

habitare

# habitare

---

14 Neubau-Eigentumswohnungen  
mit Tiefgarage

Alte Römerstraße · 63225 Langen

# inhaltsverzeichnis

---

5 Dinge über die Römer	6 - 7
Eingangsansicht	8 - 9
Ihr neues Zuhause	10 - 11
Freiflächenplan	12 - 13
Daten   Fakten   Highlights	15
Gartenansicht	16 - 17
Grundrisse + Visualisierungen	19 - 47
Baubeschreibung	49 - 71
Bauträger	72 - 73
Hinweise zum Prospekt	74
Impressum	75

# 5 dinge, die sie über den alltag der römer noch nicht wussten



## IM KOLOSSEUM KONNTE MAN SKLAVEN GEWINNEN!

Das Kolosseum war der Treffpunkt für alle Bürger Roms. Denkt man. Tatsächlich kam der einfache Römer nur mit Glück oder Beziehung überhaupt an ein Ticket. Das Highlight für viele waren gar nicht unbedingt die Gladiatoren, sondern der erste Programmpunkt des Tages- eine Lotterie. Hier konnte jeder gewinnen. Akrobaten warfen kleine markierte Holzbälle in die Ränge, wer darauf ein Zeichen entdeckte, hatte ein Gewinnerlos erwischt. Diese Preise reichten von Lebensmitteln und Kleidung über Gold- und Silbergefäße - bis hin zu Pferden und sogar Sklaven.

## DIE RÖMER WAREN AUF DER TOILETTE NIE ALLEIN!

Privatsphäre Fehlanzeige. Die römischen Wohnungen waren so klein, daß der Normalbürger keinen Platz für ein stilles Örtchen hatte. Stattdessen erledigten die Römer ihr Geschäft in Gesellschaft, völlig selbstverständlich mit bis zu 20 Personen - Männlein und Weiblein gemischt. Klopapier gab es damals noch nicht. Die Römer benutzten einen Schwamm. Er wurde im Essigbad gereinigt und selbstverständlich auch geteilt. Noch öffentlicher - Pissoirs für die Herren - mitten auf der Straße. Sie lieferten Gerbern und Färbern einen begehrten Rohstoff und dem Kaiser Steuereinnahmen. Daher der Ausspruch „Geld stinkt nicht“.

## DIE RÖMER SCHAUTEN OFT ZU TIEF INS GLAS!

Kaffee zum Frühstück - nicht im Alten Rom. Der Römer griff bereits am frühen Morgen zum Alkohol, weil der gesünder war als das oft bakterienhaltige Brunnenwasser. Der Wein wurde jedoch fast immer verdünnt. Jede Abendgesellschaft benannte einen Trinkmeister. Er bestimmte das Mischungsverhältnis und je großzügiger der Trinkmeister, desto lustiger der Abend.

## DIE RÖMER KANNTEN ZAHNBLEACHING!

Die Römer liebten gutes Essen, das weiß man, aber sie verwendeten Unmengen an Salbei, gar nicht fürs Kochen, sondern zum Zähneputzen. Mundhygiene war den Römern äußerst wichtig und Salbei wirkt antiseptisch, auch wenn es störrischer ist als Zahnpasta. Damit nicht genug, Gang Nummer 2 beim Zähneputzen war ein Gemisch aus Marmorstaub und Bimsstein, das schleift und sorgt für weiße Zähne. Eines der wichtigsten Statussymbole in Rom. Zum Dessert gab es den Saft von in Essig gekochten Fröschen als Gurgellösung gegen Mundgeruch. Alles für die Zahnhygiene.

## DIE ALTEN RÖMER WAREN SPRAYER!

Tags und Graffitis, das Kolosseum war einst voll davon. Die Archäologin Poly Lohmann erforschte die antiken Botschaften. Die Römer haben sie überall hinterlassen. Liebesbekundungen, Lästereien oder der Klassiker „Ich war hier“, waren auf unzähligen Hauswänden zu lesen. Am beliebtesten war die Darstellung der Top-Gladiatoren. Graffiti eine Art Facebook der Antike.





1.3.1

1.3.2

1.2.1

1.2.4

1.1.1

1.1.4

1.0.1

1.0.4

XX



# ihr neues zuhause

In Langen entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten, unterteilt in 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit gehobener, moderner Ausstattung.

Wer sich mit dem Erwerb einer Immobilie befasst, lernt schnell die goldene Regel für die Auswahl des zukünftigen Wohn-Eigentums kennen: Wer von „Lage, Lage, Lage“ spricht, meint damit die Bedeutung des Standortes. So einfach dies klingt, so schwer ist es, Objekte zu finden, die den Wünschen entsprechen. In Langen werden diese Wünsche erfüllt.

Die Kleinstadt Langen liegt zentral im Herzen der Metropolregion Rhein-Main und bietet alle Vorteile einer überschaubaren 35.000-Einwohner-Stadt. Modernste Infrastruktur trifft hier auf ländliches Idyll, das nicht nur im historischen und urtümlichen Ortskern erlebbar ist.

Zudem erwartet hier der Langener Waldsee – größter und vielleicht schönster Badesees des Rhein-Main-Gebietes – Sonnenhungrige zum Entspannen und Erholen.

Die Wirtschafts- und Industrieregionen Frankfurt am Main, Neu-Isenburg, Darmstadt, Hanau, Wiesbaden und Mainz sind zum Teil in nur wenigen Minuten erreichbar.

Willkommen in Langen!

Alte Römerstraße

Eingang

Photovoltaikanlage siehe Planung

Spielfläche

Retentions-  
anlage

ST 20

ST 21

Müll-  
unterstand

GA 1.0.1

GA 1.0.4

GA 1.0.3

GA 1.0.2

- Aufstellfläche  
Feuerwehr
- Revisions-  
schächte
- GA = Sondernutzungsrecht  
Gartenanteile
- Unverbindliche Visualisierung

Stand: 02/2023



Friederike-Nadig-Straße



# daten | fakten highlights

---

- 14 Neubau-Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Ca. 54 m<sup>2</sup> - 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosswohnungen mit schönen Privatgärten
- Jede Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Parkett und großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung
- Moderne Bäder mit Handtuchheizkörper
- Glasfasertapete
- Videogegensprechanlage
- Aufzug von der Tiefgarage/Keller in alle Wohnetagen
- Renommierter Bauträger: Firmengruppe Kleespies



1.3.2

1.2.4

1.1.4

1.0.4

1.2.3

1.1.3

1.0.3

1.2.2

1.1.2

1.0.2

1.3.1

1.2.1

1.1.1

1.0.1

# wohnungen

---

Grundrisse  
Wohnflächen  
Orientierungen  
Visualisierungen

# geschossübersicht

Erdgeschoss · 1.+2. Obergeschoss



ohne Maßstab

# geschossübersicht

Staffelgeschoss



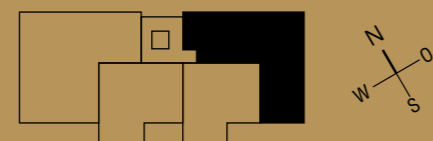
ohne Maßstab

# 3-zimmer-wohnung

ETW 1.0.1 · Erdgeschoss  
ETW 1.1.1 · 1. Obergeschoss  
ETW 1.2.1 · 2. Obergeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	29,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
WC	2,96 m <sup>2</sup>
Flur	11,40 m <sup>2</sup>
HWR	2,91 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	(11,58 m <sup>2</sup> ) 5,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>85,27 m<sup>2</sup></b>



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

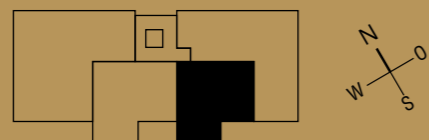


# 2—zimmer—wohnung

ETW 1.0.2 · Erdgeschoss  
ETW 1.1.2 · 1. Obergeschoss  
ETW 1.2.2 · 2. Obergeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	25,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,51 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>
Flur	4,52 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	(11,26 m <sup>2</sup> ) 5,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>54,70 m<sup>2</sup></b>



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



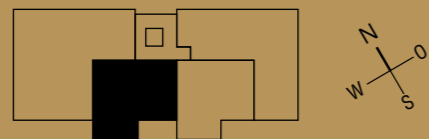
# 2—zimmer—wohnung

(Barrierefrei)

ETW 1.0.3 · Erdgeschoss  
ETW 1.1.3 · 1. Obergeschoss  
ETW 1.2.3 · 2. Obergeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	26,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,56 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Flur	5,15 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	(11,26 m <sup>2</sup> ) 5,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>59,69 m<sup>2</sup></b>



EG  
1. OG  
2. OG



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

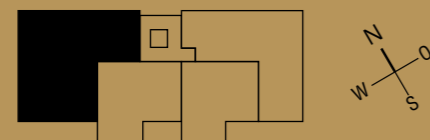


# 4-zimmer-wohnung

ETW 1.0.4 · Erdgeschoss  
 ETW 1.1.4 · 1. Obergeschoss  
 ETW 1.2.4 · 2. Obergeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	41,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,82 m <sup>2</sup>
Bad	6,75 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,92 m <sup>2</sup>
Flur	7,96 m <sup>2</sup>
HWR	2,92 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	(11,64 m <sup>2</sup> ) 5,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>113,50 m<sup>2</sup></b>



