

ZWEI



## INHALTSVERZEICHNIS

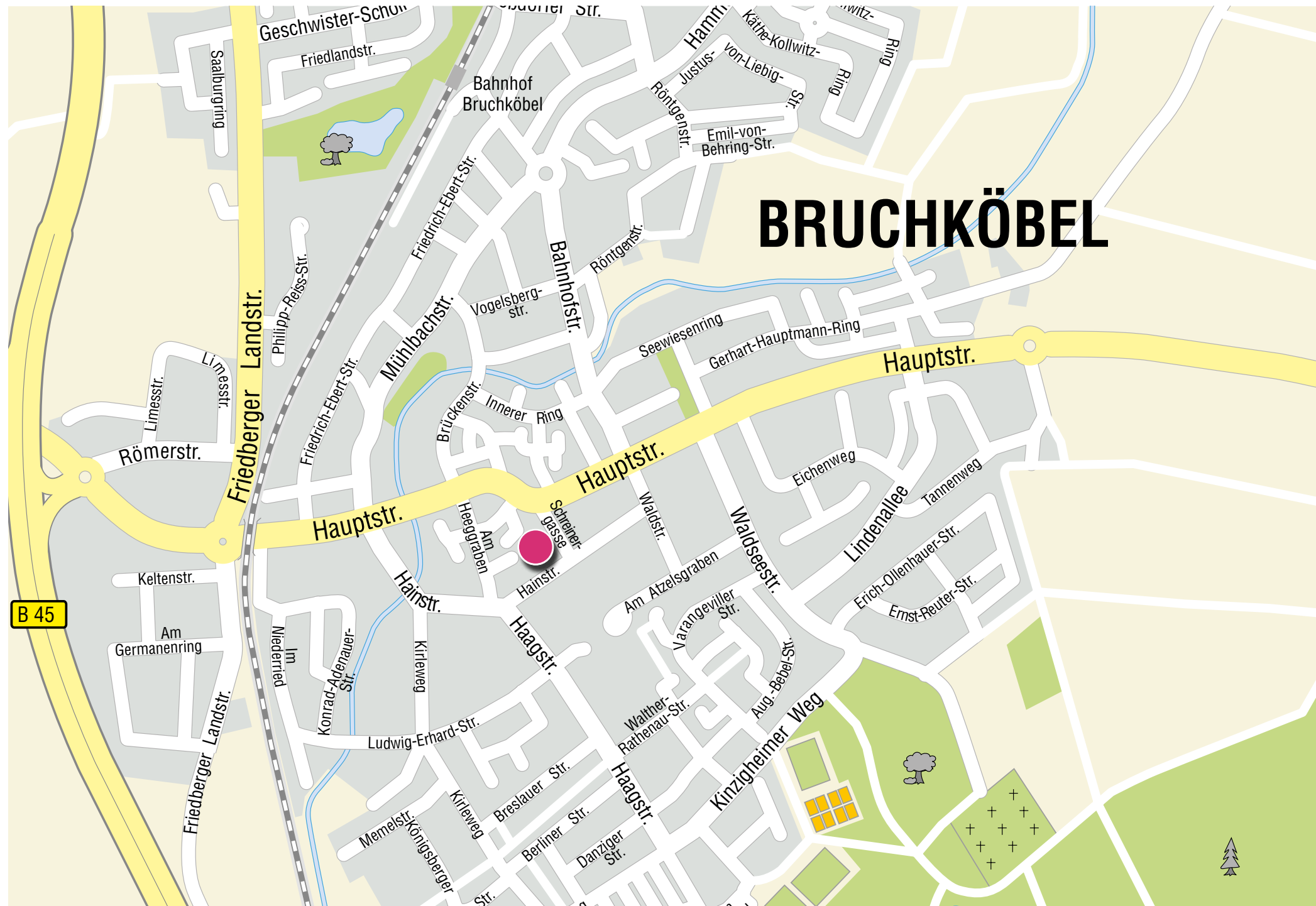
---

Ihr neues Zuhause	4 - 5
Freiflächenplan	6 - 7
Gartenansicht	8 - 9
Daten   Fakten   Highlights	11
Eingangsansicht	12 - 13
Grundrisse + Visualisierungen	15 - 23
Kellerplan	25
Baubeschreibung	27 - 36
Hinweis zum Prospekt	38
Impressum	39

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN

Schrenergasse 2 · 63486 Bruchköbel





## IHR NEUES ZUHAUSE IN BRUCHKÖBEL

Mitten im Zentrum von Bruchköbel entsteht ein Haus mit insgesamt 4 Wohnungen. Die beiden Erdgeschosswohnungen erhalten schöne Gartenanteile. Die beiden anderen Wohnungen gehen komplett über das Ober- bzw. Dachgeschoss mit großen Balkonen. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig erstellt.

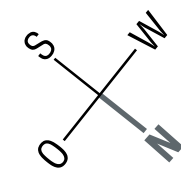
Der idyllische Wochenmarkt ist fußläufig zu erreichen und bietet jeden Freitag regionale Produkte direkt vom Bauern und zieht Menschen aus der ganzen Region an. Individueller Einzelhandel und ein umfassendes Angebot an Fachärzten, Massage- und Wellnesspraxen bieten ein hohes Maß an Lebensqualität.

In schöner Umgebung gelegen mit Wald, weiten Feldern, einem See und schönen Rad- und Wanderwegen, ist Bruchköbel ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die die Natur, das vielfältige Angebot, aber auch die attraktiven Möglichkeiten der Metropolregion nutzen möchten. Bruchköbel ist ein beliebter Lebensmittelpunkt von über 20.000 Einwohnern.

Bruchköbel verfügt über eine exzellente Lage inmitten der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur A66, ist gut vom Flughafen Frankfurt Rhein-Main erreichbar, 25 Kilometer von Frankfurt und 7,5 Kilometer von Hanau entfernt. Aber auch Darmstadt (55 Kilometer), Wiesbaden (64 Kilometer) und Gießen (70 Kilometer) sind mit dem Auto in unter einer Stunde zu erreichen. Wer den Zug nutzen möchte, ist in 10 Minuten am Hanauer Hauptbahnhof, der mit einem ICE-Anschluss eine exzellente Fernanbindung bietet, und in 36 Minuten am Hauptbahnhof in Frankfurt hält.

