

# Garten VIER



unverbindliche Illustration

## **Mehrfamilien-Wohnhäuser** **Gartenstraße 4/1 und 4/2 in 74582 Gerabronn**

OK Oppermann & Krämer Baumanagement GmbH & Co. KG  
Brückenstraße 24 // 74214 Schöntal // T 07943 99990-10 // [info@ok-baumanagement.de](mailto:info@ok-baumanagement.de)  
[www.ok-baumanagement.de](http://www.ok-baumanagement.de)

# Gerabronn

Glücklich wohnen.

Naturnah, aber urban. Die hübsche Kleinstadt Gerabronn im Landkreis Schwäbisch Hall bietet alles, was das Wohnen attraktiv, lebens- und liebenswert macht: Gute Betreuungsangebote in Kitas und Kindergärten, eine Grundschule und ein Schulzentrum mit Gymnasium, ein vielfältiges Freizeitangebot in Sachen Sport, Kultur (unter anderem Spielstätten der Württembergischen Landesbühne), Weiterbildung und Unterhaltung.

Eingebettet in eine reizvolle Naturlandschaft wird die hohe Wohn- und Lebensqualität durch eine hervorragende Infrastruktur, zentral erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, eine gute verkehrstechnische Anbindung sowie eine gute medizinische Versorgung geprägt.





# Mehrfamilienhäuser

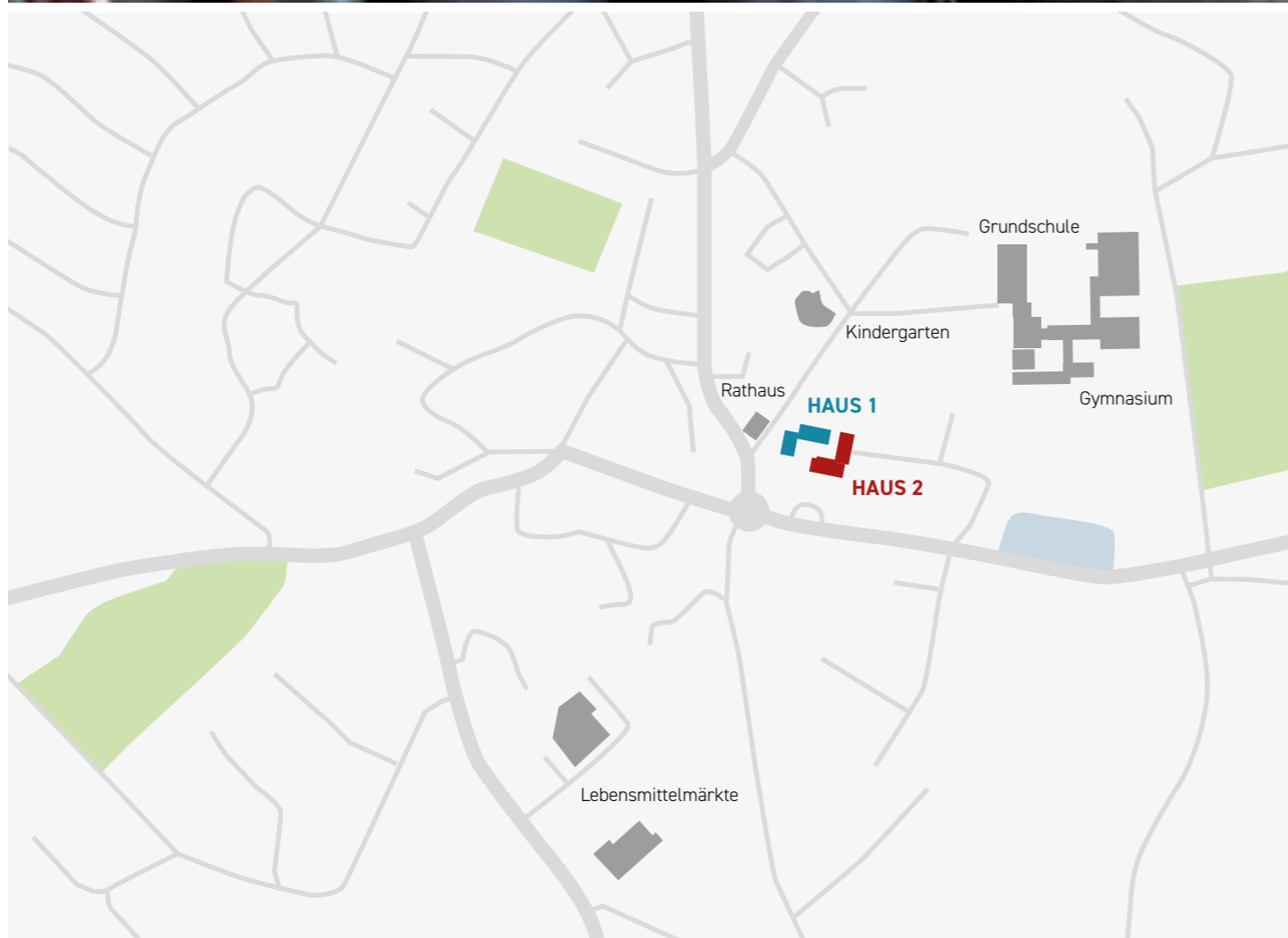
Moderner Wohnkomfort für Jung und Alt

Das Grundstück befindet sich im Stadtkern von Gerabronn auf einem ca. 2.544 m<sup>2</sup> großen Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, direkt gegenüber dem Rathaus.

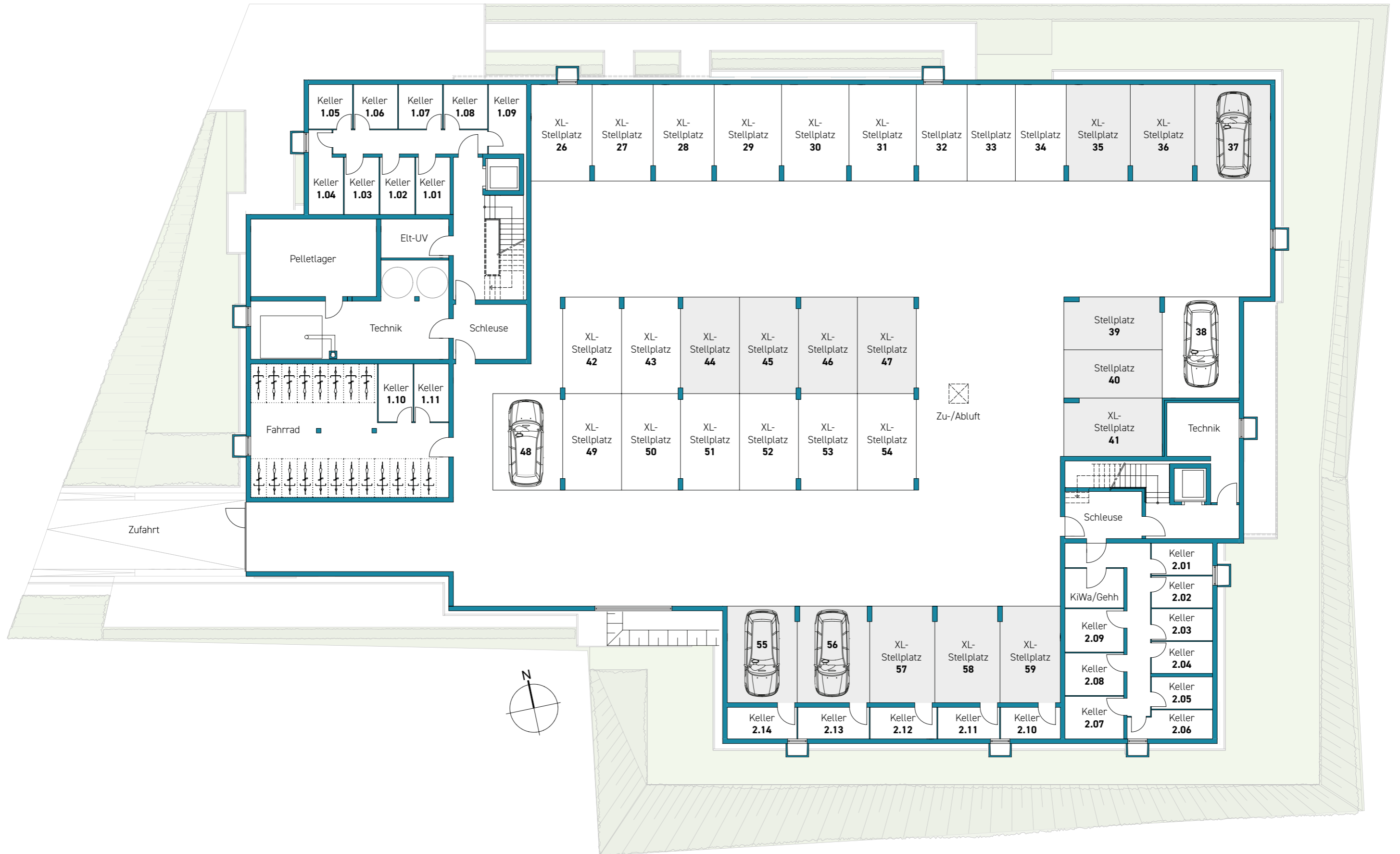
In dem Ensemble aus Mehrfamilienhäusern, die sich charmant um einen hübsch angelegten Innenhof gruppieren und gelungen in die bestehende Architektur des Ortskerns einfügen, entstehen insgesamt zwei moderne Wohnhäuser mit 11 und 14 attraktiv geschnittenen Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Das Quartier bietet 2 - 5-Zimmerwohnungen mit Terrassen im Erdgeschoss und großzügigen Balkonen oder Loggien in den beiden Obergeschossen. Im Untergeschoss befinden sich die gemeinsame Tiefgarage mit XL-Stellplätzen, Technik, Fahrradraum und Kellerabteilen. Eine wertige Ausstattung und barrierearme Zugänge ermöglichen den Bewohnern höchsten Wohnkomfort.

Im Bereich von Haus 1 zur Gartenstraße befindet sich gut zugänglich ein großzügiger Raum für Kinderwagen, Fahrräder sowie Müllbereich. Die Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.



# UNTERGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## Wohnungen

### HAUS 1

- Wohnung 1.01 / 101,1 qm
- Wohnung 1.02 / 80 qm
- Wohnung 1.03 / 101,9 qm

Haus 1 ist bereits verkauft.

### HAUS 2

- Wohnung 2.01 / 105,4 qm
- Wohnung 2.02 / 64,5 qm
- Wohnung 2.03 / 94,5 qm
- Wohnung 2.04 / 67 qm
- Wohnung 2.05 / 67,5 qm

# 1. OBERGESCHOSS



## Wohnungen

### HAUS 1

- Wohnung 1.04 / 101,1 qm
- Wohnung 1.05 / 58,8 qm
- Wohnung 1.06 / 80 qm
- Wohnung 1.07 / 101,9 qm

Haus 1 ist bereits verkauft.

### HAUS 2

- Wohnung 2.06 / 105,5 qm
- Wohnung 2.07 / 64,5 qm
- Wohnung 2.08 / 94,5 qm
- Wohnung 2.09 / 67 qm
- Wohnung 2.10 / 67,5 qm

# 2. OBERGESCHOSS



## Wohnungen

### HAUS 1

- Wohnung 1.08 / 88,3 qm
- Wohnung 1.09 / 54,4 qm
- Wohnung 1.10 / 74,4 qm
- Wohnung 1.11 / 85,3 qm

### HAUS 2

- Wohnung 2.11 / 92,4 qm
- Wohnung 2.12 / 64,5 qm
- Wohnung 2.13 / 94,5 qm
- Wohnung 2.14 / 102,1 qm

Haus 1 ist bereits verkauft.

# Haus 1

VERKAUFT

Leben in der Gartenstraße

Haus 1, gegenüber vom Rathaus, bietet 11 Wohneinheiten  
(2 2-Zimmer Wohnungen, 3 3-Zimmer Wohnungen, 6 4-Zimmer Wohnungen)  
mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 927 m<sup>2</sup>.  
Zum Haus gehören 11 überbreite Tiefgaragen-Stellplätze.



unverbindliche Illustration

## Mehr

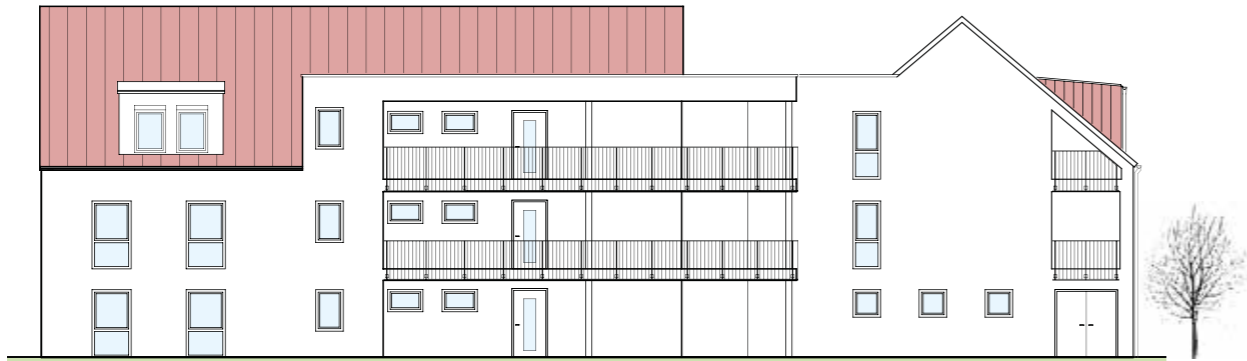
als nur wohnen.  
Individuell, aber als  
Gemeinschaft vernetzt.



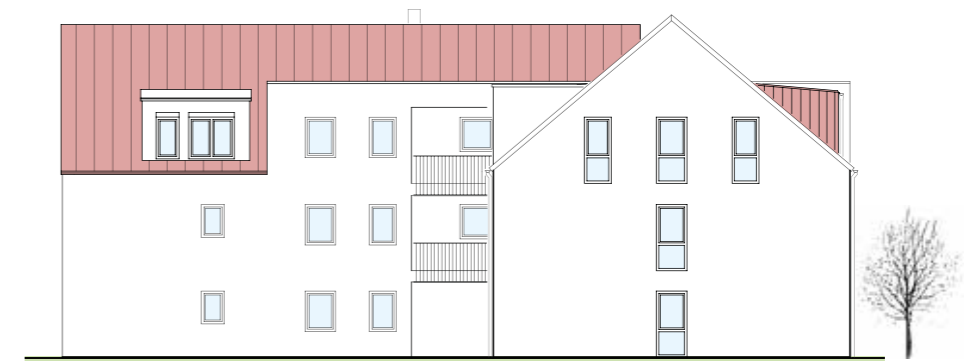


# Haus 1

VERKAUFT



ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN

16

17



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

# Haus 2

Leben in der Gartenstraße

Haus 2 befindet sich im hinteren, östlichen Teil des Grundstückareals und bietet 14 Wohneinheiten (3 2-Zimmer Wohnungen, 5 3-Zimmer Wohnungen, 4 4-Zimmer Wohnungen, 2 5-Zimmer Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.116 m<sup>2</sup>. Zum Haus gehören 14 überbreite Tiefgaragen-Stellplätze sowie 3 Außenstellplätze.

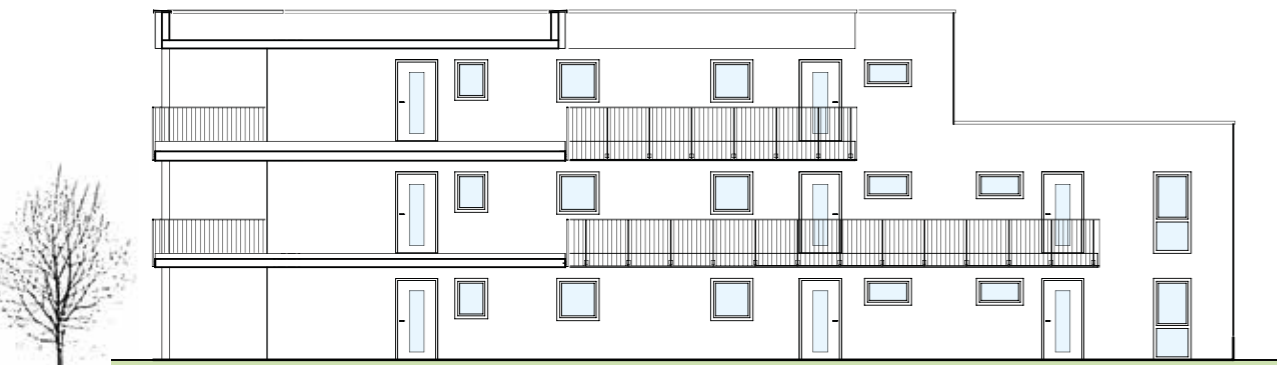


## Zuhause

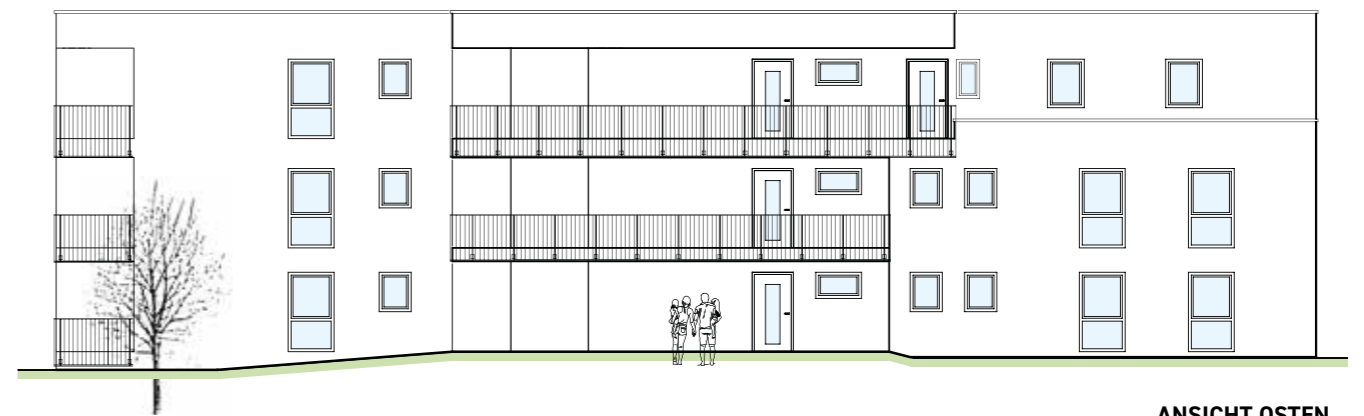
glücklich.  
Wohlfühlort für  
alle Generationen.