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

EG  
 1. OG  
 2. OG

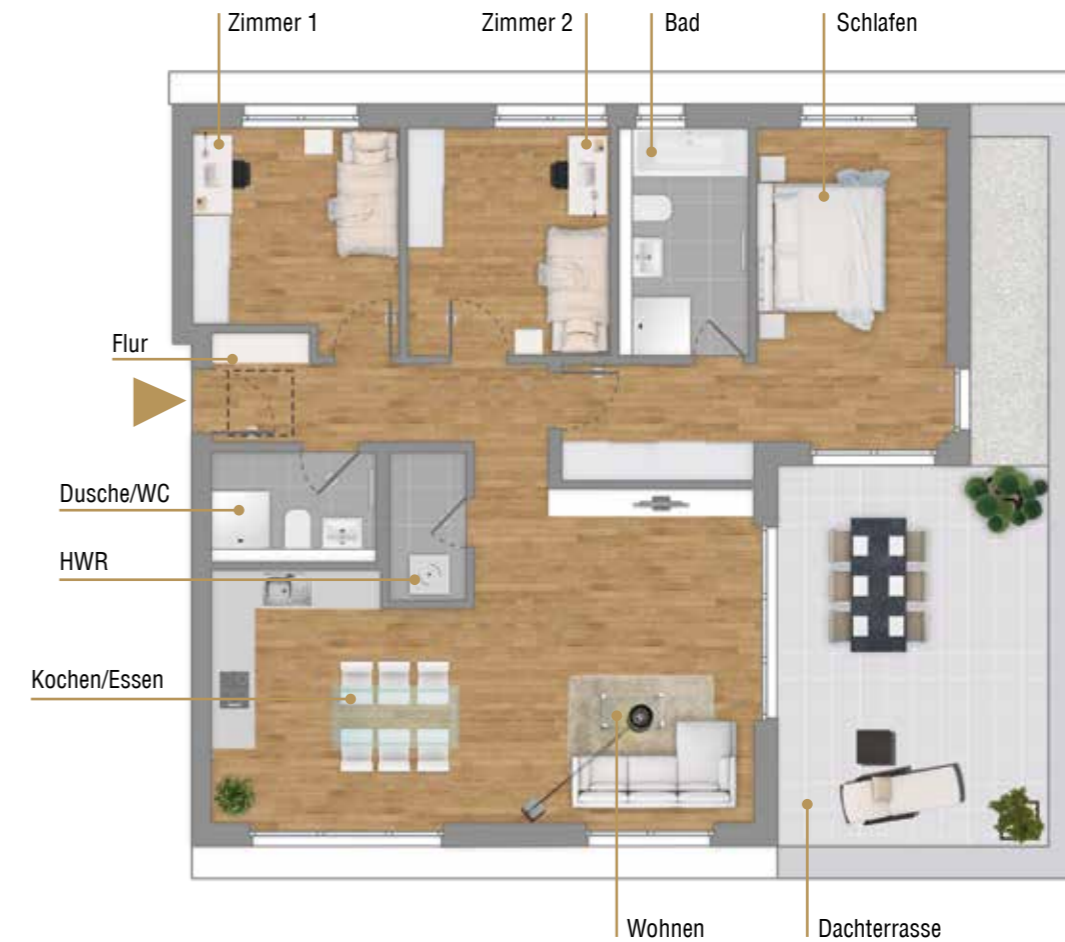


# 4-zimmer-wohnung

ETW 1.3.1 · Staffelgeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	38,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,12 m <sup>2</sup>
Flur	7,07 m <sup>2</sup>
HWR	2,71 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	(24,78 m <sup>2</sup> ) 12,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>113,09 m<sup>2</sup></b>



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

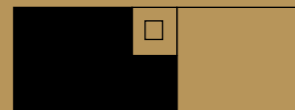


# 4-zimmer-wohnung

ETW 1.3.2 · Staffelgeschoss

## wohnfläche

Wohnen/Kochen/Essen	45,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,80 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,82 m <sup>2</sup>
Flur	5,62 m <sup>2</sup>
HWR	5,20 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	(34,44 m <sup>2</sup> ) 17,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>133,09 m<sup>2</sup></b>

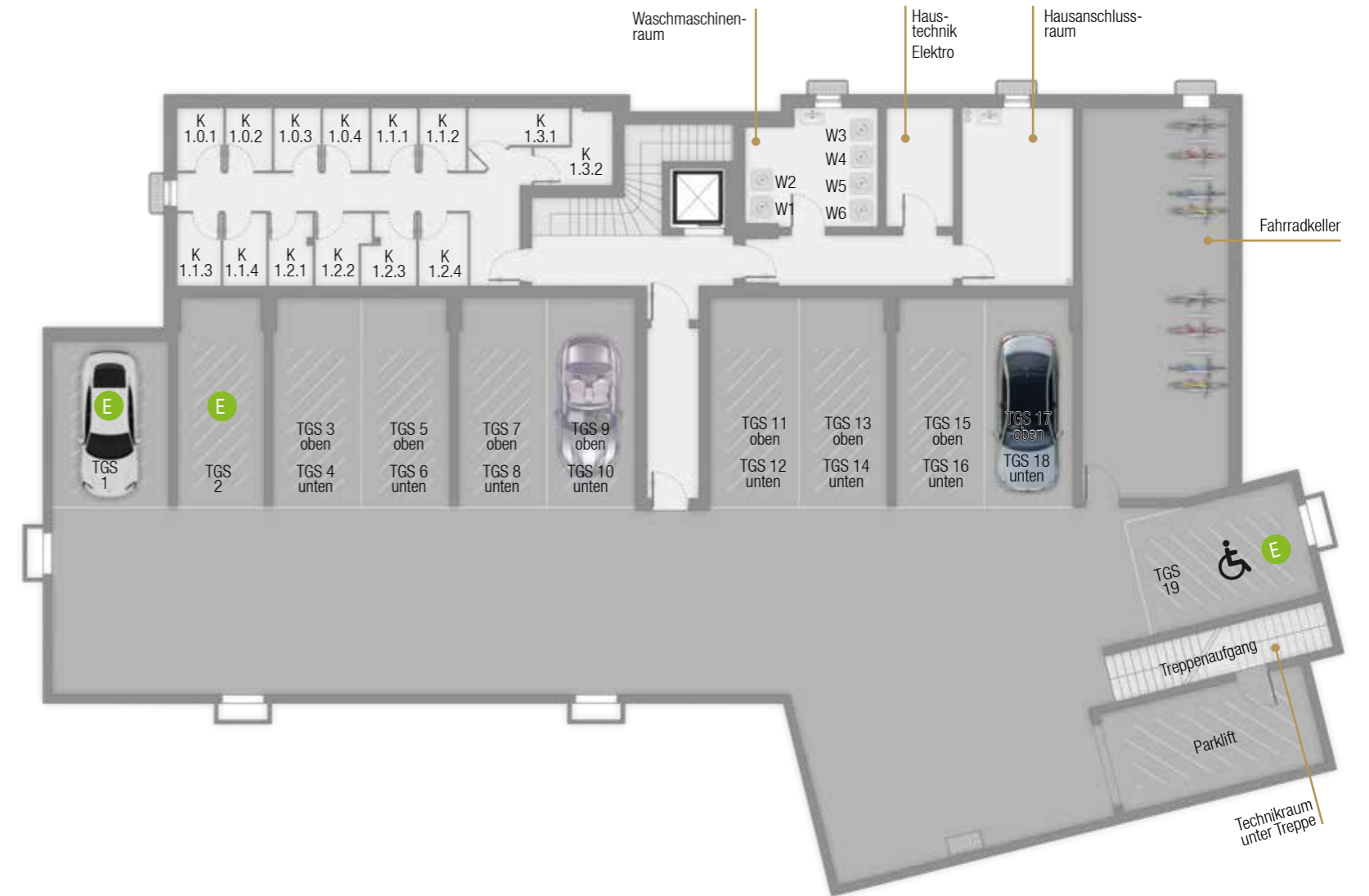


Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche  
Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung



# untergeschoss

Tiefgarage  
Kellerräume  
Waschmaschinenraum  
Fahrradkeller  
Technik · Elektro · HAR



# baubeschreibung

---

14 Wohnungen mit einer Tiefgarage  
Alte Römerstraße | Friederike-Nading-Straße · 63225 Langen

## Bauvorhaben

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage  
63225 Langen · Alte Römerstraße | Friederike-Nading-Straße

## Bauherr

Kleespies GmbH & Co. KG  
Kleespies Projekt Süd-Hessen GmbH  
63637 Jossgrund · Deutelbacher Straße 10

## Baubeschreibung

### Einleitung

Im Neubaugebiet „Wohngebiet Liebigstraße Nord“, im Norden von Langen, entsteht auf einem Baugrundstück ein KfW-55-Standard Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen (größtenteils im Doppelparker-System) und 2 Besucherstellplätzen oberirdisch an der „Friederike-Nadig-Straße“ angeordnet. Das Grundstück wird nördlich durch die „Alte Römerstraße“ und östlich von der „Friederike-Nadig-Straße“ begrenzt.

Das Haus ist über einen barrierefreien Eingang erreichbar. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittels eines Parklifts über die „Friederike-Nadig-Straße“ und ein weiterer Zugang erfolgt über eine überdachte Treppe mit Betonstufen.

Die insgesamt 14 Wohneinheiten verteilen sich auf drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Das Treppenhaus mit Aufzugsanlage verbindet die Wohngeschosse mit der Tiefgaragenebene.

Die Wohnungen im Erdgeschoss bieten dem Nutzer jeweils eine Terrasse mit zugehörigem Gartenanteil als Sondernutzungsrecht in der Freifläche. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind jeweils mit einem Balkon, die im Staffelgeschoss mit einer Dachterrasse, ausgestattet.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung errichtet, soweit nicht entsprechend den Regelungen der Bezugsurkunde oder aufgrund von Sonderwünschen hiervon abgewichen werden darf.

### Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem Material. Abfuhr des Erdaushubes inklusive Kippgebühr, soweit erforderlich. Die Erdarbeiten werden unter Berücksichtigung der Informationen aus dem Bodengutachten durchgeführt.

### Hausanschlüsse

Die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Fernwärme, Wasser, Strom und Kommunikation, sowie die Anschlüsse an den Kanal sind im Kaufpreis enthalten. Die vom Bauträger abgeschlossenen Versorgungsverträge werden von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

### Telefon / Internet / Fernsehen

Die Hausanschlussleitungen für die Kommunikation (Telefon / Internet) und, sofern vorhanden, Kabelfernsehen werden vom Bauträger von der Grundstücksgrenze in den Raum „Haus-

technik Elektro“ verlegt. Die Kommunikationsleitungen werden von dort weiter in die Wohnungen verteilt. Der Bauträger haftet nicht für das Vorhandensein eines Anschlusses für Kabelfernsehen am Grundstück.

Der Telefon-/Internet-Hausanschluss wird vom Bauträger rechtzeitig beantragt und bis zur Fertigstellung des Gebäudes baulich hergestellt. Die darüber hinaus erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Router, Telefon etc.) und Produktbuchung beim Telefon-/Internet-Anbieter erfolgt durch den Erwerber auf eigene Kosten (z.B. Bereitstellungskosten, Anschlussgebühr, Grundgebühr etc.).

Das Gebäude wird vom Bauträger mit TV-Anschlüssen in den jeweiligen Wohnungen ausgestattet (Hausnetz). Als Schnittstelle der Anschlussleitung zum Hausnetz (unabhängig ob Kabel-Fernsehen oder Satelliten-Empfang) wird die Verteilung im Raum „Haustechnik Elektro“ definiert. Standardmäßig wird das Gebäude vom Bauträger mit Kabelfernsehen (sofern vorhanden) ausgestattet.

Zusätzlich werden vom Bauträger Koaxialkabel für eine Satellitenanlage vom Dach zur Hausverteilung in den Raum „Haustechnik Elektro“ vorgerüstet. Der Eigentümergemeinschaft steht es frei, zusätzlich zum Kabelanschluss eine Satellitenanlage (auf eigene Kosten) auf dem Dach montieren zu lassen.

### Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Geräten, Gerüsten, etc. sowie Vorhalten während der Bauzeit.

