



KRONGÄRTEN

Langenfeld-Immigrath

Baubeschreibung

Bauvorhaben Krongärten

Kronprinzstraße
in Langenfeld-Immigrath



www.krongaerten.de

WALDNER
WOHNUNGSBAU



Krongärten Langenfeld-Immigrath

Kronprinzstraße **Langenfeld-Immigrath**

Das Wohnquartier an der Kronprinzstraße liegt in einem Wohnviertel im Langenfelder Stadtteil Immigrath. Die Einfamilienhäuser sind modern gestaltet und funktional ausgestattet und verfügen über jeweils eine Garage mit Stellplatz oder einem Carport nahe beim Haus.

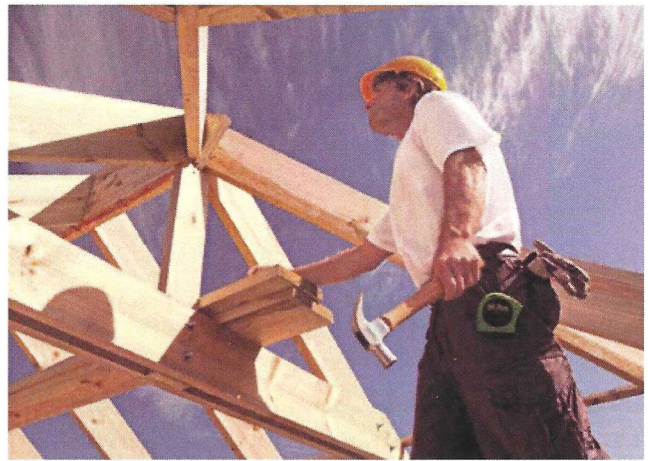
BESONDERHEITEN

KfW Energieeffizienzhaus 55 Standard

Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet und erfüllen durch zeitgemäße heiztechnische Ausstattung und guter Wärmedämmung die energetischen Anforderungen für KfW-Energieeffizienzhäuser 55 gemäß der EnEV 2016.

Weiterhin

- Moderne Architektur mit überdachten Eckeingängen an allen End- und Mittelhäusern
- Verschiedene Grundrissvarianten für den individuellen Bedarf: Familie, Paar oder Single
- Energie-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016
- Massivbauweise
- Vollunterkellert mit Kelleraußendämmung
- Elektrische Rollläden an allen Fassadenfenstern
- Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Erhöhter Einbruchschutz mit Sicherheitsbeschlägen im EG
- Zukunftsorientierte Haustechnik mit modernem Nahwärmekonzept
- Fußbodenheizung
- Blower-Door-Test
- Breitband-Multimediaanschluss für Internet, TV und Telefon
- Highspeed Internet (100 Mbit/s und schneller), Flatrate 1 Jahr kostenlos
- Garten mit Fertiggras angelegt
- Terrassentrennwände zum Nachbarn
- Endhäuser mit Garage und Stellplatz davor plus (teils) zusätzlichem Stellplatz vor dem Haus
- Mittelhäuser mit Carport (meist) vor dem Haus
- Einflussnahme auf den Innenausbau mit diversen Sonderwünschen uvm.



I. ROHBAU

Alle Bauteile des Hauses werden gemäß den statischen Erfordernissen ausgelegt. Bodenplatte und Kelleraußenwände bestehen aus wasserundurchlässigem Beton. Die Kelleraußenwände sind wärme- gedämmt und erhalten eine Perimeterdämmung; zur Dämmung des Kellerbodens wird ein schwimmender Estrich eingebaut, beides nach den Vorgaben des Bauphysikers.

Die übrigen tragenden Wände werden aus Kalksandstein oder, falls erforderlich, aus Beton oder Porenbeton erstellt. Die Haustrennwand ist zweischalig ausgebildet, um einen guten Schallschutz zu den Nachbarhäusern zu gewährleisten.

Nicht tragende Innenwände werden aus massiven Gipswandplatten oder je nach Erfordernis als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Die Decken werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbeton- fertigdecken-System Filigran mit Ortbetonauflage – oder als Stahl- betondecke in Ortbeton hergestellt.

Der Dachstuhl wird nach statischen Erfordernissen unter Verwendung von vorgetrocknetem Holz (KVH) gezimmert. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen. Die Dachdämmung wird zwischen den Sparren verlegt und mit einer innenseitig angebrachten Dampfbremse versehen.

Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzinkblech gefertigt.



II. FASSADE

Wärmedämmputz

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke und Materialbeschaffenheit richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung gemäß EnEV. Die Art der farblichen Gestaltung, sowie die Verwendung von untergliedernden oder auflockernden Dekor- und Stilelementen behält sich der Bauträger vor. Abweichungen zu der in den Prospekten dargestellten Gestaltung der Fassade sind wahrscheinlich.

Fenster

Die vertikalen Fenster der Wohnräume erhalten eine hochwertige 3-Scheiben Isolierverglasung nach den Angaben des Bauphysikers auf Basis von Schall- und Wärmeschutzberechnungen. Eine ausreichende Anzahl Fensterfalzlüfter ist vorgesehen.

Die Fenster- und Fenstertürelemente bestehen aus Kunststoffprofilen, stahlverstärkt, mit Dreh- oder Drehklipp-Flügel, an den Terrassenelementen teilweise auch feststehend gemäß der Architektenplanung. Die Fensterprofile werden zweifarbig ausgeführt; die dem Raum zugewandten Innenseiten sind weiß, die Außenseiten anthrazitfarben. Die Bad- und WC-Fenster in der Fassadenfront erhalten eine Sichtschutzverglasung (Ornamentglas oder satiniert), die Fensterelemente im Erdgeschoss bekommen Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an Stufe RC2N nach DIN EN 1627 (früher WK2).

Die Aufteilung und Ausführung erfolgt entsprechend den Prospektplänen, bzw. nach Fortschreibung der Planung nach den vom Erwerber

freigegebenen Plänen. Die tatsächlichen Fenstergrößen und Funktionen können von den Prospektplänen gegebenenfalls abweichen.

Die Außenfensterbänke sind aus pulverbeschichtetem Aluminium farblich passend zu den Fensterrahmen, die Innenbänke sind aus poliertem Naturstein nach Wahl des Verkäufers, in Bad und WC werden sie gefliest. Der Austritt aus der Terrassentüre ist ebenfalls aus Naturstein, hier jedoch rutschhemmend (geflammt) ausgeführt.

Rollläden / elektrische Rollladenmotoren

Alle vertikalen Fassadenfenster im EG und OG, beim Endhaus auch das Giebelfenster im DG, erhalten elektrisch angetriebene Rollläden mit Kunststoffpanzer, die über seitlich der Fenster angeordnete Standard Auf/Ab-Taster bedienbar sind.

Haustüre

Die Haustüre aus Kunststoffprofilen besitzt eine Mehrfachverriegelung und ist mit einem Profilzylinderschloss ausgestattet. Sie wird zweifarbig ausgeführt: die Innenseite weiß, die Außenseite anthrazitfarben mit einer Türblattfüllung.

Je nach Wahl des Anbieters kann aus verschiedenen, vom Verkäufer vorgegebenen Standard-Türblattfüllungen gewählt werden.

III. AUSBAU

Wände und Decken

Alle Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen schwimmend verlegten Zementestrich mit Trittschalldämmung und je nach Erfordernis eine zusätzliche Wärmedämmung.

Die tragenden Innen- und Außenwände werden mit einem Maschinengipsputz geputzt, die aus Gipsdielen erbauten, nicht tragenden Wände, sowie die mit Gipskartonplatten bekleideten Dachschrägen werden tapezierfähig glatt gespachtelt. Die Oberflächenqualität der als tapezierfähig beschriebenen Oberflächen entspricht mindestens Q2.

Die Systemfugen der Filigrandecken in den Wohnräumen werden geschlossen, die Übergänge sind durch den Erwerber gegebenenfalls im Zuge der Malerarbeiten, sofern diese in Eigenleistung erbracht werden, nach zu spachteln. Die Wände und Decken der Nebenräume im Keller bleiben unbehandelt.

Die notwendigen, bis zu 10 mm breiten Fugen zwischen unterschiedlichen Bauteilen, wie z.B. zwischen Dachschrägen und Giebelwänden bzw. Innenwänden werden mit Schaumstofftrennstreifen nach Herstellervorschrift ausgefüllt. Eine darüber hinausgehende Weiterbearbeitung dieser Anschlussfugen ist Teil der Malerarbeiten (siehe dort).