unverbindliche Illustration

# Haus 2



ANSICHT NORDEN



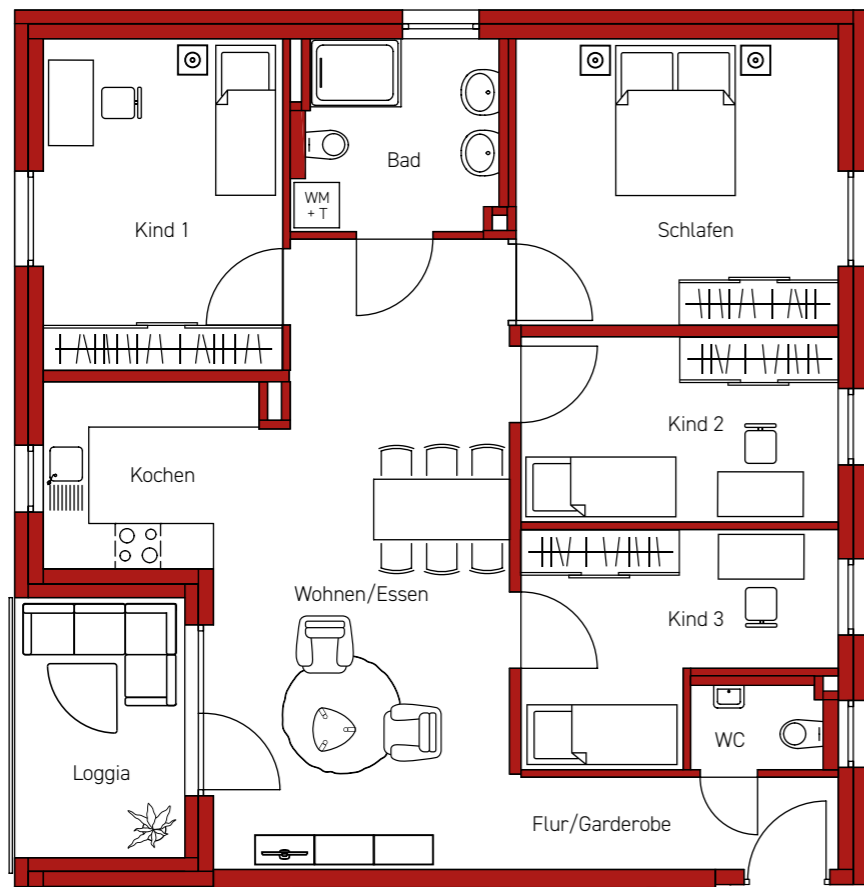
ANSICHT OSTEN



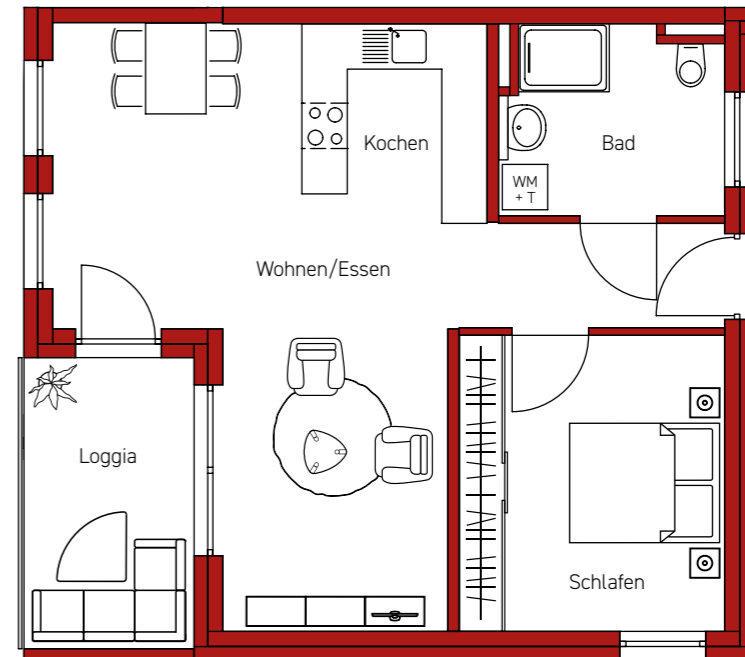
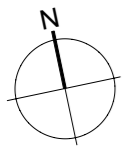
ANSICHT SÜDEN



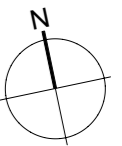
ANSICHT WESTEN



Maßstab 1:100



Maßstab 1:100



**HAUS 2 // Gartenstraße 4/2**

**5-Zimmer-Wohnung // 105,4 qm**

- Wohnung EG (mit Terrasse) / 2.01
- Wohnung 1.OG (mit Loggia) / 2.06

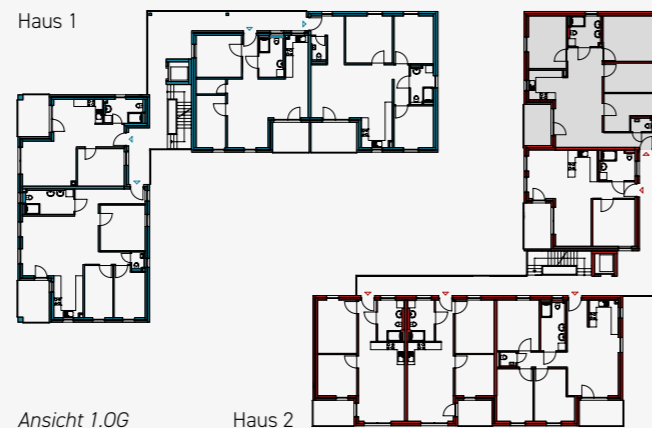
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen	29,1 qm
Kochen	7,1 qm
Schlafen	16,1 qm
Kind 1	13,9 qm
Kind 2	10,3 qm
Kind 3	10,6 qm
Bad	7 qm
WC	2,3 qm
Flur/Garderobe	5,1 qm
Loggia	(7,7 qm) 3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>105,4 qm</b>
Kellerabteil 2.01 / 2.06	5,2 / 6,2 qm

**LAGE**



Ostansicht



Ansicht 1.OG

Haus 2

**HAUS 2 // Gartenstraße 4/2**

**2-Zimmer-Wohnung // 64,5 qm**

- Wohnung EG (mit Terrasse) / 2.02
- Wohnung 1.OG (mit Loggia) / 2.07
- Wohnung 2.OG (mit Dachterrasse) / 2.12

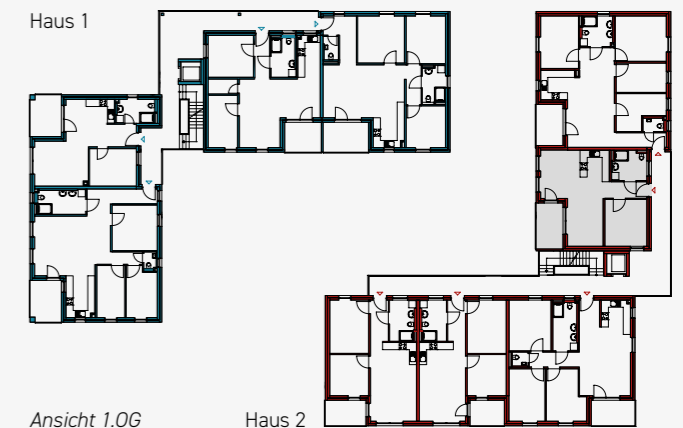
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen	28,6 qm
Kochen	6,5 qm
Schlafen	13,7 qm
Bad	7,1 qm
Flur/Garderobe	4,3 qm
Loggia	(8,7 qm) 4,3 qm
<b>Gesamt</b>	<b>64,5 qm</b>
Kellerabteil 2.02 / 2.07 / 2.12	5,2 / 6,7 / 5,6 qm

**LAGE**

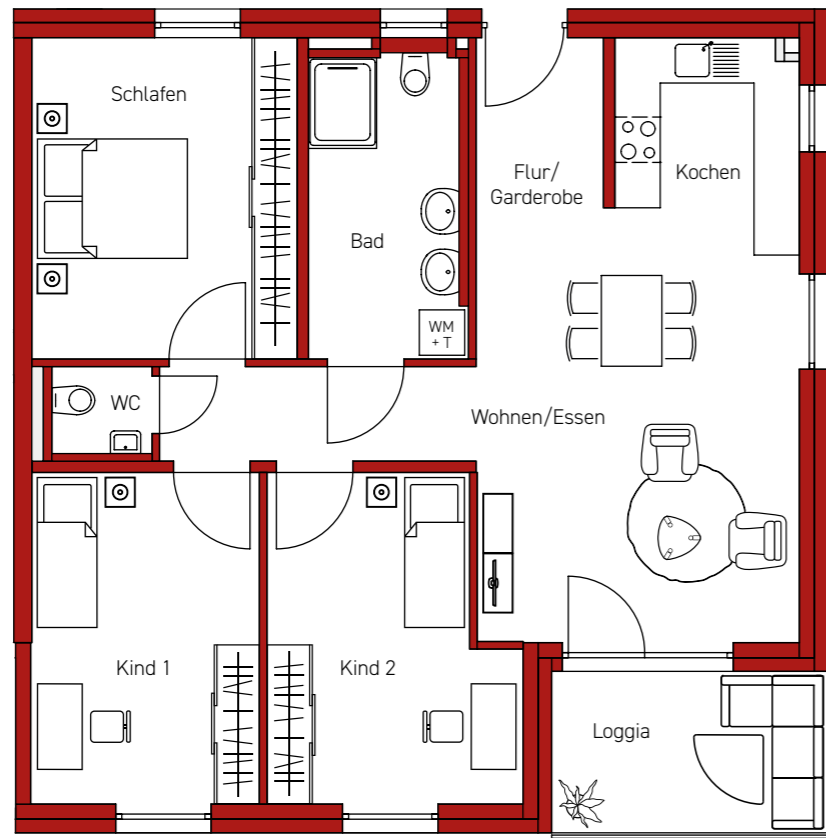


Ostansicht

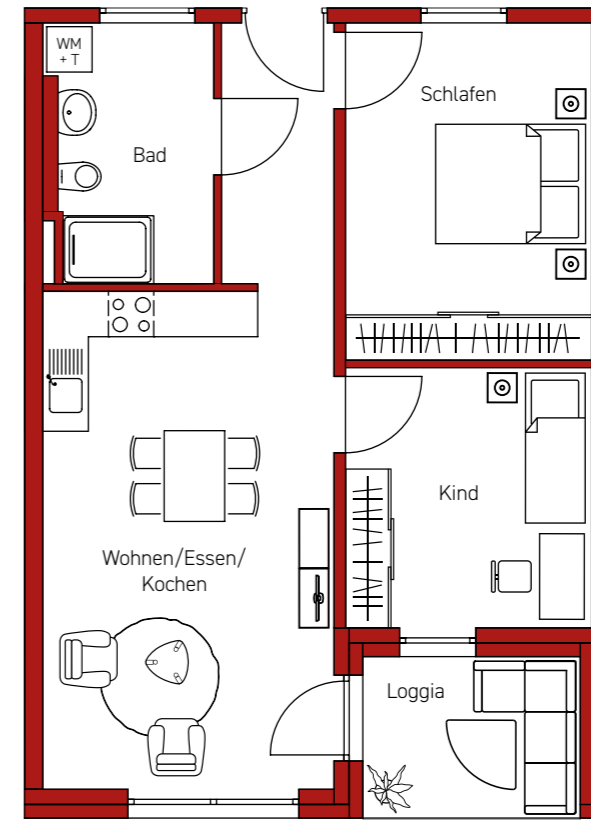


Ansicht 1.OG

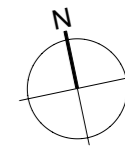
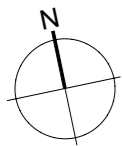
Haus 2



