

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Bau- und Leistungsbeschreibung

Gewährleistung

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung enthaltenen Leistungen sind im Festpreis enthalten. Mehr -oder Minderleistungen können, wenn es der Bauablauf zulässt gegen Mehrkosten oder Gutschriften vereinbart werden. Eigenleistungen sind nur bei Ausbaugewerken wie z.B. Maler- oder Fliesenarbeiten oder der Einbauküche möglich. Das Gebäude nach den derzeit gültigen DIN- bzw. EN- Normen erstellt.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach Abnahme gem. BGB. Hiervon ausgenommen sind alle beweglichen und elektrischen Ausstattungsgegenstände wie z.B. der Aufzug, Einbauküchen, Beleuchtungskörper etc. sowie Anlagen, für die Wartungsverträge abzuschließen sind wie z.B. Aufzug, Pumpen, Tore usw.

Für Eigenleistungen und daraus entstehende Folgeschäden ist die Haftung ausgeschlossen.

Regieleistungen

Alle zur Ausführung des Projektes erforderlichen Leistungen wie der Bauantrag, die Bauleitung, die statische Berechnung, der Energieausweis und die dafür notwendigen Berechnungen, erforderliche Gutachten sowie alle erforderlichen Abnahmen und der Dichtigkeitsnachweis (Blower-Door-Test) werden vom Ersteller des Gebäudes geliefert, bzw. veranlasst. Die hierfür erforderlichen Zeichnungen werden nach Abschluss der Maßnahme zur Verfügung gestellt.

Alle Gebühren, Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabenordnung, Einmessungsgebühren, Hausanschlüsse etc. für die Erstinbetriebnahme sind im Festpreis enthalten.

Für die Bauzeit ist das Gebäude gegen Risiken wie Feuer, Sturm oder Wasser, einer Grundstückseigentümerhaftpflicht sowie mit einer Bauherrenhaftpflicht versichert. Diese Verträge werden von den Erwerbern/ die Hausverwaltung nach Fertigstellung übernommen.

Grundstück / Baustelle

Das Grundstück wird zum Baubeginn geräumt und hergerichtet. Die Baustelleneinrichtung inkl. Baustrom, Bauwasser, Sicherheitseinrichtungen etc. sind im Festpreis enthalten.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Erdarbeiten / Tiefbauarbeiten / Entwässerung

Abtrag, bzw. Abfuhr des Oberbodens, Baugrubenaushub - bzw. abfuhr, ggf. erforderlicher Bodenaustausch, Verfüllung der Arbeitsräume, Herstellung des Grobplanums für die Gärtnerischen Anlagen, die Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück , inkl. der Übergabeschächte für Schmutz- und Regenwasser. Herstellung der Zuwegung und Zufahrt zum Gebäude, bzw. der Tiefgarage aus Betonpflaster, 10/20/8 cm, Farbe hellgrau, Einfassung aus Betonbordsteinen bzw. Betonrückenstütze, Terrassenflächen aus Betonplatten 50 x 50 x 5 cm, Einfassung mit Rückenstütze aus Beton oder Rasenkantensteinen 25 x 50 x 5 cm.

Rohbauarbeiten (Beton- und Mauerwerk)

Tiefgarage aus wasserdichtem Stahlbeton gem. den statischen Berechnungen mit einspuriger Niederfahrt. Stahlbetondecken in allen Geschossen, ggf. mit Unterzügen oder Überzügen gem. den statischen Berechnungen.

Außenmauerwerk aus Kalksandstein, d = 17,5 bzw. 24 cm gem. Statik. Wärmedämmverbundsystem d= 18 cm gem. Energiegutachten mit geputzter Oberfläche.

Wohnungstrennwände d = 30 cm in Kalksandstein, bzw. in Beton, d = 24 cm gem. Statik und Schallschutznachweis. Alle Wände mit Oberfläche aus Kalkgipsputz.

Innenmauerwerk in den erforderlichen Wanddicken 11,5 bis 24 cm gem. Statik, nichttragende Wände mit Kalkgipsputz ggf. als Trockenbauwände.

