

BAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Doppelhauses (2 DHH) mit Geräteraum & Carport

Bauherrin:
Baubüro Goerke GmbH
Am Bürgerpark 41
49838 Lengerich

Datum:
01.02.2023

Bauort:
Brökers Kamp
23 / 23a
49838 Wettrup

Planung, Projektierung und Bauantrag:

Anfertigung der Ausführungsplanung im Maßstab 1:100. Der notwendige Bauantrag wird mit folgenden Unterlagen gefertigt: Bauantragsformular, Erhebungsbogen für die Baugenehmigung, Aufbereitung des amtlichen Übersichts- und Lageplanes, Wohn- und Nutzflächenberechnung, eine Baubeschreibung für die Baubehörde, Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlenermittlung, alle statischen Berechnungen, sowie die Erstellung eines Energieausweises.

Eine gesonderte Entwässerungsplanung wird dem Wasserverband Lingener Land zur dessen Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Erdarbeiten:

Im Bereich der Baugrube wird der Mutterboden abgetragen und separat für die Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Das Auffüllen der Baugrube und das lagenweise verdichten mit Füllsand ist im Leistungsumfang bis zu 250 m³ oder 3.000,00 € Netto enthalten. Der Mutterboden wird am Ende wieder plan verteilt.

Baustelleneinrichtung:

Das zu errichtende Gebäude wird gem. Lageplan ausgewinkelt und eingemessen. Soweit erforderlich, wird die Höhenlage des Gebäudes vor Ort mit den zuständigen Behörden festgelegt. Die Kosten für den Verbrauch von Bauwasser und Baustrom werden von der Baubüro Goerke GmbH getragen.

Objektüberwachung:

Die Gesamtobjektüberwachung bzw. Bauleitung obliegt der Baubüro Goerke GmbH.

Gründung:

Bei Nichtunterkellerung werden umlaufend frostfrei gegründete Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Streifenfundamente werden bis zu 80 cm unterhalb der Sohlplatte aus Stahlbeton hergestellt. Die Sohlplatte erhält nach statischen Erfordernissen eine konstruktive Rissbewehrung und wird ebenfalls in Stahlbeton der Güteklasse C25/30 ausgeführt und somit gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt.

Erdgeschoss und Giebelmauerwerk:

Die Außenwände werden in einer Gesamtstärke von ca. 45 cm wie folgt ausgeführt: Hintermauerwerk aus 17,5 cm Porenbeton, 14 cm Kerndämmung, 2 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk / Klinker. Das Hintermauerwerk wird auf der Innenseite mit einem 1,5 cm starken Kalkzementputz versehen.

Die Geschossinnenwände werden 11,5 / 17,5 oder 24 cm je nach statischen Erfordernissen, in KS- oder Porenbeton ausgeführt. Die Verblendfassade wird mit Zementmörtel gefugt. Die Verblendfassade in Normalformat „NF“ wird mit 625,00€/je 1000 St. Netto veranschlagt.

Innenputz:

Die Innenwände werden mit einem Kalkzementputz Q2 versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z.B. Fliesenflächen vorgesehen sind.

Außenfensterbänke:

An sämtlichen Fenstern werden Rollschichten aus Klinker als Fensterbank eingebaut.

Geschossdecke:

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke einschließlich Bewehrung, in der Güteklasse C 20/25 nach statischen Erfordernissen erstellt.

Zimmerarbeiten:

Der Dachstuhl aus **Konstruktionsvollholz KVH NSI** wird nach allen statischen Erfordernissen errichtet und hergestellt.

Estricharbeiten:

Alle Wohnräume im Erd- u. Obergeschoss erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit einer Wärmedämmung entsprechend der Wärmeschutzbestimmungen.

Dachdeckerarbeiten:

Die Dacheindeckung besteht aus einer Tonziegel Marke ABC-Klinker (Fabrikat Modena 11 schieferschwarz für 12,90 €/qm Netto, oder gleichwertig einschl. einer diffusionsoffenen Unterspannbahn und den erforderlichen Formteilen. Die Grad- u. Firstziegel werden mörtelfrei eingebaut.

Schornstein:

entfällt.

Klempnerarbeiten:

Es werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken eingebaut. Fallrohre werden bis Oberkante des geplanten Terrains geführt. Alle Mauerabdeckungen, Flachdacheinfassungen und Kantbleche, werden ebenfalls aus Zink (Blank) angefertigt und hergestellt.

Elektroinstallation:

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank wird nach den Bestimmungen der VDE und EVU ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschluss. Der Zählerschrank ist an der Wand mit den notwendigen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten montiert. Die potentielle Ausgleichschiene mit den vorschriftsmäßigen Erdungen der technischen Einbauten wird installiert.