### Beton- und Stahlbetonarbeiten

Das Untergeschoss des o.g. Bauvorhabens wird als sogenannte WU-Konstruktion nach der DAfStb-WU-Richtlinie entsprechend Beanspruchungsklasse 1 (ständig oder zeitweise drückendes Wasser) geplant und gebaut. Die Nutzräume im Untergeschoss werden der Nutzungsklasse A, die Tiefgarage der Nutzungsklasse B der WU-Richtlinie zugeordnet.

Es werden die in der WU-Richtlinie genannten Entwurfsgrundsätze unter Berücksichtigung der Wasserbeanspruchung und der Nutzung angewendet. Ziel ist es, die Anzahl der nicht zu vermeidenden Trennrisse auf ein Minimum zu reduzieren.

Alle zu erwartenden Risse in der Tiefgarage werden dauerhaft abgedichtet. Wegen der zu erwartenden Temperaturänderungen in der Tiefgarage infolge der für die Nutzung erforderlichen Querlüftung ist auch eine vereinzelte Rissbildung nach Nutzungsbeginn nicht auszuschließen. Diese Risse werden ebenfalls nachträglich abgedichtet.

Die Tiefgarage wird nach Ausführungsvariante A2 mit zusätzlichem Oberflächenschutz OS 8 nach DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ hergestellt.

Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit ist normativ für Tiefgaragen eine über die gesamte Lebensdauer der Tiefgarage erforderliche Wartung und Instandhaltung entsprechend dem übergebenen Wartungs- und Instandhaltungsplan sicherzustellen. Die dafür jährlich durchzuführende Inspektionsbegehung erfolgt in Verantwortung der Eigentümer. Der dabei erstellte Inspektionsbericht ist dem Bauträger jährlich zu übergeben. Die daraus sich ergebenden ergänzenden Maßnahmen werden in den ersten fünf Jahren durch den Bauträger umgesetzt.

Die Tiefgarage wird gefällelos ausgeführt. Das durch die Fahrzeuge in die Tiefgarage eingeschleppte Wasser muss nach und nach durch die planmäßig vorgesehene Querlüftung flächig verdunsten, so dass auch bei trockener Witterung noch Wasser in der Tiefgarage stehen kann. Durch die gefällelose Ausführung der Park- und Fahrflächen ist eine lokale Pfützenbildung im Rahmen der zulässigen Ebenheitstoleranz der Oberfläche zu erwarten. Die Ausbildung der Pfützen kann nicht gesteuert werden. Durch die Pfützenbildung entsteht keinerlei Einschränkung der Dauerhaftigkeit.

Bei größeren anfallenden Wassermengen, die durch extreme Wettersituationen entstehen, wie durch abtauenden, von den Fahrzeugen eingeschleppten Schnee, werden zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Pumpensümpfe und Verdunstungsrinnen zur Beseitigung des Wassers vorgesehen. Insgesamt wird ein Pumpensumpf durch den Bauträger in der Tiefgarage einge-

baut und in den Doppelparkern werden Verdunstungsrinnen zur Beseitigung des Wassers vorgesehen.

Kelleraußenwände und seitliche Wände der Tiefgarageneinfahrt werden in wasserundurchlässigem Beton erstellt. Eine eventuell erforderliche Außendämmung in diesem Bereich ergibt sich aus den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020)

Die Decken und gegebenenfalls notwendige Aussteifungsstützen werden aus Beton/Stahlbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen hergestellt.

#### **Maurerarbeiten** (tragende Wände)

Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Kellerinnenwände und Wände in der Tiefgarage werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen in Kalksandstein oder Stahlbeton errichtet.

Die Oberfläche der Kellerinnenwände wird aus mit Kalkzementputz verputztem Mauerwerk gefilzte Oberfläche oder Beton schalungsrau hergestellt. Tragende Innenwände in den jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschoss werden, je nach statischen Erfordernissen, in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt.

Alle massiven Wände im Keller, die sich im Bereich mit Fußbodenversiegelung auf Epoxidharzbasis befinden, werden im Sockelbereich 15 cm hoch mit einer Versiegelung auf Epoxidharzbasis versehen. Wurde der Estrich mit Randdämmstreifen verlegt, wird am Wandanschluss eine Hohlkehle ausgebildet.

Außenwände werden nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020) erstellt und bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Das Mauerwerk der Außenwände wird geklebt, das der Innenwände gemauert oder geklebt.

Die vorstehenden Ausführungen erfolgen jeweils nach Wahl des Bauträgers.

#### **Trockenbauwände** (nichttragende Wände)

Nichttragende Innenwände in dem jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschoss bestehen aus Gipskartonständerwänden  $d = 12,5$  cm, beidseitig doppelt beplankt. Falls es konstruktiv notwendig ist, können die Wandstärken auch bis zu 20 cm betragen.

#### **Trennwände** (Kellerräume)

Die Trennwände der Kellerräume werden im System der Firma Braun mit der Serie „Forum“ (oder gleichwertig) hergestellt. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger. Die Trennwände haben eine Höhe von ca. 2,20 m über der Oberkante des Fußbodens.

#### **Außenputz**

Sämtliche Außenwandflächen werden gemäß Wärmeschutznachweis und Brandschutzanforderungen mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Dessen Befestigung erfolgt nach Herstellerangaben und wird geklebt und/oder gedübelt. Als nächster Schichtenaufbau folgt ein Flächenarmierungsputz im System des Dämmstoffherstellers.

#### **Oberputz**

Mineralischer oder pastöser Putz, Korngröße ca. 3 mm. An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Zur Gliederung der Fassadenfläche werden einzelne Bereiche farblich von der Fassade abgesetzt. Die Materialauswahl und farbliche Gestaltung der Außenfassade obliegt alleine dem Bauträger, dem insoweit ein Wahlrecht zusteht.

#### **Sockelputz**

Die sichtbaren Sockelflächen werden in einem pastösen Putz oder mineralischem Putz glatt gescheibt und teilweise farbig angelegt oder mit Zinkblech verkleidet. Die Materialauswahl und Farbfestlegung und Ausführung obliegt alleine dem Bauträger.

Die Fassadengestaltung richtet sich nach der Darstellung in den Plänen des Bauantrags.

Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Gestaltung gestellt werden, sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

#### **Dach**

Das Dach des Wohngebäudes und des Parklifts wird als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet. Die Stahlbetondecke dient als tragendes Element für die weiteren Dachaufbauten.

#### **Wärmedämmung und Abdichtung**

Auf der Stahlbetondecke wird ein Voranstrich zur Aufnahme der Dampfsperre aufgebracht. Auf die Dampfsperre wird die Wärmedämmung nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020) als Gefälledämmung zur Wasserableitung verlegt. Zum Schutz gegen Witterungseinflüsse von außen erfolgt eine Abdichtung mit Kunststoffbahnen oder alternativ mit Bitumenbahnen. Das Dach des Parkliftes erhält eine Gefälledämmung ohne Anforderungen an den o.g. Wärmeschutznachweis.

#### **Extensive Begrünung**

Die extensive Begrünung der Dachfläche erfolgt im System Bauder oder gleichwertig. Umlaufend um Anschlussbereiche von Durchdringungen und entlang des Dachrandes wird ein Kiesstreifen als vegetationsfreie Abstandsfläche angelegt.

#### **Pflegehinweis**

Wässern ist zumindest bei etablierten Extensiv-Begrünungen nicht notwendig. Lediglich bei Neuanlagen kann in Trockenperioden eine Notbewässerung erforderlich werden.

Bis sich die gewünschte Vegetation nach ein bis zwei Vegetationsperioden flächendeckend entwickelt hat, ist unter Umständen etwas mehr Pflege erforderlich. Danach genügen in der Regel zwei Pflegegänge im Jahr, idealerweise im zeitigen

Frühjahr und im Herbst. Die Pflege, auch die nach der Neuanlage, obliegt der Eigentümergemeinschaft.

#### **Dachentwässerung, Fallrohre und Verblechungen**

Zur Ableitung des Regenwassers von der Dachfläche werden umlaufende Kastenrinnen mit runden Fallrohren, Anzahl und Lage nach Erfordernis, montiert. Material Titanzink. Zur Ableitung des Regenwassers von den Dachterrassenflächen werden in die massiven Brüstungen Einbauteile verbaut und/oder es werden runde Fallrohre durch die Balkon-Deckenplatten hindurch geführt. Die Regenfallrohre und Einbauteile bestehen, je nach Systemhersteller, aus Titanzinkblech.

Die Dachränder werden aus Titanzinkblech bzw. aus kunststoffbeschichtetem Verbundblech (Farbe: Grauton nach Wahl des Bauträgers) hergestellt. Die Mauerkronenabdeckungen von massiven Brüstungen an Dachterrassen, Müllplatzeinhausung, Parklift sowie die Abdeckung des Außenwandversprungs zwischen 2.Obergeschoss und Staffelgeschoss erfolgen in Titanzink- oder Aluverblechung.

#### **Fenster**

Kunststofffenster und -türen mit 3-facher Verglasung, Doppeldichtung, Isolierverglasung, U-Wert gemäß der Ergebnisse des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020). Farbe außen: Grauton nach Wahl des Bauträgers, Farbe innen: weiß. Die Fenstereinteilung, Aufschlags- bzw. Drehrichtung der Flügel und der Bedarfsflügel werden durch den Bauträger festgelegt.

Die Abbildungen und Aufteilungen der Fenster und Fenstertüren in Plänen oder im Exposé sind beispielhafte Darstellungen und insoweit vertraglich nicht vereinbart. Alle Fenster haben einen bedienungsfreundlichen Standard-Sicherheitsbeschlag.

Die bodentiefen Fenster werden mit feststehendem Unterlicht ausgeführt.

Im Untergeschoss werden, je nach Lage und Erfordernis, wärmedämmte Nebenraumfenster und Lichtschächte mit Einbruchschutz eingebaut.

Die Fenster der Räume „Bad“ und „DU/WC“ erhalten ein satiniertes Glas, ausgenommen davon sind Flachdachfenster.

Für Revisionsarbeiten am Dach wird an oberster Stelle im Treppenhaus ein Flachdach-Ausstiegfenster eingebaut. Alle notwendigen Maßnahmen und geeignete Hilfsmittel hierfür (z.B. Ausstiegsleiter) werden vom Bauträger ausgeführt und von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten. Die Öffnung erfolgt mechanisch.

In folgenden Wohnungen werden festverglaste Flachdachfenster eingebaut:

WE 1.3.1 und WE 1.3.2  
Je 1 Flachdachfenster (Flur)

### **Fensterbänke / Rollläden mit Elektroantrieb**

Bei den bodentiefen Fenstern erfolgt die Verlegung des Bodenbelags bis an die Fensterelemente auch innerhalb der Laibung (BRH 0,00).

Bei den Fenstern mit Brüstung werden die Innenfensterbänke als Kunststein - Micro sivec, Farbe grau-weiß, d = ca. 2 cm, Breite ca. 20 cm, auf die gemauerten Brüstungen aufgebracht. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium (Farbe Alu natur) ausgeführt.

