



URBAN PLEASURE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Freudental | Besigheimer 13

12.12.2016



A VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Sie hat bei Differenzen mit den Bauplänen Vorrang. Insbesondere sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und graphischen Ausstattungsdetails nur planerische Darstellungen und nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Insofern besteht kein Lieferanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse, die keine Qualitätsminderung bedeuten, bleiben vorbehalten.

Positionen, die im folgenden Text mit „Optional“ gekennzeichnet sind, sind in der beschriebenen Art im Leistungsumfang nicht enthalten. Die beschriebenen Leistungen können aber durch den Erwerber im Rahmen der Konfiguration in Art, Wertigkeit und Umfang (z. B. Fliesenbodenbelag anstatt Parkett) geändert oder ganz aus dem Leistungsumfang heraus genommen werden und nach Übergabe des Objektes in Eigenleistung erbracht werden.

B VERSICHERUNG

Für das Bauvorhaben werden bis zur Übergabe eine Bauleistungsversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Mit der Bauwesenversicherung sind z. B. Schäden durch Feuer und Erdbeben abgedeckt.



C ERSCHLIESSUNG

Die Gebäude werden an die Ortskanalisation und die Wasser-, Strom-, Telefon- und (sofern vorhanden) Kabelanschlussleitungen der Versorgungsunternehmen angeschlossen. Die Anschluss-Kosten sind im Festpreis enthalten. Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung (z.B. Kabelfernsehen oder Telekom) trägt der Erwerber bzw. die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG).

D UMWELTFREUNDLICHES BAUEN

Umweltfreundliches Bauen beginnt bei WertHaus Heilbronn mit der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Das Objekt wird im EnEV 2016 Standard erstellt und unterschreitet durch seine in allen Bereichen optimale Wärmedämmung die Vorgaben der DIN 4108 und der Energieeinsparverordnung. Die Wärmedämmung wird durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs dimensioniert und vorgegeben.

Die Beheizung erfolgt über eine effizientes BHKW, mit der die Anforderungen des gültigen EEWärmeG (Erneuerbare-Energien- Wärme-gesetz) erfüllt werden.

E Komfort

Gebäude Dem Komfort entsprechend, parken Sie in der Tiefgarage auf bequemen Einzelstellplätzen (kein Duplex). Zwischen diversen Stellplätzen kommen statisch notwendige Stützen zur Ausführung. Sie gelangen sowohl über die Tiefgarage, als auch über die Hauszugänge in Ihre Wohnung. Jede Etage ist mit der Aufzugsanlage zu erreichen. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten neben ihren Terrassen zusätzlich einen Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht.

Aufzug (nur im Haus Lift) Das Gebäude erhält einen 4 Personenaufzug (Untergeschoss bis Loft). Der Aufzug wird in feuerbeständiger Bauart, gemäß Statik, unter Beachtung der DIN 4109 Schallschutz von Aufzugsanlagen ohne Triebwerksraum mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen hergestellt. Die Aufzugskabine erhält eine Innenwandbekleidung (verzinktes kunststoffbeschichtetes Stahlblech nach Farbpalette), Innenbeleuchtung des Herstellers, Bedientableau beschichtet mit Drucktasten. Ruhige, komfortable Türbewegung einseitig öffnend, Durchgangsbreite 90 mm lt. Angaben des Herstellers, mit mechanischer Reversiereinrichtung, zusätzlich zweidimensionaler Infrarot-Lichtvorhang, Türen mit Brandschutzklasse E120 nach EN 81-58.

F Rohbau

Erdarbeiten Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllen.

Entwässerung Kunststoff-Grundleitungen inkl. erforderliche. Kontrollschächte, Drainage und Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Untergeschoss Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Innenwände Beton oder Mauerwerk.

Decken Stahlbeton-Massivplatten, Stärke 18 - 25 cm gemäß statischer Berechnung. Darauf schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Dadurch werden die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 für fremde Räume eingehalten. Darüber hinausgehende Anforderungen werden nicht vereinbart.

Außenwände Wohngeschosse: Mauerwerkswände außen (gegen Erdreich Beton mit Dämmung) D= 30-42,5 cm, innen D= 11,5-24 cm.



Wohnungstrenn- und Treppenhauswände: Mauerwerkswände aus Kalksandvollsteinen (Rohdichte mindestens 2,0) oder Stahlbetonwände, Stärke 24 cm. Dadurch werden die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 für fremde Räume eingehalten. Darüber hinausgehende Anforderungen werden nicht vereinbart.

Tragende Innenwände: Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswände nach statischen Erfordernissen, D=11,5, 17,5 oder 24 cm.