Maßstab 1:100



Maßstab 1:100



**HAUS 2 // Gartenstraße 4/2**

**4-Zimmer-Wohnung // 94,5 qm**

- Wohnung EG (mit Terrasse) / 2.03
- Wohnung 1.OG (mit Loggia) / 2.08
- Wohnung 2.OG (mit Dachterrasse) / 2.13

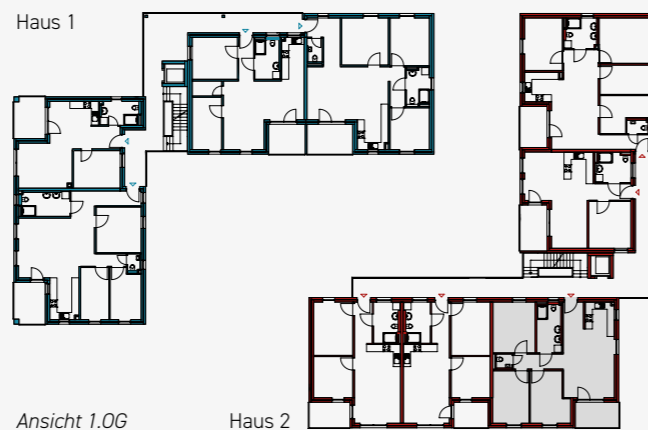
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen	29,7 qm
Kochen	5,4 qm
Schlafen	14,9 qm
Kind 1	13,2 qm
Kind 2	13,2 qm
Bad	8,7 qm
WC	1,7 qm
Flur/Garderobe	3,8 qm
Loggia	(7,8 qm) 3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>94,5 qm</b>
Kellerabteil 2.03 / 2.08 / 2.13	5,2 / 6,7 / 6,0 qm

**LAGE**



Südansicht



Ansicht 1.OG

Haus 2

**HAUS 2 // Gartenstraße 4/2**

**3-Zimmer-Wohnung // 67 qm**

- Wohnung EG (mit Terrasse) / 2.04
- Wohnung 1.OG (mit Loggia) / 2.09

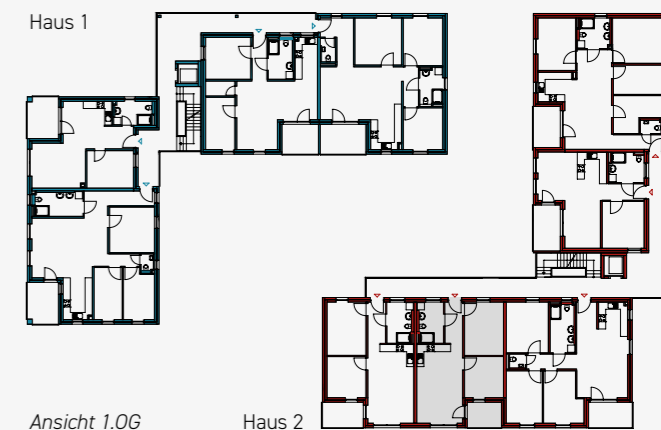
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen/Kochen	25,5 qm
Schlafen	14,5 qm
Kind	11,2 qm
Bad	7,6 qm
Flur/Garderobe	5,1 qm
Loggia	(6,1 qm) 3,1 qm
<b>Gesamt</b>	<b>67 qm</b>
Kellerabteil 2.04 / 2.09	5,3 / 6,8

**LAGE**

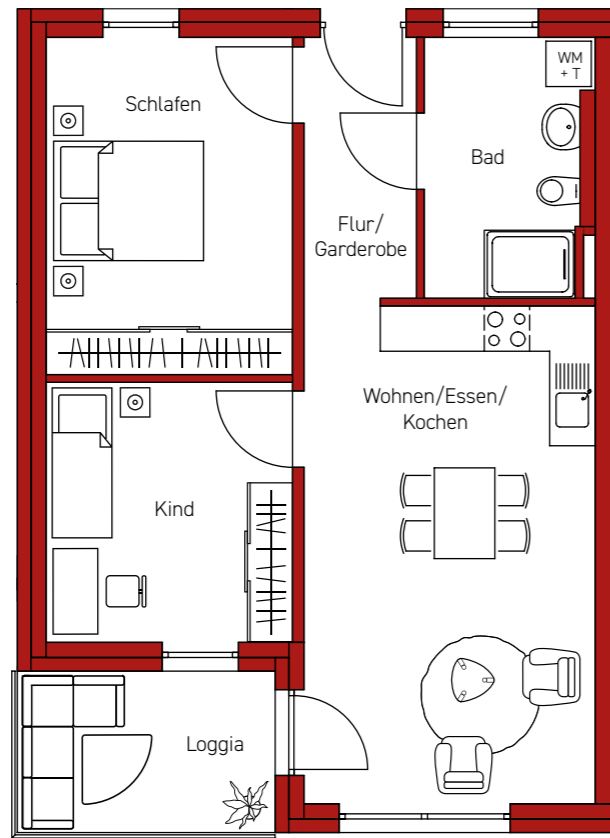


Südansicht

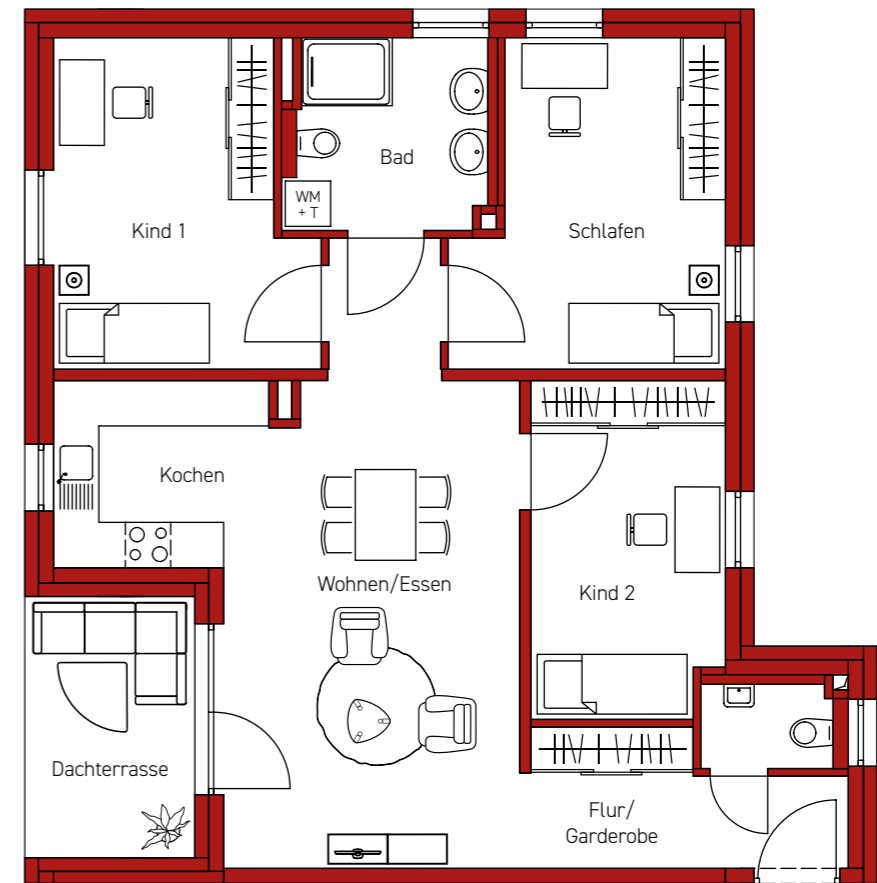


Ansicht 1.OG

Haus 2



Maßstab 1:100



Maßstab 1:100

HAUS 2 // Gartenstraße 4/2

**3-Zimmer-Wohnung // 67,5 qm**

- Wohnung EG (mit Terrasse) / 2.05
- Wohnung 1.OG (mit Loggia) / 2.10

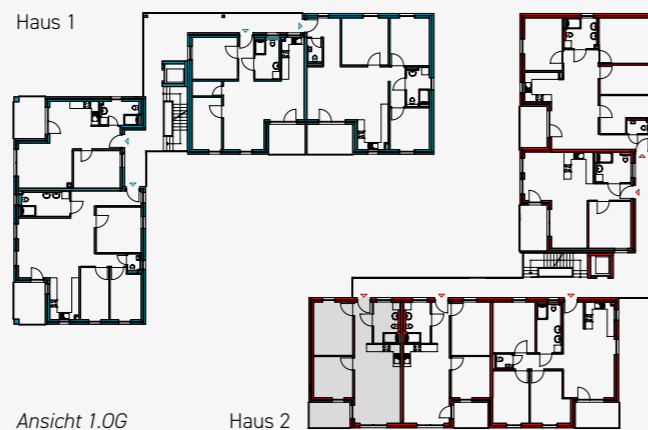
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen/Kochen	25,5 qm
Schlafen	14,5 qm
Kind	11,2 qm
Bad	7,6 qm
Flur/Garderobe	5,1 qm
Loggia	(7,3 qm) 3,6 qm
<b>Gesamt</b>	<b>67,5 qm</b>
Kellerabteil 2.05 / 2.10	5,3 / 5,1 qm

**LAGE**



Südansicht



Ansicht 1.OG

Haus 2

HAUS 2 // Gartenstraße 4/2

**4-Zimmer-Wohnung // 92,4 qm**

- Wohnung 2. OG (mit Dachterrasse) / 2.11

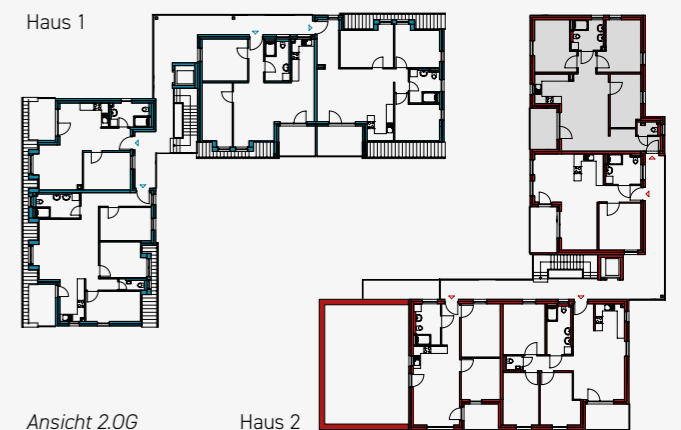
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen	26,5 qm
Kochen	7,1 qm
Schlafen	14,1 qm
Kind 1	13,9 qm
Kind 2	11,2 qm
Bad	6,9 qm
WC	2,3 qm
Flur/Garderobe	6,5 qm
Dachterrasse	(7,8 qm) 3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>92,4 qm</b>
Kellerabteil	5,2 qm

