. Ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.

2. Gebäudekonzeption

Die Doppelhaushälften werden als eigenständige Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Das architektonische Konzept verbindet eine zeitlose Formsprache mit einer nachhaltigen Gebäudetechnik sowie funktionalen und familiengerechten Grundrissen.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über:

- * Vollunterkellerung
- * drei oberirdische Vollgeschosse
- * großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- * sechs Wohn- und Schlafräume
- * zwei voll ausgestattete Badezimmer
- * ein separates Gäste-WC
- * mehrere Abstell- und Hauswirtschaftsflächen
- * überdachte Terrasse im 2. Obergeschoss
- * Terrasse im Erdgeschoss
- * Garten, nach Westen orientiert teilweise mit vorhandenem Baumbestand
- * Vorgarten
- * überlange Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- * zusätzlichen PKW-Stellplatz vor der Garage

Die Gebäude sind in Ost-West-Richtung angeordnet und bieten durch ihre Ausrichtung sowie die großzügigen Fensterflächen eine optimale natürliche Belichtung der Wohnräume. Die Grundrisse wurden auf die Bedürfnisse moderner Familien ausgerichtet und ermöglichen zugleich eine flexible Nutzung für Paare sowie das Arbeiten im Homeoffice.

2.1 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Doppelhaushälften werden entsprechend den zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung geltenden Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 errichtet. Das energetische Gesamtkonzept vereint eine hochwärmedämmte Gebäudehülle mit einer modernen und ressourcenschonenden Anlagentechnik. Ziel ist ein geringer Energiebedarf bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort und langfristig wirtschaftlichem Gebäudebetrieb.

Zum Energiekonzept gehören insbesondere:

- * hochwärmedämmte Gebäudehülle
- * dreifach verglaste Wärmeschutzfenster mit elektrischen Rollläden
- * Luft/Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung
- * flächendeckende Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- * Photovoltaikanlage auf dem Dach
- * Vorbereitung für E-Lademöglichkeit
- * extensive Dachbegrünung

Die Kombination aus einer im Gebäudeinneren aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ermöglicht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung. Die Wärmepumpe kann sowohl zur Beheizung als auch zur Kühlung der Bodenflächen genutzt werden.

Die extensive Dachbegrünung trägt zusätzlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Regenwasserrückhalt sowie zum sommerlichen Wärmeschutz bei.

Sämtliche Maßnahmen zum Wärme- und Energieeffizienzschutz werden entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden gesetzlichen Anforderungen sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

2.2 Schallschutz

Bei der Planung und Ausführung der Doppelhaushälften werden hohe Anforderungen an den Schallschutz berücksichtigt. Durch die massive Bauweise sowie konstruktive Maßnahmen wird eine wirksame Reduzierung des Schallübertrags zwischen den Doppelhaushälften erreicht.

Jedes Doppelhaus steht auf einer durchgehenden gemeinsamen Bodenplatte. Die Haustrennwände zwischen den Doppelhaushälften werden als massive zweischalige Konstruktion mit schalltechnischer Entkopplung ausgeführt. Ergänzend werden konstruktive Maßnahmen zur Reduzierung von Schallübertragungen in den aufgehenden Bauteilen, Decken und haustechnischen Installationen berücksichtigt.

Der Schallschutz zwischen den benachbarten Doppelhaushälften wird gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) ausgeführt. Die schallschutztechnischen Anforderungen werden entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden technischen Regelwerke erfüllt.

2.3 Lichte Höhen

Die Doppelhaushälften zeichnen sich durch großzügige Raumhöhen und ein architektonisch anspruchsvolles Split-Level-Konzept im Erdgeschoss aus. Die unterschiedlichen Raumhöhen unterstreichen den offenen Charakter der Wohnbereiche und schaffen ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Die lichten Raumhöhen betragen voraussichtlich:

- * Kellergeschoss: aufgrund des Split-Level-Konzeptes je nach Raumbereich ca. 2,64 m bis ca. 3,00 m
- * Erdgeschoss: im Eingangsbereich, in der Diele, der Küche, dem Gäste-WC sowie dem Abstellraum ca. 2,62 m
- * Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss: aufgrund der abgesenkten Split-Level-Ebene ca. 3,18 m
- * 1. Obergeschoss: ca. 2,62 m
- * 2. Obergeschoss: bis ca. 3,34 m. Diese Etage zeichnet sich durch die Sichtbarkeit der schrägen Untersichten des Massivdachs aus und vermittelt ein besonderes Raumgefühl.

