



Schuppe GmbH, Robert-Bosch-Str. 41, 69190 Walldorf
info@schuppe-gmbh.de | 06227 813460

rechte Wohnung



NEUBAU: MODERNE WOHNUNG
OBERE GRABENSTRASSE 17, 69190 WALLDORF



Generiert mit KI



Generiert mit KI

WILLKOMMEN IN IHRER TRAUMWOHNUNG!

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

In bester Lage in Walldorf entsteht ein modernes Wohn- und Geschäftshaus, das zeitlose Architektur mit hochwertiger Bauqualität verbindet. Das Gebäude fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein und schafft attraktive Lebensräume für unterschiedliche Ansprüche.

Die angebotene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen schönen Blick ins Grüne. Hochwertiges Fischgrätparkett verleiht den Räumen eine besondere Eleganz und sorgt für ein stilvolles Wohnambiente.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss befinden sich moderne Arztpraxen, die das Gebäude sinnvoll ergänzen. Eine weitere Wohnung befindet sich im gegenüberliegenden..

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, flexibler Gestaltungsmöglichkeit und attraktiver Lage macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.



INHALTSVERZEICHNIS

Immobilienbeschreibung.....	2
Standortbeschreibung.....	4
Haftungsausschluss.....	5
Ausstattungsmerkmale.....	6
Grundriss.....	7
Stellplätze & Kellergeschoss.....	8
Impressionen mit Kl.....	9
Impressionen mit Kl.....	10
Impressionen mit Kl.....	11
Impressionen mit Kl.....	12
Weitere Impressionen.....	13
Bau- & Ausstattungsbeschreibung Wohnungen DG.....	14
Teil A: Allgemeine Vorbemerkungen.....	14
1. Grundlagen.....	14
2. Energiekonzept.....	14
Teil B: Baubeschreibung.....	14
1. Rohbau.....	14
2. Dachdeckerarbeiten.....	16
3. Heizungsinstallation.....	16
4. Sanitäre Installation.....	17
5. Lüftung.....	18
6. Elektroinstallation.....	19
7. Fensterarbeiten.....	21
8. Estricharbeiten.....	21
9. Innenputz- und Trockenbauarbeiten.....	22
10. Schreiner- und Türenarbeiten.....	22
11. Fliesenarbeiten.....	22
12. Malerarbeiten.....	23
13. Bodenbelag.....	24
14. Fassade / Wärmedämmung.....	24
15. Schlosserarbeiten / Stahlbau.....	24
16. Außenanlage.....	24
Teil C: Sonstiges.....	25
1. Allgemeine Hinweise und Bestimmungen.....	25
2. Leistungsabgrenzung/ Hinweise.....	26

STANDORTBESCHREIBUNG

Walldorf verbindet hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Dank der günstigen Lage am Schnittpunkt der Autobahnen A5 und A6 sind die Städte Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem starken Wirtschaftsstandort mit renommierten Unternehmen wie SAP und Heidelberger Druckmaschinen direkt vor Ort.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sorgen für kurze Wege und ein komfortables Wohnumfeld. Zu den beliebten Freizeiteinrichtungen zählen unter anderem der AQWA Bäder- und Saunapark, das Freibad sowie zahlreiche Vereinsangebote.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Wiesloch-Walldorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Verbindungen in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Kombination aus verkehrsberuhigten Wohngebieten, nahegelegenen Bildungsstätten, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsflächen macht Walldorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

LEBEN IN WALLDORF



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den Informationen des Bauträgers. Sie dienen ausschließlich einer ersten Information und stellen keine Beschaffenheitsgarantie dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

In Grundrissen, Visualisierungen und Darstellungen eingezeichnete Möblierungen sowie Gestaltungen der Außenanlagen dienen lediglich als Einrichtungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs oder Kaufgegenstandes.

HINWEIS

Die dargestellten Einrichtungsbilder wurden – sofern entsprechend gekennzeichnet – mithilfe künstlicher Intelligenz auf Basis tatsächlicher Aufnahmen aus der Bauphase erstellt. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten und vermitteln einen ersten Eindruck der Räumlichkeiten. Abweichungen hinsichtlich Ausführung, Proportionen, Materialien, Farben und Ausstattung sind möglich. Die Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu. Sämtliche abgebildeten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Dekorationen sind nicht Bestandteil des Kaufobjekts.

