

Neubau einer Eigentumswohnanlage in

SCHWARZENBEK

11 ansprechende Eigentumswohnungen
in moderner Bauweise



Vermarktung durch:



Kirchwerder Landweg 1 | 21037 Hamburg

Ansprechpartner: **Benjamin Timmann**

Tel. 040 790 277 23-8 | timmann@schneide-immobilien.de
Fax 040 723 23 93 | www.schneide-immobilien.de

Bauherr/Projektentwickler:



PLANUNGSGESELLSCHAFT
NORD MBH

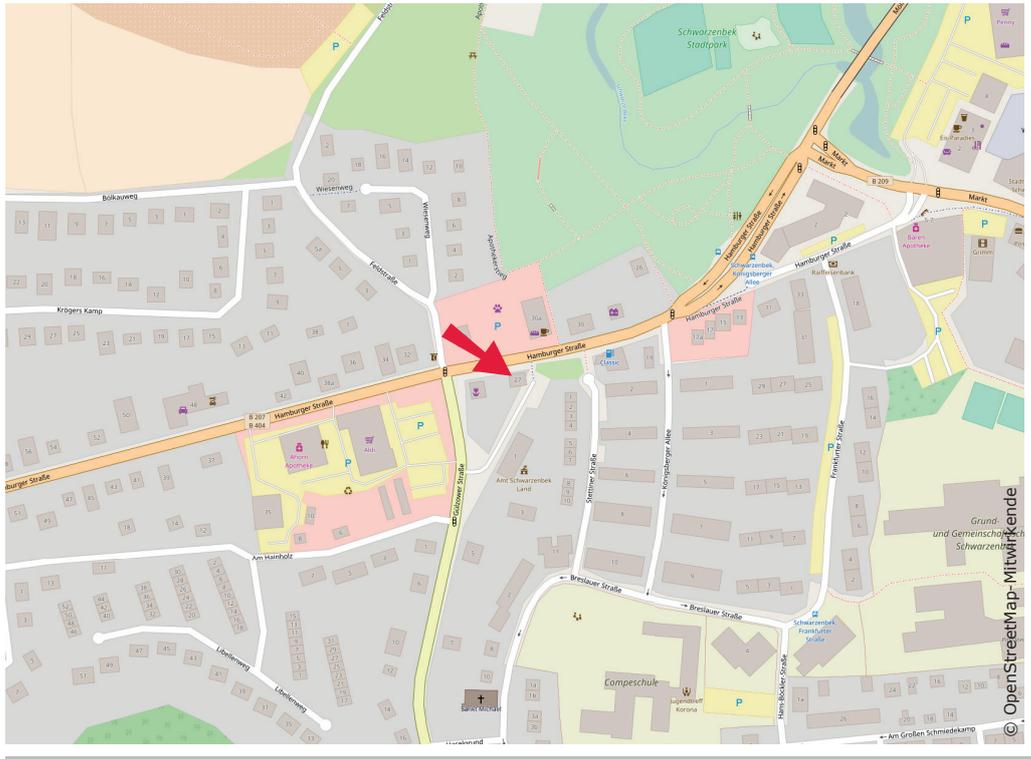
Schulweg 6 | 21039 Escheburg

Tel. 04152 879 84 23 | Fax: 04152 879 84 29
info@sw-planung.de | www.sw-planung.de

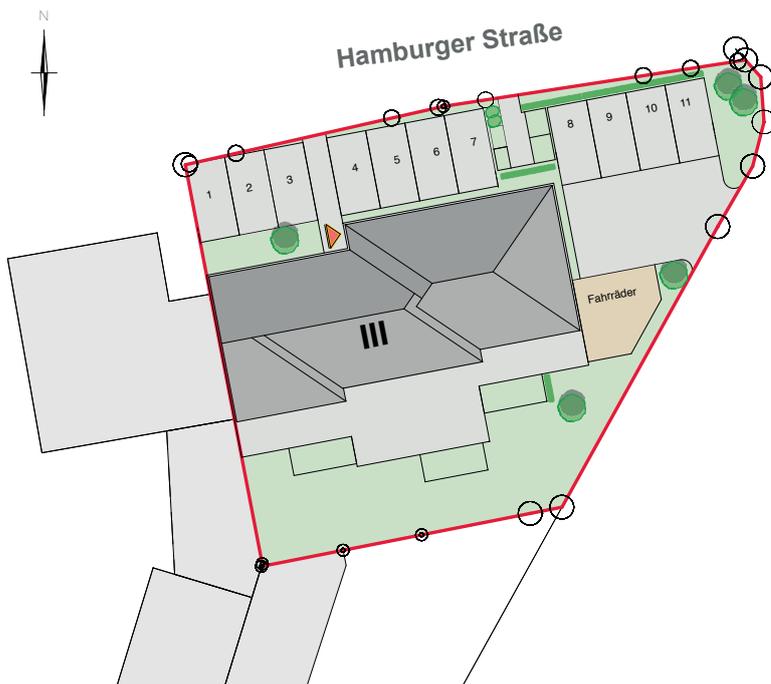




STANDORT



LAGEPLAN





NORDEN



OSTEN



SÜDEN

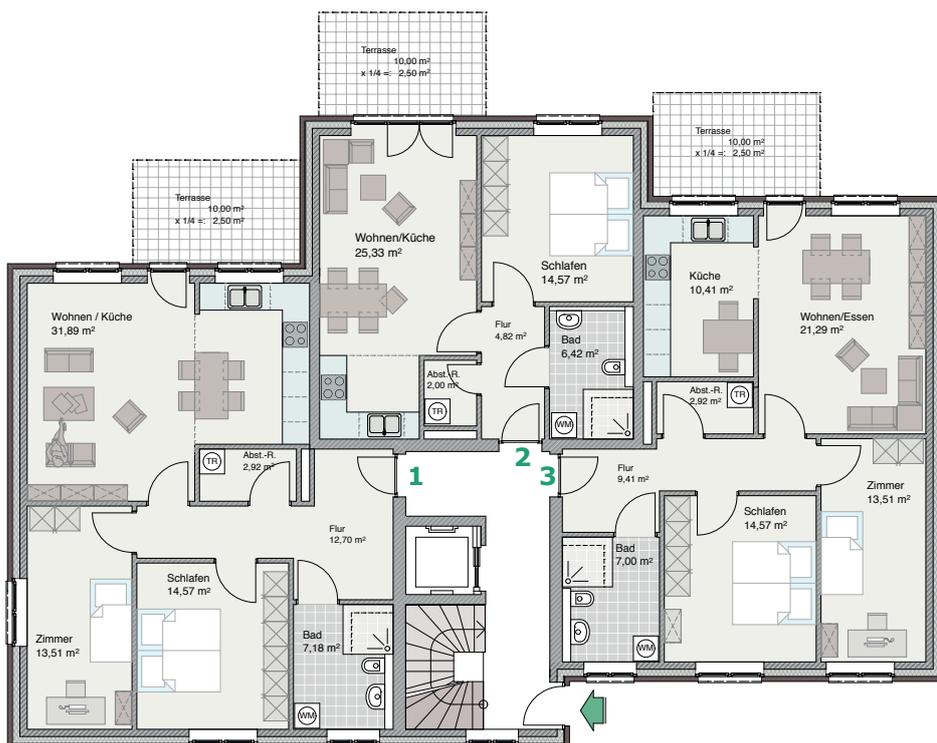
11 ansprechende Eigentumswohnungen in moderner Bauweise, Erstbezug, von ca. 55 m² bis 86 m² Wohnfläche