Alle Fenster in dem jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschoss werden mit Rollladenkästen, nach Festlegung durch den Bauträger, ausgestattet. Sie werden mit Führungsschienen sowie Kunststoffprofilrollläden in grau und Elektroantrieb mit Auf- und Ab-Kippschalter ausgeführt.

Flachdachfenster, Treppenhausfenster sowie Fenster, bei denen dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, werden ohne Rollläden ausgeführt.

Die elektrisch betriebenen Rollläden an Fenstern oder Fenstertüren, die als alternative Rettungswege dienen, werden zusätzlich mit einem mechanischen Kurbelantrieb für die Notfallbedienung (Nothandkurbel) ausgestattet. Diese Kurbel wird seitlich der jeweiligen Fensteröffnung angebracht.

## **Türen**

### **Hauseingangstür**

Die Hauseingangstür besteht aus wärmegeprägten Aluminiumprofilen, außen und innen in einem Schwarzton nach Wahl des Bauträgers. Ausführung gemäß Planung mit elektrischem Türöffner, Sicherheitszylinderschloss, 3-fach Verriegelung. Verglasung: Sicherheits-Iso-Glas.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in schallhemmender Ausführung Schallschutzklasse SK 3 nach DIN 4109, kunststoffbeschichtet als massive Vollspantür, Oberfläche glatt, Farbe weiß, inkl. Türspion, mit Bodendichtungsprofil und 3-fach Verriegelung als Komplettelement eingebaut. Passende Drückergarnituren in Edelstahl mit innenseitigem Drehknäufzylinder zur Verriegelung.

Nach Angaben im Brandschutzkonzept erhalten die Wohnungseingangstüren aller Wohnungen einen Obentürschließer.

### **Wohnungsinnentüren**

Die Wohnungsinnentüren sind kunststoffbeschichtet, Oberfläche glatt, Farbe weiß, mit Futter und Bekleidung sowie mit einer Anschlagdichtung zur Geräuschminderung ausgestattet. Passende Drückergarnituren in Edelstahl, Materialpreis bis zu 25,00 €/Stück inklusive Mehrwertsteuer sowie Buntbartschloss mit Schlüssel.

Die Innentüren zu den Räumen „Bad“, „WC“ und „DU/WC“ erhalten Drückergarnituren mit Drehverriegelung (ohne Schlüssel).

### **Innentüren zu Nebenräumen im Untergeschoss**

Die Innentüren zu den Räumen im Untergeschoss werden als Stahltüren mit Stahlzargen gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

## **Kellerabteile**

Alle Türen der Kellerabteile (z.B. bezeichnet mit „K 1.0.1“) werden aus dem System der Firma Braun, Serie „Forum“ (oder gleichwertig), nach Festlegung durch den Bauträger, hergestellt.

### **Gittertüren im Untergeschoss**

Zur räumlichen Abgrenzung zur Außentreppe sowie im Raum „Fahrräder“ wird jeweils eine Gittertür gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen eingebaut.

### **Innentreppe**

Die Geschosstreppen führen vom jeweiligen Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss. Ausführung aus Stahlbeton, Stufen und Podest werden mit Feinsteinzeugplatten, Materialpreis bis zu 45,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer, nach Vorgaben des Bauträgers belegt.

### **Heizung / Warmwasser**

Beheizt werden alle Räume der jeweiligen Wohnungen, außer den Abstellräumen in dem Erd-, Ober- und Staffelgeschoss nach gültigen DIN Vorschriften und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, Stand 01.11.2020).

### **Wärmeversorgung**

Das Gebäude wird von einem Wärmeversorger mit Fernwärme versorgt. Hierzu wird mit den entsprechenden Versorger ein Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen, dem die Eigentümergemeinschaft vorbehaltlos zustimmt.

### **Hausanschlussraum**

Die Hauseinführung der Fernwärmeleitung erfolgt im Raum „Hausanschlussraum“ im Untergeschoss. Der Wärmelieferant baut in diesem Raum die Haus-Übergabestation auf. Der notwendige Platz wird dem „Wärmeversorger“ unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Schnittstelle der Liefer-/Leistungsgrenze bzw. Eigentumsgrenze sind die ersten Absperrorgane nach der Fernwärmeübergabestation des Wärmeversorgers. Die Fernwärmeübergabestation sowie die zugehörigen Wärmemengenzähler bleiben Eigentum des Wärmelieferanten.

Dem Wärmeversorger ist jederzeit auf Anfrage Zutritt zum Hausanschlussraum zu gewähren.

### **Warmwasserspeicher**

Die Heizungs- und Warmwasserbereitung erfolgt über einen Heizungspufferspeicher (Multifunktionsspeicher), der im „Hausanschlussraum“ im Untergeschoss aufgestellt wird. Der Multifunktionsspeicher ist Eigentum der WEG und wird von ihr unterhalten.

### **Steuerung/Regelung**

Die Regelung der Heizungs- und Warmwasseranlage erfolgt digital mit zeit-, witterungs- und temperaturgeführten Funktionen.

Die Heizungsregelung erhält einen Fernzugang zur Einstellung, Kontrolle und Fehlerdiagnose. Der dazu notwendige Internetzugang wird vom Bauträger beauftragt und inkl. der notwendigen Hardware installiert. Der Vertrag über den Zugang und die laufenden Kosten werden von der WEG übernommen. Der Zugang kann während der Gewährleistungszeit durch die installierende Heizungsfirma und den Bauträger verwendet werden.

Eine weitere Nutzung für die Hausverwaltung, die eventuell in der Nutzung beschränkt sein kann (z.B. eingeschränkte Verstellmöglichkeiten), kann die WEG in Abstimmung mit dem Bauträger festlegen.

### **Fußbodenheizung**

Die Beheizung der Räume im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss erfolgt über eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen, die jeweils mit Thermostaten aus der Schalterserie gesteuert werden. Die Lage der Fußbodenheizungsverteiler und der Thermostate wird vom Bauträger festgelegt.

## **Heizkörper** (Treppenhaus)

Es werden profilierte Heizkörper, Größe und Leistung nach Berechnung, eingebaut. Markenfabrikat Stelrad oder gleichwertig. Jeder der ein- oder mehrlagig profilierten Heizkörper ist vom Werk aus grundiert und mit einer weißen Fertiglackierung versehen.

Sämtliche Heizkörper werden zur Steuerung der Raumtemperatur mit Thermostatventilen, Fabrikat Heimeier oder gleichwertig, versehen. Heizkörperanschlussgarnituren wie die Heizkörperverschraubung, das Entlüftungsventil und Wandhalterungen sind enthalten.

## **Handtuchheizkörper** (HHK) im Bad oder DU/WC

Die Bezeichnung der Sanitärräume ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit.

Es wird je Wohnung ein Handtuchheizkörper (HHK) „Kermi Basic-E“ Designheizkörper oder gleichwertig für reinen Elektrobetrieb verbaut. Mit waagrechtem Rundrohrdurchmesser 24 mm und senkrechten Sammelrohren 50 x 35 mm als D-Profil. Zwischen den Rohrblöcken Abstände zur Handtuchaufhängung. Serienfarbe weiß (RAL 9016). Bauhöhe 1770 mm, Baulänge 599 mm. Elektronisches Regelungs- und Bedienelement, FKS, Farbe weiß.

Zusätzlich wird in den Wohnungen WE 1.0.4, WE 1.1.4, WE 1.2.4, WE 1.3.1 und WE 1.3.2, der Raum „DU/WC“, der als zweiter Sanitärraum dient, mit einem weiteren elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper (HHK) „Kermi Basic-E“ Designheizkörper oder gleichwertig für reinen Elektrobetrieb ausgestattet. Mit waagrechtem Rundrohrdurchmesser 24 mm und senkrechten Sammelrohren 50 x 35 mm als D-Profil. Zwischen den Rohrblöcken Abstände zur Handtuchaufhängung. Serienfarbe weiß (RAL 9016). Bauhöhe 1172 mm, Baulänge 450 mm. Elektronisches Regelungs- und Bedienelement, FKS, Farbe weiß.

Die Heizkörper dienen dem Komfort, der Trocknung von Handtüchern und als Ergänzung der Fußbodenheizung zur Deckung des Wärmebedarfs.

## **Rohrleitungen**

Leitungen in den Technikräumen und den Kellerräumen sowie die Leitungen der Steigstränge werden aus außen verzinkten Präzisionsstahlrohren, Mehrschichtverbundrohren oder Edelstahlrohren verlegt.

Die Heizungs-, sowie Trinkwasserzuleitungen in den Stockwerken werden aus Kunststoff-, Mehrschichtverbund-, Edelstahl- oder Präzisionsstahlrohren verlegt.

Alle Rohrleitungen werden nach dem bei der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG, Stand 01.11.2020) wärmegeklämt.

## **Messeinrichtungen**

Der zentrale Wärmemengenzähler für die Fernwärme wird in der Fernwärmeübergabestation („Hausanschlussraum“) von dem Wärmeversorger eingebaut und verbleibt in dessen Eigentum.

Die Vorrichtungen der Messeinrichtungen für Wärme und Wasser für die Wohnungen werden vom Bauträger eingebaut. Die Messeinrichtungen selbst werden angemietet und vom Bauträger eingebaut. Der Käufer tritt in das Mietverhältnis ein.

## **Trinkwasserversorgung**

Das Gebäude erhält einen zentralen Trinkwasseranschluss mit verplombter Wasseruhr im Raum „Hausanschlussraum“ im Untergeschoss. Diese wird vom Wassernetzbetreiber installiert und stellt dessen Liefer-/Leistungsgrenze dar.

Von „Hausanschlussraum“ erfolgt die Weiterverteilung des Trinkwassers in die darüber liegenden Geschosse.

## **Sanitäre Installationen**

Abwasserleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr. Die Fallstränge werden aus schalldämmendem Kunststoffrohr erstellt. Die Leitungen für die komplette Kalt- und Warmwas-

serversorgung werden aus Edelstahl-, Mehrschichtverbund- oder Kunststoffrohr hergestellt und nach den Vorschriften des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Stand 01.11.2020) gedämmt.

Die Lage und Anzahl der Wasseruhren in den Wohnungen wird durch den Bauträger festgelegt.

## **Lüftung**

Die Entlüftung der Bäder, WCs und DU/WCs erfolgt über EC-Einzelraumlüfter. Die Grundstufe der zwei- oder dreistufigen Ventilatoren läuft im Dauerbetrieb, um die erforderliche Grundlüftung der Wohnungen nutzungsunabhängig sicher zu stellen.

Bei innenliegenden DU/WCs wird die Bedarfsstufe über den Lichtschalter gesteuert. Bei Bädern, WC's und DU/WCs mit Fenstern erfolgt die Schaltung der Bedarfsstufe jeweils über eine Feuchtsteuerung.

