



*KfW Förderung für Familien  
ab 0,01 % eff. Jahreszins  
bis zu 270.000 € Höchstbetrag*



**NACHHALTIGES  
GEBÄUDE** PLUS

KfW Förderung  
bis zu 150.000 €  
pro Wohnung.

Wohn- und  
Geschäftsgebäude  
Offenbacher  
Landstraße 40-42  
in Seligenstadt



**KfW 40 und nachhaltig zertifiziertes Wohn- und Geschäftsgebäude  
nach QNG-Plus (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) mit 27 WE**

**Errichtung nach Gebäudeenergiegesetz GEG**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage</b> .....	<b>03</b>	Wohnung 20 / 3- Zimmer.....	32
Informationen über die Stadt Seligenstadt.....	03	Wohnung 21 / 3- Zimmer.....	33
Luftbild.....	04	Wohnung 22 / 3- Zimmer.....	34
<b>2. Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses</b> .....	<b>05</b>	Wohnung 23 / 3- Zimmer.....	35
Mehrgenerationenhaus.....	05	Wohnung 24 / 3- Zimmer.....	36
Ansichten.....	06-08	Wohnung 25 / 2- Zimmer.....	37
Impressionen.....	09-12	Wohnung 26 / 3- Zimmer.....	38
Aufzug.....	13	Wohnung 27 / 2- Zimmer.....	39
Kellergeschoss.....	14	Wohnung 28 / 2- Zimmer.....	40
Elektroanschluss für Ladestation von Elektroautos.....	15	Wohnung 29 / 3- Zimmer.....	41
Integrierter USB- und Netzwerkanschluss.....	16	Wohnung 30 / 3- Zimmer.....	42
Erneuerbare Energien / Energiesparhaus.....	17	Wohnung 31 / 3- Zimmer.....	43
Freiflächenplan mit Dachaufsicht.....	18	Wohnung 32 / 3- Zimmer.....	44
<b>3. Grundrisse</b> .....	<b>19</b>	Wohnung 33 / 3- Zimmer.....	45
<u>Gewerbeeinheiten</u> .....	20	Wohnung 34 / 3- Zimmer.....	46
Gewerbeeinheit 02.....	21	Wohnung 35 / 3- Zimmer.....	47
Gewerbeeinheit 03.....	22	Wohnung 36 / 3- Zimmer.....	48
Gewerbeeinheit 04.....	23	Wohnung 37 / 3- Zimmer.....	49
Gewerbeeinheit 05.....	24	Wohnung 38 / 5- Zimmer.....	50
<u>Wohnungen</u> .....	25	Wohnung 39 / 5- Zimmer.....	51
Wohnung 14 / 3- Zimmer.....	26	Wohnung 40 / 5- Zimmer.....	52
Wohnung 15 / 3- Zimmer.....	27	<b>5. Baubeschreibung</b> .....	<b>53-60</b>
Wohnung 16 / 3- Zimmer.....	28	<b>6. Lage des Grundstücks</b> .....	<b>61</b>
Wohnung 17 / 3- Zimmer.....	29		
Wohnung 18 / 3- Zimmer.....	30		
Wohnung 19 / 3- Zimmer.....	31		

## Information über die Stadt Seligenstadt



Kleine Gassen, malerische Winkel, farbenprächtige Fachwerkhäuser und eindrucksvolle Sehenswürdigkeiten aus verschiedenen Epochen dokumentieren unsere über 1900 jährige Stadtgeschichte.

Diese beginnt mit den Römern, die hier um 100 n. Chr. ein Kastell errichteten.

Nach dem Fall des Limes im Jahr 260 siedelten sich Alemannen an.

„Obermühlheim“, wie Seligenstadt zur Karolingerzeit hieß, wurde am 11. Januar 815 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Einhard, der Biograph Karls des Großen, begann um 830 mit dem Bau der nach ihm benannten Basilika, die bis heute das Wahrzeichen der Stadt ist. In der dazugehörigen, im Barock erneuerten Abteianlage lebten bis 1803 Benediktinermönche.

Im Jahr 1175 erhielt die Ortschaft durch Kaiser Friedrich Barbarossa Stadtrechte und durfte sich bis 1309 „freie Reichsstadt“ nennen. Nach dem Untergang des Staufferreiches fiel Seligenstadt an das Erzbistum Mainz, dessen lange Herrschaft noch heute in unserem Wappen zu erkennen ist.

Handwerk und Handel ließen Seligenstadt im Mittelalter erblühen.

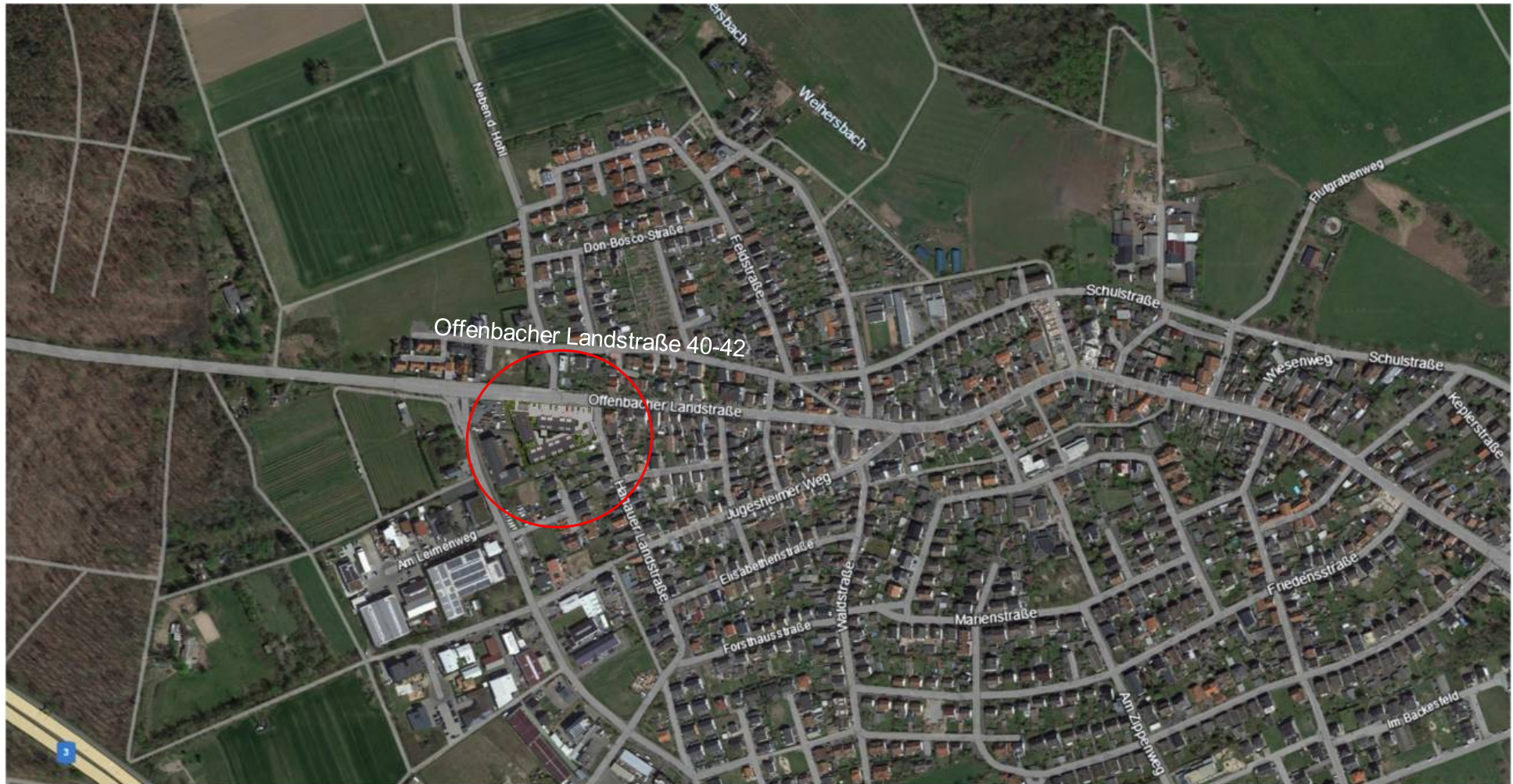
Es entstand eine liebenswerte historische Altstadt, der zahlreiche, umsichtig restaurierte Fachwerkhäuser ein ganz besonderes Gepräge geben.

Nehmen Sie sich Zeit, folgen Sie den Spuren der wechselvollen Geschichte, überzeugen Sie sich vom Reiz und der Stimmung in Seligenstadt, der heil- und trostbringenden Stätte am Main.

Sie werden verstehen, warum man hier „Geschichte hautnah erleben“ kann.



## 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 lebenslanger Wohnkomfort für Sie geschaffen wird.

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

Die Cinar Massivhaus GmbH errichtet nun seit über 20 Jahren für ihre Kunden qualitativ hochwertige, moderne und exklusive Objekte.

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 wohl und geborgen fühlt.

Dementsprechend sind die 2- bis 5-Zimmerwohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup> bis über 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche für jede Altersgruppe geschaffen.



## Ansicht von Osten



## Ansicht von Süden



## Ansicht von Westen



## Impressionen





## Impressionen der Wohnungen





## Aufzug



Für das Haus wird ein barrierefreier Aufzug durch den Hersteller Schindler von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss eingebaut.

Mit über 140 Jahren Erfahrung in der Konstruktion und Fertigung von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen weiß Schindler, was es heißt, Personen oder Lasten sicher und zuverlässig zu befördern. Durch dieses langjährige Wissen und den ständigen Austausch mit Entscheidungsträgern der Baubranche und Immobilienverwaltung kennt Schindler die besonderen Anforderungen, die an jedes Gebäude und die Menschen darin gestellt werden.

