

# Exposé

## Wohnung in Niedernhausen 3-Zimmer Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-410522

### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Schöne Aussicht 21 GmbH

65527 Niedernhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,90 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Weitblick in Niedernhausen

In attraktiver Lage von Niedernhausen im Taunus entsteht auf einem großzügigen, ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Straße „Schöne Aussicht“ ein architektonisch herausragendes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten. Das Objekt überzeugt durch eine besonders anspruchsvolle Architektursprache, die durch gekonnte volumetrische Vor- und Rücksprünge spannende Räume schafft und dem Gebäude eine einzigartige, moderne Form verleiht.

## Ausstattung

Hochwertig. Durchdacht. Zeitlos.

„Schöne Aussicht“ steht nicht nur für die Adresse – es ist ein Versprechen: für stilvolles Wohnen mit Qualität, Komfort und Ausblick. Die Wohneinheit wird mit einem klaren Fokus auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.

Hochwertige Materialien, modernes Bad mit bodengleicher Dusche, elegante Bodenbeläge sowie Fußbodenheizung in allen Räumen gehören ebenso zur Standardausstattung wie eine energieeffiziente Heiztechnik.

Ein komfortabler Aufzug erschließt barrierefrei alle Etagen bis zur Tiefgarage. Dort befinden sich ausreichend Stellplätze sowie zusätzliche Abstellräume und Fahrradstellflächen. Das Gebäude erfüllt alle Anforderungen an modernes, nachhaltiges Wohnen – heute und in Zukunft.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Schöne Aussicht 21 GmbH – Architektur trifft Technik

Die Schöne Aussicht 21 GmbH mit Sitz in Niedernhausen ist eine Bauträgergesellschaft, die aus dem Zusammenschluss zweier Architekten und eines Ingenieurs für Haustechnik entstanden ist. Unser Ziel: architektonische Gestaltung auf höchstem Niveau mit modernster Gebäudetechnik zu verbinden. So entstehen Immobilien, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch technisch zukunftsweisend sind – für nachhaltiges, komfortables und energieeffizientes Wohnen.

Schöne Aussicht 21

65527 Niedernhausen

E-Mail: verkauf@sa21.de

Eingetragen beim AG Wiesbaden HRB 29604

Steuernummer: 040 244 60021

Transparenzregister EKRN: DE594193082420

Geschäftsführer: Jens Vorbröker | Alexander Badie | Christian Knoll

## Lage

Ruhig wohnen, zentral leben

Niedernhausen liegt im Herzen des Taunus und verbindet das Beste aus zwei Welten: Naturverbundenheit und Stadtnähe. Die Straße „Schöne Aussicht“ befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Hang – mit spektakulären Blickachsen über die Gemeinde hinweg.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof ist schnell erreichbar, mit direkter Anbindung nach Wiesbaden, Mainz und Frankfurt. Durch die Lage am südlichen Ortsrand gelangt man auf die Straße nach Wiesbaden ohne die Gemeinde vorher durchfahren zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in der Nähe. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote im Taunus – vom Wandern bis zum Mountainbiken – machen die Lage zusätzlich attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Beispiel Innenraum

# Exposé - Galerie



bei Nacht

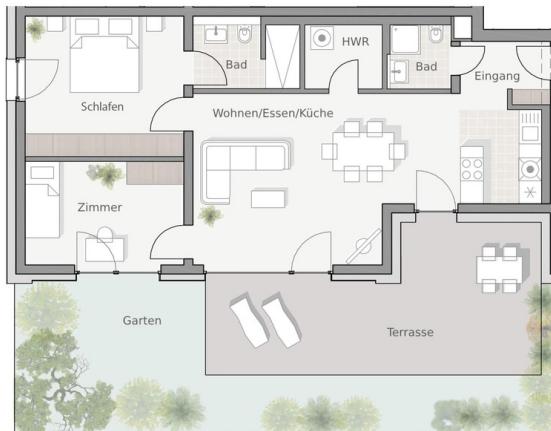


Außenperspektive

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 2**  
3 Zimmer + Terrasse  
Preis 425.000 €

Eingang	3,5 m <sup>2</sup>
HWR	3,4 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,0 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	35,3 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	13,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>89,9 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

16

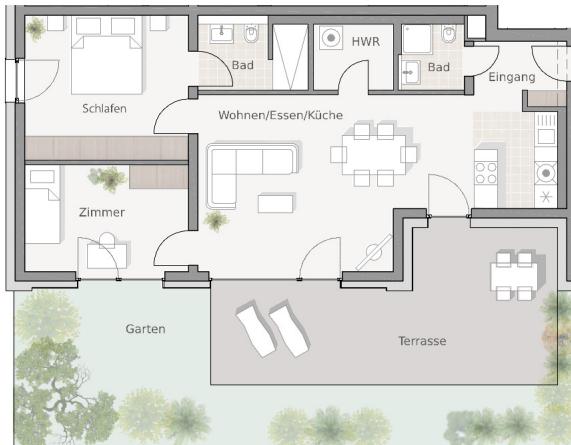
Erdgeschoss

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 2**  
**3 Zimmer + Terrasse**  
Preis 425 000 €

Eingang	3,5 m <sup>2</sup>
HWR	3,4 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,0 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	35,3 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil)	13,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>89,9 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

16

Erdgeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Broschüre mit Baubeschreibung



SCHÖNE  
AUSSICHT 11

## Exklusives Wohnen mit Weitblick in Niedernhausen

In attraktiver Lage von Niedernhausen im Taunus entsteht auf einem großzügigen, ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Straße „Schöne Aussicht“ ein architektonisch herausragendes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten. Das Objekt überzeugt durch eine besonders anspruchsvolle Architektursprache, die durch gekonnte volumetrische Vor- und Rücksprünge spannende Räume schafft und dem Gebäude eine einzigartige, moderne Form verleiht.

Die Architektur nimmt die Topografie des Grundstücks sensibel auf und integriert sich harmonisch in die umgebende Landschaft – mit dem Ergebnis eines Ensembles, das sowohl ästhetisch als auch funktional neue Maßstäbe setzt. Dank der natürlichen Hanglage genießen selbst die rückseitigen Wohnungen in den unteren Etagen einen weiten Panoramablick über die Gemeinde und die bewaldeten Höhenzüge des Taunus – ein echtes Highlight dieses Bauvorhabens.

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise errichtet und erfüllt mit seiner hochwertigen Ausstattung und durchdachten Details höchste Ansprüche an modernen Wohnkomfort. Eine Tiefgarage, ein barrierefreier Zugang per Aufzug zu allen oberen Wohneinheiten sowie großzügige Balkone und Terrassen unterstreichen den gehobenen Charakter des Hauses.

### Ausstattung // Hochwertig. Durchdacht. Zeitlos.

„Schöne Aussicht“ steht nicht nur für die Adresse – es ist ein Versprechen: für stilvolles Wohnen mit Qualität, Komfort und Ausblick.

Die 19 Wohneinheiten werden mit einem klaren Fokus auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen oder Balkone, größtenteils mit unverbautem Weitblick. Hochwertige Materialien, moderne Bäder mit bodengleichen Duschen, elegante Bodenbeläge sowie Fußbodenheizung in allen Räumen gehören ebenso zur Standardausstattung wie eine energieeffiziente Heiztechnik.

Ein komfortabler Aufzug erschließt barrierefrei alle Etagen bis zur Tiefgarage. Dort befinden sich ausreichend Stellplätze sowie zusätzliche Abstellräume und Fahrradstellflächen. Das Gebäude erfüllt alle Anforderungen an modernes, nachhaltiges Wohnen – heute und in Zukunft.

### Lage // Ruhig wohnen, zentral leben

Niedernhausen liegt im Herzen des Taunus und verbindet das Beste aus zwei Welten: Naturverbundenheit und Stadtnähe. Die Straße „Schöne Aussicht“ befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Hang – mit spektakulären Blickachsen über die Gemeinde hinweg.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof ist schnell erreichbar, mit direkter Anbindung nach Wiesbaden, Mainz und Frankfurt. Durch die Lage am südlichen Ortsrand gelangt man auf die Straße nach Wiesbaden ohne die Gemeinde vorher durchfahren zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in der Nähe. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote im Taunus – vom Wandern bis zum Mountainbiken – machen die Lage zusätzlich attraktiv.

