



IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG

Am Kirchgarten 6

54429 Schillingen

Tel.: 06589-91875-0

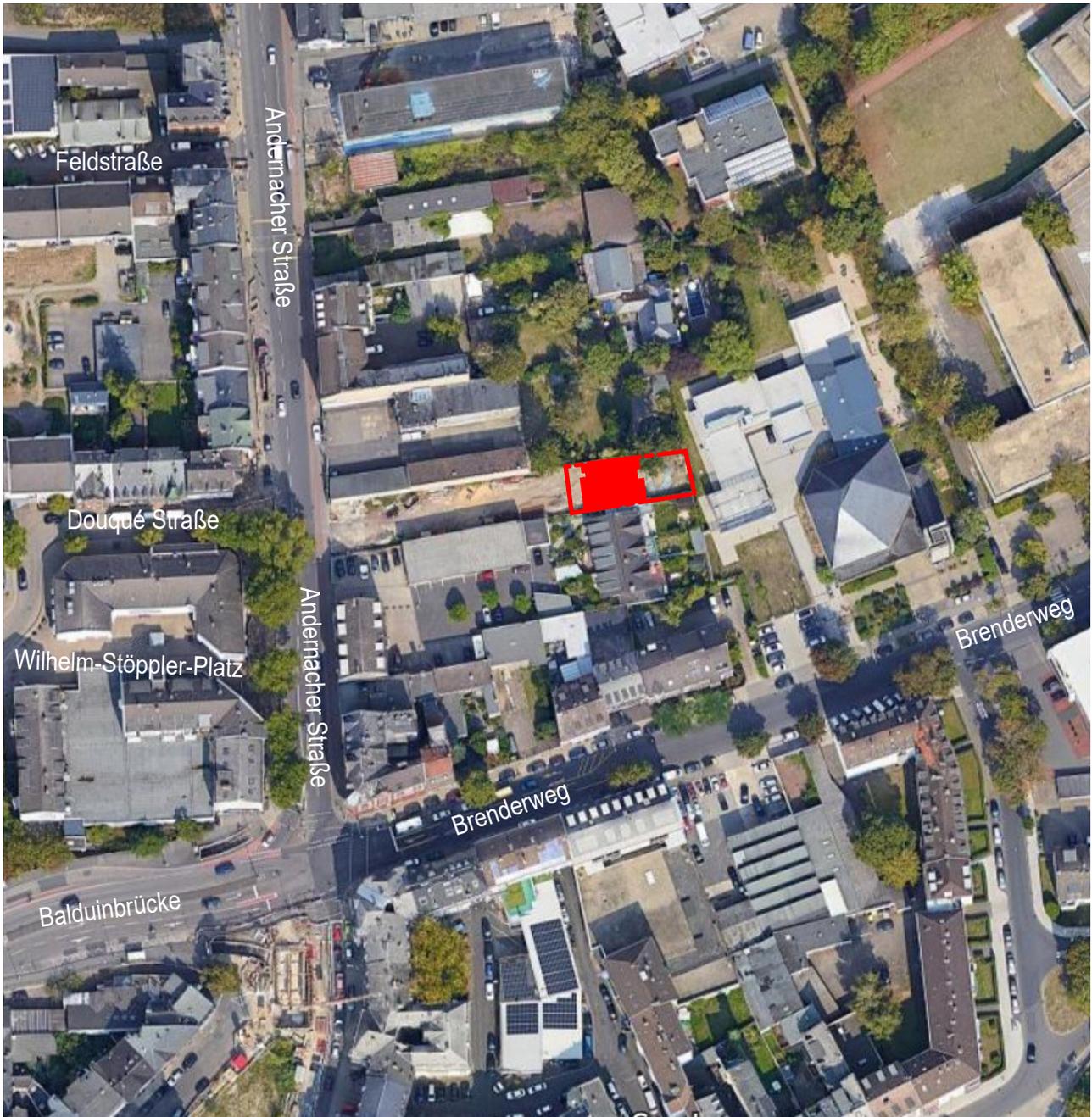
