

Einfamilienhaus Finkenried

01. Grundlagen

Das geplante Bauvorhaben wird als Schlüsselfertiges, voll ausgebautes, freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise entsprechend der folgenden Baubeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik, den gültigen DIN-Normen und Hersteller-Zulassungen sowie der Werkplanung errichtet.

Die Gewährleistungsansprüche des Käufers richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf Mängel am Bauwerk betragen somit fünf Jahre ab Abnahme. Zwei Jahre für alle übrigen Gewerke. Technische Änderungen sowie Modelländerungen, die keine Wertminderung verursachen, sind vorbehalten, wenn diese vom Verkäufer für erforderlich gehalten werden.

Die Wohnungsgrößen entnehmen Sie den Planunterlagen

Die Decken- und Wandstärken, Materialauswahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgüte wird entsprechend der statischen Berechnung und nach den zurzeit 15.11.2021 gültigen Bestimmungen hergestellt. Die in der folgenden Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

02. Allgemeiner Teil

Dies Einfamilienhaus hat eine Massive Garage (Garage ist nicht im Preis enthalten)

Die Leitungen des Verkäufers umfassen:

- Die Bereitstellung des baureifen Grundstückes, die Erstellung der kompletten Planung inklusive Baugenehmigung, Statik, Bewehrungspläne und

Übernahme aller erforderlichen Gebühren / Prüfgebühren,

- Alle Bauleistungen zur Erstellung des schlüsselfertigen und funktionsfähigen Bauvorhabens gemäß dieser Baubeschreibung,
- Die Beantragung und Ausführung der Anschlüsse an das Wasser-, Strom- und Abwassernetz, inklusive der anfallenden Hausanschlussgebühren (ist nicht im Kaufpreis enthalten).

Zu diesen Leistungen gehören auch:

- Die Gebühren für das Setzen der Zählereinrichtungen für Wasser und Strom.
- die Ausführungsplanung, Detailplanung sowie die erforderliche Bauüberwachung,
- die Planung der Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen,
- die Abnahmegebühren für die Rohbau- und Gebrauchsabnahme, sofern diese behördlicherseits angeordnet werden.
- Die Vermessungskosten für Lagepläne zum Bauantrag, die Absteckung des Gebäudes, die Gebäude Einmessung.

Die Wohnflächen werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) nach Fertigmaßen ermittelt. Die Terrassen gehen mit 50% ihrer Fläche in die Wohnflächenberechnung ein.

Statik:

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

Brandschutz:

Das Gebäude erfüllt die Brandschutzbestimmungen der Schleswig-holsteinischen Bauordnung

Wärmeschutz:

Die Bauausführung des Gebäudes und der Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014/16 und der DIN 18599 **als KFW 55.**

Baubeschreibung und Pläne

Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

o2. Gründung

Das Bauwerk wird als Flachgründung mit Streifenfundamenten aus Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung gegründet. Die Sohlplatte wird auf einem Sandplanum gegründet. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung.

o3. Außenwände

Es wird ein einschaliger Wandaufbau als Wärmedämmverbundsystem in einer Stärke von ca. 38 cm errichtet. Die Innenschale wird im Regelfall aus einem 17,5 cm starken Porenbeton gebildet. Je nach statischem Erfordernis können Kalksandsteine in 24 cm Stärke oder Wände aus Stahlbeton eingesetzt werden. Die Dämmschicht aus Hartschaum-Dämmplatten hat eine Stärke von ca. 20 cm (laut Wärmeschutz). Die Dämmung wird armiert, mit einem Kunstharzputz beschichtet und abschließend zweimal gestrichen.

Die Öffnungen der Innenschale werden mit einem Flachsturz oder, falls es statisch erforderlich ist, mit einem Stahlbetonbalken überdeckt.

Die Innenfensterbänke werden aus Agglo Marmor eingebaut. Die äußeren Fensterbänke werden aus Aluminium, Farbton gemäß der Fenster, erstellt.