Weitere Informationen unter: [www.bruchkoebel.de](http://www.bruchkoebel.de)





Unverbindliche Visualisierung  
GA = Gartenanteil/Sondernutzungsrecht  
LWP = Luft-Wasser-Wärmepumpe

## FREIFLÄCHENPLAN

Schreinergerasse 2 · 63486 Bruchköbel





## GARTENANSICHT

Auf der Sonnenseite





## DATEN | FAKTEN | HIGHLIGHTS

---

- Massive Bauweise im KfW-55-Standard mit moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gebäude mit 4 Wohneinheiten
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen
- Je nach Bautenstand sind noch Grundrissänderungen möglich, z. B. 5 Zimmer im Obergeschoss
- Wohnflächen ca. 78 m<sup>2</sup> - 151 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Garten
- Alle anderen Wohnungen verfügen über einen großen Balkon
- Fußbodenheizung
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Bodengleiche Dusche, teilweise mit Wanne
- Handtuchheizkörper
- Elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Aufzug direkt in die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss
- Kellerraum zu jeder Wohnung
- Außenstellplätze und Garage mit Doppelparker





Unverbindliche Visualisierung

## EINGANGSANSICHT

Schreinergerasse 2 · 63486 Bruchköbel

# ZWEI

GRUNDRISSE | VISUALISIERUNGEN

---

Großzügig Wohnen





Unverbindliche Visualisierung

**Wohnung 1**  
Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung  
Gesamtwohnfläche: ca. 78,11 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**



Grundriss ohne Maßstab - Wohnfläche ca. Angaben - Flächenangabe in Klammern = Grundfläche. Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.





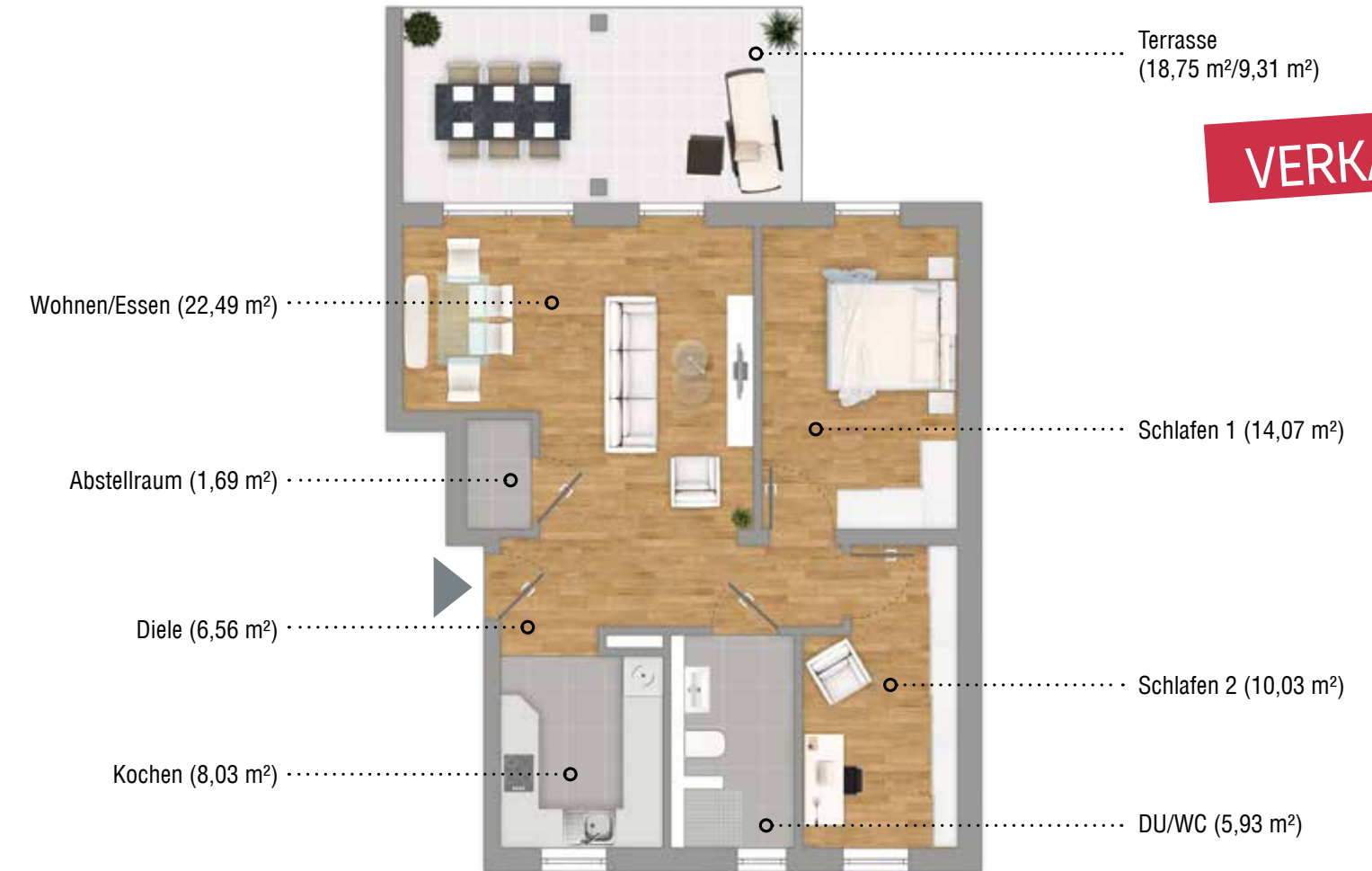
Unverbindliche Visualisierung

## Wohnung 2

Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 78,11 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche. Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.





Unverbindliche Visualisierung

### Wohnung 3

Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 151,65 m<sup>2</sup>

Aufzug direkt bis in die Wohnung



Grundriss ohne Maßstab - Wohnfläche ca. Angaben - Flächenangabe in Klammern = Grundfläche. Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



