



**Mediterranes Wohnen in  
exklusiver Ortsrandlage!**

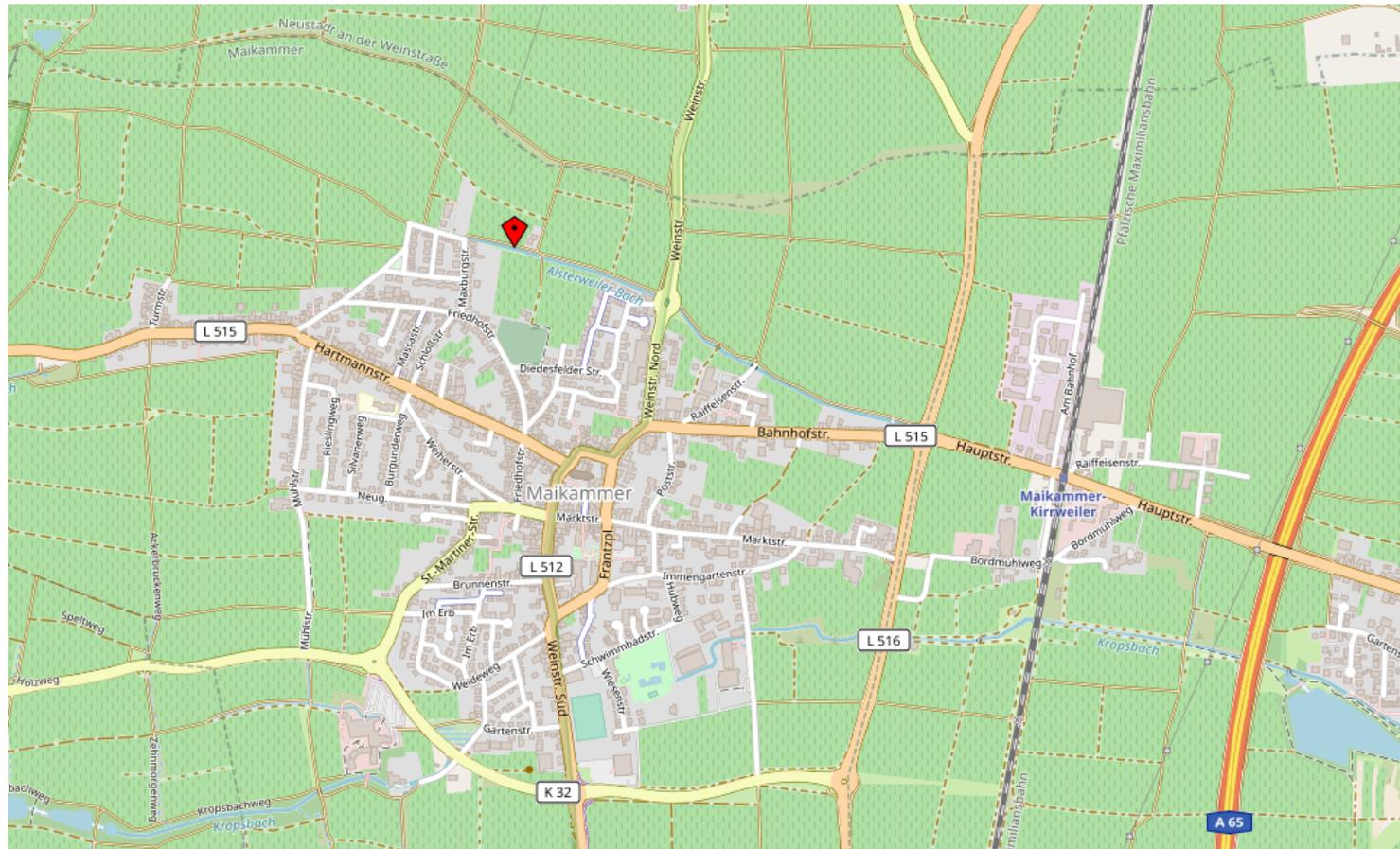
**gerst**  
**PROJEKTBAU**  
*Bauen aus Leidenschaft!*

#### Informationen und Kontakt

Gerst Projektbau GmbH  
Bahnhofstraße 171, 67480 Edenkoben  
☎ 06323 9445 - 36  
✉ [vertrieb@gerstbau.de](mailto:vertrieb@gerstbau.de)  
[www.gerstprojektbau.de](http://www.gerstprojektbau.de)

## Lagebeschreibung

Die geplanten Mehrfamilienhäuser befinden sich im Norden des Neubaugebietes „Eulbusch III“ in Maikammer. Die Gemeinde gehört zu einer der beliebtesten Wohn- und Urlaubsregionen an der Südlichen Weinstraße und ist besonders für Ihre naturnahe Lage, als auch gute Infrastruktur bekannt. Die Stadt Landau und Neustadt sind in wenigen Minuten aus Maikammer zu erreichen. Das Bauvorhaben zeichnet sich besonders durch die Ortsrandlage mit herrlichem Blick Richtung Hambacher Schloss aus. Angrenzend an das Neubaugebiet befinden sich eine Vielzahl an idyllischen Wander- und Fahrradrouten. Fußläufig erreichen Sie in der Umgebung diverse gastronomische Einrichtungen und Winzer. Ein Supermarkt, verschiedene Vereine sowie Bildungseinrichtungen vervollständigen die herausragende Lage des Objektes.



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright), <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, 2021

## Objektbeschreibung

Das Bauprojekt „Im Eulbusch III“ beinhaltet 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen.

