



---

SCHÖNE AUSSICHT  
MÜHLHEIM

---









MIT „SCHÖNE AUSSICHT MÜHLHEIM“ ENTSTeht EINE WOHNLANDSCHAFT AUS ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT INSGESAMT 22 ZWEI- UND DREI-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN.

EINE KOMPOSITION, DIE SICH DURCH GROSSZÜGIGE GRUNDRISSE, GERADLINIGES DESIGN UND NACHHALTIGE MATERIALIEN AUSZEICHNET. ES WERDEN HELLE LEBENSRAÜME MIT SICHT INS GRÜNE GESCHAFFEN.

DENN EIN ZUHAUSE IST MEHR ALS DIE ANORDNUNG VON VIER WÄNDEN!

ZUDEM IST DIE „SCHÖNE AUSSICHT“ EIN MODERNES UND HOCHWERTIGES DOMIZIL INMITTEN DER GEWACHSENEN STRUKTUR MÜHLHEIMS. STADTNAH, DENNOCH RUHIG, MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR & ANBINDUNG UND TROTZDEM MITTEN IN DER NATUR.

LEBENSFREUDE, VITALITÄT, KOMFORT, URBANITÄT UND ENTSPANNUNG STEHEN FÜR DAS LEBEN IN DER „SCHÖNEN AUSSICHT“.



## HIGHLIGHTS

- GUTE INFRASTRUKTUR
- MODERNE ARCHITEKTUR
- MASSIVE BAUWEISE
- KOMPLETT SCHLÜSSELFERTIG
- ZAHLREICHE FAHRRADSTELLPLÄTZE
- ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM
- HIGHSPEED INTERNET (VDSL 100)
- GROSSZÜGIGE GRUNDRISSE
- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- GROSSZÜGIGE BALKONE UND TERRASSEN
- DREIFACHVERGLASUNG
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
- FUSSBODENHEIZUNG
- HOCHWERTIGES PARKETT
- ATTRAKTIVE BÄDER
- GROSSZÜGIGE FENSTERFLÄCHEN
- TEILWEISE SCHWELLENFREIE WOHNUNGEN
- AUFZUG VON DER TIEFGARAGE BIS INS PENTHOUSE
- GROSSZÜGIGE TIEFGARAGE
- VERWALTUNG MIT 24 H SERVICE
- UVM.









LUST AUF MÜHLHEIM

Mit dem Projekt „Schöne Aussicht Mühlheim“ entstehen in Mühlheim am Main moderne Wohnungen in bester Wohnlage. Der Standort bietet Natur, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten für Sport-, Fitness- und Kulturinteressierte.

Mühlheim ist umgeben von Naturschutzgebieten, wie den in Hessen einmaligen Dietesheimer Steinbrüchen und ist direkt angebunden an die Fuß- und Radwege am Main. Mühlheim liegt inmitten des Rhein-Main-Gebietes und dennoch naturnah im Grünen.

Direkt vor der Haustüre lädt der nahe Main zu Aktivitäten ein. An seinem Ufer ziehen sich Fuß- und Radwege entlang durch die wunderbaren Obstwiesen und Flussauen. Egal ob zu Fuß, mit dem Rad oder dem Hund, zum Picknicken oder zum Entspannen... hier lassen sich für jeden schöne Stunden verbringen.

Hanau und sein wohl schönster Stadtteil Steinheim grenzen direkt an Mühlheim an. Steinheim und Hanau sind nicht nur durch ihre kulturellen Angebote, wie z.B. die Brüder-Grimm-Festspiele und die Steinheimer Altstadt lohnenswert. Beide sind in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

Die Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung der „Schöne Aussicht Mühlheim“ sind vielfältig – vom Metzger und dem Bäcker um die Ecke bis zu einem der modernsten Teget-Märkte Deutschlands. Ärzte, Apotheken und Schulen sind fußläufig gut zu erreichen. Die Fußgängerzone in der Bahnhofstraße lädt mit ihren vielen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Genießen ein.

Natur, Kultur und Einkauf – in Mühlheim und Umgebung finden Sie die beste Kombination von allem!

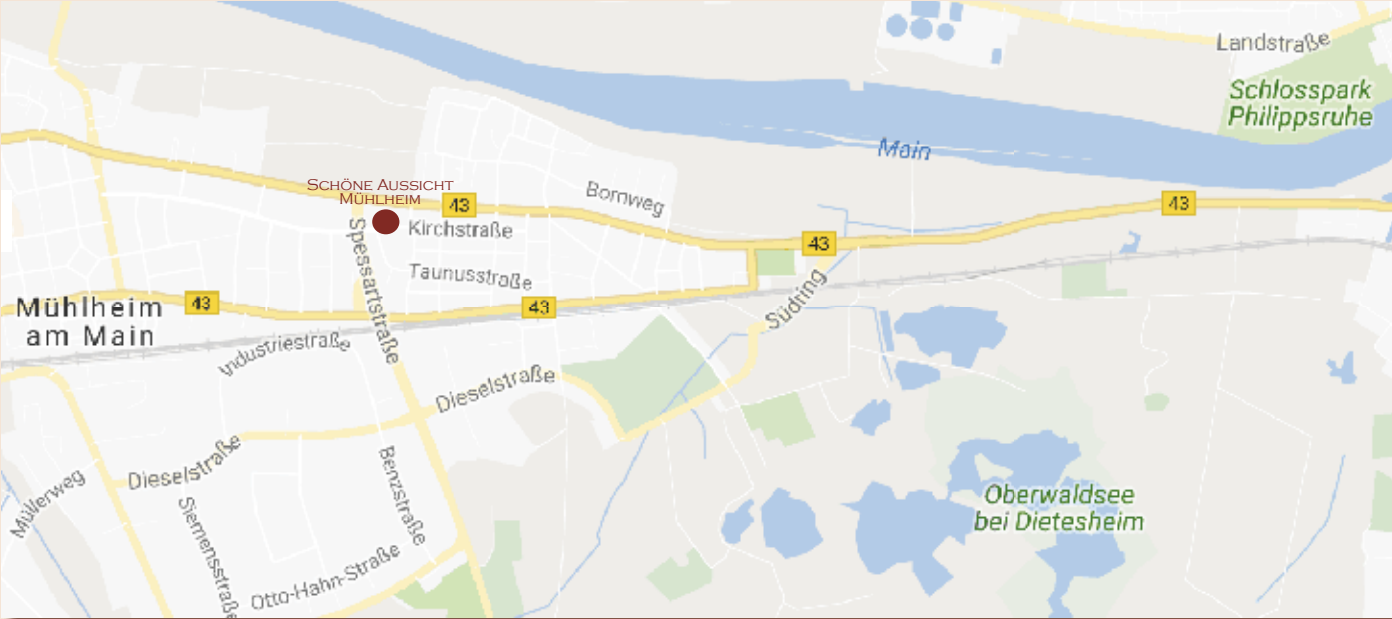
VERKEHRSVERBINDUNG

Mühlheim am Main liegt am linken Mainufer im Landkreis Offenbach und ist infrastrukturell optimal an Frankfurt, Offenbach, Hanau und an das weitere Umland angeschlossen. Der Bahnhof Mühlheim-Dietesheim ist nur 400 m vom Grundstück entfernt.

Durch den S-Bahn-Anschluss nach Frankfurt, Hanau und Offenbach und die Anschlüsse an die Autobahnen A3 und A661 ist Mühlheim bestmöglich in der Rhein-Main-Region vernetzt.

Fahrzeiten mit der S-Bahn:

Frankfurt Hbf:	25 Minuten (S8 und S9)
Hanau Hbf:	6 Minuten (S8 und S9)
Offenbach Hbf:	20 Minuten (S8 und S9)



HAUS 1

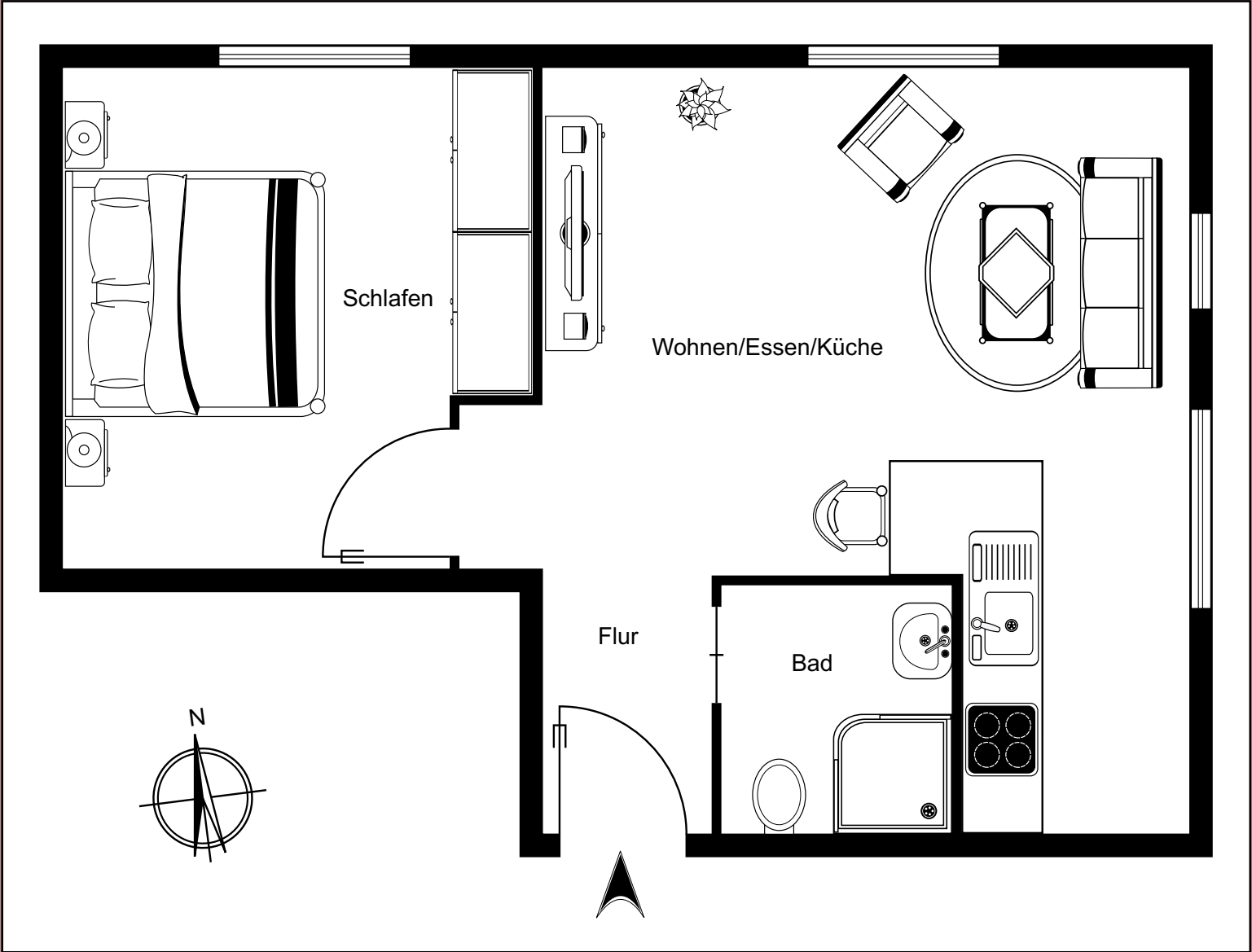
HAUS 2

WOHNUNG 13

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER

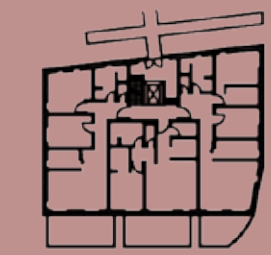
HAUS 2



Flur	2,52 qm
Wohnen/Essen/Küche	21,36 qm
Schlafen	11,85 qm
Bad	3,10 qm

gesamt 38,83 qm

Ausrichtung Nord-Ost



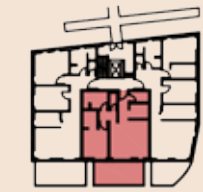
Flur 1	4,32 qm
Flur 2	3,02 qm
Wohnen/Essen	22,26 qm
Kochen	4,26 qm
Abstellraum	3,20 qm
Schlafen mit Ankleide	16,03 qm
Bad	6,58 qm
WC	1,94 qm
Balkon (50%)	5,00 qm