## **Aufstellung / Anschluss Waschmaschinen**

Die Aufstellung der Waschmaschinen erfolgt im „Waschmaschinenraum“ im Untergeschoss. Für jede Waschmaschine ist ein Kaltwasseranschluss inklusive Zapfventil vorgesehen. Die Wasseruhren für die Waschmaschinenanschlüsse werden auf die Zapfventile montiert.

In den Wohnungen WE 1.0.1, WE 1.0.4, WE 1.1.1, WE 1.1.4, WE 1.2.1, WE 1.2.4, WE 1.3.1 und WE 1.3.2 ist die Aufstellung der Waschmaschinen und Wäschetrockner in dem Raum „HWR“ vorgesehen. Hierzu wird in den „HWR“ ein EC-Einzelraumlüfter mit einer niedrigen Grundstufe im Dauerbetrieb installiert. Analog erfolgt die Ansteuerung der höheren Lüftungsstufe in den Raum „HWR“ (mit Aufstellmöglichkeit von Waschmaschine und Wäschetrocknern) über eine Feuchtsteuerung.

## **Ausgussbecken**

Im „Hausanschlussraum“ im Untergeschoss wird ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss eingerichtet.

Im „Waschmaschinenraum“ im Untergeschoss wird ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss vorgesehen.

## **Bodenabläufe**

Die Räume „Waschmaschinenraum“ und „Hausanschlussraum“ im Untergeschoss erhalten jeweils einen Bodenablauf. Diese Räume werden ohne Gefälle ausgeführt. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung den Bauträger.

## **Außenzapfstellen**

An den Erdgeschosswohnungen und den Wohnungen mit Dachterrasse wird jeweils eine frostsichere, abschließbare Außenzapfstelle mit Trinkwasseranschluss eingebaut. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers.

Des Weiteren erhält das Gebäude eine oder mehrere allgemeine frostsichere abschließbare Außenzapfstellen (Trinkwasser) zur Bewässerung der Gemeinschaftsflächen. Standorte und Anzahl nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers.

## **Hebeanlagen**

In dem Raum „Waschmaschinenraum“ im Untergeschoss wird eine Hebeanlage zur Entwässerung des im Untergeschoss anfallenden Abwassers eingebaut.

## **Sanitärobjekte**

Die Ausstattung der Nassräume mit Badewanne und/oder Dusche ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit. Die Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß geliefert.

Die Armaturen und Brausegarnituren sowie Siphone und Eckventile sind verchromt.

Im Einzelnen werden eingebaut:

## **Bad**

### Waschtisch

Je 1 Waschtisch, Fabrikat R+F Serie „Mystyle 2.0“, Größe 62 x 45 cm, inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

### Toilette

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

### Badewanne

Je 1 Stahl-Emaille Badewanne, Fabrikat Kaldewei, emailliert, 3,5 mm stark, Größe 170 x 75 cm, inkl. Aufputz-Badearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Wannenset 200.

### Duschwanne

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

## **DU/WC**

Die Ausstattung und Funktion des Raums „DU/WC“ ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit.

**DU/WC** (In Wohnungen mit nur einem Sanitärraum)

### Waschtisch

Je 1 Waschtisch, Serie R+F „Mystyle 2.0“, Größe 62 x 45 cm, inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr.

23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

### Toilette

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

### Duschwanne

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

Die als barrierefrei ausgewiesenen Wohnungen (WE 1.0.3, WE 1.1.3, WE 1.2.3) erhalten eine Duschwanne Fabrikat Kaldewei „Cayonoplan Multispace“ in der Größe 120 x 120 cm, bodengleich, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

**DU/WC** (Funktion als zweiter Sanitärraum)

### Waschtisch

Je 1 Waschtisch, Fabrikat R+F Serie „Mystyle 2.0“, Größe 57 x 42 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile R+F Optiline.

### Toilette

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

### Duschwanne

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 75 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

## **WC**

### Waschbecken

Je 1 Handwaschbecken, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, Größe 47,5 x 35 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

### Toilette

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

## **Photovoltaikanlage**

Um die Stromversorgung der Wohnanlage möglichst nachhaltig und emissionsarm zu gestalten, ist die Eigenerzeugung von Solarstrom innerhalb der Wohnanlage vorgesehen.

Hierzu wird mit einem noch vom Bauträger zu bestimmenden Unternehmen ein Gestattungsvertrag zur Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche der Wohngebäude abgeschlossen, dem die WEG vorbehaltslos zustimmt. Die Stromversorgung und der Betrieb der Messstellen wird vom beauftragten Unternehmen ebenso wie die Errichtung und Unterhaltung der Photovoltaik-Anlage sichergestellt. Mit dem sogenannten „Mieterstrom-Modell“ können die Bewohner so unmittelbar von der nachhaltigen und erneuerbaren Stromerzeugung der PV-Anlage profitieren und den selbst erzeugten Solarstrom direkt in der Wohnanlage nutzen.

Unabhängig davon bleibt ein Wechsel des Stromanbieters unberührt und ist unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen möglich.

## **Elektroinstallationen**

Die Ausführung erfolgt nach den DIN- bzw. VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens.

Sämtliche Zähler, auch die für die jeweiligen Wohnungen, werden zentral im Untergeschoss im zugehörigen Zählerschrank eingebaut.

Der Stromkreisverteiler mit Sicherungsautomaten wird in der jeweiligen Wohnung, bestückt nach DIN 18015-2:2021-10, installiert.

Neben dem Stromkreisverteiler wird ein Kommunikationsverteiler zur Aufnahme von LuK- bzw. RuK-Komponenten, z.B. Router oder Switch, installiert.

Die Lage dieser Verteiler wird vom Bauträger festgelegt.

Zum Einbau kommen quadratische Großflächen-Wippschalter mit dazu passenden Steckdosen in studioweiß, Fabrikat Busch Jäger, Serie „future linear“ oder gleichwertig.

Im Einzelnen werden eingebaut:

## **Untergeschoss + Tiefgarage**

### Kellerflur 1, Kellerflur 2 und Fahrräder

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu fünf) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Präsenzmelder (bei Einzelleuchten) nach technischer Erfordernis.

Weiterhin wird im Raum „Fahrräder“ eine abschließbare Steckdose (Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

### Hausanschlussraum und Haustechnik Elektro

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu drei) Deckenbrennstellen und Wannenleuchten mit Ausschaltung (ohne Präsenzmelder)

Zusätzlich wird in den Räumen „Hausanschlussraum“ und „Haustechnik Elektro“ jeweils eine Steckdose (nicht abschließbar) vorgesehen.

### Kellerräume (z. B. „K 1.0.1“)

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung  
je 1 Steckdose

### Schleuse

1 Deckenbrennstelle mit Rundlampe und integriertem  
Präsenzmelder

### Waschmaschinenraum

9 abschließbare Waschmaschinensteckdosen  
9 abschließbare Wäschetrocknersteckdosen für  
Kondentrockner  
1 abschließbare Steckdose (Schlüssel über Hausverwaltung)  
2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung auf Wannenleuchten

### Treppenhaus

### Untergeschoss

2 Deckenbrennstellen und  
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

### Erdgeschoss

3 Deckenbrennstellen und  
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

### 1.Obergeschoss

3 Deckenbrennstellen und  
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

### 2.Obergeschoss

3 Deckenbrennstellen und  
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

### Staffelgeschoss

2 Deckenbrennstellen und  
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je  
Stockwerk miteinander vernetzt.

Allgemein gilt für alle Räume mit Präsenzmeldern und meh-  
reren Brennstellen, dass der Präsenzmelder grundsätzlich bei  
mehr als einer Brennstelle/Leuchte auch separat, außerhalb der  
Leuchte, montiert werden kann.

### **Tiefgarage**

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raum-  
geometrie und -größe mit ein oder mehreren Langfeldleuch-  
ten mit Bewegungsmeldern nach technischen Erfordernissen.  
Nach aktuell geltender Stellplatz-Satzung der Stadt Langen  
werden 10% der Tiefgaragenstellplätze mit einer Stromzulei-  
tung für die Ladung von Elektrofahrzeugen ausgestattet.

### **Erdgeschoss, Obergeschosse und Staffelgeschoss**

### Müllplatzeinhausung

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raum-  
geometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu drei) Wand-  
brennstellen mit Ansteuerung durch Präsenzmelder.

In der Müllplatzeinhausung wird eine abschließbare Steckdose  
(Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

### Terrassen / Balkone

1 Außenwandbrennstelle inklusive Außenleuchte,  
mit Ausschaltung von innen  
1 Steckdose mit Deckel (mit Ausschaltung von innen  
für Erdgeschosswohnungen)

Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger festgelegt.

### Dachterrassen

2 Außenwandbrennstellen inklusive Außenleuchten,  
mit Ausschaltung von innen  
2 Steckdosen mit Deckel

Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger festgelegt.

### Kochen / Essen / Wohnen

### Kochen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Anschluss für Backofen  
1 Anschluss für Elektroherd  
1 Anschluss für Dunstabzugshaube  
(nur im Umluftbetrieb zulässig)  
1 Anschluss für Dampfgarer / Mikrowelle  
1 Anschluss für Spülmaschine  
1 Anschluss für Kühlschrank  
8 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose

### Essen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Steckdosen

### Wohnen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
3 Steckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Dreifachsteckdose  
1 TV-Anschlussdose

### Abstellraum (Abst.)

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Steckdosen

### HWR

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Steckdose  
1 Doppelsteckdose für den Anschluss von  
Waschmaschine und Wäschetrockner

### Bad

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung  
2 Steckdosen  
1 Steckdose für den Elektroheizkörper

### DU/WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung  
2 Steckdosen

zusätzlich 1 Steckdose für den Elektroheizkörper in den  
Wohnungen WE 1.0.4, WE 1.1.4, WE 1.2.4, WE 1.3.1 und  
WE 1.3.2

### WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung  
2 Steckdosen

### Flur

in den Wohnungen: WE 1.0.2, WE 1.0.3, WE 1.1.2, WE 1.1.3,  
WE 1.2.2 und WE 1.2.3

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
2 Steckdosen  
1 Telefonanschlussdose

in den Wohnungen: WE 1.0.4, WE 1.1.4, WE 1.2.4, WE 1.3.1  
und WE 1.3.2

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
2 Steckdosen  
1 Telefonanschlussdose

in den Wohnungen: WE 1.0.1, WE 1.1.1 und WE 1.2.1  
3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
2 Steckdosen  
1 Telefonanschlussdose

#### Zimmer 1 und Zimmer 2

je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
je 2 Steckdosen  
je 2 Doppelsteckdosen  
je 1 TV-Anschlussdose

#### Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
3 Steckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
je 1 TV-Anschlussdose

#### **Außenbeleuchtung**

Im Bereich der Zuwegungen, des Hauseingangs, der Müllplatzeinhausung, an der Außentreppe sowie am Parklift werden Beleuchtungskörper in Form von Stehleuchten und/oder Wandlampen montiert.

