



AUSSTATTUNGSKATALOG  
QUALITÄTS- UND BAUBESCHREIBUNG



## INHALT

<b>Vorwort</b>	06
Highlights	07
<b>Ausstattung</b>	
Waschtische & Handwaschbecken	08
Waschtischarmaturen	10
Armaturen der Handwaschbecken	12
WC's & Betätigungsplatten	14
Badewanne & Wannenheimaturen	16
Duschsysteme	18
Duschabtrennungen	20
Schalersystem & Spots	22
Fenstergriffe	24
Innentüren & Türgriffe	26
Parkett	28
Boden- und Wandfliesen	30
Terrassen-, Balkon- und Dachterrassenbelag	32
<b>Bau- und Qualitätsbeschreibung</b>	34









## VORWORT

In der Ostseeallee 34-36 im Ostseebad Boltenhagen – nur 250 Meter vom Ostseestrand entfernt – entstehen 35 Eigentumswohnungen mit 1–4 Zimmern und ca. 45–116 m<sup>2</sup> Wohnflächen, 2 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 56 Stellplätzen.

Wir freuen uns, dass Sie sich für die Eigentumswohnungen im Heimathafen Boltenhagen interessieren. Sie haben die Möglichkeit, die Ausstattung in Ihrer Wohnung mitzugestalten und Ihr neues Zuhause zu Ihrem persönlichen Wohnerlebnis zu machen. In diesem Katalog möchten wir Ihnen alle Produkte und Materialien vorstellen, die wir sorgfältig im Hinblick auf Funktionalität und Design geprüft haben.

Nehmen Sie sich Zeit und entdecken Sie, was es heißt, wenn sich alle Details ineinanderfügen und lassen Sie uns gemeinsam in die Phase der Bemusterung starten.



*Lassen Sie sich von der Ausstattung inspirieren*







## HIGHLIGHTS

- 35 Eigentumswohnungen + 2 Gewerbeeinheiten
- 1–4 Zimmer mit ca. 51–128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und eigenem Gartenanteil
- Schnelles Internet und Fernsehen in bester Qualität
- Video-Gegensprechanlage
- Sanitärobjekte namhafter Hersteller
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Gehobene Ausstattung mit Aufzug
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik
- Kellerräume
- Fahrradkeller

Provisionsfrei



# WASCHTISCHE UND HANDWASCHBECKEN

## ZEITLOS MODERN

### KLARE LINIEN MIT SANFTEM SCHWUNG



Die modernen Bäder sind konsequent auf das Wesentliche reduziert und schaffen mit ihrer gehobenen Ausstattung einzigartige Räume für individuelle Charaktere. Die Sanitärobjekte werden in Lage, Anzahl und Größe gemäß Grundrissplanung vorgesehen.

Die Waschtischarmaturen auf den Waschtischen sind nur beispielhaft dargestellt und nicht in der Standardausstattung enthalten. Die Größe des Waschtisches richtet sich nach der Architektenplanung.



**Laufen Pro S**  
unterbaufähig, weiß

Bad, Gäste-Bad: 60 x 45 cm  
WC, Bad 2: 45 x 34 cm als Handwaschbecken



**Villeroy & Boch Avento**  
unterbaufähig, weiß

Bad, Gäste-Bad: 60 x 47 cm  
WC, Bad 2: 45 x 37 cm als Handwaschbecken



**Geberit iCon Eckhandwaschbecken**  
weiß

Gäste-WC: 46 x 33 cm, Whg. 1.1, 1.5, 2.1, 2.4



**Geberit Smyle Square**  
unterbaufähig, weiß

Bad, Gäste-Bad: 60 x 48 cm  
WC, Bad 2: 45 x 36 cm als Handwaschbecken



**Geberit Renova Compact Handwaschbecken**  
mit Hahnloch links oder rechts,  
unterbaufähig, weiß

Gäste-WC: 50 x 25 cm, Whg. 1.6, 2.5





**WASCHTISCHARMATUREN**  
ELEGANTES UND MODERNES DESIGN







**hansgrohe, Metris 230**  
Einhebel-WT-Mischer mit Schwenkauslauf  
Bad



**hansgrohe, Finoris 230**  
Einhebel-WT-Mischer mit Schwenkauslauf  
Bad



**Grohe, Essence**  
Einhebel-WT-Mischer mit Schwenkauslauf  
Bad

Als kostenneutrale Alternativen sind die Armaturen der Handwaschbecken möglich.