Der Aufzug, welcher 9 Personen bzw. 675 kg transportieren kann, ist innen komplett mit gebürstetem Edelstahl verkleidet und hat einen Handlauf aus Chrom

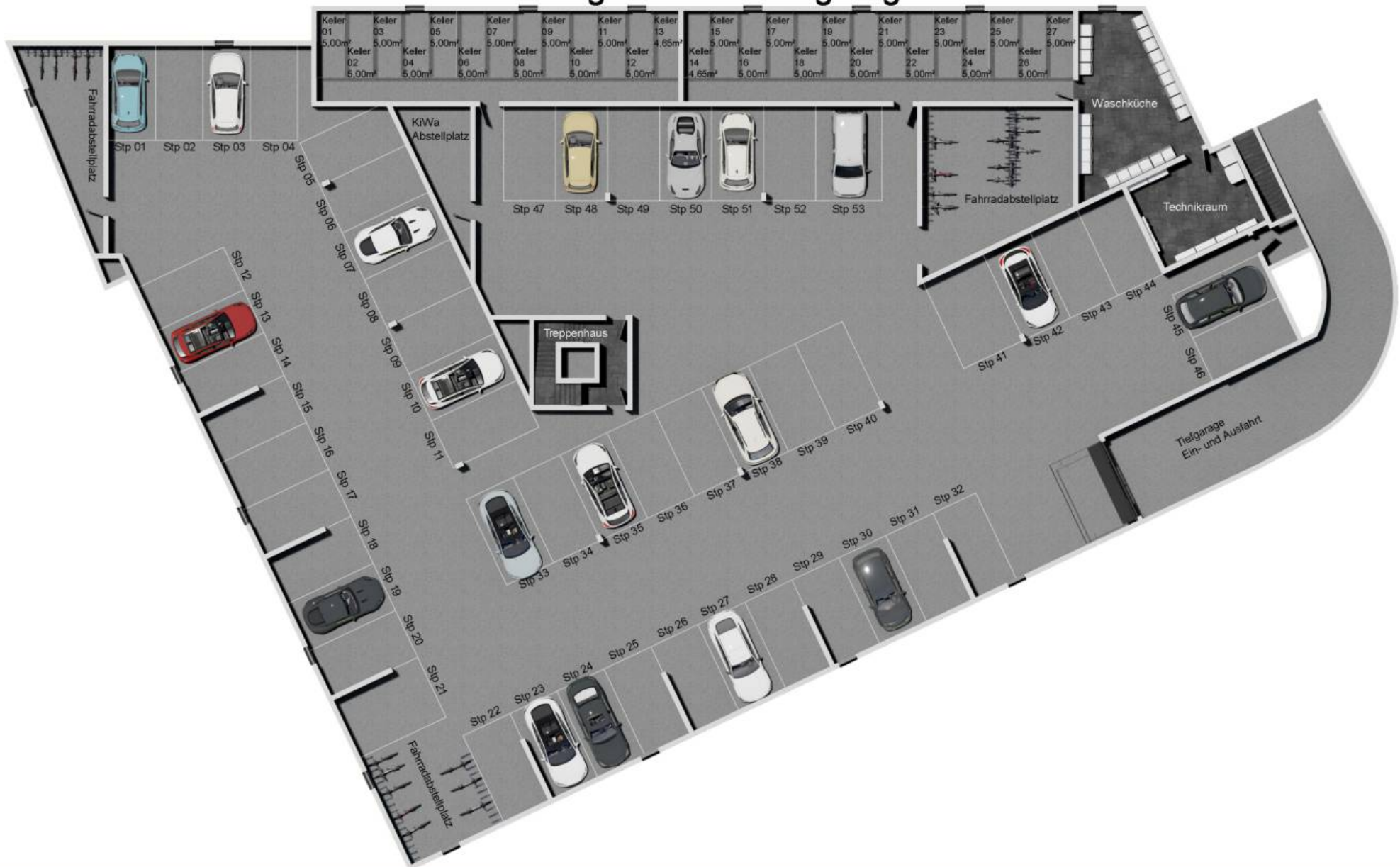
Durch den Spiegel an der Rückwand, das einzigartige LED-Display, sowie den hochwertigen schwarzen Granitboden wird die luxuriöse Ausstattung unterstrichen..



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



## Kellergeschoss / Tiefgarage



## Elektroanschluss für Ladestation von Elektroautos



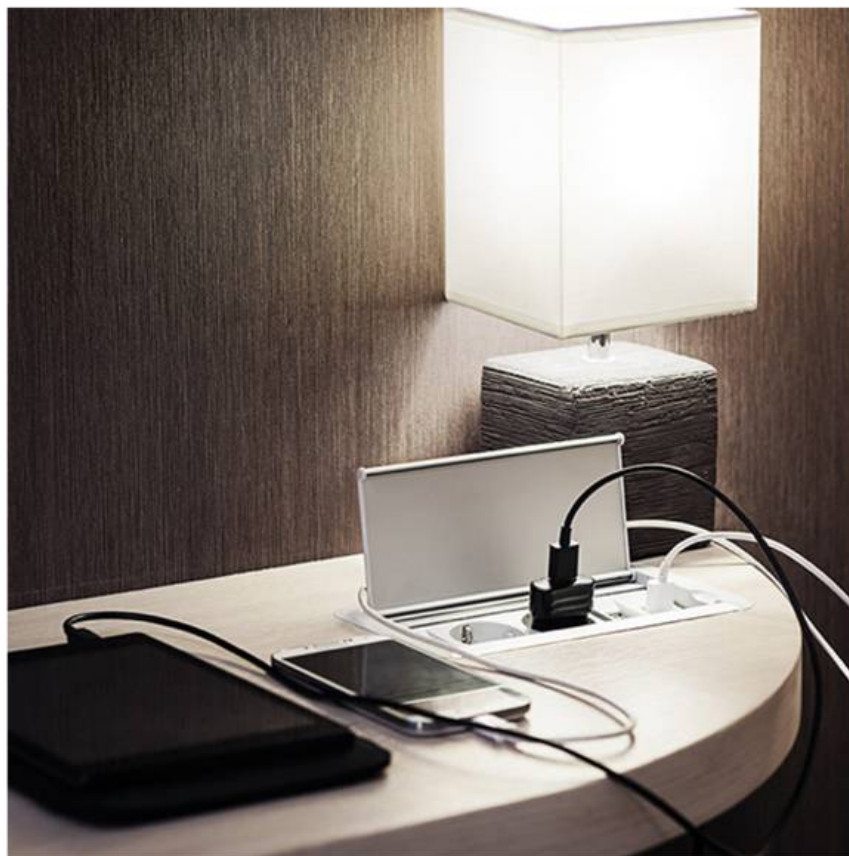
Schon seit einigen Jahren werden immer mehr Elektroautos hergestellt und verkauft, da sich die Bevölkerung immer mehr für eine bewusstere Lebensweise und Umweltschonung interessiert.

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.

Ein Tiefgaragenstellplatz im Objekt erhalten für Sie eine Ladestation für ein Elektroauto. Diese Ladestationen sind für alle Eigentümer frei zugänglich und die Nutzung bereits im Kaufpreis enthalten.

