

Wohnen am Weinberg

Kirchheim an der Weinstraße





Blick auf Kirchheim



Neuleiningen

Lebensqualität ist planbar

Leben wo andere Urlaub machen – in der „pfälzischen Toscana“, direkt an der deutschen Weinstraße. Leben auf dem Land ist für viele Menschen ein Stück Lebensqualität, fernab der Hektik, in der Natur mit Blickachse nach Süden über die Weinberge hinweg in das Pfälzer Hügelland.

Produkte aus der Region mit nachvollziehbarer Herkunft und Frische – das sind für immer mehr Menschen gute Gründe, landwirtschaftliche Erzeugnisse direkt auf dem Bauernhof zu kaufen. Hofeigene Verarbeitung und der direkte Absatz spielen eine immer größere Rolle.

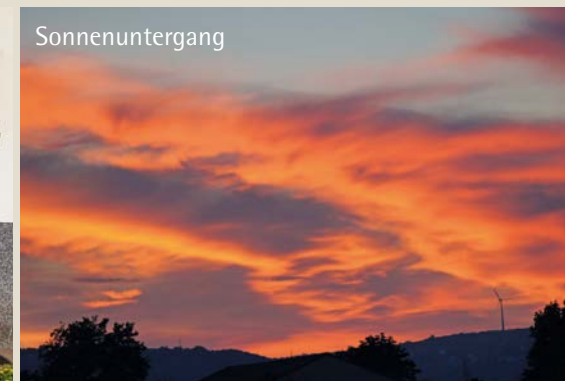
Der idyllische Mühlenradweg sowie die Wander- und Radwege vernetzen Kirchheim perfekt mit der restlichen Pfalz und sind fußläufig an die Wohnanlage angeschlossen. Traumhafte Ziele sind hier in kurzer Zeit zu erreichen.

Forscher haben in vielen Studien gezeigt: Das Landleben hat Vorzüge für die Gesundheit. Eine Untersuchung des Robert-Koch-Instituts in Bezug auf die Gesundheit Erwachsener in Deutschland stellt fest, dass Großstädter häufiger unter allergischen Erkrankungen leiden als Landbewohner.

Die Ruhe genießen – im Sommer bei einem Glas Wein bis spät in den Abend draußen auf der Terrasse oder dem Balkon sitzen und den Blick über die Weinberge auf die Haardt schweifen zu lassen – das ist Lebensqualität pur.



Mühlenradweg



Sonnenuntergang



Rathaus mit Kirche, Kirchheim



Kleinkarlbach

Große Vielfalt in ländlicher Umgebung

Kirchheim bietet eine ausgefeilte Infrastruktur: Kindertagesstätte, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Anbindung an die Autobahn, die Rhein-Haardtbahn sowie den VRN-Verkehrsverbund. Die räumliche Nähe zur Kreisstadt Grünstadt erweitert die Möglichkeit zum Einkaufen oder dem Arztbesuch um ein Vielfaches.

Infrastrukturell wird derzeit an der Umgehungsstraße um Kirchheim gebaut, was zu einer weiteren Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität führen wird. Hierzu gehören u.a. Weingut Mussler, Vinotheken Holz-Weißbrodt, Weinlounge Herxheim am Berg sowie Weingut am Nil. Von der einfachen Straußwirtschaft bis zum Sterne-Restaurant ist in der unmittelbaren Umgebung für das leibliche Wohl alles gegeben.

Neben den Sportvereinen gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Wanderer und Biker die Pfalz mit ihren schönen Dörfern und ihrer malerischen Natur zu erleben. Eine wunderschöne Golfanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

