



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

RESIDENZ HAUSETER HEIDE



HÖNDERS

& PARTNER



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

INHALTSANGABE

1. Allgemeines	Seite 3
2. Kontakte	Seite 4
3. Verkauf und Hausverwaltung	Seite 6
4. Baubeschreibung	Seite 6
4.1 Rohbau	Seite 6
4.2. Dachdeckerarbeiten	Seite 8
4.3. Fensteranlagen.....	Seite 8
4.4. Estricharbeiten.....	Seite 9
4.5. Fußbodenbeläge	Seite 9
4.6. Putzerarbeiten	Seite 10
4.7. Innentüren	Seite 10
4.8. Heizung	Seite 10
4.9. Sanitär	Seite 11
4.10. Elektroinstallation	Seite 12
4.11. Sicherheit.....	Seite 14
4.12. Lüftung	Seite 15
4.13. Aufzug	Seite 15
4.14. Versorgungsleitungen	Seite 15
4.15. Schlosserarbeiten.....	Seite 16
4.16. Tiefgarage	Seite 16
4.17. Malerarbeiten.....	Seite 16
4.18. Außenanlagen	Seite 17
4.19. Sonstiges.....	Seite 17
5. Einverständnis	Seite 18



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSER HEIDE

1. ALLGEMEINES

Baugenehmigung: 5750/2024 KP/SD/JC vom 20.08.2024
Adresse: Frepert 102 - 104 in 4730 Raeren-Hauset, Belgien
Katastrnummer: Gem. 3, Flur A, n° 31 L4

Dieses Lastenheft soll zusammenfassend die Lieferung und Installation der verschiedenen eingesetzten Elemente und Materialien beschreiben.

Die in diesem Lastenheft vorgestellte Bautechnik, Auswahl der Materialien und Ausstattungen vereinen Qualität und Stabilität. Hohe Wohnqualität, gesundes Raumklima, komfortable Ausstattung und energiesparende Bautechnik gehören zur Grundlage zeitgemäßen Bauens.

In unserem Standard sind bereits überdurchschnittliche energiesparende Maßnahmen und eine gehobene Ausstattung einbegriffen.

Jede Abweichung oder Änderung des Lastenheftes, welche vom Käufer erwünscht wird, muss vor Ausführung der Arbeiten schriftlich beim Architekten angefragt werden.

Der Promotor und/oder der Architekt behalten sich das Recht vor aus allgemeinen oder technischen Gründen während der Bauarbeiten Anpassungen oder Änderungen vorzunehmen.

Diese Beschreibung ist ein wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrags. Jegliche Änderungen an den Plänen und/oder dem Lastenheft, die vom Käufer gewünscht werden, müssen vor ihrer Umsetzung separat mitgeteilt und schriftlich beim Architekten beantragt und genehmigt werden.

Die Käufer werden rechtzeitig informiert, um die Fertigstellung der Sanitärinstallation, der Elektroinstallation, der Innenschreinerarbeiten sowie der Bodenbeläge und eventuellen Wandfliesen auswählen zu können, vorausgesetzt, der Baufortschritt lässt dies zu. Die Auswahl der Ausstattungen ist ausschließlich bei den vom Promotor benannten Unternehmen möglich.

Zum Zeitpunkt der vorläufigen Abnahme der ersten privaten Einheit organisieren der Promotor und der Verkäufer eine außerordentliche Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft. In dieser Versammlung wird ein Verwalter gewählt, der für die Organisation des Gebäudeunterhalts zuständig ist. Der Verwalter regelt die Gemeinschaftskosten, die von den Miteigentümern entsprechend ihrem jeweiligen Tausendstelanteil an den Gemeinschaftsteilen getragen werden.

Der Energieverbrauch fällt ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen in die Verantwortung des Käufers und der Miteigentümergeinschaft.

