



OBJEKT 17/0

## NEUBAU: Arztpraxen und 2 Wohnungen in Walldorf

Obere Grabenstraße 17, 69190 Walldorf

Ihr Ansprechpartner:  
Andreas Schuppe (info@schuppe-gmbh.de) Tel.: +49(6227-813460)

**SCHUPPE GmbH**

Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Die attraktive Lage von Walldorf in der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen bietet bald neue Lebensräume. Die Stadt Walldorf hat nicht nur viele Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen, sondern ist auch bekannt für ihre Freizeiteinrichtungen und die Großfirma SAP.

Das Mehrfamilienhaus mit Arztpraxen befindet sich in zentraler Lage. Es liegt im Stadtkern Walldorfs und besticht durch die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Das Projekt beeindruckt durch die stilvollen Elemente und fügt sich perfekt in die Umgebung ein. Die Entwürfe wurden in einer attraktiven Variante interpretiert, die sich in den gewachsenen Stadtkern und einer ursprünglichen Kulturlandschaft einfügen.

Der Dialog zwischen Tradition und Moderne erschafft erlebbare Lebensräume für Familien.

## Leben in Walldorf

Durch die günstige geographische Lage am Schnittpunkt der Autobahnen A5 und A6, sind die Städte Heidelberg und Mannheim in wenigen Minuten mit dem KFZ erreichbar. Die Großfirmen wie SAP und Heidelberger- Druckmaschinen sind direkt vor Ort.

Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Ärztehaus, Kindergärten, weiterführende Schulen, mehrere Freizeiteinrichtungen wie z. B. AQWA Bäder- und Saunapark, Freibad sowie der Bahnhof Wiesloch/Walldorf sind in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

Äußerlich wird das Neubau Projekt dem klassischen Stil nachempfunden und bettet sich mit seinem Pultdach perfekt in die zentrale Landschaft ein.

Das Projekt befindet sich in einem Gebiet das primär mit verkehrsberuhigten Straßen, nahe gelegenen Bildungsstätten und Naturschutzgebiete Familien anzieht und ein zu Hause bietet.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie die Moderne: Eine gehobene Ausstattung, modernste Energielösungen, ein Balkon bzw. Loggia für jede Wohnung.

Ein Fahrstuhl wird eingebaut.

## Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt, basieren auf den Informationen des Bauträgers und dienen einer ersten Information. In den Plänen eingezeichnete Möblierungen und Gestaltungen der Außenanlagen sind lediglich Vorschläge des Verkäufers und somit nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Für Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Ihr Ansprechpartner:  
Andreas Schuppe (info@schuppe-gmbh.de) Tel.: +49(6227-813460)



