

Wohnanlage Tilly

Wohnungen in zentraler Lage von Regensburg



KfW 55



tectum baubetreuungs gmbh, Brahmsstraße 9, 93426 Roding

Verkauf: Büro Regensburg

Luitpoldstraße 11b, 93047 Regensburg

Telefon: 0941 / 464 69 63

Mail: info@tectum-haus.de

tectum
baubetreuungs gmbh
www.tectum-haus.de

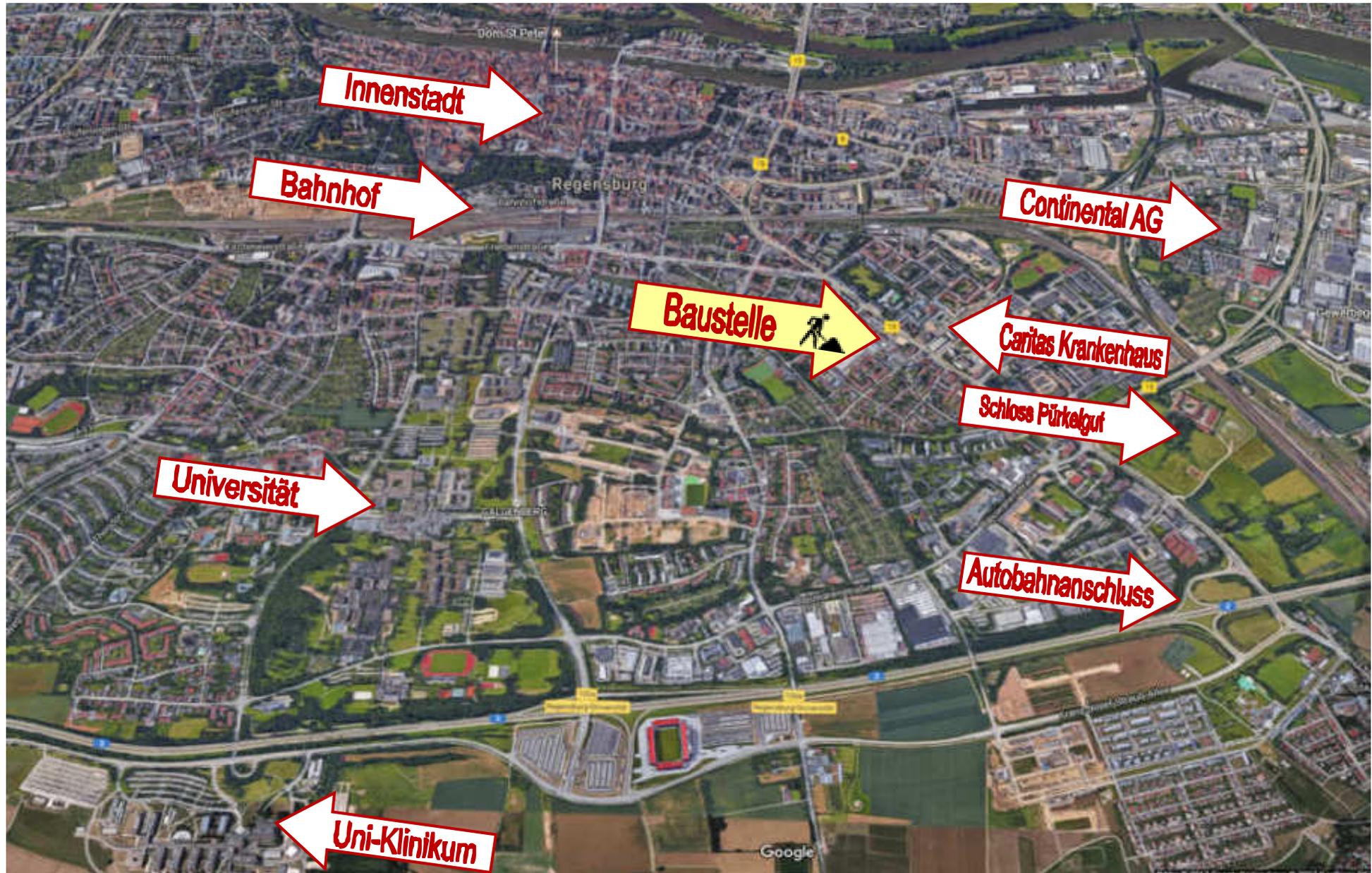
Die Lage

Nationale Rankings attestieren Regensburg in den letzten Jahren eine hervorragende Entwicklung. Unternehmen und Hochschulen verfügen über hohe technologische Leistungsfähigkeit. Regensburg ist die Hauptstadt der Oberpfalz und das größte Oberzentrum Ostbayerns mit der bundesweit dritthöchsten Arbeitsplatzdichte. Nicht überraschend, dass Regensburg unter allen bayrischen Großstädten die höchste Wirtschaftskraft pro Einwohner besitzt. Der Technologiestandort an der Donau zeichnet sich durch hohe Kompetenz im Automobil- und Maschinenbau sowie in der Elektro- und Energietechnik aus. Zudem ist Regensburg in der Biotechnologie und der Medizin mit mehreren Krankenhäusern und dem Uni-Klinikum führend. Und Regensburg ist immer eine Reise wert: Hier lebt und arbeitet man heute modern vor historischer Kulisse mit städtischer Kultur und nahezu südländischem Flair – daher zieht Regensburg jährlich tausende von Menschen an.