Die Leuchtenprodukte und deren genaue Lage werden vom Bauträger festgelegt.

Die Außenbeleuchtung wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

#### **Elektromobilität / Lademanagement**

Die gekennzeichneten PKW-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage werden vom Bauträger für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen vorbereitet. Hierzu wird eine Elektrozuleitung inklusive eines Datenkabels zum entsprechenden PKW-Stellplatz in der Tiefgarage verlegt.

Zusätzlich wird vom Bauträger ein zentrales Lastmanagement-System installiert, das die Zuteilung der Ladeströme zu den einzelnen PKW-Stellplätzen steuert.

Die zum Laden erforderliche Wallbox (Wandladestation) ist vom Kunden separat zu erwerben und muss aus technischen Gründen zwingend mit dem System des Lademanagements kompatibel sein. Mit der Zuleitung kann eine Wallbox mit einer Leistung von bis zu 11 kW betrieben werden. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Ladeleistung kann abhängig von dem Stromverbrauch der Häuser sowie der Anzahl und der Belegung der Ladeplätze schwanken. Die Wallbox muss von einer Elektrofachfirma gemäß den geltenden Vorschriften installiert und in Betrieb genommen werden.

#### **Klingelanlagen / Sprechanlagen / Videohausstationen**

Jede Wohnung erhält eine kombinierte Video-Klingel- und Sprechanlage, die eine Sprech- und Sichtverbindung sowie das Öffnen der Hauseingangstür ermöglicht.

Die Videohausstation innerhalb der Wohnung wird in der Nähe der Wohnungseingangstür angebracht. Die Videohausstation außerhalb des Gebäudes wird am Hauseingang montiert.

Im Treppenhaus wird neben jeder Wohnungseingangstür ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld passend zum Schalterprogramm installiert.

#### **Innenputz**

Bei den tapezierfähigen Stahlbetonfertigdecken in den jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschossen werden die unterseitigen Stöße lediglich verspachtelt, ebenso die Stöße der Stahlbetonkellerwände, falls vorhanden. Gipskartonständerwände werden zur Aufnahme von mittel- und grobstrukturierter Wandbekleidung gespachtelt.

Folgende Wände erhalten einen tapezierfähigen Gipskalkputz (Qualitätsstufe Q 2) mit Eckschutzschienen:  
- Massivwände der Wohnungen im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss  
- Massivwände der jeweiligen Treppenhäuser, dazugehörige Treppenhausfluren und Schleusen auf der diesem Raum zugewandten Seite

Folgende Wände erhalten einen Kalkzementputz (Qualitätsstufe Q 2) mit Eckschutzschienen:

- Massivwände der Bäder, DU/WCs und WCs sowie alle gemauerten Wände im Untergeschoss

Für die Aufnahme von Malervlies oder für Verwendung als Sichtputzfläche sind weitere Untergrundbehandlungen sowohl an Wänden, als auch an Decken erforderlich, die nicht im Festpreis enthalten sind.

#### **Maler- und Tapezierarbeiten**

##### Treppenhaus

Wände mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich nach Festlegung des Bauträgers. Decken mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß. Die Untersichten und Wangen der Treppenläufe werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Alle Wände der Wohnungen werden mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich weiß, ausgeführt. Alle Decken der vorgenannten Wohnungen werden mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß, ausgeführt.

Massive Wände in den Kellerabteilen, Kellerfluren, der Schleuse, des Waschraums, des Technikraums, des Hausanschlussraums sowie des Fahrradraums erhalten einen Anstrich weiß.

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden als sichtbare Betonfläche belassen, ausgenommen die Deckenbereiche, die unterseitig mit Wärmedämmplatten versehen werden. Es erfolgt kein weiterer Anstrich.

#### **Estrich**

Schwimmender Estrich (Wärmeschutz nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020)), erhöhter Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08, erhöhte Anforderung) auf den Fußböden im Untergeschoss des Treppenhauses. Das Gleiche gilt für die Fußböden im Erd-, 1. + 2. Ober- und Staffelgeschoss. Der Raum „Fahrräder“ erhält analog der

Tiefgarage keinen Estrich, sondern wird flügelgeglättet und mit einer OS 8- Fußbodenbeschichtung ausgeführt. Alle anderen Räume im Untergeschoss erhalten einen Verbundestrich.

#### **Fußbodenbeläge**

##### Untergeschoss

Die Kellerräume K 1.0.1 bis K 1.3.2 sowie die Räume „Haustechnik Elektro“, „Kellerflur 1“ und „Kellerflur 2“ erhalten eine Fußbodenversiegelung auf Epoxidharzbasis. Fußbodenversiegelung in einem Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers.

Die Räume „Waschmaschinenraum“, „Hausanschlussraum“ und „Schleuse“ sowie das Treppenhaus werden mit Feinsteinzeugplatten, Materialpreis bis zu 45,00 €/m<sup>2</sup> nach Vorgabe durch den Bauträger ausgelegt und erhalten einen Sockel aus der Fliese geschnitten.

Der „Fahrradraum“ wird flügelgeglättet und mit einem starren, verschleißfesten und rutschsicheren Oberflächenschutzsystem (OS 8-Fußbodenbeschichtung) beschichtet. Beschichtung in einem Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers. Alle massiven Wände erhalten hier am Sockelanschluss eine Hohlkehle. Deren Sockelbereich wird 15 cm hoch mit einer OS-8-Beschichtung versehen.

##### Erdgeschoss, Obergeschosse und Staffelgeschoss

Die Räume „Kochen/Essen/Wohnen“, „Schlafen“, „Zimmer 1“ und „Zimmer 2“, sowie Flure der Wohnungen im jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschoss erhalten einen Fertigparkett-Bodenbelag nach Bemusterung, Materialpreis bis zu 55,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer, mit einer furnierten Sockelleiste in der Farbe Weiß.

Die Böden der Räume „Bad“, „DU/WC“, „WC“, „HWR“ und „Abst.“ (Abstellraum) im jeweiligen Erd-, Ober- und Staffelgeschoss erhalten Keramikbodenbeläge nach Mustervorlage, Materialpreis bis zu 45,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer.

## Fliesenarbeiten

Die Sanitärräume „Bad“, „DU/WC“ und „WC“ erhalten keramische Wandplatten (Format z.B. 30 x 60 cm), Farbe nach Wahl des Bauträgers. Im Bereich der Duschen wird deckenhoch gefliest, im Bereich der Waschtische, WCs und Badewannen wird bis ca. 1,50 m hoch gefliest.

Die gefliesten Wandbereiche erhalten als oberen und seitlichen Abschluss zur freien Seite hin ein Abschlussprofil aus Kunststoff (z.B. Schlüter-JOLLY-P oder gleichwertig).

Die übrigen Wandbereiche erhalten einen Sockel aus der Fliese geschnitten, oberseitig ohne Abschlussprofil. Auf Sonderwunsch können weitere Flächen mit Fliesen belegt werden.

Boden- und Wandbeläge können vom Käufer in einem vom Bauträger festgelegten Fliesenstudio ausgesucht werden. Es wird grundsätzlich ein Materialpreis der Wandfliesen bis zu 45,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer zugrunde gelegt.

Die Verlegung von Bordüren und Dekorfliesen, Fliesen-Intarsien, großformatigen Fliesen über die genannten Größen (30 x 60 cm) hinaus, Fliesen mit kalibrierten Kanten, Bodenfliesen an den Wänden oder die Diagonalverlegung von Fliesen sind gegen Aufpreis möglich.

Die Fußbodenoberkante der Sanitärräume wird laut DIN 18534-1 ca. 1 cm tiefer als die OKFFB der angrenzenden Räume ausgeführt, um möglichen Wasseraustritt zu verhindern.

## Terrassen / Balkone / Dachterrassen

Die Balkone in den Obergeschossen bestehen aus Stahlbetonplatten. Die thermische Trennung der Stahlbetonplatte zum Gebäude erfolgt über einen Schöck-Isokorb oder gleichwertig.

Alle Dachterrassen sind mit einer massiven Brüstung eingefasst, die oberseitig mit einer Titanzink- oder Alu-Verblechung abgedeckt wird.

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen aller Wohnungen erhalten einen einheitlichen Plattenbelag aus Feinsteinzeug, Maße

ca. 60 x 60 x 2 cm, Farbe: Grouton, Materialpreis bis zu 50,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer, der lose auf Stelzlager verlegt wird. Die einheitliche Materialauswahl und die Ausführung der Arbeiten erfolgen nach den technischen Möglichkeiten sowie Festlegung durch den Bauträger. Herstellungsbedingt sind die Oberflächen der Keramikplatten nicht exakt planeben. Dadurch kann es nach Regenereignissen zur Pfützenbildung auf den Belagsoberflächen kommen, was keinen Mangel darstellt.

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen sollen nach den Regeln der Technik im Übergangsbereich zur Wohnung eine Aufkantung/Schwelle von 15 cm erhalten. Aus der Erfahrung heraus, dass durch diese Art der Ausführung eine Stolperfalle entstehen kann und Nachteile bei Nutzung und Wartung entstehen können, wird hiervon abgewichen. Vor den Balkon- und Terrassentürelementen werden Entwässerungsrinnen eingebaut.

Der Erwerber ist berechtigt, bis drei Monate nach Rohbaubeginn den Einbau einer regelgerechten 15 cm hohen Aufkantung/Schwelle vom Bauträger zu verlangen.

Wir weisen in diesem Fall auf eine verminderte Durchgangshöhe an den Balkon- bzw. Terrassentüren hin.

## Dachgarten mit Bekiesung

Bei den Wohnungen WE 1.3.1 und WE 1.3.2 werden Teile der Dachgartenflächen als Flachdach mit Kiesschüttung ausgebildet. Die Stahlbetondecke dient hier als tragendes Element für die weiteren Dachaufbauten:

## Wärmedämmung und Abdichtung

Auf der Stahlbetondecke wird ein Voranstrich zur Aufnahme der Dampfsperre aufgebracht. Auf die Dampfsperre wird die Wärmedämmung nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.11.2020) als Gefälledämmung zur Wasserableitung verlegt. Zum Schutz gegen Witterungseinflüsse von außen erfolgt eine Abdichtung mit Kunststoffbahnen oder alternativ mit Bitumenbahnen.

## Kiesschüttung

Zum mechanischen Schutz der Abdichtung wird ein Vlies aufgebracht. Darauf erfolgt das Aufbringen einer Kiesschüttung als oberer Abschluss.

## Aufzug

### Aufzugsschacht

Ausführung gemäß statischer Erfordernisse in Stahlbeton.

Es wird ein Personenaufzug für mindestens vier Personen eingebaut. Der Aufzug erhält einen Hydraulikantrieb, alternativ System Seilzug. Die Auswahl der Antriebsart behält sich der Bauträger vor.