Etwaige Fragen beantworten wir Ihnen selbstverständlich gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

2. KONTAKTE

Promotor

Hönders und Partner GmbH
Eupener Straße, 6
4731 Eynatten
Serge Hönders
Tel.: 0032 87 85 18 90
Mail: info@hoenders-gruppe.com

Makler

Immobilien Friedrich
Heinrichsallee, 64
D-52062 Aachen
Jochen Friedrich
Tel.: 0049 241 900 51 90
Mail: info@immobilien-jf.de

Architekt

Radermacher Schoffers Architekten GmbH
Aachenerstrasse, 22
4731 Eynatten
Tom Radermacher
Tel.: 0032 87 85 19 48
Mail: mail@ar-architecture.net

Statik

Delta AG
Boulevard Emile de Laveleye, 40
4000 Liège
Mathias Langer
Tel.: 0032 4 341 34 88
Mail: ml@delta-gc.be



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

Spezialtechnik

BICE AG
Vervierser Strasse, 5/1
4700 Eupen
Christian Bastin
Tel.: 0032 4 372 10 25
Mail: c.bastin@bice.be

Sicherheits-und Gesundheitskoordination

Bauko GmbH
Favrunpark, 7
4700 Eupen
Michael Scholl
Tel.: 0032 477 40 14 64
Mail: michael.scholl@bauko.be

EEG

Atelier XXS GmbH
Rue des Vennes, 187
4020 Liège
Jean-Yves Naimi
Tel.: 0032 477 38 01 21
Mail: jyn.atelierxxs@gmail.com



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSER HEIDE

3. VERKAUF und HAUSVERWALTUNG

Die vorliegende Beschreibung ist integraler Bestandteil des Kaufvertrags. Jede Änderung der Pläne und/oder des Lastenheftes, welche vom Käufer angefragt wird, muss vor ihrer Ausführung separat mitgeteilt werden und schriftlich beim Promotor angefragt und genehmigt werden.

Die Käufer werden rechtzeitig informiert, sodass Sie die Fertigstellungen der Elektroinstallation, der Sanitärinstallation, der Innenschreinerarbeiten, der Bodenbeläge und Wandfliesen auswählen können, vorausgesetzt der Baufortschritt erlaubt Änderungen.

Die Ausstattungen können ausschließlich bei den vom Promotor bestimmten Unternehmen ausgewählt werden.

Zum Zeitpunkt der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit, organisieren der Promotor und der Verkäufer eine außergewöhnliche Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft. Bei diesem Anlass bestimmt die Versammlung einen Verwalter für die Organisation des Gebäudeunterhalts. Der Verwalter regelt die Gemeinschaftskosten zu Lasten der Miteigentümer, proportional zum jeweiligen Tausendstelanteil des Besitzes an den Gemeinschaftsteilen.

Der Energieverbrauch ist zu Lasten des Käufers und der Miteigentümerschaft ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen.

4. BAUBESCHREIBUNG

4.1 ROHBAU

4.1.1 Ausschachtungen-Erdarbeiten

Alle Ausschachtungen und Erdarbeiten laut Vorgaben des Architekten und des Statikers.
Abtragung der Muttererde und des Aushubs, sowie die Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.

Auffüllung und Planierung der Außenanlage mit vorhandener Muttererde bzw. mit befestigtem Unterbau.

Die Hauszufahrt und Parkplätze werden mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster auf starkem Unterbett aus Steinschotter ausgeführt.

4.1.2 Fundamente – Bodenplatte – Entwässerung

Erdung der Elektroinstallation durch Anbringung eines umlaufenden, verbleiten Kupferdrahts unterhalb der Fundamente.

Bewehrte Stahlbetonbodenplatte und Einzelfundamente laut statischer Berechnung.

Entwässerung für Schmutz,- und Regenwasser bestehend aus PVC-Rohren in der erforderlichen Dimensionierung.

Die Bodenplatte der Tiefgarage ist ohne Gefälle ausgebildet, d.h. die Bodeneinläufe dienen ausschließlich als Überschwemmungsschutz. Die polierte Bodenplatte kann technisch bedingt leichte Unebenheiten aufweisen, d.h. Wasserpfützen können sich bilden.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

Anschluss der Regen,- Schmutzwasser und Drainageleitungen mit ausreichenden Kontrollschächten gemäß Vorgaben der Gemeinde Raeren.

Versickerungsbecken mit vorgelagertem Regenrückhaltebecken von 110 m³ laut Angaben der Gemeinde Raeren.

Das Erstellen eines Löschwassertank von 50 m³.

4.1.3 Abdichtung

Horizontal, und Vertikalisolierungen (Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit) aus bituminösen Sperrschicht, sowie eine umlaufende Drainage.