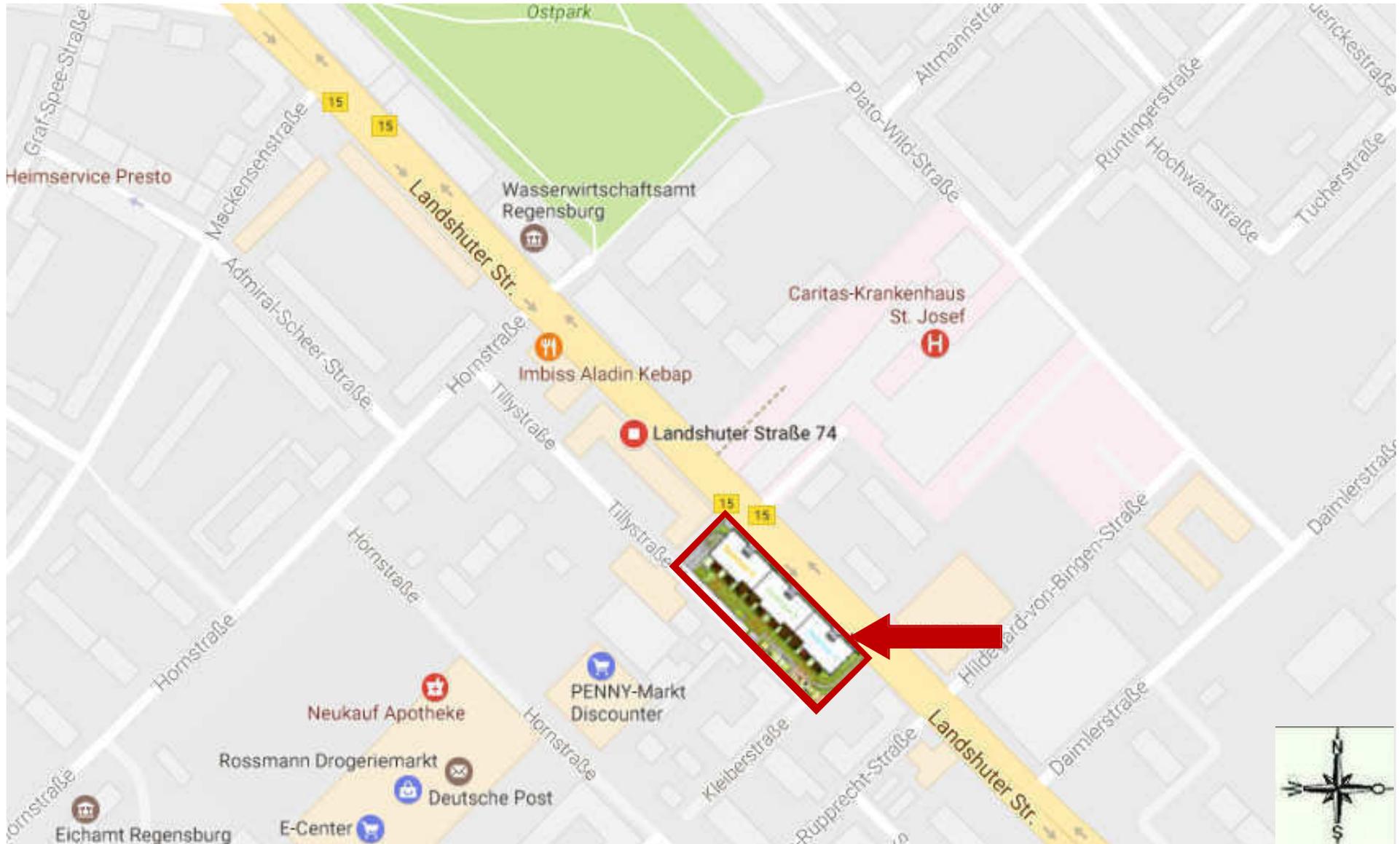


Der Osten von Regensburg zählt derzeit zu den Stadtgebieten mit dem größten Entwicklungspotential. Das Kasemenviertel verdankt seinen Namen den seit 1889 angesiedelten Kasernen. Durch die Schließung dieser Kasernen entsteht hier nun Stück für Stück ein grünes, lebendiges und aufstrebendes Stadtviertel. Seit 2012 entwickelt sich das Viertel unter anderem auch durch den Bau neuer Wohnungen; bis zum Jahr 2020 sollen dort 800 neue Wohnungen entstehen. Insbesondere die Nähe zur Universität, zu großen Arbeitgebern wie z.B. Conti, Osram, Krones oder BMW und zum Uni-Klinikum sowie die neue Entwicklung des Areals um das Schloss Pürkelgut mit hohem Freizeitwert machen das Viertel attraktiv. Die gute Erreichbarkeit der Autobahn sowie der Innenstadt, die gute Busanbindung und die hervorragende Infrastruktur machen das „neue“ Kasemenviertel zu einem lebenswerten und werthaltigen Areal.

Der Überblick



In verkehrsgünstiger, stadtnaher Lage entsteht in einer Baulücke die "Wohnanlage Tilly". Zu Fuß erreicht man die Innenstadt oder den Bahnhof in ca. 15 Minuten, die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto ist man genauso schnell in der Innenstadt wie auf der Autobahn A3 oder der Nordost-Tangente mit Anschluss an die A93 und die B16. Alle großen Arbeitgeber, mehrere Kliniken sowie Einkaufsmöglichkeiten finden sich in nächster Nähe genauso wie Schulen, Berufsschule, Fachhochschule und Universität. Kurz gesagt: hier lässt sich Stadtleben und Erholung mit hohem Freizeitwert unmittelbar verbinden.



Auf einem Areal von ca. 2750 m² entsteht die Wohnanlage mit drei Baukörpern (A, B und C) mit je 25 bzw. 24 Wohnungen. Alle drei Baukörper besitzen jeweils einen Aufzug, so dass alle Wohnungen schwellenlos erreichbar sind.