Die angegebenen Raumhöhen beziehen sich auf die lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden und Unterkante fertiger Decke. Geringfügige Abweichungen aufgrund der Ausführungsplanung, technischer Installationen oder konstruktiver Erfordernisse bleiben vorbehalten.

2.4 Gebäudeversorgungsanschlüsse

Die Doppelhaushälften werden über die neu anzulegende Fanny-Hensel-Straße an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Hierzu gehören insbesondere die Anschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Glasfaser.

Jede Doppelhaushälfte erhält eigene Hausanschlüsse sowie separate Verbrauchszähler für Strom und Trinkwasser. Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt entsprechend den technischen Anschlussbedingungen der jeweiligen Versorgungsträger.

Regenwasser- und Abwasseranschlüsse an das öffentliche Kanalsystem werden ab dem jeweiligen Übergabeschacht je Doppelhaus als gemeinsam genutzte Infrastruktur ausgeführt. Die Schachtbauwerke werden daher grenzüberschreitend angeordnet und über wechselseitige Dienstbarkeiten gesichert.

Die hausinterne Verteilung der Medien sowie die technische Ausführung der Gebäudeinstallationen werden in Kapitel 5 „Haustechnik“ beschrieben.

Die Anmeldung sowie der Abschluss der Lieferverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen erfolgen durch den Erwerber nach Übergabe des Gebäudes.

3. Baukonstruktion

Die Doppelhaushälften werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Die Konstruktion basiert auf langlebigen und wertbeständigen Baustoffen sowie modernen Bauverfahren.

Sämtliche tragenden und aussteifenden Bauteile werden entsprechend den statischen Berechnungen, den anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt.

Die Baukonstruktion ist auf Dauerhaftigkeit, Energieeffizienz sowie einen hohen Wärme- und Schallschutz ausgelegt. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Normen und Richtlinien.

3.1 Gründung / Bauwerksabdichtung

Je Doppelhaus werden die beiden benachbarten Doppelhaushälften auf einer gemeinsamen Stahlbetonbodenplatte gegründet.

Die Kelleraußenwände sowie die Bodenplatte werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“) ausgeführt. Diese Bauweise dient dem dauerhaften Schutz des Bauwerks gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser entsprechend den baugrund- und planungsbedingten Anforderungen.

Die Ausführung der Gründung und der Bauwerksabdichtung erfolgt nach den statischen Berechnungen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

3.2 Außenwände / Innenwände

Außenwände

Die Außenwände der Doppelhaushälften werden entsprechend ihrer Lage und Funktion in massiver Bauweise ausgeführt.

Im Untergeschoss werden die erdberührten Außenwände zusammen mit der Bodenplatte als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“) hergestellt.

Die oberirdischen Außenwände bestehen aus hochwärmedämmendem Poroton-Ziegelmauerwerk. Die Fassaden erhalten eine hochwertige Verkleidung aus Klinkerriemchen.

Innenwände

Die Innenwände werden überwiegend aus Mauerwerk hergestellt. Soweit statisch oder konstruktiv erforderlich, werden Teilbereiche der Tragkonstruktion in Stahlbeton ausgeführt.

Nichttragende Innenwände im Untergeschoss werden als Trockenbaukonstruktion in Metallständerbauweise mit beidseitiger Beplankung hergestellt.

Gebäudetrennwände

Die Gebäudetrennwände zwischen den einzelnen Doppelhaushälften werden als zweischalige Massivkonstruktion mit Luftschicht ausgeführt. Die konstruktive Trennung der beiden Wandschalen dient der schalltechnischen Entkopplung und trägt maßgeblich zur Reduzierung der Schallübertragung zwischen den benachbarten Doppelhaushälften bei.

