

Neubau Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage

54439 Saarburg – Flur 16, Flurstück 216/157

„Wohnen am Grünzug!“



Baubeschreibung des Bauvorhabens

Stand 27.07.2026

GTBauträger GmbH

Industriestraße 5

54439 Saarburg

Hinweis zur Darstellung auf dem Deckblatt

Die auf dem Deckblatt abgebildete Darstellung ist eine unverbindliche 3D-Visualisierung und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens kann insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Bauteilen, Außenanlagen und Umgebung von der Darstellung abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Planunterlagen, die Baubeschreibung sowie die behördlich genehmigten Ausführungsunterlagen.

Inhaltsverzeichnis

- 1. Leistungsumfang**
- 2. Der Bau**
- 3. Innenausbau**
- 4. Technische Ausstattung**
- 5. Außenanlagen**
- 6. Besondere Hinweise/ Termine**

1.0 Leistungsumfang

1.1 Umfang der Leistung

Das Bauvorhaben zur Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 17 Eigentumswohnungen erhält 34 KFZ-Stellplätze (12 Tiefgaragen-KFZ-Stellplätze und 22 KFZ-Stellplätze), 17 Fahrrad-Stellplätze, 17 Abstellräume außerhalb der Wohnung im Gebäude, Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoss und begrünte Außenanlagen; Dazu wird jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon ausgestattet.

Der Kauf einer Wohnung umfasst folgende Einzelleistungen:

- Projektentwicklung der GTBauträger GmbH und Planungsleistungen der Architekten
- Brandschutzgutachten, Baugrundgutachten, Tragwerksplanung, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
- Vermessungsarbeiten einschl. Übernahme in den örtlichen Katasterplan
- Ausführung des Bauvorhabens mit regionalen Fachfirmen oder eigenen Facharbeitern
- Bauleitung der GTBauträger GmbH
- Beantragung der Sondereigentumsflächen der Eigentumswohnungen
- Bemusterung: Sind Sie frühzeitig mit im Boot können Sie vor der Ausführung der Leistung bei uns die Auswahl der Sanitärobjekte, Wandoberflächen, Lage der Elektroinstallationen sowie Art und Farben der Bodenbeläge mitentscheiden.

Wir stellen Ihnen eine umfassende Auswahl von modernen und äußerst hochwertigen Produkten vor, unter denen Sie ohne Aufpreis entscheiden können.

Sollten dennoch andere Vorstellungen zur Ausstattung bestehen, sind wir diesen Sonderwünschen auch aufgeschlossen und prüfen die Umsetzung gerne für Sie.

Bei Übergabe der Wohnung wird Ihnen schlüsselfertig eine fertig ausgebaute Wohnung übergeben.

Die im Exposé, den Visualisierungen und Zeichnungen enthaltenen Objekte und Möbel dienen zur Darstellung der Maßstäblichkeit, als Grundlage zur Elektroplanung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

2.0 Der Bau

2.1 Allgemeines zum Bauvorhaben

Die Nutzung des Gebäudes ist ausschließlich als Wohnungsnutzung vorgesehen und beantragt, das Sondereigentum wird auch unter der Voraussetzung dieser Nutzung verkauft.

Das Gebäude ist als Massivbau in monolithischer Bauweise mit Wärmedämmsteinen außen und Schallschutzwänden zwischen den Wohnungen vorgesehen. Das Gebäude ist unterkellert und mit einer Tiefgarage im Untergeschoss vorgesehen. Das Wohnhaus besteht aus 4 Geschossen, mit folgender Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss:	4 Wohnungen, jeweils mit Terrasse oder Balkon
1.Obergeschoss:	5 Wohnungen, jeweils mit Balkon
2.Obergeschoss:	5 Wohnungen, jeweils mit Balkon
Staffelgeschoss:	3 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse

Das Gebäude wird im energetischen Standard eines Effizienzhauses 55 geplant und errichtet. Maßgeblich sind der vertraglich vereinbarte energetische Standard sowie der Wärmeschutz- und Energienachweis.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Dachterrasse.

