SAARWELLINGEN

SCHWARZENHOLZ

Dorfstraße 16

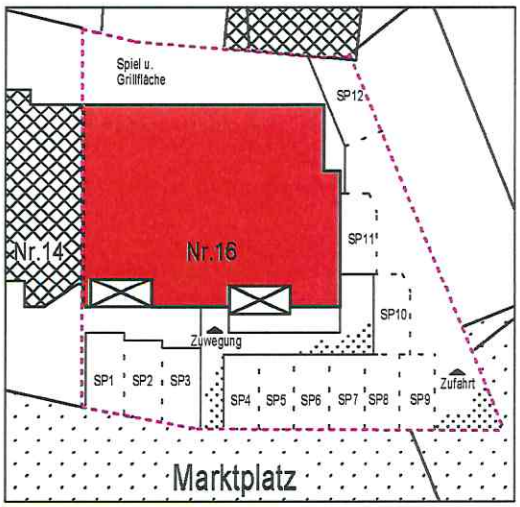
"WOHNANLAGE am MARKTPLATZ"

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen

VORDERANSICHT

SEITENANSICHT

LAGEPLAN

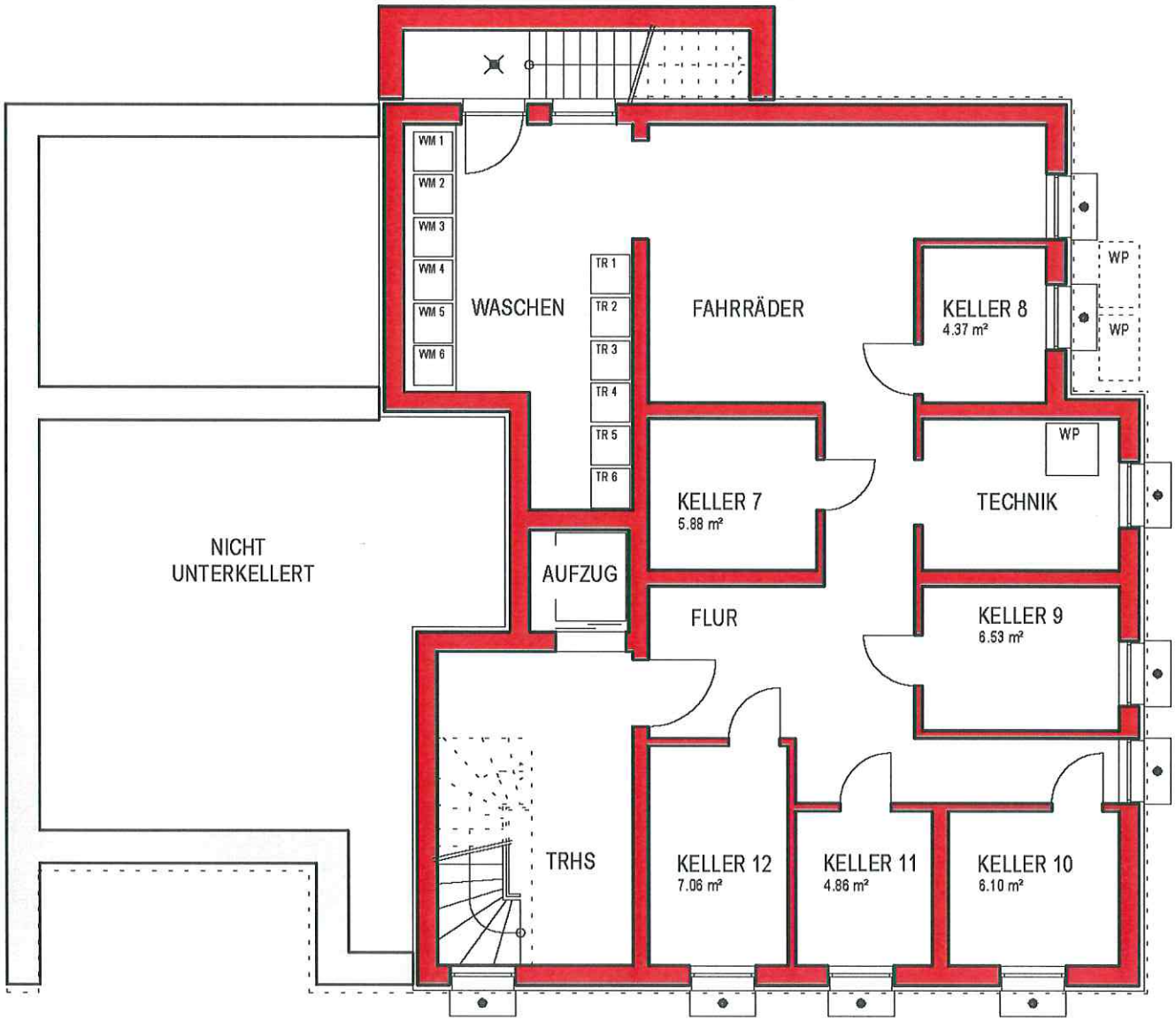


Verkauf

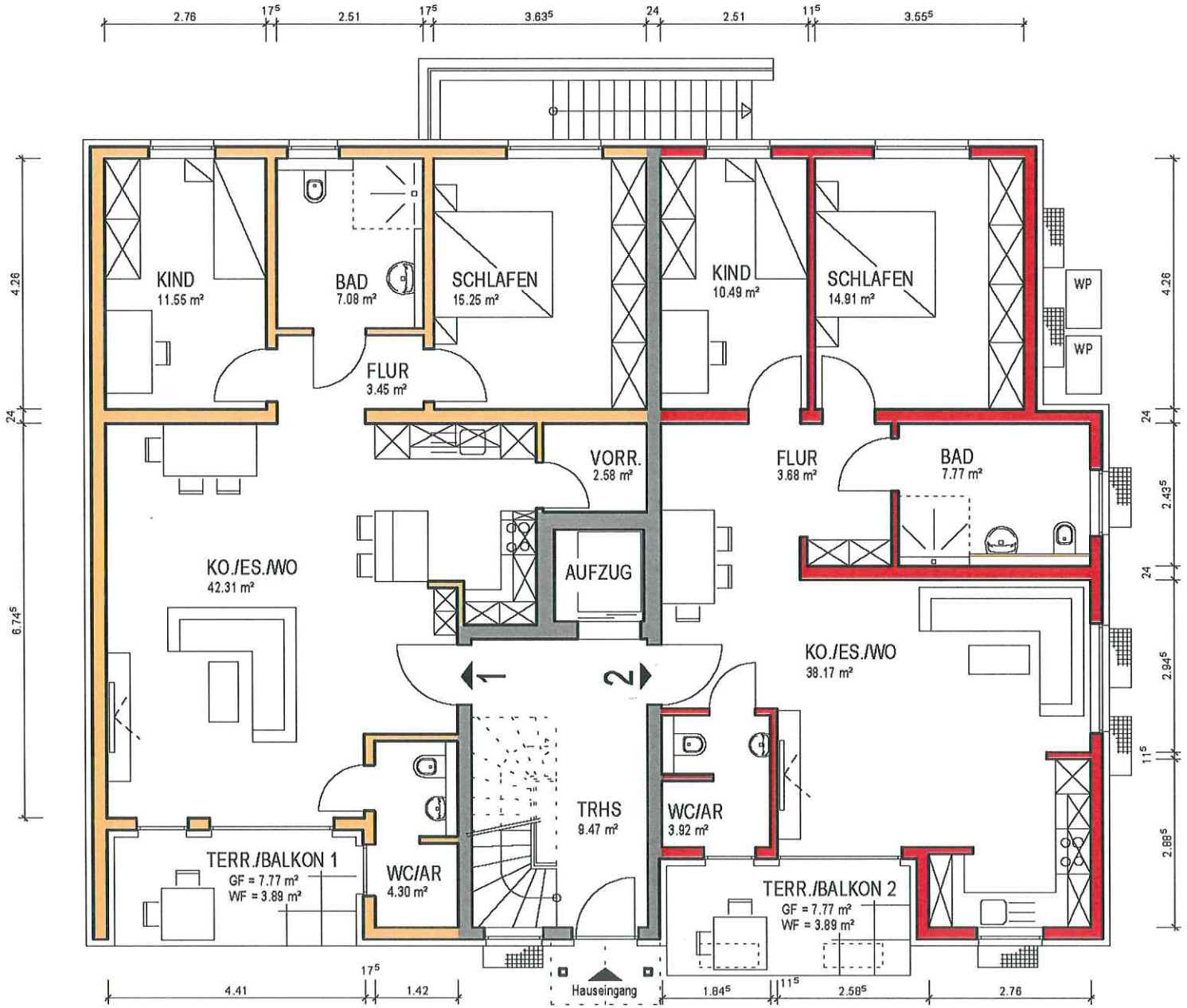
CK Wohnungsbau GmbH Wadgassen
(Bauträger)