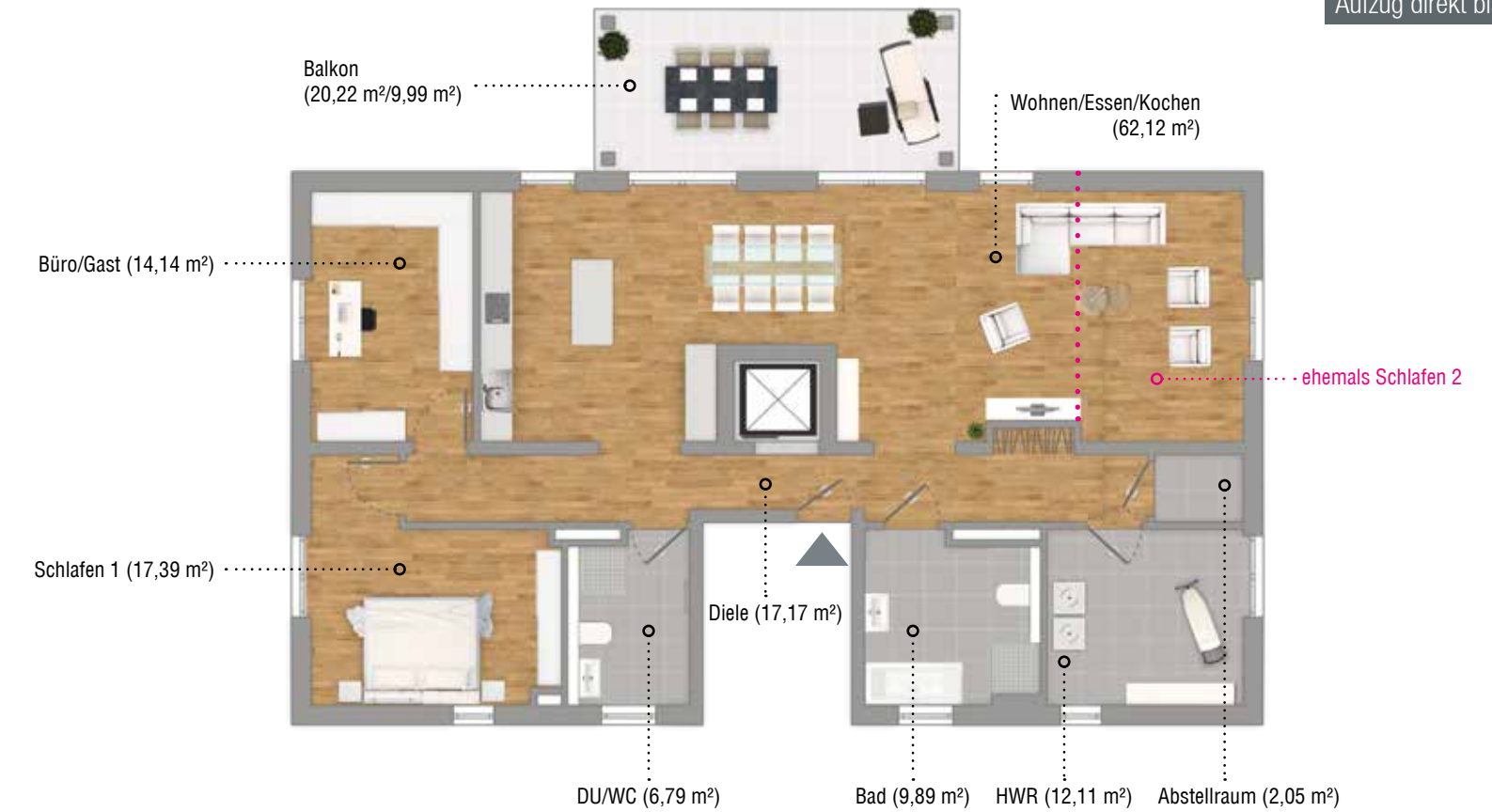
## Wohnung 3 - Variante

Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 151,65 m<sup>2</sup>

Aufzug direkt bis in die Wohnung



Bitte beachten: Neue Anordnung der Sanitärobjekte im Bad!

Sonderwunsch: Die Wand und Tür zu Zimmer „Schlafen 2“ kann entfallen, dadurch erhalten Sie ein großzügigeres Wohnzimmer.

Stand: 27.03.2024 - Sonderwünsche können je nach Bautenstand berücksichtigt werden.

Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche. Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung. LH = Lichte Höhe