Die Abstellräume befinden sich überwiegend im Erdgeschoss in einem eigens dafür vorgesehenen Bereich. Einzelne weitere Abstellräume sind direkt an die Flure im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss angebunden.

Die Fassade erhält einen hochwertigen Außenputz mit einem hellen oder gedeckten Farbanstrich.

In den Außenanlagen wird in der Nähe des Hauseinganges eine Einhausung für Abfall- und Wertstofftonnen errichtet.

Eine Leitungsführung zu den Stellplatzbereichen kann vorbereitet werden. Die Lieferung, Montage, Genehmigung und Inbetriebnahme einzelner Ladeeinrichtungen gehören jedoch nicht zum Leistungsumfang und sind nachfolgend durch die jeweiligen Eigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft zu veranlassen. Die technische und rechtliche Umsetzbarkeit kann nicht zugesichert werden.

2.2 Wände

Das Außenmauerwerk besteht aus mineralischen Porenbetonsteinen, Ziegel, Bims oder gleichwertigen Steinen, die aufgrund der hochporösen Dichte über besonders gute Wärmedämmeigenschaften verfügen. Bei diesem Aufbau ist eine zusätzliche flächige Wärmedämmung aus Polystyrol (Styropor) oder Mineralwolle außen an der-Fassade der Wohnung nicht erforderlich. Die Kellerwände bestehen aus Stahlbeton und werden nach außen mit einer Perimeterdämmung versehen.

Das Material des Außenmauerwerks behält durch die Verwendung von hochwertigen Außen- und Innenputzen weiterhin seine dampfdiffusionsoffene Eigenschaft.

Dies lohnt sich, denn durch die dampfdiffusionsoffene Konstruktion wird ein gutes Raumklima geschaffen. Der Kalkputz wirkt sich positiv auf die Raumluft aus, da er im Gegensatz zu Gips- und Zementputzen mehr Luftfeuchte aufnehmen und auch wieder abgeben kann.

Wichtig ist, dass auch der Innenanstrich auf dieses ökologische System angepasst ist und mit Silikatfarben gestrichen wird, damit der Wandaufbau weiterhin dampfdiffusionsoffen bleibt. Den Erstanstrich führen wir mit Silikatfarben aus. Der Eigentümer muss darauf achten, dass auch bei späteren Anstricharbeiten in den Wohnungen Silikatfarben verwendet werden.

Die tragenden Innenwände sind aus Kalksandstein geplant. Dies sind ideale Mauersteine mit hoher Rohdichte für ein gutes Tragverhalten und besonders gute Schallschutzwerte. Aus diesen Gründen führen wir die Treppenhaus-, Aufzugs- und tragende Wohnungstrennwände in Kalksandsteinen aus.

Nichttragende Wände innerhalb der Wohnungen werden voraussichtlich massiv aus Porenbeton, 15 - 17,5cm dick gemauert.

Die lichte Raumhöhe der Wohnungen ist um 10-40 cm höher als das geforderte Mindestmaß nach Landesbauordnung. Mit einer lichten Höhe zwischen 2,50 und 2,60 m werden große Wohnräume besser zur Geltung kommen und nicht so gedrungen wirken, wie dies bei dem geforderten Mindestmaß von 2,40 m wirken würde. Auch können die Fensteröffnungen so größer gestaltet werden.

2.3 Decken

Die Decken bestehen aus ca. 25 cm dicken Stahlbetondecken mit 20 - 25 cm hohem Fußbodenaufbau.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden durch die Balkone des Obergeschosses überdacht.

Die Balkone werden voraussichtlich als Stahlbetonelemente hergestellt und mittels Schöck-Isokorb von der Gebäudehülle getrennt, sodass Wärmebrücken zum Wohnhaus verhindert werden.

2.4 Dach

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit Wärme- und Gefälledämmung ausgeführt. Oberseitig wird die Abdichtung mit Bautenschutzmatte und 5cm Kiesschüttung geschützt und erreicht so die Klassifikation „harte Bedachung“.

Die Entwässerung wird über genügend Einläufe über die bestehenden Versorgungsschächte oder die Außenwände nach unten zur Grundleitung abgeführt.

