

Bau- und Angebotsbeschreibung „Alte Gärtnerei – Zellerfeld“ Teichstraße 1

FachWerk GmbH & Co. KG

Baubeschreibung Haus II

Umbau des vorhandenen Lagerschuppens zum Einfamilienhaus mit Sauna, Wintergarten und Dachterrasse

Anlage 1: Baubeschreibung

I. Rohbau

Fundamente	Beton nach Angabe der Statik oder vorhanden	
Erdgeschosssohle	Soweit nicht vorhanden - Sauberkeitsschicht mit Horizontalisolierung, Floatglasdämmung oder gleichwertig, Ziegelsteindecke und 2 cm Trittschalldämmung aus Steinwolle. Die vorhandene Erdgeschosssohle im Wintergarten und im Büro erhält einen Höhenausgleich aus Bruchkies 0-32 mm Körnung und eine abschließende Ziegelsteinlage als Pflaster auf Brechsandsplitgemisch und in Verbundbauweise in der Sauna. Dieser Aufbau dient der Feuchtigkeitsregulierung.	
Bodenbelag	Schwimmender Estrich in allen Aufenthaltsräumen, außer im Wintergarten.	
Isolierung	Horizontale und vertikale Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit	
Außenwände des Büros und des Fluranbaues	Die Wände werden - soweit nicht vorhanden - gemäß Statik in Kalksandstein ausgeführt. Sie erhalten einen Außenputz mit Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle gemäß technischem Regelwerk.	
Innenwände	Nichttragende Innenwände werden in Gipskartonständerwerk hergestellt. Tragende Innenwände - soweit nicht vorhanden - erhalten eine zusätzliche Holzkonstruktion nach Angabe der Statik. Die Gefache der vorhandenen Fachwerkwände bleiben steinsichtig, soweit möglich. Wo nicht möglich werden die Gefache verputzt oder ganze Wandteile mit Gipskartonplatten verkleidet.	
Decken	Decken, hier insbesondere die Podeste im Treppenhaus, werden in Stahlbeton nach Statik ausgeführt. Die vorhandenen Holzbalkendecken bleiben balkensichtig erhalten. Sie bekommen eine obere Abdeckung mit 28 mm Rauhpundbrettern, 6 cm Pflastersteinen und 2 cm Steinwollplatten.	
Treppen	Die Treppen werden in Stahlbeton nach Statik ausgeführt. Die Treppen erhalten einen Fliesenbelag alternativ einen Kunststeinbelag (Preis: 14,--€/m ²).	
Dach und Dachdeckung	Es ist ein Satteldach mit ca. 43 Grad Dachneigung einschließlich Dachdeckung vorhanden. Die Dachdeckung wird bis auf die Balkenlage abgetragen mit 22 mm OSB-Platten verschalt und erhalten darauf eine Dampfsperre, 16 cm Steinwollkerndämmung zwischen einer neuen Balkenlage mit neuer Dachdeckung als Harzer Doppeldach verschalt. Die Dachgaubenwände werden zimmermannsmäßig konstruiert und außen verschalt. Sie erhalten außen einen Holz- oder Schieferbeschlag. Die Dachüberstände werden verbrettert und gestrichen.	

Bau- und Angebotsbeschreibung „Alte Gärtnerei – Zellerfeld“ Teichstraße 1

FachWerk GmbH & Co. KG

II. Ausbau

Heizung	<p>Die Heizung wird als Niedertemperatur-Gasetagenheizung (nach DIN/DVGW) mit Warmwasserbereitung ausgeführt. Sollte sich bis zur oder während der Baumaßnahme eine energetische oder wirtschaftliche Lösung auch für das Gesamtgebäude ergeben, ist der Erwerber verpflichtet, diese Anlage zu nutzen. Dafür werden dann Verbrauchsabrechnungseinheiten installiert und durch einen Dienstleister zu Lasten des jeweiligen Verbrauchers kontrolliert und abgerechnet.</p> <p>Beheizt werden alle Aufenthaltsräume mit Flachheizkörpern aus profiliertem Stahlblech und Thermostatventilen nach Nutzungseinheiten getrennt.</p>	
Sanitärinstallation	<p>Alle Grundleitungen, Steigleitungen und Anschlüsse werden in Kunststoff verlegt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer oder Edelstahl ausgeführt. Alle Leitungen entsprechen der DIN und DVGW.</p>	
Einrichtungen	<p>Die Küche erhält einen Kaltwasseranschluss für die Spüle, Warmwasser wird durch einen 5 l Wasserboiler als Untertischgerät erzeugt, einen Kaltwasseranschluss für den Geschirrspüler und einen Elektroanschluss für den Herd sowie jeweils einen Anschluss und Auslass für die Dunstabzugshaube. Bei rechtzeitig vorliegender Küchenplanung frei wählbare Positionen.</p> <p>Die Gästetoilette und die Toilette im Obergeschoss erhalten je ein wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken (60cm) mit Kalt- und Warmwasserzapfstelle und Armatur. Die Installationsgegenstände werden mit je 500,--€ kalkuliert.</p> <p>Das Bad erhält ein wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz, ein wandhängendes Bidet mit Standardarmatur und Warm- und Kaltwasseranschluss, zwei Aufsatzwaschbecken (50 cm) mit Wandhalterung auf laminiertes Ablage mit jeweils einer Kalt- und Warmwasserzapfstelle und Armatur, eine bodengleiche Duschtasse (90 x 90cm) und Zapfstelle für Kalt- und Warmwasser sowie Regenduschet mit Handbrause, sowie einen Handtuchheizkörper, dazu Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner. Die Installationsgegenstände werden mit 1900,--€ kalkuliert. Sämtliche Einrichtungen werden in Standard-Weiß ausgeführt, die Armaturen in Chrom.</p> <p>Auf der Terrasse an der Südseite des Hauses und im Wintergarten wird jeweils ein Kaltwasseranschluss installiert sowie je 2 Steckdosen. Für die Installations- bzw. Ausstattungsgegenstände werden 2500,-- € kalkuliert.</p>	

