



19-Familienhaus

Mehrfamilienhaus
Karlstraße 23
in Neu-Isenburg

Errichtung nach EnEV



Inhaltsverzeichnis

1. Lage.....	03	4. Haus B: Grundrisse der Wohnungen.....	27
Informationen über die Stadt Neu-Isenburg.....	03	Wohnung 1/ 2- Zimmer.....	27
Lageplan.....	04	Wohnung 2/ 3- Zimmer.....	28
Luftbild.....	05	Wohnung 3/ 2- Zimmer.....	29
2. Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses.....	06	Wohnung 4/ 2- Zimmer.....	30
Mehrgenerationenhaus.....	06	Wohnung 5/ 3- Zimmer.....	31
Ansichten.....	07-10	Wohnung 6/ 2- Zimmer.....	32
Beispielbilder der Wohnungen.....	11-13	5. Haus C: Grundrisse der Wohnungen.....	33
Integrierter USB- und Netzwerkanschluss.....	14	Wohnung 1/ 2- Zimmer.....	33
Aufzug.....	15	Wohnung 2/ 3- Zimmer.....	34
Kellergeschoss.....	16	Wohnung 3/ 2- Zimmer.....	35
Elektroanschluss für Ladestation von Elektroautos.....	17	Wohnung 4/ 2- Zimmer.....	36
Freiflächenplan.....	18	Wohnung 5/ 3- Zimmer.....	37
Draufsicht Erdgeschoss.....	19	Wohnung 6/ 2- Zimmer.....	38
3. Haus A: Grundrisse der Wohnungen.....	20	6. Baubeschreibung.....	39-45
Wohnung 1/ 3- Zimmer.....	20	7. Lage des Grundstücks.....	46
Wohnung 2/ 3- Zimmer.....	21		
Wohnung 3/ 3- Zimmer.....	22		
Wohnung 4/ 3- Zimmer.....	23		
Wohnung 5/ 3- Zimmer.....	24		
Wohnung 6/ 3- Zimmer.....	25		
Wohnung 7/ 5- Zimmer.....	26		

Information über die Hugenottenstadt Neu-Isenburg



Die Hugenottenstadt **Neu-Isenburg** ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in direkter Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens.

Gegründet als Zufluchtsort von Hugenotten wurde die Stadt ab 1900 immer stärker von Industrie geprägt. Heute ist sie vor allem Standort von Dienstleistungsunternehmen und Wohnstadt für Pendler nach Frankfurt.

Regional bekannt ist die Stadt durch das Einkaufszentrum „Isenburg-Zentrum“, die Hugenottenhalle, das Autokino in Gravenbruch und das Waldschwimmbad.

Das Autokino Gravenbruch ist das älteste Autokino Deutschlands und eine der wenigen seiner Art auf dem europäischen Kontinent. Der Filmton wird bequem über UKW-Rundfunk ins Auto übertragen sodass man im Auto eine gewisse Privatsphäre hat.

Für die Betreuung der Kinder stehen neun städtische und eine Reihe von kirchlichen Kindertagesstätten bereit. Zudem gibt es ein breites Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren sowie für Schulkinder. Die hervorragenden Spielplätze in der Hugenottenstadt sind nur ein weiterer Baustein der kinderfreundlichen Kommune Neu-Isenburg.

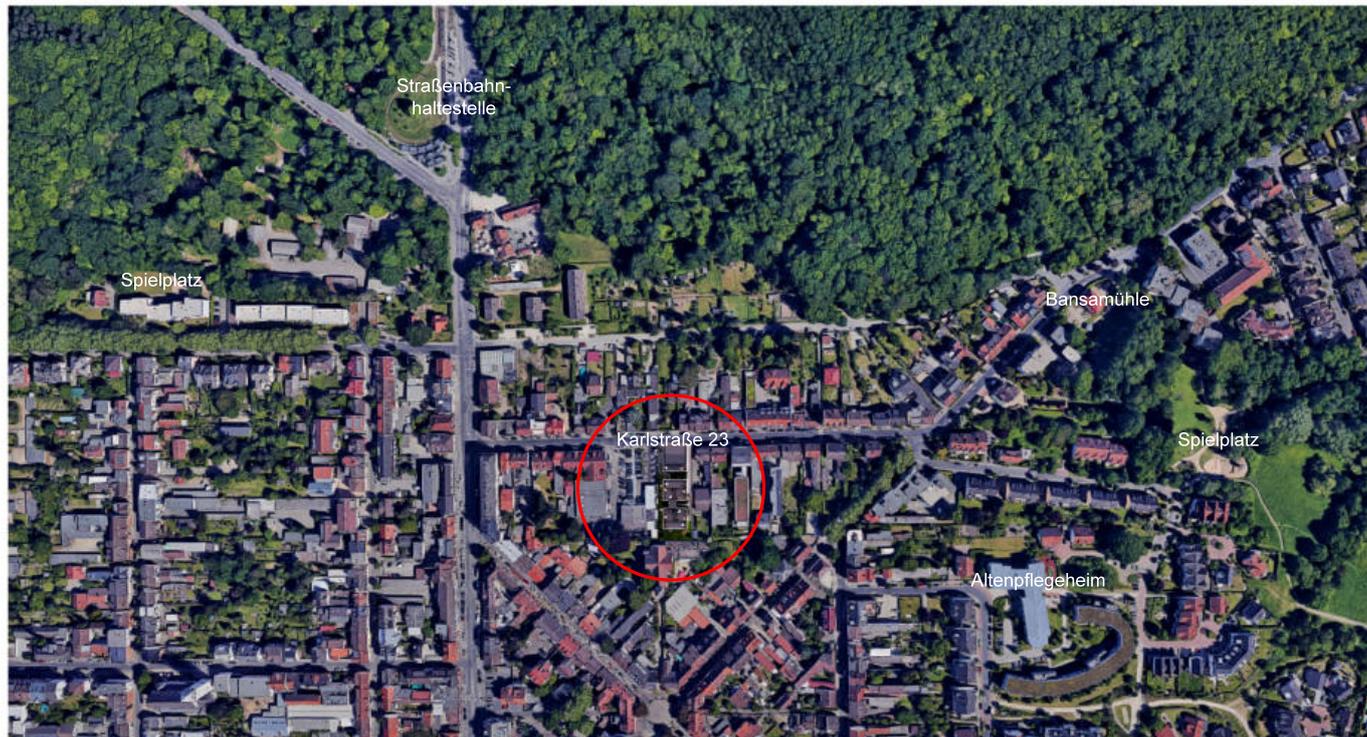
Neu-Isenburg verfügt über alle allgemeinbildenden Schulformen. Darüber hinaus bestehen mit der Volkshochschule und der Musikschule zwei attraktive kommunale Bildungsträger für Erwachsene, Kinder und Jugendliche zur Verfügung.



