

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten,
Tiefgarage und Aufzug, Holbeinstraße 19, 53175 Bonn- Hochkreuz
Bauherr: VV Projektbau GmbH & Co. KG, Winzerstr. 16a, 53129 Bonn

Die Raumbezeichnungen sind den vorliegenden Exposé-Grundrissen entnommen. Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen, konstruktiven oder architektonischen Gründen sind möglich, werden vorbehalten und stellen keine Wertänderung dar. Änderungen im Inneren des Hauses sind möglich, soweit keine Eingriffe in das bautechnische und statische Konzept erforderlich werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden von den Projektbeteiligten entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass von den Projektbeteiligten nur schriftliche Vereinbarungen anerkannt werden.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach Vorschriften für Wohngebäude wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN-Vorschriften nach aktueller ENEC 2013/14 sowie Verschärfung 2016 - EEG 2009 und der Verdingungsordnung für Bauleistungen.

Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Waschmaschinen und Küchenspülen dienen der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Alle angegebenen Maße und Flächen sind unverbindliche Angaben, die keinen Anspruch auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit erheben.

Das Gebäude wird barrierefrei bezüglich der Zugänglichkeit zum Hauseingang, den Wohnbereichen, Keller und Tiefgarage gestaltet. Für die schwellenfreie Erreichbarkeit der Geschosse wird ein Personenaufzug mit einer Tragkraft von 8 Personen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss hergestellt. Der Zugang zur Terrasse/Balkon erfolgt über eine reduzierte Schwellhöhe von bis zu 28 mm. Die Bäder erhalten einen verfliesen Duschplatz ohne Schwelle. Auf Wunsch kann die Badgestaltung komplett barrierefrei umgestaltet werden.

1. Rohbau

Kellergeschoss / Tiefgarage:

- **Gründung:** Gründungsplatte aus Stahlbeton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen
- **Wände:** Keller- und Tiefgaragenaußenwände aus Stahlbeton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen
- **Decken:** Stahlbeton wahlweise als Filigrandecken mit Aufbeton oder Ortbetondecken
- **Innenwände:** Mauerwerk aus Kalksandstein, Bimsstein oder Stahlbeton soweit statisch notwendig.
- **nicht tragende Kellertrennwände:** Systemwände aus pflegeleichten Metalllamellen
- **Abdichtung:** Abdichtung der Bodenplatte, Wände und Tiefgaragendecke durch eine "Weiße Wanne". Durch betontechnologische Maßnahmen unter fachlicher Begleitung einer spezialisierten Ingenieurgesellschaft wird eine dauerhafte und hochwertige Abdichtung gewährleistet.

Wohngeschosse:

- **Außenwände:** Mauerwerk oder Beton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.
- **Wohnungstrennwände / Treppenhauswände:** Stahlbeton oder schweres Mauerwerk nach statischen und schalltechnischen Anforderungen.

Anlage 1 (MS) zur notariellen Urkunde
vom 19.3.2020 UR.Nr. 338/2020

- 1 - der Notarin Sabine Uedelhoven in Troisdorf

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

- Tragende Innenwände:	Mauerwerk oder Beton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen
- Sonstige Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbautrennwände
Decken	Stahlbetondecken als Filigrandecken mit örtlichem Aufbeton oder geschalteten Ortbetondecken, Anordnung der Deckenbrennstellen nach Planungsvorschlag des Architekten
Balkone	Stahlbetonplatte mit thermischer Entkopplung sowie Abdichtung und Plattenbelag Balkongeländer aus rahmenlosen Vollglaselementen mit Edelstahlabdeckung als oberer Abschluss,
Treppen	Ortbeton bzw. Fertigteilbetontreppenläufe, Stufen und Podeste mit Granitbelag (z.B. Bianco Iberico, Bianco Sardo oder ähnlich), Geländer aus Stahl gestrichen mit aufgesetztem Handlauf aus Edelstahl.
Dachkonstruktion	Massivdecke als Flachdach mit Gefälledämmung
Dachdeckung	Flachdach mit Gefälledämmung, Fallrohre aus Zink. Flachdachbereiche mit bituminöser Eindichtung oder Folienabdichtung.