### Grundrissgestaltung // Vielfalt mit Weitblick

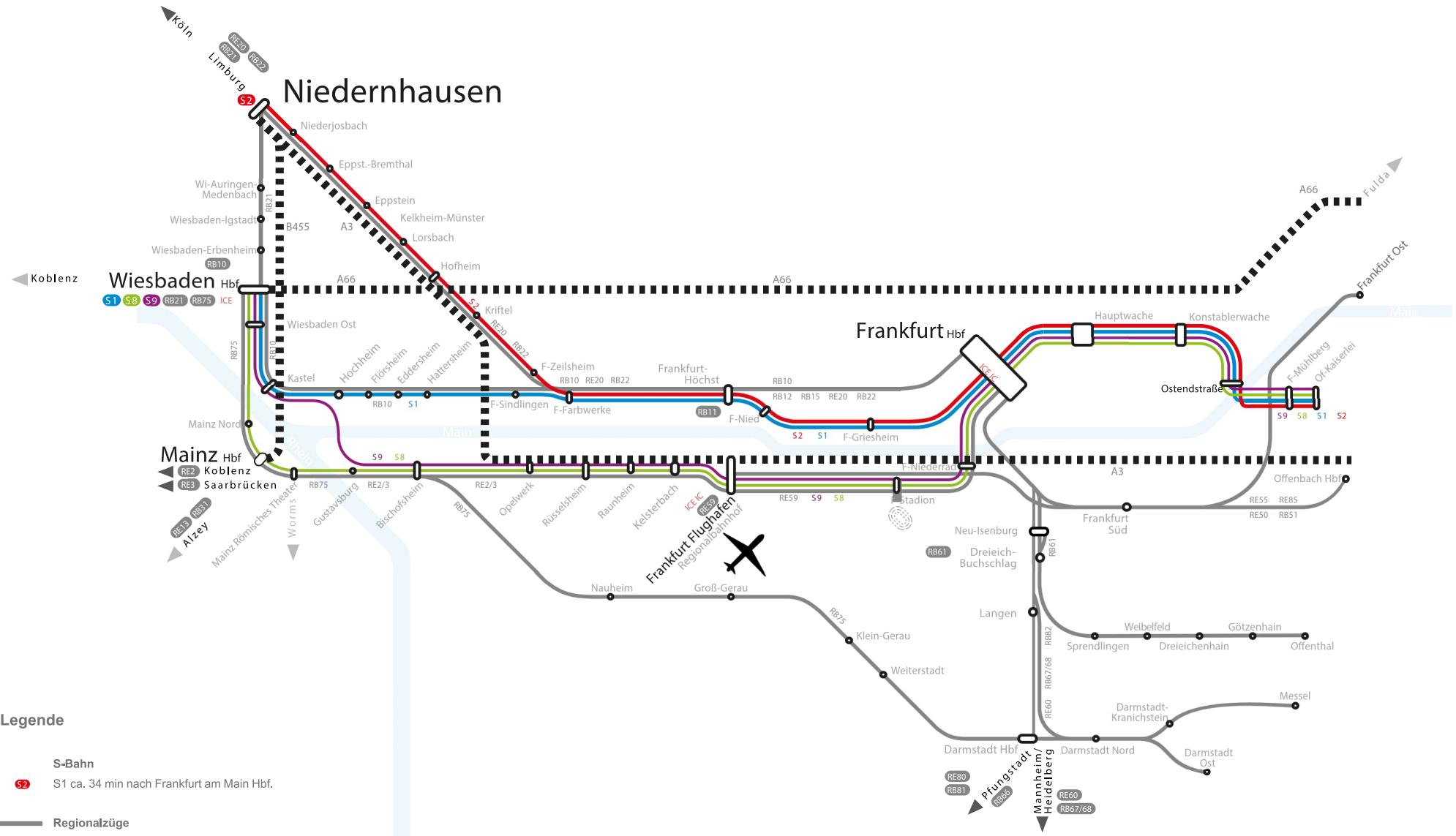
Die 19 Wohneinheiten bieten eine breite Auswahl an Grundrissen für unterschiedlichste Lebensentwürfe – von der kompakten 1-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen Familienwohnung mit offenem Wohn-Ess-Bereich und mehreren Schlafzimmern.

Jeder Grundriss wurde individuell geplant, um das Raumvolumen optimal auszunutzen und die besonderen Gegebenheiten des Hangs sowie die Ausrichtung zur Aussichtslage einzubeziehen. Große Fensterfronten, fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen und eine klare, moderne Formensprache prägen das gesamte Raumkonzept.

Das Ergebnis: funktionale, stilvolle und lichtdurchflutete Wohnräume, die ein Höchstmaß an Lebensqualität bieten.



## Außenperspektive



## Legende

## S-Bahn

## Regionalzüge

■■■■■ Autobahn  
A3 ca. 34 min. nach Frankfurt am Main  
B455 ca. 17 min. nach Wiesbaden  
A3 ca. 31min. nach Mainz  
A3 ca. 1 Std. 40 min. nach Köln

## Anbindung

## Niedernhausen

Am Rand des stetig wachsenden Ballungsraums Rhein Main, liegt, mit hervorragenden Verkehrsanbindungen (S-Bahn, Autobahn) an die Finanzmetropole Frankfurt, den Flughafen Frankfurt und die beiden Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz, die sympathische Taunusgemeinde Niedernhausen.

Der Ort ist mit seinen fast 15.000 Einwohnern in erster Linie eine Wohngemeinde mit 5 Ortsteilen, der seine Bürger mit allen nötigen Einkaufsmöglichkeiten wie Discountern, Supermärkten, Apotheken und Fachgeschäften versorgt. Auch Ärzte fast aller Fachrichtungen, Schulen und Kindergärten sind in großer Zahl vorhanden.

Zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung bietet die Gemeinde, neben dem im großen Umkreis beliebten beheizten Waldschwimmbad, 105 verschiedene Vereine mit Reitplatz, Angelsee, Tennishalle sowie Tennisplätzen unter freiem Himmel und attraktive Sport- und Spielplätze, die keine Wünsche offen lassen.

Des Weiteren liegen mit dem Autal und dem Theißtal zwei herrliche Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe, die den Bewohnern Niedernhausens die Möglichkeit zu vielen Aktivitäten in der frischen, grünen Natur geben.

Für ein weit verzweigtes Wanderwegenetz, das die Gemeindeteile mit dem gesamten Untertaunus verbindet, ist hier der Ausgangspunkt.

Auch diverse kulturelle Veranstaltungen in verschiedenen Einrichtungen, wie z.B. der Autalhalle und dem ZAK (Zentrum alte Kirche) finden das ganze Jahr über statt und runden das Freizeitangebot zu einem einnehmenden, attraktiven Ganzen ab.



Lage in Niedernhausen

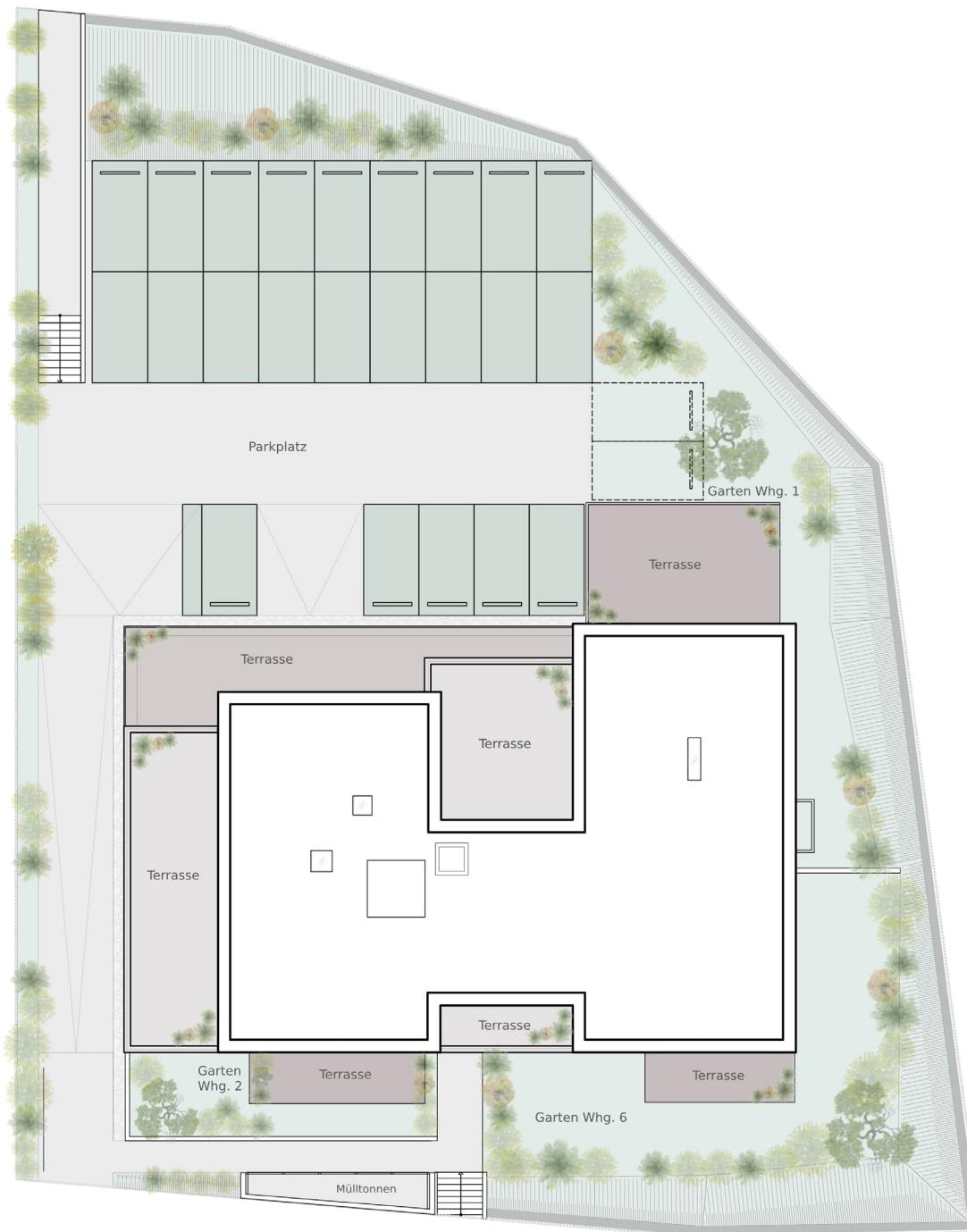
### Legende

Autobahn / Hauptstraßen
Banken
Ärzte / Apotheken
Kirchen
Restaurants / Cafes
Lebensmittelgeschäfte
Schulen / Kindergarten / Kita
Geringe Straßen
Bahnhof

Die genannten Vorzüge Niedernhausens machen den Ort sowohl für junge Familien, wie auch für alle anderen Generationen zu einem angenehmen und ansprechenden Wohnsitz mit Wohlfühlatmosphäre.



