

BAUBESCHREIBUNG –

VORBEMERKUNG:

In ruhiger Wasserlage direkt an der Ostsee und in unmittelbarer Nähe des Travemünder Golfclubs entstehen insgesamt 21 Eigentumswohnungen in zwei Villengebäuden und drei freistehenden Atelierhäusern.

Die Wohnungen sind zwischen 56 und 165 m² groß. Unter den Villengebäuden erstreckt sich eine zusammenhängende Tiefgarage. Zwei Treppenhäuser mit Aufzügen führen in die Obergeschosse.

Die Villen sind zweigeschossig mit zwei weiteren Wohnebenen im gestaffelten Dachgeschoss. Die Wohnungen haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m. Die Tiefgarage ist am niedrigsten Durchgangspunkt (Unterzug) mind. 2,00 m hoch.

Das Objekt ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

1. ROHBAU

1.1 GRÜNDUNG

Beton bzw. Stahlbeton in Abmessung nach den Erfordernissen der Statik.

1.2 TIEFGARAGEN- UND KELLERGESCHOSS

Sohle und Außenwände der Tiefgarage aus WU-Beton, Dicke gem. Erfordernissen der Statik. Stützen, tragende Wände und Unterzüge aus Stahlbeton. Tragende und nicht tragende Wände aus Kalksandsteinmauerwerk mit dichtgewichteten Fugen. Alle Innenwände, Decken, Stützen und Unterzüge mit hellem Anstrich.

1.3 AUSSENWÄNDE ERD- UND OBERGESCHOSS

Mauerwerk zweischalig. Innen Kalksandstein bzw. Beton tragend nach statischen Erfordernissen. Innenseite geputzt. Wärmedämmung nach Erfordernissen. Außen Verblendmauerwerk aus geeigneten Verblendziegelsteinen im Format NF oder kleiner. Farbe grau-weiß bis gelblich mit passender Verfugung.

1.4 WOHNUNGS- BZW. TREPPENHAUSTRENNWÄNDE

Je nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton bzw. Kalksandsteinvollmauerwerk, Oberflächen verputzt.

1.5 SONSTIGE TRAGENDE INNENWÄNDE

KS-Mauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Oberflächen geputzt.

1.6 NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Aus Metallständerkonstruktion mit Mineralwollefüllung und beidseitiger Gipskartonbeplankung. In Ausnahmen auch andere Materialien, wie Porenbeton oder KS-Mauerwerk geputzt.

1.7 DECKE ÜBER DEM TIEFGARAGEN-KELLERGESCHOSS
Stahlbeton-Massivdecke nach statischen Erfordernissen auf Unterzügen und tragenden Wänden. Unterseite gestrichen in hellem Farbton mit sichtbaren Stoßfugen.

1.8 DECKE ÜBER DEN WOHNGESCHOSSEN

Stahlbeton-Massivdecke nach statischen Erfordernissen. Plattenstöße gespachtelt. Auch Dachdecke (über Penthouse) aus Stahlbeton wie vor.

1.9 GESCHOSSTREPPEN

In den Treppenhäusern Stahlbetontreppenläufe mit geglätteter Untersicht. Oberbelag Naturstein.

1.10 BALKONE UND DACHTERRASSEN

Aus Stahlbeton als Fertigteil oder Ortbetonkonstruktion. Unterseite Rauhstruktur durch Rollenglättung mit Anstrich. Je nach Lage werden die Balkone und Terrassen abgedichtet und mit Wärmedämmung versehen. Entwässerung über Fallrohre.

1.11 DACHKONSTRUKTION

Wie unter Pkt. 1.8 beschrieben ist auch die Decke über dem Penthouse in Stahlbeton gem. Statik ausgeführt. Umlaufende Aufkantung aus Stahlbeton, Wärmedämmung gem. Berechnung und Dachabdichtung. Entwässerung Innen verlaufend.

1.12 ALLGEMEINES ZUM ROHBAU

In dem vorherbeschriebenen Rohbausystem sind je nach statischen Anforderungen auch Stahlstützen und Stahlträger sowie Stahlbetonstützen und -unterzüge notwendig. Wenn in den Zeichnungen nicht anders dargestellt, sind diese grundsätzlich in der Decken- bzw. Wandebene und Stützen in den Wänden integriert. Über den Fenstern meist sichtbarer Unterzug. In der Geschossdecke werden umlaufende Stahlbetonfertigteile über die Ebene der Außenwand sichtbar nach Außen geführt. Dadurch wird die Geschossigkeit in Deckenebene ablesbar.