## ARMATUREN DER HANDWASCHBECKEN

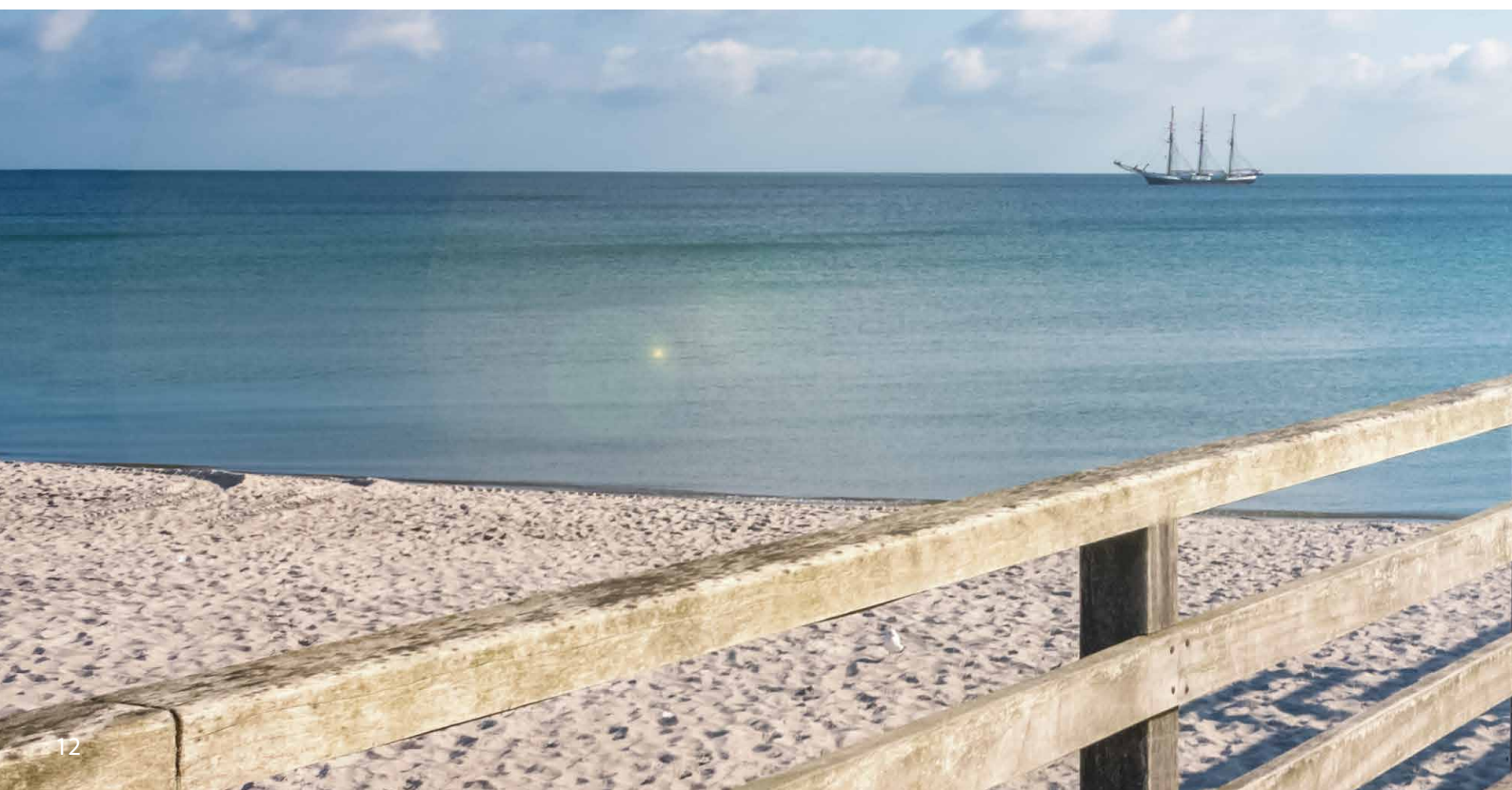
ELEGANTES UND KOMPAKTES DESIGN



**hansgrohe, Metris 110**  
Einhebel-Waschtischmischer, chrom  
Gäste WC  
H=17,2 cm  
Ausladung=11,6 cm



**hansgrohe, Finoris 110**  
Einhebel-Waschtischmischer, chrom  
Gäste WC





**Grohe, Essence**  
Einhebel-Waschtischmischer, chrom  
Gäste WC







**Laufen Pro**  
wandhängend, weiß, spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik



**Villeroy & Boch Avento**  
wandhängend, weiß, spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik



**WCs UND BETÄTIGUNGSPLATTEN**  
MODERNE UND KLARE FORMENSPRACHE



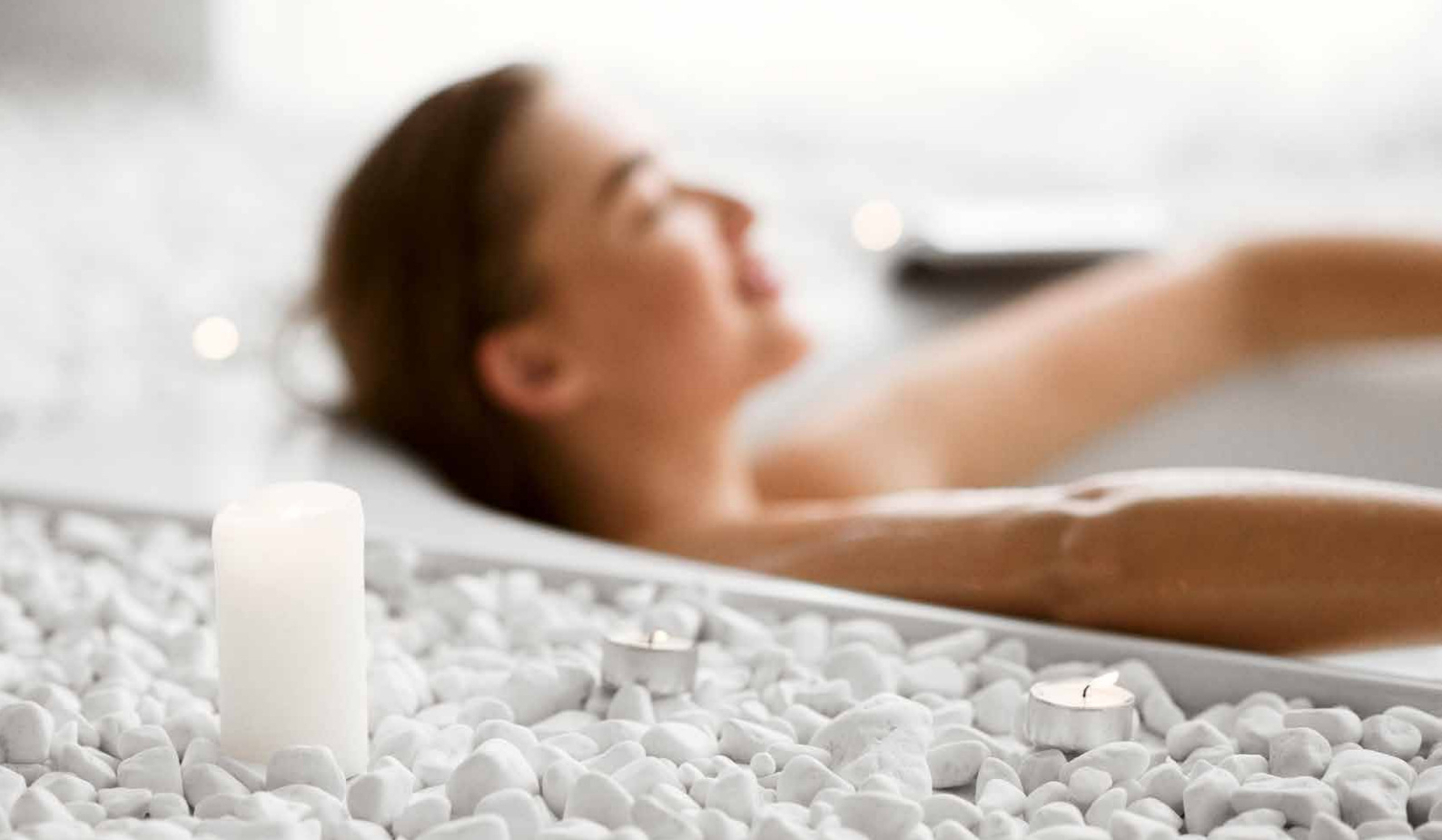
**Geberit Sigma 50**  
2-Mengen-Spülung, weiß





**Geberit Smyle Square**  
wandhängend, weiß, spülrandlos,  
WC-Sitz mit Absenkautomatik





**hansgrohe Metris**  
Badewannenarmatur, Aufputz

**Kaldewei Cayono**

ohne rutschhemmende Oberfläche, ohne Beschichtung,  
mit Styroporträger, Ablaufgarnitur (Hersteller variabel),  
mittelablauf, weiß  
180 x 80 cm







# BADEWANNE UND WANNENARMATUREN

WOHLFÜHLOASE BADEZIMMER



**hansgrohe Finoris**  
Badewannenarmatur, Aufputz



**Grohe Essence**  
Badewannenarmatur, Aufputz



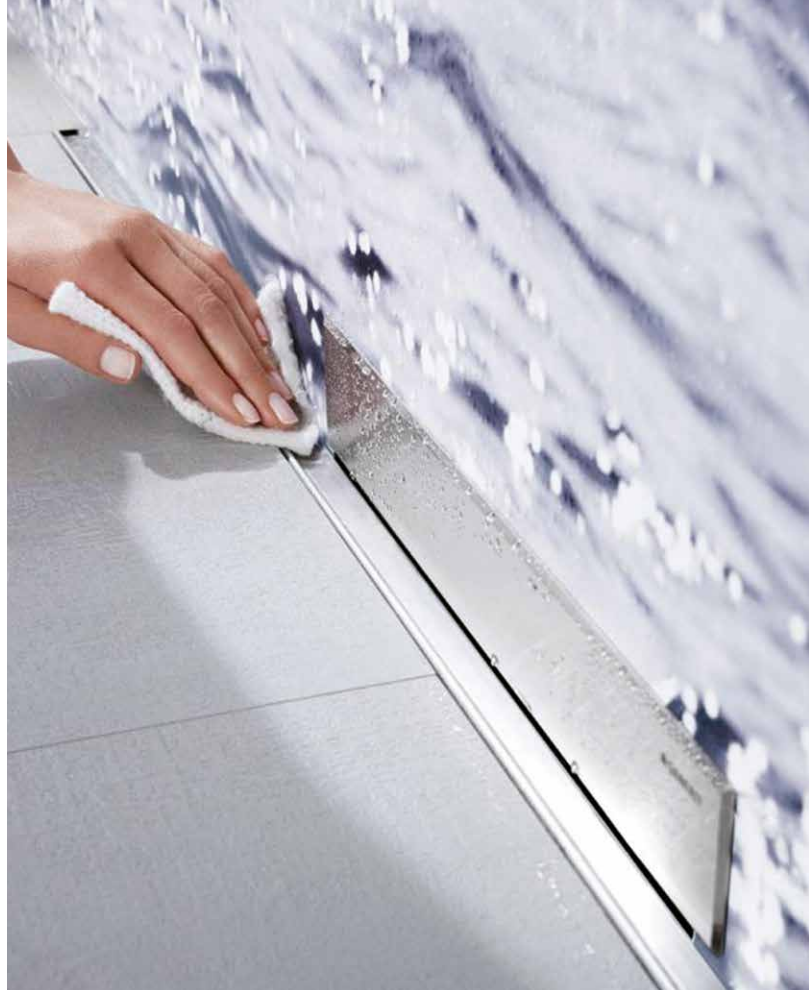
**hansgrohe Raindance Select S120**  
Handbrause 3jet, Wandhalterung Porter S  
(zu hansgrohe Duschsystem)

