



Mehrfamilienhaus  
Goethestraße 25  
in Hainburg



## Mehrfamilienhaus - 7 Wohneinheiten

Errichtung nach Gebäudeenergiegesetz GEG



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage</b> .....	<b>03</b>
Informationen über die Stadt Hainburg.....	03
Lageplan.....	04
Luftbild.....	05
<b>2. Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses</b> .....	<b>06</b>
Mehrgenerationenhaus.....	06
Ansichten.....	07-10
Beispielbilder der Wohnungen.....	11-13
Integrierter USB- und Netzwerkanschluss.....	14
Aufzug.....	15
Kellergeschoss.....	16
Elektroanschluss für Ladestation von Elektroautos.....	17
Freiflächenplan mit Erdgeschoss.....	18
<b>3. Grundrisse der Wohnungen</b> .....	<b>19</b>
Wohnung 1/ 3- Zimmer.....	20
Wohnung 2/ 4- Zimmer.....	21
Wohnung 3/ 3- Zimmer.....	22
Wohnung 4/ 2- Zimmer.....	23
Wohnung 5/ 3- Zimmer.....	24
Wohnung 6/ 4- Zimmer.....	25
Wohnung 7/ 4- Zimmer.....	26
<b>6. Baubeschreibung</b> .....	<b>27-34</b>
<b>7. Lage des Grundstücks</b> .....	<b>35</b>

## Information über die Stadt Hainburg und dem Ortsteil Klein-Krotzenburg



Hainburg, eine von 13 Städten und Gemeinden im südhessischen Landkreis Offenbach, liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes am Ufer des Mains. Die Gemeinde liegt östlich von Frankfurt am Main und hat ca. 14.366 Einwohner.

Hainburg besteht aus zwei Ortsteilen: Hainstadt und Klein-Krotzenburg. Die beiden Ortsteile wurden am 01.01.1977 im Zuge der hessischen Gebietsreform zusammengeschlossen.

Der Bahnhof Hainstadt liegt an der Odenwaldbahn, mit der man die Städte Hanau, Frankfurt, Groß-Umstadt sowie Erbach im Odenwald erreichen kann. Über die L 3416 sind die Bundesstraße 45 sowie die Autobahn 3 in Kürze erreichbar.

Klein-Krotzenburg ist ein Ortsteil der Gemeinde Hainburg und liegt etwa 3 km nördlich von Seligenstadt am Main. In römischer Zeit überquerte hier eine Brücke den Main. Im Main gefundene Reste davon sind im Heimatmuseum und in der Saalburg ausgestellt.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Klein-Krotzenburg im Jahr 1175. Im Laufe der Zeit gehörte es u.a. zur Auheimer Mark, befand sich im Besitz der Abtei Seligenstadt sowie des Kurfürsten von Mainz.

Auf der zu Klein-Krotzenburg gehörenden Liebfrauenheide wurde 1736 eine Kapelle gebaut, die bald darauf (und bis heute) Ziel von Wallfahrten wurde.