Nichttragende Innenwände: Nichttragende Innenwände in massiven Gipssteinen 10 cm stark, die erste Lage wird hydrophobierten ausgeführt. Die Oberflächen werden tapezierfähig in der Qualitätsstufe Q2 gespachtelt.

G Flachdach

Flachdach 2-lagige Bitumenabdichtung nach DIN und Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäß Festlegung des Fachingenieurs, darauf extensive Dachbegrünung mit Kiesrandstreifen. Ausführung der Flachdächer nach Anwendungskategorie K1 gemäß Flachdachrichtlinien als gefällelose Konstruktion. Das bedeutet, dass die Decke und der Dachaufbau eben geplant werden. Aufgrund von zulässigen Toleranzen im Hochbau kann sich ein leichtes Gefälle in eine oder mehrere Richtungen ergeben und es kann zu für die Konstruktion unkritischen Pfützenbildungen kommen. Nicht mit Platten belegte Flachdachflächen dürfen nur zu Wartungszwecken begangen werden.

H Klempner

Verwahrungen Attika, Aufkantungen, Verkleidungen, Regentrinnen und Fallrohre aus korrosionsbeständigem Titanzinkblech ausgeführt.

I Fenster

Fenster In den Wohnungen Fenster bzw. Tür-Fenster-Kombinationen: Rahmenmaterial Kunststoff, gefertigt nach den RAL Güte- und Prüfbestimmungen, außen grau oder farblich nach Farbkonzept WertHaus gestaltet, innen weiß mit 3-fach Verglasung mit Wärmeschutzverglasung gemäß Standard ENEC 2016 entsprechend der EnEV- Berechnung des Fachingenieurs. Ausstattung mit Einhand-Dreh- /Kipp- bzw. Drehbeschlägen mit Falzgetrieben, Bänder dreidimensional verstellbar. Teilweise fest verglaste Elemente bzw. geschlossene Brüstungsteile. Jeder Wohnraum erhält mindestens 1 Dreh- Kipp-Flügel.

Außensimse Aluminium, Oberfläche EV 1 eloxiert oder nach Farbkonzept WertHaus farblich beschichtet mit Überstand über die Putzfläche und seitlichen Aufkantungen.

J Raffstore | Jalousien | Rollläden

Raffstore Elektrische Jalousien/Raffstore in Wohn- und Essbereich (Südseite), stabile gebördelte Alu-Lamellen, schienen- oder seilgeführt.

Rollläden An allen übrigen senkrechten Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen – außer Treppenhaus- und Untergeschossfenster – erhalten einen Rollladenkasten mit Rollladen und Kurbelbedienung. Material Rollläden: Kunststoff, oder bei entsprechenden Fenstergrößen, Aluminiumverstärkungen oder komplett Aluminiumlamellen. Die Lamellen erhalten Arretierungen gegen seitliches Verschieben.



