

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## Lage und Umgebung, Historie

Die attraktive, idyllisch gelegene Havelstadt, ca.35 km von Berlin entfernt, ist von den Havelseen: Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umsäumt. Die historische Altstadt von Werder- „vom Wasser umflossenen Land“ liegt inmitten der dort ca. 700- 1.400m breiten Havel und gab der Stadt Ihren Namen.

Durch die Anbindung an die Bundesstraße 1 sowie die Autobahnen A10 (Berliner Ring) ist Werder mit dem Großraum Berlin bestens vernetzt. Darüber hinaus sind Berlin in 30 min und Potsdam in 10 Minuten mit der Regionalbahn zu erreichen.

Werders Einwohnerzahl wächst seit den zurückliegenden Jahren kontinuierlich. Das Gemeindegebiet umfasst zurzeit etwa 116 Quadratkilometer und beherbergt mehr als 23.000 Einwohner. Die hat sich als dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten Schulen und medizinischen Einrichtungen sind weitere Bildungseinrichtungen, zahlreiche Sport – und Freizeitstätten vorhanden.

Als staatlich anerkannter Kurort zieht die Stadt jährlich viele Erholungssuchende an und hat touristisch viel zu bieten. Gastronomie, Hotellerie und Ferienwohnungen bieten für jeden Geschmack etwas an. Hunderttausende Gäste feiern jedes Jahr Ende April mit den Werderanern das „Baumblütenfest“, eine der beliebtesten und größten Geselligkeiten Deutschlands.

## Grundstück

Das Grundstück ist 6.529 m<sup>2</sup> groß und steigt in Ost – westlicher Richtung an. Auf dem historischem Gelände der ehemaligen Brauerei Lerch & Plettenberg, an die Werderschen Obstgärten des Hohen Wegs angrenzend, entsteht ein moderner Wohnstandort, der die Vorzüge des der ländlichen Beschaulichkeit und der Annehmlichkeiten des urbanen Lebensgefühls perfekt miteinander vereint.

Mit dem Bauprojekt soll eine neue Wohnanlage mit insgesamt 23 Appartements, 2 Maisonettwohnungen und 5 Eigenheimen inmitten blühender Obstgärten entstehen. Anspruch ist es, die Geschichte des Grundstückes lebendig zu machen, indem moderne Stilelemente der Architektur mit historischen Elementen, die für Werder und Umgebung typischen Klinkerfassaden, verbunden werden.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## Plettenberg-Häuser

An der Eisenbahnstraße entstehen zwei 2-geschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss mit je 6 Wohnungen, die 2 oder 3 Zimmer haben. Die Gestaltung der Fassaden orientiert sich an den märkischen Klinkerbauten und an der für die Eisenbahnstraße typische Bebauungsform inklusive der kleinen Vorgärten als grüne Oasen entlang der Straße.

Die Wohnungen verfügen über Ausstattungsmerkmale wie Parkett, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, attraktive Bäder und große Balkone bzw. Dachterrassen. Alle Wohnungen sind barrierearm. Je Haus ist ein Aufzug eingebaut.

Um den ständig steigenden Energiekosten Einhalt zu gebieten, werden hocheffiziente Gasbrennwert- Hybridheizungen mit einer integrierter Luftwärmepumpe installiert. Moderne Mess- und Steuertechnik sowie eine effiziente Pumpentechnik werden für geringe Nebenkosten sorgen.

Es wird ein Energieeffizienzhausstandard KFW 55 - erreicht.

Die Obstgärten auf der Westseite der Häuser laden zum Verweilen ein und bieten den Nutzern auch Möglichkeiten, selbst bei der Gestaltung ihrer grünen Oasen tätig zu werden.

## Gebäude und Bauart

Die Gebäude werden in massiver Bauart errichtet.

Die tragenden Außen- und Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk erstellt.

Die Deckenkonstruktionen werden als Stahlbetonkonstruktionen erstellt.

Die Dächer werden als Satteldächer mit einem Holztragwerk ausgebildet.

## Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der Eisenbahnstraße aus.

Die Zugänge zu den Hauseingängen liegen um die Breite eines Vorgartens von der öffentlichen Straße zurückgesetzt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neue Ableitung in das Abwassernetz der Stadt Werder. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine neue interne Zuleitung aus dem Versorgungsnetz der Stadt Werder.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt teilweise auf dem eigenen Grundstück, teilweise wird Wasser in das öffentliche Netz eingeleitet.

Die Versorgung mit Erdgas ist mit einem Anschluss zum Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens EDIS gesichert.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

Die Hausanschlüsse Elektro werden entsprechend dem Bedarf der Einheiten neu zugeführt.

Die Häuser erhalten einen Anschluss für Telekommunikation.

## Funktionelle Nutzung und vorgesehene Baumaßnahmen

In den beiden Gebäuden der Plettenberg-Häuser werden jeweils auf drei Etagen zwei Wohnungen entstehen. Insgesamt werden 2x6 Wohneinheiten errichtet, die einen Zuschnitt gemäß den beiliegenden Grundrissplänen erhalten. (Anlagen)

Beide Häuser erhalten je eine Aufzugsanlage und im Erdgeschoss des Hauses 2 wird ein gemeinsamer Hausanschlussraum für beide Gebäude untergebracht.

Die zukünftigen Wohnungen werden mit Parkett, überwiegend bodentiefen Fenster, Fußbodenheizung, attraktiven Bäder und großen Balkonen, Terrassen bzw. Dachterrassen ausgestattet.

Für jede der Wohnungen sind jeweils 2 Ausstattungslinien gemäß beiliegender Ausstattungsliste verfügbar. Die Ausstattungslinien können kostenfrei für die einzelnen Wohnräume kombiniert werden.

In der Anlage sind die Ausstattungslinien Classic oder Modern dargestellt. (Anlagen)

## Baumaßnahmen

### Erdarbeiten

Alle notwendigen Arbeiten werden auf der Basis der statischen Berechnung sowie des Bodengutachtens durchgeführt.

### Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden nach den hierfür herzustellenden Entwässerungszeichnungen und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Röhren und werden an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Kontrollschächte werden nach Erfordernis gesetzt.

### Gründung

Die Gebäude werden auf dem vorbereiteten Boden nach den Vorgaben des Bodengutachtens und der Statik gegründet. Die Bodenplatte aus Stahlbeton wird unterhalb gedämmt (Schwedenprinzip). Unter die Bodenplatte werden alle erforderlichen Zuleitungen für die Medienanschlüsse, entsprechend den Vorgaben der Versorger eingebracht. Die Aufzugsschächte werden nach Vorgabe des Herstellers und der Statik gegründet.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## **Bauwerksabdichtung**

Das Gebäude erhält eine funktionsfähige Vertikal- und Horizontaldichtung entsprechend der DIN-Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik.

## **Rohbauarbeiten, Stahl-, Maurer- und Betonarbeiten**

Sämtliche Maurerarbeiten, einschließlich der Stemm- und Einsetzarbeiten, werden nach Planungsvorgabe in Kalksandstein oder Porotonmauerwerk ausgeführt. Tragende Wände oder Stützen, Träger werden mit Stahlbetonkonstruktionen ausgebildet. Die Fenster und Türöffnungen erhalten die entsprechenden Ziegel- oder Stahlbetonstürze. Die Schächte für die Personenaufzüge werden gemäß den Vorgaben des Aufzugherstellers und der Statik errichtet.

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen errichtet.

## **Zimmererarbeiten**

Die Dachtragwerke werden als hölzerner Abbund als Satteldachkonstruktionen (Sparrendach) erstellt. Nach Vorgabe Statik werden andere Teile des Dachtragwerks aus Stahlkonstruktionen gebildet. Die Dachflächen werden später durch eine Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutzberechnung ausgedämmt. Das Gesims und die Gaubenkonstruktionen werden ebenfalls aus Holz errichtet. Alle sichtbaren Teile werden gehobelt und mit einem Holzschutzanstrichsystem versehen.

## **Dachdeckungsarbeiten**

Die Dachdeckung erfolgt als Hartdeckung mit Betondachsteinen. Der Zugang zu den Dachflächen erfolgt über einen Dachausstieg.

Die Abdichtung der Flachdachbereiche werden als gedämmte Flachdächer nach den Vorgaben der geltenden Flachdachrichtlinie ausgeführt.

## **Klempnerarbeiten**

Alle Dachrinnen, Kamineinfassungen, Kaminköpfe, Regenfallrohre, Kehlbleche und alle weiteren Anschlussbauteile werden aus Titanzinkblech erstellt. Notwendige Blechabdeckungen an den Fassaden werden eingebaut. Sämtliche Dach- oder Terrassenentwässerungen werden soweit technisch möglich als außenliegende Entwässerung ausgeführt.

## **Balkone**

Die Balkone werden als vorgestellte Stahlkonstruktionen, die auf Streifenfundamenten gegründeten Stahlstützen lagern, ausgebildet. Zwei der Balkonanlagen im Dachgeschoss werden als auskragende Stahlbetonplatten mit entsprechendem wärmeschutzgerechtem Anschluss (ISO-Korb) hergestellt. Die Bodenplatten werden mit einem kunststoffbasierten Beschichtungssystem beschichtet und erhalten Geländer nach architektonischem Konzept. Dabei kommen verzinkte und pulverbeschichtete Stahlgeländer zur Anwendung.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

## Fassaden

Alle Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Das System wird gemäß Herstellervorschrift eingebaut. Es kommen gemäß Fassadenplanung endbeschichtete Putzoberflächen und Bekleidungen aus Verblendklinkern oder Holzwerkstoffen zur Anwendung.

(Anlage Ansichten).

## Fenster, Fenstertüren

Die Fensterelemente werden lt. Zeichnung eingebaut. Alle fußbodentiefen Fensterelemente ohne Terrasse oder Balkon werden mit einer Absturzsicherung nach Plänen der Architekten ausgestattet.

Es werden hochwertige Kunststofffenster mit einer Dreifachverglasung eingebaut. Die Fenster haben Pilzkopfverriegelungen zur Einbruchhemmung.

Die Terrassentüren werden als Schiebetüren ausgebildet. Zur Verschattung erhalten ausgewählte Fenster Außenjalousien mit elektrischer Bedienung.

Die Innenfensterbänke werden aus einer oberflächenfertigen Holzwerkstoff mit Randabschlussplatten oder aus Naturstein ausgebildet.

Die Fensterbeschläge werden gemäß der gewünschten Ausstattungslinie gewählt. Als Sonderwunsch können abschließbare Fenstergriffe an den Terrassentüren eingebaut werden.

Die Außenfensterbänke werden als Systemfensterbänke aus eloxiertem Aluminium mit seitlichem Abschlussprofil hergestellt.

## Hauseingangstüren

Die Haustüren werden als wärme gedämmte Konstruktionen mit Isolierverglasung und mit absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Sie erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag und eine Mehrfachverriegelung und einen elektrischen Türöffner.

## Decken

Die Geschossdecken werden in Stahlbetonkonstruktionen als Ortbeton oder mit Fertigteilen gemäß statischer Berechnung erstellt.

## Innenwände

Innenwände werden aus Kalksandstein, Porotonmauerwerk oder Trockenbaukonstruktionen hergestellt. Die Innenwände werden glatt gespachtelt und in der Oberflächengüte Q3 übergeben.

Sanitärvorinstallationswände werden in Trockenbau, doppelt beplankt oder aus Gipsdielen, malerfertig glatt gespachtelt, ausgeführt.

## Trockenbau Decken

Die Montage von Gipskarton-Unterhangdecken in Küchen, Bädern und Gäste-Toiletten sowie in weiteren Räumen erfolgt nur gemäß der Ausführungsplanung.

Oberflächengüte ist ebenfalls Q3.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## **Fußboden-Unterbau / Estrich**

Die Fußbodenaufbauten werden als schwimmender Estrich mit den entsprechenden Fugen und Randabschlüssen, als Heizestrich (konventionelles Fußbodenheizsystem) ausgebildet.

## **Fußbodenbeläge**

Die Bodenbeläge in den Wohnungen werden in der individuellen Baubeschreibung festgelegt und richten sich nach der gewählten Ausstattung. Es kommen in den Wohnräumen Fliesen und Mehrschichtparkett auf Fußbodenheizung zur Anwendung. Die Bodenbeläge in öffentlichen Bereichen werden nach Angaben der Architekten ausgeführt.

## **Tischlerarbeiten, Türen**

Die Wohnungseingangstüren werden den Brandschutzanforderungen gemäß als rauchdichte, selbstschließende T30- Türen und gemäß Einbruchschutzanforderungen RC 2 ausgeführt. Farbliche Ausführung nach Architekturkonzept. Türen mit Brandschutz- oder Klimaanforderungen werden nach technischen Erfordernissen vorgesehen. Die neuen Innentürelemente sind 2,11m hoch , teilweise mit Oberlichtern. Sie werden als Holzwerkstofftüren mit hochwertigen CPL Lack- Oberflächen und passenden Umfassungszargen in gleicher Oberflächenoptik eingebaut. Alle Türen erhalten Einsteckschlösser und Beschlaggarnituren, dem Stil der gewählten Ausstattungslinie entsprechend.

Die Badtüren erhalten eine Badgarnitur, alle anderen Schlösser werden als Buntbartgarnituren vorgerichtet. Als Sonderwunsch können Türen mit Lichtausschnitt oder Ganzglastüren gewählt werden.

## **Fliesenarbeiten im Bad / WC**

Die Wandflächen der Bäder in den Wohnungen werden auf eine Höhe von ca. 1,2- 1,5 m im Normalformat oder rechteckig bis auf volles Fliesenmaß mit einer Fliesenware gemäß Materialliste gefliest und passend zu den Fliesen dauerelastisch verfugt.

In Spritzwasserbereichen der Duschen und Badewannen erfolgt die Anpassung der Fliesenbekleidung auf mind. 2,11 m Höhe. Es werden hochwertige Abschluss- und Eckschutzprofile verlegt.

In den Küchen ist das Bekleiden von Wandflächen mit Fliesen nicht vorgesehen.

Die vorgesehenen Fliesenmaterialien sind der Materialliste zu entnehmen.

Auf den Böden der Bäder und Küchen werden zu den Wandbekleidungen passende Feinsteinzeugfliesen wie vor und dazu in den Küchen passende Sockelplatten verlegt.

Beim Wechsel des Bodenbelages werden Edelstahltrennschienen eingebaut.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

## **Malerarbeiten in den Wohnungen**

Alle Wandflächen in den Wohnungen erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Es wird ein weißer, emissionsarmer, Lösemittel- und weichmacherfreier, hochdiffusionsoffener Wandanstrich aufgebracht.

## **Schließanlage / Videosprechanlage / Briefkastenanlage**

Die Wohnungen erhalten eine Schließanlage, welche die Haustür, Wohnungseingangstür sowie den Briefkasten schließt. Die Schließanlage hat folgende Merkmale: Modulzylinder, verschleißarme Schlüssler, Schließkarte, Kopierschutz.

Die Briefkastenanlage wird im Bereich der Vorgärten platziert.

In der Außenleibung der Hauseingangstür wird das Klingeltableau mit Videomodul integriert.

## **Treppenhaus**

Die Treppenanlagen werden als Stahlbetonkonstruktion mit Tritt -und Setzstufen hergestellt. Auf allen Tritt -und Setzstufen wird ein Plattenbelag aus Feinsteinzeug bzw. Naturstein verlegt.

Die Geländerkonstruktionen bestehen aus Metallgeländerstäben. Der Handlauf wird in Holz oder Edelstahl ausgebildet. Das Farbkonzept erfolgt nach den Architektenplänen.

Das Treppenhaus wird über Wand- und Deckenleuchten beleuchtet.

## **Personenaufzug**

In das Gebäude wird ein Aufzug gemäß Planung eingebaut.

Das Kabineninnere wird mit werkseitig beschichteten farbigen Kabinenwänden hochwertigem Bodenbelag und einer LED -Kabinenbeleuchtung, Notrufsystem und einer Etagenanzeige ausgestattet. Es kommt das Markenfabrikat Haushahn zum Einsatz. Die Kabinentüren werden als Teleskopchiebetüren ausgebildet.

## **Haustechnik – Heizung, Warmwassererzeugung**

Die eingebaute Gebäudeheizungsanlage und die Warmwasserbereitung richten sich nach den Erfordernissen der Wärmebedarfsberechnung und der Auswertung der Ergebnisse durch einen Energieberater. Die Heizungsanlage ist eine hocheffiziente Gasbrennwert- Hybridheizung. Der Aufstellort der Heizung erfolgt im Hausanschlussraum, der für Haus 1 und 2 zentral errichtet wird. Der erforderliche Gasanschluss wird neu hergestellt.

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach Planung und Wärmebedarfsermittlung. Für sämtliche Wohnungseinheiten erfolgt die Warmwasserbereitung jeweils im Speicherladesystem. Alle Ausrüstungsteile sind Markenfabrikate.

Alle Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Jeder einzelne Raum wird mit einem separaten Raumthermostat ausgestattet, so dass eine individuelle Raumtemperierung möglich ist. Jede Wohnung wird mit separaten Heizkreisverteiltern und Wärmemengenzählern zur Abrechnung ausgestattet

In den Bädern werden zusätzlich Handtuchwärmekörper vorgesehen.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## Haustechnik – Sanitär

### Zentrale Trinkwarmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt für alle Wohnungen zentral durch Beheizung eines Warmwasserspeichers im Haustechnikraum mittels der Heizungsanlage.

### Sanitärinstallationen Wasser

Das Haus-Abflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach EN 12056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre bestehen aus dickwandigem Kunststoffrohr oder gusseisernem SML-Rohr. Die Luft- und Körperschallübertragung wird durch den besonderen Werkstoff des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert. Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit normalem Kunststoffrohr (HT).

Die Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahl- und PVC-Rohr mit DVGW-Prüfzeichen verlegt. Die Ausführung der Objektanschlussleitungen vom öffentlichen Netzanschluss zum Objekt erfolgt als VPE-Rohr im Schutzrohr. Hinter der Wasserhauptuhr, die vom jeweiligen Wasserwerk eingebaut wird, werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile in notwendiger Anzahl für jede Wohnung eingebaut. Jede Wohnung erhält eine separate Wasseruhr. Die Kaltwasserleitungen im Unterputz werden entsprechend gegen Schwitzwasser isoliert. Der Waschmaschinenanschluss wird in dem jeweilig dafür vorgesehenen Raum installiert.

Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten je einen Außenwasseranschluss.

### Sanitär – Objekte

Die Festlegung erfolgt abhängig von der gewählten Ausstattung und wird in der individuellen Baubeschreibung festgeschrieben. (Anlage )

### Sanitär Gemeinschaftsbereich

Im Hausanschlussraum wird für den Hausmeisterdienst ein Ausguss mit Warm- und Kaltwasseranschluss vorgesehen, für den Gartenbereich ein abschließbarer und frostsicherer Außenwasseranschluss installiert. Diese Anschlüsse erhalten ebenfalls Verbrauchsmessgeräte.

### Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt. Es wird ein den Grundrissen angemessener Ausstattungsgrad installiert, der sich am Ausstattungsgrad II VDE orientiert. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zähler. Dieser wird in einem zentralen Zählerschrank im Haustechnikraum bzw. im Treppenraum nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden in die Wandsysteme integriert und entsprechend der gewählten Ausstattungslinie ausgeführt.

Für die Schalter und Steckdosen werden Markenfabrikate (Jung, Busch Jäger oder Gira) verwendet.



# **Baubeschreibung**

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

Die Balkone und Terrassen erhalten jeweils einen Wandauslass für eine Beleuchtung und eine Außensteckdose. Im Erdgeschoss sind die Außensteckdosen innen abschaltbar.

## Gebäudekommunikation:

Jede Wohnung erhält im Eingangsbereich eine Videosprechanlage.

## **Außenbeleuchtung:**

Die Außenbeleuchtung des Hauseingangs und Zugangs erfolgt nach Planung Architekt über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

## **Außenanlagen**

Freifläche /Garten / Sondernutzungsfläche:

Die Gestaltung der Freifläche erfolgt nach Außenanlagenplan.

Die Gestaltung der Sondernutzungsflächen (Gärten) obliegt dem Bauträger insoweit, dass er die Struktur der Gärten durch eine Einfriedung anlegt und Mutterboden anfährt. Die weitere Gestaltung der Gärten obliegt den Erwerbern.

## **Baureinigung**

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

## BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

### Vorbemerkung

Auf Grund der Exklusivität und der Hochwertigkeit des Bauvorhabens beabsichtigt die Plettenberg GmbH & Co.KG die Baubeschreibung vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages mit jedem Kunden zu personalisieren.

### 1. Wohnungsplanung

Grundrissänderungen sind nur unter Berücksichtigung von statischen und technischen Vorgaben, sowie dem Baufortschritt möglich.

### 2. Bodenbeläge

Für alle Räume, die keinen keramischen Belag erhalten, wird ein Zweischichtparkett mit Nuttschicht Eiche, lackiert oder geölt verlegt.

Der im Kaufpreis enthaltene Betrag für das Material (Parkett, Sockelleisten) und die Verlegung betragen bis 55,00 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Zu beachten ist, dass die Gesamtaufbauhöhe des Oberbelags 15 mm nicht überschreiten darf und der Ober-Belag für Fußbodenheizung geeignet sein muss. Die Verlegung geschieht nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen zugelassenen Fachbetrieb.

### 3. Fliesenarbeiten: Bäder

Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Bädern beträgt bis 55,00 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell. Es kann aus den beiden Designlinien gewählt werden.

### 4. Fliesenarbeiten: Küche und Abstellraum

Die Böden werden komplett gefliest. Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Küchen beträgt bis 65,00 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell gemäß Ausstattungslinie.

### 5. Sanitärausstattungen

#### Waschtischanlagen

- Waschtisch nach Entwurf Architekt und Auswahl Ausstattungsliste mit deutschem Marken-Waschbecken Größe 75 oder 80 cm.

Sanitärkeramik, weiß

Waschtischarmatur

- Einhandhebelmischer gemäß Ausstattungslinie

#### Spiegel

- Spiegel (Höhe mindestens wie Innentüren in Wohnungen)

Als Sonderwunsch ist ein rückseitiger Spiegel lieferbar.

## Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

### WC-Anlage

Tiefspül-Wand-WC aus Sanitärkeramik, weiß,

- Rimless (randfrei)

WC Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik

WC Spülung ; Drückerplatte gemäß Ausstattungslinie

Gegen Aufpreis ist eine beschichtete bzw. oberflächenvergütete Keramik erhältlich.

### Duschanlage

bodengleiche Dusche mit Systemablauf

nach Ausführungsplanung:

- Hochwertige Nischentür aus Glas mit Hebe- Senk- Mechanismus gemäß Ausstattungsliste

### Dusch Armaturen

- Duschkopf gemäß Ausstattungslinie
- Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch, gemäß Ausstattungslinie
- Wandaufbau-Thermostatarmatur gemäß Ausstattungslinie

### Badewannenanlage

- Badewanne gemäß Ausstattungslinie

Nach EN 263 mit porenfreier und rutschfester Oberfläche, aus hochwertigem, durchgefärbtem Sanitäracryl oder Stahlblech emailliert

- Wannenmaß 170 x 80 cm; Einbau der Badewanne lt. Zeichnung.

### Badewannenarmaturen

- je nach Ausstattungslinie Aufputz Thermostat-Wannenbatterie,
- Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch
- Funktionseinheit Ein- Ab –Überlaufgarnitur

Als Sonderwunsch nach Rücksprache mit dem Verkäufer und in Abstimmung mit dem Haustechniker und dem Architekten können Standortumplanungen der Sanitärkeramik und Sanitäreinbauten vorgenommen werden.

Alle vorgenannten Sanitärausstattungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. Der Verkäufer behält sich vor, alle genannten und gezeigten Sanitärausstattungen gegen gleichwertige Ausstattungen auszutauschen, wenn diese auf Grund der Modellpflege vom Hersteller und Lieferanten nicht mehr lieferbar sind.

### 6. Dachterrasse in Haus 2

Hier wird ein Feinsteinzeug – Fliesenbelag oder Natursteinplatten auf Stelzlagern und einer entsprechenden Bautenschutzmatte verlegt.

Als Sonderwunsch können Holzbeläge, andere Beläge (Thermo-Holz oder Kunststoffe) auf den dazugehörigen Unterkonstruktionen erstellt werden.

# Baubeschreibung

Plettenberg's Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Plettenberg-Häuser 1 + 2

---

## Haftungs- und Angabenvorbehalte

Diese Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden Bauwerks fest. Wird infolge technischen Fortschritts oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden durch solche Auflagen und Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt.

Haarrisse und kleinere Fugen durch Bauwerks-/Bauteil-Bewegungen sind auch künftig nicht absolut auszuschließen und vom Erwerber hinzunehmen. Diese stellen keine Mängel dar.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind diejenigen Erschließungskosten, Anliegerkosten und Anschlussgebühren der öffentlichen oder privaten Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Errichtung des Gebäudes in Zusammenhang stehen, ebenso etwaige Kosten für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten bzw. Honorare evtl. zu beauftragender Sachverständiger, Anwälte, Steuerfachleute. Vom Architekten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (Möblierung) dienen nur als Hinweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Angebot enthalten.

Diese Baubeschreibung berücksichtigt alle wesentlichen, bei Fertigung bekannten und erkennbaren Sachverhalte. Für Veränderungen, die später eintreten, kann keine Gewähr übernommen werden.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Brutto-Preise, d.h. inklusive derzeit gültiger Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) in Höhe von 19%.

Die Verkäuferin ist gleichzeitig Prospektherausgeberin und Bauträgerin.