

Bauleistungsbeschreibung – Stadtvilla Ruth-Pfau-Ring 21

Das beschriebene Gebäude wird Stein auf Stein, nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der jeweiligen DIN-, ATV- und VDE-Vorschriften sowie der gültigen Energieeinsparverordnung handwerksgerecht erstellt.

Vorbereitung

Eine Sandplatte und eine befestigte Auffahrt (Baustraße) wird errichtet. Das Grundstück wird auf Straßenniveau erhöht.

Fundamente und Sohlplatte

Die Frostschräge/Streifenfundamente (ca. 30 cm breit) werden bei normalen Bodenverhältnissen, frostfrei gemäß Statik ca. 80 cm tief in Erdschalung aus bewehrtem Beton (C 20/25) frostfrei gegründet.

Die Sohlplatte wird in einer Stärke von ca. 20 cm aus Stahlbeton (C 25/30 WU) gemäß Statik, mit einem Stahlanteil von max. 30 kg/m³ Stahlfasern bzw. Stahlmatten mit 6 cm Perimeterdämmung und einer Feuchtigkeitssperre erstellt. Es wird ein Fundamentanker in Edelstahl gemäß gültiger VDE - Vorschrift bei der Erstellung der Streifenfundamente eingebaut.

Ver- und Entsorgung / Gebäudeentwässerung

Die Hausanschlüsse sind im Hauswirtschaftsraum. Stromleitungen, Telefonleitungen und TV-Kabel werden innerhalb des Hauses in den Hauswirtschaftsraum gelegt. Die Gebäudeentwässerung erfolgt unter der Sohle bis zum Übergabeschacht.

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser aus KG Röhren liegen unterhalb des Gebäudes. und werden an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Die erforderlichen Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telekom werden beim jeweiligen Versorger beauftragt, angeschlossen und mit einem Mehrspartenanschluss ausgeführt.

Außen- und Innenmauerwerk in Massivbauweise

Ein Tragendes 2-schaliges Außenmauerwerk wird aus Kalksandstein oder Poroton erstellt und mit einer WDVS Fassade und einem Außenputz (Farbe = weiß) versehen. Das Innenmauerwerk wird in Kalksandstein oder Poroton nach statischen Erfordernissen erstellt. Sämtliche nach den allgemeinen Regeln der Technik notwendigen Feuchtigkeitssperren werden eingebaut, Stürze nach statischen Erfordernissen. Die Raumhöhen betragen von Oberkante Fertig-Fußboden bis Unterkante Rohdecken mindestens 250 cm.

In der Betondecke wird eine Aussparung für den späteren Einbau eines Personenliftes vorgesehen. Der Einbau und die Lieferung des Liftes sind nicht enthalten.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion besteht aus einem Holzdachstuhl; Sparren- und Dämmstärke sowie Schichtaufbau gemäß Statik. Die Holzbalkendecke erhält eine Zwischendämmung sowie eine Dampfsperre. Rauminnenseitig erhalten die Decken im Obergeschoss eine Gipskartonbeplankung inklusive Spachtelarbeiten in der Oberflächenqualität Q2.

Das Gebäude erhält eine Dachsteineindeckung mit einer reißfesten, dampfdiffusionsoffenen und regendichten Unterspannbahn auf einer Holzunterkonstruktion; Art und Farbe der Dachsteine richten sich nach dem Bebauungsplan und der Verfügbarkeit des Materials. Die Ausführung der Dachrinnen und Fallrohre erfolgt in Titanzink.

Eine Bodeneinschubtreppe und 10 Quadratmeter Abstellfläche im Dachgeschoss werden eingebaut.

Innenputz

Das Hinter-/ Innenmauerwerk erhält einen Gipsputz in einer Lage in der Oberflächenqualität Q 2. Alle Ecken erhalten Eckschutzschienen. Die Nassräume (Bäder) erhalten einen Aquaprotect-Putz.

Innentüren

Türblätter mit den dazu passenden Holzzargen in weiß werden eingebaut. Die Holzzargen besitzen eine umlaufende Gummidichtung gegen Zugluft und Schall. Alle Türen erhalten eine moderne Drücker-Garnitur und verstellbare Bänder.

Fenster/Türen

Die Fenster und Türen sind aus Kunststoff (innen weiß und außen anthrazit) verglast mit 3-Fach Isolierglas mit Pilzkopfverriegelungen. Der UG-Wert der Fenster beträgt 0,5 W. Zusätzlich erhalten alle Fenster und die Terrassentüren Rollläden mit Motorbedienung im Schacht montiert (Standardfarbton). Eine Hauseingangstür aus Aluminium mit einem verglasten Seitenteil wird eingebaut. Enthalten sind ein Innengriff und ein Sicherheitsprofilzylinder mit 3 Schlüsseln. Es wird eine Nebeneingangstür mit Sicherheitszylinder und Drückergarnitur eingebaut.

Das Gebäude erhält Innenfensterbänke aus Agglo-Marmor.

Elektroausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Anlage, inklusive Hauptsicherungs- und Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter. Alle Leitungen werden nach den Vorschriften der VDE unter Putz verlegt. Der elektrische Anschluss der Heizungsanlage ist mit vorgesehen.