Tel. 06834 - 69697

Homepage: **ck-wadgassen.de**



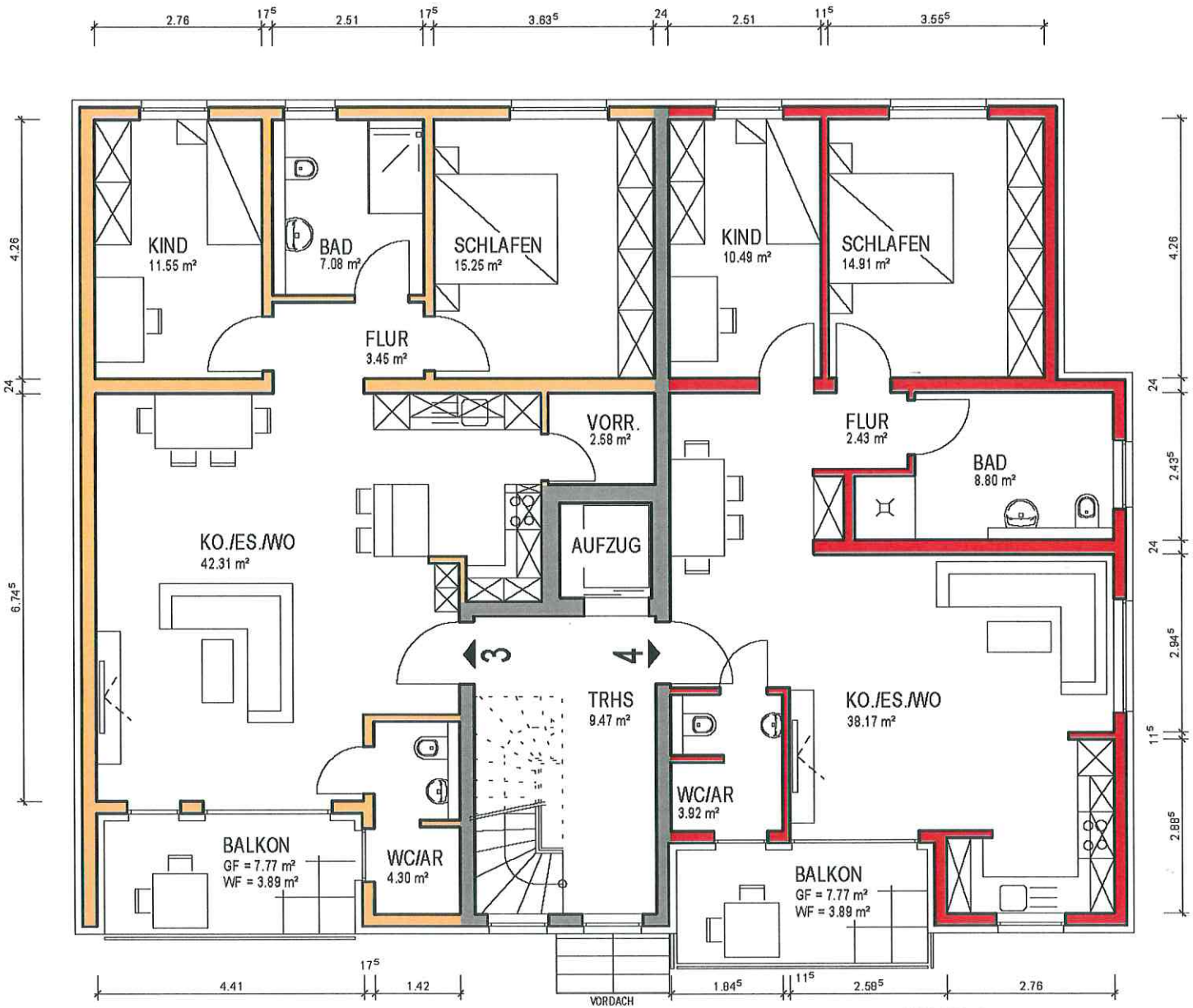
KELLERGESCHOSS



WHG 1
90.41 qm Wohnfläche

ERDGESCHOSS

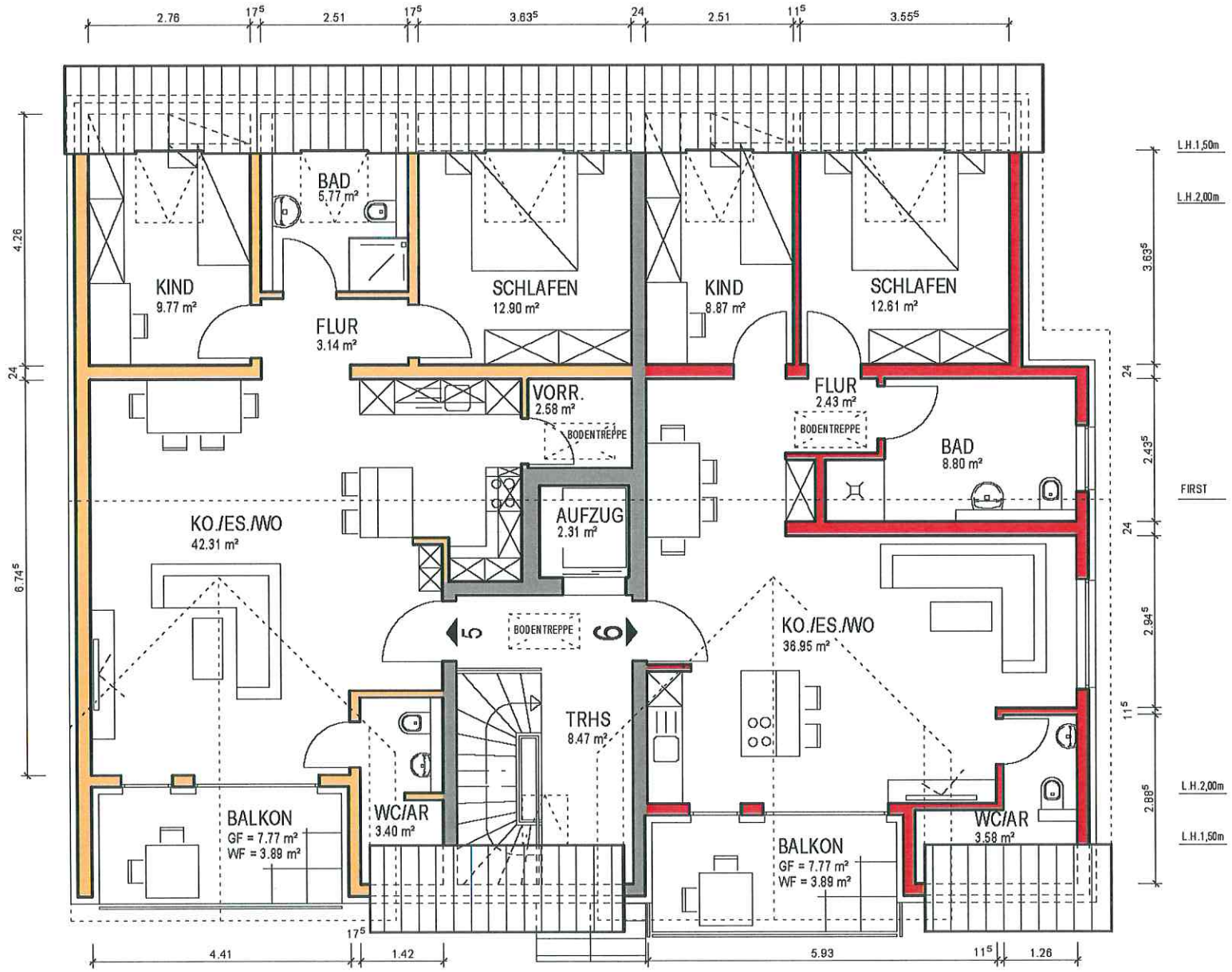
WHG 2
82.84 qm Wohnfläche



WHG 3
90.41 qm Wohnfläche

OBERGESCHOSS

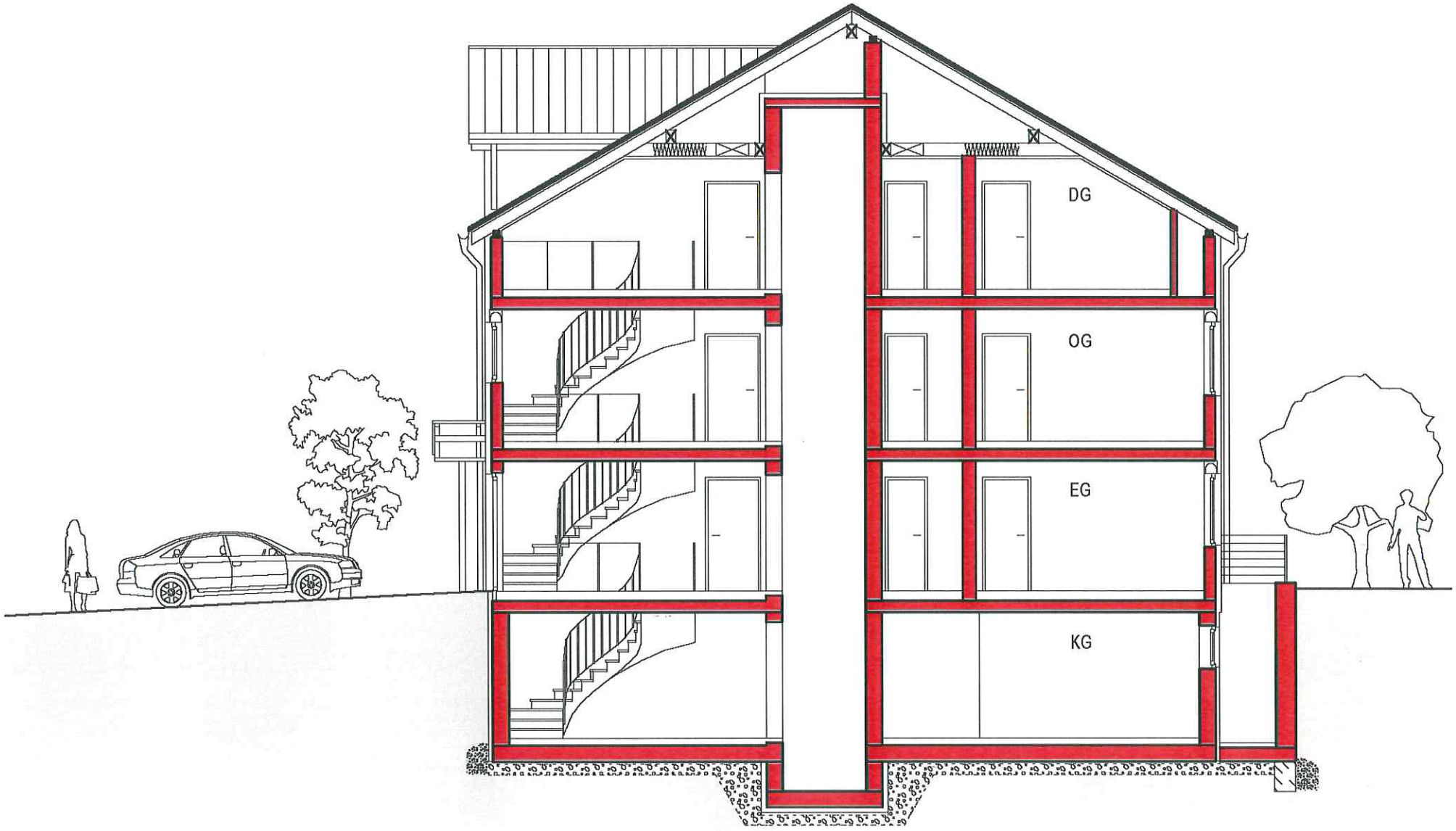
WHG 4
82.61 qm Wohnfläche



WHG 5
83,76 qm Wohnfläche

DACHGESCHOSS

WHG 6
77,13 qm Wohnfläche



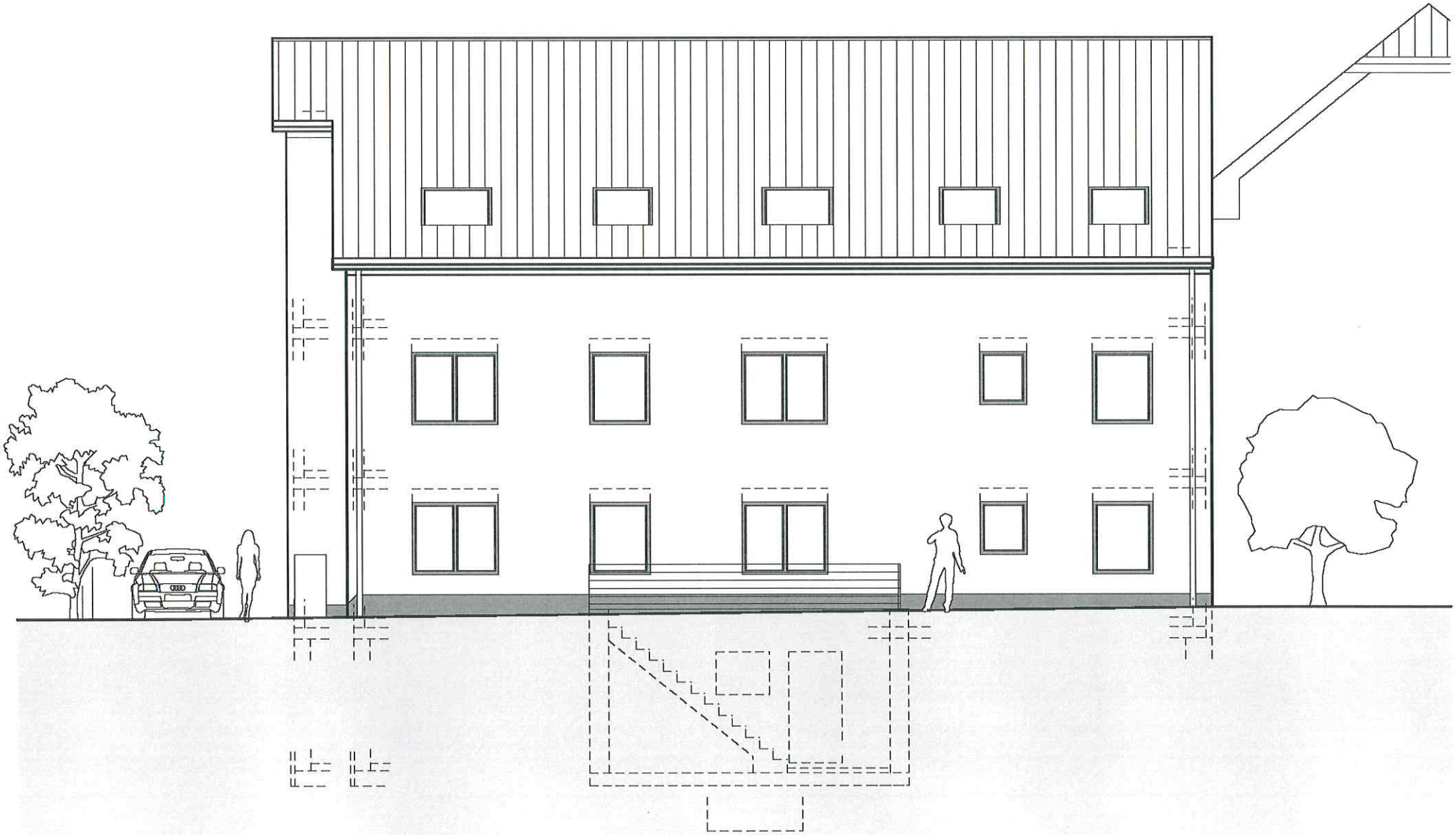
SCHNITT

Nachbar

VORDERANSICHT

Südost

RECHTE SEITENANSICHT Nordost



RÜCKANSICHT Nordwest Nachbar

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Eigentumswohnungen und 12 Stellplätze im Außenbereich. Die Neubaumaßnahme entsteht im Landkreis Saarlouis in der Gemeinde Saarwellingen auf der Gemarkung **Schwarzenholz, Dorfstraße 16.** (Wohnanlage am Marktplatz), Flur 3, Flurstück-Nr.: 175/2, 182/18 und 185/8

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 / Homepage: **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/Mauerkästen 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), die vom Bauträger ausgeführt werden.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche werden soweit technisch und termingerecht möglich, ausgeführt. Diese werden gesondert an den Bauherrn oder an 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 sind zwei Stellplätze je Wohnung 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.