**Haus A** (In den Sandwiesen 33) mit 5 Wohneinheiten; davon 4 x 2-Zimmer-Wohnungen und 1 geschosseigene 4-Zimmer-Penthousewohnung

**Haus B** (In den Sandwiesen 25) mit 9 Wohneinheiten; davon 6 x 3-Zimmer-Wohnungen und 3 x 2-Zimmer-Wohnungen

**Haus C** (In den Sandwiesen 35) mit 5 Wohneinheiten; davon 4 x 2-Zimmer-Wohnungen und 1 geschosseigene 4-Zimmer-Penthousewohnung

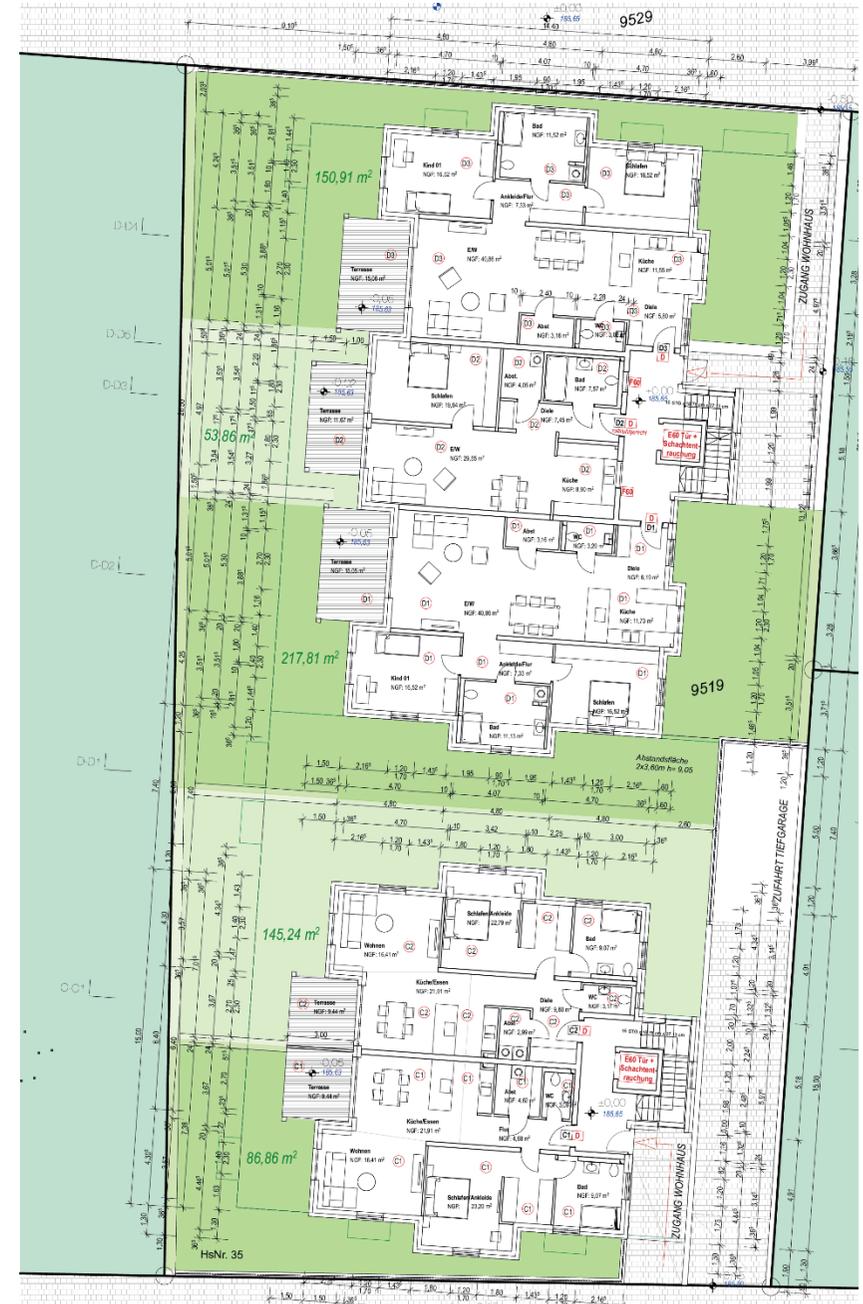
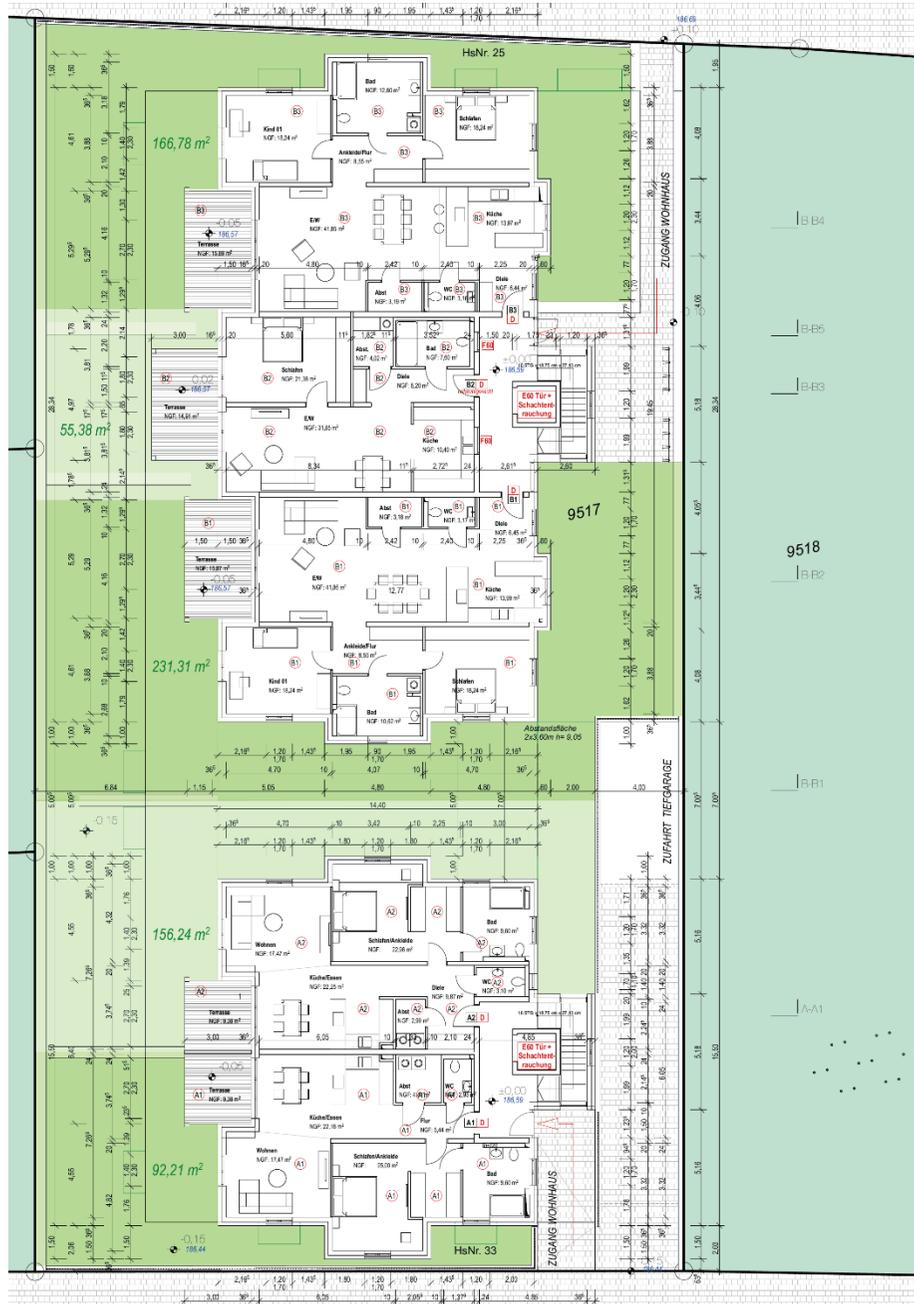
**Haus D** (In den Sandwiesen 23) mit 9 Wohneinheiten; davon 6 x 3-Zimmer-Wohnungen und 3 x 2-Zimmer-Wohnungen

