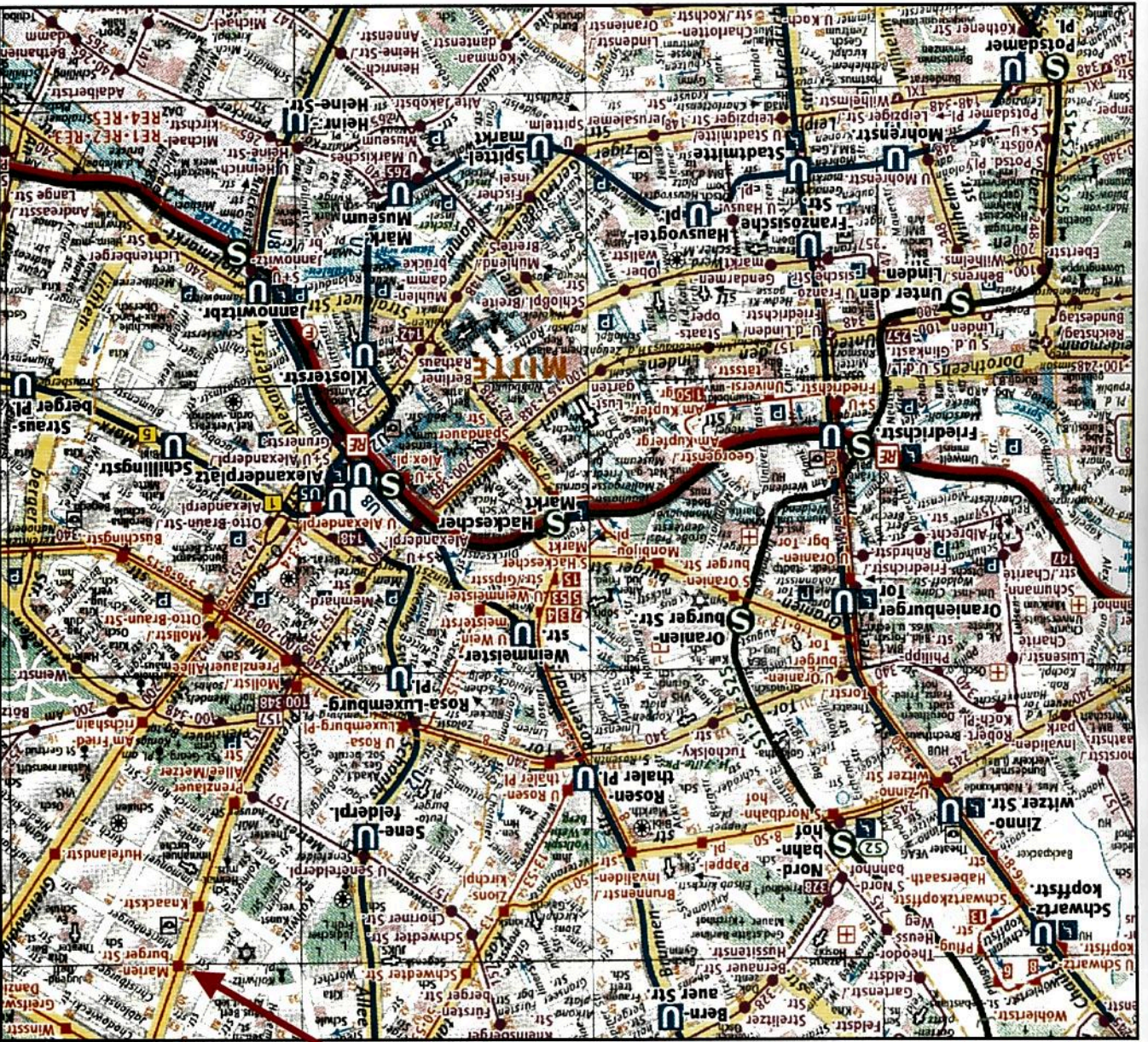


# Die Lage Prenzlauer Berg

Die Martenburger Strasse liegt in sehr begehrtter Lage im Zentrum des neuen Berlins nahe dem Kollwitzplatz. Der Prenzlauer Berg, das Wohngebiet in der Mitte Berlins, mit Atmosphäre, Charme und Attraktivität stilvollen Wohnens, zahlreiche individuelle Einkaufsmöglichkeiten, vielseitige Gastronomie, Kulturstätten, erholsame Parkanlagen sowie die Nähe zu Alexanderplatz und Regierungsviertel bieten eine Infrastruktur, die zu einer außergewöhnlichen Wohnqualität führt.

Da sich die Martenburger Strasse ebenso wie die umliegenden Strassen des Bezirkes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, sind bereits sehr viele der alten Prachtbauten wieder vollständig saniert. Eine interessante Bewohnerstruktur im gesamten Stadtteil schafft ein ganz besonderes Flair und sichert z.B. auch eine sehr gute Vertriebsbarkeit der Eigentumswohnungen.