Bereitstellung von Bau-Strom 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, Telefon und Stromversorgung.

SONSTIGES

Baubeginn ist in der zweiten Jahreshälfte/Oktober 2022. Die Bauzeit beträgt ab Baubeginn ca. 18 Monate (je nach Witterung). Die Baugenehmigung wurde erteilt.
Eigenleistungen im Ausbau der Wohnung sind möglich, z.B. Fliesen.- Bodenbelags-Arbeiten, 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 und ist durch den Aufzug behinderten bzw. Seniorenfreundlich.
Die Elektrohauptverteilung für die Allgemeinheit befindet sich im Kellergeschoss.
Im Treppenhaus ist ein Zugang zum Dachraum (Bodentreppe) für die Allgemeinheit, dort ist die Technik für die Rauchabzugsanlage, Strom (Panzersicherung) sowie die Technik für die SAT-Anlage untergebracht.
Im Abstellraum ist die Elektro-UV vorgesehen. Der Verteiler für die Fußbodenheizung wird in der Nähe des Bades entstehen (Flur, Garderobe ..). 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, Sichtschutz etc.) für die Käufer, siehe Teilungserklärung.
Erschließungsmaßnahmen wie: Abwasser-Kanal, Wasserversorgung und Telekom-Leitung führen über das Nachbargrundstück Dorfstraß 14. Diese Maßnahmen wurden durch Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der vor genannten Grundstücke Dorfstr. Nr. 16 (Baugrundstück) gesichert/eingetragen.
Der Wohnung 1 und 2, wird jeweils ein Grundstück vor dem Balkon bzw. Terrasse der Wohnung als Sondernutzungsrecht (ohne Aufpreis) zugewiesen. Vor dem Balkon/Terrasse der EG Wohnung 1 und 2 werden je zwei Stellplätze der Wohnung zugewiesen damit dort kein Fremdfahrzeug parkt.

ERDARBEITEN

Aufnehmen des Mutterbodens und seitliche Lagerung. Ausschachtung der Baugrube und der Arbeitsräume bis zu einer Tiefe von ca. 2,80 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 verrohrten Bach.

BETONARBEITEN

Bodenplatte bzw. Fundamente in Beton, Betongüte und Armierung nach Statik. Decken über KG, EG und 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. Außenmauerwerk - KG in wasserundurchlässigen

Beton nach Statik.

MAUERWERK

Außenmauerwerk, Wohnungstrennwände sowie Treppenhauswände in KS Planblock nach Statik. Tragende und nichttragenden Innenwände in Bimsmauerwerk nach Statik.

TREPPEN / SCHLOSSERARBEITEN

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