2. AUSBAU

2.1 FENSTER, BALKON- UND TERRASSENTÜREN

Aus Materialkombination Kunststoff-Aluminium. Dabei innenseitig Kunststoff weiß, Außen Aluminium farbig behandelt. Doppelte, umlaufende Dichtung, Verglasung als Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung. Alle Fenster im Erdgeschoss und alle Balkon-/Terrassentüren erhalten abschließbare Oliven und Einbruch hemmende Beschläge. Balkon-/Terrassentüren als Dreh-/Kipptüren. Teilweise feststehende Verglasung ohne Öffnungsmöglichkeit. Alle Fenster im Erdgeschoss erhalten Außenrollläden mit Elektroantrieb von Außen aufgesetzt. Außensohlbänke aus Metall beschichtet bzw. gestrichen.

2.2 WOHNUNGSABSCHLUSSTÜREN

Futter und Bekleidung mit Schwelle und umlaufender

Dichtung mit hohem Schallschutz (32 dB in eingebautem Zustand). Glatte überfalte Türblätter, Futter und Bekleidung Oberfläche wohnungsseitig weiß. Sicherheitschloss mit Mehrfachverriegelung. Zwei 3-teilige Bänder, Sicherheitstürdrückergarnitur und Profilylinder für Schließanlage. Mini-Spion mit Weitwinkeloptik. Türstopper in Schildkrötform, soweit die Türen eine Wandvorlage haben, die kleiner als 20 cm ist.

2.3 WOHNUNGSINNENTÜREN

Glatte überfalte Türblätter mit Futter und Bekleidung, weiß beschichtet. Höhe der Türen ca. 2,10 m. Dreiseitiges Dichtungsprofil. Einsteckschlösser mit LM-eloxierter Türdrückergarnitur mit Rosetten (FSB Design Nr. 1076 oder formännlich). Türstopper siehe Wohnungseingangstür. Glasausschnitte und Glasteile in Elementen mit Klarglas verglast.

2.4 WAND-/DECKENBEHANDLUNG

Wohnungsdeckenflächen erhalten Malervlies mit hellem Anstrich. Wandflächen werden mit einem feinen Malervlies tapeziert und mit hellem Anstrich versehen. Tiefgarage und Kellerräume erhalten einen weißen Binderanstrich auf Wände und Decken.

2.5 FUSSBODENBELÄGE

Küchen, Bäder, WC-Räume, Abstellräume: Bodenfliesen 25x25 cm bis 33x33 cm, Materialpreis bis brutto 40 €/m² aus unserem Regelsortiment. Alle anderen Räume der Wohnung erhalten Eichenparkett. Dicke je nach Anforderung ca. 15-20 mm. Materialpreis einschließlich Verlegung brutto 75 €/m². Fußleisten aus Eiche ca. 20x60 mm. Oberfläche farblos endbehandelt, sichtbar mit verchromten Schrauben angebracht.

2.6 WANDFLIESEN

Bäder und WC-Räume: Wände ca. türhoch gefliest, farblich zu den Sanitärobjekten passend umlaufend eine Bordüre. Materialpreis Fliesen bis brutto 30 €/m² aus unserem Regelsortiment.

2.7 KÜCHEN

Die in den Plänen dargestellten Küchenmöblierungen stellen eine Möglichkeit der Möblierung dar und sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Wasser-, Elektrizitäts- und Dunstabzugshaubenanschlüsse werden entsprechend diesen Darstellungen installiert.

3. HAUSTECHNISCHER AUSBAU

3.1 HEIZUNGSANLAGE

Im Tiefgaragen-/Kellergeschoss Heizungsraum mit Brennwertkesselanlage, Medium Gas. Warmwasserzentralheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen. In den Bädern zusätzlich Handtuchheizkörper. Steuerung wohnungsweise bzw. raumweise. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Installation der erforderlichen

Messinstrumente und spätere Verbrauchsabrechnung erfolgt durch einen Dienstleister und ist nicht Lieferumfang. Diese werden (Wärmemengenzähler für Heizung und Kalt-/Warmwasserzähler) somit gemietet. In größeren Wohnungen ggf. mehrere Messstellen bzw. Wasseruhren. Die gesamte Anlage kann Außentemperatur abhängig geregelt werden mit der Möglichkeit der Nachtabsenkung.

3.2 KALT-/WARMWASSERVERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Sämtliche Wohnungen werden zentral mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Der Wasserhausanschluss erhält einen Trinkwasserfilter. Die Verbrauchsmessung ist wohnungsweise vorgesehen. Installation der Messinstrumente und Verbrauchsabrechnung durch ein Dienstleistungsunternehmen (auf Mietbasis). Abflussleitungen im Fallstrangbereich aus gusseisernen Rohren, im Wohnungsverteilungsbereich aus HT-Kunststoffleitungen. Die Wohnungen im Staffelgeschoss und die Penthousewohnungen erhalten eine Außenzapfstelle.

