

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Eigentumswohnungen und 7 Außenstellplätzen in 69469 Weinheim, Buchenweg 22

Auf dem sonnigen und ruhigen ca. 742 m<sup>2</sup> großen Bauplatz, in ruhiger und gepflegter Umgebung, entstehen 7 in moderner, hochwertiger und energiesparender Massivbauweise, 4 - 6 Zimmer- Eigentumswohnungen zwischen 102,59 m<sup>2</sup> und 159,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die moderne Aufzugsanlage bringt Sie in alle Geschosse. Die Wohnungen sind modern, lichtdurchflutet und großzügig konzipiert. Die moderne Planung sieht offene Wohnküchen vor. Die beiden Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse mit Gartenanteil, die Wohnungen in den Obergeschossen haben schöne Loggien und die Penthaus-Wohnung verfügt über eine große Dachterrasse. Alle Wohnungen sind barrierefrei nutzbar. Der Kaufpreis enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjekts (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum anteilig) gem. der Bau- und Leistungsbeschreibung, sowie die Baunebenkosten, die Anschlusskosten und Gebühren für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für die erstmalige Erschließung des Kauobjektes sowie die Grundstückskosten. Nicht enthalten sind etwaige Sonderwünsche, sowie die bei Notar, Grundbuchamt, Banken oder sonstigen Behörden im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung anfallenden Kosten.

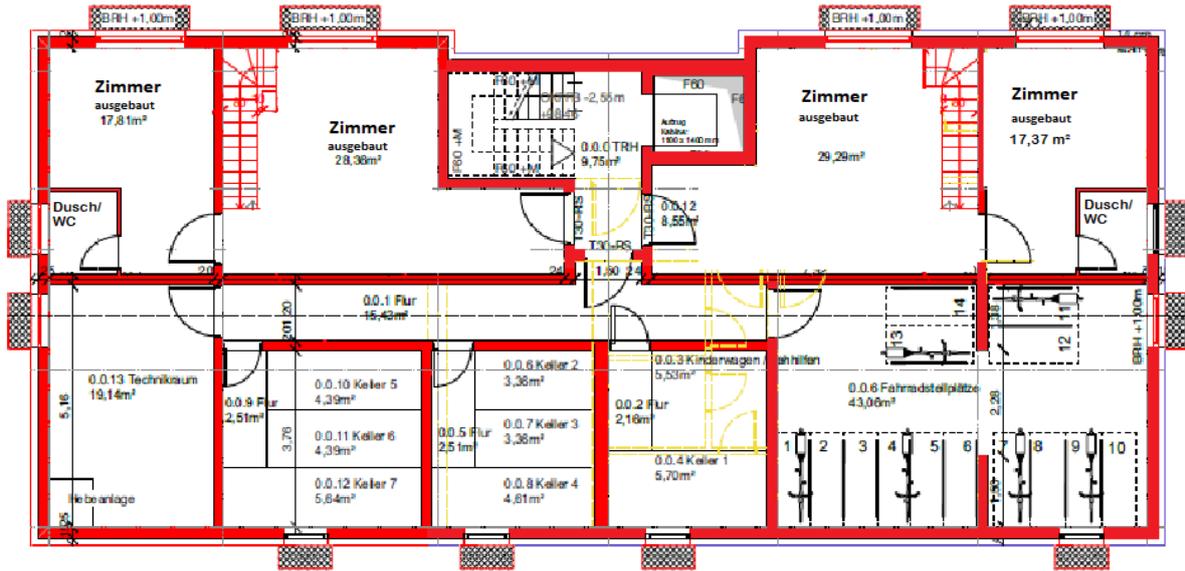
Die Fertigstellung ist für Juni 2024 vorgesehen. Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt in Kürze vor.

## Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitt

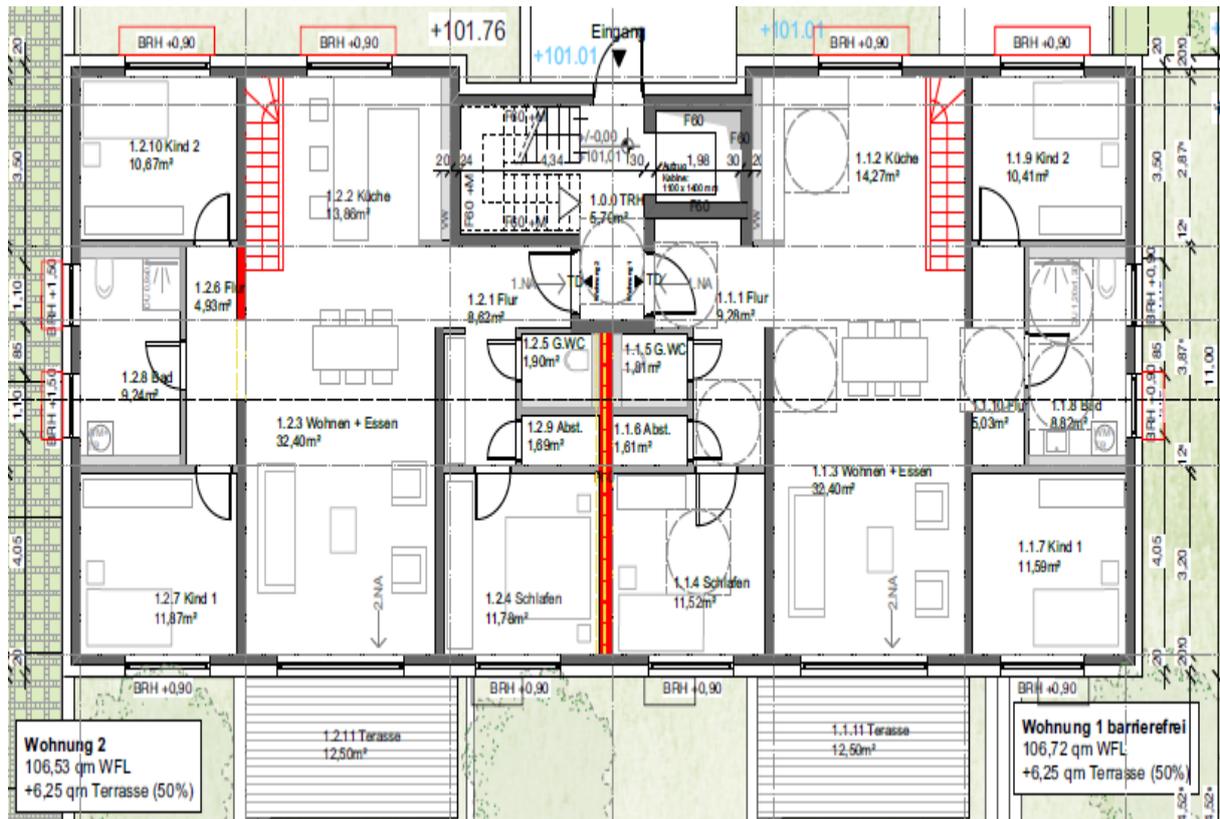


# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



Untergeschoss



Erdgeschoss

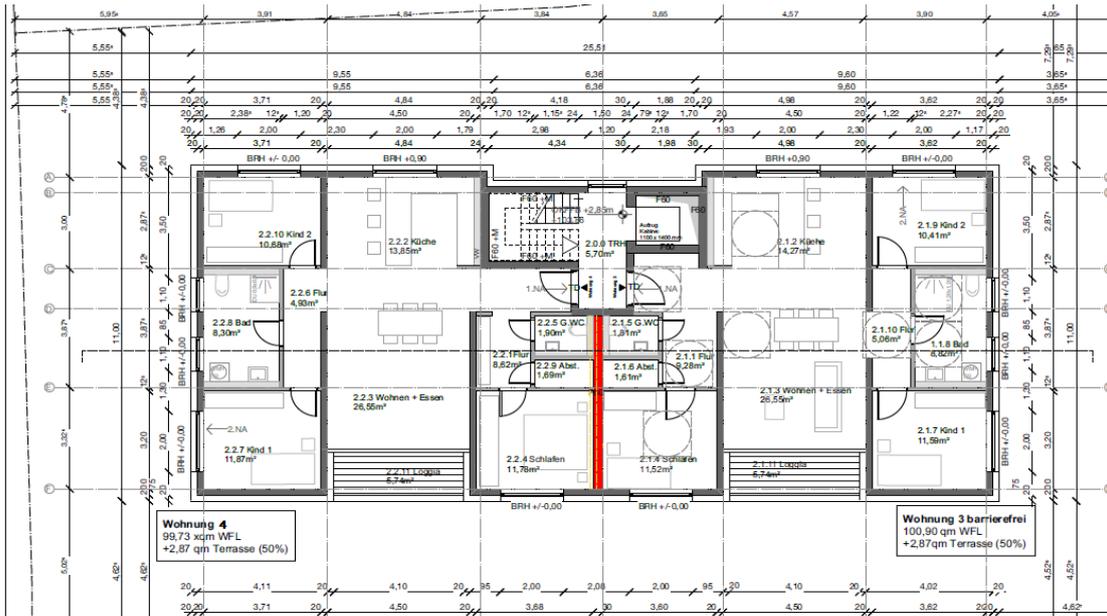
Mete Güzel Immobilien  
 Inh. Mete Güzel  
 Berliner Ring 163 b  
 64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
 IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
 BIC: GENODEF1512  
 KTO Inh.: Mete Güzel

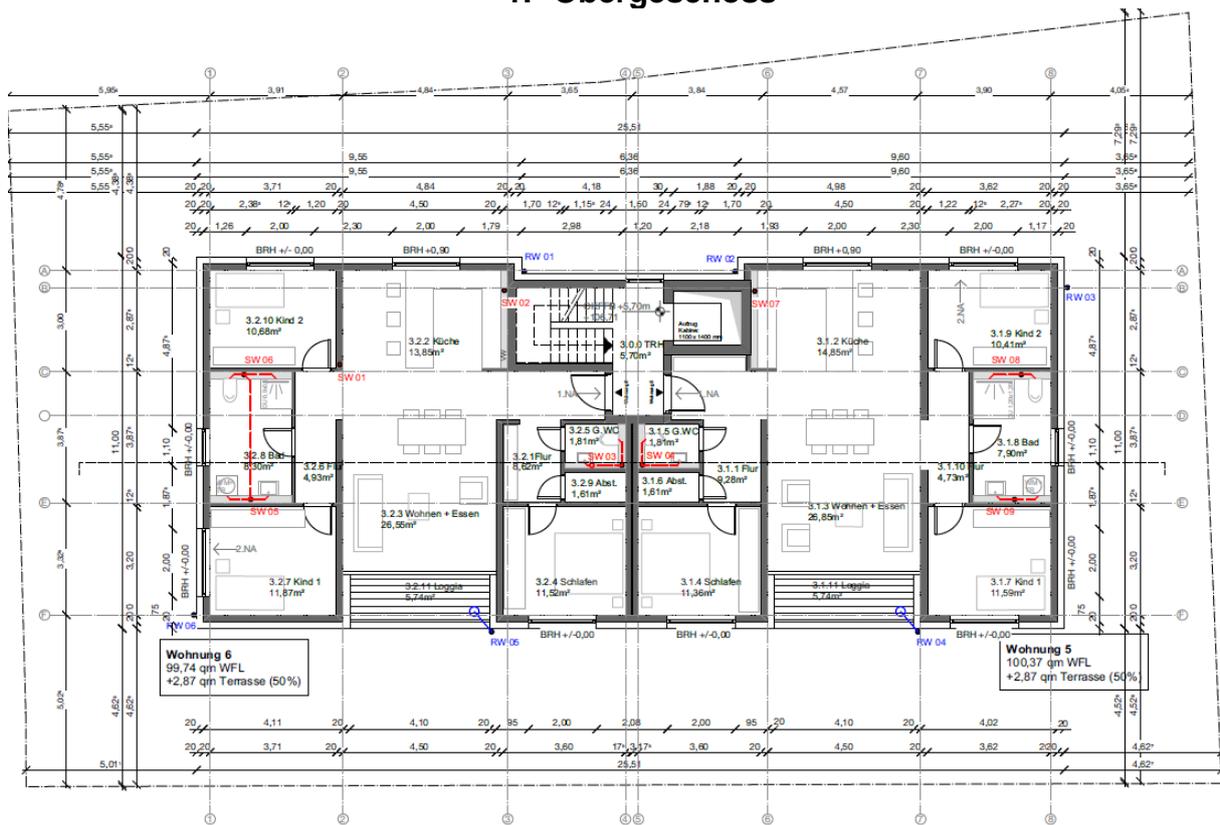
Finanzamt Bensheim  
 Steuer-Nr.: 0582332579  
 Ust. Id-Nr.: DE323514092

