



**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 Moselblick-Sonnenplateau**

**Neubau von 18 Eigentumswohnungen  
in Palzem, Römerstraße 5a**

## Bauvorhaben: Residenz Sonnenplateau – 18 Eigentumswohnungen in Palzem, Römerstraße 5a

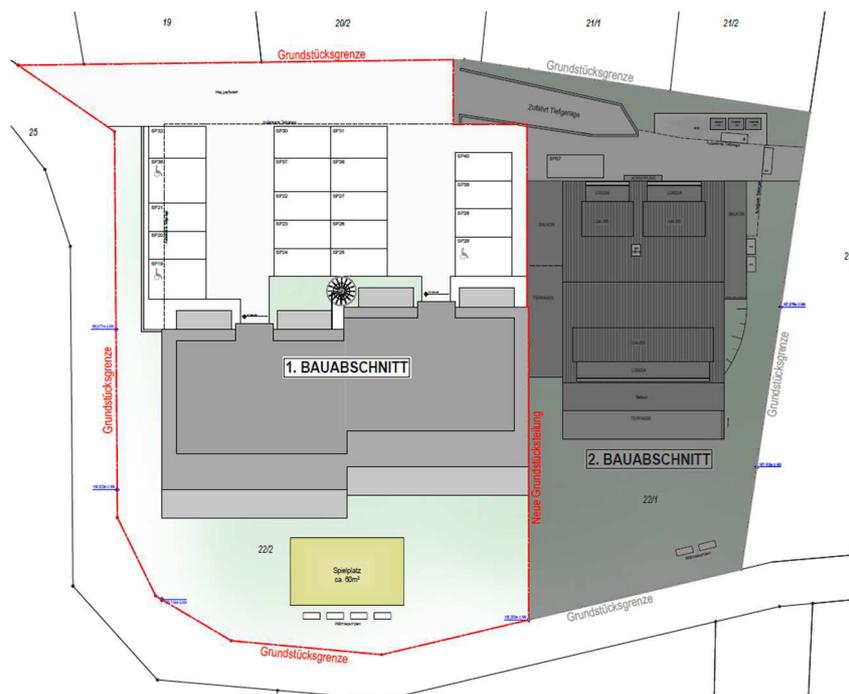
### Haus 2

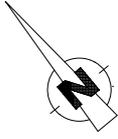
Nr.	Lage	Aufteilung	Fläche	Kaufpreis	Bemerkung
07/2	2. Obergeschoss	3 Zimmer, offene Küche, Bad, Balkon	115,71 m <sup>2</sup>	600.000 €	
	Tiefgaragenstellplatz Nr. 10			21.000 €	
	Außenstellplatz Nr. 28			9.500 €	
<b>Gesamt Kaufpreis</b>				<b>630.500 €</b>	

Es stehen noch weitere Außenstellplätze zur Verfügung!

Zusätzlich zu unserer Standard Baubeschreibung (siehe 2. Bauabschnitt) werden hier hochwertige Malerarbeiten ausgeführt. Fliesen- und Parkettbeläge wurden ebenfalls in höherwertiger Qualität verbaut. Neben Einbauschränken, hochwertiger Einbauküche, sowie loser Möblierung wird die Wohnung mit einem großen Flachbildschirm ausgestattet.