Außenperspektive



Lageplan





## Erdgeschoss









## Innenraumperspektive

## Preisübersicht

Wohnungen	Lage	Zimmer	Wfl. ca.	Preis
1	Gartengeschoss	5	137,8 m <sup>2</sup>	625.000 €
2	Erdgeschoss	3	89,9 m <sup>2</sup>	425.000 €
3	Erdgeschoss	3	111,5 m <sup>2</sup>	549.000 €
4	Erdgeschoss	1	38,5 m <sup>2</sup>	reserviert
5	Erdgeschoss	3	106,7 m <sup>2</sup>	525.000 €
6	Erdgeschoss	3	104,6 m <sup>2</sup>	reserviert
7	1. Obergeschoss	3	79,6 m <sup>2</sup>	409.000 €
8	1. Obergeschoss	2,5	83,4 m <sup>2</sup>	verkauft
9	1. Obergeschoss	1	29,8 m <sup>2</sup>	reserviert
10	1. Obergeschoss	4	129,2 m <sup>2</sup>	649.000 €
11	1. Obergeschoss	4	98,6 m <sup>2</sup>	499.000 €
12	2. Obergeschoss	3	80,6 m <sup>2</sup>	419.000 €
13	2. Obergeschoss	3	94,1 m <sup>2</sup>	reserviert
14	2. Obergeschoss	2	47,5 m <sup>2</sup>	259.000 €
15	2. Obergeschoss	3	94,9 m <sup>2</sup>	489.000 €
16	2. Obergeschoss	3,5	96,6 m <sup>2</sup>	495.000 €
17	Dachgeschoss	5	156,5 m <sup>2</sup>	839.000 €
18	Dachgeschoss	3	114,8 m <sup>2</sup>	verkauft
19	Dachgeschoss	3,5	99,7 m <sup>2</sup>	539.000 €

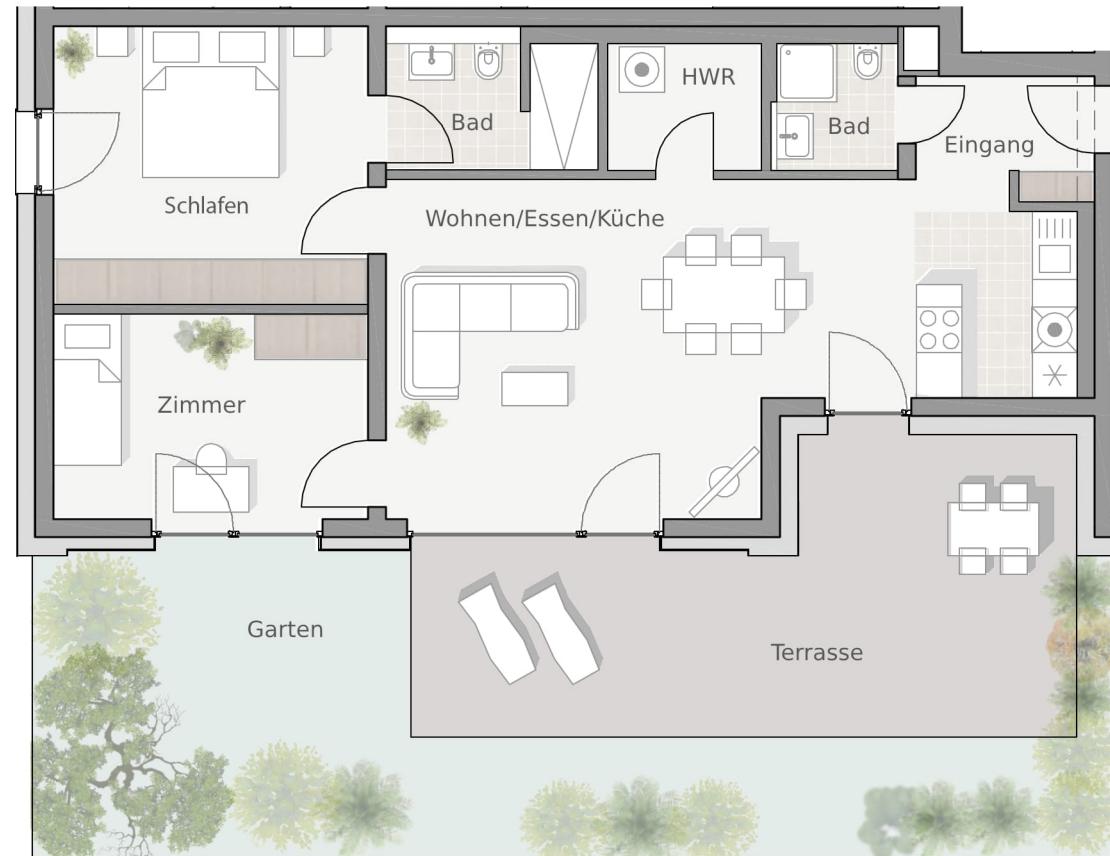
**Wohnung 1**  
**5 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 625.000 €

Eingang	10,6 m <sup>2</sup>
Flur	4,8 m <sup>2</sup>
HWR	4,1 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,4 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,7 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,8 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	41,5 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	13,3 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>137,8 m<sup>2</sup></b>



**Wohnung 2**  
**3 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 425.000 €

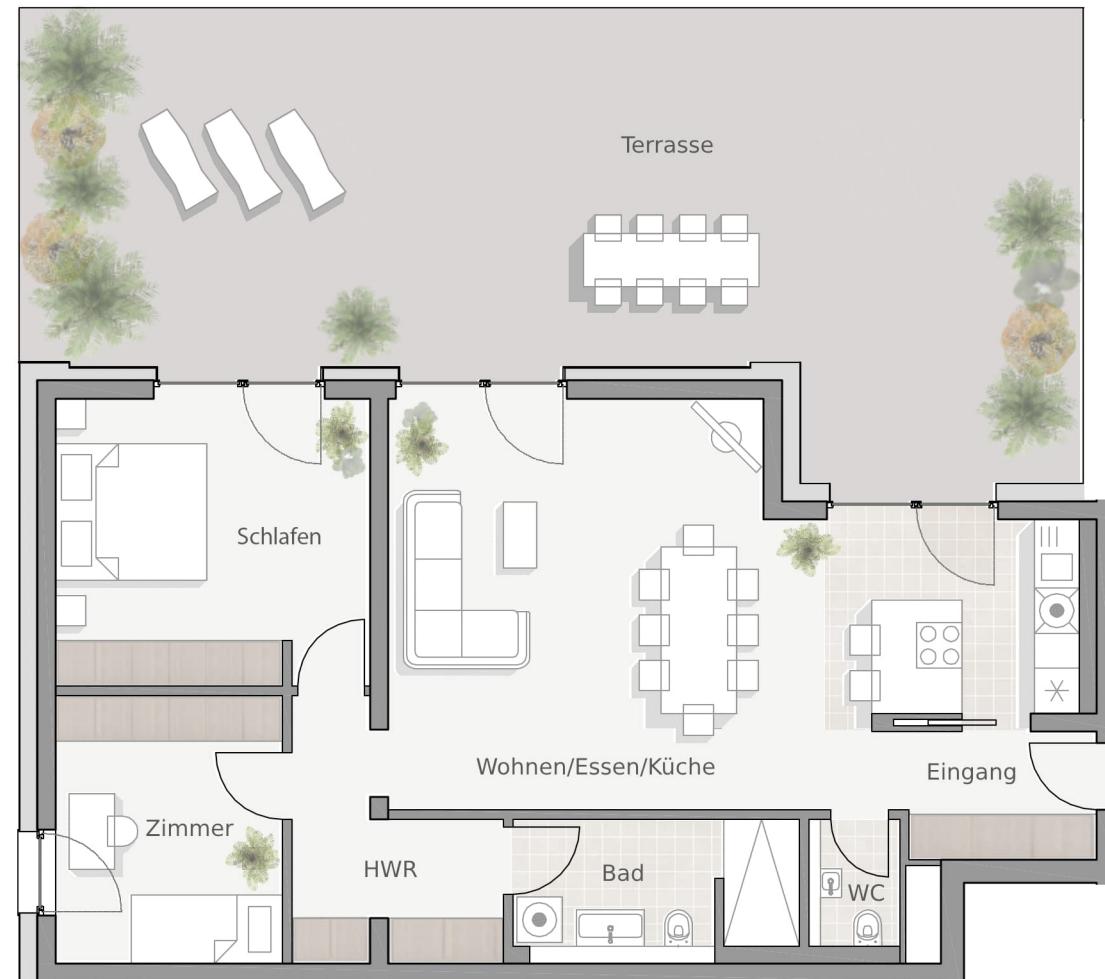
Eingang	3,5 m <sup>2</sup>
HWR	3,4 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,0 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	35,3 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	13,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>89,9 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 3**  
**3 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 549.000 €

Eingang	4,2 m <sup>2</sup>
Flur	1,7 m <sup>2</sup>
HWR	5,2 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	40,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	24,2 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>111,5 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

Erdgeschoss

**Wohnung 4**  
**1 Zimmer + Terrasse**  
reserviert

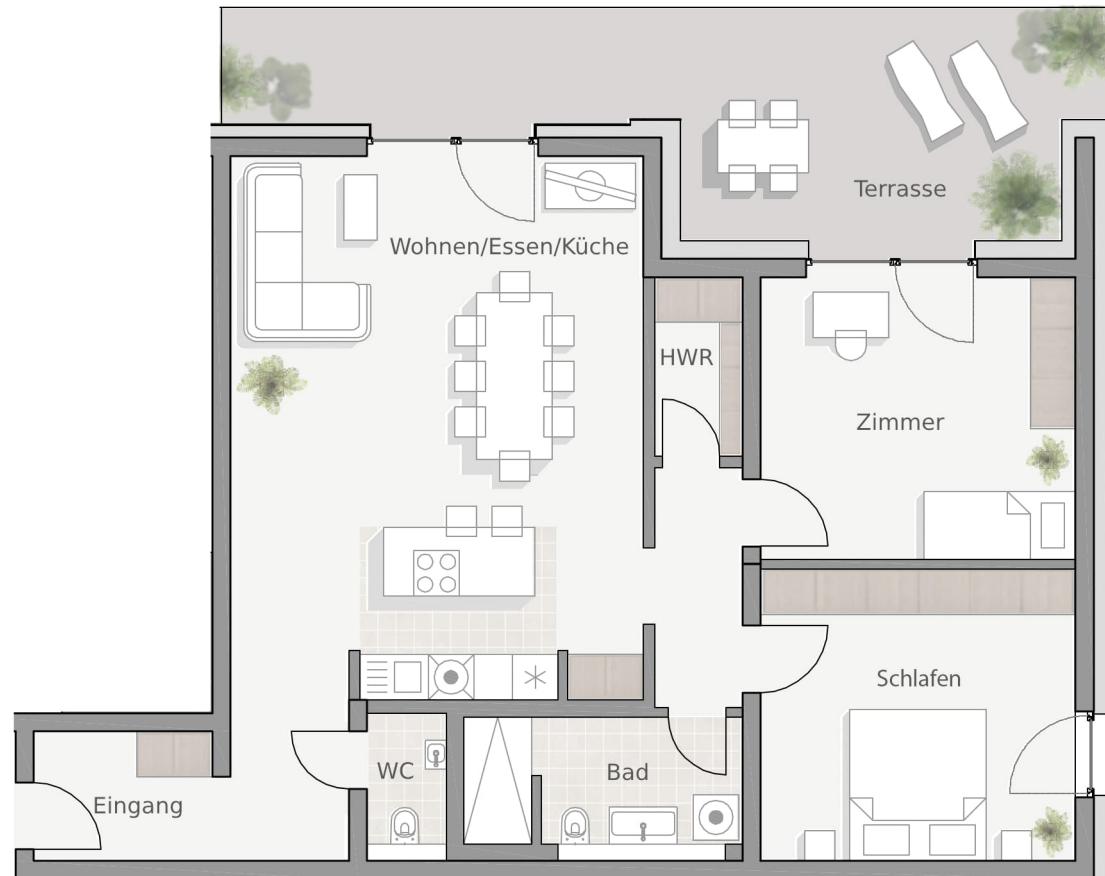
Eingang	2,6 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	6,3 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	19,5 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	4,1 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>38,5 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 5**  
**3 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 525.000 €

