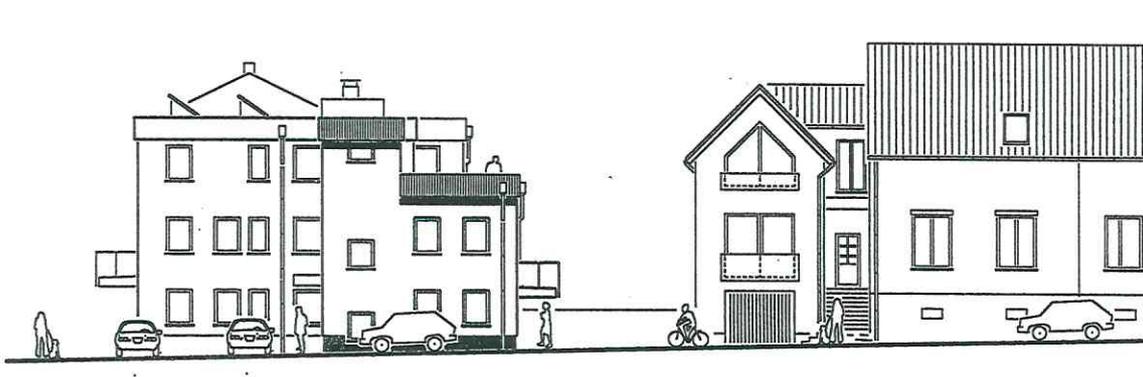


# WADGASSEN HOSTENBACH

Weierstraße 24 (Ecke Raiffeisenstraße)

.....

## Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Eigentumswohnungen



SEITENANSICHT Raiffeisenstr.

