

Wohnpark Oststrasse

Haus Nr. 2a



Beratung & Vertrieb

**Sparkasse Soest
Immobilien**

Herr Lux 02921/109.260
Frau Buntrock 02921/109.261
Herr Mester 02921/109.262



Büro Friesleben

Arnsberger Strasse 13 a
59494 Soest
Telefon 02921 / 36520

Freiherr-vom-Stein-Strasse 2
59505 Bad Sassendorf
Telefon 02921 / 53053

Bauherr

Friesleben-Wapelhorst GbR

Börnigeweg 5
59519 Möhnesee
Telefon 02924 / 851450



Ihre Vorteile

- helle 2 - 4 Zimmer Wohnungen
- geräumige Aufteilung
- großzügige Terrassen und Balkone mit Süd oder Süd-West Ausrichtung
- Erdgeschoss mit Gartensondernutzungsrecht
- Aufzug vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss
- Tiefgaragenstellplätze
- Kellerraum je Wohnung

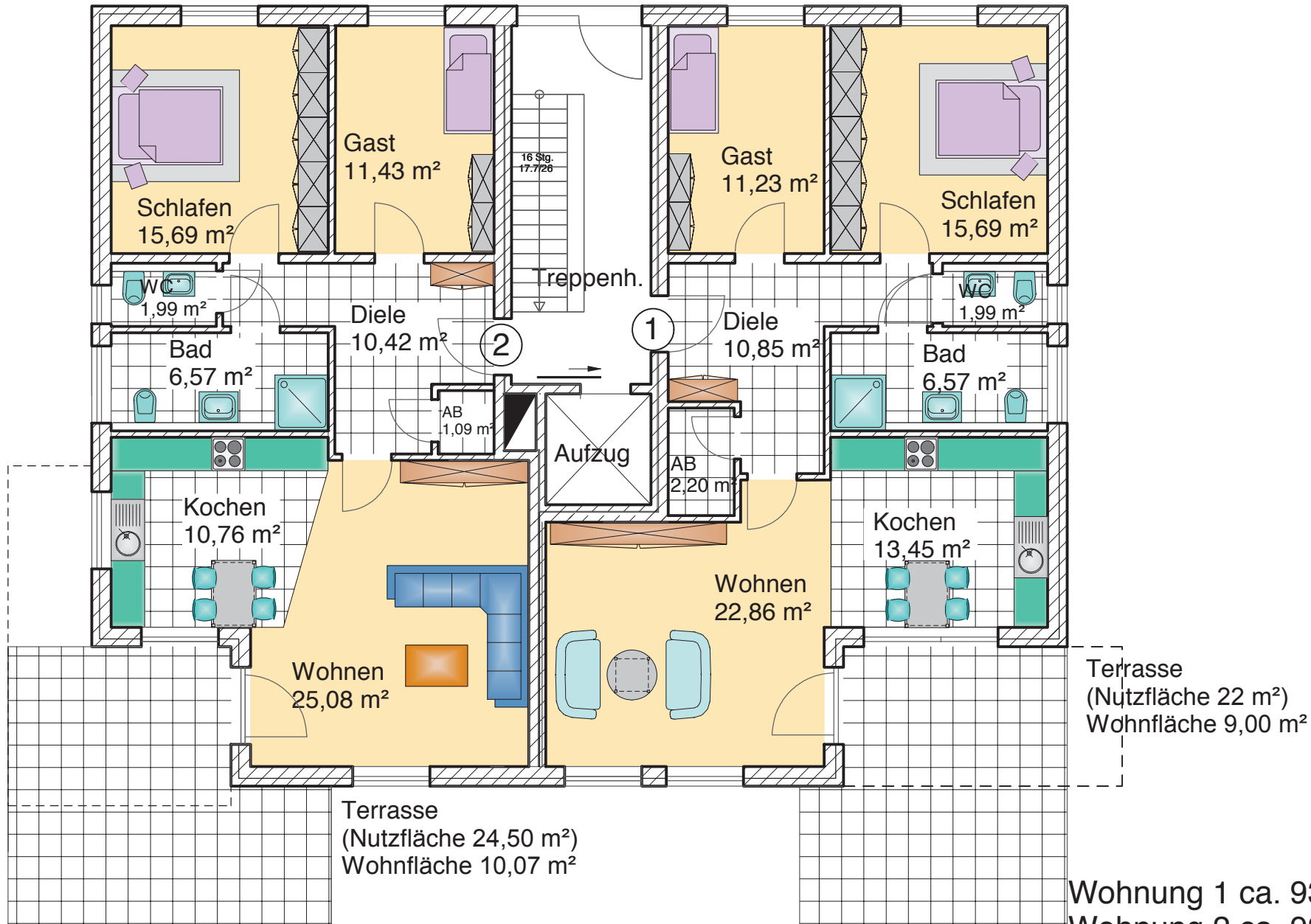


Lage - ruhig und zentral

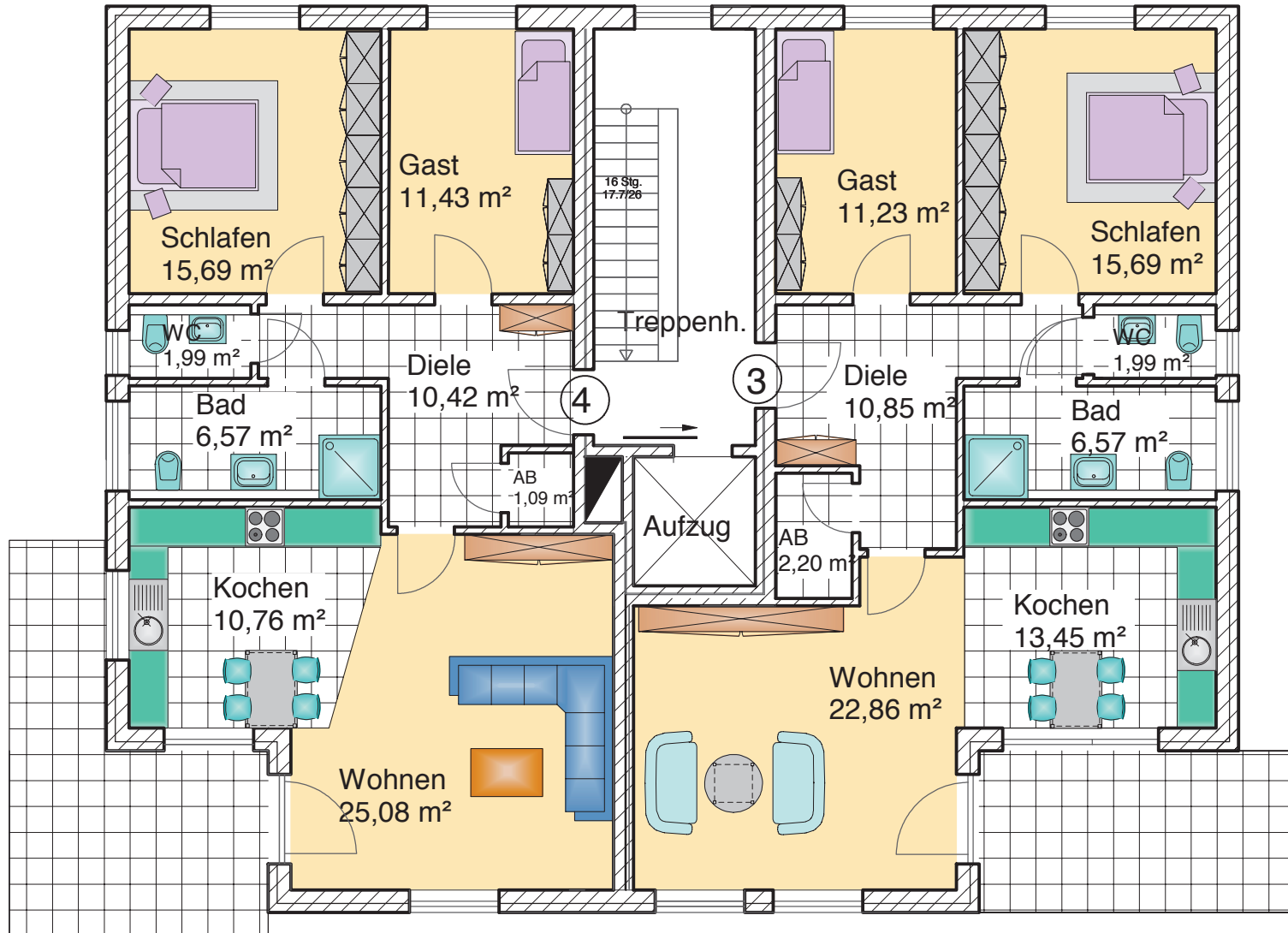
- 500 m zum Kurpark mit Rosengarten und Rhododendron-Park
- Lebensmittelgeschäfte
- Fußgängerzone
- Arztpraxen
- Poststelle
- Thermalbad mit Saunalandschaft