Balkone als Kragplatten bzw. mit Stützenkonstruktion gem. Statik. Trittflächenn mit Holzbelag aus Bankirei. Im Austrittsbereich mit Stufenausbildung, ggf. mit stufenloser Ausführung gegen Aufpreis.

Treppenläufe- und Podeste aus schallentkoppelten Betonfertigteilen mit Belag.

Zimmerarbeiten/ Dachdeckungsarbeiten/ Klempnerarbeiten

Dachkonstruktion aus Nadelholz als KVH oder BSH gem. statischer Berechnung. Holzschalung mit zweilagiger Bitumeneindeckung bzw. Unterdach mit Betondachsteinen/ Tonziegeln auf Lattung und Konterlattung. Konstruktion als Walmdach mit Dachneigung ca. 8 Grad. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Das Staffelgeschoss wird in Holzrahmenbauweise mit äußerer Verkleidung aus farbbeschichteten Lärchenkanteln, alt. Kunststoffplattenverkleidungen oder Wärmeschutzverbundsystem ausgeführt. Die Innenverkleidung erfolgt mit Gipskartonplatten, gespachtelt, Teilflächen mit Grobspanplatten unterlegt.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Dachüberstände mit Profilbrettverkleidung und sichtbaren Sparren, farbbeschichtet.

Dachterrassen mit bituminöser Abdichtung, zweilagig mit ca. 140 mm Wärmedämmung und zweilagiger Dachabdichtung. Begehbare Flächen mit Holzbelag aus Bankirei, Oberfläche geriffelt. Sonstige Flächen mit Bekiesung.

Schlosserarbeiten

Treppengeländer als lackierte Stahlkonstruktion mit ober- und Untergurt, Füllung aus Stahlstäben gem. den gängigen Vorschriften mit Edelstahlhandlauf D= 42 mm.

Balkon- und Dachterrassengeländer als farbbeschichtet Stahlkonstruktion mit ober- und Untergurt, Füllung aus Stahlstäben gem. den gängigen Vorschriften mit Edelstahlhandlauf D= 42 mm. Sonstige erforderliche Absturzsicherungen in gleicher Bauart.

Einfahrtstor zur Tiefgarage mit Aluminium-Gittertor und wechselseitiger Lichtzeichanlage gem. den gängigen Vorschriften. Türen im Kellerbereich als T30 RS –Türen aus Stahlblech. Sonstige Schlosserarbeiten wie Schachtabdeckungen oder Sicherheitsgitter in handwerklicher Qualität.

Fenster / Tischlerarbeiten

Fenster: Alle Wohnungen erhalten Kunststofffenster als 5-Kammer- Konstruktion mit Dreischeiben-Isolierverglasung gem . Energiegutachten und Fensteraufteilung gem. den Ansichten, teilweise bodentief. Abweichungen aus konstruktiven Gründen bleiben vorbehalten. Die Fenster werden mit Dreh, Drehkippfunktion oder mit Festverglasung ausgeführt. Brüstungen in den Geschossen erhalten Sicherheitsglas (VSG). Die Fenster erhalten außen eine farbige Folienbeschichtung, innen weiß.

Das Haustürelement wird als Kunststoffelement oder als Aluminiumelement, sonst wie oben ausgeführt. Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage mit 8 Briefkästen und Klingelanlage und Videoüberwachung erstellt.

Innentüren: Die Wohnungseingangstüren werden als Rauchschutztür, Türblatt weiß endbehandelt ausgeführt, Türbeschlag als Edelstahl- Sicherheitsbeschlag mit Profilzylinder der Schließanlage. Türzarge aus Stahlblech, alternativ als Holzzarge. Zimmertüren als Röhrenspantürblätter, weiß endbehandelt mit Edelstahl- Drückergarnitur und Bund- bartschloss.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Estricharbeiten / Fliesenarbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen Schwimmenden Estrich gem. Schallschutzvorschrift. Kellerräume erhalten Estrich auf Trennlage, ggf. abgeglättete Sohlensausbildung mit Hartkornoberfläche.

Die Treppen und das Treppenhaus erhalten einen Oberbelag aus Feinsteinzeugfliesen, Format 30 x 60 cm, Treppenschutzkanten und passenden Sockelfliesen.