Vervollständigt wird das Projekt durch 2 großzügige Tiefgaragen und schön angelegte Außenanlagen. Die Tiefgaragen bieten Platz für 56 Stellplätze, einen eigenen Kellerraum je Wohnung, die Hausanschluss- und Technikräume sowie Fahrrad- und Müllräume. Die Häuser verfügen über eine gehobene Ausstattung, die im Rahmen des Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog individuell angepasst werden kann, und einen Aufzug in alle Etagen.

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im September 2021 begonnen.

Objekt-Highlights	Eckdaten über das Objekt
Moderner Neubau in exklusiver Toplage am Ortsrand	Objektart: Eigentumswohnungen
Gute Anbindung an den Ortskern und ÖPNV	Objektzustand: Neubau
Nahezu schwellenfreie Wohnungen mit bodengleicher Dusche	Adresse: In den Sandwiesen 23, 25, 33 und 35 in 67487 Maikammer
Moderne und durchdachte Grundrisse mit viel Lichteinstrahlung	Einheiten: 2 x 5 Einheiten und 2 x 9 Einheiten
Attraktive Balkone/Terrassen; Fenster inkl. elektrischer Rollläden	Wohnfläche: 81 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>
Fußbodenheizung individuell steuerbar in jedem Raum	Bezugsfertig: voraussichtlich Oktober 2023
Hochwertige Ausstattung; individuelle Gestaltungsmöglichkeiten	Balkone/Terrassen: ja
Aufzug in alle Etagen	Garten: ja, zugehörig der EG-Wohnungen
Echtholzparkett - verschiedene Auswahlmöglichkeiten und Fliesen nach Wunsch	Außenanlage inkl. Fahrradstellplätze
großzügige Tiefgarage mit eigenem Kellerraum, Fahrradkeller und Müllraum	Preise: siehe Preisliste

# Gartenflächen für EG-Wohnungen





## Visualisierungen





## Baubeschreibung

### Allgemeines

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Vorlage der Bauunterlagen bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße ausgeführt. Die Gebäude werden nach den Kriterien des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) erstellt. Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutzberechnung neben der Dämmeigenschaft der Gebäudehülle auch die moderne energiesparende Haustechnik einbezogen wird. Bezüglich des Schallschutzes werden die Tabellenwerte der DIN 4109, Beiblatt 2, vereinbart. Beispielsweise gilt für die Trennwände der Wohnungen untereinander der Tabellenwert der DIN 4109, Beiblatt 2 (Trennwände zwischen Wohnungen  $R'w \geq 55$  dB), als zugesichert und vereinbart - selbst, wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können. Anforderungen aus anderen Richtlinien, z. B. VDI 4100, sind ausdrücklich nicht vereinbart. Zum Feuchteschutz wird ein Lüftungskonzept durch den Fachplaner erarbeitet und ausgeführt.

### Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen nach dem Bundesbaugesetz. Im Leistungsumfang sind die Anschlussgebühren für den Anschluss an das kalte Nah-Wärmenetz, Frischwasser, Abwasser und Elektroenergie enthalten. Die Anschlussgebühren von Telekom und Kabel-Fernsehen gehen zu Lasten des Käufers.