ISOLIERUNG gegen Feuchtigkeit

Schotterpackung im Mittel 25 cm stark, unter der Bodenplatte, als kapillarbrechende Schicht. 2-fach waagerecht 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

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Satteldach (Pfetten-Dach) mit Kehlbalkenlage und 30 Grad Dachneigung. Dachüberstände an Traufe und Ortgang nach Plan. Querschnitte der Hölzer und Verankerung nach statischer Berechnung. Verkleidung der Dachüberstände mit Fichte/Tanne-Profilbrettern Natur oder hell lasiert. Betondachsteine mit 30-jähriger Werksgarantie, einschließlich der erforderlichen Formsteinen. Standard - Farben, Braun, Rot, Anthrazit. Schornsteinverkleidung-Aufzug mit verzinkten beschichteten Stahlblechen, bzw. Zementfaserplatten. Eindeckung nach den Fachregeln des deutschen Dachdeckerhandwerks. Zwischen den Sparren und Kehlbalken wird 20 cm Mineralwolle als Dämmung eingebracht. Ausführung/Konstruktion der Gauben wie vor beschrieben. Dachliegefenster der Fa. Roto als Klapp-Schwingfenster oder ähnlich. Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink. Standrohre wo erforderlich in Guss. Bodentreppe in Holz dreiteilig mit Thermodecke, Einstieg vom Dachgeschoss in den Dachraum.