K Sanitär

Installation	Sämtliche Installationen in den Bädern und WCs werden als körperschallentkoppelte Kunststoff-Entwässerungsleitungen als Vorwandinstallation im Trockenbau ausgeführt. Hierdurch werden mögliche Schallübertragungen reduziert.
Trinkwasseranlage	Im Hausanschlussraum werden der öffentliche Hausanschluss mit Hauptzähler und der Verteiler für Trinkwasser, Kalt- und Speicherzuleitung platziert. Die Trinkwasserleitungen werden als Kunststoffleitungen ausgeführt. Die Verbrauchszähler-Vorrichtung für Kalt- und Warmwasser werden in den Wohnungen an einem geeigneten Platz untergebracht (Zähler auf Mietbasis durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Hausverwaltung, die Mietkosten trägt der Erwerber).
Abflussleitungen	Die Abflussfalleleitungen werden als schallgedämmte Kunststoffleitungen (PE) ausgeführt. Die Abflusslüftungsleitungen, die Abflusssammelleitungen und die Einzelanschlussleitungen werden in Kunststoff (HT) ausgeführt und mit den entsprechenden Isolierungen versehen.
Waschmaschine	Im UG mit separaten Zählern für Wasser. Ausstattung jeweils pro Wohnung für Waschmaschine und Trockner übereinander.
Gartenanlage	Für die Bewässerung der allgemeinen Gartenanlage wird – lokal noch festzulegen – ein frostsicherer Schlauchanschluss im Erdgeschoss angebracht, ansonsten Schlauchanschluss mit Absperr- und Entleerungsmöglichkeit in der Waschküche.
Einrichtungsgegenstände nach Darstellung in den Aufteilungsplänen sind Markenfabrikate:	
Waschtisch	Porzellanwaschtisch Villeroy & Boch Subway 55x43 cm (DU/WC 45x37 cm), verchromte Einhebelmischbatterie Fabrikat Hansastela mit Schwallauslauf 111 mm oder preisgleich Hansgrohe Talis S, Kalt- und Warmwasseranschluss, soweit in den Aufteilungsplänen vorgesehen zwei Waschtische.
Badewanne	Soweit in den Aufteilungsplänen vorgesehen Badewanne Acryl, Größe 170x70 cm, Cara Körperform, verchromte Unterputzarmatur Hansastela mit Handbrause, Isiflex Brauseschlauch und Brausehalter.
Dusche	Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit hohen ästhetischen Ansprüchen als Wandablauf von Geberit. Armatur als Einhebelmischer Hansastela oder wahlweise Hansgrohe Talis S in Unterputzmontage, verchromt, Unica`S Feststellstange 900 mm mit höhenverstellbarer Croma Variojet Handbrause von Hansgrohe, Isiflex`B Brauseschlauch 1,60 m.
Toilette	Wandhängendes Villeroy & Boch Tiefspülklosett Subway 37 x 56cm, Abdeckplatte Sigma 30 weiß mit Geberit- Wandeinbau- Spülkasten 6-9 ltr. "Kombifix", mit Hamberger Klosettsitz Tube weiß.
Sonderwunsch	Ein zusätzlicher Waschtisch, ein Waschmaschinenanschluss im Bad oder eine Badewanne können als Sonderwunsch teilweise eingeplant werden.
Kochen:	Im Kochen ist ein Anschluss für Ab-, Kalt- und Warmwasser mit Kombieckventil vorgesehen. Die Installation erfolgt nach festgelegtem Kücheninstallationsplan und endet an der Küchenwand zum Installationsschacht nach Vertragsplan mit Kombieckventilen. Die Installation wird abgestopft für die weitere kücheninterne Installation durch den Küchenbauer des Käufers.
Dunstabzug:	Unter dem Aspekt Energieeinsparung sind beim umweltfreundlichen Bauen im Kochen Ablufthauben ausgeschlossen.
Außenwasserhahn	Für jede Wohnung mit zugeordnetem Gartenanteil wird ein frostsicherer Außenwasserhahn auf Terrassenseite ausgeführt.



L Heiztechnik

Zentralheizung	Zentrales Blockheizkraftwerk mit zentraler Warmwasserversorgung und außentemperaturabhängiger Regelung, Die Beheizung erfolgt auf Kosten der WEG.
Fußbodenheizung	In allen Wohn- und Schlafräumen, Kochen und Bädern. Der Wärmebedarf wird nach DIN EN 12831 ermittelt. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt in jedem vorgenannten Raum über Wandthermostate.
Handtuchheizkörper	In den Masterbädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein rein elektrischer Handtuchheizkörper als Zusatzheizung installiert.
Verbrauchserfassung	Erfolgt für die gesamte WEG über einen Wärmemengenzähler an der Wärmeübergabestelle und in der Warmwasserspeicherladegruppe. Die Wärmemengenzähler werden über die WEG gemietet. Mietkosten trägt die WEG. Die Verbrauchserfassung der einzelnen Wohnungen erfolgt über gemietete elektronische Heizkostenverteiler. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Je Wohnung ein Wärmemengenzähler mit Absperrvorrichtung in Vor- und Rücklaufanbindung.
Kellerräume	sind unbeheizt.

M Elektroanlage

Zählerplatz	Das Gebäude erhält im Untergeschoss einen Zählerplatz in dem die einzelnen Wohnungszähler untergebracht werden. In der gemeinschaftlichen Waschküche werden für jeden Erwerber zwei separat abgesicherte und abschließbare Steckdosen (für Waschmaschine/ Kondenstrockner übereinander gestellt) auf Wohnungszähler verklemmt.
Wohnungsstromkreis-	Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Unterhalb des Unterverteilers wird ein Medienverteiler ausgeführt. Medienverteiler:
Treppenhaus	Treppenhausbeleuchtung mit Ausschaltung und Beleuchtungskörper, 2 Leuchten pro Geschoss.
Außenbeleuchtung	Zur Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Zufahrten: Außenleuchten allgemein als Wege- bzw. Mastleuchten je nach Erfordernis, Schaltung mit Dämmerungssensor.
Tiefgarage	Im Tiefgaragengeschoss wird ein elektrisch zu betätigendes Tiefgaragentor und einem Handsender je Wohnung installiert. Im Außenbereich an der Einfahrt wird zur Öffnungsbetätigung ein Schlüsselschalter und vor Aus- und Einfahrt im Inneren ein Zugschalter oder ein Taster „auf/ab“ installiert.
Nebenträume	Leitungen als Aufputzmontage. Pro Abstellraum Ausschalter und Steckdose auf Wohnungszähler geklemmt.
Blitzschutz/Fundamenterder:	Fundamenterder nach DIN. Es wird keine Blitzschutzanlage installiert.
Medienverkabelung Allgemein Antenne Telefon	Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoss zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler mit Anschluss für Antenne, Telefon und Datenanschluss im Medienverteiler.