3.3 Fassade

Die Außenwände erhalten eine hochwertige Bekleidung aus Klinkerriemchen. Dieses Fassadensystem zeichnet sich durch seine hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Witterungseinflüssen, seine Farb- und Formbeständigkeit sowie seinen geringen Wartungsaufwand aus. Gleichzeitig gewährleistet es eine langlebige und pflegeleichte Gebäudehülle.

Farbgebung und Materialauswahl erfolgen entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept des „Quartier am Schlosspark“ und sorgen für ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Quartiers.

3.4 Dach

Die Doppelhaushälften erhalten ein flach geneigtes Walmdach mit einer tragenden Stahlbetonkonstruktion. Der Dachaufbau wird entsprechend den geltenden Anforderungen an Wärme-, Feuchte- und Schallschutz sowie an eine dauerhaft funktionsfähige Dachabdichtung und Dachbegrünung ausgeführt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Regenwasserrückhalt sowie zum sommerlichen Wärmeschutz bei und unterstützt die nachhaltige Gebäudekonzeption.

Für eine nachhaltige Eigenenergieversorgung werden die Dachflächen zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Kombination aus Photovoltaikanlage und Luft/Wasser-Wärmepumpe ermöglicht einen energieeffizienten und zukunftsorientierten Gebäudebetrieb.

Die Dachentwässerung erfolgt entsprechend der Entwässerungsplanung über außenliegende Regenfallrohre.

3.5 Terrassen

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu dem tiefer gelegenen, Privatgarten sowie über eine weitere Dachterrasse im 2. Obergeschoss. Die Außenbereiche erweitern den Wohnraum und schaffen zusätzliche hochwertige Aufenthaltsflächen im Freien.

Beide Terrassen erhalten einen Belag aus großformatigen, witterungsbeständigen Terrassenplatten. Der Niveauversprung zwischen der Erdgeschoßterrasse und dem Garten wird über eine Natursteinmauer abgefangen. Die Zuwegung zu Garten und Garage erfolgt über eine Treppenanlage am Rand der Terrasse. Diese Terrasse wird mit einer frostsicheren Außenzapfstelle, einer Außensteckdose sowie einer Außenleuchte ausgestattet.

Die überdachte Terrasse im 2. Obergeschoss liegt aufgrund der Dämmung der Deckenoberseite höher als das Innenraumniveau. Der Höhenunterschied wird über eine raumseitige Stufe überwunden. Die Terrasse im 2. Obergeschoss wird im Bereich des Deckenrandes durch eine Attika und ein Stabstahlgeländer eingefasst. Die Terrasse wird ebenfalls mit einer Außensteckdose und einer Außenleuchte ausgestattet.

Für die spätere Montage einer Markise wird oberhalb der Hebe-Schiebe-Anlage im Bereich der Erdgeschoßterrasse eine bauseitige Vorbereitung vorgesehen. Diese umfasst einen Stromanschluss einschließlich elektrischer Leitungsführung, einen Innentaster, die erforderliche elektrische Absicherung sowie eine statisch geeignete Befestigungsmöglichkeit.

Die Lieferung und Montage der Markise sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

3.6 Treppen

Die innenliegenden Treppenanlagen werden als massive Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt und verbinden alle Geschosse der Doppelhaushälften.

Die Treppenstufen in den oberirdischen Geschossen (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) erhalten einen Holzbelag aus dem für die Wohnräume gewählten Parkett. Hierdurch entsteht ein harmonisches und durchgängiges Gestaltungskonzept innerhalb der Wohnbereiche.

Die Treppenstufen vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss werden mit Feinsteinzeugfliesen im Format von ca. 30 × 60 cm belegt. Die Fliesen entsprechen in Material und Farbgebung dem Bodenbelag des Kellergeschosses.

Die Treppenläufe erhalten einseitig Handläufe aus massivem Eichenholz mit Wandhaltern aus Edelstahl.

4. Innenausbau und Ausstattung

4.1 Oberflächen der Wände und Decken

Die Wand- und Deckenoberflächen werden entsprechend den nachfolgend beschriebenen Qualitätsstandards ausgeführt.