gesamt 66,61 qm

Ausrichtung Süd-West

Balkon/Terrasse Süd-West

Garten Wohnung 3 ca. 35 qm



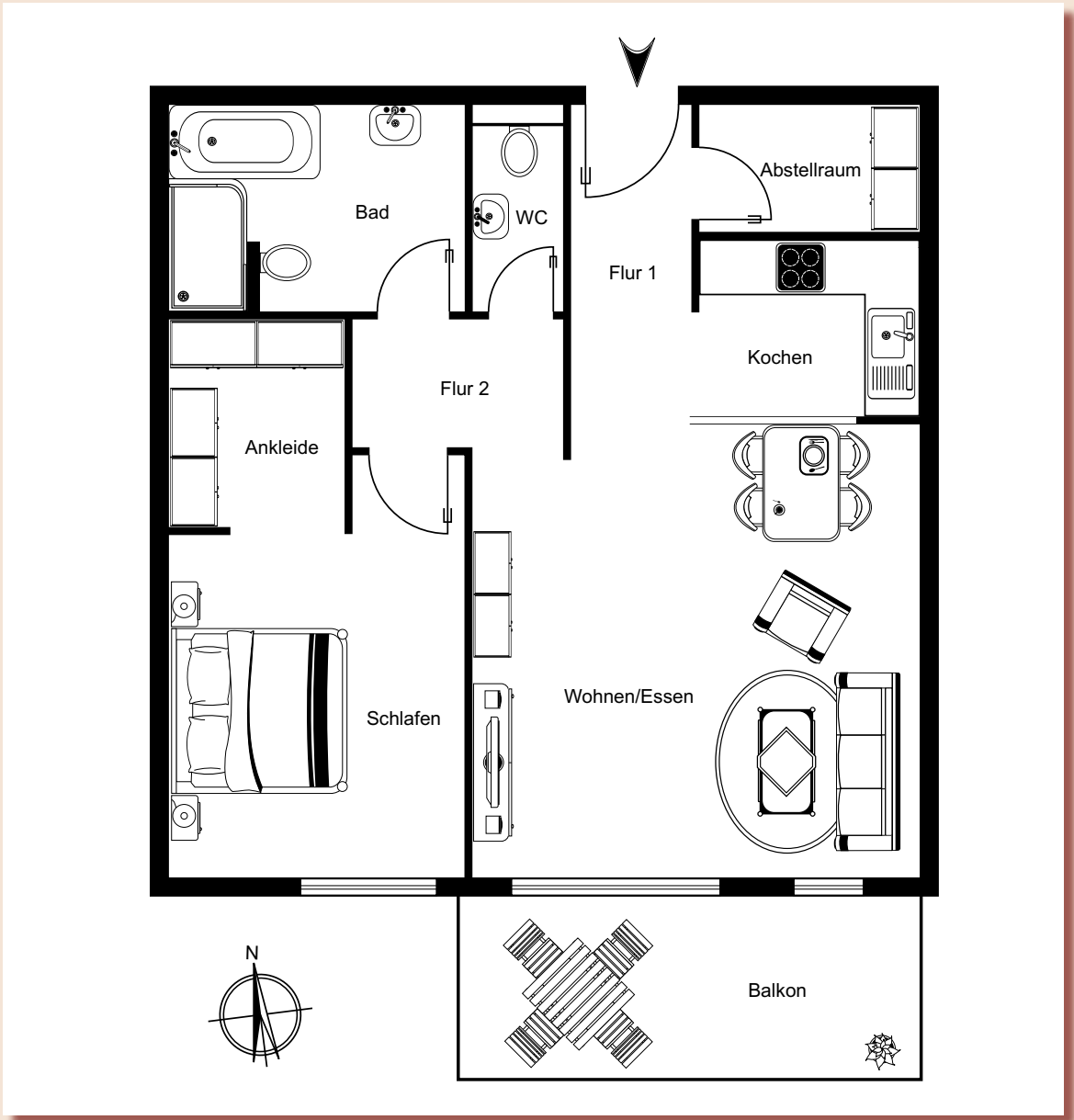
ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

HAUS 1



WOHNUNG 3

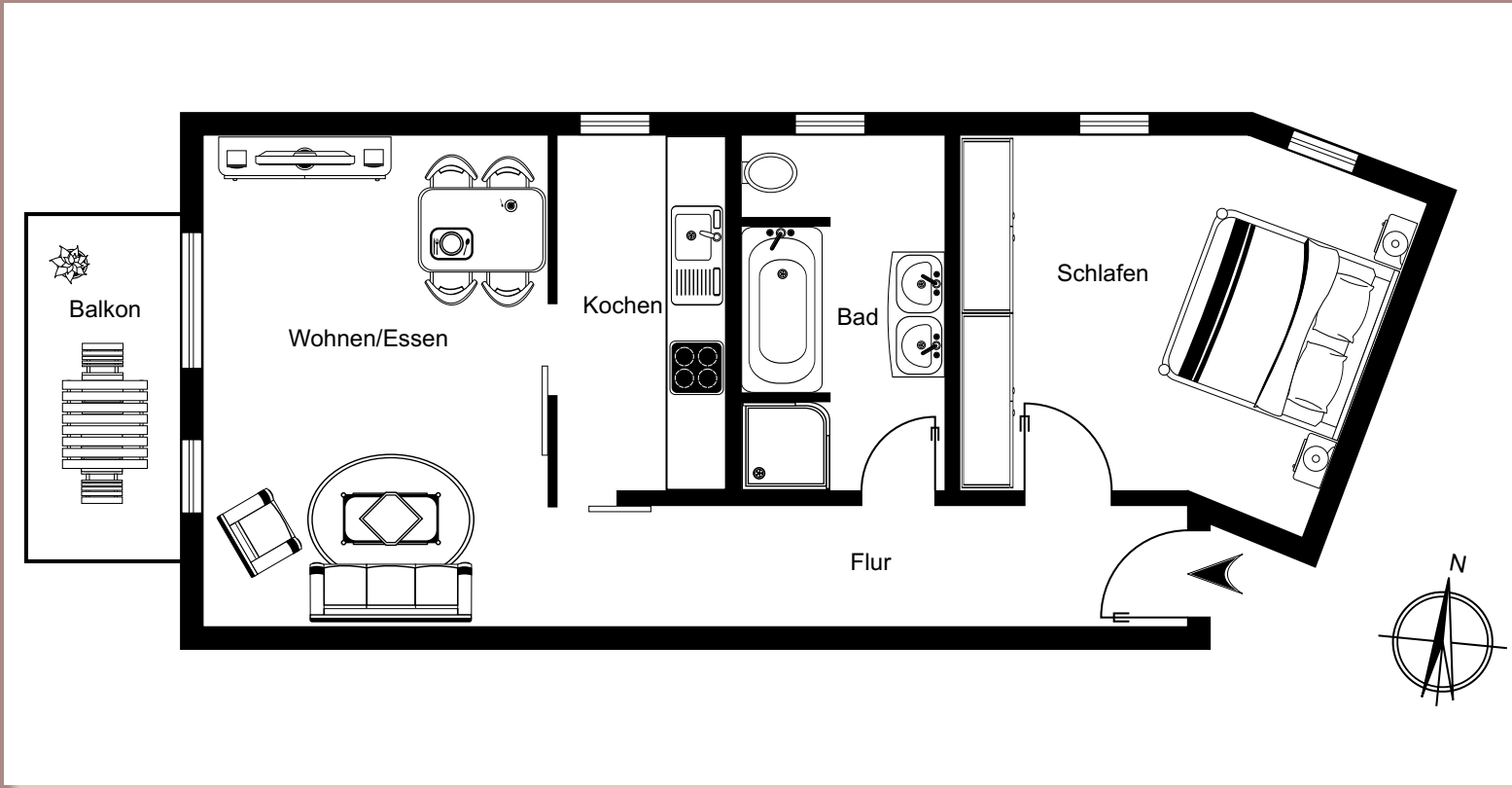
WOHNUNG 6

WOHNUNG 9

WOHNUNG 15  
WOHNUNG 18

1. OBERGESCHOSS  
2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER  
HAUS 2



Flur	9,46 qm
Wohnen/Essen	18,85 qm
Kochen	6,57 qm
Schlafen	16,06 qm
Bad	7,69 qm
Balkon (50%)	2,84 qm

gesamt 61,47 qm

Ausrichtung Nord, West

Balkon West



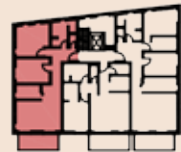
Flur	9,31 qm
Wohnen/Essen	25,33 qm
Kochen	5,40 qm
Zimmer	12,44 qm
Schlafen	15,40 qm
Bad	7,55 qm
WC	1,35 qm
Balkon (50%)	5,00 qm