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss

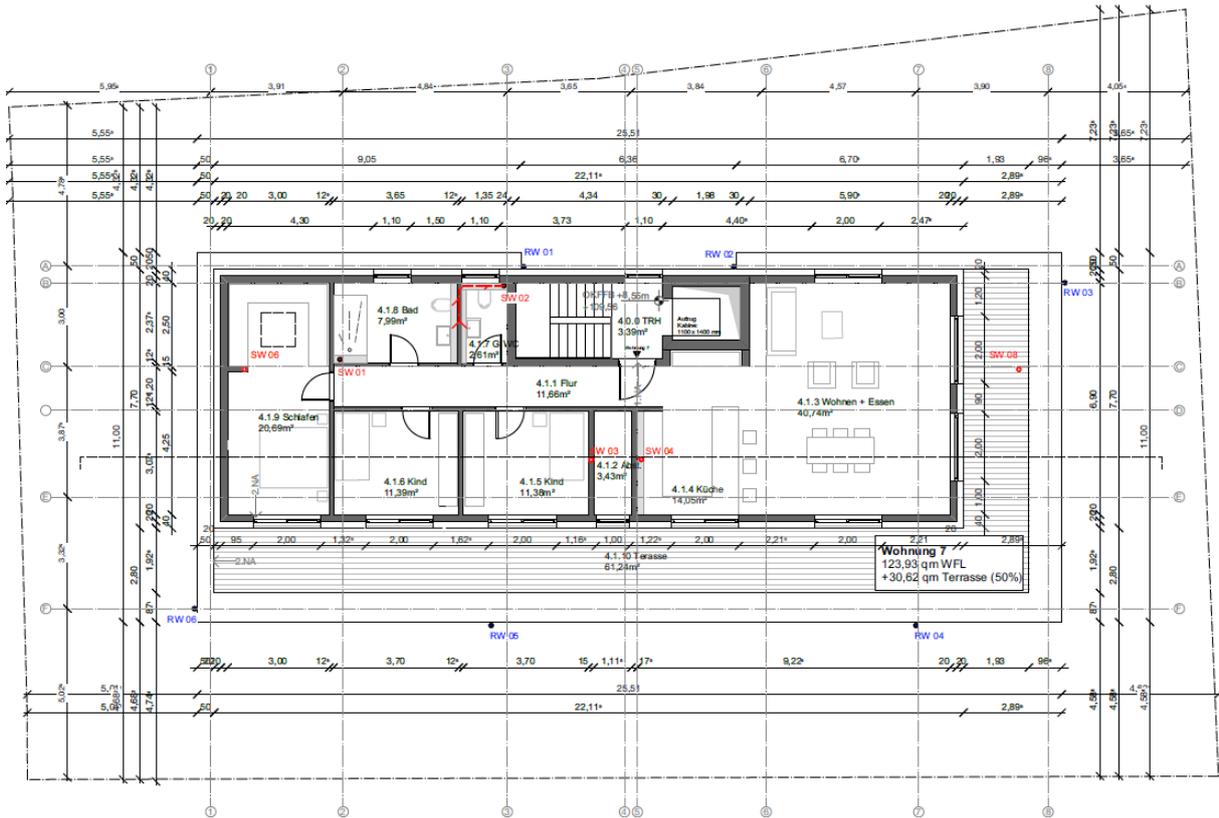
Mete Güzel Immobilien  
Inh. Mete Güzel  
Berliner Ring 163 b  
64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
BIC: GENODEF1S12  
KTO Inh.: Mete Güzel

Finanzamt Bensheim  
Steuer-Nr.: 0582332579  
Ust. Id-Nr.: DE323514092

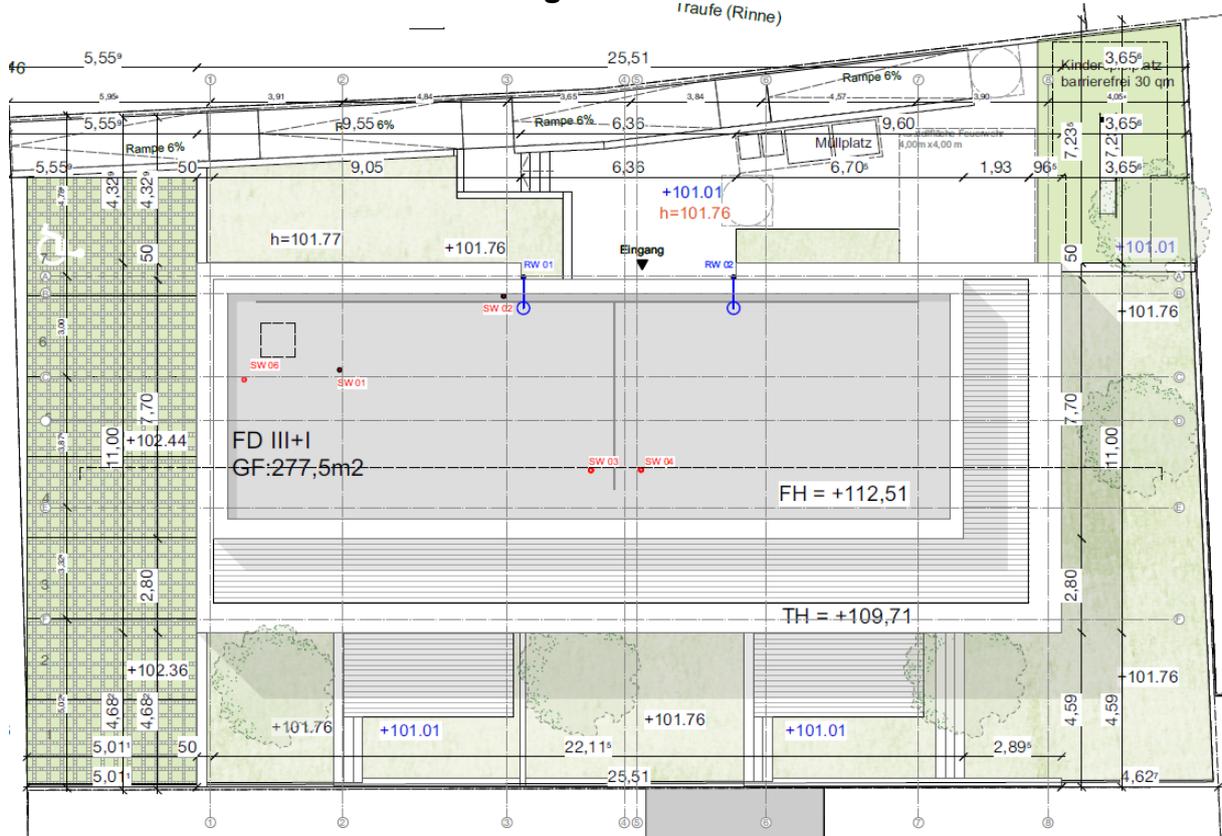
# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



