RGG Immobilien GmbH

Reihenhausanlage mit 14 Reihenhäusern
Hebbelstraße 2, 65232 Taunusstein

Planung: Architekt A. Fischer
Bauleitung: Stefan Reininger

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorwort

Die RGG Immobilien GmbH hat 4 Angestellte, ist schlank und effektiv aufgestellt und kann personell über Bauerfahrung von 20 Jahren, Bauleitungserfahrung von 10 Jahren sowie 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilieninvestition und -finanzierung zurückgreifen.
Referenzobjekte befinden sich größtenteils in Taunusstein und Wiesbaden und können bei Bedarf gerne vorgestellt werden.

Das neueste Projekt, die hier angebotenen Reihenhäuser, entsteht in der Hebbelstraße, im Herzen von Taunusstein-Hahn, einem der drei Hauptorte Taunussteins, der zu Wiesbadens Stadtmitte näher liegt als manch Wiesbadener Vorort und sich durch beste Anbindung an lebensalltägliche Infrastrukturen auszeichnet.

Taunusstein verfügt über ein überdurchschnittliches Angebot an zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Gaststätten und Kaffee's.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten werden ebenfalls in vielfältiger Form angeboten.

Taunusstein selbst ist die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis mit 29.000 Einwohnern und 10 Stadtteilen und bietet ausgezeichnete Verkehrsanbindungen an das gesamte Rhein-Main-Gebiet: Über Idstein an die A3 (Frankfurt/Köln), über die B 417 und B 54 nach Wiesbaden und zur A 66 (Frankfurt).

In nur 10 km Entfernung erreicht man über die Aarstraße und Eiserne Hand bequem die Wiesbadener Innenstadt, den Frankfurter Flughafen über die A3 in ca. 30 Minuten.

Dies findet man gleichermaßen weder in Wiesbaden-Stadt als auch in einem der Wiesbadener Vororte nur annähernd:

- Innerhalb eines Radius von **500 m** liegen mehrere Einkaufsmärkte (unter anderem Aldi, Lidl, Toom, Netto, Rewe), ein Drogerie-Fachmarkt, ein Getränkemarkt, drei Bäcker, zwei Metzgereien und noch einiges mehr.

- Das sehr gut ausgebaute Ärztezentrum mit Tagesklinik, Fachärzten und Apotheke ist fußläufig in einer Entfernung von nur **200 Metern** erreichbar.

- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Form von Busverbindungen Richtung Wiesbaden, Bad Schwalbach oder Idstein befindet sich in nur **500 Metern** Entfernung.

- Kindergarten, ca. **200 Meter**

- Bürgerbüro und die Stadtverwaltung, ca. 5**00 Meter**

- Zwei Grundschulen, ca. **1km**

- Zwei weiterführende Schulen, ca. **1km**

- Obermayer Privatschule, ca. **4 km**

- Im Radius von **ca. 1 km** befinden sich die Filialen der drei lokalen Banken (vr-Bank, Wiesbadener Volksbank und Nassauische Sparkasse) sowie der beiden deutschen Großbanken (Deutsche Bank und Commerzbank).

Auszug Bau- und Leistungsbeschreibung

1.0 Allgemeines

Alle zur Erstellung notwendigen Arbeiten werden unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt und sind, wenn auch zum Teil, in der folgenden Beschreibung nicht enthalten. Zur Anwendung kommen die gültigen Vorschriften, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die Mindestwerte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vereinbart. Grundlage sind die als Anlage beigefügten Pläne und diese Baubeschreibung. Die in den Plänen dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

1.1 Das Objekt „Hebbelstraße 2“ in Taunusstein

Das Objekt entsteht auf einem Abrissgrundstück inmitten eines Mischgebietes.

2.0 Erschliessung

Die Kosten der Erschliessung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschliessung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

2.1 Nichtöffentliche Erschliessung

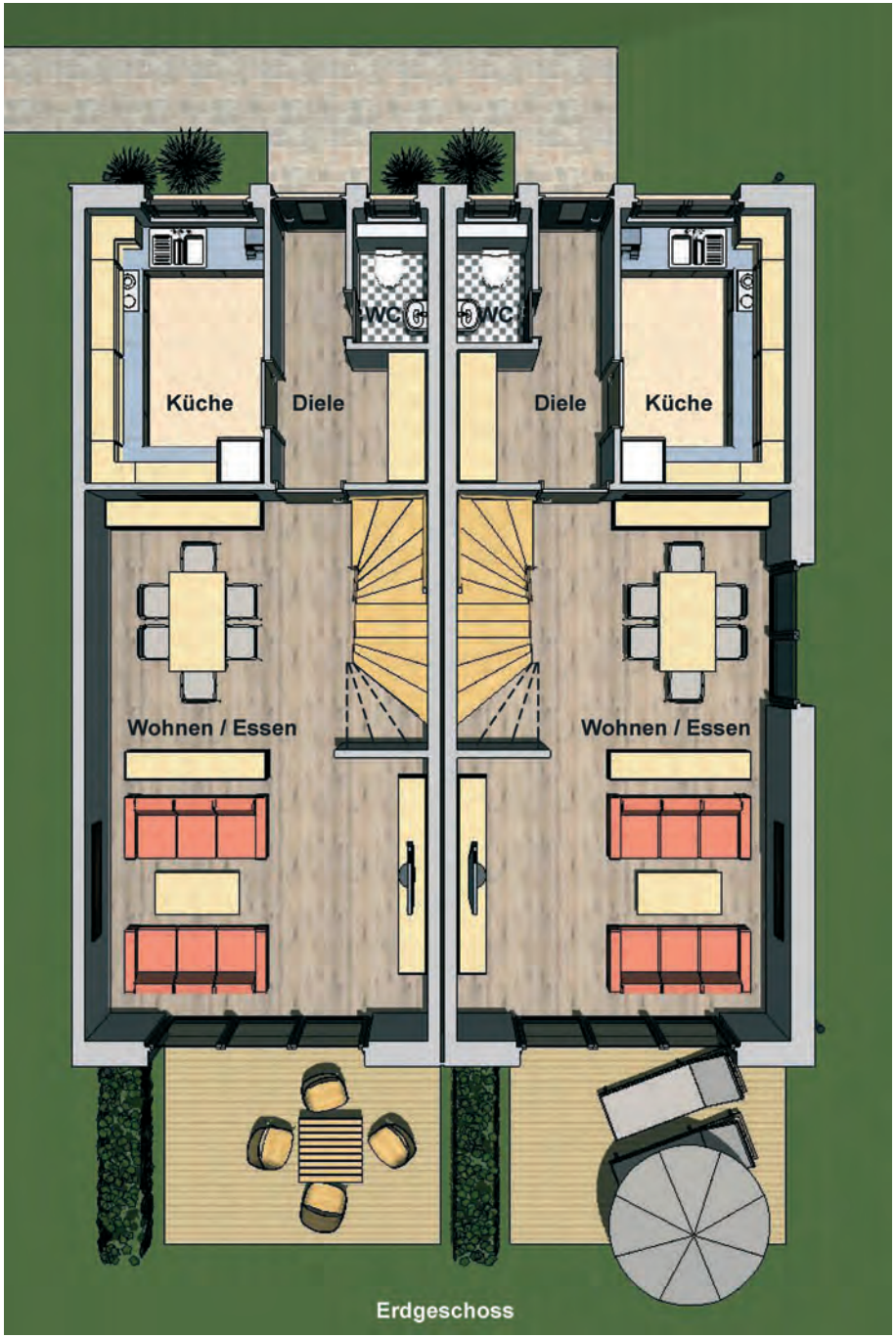
Im Leistungsumfang sind die Befestigung aller Geh- und Fahrflächen und die komplette Einbringung der privaten Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten.

