



**BAUBESCHREIBUNG**

**4 Doppelhaushälften mit Garage in 63179 Obertshausen/ Hausen (Kreis Offenbach)**  
**„Wohnpark Alte Mühle“**

**1.Rohbauarbeiten**

**1.1. Erdarbeiten:**

Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe einschließlich eines Arbeitsraumes von ca. 70 cm und seitliche Lagerung des Materials.

Abtransport des überschüssigen Materials einschl. Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenen Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstückes sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

**1.2. Kanalarbeiten:**

Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen innerhalb des Hausgrundstückes gemäß Entwässerungszeichnungen, bzw. DIN 1986.

Rückstaudoppelverschluss mit Revisionsöffnung einschl. Schacht mit Abdeckung innerhalb eines Kellerraums, bzw. Hebeanlage, je nach Erfordernis.

Anschlüsse der Regenfallrohre.

Zisterne nach Erfordernis, bzw. Auflage der Baugenehmigung. Wenn die Auflagen der Baugenehmigung keine Zisterne vorsehen, gilt diese als Sonderwunsch und kostet extra.

**1.3. Rohbau:**

Ca. 25 cm starke, tragende Betonplatte aus wasserundurchlässigem Beton (nach stat. Berechnung).

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 18 cm stark, bzw. nach stat. Berechnung, mit Sichtbeton- Untersichten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt.

Haustrennwände zweischalig, getrennt durch 3 cm dicke Mineralfaser, bzw. nach Schallschutznachweis.

Kelleraußenwände (WU – Beton ca. 24 cm bis 36 cm stark ) gemäß den statischen Berechnungen.



Die lichten Raumhöhen von EG bis DG betragen nach Estrich gemäß den Vertragsplänen eine Höhe von ca. 2,52 m (+ / - 2,0 cm), DG ca. 2,48 m (+ / - 2,0 cm).

**1.3.1. Mauer- und Betonarbeiten (siehe Rohbau):**

Kelleraußenwände in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm stark. Abdichtung der Außenwände nach DIN 18195 (je nach Lastfall).

Perimeterdämmung aus ca. 5 cm starken Hartschaumplatten im gesamten erdberührten Bereich an den Kelleraußenwänden.

Alle Arbeits- und sonstigen Fugen werden durch Einlegen von Stahl- bzw. Gummibänder abgedichtet.

Außenwände der Geschosse ca. 36,5 cm stark mit Wärmedämmziegel und Wärmedämm-  
mörtel.

Innenwände ca. 24 cm bzw. ca. 11,5 cm stark mit Hochlochziegel.

Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik (außen und unten Wärmedämmplatten).

**1.3.2. Treppen:**

KG bis OG : Massive Betontreppen, bzw. nach stat. Berechnung.

**1.4. Dach/Spengler:**

Dach in Zimmermannskonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß EnEv. Die Flachdachabdichtung erfolgt nach Wahl des AG. Die Dimension der Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechend der Größe der Dachfläche in Titanzink.

Die Verkleidung der Sparren (Raumseitig) erfolgt mit Gipskartonplatten einschließlich der erforderlichen Unterkonstruktion. Die Stöße der Gipskartonplatten werden tapezierfähig verspachtelt.



### **1.5. Balkon / Terrasse/ Dachterrasse:**

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Massive Ausführung inkl. Gefällestrich und notwendiger Abdichtung unterhalb des Estrichs. Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeicher, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN, wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteilen (Türen) kleiner als 15,0 cm ausgeführt, min. ca. 5,0 cm. Eine Entwässerungsrinne wird nicht eingebaut. Die Balkone/Terrassen sind gefliest bzw. mit Werksteinplatten(ca.40 cm x 40 cm, Farbe grau), in Splittbett verlegt. Die notwendigen Abdichtungen, einschließlich Wandabschlusschienen, sind enthalten.

Wir weisen den Käufer darauf hin, dass er bei Einhaltung der DIN-Norm, bzw. der Flachdachrichtlinien, die Türschwelle min. 15 cm über der wasserführenden Schicht betragen muss. Dem Käufer ist bewusst, dass bei der Abweichung der vorgenannten Norm, bzw. Richtlinie, auf Veranlassung des Käufers, der Bauträger keine Gewährleistung übernimmt. Bei Einbau der Werksteinplatten entfällt der Estrich.