### Rohbauarbeiten

#### Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Aushub bzw. Auffüllung des Baufeldes, Aushub der Fundamente und Rohrleitungsgräben sowie die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

#### Entwässerung

Hier sind die örtlichen Vorschriften maßgebend für die Ausführung der Arbeiten. Die Entwässerungsleitungen werden in ausreichendem Gefälle im Sandbett verlegt. Sie werden in der Regel als PVC-Rohre ausgeführt. Sowohl die Schmutzwasser- als auch die Regenwasserentwässerung endet in einem Revisionschacht auf dem Baugrundstück. Dieser wird an das öffentliche Netz angeschlossen.

## **Gründung**

Die Gründung der Gebäude erfolgt auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamenten gemäß statischen Berechnungen und Erfordernissen. Im Bereich der Fundamente wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift eingebaut. Die Umfassungswände im Untergeschoss werden in Stahlbeton gemäß Statik hergestellt. Die Kellerinnenwände in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk. Alle Wände im Untergeschoss bleiben unverputzt. Die Betonböden als geschlossene Bodenplatte. Je nach Ausführung erhalten alle Kellerräume einen Zementglattstrich bzw. eine geglättete Oberfläche.

## **Tiefgarage / Tiefgaragenzufahrt**

Die Tiefgaragenzufahrt erhält einen Pflasterbelag. Die Umfassungswände und Decken der Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt erfolgen in Stahlbeton entsprechend der Vorgaben des Statikers. Die Abdichtung der Wände erfolgt mit WU-Beton oder einem Schwarzanstrich. Die Abdichtung der Tiefgaragendecke erfolgt mittels einer bituminösen Abdichtung oder als WU-Beton. Die Tiefgarage erhält eine beschichtete Stahlbeton-Bodenplatte mit offener Verdunstungsrinne, nach Vorgabe des Statikers. Das Tiefgaragentor wird ausgeführt als Rollgitter-, Kipp- oder Sektionaltor, geschaltet über Schlüsselschalter und Funkfernbedienung. Pro Stellplatz wird eine Funkfernbedienung geliefert. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Die notwendigen Zuluftöffnungen werden zwecks Einbruchschutz mit verzinktem Stahlgeländer versehen.

## **Geschosse**

Die Außenwände werden mit KS-Steinen bzw. Beton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Wohnungstrennwände erfolgen in KSV-Mauerwerk oder Beton, Stärke nach Erfordernis bzw. gemäß Schallschutznachweis. Die nicht tragenden Innenwände werden als GK-Metallständerwände doppelt beplankt, Profilstärke nach Erfordernis ausgeführt. Die Geschossdecken und Unterzüge aus Stahlbeton, teilweise unter Verwendung von Halbfertigteilen, nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen.

## **Treppen**

Die Treppenläufe und Podestplatten werden - wie die Schachtwände des Aufzuges - in Stahlbeton gemäß den statischen, brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt. Die Treppenläufe und Podestplatten werden unterseitig glatt geschalt und - falls erforderlich - gespachtelt. Oberflächenqualität Q 2, zur Aufnahme eines Anstriches.

## **Balkone**

Die Balkone werden als Systembalkone - thermisch vom Gebäude getrennt - ausgeführt. Sie erfolgen als Stahlbetonkonstruktion feuchtigkeitsisoliert. Der Balkon- / Terrassenbelag erfolgt mit T.Trading Easy, anthrazit, Format 60 x 60 cm, 18 mm Stärke, mit Kreuzfuge. Die Balkonbrüstungen werden massiv ausgeführt mit Glaseinlagen, entsprechend den Ansichtsplänen des Architekten. Die Absturz- und Treppengeländer im Außenbereich erfolgen als feuerverzinkte Stahlgeländer nach Detailplanung des Architekten bzw. statischen Erfordernissen. Dem Erwerber ist bekannt, dass die technischen Regelwerke bei Terrassen- und Balkonaustritten eine Stufe von 15 cm empfehlen, um bei Regenereignissen eine Barriere vorzuhalten.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine solche Schwelle nicht ausgeführt werden soll, um einen möglichst schwellenlosen Übergang zu ermöglichen. Stattdessen wird vereinbart, dass die 15 cm auf ca. 5 cm reduziert werden und offene Rinnen vor den Türen der Terrassen- und Balkontüren ausgeführt werden.

### **Zimmerer- / Dachdeckerarbeiten**

Die Dachkonstruktion erfolgt in Nadelholz in den statisch und konstruktiv notwendigen Dimensionen. Die Dämmung erfolgt entsprechend dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Betondachsteinen / Flachdachpfannen auf Lattung und Konterlattung.

### **Klempnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Rinnen, Rinnenabläufe, Fallrohre für Balkon- und Dachentwässerung - soweit erforderlich - erfolgen aus Titanzink. Gleiches gilt für eventuell benötigte Mauer- und Gesimsabdeckungen. Standrohre im Anfahrtsbereich als Übergang zu den PVC-Entwässerungsleitungen erfolgen in Guss. In nicht gefährdeten Bereichen werden die Regenrohre direkt an die PVC-Entwässerungsleitung angeschlossen.

### **Innenausbau**

#### **Fenster / Fensterbänke**

Alle Fenster und Fenstertüren werden als weiße Kunststofffenster / Fenstertüren mit Isolierverglasung (Uw-Wert nach Wärmeschutznachweis) ausgeführt. Je Fenstereinheit ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, übrige Flügel mit Dreh-Beschlag. Diverse Fenster erhalten brandschutzbedingt eine Festverglasung. Die Balkontüren erhalten einen Außengriff. Diverse Fensterelemente erhalten ggf. Fensterfalzlüfter nach Angabe der Fachingenieure. Die Außenfensterbänke werden als einbrennlackierte Aluminiumfensterbänke, Farbe weiß, Überstand entsprechend der Vorschriften ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden gemäß Mustervorlage in Granit „Iberico“ ausgeführt. In Bädern und WCs werden die Fensterbänke gefliest. Bei Schräg-, Rund- sowie Kellerfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut.