Nachbar Haus-Nr. 1

### LAGEPLAN

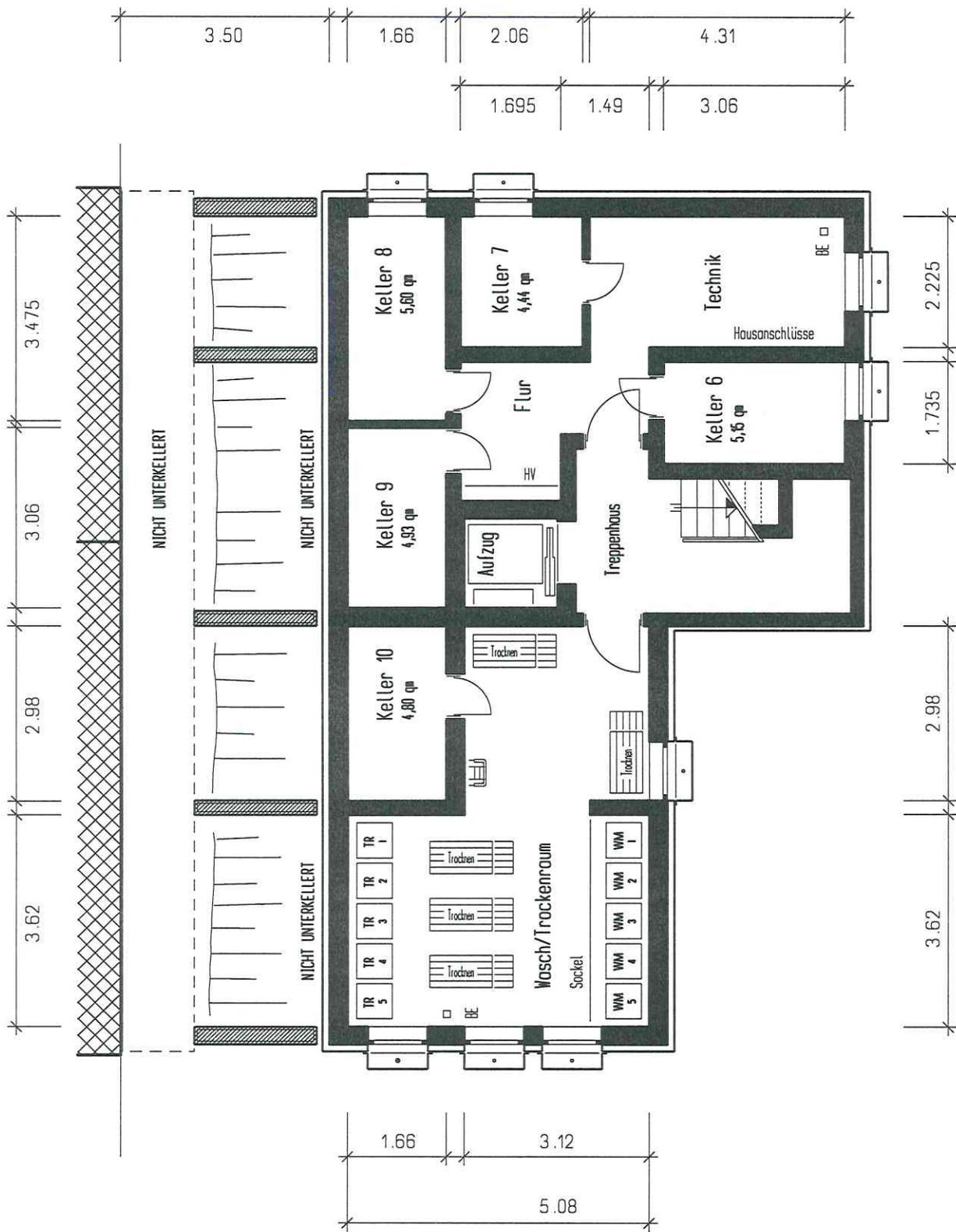


### Verkauf

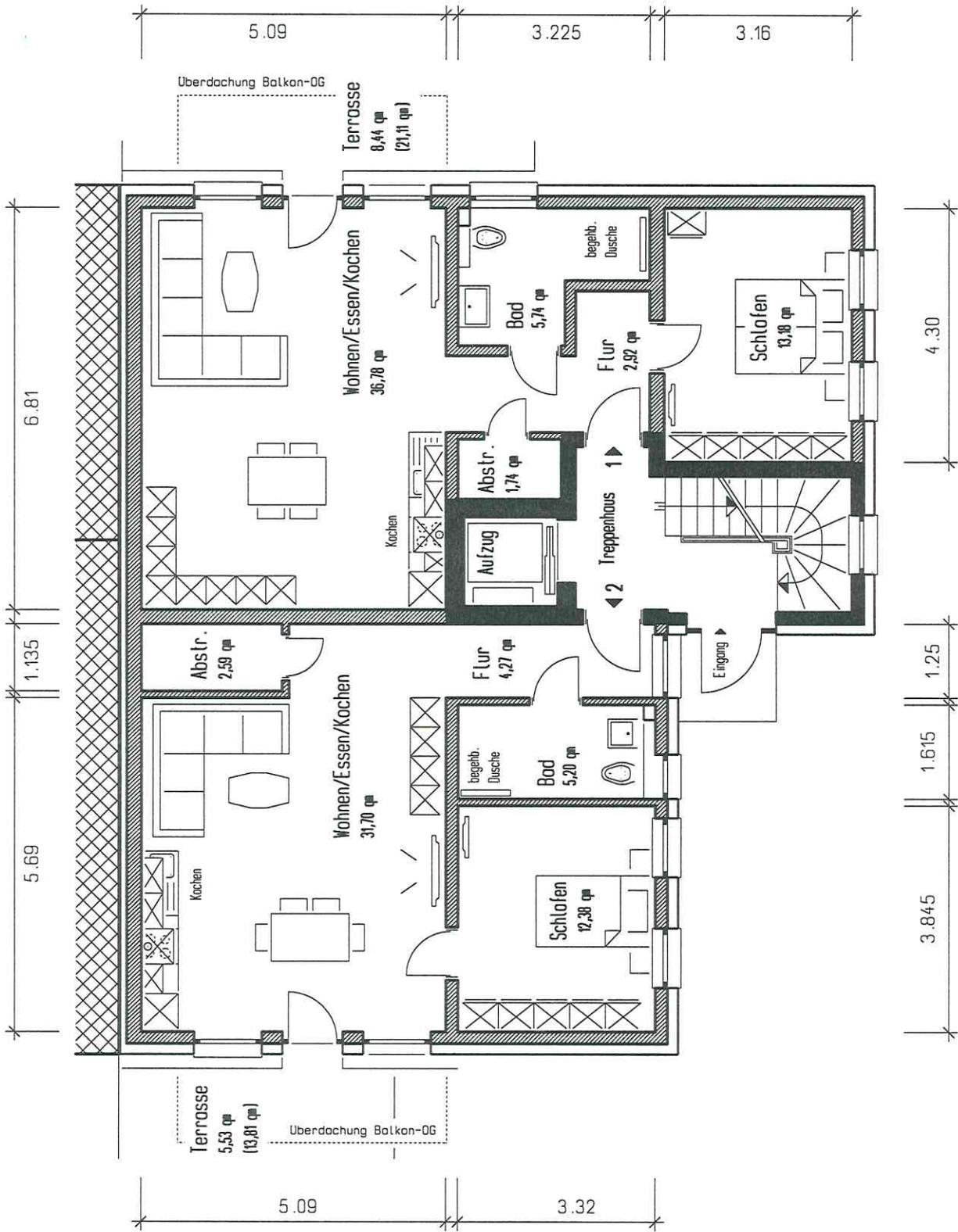
CK Wohnungsbau GmbH Wadgassen