Treppen

Die hausinternen Treppen bestehen aus einer Stahlkonstruktion (System Jäger oder gleichwertig) mit einseitigen Handläufen und Trittstufen aus Holz, Buche (o. ä.) furniert oder stabverleimt, nach Festlegung durch den Verkäufer. Alle Stahlbauteile sind mit Korrosionsschutz grundiert.

Innentüren

Die Innentüren der Wohnräume mit Holzumfassungszargen und Türblättern mit Röhrenspanstreifeneinlagen sind mit Weißlack beschichtet. (Nennmaß nach DIN 18101)

Malerarbeiten

Die Malerarbeiten im Innenbereich (Wände, Decken, Treppenkonstruktion) sind Eigenleistung, inklusive der dazugehörigen Nebenleistungen. Grundreinigungen von Oberflächen und Konstruktionen sind Teil der Eigenleistung.

Fliesenarbeiten

Der Boden von Bad und Gäste-WC wird mit Fliesen belegt. Die Wände der Bäder werden je nach Gestaltung und Fliesenformat ca. 1,25 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche deckenhoch. Das Gäste-WC erhält Fliesen bis zur Höhe der Fensterbrüstung.

Sofern Abflussleitungen in den Nassräumen zum Hauptstrang verzogen werden müssen, können horizontale Abkastungen notwendig werden, die ebenfalls gefliest werden.

Die nach Mustervorlage individuell frei wählbaren Wand- und Bodenfliesen haben einen Materialgesamtpreis bis 25,00 € (inkl. MwSt.) pro m², gemäß Bruttopreisliste des vom Bauträger vorgegebenen Fliesenhandels. Die Verlegung bis Wandfliesenformat 25x33 cm bzw. Bodenfliesenformat 33x33 cm oder 30x60 cm für nicht kalibrierte Fliesen bei gerader Verlegung ist enthalten.

Verlegungsmehrkosten durch Sonderwünsche wie Diagonalverlegung, Verlegung von Fliesen mit größeren Formaten als im Standard, sowie durch Verlegung von kalibrierten Fliesen sind vom Erwerber direkt mit dem Verlegerbetrieb abzurechnen.

Alle Fliesen werden in Dünnbettmörtel gelegt. Arbeitsfugen werden dauerelastisch versiegelt. Die Übergangsfugen von gefliesten auf nicht geflieste Wand- und Bodenbereiche sind in Eigenleistung bzw. im Zuge der Maler- und Bodenbelagsarbeiten zu schließen.

Sonstige Bodenbeläge

Die Ausführung der Bodenbeläge in den Wohnräumen ist als Eigenleistung vorgesehen.



HAUSTECHNIK

Heizung

Das Haus wird über ein modernes Nahwärmesystem mit Nutzwärme versorgt. Über eine im Keller befindliche Kompaktübergabestation wird in jedem Haus individuell Heizwärme erzeugt. Das hausinterne Heizungsmanagement erfolgt über eine zentrale, witterungsgeführte, außentemperaturabhängige Regelung. Eine Nachtabsenkung ist programmierbar.

In allen Wohnräumen von Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung verlegt. Auf jeder Etage befindet sich ein zugehöriger Heizkreisverteiler, in dem sich die Stellmotoren zur raumweisen Temperaturregulierung befinden, welche von den Raumthermostaten gesteuert werden. Flure und Dielen erhalten keine Einzelregelungen, da hier keine autonomen Heizkreise ausführbar sind.

Der Kellerflur wird über einen Plattenheizkörper beheizt, während Kellerräume und Abstellräume unbeheizt bleiben. Die Auslegung erfolgt entsprechend der Fachplanung.

Die Nutzwärme wird vom Betreiber des Nahwärmenetzes auf der Basis eines Wärmelieferungsvertrages geliefert. Die abgenommene Wärmemenge wird über einen modernen Ultraschallzähler ermittelt.

Zentrale Warmwasserversorgung

An die zentrale Warmwasserversorgung sind Bad, Küche und WC angeschlossen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Kompaktstation auf direkte Weise nach dem Durchflusssystem oder über einen Warmwasserspeicher. Die Wahl des Systems ist abhängig vom Systemgeber des Nahwärmenetzes.