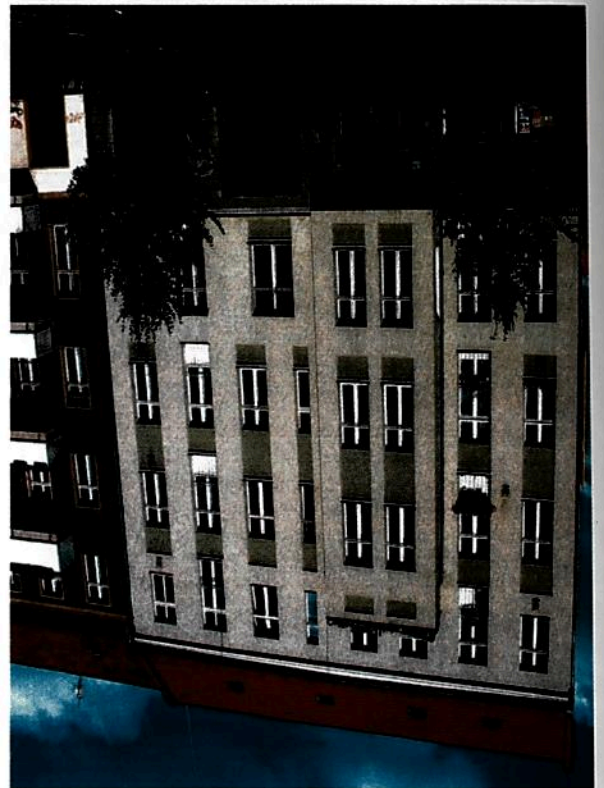
# Das Objekt

Das Wohnhaus Martenburger Strasse 39 wurde ca. 1907 im aufstrebenden Wohnviertel Prenzlauer Berg im damals vorherrschenden Gründerzeitstil errichtet. Im Erdgeschoß befanden sich zu Anfang zwei Einzelhandelsgeschäfte, in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen. Den Zweiten Weltkrieg überstand das Gebäude ohne größeren Schaden.

Ziel der umfassenden Modernisierungs-, Umbau- und Instandsetzungsarbeiten ist es, den ursprünglichen Charme dieses Gründerzeithauses wiederherzustellen, gleichzeitig aber den heutigen Ansprüchen in Hinblick auf Funktionalität, Komfort und Ausstattung gerecht zu werden.

Insgesamt entstehen 26 Einheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 2345 qm.

Angeboten werden Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 60 bis ca. 150 qm.



Ansicht vor Ausbau

Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet, steuerliche Abschreibung nach §7 EStG