Unverbindliche Visualisierung

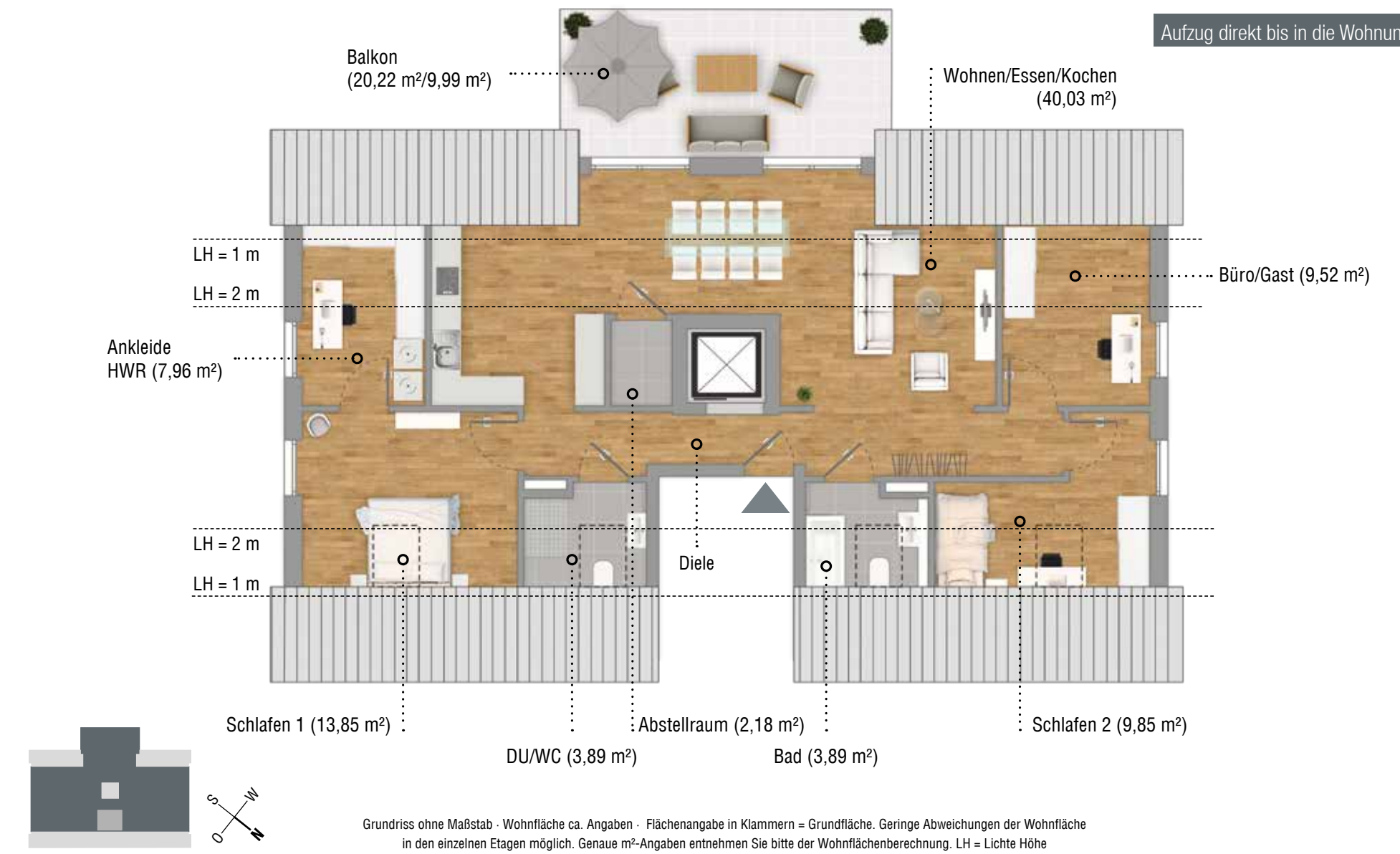
## Wohnung 4

Dachgeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 114,76 m<sup>2</sup>

Aufzug direkt bis in die Wohnung





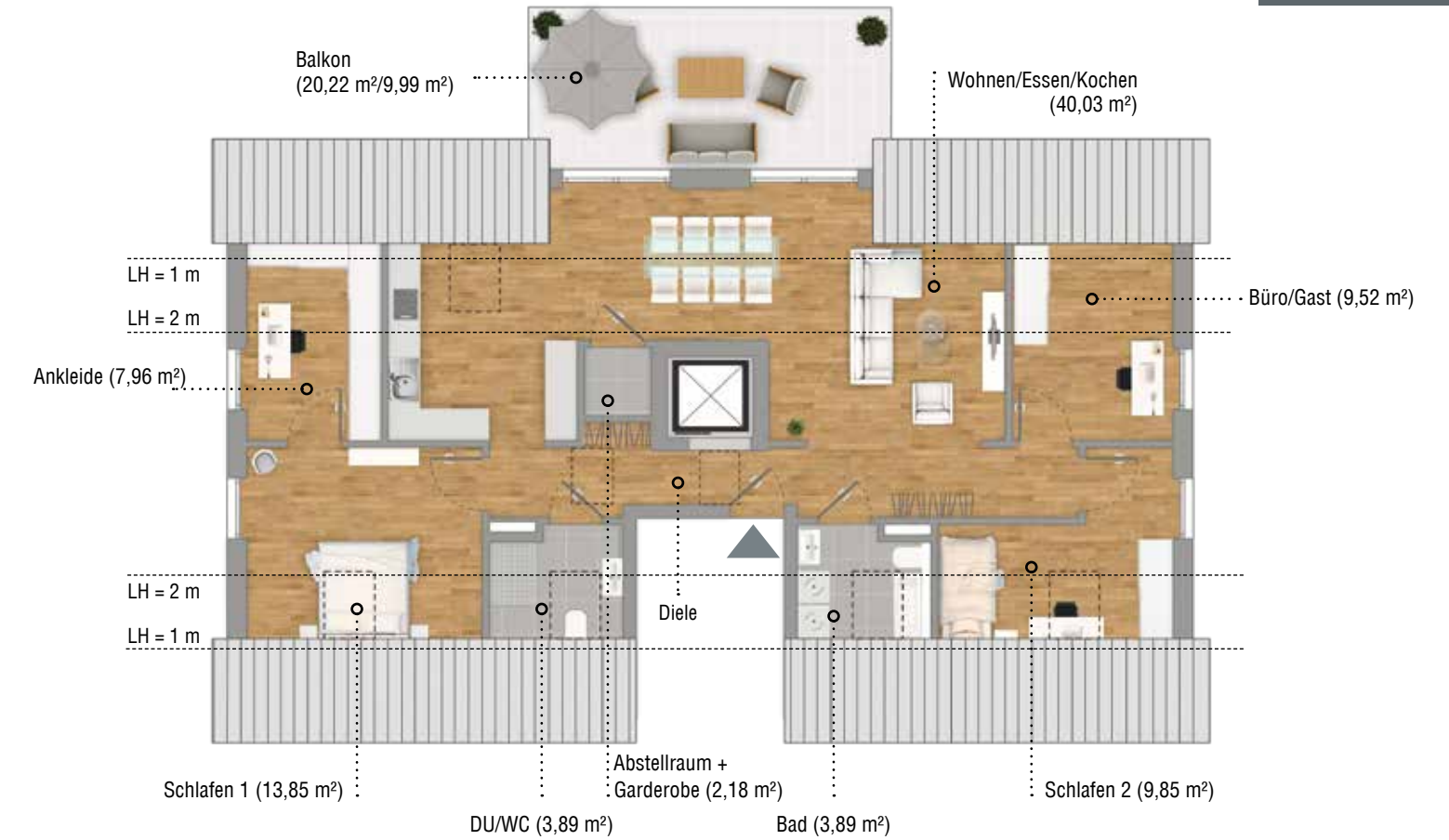
## Wohnung 4 - Variante

Dachgeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 114,76 m<sup>2</sup>

Aufzug direkt bis in die Wohnung



Bitte beachten: Neue Anordnung der Sanitärobjekte im Bad! Waschmaschine und Trockner im Bad.  
Die beiden Dachflächenfenster im Flur sind Sonderwunsch.

Stand: 27.03.2024 - Sonderwünsche können je nach Bautenstand berücksichtigt werden.

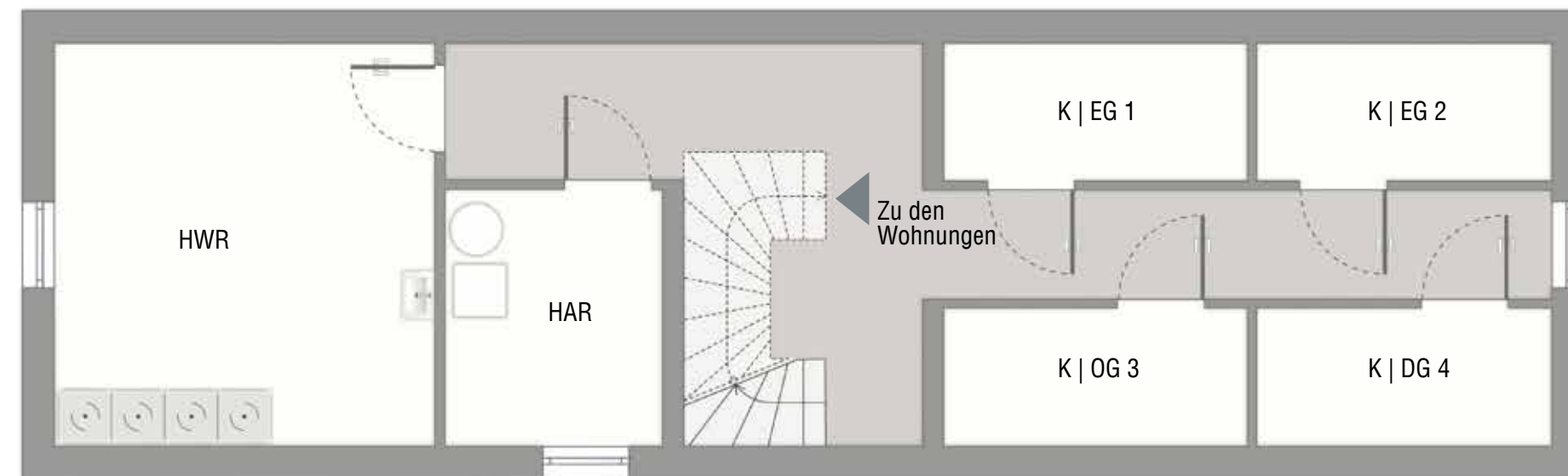
Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche. Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung. LH = Lichte Höhe