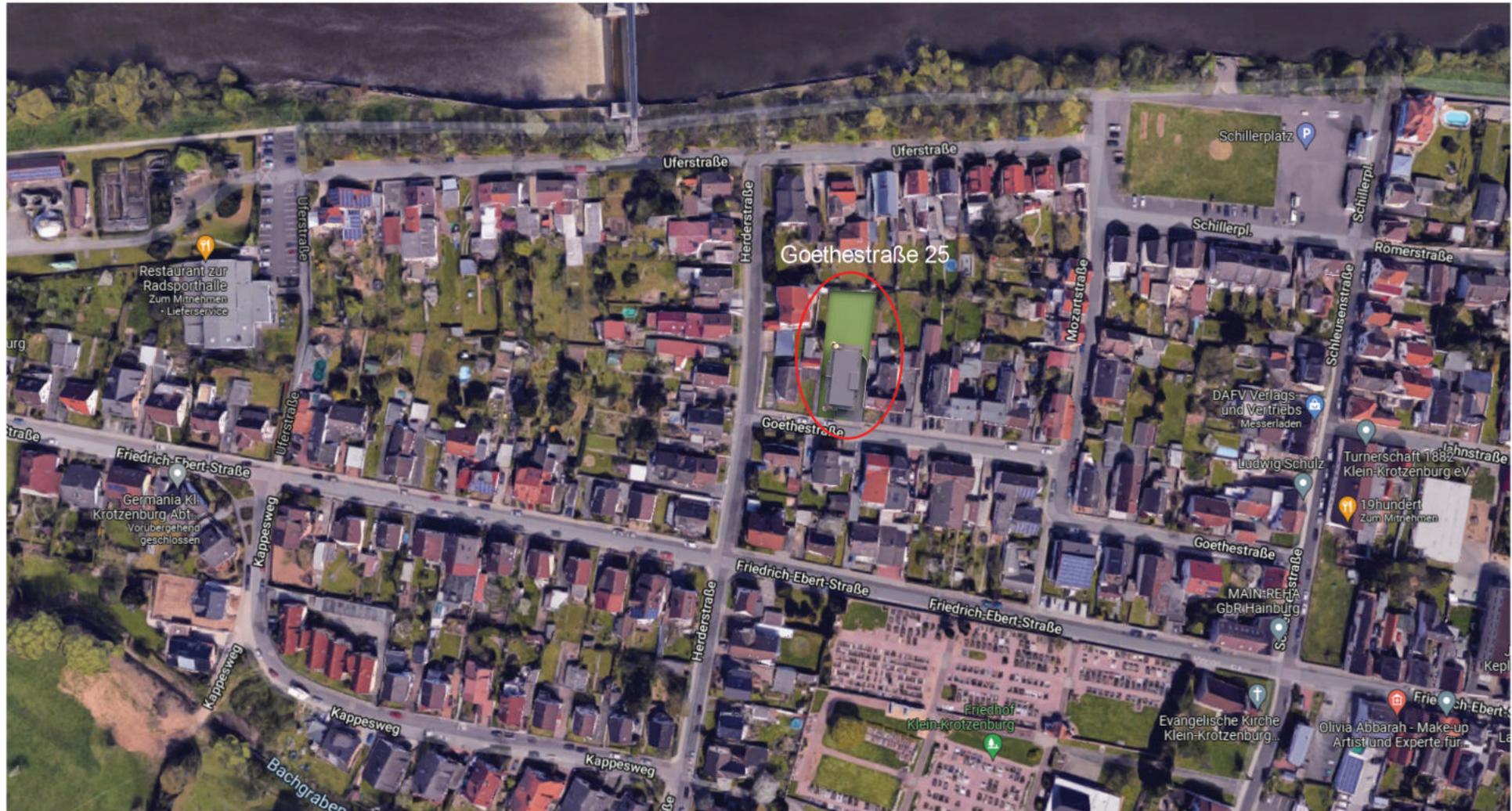


## Lageplan





# 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 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 4-Zimmerwohnungen mit ca. 57 m<sup>2</sup> bis über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche für jede Altersgruppe geschaffen.



## Ansicht Süd-Ost



## Ansicht Nord-Ost



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, [info@cinar-massivhaus.de](mailto:info@cinar-massivhaus.de) oder [www.cinar-massivhaus.de](http://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.

## Ansicht West



## Ansicht Süd-West



Weitere Informationen unter 0 61 82 / 89 58 33, [info@cinar-massivhaus.de](mailto:info@cinar-massivhaus.de) oder [www.cinar-massivhaus.de](http://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](mailto:info@cinar-massivhaus.de) oder [www.cinar-massivhaus.de](http://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.