Lageplan



Luftbild



Mehrgenerationenhaus



Ein Aufzug, sowie die Barrierefreiheit von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung ist für uns ein unverzichtbares Muss. Alle Wohnungen erhalten Zimmertüren welche eine Breite von 1 Meter haben, sodass problemlos Kinderwagen oder Rollstühle hindurchgeschoben werden können.

Die hierdurch entstehenden Wohnräume sind daher für jede Situation geschaffen und können optimal genutzt werden, sodass ein jahrelanger Wohnkomfort für Sie geschaffen wird.

Sie sollen Ihre Wohnung lieben und in dieser glücklich leben! Dies ist unser höchstes Ziel!

Die Cinar Massivhaus GmbH versucht seit nunmehr fast 20 Jahren für ihre Kunden qualitativ hochwertige, moderne und exklusive Objekte zu errichten.

Mit diesem Projekt wagen wir nun einen weiteren Vorstoß und bauen für Mehrgenerationen.

Das Ziel ist es, Jung und Alt zu vereinen, sodass sich jeder in seinem neuen Zuhause auf Jahre hin wohl und geborgen fühlt.

Dementsprechend sind die 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit ca. 57 m² bis 80 m² Wohnfläche für jede Altersgruppe geschaffen.



Ansicht Nord - Ost



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Süd - West



Ansicht Nord - West



Beispielbilder der Wohnung im Penthouse



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, info@cinar-massivhaus.de oder www.cinar-massivhaus.de

Pläne ohne Maßstab, alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.
die Einrichtung ist nur als Gestaltungsvorschlag zu sehen und gehört nicht zum Leistungsumfang

Beispielbilder der Wohnung im Penthouse



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, info@cinar-massivhaus.de oder www.cinar-massivhaus.de

Pläne ohne Maßstab, alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.
die Einrichtung ist nur als Gestaltungsvorschlag zu sehen und gehört nicht zum Leistungsumfang

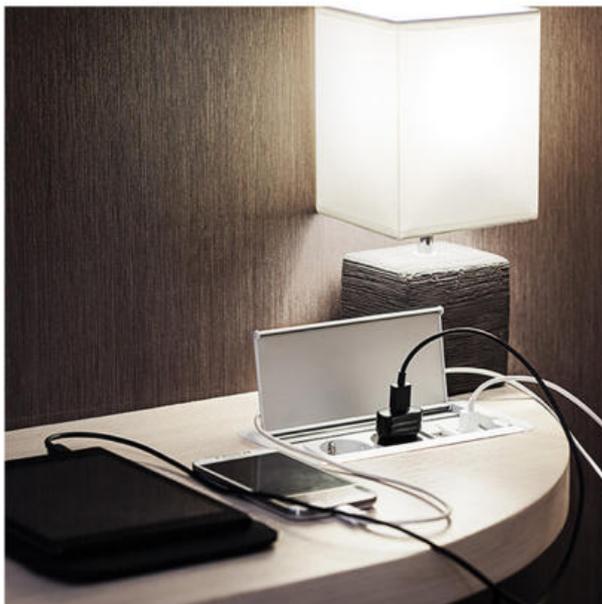
Beispielbilder der Wohnung im Penthouse



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, info@cinar-massivhaus.de oder www.cinar-massivhaus.de

Pläne ohne Maßstab, alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.
die Einrichtung ist nur als Gestaltungsvorschlag zu sehen und gehört nicht zum Leistungsumfang

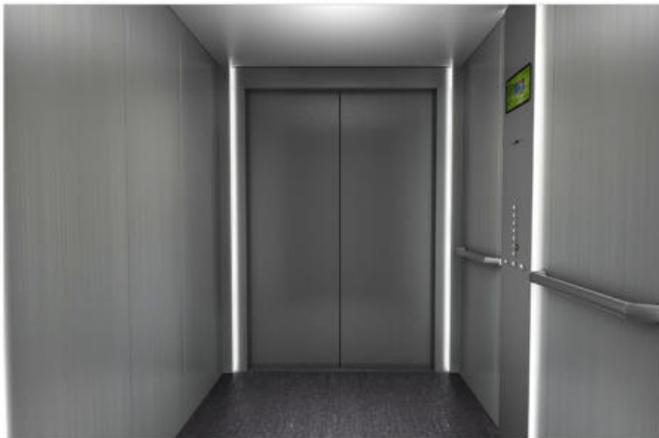
Integrierter USB- und Netzwerkanschluss



Aufgrund des schnell entwickelnden Fortschritts der heutigen Technik, möchten auch wir Ihnen Exklusivität bieten.

