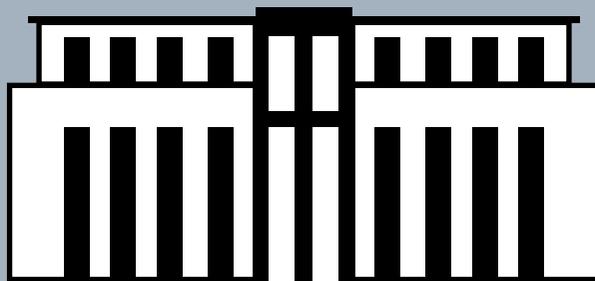


EMS 



Eigentumswohnungen
in Bergisch-Gladbach

21 Komfort-Wohnungen in hochwertiger Ausstattung

2 bis 4 Zimmer, von 44 m² bis 104 m²

Im Rahmen des Neubauobjektes EMS III entstehen auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.056 qm zwei elegante, zweigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die perfekt geschnittenen Eigentumswohnungen

bieten mit einer außergewöhnlich hochwertigen Ausstattung optimalen Lebensraum für 1- oder 2-Personenhaushalte und Familien. Die anspruchsvolle Architektur und eine exzellente Bauqualität sorgen für ein ästhetisches Ambiente mit hoher

Wertbeständigkeit. Lichtdurchflutete Räume mit raumhohen Fenstern, edle Holz- und Keramikböden, die hochwertige Sanitärausstattung, Balkone, Dachterrassen und private Gartenbereiche schaffen ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Die beiden Wohnhäuser sind durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen miteinander verbunden. Darüber hinaus sind Außenparkplätze verfügbar. Auf der gärtnerisch harmonisch angelegten Grundstücksfläche entsteht ein abgeschlossener privater Spielplatz.



Investieren und Wohnen im naturnahen Umfeld

Nur 15 Kilometer von der Kölner-City entfernt

Die Wohnungen des Neubauobjektes EMS III liegen in verkehrsgünstiger Lage im westlichen Teil der Stadt Bergisch Gladbach. Die Stadtgrenze von Köln ist nur wenige Kilometer entfernt, die Fahrzeit zur Kölner Innenstadt oder zum Kölner Flughafen beträgt weniger als eine halbe Stunde. Durch die in der Nähe verlaufende Autobahn A3 sind auch die Großräume Düsseldorf und Frankfurt in einer angenehmen Zeitspanne zu erreichen.

Bergisch Gladbach liegt in den südwestlichen Ausläufern des Bergischen Landes und bietet ein intaktes landschaftliches Umfeld mit einem hohen Freizeitwert. Die sympathische, überschaubare Großstadt hat nur etwas mehr 110.000 Einwohner und blickt auf eine rund 800jährige Geschichte zurück. Der Innenstadtbereich ist nur wenige Kilometer vom Objekt EMS III entfernt und zeigt einen charmanten Mix aus historischen Bauten und moderner Architektur. Die Schlösser Bensberg und Lerbach sind weit über die Region hinaus bekannt und ziehen nicht zuletzt wegen ihres gastronomischen Angebotes viele Besucher an.

Bergisch Gladbach verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe des Objektes EMS III. Der S-Bahnhof Duckterath ist nur knapp 250 Meter weit entfernt und bietet zahlreiche, kurzgetaktete Verbindungen in die nahe Metropole Köln mit einer Fahrzeit von einer Viertelstunde.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der Nähe und sind zum Teil fußläufig erreichbar. Rund um den Standort gibt es ein umfangreiches Angebot an Lebensmittelgeschäften, gut sortiertem Facheinzelhandel und anderen Versorgungseinrichtungen. Im direkten Umfeld liegen verschiedene Sport- und Freizeitanlagen, ein Hallenbad, ein ruhiger Erholungspark und ein Golfplatz.



Lebensqualität in attraktiver Nachbarschaft



Schulen:

- Nelson- Mandela Gesamtschule
Ahornweg 70, ca. 2,1 km (5min)
- Nicolaus-Cusanus-Gymnasium
Reuterstr. 51, ca. 2,8 km (6min)
- Städtische Realschule im Kleefeld
Im Kleefeld 19, ca. 3,4 km (8min)
- Katholische Grundschule
Thurner Str. 23, ca. 3,0 km (6min)
- Gemeinschaftsgrundschule An der Strunde
Am Broich 8, ca. 3,0 km (7min)



Kindertagesstätten:

- Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt
Damaschkestr. 21, ca. 240 m (3min)
- Caritas Kindertagesstätte
Cederwaldstr. 24, ca. 1,5 km (4min)



Krankenhäuser:

- GFO Kliniken Rhein Berg Standort
Marien-Krankenhaus
Dr. Robert-Koch-Str. 18, ca. 2,6 km (8min)
- Evangelisches Krankenhaus
Ferrenbergstr.24, ca. 3,0 km (7min)



Lebensmittelgeschäfte:

- Aldi Süd
Kradepohlmühlenweg 8, ca. 240m (3min)
- Centershop
Mülheimer Str.81, ca. 140 m (2min)
- Kaufland Bergisch Gladbach
Refrather Weg 1, ca. 1,3 km (3min)
- Rewe Bergisch Gladbacher Str. 1007-1021,
ca. 2,3 km (4min)
- Breidohr's Frische-Center
De-Gasperi-Str.1, ca.2,3 km (5min)



Freizeit und Sport:

- McFit Fitnessstudio
Am Kuhlerbusch 4, ca. 850 m (2min)
- Family Fitness Club
Richard-Zanders-Str. 8, ca. 1,5 km (4min)
- Erholungspark Saalermühle
4,5 km (8min)
- Hallenbad Stadtmitte
Hans-Zanders-Str.20, ca. 3,5 km (9min)
- Golf-Sport-Werheid
Johann-Wilhelm-Lindlar-Str. 7,
ca. 2,0 km (5min)
- Mediterana GmbH & Co. KG
Saaler Mühle 1, ca. 5,2 km (9min)

Erdgeschoss



Gesamtfläche: 84 m²
Zimmer: 3 + Terrasse

15 Tiefgaragenplätze
9 Außenstellplätze, teilweise als Doppelparker



Gesamtfläche: 82 m²
Zimmer: 3 + Terrasse

Erdgeschoss

3



Gesamtfläche: 63 m²
Zimmer: 2 + Terrasse

5



Gesamtfläche: 73 m²
Zimmer: 3 + Terrasse

4



Gesamtfläche: 76 m²
Zimmer: 3 + Terrasse



Obergeschoss



Gesamtfläche: 79 m²
Zimmer: 3



Gesamtfläche: 79 m²
Zimmer: 3 + Balkon

Obergeschoss

8



Gesamtfläche: 55 m²
Zimmer: 2

10



Gesamtfläche: 68 m²
Zimmer: 3

9



Gesamtfläche: 68 m²
Zimmer: 3



Staffelgeschoss



11



12



Staffelgeschoss

13



Gesamtfläche: 93 m²
Zimmer: 4
+ Dachterrasse



Your Home 106



Erdgeschoss



15



14



Gesamtfläche: 44 m²
Zimmer: 2 + Balkon

mit Untergeschoss
Gesamtfläche: 97 m²
Zimmer: 3
+ Terrasse + Balkon



Erdgeschoss

16



17



mit Untergeschoss
Gesamtfläche: 99 m²
Zimmer: 3
+ Terrasse + Balkon



Obergeschoss



Staffelgeschoss



20



Gesamtfläche: 69 m²
Zimmer: 2
+ Dachterrasse



21



Gesamtfläche: 69 m²
Zimmer: 2
+ Dachterrasse

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



NEUBAU VON

2 Mehrfamilienhäuser mit 21 Eigentumswohnungen bestehend aus Haus A und Haus B, Mülheimerstraße 106 / Kradepohlmühlenweg 2

BAUHERR

EMS Immobilien GmbH & Co. KG
Kalkumer Str. 125 – 40468 Düsseldorf

1. LEISTUNGSUMFANG

Bauvorhaben

Auf einer Grundstücksfläche von 2.056 qm entstehen 2 Mehrfamilienhäuser mit 21 Eigentumswohnungen mit 2 – 4 Zimmern. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der Wärmeschutz entspricht der zurzeit gültigen EnEV. Die Wohnungen sind über größtenteils bodentiefe Fensterelemente großzügig belichtet. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils mit attraktiven Terrassen, in den Obergeschossen sind einige Wohnungen mit Balkonen und in den Staffelgeschossen mit Dachterrassen ausgestattet. Die Wohnungen sind teilweise barrierefrei zugänglich. Den Wohnungen steht eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen zur Verfügung, außerdem 9 Außenstellplätze. Davon werden 3 Außenstellplätze als Doppel Parker erstellt.