Alle Bäder, WC-Räume und Küchen und Abstellräume erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeugfliesen, Format 30 x 30 cm mit passendem Fliesensockel, bzw. aufgehender Wandfliese. Verlegung rechtwinklig, andere Verlegungsarten gegen Aufpreis. Verfugung silbergrau. Der Fliesenpreis wird mit 25,00 €/qm brutto als Verrechnungspreis angesetzt. Änderungen werden mit dem beauftragten Fliesenleger und dessen Zulieferer ausgeführt.

Bäder und WC-Räume erhalten einen keramischen Wandbelag, Format ca. 15 x 25, 20 x 25, 20 x 40 o.ä., Fliesenhöhe ca. 1,25 m, Duschbereiche ca. 2,00 m. In Kantenbereichen werden Abschlussprofile aus Edelstahl eingebaut. Die Räume werden mit entsprechender Abdichtung im Boden- und Duschbereich ausgeführt. Der Fliesenpreis wird mit 25,00 €/qm brutto als Verrechnungspreis angesetzt. Änderungen werden mit dem beauftragten Fliesenleger und dessen Zulieferer ausgeführt.

Bodengleich geflieste Duschen gegen Aufpreis und nach technischen Möglichkeiten.

Fenster mit Brüstungen erhalten Fensterbänke aus weißem Werkstein, d = 3 cm, Kanten gefast in der erforderlichen Breite.

Bodenbeläge / Parkett

Die Wohnungen erhalten in allen Aufenthaltsräumen verklebte Parkettbeläge aus geöltem oder versiegeltem Bambusmassivparkett, d = 10 mm. Fussleisten, weiß endbehandelt, h = 60 mm. Andere Beläge nach Bemusterung gegen Mehr- oder Minderpreis.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Sanitäre Installation

Die Warmwasserverteilung erfolgt- ebenso wie die Heizungsversorgung - mit Wohnungsübergabestationen mit Anschluss an die Kaltwasserversorgung. Die Rohrleitungssysteme werden in zugelassenen Kunststoff- oder Verbundrohren in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Für die Verbrauchszählung wird ein Zählplatz für Kaltwasser vorgesehen.

Badausstattung: Die Vollbäder der Drei- oder Vierzimmerwohnungen erhalten eine Badewanne aus Stahlblech, weiß, Größe 170 x 75 cm (andere Größe/ Formen / Farben gegen Aufpreis), Aufstellung im Poresta- Wannenträger. Zusätzlich wird eine Duschwanne aus Stahlblech, weiß, Größe 75 x 90 cm eingebaut. (geflieste Duscbereiche siehe Fliesenarbeiten). Die Zweizimmerwohnungen erhalten nur eine Dusche aus Stahlblech, weiß , Größe 90 x 90 cm. Badewannen und Duschen werden mit einer verchromten Aufputz- Einhebel Mischbatterie und Schlauchbrause ausgestattet. Duschen erhalten eine Duschstange.

Die WC- Anlagen erhalten ein wandhängendes Porzellan- WC mit Kunststoffstuhlsitz, Farbe weiß, mit einem Sanblock, Verkleidung mit Fliesen, geflieste Ablagemöglichkeit .

Die Waschtische werden in 65 cm Breite, WC 45 cm Breite als Markenwaschtische gem. Bemusterung ausgeführt Sie erhalten einen verchromten Einhebelmischer.

Die Küchen erhalten Warm-und Kaltwasseranschlüsse und eine Einhebelspülenarmatur.

Im Waschraum werden 8 einzelne Kaltwasseranschlüssen mit Wasserzähler für die Waschmaschinen.

Alle Abwasseranschlüsse werden mit heißwasserbeständigen Kunststoffrohren hergestellt. In Schallrelevanten Bereichen aus schallgedämmten Kunststoffrohren, alt. in SML-Rohr.

Heizungsinstallation

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die Wärmeübergabe erfolgt in den Wohnungsübergabestationen. Hier erfolgt auch die Zählung der verbrauchten Energie. Bedingt durch die Solarkollektoren kann die Warmwasserversorgung im Hochsommer ohne Heizung erfolgen.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Die Heizungsanlage ist als Gasheizung mit Brennwerttechnik mit heizungsunterstützender Solaranlage und Speichermodulen konzipiert. Die Steuerung erfolgt über den Außenfühler und entsprechende Zeit- und Temperatursteuerungen.