2.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Wasser und die Anschlüsse zur Beseitigung des Regen- und Schmutzwassers sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

2.3 Baunebenkosten

Weiterhin sind im Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, Statik, Statikprüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung/Sanitär, Elektro, Entwässerung, sowie schließlich auch das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten und gärtnerische Gestaltung enthalten. Über die gesamte Bauzeit sind zur Wertsicherung des Bauwerks eine Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.



3.0 Bauwerk

3.1 Baureifmachung/Erdarbeiten

Vorhandener Oberboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Aushub der Streifenfundamente etc. ist im Festpreis enthalten.

3.2 Rohbau

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Einrichten von Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Krananlagen etc., Vorhalten der Einrichtungen über Bauzeit und Räumung mit fortschreitender Bauwerksfertigstellung

3.2.2 Beton – und Stahlbetonbauteile

Notwendige Fundamente, frostsichere Bodenplatte, Geschossdecken, Aussteifungsstützen der Wände aus Beton/Stahlbeton/Stahl nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach Statik ausgeführt. Auf der Bodenplatte wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Schweißbahn aufgebracht

3.2.3 Wände

Wandaufbau der Außenwände vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Absprache mit dem Statiker unter Berücksichtigung der neuen Energiesparverordnung ENEV 2009 und statischen Erfordernissen. Haustrennwände zweischalig gem. DIN. Tragende Innenwände nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein, nichtragende Innenwände im EG, 1. OG und DG in Vollgipsplatten d = 10 cm.

3.2.4 Fassade

Die Wärmedämmung der Fassade vom Erd- bis Dachgeschoss wird mit einem Wärmedämmverbundsystem unter Berücksichtigung der ENEV 2009 ausgeführt. In 2 Lagen aufgebrachter, feiner Außenputz, auf mineralischer Basis. Die Fassadengestaltung sowie die farbliche Absetzung wird von der RGG Immobilien GmbH festgelegt.

3.2.5 Dach / Dacheindeckung / -Entwässerung

Pultdach als Betonkonstruktion entsprechend den Zeichnungen und der statischen Berechnung. Wärmedämmung auf dem Flachdach gem. der Wärmebedarfsberechnung. Mauerabdeckungen im Dachgeschoss, sowie Rinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers werden in Zinkblech hergestellt. (Farbe: Anthrazit). Das Flachdach wird mit Schweißbahn und die Dachloggien mit PVC-Folie gemäß DIN abgedichtet.

3.3 Ausbau

3.3.1 Fenster/Fensterbänke/Rollläden/Markisen

Fenster und Fensterelemente als Kunststofffenster, gemäß Energiebedarfsrechnung verglast, innen weiß außen anthrazit. In jedem Raum wird mindestens 1 Fensterflügel bzw. Fenstertür mit bedienungsfreundlichem, verdeckt liegendem Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Fensterelemente erhalten einen Fensterfalzlüfter, z.B. System Regel-Air. In Bad und erforderlichenfalls Küche wird die Fensterbank gefliest. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium anthrazit hergestellt. Alle Fenster erhalten Kunststoffrollläden, Farbton gemäß Vorgabe RGG Immobilien GmbH. Betätigung erfolgt über Gurtwickler bzw. Kurbel.