2. Ausbau

Aufzug Personenaufzug vom KG bis DG mit 4 Haltestellen für bis zu 8 Personen, Schachtwände aus mind. 30 cm starken Stahlbetonwänden, Bedientableau mit LED Display, Haltestange und Spiegel, Bodenbelag Granit entsprechend dem Belag der Treppen und Podeste, Notruffunktion.

Fenster a) Geschossfenster

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff innen weiß, außen mit einer dunkelgrauen Folienbeschichtung (quarzgrau). Verglasung mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und gedämmtem Randverbund, Fehlbedienungssperre, Öffnungsflügel mit Dreh- bzw. wo sinnvoll mit Dreh-/Kippbeschlägen. Öffnungsrichtungen laut Plan, sonst feststehend. Verglasungen an absturzgefährdeten Stellen erhalten eine Sicherheitsverglasung nach TRAV („Technische Regeln für die Verwendung von absturzsichernden Verglasungen“). Austritt zu Balkonen und Terrassen schwellenarm. (Höhendifferenz ca. 28 mm)

In einigen Fensterleibungen werden Fensterfalzlüfter (Regal- Air o. glw.) nach Lüftungskonzept eingebaut.

In den Penthaus-Wohnungen sind die Fensteranlagen der Wohnzimmer als Hebe-Schiebetüranlagen vorgesehen. Im EG und OG sind Hebe-Schiebetüranlage in den Wohnzimmern der Wohnungen 1, 3, 5, 6, 8, 10 vorgesehen. Die Fassadenansicht kann dadurch bedingt von den Darstellungen abweichen.

Alle Fenster und Hebeschiebetüranlagen im Erdgeschoss werden aus Gründen des vorbeugenden Einbruchschutzes mit Beschlägen nach RC II ausgestattet. Weiterhin erhalten die Griffoliven innen einen Druckknopf zur Verriegelung. (Außer an Rettungswegen!)

b) Rollläden & Raffstoren

Rollläden: Die Fenster aller Räume - außer Wohnzimmer - erhalten hochwertige Aluminium-Rollläden in grau. Alle Rollläden erhalten eine elektrische Bedienung mit Auf- und Ab- Steuerung. An Rettungswegen werden Nothandkurbeln zusätzlich verbaut.

Raffstoren: Im Bereich der Wohnzimmer werden an allen Fensteröffnungen Raffstoren mit elektrischer Steuerung verbaut. Die Sonnenschutzlamellen bestehen aus gebördeltem Aluminium Farbe Graualuminium und können nach Bedarf elektrisch gedreht werden. An Rettungswegen werden auch hier Nothandkurbeln verbaut.

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Zeitsteuerungen, Gruppenschaltungen Fernbedienungen ... sind gegen Zuzahlung als Sonderwunsch erhältlich.

c) Fensterbänke

Innen: Naturstein, Granit Bianco Iberico, andere Granitsorten nach Bemusterung gegen Zuzahlung

Außen: Aluminium pulverbeschichtet Farbton angepasst an die Fensterprofile.

d) Kellerfenster

Systemfenster, mit 2- Scheiben-Wärmeschutzverglasung

Balkonbrüstungen

Die Balkonbrüstungen werden mit hochwertigen und modernen rahmenlosen Vollglasbrüstungen mit Bodeneinstandsprofilen aus Aluminium hergestellt. Der obere Abschluss erfolgt mit einem U- förmigen Edelstahlprofil, Verglasungen werden aus getöntem Sicherheitsglas nach Statik hergestellt.

Putz

a) Geschosswände

Wände als einlagiger Maschinen- Gipsputz, Bäder und WCs mit Kalk-Zementputz

b) Geschoß-Decken der Wohnungen

Gespachtelt, nach Erfordernis abgehängte Decken mit Gipskartonverkleidung. Ortbetondecken mit einlagigem Maschinen- Gipsputz

c) Fassaden-Gestaltung

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz. Farbkonzept nach Planungsvorschlag des Architekten.

Estrich

Sämtliche Wohnungsgeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit entkoppelten Flanken für einen guten Trittschallschutz. In den Wohnungen wird ein Estrich mit Heizungsleitungen der Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

Kellerräume erhalten einen Estrich auf Trennlage oder - falls erforderlich - einen schwimmenden Estrich auf Wärme- Trittschalldämmung.