- Massive und moderne Bauweise
- Energie-Effizienzhaus 55
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Personenaufzug / 5 Haltestellen
- Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss
- Terrasse / Dachterrasse / Balkon
- KFZ-Stellplatz pro Wohnung
- Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch betriebene Alu-Rollläden
- Fußbodenheizung / Handtuchheizkörper im Bad
- Verlegen von modernen Designböden gem. Baubeschreibung
- Malerarbeiten gem. Baubeschreibung
- Voll- oder Duschbäder mit namenhaften Sanitärobjekten und Armaturen
- Abstellraum innerhalb der Wohnung & Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- Fahrradabstellraum zur Mitbenutzung außerhalb

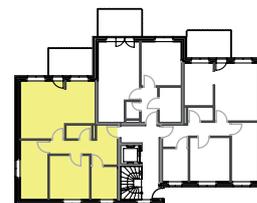
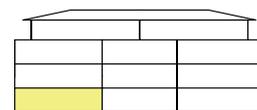
KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS | EG

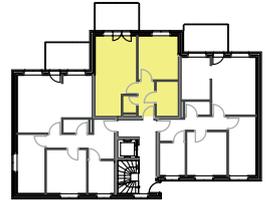
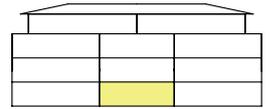
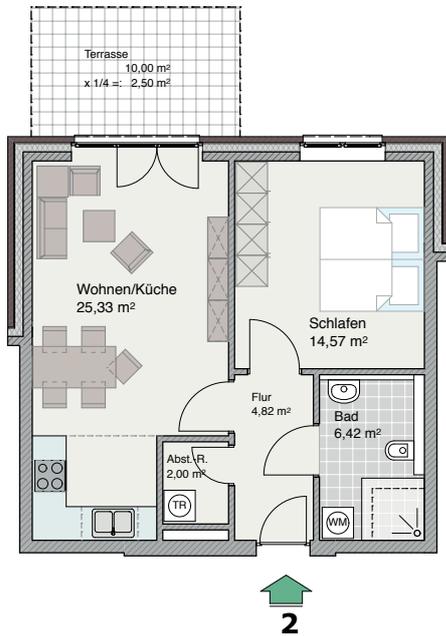


WOHNUNG 01 | EG



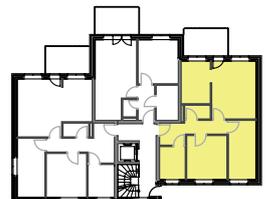
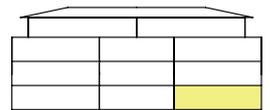
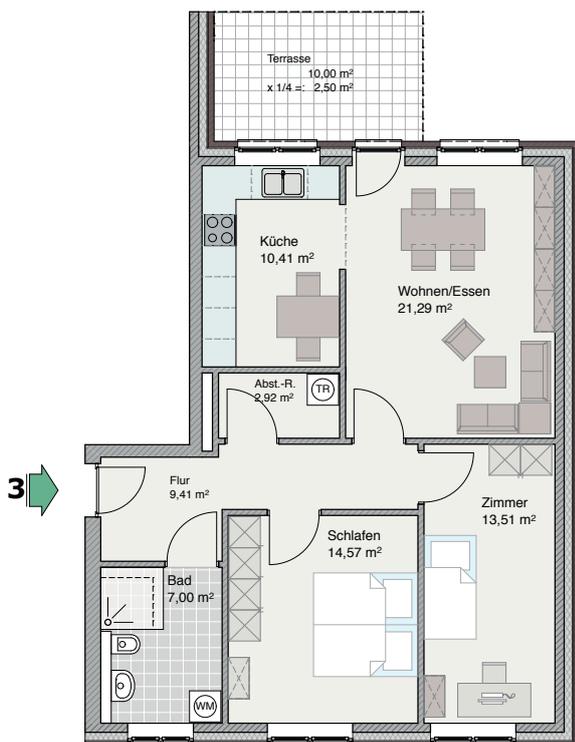
Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 01	Wohnen/Küche	31,89 m ²
WHG 01	Schlafen	14,57 m ²
WHG 01	Zimmer	13,51 m ²
WHG 01	Bad	7,18 m ²
WHG 01	Abstellraum	2,92 m ²
WHG 01	Flur	12,70 m ²
WHG 01	Terrasse 1/4	2,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		85,27 m²

WOHNUNG 02 | EG



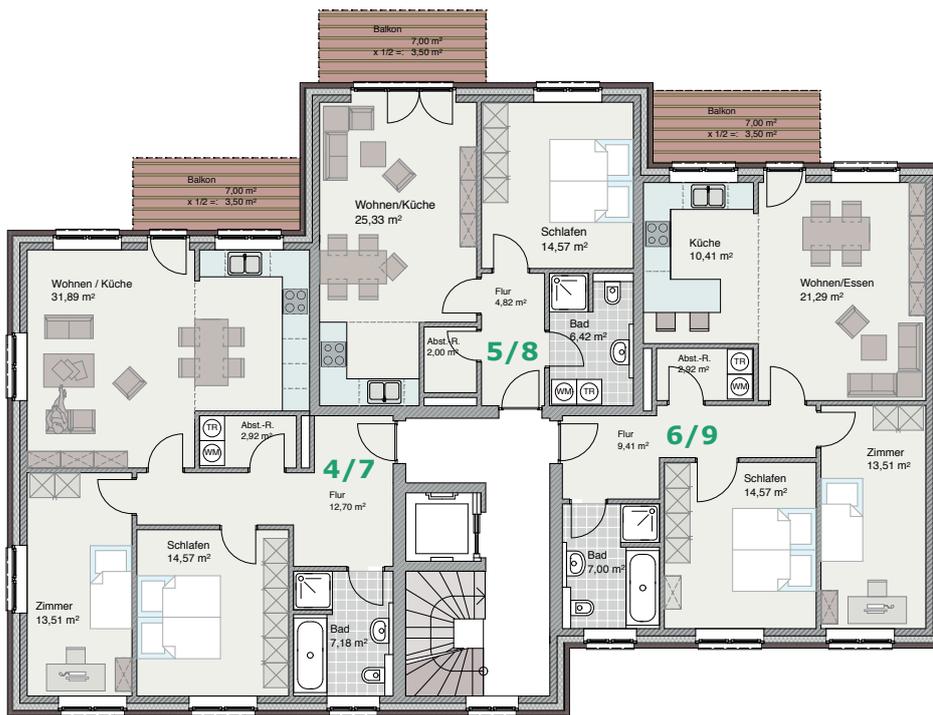
Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 02	Wohnen/Küche	25,33 m ²
WHG 02	Schlafen	14,57 m ²
WHG 02	Bad	6,42 m ²
WHG 02	Abstellraum	2,00 m ²
WHG 02	Flur	4,82 m ²
WHG 02	Terrasse 1/4	2,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		55,64 m²

