

# KHS-Immobilien GbR

Durchführung und Koordination von Baumaßnahmen als Bauträger

***Im Herzen von Emden, in TOP-Kanallage,  
entsteht ein attraktiver Neubau mit  
8 Wohneinheiten und Tiefgarage***



***Ihr kompetenter Partner für Massivhäuser.  
Mit uns können Sie rechnen!***

**KHS - Immobilien - GbR**  
26725 Emden · Barschweg 20a · Tel.: 04921/ 25024 · Fax: 04921/942310  
Email: [KHS.gbr@ewetel.net](mailto:KHS.gbr@ewetel.net)

# Umgebungsplan





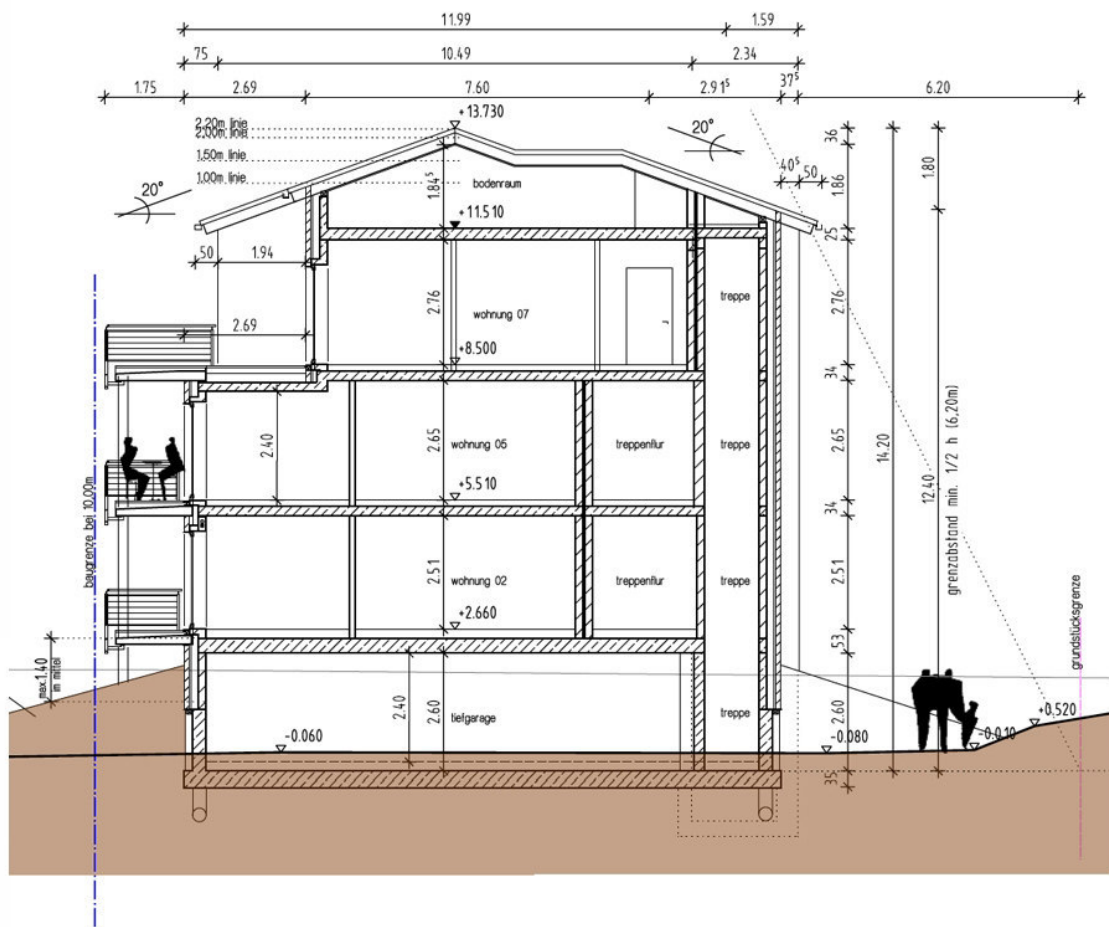
# Lageplan



# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1

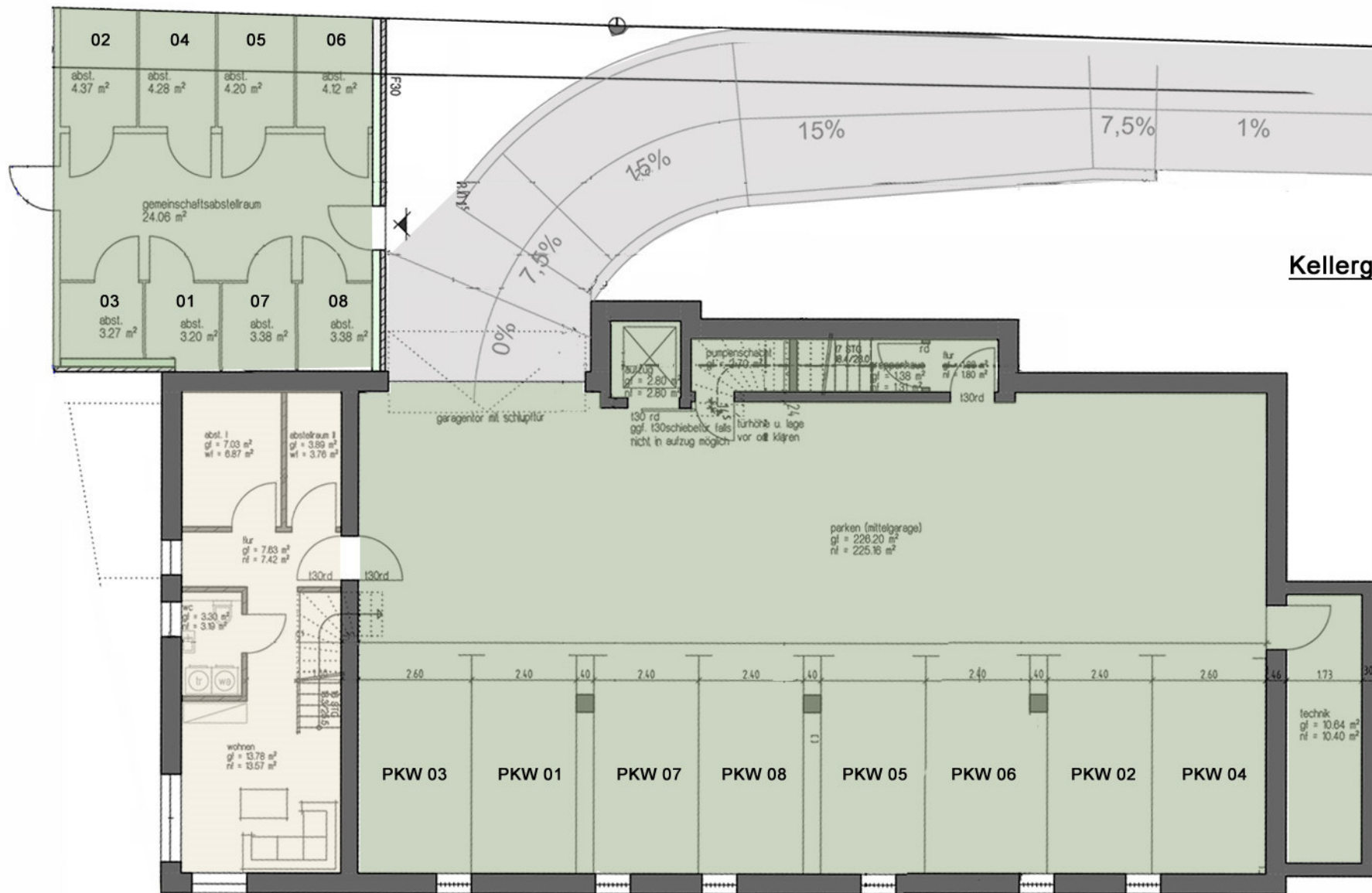


# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1



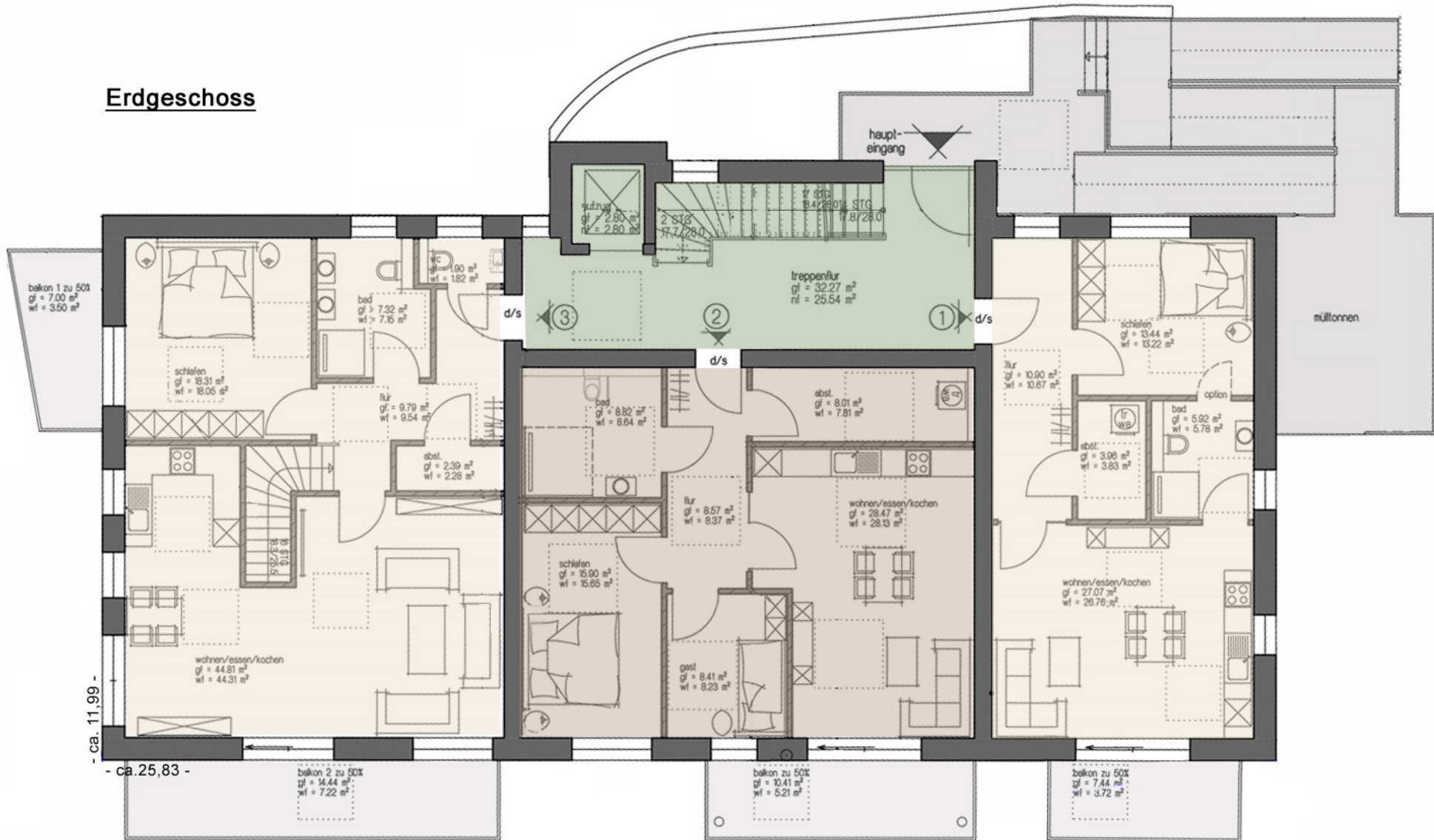


# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1



# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1

## Erdgeschoss



# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1

## Obergeschoss





# Entwurf Mehrfamilienhaus mit 8 WE - Auricher Straße 1

## Dachgeschoss



## BERECHNUNGEN

**Projekt:** Neubau eines Wohnhauses (8 WE) mit Nebengebäuden  
**Bauherr:** KHS-Projektentwicklungs-GbR, Barschweg 20a, 26725 Emden  
**Bauort:** Auricher Straße 1 Grunstücksgröße: 1.241 m<sup>2</sup>  
**Umbauter Raum:** Wohnhaus 3.397,70 m<sup>3</sup> + Technik 47,69 m<sup>3</sup> + Tiefgarage 585,89 m<sup>3</sup> + A.-R. 175,71 = Gesamt 4.216,98 m<sup>3</sup>

### Berechnung der Wohnfläche

Raum	Whg. 1 ca. m <sup>2</sup>	Whg. 2 ca. m <sup>2</sup>	Whg. 3 <i>verkauft</i> ca. m <sup>2</sup>	Whg. 4 ca. m <sup>2</sup>	Whg. 5 ca. m <sup>2</sup>	Whg. 6 ca. m <sup>2</sup>	Whg. 7 <i>verkauft</i> ca. m <sup>2</sup>	Whg. 8 <i>verkauft</i> ca. m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	26,76	28,13	44,31	26,76	28,13	36,96	36,02	32,84
Schlafen / Ankleide	13,22	15,66	18,05	13,22	15,66	18,05	21,27	15,74
Gast / Arbeitszimmer		8,23			8,23	11,85	8,17	8,60
Bad	5,78	8,64	7,15	5,67	8,64	7,15	7,46	8,18
Abstr. I + II	3,83	7,81	2,28	3,83	7,81	2,65	3,53	2,04
Flur / Eingang	10,67	8,37	9,54	10,67	8,37	8,12	12,78	9,88
Gäste-WC			1,82			1,82	1,80	
Terrasse/Balkon I + II (1/2 v. G.)	3,72	5,21	10,77	3,72	5,21	10,77	12,84	16,37
<b>Wohnfläche</b>	<b>63,98</b>	<b>82,05</b>	<b>93,92</b>	<b>63,87</b>	<b>82,05</b>	<b>97,37</b>	<b>103,87</b>	<b>93,65</b>
Abst.-Keller-/Dachboden			34,81				8,88	13,15
Abstellräume, außen	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78
Garage: PKW-Einstellplatz	13,00	12,00	12,00	13,00	12,00	12,00	12,00	12,00
<b>Gesamtfläche</b>	<b>80,76</b>	<b>97,83</b>	<b>144,51</b>	<b>80,65</b>	<b>97,83</b>	<b>113,15</b>	<b>128,53</b>	<b>122,58</b>
Kaufpreis	219.000,-	289.000,-	403.000,-	219.000,-	289.000,-	359.000,-	365.000,-	339.000,-
Kaufpreis PKW-EP, Garage	20.000,-	20.000,-	20.000,-	20.000,-	20.000,-	20.000,-	20.000,-	20.000,-
<b>Kaufpreis Gesamt (EUR)</b>	<b>239.000,-</b>	<b>309.000,-</b>		<b>239.000</b>	<b>309.000,-</b>	<b>379.000,-</b>		

# **BAUBESCHREIBUNG und LEISTUNGSVERZEICHNIS** für das Bauvorhaben mit 8 Wohneinheiten in 26721 Emden, Auricher Straße 1

## **Vorbemerkungen**

Die Bauausführung wird in konventioneller, üblicher und handwerksgerechter Bauweise, nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN erfolgen. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt fünf Jahre (BGB) ab Tag der Abnahme. Dehnungs- und Setzfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Alle technischen Einrichtungen werden, nach Fertigstellung, dem Käufer sofort oder später (nach Absprache) von der Installationsfirma erläutert.

## Folgende Leistungen sind im Kaufpreis enthalten:

Bauantragsstellung und Genehmigungen mit den erforderlichen Anlagen, Ingenieurleistungen, Planung, Bauzeichnung, Flurkarte, Lage-/Entwässerungsplänen, Statik, Neubauabsteckung, Wärmeschutznachweis, die Berechnung für den umbauten Raum und der Wohn-/Nutzflächen.

Änderungen der Planunterlagen, aufgrund von Änderungswünschen, werden separat berechnet.

## Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

Telefon- und ggf. ein TV-Anschluss (Kabel Deutschland); Notargebühren, anteilige Vermessungskosten des fertigen Gebäudes in das Katasterregister, Grunderwerbsteuern usw. Ausstattungsgegenstände in den Zeichnungen dienen nur der Orientierung und sind nicht im Preis enthalten.

## Erdarbeiten:

Das Erdreich im Bereich des Baukörpers und der Pflasterflächen wird abgetragen, verteilt und ggf. wieder verwertet. Der überschüssige Boden wird abgefahren. Im Bereich des Baukörpers wird Füllsand eingebaut und verdichtet.

## Gründung:

Pfahlgründung, Holzramm- und/oder Stahlbetonpfähle.

## Betonarbeiten:

Fundamente, Kellerwände, Bodenplatte und Geschossdecken (unterseitig kein Putz, Stöße werden verspachtelt) werden nach statischer Berechnung eingebaut; der Beton in der Garage erhält eine ebene Oberfläche.

## Außenmauerwerk:

Verblendmauerwerk (d 11,5cm) verfugt mit mineralischer Hohlschichtdämmung unter Berücksichtigung der Wärmeschutz-Verordnung/Berechnung, Gesamtstärke nach DIN. Außenschale in Vormauersteinen I. Sorte NF-Format bis 550,-€/tsd. inkl. MwSt. auf Sockelmauerwerk (ABC,NF-Format, I./II. Sorte) im Kellerbereich verfugt. Die Öffnungs-überdeckungen werden mit senkrecht gemauerten Stürzen aus vorgenannten Verblendersteinen gemauert; das Mauerwerk erhält eine Z-Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

## Innenschale des Außenmauerwerks:

Kalksandsteine (D = 17,5 cm) oder gleichwertig gem. Schallschutzvorgaben mit Dämmung;

## Innenmauerwerk:

aus Kalksandsteinen, Porenbeton und/ oder Leichtbauweise (mit der erforderlichen Dämmung) in den statisch erforderlichen Stärken;

## Wohnungstrennwände:

2 x 17,5 Kalksandsteine nach DIN 4109 (Rohdichte 2,0 mit 4 cm Trennwandplatte)

## Putzarbeiten:

Wand- Innenflächen (außer Spitzboden) in glattem Kalkzementputz, Putzqualität Q2;

## Estricharbeiten:

Auf den Geschossdecken wird ein schwimmender Estrich einschl. Randdämmstreifen, verlegt. Trittschall-/Wärmedämmung nach Vorgabe der Wärmebedarfsberechnung.

## Haus-Eingangsstufe: Abdeckung mit Feinzeugplattierung, rutschfest;



### **Dach:**

Der Dachstuhl wird gemäß genehmigter Zeichnung aus Konstruktionsvollholz (KVH) einschließlich einer, gegen tierische und pflanzliche Holzschädlinge, Vorbehandlung mit einem amtlich anerkannten, umweltfreundlichen Holzschutzmittel erstellt. Die Dachfläche erhält eine winddicht verklebte Unterspannbahn, darauf scharfkantige imprägnierte Lattung (30/50mm). Die Zwischensparrendämmung besteht aus mineralischem Faserdämmstoff nach Wärmebedarfsberechnung, Dampfbremse, Sparschalung und Gipskartonplatten an Decken, Schrägen und Abseiten (i. Bad Feuchtraumplatten). Die Dacheindeckung erfolgt in farbigen Tondachsteinen. Die Firstpfannen werden in Trockenfirstverlegung aufgebracht. Der Dachboden erhält eine wärme gedämmte Bodentreppe mit einklappbarer Trittleiter sowie einen begehbaren Holzbelag;

### **Balkon:**

Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung mit Bitumenbahnen abgedichtet, umlaufender Regenrinne mit Ablauf, einem Kunststoffdielenbelag (WPC- Material) mit Geländer/Brüstung in verzinkter Ausführung mit Sichtblenden und Edelstahl-Handlauf;

### **Dachterrassen:**

Dampfsperre, Bitumenbahn verschweißt, darauf Gefälledachdämmung abgedichtet mit Bitumenbahnen, Entwässerungsrinne und Ablauf; Geländer/Brüstung in verzinkter Ausführung mit Sichtblenden in Glas, Edelstahl-Handlauf und Kunststoffdielenbelag (WPC - Material)

### **Fenster/Terrassentüren** (mit 3-fach-Verglasung, Wärmedämmglas $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{k}$ )

Es werden Kunststofffenster-/Türen mit Einhand-Dreh-/Kippbeschlägen (innen weiß und außen grau) montiert, dabei wird das hochwertige 5-Kammer-Profilssystem m. verzinkten Stahlaussteifungen verwendet. Basissicherheit durch Pilzkopfverriegelung und Sicherheitsschließblechen. Terrassen-/ Balkontüren als Schiebeelemente mit flachen Bodentürschwellen. Die doppelten austauschbaren dauerelastischen Dichtungen der Fenster sind im Blend- und Flügelrahmen durchlaufend. Windabdichtung nach EnEv mit überputzbaren Diffusionsfolien; Rollläden mit elektrischem Antrieb.

### **Fensterbänke:**

Innen: außer im Bad, Agglo - Marmor, Überstand ca. 3cm;  
Außen: Aluminium (grau) ;

### **Hauseingangstür-/Briefkastenanlage und gr. Fensterelement:**

Ausführung entsprechend genehmigter Zeichnung aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, innen weiß und außen grau einschl. Stoßgriff in Edelstahl (Außen) und Drückergarnitur (Innen) inkl. Feststellfunktion. Die Türen sind mit Pilzkopfschließbolzen und Profilylinder (Not-/Gefahrenfunktion) versehen. Briefkasten- und Videoüberwachungsanlage inkl. elektrischem Türöffner.

### **Wohnungstüren:**

Eingangstüren aus weißen Kunststoff beschichteten Röhrenspanplatten (CPL) mit Futter, Bekleidung, Türdichtband, Drückergarnitur und Türspion. Ausführung als Schallschutztür.

### **Innentüren:**

Qualitätstüren (RST) in CPL-Weißlack mit Rundkante und Rundkantenzargen, Drückergarnituren in Edelstahl. Einige Flur-/Wohnzimmertüren mit Seitenteil und Glaseinsatz.

### **Treppenhaus:**

Treppe und Podeste in Fertigbeton mit Edelstahl-Handläufen. Die Fußböden und Sockel werden in Granit gefliest und verfugt. Die Fugen zwischen Boden- und Sockelfliesen werden Dauerelastisch versiegelt. Die Wände erhalten den Wandbelag "Capafloc" mit Seidenglanz, Farbe beige.

**Aufzug:** Personenaufzug inkl. Notrufsystem.

### **Wohnraumbelüftung:**

Es wird eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in den Abst.-Räumen installiert. Für die Leitungsführung ist es erforderlich, dass in einigen Räumen die Decken abgehängt bzw. die Rohre verkleidet werden müssen.

Das Gerät ist mehrstufig schaltbar und wird über einen Feuchtesensor reguliert. Der integrierte Wärmetauscher hat einen Rückgewinnungsgrad von bis zu 86%. Weiterhin sind Zu- und Abluffilter montiert, welche nur gereinigte Luft in die Räume hinein lassen.

### **Heizung:**

Zentrale Fußbodenheizungsanlage (Markenfabrikat) mit Erdwärmenutzung, Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung nach Wärmebedarfsrechnung und witterungsgeführter Regelung;

### **Elektroarbeiten:**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der VDE unter Putz und umfasst die gesamte Montage inkl. Hauptsicherungsschrank und Potentialausgleich.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit den entspr. Sicherungen zur Absicherung von verschiedenen, getrennten Stromkreisen. Schalter- und Steckdosenabdeckungen in weiß.

### **Ausstattung je Wohnung:**

- 1 Klingel-/Türsprech-Videoanlage und Etagendrücken vor der Wohnungstür;
- 1 Anschluss für Wasch-, Spülmaschine, Trockner, Kühlschrank, E.-Herd und Umluftabzugshaube
- 1 Außenwandleuchte für Balkon / Terrasse
- 1 Deckenleuchte im Abstellraum
- 1 Deckenleuchte und 1 Steckdose im Gerätehäuschen (außen)
- 1 Außensteckdose für Balkon bzw. Terrasse,
- 1 Telefonanschluss einschließlich Anschlussdose bis zum Übergabepunkt
- 2 TV- Anschlüsse einschließlich Anschlussdosen bis zum Übergabepunkt
- Rauchwarnmelder in alle vorgeschriebenen Räumen

Raum	Ausschaltungen	Brennstellen	Steckdosen
Wohnen/Essen/Kochen	3	3	15
Gäste (sofern vorhanden)	1	1	5
Bad / Dusche	2	2	3
WC (sofern vorhanden)	1	1	1
Innen-Abstellraum	1	1	3
Flur	1 (WS)	2	3
Schlafen	1 (WS)	1	5
Spitzboden	1 (WS)	1	0

### **Allgemein:**

Treppenhausdecken- und Wandleuchten, Steuerung über Treppenhauslichtschalter; Außenleuchten, angesteuert von Bewegungsmeldern (Zufahrt, Haustür u. Abst.-R), Deckenleuchten in der Tiefgarage, angesteuert von Bewegungsmeldern und Tasterschaltern.

Technikraum: Anschluss Heizung, Zähleranlage, Erdung sämtlicher Rohrsysteme, 1 Ausschaltung mit Deckenleuchte und 1 Steckdose.

Die Garagenzufahrt wird mit einer Ampelanlage und das Garagentor mittels Fernbedienung gesteuert. Auf Wunsch (Aufpreis) PKW-Ladestation. Eine mögliche Installation ist vorher mit dem Elektriker bzw. mit Energieversorgungsunternehmen abzuklären.

### **Klempnerarbeiten:**

Dachrinnen und Fallrohre (bis zur Sockelhöhe ) in erforderlichem Durchmesser aus Zinkblech. Die Fallrohre enden in Standrohren und werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Installation erfolgt nach den behördlichen Vorgaben.

### **Sanitärinstallation:**

Anzahl, Art und Standort der Einrichtungen gemäß Zeichnung, Sanitärobjekte in weiß von V&B. Es werden die erforderlichen Kalt-, Warm- sowie Abwasserleitungen für Bad/WC betriebsfertig eingebaut. Je Küche: 1 Warm- und Kaltwasseranschluss, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss;

1 Waschmaschinenanschluss im Abst.-Raum, 1 Außenzapfstelle mit Frostschutzsicherung (Balkon/Terrasse); 1 Waschtischanlage (rechteckig, B ca. 65cm) an vorgemauertes Ablage (ca.11cm); Geruchsverschluss und Einhebel-Waschtischbatterie; WC-Tiefspülanlage wandhängend, Unterputzspülkasten ummauert mit WC-Soft-Schließkomfortsitz (H 45 cm), 1 Papierhalter, 1 Seifenschwammkorb, 1 dp. Handtuchhalter und 4 Wandhaken. Eine vom Standard abweichende Sanitärausstattung z.B. spezieller Bodenablauf (Dusche), Wandspiegel oder Badmöbel usw. können gegen Aufpreis geliefert und montiert werden.

Dusche, ca. 90 x 90cm bodengleich gefliest, Duschaabtrennung in Glas ("Favoriot Nova" H 195cm), Thermostatmischbatterie, Handbrause u. Wandstange ca. 90cm.

Je Wohnung Mengenzähler für die Erfassung von Heizungs-, Kalt- und Warmwasserverbrauch.

In der Tiefgarage wird 1 Stahl-Ausgussbecken mit Mischbatterie installiert.

### **Fliesenarbeiten:**

Bad: Wandfliesen deckenhoch; Eckstahlprofile (Niro); Fußbodenfliesen im Flur, Abst-Raum, im Bad rutschhemmende Mosaikfliesen in Dusche. Materialpreis, inkl. MwSt. bis 35,- €/qm, Material/Farbe nach Wahl; Aufpreis für Verlegung von Fußbodenfliesen an den Wänden (4,50 €/m<sup>2</sup>).

Der Abschluss, Wand/Fliesenbelag im Flur und Abst.-R. mit lackierten und profilierte Holzfußleisten.

### **Hausversorgung:**

Die Hausanschlüsse (Strom, Gas und Brauchwasser) werden bis in den Technikraum gelegt. Hier sind auch die Verbrauchszähler untergebracht. Die Stromzähler, der einzelnen Stromnutzer, werden kurz vor Wohnungsübergabe eingebaut, der Eigentümer übernimmt ab Einbau die monatlichen Kosten und Gebühren.

Ebenfalls werden die Hausanschlüsse von Telekom und Kabel Deutschland (TV) installiert. Die Freischaltung jedoch muss jeder Nutzer bei seinem Anbieter selbst beantragen.

### **Malerarbeiten:**

Wand- und Deckenflächen in Rauhfasertapete -mittleres Korn- mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Abtönen oder Volltönfarben gegen Aufpreis möglich. Die Fugen, offene Poren der Filigranbeton- und Gipskartondecken werden glatt verspachtelt und geschliffen. Versiegelung der Innenecken und Fensteranschlüsse mit Acrylmasse.

### **Bodenbelagarbeiten:**

Designbelag (PVC) in allen Räumen, in denen keine Fußbodenfliesen vorgesehen sind; Materialpreis bis 30,- €/qm inkl. MwSt. nach Wahl. Als Abschluss zur Wand werden lackierte und profilierte Holzfußleisten verlegt. Eine höherwertige Ausführung wie z.B. Parkett oder Holzdielen sind gegen Aufpreis möglich.

### **Außenanlagen:**

Schmutz-/Regenleitungen aus PVC-Rohr mit erf. Reinigungsschächten werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen; der vorhandene Erdaushub wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Gelände verteilt. Anschließend wird das Grundstück mit Mutterboden abgedeckt und erhält im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Raseneinsaat. Hecken ergänzen die Einfriedigung (Doppelstabzaun). Die restlichen Teilflächen werden als Beete angelegt und mit Bodendeckern/Büschen bepflanzt. Zuwegung und PKW- Einstellplätze in grauen bzw. roten RE-Betonsteinen auf entsprechendem Unterbau (Planum aus Füllsand, Vlies und Schlacke) gepflastert; Bordsteine mit Betonstützen, Terrasse in grauen Betonplatten (50x50) mit Phase.

### **Geräteräume/Müllräume:**

Abstellhäuschen als Gemeinschaftsanlage. Front massiv mit Verblendersteinen gemauert, Seitenwände mit Platten auf Holzkonstruktion, Verankerung, Flachdachausführung mit Lichtband und Regenrinne. Metalltüren Fabrikat "Sikken" (Basislackierung werksseitig, weiß) mit Zylinderschloss, Gemeinschaftsabstellfläche und 8 Boxen, durch Wände unterteilt. Mülleimer-Stellplatz, offen, Einfriedigung in Holz.

### **Abnahme/Übergabe:**

Nach Fertigstellung des Bauwerks bzw. vor Beginn der Eigenleistungen wird das fertige/teilmfertige Gewerk vom Auftraggeber abgenommen. Die vertraglich noch nicht erbrachten Leistungen werden parallel zu den Eigenleistungsarbeiten weiter ausgeführt und zum Abschluss gebracht. Vom Bautenstand wird bei dieser Bauabnahme ein Protokoll gefertigt, in dem der Auftraggeber mit seiner Unterschrift die ordnungsgemäße Ausführung des Bauwerks bestätigt. Von diesem Abnahmeprotokoll erhält der Auftraggeber eine Durchschrift.

### **Sonstiges:**

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Wohnungs- und Geräteraumtüren erhalten gleich schließende Profilzylinder.

Die Bauschlösser werden bis zur Schlüsselübergabe ausgetauscht.

Die Garagenzufahrt wird mit einer Ampelanlage und das Garagentor mittels Fernbedienung gesteuert.

Diese 4-seitige Baubeschreibung habe/n ich/wir gelesen, akzeptiert und unterschrieben:

---

Ort, Datum

---

Auftraggeber/in