



# BAUBESCHREIBUNG

**NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM  
KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner Areal**

Häuser 11-17  
Haus "Style 570" mit Keller

**18.10.2024**

# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## Allgemein

Bei dem Bauvorhaben in Rheinbach handelt es sich um 17 Townhouses im Pallottiner Areal im Quartier „Wohnen am Kappelchen“.

Die Häuser werden nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) von 2023 erstellt.

Darüber hinaus werden die Häuser nach den Anforderungen der KfW-Bank als klimafreundliches Wohngebäude (KFWG) erstellt.

Ebenfalls sind die Häuser mit einer umweltfreundlichen Heizungsanlage ausgestattet.

In die Berechnung einbezogen werden neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik.

Die Häuser werden mit einer Nahwärmeversorgung aus dem Netz des örtlichen Netzbetreibers mit Wärme versorgt. Die Versorgung erfolgt aus lokaler Erzeugung durch eine Pellet-Anlage.

Bei dem Bauvorhaben werden die Häuser real geteilt und erhalten jeweils eigene Grundstücke.

Bezüglich der Schalldämmung für die Häuser untereinander gelten die Werte der DIN 4109 – 5: 2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert.

Anforderungen innerhalb des Hauses zwischen Räumen oder an Gebäudetechnische Anlage innerhalb des Hauses sowie Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100, DEGA Memorandum) sind ausdrücklich nicht vereinbart.



### Ihr Plus

Eine umweltfreundliche Heiztechnik und ein Baustandard nach des aktuellen GEG. Damit Sie unbesorgt in die Zukunft schauen können.



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner  
Areal**

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## Inhaltsverzeichnis

1.	ROHBAUARBEITEN
1.1.	Erdarbeiten
1.2.	Innenkanalarbeiten
1.3.	Kellergeschoss
1.4.	Erd- und Obergeschoss
1.5.	Dachkonstruktion
1.6.	Blechnerarbeiten
1.7.	Fassade
2.	INNENAUSBAU
2.1.	Estricharbeiten
2.2.	Malerarbeiten
2.3.	Treppen
2.4.	Fenster/Rollläden
2.5.	Eingangstür
2.6.	Schlosser
2.7.	Innentüren
2.8.	Fliesen
2.9.	Bodenbeläge
3.	TECHNIK UND AUSSTATTUNG
3.1.	Allgemein
3.2.	Sanitärinstallation
3.3.	Heizung
3.4.	Elektroinstallation
4.	AUSSENANLAGE
5.	AUSSENKANAL
6.	KFZ STELLUNG
7.	ALLGEMEINES



### Ihr Plus

Vom Rohbau bis zur Schlüsselübergabe - alles aus einer Hand.

Selbstverständlich betreuen wir Sie den gesamten Zeitraum, denn Ihre Ideen und Wünsche sind uns wichtig.



# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 1. ROHBAUARBEITEN

### 1.1. Erdarbeiten

Abschieben und sachgerechte Lagerung des Mutterbodens auf der Baustelle. Aushub der Baugrube und seitliche Zwischenlagerung des Erdmaterials. Auffüllen der Arbeitsräume und des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge unter Schutz des teilweise vorhandenen Baumbestandes. Abfuhr des überschüssigen Materials.

### 1.2. Innenkanalarbeiten

Innen unter der Decke des Kellergeschosses werden Kunststoffleitungen für die Schmutzwasserableitung verlegt. Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel ohne Hebebox oder Hebeanlage.

### 1.3. Kellergeschoss

Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung. Durchgehende Bodenplatte über eine gesamte Zeile ohne Trennfuge mit Stärke gemäß Statik. Die Oberfläche des Kellerbodens wird abgezogen. Ein weiterer Ausbau mit Estrich, o.Ä. erfolgt gemäß Baubeschreibung.

Kelleraußenwände aus WU - Beton nach Statik. Abdichtungsverfahren und Abdichtung der Kelleraußenwände nach Erfordernis und Wahl des Auftragnehmers.

2-schalige Haustrennwand in dem Kellergeschoss in Beton bzw. als Kalksandstein-Mauerwerk (d = ca. 15 cm) nach Statik.

Der Keller erhält eine Perimeterdämmung gem. Energiebedarfsberechnung.

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung. Die Deckenöffnungen zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss werden verschlossen. Die Decken- & Wandoberflächen im Kellergeschoss werden einmal mit Dispersionsfarbe weiß gespritzt.