Grundlagen/Leistungen

Die Ausführung des Objektes erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung, Statik, Prüfstatik und der Werkplanung, den einschlägigen Normen der DIN, den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“, der VOB/B + C und der Handwerksregeln. Der Wärmeschutz der Gebäude entspricht der zurzeit gültigen EnEV. Die Wohnungen bieten einen Schallschutz nach DIN 4109 (entspricht VDI 4100 Stufe I). Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt nach der aktuellen Wohnflächenverordnung vom 10.07.2017. Individuelle Sonder- und Änderungswünsche können bei rechtzeitiger Anmeldung im Rahmen des Baufortschritts und der technischen Möglichkeiten sowie Umpfanungskosten berücksichtigt werden. Die Ausführung erfolgt grundsätzlich nur nach schriftlicher Auftragsbestätigung des Nachtragsangebots. Das in die Grundrisse eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Materialauswahl und Dimensionierungen der tragenden Bauteile des Gebäudes werden aufgrund der statischen Berechnungen vorgenommen und mit den Anforderungen der zurzeit gültigen EnEV und der Schallschutzberechnung abgeglichen. Abweichungen der DIN-Norm oder Ausführung gegenüber den Plänen und der Baubeschreibung, aus optischen und konstruktiven Gründen, bei gestalterischer Weiterent-

wicklung, behördlichen Auflagen oder Musterabweichung der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption und der Qualitätsstandard nicht verändert werden. Des Weiteren können neue DIN Erlasse andere technische Konstruktionen erfordern. Die Ausführungszeichnungen können gegenüber den Prospektzeichnungen abweichen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, im Festpreis sind folgende Leistungen enthalten:

1. Grundstückskosten
2. Erschließungskosten
3. Baugenehmigungs-, Prüf- und Abnahmegebühren
4. Vermessungs- und Gebäudeeinmessungskosten
5. Architekten- Ingenieur- und Bauleitungskosten
6. Wasser-, Gas- und Stromanschlusskosten
7. Kanalanschluss und Kanalanschlusskosten
8. Wohnungen laut Baubeschreibung

Nicht im Preis enthalten sind folgende Leistungen:

1. Notariatskosten
2. Grunderwerbsteuer
3. Persönliche Finanzierungskosten

2. ROHBAU

Erdarbeiten

Mutterboden, soweit vorhanden abschieben und später wieder einplanieren. Boden ausheben, seitlich lagern und später in die Arbeitsräume verfüllen. Überschüssiger Boden wird abgefahren, fehlender Mutterboden wird geliefert.

Grundleitungen-Entwässerung

Grundleitungen Schmutz- / Regenwasser nach TGA Planung.

Gründung

Fundamente, Streifenfundamente, teilweise Einzelfundamente aus Stahlbeton nach den Erfordernissen der statischen Berechnungen.

Bodenplatte

Bodenplatte im Bereich der Kellernutzung und der Tiefgarage wird aus Stahlbeton, Dicke und Ausführung nach statischen Berechnungen ausgeführt. In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker nach geltenden VDE-Richtlinien eingebaut, um den erforderlichen Potenzialausgleich für die Elektroinstallation bereitzustellen. Die Bodenplatte der Kellergeschossfläche erhält einen Zementestrich auf Trennlage.



Decken und Wände

TG-Rampe

Die TG-Rampe wird als Stahlbetonkonstruktion erstellt, Bemessung und Ausführung nach statischen Berechnungen. Die Rampenfläche erhält eine rutschhemmende Rillenausbildung oder Pflastersteine sowie eine Entwässerungsrinne im Fußpunkt bzw. nach Vorgabe der TGA-Planung.

Decke über Tiefgarage

Die Tiefgaragendecke wird als WU-Stahlbetondecke d= 30 cm bzw. 35 cm nach Statik im Außenbereich mit Gefälle ausgeführt. Terrassen gemäß Architekten Außenanlagenplan.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken, d= 22 cm bzw. nach Statik, unterseitig geputzt, optional Erstellung als Filigrandecke, Unterseite glatt, gespachtelt.

Treppen

Die Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen oder gleichwertig in Ortbeton werden schallentkoppelt gelagert und die Podeste mit schwimmendem Estrich nach Schallschutz im Hochbau DIN 4109 hergestellt.

Kelleraußenwände

In WU-Stahlbeton, Dicke und Ausführung nach Statik.

Kellerinnenwände tragend

Stahlbeton oder Mauerwerk, Dicke und Ausführung nach Statik bzw. brand- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Kellerinnenwände nicht tragend

Kalksandsteinwände, d= 17,5 cm oder d= 11,5 cm, nach Brand und schallschutztechnischen Anforderungen. Ausgenommen werden einzelne Kellerräume die zu den Wohnungen gehören. Hier werde Gitterwände verwendet.

Außenwände

Kalksandsteinmauerwerk nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, d= 17,5 cm, nach brandschutztechnischer Anforderung.

Wohnungstrennwände

Einschalige Massivwände nach statischer brand- und schallschutztechnischer Anforderung, d= 24,0 cm, beidseitig Innenputz.

Treppenhauswände

Einschalige Massivwand nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Anforderungen, d= 30 cm, beidseitig Innenputz.