2.5 Innere Erschließung/ Geschosstreppen/ Personenlift

Das Treppenhaus liegt an der östlichen Gebäudeseite und erschließt, mittels des angrenzenden Flures, alle Wohnungen. Im unterkellerten Bereich befindet sich der Technikraum für die Gebäudeversorgung. Die Fahrradstellplätze sind direkt über die Tiefgarage erschlossen.

Die Treppenkonstruktion ist, wie die Geschossdecken, aus Stahlbeton und wird aus Gründen des Schallschutzes zu den angrenzenden Wänden entkoppelt. Die Treppenläufe sind ca. 1 m breit mit einem seitlichen Metallgeländer. Die Absturzsicherung auf den Geschossebenen wird ebenfalls mit einem Geländer ausgeführt.

Die Unterseiten der Treppenläufe werden als Betonfertigteile mit glatter Betonuntersicht ausgeführt und gestrichen. Die Flure und die Treppenläufe werden gefliest.

Die rollstuhlgerecht geplante Wohnung liegt im Erdgeschoss. Zusätzlich wird ein Personenlift eingeplant, der die drei höher gelegenen Geschosse ebenfalls barrierefrei erschließt.

Das Gebäude erhält einen Personenlift mit einer Kabinengröße von ca. 1,10 m × 1,40 m.

Die Geschosshöhe beträgt 3,01 m und wird mit bis zu 17 Steigungen ausgeführt. Das geplante Steigungsverhältnis mit einer Stufenhöhe von ca. 17,7 cm und einer Auftrittsbreite der Stufe von ca. 28 cm ist angemessen, sicher und lässt sich bequem begehen.

3.0 Innenausbau

3.1 Allgemeines zum Thema Ausstattung

Aus eigener Überzeugung bieten wir hochwertige Ausführungen und Ausstattungen an, die qualitativ die Immobilie aufwerten.

Wir beobachten oftmals, dass der Begriff „hochwertig“ für Standardausführungen Verwendung findet, oder weitere Kosten nach sich zieht.

Sprechen Sie uns auf das Thema an, denn in unseren Wohnungen ist folgendes im Preis bereits inklusive:

- dampfdiffusionsoffene Materialien im Innenausbau bestehend aus Kalkputz, mit feinkörnigem Filzoberputz und Silikatfarbe.
- Fußbodenheizung der Firma Roth „Clima Comfort“, oder gleichwertig
- Auswahl an Bodenbelägen wie Mehrschicht-Fertigparkett in den Wohn- und Schlafräumen (Dicke 12-14 mm, optisch Einstab „Eiche Rustikal“, der Materialpreis inklusive der Verlegearbeiten sind mit 80€/m² enthalten).
- Bodenbelag in den Bädern, WC's, Abstellräumen und Küche wird mit Fliesen „Juno Anthrazit“, Abmessungen z.B. 60 x 60 cm mit Kreuzfuge verlegt, oder nach eigener Auswahl wenn frühzeitig die Bemusterung erfolgen kann (Materialpreis inkl. Verlegearbeiten sind mit 80 €/ m² enthalten).
- Boden- und Wandfliesen sind bei uns im Standard bereits mit Größen bis 60 x 120 cm enthalten, inkl. Sockelfliesen aus diesem Material.
- Der Abschluss der Wandfliesen wird ansprechend mit Edelstahlleisten ausgeführt.
- Sanitärobjekte von z.B. FORMAT, TECE o. glw., siehe Detailauflistung „Sanitärausstattung“
- bodengleiche geflieste Duschen in Abmessungen von mind. ca. 90 x 90 cm soweit möglich 100 x 100 cm, bzw. bis 120 cm, mit Duschrinne aus Edelstahl, der Marke TECE o. glw.
- Dusche mit Hansgrohe Brauseset Croma 100 mit Brausestange, o. glw.
- zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper, z.B. FORUM 2.0, Badheizkörper M, weiß, o.glw.
- 3-fach verglaste Kunststofffenster eines Markenherstellers, z.B. Blecher Pro oder IDEAL Fensterbau Weinstock, o. glw.
- elektrische Rollläden der Wohnungsfenster, steuerbar über Taster (beim 2. Rettungsweg manuell zu bedienen).
- Innentüren der Firma Hörmann oder Herholz, Umfassungszarge und Türblatt-Oberflächen z.B. in glattem Weißlack Dekor. Festlegung bei Bemusterung.
- Haustüre aus Aluminium mit 5-fach Verriegelung, guter Wärmedämmung und optisch ansprechender Ausführung, Türsystem Hörmann oder IDEAL Fensterbau Weinstock, o. glw.
- Treppenhaus mit Personenlift, Abmessungen der Kabine 1,10 m x 1,40 m.
- Treppenhaus mit Metallgeländer (Pulverbeschichtet) oder aus Edelstahl, gefliester Treppenbelag.
- Video-Gegensprechanlage der Türklingel, der Marke RITTO, o. glw.