Alle drei Baukörper sind mit einer Tiefgarage auf zwei Etagen (Einzelstellplätze - **keine** Doppelparker) unterbaut, die neben den 73 Stellplätzen auch zu den Wohnungen separate Keller- und Fahrradräume bietet. Fast alle Wohnungen sind südwestlich in Richtung Tillystraße ausgerichtet, mit Balkon, Terrassen oder Dachterrasse und mit einem schönen weiten Blick über die gegenüberliegenden Gebäude hinweg. Sonne ist den ganzen Tag garantiert. Die exklusive Gesamtausstattung fügt sich in das modern gestylte Konzept harmonisch ein. Großflächige Fensterelemente und lichtdurchflutete Räume werden Sie bei unserer Planung positiv überraschen. Die Erdgeschoss-Wohnungen verfügen zum Teil über einen eigenen kleinen Garten, die großzügigen Dachterrasen bieten einen herrlichen Blick und genügend Platz für Pflanzen, Liegen und einen großen Tisch an dem Sie mit Freunden so manches Glas Wein trinken werden.

Eine ausgefallene ebenerdige Wohnungsgestaltung mit gut durchdachten Grundrissen und eine Reihe von barrierefreien Wohnungen werden Sie positiv überraschen. Die gehobene Innenausstattung, ansprechende Fliesen und Design-Sanitärobjekte, Fußbodenheizung und gemütlicher Parkett in allen Wohnräumen lassen kaum Wünsche offen. Gerne suchen wir mit Ihnen individuell für Ihre Wohnung Bodenbeläge, Fliesen, Türen bzw. Sanitärobjekte aus. Auch energietechnisch sind Sie auf dem neusten Stand. Das Gesamtobjekt wird entsprechend KfW-55 Standard mit hochwertiger Heiz- und Lüftungstechnik ausgestattet. Dies bedeutet zusätzlich sparsamen Energieverbrauch und somit extrem niedrige Nebenkosten. Mit dem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis sind alle Wohnungen sowohl zur Eigennutzung als auch als Investition bestens geeignet.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen finden Sie sortiert nach Baukörpern in den jeweiligen Grundriss-Exposés. Detailpläne und weitere Informationen erhalten Sie bei uns im Büro.

Baubeschreibung

1. Grundlagen und Vorbemerkungen

- Die Wohnanlage „Tilly“ besteht aus einer doppelstöckigen Tiefgarage **TG** mit Keller- und Nutzräumen und drei Baukörpern **A, B und C** mit je 4 Geschossen und eigener Erschließung (Eingang, Treppenhaus und Aufzug).
- Die Wohnanlage entspricht der Effizienzklasse 55 nach der derzeit gültigen EnEV 2016.
- Zu den Wohnungen gibt es Kellerabteile im TG-Geschoss.
- Die Käufer erhalten für die finanzierende Bank alle erforderlichen Pläne und Berechnungen.

2. Planung und Bauleitung

Alle erforderlichen Pläne und der Bauantrag werden erstellt und die Grundrisse, die Anordnung der Sanitärobjekte und Küchen sowie die Wohnflächen im Werkplan entsprechend der baulichen Situation planerisch angepasst. Abweichungen zu den im Exposé dargestellten Wohnungen können dabei entstehen, sind jedoch unter Umständen technisch bedingt nicht vermeidbar. Nach Bezugsfertigkeit der Wohnung erfolgt eine Begehung mit dem Käufer, nach kompletter Fertigstellung die Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

3. Erschließungsarbeiten

Anlieger- und Erschließungsbeiträge der Stadt Regensburg einschließlich eines etwaigen Investitionsaufwands nach Art. 5 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes für Maßnahmen die bis zur Fertigstellung durchgeführt werden, trägt der Verkäufer. Zukünftige Beiträge trägt der Käufer.

Die bis zur Fertigstellung anfallenden Herstellungskosten und Anschlussgebühren der Versorgungsunternehmen für die Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom und Medien (Fernsehen, Internet und Telefon) sind im Leistungsumfang ebenfalls enthalten. Die Gebühren für die Nutzung trägt der Käufer.

4. Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Entwässerung

Die Baustelleneinrichtung, sämtliche Erdarbeiten sowie das Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume wird fachgerecht durchgeführt. Enthalten sind auch die Erdarbeiten für die kompletten Versorgungsleitungen von der Übergabestelle der vorhandenen Erschließung zu den Gebäuden. Das Verlegen der Entwässerungsleitungen für Rege- und Schmutzwasser einschließlich der Übergabeschächte, zusätzliche Komponenten wie z.B. Rückstausicherungen oder Hebeanlagen – falls technisch erforderlich - und der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind nach den Vorgaben der Stadt Regensburg im Leistungsumfang enthalten.

5. Fundamente und Bodenplatte

Entsprechend der statischen Berechnungen wird die Fundamentierung einschließlich der angegebenen Bewehrung sowie die Betonbodenplatte in der angegebenen Tiefe hergestellt. Der Fundamentenerd nach VDE-Vorschriften ist inbegriffen. Der Abtransport von überschüssigem Erdmaterial ist im Leistungsumfang enthalten.

6. Tiefgarage und Keller

Tiefgaragenwände und -decken einschließlich der Rampenwände werden in Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt. Die an beheizte Bereiche grenzenden Tiefgaragendecken werden entsprechend der Energieberechnung gedämmt.

Die Tiefgaragen-Innenwände werden aus Beton bzw. Beton-Doppelwänden hergestellt. Die Betonbodenplatte wird mit einer Versiegelung zum Schutz des Betons gegen Korrosion und chemische Angriffe (wie z.B. Salzwasser) versehen. Die Stellplätze werden dauerhaft markiert und nummeriert. In der Tiefgarage bleiben die Öffnungen entsprechend dem Lüftungsgutachten unverschlossen, sie dienen zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage.