Wohnung 1 ca. 93,84 m²
 Wohnung 2 ca. 93,10 m²

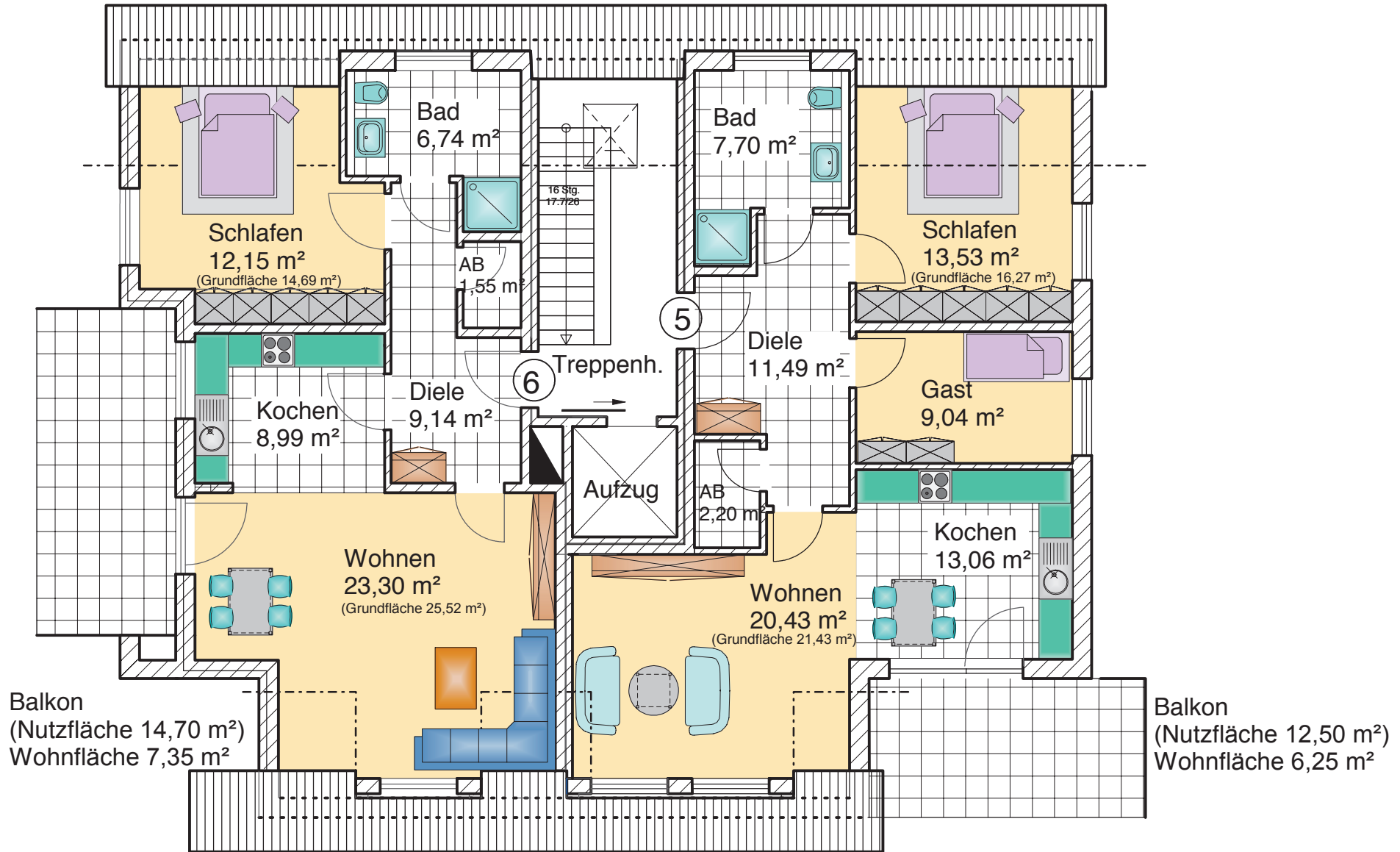


Balkon
 (Nutzfläche 12,50 m²)
 Wohnfläche 6,25 m²

Balkon
 (Nutzfläche 16,28 m²)
 Wohnfläche 8,14 m²

Wohnung 3 ca. 91,10 m²
 Wohnung 4 ca. 91,17 m²

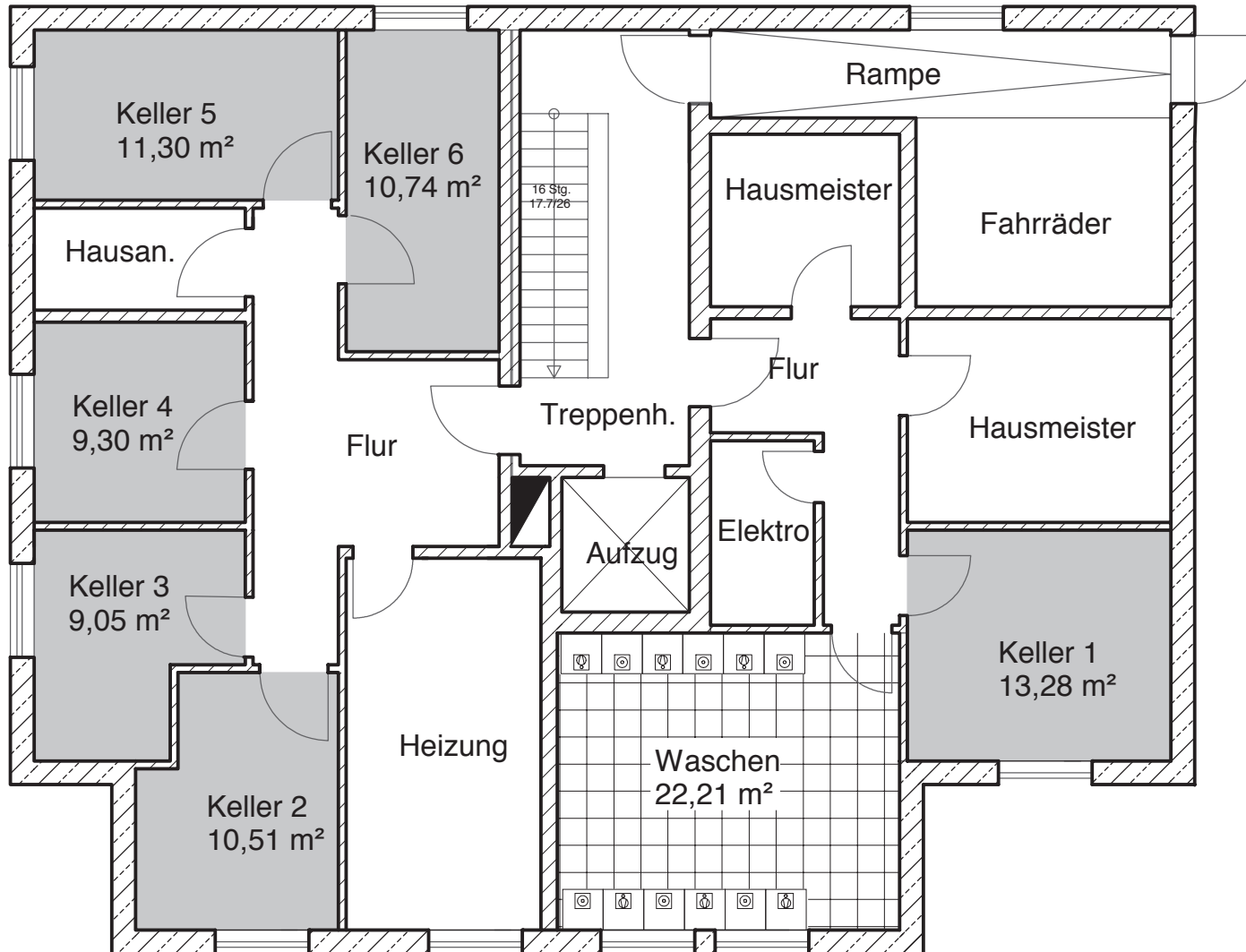
OBERGESCHOSS 2a



Wohnung 5 ca. 83,64 m²

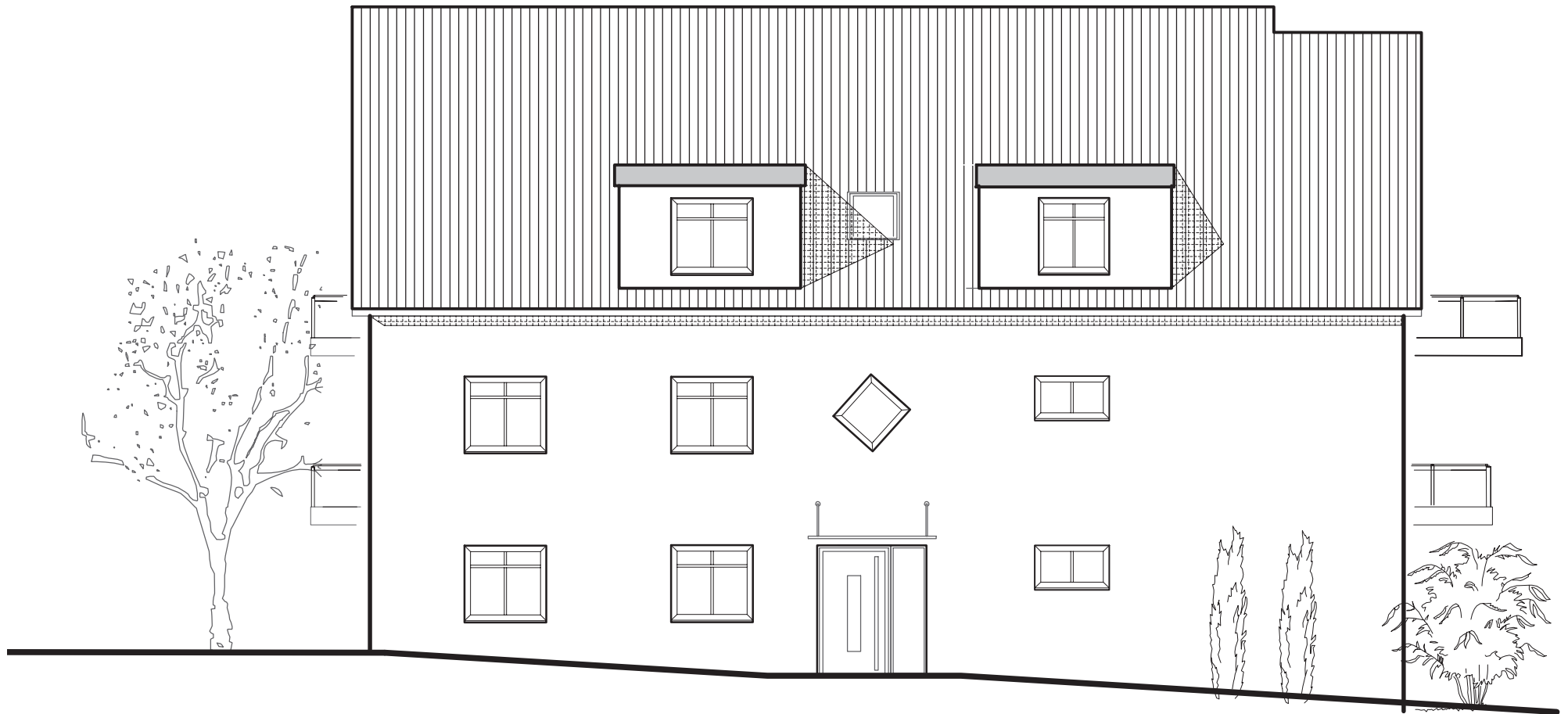
Wohnung 6 ca. 69,22 m²

DACHGESCHOSS 2a



Tiefgarage

KELLERGESCHOSS 2a



NORDEN 2a



OSTEN 2a



SÜDEN 2a



WESTEN 2a

Ausstattungsbeispiele

Aussenfassade und Balkone



Haustür, Briefkasten und Videosprechanlage



Ausstattungsbeispiele

Personenaufzüge



Waschmaschinensockel



Ausstattungsbeispiele

Keramag Mango standard weiß



Keramag Plan standard weiß



Baubeschreibung

1. Allgemeines

Eventuelle, sich aus der Genehmigung ergebende notwendige Planungsänderungen, die keine Schlechterstellung des Erwerbers bewirken, können vom Verkäufer im Rahmen der diesem notariell zu erteilenden Vollmacht beschlossen, bzw. genehmigt werden.