WOHNUNG 03 | EG

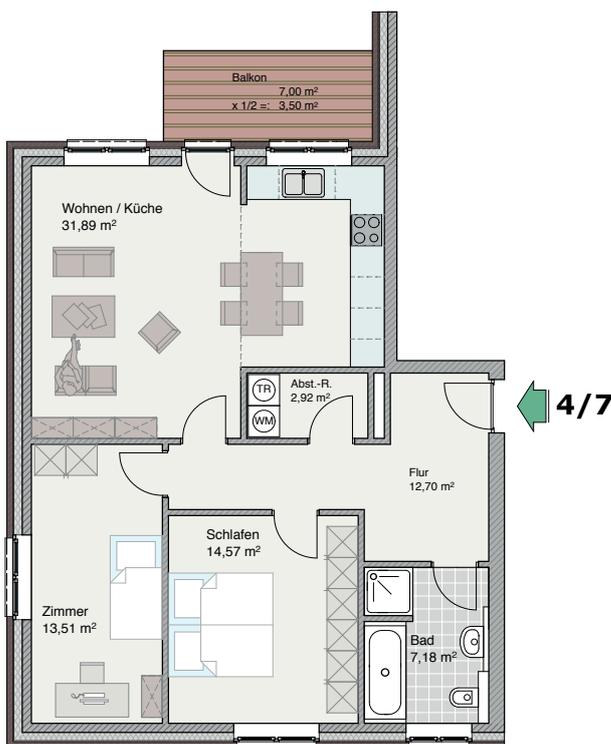


Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 03	Wohnen/Essen	21,29 m ²
WHG 03	Küche	10,41 m ²
WHG 03	Schlafen	14,57 m ²
WHG 03	Zimmer	13,51 m ²
WHG 03	Bad	7,00 m ²
WHG 03	Abstellraum	2,92 m ²
WHG 03	Flur	9,41 m ²
WHG 03	Terrasse 1/4	2,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		81,61 m²

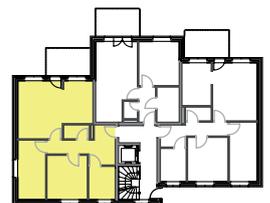
GRUNDRISS | I. OG / 2. OG



WOHNUNG 04 / 07 | I. OG / 2. OG

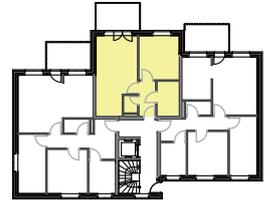
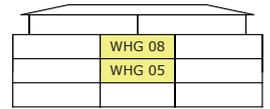
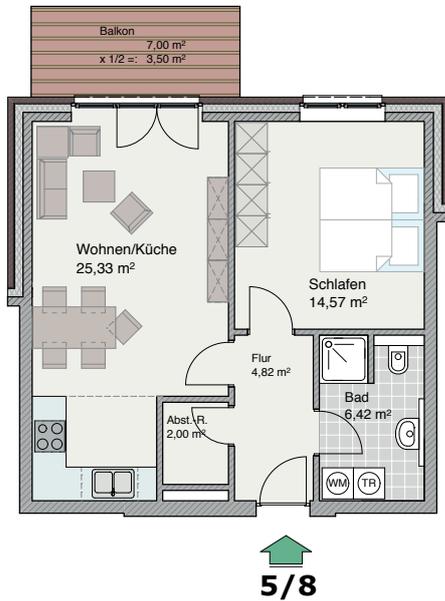


WHG 07		
WHG 04		



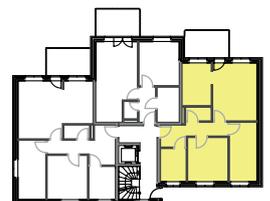
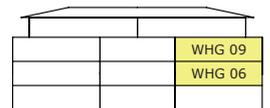
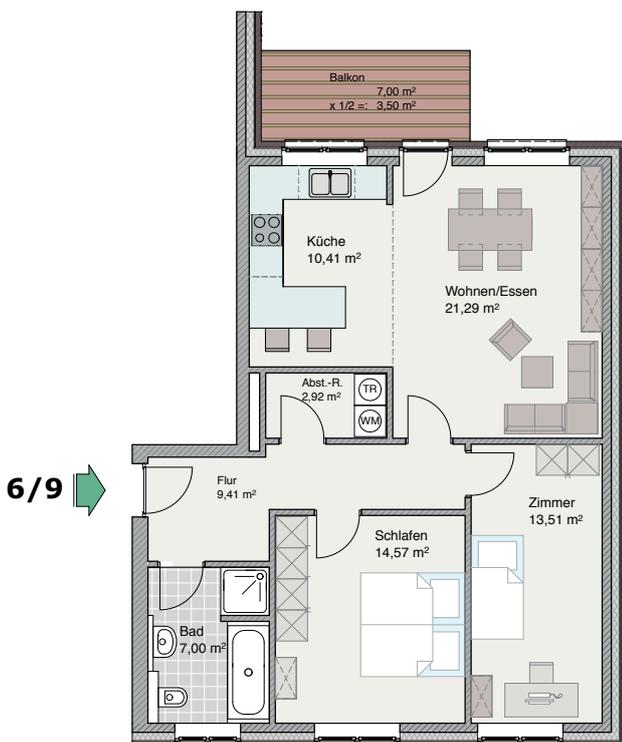
Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 04 / 07	Wohnen/Küche	31,89 m ²
WHG 04 / 07	Schlafen	14,57 m ²
WHG 04 / 07	Zimmer	13,51 m ²
WHG 04 / 07	Bad	7,18 m ²
WHG 04 / 07	Abstellraum	2,92 m ²
WHG 04 / 07	Flur	12,70 m ²
WHG 04 / 07	Balkon 1/2	3,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		86,27 m²

WOHNUNG 05 / 08 | I. OG / 2. OG



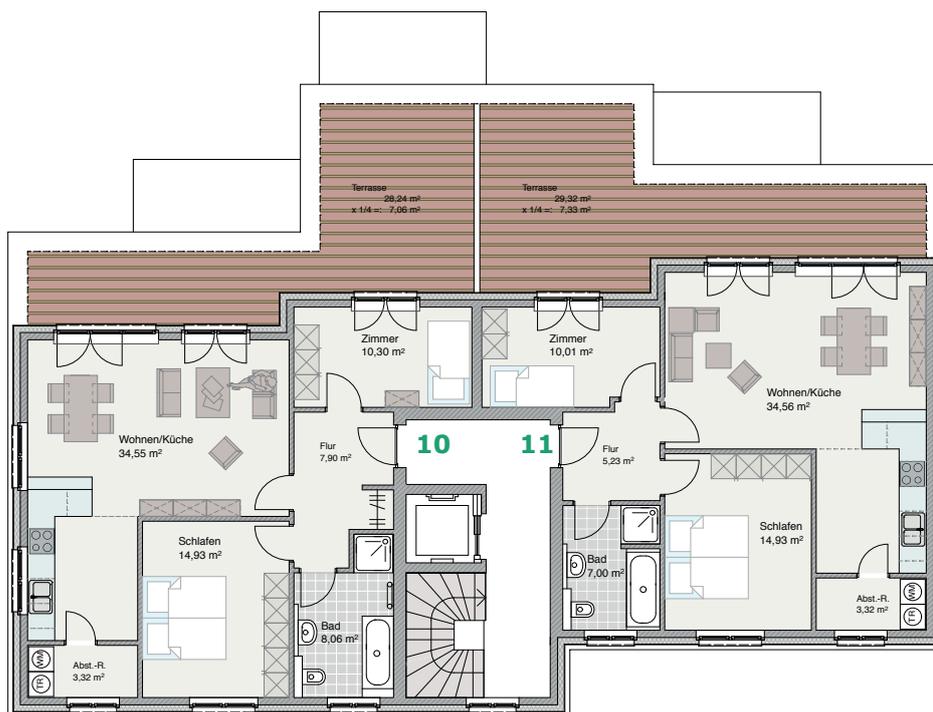
Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 05 / 08	Wohnen/Küche	25,33 m ²
WHG 05 / 08	Schlafen	14,57 m ²
WHG 05 / 08	Bad	6,42 m ²
WHG 05 / 08	Abstellraum	2,00 m ²
WHG 05 / 08	Flur	4,82 m ²
WHG 05 / 08	Balkon 1/2	3,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		56,64 m²