## **2. Sanitärinstallation**

### **2.1. Allgemeines (Änderungen vorbehalten):**

Art und Anzahl der sanitären Einrichtungen wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert. Eine Darstellung in den Plänen dient lediglich als Vorschlag. Art und Anzahl geht aus der Baubeschreibung vor, bzw. nach Angabe des Bauträgers.

Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert.

Die Entsorgungsstrangleitungen werden in Gussrohr bzw. HT-Rohr (schallgedämmt) montiert.

Die Versorgungsstrangleitungen werden in Edelstahl bzw. je nach Empfehlung der zust. Stadtwerke in Kupfer oder PVC ausgeführt.

Vorwandinstallation, je nach Erfordernis.

Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch, und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Keramag, Serie Europa bzw. Hausmarke von Richter + Frenzel (Aschaffenburg / Dietzenbach) oder Assion und Rath (Rodgau- Jügesheim).

Aufputzarmaturen, Hersteller Grohe oder Hausmarke, von verchromter Ausführung.

Bade- und Duschwannen als Stahlwannen, Hersteller Kaldewei oder vergleichbar in normaler Ausführung. Sollen Acrylwannen zum Einsatz kommen, so sind diese von folgenden Herstellern: Duscholux, Sanitrend oder vergleichbar (Mehrpreis).

Die Duschwanne wird bodennah eingelassen.

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie: Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Sepplricke usw.



**2.2. Gäste – WC:**

WC-Anlage bestehend aus Porzellanspülklosett, hängend mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Porzellanwaschbecken 40cm breit, Einhebelmischer verchromt.

**2.3. Badezimmer:**

Tiefspülklosett, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Einhebelmischer, verchromt. Stahlbadewanne 75 cm x 170 cm, Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt. Wannenbrause mit Wandhalter, verchromt.

Stahlbrausewanne 80 cm x 80 cm oder 90 cm x 90 cm (Aufpreis), Aufputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt.

Porzellanwaschtisch, 65 cm x 55 cm, Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

**2.4. Küche:**

Kalt- und Warmwasser-Anschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss. Verlegung Aufputz bzw. über Estrich.

**2.5. Keller:**

Im Waschraum / Trockenraum ein Ausgussbecken, ca. 45cm breit.

Des weiteren ist im Waschraum jeweils ein separater Wasserablauf und Wasseranschluss für die Waschmaschine vorgesehen. Waschraum mit Bodenablauf .

**2.6. Außenbewässerung:**

Es ist eine Gartenzapfstelle vorgesehen (frostsicher).

**3. Heizungsanlage:**

Gasbefeuerte Warmwasser-/Pumpeheizung mit witterungsabhängiger, elektronischer Regelung sowie Nachtabsenkung (Brennwerttechnik).

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über Speicher.

Verwendet wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Im KG Heizkörper (Radiatoren).

Im Bad zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung sowie der Kesselgröße entspricht den DIN Vorschriften. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss.

Heizungsverteilungen in nahtlosem Stahlrohr bzw. Kupferrohr.

Wärmedämmung entsprechend Energie-Einsparverordnung (EnEv) bzw. Heizungsanlagenverordnung DIN 4108.

Fabrikate: Buderuns oder Vissmann (Brennwertkessel/Warmwasserboiler), Velta oder Buderus (Fußbodenheizung/ Regelung), Zehnder, Kermi oder Buderus (statische Heizflächen). Im KG keine Fußbodenheizung, stat. Heizkörper nach DIN-Normen.



## 4. Elektroinstallation

### **4.1. Allgemeines:**

Elektroausstattung gemäß den gültigen VDE-Vorschriften und gemäß den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers. Ausstattungswert Standard.

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse im Putz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet. In den Kellerräumen erfolgt die Installation sichtbar auf Putz oder Beton.

Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der Käufer.

Der Anschluss wird nach Angabe des zuständigen EVU (Energieversorgungsunternehmens) vorgesehen. Dies gilt ebenso für die Hauptleitung. Jede Doppelhaushälfte erhält eine Unterteilung. Der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU (z.B. im Kellerflur) als Unterputzschrank eingebaut und ist mit Leitungsschutzschaltern sowie Fehlerstromschutzschaltern bestückt. Jedes Doppelhaus wird separat abgesichert.

Schalter- und Steckdosenprogramme:

Fa. Busch-Jäger oder andere namenhafte Hersteller – jeweils Ausführung Standardprogramm, reinweiß.