**LAGE**

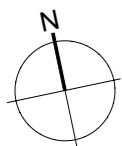
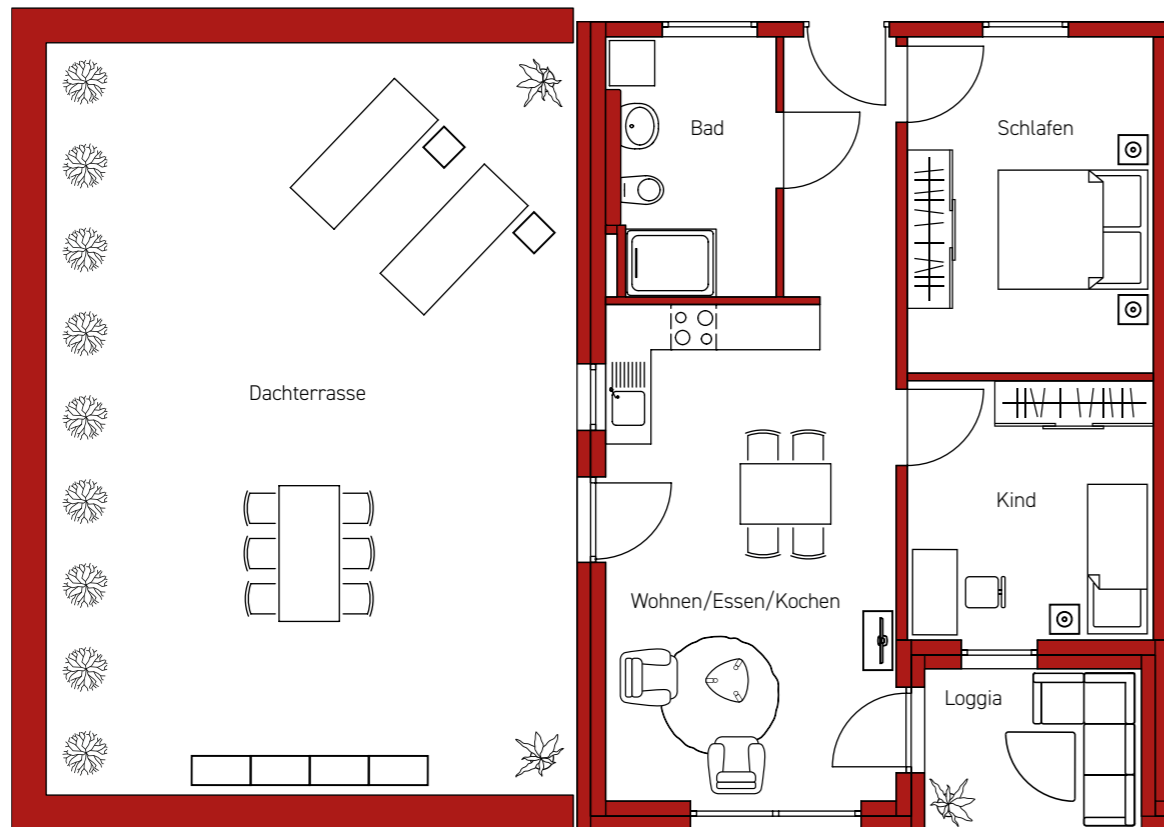


Ostansicht



Ansicht 2.OG

Haus 2



Maßstab 1:100

HAUS 2 // Gartenstraße 4/2

**3-Zimmer-Wohnung // 102,1 qm**  
- Wohnung 2.OG (mit Dachterrasse) / 2.14

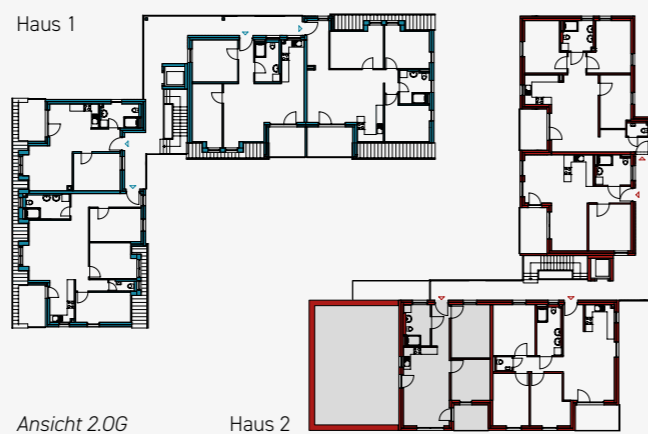
**AUFTEILUNG**

Wohnen/Essen/Kochen	25,5 qm
Schlafen	14,5 qm
Kind	11,2 qm
Bad	7,6 qm
Flur/Garderobe	5,1 qm
Loggia	(6,1 qm) 3,1 qm
Dachterrasse	(70,2 qm) 35,1 qm
<b>Gesamt</b>	<b>102,1 qm</b>
Kellerabteil	5,9 qm

**LAGE**

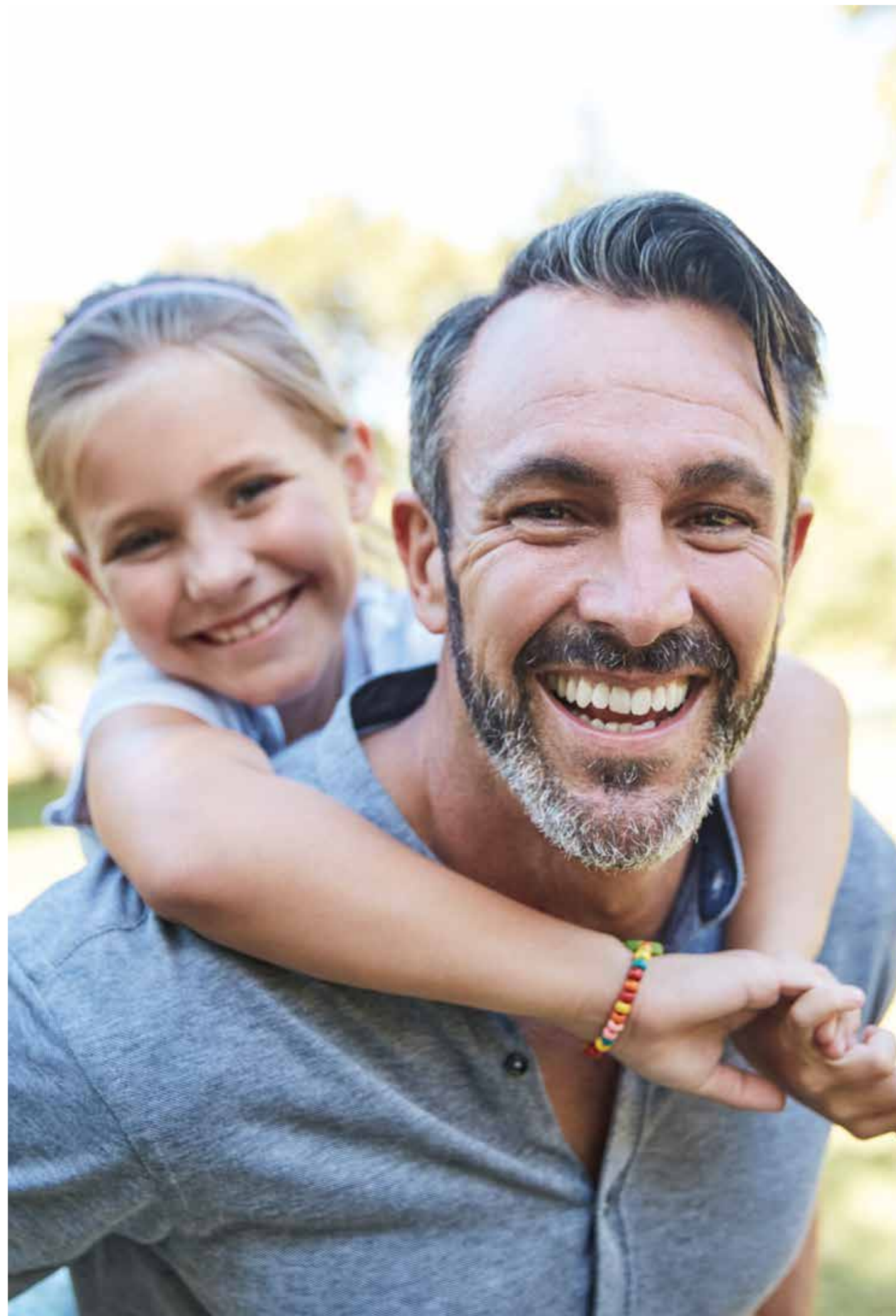


Südansicht



Ansicht 2.OG

Haus 2



# Garten VIER

Ausführliche Bauleistungsbeschreibung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Wohnungen in 74582 Gerabronn, Gartenstraße 4/1 und 4/2.

# BAU- UND LEISTUNGS- BESCHREIBUNG

## Vorarbeiten und Erdarbeiten

Vorhandener Mutterboden wird abgeschoben. Dann erfolgt der Aushub des Bodens bis zur Gründungssohle. Später wird das Bodenmaterial, soweit geeignet, zur Hinterfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume verwendet bzw. der Mutterboden zur Feinplanie. Überschüssiges Material wird abgefahren und entsorgt.

## Stahlbetonarbeiten

### Fundamente und Bodenplatte

Bemessung und Ausführung nach Angaben des Tragwerksplaners.

Die Ausführung erfolgt in Stahlbeton. Der gebäudeumlaufende Fundamentanker mit Anschlussflanschen aus verzinktem Bandstahl wird entsprechend der VDE-Richtlinien eingebaut.