Ziel ist es jedoch, die Planung in der vorliegenden Form zu realisieren. Notwendige Baulasten, wie z.B. für Ver- und Entsorgungsleitung können eingetragen werden.

2. Grundlagen der Bauausführung

Die Ausführung des Objektes erfolgt nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B und C, eingeschlossen, die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“, die relevanten Normen der DIN und Handwerksregeln.

Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowohl bei der gestalterischen Weiterentwicklung, als auch bei Musterabweichung der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird.

In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Schwund- und Haarrisse, sowie die im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen begründen keine Ersatzansprüche gegen die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen.

Die Ausführung erfolgt nach den Plänen der Baugenehmigung im Maßstab 1:100, sowie den vom Architekten in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren zu erarbeitenden Werk- und Detailplänen.

Fugen zwischen Wand und Boden sind **Wartungsfugen** und können nach Bezug reißen, ohne dass dies nach geltender Rechtsprechung einen Mangel darstellt und sind bei Bedarf vom Erwerber nachzuarbeiten.

3. Rohbau

Allgemein

Für die Rohbauarbeiten sind die bauaufsichtlichen Auflagen und die Berechnungen der Tragwerksplanung Grundlage für die Ausführung.

3.1 Erdarbeiten

Der Arbeitsraum um das Gebäude wird mit Bodenaushub oder Recyclingmaterial (Plasterbereich) nach Wahl des Architekten wieder verfüllt. Dabei kann auch bei sorgfältigster Ausführung nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodensetzungen ergeben.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt weitestgehend durch die Kelleraußenwände in frostfreier Tiefe. Die Fallstränge und Anschlussleitungen werden aus Kunststoffrohren oder SML-Rohren in den erforderlichen Dimensionen hergestellt.

3.3 Gründungen

Die Gründungsarbeiten erfolgen auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurs für Tragwerksplanung und des Bodengutachters.

Die Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände werden aus Beton hergestellt und frostfrei gegründet.

3.4. Wände

3.4.1. Außenwände

Kelleraußenwände: Beton

Außenwände der Wohngeschosse: KS-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem.

Mineralischer Außenputz / bzw. Silikatputz als Reibputz/Scheibenputz, Körnung 1,5 - 3,0 mm, Teilflächen in Klinker.

Soweit im Außenputz aus gestalterischen Gründen ein Glattputz (z.B. Giebel/Sockel) vorgesehen ist, erhält dieser einen Anstrich aus mineralischer Fassadenfarbe bzw. Silikatfarbe nach Bemusterung durch den Architekten.

3.4.2. Innenwände

Wohngeschosse: Kalksandsteine (KS, KSL) bzw. Trockenbaukonstruktionen nach Wahl des Architekten.

Spitzboden, Drempebereich: Trockenbaukonstruktionen tapezierfertig nach Wahl des Architekten.

Das Feinspachteln und Schleifen ist eine malermäßige Arbeit, also kein Bestandteil des Leistungsumfangs.

Kellerinnenwände: KS-Mauerwerk

Wohnungstrennwände und Treppenhausewände in KS-Mauerwerk, 2-schalig.

3.5. Decken

Die Decken über den Vollgeschossen werden aus Betonfertigteilen hergestellt. Die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt.

Das Feinspachteln und Schleifen ist eine malermäßige Arbeit, also kein Bestandteil des Leistungsumfangs.

3.6. Dach

Die Dachkonstruktion erhält folgenden Aufbau:

- Gipskarton (ohne Spitzbodenausbau)
- Dampfsperre (ohne Spitzbodenausbau)
- Wärmedämmung (bis einschl. Kehlbalkeanlage – ohne Spitzboden)
- Holzsparren, Dimensionierung gemäß Statik
- Unterspannbahn
- Konterlattung
- Dachlattung
- **Tonziegel**

Außenliegende Holzbauteile werden nach Angabe des Architekten gestrichen, z.B. weiß/hellgrau.

Gaube: Zinkblech

Schornstein: Formsteine, über Dach mit Zinkstehfalz verkleidet.

3.7. Dachentwässerung

Material: Zink

3.8. Treppen

Treppenläufe: schallentkoppelte Stahlbetonkonstruktion

Treppenstufen, Podeste: **Naturstein Granit**

Geländer: lackierte Stahlkonstruktion

Handläufe: **Edelstahl**

3.9. Tiefgarage

Stahlbetonkonstruktion, Fußböden: Estrich auf Trennfolie

Laufruhiges **Sektional- oder Rolltor mit Schlüsselschalter und Fernbedienung**. Flachdachbereiche teilweise begrünt, teilweise befestigt.