Zu den Wohnungen gibt es fest zugeordnete Kellerräume im TG-Geschoss. Diese Räume werden entsprechend dem Plan teilweise mit einem Metall-Trennsystem voneinander abgetrennt. Die Türen der Kellerräume sind mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln absperrbar.

Im Bereich der Tiefgarage werden auch Fahrradkeller, Fahrradabstellbereiche, Müllräume sowie die Hausanschlussräume entstehen.

Die Decke über der Tiefgarage wird im nicht überbauten Bereich mit einer entsprechender Abdichtung nach DIN ausgeführt und entsprechend dem Freiflächenplan und der Richtlinien für Feuerwehrezufahrten hergestellt. Die Notausgangsbeschriftung und Beleuchtung sowie Beschilderung, Hinweistafeln und Lüftung im TG-Geschoss sind entsprechend der behördlichen Auflagen im Leistungsumfang eingeschlossen. Die Rampe wird laut Plan ausgeführt und erhält ein Tiefgaragentor mit elektrischem Antrieb. Ein Handsender je Stellplatz, eine zusätzliche Schlüsselschaltung bei der Einfahrt sowie ein Zugschalter bei der Ausfahrt sind enthalten.

7. Wohngeschosse

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden aus reinem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Ziegel werden mit Dünnbettmörtel verklebt. Die Innenwände in den Wohngeschossen werden aus 11,5cm - 24cm starkem Beton bzw. Trockenbau entsprechend der statischen Berechnung aufgebaut. Die Wohnungstrennwände werden jeweils aus Beton hergestellt und erfüllen die Anforderungen an den Schallschutz nach der für die Wohnanlage gültigen Schallschutzberechnung.

8. Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Filigrandecken, d. h. als vorgefertigte Beton-Deckenelemente mit Überbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird als glatte, streichfähige Betonoberfläche ausgeführt, die Plattenstöße werden sauber gespachtelt und geschliffen.

9. Kamine

Für die Zentralheizung wird ein Kamin errichtet. Im Leistungsumfang sind alle notwendigen Bauteile für den Heizungsanschluss im Heizraum und die erforderlichen Reinigungsklappen enthalten. Die Kaminanlage wird einzügig ausgeführt.

10. Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als Betonflachdach (Kiesdach) mit entsprechender Dämmung nach Energieberechnung und Abdichtung ausgeführt.

11. Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Kaminverblechungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Fallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen.

12. Aufzug

Jeder Baukörper A, B und C erhält eine eigene Aufzuanlage. Im Aufzugschacht wird ein maschinenraumloser Personenaufzug nach EN 81 mit getriebelosem Antrieb im Schachtkopf und Mikroprozessorsteuerung eingebaut. Die Tragkraft beträgt mindestens 630 kg, d.h. 8 Personen, der Aufzug ist rollstuhltauglich.

Die Nenngeschwindigkeit beträgt ca. 1,00m/s, eine Abwärtssammelsteuerung ist vorgesehen. Schacht- und Fahrkorbtüre sind als beidseitig öffnende Teleskopschiebetür geplant. Haltestellen befinden sich in jeder Etage.

Der Aufzug ist ausgestattet mit:

- Anzeigenelemente von Standort- und Fahrtrichtung im Fahrkorb sowie einer Fahrtrichtungsanzeige jeweils in den einzelnen Etagen
- integriertem Notrufsystem nach EN 81-28
- kunststoffbeschichtetem Stahlblech und Spiegelement an der Rückwand der Kabine
- Beleuchtung - seitlich am Tableau angeordnet
- Bodenbelag in widerstandsfähigem Hartgummi
- automatische Teleskop-Schiebetüre

13. Elektroinstallation

Das Versorgungsunternehmen legt die Versorgungsleitung das Gebäude und montiert die Panzersicherung sowie die Stromzähler. Die Elektroinstallation und der Zählerschrank, einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilungen und Sicherungsautomaten, entsprechen den VDE-Vorschriften und den TAB-Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Sie beinhalten auch die Panzersicherung im TG-Geschoss. Die Leitungen werden in den Wänden der Wohngeschosse unter Putz verlegt, bei Betonwänden im TG-Geschoss erfolgt die Installation auf Putz.

Die Tiefgarage erhält eine Grundbeleuchtung, die nach den Ergebnissen einer Lichtberechnung ausgelegt wird. Es werden Rettungszeichen nach Vorschrift montiert. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Allgemeinbereiche wie Kellerbereiche, Treppenhäuser, Flure oder Nebenräume werden ebenfalls mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers bestückt, die mit Energiesparlampen ausgestattet werden. Die Ansteuerung dieser Lampen erfolgt über Bewegungsmelder mit nachgeschalteter Zeitschaltautomatik. Die Außenleuchten an den drei Hauseingängen sind im Leistungsumfang enthalten und werden ebenfalls über Bewegungsmelder gesteuert.

Für den Betrieb der Heizung ist die erforderliche Stromversorgung, der Notschalter und ein Außenfühler an der Nordseite des Gebäudes enthalten. Eine Potentialausgleichsschiene zum Anschließen des Null- und Schutzleiters sowie der Wasser- und Heizungsleitungen ist enthalten.

Jeder Baukörper erhält außen an der Haustüre eine Briefkastenanlage und eine Klingelanlage, die mit einer Gegensprechanlage in der Wohnung verbunden ist. Über die Sprechanlage in der Wohnung kann kommuniziert und über einen elektrischen Türöffner die Haustüre geöffnet werden. Jede Wohnung erhält eine weitere Klingel an der Wohnungseingangstüre.