**HAUS-1 ANSICHT-NORD M 1/100**



**HAUS-2 ANSICHT-SÜD M 1/100**

**SCHUPPE GmbH**

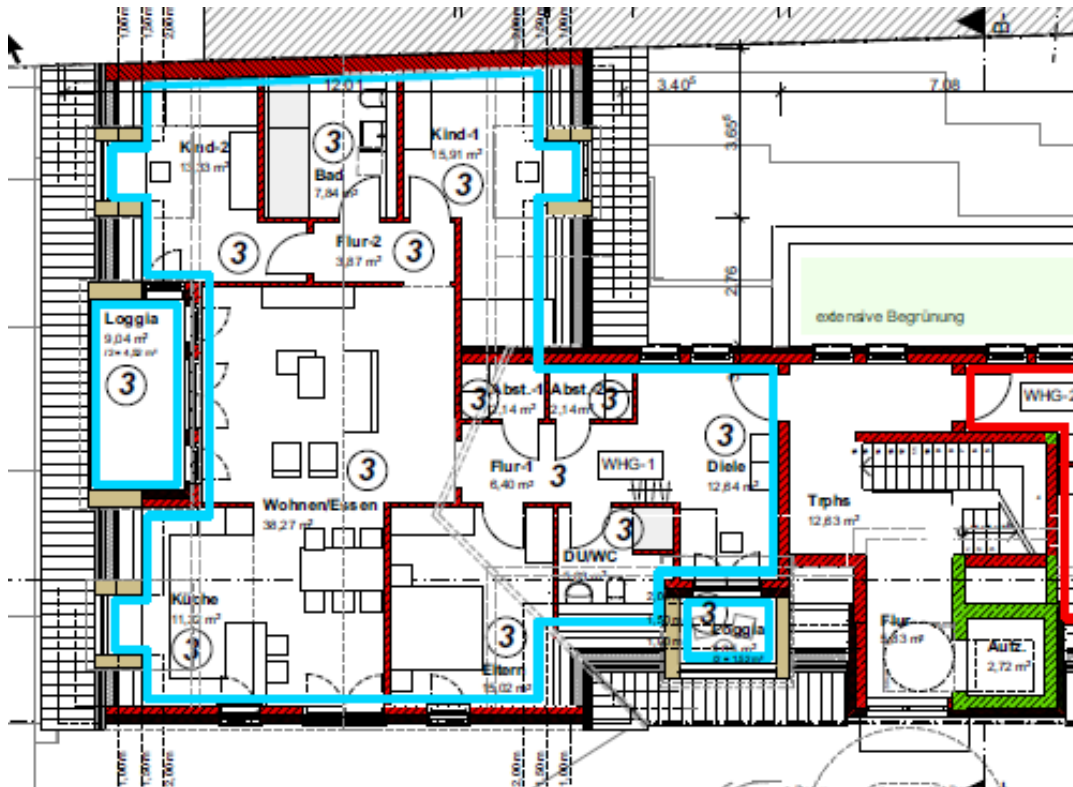
Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

**EXPOSE**



## Wohnung 3 DG Etagenwohnung

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Baujahr                    | 2024 / 2025                                      |
| Kaufpreis                  | 860.000,00 € / keine zusätzliche Käuferprovision |
| Carport Kaufpreis          | je 20.000,00 €                                   |
| Wohnfläche                 | ca. 135,65 m²                                    |
| Balkon / Terrasse / Loggia | Ja                                               |
| Stellplatztyp              | Carport                                          |
| Carportanzahl              | 2 Carports Nr. 7 + 8                             |
| Anzahl Zimmer              | 5                                                |
| Keller                     | Ja Nr. 3                                         |
| Energieausweis             | wird erstellt                                    |
| Heizungsart                | Fussbodenheizung, Luft- Wasser- Wärmepumpe       |
| Bezugstermin               | ca. März 2026                                    |