4.1.4 Leerrohre für Versorgungsträger

Leerrohre für Wasser, Elektrizität, Telefon, usw. zur Anbringung der Zähler im Untergeschoss.

Die Kosten der Versorgungsgesellschaften ORES, SWDE, PROXIMUS, RESA sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden den Käufern gesondert mitgeteilt.

4.1.5 Aufbau der Wände

Das gesamte Gebäude wird in Massivbauweise erstellt.

Die Kelleraußenwände bestehend aus Betonfertigteilelementen, das Innenmauerwerk aus Betonsteinen.

Das Mauerwerk der Außenwände in den Wohngeschossen: 17,5 cm mit HBL-Mauerwerk.

Die Gebäudetrennwände 2 x 17,5 cm HBL-Mauerwerk mit 4 cm Zwischenlage aus Mineralwolle
Mauerwerk Innenwände Geschosse HBL: 17,5 cm oder 11,5 cm.

4.1.6 Wärmedämmung (nach der belg. Wärmeschutzverordnung EEG)

Kerndämmung in den Außenwänden werden aus PU-Schaumplatten in 12 cm Stärke (Lambda 0,024 W/m²K) hinter dem Ziegelstein und Steinwollplatten 16 cm hinter der Holzverkleidung) hergestellt.

4.1.7 Verblendmauerwerk

Verblendsteinmauerwerk der Außenwände aus rot-braunen Ziegelsteinen, zementgrau verfugt.

4.1.8. Decken- und Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird standardmäßig in Fertigbindern in zimmermannsmäßiger Konstruktion gezimmert. Eingesetzt wird Fichtenholz.

Die Isolation im Dachbereich besteht aus 24 cm Mineralwolle oder Zellulose, die zwischen den Sparren eingebracht wird mit unterseitig angebrachter Dampfbremse.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

4.1.9. Treppenkonstruktionen

Sämtliche Treppen im Treppenhaus werden in Stahlbeton hergestellt und mit einem Fliesenbelag belegt. Die Treppenlaufbreite beträgt ca. 100 cm.

4.2. DACHDECKERARBEITEN

Die Eindeckung des Hauptdaches erfolgt mit Tondachziegeln auf Lattung und Konterlattung mit einer unterseitig angebrachten dampfdurchlässigen Unterspannbahn.

Die Flachdächer sind als extensive Gründächer mit Kiesrandstreifen vorgesehen.

Die Gauben werden mit einer Lärchenholzverkleidung versehen.

Die Zinkarbeiten werden ausgeführt mit Regenrinnen aus Zink, profiliert Typ 333 mit Endstücken. Fallrohre in Zink.

4.3. FENSTERANLAGEN

Fensterrahmen

Die Fensterrahmen bestehend aus Mehrkammer- Kunststoffrahmen, anthrazit-farben.

Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise Festverglasung laut Plan des Architekten, mit einbruchhemmenden Pilzbeschlägen, Verbundsicherheitsglas VSG bei allen bodentiefen Fenstern, sowie Glasscheiben mit Dreifachverglasung Ug- Wert der Scheiben 0,7.

Die Schiebefensteranlagen bestehen ebenfalls aus PVC, Farbe wie Fenster.

Haupteingangstüren des Treppenhauses und Außentüren

Die Haupteingangstüren des Treppenhauses und Außentüren bestehend aus Aluminium anthrazit-farben, als Festverglasung mit Verbundsicherheitsglas VSG.

Hauseingangstüre aus Aluminium, einbrennlackiert, Türgriff aus Edelstahl.

Fensterbänke außen

Aus Aluminium bestehend in anthrazit mit Antidröhn Beschichtung und für bodentiefe Fenster mit einer Blausteinschwelle.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

4.4. ESTRICHARBEITEN

In den Wohngeschossen ist folgender Fußbodenaufbau vorgesehen:

Eine Wärmedämmschicht aus Polyurethan in 7 cm Stärke zur Überdeckung der elektrischen- und sanitären Leitungen, eine Fußbodenträgermatte für die Fußbodenheizung, ein schwimmender Zementestrich in 7cm Stärke, eine Trittschalldämmung von 9mm Stärke, ein schwimmender Zementestrich von 8-9 cm Stärke.