Medienverkabelung innerhalb der Wohnungen Antenne Telefon LAN	Sternförmige Verlegung der Leerrohre vom Medienverteiler zu den Daten- und Antennendosen. Die Anschlussdosen im Wohnzimmer werden mit einer Antennen- und einer Datenleitung (Cat 7) bestückt, die übrigen Dosen als Leerdosen mit Blinddeckel. Optional/ zusätzlich, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware, Montageleistungen oder Beantragung von Signallieferung sowie laufende Kosten sind nicht enthalten. In der Wahl des Anbieters ist der Erwerber dadurch unabhängig.
Leuchten	Beleuchtungskörper im Untergeschoss, in den Wasch- und Kellerräumen sowie den Abstellräumen außerhalb der Wohnungen gehören ebenso zum Ausstattungsumfang, wie auch die Leuchtstofflampen in der Tiefgarage. In den einzelnen Ebenen des Treppenhauses werden Wand- oder Deckenleuchten montiert. Der Hauszugang erhält eine Leuchte. Die Beleuchtung der Kellerräume wird über Schalter gesteuert. Alle anderen Leuchten werden über oder mit integrierten Bewegungsmeldern gesteuert.
Innenliegende Bäder:	Innenliegende Du/ WC und Bäder erhalten einen über den Lichtschalter zu betätigenden Ventilator mit Nachlaufrelais.
Sprechanlage	Video Hausstation mit Monitor in jeder Wohnung inkl. Ruftaster und mithörgesperrter Gegensprechanlage zur Haustüre.
Rauchmelder	Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie 1 Stück je Schlafräum und 1 Stück im Treppenhaus.
Wohnungen	weiße Großflächenschalter und Schukosteckdosen (Serie Jung AS 550 weiß) als Unterputzinstallation gemäß VDE- Richtlinien ohne Beleuchtungskörper.
Wohnen/ Essen	1 Dreifach-Schukosteckdose neben Antennendose 2 Doppel-Schukosteckdosen 2 Einfach-Schukosteckdosen 2 Deckenauslässe 1 Antennendose mit Leerrohrsystem 1 Telefonleerdose mit Leerrohrsystem 2 Wechselschaltungen
Schlafen/ Eltern	1 Dreifach-Schukosteckdose neben Antennendose 2 Doppel-Schukosteckdosen neben dem Bett 1 Einfach-Schukosteckdose 1 Deckenauslass 1 Antennendose mit Leerrohrsystem 1 Telefonleerdose mit Leerrohrsystem 1 Wechselschaltung
Kind/ Büro	1 Dreifach-Schukosteckdose neben Antennendose 1 Doppel-Schukosteckdose 1 Einfach-Schukosteckdose 1 Deckenauslass 1 Antennendose mit Leerrohrsystem 1 Telefonleerdose mit Leerrohrsystem 1 Ausschaltung
Flur	1 Einfach-Schukosteckdose 1-2 Deckenauslässe je nach Grundriss 1 Sprechstelle zur Hauseingangstüre 1 Wechselschaltung



Bad/ Duschbad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Doppel-Schukosteckdose 1 Wandauslass über dem Waschtisch 1 Elektroanschluss für Handtuchheizkörper, soweit vorgesehen 1 Deckenauslass 1 Ausschaltung Bad jeweils über Fi-Schutzautomaten gesichert
Der Käufer wird auf die Verwendung spezieller Feuchtraumleuchten hingewiesen.	
WC	<ul style="list-style-type: none"> 1 Einfach-Schukosteckdose im Bereich Waschtisch bzw. Schalter-Dosenkombination neben der Türritze. 1 Deckenauslass 1 Ausschaltung
Küche	<ul style="list-style-type: none"> 1 Festanschluss für Elektroherd, separater Stromkreis 1 Einfach-Schukosteckdose für Geschirrspülmaschine 1 Einfach-Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Einfach-Schukosteckdose für Dunstabzug 2 Doppel-Schukosteckdose über der Arbeitsplatte 1 Deckenauslass
Balkon/Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> 1 St. spritzwassergeschützte Steckdose. 1 St. Leuchtenwandauslass von innen schaltbar
Abstellraum	<p>innerhalb der Wohnung falls vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung mit Steckdose unter Schalter 1 Deckenauslass

