

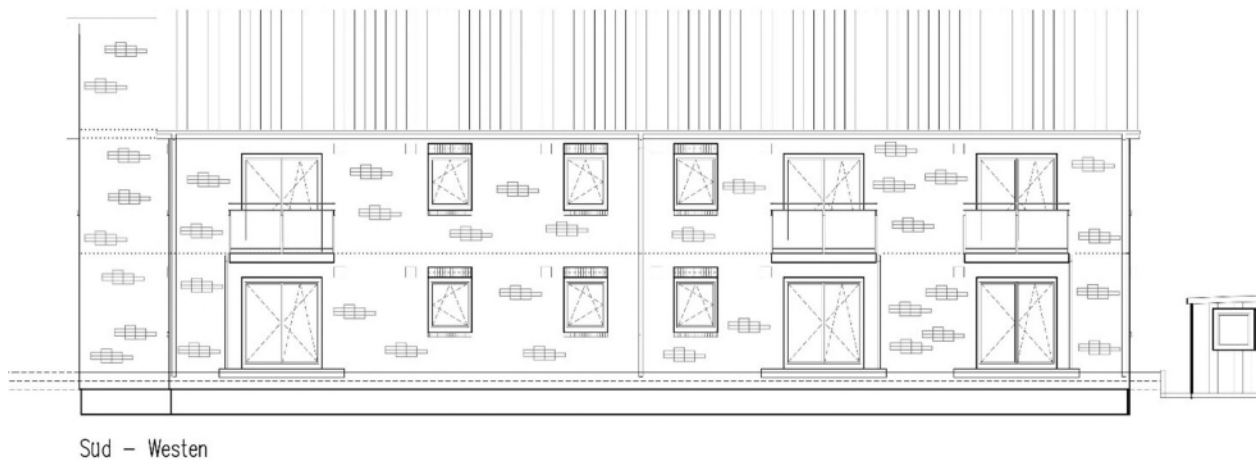


Martens Bau GmbH

Baugeschäft seit 1973

E-Mail: info@martens-bau.de
Aasbütteler Weg 19 - 25560 Warringholz - Tel: (0 48 92) 8336 - Fax (0 48 92) 8425

6 Eigentumswohnungen in Todenbüttel



www.martens-bau.de

Partner in allen Baufragen

- Einfamilienhäuser
- energetische Sanierung
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausbauhäuser
- Bausätze

Bauen aus einer Hand

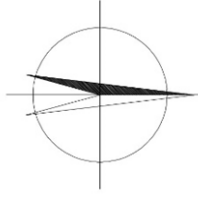
- Beton- Stahlbetonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Putzarbeiten
- Estricharbeiten
- Zimmerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Sanitär- Heizungsarbeiten
- Elektroarbeiten
- Fliesenarbeiten

Überischt EG

Schnitt C - C

Schnitt B - B

Schnitt A - A



Schnitt C - C

Schnitt B - B

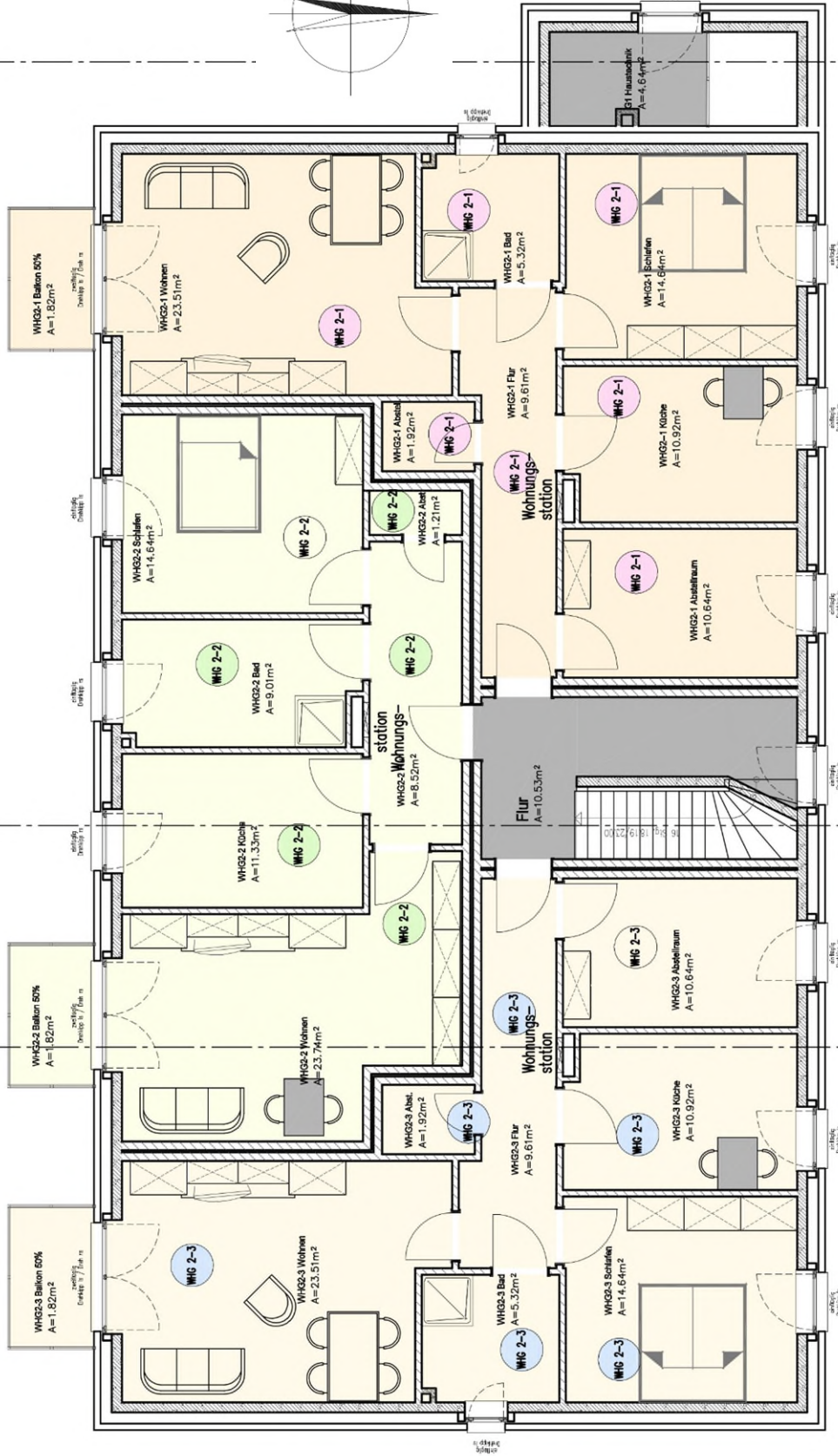
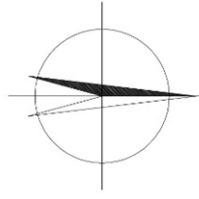
Schnitt A - A