Fundamentanker nach VDE-Richtlinien.

Kellerfenster nach Planung ca. 100 x 50 cm als einbetonierte Systemfenster mit Kunststofflichtschacht in der Preisgruppe der Firma MEA oder gleichwertig. Die Fenstereinsätze erhalten eine Isolierverglasung.

Nicht tragende Innenwände im Keller als einfach beplankte GK - Ständerwandkonstruktion (D = ca. 10 cm).



### Ihr Plus

Massive Bauweise in Beton und Kalksandstein-Mauerwerk. Für eine beständige Freude am Eigenheim.

Der massive Beton Keller - ein gutes Fundament.



# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 1. ROHBAUARBEITEN

### 1.4. Erd- und Obergeschoss

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik.

2 schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen als Kalksandstein-Mauerwerk (D = ca. 15 cm). Dehnfuge mit Mineralwollfüllung.

Nicht tragende Innenwände als doppelbeplankte GK - Ständerwandkonstruktion (D = ca. 10 cm).

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung. Stahlbeton - Fertigteil als Vordach mit seitlichen Entwässerungs- - Speier als freie Entwässerung.

### 1.5. Dachkonstruktion

Flachdach als Betondecke gemäß Baugesuch. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531.

Der Aufbau des Dachs läuft über alle Dächer durch und wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20. Die Dämmung läuft über alle Dächer durch.
- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen
- über alle Dächer der Reihe durchlaufende extensive Dachbegrünung in einer Gesamtstärke von ca. 8 cm. Die Pflege der Begrünung nach Abnahme erfolgt durch den Käufer. Hierfür wird durch den Auftragnehmer ein Wartungsvertrag angeboten.

Der Aufbau der Dachterrasse wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20
- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen
- Plattenbelag aus glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Sichtbeton grau im Riesel verlegt.
- Die Dachabdichtung der Dachterrassen erfolgt mit Folie und Folienblechen. Ansonsten kommen keine Schutzbleche der Abdichtung zur Ausführung.

Unterkonstruktion der Attikaabdeckung als Holzbrettschalung mit Gefälle zur Dachterrasse. Auf dem Dach kommen Sekuranten nach Richtlinie zur Ausführung.



Ihr Plus

Alles hat seinen Platz.  
Kluge Raumaufteilung für mehr  
Wohnkomfort.



# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 1. ROHBAUARBEITEN

### 1.6. Blechnerarbeiten

Die Entwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Fallrohre und Rinnen aus Titanzink.

Abdeckung der Attika der Dachterrasse als Titanzink Abdeckung.

### 1.7. Fassade

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit eingefärbtem Kunstharzputz (Hellbezugswert größer 20%).

Stärke nach Wärmeschutznachweis. Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten in Abstimmung mit den baugenehmigenden Behörden und dem Bauherrn.

Die Fassade erhält im Bereich der Fenster Negativeinschübe als Teil des gewünschten Konzepts. Endgültige Festlegung durch den Architekten in Abstimmung mit den baugenehmigenden Behörden und dem Bauherrn. Zusätzlich kommt eingangsseitig eine Trennwand mit Holzlamellen zwischen den Einheiten zur Ausführung.



Ihr Plus

„Colour Your life“  
Individuelle Farbkonzepte für den  
Farbtupfer im Leben.



# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

### 2.1. Estricharbeiten

#### **Kellergeschoss:**

Kellerflur mit Estrich, Aufbauhöhe mit 1 cm Fliesenbelag ca. 14 cm. Der Kellerraum erhält einen Estrich ohne Belag ca. 13 cm.

#### **Erdgeschoss:**

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Erdgeschoss.

#### **Obergeschoss:**

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Obergeschoss.

#### **Dachgeschoss:**

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Dachgeschoss.

### 2.2. Malerarbeiten

#### **Kellergeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen des Kellerflurs, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.

Die Decken- und Wandoberflächen im Kellergeschoss-Flur werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionssilikatanstrich versehen.

Die Wände und Decken der Kellerbereiche verbleiben ohne Anstrich unbehandelt.

Nach Energiebedarfsberechnung kann eine unbehandelte Kellerdeckendämmung zur Ausführung kommen.

#### **Erdgeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.

Die Decken- und Wandoberflächen im Erdgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionssilikatanstrich versehen.