gesamt 81,78 qm

Ausrichtung Nord, West und Süd

Balkon/Terrasse Südseite

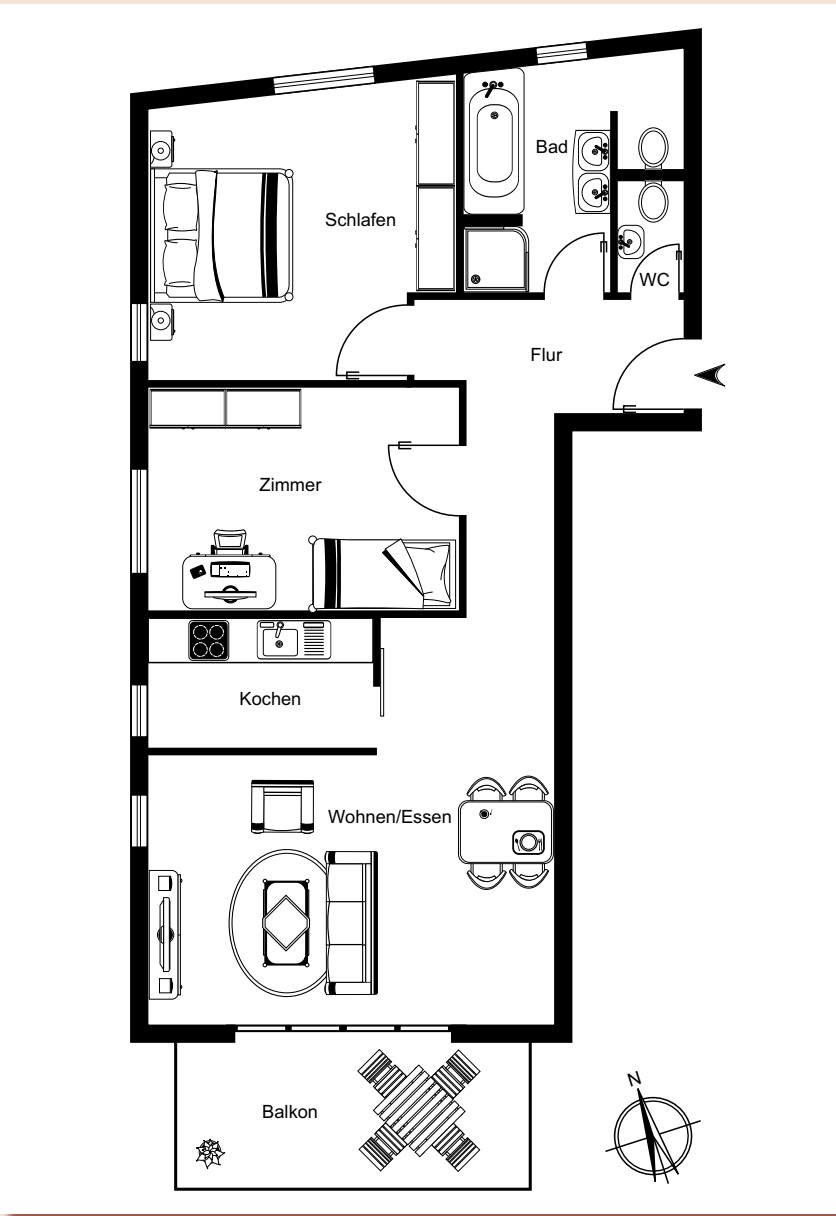
Garten Wohnung 1 ca. 70 qm



3 ZIMMER  
HAUS 1

ERDGESCHOSS  
1. OBERGESCHOSS  
2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 1  
WOHNUNG 4  
WOHNUNG 7



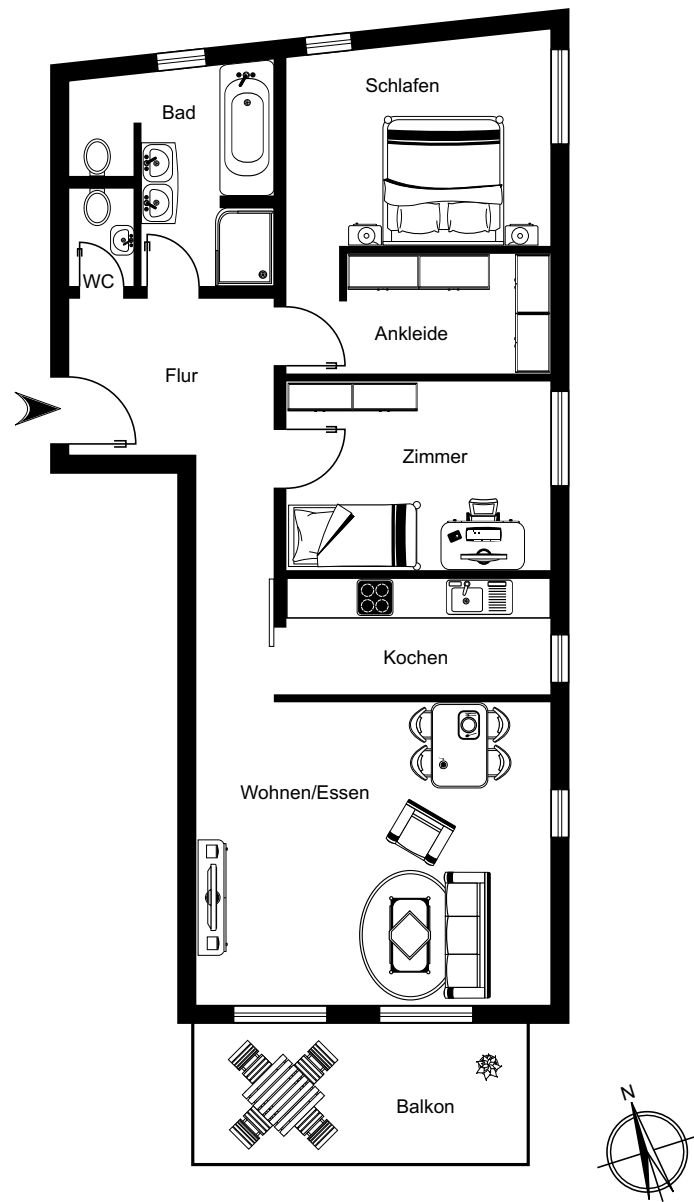
WOHNUNG 2  
WOHNUNG 5  
WOHNUNG 8

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

3 ZIMMER  
HAUS 1



Flur	12,20 qm
Wohnen/Essen	25,23 qm
Kochen	7,34 qm
Zimmer	11,60 qm
Schlafen mit Ankleide	19,61 qm
Bad	8,03 qm
WC	1,35 qm
Balkon (50%)	5,00 qm

gesamt 90,36 qm

Ausrichtung Nord-Ost bis Süd-West

Balkon/Terrasse Süd-West

Garten Wohnung 2 ca. 40 qm



Flur	9,03 qm
Schlafen 1	15,56 qm
Schlafen 2	14,27 qm
Wohnen/Essen/Kochen	33,80 qm
Bad	7,50 qm
WC	1,92 qm
Terrasse (50%)	6,58 qm