## 3. Obergeschoss - Penthaus

*Traufe (Rinne)*



## Dachaufsicht

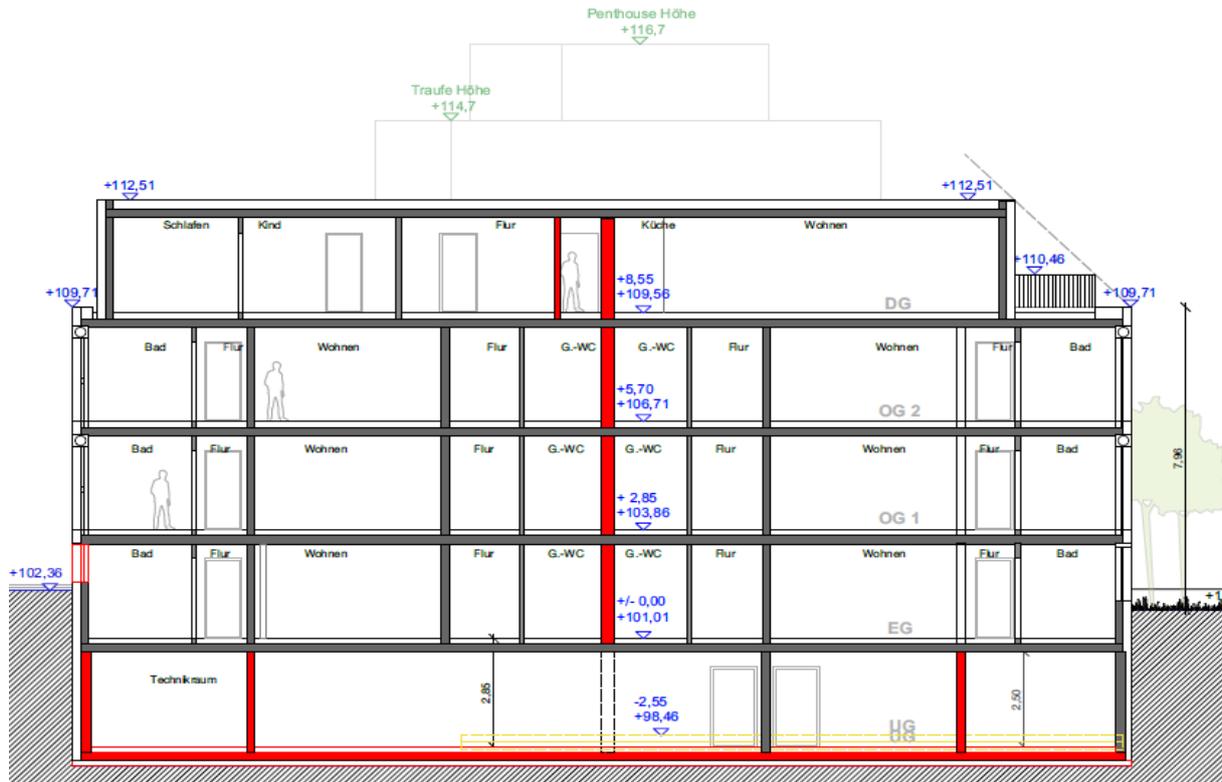
Mete Güzel Immobilien  
 Inh. Mete Güzel  
 Berliner Ring 163 b  
 64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
 IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
 BIC: GENODEF1512  
 KTO Inh.: Mete Güzel