3.10. Schallschutz

Die Dimensionierung und Herstellung der Bauteile richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erhöhter Schallschutz gemäß den Berechnungen des Fachingenieurs.

3.11. Wärmeschutz

Die Dimensionierung und Herstellung der Bauteile richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, sowie der EnEV 2009 gemäß den Berechnungen des Fachingenieurs.

4. Ausbau

4.1. Innenputz

2-lagiger Kalkzementputz bzw. Maschinengipsputz. Außenecken: Eckenschutzschienen.

Der Anschluss an andere Materialien erfolgt je nach Erfordernis über Putzschienen, Kellenschnitt oder elastischer Verfugung.

4.2. Estriche

Wohnbereiche: schwimmender Zementestrich.

Wärme- und Schalldämmung sowie Schutz gegen Feuchtigkeit werden für die einzelnen Funktionsbereiche berücksichtigt.

Kellerräume: Zementestrich.

4.3. Bodenbeläge

4.3.1. Wohnungen

Küche, Bad, WC, Diele: keramische Fliesen in gerader Verlegung oder Naturstein z.B. Anröchter Dolomit mit einem Materialpreis bis **40,00 €/m²** (einschl. MwSt.) inkl. Zubehör wie Sockelleisten und Anschlussschienen.

Wohn- / Schlafräume: Teppichboden, Laminat o.ä. bis **40,00 €/m²** (einschl. MwSt.) inkl. Zubehör wie Sockelleisten und Anschlussschienen fertig verlegt.

4.3.2. Schleuse zur Tiefgarage

Wischfester Anstrich

4.4. Wandbeläge

4.4.1. Bad / WC

Fliesen einschl. einer Bordüre, türhoch gefliest.
Materialpreis inkl. Bordüre bis **40,00 €/m²** inkl. Zubehör und MwSt.

Bewegungsfugen zwischen Badewanne, sowie Brausetasse und Fliesen werden mit elastischen Versiegelungen geschlossen. Das Gleiche gilt für

alle Anschlussfugen zwischen Wand und Boden. Diese Fugen sind Wartungsfugen und vom Erwerber bei Bedarf nachzuarbeiten.

4.4.2. Küche

Fliesen, als Fliesenspiegel in einer Höhe von 60 cm über der Arbeitsplatte im Bereich der dargestellten Arbeitsplatte, bis max. 5 m². Materialpreis und Versiegelung wie in den Bädern.

4.4.3. Treppenhaus

Das Treppenhaus erhält eine Floc-Beschichtung, nach Angabe des Architekten.

4.4.4. Schleuse zur Tiefgarage

Wisch-/waschfester Anstrich; bis 1,20 m Höhe Latexanstrich.

4.5. Fenster

4.5.1. Konstruktion

Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Fertigteilrahmen.

Wohngeschosse: Kunststofffenster, weiß.

Wechsel von Dreh-, Dreh-Kipp-Flügeln und feststehenden Elementen gemäß Funktionsplan des Architekten.

4.5.2. Verglasung in den Wohngeschossen

3-Scheiben-Isoliergläser in Form von Wärmeschutzglas, (**U-Wert-Glas 0,7**) zum Einbau.

Verbundsicherheitsgläser werden erforderlichenfalls in Brüstungsbereichen vorgesehen.

Bäder, WCs auf Wunsch mit Ornamentglas - „Master Caree“ - oder Satinato. (ohne Mehrpreis)

4.5.3. Beschläge und Bänder

Verdeckte Einhand-Dreh-Kipp- bzw. Drehbeschläge eingebaut.

Fenster und Türen im EG sowie im Bereich von Balkonen erhalten **abschließbare Oliven**.

Farbe: weiß oder Alu.

Balkon- und Terrassentüren erhalten eine **Rollenfalle** und **außenseitig einen Griff**.

4.5.4. Fensterbänke

Außen: Aluminiumfensterbank weiß beschichtet.

Innen: Naturstein, z.B. **Granit oder Anröchter Dolomit**, bei Holzkonstruktionen (Gauben), kunststoffbeschichtete Holzbänke.

4.5.5. Dachflächenfenster

Holzfenster: innen kunststoffummantelt - weiß.

Außenabdeckung und Eindeckrahmen mit eloxierten Aluminiumprofilen.

4.5.6. Rollläden

Alle Fenster mit waagerechten Stürzen, außer den Fenstern in den Gauben, erhalten PVC-Rollläden - weiß - mit wärmegeämmten Rollladenkästen; Alle Türelemente und Fenster mit mehr als 1,50 m Breite erhalten einen **Elektroantrieb**.

4.6. Türen

Wohnungseingangstür:

Naturholz furniertes Türblatt (Klima Klasse III) als **Doppelfalztür** in Buche oder Kunststoffbeschichtet - weiß - mit **Bodendichtung und Türspion** in Stahlzarge, Sicherheitsdrückergarnitur mit PZ-Zylinder über **Schließanlage**. Alle Wohnungseingangstüren eines Treppenhauses müssen in gleicher Ausführung erstellt werden.