Sanitär

In den Sanitärräumen kommen ausschließlich Markensanitär-Objekte zur Ausführung, z.B. Keramag Renova Plan, sowie Armaturen namhafter Hersteller, z.B. Hansgrohe Talis S, Grohe Concetto oder vergleichbare.

Die Bad-Waschbecken sind ca. 60 cm breit, mit Einhebel-Mischbatterie. Die WC-Handwaschbecken sind bis 40 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie.

Wand-WCs kommen als Tiefspülklosett mit Einbauspülkasten zur Ausführung.



Die Badewannen bestehen aus emailliertem Stahl, sind 170x75 cm groß, mit Einhebel-Mischbatterie und Wannenset. Die Duschtassen sind 80x80 cm groß und sind mit Einhebel-Mischbatterie und Brausegarnitur ausgestattet.

Bodengleiche Duschen mit Einlaufrinnen sind als Sonderwunsch möglich. Badaufteilung und Standorte der Sanitärobjekte können von den Prospektplänen abweichen. Maßgebend sind die vom Verkäufer zur Ausführung freigegebenen Pläne.

In der Küche werden ein Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil, sowie ein gemeinsamer Abfluss für Spüle und Spülmaschine in Aufputz-Installation vorgerichtet.

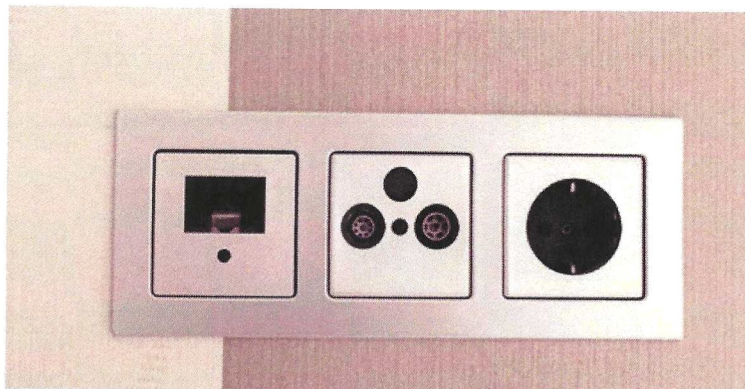
Im Keller wird ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen; die Höhe des Abflusses ist abhängig von der jeweiligen Höhenlage des Straßenkanals.

Eventuell benötigte Untergestelle sind in Eigenleistung zu stellen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz. Die Abwasserleitungen und die Regenwasser-Sammelleitungen sind an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Vorrichtungen zum Anschluss weiterer Nassräume, die als Sonderwunsch ausgeführt werden können, sind im Standard nicht enthalten.





Elektroinstallation

Schalter und Steckdosen werden vom Verkäufer aus dem Schalterprogramm eines Markenherstellers gewählt, z.B. Gira System 55 oder gleichwertig. Lampen und Leuchtmittel sind, außer wenn beschrieben, nicht im Lieferumfang enthalten.

Das Haus erhält einen Anschluss an das Breitbandnetz der Stadtwerke Langenfeld (falls vorhanden). Lfeld.net liefert einen rückkanalfähigen Hausanschlussverstärker und installiert eine Multimedia-Anschlussdose gegen Abruf eines Gutscheines von Lfeld.net, welcher dem Käufer bei der Hausübergabe ausgehändigt wird. Gegen Abgabe des Gutscheines liefert Lfeld.net kostenlos für ein Jahr ab Bezug:

Digitalen Kabelanschluss (Digital TV), eine 100 Mbit/s Internetflatrate und einen vollwertigen Telefonanschluss inkl. Flatrate für Gespräche in das gesamte deutsche Festnetz.

Der Hausanschluss befindet sich im Hausanschlussraum (Keller). Von dort verlaufen Leerrohre zu den möglichen Endpunkten (Leerdosen), siehe unten. Sollte wider Erwarten das Breitbandnetz für Telefon und TV nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der Hausanschluss für Telefon über einen sonstigen örtlichen Anbieter. TV wird dann über DVBT bereitgestellt.

Die Kombinationen der Schalter und Steckdosen erfolgen entsprechend nachfolgender Aufstellung. Die Standorte sind gemäß der Prospektmöblierung in etwa vorgegeben, können aber, so lange es der Baufortschritt zulässt, verändert werden.

