



Baubeschreibung

## DIN-NORMEN, Baugenehmigung

Die Bauausführung wird nach den „Allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik“ und den einschlägigen DIN-Normen vorgenommen, soweit dies unter Berücksichtigung der Altbausubstanz möglich ist. Es wird eine schonende auf die Altbausubstanz abgestimmte Sanierung erfolgen und diesbezüglich das derzeitig technisch Mögliche umgesetzt. Die Ausführung der Baumaßnahme erfolgt auf Grundlage der zu beantragenden und zu erteilenden Baugenehmigung, den nachgereichten Tekturanträgen sowie der darauf aufbauenden Werk- und Detailplanung der Architekten und Fachplaner. Abweichungen der Ausführung von den Plänen und der Baubeschreibung auf Grund bauaufsichtlicher, , statischer oder sonstiger Vorgaben bleiben vorbehalten. Ebenso bleiben konstruktive Änderungen, Änderungen der Materialien, Farb und Musterabweichungen vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption, der Wert und die Gebrauchseigenschaften nicht wesentlich beeinflusst werden.

## Dach



### Dachform

Wie in Bauzeichnungen dargestellt.

### Dachstuhl

kammergetrocknetes Fichtenholz, nach Statik Untersichten der Dachüberstände als Kastengesims mit Nut- und Feder Holzpaneelen verkleidet, mit weißem Anstrich.

### Dachdeckung

Geneigte Dachfläche mit Biberschwanz Anthrazit Opal Standard, Gauben verkleidet mit Kunstschieferplatte 30x30cm gemäß den Richtlinien des deutschen Dachdeckerhandwerks eindecken, deutsche Deckung

### Spenglerrbeiten

Dachrinnen und Regenfallrohre werden in Zinkblech ausgeführt

## Heizung



Warmwasser-Zentral-Heizung mit Brennwertnutzung als Gasgerät mit hoher Warmwasserleistung in Kombination mit Warmwasser Ladespeicher, Standort im KG, im Heizraum.

Steuerung  
elektrisch geregelte Zentral - Außensteuerung mit Tag- und Nachtabsenkung

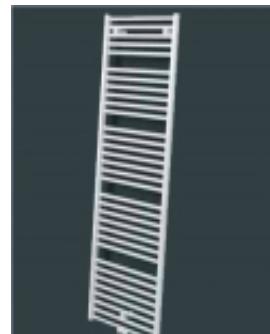
Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler.



KG  
Heizsystem



Kellerräume  
Heizkörper: Kermi X Therm



Eltern- und Kinderbad  
Handtuchheizkörper: Optima S mit E Heizpatrone

Bäder  
Zusatz-  
heizung

EG bis DG



Wandheizkörper  
Firma Kermi oder gleichwertig  
Einzelraumregler mit Temperatureinstellung

## Sanitär Be- und Entwässerung

Leitungen u. Rohre	<b>Bewässerungsrohre</b> Warm- u. Kalt in mehrschichtigen Metallverbundrohren ( VPE-b-Innenrohr, längsseits verschweißtes Aluminiumrohr und PE-HD-Hüllschicht) , oder gleichwertig <b>Entwässerungsrohre</b> aus Polypropylen Kunststoffrohr, schallgedämmt, schwer entflammbar und heißwasserbeständig .
KG Heizen /Waschen	1 Multifunktionsbecken mit Kalt- und Warmwasser -Armatur Waschmaschinen – Anschluss
Küche	Anschluss für Spüle Kalt - und Warmwasser mit Eckventilen
WC	1 Handwaschbecken Sanitärporzellan ca. 45cm, weiß, mit Kalt- und Warmwasser - Einhandarmatur, verchromt, Abdeckung der Abläufe und Eckventile mit Halbsäule 1 Tiefspül-Hänge-WC Sanitärporzellan, weiß, mit eingebautem Spülkasten
Bad	2 Waschbecken Sanitärporzellan ca. 60cm, weiß Abdeckung der Abläufe und Eckventile mit Halbsäule Einhandarmatur, verchromt 1 Acryl-Badewanne 180 x 80cm, weiß, mit Wasserfüll u. Brausegarnitur, Kunststoffschlauch Metaflex, Unterputzarmatur und Excenterüberlaufgarnitur 1 Duschwanne 90x90 cm, Unterputz Einhebel -Mischbatterie u. Wandrohrverstell - Brausegarnitur , 1 Tiefspül-Hänge-WC Sanitärporzellan, weiß, mit eingebautem Spülkasten
Duschbad	1 Waschbecken Sanitärporzellan ca. 60cm, weiß Abdeckung der Abläufe und Eckventile mit Halbsäule Einhandarmatur, verchromt 1 Duschwanne 90x90 cm, Unterputz Einhebel -Mischbatterie u. Wandrohrverstell - Brausegarnitur 1 Tiefspül-Hänge-WC Sanitärporzellan, weiß, mit eingebautem Spülkasten
Außen	1 Kaltwasser - Zapfstelle Gartenseite an der Hauswand

**Objektsystem:** Duravit, Serie Starck 3,



Waschbecken– Kinder Bad

Hersteller:  
Fa. Duravit, Serie Starck 3  
Farbe: weiß

( Anordnung und Anzahl nach Planzeichnung )



Hänge- Wc / Bidet mit eingebautem Spülkasten

Hersteller:  
Fa. Duravit, Serie Starck 3

Farbe: weiß

( Anordnung und Anzahl nach Planzeichnung )



Naturstein Duschtasse

Größe laut Planzeichnung

Inkl. Integrierter Ablaufrinne

Mustang Schiefer oder  
Naturstein Jura in beige oder grau,

Oberfläche Jura geschliffen



Acryl- rechteck- Wanne 180  
L 180cm/ B 80 cm/T 52 cm

Hersteller: Saniku  
Modell: Kingston Farbe: weiß

( Anordnung und Anzahl nach Planzeichnung )



Aufsatzwaschtisch - Masterbad  
60cm x 38 cm

Hersteller: Duravit Vero 500 mm  
Farbe: weiß

( Anordnung und Anzahl nach Planzeichnung )



Alape Waschplatz XS - Gäste WC  
60cm x 38 cm

Hersteller: Alape  
Farbe: weiß

( Anordnung und Anzahl nach Planzeichnung )

## Sanitär Be- und Entwässerung

Armaturen : Friedrich Grohe



### RAINDANCE Showerpipe Croma

Handbrause mit Brausenstange  
90 cm lang und Raindance Shower  
mit Thermostat



Croma 2jet / Unica Handbrause mit Brausenstange  
90 cm lang  
Brausenschlauch 1,60m

Wannen - Brausengarnitur mit Schlauch und Halter



Marken Einhebel- Brausenmischer und Wannenmischer  
Von Friedrich Grohe  
Zur Unterputzmontage

Duschverkleidung  
Naturstein Jura beige oder grau,  
Oberfläche geschliffen



Marken Einhebel- Waschtischmischer  
Von Friedrich Grohe

Modell: Concetto

Ausstattung Kinderbad



Marken Einhebel- Waschtischwandarmatur  
Von Friedrich Grohe

Modell: Allure/Essence

oder gleichwertig

Ausstattung Masterbad und Gäste WC

## Elektroinstallation

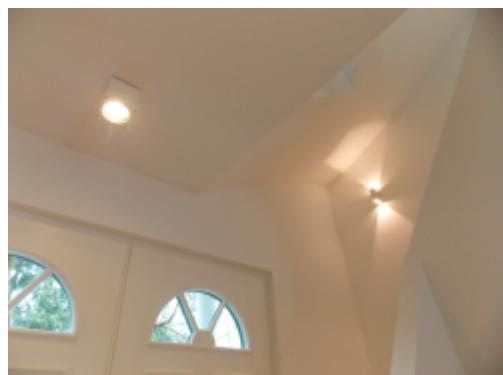


Ausführung nach VDE Vorschrift,  
System Gira Flächenprogramm  
System 55 Standard reinweiß glänzend

In Feuchträumen, Steckdosen und Schalter  
wassergeschützt

KG	Zählerschrank mit allen Sicherungen
KG-Flur- Treppe	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung zu EG
KG Heizen/ Waschen	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen 1 Anschluss für Heizung mit Außenfühler je 1 Steckdose für Waschmaschine u. Trockner mit separater Zuleitung
KG- Abstellen	je 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 6 Steckdosen
KG- Gästezimmer	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 4 Steckdosen
EG - Haustür	1 Bewegungsmelder 90° incl. Schaltung, 1 Brennstelle
Diele	1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung, 2 Steckdosen 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
Gäste - Wc	1 Wandbrennstelle in Kontroll-Ausschaltung , 1 Steckdose
Küche	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 10 Steckdosen Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunstabzug
Essen/ Wohnen	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung , 10 Steckdosen
Terrasse	1 Brennstelle u. 2 Steckdosen mit Klappdeckel, wassergeschützt in Ausschaltung von innen schaltbar mit Kontrolle
Flur	2 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
Bad	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung 2 Wandbrennstellen in Ausschaltung, 4 Steckdosen
Duschbad	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung 1 Wandbrennstellen in Ausschaltung, 1 Steckdose
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 6 Steckdosen
Kinderzimmer/Büro	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 6 Steckdosen
Klingel	Sprechanlage von Diele zum straßenseitigen Eingangspfeiler
Telefon	6 Anschlussdosen KAT 7 , Einbauort nach Wunsch
Antenne	6 Anschlussdosen für FS u. RF, KAT 7 Netzwerkfähiges Kabel
Heizungssteuerung	für Einzelraumregelung
Rauchmelder	in allen erforderlichen Räumen
Zus. Ausstattung	2 Bewegungsmelder Einbauort nach Wunsch

## Beleuchtungskonzept



Deckenleuchte

„Big Theo „Weiß

Inkl. Leuchtmittel

Menge und Anordnung lt. Planzeichnung



Einbaustrahler Hochvolt Weiß  
Inkl. Leuchtmittel

In abgehängten Decken

Menge und Anordnung lt. Planzeichnung



Menge und Anordnung lt. Planzeichnung

Einbaustrahler Gila LED Weiß  
Inkl. Leuchtmittel  
Leseleuchte Elternschlafzimmer

Menge und Anordnung lt. Planzeichnung





Einbaustrahler Flat Frames Curve  
Inkl. Leuchtmittel

Treppenbeleuchtung



Menge und Anordnung lt. Planzeichnung



Aussenleuchte Theo „up and down“  
Inkl. Leuchtmittel

Menge und Anordnung lt. Planzeichnung

## Video-Gegensprechanlage



Video Gegensprechanlage  
mit 1 x Haustelefon je Wohnung mit Bild und externer  
Kamera  
und Einbaulautsprecher für Briefkasten, Firma Renz,  
mit Sprachfeld und Klingel Unterputz in Edelstahl



## Fenster



Holz-Fenster, Farbe weiß RAL lackiert

Dreifach Verglast

Wärmeschutz Ug Wert = 0,9 / Schallschutz 37 dB,

Beschläge

einbruchhemmende Beschläge, 1 Pilzzapfen mit  
Pilzkopfschließstücken WK 1  
Türen u. Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen

Fa. Hoppe oder gleichwertig  
RAL weiß 9010  
Fensterbänke außen  
Naturstein

## Klappläden



Holzart Meranti lamellierte,  
Oberfläche Sikkens WF 380 RAL lackiert  
Winkelbänder mit Kegel  
Mittelverschluss und Ladenhalter

(Menge und Anordnung lt. Planzeichnung)

## Rollläden



Aufsatz-Rolladenkästen Kunststoff Rollläden, hellgrau  
Kästen sind in der Außenfassade überputzt.  
Elektroantrieb gesteuert am Zimmereingang ( siehe  
Elektroinstallation)

(Menge und Anordnung lt. Planzeichnung)

## Innenfensterbänke



Innenfensterbänke  
aus Massivholz,  
Oberfläche mehrfach lackiert  
Farbe Weiß

## Hauseingangsstür



### Details der abgebildeten Haustür:

Hersteller Fa Pfütze, Typ Denkmal  
Holzart Meranti  
Farbe: Grau

### Beschläge

3-Punkt-Massivriegel-Verriegelung V3, Dornmaß 80 mm  
mit Sicherheitsschließblech, 3 zweiteilige schwere  
Türbänder 3-D-verstellbar.  
Alle Beschlagteile edelstahlfarbig.

### Sicherheit Schutzklasse WK1:

Grundausstattung in Holzart Meranti\*,  
Bandaushebelsicherung

( Beispielbild )

## Wohnungseingangsstür



### Details der abgebildeten Wohnungstür:

1-flg. Wohnungseingangstür mit Lichtausschnitt in den Seitenteilen im Altbau-Stil mit modernem Standard wie Wärmeschutz, Einbruchschutz, Lärmschutz

( Beispielbild )

## Innenputz

KG -Heizraum mit Kalk-Zement- Putz, glatt abgefilzt

Alle Mauerwerks - Wände mit 1-lagigem Gipsputz gelättet.

## Außenputz



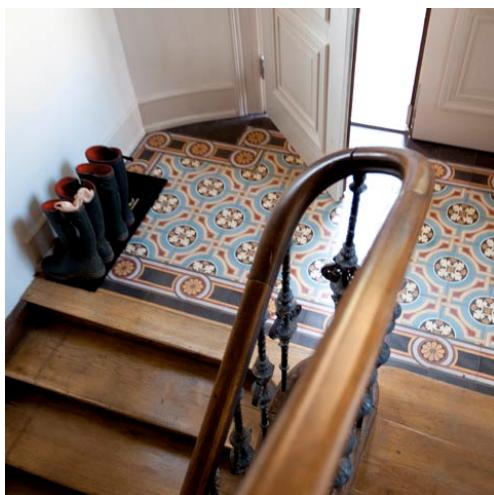
Sockel Zement-Scheibenputz, glatt abgefilzt mit farbl. Anstrich

EG + OG hochwertiger, dampfdiffusionsoffener Siliconharzputz 2 mm Körnung, Farbe nach Designkonzept

Historische Fassaden Gesimse von der Firma STO oder Gleichwertig.

( Beispielbild )

## Bodenbelag Foyer Eingang Erdgeschoß



Altbaufliese

Zementmosaikplatte  
Firma VIA

20 x 20 cm

Ausführung nach Planzeichnung

( Beispielbild )

## Innentreppen KG- DG



Bestandstreppen  
Aufgearbeitet, Ausführung Holz Eiche

( Beispielbild )

## Aufzug



L 135cm/ B 135 cm  
Rohbaumass

Hersteller: Otis GmbH  
Modell: Optima Otskin  
Farbe Innenraum Cremeweiß

Fussboden: VIA Fliesen analog zu  
Eingangsfoyer

(Anordnung lt. Planzeichnung)

## Maler / Tapezierer



KG- Nebenräume

Wände und Decken  
Dispersionsanstrich

EG- DG - Wohnräume

Decken mit Malervlies  
und Dispersionsanstrich, weiß

Wände mit feinkörnig strukturiertem Streichputz,  
leichter Farbton

## Naturstein



Bäder

Mustang Schiefer spaltrau  
oder  
Naturstein Jura in beige oder grau,

Oberfläche geschliffen

Wände: einteilige Natursteinplatten  
Böden: 30 cm x 60 cm  
Duschtasse: einteilig mit Ablaufrinne

( Beispielbild )

## Innen-Türen

Türblatt  
/Zarge



Altbau-Türblatt und Zarge Fa. Lobo oder  
gleichwertig

Weißlack endbehandelt,  
Klimaklasse 1,

Schallschutz 27 dB

Profilkanten auf  
Türblatt und Zarge, Weißlack

Türhöhen 2,11m  
Fertigmaß



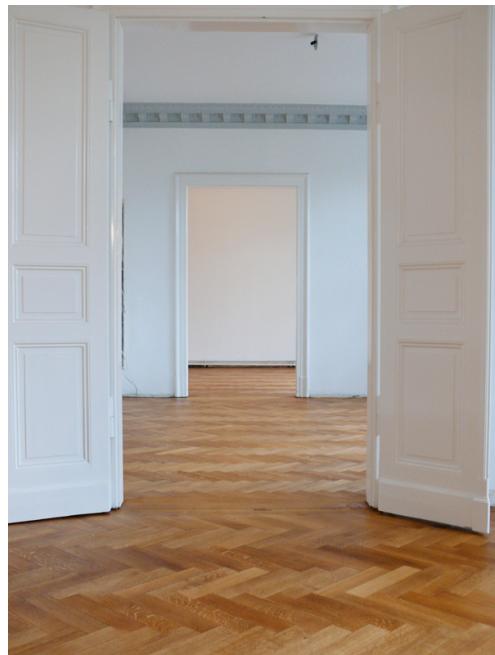
Drückergarnituren Lobo, Altbau Griff

Für Türen und Fenster

Typ Okar Edelstahl,  
matt (Altbau)

## Fußböden

EG / OG



### **Fischgrät Parkett**

Eiche geölt  
Einstab Zweischicht Parkett  
Gesamtdicke: ca. 11,0 mm  
Sortierung Objekt Standard



## Außenanlagen

Terrasse/  
Balkone



**Produkt:**

Dielenbelag

Fa. Mydeck Typ Vertigrain oder gleichwertig

Farbe: Basalt oder Sand

Garten



**Komplett mit Rasen begrünt**

Begrenzung zum Nachbarn



**Abtrennung zu den Nachbargebäuden  
durch intensive Begrünung wie ZB. Kirschlorbeer  
oder gleichwertig.**

## Dachterrasse



### Produkt:

Dielenbelag

Fa. Mydeck Typ Vertigrain oder gleichwertig

Farbe: Basalt oder Sand

## Hausanschlüsse

Versorgungsleitungen ( Elektro-, Gas-, Wasser )

Entsorgungsleitungen ( Kanalanschluss )

Ausführung nach Vorgabe der Stadtwerke

### Bemerkungen:

Die in den Bauplänen eingetragenen Möblierungen, Kücheneinrichtungen und Schränke sind Einbauvorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Des Weiteren sind keine gärtnerischen Gestaltungen, sowie Pflanzarbeiten kalkuliert.

Von uns wird grundsätzlich eine geregelte Wohnraumlüftung geplant.

Sollten Sie Diese nicht wünschen, so bitten wir um eine entsprechende Bestätigung.

**Kontaktdaten**  
**Sömmerringstrasse 7 Frankfurt Nordend West**

**Nicolai Palm**  
**Ralph Sulzmann**

**Sulzmann Exclusiv-Hausbau GmbH**  
**Im Taubhaus 10a 63322 Roedemark**  
**Tel. 06074 / 70644**  
**Fax. 06074 / 68733**  
**info@ s-eh.de**

**Buero Frankfurt**  
**Ingolstaedter Strasse 39 60316 Frankfurt**  
**Tel. 069 / 46003733**  
**Fax. 069 / 46003734**

**SULZMANN**  
**EXCLUSIV - HAUSBAU GMBH**