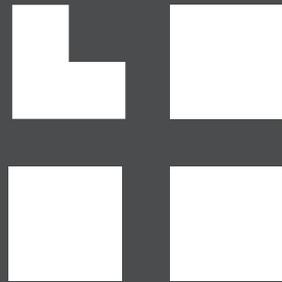


WOHNEN IN WEINSBERG WEST



QUARTIER.R

WEINSBERG

[www.sautter-planung.de](http://www.sautter-planung.de)

## MODERNES WOHNEN IM NEUEN WOHNGEBIET

Das neue Ensemble zwischen den Weinbergen mit Blick auf die Weibertru – im neuen Wohngebiet Weinsberg West und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtmitte. Durch den direkten S-Bahn-Anschluss erreichen Sie die Heilbronner Innenstadt innerhalb von 10 Minuten. Weinsberg ist zentral gelegen, direkt am Autobahnkreuz A81 und A6. Entdecken Sie im Quartier.R Ihre ideale Wohnform mit Komfort und Lebensqualität. Ein Ort zum Wohlfühlen. Ihr neues Zuhause.



IMPRESSIONEN



QUARTIER.R

IMPRESSIONEN



QUARTIER.R

## QUARTIER.R: DAS KONZEPT

Der Gebäudekomplex am Fuße des neuen Baugebiets Weinsberg West erschafft Lebensraum, wo die Menschen miteinander leben.

Der Beitrag der Gebäude für den gemeinsamen, öffentlichen Raum gewinnt durch klare Flächen und geschärfte Kanten. Die Außenfassade in Klinkeroptik und klassischem Weiß der Moderne stellt ein Highlight im gesamten Wohngebiet dar.

Auch im Inneren zeigt sich Qualität und Anspruch: durch eine vielfältige Auswahl der Innenausstattung sind der Individualität und persönlichen Entfaltung keine Grenzen gesetzt. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und schaffen eine helle und offene Atmosphäre.





# IMPRESSIONEN



QUARTIER.R

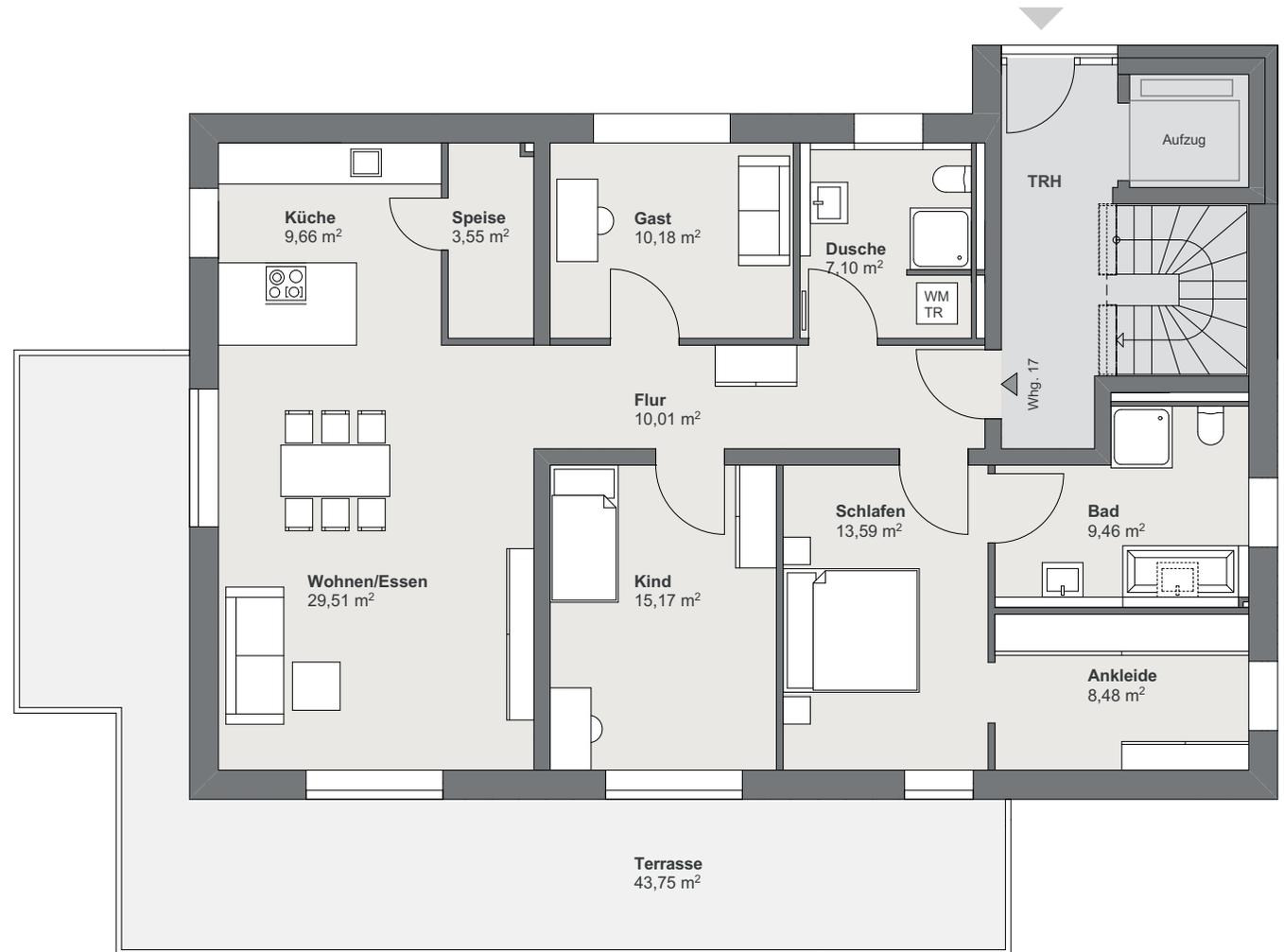
**WOHNUNG 17**  
ERDGESCHOSS MIT TERRASSE

- Barrierereduziert erreichbar
- 4,5 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Speisekammer
- Bad mit Tageslicht
- Erdgeschoss
- südlich ausgerichtet
- großzügige Terrasse
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 138,59m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