WOHNUNG 06 / 09 | I. OG / 2. OG

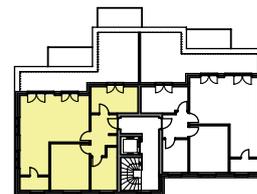
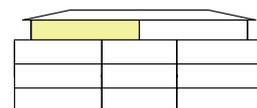
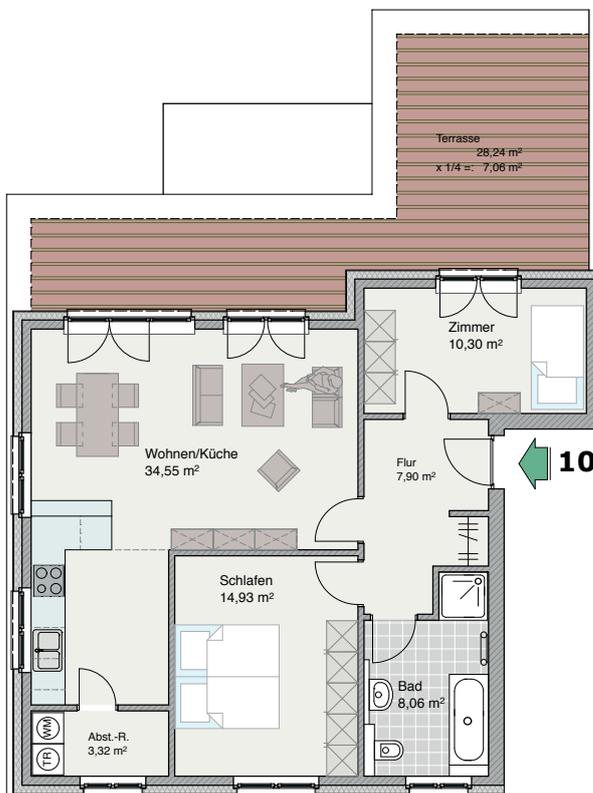


Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 06 / 09	Wohnen/Essen	21,29 m ²
WHG 06 / 09	Küche	10,41 m ²
WHG 06 / 09	Schlafen	14,57 m ²
WHG 06 / 09	Zimmer	13,51 m ²
WHG 06 / 09	Bad	7,00 m ²
WHG 06 / 09	Abstellraum	2,92 m ²
WHG 06 / 09	Flur	9,41 m ²
WHG 06 / 09	Balkon 1/2	3,50 m ²
Wohn- / Nutzfläche		82,61 m²

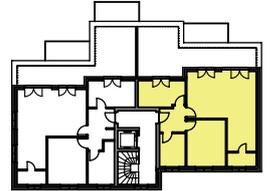
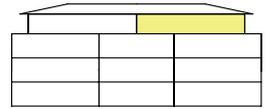
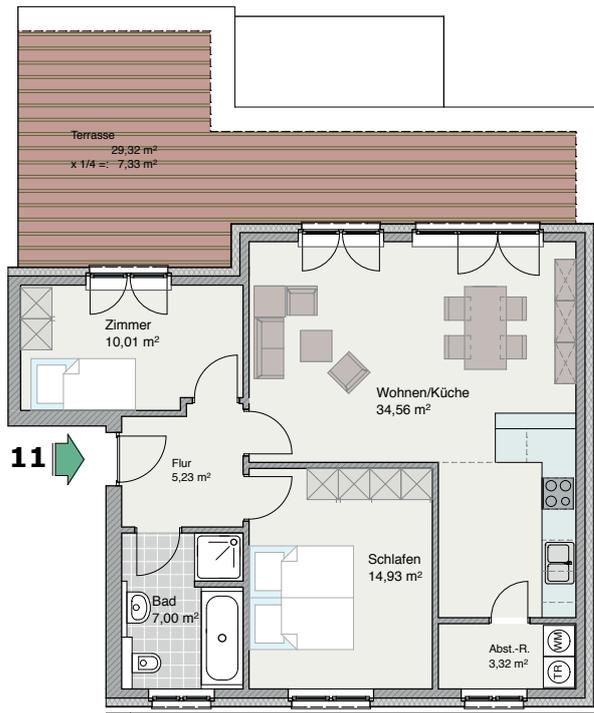
GRUNDRISS | SG



WOHNUNG 10 | SG



Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 10	Wohnen/Küche	34,55 m ²
WHG 10	Schlafen	14,93 m ²
WHG 10	Zimmer	10,30 m ²
WHG 10	Bad	8,06 m ²
WHG 10	Abstellraum	3,32 m ²
WHG 10	Flur	7,90 m ²
WHG 10	Terrasse 1/4	7,06 m ²
Wohn- / Nutzfläche		86,12 m²



Bezeichnung	Raum	Wohnfläche
WHG 11	Wohnen/Küche	34,56 m ²
WHG 11	Schlafen	14,93 m ²
WHG 11	Zimmer	10,01 m ²
WHG 11	Bad	7,00 m ²
WHG 11	Abstellraum	3,32 m ²
WHG 11	Flur	5,23 m ²
WHG 11	Balkon 1/4	7,33 m ²
Wohn- / Nutzfläche		82,38 m²



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bau- und Leistungsbeschreibung für Eigentumswohnungen

■ Allgemeines

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung gilt als Orientierung für die Bauleistungen in der Wohnanlage. Für jede Eigentumswohnung wird diese Bau- und Leistungsbeschreibung gegebenenfalls präzisiert und als Bestandteil der Teilungs-erklärung sowie Kaufvertrag notariell beurkundet.

Die S&W Planungsgesellschaft Nord mbH baut das Haus in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Bestimmungen und Auflagen, Einhaltung der bautechnischen sowie bauphysikalischen Nachweise. Als Basis dieser Bau- und Leistungsbeschreibung ist der Energieeinsparstandard KfW- Effizienzhaus 55 nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) vereinbart.

Grundlage für die Ausführung sind die zu beurkundenden Bau- und Lagepläne.

■ Baustelleneinrichtung

Alle für den Bau des Gebäudes notwendigen Maßnahmen der Baustelleneinrichtung sind im Leistungsumfang enthalten. Gleiches gilt für die Bereitstellungs- und Verbrauchskosten von Baustrom und Bauwasser.

■ Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen alle Tiefbauarbeiten, wie Mutterbodenabtrag, Baugrubenaushub, Verfüll- und Geländeregulierungsarbeiten bis zum geplanten Geländeniveau sowie Abfuhr des überschüssigen Aushubs.

■ Hausanschlüsse

Verlegung und Anschlüsse aller Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) an das öffentliche Versorgungsnetz, einschließlich der Verlegung der Zuleitung für den Telefonanschluss.

Die Bereitstellung der APL (der Abschlusspunkt des Liniennetzes bildet den Abschluss des Zugangnetzes des Telekommunikationsunternehmens und stellt die Schnittstelle zum Endleitungsnetz dar) erfolgt durch den Verkäufer in Verbindung mit dem Telekommunikationsunternehmen. Erstvertragslaufzeit 3 Jahre, die monatliche anfallenden Kosten trägt der Käufer.

Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung, sowie die Hausanschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind die individuellen Freischaltungs- und Anschlusskosten für Telefon bei dem jeweiligen Telekommunikationsunternehmen.

