

## **Baubeschreibung**

### **1.0 Allgemein**

Das Wohngebäude wird nach den bei der Genehmigungsbehörde eingereichten Unterlagen in konventioneller massiver Bauweise als zweischaliges Verblendmauerwerk mit Wärmedämmung nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Es werden nur ortsübliche und normgerechte Baumaterialien verwendet.

Im Festpreis enthalten sind der Bauantrag, die Genehmigungsgebühren, die Gebäudeeinmessung, die Bauleitung und der Entwässerungsantrag. Weiterhin enthalten sind die Hausanschlusskosten die Wasser- und Stromanschlüsse.

### **2.0 Rohbau**

#### **2.1 Gründung**

Die Gründung, d.h. die Fundamentierung des Gebäudes erfolgt nach der stat. Berechnung bzw. nach den Erfordernissen des Baugrundes, mindestens jedoch in frostfreier Tiefe von 80 cm. Die Fundamenterstellung erfolgt inkl. Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl gemäß VDE. Die Sohlplatte wird in Beton gemäß Statik, Güteklasse C20/25..XC2, hergestellt und DIN-gerecht gegen Bodenfeuchtigkeit abgedichtet.

#### **2.2 Außenwände**

Alle Außenwände werden als Hohlschicht-Mauerwerk ausgeführt. Im Sockelbereich sind eine umlaufende Z-Sperre sowie eine Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit in der Innenschale vorgesehen. Die Innenschale besteht aus Gasbeton oder Kalksandstein mit Mineralwolldämmung. Die Mineralwolldämmung ist in einer Stärke geplant, welche die gesetzliche Mindestanforderung der Energiesparverordnung erfüllt.

Die Außenschale wird aus Ziegelmauerwerk (Preis bis 600,00 Euro/brutto je 1.000 Stk.) im wilden Verband (NF-Format) mit grauer Verfugung hergestellt. Die Öffnungen werden in der Innenschale gemäß Statik mit Flachstürzen bzw. Betonunterzügen und im Verblendmauerwerk mit schiefelechtem Sturz als 4/4 Sturz (h = 24 cm) überdeckt. Die Außenfensterbänke werden als Sohlbänke aus Verblendmauerwerk erstellt.

#### **2.3 Innenwände**

Die Innenwände werden in Kalksandstein bzw. in Gasbeton erstellt. Die Wohnungstrennwände bestehen im Erd- und Dachgeschoss aus zwei 17,5 cm dicken Kalksandsteinmauern mit einer Rohdichte von 1.8 kg/dm<sup>3</sup> sowie einer 3 cm Trennfuge mit Mineralwolleinlage. Alle Wände erhalten eine Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

#### **2.4 Decken**

Die Decke des Gebäudes zwischen Erd- und Obergeschoss ist als Stahlbetondecke geplant, Bemessung gemäß Statik. Die lichte Höhe beträgt ca. 2,50 - 2,60 m.

#### **2.5 Dachkonstruktion**

Der Dachstuhl wird als Satteldach nach Zeichnung und entsprechend der statischen Berechnung aus Konstruktionsvollholz hergestellt.

#### **2.6 Dacheindeckung**

Die Eindeckung erfolgt mit Tondachpfannen (Typ: Röben Monza Plus oder vergleichbar) auf einer Unterspannbahn mit Konterlattung, einschließlich aller erforderlichen Formziegel, Anschlüsse und Befestigungsmittel.

## 2.7 Klempnerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech in den erforderlichen Abmessungen, einschließlich der Fallrohre und aller Zubehörteile.

## 3.0 Ausbau

### 3.1 Haustür und Fenster

Es wird eine Hauseingangstür aus Kunststoff mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss eingebaut. Die Tür erhält einen verglasten Lichtausschnitt. Fenster und Terrassentür werden als Dreh-/ Kippelemente aus Kunststoff mit Einhandbeschlag, Farbe weiß, ausgeführt. *Die Verglasung wird als 3-fache Wärmeschutzverglasung ausgeführt. (Alle Elemente gemäß Bauzeichnung)*

### 3.2 Fensterbänke

Es werden marmorähnliche Fensterbänke, *Typ: Micro Carrara*, Farbe hellgrau, d= 20 mm, eingebaut.

### 3.3 Putz

Alle Innenwände im Erd- und Obergeschoss erhalten einen Gipsputz, die Wandaußenecken sowie Fensterlaibungen werden mit Eckschutzschienen versehen. Die Badezimmer werden mit einem Kalkzementputz ausgestattet.

### 3.4 Estrich

Im Erd- und Obergeschoss wird schwimmender Estrich als Zementestrich auf Styropor-Dämmplatten nach DIN eingebaut.

### 3.5 Fliesen

#### bad

Wandfliese:           Format bis 30/60 cm, Fliesenhöhe 2,00 m  
                              Materialpreis bis 25,00 Euro/ m<sup>2</sup> brutto  
Bodenfliese:           Format bis 60/60 cm  
                              Materialpreis bis 25,00 Euro/ m<sup>2</sup> brutto

#### hwr

Bodenfliese:           Format bis 60/60 cm  
                              Materialpreis bis 25,00 Euro/ m<sup>2</sup> brutto

### 3.6 Heizungsanlagen

Das Objekt wird über eine Luft-Wärme-Pumpe mittels Fußbodenheizung beheizt, die Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengen- und Wasserzweischleifenzählern (die Fa. Fresch (Bunde) erstellt die jährlichen Heizkostenabrechnungen). Die Rohrinstallation erfolgt inkl. Leitungsdämmung nach Heizungsanlagenverordnung.

### 3.7 Sanitärinstallationen

Nach den neuesten Vorschriften werden die Kalt- und Warmwasserleitungen inkl. Leitungsdämmung aus Kupferrohr, die Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes aus Kunststoffrohr verlegt.

#### bad

1 Waschtischanlage bestehend aus:  
- 1 Waschtisch 60 cm weiß mit Einhebelmischer  
- 1 Kristallspiegel 60x 40 cm  
- 1 Handtuchhalter

1 Duschplatzanlage bestehend aus:

- 1 Duschtasse (Größe gem. Grundrissplan)
- 1 Brausebatterie mit Brause- Set einschließlich Stange
- 1 Acryl-Duschtrennwand mit Flügeltüren

1 WC- Anlage bestehend aus:

- 1 Unterputzspülkasten
- 1 wandhängendes Tiefspülklosett
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 Papierrollenhalter

#### **hwr**

- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss inkl. Mauerkasten

#### **kochen**

- 1 Anschluss für Küchenspüle und Spülmaschine

### **3.8 Elektroinstallationen**

Die Elektroinstallation wird nach dem heutigen Stand der Technik durchgeführt. Grundlage bilden die DIN- Normen sowie die Bestimmungen des VDE. Das Schalterprogramm (*Fa. Busch-Jaeger*) wird in Standardfarbe weiß eingebaut.

#### **essen/wohnen/kochen**

- 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen 1-fach
- 9 Steckdosen 2-fach
- 1 Steckdose 4-fach
- 1 Herdanschlussdose mit separater Zuleitung
- 1 Steckdose mit separater Zuleitung (Geschirrspülmaschine)
- 1 Antennensteckdose inkl. Koaxleitung bis zum Spitzboden
- 1 Netzwerkdose mit Zuleitung zum HWR
  
- 1 Ausschaltung mit Wandauslass außen (Terrasse)
- 1 Kontrollausschaltung mit 1 Steckdose a.P. außen

#### **abstellraum**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen 2-fach

#### **hwr**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdose 2-fach
- 2 Steckdosen mit separater Zuleitung (Waschmaschine und Trockner)
- Netzwerkdosen mit Zuleitungen aus den beschriebenen Räumen

#### **flur**

- 2 Deckenauslässe mit Tasterschaltung (3 Taster)
- 2 Steckdosen 2-fach

#### **schlafen**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen 2-fach
- 1 Antennensteckdose inkl. Koaxleitung bis zum Spitzboden
- 1 Netzwerkdose mit Zuleitung zum HWR

### **gast/kind**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen 2-fach
- 1 Antennensteckdose inkl. Koaxleitung bis zum Spitzboden
- 1 Netzwerkdose mit Zuleitung zum HWR

### **bad**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass für Spiegelleuchte
- 1 Steckdosen 1-fach
- 1 Steckdose 2-fach

### **allgemein**

- 1 Zählerschrank
- 1 Potentialausgleichsanlage für Bad und Heizung
- 1 Klingelanlage mit Gong und Klingeldücker (4-fach Anlage)
- 1 Zuleitung für Heizungsanlage
- 1 Zuleitung (mittels Erdkabel) zum Außenabstellraum

### **3.9 Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Die Decken werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich im Farbton weiß.

Es wird ein Designbelag (Nutzschicht: 0,3 mm) im Farbton Eiche verlegt. Sockelleisten als Hamburger Profil in 6 cm Höhe.

### **3.10 Innentüren**

Die Innentüren bestehen aus einem beschichteten Türblatt mit Zarge im Farbton weiß. Drückergarnitur in Edelstahl, matt gebürstet.

### **3.11 Treppe**

Im Treppenhaus wird eine Natursteintreppe eingebaut, welche in das Obergeschoss führt.

## **4.0 Außenanlagen**

### **4.1 Entwässerung**

Das Schmutzwasser wird über Kunststoffrohre in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Das Regenwasser wird über Kunststoffrohre in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet.

### **4.2 Pflasterung**

Die Pflasterung für Zufahrt, Stellplatz und stufenloser Zuwegung wird aus anthrazitfarbenen Betonsteinen hergestellt (*Fläche gemäß Zeichnung*). Die Terrassenfläche, Größe ca. 18 m<sup>2</sup>, wird anthrazitfarbenen Betonsteinen belegt.

### **4.3 Grünanlagen**

Flächen, die nicht versiegelt sind, werden mit Mutterboden eingeebnet.

### **4.4 Außenabstellraum**

Im Außenbereich wird ein Außenabstellraum (je Wohnung) erstellt. Die Erstellung erfolgt aus KVH mit einer Verkleidung aus Holzverschalung. Das Dach wird aus Sandwichplatten (d = 30 mm) erstellt.

## **5.0 Sonderwünsche und Hinweise**

Sonderwünsche können, soweit dieses der jeweilige Baufortschritt zulässt, berücksichtigt werden, gehen jedoch zu Lasten des Käufers. Die Sonderwünsche sind vom Käufer beim Verkäufer in Auftrag zu geben und werden direkt mit Selbigem abgerechnet. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen, die keine wesentliche Gebrauchsminderung bedeuten, sowie durch die Genehmigungsbehörde bedingte Änderungen oder Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten. Bei den in den Zeichnungen angegebenen Maßen handelt es sich um Planungsmaße. Die Zeichnungen sind nicht immer maßstabsgerecht, Abweichungen von + - 3 % werden nicht ausgeglichen.

Etwaiges in den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar oder Einbauküche gehören nicht zum Lieferumfang.