Eingang	7,3 m <sup>2</sup>
Flur	3,7 m <sup>2</sup>
HWR	2,7 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,9 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	39,8 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	12,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>106,7 m<sup>2</sup></b>

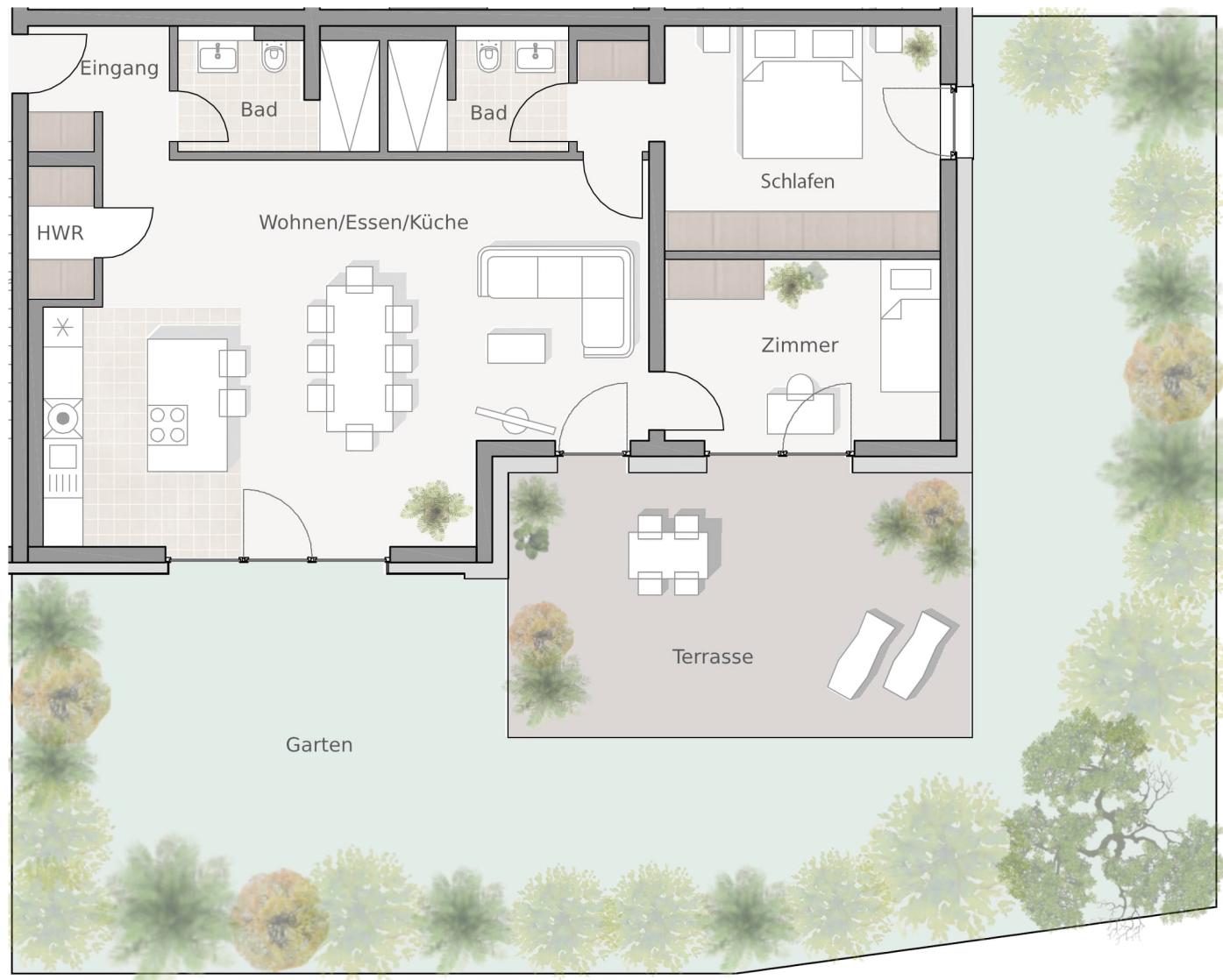


0 1 2 3 4 5m

Erdgeschoss

**Wohnung 6**  
3 Zimmer + Terrasse  
reserviert

Eingang	4,1 m <sup>2</sup>
HWR	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,1 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,4 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	47,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	13,3 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>104,6 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 7**  
**3 Zimmer + Balkon**  
 Preis 409.000 €

Eingang	7,5 m <sup>2</sup>
HWR	1,5 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,0 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	31,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	3,5 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>79,6 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

1. Obergeschoss

**Wohnung 8**  
**2,5 Zimmer + Balkon**  
 verkauft

Eingang	4,3 m <sup>2</sup>
HWR	3,2 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,8 m <sup>2</sup>
Ankleide / Büro	9,3 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	38,2 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	5,6 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>83,4 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 9**  
**1 Zimmer + Balkon**  
reserviert

Eingang / Küche	5,5 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,3 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Schlafen	15,6 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	2,4 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>29,8 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

1. Obergeschoss

**Wohnung 10**  
**4 Zimmer + Balkon**  
 Preis 649.000 €

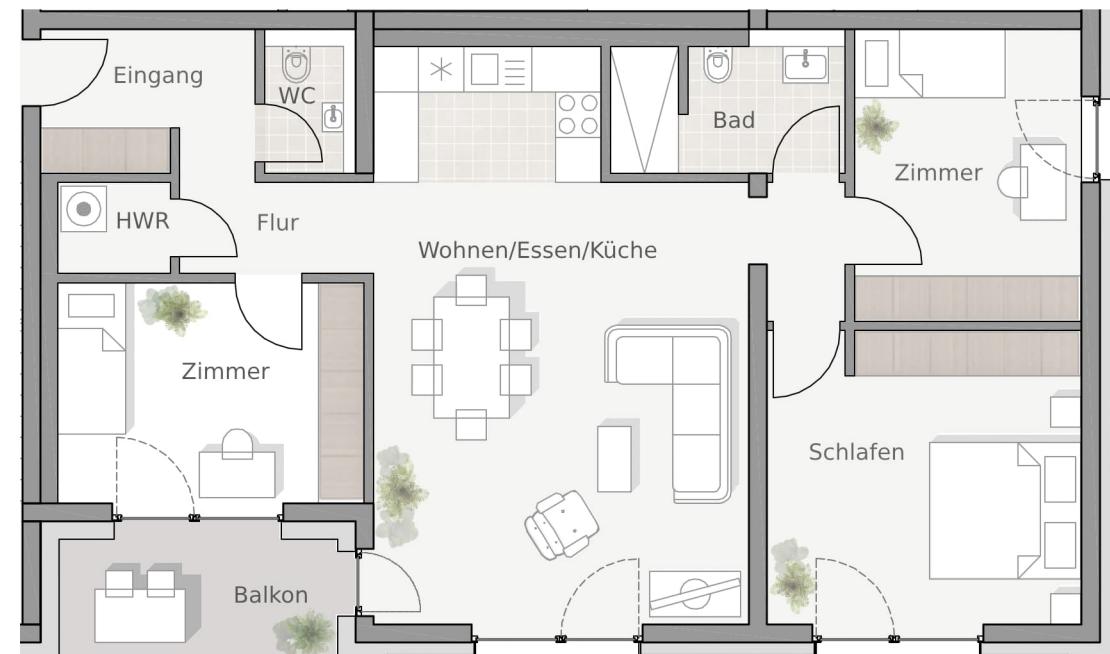
Eingang	5,9 m <sup>2</sup>
HWR	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,7 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,5 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	59,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	6,2 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>129,2 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 11**  
**4 Zimmer + Balkon**  
 Preis 499.000 €

Eingang	5,4 m <sup>2</sup>
Flur	5,0 m <sup>2</sup>
HWR	1,8 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,7 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	3,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>98,6 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

