

Baubeschreibung

Doppelhaushälfte in Hengersberg – Klosterholz (KFW 55)

Allgemeines

Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Hengersberg / Klosterholz (KFW 55)

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise errichtet.

Planung und Bauausführung sämtlicher Gewerke entsprechen den zum Zeitpunkt der Planung geltenden DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Tragende Bauteile werden statisch bemessen.

Eingabeplanung samt Bauantragsunterlagen.

Werks- und Ausführungsplanung.

Das Gebäude und die Heizanlagentechnik werden nach EnEV 2016 ausgeführt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird ein **Energieausweis**, sowie ein **Brandschutzkonzept** an den Käufer ausgehändigt.

1.0 Rohbau

1.1 Erdarbeiten

Nach den Erfordernissen zur Erreichung des Planungszieles. Sämtliche für das Gelände erforderlichen Erdarbeiten. Humusabtrag mit seitlicher Lagerung auf dem Baugrundstück. Erforderliche Aushub-, Auffüll-, und Wiederverfüllarbeiten (inkl. Verdichten). Lieferung Auffüllmaterial soweit notwendig. Umlaufend 1m mit Frostschutzmaterial d=50cm auffüllen (für spätere Pflasterarbeiten)

1.2 Entwässerungsarbeiten

Grundleitungen in KG2000-Rohren unter der Bodenplatte. Fallleitungen nach Erfordernissen der sanitären Anlagen. Errichtung eines Kontrollschachtes für die Abwasserleitungen. Anschluss an das bestehende Kanalsystem inkl. aller Rohrleitungen mit Zubehör (inkl. der erforderlichen Erdarbeiten)

1.3 Betonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte, Geschoßdecken, erdreichberührte Außenmauern (sofern vorhanden) aus Beton mit entsprechender Isolierung. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Ausführung der Geschoßdecken als Stahlbetonelementdecken.

1.4 Maurerarbeiten

Umfassungsmauerwerk in Ziegel, Dicke 36 cm (WLG nach ENEC Berechnung). Tragendes Mauerwerk 17,5 oder 24 cm bzw. nicht tragende Zwischenwände 11,5 cm starkes Ziegelmauerwerk. Haustrennwände aus 17,5 cm starkem Verfüllziegel mit dazwischenliegender 4 cm starker Schalldämmeinlage.

1.5 Abdichtungsarbeiten, Isolierarbeiten

10-12cm Isolierung unter der Bodenplatte (nach ENEC Berechnung) Horizontalisolierung und Abdichtung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Bodenplatte (Bitumenschweißbahn). Abdichtung und Isolierung der Außenwände mit Dickbeschichtung und Noppenbahn nach DIN-Norm DIN 18195 Bauwerksabdichtungen. 20-22cm Isolierung über der obersten Geschossdecke (nach ENEC Berechnung)

1.6 Zimmererarbeiten

Kalter Dachstuhl nach planerischer Vorgabe. Alle sichtbaren Holzteile gehobelt und gefast. Überschuss der Dachfläche mit Nut- und Federbrettern V-Fase verschalt.

1.7 Dachdeckerarbeiten

Dachpfannen mit Ortgangziegel und Lüfterfirst. Montage von Schneestoppbügeln und der Windsogsicherung lt. den Vorgaben des Gesetzgebers

1.8 Spenglerarbeiten

Erforderliche Dachrinnen, Fallrohre, Traufbleche und Wandanschlüsse in Titanzink.

2.0 Ausbau

2.1 Fenster, Fenstertüren, Rollläden

Kunststofffenster innen weiß, außen Acrylcolor (RAL 7015 oder DB703) mit Wärmeschutzverglasung.

RAL-geprüftes Kunststoffprofil System S 9000, Prüfwert: $U_w 0,83W/m^2K$

Blendrahmen 84mm, Flügel 82mm, mit entsprechender Aussteifung der Profile und Entwässerung.

3 Stück auswechselbare, hochwertige APTK-Dichtungen.

Wärmeschutzglas (3-fach Verglasung) 0,6 Ug-Wert mit Prüfzeugnis.