LAGE DER WOHNUNG



EINRICHTUNG BEISPIELHAFT



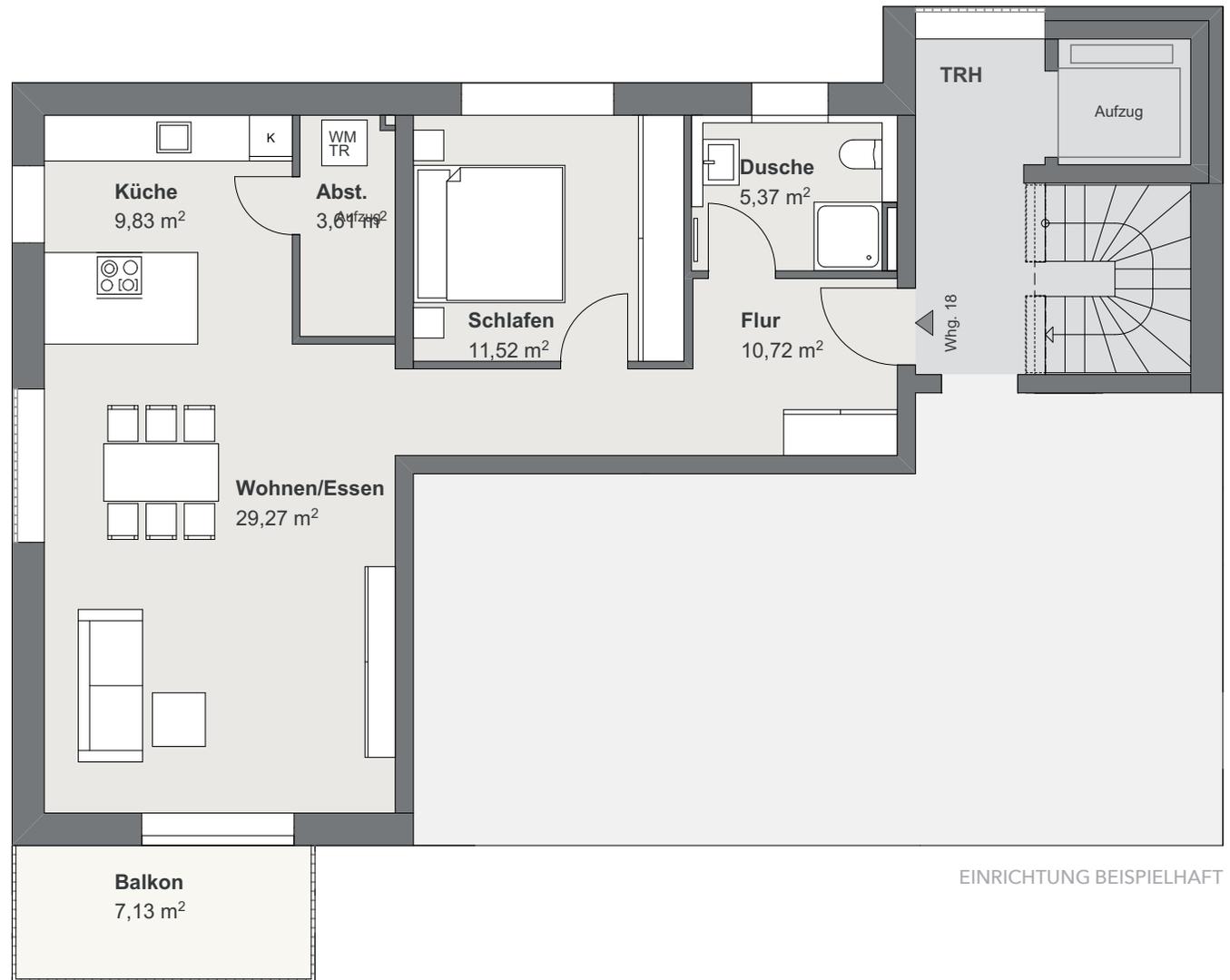
**WOHNUNG 18**  
1. OBERGESCHOSS

- Barrierereduziert erreichbar
- 2,5 Zimmer, Küche, Bad
- Abstellraum
- Bad mit Tageslicht
- 1. Obergeschoss
- südwestlich ausgerichtet
- Balkon
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 73,89m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



LAGE DER WOHNUNG



EINRICHTUNG BEISPIELHAFT



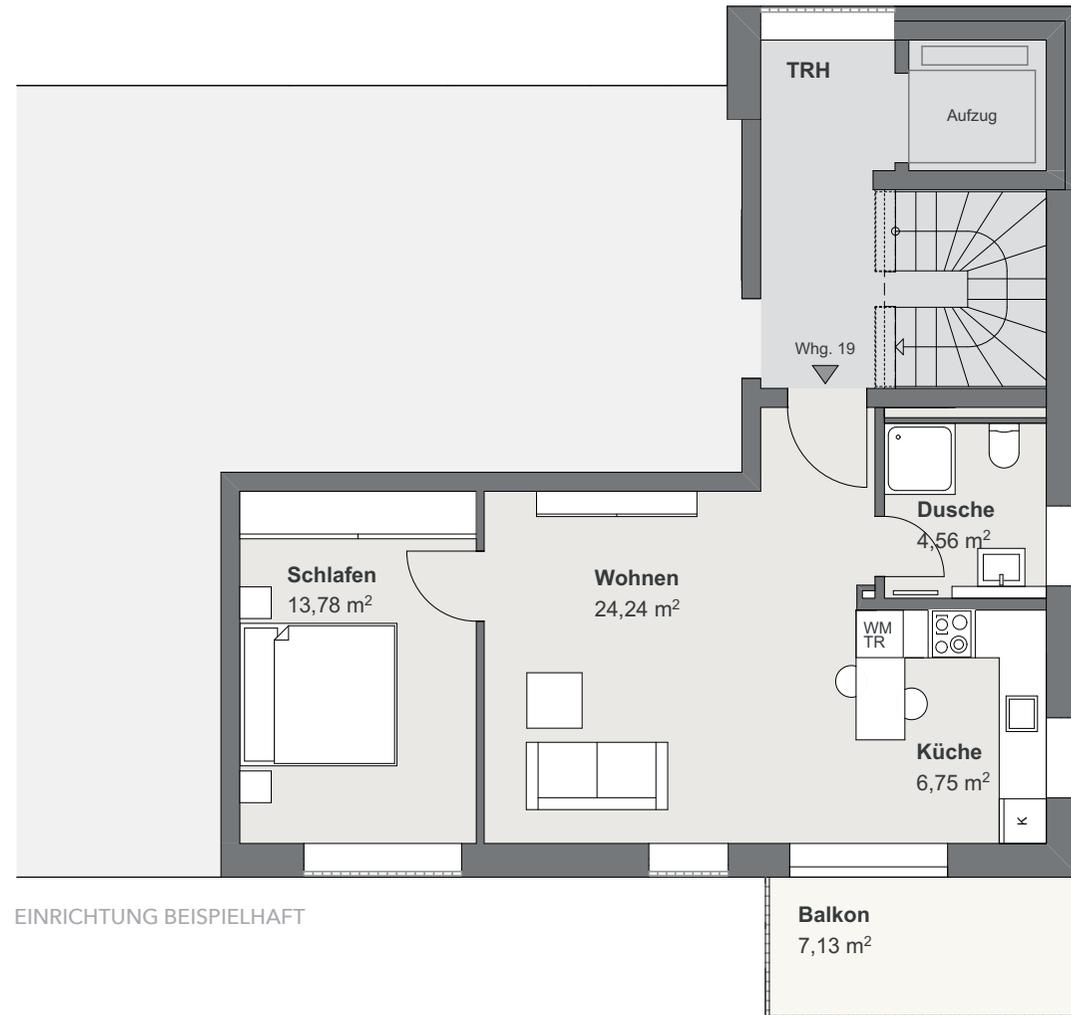
**WOHNUNG 19**  
1. OBERGESCHOSS

- Barrierereduziert erreichbar
- 2 Zimmer, Küche, Bad
- 1. Obergeschoss
- südöstlich ausgerichtet
- Balkon
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 52,90m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



LAGE DER WOHNUNG



EINRICHTUNG BEISPIELHAFT



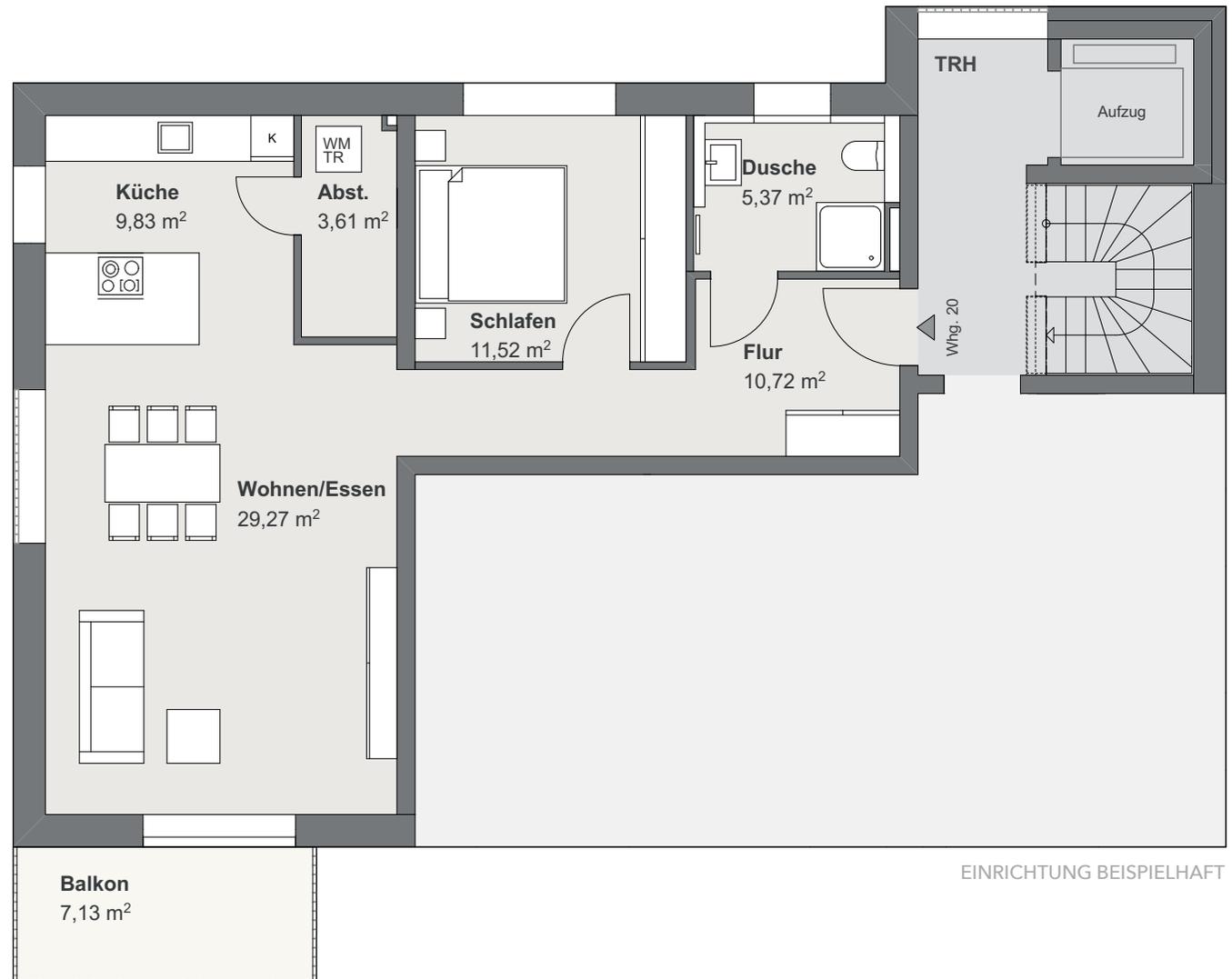
**WOHNUNG 20**  
2. OBERGESCHOSS

- Barrierereduziert erreichbar
- 2,5 Zimmer, Küche, Bad
- Bad mit Tageslicht
- 2. Obergeschoss
- südwestlich ausgerichtet
- Balkon
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 73,89m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



LAGE DER WOHNUNG



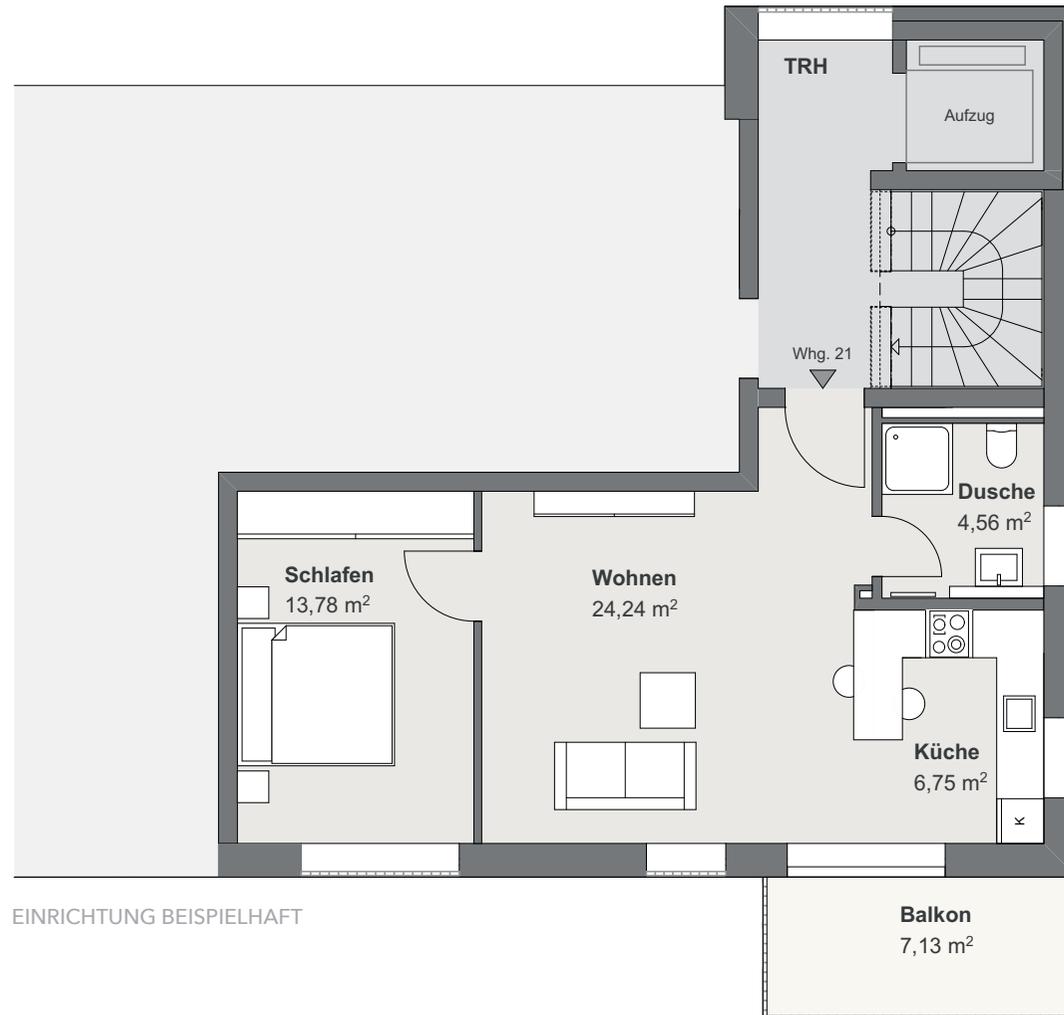
## WOHNUNG 21 2. OBERGESCHOSS

- Barrierereduziert erreichbar
- 2 Zimmer, Küche, Bad
- Bad mit Tageslicht
- 2. Obergeschoss
- südöstlich ausgerichtet
- Balkon
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 52,90m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



LAGE DER WOHNUNG



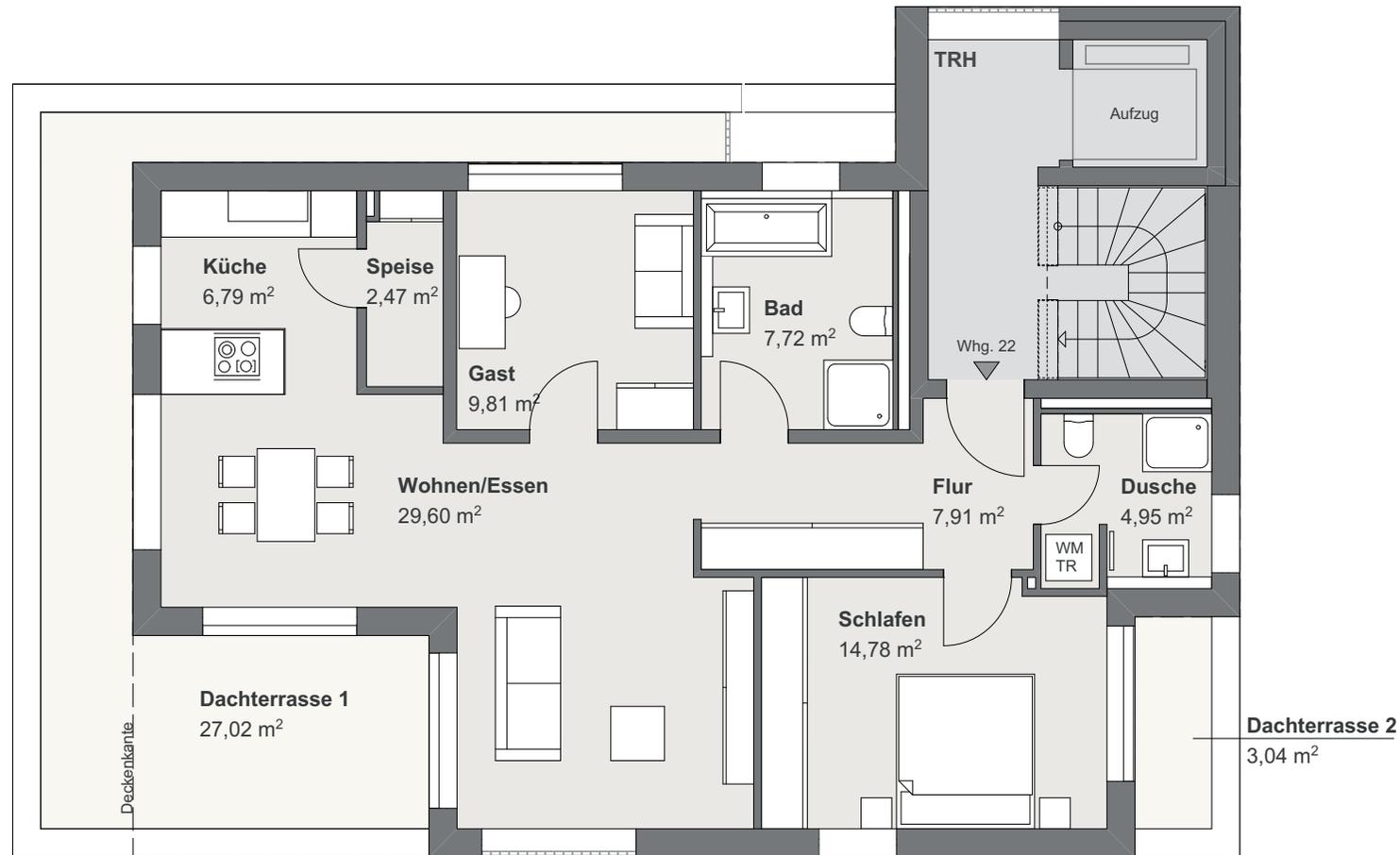
EINRICHTUNG BEISPIELHAFT



**WOHNUNG 22**  
PENTHOUSE

- Barrierereduziert erreichbar
- 3,5 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Speisekammer
- Penthouse
- südlich ausgerichtet
- großzügige Dachterrasse
- inkl. Tiefgaragenstellplatz  
*e-mobility-ready*
- inkl. Abstellraum im UG

WOHNFLÄCHE: 99,06m<sup>2</sup>  
PREIS AUF ANFRAGE



EINRICHTUNG BEISPIELHAFT

LAGE DER WOHNUNG



## BAUBESCHREIBUNG

22 Geschosswohnungen, aufgeteilt in zwei Gebäude mit jeweils 16 (Rossäckerstr. 45) und 6 Wohnungen (Rossäckerstr. 45/1) und einer Tiefgarage, „Roßäckerstr. 45 und 45/1“ im Neubaugebiet Heilbronner Fußweg, Weinsberg.

Stand 08.11.2020

### ERSCHLIESSUNG

Der Anschluss der Gebäude an die Wärme-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen der Versorgungsunternehmen erfolgt in Ebene -1 im Gebäude Rossäckerstr. 45.

Die Gebäude werden jeweils an einen bestehenden Abwasser- und Regenwasserkanal angeschlossen.

### ROHBAU

Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube für Fundamente, Tiefgarage und Keller; nach Rohbauerstellung werden der Arbeitsraum und die Außenanlage aufgefüllt und gemäß Gestaltungskonzept der Außenanlagen modelliert; überschüssige Erde wird abtransportiert und das Grundstück einplaniert.

Fundamente:

Einzel-/ Streifenfundamente oder Bodenplatte aus Ort beton nach Werkplanung, statischer Berechnung und den Vorgaben des geologischen Gutachtens.

Gebäudeentwässerung:

Die Entwässerungsleitungen werden als KG-Rohre (Kanalgrund Kunststoff) ausgeführt. Die Dimensionierung und Ausführung basiert auf der DIN 1986. Der Anschluss an den Straßenkanal erfolgt je nach Erfordernis über einen zwischengeschalteten Betonkontrollschacht.

Boden Untergeschosse:

Stahlbetonboden mit geglätteter Sicht-Oberfläche, Beschichtung oder Sicht-Estrich; unter der Bodenplatte Kiesfilterschicht mit PE-Folie abgedeckt; Rampe Tiefgarage gepflastert.

Außenwände Untergeschosse:

Stahlbetonwände nach statischer Berechnung und geologischer Erfordernis.

Außenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Die Außenwände der Erd- und Obergeschosse werden nach statischen Erfordernissen im Massivbauverfahren (Ziegelstein) erstellt und außen mit Putz und Anstrich, größtenteils in Klinkeroptik versehen, je nach Konzept des Architekten. Der erforderliche Brand- und Schallschutz ist gewährleistet.

Abtrennungen Abstellräume im EG:

Abtrennungen zwischen den einzelnen Eigentümern als Kellertrennwandsystem.

Innenwände:

Die nichttragenden Innenwände der Erd- und Obergeschosse werden im Trockenbauverfahren erstellt.

Wohnungstrennwände:

Die Wohnungstrennwände werden mindestens entsprechend den schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt.

Decken Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Stahlbeton-Massivdecken bzw. Halbfertigteile-Decken mit Aufbeton, Stärke 18-28 cm nach statischen Erfordernissen. Darauf schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.

Stützen:

Stahl- oder Stahlbetonstützen nach statischer Erfordernis.

Balkone:

Wärmetechnisch entkoppelte Stahlbetonkonstruktion.



## DACH

### Dachkonstruktion Flachdach:

Massive Stahlbetondecke mit außenliegender Wärmedämmung (ggfs. als Gefälledämmung) nach Vorgaben der Fachplanung. 2-lagige Abdichtung nach DIN 18531 aus Bitumenschweißbahnen. Die oberste Abdichtungslage wird durchwurzelungsresistent ausgeführt. Alternativ kommt eine EPDM-Bahn nach DIN 7864 zum Einsatz. Darauf jeweils in Teilflächen extensive Dachbegrünung und Kies nach Werkplanung. Alternativ wird ggf. eine PV-Anlage installiert.

### Flaschnerarbeiten:

Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen werden mit korrosionsbeständigem Titanzinkblech nach den technischen Erfordernissen ausgeführt. Die Entwässerung der Balkone wird ggf. teilweise über einen offenen Einlauf an den Hauptfallrohren der Dachentwässerung angeschlossen.

## TREPPEN

Die Haupttreppen in den Treppenhäusern werden massiv ausgeführt.

## AUFZUG

Es wird je Gebäude ein Markenfabrikat eingebaut, das den einschlägigen Vorschriften entspricht. Wände und Decken des Aufzugs werden herstellerabhängig mit einer typischen Ausstattung ausgeführt, Bodenbelag auf den Eingangsbereich abgestimmt.

## SANITÄRANLAGE UND KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Anzahl und Anordnung der Sanitärgegenstände sowie die sanitäre Installation erfolgen wie in den Aufteilungsplänen dargestellt. Geringe Abweichungen und Verschiebungen können sich aufgrund der Werk- und Detailplanung sowie der Anordnung von Installationsschächten ergeben. Der Verkäufer ist berechtigt, solche Änderungen vorzunehmen, die den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht schmälern.

Installationen in den Bädern und WCs werden vornehmlich in Vorwandinstallation ausgeführt. Fall- und Steigleitungen werden in Installationsschächten verlegt. Alle Wasserrohre werden entsprechend der gültigen DIN gedämmt. In den untergeordneten Bereichen erfolgt eine Aufputzinstallation.

### Trinkwasseranlage:

Im UG des Gebäudes Rossäckerstr. 45 wird ein Hausanschluss mit Hauptzähler platziert. Das Gebäude Rossäckerstr. 45/1 wird von dort versorgt. Die Trinkwasserleitung wird in die jeweiligen Wohnungen an den dort vorhandenen Wohnungswasserzähler geführt. Eine Zirkulationsleitung wird im Steigstrang bis zu den Wohnungswasserzählern geführt. Trinkwasserleitungen werden als Kunststoff-/ Metallverbundleitungen oder gleichwertig ausgeführt. Wasserzähler werden über die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gemietet, Mietkosten trägt der Käufer.

### Abflussleitungen:

Die Abflussfall-, -lüftungs- und -sammelleitungen sowie die Einzelanschlussleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und mit den entsprechenden Isolierungen versehen.

### Küche, Trinkwasser:

In den Küchen ist ein Anschluss (Kalt- und Warmwasser) für Spüle/Spülmaschine vorgesehen. Die Installation endet an der Küchenwand zum Installationsschacht und wird abgestopft für die weitere kücheninterne Installation durch den Küchenbauer des Käufers.

### Küche, Dunstabzug:

Für die Küchen sind zur Vermeidung von Lüftungswärmeverlusten Umluft-Dunstabzugshäuben als Eigenleistung des Käufers vorzusehen.

### Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Jede Wohneinheit wird über eine kontrollierte Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Anzahl und Steuerung der Ventilatoren richtet sich nach den Berechnungen des Fachingenieurs.

### Waschmaschine:

Je Wohneinheit 1 Siphon für die Ableitung des Schmutzwassers und 1 Auslaufventil 1/2" im Abstellraum oder Hauswirtschaftsraum oder Küche/Bad der Wohnung.

### Gartenanlage:

Im südlichen Gartenanteil in den Erdgeschossen wird je Wohnung ein frostsicherer Schlauchanschluss im Außenbereich gesetzt.



Einrichtungsgegenstände Bad:

Die Einrichtungsgegenstände werden in der Sanitärfarbe Weiß ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt. WC-Ausstattungen werden grundsätzlich mit wandhängenden Klosetts ausgeführt. Das Betätigungselement ist in einem Unterputzkasten mit Wassersparschaltung untergebracht.

Ausstattung der Einrichtungsgegenstände im Einzelnen, falls Leistungsbestandteil, gemäß Grundriss im Aufteilungsplan:

Badewannenanlage (sofern vorgesehen):

- 1 Einbauwanne Acryl (ca. 170 cm x 75 cm)
- 1 Unterputz-Wannenfüll-Brause-Thermostat
- 1 Handbrause
- 1 Brauseschlauch

Duschwannenanlage:

- 1 Duschwanne 90 cm x 90 cm oder 90 cm x 75 cm (Acryl weiß) gem. Grundriss
- 1 Brause- Thermostat
- 1 Handbrause
- 1 Brauseschlauch

Waschtischanlage:

- 1 Waschtisch ca. 60 cm x 50 cm
- 1 Einhebelmischbatterie

WC im Bad integriert:

- 1 Wand-WC
- 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne
- 1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel

WC als separater Raum:

- 1 Wand-WC
- 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne
- 1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel
- 1 Keramik-Handwaschbecken
- 1 Einhebelmischer

Waschtische ohne Unterbauten, Möbel, Platten, Säulen oder ähnliches. Die teilweise in den Aufteilungsplänen in den WCs illustrativ dargestellten zusätzlichen Dusch- oder Wannenanlagen oder zweiten Waschtischanlagen sind generell Sonderwunsch.

Aufpreispflichtige Ausstattungslinie „Exclusive“ siehe Ausstattungsexposé.

ELEKTROANLAGE UND BELEUCHTUNG

Zählerplätze:

Die Zählerhauptverteilung mit 1 Zählerplatz pro Wohnung wird im Erdgeschoss angeordnet. Die Unterverteilungen mit den Sicherungen der verschiedenen Stromkreise befinden sich in den jeweiligen Wohnungen. Die Stromversorgungsverträge sind von den Käufern jeweils selbst abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Stromversorger. Der Stromverbrauch der Räume, die sich im Gemeinschaftseigentum befinden, wird über Allgemeinzähler gemessen und entsprechend umgelegt.

Stromkreisverteiler:

Zur Absicherung der einzelnen Räume wird in jeder Wohnung ein Stromkreisverteiler montiert.

Außer den Sicherungsautomaten wird hier auch der notwendige Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Die Verteilungen werden dauerhaft beschriftet.

Kabelverlegung:

Die Verkabelung erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz bzw. in dafür vorgesehenen Installationsebenen; in der Tiefgarage, dem Keller und sonstigen Nebenräumen in Aufputzausführung.

Schaltermaterial:

Für Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden einheitlich großflächige Typen in der Farbe Reinweiß eingebaut (z.B. Fabrikat JUNG AS500 WW oder glw.).

Telefonanschluss:

In jeder Wohnung wird eine strukturierte LAN-Verkabelung mit Multimediaverteiler vorgesehen, die für Telefon oder Internet genutzt werden kann. Es wird Unitymedia und Telekom bereitgestellt. Die Einrichtungsgebühren des Telefonversorgers für den Anschluss trägt der Käufer.

Klingelanlage und Briefkasten:

Im Eingangsbereich jeder Wohnung wird ein Läutewerk montiert. Beim Haupteingang zum Treppenhaus werden eine Klingel und Gegensprechanlage mit Kamera vorgesehen; in der Wohnung jeweils eine Sprechstelle mit Türöffnerfunktion für die Hauseingangstüre sowie ein Bildschirm.



An den Haupteingängen zum Treppenhaus wird je Gebäude eine Briefkastenanlage sowie eine Hausnummer und ein Hinweis auf den Bauträger sowie die Energieeffizienzklasse des Gebäudes montiert.

Fernsehanschluss:

In jedem Zimmer (Aufenthaltsraum) wird eine Anschlussdose gesetzt (Breitbandkabelanschluss). Die Anschlussgebühr sowie die Kosten trägt der Käufer. Sofern ein Breitbandkabel-Anschluss nicht möglich ist, kommt eine zentrale Satelliten-Anlage zur Ausführung. Einzel-Satelliten-Anlagen sind nicht zulässig.