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

## 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.

## Erneuerbare Energien / Energiesparhaus

Luft-Wasser-Wärmepumpe



Photovoltaikanlage



## Draufsicht





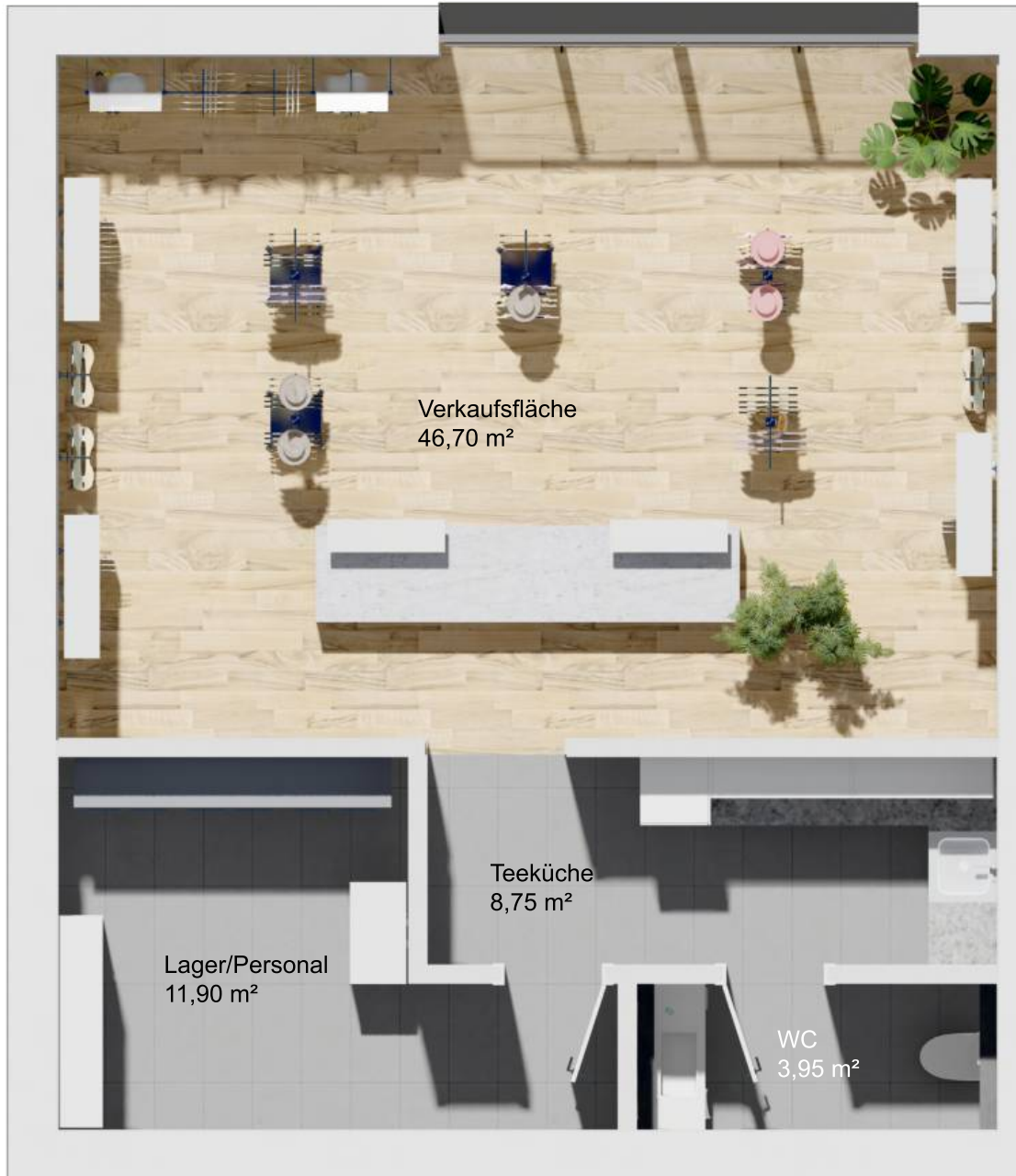
# Grundrisse





# Gewerbeeinheiten





## Gewerbeeinheit 02 Erdgeschoss (Nord)

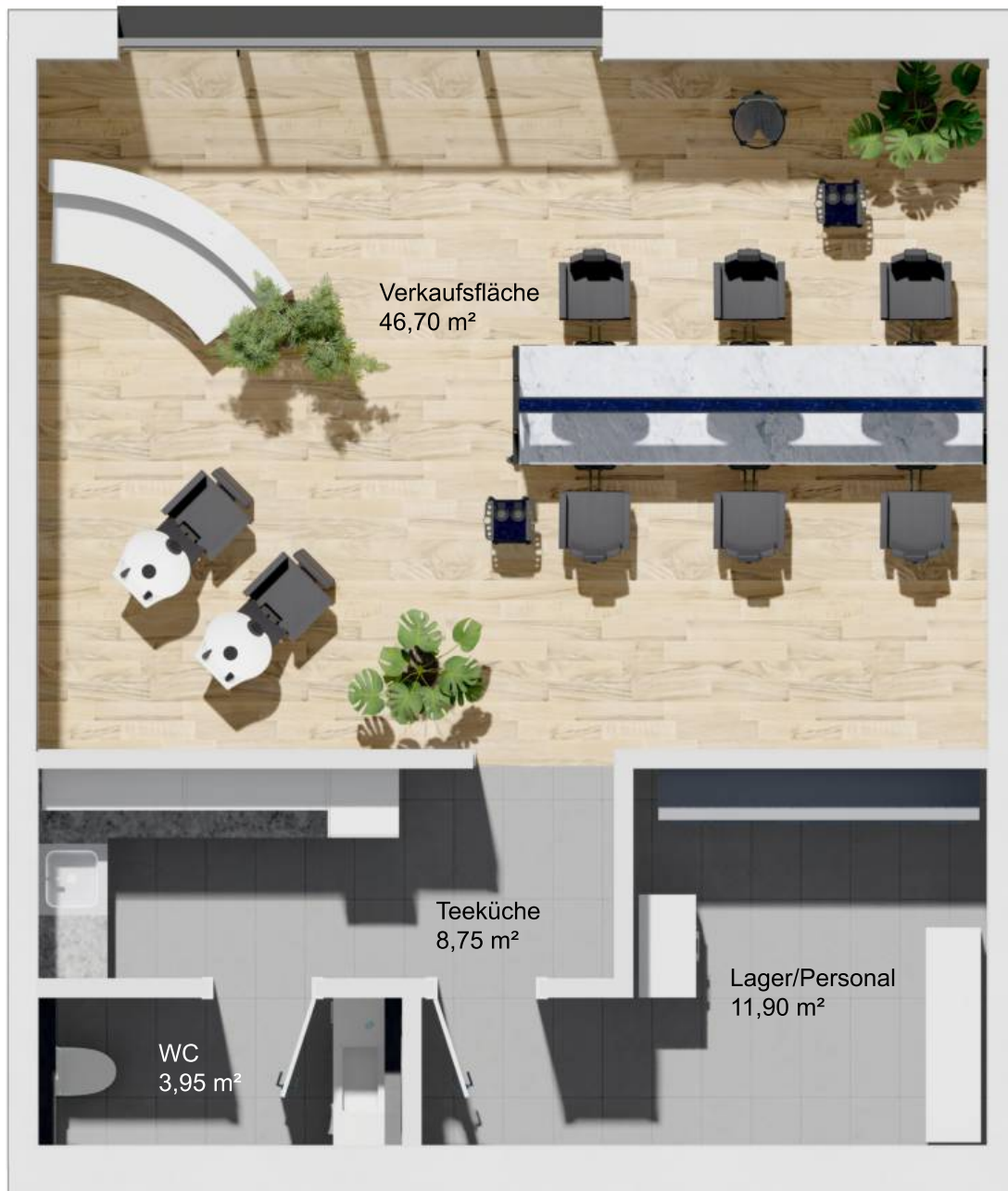
Gewerbefläche, ca. 71,30 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche	46,70 m <sup>2</sup>
Teeküche	8,75 m <sup>2</sup>
Lager/Personal	11,90 m <sup>2</sup>
WC	3,95 m <sup>2</sup>

<b>Miete pro Monat</b>	<b>1.105,15 €</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>427.800,00 €</b>

<b>Oberirdischer Stellplatz,</b>	<b>60,00 €</b>
<b>Miete pro Monat</b>	
<b>Kaufpreis</b>	<b>15.900,00 €</b>





## Gewerbeeinheit 03 Erdgeschoss (Nord)

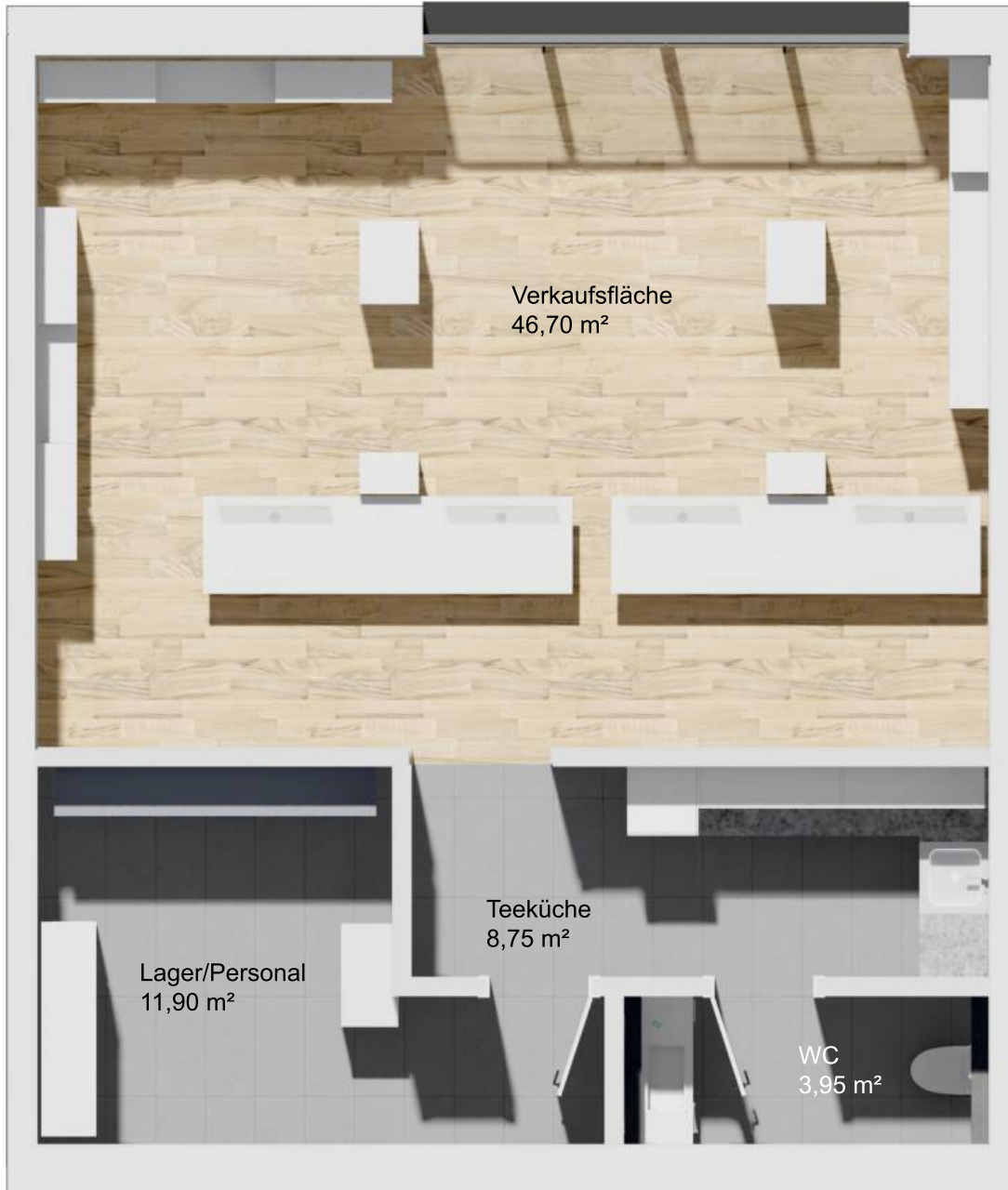
Gewerbefläche, ca. 71,30 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche	46,70 m <sup>2</sup>
Teeküche	8,75 m <sup>2</sup>
Lager/Personal	11,90 m <sup>2</sup>
WC	3,95 m <sup>2</sup>

Miete pro Monat	1.105,15 €
Kaufpreis	427.800,00 €

Oberirdischer Stellplatz,	60,00 €
Miete pro Monat	
Kaufpreis	15.900,00 €





## Gewerbeeinheit 04 Erdgeschoss (Nord)

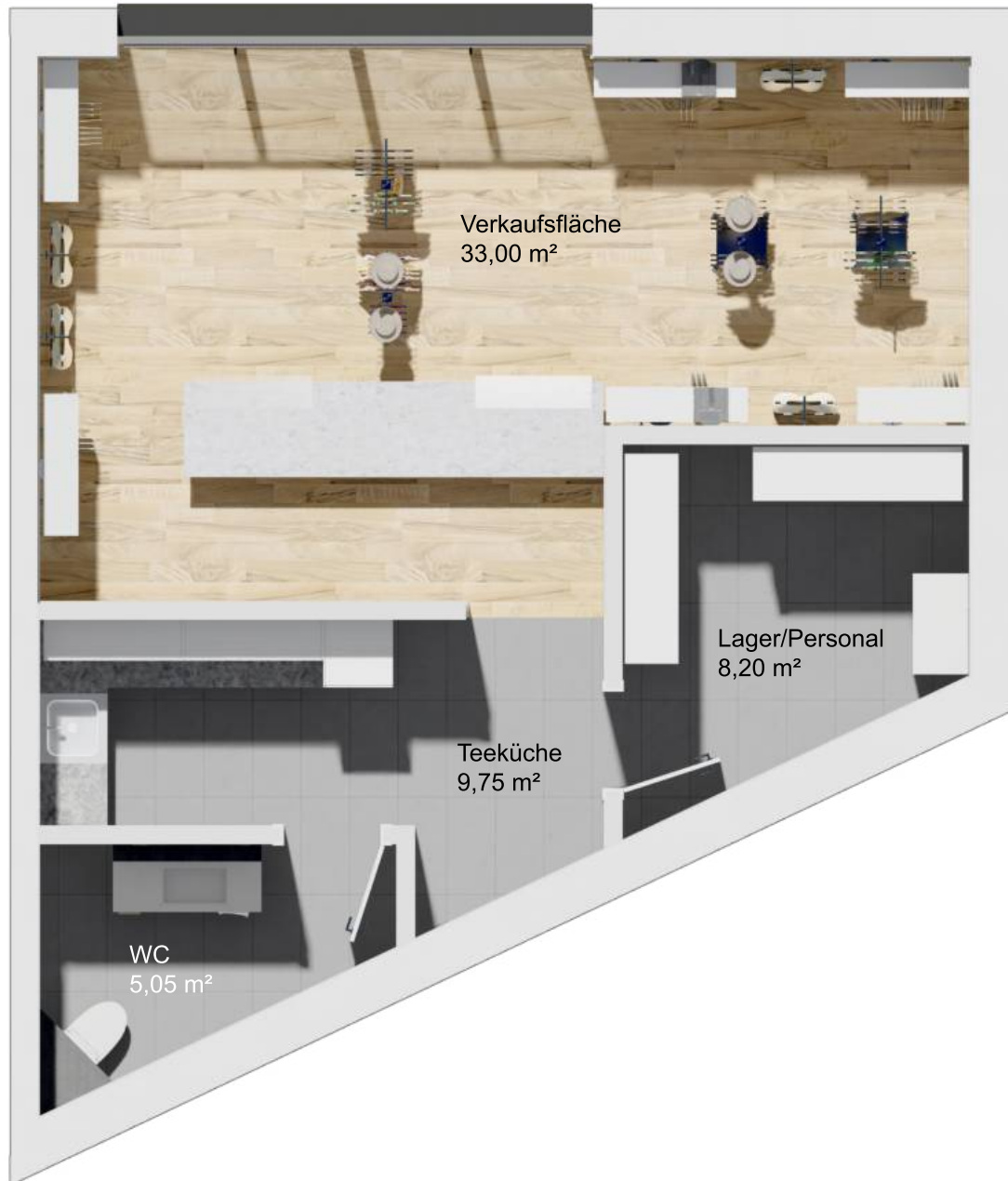
Gewerbefläche, ca. 71,30 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche	46,70 m <sup>2</sup>
Teeküche	8,75 m <sup>2</sup>
Lager/Personal	11,90 m <sup>2</sup>
WC	3,95 m <sup>2</sup>