3.3 SANITÄRAUSSTATTUNG

Alle keramischen Gegenstände aus der Serie Starck 3 Fabrikat Duravit. Sanitärfarbe weiß. Armaturen als Einhebelmischer. An den Wannen in Aufputzausführung. Objektanzahl und -art entsprechend der Plandarstellung. Badewannen: Rechteck-Badewanne weiß aus Stahl emailliert mit Wannenträger Poresta. Einhand-Badebatterie mit Brauseschlauch und Handbrause. Duschwannen aus Stahl emailliert mit Wannenträger Poresta, quadratisch bzw. rechteckig entsprechend der Plandarstellung, Einhand-Brausebatterie auf Putz. Duschabtrennung gem. Planzeichnungen als verglaste Kabine (ESG) oder Gangglastür bei Duschwanne in gefliester Nische. WC-Anlagen: Wand-Tiefspülklosett mit Sitz und Deckel, Unterputzspülkasten. Waschtisch: In Bädern 65 cm mit Halbsäule. Im Gäste-WC 45 cm mit Halbsäule.

3.4 ELEKTROANLAGEN

Allgemeines: Die Zählung erfolgt wohnungsweise im Kellergeschoss. Sicherungsverteilung innerhalb der Wohnungen. Der Allgemeinverbrauch wird separat gemessen. Schalter und Steckdosen z. B. Merten Serie Artec in reinweiß. Rauchwarnmelder werden nach Vorschrift der Landesbauordnung eingebaut.

a) Wohnzimmer (unter 25 m²)

- eine Serienschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Telefonanschlussdose
- eine Antennensteckdose für Kabelfernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Antennensteckdose)

- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- b) Wohnzimmer (größer 25 m²)
- zwei Wechselschaltungen mit je einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Telefonanschlussdose
- eine Antennensteckdose für Kabelfernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Antennensteckdose)
- vier Schuko-Einfachsteckdosen
- vier Schuko-Doppelsteckdosen
- c) am Essplatz
- eine Wechselschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- d) andere Wohnräume (z.B. Gästezimmer)
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Antennensteckdose für Kabelfernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Antennensteckdose)
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- e) Schlafzimmer
- eine Wechselschaltung (1x an der Tür, 1x vom Bett aus) mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Telefonanschlussdose
- eine Antennensteckdose für Kabelfernsehen
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Antennensteckdose)
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen im Bettenbereich
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- f) Küche
- eine Serienschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte und einer geschalteten Schuko-Einfachsteckdose für die Arbeitsplattenbeleuchtung
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen oberhalb der Arbeitsplatte
- je eine Schuko-Einfachsteckdose für Kühlschrank und Gefrierschrank
- je eine Schuko-Einfachsteckdose mit eigenem Stromkreis für Geschirrspüler und Wrasenabzugshaube
- eine Anschlussdose für einen Elektroherd
- g) Bad
- eine Serienschaltung mit einem Anschluss für eine Wandleuchte oberhalb des Waschtisches (Höhe ca. 185 cm) und einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Doppelsteckdose
- h) Gäste-WC
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- i) Diele/Flur

- eine Wechselschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte, in den Staffelgeschosswohnungen mit zwei Anschlüssen für zwei Deckenleuchten
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Klingel- und Gegensprechstelle mit Türöffnertaste
- j) Abstellraum
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- je eine Schuko-Einfachsteckdose mit eigenem Stromkreis für Waschmaschine und Wäschetrockner
- k) Balkone/Terrassen
- eine Schuko-Steckdose, von innen abschaltbar, je Balkon
- ein Wandauslass für Wandleuchte je Balkon

3.5 SONSTIGE TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Küchen erhalten einen Abluftanschluss über Dach bzw. Außenwand für Dunstabzugshauben mit einem Durchmesser von ca. 140 mm. Innenliegende Bäder, WCs und Abstellräume werden mittels Einzelraumventilatoren entlüftet. Die Ventilatoren werden zusammen mit der Beleuchtung eingeschaltet und verfügen über eine Nachlaufsteuerung bis ca. fünf Minuten. Zwei Außenzapfstellen und zwei abschließbare Steckdosen für die Versorgung der Gemeinschafts Außenanlagen.

4. AUSBAU TREPPENHAUS

4.1 BODENBELAG

Natursteinbelag einschl. Sockel.

4.2 WANDBELAG

Glasgewebetapete mit waschfestem Anstrich.