Der Stromverbrauch der Wohnungen wird von separaten Zählern erfasst. Jede Wohnung erhält innerhalb des Wohnbereichs eine eigene Unterverteilung mit Fehlerschutzstromschalter und Sicherungsautomaten.

Die Hausverwaltung organisiert die Grundprogramme für die TV-Versorgung. Hierzu hat der Nutzer die monatlichen Grundgebühren über die Hausverwaltung zu entrichten. Die weiteren Gebühren für Telefon und Internet bzw. TV-Zusatzprogramme muss der Nutzer direkt beauftragen, diese sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Entsprechend der nachfolgenden Raumaufstellung erhalten die Räume die entsprechenden TV- bzw. LAN-Anschlussdosen, die in der Verteilung angeschlossen sind. Nachstehend finden Sie eine Aufstellung der enthaltenen Schalter bzw. Steckdosen, sofern die entsprechenden Räume im Grundriss der Wohnungsplanung vorgesehen sind. Steckdosen für die Waschmaschine und den Wäschetrockner befinden sich in der jeweiligen Wohnung. Eingebaut werden Schalter und Steckdosen aus dem Programm Gira Standard in reinweiß matt. In jeder Wohnung werden Rauchmelder nach den derzeit gültigen Vorschriften installiert.

Elektro	Deckenauslass	Wandauslass	Schalter	Einfachsteckdose	Doppelsteckdose	Dreifachsteckdose	TV-Dose	LAN-Dose
Wohnen / Essen	2		2	2	3	1	1	1
Küche	1	1	2	5 1 Herdanschlussdose	3			
Diele	1	1	2 Kreuz	1				
Schlafen	1		2	2	2		1	1
weitere Zimmer je	1		1	2	2		1	1
Bad	1	1	2	2				
WC	1		1	1				
Abstellraum	1		1	1				
Balkon / Terrasse		1 inkl. Wandleuchte	2	1 schaltbar				
Keller	1		1	1				

14. Sanitäre Installation und Ausstattung

Das Versorgungsunternehmen führt die Versorgungsleitung in den Technikraum und montiert den Wasserzähler. Ein Feinfilter, Absperrschieber sowie ein Druckminderer werden eingebaut.

Die wasserführenden Rohre sind aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr bzw. Edelstahl. Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Die Installationsleitungen werden bei Betonwänden aufputz ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine dezentrale Wohnungsstation direkt in den jeweiligen Wohnungen.

Die Verbrauchserfassung wird innerhalb der einzelnen Wohnungen mittels gemieteter Kaltwasser und Wärmemengenzähler durchgeführt. Ein Kaltwasseranschluss zum Füllen der Heizanlage mit Kunststoffschlauch und eine Ablaufleitung für den Heizungsüberlauf, soweit nötig, mit integriertem Sperrfix sind im Technikraum vorhanden. Das Stahlblechbecken mit Kalt- / Warmwasser für den Hausmeister befindet sich ebenfalls im Technikraum.

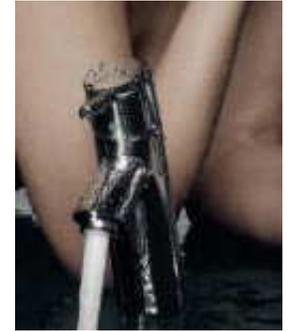
Sanitärinstallation:

Als Sanitärobjekte, Armaturen und Accessoires für Bäder und WCs sind hochwertige und formschöne Design-Produkte aus der Serie Europa, Optiset und mystyle der Firma Richter&Frenzel in weiß enthalten. Alle Waschbecken werden mit einem Design-Siphon ausgestattet. Sämtliche

Armaturen werden verchromt eingebaut (Thalis S von Hansgrohe). Zu jedem Waschbecken gehört ein passender Handtuchhalter, zu den Handwaschbecken im separaten WC ein Handtuchhaken und zu jedem WC ein Papierrollenhalter. Alle innenliegenden WCs und Bäder erhalten eine Entlüftung, die mit Nachlaufrelais an den Lichtschalter gekoppelt ist. Die Anzahl der Sanitärobjekte entspricht dem jeweiligen Wohnungsplan – die Anordnung der Sanitärgegenstände kann sich im Rahmen der Werkplanung noch ändern.

- **WC**

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eck-Ventilen und verchromter Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf.



- **Bad**

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Waschtisch aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eckventilen und Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf – pro Bad wird ein standardmäßig ein Waschtisch eingebaut
- Stahl-Badewanne mit Überlaufgarnitur Multiplex, Handbrause, und AP-Wannenbatterie mit Stabhandbrause
- Stahl-Duschwanne, AP-Brausebatterie, verchromtem Brausestangenset inkl. Handbrause
- Duschtrennung aus Kunstglas

- Ein Küchenanschluss für Küchenspüle mit Kombinationseckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine ist in der Wohnung vorhanden.
- Waschmaschinenanschlüsse mit Wandsiphon für jede Wohnung sind vorgesehen.

Die Wohnanlage erhält eine Wasserentkalkungsanlage nach Wahl des Bauträgers.

15. Heizungsanlage (Luftwärmepumpe, Gasterme und Lüftungsanlage)

Das Gasversorgungsunternehmen legt die Gasleitung bis in den Technikraum, in dem die gesamte Heiztechnik installiert wird. Die Kosten hierfür sind im Leistungsumfang enthalten. Der Wärmebedarf der gesamten Heizungsanlage wird nach EnEV ermittelt und die Heizungsanlage dementsprechend dimensioniert. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind nach DIN 4108 wärme gedämmt und entsprechen den Vorschriften nach EnEV.