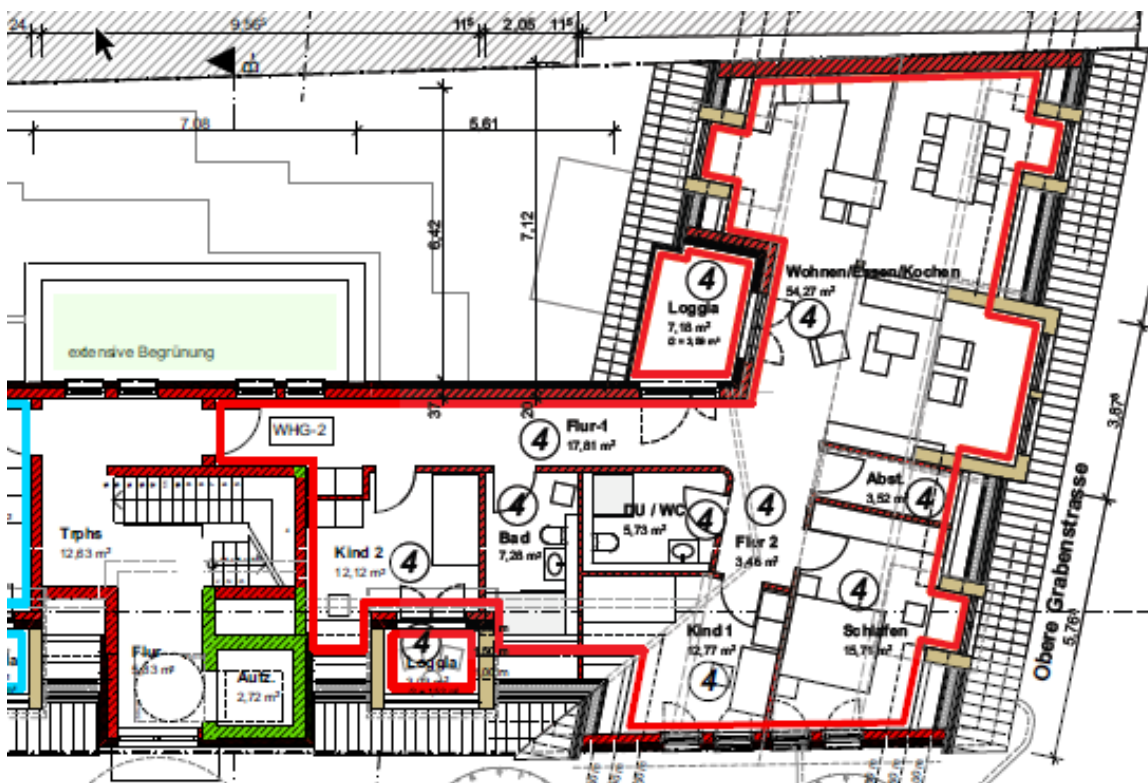
**SCHUPPE GmbH**

Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

# EXPOSE

## Wohnung 4 DG Etagenwohnung

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Baujahr                    | 2024 / 2025                                      |
| Kaufpreis                  | 840.000,00 € / keine zusätzliche Käuferprovision |
| Carport Kaufpreis          | je 20.000,00 €                                   |
| Wohnfläche                 | ca. 133,65 m <sup>2</sup>                        |
| Balkon / Terrasse / Loggia | Ja                                               |
| Stellplatztyp              | Carport                                          |
| Carportanzahl              | 2 Carports Nr. 5 + 6                             |
| Anzahl Zimmer              | 4                                                |
| Keller                     | Ja Nr. 4                                         |
| Energieausweis             | wird erstellt                                    |
| Heizungsart                | Fussbodenheizung, Luft- Wasser- Wärmepumpe       |
| Bezugstermin               | ca. März 2026                                    |