Türen

a) Hauseingang

In Aluminium mit Verglasungen aus 3- fach Wärmeschutzglas mit Dreipunktschließung, für erhöhten Einbruchwiderstand. Farbton entsprechend dem Farbgestaltungskonzept des Architekten. Elektrischer Türöffner, Türdrücker auf der Innenseite, Griffbügel auf der Außenseite, Obentürschließer mit Feststellfunktion, Klingel- und Videosprechanlage als Sammelanlage am Hauseingang. Briefkastenanlage als freistehende Anlage oder im Festelement der Haustüranlage integriert.

b) Kellertüren

Türen der allgemeinen Räume im Kellergeschoss mit Zargen, Türblatt aus Stahl beschichtet. Nach Erfordernis Feuerschutztüren entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes.

Kellerräume mit Metalllamellentüren im System der Kellertrennwände.

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

c) Innentüren der Wohnungen

Innentüren entsprechend den Öffnungsrichtungen gemäß Zeichnung. Alle Türen werden mit größerer Höhe (ca. 2,08 m Durchgangshöhe) montiert. Oberfläche aus widerstandsfähiger Beschichtung (CPL) Mittellage mit Röhrenspaneinlage. Die Türen werden in weißer Ausführung (Weißlack matt) oder mit Holzdekor geliefert. Drückergarnitur aus Edelstahl in L- Form, abschließbar mit Buntbartschlüssel. Auf Wunsch können die Innentüren von der Standardausführung abweichen.

d) Wohnungseingangstüren

Schallschutzklasse III, 42 dB, Absenkbare Bodenschwelle und Türspion, 3- Punktschließung und Bandseitensicherung, Sicherheitsausstattung nach RC II Profilzylinder Markenfabrikat mit Not- und Gefahrenfunktion. Drückergarnitur mit Knauf außen Ziehschutz sowie Drücker innen.

Fliesen

a) hochwertige Standardausstattung nach Gestaltungsvorschlag des Architekten

- Bäder und WCs

Die Standardausstattung sieht hochwertige Verfließungen nach Gestaltungsvorschlag des Architekten vor. Für den Boden sind großformatige moderne Feinsteinzeugfliesen Format 60/30 cm, kalibriert, Verlegung auf Kreuzfuge vorgesehen. nach Wahl und Bemusterung des Erwerbers vorgesehen.

Für den Wandbereich sind helle keramische Wandplatten ebenfalls im Format 60/30 cm, kalibriert, waagerechte Orientierung vorgesehen.

Im Bereich der Vormauerungen werden zur Akzentuierung Bodenfliesen nach Gestaltungsvorschlag des Architekten verlegt, Kanten werden mit Edelstahlabschlussprofilen eingefasst,

Zusätzlich wird im Bereich des Waschtischs (nur Bäder) eine großzügige Spiegelfläche fliesenbündig eingelassen.

- Waschküche Allgemeinbereich

Die Böden erhalten eine Standardverfließung mit keramischen Bodenplatten nach Vorschlag des Architekten. Dehnfugen werden dauerelastisch versiegelt.

b) Sonderwünsche Fliesen:

Abweichend von der beschriebenen Standardausstattung können individuell bemusterte Fliesen in verschiedenen Formaten, Verlegemustern, Verbänden, sowie weitere Zusatzleistungen wie Bordüren, Fugfarben, Ornamente ... etc. von unseren Verlegern angeboten werden. Materialien können beim Fliesenfachhandel Henrich bemustert werden. Auf die Angebotspreise des Fliesenlegers wird ein Betrag von 65,- €/m² für die enthaltene Standardausstattung angerechnet. In diesem Gutschriftbetrag sind sämtliche Leistungen der Standardausstattung (Material, Verlegelohn, Spiegel und Jollykanten ... etc.) enthalten.

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Oberböden Alle verbleibenden Böden im Wohnbereich erhalten einen Designboden aus Vinyl auf einer Trittschallunterlage. Fußleisten werden in Holzwerkstoff weiß (Rechteckprofil) ausgeführt. Diverse Dekore können ohne Aufpreis gewählt werden. Bei Wahl anderer Beläge wird eine Gutschrift zur Verrechnung von 47,50 €/m² angerechnet. In diesem Gutschriftsbetrag sind sämtliche Leistungen der Standardausstattung (Material, Verlegethlohn, Fußleisten, Dehn- und Übergangprofile ... etc.) enthalten. Sonderwünsche (z.B. Parkett, Teppich, Fliesen) sind über unsere Vertragshandwerksbetriebe gegen Zuzahlung / Verrechnung möglich.