1. Obergeschoss

**Wohnung 12**  
**3 Zimmer + Balkon**  
Preis 419.000 €

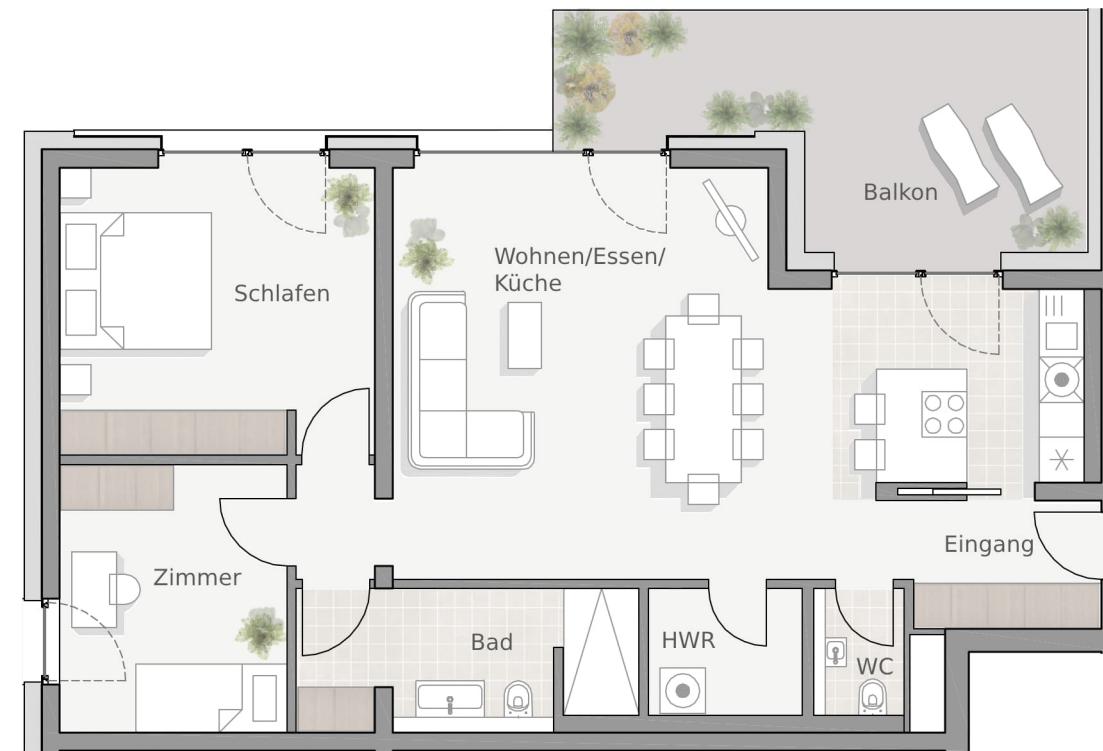
Eingang	3,1 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	41,8 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	3,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>80,6 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 13**  
**3 Zimmer + Balkon**  
 reserviert

Eingang	4,4 m <sup>2</sup>
HWR	3,4 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,6 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	40,9 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	8,6 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>94,1 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

2. Obergeschoss

**Wohnung 14****2 Zimmer**

Preis 259.000 €

Eingang	2,7 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,4 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,5 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	19,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>47,5 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

\* Oberlicht

**Wohnung 15**  
**3 Zimmer + Balkon**  
Preis: 489.000 €

Eingang	7,4 m <sup>2</sup>
Flur	2,7 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,3 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,6 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,9 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	38,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	11,3 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>94,9 m<sup>2</sup></b>

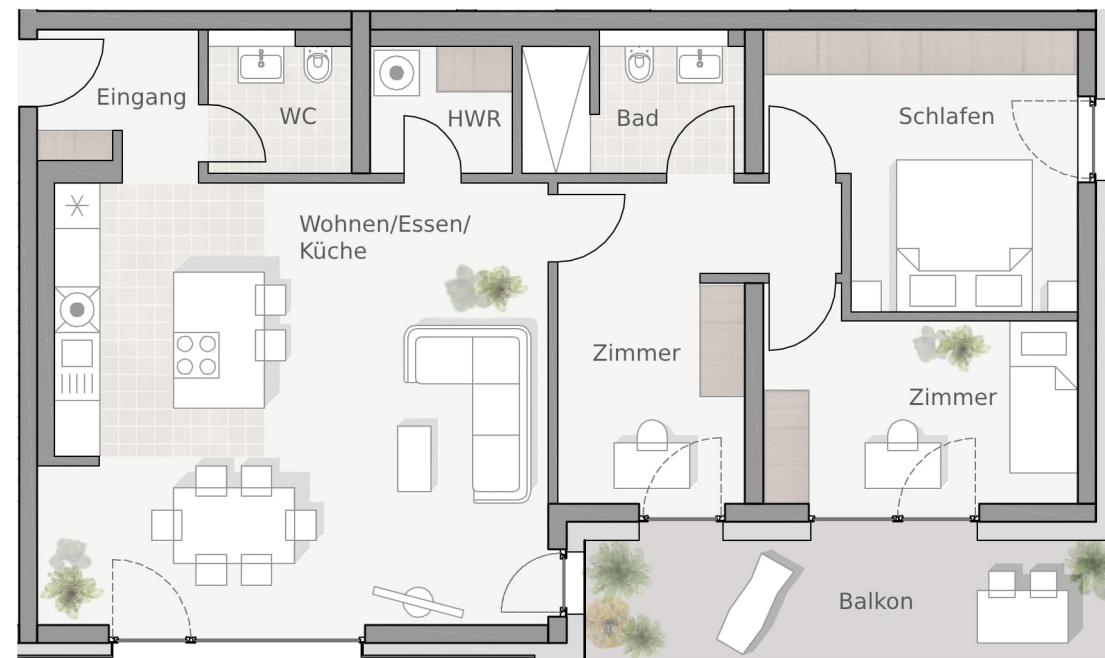


0 1 2 3 4 5m

2. Obergeschoss

**Wohnung 16**  
**3,5 Zimmer + Balkon**  
 Preis 495.000 €

Eingang	3,9 m <sup>2</sup>
Flur	4,5 m <sup>2</sup>
HWR	3,2 m <sup>2</sup>
WC	3,4 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,9 m <sup>2</sup>
Büro	7,4 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	39,1 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	5,6 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>96,6 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 17**  
**5 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 839.000 €

Eingang	13,5 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
HWR	3,7 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,1 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,9 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,3 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	50,3 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	22,9 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>156,5 m<sup>2</sup></b>



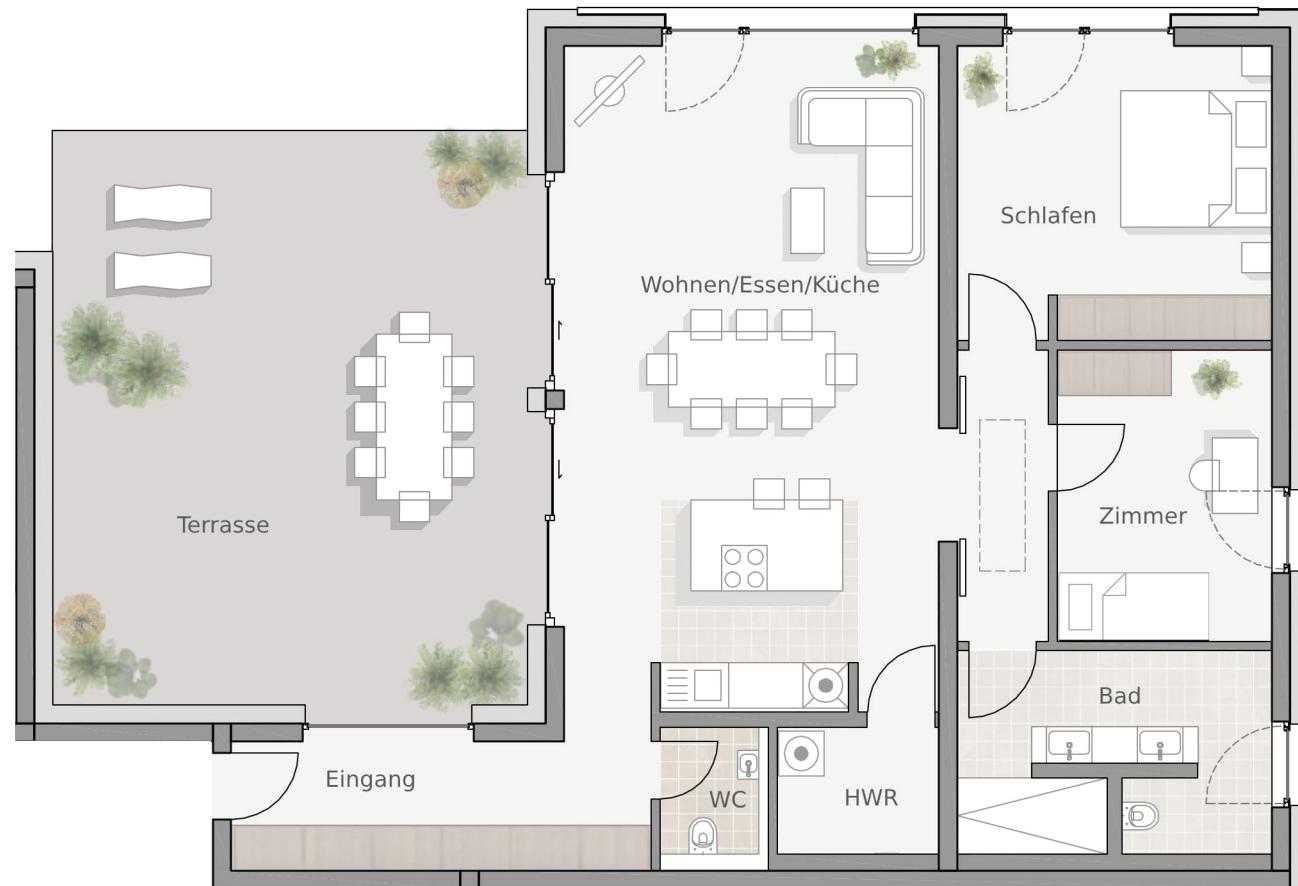
0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss



**Wohnung 18**  
3 Zimmer + Terrasse  
verkauft

Eingang	6,2 m <sup>2</sup>
Flur	4,6 m <sup>2</sup>
HWR	3,6 m <sup>2</sup>
WC	2,7 m <sup>2</sup>
Bad 1	10,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,9 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	42,0 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	18,2 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>114,8 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

**Wohnung 19**  
**3,5 Zimmer + Terrasse**  
 Preis 539.000 €

Eingang	5,3 m <sup>2</sup>
Flur	1,9 m <sup>2</sup>
WC	1,9 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,7 m <sup>2</sup>
Büro	4,5 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	44,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse (anteil.)	7,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>99,7 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss



# Baubeschreibung

1.	Allgemeine Projektbeschreibung	5.	Gebäudeinnere	6.1.4.	Küchen
2.	Hausanschlüsse	5.1.	Treppenhäuser	6.1.5.	Sonstiges
2.1.	Entwässerung und Kanalisation	5.1.1.	Wände	6.2.	Heizung
2.2.	Weitere Erschließung	5.1.2.	Decken	6.2.1.	Wärmeerzeugung
3.	Rohbau	5.1.3.	Bodenbelag	6.2.2.	Raumheizung und Wärme-Regelung
3.1.	Baugrund	5.1.4.	Treppen-Geländer	6.2.3.	Energiekostenabrechnung
3.2.	Erdarbeiten	5.1.5.	Treppenhandläufe	6.3.	Lüftung
3.3.	Gründung3	5.1.6.	Beleuchtung	6.3.1.	Wohnung
3.4.	Baukonstruktion	5.2.	Wohnungen	6.3.2.	Abstellkeller
3.5.	Außen- und Innenwände	5.2.1.	Wände und Wandbeläge	6.4.	Elektroinstallation
3.6.	Decken	5.2.2.	Deckenuntersichten	6.4.1.	Stromversorgung
3.7.	Dachkonstruktion	5.2.3.	Estrich	6.4.2.	Leitungsführung
3.8.	Wärmedämmung	5.2.4.	Bodenbeläge	6.4.3.	Beleuchtung in allgemein zugänglichen Bereichen
3.9.	Treppenhäuser	5.2.5.	Wohnungseingangs-Türen	6.4.4.	Balkon, Loggia, Terrasse
3.10.	Entwässerung	5.2.6.	Innentüren	6.4.5.	Fernseh- und Rundfunkprogramme
4.	Gebäudeäußeres	5.2.7.	Schließanlage	6.4.6.	Haustüröffnung
4.1.	Architektonische Gestaltung	5.3.	Untergeschoss	6.4.7.	Rauchwarnmelder
4.2.	Fassade und Dach	5.3.1.	Wohnungskeller	6.4.8.	Küchen
4.3.	Fenster, Fenstertüren der Wohnungen	5.3.2.	Technikräume, gemeinsch. genutzte Räume	6.4.9.	Allgemeine Elektroinstallation der Wohneinheiten
4.4.	Rollläden, Sonnen- und Sichtschutz	5.3.3.	Tiefgarage	6.5.	Aufzugsanlagen
4.5.	Terrassen, Balkone und Vordächer	5.3.4.	Türen und Rolltor	7.	Ergänzungen
4.6.	Hauseingangstür	6.	Haustechnik Wohnungen und Allgemein	7.1.	Schallschutz zwischen den Wohnungen
4.7.	Außenbereiche	6.1.	Sanitär	7.2.	Wärmeschutz
4.7.1.	Erschließung	6.1.1.	Abläufe/ Wasserleitungen	7.3.	Baureinigung
4.7.2.	Gemeinschaftsflächen	6.1.2.	Wasseranlagen	7.4.	Besondere Verhaltensweisen
4.7.3.	Hauseingangsbereich	6.1.3.	Sanitärobjekte	7.5.	Sonstiges

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Schöne Aussicht 11 in Niedernhausen wird ein Wohngebäude mit 19 Wohneinheiten erstellt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Straße „Schöne Aussicht“. Das Gebäude erhält ein Flachdach und besteht aus drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss sowie einem Gartengeschoß. Die Nutzungen sind wie folgt im Gebäude verteilt: 3 Wohnungen im Dachgeschoß, jeweils 5 Wohnungen im EG, 1. und 2. Obergeschoß und eine Wohnung sowie Technikfläche und Kellerabteile im Gartengeschoß. Zusätzlich sind 10 Tiefgaragenstellplätze im Gartengeschoß und 25 Außenstellplätze hinter dem Gebäude vorerstet. Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil.

Alle Wohnungen und die Tiefgarage sind zentral über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Alle Wohnungen, mit Ausnahme der Wohnung Nr. 1 im Gartengeschoß, sind stufenlos erschlossen. Die Farbgebung und Materialwahl für das Gemeinschaftseigentum und die Fassade erfolgt zur Wahrung der Einheitlichkeit und der äußeren Gestaltung des Gebäudes durch den Bauträger. Die Versorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt zentral im Untergeschoß.

## 2. Hausanschlüsse

Die öffentliche Erschließung des Hauses ist Bestandteil des Leistungsumfangs des Bauträgers.

### 2.1. Entwässerung und Kanalisation

Alle erforderlichen Abflussleitungen in den nach den Berechnungen

dimensionierten Durchmessern mit Anschluss an den Straßenkanal einschließlich Kontrollschränen und Reinigungsöffnungen werden erstellt.

### 2.2. Weitere Erschließung

Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas (nur sofern für Heizung/Warmwasserbereitung erforderlich), Breitbandkabelnetz und Telekommunikation werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf dem Grundstück und im Untergeschoß des Hauses verlegt.

### 3. Rohbau

#### 3.1. Baugrund

Der Baugrund wird auf der Grundlage eines Bodengutachtens beurteilt.

#### 3.2. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen; etwaige Verbaubaukonstruktion und Wasserhaltung erfolgt nach technischer Erfordernis bzw. Statik.

#### 3.3. Gründung

Die Ausführung der Gründung erfolgt nach statischen Erfordernissen und geprüfter Statik.

#### 3.4. Baukonstruktion

Das Gebäude wird gemäß Statik in Massivbauweise erstellt.

#### 3.5. Außen- und Innenwände

Erdberührte Außenbauteile im Untergeschoß sind aus Beton,

oberirdische Außenwandbauteile in Mauerwerk, bei statischer Erfordernis verstärkt durch Betonbauteile. Wohnungstrennwände und tragende Innenwände werden in Stahlbeton oder aus massivem Mauerwerk nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Innenwände, die keinen tragenden Charakter haben, werden aus Gipskartonständerwänden erstellt.

### 3.6. Decken

Decken werden als massive Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen erstellt.

### 3.7. Dachkonstruktion

Das Dach wird als massive Stahlbetondecke ausgeführt.

### 3.8. Wärmedämmung

Sämtliche Bauteile zum Außenraum entsprechen den bauphysikalischen Vorgaben des Wärmeschutznachweises nach dem aktuell gültigen GEG. Die Außenwände werden vorwiegend mit Wärmedämmverbundsystem nach bauphysikalischen Vorgaben und Wahl des Bauträgers erstellt. Auskragende Decken und Außenterrassen über bzw. unter warmen Bauteilen werden mit Gefälledämmung bzw. Untersichtsdämmung nach bauphysikalischer Erfordernis gedämmt. Das Dach wird mit Wärmedämmung entsprechend bauphysikalischen Erfordernissen versehen.

### 3.9. Treppenhäuser

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden aus Stahlbeton, schallentkoppelt hergestellt.

### 3.10. Entwässerung

Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt über Fallrohre mit Anschluss an die Grundleitungen. Balkone und Dachterrassen werden mit Abläufen über Regenfallrohre mit Anschluss an die Grundleitung entwässert.

### 4. Gebäudeäußerer

#### 4.1. Architektonische Gestaltung

Die Fassade des Gebäudes ist über alle Geschosse geprägt durch ein architektonisch gekonntes Wechselspiel von verputzten Flächen und materialhaften Verkleidungen, sowie großzügigen Verglasungen. Die Gebäudekubatur ist in den Querfassaden Süd-Ost und Nord-West-Seite schlicht gehalten. Die Längsfassaden sind durch verputzte „Rahmen“ mit materialhaften Ausfachungen gegliedert, straßenseitig im Süd-Westen eher flach gehalten, im Nord-Osten körperhaft verspringend.

Die Liegenschaft fällt dem Straßenverlauf folgend von Süd-Ost nach Nord-West um ca. 4m, vom Straßenniveau zum Rückraum ebenso um ca. eine Geschosshöhe. Das Objekt ist an die topografische Lage des Grundstücks angepasst und ermöglicht dadurch das ebenerdige Erschließen des Treppenhauses, sowie die ebenerdige Ausfahrt der Tiefgarage und den ebenerdigen Gartenaustritt der Gartengeschoßwohnung. Das zentrale tagesbelichtete Treppenhaus mit Aufzug erschließt sämtliche Geschosse. Bis auf eine Wohnung sind alle weiteren mit mindestens einer Terrasse oder einem großzügigen Balkon bzw. einer Loggia ausgestattet. Die bodentiefen Fenster erhalten dort, wo baurechtlich notwendig oder nach Angabe des Bauträgers zusätzlich, eine Absturzsicherung in Form einer brüstungshohen Festverglasung mit Brüstungsriegel. Die Ausführung und Farbwahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

### 4.2. Fassade und Dach

Die Fassaden erhalten einen hellen mineralischen Außenputz mit Struktur nach Angabe des Bauträgers. Einzelne Bereiche sind zur Fassaden Gestaltung mit Klinkerriemchen, Metallpaneelen, Faserzement-, Holz- oder Holzwerkstoffbekleidung versehen. Die Dachflächen erhalten ein gedämmtes Folien- oder Bitumendach, ggf. ergänzt durch ein Gründach mit extensiver Begrünung.

#### 4.3. Fenster, Fenstertüren/-Faltanlagen der Wohnungen

Zur Ausführung kommen Aluminium- oder Kunststofffenster nach Wahl des Bauträgers mit 3-fach-Isolierverglasung. Der Mindestluftwechsel der Räume wird durch selbstregulierende Fensterfalzöffnung in den Fensterrahmen, in Rollladenkästen integrierte Luftdurchlässen oder selbstregulierende Nachströmöffnungen in der Fassade umgesetzt. Die Farbbeschichtung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Innenliegend erhalten die nicht bodengängigen Fenster Fensterbänke aus Holzwerkstoff. Ebenerdige Wohnungsfenster bzw. Terrassentüren werden mit abschließbaren Oliven und einbruchhemmenden Beschlägen (in Anlehnung an RC2N) ausgestattet.