Die Wärmeübertragung erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen. Eine Ausführung als Fußbodenheizung bleibt vorbehalten. Bäder mit Fußbodenerwärmung über Rücklaufregelventile.

Alle Gasanlageanteile werden gem. den gängigen Vorschriften erstellt.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gängigen DIN -und VDE - Vorschriften sowie den Vorschriften des Energieversorgers erstellt.

Als Schalter-und Steckdosenprogramm wird ein deutsches Markenprogramm (z.B. Busch-Jäger, Merten , Gira o.ä.) , Farbe weiß verwendet.

Der Elektrohausanschluss wird gem. Vorgabe des Energieversorgers hergestellt. Er erhält 8 Zählerplätze für die WE und einen Allgmeinzählerplatz für die Treppenhausbeleuchtung, den Außenbereich und die SAT-Anlage.

Die Wohnungen erhalten eine Wohnungsverteilung mit entsprechend Platz für die Sicherungsautomaten, FI- Schutzschalter usw.

Das Gebäude erhält eine Klingelanlage mit Video- Überwachung und einzelnen Wohnungssprech-/ Videostellen, eine SAT- Anlage für 8 Wohnungen sowie 8 Daten-Zuleitungen zu den Wohnungen.

Das Treppenhaus erhält eine Zeitsteuerung bzw. Bewegungsdetektor, Beleuchtung mit LED- Leuchten. Der allgemeine Kellerbereich wird ebenfalls mit Bewegungsdetektoren und LED- Leuchten ausgestattet. Die Kellerabstellräume erhalten eine geschaltete LED-Leuchte sowie eine Steckdose.

Die Tiefgarage wird mit Bewegungsdetektoren und LED- Leuchten ausgestattet. Die Toranlage erhält innen einen Zugschalter, außen einen Schlüsselschalter passend zum Schließsystem sowie einen Funksender pro WE.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Wohnungsinstallation:

Terrassen / Balkone: 1 Wandauslass, 1 Steckdose, jeweils schaltbar, 1 Außenleuchte

Wohnräume: 4 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, davon 1 schaltbar, 1 Deckenauslass mit Serienschaltung, 1 Deckenauslass geschaltet (nur 3- und 4 Zimmerwhg.)
1 TV- Anschluss, 1 Telefon/Datenanschluss, (ggf. Raumtemperaturregler)

Schlafraum: 3 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, schaltbar, 1 Deckenauslass geschaltet ,1 TV- Anschluss, 1 Telefon/Datenanschluss, (ggf. Raumtemperaturregler)

Arbeiten / Kinderzimmer: 3 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, schaltbar, 1 Deckenauslass geschaltet ,1 TV- Anschluss, 1 Telefon/Datenanschluss, (ggf. Raumtemperaturregler)

Küche / Kochbereich: 4 Doppelsteckdosen , 3 Einzelsteckdosen, 1 KS- Anschluss , 1 GS- Anschluss, 1 Elt- Herdanschluss, 1 Deckenanschluss geschaltet, (ggf. Raumtemperaturregler)

Bad / WC: 1 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Wandauslass +1 Deckenauslass mit Serienschalter. Innenliegende Bäder oder WC´s mit Abluftventilator

Flure / Dielen: 1 Deckenauslass mit 3 Tasterschaltungen (WE 3 + 6 erhalten 2 Deckenauslässe

Abstellräume: 1 Deckenauslass geschaltet, 1 Steckdose

Alle Wohn-und Schlafräume erhalten Rauchmelder.

Alle Wohn-und Schlafräume sowie die Küchen erhalten feuchtigkeitsgesteuerte Einzelraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung

Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden grundiert, ggf. gespachtelt und mit Rauhfaserpapete, mittlere Körnung und weiß oder hellgetönt mit Dispersionsfarben beschichtet. Alternativ können die Flächen auch nur gespachtelt und beschichtet werden. Andere Oberflächengestaltungen nach Absprachen und Kostenangebot.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Die Wände und Decken im Staffelgeschoss werden gespachtelt, Oberfläche Q 2 und mit Raufasertapete wie oben beschrieben.

