

Residenz „Porta Vitha“

Sankt Vith – Prümer Berg



BAUBESCHREIBUNG

ZUSAMMENFASSUNG FÜR KÄUFER

05/03/2026



Inhaltsverzeichnis

1	KONTAKTE	1
2	LAGE	2
3	ENERGIEKLASSE.....	2
4	BAUBESCHREIBUNG.....	2
4.1	ROHBAU	2
4.1.1	ABBRUCHARBEITEN	2
4.1.2	AUSSCHACHTUNGEN	2
4.1.3	FUNDAMENTE.....	2
4.1.4	STRUKTURELLE ELEMENTE	2
4.1.5	NICHT TRAGENDE INNENMAUERN	3
4.1.6	SCHUTZ VOR FEUCHTIGKEIT	3
4.2	BEDACHUNG	3
4.2.1	DACHSTUHL.....	3
4.2.2	BEDACHUNG.....	3
4.2.3	ZUBEHÖRTEILE	3
4.2.4	RAUCHKUPPEL.....	3
4.2.5	DACHFENSTER.....	3
4.2.6	FLACHDACH ÜBER TIEFGARAGE.....	4
4.3	FASSADEN.....	4
4.3.1	HINTERLÜFTETES VERBLENDMAUERWERK	4
4.3.2	FASSADEN IN STEHFALZ AUS ZINK.....	4
4.4	AUßENSCHREINERARBEITEN	4
4.4.1	EINGANGSTÜREN	4
4.4.2	GARAGENTOR	4
4.4.3	FENSTER.....	4
4.4.4	BRIEFKASTEN.....	5
4.5	HEIZUNG	5
4.5.1	WÄRMEERZEUGUNG FÜR FUßBODENHEIZUNG	5
4.5.2	TEMPERATUREN	5
4.6	SANITÄR.....	5
4.6.1	WARMWASSERPRODUKTION.....	5
4.6.2	WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE.....	5



4.6.3	WARTEANSCHLÜSSE UND ABZWEIGUNGEN	6
4.6.4	SANITÄRGERÄTE	6
4.7	LÜFTUNG	6
4.7.1	FRISCHLUFTSCHÄCHTE IM UNTERGESCHOSS	6
4.8	ELEKTRIZITÄT	7
4.8.1	STROMVERSORGUNG.....	7
4.8.2	PHOTOVOLTAIKANLAGE	7
4.8.3	GEGENSPRECHANLAGE	7
4.8.4	TELEKOMMUNIKATIONSEINRICHTUNG.....	7
4.8.5	AUSTATTUNG DER WOHNUNGEN	7
4.8.6	ELEKTROINSTALLATION IN DEN GEMEINSCHAFTLICHEN BEREICHEN	8
4.8.7	ART DER INSTALLATION IM UNTERGESCHOSS	8
4.8.8	AUßENBELEUCHTUNG DER PARKPLÄTZE	8
4.9	FERTIGSTELLUNG DER WÄNDE UND DECKEN.....	8
4.9.1	WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN.....	8
4.9.2	NICHT TRAGENDE INNENMAUERN IN DEN WOHNUNGEN.....	8
4.9.3	WANDFLIESEN IM BADEZIMMER.....	9
4.9.4	INNENFENSTERBÄNKE	9
4.9.5	KELLERWÄNDE	9
4.9.6	WÄNDE IM TREPPENHAUS	9
4.9.7	DECKEN IN DEN WOHNUNGEN	9
4.9.8	DECKEN IM KELLERGESCHOSS.....	9
4.9.9	DECKEN IM TREPPENHAUS.....	9
4.10	ESTRICH UND BODENBELÄGE.....	10
4.10.1	FUßBODEN IM KELLERGESCHOSS.....	10
4.10.2	FUßBODEN IM ERDGESCHOSS	10
4.10.3	FUßBODEN IN DEN OBERGESCHOSSEN	10
4.10.4	FLIESEN UND FUßLEISTEN IN DEN WOHNUNGEN.....	10
4.10.5	FLIESEN UND FUßLEISTEN IN DEN GEMEINSCHAFTSFLUREN.....	10
4.10.6	GEMEINSCHAFTLICHE TREPPE	10
4.10.7	FUßBODEN DER TERRASSEN MIT GARTEN IM ERDGESCHOSS.....	10
4.10.8	FUßBODEN DER TERRASSEN OHNE GARTEN IM ERDGESCHOSS	11
4.10.9	BALKONE UND TERRASSEN 1. OG, 2. OG UND DACHGESCHOSS.....	11
4.11	INNENSCHREINERARBEITEN	11
4.11.1	EINGANGSTÜREN DER WOHNUNGEN	11