Terrassen, Balkone und Dachterrassen erhalten auf den gekennzeichneten Flächen einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzlagern verlegt.

Maler

a) Wohnungen

Wandflächen und Decken mit körniger Raufaser einschließlich Anstrich mit Dispersionsfarbe in weiß. Sonderwünsche können mit dem beauftragten Maler individuell gegen Zuzahlung vereinbart werden.

b) Balkone

Absturzsichernde Elemente mit Vollglasbrüstungen aus getöntem Sicherheitsglas, Obere Abdeckung aus Edelstahl gebürstet. Untere Einfassung aus einem Aluminium System. Sichtbare Stirnflächen der Balkonplatte und Untersichten mit Anstrich gemäß Farbgestaltungsvorschlag des Architekten.

c) Kellergeschoss

Wände und Decken der Kellerräume (außer Metalltrennwände), Haustechnikräume mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß.
Kellerböden: Bodenbeschichtung in grauer Farbe.

d) Tiefgarage

Decken und Wände mit weißem Anstrich, Bodenflächen mit einem mehrlagigem, rutschhemmenden Kunststoffbeschichtungssystem zum Oberflächenschutz oder mit einem Gußasphaltbelag.

e) Treppenhaus

Wandflächen mit feinkörnigem Scheibenputz in hellem Farbton, Deckenflächen einschließlich Untersicht der Treppenläufe mit weißem Anstrich, Geländer in Stahl lackiert mit aufgesetztem Handlauf in Edelstahl.

3. Haustechnische Anlagen

Allgemein

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser des Gebäudes wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Netz entwässert bzw. nach Erfordernis wird das Regenwasser über Rigolen abgeleitet.

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektro, Telefon u. Kabelanschluss werden in das Gebäude geführt und entsprechend verteilt. Die vertikalen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnungen in Installationsschächten oder in Unterputzmontage ausreichend dimensioniert verlegt und gegen Schallübertragung und Wärmeverlust fachgerecht gedämmt.

Warmwasser der Bäder und Küchen über eine zentrale Warmwasserbereitung. Wasserleitungen in Kupferrohr bzw. Verbundrohr.

Je Wohnung werden in der Waschküche KG ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Anschluss für Wäschetrockner vorgesehen.

In den Küchen ist ein Spülmaschinenanschluss über Zu- und Ablaufleitung der Spüle vorgesehen.

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Jede Wohnung erhält zur Erfassung des Wasserverbrauchs einen eigenen Wasserzähler, einen für die Wohnung und einen für den Waschmaschinenanschluss im Keller.

Abrechnung des Warmwassers über Zählleinrichtung je Wohnung. Verbrauchsabrechnung der Heizung erfolgt über einen Wärmemengenzähler je Wohnung. Die Zählleinrichtungen für Wasser, Warmwasser und Wärmemenge der Wohnungen werden in einem zentralen Revisionschrank, zusammen mit den Steuerungen der Fußbodenheizung, untergebracht. Sämtliche Wasseruhren sowie Wärmemengenzähler werden von der Firma Brunata oder einem vergleichbaren Dienstleister gemietet. Die geschlossenen Verträge gehen mit Übergabe auf die WEG über.

Sanitärobjekte

Sämtliche keramischen Einbauteile sind in weißer Farbe und die Armaturen verchromt vorgesehen.

a) Bäder

- 1 Duschbereich 90 x 90 cm in Mosaikfliesen passend zur Standardfliese im Gefälle zum mittigen Ablauf verlegt
- 1 Brausebatterie Hansgrohe Talis einschl. Brauseschlauch, Brausestange und Handbrause
- 1 Acryleinbauwanne, ca. 1.70 x 0.75 m, Farbe weiß
- 1 Badebatterie Hansgrohe Talis einschl. Brauseschlauch und Handbrause
- 1 Ab- und Überlaufgarnitur als verchromte Excentergarnitur
- 1 Waschtisch wandhängend, Keramag Renova Nr.1 Plan weiß 600mm
- 1 Einhebelmischer Hansgrohe Talis
- 1 Wandtiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Keramag Renova Nr.1 Plan, weiß, WC-Sitz mit Deckel Kunststoff, Keramag Renova Nr.1 Plan weiß
- 1 geflieste Ablage vorhanden
- 1 Duschtrennung 2-seitig mit Echtglas- Sicherheitsverglasung und einer Drehtür, schwellenfrei,