Die einzelnen Räume werden weiterhin wie folgt bestückt:

Wohnzimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Steckdose am Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 LAN-Anschlussdose

Diele/Flur:

- Kreuzschaltung
- 3 Schalter
- 2 Lampenauslässe an der Wand oder Decke
- 2 Steckdosen
- 1 Läutewerk

Schlafzimmer:

- Kreuzschaltung 3 Schalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Steckdose am Schalter an der Tür
- je 2 Steckdosen am Bett
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Steckdose im Bereich der Antennenanschlussdose

Essplatz:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Doppelsteckdose

Kinderzimmer/Arbeitszimmer:

- Ausschaltung
- 1 Schalter
- Lampenauslass an der Decke
- 1 Steckdose am Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Antennenanschlussdose

Badezimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Wand
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Doppelsteckdose (wenn möglich am Waschtisch)

WC:

- 1 Ausschalter Lampenauslass an der Wand
- 1 Steckdose

Küche:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Gefrier-/Kühlkombination
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

Abstellraum:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Steckdose am Schalter

Waschmaschine/Trockner:

- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner

Abstellräume Untergeschosse:

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an Decke/Wand
- 1 Steckdose am Schalter

Terrassen/Balkone:

- 1 Wandleuchtauslass inkl. Wandleuchte
- 1 Außen-Steckdose

Treppenhaus, Schleuse und Flure 1.UG:

Schaltung über Bewegungsmelder Leuchtenanzahl nach Erfordernis



Heizraum:  
1 Ausschalter  
Leuchtenanzahl nach Erfordernis  
Steckdosen nach Erfordernis

Sonstige Gemeinschaftsräume (Müllraum, Rollator- und Kinderwagenabstellraum):  
1 Ausschalter  
Leuchtenanzahl nach Erfordernis  
Steckdosen nach Erfordernis

Tiefgarage:  
Schaltung über Bewegungsmelder Leuchtenanzahl nach Erfordernis

Außenbereich:  
Der gemeinschaftliche Außenbereich samt Hauszugang erhält eine Beleuchtung nach Beleuchtungskonzept des Architekten.

Die Steuerung der Außenbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr und/oder Dämmerungsschalter.

## HEIZUNGSANLAGE

Die Heizwärmeversorgung erfolgt über die Nahwärmeversorgung.

Alle Heizleitungen sind wärmeschutzisoliert. Die individuelle Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen.

Die Wärmemengenzähler werden über die WEG beim betreffenden Wärmediensteiler gemietet, Mietkosten trägt der Käufer.

Heizflächen:  
Die Wohnungen sind mit einer raumweisen thermostatisch geregelten Fußbodenheizung ausgestattet.  
Die Raumthermostate sind im Schalterprogramm integriert (Unterputzinstallation).  
Im Bad ist jeweils ein zusätzlicher Handtuch-Wärme Körper installiert.

## AUSSENFASSADEN

Ausführung erfolgt massiv. Die Vorgaben der Energie-Einspar-Verordnung EnEV 2013 werden weit unterschritten und erfüllen mindestens den KfW-Effizienzhaus 55 - Standard.  
Es kommen, entsprechend dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten, in Teilflächen Fassadenbekleidungen in Klinkeroptik zur Ausführung. Materialmix, Details sowie Struktur und Farbgebung dieser Fassadenbekleidung bzw. -gestaltung werden dabei bei Bedarf durch den Architekten in Abstimmung zum Gesamterscheinungsbild, den Fassaden und anderen Gestalt bestimmenden Bauelementen festgelegt. Die sonstige Außenoberfläche wird mit mineralischem Oberputz als Struktur- oder Kratzputz und Anstrich auf mineralischer Basis versehen. Die Farbe und Struktur werden nach dem nach Konzept des Architekten ausgeführt.

## FENSTER, ROLLLÄDEN UND EINGANGSTÜREN

Fenster:  
Fenster bzw. Tür-Fenster-Kombinationen: Rahmen und Flügel in Kunststoff (wärmedämmendes Mehrkammerprofil) nach Bemusterung und Konzept des Architekten sowie nach statischen Anforderungen, gefertigt nach den RAL Güte- und Prüfbestimmungen; Rahmenfarbe gemäß Farbkonzept des Architekten.  
Verglasung mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung. Teilweise festverglaste Elemente bzw. geschlossene Brüstungsteile. Bei absturzsichernden Festverglasungen wird Verbundsicherheitsglas gemäß TRAV verwendet, bei bodentief öffnenden Fenstern bzw. bodentiefen Festverglasungen ohne Verbundsicherheitsglas erfolgt die Montage einer außen liegenden Absturzsicherung in Form eines Stahlgeländers. Fenster in unbeheizten Kellerräumen in vereinfachter 2-Scheiben-Ausführung.  
Ausstattung mit Einhand-Dreh-/Kipp- bzw. Drehbeschlägen mit Falzgetrieben, Bänder dreidimensional verstellbar. Moderne formschöne Fenstergriffe.  
Fensterformate und -aufteilungen gemäß den Gebäudeansichten der Aufteilungspläne. Änderungen - z.B. aufgrund von Sonderwünschen - bleiben vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass außer den in den Ansichten dargestellten Geländern keine weiteren besonderen Vorrichtungen zur Reinigung von Festverglasungen eingebaut werden.



Simse:

Innensimse - wo vorhanden - aus Holz, Natur- oder Werkstein nach Bemusterung und Konzept des Architekten; in Bädern ggfs. auch gefliest. Außensimse Aluminium, Oberfläche Alu pulverbeschichtet oder silber eloxiert EV1, nach Farbkonzept des Architekten, mit Überstand über die Putzfläche und seitlichen Aufkantungen.

Rollladen:

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen erhalten einen Rollladen oder Aluminium- Lamellen-Jalousien mit elektrischem Antrieb. Einbau erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis. Rollläden aus Kunststoff oder Aluminium.

Haus- und Wohnungseingangstüren:

Elemente mit stabilem Holz-, Metall- oder Kunststofftürblatt oder - rahmen mit Paneel- oder Glasfüllung nach Bemusterung und Konzept des Architekten, wärme- und schallgedämmt, Bodendichtung und Profildichtung im Falz, den jeweiligen einschlägigen Anforderungen entsprechend. Hauseingangstüren zum Treppenhaus ggfs. in Ganz-Glas-Ausführung.

Ausführung und Farbe nach Bemusterung und Konzept des Architekten, gefertigt nach RAL Güte- und Prüfbestimmungen. Ausgestattet innen mit Drücker, außen mit Sicherheits-Langschildbeschlag mit Knauf oder Stoß- /Stangengriff, Profilzylinderschloss. Zentralschließanlage für die Türen der Gemeinschaftsräume (außer Abstellräume) sowie die Wohnungseingangstüren.

SCHLOSSERARBEITEN

Alle Schlosser-Metallarbeiten im Außenbereich vornehmlich als verzinkte oder lackierte Stahl-Konstruktion. Farbwahl ggfs. Nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Außengeländer:

Außengeländer der Balkone als verzinkte oder lackierte Stahl-Konstruktion. Farbwahl ggfs. nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Außengeländer an Terrassen des DG als gemauerte und verputzte / verklinkerte Konstruktion nach Gestaltungskonzept des Architekten in Abstimmung mit den Fassaden. Ggfs. zusätzliche Stahlhandläufe auf den Brüstungen der Terrassen.

Zugangstor:

Die Tiefgarage erhält ein Zugangstor mit elektromechanischem Antrieb; Ansteuerung mit Handsender bzw. Zugschnur.

Türen Gemeinschaftsräume und Schleusen in den Untergeschossen:

Die Türen zu den Gemeinschaftsräumen und den Schleusen in den Untergeschossen als Metalltüren.

