



**ST Lux Objekt S.Á.R.L.**  
9, Op de Kopp  
L-5544 Remich  
Tel.: 00352-26714430  
Fax.: 00352-26714451  
Geschäftsführer: Peter Welter



**QUARTIER „FRANKENSTRASSE“, KOBLENZ  
-WOHNEN-  
(NEUBAU)**

**KfW-55-Förderung möglich**

## Bauvorhaben: Quartier „Frankenstraße“, Koblenz - Wohnen -

Lfd. Nr.	Lage	Fläche	Aufteilung	Kaufpreis	Status
WHG 1	EG		3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 2 (rollstuhl- geeignet)	EG		2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 3 (rollstuhl- geeignet)	EG		2 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 4	EG		3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 5	EG		2 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 6	EG		3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 7	1. OG		3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon		verkauft
WHG 8 (barriere- frei))	1. OG		2 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Balkon		verkauft
WHG 9	1. OG		3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Balkon		verkauft
WHG 10	1. OG		3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Balkon		verkauft
WHG 11	1. OG		3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse		verkauft
WHG 12 Duplex	1. OG / 2. OG		4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Balkon, 2 Abstellräume		verkauft
WHG 13 Duplex	1. OG / 2. OG		4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Abstellräume, Balkon		verkauft
WHG 14	2. OG		3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Dachterrasse		verkauft
WHG 15	2. OG		2 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Dachterrasse		verkauft
WHG 16	2. OG		4 Zimmer, (offene) Küche, 2 Bäder, Abstellraum, 2 Dachterrassen, Garderobe		verkauft
WHG 17	3. OG		3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon, Speisekammer		verkauft
WHG 18	3. OG		3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, 2 Abstellräume, Balkon		verkauft

<b>WHG 19</b>	3. OG	3 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse	verkauft
<b>WHG 20</b>	3.OG	1 Zimmer, (offene) Küche, Bad, Abstellraum	verkauft
<b>WHG 21</b>	4. OG	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Dachterrasse	verkauft
<b>WHG 22</b>	4. OG	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, 2 Terrassen	verkauft

<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	<b>39 Stück</b>	<b>je 22.000 €</b>
<b>Außenstellplatz</b>	<b>9 Stück</b>	<b>je 12.000 €</b>

**Energieinfo: EBA, 70 kWh, Nahwärme regenerativ Hz, Bj. lt. Bauantrag 2016, Baubeginn 2017, B**









# ANSICHTEN

## OST



## NORD



# ANSICHTEN

## WEST

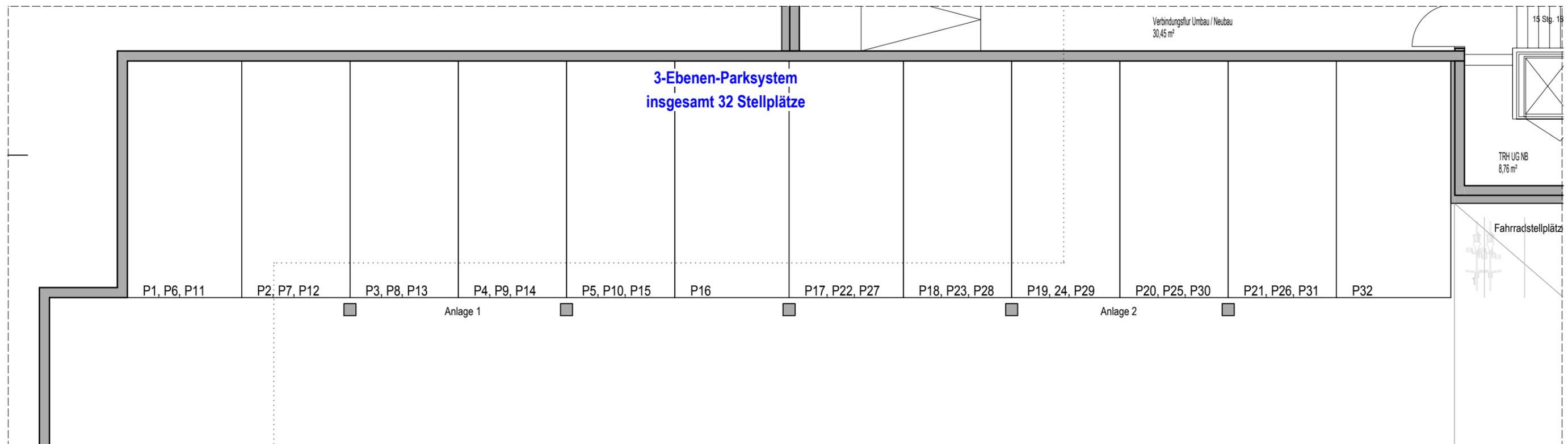


## SÜD

Bestandsgebäude Gesundheitsamt

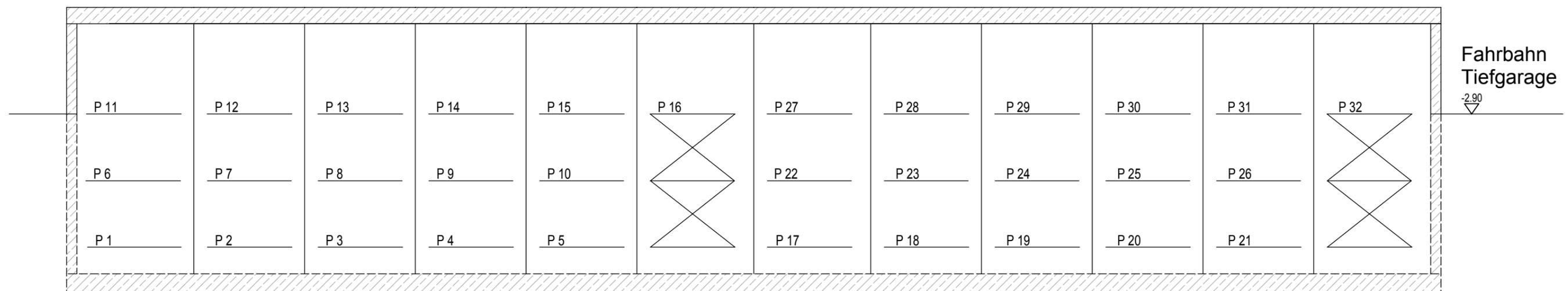






GRUNDRISSAUSSCHNITT Parksystem

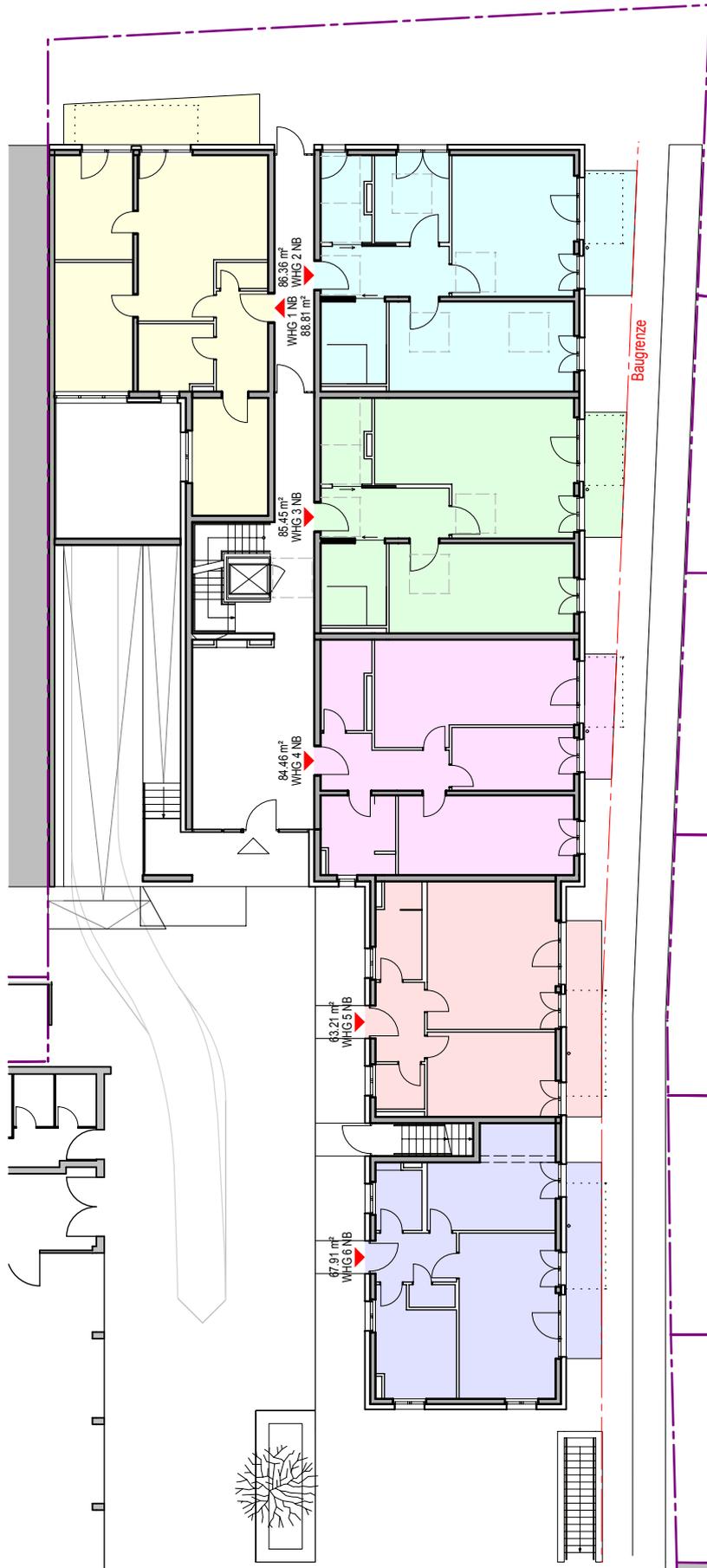
3-Ebenen-Parksystem



SCHNITT Parksystem

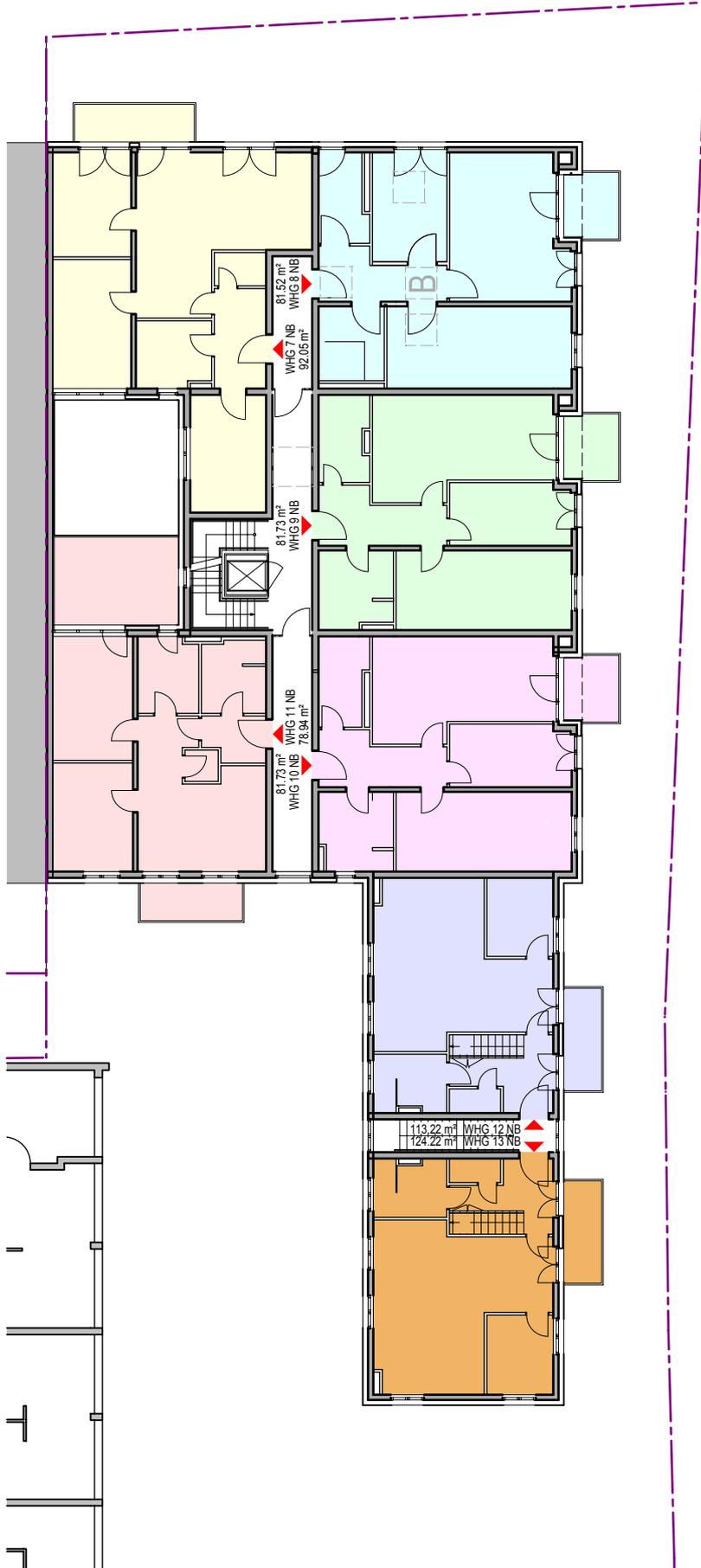
# ERDGESCHOSS

## Übersicht



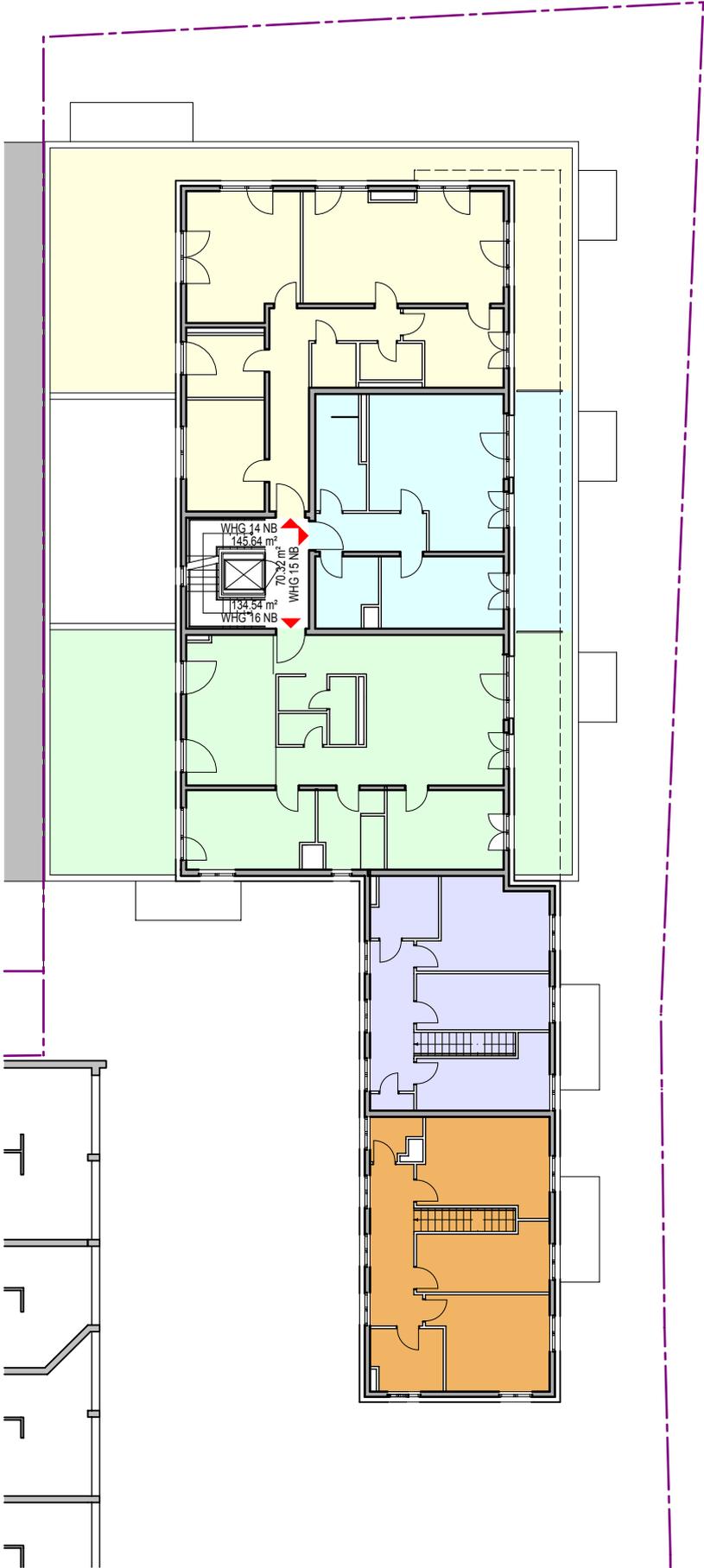
# 1. OBERGESCHOSS

## Übersicht



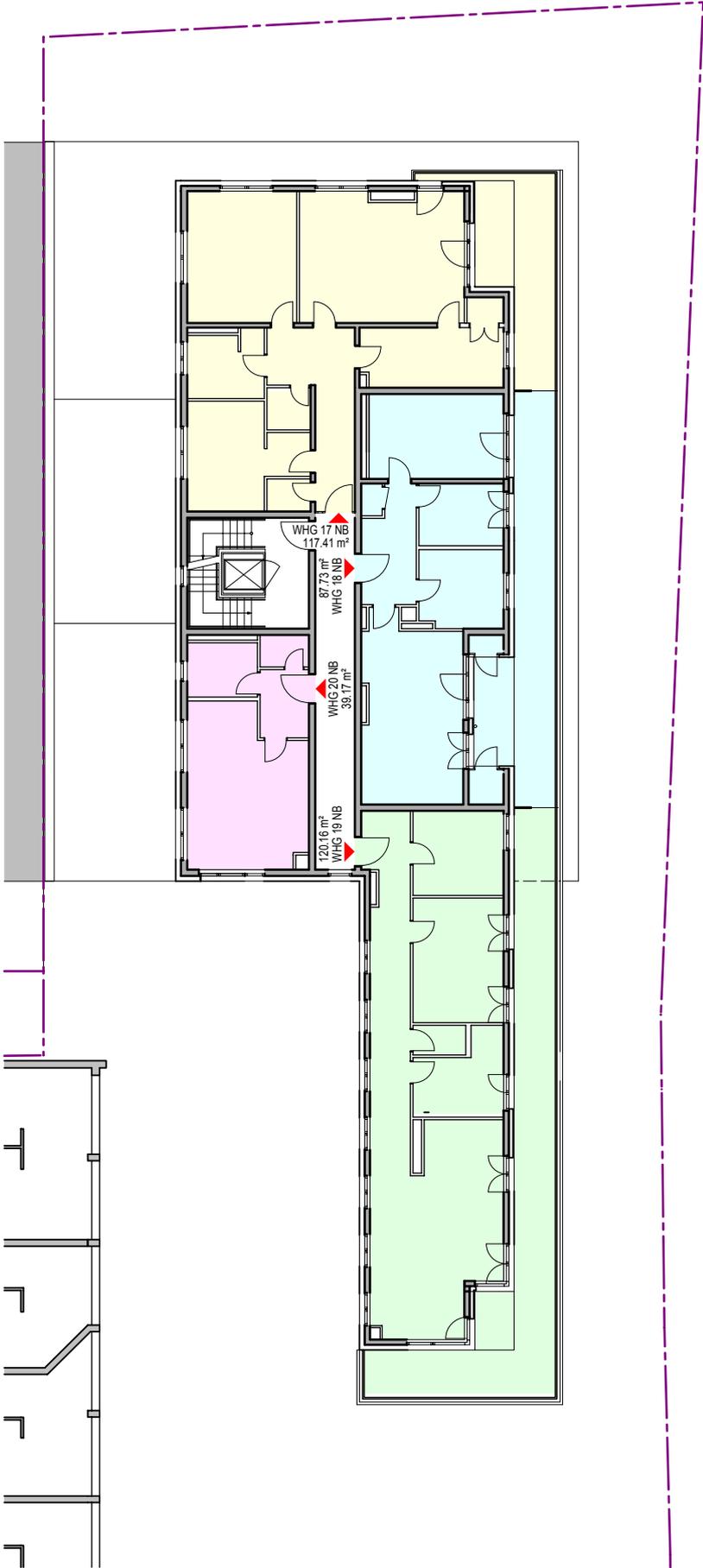
2. OBERGESCHOSS

Übersicht



3. OBERGESCHOSS

Übersicht



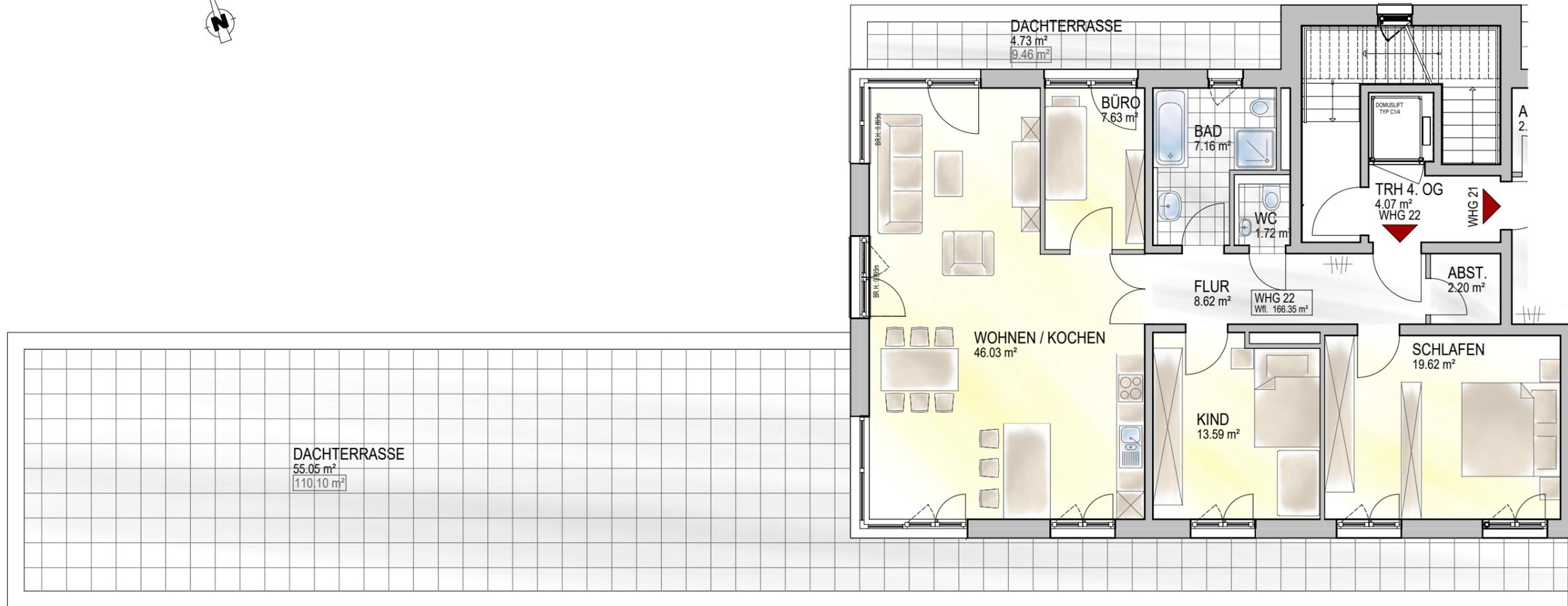
# 4. OBERGESCHOSS

## Übersicht



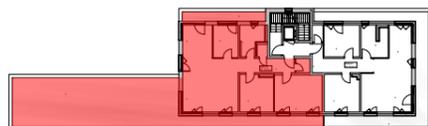
Variante 1





Wohnung 22

Wohnen / Kochen	46.03 m <sup>2</sup>
Schlafen	19.62 m <sup>2</sup>
Kind	13.59 m <sup>2</sup>
Büro	7.63 m <sup>2</sup>
Bad	7.16 m <sup>2</sup>
WC	1.72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.20 m <sup>2</sup>
Flur	8.62 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 (50%)	55.05 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 (50%)	4.73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>166.35 m<sup>2</sup></b>



# Die Baubeschreibung

**Bauvorhaben: Quartier „Frankenstraße“, Koblenz - Wohnen – (Neubau)**

## **Entwässerungsleitungen**

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden unter der Kellersohle zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg bis zum Hauptkanal geführt. Regen- und Drainagerohre werden an die Hauptleitung angeschlossen. Die Ausführung erfolgt im Mischsystem.

## **Fundamente und Bodenplatte**

Gründung nach den statischen Erfordernissen. Erdaushub der Gründung und Rohrgräben innerhalb des Gebäudes in den Bodenklassen 3 bis 5 einschließlich der seitlichen Lagerung des Aushubmaterials.

Die Bodenplatte wird in Beton C 20/25 gemäß Statik auf Schottertragschicht ausgeführt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder eingebaut. Bodenplatte und Fundamente werden frostfrei laut Statik erstellt.

## **Decken**

Die Decken über dem Keller-, Erdgeschoss und den Obergeschossen werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Decke über dem Dachgeschoss erhält ebenfalls eine Stahlbetondecke.

## **Maurerarbeiten im Keller-, Erd-, und Obergeschossen**

Außenwände aus 20-30 cm starken Kalksandsteinen, Bimssteinen oder Beton. Tragende Innenwände aus 17,5-24 cm starken Kalksandsteinen, Bimssteinen oder Beton. Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Vollgipssteinen oder im Trockenbau.

Wohnungs- und Treppenhauswände in KS-Steinen, Vollbimssteinen oder Beton entsprechend dem Schallschutz.

## **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung erfolgt entsprechend der Vorgaben der Ausführungsplanung und den Flachdachrichtlinien.

## **Klempnerarbeiten**

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



### **Fensterarbeiten**

Die Fenster sind aus Kunststoff. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten wärme gedämmte Isoliergläser mit Lippendichtung entsprechend Energieeinsparungsverordnung (UG 0,7 W/m<sup>2</sup>K); 3-fach Verglasung. Fensterfarbe: weiß, oder nach Vorgabe des Architekten.  
Halbflächenversetzt mit Anschlagdichtung innen und außen, 5-Kammersystem, ca. 83 mm stark oder gleichwertig.

### **Hauseingangselement**

Hauseingangstürenelemente in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenbehandelt, Seitenteil feststehend, Farbe: weiß oder nach Angabe des Architekten.

### **Rollläden/Sonnenschutz**

Rollläden aus Kunststoffprofilen mit elektrischer Motorbedienung am Fenster und wärme gedämmten Kastendeckeln. Farbe: weiß.

### **Heizungsanlage**

#### Wärmeerzeugungsanlage

Die Versorgung erfolgt mittels Nahwärme über den Altbau. Dort wird eine Pelletkesselanlage mit Außentemperatursteuerung und Nachtabsenkung über Schaltuhr einschließlich elektronisch geregelten Hocheffizienzpumpen, notwendigen Armaturen und Sicherheitseinrichtungen eingebaut.

Die Wärmeerzeugungsanlage entspricht damit den gesteigerten Anforderungen eines Energieeffizienzhauses KfW 55. Durch den Einsatz der Pelletheizung werden auch die Anforderungen aus dem Erneuerbaren Energie Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllt.

#### Grundlagen, Wärmebedarfsberechnung, Auslegung der Anlage

##### Anlagensystem:

Geschlossene Pumpen-Warmwasserheizung mit Membran-Ausdehnungsgefäß nach DIN EN 12828.

Zur Abrechnung des Energieverbrauchs wird jede Wohnung mit Messvorrichtungen in der Unterverteilung ausgestattet. Die Wärmemengenzähler sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Rohrleitungen als Zweirohrsystem aus Kupferrohr nach DIN 1786 oder Kunststoffrohr aus VPE.

Erforderliche Isolierung nach Energieeinsparverordnung und Heizungsanlagenverordnung. Die Ausführung der Heizungsanlage ist komplett betriebsfertig und wird vor Übergabe auf ihre vollständige Funktionstüchtigkeit überprüft.

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumreglung.



## **Sanitärinstallation**

Die Ausführung der sanitären Installationsanlagen erfolgt entsprechend der DIN 18381, DIN 1986 und DIN 1988 ab der Zähleranlage im Hausanschlussraum.

Anschluss der Sammelleitungen an die Grundleitungen. Die Grundleitungen und Objektanschlussleitungen werden in PVC- bzw. HT – Rohren ausgeführt.

Vor Austritt der Hauptschmutzwasserleitung wird eine Reinigungsöffnung angeordnet. Die Leitung wird rückstausicher angeschlossen.

Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt nach den Vorschriften der DIN 1988 und den örtlichen Bestimmungen der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Für die Kalt- und Warmwasserleitungen werden Kunststoff- oder Kupferrohre nach DIN 1786 eingebaut.

Es wird ein Waschmaschinenanschluss im Waschraum (KG) vorgesehen.

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände aus Porzellan werden aus der Produktpalette der Firma V&B Fabrikat „O-Novo“, oder gleichwertig., in Basisfarbe weiß ausgeführt, andere Farben der Sanitäröbekte sind gegen Mehrpreis möglich.

## **Bad**

WC aus Sanitärporzellan, wandhängend. Firma V&B, Fabrikat „O-Novo“, oder gleichwertig., mit Unterputzpülkasten.

Waschbecken aus Sanitärporzellan ca. 65 cm breit. Firma V&B, Fabrikat „O-Novo“, oder gleichwertig.

Badewanne, gem. Planunterlagen, Fabrikat Kaldewei oder Ähnliches, Größe ca. 1,70 m x 0,75 m mit Einhebelmischbatterie in Aufputzausführung mit Schlauchbrausegarnitur, Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig.

Bodengleiche, geflieste Dusche bis zu einer Größe von 90 x 90 cm.

Brauseschlauch und Handbrause, Einhebelmischbatterie in Aufputzausführung; Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig.

## **Küche**

Warm- und Kaltwasseranschluss oder Untertischgerät(bauseits) für Spüle und Spülmaschine, zusätzlich Abwasseranschluss.

## **Elektroinstallation**

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

Als Schutzmaßnahme wird die „Nullung“ angewendet, mit getrennter Schutzleiterführung ab Unterverteilung. Alle Materialien entsprechen den VDE-Vorschriften. Alle Steckdosen in den Nassräumen (Bad/WC und Balkon) werden in einem Fehlerschutzstromschalter (FI) ausgeführt.

Zentrale Einspeisung innerhalb des Kellers mit Installationen des Panzerkastens, der Zählerhauptverteilung und der Sicherungselemente entsprechend der Vorschriften der Stadtwerke.



Das Haus erhält eine Klingel sowie eine Sprechanlage mit Videobildschirm.

Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm, Farbe: weiß.

Sämtliche Brennstellen ohne Leuchtenlieferung und -montage.

#### 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 4 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
WC (wenn vorhanden)	1 Kontrollschalter außen mit Spiegel- 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
Kellerraum	1 Schalter mit Schiffsarmatur auf Putz 1 Steckdose auf Putz
Terrasse/Balkon	1 Anschluss für Außenleuchte 1 Steckdose mit Klappdeckel und innenliegendem Kontrollschalter
Eingang/Treppenhaus	Tasterschaltung mit Anzahl von Schaltern entsprechend der Anzahl der Geschosse mit Zeitschaltuhr und Opallauchte nach Notwendigkeit.
Kellerräume/Waschraum/Flure	Beleuchtung nach Notwendigkeit mit Leuchtstofflampen und Schaltung als Aufputzinstallation

### **Innenputzarbeiten**

#### **Keller-, Erdgeschoss, Obergeschosse:**

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

### **Außenputzarbeiten**

Wärmedämmfassade entsprechend Energieeinsparungsverordnung mit Styroporplatten einschließlich Gewebeamierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht.

### **Estrichlegearbeiten**

Die Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärmedämmung gemäß Energieeinsparungsverordnung. Gesamtaufbau der Konstruktion ca. 16 cm. Die Abstellräume, der Waschraum und der Technikraum erhalten einen Verbundestrich.

### **Fliesenbeläge**

#### **Wandfliesen:**

Hochwertige Wandfliesen in den Bädern werden raumhoch geklebt. Verfugung weiß oder nach Wahl. (Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.)

Der Wandfliesenspiegel in der Küche, ca. 6 m<sup>2</sup>, wird geklebt. Verfugung grau oder nach Wahl. (Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.)

Alle Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt.

#### **Bodenfliesen:**

Bodenfliesen in Flur/Küche und Bad. Verfugung in grau oder nach Wahl (Materialpreis bis zu 40,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.).

### **Fußbodenbeläge**

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem 2- Schicht- Parkett Eiche, 10 mm, verklebt mit 4 mm Nuttschicht, nebst Sockelleisten ausgeführt (Materialpreis 50,00 €/m<sup>2</sup>).



### **Fensterbänke**

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

### **Treppen**

Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

### **Innentüren**

CPL- Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack oder Buche Dekor. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Fabrikat Prüm Türen oder gleichwertig. Die Türen erhalten ein Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 30,00 €/Stck). Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 2 37 dB Rw (Prüfraum), Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: weißlack.

### **Maler- und Tapezierarbeiten**

In den Wohnräumen werden die Wände und Decken im Erdgeschoss, sowie in den Obergeschossen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

Die Kellerabstellräume im Altbau, der Waschraum (Fliesen nach Wahl des Bauträgers) und der Technikraum werden teilweise weiß gestrichen. Der Estrich in diesen Räumen, mit Ausnahme des Waschraums, erhält einen Kunststoffanstrich.

Das Treppenhaus erhält einen Raufaserbelag in einem hellen Anstrich.

### **Kellerabstellräume**

Es kommt ein Trennwandsystem zum Einsatz, Fabrikat „Ferrum“ oder gleichwertig.

### **Parksystem**

Es kommt ein intelligentes Verschiebesystem, das das Parken auf 3 Ebenen ermöglicht, zum Einsatz. Fabrikat: Nussbaum „Uniparker“, oder gleichwertig.

### **Außenanlage**

Gestaltung der Außenanlage erfolgt laut Bauzeichnung mit Verbundsteinen (Farbe: grau). Diese wird nach Erfordernis versickerungsfähig oder als Rasengittersteine verlegt.

### **Lift**

Das Gebäude erhält einen behindertengerechten Senkrechtlift, Fabrikat DOMUSLIFT oder gleichwertig, für alle Stationen vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss.

### **EnEV**

Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der aktuellen Fassung, EnEV 2014 mit den zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Verschärfungen, errichtet und entspricht dem KfW-Effizienzhausstandard 55.



### **Briefkastenanlage**

Zentrale Briefkastenanlage, ggf. nach Absprache mit der Stadt in den Hauseingängen, wandhängend.

### **Balkone/Terrassen/Dachterrassen**

Die Balkone erhalten verzinkte Stahlgeländer gemäß Architektenzeichnung. Umlaufend werden verzinkte Abflussrinnen angebracht. Der Bodenbelag besteht aus 40 x 40 cm großen Betonplatten grau auf Stelzlager.

### **Parkplatzbelag**

Die Parkplätze sowie die Tiefgarage erhalten einen Verbundsteinbelag.

### **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 Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Die Wohnflächen wurden nach den Maßangaben der Baupläne ermittelt. Diese Wohnflächen sind nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ermittelt, wobei Terrassen und Balkone hälftig berücksichtigt werden.

Geringfügige Abweichungen von den in den Bauplänen angegebenen Wohn- und Nutzflächen, sofern sie 3% nicht überschreiten, werden zugelassen und haben keinen Einfluss auf den nachstehend vereinbarten Kaufpreis oder auf sonstigen Vertragsinhalt

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.***