Zimmertüren:

Naturholz furnierte Türblätter und Zargen in Buche, Ahorn o.ä., eine Wohnraumtür mit Lichtausschnitt, Drückergarnitur mit Buntbartschloss. **300,00 €** inkl. Einbau und MwSt. im Mittel.

je Wohnung eine Ganzglastür **500,00 €** inkl. Einbau und MwSt.

Kellertüren: Kunststoffummantelte Holztüren in Stahlzargen mit PZ-Zylinder über Schließanlage, teilweise feuerhemmende Stahltüren nach Erfordernis.

4.6.1. Hauseingangstür

Die Gestaltung der Hautür erfolgt nach den Angaben des Architekten.

Material: Aluminiumkonstruktion, farbig lackiert.

Die in der Ansicht dargestellte Tür dient als Beispiel.

Die Briefkastenanlage wird in die Haustüranlage oder ins Mauerwerk integriert. Alternativ kann die Anlage auch freistehend vor das Gebäude gesetzt werden.

4.7. Balkone

Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion, Fußboden aus einem Plattenbelag auf Stelzlager mit unterer Entwässerung.

Die verzinkten Stahlgeländer werden größtenteils als Sichtschutz mit einer **satinierten Glasscheibe** hinterlegt.

5. Heizung / Warmwasseranlage / Solaranlage

Deutsche Brennwert-Gas-Heizkessel und witterungsgeführter digitaler Kessel- und Heizkreissteuerung. Zentrale Brauchwassererwärmung.

Profilierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und absperbarem Rücklauf. Für die Heizungsregelung wird ein Außenfühler installiert.

Die Abrechnung des Wärmeverbrauches erfolgt über einen Wärmemengenzähler der innerhalb der Wohnung installiert wird (Leasingvertrag).

Der Heizkörper im Bad wird als formschöner **Handtuchheizkörper** ausgeführt

Modell Topara, Hersteller Kermi, Maß 1800 x 600 mm.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher mit Zirkulationsleitung. **Der Speicher wird durch eine Solaranlage unterstützt.**

6. Sanitär

6.1. Leitungen für Abwasser, Kaltwasser und Warmwasser

Die Entwässerung und die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt nach den Richtlinien der DIN.

Abwasserleitungen werden gemäß dem Schallschutz aus hitzebeständigen schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt, nach Wahl des Architekten.

Die Abrechnung des Kalt- und Warmwasserverbrauches erfolgt über Zähler die innerhalb der Wohnung installiert sind (Leasingvertrag).

6.2. Einrichtungsgegenstände

(Ausstattungsumfang gemäß Zeichnung)

Die nachfolgend angegebenen Fabrikate sind Beispiele; Fabrikat

KERAMAG Renova plan oder MANGO, Standard weiß.

Preisliche Alternativen sind umsetzbar

6.2.1. Badewanne / Brausewanne

Auf Wunsch: Emaillierte Stahlbadewanne, Format 75/170 cm - weiß.

Modell: Saniform, Hersteller: Kaldewei

Verchromte Excenter-Ablaufgarnitur mit verchromter Unterputz - Wannenfüll- und Brausearmatur mit Umschaltung für Brausebenutzung, einschließlich Handbrause.

Modell: Multiplex Trio/ Eurodisc, Hersteller: Grohe

Dusche: bodengleich gefliest mit Dämmelement auf Wunsch: Acrylbrausewanne oder emaillierte Brausewanne im Format 75/90 cm oder 90/90 cm, weiß, Glasduschabtrennung.

Verchromte Aufputz - Thermostatatterie mit Brausestange und langem Brauseschlauch.

Modell: Chromajet 2, Hersteller: Grohe, Grohetherm 1000

6.2.2. Waschtisch

Porzellanwaschtisch, 65 cm, weiß, verchromte Ablaufgarnitur. Verchromter Einhandmischer mit Excentergarnitur.

Im Gäste WC (soweit geplant) Handwaschtisch 45 cm, s.w.v.

Modell: Keramag Renova plan

6.2.3. Gäste- WCs (alternative – Waschmaschine und Trockner)

Wandhängende WC-Anlage als Tiefspülklosett, wandeingebauter Spülkasten mit Wasserspartaste, Farbe weiß, einschließlich WC-Sitz mit Deckel, weiß.

Modell: Keramag Renova plan

6.2.4. Zubehör

Für Zubehör wie Spiegel, Papierhalter, Handtuchhalter etc. werden. angesetzt:

je Badezimmer **200,00 €** inkl. MwSt

je Gäste WC (soweit geplant) **80,00 €** inkl. MwSt..

6.2.5. Waschmaschine / Wäschetrockner

Die Anschlüsse sind im Waschkeller auf einem Sockel vorgesehen.

Zapfhahn für Schlauchanschluss Aufputz. Abfluss mit Siphon.

Eigener Wasserzähler (Leasingvertrag).

6.2.6. Ausgussbecken

1 Ausgussbecken im Waschkeller mit 5-l Kleindurchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung (Nutzung durch Hausmeister). Fabrikat: Clages

7. Lüftung

7.1. WCs / Bäder

Innenliegende Bäder und WC´s erhalten einen Ventilator zum Abführen der Abluft, lichtabhängig gesteuert mit Nachlaufrelais (3 min).