- **Luftwärmepumpe**

Zur Deckung der Heizungsgrundlast wird im Technikraum des BK1 eine innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe eingebaut. Die Wärme der Luft wird über einen Verdampfer an das Kältemittel in der Wärmepumpe übertragen und nach dem Kompressionsprozess über einen Wärmetauscher an das zu erwärmende Medium (Wasser) abgegeben. Die Heizleistung der Luftwärmepumpe wird entsprechend der Energieberechnung und der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

- **Gas-Brennwerttherme**

Zur Deckung von Spitzenlasten wird zusätzlich im Technikraum des BK1 eine Gas-Brennwerttherme eingebaut. Die Ableitung des Kondenswassers wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften durchgeführt.

Eine effiziente Gas-Brennwerttherme bietet die Vorteile der komfortablen Bedienung, der witterungsgeführte Regelung, einer hohen Leistung bei minimalem Energieverbrauch, den sauberen und leisen Betrieb sowie einen maximalen Umweltschutz und ist zudem sehr platzsparend.

- **Dezentrale Lüftungsanlage**

Die sehr gut isolierte und somit dichte Außenhülle macht es notwendig, dass in den Wohnungen der vorgeschriebene Mindestluftwechsel / Feuchteschutz stattfindet. Dazu werden entsprechend des Lüftungskonzeptes mehrere dezentrale, geräuscharme Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung nach EnEV eingebaut, die frische Luft ansaugen und die verbrauchte Luft über Lüftungsschächte abgeben. So wird ein angenehmes Raumklima und gleichzeitig ein Schutz vor Feuchteschäden und Schimmelbildung gewährleistet. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, das System nach seinen Bedürfnissen individuell mit mehreren Gebläsestufen einzustellen.

- **Fußbodenheizung**

In jeder Wohnung wird Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung installiert. Sie besteht aus: FBH-Tackerplatten, Randdämmstreifen und Tackerclips und Fußbodenheizungsrohr. Die Fußbodenheizung wird über elektrische Raumthermostate, die zum Schalterprogramm passen, geregelt.

Im Bad wird ein zusätzlicher Sprossenheizkörper zur vollständigen Wärmelastabdeckung eingebaut, der nicht separat regelbar ist.



16. Innenputz

Die Kellerumfassungswände und alle weiteren aus statischer Hinsicht erforderlichen Bauteile aus Beton oder aus Stahlbetonfertigteilen im TG-Geschoss bleiben unverputzt.

Die Innenwände aller Wohnungen und Treppenhäuser aus Ziegel oder Beton erhalten einen gefilzten Einlagenputz. Alle erforderlichen Eckschutzleisten werden eingebaut. Die Ausführung der Innenputzarbeiten erfolgt nach DIN 18550.

Alle Trockenbauwände in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt und geschliffen.

17. Fassadenputz

Der dreilagige Leichtputz wird auf das Mauerwerk abgestimmt erstellt und mit einer vollflächiger Gewebespachtelung ausgeführt. Eckschutzschienen werden zum Schutz der Mauerecken und Fensterleibungen eingebaut. Als letzte Putzlage kommt ein wasserabweisender Scheibenputz (Körnung 3 mm) zur Ausführung. Der Sockelputz (Spritzwasserbereich ca. 30cm hoch) wird als fein verriebener Zementmörtelputz ausgeführt.

Die Ausführung der Putzarbeiten entspricht der DIN 18550. Der Putz dient als Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen.

Die Gestaltung der Außenfassade erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

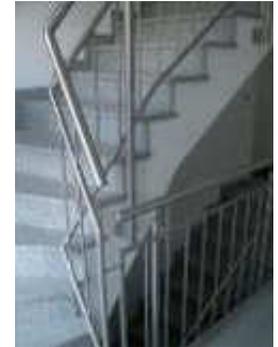
18. Estrich

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zement- bzw. Anhydrit-Fließestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung sowie Randdämmstreifen.

19. Geschosstreppen

Die tragende Konstruktion der Treppenläufe und Podeste in den Treppenhäusern wird in Stahlbeton ausgeführt und schallentkoppelt gemäß DIN 4109 gelagert. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Granit nach Wahl des Bauträgers gestaltet. Übrige Bodenflächen im Treppenhaus erhalten den gleichen Bodenbelag. Ein Fußabstreifer wird an jeder der drei Gemeinschaftstüren flächenbündig eingearbeitet.

Der Handlauf besteht aus Edelstahl. Das Hauseingangspodest und eventuelle Zusatzstufen werden mit Pflasterbelag auf Splitt ausgeführt.



20. Rollläden

Alle Wohnungen erhalten manuelle Rollläden. Die Rollladenlamellen bestehen aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen mit Lichtschlitzen. Durch die randverstärkten Nylongurte sowie den Federzug-Gurtwickler ist eine dauerhafte und leichtgängige Funktion der Rollläden garantiert.

21. Fenster und Haustüren

- **Haustüren**

Alle allgemeinen Hauseingangstüren bestehen aus einer thermisch getrennten Aluminiumkonstruktion mit Dreifachverriegelung als Dreiflügel. Die Wohnungen erhalten zusätzlich Wohnungseingangstüren. Diese bestehen aus Weißlack-Türblättern mit Vollspaneinlage, Schall-Ex-Bodendichtung (mit Anschlagsschiene) und Mehrfachverriegelung. Die Zargen sind mit zusätzlicher Dichtung versehen. Die Beschläge werden in guter Markenqualität gewählt, ein Profilzylinder wird eingebaut.

- **Fenster und Fenstertüren**

Bei den Fenstern werden witterungsunempfindliche und pflegeleichte Kunststofffenster nach Wahl des Bauträgers eingebaut. Selbstregulierende Pilzzapf-Beschläge garantieren beste Schall- und Wärmedämmung.