Für den Bau werden ausschließlich Markenprodukte führender Hersteller wie Ytong, Villeroy und Boch, Roth, Hager, Merten, Saargummi, Kann, Hansgrohe, TECE, Hörmann, Herholz, Blecher, Interbau, Viega etc. verarbeitet.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit unseren regionalen Partner-Meisterbetrieben des Handwerks können wir Ihnen eine sehr gute und fachgerecht ausgeführte Bauqualität zusichern.

3.2 Balkone/ Terrassen/ Dachterrasse

Alle Balkone, Terrassen und Dachterrasse erhalten je nach Ausführung eine versiegelte Betonoberfläche oder einen Oberflächenbelag aus einem Plattenbelag (ca. 60 x 60 cm), der Terrassenbelag im Erdgeschoss wird gepflastert.

Die Brüstungswand der Dachterrasse wird massiv ausgeführt mit einer oberseitigen umlaufenden Attikaabdeckung.

3.3 Estrich

Das Bauvorhaben wird mit Fließestrich ausgeführt. In diesem Heizestrich ist die wassergeführte Fußbodenheizung verlegt.

3.4 Sanitärräume

Die Sanitärobjekte werden möglichst innerhalb einer Installationswand befestigt und angeschlossen.

Diese Fläche wird je nach Erfordernis raumhoch oder als Sanitärblock auf eine Ablagehöhe von ca. 1,20 m geschlossen und gefliest.

Die Badausstattung ist geplant mit:

Waschtisch:

- Sanitärkeramik Waschtisch, weiß
z.B. Fabr. GEBRIT Design Waschtisch, o. glw.
- Einhebel-Waschtischmischer und Zugstangen-Ablauf, chrom,
z.B. Fabr. mit HANSGROHE, mit Ablaufgarnitur, o. glw.
- Waschtisch-Unterschrank, mit einer Schublade mit Innenteilung
z.B. Fabr. GEBERIT WUMA075, Breite 75 cm, Tiefe 46 cm
- Flächenspiegel über Waschtisch, beleuchtet, Größe ca. 80 x 60 cm
- Handtuchhalter oder Handtuchhaken für Wandmontage, Chrom
z.B. Handtuchhalter Pro 020, 2-armig, o. glw.

WC-Anlage:

- Sanitärkeramik Wand-WC, weiß
z.B. Fabr. GEBERIT Wand-Tiefspül-WC, o. glw.
- WC-Sitz, abnehmbar mit Absenkautomatik
z.B. Fabr. VIGOUR WC-Sitz, mit Torrey Schallschutz-Set quattro, o. glw.

- WC-Betätigungsplatte, Zwei-Mengen-Technik, weiß
z.B. Fabr. TECE oder VIEGA WC-Betätigungsplatte TECE now, o. glw.
- WC-Bürstengarnitur, Glas satiniert
z.B. Fabr. VIGOUR WC-Bürstengarnitur PRO 020, o.glw.
- WC-Papierrollenhalter
z.B. Fabr. VIGOUR Papierrollenhalter PRO 020 mit Deckel, o. glw.

Dusch-Anlage:

- Stabhandbrause einschl. Grundkörper iBox
z.B. Fabr. HANSGROHE, Brauseset Croma 100 Vario, Chrom mit 90cm Brausestange
Unica, o. glw.
- Duschrinne Edelstahl
z.B. Fabr. TECE Duschrinne Drainprofile, gebürstet, o. glw.