### Geschossdecken

Ausführung als Stahlbetonkonstruktion nach Angaben des Tragwerksplaners. Die Ausführung der Geschossdecken wird nach Wahl des Bauunternehmers in Ortbeton oder Filigrandeckenplatten als Halbfertigteil ausgeführt. Zur Vermeidung von Wärmebrücken werden auskragende Betonteile mit Iso-Körben thermisch getrennt. Dämmstoffe werden nach Vorgaben des Statikers bzw. ENEC-Nachweises eingebaut.

### Balkone

Die Balkone werden nach statischer Berechnung aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton mit sichtbarer Unterseite ausgeführt und mit den Geschossdecken durch einen thermisch getrennten Iso-Korb verbunden. Schalungsstöße sind geordnet, sichtbar und abgestoßen.

### Dämmung und Isolierung

Alle Betonaußenbauteile innerhalb der beheizten Zone erhalten eine Wärmedämmung mit extrudierten Polystyrolplatten oder ähnlichen Wärmedämmstoffen, Stärke gemäß EnEV-Wärmeschutzberechnung, sowie bauphysikalischen Erfordernissen.

Grundlage ist die Energieeinsparungsverordnung EnEV 2016 sowie die DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung.

## Maurerarbeiten

Sämtliche Außenwände in den Wohngeschossen werden aus Kalksandsteinmauerwerk, wo statisch erforderlich als sog. Mischmauerwerk in Stahlbeton, falls erforderlich mit einem Wärmedämmverbundsystem gemäß Energieeinsparverordnung und Statik erstellt.

Die **Treppenhauswände** werden nach Angaben des Statikers ausgeführt. Zur Ausführung kommt Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

**Nichttragende Innenwände** werden als Gipsdielenwände oder Gipskarton Ständerwand in Stärken von mindestens 10 cm ausgeführt. Die Ummauerungen und Vormauerungen werden je nach Anforderungen und Bedarf in unterschiedlichen Stärken und Materialien erstellt.

## Dachdecker- und Klempnerarbeiten

**Dachdeckung und die Dachterrasse** werden als Flachdach oder Steildach in mit Wärmedämmung und Dachfolien- oder Bitumenabdichtung, Betondachpfannen hergestellt.

**Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Einblechungen** aus hochwertigem Titanzinkblech bzw. Oginox.

### Balkonentwässerung

Über Einläufe, Rinnen, evtl. innenliegende Entwässerung; die Entwässerung erfolgt über Speier oder Fallleitungen.



## Putz- und Fassadenarbeiten

### Außenputz

Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz in hellem Farbton einschließlich eines Egalisierungsanstrichs, Struktur verrieben. Der Sockelputz mit zusätzlich aufgebrachtener Dichtungsschlämme.

### Innenputz

#### Wohngeschosse:

Als Innenputz an Mauerwerk in den Wohngeschossen kommt ein gefilterter/geriebener mineralischer Kalkzementputz mit Oberflächenqualität Q2 zur Ausführung. Dieser schafft ein perfektes Wohnraumklima durch die optimale Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit. Eine Schimmelbildung ist infolge der mineralischen Bestandteile nicht möglich. Alle Kanten mit Putzkleisten als Kantenschutz. Putzabschlussprofile und Gewebe bei Materialwechsel nach Erfordernis. Bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen gespachtelt. Die Gipsdielenwände werden ebenfalls gespachtelt in Oberflächenqualität Q2.

#### Treppenhaus:

Das Treppenhaus wird mit einem gefilzten Gipsputz oder Kalkzementputz Oberflächenqualität Q2 versehen.

#### Kellerräume, Untergeschoss:

Die Kellerräume werden ohne Putz ausgeführt. Betonwände schalungsglatt, Mauerwerkswände sichtbar mit Anstrich.

## Treppen

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen, zu den angrenzenden Bauteilen schalltechnisch getrennt ausgeführt.

## Aufzug

Aufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss (Fabrikat Schindler, Haushahn oder ähnlich).

## Fenster

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen als Kunststofffenster gemäß Farbkonzept, entsprechend mit 3-fach-Isolierverglasung.

Das Fenstersystem verfügt über zwei Dichtungsebenen. Brüstungsverglasungen werden, soweit erforderlich, in Verbund-sicherheitsglas (2-Scheiben Verglasung) ausgeführt. Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge mit Eingriffbedienung, Griffoliven Aluminium. Die Fenstertüren erhalten, falls erforderlich, eine vorgelagerte Trittstufe. Zur bequemeren Nutzung der Balkone und Terrassen können Abweichungen von der DIN hinsichtlich Stufenausbildung und Schwellenhöhe erforderlich sein und davon abweichen. Abweichend zur Flachdachrichtlinie wird auf die Fassadenrinne bei überdachten Balkonen verzichtet. Der Austritt auf den Balkon, Terrasse ist nicht schwellenfrei.

## Türen

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren haben eine Zarge und ein glattes Türblatt, Oberfläche glatt. Als Bodendichtung wird ein Schalex eingebaut. Zur erhöhten Sicherheit erhalten die Türen ein Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung mit Knauf und Drücker in Edelstahl und einen Türspion.

### Schließanlage

Schließanlage für Haustüre, Wohnungstüre, Keller, Briefkasten. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

### Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als montagefertige uni weiß Türblätter mit Röhrenspanstreifeneinlage und einbaufertigen Holzzargen, Bundbartschloss, Edelstahltürdrücker, zwei Anschlagbändern und dreiseitig umlaufendem Dichtungsprofil eingebaut. Bei den Bädern und WCs werden ein Kreuzschlitzstift und eine Olive montiert.

## Estricharbeiten

In allen Räumen des Gebäudes wird ein schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. In den Wohnräumen (ausgenommen Abstellräume und Räume < 2,5 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnungen) wird dieser als Heizestrich ausgebildet, die Bäder erhalten zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung. Die Ausführung erfolgt als Anhydrit bzw. Zementestrich.

## Fliesenarbeiten

**Bodenfliesen:** Gefliest werden sämtliche Bäder, sowie die Böden in den WC-Räumen.

**Wandfliesen:** Die Wandbereiche der Bäder werden 1,20 m ringsum gefliest. In den Duschen raumhoch. Wandbelag in den WC's im Bereich der Vormauerungen ca. 1,20 m hoch. Eckschienen an Fliesen in Kunststoff weiß.

Es steht den Käufern frei, einzelne oder komplette Wandflächen der Bäder nicht zu fliesen und stattdessen spachteln und streichen zu lassen. Eine Rückvergütung hierfür erfolgt nicht. Alle Fliesen auch Feinsteinzeug, nach Mustervorlage des Bauträgers. Standardformat der Fliesen 30/60cm, Bordüren, Friese, Einlagen oder Diagonalverlegungen können als Sonderwunsch ausgeführt werden.

## Design Vinyl Bodenbeläge

In allen Räumen der Wohnungen, mit Ausnahme der Bäder und WCs wird ein Design Vinyl Bodenbelag nach Mustervorlage des Bauträgers verlegt. Der Bodenbelag ist für Fußbodenheizungen geeignet. Sockelleisten als Hartkernsockel.

## Natursteinarbeiten

Innenliegende Treppenhäuser erhalten einen Bodenbelag aus poliertem Granit. Auf der gemeinschaftlichen Treppe werden Tritt- und Setzstufen aus Naturstein verlegt. Der Bauträger behält sich jedoch vor, die Treppen und Podeste im Treppenhaus auch mit Fliesen zu belegen.

Alle Fenster (nur bei Fenstern mit massiver Brüstung), davon ausgenommen die Bäder, erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein, Oberfläche poliert. Am Hauseingang wird innen eine Fußmatte integriert.

## Laubengänge, außenliegendes Treppenhaus

Die Häuser erhalten ein außenliegendes Treppenhaus mit Laubengang. Die Bodenbeläge im Laubengang werden aus Betonstein Plattenbelägen zementgrau ausgeführt. Die Treppenanlage erhält eine Beschichtung.



## Balkon- und Dachterrassenbeläge

Die Dachterrassen und Balkone erhalten einen Betonplattenbelag in zementgrau. Falls erforderlich behält sich der Bau-träger vor, auch einen anderen Belag zu wählen.

Durch notwendige Dämmarbeiten der Dachterrassen und Loggien kann es an den Balkontüren im DG notwendig sein, vorgelegte Stufen auszubilden.

## Malerarbeiten

Deckenflächen (Oberflächenqualität Q2) im Treppenhaus und in den Wohnungen werden weiß gestrichen. Die Wände erhalten einen Anstrich weiß mit Silikatfarbe. Metallflächen innerhalb des Hauses grundiert und lackiert, außerhalb des Hauses Aus-führung in verzinkt.

Stahltüren und Stahlzargen werden mit Korrosionsschutz-grundfarbe versehen. Alternativ können die Zargen und Tür-blätter werkseitig beschichtet geliefert werden.

Die Technikräume erhalten einen Bodenanstich. Kellerräume erhalten ebenfalls einen Bodenanstich einschl. Zuwegen zu den Kellerabteilen.

## Rollläden

Die Fenster in den Wohnräumen erhalten Rollläden in Kunst-stoff oder je nach Größe in Aluminium einschl. Motorbetä-tigung für die Räume Wohnzimmer und Esszimmer. Es können auch Aufbaurollladenkästen zur Ausführung kommen. Ein Rollladen erhält zusätzlich eine Notkurbel falls erforderlich.

Für öffentlich geförderte Wohnungen kommen Rollladengurte oder Drehkurbeln zur Ausführung.

## Schlosserarbeiten

Die Balkon-, Dachterrassen- und Treppengeländer werden aus Stahl, im Außenbereich verzinkt, ausgeführt.

Über die Gestaltung des Geländers sowie deren eventuelle Füllelemente entscheidet der Bau-träger.

Für die Abtrennung der Kellerräume wird ein Trennwand-system aus verzinkten Profilen mit Ausfachung aus gehobelten Holzlatten eingebaut.

## Eingangsbereich

Das Häuser erhalten ein offenes außenliegendes Treppenhaus Die Briefkasten-, die Klingel- und die Video-Gegensprechan-lagen sowie die Hausnummern werden im Eingangsbereich außen angebracht.

## Heizungsinstallation

Als Heizung/Wärmeerzeuger wird eine Holz Pellet Anlage, Hackschnitzel Anlage o.ä. installiert. Zur Ermittlung der Kos-ten für die Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Abwasser werden von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG, zentral über die Hausverwaltung) Zähler angemietet.