Wohnen / Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen (1x kombiniert mit Ausschaltung, 2 x doppelt)
- 1 x Unterputz-Leerdose für Multimedia-Anschluss

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Anschluss für Herd
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 6 weitere Steckdosen (3 x doppelt)

OG Eltern

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen (1x kombiniert mit Ausschaltung, 2 x doppelt)
- 1 x Unterputz-Leerdose für Multimedia-Anschluss

Kind 1 / Studio

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen (1 x doppelt, 1 x Kombi mit Schalter)
- 1 x Unterputz-Leerdose für Multimedia-Anschluss

Bad

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen

Gäste-WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose (kombiniert mit Ausschaltung)

Keller (Aufputzmontage)

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1 Steckdose (kombiniert mit Ausschaltung)
- Als Sonderwunsch kann Keller 2 elektrisch ausgestattet werden (siehe Ausbauvariante)

Hausanschlussraum / Waschraum (Aufputzmontage)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose (kombiniert mit Ausschaltung)
- 1 Doppelanschluss für Waschmaschine und Trockner

Treppenhaus

Wechselschaltungen:

- Treppe zum Keller: 1 Wandbrennstelle im Kellerabgang, schaltbar von EG und Keller
- Treppe zum 1.OG: 1 Wandbrennstelle, schaltbar von EG und 1. OG
- Treppe zum Studio: 1 Wandbrennstelle, schaltbar von Studio und 1.OG

Diele KG

- 1 Deckenbrennstelle im Kellerflur im KG Flur schaltbar
- 1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Diele EG

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdosen (1x kombiniert mit Ausschaltung)
- 1 Zuleitung für Klingelanlage)



Diele 1.OG

1 Deckenbrennstelle 1.OG Flur von 2 Stellen im 1.OG Flur schaltbar
1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Diele Studio

1 Deckenbrennstelle
1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Hauseingang (außen)

1 Wandbrennstelle, von innen schaltbar
1 Klingeltaster

Terrasse

1 Außensteckdose, von innen schaltbar, mit Kontrollleuchte
1 Außenwandbrennstelle, von innen schaltbar

IV. AUSSENANLAGEN

Gehwege / Terrassen / Zufahrten / Stellplätze

Die vorgenannten befestigten Flächen erhalten Öko- oder Betonsteinpflaster 10/20 in vorgegebener Ausführung. Je nach Geländeprofil werden Abtreppungen in die Zugänge zu den Häusern integriert. Stellplätze können je nach Geländesituation Längs- und Querneigung aufweisen. Teilweise gehören durch Carports überdachte Stellplätze zum Lieferumfang.

Spritzschutz

Entlang der Hausfassade wird ein Spritzschutzstreifen mit einer Begrenzung aus Randsteinen und einer Kiesfüllung ausgebildet, sofern dort kein Pflaster vorgesehen ist.

Gärtenflächen

Rollrasen

Die rückseitigen Gartenflächen werden mit geeignetem Oberboden vorbereitet und mit Rollrasen belegt. Sollte sich nach Fertigstellung der Gartenflächen Unkraut ansiedeln, so stellt dies keinen Mangel dar, sondern ist im Zuge der vom Erwerber zu erbringenden Eigenleistungen zu entfernen.

Im Zuge der Geländeanpassung können im Gartengelände Stufen und Böschungen entstehen oder entfallen, auch wenn dies in den Vertriebsunterlagen anders dargestellt ist.

Anpflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sollten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behördliche Auflagen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

aufgelegt werden, verpflichtet sich der Erwerber, das Pflanzgebot entsprechend der Auflagen und Fristen in Eigenleistung auszuführen und die Bepflanzung nachhaltig und dauerhaft zu unterhalten.

Einfriedungen

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze erhalten die Gärten als Abschluss einen circa ein Meter hohen Stabgitterzaun, sofern behördliche Auflagen dies zulassen. Sofern hinter der Einfriedung ein öffentlicher Weg, bzw. ein Weg mit entsprechendem Wegerecht anschließt, wird ein Gartentor eingebaut.