N Innenputz | Fassade

Wohnungen innen	Gipsputz auf allen Mauerwerks- bzw. Betonwänden in allen Räumen malerfertig rau abgefilzt mit natürlicher Oberfläche, die Wisch- und Strichspuren können unterschiedlich ausfallen; oder tapezierfähige Spachtelung innen, in den Bädern an gemauerten Wänden Kalk-Zementputz. Deckenuntersichten tapezierfähig gespachtelt.
Treppenhäuser	Wände: Gipskalkputz mit abgefilzter, natürlicher Oberfläche, Farbanstrich, Farbe nach Farbkonzept WertHaus.
UG & Tiefgarage	Im Untergeschoss werden die Deckenfugen nicht verputzt oder verspachtelt. Wo bauphysikalisch erforderlich, erhalten Wände und Decken Wärmedämmplatten (raumhoch bzw. Streifen unter der Decke). Diese werden nicht verputzt oder verspachtelt. Alternativ zu den sichtbaren Wärmedämmplatten wird wärmedämmendes Mauerwerk ausgeführt, das auf der Nebenraumseite nicht verputzt wird.
Außenfassade	Grundputz, Gewebespachtelung, mineralischer Oberputz als Strukturputz und Anstrich auf mineralischer Basis bzw. Aufbau gemäß Systemzulassung des Herstellers. Farbe nach Wahl Firma WertHaus.
Hinweis	Zwischen Lichtschachtelement und Gebäudeaußenwand muss aus energetischen Gründen Wärmedämmung eingebaut werden. Diese wird nicht verputzt oder verspachtelt.



O Eingangsbereich

Haustüre	Die Haustüre mit festverglastem Seitenteil wird als pulverbeschichtete Alu-Klarglas-Konstruktion mit Zweifachverglasung- eine Scheibe aus Sicherheitsglas ausgeführt. Der Türflügel mit elektrischem Türöffner und Türschließer. Ausgestattet innen mit einem Edelstahlrücken und einem Edelstahl-Stangengriff außen. Farbe nach Farbkonzept der Firma WertHaus gefertigt nach RAL Güte- und Prüfbestimmungen. Beschlag mit Dreifachverriegelung, Profilzylinderschloss (passend zu den Schließzylindern der Wohnungseingangstüren).
Briefkasten	mit Klingelanlage und Gegensprechanlage mit integrierter Kamera, der Hausnummer und der Eingangsleuchte. In das Element ist der Schriftzug „WertHaus“ eingefräst.

P Treppen | Treppenhaus

Treppenhaus	Ausführung mit Betonfertigteiltreppenläufen, die mittels Elastomerauflagern von den Podesten und Auflagerkonsolen Schall entkoppelt werden. Die Stufen und Treppenpodeste werden mit Naturstein belegt. Podestverlegung auf schwimmendem Estrich.
-------------	---

Q Estrich

Wohnungen	Schwimmender Anhydritestrich auf Trittschalldämmplatten.
Untergeschoß	UG Treppenhaus, Flure und Nebenräume Zement-Glattstrich auf Trennlage.

R Schreiner

Wohnungen	Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus als schallhemmende Wohnungsabschlusstüren Türblatt und Zarge innen und außen weiß beschichtet, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, Kernziehschutz Alu- Sicherheitsgarnitur, 3-seitig umlaufende Dichtung und absenkbares Schall- und Wärmeschutz-Bodendichtung, Luftschalldämmung 37 dB.
Zimmertüren	Umfassungszarge und Türblatt mit hochwertiger CPL- Oberfläche, innen und außen weiß beschichtet, Beschläge und Griffe aus Edelstahl, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür, in Bädern und WCs Badezellschloss.
Untergeschoß	Nebenräume im Untergeschoß Stahl-Eck-Zargen, Türblatt weiß oder Brandschutztüren aus Stahl mit Farbanstrich.

S Fliesen | Innensimsen

Fliesen	Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 60 / 60 cm Fliesen bis 70.--€/m ² incl. Verlegung, weiß beschichteter Holzsockel im eckigen Bauhausdesign in Fluren, Bädern, WC. Wandfliesen im Duschbereich raumhoch, sonst ca. 1,20 m hoch, Küche max. 3,00 m ² . Hinweis: Silikonfugen sind Wartungsfugen und als solche durch den Käufer zu pflegen und ggf. nachzubessern.
Simse	Innensimse Granit Padang mit ca. 20 mm Überstand über den Innenputz. Bäder erhalten innen einen Fliesenbelag auf den Simsen oder auf besonderen Wunsch vorgenannten Granitsimsen.
Balkone/ Dachterrasse	Sky-weiße Beton-Terrassenplatten 40x40 cm, Bitumendachbahn auf Stahlbeton-Massivplatte, über Wohnbereichen mit Wärmedämmung und Schwelle vom Wohnbereich zum Balkon.