### Fußbodenheizung

Heizverteilung bestückt mit allen geforderten Sicherheits-einrichtungen, elektronischer Automation und witterungsab-hängiger Mess-, Steuer- und Regelungstechnik. Verteilung und Steigstränge werden mittels Metallrohre oder Kunst-stoff-Verbundrohren aufgebaut. Die Heizverteilung erfolgt vom Untergeschoss aus über die Steigstränge zu den einzelnen Wohnungsverteiltern.

Die Anbindung der Wohnungsverteiler erfolgt teilweise im Fußbodenaufbau. Steigstränge soweit notwendig entleer- und absperrbar. Alle Deckendurchführungen werden gegen Schall- und Brandübertragung abgeschottet. Rohrhalterungen werden mit schalldämmenden Einlagen versehen. Dämmung der Heizungsrohre erfolgt nach Energieeinsparverordnung. Fuß-bodenheizung in allen Wohngeschoßen mittels sauerstoff-diffusionsdichten Polyethylen-Kunststoffrohren. Die Verlege-abstände werden je nach Heizlastberechnung ermittelt. Raum-weise raumtemperaturgeführte Regelung mittels Thermostat. Der Flur, WC und Abstellraum erhalten keinen separaten Raumthermostat. Der Flur erhält keinen eigenen Heizungs-strang, da hier die Zuleitungen der Räume verlegt werden. Das WC bzw. kleine Räume <2,5 m<sup>2</sup> erhalten ebenfalls nur ein Durchschleifen ohne eigenen Raumthermostat. Je Wohnung wird ein eigener Absperr- und regulierbarer Fußbodenhei-zungsverteiler mit Revisionstüre in Unterputzausführung ein-gebaut. Heizkostenerfassung erfolgt durch einen Dienstleister über angemietete Wärmemengenzähler.

## Sanitärinstallation

Die Entwässerung und die Wasserversorgung der Sanitär-anlagen werden auf Grundlage der DIN1988, DVGW- Arbeits-blätter und den Vorschriften, Richtlinien und Auflagen für Sanitärinstallationen ausgeführt.

Das häusliche Abwasser wird mittels hochwertiger Schall-schutzrohre in den städtischen Hauptkanal geführt. Die Trinkwasserleitungen, gemäß den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W541 werden in Kunststoffverbundrohr oder gleichwertig nach DIN17455 verlegt. Es werden einheitliche, nach DIN4109 schallgedämmte Rohrbefestigungssysteme verwendet.

Wand- und Deckendurchführungen je nach Anforderung als Schall-, Rauch- und Brandschutzdurchführungen mit geeigne-ten und zugelassenen Materialien, z. B. Rockwool, Isover o. ä.. Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung bis zur Wohnungsverteilung. Absperrventil für Warm- und Kalt-wasser in jeder Wohnung. Absicherung des Trinkwasser-netzes über Einzelabsicherungen an den Armaturen. Falls es erforderlich ist, werden Leitungen in Nebenräumen im Bereich einer abgehängten Decke verlegt. Die erforderlichen gemiete-ten Wasserzähler werden an geeigneter Stelle in den Bädern/ WCs und bei Bedarf zusätzlich in den Küchen eingerichtet.

Für den Küchenanschluss sind Kalt- und Warmwasseran-schlüsse sowie ein Ablauf vorgesehen. In der Küche erfolgt die Verlegung der Leitungen unter der Arbeitsebene Aufputz flexibel durch den Küchenbauer. Hierdurch kann der Küchen-bauer individuell auf Ihre Küchenplanung eingehen.

Die Wohnungen erhalten die entsprechenden Anschlüsse für Waschmaschine und Kondensat Trockner im Bad.

Im Außenbereich des Gemeinschaftseigentums werden nach Angabe des Bau-trägers frostsicheres Gartenwasserventil mit Schlauchverschraubung und Rohr Belüfter eingebaut.

Jede Penthouse Wohnung (Haus 2) erhält ein frostsicheres Gartenwasserventil mit Schlauchverschraubung und Roh-Belüfter.

## Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Alle Einrichtungsobjekte: soweit im Grundriss dargestellt.

### Hauptbad

#### Waschtisch-Anlage

Waschtisch VIGOUR Derby 60x48 cm; VIGOUR Einhand-Wasch-tisch-Armatur Derby; Kristallspiegel 60x50 cm; VIGOUR Hand-tuchhalter Derby

#### WC-Anlage

WC VIGOUR Wand-Tiefspül-WC Derby; VIGOUR WC-Betä-tigungsplatte AI 2; WC-Papierhalter Derby; Bürstengarnitur VIGOUR

#### Dusch-Anlage

VIGOUR Acryl-Duschwanne Derby 90x120x2,5; VIGOUR Ein-hand-aP-Brausearmatur Derby; VIGOUR Brausegarnitur Derby Duschtrennwand in Echtglas nach Mustervorlage

### Gäste-WC

VIGOUR Handwaschbecken Derby 45x35 cm; VIGOUR Einhand-Waschtisch-Armatur Derby XS Piccolo; Kristallspiegel 60x40 cm; Handtuch Öse; WC-Anlage wie Hauptbad

## Lüftung

Lüftung der Bäder und WC-Räume erfolgt mechanisch nach DIN 18017. Maßnahmen gegen Schall- und Brandübertragung werden entsprechend der Norm „Wohnungsbau“ erfüllt. Ab-luftrohre aus Spiralfalz-Stahlblech oder Kunststoff und flexible Anschlussrohre. Gemeinsames Rohr für alle Geschosse je Strang in den Installationsschächten (Ein- Rohr-Entlüftung).

Nachströmöffnung für innenliegende Sanitärräume durch Abstand zwischen Türblatt und Fußboden. Wo erforderlich werden Leitungen unterhalb der Decke verlegt und mit einer Abhangdecke aus Bauplatten oder Kassettendecke versehen. In den Küchen können ausschließlich Umluft Dunstabzugshau-ben realisiert werden.

Für den hygienischen Luftwechsel innerhalb der Wohnung werden in den Fenstern Fensterfalzlüfter eingebaut. Die Anordnung erfolgt nach dem erstellten Lüftungskonzept. Alternativ werden Wandlüfter oder Rollladenlüfter eingebaut.



## Elektroinstallation

### Stromlieferung

Zur Stromlieferung wird jeder Nutzer mit einem Energieversorger, Stromanbieter ein Stromlieferungsvertrag abschließen. Es wird ein moderner SmartMeter-Stromzähler installiert.

### Stromversorgung und Mehrfachhausanschluss

Die Elektroanlage wird nach DIN / VDE 0100 und den Auflagen/Bestimmungen des örtlichen Energieunternehmens erstellt, der Anschluss erfolgt über Erdkabel an das Verteilernetz des regionalen Stromversorgers.

Die Zähler für die einzelnen Wohnungen und Zähler für das Gemeinschaftseigentum (Stromverbrauch für allgemeine Beleuchtung) befinden sich im zentralen Hausanschlussraum. Von dort führen Steigleitungen zu den Wohnungsverteilungen mit einem Unterputzsicherungskasten je Wohnung. Die Stromkreise in den Wohnungen sind dabei nach einzelnen Bereichen aufgeteilt.

Die Treppenhausbeleuchtung und die Eingangsbeleuchtung werden durch Bewegungssensoren gesteuert.

Die Ausstattung mit Lichtauslässen und Steckdosen erfolgt für jede Wohnung entsprechend der nachfolgenden Bestückung:

### Beleuchtung: Außenlampen Terrassen/Balkone

Beleuchtungskörper für die Treppenhäuser und Außenanlagen, Fabrikat RZB Serie Flat Basic oder gleichwertig. In den Außenanlagen des Gemeinschaftseigentum soweit erforderlich als freistehende Pollerleuchten oder Wandleuchte, Schaltung über Dämmerungsschalter oder Bewegungssensoren. In den Allgemeinräumen werden Wannenleuchten bzw. Schiffsarmaturen eingebaut. Die Terrassen und Loggien, Dachterrassen erhalten ebenfalls einen Beleuchtungskörper, Fabrikat RZB Serie Flat Basic oder gleichwertig.

### Rundfunk- und Fernsehempfang

Der Empfang der Fernsehprogramme erfolgt über einen Telekom Hausanschluss. Der Abschluss eines Internet basierten Vertrages o.ä. ist durch den Erwerber abzuschließen. Es wird keine TV SAT Anlage installiert.

### Telefonanschluss

Es wird ein Telefon Breitbandanschluss der, Deutschen Telekom o. glw. nach Verfügbarkeit installiert. Die Verkabelung erfolgt vom zentralen Quartierhausanschlussraum in die Häuser und von dort in die Wohnungen. Die notwendigen Telefon/Internet Verträge (Pakete) sind durch den Nutzer selbst zu beauftragen.

Im Planungsgebiet ist im Augenblick kein Glasfaser-Hausanschluss verfügbar. Es wird jedoch das Leerrohr von der Straße in den Hausanschlussraum zum Einblasen des Glasfaser-Hausanschlusses vorbereitet. Ebenfalls wird vom Hausanschlussraum bis in die jeweilige Wohnung ein Glasfaser Kabel geführt. Dieses endet in einem Medienverteiler und kann von dort zu einem späteren Zeitpunkt bei Verfügbarkeit des Glasfaser Hausanschlüssen in Betrieb genommen werden.

### Elektrische Ausstattung

Die Elektroinstallationen wird bis auf Tiefgarage, Technik- und Kellerräume als Unterputzinstallation ausgeführt. Die Unterverteilungen in den Wohnungen verfügen über Sicherungsautomaten/Stromkreise und Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen. Es wird ein zeit- und zweckmäßiges Standard Steckdosen- und Schalterprogramm des Herstellers Jung oder gleichwertig hergestellt.

Alle Räume der Wohnungen erhalten Lichtauslässe an den Decken mit Schaltern. Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine abschaltbare Außensteckdose sowie einen von innen schaltbaren Lichtauslass an der Wand. Die Anzahl der Steckdosen je Wohnung bestimmt sich wie folgt:

### Der Ausstattungsumfang wird wie folgt festgelegt:

#### Wohn-Esszimmer

3 Deckenauslässe mit Ausschaltung, 1 davon mit Wechselschaltung, 4 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Multimediadose mit 2 Anschlüssen.