3.3.1a Türen

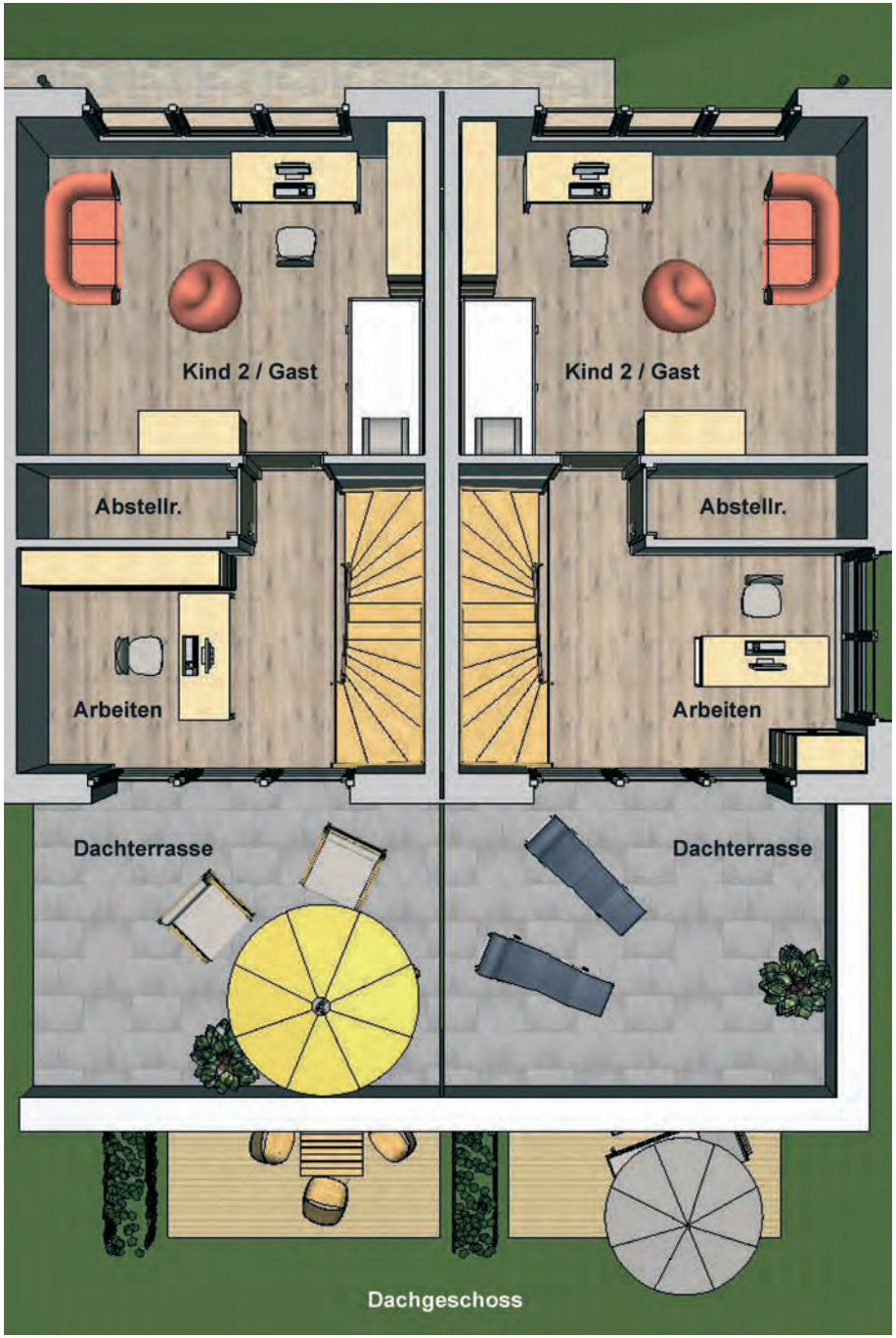
Hauseingangstür aus Kunststoff, Grundplatte aus Aluminium, alternativ Vollholztür, mit Glasausschnitt oder glw. gem. Ansicht.
Sicherheitszylinderschloss, Drücker/Außenknopfkombination, Rosetten. Innentüren als Holztüren, weiß lackiert. Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung zur Geräuschminderung. Die Rohbauhöhen der Türen betragen 2,01 m und erhalten Aluminuimdrückergarnituren mit Rosetten, sowie Buntbartschloss und einen Schlüssel je Tür.

3.3.2 Sanitäre Anlagen

Die Abwasserleitungen werden einschl. aller Form- und Verbindungsstücke mit Schallschutzrohren in Kunststoff, die Kalt-, und Warmwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr aus Alu/Kunststoff- oder Kupferrohr hergestellt. Die Terrasse erhält eine Wasser-Zapfstelle für die Gartenfläche im Außenbereich. Es kommen moderne, zeitgemäße Sanitärobjekte in der Farbe weiß zur Ausführung wie folgt:

Bad:

1 Badewanne aus Stahlblech (Fabrikat Kaldewei), Einhebelmischbatterie, sowie strahlverstellbarer Handbrausekopf, verchromt (Hersteller Kludi, Fabrikat: Smart).
1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm (Fabrikat: Rocca), Einhebelmischer für Kalt- und Warmwasser, verchromt (Hersteller Kludi, Fabrikat: Smart).
1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan (Fabrikat: Rocca), Kunststoffsitz, verdeckter Spülkasten und Sparspülung.
1 Dusche aus Acryl ca. 90x90cm (Fabrikat: Kaldewei), Einhebelmischbatterie verchromt, Unicastange und Handbrause, Brausekopf und Überlauf, verchromt (Hersteller Kludi, Modell: Smart).



Erdgeschoss

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser
mit Stellplätzen
Hebbelstraße 2
65232 Taunusstein
Gemarkung: Hahn
Flurstück : 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein - Hahn
info@rgg-immobilien.de

Planung: Fischerplanung Taunusstein
Albert Fischer
Baumgartenstraße 43
65232 Taunusstein - Wehen
a.fischer@pescator-fischer.de

Taunusstein, den 01.07.2013

Bauherr: Architekt:

Gäste WC: 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm (Fabrikat: Rocca), Einhebelmischer für Kalt- und Warmwasser, verchromt (Hersteller Kludi, Fabrikat: Smart).

1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, wie im Bad.

Die Objekte sind bei der Ausstellung des Großhandels Pfeiffer und May in Wiesbaden zu besichtigen.

Weitere Einrichtungsgegenstände „Sanitär" wie Handtuchhalter, Ablagen, Seifenschalen, Duschtrennwand etc. können aufgrund der Vielfalt nur als Sonderwunsch geliefert werden und sind direkt mit der Sanitärfirma, die noch benannt wird, abzustimmen.