Garagen

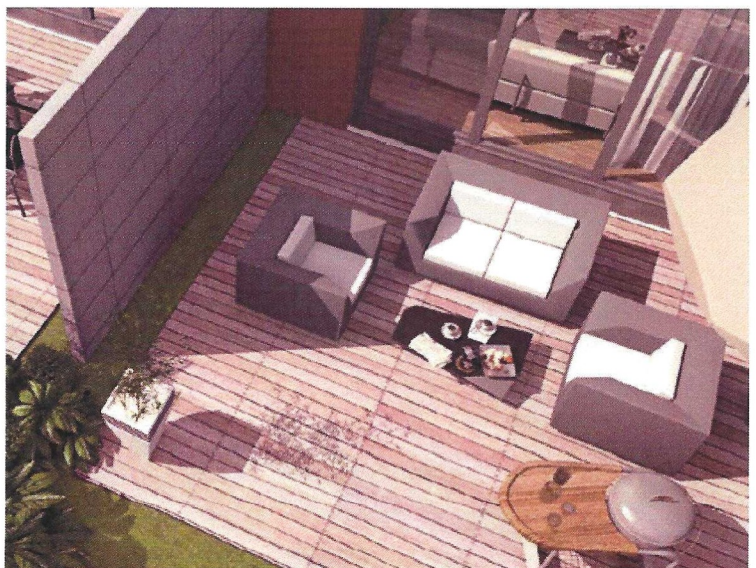
Garagen, soweit im Lieferumfang enthalten, werden als Systemfertiggaragen in Beton oder in Elementbauweise aus Bimsstein, Beton oder Porenbeton mit massiver Stahlbetonbodenplatte erstellt. Bei Systemgaragen richtet sich die Ausführung einzig und allein nach den Herstellerrichtlinien, die in einzelnen Punkten auch von den einschlägigen Normen abweichen können. Die Garagen erhalten ein manuell zu öffnendes Sicken-Schwingtor. Die Farbgebung gibt der Verkäufer vor.

Carports

Carports, soweit diese zum Lieferumfang gehören, werden als Carports nach Wahl des Verkäufers in Aluminium-, Stahl- oder Holzbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Terrassentrennwände

Es werden Terrassentrennwände als System-Sichtschutzwände, bestehend aus jeweils 2 Feldern je 1,80x1,80 m mit den zugehörigen Pfosten in einem System nach Wahl des Verkäufers auf der gartenseitigen Hausgrenze zwischen den Terrassen erstellt.



V. ERSCHLIESSUNG

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz, wie z. B. Regenwasser- und Schmutzwasseranschluss, Strom, Kabelnetz, sowie Gebühren und Anschlussbeiträge zur Inbetriebnahme der Anlage sind nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrages im Lieferumfang enthalten. Gebühren für die erstmalige Anmeldung (Strom, Telefon, usw.) trägt der Erwerber.

Gemeinsame Regenwasser- und Schmutzwassersammelleitungen, sowie sonstige Leitungen aller Art, die über mehrere Grundstücke verlaufen, sind vom Käufer unentgeltlich zu dulden. Der Bauträger bzw. Versorger behält sich vor, diese durch Leitungs- und Wegerechte zu sichern.

Für die Eintragung notwendiger Dienstbarkeiten oder Baulasten erteilt der Erwerber hiermit Vollmacht.

VI. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die im Prospekt dargestellten Standardvarianten.

Das Prospekt und die Pläne wurden mit großer Sorgfalt erstellt und geben den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wieder. Irrtümer und nach Erstellung dieser Unterlagen eintretende Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder aus konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen bleiben vorbehalten.

Sollten sich vom Zeitpunkt der Bauantragsstellung bis zum Übergabetermin die nach genannten Normen, Richtlinien und Ausführungsbeschreibungen durch neue rechtliche oder technische Grundlagen ändern, so ist der Bauträger verpflichtet, entsprechende Änderungen in der Bauausführung, nach Maßgabe des Kaufvertrages, dem Erwerber anzubieten.

Maßgeblich für die Ausführung sind vorrangig vor den geltenden Normen die Herstellerrichtlinien der Systemgeber.



Maßgeblich für die Bauausführung sind in dieser Reihenfolge: diese Baubeschreibung, die Prospektpläne mit den Standardgrundrissen, bzw. die vom Käufer nach Fortführung der Planung freigegebenen und unterzeichneten Baupläne. Sonderleistungen und Änderungen der Bauausführung bzw. Raumaufteilungen sind nur gültig, wenn sie auch schriftlich vereinbart wurden.

Sofern aus zwingenden Gründen andere als in der Beschreibung angegebene Materialien und Fabrikate eingesetzt werden müssen, so geschieht dies in gleicher Qualität und Güte.