T Schlosserarbeiten

Außenbereiche	Alle Schlosser-Metallarbeiten im Außenbereich werden als verzinkte oder pulverbeschichtete Stahlkonstruktion ausgeführt.
Treppengeländer	Treppenhaus-Stahltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf.
Balkongeländer	Verzinkte Stahlkonstruktion, Absturzsicherung wo erforderlich.
Schließanlage	Hauseingang gleichschließend mit Garage, Abstellraum und Wohnung.
Abstellräume	Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Profilzylinderschloss im Untergeschoss. Zu beachten: Die Abwasser- und Leitungsführung wird sichtbar auf Putz an den Decken und Wänden im Untergeschoß geführt.

U Tiefgaragentor

Garagen-Haupttor	mit elektrischem Torantrieb und einem Handsender je Wohnung.
------------------	--

V Bodenbeläge

Parkett	Geölter Designer- Eiche-Parkett in Wohnen, Essen und Kochen bis 70.--€/m ² incl. Verlegung und Sockelleiste. Alternativ können auch Fliesen bis 70.--€/m ² incl. Verlegung, Bauhausdesign-Holzsockel weiß beschichtet gewählt werden.
Vinyl	Trendiger Vinylbelag in Schlaf- und Arbeitszimmern bis 50.--€/m ² incl. Verlegung und Sockelleiste

W Malerarbeiten

Wohnungen	An Decken und Wänden mit hochwertig anmutender Vliestapete weiß gestrichen.
Küche/Bäder	Lösemittelfreier Farbanstrich auf mineralischer Basis an Decken und Wänden oberhalb Sockel- oder Plattenbelag.
Untergeschoss	Sämtliche Wände und Decken des Treppenhauses und der Schleuse werden weiß gestrichen. Alle weiteren Wände werden ohne Putz gestrichen.
Treppenhäuser	Wände: Gipskalkputz mit abgefilzter, natürlicher Oberfläche, Farbanstrich, Farbe nach Farbkonzept WertHaus. Decken und Untersichten der Treppenläufe mit hochwertig anmutender Vliestapete an Decken und Wänden weiß gestrichen.
Stahlteile	Verzinkt oder gestrichen. Anstrich von verzinkten Konstruktionen nach Festlegung der Firma WertHaus.
Abstellräume	Die Bodenflächen von Abstellräumen im UG außerhalb der Wohnungen erhalten einen Schutzanstrich. Ebenso wird die Waschküche mit einer Beschichtung versehen.

X Außenanlagen

Gartenterrassen EG	Sky-weiße Beton-Terrassenplatten 40x40 cm auf Kiesbett verlegt.
Hauszugang	Zugang zum Haus in Betonpflaster oder Betonwerkstein.
Zufahrten und Wege	Gemäß Außenanlagenplan. Gepflastert mit Betonpflaster, Betonwerkstein oder Ausführung in wassergebundener Decke.
Belag Tiefgarage	Gepflastert mit Betonverbundpflaster oder Betonpflaster.



Gartenanlage	Roh- und Feinplanie um das Gebäude einschließlich Raseneinsaat und Bepflanzung mit Sträuchern, Büschen, vereinzelt auch mit Bäumen. Traufstreifen (außer im Bereich der Terrassen und befestigten Flächen).
Stützmauern	Soweit erforderlich: Mauerscheiben aus Sichtbeton bzw. Ortbeton, wenn statisch notwendig, gegebenenfalls mit Findlingen aus Naturstein.
Spielplatz	gemäß Außenanlagenplan.

Die Nutzungsrechte der einzelnen Gartenteile regelt die Teilungserklärung. Es besteht kein Anspruch auf einen ebenen Gartenanteil. Im Zug der Ausführungsplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen bei Böschungen, Stufen oder Gefällesituationen gegenüber den Aufteilungsplänen kommen. Höhensprünge im Gelände werden soweit als möglich als Böschungen ausgebildet. Die Gestaltung der einzelnen Flächen und die Leistungsgrenze (WertHaus/Erwerber) ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan.

Böschungen werden von WertHaus nicht bepflanzt. Damit Böschungen nicht weggespült werden, müssen diese Böschungen zeitnah durch den Erwerber bepflanzt werden. Das Flachdach der Tiefgarage darf nicht mit Bäumen und tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

Es darf auf Wegen und Zufahrten im Bereich der Tiefgarage kein Tausalz gestreut werden.