In unserem Musterbad in Saarburg können Sie sich von unserer hochwertigen Standardausstattung der Sanitäröbekte Fliesenarbeiten und Duschabtrennung überzeugen.

3.5 Küchen

Die Küchenplanung muss von den zukünftigen Eigentümern und Eigentümerinnen rechtzeitig veranlasst werden, damit uns zur Sanitär- und Elektroinstallation auch Ihre Küchenplanung vorliegt. Nur so können wir die Elektroinstallationen, Trinkwasserzuleitung und Abwasseranschluss in der Anzahl und Lage an den vorgesehenen Stellen ausführen. Wenn die individuelle Küchenplanung uns nicht rechtzeitig vorliegt, werden wir die Installationen nach den Architektenplänen zur Küchenplanung ausführen.

3.6 Fenster/ Wohnungstüren/ Innentüren

Alle Wohnungen und das Treppenhaus erhalten Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Dreifachverglasung. Die Fenster sind beschichtet in Weiß, einem Beige- oder Grauton nach Auswahl des Bauträgers.

Die Fenster- und Fenstertüren erhalten eine Dreh- oder Drehkippfunktion.

Die Dachterrasse, Balkone und EG-Terrassen erhalten voraussichtlich zumeist ein Hebeschiebeelement mit einem feststehenden Seitenteil oder eine Terrassen- /Balkontür mit einer Dreh-, Drehkipf-Funktion.

Wohnungseingangstüren dieses Bauvorhabens sind verpflichtend als dicht- und selbstschließende Türen vorzusehen. Die Zargen und Türblätter werden einbruchhemmend sowie mit widerstandsfähiger und pflegeleichter Oberfläche eingeplant.

Namhafte Produkte der Marken Hörmann oder Herholz-Türen werden für die Innentüren verwendet.

Die lichte Höhe der Whg. Eingangstüren und Innentüren wird ca 2,08m sein.

Alle Innentüren innerhalb der Wohnungen werden als Umfassungszargen mit Türblättern aus Röhrenspanstegplatte mit widerstandsfähiger und pflegeleichter Oberflächenbeschichtung eingebaut.

Farbe und Struktur können bei der Bemusterung festgelegt werden, wenn zum Zeitpunkt der Türenbestellung der/ die Käufer/in schon feststeht.

Die Tiefgarage bekommt ein vergittertes Rollltor mit elektrischer Steuerung zum Schließen und Öffnen. Die offene Vergitterung ist für eine ausreichende Belüftung in der Tiefgarage erforderlich.

3.7 Rollläden

Die Rollläden werden elektrisch gesteuert. Nur bei den Fenstern des ausgewiesenen 2. Rettungsweges müssen diese, aus Sicherheitsgründen, manuell bedienbar sein. Alle Fenster erhalten gedämmte Rollladenkästen.

3.8 Hauseingang

Das Türelement der Haustür wird als Aluminiumrahmen eingebaut, z.B. Hörmann Haustüranlage Thermosafe. Die Hausnummer, das Tableau der Wohnungsklingeln und die Briefkästen befinden sich in direkter Nähe der Haustüre.

Die Außen-Nebentüren zum Hausanschlussraum und Abstellräumen , werden als Stahl-Sicherheitstüren in gleicher Oberflächenfarbe wie die Haustüren ausgeführt.

4.0 Technische Ausstattung

4.1 Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse wurden auf das Baugrundstück gelegt. Das Gebäude ist an folgende Hausanschlüsse angebunden:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Elektro
- Telekom, bzw. Glasfaserleitung

Im Kaufpreis der Wohnung sind die Kosten der Hausanschlüsse enthalten. Vom Käufer/ der Käuferin sind lediglich die Anschlüsse für den privaten Telefon-/ Internetanschluss und eventuell gesonderte Fernsehanschlüsse zu veranlassen sowie deren Kosten zu tragen.

4.2 Entsorgungsleitungen

Die Anschlusszuleitungen der Sanitärobjekte liegen in den Bädern verdeckt in einem dafür vorgesehenen Sanitärblock.

