

VESA-Projekte GmbH  
NINO-Allee 11  
48529 Nordhorn  
**Mitten im Leben!**

Sechs komfortable Neubau-  
Eigentumswohnung im  
Zentrum von  
Winterberg-Stadt



## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 1.) Allgemeines

An der Feldstraße 15 in Winterberg entsteht diese neue Wohnanlage mit 6 modern ausgestatteten Wohneinheiten einschließlich PKW-Stellplätzen.

Die Anordnung des Gebäudes entnehmen sie der aktuellen Planung des Architekturbüros Groß & Wilke bzw. der Teilungserklärung.

Nachfolgende Leistungen sind im Rahmen der schlüsselfertigen Erstellung enthalten, sofern nicht anders vereinbart:

Anschlüsse und Anschlussgebühren für allgemeine Hausanschlüsse einschl. Baukostenzuschüsse, nämlich Wasser, Strom und Abwasser.

Architekturleistungen einschl. Ausführungsplanung

Bodengutachten zur Tragfähigkeit (sofern erforderlich)

Statik und Prüfstatik (sofern erforderlich)

Wärmeschutznachweis (Energieausweis)

Brandschutzgutachten (sofern erforderlich)

Baugenehmigungsgebühren

Bauleitung und Bauüberwachung

Wenn im Leistungsverzeichnis Positionen fehlen, die als notwendige Leistung zur schlüsselfertigen Erstellung erforderlich oder nach Ausführungsplänen zu erbringen sind, werden diese vom Auftragnehmer in mittlerer Art und Güte geschuldet. Für die gesamte Bauzeit wird ein Bauzaun errichtet und unterhalten.

Neben der Pflicht zur Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften obliegt die Verkehrssicherungspflicht im Sinne des §§ 823 ff BGB dem GU!

Die Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt. (siehe Baugenehmigung)

In den Ausbaugewerken sind nach Erwerb der Wohnungen gegen fest vereinbarte Vergütungspreise auch die Ausführungen von Eigenleistungen in Abstimmung mit der VESA-Projekte GmbH möglich. Für Eigenleistungen kann weder eine Haftung noch eine Gewährleistung übernommen werden.

Das gesamte Objekt wird in konventioneller Massivbauweise hergestellt.

Sämtliche in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannten Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Übergabe von voraussichtlich 19%. Eine Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer während der Bauzeit geht zu Lasten der Erwerber nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen.

**Abbruch- und Erdarbeiten:**

Die vorhandenen Garagen werden komplett abgebrochen. Das Grundstück wird vor der Bebauung frei von sämtlichen Altlasten sein.  
Die erforderlichen Erdarbeiten werden nach DIN ausgeführt.

**Gründung/Abdichtung:**

Die Gründung erfolgt frostfrei gemäß der geprüften Statik sowie unter der Beachtung eines eventuell erforderlichen Bodengutachtens (s.o.). Die Gebäudeabdichtung erfolgt nach DIN 18533.

**Entwässerung:**

Die Entwässerungsleitungen (SW und RW) unterhalb des Gebäudes sowie auf dem Grundstück werden nach DIN 1986-100 verlegt und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

**Treppenanlage:**

Die Treppen zum KG, EG, OG und DG werden aus Stahlbeton hergestellt. Das Treppengeländer wird aus Flachstahl mit Edelstahl Handlauf hergestellt. Im DG befindet sich ein Flachstahl Brüstungsgeländer.  
Die Geländer werden in einem Farbton gem. Architektur lackiert.

<b>Decken:</b>	Die KG, EG und OG - Decken werden aus Stahlbeton nach Statik hergestellt. Die Stahlbetondecken werden aus werksseitig hergestellten Filigrandeckenplatten mit einer oberen Ortbetonschicht erstellt.
<b>Mauerwerk:</b>	Die Außenwände werden einschalig gemäß Statik und Wärmeschutzberechnung aus Hochlochziegeln erstellt.
<b>Fassade:</b>	Mineralischer Oberputz gem. DIN 998 – 1. Farbton gem. Angabe des Architekten bzw. laut Farbkonzept.  Teilweise Holzbekleidung gem. Angabe des Architekten bzw. laut Farbkonzept.
<b>Innenmauerwerk:</b>	Die Wohnungstrennwände werden gemäß den Anforderungen des Schallschutzes erstellt. Sonstige tragende und nicht tragende Innenwände werden ebenfalls aus Ziegelmauerwerk hergestellt.
<b>Balkone:</b>	Die Balkone sind aus Stahlbetondeckenplatten gem. Statik und werden gem. Wärmeschutzberechnung thermisch vom Wohnbereich getrennt.  Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531.  Der Belag der Dachterrassen und der Loggien erfolgt aus Kunststoff-Terrassendielen auf Stelzenlager.  Der Belag der Terrassen im EG erfolgt aus Betonplatten, auf einer Bettung in anthrazit. Abm.: 40/40cm oder 50/50cm (Mustervorgabe)
<b>Dachkonstruktion:</b>	Kein Flachdach geplant bis auf die Aufzugsabdeckung.  Die Satteldächer werden gem. Statik und in zimmermannsmäßiger Konstruktion ausgeführt.  Gemäß der Wärmeschutzberechnung wird zwischen den Sparren sowie unterhalb der Sparren gedämmt. Die unterseitige Bekleidung erfolgt mit Gipskartonplatten und ist malerfertig gespachtelt.