b) Gäste- WCs

- 1 Waschtisch wandhängend, Keramag Renova Nr.1 Plan, weiß 450 mm
- 1 Wandtiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Keramag Renova Nr.1 Plan, weiß, WC-Sitz mit Deckel Kunststoff, Keramag Renova Nr.1 Plan weiß
- 1 Einhebelmischer Hansgrohe Talis
- 1 geflieste Ablage vorhanden

Heizung & Warmwasser

Zentrale Heizungsanlage als innovative und umweltfreundliche Pelletheizung, Beschickung über wartungsarme Fördersysteme. Ausreichend dimensioniertes Pelletlager, Pufferspeicher für Heizungs- und Trinkwarmwasser, Trinkwarmwasserbereitung über eine zentrale Frischwasserstation mit Zirkulation, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate Heizkostenerfassung über Wärmemengenzähler je Wohnung

Lüftung

Innenliegende Bäder und WCs erhalten Einzelraumlüfter mit Nachlaufrelais. Schaltung erfolgt über die Deckenbrennstelle. Für die Sicherstellung der notwendigen Feuchteschutzlüftung werden in den Fensterelementen Fensterfalzlüfter nach Notwendigkeit verbaut.

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Elektro Die Stromeinführung und die Zählertafeln mit der Messeinrichtung für die einzelnen Wohnungen werden im Kellergeschoss untergebracht. Jede Wohnung erhält eine Sicherungsunterverteilung in der Wohnung. Abdeckung im Modulprogramm, Farbe: weiß.

Klingel- und Video Gegensprechanlage

Je Wohnung mit elektr. Türöffner und Videogegensprechanlage mit Farbdisplay. Elektrischer Türöffner und zentrales Kameramodul am Hauseingang

Außenbeleuchtung

Der Hauszugang wird einschließlich Leuchte mit Bewegungsmelder ausgestattet.

Briefkastenanlage:

Briefkastenanlage freistehend oder als Durchwurfanlage im Festelement der Hauseingangsanlage, Markenfabrikat, in Metall pulverbeschichtet, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Elektroinstallation in den Wohnungen:

Küche

1 Ausschaltung für eine Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdose
2 Einfachsteckdosen
1 Spülmaschinenanschluss
1 Herdanschluss 440 V / 16 A

Wohnzimmer

2 Wechselschaltungen für 2 Deckenbrennstellen
6 Einfachsteckdosen 230V / 16 A
1 Telefonleerdose
1 Antennenleerdose

Schlafzimmer / Kinderzimmer / Arbeiten

1 Ausschaltung für eine Deckenbrennstelle
4 Steckdosen 230V / 16 A
1 Antennenleerdose
1 Rauchmelder (batteriebetrieben)

Diele

1 Deckenbrennstelle mit 2 Schaltern in Wechselschaltung
2 Einfachsteckdosen
1 Telefonleerdose
1 Rauchmelder (batteriebetrieben)

Bad

1 Auskontrollschaltung für 1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstellenanschluss
2 Steckdosen 230V / 16 A
1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais (nur bei innenliegenden Bädern)

Gäste-WC

1 Auskontrollschaltung für 1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstellenanschluss
1 Steckdose 230V / 16 A
1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais (nur bei innenliegende WC`s)

Terrasse/Balkon je Balkon/Terrasse

1 Aussensteckdose von innen schaltbar
1 Ausschaltung mit einem Wandauslass, sowie einer Leuchte

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach den VDE-Richtlinien, TAB und den jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen.

Zählerschrank mit Zählerplatz für Stromzähler und den entsprechenden Stromkreisen mit automatischen Sicherungen im Kellergeschoss.

Schalter und Steckdosen in moderner, quadratischer Form, Farbe Weiß, im Kellergeschoß als Aufputz-Installation.

Die Elektroinstallation erfolgt von EG bis ins Dachgeschoss grundsätzlich unter dem Putz. Alle Steckdosen, Schalter und Taster werden als Unterputzflächenelemente ausgeführt. Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen nach Vorschlag des Architekten. Steckdosen sind nach Erfordernis geplant. An geeigneter Stelle werden die Steckdosen durch Telefon- und Breitbandkabelanschlussdosen ergänzt. Telefondosen als Leerdosen.