Bezug Ende Juli 2026

4 Zimmer
ca. 133,65 m² Nutzfläche



HAUS-1 ANSICHT-NORD M 1/100

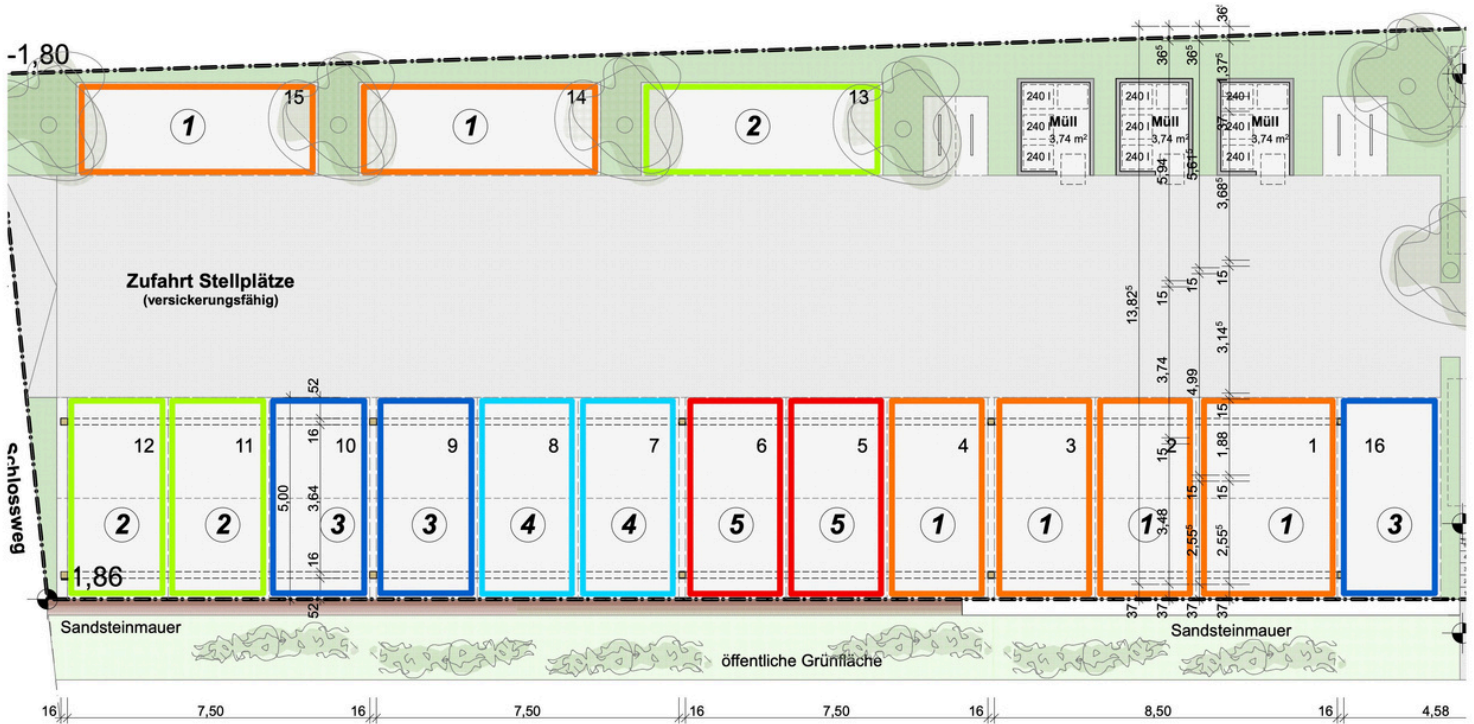
AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Baujahr 2025
- PV-Anlage
- hohe Decken
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage in 3 Räumen
- Aufzug im Haus-Treppenhaus
- Erhöhter Schallschutz
- "Kind 2" + "Bad" optional nutzbar für zB Pflegeperson durch zusätzliche Tür in Flur 1
- Elektrische Jalousien
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Küche-/Wohn- & Essbereich
- 1 Abstellraum
- 2 Loggien
- 2 Carports (Nr 5+6)
- 1 privater Kellerraum (Nr. 4)
+ 2 geteilte Kellerräume

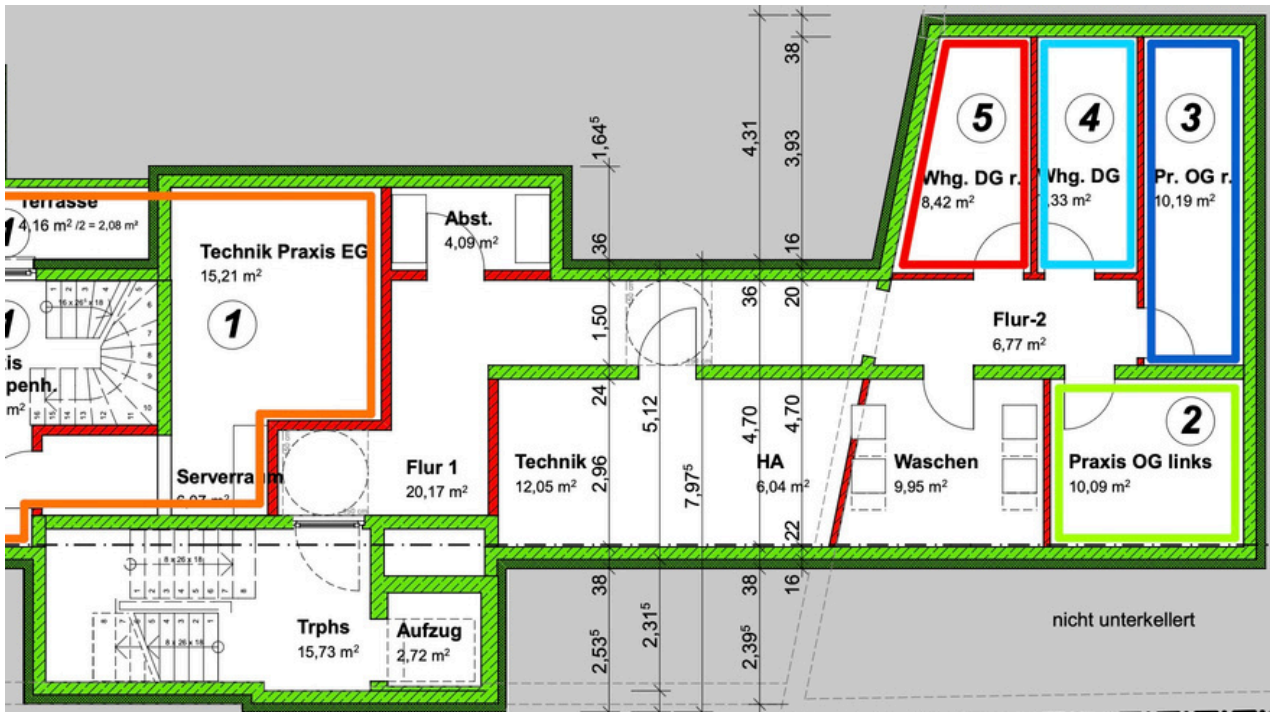
840.000,00€
inkl. 2 Carports
(o. zus. Käuferprovision)