Oberhalb der Sparren wird für den sommerlichen Wärmeschutz eine Holzfaserdämmplatte gem. Wärmeschutzberechnung aufgebracht.

Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen (Farbe: anthrazit) auf Lattung.

Die Decke (Kehlbalkenlage) über dem Dachgeschoss erhält ebenfalls eine Zwischen- und unterseitige Dämmung sowie eine unterseitige Bekleidung aus Gipskarton, malerfertig gespachtelt.

Der Spitzboden wird nicht ausgebaut.

Die Dachrinnen und Fallrohre werden ebenfalls aus Zink Walzblank erstellt.

## **Ausbaugewerke:**

### **Fenster, Haustür Schließanlage:**

Die Fenster, Haustüren und Nebeneingangstüren bestehen aus Kunststoff mit 80 mm Baubreite und 3-fach Verglasung,  $U_g = 0,5$  ( $U_w = 0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ). Die Standardfarbe ist innen weiß/ außen anthrazit genarbt.

Fabrikat Veka, Kömmerling oder gleichwertig.

Sämtliche Fenster erhalten einen Dreh-/Kipp-Beschlag, bei „Stulpausführung“ erhält ein Flügel einen Dreh-Beschlag.

Die Fensterbänke werden aus Aluminium erstellt und durch den Bauträger bestimmt. Die Haustüren erhalten einen Beschlag gemäß Sicherheitsstandard mit dreifacher Verriegelung.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunststein Micro Carrara (außer Bad, dort Fliesen)

Die komplette Wohnanlage erhält eine Schließanlage mit Sicherungskarte, die vom Hausverwalter verwahrt wird. Sämtliche Wohnräume (ausgenommen des Treppenhauses) werden mit einem elektrisch betriebenen Rollladen ausgeführt.

Bodentiefe Fenster ohne Balkon erhalten eine Glasabsturzicherung.

<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Wohnungsabschlusstüren in weiß, rauchdicht, Klimaklasse 2, Schallschutzklasse 2, Glatt abgesperrt, mit Kältefeind und Türspion inkl. Stahlumfassungszarge. (Einheitliche Ausführung nach Wahl des Bauträgers), PZ – vorgerichtet. H=2,12m
<b>Innentüren:</b>	Es werden Röhrenspantüren mit Holzzargen bis 250,00 Euro/inkl. MwSt., Farbe Weiß oder gleichwertig mit angemessenen Drückergarnituren bis 25,00 Euro eingesetzt. Zusätzliche Schiebetüren, Glasausschnitte oder Ganzglastüren sind gegen Mehrpreis möglich.
<b>Schlosserarbeiten</b>	Die Balkongeländer werden aus Stahl verzinkt mit ober- und Untergurt hergestellt. Dazwischen werden verzinkte Senkrechtstäbe aus Flachstahl verbaut.
<b>Deckenbehandlung:</b>	Betondecken und Rigips decken werden malerfertig gespachtelt, mit Raufasertapete tapeziert und hell gestrichen.  Die Balkonuntersichten bleiben unbehandelt in Betonsichtqualität.
<b>Innenputz:</b>	Innenwandputz als Gips Putz, ca. 10 mm stark. Feuchträume (Bäder) erhalten einen Kalk-zementputz. Eckschutzschienen an allen vorstehenden Kanten, Übergänge zwischen 2 unterschiedlichen Materialien erhalten eine Gittex-Armierung.
<b>Estricharbeiten:</b>	In allen Bereichen des Gebäudes wird ein schwimmender Estrich mit vorgegebener Tritt- bzw. Wärmeschutz- Dämmung gem. Wärmeschutzberechnung verlegt.
<b>Malerarbeiten:</b>	Alle geputzten Wandflächen erhalten eine Grundierung. Danach wird eine Raufasertapete guter Qualität aufgebracht. Abschließend ist ein Anstrich, Farbe weiß geplant. Farbige Anstriche oder Mustertapeten auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich.

## **Fliesenarbeiten:**

### **Wandfliesen:**

Die Bäder werden 1,20 m hoch verflies, im Duschbereich deckenhoch.