Die Abwasseranschlüsse der Küchenspülen liegen auf Putz an der Wand. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Erdgeschoss im eigens dafür vorgesehenen Wasch- und Trockenraum.

Der Anschluss der Schmutzwasser-Fallleitung erfolgt innerhalb der Schächte. Die Abwasserleitungen werden schallgedämmt installiert, die Deckendurchführungen werden brandschutztechnisch geschlossen.

Die Fallrohre der Schmutzwasser-Entwässerungsleitungen liegen zentral in den Schächten und werden unter der Kellergeschoss-Decke oder als Grundleitung, bis zur Anschlussstelle auf dem Grundstück geführt.

Der Schacht mit der Revisionsöffnung liegt innerhalb des Grundstückes.

Das Oberflächenwasser des Daches, der Balkone und Terrassen wird in der Regenwasser-Grundleitung gesammelt und ebenfalls zur Anschlussstelle verbunden.

4.3 Versorgungsleitungen

Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen innerhalb der Wohnungen werden aus Mehrschichtverbundrohren installiert.

Der Wasserverbrauch der jeweiligen Wohnung wird separat gezählt.

4.4 Heizung/ Warmwasser

Das Gebäude wird über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die den Anforderungen der Energieklasse entspricht.

Die Wohnungen werden jeweils mit einem Fußbodenheizungsverteiler und den erforderlichen Regel- und Messeinrichtungen ausgeführt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und individuell über Raumthermostate gesteuert.

4.5 Wohnungslüftung

Innenliegende Räume ohne Fenster wie einige Sanitär- oder Abstellräume werden über eine mechanische Entlüftungsanlage, gem. DIN 18017-3, entlüftet. Einbau eines Unterputzgehäuses in Wand oder Decke, z.B. Fabrikat Helios o. glw.

Für die anderen Räume ist noch nicht abschließend geklärt, ob jede Wohnung eine dezentrale Lüftungsanlage erhält. Voraussichtlich erhält jede Wohnung mind. 2 dezentrale Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung.

Diese Anlagen verschwinden im Wandaufbau und halten die Energiekosten der Lüftungsanlage klein. Alternativ kann der erforderliche Mindestluftwechsel über z.B. eine spezielle Falzlüftung der Fensterelemente umgesetzt werden.

4.6 Elektro

Im Keller befindet sich der Technikraum, dort liegen die Hausanschlüsse für die Versorgungsleitungen. Hier werden auch die Elektro-Hauptverteilung und die einzelnen Zähleranlagen der Wohnungen installiert.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Elektroinstallation erfolgt fachgerecht gem. DIN-Normen und VDE-Richtlinien.

Im Zuge der Planung der Elektroinstallationsarbeiten erhält der Kunde bzw. die Kundin einen Vorschlag der Elektroplanung der jeweils zugehörigen Wohnung. Gemeinsam mit Ihnen besprechen wir unseren Planungsvorschlag und passen ihn entsprechend Ihren Möblierungsvorstellungen an.

Diese individuelle Elektroplanung ist jedoch nur möglich, solange der Baufortschritt dies zulässt. Ist eine Wohnung zum Start dieser Abwicklung noch nicht verkauft, wird die Elektroausstattung nach unserem Möblierungsplan entwickelt.

Innerhalb der Wohnungen werden in Nähe der Installationsschächte die Elektro-Unterverteilungen montiert.

Die Anzahl an Schalter und Steckdosen, die wir üblicherweise verbauen, liegt über dem Standard nach DIN 18015, Teil 2 Tabelle 2. Wir planen eine zeitgemäße Elektroausstattung, die sinnhaft und kundenorientiert ausgelegt ist.

Die Installation zur Deckenbeleuchtung wird voraussichtlich bereits im Rohbau, im Zuge der Betonarbeiten der Geschossdecken realisiert, sodass im Nachhinein hier leider keine Änderungen möglich sind.

Wandleuchten und ihre Lage sind evt. auf Kundenwunsch vor der Rohinstallation der Elektroarbeiten noch anpassbar.

Die Balkone oder Terrassen erhalten eine Außenwandleuchte und eine Außensteckdose.