HAUS-2 ANSICHT-SÜD M 1/100



STELLPLÄTZE (Nr. 5+6 für diese Wohnung)



KELLERGESCHOSS (Nr. 4 für diese Wohnung + "Waschen" & "HA" gemeinschaftlich nutzbar)



SCHLAFZIMMER "KIND 2"



Generiert mit KI

IMPRESSIONEN MIT KI



SCHLAFZIMMER "KIND 1"



Generiert mit KI



SCHLAFZIMMER "SCHLAFEN"

IMPRESSIONEN MIT KI



BAD "DU / WC"



KÜCHBEREICH IN "WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN"

IMPRESSIONEN MIT KI



ESS- & WOHNBEREICH IN "WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN"



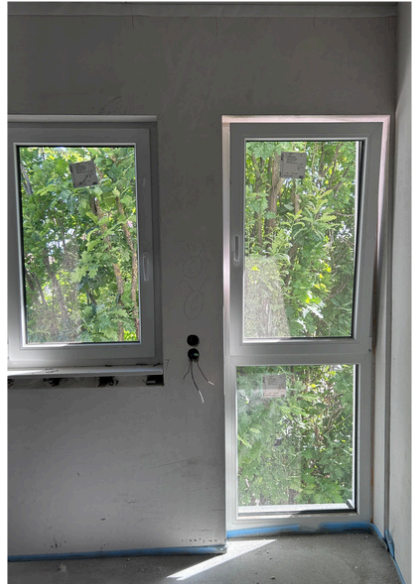
EINGANGSBEREICH "FLUR 4"

IMPRESSIONEN MIT KI



ABSTELLKAMMER

WEITERE IMPRESSIONEN



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN DG

TEIL A: ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1. GRUNDLAGEN

Die Ausführung erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik. Maßgebend sind die anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Regeln nach Fertigstellung der erbrachten Arbeiten ändern sollten. Spätere Änderungen dieser Regeln bis zum Zeitpunkt der Abnahme müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder der Beurkundung des Vertrages zuverlässig vorhersehbar waren. Vorrangig gelten jedoch die Bestimmungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Diese Bestimmungen gelten natürlich auch für das Energiekonzept und den Schallschutz.

Keine in dieser Baubeschreibung enthaltene Bestimmung ist im Sinne einer Garantie zu verstehen.

Sämtliche Planungsleistungen zur vollständigen Errichtung des Kaufgegenstandes sind Vertragsbestandteil. Planungsänderungen für Sonderwünsche sind hiervon nicht erfasst und gesondert zu vergüten.

2. ENERGIEKONZEPT

Um eine nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauchs und niedrige Betriebskosten zu erreichen, wird das Gebäude nach dem GEG 2023 Abschnitt 8 geplant und ausgeführt.

TEIL B: BAUBESCHREIBUNG

1. ROHBAU

Der Rohbau wird in solider Massivbaukonstruktion in Stahlbeton und in Kalksandstein – je nach statischem Erfordernis – erstellt.

Gründung

Die Gründung wird nach den Angaben des Baugrundgutachters und Tragwerksplaners als bewehrte Bodenplatte ausgeführt.

Bodenplatte

Die Bodenplatte wird laut statischer Berechnung hergestellt.

Außenwände – Keller

Betonaußenwände.

Außenwände – Wohngeschosse

Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz in unterschiedlichen Wandstärken, in Teilbereichen ergänzt durch Stahlbetonstützen, hergestellt. Aus statischen Gründen können Teilbereiche der Außenwände auch in Stahlbeton hergestellt werden, je nach statischer Berechnung.

Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände zwischen den einzelnen Wohnungen werden in KSV oder als Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis und nach den Schallschutzanforderungen ausgeführt. Der Schallschutz erfüllt die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach Beiblatt 2 zur DIN 4109. Nach Berechnung des Schallschutznachweises können die Einzelwerte der Wohnungstrennwände und der Decke ergänzt werden.

Trennwände Treppenhaus

Die Trennwände zum gemeinschaftlichen Treppenhaus werden in Kalksandstein-Massivwänden oder als Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis und nach den Schallschutzanforderungen ausgeführt.

Innenwände

Die Ausführung der tragenden Innenwände erfolgt in unterschiedlichen Wandstärken nach statischem Erfordernis als KSL-Mauerwerk oder als Stahlbetonwand, in Teilbereichen ergänzt durch Stahlbetonstützen.

Für die Innenwände innerhalb der einzelnen Wohnungen bestehen keine Schallschutzanforderungen.

Decken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetonhalbfertigteildecken mit Aufbeton, Bemessung nach statischem Erfordernis, und nach den Schallschutzanforderungen ausgeführt.

Die fertigen Wohnungstrenndecken einschließlich Fußbodenaufbau erfüllen die Anforderungen des Schallschutzes nach Beiblatt 2 zur DIN 4109.

Treppen und Podeste

Die Treppen und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile nach statischem Erfordernis ausgeführt. Die schalltechnische Trennung dieser Bauteile wird mit schalltechnischen Entkopplungselementen z. B. der Firma Schöck o. gleichwertig nach technischen Erfordernissen hergestellt.