Jedes Zimmer erhält einen USB- und Netzwerkanschluss, mit welchem Sie problemlos jederzeit Ihre technischen Geräte wie z. B. Mobiltelefone, Tablets, etc. anschließen und laden können.

Aufzug



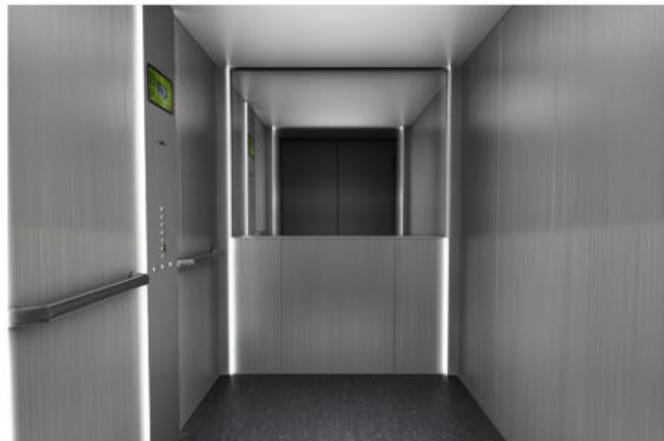
Durch den Spiegel an der Rückwand, das einzigartige LED-Display sowie den hochwertigen schwarzen Granitboden wird die luxuriöse Ausstattung unterstrichen.

Selbstverständlich gibt es eine Notruffunktion in der Anlage, sodass die Personenbeförderung den höchsten Sicherheitskomfort bietet.

Für alle Häuser wird ein barrierefreier Aufzug durch den Hersteller OTIS von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss eingebaut.

OTIS ist der weltgrößte Hersteller von Aufzügen, sodass durch uns nur das Beste für Sie eingebaut wird.

Der Aufzug, welcher 8 Personen bzw. 630 kg transportieren kann, ist innen komplett mit gebürstetem Edelstahl verkleidet und hat einen Handlauf aus Chrom.



Kellergeschoss / Tiefgarage



Elektroanschluss für Ladestation von Elektroautos



Schon seit einigen Jahren werden immer mehr Elektroautos hergestellt und verkauft, da sich die Bevölkerung immer mehr für eine bewusstere Lebensweise und Umweltschonung interessiert.

In der Zukunft wird man die „neue Generation“ von Autos immer mehr auf der Straße sehen, sodass auch wir mit dem Wandel der Zeit gehen.

Jeder Tiefgaragenstellplatz im Objekt erhält für Sie einen Elektroanschluss für eine Ladestation eines Elektroautos. Die Ladestation ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Es kann jedoch durch Sie jederzeit eine Ladestation angeschlossen werden.

Wir möchten für Sie ein modernes und exklusives Projekt mit modernem Komfort errichten.

Freiflächenplan



Draufsicht Erdgeschoss mit Gartenanteil





Grundrisse





Haus A, Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 70 m²

Diele	2,25 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
Wohnen/Kochen	33,75 m ²
Schlafzimmer	14,30 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,05 m ²
Terrasse (50 %)	2,35 m ²
Gartenanteil	19,25 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 336.000,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus A, Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 79 m²

Diele	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,10 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Terrasse (50 %)	3,80 m ²
Gartenanteil	37,10 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 395.200,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus A, Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 67 m²

Diele	3,05 m ²
Wohnen/Kochen	29,35 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Terrasse (50 %)	3,65 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 321.600,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus A, Wohnung Nr. 4, Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 70 m²

Diele	2,25 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
Wohnen/Kochen	33,75 m ²
Schlafzimmer	14,30 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,05 m ²
Balkon (50 %)	2,35 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 336.000,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





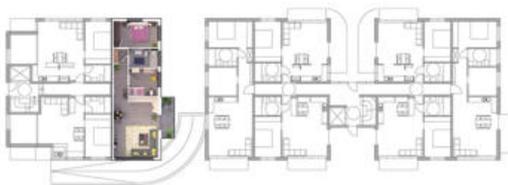
Haus A, Wohnung Nr. 5, Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 79 m²

Diele	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,10 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Balkon (50 %)	3,20 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 395.000,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus A, Wohnung Nr. 6, Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 68 m²

Diele	3,05 m ²
Wohnen/Kochen	31,95 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Balkon (50 %)	2,35 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 326.400,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €



Haus A, Wohnung Nr. 7, Dachgeschoss

5-Zimmer Wohnung, ca. 177 m²

Diele	2,80 m ²
Flur	10,60 m ²
Abstellraum	0,65 m ²
Wohnen/Kochen	46,30 m ²
Schlafzimmer	15,90 m ²
Arbeitszimmer	10,20 m ²
Kind 1	10,20 m ²
Kind 2	13,50 m ²
Badezimmer 1	5,95 m ²
Badezimmer 2	4,85 m ²
Dachterrasse (50 %)	55,65 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 1.200.000,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis

16.000,00 €





Haus B, Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 58 m²

Wohnen/Kochen	35,15 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Terrasse (50 %)	2,40 m ²
Gartenanteil	41,55 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 324.800,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus B, Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 78 m²

Flur	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,05 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Terrasse (50 %)	2,40 m ²
Gartenanteil	46,80 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 374.400,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, info@cinar-massivhaus.de oder www.cinar-massivhaus.de

Pläne ohne Maßstab, alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.
die Einrichtung ist nur als Gestaltungsvorschlag zu sehen und gehört nicht zum Leistungsumfang



Haus B, Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 57 m²

Diele	1,70 m ²
Wohnen/Kochen	31,80 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Abstellraum	1,10 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Terrasse (50 %)	2,40 m ²
Gartenanteil	9,05 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 273.600,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus B, Wohnung Nr. 4, Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 58 m²

Wohnen/Kochen	35,15 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Balkon (50 %)	2,40 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 295.800,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus B, Wohnung Nr. 5, Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 78 m²

Flur	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,05 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Balkon (50 %)	2,40 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 390.000,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus B, Wohnung Nr. 6, Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 57 m²

Diele	1,70 m ²
Wohnen/Kochen	31,80 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Abstellraum	1,10 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Balkon (50 %)	2,40 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 290.700,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





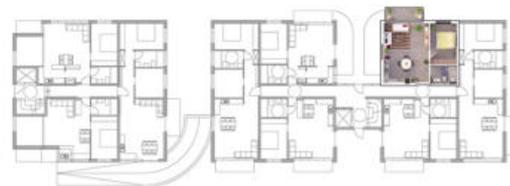
Haus C, Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 58 m²

Wohnen/Kochen	35,10 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Terrasse (50 %)	2,40 m ²
Gartenanteil	22,10 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 278.400,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





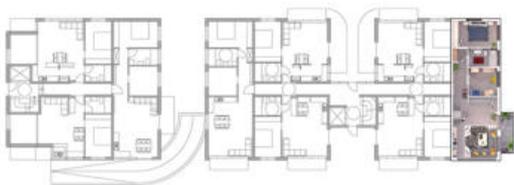
Haus C, Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 78 m²

Flur	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,05 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Terrasse (50 %)	2,90 m ²
Gartenanteil	208,80 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 413.400,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus C, Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 63 m²

Wohnen/Kochen	40,70 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Terrasse (50 %)	2,40 m ²
Gartenanteil	37,05 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 352.800,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus C, Wohnung Nr. 4, Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 58 m²

Wohnen/Kochen	35,10 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Balkon (50 %)	2,40 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 278.400,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus C, Wohnung Nr. 5, Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung, ca. 78 m²

Flur	9,95 m ²
Wohnen/Kochen	33,40 m ²
Schlafzimmer	15,05 m ²
Arbeitszimmer/Kind	10,20 m ²
Badezimmer	6,95 m ²
Balkon (50 %)	2,90 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 397.800,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Haus C, Wohnung Nr. 6, Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung, ca. 63 m²

Wohnen/Kochen	40,70 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Badezimmer	6,40 m ²
Balkon (50 %)	2,40 m ²

Kaufpreis schlüsselfertig 321.300,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 16.000,00 €





Baubeschreibung



Baubeschreibung

1. Rohbauarbeiten

1.1 Erdarbeiten:



Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe, einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials.

Abtransport des überschüssigen Materials, einschließlich Kippgebühren.

Befüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenem Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstücks sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

1.2 Kanalarbeiten:



Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen bzw. in Anlehnung an die DIN 1986 sowie den gültigen EN-Normen 12056.

Ein Stück Bodenablauf im Heizungskeller.

Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Anschlüsse der Balkone, an die Grundleitungen.

1.3 Rohbau:

Ca. 30 cm starke, tragende Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (bzw. nach statischer Berechnung).



Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 20 cm stark (bzw. nach statischer Berechnung), mit Sichtbetonunterseiten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt (nicht tapezierfähig).

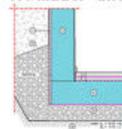


Wohnungstrennwände, einschalig 24 cm stark (bzw. nach Schallschutzberechnung).

Außenwände der Tiefgarage (WU-Beton ca. 24 cm - 30 cm stark) gemäß den statischen Berechnungen.

Trandende und nichttragende Wände gemäß statischem Erfordernis in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton).

1.4 Mauer- und Betonarbeiten (siehe auch Rohbau):

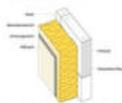


erstellung einer tragenden Bodenplatte in WU-Beton C25/30, d= ca. 3-40 cm mit rund umlaufendem Stahlband bzw. Gummiband an der nschlussfuge zur Außenwand.

ußenwände der Tiefgarage in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. 3 cm. Es erfolgt keine weitere Abdichtung der Außenwände, außer im toßbereich der Filigranplatten.



Alle Arbeits- und sonstigen Fugen werden durch Einlegen von Stahl- bzw. Gummibänder abgedichtet.



Außenwände der Geschosse ca. 20 cm stark mit Kalksandsteine (Blocksteine mit Wärmedämmverbundsystem, ca. 16 cm Dämmung).