Rauchmelder werden gemäß Landesbauordnung in allen Fluren und Schlafräumen eingebaut. Es wird ein Miet- und Wartungsvertrag mit einem qualifizierten Dienstleister geschlossen. Die Verträge gehen mit der Übergabe auf die WEG über.

Treppenhausbeleuchtung je Geschoss mit ausreichenden Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet. Leuchten für Allgemeinbereiche im Kellergeschoß in ausreichender Anzahl. Tiefgaragenbeleuchtung über ausreichende Langfeldleuchten, Schaltung über Bewegungsmelder.

Kommunikation:

Telekommunikation: Der Bauträger beauftragt die Telekom mit der Herstellung eines Hausanschlusses für Telekommunikation und stellt die baulichen Voraussetzungen (Leerrohrverlegung von der Grundstücksgrenze bis in den Hausanschlußraum) her. Angestrebt wird die Fertigstellung des Anschlusses zur Übergabe. Der Anschlusszeitpunkt obliegt der Telekom und kann bauseits nur bedingt beeinflusst werden. Die Beauftragung entsprechender Telekommunikationsdienste obliegt dem Erwerber.

Breitbandkabel: Im Objekt wird ein Breitbandkabelanschluß zum TV Empfang - soweit verfügbar - hergestellt. Ob eine Anschlussmöglichkeit des Breitbandkabels für das Gebäude besteht, muss noch mit dem Breitbandkabelnetzbetreiber geklärt werden. Soweit verfügbar wird der Anschluss an das Breitbandkabelnetz für die Grundversorgung TV im Hausanschlußraum hergestellt und in die Wohnungen betriebsfertig verlegt. Es wird ein kostenpflichtiger Nutzungsvertrag mit dem Breitbandkabelversorger (voraussichtlich Unitymedia) geschlossen. Der Nutzungsvertrag geht mit Übergabe auf die WEG über. Weitere Dienstleistungen (DSL, Telefonie, Pay TV, Sky ...) können direkt bei dem Dienstleister beauftragt werden.

Falls kein Anschluss an das Breitbandkabelnetz möglich ist, wird eine Sattelitenanlage als Gemeinschaftsanlage hergestellt. Die Anlage wird als Mietanlage installiert. Die geschlossenen Mietverträge gehen auf die WEG mit Abnahme über.

Jedes Schlaf- und Kinderzimmer sowie jeder Arbeitsraum erhalten eine TV-Anschlussdose.

Schallschutz:

Der Schallschutz wird entsprechend der Bestimmungen der DIN 4109 ausgeführt. Im Einzelnen werden folgende konstruktive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

- Treppenläufe: abgesetzt von einschaligen Wänden durch geeignete Dehnfugen und Mauertronsolen, Anschlüsse an Podeste mit Tronsolen
- Trenndecken bestehend aus Massivdecken in Stahlbeton mind. 380 kg/m² belegt mit einem schwimmenden Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung
- Trennwände zwischen Wohnungen und Treppenräumen: Massivkonstruktion aus Mauerwerk oder Stahlbeton, Flächengewicht mind. 500 kg/m²
- Wohnungseingangstüren: 42 db, R`w res: 37 db

Baubeschreibung: Holbeinstraße 19 - 53175 Bonn- Hochkreuz

Wärmeschutz: Der Wärmeschutz wird entsprechend der Bestimmungen der ENEC 2013/14 mit Verschärfung 2016 sowie des EEG 2009 ausgeführt. Darüber hinaus wird das Gebäude als Effizienzhaus 55 (KfW 55 Effizienzhaus) gebaut.
Zurzeit ist eine Förderung der KfW- Bank, Programm 153, Energieeffizient Bauen möglich. Zu aktuellen Konditionen informieren wir Sie auf Anfrage gerne. Die Fördermöglichkeiten gelten unter Vorbehalt und unterliegen Änderungen der KfW- Bank.