gesamt 88,66 qm

Ausrichtung Nord und West

Terrasse West

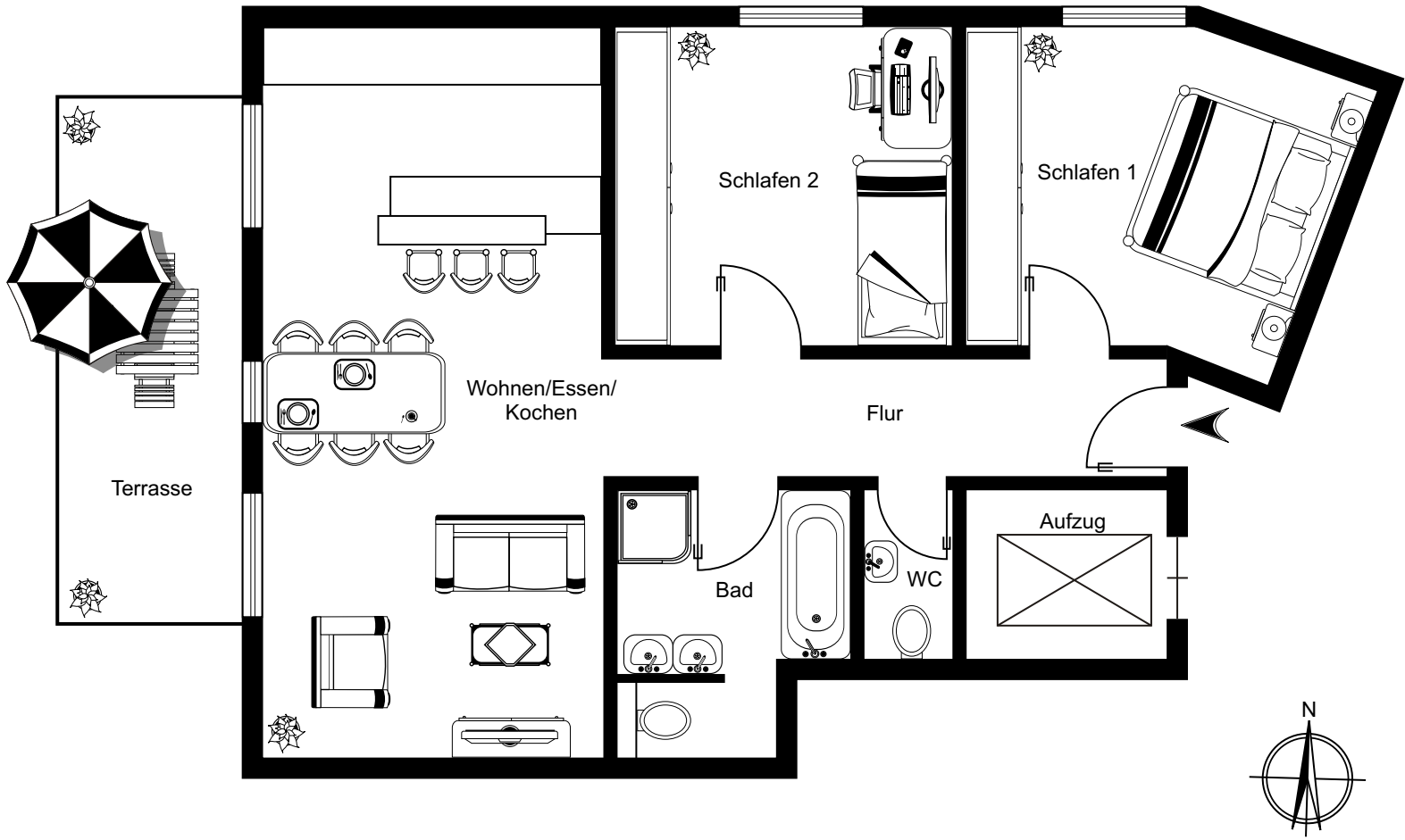
Garten Wohnung 12 ca. 85 qm



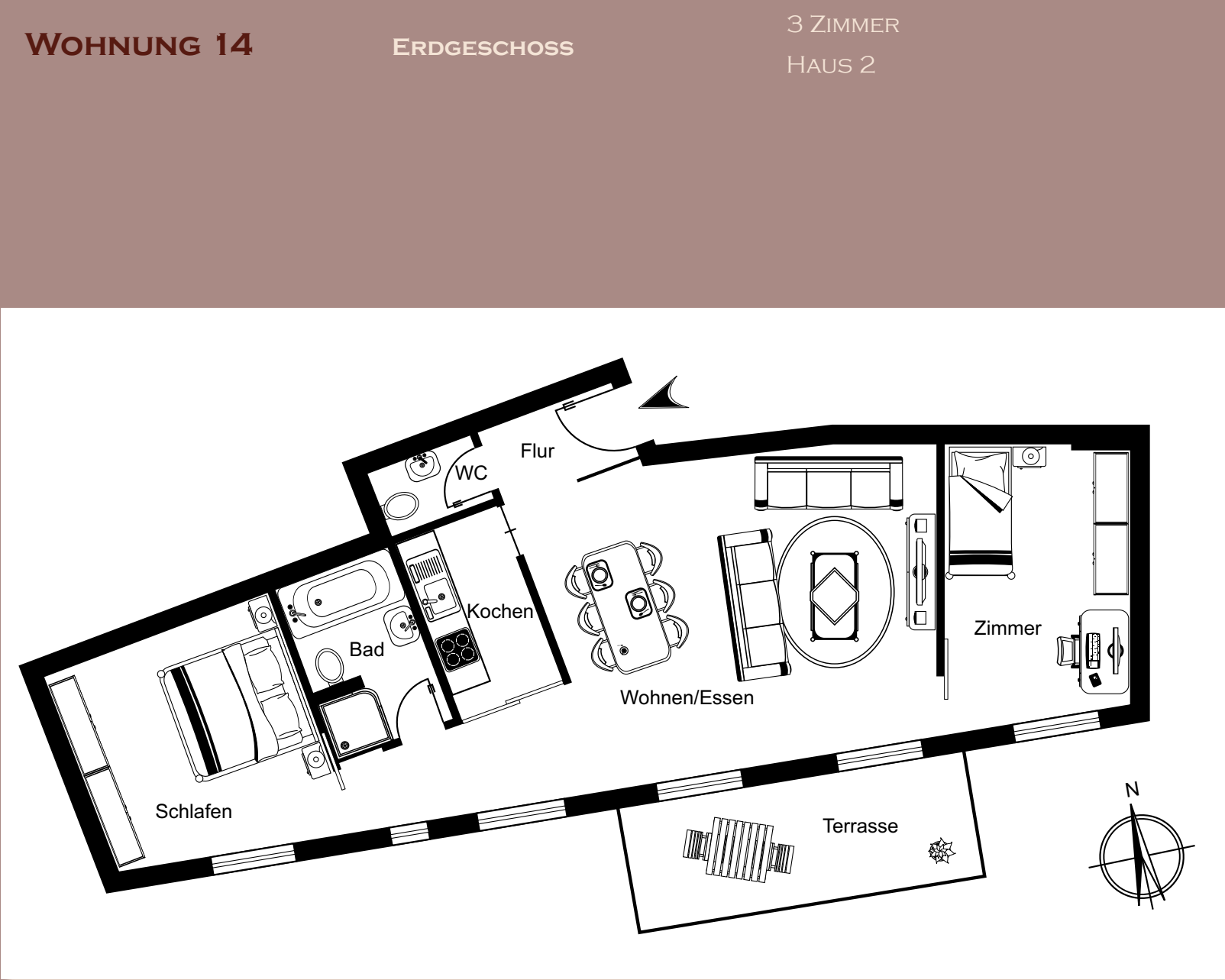
3 ZIMMER  
HAUS 2

ERDGESCHOSS

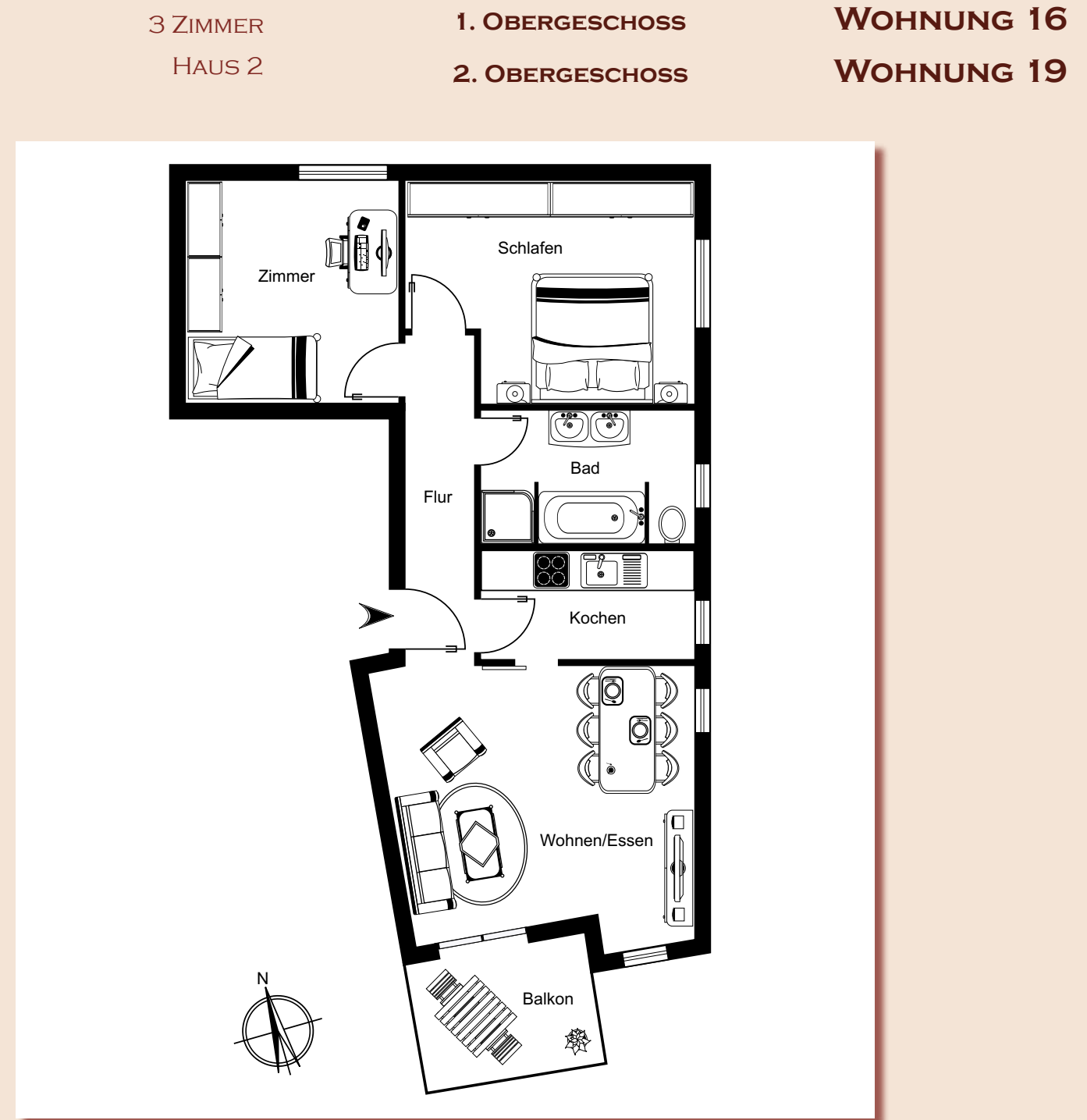
WOHNUNG 12







Flur	6,03 qm
Wohnen/Essen	22,50 qm
Kochen	6,40 qm
Zimmer	12,66 qm
Schlafen	15,86 qm
Bad	7,47 qm
Balkon (50%)	3,17 qm
gesamt	74,06 qm
Ausrichtung	Nord, Ost und Süd
Balkon	Süd





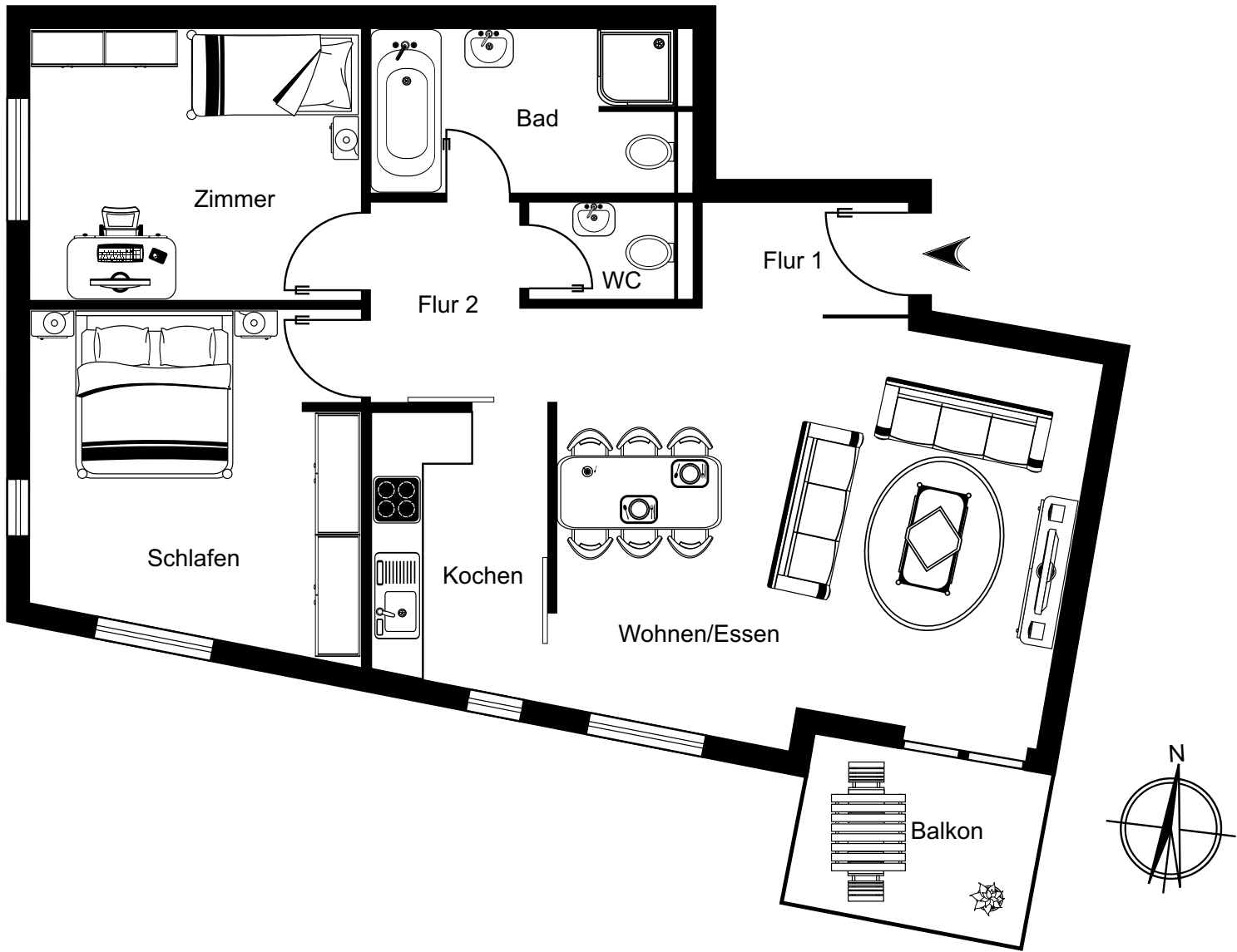
WOHNUNG 17  
WOHNUNG 20

1. OBERGESCHOSS

3 ZIMMER

2. OBERGESCHOSS

HAUS 2



Flur 1	2,61 qm
Wohnen/Essen	29,72 qm
Kochen	6,87 qm
Flur 2	4,60 qm
Zimmer	12,64 qm
Schlafen	15,25 qm
Bad	7,50 qm
WC	2,22 qm
Balkon (50%)	3,17 qm

gesamt 84,58 qm

Ausrichtung West und Süd

Balkon Süd



Flur mit Garderobe	11,79 qm
WC	1,35 qm
Bad	7,50 qm
Schlafen	12,42 qm
Kochen	7,89 qm
Zimmer	15,89 qm
Wohnen/Essen	39,86 qm
Loggia 1 (50%)	2,90 qm
Galerie	2,47 qm
Loggia 2 (50%)	11,68 qm