Die Erdgeschossdecke erhält eine Wärmedämmschicht aus Polyurethan in 10 cm Stärke.

Das gesamte Untergeschoss (mit Ausnahme der Treppenhäuser und dem großen Kellerraum) erhält eine maschinell polierte Stahlbetonbodenplatte ohne Belag und ohne Isolierung, d.h. eine Tropfenbildung durch Kondensation ist durchaus möglich.

4.5. FUSSBODENBELÄGE

4.5.1. Privateinheiten

Die Bodenflächen in Dielen, Abstellräumen, Bädern, Küchen und im Gäste-WC werden mit keramischen Fliesen 60/60 cm belegt. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern der Wohnungen durchgeführt.

Bruttomaterialpreis: 43,00 €/m²

Sockelleisten 7 cm hoch in Standardverlegung: 13,00 €/m

Alle Preise beinhalten die gesetzliche MwSt. 21 %.

Die Bodenflächen in Wohn-, Ess- und Schlafzimmern werden aus Laminatböden in 9 mm Stärke auf Schaumstoff,- oder Korkunterlage mit allseitigen Fußleisten aus gleichem Material. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern der Wohnungen durchgeführt.

Bruttomaterialpreis :20 €/m²

Alle Preise beinhalten die gesetzliche MwSt. 21 %.

Badezimmer:

Wandfliesen ausschließlich im Bereich der Duschen, nicht allen Badezimmerwänden.

4.5.2. Gemeinschaftsräume

Großformatige keramische Fliesen 80/80 und passende Sockelleisten für Böden und Treppen im Erd-, und in den Obergeschossen der jeweiligen Treppenhäuser nach Wahl des Bauträgers.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

4.6. PUTZERARBEITEN

Innerhalb der Wohngeschosse werden die Innenwand- & Deckenoberflächen mit einem Maschinengipsputz inklusive geglätteter Oberfläche versehen. Schachtverkleidungen und teilweise Deckenabhang werden in Trockenbau erstellt und verspachtelt (nicht malerfertig).

4.7. INNENTÜREN

4.7.1. Wohnungseingangstüren

Feuerfeste Brandschutztüren RF30, Türblätter und Zargen fertig beschichtet, mit Anschlagdichtung, Drückergarnitur und außenseitigem Knauf in Edelstahl und Zylinderschloss.

4.7.2. Wohnungsinnentüren

Innentüren als Röhrenspantüren als furnierte Deko Türen mit Auswahl zwischen Buche, Eiche, Esche weiß, Ahorn oder gleichwertig.

Die Standard-Türgriffe sind aus Edelstahl.

4.8. HEIZUNG

Die kollektive Wärmeerzeugung erfolgt durch zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen, die in der Nähe der Mülltonnenlagerung aufgestellt sind.

Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche, im Flur, im Badezimmer, im WC und in den Schlafzimmern ausgestattet.

Ein in der Wohnung angebrachter Kalorienzähler-Integrator ermöglicht die Messung des Heizverbrauchs.

Im Badezimmer befindet sich ein elektrischer Handtuchheizkörper.

Die Regelung erfolgt über einen Raumthermostat.

Die Berechnung des Energiebedarfs basiert auf den folgenden Daten:

Raumtemperatur unter winterlichen Bedingungen:

- Badezimmer + 24°C.
- Wohnzimmer, Esszimmer, Küche + 21°C.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

4.9. SANITÄR

4.9.1 Allgemeines

Die gesamte Installation umfasst:

- die individuelle Versorgung der Wohnungen mit kaltem Brauchwasser aus synthetischen Rohren.
- die Zuleitungen zu den einzelnen Wasserstellen aus Kunststoffrohren.
- die Abwasserverrohrung ist aus Polyethylen von hoher Dichte.
- die Primärbelüftung sorgt für die Belüftung des Sanitärnetzes.
- die Lieferung und Installation der unten beschriebenen Geräte.

Die Rohrleitungen sind in den technischen Räumen freiliegend und in den anderen Räumen in Wände und Estrich eingebaut.

Im letzteren Fall, wenn sich die Einbettung als technisch unmöglich erweist, werden sie in einen Kasten aus Gipskartonplatten eingebaut.