3.3.3 Elektroinstallation

Zähler und Hauptanschluss befinden sich im Technikraum. Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und besteht, sofern die genannten Räumlichkeiten in dem Haus vorhanden sind, aus höchstens:

Schutzsteckdosen Küche: 5 – Wohnzimmer/Essen: 6 – Schlafzimmer: 4 – Kinderzimmer: 3 – Diele/Abstellraum/WC: 1 – Bad: 4 – Dachterrasse: 1

Ausschaltungen für Brennstellen WC/Küche/Kind: 1 – Wohn-Esszimmer: 2 – Dachterrasse: 1 – Eltern/Diele Wechselschaltungen nach Erfordernissen: 1

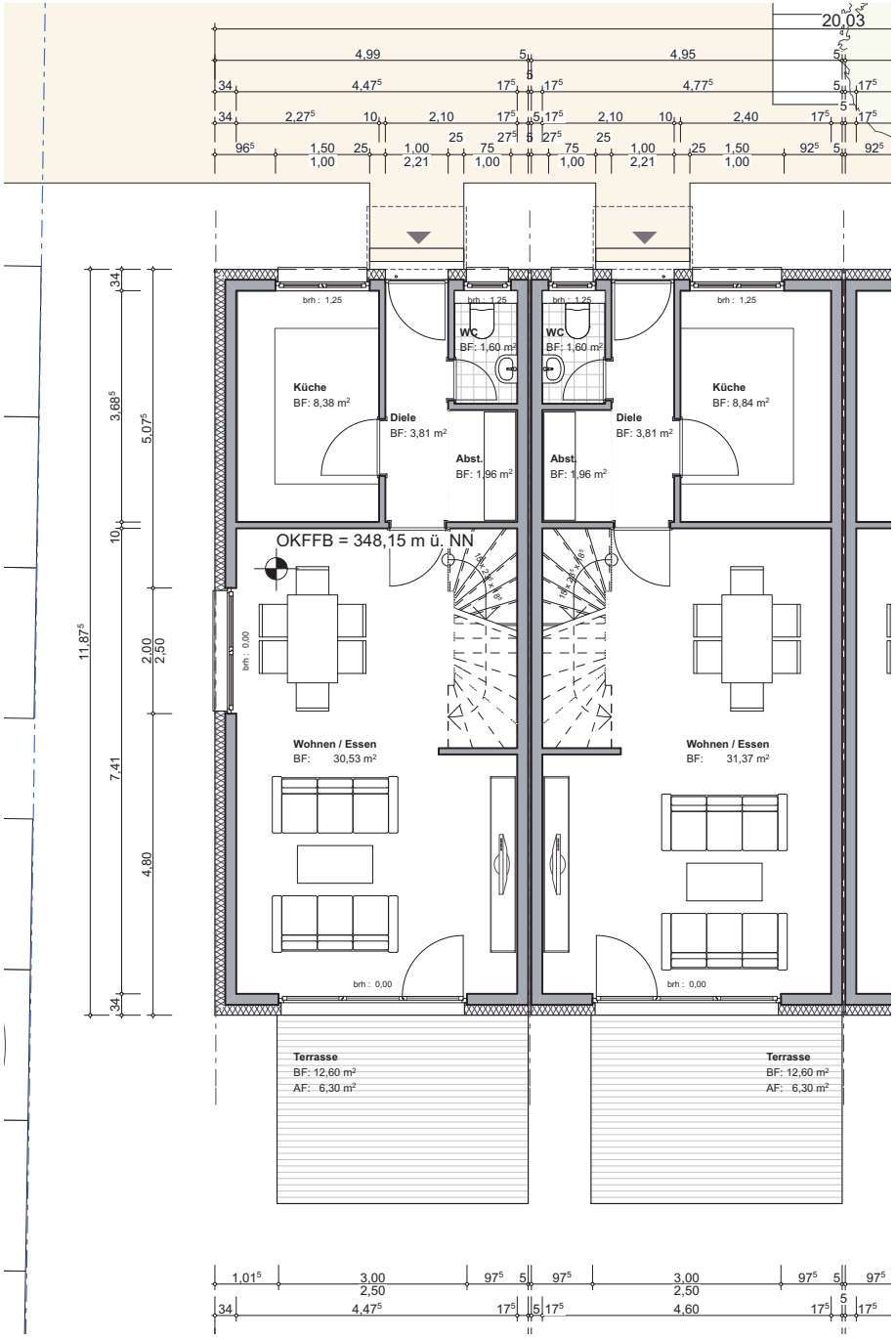
Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunsthaube in der Küche. Der Hauseingang erhält eine Wandbrennstelle (nur Auslass) und eine Türklingel. Schrank mit Sicherungsautomaten in Diele/Flur. Telefonanschluss im Wohn-/Essbereich. Fernsehdose in allen Wohnräumen außer Küche und Bad.