Kaufpreise/qm: ab € 2.100,-

Baubeginn: Juni 2002

Wohn/ Nutzfläche: ca. 2345 qm

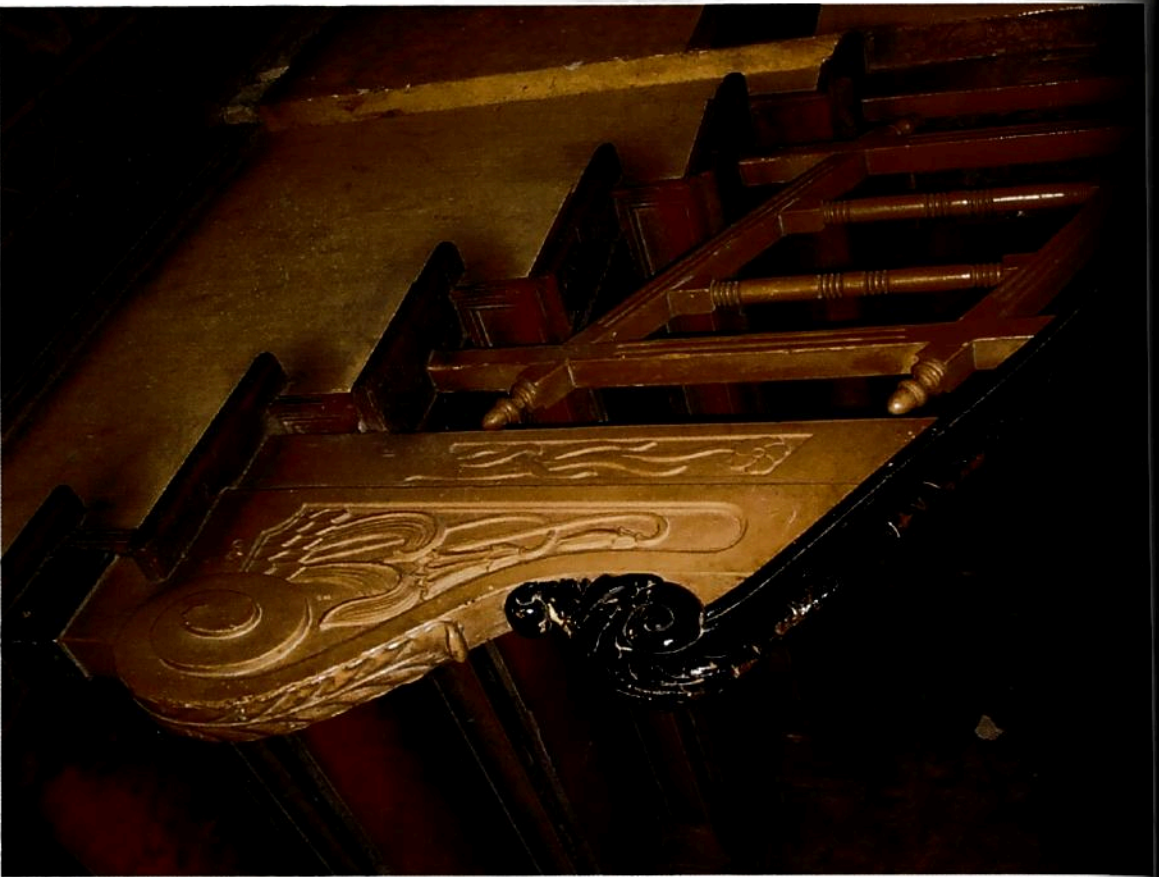
Wohneinheiten: 26

Grundstück: 821 qm

Baujahr: 1907



Marienburger Straße 39  
vor der Sanierung



Marienburger Straße 39  
vor der Sanierung





## 1. VORBEMERKUNGEN

Das Wohnhaus Marienburger Str. 39 wurde ca. 1907 im aufstrebenden Wohnviertel Prenzlauer Berg im damals vorherrschenden Gründerzeitstil errichtet. Im Erdgeschoss befanden sich zu Anfang zwei Einzelhandelsgeschäfte, in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen. Den Zweiten Weltkrieg überstand das Gebäude ohne größeren Schaden.

Ziel der umfassenden Modernisierungs-, Umbau- und Instandsetzungsarbeiten ist es, den ursprünglichen Charme dieses Gründerzeithauses wiederherzustellen, gleichzeitig aber den heutigen Ansprüchen in Hinblick auf Funktionalität, Komfort und Ausstattung gerecht zu werden. Zusätzlich werden auch im ausgebauten Dachgeschoss hochwertige Wohnungen errichtet.

Die Bauausführung entspricht in allen Teilen den anerkannten Regeln der Baukunst, den örtlichen Gegebenheiten und den einschlägigen DIN-Vorschriften.

Alle Angaben, Maße und Raumgrößen entsprechen der Wohnflächenberechnung des Unternehmens Archimedes. Abweichende Ausführungen wegen technischer Verbesserungen, technischer Weiterentwicklung und amtlicher Bauauflagen bleiben vorbehalten. Durch die Weiterentwicklung der Planung können die Ausführungszeichnungen von den 1 : 100-Zeichnungen abweichen.

Das in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang.

## 2. GRUNDLAGEN DER BAUFÜHRUNG

Der Um- und Ausbau des Gebäudes unterliegt den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Baugesetzbuch, Berliner Bauordnung und DIN-Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Bautechnik, in der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Fassung. Herstellervorschriften und Liefervorschriften werden eingehalten.

## 3. BAUKONSTRUKTION

Der fünfgeschossige Baukörper ist in traditioneller Ziegelbauweise errichtet worden. Das Gebäude verfügt im Vorderhaus und im Gartenhaus über je ein Treppenhaus, erreichbar über den Hauseingang im Vorderhaus. Das Haus ist voll unterkellert. Die Decke über dem Kellergeschoss ist eine Massivdecke (gemauerte Kapfen zwischen Stahlträgern). Alle anderen Decken sind Holzbalkendecken. Insofern bleibt die Bausubstanz weitgehend erhalten.

Die Geschosdecken sind als Holzkonstruktion Bestandteil der Altbausubstanz und werden im Hinblick auf Erhaltung solider bauzeitlicher Handwerksarbeit nur insoweit ersetzt, wie dies aus gestalterischen und konstruktiven Zwängen oder zur Instandsetzung von beschädigten Bereichen notwendig ist.

Die Treppenläufe und Podeste sind als Stahl-Steindecken ausgebildet.

Die Dachendeckung wird als zweilagige Flachdachdichtung ausgeführt. Die angrenzenden Zinkbleche werden ebenfalls ausgetauscht. Die Brandwände erhalten eine Zinkblechdeckung. Alle Schornsteine werden gemäß den Vorgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters instandgesetzt oder beseitigt. Im Zuge des Dachgeschossbaues wird der Steildachbereich des Objektes neu eingedeckt.

Tragende Wände der Altbausubstanz werden weitgehend erhalten, sofern Wohnungsaufteilungen nicht geändert werden müssen, gegebenenfalls werden sie instandgesetzt. Nichttragende Wände, die neu erstellt werden müssen, werden als Gipskartonständerwände ausgeführt. Sofern Anhaltspunkte bei den Sanierungsmaßnahmen für Hausschwamm und Hausbockbefall auftreten, wird in Abstimmung mit den Käufern ein Holzgutachter beauftragt. Die Kosten trägt der Bauträger. Gutachten und Protokolle werden den Käufern übergeben. Voruntersuchungen durch den Architekt werden ebenfalls schriftlich festgehalten.