Brauseschlauch Isiflex 125 cm



**Grohe SENA**  
Stabhandbrause, Wandbrausehalter  
(zu Grohe Duschsystem)

Relaxaflex-Brauseschlauch 150 cm



#### Geberit Wandablauf

bodengleich gefliest, Abdeckung Edelstahl gebürstet mit Geberit Kollektorprofil (bei Standardbädern)



#### hansgrohe Cromia

Showerpipes 220 1jet mit Thermostat, chrom  
Oberflächen: chrom, Handbrause (4 Strahlarten)



#### Grohe Euphoria Concetto System 260 Duschesystem

mit Einhandmischer, Brauseschlauch 175cm, Kopfbrause 260mm (3 Strahlarten), Handbrause l=216mm (1 Strahlart)



**Zehnder Zeno Handtuchwärmer**

für rein elektrischen Betrieb, mit Timer, Modell ZNE-170-060/DD,  
900 Watt, Elektrobetrieb mit DBM,  
1808 x 600 mm, weiß (RAL9016)

Hinweis: Erforderliches Anschlusskabel mit Schukostecker und Steckdose  
nicht dargestellt



**CAYONOPLAN MULTISPACE Duschwanne 120/120**

mit Punktablauf,  
Barrierefreie Wohnungen gem. Planeintrag







## DUSCHABTRENNUNGEN

DUSCHVERGNÜGEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU



### **PUK – Vispa Walk In Nr. 3 o.glw.**

Walk-In, alleinstehend, mit Querverstrebung,

Höhe bis 2m, Breite bis 1,20m (bei barrierefreien Bädern, so dass der Durchgang noch 1,00m breit), ESG klar, d=8mm

Ausführung in Whg. 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8, 1.9 Bad 2, 1.10 Bad 2, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 Bad 2, 2.9 Bei den barrierefreien Bädern in Whg. 1.2, 1.6, 2.2 als Faltnlage (die Hälfte von PUK - Nieste Eckenstieg Nr. 3 o. glw.)



### **PUK – Nieste Eckenstieg Nr. 3 o.glw.**

Ecklösung, 4teilig, 2 Falttüren, schwenken nach innen und außen,

Höhe bis 2m, BxT ca. 1,20x1,20m, ESG klar, d=8mm,

Ausführung in Whg. 3.1, 3.3, 4.1, 4.3, 5.1, 5.3



**PUK – Nieste o.glw.**

Ecklösung, 3teilig, Tür mit Seitenteil auf der Bandseite und Tür,  
nach innen und außen öffnend,

Höhe bis 2m, BxT ca. 0,90x0,90m, ESG klar, d=8mm,

Ausführung in Whg. 1.10 Bad 1, 2.9 Bad 1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 4.2, 4.4, 4.5 G-Bad, 5.2,  
5.4, 5.5 G-Bad

Die Darstellungen gelten nur für die Duschtrennungen.

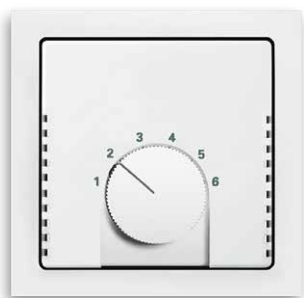
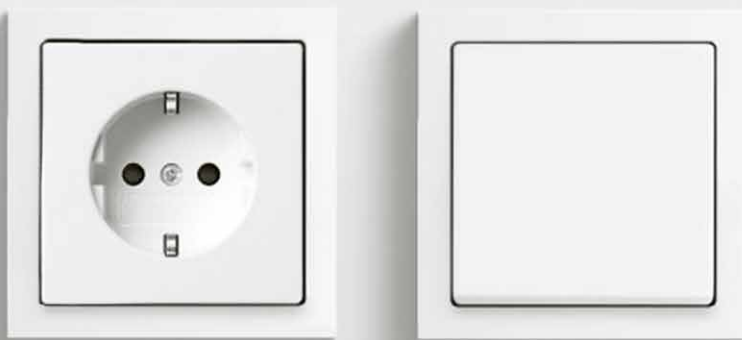


# SCHALTERSYSTEME UND SPOTS

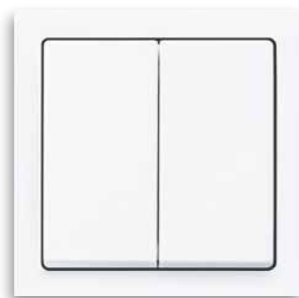
KLARE FORMENSPRACHE

Die Beschriftungen gem. Planung TGA.

Busch-Jaeger Schalterserie: future linear,  
studioweiß, glänzend



Busch-Jaeger  
Raumtemperaturregler



Busch-Jaeger  
Doppelwippe Lichtschalter

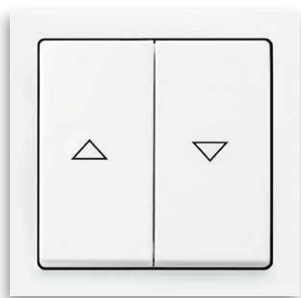




**Brumberg, LED-Einbaustrahler IP 20**  
Alu, matt, schwenkbar  
Einbauspot in (vorhandenen) Abhangdecken



**Brumberg, LED-Einbaustrahler IP 65**  
Alu, matt, schwenkbar  
Im Spritzbereich von Dusch- und Badewannen unter 2,20 m



**Busch-Jaeger**  
Doppelwippe Jalousien



**FENSTERGRIFFE**  
ELEGANTES UND ZEITLOSES DESIGN





**Fensterbank, Micro Carrara**  
Kunststein



**Hoppe Hamburg mit SecuForte®**  
(automatische Sperrfunktion in Geschlossen-Stellung (0°) und Kippstellung (180°)), Material: Aluminium / Kunststoff  
F31-1 edelstahlfarben matt



**Hoppe Hamburg mit SecuForte®**  
(automatische Sperrfunktion in Geschlossen-Stellung (0°) und Kippstellung (180°)), Material: Aluminium / Kunststoff  
F9016 verkehrsweiß



# INNENTÜREN UND TÜRGRIFFE

ALLES FEST IM GRIFF



**Innentürelement mit Sonderglasausschnitt**  
Klarglass, Friesbreite ca. 130/130/130/230 mm  
als 1 1/2- flg. Tür in Whg. 1.3+1.4



**Röhrenspantürblatt**  
Weißlack, 3-teilige Bänder. Holzumfassungszarge

Die Drückergarnituren an den Innentüren sind beispielhaft dargestellt und nicht im Lieferumfang enthalten.





**HOPPE Amsterdam, Türgriffe**  
Edelstahl matt mit Flachrosette



**PARKETT**  
BEHAGLICHKEIT DANK FUSSBODENHEIZUNG



**Mehrschichtparkett Landhausdielen**

Eiche, rustikale Sortierung,  
weiß geölt gebürstet, gefast,  
ca. 14 x 189 x 1900 mm



**Mehrschichtparkett Landhausdielen**

Eiche Rohholzeffekt, rustikale Sortierung (Superrustic),  
geölt, gebürstet, gefast,  
ca. 14 x 189 x 1900 mm



**Mehrschichtparkett Landhausdielen**

Eiche, rustikale Sortierung,  
geölt gebürstet, gefast,  
ca. 14 x 189 x 1900 mm



**Hartschaumsockelleiste Q12-60 B**

(gebürstet), Höhe ca. 60mm, weiß und Verkehrsweiß RAL 9016

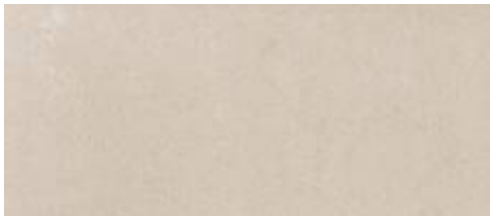




## BODENFLIESEN 30X60



**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, coffee brown matt



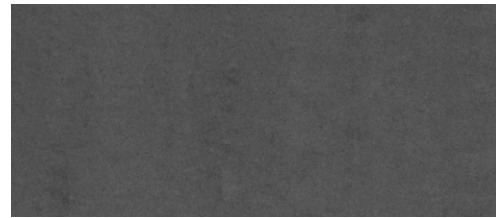
**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, beige brown matt



**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, ivory matt



**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, light black matt



**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, dark anthracite matt



**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, anthracite matt



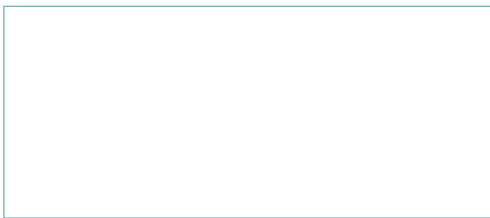
**RAK Ceramics**  
Gems/Lounge, grey matt

Farben und Oberflächenbeschaffenheiten können abweichen.





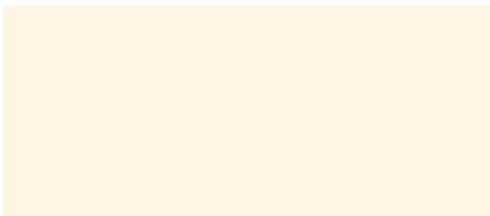
## WANDFLIESEN 30X60



**Lasselsberger Color One**  
weiß glänzend / weiß matt



**Lasselsberger Color One**  
hellgrau glänzend / hellgrau matt



**Lasselsberger Color One**  
hellbeige glänzend / hellbeige matt

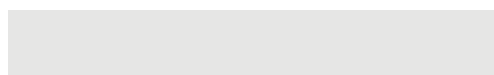


**Eckschutzschiene**  
Edelstahl, glänzend, L-Form

## FUGENFARBEN



Zementgrau



Silbergrau



# TERRASSEN-, BALKON- UND DACHTERASSENBELAG

DEN SOMMER DRAUSSEN GENIESSEN





**Terrassen- / Balkon- / Dachterrassenbelag**  
40 x 60 cm



## LAGE

Das Projekt „Heimathafen“ befindet sich in der Ostseeallee 34-36 in 23946 Boltenhagen, nur ca. 250 m vom Ostseestrand entfernt. Der Ortskern und weitere Versorgungseinrichtungen sind fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

## KONZEPT

Die BALTIC QUARTIER Boltenhagen GmbH & Co. KG realisiert auf dem ca. 5.760,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück 35 großzügige Eigentumswohnungen mit 1-4 Zimmern und ca. 45 m<sup>2</sup> bis 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Gewerbeeinheiten verteilt auf 5 moderne Gebäude. Dank der architektonischen Ausrichtung genießen Sie auf Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon ungestört die Sonnenstunden. In den Erdgeschosswohnungen können Sie sich zusätzlich über einen durch Hecken abgetrennten privaten Gartenanteil freuen.

In der Tiefgarage entstehen insgesamt 54 PKW- und 2 Motorrad - Stellplätze. Weiterhin stehen im Projekt 2 Außenstellplätze für Gewerbe zur Verfügung.

Diese Bau- und Qualitätsbeschreibung soll Ihnen einen detaillierten Überblick über unsere qualitätsbewusste Bauweise geben. Wenn nicht separat erwähnt, gilt die Beschreibung für alle Wohnungstypen.

## EINLEITUNG

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG), den anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen DIN-Vorschriften zum Stand der Baugenehmigung (30.März 2023) sowie den Auflagen und Befreiungen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Vorgaben. Das Gebäude wird schlüsselfertig, einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Außenanlagen erstellt.

## DIE AUSSTATTUNG

### Fenster

Alle Fenster, Fenstertüren etc. werden gemäß Architektenplanung und Festlegung des Baurägers in Kunststoff (außen grau/innen weiß) mit Ein-

hand-Dreh-oder Drehkippbeschlägen und elektrisch betriebenen Rollläden (bei 2. Rettungsweg zusätzlich mit Kurbel zur Notöffnung) mit Alupanzer eingebaut. Das Bedienfeld für die Rollläden ist jeweils neben dem Fenster angeordnet.

Einige Fensterelemente sind festverglast.

Sämtliche Fenster/Fenstertüren erhalten einbruchssichere Fenstergriffe der Fa. Hoppe mit SecuForte® und umlaufende Pilzkopfverriegelungen; außer Stulpelemente. Die Fenster/Fenstertüren im Erdgeschoss werden für einen erhöhten Einbruchschutz zusätzlich mit einer P4A - Verglasung ausgestattet.

Zur Erhöhung des Komforts werden alle 2flg. und 3flg. Fenster mit Stulp ausgeführt und Terrassen- und Balkontüren erhalten zusätzlich eine Griffmuschel von außen.

Die Ausführung erfolgt einschließlich 3-fach-Wärmeschutzverglasung sowie nach Vorgaben des Schallschutznachweises und des sommerlichen Wärmeschutzes.

Die Innen-Fensterbänke werden mit einem hellen Kunstwerkstein (Micro Carrara oder gleichwertig mit einem Überstand über Innenputz von ca. 20mm) nach Bemusterung durch den Bauräger belegt.

Die Außensohlbänke werden in Aluminium, natur eloxiert, ausgeführt. Austrittsfenster zu den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen erhalten keine Außensohlbänke. In den Erd- und Obergeschossen werden bei diesen Fenstern abweichend von den gültigen DIN-Vorschriften zur Erhöhung des Komforts flache Schwellen (außer in WE 1.3) ausgeführt.

### Türen

Die weißen Wohnungseingangstüren aus Vollspan in einbruchhemmender Ausführung (5-fachverriegelung in Anlehnung an die Einbruchwi-



derstandsklasse RC 2) werden in Stahlzargen mit umlaufender Dichtung, Türspion und Obentürschließer sowie einem Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz ausgeführt. Drückergarnitur innen in Edelstahl (Fabrikat Hoppe Amsterdam o. glw.), außen mit Griffknauf ebenfalls in Edelstahl.

Die weißen Innentüren als überfärbte Röhrenspantüren in Holzwerkstoffzarge, mit werkseitig endbehandelter Oberfläche, kommen mit der Drückergarnitur Typ „Amsterdam“ aus Edelstahl von Hoppe o. glw. als Rosettendrucker mit Bundbartschloss zur Ausführung. Türen zu Wohnen/Kochen werden gem. Planeintrag als zweiflügelige Tür mit Glasausschnitten in beiden Flügeln in Klarglas (ESG) oder als Ganzglastür ausgeführt.

Sämtliche Türen in den Wohngeschossen haben eine Höhe von ca. 2,10 m und werden in verschiedenen Breiten ausgeführt. Ein Abstand zwischen Fußboden und Innentürblattunterkante (ca. 1,5 cm) gewährleistet auch bei geschlossenen Türen die Luftzirkulation innerhalb der Wohneinheit.

#### Fliesen/ Bodenbeläge

Sämtliche Wohnräume der Wohneinheiten erhalten einen schwimmenden Estrich als Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Erfordernis.

Die Wand- und Bodenfliesen, gem. Ausstattungskatalog, in einer Größe von 30 x 60 cm können beim Bauträger bemustert werden. Die Verlegung erfolgt jeweils orthogonal.

Die Wandverfliesung für die Bäder und die WCs ist an den Installationswänden (z. B. WC, Waschtisch) ca. 1,20 m und im Bereich der Badewanne ca. 1,20 m hoch vorgesehen, im Bereich der Dusche wird ca. türhoch gefliest (volles Fliesenmaß).

In Bädern, Küchenbereichen und Abstellräumen mit Waschmaschinen gem. Planeintrag kommen Bodenfliesen zur Ausführung. Sockelfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen bilden den Wandabschluss bei nicht gefliesten Wandflächen (außer im Bereich der Küchenmöbel).

Alle Bodenflächen in den Wohnungen, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche, erhalten ein für die Fußbodenheizung geeignetes Fertigparkett (Verlegung: gerade zur Wand, verklebt) mit weißen Sockelleisten gem. separatem Ausstattungskatalog.

Die Kellerräume erhalten einen geglätteten Beton mit staubbindendem Anstrich.

#### Malerarbeiten

In den Wohneinheiten werden die nicht gefliesten Wände sowie die Decken mit einer Malervlies-Tapete und einem alt-weißen Dispersionsanstrich versehen. Die Kellerinnenwände- und decken erhalten einen Dispersionsanstrich in alt-weiß. Der Fußboden der Kellerräume wird mit einem staubbindenden Anstrich versehen und bis ca. 7cm an der Wand als optischer Sockel hochgezogen.

#### Heizung

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung mit heizkreisbezogener Einzelraumregelung und Raumthermostaten im Schalterprogramm Elektro. Abstell- und HWR-Räume < 6,00m<sup>2</sup> erhalten keine eigenen Heizkreisläufe.

Die Verlegung der Zuleitungen der Fußbodenheizung (Leitungen vom Heizkreisverteiler in den jeweiligen Raum) erfolgt oberhalb der Dämmung im Estrich. Diese gängige, uneingeschränkt funktionierende Verlegeart kann zu geringen Einschränkungen bei der Wärmeregulierung in Räumen mit einer Häufung von Zuleitungen führen.

Jede Wohneinheit erhält Fußbodenheizungsverteiler gem. haustechnischen Planungsvorgaben im Abstellraum bzw. teilweise im Bereich Flur/Garderober. Gleiches gilt für den Wärmemengenzähler.

In den Bädern und Dusch-WCs werden zusätzlich Handtuchwärmer, elektrisch betrieben, gem. separatem Ausstattungskatalog eingebaut.



### Lüftung

Für jede Wohnung wird nach DIN 1946-6 ein Lüftungskonzept erstellt. Es kommen dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz. Die entsprechenden Lüfter werden in die Außenwände gesetzt. Sie sind sichtbar und dürfen durch Schränke oder Ähnliches nicht verbaut werden.

Alle Bäder und innenliegenden Abstellräume erhalten eine Abluftanlage (als Grundlast plus zusätzliche Feuchtesteuerung auf Volllast) entsprechend den technischen Anforderungen (DIN 18017-3).

Eventuell erforderliche Abkofferungen in den Deckenbereichen bzw. abgehängte Decken werden in Gipskarton ausgeführt.

### Sanitär

Die Ausführung der Sanitäranlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung.

Anordnung und Größe der Sanitärobjekte ergeben sich aus den Beurkundungsgrundrissen.

Sanitärobjekte und Armaturen gem. separatem Ausstattungskatalog:

- Waschtisch mit Waschtisch - Einhandmischer, Siphon und Eckventil
- Tiefspül-Wand-WC mit Sitz und 2-Mengen-Betätigungsplatte
- Duschen mit gefliestem Duschbereich bzw. bei den barrierefreien Wohnungen mit bodengleichen Duschwannen aus Stahl-Emaillé, Brause - Einhandmischer Aufputz und Brauseset, bestehend aus Kopf- und Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch und mit gefliesten Wänden oder Glasabtrennung entsprechend Festlegung des Bauträgers.
- Badewannen mit Brause - Einhandmischer Aufputz und Brauseset, bestehend aus Handbrause, Brausehalter und Brauseschlauch sowie auf dem Estrich aufgestelltem Styroporträger.

In den gefliesten Duschbereichen, in denen ebenfalls die Fußbodenheizung verläuft, wird ein Gefälle zum Wandablauf erstellt.

In Bädern mit bodengleicher Dusche werden gemäß DIN 18534 in Türbereichen zu Nachbarräumen Schwellenabschlüsse mit Niveauunterschied von ca. 1 cm ausgeführt.

Badmobiliar/ -accessoires und Spiegel gehören nicht zum Lieferumfang.

Je nach Lage der Sanitär-Objekte kann ein Sockel zur Entwässerung notwendig sein.

Die in der Richtlinie VDI 6000 Blatt 1 genannten Maße für Sanitärobjekte, Bewegungsflächen und Abstände von Sanitärobjekten in den Bädern können geringfügig unterschritten werden. Die Konzeption und die Ausstattungsmerkmale jeden Raumes einer Wohneinheit ergeben sich allein aus dieser Baubeschreibung.

Die Planung basiert auf den Standardgrößen der Badmöbel in Anlehnung an DIN 18022. Davon abweichende Größen wären ggf. in einer extra Planung im Sonderwunsch zu überprüfen.

Alle Wohnungen im EG und Staffelgeschoss erhalten je 1 frostsichere Kaltwasser-Außenzapfstelle mit Ventil-Auslaufhahn und Schlauchverschraubung im Bereich Terrasse bzw. Dachterrasse.

Ferner wird in jeder Wohneinheit ein Kaltwasseranschluss zur Versorgung einer Waschmaschine gem. Planeintrag installiert. Die Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse für Küchenspüle und Geschirrspüler werden teilweise auf Putz geliefert (Lage gem. Küchen-Installationsplanung des Käufers). Kalt- und Warmwasseranschluss werden mit einem Eckventil versehen. Das Eckventil für Kaltwasser ist mit einem zusätzlichen Anschluss für eine Spülmaschine ausgerüstet.

Für eine ausreichende Bewässerung der Gemeinschaftsflächen werden se-

parate Außenzapfstellen gem. Planeintrag vorgesehen.

#### Elektro

Die Elektroinstallation erfolgt nach den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Das Schalter- und Steckdosenprogramm „future linear“ aus dem Hause Busch-Jäger kommt komplett in studio-weiß zur Ausführung.

Die Ausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen ist wie folgt vorgesehen und verteilt:

#### *Wohnzimmer / Essen:*

- 1 Deckenauslass mit Serienschaltung
- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 2 1-fach-Steckdosen, davon eine Steckdose schaltbar.
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

#### *Schlafzimmer:*

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter an Tür und über dem Bett
- 2 1-fach-Steckdosen.
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

#### *Zimmer (Kind/Arbeiten):*

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 1-fach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

#### *Diele, Flur:*

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung gem. Planung
- Wenn Diele und Flur in direkter Verbindung stehen, gemeinsame Schaltung.
- 1 Reinigungssteckdose

1 Gegensprechanlage mit Monitor (z. B. Busch Welcome Panel oder gleichwertig) im Bereich der Wohnungseingangstür

#### *Küche:*

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose schaltbar über Serienschalter an der Tür, für Arbeitsleuchte,
- 1 Steckdose für Kühlschrank,
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine,
- 1 Anschluss für Elektroherd,
- 1 Steckdose für Umlufthaube,
- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte,
- 2 1-fach-Steckdosen,

#### *Bad und WC:*

- Je 1 Ausschaltung für 1 Deckenauslass und 1 Wandbrennstelle,
- 1 Doppelsteckdose je Waschtisch
- Serienschaltung für Wand- und Deckenauslass teilweise von außen

#### *Abstellraum:*

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung,
- 2 1-fach-Steckdosen

#### *Terrassen im EG, Balkone und Dachterrassen der Punkthäuser:*

Je 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte für 1 Wandauslass und 1 Außensteckdose, Schaltung raumseitig. Außenleuchte nach Festlegung des Bauträgers.

#### *Dachterrassen der Langhäuser:*

Pro Dachterrassenseite je 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte für 1 Wandauslass und 1 Außensteckdose, Schaltung raumseitig (Mittelterrassen mit doppelter Ausstattung). Außenleuchten nach Festlegung des Bauträgers.

Für die Waschmaschine sowie für einen Kondensattrockner ist je eine zusätzliche Steckdose im dazugehörigen Raum gem. Sanitärinstallation vorgesehen.



Grundsätzlich erfolgt die Verlegung der Elektro-Installationsleitungen in den Wohnungen unter Putz bzw. innerhalb der Trockenbauwände.

Die Wohnungskeller erhalten je eine 1-fach-Steckdose sowie eine Ausschaltung mit Wand- oder Deckenleuchte (Verlegung Aufputz).

In den für die Haustechnik eventuell erforderlichen abgehängten Decken von Abstellräumen und / oder Bäder / WCs werden NV-Einbauleuchten in ausreichender Anzahl eingebaut (ca. 1 Spot je 2qm). Ebenso in dem abgehängten Deckenbereich Wohnung 1.8, Zimmer 2.

Das Gebäude erhält einen Kabelfernseh- und Telefonanschluss eines regionalen Betreibers. Wohnungsintern kommt eine CAT 7-Verkabelung mit einer RJ45-Dose sowie je einer Antennendose für jedes Wohn-, Schlaf- bzw. Kinder- und Arbeitszimmer und jede Küche zur Ausführung. Alle Leitungen werden dann im wohnungsinternen Haustechnikbereich in einem Multi-Mediaverteilerschrank zusammengefasst und auf einen Verteiler bzw. ein Patchfeld aufgelegt. Darüber hinaus ist gegen Überspannung ein Grob-schutz in der Hauptleitung vorgesehen.

Die Nutzung von Telefon und Internet erfolgt nach individueller Anmeldung des Käufers/Verwalters beim Betreiber und ist kostenpflichtig. Für die Nutzung von Fernsehen wird vom Bauträger/Verwalter für sämtliche Wohneinheiten ein Vertrag abgeschlossen, der von den Käufern/dem Verwalter übernommen wird.

Batteriebetriebene Rauchmelder sind auf Mietbasis (nach Abstimmung mit dem Verwalter) im Deckenbereich der Wohnungen nach LBau0 MV vorgesehen.

Die Stromzähler sind an 2 zentralen Punkten im Kellergeschoss. Die Elektroverteilungen (Sicherungs- und Verteilerkästen) befinden sich im Abstellraum bzw. Flurbereich der Wohneinheiten. Grundsätzlich erfolgt eine getrennte Zählung des Verbrauchs für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Im Erdgeschoss der Treppenhäuser ist jeweils eine abschließbare Steckdose vorgesehen.

#### Vorbereitung für E-Mobilität

Für die E-Mobilität wird in Abstimmung mit dem Netzbetreiber ein Konzept ausgearbeitet, nach dem in der Tiefgarage die Möglichkeit eines flächendeckenden Ausbaus von PKW-Ladestationen besteht.

Die erforderliche elektrische Anschlussleistung wird im Gebäude vorgehalten.

In der Tiefgarage wird ein Ladenetzwerk zum Laden von Elektrofahrzeugen errichtet und ermöglicht den Anschluss einer genormten Mode-3-Ladestation zum Laden Ihres Elektrofahrzeuges direkt an Ihrem Stellplatz. Hierzu wird ein sogenannter Servicevertrag abgeschlossen. Die Ladestationen sind dann durch den Kunden bei dem vom Bauträger vertraglich gebundenem Servicepartner zu erwerben.

Die elektrische Absicherung der Ladestation, Steuerung der Ladevorgänge, Versorgung mit elektrischer Energie und Messung des individuellen Stromverbrauches erfolgen durch eine intelligente E-Mobilitäts-Zentrale, die sich an zentraler Stelle im Gebäude befindet.

Ein integriertes Lademanagement überwacht zu jedem Zeitpunkt die im Gebäude zur Verfügung stehende Anschlussleistung für Elektromobilität.

Wenn die maximale Kapazität zeitgleicher Ladevorgänge überschritten wird, sorgt das System automatisch für ein sukzessives Laden, damit die Ladevorgänge nacheinander getätigt werden können, ohne dass der Hausanschluss überlastet wird.

Die Verbrauchsmessung der gelieferten elektrischen Energie für jeden Ladepunkt erfolgt mit geeichten Zählern. Die Nutzung der Ladestation erfordert den Abschluss eines gesonderten Servicevertrages zur Belieferung und Abrechnung der individuellen kWh-Verbräuche.



## GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

### Rohbau

Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Aufteilung und das Farbkonzept erfolgt gem. Planung des beauftragten Architekturbüros, den Abstimmungen mit den Behörden und gestalterischen Festlegungen durch den Bauträger.

Die Abdeckungen von Attiken o. ä. erfolgen in Metall auf entsprechendem Unterbau.

Keller- und Tiefgaragensohle, Geschossdecken sowie Keller- und Tiefgaragenaußenwände werden gemäß Statik in Stahlbeton hergestellt. Die erforderlichen Abdichtungen erfolgen in WU-Qualität. Konstruktive Merkmale bzw. Wärmedämmung an Kellerwänden und Decken sind teilweise sichtbar.

Die Stoßfugen der Fertigteile-Geschossdecken werden in den Wohngeschossen mit einer Fugenverspachtelung versehen.

Die tragenden Außenwände sowie die statisch erforderlichen Trenn- und Innenwände werden gem. Statik in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton erstellt. Sämtliche gemauerten Innenwände erhalten in den Wohngeschossen einen Maschinenfeinputz.

Die nicht tragenden Innenwände sind aus Gipskartonständerwerk, beidseitig doppelt beplankt, mit Mineralwolldämmung. Die Schächte und Vorwandinstallationen werden in Trockenbauweise erstellt. Die für die Lüftung eventuell erforderlichen Abkofferungen in den Deckenbereichen bzw. abgehängte Decken werden in Gipskarton ausgeführt.

Die Dachflächen werden als Flachdach (WU-Umkehrdach) ausgebildet und entsprechend den DIN - Normen bzw. WU-Beton-Richtlinien ausgeführt. Die Hauptdachflächen erhalten eine extensive Begrünung.

Die Dachterrassen der Staffelgeschoßwohnungen sowie die Balkone/Loggien erhalten einen Belag gem. separatem Ausstattungskatalog nach Bemus-

terung des Bauträgers.

Vor den Terrassenaustritten aus Wohngeschossen kommen Entwässerungsrinnen zur Ausführung, die über die Dachterrassenflächen entwässert werden.

Die Außengeländer, auch die Geländer vor bodentiefen Fenstern (Gem. Planeintrag), werden entsprechend Architektenplanung als beschichtete Flachstahlgeländer oder Metall-Klarglas-Konstruktion ausgebildet. Die Trennwände auf Terrassen erhalten transluzente VSG-Verglasungen nach Architektendetail.

Die Entwässerung der Hauptdächer, Dachterrassen und Balkone/Loggien erfolgt über Regenfallrohre aus Zink auf der Fassade. Die Ausführung erfolgt nach Genehmigungsplanung.

### Treppenhaus

Das Entrée der Treppenhäuser erfolgt durch die nach Architektenangabe gestaltete Hauseingangstür aus Aluminium. Das Gestaltungskonzept der Treppenhäuser sieht Bodenbeläge und entsprechende Sockelleisten aus Naturwerkstein mit eingelegter Schmutzfangmatte im Eingangsbereich des Treppenhauses vor. Die Treppenhauswände werden glatt verputzt, mit einer Malervlies - Tapete und einem alt-weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Ausführung und Gestaltung der Wohnungseingangstüren, Beleuchtungskörper sowie der Stahlgeländer mit Edelstahlhandläufen erfolgt nach Architektendetails und Bemusterung durch den Bauträger.

Als besonderes Gestaltungsmerkmal werden im Treppenhaus die Leibungen der Aufzugstüren und Teilbereiche der Erdgeschosswandflächen ca. 1,25m hoch, mit einem Naturwerkstein (Material wie Bodenbelag) bekleidet.

Die Wohnungen erhalten eine Briefkastenanlage im Bereich der Hauseingangstür mit beleuchtetem Klingeltableau und Video-Gegensprechanlage. Der Monitor befindet sich mit der Gegensprechanlage in der Wohnung ne-



ben der Wohnungstür.

Eine Sicherheits-Zentralschließanlage ermöglicht den Zutritt mit nur einem Schlüssel in Ihre Wohneinheit und Ihren Kellerraum, aber auch in die gemeinschaftlichen Bereiche, die zu Ihrer Wohneinheit führen.

Jedes Treppenhaus erhält eine Aufzugsanlage. Die Aufzüge führen von der Tiefgaragenebene bis in alle Wohngeschosse. Die Wohnungen 4.5 und 5.5 sind über eine Schlüssel-Einzelschaltung direkt erreichbar.

Die Aufzugskabinen nebst Türen werden nach Bemusterung des Bauträgers in Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungen 4.5 und 5.5 erhalten vor der Aufzugstür zusätzlich eine Wohnungseingangstür mit Holz-Blockzarge und geputzten Leibungen.

Der Bodenbelag der Kabine entspricht dem des Treppenhauses. Die Aufzugsanlage ist an eine Notrufweitzerschaltung angeschlossen.

#### Haustechnik

Die Versorgung mit Heizwärme erfolgt mittels Luft – Wasser - Wärmepumpen als Kaskadenlösung. Es werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert. Die erzeugte Energie wird zu 100% eingespeist.

Warmwasser wird dezentral über elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer erzeugt. Ein erhöhter Komfortanspruch an den Zapfstellen in Anlehnung an die VDI 6003 ist nicht berücksichtigt und kann auf Erwerberwunsch auf Machbarkeit geprüft werden. Um die Ausstoßzeiten jedoch zu reduzieren, erhalten einige Wohnungen einen zusätzlichen Durchlauferhitzer in der Küche, unterhalb der Spüle. Dadurch ist der Einbau eines Abfallsammelsystems an dieser Stelle nicht möglich.

Die Kaltwasserleitungen erhalten für die spätere Abrechnung Zählereinrichtungen auf Mietbasis des Eigentümers. Die Ausführung erfolgt Aufputz mit Rosette und Absperrventil.

Die Erfassung des Heizenergieverbrauches der Wohneinheiten erfolgt über einen digitalen Verbrauchszähler auf Mietbasis des Eigentümers.

Die erforderlichen Zähler werden jeweils nach Bestimmung und Erfordernis montiert. Grundsätzlich erfolgt eine getrennte Zählung des Verbrauchs für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Die Beheizung/Temperierung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser erfolgt jeweils über konventionelle Heizkörper.

Die Ausführung erfolgt gem. haustechnischer Planungsangaben.

#### Tiefgarage/Keller

Die Tiefgarageneinfahrt wird mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor ausgeführt. Die Torsteuerung erfolgt mittels Schlüsselschalter (Profilzylinder) auf der Einfahrtseite sowie Funksteuerung mit je einem Handsender (pro Tiefgaragenstellplatz) und mittels Seilzugschalter auf der Ausfahrtseite. Der Schlüsselschalter kann vom Fahrzeug aus nicht bedient werden.

Grundlage für die Zufahrtsbreiten ist die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO M-V) vom 8. März 2013.

Die Bemessung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt zunächst nach § 5 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO M-V) vom 8. März 2013, darüber hinaus wurde mittels einer dynamischen Schleppkurvenüberprüfung die Gebrauchstauglichkeit der Tiefgarage sichergestellt. Dies ist nach aktueller Rechtsprechung gegeben, wenn das Einparken nicht mehr als drei Fahrbewegungen und das Ausparken nicht mehr als vier Fahrbewegungen, also jeweils einen Korrekturzug, erfordert.

Es wurde das FGSV-Bemessungsfahrzeug (2021) als Grundlage für die Schleppkurvenüberprüfung verwendet. Die Bemessung der Tiefgaragenstellplätze entspricht dem Platzbedarf dieses Fahrzeugs. Für Fahrzeuge, die die Abmessungen des Bemessungsfahrzeugs überschreiten, können sich

Nutzungseinschränkungen ergeben.

Die Tiefgaragensohle wird nach Vorgaben des Bodengutachtens aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gem. statischer Vorgaben und ohne Gefälle hergestellt. Sie erhält eine Oberflächenbeschichtung in OS8 Qualität. Die Tiefgaragenrampe mit einem Gefälle von bis zu 15 % wird betoniert. Sie erhält eine Überdachung oder wird mit einer Rampenheizung versehen.

Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke werden als wasserundurchlässige Betonkonstruktion hergestellt. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt nach Möglichkeit über natürliche Querlüftung bzw. je nach technischen Anforderungen über eine mechanische Lüftung. Die Lüftungsöffnungen werden in die Freiraumplanung integriert.

Die Eigentümer-Abstellräume im KG werden mechanisch entlüftet.

Die Entwässerung der Rampe erfolgt durch eine Rinnenentwässerung und erhält einen Pumpenanschluß.

Die Tiefgarage ist mit Bewegungsmeldern ausgestattet, die frühzeitig das Licht einschalten und somit ein hohes Maß an Sicherheitsgefühl geben.

Die Trennwände zwischen den Eigentümer-Abstellräumen im KG werden in Kalksandstein (sofern statisch notwendig) und / oder als leichte Systemtrennwände hergestellt.

Die Wände und Decken im Keller und in der Tiefgarage werden mit einem weißen Anstrich versehen. Teilbereiche erhalten zusätzlich Dämmungen zur Einhaltung der Vorgaben aus dem Wärmeschutznachweis. Strukturen dieser Dämmung sind sichtbar.

Die Abstellräume der Wohnungen sind dem Planeintrag zu entnehmen.

### Außenanlagen

Die gärtnerische Gestaltung und die Außenanlagen auf dem Grundstück werden gemäß der Planung des Landschaftsarchitekten und des Bauträgers in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeführt. Hierzu gehören insbesondere die Zuwegungen inkl. Beleuchtung, die Spiel- und Freizeittflächen gem. Planeintrag, der Müllstandort sowie die Erst- und Ergänzungsbe-pflanzung mit Hecken und Bäumen.

Ebenfalls wird auf den Sondernutzungsflächen (Gärten) ein Rollrasen verlegt. Notwendige Geländeböschungen werden den örtlichen Erfordernissen angepasst.

Die Außenanlagen einschl. der Sondernutzungsflächen (Gärten und Terrassen) befinden sich zu Teilen über der Tiefgaragen- bzw. Kellerdecke. Die Stärke der Vegetationsschicht von ca. 50cm ermöglicht die Ansaat von Rasen und die Bepflanzung mit z. B. kleineren Sträuchern und Stauden.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag gem. separatem Ausstattungskatalog (Fläche gem. Planeintrag) nach Bemusterung des Bauträgers.

### ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon/Fernsehen erfolgt durch regionale Versorgungsunternehmen. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über Leitungen im Gebäude bzw. im Außenbereich in das öffentliche Sied.

Etwasige Erschließungswege auf dem Grundstück sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebühren und Entgelte für den erstmaligen Anschluss/Übergabepunkt an die öffentlichen Netze für Strom und Wasser sowie für den Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.



## BAUNEKENKOSTEN

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerkes und der erstmaligen Erschließung notwendigen Kosten gehören zum Leistungsumfang. Hierzu zählen insbesondere Bauantrag, Baugenehmigung, Tragwerksplanung, soweit erforderlich behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten, Ingenieurleistungen für Erschließung, Entwässerungsantrag und Haustechnikplanung.

## SONDERWÜNSCHE

Weitere und andere Ausstattungen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis nach Abstimmung mit dem Bauträger ausgeführt werden. Die in der Baubeschreibung angegebenen Materialien dienen der Orientierung und Festlegung des Standards.

Sonderwünsche sind in Abstimmung mit dem Bauträger möglich, soweit sie technisch ausführbar sind und keine baulichen Verzögerungen bedingen bzw. das Bauwerk nicht verändern. Dabei hat der Bauablauf Vorrang.

Damit verbundene Bau-, Bauneben- und Regiekosten sind vom Erwerber gesondert zu entrichten. Der Stundenverrechnungssatz für die Sonderwunschberatung des technischen Kundenbetreuers beträgt hierzu 90,00 EUR /Std. zzgl. MwSt., sollte die Dauer über 8 Std. hinausgehen.

## ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Erstellung des Bauvorhabens erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den gültigen DIN-Vorschriften, des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG), Lüftungsanlagen nach DIN 18017-3 und DIN 1946-6 sowie den Auflagen der Baugenehmigung und behördlichen Vorgaben.

Abweichungen von behördlichen Vorgaben sind zulässig, sofern sie baurechtlich genehmigt werden (Befreiungen gem. Baugenehmigung).

Maßgeblich für den Schallschutz zwischen den Wohnungen bzw. für die trennenden Bauteile ist die DIN 4109 Teil 5 Ausgabe August 2020 (erhöhter

Schallschutz). Im Bereich des Aufzugschachtes wird die Schallschutzstufe III gemäß VDI 4100 in Verbindung mit DIN 8989 erfüllt.

Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe an den Erwerber begründen keinen Rechtsanspruch.

Wo Beschreibungen von Ausstattungsmerkmalen nicht vorhanden sind, ist die Ausführung als Standard mittlerer Art und Güte anzunehmen.

Die Baubeschreibung ist für die Ausführung verbindlich – ausgenommen sind Änderungen und Ergänzungen, die auf Grund von behördlichen Auflagen und/oder technischer bzw. planerischer Weiterentwicklung eintreten. Sie dürfen jedoch insgesamt nicht wertmindernd, sondern mindestens gleichwertig oder wertsteigernd sein. Ansprüche daraus können grundsätzlich nicht hergeleitet werden.

Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich; sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren.

Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

Es sind baubedingt in den Eigentümer-Kellerräumen und auch in der Tiefgarage teilweise Ver- und Entsorgungsrohre mit Revisionsöffnungen an den Wänden bzw. unterhalb der Decken vorhanden.

Grundsätzlich gelten die textlich aufgeführten Ausstattungsdetails.

Das in den Verkaufsplänen eingezeichnete Mobiliar sowie Küchen gehören nicht zum Lieferumfang.



## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die wiedergegebenen Pläne, Maße und Raumgrößen sind den Zeichnungen der Architekten entnommen und basieren auf Rohbaumaßen.

Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften.

Die Werte nach GEG-Berechnungsnachweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planungsunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.

Bei den Außenwänden können konstruktions- und produktionsbedingt einzelne Teile in Ortbeton oder Betonfertigteilen ausgeführt werden. Haarrisse in den Wänden können konstruktionsbedingt auftreten, sie stellen keinen Mangel dar.

Die Pflege der Außenanlagen (z. B. Grünanlage, Freizeitfläche, Zugangsweg usw.) liegt ab Anlegung und Übergabe im Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft bzw. der zuständigen Verwaltung. Die Zu- und Abluftbauteile in den Freianlagen sind im Umkreis von 50cm von Bewuchs freizuhalten.

Auf dem gesamten Grundstück besteht ein Zufahrtsverbot, auch für Möbelwagen. Ausgenommen hiervon sind nur die direkten Zufahrten zu den gekennzeichneten Außenstellplätzen.

Die für die Heizung und Lüftung der Gebäude notwendigen haustechnischen Anlagen und die Photovoltaik – Anlagen befinden sich zum Teil sichtbar auf den Dachflächen.

Die Pflege, Wartung und der Neuanstrich der Holzbauteile im Außenbereich sind ab Übergabe Sache der Eigentümer. Die Dauerhaftigkeit der Oberflächenbeschichtung auf der Stahlbeton-Tiefgaragensohle ist durch eine angemessene Wartung und Instandhaltung sicherzustellen. Diese gilt entsprechend auch für oberseitige Fugenabdichtungen im Stoßbereich der Fertigteilbalkonplatten. Ein entsprechender Wartungsplan ist zwischen den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft und einer qualifizierten Fachfirma für o. g. Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu vereinbaren.

Ebenso bedürfen Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, einer regelmäßigen Pflege und Wartung. Die Beauftragung des Erstellers mit der Wartung, der im Sondereigentum befindlichen Technik obliegt dem jeweiligen Eigentümer, ebenso ist durch den Käufer bzw. die WEG, für Fenster/Türen/Rollläden sowie für die haustechnischen Anlagen wie Pumpen, Heizung, Lüftung, Garagentor etc. ein Wartungsvertrag mit dem Ersteller abzuschließen dies gilt auch für Rauchwarnmelder, Teile der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlage, Fenster- und Türenbeschläge usw.

Die Personenaufzugsanlagen sind mind. für die Dauer der Gewährleistung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft von der Lieferfirma zu warten. Die Käufer haben keinen Anspruch darauf, dass die Aufzugsanlagen zum Einzug – Möbeltransport – zur Verfügung stehen. Die Übergabe erfolgt bei Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Farbgebungen, Materialien sowie Alternativ-Angaben wie z. B. „und/oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ vom Bauträger entschieden. In Zeichnungen und Illustrationen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Es handelt sich dabei nur um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge.

Selbstverständlich erfolgt vor Übergabe eine komplette Bauendreinigung aller Wohneinheiten.



### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Material erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen und Irrtum vorbehalten. Abweichungen zum späteren Planungsstadium bleiben vorbehalten. Der Inhalt entspricht dem Stand bei Drucklegung (08/2023)

Grundrisse und Fotos offerieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für spätere Realisierungen. Es gelten die Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag.

Die Farben und Oberflächen der dargestellten Materialien in dem nachfolgenden Ausstattungskatalog können aufgrund von Bildschirmeinstellungen und Druckeinstellungen von den Originalen abweichen.

## BILD- UND TEXTNACHWEISE

Produktabbildungen und Produkttexte mit freundlicher Genehmigung der Hersteller:

Seite 8,14:

© LAUFEN Bathrooms AG

Seite 8, 14:

© Villeroy & Boch AG

Seite 9, 14, 15, 18:

© Gerberit Vertriebs GmbH

Seite 11, 12, 16, 17, 18:

© Hansgrohe Deutschland Vertriebs GmbH

Seite 11, 13, 17, 18:

© GROHE Deutschland Vertriebs GmbH

Seite 16:

© Franz KALDEWEI GmbH & Co. KG

Seite 22, 23:

© Busch-Jaeger Elektro GmbH

Seite 19:

© Zehnder Group Deutschland GmbH

Seite 20, 21:

© PUK Duschkabinen GmbH

Seite 23:

© BRUMBERG Leuchten GmbH & Co. KG

Seite 25, 27:

© HOPPE Holding AG

Seite 26:

© JELD-WEN Deutschland GmbH & Co. KG

Seite 28:

© Parkett Hinterseer GmbH

Seite 30:

© RAK Ceramics GmbH

Seite 31:

© LASSELSBERGER, s.r.o.

Seite 27:

© bloomimages

Seite 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 24, 29, 32, 33:

© Shutterstock



Beratung und Verkauf: cds Wohnbau Hamburg GmbH  
040 81 971 88-80 · [vertrieb@cds-wohnbau-hh.de](mailto:vertrieb@cds-wohnbau-hh.de)  
[www.heimathafen-boltenhagen.de](http://www.heimathafen-boltenhagen.de)

Projektgesellschaft:  
BALTIC QUARTIER Boltenhagen GmbH & Co. KG

**cds**  
Wohnbau