Innenwände nicht tragend

Kalksandsteinwände, d= 11,5 cm oder GK-Wände, d= 12,5 cm sowie Vorsatzschalen in Bädern und für Schachtwände. Der interne Schallschutz innerhalb der einzelnen Wohnungen wird hierbei nicht berücksichtigt.

Dachterrassen / Flachdach

Stahlbetondecke nach statischer Berechnung d= 22 bzw. 18 cm, Dachaufbau gem. Angabe der EnEV Berechnung und Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre aus Elastomerbitumenbahn o. gleichwertige Gefälledämmung aus Polystyrol. Erforderliche Dicke der Dämmung nach ISO 6946 und EnEV, Flachdachabdichtung. Die begehbaren Flächen erhalten einen



Holzbelag aus sibirischer Lärche. Die Entwässerung erfolgt über Abläufe und außenliegende Fallrohre.

Balkone

Die Balkone werden in wasserundurchlässigem Beton mit geglätteten Oberflächen hergestellt. Die Sichtflächen werden abgerieben und gestrichen oder als Fertigbalkone hergestellt.

Die Balkone werden thermisch von den Deckenplatten getrennt. Die Entwässerung erfolgt über Abläufe und Fallrohre gemäß TGA-Planung. Die begehbaren Flächen erhalten einen Holzbelag aus sibirischer Lärche.

3. AUSBAU

Fassaden Außenputz

Wärmedämmverbundsystem nach EnEV Berechnung, Scheibenputz 2,0 mm – 3,0 mm Körnung, gemäß Festlegung durch Architekten.

Fenster- und Fenstertüren

Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren, größtenteils bodentief mit Isolierverglasung nach Berechnung der EnEV und Schallschutz. Einhanddrehkipp- bzw. Drehbeschläge mit Doppel-falzausbildung und umlaufender Lippendichtung. Die Fenster zu Balkone und

Terrassen werden als bodentiefe Türelemente mit Abdichtungsschwelle und Stufe ausgebildet. Teilweise Festverglasung im Bereich der Terrassen, Balkone. Ausführung außen dunkelgrau/anthrazit, innen weiß, gemäß Farbkonzept mit Aufteilung gemäß Ansichten. Die Erdgeschosswohnungen erhalten verschließbare Fenster- und Türgriffe. Kellerfenster in verzinkter Stahlausführung oder aus Kunststoff, z.T. mit Lichtschächten aus Kunststofffertigteilen.

Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium mit Anti-dröhn Auflage. Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen aus Betonwerkstein oder Naturstein gemäß Festlegung durch Architekt.



Rollläden

Alle Fenster, außer Fenster in den Dachschrägen und Untergeschoss, erhalten außenliegende Kunststoff-Rollläden mit elektromotorischer Steuerung bei Notausstiegen mit manueller Betätigung.

Hauseingangstüren

Aluminiumdrehflügeltür eventuell mit Kunststoff kombiniert, als Rahmentür mit Glasfüllung gemäß Festlegung durch Architekt, nach Berechnung der EnEV. Ausführung dunkelgrau/anthrazit gem. Farbkonzept, automatischen Türöffnern, Obertürschließer, Stopper mit Türfeststeller; Tür Höhe der Edelstahl Stoßgriffe gemäß Festlegung durch Architekt. Es werden Klingel- und Gegensprechanlagen mit Kamera und Briefkastenanlage vorgesehen.

Schlosserarbeiten

Bei erforderlichen Balkon- und Brüstungsgeländern außen Stahlkonstruktion gem. Architektenplanung, Endbeschichtung gem. Farbkonzept, bodentiefe Fenserelemente erhalten eine den Geländern entsprechende Absturzsicherung. In Treppenhäusern wird einseitig Handlauf in Edelstahl vorgesehen, Brüstungsgeländer mit vertikalen Stäben, Endbeschichtung und Ausführung gem. Farbkonzept und Architektenplanung.

Innenausbau Innenputz

Alle Wände in den Wohnungen sind geputzt bzw. gespachtelt Q2. Die Wände im Treppenhaus erhalten einen Innenputz und Anstrich. Betonwände im Keller und Tiefgarage werden entgratet. Die übrigen Kellerwände werden mit Fugenglattstrich versehen oder Putz.

Trockenbau

Die Unterseiten der Dachkonstruktion innerhalb der Wohnräume werden mit Trockenbauplatten verkleidet und verspachtelt. Aus konstruktivtechnischen Gründen werden Teilbereiche der Sanitärräume, Abstellräumen und Fluren als Trockenbauwände ausgeführt bzw. in Teilbereichen mit Abhangdecken erstellt.