Die Innenwandoberflächen der oberirdischen Geschosse sowie die Treppenräume werden in der Oberflächenqualität Q3 verputzt, mit Malervlies versehen und mit einem weißen, deckenden Dispersionsanstrich endbeschichtet.

Die nichttragenden Innenwände im Untergeschoss werden in Trockenbauweise hergestellt, in der Oberflächenqualität Q2 verspachtelt und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

In den Bädern und im Gäste-WC werden die nicht gefliesten Wandflächen mit einer für Feuchträume geeigneten Farbe gestrichen.

Im Bereich der Duschen, Badewannen, Waschtischvorwände sowie im Spritzwasserbereich der Küchen werden keramische Wandfliesen ausgeführt. Art, Format und Farbgebung ergeben sich aus dem Bemusterungsprogramm des Bauträgers.

Die Unterseiten der Geschossdecken, Dachflächen sowie die Untersichten der Treppenläufe werden in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

4.2 Fußböden

Die Bodenbeläge werden entsprechend der Nutzung der einzelnen Räume aus hochwertigen und langlebigen Materialien ausgeführt.

Wohn- und Schlafräume

Die Bodenflächen sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf-, Arbeits- und Aufenthaltsräume sowie die Treppenstufen zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten einen Parkettboden aus Eiche. Das Parkett wird entsprechend dem Bemusterungsprogramm des Bauträgers ausgewählt und fachgerecht verlegt.

Als Wandabschluss werden weiße Holzsockelleisten mit einer Höhe von mindestens 5 cm passend zum Parkett ausgeführt.

Küche, Eingangsbereich und Hauswirtschaftsflächen

Die Bodenflächen der Küche, des Eingangsbereichs, des Hauswirtschaftsraums sowie weiterer Funktionsflächen erhalten Feinsteinzeugfliesen im großformatigen Quadratformat von ca. 80 × 80 cm.

Bäder, Gäste-WC und Kellerflur

Die Bodenflächen der Bäder, des Gäste-WCs sowie des Kellerflurs werden mit Feinsteinzeugfliesen im Format von ca. 30 × 60 cm ausgeführt.

Sämtliche gefliesten Bereiche erhalten umlaufend Sockelfliesen aus dem jeweiligen Bodenmaterial mit einer Höhe von ca. 7 cm.

Die endgültige Auswahl der Parkett- und Fliesenbeläge erfolgt im Rahmen der Bemusterung aus dem vom Bauträger vorgesehenen Ausstattungssortiment. Gleichwertige Fabrikate und Formate bleiben vorbehalten, sofern hierdurch die Wertigkeit und der Gesamteindruck der Ausstattung nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Fenster und Fensterbänke

Die Doppelhaushälften erhalten hochwertige Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung. Die Fenster werden entsprechend den bauphysikalischen und energetischen Anforderungen ausgeführt und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wärmedämmung, zum Schallschutz und zur Einbruchhemmung der Gebäude.

Die Fensterprofile werden raumseitig in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Außenseiten der Fenster erhalten entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept des Quartiers eine farblich abgestimmte Oberfläche. Hiervon ausgenommen sind die Kellerfenster, deren Innen- und Außenseiten in Weiß ausgeführt werden.

Die Fenster werden mit hochwertigen Fenstergriffen aus Aluminium ausgestattet.

Sämtliche Fenster der oberirdischen Geschosse (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) erhalten außenliegende, elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden. Die Rollladenkästen werden wärmegeklämt in die Gebäudehülle integriert. Die Bedienung erfolgt über elektrische Schalter innerhalb der jeweiligen Räume.

Die Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss sowie die entsprechend der Planung besonders zugänglichen Fenster des 1. Obergeschosses (**Fenster über dem Vordach & an der Garage**) werden in einbruchhemmender Ausführung gemäß DIN EN 1627 in der Widerstandsklasse RC2 und mit abschließbaren Fenstergriffen ausgeführt.

Bodentiefe Fenster in den Obergeschossen erhalten - soweit erforderlich - absturzsichernde Ganzglasbrüstungen.

Der Wohn- und Essbereich wird gartenseitig mit einer großformatigen Hebe-Schiebe-Anlage ausgestattet,

Die Kellerfenster werden als beidseitig weiße Kunststofffenster entsprechend den Anforderungen an den Lastfall drückendes Wasser ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden farblich passend zu den Fensterprofilen ausgeführt. Fenster- und Türelemente mit Austritt erhalten trittfeste Außenfensterbänke.

Innenfensterbänke auf massiven Brüstungen werden aus poliertem Quarzkomposit mit feinen hellen Mineraleinschlüssen hergestellt. Die endgültige Farb- und Materialauswahl erfolgt im Rahmen der Bemusterung. In Badezimmern werden innenliegende Fensterbänke gefliest, sofern sie flächenbündig in Vorwandinstallationen integriert werden.

4.4 Türen

Haustüranlage

Die Hauseingangstür wird als wärme gedämmte Aluminiumkonstruktion mit festverglastem Seitenteil ausgeführt. Das Türblatt erhält innen und außen eine flügelüberdeckende Ausführung und fügt sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept des Bauvorhabens ein.

Zur Ausstattung der Haustür gehören insbesondere:

- * flügelüberdeckendes Türblatt innen und außen
- * festverglastes Seitenteil
- * vertikaler, türhoher Stoßgriff aus Edelstahl auf der Außenseite
- * Wechselgarnitur aus Edelstahl auf der Innenseite
- * Mehrfachverriegelung
- * elektrischer Türöffner
- * in die Fassadengestaltung integrierte Video-Gegensprechanlage
- * einbruchhemmende Ausführung gemäß DIN EN 1627 in der Widerstandsklasse RC2

Die Farbgebung der Haustür erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Bauvorhabens.

Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit glatter, weißer Oberfläche ausgeführt. Die Türen erhalten weiße Holzumfassungszargen sowie Türdrücker aus Aluminium.

Die Zimmertüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet. Die Türen der Bäder und des Gäste-WCs erhalten WC-Verriegelungen.

Die Tür zwischen Windfang und Wohnbereich wird nach Wahl des Erwerbers entweder mit einem großflächigen Lichtausschnitt aus Klarglas oder als geschlossenes Türblatt ausgeführt. Die Ausführung erfolgt passend zu den übrigen Innentüren. Die Auswahl erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

4.5 Sanitärausstattung

Die Bäder und das Gäste-WC werden mit hochwertigen Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet. Sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen werden im Rahmen der Bemusterung aus dem Ausstattungssortiment des Bauträgers ausgewählt. Gleichwertige Fabrikate bleiben vorbehalten.

Badezimmer

Die beiden Badezimmer werden entsprechend der jeweiligen Grundrissplanung ausgestattet. Zur Standardausstattung gehören insbesondere:

- * Doppelwaschtisch mit zwei getrennten Waschtischarmaturen
- * bodengleich geflieste Dusche mit Linienentwässerung (Duschrinne)
- * hochwertige Ganzglas-Duschabtrennung
- * wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
- * großformatige, rahmenlose Spiegelfläche oberhalb des Waschtisches
- * elektrisch betriebener Handtuchheizkörper

In einem der beiden Badezimmer wird zusätzlich eine Einbaubadewanne entsprechend der Architektenplanung eingebaut.

Die Spiegelflächen werden oberhalb der Vorwandinstallation angeordnet. Die Oberkante der Spiegel liegt bei ca. 2,10 m über Oberkante Fertigfußboden.

Gäste-WC

Das Gäste-WC im Erdgeschoss erhält:

- * Handwaschbecken mit Einhebelmischer
- * wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten

Küche

Die Küche erhält einen Kalt- und Warmwasseranschluss sowie einen Abwasseranschluss für die spätere Montage einer Einbauküche. Die Frischwasseranschlüsse werden mit Eckventilen ausgeführt.

Technikraum

Im Technikraum des Untergeschosses werden ausgeführt:

- * Ausgussbecken
- * Kaltwasseranschluss
- * Abwasseranschluss für eine Waschmaschine
- * Kondensatanschluss für die Heizungsanlage

Die Installationen im Technikraum erfolgen als Aufputzinstallation.