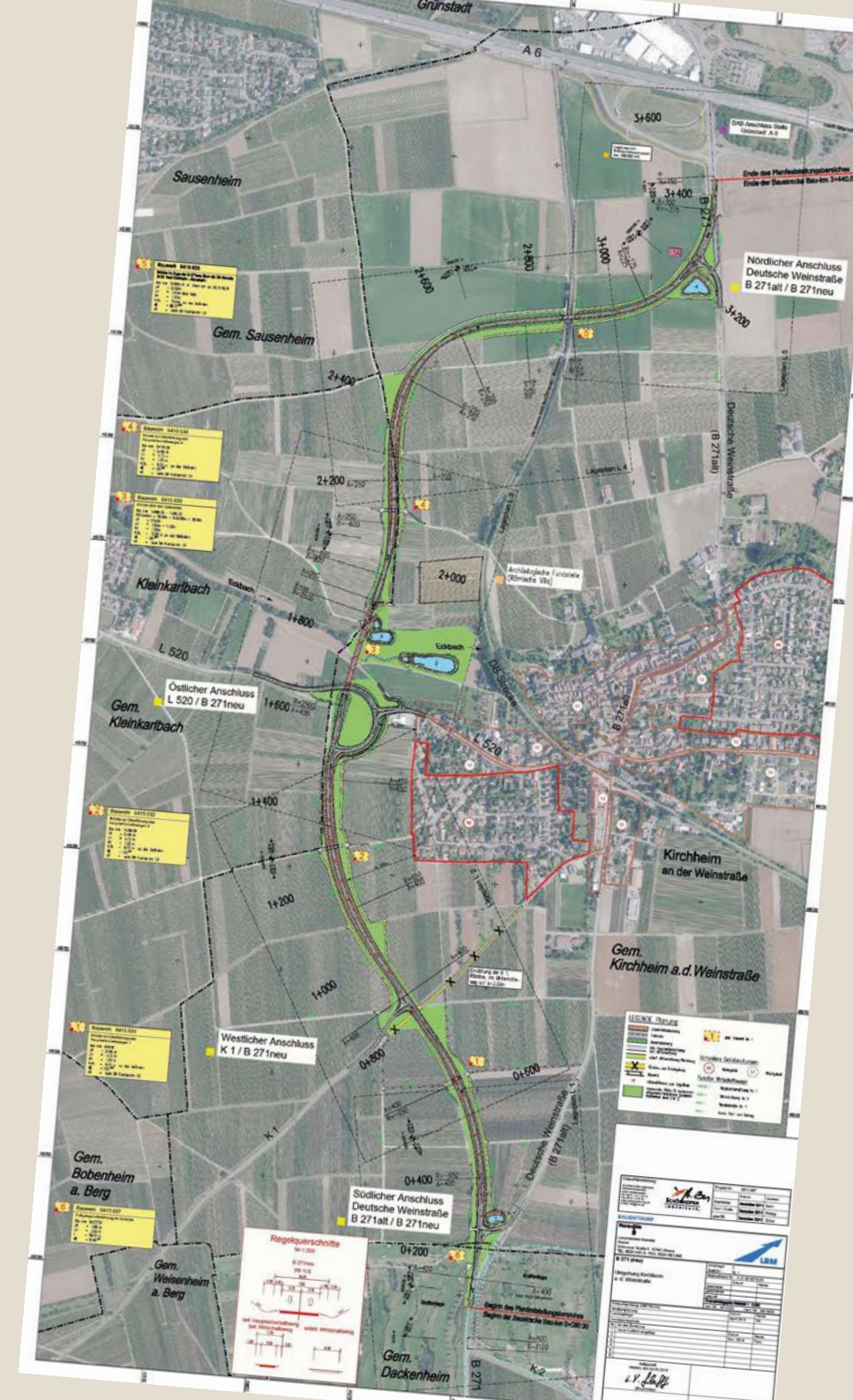




Foto: © Rhein-Neckar



Foto: © Rhein-Neckar



Foto: © Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar

In wenigen Fahrminuten von Kirchheim ist die Metropolregion (siebtgrößter Ballungsraum Deutschlands) Rhein-Neckar erreichbar. Dieser Ballungsraum mit den Städten Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg bietet mit seinen weltweit tätigen Firmen (BASF, Heidelberger Druckmaschinen, John Deere, ABB, SAP etc.) vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Universitäten von Weltruf runden das Angebot ab.

Nahezu unbeschränkte Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an kulturellen Angeboten bietet die Metropolregion.





Unverbindliche Illustration

Visualisierung: www.satware.com

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 79 m² und 105 m² – Fertigstellung 2016

In idyllischer Umgebung entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit lichtdurchfluteten Wohnungen und Blick auf Weinberge und die Haardt. Bei der Konzeption wurde auf optimale Nutzung der Flächen (wenig Verkehrsflächen und dadurch verbunden ein hoher Nutzungsgrad der Flächen als Wohnraum) Wert gelegt. Sie als Käufer profitieren hiervon in zweierlei Hinsicht, einmal bezahlen Sie keine kaum zu nutzende Verkehrsflächen (Flure etc.) und zweitens zahlen sie hierfür auch keine Nebenkosten.

Die außergewöhnliche Lage der Häuser durch ihre Ausrichtung nach Süden und Südwesten zu den Weinbergen sichert nicht nur eine tolle Aussicht, sondern auch eine angenehme Ruhe. Die Gebäudearchitektur mit ihrem dörflichen Charakter fügt sich nahtlos in die nähere Umgebung ein. Weiterhin ist die seit Jahrzehnten geplante Umgehungsstraße in Kirchheim seit Jahresanfang in der Umsetzung und wird in den nächsten Jahren fertiggestellt sein. Dies steigert nochmals die vorhandene Wohn- und Lebensqualität und führt zu einer Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Bei der Planung wurde weiterhin bereits auf die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) eingegangen. Erreicht wird dies mit einem entsprechenden Wärmeverbundsystem und durch Einsatz eines innovativen Heizungskonzeptes. Sie erwerben somit ein entsprechend modernes und ressourcenschonendes Wohneigentum. Dieser ökologische Aspekt trägt auch zu niedrigen Nebenkosten bei.

Ein oft vernachlässigtes Thema bei modernen Wohnbauten ist die Entstehung von Legionellen in den Wasserzuleitungen. Diese Problematik haben wir erkannt und bei der Planung der Wasserversorgung berücksichtigt.

Alle Arbeiten am Gebäude werden durch regionale Fachbetriebe ausgeführt.



Unverbindliche Illustration

Visualisierung: www.satware.com



Unverbindliche Illustration

Visualisierung: www.satware.com



Unverbindliche Illustration

Visualisierung: www.satware.com

Ausstattung

Eine moderne, hocheffiziente Heizanlage erzeugt Wärme für Heizung und Warmwasser. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Regelung erfolgt durch separate Raumthermostate.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände, Dusch- und Badewannen kommen von namhaften Herstellern. Die Duschtrennungen sind aus Sicherheits-echtglas in klarer Ausführung. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchwärmeheizkörper eingebaut.

Die Wohnungen sind reichhaltig mit Steckdosen ausgestattet. Eine Sprechanlage ist mit der Klingel verbunden. Unsere Fenster und Fenstertüren sind in pflegeleichtem Kunststoff, in Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Bäder werden bis bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Bereich der Dusche deckenhoch, gefliest. Im Wohnbereich wird wahlweise Teppichboden oder Laminat verlegt. Die Wohnungsabschlusstüren sind schallgeschützt ausgeführt. Die Innenräume werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen.