## KELLER

- Kellerraum je Wohnung
- Hauswirtschafts-/Waschmaschinenraum
- Hauanschlussraum



unverbindliche Visualisierung - ohne Maßstab



# ZWEI

## BAUBESCHREIBUNG

---

4 Wohnungen · Schreinergerasse 2 · Bruchköbel



Bauvorhaben:  
Neubau eines 4-Familienhauses mit Doppelparker  
in 63486 Bruchköbel, Schreinergerasse 2

Bauherr:  
DMP Baudrei UG  
Gartenstraße 19 · 63589 Linsengericht

## BAUBESCHREIBUNG

### ALLGEMEINE KURZÜBERSICHT

Es entsteht 1 Gebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten, 2 Wohnungen liegen im Erdgeschoss und je eine im Obergeschoss und Dachgeschoss, die auf einem Untergeschoss erstellt werden. Alle Einheiten dieses reinen Wohnprojektes werden schlüsselfertig erstellt.

Das Gebäude wird über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Das Untergeschoss bietet die notwendigen Technikräume, Abstellräume und Aufstellmöglichkeiten für Waschmaschinen. Das Gebäude erhält 4 Außenstellplätze sowie eine Garage mit 4-fach-Doppelparkersystem für PKWs.

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise erstellt und erfüllt die strengen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (mit den seit dem 01.11.2020 gültigen Anforderungen). Die Erstellung der Gebäude erfolgt ausschließlich unter strenger Einhaltung der Statik-, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutzverordnungen. Eigene Bauleiter überwachen die Bauqualität vor Ort.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der gültigen Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone werden zu 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Geringfügige Flächenabweichungen bis zu 2 % bei der Realisierung sind möglich (technisch bedingt).

### GRUNDLAGE FÜR DIE AUSFÜHRUNGEN SIND:

- die Teilungspläne 1:100
- der Lageplan
- der Freiflächenplan
- die behördlichen Auflagen
- die Landesbauordnung
- die bei Bauantrag jeweils gültigen DIN- und VDE-Vorschriften

### UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

#### BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Kaufpreis ist die Einrichtung der Baustelle enthalten. Dazu gehören z.B. Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und Bautoiletten. Die Beschaffung sämtlicher baurechtlicher Genehmigungen ist ebenfalls inkludiert.

#### ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten eventuell anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert. Falls der vorhandene Oberboden nicht ausreicht, wird ggf. Oberboden angefahren. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren.

#### HAUSANSCHLÜSSE

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Medien, Wärme, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

Die Hausanschlüsse sind, so weit wie möglich, im Technikraum des Untergeschosses konzentriert.

Entwässerungsleitungen sind aus Kunststoff. Die Ausführung der Entwässerung, die Lage und Anzahl der Revisions- und Spülschächte, erfolgt in Anlehnung an die DIN 1986-100.

#### UNTERGESCHOSS

Die Fundamente, die Bodenplatte sowie die Außenwände des Untergeschosses werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton als sogenannte „wasserdichte Konstruktion“) hergestellt und sind damit gegen das Eindringen von Wasser geschützt. Die außenseitigen Untergeschosswände werden mit einer Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten erstellt.

#### DECKEN, TREPPENLÄUFE UND PODESTE

Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken (sog. Filigran- oder Ortbetondecken) mit schalungsrauen Unterseiten und systembedingten Fugenaufteilungen ausgeführt.

Die Treppenläufe und Podeste bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die Treppenläufe werden von den Podesten und Wänden schallentkoppelt. Soweit baulich notwendig, werden abgehängte Decken mit Gipskartonplatten erstellt.

#### AUBENWÄNDE

Die tragenden Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. (soweit konstruktiv erforderlich) aus Stahlbeton.

Die Fassade wird in Farbe und Ausführung gemäß Architektenkonzept errichtet. Sie erhält ein Wärmedämmverbundsystem, mineralischer Außenputz mit feiner Körnung auf Wärmedämmung und Farbanstrich.

#### INNENWÄNDE

Die Wohnungstrennwände sowie die tragenden Innenwände bestehen aus massivem Kalksandsteinmauerwerk bzw. aus Stahlbeton.

Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Metallständerwänden mit Gipskartonplattenverkleidung in doppelter Ausführung. Im Bereich von WC und Waschbecken in den Bädern zusätzlich mit OSB-Holzplattenverstärkung.

In sämtlichen Wohngeschossen werden Innenwandverkleidungen, Sockel, Abkofferungen, Vorwandablagen und Schächte in Trockenbau ausgeführt.

#### DACH

Das Dach wird in Zimmermannsholzkonstruktion aus Nadelholz, mit Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, auf Lattung und Konterlattung mit Holzverschalung aus Fichtenholz und Unterdeckbahn. Die Dachfläche sowie die abgehängte Decke und der Kniestock werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

Die Entwässerung des Hauptdaches sowie der Balkone erfolgt über außenliegende Fallrohre, mit Reinigungsöffnungen, diese werden aus Titanzink hergestellt. Die genaue Anzahl und Lage der Einläufe und Fallrohre richtet sich nach der Entwässerungsplanung.

#### BALKONE

Die Balkone sind aus Stahlbeton (Ortbeton) mit unbehandelter Oberfläche und von den Geschossdecken thermisch getrennt.

Die Balkongeländer bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben. Gestaltung und Farbe gemäß Architektenkonzept. Die Balkone erhalten einen Belag aus grauen Betonplatten in 40 cm x 40 cm. Gestaltung und Farbe gemäß Architektenkonzept.

## TERRASSEN

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Terrassen wird als gemauerte Trennwand mit Putz raumhoch ausgeführt.