Sonderausstattung im Staffelgeschoß:

- Massivholzparkett aus Eiche Natur, 8 mm stark im englischen Verband verlegt, Oberfläche wahlweise lackiert oder geölt, Fußleisten aus Eiche massiv, Hohlkehlprofil, passend zum Parkett.
- Küchen mit Feinsteinzeug Fliesenbelag, Format 60/30 cm, kalibriert, Verlegung auf Kreuzfuge nach Wahl und Bemusterung des Erwerbers.
- Hebe- Schiebetüranlage im Wohnzimmer zur Dachterrasse
- Raumhöhe mind. 2,65 m

5. Außen u. Gartenanlage

Hauszugänge, Wege, Zufahrt und Stellplätze
Pflaster auf Unterbau gemäß Außengestaltungsplan,

Außenflächen
Verteilung von Mutterboden und Raseneinsaat

Grünanlage
Bepflanzung mit heimischen Gehölzen nach Grünflächenplan

Kinderspielplatz
gemäß Satzung der Stadt Bonn

Bonn, im März 2020


Ludwig,
13.03.20

Holbeinstraße 19, 53175 Bonn- Hochkreuz
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage

Hinweise zur Gewährleistung:

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt nach §634a I (2) BGB 5 Jahre. Der Käufer wird auf folgende, eine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließende bzw. einschränkende Umstände hingewiesen:

1.1 Holz ist ein Naturprodukt:

Holz ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchten ausgesetzt. Darum lassen sich naturbedingt Verdrehungen, Rissbildung etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinerlei Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff, so dass diese keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel darstellen.

1.2 Holz bedarf der Pflege

Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer Unterhaltungsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen auszuführen, um die hohe Qualität und den optischen Gesamteindruck der Holzbauteile dauerhaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung dauerhaft ausgesetzt sind. Optische und sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltungsanstrichen zurückzuführen sind, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel dar.

1.3 Auftreten feiner Risse in Massivbauteilen wie Mauerwerk und Stahlbetonbauteile

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Schwindung, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in den Stahlbetonelementen bzw. Mauerwerkswänden hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - soweit sie die nach DIN angegebenen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar.

1.4 Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildungen auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile).

Es handelt sich hierbei insbesondere um die von Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektronische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionelle Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladenmotoren und Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/ Anlagen haben.

1.5 Wartungsfugen

Die dauerelastische Verfüguung in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfungprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den dauerelastischen Verfüguungen handelt es sich daher um Wartungsfugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildung oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Aus diesem Grund werden Fugen, die mit einem auf Dauer elastischen Material verfügt sind, auch als sogenannte Wartungsfugen bezeichnet. Für Rissbildung oder Schäden an Wartungsfugen sowie für die sich daraus ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erhalt dieser Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

1.6 Abdichtung der Bäder

Da Wohnungsbäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogenannter *Nassraum* z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung. Die ausgeführte Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an Wohnungsbäder gestellt werden.

Holbeinstraße 19, 53175 Bonn- Hochkreuz
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage

1.7 Raffstoren

Raffstoren sind bei starkem Wind in heruntergelassener Stellung anfällig gegen starken Wind und Windböen. Das verbaute System ist windstabil bis zu einer Windstärke von 8 Beauforts. Bei stärkerem Wind oder stark böigem Wind empfehlen wir den Raffstore herauf zu fahren, um Schäden am Behang sowie an Fassadenteilen zu vermeiden.

1.8 Fenster

Fenster unterliegen temperaturbedingten Schwankungen sowie Setzungen, welche sich auf das Schließverhalten auswirken können. Die richtige Einstellung der Beschläge und die zeitweise Justierung erhöht die Lebensdauer Ihres Fensters. Einstell- und Justierarbeiten unterliegen nicht der Gewährleistung. Bitte beachten Sie auch die Pflege- und Bedienanleitung.

1.9 Regel- Air Fensterfalzlüfter

An einigen Fenstern sind Fensterfalzlüfter verbaut, welche die Lüftung unterstützen und zur Unterstützung des hygienisch notwendigen Luftwechsels beitragen. Im Bereich der äußeren Dichtung wurde hierzu ein Teil der Dichtung ausgespart. Im oberen Fensterbereich befinden sich jeweils 2 Ventile, die den Lufteintritt gewährleisten und bei starkem Wind drosseln, um ungewollte Zugscheinungen zu vermeiden. Die Ausschnitte im Bereich der Fensterfalzlüfter sind regelkonform und stellen keinen Mangel dar.

Bonn, im März 2020



Wandlmann, Volker