

## BAUBESCHREIBUNG

### Lachwiesen 63, Offenbach - Rumpenheim

#### 1. Rohbauarbeiten

##### Erdarbeiten

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

Abtransport des überschüssigen Materials einschl. Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenen Material und Herstellen des Grobplans mit Radlader.

Aushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstückes sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

#### 2. Kanalarbeiten

Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen.

Ein Stück Bodenablauf im Wasch- Trockenraum - und Heizungskeller.

Hebeanlage innerhalb eines Kellerraumes.

Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Balkone.

#### 3. Rohbau

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

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 18cm stark (bzw. nach Stat. Berechnung), mit Sichtbetonuntersichten (Filigrandeckenplatten).

Wohnungstrennwände, einschalig, 24,0 cm stark (nach Schallschutzberechnung).

Kelleraußenwände Beton ca. 24,0 – 30,0 cm stark gemäß den statischen Berechnungen.

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

Unterirdischer Einbau einer Regenwasserzisterne und Anschluss des Überlaufes an Straßenkanalisation

(Volumen nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung).

Die lichten Raumhöhen von KG bis OG betragen nach Estrich gemäß den Vertragsplänen eine Höhe von  
ca. 2,50 m ( + - 2,0 cm ), DG ca. 2,48 m ( + - 2,0 cm ).

## **Schornstein**

Einzügiger Schornstein, je nach Erfordernis, für Brennwerttechnik.

## **Gewährleistung**

Siehe Kaufvertrag.

## **Mauer- und Betonarbeiten** ( siehe Rohbau )

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

Kelleraußenwände in Beton, C25/30, 24cm bzw. 30 cm stark betoniert. Abdichtung der Außenwände nach DIN 18195 (je nach Lastfall).

Perimeterdämmung aus 5cm starken Hartschaumplatten im gesamten erdberührten Bereich an den Kelleraußenwänden.

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

Außenwände der Geschosse 30 cm stark mit Unipor Ziegelsteinen und Wärmedämm-Mörtel gemauert.

Sonstige Innenwände 24cm stark mit Hochlochziegeln gemauert (Druckfestigkeit gemäß Statik).

Sonstige Innenwände 11,5cm stark mit Hochlochziegeln gemauert.

Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik (außen und unten Wärmedämmplatten).

## **Decken (Filigranplatten)**

Die Decken über KG, EG und OG werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Sichtbeton (tapezierfähig), Ausgrabungen gedämmt.

## **Treppen**

Treppenhaus: Stahlbetontreppen

Innere Erschließung: Stahl- oder Holztreppen

## **Dach/Spengler**

Dach in Zimmermannskonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß ENEC. Eindeckung mit Betondachsteinen (Typ Frankfurter Pfanne oder gleichwertig) auf Lattung und Konterlattung. Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechend der Größe der Dachfläche in Titanzink. Farbe der Betondachsteine nach Angabe des Bauträgers.

## **Gauppen:**

Front- und Seitenteile in Kunstschiefer.

Verkleidung der Dachschrägen und Gaupenseiten mit Gipskartonplatten einschließlich einer erforderlichen Unterkonstruktion. Die Stöße der Gipskartonplatten werden tapezierfähig verspachtelt.

## **Spenglerarbeiten – Balkon**

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Massive Ausführung inkl. Gefällestrich und notwendiger Abdichtung. Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Kastenrinne mit Wasserspeicher, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN, wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile, kleiner als 15,0cm ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen.

## **4. Sanitärinstallation**

### **4.1. Allgemeines** (Änderungen vorbehalten)

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

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

Entsorgungsstrangleitungen werden in Gussrohr bzw. HT-Rohr (schallgedämmt) montiert.

Versorgungsstrangleitungen werden in Kupfer, PVC oder Verbundmaterial ausgeführt.

Vorwandinstallation je nach Erfordernis.

Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Keramag, Serie Europa bzw. Hausmarke von Richter und Frenzel (Aschaffenburg, Dietzenbach) oder Assion und Rath (Rodgau-Jügesheim).

Aufputzarmaturen, Hersteller Grohe oder Hausmarke, verchromte Ausführung.

Bade- und Duschwannen als Stahlwannen, Hersteller Kaldewei oder Hausmarke, in normaler Ausführung. Sollten Acrylwannen zum Einsatz kommen, so sind diese von folgenden Herstellern: Duscholux oder Hausmarke (Mehrpreis).

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie: Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Sepplicke 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.

#### 4.2. Gäste-WC (falls vorhanden)

WC-Anlage bestehend aus Porzellanspülklosett, hängend mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Porzellanwaschbecken ca. 45 cm breit, Waschbeckenbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

#### 4.3. Badezimmer (allgemein)

Tiefspülklosett, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Einhebelmischer, verchromt. Stahlbadewanne (75cmx170cm), Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt. Wannenbrause mit Wandhalter, verchromt. Stahlbrausewanne 80cmx80cm oder 90cmx 90cm, Aufputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. Porzellanwaschtisch, 65cmx55cm, Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

#### 4.4. Küche (allgemein)

Kalt- und Warmwasser-Anschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss.