Ausstattung mit Schiebetüre, Beleuchtung und Nottelefon nach den gültigen Vorschriften.

Der Aufzug beginnt im Untergeschoss und endet im Staffelgeschoss im Treppenhaus. Die Überfahrt des Aufzugs setzt sich deutlich sichtbar von den Dachflächen ab.

## Metallbauarbeiten

### Treppengeländer und Handlauf an Innentreppe

Auf der Innenseite der Treppenläufe wird ein Handlauf aus Edelstahlrundrohr montiert.

In den jeweiligen Staffelgeschossen dient jeweils ein Geländer an den Treppenpodesten als Absturzsicherung. Das Geländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl, mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe in einem Grouton (nach Wahl des Bauträgers) mit aufgesetztem durchlaufendem Edelstahlhandlauf aus Rundrohr.

## Balkongeländer

Die Geländer, die die Balkone einfassen, bestehen aus einer verzinkten und pulverbeschichteten Stahlkonstruktion aus

Flachstahl oder Vierkantrrohr mit einer Streckmetall-Füllung mit geringem Lochanteil oder mit Brüstungsfeldern aus geschlossenen Alupaneelen. Auswahl der Füllung und Farbe Bronzeton nach Wahl des Bauträgers.

## Sichtschutzwände zwischen den Balkonen

Die Sichtschutzwände zwischen den Erdgeschossterrassen der WE 1.0.2 / WE 1.0.3, der Balkone in den Obergeschossen WE 1.1.2 / WE 1.1.3 sowie zwischen der WE 1.2.2 / WE 1.2.3 werden mit einer Streckmetall-Füllung mit geringem Lochanteil oder mit Brüstungsfeldern aus geschlossenen Alupaneelen ausgeführt. Auswahl der Füllung und Farbe Bronzeton nach Wahl des Bauträgers. Befestigung an der massiven Balkonkonstruktion bzw. einer verzinkten, pulverbeschichteten Stahlkonstruktion.

## Müllplatzeinhausung

Die Müllplatzeinhausung im westlichen Bereich wird aus einer verzinkten, pulverbeschichteten Stahlkonstruktion errichtet. Die Wandverkleidungen werden mit geschlossenen Alupaneelen ausgeführt. Die Zugangstüre wird mit einer Streckmetall-Füllung mit geringem Lochanteil oder mit geschlossenen Alupaneelen ausgeführt.

Auswahl der Füllungen und Farbe Schwarzton und die Zugangstür Füllung und Farbe Bronzeton nach Wahl des Bauträgers. Das Dach der Müllplatzeinhausung erhält ein verzinktes Rankgitter.

## Gartentore

Alle Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten in ihrem Gartenanteil ein Tor mit einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m und einer max. Höhe von ca. 1,00 m aus einer verzinkten pulverbeschichteten Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl, mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe in einem Grouton, nach Wahl des Bauträgers.

Alle erforderlichen Absturzsicherungen werden nach baurechtlichen Anforderungen ausgeführt. Konstruktive und farbliche Festlegung durch den Verkäufer.

## Tiefgarage

### Tiefgaragentor

Automatisches Sektionaltor bei der Einfahrt und ein Rollgitter- oder Sektionaltor bei der Ausfahrt mit Funkbedienung und automatischer Schließung. Mit dem Signal der Funkbedienung wird auch der Parklift angesteuert, so dass gewährleistet ist, dass immer nur das Tor geöffnet wird, wo auch der Parklift zum Einfahren steht. Produkt und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

### Parklift

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittels eines Parklifts, der mit einer Funkbedienung gesteuert wird. Der Parklift ist für jeweils immer einen PKW zur Beförderung und wird hydraulisch angetrieben.

Der Parklift beginnt im Untergeschoss, endet im Erdgeschoss und wird in einen Schacht aus Stahlbeton eingebaut, der sich deutlich sichtbar von dem Erdgeschoss absetzt. Produkt und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

### Tiefgaragendecke

Der nicht überbaute Teil des Untergeschosses und der Tiefgarage wird nach den Regeln der Bauwerksabdichtung abgedichtet und aufgebaut. Auf den nicht überbauten Teilen des Untergeschosses und der Tiefgarage wird anschließend Erdreich aufgebracht und so vorbereitet, dass eine Bepflanzung und die Raseneinsaat vorgenommen bzw. Zuwege und Terrassen ausgeführt werden können.

### Tiefgaragenboden

Die Bodenfläche der Tiefgarage und die des angrenzenden Raumes „Fahrräder“ werden mit einem starren, verschleißfesten und rutschsicheren Oberflächenschutzsystem (OS 8 Bodenbeschichtung) auf Epoxidharzbasis beschichtet, das zusätzlich das eingeschleppte Tausalz von der Konstruktion fernhält. Im Bereich von Rissen werden rissüberbrückende Bandagen in die Flächenbeschichtung integriert. Die einzelnen TG-Stellplätze

werden auf dem Boden nummeriert. Die aufgehenden Bauteile erhalten eine Sockelschutzbeschichtung, die planmäßig die Chloride von den Bauteilen fernhält. Beschichtung in einem Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers.

Tiefgaragen müssen neben der jährlichen Wartung regelmäßig gereinigt werden (mindestens 4x jährlich), um die Tausalzbelastung der Konstruktion möglichst zu minimieren.

### Stellplatz-Parksystem

Die Tiefgaragenstellplätze TGS 03 bis TGS 18 sind in einem Multiparking-Parksystem, z.B. Fa. Klaus Multiparking „Multi Base 2072i“, oder gleichwertig, untergebracht. Die Fahrzeuge können auf zwei übereinanderliegenden Ebenen abgestellt werden. Auf Anforderung per Knopfdruck hebt bzw. senkt sich die angeforderte Plattform auf das Niveau des Tiefgaragenbodens. Das Fahrzeug kann so ohne Kippen der Plattform bequem abgestellt bzw. von der Plattform abgefahren werden. Die einzelnen Stellplätze werden nummeriert.

### Belüftung der Tiefgarage

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über eine natürliche Querlüftung.

Vier Entlüftungsschächte, die sich deutlich sichtbar im Gelände absetzen, sowie das Rollgitter- oder Sektionaltor werden hierzu ausgeführt.

Der Bauträger liefert und montiert in der Tiefgarage eine CO-Warnanlage der Fa. Dräger oder gleichwertig. Diese wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

### **Beläge der Zufahrt / Müllplatzeinhausung Fahrradabstellplatz / Zuwegungen**

Die Zufahrt zum Parklift, die Müllplatzeinhausung, die Fahrradabstellplätze vor dem Hauseingang und die diversen Zuwegungen werden nach Planungsvorgaben und örtlichen Auflagen gepflastert. Ausführung z.B. mit Betonsteinpflaster/-platten (auch Rasenfugenpflaster) oder alternativen Belägen

(z.B. Rasenwaben) inklusive erforderlicher Unterbauten. Material nach Wahl des Bauträgers.

Eventuelle Höhenunterschiede von den Terrassen auf das Gartengelände werden mit Böschungen, Betonleisten- oder Betonwinkelsteinen, Betonblockstufen oder Natursteinblöcken ausgeglichen. Die Ausführung wird durch den Bauträger festgelegt.

Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Ausführung gestellt werden (z. B. Rasengitter, Ökopflaster etc.), sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

Für die im Außenbereich geplanten Fahrradabstellplätze am Hauseingang werden zum Einstellen und Sichern der Fahrräder geeignete Fahrradbügel eingebaut. Genaue Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

In den Raum „Fahrradkeller“ werden entsprechende Doppelparker Fahrradsysteme montiert z.B.: Fabrikat „Gronard“, Fahrradabhängung „bike lift“ oder Fahrradständer „Kappa Light“. Genaue Ausführung und Auswahl des Fabrikats nach Festlegung durch den Bauträger.

### **Außenanlage**

Die im Freiflächenplan dargestellten Gartenflächen (Gemeinschaftseigentum bzw. Sondernutzungsrecht) werden mit geeigneter Erde angedeckt und erhalten eine Raseneinsaat. Diese erfolgt zu einem vegetationstechnisch günstigen Zeitpunkt. Die Anwuchspflege und dauerhafte Unterhaltung der Rasenflächen wird nicht geschuldet. Diese ist von der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durchzuführen. Im Übrigen erfolgt die Bepflanzung, die Pflege, sowie die laufende Bewässerung der Sondernutzungsflächen durch den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, die Pflege der Gemeinschaftsflächen durch die Eigentümergemeinschaft.

Im Gemeinschaftseigentum und ggf. auf den Sondernutzungsflächen werden Bäume und Sträucher nach Festlegung durch den Bauträger gepflanzt. Diese werden ggf. entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung, örtlicher Satzungen oder

dem Bebauungsplan ausgeführt. Die Bäume und Sträucher, die aufgrund von Auflagen aus der Baugenehmigung entweder auf Gemeinschaftseigentum oder Sondernutzungsflächen gepflanzt werden, müssen durch die Eigentümergemeinschaft gepflegt, erhalten und nach eventuellem Abgang ersetzt werden. An der nordöstlichen Grundstücksecke wird eine Spielfläche ausgewiesen.

Auf der Grünfläche und den Besucherstellplätzen ST20 und ST21 im östlichen Bereich wird gemäß Außenanlagenplan eine unterirdische Rigole zur Regenwasserrückhaltung errichtet. Die Unterhaltung und Wartung der Rigole obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie um die beiden Besucherstellplätze entlang der Friederike-Nadig-Str. wird eine Hecke gemäß Freiflächenplan gepflanzt. Die Hecken befinden sich entweder im Sondernutzungsbereich oder auf Gemeinschaftsflächen. Somit ist deren Pflege entweder vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten oder der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Die Auswahl der Hecke und Gestaltung erfolgt nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger.

Um die Spielfläche und an der Zuwegung zu den Gärten wird entlang den Sondernutzungsflächen GA 1.0.1 und 1.0.2 bis zum GA 1.0.3 ein Stabgitterzaun aufgestellt. Farbe in einem Grauton, nach Wahl des Bauträgers, Höhe ca. 1,00 m. Wird die Zuwegung den jeweiligen Sondernutzungsflächen zugeordnet, entfällt die Errichtung der Zaunanlage entlang der Zuwegung.

Höhenunterschiede im Gelände und an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken werden durch Böschungen bzw. Betonleisten- oder Betonwinkelsteine, Betonstufen oder Natursteinblöcke ausgeglichen. Insgesamt erfolgt die Ausführung der Außenanlage nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger.

Innerhalb der Außenfläche werden notwendige Revisions-/Kontrollschächte platziert, deren Deckel sich sichtbar absetzen.

## Briefkastenanlage

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten in der dazugehörigen Briefkastenanlage. Diese wird jeweils freistehend im Bereich des Hauseingangs montiert. Genaue Lage und Ausführung (Farbe schwarzton) nach Festlegung durch den Bauträger.