Wohnungseingangstüren

Dicht schließende Holztüren in Stahlzargen mit Bodenabsenkung, Türblatt Laminat Beschichtung, weiß gem. Farbkonzept, entsprechend den Anforderungen Schallschutz im Hochbau DIN 4109 und nach Brandschutzkonzept. Tür Höhe circa 2,01 m. Schutzbeschläge mit Langschild und Zylinderschloss, Türspion Drückergarnitur aus Edelstahl matt Lucia oder gleichwertig.

Zimmertüren

Röhrenspantüren in Holz zargen mit Futter und Bekleidung, umlaufender Falz und Dichtung, Türblatt Laminat, weiß gem. Farbkonzept, Tür Höhe circa 2,01 m, Türbänder vernickelt. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl matt Lucia mit Rundrosetten oder gleichwertig. Unterschnitt der Türblätter ca. 1 cm wegen Nachströmung für kontrollierte Lüftung der Wohnräume.

Kellertüren

Die Türen im Keller (außer Wohnungskellern) werden je nach Brandschutzanforderungen als T30/T30RS-Türen mit Z-Zarge und Standarddrückgarnitur mit Profilzylinder als Stahlblechtüren, Tür Höhe circa 2,01 m, ausgeführt. Oberflächenbeschichtung nach Farbkonzept.

Die Türen zu den Wohnungskellern werden wie die Abtrennungen der Wohnungskeller in einem Gittertrennsystem oder gleichwertig erstellt.



Estricharbeiten

Verbundestrich mit glatter Oberfläche in den Keller und Kellernebenräumen, grau gestrichen.

In allen Wohnräumen wird schwimmender Estrich mit integrierter Fußbodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung gemäß EnEV- und Schallschutznachweis, erstellt.

Bodenbeläge

Die Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus Natur oder Betonwerkstein, Farben nach Architektenangaben. Stufen aus Setz- und Trittstufen, Sockelleiste aus gleichem Material im Bereich der Podeste und Stufen. Oberflächenbündig eingelassene Sauberlaufzone.

Die Bäder/WC, Küchen und Abstellräume der Wohnungen erhalten einen keramischen Fliesenboden. Die Flure, Wohnräume, zum Wohnraum offene Küchen und Schlafräume der Wohnungen erhalten einen echt Holz Fertigparkett. Eiche Materialpreis 30,- €/m² brutto. Fußleisten in Wohnräumen, Holz, lackiert.

Fliesenarbeiten

Böden im Bad, WC und Abstellräumen großformatig ca. 30/30 bis 60/60, Wände in Bad und WC, großformatig ca. 30/30 bis 60/60, nach Entwurf und Bemusterung durch Architekten, Materialpreis 30,- €/m² brutto. Fliesenspiegel Küche 60 cm hoch, max. Länge 6,00 m.

Malerarbeiten

Die Wände und Decken der Tiefgarage erhalten einen Dispersionsanstrich in Weiß, Sockelzone in Anthrazit. Nummerierung der Stellplatzflächen. Die Wände und Decken der Kellerräume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Die Kellerböden werden mit einer abriebfesten Beschichtung dunkelgrau gestrichen. Die Treppenhauswände erhalten einen wischfesten Anstrich, Farbakzente gem. Farbkonzept. Treppenausgeländer werden seidenmatt gemäß Farbkonzept gestrichen. Die Wohnungen erhalten eine Wandbehandlung, Anstrich, weiß.

4. HAUSTECHNIK

Heizung

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Gasbrennwert-Heizkessel Therme mit Solarunterstützung oder gemäß der EnEV Berechnung. Für die Zentrale Warmwasser Aufbereitung, werden Warmwasserspeicher als Kombispeicher installiert. Die vorgenannte Wärmeversorgung-Warmwasserversorgung wird von dem Ortsansässigen Energieversorger Belkaw GmbH bereitgestellt, sowie anlagentechnisch gebaut.

Weiterhin tritt die Belkaw GmbH als Wärmelieferant auf. Die Energiekosten Warmwasser Kaltwasser wird jeweils je Wohneinheit über vorgerichtete Zähler erfasst und abgerechnet. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Alle beheizten Räume erhalten einen Raumtemperaturregler. Die übergeordnete Steuerung erfolgt über eine zentrale witterungsgeführte Regelung der Heizungsanlage, außentemperaturabhängig mit Nachtabenkung. Heizkreisverteilung je Wohneinheit in Abstellräumen oder Wandnischen. Je nach Erfordernis erhalten die Bäder u. Duschräume einen elektrisch betriebenen Handtuchwärmekörper.

Trinkwasser, Bewässerung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischem Versorgungsnetz. Die Installation wird entsprechend der DIN1988 und den örtlichen Vorschriften ausgeführt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Warmwasserspeicher als Kombispeicher.