#### **Sonnenschutz / Rollladenarbeiten**

Sämtliche Fenster / Fenstertüren in Wohnräumen, außer Liege-, Rund- und Schrägfenster, erhalten Kunststoffrollläden in Form von Vor- oder Aufbaurollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit Einzelsteuerung. Gemäß Brandschutzauflagen erhalten diverse Rollläden eine zusätzliche Notkurbel oder ähnliches. Die Treppenhaus-fenster / Verglasungen erhalten keine Rollläden.

### **Hauseingangstüren**

Die Hauseingangstüren der Häuser erfolgen als Aluminiumrahmentüren mit Glas- oder Paneelfüllung in weiß mit elektrischem Türöffner, Türdrücker im Innenbereich sowie Edelstahlgriff / Holm außen.

### **Metallbauarbeiten**

Die Briefkastenanlagen werden als Kombination mit den integrierten Modulen der Gegensprech-Klingelanlage mit Einbaukamera im Bereich der Hauszugänge (Erdgeschoss) nach Angaben der Ausführungsplanung montiert. Im Kellergeschoss werden die Abtrennungen der Wohnungskeller als Systemtrennwände in offener Metalllamellenkonstruktion ausgeführt. Die Systemtüren dieser Kellerräume werden mit einem Profilhalbzylinder geliefert, welcher in die Schließanlage integriert ist.

### **Innenputz / Außenputz / Wärmedämmverbundsystem (WDVS)**

Die gemauerten Wände sowie die Betonwände der Wohneinheiten und innenliegenden Treppenhäuser erhalten einen Gipsputz bzw. werden nach Erfordernis gespachtelt. Sämtliche Oberflächen werden streich- oder tapezierfähig in Q2-Qualität ausgeführt. Der Außenputz der Gebäude wird als Wärmedämmverbundsystem entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) aufgebracht. Der Deckputz erfolgt als Strukturputz, Körnung bis 2,0 mm, weiß oder leicht getönt. Die Sockelflächen werden - sofern erforderlich - verputzt und gestrichen. In Teilbereichen wird im Außenbereich ein zweilagiger Kalkzementputz aufgebracht. Der Deckputz erfolgt ebenso als Strukturputz, Körnung bis 2,0 mm, weiß oder leicht getönt, gemäß Farbkonzept des Architekten.

### **Estricharbeiten**

In allen Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen eingebaut. In den Keller- und Technikräumen Ausführung eines Zementestrichs auf Trennlage oder alternativ eine fertig flügelgeglättete Bodenplatte.

### **Trockenbauarbeiten**

Die nichttragenden Innenwände werden als GK-Metallständerwände, doppelt beplankt, Profilstärke nach Erfordernis, ausgeführt und tapezierfähig in Q2-Qualität verspachtelt. Gleiches gilt für die Verkofferungen der Installationen. Auch diese werden in trockenbauweise hergestellt und tapezierfähig verspachtelt in Q2-Qualität bzw. in Nassräumen gefliest.

### **Fliesenarbeiten**

Die Fliesenbeläge werden generell im Dünnbettverfahren verlegt. Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad oder Dusche erfolgt nach dem ZDB-Merkblatt "Verbundabdichtungen". Weitere Abdichtungen sind nicht erforderlich. Die Wandflächen der Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Die restlichen Bereiche der Vorwand-installationen und Badewannen ca. 1,25 m hoch. Das Fliesenformat wird auf max. 60 x 40 cm festgelegt.

Im Gäste-WC (wenn in der Planung vorgesehen) werden die Wandfliesen auf ca. 1,25 m hoch gefliest, die übrigen Wandflächen werden tapeziert und gestrichen (siehe Malerarbeiten). Alle Kanten mit Eckschutzschienen aus PVC oder Aluminium (siehe Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog). Die Bodenfläche von Küche (ausgenommen offene Wohnküche), Bad, Gäste-WC, Flur und Diele erhalten Fliesen gemäß Bemusterung. Die Bemusterung der Fliesen erfolgt bei unserem Lieferanten Handrich Bauzentrum GmbH, Landauer Str. 281, 67434 Neustadt.

Materialpreis Fliesen: 30,00 € / m<sup>2</sup> brutto

Die Fensterbrüstung im Bereich der Küchenarbeitsplatte ist durch den Küchenbauer zu bekleiden und bleibt seitens des Bauträgers unbehandelt. Anschlüsse zwischen Böden und aufgehenden Bauteilen werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und von der Gewährleistung ausgeschlossen. Bei Materiallieferungen durch den Käufer schließen wir die Gewährleistung allgemein aus. Für Rückvergütungen gelten unsere Brutto-Einkaufspreise.

### **Natursteinarbeiten**

Die Innenfensterbänke werden in Granit „Iberico“ gemäß Mustervorlage der Firma Gerst Projektbau GmbH ausgeführt. In Küchenbereichen, Bädern und WC'S und an Rundfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut. Das Treppenhaus erhält bis zur ersten Schleusentür einen Belag aus Natursteinmaterial Granit „Iberico“ geschliffen oder gleichwertig. Die Treppenläufe erhalten Tritt- und Setzstufen im gleichen Material. Gleiches gilt für den Boden des Aufzuges.

### **Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren der Häuser (Rohbaurichtmaß 1,01 m x 2,125 m) werden als Vollspantüren, Oberflächen wie Zimmertüren, mit besonders stabilen Beschlägen, Sicherheitsschloss sowie Schallex-Dichtung geliefert. Die Drückergarnitur wird als Wechselgarnitur aus Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungsinnentüren sind entsprechend dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog werkseitig weiß beschichtet vorgegeben und mit Buntbart-schlössern bzw. Bad- / WC-Verriegelung ausgestattet Die Drückergarnituren mit Rosetten aus Edelstahl bzw. gemäß Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog. Die Schleusen-, Technik- bzw. Kellerinnentüren entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahlblechtüren mit amtlicher Zulassung nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung und mit handelsüblichen Beschlägen. Die T30-Türen zum Treppenhaus und zur Tiefgarage in selbstschließender Ausführung.