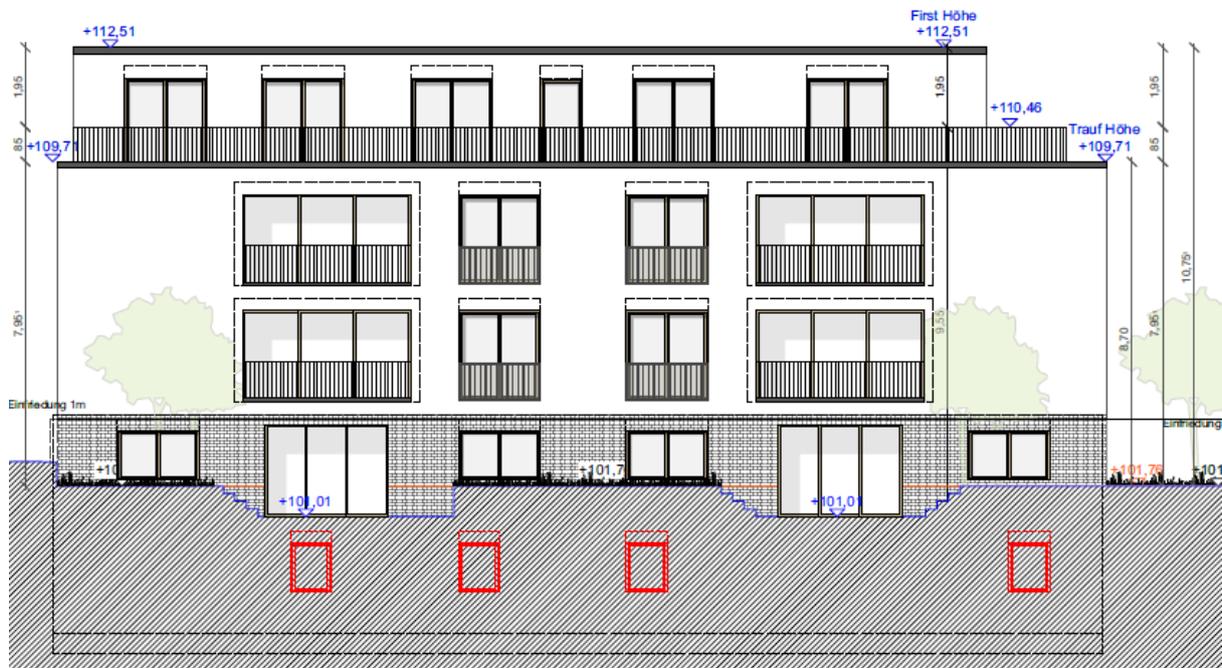
Finanzamt Bensheim  
 Steuer-Nr.: 0582332579  
 Ust. Id-Nr.: DE323514092

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



Schnitt



Ansicht Gartenseite

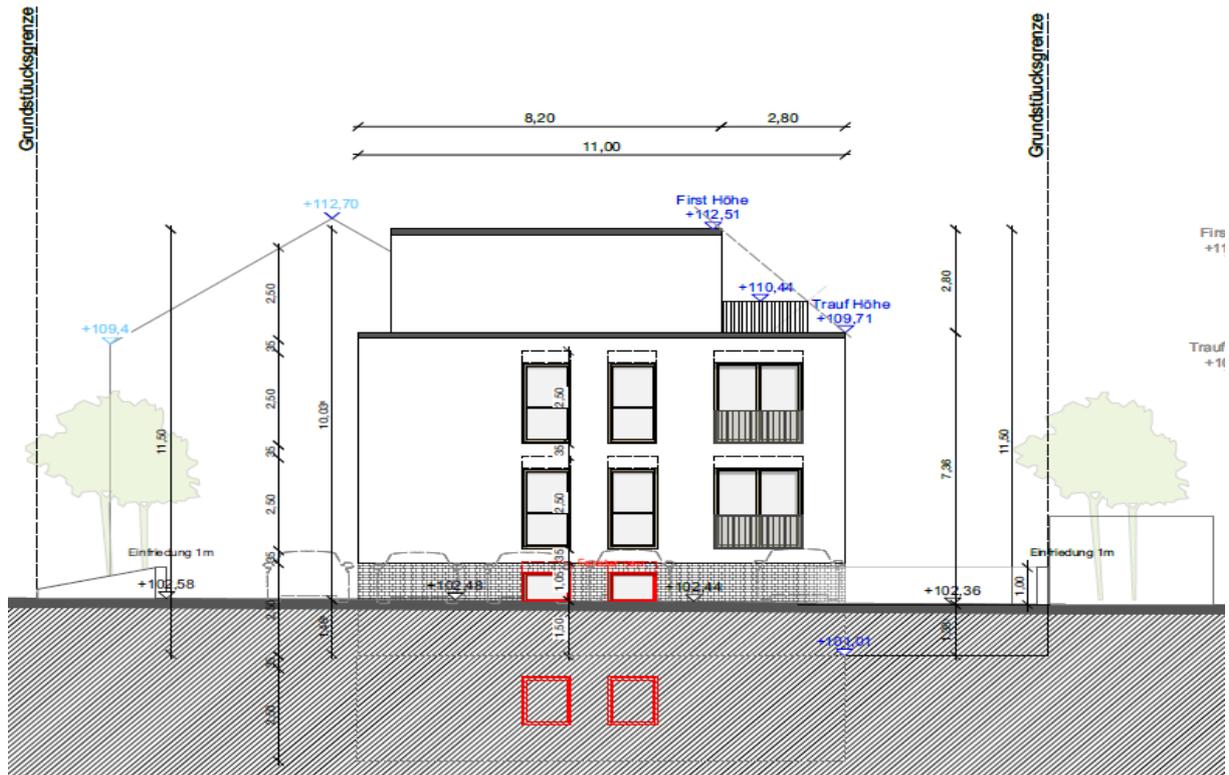
Mete Güzel Immobilien  
Inh. Mete Güzel  
Berliner Ring 163 b  
64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
BIC: GENODEF1512  
KTO Inh.: Mete Güzel