**Tel. 06834 - 69697**

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



# KELLERGESSCHOSS



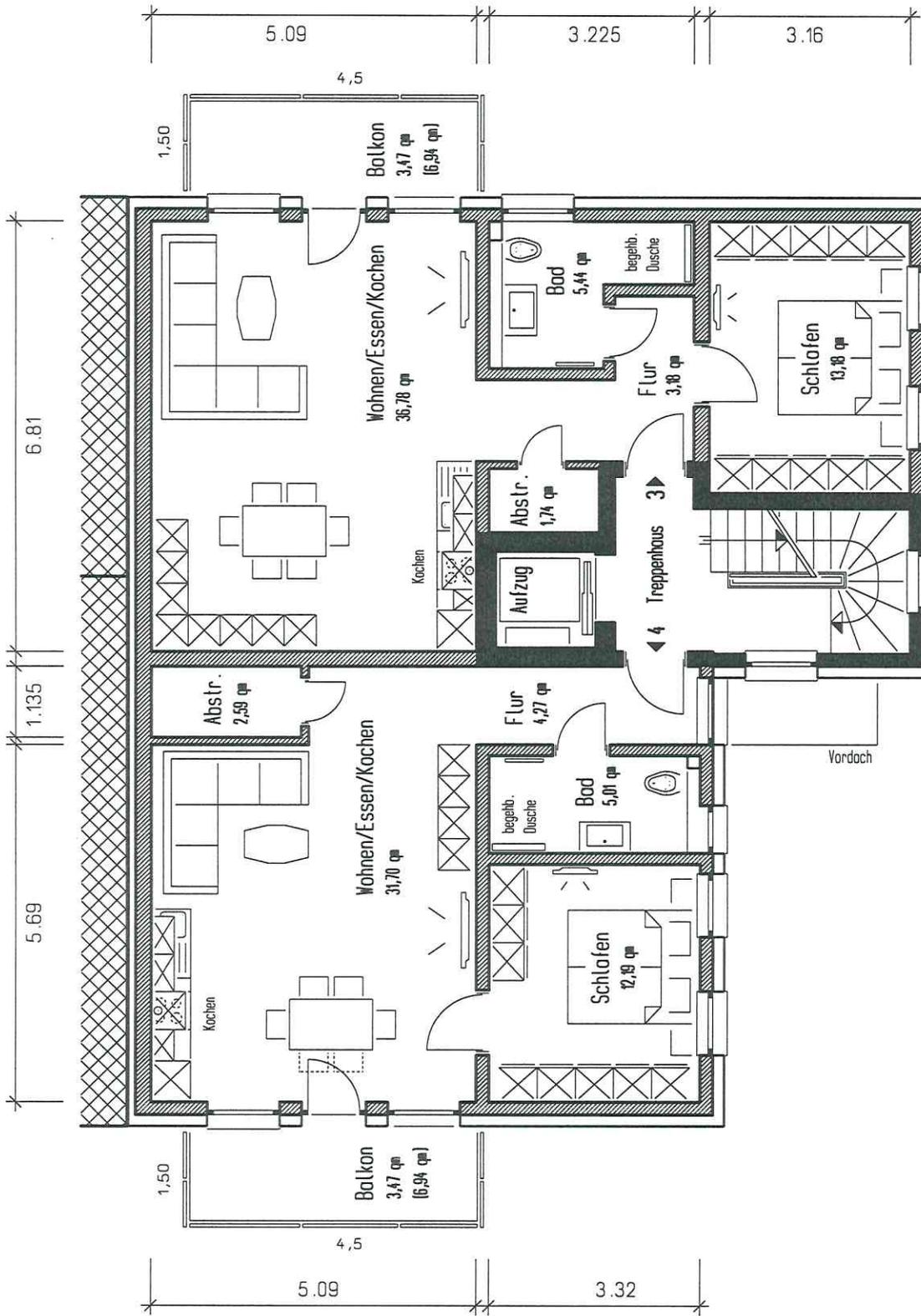
WHG 1

Wohnflächen WHG 1 = 68,80 qm  