Fax.: 06589-91875-29

Geschäftsführer: Dipl. Ing. Wolfgang Schäfer

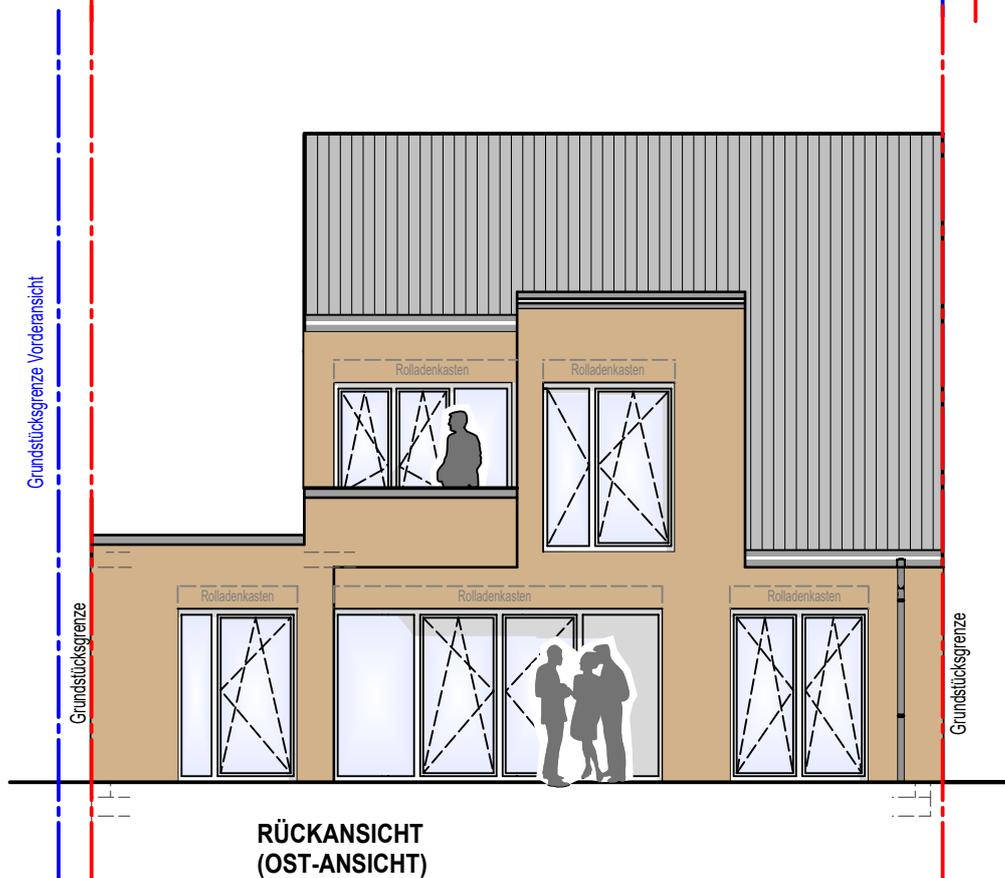
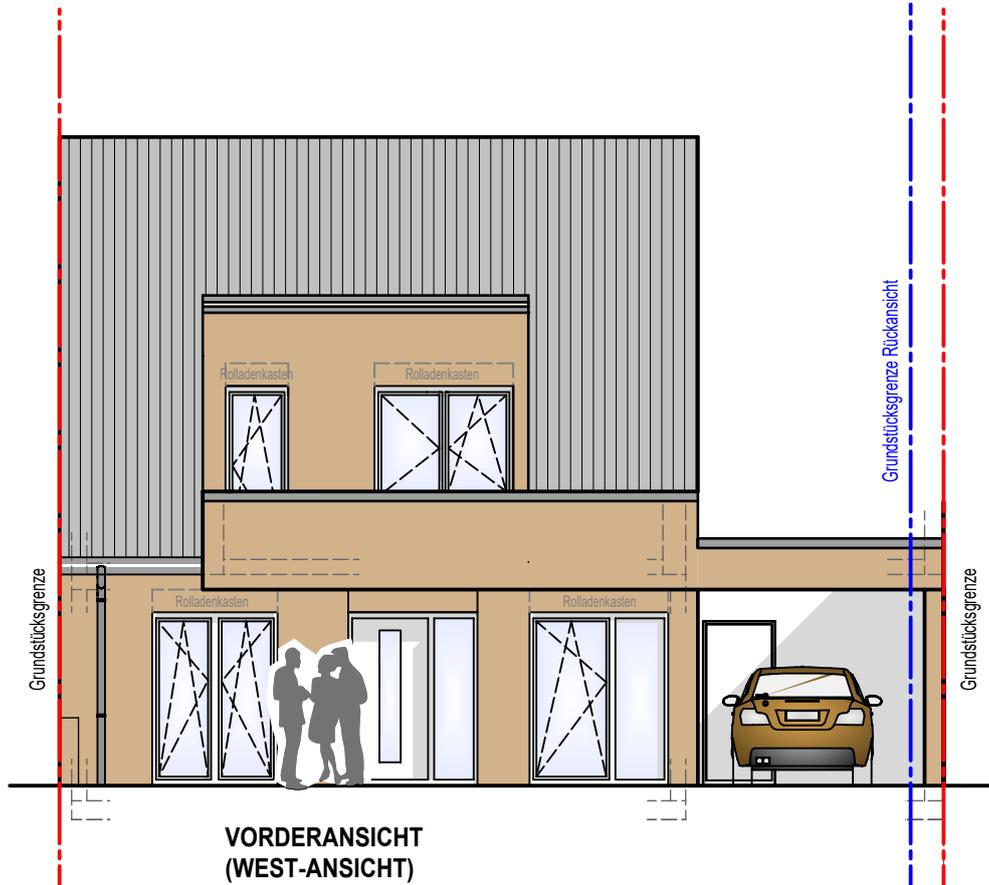