■ Fundamentierung

Die Fundamentplatte/ Gründung wird entsprechend der Statik und den Vorschriften aus dem Baustoff WU-Beton in Ortbeton hergestellt.

Unter der Fundamentplatte wird eine Noppenbahn als Sauberkeitsschicht und Trennlage verlegt.

■ Wände

Die massiven Außenwände ab Fundamentplatte, gemäß Planung und Statik, werden aus Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Die aus Kalksandsteinmauerwerk tragenden und aussteifenden Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden massiv entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Dämmstärken werden gemäß der Planung und dem Wärmeschutznachweis hergestellt.

Das Verblendmauerwerk im Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und zweites Obergeschoss wird in rot-bunt, entsprechend dem Farbkonzept S&W, hergestellt.

Das rein mineralische Wärmedämmverbundsystem im Staffelgeschoss aus Steinwolle ist nicht brennbar und umweltverträglich. Die Oberfläche wird als mineralischer Außenputz in weiss hergestellt.

■ Stahlbetondecke

Die Geschossdecke zwischen den Wohngeschossen wird als eine wärmespeichernde Stahlbetondecke, entsprechend der statischen Berechnung, eingebaut. Die vorgefertigten Filigrandeckenelemente sind schalungsglatt und erhalten zur vollständigen Deckenstärke eine Ortbetonschicht. Die Fugen der Geschossdecken werden tapezierfähig geschlossen.

■ Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als zimmermannsmäßiger Abbund hergestellt.

Auf die Dachkonstruktion wird eine Lattung und Konterlattung sowie Unterdeckbahn nach den gültigen Fachregeln aufgebracht. Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Nelskamp-Flachdachziegeln, Typ NIBRA, mit 30-jähriger Materialgarantie des Herstellers, in der Farbe granit. Alle Holzelemente werden gegen Insektenbefall geschützt (konstruktiv oder mit einem zugelassenen Imprägnierungsmittel). Die Deckenuntersichten der Holzbalkendecke im Dachgeschoss bestehen innenseitig aus Gipskartonplatten und werden tapezierfähig gespachtelt. Die Oberflächengüte entspricht der Qualitätsstufe Q2.

Zwischen den Sparren wird eine hochwertige mineralische Dämmung gemäß EnEV eingebracht und mit einer Dampfbremse versehen.

Die Dachüberstände am Ortgang und der Traufe werden mit Kunststoffschalung (Nut- und Feder) in weiß ausgebildet.

■ Regenrinnen/Fallrohre

Es werden halbrunde Vorhangdachrinnen in hochwertiger Titanzink- Ausführung, mit den erforderlichen Rinneneisen, Rinneneinlauf und Rinnenbögen verlegt.

Die Fallrohre werden aus Zinkblech mit Anschluss an das Standrohr hergestellt.

■ Fenster, Haustür und Fensterbänke

Die Fenster der Firma Drinkuth werden in Kunststoff weiß als RAL gütegeprüftes Fertigelement, Fünfkammersystem mit Stahlkern und Wärmeschutzverglasung geliefert. Mit umlaufenden, witterungsbeständigen Dichtungen fachgerecht montiert.

Für eine optimale Isolierung besteht die Verglasung der Fenster Ihres Hauses aus hochwertigem 3-fachverglastem Wärmeschutzglas.

Die Hauseingangstür der Firma Drinkuth wird als Aluminiumtür, ggf. mit Glasausschnitt, ausgeführt und ist mit einer elektrischen Türöffnung einschließlich einer Drückergarnitur ausgestattet. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel passend für die Wohnungstür und Hauseingangstür.

Für die Briefkastenanlage werden 2 Schlüssel je Wohneinheit übergeben. Die Briefkastenanlage wird freistehend oder an der Außenwand neben der Hauseingangstür montiert.

In den Wohnungen werden die Innenfensterbänke in Werkstein Mikro weiß, entsprechend Ihrer Bemusterung, ausgeführt. Die Innenbänke sind je nach Einbausituation nach innen maximal 2,0 - 3,0 cm überstehend. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium Naturton EURAS C - 0 ausgeführt. Die Innenfensterbrüstungen in den Bädern werden mit Fliesen belegt.

■ **Balkone/ Dachterrassen**

In den Planzeichnungen dargestellte Absturzsicherungen werden aus einem umlaufenden in der Farbe anthrazitgrau RAL 7016 pulverbeschichteten Quadratrohrrahmen mit einer Füllung aus Milchglas hergestellt. Die Dachterrassen werden mit einem Terrassendielenbelag aus Bankiraiholz oder gleichwertig hergestellt.

■ **Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten elektrisch bedienbare Rollläden. Im Sommer bei großer Sonneneinstrahlung, verhindert der heruntergelassene, ausgeschäumte Aluminiumpanzer in der Farbe weiß, die Aufheizung der Räume und erfüllt damit den erforderlichen, sommerlichen Wärmeschutz.

Der Rollladen bietet Ihnen außerdem Nutzen in Form von Sicht-, Sonn-, Schall- und Kälteschutz, sowie Einbruchhemmung und Verschattung.

■ **Wand- und Deckenoberflächen**

In den ausgebauten Wohngeschossen und dem Kellerflur erhalten alle Wandinnenseiten der gemauerten Wände einen geglätteten, natürlichen, wohngesunden Putz auf Gipsbasis, mit mineralischen Leichtzuschlägen, inkl. erforderlicher Eckschutzschienen. Die Oberflächengüte der Putze entspricht der Qualitätsstufe Q2, die tapezierfähig hergestellt werden.

■ **Estricharbeiten**

In den Wohngeschossen wird ein wärme- und schalldämmender, schwimmender Heizestrich eingebaut. Die Trockenzeit des Estrichs wird witterungs- und Lüftungsbedingt beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge ist eine Feuchtigkeitsmessung durch die ausführende Firma der Bodenbelagsarbeiten erforderlich. Die für die Bodenbeläge geforderten Feuchtigkeitsrichtlinien sind zu berücksichtigen.

■ **Fliesenarbeiten**

Die Fliesenarbeiten werden von autorisierten Fachhandwerkern nach den Vorschriften und Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks ausgeführt. Individuelle Designvorstellungen können mit vielfältigen Bordüren, aber auch mit Materialkombinationen, wie z.B. Fliesen und teilgespachtelten, feuchteunempfindlichen Wandflächen beauftragt werden.

- Bodenfliesen

Im Bad werden die Bodenfliesen in Dünnbettmörtel parallel zu den Wänden auf dem Estrich verlegt. Die Fugen werden zementgrau ausgefügt.

- Wandfliesen

Die senkrechten Wände im Bad werden in einer Höhe bis ca. 1,50 m umlaufend gefliest. Im Bereich der Dusche 2,10 m.

- Allgemein

- Der Materialpreis der Fliesen beträgt bis zu EUR 25,--/ m² inkl. Mehrwertsteuer.
- Es werden Fliesen mit folgenden Kantenlängenverhältnis A x B verlegt, 12-30 cm x 30-60 cm.
- Sonderverlegungen, Sondergrößen und Mehrverfliesungen sind im Rahmen der Zusatzvereinbarungen möglich.

Anschluss- und Dehnungsfugen werden elastisch verfügt. Der AN weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesen Fugen um sog. Wartungsfugen handelt. Erforderliche Rohrverkleidungen gehören zum Gewerk Fliesenarbeiten und werden nur im BAD und WC hergestellt. Der Fliesenabschluss bzw. Kantenbereich wird mit einer Edelstahlabschlusschiene hergestellt.