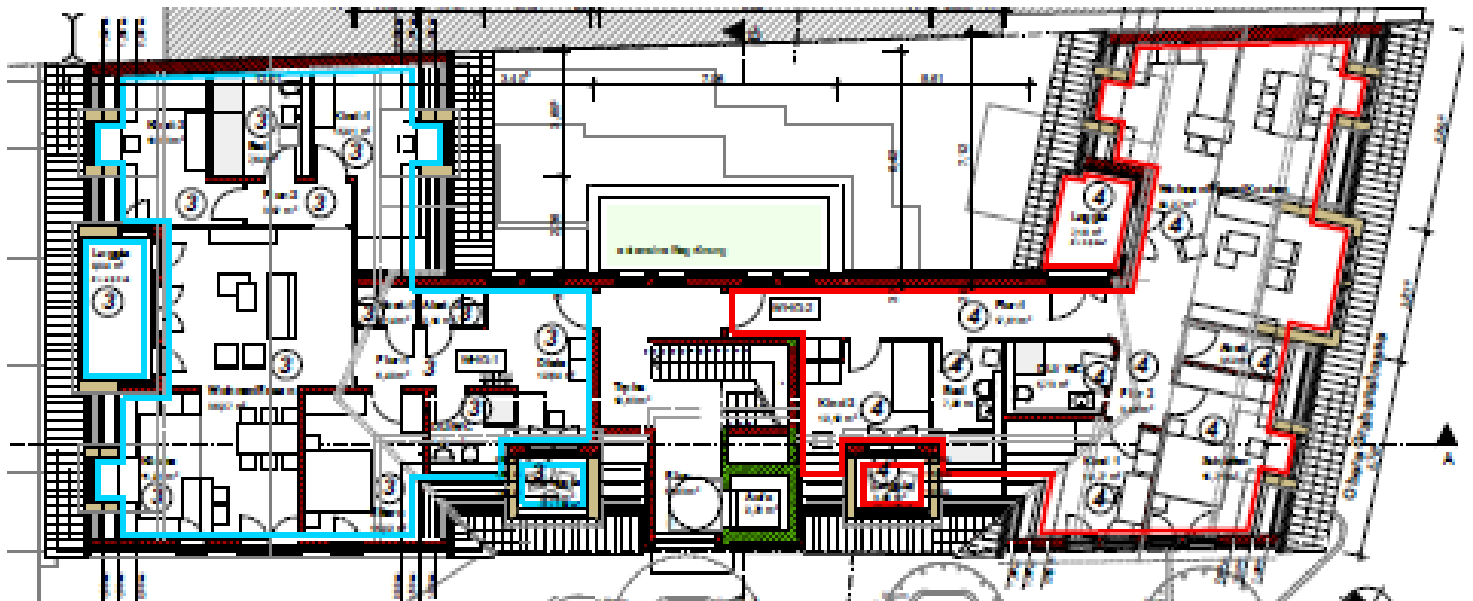


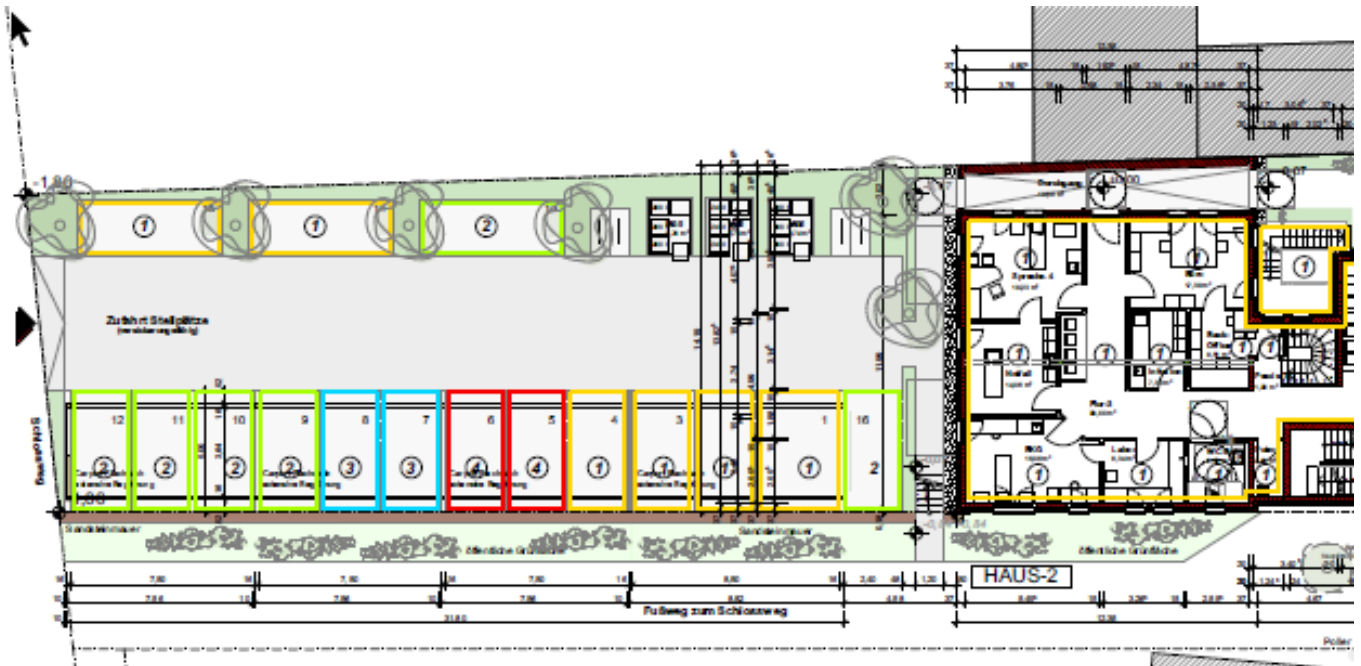
**SCHUPPE GmbH**

Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

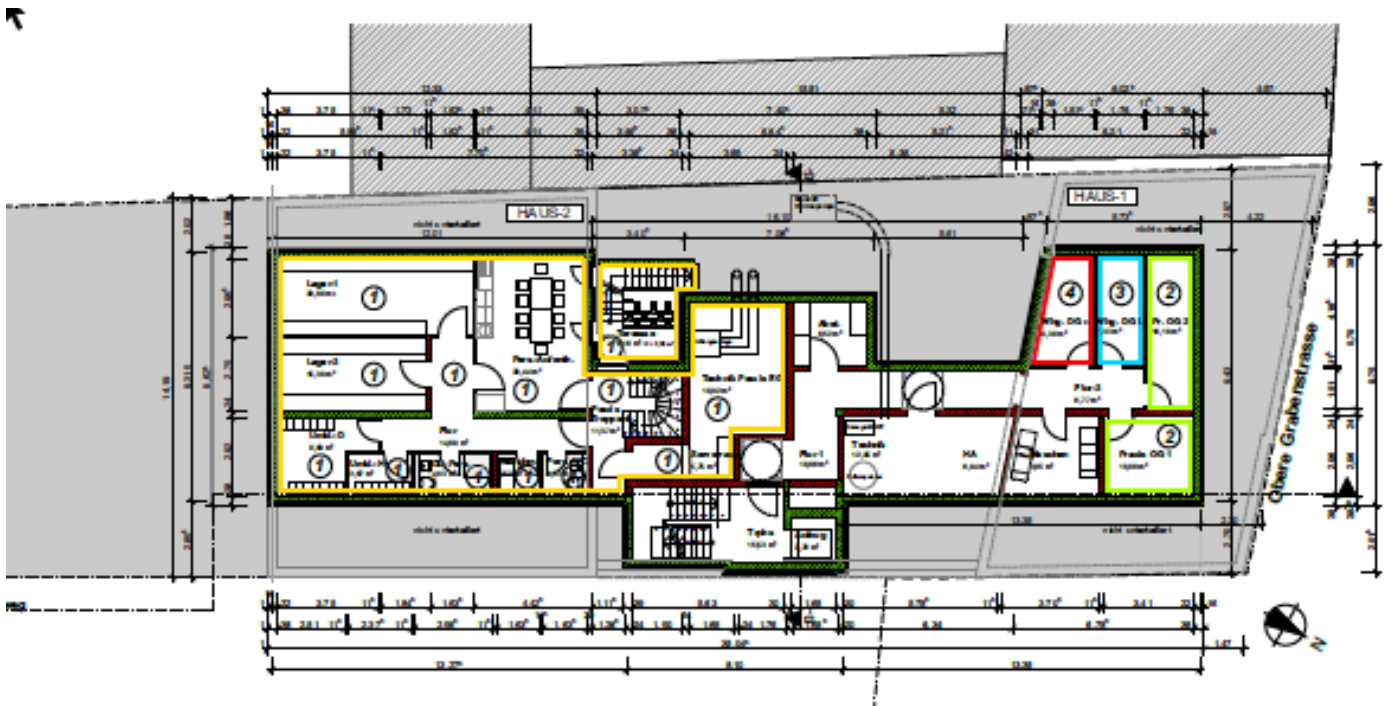
EXPOSE

## Grundriss DG





Übersicht / Carports und Stellplätze



Kellergeschoß

**SCHUPPE GmbH**

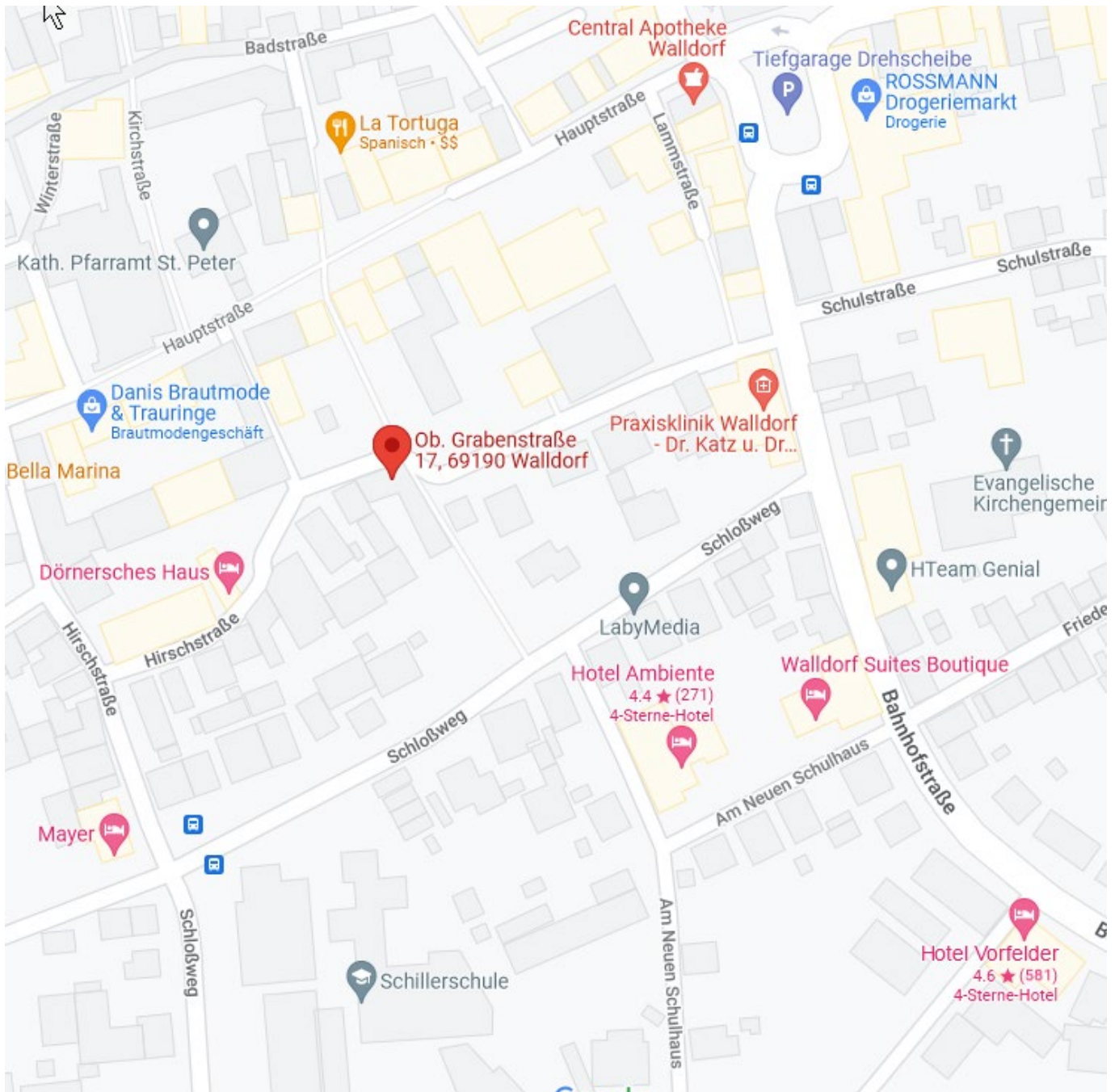
Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

EXPOSE





Lageplan



---

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen DG Obere Grabenstraße 17 in Walldorf**