8. Elektrische Anlagen

Erstellung nach VDE Vorschriften. Elektrozähler im Keller, je Wohnung eine Unterverteilung. Schaltungen nach Erfordernissen in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung, 25 Steckdosen bei Wohnungen bis 50 m², 33 Steckdosen bei Wohnungen bis 100 m², 45 Steckdosen bei Wohnungen über 100 m².

Schalterprogramm: Flächenschalter Gira Standard weiß.

Kellerinstallation als Aufputzinstallation, Trockner-, Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, je 1 Fernsehanschluss im Wohnzimmer und in jedem Schlafräum, über Kabel. Telefonanschluss im Wohnbereich oder Flur, zusätzlich erhält jeder Schlafräum einen Telefonanschluss. Zur Haustür wird eine Gegensprechanlage mit Türöffner und **farbige Videoüberwachung** installiert, mit dieser Anlage kann die Eingangstür eingesehen und geöffnet werden.

Leuchten:

Treppenhaus: Je 1 - 2 Deckenleuchten oder Wandleuchten / Geschoss

Balkon / Terrasse: Je 1 Wandleuchte

Allg. Kellerbereiche: Langfeldleuchten

Kellerraum: Je 1 Schiffsarmatur

9. Aufzug

Das Treppenhaus erhält einen hydraulischen Personenaufzug vom Keller- / Parkgeschoss bis zum Dachgeschoss mit Edelstahltüren und einer Lichterdecke. Das Antriebsaggregat und die Systemsteuerung sind in einem Systemschrank untergebracht. Die Tragkraft liegt bei ca. 8 Personen bzw. 630 kg. Das Kabinenmaß liegt bei ca. 1,10 x 1,40 m. Die Tür ist ca. 0,90 x 2 m, so dass der Fahrstuhl behindertengerecht ausgeführt wird.

10. Außenanlagen

Zuwegung zum Grundstück, Terrassen und Autostellplätze in Betonsteinpflaster oder Rasengittersteinen. Sämtliche Freiflächen werden eingesät, Anpflanzung von Teilflächen nach Begrünungsplan.

Der 1. Schnitt erfolgt durch einen Gärtner, die weitere Pflege ist von den jeweiligen Erwerbern (Eigentümergeinschaft) nach den Angaben des Gärtners vorzunehmen.

Im Bereich der Vegetationsflächen wird am Haus ein Kiesstreifen mit Mähstreifen/Kantensteinen als Sauberkeitsstreifen eingebaut.

11. Malerarbeiten

Treppenhaus: Wände mit Floc-Beschichtung nach Angabe des Architekten.

Kellergeschoss: Gemeinschaftsräume werden gestrichen.

Die inneren Maler- und Tapezierarbeiten der Wohnung und der dazugehörigen Kellerräume hat der Erwerber selbst auszuführen.

12. Erschließung

Entsorgungsleistungen von Schmutz- und Regenwasser durch Anschluss an den öffentlichen Straßenkanal. Anschlüsse der öffentlichen Versorgungsträger für Wasser, Elektro- und Gasheizung.

Der Telefonanschluss muss auf eigene Kosten des Erwerbers beantragt werden.

13. Sicherheitsstandard

Gegensprechanlage mit **farbiger Videoüberwachung** im Eingangsbereich, Wohnungseingangstüren als Doppelfalztüren mit **Spion und Sicherheitsdrückergarnitur**, im Erdgeschoss Fenster- und Balkontürgriffe **abschließbar**, in den oberen Geschossen Fenster-/Türelemente zum Balkon **abschließbar**. Außenleuchten mit Bewegungsmelder. Wandhydrant und Brandmeldeanlage in der Tiefgarage

Rauchmelder in den Wohnungen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur) und im Treppenhaus- nach spätestens 2 Jahren Batteriewechsel durch den Hausmeister

14. Sonderwünsche

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit sie möglich sind und die äußere Gestaltung nicht beeinträchtigt wird. Die Abrechnung der Sonderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Wohnungskäufer und der ausführenden Firma. Die Sonderwünsche sind mit der Bauleitung abzustimmen.

Planungs- und Bauleitungsaufwand für Sonderleistungen sind zu vergüten.

Den Handwerkern sind rechtzeitig genaue Angaben über die Auswahl und Lage der Küchen- und Elektroanschlüsse u.a. bekannt zu geben. Für nicht mit der Bauleitung abgestimmte Materialänderungen kann keine Haftung übernommen werden.

15. Eigenleistungen

Eigenleistungen einzelner Gewerke sind nach Vereinbarung möglich und werden vom Kaufpreis als Minderpreis abgezogen.

Bei der Ausführung sind die Ausführungsbestimmungen, sowie die abzustimmenden Termine einzuhalten, wobei die entsprechenden Haupt- bzw. Nebenleistungen eingeschlossen sind.

16. Gewährleistung

Die Gewährleistung für sämtliche Mängel an Bauwerk richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfristen betragen danach für Arbeiten an einem Bauwerk 5 Jahre, für Arbeiten an einem Grundstück 1 Jahr, für Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände 6 Monate (sämtliche Fristen sofern nicht vom Hersteller ein geringer Gewährleistungszeitraum gegeben wird).

Elastische Ver fugungen z.B. im Wandsockelbereich bei Fliesen- oder Natursteinbelägen sind Wartungsfugen und vom Erwerber bei Bedarf nachzuarbeiten bzw. zu erneuern.