4.11.2	WOHNUNGSINNENTÜREN	11
4.11.3	KELLERTÜREN	11
4.11.4	KÜCHEN	11
4.12	SCHLOSSERARBEITEN	12
4.13	PERSONENAUFZUG	12
4.14	INFRASTRUKTUR UND AUßENANLAGE.....	12
4.14.1	UNTERIRDISCHE KANALISATIONEN	12
4.14.2	SCHMUTZWASSERKLÄRUNG	12
4.14.3	AUßENANLAGE.....	12
5	ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	13
5.1	ALLGEMEINE ADMINISTRATIVE INFORMATIONEN	13
5.2	VERKAUF UND VERTRAG	13
5.3	HAUSVERWALTUNG.....	13
5.4	GEBÄUDEANSCHLÜSSE UND VERSORGER.....	14
5.5	VORGESEHENE LEISTUNGEN.....	14
5.6	AUSGESCHLOSSENE UNTERNEHMEN	14
5.7	MAßANGABEN IN DEN PLÄNEN.....	15
5.8	ZUTRITT DER BAUSTELLE	15
5.9	GARANTIEN	15
5.10	VEREINBARUNGEN.....	15
5.11	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN.....	15



1 KONTAKTE

PROMOTOR UND AUSFÜHRUNG:

ELSEN AG

Lehmkaul 41
B-4770 Heppenbach

☎ +32 (0)80 34 91 26

✉ info@elsenag.com
🌐 www.elsenag.com



VERKAUF:

ELSEN AG

Lehmkaul 41
B-4770 Heppenbach

☎ +32 (0)80 34 91 26

✉ info@elsenag.com
🌐 www.elsenag.com

ARCHITEKTUR:

ARCHITEKTUR DESIGN BLAISE

Wiesenbachstrasse 62
B-4780 Sankt Vith

☎ +32 (0)80 22 14 73

✉ info@planen.be
🌐 www.planen.be



STATIK:

SML INGÉNIEURS CONSEILS

Petit Sart 26
B-4990 Lierneux

☎ +32 (0)80 41 86 81

✉ info@sml-ingenieurs.eu
🌐 www.sml-ingenieurs.eu



2 LAGE

Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit folgenden Angaben:

Objektadresse: Prümer Berg 22-24-26, 4780 Sankt Vith

Katasterdaten: Gemarkung 1, Flur B, Nr. 24/M2 und 24/L2

3 ENERGIEKLASSE

Das Gebäude wird der Energieklasse A entsprechen.

4 BAUBESCHREIBUNG

4.1 ROHBAU

4.1.1 ABBRUCHARBEITEN

Abbruch der vorhandenen Gebäude und eventuelle Nachbesserungen.
Abtransport von Schutt und Abfällen sowie die vorschriftsmäßige Entsorgung.

4.1.2 AUSSCHACHTUNGEN

Grobe Erdarbeiten und Fundamentausschachtungen laut Angaben, welche in den Plänen des Architekten oder des Ingenieurs für Baustatik angegeben sind.

4.1.3 FUNDAMENTE

Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens. Fundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton, laut Angaben des Ingenieurbüros für Baustatik.

4.1.4 STRUKTURELLE ELEMENTE

Die Gebäudestruktur wird laut Baustatik errichtet. Art und Größe der tragenden Elemente wird vom Studienbüro berechnet.

Wände aus Betonblocksteinen, Schalsteinen oder massiven Betonwänden.

Säulen und Träger aus Stahl oder Stahlbeton.

Decken aus Stahlbetonplatten oder aus Betonfertigteilen.

Im Untergeschoss wird das Mauerwerk beim Mauern mit einem Fugenglattstrich hergestellt. Die Schalsteine erhalten eine Sichtfuge.

4.1.4.1 Trennwände zwischen den Wohnungen

Trennwände zwischen den Wohnungen und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen werden als zweischaliges Mauerwerk mit Schallisolierung im Zwischenraum hergestellt. Stärke entsprechend den Plänen.

Schallisolierung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE).

4.1.5 NICHT TRAGENDE INNENMAUERN

Geglättete Gipsblocksteine von 10 cm Stärke beziehungsweise örtlich Leichtbauwände aus Trockenbau.

4.1.6 SCHUTZ VOR FEUCHTIGKEIT

Aufsteigende Feuchtigkeit wird durch Dichtungsfolien zurückgehalten. Die Feuchtigkeit an den erdberührten Wänden wird durch notwendige Abdichtungssysteme und Drainagematten abgewiesen. Am Fuß der Außenmauern wird eine Drainage angebracht.

4.2 BEDACHUNG

4.2.1 DACHSTUHL

Struktur bzw. vorgefertigte Nagelbinder aus heimischem Holz (Querschnitt, Streben und Steifen) je nach Vorgaben der Baustatik.