Y Leistungsbeschreibung

Ausführung	Die WertHaus Heilbronn GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans/ der genehmigten Baupläne, der Statik und der vorstehenden Baubeschreibung, sowie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften zu errichten, das Bauwerk nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen und hierbei nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung/ Baufreigabe maßgebend. Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.
Gestaltung	Um das Gesamtbild der Wohnanlage und die äußeren Gestaltung des Bauwerks zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. der Firma WertHaus Heilbronn GmbH vorbehalten. „Oder“- Positionen werden von der WertHaus Heilbronn GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von der Firma WertHaus Heilbronn GmbH festgelegt.
Änderung	Die WertHaus Heilbronn GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig sein sollte und dies für den Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks/ Gemeinschaftseigentums haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Darstellungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung etc.), sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mit veräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dergl. stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar; evtl. Abweichungen dürfen die bauüblichen Toleranzen nicht überschreiten.
Käuferwunsch:	Planmäßige Veränderungen können bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Firma WertHaus Heilbronn GmbH ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen, bzw. nachbarrechtlichen bzw. statische Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung, z.B. bei Wegfall von Wänden, Türen, ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer einen Sonderwunsch nicht bei WertHaus Heilbronn GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist



die vereinbarte Summe an den Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistungsfrist direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren.

Eigenleistung	Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträgen, sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich und bedürfen der Zustimmung von WertHaus. Es können nach rechtzeitiger, schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Die Wohneinheit wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe der vertragsgegenständlichen Wohneinheit begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar bei Dritten in Auftrag geben, sowie hierdurch verursachte Folgeschäden haftet der Verkäufer nicht.
MwSt.	Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19% angegeben.
Schimmel	Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4 cm aufzustellen, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von 20°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55 %. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnmütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche, um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z.B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.
Reinigung	Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Eine Glas- und Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

Z Haftungsbeschränkungen

Wir weisen darauf hin, dass

- a. trocknungsbedingte Haarrisse an Wänden und Decken (Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrisse bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Gipskarton, Stein, Metall etc.) unterliegen nicht der Haftung, soweit sie oberflächlich sind und keine die Gebrauchstauglichkeit einschränkende erheblichen Auswirkungen haben. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass bedingt durch Baustoffe und Konstruktion auch bei fachgerechter Ausführung solche Risse nicht zu vermeiden sind.)
 - b. außen- und luftfeuchtigkeitsabhängige Kondenswasserbildung im Untergeschoss,
 - c. Abweichungen bei Naturprodukten wie Holz, Granit oder Keramik in Farbton, Struktur und Maserung voneinander,
 - d. witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an Holzteilen, die der Nachbehandlung bedürfen,
sowie die Notwendigkeit der Nachbehandlung von dauerelastischen Anschlussfugen
- keine Mängel im Sinne der Gewährleistungsbestimmungen sind.
- e. Die Gebäudeaußenhülle ist mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert. In diese darf nur unter Verwendung spezieller Verfahren gebohrt werden. Verletzungen der Gebäudeaußenhülle können zu Kältebrücken und Energieverlusten führen.