<b>Miete pro Monat</b>	<b>1.105,15 €</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>427.800,00 €</b>

<b>Oberirdischer Stellplatz,</b>	<b>60,00 €</b>
<b>Miete pro Monat</b>	
<b>Kaufpreis</b>	<b>15.900,00 €</b>





## Gewerbeeinheit 05 Erdgeschoss (Nord)

Gewerbefläche, ca. 56,00 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche	33,00 m <sup>2</sup>
Teeküche	9,75 m <sup>2</sup>
Lager/Personal	8,20 m <sup>2</sup>
WC	5,05 m <sup>2</sup>

<b>Miete pro Monat</b>	<b>868,00 €</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>336.000,00 €</b>

<b>Oberirdischer Stellplatz,</b>	<b>60,00 €</b>
<b>Miete pro Monat</b>	
<b>Kaufpreis</b>	<b>15.900,00 €</b>





# Wohnungen



## Wohnung Nr. 14 1. Obergeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 79,17 m<sup>2</sup>

Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	31,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,35 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,43 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	5,42 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 435.050,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 15 1. Obergeschoss (Nord)

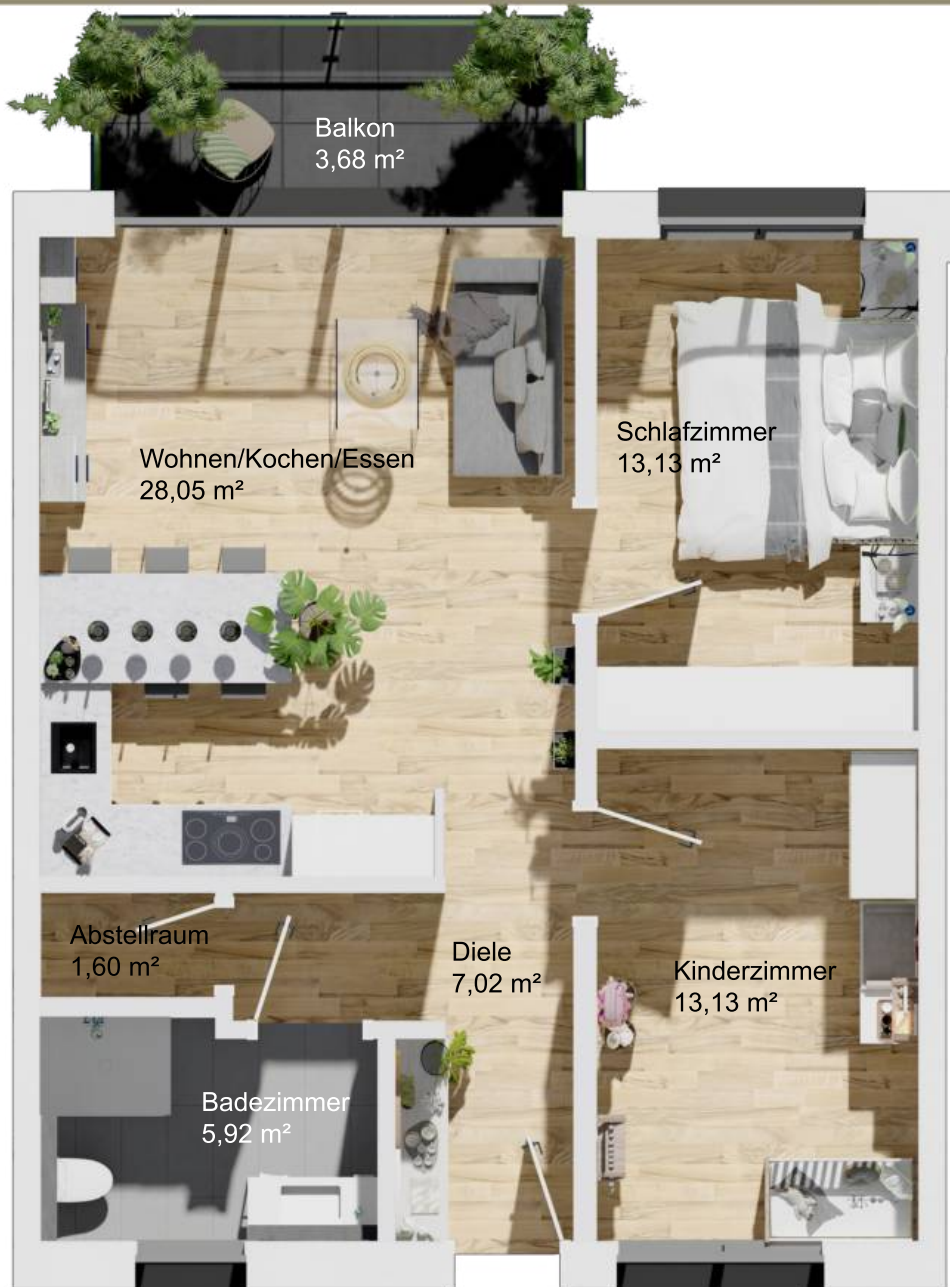
3-Zimmer Wohnung, ca. 72,52 m<sup>2</sup>

Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,92 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 398.200,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 16 1.Obergeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 72,52 m<sup>2</sup>

Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,92 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 398.200,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 17 1. Obergeschoss (Nord)

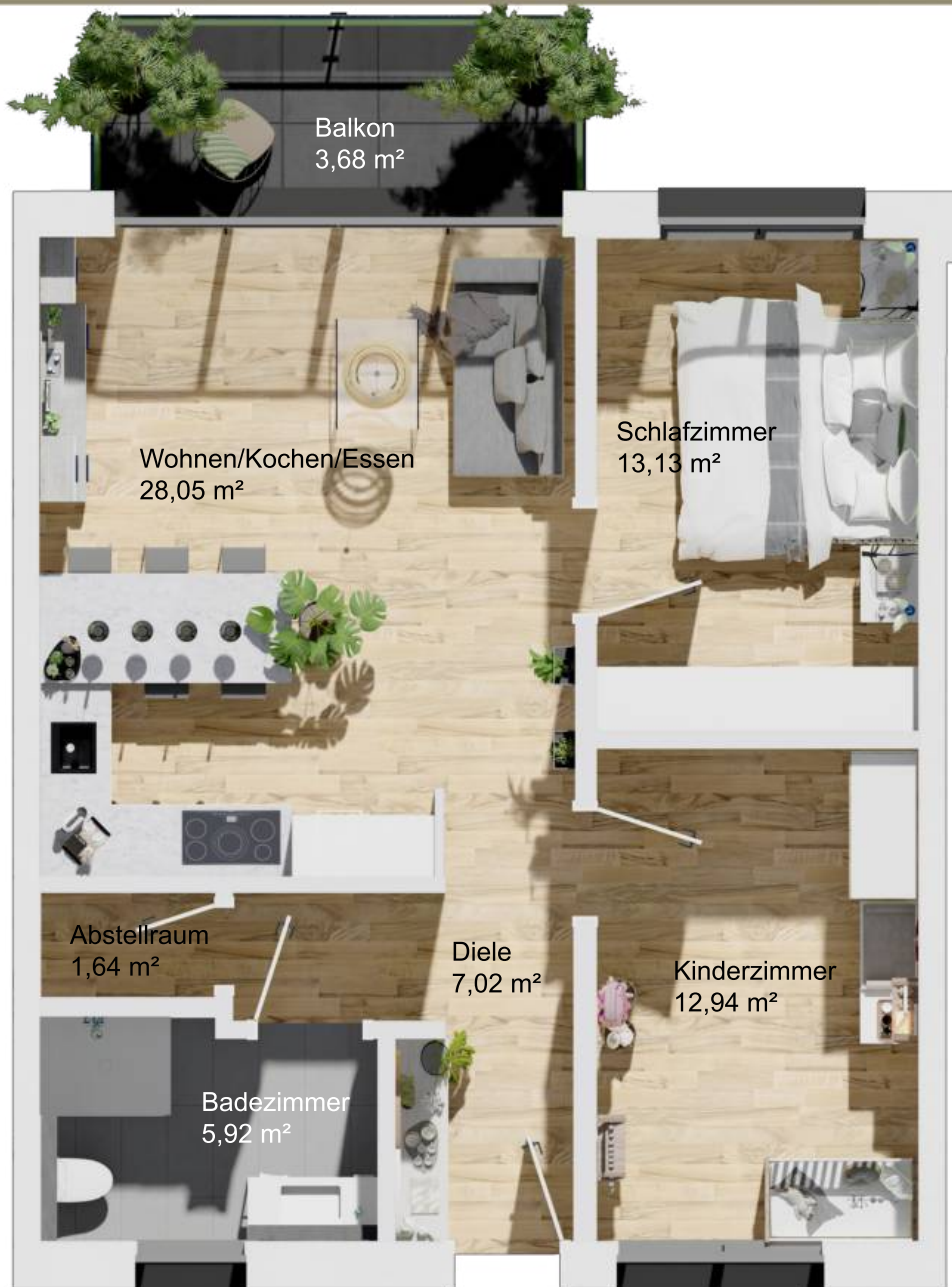
3-Zimmer Wohnung, ca. 72,56 m<sup>2</sup>

Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,92 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 398.200,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 18 1.Obergeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 72,38 m<sup>2</sup>

Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	28,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,94 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,92 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 397.100,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 19 1.Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,87 m<sup>2</sup>