Außerhalb der Wohnung liegende Abstellräumen werden jeweils mit einer Leuchte mit Tasterbedienung und einer Steckdose installiert. Diese Installation wird auf den Zähler der jeweilig zugehörenden Wohnung geschaltet.

Die Türklingel wird als Videosprechanlage montiert. Als Gegensprechanlage mit einer jeweils innen neben den Wohnungstüren. Zusätzlich wird im Hausflur eine Klingel neben der Wohnungstür installiert.

Für die Gemeinschaftsflächen (z.B. Treppenhaus, Personenlift, allg. Außenbeleuchtung, etc.) wird ein eigener Zähler im Hausanschlussraum montiert.

Die Elektroinstallation ist mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Lichtschaltern und Steckdosen vorgesehen sowie Duplex Netzwerk und Satelliten-Anschlussdose.

Stromkreise:	Wohn- und Schlafräume mit getrennten Stromkreisen
	Küche mit Anschluss für Elektroherd 400 V/ 16 A
	Küche mit Anschluss für Geschirrspüler 230 V/ 16 A
	Auf Wunsch kann im Bad ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner jew. 230 V/ 16 A hergestellt werden.
Schalterprogramm:	Merten Serie M- Smart Polarweiß o. glw.
Decken-/ Wandlicht:	vorgerichtet mit Anschlussklemme
Rauchmelder:	in Wohn- und Schlafräumen gemäß Landesbauordnung, Installation und Betrieb den Eigentümer der jeweiligen Wohnung

5.0 Außenanlagen

5.1 Allgemeines

Die Außenanlagen unterteilen sich in die versiegelten Verkehrsflächen vor und hinter dem Gebäude inkl. Tiefgaragenzufahrt, der Parkflächen, der Zugang- und Aufstellflächen der Feuerwehr und der Außenanlagen- und Terrassenflächen des Sondereigentums der Wohnungen 3 und 4.

Die Einhausung für die Abfall- und Wertstoffbehälter liegt in der Nähe der Straße.

5.2 Vorplatz/ Parken

Auf dem Grundstück werden 22 KFZ-Parkplätze (ohne TG-Stellplätze) hergestellt. 9 KFZ-Parkplätze befinden sich auf Ebene des Erdgeschosses und 13 KFZ-Parkplätze auf Ebene der Tiefgarage. Die Abmessungen eines KFZ-Stellplatzes betragen mind. 2,50 x 5,0 m oder als Längsparker 2,00 x 6,00 m.

Diese Parkflächen werden aus Gründen der besseren Versickerung des Oberflächenwassers als Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster ausgeführt. Die Zufahrtsflächen werden voraussichtlich gepflastert oder asphaltiert.

Ausschnitte und Abdeckungen in Belagsflächen von Pflaster oder Asphalt für Kanaldeckel und Revisionsschächten sind erforderlich und stellen keinen Mangel dar.

Installationen von KFZ-Ladestationen sind von den einzelnen Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt zu beantragen und zu veranlassen.

Vom Bauträger kann dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht veranlasst werden. Dies obliegt den späteren EigentümerInnen der Wohnungen.

5.3 Grünflächen und Wohnungsterrassen

Die Außenanlagen werden begrünt und mit ortstypischen Sträuchern und Rasen angelegt.

Die Terrassen werden gepflastert.

6.0 Besondere Hinweise/ Termine

6.1 Allgemein

Der vertragliche Lieferumfang wird durch den Notarvertrag festgelegt, dem die Pläne der Teilungserklärung als Grundlage zur Definition des Sondereigentums zugrunde liegen, ergänzend dazu diese Baubeschreibung.

Um während des Bauablaufes auf Unvorhergesehenes reagieren zu können, müssen wir uns Änderungen der Baupläne oder Baubeschreibung vorbehalten. Solche Änderungen könnten aus architektonischen, handwerklichen oder technischen Gründen entstehen. Sollte dies der Fall sein, werden wir uns gemeinsam mit Handwerkern und Planern abstimmen, stets mit dem Ziel die fachgerechte Ausführung, die benannte Qualität und die vereinbarten Fristen einzuhalten.

