



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnen im Kurpark, Bad Hersfeld

VORBEMERKUNGEN

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit ihren aufgeführten Einzelleistungen ist maßgebend für die Bauausführung des Gebäudes. Sie bestimmt die gesamte Lieferungs- und Leistungspflicht des Verkäufers und ist Grundlage für die Kaufverträge zu den jeweiligen Eigentumswohnungen.

Die Dimensionierung und Güte der Bauteile richtet sich nach den Berechnungen der Statik, DIN 4109 - 5: 2020-08- Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen, dem Nachweis über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Das Gebäude wird – durch den Einbau von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien – nach GEG 2024 errichtet.

BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

1. Rohbau

1.1. Erdarbeiten

- Abtragen des Mutterbodens mit seitlichem Lagern
- Aushub der Baugrube
- Verfüllen der Baugrube mit lageweisem Verdichten der Arbeitsräume

1.2. Gründung

- Einbau einer kapillarbrechenden Schicht
- Bodenplatte nach den Berechnungen der Statik und des Wärmeschutzes (GEG)

1.3. Entwässerungsarbeiten

- Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalsystem
- Die Regenwasserableitung erfolgt in Teillaspekten in die Mulde auf dem Grundstück
- Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff

1.4. Aufzugswände

- Ortbetonwände oder Filigrandoppelwandelemente mit Füllbeton

1.5. Abdichtungsarbeiten

- Die Abdichtung wird entsprechend dem Baugrundgutachten ausgeführt

1.6. Außenwände im Erdgeschoss und 1. bis 2. Obergeschoss

- Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. Stahlbetonwände

1.7. Tragende Innenwände

- Mauerwerk aus Kalksandstein

1.8. Decken

- Filigrandecken oder Stahlbetondecken aus Ortbeton



1.9. Innentreppe

- Stahlbetonfertigteile oder monolithische Treppenläufe
- Die Treppenkonstruktionen werden schalltechnisch von den Treppenhauswänden und Decken entkoppelt

1.10. Dach

- Extensive Dachbegrünung gemäß GEG

2. Ausbau

2.1. Außenputz

- Wärmedämmverbundsystem nach Berechnungen des Wärmeschutzes (GEG)
- Oberputzkörnung 2 - 3 mm, Farbe nach Farbkonzept des Verkäufers (Standardfarben, helle Farbtöne)
- Bossenputz im Erdgeschoss gemäß Ansicht

2.2. Sockelputz

- Zementputz als Scheibenputz
- Farbe nach Farbkonzept des Verkäufers

2.3. Innenputz

- Gemauerte Innenwandflächen werden gespachtelt oder mit einlagigem Gipswandputz versehen, in Bädern wird Kalkzementputz ausgeführt

2.4. Trockenbau

- Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände
- Vorwandinstallationen mit Ständerwänden aus Metalltragprofilen mit Beplankung aus Gipskartonplatten
- Verkofferungen für Verteilungs- und Steigestränge der Haustechnik nach Festlegung des Verkäufers
- In Feuchträumen Verwendung von hydrophobierten Gipskartonplatten

2.5. Estrich

- Im Erdgeschoss im Treppenhaus, Abstellraum und Putzraum
- In allen Wohngeschossen Einbau von schwimmendem Zementestrich

2.6. Fenster und Balkontüren

- Einbau von 3-fach isolierverglasten Fenstern aus Aluminium
- Farbe der Fensterelemente nach Farbkonzept
- Einhand-Dreh-Kippbeschlag
- Alle Fenster in den Wohnungen mit elektrischen in die Fassade integrierten Aufsatzrollladen

2.7. Fensterbänke

- Innenfensterbank aus Werzalit
- Außenfensterbank aus pulverbeschichtetem Alu mit seitlicher Aufkantung und mit Antidröhnfolie



2.8. Haupteingangstür-Element

- einflügelige Aluminiumtür mit feststehendem Seitenteil und Glasausschnitt
- Farbe nach Festlegung des Verkäufers
- Freistehende Briefkasten- und Wechselsprechanlage
- Videofunktion zu den Wohnungen

2.9. Wohnungseingangstüren

- Türblätter mit vom Hersteller endbeschichtetem Oberflächendekor nach Wahl des Verkäufers
- Stahlzargen, farbig endbeschichtet nach Farbkonzept des Verkäufers
- Profilzylinderschloss
- Türspion
- Beschläge aus Edelstahl

2.10. Innentüren der Wohnungen

- Türblätter mit vom Hersteller endbeschichtetem Oberflächendekor
- Holzzargen, Oberflächendekor nach Bemusterung des Erwerbers
- Zimmertüren mit Buntbartschloss
- WC- bzw. Badezimmertüren mit Badezellenschloss

2.11. Türen zu Technik- und Funktionsräumen

- Brand- oder Rauchschutztüren aus Metall gemäß Festlegung des Brandschutzkonzeptes
- Stahlumfassungs- oder Stahleckzarge
- Oberflächenbeschichtung nach Farbfestlegung des Verkäufers
- Obentürschließer nach Forderungen des Brandschutzkonzeptes

2.12. Abtrennung der Fahrradstellplätze im Abstellraum / Erdgeschoss

- Holz- oder Metallkonstruktion
- Tür wie vor mit Schließzylinder passend zur Wohnungseingangstür

2.13. Bodenbeläge

- Staubbindender Anstrich grau
- Einbauort: Räume ELT, HLS

Fliesen- und Plattenbelag

- Fußbodenfliesen oder -platten, Farbe passend zu den Wandfliesen, Auswahl aus Musterkollektion des Verkäufers
- Einbauort: Bad
- Format: 30/60 cm
- Listenpreis: 30,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer
- In allen anderen Bereichen erfolgt die Festlegung durch den Verkäufer.
Räume, in denen keine Wandfliesen auf die Fußbodenfliesen aufsetzen, erhalten einen Fliesensockel.
- Einbauort: Eingang im EG, Treppenhaus in den Geschossen, Aufzug, Vorflur, Abstellraum, Putzraum

Sauberlaufzone

- Einbauort: Im Eingang nach Festlegung durch den Verkäufer.



Fertigparkett Belag mit Sockelleisten

- Auswahl aus Musterkollektion des Verkäufers
- Einbauort: in den Wohnungen außer im Bad
- Listenpreis: 50,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer

Beläge der Balkone / Loggien

- WPC-Diele, Ausführungsfestlegung durch den Verkäufer
- Einbauort: Balkone / Loggien der Wohnungen

2.14. Wand- und Deckenbeläge bzw. –beschichtungen Fliesen

- Wandfliesen, Farbe passend zu den Bodenfliesen oder -platten, Auswahl aus Musterkollektion des Verkäufers für die Bäder der Wohnungen; in allen anderen Bereichen Festlegung durch den Verkäufer.
- Einbauort: Bad
Bereich von WT und WC ca. 1,20 m
Duschbereich auf 2 m Höhe gefliest
- Listenpreis: 30,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer

Malervlies

- auf Stoß tapeziert, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- Einbauort: alle Wände der Wohnungen - soweit nicht gefliest, ausgenommen Balkon / Terrasse
Treppenhauswände + Treppenuntersichten
Stahlbetondecken

Glasfasertapete

- Einbauort: Treppenhaus

Anstrich

- Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- Einbauort: sämtliche Nebenräume in Garage und den Technikräumen

2.15. Schlosser

- Garagenrolltor mit 30 % Belüftung, ein Handfunksender je Stellplatz
- Nebeneingangstür
- Balkongeländer als Lochblechkonstruktion, Ausführungsfestlegung durch Verkäufer
- Handläufe im Treppenhaus aus Edelstahl, Ausführungsfestlegung durch Verkäufer

3. Technische Gebäudeausstattung

3.1. Heizung

- Luft/Wasser Wärmepumpe mit Pufferspeicher im Technikraum. Unterstützt wird die Anlage durch ein Elektro-Heizgerät, welches Spitzenlasten abdeckt und den Strom aus der Photovoltaikanlage vom Dach effizient nutzt und somit zu Erhöhung des Eigenverbrauchs beiträgt
- Die Wohnungen erhalten jeweils eine Wohnungsstation, die aus den Hausversorgungsleitungen den Bedarf an Warmwasser sowie die benötigte Heizenergie dezentral generiert.



Die Wohnungsstationen beinhalten eine Nacherwärmung zur Trinkwasserbereitung im hygienischen Durchflussprinzip mittels Platten-Wärmeüberträger und einen thermostatisch geregelten gemischten Heizkreis.

- Abrechnung über Wärmemengenzähler je Wohnung
- Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die gewünschte Raumtemperatur lässt sich lokal in jedem Raum durch Raumthermostate vom Nutzer regeln.
- In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper in der Farbe Weiß montiert.
- Im Treppenhaus wird im Erdgeschoss ein Fußbodenheizkreis vorgesehen.

3.2. Lüftung

- Alle Bäder sowie innenliegende Räume erhalten elektromechanische mehrstufige Einzelraum-Entlüftungsanlagen nach DIN 18017, die über ein Sammelschachtsystem über das Dach geführt werden. Die Lüftungssteuerung erfolgt mehrstufig über das Steuermodul im Lüfter.
- Das Lüftungskonzept wurde in Anlehnung an die DIN 1946-6 erstellt. Die Forderungen der nutzerunabhängigen Lüftung, insbesondere der Lüftung zum Feuchteschutz und der Nennlüftung, werden eingehalten.
- Für die dezentralen Wohnraumlüftungen sind Türunterschnitte (Überströmöffnung) erforderlich. Die permanente Zuluft erfolgt über Frischluftelemente in den Außenfenstern bzw. in der Fassade.
- Der erhöhte nutzungsabhängige Lüftungsbedarf bei Anwesenheit der Bewohner (reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung) muss darüber hinaus durch zusätzliches Öffnen der Fenster (manuelle Fensterlüftung) sichergestellt werden.
- In den Küchen dürfen generell nur Umluft-Küchenhauben durch den Erwerber verbaut werden

3.3. Abwasserinstallation

- Die Abwasserleitungen werden je nach Anforderungen mit einem den aktuellen Regeln der Technik entsprechenden, schalldämmenden Kunststoff-Abwasserrohr ausgeführt.
- Entwässerungsanschluss für Waschmaschine und Kondentrockner wird im Abstellraum der Wohnungen vorgesehen

3.4. Wasserinstallation

- Die Trinkkaltwasser-Zählung erfolgt wohnungsweise innerhalb der Wohnungsstation über angemietete Wohnungs-Wasserzähler
- Die Trinkwarmwassererzeugung erfolgt dezentral innerhalb der Wohnungsstation über einen Plattenwärmetauscher. Spitzlasten werden über eine elektrische Nachheizung über einen in der Wohnungsstation integrierten Durchlauferhitzer abgedeckt.
- Im Technikraum / HAR befindet sich ein Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken
- Es werden vier Außenzapfstellen errichtet, Festlegung Örtlichkeit erfolgt durch Verkäufer. Diese sind abschließbar und frostfrei (selbstentleerend). Die Zählung der Außenzapfstellen erfolgt über angemietete Zwischenzähler.

3.5. Sanitärausstattung

- Waschtisch
Farbe: weiß, Breite: 60 cm, Hersteller: Ideal Standard, Serie: Connect



- Mischbatterie, Einhebelmischer, moderner Formgebung komplett mit Ablaufgarnitur
Farbe: verchromt, Hersteller: Ideal Standard, Serie: Ceraflex
- WC als Tiefspülklosett, wandhängend komplett einschl. Spülkasten in
Vorwandinstallation
Farbe: weiß, Hersteller: Ideal Standard, Serie: Connect
- WC-Sitz aus Kunststoff, schwere Ausführung, mit Absenkautomatik komplett
Farbe: weiß, Hersteller: Ideal Standard, Serie: Connect
- Badewanne, Größe 1,80 x 0,8 m, Abfluss mittig, Ab-/Überlaufgarnitur Multiplex Trio
Wannenarmatur in Unterputzausführung mit separater Handbrause.
- Barrierefreie Duschanlage als Bodenelement, einschl. Ablaufgarnitur in den Bädern der
Wohnungen inkl. Duschabtrennung
Größe: gemäß Architekturplanung
- Thermostat-Aufputz-Armatur, komplett bestehend aus Handbrause, Brauseschlauch,
Kopfbrause und Wandstange in den Bädern der Wohnungen
Farbe: verchromt, Hersteller: Ideal Standard, Serie: Idealrain/ Ceratherm
- Sanitäre Accessoires sind bauseits durch den Käufer zu liefern (Bürstengarnitur,
Papierrollenhalter etc.)
- Küchenanschlüsse
Vorbereitung des Kalt- und Warmwasseranschlusses für Küchenspüle und
Geschirrspülautomat

3.6. Elektroinstallation

- Elektroinstallation gem. DIN VDE-Richtlinien, insbesondere DIN VDE 0100
- Schalterprogramm Fa. JUNG, GIRA oder BUSCH / JÄGER nach Festlegung des
Verkäufers
- Festlegung der Steckdosen und Brennstellen in den Räumen gemäß Möblierungsplan
des Architekten
- Lampen und Leuchten, der Allgemeinbeleuchtung, sowie Balkonbeleuchtung, die
Leistungsumfang des Bauträgers sind, werden ausschließlich durch den Verkäufer
ausgewählt
- Ausstattung je Wohnung:
 - Küche:
 - 1 Steckdose unter dem Schalter
 - 4 Arbeitssteckdosen
 - 1 Steckdose für Beleuchtung in / unter Hängeschränk
mit Schalter im Arbeitsbereich
 - 1 Steckdose für Geschirrspüler
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
 - 1 Herdanschlussdose
 - 1 Lampenauslass
geschaltet über Kreuzschaltung (3 Zimmer) oder
Wechselschaltung (2 Zimmer)
 - Wohnen:
 - 1 Steckdose unter dem Schalter und 1 Raumthermostat
 - 3 Steckdosen im Bereich des Fernsehanschlusses
 - 3 Steckdosen im Zimmer
 - 1 Fernsehanschlussdose (für Kabel-TV-Anschluss)
 - 1 EDV-Anschlussdose



	2 Lampenauslässe geschaltet über 2 Kreuzschaltungen (3 Zimmer) oder 2 Wechselschaltungen (2 Zimmer) 1 Rauchmelder
Schlafen:	1 Steckdose unter dem Schalter und 1 Raumthermostat 4 Steckdosen im Bereich der Betten 2 Steckdose im Bereich des Fernsehanschlusses 1 Fernsehanschlussdose (für Kabel-TV-Anschluss) 1 EDV-Anschlussdose 1 Lampenauslass 2 Ausschalter der Deckenleuchte am Bett 1 Rauchmelder
Zimmer (sofern vorhanden):	1 Steckdose unter dem Schalter und 1 Raumthermostat 2 Steckdosen im Zimmer 2 Steckdosen im Bereich der Fernsehanschlusses 1 Fernsehanschlussdose (für Kabel-TV-Anschluss) 1 EDV-Anschlussdose 1 Lampenauslass 1 Rauchmelder
Bad:	2 Steckdosen im Waschtischbereich spritzwassergeschützt 1 Stromauslass im Spiegelschrankbereich 1 Raumthermostat 1 Schalter am Waschtisch / 1 Schalter am Eingang 1 Lampenauslass
Flur:	1 Steckdose in einem Schalterbereich 1 Lampenauslass und 1 Raumthermostat
Balkon / Terrasse / Loggia:	1 Steckdose spritzwassergeschützt von innen schaltbar 1 Wandleuchte von innen schaltbar
Abstellraum WE:	1 Lampenauslass 2 Steckdosen 1 Kontrollschalter vor der Tür 1 Anschluss 230 V für HKV 1 Anschluss für 11 kW DEH
Ausstattung Sonstige Bereiche:	
Außenbereich:	1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder je Außentür 3 Steckdosen im Bereich der Gartenanlage abschließbar
ELT und HLS + Vorraum:	2 Deckenleuchten als Feuchtraumwannenleuchten 1 Steckdose unter dem Schalter
Technik Aufzug:	Stromanschluss gemäß Vorgabe des Aufzugsplaners
Fahrradabstellraum:	5 Langfeldleuchten mit Bewegungsmelder Je Fahrradstellplatz eine abschließbare, jeder WE zugeordnete Steckdose



Treppenhaus: 10 Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Bewegungsmeldern nach Beleuchtungskonzept des Verkäufers

3.7. Aufzug

- Personenaufzug als Seilaufzug mit einer Tragkraft von 630 kg oder 8 Personen, mit 4 Haltestellen, einseitigem Zugang und Teleskoptür
- Der Aufzug erfüllt alle gesetzlichen Normen und Sicherheitsvorschriften
- Oberflächen der Kabinenwände und Schachttüren in Edelstahl, jedoch 2 – seitig seitliche Handläufe aus gebürstetem Edelstahl
- Notruftaster mit Weiterschaltung auf Serviceunternehmen

3.8. Photovoltaikanlage

- Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage mit max. 29 kWp Generatorleistung installiert. Die Einspeisung erfolgt als Überschusseinspeisung. Die erzeugte Energie wird für den Energiebedarf der Allgemeinbereiche sowie der Wärmeerzeugung verwendet. Die überschüssige Energie wird in das örtliche Versorgungsnetz des EVU eingespeist und mit dem Allgemeinzähler verrechnet.
- Es wird kein Mieterstrommodell vorgesehen oder angeboten!

3.9. Vorbereitung Stellplätze für E-Mobilität

- Im Außenbereich werden 4 Gemeinschaftsstellplätze mit 2 Wallboxen je 11 KW Ladekapazität ausgestattet.

3.10. Sprechanlage

- Das Gebäude erhält eine Video-Sprechanlage mit Display im Außenbereich und Video-Gegensprechstelle je Wohneinheit im Innenbereich.
- Die Außensprechstelle wird in eine Briefkastenanlage integriert.
- Die Haupteingangstür erhält einen elektrischen Türöffner, um die Tür (sofern nicht verriegelt) von den Wohneinheiten aus öffnen zu können.

4. Außenanlage

4.1. Betonplatten- Betonpflaster- oder Rasengitterbelag

- Bodenbelag aus Betonplatten, Betonpflaster oder Rasengitterelementen nach Festlegung des Verkäufers, auf Unterbau verlegt

Einbauort: Haupteingang, Müllstandplätze,
Zuwegungen zum Haupteingang

4.2. Traufstreifen

- Einfassung mit Rasenkantensteinen
- Verfüllung mit Kies nach Festlegung des Verkäufers

4.3. Begrünung und Bepflanzung

- Gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes

4.4. Spielplatz

- 2 Parkbänke
- Sandgrube mit Rutsche



4.5. Zaunanlage

- Erneuerung der vorhandenen Zaunanlage gemäß Erfordernis, Ausführung als Stabgitterzaun

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Material-, Alternativ- und Wahlvorgaben

Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Alternativ- und/oder Wahlvorgaben (Bsp.: ...oder gleichwertig) dienen der Information des Käufers. Die endgültige Auswahl der Baustoffe, Wahl der Bauteile und Einbausysteme obliegt allein und ausdrücklich dem Verkäufer Bickhardt Bau SE, ausgenommen sind aufpreispflichtige Sonderwünsche des Erwerbers.

Änderungen der Ausführung

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Planunterlagen. Änderungen aufgrund von technischen und sonstigen Erfordernissen während der Bauausführung bleiben vorbehalten, nachträglich geforderte Änderungen durch die Baugenehmigungsbehörde und die Versorgungsträger müssen berücksichtigt werden. Die im Verkaufsprospekt bzw. Exposé dargestellten Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge und Bepflanzungen sind als Hinweise zu verstehen und stellen einen Einrichtungs- bzw. Ausstattungsvorschlag des Architekten dar. Diese Gegenstände werden durch den Verkäufer nicht mitgeliefert und sind im Preis nicht enthalten.

Die eingezeichnete Einrichtung ist jedoch Grundlage für die Planung und Anordnung der Haustechnikinstallation, wie z. B. Deckenauslässe für Leuchten Anschlüsse, Lichtschalter und Steckdosen usw., Sonderwünsche der Käufer können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie schriftlich und vertraglich festgelegt wurden.

Maßangaben und Berechnungen

Die Wohnflächenangaben enthalten den Putzabzug gegenüber den Maßangaben auf den Bauplänen. Alle in den Bauplänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Maße für Einrichtungen etc. sind am fertigen Bau zu nehmen. Für aus Bauplänen entnommene Maße wird nicht gehaftet.

Hinweise zur Bauphysik / Bautechnik

Die Austrocknung des Bauwerkes – auch nach Bezugsfertigkeit und / oder Übergabe – erfordert erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit. Während der ersten zwei bis drei Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchte aus Decken und Wänden. Einrichtungsgegenstände sollen daher nicht unmittelbar an die Wand gestellt werden. Weiter gehört dazu das tägliche mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeiten ständig und ausreichend zu beheizen. Auf einen erhöhten Heizenergieverbrauch während dieses Zeitraumes wird ausdrücklich hingewiesen.



Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden, können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Wänden und dem Putz sowie an Übergängen von Massiv- und Leichtbauteilen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die zulässigen Grenzwerte der DIN nicht überschreiten, keinen Mangel dar. Das gleiche gilt generell für elastische Abdichtungen an Ecken und Fugen. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen mechanischen, chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen, sie unterliegen daher nicht der Gewährleistung und sind bei Bedarf zu erneuern. Alle beweglichen Einrichtungen des Gebäudes bedürfen der regelmäßigen Wartung und Pflege. Schäden, die durch Versäumnisse bei der regelmäßigen Wartung und Pflege entstehen, stellen keinen Mangel dar.

Kirchheim, im Januar 2026