gesamt 113,75 qm

Ausrichtung Nord, West und Süd

Loggia 1 Süd

Loggia 2 West

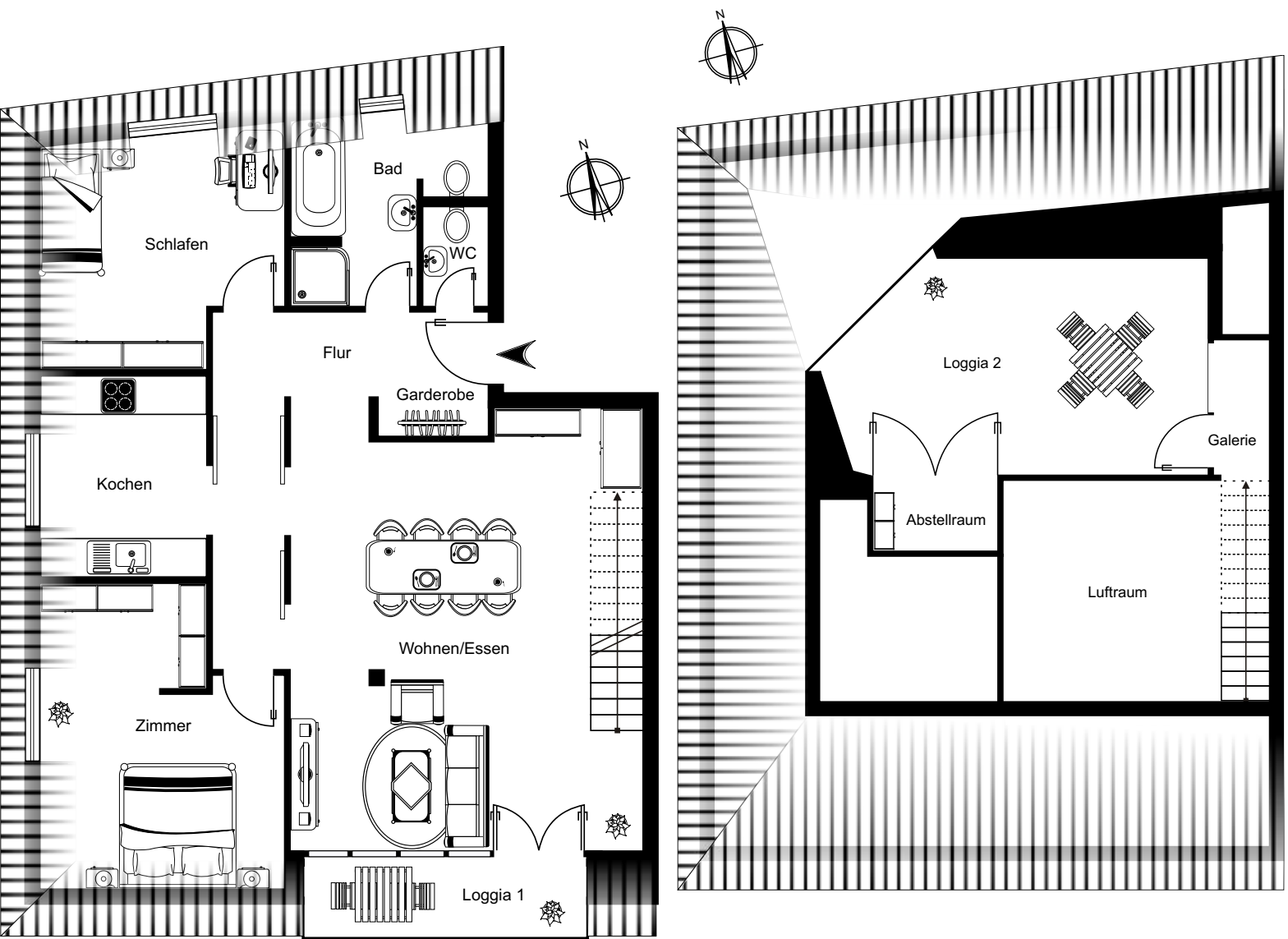


3 ZIMMER

HAUS 1

PENTHOUSE

WOHNUNG 10

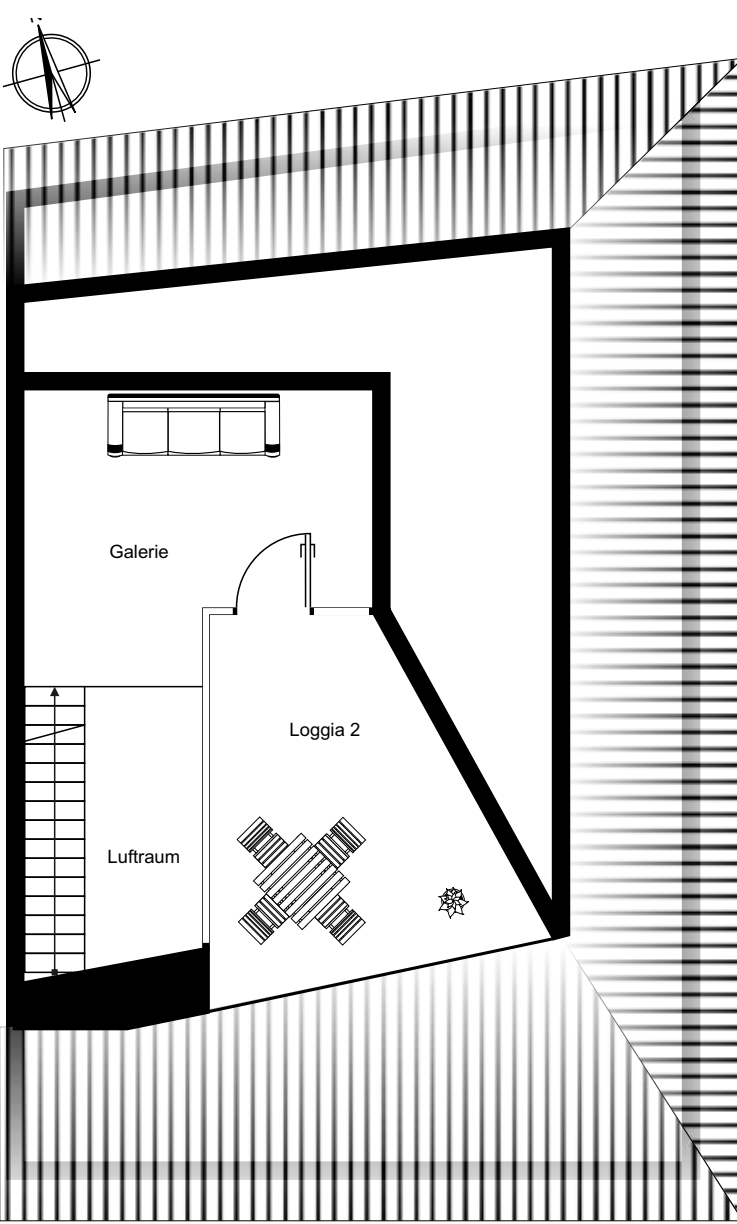
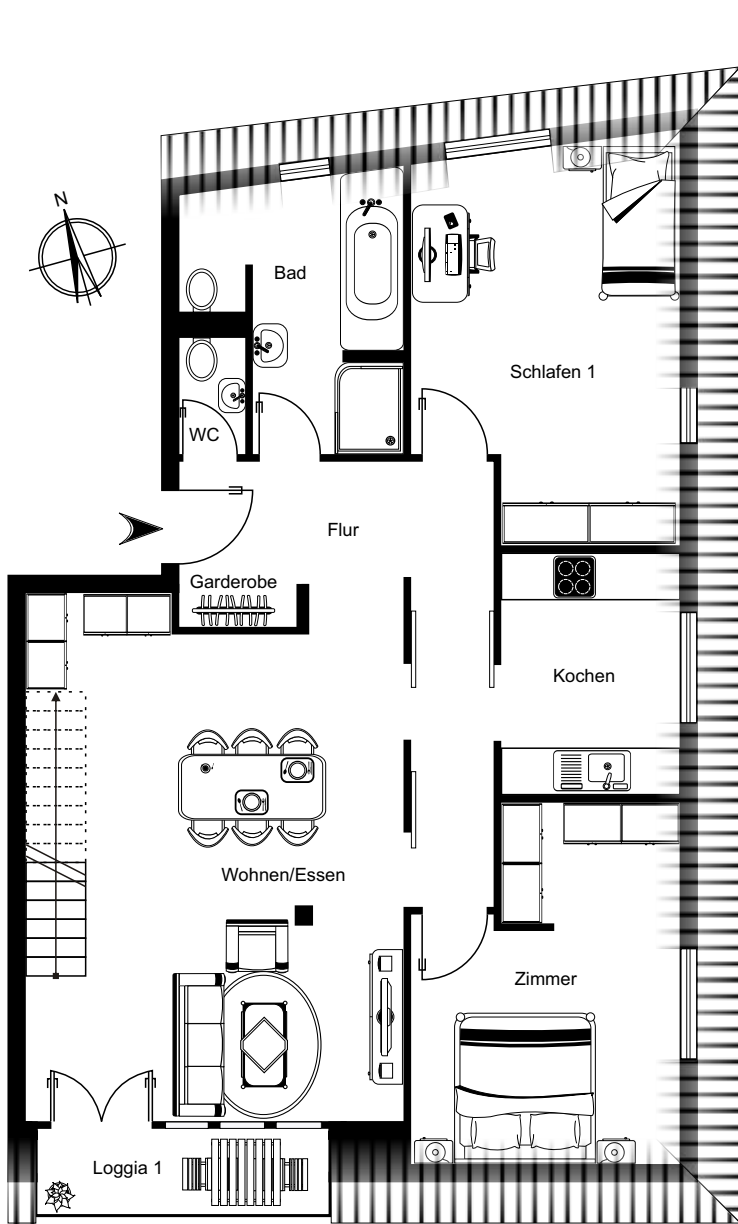




WOHNUNG 11

PENTHOUSE

3 ZIMMER  
HAUS 1



Flur mit Garderobe	13,00 qm
WC	1,35 qm
Bad	9,23 qm
Schlafen 1	18,05 qm
Kochen	7,69 qm
Zimmer	15,59 qm
Wohnen/Essen	36,15 qm
Loggia 1 (50%)	2,42 qm
Galerie	14,72 qm
Loggia 2 (50%)	7,02 qm