GIPSER/ESTRICH

Gipser:

Geglätteter Gipsputz bzw. nach Erfordernis Kalkzementputz auf allen Mauerwerkswänden und Betonwänden (soweit dort erforderlich) in den Wohnungen sowie ggfs. im Haupttreppenhaus; tapezierfertige Oberfläche Qualitätsstufe Q2.

Estrich:

Schwimmender Estrich in allen Wohnungen nach DIN 18560 auf Folienlage und Trittschalldämmplatten bzw. zusätzlicher Wärmedämmung nach Vorgabe des Fachplaners, soweit technisch erforderlich.

SCHREINER

Zimmertüren:

Umfassungszargen sowie Türblätter in Holzwerkstoff, Türblatt und Zarge in Dekor weiß. Die Türen verfügen über eine umlaufende Hohlprofilabdichtung im Zargenfalz und sind mit einer Drückergarnitur mit Buntbartschloss ausgestattet; Badezimmer- und WC- Türen mit Handriegelschloss.

PLATTEN, FLIESEN UND NATURSTEIN

Platten, Fliesen, Feinsteinzeug- und Natursteinplatten nach Bemusterung und Innenraum-Konzept des Architekten.



In Bädern erhalten die Böden, Estrichfugen und Spritzbereiche bei Duschen eine Abdichtung, Fabrikat PCI oder gleichwertig.

Wände Bad:

Wandfliesen im Bereich der Dusche deckenhoeh, sonst nur im Bereich der Vormauerungen, Einmauerungen und Wannen nach Innenraum-Konzept des Architekten. Im Spritzbereich erfolgt ein Latexanstrich.

Wände WC:

Wandfliesen im Bereich der Vormauerungen als Fliesenspiegel hinter den Sanitärobjekten nach Innenraum-Konzept des Architekten.

Fußboden Bad und WC:

Fliesen-/Feinsteinzeugplattenbelag nach Bemusterung und Innenraumkonzept des Architekten. Die Auswahl der Fliesen bzw. Feinsteinzeugplatten in den Wohnungen trifft der Käufer gemäß vom Bauträger bemusterter Kollektion (Format 30 x 60 cm, Bodenfliesen als Feinsteinzeug, Wandfliesen als Feinsteinzeug oder Steingut). Freie Auswahl der Fliesen als Sonderwunsch unter Ausgleich der Mehr-/Minderkosten.

Belag Treppen:

Das Haupttreppenhaus wird mit Fliesen-/Feinsteinzeugplattenbelag nach Bemusterung und Innenraumkonzept des Architekten ausgestattet.

Belag Balkone, Terrassen:

Betonwerkstein-/Betonplatten nach Bemusterung und Detailplanung des Architekten.

### BODENBELÄGE

Alle Wohn- und Schlafräume samt Dielen/Flure mit hochwertigem Design-Vinyl-Belag nach Bemusterung und Konzept des Architekten. Freie Auswahl der Bodenbeläge als Sonderwunsch unter Ausgleich der Mehr-/Minderkosten.

### MALERARBEITEN

Wohn- und Schlafräume:

Alle Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten eine Raufasertapete mit weißem Dispersionsanstrich.

Hinweis dabei: Schwindrisse, die in den Putzflächen aus dem reinen Trocknungsprozess heraus entstehen, stellen keinen Mangel dar. Wahlweise sind weitere Wandbekleidungen unter Ausgleich der Mehrkosten möglich.

Küche:

Nicht geflieste Bereiche werden ebenso mit Raufasertapete und weißem Dispersionsanstrich versehen; teilweise ggfs. Latexanstrich im Spritzbereich. Hinweis: Schwindrisse, die in den Putzflächen aus dem reinen Trocknungsprozess heraus entstehen, stellen keinen Mangel dar. Wahlweise sind weitere Wandbekleidungen unter Ausgleich der Mehrkosten möglich.

Haupttreppenhauser:

Farb- und Materialgestaltung nach Bemusterung und Detailplanung des Architekten.

Gemeinschaftsräume, Abstellräume und Tiefgarage:

Die Wände und Decken werden weiß gestrichen bzw. gespritzt. Deckenunterseiten und Innenwände, die mit Dämmmaterial versehen sind, werden weder gestrichen noch gespritzt.

Sonstige Malerarbeiten:

Stahlteile, Stahltüren und -zargen werden, sofern diese nicht verzinkt sind, gemäß Farbkonzept des Architekten entsprechend lackiert.

### BAUREINIGUNG

Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt vor der Abnahme eine Grobreinigung. Die Übergabe erfolgt demgemäß im besenreinen Zustand. Eine Endreinigung durch den Käufer ist dennoch erforderlich.



## AUSSENANLAGEN

Generell werden die Außenanlagen nach einem gartenarchitektonischen Konzept gestaltet. Die Nutzungsrechte der einzelnen Garten- und Freiraumteile regelt die betreffende Teilungserklärung.

Hauszugang und ebenerdige Terrassen:  
Pflaster und/oder Betonplatten, im Kies/Splitt verlegt bzw. jeweils nach technischem Erfordernis. Belagsart und Material nach Bemusterung und Freiraumkonzept des Gartenarchitekten.

Grünbereiche, Pflanzen und Bäume:  
Rohplanie mit Raseneinsaat und Traufstreifen (außer im Bereich der Terrassen und befestigten Flächen), Gestaltung und Pflanzung nach Festlegung des Gartenarchitekten. Bäume, Büsche und Hecken nach Erfordernis und Festlegung Bebauungsplan sowie nach Gartengestaltungsplan.

Sonstige Gemeinschaftsflächen:  
Sonstige Außenbereiche z.B. in Pflaster, Betonplatten, Asphalt und/oder wasser-/asphaltgebundener Decke nach Gartengestaltungsplan und Festlegung des Gartenarchitekten. In den Gemeinschaftsflächen können nach Baufertigstellung auf Wunsch der Wohneigentümergeinschaft Spielgeräte für Kleinkinder aufgestellt werden. Die dafür notwendige Fläche wird im südlichen Bereich vorgehsehen. Die Kosten hierfür trägt die WEG. Die Rampe zur Tiefgarage erhält eine Ampelschaltung, sofern dies nach baurechtlichen Vorgaben erforderlich wird.

## TIEFGARAGE / ABSTELLPLÄTZE

Tiefgarage:  
Die Tiefgaragenabfahrt wird gepflastert, die Entwässerung erfolgt über Rinnen am tiefsten Punkt der Abfahrt in den öffentlichen Kanal. Der Tiefgaragenboden wird ebenfalls gepflastert. Die Entwässerung erfolgt ggf. zusätzlich über den Erfordernissen angeordnete Bodeneinläufe.

## SONSTIGES

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Sie hat bei Differenzen mit den Aufteilungsplänen Vorrang.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bzw. Ausstattungsdetails sind im Leistungsumfang nur dann enthalten, wenn dies in der Baubeschreibung entsprechend erwähnt ist. Ansonsten sind diese Gegenstände und Details lediglich als Einrichtungs- und Ausbauvorschläge zu verstehen, die ggfs. auf Sonderwunsch, gegen Aufpreis, lieferbar sind.

Bereits ausgeführte Leistungen haben bei einem Erwerb nach Baubeginn Vorrang gegenüber den Beschreibungen. Wird also der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, werden die bereits ausgeführten Bauleistungen Bestandteil des Vertrages, auch wenn Abweichungen zur Baubeschreibung oder den Plänen vorhanden wären.

Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse, die keine Qualitätsminderung bedeuten, bleiben vorbehalten.

Ebenso kann es bei der Werkplanung aus technischen und baukonstruktiven Erfordernissen (Statik, Leitungsführungen etc.), den örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage Gelände, vorhandene Bausubstanz etc.) oder behördlichen Auflagen heraus noch zu Abweichungen zu den Aufteilungsplänen kommen (Stützen, Schächte, abgehängte Decken, Treppen, Rampen, bestehende Bauteile etc.).