Unverbindliche Illustration

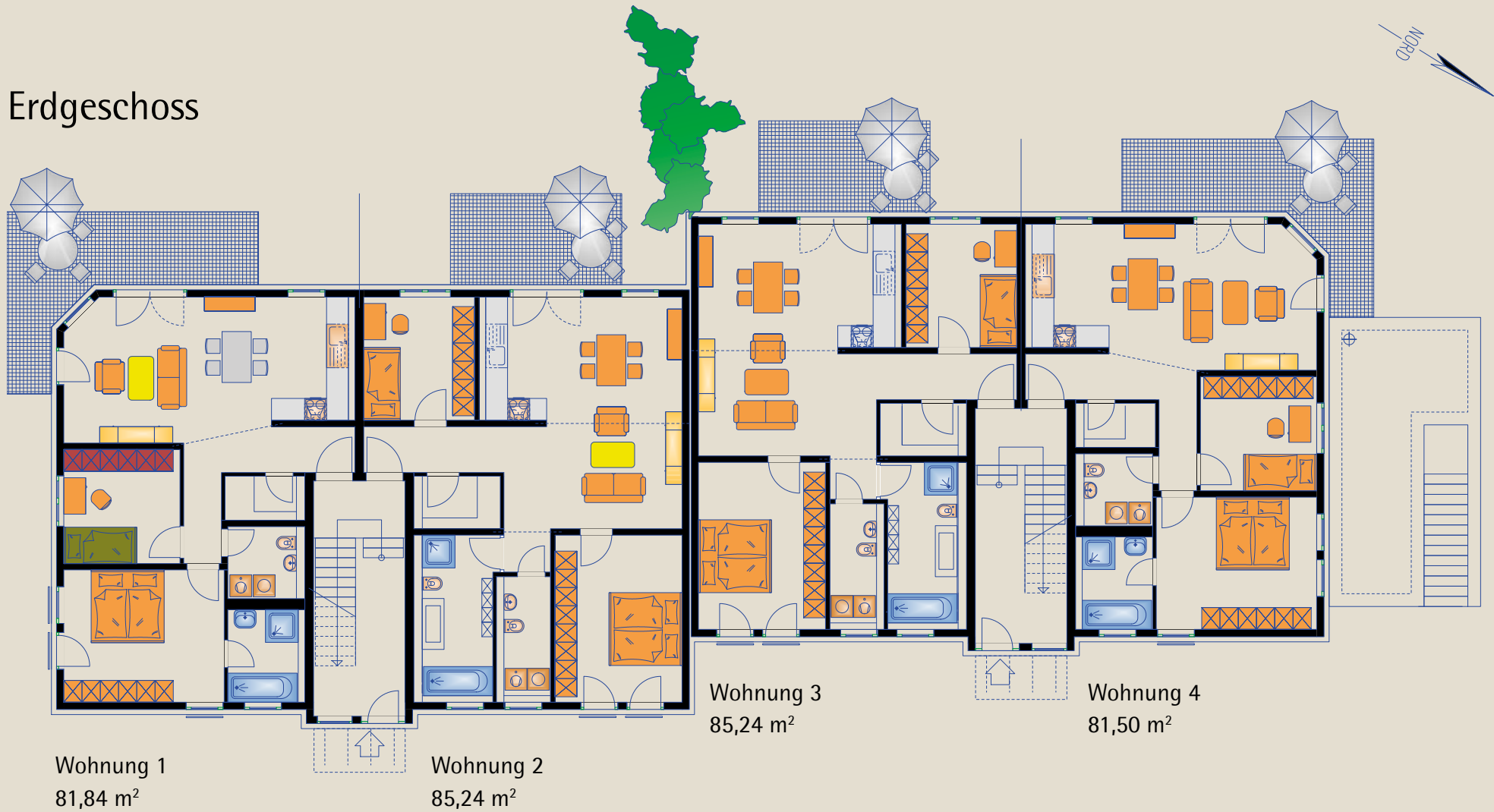
Visualisierung: www.satware.com



Unverbindliche Illustration

Bildquelle: VELUX Deutschland GmbH

Erdgeschoss



Grundrisse

Wohnung 1

Wohnfläche 81,84 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,19 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Arbeit	9,69 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	3,61 m ²
Flur	2,51 m ²
Garderobe	2,80 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Terrasse	9,07 m ²

Wohnung 2

Wohnfläche 85,24 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,98 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Arbeit	9,97 m ²
Bad	8,46 m ²
WC	4,04 m ²
Flur	1,47 m ²
Abstellraum	2,99 m ²
Garderobe	4,69 m ²
Terrasse	5,87 m ²

Wohnung 3

Wohnfläche 85,24 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,98 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Arbeit	9,97 m ²
Bad	8,46 m ²
WC	4,04 m ²
Flur	1,47 m ²
Abstellraum	2,99 m ²
Garderobe	4,69 m ²
Terrasse	5,87 m ²

Wohnung 4

Wohnfläche 81,50 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,19 m ²
Schlafen	15,64 m ²
Arbeit	9,69 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	3,61 m ²
Flur	2,51 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Garderobe	2,80 m ²
Terrasse	9,01 m ²

Obergeschoss



Grundrisse

Wohnung 5

Wohnfläche 78,96 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,19 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Arbeit	9,69 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	3,61 m ²
Flur	2,51 m ²
Garderobe	2,80 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Balkon	6,19 m ²