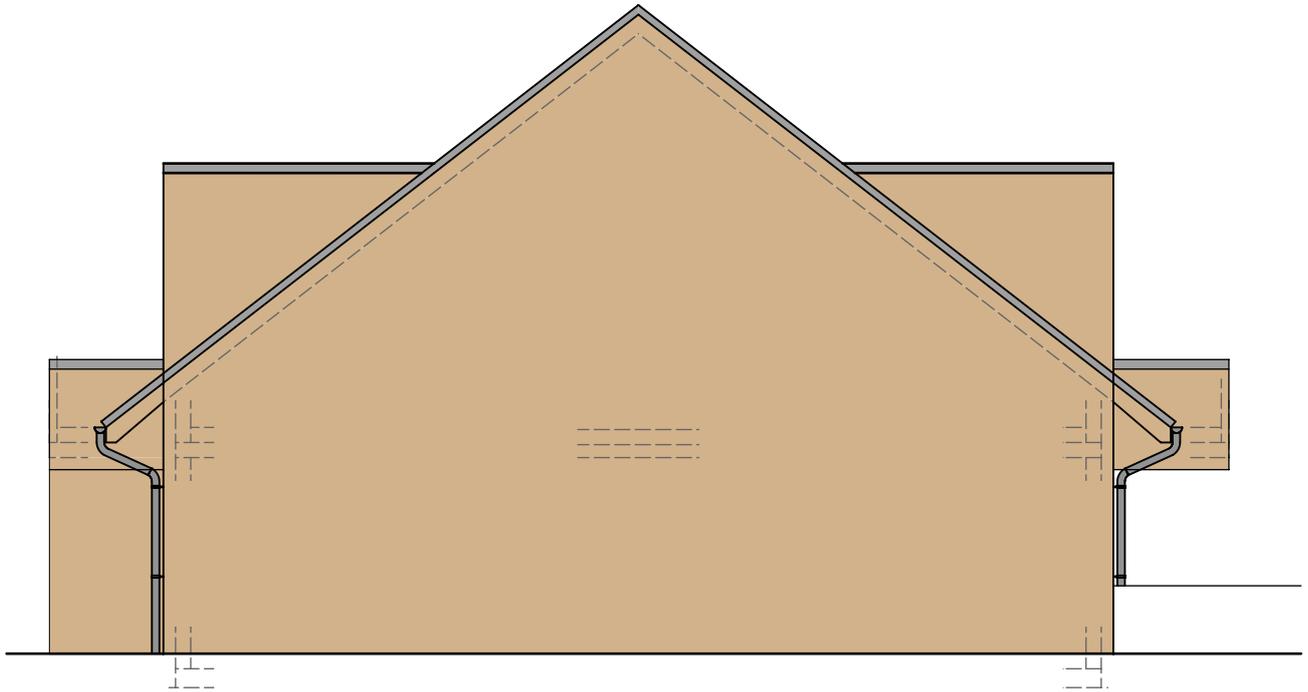
**Residenz Andernacher Straße 22a
In Koblenz
1 Familienwohnhaus**