Beleuchtungskörper sind nicht im Preis enthalten.

### **4.2. Türsprech- und Klingelanlage:**

System Ritto oder Siedle, STR.

Elektrische Türöffner am Hauseingangsbereich, bzw. in der Hauseingangstür.

Klingeltaster. Gegensprechanlage. Sprechstellen im Kellergeschoss und Erdgeschoss.

Die Verkabelung zur freistehenden Briefkastenanlage wird vorgesehen, die Briefkastenanlage selbst ist nicht im Preis enthalten (Sonderwunsch).

### **4.3. Antennenanlage:**

Vorbereitung, alternativ SAT oder Kabelanschluss. Je nach örtlicher Gegebenheit.

### **4.4. Flur / Diele (KG - DG):**

Wechselschaltung pro Geschoss, Beleuchtung nach DIN.

### **4.5. Telefonanlage:**

Je Doppelhaushälfte hat eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom trägt der Käufer.



**4.6. Küche (offen und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 5 Steckdosen
- 1 Herdanschluß
- 1 Spülmaschinendose

**4.7. Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):**

- 2 Schaltungen mit 2 Brennstellen
- 6 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Telefondose (TAE)
- 1 Dreifachsteckdose für die Antennendose bzw. Telefondose

**4.8. Terrasse/ Balkone/ Dachterrasse:**

- jeweils 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- jeweils 1 Steckdose mit Deckel

**4.9. Räume im Keller / Hobbyraum (falls vorhanden und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 6 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Telefondose (TAE)
- 1 Dreifachsteckdose für die Antennendose bzw. Telefondose

**4.10. Treppen vom KG bis DG :**

- Siehe Flurbeuchtung.

**4.11. Schlafzimmer (je nach Größe):**

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 4 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefonanlage (TAE)
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Dreifachsteckdose für die Antennendose bzw. Telefondose

**4.12. Ankleideraum (je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 2 Steckdosen im Raum verteilt

**4.13. Kinderzimmer (je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 4 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefonanlage (TAE)
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Dreifachsteckdose für die Antennendose bzw. Telefondose

**4.14. Bad (je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle Wandauslass
- 2 Steckdosen



**4.15. Zimmer im Dachgeschoss (je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 6 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Telefondose (TAE)
- 1 Dreifachsteckdose für die Antennendose bzw. Telefondose

**4.16. Waschkeller:**

- 2 Steckdosen im Raum verteilt

**4.17. Außenbeleuchtung:**

- 2 Ausschaltungen mit Brennstelle

**4.18. Garage:**

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle

**5. Fenster (KG bis DG):**

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart- PVC), Farbe weiß, mit Standardisolierverglasung, pro Fensterelement ist ein Drehkippenfenster vorgesehen. Mehrfachverriegelung. Fabrikat Thyssen oder gleichwertig. Fenstergriffe weiß. Auf Wunsch im Erdgeschoss abschließbar (Mehrkosten). K-Wert nach Berechnung des Wärmeschutznachweises (ENEV).

Das Fenster im Gäste-WC erhält auf Wunsch eine Ornament-Verglasung (z. B.: Master Carree).

Jedes Fenster erhält eine Vorbereitung für elektrische Rollläden.

**5.1. Außenfensterbänke:**

Granit z. B.: Rosa-Beta (Stärke ca. 3 cm, Tiefe ca. 25 cm).

**5.2. Innenfensterbänke:**

Granit z. B. : Rosa- Beta oder Marmor z. B.: Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno

Die Fensterbänke, ca. 2 cm stark und bis zu ca. 23 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein in Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).



**6. Rollläden (EG bis DG):**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau). Dachflächenfensterrollläden auf Wunsch. Kellerfenster ohne Rollläden. Es werden keine Rollladenkästen im Rohbau eingebaut. Die Rollläden sind Bestandteile der Fenster.

**7. Innenputz (KG und DG):**

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus). Sämtliche Wohngeschosswände sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips. Die Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus Gipskartonplatten. Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkputzzement (Leichtputz), außer Betonwände.

**8. Estrich (KG bis DG):**

Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und Wärmeschutzverordnung nach EnEv. In EG bis DG Heizestrich. Im KG Zementestrich.

**9. Fliesenarbeiten / Werksteinarbeiten:**

**9.1. Badezimmer ( EG, OG,DG):**

Raumhoch im Klebverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel. (Listenpreise). Auswahl der Fliesen siehe 9.3.