Übergabe Medien in der Wohneinheit

Heizwärme, Kalt- und Warmwasser werden in der Wohneinheit übergeben. Die Vorrüstung für die Installation des Wärmemengenzählers erfolgt als Vorwandinstallation zugänglich durch eine Revisionsklappe am Übergabepunkt in der Wohnung. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden als Unterputzzähler mit Abdeckung (Rosette) am Steigeschacht bzw. am Waschtisch vorgerüstet. Alle Zählwerke werden angemietet. Die noch zu bestimmende Firma wird auch die Energieabrechnung vornehmen.

Einrichtungen Sanitär

Handwaschbecken 45x32 cm, Fabrikat Duravit Modell Starck 3 im Farbton weiß. Waschtische 60x45 cm, Fabrikat Duravit Modell Starck 3 im Farbton weiß. Wandhänge WC's, Fabrikat Duravit Modell Starck 3 im Farbton weiß. Stahl-Badewannen ca. 170 cm x 75 cm, Fabrikat Kaldewei Modell Saniform in weiß. Brausetasse Größe entsprechend Architekten Plan / Ausführungsplan Fabrikat Kaldewei in weiß. Alle Einrichtungsgegenstände mit verchromten Armaturen, Fabrikat Hansgrohe Modell Talis S2. Für jede Wohnung ist im Keller im Wasch- und Trockenraum ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss vorgesehen.

Küchen

Warm- und Kaltwasseranschluss am Installationschacht. Von diesem Punkt verlegt der Nutzer die Leitung nach Bedarf zu den Entnahmestellen. Anschlussmöglichkeit für Geschirrspülmaschine.

Lüftung

Alle Wohnungen werden mit einer unterstützenden Lüftung entsprechend der DIN1946-6 mit Einzellüfter zum Feuchteschutz ausgestattet.

Elektroausstattung

Die Elektroinstallation wird den zum Einrichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, DIN VDE-Normen, DIN-Normen und technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber entsprechen. Serie Gira Standard 55 weiß. Gemäß Vorschriften sind batteriebetriebene Rauchmelder vorgesehen, außer im Bad, Küche und Abstellräumen.

Elektrozähler

In den Hausanschlussräumen wird die Elektrozählerverteilung entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften und TAB des Elektroversorgungsunternehmens installiert. Folgende Zählungen werden mindestens berücksichtigt: Mehrfamilienhaus, Allgemeinzählung mit jeweils geeichter elektronischer Unterzählung für Aufzug, BK-Netz, Heizung/Warmwasser.

BK Kabelnetz

Es erfolgt ein Anschluss der Wohnhäuser an das Breitbandkabelnetz sowie die Verlegung von separaten Zuleitungen vom Übergabepunkt im Kellergeschoss in die Wohnungen.

Wohnungsaustattung

Diele / Flur / Abstellraum: 2 Einfachsteckdosen, 1 bis 2 Deckenbrennstellen je nach Flurlänge, 2 Aus-Wechsel-Kreuz oder Taster Schaltungen je nach Örtlichkeit, 1 Anschlussdose für Telefon (Leer Dose), 1 Sprechstelle mit S/W Monitor für Sprechanlage.
Diele oder Abstellraum: 1 x Unterverteilung 4 reihig mit Tür, gem. DIN 18015-2 (unter Putz-Montage, wenn nicht möglich als auf Putz-Montage). Hier werden die Sicherungen, Fehlerstromschutzschalter etc. eingebaut.

Küche / Kochen: 3 Steckdosen zweifach an den Arbeitsplatten, 2 Beleuchtungsanschlüsse jeweils einmal als Wand- und Deckenbrennstelle plus Schaltmöglichkeit, 1 Anschlussdose für den Elektroherd 400V, 1 Steckdose einfach für Dunstabzugshaube, 1 Steckdose einfach für Kühlschrank, 1 Steckdose einfach für Mikrowelle, 1 Steckdose einfach für Spülmaschine

Kochen / Kochnische in kombinierten Wohn / Essräumen: 3 Steckdosen zweifach an den Arbeitsplatten, 1 Beleuchtungsanschluss einmal geschaltet, 1 Anschlussdose für den Elektroherd, 1 Steckdose einfach für Dunstabzugshaube, 1 Steckdose einfach für Kühlschrank, 1 Steckdose einfach für Mikrowelle

Wohnen: 2 Steckdosen einfach, 2 Steckdosen 2-fach, 2 Beleuchtungsanschlüsse plus Schaltmöglichkeit, 1 Anschluss für TV / Radio (BK-Anschluss mit Leerrohr), Bei Zimmern über 20 m² werden zusätzlich installiert: 1 Beleuchtungsanschluss plus Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