■ **Malerarbeiten**

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden mit einem glatten strukturlosen Malervlies tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus erhalten Glasfasertapete mit Struktur und deckendem Anstrich. In allen Gemeinschafts-, Abstell- und Haustechnikräumen sowie den Fluren erhalten die Wände und Decken einen weißen Anstrich.

■ **Bodenbelagsarbeiten**

Die Fußböden in den Wohnungen (außer Bäder) werden mit hochwertigem Design- Vinylboden (bis 25,--€ / m² Brutto-Materialpreis), Nuttschicht 0,25 - 0,30mm einschließlich Sockelleiste belegt.

■ **Innentüren**

Die Innentüren (Einlage als Röhrenspansteg) und Türzargen, Höhe 2,01 m (ohne Lichtausschnitte), jeweils mit einer PVC-freien, pflegeleichten Dekor-Beschichtung, werden einschließlich Futter und Bekleidung, eingelegter Dichtung und Drückergarnitur eingebaut. Zur Auswahl stehen 9 verschiedene hochwertige CPL Oberflächen in verschiedenen Farb- und Holzdekorvarianten, gemäß Bemusterung. Gegen Aufpreis können Lichtausschnitte und weitere Innentüren z.B. Weißlacktüren bemustert werden

■ **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt in allen Wohnungen, im Treppenhaus und dem Kellerflur unter Putz. In den Kellerräumen erfolgt die Installation auf dem Mauerwerk bzw. Putz. Der Zählerschrank mit Elektrozählern für die Wohnungen und für die Gemeinschaftsanlage wird im Kellergeschoss installiert. Jede Wohnung erhält einen Unterverteilerkasten mit zugehörigen FI-Schutz- und Leitungsschutzschaltern für die einzelnen Stromkreise.

Das eingesetzte, hochwertige Schalter- und Steckdosenprogramm in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Busch-Jäger, Serie Reflex SI/SI Linear Berker S.1 polarweiß glänzend, kommt dem Trend zum klaren Einrichtungsstil entgegen. Selbstverständlich können Sie andere Farben und Ausführungen im Rahmen der Bemusterung vertraglich vereinbaren.

Das Haus wird an den Kabelanschluss des örtlichen Anbieters angebunden. Für die Verteilung des Signals werden die Zuleitungen in jede Wohnung geführt. Lampen und Leuchtmittel in den Wohnungen sind nicht im Lieferumfang enthalten. Lampen und Leuchtmittel für das Treppenhaus und den Hausanschlussraum sind in dem Lieferumfang enthalten.

Die Räume in den Wohnungen sind folgendermaßen ausgestattet:

Rauchmelder:

Für erhöhte Sicherheit wird in dem Kinderzimmer, im Schlafzimmer, in den Fluren, in welche Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder, zentral gelegen unter der Decke, montiert.

Wohn-/ Wohnesszimmer:

2 Deckenauslässe mit Ausschaltung/Steckdose

1 Steckdose 1-fach
3 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 3-fach
2 TV-Steckdosen
1 Telefon-Steckdose mit Datenleitung Cat 7

Kinderzimmer / Elternzimmer / Arbeiten / Gast:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose
1 Steckdose 1-fach
3 Steckdosen 2-fach
1 TV-Steckdose
1 Telefon-Steckdose mit Datenleitung Cat 7

Abstellraum innerhalb der Wohnung:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose
1 Steckdose 2-fach

Anschlüsse im Abstellraum oder Bad:

1 Steckdose 1-fach für Waschmaschine
1 Steckdose 1-fach für Wäschetrockner

Küche:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose
1 Wandauslass mit Ausschaltung an Arbeitsplatte
3 Steckdosen 2-fach über der Arbeitsplatte
1 Steckdose 1-fach für Kühlschrank
1 Steckdose 1-fach für Dunstabzug
1 Steckdose 1-fach für Geschirrspüler
1 Herdanschlussdose

Bad:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung
1 Wandauslass mit Ausschaltung am Waschbecken 5 Adern
1 Steckdose schaltbar für den Handtuchheizkörper
1 Steckdose 2-fach

Flur innerhalb der Wohnung:

1-2 Deckenauslässe (je nach Größe) mit Kreuzschaltung und einer Steckdose 1-fach

1-2 Steckdosen 1-fach (je nach Größe)

Wechselsprech- und Klingelanlage: je Wohnung 1 Wechselsprechstelle mit Klingel- und Türöffnertaste im Flur, je 1 Klingeltableau an Haustür und Wohnungstür

Balkon, Terrasse und Dachterrasse:

2 Lichtauslässe auf Terrasse/Balkon mit Ausschaltung,
4 Lichtauslässe auf Dachterrasse mit Serienschaltung, 1 Feuchtraumsteckdose je Balkon/Terrasse/Dachterrasse

Außenbeleuchtung:

Sind kein Vertragsbestandteil und in Eigenleistung herzustellen bzw. zu beauftragen.

Treppenhausbeleuchtung:

2 LED-Deckenleuchten pro Podest, durch Taster mit Bewegungsmelder.

Abstellraum außerhalb der Wohnung:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose
1 Steckdose 2-fach

Hausanschlussraum:

1 Leuchtstofflampe mit Ausschaltung/Steckdose
1 Steckdose 1-fach
Anschlüsse für Heizung und weiterer Technik

Hausmeisterraum:

1 Leuchtstofflampe mit Ausschaltung/Steckdose
1 Steckdose 2-fach

Waschen/Trocknen:

2 Leuchtstofflampen mit Bewegungsmelder
1 Steckdose 1-fach mit Schlüssel
1 Münzzähler/Steckdose für Waschmaschine
1 Münzzähler/Steckdose für Trockner

Sonstiges:

Anschluss für Fahrstuhl und RWA Rauchwarnmeldeanlage

Im Rahmen der Gewährleistung und der vorliegenden Vorschriften verweisen wir auf die Unterlassung unberechtigter Eingriffe durch Dritte.

■ Sanitärinstallation

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel und Qualitätsprodukte namhafter Hersteller. Die Sanitär-objekte werden in klassischem Weiß und die Armaturen in verchromter Ausführung montiert. Die Installation aller Kalt-, Warmwasser-, Abwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt in Mehrschichtverbund- oder Kunststoffrohr. Die Wasser- und Abwasserleitungen in den Wohnräumen werden verdeckt, schall- und wärmegeklämt verlegt. Die Installation der notwendigen Kalt- und Warmwasserzähler erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Vertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z. B. Kalorimeta o.ä.).

Die Sanitärräume in den Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Einhebel-Mischbatterien:

- Sanibel 3001 oder 5001

Waschtische:

- Sanibel 3001 oder 5001

Wandhängende WC:

- Sanibel 3001 oder 5001

Betätigungsplatte:

- Geberit, Serie Sigma 01

Badewannen:

- Kaldewei, Serie Saniform Plus, 170 x 75cm

Duschwannen:

- Sanibel 1001, 90 x 90 x 2,5cm

Accessoires:

- Sind vertraglich zusätzlich zu vereinbaren.

Duschabtrennung:

- Ist vertraglich zusätzlich zu vereinbaren.

BAD-Ausstattung

Das Bad wird mit einer emaillierten Stahlblech Badewanne Kaldewei, ca. 1,70 m lang und ca. 0,75 m breit, in Körperform ausgestattet. Eine Wannenfüll-Einhebelbrausebatterie in Unterputz-ausführung mit flexiblem Schlauch und verstellbarer Handbrause werden installiert. Der Wasserzu- und Ablauf erfolgt über den Exzenter.