gesamt 125,22 qm

Ausrichtung Nord, Ost und Süd

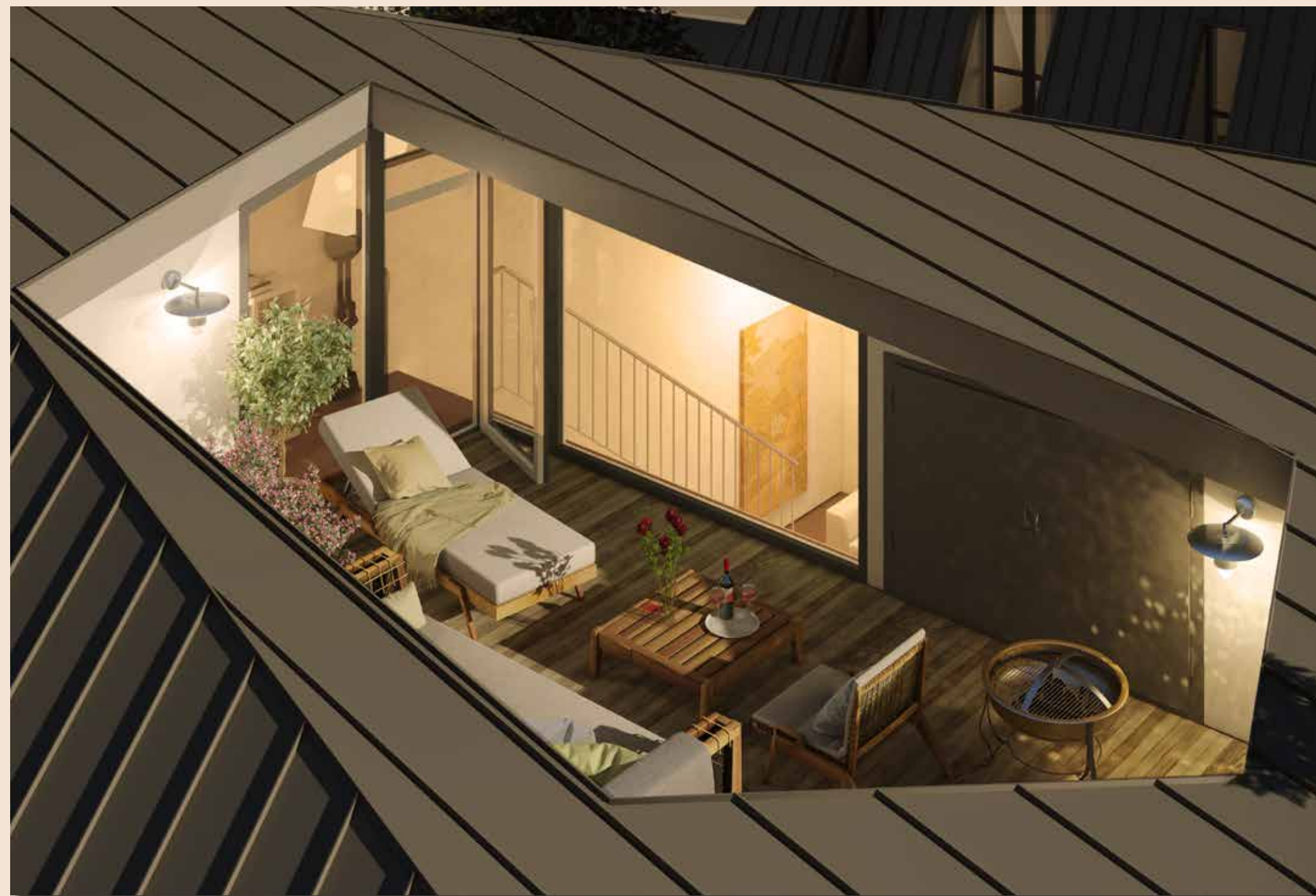
Loggia 1 Süd  
Loggia 2 Süd



TIEFGARAGE













## BAUBESCHREIBUNG



DIETESHEIMER STRASSE 125 IN 63165 MÜHLHEIM AM MAIN

### 1. BAUVORHABEN

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten und Tiefgarage. Es entstehen vier oberirdische Geschosse und ein Kellergeschoss. Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt.

#### 1.1 VORBEMERKUNG

Die Erfüllung der vertraglichen Leistungen erfolgt nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung gültigen Landesbauordnung, der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV), den anerkannten Regeln der Baukunst und den DIN-Normen.

In begründeten Einzelfällen kann von geltenden DIN-Normen abgewichen werden und zwar dann, wenn dies zweckmäßig ist und dem Nutzer dadurch keine Nachteile entstehen.

#### Folgende Ausführungen entsprechen nicht den DIN-Normen:

- Die Austrittshöhen der Balkon- und Terrassentüren können geringer als 15 cm sein.
- Eine hundertprozentige Luftdichtheit des Gebäudes wird nicht zugesichert.
- Entwässerungsleitungen können zum Druckausgleich statt mit einer Entlüftung über das Dach mit Rohrbelüftern versehen werden.
- Abstandsflächen können in Bädern und WCs unterschritten werden.
- Balkone und Dachterrassen können mit Abtropfkante und ohne Regenrinne ausgeführt werden.
- Außenwände können zum Einbau von Steckdosen und Schaltern u. ä. geschlitzt werden.

Der Bau wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2014 ausgeführt. Nach Bauausführung wird ein Energiepass erstellt, welcher sich auf das Gesamtanwesen bezieht. Die Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2 hinsichtlich des Schallschutzes der Außenwände der Wohnung werden eingehalten. Ein besonderer Schallschutz zwischen den Räumen innerhalb einer Wohnung wird nicht vereinbart. Grundlage der Ausführung sind diese Baubeschreibung, sowie die bei der Beurkundung des Kaufs als Anlage beigefügten Baupläne 1:100.

Für alle angegebenen Maße gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“ nach DIN 18202 als vereinbart.

Erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages mit dem Erwerber nach Baubeginn, ist die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich erstellte Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn technisch oder rechtlich bedingte Änderungen vorgenommen wurden.

#### 1.2 PLANUNGSLEISTUNGEN

Sämtliche Planungsleistungen (Architektenleistung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Statik) sowie die Kosten bei Ämtern und Behörden zur Erwirkung der Baugenehmigung sind im Kaufpreis enthalten.

#### 1.3 HAUSANSCHLÜSSE

Die Errichtung aller erforderlichen Hausanschlüsse inkl. Versorgungsgraben, Hauseinführungen und der Anschlussgebühren für Wasser, Kanal, Gas, Strom und Telefon sind im Kaufpreis enthalten.

### 2. ROHBAU

Gegründet wird das gesamte Anwesen auf bewehrten und unbewehrten Einzel- und Streifenfundamenten nach statischen Erfordernissen. Alternativ kann gemäß der statischen Berechnung auch eine tragende Fundamentplatte vorgesehen werden.

Die Außenwände des Kellergeschosses werden in WU-Beton erstellt.

Die Außenwände aller anderen Geschosse werden mit Kalksandsteinen oder Beton nach Vorgaben der Statik erstellt. Alle tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände werden nach statischen Erfordernissen und den Anforderungen an den Schallschutz aus Kalksandstein oder Beton erstellt. Sämtliche nicht tragende Innenwände in allen oberirdischen Geschossen werden als Metallständerwände in Trockenbauweise (z.B. System Knauf, Rigips oder gleichwertig) mit beidseitiger Doppelbeplankung erstellt.

Die Geschossdecken werden als Ortbetondecken oder Halbfertigteildecken mit Aufbeton erstellt, die Bewehrung und Stärke entspricht den statischen Erfordernissen. Die Balkone werden in Stahlbeton ausgebildet. Durch entsprechende thermische Abtrennung und Wärmedämmung werden Kältebrücken sicher vermieden.

Die Ausführung der Treppenläufe erfolgt in Stahlbeton. Diese sind auf Geschossdecken und Podesten mittels Schöck-Schall-Tronsolen oder gleichwertig schallentkoppelt gelagert und mit Betonwerkstein bzw. Natursteinplatten belegt. Lediglich die von den Dachgeschoßen zu den Spitzböden führenden innenliegenden Treppen können alternativ aus Holz oder in Metallkonstruktion erstellt werden.

### 3. DACHAUSBILDUNG/ABDICHTUNG

Die Dacheindeckung erfolgt mit Drelaqblech in Stehfalzform auf Antidröhnfo-

lie. Der Trockenfirst ist durch Firstbleche belüftet. Die diffusionsoffene Unterspannbahn wird auf die gesamte Dachfläche aufgetragen oder verlegt. Lüfterleisten und Strangentlüfter werden nach Erfordernis eingebaut.

Die Dachfläche wird mit Mineralwolle gedämmt, Wärmeleitgruppe nach Wärmeschutznachweis. Eine Dampfsperre wird unter den Sparren fixiert und luftdicht an Wände bzw. Boden verklebt.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über eine vorgehängte Dachrinne aus Titanzink und angeschlossene Fallrohre an das städtische Kanalisationsnetz.

### 4. SANITÄR/HEIZUNG/LÜFTUNG

#### 4.1 ALLGEMEINE SANITÄRAUSSTATTUNG

##### Hauptbad

- Waschtisch in Qualität entsprechend Duravit D-CODE, weiß in 600 x 485 mm
- Waschtischarmatur in Qualität entsprechend Grohe Eurosmart
- wandhängendes WC in Qualität entsprechend Duravit D-CODE Tiefspüler, weiß
- Badewannenanlage in Qualität entsprechend Kaldewei 1700 x 750 mm
- Wannenfüll- und Brausebatterie in Qualität entsprechend Grohe Eurosmart mit Einstrahl-Handbrause.

##### Gäste-WC (falls vorhanden)

- Waschtisch in Qualität entsprechend Duravit D-CODE, weiß, 500 x 380 mm
- Waschtischarmatur in Qualität entsprechend Grohe Eurosmart
- wandhängendes WC in Qualität entsprechend Duravit D-CODE Tiefspüler, weiß
- Duschanlage (bodentief), Duschrinne mit Gefälleestrich, mit Bodenfliesen belegt.

##### Bemerkung:

Die Bäder sind (je nach Zuschnitt) mit jeweils einer Badewanne und einer Dusche oder bei kleineren Wohnungen nur mit einer Dusche ausgestattet. Details hierzu sind den Plandarstellungen zu entnehmen.

Je nach Badplanung kann es sich ergeben, dass die Gefällehöhe von der



Duschrinne zu den Abflussleitungen nicht ausreichend ist. In diesen Fällen wird statt einer Duschrinne eine Duschtasse 90 x 90 cm mit einer Einbauhöhe von maximal 3 cm ab Fertigfußboden eingebaut.

#### Küche

Jede Küche erhält einen Kaltwasser-, Warmwasser- und einen Abwasseranschluss für das Spülbecken. Das Kaltwassereckventil verfügt über eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit zur Versorgung einer Geschirrspülmaschine.

### 4.2 WASSER/ABWASSER

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke, die Entsorgung über den städtischen Kanal.

Die Warm- und Kaltwasserverteilungen innerhalb der Wohnungen werden in Kunststoffverbundrohren ausgeführt.

Die Warmwasserversorgung für Küche und Bad/WC erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung. Die Kalt- und Warmwasserzählvorrichtung ist für jede Wohnung vorgerichtet, die Wasserzähler werden von der Eigentümergemeinschaft von einem Abrechnungsunternehmen gemietet und eingebaut.

Die Steigstränge der Abwasserleitungen werden gemäß der Schallschutzberechnung und dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

#### Hinweis

Teilweise können in den Bädern, Duschbädern und Küchen die Bewegungs- und Abstandsflächen nach DIN 18022 unterschritten sein.

Die beiden Waschräume im Untergeschoss erhalten eine ausreichende Anzahl von Wasseranschlüssen zum Anschluss von Waschmaschinen. Es wird gewährleistet, dass jede Wohnung einen Platz für eine Waschmaschine in den Waschräumen erhält.

### 4.3 HEIZUNGSANLAGE UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Im Heizraum im Kellergeschoss ist die Heizungsanlage mit zentraler Wärmeerzeugung durch Gas-Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserversorgung mit Speicher untergebracht. Auf dem Dach wird eine Solaranlage installiert, welche für die Unterstützung der Warmwasser-Aufbereitung ausgelegt ist.

Alle Heiz- und Warmwasserleitungen werden unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2014 wärmegeklämt. Die Bäder erhalten zudem einen Standardheizkörper mit Mittelanschluß in weiß, Qualität entsprechend Marke Kermi, (500 x 1800 oder 600 x 1800 mm).