## 4 FASSADEN

### 4.1 Straßenfassade

An der Straßenfassade werden die Balkone wiederhergestellt. Der vorhandene Putz und die Stuckornamente werden erneuert und ergänzt. Die Fassade erhält einen neuen Anstrichaufbau mit Silikatfarben. Gesimse, Fensterbänke und Brüstungen erhalten neue Zinkblechabdeckungen, die Regenschutzanlagen werden erneuert. Der repräsentative Charakter der Fassade wird damit im alten Flair wiederhergestellt. Die Fußbodenaufbauten und Entwässerungsleitungen der Balkone werden neu erstellt. Die Eisenträger werden freigelegt und gemäß Statiker bearbeitet. Balkoninnenwände erhalten Glattputz, von außen analog Straßenfassade. Balkone im Innenhof werden als feuerverzinkte Stahlgitterkonstruktion ausgeführt.

100 % neue Isolierglasfenster ( Holz, nach europäischer Norm)

### 4.2 Hoffassaden

Der vorhandene Putz wird vollständig entfernt und durch einen Glattputz mit Jugendstillementen ersetzt. Die Fassade wird mit einem hellen Anstrich versehen.

### Fenster im Innenhof :

100 % neue Isolierglasfenster und Balkontüren in Holzausführung - weiß endbehandelt. Die senkrechten Teilungen werden wieder aufgenommen und in der Regel werden die Fenster 1- oder 2-flügelig ausgeführt. Die Fensterbänke werden in Naturstein ausgeführt.

## 5 TORDURCHFART

Die in der alten Tordurchfahrt vorhandene Holzanlage wird instandgesetzt. Neue Verglasung, neue Türöffner und neue Türfeststeller werden installiert. Die Wände werden instandgesetzt und die vorhandenen Stuckelemente ergänzt. Neue Beleuchtungskörper werden installiert. Der Bodenbelag wird erhalten und instandgesetzt. Der Haustürbereich wird zum Bürgersteig mit Kleinsteinpflaster ergänzt.

## 6 AUSSENANLAGEN

Im Innenhof werden die bereits vorhandenen Grünanlagen mit einer Pergola als Sichtschutz für die Müllcontainer ergänzt. Für Fahrräder wird ausreichender Stellplatz mit der Möglichkeit zum Anketten geschaffen. Die Betonflächen werden vollständig beseitigt und durch Pflastersteine und Pflanzbeete ersetzt. Die Erdgeschosßwohnung im Gartenhaus, links, erhält einen direkten Zugang zum Garten mit einer vorgelagerten Terrasse (Betonplatten oder Holzplattenrost). Die Grünflächen werden vom Gärtner instandgesetzt und zum Teil neu bepflanzt. Der Hof erhält ein Gartensprengventil.



## 7 TREPPENHÄUSER

Wohnungseingangstüren, Tritt- und Setzstufen, Fußleisten, Geländer und Handläufe werden tischlermäßig überarbeitet und erhalten eine vollständig neue Farbgestaltung, d. h. die Geländerpfosten und Handläufe werden in profilierter Form wiederhergestellt sofern sie fehlen.

Die Trittflächen der Treppenanlagen erhalten einen Korkoslauf. Die Befestigung erfolgt mittels verchromten Stahlstangen oder Messingstangen.

Die Elektroinstallation wird vollständig erneuert. Beleuchtete Lichtschalter oder Bewegungsmelder, Klingelknöpfe und Namensschilder werden einheitlich erneuert.

Die Briefkastenanlage und der Info – Kasten werden in weißer Ausführung neu erstellt.

Überwände: gespachtelt, weißer waschbeständiger Anstrich  
Holzleiste: dunkelgebeizt, naturfarben lackiert, oder farbig  
Unterwände: Glasvlies tape, rauten- oder fischgrätartig, lackierte Oberfläche, farbig nach Absprache  
Klingeltableau: Edelstahl, Fabrikat Lippert oder SKS

## 8 KELLER

Sämtliche Keller werden entlümpelt. Es werden neue Beleuchtungsanlagen montiert. Die Kellerfenster werden als Stahl / Glaskonstruktion ausgeführt. Die Kellerverschlüsse, Lichtschächte sowie Zugänge werden instandgesetzt. Decken und Wände werden geweißt.

## 9 HAUSTECHNIK

### 9.1 Sanitär

Alle Frischwasserleitungen (kalt + warm) einschließlich Warmwasserzirkulation werden vom Hausanschluß bis zur Zapfstelle in Bad und Küche gegen Kupfer- oder Kunststoffleitungen ausgetauscht. Jede Wohnung wird mit einem Kaltwasserzähler ausgestattet. Die Sammelleitungen im Keller werden gegen Kunststoffleitungen ausgetauscht. Die Abwassersteigeleitungen werden vollständig durch Gußrohre ersetzt. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage. Jede Wohnung wird an die zentrale Warmwasseraufbereitung angeschlossen. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Warmwasserzähler. Die Bäder werden komplett neu erstellt. Ein Platz für die Waschmaschinen wird im Bad vorgesehen.