Feuchtigkeitsisolierung

Die notwendigen Abdichtungsmaßnahmen erfolgen nach den technischen u. baurechtlichen Erfordernissen.

Kanalisation

Die unterirdischen Entwässerungsleitungen und die Leitungsrohre im Bereich der Untergeschosse werden nach Angabe des Planers dimensioniert. Die Entwässerungsleitungen werden nach den baurechtlichen Auflagen der erteilten Entwässerungsgenehmigung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (Versickerung). Das Regenwasser wird in Versickerungsrigolen geleitet.

2. DACHDECKERARBEITEN

Die Dachflächen werden als Pultdächer hergestellt, wobei die Decken über den DG-Wohnungen als Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung hergestellt werden. Auf die Sparren wird ein sommerlicher Wärmeschutz mittels einer Holzwoollplatte angebracht. Darauf folgt, die Hinterlüftung und die Außenschale (Änderungen vorbehalten).

Dachabdichtung Flachdach/ Dachterrassen

Der Rohbau wird in solider Massivbaukonstruktion in Stahlbeton und in Kalksandstein – je nach statischem Erfordernis – erstellt.

Belag Balkon / Loggia

Der Oberflächenbelag der Balkone wird aus Terrassendielen-WPC hergestellt.

Fahrstuhl

Ein Fahrstuhl von UG bis zum DG wird eingebaut.

3. HEIZUNGSINSTALLATION

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung, Leistung entsprechend Heizlastberechnung, Warmwasserspeicher nach Wärmebedarf Heizungsrohre in C-Stahl-, in Kupfer-, Kunststoff- oder Metallverbundrohr, Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung. Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen, Bäder und Gäste-WCs (sofern eine Dusche vorgesehen ist) erhalten eine Fußbodenheizung über Einzelraumregler temperaturgeführt. (Änderungen vorbehalten)

Heizflächen

In allen Wohnräumen der Wohnungen – mit Ausnahme der Flure, des WCs und eventueller Abstellräume, wird eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat verlegt. Die Heizungsrohre aus Kunststoff (Polyethylen) werden auf einer Systemmatte auf der Wärmedämmung fixiert. Am Aufstellort des Fußbodenheizungsverteilers (z. B. im Abstellraum) ist eine Regulierung der Raumtemperatur, bedingt durch die Abwärme der hier zusammengeführten Heizkreise, nicht möglich.

Bad und Duschbad werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermi, Modell Basic 50 oder gleichwertig, Farbe weiß, ggf. mit Elektroheizpatrone, ausgestattet. (Änderungen vorbehalten)

HINWEIS:

Bedingt durch den niedrigen Heizwärmebedarf ist zur Beheizung – im Vergleich zu einem konventionell errichteten Gebäude – eine wesentlich geringere Dichte der im Estrich verlegten Heizleitungen erforderlich. Auch kann die Fußbodenheizung mit niedrigeren Vorlauftemperaturen betrieben werden. Die Wärmeabstrahlung der Fußbodenheizung ist dadurch wesentlich geringer und die Oberflächentemperatur der beheizten Bodenflächen erheblich niedriger als bei Fußbodenheizungen in konventionell errichteten Gebäuden.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch Durchlauferhitzer je Wohnung, wodurch die Legionellenbildung verhindert wird.

Verbrauchskostenabrechnung

Die Verbrauchskostenabrechnung der Heizkosten erfolgt über einen Wärmemengenzähler je Wohnung. Die Verbrauchsdaten des Wärmemengenzählers werden per Funk übertragen und können ausschließlich an öffentlich zugänglichen Orten eines Hauses abgelesen werden. Da die Wärmemengenzähler hinsichtlich der Eichung regelmäßig ausgetauscht werden müssen, werden diese für die Eigentümer beim Heizkosten - Abrechnungsunternehmen angemietet. Die anfallenden Zähler-mietkosten werden zusammen mit den Heizkostenabrechnungen abgerechnet. Die Lage und Positionierung des Unterverteilers wird durch die Bauleitung noch geplant. Die Größe des Unterverteilers richtet sich nach der beheizten Fläche (ca. B x H = 70 x 50 cm) und kann ggf. geringen Einfluss auf die Möblierung (z.B. Abstellraum) haben.
Hausverwaltung Venghaus Walldorf.

4. SANITÄRE INSTALLATION

Es wird ein Anschluss für Trinkwasser und Abwasser an den öffentlichen Ver- und Entsorger erstellt. Die Entwässerung des Oberflächenwassers wird durch entsprechende unterirdische Leitungen in die Versickerungsanlage abgeleitet. Das Schmutzwasser (Abwasser) wird über das Kellergeschoss abgeführt. (Änderungen vorbehalten)

Versorgungsleitungen

Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoffrohr ausgeführt; Wasseruhr, Schmutzfilter, Druckminderer nach technischem Erfordernis. In den Kellerräumen liegen sämtliche Leitungen sichtbar, entsprechend der noch zu erstellenden technischen Planung vor der Wand bzw. unter der Decke ohne weitere Verkleidung. Sämtliche Warmwasserleitungen werden mit Mineralfasermatten oder -schalen mit entsprechender Ummantelung gedämmt. Die Kaltwasserleitungen erhalten eine Schwitzwasserdämmung. (Änderungen vorbehalten)

Entwässerung

Die Abwasserleitungen werden nach Festlegung durch die Bauleitung in schallgedämmtem Kunststoffrohr oder SML-Gussrohr ausgeführt.