Außenwasseranschluss

Im Bereich der Gartenterrasse wird eine frostsichere Außenzapfstelle vorgesehen.

5. Haustechnik

5.1 Hausinstallationen

Die haustechnischen Anlagen der Doppelhaushälften werden entsprechend den geltenden technischen Regelwerken sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Ziel ist eine wirtschaftliche, energieeffiziente und dauerhaft zuverlässige Versorgung der Gebäude mit den erforderlichen haustechnischen Medien.

Im Kellergeschoss befindet sich ein zentraler Technikraum. Dieser nimmt die wesentlichen haustechnischen Einrichtungen auf, insbesondere die Heizungsanlage, den Haupt-Elektroverteiler sowie die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser und weitere Versorgungsleitungen.

Die Trinkwasserinstallation wird entsprechend den geltenden hygienischen Anforderungen ausgeführt. Im Bereich des Hausanschlusses wird ein Rückspülfilter zum Schutz der Trinkwasserinstallation vor Verunreinigungen vorgesehen.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt entsprechend den technischen Erfordernissen und den örtlichen Gegebenheiten. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene werden - soweit erforderlich - über eine Hebeanlage für fäkalienfreies Abwasser oder einen Pumpenschacht mit entsprechender Hebeanlage an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend den geltenden technischen Vorschriften fachgerecht installiert sowie entsprechend den Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz ausgeführt.

5.2 Medienanschlüsse

Die Doppelhaushälften werden mit einer zukunftsorientierten Medieninfrastruktur ausgestattet.

Die hausinterne Datenverkabelung ermöglicht eine leistungsfähige Anbindung der Wohn- und Aufenthaltsräume an moderne Kommunikations- und Datennetze. Das Haus erhält einen Glasfaseranschluss bis zum zentralen Medienverteiler davon ausgehend sternförmige CAT 7-Datenleitungen zu sämtlichen Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Aufenthaltsräumen.

Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt nach den Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger. Die Anmeldung, Freischaltung sowie spätere Ummeldung der Medienanschlüsse erfolgen durch den Erwerber auf eigene Rechnung.

5.3 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation der Doppelhaushälften wird entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden technischen Vorschriften ausgeführt. Planung und Ausführung erfolgen gemäß DIN 18015 sowie den Ausstattungswerten der RAL-RG 678, mindestens nach Ausstattungswert 2.

Zur Grundausstattung gehören insbesondere:

- * Video-Gegensprechanlage
- * LED-Einbauleuchten im Vordach des Hauseingangs
- * Steckdosen, Schalter und Beleuchtungsauslässe entsprechend der Elektroplanung
- * Zweirichtungszähler
- * Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung
- * Hybrid-Wechselrichter

Die Auslegung der Photovoltaikanlage erfolgt auf Grundlage der technischen Ausführungsplanung. Modulleistung, Wechselrichterdimensionierung, Stringaufteilung und Dachbelegung werden entsprechend der Ausführungsplanung festgelegt.

Die Photovoltaikanlage wird mit einem Hybrid-Wechselrichter ausgestattet, der eine spätere Nachrüstung eines kompatiblen Batteriespeichers ermöglicht, ohne dass ein Austausch des Wechselrichters erforderlich wird.

Zur Förderung einer zukunftsorientierten Mobilität erhält jede Garage eine betriebsbereite Vorbereitung für die Installation einer Wallbox. Hierfür wird ein separater Stromkreis mit einer Anschlussleistung von 11 kW bis zu einem geeigneten Anschlusspunkt innerhalb der Garage hergestellt. Die Lieferung und Montage der Wallbox sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Für spätere, durch den Erwerber vorgesehene Ausstattungen im Garten wird eine Leerrohrtrasse (Erdleitung mit Zugdraht) bis in den Garten verlegt. Der Übergabepunkt wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem jeweiligen Erwerber abgestimmt.