### **Malerarbeiten**

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnungen, die nicht gefliest sind, werden mit feiner Raufasertapete E32 oder gleichwertig tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen oder gespritzt. Alternativ werden die Wandflächen in Q2-Qualität hergestellt und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich Die Wandflächen der Treppenhäuser erhalten eine Glasfasertapete mit weißem Dispersionsanstrich. Die Wandflächen und Decken der Kellerräume und Kellerflure werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Die Böden der Kellerräume und Flure erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelausbildung, Farbton wie RAL 7030 „steingrau“.

Sollte im Bereich der Kellerdecken gemäß Wärmeschutznachweis eine Dämmung notwendig werden, werden diese mit unbehandelten Mineralwolle-Lamellen beklebt. Balkonuntersichten, Treppenläufe und Treppenwangen erhalten einen Dispersionsanstrich nach Farbkonzept des Bauträgers. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgarage bleiben unbehandelt. Alle nicht verzinkten Stahl- und Eisenteile werden grundiert und mit Endanstrich Farbton wie DB703 „eisenglimmer“ versehen. Alle sichtbaren Holzteile - soweit vorhanden - werden mit umweltfreundlichen Holzschutzmitteln behandelt.

### **Bodenbelagsarbeiten**

Küchen (ausgenommen offene Wohnküchen), Bäder, Duschen, Gäste-WC (soweit vorhanden) sowie Flure erhalten - wie unter Punkt "Fliesenarbeiten" (Seite 7/8) beschrieben - einen Fliesenbelag. Alle anderen Räume, inkl. offener Wohnküchen, erhalten einen Eiche-Fertigparkettbodenbelag, schwimmend verlegt, mit passender Sockelleiste, sichtbar verschraubt, gemäß Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog des Bauträgers. Die Sockelausbildung im Bereich der Fliesenbeläge erfolgt mit passender Holzsockelleiste. Die Übergänge zwischen Fliesen und Parkettbelägen erfolgt mittels einer handelsüblichen Aluminium- / Edelstahlschiene (Anpassung- oder Übergangsprofil).

### **Stahlbau- / Schlosserarbeiten**

Alle Geländerkonstruktionen im Außenbereich aus Stahlprofilen gemäß Vorgabe der Detailplanung werden verzinkt. Im Bereich der Treppe wird ein Handlauf aus Edelstahl angebracht. Sämtliche Stahlbauteile wie Stützen, Träger und Geländer im Außenbereich erfolgen als verzinkte Schlosserkonstruktion.

### **Schließanlage**

Zentrale Schließanlage mit Profilzylindern für Wohnungseingangstüren, Abstellräume Kellergeschoss, Schlüsselschalter für Tiefgaragentor sowie Allgemeinräume; System Abus V14. Notausgangs-, Brandabschnittstüren etc. werden entsprechend mit Blindzylindern versehen. Je Wohneinheit sind 3 Schlüssel vorgesehen.

### **Baureinigung**

Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

## Technik

### Heizung- / Warmwassererzeugung

Die Mehr-Familienwohnhäuser werden mit je einer hocheffizienten Wasser-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Ausgelegt wird sie gemäß den Vorgaben des vorhandenen „kalten Nahwärmenetzes“. Die Brauchwassererwärmung wird dezentral über eine in der Wohnungsstation integrierte Frischwasserstation vorgesehen. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem wird eine passive Kühlung über die Heizflächen möglich sein. Die Bäder / Duschbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper; mit einer Elektro-Heizpatrone. Position nach Vorgabe des Fachplaners. Die Ausführung wird entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsträgers ausgeführt. Der Einbau der geleaste / gemieteten Wärmemengenzähler erfolgt im Heizkreisverteiler nach Angabe des Fachplaners.

### Sanitäre Installation

Die Installation der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt über vertikale Steigstränge zu den Wohnungen in Edelstahl oder Kunststoff. Die horizontale Verteilung erfolgt in Kunststoff. Teilweise können Leitungen im Deckenbereich der Kellerabstellräume sichtbar verlaufen. Für die Außenanlagen sind pro Haus eine frostsichere Außenarmatur vorgesehen. Die EG-Wohnungen mit Gartennutzung erhalten jeweils eine frostsichere Außenarmatur. Im Technikraum im Untergeschoss ist ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser geplant. Die Waschmaschinenanschlüsse der Wohnungen sind jeweils in den Abstell- oder den Nassräumen der Wohneinheiten vorgesehen (siehe Planunterlagen). Im Untergeschoss wird eine Pumpenanlage für das Abwasser unter der Rückstauenebene eingebaut. Der Einbau der sichtbaren Zähler für Kalt- und Warmwasser sowie die Verbrauchserfassung erfolgt dezentral über geleaste / gemietete Kalt- und Warmwasserzähler. Diese werden in den Installationsvorwänden nach Angabe des Fachplaners positioniert.

### Sanitäre Einrichtungen

Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad, WC, Dusche etc.) ist aus den Plänen ersichtlich. Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt je nach Erfordernis an einem Vorwandmontagesystem. Grundsätzlich werden die sanitären Gegenstände in Standardfarbe weiß geliefert, die Armaturen und Accessoires in Chrom. Dem Erwerber ist bekannt, dass bei Ausführung einer Badewanne vor einem Fenster dieses nur eingeschränkt bedient werden kann. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese Art der Ausführung umgesetzt werden soll und die eingeschränkte Bedienbarkeit des Fensters akzeptiert wird.