Beschlag: RAL-geprüfter Markenbeschlag, Einhand-Dreh-Kipp.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich erhalten Kunststoffrollläden, hellgrau, mit Lüftungsschlitzen, Führungsschienen und Gurtwickler.

2.2 Fensterbänke (innen und außen)

Fensterbänke innen in Kunststoff Lignodur, in Bad und WC gefliest. (Fensterbank in der Küche durch bauseitigen Küchenbauer! Bitte beim Küchenkauf beachten!) Fensterbänke außen Alu EV 1 eloxiert.

2.3 Außentüren, Tore

Hauseingangstüre in Kunststoff, mit Einsatzfüllung und Glasausschnitt schmal mittig mit satiniertes Verglasung. Schwenkriegel Haustürschloss mit Schließzylinder und E-Öffner. Innen weiß. Edelstahl Stoßgriff E5012 und Edelstahldrücker innen. Innenliegende Füllung nach Wahl aus Objektkatalog.

2.4 Schlosserarbeiten

Fassadenbrüstungsgeländer (Französisches Balkongeländer) feuerverzinkt und Pulverbeschichtet nach RAL (anthrazit oder ähnlich). Handlauf 42,4mm. Ober- und Untergurt 33,7mm mit Füllstäben 12mm

2.5 Außenputz

Zweilagig als Kalkzementputz. Letzte Lage als Scheibenputz-Edelputz (Körnung 3mm). Sockelbereich im Spritzwasserschutz mit Kiesol und Dichtschlämme. Zusätzliche 5mm Gewebespackelung und VWS Gewebe damit später auch keine Risse entstehen. Sockelputzabdichtung nach Verputzen mit Bitumen.

2.6 Innenputz

Auf Ziegelmauerwerk mineralischer Einlagenmaschinenputz, Oberfläche fein gefilzt. Feuchträume als Kalk-Zementputz sonst Kalk-Gips Putz. Bad und WC halbe Raumhöhe fein gefilzt. (Fliesen bis ca. 1,2m ab FFB).

2.7 Estrich

Zement / Anhydrit Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach EnEV. Bewegungsfugen, Messstellen.

2.8 Vormauerungen,

Erstellen sämtlicher Vormauerungen bzw. Vorwandinstallationen im Bad und WC nach Planvorgaben. Schließen der Installationsschlitze.

3.0 Haustechnik

3.1 Heizung

Zentrale Wärme und Warmwasserversorgung über eine Luft-Wasserwärmepumpe (Splittgerät mit Aussen- und Inneneinheit) mit allem notwendigen Zubehör. Kombischichtspeicher als Pufferspeicher und Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung in allen Räumen außer HWR/Technik und Speis. Das Bad erhält zusätzlich einen Badheizkörper, der an die Fußbodenheizung mit angeschlossen wird. Fußbodenheizung mit 25mm Tackerplatte, Edelstahlverteiler im Unterputzkasten montiert. Rohrleitungen nach Rohrnetzrechnung.

3.2 Lüftung

Die Küchenabluft sollte als Umluftsystem ausgeführt werden.

3.2 Sanitär

Rohinstallation laut Planangaben. Anschluss ab Wasserzähler nach DIN 1988 im Heizraum mit Druckminderer-Filterkombination rückspülbar. Entwässerungsleitungen HT-Kunststoffrohre, Fallleitungen isoliert. Bewässerungsleitungen als Edelstahlrohre und Metallverbundrohr mit Zubehör. Isolierung nach Heizanlagenverordnung.

1 Stück Außenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur.

3.3 Badausstattung

Ausstattungsgegenstände des Fabrikats „TAKE 2000“

WC-Anlage: TAKE 2000, weiß

Waschbecken: TAKE 2000, weiß

Wannen: TAKE 2000, acryl, weiß

Armaturen: TAKE 2000, verchromt, „Unterputz - Ausführung“

1 Stück Acryl Badewanne 1700x750mm mit Armatur, Handbrausegarnitur und freiem Einlauf.

1 Stück Duschkabine 800mm, Abdeckung Designrost geschlitzt mit Armatur, Brausegarnitur,

– ohne Duschkabine. Seitenwand der Dusche gemauert.

2 Stück Waschtische 45 bis 65 cm mit Einhabelarmatur, Geruchverschluss, Eckventile

2 Stück Wand-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten (BH 112cm), WC-Sitz mit Soft-Close.

1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser.

1 Stück Außfußbeckenanlage mit Wandarmatur Kalt- und Warmwasser.

1 Stück Küchenspülenanschlussvorbereitung mit Eck- und Kombieckventil.

3.4 Elektroinstallation

Entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, VDE-Vorschriften und DIN-Normen.

Im Wohnbereichen Fabrikat Busch & Jäger SI 214, außenliegend Busch-Duro 214 WLX wassergeschützt.

Schalter- und Steckdosenmaterial alpinweiß.

WIFA: 1 Raumthermostat, 5 Schalter, 2 Steckdose, 2 Lampendeckenauslässe

Flur OG + Treppenhaus: 1 Raumthermostat, 1 Bewegungsmelder für bauseitige Lampe, 1 Steckdose,
1 Wandlichtauslass, 3 Lampendeckenauslässe

Kind 1: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 7 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 1 Lampenauslass

Kind 2: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 7 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 1 Lampenauslass

Schlafen + Ankleide: 2 Raumthermostat, 3 Schalter, 8 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß,
2 Lampenauslass

Bad: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 4 Steckdosen, 1 Spiegelbeleuchtung, 1 Lampenauslass

WC: 1 Raumthermostat, 1 Schalter, 1 Steckdosen, 1 Spiegelbeleuchtung, 1 Lampenauslass

HWR: 1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Anschluß WM, 1 Anschluß TR, 1 Lampenauslass

Wohnen Essen Küche: 2 Raumthermostat, 3 Schalter, 22 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 3
Lampenauslass, 1 Herdanschlußdose

Speis: 1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Lampenauslass

Außenbereich: 1 Sprechanlage mit Türöffner und 2 Sprechstellen, 3 Aussensteckdosen, 3 Lampenwandauslass

Vorbereitung für Strom in der Garage (Kraftstrom)

Es werden keine Lampen, Leuchtkörper gestellt. Satellitenanlage bauseits.

4.0 Innenausbau

4.1 Treppen

Betontreppen vom EG ins OG, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, inkl. Sockel, Silikon und
Abschlusschienen. Materiallistenpreis der Fliesen im Einzelhandel (**25,00 €/m² incl. MwSt.**).

4.2 Treppengeländer

Treppengeländer in Buche massiv mit Sprossen in geraden Teilen (Bei gemauertem Treppengeländer entfällt vorstehende Position, jedoch dann mit Handlauf in geraden Teilen aus Buche).

4.3 Fliesen

WC und Bad halbhoch gefliest, im Bereich der Dusche mindestens 2m, Materiallistenpreis im Einzelhandel **(25,00 €/m² inkl. MwSt)**. Maximale Fliesengröße 0,18m² und eine Kantenlänge von 60cm je Fliese. (z.B. 60x30cm oder 33x33cm). Gefälleestrich im Duschbereich inkl. Abdichtung des Bodenablaufs.

4.4 Bodenbeläge

Fliesenbeläge und Sockel in den Räumen: WIFA, Flur OG, Küche, Bad und WC mit Materiallistenpreis im Einzelhandel **(25,00 €/m² inkl. MwSt)**.

Fliesenbeläge und Sockel in den Räumen: HWR/Technik, Speis **(15,00 €/m² inkl. MwSt)**.

Übrige Räume mit hochwertigem Laminatbelag als Klicksystem BK 31, mit Trittschalldämmung, Sockelleisten und Profi-Tec-Schienen. Materiallistenpreis im Einzelhandel **15 €/m² inkl. MwSt**

4.5 Malerarbeiten

Wände und Stahlbeton-Decken mit 2-maligem Silikatanstrich (weiß). Decke EG und OG gespachtelt. Holzteile außen 2-mal mit Holzschutzfarbe gestrichen. Sockel passend zur Dachuntersicht gestrichen. Fassade 2-mal (leicht getönt oder weiß) streichen. Betonwände gespachtelt (falls vorhanden).