HEIZUNGS - und WARMWASSERVERSORGUNG

Es gelten bei diesem Bauvorhaben die Vorschriften der EnEV 2014. Sowohl für die Wärmeerzeugung für die Fußbodenheizung in allen Wohnungen, als auch für die Warmwassererzeugung kommt eine Wärmepumpe der Marke Buderus oder vergleichbar zum Einsatz. Aufstellort Wärmepumpe an der Giebelseite im hinteren Bereich (siehe Pläne).

SANTÄRINSTALLATIONEN

Zur Installation der Wasserleitungen werden Mehrschichtverbundrohre verwendet. Die Abwasserrohre sind Schallschutzrohre der Marke Geberit db20 oder vergleichbar. Sämtliche Armaturen sind verchromt und von der Marke Grohe oder vergleichbar. Die Sanitärräume werden mit folgenden Einrichtungsgegenständen gemäß Plan ausgestattet.

Gäste-WC

Ein Handwaschbecken eckig 45 cm x 37 cm V&B O. Novo Combi-Pack best. aus: Eckventile, Schallschutzset Röhrensiphon, Befestigung und Basic Armatur, weiß oder vergleichbar.
Ein V&B O. Novo WC Combi-Pack best. aus: Tiefspül-WC wandhängend, spülrandlos mit WC-Sitz Softclosing und Quick-Release , Betätigungsplatte Geberit Sigma 01, weiß oder vergleichbar.

Bad/Küche/Waschraum

Ein Waschtisch V&B O. Novo Combi-Pack best. aus: Waschtisch 60 cm, Eckventile, RGV, Schallschutzset Röhrensiphon, Befestigung und Basic Armatur, weiß oder vergleichbar.

Ein V&B O. Novo WC Combi-Pack best. aus: Tiefspül-WC wandhängend, spülrandlos mit WC-Sitz Softclosing und Quick-Release , Betätigungsplatte Geberit Sigma 01, weiß oder vergleichbar.

Eine Dusche bodengleich, Geberit Duschrinne Clean-Line 20, Metall poliert/gebürstet, FG Bauedge Brausebatterie AP chrom mit Brausestange 90 cm Schlauch und Handbrause, weiß/chrom oder vergleichbar.

Die Küche erhält Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser mit Eckventil sowie einen Abfluss für die Spüle. **Alle Küchen sind mit Umluft-Dunstabzugshauben zu versehen.** Jede Wohnung erhält im Waschraum einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss inkl. der Elektroanschlüsse.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Sämtliche Leitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt. In den Zwischendecken sind die Leitungen in Leerrohren. Der Zählerschrank (HV) ist im KG geplant. Die Unterverteilung (UV) ist im Abstellraum geplant.

Wohnungseingang: 2 x Wechselschaltung, 1 x Ausschaltung, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Decke.
Abstellraum: 1 x Ausschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Decke, 1 x Rollladenschalter.
Gäste-WC: 1 x Auskontrollschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Decke, 1 x Brennstelle-Wand.
Kochen: 1 x Ausschalter, 5 x Steckdose, 2 x Steckdosen separater Stromkreis, 1 x Rollladenschalter, 1 x Herdanschlussdose, 1 x Brennstelle-Decke.
Wohnen/Essen: 4 x Wechselschalter, 7 x Steckdose, 2 x Rollladenschalter, 1 x TV-Dose, 1 x Telefondose TAE, 2 x Brennstelle-Decke.
Bad: 1 x Auskontrollschalter, 1 x Steckdose, 1 x Rollladenschalter, 1 x Brennstelle-Decke, 1 x Brennstelle-Wand.
Eltern: 2 x Wechselschalter, 4 x Steckdose, 1 x Rollladenschalter, 1 x Brennstelle-Decke, 1 x TV-Dose.
Kind: 1 x Ausschalter, 4 x Steckdose, 1 x Rollladenschalter, 1 x Brennstelle-Decke, 1 x TV-Dose.
Balkon: 2 x Auskontrollschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Wand.
Dachraum/Speicher nur WHG 5 und 6: 1 x Auskontrollschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle Wand/Decke inkl. LED Anbauleuchte

.....