Schallschutz VDI 4100, Schallschutzzstufe II, DIN 4108.

### 9.2 Heizung

Das gesamte Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

Sämtliche Wohnungen werden an die Zentralheizung angeschlossen. Die Heizkörper werden in der Regel unterhalb der Fenster montiert. Die Kachelöfen werden beseitigt.

## 9.3 Elektroinstallation

Der Hausanschluß wird verstärkt und nach Vorgabe der Berliner Elektrizitätswerke neu hergerichtet. Im Kellerbereich wird eine Zählerzentralisation installiert. Sämtliche Steigleitungen zu den Wohnungen etc. werden ausgetauscht. Die Wohnungen/Gewerbe erhalten eine neue Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und einen FI-Schalter für das Badezimmer.

Alle Leitungen unter Putz. Im Keller Aufputzmontage.

## 9.4 Fahrstuhl

Im Vorderhaus und im Gartenhaus wird je ein Innenfahrstuhl (Fabrikat: Schindler, Otis oder gleichwertig) in den Treppenhäusern eingebaut.

Die Haltestationen befinden sich im EG und an den Podesten der Etagen 1. OG bis DG.



## 10 VOLLANIERUNG DER BESTANDSWOHNUNGEN

### 10.1 Bad

Grundrisse werden im Zusammenhang mit der Küche neu gestaltet.  
Beseitigung der alten Fußbodenaufbauten bis OK Deckenbalken. Alle Balken werden auf Schwamm, Naßröle und Statik etc. überprüft. Die Instandsetzung erfolgt bei Bedarf. Deckenschüttung wird gegebenenfalls ausgetauscht (z. B. bei Feuchtigkeitsschäden).

Bodenaufbau von oben nach unten:

- anthrazitfarbige Fliesen im Dünnbett 20 x 20 cm
- Estrich
- Dichtung gemäß DIN mit Bitumenschweißbahnen ( von oben nach unten )
  - G 200 S 5
  - G 200 S 5
  - V 60 S 4, genagelt
- 23 mm Schalung, befestigt zwischen oder auf den Deckenbalken.
- Eine neue Türschwelle wird vorgesehen.

Wandfliesen (Fliesenmaß 20 x 20 cm), weiß, glänzend, bis Oberkante Türzarge.  
In Augenhöhe wird eine Bordüre in der Farbe der Bodenfliesen ausgeführt. Andere farbliche Effekte können noch berücksichtigt werden. Sämtliche Objekte (Fabrikat IDEAL STANDARD) werden erneuert. (WC wandhängend, Einhebelarmaturen Fabrikat Grohe). Je nach Größe des Bades wird eine Badewanne oder Dusche eingebaut. Duschabtrennungen können durch den Eigentümer eingebaut werden.

### 10.2 Elektroinstallation

Vollständig neue Elektroinstallationen in allen Räumen unter Putz. WE-Verteilung in der Wohnung unter Putz oder in Hohlraum-Wänden verlegt.  
Wohn- und Schlafräume:  
Pro Raum mindestens 1 Deckenauslaß, nach Größe 4 bis 8 Einzel- oder Mehrfachsteckdosen.  
Durchgangsräume mit Wechselschaltungen, sonst Serienschaltungen.

Flur:

1 Deckenauslaß, 1 Wechselschaltung, 2 Steckdosen

Küchen:

1 Deckenauslaß, 1 Wandauslaß, 2 Doppelsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen im Fliesenpiegel, zusätzliche Anschlüsse für Herd, Geschirrspüler, Ablufthaube, Kühlschrank.

Bad:

1 Wandauslaß, 1 Doppelsteckdose, zusätzlich Anschluß für die Waschmaschine, innenliegendes WC: Lüfter mit Nachlaufrelais

Terrasse oder Balkon:

1 Steckdose

Schalter-/Steckdosenmaterial: Modernes weißes Flächenprogramm, Siemens Delta RAL 9010

## 10.3 Decken

Alle Decken werden mit Maleranstrich reinweiß (RAL 9010) neu gestrichen. Der Putz wird ggf. instandgesetzt. Bei Räumen mit Stuck werden auf Wunsch die Deckenflächen farbig abgesetzt.

## 10.4 Wände

Alle Wände in Wohnräumen werden gespachtelt und gestrichen (RAL 9010). Küchen und Bäder sind gespachtelt und gestrichen. Fliesenpiegel in den Küchen zwischen Unter- und Oberschränken.

## 10.6 Bodenbelag

Wohnräume: Dielen werden abgeschliffen und versiegelt oder durch neu verlegtes Massivholzparkett, 16 mm stark, mit Unterboden ersetzt. Neuer Fußbodenaufbau mit Linoleum, Farbe nach Wahl. Küche: Auf Wunsch können auch Fliesen auf Estrich verlegt werden. Der Mehrpreis beträgt pro Küche 3.000,--DM.