4.9.2. Sanitäre Einrichtungen und Geräte

Die Wohnungen sind mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Anordnung und Anzahl der Geräte und Zubehörteile sind auf dem Plan dargestellt.

Alle Geräte werden mit ihrem technischen Zubehör „gebrauchsfertig“ platziert. Sanitärzubehör wie Seifenschalen, Kleiderhaken usw. sind jedoch nicht enthalten.

Küche:

- Versorgung mit warmem und kaltem Wasser für die Spüle; einschließlich Absperrhähne Typ. „Schell“, davon einer mit doppeltem Verwendungszweck für den Anschluss eines Geschirrspülers.
- Abfluss für die Spüle und den Geschirrspüler.

Waschküche:

- Versorgung mit doppeltem Wasserhahn mit Kaltwasser für die Waschmaschine;
- Abfluss für die Waschmaschine.

WC:

- Spülkasten: Unterputz von Geberit / Schell / Grohe oder ähnlich.
- Wandhängendes WC-Becken aus weißem Porzellan.
- Sitz: weißer Kunststoff mit geräuschlosem Schließmechanismus.
- Betätigungsplatte: Marke Geberit / Schell / Grohe oder ähnlich, 2 Tasten, weißer Kunststoff oder verchromt.
- Handwaschbecken: hängendes Waschbecken aus glasiertem Porzellan mit verchromter Kaltwasserarmatur.



Badezimmer:

- Waschbecken: Unterschrank für Einzelmöbel rechteckiges Becken ausgestattet mit 2 Schubladen mit verchromten Armaturen Warm- und Kaltwasser; ein Doppelwaschbecken ist für die Wohnung vorgesehen 3 Schlafzimmer.
- Spiegelschrank mit Spiegel und Beleuchtung oder Säule und einfacher Spiegel je nach Anordnung;
- Dusche mit weißem Acrylreceiver und Armaturen (Thermostatmischer und 3-strahlige Handbrause);
- verglaste Duschwand.

Terrasse Erdgeschoss und Flachdachterrasse:

- frostsichere Kaltwasserversorgung mit einem Außenanschluss

4.10. ELEKTROINSTALLATION

4.10.1. Allgemeines

Die Installation wird gemäß den Richtlinien der zum Zeitpunkt der Planerstellung gültigen technischen Vorschriften ausgeführt.

Die Installation ist in den Wänden, Böden und Decken unter Putz und/oder oberhalb der Abhangdecken verlegt. In den Räumen des Untergeschosses (Keller, Heizraum usw.) und in den technischen Räumen der Wohnungen ist sie sichtbar und verrohrt.

Jede Wohnung verfügt über eine Schalttafel, die über ein Kabel vom Stromzähler gespeist wird, der von der Stromverwaltung in einem Zählerschacht angebracht wurde. Sie befindet sich in der Waschküche jeder Wohnung und enthält Trennschalter und 1 oder 2 Fehlerstromschutzschalter.

Von dieser Tafel gehen die Stromversorgungen für die Beleuchtung, die normalen Steckdosen und die speziellen Steckdosen für Haushaltsgeräte ab.

Die Verbindungen zwischen der Trennschalttafel der Wohnung und den oben beschriebenen Geräten werden als Unterputzverrohrung ausgeführt.

Die Schalter und Steckdosen sind in weißem Bakelit Standardtyp vorgesehen.

In jeder Wohnung befindet sich eine Videotelefonanlage. Die Empfangsstation umfasst einen Videobildschirm, eine Kombination aus Mikrofon und Lautsprecher, einen elektrischen Knopf für den Türöffner, der an die Eingangshalle des Gebäudes angeschlossen ist.

Für jede Wohnung ist ein Klingeltaster auf dem Treppenabsatz vorgesehen.

Die Schacht- und Kabelnetze für den Anschluss an Telefon, Kabelfernsehen sowie Glasfaser sind in jeder Wohnung vorgesehen.

Die Kosten für den Anschluss, die Lieferung und/oder die Platzierung der zugelassenen Geräte gehen zu Lasten des Erwerbers.



Jede Wohnung ist mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet, einer pro 80 m².

Die privaten Kellerräume verfügen über einen Lichtpunkt und eine Steckdose. Diese werden an den Schaltkasten der Wohnung angeschlossen, mit der sie verbunden sind.