Die erforderlichen Mauerwerksabdeckungen werden mittels 0,7 mm starken Zinkblech erstellt.

o4. Innenwände

Die Raumtrennwände in allen Geschoßen bestehen aus 11,5 cm starken Kalksandstein oder falls zeichnerisch

dargestellt aus Metallständerwänden mit C-Profilen und einer Bepankung aus beidseitiger, einlagiger Gipskartonplatte mit 80 mm Hohlraumdämmung.

o5. Wand Beläge

Die Wände werden in den Räumen mit einem 15 mm starken Kalk-Gipsputz überzogen. Vorspringende Kanten erhalten eine Eckschutzschiene. In allen Geschoßen werden die Wände [mit Ausnahme von Teilflächen der Bäder] mit einem Tiefengrund vorbehandelt und anschließend mit einem Vlies tapeziert und mit einer hochwertigen, diffusionsoffenen Farbe gestrichen, Farbe Weiß bis leicht getönt nach Wahl des Käufers (Malerarbeiten sind im Preis nicht enthalten). Die Bäder werden umlaufend 1,20 m hoch mit Wandfliesen und in der Dusche deckenhoch im Dünnbettverfahren verflieset. Im Bereich der Badewanne [falls zeichnerisch dargestellt] wird umlaufend eine 60 cm hohe Fläche verflieset, sowie die eingemauerte Wannenseite. Die Größe der Wandfliesen ist gerechnet bis zu einem Maß 60/60. Der Materialpreis für die Fliesen beträgt bis 35,- €/m².

o6. Deckenkonstruktion

Die Geschoßdecken werden in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Dicke der Platte ergibt sich nach der statischen Berechnung.

o7. Decken Beläge

Alle Räume, wo keine Bodenfliesen verlegt werden, erhalten einen Parkettboden [2-Schicht-Fertigparkett, Materialpreis bis 60,- €/m²] mit Holzfußleisten, Weiß, Hamburger Profil, 80 mm hoch, auf einem 6 cm starken Zementestrich und einer Dämmung bestehend aus 1 x 44/40 mm Trittschalldämmung aus Styropor und 1 Lage PST 20 nach DIN 18353. und der Wärmeschutzverordnung nach DIN 4108 (Die Bodenbelagsarbeiten sind nicht im Kaufpreis enthalten).



Im Bad, im WC oder Gäste-Bad [falls zeichnerisch dargestellt], wird ein keramischer Bodenbelag im Dünnbettverfahren verlegt. Die Größe der Bodenfliesen ist gerechnet bis zu einem Maß 60/60. Der Preis für die Bodenfliesen beträgt bis 35,- €/m².

Die Unterseiten der Stahlbetondecken werden in den Räumen mit weißer

Dispersionsfarbe gestrichen (Malerarbeiten sind nicht im Kaufpreis enthalten). Im Außenbereich werden die Unterseiten der ungedämmten Stahlbetondecken gestrichen.

o8. Innentüren

Die Hauseingangstür besteht aus einem Aluminium-Element, innen weiß und außen farbig, anthrazitgrau, mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl.

Die Innentüren bestehen aus glatten, weißen Türblättern mit Holzarge, endlackiert, Röhrenspaneinlage, 43 mm stark, [Fabrikat: Prüm o.glw. Preisklasse I] und einer Drückergarnitur aus Edelstahl. Alle Innentüren werden mit der Türhöhe von 2,135 m und einer Breite wie im Plan dargestellt ausgebildet.



o9. Dachkonstruktion

Ausbildung als Flachdach

Die Dachkonstruktion wird aus einer Betondecke gebildet. Die Abmessungen der einzelnen Bauteile bestimmen sich nach den Berechnungen des Statikers.

Zudem werden in der Dachgeschosswohnung, in den Innenliegenden Räumen, ohne separates Fenster, Lichtkuppeln verbaut.

10. Dach Beläge

Die Betondecke wird oberseitig gedämmt und abgedichtet. Auf der Betondecke wird eine Elastomerbitumenbahn als Dampfsperre aufgebracht. Anschließend wird eine Gefälledämmung mit einer Mindeststärke von 200 mm verlegt, sowie oberseitig eine zweilagige Bitumen-Schweißbahn.