4.2.2 BEDACHUNG

Die Eindeckung setzt sich wie folgt zusammen:

- Zwischendämmlage laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) mit Lattung und Dampfsperre
- Unterspannbahn
- Bretterschalung mit Lattung
- Zinkbahn mit Stehfalz (Farbe wird vom Architekten und Promotor bestimmt)

4.2.3 ZUBEHÖRTEILE

Dachrinnen, Kastenrinnen und Fallrohre aus Zink oder PVC je nach Situation. Verkleidung der Kamine bzw. Lüftungsschächte mit Zink. Farbe wird vom Architekten und Promotor bestimmt. Alle Ausführungen und Zubehörteile aus angepasstem Zink.

4.2.4 RAUCHKUPPEL

Rauchkuppeln werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Treppenhaus eingebaut.

4.2.5 DACHFENSTER

Die Dachfenster sind aus PVC vom Typ Velux GPU oder gleichwertig mit Isolierverglasung, laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE). Die Dachfenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

4.2.6 FLACHDACH ÜBER TIEFGARAGE

Bestehend aus:

- Betonfertigteilen oder Ortbeton, je nach Vorgaben der Baustatik
- einer Dampfsperre
- einer starren Dämmschicht laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- einer Abdichtungsfolie
- Belag laut Plänen

4.3 FASSADEN

4.3.1 HINTERLÜFTETES VERBLENDMAUERWERK

Die Verblendmauerwerk-Fassaden setzen sich wie folgt zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder massive Betonwände
- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Hohlschicht zwecks Hinterlüftung
- Verblendmauerwerk (Farbe und Format werden vom Architekten und vom Promotor bestimmt)

4.3.2 FASSADEN IN STEHFALZ AUS ZINK

Die Zinkstehfalzfassaden setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Betonblock bzw. Schalsteine oder massive Betonwände
- Dämmung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Holzunterkonstruktion für Zinkverkleidung
- Zinkstehfalz (Farbe und Format werden vom Architekten und vom Promotor bestimmt)

4.4 AUßENSCHREINERARBEITEN

4.4.1 EINGANGSTÜREN

Die Eingangstüren zum Gebäude sind aus Aluminium und sind mit Türschließern und elektrischen Türöffnern ausgestattet.

4.4.2 GARAGENTOR

Der Zugang zur Tiefgarage ist ein Sektionaltor mit elektrischer Bedienung (eine Fernsteuerung pro Stellplatz).

4.4.3 FENSTER

Sämtliche Fenster werden in PVC ausgeführt (innen weiß, Farbe außen wird vom Architekten und vom Promotor bestimmt). Verschiedene Elemente können aus technischen Gegebenheiten aus Aluminium sein.

Öffnungssystem entsprechend den Plänen.

Sämtliche Rahmen sind mit Verglasung laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) ausgestattet.

Tür- und Fensterschwellen sind aus Granit oder Aluminium. Je nach Situation kann auf Anfrage ein Sonnenschutz (Typ Textilscreen) für die Fenster bestellt werden. Dazu erhält der Käufer auf Anfrage einen Kostenvoranschlag. Die eventuelle schriftliche Bestellung des Käufers muss vor dem Fensteraufmaß vorliegen.

4.4.4 BRIEFKASTEN

Für die Wohnungen sind Einheiten von Briefkästen mit Namensschildträger vorgesehen.

4.5 HEIZUNG

4.5.1 WÄRMEERZEUGUNG FÜR FUßBODENHEIZUNG

Wärmeerzeugung durch kollektive Luft/Wasser-Wärmepumpen. Das Heizsystem umfasst sämtliche erforderlichen automatischen Regelungen und Steuerungen, ein Expansionsgefäß, die Umwälzpumpen sowie das nötige Zubehör für den perfekten Betrieb.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Energieverbrauch pro Wohnung wird über individuelle Kalorienzähler erfasst.

Die Zähler werden gemietet, die Abrechnungen wird durch eine spezialisierte Firma durchgeführt.

4.5.2 TEMPERATUREN

Solltemperaturen, die in den verschiedenen Räumen bei einer Mindestaußentemperatur von -12 °C einzuhalten sind:

- Flur: 18 °C
- Schlafzimmer: 20°C
- Wohnzimmer: 22°C
- Badezimmer: 24°C

4.6 SANITÄR

4.6.1 WARMWASSERPRODUKTION

Die Erzeugung von warmem Sanitärbrauchwasser erfolgt über individuelle Wärmepumpen des Typs Microbooster.

Das System beinhaltet einen Warmwasserspeicher.

4.6.2 WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE

Die Wasserleitungen sind aus geeigneten Rohren.

Unterputz-Installation, außer in den Kellern, Tiefgarage und technischen Räumen.