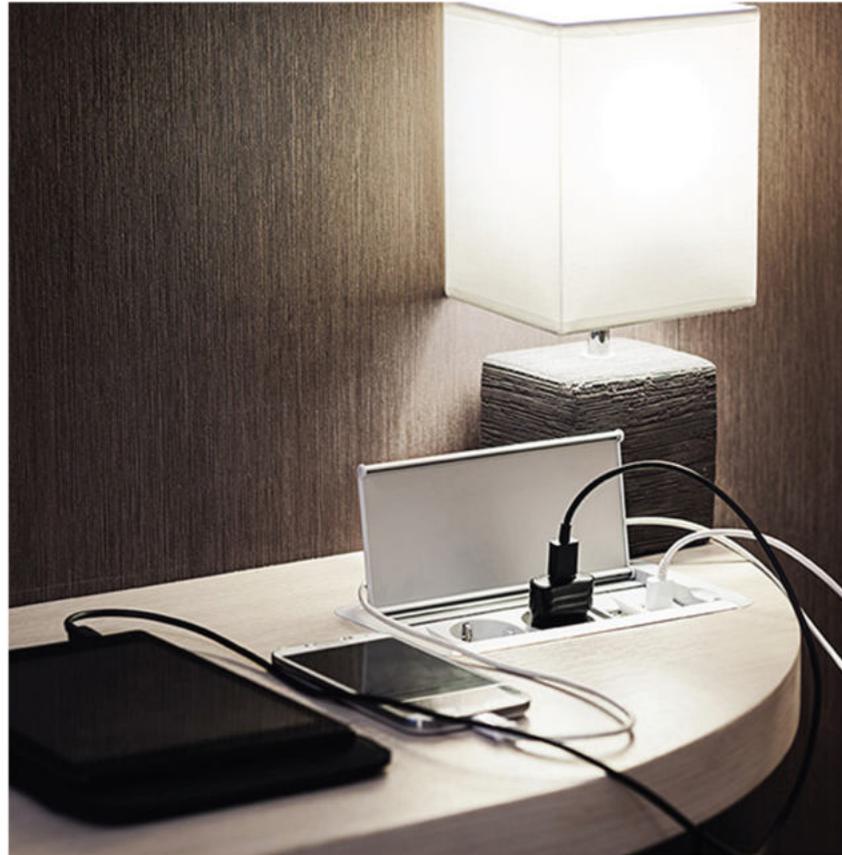
## Beispielbilder der Wohnung im Penthouse



## Beispielbilder der Wohnung im Penthouse



## 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



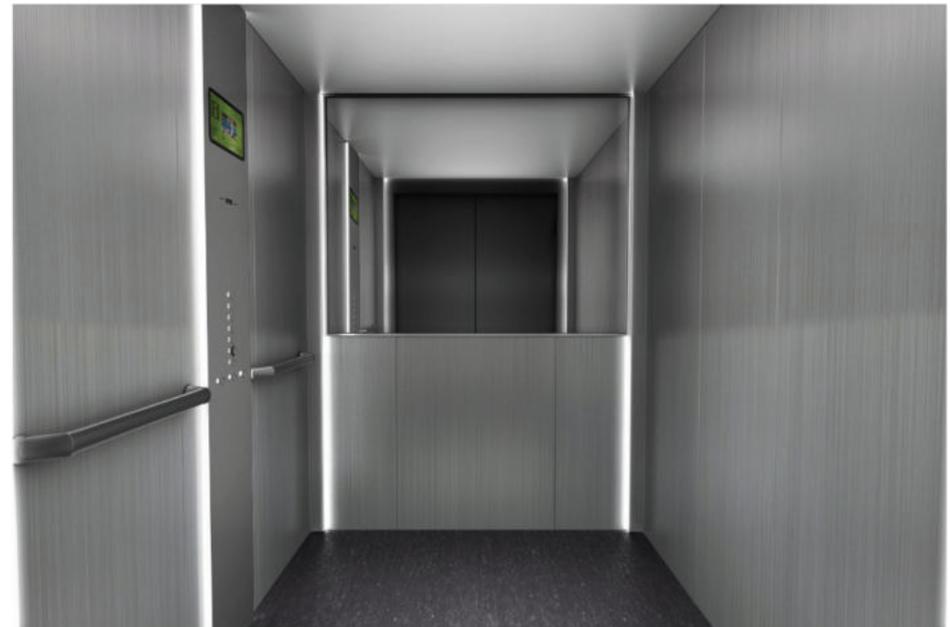
Durch den Spiegel an der Rückwand, das einzigartige LED-Display, sowie den hochwertigen schwarzen Granitboden wird die luxuriöse Ausstattung unterstrichen.