### **INHALTSÜBERSICHT**

#### **Teil A ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

- 1.0 GRUNDLAGEN
- 2.0 ENERGIEKONZEPT

#### **TEIL B STANDARD-BAUBESCHREIBUNG**

- 1.0 ROHBAU
- 2.0 DACHDECKERARBEITEN
- 3.0 HEIZUNGSINSTALLATION
- 4.0 SANITÄRE INSTALLATION
- 5.0 LÜFTUNG
- 6.0 ELEKTROINSTALLATION
- 7.0 FENSTERARBEITEN
- 8.0 ESTRICHARBEITEN
- 9.0 INNENPUTZ- UND TROCKENBAUARBEITEN
- 10.0 SCHREINER- UND TÜRENARBEITEN
- 11.0 FLIESENARBEITEN
- 12.0 MALERARBEITEN
- 13.0 BODENBELAGSARBEITEN
- 14.0 FASSADEN/WÄRMEDÄMMUNG
- 15.0 SCHLOSSERARBEITEN/STAHLBAU
- 16.0 AUSSENANLAGE

#### **TEIL C SONSTIGES**

- 1.0 ALLGEMEINE HINWEISE UND BESTIMMUNGEN
- 2.0 LEISTUNGSABGRENZUNG / HINWEISE

## **ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

### **1.0 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.

### **2.0 ENERGIEKONZEPT**

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



## **BAUBESCHREIBUNG**

### **1.0 ROHBAU**

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

### **1.1 Gründung**

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

### **1.2 Bodenplatte**

Die in den Untergeschossen befindlichen Abstell- und Nebenräume wie z. B. Haustechnikraum.