Die Duschtasse (90 x 90 x 2,5cm) wird mit einer Einhebelbrausebatterie in Unterputzausführung mit flexiblem Schlauch und verstellbarer Handbrause sowie eine Wandstange ausgeführt.

Ein großer Porzellanwaschtisch, ca. 65 cm breit wird mit Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss montiert. Es wird ein wandhängendes Porzellan-WC als Tiefspüler, mit Kunststoffstange, ein Unterputz-Kunststoffspülkasten mit wassersparendem Spülstopp installiert. Die Ausführung erfolgt verdeckt in der Vorwandinstallation.

WC-Ausstattung (nur wenn geplant)

Die Waschtischanlage besteht aus einem Porzellanhandwaschbecken, in der Größe von ca. 50 cm Breite, mit einer Einhebelmischbatterie und Exzenterverschluss. Es wird ein wandhängendes Porzellan-WC als Tiefspüler, mit Kunststoffstuhlsitz, Unterputz-Kunststoffspülkasten mit wassersparendem Spülstopp installiert. Die Ausführung erfolgt verdeckt in der Vorwandinstallation.

Küche

Für den bauseitigen Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspülers werden ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz montiert. Der Kücheninstallationsplan muss der Bauleitung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Allgemein

Es wird in jeder Wohnung ein Waschmaschinenanschluss eingebaut.

Wohnungen im Erdgeschoss mit Terrassenanteil/ Garten erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle an der Außenwand.

Es wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss im Raum Waschen/Trocknen installiert. Im Hausanschlussraum wird eine Zapfstelle installiert.

■ **Heizung mit Warmwassererzeugung über Solarthermie**

Zur Beheizung wird eine Gasbrennwerttherme der Firma Vaillant installiert.

Die Warmwasseraufbereitung über die Gasbrennwerttherme wird unterstützt durch die Solarthermie.

Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteilerkasten. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung eingebaut.

Das Bad wird zusätzlich zur Fußbodenheizung mit einem weißen Elektro - Handtuchheizkörper mit den Abmessungen ca. 1220 x 600 mm ohne Anbindung an das Heizungssystem ausgestattet.

Die Installation der notwendigen Heizkostenerfassungsgeräte erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Vertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z.B Kalorimeta)

■ **Lüftungskonzept**

Die Wohnraumlüftung der Firma Pluggit mit integrierter Wärmerückgewinnung sorgt für konstant gute Raumluftqualität bei minimalen Energieverlusten. Über Luftkanäle wird aus Ablufträumen wie Küche oder Bad, verbrauchte Luft abgesaugt und frische Außenluft in den Wohn- und Schlafbereich transportiert.

Für die reduzierte Nenn- und Intensivlüftung und zur Abführung höherer Feuchtelasten über den Grad der normalen Wohnungsnutzung hinaus ist weiterhin nutzerabhängig die manuelle Fensterlüftung erforderlich.

■ **Aufzug**

Das Gebäude erhält einen maschinenraumlosen Personenaufzug mit barrierefrei zugänglichen Stationen vom Hauseingang im Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss bzw. bis in den Keller. Der Kabinenbelag wird mit Fliesen oder gemäß Belagsvorgabe des Aufzugsherstellers ausgeführt und die Kabinendecke wird hell beschichtet.

■ **Pflasterarbeiten und Außenanlagen**

Die Höhenlage der Freiflächen richtet sich nach der örtlichen Topografie.

Die Außenanlagen werden entsprechend Darstellung im Lageplan hergestellt.

Dazu gehören:

Zufahrt/ Stellplätze mit Nummerierung und Mülltonnenstellplatz. Die Zufahrt und die Zuwegung zum Müllstellplatz werden mit grauen Betonpflastersteinen ausgeführt.

Freiflächen

Nicht befestigte bzw. nicht begrünte Flächen werden mit Mutterboden abgedeckt. Darauf wird Rasen angesät und tlw. Bäume / Hecken gepflanzt. Die Eigentümergemeinschaft kann nach Besitzübergang das Gestalten und Bepflanzen der Gemeinschaftsflächen (außer die mit Sondernutzungsrecht) nach eigenen Vorstellungen veranlassen. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird teilw. ein Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1m in der Farbe anthrazit gesetzt. Straßenseitig Stabmattenzaun mit anthrazitfarbiger Kunststoffbeschichtung ca. 0,8 m hoch, sonst wie vor. Der Müllplatz erhält eine Einfassung mit Sichtschutzelementen aus Holz oder Kunststoff (maximale Höhe 1,80m).

Die Allgemeinflächen wie Hauszugangswege und Stellplatzflächen sowie die jeweilige Terrasse von maximal 10 m² erhalten ein Betonpflaster in der Farbe zementgrau, einschließlich Unterbau.

Feinplanum der Freiflächen und Bodenverbesserungen aus Gründen individueller Vegetation, Raseneinsaat und Einfriedungen sind in Eigenleistung des Käufers auszuführen.

■ **Erschließung**

Das voll erschlossene Grundstück umfasst die erstmalige Herstellung der inneren Erschließung, einschließlich aller Anliegerbeiträge. Etwaige Erschließungswege auf dem Grundstück sind im Kaufpreis enthalten. Die Hausanschlussgebühren für Strom, Gas und Wasser, sowie für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation gehören zum Leistungsumfang.

■ **Sonderwünsche**

Der Ausstattungsstandard ist mit dieser Baubeschreibung festgelegt. Soweit sie zum Wohn-/Sondereigentum gehören, kann dieser bei rechtzeitiger, den Bauablauf nicht behindernder schriftlicher Beauftragung, gegen Übernahme sämtlicher damit verbundener Kosten, verändert werden. Entstehende Minderkosten werden angerechnet.

Von der Veränderung durch Sonderwünsche sind grundsätzlich ausgenommen:

- statische und technisch relevante Bauteile
- Gemeinschaftseigentum
- massive Wände
- Wandöffnungen in massiven Wänden
- Fassaden- und Fensterelemente

Zu den möglichen Änderungen zählen, die Elektro- und die Sanitär-Ausstattung sowie die Oberflächengestaltung innerhalb der Wohnungen. Sonderwünsche innerhalb der barrierefreien Wohnungen, die den Anforderungen der Barrierefreiheit nicht entsprechen, können nicht ausgeführt werden.

Für die Änderungen (Mehr- sowie Minderleistungen) werden Angebote von den zuständigen Nachunternehmern (Handwerker sowie Planer) eingeholt. Für die Koordination, Übernahme der Gewährleistung und der Bauüberwachung der Sonderwünsche wird ein Zuschlag von 18 % auf die Brutto-Angebotssummen der Nachunternehmer berechnet. Sollten nach Angebotsübermittlung erneute Änderungswünsche bestehen, wird der Zeitaufwand für die Bearbeitung durch den Verkäufer mit einem Stundensatz von EUR 75,- zuzüglich gültiger MwSt. berechnet. Im Falle von Minderleistungen können nur die Einkaufskosten

ten inkl. Mehrwertsteuer abzüglich des Sonder-Zuschlags von 18% und nicht der Wert der Leistung gutgeschrieben oder als Verrechnungspreis angerechnet werden. Der Käufer erhält durch den Verkäufer Angebote über die von ihm angefragten Sonderwünsche mit entsprechenden Beauftragungsfristen. Sollte eine Beauftragung nicht fristgerecht durch den Käufer schriftlich ausgelöst werden, behält sich der Verkäufer vor, die Leistung im Standard auszuführen.