11. Dachentwässerung

Zur Entwässerung der Dachfläche werden Abläufe mit Notüberläufen in das geneigte Flachdach integriert. Die Fallrohre aus Zink werden vor der Fassade montiert und an die Oberflächenentwässerung angeschlossen

12. Treppen

Die Treppen im Treppenhaus wird eine Holzterasse aus Buchenholz.

13. Fenster

Für das Wohngebäude sind Kunststoff-Fenster mit Dreifach-Verglasung $u_{\text{Glas}} < 0,7$ vorgesehen [Fabrikat: Veka, o.glw.]. Die Fenster sind standardmäßig mit einer 4-fach-Verriegelung mit Pilzkopfbeschlag ausgebildet. Die Fenster erhalten innen weiße Profile, außen farbig foliiert, anthrazitgrau RAL 7016.

Vor den Fensterelementen der Wohnungen können Einbaukästen für Raffstore-Anlagen vorgesehen werden (Nicht im Preis enthalten). Der Käufer kann als Sonderwunsch sturmsichere Raffstore-Anlagen einbauen. Die Führungsschienen werden im RAL 7016 lackiert. Die Lamellen werden in Aluminium eloxiert eingebaut. Auf der Raum-Innenseite werden die entsprechenden Schalter eingebaut. [Fabrikat Warema E80 A6 S].



16. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach dem heutigen Stand der Technik durchgeführt. Grundlage bilden die DIN-Normen sowie die Bestimmungen des VDE. Im HA-Raum wird ein Hausanschluss Kasten gesetzt, die Unterverteilung im HWR montiert. Die Anzahl der Dosen und Schalter bestimmen sich in Anlehnung an die DIN 18015, Teil 2. Die Leistungen umfassen weiterhin Potentialausgleichsanschlüsse, Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion und den Anschluss der einen Außenbeleuchtung, sowie eine Steckdose auf der Terrasse bzw. dem Balkon. Die Außenbeleuchtung wird einheitlich gestaltet. Die Verkabelung der Wohnung 14-7 erfolgt auf Grundlage einer EIB-Installation [ohne Aktoren und EIB-Schalter]. Das Treppenhaus und die Technikräume und Flure im Kellergeschoß werden nach Angabe des Büros Detmers ausgestattet. In dem Leistungsumfang enthalten sind Klingel- und Lichtschalter mit Zeitschaltautomatik auf jeder Etage und die erforderlichen Beleuchtungskörper. Die Wohnungen erhalten folgende Ausstattung [Räume je nach zeichnerischer Darstellung]:

Wohnen : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 4 Steckdosen, 2-fach
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter
- 1 Antennenanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon- und Datendose
- 1 Schalter für elektrische Sonnenschutzanlage
- 1 Rauchmelder

Essen : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 1 Steckdose, 2-fach

Kochen : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 2 Steckdosen, 2-fach
- 3 Steckdosen, 1-fach
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Elektroherd

Abstell - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 1 Steckdose, 2-fach

HWR - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 1 Steckdose, 2-fach
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

Diele : - 1 Kreuzschaltung mit bis zu 3 Deckenbrennstellen
- je nach

Größe der Diele - und 3 Schalter

- 1 Steckdose, 1-fach
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter
- 1 Rauchmelder

Schlafen : - 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
und 2 Schalter

- 4 Steckdosen, 2-fach
- 1 Steckdose, 1-fach
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter
- 1 Antennenanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon- und Datendose
- 1 Rauchmelder

Ankleide: - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1
Schalter

- 3 Steckdosen, 1-fach
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter

Bad : - 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle und 1
Schalter

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter
- 2 Steckdosen, 1-fach
- WC : - 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle und 1 Schalter
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter
- 1 Steckdose, 1-fach
- Büro/Gast : - 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 1 Schalter
- 3 Steckdosen, 2-fach
- 1 Steckdose, 1-fach
- 1 Steckdose, 1-fach, unter Schalter
- 1 Antennenanschluß für TV und Radio
- 1 Telefon- und Datendose
- 1 Rauchmelder

Jeder PKW-Stellplatz kann gegen Aufpreis und Nachfrage beim Energieversorger zusätzlich eine Lade-Steckdose für ein E-Auto erhalten

17. Heizungsinstallation

Als Standard wird eine Luftwärmepumpe als Monoblock verbaut, diese steht draußen und hat eine Dezentrale-Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Abstand der Heizungsleitungen und die Anzahl der Heizkreise bestimmen sich nach den Bauzeichnungen und werden vom Planungsingenieur für Haustechnik berechnet und festgelegt, Eingebaut werden Sicherheizrohre mit Thermostaten in jedem Raum, Isolierung der Rohre nach DIN, sowie ein Heizkreisverteiler im HWR.