- f. Bei Bodenbelägen können sich bedingt durch Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung - Fugen am Boden- / Wandabschluss ergeben. Dieser Bewegungsprozess kommt nach ca. zwei bis drei Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keine Mängelansprüche geltend machen. Nach dieser Frist sollte der Käufer die elastischen Fugen erneuern bzw. die Sockel anpassen.
- g. Witterungsbedingte Abnutzungen der Anstricharbeiten im Außenbereich unterliegen nicht der Sachmängelhaftung.
- h. Bei erdverbundenen Platten und Pflasterbelägen ist - nach dem Stand der Technik - mit geringen örtlichen Absenkungen des Belags zu rechnen. Betonpflastersteine und Betonplatten sind ein Naturprodukt, gefertigt aus Sand, Kies, Zement und Wasser. Zement wird aus Tonerde und Kalkstein gebrannt. Restfeuchte sowie eindringende Feuchtigkeit durch Regen, Kondenswasser etc. löst teilweise Kalk. Die Lösung diffundiert an die Oberfläche, das Wasser verdunstet und zurück bleibt ein schwer löslicher Kalkschleier. Diese Ausblühungen können mit Besen und Wasser entfernt werden und begründen keine Mängelansprüche.
- d. Das im Arbeitsraum der Baugrube eingebrachte verdichtete Verfüllungsmaterial kann durch Ausspülungen der Feinkornanteile und wegen des Baugrundes im Arbeitsraumbereich zu geringfügigen Setzungen und Setzrissen führen. Dies ist nach den Regeln der Technik nicht vollständig auszuschließen und begründet deshalb keine Mängelansprüche.
- e. Bei Betonfertigteilen, welche in das Erdreich einbinden (z.B. Balkonstützen im Bereich der Terrassen etc.) kann es durch aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Spritzwasser zu Farbabblättern im unteren Bereich kommen. Diese Einflüsse begründen keine Mängelansprüche.
- f. Abnutzung, Verschleiß und Verbrauch (z.B. Dichtungen, Kugellager, Schmiermittel, Scharniere, Schalter, Leuchtmittel, Sicherungen, Wartungsfugen) stellen keinen Mangel dar. Der Käufer ist zur regelmäßigen Pflege, Wartung und Erneuerung solcher Verschleißteile und Verbrauchsmaterialien verpflichtet.
- g. Brandmelder - auch in den einzelnen Wohnungen - müssen regelmäßig gewartet werden.
- h. Ebenso Tür- und Fensterdichtungen, Scharniere, laufende Teile usw..
- i. Die besonders energieeffiziente Bauweise erfordert eine darauf ausgerichtete Nutzung durch die Bewohner zur Erzielung des bestmöglichen Energiewertes und Vermeidung vom Heiz- und Lüftungsschäden. Deshalb wird dem Käufer bei der Übergabe der Wohnung ein Merkblatt zum richtigen Wohn- und Lüftungsverhalten übergeben.
- j. Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers entfällt im Ganzen oder in Teilen, wenn das Bauwerk oder die gelieferten Gegenstände zweckentfremdet verwendet werden, das Gebäude und insbesondere die gebäudetechnischen Anlagen nicht ordnungsgemäß genutzt, beheizt und belüftet, betrieben oder gewartet werden. Diese Ansprüche entfallen auch, wenn nach der Abnahme Eingriffe in die oder Veränderungen an der vom Verkäufer erstellten Bausubstanz, insbesondere an der Gebäudeaußenhülle (Wärmeisolierung, Perimeterdämmung) erfolgen, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die technischen Werte des Gebäudes (z.B. zulässige Deckenbelastung, Mindesttemperaturen usw.) sowie die bei Abnahme übergebenen Nutzungs- und Wartungsrichtlinien sind zu beachten.
- Archivierung | Pläne Für die Archivierung dieser Dokumente ist der Erwerber selbst verantwortlich. Eine Verpflichtung von WertHaus zur Vorlage folgender Unterlagen/Nachweise besteht nicht: Statik-, Schal-, Bewehrungspläne und Wärmebedarfs-Berechnung.
Hinsichtlich möglicher weiterer Unterlagen haben die jeweiligen Erwerber eines Eigenheims/ einer Sondereigentumseinheit die Möglichkeit, diese gegen Bezahlung bei WertHaus zu bestellen. Eine kostenlose Lieferverpflichtung seitens WertHaus besteht nicht.



Unterlagen	<p>WertHaus stellt jedem Erwerber folgende Informationen/ Unterlagen im Kundenportal online zur Verfügung.</p> <p>bei Rohbaufertigstellung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Standard-Elektroinstallationspläne (nicht vermaßt).• Baugesuchspläne, Maßstab 1:100 <p>bei der Wohnungsübergabe erhält der Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft zum Download in digitaler Form:</p> <ul style="list-style-type: none">• Betriebs- und Bedienungsanleitung für evtl. Lüftungsanlagen• Pflege- und Gebrauchsanleitungen• Energieausweis• Handwerkerliste
Schallschutz	<p>Schallschutz zwischen unterschiedlichen Wohneinheiten: Schallschutzstufe I (SST I) nach Richtlinie VDI 4100 (Oktober 2012) für Luftschall- und Trittschallschutz im Mehrfamilienhaus ohne weitergehende Anforderungen an unterschiedliche Raumgrößen</p> <p>Schallschutz im eigenen Wohnbereich Der Schallschutz im eigenen Wohnbereich zu schützenswerten Räumen entspricht den Empfehlungen der Schallschutzklasse EW1 nach DEGA-Memorandum BR 0104, Ausgabe Februar 2015. Die Empfehlungen gelten bei geschlossenen Zimmertüren.</p> <p>Als „schützenswerte Räume“ gelten alle in den Teilungsplänen als „Schlafen“ oder „Kind“ oder mit einer gleichbedeutenden Bezeichnung gekennzeichneten Räume.</p> <p>Die Luftschalldämmung von Zimmertüren hängt empfindlich von der Höhe des Türunterschnittes ab und kann daher im Rahmen der üblichen Bautoleranzen variieren. Die Empfehlungen der Schallschutzklasse EW1 werden daher als Richtwert und nicht als Mindestwert angesehen.</p> <p>In schützenswerten Räumen, die aufgrund der modernen offenen Grundrissgestaltung nur durch eine Zimmertür von einem Raum mit Wasserinstallationen und/oder haustechnischen Anlagen getrennt sind, können die Empfehlungen der Schallschutzklasse EW1 ggf. nicht immer eingehalten werden.</p> <p>Schallschutz zwischen fremden Nutzungsbereichen bei Wasserinstallationen und haustechnischen Anlagen L'AF, max. n \geq 30 dB(A). Keine Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen durch Bediengeräusche oder Nutzergeräusche.</p>