Soweit aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, wenn sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungsvorschläge sind nicht im Preis enthalten und nicht Gegenstand des Vertrages. Dasselbe gilt für dargestellte Einbauteile im Außenbereich, wie z. B.: Garteneinrichtungen, Pflanzungen, Sicht- und Sonnenschutzeinrichtungen. Ferner als Sonderwunsch (SW, SL), Eigenleistung (EL) oder gestrichelt gekennzeichnete Bauteile.

VII. TECHNISCHE HINWEISE

Die in den Bauteilen noch enthaltene Restfeuchte muss durch Lüften abgeführt werden. Der Austrocknungsprozess kann bis zu 2 Jahren dauern und wird durch die Beheizung des Hauses unterstützt. Daher kann der Energieverbrauch des Hauses nicht an den ersten Heizperioden gemessen werden. Ein erhöhter Verbrauch ist im Interesse eines gesunden Wohnklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden in Kauf zu nehmen.

Ein Aufheizen des Gebäudes ist in unserem Leistungsumfang nur soweit enthalten, wie es zur Ausführung der geschuldeten Leistungen (z. B. Verlegung von Bodenfliesen in den Sanitärräumen) notwendig ist, so dass nur ein Funktionsheizen des Estrichs nach DIN 1264 durchgeführt wird.

Vor dem Verlegen von Bodenbelägen muss die Restfeuchte durch den Verleger eigenverantwortlich geprüft werden. Soll Parkett o. ä. verlegt werden, ist von einer späteren Bezugsfertigkeit auszugehen, da die Räume im Kellergeschoss langsamer austrocknen, als Räume in den oberen Etagen. Dies ist kein Mangel und stellt keine Verzögerung für die Bezugsfertigkeit im Sinne des Kaufvertrages dar. Ein späterer Ausbau nach Übergabe ist zu berücksichtigen. Weitere Tipps zum Lüften und Heizen finden Sie in unserer Erwerberinformation.

Jedes Haus, auch jedes Mittelhaus, erhält zwei eigene Giebelwände. Durch die zweischalige Ausführung der Haustrennwände werden die Schall- und Brandschutzanforderungen eingehalten. Somit wird im Bereich der Aufenthaltsräume die DIN 4109-89 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt; bezogen auf die Richtlinie VDI 4100 (8/2007) wird die Schallschutzstufe 2 erzielt bzw. übertroffen.

Bei Wand- und Deckenanschlüssen kann es trotz sorgfältigster Ausführung im Laufe der Zeit zu Rissbildungen an den Anschlussfugen, speziell im Dachbereich kommen. Das ist leider nicht zu verhindern und stellt keinen Mangel dar. Diese Anschlussfugen gelten als Wartungsfugen und sind nach Übergabe ggf. durch den Erwerber nachzubessern.

Innentreppen: Sofern die Malerarbeiten in Eigenleistung erfolgen, übernimmt der Erwerber auch die Reinigung der Stahlbauteile vom Bauschmutz und Fetten vor der Endbeschichtung.

Bei der Durchführung der Malerarbeiten in Eigenleistung, sollte bei den Wandbekleidungen tragender Wände darauf geachtet werden, dass die verwendete Tapete rissüberbrückende Eigenschaften besitzt. Empfohlen werden Rau- oder Glasfasertapeten oder Malervlies. Durch den durch Austrocknung bedingten Volumenverlust der großformatigen Kalksandsteine, können sich feine Haarrisse im Putz bilden. Obwohl optisch sichtbar, liegen sie im genormten Toleranzbereich für Risse im Hochbau und stellen keinen Mangel dar. Bei falscher Ausführung der Malerarbeiten sind Nachbearbeitungen Sache des Erwerbers.

Es ist darauf zu achten, dass an allen mit Schaumstoffstreifen ausgeführten Anschlüssen (Anschluss Gipsdielenwand an Decke und an tragendes Mauerwerk, Anschluss Dachschrägen an Mauerwerk) mit elastischem Material versiegelt wird. Gleiches gilt für die horizontalen Fugen in den Treppenaugen.