### Bad / Duschbad

Einrichtungsgegenstände / Ausstattungsaccessoires entsprechend der Planung sowie dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog des Bauträgers.

### Küche

Untertischanschlüsse als Aufputzinstallation für Spüle, Spülmaschinenanschluss über Kombinationseckventil an der Kaltwasserleitung.

## **Lüftung**

Zum Feuchteschutz wird eine Lüftung gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners ausgeführt. Zur Nachströmung der Zuluft werden Fensterfalzlüfter und unterschrittene Innentüren vorgesehen. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist durch den Nutzer sicherzustellen. Die Tiefgarage sowie die Kellerräume im Untergeschoss werden natürlich be- und entlüftet.

## **Elektroinstallation**

Die Stromzähler der Wohnungen befinden sich im UG. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgers. Die Installation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom wird ein separater Zähler eingebaut mit jeweiligen Unterzählern für Außenbeleuchtung inkl. Treppenhaus sowie Kellerräume, Aufzug, Tiefgaragen-beleuchtung inkl. Garagentor (Roll- oder Sektionaltor). Jede Einheit erhält einen separaten Elektro-Unterverteiler mit den notwendigen Schutz- und Schaltgeräten in der Wohnung. Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist die Serie Jung AS 500, Farbe alpinweiß, vorgesehen (siehe Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog). Im Erdgeschoss wird pro Wohneinheit eine zentrale Briefkasten-, Klingeleinheit mit Sprechanlage und Kamera ausgeführt. In der Diele der Wohnungen wird jeweils eine Video-Türstation installiert. Die Rauchmelderpflicht gemäß Landesbauordnung schreibt für jedes Schlafzimmer, jedes Kinderzimmer und jeden Flur, der als Rettungsweg zum Verlassen von Wohnräumen dient, einen Rauchmelder vor. Die Ausstattung mit Rauchmeldern erfolgt auf Leasing- / Mietbasis verbunden mit einem Wartungsvertrag, der die jährliche Prüf- und Dokumentationspflicht beinhaltet. Zum Aufzugsschacht ist eine Zuleitung gemäß den Erfordernissen des Aufzugbauers herzustellen.

## **TV / Radio / Telefon**

Verlegung des Leerrohrnetzes mit Koaxialkabel für den Anschluss an die Kabelfernsehversorgung. An den vorgesehenen Anschlusspunkten in der Wohneinheit ist eine Unterputzdose vorgesehen. Die aktive Technik und die Einbauten sind durch den Käufer direkt vom Anbieter betriebsbereit installieren zu lassen. Eine Telefonanschlussdose (TAE-Dose) je Einheit wird fertig installiert. Verlegung des Rohrnetzes an dem in der Einheit vorgesehenen Punkt. Laufende Betriebskosten und einmalige Freischaltgebühren sind durch den Käufer zu tragen.

## Elektrische Ausstattung der einzelnen Räume

Die Elektroausstattung entspricht exakt den raumweisen beschriebenen Installationen und kann von Richt-linien, Normen und Empfehlungen abweichen.

### Allgemein

- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Kondensat-Trockner (ausschließlich Kondensat-Trockner!)
- 1 Klingeltaster vor Wohnungseingangstür

### Flur / Diele

- 1 Deckenauslass, Wechselschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Übergangspunkt für Telefon (TAE-Dose)
- Taster für Flurbeleuchtung pro Raamtür

### Bad / Duschbad

- 1 Lüfteranschluss (bei innenliegendem Bad / Duschbad); ggf. passives Tellerventil
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass für bauseitige Nutzung (Dauerspannung)
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

### Gäste-WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Lüfteranschluss (bei innenliegendem Gäste-WC); ggf. passives Tellerventil

### Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass, Wechselschaltung (1 x Lichtschalter Zimmertür, 1 x Lichtschalter Bett)
- 1 Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 2 Doppelsteckdosen

### Wohnen / Essen

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 Antennenanschluss
- 6 Steckdosen
- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

### Kinderzimmer / Zimmer allgemein / Arbeiten

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Antennenanschluss

### Küche

- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Elektroherdanschluss (400 V)
- 1 Backofenanschluss (230 V)
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose Umlufthaube (Ablufthaube nicht vorgesehen)

### **Keller / Abstellraum**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

### **Balkone / Terrassen**

- 1 Außensteckdose - im Erdgeschoss von innen abschaltbar
- 1 Außenleuchte von innen schaltbar; Ausführung und Position wird durch Fachplaner festgelegt

### **Treppenhaus / Keller / Tiefgarage / Außenbereiche**

Im Umfang enthalten sind die Leuchten der Keller- und Technikräume, Flure sowie der Tiefgarage. Im Treppenhaus sowie den Außenbereichen und Freiflächen sind Leuchten entsprechend den Erfordernissen vorgesehen. Fabrikat nach Festlegung durch den Bauträger.

### **Aufzug**

Bei dem Personenaufzug handelt es sich um einen maschinenraumlosen Personen-Seilzug, mit einer Tragkraft von 630 kg (8 Personen). Die Ausführung erfolgt schwellenlos, so dass auch Personen im Rollstuhl den Aufzug befahren können. Die Innenwände der Kabinen und Kabinentüren in Edelstahl, Festlegung durch den Bauträger.

### **Außenanlagen**

Die Abgrenzung des Grundstückes erfolgt mit Betonsteinen bzw. wo erforderlich mit Winkelsteinen. Die Hauszugänge werden mit Pflaster belegt. Blockstufen in Sichtbeton, Abgrenzung zur Straße mit Tiefbordsteinen. Insgesamt wird die Pflanzfläche den Geländeverhältnissen angepasst, mit Mutterboden angelegt und bepflanzt. Die Bepflanzung mit Hecken und Rasenflächen laut EG-Plan. Die erste gärtnerische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums ist im Kaufpreis enthalten und erfolgt nach den Gestaltungsvorschlägen des Bauträgers. Die Pflege obliegt der Wohneigentümergeinschaft.