5.4 Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung sowie die zentrale Trinkwarmwasserbereitung der Doppelhaushälften erfolgen über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Innenaufstellung. Die Warmwasserbereitung erfolgt nach dem energieeffizienten Durchflussprinzip. Die Zu- und Abluftführung der Wärmepumpe erfolgt über entsprechend den technischen Anforderungen dimensionierte Lichtschächte auf der Straßenseite.

Sämtliche Wohnräume, Bäder sowie Flure der oberirdischen Geschosse werden über eine wassergeführte Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über geschossweise angeordnete Heizkreisverteiler.

Jeder Raum erhält einen eigenen Heizkreis mit individueller Einzelraumregelung. Zur Sicherstellung eines energieeffizienten und optimal abgeglichenen Heizbetriebs wird die Fußbodenheizung hydraulisch abgeglichen und mit dynamischen Ventilen bzw. elektronisch geregelten Stellventilen ausgestattet.

Die Kellerräume werden in die thermische Gebäudehülle einbezogen und über Wandheizkörper beheizt.

Jedes Badezimmer erhält zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

Die Heizungsanlage wird entsprechend den geltenden technischen Regelwerken sowie den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

6. Garage und PKW-Stellplatz

Zu jeder Doppelhaushälfte gehören eine überlange Einzelgarage auf dem eigenen Grundstück sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz im Zufahrtsbereich vor der Garage.

Die Garage wird entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept des Bauvorhabens in massiver Bauweise errichtet und erhält:

- * elektrisch betriebenes, abschließbares Sektionaltor
- * separate Zugangstür zum Garten
- * Beleuchtung und Stromanschluss
- * Vorbereitung für die Installation einer Wallbox mit einer Anschlussleistung von 11 kW

Die Vorbereitung für die Wallbox umfasst einen separaten Stromkreis bis zu einem vorgesehenen Anschlussbereich innerhalb der Garage. Die Lieferung und Montage der Wallbox sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und erfolgen bei Bedarf durch den Erwerber.

7. Außenanlagen

Die Außenanlagen der Doppelhaushälften werden entsprechend dem landschaftsplanerischen Gesamtkonzept des Bauvorhabens schlüsselfertig hergestellt. Die Freianlagen werden vollständig funktionsfähig und gebrauchsfertig übergeben und bilden gemeinsam mit der Architektur der Gebäude ein hochwertiges und harmonisches Gesamtbild.

Der Vorgarten umfasst die Zufahrt zur Garage, einen befestigten Hauszugang, einen Müllstandplatz sowie gärtnerisch gestaltete Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern. Zur straßenseitigen Einfriedung wird eine geschnittene Hecke angelegt.

Die rückwärtigen Gartenbereiche werden terrassiert angelegt und durch Natursteinmauern aus Grauwacke sowie eine Stufenanlage gegliedert. Eine großzügige Terrasse mit angrenzenden Pflanzflächen schafft einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Die Terrassen erhalten einen Belag aus großformatigen Terrassenplatten. Wege und befestigte Flächen werden mit Betonsteinpflaster hergestellt. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der geltenden Anforderungen an die Oberflächenentwässerung und Versickerungsfähigkeit.

Zur Wahrung der Privatsphäre wird zwischen den Terrassen benachbarter Doppelhaushälften eine ca. 2,00 m hohe Sichtschutzwand in hochwertiger Stahl-Holz-Konstruktion errichtet.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen werden durch Stabgitterzäune eingefriedet. Die rückwärtige Grundstücksbegrenzung erfolgt über die vorhandene Bestandsmauer.

Im Bereich zwischen den Gärten der Häuser 4 und 6 wird die vorhandene Bestandssituation aus Baumgruppe und Bestandsmauer in die Freianlagenplanung integriert. Die vorhandene Betonwand wird saniert und mit einer hochwertigen Riemchenbekleidung versehen, deren Gestaltung sich an der rückwärtigen Ziegelsteinmauer orientiert.

Die Gartenflächen werden gärtnerisch hergestellt und mit Rasenflächen sowie standortgerechten Stauden, Gräsern und Gehölzen angelegt. Ergänzend werden einzelne neue Bäume gepflanzt. Vorhandene vitale Bestandsbäume werden - soweit technisch und genehmigungsrechtlich möglich - erhalten und in das Freianlagenkonzept integriert.