### 4.4 FUSSBODENHEIZUNG

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Bäder erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Abstellräume, Gäste-WCs und Flure haben teilweise keine eigene Regelung, da im Bereich der Verteilerkästen alle Heizkreise zusammenlaufen und daher eine separate Regelung nicht praktikabel ist.

### 4.5 LÜFTUNGSTECHNIK

Für die Kochstelle der Küche ist keine Abluft vorgesehen. Dunstabzugshauben sind käuferseitig vorzusehen. Es sind nur Umluftgeräte zulässig.

Innenliegende Bäder/Gäste-WCs und Hauswirtschaftsräume werden über motorische Einzelentlüftungen über das Dach entlüftet. Die Ventilatoren werden mit Nachlauffunktion über den Lichtschalter gesteuert. Die Be- und Entlüftung der übrigen Räume erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

## 5. ELEKTRIK

### 5.1 ALLGEMEIN

Die Versorgung erfolgt über Erdkabel aus dem Verteilernetz der Stadtwerke bis in den Hausanschlussraum. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Ebenfalls ist hier der Gemeinschaftsstromzähler für Treppenhauslicht, Sprechanlage und Nebenräume untergebracht.

Die Außenanlagenbeleuchtung erhält Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder, die Treppenhausbeleuchtung erhält eine Zeitschaltung.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unterputz. Das Treppenhaus wird mit Deckenleuchten nach Erfordernis und Auswahl des Architekten ausgestattet.

In jeder Wohnung wird ein Unterputz-Sicherungskasten mit Sicherungsauto-

automaten und Beschreibung der Bestückung angeordnet.

### 5.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

- Schalterprogramm in Qualität entsprechend dem Fabrikat GIRA Standard glanzweiß
- Haupt-, bzw. Unterverteiler in Qualität entsprechend Fabrikat HAGER.
- Bei Wechselschaltungen sind jeweils zwei Schalter vorgesehen, bei Kreuzschaltungen jeweils zwei Wechselschalter und ein Kreuzschalter. Soweit im Folgenden von Brennstellen die Rede ist, sind Lampen und Leuchtmittel nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### Diele/Flur

Eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung je 3 m Flur, zwei Steckdosen.

#### Wohnen/Essen

Zwei Deckenbrennstellen (getrennt geschaltet) mit Ausschaltung, im Dachgeschoss alternativ auch Wandauslässe.

Acht Steckdosen, ein TV Anschluss, ein Telefon Anschluss, einen Rollladenschalter neben jedem Fenster (außer Dachflächenfenster, im Folgenden nur DFF), eine LAN Verbindung mit RJ45 Dose mit zwei Datenports in Cat 7 duplex verlegt gegen Aufpreis möglich.

Für die Penthouse-Wohnungen werden zusätzlich jeweils ein Elektroanschluss außen für eine Markisenanlage (nicht im Leistungsumfang enthalten) vorbereitet.

#### Bad/Gäste-WC

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung oberhalb des Spiegels, zwei Steckdosen , einen Rollladenschalter neben jedem Fenster (außer DFF).

#### Schlafen

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, ein Telefonanschluß, ein TV-Anschluss, sechs Steckdosen, einen Rollladenschalter neben jedem Fenster (außer DFF)

#### Kochen

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, ein Herdanschluß (380 V), je eine Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, vier Arbeitssteckdosen, einen Rollladenschalter neben jedem Fenster (außer DFF).

#### Abstellräume/Zugang zu Loggia (im Dachgeschoss)

Je eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

#### Terrasse/Balkon

Ein Wand-Lampenauslass mit Ein-/Ausschaltung von innen, eine Steckdose. Im Erdgeschoßbereich sind die Außensteckdosen zusätzlich abschließbar.

#### Keller

Je Kellerabteil ein Deckenauslass mit Ausschaltung, eine Steckdose (ggfs. Aufputz-Installation in den Kellerräumen).

#### Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält eine Beleuchtung nach DIN, geschaltet über Bewegungsmelder mit Nachlauf.

#### Nebenräume in der Tiefgarage

Alle Nebenräume in der Tiefgarage erhalten eine ausreichende Beleuchtung sowie eine ausreichende Anzahl von Steckdosen (Aufputz möglich).

#### Waschräume

Die beiden Waschräume erhalten eine ausreichende Anzahl von Doppelsteckdosen zum Anschluss von Waschmaschinen und Trocknern. Es wird gewährleistet, dass jede Wohnung einen Platz für Waschmaschine und Trockner in den Waschräumen erhält. Die Geräte werden auf den Zähler der jeweiligen Wohnung geschaltet.

#### Außenanlagenbeleuchtung

Das Haus sowie die Zuwegung erhält eine Beleuchtung nach Konzept des Architekten.

### 5.3 KLINGEL UND BRIEFKASTENANLAGE

Neben dem Hauseingang wird eine Briefkastenanlage mit einem integrierten Video-Klingeltableau installiert. Qualität entsprechend Firma Renz. In jeder

Wohnung befindet sich bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Sprechstelle mit elektrischem Türöffner.

#### 5.4 SATELLITENANLAGE

Es wird eine Satellitenanlage für den digitalen Empfang von Astra-Sendern und EutelSat installiert. Die Endgeräte für den Fernsehempfang (Receiver, Verstärker etc.) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### 6. PUTZ UND FASSADENARBEITEN

In den Wohnräumen kommt an den Wänden ein einlagiger, geglätteter Gips-Maschinenputz zur Ausführung. Die Bäder erhalten Kalk-Zementputz.

Filigrandecken erhalten eine Spachtelung (Qualität Q1), Ortbetondecken erhalten einen entsprechenden Innenputz. Die Putzoberfläche wird geglättet für die spätere Aufnahme von Raufasertapeten, Details siehe Malerarbeiten.

Die Fassade wird vollständig mit einem Wärmedämmverbundsystem eingekleidet. Darauf wird Edelputz in Kornstruktur 3 mm nach Farbkonzept nach Wahl des Architekten aufgetragen. Die Untersichten der Balkone werden nur gestrichen. Der Sockel oberhalb des Geländes wird farblich nach Wahl des Architekten abgesetzt.

#### 7. ESTRICH

Sämtliche Räume im Wohnbereich erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf einer Wärme-, bzw. Trittschalldämmung, Stärke gemäß Energiebedarfs-, bzw. Schallschutznachweis.

Die Technik-, Abstell- und Waschräume, Flure und der Fahrradabstellraum im Kellergeschoss sowie die Tiefgarage erhalten eine geglättete Oberfläche auf der Bodenplatte ohne Estrich. Die Oberfläche erhält einen Anstrich.

#### 8. TÜREN

##### 8.1 HAUSEINGANGSTÜR

Die Ausführung erfolgt als Aluminiumhaustür mit PVC-Ummantelung, mit Verglasung, elektrischem Türöffner, Qualität entsprechend Fabrikat Hörmann, Widerstandsklasse RC2, Farbe und Gestaltung nach Wahl des Architekten. Seitenelemente werden passend als Festverglasung ausgeführt.

Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt. Drückergarnitur innen (Fabrikat Hoppe) und Stoßgriff (Rundrohr). Außen türhoch in Edelstahlausführung, Obertürschließer, Türhöhe ca. 2,26 m.

##### 8.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstürelemente mit Holzumfassungszargen in Qualität entsprechend Fabrikat HUGA oder HGM/Wirus oder Jeld-Wen, mit hochwertiger Laminat- oder Weißlackoberfläche. Die Wohnungseingangstüren sind mit automatischer Bodendichtung Schall-Ex für bessere Standfestigkeit, einbruchhemmendem Profilzylinderschloss (Schließanlage), Spezialplatteneinlagen für besseren Schallschutz nach Schallschutzklasse 2 sowie Alueinlagen nach Klimaklasse 2 ausgestattet. Die Türen sind mit Obertürschließern und Türspion ausgestattet und entsprechen der Widerstandsklasse RC 2, Farbe weiß, B/H: 1010 x 2125 mm Rohbaumaß. Die Griffe sind in Edelstahl ausgeführt, Qualität entsprechend Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam, außen Knauf innen Klinke.

##### 8.3 ZIMMERTÜREN

Zimmertüren werden als Röhrenspantüren ausgeführt, Qualität entsprechend Marke Dextura. Türhöhen sind im Rohbaumaß 2125 mm hoch. Die Holzumfassungszargen sind mit 3-seitig umlaufender Profildichtung, Farbe weiß. Die Drückergarnituren sind aus Aluminium, Qualität entsprechend Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam.

##### 8.4 SCHLIESSANLAGE

Es ist eine Zentralhauptschließanlage für alle Türen mit Ausnahme der Wohnungsinnentüren vorgesehen.

#### 9. FENSTER

Alle Fenster sind Kunststofffenster mit echtem 7-Kammer Profil, Qualität entsprechend Fabrikat Weka mit RAL-Gütezeichen. Alle Flügel und Blendrahmen werden komplett stahlverstärkt. Die Fenster haben Drehkipp-Beschläge (Qualität entsprechend Fabrikat Windhaus), verstellbare Rollzapfen, teilweise zusätzliche Mittelverriegelung (bei größeren Abmessungen), Fehlbedienungsperre und Zuschlagsicherung.

Die Sicherheit wird gewährleistet durch Pilzkopfverriegelungen S2. Die Fenster sind mit Dreifachverglasung (WSG 0,6 W/m² mit warmer Kante) ausgestattet. Farbe innen weiß, außen anthrazit genarbt.

Außenfensterbänke sind aus Aluminium, entdröhnt, anthrazit lackiert. Die Innenfensterbänke sind aus Granit oder sonstigem Naturstein.

Alle Fenster des Erdgeschosses werden einbruchhemmend in Qualität RC2 nach DIN EN 1627 einschließlich abschließbarer Fenstergriffe ausgeführt.

Dachflächenfenster in Qualität entsprechend Marke Velux als Schwing-Fenster.

#### 10. ROLLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren in allen Wohnräumen, Bädern und WCs erhalten Aluminiumrollladenpanzer. Kunststoffaufsatzrollladen im Farbton silber, in wärmebrückenfreien Rollladenkästen nach EnEV. Die Bedienung der Rollläden erfolgt elektrisch über Schalter, die auf der Wand angeordnet sind. Ausgenommen davon sind Dachflächenfenster. Hier sind als Sonderwunsch Sonnenschutzrollos innen oder Rollläden außen möglich.

#### 11. LOGGIA/BALKONE

Loggien und Balkone erhalten einen frostsicheren Plattenbelag. Durch entsprechende thermische Abtrennung und Wärmedämmung werden Kältebrücken sicher vermieden. Unterseiten sowie sichtbare Außenseiten werden mit einem Anstrich in Q1-Qualität geeignet ausgeführt. Entwässerung mit Anschluß an die Regenentwässerung. Die Balkone werden thermisch getrennt oder mit Zusatzdämmung nach Wärmeschutznachweis gedämmt. Loggien

und Balkone erhalten einen frostsicheren Plattenbelag 40 x 60 cm auf Sandsäckchen, Kiesbett oder Edelsplit, Farbe des Belags nach Farbkonzept. Rinnen oder erhöhte Schwellen (15 cm Höhe) werden lediglich an den Dachterrassen und an den Loggien im 3.OG ausgeführt.