Einzelaufstellung der Räume:

Bad: 2 Wandbrennstellen, 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen.

Heizung: 1 Heizungsanschluss/Wärmepumpe

Eltern: 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen, 1 TV- Anschluss.

Kind 1 +2: 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 TV-Anschluss.

Flur: 1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

Treppe: 1 Wandbrennstelle.

HWR /HAR: 1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung, 4 Steckdosen, 1 Trockneranschluss, 1 Waschmaschinenanschluss.

Küche: 1 Deckenbrennstelle, 15 Steckdosen, 1 Spülmaschinendose, 1 E-Herdkraftdose.

Diele: 2 Deckenbrennstellen als Kreuzschaltung, 1 Brennstelle außen, 2 Steckdosen, 1 Klingelanlage.

WC: 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.

Wohnen-Essen: 2 Deckenbrennstellen, 1 Brennstelle außen, 2 Steckdosen außen mit Kontrollschalter, 1 TV-Anschluss, 10 Steckdosen.

Terrasse: 1 Außensteckdose, 1 Außenbrennstelle

Die Steckdosen und Großflächenschalter werden von Berker in polarweiss glänzend oder gleichwertig vorgerichtet.

Mehrkosten für weitere Anschlüsse inkl. Montage und Verkabelung: Schukosteckdose 29,-€, Lichtschaltung mit einem Auslass 49,-€, LAN Anschluss simplex 109,-€ (alle Preise Netto).

Sanitärinstallation:

Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten, nach der Wasseruhr bzw. dem Druckminderer beginnend zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt.

Die Rohre bestehen aus Kupfer oder PE und sind nach dem Energiespargesetz isoliert. Die Abflussrohre bestehen nach örtlichen Vorschriften aus Kunststoff. Die Entlüftung erfolgt mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne auf dem Dach. 1 frostsichere Außenzapfstelle wird im Bereich des Geräteraumes installiert.

Sanitärobjekte und Armaturen:

In allen Bädern wird die Keramik aus Markenfabrikaten eingebaut, z.B. Geberit Renova Plan 1 weiß o. gleichwertig. Die Duschwanne ebenerdig gefliest mit Bodenablauf mittig, Aufputz- armatur Grohe o. gleichwertig, Brausegarnitur - 90 cm Wandstange, Handbrause, Gelenkstück u. Brauseschlauch. Die Badewannenanlage weiß, bestehend aus: Stahlwanne, 170x75 cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff, Aufputz- Brausethermostat, Handbrause, Brauseschlauch und Wandhalter.

WC- Anlage weiß, bestehend aus Wand-Tiefspüler, UP Spülkasten, Kunststoff-WC- Sitz mit Deckel, Papierrollenhalter. 2 St. Waschtischanlagen eckig, bestehend aus je einem Handwaschbecken 60 cm weiß, Einhebelmischer Grohe, Handtuchhalter und Spiegel 60x80 cm.

WC: Wand-Tiefspül-WC weiß, UP Spülkasten, Kunststoff-WC- Sitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

Handwaschbecken bis 50 cm weiß, ein Handtuchhalter und ein Spiegel 50 x 70 cm.

Heizung / Solaranlage / Lüftung:

Es wird eine Bosch Junkers Gasbrennwerttherme mit Solaranlage BW Plus Paket BOPA GCS5355, oder gleichwertig mit einem integrierten Warmwasserspeicher / Kombigerät gem. Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020 / EnEV“ Vorgaben verbaut.

Die Heizungskreise werden in allen Geschossen als Fußbodenheizung ausgelegt.

Die Größe richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen und der selektiven Berechnung des Energieausweises / GEG 2020- Vorgaben.

Zur raumindividuellen Regelung werden die Fußbodenkreisläufe mit Thermostaten oberhalb des Lichtschalters ausgestattet.

Fliesen / Bodenbeläge:

Bodenfliesen sind bis zu einem Materialpreis von 24,90 € Netto und Wandfliesen bis zu einem Preis von 20,90 € Netto frei wählbar. Die Bodenfliesen bis 30 x 60 cm werden im wilden Verband verlegt, falls nicht anders vereinbart. Im Bad und WC werden die Wandfliesen auf Kreuzfuge bis zu 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich deckenhoch. Das gesamte Erdgeschoss wird mit Bodenfliesen und das Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer) mit Designbeläge „Domstic“ ausgestattet. Alternativ können anstatt Bodenfliesen auch Designbeläge wie „Vinyl / Domestic“ oder Wunschbeläge bis zu 50,00 €/qm Netto inkl. Verlegung gewählt werden.

Innenfensterbänke:

Alle Innenfensterbänke werden aus Kunststein „Micromarmor 2cm White“ o. nach Wahl (Preis bis 125,00 €/qm Netto) hergestellt. Im Bad/WC werden die Fensterbänke gefliest.

Treppe / Geländer-Handlauf:

Treppenanlage massiv aus Stahlbeton mit Plattenbelag (Fliese mit Edelstahlschiene blank an den Kanten) ansonsten wie Diele oder nach Wahl.

Als Geländer im Innenbereich wird ein dreiteiliger Edelstahlhandlauf verbaut.

Tischler u. Glaserarbeiten:

Alle Fensterelemente werden entsprechend der Planungsskizze in Kunststoff, Farbe weiß eingebaut. **Die Verglasung in Dreifachglas 4/14/4/14/4 mm mit warmer Kante in UG 0,6.**

Die Hauseingangstür besteht aus einem massiven Kunststoff als Rahmentür Wert 1.950,00 € Netto. Innentüren sind bis zu einem Preis von 250,00 € Netto inkl. Einbau (Einbaukosten ca. 45 € Netto pro normaler Tür 86*198 cm) und Drückergarnitur frei wählbar.

Zum Dachboden führt eine dreiteilige Bodentreppe der Marke Dolle o. gleichwertig.

Rollläden:

Außer Spitzbodenfenster erhalten alle Fenster Kunststoffrollladen, wärmegeämmte Rollladenkästen.

Alle Rollladen / Jalousien sind mit **Elektromotoren** versehen und mit einer Schaltung unterhalb des Lichtschalters ausgestattet.

Malerarbeiten:

Die Maler- u. Tapezierarbeiten werden mit Rauhfaserpapeten „Erfurt 52“ für die Wände, Decken und Schrägen inklusive eines Anstrichs im Farbton RAL 9016 weiß ausgeführt. Der HAR/HWR u. Abstellraum unter der Treppe werden lediglich mit einem Anstrich im Farbton RAL 9016 weiß versehen. Weiterführende Malerarbeiten (wie z.B. Spachtelarbeiten für Glatflies etc.) sind im Umfang nicht enthalten.

Versicherungen:

Die Bauwesenversicherung wird von der Baubüro Goerke GmbH getragen. Baugrundrisiko trägt der Bauträger.

Hausanschlüsse/ Ver- u. Entsorgungsleitungen:

Die Anschlusskosten für Abwasser, Telekom, Gas u. Strom sind im Kaufpreis enthalten. Das Gebäude einschl. Nebengebäude wird mit einer Versickerungsanlage für das anfallende Regenwasser ausgestattet. Das Ab- u. Schmutzwasser wird mit Kanalrohren DN 160 mm im Außenbereich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Kosten für den Trinkwasseranschluss sind nicht enthalten und werden direkt vom Wasserverband Lingener Land erhoben.

Geräteraum / Carport:

Im Leistungsumfang ist die Carportanlage enthalten. Das Carport inklusive Geräteraum hat die Gesamtmaße von Tiefe: 8,50 m u. Breite: 3,50 m. Der massive Geräteraum (3,00 m x 3,50 m) besteht aus einer Kalksandsteininnenschale, einem Fassadenkratzputz 3 mm weiß, sowie einem Flachdach. Das Carport besteht aus pulverbeschichtetem Aluminium, die Bedachung aus Polycarbonat Stegplatten.

Außenpflasterung:

Die Pflasterung ist im Leistungsumfang bis zu 100 qm enthalten. Die Pflasterung sowie die Terrasse wird mit dem Gestaltungspflaster „BE Atrium“ oder Gleichwertig, hergestellt. Als Farbe kann grau, rot oder anthrazit gewählt werden. Sonderfarben und Formate sind auf Anfrage möglich. Der Materialpreis der Pflastersteine ist bis 14,90 € Netto/qm enthalten.

Besondere Zusatzkosten:

Käuferwünsche sowie Ergänzungs- und Änderungswünsche werden, wenn technisch möglich und der Baufortschritt dies zulässt, berücksichtigt. Die Kosten für Mehrleistungen werden durch den Käufer getragen. Eventuelle Ersparnisse durch Wahl preiswerter Materialien als vorgesehen, werden zu Gunsten des Käufers verrechnet.

Gartenanlagen:

Eigenleistung

Hausübergabe:

Das Haus wird besenrein übergeben. Bei Abnahme wird ein schriftliches Protokoll angefertigt und von den Vertragsparteien unterzeichnet.