Dauerelastisch versiegelte Fugen müssen regelmäßig kontrolliert und gewartet werden, vor allem in Sanitärbereichen und an den Sockelfugen. Sie können trotz größter Sorgfalt durch Schüsseln des Estrichs oder durch Kriechen und Schwinden der Bauteile reißen. Dies ist unvermeidlich und stellt keinen Gewährleistungsmangel dar. Eine eventuell notwendige Nachbearbeitung der Wartungsfugen nach der Übergabe ist Sache des Erwerbers.

Sofern Fliesenarbeiten als Eigenleistung ausgeführt werden, sind auch die notwendigen Abdichtungen, Abkastungen, Abmauerungen vom Erwerber zu übernehmen.

Dunstabzüge in den Küchen: Seitens des Verkäufers werden keine Wanddurchdringungen für Dunstabzüge nach außen vorgesehen. Aus energetischer Sicht wird die Verwendung von Umluft-Systemen empfohlen, da anderenfalls unkontrollierte Wärmeverluste auftreten.

Es besteht die Möglichkeit, dass trotz größter Sorgfalt beim Verdichten des Füllbodens später Setzungen auftreten oder Erdreich nachsackt. Dies ist unvermeidlich und stellt keinen Mangel dar. Eine eventuell erforderliche Nachbearbeitung ist Sache des Erwerbers.

Die Anpflanzungen auf den Gartenflächen und die Einfriedung des Grundstücks sind nicht Bestandteil des Vertrages, sofern nicht anders beschrieben.

Die Ausführung der Garagen erfolgt einzig nach den Herstellerrichtlinien des jeweiligen Systemgebers bzw. Garagenherstellers, auch wenn sie im Einzelfall von den geltenden technischen Vorschriften abweichen sollten.

Für die Nutzung der Multimediasversorgung sind entsprechend ausgestattete Endgeräte erforderlich, die vom Erwerber beschafft und betrieben werden müssen und nicht Bestandteil des Kaufvertrages sind. L-feld.net installiert eine Multimedia-Anschlussdose. Weitere Anschlussdosen, sowie die erforderlichen Koaxialkabel sind als Sonderleistung realisierbar oder vom Erwerber zu erbringen.

Der L-feld.net-Gutschein gilt für die beschriebenen Leistungen für die Dauer von einem Jahr ab Erstbezug.

Rechtlicher Hinweis: Visualisierungen sind unverbindlich, die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Foto auf Seite 7: © Keramag. Prospektherausgeber: WALDNER Wohnungsbau GmbH.



www.krongaerten.de

WALDNER Wohnungsbau GmbH

Arnold-Höveler-Straße 2a
40764 Langenfeld

Telefon 02173 20344-0
Telefon Vertrieb 02173 20344-18
Fax 02173 20344-29

vertrieb@waldnerweb.de
www.waldnerweb.de

WALDNER
WOHNUNGSBAU

Langenfeld- Immigrath, "Krongärten", Kronprinzstraße

Gemarkung: Immigrath Flur: 7 Flurstück(e): 572, 590, 592 (Parzellierung erfolgt)

Wohn- / Nutzflächenaufstellung

Reihenendhaus

Kellergeschoss

Flur					6,80 m ²
Zwischensumme KG.				=	6,80 m ²

Erdgeschoss

Wohnen / Essen / Kochen					35,13 m ²
Entrée					2,53 m ²
WC					1,79 m ²
					39,45 m ²
Terrasse	0,5	x	20,00		10,00 m ²
Zwischensumme EG.				=	49,45 m ²

Obergeschoss

Schlafen 1					16,18 m ²
Schlafen 2					15,03 m ²
Flur					3,10 m ²
Bad					7,01 m ²
Zwischensumme OG.				=	41,32 m ²

Dachgeschoss

Studio					36,40 m ²
Zwischensumme DG.				=	36,40 m ²

Summe Wohnfläche gesamt: **133,97 m²**

Nutzflächen

Kellergeschoß (in Standardbauweise)

Keller					26,36 m ²
HWR					5,00 m ²
Zwischensumme KG.				=	31,36 m ²

Summe Nutzfläche gesamt: **31,36 m²**

Summe Wohn-/Nutzfläche gesamt: **165,33 m²**

Anmerkung zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen:

Die Flächenermittlung erfolgte durch ein CAD-Programm nach den Rohbaumaßen der einzelnen Räume unter Berücksichtigung des teilweisen Putzabzuges.

Aufgestellt: UV./2016-02-11