Durch die tief liegenden Sicherheitsteile in den Beschlagsnuten wird Einbruchschutz gewährleistet. Des Weiteren sorgen drei Dichtungen für Dichtheit.

Alle Fensterelemente erhalten eine Wärmeschutzverglasung entsprechend der Energieberechnung (Effizienz 55; EnEV 2016) in Klarglas weiß, neutral beschichtet. Die Schallschutzanforderungen gemäß der Schallschutzberechnung werden erfüllt.

Sämtliche Fenster, Fenstertüren sowie die Haustüre werden nach den RAL-Montage-Richtlinien für gütegesicherte Fenster durch Fachkräfte eingebaut. Die RAL-Montage entspricht den vom Gesetzgeber geforderten Leistungen und gewährleistet einen winddichten und zugfreien Fensteranschluss an das Mauerwerk.

- **Lichtschächte**

Sämtliche Lichtschächte dienen der Entlüftung der Tiefgarage. Die begehbaren Abdeckroste sind gegen Abheben gesichert.

22. Wohnraum - Innentüren

Ein wichtiges Gestaltungselement der Innenräume sind die Zimmertüren, denn sie nehmen einen großen Teil der Wandflächen ein und stehen in enger Verbindung zur Wandgestaltung und dem Fußbodenbelag.

Alle Innentüren werden als Röhrenspantüren in Weißlack geliefert. Das hochwertige Material ist besonders widerstandsfähig. Als Sonderwunsch können auch Türen mit Holz-Dekoroberfläche gewählt werden. Die Beschläge bzw. Drückergarnituren aus gebürstetem Edelstahl können in verschiedenen Designs ausgewählt werden. Bad- und WC-Türen werden mit WC-Rosetten ausgestattet.



23. Fensterbänke

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke werden in Aluminium, EV1 eloxiert nach Wahl des Bauträgers passend zur Außenfassade eingebaut.

Innenfensterbänke

Alle Fensterelemente in den Wohngeschossen, die nicht bodentief sind, erhalten Innenfensterbänke mit einer Stärke von 3cm aus pflegeleichtem und farbneutralem Feinstein. Fensterbänke in WCs und Bädern werden gefliest ausgeführt.

24. Malerarbeiten

Sämtliche Wände und die gespachtelten Decken aller Wohn- und Kellerräume werden mit einem gut deckenden, diffusionsoffenen Anstrich in Farbe weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen Anstrich nach Festlegung des Bauträgers. Die Fassade wird nach Festlegung des Bauträgers erstellt und erhält einen zweimaligen Silikonharz-Anstrich.

25. Bodenbeläge

Für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt ein Parkettboden. Dieser wird standardmäßig in allen Räumen außer Bad, WC und Diele verlegt. Der Wandanschluss erfolgt mit einer Massivholzsockelleiste. Im Leistungsumfang eingeschlossen ist die Ausführung in Buche und Eiche. Schiffsboden lackiert oder geölt nach Mustervorlage.

26. Boden- und Wandfliesen

- **Bodenfliesen**

Bodenfliesen werden standardmäßig in Diele, WC und Bad verlegt. Die Fliesen in jeder Wohnung können Sie aus der Musterkollektion auswählen. Die Fliesen werden gerade verlegt mit farblich angepassten Fugen und erhalten an ungefliesten Wänden einen passenden Sockelfliesenabschluss.

- **Wandfliesen**

Alle Bäder und WC-Räume werden im Duschbereich raumhoch sonst 1,20m hoch gefliest. Auch hier steht die Musterkollektion zur Verfügung.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse an Fenstern und Türen werden elastisch farblich passend verfügt. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen aus gebürstetem Edelstahl. Schräg- und Diagonalverlegung der Fliesen sowie die Verlegung von Bordüren und Dekorfliesen kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.



27. Stellplätze (siehe auch 6. Tiefgarage)

Die Stellplätze in der Tiefgarage und im Einfahrtsbereich werden dauerhaft nummeriert. Die Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen erfolgt durch den Bauträger.

28. Müllraum

Für Müll existieren separate Müllräume in der Tiefgarage, in denen die erforderlichen Müll- und Papiertonnen abgestellt werden können.

29. Terrasse und Balkon

- **Terrasse / Dachterrasse**

Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag nach Wahl des Bauträgers.

- **Balkon**

Die erforderliche Abdichtung sowie die Wärmedämmung der Balkone erfolgt nach DIN bzw. EnEV. Das Balkongeländer besteht aus einem Ober- und Untergurt und wird entsprechend der genehmigten Planung und nach Wahl des Bauträgers gestaltet. Alle Balkone erhalten einen Belag nach Wahl des Bauträgers.

30. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden vom Bauträger angelegt und mit Rasen, Kies sowie gruppenweise mit Sträuchern, Büschen und Bäumen sowie mit Hecken laut genehmigtem Freiflächenplan bepflanzt. Die Gebäudeanschlüsse an Pflanz- und Rasenflächen erfolgen mittels eines 30cm breiten Kiesstreifens. Die Terrassen werden durch Hecken zur Nachbarterrasse bzw. von den öffentlichen Flächen abgetrennt. Die Dachterrassen erhalten Trennwände zur Nachbarterrasse. Die Hauseingangsbereiche werden mit Betonpflaster (grau) im Splittbett gestaltet.