Es kommen hochwertige Großflächenschalter mit Rahmen, zum Teil mit Kontrollleuchte, und den dazu passenden Steckdosen der Firmen Busch- Jaeger oder gleichwertige in einer angemessenen Anzahl (maximal 80 Stück) zur Ausführung. Es werden 4 Außensteckdosen eingebaut. Ein Erdkabel für eine Gartenbeleuchtung wird vorgesehen.

Die Leitungen der Antennenanschlussdose und der Telefonanschlussdose enden im HWR unter der Unterverteilung für den Anschluss an sämtliche Empfangseinrichtungen (Sat, Glasfaser, DVBT, ISDN, DSL, Telefonanlagen usw.) Der Käufer beauftragt seinen jeweiligen Anbieter direkt mit dem Anschluss und trägt die entstehenden Kosten.

Es wird für einen späteren Einbau eines Personenliftes eine hierfür notwendige Stromversorgung installiert. Die Lieferung und der Einbau des Liftes ist nicht enthalten.

Sanitäre Installation

Die Installation beginnt ab Wasserzähler. Dieser wird vom Wasserverband oder dem zuständigen Versorgungsträger geliefert und montiert. Die davon ausgehenden Wasserleitungen sind in Kupfer-, Aluminium-, oder Kunststoffrohr ausgeführt und werden zu den entsprechenden Objekten in Küche, Bad, Gäste-WC und in den Hauswirtschaftsraum geführt. Die Warmwasserleitungen werden ab Therme oder Warmwassererzeuger in Kupfer-, Aluminium-, oder Kunststoffrohr, wärmegeklämmt verlegt. Die Kaltwasserleitungen erhalten eine Ummantelung gegen Schwitzwasserbildung. Die Fallleitungen für Schmutzwasser sind aus PVC und werden im Inneren des Gebäudes frostfrei verlegt, mit den erforderlichen Formstücken versehen und über das Dach entlüftet. Im Außenbereich sind zwei Außenzapfstellen vorgesehen.

Bad:

- Wandhängendes WC mit WC-Sitz / Deckel mit Unterputzinstallationsbaustein und Betätigungsplatte
- Duschanlage wird bodengleich gefliest mit Einlaufrinne. Abmessung gemäß Darstellung im Grundriss. Duscharmaturen werden unter Putz verlegt.
- 2 Waschtischanlagen werden installiert
- 1 Badewanne (80 x 180 cm) wird verbaut

WC (Erdgeschoss):

- Wandhängendes WC mit WC-Sitz / Deckel mit Unterputzinstallationsbaustein und Betätigungsplatte
- Duschanlage wird bodengleich gefliest mit Einlaufrinne. Abmessung gemäß Darstellung im Grundriss. Duscharmaturen werden unter Putz verlegt
- 1 Waschtischanlage wird installiert

Hauswirtschaftsraum:

- Hier wird ein Anschluss für ein Waschbecken oder eine Spüle installiert und Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Heizungsanlage

Es wird eine Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser mit sämtlichem notwendigem Zubehör installiert. Das komplette Wohnhaus erhält eine Fußbodenheizung. Im Bad und im WC wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Estricharbeiten

Die Erdgeschosssohle wird vollflächig gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgesperrt. Estrichaufbau im EG und OG: Wärmedämmschicht abgedeckt mit Folie, Zementestrich als schwimmender Estrich. Randdämmstreifen und Bewegungsfugen gemäß Vorgabe des Energieberaters. Im OG erhält der Estrichaufbau zusätzlich eine Trittschalldämmung.

Fliesenarbeiten

Die Fliesenarbeiten können beim Verkäufer beauftragt werden oder in Eigenleistung erbracht werden.

Bodenbelagsarbeiten

Die Bodenbelagsarbeiten können beim Verkäufer beauftragt werden oder in Eigenleistung erbracht werden.

Malerarbeiten

Die Malerarbeiten können beim Verkäufer beauftragt werden oder in Eigenleistung erbracht werden.

Entwässerung Niederschlagswasser

Da gemäß Bebauungsplan die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen soll, wird ein Sickerschacht auf dem Grundstück errichtet. An diesen werden sämtliche Regenfallrohre angeschlossen. Optional besteht auch die Möglichkeit einen Anschluss an das Kanalsystem der Stadt Bad Bevensen herzustellen, falls dies genehmigt werden sollte.

Balkon

Der Balkon bekommt einen Bodenbelag aus Terrassenplatten und ein Brüstungsgeländer aus Edelstahl.

Terrassenüberdachung

Eine Terrassenüberdachung aus Aluminium und Glaseindeckung (ca. 20 qm groß) wird errichtet.

Doppelgarage

Die Wände der Doppelgarage werden innen mit einem Kalk-Zementputz versehen. Ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor in der Farbe anthrazit wird eingebaut.

Außenanlagen und Pflasterungen

Werden in Eigenleistung vom Käufer erbracht.

Anmerkung: Bei den Eigenleistungspositionen kann auf Wunsch bei der Handwerkersuche geholfen werden.

Uelzen, 27.08.2024