Ebenfalls können in den Abstellräumen Leitungen sichtbar sein.

Kollektoren werden, soweit erforderlich, jeweils in den Abstellräumen der Wohnungen bzw. vor den technischen Schächten installiert.

Ein Absperrschieber ist für jede Wohnung vorgesehen.

Die Installation beinhaltet das Verteiler- und Abwassernetz zu allen im Plan eingezeichneten Geräten.

Für das Handwaschbecken im Gäste-WC ist lediglich ein Kaltwasseranschluss vorgesehen.

Der Wasserverbrauch wird durch individuelle Zähler erfasst.

4.6.3 WARTEANSCHLÜSSE UND ABZWEIGUNGEN

Die Warteanschlüsse (Zuleitungen und Abflüsse) sind vorgesehen für:

- das Spülbecken (Warm- und Kaltwasser)
- den Geschirrspüler
- die Waschmaschine

4.6.4 SANITÄRGERÄTE

Der Preis der Sanitärgeräte für die Wohnungen A0-2, A0-4, A0-5, A1-2, A1-4, A1-5, A1-6, A2-1, A2-2, A2-4, A2-5, A3-2 beträgt 6.500,00 € zuzüglich MwSt.

Der Preis der Sanitärgeräte für die Wohnungen A0-3, A0-6, A1-1, A1-3, A2-3, A3-1, A3-3 beträgt 8.000,00 € zuzüglich MwSt.

Die Sanitärgeräte sind bei einem vom Promotor angegebenen Lieferanten auszusuchen.

Der Kaufpreis der Wohnungen umfasst eine Installation für normale, in den Plänen dargestellten Geräte. Mehr- oder Minderpreise für Sanitärgeräte oder jede besondere Montage wird gesondert abgerechnet.

4.7 LÜFTUNG

Die Wohnungen werden mit einem individuellen Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) be- und entlüftet. Das Lüftungsgerät wird im Abstellraum installiert. Zu – und Abluft erfolgen über Luftkanäle, die durch die Lüftungsschächte nach außen geführt werden.

Die Lüftungsrohre werden in allen Räumen außer im Abstellraum in Abhangdecken bzw. in Rohrverkleidungen eingebaut. Im Abstellraum bleiben die Rohre sichtbar.

Der Luftaustausch innerhalb der Wohnung erfolgt über die Innentüren.

Die Küchenabzugshauben müssen mit Kohlefilter ausgestattet sein (es gibt keinen Anschluss nach außen).

Die Wäschetrockner dürfen nicht an die Lüftungsschächte angeschlossen werden, sondern müssen Kondensationstrockner sein.

4.7.1 FRISCHLUFTSCHÄCHTE IM UNTERGESCHOSS

Direkte Frischluftaufnahmestutzen mit geeignetem Querschnitt für:

- die technischen Räume im Keller
- die Keller
- die Stellplätze der Tiefgarage

4.8 ELEKTRIZITÄT

4.8.1 STROMVERSORGUNG

Die einzelnen Stromverteilertafeln mit den Sicherungen und Fehlerstromschutzschaltern befinden sich in den Wohnungen.

Der Anschluss der privaten Gebäudeeinheiten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Der jeweilige Stromverbrauch wird von individuellen Stromzählern, die in einem entsprechenden Kellerraum installiert werden, erfasst.

Ein separater Stromzähler, für den gemeinschaftlichen Energieverbrauch zu Lasten der Miteigentümergeinschaft, ist vorgesehen.

4.8.2 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Eine Photovoltaikanlage ist für die Wärmepumpe und für den gemeinschaftlichen Stromverbrauch vorgesehen.

4.8.3 GEGENSPRECHANLAGE

Eine Video-Gegensprechanlage wird an den Haupteingängen angebracht.

4.8.4 TELEKOMMUNIKATIONSEINRICHTUNG

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit für Satellitenfernsehen sowie Internet und Telefon. Leerrohre mit digitaltauglichem Kabel werden bis zu den Wohnungen verlegt.

Das Gebäude wird mit einer gemeinschaftlichen Satellitenanlage für 20 Wohneinheiten ausgestattet.

4.8.5 AUSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Unterputz-Installation, außer in den Kellern, Tiefgarage und technischen Räumen. Ebenfalls können in den Abstellräumen Leitungen sichtbar sein. Die gesetzlich vorgeschriebenen Erdungen sind vorgesehen.

Eine Verteilertafel mit allen gesetzlich notwendigen Installationen ist in jedem Abstellraum der Wohnungen vorgesehen. Ein Abnahmeprotokoll wird durch ein anerkanntes Kontrollbüro erstellt.