#### **Obergeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.

Die Decken- und Wandoberflächen im Obergeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionssilikatanstrich versehen.

#### **Dachgeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.  
Die Decken- und Wandoberflächen im Dachgeschoss werden mit





## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsilikatanstrich versehen.

Die Fensterleibungen werden im Zuge der Spachtelarbeiten mit Gipskarton hergestellt.

Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage wird RAL dunkelgrau lackiert.

### 2.3. Treppen

Die Treppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss wird als System - Stahl - Treppenkonstruktion ausgeführt, mit Stufen als stabverleimte, auf die Stahlkonstruktion montierte massive Buche-Holzstufen, Sortierung naturbunt.

Wandseitig Handlauf als Rechteckhandlauf mit durchgeschraubten Holz - Wandbefestigungen.

### 2.4. Fenster/Rollläden

Innen weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Preisgruppe Kömmerling oder glw. (Gesamtwert der Fenster  $U_w$  nach Wärmeschutznachweis). Außen farbig foliert nach Farbkonzept. Außenfensterbänke, Form "Softline" in Alu – farbig beschichtet, nach Farbkonzept. Griffolive als weiß lackierte Alu Griff - Olive.

Nach Beschreibung s.u. erhalten die Kunststofffenster Aufsatz - Rollladenkästen mit grauen Kunststoffschienen, innen sichtbare Kunststoffkastenoberfläche mit Kunststoffblende. Außen überdämmter Rollladenkasten.

Rollladen aus Kunststoff-Einschiebeprofilen, Farbe grau, mit Lüftungsschlitzen, elektrisch betrieben. Schalter bzw. Steuerung der Rollläden im Wohn-/Essbereich EG sowie den Schlafzimmern im OG an der Zimmertür bzw. zentral gem. Werkplanung. In den übrigen Räumen wird der Schalter neben den jeweiligen Fenstern ausgeführt. Die Fenster des 2. Rettungswegs erhalten zusätzlich eine Notkurbel.

Die Fenster erhalten nach DIN 1946 – 6 (Stand 2019) und nach Lüftungskonzept teilweise einen ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) als Falzlüfter im Fensterrahmen, teilweise mit sichtbarer Montage.

Innenfensterbänke außer in der Küche, im WC, im Bad und im Keller als Werksteinbänke nach Mustervorlage.

Aufteilung und Maße der Fenster erfolgen nach Werkplan.

Im EG werden die Fenster in der Widerstandsklasse analog RC 2 N ohne Zertifikat und abschließbaren Fenstergriffen ausgeführt.

In den Räumen werden zur zusätzlichen Belüftung nach Anforderung (Einhaltung Schallschutzwerte oder nach Berechnung der



Ihr Plus

Stahl-Holz-Treppe inklusive.  
Für Stabilität und Sicherheit bei jedem Schritt.





# NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

Lebenszyklusanalyse (LCA) integrierte Belüftungseinrichtungen (Preisgruppe Lunos e<sup>2</sup> o. glw.) im Fenster bzw. in der Außenwand eingesetzt, inklusive des Einbaus von Kunststoffaußengitter und Kunststoffinnenhaube.

### Fenster Traufseitig

#### Fenster Kochen

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp) mit festverglastem Unterlicht.  
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

#### Fenster WC

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.  
Die Verglasung mit Master - Carree Verglasung.  
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

#### Fenster Wohnen

Zweiflügelige Fenstertüre als Dreh-/Kippflügel (Stulp) zur Gartenterrasse.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.  
Einflügelige Fenstertür als Dreh-/Kippflügel.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

#### Fenster Bad

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster  
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

#### Fenster Eltern

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp)  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

#### Fenster Kinderzimmer 1

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster mit festverglastem Unterlicht, Absturzsicherung nach Erfordernis.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

#### Fenster Kinderzimmer 2

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster mit festverglastem Unterlicht, Absturzsicherung nach Erfordernis.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

#### Fenster Dachstudio

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp)  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.



### Ihr Plus

Einbau von Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung. Rollladen inklusive - für mehr Behaglichkeit und Sicherheit für Ihr Zuhause.



## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

### Fenster Dachstudio zur Dachterrasse

Zweiflügelige Fenstertür als Dreh-/Kippflügel (Stulp), Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

### Fenster Giebelseitig

### Fenster Essen

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster mit festverglastem Unterlicht. Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

### Fenster Dachstudio

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster. Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

### 2.5. Eingangstür

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement, innen weiß, außen grau mit Edelstahl-Griffstange ca. 1,20 m. Rechteckausschnitt mit Glasfüllung. Profilzylinderschloss mit 3 Stück Schlüssel.

Aufputz-Briefkasten in der Preisgruppe der Fa. Renz o. glw., Außenleuchte in der Preisgruppe der Firma BEGA o .glw. und Hausnummer gehören zum Lieferumfang, Position gem. Werkplanung.

### 2.6. Schlosser

Sichtschutzwand als feuerverzinkter Stahlrahmen mit grauer Hartstoffplatte als Füllung zwischen den Dachterrassen.

Sichtschutzwand als feuerverzinkter Stahlrahmen mit grauer Hartstoffplatte als Füllung zwischen den Terrassen im EG.

### 2.7. Innentüren

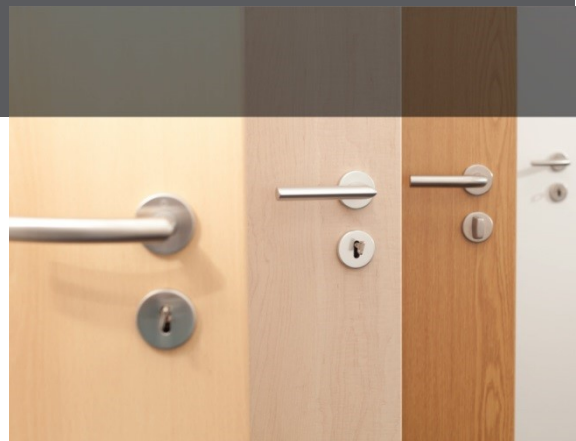
Wabenkern-Türblätter, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Holzumfassungszarge.

Die Bäder erhalten WC-Beschläge.

Die Türen erhalten Alu - Leichtmetalldrücker, silberfarben mit Bundbartschlössern, Bänder 2-teilig vernickelt.

Türen zu Wohn- und Schlafräumen mit Rohbaurichtmaß ca. 0,885 x 2,01 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.

Türen zu WC, Bad und Abstellräumen mit Rohbaurichtmaß ca. 0,76 x 2,01 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.



Ihr Plus

Damit Sie sich sicher fühlen können.  
Eingangstür mit Dreifachverriegelung.



## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

### 2.8. Fliesen

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach DIN 18534 "Abdichtung von Innenräumen" - Teil 1.

#### Flur Kellergeschoss

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

#### WC Erdgeschoss

Wandfliesen an den Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionssilikatanstrich. Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband.

Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

#### Diele Erdgeschoss

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

#### Küche Erdgeschoss

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel. Fliesenspiegel in der Küche über Arbeitsplatte als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, ca. 4 m<sup>2</sup>, im Kreuzverband.

#### Bad Obergeschoss

Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Das Badezimmer wird raumhoch gefliest. Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband. Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

### 2.9. Bodenbeläge

#### Erdgeschoss:

Der Wohn- und Essbereich im EG erhält einen 8 mm starkes massives Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiterverband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

#### Obergeschoss:

Die Wohn- und Schlafräume sowie der Abstellraum im OG erhalten einen 8 mm starkes massives Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiterverband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

#### Dachgeschoss:

Das gesamte Dachgeschoss erhält einen 8 mm starkes massives



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner Areal**  
Häuser 11 - 17  
Haus "Style 570" mit Keller

## 2. INNENAUSBAU

Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiterverband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.



## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

#### 3.1. Allgemein

Das Haus erhält einen Anschluss für Nahwärme, Wasser, Medien und Strom im Kellergeschoss. Die Zählung erfolgt über Zähler der Örtlichen Versorger bzw. Contractor.

Von dort wird die Versorgung über den Installationsschacht vorgenommen.

Haustechnik nach Festlegung des Contractors als Übergabestation ggfs. mit Speicher oder Plattenwärmetauscher nach Erfordernis.

#### 3.2. Sanitärinstallation

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoffrohren oder Verbundrohren ausgeführt. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Alle sanitären Gegenstände in weiß gemäß Aufstellung siehe unten.

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

Waschtisch: Der Waschtisch im Bad in der Preisgruppe des Allia Paris (Breite ca. 60 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan.

Handwaschbecken: Das Handwaschbecken im WC in der Preisgruppe des Allia Paris (Breite ca. 45 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan.

Tiefspülklosett: Im Bad und WC kommt das Tiefspülklosett in der Preisgruppe des Allia Paris als wandhängendes WC zur Ausführung. Der Spülkasten wird als UP - Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert. Klosettsitz in Kunststoff.

Badewanne: Bad Einbaubadewanne in Poresta - Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI (170 / 75 cm). Einhand - Wannenbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan mit 1,25 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe F. GROHE Tempesta als Aufputzsystem.

Duschtasse: emaillierte Stahlblechduschwanne in Poresta Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI Duschplan (90/90 cm, gemäß Planung), Einhand - Brausebatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan mit 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe F. GROHE Tempesta als Aufputzsystem.



#### Ihr Plus

Das Badezimmer nach Ihren Wünschen. Bei den Sanitäreinrichtungen ist in der baustein Bemusterungs-Welt für jeden Geschmack etwas dabei.



## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

Folgende Gegenstände werden in den entsprechenden Räumen ausgeführt:

#### **WC im Erdgeschoss**

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel  
Handwaschbecken mit Einhebel-Standventil für Warm- und Kaltwasser

#### **Bad Obergeschoss**

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelstandventil für Warm- und Kaltwasser.

Emaillierte Stahlblechwanne (170/75) in Poresta-Wannenkörper mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch aus Metaflex, ca. 1,25 m lang, inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

Die Siphon - Revision erfolgt über eine silikonierete Fliesen - Fuge.

1 emaillierte Duschtasse in Poresta Tragekörper (90/90 cm, gemäß Planung, mit geringer Einstiegshöhe), Einhand - Brausebatterie mit ca. 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause.

#### **Küche**

Eckventil für Kalt- und Warmwasser.  
Abfluss für Spüle.

#### **Kellergeschoss**

Waschmaschinenanschluss mit verriegelbarem Abflusssiphon gegen Rückstau nach Entwässerungsplanung.  
Der Anschluss an den Abwasserkanal wird so ausgeführt, dass keine Hebeanlage für den Waschmaschinenbetrieb erforderlich ist. Sollte der Höhenunterschied dennoch größer sein, dass das Abwasser von der Waschmaschine nicht mehr selbständig über die Rückstauenebene gepumpt werden kann, so wird ein Podest hergestellt.  
In der Bodenplatte kommt kein Fußbodenablauf zur Ausführung.

#### **Außenbereich**

Gartenseitig ein frostsicherer Zapfhahn im Bereich der Terrasse mit Kemperventil.



#### **Ihr Plus**

Damit mehr Geld für Wichtigeres übrig bleibt. Heizungsanlage mit effektiver Nutzung der Energie.





## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

#### 3.3. Heizung

Heizungstechnik als Übergabestation nach Festlegung durch den Contractor bzw. Betreibers des Nahwärmenetzes.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, Auslegung erfolgt durch den Ausführenden. Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Bei der Ausführung der Fußbodenheizung kommt auf jeder Etage ein Unterputz-Verteilerkasten, inkl. der notwendigen zusätzlichen einfachen Beplankung der rückseitigen Innenwand mit Gipskarton, zum Einsatz.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung kommt im Bad ein elektrischer Handtuchwärmekörper zur Ausführung.

#### 3.4. Elektroinstallation

Zählerschrank einschl. Sicherungen im Kellergeschoss. Verlegung der Leitungen im Keller teilweise als sichtbare Installation, in den Wohnräumen direkt als Kabel in die Wand eingeschlitzt.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegtem Kabel oder als Verlegung auf der Rohdecke.

Schalter und Steckdosen in weiß in der Preisklasse des JUNG AS 500.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den nachfolgend raumweisen beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen abweichen.

Die Elektro - Ausstattung kann abweichend sein von den Installationszonen nach DIN 18015.

Die Elektrodosen und Auslässe werden senkrecht von unten angefahren.

Mikrowelle, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden separat abgesichert.

Rauchmelder als nicht vernetzte, Einzelbatterie betriebene Rauchmelder. Stückzahl nach Vorschrift.

Die Sprechanlage wird als Objekt - Sprechanlage mit einer Innensprechstelle und Türöffner im Flur OG und Gegensprechstelle an der Haustür im WDVS integriert, Position gem. Werkplanung.

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.



Ihr Plus

Wärme, Wasser, Strom...  
Ihre gesamte Haustechnik auf den  
aktuellen Stand.



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner  
Areal**

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

### **TV-Anlage:**

Leerrohrsystem für Kabelfernsehen mit Verkabelung und Anschluss im Wohnzimmer. Die Anschluss- und Nutzungsgebühren gehören nicht zum Lieferumfang.

### **PV-Anlage:**

Das Haus erhält eine Photovoltaik-Anlage, Größe nach Berechnung der im Zusammenhang mit der im KFWG-Programm erforderlichen Lebenszyklusanalyse (LCA) sowie den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPF-Vo 2023.

Die Montage ist als Aufbausystem vorgesehen.

Es werden eine PV Anlage in der Markengruppe SunPower, LG Solar oder WINAICO eingebaut.

Der Wechselrichter wird im Technikraum in der Nähe der Zähleranlage montiert.

Der erzeugte Strom wird über einen Zweirichtungszähler eingespeist und reduziert so die Bezugsmenge.

Zum Einsatz kommt ein Zweirichtungszähler, der gegenüber dem Energieversorger die Liefer- und Bezugsmenge erfasst.

Eine Wandlermessung kommt nicht zum Einsatz.

Ein Batteriespeicher in der Preisgruppe Firma BYD mit einer Leistung von ca. 3,2 kWh gemäß LCA ist im Lieferumfang enthalten.

### **Keller**

2 Deckenauslässe im Keller mit Schalter, getrennt schaltbar

1 Steckdose für die Waschmaschine

1 Steckdose für Trockner

1 Steckdose unter Schalter

1 Doppelsteckdose

1 Schalter für Treppenhaus-Beleuchtung mit Deckenauslass im KG-Flur

### **EG Eingang**

1 Außeneinheit Sprechanlage

1 Anschluss für Außenleuchte mit Schalter "Ein/Aus" im Windfang

### **EG Diele**

1 Wechselschaltung für Diele/Flur

1 Schalter Treppenhaus

1 Anschluss Deckenauslass Diele

1 Steckdose

### **EG Kochen**

1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter

1 Herdanschluss

1 Steckdose für Dunstabzug

1 Anschluss für Mikrowelle

1 Anschluss Spülmaschine

1 Anschluss Kühlschrank

2 Doppelsteckdosen Arbeitsplatte

2 Steckdosen



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner  
Areal**

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

### **EG Gäste WC**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

### **EG Essbereich**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen

### **EG Wohnen**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose Fernsehen/Radio
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 CAT 7 Kabel mit Datendose für TV/Telefon

### **EG Terrasse**

- 1 Außensteckdose mit Schalter innen
- 1 Wandauslass mit Schalter innen

### **OG Flur**

- 1 Anschluss für Deckenauslass Flur
- 1 Schalter für die Treppenhausbeleuchtung
- 1 Inneneinheit Sprechanlage

### **OG Kinderzimmer 1**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 CAT 7 Kabel mit Datendose für TV/Telefon

### **OG Kinderzimmer 2**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 CAT 7 Kabel mit Datendose für TV/Telefon

### **OG Eltern-Schlafzimmer**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Wechselschalter an der Türe
- 1 Wechselschalter über Bett für Deckenauslass
- 1 Steckdosen an der Türe
- 2 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 CAT 7 Kabel mit Datendose für TV/Telefon

### **OG Bad**

- 1 Anschluss für Wandleuchte und Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose beim Spiegel

### **DG ein Studio**

- 2 Anschlüsse für Deckenauslässe mit einem Schalter
- 4 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 CAT 7 Kabel mit Datendose für TV/Telefon



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner  
Areal**

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

1 Schalter für Treppenhaus

1 Anschluss für Wandauslass im Treppenhaus

**DG Dachterrasse**

1 Außensteckdose mit Schalter innen

1 Wandauslass mit Schalter innen



## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 4. AUSSENANLAGE

Hauszugang ca. 1 m breit in grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus, Typ Kiesbeton grau. Anzahl der Blockstufen in Strukturbeton nach örtlicher Gegebenheit.

Herstellen des Terrassenbelags ca. 10 m<sup>2</sup> mit Unterbau mit grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Kiesbeton grau.