Bau- und Angebotsbeschreibung „Alte Gärtnerei – Zellerfeld“ Teichstraße 1

FachWerk GmbH & Co. KG

<p>Elektroinstallati on</p>	<p>Die Anlage wird nach den Vorschriften des zuständigen EVU und VDE ausgeführt. Schalter und Steckdosenausführung erfolgen in Standardweiß nach Muster. Zu allen Fenstern sowie Innen- und Außentüren werden Stromleitungen geführt, die Balkone erhalten eine Außensteckdose.</p> <p>Im Schlafzimmer wird ein Lichtschalter über dem Bett angebracht und Anschlüsse für eine Klimaanlage vorgesehen.</p> <p>Die Elektroplanung ist Gegenstand der Baubeschreibung.</p> <p>Das gesamte Haus wird über eine digitale Kabelanlage mit TV-Programmen versorgt, alternativ über eine 16 Mbit/s Datenleitung der Telekom. Andere TV-Anschlüsse mit äußeren Einwirkungen auf das Gebäude oder technische Einwirkungen auf die Innenräume oder die Standsicherheit des Gebäudes sind nicht vorgesehen und nur in Abstimmung möglich. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss erhalten jeweils zwei Anschlussmöglichkeiten. Die Position ist frei wählbar.</p> <p>Der Erdgeschossflur erhält einen zentralen Telefonanschluss. Der weitere Ausbau der Datenleitungen ist Sache des Nutzers.</p> <p>Auf allen Ebenen werden Rauchmelder installiert.</p>	<p>Datenleitung ist Sache des Erwerbers</p>
<p>Innenputz</p>	<p>Alle Wohn- und Schlafräume erhalten an den Wänden eine Gipskartonbekleidung fertig gespachtelt und streichfähig soweit keine steinsichtigen Gefache vorliegen.</p> <p>Die Bäder und die Küche erhalten eine Wandbekleidung aus Zementbauplatten in den spritzwasserbetroffenen Bereichen oder alternativ mit Gipsfaserplatten und wasserdichtem Oberflächenschutz. In den spritzwasserfreien Bereichen wird Gipskarton verwendet.</p>	
<p>Wandbelag</p>	<p>Die Wände werden streich- oder tapezierfähig vorbereitet.</p>	
<p>Wandfliesen</p>	<p>Die Bäder erhalten an den Wänden Fliesen gemäß Mustervorlage, 1,50m hoch, im Duschbereich 2,20m. Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel von 3m² E.P.- 25,--€/m² Materialpreis.</p>	
<p>Bodenbeläge</p>	<p>Bäder, Diele/Flur, Küchen und Abstellräume erhalten Bodenfliesen nach Muster, E.P. 20,--€/m² Materialpreis.</p> <p>Alle anderen Räume erhalten einen textilen Belag, E.P. 15,-- €/m² Materialpreis.</p>	
<p>Sockel</p>	<p>Im Bereich der Bodenfliesen wird ein 5cm hoher Fliesensockel aus dem gleichen Material wie der Bodenbelag gefliest. Im Bereich der textilen Beläge wird eine Holzfußleiste 5cm hoch in Fichte/Tanne angebracht.</p>	
<p>Fenster und</p>	<p>Die Fenster und Terrassentüren werden in Kunststoff-weiß</p>	

Bau- und Angebotsbeschreibung „Alte Gärtnerei – Zellerfeld“ Teichstraße 1

FachWerk GmbH & Co. KG

Außentüren	ausgeführt. Sie erhalten Isolierverglasung.	
Glas	Alle Fenster und Außentüren erhalten Isolierverglasung nach DIN u. EnEV. Der Wintergarten ist ein ehemaliges Gewächshaus und wird einfach verglast mit Verbundglasscheiben.	
Innentüren	Die Innentüren werden als Landhaustüren in Fichte / Tanne einschließlich Futter und Bekleidung ausgeführt, Mindestbreite 0,865 m.	
Haustüre	Die Haustür wird als Holz- oder Kunststoffhaustüre ausgeführt	
Fensterbänke	Die Außenfensterbänke werden in Metall ausgeführt, je nach Bedarf als Aluminium Fertigelement in Natur oder als Zink- oder Bleiblechelement. Innen werden Holzleimbretter aus Fichte / Tanne verwendet mit Bootsack oder Holzöl versiegelt.	
Geländer	Die Balkongeländer werden als verzinktes Füllstabgeländer ausgeführt. Die Geländer im Treppenhaus werden nach DIN und NbauO in Metall ausgeführt.	
Außenanlage	Der Hauseingangsbereich und die Zufahrt zum Parkplatz werden in Klinkerpflaster ca. 10cm x 20cm ausgeführt.	
Bürodach / Dachterrasse	Das Büro erhält ein Flachdach in Holzbauweise, welches als Dachterrasse genutzt wird. Die Abdichtung erfolgt dauerhaft mittels einer Kunststofffolie. Das Flachdach wird begehbar ausgeführt und als Außenterrasse für die Obergeschossnutzung vorgesehen.	

Alle weiteren Arbeiten werden in guter, handwerklich einwandfreier Arbeit ausgeführt.

Sonderwünsche können gegen entsprechende Vergütung berücksichtigt werden.

Abweichungen von der Baubeschreibung sind aus baurechtlichen, behördlichen, statischen sowie architektonischen Gründen möglich und daraus sind keine Ansprüche (Minderung, Wandlung o. ä.) abzuleiten.