## Vordach

Am Hauseingang wird ein Vordach aus einer massiven Stahlbetonkonstruktion errichtet, Ausführung gemäß statischer Erfordernisse.

Die Ausführung, Material und Gestaltung obliegt dem Bauträger.

## Baureinigung

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden einmalig vom Bauträger gereinigt. Diese Reinigung ist kein Bestandteil der Bauabnahme bei Übergabe der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums.

## Sonderwünsche

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plandarstellungen sind nur beim Innenausbau und gegen Aufpreis möglich.

Umfang und Art der Sonderwünsche sowie deren Durchführung sind mit der Bauleitung zu vereinbaren, rechtzeitig zu beantragen und dürfen die laufenden Arbeiten nicht behindern. Der Bauträger ist zur Übernahme von Sonderwünschen nicht verpflichtet.

## Technische Informationen / Änderungen

### Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen, wie z. B. Fenstergrößen oder Türgrößen um „Rohbaumaße“ handelt. Die angegebenen Raumflächen

sind Fertigmaße. Ausführungsbedingte Änderungen der Wohnfläche bis zu  $\pm 2\%$  der Gesamtwohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

### Naturprodukte

Holz: Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen und Verkleidungen lassen sich nicht immer vermeiden. Solche Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege.

Die Kleespies Projekt Süd-Hessen GmbH empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d.h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben naturbelassen oder erhalten, wenn notwendig, einen Schutzanstrich/-lasur.

Verwitterungserscheinungen an Dachrinnen, Fallrohren und Zink- oder Aluminiumverblechungen stellen keinen Mangel dar.

### Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur- und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder für Haltbarkeit, Qualität und Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

### Pflasterbeläge, Betonsteinplatten, Terrassenplatten

Der Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für Pflaster und Betonsteinplatten sowie entsprechend den örtlichen Satzungen zulässig. Der Einsatz von Tausalz kann - im Falle der fehlerhaften bzw. unzulässigen Verwendung - zu Ausblühungen und Beschädigungen am Belag führen.

### Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

### Wartungen, Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Abnutzung für Elektroteile und elektrotechnische, flammenberührte Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder um funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Kurbeln zu Rollläden, etc.. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben, soweit dies nicht durch den Bauträger autorisiert wurde.

### Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, WCs und Treppenhäusern sind unvermeidbaren Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt.

Die Wartungsfuge ist eine starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fuge, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden. Auch Dichtstoffe haben in ihrer Belastbarkeit Grenzen.

Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

### Wartungsverträge

Der Bauträger weist den Erwerbern darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten unter anderem an folgenden, soweit vorhandenen Bauteilen, erforderlich sind und empfohlen werden: Hebeanlagen, Lüfter und dazugehörige Filter, Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Hauswasserwerk, Wasserarmaturen und -leitungen, Rolltore (Tiefgarage), Brandschutztüren, Rauchmelder, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter, CO-Warnanlagen, extensive Dachbegrünung und Tiefgaragenboden.

## Tiefgarage

Die notwendigen Wartungsarbeiten der Tiefgarage wurden unter dem Punkt „Beton- und Stahlbetonarbeiten“ bereits näher beschrieben.

### **Allgemeines**

Der Wärmeschutznachweis des Gebäudes ist auf der Grundlage der bei Einreichung des Bauantrages geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Stand 01.11.2020) ermittelt. Die Wärmedämmung wird nach diesen Vorgaben ausgeführt.

Es wird eine Bewertung Lüftungstechnischer Maßnahmen nach DIN 1946-6 Kap. 4.2 (vereinfachter Nachweis, Lüftungskonzept) erstellt. Dieses lag bei Aufstellung der Baubeschreibung und Beurkundung der Teilungserklärung noch nicht vor. Aus dem Lüftungskonzept ergeben sich die notwendigen Zuluftöffnungen, welche als feuchtegeführte Zuluftelemente entweder in die Rollladenkästen oder in die Außenwände eingebaut werden.

Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

In Bezug auf Schalldämmung gelten die sich aus den gültigen Vorschriften ergebenden erhöhten Schallschutzwerte der DIN 4109-5:2020-08, als vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen heraus höhere Werte abgeleitet werden können. Bei den Bauteilanforderungen gilt die DIN 4109-5:2020-08, erhöhte Anforderung.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird, falls notwendig, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die sich daraus ergebenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch den Bauträger ausgeführt und vom Erwerber übernommen und unterhalten.

Den Wohnungseigentümern ist es als Sonderwunsch gestattet, auf den Terrassen, Balkonen bzw. Dachterrassen ein Klimagerät aufzustellen. Dieses ist im von außen nicht sichtbaren Bereich unterhalb der jeweiligen Brüstung zu montieren.

Die Käufer der Erdgeschosswohnungen mit Terrasse sollen das Klimagerät im möglichst nicht sichtbaren Bereich der Terrassen- oder Gartenfläche aufstellen. Ist dies nicht möglich, soll der Käufer einen geeigneten Sichtschutz errichten.

Vor der Aufstellung der Klimageräte ist durch ein Fachbüro nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zum Lärmschutz der Nachbarn eingehalten werden. Die Kosten für den rechnerischen Nachweis trägt der Käufer.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Räume wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße. Bodentiefe Elemente (Fenster- und Fenstertüren) mit einer Nische > 13cm werden bei der Wohnfläche mit angerechnet.

Die im Bauantrag als barrierefrei nachgewiesenen Wohnungen können im Zuge von Sonderwunscheinbarungen nur dahingehend verändert werden, wenn dadurch die Eigenschaft der Barrierefreiheit (z.B. das Einhalten von Bewegungsflächen) nicht beeinträchtigt wird.

Wird infolge technischer Fortschritte anderes, mindestens gleichwertiges, Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen, Materialknappheit oder Lieferungsänderungen Umdisponierungen notwendig, müssen diese, falls keine Qualitätsminderung und Verschiebung des vereinbarten Einzugsstermins damit verbunden ist, vom Käufer anerkannt werden.

Soweit im Baugenehmigungsverfahren zur Nutzung des Gebäudes oder der Tiefgarage weitere Auflagen zu beachten oder notwendige Änderungen vorzunehmen sind, werden diese vom Bauträger auf seine Kosten erbracht. Diese Leistungen sind von den Eigentümern bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen und zu unterhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen laufen nach Erfordernissen vor Wand und Decke. Bei Erstellung der Werkpläne im Maßstab 1:50 kann es sich ergeben, dass aus statischen Gründen oder wegen der haustechnischen Installation Stützen, Träger, Unter-/ Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen ange-

ordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erstellen der Werkpläne bzw. der Entwässerungsplanung für die Dachflächen-, Balkon- und Dachterrassenentwässerung noch Fallleitungen, Einläufe, Notüberläufe und sämtliche Leitungen hierfür notwendig werden bzw. zur Ausführung kommen. Diese sind bisher noch in keiner Ansicht oder Perspektive ersichtlich, werden sich dabei sichtbar von der Fassade abheben und sind von den Eigentümern zu übernehmen. Lage und Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

Den Wohnungseigentümern ist es als Sonderwunsch gestattet, an ihren Terrassen, Balkonen und Dachterrassen eine horizontal ausfahrbare Markise anzubringen. Die technische Ausführbarkeit ist vor der Montage zu prüfen und obliegt dem Käufer. Die Markisen sind innerhalb der gesamten Eigentümergemeinschaft einheitlich auszuführen (Farbe des Markisenstoffes: Grauton). Die Festlegung dazu erfolgt in der ersten Eigentümersammlung.

Den Nutzern der einzelnen Wohnungen ist es freigestellt, eine Dunstabzugshaube zu montieren. Aus schallschutztechnischen Gründen und um Geruchsbelästigungen vorzubeugen, sind nur Umluft-Dunstabzugshauben zulässig.

Den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen ist es als Sonderwunsch gestattet, entlang der Außenflächen ihrer Gartenflächen (Sondernutzungsflächen) einen Stabgitterzaun, Farbe in einem Grauton, mit einer maximalen Höhe von ca. 1,00 m zu errichten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist aus Brandschutzgründen mit einem Tor (lichte Breite mind. 1,00 m) lt. Brandschutzkonzept auszustatten. Im Übrigen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Liegen die Befestigungspunkte der Zaunanlage im Bereich der überdeckten Tiefgarage, sind geeignete Befestigungssysteme zu verwenden, die eine Beschädigung der Tiefgaragendecke sowie deren Dämmung und Abdichtung dauerhaft ausschließen. Die Errichtung und Unterhaltung der Zaunanlage obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Es wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten. Weiter werden die Standorte der Rauchmelder im Rahmen der Montagevorschriften für Rauchmelder durch den Montagebetrieb festgelegt.

Eine Kopie der Baugenehmigung wird der Hausverwaltung nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums in Papierform oder digital zur Verfügung gestellt.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Jossgrund, 19.09.2022

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.



# bauträger

## Bauen Sie auf 70 Jahre Erfahrung

Erfolg entsteht nicht von heute auf morgen. Gerade für die Realisierung erfolgreicher Bauvorhaben braucht es Kompetenz und Know-how, aber auch umfassende Erfahrung.

Und genau dieses Zusammenspiel zeichnet uns aus: Seit 70 Jahren sind wir im Geschäft und als leistungsfähiger Baupartner im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus bekannt. Am 1. April 1949 von Franz Kleespies gegründet, hat sich unser inhabergeführtes Unternehmen kontinuierlich weiterentwickelt.

Was uns stark macht: Der Großteil unserer Beschäftigten wurde auch in unserem Betrieb ausgebildet und ist teilweise seit mehr als 20 Jahren „mit im Boot.“

Ebenso lange arbeiten wir mit vielen Handwerkern zusammen, die uns zuverlässig in unterschiedlichen Gewerken unterstützen. So entsteht nachhaltige Erfahrung, die unseren Auftraggebern unmittelbar zugutekommt.

[kleespies.de](http://kleespies.de)



# hinweise

---

## **Bildnachweise:**

S. 6 wikimedia - Autor: Bert Kaufmann from Roermond, Netherlands

S. 7 istock - gekauft von Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

S. 74 Hermann Immobilien GmbH

## **Textnachweise:**

S. 6/7 Auszug aus zdf.de/Doku/TerraX

Alle unverbindlichen Visualisierungen sind Eigentum von Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH.

## **Layout:**

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

## **Bitte beachten Sie:**

Alle in diesem Prospekt 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 Prospektherausgabe 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. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

# impressum

---

## **Adresse Projekt**

Alte Römerstraße  
63225 Langen

## **Beratung & Verkauf**

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH  
Hauptstraße 47-49  
63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 9780-0  
kontakt@hermann-immobilien.de  
hermann-immobilien.de



## **Bauträger**

Kleespies Projekt Süd-Hessen GmbH  
Deutelbacher Straße 10  
63637 Jossgrund-Oberndorf