4.6 Innentüren

Innentüren CPL-Dekor nach Wahl, als glattes Türelement, Zarge mit Rundkante und Türblatt, Türblatt mit Röhrenspankern, Drücker in Edelstahl L-Form.

5.0 Außenanlage / Garage / Carport

5.1 Gartenfläche

Gartenflächen mit Humus versehen und Rasensaat. Gärtnerische Anlage durch einen bauseitigen Gärtner. keine Zaunabtrennung.

5.2 Zufahrt, Zugang, Stellplatz

Zufahrt, Stellplatz und Hauszugang mit Betonsteinpflaster „Tetrago“ grau, Kanten gefast, **20/20/8 cm** (12,00€ inkl MwSt. / m²). Terrasse mit Betonstein-Terrassenplatte **60/40/4,2 cm** (25,00€ inkl. MwSt./m²). Pflasterflächen nach planerischer Vorgabe.

5.3 Terrasse / Terrassentrennwand

Ohne Terrassentrennwand (Trennwand bauseits)

5.4 Garage mit Überdachung

1 Stück Fertiggarage Fabrikat Laumer o glw. Inkl. Aussenputz und Innenfarbe. Inkl. Sicherheitsschwinger mit 2 Schlüsseln (manuell zum öffnen). Bedachung mit Bauschnittholz Tanne oder Fichte Sortierklasse C24. Alle Sichtbaren Teile gehobelt und gefast. Eindeckung mit Dachpfannen (wie Hausdach). Holzverschallung an Giebelseite Garage und Seitenwand, laut Planvorgaben. Inkl. Spenglerarbeiten in Titanzink.

Holzteile nur außen gestrichen (wie Untersicht) Hausdach.

Sonstiges

Erschließungskosten

Sämtliche Erschließungskosten für das Grundstück sind im Preis enthalten.

Sämtliche Anschlusskosten für die benötigten Versorgungsleitungen sind im Preis enthalten.

Die in den Plänen abgebildeten Einrichtungsgegenstände, mit Ausnahme der in der Baubeschreibung genannten Sanitäreinrichtungen, sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Die planerisch dargestellte Garage / Carport aus Holzkonstruktion mit Überdachung ist nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Kann jedoch gegen Aufpreis mit erworben werden. Fragen einfach bei uns nach.

Rauchwarnmelder sind nach ges. Vorschriften in Schlafzimmern, Kinderzimmern, Aufenthaltsräumen und Fluren Pflicht. Die Rauchmelder sind vom Käufer anzubringen. Desweiteren ist der Käufer verpflichtet die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen.

Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Mülltonne und Briefkastenanlage werden nicht gestellt.

Der Käufer hat die Möglichkeit der freien Wahl bei Fliesen, Bodenbelag, Türen und den Sanitärgegenständen. Die Auswahl erfolgt bei den genannten Firmen des Bauträgers.

Veränderungen der Grundrisse und bestimmte Sonderausstattungen sind gegen Aufpreis im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung nach Abstimmung möglich.

Standartmäßig werden sichtbare Holzbauteile lichtgrau gestrichen, Fassade weiß.

Vorbehalt

Diese Baubeschreibung entspricht dem Planungs- und Erkenntnisstand des Verkäufers vom 10.10.2016.

Vertiefende Planungen, statische Erfordernisse, Maßgaben von Genehmigungsbehörden und Versorgern und

dergleichen können sich unter Umständen auf die Inhalte dieser Baubeschreibung auswirken.

Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, oder der Einsatz gleichwertiger Produkte, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis von Stell- und Bewegungsflächen. Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Dasselbe gilt auch für zusätzlich gestalterische Elemente, wie z.B. Pergolen, Pflanztröge, Einbauschränke, usw.

In diesen Fällen gilt die Baubeschreibung vor den Bauplänen.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme auf eigene Gefahr.

Der Einzug ist ab dem Tage der Bezugsfreigabe möglich, ein Übernahmeprotokoll wird erstellt.

Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.

Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Verkäufer möglich, der Wert der erbrachten Leistungen wird in Anrechnung gebracht.