Die Objektabflussleitungen der sanitären Gegenstände sowie die Strangentlüftung werden in PVC-Rohren ausgeführt. (Änderungen vorbehalten)

Ausstattung

Alle Sanitärobjekte werden einschließlich der technisch erforderlichen Armaturen, Eckventile, Anschlüsse, Montagegerüste etc. nutzungsfertig installiert. Vorsatzschalen und Vormauerungen zur Verkleidung von Tragegerüsten, Spülkästen, Versorgungsleitungen etc., welche vor der Wand installiert werden, sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen können nach Bemusterung ausgesucht werden.

Duschen werden nach der Festlegung durch die Bauleitung bodengleich gefliest. Die Anordnung erfolgt nach technischem und baurechtlichem Erfordernis sowie den Gestaltungsvorgaben der Bauleitung.

Die Waschmaschinen- und Trockner- Standorte sind nach Vorgabe der Bauleitung im Keller geplant. Entlüftungsöffnungen für Abluft-Wäschetrockner sind nicht vorgesehen. Es ist ausschließlich das Aufstellen eines Kondensations-Wäschetrockners möglich.

In den Küchen befindet sich eine Anschlussmöglichkeit für Spülbecken (Warm- und Kaltwasseranschluss) und eine Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler (WAS-Ventil an Kaltwasser-Eckventil).

Bad:

- IS Waschtisch Extra, 800x450x150mm, weiß
- 1 GROHE Einhebelmischer Essence 241791, Push-open Ablaufgarnitur, S-Size chrom
- Wand-WC Blend Curve RIMLS, weiß ideal Standard
- WC-Sitz Blend Curve Softclosing 360x455x35mm, weiß ideal Standard
- LF Einbau-Badewanne Pro 800x1800x450mm Stahl inkl. Schallschutz, weiß
- GROHE Einhand-AP-Badebatterie Essence verchromt
- GROHE Einhand-AP-Brausebatterie Essence verchromt
- Ab- und Überlaufgarnitur als Excentergarnitur (Änderungen vorbehalten)
- Dusche 90 x 90 cm ebenerdig mit Rinne und Glas-Duschwand
- GROHE Einhand-AP-Brausebatterie Essence verchromt

Duschbad:

- IS Waschtisch Extra, 800x450x150mm, weiß
- 1 GROHE Einhebelmischer Essence 241791, Push-open Ablaufgarnitur, S-Size chrom
- Wand-WC Blend Curve RIMLS, weiß ideal Standard
- WC-Sitz Blend Curve Softclosing 360x455x35mm, weiß ideal Standard
- Dusche 90 x 90 cm ebenerdig mit Rinne und mit Glas-Duschwand
- GROHE Einhand-AP-Brausebatterie Essence verchromt

Gäste-WC:

- IS Waschtisch Extra, 600x450x150mm, weiß
- 1 GROHE Einhebelmischer Essence 241791, Push-open Ablaufgarnitur, S-Size chrom
- Wand-WC Blend Curve RIMLS, weiß ideal Standard
- WC-Sitz Blend Curve Softclosing 360x455x35mm, weiß ideal Standard

Verbrauchskostenabrechnung

Die Verbrauchskostenabrechnung der Wasserkosten erfolgt über Warm- und Kaltwasserzähler je Wohnung. Die Verbrauchsdaten des Wasserzählers werden per Funk übertragen und können ausschließlich an öffentlich zugänglichen Orten eines Hauses abgelesen werden. Da die Wasserzähler hinsichtlich der Eichung regelmäßig ausgetauscht werden müssen, werden diese für die Eigentümer beim Abrechnungsunternehmen angemietet. Die anfallenden Zählermietkosten werden zusammen mit den Nebenkostenabrechnungen abgerechnet. Die Lage und Position innerhalb der Wohnung wird durch die Bauleitung/ Fachplaner angegeben.

5. LÜFTUNG

Entlüftung Küche

Systembedingt erhalten die Küchen keine Rohrdurchführungsöffnung in der Außenwand zum Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb. Es wird der Einbau von Umluftgeräten empfohlen.

Entlüftung Kellerräume

Innenliegende Nebenräume in den beiden Untergeschossen werden mechanisch entlüftet.

6. ELEKTROINSTALLATION

Das Gebäude erhält eine Niederspannungseinspeisung aus dem öffentlichen Netz des Energieversorgungsunternehmens auf eine Hausanschluss-Hauptverteilung. Die Zähler sind im Technikraum zentral untergebracht. Die technische Ausstattung entspricht in Material und Verarbeitung den VDE-Vorschriften. Alle Kellerräume – soweit vorhanden – erhalten Aufputzinstallationen.

Anschluss an das vorhandene Breitbandkabelnetz wird durch die Hausverwaltung beantragt und ist nicht in der Pauschale enthalten.

Die Schalter, Taster und Steckdosen der Unterputz-Installation werden von deutschen Markenfabrikaten (Busch-Jäger, Gira, Merten, Jung o.ä.) – Standardfarbe weiß – verwendet. Die Markenauswahl wird durch die Bauleitung getroffen.

Jede Wohneinheit erhält eine Sprechanlage, Wandsprechstelle mit Türöffnertaste im Bereich des Empfangs oder der Diele; das Fabrikat wird durch die Bauleitung, in Zusammenhang mit der weiteren Haustechnik definiert.

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner sind in einem separaten Waschräum im KG geplant.

Nachträgliche Elektro-Zusatzleitungen an Betonaußenwänden können aus statischen Gründen nicht realisiert werden. Die Planung erfolgt durch den Elektriker.

Elektroausstattung

Die Ausstattung bezieht sich immer auf die im Verkaufsplan bzw. der Teilungserklärung ersichtlichen Räume der jeweiligen Wohnung. Anzahl und Ausstattung nicht vorhandener Räume bleiben unberücksichtigt.