### Lageplan:





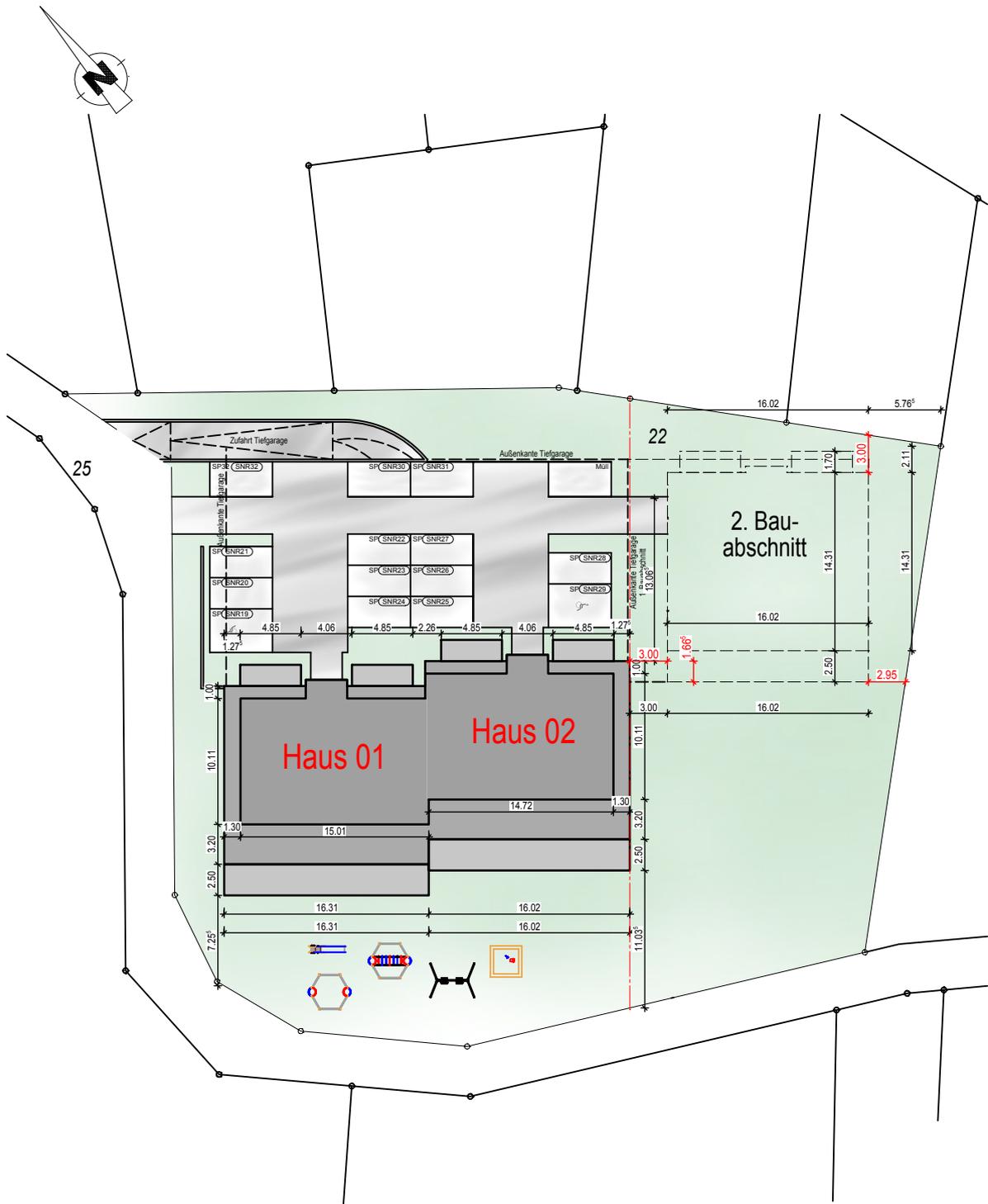
*unverbaubarer Blick auf  
Mosel und Luxemburg*

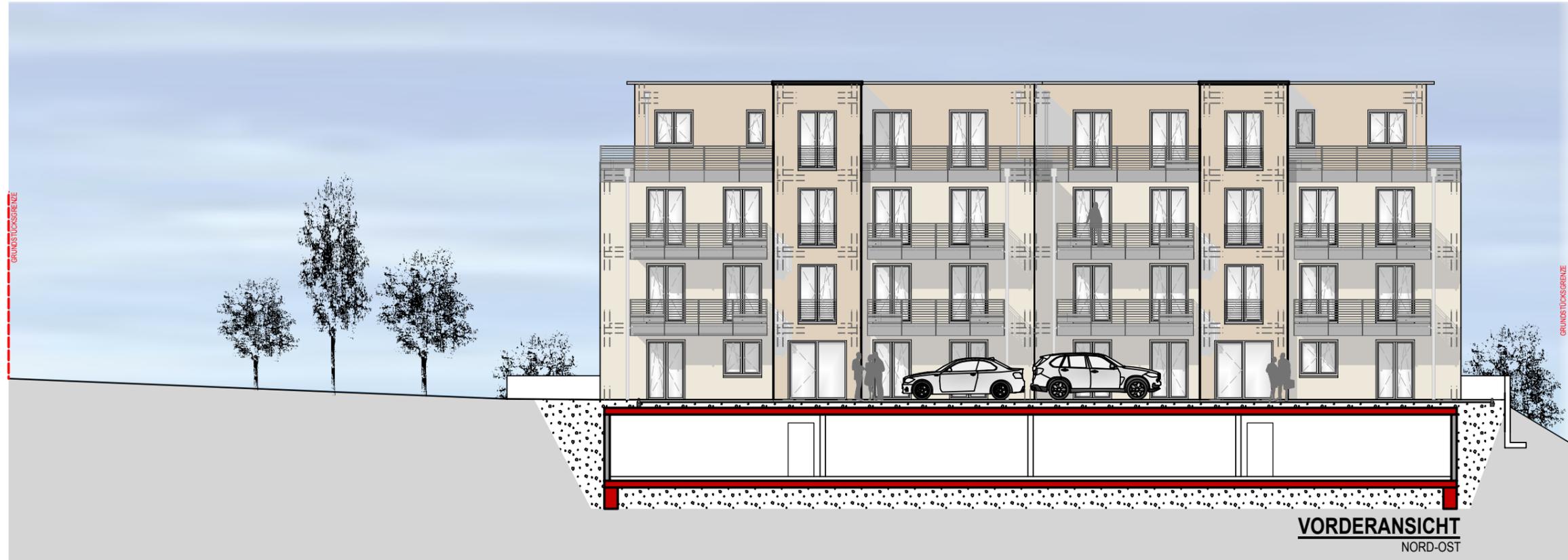


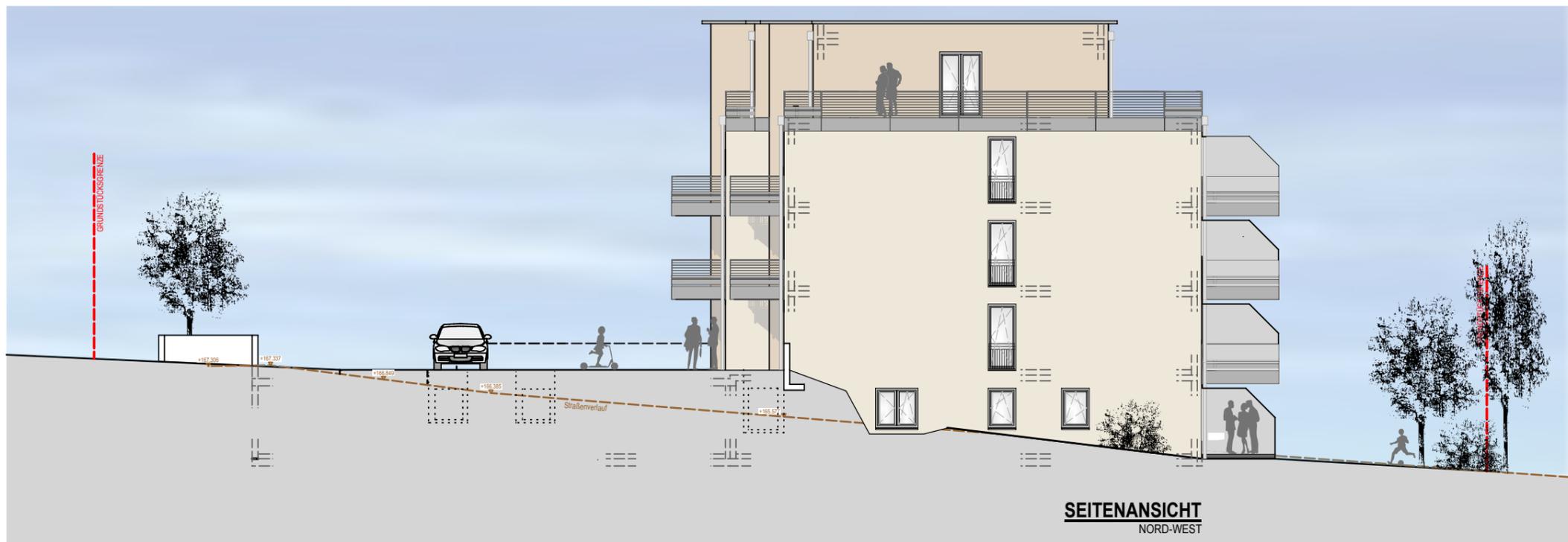
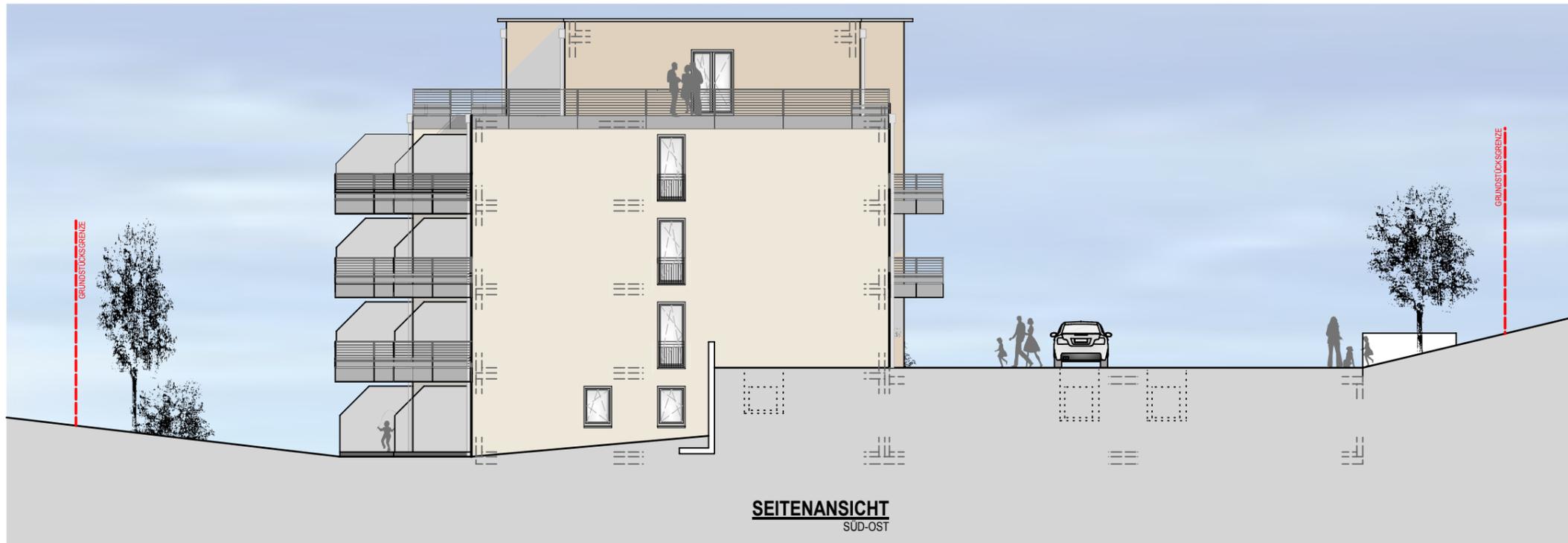
Residenz Sonnenplateau in Palzem



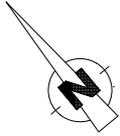








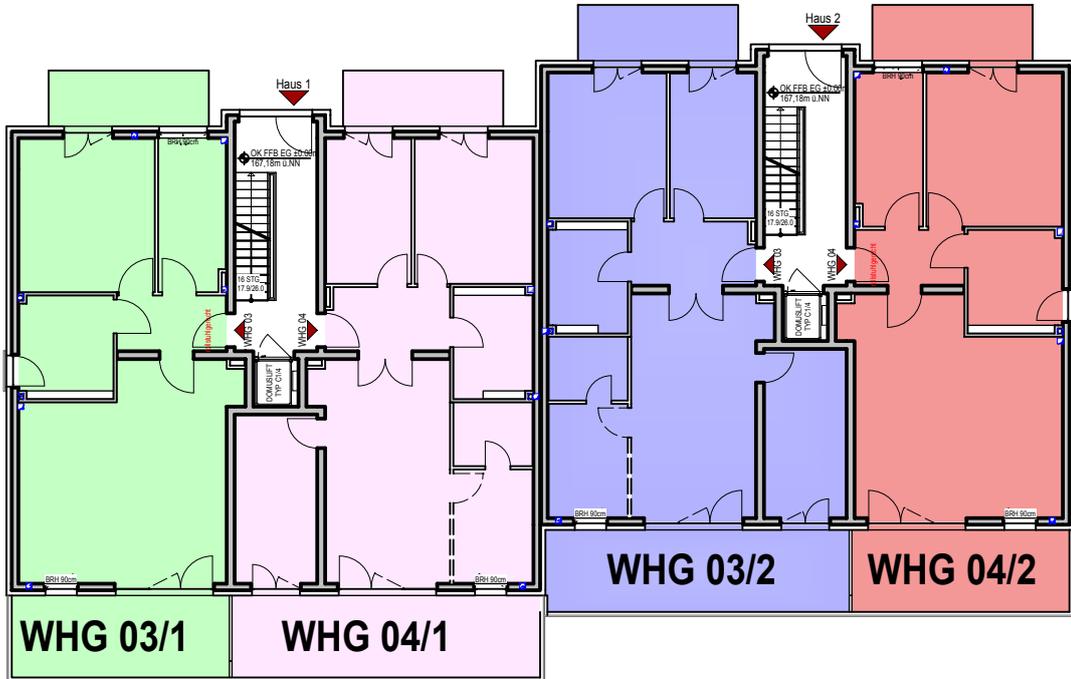
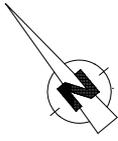
Geschossübersicht  
Gartengeschoss



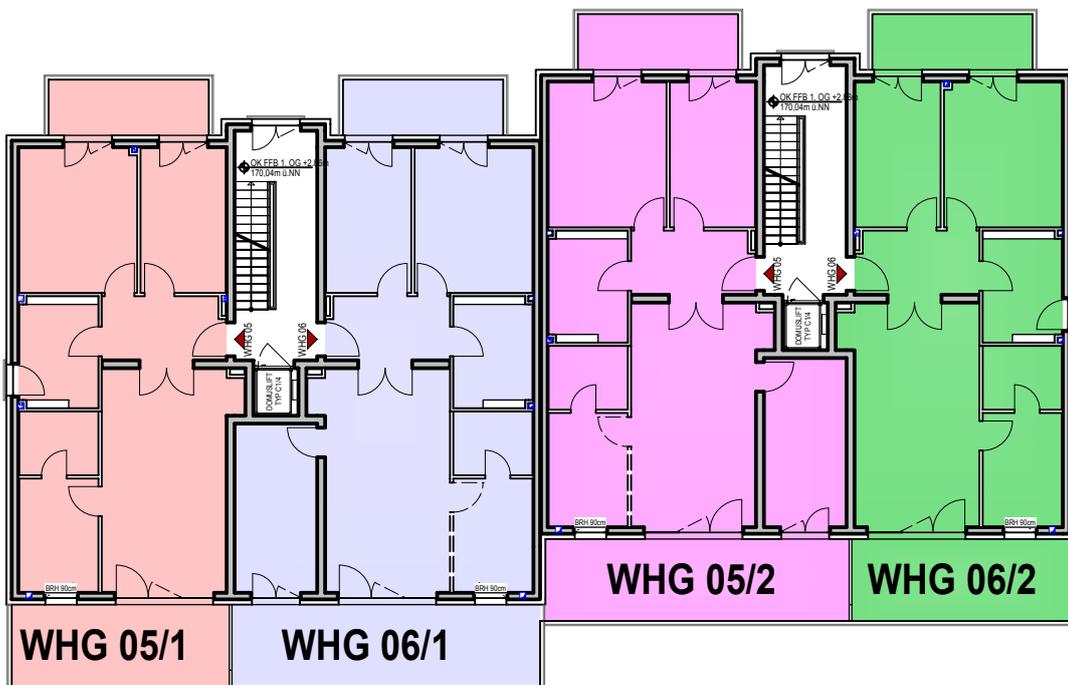
KG / TG  
2. Bau-  
abschnitt



**Geschossübersicht  
Erdgeschoss + 1. Obergeschoss**



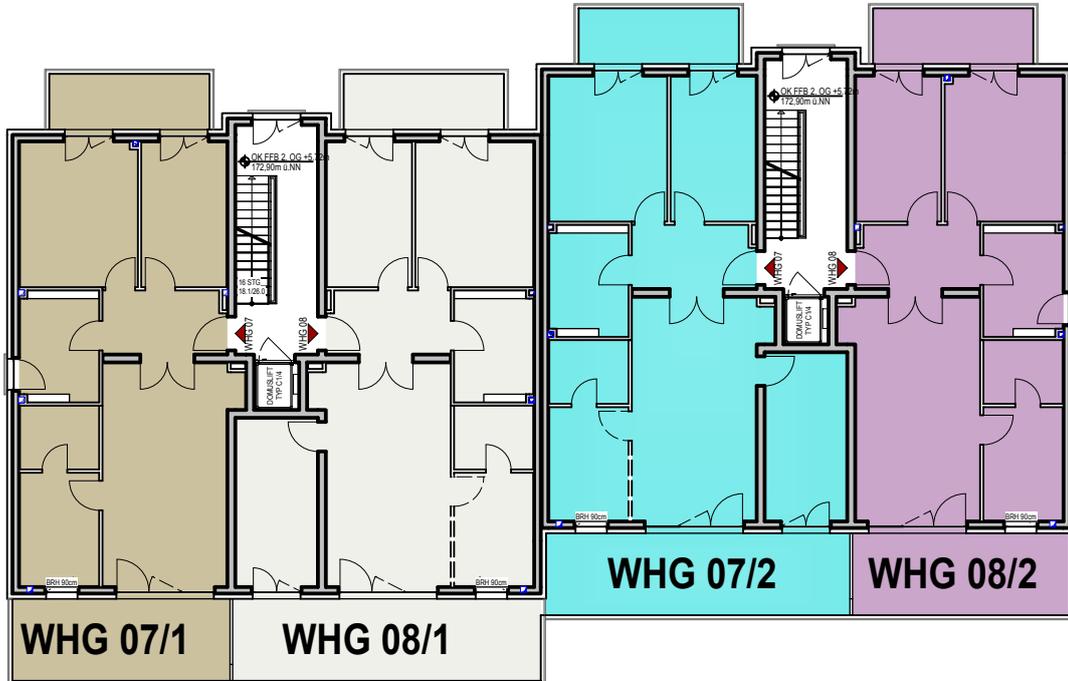
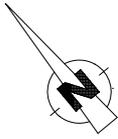
Erdgeschoss



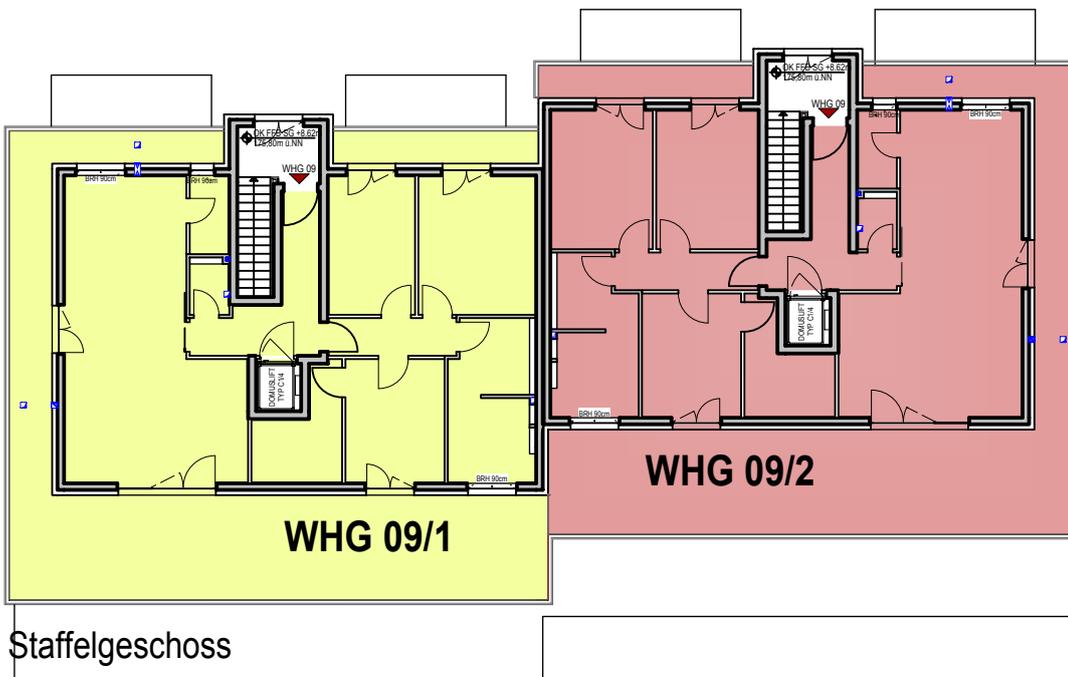
1. Obergeschoss



Geschossübersicht  
2. Obergeschoss + Staffelgeschoss

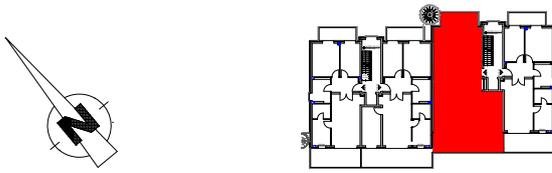


2. Obergeschoss



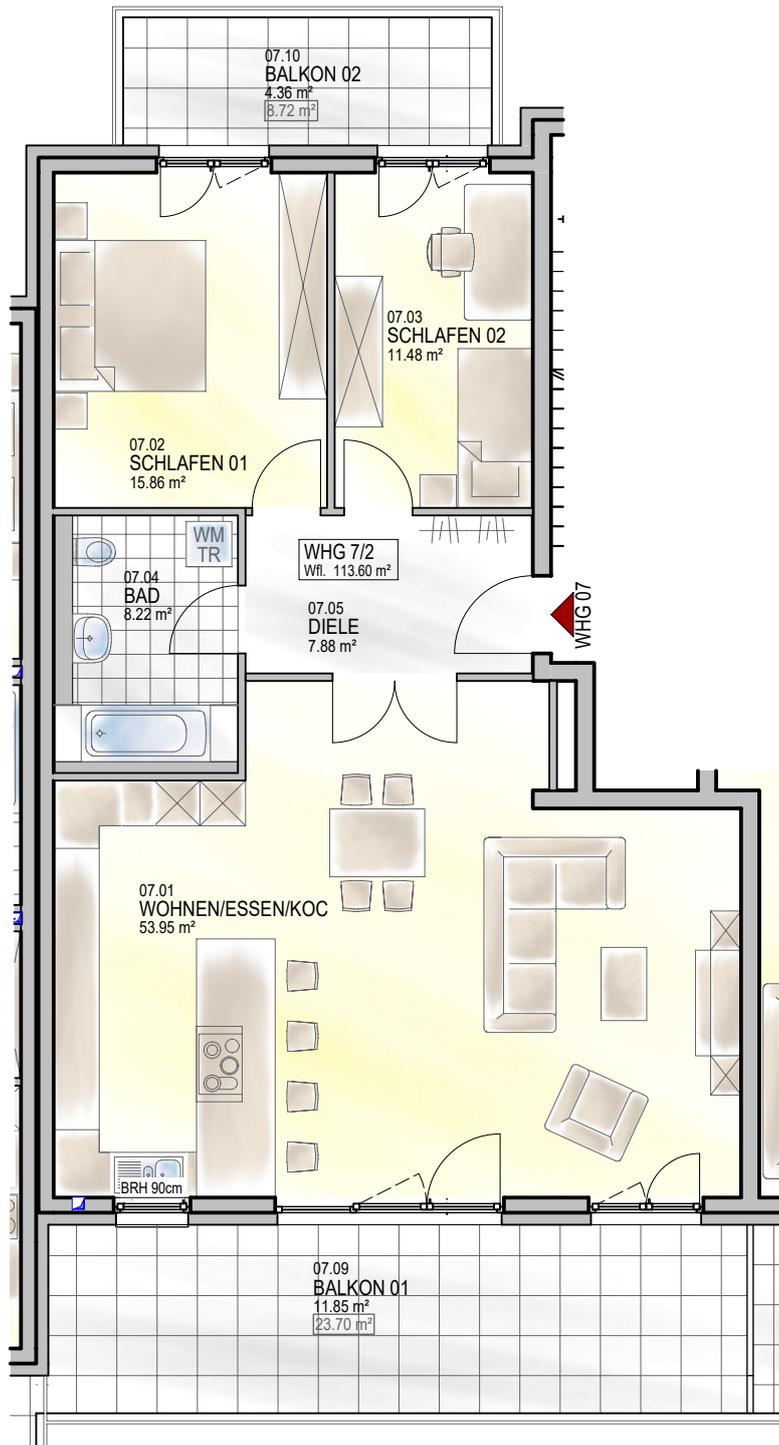
Staffelgeschoss





### Wohnung 07 / 2

Wohnen/Essen/Kochen	53.95 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	15.86 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	11.48 m <sup>2</sup>
Bad	8.22 m <sup>2</sup>
Diele	7.88 m <sup>2</sup>
Balkon 01	(23.70 m <sup>2</sup> ) 11.85 m <sup>2</sup>
Balkon 02	(8.72 m <sup>2</sup> ) 4.36 m <sup>2</sup>
	<b>113.60 m<sup>2</sup></b>
+ Abstellraum im UG	2.11 m <sup>2</sup>
	<b>115.71 m<sup>2</sup></b>



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



# Die Baubeschreibung:

**Bauvorhaben:** Residenz Sonnenplateau – 18 Eigentumswohnungen  
in Palzem, Römerstraße (Haus 1 + Haus 2)

## **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 für Regenwasser angeschlossen. Die Ausführung erfolgt im Mischsystem.

## **Fundamente und Bodenplatte**

Nach den statischen Erfordernissen als Streifenfundamente oder Bodenplatten der Außen- und tragenden Innenwände (Mindestdruckfestigkeit 2 kp/cm<sup>2</sup>), oder tragende Bodenplatte, Erdaushub der Fundamente 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 den Garten-, Erd- und Obergeschossen werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Decke über dem Staffelgeschoss wird als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen, ausgeführt.

## **Maurerarbeiten im Garten-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

Außenwände aus 20,0 cm starken KS-Steinen. Tragende Innenwände aus 20,00 bzw. 24,00 cm starken KS-Steinen. Nichttragende Innenwände aus 10,00 cm starken Vollgipssteinen.

## **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung erfolgt entsprechend der Vorgaben, der Ausführungsplanung in Flachdachausführung.

## **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 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 der Energieeinsparverordnung und nach aktuellen RAL-Richtlinien.

Fensterfarbe: weiß, oder nach Vorgabe des Architekten.

### **Lift**

Die Gebäude erhalten je einen Senkrechtlift Fabrikat Domuslift, oder gleichwertig, in einem gemauerten Schacht für alle Stationen vom Gartengeschoss bis zum Staffelgeschoss.

### **Hauseingangselement**

Hauseingangstürelemente in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenbehandelt, Farbe: weiß.

### **Rollläden**

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

### **Heizungsanlage**

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Zum Einbau kommt eine Luft/Wasser Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Regelung erfolgt über eine witterungsgeführte, außen temperaturabhängige Regelung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Rohrleitungsnetz zum Übergabepunkt in der Unterverteilung einer jeden Wohnung und wird von dort in eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung verteilt. Die Auslegung der Fußbodenheizung und die Berechnung der Rohrleitung sowie der Pumpen erfolgt nach den neusten energetischen Gesichtspunkten und entsprechend der Energieeinsparungsverordnung.

### **Heizkostenberechnung**

Vorrichtungen zur Berechnung der Heizkosten sind nicht enthalten. Die notwendigen Verbrauchserfassungseinrichtungen (Wärmemengenzähler) in den Wohnungsstationen sind von der Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben bzw. anzumieten.

### **Sanitärinstallation**

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

In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Spüle und Spülmaschine sowie ein Abfluss installiert. Warmwasserbereitung der Küchenspüle ggf. durch ein 5 Liter Untertischgerät bauseits.

Sämtliche Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasser-Wohnungszähler.

### **Sanitärobjekte im Bad**

WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig im Bad.

Waschtisch 650 mm, weiß, und Waschtisch-Einhandmischer im Bad.



Wanne: Stahlbadewanne bzw. Acryl 1700/750/420 mm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause im Bad. (sofern vorhanden)

Dusche: bodengleich als geflieste Dusche 900/900 mm, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause im Bad.

#### Sanitärobjekte im Gäste WC (falls vorhanden)

WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig im Bad.

Waschtisch 450 mm, weiß, und Waschtisch-Einhandmischer im Gäste-WC, soweit im Plan eingezeichnet.

#### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt ab Panzersicherung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften. Im Fundament wird ein Fundamenterder eingebaut. Ausführung des Schalterprogrammes in Merten Atelier „Standard weiß“ oder gleichwertig.

#### Brennstellen:

Im Wohnbereich erhalten das Wohnzimmer und die Diele je 2 Brennstellen, die übrigen Räume erhalten 1 Brennstelle.

Eine Außenbrennstelle und eine Steckdose sind auf der Terrasse (Balkon) installiert. Die Beleuchtungskörper im Außenbereich, Terrasse und Balkon, werden durch den Verkäufer installiert.

In den Abstell-, Technik und Allgemeinen Räumen, sowie der Tiefgarage, wird jeweils 1 Brennstelle installiert, bzw. nach Erfordernis.

Vom Gartengeschoss ins Dachgeschoss wird je eine Tasterschaltung mit einer Brennstelle pro Etage installiert.

#### Steckdosen

Im Wohnbereich erhalten das Wohnzimmer 8, die Küche 8, das Elternschlafzimmer 6 und alle übrigen Räume 2 Steckdosen. In den Küchen zusätzlich 1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss.

#### Klingelanlage/Sprechanlage

Es wird je Haus eine Gegensprechanlage für jede Wohnung am jeweiligen Haupteingang installiert. Weiter wird ein Klingelknopf für jede Wohnung separat am Eingang installiert.

#### Telefon/Antennenanlage

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

#### Zähleranlage

Der Zählerschrank erhält 18 Zähler für die Wohneinheiten und einen Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und Allgemeinräume. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.



### **Innenputzarbeiten**

#### Garten-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss:

Alle massiven Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt.

### **Außenputzarbeiten**

Wärmedämmfassade entsprechend Energieeinsparungsverordnung mit Styroporplatten, einschließlich Gewebearmierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht. Farbgestaltung nach Angaben des Architekten.

### **Estrichlegearbeiten**

Die Wohnräume im Gartengeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärmedämmung, gemäß Energieeinsparungsverordnung, einschließlich Feuchtigkeitsisolierung. Gesamtaufbau der Konstruktion ca. 16 cm. In den anderen Geschossen erhalten die Räume einen schwimmenden Estrich mit einer Trittschalldämmung, Gesamtaufbau der Konstruktion im Erdgeschoss ca. 18 cm, im 1. und 2. Obergeschoss ca. 16 cm und im Staffelgeschoss ca. 20cm.

### **Fliesenbeläge**

Hochwertige Wandfliesen in den Bädern (Materialpreis max. 30 €/m<sup>2</sup>) raumhoch. In den Küchen Wandfliesen (Materialpreis max. 30 €/m<sup>2</sup>) über Arbeitsplatte (max. 3 m<sup>2</sup>). Bodenfliesen (Materialpreis max. 30 €/m<sup>2</sup>) einschl. Sockelfliesen im Treppenhaus, Flur, Küche, in den Bädern und im Abstellraum. Sämtliche Fliesen laut Mustervorlage.

### **Fußbodenbeläge**

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem, schwimmend verlegtem Laminat (Fabrikat Quickstep) nebst Sockelleisten ausgeführt. Es stehen 12 verschiedene Dekore zur Auswahl.

Alternativ:

Hochwertiges 2-Schicht-Parkett Eiche 10 mm, verklebt in 4 mm Nuttschicht, nebst Sockelleiste (Materialpreis 35 €/m<sup>2</sup>).

### **Fensterbänke**

Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.

Außenfensterbänke aus Aluminium, weiß.

### **Treppen**

Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

### **Innentüren**

Furnierte Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack oder Buche Dekor. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Fabrikat Prüm oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 25 €/Stck). Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter



Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 2, Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: weiß.

### **Maler- und Tapezierarbeiten**

Die allgemeinen Abstellräume und der Technikraum werden weiß gestrichen. Der Estrichbelag im Waschraum erhält einen Fliesenbelag. Der Estrichbelag in den Abstellräumen sowie dem Heizungsraum erhält einen Kunststoffanstrich.

Die Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnungen sind bauseitige Leistungen, also durch den Mieter bzw. Käufer herzustellen. Das Treppenhaus erhält Vliestapete in einem hellen Anstrich.

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

Die Balkone erhalten verzinkte Stahlgeländer gemäß Architektenzeichnung. Umlaufend werden verzinkte Abflussrinnen angebracht. Der Bodenbelag besteht aus 40 x 40 cm bzw. 50 x 50 cm großen Keramikplatten (grau oder nach Wahl des Bauträgers) auf Stelzlager.

### **Abtrennung zwischen Balkonen**

Rahmenkonstruktion mit Sichtschutzfüllung. (Farbgestaltung nach Angabe des Architekten)

### **Außenanlage**

Erfolgen laut Bauzeichnung mit Verbundsteinen. Das Gelände wird eingeebnet und mit Rasen bepflanzt. Die Stellplätze, sowie die Zufahrt, werden aus Pflastersteinen versickerungsfähig hergestellt.

### **Tiefgarage**

Der Belag der Tiefgarage wird gemäß den Bauzeichnungen aus Pflastersteinen hergestellt.

### **EnEV**

Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung – EnEV 2014 mit den zum 01.01.2016 in Kraft getretenen Änderungen – errichtet. Der KfW-55-Standard wird erfüllt. Energieangaben: Ausweis in Bearbeitung, Stand Mai 2018.

### **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.

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.

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

### **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.***