4.10.2. Ausstattungen

Je nach Inneneinrichtung der Wohnungen und der Größe der Räume kann, die unten für jede Wohnung gemachte Beschreibung der elektrischen Ausstattung leicht angepasst werden (Beispiel: Hinzufügen oder Entfernen von Lichtpunkten).

Diele:

- 1 Lichtpunkt.
- 1 einzelne Steckdose.

Schlafzimmer 1:

- 1 Lichtpunkt.
- 1 einfache Steckdose.
- 2 Doppelsteckdosen.
- 1 TV-Einheit (bestehend aus 1 Doppelsteckdose, 1 Koaxialsteckdose und 1 RJ45-Steckdose mit Wand Box für TV-Satellit).

Schlafzimmer 2 und 3:

- 1 Lichtpunkt.
- 1 Einzelsteckdose.
- 1 Doppelsteckdose.
- 1 TV-Einheit (bestehend aus 1 Doppelsteckdose, 1 Koaxialsteckdose und 1 RJ45-Steckdose mit Wand Box für TV-Satellit).

Badezimmer:

- 2 Lichtpunkte.
- 1 Doppelsteckdose.

WC:

- 1 Lichtpunkt.

Waschküche:

- 1 Lichtpunkt.
- 1 Einzelsteckdose.
- 1 Einzelsteckdose für die Waschmaschine.
- 1 einfache Steckdose für den Wäschetrockner.
- 1 einfache Steckdose für den Ventilator.
- 1 einfache Steckdose für den elektrischen Boiler.
- 1 Kabelkanal für Multimedia-Steckdosen.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

Küche:

- 1 Lichtpunkt.
- 1 Lichtpunkt für alle Möbel.
- 2 Doppelsteckdosen für die Arbeitsplatte.
- 1 Einzelsteckdose für die Dunstabzugshaube.
- 1 Einzelsteckdose für den Geschirrspüler.
- 1 Einzelsteckdose für die Mikrowelle.
- 1 einfache Steckdose für den Backofen.
- 1 einfache Steckdose für den Kühlschrank.
- 1 einfache Steckdose für das Kochfeld (32A).

Wohnzimmer:

- 2 Lichtpunkte.
- 3 einfache Steckdosen.
- 1 TV-Einheit (bestehend aus 1 Doppelsteckdose, 1 Koaxialsteckdose und 1 RJ45-Steckdose mit Wand Box für TV-Satellit).

Terrasse und Balkon:

- 1 wasserdichte Steckdose auf der Terrasse.
- 1 Stimmungsbeleuchtung.

4.11. SICHERHEIT

4.11.1. Allgemeiner Zugang

Es ist eine Umgebungsbeleuchtung vorgesehen, so dass die Verkehrsbereiche nicht im Schatten liegen.

Die verschiedenen Zugänge zu den Gebäuden müssen entweder mit einem Schlüssel oder durch Betätigen des elektrischen Türöffners von einer Wohnung aus erfolgen.

4.11.2. Brandschutz

Die Gebäude werden gemäß den Angaben und Anforderungen der Brandschutzbehörden und den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Gesetzen und Normen errichtet.

Alle Wohnungen haben einen sicheren Zugang zu einem Notausgang, der Zugang zu einem Treppenhaus aus Stahlbeton bietet.

Bei einem Stromausfall schaltet sich automatisch eine autonome Sicherheitsbeleuchtung ein, um das für die Evakuierung von Personen erforderliche Licht zu spenden. Diese Sicherheitsbeleuchtung findet sich in den Aufzügen und in jedem Fluchttreppenhaus, Podest, Korridor und anderen Fluchtwegen.

Die Etagenpodeste sind mit Feuerlöschern ausgestattet und der Parkplatz verfügt über Feuerlöschhaspeln.

Im Brandfall erfolgt die Evakuierung des Gebäudes über die markierten Wege.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

4.12. LÜFTUNG

Alle Wohnungen sind mit einem Lüftungssystem des Typs D (doppelter Luftstrom mit Wärmerückgewinnung) ausgestattet.