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

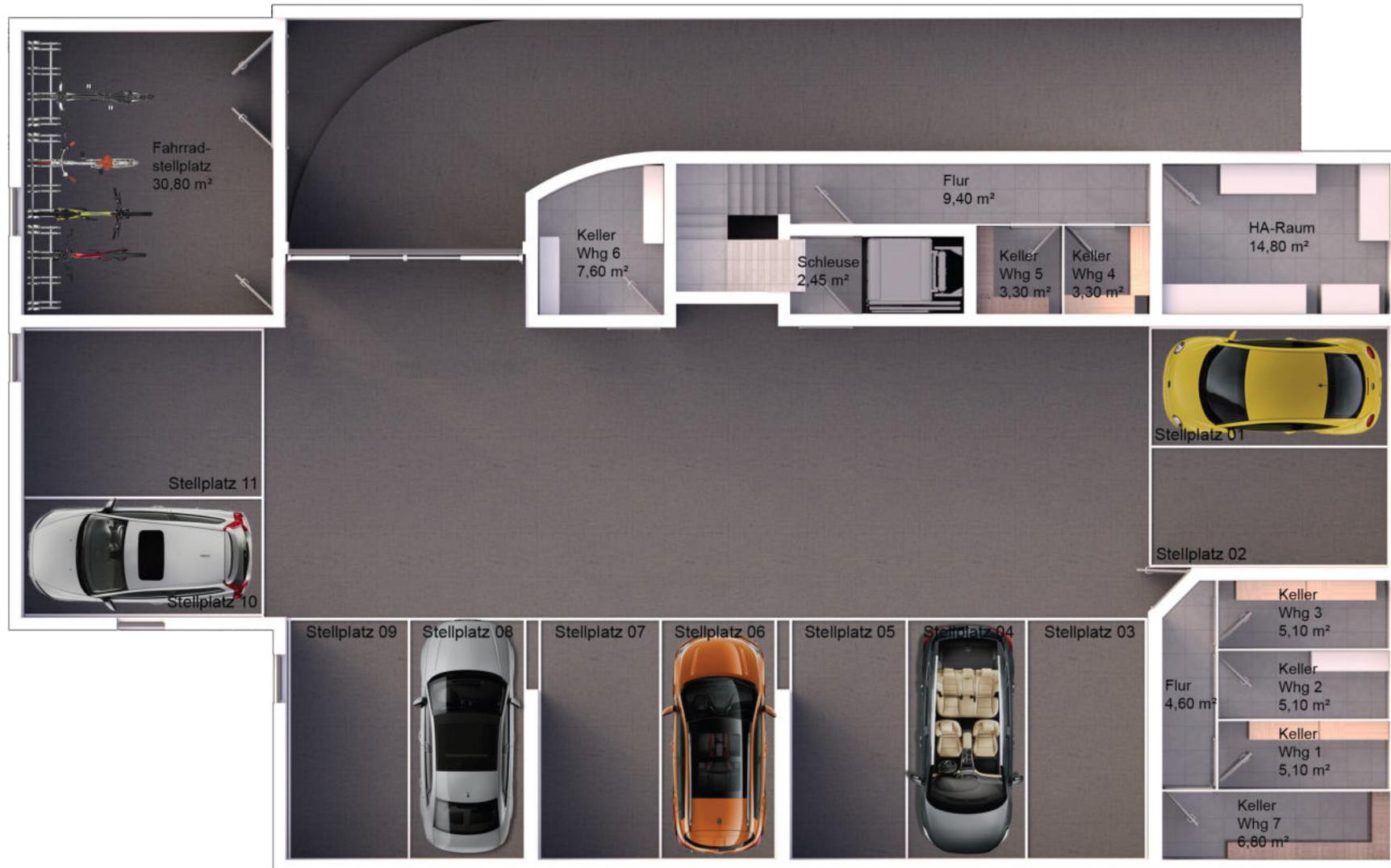
Für das Haus wird ein barrierefreier Aufzug durch den Hersteller OTIS von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss eingebaut.