## 10.7 Wohnungseingangstüren

Innen: - Farbe abbrennen  
- Bläueschutz / Grundanstrich  
- Zwischenanstrich  
- Schlußanstrich, Sicherheitsbeschlag  
- Spion  
- Zylinder durch Bauträger / Schließanlage  
Außen: siehe Gemeinschaftseigentum / Treppenhause

## 10.8 Profilierte Zimmertüren, Blenden + Laibungen, z.B. mit Kassetten

- Farbe abbrennen  
- Bläueschutz / Grundanstrich  
- Zwischenanstrich  
- Schlußanstrich, RAL 9010, reinweiß, Material Acryl

## 10.9 Fehlende profilierte Zimmertüren, Blenden + Laibungen, z.B. mit Kassetten (auch nicht instandsetzungsfähige Türen)

Nachbau der vorhandenen Türen einschließlich aller Anstriche

## 10.10 Neue Türschwellen (außer bei Bädern + Küchen)

## 10.11 Kachelöfen

werden ersatzlos beseitigt, Ofenecken mit Dielen geschlossen, Fußleisten ergänzt und die entsprechenden Löcher in den Wänden zugemauert und verputzt.



## 10.12 Sonderwünsche

Wünsche der Käufer können jederzeit berücksichtigt werden, soweit es der Planungsverlauf zuläßt, diese konstruktiv sowie baurechtlich möglich sind und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall sind hierüber schriftliche Vereinbarungen über die zusätzliche Vergütung von Planungs- und Bauleistungen und mögliche Abweichungen bei den Fertigstellungsterminen zu treffen.

## 10.13 Übergabe

Die Wohnungen werden vollständig leer und feucht ausgemischt sowie mit gereinigten Fenstern übergeben. Eine Mängelbegehung und Protokollierung mit dem Eigentümer ist spätestens 12 Tage nach Fertigstellung, welche durch den Architekten schriftlich angezeigt wird, zwingender Bestandteil des Kaufvertrages.

## 11 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

### 11.1 Breitbandkabelnetz

Die Anschlußmöglichkeit an das Breitbandkabelnetz wird in jeder Wohnung geschaffen. Sämtliche vorhandenen Antennen und Satellitenantennen werden beseitigt.  
(Wohnraum, Schlafraum, ggf. 1 Kinderzimmer)

### 11.2 Gegenseprechanlage mit integriertem Haustüröffner

Jede Wohnung wird an die Gegenseprechanlage angeschlossen. Die Sprechstelle wird jeweils im Bereich der Wohnungseingangstür montiert. Das Klingentableau an der Haustür wird mit einer Kamera ausgestattet. Der Anschluß der Wohnung kann gegen Vergütung der Zusatzkosten erfolgen.

## 12.1 Konstruktion

Die Stieldachflächen werden nach Einbau einer Unterpannbahn komplett mit roten Dachziegeln neu eingedeckt, Flachdachflächen fachgerecht mindestens 2-lagig mit Glasgewebe-Bitumenschweißbahn/eingedeckt, Flachdachflächen auf Vordeckung gefertigt. Zinkanschlüsse sowie Gesimsab-deckungen/Einhang Elastomer-Bitumenschweißbahn auf Vordeckung gefertigt. Zinkanschlüsse werden aus Titan-Zinkblech  $d = 0,7$  mm hergestellt. Die Gesimse über der und alle Brandwandanschlüsse werden mit Titan-Zinkblech und Unterkonstruktion, Ausführung nach Fenstern der Dachterrassen werden mit Multiluxplatten auf Sparren und Unterkonstruktion, Ausführung nach Detailangabe, ausgeführt. Abdeckung mit Titan-Zinkblech und vorgehängte Rinne. Für Dachdurchdringungen (Dunstrohre, Küchenabluft usw.) werden entsprechende Formteile eingebaut, sonstige Teile (Schneefanggitter, Leitterahmen) gemäß den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes.

## 12.2 Dachendeckung

Bei der Holzbalkendecke über dem 4. OG wird die Schalung entfernt, die Deckenbalken werden auf Schäden untersucht und ggf. verstärkt sowie gegen pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall vorbeugend behandelt. Die Ergebnisse werden als Protokoll schriftlich festgehalten. Im Bereich der Dachterrassen wird die Schüttung herausgenommen und eine mineralische Dämmung eingebaut. Deckenbalken, die Dachlasten aufnehmen, werden gemäß Statik verstärkt.

## 12.3 Dachterrassen

- Aufbau von oben nach unten:
  - 6 cm Holzlattenkonstruktion
  - 1 cm Bautenschutzmatte
  - 2 cm 2-lagige Dichtung aus Bitumenschweißbahn
  - 2,5 cm Schalung auf Deckenbalken als Tragkonstruktion im Gefälle
  - 4 cm belüfteter Hohlraum
  - 12 cm extrudierter Hartschaum als Wärmedämmung
  - Unterdecken der Wohnungen bleiben erhalten.
- Geländer aus feuerverzinktem Stahl mit Blumenkastenhalten.



## 12.4 Fußböden

### Wohn- und Schlafräume:

Auf neuer Holzunterkonstruktion des Dachfußbodens schwimmend verlegte OSB-Platte, 25 mm dick, geeignet zur Verlegung von Massivholzparkett auf Trittschalldämmung nach DIN, mit Trennstreifen an Wandanschlüssen, Ausführung raum- oder wohnungsweise.