Zum Leistungsumfang gehören ferner eine freistehende Briefkastenanlage mit erhöhtem Fassungsvermögen sowie eine Müllbox zur Aufnahme von drei 120-Liter-Abfallbehältern im Bereich der Grundstückszufahrt.

8. Allgemeine Vertrags- und Ausführungshinweise

Die Bauausführung erfolgt entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sowie den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien.

Maßtoleranzen

Für sämtliche Bauleistungen gelten die zulässigen Maß-, Ebenheits- und Ausführungstoleranzen gemäß den einschlägigen DIN-Normen, insbesondere der DIN 18202 „Toleranzen im Hochbau“, in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung.

Technische Änderungen und gleichwertige Ausführungen

Der Bauträger ist berechtigt, Änderungen der Planung oder Bauausführung vorzunehmen, soweit diese aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen, gesetzlicher Vorgaben oder Lieferengpässen erforderlich werden und dem Erwerber zumutbar sind. Dies gilt insbesondere für den Austausch von Baustoffen, Materialien oder Fabrikaten durch gleichwertige Produkte, sofern Funktion, Qualität, Gebrauchstauglichkeit und der architektonische Gesamteindruck des Bauvorhabens hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Setzungserscheinungen

Bei Neubauten können innerhalb der ersten Jahre nach Fertigstellung übliche Setzungs- und Schwindvorgänge auftreten. Hierdurch bedingte geringe Rissbildungen an Bauteilen oder Anschlussfugen stellen grundsätzlich keinen Mangel dar, sofern sie die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Wartungsfugen

Elastische Fugen, insbesondere im Bereich von Sanitärobjekten, Bodenbelägen, Fensteranschlüssen sowie sonstigen Bewegungsfugen, sind Wartungsfugen. Sie unterliegen dem nutzungs- und alterungsbedingten Verschleiß und sind regelmäßig durch den Eigentümer zu überprüfen sowie bei Bedarf fachgerecht zu erneuern.

Naturprodukte

Naturprodukte wie Holz, Naturstein oder vergleichbare Materialien können hinsichtlich Farbe, Maserung, Struktur und Oberfläche natürliche Unterschiede aufweisen. Diese materialtypischen Eigenschaften stellen keinen Mangel dar.

Farb- und Materialabweichungen

Geringfügige Farb-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen bei Baustoffen und Materialien können produktionsbedingt auftreten und stellen keinen Mangel dar, sofern sie die Funktion oder den Gesamteindruck des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bepflanzung und Außenanlagen

Pflanzen sind Naturprodukte. Wuchsform, Größe, Blüte, Belaubung und Farbgebung können je nach Jahreszeit, Witterung und Standort variieren. Abweichungen hiervon stellen keinen Mangel dar.

Wartungs- und Pflegepflichten

Zur dauerhaften Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen sind die erforderlichen Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend den Herstellerangaben regelmäßig durch den Eigentümer durchzuführen. Dies gilt insbesondere für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Dachentwässerungen, Fenster- und Türbeschläge, elastische Fugen sowie sonstige wartungsbedürftige Bauteile.

Pläne und Visualisierungen

Die in Verkaufsunterlagen, Exposés, Visualisierungen, Renderings und sonstigen Darstellungen enthaltenen Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen und Ausstattungsdetails dienen ausschließlich der Veranschaulichung und gehören nur dann zum Leistungsumfang, wenn sie ausdrücklich in dieser Baubeschreibung oder im notariellen Kaufvertrag aufgeführt sind.

Maßgeblichkeit der Vertragsunterlagen

Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit seinen Anlagen sowie diese Baubeschreibung in der zum Zeitpunkt der Beurkundung gültigen Fassung.

Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße vor dem Grundstück wird im Zuge der Quartiersentwicklung erstmalig hergestellt. Es ist daher möglich, dass die endgültige Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Objektübergabe noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Die Nutzbarkeit und Bezugsfertigkeit des Hauses bleibt hiervon unberührt.