### **Allgemeine Bedingungen**

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertigen Wohnungen. Grundlage dieser Beschreibung ist die Entwurfsplanung. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt. Dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Evtl. farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse, bleiben vorbehalten. Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis der DIN 18011 (Stell- und Bewegungsflächen). Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Änderungswünsche gemäß dem Ausstattungs- und Sonderwunschkatalog werden berücksichtigt, sofern der Baufortschritt nicht behindert wird und eine rechtzeitige Absprache mit dem Bauherrn erfolgt. Die Auslegung der Tiefgarage entspricht der LBO Garagenverordnung. Darüberhinausgehende Empfehlungen werden ausdrücklich nicht zugesichert.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich örtlicher Änderungen und / oder Auflagen und / oder etwaiger sonstiger technischer Änderungen, z. B. statische Veränderungen erforderlicher Stützen, Unterzüge, HLS-Veränderungen bei Leitungsführungen, Schachtmaße etc., die im Zuge der Werk- und Ausführungsplanung notwendig werden, gemäß obiger Baubeschreibung ausgeführt. Sonderwünsche können berücksichtigt werden, solange sie technisch machbar sind, den Genehmigungen und den Auflagen der Behörden nicht widersprechen und es der Baufortschritt ermöglicht. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitgehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Dies gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Da sich die entsprechenden Kellerfenster im Regelfall im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden, sind die Nutzer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften. Zur Inbetriebnahme notwendige Wartungsverträge (Aufzug) werden durch den Bauträger abgeschlossen; die Kosten der Wartung sind durch die Käufer zu tragen.

Alle angegebenen Maße sind als „Circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Die Wohn- / Nutzflächen wurden anhand der Baueingabeplanung entsprechend der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkon- und Terrassenflächen sind zu 50 % in die Wohnflächenberechnung eingegangen. Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung ist Sache der Eigentümer, ebenso die Pflege der Außenanlage, Grünanlagen, Zugangswege und Stellplätze. Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Die Kaufnebenkosten tragen die Käufer.

Edenkoben, 26. Juli 2021

## Zahlungsplan

Zahlung	Zahlungszeitpunkt
30,0 % des Kaufpreises nach	Beginn der Erdarbeiten (abzgl. Sicherheitseinbehalt 5 %)
28,0 % des Kaufpreises nach	Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmerarbeiten
12,6 % des Kaufpreises nach	Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
6,3 % des Kaufpreises für	Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten und Fassadenarbeiten
8,4 % des Kaufpreises für	die Rohinstallation der Sanitäranlagen-, Elektroanlagen der Heizungsanlage, und den Estrich
11,2 % des Kaufpreises nach	Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
3,5 % des Kaufpreises nach	vollständiger Fertigstellung (zzgl. Sicherheitseinbehalt 5 %)

## Preisliste

Wohnung	Etage	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zimmer	Kaufpreis (€)	Bemerkung	Status
A1	EG	91,74	2	404.000,00 €	<b>Inkl. ca. 92 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
A2	EG	92,93	2	419.000,00 €	<b>Inkl. ca. 156 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
A3	1. OG	94,95	2	447.000,00 €		reserviert
A4	1. OG	92,93	2	437.000,00 €		reserviert
A5	DG	180,55	4	903.000,00 €		
B1	EG	132,08	3	582.000,00 €	<b>Inkl. ca. 231 m<sup>2</sup> Garten</b>	
B2	EG	90,90	2	391.000,00 €	<b>Inkl. ca. 55 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
B3	EG	134,18	3	591.000,00 €	<b>Inkl. ca. 166 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
B4	1. OG	131,88	3	594.000,00 €		
B5	1. OG	90,10	2	406.000,00 €		reserviert
B6	1. OG	134,05	3	617.000,00 €		
B7	DG	122,68	3	577.000,00 €		reserviert
B8	DG	88,08	2	414.000,00 €		reserviert
B9	DG	124,32	3	610.000,00 €		reserviert
C1	EG	87,70	2	382.000,00 €	<b>Inkl. ca. 86 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
C2	EG	90,66	2	399.000,00 €	<b>Inkl. ca. 145 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
C3	1. OG	90,84	2	418.000,00 €		reserviert
C4	1. OG	90,43	2	416.000,00 €		reserviert
C5	DG	174,06	4	853.000,00 €		
D1	EG	124,16	3	541.000,00 €	<b>Inkl. ca. 217 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
D2	EG	83,19	2	354.000,00 €	<b>Inkl. ca. 53 m<sup>2</sup> Garten</b>	reserviert
D3	EG	123,69	3	539.000,00 €	<b>Inkl. ca. 150 m<sup>2</sup> Garten</b>	
D4	1. OG	124,16	3	553.000,00 €		
D5	1. OG	83,19	2	371.000,00 €		reserviert
D6	1. OG	124,43	3	567.000,00 €		reserviert
D7	DG	114,79	3	534.000,00 €		
D8	DG	81,24	2	378.000,00 €		reserviert
D9	DG	115,11	3	559.000,00 €		

Stellplätze	
Stellplatz Kategorie 1	16.900 €
Stellplatz Kategorie 2	18.900 €
Stellplatz Kategorie 3	20.900 €

Der Erwerb ist für den Käufer **provisionsfrei**.

### Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé und in den dazugehörigen Dateien wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Die Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustration. Die Flächenangaben der Raumgrößen sind Circa-Angaben und sind nicht verbindlich.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.