Die Kellerräume sowie die Tiefgarage erhalten einen hellen Dispersionsanstrich. Teilflächen werden mit Dämmstoffplatten verkleidet.

Aufzugsanlage

Das Gebäude erhält eine Aufzugsanlage mit den Haltestellen im Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, dem 1. Obergeschoss und im Staffelgeschoss. Ein entsprechender Wartungsvertrag wird mit dem Ersteller der Anlage geschlossen und mit übergeben.

Einbauküchen

Die Wohnungen erhalten eine Einbauküchenzeile mit 3,60 m Länge, ausgestattet mit einem Hochschrank mit Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld, 4-flammig, Dunstabzugshaube für Umluft (Elektrische Geräte Deutsche Markenfabrikate) , Unter- und Oberschränken, Oberfläche in heller Kunststoffoberfläche, Arbeitsplatte, B = 60 cm in hellen Designfarben nach Wahl , Sockelverkleidungen und Vinyl- Rückwandverkleidungen.

Außenanlagen

Soweit nicht in den Außenanlagen schon beschrieben, werden die Zuwegung zum Gebäude sowie die Zufahrt zu den 5 Parkplätzen und der Tiefgarage wird mit Betonpflaster 10 x 20 x 8 cm einschl. Unterbau hergestellt. Die Freiflächen werden mit Rasen angelegt. In den Terrassenbereichen werden Abpflanzungen aus Heckengewächsen wie Buche, Lorbeer o.ä. vorgenommen.

Im Eingangsbereich werden 4 Fahrradstellplätze errichtet. Im Zufahrtsbereich wird eine Stellfläche für Mülltonnen errichtet.

Die Zuwegungen bzw. Zufahrten erhalten soweit erforderlich eine entsprechende Außenbeleuchtung mit Licht- und Bewegungssteuerung.

Hausanschlüsse

Das Gebäude erhält von den öffentlichen Versorgern Hausanschlüsse für Elektro, Wasser und Gas sowie Telekommunikation. Die Regen- und Schmutzwasserleitungen werden bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze geführt und an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Etwaige Anschlussbeträge sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de

Wohnanlage Lohstraße 52, 23617 Stockelsdorf

Schlussbemerkungen

Das Allgemeineigentum sowie die Außenanlagen wird nach Fertigstellung von einem Gutachter abgenommen. Die Abnahme wird von den Erwerbern anerkannt.

Die Material- und Farbgestaltung, soweit sie nicht hier festgelegt liegt im Entscheidungsbereich des Verkäufers.

Sonderwünsche sind rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor der Ausführung mitzuteilen bzw., gegen Kostenangebot zu beauftragen.

Sollte es Auflagen von Behörden, Versorgungsträgern geben, die einzelne Leistungen verändern, aber keinen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild, die technische Beschreibung oder den Wert der Wohnung haben, werden diese vom Erwerber angenommen.

Gibt es Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung so hat die Baubeschreibung Vorrang.

Kleinere Haar- oder Setzungsrisse, Risse zwischen verschiedenen Materialien (z. B. Dach und Wand) usw. können auftreten und stellen keine Mängel dar. Die Versiegelungen zwischen Wand und Bodenfliesen oder zwischen Wand und Verkleidungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Außer der oben beschriebenen Küchenzeile sind die dargestellten Möblierungen kein Vertragsbestandteil.

Werden vom Erwerber Eigenleistungen ausgeführt (gemäß gesonderter Vereinbarung), so dürfen diese den geplanten Bauablauf nicht behindern.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung wird hiermit anerkannt:

.....
Ort, Datum / Erwerber

.....
Ort, Datum/ **HIB** GbR



Hanseatisches Immobilien Bureau GbR
Wakenitzstraße 53 23564 Lübeck

Telefon: +49 (0) 451 20 21 93 90
Mobil: +49 (0) 176 62 13 64 79
Mail: info@hib-luebeck.de
Web: www.hib-luebeck.de