#### Schlafen

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Multimediadose mit 2 Anschlüssen.

#### Kind

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Multimediadose mit 2 Anschlüssen.

#### Diele/Flur

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 2 Einzelsteckdosen, Video-Gegensprechanlage.

### Küche

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsfläche, 1 Einzelsteckdose, 1 Einzelsteckdose mit Ausschaltung für Beleuchtung, je 1 Anschlussdose für Herd/Backofen, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Abzugshaube.

### Badezimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, für Waschmaschine und den Trockner je 1 Steckdose.

### WC

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose

### Abstellraum

1 Deckenanschluss mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose.

### Balkon/Terrasse

1 Wandanschluss mit Ausschaltung von innen, 1 Einzelsteckdose mit Ausschaltung von innen.

### Dachterrasse

1 Wandanschluss mit Ausschaltung von innen, 1 Einzelsteckdose mit Ausschaltung von innen.

Die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit Fernwartung je nach Erfordernis. Die Rauchmelder werden über die Hausverwaltung angemietet.

### Video-Gegensprechanlage

Außen im Eingangsbereich wird je Haus für die Wohnungen ein gemeinsames Klingeltableau mit Video- Gegensprechanlage und Farbmonitor angebracht. Die Kamera befindet sich jeweils am Hauseingang, die Sprechstelle mit Farbmonitor in der Diele der Wohnungen.

## Hausanschlüsse

Die Hausanschlusskosten an die öffentliche Versorgung, Strom, Telefon, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnungsanschlüsse vom Telefon und Breitband sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen selbst beauftragt werden.

## Außenanlagen

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan. Im Bereich der Hauszugänge, Abstell- und Müllraum wird Betonsteinpflaster oder -platten in Splitt verlegt.

Die Stellplätze werden auf frostsicherem Unterbau mit Betonverbundpflaster hergestellt. Tiefgaragen, Garagen werden wahlweise in Verbundsteinpflaster, Betonplatten hergestellt.

Bäume, Sträucher und Bodendecker werden wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt angepflanzt. Diese Pflanzflächen werden dann gemulcht, die übrigen Flächen erhalten eine Rasensaat auf Feinplanie.

Ausstattung des Spiel- und Sitzplatzes gemäß Freiflächengestaltungsplan oder Wahl des Bauträgers.

## Allgemeines

### Wärmeschutz

[Effizienzhaus 55 \(Stand 04/2016\)](#)

Durch den Einsatz von hochwärmedämmenden Baustoffen mittels Wärmedämmverbundsystem und der Auswahl einer modernen Energieversorgung erfüllt das Gebäude die Anforderungen an ein EnEV 2016. Dadurch wird eine hohe Energieersparnis erreicht und somit auch erheblich zum Werterhalt der Immobilie beigetragen.

Durch die CO<sub>2</sub> Einsparung wird unsere Umwelt geschont.

### Schallschutz

Bezüglich Schallschutz gegenüber fremden Wohneinheiten werden die Empfehlungswerte nach DIN 4109, Stand 1989, Beiblatt 2 (Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz), zugesichert. Die in der Norm genannten maximalen A- bewerteten Schalldruckpegel von Geräuschen der haustechnischen Anlagen und der Wasserinstallationen werden unterschritten oder maximal erreicht.

[Mindestanforderungen nach DIN 18022](#)

„Küchen, Bäder und WCs im Wohnungsbau“ (Abstände) sind für Sonderwünsche des Erwerbers nicht geschuldet. Für den Schallschutz innerhalb der Wohnung werden keine Vereinbarungen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die in den Dachaufbau eingelegte Dachentwässerung zu einer Geräuschkentwicklung in den darunterliegenden Räumen kommen kann.

Dabei ist von folgender Wahrnehmung von Geräuschen auszugehen: Bei lauter Sprache in der Nachbarwohnung werden die Geräusche, abendlicher Grundgeräuschpegel von 20 dB (A) vorausgesetzt, als „im allgemeinen verstehbar“ wahrgenommen. Sprache mit normaler Sprechweise wird als „nicht verstehbar“ empfunden. Hausmusik, laut eingestellter Rundfunkgeräte etc. werden als „deutlich hörbar“ wahrgenommen. Gehgeräusche und Geräusche aus Wasserinstallationen sind „hörbar“.

## Hinweise

Das Gebäude wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und anerkannten Regeln der Technik errichtet. Grundlagen sind die Baueingabepläne, evtl. Auflagen aus der Baugenehmigung. Die in den einzelnen Grundrissen vorgenommenen zeichnerischen Möblierungen (Einbauschränke, Küche, Bepflanzungen, Markisen etc.) stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind nicht Bestandteil der Kalkulationsgrundlage und Baubeschreibung.

Maßgebend für die Wohnungsausstattung sind die beurkundete Baubeschreibung und die genehmigten Teilungspläne.

Ebenso stellen die in den Wohnungsgrundrissen gezeichneten Sanitär-Einrichtungen der Bäder und WCs Vorschläge dar. Die Mindestabstände der DIN können dabei unterschritten werden. Im Preis enthalten ist die Ausstattung gemäß dieser Baubeschreibung. Sofern der Baufortschritt es zulässt, können anderweitige Grundrissvarianten zur Ausführung kommen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zu tolerieren. Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung und ähnlichem erforderlich sind oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, sowie Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können. „Oder“ und „bzw.“ -Positionen werden vom Bauträger festgelegt. Bei Angaben von Baustoffen und Produkten können gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen. Die Sonderwünsche sind im Kaufpreis bzw. in der Kalkulation nicht berücksichtigt und enthalten.

Weitere Sonderwünsche während der Bauphase, die die Mit-eigentümer nicht oder unwesentlich beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Naturmaterialien wie Holz, Fliesen und Naturstein können Farbabweichungen aufweisen, was kein Grund zur Beanstandung darstellt.

Um einen möglichst bequemen Zugang auf die Balkone, Dachterrassen und Terrassen zu ermöglichen wird die Aufkantungshöhe am Gebäude nicht gemäß DIN ausgeführt. In der aktuellen DIN ist eine Aufkantung, Schwelle über dem Balkonbelag von mindestens 15 cm gefordert. Eine gute Entwässerung und Abdichtung wird trotzdem gewährleistet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abläufe, Rinnen benutzerseitig entsprechend sorgfältig frei- bzw. sauber zu halten sind um einen Verschluss bzw. eine Verstopfung der Abläufe infolge Schnee, Laub etc. zu verhindern.

Durch die Fortführung der Planung der haustechnischen Anlagen sowie der Tragkonstruktion können notwendige Veränderungen bei Schachtführungen, Tragwänden und Stützen erforderlich werden. Dadurch erforderliche Änderungen der Sanitärschächte sind möglich. Dauerelastische Verfugungen, insbesondere bei Duschen, Sockelfugen und die Anschlussfugen zur Dachunterkonstruktion etc., sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung. Der Toleranzbereich für Fugenanschlüsse zu Estrichen beträgt 8 mm.

Die Wohnflächen sind Rohbaumaße nach der DIN 277 / Wohnflächenberechnungsverordnung, die seit dem 01.01.2004 in Kraft getreten ist, berechnet.

Alle Maße sind als circa Maße zu verstehen. Balkone und Terrassen wurden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Absperrventile bzw. Putzöffnungen von Ver- und Entsorgungsleitungen können ggfs. auch in Kellerräumen liegen, die zum Sondereigentum gehören. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu ermöglichen.

Maßgeblich für die Ausstattung und Begrünung der Außenanlagen sind der genehmigte Baugenehmigung und die Baubeschreibung. Die Müllcontainer sind durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bzw. durch den Verwalter beim öffentlichen Entsorgungsträger auf ihre Kosten zu bestellen. Die Pflege, Wartungs- und Unterhaltspflichten der Außenanlagen obliegen ab dem Zeitpunkt der Übergabe der ersten Wohnung der Eigentümergeinschaft.

Die Übergabe der Wohnungen und Gemeinschaftsanlage erfolgt in gereinigtem Zustand (besenrein).

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB. Dies gilt nicht für bewegliche Teile, Leuchtmittel und Anlagen und Verschleißteile die der Wartung unterliegen (z. B. Fenstergriffe, Türbeschläge, dauerelastische Fugen etc.). Alle Gewährleistungsansprüche gelten auch gegenüber den beauftragten Fachunternehmen und gegenüber OK.

Der vereinbarte Leistungsumfang der OK Baumanagement auf Umfang, Qualität ist die Baubeschreibung. Möblierungsvorschläge dienen nur der Vorstellung von möglichen Nutzungen und sind nicht Bestandteil des Bausolls.

Die Baustelle wird bis zum Verkauf der letzten Wohnung mit einem Bauschild zu Werbezwecken versehen.

Eine Anwachsgarantie für Pflanzen und Rasen wird nicht geschuldet. Bei der Sanitär-, Lüftungs- und Aufzugs-, Heizungs- und Rolltoranlage sowie für Rasen und Bepflanzung der Außenanlagen müssen seitens der Eigentümergeinschaft entsprechende Wartungs- und Pflegeverträge abgeschlossen werden. Sollte der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen werden, so wird der Bautenstand/Bestellstand der Handwerker zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses als vereinbart angesehen.

Diese Baubeschreibung entspricht dem zum Zeitpunkt der heute geltenden Bauvorschriften. Die Einhaltung aller DIN Normen wird nicht zugesichert, solange die Funktion, Gebrauchstauglichkeit und deren Dauerhaftigkeit vorliegt.

Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Leistungen welche nicht detailliert beschrieben sind werden nach Funktion und Entscheidung des Bauträgers ausgeführt.

Wird der Vertrag nach bereits erfolgtem Baustart abgeschlossen, so gilt die bereits ausgeführte und/oder bereits bestellten Leistungen als Bausoll.

*Stand Februar 2023; MK/OP*



**OPPERMANN & KRÄMER**  
BAUMANAGEMENT GmbH & Co. KG

OK Oppermann & Krämer Baumanagement GmbH & Co. KG  
Brückenstraße 24 // 74214 Schöntal // T 07943 99990-10 // [info@ok-baumanagement.de](mailto:info@ok-baumanagement.de)  
[www.ok-baumanagement.de](http://www.ok-baumanagement.de)