Wohnung 6

Wohnfläche 83,62 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,98 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Arbeit	9,97 m ²
Bad	8,46 m ²
WC	4,04 m ²
Flur	1,47 m ²
Garderobe	4,69 m ²
Abstellraum	2,99 m ²
Balkon	4,25 m ²

Wohnung 7

Wohnfläche 83,62 m²

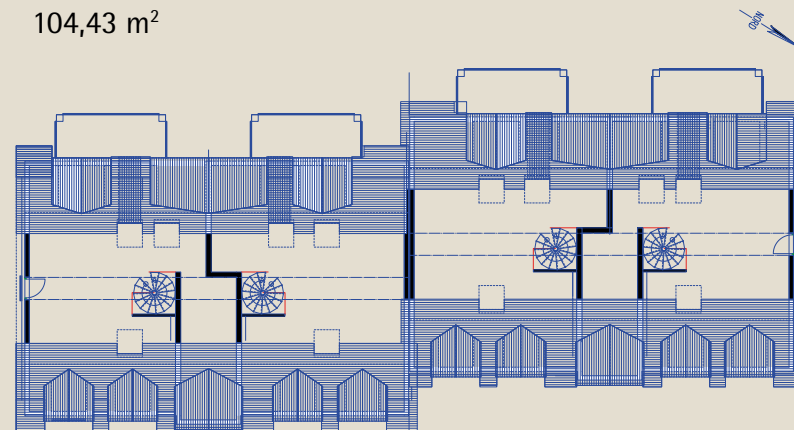
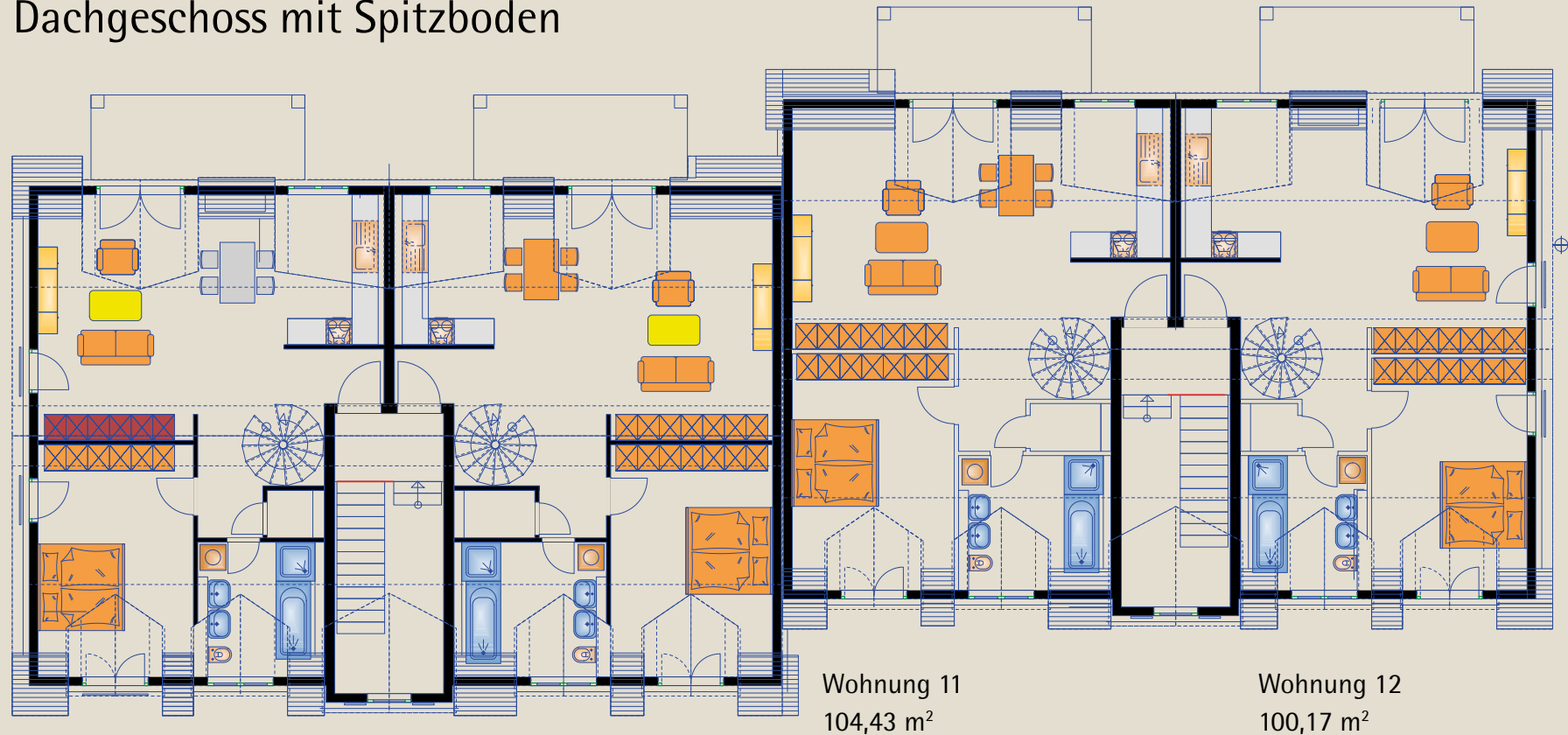
Wohnen, Essen, Kochen	31,98 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Arbeit	9,97 m ²
Bad	8,46 m ²
WC	4,04 m ²
Flur	1,47 m ²
Garderobe	4,69 m ²
Abstellraum	2,99 m ²
Balkon	4,25 m ²