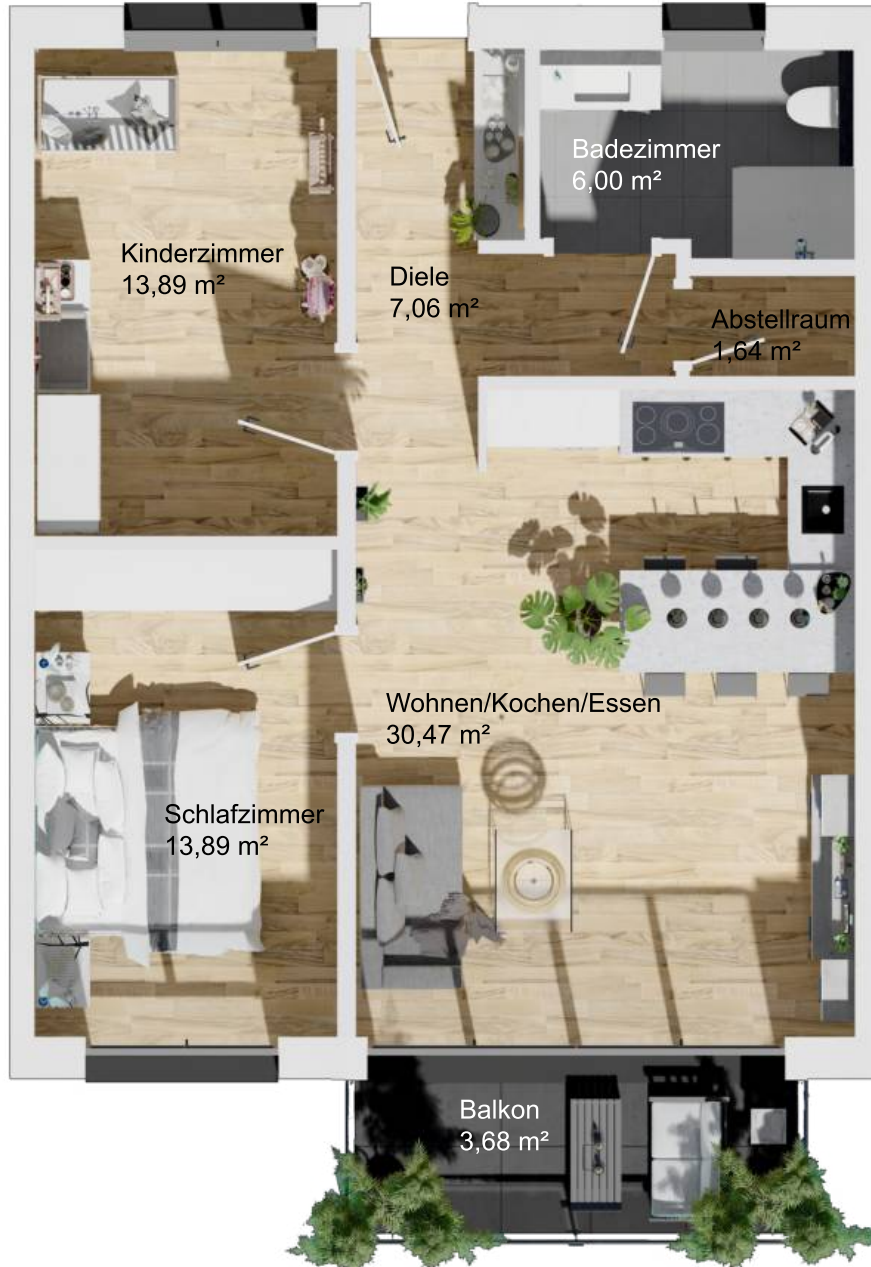
Diele	7,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,01 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,01 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 421.850,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 20 1. Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,63 m<sup>2</sup>

Diele	7,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 420.750,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 21 1. Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,63 m<sup>2</sup>

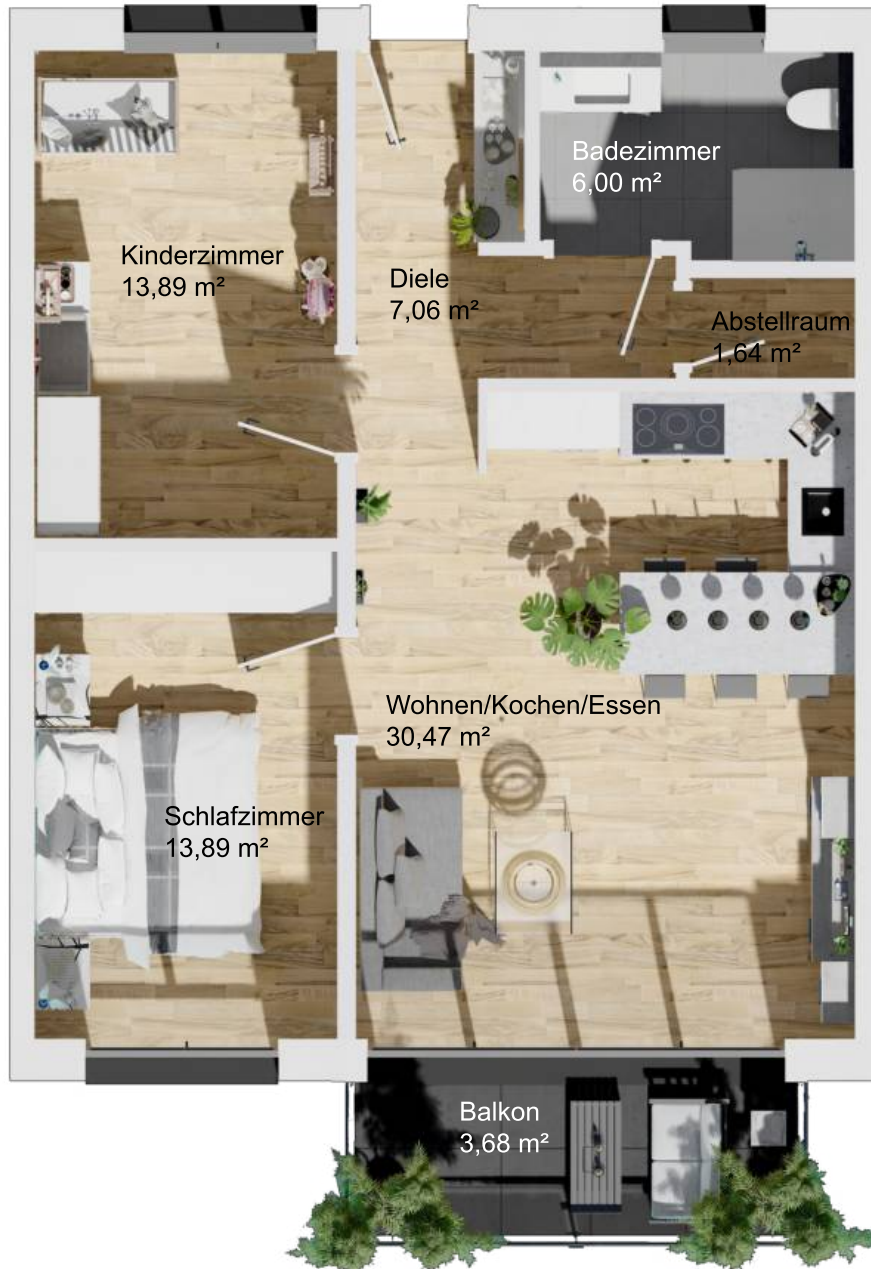
Diele	7,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 420.750,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 22 1. Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,63 m<sup>2</sup>

Diele	7,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

**Kaufpreis schlüsselfertig 420.750,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 23 1. Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,63 m<sup>2</sup>

Diele	7,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 420.750,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 24 1. Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,88 m<sup>2</sup>

Diele	4,28 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	33,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,31 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,01 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,94 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,51 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 422.125,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 25 1.Obergeschoss (West)

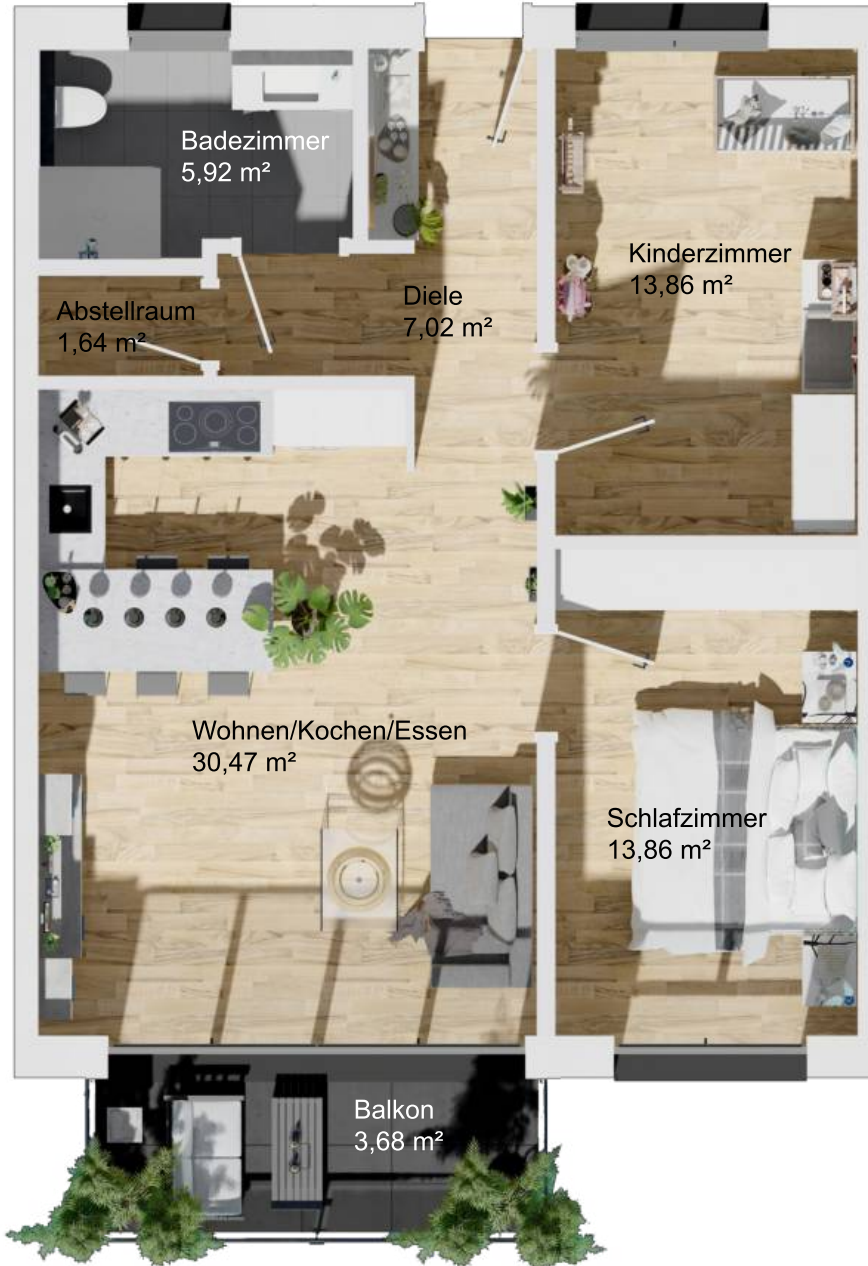
2-Zimmer Wohnung, ca. 68,55 m<sup>2</sup>

Diele	6,55 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	29,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 377.025,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 26 1. Obergeschoss (West)