### Bäder:

Beseitigung der alten Fußbodenaufbauten bis Oberkante Deckenbalken. Alle Balken werden auf Schwamm, Naßfäule und Statik etc. überprüft. Die Instandsetzung erfolgt bei Bedarf.

Bodenaufbau von oben nach unten:

- anthrazitfarbige Fliesen im Dünnbett 20 x 20 cm
- Estrich
- Dichtung gemäß DIN mit Bitumenschweißbahnen (von oben nach unten)
- G 200 S 5
- G 200 S 5
- V 60 S 4, genagelt
- 23 mm Schalung, befestigt zwischen oder auf den Deckenbalken.
- Eine neue Türschwelle wird vorgesehen.

**Zusatzkosten: Granit z.B. Verde Tropical, 30 x 30 cm, gerade verlegt, ca. 102,- € / m<sup>2</sup>**

Wandfliesen (Fliesenmaß 20 x 20 cm), weiß, glänzend (nach Bemusterung), bis OK Türzarge. In Augenhöhe wird eine Bordüre in der Farbe der Bodenfliesen ausgeführt. Andere farbliche Effekte können noch berücksichtigt werden. Sämtliche Objekte (IDEAL STANDARD) werden erneuert (WC wandhängend, Einhebelarmaturen Fabrikat Grohe). Je nach Größe des Bades wird eine Badewanne oder Dusche eingebaut. Duschabtrennungen können durch den Käufer eingebaut werden.

### Küchen:

Bodenfliesen wie vor, jedoch mit Streichdichtung. Fliesenpiegel in den Küchen zwischen Unter- und Oberschränken.

### Wohnräume und Flure:

Massivholzparkett, mind. 10 mm dick, Eiche, oder nach Wahl des Käufers, schiffsbodenartig parallel zu Straßenfassade verlegt.

## 12.5 Wände

Neues Mauerwerk - (Wohnungstrennwand, Treppenhaus) gemäß Ausführungsplanung, 24 cm dick aus KSV 24/II. Alte Treppenhauswände werden entsprechend dem Dachwerk im Vorderhaus aufgemauert, desgleichen die seitlichen Giebelwände. Alle nicht verkleideten Mauerwerksflächen, einschl. Treppenraum, werden geputzt, Oberfläche malerfertig geglättet.

Leichte Außenwände (Holz-Fachwerkkonstruktion) - werden mit extrudiertem Hartschaum (nicht verrottbare) gedämmt. Die Außenverkleidung erfolgt in Stehfalzdeckung (Zinkblech) oder Holzschalung.

Innenwände - Als leichte Trennwände (Gipskartonwand) auf Metallständerwerk 50er oder 75er C-Profil, beidseitig doppelt beplankt mit Gipskartonplatten d = 12,5 mm, in den Bädern doppelte Beplankung mit feuchtraumgeeigneten Platten. Mineralfaserdämmung d = 40 mm.

## 12.6 Trockenbau

Decken, Dachschrägen, Bekleidung Gaubenseitenwände usw.: Gipskartondeckung 15 mm auf Unterkonstruktion (Metallschienen oder Lattung).

### Dämmung:

Mineralfasermatte (Rohdichte 30 kg/m<sup>3</sup>), 100 mm zwischen den Sparren und 60 mm unterhalb der Sparren, PE-Folie als Dampfbremse.  
160 mm, Fabrikat Linthierm oder gleichwertig, auf den Sparren

Variante B)

Die erhöhten Anforderungen der neuen Wärmeschutz-VO werden eingehalten.

Malerfertigtes Spachteln aller Oberflächen, einschl. Anschluß von Fensteröffnungen, Herstellen der Auflager für Fensterbänke, Einlegen und Spachteln von Eckschutzschienen, Einarbeiten aller Öffnungen für Installationen.

## 12.7 Fenster / Dachflächenfenster / Lichtkuppeln

Senkrechte Fenster:  
Holzisolierverglasung K-Wert 1,1

Fensterbänke (auch für Dachflächenfenster):  
Granit "Bianco Sardo".

Dachflächenfenster:  
Fabrikat Velux in der Ausführung "Favorit Everfinish" (Oberfläche natur, fertiglackiert mit Zwei-Komponenten PU-Lack).

Lichtkuppeln in Wohnräumen:  
Lichtpyramiden, klares Plexiglas, zu öffnen mit Handkurbel

Lichtkuppeln in Schlafräumen, Bädern und WC s:  
Lichtkuppel in Opalplexiglas, je Raum eine Lichtkuppel mit elektrischem Motor

Lichtkuppeln in Treppenaufgängen über dem obersten Podest (nur bei Dachgeschoßbau notwendig):  
als Rauchabzug mit motorischem Öffner, Steuerreinheit netzunabhängig, Taster im EG und DG.

## 12.8 Türen

Wohnungseingangstüren:  
Mit Zarge aus Holz oder Stahl, einbruchhemmend ausgerüstet, Sicherheitsbeschlag mit Langschild und verdecktem Profilzylinder, Türspion.