Dieses System zieht die verbrauchte Luft im Badezimmer, in der Küche, im WC und in der Waschküche ab und bläst die frische Luft in das Wohnzimmer und die Schlafzimmer ein, was einen ständigen Luftaustausch ermöglicht. Die Lüftungsrate wird je nach CO₂-Gehalt angepasst und ein Wärmetauscher ermöglicht es, die Wärme der Abluft zu nutzen, um die Frischluft zu erwärmen. Die Luftkanäle sind in den technischen Räumen (Waschküchen, Abstellräume usw.) sichtbar und die Wartung des Lüftungssystems obliegt dem Erwerber.

Es ist zu beachten, dass dieses System das Öffnen von Fenstern nicht verbietet. Dennoch muss die Dunstabzugshaube mit Kohle befeuert werden und darf nicht über einen Abzug verfügen, ebenso wie der Wäschetrockner mit Kondensation oder Wärmepumpe ausgestattet sein muss.

4.13. AUFZUG

In jedem Gebäude gibt es einen elektromechanischen Aufzug, der die verschiedenen Ebenen bedient. Dieser Aufzugstyp benötigt keinen Maschinenraum, da die Maschinerie in den Trichter integriert ist. Der Aufzug hat eine Nutzlast von 630 kg für 8 Personen und entspricht den geltenden Normen und Vorschriften.

4.14. VERSORGERVERTEILUNG

Die Installation wird gemäß den CertiBeau-Verpflichtungen durchgeführt.

4.14.1. Verteilung des Kaltwassers

Die Kaltwasserverteilung erfolgt ab dem individuellen Wasserzähler im Zählerschacht. Die gesamte Installation entspricht strikt den neuesten Vorschriften.

4.14.2. Erzeugung und Verteilung von Warmwasser und Heizung

Das Warmwasser wird von einem individuellen elektrischen Boiler erzeugt, der sich in der Waschküche/dem Technikraum der Wohnung befindet.

4.14.2. Fertigstellung der Gemeinschaftsräume

Die elektrischen Installationen entsprechen den Vorschriften der RGIE. Vor ihrer Inbetriebnahme werden sie von einer amtlich zugelassenen Stelle auf Kosten des Verkäufers abgenommen.

Eine gemeinsame Schalttafel wird in dem dafür vorgesehenen Zählerraum im Untergeschoss aufgestellt.



Diese gemeinsame Schalttafel versorgt:

- die Beleuchtung der Eingangshallen, der Etagenpodeste und der Treppenhäuser.
- die Aufzüge.
- die Beleuchtung der Gemeinschaftskeller und ihrer Gänge.
- die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume.
- die Beleuchtung des Parkplatzes.
- die Außenbeleuchtung.
- die gemeinsamen Steckdosen.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume wird über Bewegungsmelder betätigt und auf Zeitschaltuhren gestellt, um die unnötige Beleuchtungszeit so weit wie möglich zu begrenzen und die Kosten für die Eigentümergemeinschaft zu senken.

Eine Videotelefonanlage ist an den beiden Eingängen vorgesehen. Die Außensprechstellen umfassen eine Kamera, ein Audiomodul mit Mikrofon und Lautsprecher sowie eine Druckknopftafel mit beleuchteten Namensschildern.

Der Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume wird unter den Erwerbern aufgeteilt (siehe Grundakte). Es sind Photovoltaikmodule vorgesehen, um die Stromerzeugung der Gemeinschaftsräume zu gewährleisten.

4.15. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Geschosstreppen im Treppenhaus erhalten einen Handlauf aus Edelstahl.
Alle Balkongeländer sind normgerecht mit vertikalen Elementen aus feuerverzinktem Stahl.

4.16. TIEFGARAGE

Die mit einer Zufahrtsrampe versehene Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 22 PKW-Stellplätze und die getrennte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt über eine vorschriftsmäßige Treppenhausschleuse mit Zugang zum behindertengerechten Aufzug.

Von dieser Schleuse sind die einzelnen Kellerräume erreichbar. Jede Wohnung erhält einen eigenen zugewiesenen Kellerraum im Untergeschoss, die Größe und Lage gemäß den beiliegenden Plänen. Die Möglichkeit Elektro-PKWs am Parkplatz zu laden kann auf Wunsch des Kunden jederzeit zu seinen Lasten nachgerüstet werden.

4.17. MALERARBEITEN

Anstrich und Vorarbeiten der Wand-, und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten, d.h. die Wände und Decken sind nicht malerfertig verspachtelt oder verputzt.

Anstrich aller Wand-, und Deckenflächen in den Treppenhäusern mit Acrylfarbe, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Kellerraum- Außen-, und Innenwände sind aus Sichtbeton oder aus Betonsteinmauerwerk und werden nicht gestrichen.



Die Deckenoberflächen und Wandflächen der tragenden Fertigteil-Stahlbetonwände und -säulen im Untergeschoss werden nicht gestrichen. Sie haben eine fertige Oberflächenstruktur in Beton.

4.18. AUSSENANLAGEN

Befestigte Zufahrtsrampe von der Frepertstraße in den privaten, befahrbaren Wohnweg mit angrenzender Rampe in die Tiefgarage.

Ein Müllabstellraum pro Wohnung als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung ist zwischen der Straße und dem Gebäude vorgesehen.

Der befestigte Wohnweg erhält einen Belag mit wasserdurchlässigem Steinpflaster und umlaufenden Beton-Randsteinen.

Ein Gehweg, welcher über die gesamte Breite des Grundstücks verläuft, einschl. einer Treppe, gelegen in der Böschung zur Frepertstraße, garantiert die Anbindung zum Bürgersteig an der gegenüberliegenden Straßenseite.

Angrenzend an diesem Wohnweg werden insgesamt 22 PKW- Stellplätze angelegt und mit Rasengittersteinen belegt. Diese Stellplätze werden den einzelnen Wohnungen zugeteilt.

Alle im Erdgeschoss liegenden Wohnungen erhalten Terrassen und Gärten in unterschiedlichen Größen laut den beiliegenden Plänen.

Die Terrassenflächen im Erdgeschoß und die Balkonflächen werden mit Betonplatten auf Stelzlager, Größe ca. 60 x 60 cm auf die geschützte Abdichtungsbahn verlegt.

Fertig einplanierte und eingesäte Rasenflächen mit Grundstückseinfriedungen aus Buchenhecken.

4.19. SONSTIGES

Vorliegende Baubeschreibung ist Teil des Bauvertrags, der zwischen den Parteien abgeschlossen wird.

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem Vorbehalt technischer Änderungen oder anderer Abweichungen, die der Bauträger und der Architekt für unabdingbar erachten, erstellt, wobei diese keine Vorankündigung bedürfen und auf keinen Fall eine Wertminderung zulasten des Käufers mit sich bringen.

Der Bauherr hält sich vor, etwaige Baumaterialien und Bauteile, die von der vorliegenden Baubeschreibung abweichen, zu ändern oder zu ergänzen, vorausgesetzt, dass die verwendeten Baumaterialien in Preis und Qualität keinen Minderwert mit sich bringen.

Für die Käufer, die keine schriftliche Anmerkung in Bezug auf die ausgewählten Bau- und Werkstoffe mitteilen, werden die Arbeiten so ausgeführt wie in diesem Lastenheft beschrieben.

Bodenbeläge, Sanitärgegenstände und Innentüren können je nach frühzeitiger schriftlicher Ankündigung vom Käufer mindestens 2 Monate vor Ausführung der Arbeiten geändert werden.



BAUBESCHREIBUNG PROJEKT HAUSETER HEIDE

Kein anderes Unternehmen als der vom Bauträger vorgegeben, darf ohne Erlaubnis auf der Baustelle Arbeiten durchführen.

Eine eventuelle Differenz zwischen den angegebenen Massen auf den Plänen und den nach Abschluss der Arbeiten ausgeführte Massen kann nicht zu den Beanstandungen führen.

Das Betreten der Baustelle, bzw. der Wohnungen ist aus versicherungstechnischen Gründen, ausschließlich in Absprache und in Begleitung des Immobilienmaklers, des Architekten oder des Promoters möglich.

5. EINVERSTÄNDNIS

DER UNTERNEHMER

Hönders & Partner
Eupener Straße 6
B-4731 Eynatten
TEL: 0032(0) 87 851890
E-Mail: info@hoenders-immobilien.com
Vertreten durch: Serge Hönders

DER KÄUFER:

Herr und Frau.....
Adresse.....
TEL:

(Unterschrift mit dem Vermerk „gelesen und genehmigt“)

Der Verkäufer:

Der Käufer: