

## Errichtung von drei Eigentumswohnungen Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### KURZBAUBESCHREIBUNG

Köln, März 2014  
Seite 1 von 3

#### Grundstück

Die drei außergewöhnlichen Eigentumswohnungen werden in einer homogenen Baumaßnahme in Ergänzung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern errichtet. Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung inklusive solargestützter Warmwasserversorgung. Die beiden Wohneinheiten im Erd- und 1. Obergeschoss sind im Bestandsgebäude massiv erstellt. Die gesamte Penthousewohnung über zwei Etagen wird neu in energetisch optimierter, ökologischer Holzbauweise aufgestockt.

Die privaten Hausanschlüsse für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, sowie die Gebühren für den Anschluss an die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Kaufpreis enthalten.

#### Erschließung

Das Gesamtgrundstück wird vermessen und parzelliert. Für Ihr Grundstück wird ein separates Grundbuchblatt angelegt. Die Feinabsteckung des Baukörpers wird durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgenommen. Sämtliche Vermessungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

#### Vorbemerkungen

Ihre Wohnung wird gemäß den strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009), die am 01.10.2009 in Kraft getreten ist, erstellt. Dazu gehört insbesondere eine hochwertige und fachgerechte Wärmedämmung aller Bauteile, die an die Außenluft angrenzen. Auf die Höhe der Heizkosten hat die Dichtigkeit des Gebäudes großen Einfluss. Deshalb wird im fertigen Zustand des Gebäudes ein Blower-Door-Test durchgeführt, der den Vorgaben der EnEV 2009 hinsichtlich der Dichtigkeit des Gebäudes entsprechen muss. Das Gebäude erhält einen KfW-Effizienzhaus 70 (zusätzliche KfW-Förderung möglich).

### BAUAUSFÜHRUNG



#### Rohbau

Der Rohbau ist in einer massiven Bauweise errichtet. Alle tragenden Außen- und Innenwände sind in Kalksandstein, Porenbeton oder, falls statisch erforderlich, in Stahlbeton ausgeführt. Die im Erdreich liegenden Bauteile werden gem. DIN-Vorschrift gegen Feuchtigkeit geschützt.



#### Dach

Die Dachdeckenflächen erhalten eine Wärmedämmung mit Folieneindichtung und, falls statisch erforderlich, Bekiesung. Im Bereich der Dachterrassen werden Betonplatten verlegt. Die nicht als Terrasse genutzten Flachdachflächen im Bereich der Staffelgeschosse erhalten Eindeckung aus vorgewittertem Zink. Umlaufende gemauerte Attikaufkantungungen werden mit Mauerabdeckungen aus Zinkblech abgedeckt.



#### Fassade

Die Außenwände werden im Bereich der beiden Erd- und 1. Obergeschoss im Wesentlichen verputzt. Zur gestalterischen Auflockerung erfolgt die Gestaltung einzelner Fassadenteile im Bereich der Obergeschosse mit einer filigran gestalteten Holzfassade. Verkleidung der Deckenuntersichten von Erkern oder Loggien mit Wärmedämmputz.

## Errichtung von drei Eigentumswohnungen Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### KURZBAUBESCHREIBUNG

Köln, März 2014  
Seite 2 von 3



#### Balkone/Loggien/Garten

Die Balkonanlagen werden in Holzbauweise thermisch getrennt erstellt und erhalten als Belag Steinplatten auf Kiesschüttung. In die Brüstung werden Balkongitter und Glas eingebaut. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung erhält die zugewiesene Gartenfläche zur alleinigen Nutzung.



#### Fenster

Es werden hochwertige, 1-farbige Kunststoffenster, weiß mit dreifacher Isolierverglasung eingebaut. Alle Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren erhalten Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfverriegelung und Druckknopfolive sowie elektrische Kunststoffrollläden.



#### Innentüren

Schallgedämmte Wohnungseingangstür mit Sicherheitsbeschlag, beidseitig mit Esche weiß Melaminharz Laminat beschichtet. Innentüren beidseitig Esche weiß oder Buche natur ebenfalls Laminat beschichtet oder weiß lackiert. Edelstahl-Drückergarnituren in abgerundeter Form.



#### Bodenbeläge

Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer und Dielen erhalten einen Parkettbodenbelag mit passenden Holzfußleisten nach vorliegendem Muster und Auswahl des Erwerbers.



#### Malerarbeiten

Die Geschossdecken innerhalb der Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände werden mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.



#### Treppenhäuser

Die Treppenstufen und Podeste erhalten einen Natursteinbelag aus Granit. Die Treppengeländer werden aus einer lackierten Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf hergestellt. Die Wände erhalten einen Struktur-/Edelputz.



#### Fliesenarbeiten

Im Bad und Gäste-WC (Penthouse) werden großformatige Wandfliesen ca. 20/30 - 30/60 cm mit einem Materialpreis von 20 € je m<sup>2</sup>, in einer Höhe von ca. 200 cm in den Nassbereichen, verlegt. Die Küche erhält im gleichen Format einen Fliesenspiegel, ca. 400 x 60 cm groß.



#### Elektroinstallation

Alle Wohnungen erhalten eine den Anforderungen eines modernen Haushaltes entsprechende Elektroinstallation. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen (GIRA E2) ist ausreichend bemessen, Farbe Weiß. Multimediaanschlüsse TV (digital vorgesehen wenn möglich) und Telefonanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen. Gegensprechanlage mit Videomonitor in den Wohnungen und Kamera an der Hauseingangstür.

## Errichtung von drei Eigentumswohnungen Ritterstraße 5 in 50999 Köln

### KURZBAUBESCHREIBUNG

Köln, März 2014  
Seite 3 von 3



#### Heizung

Die Heizungsanlage besteht aus einer Gas-Brennwert-Kesseltherme (Fabrikat: Junkers, Buderus oder Viessmann) mit Zuluft- und Abgasrohr über Dach und befindet sich im Kellergeschoss. In allen Wohnräumen sowie im Bad und Gäste-WC wird eine Fußbodenheizung montiert. Die Heizungsanlage ist mit einer witterungsgeführten Steuerung einschließlich Schaltuhr für die Nachtabsenkung ausgestattet. Für die Warmwasserversorgung wird im Keller ein ausreichend gross bemessener Warmwasserspeicher installiert. Die Beheizung erfolgt über die Gas-Brennwert-Kesseltherme, die durch eine Solarkollektorenanlage unterstützt wird. Die Kollektoren in der Größe von ca. 8 m<sup>2</sup> werden auf dem Dach montiert. Warmwasseranschlüsse sind in der Küche, im Gäste-WC und im Badezimmer eingerichtet. Die Warmwasserversorgung wird mit einer Zirkulationsleitung einschließlich Zirkulationspumpe ausgerüstet.



#### Sanitärausstattung

Die Sanitärobjekte von Duravit, Philippe Starck 3 werden im Farbton Weiß, WCs als Hänge-WCs mit Einbauspülkästen ausgeführt.



#### Aufzüge

Alle Geschosse zu Wohnungszugängen werden über Aufzüge erschlossen.



#### Keller-/Nebenräume

In den Kellerräumen befinden sich die erforderlichen Abstellräume (zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum), Wasch-/Trockenraum sowie sonstige Neben- und Technikräume.



#### PKW-Stellplätze und Fahrradstellfläche

Vorgesehen sind ein Carport für die Penthousewohnung und jeweils einen Stellplatz für die Etagenwohnungen. Fahrradstellfläche ist vor dem Gebäude mit Fahrradbügel vorgesehen.



#### Allgemein

Das Gebäude wird nach den zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Vorschriften, der Landesbauordnung NRW, der DIN Normen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Energieeinsparverordnung 2009 errichtet. Das Gebäude erhält einen Energieausweis.

Die Ausführungs-, Detail- und Installationspläne können aus Gründen technischer und architektonischer Planungen von den Verkaufsplänen abweichen. Alle aus den Plänen ersichtlichen Maße sind Rohbaumaße.

Die Baubeschreibung geht den Bauplänen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Baubeschreibung um eine Kurzbaubeschreibung handelt. Eine ausführliche, detaillierte und zu beurkundende Leistungsbeschreibung erhalten Sie rechtzeitig vor Kaufvertragsabschluss.