Nach Erfordernis können zur Einhaltung des GEG manche Verglasungen zusätzlich eine Sonnenschutzbeschichtung erhalten. Die bodentiefen Fenster erhalten dort, wo baurechtlich notwendig oder nach Angabe des Bauträgers zusätzlich, eine Absturzsicherung in Form einer brüstungshohen Festverglasung mit Brüstungsriegel. Die Ausführung und Farbwahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

### 4.4. Rollläden, Sonnen- und Sichtschutz

Alle Fenster, Fenstertüren/-Schiebetüranlagen der Wohnungen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz als Rollläden mit Aluminium-Lamellen. Die Treppenhausverglasung wird, sofern bauphysikalisch nicht erforderlich, ohne Sonnenschutz umgesetzt. Sämtlicher Sonnenschutz ist motorisch betrieben und wird nach Farbwahl des Bauträgers ausgeführt.

### 4.5. Terrassen, Balkone und Vordächer

Balkon- und Terrassen-Beläge werden mit Werkstein-Terrassenplatten nach Wahl des Bauträgers versehen. Die Balkone und Terrassen werden in Stahlbeton ausgeführt. Als Absturzsicherung kommen vorwiegend Stahlgeländer nach Wahl des Bauträgers zum Einsatz. Stahlgeländer sind rostschutzbeschichtet (Feuerverzinkt) und erhalten eine Farbbeschichtung nach Angabe des Bauträgers. Alle Bauteile sind gemäß statischer Erfordernisse und gesamtgestalterischem Ansatz dimensioniert.

### 4.6. Hauseingangstür

Die Hauseingangstüranlage wird in Materialität passend zur erdgeschossigen Fensterkonstruktion ausgeführt und erhält eine Mehrfachverriegelung, VSG-Verglasung mit Schutzbeschlag und integriertem Zylinderziehschutz. Die Türanlage wird mit einem elektrischen Türöffner (Türriegeliert), sowie einem Türschließer (z.B. OTS) ausgestattet.

4.7. Außenbereiche	5.1.2. Decken	gespachtelt (Q2). Installationsschächte werden als Metall-Ständerwand nach Vorgabe der Bauphysik und des Brandschutzes beplankt. Bäder und WCs erhalten im Spritzwasserbereich einen Fliesen-Wandbelag und ergänzende Sockelfliesen (handelsübliche Endpreisbasis EUR 70,--/m <sup>2</sup> fertig verlegt). Küchen erhalten keinen Fliesen-Wandbelag.	Mehrachverriegelung, Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf in Edelstahl, integriertem Zylinderziehschutz, Weitwinkelspan und Bodendichtungsprofil ausgestattet. Die Oberflächenfarbe der Türblätter orientiert sich am architektonischen Konzept. Die Türzarge wird als Stahlumfassungszarge mit Farbbebeschichtung ausgeführt. Die Farbauswahl erfolgt durch den Bauträger.	bauphysikalischen Erfordernissen bekleidet. Trennwände werden teilweise in einem Profilsystem (h= ca 2.20m) aus Metall oder Holz (nicht blickdicht) ausgestattet, teilweise als massive Rohbauwand (nach statischer Erfordernis).	betriebenes Sektionaltor mit integrierter Fluchttür erstellt. Die Sektionen werden teilweise mit perforiertem Material nach Wahl des Bauträgers erstellt. Je Tiefgaragenstellplatz wird eine Funkfernbedienung zur Verfügung gestellt.
4.7.1. Erschließung	5.1.3. Bodenbelag	Der Bodenbelag besteht aus Feinsteinzeug oder Werkstein nach Wahl des Bauträgers. Das Treppenhaus erhält eine eingelassene Sauberlaufzone im Eingangsbereich des Erdgeschosses.	5.2.2. Deckenuntersichten	5.2.6. Innen türen	<b>6. Haustechnik Wohnungen und Allgemein</b>
Von der Straße „Schöne Aussicht“ aus wird das Gebäude über einen gepflasterten Fussweg zu dem straßenseitigen Haupteingang erschlossen. Durch einen befestigten Privatweg seitlich des Gebäudes (geplastert oder asphaltiert) sind die im Rückraum liegenden Stellplätze und die Tiefgaragenzufahrt ebenfalls von der Straße „Schöne Aussicht“ aus erschlossen.	5.1.4. Treppen-Geländer	Die Treppen in den Treppenhäusern erhalten ein Geländer aus lackiertem oder pulverbeschichtetem Stahl nach Wahl des Bauträgers.	Wohnungsinntüren (Türblätter, Holzumfassungszarge mit Futter und Bekleidungen) werden als Röhrenspantüren oder gleichwertig ausgeführt. Türbeschläge werden in Aluminium oder Edelstahl mit Rundrossetten realisiert und erhalten ein Buntbarschloss mit je einem Schlüssel.	Als Bodenbeschichtung wird ein staubbindender Anstrich nach Farbwahl durch Bauträger oder flügelgeglätteter Rohboden realisiert. Die massiven Wandflächen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich oder werden als sichtbare Beton- oder Mauerwerksbauteile realisiert. Wandabschnitte und Deckenflächen zu angrenzenden beheizten Räumen werden sofern erforderlich mit Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen bekleidet. Die Haustechnikräume erhalten einen Bodenablauf.	<b>6.1. Sanitär</b>
4.7.2. Gemeinschaftsflächen	5.1.5. Treppenhandläufe	Die Treppen erhalten Stahlhandläufe mit einer Unterkonstruktion aus Stahl. Die Farbgestaltung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.	5.2.3. Estrich	5.2.7. Schließanlage	6.1.1. Abläufe/ Wasserleitungen
Fußwege werden als offenporige, gebundene Steingranulat-Schüttungen oder Werksteinböden mit entsprechendem Unterbau gebaut. Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen versehen. Gemeinschaftliche Grünflächen werden mit Mutterboden abgedeckt und mit Bodendeckern oder Rasen bepflanzt.	5.1.6. Beleuchtung	Die Beleuchtung erfolgt durch Decken- oder Wand-, Ein- oder Aufbauleuchten nach Wahl des Bauträgers.	Alle Wohnungen werden mit schwimmendem (Heiz-)Estrich auf den Geschossdecken versehen.	Das Haus wird mit einer Schließanlage versehen. Je Wohnung werden drei Wohnungsschlüssel und zwei Briefkastenschlüssel ausgehändigt.	Die Abwasserleitungen werden geräuscharm aus amtlich zugelassenen Werkstoffen hergestellt. Fall- und Grundleitungen werden über Dach entlüftet.
4.7.3. Hauseingangsbereich	5.2. Wohnungen	Die Beleuchtung erfolgt durch Decken- oder Wand-, Ein- oder Aufbauleuchten nach Wahl des Bauträgers.	5.2.4. Bodenbeläge	5.3. Untergeschoss	<b>6.1.2. Wasseranlagen</b>
Klingel, Gegensprechanlage und Briefkasten werden nach architektonischer Konzeption in der Nähe des Hauseingangs erstellt.	5.2.1. Wände und Wandbeläge	Die Mauerwerkswände werden mit Gipsputz (in den Nassräumen mit Zementputz) und Glattstrich auf Q2 geglättet. Betonwände werden ebenfalls analog zu den Mauerwerkswänden verputzt und geglättet. Nicht tragende Wände werden als beplankte Trockenbauwände mit Metallständern ausgeführt sowie an den Fugen	Alle Wohnungen werden, bis auf Küchen, Bäder und WCs, mit Parkettbodenbelag inkl. umlaufende Sockelleiste nach Wahl des Bauträgers ausgestattet (handelsübliche Endpreisbasis EUR 70,--/m <sup>2</sup> fertig verlegt).	Als Bodenbeschichtung wird ein staubbindender Anstrich nach Farbwahl durch Bauträger, ein flügelgeglätteter Rohboden oder eine 2K-Beschichtung realisiert.	Wasseranlagen werden nach DIN 1988 (Trinkwasserinstallation) ausgeführt. Der Hauswasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum im UG. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungszugeordnet durch gemietete Warm- und Kaltwasserruhren. Diese werden für den Ersteinsatz bereits durch den Bauträger im Namen der künftigen Eigentümer bzw. WEG eingesetzt und angemietet. Im Untergeschoss (außerhalb der Wohnungen und des Treppenhauses) werden Rohrleitungen sichtbar an der Wand oder unter der Decke verlegt.
<b>5. Gebäudeinnere</b>	5.1.1. Wände	Die Treppenhauswände werden mit einem Innenputz mit Anstrich nach Farbwahl des Bauträgers versehen.	5.2.5. Wohnungseingangs-Türen	5.3.1. Wohnungskeller	<b>6.1.3. Sanitärobjekte</b>
5.1. Treppenhäuser			Die Wohnungseingangstüren sind mit Rohbauöffnungsmäß 1,135m x 2,26m ausgeführt. Sie werden schallhemmend, mit	Als Bodenbeschichtung wird ein staubbindender Anstrich nach Farbwahl durch Bauträger, ein flügelgeglätteter Rohboden oder eine 2K-Beschichtung realisiert.	Alle Objekte der Sanitärausstattung für Bäder, soweit sie in den Plänen abgebildet sind, werden grundsätzlich in weiß nach Maßgabe des Bauträgers ausgeführt.
5.1.1. Wände				Notwendige Brandschutztüren im Kellergeschoss werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ausgeführt.	Als Standardausstattung werden folgende Objekte oder gleichwertige

Objekte (nebst Montagezubehör) eingebaut – konkretisiert durch die jeweiligen Baupläne der Wohneinheit:

a) Badewanne:

- Ideal Standard, Hotline Neu Duo, mind. 1700x750mm nach Badplanung, weiß (handelsübliche Endpreisbasis EUR 300,--/ Stck. fertig installiert)

- Duravit B2, Unterputz Wannenmischer (handelsübliche Endpreisbasis EUR 180,--/ Stck. fertig installiert)

- Handbrauseset mit Wandhalter (handelsübliche Endpreisbasis EUR 40,--/ Stck. fertig installiert)

b) Duschanlage:

- Bodenbündige Duschtasse bzw. gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf, nach Wahl des Bauträgers (handelsübliche Endpreisbasis EUR 350,--/ Stck. fertig installiert)

- Duravit B2, Unterputz Duscharmatur (handelsübliche Endpreisbasis EUR 180,--/ Stck. fertig installiert)

- Stabhandbrauseset (handelsübliche Endpreisbasis EUR 60,--/ Stck. fertig installiert)

c) Waschtischanlage Bäder:

- Geberit ICON Waschtisch, weiß (handelsübliche Endpreisbasis EUR 200,--/ Stck. fertig installiert)

- Duravit B2, Einhandmischer (handelsübliche Endpreisbasis EUR 110,--/ Stck. fertig installiert)

d) WC-Anlage:

- Geberit ICON Wand-WC, weiß (handelsübliche Endpreisbasis EUR 240,--/ Stck. fertig installiert)
- Geberit WC-Sitz, Weiß (handelsübliche Endpreisbasis EUR 70,--/ Stck. fertig installiert)
- Geberit Abdeckplatte Omega 30, Weiß, für 2-Mengen-Spülung (handelsübliche Endpreisbasis EUR 75,--/ Stck. fertig installiert)

Accessoires, Spiegel, Unterschränke, Duschabtrennungen, sonstige Bad-Einrichtungsgegenstände etc. obliegen dem Käufer und werden nicht vom Bauträger gestellt und eingebaut.