### **Bodenfliesen:**

Die Böden im Treppenhaus und die Treppen mit ihren Podesten sowie die allgemeinen Flure werden gefliest (einschl. Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliese geschnitten)!

In den Wohnungen Bodenfliesen lediglich im Bad.

Materialpreise (inkl. MwSt.): (ohne Verlege Kosten)

Wandfliesen pro qm.	35,00 €
Bodenfliesen pro qm.	35,00 €

## **Bodenbeläge:**

Sonstige Böden in den Wohnungen erhalten einen Vinyl- Designboden einschl. entsprechender Fußleiste aus Holz. Materialpreis (inkl. MwSt.): (ohne Verlegung)

Vinyl- Designboden Material pro qm:  
30,00 €

Wahlweise können auch Teppichböden oder Parkett und Lamine auf Wunsch gegen Mehr- oder Minderpreisberechnung ausgeführt werden.

## **Aufzugsanlage:**

Das Haus erhält eine Aufzugsanlagen mit vier Haltestellen.  
Die Wartung ist gemäß Herstellerangaben erforderlich. Fab. Otis oder gleichwertig.

## **Elektroarbeiten:**

Die Planung und Ausführung der Elektroinstallation erfolgen nach den neuesten gültigen VDI- und DIN-Vorschriften.  
Die Stromversorgung erfolgt aus dem HA/Technikraum im EG zu den Zählertafeln in den jeweiligen Wohnungen.  
Die Elektrifizierung der einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Unterverteilung in den Wohnungen. Über diese Unterverteilung werden die einzelnen Stromkreise in den Wohnungen nach Erfordernis versorgt und abgesichert.  
Die Ausleuchtung der Allgemeinbereiche, wie Treppenhaus, Flure und Außenbereiche auf dem Hof und an der Straßenfront erfolgt nach einem Beleuchtungskonzept

des Fachplaner für Elektro, welches für eine helle und angenehme Beleuchtung aller notwendigen Bereiche sorgt. Die Außenbeleuchtung wird über einen Dämmerungsschalter erfolgen. Der Verbrauch wird über Allgemeinverbrauch - Stromzähler abgerechnet.

Gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, ist die Infrastruktur zum Laden von Elektro-Autos für jeden Stellplatz vorhanden.

Die Wohnungen erhalten jeweils eine Klingelanlage mit Gong. Außerdem werden die Wohnungen mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Das Schalterprogramm ist von Berker, Typ S1 oder gleichwertig, Alternativ ist jedes andere Schalterprogramm auf Wunsch gegen Mehr- oder Minderpreisberechnung möglich.

Der Potentialausgleich und der Fundamenterder werden nach DIN ausgeführt.

Sämtliche Lampen und Leuchtmittel in den einzelnen Wohnungen sind von den jeweiligen Käufern bzw. Mietern anzuschaffen und zu montieren.

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

Sämtliche Fenster erhalten eine elektrische Jalousie

Flur:

1 Wechselschaltung mit zwei Deckenanschlüssen  
1 Gong  
1 Gegensprechanlage  
2 Steckdosen

Bad:

1 Ausschaltung für einen Deckenanschluss  
1 Ausschaltung für einen Wandanschluss  
3 Steckdosen  
1 Steckdose für Waschmaschine  
1 Steckdose für Trockner (nur Kondensat)

Abstellraum (Wohnung):

1 Ausschaltung für einen Deckenanschluss  
1 Anschluss für kontrollierte Wohnraumlüftung  
2 Steckdose Freiraum

Abstellraum (Keller):

1 Ausschaltung für eine Wand oder  
Deckenbrennstelle, hier mit Schiffsarmatur  
1 Steckdose  
Jeweils als Aufputz Installation

Schlafen:

1 Ausschaltung für einen Deckenanschluss  
4 Steckdosen  
1 Anschlussdose für Netzwerk + TV

Büro / Gast/Zimmer:

1 Ausschaltung für einen Deckenanschluss  
4 Steckdosen  
1 Anschlussdose für Netzwerk + TV

Wohnen/Essen/Küche:

1 Wechselschaltung mit 2 Deckenauslässen  
2 Ausschaltung mit 2 Deckenauslässen  
12 Steckdosen  
2 Anschlussdosen für Netzwerk + TV  
1 Herdanschlussdose  
1 Anschluss für Geschirrspüler  
1 Anschluss Dunstabzugshaube  
1 Anschluss Kühlschrank

Loggien / Terrassen:

1 Ausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
1 Außensteckdose  
1 Kontrollschaltung für außen

**Heizungsanlage:**

Es wird eine Heizungsanlage als  
Luftwärmepumpe verbaut. Typ Waterkotte,  
Wolf, Stiebel Eltron, Viessmann oder  
gleichwertig.  
Die Heizkosten und die  
Warmwasseraufbereitung werden über  
gemietete und geeichte  
Wärmemengenzähler und Ablesedienst  
abgerechnet.