Innenwände ca. 24 cm bzw. 11,5 cm stark aus Kalksandstein bzw. Trockenbauwand



Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik

1.5 Decken (Filigranplatten):



Die Decken über Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung aus geführt.

1.6 Treppen:



Treppenhaus: Stahlbetontreppen von KG – DG (Haupttreppenhaus, gemeinsame Treppen).

1.7 Aufzug:



Es ist ein Aufzug für 8 Personen vorgesehen. Haltestellen von Kellergeschoss bis Dachgeschoss. Firma OTIS oder gleichwertige Firma. Der Aufzug ist behindertengerecht

1.8 Dach/Spengler:



Steildach und Flachdach gemäß statischer Berechnung.
Wärmedämmung sowie Schalldämmung gemäß statischer Berechnung.

Eindeckung mit Betondachsteinen (Typ Frankfurter Pfanne oder gleichwertig) auf Lattung und Konterlattung.

Abdichtung mit Folie bzw. Schweißbahnen nach Angabe des Bauträgers (Stahlbetondach).

Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechen der Größe der Dachfläche in Titanzink. Farbe der Betondachsteine nach Angabe des Bauträgers.

1.9 Balkon:



Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

Massive Ausführung einschließlich notwendiger Abdichtung.

Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeier, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile kleiner als 15 cm (mind. 5 cm) ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen an die angrenzenden Bauteile. Belag, Werksteinplatten auf Splitt bzw. Stelzlager verlegt, nach Angabe des Bauträgers. Als vorderer Abschluss wird eine Kiesfangleiste eingebaut.

Eine Blechverkleidung der hochgeführten Abdichtung wird durchgeführt (mechanischer Schutz).

1.10 Terrassen



Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.
Die Verlegung der Werksteinplatten erfolgt auf Splitt bzw. Stelzlager.

1.11 Immission

Das Lärmkataster des Landes Hessen wird berücksichtigt.

1.12 Gewährleistung:

Siehe Kaufvertrag.

2. Sanitärinstallation:

2.1 Allgemeines (Änderungen vorbehalten):

Die Art und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ist zum Teil aus den Plänen ersichtlich und wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert und ausgeführt.



Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert.

Die Entsorgungsstrangleitungen werden in PP-Rohr, schalldämmt, ausgeführt. Die Versorgungsstrangleitungen werden in C- Stahl, Edelstahl und Verbundmaterial ausgeführt.

Vorwandinstallation in Trockenbauweise. Anordnung und Größe erfolgt nach Angabe des Bauträgers.

Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Serie Europa oder gleichwertig.

Unterputzarmaturen Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung.



Bodengleiche Dusche, erhält einen Ablauf in der Vorwand, Wandhalter, verchromt, Unterputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt.

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie z.B. Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Seppelfricke usw.

Es wird der spätere Einbau von separaten Wasserzählern und Wärmemengenzählern vorgeesehen. Die Zähler werden gemietet bzw. gekauft und gehen zu Lasten der Eigentümer (Käufer). Die hierfür vorgesehenen Einbauteile werden vom Bauträger geliefert und eingebaut.

2.2 Badezimmer (allgemein):



Tiefspülklosett, wand hängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasser-spartaste, Kunststofftoilettenstz.



Porzellanwaschtisch, 65x55cm Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt

2.3 Küche (allgemein):

Kalt- und Warmwasseranschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss (oberhalb des Estrichs). Die Anschlüsse werden auf dem Mauerwerk verlegt.

2.4 Außenbewässerung:



Für die 10 Wohnungen mit Garten bzw. Terrasse im Erdgeschoss und Dachterrasse von der Penthouse Wohnung wird jeweils eine Wasserzapfstelle vorgesehen.

Für die Allgemeinfläche ist ebenfalls eine Wasserzapfstelle vorgesehen.

3. Heizungsanlage/Warmwassererwärmung (Ausführung ohne Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg)

Der Bauträger entscheidet frühzeitig, ob eine Luft-Wasser-Wärme Pumpe oder Solaranlage angebracht wird.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral, ebenfalls mit Luft-Wasser-Wärmepumpenunterstützung.

Vorgesehen sind hierfür Pufferspeicher. Auslegung nach geltenden Normen sowie EnEV.

Die Heizzentrale befindet sich im Untergeschoss in der Tiefgarage.

Fabrikate: Viessmann, Buderus, Fränkische Rohrwerke, Kermi oder vergleichbare Produkte.

3.1 Alternativ Wärmeversorgung/Warmwasserversorgung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg:

Die Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser erfolgt aus einer zentralen Wärmeerzeugungsanlage (WEA), die mit klimaneutralem Erdgas betrieben wird.

Die WEA besteht voraussichtlich aus einem effizienten Bockheizkraftwerk (BHKW) zur Abdeckung der Grundlast und einem Spitzenlast Heizkessel, der zu Zeiten mit einem erhöhten Heizbedarf zugeschaltet wird.

Die WEA befindet sich dauerhaft im Eigentum der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH, die die WEA im Rahmen eines Contractingmodells betreibt und in diesem Rahmen die Wartung und Instandhaltung komplett abdeckt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Einzelraumregelung mit Thermostaten, Aufputz.

Die Heizzentrale befindet sich im Untergeschoss in der Tiefgarage.

Fabrikate: Viessmann, Buderus, Fränkische Rohrwerke, Kermi oder vergleichbare Produkte bzw. Fabrikat der Stadtwerke Neu-Isenburg.