Wohnung 8

Wohnfläche 78,96 m²

Wohnen, Essen, Kochen	31,19 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Arbeit	9,69 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	3,61 m ²
Flur	2,51 m ²
Garderobe	2,80 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Balkon	6,19 m ²

Dachgeschoss mit Spitzboden



Grundrisse

Wohnung 9		Wohnung 10		Wohnung 11		Wohnung 12	
Wohnfläche	72,04 m ²	Wohnfläche	79,61 m ²	Wohnfläche	79,61 m ²	Wohnfläche	72,04 m ²
inkl. Dachboden	100,17 m ²	inkl. Dachboden	104,43 m ²	inkl. Dachboden	104,43 m ²	inkl. Dachboden	100,17 m ²
Wohnen, Essen, Kochen	35,22 m ²	Wohnen, Essen, Kochen	38,94 m ²	Wohnen, Essen, Kochen	38,94 m ²	Wohnen, Essen, Kochen	35,22 m ²
Schlafen	17,77 m ²	Schlafen	18,35 m ²	Schlafen	18,35 m ²	Schlafen	17,77 m ²
Bad	7,06 m ²	Bad	8,75 m ²	Bad	8,75 m ²	Bad	7,06 m ²
Flur	3,56 m ²	Flur	4,56 m ²	Flur	4,56 m ²	Flur	3,56 m ²
Garderobe	2,95 m ²	Garderobe	2,95 m ²	Garderobe	2,95 m ²	Garderobe	2,95 m ²
Abstellraum	1,16 m ²	Abstellraum	1,74 m ²	Abstellraum	1,74 m ²	Abstellraum	1,16 m ²
Balkon	4,32 m ²	Balkon	4,32 m ²	Balkon	4,32 m ²	Balkon	4,32 m ²
Dachboden	28,13 m ²	Dachboden	24,82 m ²	Dachboden	24,82 m ²	Dachboden	28,13 m ²



Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Nutzungskonzept, Lage- und Mikrostandort

Das Anwesen liegt in Kirchheim an der Weinstraße Nord, innerhalb des bebauten Ortsteils, im Norden von Kirchheim, Ortseingang in direkter Feldrandlage, zurückversetzt von der Weinstraße Nord. Die Zufahrt zum Grundstück und die Erschließung erfolgt von der Weinstraße. Die Parkplätze sind ebenso dem zurückgesetzten Grundstücksabschnitt zugeordnet. Kirchheim hat direkte Anbindung an die BAB sowie an das öffentliche Bus- und Schienennetz. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück. Das Anwesen ist direkt an den Mühlen Rad- und Wanderweg angeschlossen. Hervorzuheben ist die traumhafte Lage am Feldrand mit Blick auf die Weinreben und die Pfalz/Haardt. Alle Balkone der Wohneinheiten sind nach Süden- und Südwesten ausgerichtet mit tollen Blick auf die Burg Neuleiningen und den Battenberg. Die einzigartige Lage sowie der Errichtung der Umgehungsstraße um Kirchheim geben dem Standort zusätzlich eine wertvolle und nachhaltige Bedeutung.

2. Erdarbeiten und Erschließung

Alle notwendigen Erdarbeiten, Aushub der Baugrube, Fundament- und Rohrgrabenaushub, einschließlich der Abfuhr des überschüssigen Materials sind Leistungsbestandteile der Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Arbeitsräume und die Sondernutzungsgärten werden mit Aushubmaterial in den notwendigen Bereichen mit geeignetem Auffüllmaterial verfüllt und fachgerecht verdichtet. Die technische Erschließung mit Zufahrt, Stellplätzen und Zugängen zu den Häusern wird entsprechend dem beiliegenden Lageplan errichtet. Sämtliche Wasserver- und Entsorgung, die Entwässerung sowie Stromleitungen an das öffentliche Versorgungsnetz, werden nach der erforderlichen DIN fachgerecht ausgeführt. Folglich sind alle Erschließungs- und Hausanschlusskosten im Kaufpreis enthalten.

3. Energieeffizienz

Das Gebäude erfüllt bereits die zum 01.01.2016 geltenden gesetzlichen Anforderungen der neuen 2016 Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016). Dies wird durch eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle und ein zukunftsweisendes Heizungskonzept erreicht. Die Außenwände aus massiven Kalksandstein bieten Schallschutz und speichern die Wärme. Ein auf der Außenseite aufgebrachtes Wärmedämmverbundsystem reduziert die Energieverluste auf ein Minimum.

4. Fundamente, Bodenplatte und Rohbau

Fundamente, Stahlbetondecken und Stahlbetonplatte nach Angaben und Maßgabe des Statikers. Die Fundamente im erdberührenden Bereich werden in Stahlbeton nach Vorgaben des Statikers fachgerecht abgedichtet und dem Wärmeschutz entsprechend isoliert. Auch die Bodenplatte wird in Stahlbeton nach Vorgabe des Statikers hergestellt. Die Außenwände sowie die tragenden Wohnungswände werden als Kalksandsteinmauerwerk KS-Quadro hergestellt. Die Außenwände aus massiven Kalksandstein bieten Schallschutz. Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt (Schallschutz DIN 4109 Beiblatt 2 erhöhter Schallschutz 55 dB). Die nicht tragenden Trennwände innerhalb der Wohnungen werden als leichte Trennwände in Trockenbauweise, Wandstärke entsprechend der Ausführungsplanung und Vorgabe des Statikers, als Gipskarton-Metallständerwände ausgeführt. Sämtliche Decken im EG bis DG werden als Stahlbetondecken entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutz nachweis hergestellt.

5. Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden vom EG bis DG in Massivbauweise ausgeführt. Jedes Geschoss erhält eine Stahlbeton-Massivtreppe gemäß Statik. Der Treppenlauf wird gemäß den Schallschutzanforderungen von den Wohnbereichen entkoppelt. (Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 erhöhter Schallschutz 55 dB)

6. Dachkonstruktion, Klempnerarbeiten

Auch die Dachflächen sind 20 cm dick gedämmt. Das Dach wird zimmermannsgemäß sowie den Vorgaben des Statikers ausgeführt. Zusätzlich sind auf den Sparren Holzfaserdämmplatten verlegt, sodass es auch im Sommer nicht zu einer Überwärmung der Wohnräume im Dach kommt, was gerade im sommerwarmen Klima des unteren Haardtrandes zunehmend wichtiger wird. Die Dacheindeckung erfolgt in Tonziegel, einschließlich imprägnierter Ladung und Unterspannbahn. Wandanschlüsse und -einfassungen aus Titanzinkblech, Rinnen und Fallrohre ebenso in Zinkblech vorgehängt.

7. Fassade, Dämmung und Außenputz

Das Gebäude erfüllt bereits die zum 01.01.2016 geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung, Der Außenputz besteht aus einer Vollwärmeschutz-Fassade und wird mit einer Dammstärke gemäß des EnEV Nachweis ausgeführt. Das Vollwärmeschutzsystem erhält abschließend einen mineralischen Oberputz als Scheibenputz in körniger Struktur, Farbton nach Angabe des Bauträgers. Das Vollwärmeschutzverbundsystem besteht somit aus Dämmplatten, Unterputz mit Gewebeeinlage und mineralischen Oberputz. Somit werden die Vorgaben gemäß des Wärmeschutznachweises eingehalten.

8. Heizungsanlage und System

Zur Wärmeversorgung der Heizung und der Warmwasserbereitung dient eine moderne Gas- oder Pelletheizanlage. Die Wärme wird zentral erzeugt und zu jeder einzelnen Wohnung geliefert. In der in jeder Wohnung separat vorhandenen Wohnungsstation, wird diese Wärme mit einem Wärmetauscher zur Beheizung über eine Fußbodenheizung und zur Warmwasserbereitung genutzt. Die Beheizung der Wohnräume werden durch Raumthermostat separat geregelt. Auch die Erfassung der in jeder einzelnen Wohnung verbrauchten Energie wird in der Wohnungsstation exakt vorgenommen. In diesen Stationen sind auch die Wärmemengenzähler und Wasserzähler enthalten, die eine exakte Abrechnung der Verbrauchswerte zulassen. Die Erfassungszähler werden durch die Eigentümergemeinschaft angemietet. Der Einbau der erforderlichen Messgeräte wird vom Verkäufer veranlasst. Mit diesem System sind die Verteilungsverluste minimiert und die hygienische Warmwasserbereitung ist sichergestellt, da hierfür Vorlauftemperaturen über 60° Grad Celsius erforderlich sind. Der dazugehörige Heiz- und Technikraum befindet sich an einem giebelseitigen Anbau des Wohngebäudes.

9. Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoff. Für die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser sind Metallverbundrohre vorgesehen. Von der Zentrale ausgehend, werden die einzelnen Wohnungsstationen mit 65° Grad Celsius heißem Heizungswasser und einer Kaltwasserleitung angefahren. In den Wohnungsstationen selbst sitzt ein Plattenwärmetauscher, der auf kurzem Weg und hohem Komfort die Trinkwasserversorgung „warm“ gewährleistet. Durch die Verlegung als Ringleitung innerhalb der Wohnung findet ein permanenter Wasserdurchfluss statt, unabhängig an welcher Stelle gerade Wasser gezapft wird. Dadurch ist ein hohes Maß an Trinkwasserhygiene gewährleistet, zudem das Warmwasser nicht über einen Warmwasserbereiter bevorratet wird. Alle DVGW- und VDI-Richtlinien werden dadurch voll erfüllt. Steigstränge einschließlich der Wärmedämmung werden in den entsprechenden Dimensionen, Anbindeleitungen in Kunststoffrohr ausgeführt. Die Wohnungen erhalten zudem feuchtegerechte Abluftventilatoren, die im Zusammenspiel mit den individuell angeordneten Fensterfalzlüftern für eine hervorragende Frischluftzufuhr in den Wohnungen sorgen. Gleichzeitig werden die Wohnungen so entfeuchtet und eine Schimmelbildung sicher vermieden. Die Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrecht Garten erhalten jeweils ein eigene Wasserzapfstelle (frostsicher). In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchwärmeheizkörper eingebaut. Die sanitären Einrichtungsgegenstände sind ausnahmslos von namhaften Herstellern mit guter Qualität vorgesehen. Die Dusch- und Badewannen sind in Acryl bzw. Stahl emailiert angeboten. Einhebel-Mischbatterie sowie Ausstattungsgegenstände, Handtuchhalter, Papierrollenhalter und Wannengriff sind Bestandteil des Leistungs- und Lieferumfangs. Die Armaturen mit keramischen Dichteinsätzen haben 20 Jahre Nachkaufgarantie. Die Duschabtrennungen sind aus Sicherheitsechtglas in klarer Ausführung.