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 bewusster 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.



## Draufsicht Erdgeschoss mit Gartenanteil



Goethestraße



# Grundrisse



## Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss (Süd-West)

3-Zimmer Wohnung, ca. 101,00 m<sup>2</sup>

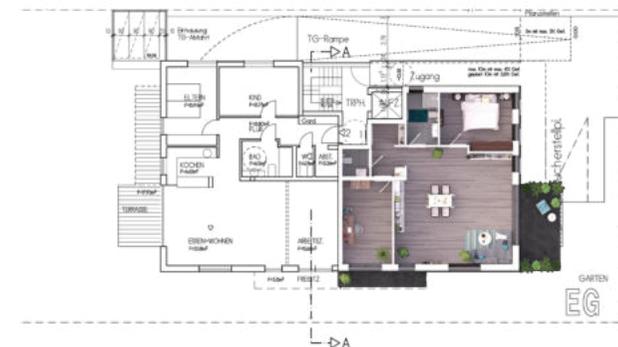


Diele	6,30 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,70 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	15,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	47,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	2,50 m <sup>2</sup>

Gartenanteil 65,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis schlüsselfertig 525.200,00 €

1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €





## Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss (Nord-West)

3- oder 4- Zimmer Wohnung, ca. 131,00 m<sup>2</sup>

Diele	14,80 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,80 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	59,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,10 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	18,80 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	2,50 m <sup>2</sup>

Gartenanteil 443,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 733.600,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**





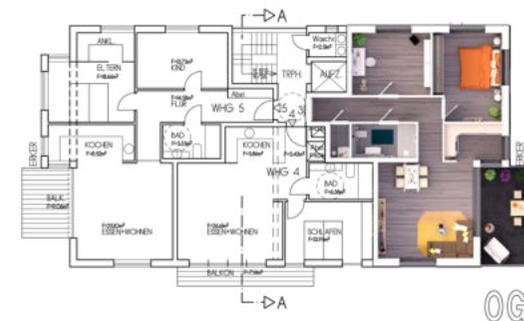
## Wohnung Nr. 3, Obergeschoss (Süd)

3-Zimmer Wohnung, ca. 85,80 m<sup>2</sup>

Diele	11,30 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,80 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	30,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6,30 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 455.000,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**



OG

## Wohnung Nr. 4, Obergeschoss (West)

2-Zimmer Wohnung, ca. 64,80 m<sup>2</sup>



Hauswirtschaftsraum	1,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	37,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 337.000,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**



## Wohnung Nr. 5, Obergeschoss (Nord)

3-Zimmer Wohnung, ca. 94,60 m<sup>2</sup>

Diele	14,50 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	33,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,90 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6,30 m <sup>2</sup>



**Kaufpreis schlüsselfertig 492.000,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**





## Wohnung Nr. 6, Dachgeschoss (Süd-West)

4-Zimmer Wohnung, ca. 102,80 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss

Diele	7,40 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,60 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	12,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	30,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	25,80 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 586.000,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**



## Wohnung Nr. 7, Dachgeschoss (Nord-West)

4-Zimmer Wohnung, ca. 110,50 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss

Diele	10,00 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,90 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	12,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	30,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	9,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	26,80 m <sup>2</sup>

**Kaufpreis schlüsselfertig 630.000,00 €**

**1 Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 22.000,00 €**





# 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.

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. 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).

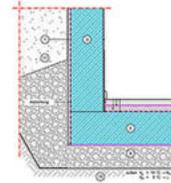


Wohnungstrennwände, einschalig 24 cm stark (bzw. nach Schallschutzberechnung).

