

**„Stadthaus Matzerath“**

**Seniorenfreundliches Wohnen im Stadtzentrum  
Jülichs  
Römerstraße/Große Rurstraße  
in 52428 Jülich**

*Bauherr:*

**Franz-Josef Kochs**

*Architekt:*

**Dipl. Ing. Matthias Rosenbaum  
Im Franchsfeld 10  
52477 Alsdorf  
02404 69129**

*Auskunft und Vertrieb:*

**Kochs Wohnungsbau GmbH  
St. Jöris-Straße 38, 52477 Alsdorf  
Tel.: 02404 63677  
Fax.: 02404 68882  
[www.kochs-bau.de](http://www.kochs-bau.de)**

## Baubeschreibung

### **Im Kaufpreis sind folgende Leistungen enthalten**

1. die Grundstückskosten
2. die Vermessungskosten
3. die Architekten- und Statikerhonorare
4. die Genehmigungsgebühren
5. die Bauleitung sowie die Ausführungsplanung
6. die schlüsselfertige Erstellung des Wohnhauses und der Tiefgarage analog der Baubeschreibung, nicht jedoch der einzelnen Tiefgaragenstellplätze. Technische Änderungen wegen baurechtlicher Auflagen bleiben vorbehalten
7. die Einfug- und Versiegelungsarbeiten
8. die Außenanlagen (Pflasterarbeiten an Hofflächen und Wegen; die Begrünung des Tiefgaragendaches)

### **Im Preis sind folgende Leistungen nicht enthalten**

1. die Grunderwerbssteuer
2. die Notar- und Gerichtskosten
3. die Maler- und Tapezierarbeiten
4. die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 8.000,00 €

## **1.0 ALLGEMEINES**

Wohnhaus und Tiefgarage werden in herkömmlicher Massivbauweise erstellt. Sie unterliegen in allen Teilen den DIN-Vorschriften, den heutigen technischen Regeln der Baukunst, der Verdingungsverordnung für Bauleistungen, dem Baugesetzbuch, der Landesbauordnung NW sowie den erhöhten Anforderungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung.

Gewährleistungsanspruch: **5 Jahre nach BGB**

Grundlage für die Erstellung des Gebäudes sind die Baugenehmigungspläne M 1: 100. Die Ausführungspläne dürfen geringfügig in den Maßen von den Baugenehmigungsplänen abweichen.

Der Bauträger behält sich geringfügige Maßänderungen wegen baurechtlicher Auflagen etc. vor. Die Auftragsvergabe der einzelnen Gewerke bleibt ausschließlich dem Bauträger vorbehalten. Die Bauleitung obliegt Herrn Franz-Josef Kochs.

## **2.0 BAUGRUBENAUSHUB**

Der Baugrubenaushub ist im Preis enthalten. Der Mutterboden wird gegebenenfalls abgeschoben, auf dem Grundstück gelagert und anschließend wieder angeschoben. Der überschüssige Aushub wird Eigentum der Fa. Kochs Wohnungsbau GmbH. Ihr bleibt es vorbehalten, was mit dem Erdaushub geschieht –normalerweise Abfuhr zur Deponie-.

## **3.0 GRÜNDUNG UND BODENPLATTE**

Gemäß Statik und Bodengutachten

## **4.0 KG-MAUERWERK**

HBL 4/II – Mauerwerk- an den statisch erforderlichen Stellen KS-Mauerwerk, sowie Stahlbeton. Nicht tragende Wände aus 11,5 cm KS-Platten mit Fugenglattstrich

## **5.0 ISOLIERUNG**

Abdichtung der Kelleraußenwände und der Tiefgaragenwände mit 2-Komponenten Dickbeschichtung der Firma Deitermann (Superflex 10) und Gewebeeinlage.

## **6.0 KELLERFENSTER**

Polymerzargen mit Drehflügeleinsatz und verzinktem Lochgitter

## **7.0 WASCH- UND TROCKENRAUM**

Sockel für Waschmaschinen und Trockner ca. 50 cm hoch gemauert. Länge entsprechend den Erfordernissen, sonst wie in Zeichnung angegeben.

## **8.0 AUSSENWÄNDE EG bis DG**

2-schaliges Mauerwerk entsprechend Wärmeschutzverordnung bestehend aus 17,5 cm starkem Mauerwerk gemäß Statik, wasserabweisender Mineralfaserdämmung als Kerndämmung, 10 cm Verblendmauerwerk aus Klinkersteinen gemäß Absprache zwischen Bauträger und Bauplanungsamt.

Die Verfugung der Verblendung, sowie die Versiegelungsarbeiten, Farbe nach Auswahl des Bauträgers, sind im Kaufpreis enthalten.

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände in KS-Mauerwerk oder Betonsteinmauerwerk entsprechend dem objektbezogenen Schallschutznachweis.