6.1.4. Küchen

Küchen gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

6.1.5. Sonstiges

In jeder Wohnung ist mindestens ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Es dürfen in den Wohnungen ausschließlich Kondensat-Trockner verwendet werden. Wohnungen im Dachgeschoss und Wohnungen mit Gartenanteil erhalten jeweils eine frostschwere Außenzapfstelle (Kaltwasser).

6.2. Heizung

6.2.1. Wärmeerzeugung

Das Gebäude wird durch eine kaskadierte Wärmepumpenanlage zur Erzeugung von Wärme und Brauchwasser versorgt. Diese wird, sofern erforderlich, mit direkter Solaranbindung über das Hausdach unterstützt.

6.2.2. Raumheizung und Wärme-Regelung

Die Wohnflächen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate in jedem Wohnraum, der zum dauerhaften Aufenthalt geeignet ist. Keine Raumthermostate werden in Fluren, Eingängen, Abstellräumen und Ankleideräumen verbaut. Das Treppenhaus erhält Heizkörper mit Thermostatventil. Kellerräume erhalten keine Heizung.

6.2.3. Energiekostenabrechnung  
Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungszugeordnet durch gemietete Wärmemengenzähler. Diese werden für den Ersteinsatz bereits durch den Bauträger im Namen der künftigen Eigentümer bzw. WEG eingesetzt und angemietet.

6.3. Lüftung

6.3.1. Wohnung  
Die Belüftung der Wohnungen erfolgt auf natürliche Weise über die Fenster. Lüftung zum Feuchteschutz: Zentrales Abluft System, Bäder erhalten jeweils Abluftelemente welche nach Bedarf Ventilator gestützt dezentral im Abluftelement oder mittels Zentrallüfter auf dem Dach ausgeführt und an die vertikal verlaufenden, in den Installationsschächten integrierten Abluftleitungen angeschlossen sind. Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im automatischen Betrieb über 24 Stunden am Tag. Die Bedarfslüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine vollautomatische, feuchteabhängige Steuerung bzw. über Bewegungsmelder zugeschaltet.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe sichergestellt. Die Anordnung der Außenluftdurchlässe in Form von Fensterfalzflütern, Zuluftelementen auf Fensterflügel oder -rahmen oder in Rollladenkästen integrierten Luftdurchlässen erfolgt in den Wohn- und Schlafräumen sowie Zimmern.

6.4. Elektroinstallation

6.4.1. Stromversorgung  
Der Hauptanschluss und die Mess-Einrichtungen befinden sich im Hausanschluss- und Elektroraum im Untergeschoß des Gebäudes.

6.4.2. Leitungsführung

Jede Nutzungseinheit erhält eine Unterverteilung mit verschiedenen Einbaukästen für Sicherungen und Medienanschlüsse. Eine Zugänglichkeit ist dauerhaft zu gewährleiten.

6.4.3. Beleuchtung in allgemein

zugänglichen Bereichen und Kellern  
Die Beleuchtung der Hauseingangsbereiche wird entsprechend Vorgabe des Bauträgers umgesetzt. Hierzu werden teilweise Bewegungsmelder mit Dämmerungsschaltern genutzt. In den Treppenhäusern kommen Decken- oder Wandleuchten mit Präsenzmelder oder Taster mit Zeitschaltung zur Ausführung.  
Die Beleuchtung der Hausanschluss- und Technikräume sowie der Flurbereiche und sonstigen Abstellräume wird über Aufbauleuchten, teilweise mit Präsenzmelder und Nachlauf, teilweise mit Tastern, gewährleistet.

6.4.4. Balkon, Loggia, Terrasse

Balkone, Loggien und Terrassen erhalten jeweils eine Wand- oder

Deckenleuchte mit von innen schaltbarer Bedienung sowie eine Einzelsteckdose die in den ebenerdigen Wohnungen von innen an- und ausschaltbar ist.

6.4.5. Fernseh- und Rundfunkprogramme

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen wird durch den Anschluss an das Breitbandkabelnetz gewährleistet. Hierzu müssen die Nutzer direkte Verträge mit dem Dienstleister abschließen. Satellitenanlagen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.

6.4.6. Haustüröffnung  
Jede Wohneinheit wird mit einer Gegensprechanlage mit Videokamera und Farbmonitor mit Haustüröffner ausgestattet.

6.4.7. Rauchwarnmelder

In den Wohnungen müssen Rauchwarnmelder in allen vorgeschriebenen Wohnungs- und Flurbereichen entsprechend gesetzlicher Vorgaben montiert werden. Diese werden seitens des Bauträgers, wie die Zähleinrichtungen für Wasser und Wärme angemietet und müssen durch den späteren Nutzer im Mietverhältnis übernommen werden.

6.4.8. Küchen

Die Elektroinstallation im Küchenbereich wird dem individuellen Küchenplan des Wohnungskäufers angepasst. Der zur nachfolgenden Aufstellung abweichende Stand an Mehrmengen- und Zusatzaufwand zur Umsetzung wird separat abgerechnet. Der Küchenplan muss rechtzeitig vor Beginn der Installationsarbeiten

vorliegen. Falls dies nicht der Fall ist, wird die Installation in Anlehnung an die Pläne der Teilungserklärung ausgeführt.

Aufgrund des energetischen Konzeptes der Wohnraumlüftung ist in Küchen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich. Separate Wand- und/oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht gestattet.

6.4.9. Allgemeine Elektroinstallation der Wohneinheiten

Als Schalter- und Steckdosenprogramm sind handelsübliche Großflächenschalter in Weiß (JUNG, Serie LS 990 bzw. Busch Jaeger Future Linear oder gleichwertig) vorgesehen.  
Vom Erwerber gewünschte Zusatzleistungen werden gesondert verrechnet.

Raum	Anzahl	Art
Zimmer/ Büro	1	Deckenauslass in Ausschaltung
	1	TV- und Rundfunkanschluss
	1	Datendose
Schlafen	5	Steckdosen, allgemein
	1	Deckenauslass in Wechselschaltung
	1	TV- und Rundfunkanschluss
	7	Steckdosen, allgemein
Küche/Essen/ Wohnen	3	Deckenauslass in Ausschaltung
	1	Schaltbare Steckdose Beleuchtung Oberschränke
	2	Steckdosen Kühlshrank-Gefrierschrank
	1	Steckdose Dunstabzugshaube Umluft
	1	Steckdose Geschirrspülmaschine
	1	Steckdose Mikrowelle
	1	Steckdose Backofen
	1	Steckdose Herdanschlussdose
	4	Steckdosen, Arbeitsfläche
	2	Steckdosen, Essbereich
	1	TV- und Rundfunkanschluss
	1	Datendose
Bad	6	Steckdosen, Wohnbereich
	1	Deckenauslass in Ausschaltung
	1	Wandauslass in Ausschaltung
	2	Steckdosen, allgemein
Abstellraum	2	Steckdosen, Waschmaschine und Trockner falls geplant
	1	Deckenauslass in Ausschaltung
	2	Steckdosen, Waschmaschine und Trockner falls geplant
Flur	1	Steckdosen, allgemein
	1	Deckenauslass in Taster-Schaltung
	1	Datendose
Eingang	3	Steckdosen, allgemein
	1	Deckenauslass in Taster-Schaltung
	1	Steckdosen, allgemein
	1	Sprechanlage incl. Video
Terrasse	1	Etagentaster vor Wohnungstür (Treppenhaus)
	1	Außen-Steckdose von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
Balkon	1	Wandbeleuchtungsauslass, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
	1	Außen-Steckdose
Loggia	1	Wandbeleuchtungsauslass, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
	1	Außen-Steckdose
Dachterrasse	1	Wandbeleuchtungsauslass, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
	2	Außen-Steckdose
Wohnungskeller	1	Wandbeleuchtungsauslass, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
	1	Beleuchtungsanschluss in Ausschaltung
	1	Steckdose

## 6.5. Aufzugsanlagen

unbedingt zu beachten, da anderweitig feuchte Wandstellen und Pilzbefall auftreten können.

## 7. Ergänzungen

### 7.1. Schallschutz zwischen den Wohnungen

Der Schallschutz wird auf Basis des Beiblattes 2 zur DIN 4109 (Stand heute) ausgeführt. Es wird der erhöhte Schallschutz umgesetzt.

### 7.2. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz nach dem aktuellen GEG wird eingehalten.

### 7.3. Baureinigung

Die Reinigung des Objektes erfolgt besenrein nach Abschluss der Bauarbeiten.

### 7.4. Besondere Verhaltensweisen

Jede Bauweise unter Beachtung des Wärmeschutzes nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche mehrmalige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind