

Allgemeine Baubeschreibung



Dritte Schwartauer Projektgesellschaft
„Wohnprojekt am Burgfeld in Ratzeburg“ mbH & Co.KG
Pariner Straße 7 23611 Bad Schwartau
Tel. 0451/29 233 0 Fax: 0451/29 233 28
info@alpha-projektentwicklung.de
www.alpha-projektentwicklung.de

Ein Projekt der:

alpha
PROJEKTENTWICKLUNG

Immer individuell geplant!

Auf dem Grundstück „Am Burgfeld“ sind 14 Reihenbungalows entstanden. Das Zentrum der Inselstadt Ratzeburg liegt ca. 1,5 Km entfernt. Der Ort verfügt über eine lebendige Innenstadt mit zahlreichen Fachgeschäften, dem Wochenmarkt und Supermärkten. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Penny, Markant) sind in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Sämtliche sonstigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Bushaltestelle sind in direkter Nachbarschaft zu finden. Ratzeburg bietet außerdem ein vielfältiges Freizeitangebot, das von Museen, Kunstausstellungen, Kino und zahlreichen Vereinen keine Wünsche offenlässt. Außerdem bietet Ratzeburg mit seiner wunderschönen Natur und den zahlreichen Seen viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Alle Häuser wurden in ebenerdiger Bungalowbauweise als Energieeffizienzhäuser errichtet. Beim Energieeffizienz Haus sparen Sie erheblich Energiekosten, bei den ständig steigenden Energiekosten ist dieser Wert nicht unerheblich. Die ökologische Bauweise, die hier zur Ausführung kommt, ist einer weiterer Faktor, der nicht nur für die Umwelt relevant ist, sondern auch für ein gesundes Raum- und Wohlfühlklima sorgt. Hochwertige Holzwolle Dämmung und der Holzrahmenbau ist ein Garant für ein besonderes Wohlfühlgefühl.

Die Anschlüsse und Anschlusskostenbeiträge für Schmutz- und Regenwasser, Strom und Frischwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Anschlüsse für Telefon/Internet sowie TV-Kabelanschluss sind von Vodafone-Kabel Deutschland erstellt, die TV-Grundversorgung ist bereits vorhanden.

Alle Auflistungen in dieser Baubeschreibung sind im Kaufpreis inbegriffen, sofern nicht gesondert auf evtl. anfallende Optionen gegen Aufpreis hingewiesen wird.

Energetisch – ökologisch – gesund – sozial - Details zu den Reihenbungalows

Sie werden stets individuell von uns beraten. Aufgrund der ersten Gespräche ermitteln wir Ihre persönlichen Bedürfnisse, die Sie an Ihr neues Zuhause stellen.

Für Ihr Gebäude sind statische Berechnungen sowie ein Wärmeschutznachweis aufgestellt worden. Die Berechnung des Wärmebedarfs erfolgt nach den Standards eines Energieeffizienzhauses nach der Wärmeschutzverordnung EnEV 2009, worüber Sie einen Energieausweis erhalten. Für die beauftragten Gewerke für den Innenausbau übernehmen wir die Bauleitung während der Ausführungsphase bzw. die obere Bauleitung, wenn die Ausführung an Externe geht.



Gründung und Sohlplatte

Einbau einer Thermobodenplatte mit folgenden Vorteilen:

Wärmegeämmte Bodenplatte mit integrierter Niedertemperatur-Fußbodenheizung

Abwasser- und Frischwasserleitungen sind bereits in der Bodenplatte integriert.

Keine Dehnungsfuge (bei Fliesenbelag sehr wichtig)

Zeiteinsparung beim Weiterbau, da Estrich nicht mehr erforderlich ist.

Oberkante Platte ist bereits fertig für den Bodenbelag (Teppich, Parkett, Fliesen etc.

Konstruktion

Holz ist das natürlichste Baumaterial schlechthin und gewinnt in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Bei vergleichsweise geringem Gewicht hat Holz eine sehr hohe Stabilität und trägt mit seiner CO²-Neutralität maßgeblich zur umweltbewussten Bau- und Lebensweise bei. Aufgrund seiner natürlichen feuchteregulierenden Eigenschaften sorgt es durchweg für ein gesundes und behagliches Wohnklima im Innenraum. Unterstützt wird das wohlige Temperaturempfinden, da das Holz eine wesentlich geringere Wärmeleitfähigkeit und eine höhere Wärmespeicherfähigkeit als Mauersteine besitzt. Ist Holz also erst einmal warm, dann bleibt es für einen längeren Zeitraum warm. Im Vergleich dazu kühlt nach einem langen sonnenreichen Tag normales Mauerwerk sehr schnell über Nacht aus, während Holz nur geringfügig auskühlt und permanent Wärme in den Innenraum abgibt.

Sämtliche Wandtafeln wurden im Werk der ausführenden Zimmerei vorgefertigt. Hierbei wurden ausschließlich hochwertige Materialien von marktführenden Unternehmen verbaut.

Alle Fugen sind Wartungsfugen, die dadurch entstehenden Risse sind konstruktionsbedingt. Diese stellen somit keinen Mangel dar.



Außenwand (Aufbau von innen nach außen):

Gipsfaserplatte	: 1,00 cm
OSB Platte	: 1,20 cm
Holzkonstruktion (KVH)	: 24,00 cm (mit Zellulosedämmung)
Holzfaserplatte	: 6,00 cm (als zusätzliche Dämmung)
Außenputz	: 1,50 cm (direkt auf Holzfaserplatte)

■ Haustrennwand je Haushälfte (Aufbau von außen nach innen):

Gipsfaserplatte	: 1,50 cm (2 lagig beplankt)
Holzkonstruktion (KVH)	: 10,00 cm (mit Steinwolle gedämmt)
Gipsfaserplatte	: 1,50 cm (1 lagig bepl)

Wände sind aus technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz (KVH) hergestellt.

- Deckenbalken und Dachstuhl sind aus technisch getrocknetem egalisiertem Nadelholz (Fichte/ Tanne) hergestellt und nach statischen Vorgaben in jeweiligen Stärken und Querschnitten kraftschlüssig verbaut.
- Sämtliche Anschlussfugen der Außenwände untereinander, an der Sohlplatte sowie der Übergang nach innen sind speziell abgedichtet.

Innenwände in Holzkonstruktion bzw. als Gipskarton- Metallständerwerk

■ Aufbau:

Gipsfaserplatte	: 1,25 cm
Holzkonstruktion (KVH)	: 10,00 cm (mit Holzfaserdämmung)
Bzw. Metallständerwerk	
Gipsfaserplatte	: 1,25 cm

- Herstellung von Verkleidungen mit Holzkonstruktion bzw. Metallständerwerk und Gipskarton



Geschossdecke

- Deckenbalken gem. Statik 8/24 KVH nach DIN 4047
- Dampfbremsvariable Folie
- Sparschalung 24x80 mm trocken roh als UK für Trockenbau
- 12,5 mm Gipskartonplatte
- Holzfaser-Einblasdämmung in Höhe des Deckenbalken

Dachkonstruktion

- Dachneigung 15°
- Dachsparren gem. Statik 6/24cm KVH nach DIN 4047 im Traufbereich auf Schwelle aufliegend und im First auf Firstpfette mit Tragpfosten.
- Holzschutz nach DIN 68800 T3 gegen Pilz- und Insektenbefall konstruktiv geschützt.
- Dachlattung und Konterlattung 4/6cm mit Unterspannbahn (nach Erfordernis der ausgewählten Dachsteine). Unterspannbahn als diffusionsoffene Folie.

Klempnerarbeiten

- Dachrinnen mit Bögen, Einhangblech und Einlaufstutzen montieren
Ausführung in Titanzink
- Fallrohre NW 100 inkl. Fallrohrbogen und Schellen montieren mit Anschluss an die Grundleitungen;
Ausführung in Titanzink

Dachdeckerarbeiten

- Dachdeckung mit hochwertigen engobierten Tonziegeln in anthrazit
- Firstziegel mit Anfangs- und Endziegel nach Richtlinien des Herstellers in trockener Verlegung
- Einbau von Sielentlüftungspfannen



Fassadenarbeiten

4.1.1 Putzfassade

- Die Fassade erhält eine 60 mm starke Holzfaserdämmplatte als Putzträgerplatte (in Pos. Außenwand enthalten)
- Tropfkante im Sockelbereich
- Außenfensterbänke sind in Aluminium vorgesehen
- Die Fläche wird mit einem Grundputz versehen
- Anschluss zu den Fenstern erfolgt mittels Spezialanschlussschiene in Fensterfarbe
- Die Oberfläche ist mit einer Fassadenfarbe gestrichen
- Oberputz als Silikatputz, Körnung >3mm, farbig abgetönt

Fenster, Terrassen- und Haustüren

Fenster und Türen

Gemäß der Wärmeschutzberechnung sind entsprechende hochwertige Fenster eingebaut:

- Kunststofffenster, 3-fach-Wärmedämmverglasung, Mehrkammersystem
- Farbe außen und innen weiß
- Dreh-Kipp-Beschläge mit einbruchhemmender Pilzkopfverriegelung (WK 2-Beschlag)
- Haustür gemäß Bemusterung mit flacher Schwelle und Not- und Gefahrenzylinder
- Aufgrund des hohen Glasgewichtes, werden sich die Fensterflügel setzen. Die Fenster müssen im Rahmen der regelmäßigen Wartungen, welches die Aufgabe des Erwerbes ist, eingestellt werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Optional gegen Aufpreis:

- Elektrische oder manuell zu bedienende Vorbaurollläden; z.B. von ROMA o. glw.
- Insektenschutz
- Leitungen und Schalter sind bereits vorgerüstet



Fensterbänke

- Außen aus Aluminium
- Fensterbänke innen Kunststein („Micro perla“)
- Die Fensterbänke in den Sanitärräumen werden gefliest, soweit sie im Bereich gefliester Flächen liegen!



Haustechnik

Die energieeffizienten Heizungstechniken

Die Haustechnik wurde ausschließlich von einem qualifizierten Fachbetrieb installiert, der durch jahrelange Erfahrung spezielles Wissen im Bereich Holzhausbau und Niedrigenergie-technik sammeln konnte.

Gasbrennwerttechnik mit solargestützter Warmwasserbereitung

- Sie erhalten eine energiesparende Brennwertheizung, System Vaillant auro Compact einschließlich eines Warmwasserspeichers.
- Eine witterungsgeführte Regelung mit Zeitprogramm für Heizung und Warmwasser sowie eine Umwälzpumpe für den Heiz- und Sohlenkreis
- Es sind 2 Solarkollektoren mit Zuleitung (Speedleitung) und einem Steuerkabel zur Heizung auf dem Dach montiert.
- Durch die Kombination einer Brennwertheizung mit der Solaranlage können Sie Energiekosten dauerhaft reduzieren.
- Inklusive Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung



Lüftung mit Wärmerückgewinnung (optional gegen Aufpreis)

- Die verbrauchte und mit Feuchtigkeit angereicherte Luft (Abluft) wird aus den Nassräumen (Küche, Bad, WC, etc.) abgesaugt und zum Lüftungsgerät geführt
- Die Wärme der Abluft wird auf die frische Außenluft mit einem Wärmetauscher übertragen und in die Wohnräume geführt
- *Rückgewinnung über 85% der erzeugten Wärme im Raum*
- Immer frische und wohl temperierte Luft im Haus

Sanitärinstallation

- Die Frischwasserzuleitung ist in den erforderlichen Querschnitten ab Wasserzähler bzw. Druckminderer zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt.
- Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren sind nach DIN über Dach entlüftet.
- Eine frostfreie Außenzapfstelle für Gartenwasser
- Folgende Sanitärobjekte sind Standard (je nach Planung):
- Waschtisch Bad : SANIBEL 1001 PURE 71 47 163 (65 x 49 cm)
- Auslass : HANSGROHE Einhebelmischer Talis 23053000
- WC : SANIBEL 1001 PURE Wand-WC 71 47 538
Tiefspüler; Ausladung 53 cm
- WC-Sitz : SANIBEL 1001 PURE 80 74 704
- Dusche : ebenerdig mit notwendigem Gefälle und
Ablaufrinne gefliest
- Auslass : HANSGROHE Thermostatarmaur
- Brause : CROMETTA 85 VARIO 27762000 Brauseset
- Die Ausstattung des Bades kann individuell gestaltet werden (evtl. Mehrkosten).
- Die Duschtrennwand ist Eigenleistung des Erwerbers!



Elektroinstallation

Ist entsprechend den VDE-Richtlinien ausgeführt. Zählertafel, Sicherungsautomaten, Erdungsanlage und Anschluss der Heizungsanlage. Für Fernseh- Radio- und Telefonanschluss wurden Kabel verlegt.. Alle Steckdosen und Lichtschalter sind vom Fabrikat Gira S55 in der Farbe Weiß.

- Flure
 - 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
 - 2 Steckdosen
 - Rauchmelder
- Abstellräume
 - 1 Deckenauslass als Ausschaltung
 - 1 Steckdose
 - 1 WM Anschluss
 - 1 WT Anschluss
- Küche
 - 1 Deckenauslass als Ausschaltung
 - 9 Steckdosen
 - 1 verlegter Anschluss für Herd
 - 1 Steckdose für Geschirrspüler
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
- Wohnzimmer
 - 2 Deckenauslässe als Serienschaltung
 - 8 Steckdosen
 - 1 TV-Antennendose
 - 1 Telefondose, Rauchwarnmelder

Ausschaltung vom Wohnzimmer:

 - 1 Wandauslass für Terrasse
 - 1 Außensteckdose für Terrasse
- Zimmer
 - 1 Deckenauslass als Ausschaltung
 - 5 Steckdosen
 - 1 TV-Dose
 - Rauchwarnmelder
- Bad
 - 1 Decken- und 1 Wandauslass als Ausschaltung
 - 2 Steckdosen
- Außen
 - 1 Klingel an der Hauseingangstür
 - 1 Lichtauslass vor der Haustür
- Optional:
 - Datennetz (AT7-Verkabelung)



Innenausbau

Fliesenarbeiten

- In folgenden Räumen werden Bodenfliesen in Dünnbettmörtel verlegt: Bad und Küche.
- In den Räumen ohne Wandfliesen (jedoch mit Bodenfliesen) kommen Sockelfliesen ca. 50 - 70 mm hoch (bzw. aus dem gleichen Material der Bodenfliesen geschnitten) zur Ausführung.
- Die Anschlussfugen sind sogenannte Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Gewährleistung.
- Im Bad werden Wandfliesen in Dünnbettmörtel angesetzt. Die Höhen der Fliesen im Bad betragen im Duschbereich ca. 2,00 m, sonst ca. 1,50 m. Je nach Fliesenformat.
- Die Rohrverkleidungen und Abkofferungen der wandhängenden Spülkästen zählen ebenfalls zum Bereich Fliesenarbeiten und werden somit im Bad und Gäste-WC hergestellt.
- Der Materialpreis der Fliesen beträgt 25,00 Euro/m² brutto.
- Fliesen die größer als 20 cm x 40 cm sind sowie spezielle Verlegearten (z.B. diagonal / kalibrierte Fliesen) führen in der Verlegung zu einem Mehrpreis.



Bodenbelagsarbeiten

- Fußbodenbelag Designboden in Ausführung nach Wunsch des Erwerbers vollflächig verklebt
- Fußleisten „Lübecker Profil-Fußleiste weiß lackiert“ 60 mm hoch
- Auf Wunsch sind Bodenbeläge jeglicher Art gegen evtl. anfallenden Mehrpreis verlegbar. 25 €/m² brutto für Material und Verlegung sind im Preis mit berücksichtigt.



Malerarbeiten

- Wände mit Malervlies 2 x weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen.
- Farben und andere Ausführung nach Absprache gegen Aufpreis möglich.

Innenausbau

Innentüren

- Röhrenspantürblätter; Fabrikat: Garant „Como C2“ -oder gleichwertige.
- Zargen und Türblätter sind weiß lackiert.
- Edelstahlrückergarnitur in L-Form auf Rosette, Bundbartschloss
- Oder nach Auswahl des Erwerbers (evtl. Mehrkosten)



Küchen

- Die Einbauküche ist Leistung des Käufers einschließlich des Anschließens aller Geräte. Ein Angebot der Firma Pfiff-Möbel, Lübeck liegt bereits vor. Anpassung auf die Bedürfnisse des Erwerbers möglich. (Mehrkosten)
- Die erforderlichen Anschlüsse sind vorgesehen und sind in der Leistung des Verkäufers enthalten.



Außenanlagen

Zuwegung, Stellplätze

- Zuwegung vor den Häusern grau, die Terrassen von 15m² Größe Betonrechteckpflaster anthrazit
- 8.2 Grundstück
 - Das Gelände des eigenen Grundstückes ist mit Mutterboden im Feinplanum hergestellt und mit Raseneinsaat versehen
 - Die Bepflanzung ist Eigenleistung des Erwerbers.

Zentrale Carportanlage

- Carport in hochwertiger Holzkonstruktion aus technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz und mit Gründach aus Lerchenholz ohne Lasur
- inkl. Abstellraum für Geräte, Fahrräder, etc., die Tür zum Abstellraum ist aus Fichte, lasiert.



Allgemein

Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten soweit sie gleichwertig mit der beschriebenen Ausführung sind oder eine Verbesserung darstellen. Dies gilt auch für Änderungen, die sich aufgrund behördlicher oder technischer Anforderungen sowie aus Anforderungen entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst bzw. gültigen Normen ergeben. Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich ein Einrichtungsvorschlag. Die im Prospekt dargestellten Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Notwendige Installationsschächte sind nicht dargestellt und führen ggf. zu geringfügigen Änderungen der Grundrisse und werden von den Käufern akzeptiert. Die dargestellten Bilder sind unverbindliche Beispiele.