 Bewohnbare Fläche WHG 1 = 81,47 qm

WHG 2

Wohnflächen WHG 2 = 61,67 qm  
 Bewohnbare Fläche WHG 2 = 69,95 qm

ERDGESCHOSS



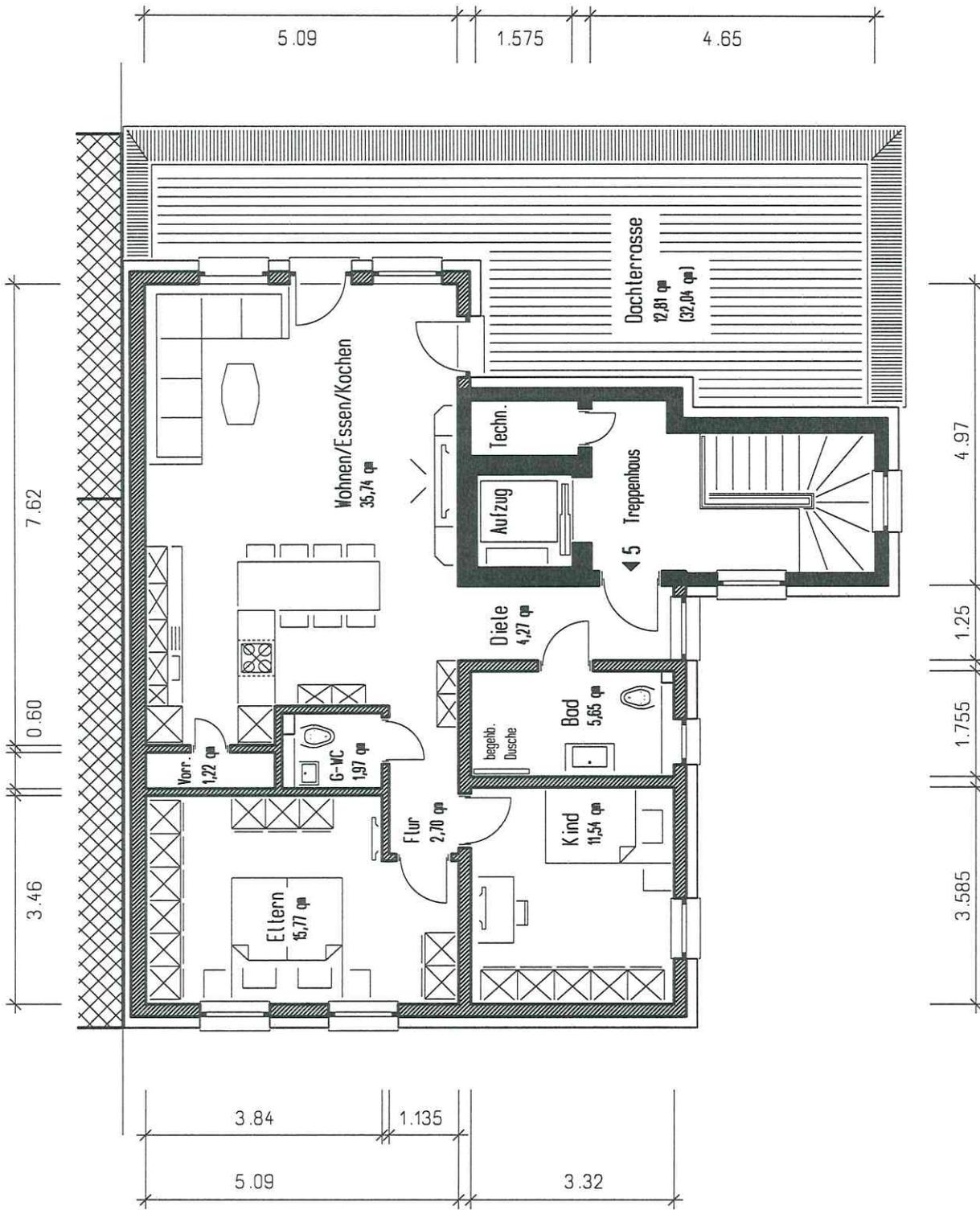