10. Elektroarbeiten

Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt nach den Vorschriften des VDE und den technischen Anschlussbedingungen des Stromlieferwerkes einschließlich einer Zähleranlage für jede Wohnung und für den Allgemeinstrom. Die Zähler befinden sich im Technikraum. Das Treppenhaus erhält eine Beleuchtungsanlage mit schönen Decken- bzw. Wandleuchten. Klingel und Sprechanlage von der Hauseingangstür zu den Wohnungen. Kabelanschluss mit Steckdose zu jeder Wohnung.

- **Wohnzimmer mit Essplatz:** 1 Wechselschaltung up mit Brennstelle/1 Ausschaltung up, zusätzlich 10 Steckdosen, 1 Antennendose up als SAT oder BK inkl. 15 m Koaxialleitung, 1 Leerdose Telefon, 1 Raumthermostat
- **Küche:** 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle, 10 Steckdosen, 1 Steckdose mit separater Absicherung, 1 Herdanschluss
- **Schlafzimmer:** 1 Ausschaltung mit Brennstelle, 7 Steckdosen, 1 Leerdose, 1 Antennendose als SAT oder BK inkl. 15 m Koaxialleitung, 1 Raumthermostat
- **Kind/Arbeit:** 1 Ausschaltung, 1 Leerdose Telefon, 7 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Raumthermostat mit Anschlussleitung zum Stellmotor
- **Bad:** 1 Aus-/Kontrollschaltung mit einer Brennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Erdung Bad- bzw. Duschwanne
- **WC:** 1 Aus-/Kontrollschaltung mit einer Brennstelle, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 Wand- oder Deckenauslass umgeschaltet
- **Abstellraum:** 1 Aus- und Kontrollschaltung, 2 Steckdosen
- **Balkon/Terrasse:** 1 Aus-/Kontrollschaltung für Außensteckdose, 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Balkonleuchte RZB
- **Verteilung:** 1 Hager Unterputz-Verteiler, 3 Leitungsschutzschalter, 8 Stück LE FI Schalter 25 A
- **Sprechanlage:** 1 Legrand Hausstation Modell Swing 344704 2-Draht
- **Allgemeininstallation:** 1 Zählerschrank für 12 Wohneinheiten + Allgemein + Verteiler TAB 2007 mit select. Hauptschalter und Datenschnittstelle, Zählerschrank Zuleitung, 1 Zählerschrank Unterverteilung, Treppenhäuser jeweils 6 Tasterschaltungen und 6 Brennstellen

11. Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden aus pflegeleichtem Kunststoff, in 3-fach Verglasung mit Mehrkammerprofil in Standardbeschlag ausgeführt. Ausführung aller Fenster mit Wärmeschutzverglasung und nach dem heutigen Stand der Technik (Uw-Wert 1,0). Außenfensterbänke sämtlicher Fenster und Fenstertüren in beschichteter oder eloxierter Alukonstruktion. Alle Fenster, außer den Dachflächenfenstern und die für den Brandschutz vorgesehenen Fluchtwege, erhalten elektrische Rollläden. Die Treppeneingangstür in Leichtmetallkonstruktion. Sicherheitsverglasung wo vorgeschrieben (Uw-Wert 1,1). Den Anforderungen des Brandschutzes sowie der Fluchtwege von behördlicher Seite wird durch den Verkäufer nachgekommen. Ergänzend wird hierzu auf die gesetzlichen Vorgaben und die Auflagen der Baubehörde für Fluchtwege hingewiesen und durch den Verkäufer Folge geleistet.

12. Balkone und Terrassen, Schlosserarbeiten

Balkone aus Metallrahmen mit Eckpfosten. Die Geländer, Balkone, Absturzsicherung und Treppenhaus erhalten korrosionsgeschützte Metallgeländer gemäß den Architektenplänen. Es wird eine Generalschließeanlage eingebaut. Terrassen erhalten eine fachgerechte Abdichtung sowie zusätzlich eine Dampfsperre. Die Balkone und Terrassen bekommen frostsichere Fliesen- bzw. einen Betonplattenbelag. Treppenhausbelag in Feinsteinzeug als Tritt -bzw. Setzstufe.

13. Estrich und Bodenaufbau

Wohnräume und Treppenhausflure erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend des Wärme- und Schallschutznachweises und der Vorgabe des Fachingenieurs, des Architekten und Statikers.

14. Fliesenarbeiten

Wände in den Bädern werden 1,2 Meter hoch gefliest, nur im Bereich der Dusche wird deckenhoch gefliest, der Bodenbelag wird passend zu den Wandfliesen oder ähnlich ausgeführt. Im Gäste WC werden die Wände 1,20 Meter hoch im Dünnbettverfahren gefliest. Die Küchen erhalten einen Fliesenpiegel zwischen Arbeitsplatte und den Hänge- bzw. Unterschränken. Im Bodenbereich der Küche kommen Fliesen der Keramik- bzw. Feinsteinzeug-Fliesenbelag. Es erfolgt eine Bemusterung zeitnah im Zusammenhang der Bauarbeiten. Die Käufer haben Wahlmöglichkeit. Im Standard ist ein Quadratmeterpreis von 60,- EUR einschließlich Verlegung und MwSt. enthalten. Bei Auswahl einer anderen Fliese (Wand- und Bodenfliesen) sind die jeweiligen Mehrkosten vom Auftraggeber bzw. Käufer zu tragen. Gleiches gilt für den Rechtsanspruch für das ausgewählte Fabrikat.