4. Elektroinstallation (Ausführung ohne Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg)



Elektroausstattung nach den gültigen VDE- und DIN-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers.

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohnung Unterputz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet.

In den Kellerräumen (Allgemeineigentum und Abstellkeller) erfolgt die Installation sichtbar auf Putz und Decke.

Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der Erwerber (Käufer).

Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe des zuständigen EVU vorgesehenen Raum angebracht, der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU eingebaut.

Jede Wohnung wird separat abgesichert. Schalter und Steckdosenprogramme z.B. Firma Gira, Serie Standard 55, reinweiß oder gleichwertig.

4.1 Alternativ: Stromerzeugung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg:

Zum einen erfolgt die Eigenstromerzeugung über das installierte BHKW und optional über eine auf dem Dach installierte Photovoltaik Anlage (PV-Anlage).

Der selbst erzeugte Strom kann im Rahmen eines „Mietstrommodells“ zu vergünstigten Konditionen in den einzelnen Wohnungen genutzt werden.

Die PV-Anlage befindet sich ebenfalls dauerhaft im Eigentum der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH

4.2 Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Kamera:



Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich. Je Wohneinheit ein Briefkasten. Jede Wohnung erhält eine Videosprechstelle.

Hersteller z. B. Fabrikat Gira, Elcom oder gleichwertig. Standardausführung.

4.3 TV-/Medienanschluss:



Je Wohneinheit ein Anschluss für Kabelfernsehen von Unity-Media. Im Anschlussraum wird ein BK-Verstärker für max. 30 Anschlussdosen gesetzt. Dies gilt nur, wenn Breitbandkabel vorhanden ist.

Sofern kein Kabelanschluss durch die Unity-Media vorhanden ist, wird eine Satellitenanlage eingebaut.

4.4 Hausflur (Treppenhaus) KG bis DG:

Haupttreppenhaus mit Tastenschalter.

Flurbereich mit Bewegungsmelder in der Deckenleuchte

Beleuchtung nach Wahl des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

4.5 Telefonanlage:

Je Wohneinheit wird eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum verlegt. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom tragen die Erwerber.

4.6 Flur (falls vorhanden und je nach Größe):



1 Wechselschaltung mit Brennstelle, bzw. Ein-/ Ausschalter



1 Steckdose



1 Internetanschluss



1 Telefondose

4.7 Küche (je nach Größe):

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
6 Steckdosen
1 Herdanschluss
1 Spülmaschinendose
1 Mikrowellendose
1 Kühlschrankdose

4.8 Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):

2 Ausschaltungen mit jeweils einer Brennstelle
6 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennenanschluss
1 Netzwerkanschluss sowie 1 USB Steckdose

4.9 Balkon/Terrasse (falls vorhanden):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
1 Steckdose mit Deckel
1 Außenleuchte (nach Vorgabe des Bauträgers)

4.10 Schlafzimmer (je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennenanschluss
1 Netzwerkanschluss sowie 1 USB Steckdose

4.11 Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennenanschluss
1 Netzwerkanschluss sowie 1 USB Steckdose

4.12 Badezimmer:

1 Ausschaltung mit Brennstelle
1 Brennstelle Wandauslass für Spiegelschrank
2 Steckdosen mit Deckel

4.13 Arbeitszimmer (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennenanschluss
1 Netzwerkanschluss sowie 1 USB Steckdose

4.14 Abstellraum (falls vorhanden):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
1 Steckdose

4.15 Wasch- und Trockenraum

1 Steckdose für Trockner
1 Steckdose für Waschmaschine

5. Außenbereich:

5.1 Außenbeleuchtung:

Beleuchtung im Bereich des Hauseingangs und den Zuwegen. Ausführung nach Angabe des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

5.2 Außenfensterbänke:



Aluminiumfensterbänke, dröhngeschützt, Material und Farbe nach Angabe des Bauträgers.

5.3 Innenfensterbänke:



Fensterbänke, ca. 2 cm stark und bis zu ca. 30 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein, Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).

Die Tiefe der Fensterbänke richtet sich nach der Dicke des Mauerwerks und der Einbaulage der Fenster im Mauerwerk.

6. Fenster (KG bis DG):



Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Innenrahmen und Innenflügel in Weiß und die Außenrahmen und Außenflügel in Anthrazit, die Anzahl der Dreh-Kippfenster pro Zimmer wird vom Bauträger festgelegt.

Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten).

U-Wert und Schallschutz nach Berechnung der Energieeinsparverordnung sowie der Schallschutzberechnung.

7. Rollläden (EG bis DG):



Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rolllädenpanzer, Farbe hellgrau oder anthrazit). Schallschutz nach Berechnung.

Elektrisch gesteuerte Rollläden, (Wippschaltung) pro Element am Fenster

8. Innenputz (KG bis DG):

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße). Sämtliche Wohngeschosswände, sowie auch das Treppenhaus (von UG bis DG) erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips und werden mit Vliestapete tapeziert und 2-mal weiß gestrichen. Die Qualität des Innenputzes ist Q2, es wird nicht vollflächig gespachtelt.



Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkzementputz (Leichtputz), außer Betonwände.

Die Bäder werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.

9. Estrich (KG bis DG):



Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und EnEV.

In EG bis DG Heizestrich.

10. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten:

10.1 Badezimmer (EG bis DG):



Boden und Wände werden halbhoch ca. 1,20 – 1,30 m gefliest, im Duschbereich wird Deckenhoch gefliest. Fliesenbelag 30,- EUR/m² inkl. MwSt. und Klebemittel, ohne Verlegung. Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten).

Anmerkung: Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeutet lediglich einen Vorschlag, die genauere Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenem Küchen- und Badplan festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt. Kosten, die durch eine eventuelle Änderung entstehen, gehen zu Lasten des Käufers. **Wohnungseingangstüren:** Türe mit Spion, Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brandschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Westag und Getalit oder andere namhafte Hersteller. Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

11. Schreiner- und Metallarbeiten:

11.1 Hauseingangstür/Wohnungseingangstüren:



Hautür: Aluminiumeingangstür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profizylinder, Sicherheitsbeschläge, keine Schließanlage.



Wohnungseingangstüren: Türe mit Spion, Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brandschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Westag und Getalit oder andere namhafte Hersteller. Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

11.2 Innentüren (Sondereigentum) EG bis DG:



Hersteller Westag und Getalit. Glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben und Dekore stehen zur Auswahl). Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers. Mittellage: Röhrenspanneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40 mm.

Bänder: V0020, BB-Schloss. Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,- EUR inkl. MwSt. je Garnitur (Listenpreis). Hinweis: Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. Esche-Weiß) bleiben nach der baueigenen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

12. Schlosserarbeiten:

12.1 Treppengeländer KG bis DG (falls notwendig):



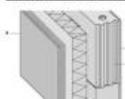
Stahlabstkonstruktion mit Ober- und Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben, grundiert und gestrichen. Handlauf nach Wahl des Bauträgers.

12.2 Außengeländer (Balkone):



Stahlabstkonstruktion mit Ober- und Untergurt, Konstruktion nach Wahl des Bauträgers, feuerverzinkt, kein Anstrich.

13. Fassade und Außenputz:



Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit ca. 16,0 cm Dämmung und 2,0 mm Scheibenputz als Oberputz, Farbe nach Wahl des Bauträgers.
 * Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

14. Keller (Sondereigentum, außer Hausanschlussraum, Einteilung gemäß Teilungserklärung):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
 1 Steckdose



Abtrennung zwischen den Kellerräumen nach Vorgabe des Bauträgers, z. B. Torax- bzw. Käuferle oder gleichwertig. Die Längswände zur Tiefgarage hin werden gemauert.

Die Be- und Entlüftung wird mittels Lüftungssteinen hergestellt (Brandschutz).

15. Außenanlage:

15.1 Wege und Freiflächen:



Der Zugang zum Haus 2 und 3 wird mit Betonpflaster nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung des Teilgrundstückes ist vorgesehen. Doppelstabmatten oder Massivwand, verzinkt, Höhe ca. 1,80-2,00m. Die Straßenseite wird nicht eingezäunt.

15.2 Fahrradstellplätze:



Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden innerhalb des Gebäudes errichtet. Die Stellplätze werden nach Vorgabe des Bauträgers errichtet.

15.3 Mülltonnenplatz:



Nach Angaben des Bauträgers.

16. Maler- und Tapezierarbeiten:

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind enthalten. Die Wände werden zweimal weiß gestrichen.

Die Decken von EG bis OG werden mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

Die Spachtelarbeiten der Decke werden in Q3 ausgeführt, die der Wände in Q2.

17. Bodenbeläge:

Sämtliche Oberbodenbeläge (Sondereigentum) werden mit Laminat, Parkett oder Fliesen verlegt. Materialkosten bis 30,-EUR/m² inkl. MwSt. Bei Verlegung von Fliesen ab 30 x 60 cm entstehen Mehrkosten die vom Erwerber zu tragen sind.

18. Baureinigung:

Die Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Die Endreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Erwerber.

19. Vorrangregelung:

Bei Diskrepanz oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen gilt die Baubeschreibung vorrangig.

20. Aussparungen der Ver- oder Entsorgungsschächte:

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung wird vom Bauträger festgelegt, dies gilt im Zusammenhang mit den hierfür notwendigen Schächten und Vorwandinstallationen.

Die Positionierung der senkrechten und waagerechten Rohrinstallation der Wasserversorgung sowie der Wasserentsorgung und dessen Rohrverkleidung obliegt dem Bauträger. Diese werden weder in den Plänen noch im Exposé dargestellt.

21. Sonderwünsche:

Sonderwünsche werden direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Erwerber übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

22. Änderungen:

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt.

Änderungen der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind möglich, soweit sie aus gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden. Die vorgegebene Qualität bleibt hiervon unberührt.

23. Sonstiges:

23.1 Rauchmelder:



Die notwendigen Rauchmelder für die Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen von den Erwerbern, nach Vorgabe im Bauschein, eingebaut werden.
Die notwendigen Rauchmelder für das Allgemeineigentum werden vom Bauträger eingebaut (Einzelrauchmelder ohne Vernetzung).

23.2. EnEv:

Die Planung und Ausführung wird nach der zurzeit geltenden EnEv, Stand: 2016 durchgeführt.

23.3 Lüftung:

Lüftung im Kellergeschoss für den Waschraum und die Allgemeinräume, nach Angaben des Bauträgers.

Die Be- und Entlüftung der Keller wird mittels Lüftungssteinen (Brandschutzsteine) hergestellt.

Bäder und Gäste WC's, die kein Fenster haben werden mit einer zeitgesteuerten Einzellüftung ausgestattet.