In jedem Wohnraum gibt es einen Kat 7 Anschluss.

Wohnungen

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenbrennstellen mit Serienschalter
- 9 Steckdosen, davon 3 Doppelsteckdosen
- 1 Radio- und TV-Anschluss
- 1 Telefondose

Schlafen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Radio- und TV-Anschluss

Zimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Radio- und TV-Anschluss

Flur:

- je 1 Brennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Klingel- und Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und Etagenruftaster vor der Wohnungstür

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 2 Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Doppelsteckdose für Anschluss Kühlschrank
- 1 Steckdose für Anschluss Mikrowellenherd
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Badezimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über Spiegel
- 2 Steckdosen

Abstellraum (falls vorh.):

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose als Arbeitssteckdosen

Duschbad:

- 1 Wandauslass über Waschbecken mit Ausschalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über Spiegel
- 2 Steckdosen

Gäste WC:

- 1 Wandauslass über Waschbecken mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über Spiegel
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter

Garderobe:

- 1 Deckenbrennstelle mit Serienschalter

Sonstiges:

Loggia/Terrasse/Balkon (falls vorh.):

- 1 wasserdichte Steckdose mit Ausschalter innen
- 1 Wandauslass mit Ausschalter innen
- 1 einheitliche Außenleuchte

Kellerabstellraum:

- 1 Wandleuchte mit Ausschalter an der Tür
- 1 Steckdose unter Schalter

Hinweis:

Weitere Elektroinstallationen sind nach Maßgabe des Kaufvertrages als Sonderwunsch möglich.

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Leistungsumfang.

Elektroinstallation Gemeinschaftsbereiche

In den Untergeschossen wird die Installation auf Putz ausgeführt. Die Beleuchtung der Allgemeinbereiche wird teilweise über Taster, Schalter oder Bewegungsmelder gesteuert. In allen Kellerräumen und Kellerfluren werden Schiffsarmatur- bzw. Langfeldleuchten installiert. Die Kellerabstellräume erhalten eine Gemeinschaftsbeleuchtung nach Festlegung durch die Bauleitung mit Schalter- oder Bewegungsmelder und Deckenleuchten im technisch und baurechtlich erforderlichen Umfang sowie eine im Gemeinschaftsbereich installierte Steckdose zu Reinigungszwecken.

Die Treppenhäuser und Eingangsbereiche werden mit Taster Schaltung und Treppenhaus - Zeitschaltern ausgestattet - eventuell kann nach Festlegung durch die Bauleitung in Teilbereichen auch die Steuerung über Bewegungsmelder ausgeführt werden. Das Design und die Anordnung der Beleuchtungskörper in den Treppenhäusern und Eingangsbereichen werden hinsichtlich der architektonischen Gesamtgestaltung von der Bauleitung geplant. Eine PV-Anlage wird auf dem Hausdach und dem Carportdach installiert.

7. FENSTERARBEITEN

Sämtliche senkrecht stehenden Fenster werden aus Kunststoff - Fensterprofilen, 3-fach isolierverglast hergestellt. Innen weiß, außen Farbe anthrazit. Die Anordnung der Fenster ist im Einzelnen aus den Grundriss- bzw. Außenansichtsplänen zu entnehmen. Gestaltung, Farbe und konstruktive Details werden von der Bauleitung festgelegt.

Fenster

Grundsätzlich erhält jeder Raum mindestens einen Drehkipp-Beschlag an den Fenster- oder Oberlichtern. Die Öffnungsrichtung sowie die Fensterbanktiefe werden durch die Bauleitung festgelegt. Bei mehrflügeligen Fenstern wird ein Flügel mit einem Drehkipp-Beschlag ausgestattet, die anderen Flügel mit einem Drehbeschlag oder als Festverglasung.

Verschattung

Es werden Jalousien eingebaut. Die Bedienung wird teilweise über einen Elektromotor gesteuert. Die Farbe der Lamellen wird anthrazit. Dachfenster ausgenommen.

Fensterbänke

Außen: Aluminium

Innen: Helopal Linea150M oder ähnlich. wandbündig

8. ESTRICHARBEITEN

Der Estrich wird schwimmend verlegt, Ausführung in Anhydritestrich bzw. Calciumsulfatestrich. Fugenausbildungen, z.B. an Türen oder in Teilflächen werden durch die Bauleitung noch geplant. Diese Fugen müssen dann auch im Bodenbelag ausgeführt werden. Im Kellergeschoss ein Zementestrich eingebaut.

Wohnbereich

Der Anhydritestrich wird mit Wärmedämmung und nach Festlegung des noch zu erstellenden Schallschutzgutachtens mit Trittschalldämmung ausgeführt. Zur Fixierung der Leitungen der Fußbodenheizung wird eine spezielle Befestigungsmatte auf der Wärmedämmung verlegt.

Kellerraum

Der Estrichbelag wird gestrichen.

9. INNENPUTZ- UND TROCKENBAUARBEITEN

Gemäß der Rohbaubeschreibung werden Außenwände, Innenwände und Decken aus unterschiedlichen Materialien hergestellt. Daher wird je nach Material zwischen Spachteln und Verputzen unterschieden.

Innenputz

Alle gemauerten Wände werden grundsätzlich mit Maschinengipsputz verputzt. Die Wand- und Deckenoberflächen der Nebenräume werden nicht verputzt bzw. gespachtelt.