Traufplatten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und der Zugangstreppe wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Im Außenbereich befindliche Pflasterflächen der allgemeinen Zuwege werden als Betonpflaster Format 20 x 10 cm in der Preisgruppe des Kronimus Rechteckpflaster hergestellt. Allgemeine Straßen- und Wegeflächen können je nach Wahl des Ausführenden auch als asphaltierte Flächen ausgeführt werden.

Gartenzugangs- bzw. Rettungswege werden gemäß Werkplanung als wassergebundene Decke hergestellt.

Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden. Teilweise erforderliche Mauerscheiben werden als Betonmauerscheiben versetzt.

Bei der Gestaltung der Außenanlage haben Sie freie Hand. Wir übergeben Ihnen die Pflanzfläche nach einem Auftrag von Oberboden in einer Stärke von ca. 15 - 20 cm.

Die Oberfläche der Pflanzfläche wird den Geländebeziehungen angepasst.

Es wird eine Heckenpflanzung zwischen den Häusern im Garten, Vorgarten und entlang der Rettungswege sowie die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße gemäß Außenanlagenplanung ausgeführt.

Die Müllabholflächen im Vorgarten werden torlos mit Legi - Zaurelementen umrandet und mit Heckenpflanzung gemäß Planung versehen.

Die übrige Bepflanzung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Gestaltung der Außenanlage wird von Ihnen in Eigenregie vorgenommen, wobei die Vorgaben des Grünplans beachtet werden müssen. Dieser ist Bestandteil des amtlichen Bebauungsplanes.

Die Fassaden der Häuser werden gem. den Vorgaben des Bebauungsplans mit einer Rankbepflanzung (ohne Anwuchsgarantie) begrünt. Als Rankhilfe werden hierzu Stahlseile zwischen dem EG und OG gespannt und an der Fassade befestigt



#### Ihr Plus

Eingebettet in die Natur.  
Die Terrasse als zweites Wohnzimmer  
und der Garten als Freiraum für Ihre  
Familie



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner Areal**  
Häuser 11 - 17  
Haus "Style 570" mit Keller

## 5. AUSSENKANAL

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschl. der erforderlichen Kontrollschächte; die Häuser erhalten Kontrollschächte.

Die Entwässerung erfolgt über Rohrleitungen im Erdreich.  
Die Entwässerung des Außenbereichs erfolgt durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.





## NEUBAU TOWNHOUSE – WOHNEN AM KAPPELCHEN

in Rheinbach, Pallottiner Areal

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

### 6. KFZ STELLUNG/CARPORTS

Stellplätze werden mit Fugenpflaster der Firma Kronimus, Typ Ökopflaster hergestellt.



#### Ihr Plus

Für Liebhaber.  
Wir kümmern uns um Ihr Fahrzeug ob mit  
zwei oder vier Rädern.



**NEUBAU TOWNHOUSE –  
WOHNEN AM KAPPELCHEN  
in Rheinbach, Pallottiner Areal**

Häuser 11 - 17

Haus "Style 570" mit Keller

## 7. ALLGEMEINES

Die voraussichtliche Bauzeit bis zur vollständigen Fertigstellung sowie die Gewährleistung werden im Kaufvertrag vereinbart.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

In der Baubeschreibung und sonst angegebene Bilder sind ausschließlich beispielhaft.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Häuser werden nach einer ordentlichen Grundreinigung mit Feinreinigung übergeben. Die Haushaltsreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des GU in Verbindung mit der ausführenden Firma.

Bei der Erstellung des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946 - 6 (Stand 2019) wird eine Lüftung zum Feuchteschutz mit Lüftungstechnischen Maßnahmen mittels freier Lüftung durch ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) nachgewiesen.

Andere Lüftungsstufen der DIN 1946 - 6 werden ausdrücklich nicht vereinbart und sind nur durch Fensterlüftung des Nutzers möglich.

Zur Einhaltung Schallschutzwerte oder nach Berechnung der Lebenszyklusanalyse (LCA) können zusätzlich integrierte Belüftungseinrichtungen erforderlich werden.

Der Brandschutz wird nach Landesbauordnung ausgeführt.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den in der Baubeschreibung raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen wie z.B. HEA, RAL oder DIN abweichen.

Bezüglich Schalldämmung gelten ausschließlich die Werte der DIN 4109 – 5: 2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert und vereinbart. Darüber hinaus werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, insbesondere wird vereinbart, dass innerhalb des Hauses keine Schallschutzanforderungen bestehen.