3-Zimmer Wohnung, ca. 76,44 m<sup>2</sup>

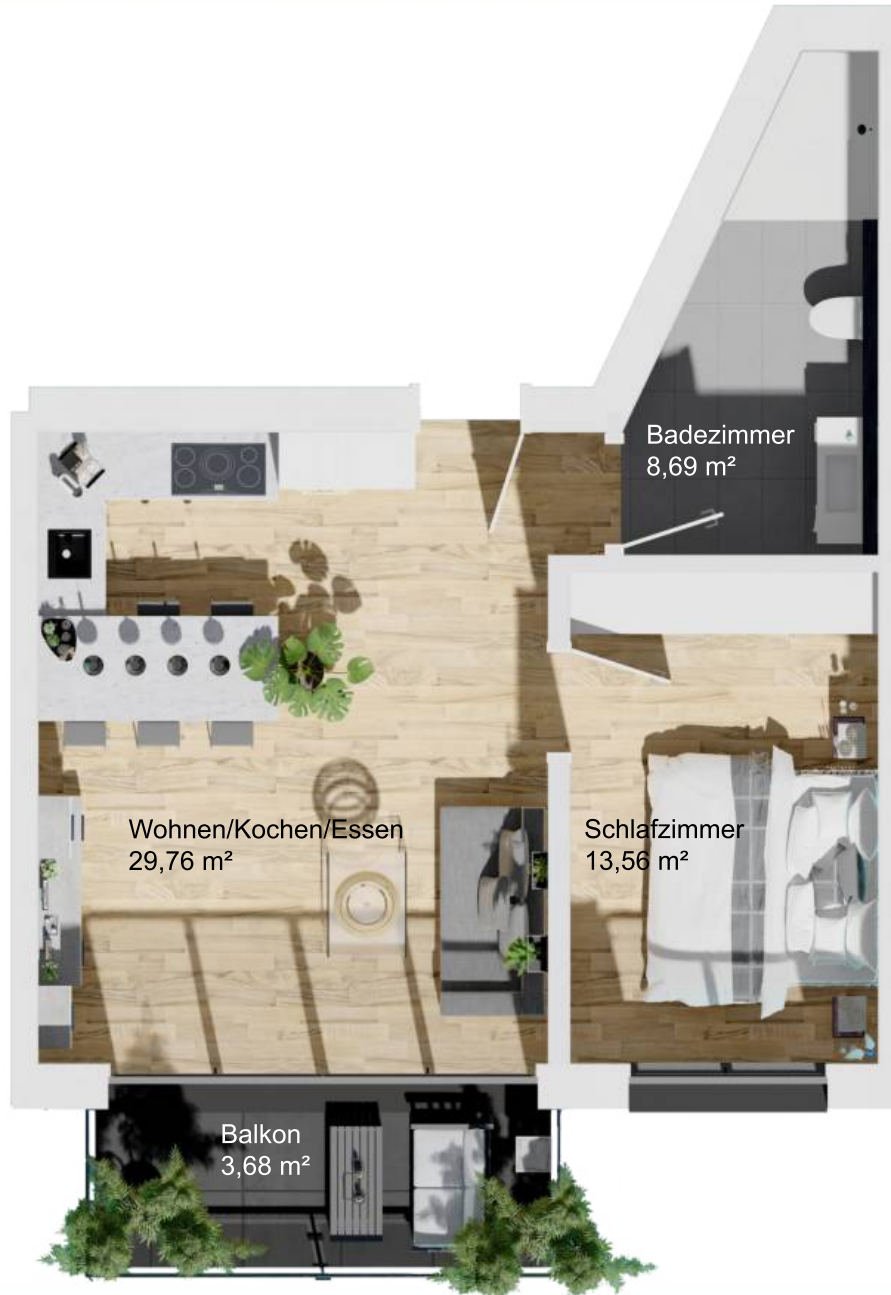
Diele	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,92 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 420.200,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 27 1. Obergeschoss (West)

2-Zimmer Wohnung, ca. 55,68 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen/Essen	29,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,56 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

**Kaufpreis schlüsselfertig 306.075,00 €**

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 28 1.Obergeschoss (West)

2-Zimmer Wohnung, ca. 91,99 m<sup>2</sup>

Diele	8,19 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	43,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,34 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,39 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Dachbegrünung (50 %) 11,19 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 443.850,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 29 Dachgeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 94,84 m<sup>2</sup>

Diele	6,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	27,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Reserviert**

Dachbegrünung (50%) 26,69 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 374.550,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 30 Dachgeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 68,15 m<sup>2</sup>

Diele	6,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	27,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 374.550,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 31 Dachgeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 68,15 m<sup>2</sup>

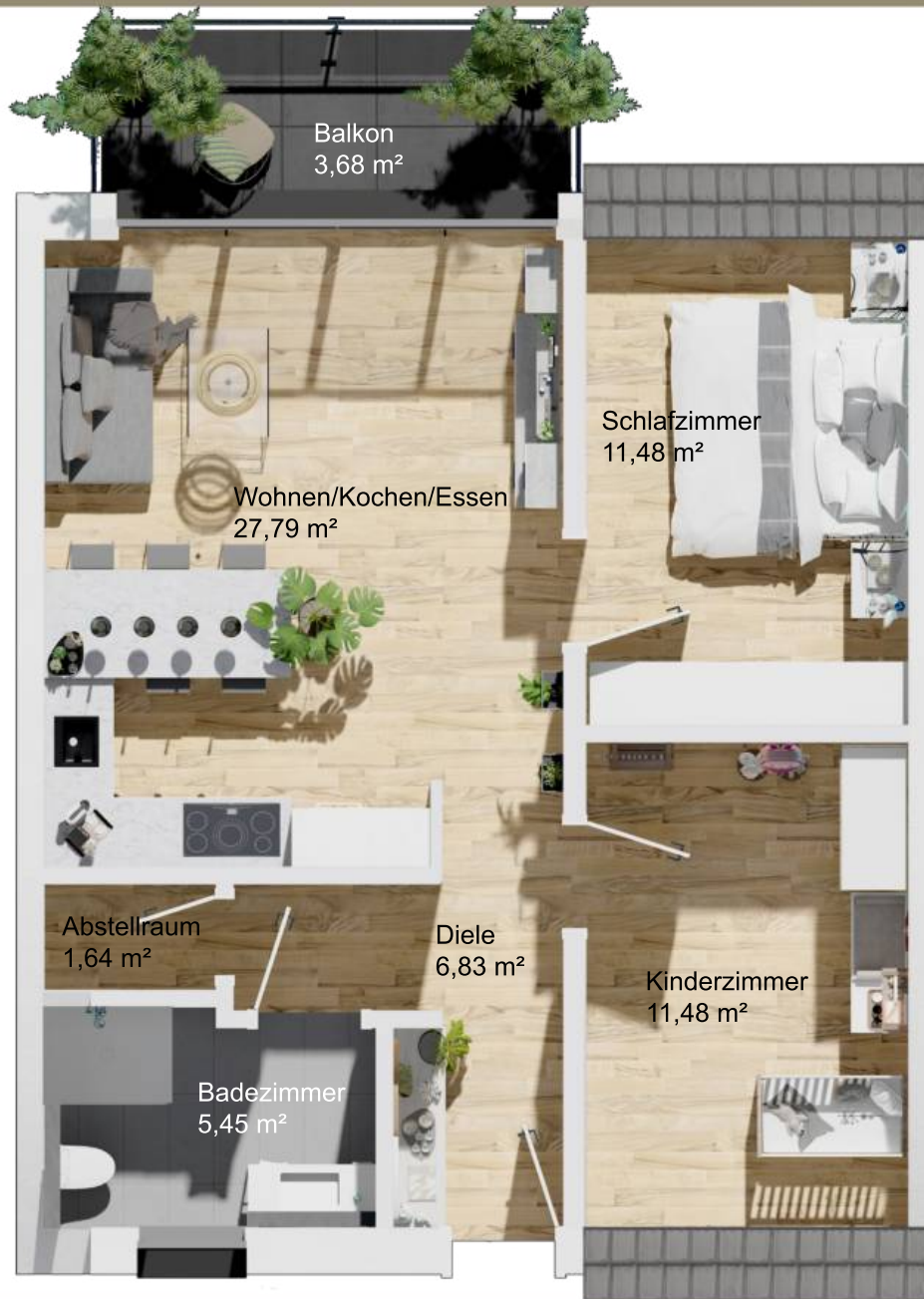
Diele	6,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	27,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

**Kaufpreis schlüsselfertig 374.550,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 32 Dachgeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 68,34 m<sup>2</sup>

Diele	6,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	27,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,48 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

Kaufpreis schlüsselfertig 375.650,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 33 Dachgeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 110,53 m<sup>2</sup>

Diele	6,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,52 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	7,40 m <sup>2</sup>
Dachbegrünung (50 %)	30,82 m <sup>2</sup>

**Reserviert**

**Kaufpreis schlüsselfertig 437.800,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 34 Dachgeschoss (Süd)

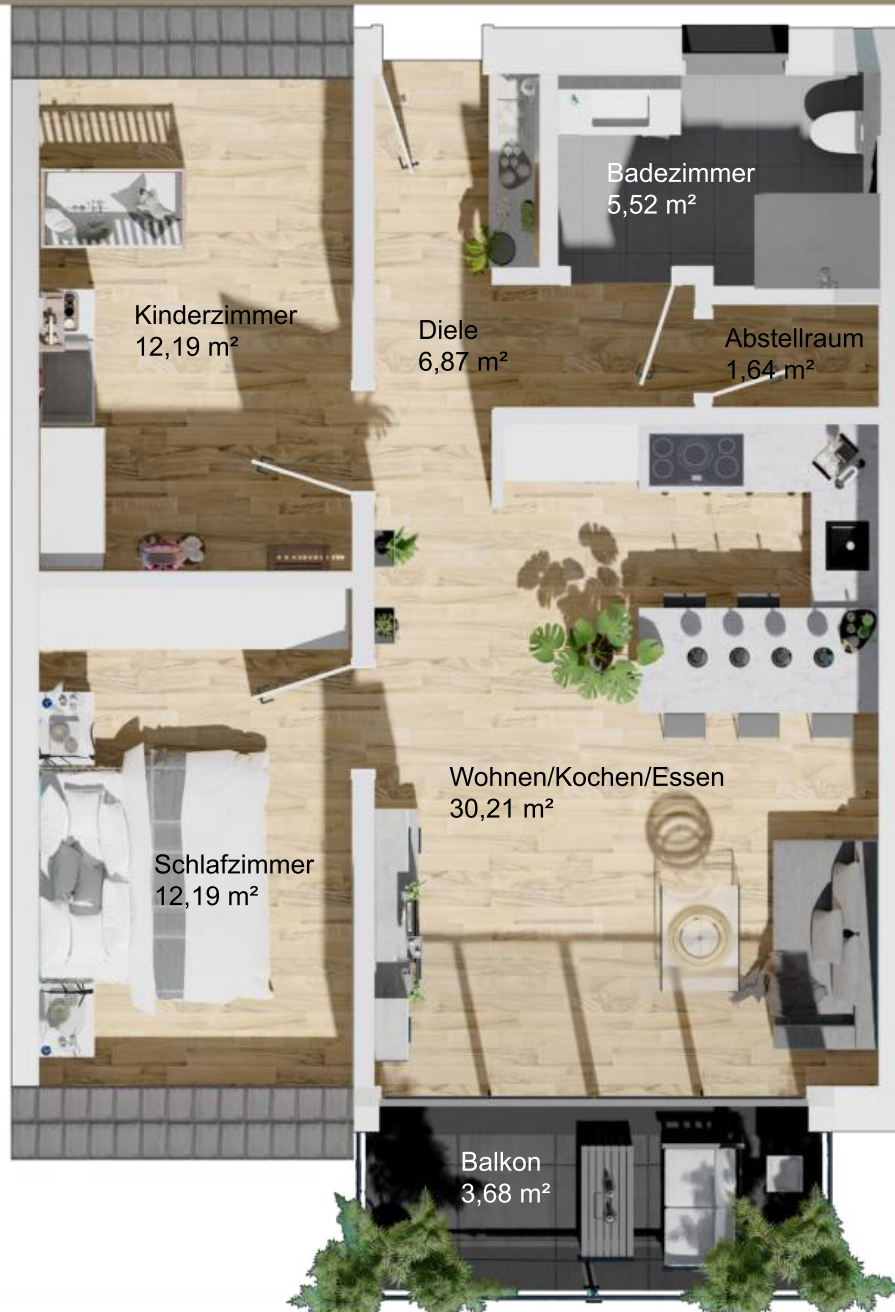
3-Zimmer Wohnung, ca. 72,30 m<sup>2</sup>

Diele	6,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,52 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 397.100,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 35 Dachgeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 72,30 m<sup>2</sup>

Diele	6,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,52 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 397.100,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





## Wohnung Nr. 36 Dachgeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 72,30 m<sup>2</sup>

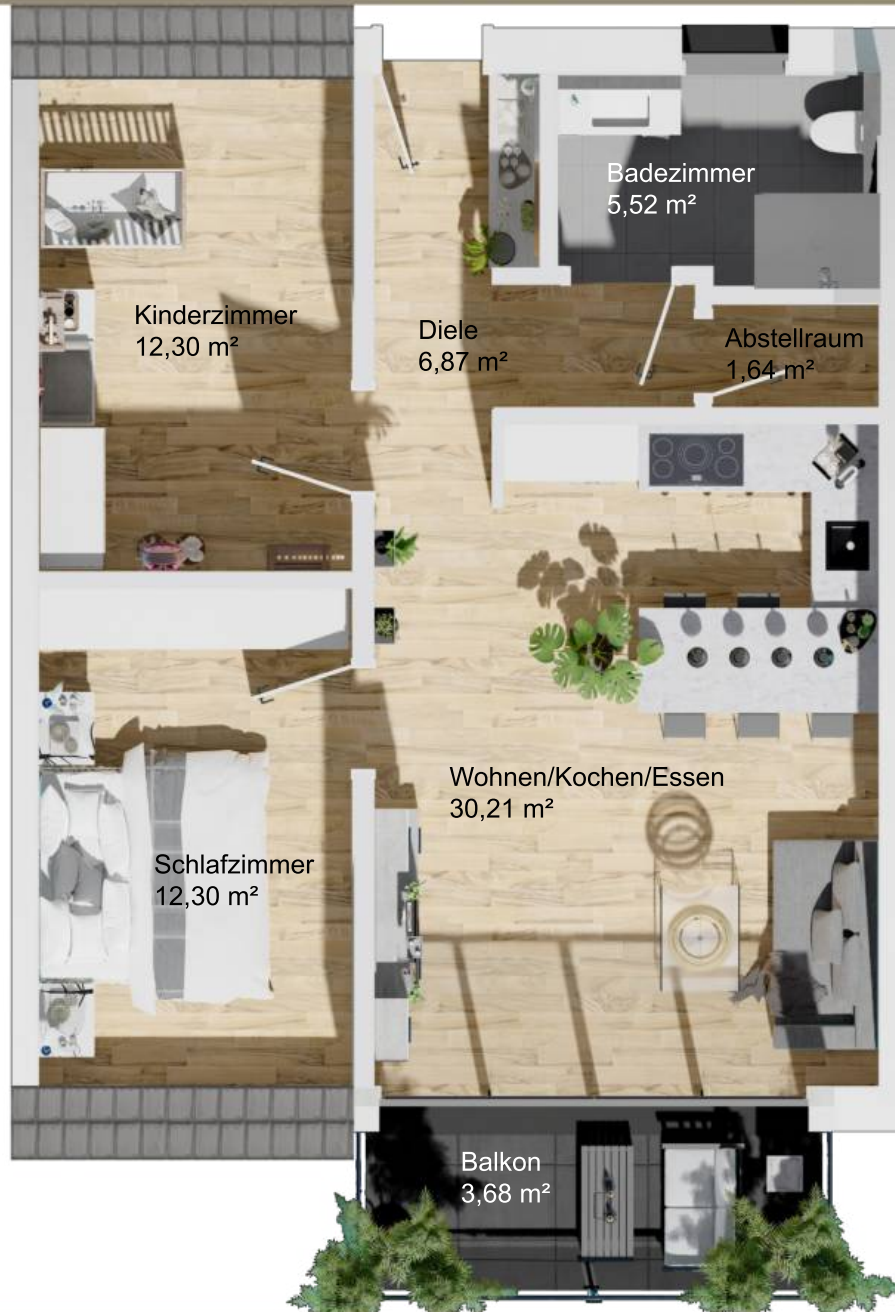
Diele	6,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,52 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 397.100,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €





## Wohnung Nr. 37 Dachgeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 72,51 m<sup>2</sup>

Diele	6,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,30 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,52 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>

**Verkauft**

Kaufpreis schlüsselfertig 398.200,00 €

Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €  
Tiefgaragenstellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €



## Wohnung Nr. 38 Dachgeschoss + Spitzboden (West)

5-Zimmer Wohnung, ca. 141,93 m<sup>2</sup>



Diele	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,31 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4,82 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,67 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,83 m <sup>2</sup>
Dachbegrünung (50%)	34,13 m <sup>2</sup>

**Reserviert**

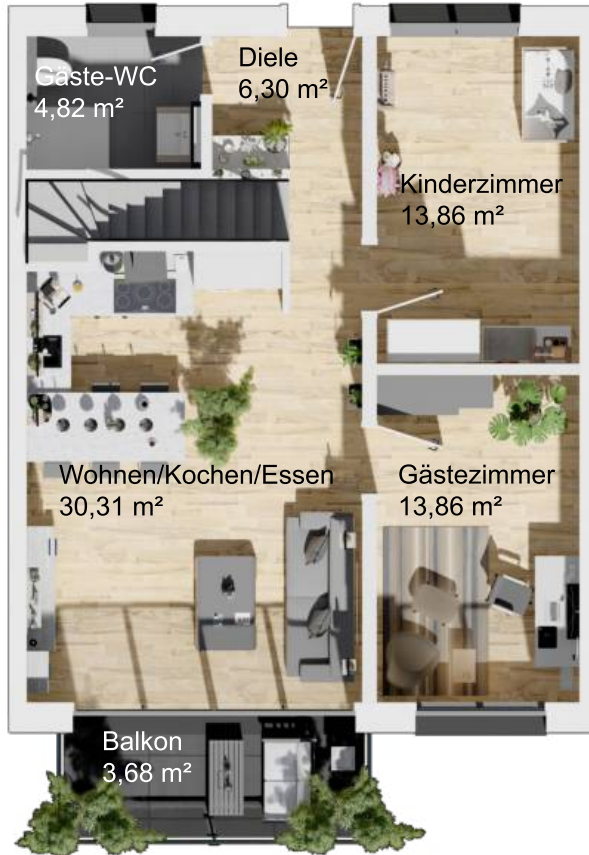
**Kaufpreis schlüsselfertig 592.900,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**  
**TG-Stellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**



## Wohnung Nr. 39 Dachgeschoss + Spitzboden (West)

5-Zimmer Wohnung, ca. 107,80 m<sup>2</sup>



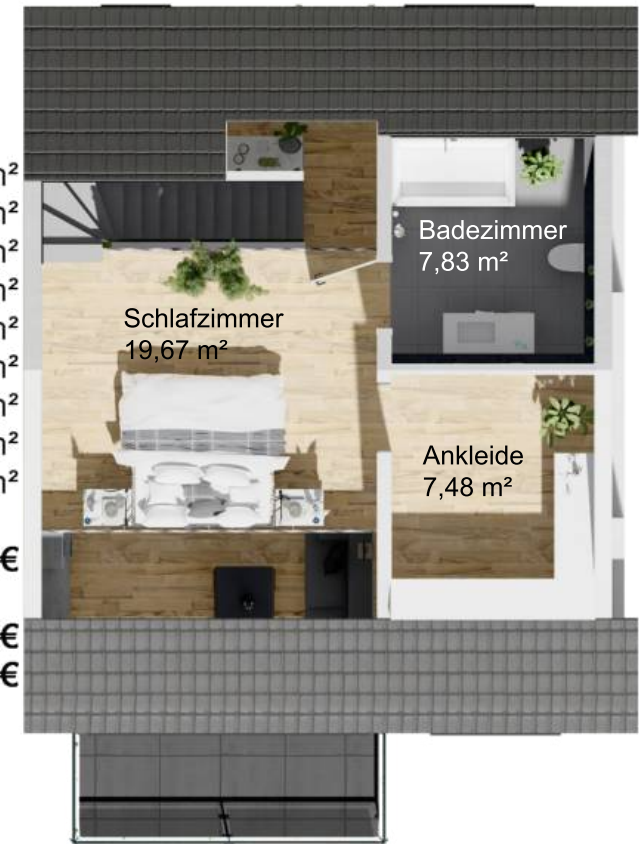
Diele	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	30,31 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4,82 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,67 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,83 m <sup>2</sup>

**Reserviert**

**Kaufpreis schlüsselfertig 592.900,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**

**TG-Stellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**



## Wohnung Nr. 40 Dachgeschoss + Spitzboden (West)

5-Zimmer Wohnung, ca. 109,51 m<sup>2</sup>



Diele	6,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	31,01 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,86 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4,82 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,83 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 602.250,00 €**

**Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 15.900,00 €**

**TG-Stellplatz breit, Kaufpreis 18.900,00 €**





# 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.

Beifüllen 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. 40 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.

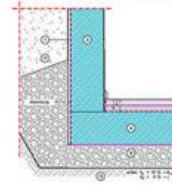


Wohnungstrennwände, einschalig 24 cm stark (bzw. nach Schallschutzberechnung).

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

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

### 1.4 Mauer- und Betonarbeiten (siehe auch Rohbau):



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

Außenwände der Tiefgarage in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. 30 cm. Es erfolgt keine weitere Abdichtung der Außenwände.



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



Außenwände der Geschosse ca. 17,5 cm stark mit Kalksandsteine bzw. Plansteine, geklebt.

Wohnungstrennwände ca. 24 cm stark mit Schallschutzziegel (Rohdichte gemäß Statik), geklebt.



Innenwände ca. 24 cm, 17,5 cm stark mit Kalksandsteine, geklebt.

Nichttragende Wände, sämtliche 11,5cm Wände in Trockenbauweise.

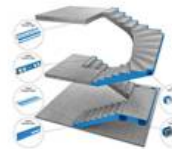
Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik.

### 1.5 Decken (Filigranplatten):



Die Decken über Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Sichtbeton.

### 1.6 Treppen:



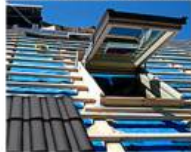
Treppenhaus: Stahlbetontreppen von KG – DG (Haupttreppenhaus, gemeinsame Treppen).

### 1.7 Aufzug:



Es wird ein Aufzug vorgesehen. Haltestellen von Kellergeschoss bis Dachgeschoss. Firma Schindler oder gleichwertige Firma. Der Aufzug ist behindertengerecht.

### 1.8 Dach/Spengler:



Steildach und Flachdach in Zimmermannkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

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

Abdichtung mit Folie bzw. Schweißbahnen nach Angabe des Bauträgers auf Flachdach.

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

#### 1.8.1 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster, Größe nach Angabe des Bauträgers, 2-fach verglast mit außenliegenden Rollläden, die elektrisch gesteuert sind. Wärmedämmwert nach Wärmeschutzberechnung (GEG).

### 1.9 Balkon:



Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

Massive Ausführung inkl. 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 einem Schienensystem 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.

Die Umrandung wird mit grauen Umfassungssteinen ausgeführt (gilt nur für die ebenerdigen Terrassen im Erdgeschoss).

### 1.11 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, schalldämmend, 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 und Hersteller Richter+Frenzel.

Unterputzarmaturen Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung.