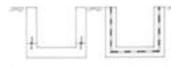
Außenwände der Tiefgarage (WU-Beton ca. 24 cm - 30 cm stark) gemäß den statischen Berechnungen.

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. 30-40 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, außer im Stoßbereich der Filigranplatten. Perimeterdämmung aus ca. 60 mm starken Hartschaumplatten im gesamten Bereich an den Außenwänden der Tiefgarage, bis Oberkante Decke über KG, bzw. nach GEG.



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

Außenwände der Geschosse ca. 36,5 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt (Wärmeleitfähigkeit nach GEG).



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

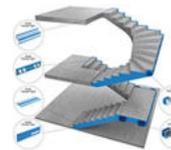
Innenwände ca. 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt. Nichttragende Wände auch in Trockenbauweise. Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik.

### 1.5 Decken (Filigranplatten):



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

### 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 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 belüftetem Flachdach.

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 inkl. Gefälleestrich und 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 auf Wunsch des Käufers (Sonderleistung) 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.

Die Umrandung wird mit grauen Umfassungsteinen 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, schallgedämmt, 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 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 2 Wohnungen mit Garten bzw. Terrasse im Erdgeschoss wird jeweils eine Wasserzapfstelle vorgesehen.  
Für die Allgemeinfläche ist ebenfalls eine Wasserzapfstelle vorgesehen.

### 3. Heizungsanlage / Warmwassererwärmung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem Gasbrennwertgerät mit Luft-Wasser-Wärmepumpenunterstützung.

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

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

### 4. Elektroinstallation



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

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse 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 Zäblerschrank 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.

### 4.2 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 sowie ein Anschluss für Glasfaserkabel. 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. Ein Receiver für Fernseher- und Radioempfänger wird nicht gestellt und somit nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

### 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 Spülmaschinenendose

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 des Gebäudeenergiegesetz sowie der Schallschutzberechnung.

### **7. Rollläden (EG bis DG):**



Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, 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.

### 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:



Hautür: Aluminiumeingangstür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profilzylinder, 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 bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

## **12. Schlosserarbeiten:**

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



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

### **12.2 Außengeländer (Balkone):**



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

## **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 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 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 des Teilgrundstückes ist vorgesehen. Doppelstamatten, 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:**



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

## **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/m<sup>2</sup> 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. GEG:**

Die Planung und Ausführung wird nach dem zurzeit geltenden Gebäudeenergiegesetz durchgeführt.

**23.3 Lüftung:**

Lüftung im Kellergeschoss für 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 Einzel Lüftung ausgestattet.

Es wird keine Be- und Entlüftung in den Wohnungen eingebaut.

**24. Tiefgarage:**

Eine Tiefgarage mit 10 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.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage erhält eine Ladestation für ein Elektroauto.

Die Leitung wird auf den zugehörigen Sonderzähler aufgelegt.

**25. Waschraum:**

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

**26. Zisterne:**

Es wird keine Zisterne eingebaut.

**27. Installationsverkleidung der Wasserversorgung /Wasserentsorgung**

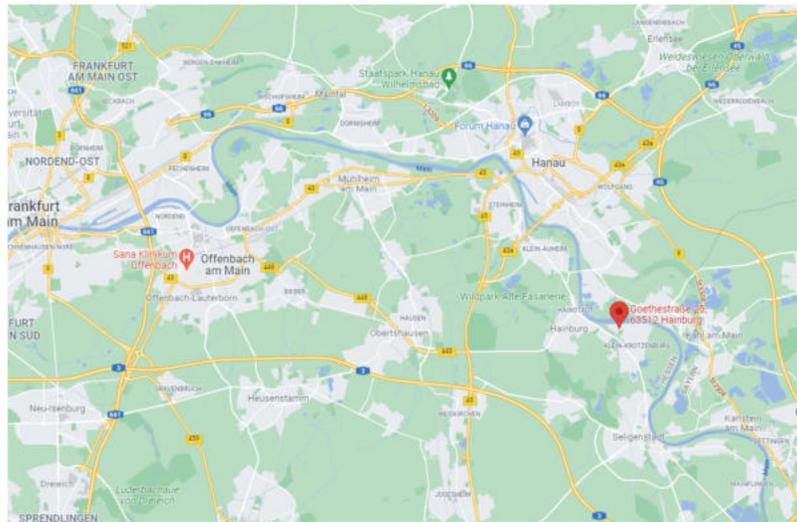
Die Positionierung der senkrechten und waagerechten Rohrinstallation der Wasserversorgung sowie der Wasserentsorgung und dessen Rohrverkleidung obliegt dem Bauträger. Diese werden weder in den Plänen noch im Exposé dargestellt.