Keller zu Wohnung: 1 x Ausschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Decke.
Kelleraußentreppe, Wasch/Trockenraum: 1 x Auskontrollschalter für Außentreppe, 1 x Ausschaltung-Wand inkl. Sensorleuchte LED-Treppe, 12 x Steckdose separater Stromkreis, 1 x Ausschalter, 2 x Brennstelle-Decke inkl. Lichtleuchte.
Fahrräder: 2 x Brennstelle-Decke, 2 x Sensorleuchte LED,
Technik: 1 x Ausschalter, 2 x Steckdosen, 1 x Brennstelle-Decke inkl. Lichtleuchte.
Flur: 3 x Brennstelle-Decke, 3 x Sensorleuchte LED,
Hauseingang und Giebelseite: 3 x Brennstelle-Wand, 3 x Bewegungsmelder AP.
Treppenhaus/Haustür: 4 x Brennstelle-Wand, 6 x Brennstellen-Decke inkl. LED Anbauleuchten, 5 x Präsenzmelder, 1 x RWA Anlage, Klingel und Sprechanlage für ein 6 Familienhaus.
Aufzug: 1 x Brennstelle-Unterfahrt, 1 x Brennstelle im Aufzug integriert, Notruf in der Aufzugskabine, Stromzuleitung für den Aufzug.

FENSTERELEMENTE /BALKONTÜREN wie im Plan dargestellt.

Kunststoff - Schücofenster, Profil Schüco Living, Bautiefe 82 mm, 7 Kammersystem, 3 Umlaufende Dichtungen, Markenbeschlag mit Pilzkopfverriegelung, Schüco Akustik Griffe, Verglasung: Wärmeschutzglas 3-fach, Isolierglas: Argon, Warme Kante, Farbe: Weiß.

HAUSTÜR wie im Plan dargestellt.

1-flgl., Haustürausführung laut Plan, E-Öffner und Edelstahlgriff, Rosette sowie Edelstahl Innengriff. 3-Punktverriegelung, Wärmeschutzglas 3-fach Verglasung nach den Vorschriften, Ausführung der Glasflächen in Klarglas. Farbe: weiß.

ROLLLÄDEN

Elektrisch betriebene Aluminiumrollläden, an allen Fenstern und Balkontüren, außer an den Fenstern im Treppenhaus und der Haustür mit Hinderniserkennung, Rollladenkastendeckel 3-teilig, als Revisionsklappe gearbeitet.

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 Wärmedämmverbundsystem. Sockel verputzt mit Binderfarbe gestrichen, oder Bundsteinputz. Sockelhöhe nach Angaben des Bauherrn.

INNENPUTZARBEITEN

Alle Wandflächen im Wohnbereich erhalten einen 1-lagigen Maschinenputz mit geglätteter Oberfläche der Güte Q2. Im Kellergeschoss erhalten die Wände einen 1-lagigen Maschinenputz als Filz-Putz in der Oberfläche hergestellt, sämtliche Eckleisten verzinkt. Decken im Stoßbereich verspachtelt. Das Treppenhaus (Wand, Decken, Treppenleibungen und Unteransicht Treppenläufe) erhält einen Scheibenputz-weiß.

TROCKENAUSBAUARBEITEN

Die Decken im Dachgeschoss werden in Trockenbauweise ausgebaut. Hierzu werden 1,25 cm starke Gipskartonplatten (im Nasszellenbereich Feuchtraumplatten) verwendet und die Plattenstöße werden in Q3 verspachtelt. Als Unterkonstruktion werden ausschließlich Metallprofile verwendet.

FLIESENARBEITEN

Bad/Gäste WC alle Wände werden raum hoch mit keramischen Fliesen gefliest. Alle Böden in den Bädern/Gäste WC ebenfalls mit keramischen Fliesen gefliest. **Preisbindung der Fliesen bis 20,- € (netto)/qm** übernimmt der Bauträger. Die Küche erhält je nach Küchenplanung an den Wänden einen 60 bis 80 cm hohen Fliesenspiegel in Arbeitshöhe wenn gewünscht. Sonst wie vor beschrieben. Als Fensterbankablage wird in den Bädern der gleiche Fliesenwandbeleg wie bemustert verlegt. Abstell- bzw. Vorraum in den Wohnräumen werden mit keramischen Bodenfliesen verlegt einschl. Fliesensockel wo erforderlich. In den Nebenräumen, Keller, Wasch/Trockenräumen, Technik 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 zum Fliesenbelag.

FUSSBODENAUFBAU

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

BODENBELÄGE der übrigen Wohnräume.

In den Wohnräumen wie Bad, Gäste-WC, Küche und Abstell.- Vorraum: 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 DG - 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.) falls erforderlich ist Sache der Käufer, hier sind die Auflagen der Behörden sofern welche bestehen zu beachten.
Das verbleibende Restgrundstück wird mit Mutterboden bzw. mit Steinkies abgedeckt/gestaltet.

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, 13.10.2021/geändert 04.10.2022