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt  
über eine Fußbodenheizung mit  
Einzelraumsteuerung.

Die Rohrleitungen aus Mehrschichtrohr  
werden entsprechend den Vorschriften  
verlegt und isoliert.  
Die Heizkreis-Verteilerstationen werden an  
verkehrstechnisch günstigster Stelle in den  
Abstellräumen oder Fluren angeordnet.

Zusätzliche Ausstattung gegen Mehrpreis  
möglich!  
(die Räumlichkeiten können von der  
Beschreibung abweichen)



## Sanitäre Anlage:

Abflussleitungen werden in heißwasserbeständigen Rotstrichrohren bzw. die Fallleitungen in schallisolierten Wavin-Rohren oder glw. verlegt. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Mehrschichtverbundrohr aus PE verlegt und entsprechend den Vorschriften isoliert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation (z.B. Regudis W-HTE) mit elektronischer Regelung und Plattenwärmeüberträger inkl. Durchlauferhitzer mit 13,5 KW.

Die Anordnung der Frischwasserstationen erfolgt in den Vorwandinstallationen mit Revisionsklappe.

### **Ausführung Siehe Angebot Fa. Santherm!**

Sanitäre Ausrüstungsgegenstände in den Bädern sind wie folgt vorgesehen:

1x Villeroy & Boch Newo 600 mm, weiß  
1 x Sanibel 2000 Waschtischbatterie A15  
1 x Spiegel 80,0 x 60,0 cm inkl. unsichtb. Befestig.  
1 x Sanibel 2000 Handtuchhalter 2 – tlg., A17  
1 x Villeroy & Boch Newo Wand-Tiefspül-WC,  
1 x Villeroy und Boch WC-Sitz, weiß  
1 x TECE Now Betätigungsplatte, weiß  
1 x Sanibel 2000 Papierhalter offen verchromt A17  
1 x Sanibel 2000 Bürstengarnitur A17  
1 x Hansgrohe Brausenkombi Crometta Vario/Ecostat 1001 CL/Unica 900mm weiß/chrom  
1 x Sanibel 2000 Badetuchhalter 800mm A17 verchromt  
1 x Echt Glas Duschwand oder Duschtür (Grundrissabhängig)  
1 x Bodenablauf mittig als Gully

### **1 x Elektrobadeheizkörper??**

Abweichende Ausstattung ist gegen Mehr- bzw. Minderpreis möglich.

Die Anschlüsse für Küchen- und Waschmaschinen werden nach Kundenwunsch angelegt. Allerdings müssen vor Baubeginn die Küchenpläne vorliegen. Sonst erfolgt die Verlegung der Anschlüsse im Bad / WC / Küche und Anschlussraum nach Architektenplan.

Zwei frostsichere Außenzapfhähne werden an leitungstechnisch günstigster Stelle für die allgemeinen Flächen angebracht. Auch die Wohnungen im EG erhalten je einen frostsicheren Außenzapfhahn.

**Briefkastenanlage:**

Jeder Wohnung steht außen ein Briefkasten im Bereich des Hauseingangs zur Verfügung.

**Hausnummer:**

Die Lieferung und die Anbringung einer Hausnummer (unbeleuchtet) erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

**Außenanlagen:**

Die Zufahrt, die Zuwegung sowie die Parkplätze werden aus einem Betonstein im Rechteckformat hergestellt. Die Außenterrassen im Erdgeschoss erhalten quadratische, frostsichere und rutschhemmende Betonplatten. Die das Gebäude umgebenden Freiflächen und gemeinschaftlich genutzte Anlagen werden nach landschaftsplanerischem Konzept gestaltet.

Die angrenzenden Flächen der Erdgeschoseinheiten werden mit Rasen und Pflanzen versehen.

**Grundsätzliches / Hinweise:**

Es erfolgt eine Grundreinigung des fertig gestellten Objektes. Ergänzungs- und Änderungswünsche werden, soweit technisch möglich, berücksichtigt. Mögliche Mehrkosten hierbei übernimmt der Erwerber. Vereinbarungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform

Die Möblierungssymbole in den Zeichnungen dienen zur Orientierung und sind nicht Bestandteil des Projektes.

Wir weisen darauf hin, dass eine Haftung aus dem Inhalt des Prospektes ausgeschlossen ist.

**Bauherr:**

VESA-Projekte GmbH  
Eike Veenhuis  
NINO-Allee 11  
48529 Nordhorn

## **Architekt:**

Groß & Wilke  
Bauingenieure Partnergesellschaft  
An der Stadtmühle 10  
59964 Medebach

## **Vertrieb:**

S-ImmobilienCenter  
Sparkasse Hochsauerland  
Am Markt 4  
59929 Brilon

## **Aktueller Stand:**

31.08.2023