Verflieste Stahlbadewanne und Duschwanne. Die Vorwandmontage ist ebenfalls allseitig verfliest.

**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeuten lediglich einen Vorschlag, die genaue Anordnung wird zusammen mit dem AG und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenen Küchen- oder Badplan festgelegt.

**9.2. Küche (EG):**

Fliesenspiegel (max. 3,5 m<sup>2</sup>, 60cm hoch), geklebt. Der Fliesenbeläge 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15 cm x 15 cm bis 20 cm x 20 cm (Listenpreise). Auswahl der Fliesen siehe 9.3.

**9.3. Waschraum / Trockenraum:**

Bodenfliesen mit Sockel. Materialpreis 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreis). Auswahl der Fliesen im „Haus der Fliesen“ oder andere Großhändler.



**10. Maler- und Tapezierarbeiten:**

Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten. Die notwendigen Vorarbeiten sind im Kaufpreis nicht enthalten.

**11. Oberbodenbeläge:**

Die Oberbodenbeläge sind nicht enthalten, außer zuvor beschrieben.

**12. Schreiner- und Metallarbeiten**

***12.1. Haustür:***

Aluminiumtür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profilzylinder, Sicherheitsbeschläge.

**12.2. Innentüren EG, bis DG:**

Westag- und Getalit oder Gede Innentüren. Glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben oder Dekore stehen zur Auswahl). Typ Portalit oder WestaLife, nach Wahl des Bauträgers.

Mittellage: Röhrenspaneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40mm.

Bänder: V 0020, BB-Schloss.

Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,00 EUR, inkl. MwSt. je Garnitur (Listenpreis).

Hinweis: Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. Esche-weiß) bleiben nach der bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

**13. Schlosserarbeiten**

***13.1. Treppengeländer KG - DG:***

Stahlstabkonstruktion inklusive Befestigung mit Ober- und Untergurt sowie senkrechte Füllstäben, grundiert und gestrichen. Konstruktion nach Wahl des Bauträgers.

***13.2. Balkongeländer und Kellerabgang:***

Stahlstabkonstruktion inklusive Befestigung mit Ober- und Untergurt sowie senkrechte Füllstäben, feuerverzinkt. Konstruktion nach Wahl des Bauträgers.

**14. Fassade:**

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Angabe des Bauträgers.

Anstrich der Holzbauteile nach Angabe des Bauträgers.



**15. Wege und Freiflächen:**

Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen, bzw. Garagen werden in Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen ausgeführt. Die weiteren Außenanlagen wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Rasen- und Baumbepflanzung), werden vom Käufern auf eigene Kosten und nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplanes durchgeführt.

Der Mutterbodenauftrag ist im Kaufpreis enthalten (Grobplanum).

**15.1. Einzäunung:**

Einzäunung ist nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Einzäunung wird auf eigene Kosten durchgeführt. Siehe Wege und Freiflächen.

**15.2. Garage:**

Fertigarage in Beton- oder Stein auf Stein Bauweise. (Größe und Abmessungen gemäß den Planungsunterlagen, Standardgröße 3 m x 6 m).

Fabrikat: Firma Zapf oder vergleichbar. Beleuchtung und Steckdosen sind nicht enthalten. Inklusive Standardstahltor und Nebentür.

**16. Energiesparhaus:**

Die Doppelhaushälften entsprechen dem kfw 60 Standard. Die baulichen Maßnahmen die hierfür notwendig sind, werden nach Angabe des Bauträgers ausgeführt.

**17. Gewährleistung:**

5 Jahre gemäß BGB.



**18. Sonderwünsche/ Änderungen / Schlussbemerkungen**

Die Baumaßnahme wird auf Grundlage dieser Baubeschreibung erstellt. Sonderwünsche werden, soweit der Bautenstand dies zulässt auf Kosten des Käufers berücksichtigt.

Reine Ausstattungswünsche, wie die Auswahl von Fliesen sowie die Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände können zu gegebener Zeit mit dem Bauherren und der ausführenden Firma, anhand von Mustern, festgelegt werden.

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind möglich, soweit sie gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen lediglich als Vorschlag.

Die Übergabe erfolgt in gereinigtem Zustand, die Fenster sind geputzt (Keine Feinreinigung).

Mainhausen, den .....

---

Cinar Massivbau GmbH  
(Bauträger)

---

Käufer