Bodengleiche Dusche, erhält einen Ablauf im Boden, 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 vorgesehen. 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 Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz.

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 Gewerbeeinheiten mit Garten im Erdgeschoss wird jeweils eine Gartenzapfstelle vorgesehen.  
Für die Allgemeinfläche ist ebenfalls eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

### 3. Heizungsanlage / Warmwassererwärmung

Die Wärmeerzeugung erfolgt Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Warmwasserversorgung erfolgt, ebenfalls mit Luft-Wasser-Wärmepumpe. Vorgesehen sind hierfür Pufferspeicher. Auslegung nach geltenden Normen sowie GEG.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.  
Einzelraumregelung mit Thermostaten, Aufputz.

Der Heizraum befindet sich im Untergeschoss in der Tiefgarage. Die Positionierung Luft-Wasser-Wärme Pumpe wird vom Bauträger festgelegt. Fabrikate: Viessmann, Buderus

### 4. Elektroinstallation



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

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse Unterputz verlegt.

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 geprüft.

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

### 4.2 Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Kamera:



Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage im Bereich des Treppenhauses. 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 ist vorgesehen. Dies gilt nur, wenn Breitbandkabel vorhanden ist.

Sofern kein Kabelanschluss durch die Unity-Media vorhanden ist, wird eine Satellitenanlage eingebaut. Ein Receiver für Fernseher- und Radioempfänger wird nicht gestellt und somit nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

### 4.4 Hausflur, Laubengang (Treppenhaus) KG bis DG:

Haupttreppenhaus mit Tastenschalter.

Flurbereich mit Bewegungsmelder in der Deckenleuchte oder Wandleuchte.

Beleuchtung nach Wahl des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

### 4.5 Telefon- und Internetanschluss:

Je Wohneinheit wird eine separate Telefon- und Internetleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum verlegt. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom, Vodafone oder per Glasfaser, die Entscheidung obliegt dem Bauträger. Sämtliche Kosten 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 Spülmaschinenendose

1 Mikrowellendose

1 Kühlschranksdose

**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
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss

**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 dunklem Granit

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, pro Fensterelement ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen.

Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten).

U-Wert nach Berechnung des Gebäudeenergiegesetz (GEG).

**7. Rollläden (EG bis DG):**



Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau oder anthrazit).

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 mit maximal ca. 1,5 mm (Leichtputz) verputzt.

### 8.1 Dachgeschoss/Trockenbau:

Die Decken, Flachdächer und Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus Gipskartonplatten.



Die Dachschrägen und Flachdächer in den Wohnbereichen werden unterhalb der Sparren und Balken mit Gipskartonplatten, d= 12,5 mm, verkleidet.



Die Stöße werden gespachtelt und tapezierfähig beigeschliffen.

Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren. Ausführung gemäß GEG, siehe auch 1.8.

## 9. Estrich (KG bis DG):



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

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/m<sup>2</sup> 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.

## 11. Schreiner- und Metallarbeiten:

### 11.1 Hauseingangstür/Wohnungseingangstüren:



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



Wohnungseingangstüren: Aluminiumeingangstür mit Spion, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, Dreifachverriegelung, Profilzylinder, Rauchschutz.

### 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 bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

## 12. Schlosserarbeiten:

### 12.1 Treppengeländer KG bis DG (falls notwendig):



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

### 12.2 Außengeländer (Balkone):



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

### 12.3 Trennwände Balkone und Terrassen:

Auf den Balkonen und Terrassen der jeweiligen Wohnungen werden Trennwände errichtet, die Höhe der Trennwände obliegt dem Bauherren.

## 13. Fassade und Außenputz:



Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz bzw. Scheibenputz, Farbe und Körnung nach Wahl des Bauträgers. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

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

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.

## 15. Außenanlage:

### 15.1 Oberirdischer Stellplatz/Tiefgarage (siehe auch Ziffer 24):



Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Die Stellplätze sind im Kaufpreis nicht enthalten. Gemeint sind sowohl die oberirdischen als auch die unterirdischen Stellplätze.

## 15.2 Wege und Freiflächen:



Die Zugänge zu den Häusern und zu den Abstellplätzen werden mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung der Terrassen ist vorgesehen. Doppelstabmatten, verzinkt, Höhe ca. 1,20 m. Die beiden Straßenseiten werden nicht eingezäunt.

## 15.3 Fahrradstellplätze:



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

## 15.4 Mülltonnenplatz/Müllbox:



Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt, Größe nach Erfordernis. Ein Sichtschutz wird eingebaut.

## 16. Malerarbeiten:

Sämtliche Malerarbeiten sind enthalten. Die Wände werden zweimal weiß gestrichen. Die Wände und Decken von EG bis OG werden gespachtelt und gestrichen.

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

## 17. Bodenbeläge:

Sämtliche Oberbodenbeläge (Sondereigentum) werden mit Parkett, Design-Vinyl oder Fliesen verlegt. Materialkosten bis 30,-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt, ohne Verlegung. 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 Allgemeingut werden vom Bauträger eingebaut (Einzelrauchmelder ohne Vernetzung).

#### **23.2. KfW 40:**

Die Planung und Ausführung wird nach der zurzeit geltenden KfW 40+ durchgeführt.

#### **23.3 Dezentrale Be- und Entlüftung:**

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

Bedarfsgeführte Abluftsystem mit Zuluft über Rollläden (Zuluft Element in den Kästen).

### **24. Tiefgarage:**

Eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen wird errichtet.

Die Stellplätze außen und in der Tiefgarage 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 von außen mit Schlüsselschalter und von innen über Zugschalter zu öffnen.

Der Boden der Tiefgarage wird mit Hartgestein gestreut und Flügel geglättet.  
Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit Bewegungsmelder.

2 Stellplätze in den Tiefgaragen und 2 Außenstellplätze erhalten eine Ladestation für ein Elektroauto. Die Nummerierung der Stellplätze obliegt dem Bauherrn.  
Die Leitung wird auf den zugehörigen Sonderzähler aufgelegt.

### **25. Zisterne:**

Es wird keine Zisterne eingebaut.

### **26. Installationsverkleidung der Wasserversorgung /Wasserentsorgung**

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.

### **27. Anmerkung:**

Die Gewährleistung aller Silikon- und Acrylfugen der Badezimmer- und Fußbodenfliesen beträgt 1 Jahr.

### **28. KfW 40 QNG-Standard:**

Das vorliegende Bauprojekt umfasst die Errichtung eines KfW 40 QNG, Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG, dass gemäß den Qualitätsstandards des Qualitätsnetzwerk für nachhaltiges Bauen und Gebäudetechnik (QNG) zertifiziert ist. Das Ziel dieses Projekts ist es, ein energieeffizientes und nachhaltiges Wohngebäude zu schaffen, das den hohen Anforderungen an ökologische Bauweise und Energieeinsparung entspricht.

Energieeffizienz: Das Gebäude wird nach dem KfW 40 QNG-Standard errichtet, was bedeutet, dass es einen sehr geringen Energiebedarf aufweist und nahezu energieautark ist. Durch eine optimierte Wärmedämmung der Gebäudehülle, hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung und einer effizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird ein minimaler Wärmeverlust gewährleistet. Zusätzlich wird eine energieeffiziente Heizungsanlage, beispielsweise eine Wärmepumpe, installiert, um den Energieverbrauch weiter zu minimieren.

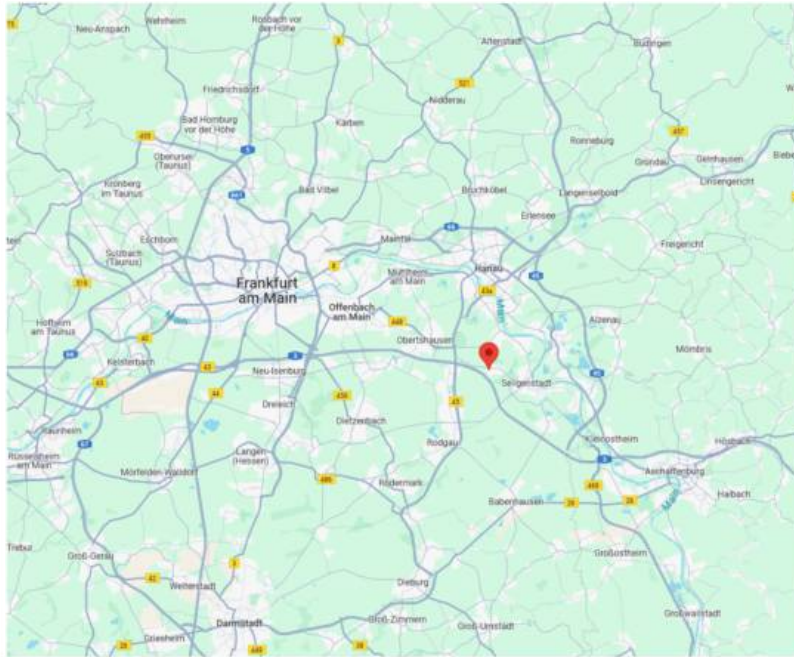
Nachhaltigkeit: Das Bauvorhaben legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und umweltbewusstes Bauen. Es werden ökologisch verträgliche Baustoffe verwendet, die geringe Umweltauswirkungen aufweisen und möglichst ressourcenschonend sind. Die Auswahl der Materialien erfolgt unter Berücksichtigung von Kriterien wie Langlebigkeit, Recycelbarkeit und Emissionsfreiheit. Darüber hinaus wird das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, um erneuerbare Energie zu erzeugen und den Eigenverbrauch zu optimieren.

Raum- und Wohnkomfort: Das KfW 40 Haus bietet ein angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort. Dank der hochwertigen Wärmedämmung und der effizienten Lüftungsanlage wird eine konstante Temperatur und gute Luftqualität in allen Räumen gewährleistet. Die dreifachverglaste Fenster bieten einen hervorragenden Schallschutz und sorgen für eine ruhige und behagliche Atmosphäre im Inneren des Gebäudes. Die Wohnfläche ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsbereiche.

QNG-Zertifizierung: Das geplante Gebäude wird nach den Qualitätsstandards des QNG zertifiziert. Die Zertifizierung umfasst eine umfassende Überprüfung der Bauweise, der eingesetzten Materialien sowie der Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsmerkmale des Gebäudes. Mit dem QNG-Zertifikat wird die hohe Qualität und ökologische Ausrichtung des Baus bestätigt. Zusammenfassung: Das Bauprojekt beinhaltet die Errichtung eines KfW 40 Hauses nach QNG-Zertifizierung. Das Gebäude zeichnet sich durch seine hohe Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort aus. Durch die Erfüllung der KfW 40 Anforderungen ist es möglich, die Finanzierung über die KfW mit sehr günstigen Konditionen durchzuführen.

## Lage des Grundstücks

Lage des Grundstücks



### Cinar Massivhaus GmbH – Ihr zuverlässiger Bauträger

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!

Stadtplan Seligenstadt - Froschhausen





CINAR MASSIVHAUS GMBH

Sichern Sie sich jetzt ein Stück Zukunft!

- Cinar Massivhaus -  
Wir realisieren Ihre Träume!

Franz-Hell-Straße 10  
63500 Seligenstadt  
Telefon 0 61 82 / 89 58 33  
Telefax 0 61 82 / 89 58 65