Schlafen / Kind / Zimmer: 3 Steckdosen einfach, 1 Beleuchtungsanschluss plus Schaltmöglichkeit, 1 Anschlussdose für TV / Radio (BK-Anschluss mit Leerrohr), 1 Steckdose 2-fach für TV / Radio, 1 Anschlussdose für Telefon (BK-Anschluss mit Leerrohr), 1 Steckdose einfach für Telefon

Bad: 2 Steckdosen einfach mit Klappdeckel, Beleuchtungsanschlüsse plus Schaltmöglichkeit

WC: Steckdose einfach mit Klappdeckel, Beleuchtungsanschluss plus Schaltmöglichkeit

Außenbeleuchtung Balkon Terrasse: 1 Steckdose einfach mit Klappdeckel plus Schaltmöglichkeit, Beleuchtungsanschluss plus Schaltmöglichkeit. Die Schaltmöglichkeiten befinden sich innenliegend im Wohnbereich.

Außenbeleuchtung Hauseingänge: Wandleuchten gesteuert über Dämmerungsschalter

Kellerräume / Tiefgarage: Es werden Feuchtraumwannenleuchten mit klarer Abdeckung installiert, die per Bewegungsmelder gesteuert werden. An den Eingangstüren vom Treppenhaus wird je eine Putzsteckdose installiert (auf Putz).

Tiefgarage: Anbauleuchten / Wannenleuchten geschaltet über Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter

Aufzug: In den Mehrfamilienhäusern B ist kein Aufzug. Die Wohnungen im Haus A sind barrierefrei und über einen Personenaufzug mit jeweiligen Haltestellen von KG bis Staffelgeschoss und der Wohnungseingangsebene zu erreichen. Die Nutzlast ist für ca. 6 Personen und ca. 450 kg ausgelegt. Die Kabinengröße mit circa 1.5 x 1.00m und einer Türbreite von circa 90 cm. Die technische Ausstattung des Aufzugs entspricht den Vorgaben der Bauordnung und erfolgt im Übrigen nach dem Ermessen des Herstellers. Die Innenverkleidung der Kabine nach Angaben des Architekten. Der Bodenbelag erfolgt wie im Treppenhaus. Leuchtdecke.



5. AUSSENANLAGEN

Gestaltung und Art der Bepflanzung sowie Ausführung der Zuwege und wiederherzustellenden öffentlichen Gehwegen nach Außenanlagenplanung vom Architekt.

Gehwege

Die herzustellenden öffentlichen Gehwegbereiche werden in Abstimmung mit der Stadt Bergisch-Galdbach mit Gehwegplatten gepflastert.

Gartenwege

Gartenwege werden als wassergebundene Decke erstellt.

Bewegungsflächen

Bewegungsflächen und Freiflächen werden als Rasenflächen angelegt. Im Gemeinschaftsbereich wird die Kinderspielfläche angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet.

Terrassenflächen

Die Terrassen werden mit Betonplatten z.B. Schellevis 40x40cm nach Bemusterung erstellt.

Müllstellplätze

Müllstellplätze und Ausführungen im Außenbereich müssen noch gemäß den Angaben des Architekten festgelegt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen der Gemeinschaftsflächen erfolgen über frei wachsende Hecken.

Beleuchtung

Die Wegeflächen in der Gemeinschaftsfläche werden mit Pollerleuchten ausgestattet. Wasserzapfstelle Außenbereich

Bewässerung

Im Außenbereich werden zwei Zapfstellen für die Bewässerung des Allgemeinbereichs vorgesehen.

6. TECHNISCHE INFORMATIONEN

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt nach § 634 a 1 (2) BGB 5 Jahre, ausgenommen mechanisch drehende Teile sowie Elektromotoren und Pumpen, u. a, mit 2 Jahren.

Hinweise zu Gewährleistungsausschlüssen. Der Auftraggeber wird auf folgende, eine Gewährleistungsverpflichtung des Auftragnehmers ausschließende Umstände hingewiesen:

1. *Holz ist ein Naturprodukt:* Holz ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchten ausgesetzt. Darum lassen sich naturbedingt

Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen etc. aus Holz nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff, sodass Verdrehungen, Rissbildungen etc. keine im Rahmen der Gewährleistung, den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel darstellen.

2. *Holz bedarf der Pflege:* Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass dieser Unterhaltungsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. auch regelmäßig bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt, um die hohe Qualität und auch den optischen Gesamteindruck der Bauteile aus Holz dauerhaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel dar.

3. *Auftreten feiner Risse in den Wänden:* Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen. Eigenspannungen und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in Wänden hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigenden Mangel dar.