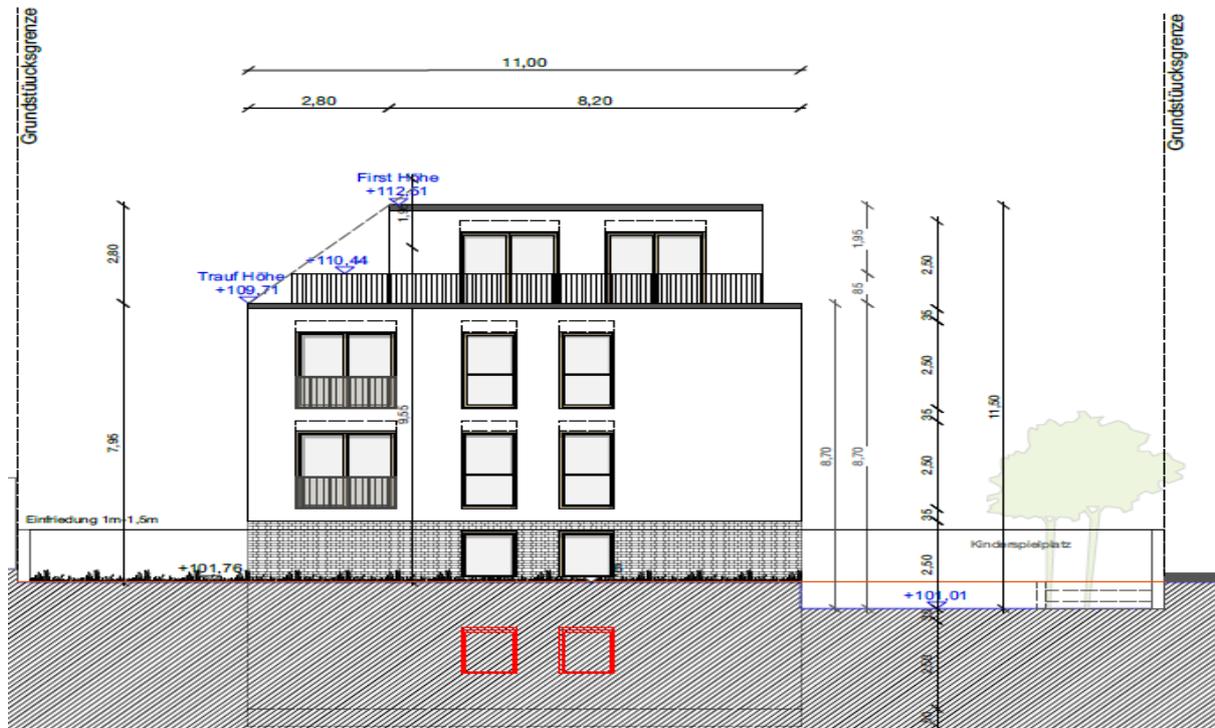
Finanzamt Bensheim  
Steuer-Nr.: 0582332579  
Ust. Id-Nr.: DE323514092

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



Ansicht – Straßenseite



Ansicht - Osten

Mete Güzel Immobilien  
Inh. Mete Güzel  
Berliner Ring 163 b  
64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
BIC: GENODEF1512  
KTO Inh.: Mete Güzel

Finanzamt Bensheim  
Steuer-Nr.: 0582332579  
Ust. Id-Nr.: DE323514092

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten



Ansicht - Eingangsseite

## Baubeschreibung

### Leistungsumfang

Darstellung in Plänen, Bildern, Werbe- und Verkaufsunterlagen oder sonstige Veröffentlichungen in Medien wie Tageszeitungen oder Internet, sowie Aussagen von Vertriebsmitarbeitern, welche von dieser Baubeschreibung abweichen, sind nicht Vertragsbestandteil und begründen keinen Leistungsanspruch des Käufers. Soweit üblicherweise im Rahmen einer schlüsselfertigen Bauleistung oder gebrauchstauglichen Herstellung einer Wohnung zu erbringende Leistungen in dieser Baubeschreibung nicht erwähnt sind, gilt folgendes: Diese Leistungen sind, wenn sie

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

nicht ausgenommen sind, in einem mittleren Standard vom Verkäufer bzw. beauftragten Unternehmer zu erbringen.

## **Schächte, Abkofferung und Leitungen**

Im Rahmen der Ausführung können sich Schächte, Abkofferungen und Leitungen, gegenüber dem der Kaufurkunde beigefügten Grundriss, insbesondere zum Zwecke von Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen noch verändern. Dies hat der Käufer hinzunehmen, soweit keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit des Hauses, seines Wohnungseigentums oder ggf. seiner Sondernutzungsfläche damit einhergeht.

## **Planung und Bauantrag**

Gegenstand der vom Verkäufer zu erbringenden Leistungen sind alle mit dem Neubau einhergehenden notwendigen Planungs- und Überwachungsleistungen wie z.B. die Erstellung von Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplänen für die Objekt- und die Tragwerksplanung. Ebenfalls enthalten sind die Kosten für die Baugenehmigung und die Prüfstatik. Im Preis nicht enthalten sind die Kosten für die im Rahmen der vom Erwerber gewünschten und vom Verkäufer angenommenen Änderungsaufträge (s. Pkt.: Hinweise).

## **Erdarbeiten**

Die Baugrube wird ausgehoben und das Erdreich mit Ausnahme des zur Verfüllung benötigten und geeigneten Bodens entsorgt. Soweit erforderlich wird ein Bodenaustausch vorgenommen. Die Arbeitsräume der Baugrube werden anschließend fachgerecht verfüllt und verdichtet.

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

## Kanalisation

Die Entwässerungsleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten und mit geeigneten Materialien im Gebäude bis zu den öffentlichen Entwässerungsanschlüssen verlegt.

Gegebenenfalls erforderliche Hebeanlagen für die Bodeneinläufe und Abwasseranschlüsse im UG werden an geeigneter Stelle eingebaut.

## Fundamentierung

Die Gründung wird gemäß bodenmechanischen und statischen Erfordernissen ausgeführt.

## Wände und Stützen

Die Außenwände werden mit Kalksandstein oder ähnlich gemauert. Die Ausführung der Wände erfolgt entsprechend dem Lastfall, erforderlichenfalls durch entsprechende Feuchtigkeitsisolierung, nach Empfehlung des Bodengutachters bzw. Vorgaben der Statik. Die Innenwände werden mit Kalksandstein oder ähnlich gem. Statik ausgeführt. Für nichttragende Innenwände können, Kalksandstein-Mauerwerk, Gipskarton-Ständerwände, Vollgipsplatten oder gleichwertige andere Materialien verwendet werden. Außen wird nach Statik und Wärmeschutz erstellt.

## Decken

Die Geschossdecken werden gemäß statischer Berechnung aus geschaltem Ortbeton- oder Filigrandeckenelementen mit Ortbetonschicht gefertigt. Die Montagefugen werden glatt verspachtelt. Die thermische Trennung erfolgt durch tragende Wärmedämmelemente (Isokorb).

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

## Treppen

Die Treppen in öffentlichen Bereichen, sowie in den beiden Maisonette-Wohnungen, bestehen aus werkgefertigten Stahlbetonfertigelementen oder werden örtlich geschalt, bewehrt und betoniert.