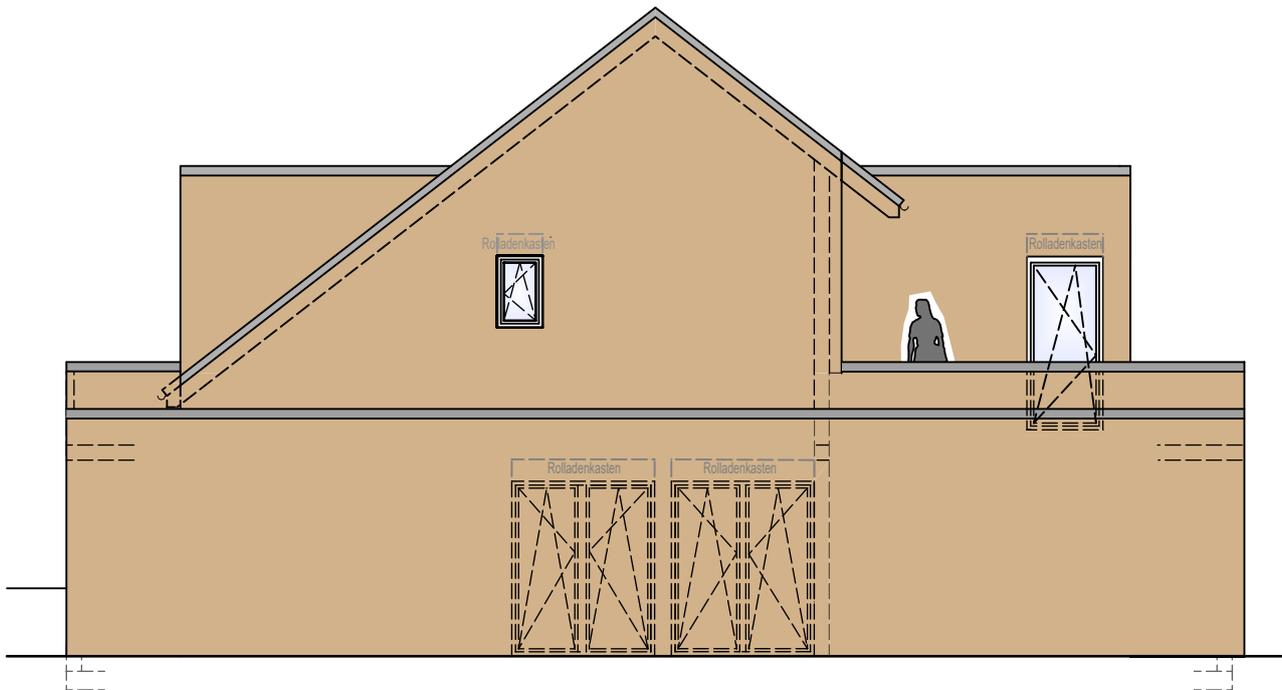


VORDER-& RÜCKANSICHT





**SEITENANSICHT
(NORD-ANSICHT)**



**SEITENANSICHT
(SÜD-ANSICHT)**

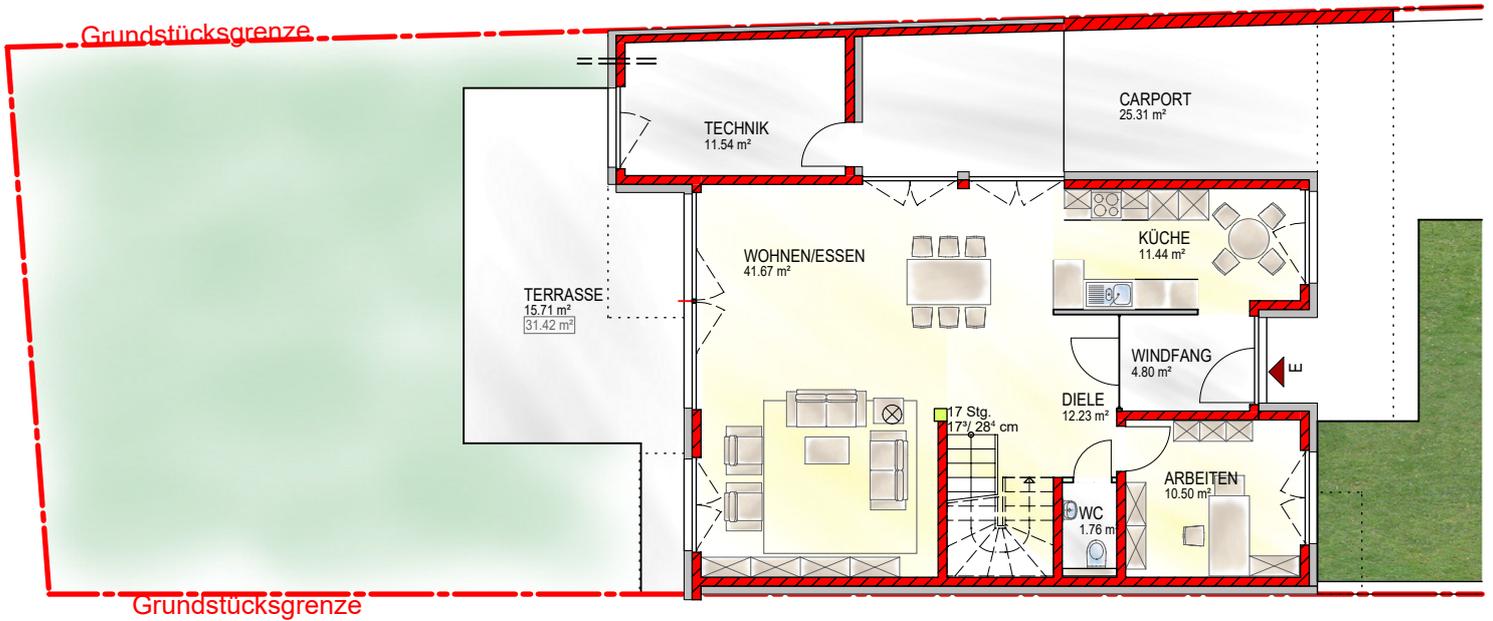




Gerne setzen wir Ihre Ideen und Änderungswünsche in einem Alternativgrundriss um. Die technische Machbarkeit vorausgesetzt.

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	41,67 m ²