#### 4.5. Waschraum

Ein Ausgussbecken ca. 45 cm breit.

Ein Bodenablauf

Je Wohneinheit ein Wasseranschluss mit Messeinrichtung

Je Wohneinheit eine Doppelsteckdose, abschließbar, für Waschmaschine und Kondensattrockner.

#### 4.6. Außenbewässerung

Es ist eine Gartenzapfstelle vorgesehen (frostsicher).

### 5. Heizungsanlage (Brennwerttechnik)

Gasbefeuerte Warmwasser-/Pumpenheizung mit witterungsabhängiger, elektronischer Regelung sowie Nachtabsenkung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über Speicher. Verwendet wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumreglung. Im KG ebenfalls Fußbodenheizung (nur Räume). Im Bad zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung sowie der Kesselgröße entspricht den DIN

Vorschriften. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss.

Heizungsverteilungen in nahtlosem Stahlrohr bzw. Kupferrohr, Wärmedämmung entsprechend Energie-Einsparungsgesetz bzw. Heizungsanlagenverordnung DIN 4108.

Fabrikate: Buderus (Brennwertkessel/Warmwasserboiler), Fränkische Rohrwerke oder Buderus (Fußbodenheizung/Reglung), Kermi oder Buderus (statische Heizflächen).

### 6. Elektroinstallation

## 6.1. Allgemeines

Elektroausstattung nach den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers. Ausstattungswert nach DIN 18015 Teil 2.

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse im Putz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet.

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

Die Anschlusskosten der Zähleinrichtung trägt der Erwerber (Sonderzähler).

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:

Fa. Legrand, Serie Creo (Standardprogramm), ultraweiß.

## 6.2. Türsprech- und Klingelanlage / Briefkastenanlage

Fabrikat Bticino.

Elektrischer Türöffner am Hauseingangsbereich, bzw. in der Hauseingangstür.

Video- Hausstation -Swing (Schwarz/Weiß).

Videostellen verteilt auf jede Wohneinheit.

Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich freistehend (je Wohneinheit ein Briefkasten und ein Klingeltaster). Farbe weiß.

## 6.3. Antennenanlage

Je Wohneinheit ein Anschluss für Kabelfernsehen. Im Anschlussraum wird ein BK- Verstärker für max. 40 Anschlussdosen gesetzt.

## 6.4. Hausflur (Treppenhaus) EG – DG

Treppenausschaltung (Tastenschalter) pro Geschoss mit ausreichender Beleuchtung.

## 6.5. Telefonanlage

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

## 6.6. Gäste WC (falls vorhanden)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle,

1 Steckdose

1 Wandauslass

6.7. **Flur** (falls vorhanden)

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle  
1 Steckdose

6.8. **Küche** (je nach Größe)

1 Ausschaltung mit zwei Brennstellen  
6 Steckdosen  
1 Herdanschluss  
1 Spülmaschinendose

6.9. **Wohn-/Esszimmer** (je nach Größe)

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle  
1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
6 Steckdosen  
1 Antennendose (BK)  
1 Telefondose (TAE)

6.10. **Terrasse** (falls vorhanden)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
1 Steckdose mit Deckel

6.11. **Räume im Keller** (falls vorhanden und je nach Größe)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
5 Steckdosen im Raum verteilt  
1 Antennendose (BK)  
1 Telefondose (TAE)

6.12. **Schlafzimmer** (je nach Größe)

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle  
5 Steckdosen  
1 Telefondose (TAE)  
1 Antennendose (BK)

6.13. **Balkon** (falls vorhanden)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle

1 Steckdose mit Deckel

6.14. **Kinderzimmer** (falls vorhanden und je nach Größe)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
5 Steckdosen  
1 Telefondose (TAE)  
1 Antennendose (BK)

6.15. **Bad**

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
1 Wandauslass  
2 Steckdosen mit Deckel

6.16. **Flur im KG**

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle  
1 Steckdose

6.17. **Treppe innerhalb der Wohnung** (falls vorhanden)

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle

6.18. **Arbeiten** (falls vorhanden und je nach Größe)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
5 Steckdosen  
1 Telefondose (TAE)  
1 Antennendose (BK)

6.19. **Abstellraum** (falls vorhanden)

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
1 Steckdose

6.20. **Außenbeleuchtung**

Ausreichende Beleuchtung im Bereich des Hauseinganges und den Abstellplätzen. Ausführung nach Angabe des Bauträgers.

6.21. **Außenfensterbänke**

6.22. **Innenfensterbänke**

Die Fensterbänke, 2cm stark und bis zu 23 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein in Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).

## 7. Fenster (KG bis DG)

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart- PVC), Farbe weiß, mit Standardisolierverglasung, Pro Fensterelement ist ein Drehkippenfenster vorgesehen. Fenstergriffe, Sicherheitsbeschläge, Mehrfachverriegelung. Fabrikat Thyssen oder gleichwertig.

K-Wert nach Berechnung des Wärmeschutznachweises.

Dachflächenfenster, isolierverglast (Markenfabrikat z.B. Roto oder Velux). Einbau zwischen den Sparren ohne Auswechslung.