15. Bodenbelagsarbeiten

Die Küche, der Flur, WC, Abstellraum sowie Balkon sind gefliest. Alle andere Schlaf- und Wohnräume erhalten wahlweise Teppichboden- oder Laminat Verlegung, einschließlich Sockelleisten. Der Materialwert ist auf einen Quadratmeterpreis von 50,- EUR brutto einschließlich Verlegung und MwSt. festgelegt.

16. Türen- und Schreinerarbeiten

Die Wohnungsabschluss Türen sind Schallschutztüren in CPL- Weißlack o. gleichwertig, mit Holzumfassungszarge als Schalldämmtüren, Klima Klasse 3 mit PZ-Schloss und 3-fach Verriegelung und Bodendichtung. Die Wohnungsinnentüren sind aus Röhrenspann (RSP) CPL-Türen in Weißlack mit Holzumfassungszarge oder gleichwertig. Badezimmer Türen und Gäste-WC-Türen erhalten eine WC Garnitur. Hauseingangstür als Aluminiumtür nach Farbgebung des Bauträgers mit Sicherheitstürbeschlag, Klasse WK2, mit PZ Schloss. Sicherung auf der Band und Bandgegenseite. Obertürschließer und elektrischen Türöffner.

17. Maler- und Tapezierarbeiten

Die Decken und Wände in den Wohnungen werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Treppenhäuser erhalten einen hellen Rauputz mit körniger Struktur. Die Treppengeländer werden ebenfalls mit heller Farbe gestrichen.

18. Außenanlage- und Gartenanteile

Die gesamte Außenanlage wird nach den Vorgaben des Architekten gestaltet. Zugangswege, Zufahrtswege werden in verschiedenen Pflasterarten gemäß Baugenehmigung und Auflagen der Baubehörde und des Gewässerschutzes (Oberflächenwasserentwässerung) sowie Planung des Bauträgers ausgeführt. Die Grünflächen und Bepflanzungen werden durch den Bauträger angelegt. Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung des Eingangs erfolgt nach Angaben des Fachingenieurs mit Bewegungsmeldern. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Privatgärten (Sondernutzungsrecht).

Allgemeines:

Für die Planung und Ausführung gelten folgendes:

- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik
- die Ausführungspläne
- die Baugenehmigung und behördlichen Auflagen
- die Baubeschreibung und die Planung des Architekten und der Fachingenieure

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung, sie ist verbindlich. Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße, ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und Installationskanälen. Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächen werden aus den Maßen der Bauzeichnungen entsprechend der WoFIV entnommen mit der Maßgabe, dass die Terrassen bzw. Dachterrassen und Balkonflächen mit 50 % der Wohnfläche angerechnet werden, da es sich um ein ausprägendes Bauteil handelt. Grundreinigung: Alle Wohnungen werden vor der Übergabe komplett gereinigt, einschließlich der externen Abstellräume bzw. Technikräume.

Allgemeine Hinweise:

Durch wasserundurchlässiges Betonkonstruktionen diffundiert materialbedingt in geringen Umfang Feuchtigkeit (siehe hierzu DIN 18 195, Entwurf Oktober 1998), die durch regelmäßige Belüftung schadlos abgeführt wird. Dieser Hinweis bezieht sich nur auf das Raumklima. Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“ d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist kein „Nassraum“, z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Das Wohnbad wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Die dauerelastische Verfugung unterliegt bei unsachgemäßer Pflege dem Angriff von Mikroorganismen sowie natürlichen Schrumpfungprozessen. Sie ist als sogenannte Wartungstür vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu warten. Bei nicht ausreichender Pflege muss die Verfugung aus optischen und hygienischen Gründen erforderlichenfalls eventuell innerhalb der fünfjährigen Gewährleistungszeit vom Nutzer erneuert werden. Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchten ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildung, etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff. Einen Mangel stellt dieser unvermeidliche Vorgang jedoch nicht dar. Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaft der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinde) sowie auf natürlichen Vorgängen bei der Nachhärtung und Austrocknung des Bauwerkes zurückzuführen sind und innerhalb der Toleranzgrenzen liegen, stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Dachabdeckungen, Abdichtungen und Außenwandbekleidungen müssen in gewissen Zeitabständen überprüft werden. Hierfür wird der Abschluss eines Inspektions- und Wartungsvertrages empfohlen, um die regelmäßige Überprüfung und Wartung der Bauteile sicherzustellen. Rechtzeitige Pflege kann die Lebensdauer verlängern und vor größeren Schäden bewahren. Türen, Fenster und Fenstertüren bedürfen regelmäßiger Wartung, um die Gangbarkeit zu gewährleisten und Schäden vorzubeugen. Es wird daher empfohlen einen Wartungsvertrag abzuschließen. Die Ausführung erfolgt unter Anerkennung der derzeitigen Baukunst sowie nach Werk- und Detailplänen. Maßgebliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, welche sich aus architektonischer oder den bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Der Schallschutz wird innerhalb der DIN 4109 ausgelegt und entsprechend in der Bauausführung umgesetzt.

Preisangaben:

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebenen Preise sind Preise des deutschen Einzelhandels, einschließlich der derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Änderungen:

Erforderliche Änderungen, durch Auflagen der Baugenehmigung oder Teilungserklärung bzw. durch die Prüfstatik sowie notwendige Änderungen, die den technischen Fortschritt entsprechen und während der Bauausführung erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

Wohnen am Weinberg

Kirchheim an der Weinstraße



Bauträger



AURUM

Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Prinz-Carl-Anlage 22
67547 Worms
Telefon 06241 5961350