Die innenliegenden Räume, wie z.B. das Gäste-WC, der HWR, der Abstellraum und das Bad, etc. erhalten eine Raumentlüftung mit Nachlauf-Relais. Die Terrasse erhält eine frostsichere Außen Zapfstelle.

18. Sanitärinstallation

(Räume je nach zeichnerischer Darstellung)

Bad

- 1 komplette Waschtisanlage bestehend aus:
Waschtisch 65x55 cm und Einhebelarmatur

- 1 komplette WC-Anlage, wandhängend, bestehend aus: WC-Tiefspüler 37x56 cm mit Schall-Dämmplatte, einschließlich Tastatur
- 1 komplette Brausewannenanlage bestehend aus: Duschwanne 90x90 cm, superflach, AP-Thermostat-Mischbatterie, Duschstange und Brauseschlauch, Duschtrennwand mit Einscheibensicherheitsglas
- 1 komplette Waschtischanlage, bestehend aus: Handwaschbecken und Einhebelarmatur
- 1 komplette WC-Anlage, wandhängend, bestehend aus: WC-Tiefspüler, 37x56 cm mit Schall-Dämmplatte, einschließlich Tastatur

19. Sanitärausstattung

[Räume je nach zeichnerischer Darstellung]:

Als Anlage zur Baubeschreibung gibt es einen Katalog für die Sanitärgegenstände der maßgebend ist.

22. Außenanlagen (nicht im Kaufpreis enthalten)

Geländeausgleich

Bodenauftrag entsprechend der erforderlichen Höhenlagen zur Erschließungsstraße.

Einstellplatz und Zuwegung

Die Einstellplätze und die Zuwegung zwischen der Erschließungsstraße und dem Gebäude werden mit einem Betonrechteckpflaster [gemäß Angabe des Büros Detmers] auf einem tragfähigen Unterbau erstellt. Der Unterbau besteht aus einem Geotextil, einer 40 cm starken Sandschicht und einer 20 cm starken Schottertragschicht.

Grünflächen

Die Grünflächen werden gemäß der Bauzeichnung des Büros Detmers erstellt. Flächen, die nicht versiegelt sind, erhalten eine Raseneinsaat. Eine Bepflanzung mit Hecken, Büschen und Bäumen ist nicht Bestandteil dieses Vertrages mit Ausnahme der in der Zeichnung dargestellten Bepflanzungen in Form einer Hainbuchenhecke, Höhe 50 cm.

Abwasser

Die Schmutzwasserleitungen werden in die öffentliche Kanalisation geleitet. Vor Eintritt in die öffentliche Kanalisation wird ein Revisionsschacht mit einem Durchmesser von 1,00 m gesetzt. Die Schmutzwasserleitungen werden außerhalb des Gebäudes in einem Durchmesser von 150 mm geführt.

Niederschlag-Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Kanalisation geführt. Die Oberflächenwasserleitungen besitzen einen Durchmesser von 100 bzw. außerhalb des Gebäudes 125 mm.

23. Änderungen

Änderungen im Rahmen des geschilderten Ausbaustandes sowie Änderungen bedingt durch behördliche Auflagen, fachliche Neuerkenntnisse oder technische Notwendigkeiten bleiben ausdrücklich vorbehalten.

24. Sonderwünsche

Sonderwünsche in der Ausstattung (Qualitäten, Zusatzeinrichtungen) müssen vom Käufer und vom Verkäufer freigegeben werden, wobei zusätzliche Kosten vom Käufer mit dem Verkäufer abzurechnen sind.