## 8. Rollläden (EG bis DG)

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen, Farbe hellgrau. Dachflächenfensterrollläden auf Wunsch (Mehrkosten). Kellerfenster ohne Rollläden. Vorbereitung für elektrisch gesteuerte Rollläden wird vorgesehen (Leerdosen). Motor und Steuerung auf Wunsch (Mehrkosten).

## 9. Innenputz (KG und DG)

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus). Sämtliche Wohngeschosswände sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips. Die Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus

Gipskartonplatten. Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkputzzement (Leichtputz), außer Betonwände.

## 10. Estrich (KG bis DG)

Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und Wärmeschutzverordnung (ENEV). In EG bis DG Heizestrich. Im KG Zementestrich.

## 11. Fliesenarbeiten / Werksteinarbeiten

### 11.1. Badezimmer

Raumhoch im Klebeverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag. 20.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreise). Auswahl der Fliesen siehe 9.3.

Verflieste Stahlbadewanne und Duschwanne. Die Vorwandmontage ist ebenfalls allseitig verfliest.

**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte im Bad und Gäste-WC, bzw. die Anschlüsse der Küchen usw. bedeuten lediglich einen Vorschlag, die genaue Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und evtl. vorhandenen Küchen- oder Badplanung festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt. Kosten, die durch eine eventuelle



Änderung entstehen, gehen zu Lasten des Käufers.

## 11.2. Küche

Küche Fliesenspiegel (max. 3,5m<sup>2</sup>, 60cm hoch), geklebt. Fliesenbelag 20.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15cmx15cm bis 20cmx20cm (Listenpreise). Auswahl der Fliesen siehe 9.3.

## 11.3. Waschraum und Trockenraum (Hausanschlussraum)

Bodenfliesen mit Sockel. Materialpreis 20.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreise). Auswahl der Fliesen im Haus der Fliesen oder andere Großhändler, die vom Bauträger genannt werden.

## 12. Schreinerarbeiten / Metallarbeiten

### 12.1. Haustür und Wohnungseingangstür

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

**Wohnungseingangstüren:** Türen mit Spion (auf Wunsch), Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brandschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Westag oder andere namhafte Hersteller.

### 12.2. Innentüren (Sondereigentum)

#### **KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG:**

Westag- Westalack- Türen oder vergleichbar, glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben oder Dekore stehen zur Auswahl).

Mittellage: Röhrenspaneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40mm.

Bänder: V 0020, BB-Schloss.

Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,00 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.

## 13. Schlosserarbeiten

### 13.1. Treppengeländer KG-DG

Stahlstabkonstruktion mit Ober- und Untergurt, grundiert und gestrichen.

### 13.2. Balkongeländer

Stahlkonstruktion, feuerverzinkt, ggf. Lochblecheinsatz.

## 14. Fassade/Außenputz

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz, Farbe weiß. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, farblich abgesetzt.

## 15. Keller (Sondereigentum)

Je Wohnung 1 Kellerraum,  
1 Ausschaltung mit einer Brennstelle  
2 Steckdosen  
Abtrennung der Keller nach Vorgaben des Bauträgers, z.B. Troax-Gitter oder gleichwertig.

## 16. Außenanlagen

### 16.1. Stellplätze/ Doppelparker

Die Stellplätze bzw. Doppelparker werden den Wohnungen zugeordnet. Die Anzahl richtet sich nach den Auflagen gemäß Baugenehmigung

### 16.2. Wege und Freiflächen

Die Zugänge zum Haus und den Abstellplätzen werden in Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen ausgeführt.  
Die weiteren Außenanlagen wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Mutterbodenauftrag, Rasenbepflanzung und Baumpflanzung), werden von den Käufern auf eigene Kosten nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplanes durchgeführt.

## 17. Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten (Sondereigentum). Die Malerarbeiten für das Allgemeingut werden nach Vorgaben des Bauträgers ausgeführt.

## 18. Oberbodenbeläge

Sämtliche Oberbodenbeläge, außer zuvor beschrieben, sind nicht enthalten (Sondereigentum).

## 19. Tresor

Jede Wohneinheit erhält einen Tresor nach Vorgaben des Bauträgers.

## 20. Sonderwünsche

Sonderwünsche werden direkt mit den ausführenden Firmen abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Käufer übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

# Cinar Massivbau

Neubau  
Bauträger   
Bau und Verkauf von Immobilien

Mainring 14c, 63533 Mainhausen – Tel.: 06182 898533, Fax: 06182 895865

Hr. Cinar: 0177 8505826 –Fr. Cinar: 0177 8588731 - Homepage: [www.cinarbau.de](http://www.cinarbau.de) - E-Mail: [info@cinarbau.de](mailto:info@cinarbau.de)

---

---

<b>Geschäftsführer</b>	<b>Eingetragen bei dem Amtsgericht</b>	<b>Bankverbindung</b>	<b>Steuernummer</b>
Reis Cinar Nejla Cinar	e. K. HRA 400 70 GmbH HRB 42 430	Vereinigte Volksbank Maingau eG BLZ 505 613 15, Konto – Nr. 150 156 9	264 404 480 960 590