### **1.3 Außenwände – Keller**

Betonaußenwände.

### **1.4 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.

### **1.5 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.

### **1.6 Trennwände Treppenhaus**

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

### **1.7 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.

### **1.8 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.

## **1.9 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.

## **1.10 Feuchtigkeitsisolierung**

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

## **1.11 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.

## **2.0 DACH-Wohngebäude**

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 Holzwollplatte angebracht. Darauf folgt, die Hinterlüftung und die Außenschale (Änderungen vorbehalten).

### **2.1 Dachabdichtung Flachdach / Dachterrassen**

Die Abdichtung und Wärmedämmung der Flachdachbereiche bzw. Dachterrassen wird nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes und nach Energieeinsparverordnung mit Dampfsperre, Dämmung und 2-lagiger Polymerbitumenbahnen ausgeführt.

Für die Dachterrassenaustritte ist nach den Flachdachrichtlinien ein Mindesthöhenversatz von 15 cm erforderlich. Abweichend hiervon werden die Austritte auf Dachterrassen, bzw. Loggien mit einer Schwelle von ca. 5-10 cm über Oberkante Terrassenbelag ausgeführt. Die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik ist als Beschaffenheit vereinbart und wird vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Die Dachaustritte auf die Balkone bedingen durch die notwendigen Wärmedämmungen im Außenbereich der Terrassen eine Stufe im Innenbereich der Wohnung. Die genaue Lage und Anzahl wird durch die Bauleitung geplant. Ein schwellenloser Dachaustritt ist nicht möglich.

### **2.2 Belag Balkon / Loggia**

Der Oberflächenbelag der Balkone wird aus Terrassendielen-WPC hergestellt.

### **2.3 Fahrstuhl**

Ein Fahrstuhl von UG bis zum DG wird eingebaut.

## **3.0 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)

### **3.1 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.

### **3.2 Warmwasseraufbereitung**

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

### **3.3 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.

## **4.0 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)

### **4.1 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)

## 4.2 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)

## 4.3 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

### SCHUPPE GmbH

Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

EXPOSE



**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

**4.4 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.

**5.0 LÜFTUNGSARBEITEN**

**5.1 Entlüftung Küche**

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

**5.2 Entlüftung Kellerräume**

Innenliegende Nebenräume in den beiden Untergeschossen werden mechanisch entlüftet.

**6.0 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 Waschraum im KG geplant.

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

## 6.1 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<br>9 Steckdosen, davon 3 Doppelsteckdosen<br>1 Radio- und TV-Anschluss<br>1 Telefondose                                                                                                                                    |
| Schlafen:                  | 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter<br>2 Doppelsteckdosen<br>1 Steckdose unter Schalter<br>1 Radio- und TV-Anschluss                                                                                                                                           |
| Zimmer:                    | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter<br>2 Doppelsteckdosen<br>1 Steckdose unter Schalter<br>1 Radio- und TV-Anschluss                                                                                                                                               |
| Flur:                      | je 1 Brennstelle mit Wechselschaltung<br>1 Klingel- und Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und Etagenruftaster vor der Wohnungstür                                                                                                                         |
| Küche:                     | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter<br>1 Herdanschlussdose<br>1 Anschluss für Geschirrspüler<br>2 Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen<br>1 Doppelsteckdose für Anschluss Kühlschrank<br>1 Steckdose für Anschluss Mikrowellenherd<br>1 Steckdose für Dunstabzug |
| Badezimmer:                | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter<br>1 Wandauslass über Spiegel<br>2 Steckdosen                                                                                                                                                                                  |
| Abstellraum (falls vorh.): | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter<br>1 Doppelsteckdose als Arbeitssteckdosen                                                                                                                                                                                     |