**WHG 3**

Wohnflächen WHG 3 = 63,79 qm  
 Bewohnbare Fläche WHG 3 = 67,26 qm

**OBERGESCHOSS**

**WHG 4**

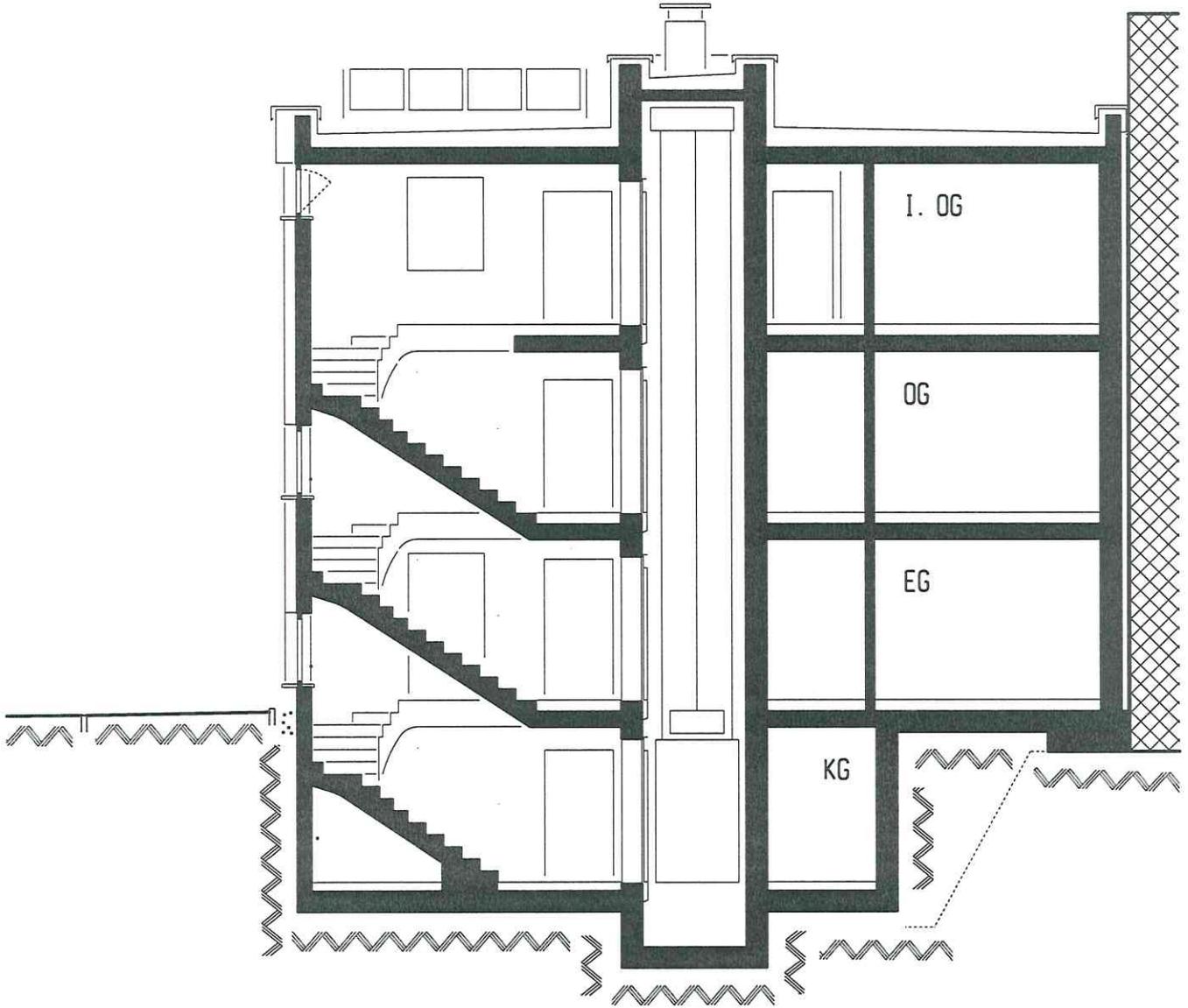
Wohnflächen WHG 4 = 59,23 qm  