Übersicht DG

Schnitt C - C

Schnitt B - B

Schnitt A - A



Schnitt C - C

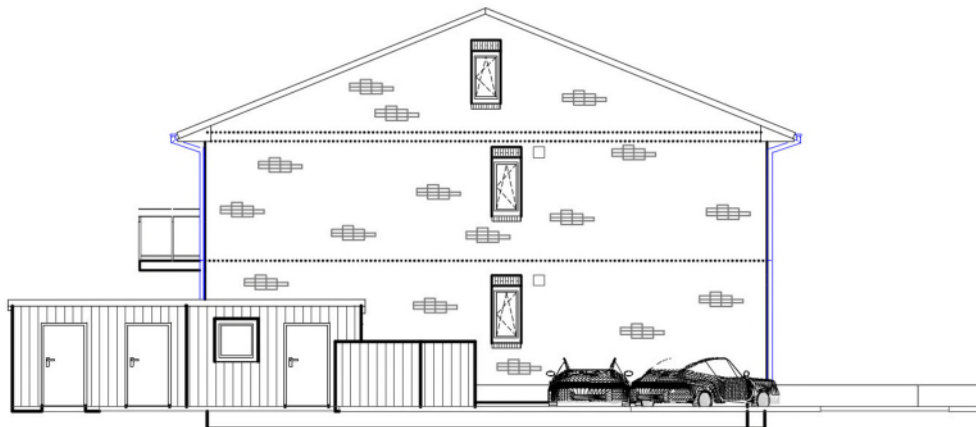
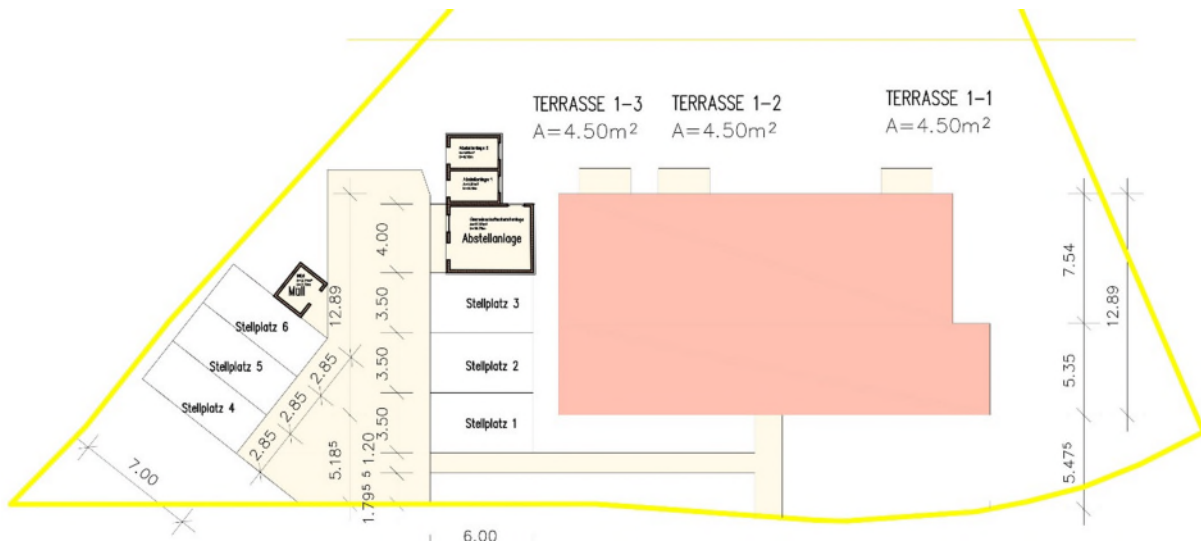
Schnitt B - B

Schnitt A - A

Verkaufsdaten:

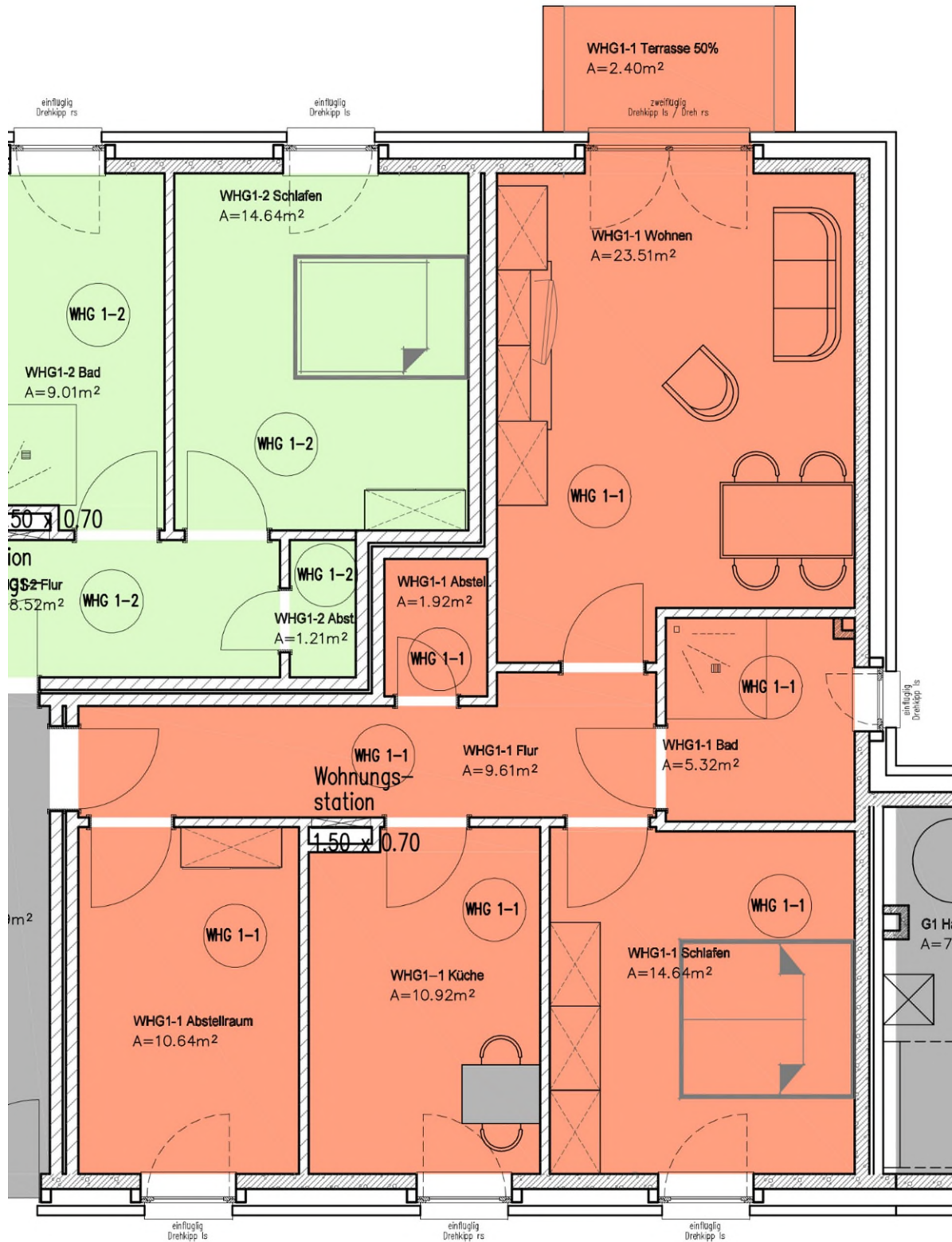
	Lage	Wohnfläche Teilungserklärung	Enthaltene Terrassen/Balkone	Stellplatz Nr.	VK-Preis
Whg 1-1	EG	78,95 m ²	2,40 m ²	1	238.850,00 €
Whg 1-2	EG	70,85 m ²	2,40 m ²	5	216.550,00 €
Whg 1-3	EG	78,95 m ²	2,40 m ²	4	238.850,00 €
Whg 2-1	OG	78,37 m ²	1,82 m ²	3	237.110,00 €
Whg 2-2	OG	70,27 m ²	1,82 m ²	2	214.810,00 €
Whg 2-3	OG	78,37 m ²	1,82 m ²	6	237.110,00 €

Lageplan:

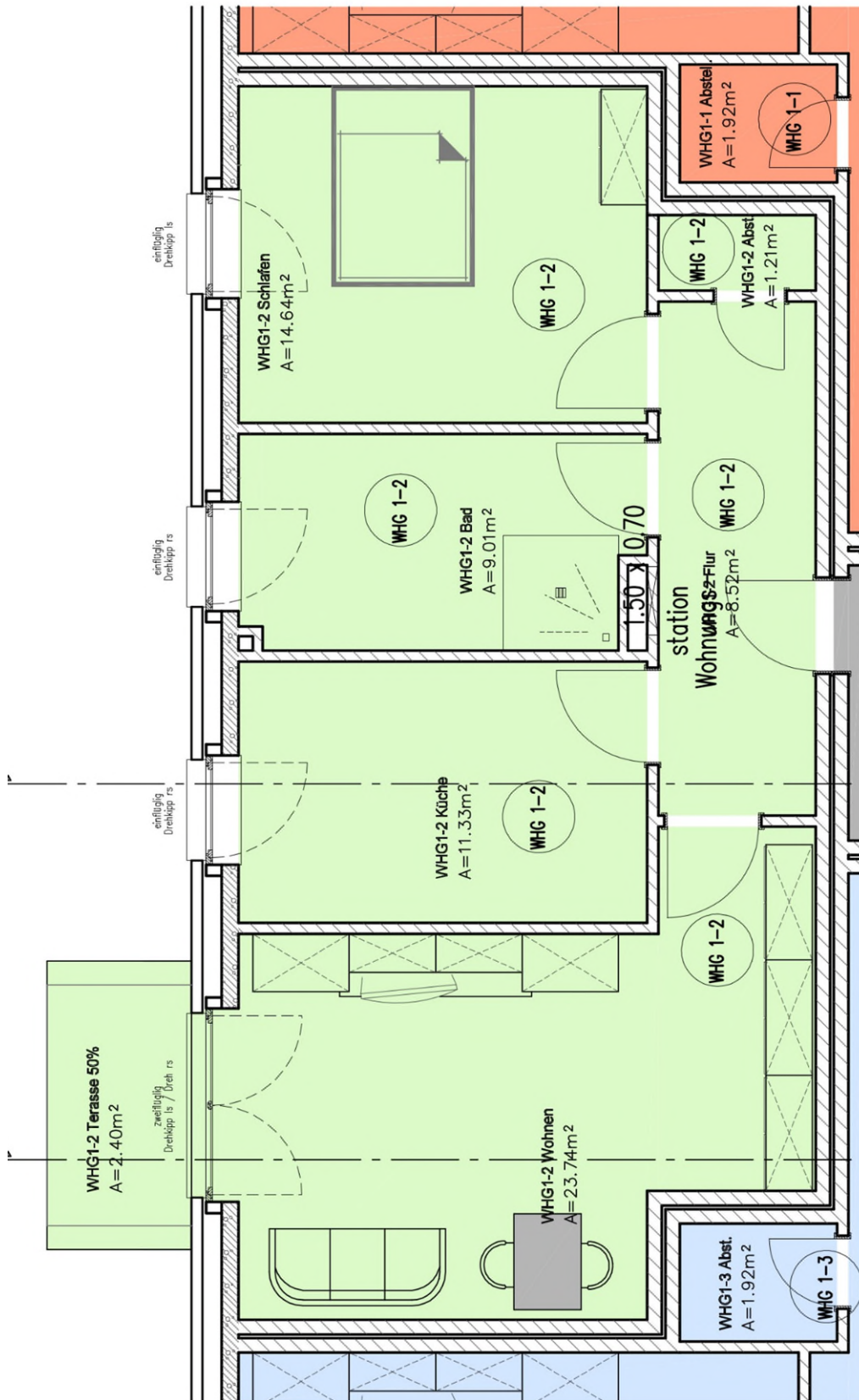


Sud - Osten

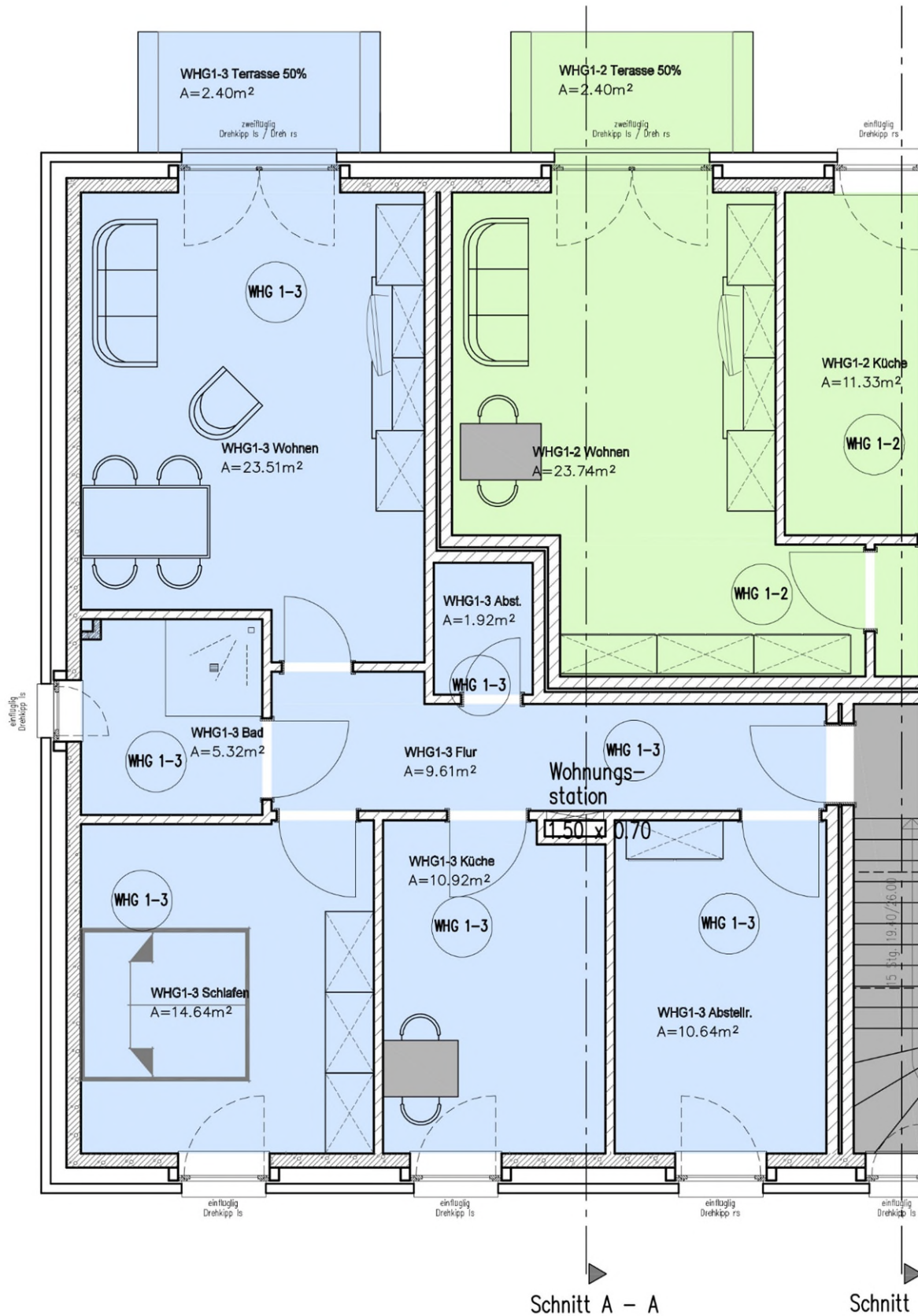
Wohnung 1-1



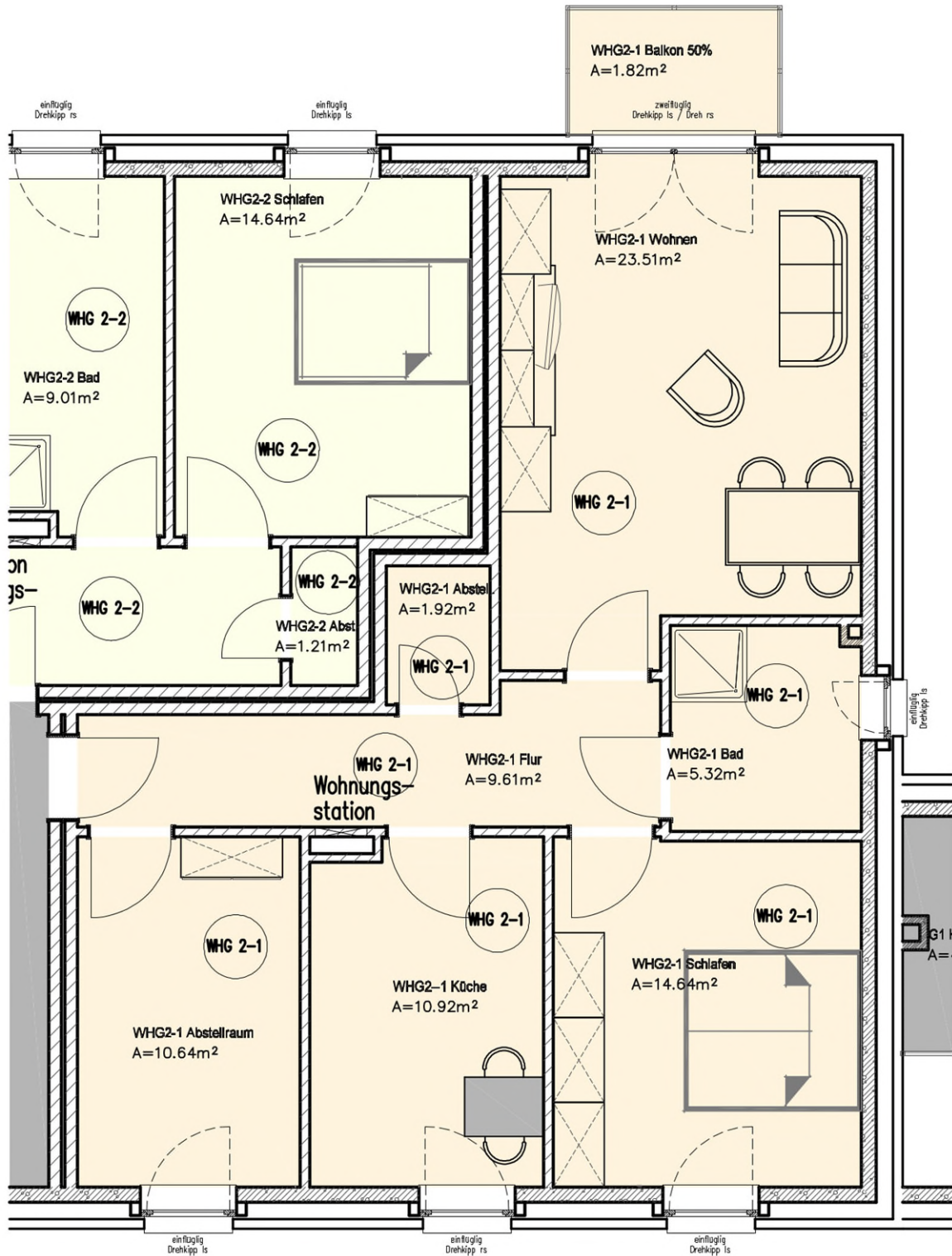
Wohnung 1-2



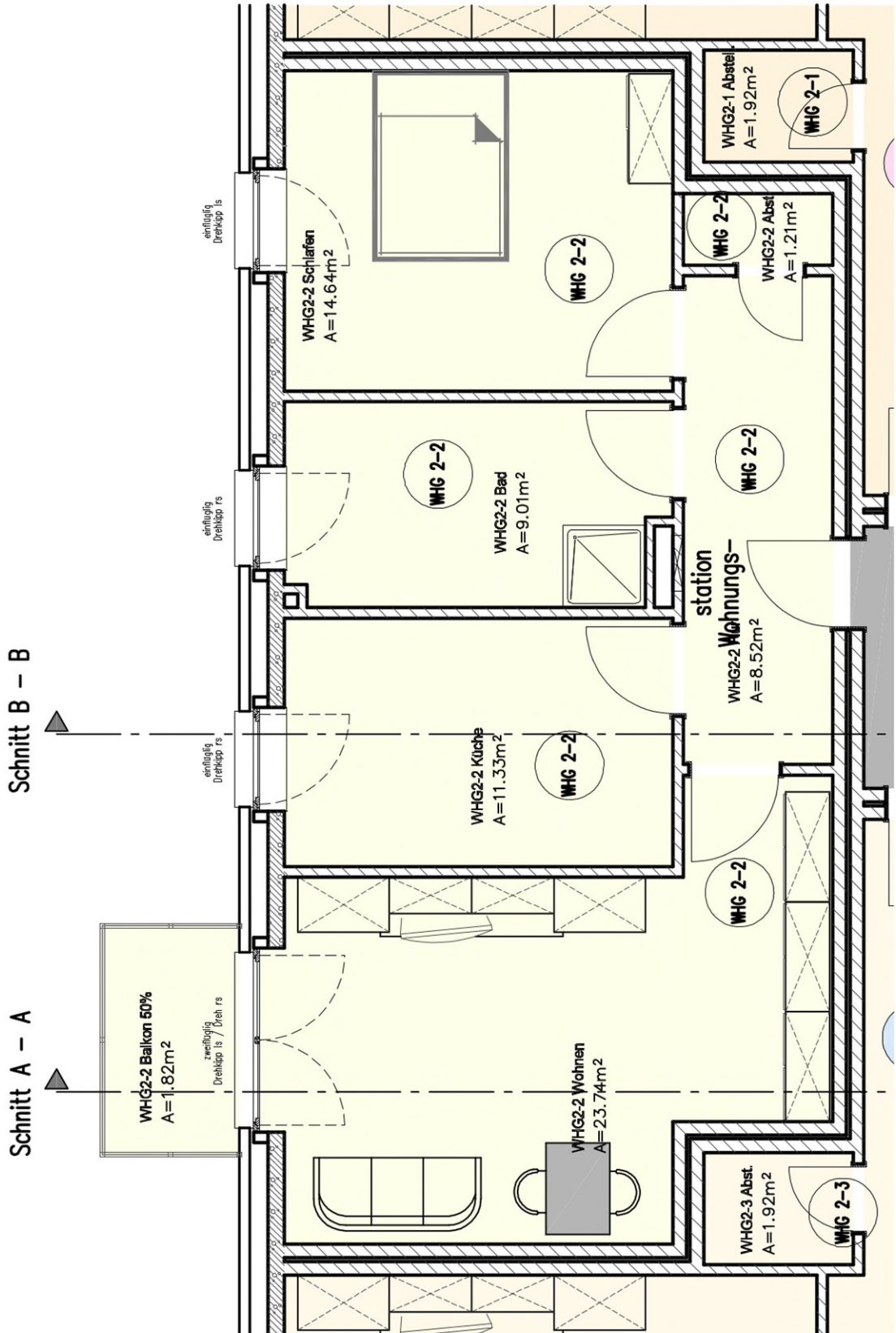
Wohnung 1-3



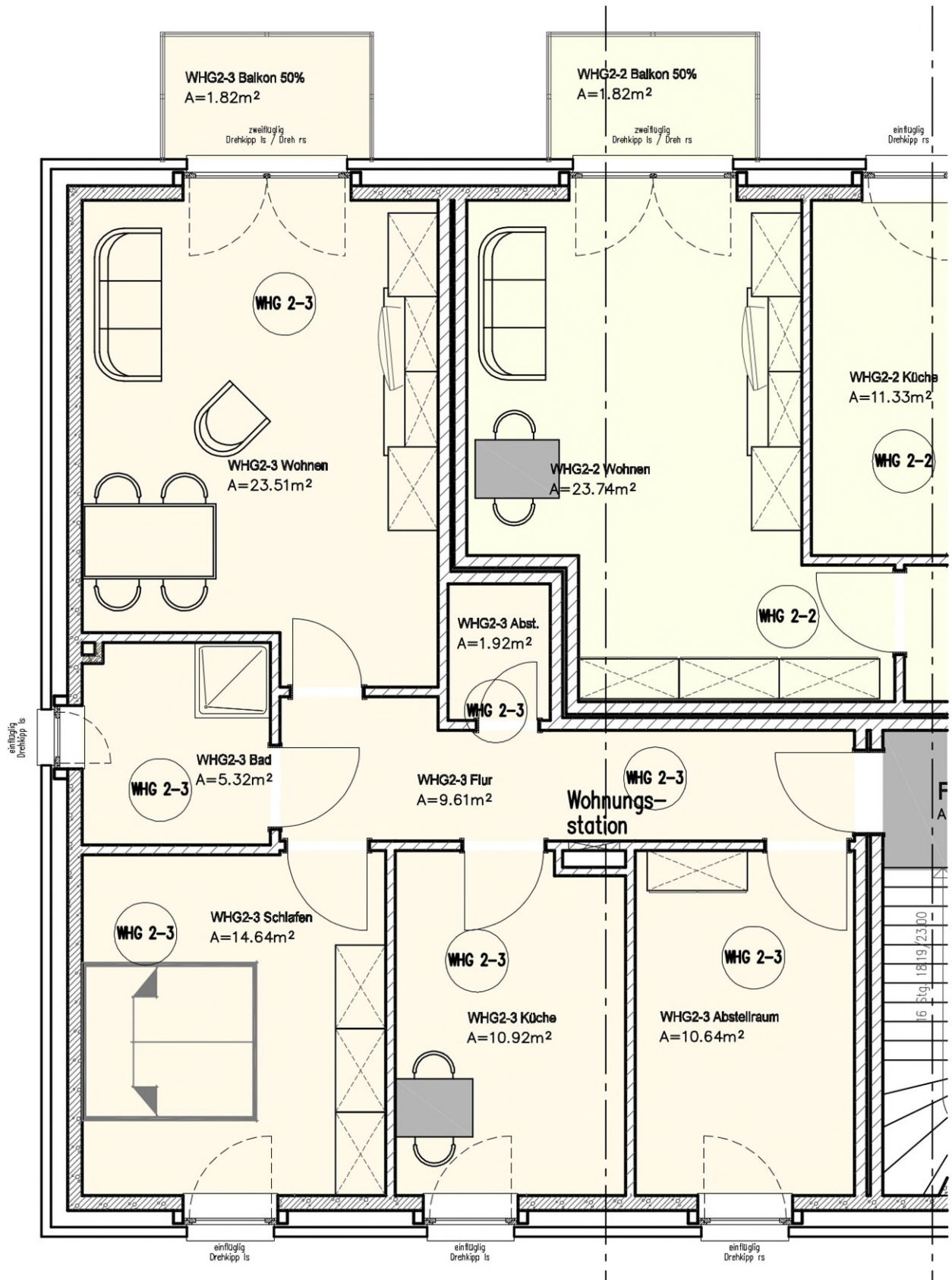
Wohnung 2-1



Wohnung 2-2



Wohnung 2-3



Bilder einer vergleichbaren Wohnung Typ 1-1; 1-3; 2-1 und 2-3:



BAUVORHABEN:

Die Baubeschreibung gilt für den vollständigen, schlüsselfertigen Ausbau aller Wohnungen. Es wird eine Lüftungsunterstützung mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Das Gebäude erfüllt die Kriterien eines KfW-Effizienzhauses 40. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Jede Erdgeschoss-Wohnung ist barrierearm erreichbar. Die Wohnungen 1-2 und 2-2 erhalten einen separaten Abstellraum im Außenbereich. Eine Gegensprechanlage wird, wo nötig, vorgesehen. Das Mehrfamilienhaus verfügt über ein Treppenhaus.

ALLGEMEINES:

Die Wohnflächen und die anteilige Dachgeschoßfläche wurden anteilig bei der Flächenberechnung berücksichtigt. Für die Ausführung werden die gültigen DIN-Vorschriften, die EnEV 2016 sowie die VOB, neueste Fassung zugrunde gelegt. Geringere Abweichungen in den technischen Einzelheiten und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführung bleiben vorbehalten. Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden bis zur Grundstücksgrenze hergestellt und angeschlossen. Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um ca.-Angaben. Die eingezeichneten Möbel sind nicht Vertragsbestandteil. Im Zuge der Fachplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

1 ROHBAUARBEITEN

1.1. Erdarbeiten

Oberbodenabtrag, Baugruben- und Kanalaushub in den erforderlichen Tiefen einschl. seitlicher Lagerung, wo möglich, und Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial. Wiedereinfüllen und Verdichten des Arbeitsraumes und der Kanalgräben mit wiederverwendbarem Hinterfüllmaterial sowie Herstellen notwendiger Geländeauffüllung einschl. evtl. notwendiger Anfuhr.

1.2 Mauerwerksarbeiten

Tragende Außenwände werden in Porenbeton nach statischem und schallschutztechnischem Erfordernis ausgeführt (Materialänderung möglich). Die Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt, nicht tragende Wände werden aus Porenbeton ausgeführt. Wände und Decken zur Außenluft und gegen unbeheizte Bereiche werden mit einer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Geschossdecken des Gebäudes werden massiv in Stahlbeton ausgeführt. Auskragende Betonplatten werden von den Decken, wo nötig, mittels Isokorb wärmetechnisch getrennt, mit geregelter Entwässerung. Betonoberflächen im Sichtbereich glatt geschalt, Beton-Balkonoberflächen werden versiegelt. Die Treppenlaufplatten und die Balkone werden als Fertigteile ausgeführt.

1.4 Balkon

Das Haus erhält Stahlbeton-Balkone. Balkonplatten als Fertigteile mit versiegelter Oberfläche oder mit Plattenbelag, Geländer mit Handlauf und Füllung.

2 AUSBAUGEWERKE

2.1 Klempnerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Klempnerarbeiten für Rinnen, Notüberläufe und Regenfallrohre Attika- und Mauerabdeckungen, Kaminverkleidungen etc. werden in Titanzink ausgeführt. Entwässerung über Fallrohre.

2.2 Fenster- und Fenstertürelemente

Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente werden als Kunststoff-Mehrkammerprofile gemäß Schall und Wärmeschutz ausgeführt, mit umlaufender Lippendichtung und Isolierverglasung – die Fenstertüren zu den Balkonen und EG-Terrassen werden wie im Dachgeschoss aufgrund der notwendigen Stauhöhe ausgeführt, alternativ: wenn technisch möglich erfolgt zur Schwellenabsenkung der Einbau einer Rinne. Fensterbänke außen in Verblendklinker oder Alu, EV1 eloxiert. Fenster innen und außen weiß.