Küche	11,44 m ²
Arbeiten	10,50 m ²
WC	1,76 m ²
Diele	12,23 m ²
Windfang	4,80 m ²
Terrasse (50%)	15,71 m ²
Carport	25,31 m ²
Technik	11,54 m ²
Gesamt	134,96 m²





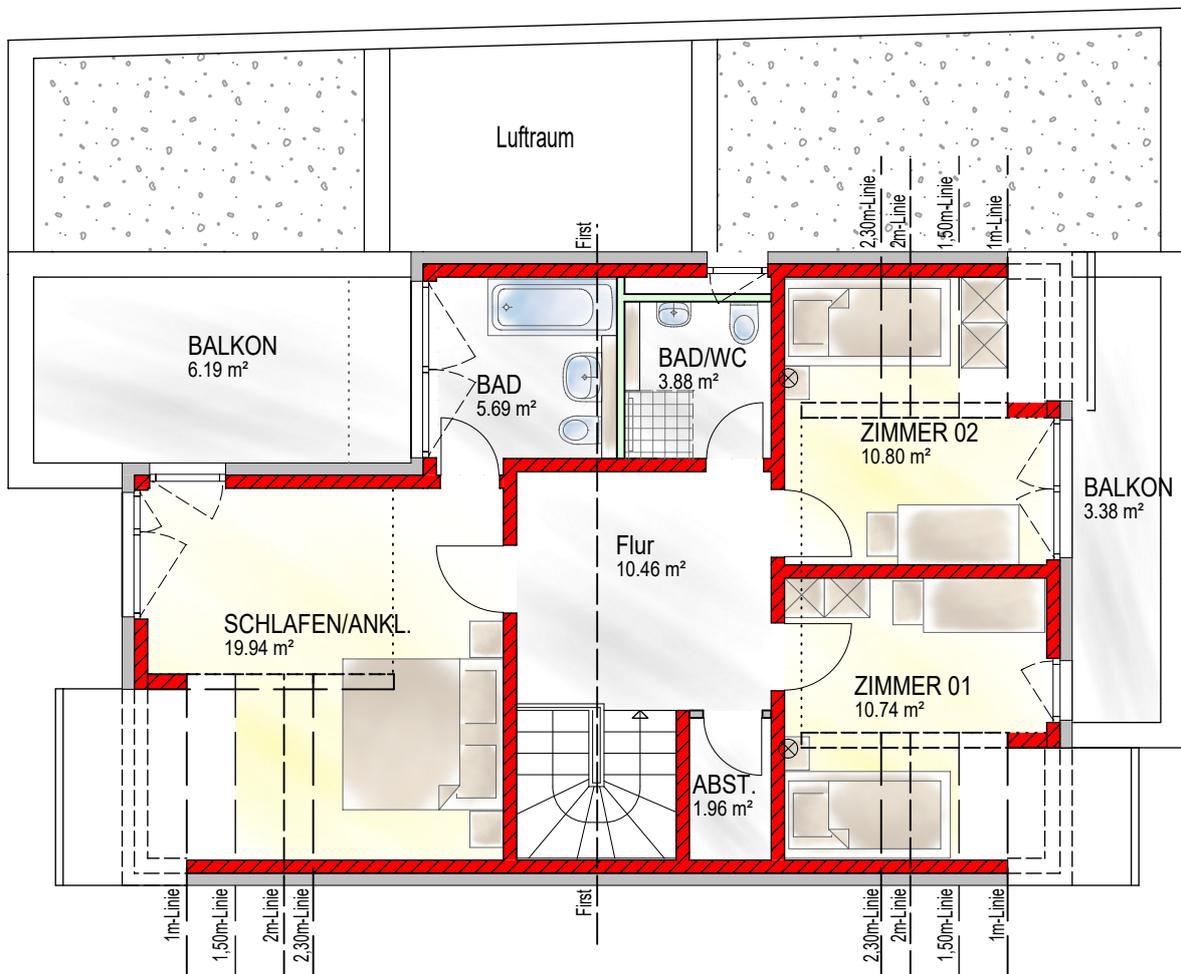
Gerne setzen wir Ihre Ideen und Änderungswünsche in einem Alternativgrundriss um. Die technische Machbarkeit vorausgesetzt.

Dachgeschoss

Schlafen/Ankleide	19,94 m ²
Bad	5,69 m ²
Flur	10,46 m ²
Bad/WC	3,88 m ²
Zimmer 01	10,74 m ²
Zimmer 02	10,80 m ²
Abstellraum	1,96 m ²
Balkon (50%)	6,19 m ²
Balkon (50%)	3,38 m ²

Gesamt **73,04 m²**

Gesamt EG + DG **208,00 m²**



Bauvorhaben: **Neubau Einfamilienhaus
in Koblenz, Andernacher Straße 22a**

Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden unter der Bodenplatte zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg bis zum Hauptkanal geführt. Regen- und Drainagerohre werden ebenfalls an die Hauptleitung angeschlossen. Die Ausführung erfolgt gemäß den behördlichen Angaben in Trenn- oder Mischsystem.

Fundamente und Bodenplatte

Die Bodenplatte/soweit erforderlich Fundamente werden in Beton gemäß statischen Erfordernissen und frostfrei auf einer Schottertragschicht ausgeführt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder eingebaut. Erdaushub (Bodenklassen 3 bis 5) für die Herstellung der Gründung und der Rohrgräben.

Decken

Die Decken über dem Erdgeschoss, werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die obere Begrenzung des Galeriegeschosses sowie Teile des Dachgeschosses bildet die Satteldachkonstruktion. Sie wird nach den Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet.

Außen- und Innenwände im Erdgeschoss sowie der Ober- und Dachgeschosse

Außenwände aus 20,00 - 24,00 cm starken Kalksandsteinen oder Beton. Tragende Innenwände aus 15,00 – 25,00 cm starken Kalksandsteinen oder Beton. Wohnungs- und Treppenhauswände in Kalksandsteinen oder Beton entsprechend dem Schallschutz. Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Vollgipswandbauplatten oder in Ständerbauweise mit Gipsbauplatten.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird nach statischen Erfordernissen als Satteldachkonstruktion ausgeführt. Der Dachüberstand wird oberseitig mit nordischer Fichte verschalt und weiß lasiert. Das Bauholz wird entsprechend den Güte- und DIN-Vorschriften imprägniert.

Dacheindeckung

Die Dachfläche wird mit Betondachsteinen, Fabrikat „Braas“ oder gleichwertig, auf Konterlattung und Folie eingedeckt. Farbe: anthrazit oder nach Wahl des/der Architekt/in.

Klempnerarbeiten

Es werden halbrunde, vorgehängte Rinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut und an die im Erdreich liegende Regenentwässerung angeschlossen.

Fensterarbeiten

Alle Fenster und Fenstertüren (Ausführung in Kunststoff) erhalten eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit wärmebrückenoptimierten Randverbund („warme Kante“). Der energetisch hochwertige Rahmen verfügt über ein Mehrkammersystem und ist mit einer doppelten, umlaufenden Lippendichtung versehen. Der Einbau der Fenster erfolgt entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und nach aktuellen RAL-Richtlinien. Fensterfarbe: innen: weiß, außen: anthrazit.

Hauseingangselement

Hauseingangstürelement in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenendbehandelt, Farbe: innen: weiß, außen: anthrazit.

Rollläden

Rollläden aus Kunststoffprofilen mit wärmegeprägten Rolllädenkästen und elektrischer Motorbedienung neben der Fensterlaibung. Farbe: hellgrau, oder nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Die Wärmeversorgung wird über eine Wärmepumpe gewährleistet. Die Regelung steuert witterungsgeführt und außentemperaturabhängig. Die Wärmeübergabe wird über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung vorgenommen. Die Auslegung der Fußbodenheizung und die Berechnung der Rohrleitung sowie der Pumpen wird nach den neuesten energetischen Gesichtspunkten und entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorgenommen.

Sanitärinstallation

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt. Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (gedämmte Fallrohre entsprechend Schallschutz) oder als Gußrohrleitungen.

In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Spüle und Spülmaschine sowie ein Abfluss installiert.

Der Wasserzähler ist im Technikraum des Mehrfamilienwohnhauses Andernacher Straße 22, Koblenz installiert.

Sanitärobjekte im Bad / Gäste WC (wenn vorhanden)

WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Firma: V&B, Modell: „O. Novo“ oder gleichwertig im Bad und im Gäste-WC (wenn vorhanden).

Waschtisch 650 mm, weiß, Firma: V&B, Modell: „O-Novo oder gleichwertig und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad.

Waschtisch 450 mm, weiß, Firma: V&B, Modell: „O-Novo oder gleichwertig und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig (im Gäste-WC, wenn vorhanden).

Wanne (wenn vorgesehen): Stahlbadewanne bzw. Acrylwanne 1700/750/420 mm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad.

Dusche (wenn vorgesehen): bodengleich als geflieste Dusche 900/900 mm, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad. Die Duschkabine wird individuell vom Käufer ausgeführt und ist nicht Vertragsbestandteil, also nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.



Elektroinstallation

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, Richtlinien und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde und des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Alle Anlagen sind im Sinne des Personenschutzes über einen FI-Schutzschalter auszuführen.

Zentrale Einspeisung mit Installationen des Panzerkastens, der Zählerhauptverteilung und der Sicherungselemente entsprechend den Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens.

Der Stromzähler ist im Technikraum des Mehrfamilienwohnhauses Andernacher Straße 22, Koblenz, installiert.

Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm, Farbe: polarweiß glänzend, Firma: Merten, Modell: M-Smart oder gleichwertig.

Stromanschlüsse:

Wohnen/Essen

1 Serienschalter mit Deckenbrennstelle
1 Wechselschalter mit Deckenbrennstelle
10 Steckdosen
1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel

Küche

1 Wechselschaltung bzw.
1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
10 Steckdosen
1 Steckdosenanlage für Dunstabzugshaube
1 Herdanschluss
1 Steckdosenanlage für Spülmaschine
1 Steckdosenanlage für Kühlschrank
1 Untertisch-Gerätesteckdose

Schlafzimmer

1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
6 Steckdosen

1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel

Nebenzimmer

1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
4 Steckdosen

Diele

1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle
1 Telefonanschlussdose
1 Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und Videosprechanlage
2 Steckdosen

Bad

1 Kontrollschalter außen mit Deckenbrennstelle
1 Spiegelbrennstelle
1 Steckdose mit Klappdeckel
1 Wannenerdung
1 Duscherdung



	1 Elektroanschluss für Raumentlüfter nach Bedarf auf Lichtschalter geklemmt (bei innenliegenden Räumen) 4 Steckdosen
Gäste-WC (wenn vorhanden)	1 Kontrollschalter außen mit Spiegelbrennstelle oder Deckenbrennstelle 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Elektroanschluss für Raumentlüfter nach Bedarf auf Lichtschalter geklemmt (bei innenliegenden Räumen)
Abstellraum	1 Kontrollschalter außen mit Deckenbrennstelle 1 Steckdose
Terrasse/Balkon	1 Anschluss für Außenleuchte 1 Steckdose mit Klappdeckel und innenliegendem Kontrollschalter
Eingang/ Treppenhaus	Schaltung der Beleuchtungskörper mit Bewegungsmeldern in den Opalleuchten nach Notwendigkeit.
Waschraum/ Flure/Technik	Beleuchtung nach Notwendigkeit mit Leuchtstofflampen und Schaltung als Aufputzinstallation ggf. mit Bewegungsmeldern.

Sämtliche Brennstellen sind ohne Leuchtenlieferung und -montage mit Ausnahme der Balkon- und Terrassenleuchten.