## Dach

Das Dach wird als Flachdach gemäß Statik gefertigt und ausgeführt. Die Dämmung des Flachdachs wird entsprechend den Erfordernissen ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den geltenden Richtlinien ausgeführt. Außen zuführende Rinnen oder Fallrohre, z.B. von Balkonen oder Loggien, werden aus Blech ausgeführt. Die Standrohre werden im Anschlussbereich als Gussstandrohre oder ähnlich ausgeführt. Abdeckungen von Aufkantungen und Mauerabdeckungen werden als mehrfach gekantete Aluminium- oder Zinkblechabdeckung ausgeführt.

## Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Haustürelemente und Beschläge werden gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten ausgeführt. Die Türelemente der Hauszugänge werden mit einer Mehrfachverriegelung mit Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. An dem Hauszugang wird eine Klingelanlage mit Video-Sprechstelle installiert. Die Treppengeländer der Treppenhäuser werden aus Edelstahl mit Ober- und Untergurt nebst Füllung und handlaufgefertigt, entsprechend dem Farbkonzept des Architekten lackiert. Die Brüstungen von den Balkonen oder Loggien werden gemauert bzw. als Edelstahlgeländer mit Sicherheitsglas ausgeführt.

## Schließanlage

Es kommt eine Schließanlage mit Sicherungskarte zur Ausführung.

## **Türen von Kellern, Technikräumen und Schleusen**

Schleusentüren und Türen von Technikräumen werden gemäß Anforderungen als Brandschutztüren, falls erforderlich, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Die Art der Ausführung gilt auch für die den Wohnungen zugeordneten, in sich abgeschlossenen, Kellerräumen. Die Kellertrennungen werden gemauert bzw. als Gitterboxen gebaut.

## **Fenster und Rollläden**

Alle Fenster sowie die Balkon- und Terrassentüren der Wohnungen werden als dreifach verglaste Kunststofffenster (Marke SCHÜCO), außen Anthrazit und innen weiß ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden aus Alublech (außen) und Granit (innen) hergestellt. Die Fenster in den Wohnräumen, erhalten Außenrollläden mit Alupanzern. Die Rollläden werden mit Elektroantrieb ausgeführt. Die Fenster erhalten Beschläge aus Aluminium, hell eloxiert.

## **Fassadenverkleidung**

Die in Beton hergestellten Außenwandbereiche werden mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberflächen (Farbe und Struktur nach Wahl des Architekten) versehen. Aus gestalterischen Gründen kommen gegebenenfalls unterschiedliche Dämmschichten zur Ausführung. Im erdberührenden Bereich wird ein gedämmter Sockelputz ausgeführt.

## **Ausbau öffentl. Bereiche, Treppen, Treppenpodeste, Treppenläufe und Treppenhäuser**

Als Boden- und Sockelmaterial im Bereich der Treppen, Treppenpodeste und Hauseingangsbereiche wird nach Wahl des Architekten ein Naturstein- oder ein Werksteinbelag eingesetzt. Die Wangenflächen und Untersichten der Treppen

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

und Podeste werden gespachtelt oder verputzt. Der Anstrich erfolgt nach Farbkonzept des Architekten. Sämtliche Wände und Decken der Treppenhäuser und Eingangsbereiche werden gespachtelt oder verputzt und nach Farbkonzept des Architekten gestrichen bzw. gespritzt.

## Ausbau der Wohnungen

In den Wohnungen wird ein geeigneter Heizestrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut. Die Böden der Badezimmer, Duschbäder und WC-Räume erhalten als Standard 120/120 cm große Fliesen, wie vom Verkäufer bemustert. Feuchträume erhalten eine fachgerechte Spritzwasserabdichtung zur Vorbereitung des Untergrundes der Fliesenbereiche. Die Anschlussfugen der Bodenfliesen an die Wand- bzw. Sockelfliesen werden elastisch verfugt. Alle elastischen Anschlussfugen sind Wartungsfugen. Die Badezimmer werden mindestens Tür- bzw. Fensterbank hoch gefliest. In den Gäste-WC`s werden die Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte ca. 1,1 m hoch gefliest. Ansonsten nur sockelhoch. Die verbleibenden Wandflächen werden gespachtelt bzw. mit Malerflies tapeziert und mit weißer Wandfarbe gestrichen.

Die Wohnungsdecken werden gespachtelt bzw. mit Malerflies tapeziert. Die Wohnungswände werden verputzt (Q2) bzw. mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbe jeweils weiß gestrichen.

Die Wohnungseingangstüren (Schallschutzklasse 3) werden als Holzwerkstoffelement, mit einer Oberfläche nach Farbwahl entsprechend dem Farb- und Materialkonzept des Architekten erstellt. Das Türblatt verfügt über einen Doppelfalz. Die Türen sind mit einem Spion, einer Dreifachverriegelung und einer Absenkichtung ausgestattet.

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

Die Türen der Wohnbereiche werden als weiße Röhrenspankerntüren mit zughöriger Zarge eingebaut. Als Drückergarnitur kommen Edelstahl-Türdrücker und Abdeckrosetten zur Ausführung.

Als Oberbodenbelag kommen in den Wohnbereichen Dureco-Böden zur Ausführung. Dureco Böden bestehen überwiegend aus natürlichen und nachhaltigen Materialien, sind wasserabweisend und plastikfrei

## Heizung, Sanitär allgemein

Die Bereitstellung von Heizenergie erfolgt durch eine **Luft-Wasser-Wärmepumpenkaskade (Fa. Vaillant)** mit zentraler Wasserversorgung.

Die Trinkwasserleitungen werden in **Edelstahl** ausgeführt und den Regeln der Technik entsprechend gedämmt. Es wird eine Entkalkungsanlage (BWT oder gleichwertig) im Technikraum an die Hauptwasserleitung des Hauses angeschlossen.