#### 12. BODENBELÄGE

Alle Wohnräume und Flure erhalten vollflächig verklebtes Mehrschichtparkett Eiche Natur, Einzelhandelspreis Material 35,00 €/m² (Brutto-Listenpreis) mit weißer Sockelleiste. Die Böden in Gäste-WC, Bad und Abstellräumen in den Wohnungen werden mit Fliesen (30 x 30 cm oder 30 x 60 cm) ausgestattet, Einzelhandelspreis Material € 25,-/m² (Brutto-Listenpreis).

#### 13. FLIESENARBEITEN

Alle Fliesenbeläge werden im Dünnbettverfahren verlegt. Die Gäste-WCs werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Die Bäder werden deckenhoch gefliest. Es werden die Wände und Anschlüsse im Bereich von Bade- oder Duschwannen abgedichtet.

Die Verfugungen werden mit farbigem Fugenmörtel hergestellt. Alle Innenecken sowie Fugen zwischen verschiedenen Materialien werden dauerelastisch verschlossen.

Für die Badfliesen stehen verschiedene Muster und Kombinationsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Auswahl kann im Rahmen eines Bemusterungstermins beim Lieferanten des Verkäufers erfolgen. Andere als die zur Auswahl stehenden Fliesen können gegen Aufpreis unter Anrechnung von 25,00 €/m² brutto Materialpreis als Sonderwunsch beauftragt werden.

Die Bodenfliesen werden gerade verlegt, diagonale Verlegung ist gegen Aufpreis möglich. Richtgröße für Wand- und Bodenfliesen ist maximal 30 x 60 cm.

#### 14. MALERARBEITEN

##### 14.1 INNERHALB DER WOHNUNGEN

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Raufasertapete



Marke “Erfurt” tapeziert und erhalten einen deckenden Dispersionsanstrich, Farbe weiß. Hierbei werden ausschließlich Lösungsmittelfreie, mineralische Farben verwendet. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können andere Farben aus der Farbtafel der Lieferanten ausgesucht werden. Alternativ und gegebenenfalls gegen Aufpreis können die Wandflächen auch mit anderen Materialien versehen werden.

#### 14.2 TREPPENHAUS UND KELLERRÄUME

Die Treppenhauswände erhalten einen Reibputz mit 2 mm Körnung und werden weiß angelegt. Die Decken und Treppenunterseiten werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Festlegung des Oberflächenbelags, der Tritt und Setzstufen in Granit-, bzw. Naturstein/Steingut-Belag, erfolgt durch den Bau-träger in Abstimmung mit dem Architekten.

Wände und Decken im Kellergeschoss werden als untergeordnete Funktions-flächen mit Dispersionsfarbe weiß angelegt.

#### 14.3 AUSSENBEREICH

Die Außenfassade wird nach dem Gestaltungskonzept des Architekten gestaltet. Dabei wird schadstoffgeprüfte Fassadenfarbe Qualität entsprechend der Marke STO-Lotusan verwendet.

#### 15. SCHLOSSER/METALLBAU

Alle Balkon-und Treppenhausgeländer, Geländer an den bodentiefen Fenster-türen, Loggien und Dachterrassen, Handläufe und Absturzsicherungen wer-den als Flachstab-Metallkonstruktion erstellt. Hierbei werden alle im Freien angeordneten Geländer nach Gestaltungskonzept des Architekten erstellt. Die Treppenhausgeländer erhalten einen Edelstahlhandlauf.

#### 16. AUSSENANLAGEN

Zuwege zum Haus werden aus Betonsteinen mit Sickerfuge erstellt. Die zu gestaltenden Allgemeinflächen und Abgrenzungen werden nach dem Grün-anlagenkonzept des Architekten angelegt. Die Gartenflächen, die einzelnen

Wohnungen als Sondernutzungsfläche zugewiesen sind, erhalten eine geeb-nete, mit Mutterboden versehene Fläche und werden mit Rasen eingesät. Der Aufbau der Flächen im Bereich der Feuerwehruzufahrt/Feuerwehraufstellflä-che erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften.

Der Niveaueausgleich der Gartenflächen erfolgt nach technischen Erfordernis-sen und örtlichen Gegebenheiten und ergibt sich nach Abschluss der Baumaß-nahmen gemäß Planung des Architekten, bzw. Auflagen der Baugenehmigung.

Die Terrassen der Gartenwohnungen erhalten einen Belag aus Betonsteinplat-ten 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm, Farbe nach Wahl des Architekten, auf frost-freiem Unterbau und Plattenbett aus gebrochenem Hartgestein verlegt.

Kiesstreifen in Körnung 16/32 mit Kantensteineinfassung als Haus-Sockelein-fassung an den freien Sockelfronten.

Das Grundstück erhält entlang der Straßenfront eine attraktive Zaunanlage aus Metallstreben, Details nach Angabe des Architekten. Zuwege zu den Häu-sern bleiben offen.

Der Außenstellplatz, der Müllplatz sowie die Fahrradabstellbereiche erhalten einen Belag aus Verbundpflaster in grau mit fachmännischem Unterbau.

Jedes Haus erhält zudem eine Außenzapfstelle für die Bewässerung der Ge-meinschaftsflächen.

#### 17. TIEFGARAGE

Zufahrt/Ausfahrt mit Ampelsteuerung und Rollgittertoranlage nach Wahl des Architekten. Die Qualität entspricht Fabrikat Günther Tore, mit elektroni-scher Antrieb und Nothandkurbel mit Sicherheitsabschaltung. Montage der Rollgittertoranlage erfolgt schallentkoppelt zu dem Gebäude zur Vermeidung von Körperschallübertragungen.

Zufahrt mit Funkfernsteuerung und Schlüssel-Notschaltung und Ausfahrt über Zugschalter, einschließlich Lichtschrank, Zugtaster und aller erforderlichen Sicherheitseinbauten gemäß Bauartengenehmigung.

Allgemeine Beleuchtungskörper werden als Energiesparleuchten in ausrei-chender Anzahl verbaut. Die Steuerung erfolgt über Taster und Bewegungsmelder, die mit Zeitschalter gekoppelt sind, bzw. zentrale Schaltung für Ganz-

tagsbetrieb. Schleusen und Fluchtwege erhalten eine mit Akku gepufferte Notbeleuchtung.

Die Versiegelung des Tiefgaragenbodens und der Zufahrt erfolgt mit einer tau-salzbeständigen und abriebfesten Beschichtung der Oberfläche, Qualität ent-sprechend Systembeschichtung OS 8.

Zudem werden alle Fahrbahnmarkierungen, Parkplatzabgrenzungen, Park-platznummerierungen sowie alle sonstigen, nach den Normen und den be-hördlichen Auflagen erforderlichen Markierungen und Hinweisungen ange-bracht.

Der Zugang vom Treppenhaus in die Treppenhäuser erfolgt über Brandschutz-schleusen.

Die Tiefgarage wird über das Rolltor und die Lüftungsschächte natürlich be-lüftet. Die Entwässerung erfolgt über Verdunstungsrinnen. Die Tiefgaragenab-fahrt erhält mindestens eine Entwässerungsrinne.

#### 18. MÜLLPLATZ

Der Müllplatz wird von einer Betonwand (Höhe ca. 1,5 m) eingefasst und mit einer Pergola überdacht. Er wird mit einem Kaltwasseranschluss mit Schlauchanschluss für die Reinigung ausgestattet und erhält einen Bodenein-lauf mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

#### 19. ABSTELLRÄUME IM KELLER

Die Abstellräume werden mit leichten, luftdurchlässigen Wandelementen (Metall oder Holz) ausgebildet und sind abschließbar. Die Beleuchtung erfolgt mittels Wannenleuchten, ein Ein- /Ausschalter mit Steckdose je Einheit.

#### 20. LIFTANLAGE

Der maschinenraumlose Lift (Personenaufzug) wird über Tastensteuerung be-trieben und ist für 5 Haltestellen ausgelegt. Die Kabinen werden mit Edelstahl ausgekleidet, rückseitig in den Kabinen sind Kristallspiegel und Edelstahlhand-lauf angebracht. Qualität entsprechend Fabrikat Kone.

#### 21. ENDREINIGUNG

Das Gebäude wird komplett gereinigt übergeben, d.h. es erfolgt die Entfer-nung aller Schutzabdeckungen, Reinigung der Fenster und Türen, Reinigung aller Fliesenbeläge und Böden sowie das Entfernen aller Restmaterialien. Dies ist jedoch keine Feinreinigung, sondern eine Baureinigung, d.h. eventuell ver-bleibender Staub oder Schlieren sind von den Eigentümern zu beseitigen.

#### 22. SONSTIGES

Fotos, 3D-Animationen und Detailskizzen dienen dem besseren Verständnis der Planungsunterlagen und des Baubeschreibungstextes und können von der späteren Bauausführung abweichende Details darstellen. Anspruch auf die Ausführungen dort dargestellter Details besteht nicht.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in Stahlbeto-nelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten– keinen Man-gel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysika-lisch nicht vermeidbar und daher kein Mangel. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus sicherheits- und versiche-rungstechnischen Gründen nicht gestattet.

Sofern keine Farbangaben enthalten sind, erfolgt die Gestaltung gemäß dem Farbkonzept des Architekten/Bauträgers.

#### BAUHERR

Schöne Aussicht Mühlheim GmbH  
Mergenthalerallee 45 in 65760 Eschborn

#### ARCHITEKT

Holik Zillessen Architekten  
Burgstraße 11e in 60316 Frankfurt am Main



## WIR ÖFFNEN IHNEN TÜREN!

Die Ainsley GmbH ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen, welches zum Ziel hat, kompetente & integre Beratungsleistungen rund um die Immobilie anzubieten. Wir legen dabei besonderen Wert auf die persönliche Betreuung von Mensch zu Mensch..und dies seit über 20 Jahren. Dabei beziehen wir uns auf die Werte der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), die seit 1792 mittlerweile weltweit die fachlichen und ethischen Standards für Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft (www.rics.org) anführt.



the mark of  
property  
professionalism  
worldwide

[www.ainsleygroup.de](http://www.ainsleygroup.de)

**Sigmund F.**  
West-Highland-Terrier  
Kundenbetreuer  
[sigmund@ainsleygroup.de](mailto:sigmund@ainsleygroup.de)

**Stefan Weidner MRICS**  
Geschäftsführer  
Diplom-Kaufmann  
0160.90241284  
[s.weidner@ainsleygroup.de](mailto:s.weidner@ainsleygroup.de)



**AINSLEY** GMBH  
CHARTERED SURVEYORS



## IMPRESSUM

**AINSLEY**  
Gesellschaft für Immobilienberatung MBH

**ADDRESS**  
Wismarer Str. 8  
60323 Frankfurt-Westend  
(Campus der J. W. Goethe-Universität)

**FON**  
0 69 . 95 90 94 10

**MAIL**  
[info@ainsleygroup.de](mailto:info@ainsleygroup.de)

**HRB**  
89965, Amtsgericht Frankfurt

**UST-ID-Nr**  
de 245100430

**GESCHÄFTSFÜHRER**  
Diplom-Kaufmann Stefan Weidner MRICS

**LAYOUT**  
Melanie Weidner, Ainsley GmbH

**VISUALISIERUNGEN**  
Mainfeld FFM Digital Art

**BILDQUELLE**  
Fotolia

### HAFTUNGSAUSSCHUSS

Alle in diesem Projekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch das Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Projektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können jedoch aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.





**AINSLEY** GMBH  
CHARTERED SURVEYORS