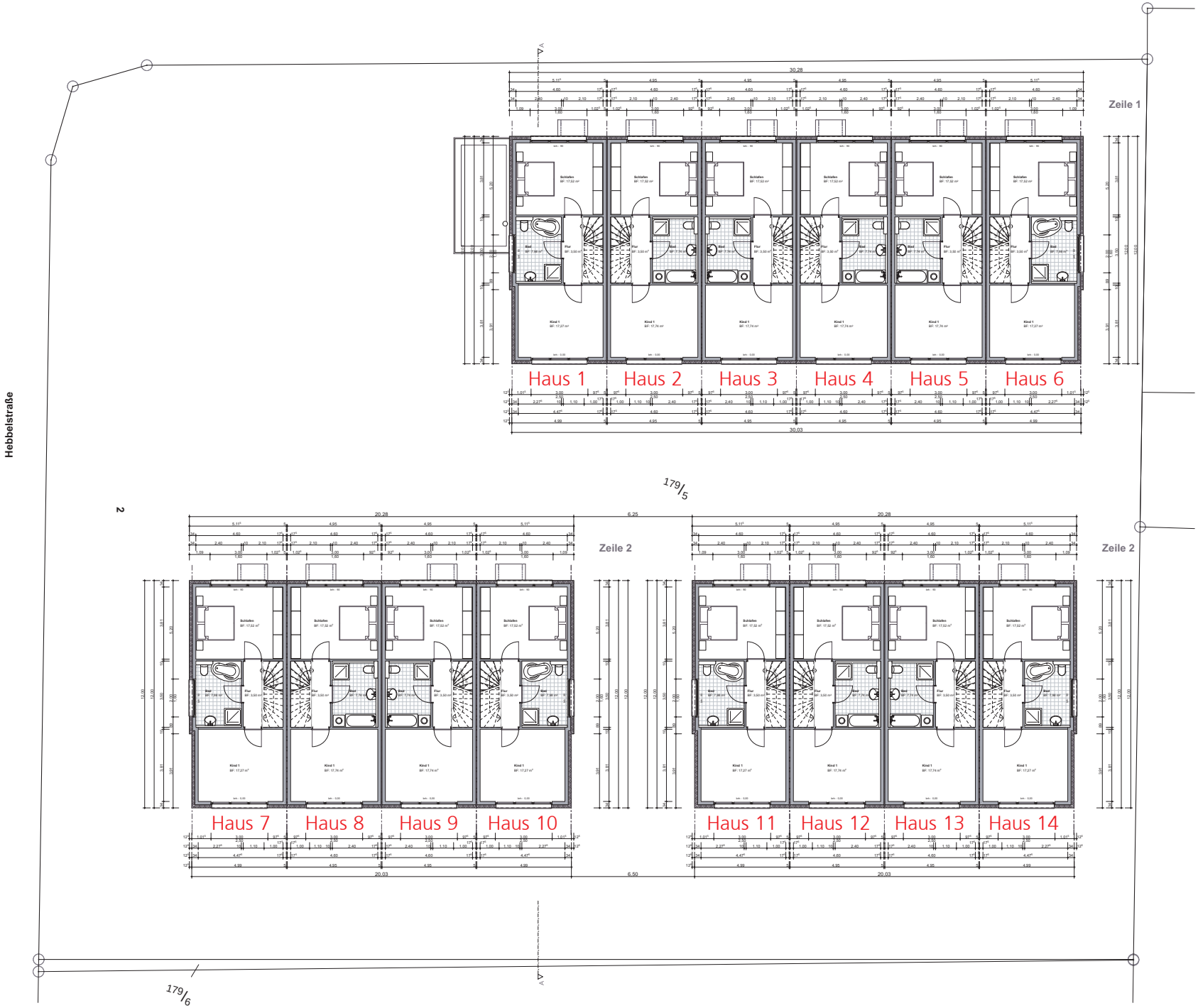
Außenleuchten im Außenbereich (mit Ausnahme der Loggien, Eingangsbereiche und Terrassen) geschaltet über Bewegungsmelder oder tlw. Taster nach den Festlegungen des Architekten.

Im Versorgungsschacht vom EG-DG wird ein Leerrohr verlegt, um die Möglichkeit einer Sat-Anlage durch den Käufer offen zu halten. Vorgabe des Bauträgers ist die digitale Technik „DVB-T", bei welcher zum TV-Empfang ein DVB-T-Reciever genügt, der nicht im Lieferumfang enthalten ist.

3.3.4 Heizung

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung wird eine Gas-Zentralheizungs-Anlage mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Vaillant o. glw. eingebaut. Alternativ wird ein Blockheizkraftwerk mit Versorgervertrag gebaut. Alle Räume erhalten gemäß ENEV gefordert Kompaktheizkörper.





Obergeschoss

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser
mit Stellplätzen
Hebbelstraße 2
65232 Taunusstein
Gemarkung: Hahn
Flurstück : 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein - Hahn
info@rgg-immobilien.de

Planung:
Fischerplanung Taunusstein
Albert Fischer
Baumgartenstraße 43
65232 Taunusstein - Wehen
a.fischer@pescator-fischer.de

Taunusstein, den 01.07.2013

Bauherr: Architekt:

3.3.5 Innenputz/Verkleidung/Dämmung

Die gemauerten Wandflächen der Wohnbereiche erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz, Gipswandflächen werden flächig-/bzw. fugenverspachtelt, tapezierfertig in Qualitätsstufe Q2. Ausführung von Filigrandeckenplatten; die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt, tapezierfertig in Q2. Schachtverkleidungen aus Gipskarton oder im Material der Innenwände; Sockel -, Wannen-Abmauerung in Ytong oder glw.

3.3.6 Estrich

Das EG erhält eine Dampfsperre, Wärmedämmung und 5 cm Anhydritestrich nach ENEV ausgeführt.

3.3.7 Bodenbelag

Zur Aufnahme von Fliesen, Laminat etc. wird vom Bauträger die Ebenheit der Betondecke gem. DIN 18202 (Tabelle 3, Zeile 2) hergestellt. Zur Bodenbelagsverlegung muß evtl. eine Ausgleichsschicht aufgebracht werden.

3.3.8 Fliesen

Eine Auswahl an Fliesen wird im Büro der RGG Immobilien GmbH bemustert.
Wandfliesen: Bäder/WC's: in Dünnbett verlegt (Materialpreis: 20,00 EUR brutto nach Werkspreisliste), an definierten Wandflächen 1,25 m hoch, im Duschbereich 2,00m hoch.
Bodenfliesen: Küchen, Bäder/WC's: im Dünnbett verlegt (Materialpreis 20,00 EUR brutto nach Werkspreisliste), Fliesensockel h = 7,00 cm.

3.3.9 Maler-/Tapeziererarbeiten

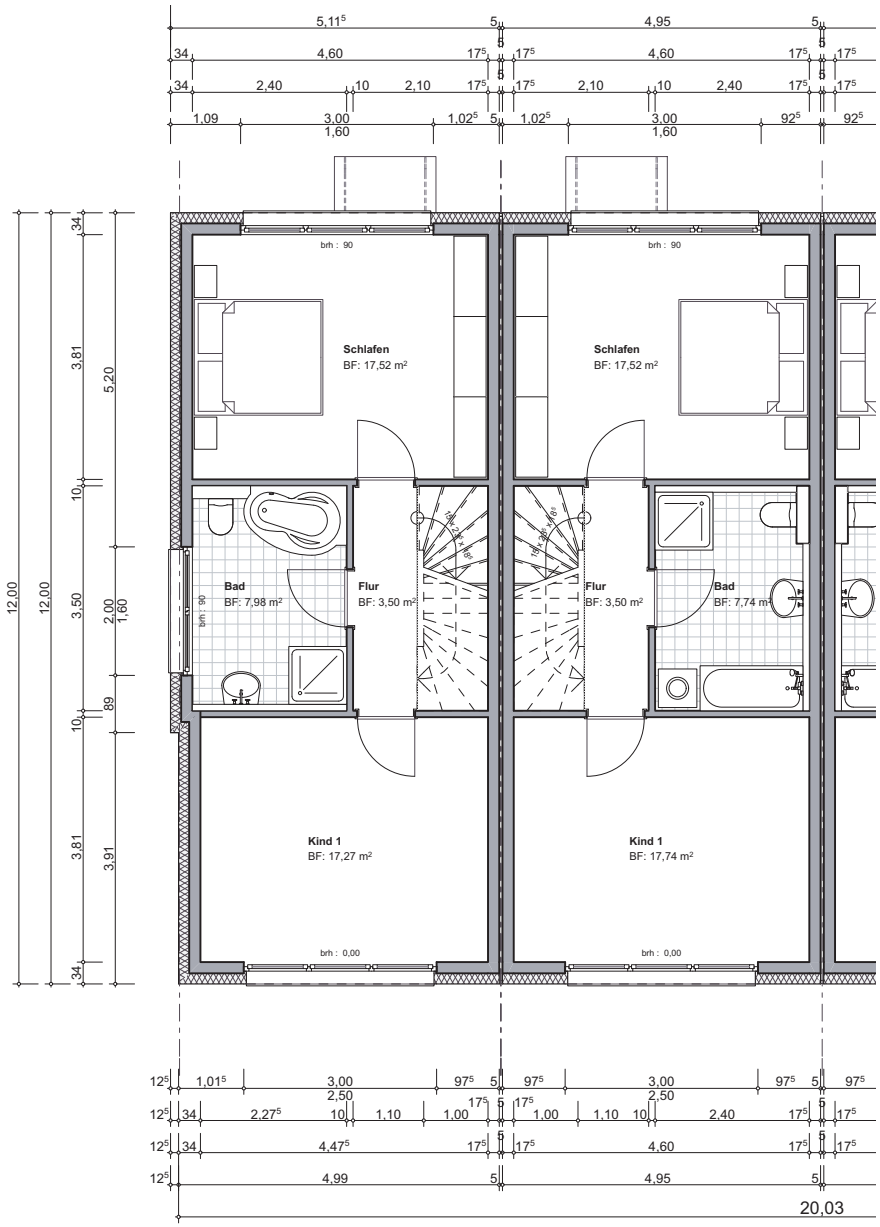
Innentüren, Fenster, Fensterelemente, Wohnungstür, Haustür, etc. sind werksseitig endbehandelt bzw. oberflächenfertig. Alle Wände und Decken sind tapezierfertig in Qualitätsstufe Q2.

3.3.10 Schlosserarbeiten

Vordach über Hauseingang aus Stahl, feuerverzinkt mit Glas, 80 x 120 cm, gemäß Vorgabe des Architekten.

3.3.11 Geschosstreppen

Treppe von EG-DG als Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf an der Wand befestigt. Ausführung: Firma Fuchs-Treppen, Modell: Harfe o.glw. Stahlteile sind mit Rostschutzfarbe grundiert, Farbanstrich käuferseitig. Während der Bauzeit wird die Treppe mit Baustufen versehen. Die Treppenstufen werden zur Abnahme, auch ohne Maler- und Bodenbelagsarbeiten, montiert. Der Käufer hat die Sorgfalt zu tragen, dass die Treppe nicht beschädigt wird.



Dachgeschoss

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser
mit Stellplätzen
Hebbelstraße 2
65232 Taunusstein
Gemarkung: Hahn
Flurstück : 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein - Hahn
info@rgg-immobilien.de

Planung:
Fischerplanung Taunusstein
Albert Fischer
Baumgartenstraße 43
65232 Taunusstein - Wehen
a.fischer@pescator-fischer.de

Taunusstein, den 01.07.2013

Bauherr: Architekt:

3.3.12 Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Grundreinigung des Sonder-, und Gemeinschaftseigentums enthalten (besenrein). Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahmen eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

4.0 Außenanlagen

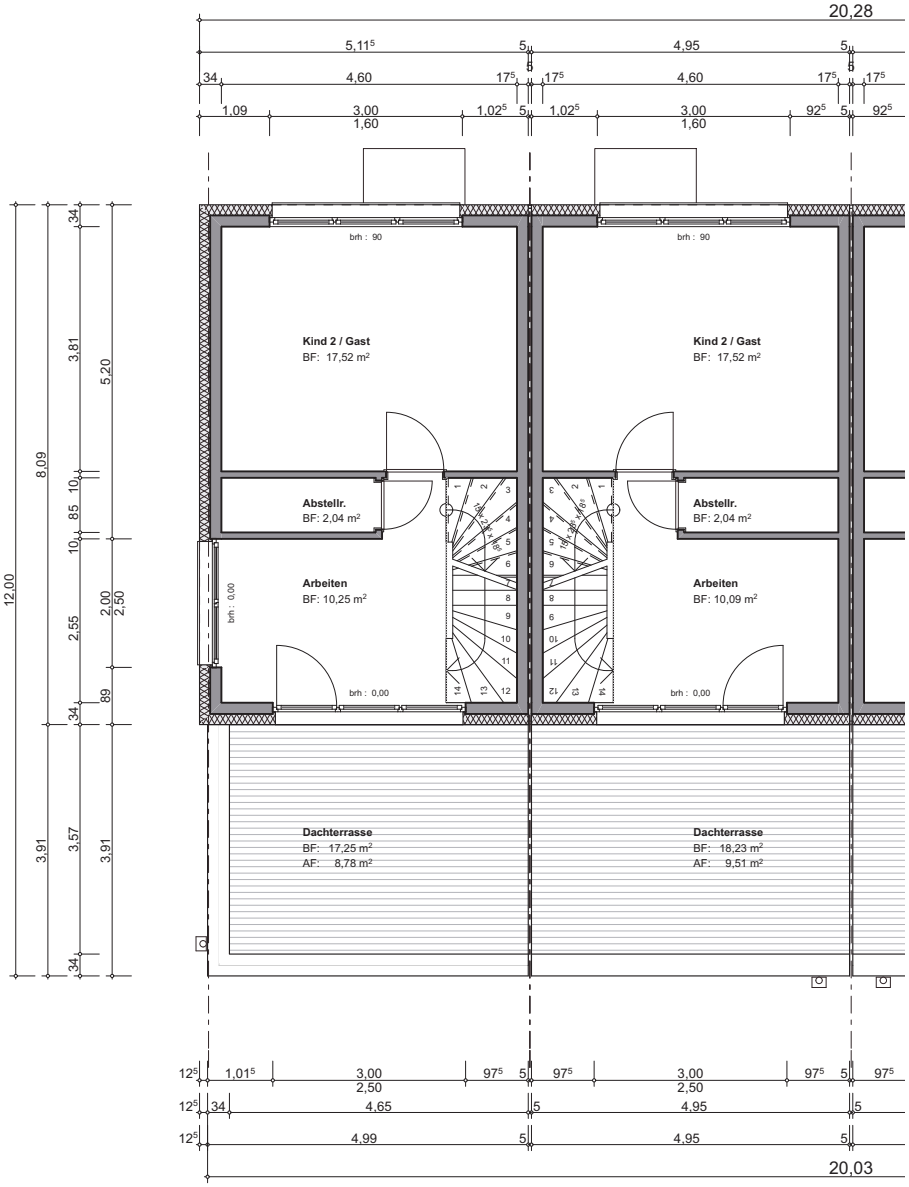
Kiesstreifen/Plattenstreifen als Spritzschutz am Haus vor den verputzten Außenwänden. Einplanierung, Modellierung und Anpassung der Grundstücksflächen an die Baukörper und Höhen der Nachbargrundstücke/-grenzen. Es wird Mutterboden in einer Dicke von ca. 20 cm aufgebracht, danach erfolgt das Fräsen, Walzen, die Raseneinsaat und Bepflanzung der Garten- und Grünflächen gemäß behördlichen Bepflanzungsauflagen und dem Pflanzplan. Mit der Hausübergabe ist der Erwerber für Pflege und Instandhaltung der zugeordneten, sondergenutzten Gartenfläche, die Gesamtheit der Erwerber für die übrigen Garten-/Fahr- und Stellflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich. Fahrwege in grauem Betonverbundsteinpflaster, Schotterrasen o.glw., z.T. durchsetzt mit anderen Plattenfarben/Pflaster.

5.0 Gewährleistung

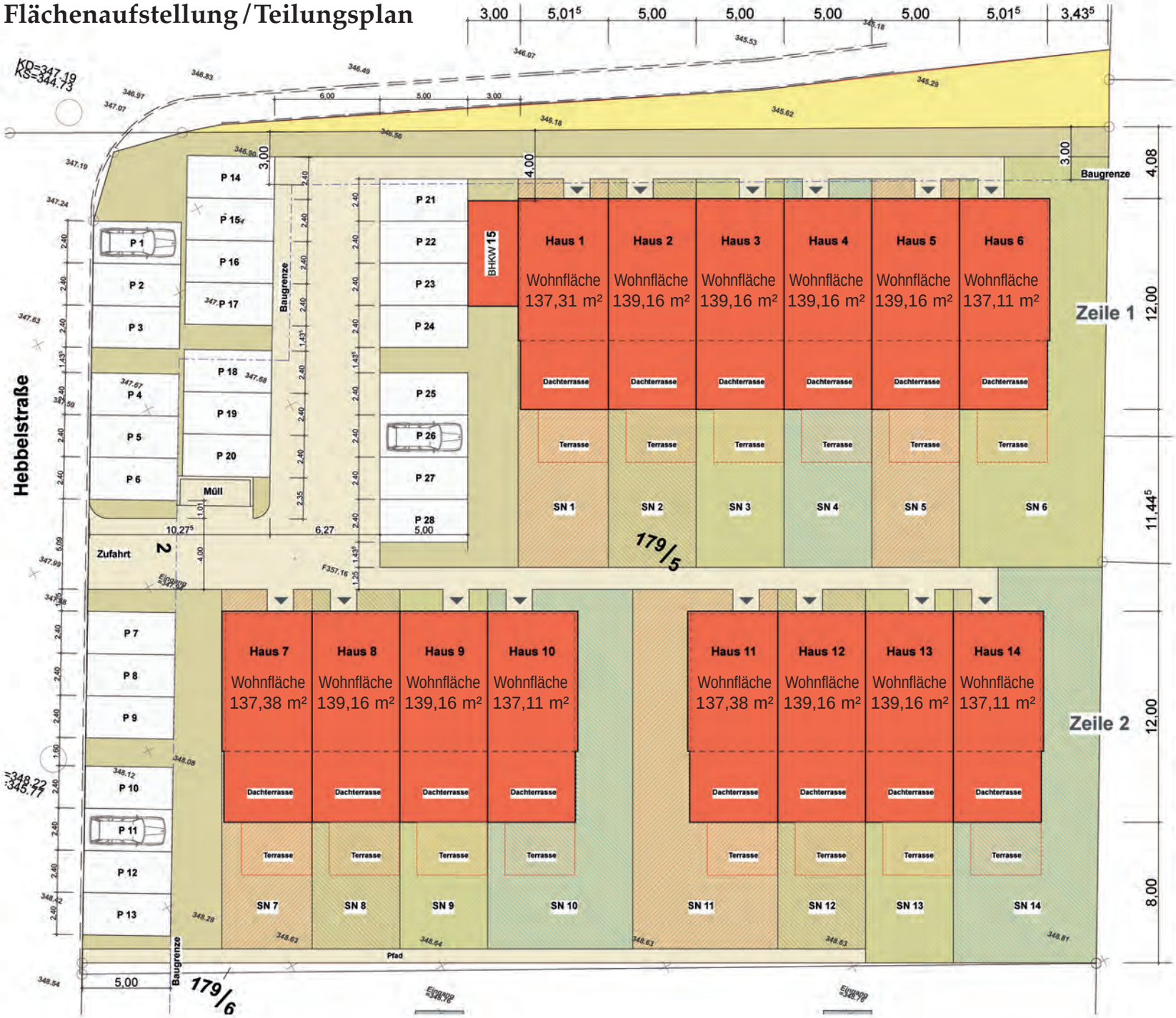
Für die beschriebenen Leistungen wird eine Gewährleistung nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) übernommen, das heisst u.a.: 5-jährige Gewährleistungsfrist ab Abnahme (Bezug) des Bauwerks gem. § 638 BGB; sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes vereinbart. Für folgende Bauteile gilt dies nicht: Elektroteile, bewegliche Teile und die der Abnutzung unterliegen (z.B. Fenstergriffe).
Außenanlagen: 2 Jahre Gewährleistung.

6.0 Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder durch technische Änderungen/Weiterentwicklung eintreten und bleiben vorbehalten.
Ebenso bleiben Änderungen vorbehalten, die sich aus gestalterischen oder technischen Gründe ergeben. Abweichungen von genannten Materialien sind zulässig, wenn eine ansonsten gleichwertige Ausführung erfolgt. Abweichungen und Änderungen der Flächen sind hieraus möglich und werden von Vertragsparteien bis zu 3 % weder als wertmindernd noch als wertsteigernd angesehen und gewertet.



Flächenaufstellung / Teilungsplan



Sondernutzung

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser
mit Stellplätzen
Hebbelstraße 2
65232 Taunusstein
Gemarkung: Hahn
Flurstück : 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein - Hahn
info@rgg-immobilien.de

Planung: Fischerplanung Taunusstein
Albert Fischer
Baumgartenstraße 43
65232 Taunusstein - Wehen
a.fischer@pescator-fischer.de

Taunusstein, den 01.07.2013

Bauherr: ..... Architekt: .....

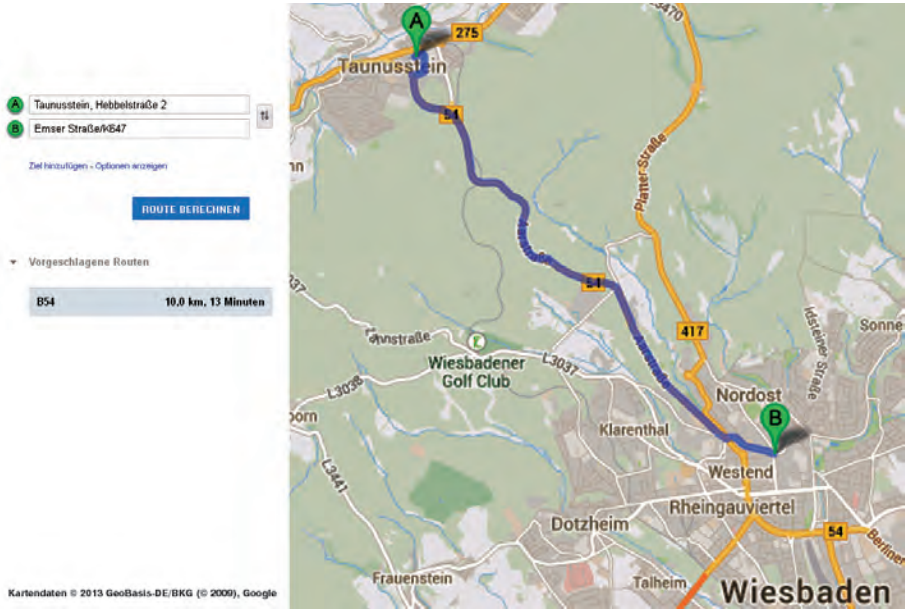
Änderungen und Ergänzungen jedoch, die Abweichungen des Kaufgegenstandes von mehr als 3 % bedingen, sind, sofern sie den Wert der Ausstattung mindern oder erhöhen sollten, zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln, wertmäßig zu beziffern und abzugelten. Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten ggfs. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Die in der Wohnflächenaufstellung angegebene Wohnfläche der Wohnung beinhaltet den Abzug von Putz, die in den Grundrissen und Plänen angegebenen Flächen der Wohnräume dagegen nicht. Evtl. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die handwerkliche Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein" möglich und bedingt und daher auch im Rahmen der Bautoleranz zulässig. Baubeschreibungen mit den Zusätzen „oder", „bzw.", „ggfs.", „o. glw." sowie die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden.

Sonderwünsche, die nicht im Sonderwunschkatalog der RGG Immobilien GmbH aufgeführt sind, werden mit einem Bearbeitungszuschlag von 20% auf den ermittelten Gesamtwert erhoben.

RGG-Immobilien GmbH

Taunusstein, 30.08.2013

Die bereitgestellten Informationen und Veranschaulichungen in dieser Broschüre wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Stand bei Drucklegung. Es kann Jedoch keine Garantie dafür übernommen werden, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind.



Ein Projekt der

RGG Immobilien GmbH
Geschwister Scholl Straße 8
65232 Taunusstein
Telefon: 0 61 28 / 6 09 95 77
E-Mail: info@rgg-immobilien.de
Internet: www.rgg-immobilien.de

Geschäftsführer: Thomas Groß, Klaus Gagel
HRB 25742 AG Wiesbaden

Vertrieb:

Druckerei Carl Nass GmbH, Wiesbaden