---

|            |                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Duschbad:  | 1 Wandauslass über Waschbecken mit Ausschalter<br>1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter<br>1 Wandauslass über Spiegel<br>2 Steckdosen       |
| Gäste WC:  | 1 Wandauslass über Waschbecken mit Ausschalter<br>1 Wandauslass über Spiegel<br>1 Steckdose für Waschmaschine<br>1 Steckdose für Trockner |
| Ankleide:  | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter                                                                                                       |
| Garderobe: | 1 Deckenbrennstelle mit Serienschalter                                                                                                    |

**Sonstiges:**

|                                           |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loggia/Terrasse/Balkon: (falls vorhanden) | 1 wasserdichte Steckdose mit Ausschalter innen<br>1 Wandauslass mit Ausschalter innen<br>1 einheitliche Außenleuchte |
| Kellerabstellraum:                        | 1 Wandleuchte mit Ausschalter an der Tür<br>1 Steckdose unter Schalter                                               |

**Hinweis.**

Weitere Elektroinstallationen sind nach Maßgabe des Kaufvertrages als Sonderwunsch möglich.  
Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Leistungsumfang.

## 6.2 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 für auf dem Hausdach und dem Carportdach installiert.

## **7.0 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

### **7.1 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.

### **7.2 Verschattung**

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

### **7.3 Fensterbänke**

Außen: Aluminium

Innen: Helopal Linea150M oder ähnlich. wandbündig

## **8.0 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.

### **8.1 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.

### **8.2 Kellerraum**

Der Estrichbelag wird gestrichen.

## **9.0 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.

### **9.1 Innenputz**

Alle gemauerten Wände werden grundsätzlich mit Maschinengipsputz verputzt.

Die Wand- und Deckenoberflächen der Nebenräume werden nicht verputzt bzw. gespachtelt.



## **10.0 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.

### **10.1 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.

### **10.2 Wohnungsabschlusstüren**

Holz Türen (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).

## **11.0 FLIESEN- UND NATURSTEINARBEITEN**

Bad, Duschbad, WC, Abstell-/Wäscheraum 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.

### **11.1 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.

### **11.2 Bodenfliesen**

In den Räumen Bad, Duschbad, WC, Abstell-/Wäscheraum 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.

### **11.3 Gemeinschaftsbereiche, Treppenhäuser**

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

### **11.4 Silikonfugen**

Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und aus der Gewährleistung ausgenommen.

## **12.0 Maler und Tapezierarbeiten**

### **12.1 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.

### **12.2 Gemeinschaftsbereiche, Treppenhäuser**

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

### **12.3 Kellerräume,**

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

### **12.4 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.

## **13.0 BODENBELAG**

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

## **14.0 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

## **15.0 SCHLOSSERARBEITEN / STAHLBAU**

**15.1** 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.

### **15.2 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.

### **15.3 Balkongeländer**

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

## **SCHUPPE GmbH**

Robert-Bosch-Straße 41 / 69190 Walldorf  
Tel. 06227-813460  
[info@schuppe-gmbh.de](mailto:info@schuppe-gmbh.de) / [www.schuppe-gmbh.de](http://www.schuppe-gmbh.de)

EXPOSE

#### **15.4 Kellerabtrennungen**

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

#### **15.5 Schließanlage**

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

#### **16.0 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.

#### **16.1 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.

#### **16.2 Hof, Feuerwehrgang, 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.

#### **16.3 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.

#### **SONSTIGES**

#### **1.0 ALLGEMEINE HINWEISE UND BESTIMMUNGEN**

- 1.1 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.

- 1.2 Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung ergibt sich aus der 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.
- 1.6 Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden laut den Bauplänen festgelegt.
- 1.7 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.
- 1.8 Um die Anschlussleitungen zwischen Lüftungsaggregat und Lüftungsschacht zu verkleiden, sind in einzelnen Nebenräumen (Abstell-/Wäscheraum, Gäste-WC/ Duschbad und Ankleide) Deckenabhängungen gestalterisch oder technisch erforderlich. In diesen Räumen ist die Raumhöhe reduziert.

## **2.0 LEISTUNGSABGRENZUNG / HINWEISE**

- 2.1 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
- Katasterggebühren für die spätere Gebäudeeinemessung
- Anschlusskosten für Telefon und Breitbandkabel