## FENSTER

### WOHNRAUMFENSTER

Die Kunststofffenster in den Wohngeschossen sind an der Außenseite farbig gemäß Farbkonzept des Architekten und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung) und mit Drehfunktion und/oder Dreh-Kippfunktion ausgestattet und ergeben ein einheitliches Gesamtbild.

Hinweis: Im Falle der Positionierung eines Sanitärobjektes unterhalb des Fensters im Bad/WC wird dieses mit einem Kippflügel versehen.

### FENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke sind aus einbrennlackiertem Aluminium (Farbe gemäß Architektenkonzept).

Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Komposit Gestein (Micro Carrara White oder gleichwertig), mit bis zu 2 cm überstand. Eine Fensterbank im Bad/WC, Bad wird gefliest.

### DACHFENSTER

Die Dachfenster (Fabrikat Velux, Roto oder gleichwertig), werden gemäß Planvorgabe eingebaut und erhalten außenliegende Rollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch.

## KELLERFENSTER

Die Kunststoffkellerfenster sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Die Kellerlichtschächte aus Kunststoff sind mit einem feuerverzinkten Abdeckrost versehen. Sie sind gegen Abheben gesichert und werden mit einer Abdeckung versehen.

## GELÄNDER

Die bodentiefen Fenster (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) erhalten aus Gründen der Absturzsicherung ein feststehendes Unterteil aus Sicherheitsglas gemäß Architektenkonzept.

## ROLLLÄDEN

Sämtliche Fenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten Aluminiumrollläden. Die Rollladenkästen sind von innen flächenbündig mit der Wandfläche und verputzt. Eine Revisionsöffnung (aus Kunststoff) befindet sich auf der Unterseite des Kastens, ausgenommen bei seitlichen Giebelfenstern im Dachgeschoss. Hier werden aus technischen Gründen Aufsatzrollläden verbaut. Auch die Dachflächenfenster erhalten Rollläden. Die Bedienung der Rollläden erfolgt elektrisch.

Bei elektrischen Rollläden wird der 2. Rettungsweg zusätzlich mit manueller Bedienung (Kurbelstange) versehen. Die Schalter der elektrischen Rollläden befinden sich direkt neben den Fenstern.

## ESTRICH

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich. Der Aufbau und die Stärke richten sich nach den Anforderungen für Wärme- und Schallschutz. Im Kellergeschoss wird ein Estrich auf Trennlage verlegt und erhält einen staubbindenden Anstrich.

## PARKETTBODEN

Wohnen/Essen, Schlafen, Diele, Büro/Gast und Ankleide in den Wohnungen werden mit Parkettboden aus Eiche, nach Mustervorlage, versehen. Der Materialpreis (Einzelhandelswert) beträgt, € 50,00/m<sup>2</sup>. Sockelleisten Farbe ähnlich dem Parkett oder Weiß als MDF Sockelleisten.

Der Bodenbelag ist ausdrücklich für die Verlegung in Verbindung mit einer Fußbodenbeheizung geeignet.

## OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

### DECKENBEHANDLUNG

Die Fugen der Betondecken und, soweit vorhanden, abgehängte Decken in Wohngeschossen, im Treppenhaus sowie in der Schleuse des Untergeschosses werden geschlossen und in Q2 hergestellt. Die Unterseiten der Betondecken sind schalungsglatt. Im weiteren Untergeschoss bleiben die Fugen bzw. die Schalungsstruktur sichtbar.

### TREPPENBEHANDLUNG

Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt. Die Trennfugen werden versiegelt.

### WANDBEHANDLUNG

Die Wände der Wohnungen und der Treppenhäuser werden in Q2 hergestellt.

Die Oberfläche der Untergeschosswände aus Beton bzw. Mauerwerk ist schalungsrau bzw. die Fugenaufteilung ist sichtbar und erhält in diesen Bereichen keine weitere Behandlung.

Die Schächte und Vorwände, in Trockenbau, falls vorhanden, werden Q2 hergestellt.

### MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

### ALLGEMEIN / GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Die Unterseite der Balkone wird bis zur Tropfkante weiß gestrichen. Im Untergeschoss werden die Wände und Decken weiß gestrichen. Die Q2 hergestellten Decken (inkl. Treppenunterseiten) und Wände im Treppenhaus erhalten einen Feinputz und werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

## WOHNUNG

Die Q2 hergestellten Wandflächen und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert. Abschließend werden sämtliche Flächen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

## INNENTÜREN UND ZARGEN

In den Wohnungen werden Weißlack-Türen mit Röhrenspan-Einlage sowie passenden Umfassungszargen nach Mustervorlage (Fabrikat Lebo, Herholz oder gleichwertig) eingebaut. Die Türen erhalten ein Buntbartschloss und Türgriffe aus Aluminium (Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam/Stockholm oder gleichwertig). Ein Bad/WC Tür erhält ein Bad/WC-Türgarnitur.

Die Wohnungseingangstür (Fabrikat Lebo oder gleichwertig) besteht aus einem kunststoffbeschichteten Vollspantürblatt und passender Zarge mit Dichtungen (Farbe Weiß).

Sie erhält Türgriffe aus Aluminium (Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam/Stockholm oder gleichwertig), eine automatisch absenkbare Bodendichtung und einen oberliegenden Türschließer (Fabrikat Geze oder gleichwertig).

## FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen nach Auswahl werden im DU/WC, Kochen und Bädern (max. 60x60 cm, Kreuzfuge) sowie HWR der Obergeschoss Wohnung und Abstellräumen, (max. 60x60 cm, Kreuzfuge) rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten. Die Wandfliesen nach Auswahl (max. 60x60 cm, Kreuzfuge) im DU/WC und Bad werden bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch, verlegt. Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Aluminium versehen. Eine in diesen Räumen vorhandene Fensterbank wird mit Wandfliesen gefliest.

Materialpreis (Einzelhandelswert) inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 40,00/m<sup>2</sup>

Wandfliesen € 40,00/m<sup>2</sup>



## WASSERINSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation (Mehrschichtverbundrohre, Fabrikat Viega oder gleichwertig) für kaltes und warmes Wasser wird in den Wohngeschossen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesetzter Trockenbau) verlegt.

Der Wasser- und Abwasseranschluss der Küche (Raum Küche) endet am Installations-schacht. Eine sichtbare Aufputz-Rohrleitungsverlegung für alle Leitungsarten erfolgt im kompletten Untergeschoss.