Jede Wohnung ist ausgestattet mit:

- 17 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit einem Schlafzimmer
- 20 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit zwei Schlafzimmern
- 23 einfache Steckdosen für die Wohnungen mit drei Schlafzimmern
- 1 Steckdose jeweils für Elektroherd, Backofen, Spülmaschine, Lüftungsgerät, Microbooster sowie für einen optionalen E-Heizkörper im Badzimmer
- 1 Anschluss für Internet /Telefon
- 1 Anschluss für Satellitenfernsehen
- 11 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit einem Schlafzimmer
- 13 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit zwei Schlafzimmern
- 15 Schalter und Leuchtanschlüsse für die Wohnungen mit drei Schlafzimmern
- 1 Schalter und Außenlampe jeweils an der Fassade für die Terrassen

- (die Außenbeleuchtung wird vom Architekten und Promotor bestimmt)
- 1 Video-Gegensprechanlage in den Wohnungen
 - 1 Türklingel
 - Autonome Rauchmelder

Jeder Privatkeller ist ausgestattet mit:

- 1 einfache Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Lampe

4.8.6 ELEKTROINSTALLATION IN DEN GEMEINSCHAFTLICHEN BEREICHEN

Beleuchtungskörper für die Gemeinschaftsräume in ausreichender Anzahl auf allen Stockwerken mit Bewegungsmelder. Das LED-Band unter den Treppenhandläufen wird über eine astronomische Zeitschaltuhr gesteuert. Die Beleuchtungskörper werden vom Architekten und vom Promotor ausgewählt.

Das Gebäude wird laut Brandschutzgutachten mit Notbeleuchtung, einer Brandmeldeanlage, entsprechender Beschilderung und Feuerlöschern ausgestattet.

4.8.7 ART DER INSTALLATION IM UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss ist die gesamte Installation der Haustechnik, sämtliche Zuleitungen, Rohre und Kabelkanäle, sichtbar an den Wänden und der Kellerdecke installiert.

4.8.8 AUßENBELEUCHTUNG DER PARKPLÄTZE

Die Außenbeleuchtung wird laut Planangaben angebracht. Die Beleuchtungskörper werden vom Architekten und Promotor ausgewählt.

4.9 FERTIGSTELLUNG DER WÄNDE UND DECKEN

4.9.1 WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

Gipsputz auf allen Wänden der Wohnungen außer den nicht tragenden Innenmauern (Gipsblocksteine).

Das Vorbereiten des Gipsputzes, einschließlich Spachteln und Schleifen vor Anstrich oder Tapezieren ist zu Lasten der Käufer.

Eventuelle Unebenheiten zwischen Türrahmen und Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten.

4.9.2 NICHT TRAGENDE INNENMAUERN IN DEN WOHNUNGEN

Gipsblocksteine von 10 cm Stärke, beziehungsweise örtlich Leichtbauwände aus Trockenbau.

Das Vorbereiten dieser Wände (Spachteln und Schleifen) vor Anstrich oder Tapezieren ist nicht einbegriffen und Bestandteil der Malerarbeiten.

Eventuelle Unebenheiten zwischen Türrahmen und Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten

4.9.3 WANDFLIESEN IM BADEZIMMER

Wandfliesen, Format 60 x 30 cm, bis zur Decke entsprechend der Pläne im gesamten Umfang der Dusche oder der Badewanne. Die Fliesen werden beim Lieferanten, den der Unternehmer angibt, ausgewählt. Preis: 35,00 € pro m² zuzüglich MwSt. Der Kaufpreis berücksichtigt eine normale rechtwinkelige Verlegung zu den Böden von nicht rektifizierten Fliesen, Format 60 x 30 cm. Für jede andere Art der Verlegung oder Lieferung erhalten die Käufer vorab einen Kostenvoranschlag.

4.9.4 INNENFENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke sind aus Marmor Bianco Titanio oder gleichwertig.

4.9.5 KELLERWÄNDE

Kellerwände aus Betonblock- bzw. Schalsteinen oder vorgefertigten Betonwänden, Fugenglattstrich beim Mauern. Die Schalsteine sind mit Sichtfuge.

4.9.6 WÄNDE IM TREPPENHAUS

Gipsputz mit Vliesfasertapete und geeigneter Farbe. Farbe wird vom Architekten und Promotor ausgewählt.

4.9.7 DECKEN IN DEN WOHNUNGEN

Gipsputz an den Betondecken. Verspachtelte oder verputzte Gipsplatten unter der Balkenkonstruktion im Dachgeschoss. Das Vorbereiten, Spachteln und Schleifen dieses Putzes sowie dieser Platten vor Anstrich oder Tapezieren ist zu Lasten der Käufer. Verschiedene Räume erhalten eine Abhangdecke und/oder eine Rohrverkleidung entlang der Wand. Diese Flächen erhalten keinen Gipsputz.