Alle Wohnungseingangstüren werden in weiß ausgeführt. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Gegensprechanlage. Die Briefkastenanlage Einbau oder freistehend wird im Zufahrtsbereich an der Wand des Haustechnikraumes angebracht.

Rollovorbaukästen sind optional möglich, außer die Wohnungen 2-1, 2-2 und 2-3 erhalten im Wohnraum einen elektrischen Rolladen.

2.3 Elektroinstallation der Wohnungen

Küche:

- 1 Brennstelle in Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose uP unterm Lichtschalter mit gemeinsamer Abdeckung
- 1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
- 1 Sonderstromleitung für Geschirrspüler

	1 Schukosteckdose für den Kühlschrank
	1 Drehstromanschluss für E-Herd
	1 Schukosteckdose für die Dunstabzugshaube
	2 Schukosteckdosen uP 2 fach
Wohnen:	2 Brennstelle in Wechselschaltung uP. mit 1 Deckenauslass
	1 Schukosteckdose uP unterm Lichtschalter mit gemeinsamer Abdeckung
	1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
	1 Antennenleerrohr mit Antennendose
	1 Schukosteckdosen uP 1 fach
	3 Schukosteckdosen uP 2 fach
Flur:	1 Brennstelle in Wechselschaltung uP. mit 1 Deckenauslass
	1 Schukosteckdose uP unterm Lichtschalter mit gemeinsamer Abdeckung
	1 Haustürklingelanlage mit Transformator
	1 Telefonanschluss
	1 Haustürgegensprechanlage im EG, OG und DG
	1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
	1 Steuerung der Lüftungsunterstützung
Bad	1 Brennstelle in Ausschaltung mit 1 Wand- und 1 Deckenauslass
	1 Schukosteckdosen uP 2 fach
	1 Trockneranschluss
	1 Waschmaschinenanschluss
	1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
Schlafzimmer:	1 Brennstelle in Wechselschaltung uP. mit 1 Deckenauslass
	1 Schukosteckdose uP unterm Lichtschalter mit gemeinsamer Abdeckung
	1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
	1 Antennenleerrohr mit Antennendose
	3 Schukosteckdosen uP 2 fach
Zimmer/Abstellraum wenn vorhanden:	1 Brennstelle in Wechselschaltung uP. mit 1 Deckenauslass
	1 Antennenleerrohr mit Antennendose
	1 Schukosteckdose uP unterm Lichtschalter mit gemeinsamer Abdeckung
	1 Raumthermostat uP zur Steuerung der Fußbodenheizung
	3 Schukosteckdosen uP 2 fach
Abstellraum WHG	1 Brennstelle in Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
	1 Schukosteckdose uP
Sonstiges:	1 Wandauslass Terrasse/Balkon mit Kontrollschalter
	1 Stück Feuchtraumleuchte mit Feuchtraumschalter sowie integrierter Steckdose mit Abstellraum im Außenbereich
	1 FR-Schukosteckdose für die Terrasse/Balkon mit Kontrollschalter

2.5 Innenputzarbeiten

Innenwandputz als Gipsputz, einlagig, glatt mit einer mittleren Schichtdicke vom 12 mm auf Mauerwerk und Beton, geeignet für nachfolgenden Rauhfaser mit Farbanstrich. Kalkzementputz oder glw. Putz als Untergrund für Wandfliesen, in allen Bädern/WCs.

2.6 Estricharbeiten

Die Estricharbeiten mit schwimmendem Estrich (Fußbodenheizung), einschließlich Trittschalldämmung und Wärmedämmschicht auf Rohbetondecken, nach Erfordernis, umfassen alle Wohnungen. Der Fußboden der Nebenräume erhält eine beständige Oberflächenbeschichtung.

2.7 Trockenbau- und Dämmarbeiten

Die Trockenbauarbeiten werden gemäß den Brand-, Wärme-, Schallschutz- und den statischen Anforderungen ausgeführt. Schachtverkleidungen, z. B. der Steig- und Falleitungen, sowie Installationsbereiche als freistehende

Vorsatzschale, wo nötig mit Doppelbeplankung. Abgehängte Decken bei evtl. notwendigem Verzug von Installationsleitungen im Flur bzw. in Bädern/WCs.

2.8 Tischlerarbeiten

Innentürblätter der Wohnungen in CPL Weißlack RST RU und Umfassungszargen CPL Weißlack RU (Hersteller Prüm), sowie Alu-Drückergarnitur Karcher G-Form E300B Edelstahl matt. Rohbautürhöhe ab Fertighöhe Fußboden 2,01 Meter. Vergleichswert 278,00 € Brutto des Materials

2.9 Fliesenarbeiten

In den Bädern und WCs werden diejenigen Wandflächen raumhoch gefliest, welche im Spritzwasserbereich liegen, andere Wandflächen 1,60 m hoch– wo nötig ebenfalls die Fensterleibungen, Vormauerungen, Fensterbänke, , horizontale Flächen und seitliche Abmauerungen. Alle Arbeitsbereiche in den Küchen als Fliesenpiegel 60 cm hoch. Alle Bodenflächen in den Bädern und WCs werden gefliest und mit passendem Fliesensockel auf verputzten Wandbereichen versehen. Materialpreis pro qm Fliesen (Raummaß) = 27,50 € brutto. Die Fliesengröße ist auf eine Schenkellänge von 30 cm begrenzt. Größere Fliesen können auch verlegt werden bedürfen aber eines Mehrpreises. Abschlussprofile sind aus PVC .Alu- oder Edelstahlschienen bedürfen eines Aufpreises

2.10. Sanitäre Ausstattung

Die Bäder sind ausgestattet mit Sanitärobjekten und Armaturen laut Anlage.

Duschwanne 900*900*65mm außer im EG dort wird ein Bodenablauf im Duschbereich eingebaut, Wandhängendes WC. Anschlüsse für Waschmaschine und Waschtisch 60cm*47cm rund mit Einhebelmischer.

Spiegel, Handtuchhalter, Seifenschale, Papierrollenhalter, Klobürsten und weiteres Zubehör sind in der Leistung nicht enthalten.

2.11. Betonwerksteinarbeiten

Im gesamten Treppenhaus und auf den Fertigteil-Treppen wird ein Belag auf Mörtelbett verlegt, einschl. passender Sockel.

Fensterbänke, soweit nicht gefliest, in Betonwerkstein 2 cm Stärke (nach Mustervorlage).