■ Schallschutz

Für den Schallschutz gegen Außenlärm gelten die Anforderungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe 11/1989), Tabelle 8, bzw. weitergehende Anforderungen aus dem zutreffenden Bebauungsplan. Berechnung nach DIN 4109 1989-Bbl.1 Für den gebäudeinternen Schallschutz gelten die Vorschläge der DIN 4109, Beiblatt 2 (Ausgabe 11/1989) zum Schallschutz für die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich mit den nachfolgend aufgeführten Zahlenwerten als Standard vereinbart. Die Berechnung erfolgt nach der DIN 4109-2, 2016-07

Es gelten hierbei ausschließlich die Vorschläge zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich. Die Empfehlungen zum Schutz gegen Schallübertragungen aus dem eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich sind nicht vereinbart. Die Innenwände innerhalb der Wohnung werden in Kalksandstein mindestens 11,5 cm erstellt.

■ Eigenleistungen

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von dritten sind während der Bauphase nicht zulässig.

■ Küchen

Sind kein Vertragsbestandteil und in Eigenleistung herzustellen bzw. zu beauftragen.

■ Brandschutz

Die Planung des Brandschutzkonzeptes sowie die Ausführung entsprechend den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung des öffentlich-rechtlichen Baurechtes.

Die gesetzlich geforderten Rauchmelder in Schlaf- und Wohnräumen werden zur Miete durch den Wohnungseigentümer von einer Fremdfirma mit Wartungsvertrag vereinbart.

■ Angaben- und Haftungsvorbehalt

Alle Verkaufsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen und Spezifikationen wurden mit größter Sorgfalt anhand der von Architekten, Ingenieuren und den Behörden erteilten Informationen, Daten und Zeichnungen zusammengestellt. Änderungen in Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und etwaigen Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder auf behördlichen und/oder Versorgungsträger-Auflagen beruhen. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein und dürfen sich nicht wert- und gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken. Auf Zeichnungen eingetragene Maße sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Maßen im Einzelfall abweichen. Alle in den Plänen dargestellten Möblierungen, Waschmaschinen, Pflanzen und Küchenzeilen dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Leistung.

■ Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB. Die Ge-

währleistungsfrist beträgt für Bauwerke 5 Jahre, wobei die Frist mit der Abnahme beginnt. Bei maschinellen und elektrotechnischen sowie elektronischen Anlagen oder Teilen davon, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche 1Jahr.

■ Versicherungen

Im Kaufpreis sind die Feuerrohbau-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherung enthalten bis zur Eigentumsübergabe.

■ Allgemeine Hinweise

Diese Baubeschreibung ist Vertragsgrundlage, alle anderen Absprachen (auch mündliche), Hinweise oder Angebote sind somit ungültig. Änderungen nach Vertragsabschluss sind grundsätzlich nur in Schriftform gültig. Es gilt die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) als Vereinbarung in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Die Bauausführung erfolgt nach den Richtlinien der zum Tag des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung. Auf die besondere Verpflichtung der Eigentümer bzw. Bewohner zum regelmäßigen Luftaustausch durch Fensterlüftung wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Es können innerhalb von zwei Jahren Estrich- und Wandsetzungen auftreten.

Restbaufeuchte ist in den ersten zwei Jahren kein Mangel, sondern durchaus normal (Fenster, Fensterbänke, Wasserrohre).

Die individuellen Anschlusskosten für Telefon oder Kabelfernsehen sind nicht enthalten.

Gas-, Strom-, Schmutzwasser- und Wasseranträge werden bei Baubeginn in Verbindung mit den ausführenden Firmen gestellt.

Eventuelle Zusatzleistungen bei den Elektro-, Sanitär-, Fliesen- oder Heizungsarbeiten sind mit der ausführenden Firma auszuhandeln und werden von der ausführenden Firma direkt abgerechnet.

Die Gebäudeeinmessung obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Die Endreinigung ist vom Käufer durchzuführen.

Trotz größter Sorgfalt lässt sich u.U. eine Fugenöffnung aufgrund unterschiedlicher Materialien (Mauerwerk/Gipskarton/ Putz), insbesondere im Dachgeschoss, nicht immer verhindern. Diese unterliegt nicht der Gewährleistung.

Außenanstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung um ein gepflegtes Erscheinungsbild und ihre dauerhafte Schutzwirkung zu erhalten.

Bewegliche Teile, wie z. B. Fenster und Türen müssen regelmäßig gewartet werden, damit Sie auch hier lange Jahre Freude an der tadellosen Funktion haben.

Das Betreten der Baustelle ist nur in Vereinbarung mit der Bauleitung bzw. mit einer von der Bauleitung bevollmächtigten Person/ Firma zulässig und geschieht auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haftet weder die Firma S&W noch die am Bau beteiligten Fachunternehmen.

Die S&W Planungsgesellschaft Nord mbH behält sich vor, während der Bauausführung bis zur Übergabe Hausbesichtigungen durchzuführen.

Was uns als Immobilienmakler auszeichnet

UNSERE LEISTUNGEN

Das Team von Norbert Schneide Immobilien ist Ihr kompetenter Immobilienmakler für Bewertung und Verkauf von Immobilien in Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen.

Inhabergeführt und seit 1995 vermitteln wir erfolgreich Immobilien und Grundstücke. Unsere langjährige Erfahrung am Immobilienmarkt macht uns zum kompetenten Ansprechpartner für Sie.

WAS WIR BIETEN



- Marktorientierte Bewertung Ihrer Immobilie (aktuelle Marktkenntnisse/Marktanalyse)
- Vermietung von Wohnungen und Häusern sowie Gewerbeimmobilien
- Verkauf von Wohnungen und Häusern jeglicher Art
- Verkauf von Baugrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen
- Beantragung / Erstellung von Bauvorbescheiden
- Verwaltung Ihrer Immobilie
- Koordinierung von Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Beratung bei Kauf und Verkauf

WAS SIE MIT UNS GEWINNEN



- Schnellstmögliche optimale Ergebnisse
- Einen umfassenden transparenten Service
- Objektive zielorientierte Beratung
- langjährige Erfahrungen in Zusammenarbeit mit Käufern, Verkäufern, Mietern und Vermietern
- Ein Netzwerk von Experten für Wohnimmobilien
- Moderne Marketingstrategien
- Eine hochwertige zielgruppenorientierte Präsentation Ihrer Immobilie
- Eine reibungslose Abwicklung Ihres Immobiliengeschäftes

WER AUF UNS SETZT



- Bauträger
- Private Immobilienverkäufer / -vermieter
- Private Immobilienkäufer
- Eigentümer von Immobilien
- Gewerbliche Immobilienkäufer / -verkäufer

WIR UNTERSTÜTZEN SIE KOMPETENT BEIM VERKAUF IHRER IMMOBILIE



- Wir ermitteln den Marktwert Ihrer Immobilie
- Wir koordinieren alle Dienstleistungen
- Wir realisieren eine hochwertige Präsentation Ihrer Immobilie
- Wir bieten Ihre Immobilie einem ausgewählten Kundenkreis an
- Wir besichtigen mit Interessenten und führen Sie zum Vertragsabschluss

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir suchen für vorgemerkte Bauherren / Investoren und Interessenten sowie für den eigenen Bestand bebaute und unbebaute Grundstücke in Hamburg und Schleswig-Holstein.



Kirchwerder Landweg 1 | 21037 Hamburg

Tel. 040 790 277 23-0 | Fax 040 723 23 93

www.schneide-immobilien.de