31. Sonstiges

Hinsichtlich Schallschutz, Brandschutz und Energieverordnung entspricht die Bauweise den behördlichen Vorschriften und den aktuell gültigen DIN-Mindestwerten sowie den Bestimmungen der EnEV 2016. Sämtliche Dimensionierungen werden gemäß den entsprechenden Berechnungen ausgeführt. Maßgabe für die Ausführung ist außerdem die Baugenehmigung. Maßliche Differenzen bzw. Änderungen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen oder behördlichen Auflagen ergeben, sind jederzeit möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung bedeuten. Daher berechtigen sie auch nicht zur Änderung des Kaufpreises.

Die Art der Ausführung sowie die in der Baubeschreibung genannten Materialien, können, ebenfalls soweit dies aus konstruktiver Notwendigkeit bzw. aus Fortschrittsgründen erforderlich ist, durch gleichwertige ersetzt werden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen, elastischen Fugen und dem Putz hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen an den starren Stahlbetonelementen unvermeidbar. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

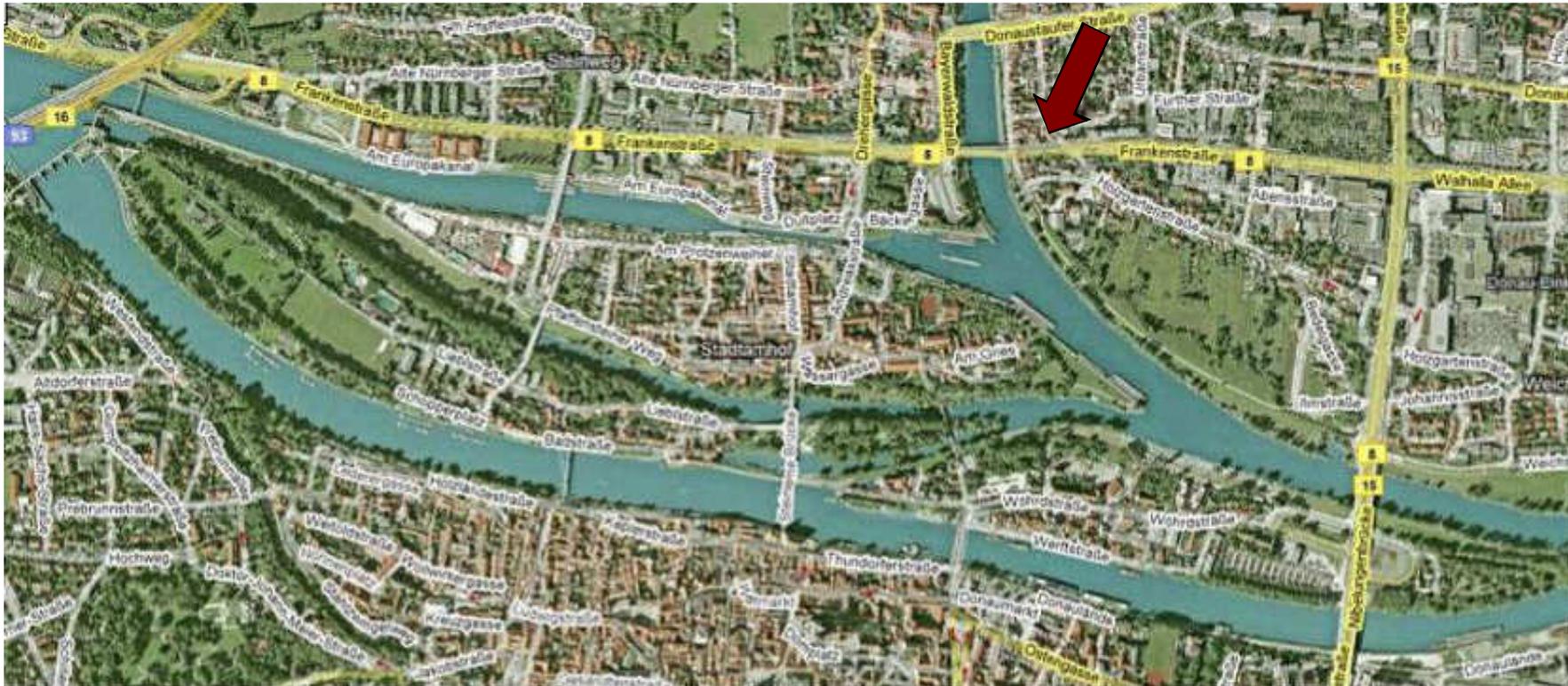
Die Wartung der technischen Anlagen wie Heizung, Garagentor oder Entlüftungsanlagen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Anstriche von Bauteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben der Farbhersteller zu behandeln. Ebenso bedürfen die dauerelastischen Verfügunen und bewegte Teile einer laufenden Pflege.

Der genaue Umfang der im Kaufpreis enthaltenen Leistungen ist ausschließlich durch diese Baubeschreibung definiert. Bei Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsplänen und der Baubeschreibung hat die Baubeschreibung Vorrang. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (Möblierung, Öfen) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine Möblierung nach einschlägigen Richtlinien (z.B. 3m-Schrank im Schlafzimmer) ist nicht in jeder Wohnung möglich. Technische Ausstattungen sind nicht komplett auf den Eingabeplänen oder im Exposé dargestellt (z.B. Lüftungsauslässe oder Entwässerungseinrichtungen).

Der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchtigkeit muss nach Bezug durch richtiges Heizen und Lüften und den Betrieb der Lüftungsanlage Rechnung getragen werden. Die Wohnanlage wird gereinigt übergeben.

Sofern in Plänen die Umgebung des Vertragsgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt sind, ist dies für den Vertrag unverbindlich.

So finden Sie unser Büro in Regensburg....



tectum baubetreuungs GmbH, Brahmsstraße 9, 93426 Roding
Verkauf: Büro Regensburg, Nussbergerstraße 6, 93059 Regensburg
Telefon: 0941 / 464 69 63
Mail: info@tectum-haus.de