 Bewohnbare Fläche WHG 4 = 62,70 qm



**WHG 5**

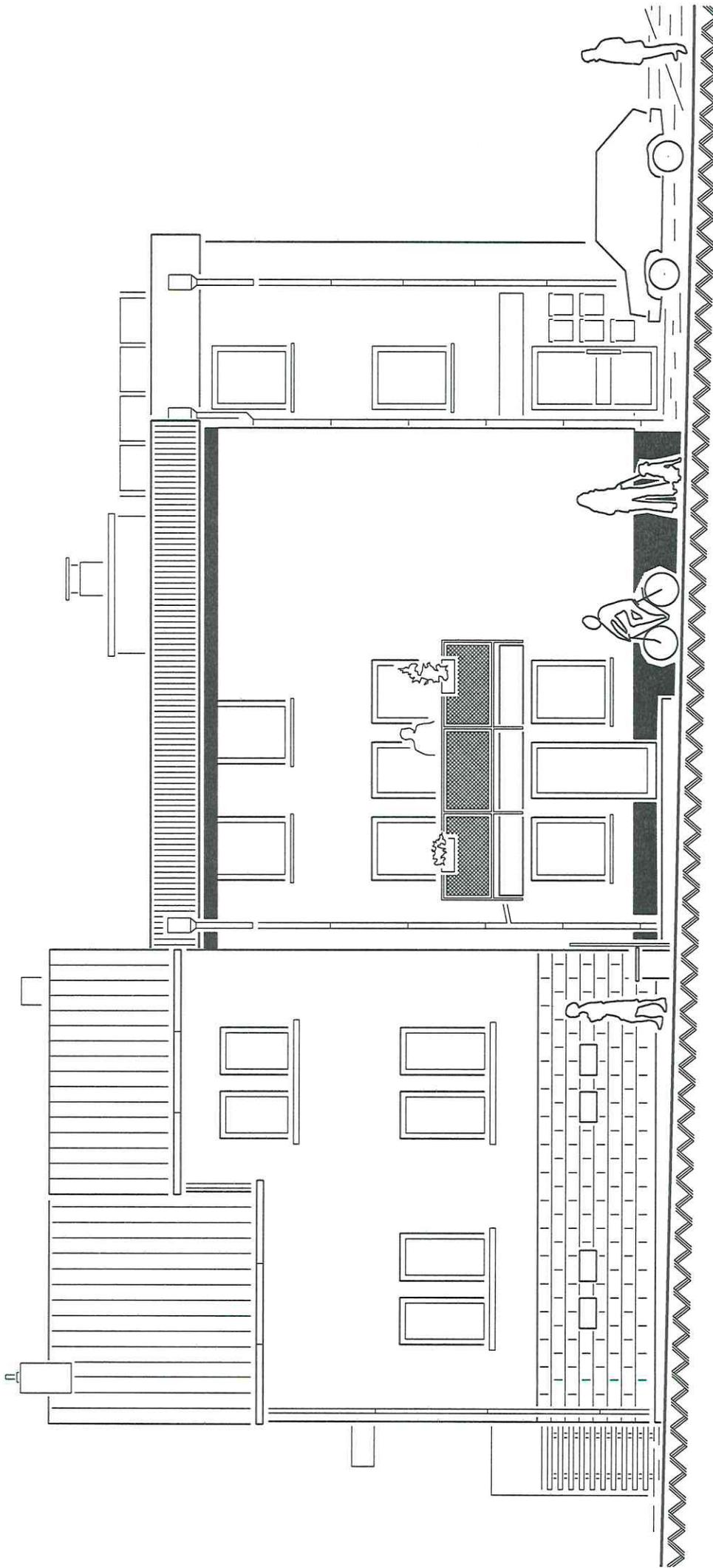
Wohnflächen WHG 5 = 91,67 qm  
 Bewohrbare Fläche WHG 5 = 110,90 qm