**28. Anmerkung:**

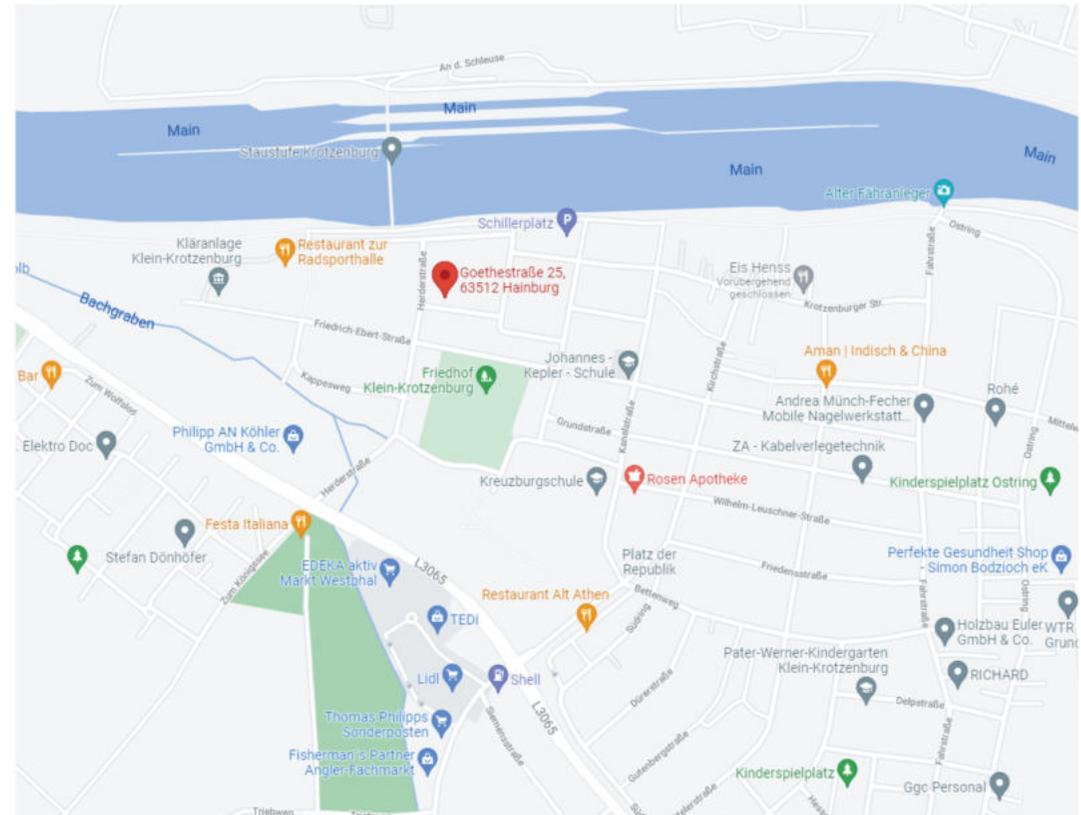
Die Gewährleistung aller Silikon- und Acrylfugen der Badezimmer- und Fußbodenfliesen beträgt 2 Jahre.

## Lage des Grundstücks

Stadtplan Seligenstadt



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!



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