Die in der Wohnung geplante Aufstellfläche für die Waschmaschine erhält einen Kaltwasser- und Abwasseranschluss (Lage gem. Architektenplan). Zudem gibt es im Kellergeschoss einen Technikraum mit 4 zusätzlichen Waschmaschinenanschlüssen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im Bereich der jeweiligen Terrassen an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur. Die Wohnungen in Obergeschoss und Dachgeschoss an der Fassade der Balkone.

## HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser, erfolgt mit einer hocheffizienten modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe (mit Außeneinheit) inkl. Standspeicher für das Warmwasser in einer Heizzentrale im Untergeschoss.

Die einzelnen Wohnungen werden über ein gedämmtes Rohrleitungssystem mit Wärme für die Heizung und Warmwasser versorgt. Mittels separatem Wärmemengenzähler werden die tatsächlich abgenommene und die zu verrechnende Wärme ermittelt. Die Wasseruhren zur Erfassung der Warm- und Kalt-Wasserverbräuche befinden sich am Installations-schacht Sanitär.

Zirkulationsleitungen sorgen für warmes Wasser an Zapfstellen im Bad/WC, Bad und Küche.

Die Wohnungen werden zeitgemäß mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt (Fabrikat Praski oder gleichwertig). Räume > 6 m<sup>2</sup> (außer Durchgangsräumen) sind über Aufputz-Raum-Thermostate einzeln regelbar.

Das Bad/WC erhält zusätzlich einen fertig weißlackierten Handtuchheizkörper (Fabrikat Kermi Basic oder gleichwertig), elektrisch betrieben, um Handtücher unabhängig von Fußbodenheizung und Heizperiode zu erwärmen.

## SANITÄR

Die dargestellte Sanitäreinrichtung ist symbolisch. Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich. Die sanitären Gegenstände in DU/WC und Bädern (Waschtisch und Tiefspül-WC) bestehen aus weißem Kristall-Porzellan der Serie Villeroy & Boch O.Novo oder gleichwertig.

Das wandhängende WC erhält einen „Softclose“ Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Der Unterputzspülkasten verfügt über eine Wasserspartaste.

Die Duschfläche wird als geflieste, bodengleiche Dusche mit mittig angeordnetem Edelstahl-inlauf, inklusive Glasabtrennung, hergestellt.

Die Badewanne 75x170cm (Farbe Weiß) wird in einen PS-Träger eingebaut (emaillierter Stahl, Fabrikat Kaldewei, Typ Saniform-Plus oder gleichwertig).

Die Armaturen werden als Einhebelmischer mit glanzverchromten Oberflächen hergestellt (Fabrikat Hansgrohe – Logis, Focus oder gleichwertig).

## LÜFTUNG

Der nutzungsunabhängige Lüftungsbedarf der Wohnung bei zeitweiliger Abwesenheit der Bewohner (Lüftung zum Feuchteschutz) erfolgt durch Zuluft über Außenluftdurchlässe in den Fenstern, gemäß Angaben des Fachplaners. Der erhöhte nutzungsabhängige Lüftungsbedarf bei Anwesenheit der Bewohner (reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung) muss durch zusätzliches Öffnen der Fenster (manuelle Fensterlüftung) sichergestellt werden.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation (im Untergeschoss Aufputzinstallation) gemäß VDE- und DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Liste.

Die Unterverteilung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums verfügt über die notwendige Anzahl an Sicherungsautomaten und Vorsicherungen.

Die Zähler für die Abrechnung sind im Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht.

Die Steckdosen und Schalter werden aus dem Programm Balance SI oder gleichwertig vom Fabrikat Busch-Jäger ausgeführt:

## WOHNUNGEN

### DIELE

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung in den Erdgeschoss-Wohnungen
- 3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung in den Obergeschoss-/Dachgeschoss-Wohnungen
- 1 Einfachsteckdosen in den Erdgeschoss-Wohnungen
- 2 Einfachsteckdosen in den Obergeschoss-/Dachgeschoss-Wohnungen

### KÜCHE

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:  
Dunstabzugshaube (Umluft), Geschirrspüler, Kühlschrank,  
Gefrierschrank, Mikrowelle
- 1 E-Herd-Anschluss

## WOHNEN/ESSEN

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Medienleerdose mit Datenkabel

## BALKON UND TERRASSE, JEWEILS

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

## ZIMMER, JEWEILS

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Medienleerdose mit Datenkabel
- 2 Ausschaltungen im Bereich des Bettes

## BAD/WC

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Kontrollleuchte
- 1 Anschluss für Handtuch-Heizkörper

## ABSTELLKAMMER

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Kontrollleuchte
- 1 Steckdose

## KELLERABTEIL

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Aufputz Steckdose                               |
| 1 | Brennstelle mit Schiffsarmatur mit Ausschaltung |

## WASCHMASCHINE UND TROCKNER

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Einfachsteckdose für Waschmaschine in der Wohnung (laut Planung)  |
| 1 | Einfachsteckdose für Wäschetrockner in der Wohnung (laut Planung) |
| 4 | Einfachsteckdosen im Raum Technik im Kellergeschoss               |

## ELKTROUNTERVERTEILUNG KELLERGESCHOSS

Im Bereich der Elektro-Unterverteilung befindet sich der Übergabepunkt der Medien mit einem Platz für das Unterbringen von einer - vom Erwerber in Eigenleistung zur erbringenden - Medienverteilung.

## RAUCHMELDER

Selbstverständlich statten wir, gemäß aktueller Brandschutzverordnung, alle relevanten Räume (Flure und Schlafräume) mit stromnetzunabhängigen Rauchmeldern (Fabrikat Indexa oder gleichwertig) aus. Die Wartung übernimmt der Erwerber.

## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Jede Wohnung erhält eine Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstür.

Die Beleuchtung für das Treppenhaus, die Kellergänge werden über Bewegungsmelder geschaltet. Die Treppenhäuser erhalten je eine abschließbare Steckdose.

Die Beleuchtungskörper (Fabrikat Surface-C oder gleichwertig) in allen Gemeinschaftsräumen einschließlich der Außenbeleuchtung am Hauseingang werden nach Bedarf und Angabe des Architekten ausgeführt.

Die Fußwege von der Straße zu den Hauseingängen erhalten nach Bedarf eine wegbegleitende Beleuchtung mit Pollerleuchten, die über Bewegungsmelder geschaltet sind.

## ELEKTROMOBILITÄT

Für die Stellplätze des Gebäudes kommt eine Elektromobilitätsinfrastruktur zur Ausführung. Hierbei werden alle Kfz-Stellplätze für die etwaig spätere Installation einer Ladestation für batteriebetriebene Fahrzeuge (Wallbox) vorbereitet.