## **9.0 INNENWÄNDE EG bis DG**

Tragende Innenwände in Bims- bzw. KS-Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen.

## **10.0 DECKEN**

Massivdecken in Stahlbeton gemäß Statik. Über Dachgeschoss:  
Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser gemäß Wärmeschutznachweis,  
Dampfsperre und Verkleidung mit Gipskartonplatten.

## **11.0 TREPPEN**

Massivtreppenläufe und Podeste in Stahlbeton gemäß Statik und Zeichnung.  
Belag: Natursteinplatten aus Granit „Mountain white“ oder gleichwertig.  
Geländer: Stahlgeländer mit Rundpfosten und Füllstäben, Handlauf in Edelstahl.

## **12.0 BALKONE**

Stahlbetonbalkone gemäß Statik. Unterseite in Sichtbeton. Thermische Trennung der Balkonplatte gemäß Wärmeschutznachweis.

Geländer: Verzinktes Rundrohrgeländer

Belag: Betonsteinplatten nach Auswahl des Käufers, Preisklasse bis 25,00 €/qm inkl. MwSt.

### **13.0 DACHKONSTRUKTION**

Dachstuhl aus Holz gemäß Statik, Eindeckung aus Betondachsteinen gemäß Auswahl des Bauträgers. Rundbogenverkleidung und sonstige Verkleidungen aus Zink.  
Alle Dachüberstände werden mit Profildretterschalung verkleidet.  
Vorgehängte Dachrinnen aus Zink, Fallrohre als Rundrohr aus Zink.

### **14.0 ESTRICHARBEITEN**

Alle Kellerräume erhalten einen Estrichbelag auf Trennlage.  
Alle Wohnräume vom EG bis DG erhalten einen schwimmenden Estrichbelag bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmung, Estrich- und Dämmstoffstärke gemäß objektbezogenem Wärme- und Schallschutznachweis.

### **15.0 PUTZARBEITEN**

Wände im Treppenhaus in Gipsputz mit strukturierter Oberfläche.  
Wände und Decken der Wohnräume in Gipsputz mit glatter Oberfläche

### **16.0 FLIESENARBEITEN**

Fliesenauswahl durch Käufer möglich. Fliesenpreis bis 20,00 € inkl. MwSt.

Bodenfliesenbelag in Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Aufstellraum der Heiztherme gerade verlegt. Diagonalverlegung gegen Aufpreis möglich. Sockelleisten umlaufend aus fertigen Fliesensockeln.

Bodenfliesenbelag im Wasch- und Trockenraum aus Spaltplatten

Wandfliesenbelag in Bad und Gäste-WC deckenhoch gefliest  
Bordüren gegen Aufpreis möglich.

Fliesenspiegel in der Küche zwischen Ober- und Unterschrank bis 5,00 qm.

Alle übrigen Bodenbeläge sind nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen vom Erwerber in Eigenleistung ausgeführt werden.

### **17.0 FENSTER**

Kunststofffenster- und Türensistem Kömmerlingprofil Farbe weiß, Eurofutur aus Komalait Z, hoch schlagzäh, Profilwandstärke 3,5mm, verzinkte Stahlverstärkung nach Werksvorschrift, Ausführung mit Anschlagdichtung Futur, Bautiefe 70mm, verdeckt liegende Einhand dreh/kipp Beschläge mit Fehlbedienungssicherung, Einstiegsicherung, Fabrikat: Winkhaus Autopilot, Isolierverglasung Ug1.1 W/qm k, Montage laut RAL sowie EnEV, Schallschutzklasse 2, 32dB

Fenster im Treppenhaus, Bad und WC als Ornamentverglasung Mastercarree.  
Ausgangstüren zu den Balkonen und Terrassen als Dreh-Kippflügel.

Auf Wunsch gegen Aufpreis: Sicherheitsbeschläge laut WK1 mit 4 Aushebelsicherungen  
Auf Wunsch gegen Aufpreis: Mehrkosten für Schallschutzverglasung 35dB

Kunststoffrollladen an allen Rechteckfenstern innerhalb der Wohnungen auf 60mm  
Stahlwelle montiert, 2 Wandlager, 1 Kugellager, Gurtaufzugstechnik als  
Unterputzwickler. Die elektrische Bedienung der Rollläden ist im Kaufpreis enthalten

Unterputzrollladenkästen 3-seitig gedämmt, bestehend aus 30mm, bzw. 20mm Styrodur  
mit vorderer Aluminiumschiene und weißem Revisionsdeckel unten.  
Auf Wunsch gegen Aufpreis: Ausführung mit zusätzlicher Schalldämmung.