Diese stellen keine Wertminderung dar, solange keine maßgebliche Einschränkung in der Raumnutzung gegeben ist.

Basis der Ausführung sind alle gültigen DIN-Normen sowie der aktuelle Stand der Technik bei der Planung des Gebäudes, soweit sich aus dieser Baubeschreibung nichts anderes ergibt.



## FESTLEGUNG DER AUSSTATTUNG

Auswahlpositionen in den Wohnungen werden vom Käufer entschieden; die endgültige Ausführung legt der Käufer in einem gemeinsamen Termin mit dem Bauträger bzw. Fachunternehmer fest.

Wunschpositionen können gegen Aufpreis gewählt werden; Ggfs., Oder- bzw. Alternativ-Positionen werden vom Bauträger oder Fachunternehmer - in Abstimmung zum Gestaltungskonzept des Architekten - entschieden.

Die in den Aufteilungsplänen mit „SW“ oder „Sonderwunsch“ bezeichneten Einrichtungsgegenstände oder Ausstattungsdetails sind als Sonderwunsch gegen Verrechnung bzw. Aufpreis möglich.

Über die Zulassung einer von der Baubeschreibung abweichenden Innenausstattung bzw. -einrichtung auf Sonderwunsch des Käufers entscheidet der Bauträger. Näheres regelt der Kaufvertrag.

## HINWEISE

Balkon-, Terrassen-, Wohnungs- und Hauszugänge:

Bei den Terrassen, den Balkonen, den Wohnungseingängen sowie dem Hauszugang wird angestrebt, die Schwellenbereiche zwischen innen und außen mit möglichst geringem Höhenversatz bzw. mit möglichst geringen Schwellen auszubilden.

Dies ist teilweise mit Einbußen hinsichtlich des Feuchteschutzes verbunden.

Bei den Anschlüssen an das Gebäude wird die Abdichtung grundsätzlich gemäß Flachdachrichtlinien 15 cm über Oberkante Belag hochgezogen. Bei Balkon-/Terrassentüren und bodentiefen Balkon-/Terrassenfenstern wird diese Aufkantung evtl. auf 2-5 cm reduziert und gemäß Flachdachrichtlinien direkt davor eine Rinne eingebaut.

Niedrigere Schwellen/Anschlüsse oder derartige Anschlüsse ohne Rinnen sind Sonderkonstruktionen, die der Bauträger bei einzelnen Wohnungen nur auf ausdrücklichen Wunsch des Käufers ausführt - und nur unter Verzicht auf die betreffende Mängelhaftung.

Der Hauszugang ist eine Sonderkonstruktion, bei der die 5 cm Aufkantung zugunsten des Komforts unterschritten werden können. Hier werden gemäß Flachdachrichtlinie als zusätzliche Maßnahmen zu den Rinnen/Rosten Vordächer und/oder ein stärkeres Gefälle nach außen vorgesehen.

Die Rinnen vor den Zugängen und Fenstern dienen zunächst zur Aufnahme des anfallenden Wassers und leiten dieses dann in die darunter liegende Entwässerungsebene bzw. den Unterbau ab. Unter Umständen kann es bei Verschluss bzw. Verstopfung der Rinnen und Abläufe infolge Schnee, Eis, Laub etc. bei dieser Konstruktion zu eindringendem Wasser in das Gebäude kommen. Entsprechend sorgfältig sind die Rinnen und Abläufe käufer- bzw. benutzerseitig freizuhalten.

Bei unterschiedlichen Aufbauten innen und außen kann es zu Höhenversätzen zwischen Belagsoberkante innen und außen kommen.

Risse, Fugen und Instandhaltung: Wir weisen weiter darauf hin, dass trocknungsbedingte Haarrisse an Wänden und Decken, Außentemperatur- und luftfeuchtigkeitsabhängige Tauwasserbildung, die Erfordernis der Nachbehandlung von Holzteilen, die der Witterung ausgesetzt sind (Nachstreichen ca. alle 2 Jahre notwendig) sowie die Erfordernis der Nachbehandlung von dauerelastischen Anschlussfugen keine Sachmängel sind und der Käufer insoweit keinerlei Ansprüche gegen den Bauträger stellen kann.

Dauerelastische Fugen und Wartungsfugen sind gemäß den Richtlinien des zuständigen Fachverbandes wartungsbedürftig. Das Abreißen von dauerelastischen Fugen kann, insbesondere z.B. wegen des materialtechnischen Senkungsvermögens der im Estrich verwendeten Dämmstoffe, konstruktiv nicht verhindert werden - gerade z.B. an den Fugen zwischen keramischen Bodenbelägen und den Wandsockeln.

Die möglicherweise entstehenden Risse haben jedoch keinen Einfluss auf die Konstruktion, Gebrauchsfähigkeit oder Standsicherheit des Gebäudes. Tritt der Fall einer Rissbildung ein, so ist nach ein bis zwei Jahren eine Nachverfugung auf Kosten des Käufers vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine Wartung; eine Wertminderung ist dadurch nicht gerechtfertigt.



### Naturprodukte:

Naturprodukte wie z.B. Holz, Granit oder Keramik können in Farbton, Struktur und Maserung erheblich voneinander abweichen. Aus diesem Grund kann bei z.B. Holz, Granit oder Keramik für Farb-, Struktur- und Maserungsgleichheit keine Garantie übernommen werden. Auch lassen sich geringfügige Veränderungen im Laufe der Zeit nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich z.B. der statischen Belastbarkeit. Natureigenschaften dieser Materialien sind somit nicht als Sachmangel anzusehen.

### WERBUNG

Der Bauträger hat das Recht, solange er noch Miteigentümer am Baugrundstück ist, auf diesem Grundstück oder am Gebäude unter Beachtung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Werbemedien nach seiner Wahl aufzustellen bzw. anzubringen.



# FINDEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG!

 +49 71 34 / 91 650 - 10

 [INFO@SAUTTER-PLANUNG.DE](mailto:INFO@SAUTTER-PLANUNG.DE)

[WWW.SAUTTER-PLANUNG.DE](http://WWW.SAUTTER-PLANUNG.DE)

EIN PROJEKT DER  
 **SAUTTER**  
WOHNBAU · GEWERBEBAU · NAHWÄRME  
PROJEKTENTWICKLUNG FÜR ENERGIEEFFIZIENZ

SAUTTER PE GMBH,  
BRÜCKLESÄCKERSTRASSE 2,  
74248 ELLHOFEN, DEUTSCHLAND

PLANUNG DURCH DIE  
 **SAUTTER**  
INGENIEURE · ARCHITEKTEN · ENERGIEBERATER  
PLANUNGSBÜRO FÜR WOHN- UND GEWERBEBAU

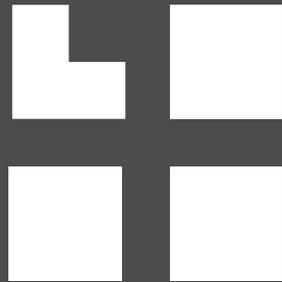
SAUTTER GMBH,  
BRÜCKLESÄCKERSTRASSE 2,  
74248 ELLHOFEN, DEUTSCHLAND

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die genaue Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Das Exposé dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen noch verändern. Bei den Fotos, Zeichnungen und Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung und notariell beurkundeten Pläne.  
Stand: April 2020.



WOHNEN IN WEINSBERG WEST



QUARTIER.R

WEINSBERG

[www.sautter-planung.de](http://www.sautter-planung.de)