**I. OBERGESCHOSS (Penthouse)**



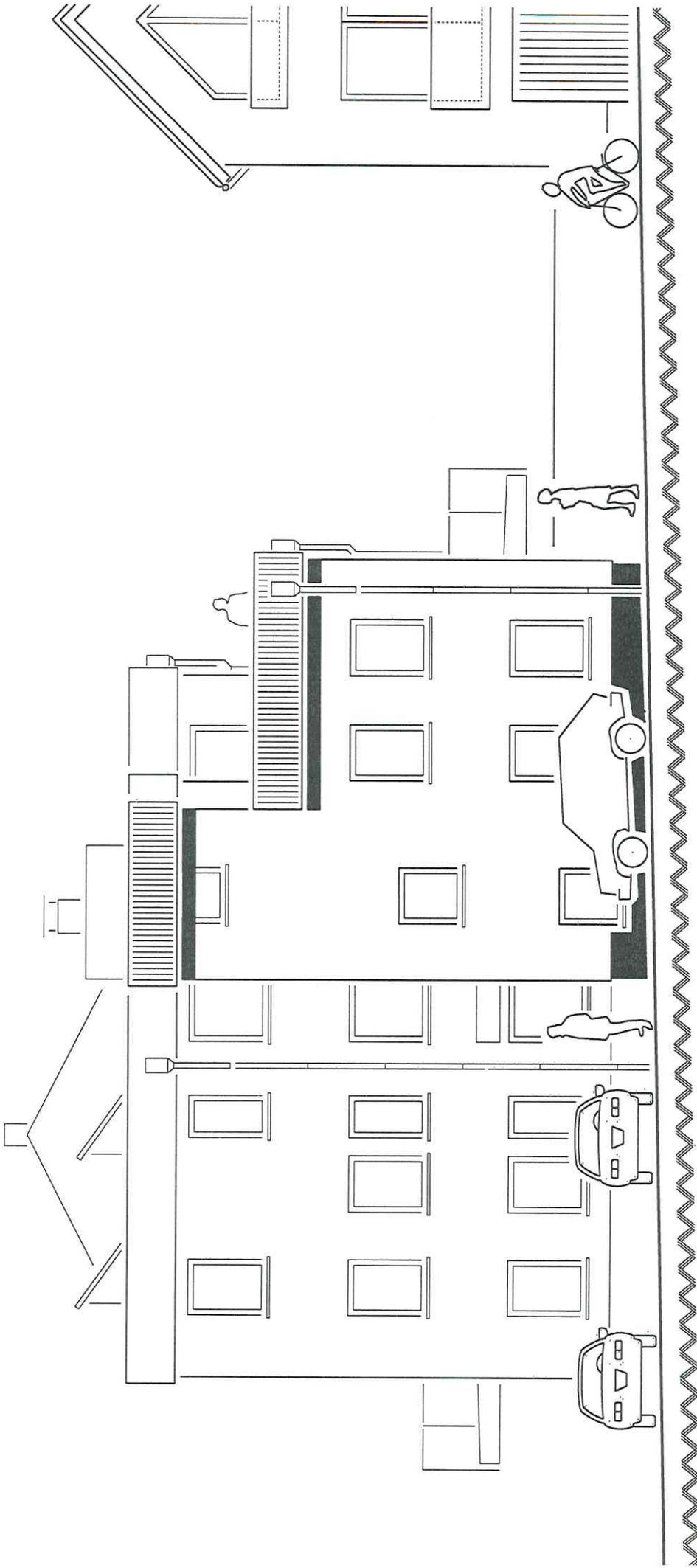
SCHNITT

Grenze



VORDERANSICHT Nord-Ost Weihersstraße

Nachbar Haus-Nr. 26

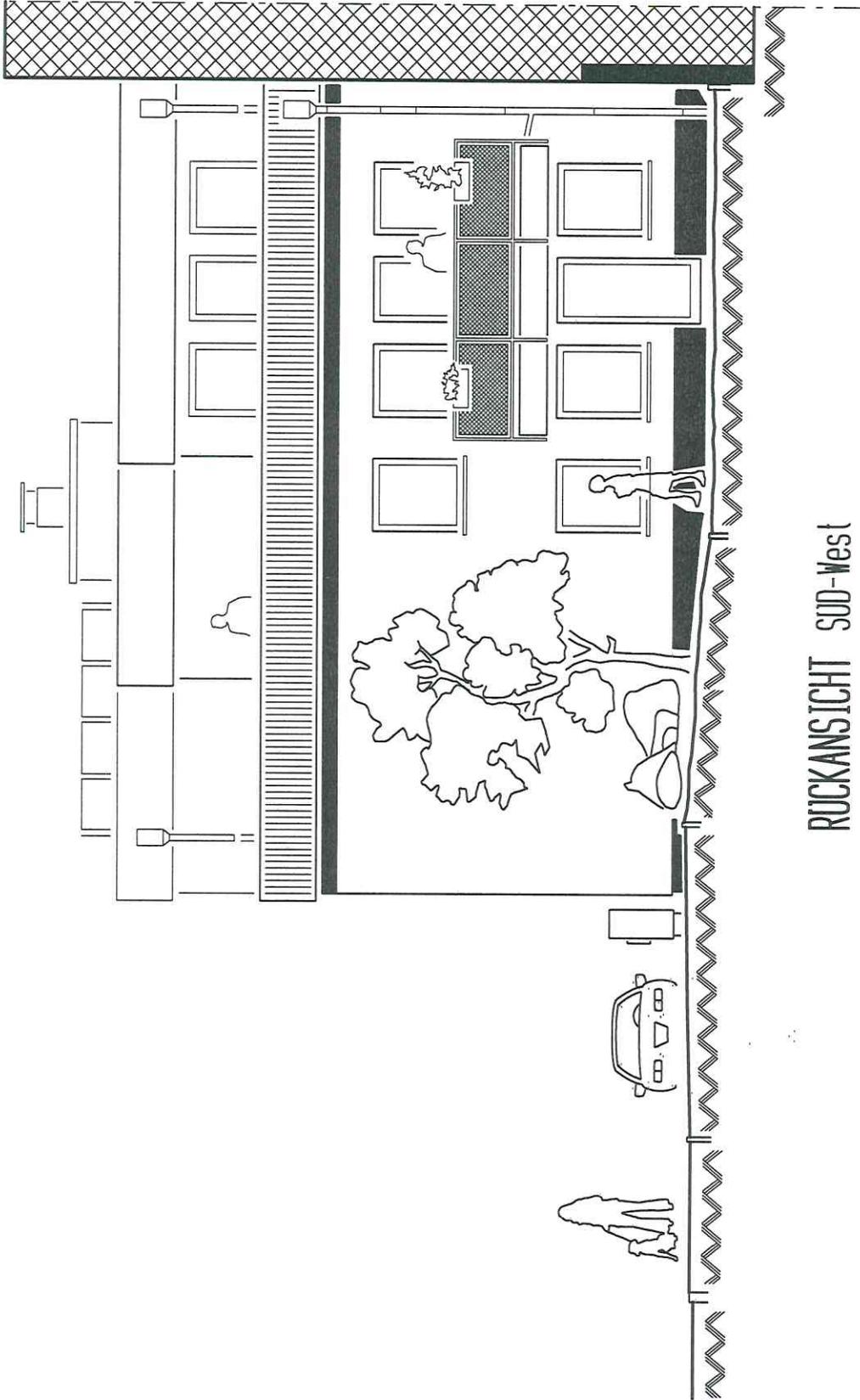


SEITENANSICHT Nord-West Raiffeisenstr.

Nachbar Haus-Nr.

vorhandene Nachbarbebauung

Grenze



RUCKANSICHT SUD-West

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **BAUVORHABEN**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Eigentumswohnungen und 7 Stellplätze im Außenbereich. Die Neubaumaßnahme entsteht im Landkreis Saarlouis in der Gemeinde Wadgassen auf der Gemarkung Hostenbach, Weiherstr. 24 (Ecke Raiffeisenstr.), Flur 4, Flurstück-Nr.: 2/172

## **Bauherr / Verkauf**

CK Wohnungsbau GmbH, Im Kleinbruch 15, 66787 Wadgassen. HRB 19950,  
Tel. 06834 - 69697, Fax. 06834 - 69698, Handy 0177 4001380,  
Mail: [info@ck-wadgassen.de](mailto:info@ck-wadgassen.de) / Homepage: [ck-wadgassen.org](http://ck-wadgassen.org) ( 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 Riss-Bildung, 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 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.