## Elektroinstallation allgemein

An den Treppenhäusern und Eingangsbereichen werden Decken- bzw. Wandleuchten mit automatischem Bewegungsmelder (Zeitschaltung) installiert. Die Installation erfolgt unter Putz. Es werden elektrische

Anschlüsse mit der Möglichkeit der getrennten Zählung für sämtliche haustechnische Anlagen erstellt. Die Installation im UG erfolgt auf Putz. Jeder Kellerraum erhält eine geeignete Beleuchtung mit Ausschaltung und Steckdose. Im Bereich der Zuwegungen zu den Hauseingängen werden über Zeit- und/oder Bewegungsmelder gesteuerte Leuchten installiert. Jeder PKW-Stellplatz erhält einen separaten Stromleitungsanschluss (Vorrüstung für Elektro-Auto)

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

Auch in den Fahrradboxen werden 7 Anschlüsse zum Laden von E-Bikes installiert.

Eine SAT-Anlage von mindestens 90 cm Durchmesser wird auf dem Dach installiert.

## **Heizungs-, und Sanitäranlagen im Wohnbereich**

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizungsleitungen werden nach Vorgabe der Fachplaner mit entsprechender Dämmung und Isolierung ausgeführt. Die Warmwasserversorgung für Bäder, Duschen, WC`s und Küchen erfolgt über eine zentrale Brauchwassererwärmung mit Zirkulationsleitungen. In Küchen, bzw. Küchenbereichen wird jeweils ein Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle nebst Eckventil für den Anschluss einer Geschirrspülmaschine installiert.

Die Anzahl der Objekte (Wanne, Dusche, WC`s, Waschtische und Duschtrennwände bzw. Spritzschutz) geht aus den der Kaufurkunde beigefügten Grundrissplänen hervor. Die Sanitärobjekte (Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig) werden je nach Ausstattung der Bäder, wie nachfolgend aufgeführt und bemustert eingebaut:

Badewanne mit Wannenfüll- Brausebatterie mit Umsteller, Duschen werden ebenerdig mit einer Duschrinne, einer Unterputz-Brausebatterie und Duschstange ausgeführt,

Tiefspül-WC, wandhängend mit Kunststoffstoffsitz, weiß, mit verdeckt eingebautem Spülkasten und weißer Drückerplatte. Waschtisch, weiß, mit Einhebelmischer.

Duschabtrennungen und Spritzschutzvorrichtungen gehören, wie in den der Kaufurkunde beigefügten Grundrissplänen dargestellt, zum Leistungsumfang des

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

Verkäufers.

Die Lieferung und Montage von Toilettenpapierhalter, Seifenspender und Handtuchhalter gehören **nicht** zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Auch eine **Klimaanlage** für die **Penthouse-Wohnung** ist im Leistungsumfang enthalten.

## Elektroinstallation im Wohnbereich

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt für die Wohnungen nach „DIN18015 elektrische Anlagen in Wohngebäuden“ und den geltenden VDE-Richtlinien. Die Wohnungsinstallation beginnt ab der Unterverteilung der Wohnungen. Alle Leitungen, Schalter und Steckdosen in den Wohnungen werden als „Unterputzinstallationen“ eingebaut. Als Schalter kommen Flächentaster mit und ohne Orientierungsleuchte (Farbe: „weiß“) sowie zum Programm passende Steckdosen, oder ein gleichwertiges Produkt zum Einsatz. Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist dem Elektroplan zu entnehmen. Jede Wohnung erhält eine Klingelanlage mit Klingeltaster an der Hauseingangstür und an der Wohnungseingangstür, kombiniert mit einem elektrischen Türöffner und einer Videogegensprechanlage.

## Terrassen, Balkone und Loggien

Die Terrassen/Balkone/Loggien, werden gedämmt und mit Feinsteinzeug (60/60 cm) auf Stelzlagern versehen.

## Außenanlage

Die Außenanlagen werden auf der Grundlage des Freiflächenplans erstellt, welcher als Orientierung gilt. Änderungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Die Wege

# Mete Güzel Immobilien

Zuhören – Verstehen - Beraten

im Bereich der Objektzugänge sowie im Bereich der Treppenaufgänge werden gemäß Freiflächenplan mit

Betonpflastersteinen auf einem geeigneten Unterbau verlegt. Die übrigen Wege, gemäß Freiflächenplan, werden als hydraulisch gebundene Oberfläche mit geeignetem Unterbau hergestellt. Aufstellflächen für Abfalltonnen werden an geeigneter Stelle angeordnet.

Im Bereich der Objektzugänge wird die Briefkastenanlage für die Wohnungen erstellt.

	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Verkaufspreis	Stellplatz
Wohnung 1 <b>Maisonette</b>	EG/UG	6	ca. 159,63 m <sup>2</sup>	<b>699.900,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 2 <b>Maisonette</b>	EG/UG	6	ca. 158,95 m <sup>2</sup>	<b>699.380,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 3	1. OG	4	ca. 103,77 m <sup>2</sup>	<b>601.900,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 4	1. OG	4	ca. 102,61 m <sup>2</sup>	<b>595.100,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 5	2. OG	4	ca. 103,24 m <sup>2</sup>	<b>609.100,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 6	2. OG	4	ca. 102,61 m <sup>2</sup>	<b>605.400,00 €</b>	<b>inkl.</b>
Wohnung 7 <b>Penthouse</b>	3. OG	4	ca. 154,55 m <sup>2</sup>	<b>974.000,00 €</b>	<b>inkl.</b>

Stand März 2024



Mete Güzel Immobilien

Thomas Ruster

E-Mail: [info@mete-guezel-immobilien.de](mailto:info@mete-guezel-immobilien.de)

Telefon: 06251 - 86993-46

Mobil: 0162 – 3377870

[www.mete-guezel-immobilien.de](http://www.mete-guezel-immobilien.de)

Mete Güzel Immobilien  
Inh. Mete Güzel  
Berliner Ring 163 b  
64625 Bensheim

Sparda-Bank Hessen eG  
IBAN: DE32 5009 0500 0105 5854 01  
BIC: GENODEF1512  
KTO Inh.: Mete Güzel

Finanzamt Bensheim  
Steuer-Nr.: 0582332579  
Ust. Id-Nr.: DE323514092