## **18.0 HAUSTÜRANLAGE**

Bestehend aus AV (Aluminium- Kunststoffverbund), äußere Form und  
Profilquerschnitte passend zu den Fensteranlagen, Farbe weiß, Edelstahlgriffstange 100  
mm lang, innen Griffgarnitur weiß, elektrischer Türöffner, Türschließer, Türfeststeller,  
Form und Aufteilung der Haustüren laut Ansichtszeichnung.  
Briefkasten und Klingelanlage der Firma RENZ im Seitenteil integriert,  
Briefentnahme vom Treppenhaus.

## **19.0 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Wohnungseingangstüren Typ Optima P 1 , als Schallschutztür  $R_w, P 32 \text{ dB}$ , nach  
DIN 4109, Oberfläche Buche furniert, fertig lackiert, 3-seitig gefälzt,  
Beanspruchungsgruppe S, Absperrung 3mm , Klimaklasse 3, PZ Schloss Klasse 3,  
3-tlg. Bänder V 0026 WF vernickelt, absenkbare Bodendichtung, Türspion,  
Alu-Sicherheits-Wechselgarnitur mit Kurzschild, Montage in Stahlzarge.

Auf Wunsch gegen Aufpreis: 3-fach Verriegelung

## **20.0 INNENTÜREN**

Innentüren Buche furniert, fertig lackiert, mit Röhrenspaneinlage, vernickelte  
Einbohrbänder V 0020, Buntbartschloss und Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosetten,  
Montage in Stahlzarge.

## **21.0 KELLERTÜREN**

Die Abstellräume der Wohnungen erhalten Stahlzargen mit ZK-Türblättern

## **22.0 FENSTERBÄNKE**

Innenfensterbänke in Naturstein „Mountain white“ oder gleichwertig, d=2 cm stark  
Außenfensterbänke in Naturstein „Limestone Bauqualität“ oder gleichwertig, d=3 cm stark mit Tropfkanten

## **23.0 ELEKTROINSTALLATION**

### **Kellergeschoss (Aufputzinstallation)**

Die Abstellräume der Wohnungen im Kellergeschoss erhalten je Raum eine Brennstelle (Schiffsarmatur) als Ausschaltung und eine Steckdose. In den gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen erfolgt die Beleuchtung mittels Neonröhre. Im Wasch- und Trockenraum je Wohneinheit 1 Steckdose für Wäschetrockner und 1 Steckdose für Waschmaschine. Stahl-Zählerschrank im Hausanschlussraum.

### **Wohnbereiche (Unterputzinstallation)**

Die Verteilung der elektrischen Anlagen richtet sich nach der Anzahl der Räume innerhalb der einzelnen Wohnungen. Alle Schalter und Steckdosen Fabrikat Busch-Jaeger Duro 2000 SI alpin weiss oder gleichwertig. Unterverteiler mit automatischen Sicherungen innerhalb der Wohnungen.

Je Küche: 1 Brennstelle als Ausschaltung, 12 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose.

Je Wohn-, Esszimmer: 2 Kreuzschaltungen mit je einer Brennstelle, 10 Steckdosen, 1 Ausschaltung für Außenbrennstelle inkl. einer Außenleuchte nach Auswahl des Bauträgers, 1 von innen schaltbare Außensteckdose, 1 Telefondose, 1 TV-Anschlussdose.

Je Gäste –WC: 1 Brennstelle als Aus-Kontrollschaltung, 1 Steckdose

Je Badezimmer: 1 Brennstelle als Aus-Kontrollschaltung, 1 Brennstelle als Ausschaltung, 3 Steckdosen

Je Schlafzimmer: 1 Brennstelle als Wechselschaltung, 7 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 TV-Anschlussdose.

Je Gäste-, Kinder, oder Büroraum: 1 Brennstelle als Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 TV-Anschlussdose

Je Diele: 2 Brennstellen als Kreuzschaltung oder Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 wandbündige Sprechanlage für Haustüre

Je separatem Esszimmer: 1 Brennstelle als Ausschaltung, 3 Steckdosen

Je Abstellraum: 1 Brennstelle als Ausschaltung, 1 Steckdose

Die Anzahl der Brennstellen und Schalter in den Treppenhäusern wird örtlich nach Bedarf festgelegt.

## **24.0 HEIZUNGSINSTALLATION**

Jede Wohneinheit erhält 1 separates Gas-Kompaktgerät mit Brennwerttechnik, Fabrikat VAILLANT, Typ VSC 126-C-140 mit 100 Liter Warmwasserinhalt.

Aufstellort: innerhalb der Wohnung.

Beheizung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen, Rohrleitungen in Metallverbundrohr mit Pressfittingen und Isolierung.

## **25.0 SANITÄRROHRLEITUNGEN**

Abwassersystem bestehend aus: GEBERIT Silent-db20 Schallschutzrohr sowie HT-Kunststoffrohr in den erforderlichen Dimensionen.

Kalt- und Warmwasserleitung in Metallverbundrohr mit Pressfittingen und Isolierung.