## DOPPELPARKER

Doppelparker-System (Fabrikat Klaus Multiparking o.ä.) für insgesamt 4 PKW. Diese Systeme ermöglichen es, zwei Fahrzeuge übereinander in einer vertikalen Anordnung zu parken.

Das Doppelparker-System ist in eine robuste Stahlbetonkonstruktion mit Flachdach integriert. Die Konstruktion besteht aus soliden Stahlträgern und Plattformen, die eine zuverlässige Unterstützung für die geparkten Fahrzeuge bieten. Die Bedienung des Doppelparker-Systems erfolgt einfach und bequem über eine Steuerungseinheit.

## TREPPENHAUS

### HAUSTÜR / FENSTER

Das Hauseingangstürelement im Erdgeschoss ist eine einbrennlackierte Aluminiumkonstruktion (Fabrikat Schüco oder gleichwertig, Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten) mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung). Die Hauseingangstür erhält ein Sicherheitschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl.

Die Kunststoffenster in dem Treppenhaus sind an der Außenseite farbig nach Architektenkonzept und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung). Gemäß dem Fassadenkonzept sind in Teilbereichen Festverglasungen und Öffnungsfunktion vorgesehen.

Im Hauseingangsbereich sind auch Klingel, Lichtdrücker und die Videosprechanlage sowie die Briefkastenanlage (Fabrikat JU, Knobloch oder gleichwertig) vorgesehen.

## BODENBELAG

Die Geschosspodeste, die Tritt- und Setzstufen erhalten einen Belag aus Fliesen einschließlich vorgesetzten Sockelfliesen gemäß Farbkonzept des Architekten. Hinter der Hauseingangstür wird ein Fußabstreifer mit eingelegter Gummigliedermatte eingebaut.

## TREPPENGELÄNDER + HANDLÄUFE

Das Treppengeländer besteht aus einer beschichteten Stahlkonstruktion und wird als Harfengeländer im Treppenauge liegend ausgeführt. Farbe und Ausführung erfolgt gemäß Architektenkonzept.

## AUFZUG

Einbau eines Personenaufzuges (Fabrikat Haushahn) mit Seilantrieb (maschinenraumlos), nach Mustervorlage des Herstellers von Erdgeschoss bis Dachgeschoss. Die Wohnungen in Obergeschoss und Dachgeschoss werden mittels Schlüsselschalter direkt angesteuert.

## KELLERRÄUME

Die Trennwände der Kellerabteile inkl. den dazu gehörenden Fluren werden als Systemtrennwände in Holz fertig endbehandelt und mit den zum System passenden Türen errichtet.

## GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

## AUSSENANLAGEN

Die Hauszuwegung (vom Straßenrand bis zum Hauseingang), wird mit Betonsteinpflaster bzw. wasserdurchlässigem Betonstein-Fugenpflaster (Abmessung: 10 cm x 20 cm) gemäß Farbkonzept des Architekten gepflastert. Neben dem Eingang wird ein Lift zum barrierefreien Zutritt installiert.

Die Terrassen werden mit Beton-Terrassenplatten (Abmessung: 40 x 40 cm, Farbe hellgrau) gepflastert.

Alle Beläge werden einmal verlegt, ohne Gewähr für spätere Setzung. Das Eingangspodest mit Stufen erhält einen Belag aus Fliesen nach Vorgabe Architektenkonzept. Die Terrassen erhalten Treppen als Blockstufen in den Garten.

Die vorderen und hinteren Gärten werden mit dem vorhandenen Oberboden grob planiert und mit Rollrasen belegt. Höhenunterschiede werden mit L-Steinen und Blockstufen aus Beton überbrückt. Es erfolgt eine Einfriedung im Bereich der linken, rechten und hinteren Grenze mittels eines Metallstabgitterzaunes. Die Einfriedung wird in den Bereichen vorgenommen, an denen kein Zaun vorhanden ist.

Nach der Hausübergabe übernehmen Sie selbst die gärtnerische Gestaltung für Ihre Sondernutzungsflächen entsprechend ihren Vorstellungen und unter Berücksichtigung der gültigen Satzungen der Behörden auf eigene Kosten.

Für die Mülltonnen wird vor dem Gebäude ein Stellplatz mit Sichtschutz in Farbe anthrazit hergestellt. 4 Fahrradabstellplätze befinden sich ebenfalls vor dem Gebäude mit Rasenwaben aus Kunststoff. 8 Fahrräder erhalten hinter dem Doppelparker System einen Abstellplatz in entsprechender Größe, mit Rasenwaben aus Kunststoff und einem Sichtschutz in anthrazit.

## GUT ZU WISSEN

Änderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen und behördlichen Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Schraffuren sind symbolisch. Die Ausführung der Materialien erfolgt gemäß Baubeschreibung. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaufführung. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen gehören nicht zu den Leistungen.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume sind Fertigmaße. Die Terrassen, der Balkon und die Dachterrasse sind zur Hälfte angerechnet.



Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Durch Setzungen im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer.

Die Anlage ist bis zur Schlüsselübergabe der ersten Wohnung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Ab dem Tag dieser Übergabe ist es Aufgabe des Hausverwalters, diesen Schutz sicherzustellen.

Ist zum Zeitpunkt der Ausführung der einzelnen Gewerke für eine Wohnung kein Kaufvertrag abgeschlossen, so wird die Lage und die Ausführung der in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen durch die DMP Bau Drei UG vorgegeben.

**WEITER IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND:**

- sämtliche Vermessungskosten (Absteckungen, Grundstücksteilungen, Gebäude Einmessung, Katasterg Gebühr)
- Bauantrags- und Baugenehmigungskosten
- Abnahmekosten Behörden (Rohbauabnahme, Endabnahme)
- sämtliche Architektenleistungen für Planung und Erstellung der Baumaßnahme
- Ingenieurleistungen (Bodengutachten, Statik, Energieberater, Straßenplanung usw.)

Linsengericht, September, 2023

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

**Bitte beachten Sie:**

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch das Exposé bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposéherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten.

Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieses Exposé wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

**Bildrechte:**

Alle unverbindlichen Visualisierungen sind Eigentum von Hermann Immobilien GmbH  
Seite 2 + 10 - iStock - Erworben durch Hermann Immobilien GmbH

**Layout:**

Hermann Immobilien GmbH

IMPRESSUM



**Beratung und Verkauf:**

Hermann Immobilien GmbH  
Hauptstraße 47-49  
63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 97800  
hermann-immobilien.de

**Bauträger:**

DMP Baudrei UG  
Gartenstraße 19  
63589 Linsengericht