Das Farbkonzept des Bauvorhabens ist noch nicht abgeschlossen, die in den Plänen und Visualisierungen dargestellten Farben dienen der Orientierung, sind aber noch nicht abschließend festgelegt. Die Auslegung der Farbigkeit der Fassade wird sich aber nicht grundsätzlich ändern, sondern sich in angemessenen, gedeckten Farben halten.

6.2 Sonderwünsche der Kaufinteressenten

Je nach Baufortschritt können auf Wunsch des Käufers/ der Käuferin mit GTBauträger GmbH kleinere Änderungen vereinbart werden. Etwaige Grundrissänderungen müssen vorab überprüft werden. Bei solchen kleineren Änderungen der Grundrisse nach Käuferwunsch wird weder die Flächenberechnung noch die Teilungserklärung geändert. Änderungen werden immer zusammen mit dem Kunden im Vorfeld abgesprochen, schriftlich vom Kunden per E-Mail eingereicht und von dem Verkäufer bestätigt und transparent mit Preisen hinterlegt.

6.3 Besondere Hinweise

Die Baugenehmigung und die Teilungserklärung ist die Grundlage der nachfolgenden Bauplanung. Mit Ausarbeitung der Detail- und Ausführungsplanung können nicht genehmigungspflichtige Abweichungen im Vergleich zur Bauantragsplanung des Maßstabes 1:100 auftreten. Solche Anpassungen und Änderungen könnten aufgrund statischer oder wärmeschutztechnischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen oder technischer Entwicklung der Planung entstehen und sind kein Mangel bzw. bedürfen nicht der einzelnen Zustimmung.

6.4 Wartungen/ Gewährleistungen

Für technische Einrichtungen, wie dem Personenlift, etwaiger RWA-Anlage, den dauerelastischen Fugen in Gemeinschaftsflächen, Heizungsanlage etc. sind nach Übergabe des Gebäudes seitens der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen.

Die Kosten für diese Wartungsverträge sind Folgekosten, die von der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Wir sind bemüht in unseren Planungen Geräte, Bauteile und Objekte einzuplanen, die im Verhältnis ein niedriges Wartungsniveau haben.

Bitte beachten Sie auch die verpflichtende Montage und Wartung der Rauchmelder in der eigenen Wohnung.

Die Abnahme der einzelnen Baugewerke übernehmen wir als Bauträger.

Beachten Sie, dass z.B. Silikonfugen zwischen Boden und Sockel und auch im Sanitärbereich Wartungsfugen sind und auf diese Fugen keine jahrelange Gewährleistung besteht. Diese Wartungsfugen müssen die Eigentümer im Blick haben und auf eigene Veranlassung instand setzen lassen.

Vor allem nach Sanierungen und auch Neubauten können Silikonfugen in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens, vermehrt Risse aufweisen. Dieser Bewegungsprozess kommt zumeist nach einigen Jahren zum Stillstand und stellt keinen Mangel dar.

Gleichzeitig ist es wichtig, dass solche gerissenen Fugen wieder fachgerecht geschlossen werden, damit keine Feuchtigkeit eindringt und somit ein Schaden aufgrund fehlender Instandsetzung entsteht. Die Instandsetzung dieser Fugen ist keine teure Instandsetzung, aber dennoch sehr wichtig. Sollten Sie hierzu Fragen haben, sprechen Sie uns an.

Für die Bepflanzung der Grünanlagen wird -ab der Pflanzung- eine einjährige Entwicklungspflege von uns übernommen. Nach dieser Zeit ist die Pflege in Organisation der Eigentümergemeinschaft, bzw. der zu beauftragenden Hausverwaltung umzusetzen.

Wir achten im Vorfeld bereits darauf, keine pflegeintensiven Bepflanzungen vorzusehen, um die nachfolgenden Aufwandskosten gering zu halten.

6.5 Termine

Der Beginn der Baumaßnahme ist ab Ende 2026 geplant. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist ab Herbst 2028 zu erwarten.

Sind Sie interessiert oder haben Sie Fragen? Dann kontaktieren Sie uns:

GTBauträger GmbH
Industriestraße 5
54439 Saarburg

Telefon: 06581-605 23 52
Mail: info@gtbau.de