Telefon/Antennenanlage

Es wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Es wird eine Satellitenanlage, Satellit Astra - deutsche Programme, (ohne Receiver) installiert.

Innenputzarbeiten

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschosse:

Alle massiven Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt oder sind oberflächenfertig hergestellt.

Außenputzarbeiten

Wärmedämmfassade wird entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit Dämmplatten einschließlich Gewebeamierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht. Farbgestaltung nach Maßgabe des/der Architekt/in.

Estrichlegearbeiten

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie die Räume in den Ober- und Dachgeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Gesamtaufbau der Konstruktion nach Energie- und Schallschutzverordnungen. Die sonstigen Räume im Erdgeschoss erhalten einen Verbundestrich mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers.



Fliesenbeläge

Wandfliesen:

Die Wandfliesen in den Bädern werden raumhoch im Dünnbettverfahren geklebt.
(Materialpreis bis 40,00 €/m² inkl. MwSt.)

Bodenfliesen:

Die Räume Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC (wenn vorhanden) und Bad erhalten Bodenfliesen.
(Materialpreis bis zu 40,00 €/m² inkl. MwSt.).

Fußbodenbeläge

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem 2- Schicht- Parkett Eiche, 10 mm, mit 4 mm Nutzschicht, nebst Sockelleisten auf dem Estrich verklebt. (Materialpreis 50,- €/m² inkl. MwSt.).

Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.
Außenfensterbänke aus Aluminium, anthrazit.

Treppe

Freitragende, halb gewendelte Massivholztreppe (Holzart: Buche) , Geländerstäbe aus Edelstahl.

Innentüren

Beschichtete Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Firma: Prüm oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 30 €/Stück inkl. MwSt.).

Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 2, Rw 37 dB (Prüfraum), Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: Weißlack.

Maler- und Tapezierarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände (außer Bad/WC) und Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Der Technikraum und sonstigen Nebenräume werden weiß gestrichen.

Balkone/Terrassen/Dachterrassen

Balkone mit Brüstung. Der Bodenbelag besteht aus Keramikplatten, Farbe grau o. nach Wahl der/des Architekt/in, auf Stelzlager oder in Schüttung verlegt.

Außenanlage

Ausführung mit Verbundsteinen (Farbe: grau) oder Betonplatten (Farbe: grau oder nach Wahl des Bauträgers). Diese werden falls erforderlich versickerungsfähig oder als Rasengittersteine verlegt.

GEG

Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 01.11.2020 in Kraft getreten) errichtet. Energieangaben gemäß der Berechnung des Energieberaters.

Änderungen

Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch keine Qualitätsminderung eintritt. Die farbliche Gestaltung erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Exposéunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.



Die in den Bauzeichnungen dargestellten Sanitäröbekte sind nicht Vertragsbestandteil. Es gelten die Definitionen der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3% der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Sonstiges

Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!





Verpflichtung zur Feststellung der Identität bei Immobilienverkäufen - Geldwäschegesetz-

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Immobilienverkäufer die Identität ihrer Kunden feststellen. Die Verpflichtung haben Immobilienverkäufer **vor** dem mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Kaufvertrag zu erfüllen. Das bedeutet, dass sie verpflichtet sind, sich den Personalausweis ihrer Kunden zeigen zu lassen und die Daten aus dem Personalausweis festzuhalten. Außerdem müssen sie prüfen, ob ihr Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Immobilienverkäufer die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen oder Ausweis zur Prüfung vorzulegen.

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

- Der Vertragspartner ist zu identifizieren
- Dies geschieht durch Einsichtnahme in den Personalausweis – bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister
- Name, Geburtsort und –datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken
- Bei Firmen werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.
- Die Anfertigung einer Kopie des Ausweises oder des Handelsregisterauszuges ist in jedem Fall ausreichend
- Es sind Informationen über den Geschäftszweck einzuholen
- Es ist abzuklären ob der Kunde für sich oder für einen Dritten handelt, d.h. wer der wirtschaftlich Berechtigte ist
- Unterlagen (Kopie Personalausweis etc.) sind fünf Jahre vom Immobilienverkäufer aufzubewahren
- Die Geschäftsbeziehung selbst sowie die im Verlauf durchgeführten Transaktionen (insbesondere Zahlungsflüsse) sind vom Immobilienverkäufer kontinuierlich zu überwachen

***Helpen Sie uns, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.
Bitte legen Sie uns Ihren Personalausweis vor Abschluss eines Kaufvertrages vor.
Vielen Dank.***