## **26.0 ENTLÜFTUNGSLEITUNGEN**

Raumentlüftung bei innenliegenden Bädern und WC-Räumen: Fabrikat GEBERIT Aerotec 90 mit Brandschutzrohr in den entsprechenden Dimensionen. Entlüftungsleitung bis über Dach geführt.

## **27.0 KLIMAAANLAGE**

Gegen Aufpreis besteht die Möglichkeit, in den Dachgeschoss-Wohnungen eine Klimaanlage vorzusehen. Nach einem uns vorliegenden beispielhaften Angebot der Firma HSV für die Wohnung Nummer 21 beträgt der Preis hierfür ca. 7000,00 €.

## **28.0 SANITÄREINRICHTUNG (JE NACH WOHNUNG)**

WC-Anlagen in Bad und Gäste-WC mit GEBERIT Unterputz-Spülkasten für Wand-WC  
Fabrikat : IDEAL STANDARD, Modell: SAN REMO, Farbe: weiß

### Badezimmer:

Waschtischanlage 60 cm mit Halbsäule aus Porzellan, Fabrikat: IDEAL STANDARD  
Modell: SAN REMO, Farbe weiß

Armaturen als verchromter Einhandmischer, Fabrikat: FRIEDRICH GROHE,  
Modell: ESSENCE

Stahl-Einbauwanne 1,70x0,75 m, Farbe: weiß mit verchromter AP-Wannenfüll- und  
Brausebatterie, Fabrikat: FRIEDRICH GROHE, Modell: ESSENCE

Stahl-Brausewanne rechteckig, flache Ausführung bis maximal 90x90 cm, Farbe: weiß  
mit verchromter AP-Thermostat- Brausebatterie, Brausestange und verstellbarer  
Handbrause. Duschtrennung in Kunstglas, Rahmen in Aluminium

### Gäste-WC (Sofern in der Wohnung vorhanden)

Handwaschbeckenanlage 45 cm mit Kaltwasserstandventil, Fabrikat: FRIEDRICH  
GROHE, Modell: COSTA

Wasch- und Trockenraum:

Waschmaschinenanschluss mit Wasserrohr im Wasch- und Trockenraum im Keller.  
Aufstellmöglichkeit für Kondenstrockner. PVC-Ausgussbecken im Waschkeller, mit Alu Klapprost. Verchromtes Zapfventil

**29.0 TAPEZIER- UND MALERARBEITEN**

Sämtliche erforderlichen Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Der Erwerber übernimmt diese Arbeiten in Eigenleistung. Alle Türzargen aus Stahl sind vom Erwerber in Eigenleistung zu lackieren. Ausgenommen davon sind die Treppenhauswände, diese werden vom Bauträger mit einem Anstrich versehen.

**30.0 FAHRSTUHLANLAGE**

Im Planungsabschnitt 1 und 2 wird ein Fahrstuhl der Firma „Schindler“ oder gleichwertig mit maximal 5 Haltestellen einschließlich der Tiefgarage vorgesehen. Die Ein- und Ausstiegsöffnungen werden jeweils im Treppenhaus angeordnet.

**31.0 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE**

Die Versorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon und Erdgas sind im Preis enthalten. Sofern in der Straße eine Kabelfernsehleitung liegt, ist auch der Preis für den Kabelanschluss im Kaufpreis enthalten. Die Telefonleitungen innerhalb des Hauses sind im Kaufpreis enthalten, nicht jedoch die Freischaltungskosten durch die Telekom, diese hat der Erwerber gesondert an die Telekom zu entrichten.

**32.0 AUSSENANLAGEN**

Hoffflächen und Wohnwege werden nach Absprache mit dem Bauplanungsamt mit einem Versickerungspflaster z.B. „Johnen Ökopflaster“ oder gleichwertig nach Auswahl des Bauträgers gepflastert. Durch die Verwendung von Sickerpflaster ergibt sich für die Erwerber der Vorteil, dass für derart gepflasterte Flächen zur Zeit keine öffentlichen Abgaben für Oberflächenwasser gezahlt werden müssen.

Das Dach der Tiefgarage ist begehbar, und wird vom Bauträger nach Fertigstellung der Arbeiten begrünt und gärtnerisch gestaltet.

### **33.0 ÄNDERUNGEN**

Über – oder Unterschreitungen der angesetzten Wohnfläche der Wohnungen von bis zu 3% bleiben außer Betracht. Sollte sich später ergeben, dass die Wohnfläche in einem höheren Maße abweicht, wird der Flächeninhalt auf der Basis der vereinbarten qm-Preise zwischen den Beteiligten ausgeglichen. Änderungen oder Modellabweichungen gegenüber der Baubeschreibung durch den Bauträger sind zulässig, werden jedoch immer technisch und qualitativ gleichwertig sein.