Zimmer Türen:  
Weiss, endbehandelt, Scharniere und Beschläge Edelstahl, matt

## 12.9 Anstrich- und Malerarbeiten

Küchen und Wohnräume:  
Wände und Decken werden gespachtelt und geschliffen weiß, mit wischfester Dispersionsfarbe, gestrichen.

Stahl: außen feuerverzinkt.



## 12.10 Heizung/Warmwasserversorgung

Die Beheizung erfolgt als Sammelheizung (Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung).

## 12.11 Sanitäreinrichtung

Für Bad und WC:  
Objekte aus weißem Sanitärporzellan und verchromten 1-Hand-Mischarmaturen, Warmwasseranschluß an allen Zapfstellen. Alle Objekte und Armaturen deutsche Markenfabrikate (z. B. Hans Grohe).  
Wandhängendes Klosettbecken, Tiefspüler, und WC-Sitz aus weißem Kunststoff  
Waschbecken ca. 65 x 45 cm, Handwaschbecken im WC ca. 45 x 34 cm.  
Bade- und Duschwannen 170 x 75 bzw. 90 x 75 cm als Einbauwannen, Stahlblech emailliert weiß.  
Je WE / Bad ein Waschmaschinenanschluß. In der Küche Anschluß für Geschirrspüler.

## 12.12 Starkstrom-Elektroinstallation

WE-Verteilung in der Wohnung unter Putz oder in Hohlraum-Wänden verlegt.

Wohn- und Schlafräume:  
Pro Raum mindestens 1 Deckenauslaß, nach Größe 4 bis 8 Einzel- oder Mehrfachsteckdosen.  
Durchgangsräume mit Wechselschaltungen, sonst Serienschaltungen.

Küchen:  
1 Deckenauslaß, 1 Wandauslaß, 2 Doppelsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel, zusätzliche Anschlüsse für Herd, Geschirrspüler, Ablufthaube, Kühlschrank.

Bad:  
1 Wandauslaß, 1 Doppelsteckdose, zusätzlich Anschluß für die Waschmaschine,  
innenliegendes WC: Lüfter mit Nachlaufrelais

Terrasse oder Balkon:  
1 Steckdose

Schalter-/Steckdosenmaterial: Modernes weißes Flächenprogramm, Siemens Delta RAL 9010.

## 12.13 Schwachstrom-Anlagen

Gegensprechanlage, Antennenanlage und Postleerrohranlage in Ergänzung zu den vorhandenen Einrichtungen.

## 13 MAISONNETTEWOHNUNGEN

Sofern nachstehend nicht anders beschrieben wie Dachgeschoßausbau.

### 13.1 Maisonetterampe

Wangen: Holz  
Stufen: Holz, eventuell auch Stahlstufen (nach Wahl des Käufers)  
Geländer: Holz wie vor

Zusatzkosten: Glasstufen, rechteckig, ca. 230,00 € / Stck in Verbindung mit Stahlkonstruktion

## 14 SONDERWÜNSCHE

Wünsche der Käufer können jederzeit berücksichtigt werden, soweit es der Planungsverlauf zuläßt, diese konstruktiv sowie baurechtlich möglich sind und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall sind hierüber schriftliche Vereinbarungen über die zusätzliche Vergütung von Planungs- und Bauleistungen und mögliche Abweichungen bei den Fertigstellungsterminen zu treffen.

## 15 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Technische Grundlage eines Vertragsverhältnisses wird die Baubeschreibung.

Maße und Raumgrößen werden dem Planungszustand zum Zeitpunkt des Bauantrages entsprechen. Von der Planung und Baubeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern sie durch behördliche Auflagen oder durch technische Erfordernisse bzw. Weiterentwicklungen notwendig bzw. sinnvoll erscheinen. Es wird gewährleistet, daß bei abweichenden Ausführungen Materialien und Einrichtungen in gleicher Qualität verwendet werden, die den Gesamtwert des Objektes nicht verändern.

## 16 ANGABENVORBEHALT

Änderungen in der Ausführung und/oder Ausstattung, soweit sie keine Wertminderung darstellen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit, bei gleichbleibender Qualität, bleiben vorbehalten. Die gemachten Angaben erheben trotz aller angewandter Sorgfalt insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen sowie eventuellen Prognoseberechnungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Aufteilung zwischen Grundstücksanteil und Altbauanteil übernehmen wir keine Gewähr. Die Bewertung und Festsetzung der Aufteilung für den Grundstücksanteil und Altbauanteil kann nur durch das zuständige Finanzamt erfolgen. Alle Exposéangaben entbinden den Erwerber nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht. Er hat insbesondere selbst zu entscheiden, ob eine Investition in Anbetracht der allgemeinen Umstände und seiner individuellen Situation wirtschaftlich sinnvoll ist. Schließlich ist das Erlangen von Steuervorteilen von den persönlichen Einkommensverhältnissen des Erwerbers abhängig und kann nicht in Aussicht gestellt werden.