

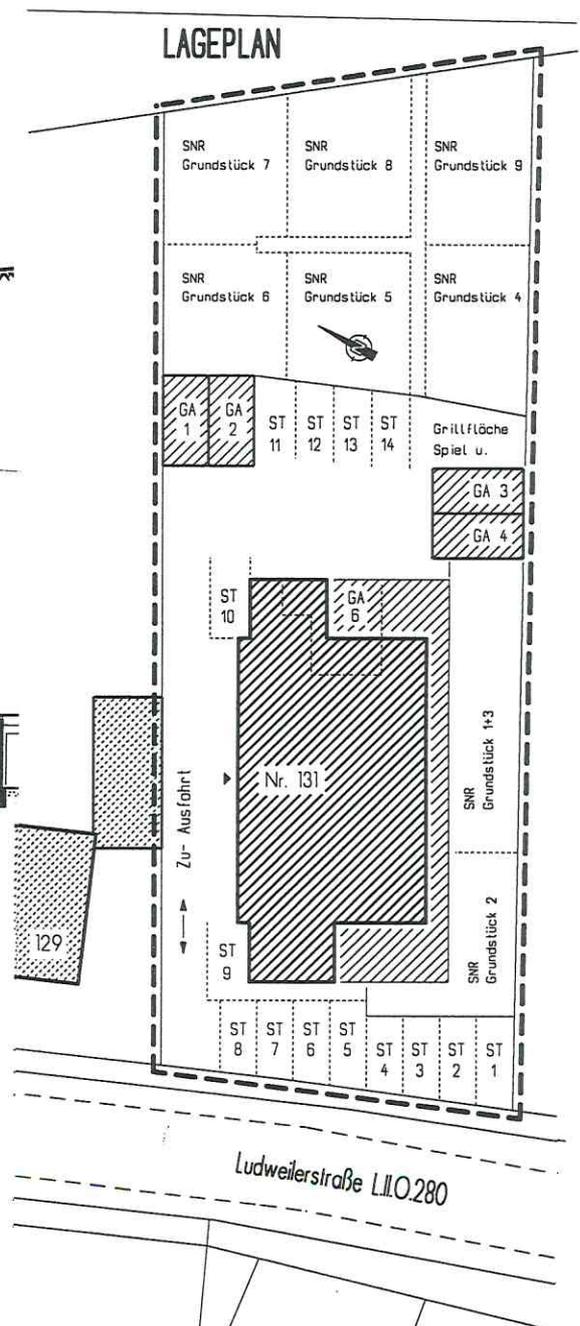
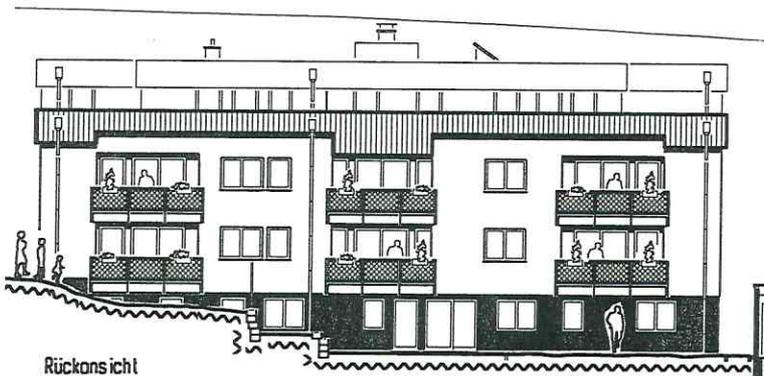
# WADGASSEN WERBELN

Ludweilerstrasse 131

„WOHNANLAGE am WARNDT,“

---

## Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen

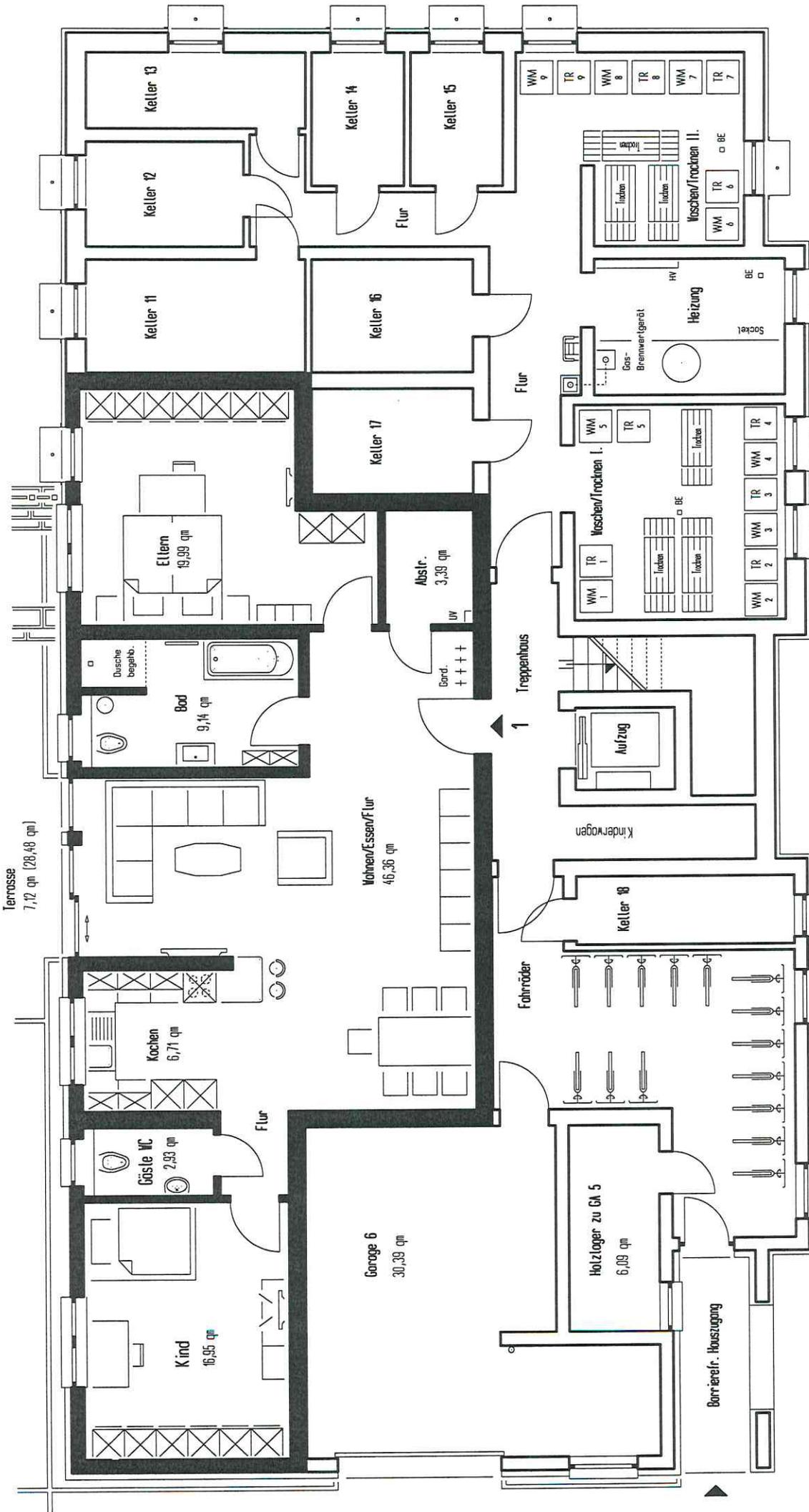


### Verkauf

CK Wohnungsbau GmbH Wadgassen  
(Bauträger)

**Tel. 06834 - 69697**

Homepage: [ck-wadgassen.de](http://ck-wadgassen.de)

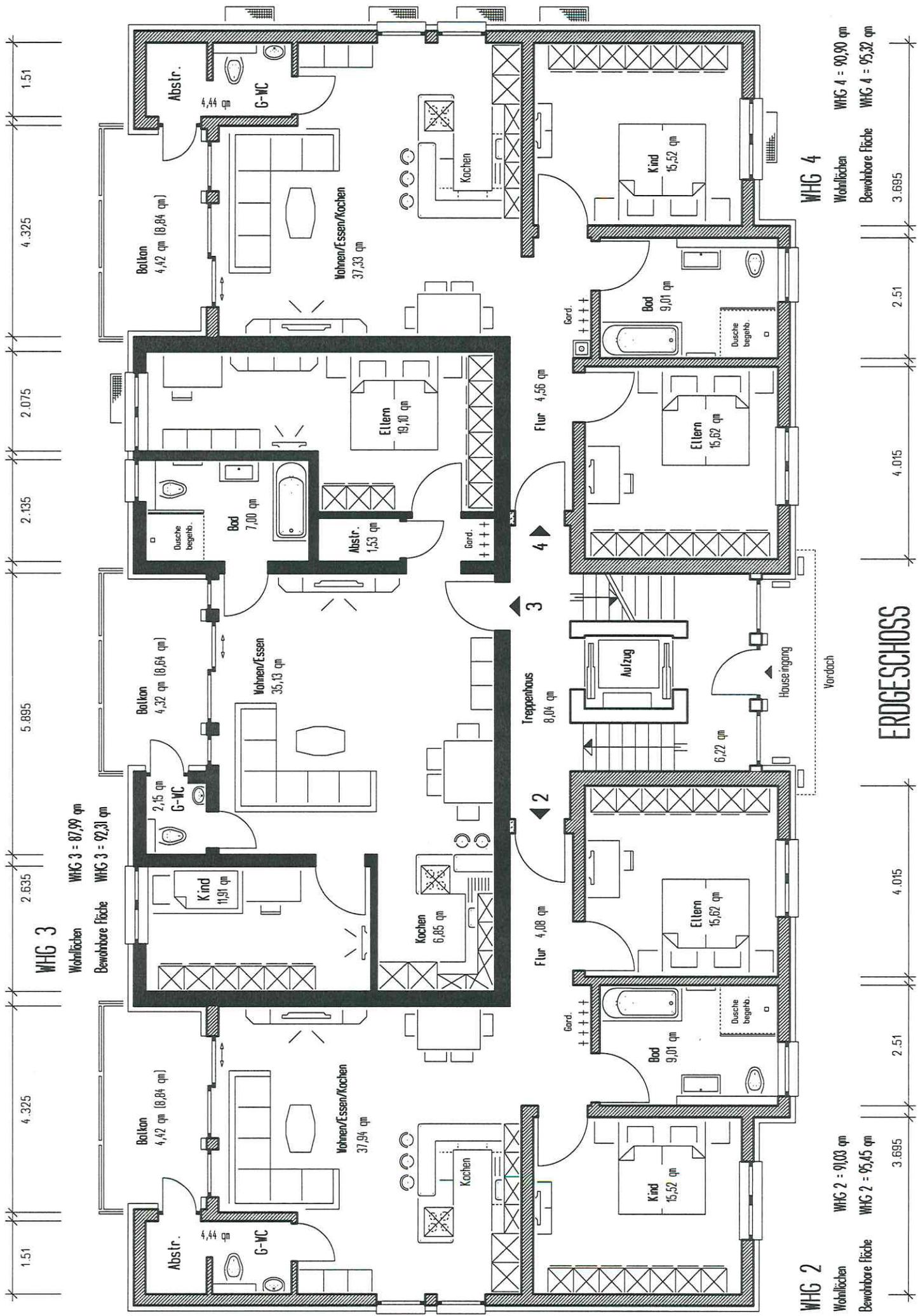


Bewohbare Fläche WHG 1 = 133,95 qm

WHG 1 - Wohnflächen

WHG 1 = 112,59 qm

# KELLERGEHOSS



**WHG 3**

Wohnflächen **WHG 3 = 87,99 qm**  
 Bewohrbare Fläche **WHG 3 = 92,31 qm**

**WHG 2**

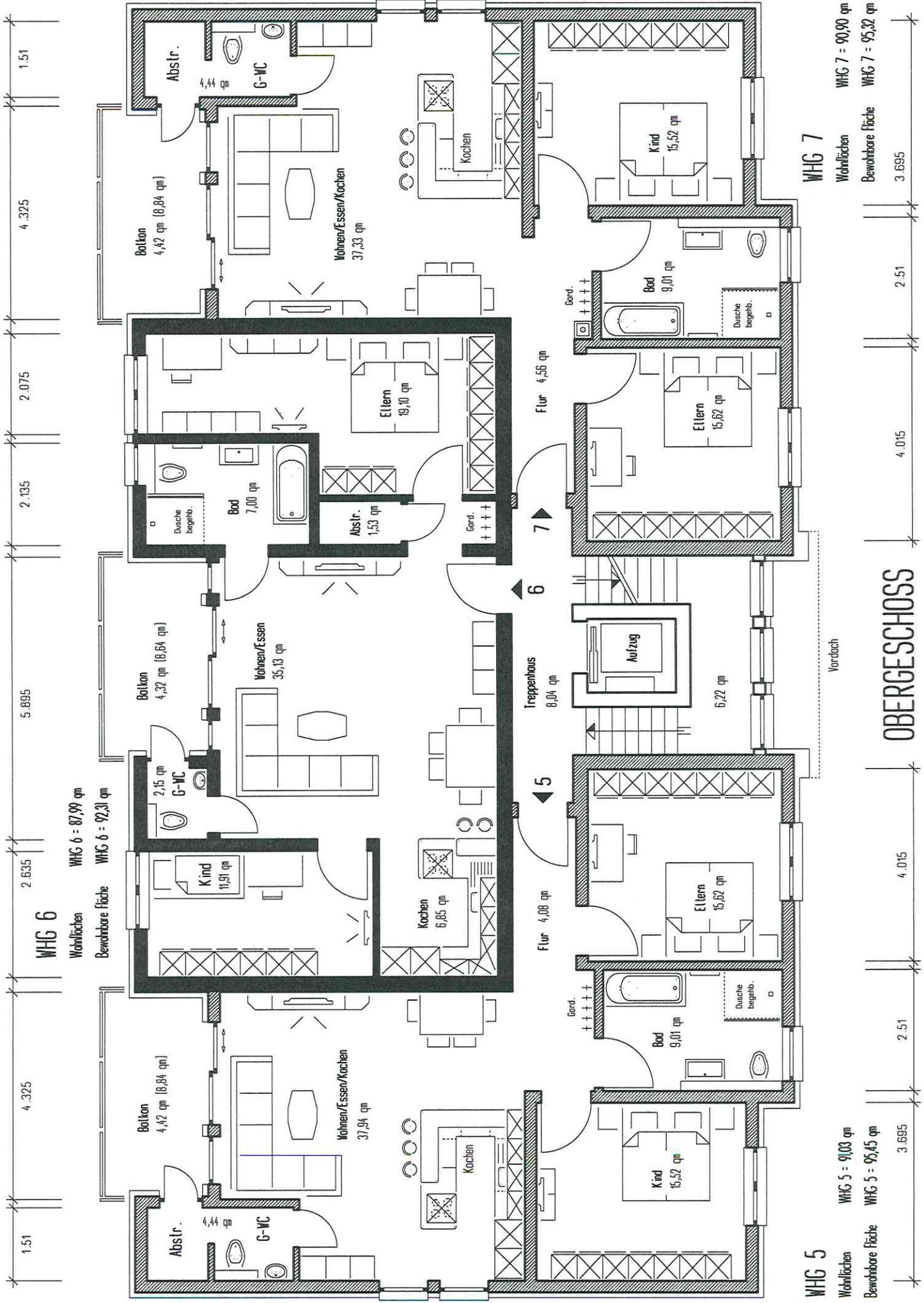
Wohnflächen **WHG 2 = 91,03 qm**  
 Bewohrbare Fläche **WHG 2 = 95,45 qm**

**WHG 4**

Wohnflächen **WHG 4 = 90,90 qm**  
 Bewohrbare Fläche **WHG 4 = 95,32 qm**

**ERDGESCHOSS**

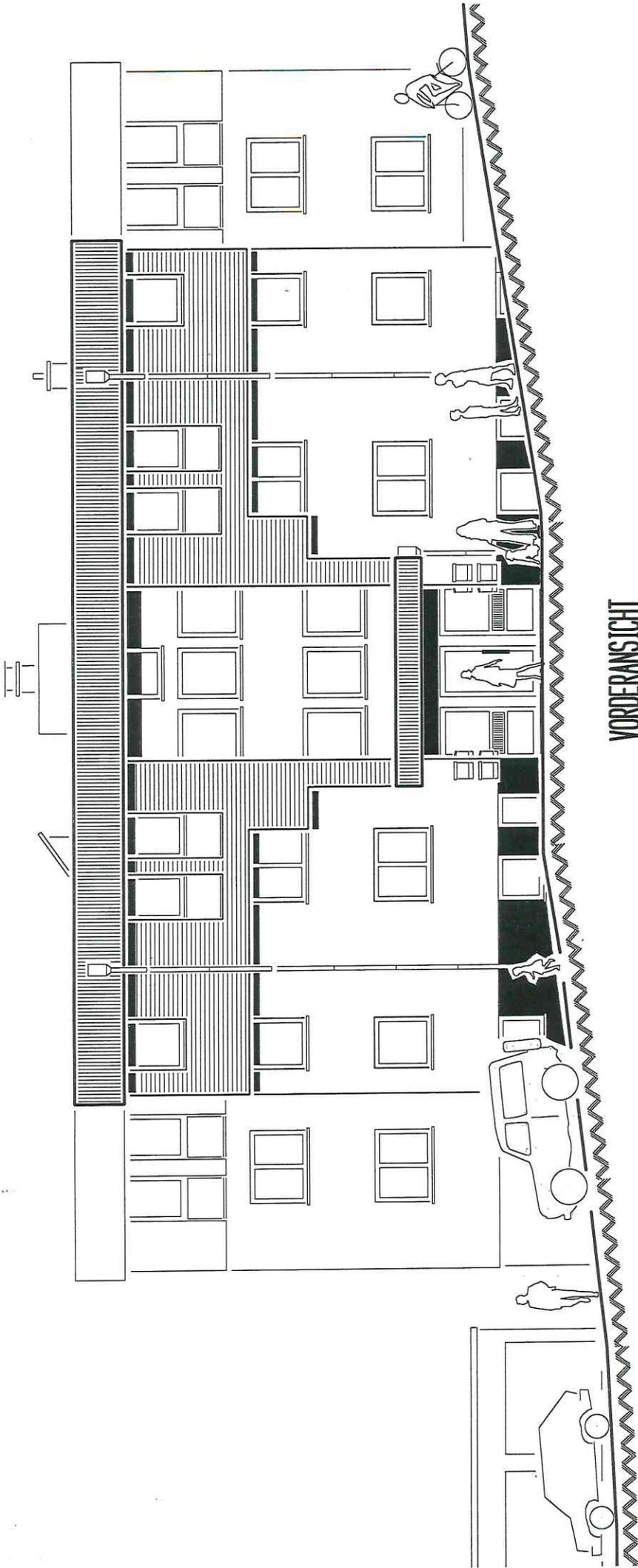




**OBERGESCHOSS**

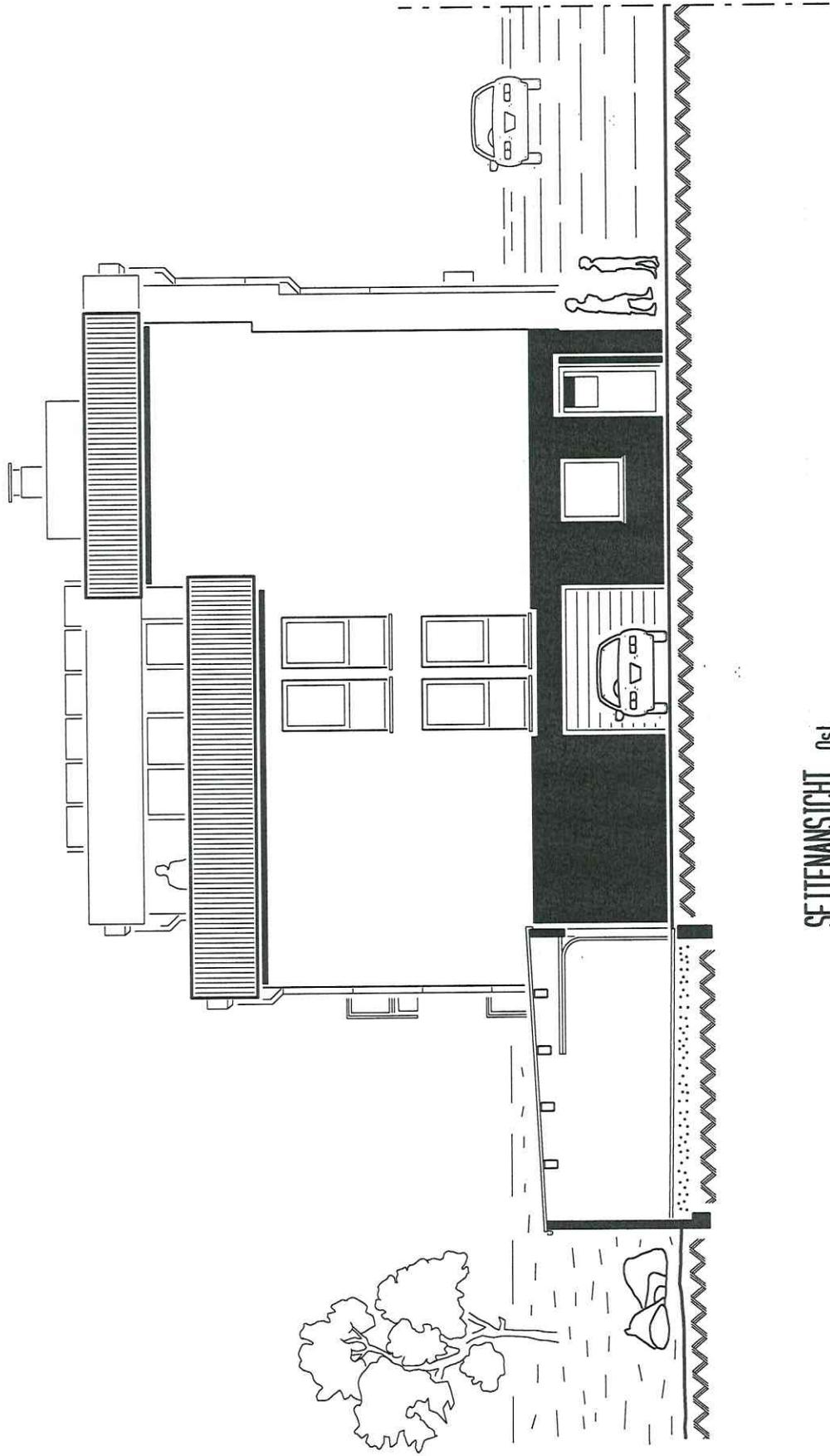
Vordach



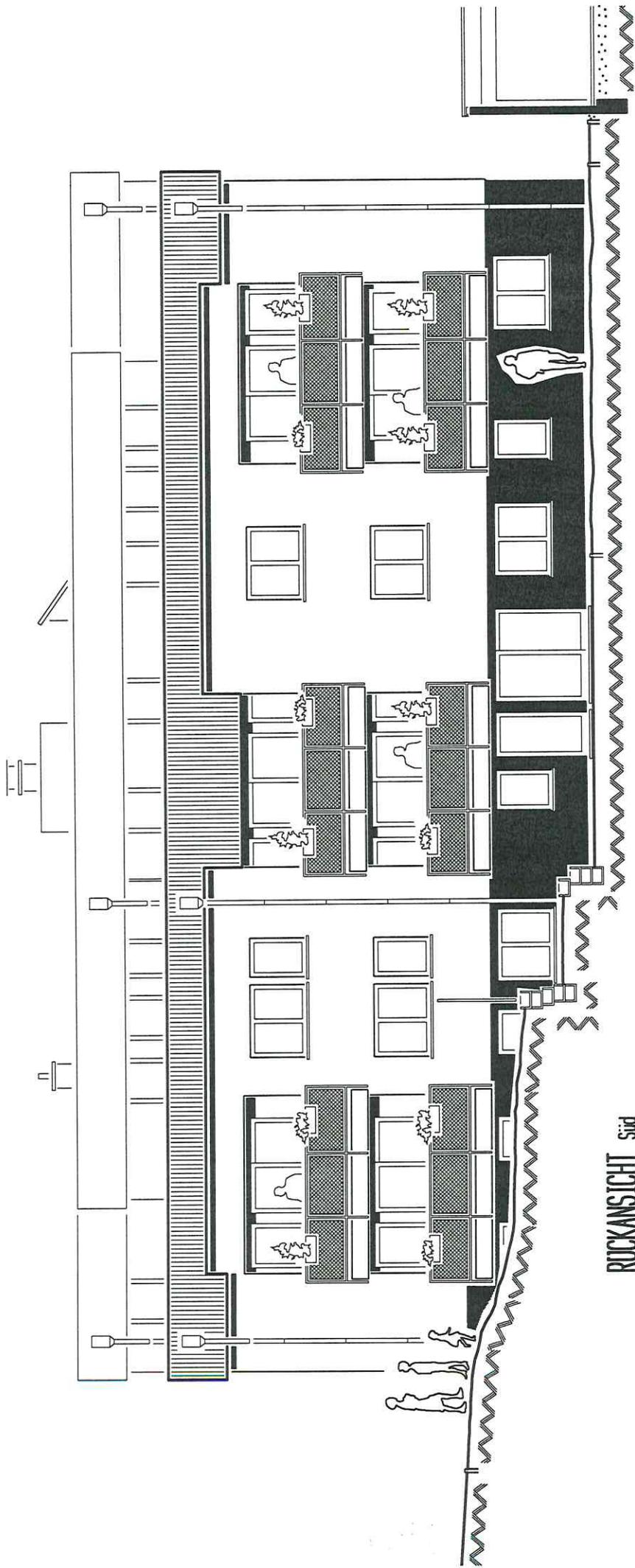


**VORDERANSICHT**

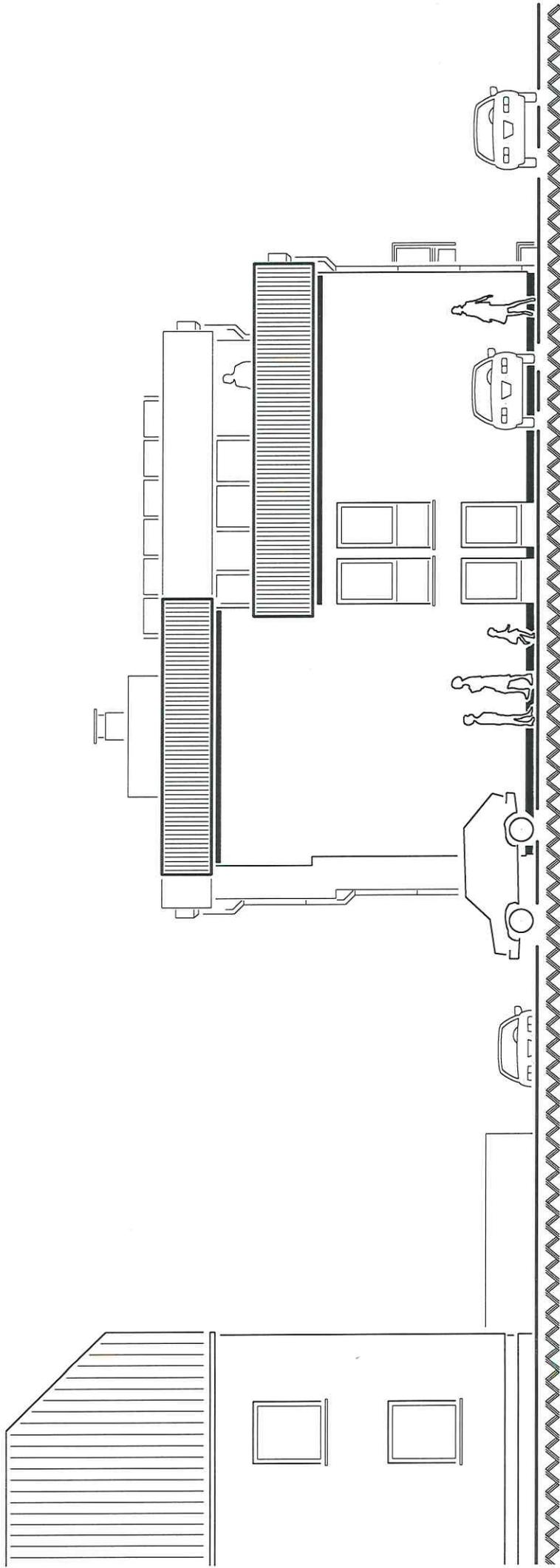
Nord Hauseingang



SEITENANSICHT Ost



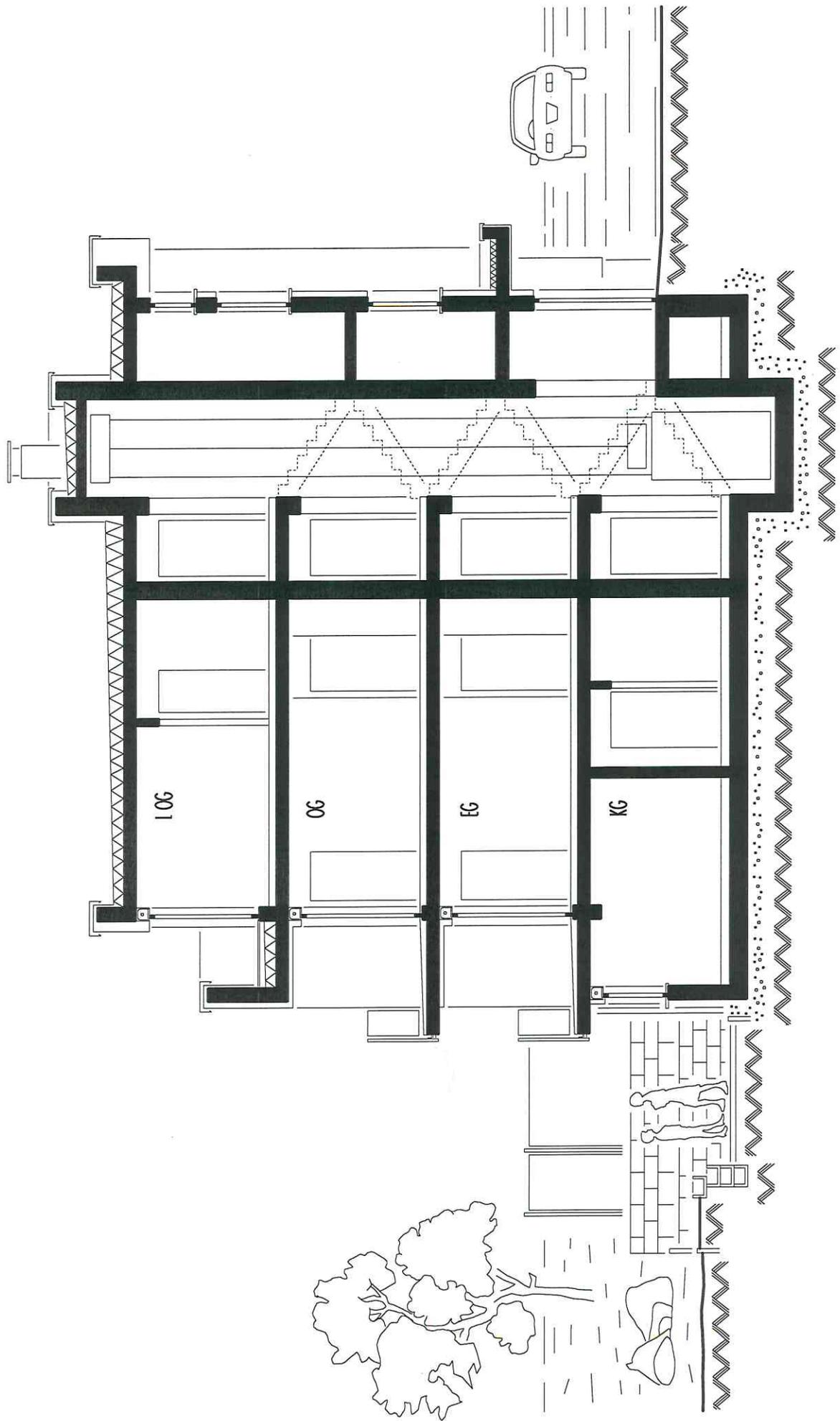
RÜCKANSICHT Süd



**SEITENANSICHT West**

Ludweiterstrasse

Nachbar



SCHNITT

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **BAUVORHABEN**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Eigentumswohnungen, zwei Garagen im Gebäude, vier Garagen im Außenbereich und 14 Stellplätze im Freien. Die Neubaumaßnahme entsteht im Landkreis Saarlouis in der Gemeinde Wadgassen auf der Gemarkung **Werbeln, Ludweilerstrasse 131.** (siehe Lageplan), Flur 1, Flurstück-Nr.: 37/34.

## **BAUHERR**

CK Wohnungsbau GmbH, Im Kleinbruch 15, 66787 Wadgassen. HRB - 19950

Tel. 06834 - 69697, Fax. 06834 - 69698, Handy 0177 4001380.

e-Mail: [info@ck-wadgassen.de](mailto:info@ck-wadgassen.de) / Homepage: [ck-wadgassen.de](http://ck-wadgassen.de) (MEHR INFO)

---

## **PLANDARSTELLUNG**

In den Plänen dargestellte Möblierungen, Einrichtungen, Bäume, Pflanzen und sonstige nicht fest eingebaute Teile sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges.

## **VORRANG BEHÖRDLICHER UND TECHNISCHER VORSCHRIFTEN**

Änderungen aus baurechtlich oder technisch bedingten Gründen haben Vorrang, sie begründen keine Wertminderung. Durch eventuell notwendige Installationen oder Vormauerungen können geringfügige Abweichungen in der Wohnfläche auftreten.

## **HOLZ UND NATURSTEIN ALS BAUSTOFF**

Holz ist ein natürlicher Baustoff, Verdrehen und Rissbildung, auch zu massiv angrenzenden Bauteilen sind nicht auszuschließen. Farbe und Maserung von schreinermäßig verarbeiteten Holzteilen unterliegen den hierfür speziell geltenden Regeln. Eine Wertminderung in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Marmor bzw. Granitbeläge sowie Innentüren (Holz) sind ebenfalls natürliche Baustoffe, es können in ihrer Maserung unterschiedliche Farbtöne und Musterungen etc. auftreten. Eine Wertminderung ist ebenfalls ausgeschlossen.

## **GEWÄHRLEISTUNG**

Die vertraglich festgelegte Gewährleistung bezieht sich nur auf die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Arbeiten (Produkte).

## **SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche werden soweit technisch und termingerecht möglich, ausgeführt. Diese werden gesondert an den Bauherrn oder die Handwerksfirma in Auftrag gegeben und abgerechnet.

## ALLGEMEINE - LEISTUNGEN

Im Festpreis enthalten ist die Erstellung gemäß nachfolgender Baubeschreibung. Es werden normale Baugrundverhältnisse (zulässige Bodenpressung 0,25 MN/qm) ohne Grundwassererhaltung vorausgesetzt. **Im Kaufpreis ist ein Stellplatz enthalten.**

Malerarbeiten wie, Tapezieren, Edelputzarbeiten in der Wohnung sind nicht Vertragsgegenstand und vom Käufer herzustellen. Wände und Decken glatte Ausführung. Werden diese nur noch gestrichen sollte eine Malerfertig Herstellung durch den Käufer erfolgen. Werden Tapeten oder Putze aufgetragen sind zusätzliche Arbeiten nicht erforderlich.

### **Weitere Leistungen:**

Erstellung der gesamten Genehmigungsplanungen.

Statik mit den Berechnungen, Energieeinsparverordnungen (EnEV), Energieausweis sowie Schallschutznachweise soweit erforderlich.

Gestellung von Baustrom und Brauchwasser für die Bauhandwerker laut den Vertragsleistungen. Entsorgung der anfallenden Abfälle und Restmaterialien laut Vertragsleistung und nur in der Bauphase.

Hausanschlusskosten als ortsüblicher Standard für Abwasser - Kanal, Wasserversorgung, Erdgasversorgung, Telefon und Stromversorgung.

## SONSTIGES

Baubeginn voraussichtlich Mai/Juni 2020. Die Bauzeit beträgt ab Baubeginn ca. 20 Monate (je nach Witterung).

Eigenleistungen im Ausbau der Wohnung sind möglich, z.B. Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Innentüren etc.

Bei Eigenleistung erfolgt entsprechend eine Minderung des Kaufpreises.

Individuelle Gestaltung im Ausbau der Wohnung ist ebenfalls möglich, jedoch begrenzt da mit Beginn der Installationsarbeiten die Anordnung und Ausführungen der nichttragenden Zwischenwände erfolgt sein muss.

Das Gebäude hat einen Barriere freien Hauszugang (über Fahrradraum) und ist durch den Aufzug Behinderten bzw. Seniorenfreundlich.

Die Elektrohauptverteilung für die Allgemeinheit befindet sich im Kellergeschoss.

Im Treppenhaus (I. OG) ist die Haustechnik (für die Allgemeinheit) in einem Technikraum untergebracht. Die Steuerungszentrale für die Rauchabzugsanlage, Strom (Panzersicherung) sowie die Technik für die SAT-Anlage ist dort zu finden.

Der Zukauf der Garagen 1,2,3 und 4 ist auf Sonderwunsch und gegen Aufpreis möglich (siehe Preisliste). Wird auf die Garage verzichtet entsteht auf dem Standplatz der Garage ein Stellplatz. Die künftigen Käufer stimmen dieser Maßnahme mit Abschluss des Vertrages zu.

Jede Wohnung erhält per Sondernutzungsrecht ein Gartengrundstück (siehe Lageplan Grundstückszuweisung). Die Grundstücke 1,2 und 3 sind fest zugewiesen. Alle anderen Grundstücke können anfänglich frei gewählt werden. Verzichtet ein Käufer auf die Grundstückszuordnung, kann der Anteil auf einem anderen Käufer übergehen. Ein Käufer könnte dann zwei oder mehrere Anteile erhalten. Die Grenzen der Gartengrundstücke werden vom Bauträger festgelegt und können von der ca. Angabe der Größe abweichen. Der Käufer kann allerdings auf eigene Kosten eine Vermessung beantragen. Im unteren Bereich der Gartengrundstücke 7,8 und 9 verläuft der Abwasserkanal durch die Grundstücke. Bei unterirdischen Arbeiten ist auf die Lage und Tiefe des Abwasserkanals zu achten. Die angegebene Grundstücksgröße 1,2 und 3 ist inkl. der Terrasse/Balkon.

Im Sondernutzungsrecht der Garage 5 und 6 sowie den Holzlagern hierzu stimmen die Käufer einer Nutzungsänderung zum Ausbau einer weiteren Wohnung im KG zu (siehe auch Teilungserklärung). Die Wohnungen, die eine Terrasse erhalten können bei der Lageanordnung der Terrasse mitbestimmen. Auf Sonderwunsch können die Terrassen vergrößert werden.

Im Abstellraum wird der Verteiler für die Fußbodenheizung und Elektro-UV montiert. Weiterhin werden dort Steige Stränge für die Haus Ver.- und Entsorgung entstehen. Der Bereich wird nach Fertigstellung durch eine Trennwand bzw. Mauerkasten geschlossen.

Weitere Gestattungen (z.B. Errichtung: Markisen, Carport, Wintergarten, Gartenhäuser, Sichtschutz etc.) für die Käufer, siehe Teilungserklärung.

## **ERDARBEITEN**

Aufnahmen des Mutterbodens und seitliche Lagerung. Ausschachtung der Baugrube und der Arbeitsräume bis zu einer Tiefe von ca. 2,00 m i. M. unter Geländeniveau nach VOB Teil C, Bodenklasse 3-5, Massen seitlich lagern. Ausschachten der Fundamente und Rohrgräben wie vor, inkl. seitlicher Lagerung der Massen. Verfüllung der Leitungsgräben und Arbeitsräume mit seitlich gelagerten oder anzuliefernden Massen. Aufnahme und Abtransport aller nach Abschluss der Erdarbeiten überschüssigen Aushubmassen einschließlich der anfallenden Deponiegebühren.

## **ENTWÄSSERUNG**

Verlegung der Entwässerungsleitungen für Oberflächenwasser- und Schmutzwasser aus KG-Rohren DN 100 - 150 mm unterhalb der Bodenplatte einschließlich der erforderlichen Formstücken, Putzstücken, Sinkkästen und Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes. Anschluss der Hausentwässerung an den öffentlichen Straßenkanal bzw. Einleitung der RW in vorh. Bach außerhalb des Grundstückes.

## **BETONARBEITEN**

Bodenplatte bzw. Fundamente in Beton, Betongüte und Armierung nach Statik. Decken über KG, EG und OG und über dem I. OG aus Großflächenplatten mit glatter Untersicht (Tapezierfähig) mit Betonverguss und Armierung nach statischer Berechnung. Erdungsband aus verzinkten Bandeisen VDE in die Fundamente eingelegt, einschließlich Anschlussfahne für den Hausanschlussbereich zur Erdung. Dämmung unter der Bodenplatte im Wohnbereich.

## **MAUERWERK**

Alle tragenden und nichttragenden Wände in Bimsmauerwerk. Außenwände 17,5 cm, 24,0 cm, 30,0 cm bzw. 36,5 cm nach Statik. Tragende Innenwände 17,5 cm, bzw. 24,0 cm nach Statik. Nichttragende Innenwände 9,5 cm, bzw. 11,5 cm Bimsplatten.

## **TREPPEN / SCHLOSSERARBEITEN**

Innentreppen KG, EG und OG als Stahlbetontreppe (örtlich geschaltet oder als Betonfertigteil) mit Fliesenbelag und Erdstahlgeländer. Balkongeländer mit Rahmenkonstruktion aus Edelstahl.

## **ISOLIERUNG gegen Feuchtigkeit**

Schotterpackung im Mittel 25 cm stark, unter der Bodenplatte, als kapillarbrechende Schicht. 2-fach waagrecht Mauerwerkssperrung mit Bitumenpappe, als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Isolierung der Erdberührungsflächen mit einer Dickschichtisolierung. Drainageplatten als Mauer- und Isolierschutz beim Verfüllen und als Sickerschicht, oder ähnliche Schutzmaßnahmen.

## **DACHDECKER / KLEMPNERARBEITEN**

Flachdach - Die OG Decke ist eine Stahlbetondecke. Auf dieser Decke wird eine Gefälledämmung (nach Berechnung) in Form eines Satteldaches mit Isolierungen/Abdichtungen hergestellt. Verkleidung (Schornsteine etc.) mit beschichteten Blechen, bzw. Zementfaserplatten. Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink. Standrohre wo erforderlich in Guss.

## **HEIZUNGSANLAGE / WARMWASSER**

Brennwertgerät für gasförmige Brennstoffe (Erdgas), mit integriertem Gasbrenner gebläseunterstützt als Vollautomat mit elektronischer Zündung und Flammenüberwachung, geeignet für den raumluftunabhängigen und- abhängigen Betrieb. Witterungsgeführte modulierte Kesselsteuerung, Ansteuerung von Brenner, Kesselpumpe, Frostschutzfunktion, wählbare Raumkompensation. Warmwasserspeicher als Rundspeicher mit Solarunterstützung der Warmwasserbereitung. Die Heizleistung erfolgt nach DIN gleiches gilt für Warmwasser. Ein Zirkulationssystem versorgt das Bad ständig mit Warmwasser. Die Zirkulation ist Zeitgesteuert. Die übrigen Warmwasserzapfstellen, zum Beispiel die Spüle in der Küche, sind nicht an der Zirkulation angeschlossen. Fußbodenheizung mit Raumregelung zur Einzelregelung der Heizkreisläufe. Raumthermostat für jede Wohnung zur unabhängigen Steuerung der Heizleistung.

## **KALTWASSER / ABFLUSSLEITUNGEN**

Kaltwasserleitungen aus Kupfer oder Kunststoffrohr. Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren. Objektanschlüsse aus Kunststoffrohren.

## **SANITÄR EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände (wohnungstypenabhängige Brausebereich, Handwaschbecken, WC) sind in den Sanitärstandardfarben im Leistungsumfang enthalten.

- Brausebereich mit Brausebatterie, verchromt, Schlauch, Handbrause und Wandstange.
- Waschtisch, verchromt Hebelmischbatterie für Kalt - und Warmwasser, ein zweiteiliger verchromter Handtuchhalter im Bad.
- WC mit Spülkasten und Sitz in Kunststoff.

### **Küche**

Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser sowie für Abwasser. Alle Wohnungen sind mit Umluft-Dunstabzugshauben zu versehen.

### **Waschmaschinen und Trockneranschluss**

Jede Wohnung erhält im Waschraum einen Waschmaschinen und Trockner Anschluss inkl. der Elektroanschlüssen.

### **ELEKTROARBEITEN**

Ausführung der Elektroinstallationen ab Hausanschlusskasten nach den VDE - und EVU - Vorschriften. Sämtliche Leistungen in NYM, im Deckenbereich auf der Decke in Leitungsschutzrohren, Zählerschrank, mit Messplatte, Seitenleiste mit Sicherungsautomaten für Herd-, Licht- und Steckdosen-Stromkreis. Alle Geräteanschlüsse für Geräte über 2 KW werden separat abgesichert (Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner). Unterverteilung UP, 2-reihig, 1 Telefonanschluss, Antenne-Koaxialkabel für einen Antennenanschluss an eine SAT-Anlage im Kinder-, Eltern- und Wohnzimmer. Klingelanlage mit Klingeldrucker im Hauseingangsbereich, 1 Namensschild, 1 Gong, mit Klingeltrafo, Stromanschluss für Elektroherd, Heizungsverdrahtung, gemeinsamer FI-Schutzschalter für Badezimmer und Außensteckdose, Außensteckdose von innen ausschaltbar. Aus- und Wechselschaltung nach Planvorgaben und logischen Erwägungspunkten, Brennstellen an Haustür, Balkon und Terrasse, je Raum ein Lampenauslass, im Wohn/Esszimmer zwei Lampenauslässe.

Anzahl der Steckdosen, Ausführung Standard weiß:

Küche - 7 Stück, Wohn/Esszimmer - 7 Stück, je Schlafrum bzw. Kinderzimmer - 3 Stück, Trockenraum - 2 Stück, Diele, Bad, Kellerraum je 1 - Stück.

### **FENSTERELEMENTE /UND BALKONTÜREN wie im Plan dargestellt.**

Kunststoff-Fenster in flächenversetzter Ausführung, Farbe in weiß. Die Verstärkung in den Profilen garantiert eine hohe Stabilität. Durch die abgeschrägten Kanten von dem System Anschlagdichtung, wird eine extrem schmale Ansichtsbreite erreicht. Die Mehrkammerhauptprofile haben eine Wandstärke von mind. 3 mm. Die RAL-geprüften Markenbeschläge haben höhen - und seitenverstellbare Bänder und verstellbare Scheren. Der Anpressdruck lässt sich über die Schließnocken regeln. Um einen erhöhten Sicherheitsstandard zu erreichen, sind schlossseitig mindestens zwei Stahlpilzbolzen zur Verriegelung in den Sicherheitsschließteilen serienmäßig. Bei einer Flügelbreite über 800 mm, ist an der Unterseite noch eine dritte Sicherheitsschließstelle montiert. Somit ist die gesamte Schlossseite gegen Aushebeln des Flügels gesichert. Alle Dichtungen sind aus

APTK-/EPDM-Qualität, Verglasung (dreifach) mit Wärmeschutzglas nach den Vorschriften, Griffoliven in weiß.

## **HAUSTÜR & VORDACH wie im Plan dargestellt.**

Haustür 1-flgl., Haustürausführung laut Plan mit Seitenteilen E-Öffner und Edelstahlgriff, Rosette sowie Edelstahl Innengriff. Farbe in weiß. Wärmeschutzglas nach den Vorschriften, Ausführung der Glasflächen in Klarglas.

## **ROLLLÄDEN**

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden, an allen Fenstern und Balkontüren, außer den Fenstern im Treppenhaus und der Haustür, mit eloxierter oder lackierter Aluminium-Winkelendleiste komplett mit beidseitiger, kugelgelagerter, verzinkter Achtkantstahlwelle, sowie eingebautem Motor und Zubehörteilen. Alle Rollläden sind serienmäßig mit seitlicher V2A Arretierung und V2A Stahlbandaufhängern versehen. Rollladenkastendeckel, 3-teilig, als Revisionsklappe gearbeitet, Kunststoff, Farbe weiß, hohe Wärmedämmung, da Hartschaumauflage und Luftkammern, K-Wert laut Vorschriften hierfür.

## **FENSTERBÄNKE**

Innenbänke - Granit 20 mm stark, ca. 20 bis 25 cm Ausladung. Außenbänke - Granit 30 mm stark, ca. 20 bis 30 cm Ausladung.

## **AUSSENPUTZ**

Mineralischer Edelputz, Farbe (hell) nach Wahl, auf Vollwärmeschutzplatten. Sockel verputzt mit Binderfarbe gestrichen, oder Kunststoffputz. Sockelhöhe nach Angaben des Bauherrn.

## **GIPSEARBEITEN/WÄRMEDÄMMUNG**

Alle Wandflächen im Wohnbereich sowie in den Nebenräumen mit Maschinenputz, vergipst, sämtliche Eckleisten verzinkt, Decken im Stoßbereich verspachtelt.

Wärmedämmung nach den Berechnungen der Energieeinsparverordnung auf dem Flachdach.

## **FLIESENARBEITEN**

Bad/Gäste WC alle Wände raum hoch mit keramischen Fliesen zum Beispiel, VB North Island Beige, crem Grau, Anthrazit, Magic, Blue Mon 30/60 cm, oder gleichwertig, gefliest. Alle Böden in den Bädern/Gäste WC, nach Vorlage Bauträger 30/60 cm, oder gleichwertig gefliest. Preisbindung Fliesen bis 18,- € übernimmt der Bauträger.

Die Küche erhält je nach Planung an den Wänden einen 80 cm hohen Fliesenspiegel in Arbeitshöhe. Ausführung weiß matt oder weiß glänzend 30/60 cm, oder gleichwertig.

Als Fensterbankablage wird in den Bädern der gleiche Fliesenwandbeleg, wie bemustert verlegt. Diele, Abstellraum in den Wohnräumen werden mit keramischen Bodenfliesen 30/60

cm, verlegt einschl. Fliesensockel. In den Nebenräumen, Keller, Wasch/Trockenräumen, Heizraum und Fahrradraum, werden Bodenfliesen nach Vorgaben des Bauherrn verlegt.

Balkon: Boden, Sockel und Schenkelplatten - Metro Quarz 30/30 cm inkl. Sockel oder ähnlich. Dauerelastische Verfugung an allen erforderlichen Stellen in farblicher Anpassung der Fliesenverlegung.

## **FUSSBODENAUFBAU**

Flies- bzw. Zementestriche auf Wärme- und Trittschalldämmung nach Berechnungen der Energieeinsparverordnung.

## **BODENBELÄGE der übrigen Wohnräume.**

In den Wohnräumen wie Bad, Gäste-WC, Küche, Diele und Abstellraum - Bodenfliesen mit Sockel wie vor beschrieben. Alle übrigen Wohnräume wie: Eltern, Kinde und Wohnen/Essen, mit Laminat Boden nach Mustervorgabe verlegt.

## **TÜREN Anzahl nach Plan**

Wohnungstüren KG, EG, OG und I. OG - Türelemente glatte Ausführung, Holzart - Weiß furniert, Tür Blatteinlage: Röhrenspanstege. Alle sichtbaren Kanten und Falze Echtholz furniert passend zum Deckfurnier. Drückergarnituren aus Alu, Bundbartschloss mit Rosette geradem oder rundem Griff.

## **AUFZUG**

Personenaufzug (6 Personen), Tragkraft 450 kg. Zweiblättrige Teleskop-Schiebetüren, Kabinentüren mit Edelstahl belegt. Notrufsystem zur externen Notrufzentrale.

## **AUSSENANLAGE laut Plan**

Hauszugang, Stellplätze und Zufahrt zu den Stellplätzen, Oberflächen mit Verbundsteinen und Randsteinabschluss. Kiesstreifen als Spritzschutz um das Gebäude laut Plan. Einfriedungen an den Nachbargrenzen (Zaun, Gartenmauern, Rasen, Pflanzen usw.) ist Sache der Käufer, hier sind die Auflagen der Behörden sofern welche bestehen zu beachten. Die Gartengrundstücke bleiben im urspr. Zustand liegen bzw. werden im Grobplanum hergestellt.

Alle in der Baubeschreibung aufgeführten Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Nicht im Leistungsumfang enthalten sind die Maler- und Tapezierarbeiten innerhalb der Wohnungen. Siehe hierzu den Hinweis in **ALLGEMEINE - LEISTUNGEN**.

Aufgestellt: Wadgassen den, 18.11.2019