4.9.8 DECKEN IM KELLERGESCHOSS

Decken der Kellerflure, Kellerräume, Technikräume, sowie der Tiefgarage sind aus Ortbeton oder Betonfertigteilen.

4.9.9 DECKEN IM TREPPENHAUS

Gipsputz mit zwei Schichten geeigneter Farbe. Farbe wird vom Architekten und Promotor ausgewählt

4.10 ESTRICH UND BODENBELÄGE

4.10.1 FUßBODEN IM KELLERGESCHOSS

Der Fußboden im Kellergeschoss besteht aus:

- Treppenhaus und Podest vor Aufzug: Fliesen laut Auswahl des Architekten und des Promotors
- Technikräume, Keller und Tiefgarage aus Schleifbeton

4.10.2 FUßBODEN IM ERDGESCHOSS

Der Fußboden besteht aus:

- einer Stahlbetonplatte oder Betonfertigteilen, je nach Vorgaben der Baustatik
- Isolierestrich laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Estrich laut Plänen sowie Randdämmung

4.10.3 FUßBODEN IN DEN OBERGESCHOSSEN

Der Fußboden besteht aus:

- einer Stahlbetonplatte oder Betonfertigteilen, je nach Vorgaben der Statikpläne
- Isolierestrich laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE)
- Trittschallisolierung geeignet für schwimmenden Estrich
- Estrich laut Plänen sowie Randdämmung

4.10.4 FLIESEN UND FUßLEISTEN IN DEN WOHNUNGEN

In allen Räumen außer den Schlafzimmern sind Fliesen vorgesehen.

Die Fliesen, Format 60 x 60 cm, werden beim Lieferanten, den der Unternehmer angibt, ausgewählt.

Preis: 35,00 € pro m² zuzüglich MwSt. Passende Fußleisten geschnitten aus der Bodenfliese. Der Kaufpreis berücksichtigt eine normale rechteckige Verlegung zu den Wänden von nicht rektifizierten Fliesen, Format 60 x 60 cm. Für jede andere Art der Verlegung oder Lieferung erhalten die Käufer vorab einen Kostenvoranschlag.

4.10.5 FLIESEN UND FUßLEISTEN IN DEN GEMEINSCHAFTSFLUREN

Bodenbelag aus Fliesen, passende Fußleisten geschnitten aus der Bodenfliese, Farbe und Format laut Auswahl des Architekten und des Promotors.

4.10.6 GEMEINSCHAFTLICHE TREPPE

Struktur der Stufen und Podeste aus Stahlbeton, laut Vorgaben der Baustatik.

Stufen und Konterstufen aus Fliesen laut Auswahl des Architekten und des Promotors.

4.10.7 FUßBODEN DER TERRASSEN MIT GARTEN IM ERDGESCHOSS

- Schotterfundament
- Verbundsteine aus Beton (Farbe und Format werden vom Architekten und Promotor bestimmt)
- Treppenstufen der Gärten in vorgefertigten Betonelementen

4.10.8 FUßBODEN DER TERRASSEN OHNE GARTEN IM ERDGESCHOSS

- Stahlbetonplatte oder Betonfertigteile, je nach Vorgaben der Baustatik
- Dampfsperre (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Starre Dämmschicht laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Abdichtungsfolie
- Naturbelassene Holzdielen auf einer Unterkonstruktion verlegt (Holzart wird vom Architekten und Promotor ausgewählt)

4.10.9 BALKONE UND TERRASSEN 1. OG, 2. OG UND DACHGESCHOSS

- Stahlbetonplatte oder Betonfertigteile, je nach Vorgaben der Baustatik
- Dampfsperre (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Starre Dämmschicht laut Angaben der Gebäudeenergieeffizienzberechnung (GEE) (nur für Terrassen über geschlossenen Räumen)
- Abdichtungsfolie
- Naturbelassene Holzdielen auf einer Unterkonstruktion verlegt (Holzart wird vom Architekten und Promotor bestimmt)

4.11 INNENSCHREINERARBEITEN

4.11.1 EINGANGSTÜREN DER WOHNUNGEN

Brandschutztür EI 30 mit Kältefeind, Zylinderschloss, Dreipunkteschloss sowie drei Schlüsseln.

Beschlagteile mit einer Klinke innen, einem festen Griff außen und Rosetten.
Türblatt und Türrahmen in Weiß.

4.11.2 WOHNUNGSINNENTÜREN

Fertige Türeinheit mit zwei Scharnieren, einem Buntbartschloss und einem Schlüssel.
Türblatt CPL Weiß. Türrahmen gleiche Farbe wie Türblatt.

Die Beschlagteile umfassen eine doppelte Klinke und Rosetten.