4. *Verschleißteile und Eingriffe des Käufers:* Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie Pumpen, Schalter, Schalterrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc. Funktions-Störungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen

haben, stellen grundsätzlich keine im Rahmen der Gewährleistung den Käufer zur Rüge berechtigende Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

7. HINWEISE

Naturstein ist, wie Holzparkett ein Naturprodukt, dadurch können Farbunterschiede auftreten. Natursteinbeläge bedürfen einer besonderen Pflege mit geeigneten Reinigern. Die aufgetragene Imprägnierung (gegen Feuchtigkeit, Fleckbildung) muss je nach Nutzungsintensität bzw. Nutzungssituation wiederholt werden, um die Optik und Gebrauchstauglichkeit der eingesetzten natürlichen Materialien zu erhalten. Aufgrund der Vielfältigkeit von Reinigungs- und Pflegemitteln können Fleckbildungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei einer bestimmungsgemäßen Pflege werden die Materialien eine Patina mit Vertiefung der natürlichen Farbe entwickeln. Vergleichbar ist die erforderliche Pflege der gewachsenen und / oder geölten Parkettböden.

Angaben-Vorbehalt: Das in Plänen gegebenenfalls eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Die Mindestabstände der Sanitärobjekte in den Bädern nach DIN 18022 (zurückgezogen), bzw. VDI 6000 Blatt 1: 2008-02 werden z.T. aus gestalterischen Gründen nicht eingehalten. Das gleiche gilt für eingezeichnete Bepflanzungen. Änderungen aus technischen und statischen sowie aus gestalterischen Gründen bleiben vorbehalten.

Formveränderungen – Mängel: Gemäß DIN 18550 sind eventuell auftretende Schwindrisse im Beton oder Haarrisse in Putzen, werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen. Wandoberflächen, die nicht tapeziert werden, können bedingt durch die Materialeigenschaften des Putzes bzw. der Spachtelung feine Risse aufweisen, die mit den turnusmäßigen Renovierungen leicht zu beseitigen sind. Gleiches gilt für Anschlüsse der Putzflächen an angrenzende Bauteile sowie bei Anschlüssen von Trockenbauwänden und Trockenbaudecken an massiven Bauteilen. Diese sind materialabhängig und daher nicht als Mangel anzusehen. Mit der turnusmäßigen Renovierung können diese Risse durch Erneuerung der elastischen Fugen wieder geschlossen und überstrichen werden. Elastische Fugen in den gefliesten/plattierten Bereichen unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können reißen. Elastische Fragen an den mit Naturstein oder Holz belegten

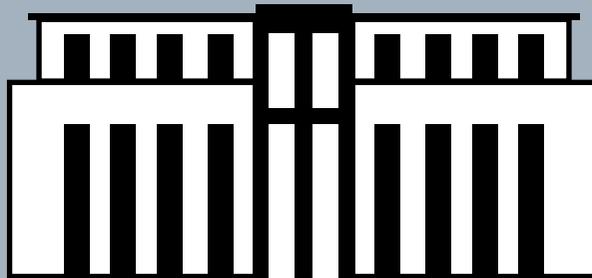


Flächen unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können hierdurch die Flankenhaftung verlieren. Estriche können beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln. Nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich vollständig abgesenkt, dadurch kann zeitweilig eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen. Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung. Aus kosmetischen Gründen und um Schäden zu vermeiden, sind die elastischen Fugen nach Erfordernis zu warten und wieder zu schließen. Um ein bequemes Begehen der Balkone und Terrassen zu ermöglichen, erfolgt die Ausführung in geringerer Anschlusshöhe, als dies gemäß DIN 18195, Teil 9 vorgesehen ist.

8. ALLGEMEINE ANGABEN

Sämtliche in diesem Exposé gemachten Angaben, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung. Bauherr und Vertrieb behalten sich ausdrücklich jedwede Änderung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht vor. Dieses Exposé begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung der Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden alleine die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in diesem Exposé gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen. Die detaillierten Angaben für die Flächengrößen einzelner Räume stellen nur ungefähre Maße dar und sind als Orientierungswerte zu verstehen. In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und als Anregungen für die Möblierung. Genaue Maße für Einrichtungen und Einbauten sind aufgrund normaler Bautoleranzen ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht exakt aus den Plänen abgeleitet werden.

EMS 



 **EMS** Immobilien GmbH & Co. KG

EMS Immobilien GmbH & Co. KG
Kalkumerstr. 125, 40468 Düsseldorf
Tel: 0211 680 20 53
Fax: 0211 680 20 55
info@ems-immobilien.com
www.ems-immobilien.com


Hüttig & Rompf
Ihr Immobilienfinanzierer

Claudia Mylonas

Hüttig & Rompf AG
Marienstraße 18, 40212 Düsseldorf
T: 0211 - 68 77 47 - 11
M: 0172 - 641 18 97
E: cmylonas@huettig-rompf.de
www.huettig-rompf.de