4.3 DECKE

Sichtbeton gespachtelt und Anstrich.

4.4 TREPPENGELÄNDER

Stahlstabgeländer mit Pfosten und Füllungen aus senkrechten Füllstützen aus Stahl mit Anstrich und einem Holzhandlauf.

4.5 ELEKTROINSTALLATION

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage an der Haustür. Klingeltaster mit Namensschild-Leerplatz an den Wohnungseingangstüren. Treppenhausbeleuchtung schaltbar über Taster (Minutenlicht). Je Etage eine Steckdose.

4.6 HAUSEINGANGSTÜR

Metallkonstruktion aus thermisch getrennten Profilen und Isolierverglasung. Zentrale Schließanlage und Briefkastenanlage.

4.7 AUFZUG

Personenaufzug belastbar bis acht Personen. Jedes Geschoss ist anfahrbar.

Edelstahlhandlauf. Tableaupaneel in Edelstahl. Beleuchtung. Natursteinboden.

5. AUSBAU KELLERRÄUME

5.1 FUSSBÖDEN

Mit gestrichener Oberfläche.

5.2 WAND- UND DECKENFLÄCHE

Mit Binderfarbanstrich.

5.3 KELLERTÜREN

Türen für Allgemein-Räume (wie Heizung, Treppenhäuser, Flure, Fahrräder) aus Stahlblech mit der von der Genehmigungsbehörde geforderten Klassifizierung.

5.4 FAHRRADRAUM

Der Fahrradraum wird mit Fahrradständern ausgestattet.

6. TIEFGARAGE

Großzügige Beleuchtung über Minutenlicht und Bewegungsmelder mit Leuchtstofflampen. Das Garagentor ist als Sektionaltor mit Lüftungsgittern vorgesehen und wird von außen mittels einer Fernsteuerung, von innen über einen Zugschalter betätigt. Die Schließung erfolgt selbsttätig. Zusätzlich wird außen ein Schlüsselschalter installiert.

7. ZUSÄTZLICHES – ATELIERHÄUSER

Die Atelierhäuser erhalten grundsätzlich die gleiche Ausstattung wie die Wohnungen in den Villen. Jedoch Heizungsversorgung über eigene Heizungsanlage (Gas-Brennwerttechnik) im Abstellraum von der Dachterrasse zugänglich, statt Fußbodenheizung Heizkörper.

Dachterrasse aus Betonplatten 50x50 cm, Flachdachfläche als extensives Gründach. Außenterrasse aus tropischen Hartholzdielen, z. B. Bankirai.

8. AUSSENANLAGEN

8.1 WEGE UND BEFESTIGTE FLÄCHEN

Mit Pflasterbelag oder Bohlenbelag.

8.2 MÜLLBEHÄLTER

Es sind Sammelstandorte innerhalb der Gartenanlage vorgesehen, in denen die Behälter untergebracht werden können, in Hecken eingefasst.

8.3 AUSSENBELEUCHTUNG

Am Hauseingang sind Beleuchtungskörper mit Hausnummern vorgesehen, die gemeinsam über eine Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter geschaltet werden. Beleuchtungskörper im Bereich der Wege und Zufahrt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

8.4 GRÜNANLAGEN

Die Gebäude werden in eine vom Gartenarchitekten gestaltete Gartenanlage eingebunden. Freiflächen zwischen den Anpflanzungen erhalten Rasen bzw. Pflaster, Ab-

grenzungen zum Teil mit Hecken. Die Straßenseite wird mit einer Mauer und Hecke zum Gehweg eingefriedet.

9. SCHLUSSBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung wird für die Ausführung der dargestellten Planung vorgeschlagen. Abänderungen dieser Baubeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder durch Änderungen der Ausführung aus technischen Gründen, die durch Statiker bzw. Architekten veranlasst werden. Das gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist kein Vertragsbestandteil. Ebenso ist die Kücheneinrichtung nicht enthalten.

Die Bauausführung dieses Objektes erfolgt grundsätzlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, nach den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen und nach den Bauplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßlicht Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche; sie können insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls für den Gesamtaufwandschritt Schwierigkeiten entstehen können. Bezüglich der Schalldämmung nach DIN 4109 gelten die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl höhere Werte abgeleitet werden können. Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach der Energieeinsparverordnung nachgewiesen und wird entsprechend dieser Verordnung ausgeführt.

Die perspektivischen Darstellungen auf den Seiten 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12 und 23 sind von einem Architekturillustrator mit großer Sorgfalt auf der Grundlage der Architektenpläne und nach seiner Sicht erstellt worden. Verbindlich sind die zweidimensionalen Architektenpläne.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Aufgestellt: Februar 2007