10. SCHREINER- UND TÜRENARBEITEN

Alle Türen werden als Weißlacktüren hergestellt. Sämtliche Türen haben eine lichte Durchgangshöhe standardmäßig von 2,10 m. Zur Ausführung kommen deutsche Markenfabrikate (Wirus, Ringo, Herholz o. ä.). Die Markenauswahl erfolgt nach Festlegung durch die Bauleitung.

Raumabschlusstüren

Als Zimmertüren werden Holz-Türelemente eingebaut. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl in L-Form, genauso wie die Abdeckrosetten für Drückergarnitur und Schloss. Die Türzarge ist mit gleicher Oberfläche hergestellt wie das Türblatt und hat eine 3-seitig umlaufende Gummidichtung.

Um eine ausreichende Luftzirkulation zu ermöglichen, sind zwischen Türblatt und Bodenbelag Lüftungsschlitze vorgesehen.

Wohnungsabschlusstüren

Holztüren (einflügelig), bestehend aus Türblatt als Vollspantür mit Schalldämmeinlage, Spion und Futter, Drückergarnitur und Profilzylinder. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Sicherheits-Dreifachverriegelung. Die Wohnungsabschlusstüren erhalten zum besseren Schallschutz eine absenkbare Bodendichtung (auch „Schallex“ genannt).

11. FLIESENARBEITEN

Bad, Duschbad, WC, Abstell-/Wäscherraum und Küche erhalten einen Bodenbelag aus keramischen Fliesen. An den Wänden kommen keramische Fliesen im Bad, Duschbad und WC zur Ausführung. Es werden großformatige Fliesen (30 x 60 cm) namhafter Markenhersteller eingebaut. Farbe und Design können vom Käufer aus einer Reihe unterschiedlicher vom Verkäufer vorgelegter Muster ausgewählt werden. Falls der Erwerber andere Fliesen wünscht, werden € 30,- inklusive Mehrwertsteuer (Listenpreis) für die Fliesen je Quadratmeter verrechnet inklusive Mehrwertsteuer.

Wandfliesen

Die Wandflächen im Bad und Gäste-WC werden in unterschiedlichem Umfang mit Fliesen belegt. Im Spritzwasserbereich der Dusche werden die Wandflächen raumhoch mit Fliesen belegt. Im Bereich des Waschbeckens, WC und der Badewanne bis zur Höhe der Vorsatzschalen/Vormauerungen (ca. 1,20 - 1,30 m hoch). An den übrigen Wandflächen schließt der Bodenbelag mit Sockelfliesen ab. Der Einbau von Fliesenabschluss- oder Eckschienen ist nicht vorgesehen.

Bodenfliesen

In den Räumen Bad, Duschbad, WC, Abstell-/Wäscherraum und Küche werden Bodenfliesen nach den Festlegungen unter vorgenannter Ziffer 11.0 verlegt. In Bereichen, an denen keine gefliesten Wände an den Bodenbelag anschließen, werden Sockelfliesen passend zum Bodenbelag verlegt.

Gemeinschaftsbereiche, Treppenhäuser

Die Treppenläufe erhalten einen Stufenbelag aus Feinsteinzeug / Fliesen vom Sockelgeschoss bis zur höchst gelegenen Wohnetage. Die Treppenpodeste, Eingänge und Flurflächen erhalten ebenfalls einen Belag aus Feinsteinzeug / Fliesen.

Silikonfugen

Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und aus der Gewährleistung ausgenommen.

12. MALERARBEITEN

Wohnungen

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden, mit Ausnahme der Fliesenflächen in WC und Bädern, mit einem Malervlies versehen und weiß gestrichen.

Die Stahlbauteile im Innenbereich werden grundiert und mit einem zweifachen Farbanstrich versehen.

Die im Gebäude einzubauenden Holzteile erhalten nach Festlegung durch die Bauleitung eine fertige Oberfläche mit Holzfurnier oder einen deckenden Farbanstrich.

Gemeinschaftsbereiche, Treppenhäuser

Die Gestaltung der Eingangsbereiche und der Treppenhäuser erfolgt nach dem noch zu erstellenden Gestaltungskonzept der Bauleitung.

Kellerräume

Im Bereich der Keller- und Nebenräume werden die Wand- und Deckenflächen weiß gestrichen.

Außenbereiche

Die Stahlteile im Außenbereich werden gegen Korrosion durch Verzinkung geschützt und erhalten zusätzlich noch einen Farbanstrich. Alle der Witterung ausgesetzten Holzteile erhalten gemäß Vorschrift einen Schutzanstrich.

Die Farben werden im Rahmen der Gesamtgestaltung durch die Bauleitung noch definiert.

13. BODENBELAG

In den Wohnungen ist als Bodenbelag Fischgrätparkett vorgesehen, nach Mustervorlage durch den Verkäufer einschließlich weißen Kunststoffleisten.

14. FASSADE / WÄRMEDÄMMUNG

Material, Art der Ausführung und Farbgebung der Fassade werden durch die Bauleitung festgelegt und können von der Darstellung in den Verkaufsplänen oder in den der vorliegenden Urkunde beigefügten Vertragsplänen abweichen.

Der Dämmstandard entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung GEG 2023

15. SCHLOSSERARBEITEN / STAHLBAU

Sämtliche Stahlbauteile werden nach noch zu erstellenden gestalterischen Vorgaben durch die Bauleitung unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung und statischen Erfordernisse, als Stabstahl-Konstruktion hergestellt. Stahlteile im Außenbereich und in den Treppenhäusern erhalten eine Farbbeschichtung.