Es wird eine Be- und Entlüftung in den Wohnungen eingebaut. Die Zuluft erfolgt über Schlitze in den Rollladenkästen. Die Abluft wird zentral im Gäste- WC oder Bad abgeführt. Die Zuluft wird über Feuchtemesser geregelt. Fabrikat nach Angaben des Bauträgers.

24. Tiefgarage:

Eine Tiefgarage mit ca. 25 bis 30 Stellplätzen wird errichtet.
Die TG-Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Die Anzahl richtet sich nach der Planung und nachfolgend dem Kaufvertrag.



Ein Gittertor mit Ampelschaltung wird eingebaut.
Das Gittertor mit elektrischem Antrieb ist mit Fernbedienung zu öffnen und zu schließen.

Der Boden der Tiefgarage wird nach Angabe des Bauträgers ausgeführt, z. B. flügelgeglättet.
Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit Bewegungsmelder

25. Elektromobilität (Ausführung ohne Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg)

Die Zuleitung erfolgt vor der Elektroinstallation.

25.1 Alternativ: Elektromobilität (Ausführung mit Zusammenarbeit mit den Stadtwerken in Neu-Isenburg)



Alle Tiefgaragenplätze werden für die Installation von Wallboxen vorbereitet, um bei späterem individuellem Bedarf die Realisierung des elektrischen Ladens zu Hause leicht und kostengünstig zu ermöglichen. Die Wallboxen sind mit einer intelligenten Regelung zur Leistungssteuerung ausgestattet, die es ermöglicht den bestehenden Hausanschluss optimal zu nutzen, ohne dass es aufgrund von eventuellen Überlastungen zu Beschädigungen oder Ausfällen kommt.

Auch die Wallboxen werden von der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH im Rahmen einer Contracting-Lösung den Nutzern zur Verfügung gestellt.

26. Waschraum:

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss übereinander.
Die Zuordnung obliegt dem Bauträger.

27. Zisterne:

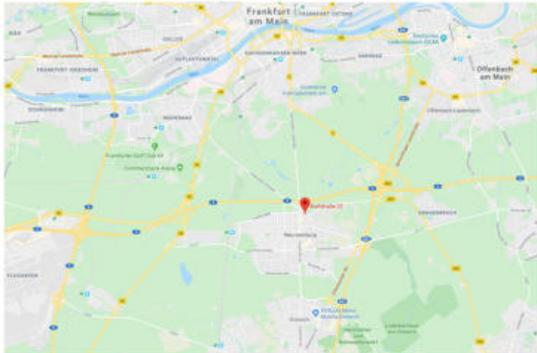
Es wird keine Zisterne eingebaut.

28. Anmerkung:

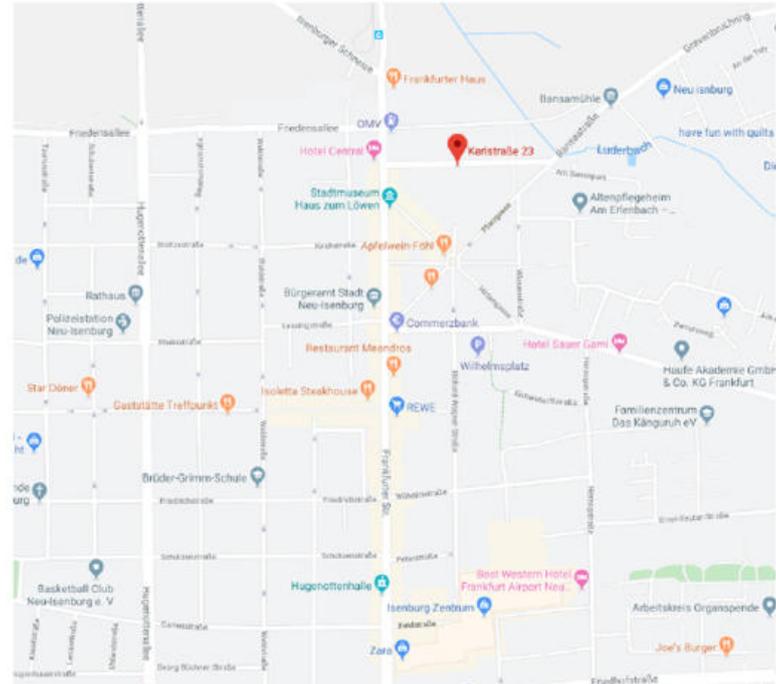
Die Gewährleistung aller Silikon- und Acrylfugen der Badezimmer- und Fußbodenfliesen beträgt 2 Jahre.

Lage des Grundstücks

Stadtplan Neu-Isenburg



Lage des Grundstücks



Cinar Massivhaus GmbH – Ihr zuverlässiger Bauträger

Als Schwesterfirma der Cinar e.K. verfügen wir über langjährige Erfahrungen in der Baubranche.

Cinar Massivhaus gilt als aufstrebender Bauträger und steht für Niveau und hochwertiges Wohnen und Leben.

Die Spezialisierung auf Neubauten von freistehenden Häusern, Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zeigt die vielen Möglichkeiten und Facetten der Cinar Massivhaus GmbH.

Bauen Sie mit uns Ihr persönliches Traumhaus!





Sichern Sie sich jetzt ein Stück Zukunft!

- Cinar Massivhaus -
Wir realisieren Ihre Träume!