Die Balkone sind Stahlbetonfertigteilbalkone negativ gefertigt. Ein zusätzlicher Belag mit WPC – Profilen oder Betonwerksteinplatten auf Split Belag ist gegen Mehrpreis möglich.

Bei den Fenstertüren werden wo nötig zu den Terrassen Gitterroste zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers eingebaut.

Diese Schwellenausbildung entspricht dann in dem Fall nicht der Norm, ist aber gemäß der Flachdachrichtlinie sowie der DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen zulässig

2.12. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Ausführung der Geländer im Treppenhaus ausfolgender Konstruktion, bestehend aus horizontalen Flachstählen und vertikalen geschweißten Stabstählen mit Befestigung über Geländerstäbe aufgesetzter Handlauf. Balkon siehe unter Balkon

2.13. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume (außer den oben genannten gefliesten Bereichen) erhalten einen Vinylboden (nach Mustervorlage), mit allseitigen Sockelleisten Hamburger Profil, uni weiß glänzend 6 cm hoch (Die Sockelleisten werden nach der ersten Heizperiode durch uns eingebaut). Bei Nichtlieferung des Materials erfolgt eine Gutschrift von 16,00 € Brutto per m²

2.14. Malerarbeiten

Die vorhandenen Fugen der Betondecken werden verspachtelt und malerfertig geglättet. Innenanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen, sämtliche Decken- und Wandflächen in den Wohnräumen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. In den Allgemeinflächen mit Binderfarbe, Treppenhaus mit einer wischbeständigen weißen Dispersionsfarbe gestrichen oder mit einem Putz versehen.

2.15. Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Wohnung besenrein übergeben.

3 HAUSTECHNIK

3.1 Kanalisations- und Drainagearbeiten

Die gesamte Haus- und Grundstücksentwässerung wird nach den Richtlinien der Entwässerungssatzung der Gemeinde und der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt. Die Verlegung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt in KG-Rohren als Trennsystem.

3.2 Fundamenteerder

Es wird ein Fundamenteerder gem. DIN VDE 0185 und den örtlichen Gegebenheiten eingelegt.

3.3 Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Luft –Wärmepumpe für die Trinkwassererwärmung und Beheizung. Die Heizzentrale wird auf den Bedarf der Wohnungen dimensioniert. Die Verteilleitungen werden unter dem Estrich verlegt, die Steigleitungen in

Installationsschächten. Aus den Installationsschächten heraus werden die Wohnungen erschlossen.

Als Heizflächen werden in den einzelnen Räumen Heizschleifen im Estrich verlegt (Fußbodenheizung).

3.4 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt über eine der Nutzung entsprechende und an die hochbautechnischen

Gegebenheiten sowie die Auflagen der zuständigen Behörde angepasste Entwässerungsanlage. Die Gebäudeentwässerung erfolgt über entsprechende Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen, teilweise in abgehängten Decken. Die Falleitungen werden bis zum Grundleitungsanschluss geführt, die Grundleitungen teilweise unter den Bodenplatten verzogen. Sämtliche Falleitungen werden übers Dach entlüftet. Die

Bewässerung der Gebäude erfolgt über das Wassernetz des zuständigen Wasserverbandes. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften des Wasserversorgers erstellt. In die Hauptzuleitung wird ein rückspülbarer Filter und Druckminderer eingebaut, Einrichtungsgegenstände und Armaturen in mittlerer Art und Güte.

Die Wohnungen erhalten gemietete Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser.

3.5 Raumluftechnische Anlagen

Alle Bäder und WCs erhalten eine mechanische Raumentlüftung. Die Abluftstränge werden, wo nötig, übers Dach entlüftet. Die Schaltung der Lüfter erfolgt feuchtigkeitsgesteuert mit Nachlaufrelais. Alle Wohn- und Schlafräume werden mit einer bedarfsgerecht gesteuerten Lüftungsunterstützung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

3.6 Starkstrom- und Fernmeldeanlagen

Die Elektroarbeiten werden gemäß VDE, TAB, DIN 18382, DIN 18015 und den technischen Anschlussbedingungen, jeweils neuester Stand, ausgeführt. In den Wohnungen und in dem allgemeinen Treppenhaus wird grundsätzlich eine Unterputz-Installation vorgesehen. Allgemeinbereiche (Technikbereich) und Kellerersatzraum (als Schuppen) in Aufputz-Installation. Die Lage und Anzahl der Elektroauslässe, Schalter, Steckdosen, Verteiler usw. ist in Anlehnung an DIN 18015 Teil 2 vorgesehen. Die Lage der Schaltgeräte und Steckdosen wird durch den beauftragten Fachunternehmer und den Käufer koordiniert und vor Ort festgelegt. Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle für Haustür/Etagen Klingel, sowie eine Türöffnertaste (ausgenommen Erdgeschosswohnungen mit eigenem Eingang).

Jede Wohnung erhält einen Telefonanschluss im Flur **oder** Nebenraum. Es wird eine Leerdose für eine zukünftige, nutzerseitige Telefonanlage installiert. Die Anschlussdose im **Flur** wird mit einer TAE Anschlussdose vorgerüstet. Die Netzform ist in Sternstruktur angedacht.

4 AUSSENBEREICH

4.1 Pflasterarbeiten

Ausführung als graues Betonpflaster 8 cm stark, gefasst. Einbauen als geschlossene Pflasterdecke (Wege, Hauszugänge, und Fahrgassen) die Stellplätze erhalten ggf. eine wasserdurchlässige Pflasterung, Stufen als Betonblockstufen. Traufstreifen am Gebäude aus Kies auf Trennvlies mit Kantenstein durchlaufend, nicht bei Terrassen und sonstigen Pflasterflächen.

4.2 Begrünung

Bodenvorbereitung Unterboden, Einbau Oberboden, Pflanzung nach Bedarf, Rasen Geschnittene Hecke, zum Teil bodendeckende Pflanzung, Einzelsträucher, Rasen an Saat als strapazierfähiger Gebrauchsrasen.

4.3 Oberflächenentwässerung

Bei bodengleichem Höhenanschluss von Türen- und Fensterelementen erfolgt der Einbau begehbare Rinnen mit Gitterrost oder Schlitzrinne. Bei Zufahrten und Stellplätze Einbau von befahrbaren Rinnen, wo nötig.

4.4 Versorgungs- und Wartungsverträge

Dem Verkäufer steht es frei für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z. B. Elektrizität, Wasserver- und Entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z. B. Wasser und Stromzähler) sowie die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

Warringholz, den 27.05.2024