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 nur Bedingt erforderlich.

### **Weitere Leistungen:**

Erstellung der gesamten Genehmigungsplanung, 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**

Der Baubeginn erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2025. Die Bauzeit beträgt ab Baubeginn ca. 18 Monate (je nach Witterung). 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 Techn.-Raum im I. OG für die Allgemeinheit, dort ist die Technik für die Rauchabzugsanlage, Strom (Panzersicherung) sowie die Technik für die SAT-Anlage geplant.

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 auch Teilungserklärung.

## **ABRISS / ERDARBEITEN**

Das vorhandene Wohnhaus wird abgerissen. Aufnahmen des Mutterbodens und seitliche Lagerung wenn möglich. Ausschachtung der Baugrube und der Arbeitsräume bis zu einer Tiefe von ca. 2,80 m i. M. unter Geländeneiveau 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 bzw. unter der KG-Decke einschließlich der erforderlichen Formstücken, Putzstücken, Sinkkästen und Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes. Anschluss der Hausentwässerung an den öffentlichen Straßenkanal.

## **BETONARBEITEN**

Bodenplatte bzw. Fundamente in Beton, Betongüte und Armierung nach Statik. Decken über KG, EG, OG und I. OG aus Großflächenplatten mit glatter Untersicht mit Beton Verguss und Armierung nach statischer Berechnung. Erdungsband aus verzinkten Bandeisen in die Fundamente eingelegt, einschließlich Anschlussfahne für den Hausanschlussbereich zur Erdung.

## **MAUERWERK**

Außenmauerwerk, Wohnungstrennwände sowie Treppenhauswände in KS Planblock nach Statik. Tragende und nichttragenden Innenwände in KS-Planblock bzw. 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 waagrecht Mauerwerkssperrung, 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 I. OG Decke ist eine Stahlbetondecke, auf dieser Decke wird eine Gefälledämmung (nach Berechnung) in Form eines Satteldaches mit Isolierungen/Abdichtungen hergestellt. Verkleidung (Aufzugsschacht und Schachtentlüftung/Kamin) mit beschichteten Blechen, bzw. Zementfaserplatten. Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink. Standrohre wo erforderlich in Guss.

## **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 zum Einsatz. Aufstellort Wärmepumpe an der Giebelseite (siehe Pläne).

## **SANTÄRINSTALLATIONEN**

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

### **Gäste-WC**

Ein Handwaschbecken 50 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 weiß, oder vergleichbar.

### **Bad/Küche/Waschraum**

Ein Waschtisch Onovo 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, Duschrinne Metall poliert/gebürstet, 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 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 (Penthouse):** 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.

.....

**Keller zu Wohnung:** 1 x Ausschalter, 1 x Steckdose, 1 x Brennstelle-Decke.

**Wasch/Trockenraum:** 10 x Steckdose separater Stromkreis, 1 x Ausschalter, 2 x Brennstelle-Decke inkl. Lichtleuchte.

**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, Präsenzmelder, 1 x RWA Anlage, Klingel und Sprechanlage für ein 5 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 - Corona Living AS Classic, Verglasung: Wärmeschutzglas 3-fach, Isolierglas, Farbe: weiß, oder vergleichbar.

## **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 Rollläden (Kunststoffpanzer), 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, oder gleichwertig.

## **AUSSENPUTZ**

Mineralischer Edel Putz, Farbe (hell) 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**

Bei Trockenausbauarbeiten, hierzu werden 1,25 cm starke Gipskartonplatten 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 22,- €/qm brutto** übernimmt der Bauträger. Als Fensterbankablage wird in den Bädern der gleiche Fliesenwandbeleg wie bemustert verlegt.

Abstell- bzw. Vorraum in den Wohnräumen werden mit keramischen Bodenfliesen verlegt einschließlich Fliesensockel. In den Nebenräumen wie Keller, Wasch/Trockenräumen, Technik und Fahrradraum, werden Bodenfliesen nach Vorgaben des Bauherrn verlegt. Balkon: Boden 30/30 Bodenfliese inkl. Sockel. 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/Dachterrasse.**

In den Wohnräumen wie Bad, Gäste-WC, Vorraum und Abstellraum: Bodenfliesen mit Sockel wie vor beschrieben. Alle übrigen Wohnräume wie: Eltern, Kind und Wohnen/Essen, mit Laminat Boden nach Mustervorgabe verlegt. Bodenbelag Dachterrasse - Holzterrasse - gerillt/glatt Dauerhaftigkeitsklasse 1

## **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 Echt Holz furniert passend zum Deckfurnier. Drücker Garnituren 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 Pflaster wasserdurchlässig und Randsteinabschluss. Kiesstreifen als Spritzschutz um das Gebäude laut Plan. Einfriedungen an den Nachbargrenzen (Sichtschutz, 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 abgedeckt und als Grünfläche 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, 14.06.2025