Treppengeländer

Die Treppengeländer der innenliegenden Treppenhäuser bestehen aus Edelstahlhandlauf und senkrechten Vollstäben. Die Stahlkonstruktion erhält eine Grundierung und eine farbliche Deckbeschichtung. Sämtliche Treppengeländer erhalten einen Handlauf. Bei Treppenhausbereichen, welche beidseitig mit Wänden umschlossen sind, wird lediglich einseitig ein Handlauf angebracht.

Balkongeländer

Die Balkongeländer werden als Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben hergestellt. Die Stahlteile erhalten eine Farbbeschichtung passend zur Gesamtfarbgestaltung.

Kellerabtrennungen

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume in den Untergeschossen werden mit Kalksandsteinen abgetrennt. Die Schließung erfolgt mittels ZK Türen.

Schließanlage

Es wird eine Schließanlage für die Kellertüren, Hauseingangstür, Wohnungseingangstüren und den Müllplatz eingebaut.

16. AUSSENANLAGE

Die Außenanlagen einschließlich Hauszugang / Zufahrt, Wege, Terrassen und Bepflanzung werden nach den noch zu definierenden Festlegungen der Bauleitung ausgeführt.

Die entstehenden Kosten für die Pflege der Außenanlage sind im Rahmen der Verwaltung von der Gemeinschaft zu tragen.

Hauszugänge

Die Hauszugänge werden nach Festlegung durch die Bauleitung gemäß Ziff. 16.0 als Pflaster- oder Plattenbelag mit entsprechendem Unterbau ausgeführt. In Teilbereichen können Treppenanlagen zu tiefergelegenen Gehwegen und Erschließungsflächen vorgesehen werden.

Hof, Feuerwehruzgang, Spielplatz

Werden nach Festlegung durch die Bauleitung gemäß Ziff. 16.0 Teilflächen mit Pflaster- oder Plattenbelägen mit entsprechendem Unterbau ausgeführt, inkl. befestigter und freizuhaltender Bereiche als Leiterstandflächen nach Festlegung der Feuerwehr.

Die Müllentsorgung

erfolgt für alle Wohnungen zusammen durch gemeinschaftliche Müllcontainer. Hierfür werden im Außenbereich Nischen für die Aufbewahrung der Müllcontainer hergestellt. Die Kosten für die gemeinschaftliche Müllentsorgung sind von den Haus- und Wohnungseigentümern anteilig zu tragen. Insoweit verpflichten sich die Haus- und Wohnungseigentümer gegenseitig zur Kostentragung. Die Abrechnung erfolgt durch den Verwalter.

TEIL C: SONSTIGES

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND BESTIMMUNGEN

1. Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind, wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und durch, z.B. Lieferschwierigkeiten, ein gleichwertiges Modell eingebaut wird. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.
2. Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung ergibt sich aus der vorliegenden Urkunde als Anlage beigefügten Wohnflächenaufstellung. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3% unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird und nur insoweit, wie eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Terrassen/Loggien, Balkone und Dachterrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.
3. Die Illustrationen im gestalterischen Detail von Prospekten oder in sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung, ad- und Kücheneinrichtung, Gartenbepflanzung und -gestaltung sowie Balkon- und Terrassenanlage sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Maßgeblich für den Leistungsinhalt u. -umfang ist allein die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche auch Vorrang gegenüber den Plänen hat.
4. Die äußere Detailgestaltung des Gebäudes, z. B. Farbwahl, Gestaltung der Balkongeländer, Fensterteilung, Gestaltung Hauseingang u. a., werden von der Bauleitung im Rahmen der noch zu erstellenden Werk- und Detailplanung abschließend festgelegt. Abweichungen von der Darstellung in den Verkaufsplänen oder in den der vorliegenden Urkunde beigefügten Vertragsplänen sind möglich.
5. Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.
6. Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden laut den Bauplänen festgelegt.

7. Für die schallschutztechnische Bemessung von Bauteilen, mit denen die einzelnen Wohnungen untereinander abgetrennt sind, wie z. B. Wohnungstrennwände, Geschossdecken und Treppenhauswände etc. werden die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 zugrunde gelegt. Durch die Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 ist in Aufenthaltsräumen ein weitgehender Schutz vor Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gegeben. Bei außergewöhnlich lauter Schallentwicklung z. B. durch Klavier, Schlagzeug oder übermäßig laute Musik, ist eine Schallübertragung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb der Wohnungen gelten keine besonderen Schallschutzanforderungen.
8. Um die Anschlussleitungen zwischen Lüftungsaggregat und Lüftungsschacht zu verkleiden, sind in einzelnen Nebenräumen (Abstell-/Wäscheräum, Gäste-WC/ Duschbad und Ankleide) Deckenabhängungen gestalterisch oder technisch erforderlich. In diesen Räumen ist die Raumhöhe reduziert.

2. LEISTUNGSABGRENZUNG/ HINWEISE

Zur Verdeutlichung des in Teil B beschriebenen Leistungsumfangs wird auf nachstehende Punkte besonders hingewiesen:

Nicht im Kaufpreis bzw. im Teil A der Baubeschreibung enthalten sind insbesondere folgende Leistungen:

- Lampen und Leuchtmittel in den Wohnungen, Duschkabinen oder Vorhänge,
- Es sind keine Möbel oder Einbauten oder gar Küchen enthalten
- Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer und eventuelle Finanzierungs- und Beratungskosten
- Katastergebühren für die spätere Gebäudeeinmessung
- Anschlusskosten für Telefon und Breitbandkabel



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne beraten wir Sie persönlich und zeigen Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

INFO@SCHUPPE-GMBH.DE
06227 813460

ANDREAS SCHUPPE
GESCHÄFTSFÜHRER & MAURERMEISTER