Die Türen sind bei einem vom Unternehmer bezeichneten Lieferanten auszusuchen.

Die Anbringung ist vom Promotor im Gesamtpreis der Wohnung mit einberechnet.

Eventuelle Unebenheiten zwischen den Türrahmen und dem Putz sind Bestandteil der Malerarbeiten.

4.11.3 KELLERTÜREN

Fertige Türeinheit in Weißlack. Türrahmen gleiche Farbe wie Türblatt.

Beschlagteile mit unter anderem einer doppelten Klinke mit Rosetten und einem Zylinderschloss. Manche Durchgangstüren erhalten kein Zylinderschloss.

Brandschutztüren sind, wo erforderlich laut Brandschutzgutachten, vorgesehen.

4.11.4 KÜCHEN

Beim Lieferanten, den der Promotor angibt, auszuwählende Einbauküche im Wert von 10.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

4.12 SCHLOSSERARBEITEN

Alle Außenschlosserarbeiten sind entsprechend den Plänen und Detailplänen des Architekten auszuführen.

Profile aus Stahl, metallisiert und pulverbeschichtet.

Farbe nach Wahl des Architekten und des Promotors.

In den Treppenhäusern ist ein Handlauf aus Edelstahl mit integrierter LED-Beleuchtung vorgesehen.

4.13 PERSONENAUFZUG

Elektrische Aufzüge, geeignet für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Aufzüge sind ein namhaftes Fabrikat und entsprechen den geltenden Normen.

4.14 INFRASTRUKTUR UND AUßENANLAGE

4.14.1 UNTERIRDISCHE KANALISATIONEN

Die unterirdischen Kanalisationen sind aus PVC-Rohren mit notwendigem Durchmesser Das Leitungsnetz umfasst:

- Kanalschächte mit Gussdeckel
 - Ableiten der Abwässer gemäß den Vorgaben des kommunalen technischen Dienstes
- Der Verlauf des Kanalisationsnetzes, der im Plan eingezeichnet ist, kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

4.14.2 SCHMUTZWASSERKLÄRUNG

Das Schmutzwasser wird auf der Parzelle, gemäß den öffentlichen Vorgaben, mit einem an den EGW (Einwohnergleichwert) angepasstem Klärsystem geklärt. Das gereinigte Wasser versickert mittels Drainagen in einem unterirdischem Versickerungsfeld.

4.14.3 AUßENANLAGE

Die Gestaltung der Außenanlage ist entsprechend den Architektenplänen.

Materialauswahl laut Architekten und Promotor:

- Eingänge, Garageneinfahrt sowie die Zufahrt zu den Außenparkplätzen sind aus wasserdurchlässigen Verbundsteinen.
- die Außenparkplätze sind aus Rasengittersteinen mit Schotterfüllung
- Stützelemente sind aus Beton bzw. Steinkörben
- Randsteine aus Beton
- Grünanlagen und Zäune
- Sämtliche Anpflanzungen

5 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

5.1 ALLGEMEINE ADMINISTRATIVE INFORMATIONEN

Vorliegendes Dokument wurde speziell für die Käufer verfasst, zwecks genauer Beschreibung der Lieferung und Anbringung der diversen Elemente, die im Verlauf der Errichtung des Gebäudes verarbeitet werden. Der Architekt und der Promotor behalten sich das Recht vor, bestimmte Elemente während den Bauarbeiten zu ändern, wenn dies im allgemeinen Interesse ist und die Qualität nach Änderung mindestens der im vorliegenden Dokument beschriebenen Qualität gleichkommt.

Sämtliche technischen Studien und Ausrüstungen wurden Fachleuten anvertraut. Ausschließlich Unternehmen mit gutem Ruf werden mit den einzelnen Handwerksarbeiten betraut.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Widersprüchen die Ausführungspläne des Architekten, des Ingenieurs und der öffentlichen Dienste gegenüber diesem Dokument Vorrang haben.

Es sei daran erinnert, dass Verkaufsbroschüren, Präsentationspläne sowie alle anderen Werbedokumente nur der Information dienen und nicht vertraglich bindend sind.

5.2 VERKAUF UND VERTRAG

Die diesbezüglichen Informationen sind im Reservierungsvertrag und in der notariellen Urkunde zu finden.

Vorliegende Beschreibung ist fester Bestandteil des Kaufvertrages. Jede vom Kunden gewünschte Änderung der Pläne und/oder der Lastenhefte muss getrennt, vor der konkreten Ausführung bekannt gegeben werden, spätestens 40 Werktagen vor der Durchführung dieser Arbeiten und Gegenstand einer schriftlichen Anfrage an den Auftraggeber sein. Sämtliche Kosten für die angefragten Änderungen sind vor der Ausführung der Arbeiten schriftlich zu bestätigen.

Bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeabschnitte kann keine Änderung von den Käufern beantragt werden.

5.3 HAUSVERWALTUNG

Das Wohnungsgebäude wird das Statut einer Eigentümergemeinschaft haben. Kurz vor Fertigstellung des Gebäudes, bezeichnet die Eigentümergemeinschaft einen einstweiligen Verwalter.

Der Verwalter wacht über den Unterhalt des Gebäudes und begleicht die gemeinschaftlichen Kosten zu Lasten der Miteigentümer.

Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten erfolgt laut den jeweiligen Tausendstelanteilen, die in der Grundurkunde aufgeführt sind.

Der Stromverbrauch ist ab der ersten Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu Lasten der Käufer oder der Eigentümergemeinschaft.

5.4 GEBÄUDEANSCHLÜSSE UND VERSORGER

Im Verkaufsumfang sind die Kanalisationen, die Geräte und die Zähler, die Eigentum von Versorgungsgesellschaften sind, nicht enthalten. Die Gebühren für Installationen, Anschlüsse sowie Abonnementkosten für jede einzelne Einheit, sowie des Gebäudes im Allgemeinen für Telefon, Internet, Wasser, Strom und Kanal sind zu Lasten des Käufers, zuzüglich zum vereinbarten Kaufpreis. Für diese Dienste werden nur Leerrohre mit Ziehdraht vom Bauträger verlegt.

Sämtliche Kosten, Gebühren sowie der Verbrauch sind zu Lasten der Käufer.

5.5 VORGEGEHENE LEISTUNGEN

Die Käufer werden rechtzeitig informiert, damit sie Ihre Wahl bezüglich folgender Arbeiten (ausschließlich für die eigene private Wohneinheit; insofern diese nicht bereits ausgeführt sind) treffen können:

1. Elektroinstallation
2. Sanitärinstallation
3. Heizung
4. Wand- und Bodenfliesen
5. Innenschreinerarbeiten
6. Küchen

Diese Arbeiten und Baumaterialien dürfen nur bei Firmen ausgewählt werden, welche vom Promotor bestimmt wurden.

Hinweis:

Im Falle einer Änderung der obenstehenden Posten erhalten die Käufer die genaue Abrechnung. Bei Abzug einer Position, sind dem Unternehmer 15 % des Betrages ohne MwSt. der betreffenden Position (Lieferung und Einrichtung) geschuldet.

Das Entfallen einer Position benötigt das vorherige schriftliche Einverständnis des Promotors.

Für die Käufer, die nach einem festgelegten Datum keine Anmerkungen mit Bezug auf die ausgewählten Bau- und Werkstoffe, die geändert werden können, vorbringen, werden die in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen vorgesehen.

Wandschränke, Schränke und Mobiliar, die in den Plänen eingezeichnet sind, sind nicht im Kaufpreis der Wohnung einbegriffen.

5.6 AUSGESCHLOSSENE UNTERNEHMEN

Keine anderen Unternehmen als die vom Promotor angegebenen haben das Recht, Arbeiten auf der Baustelle zu verrichten.

5.7 MAßANGABEN IN DEN PLÄNEN

Die Maße in den Plänen stellen Abmessungen zwischen Rohbauwänden dar. Eine eventuelle Differenz zwischen den angegebenen Maßen und den nach Abschluss der Arbeiten ermittelten Maßen kann nicht zu Beanstandungen führen.

5.8 ZUTRITT DER BAUSTELLE

In den privaten und gemeinschaftlichen Gebäudeabschnitten dürfen die Käufer vor Abschluss der Arbeiten keine Gegenstände zwischenlagern. Der Zugang zur Baustelle durch den Käufer ist nur in Begleitung eines Vertreters des Promotors und nach vorheriger Terminabsprache erlaubt.

5.9 GARANTIEN

Eine gesetzliche Garantie wird vom Promotor für die einzelnen Arbeiten gegeben.

5.10 VEREINBARUNGEN

Vereinbarungen und/oder Versprechen, die nicht schriftlich bestätigt wurden, werden weder vom Promotor noch vom Käufer berücksichtigt.

5.11 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem Vorbehalt technischer Änderungen oder anderer Änderungen erstellt, die der Bauherr für unabdingbar erachtet. Diese Änderungen bedürfen keiner Vorankündigung und führen in keinem Fall zu einer Wertminderung zu Lasten des Käufers. Der Bauherr behält sich das Recht vor, bestimmte Elemente während der Arbeiten zu ändern, solange diese im allgemeinen Interesse liegen und eine Qualität gewährleisten, die mindestens der in der vorliegenden Baubeschreibung entspricht.

Heppenbach, den

für ELSEN AG

der Käufer