

## Baubeschreibung

### **Top-Wohnanlage in Großköllnbach Leonsberger Str. 31**

#### Allgemeines:

Erstellen einer neuen Wohnanlage als KFW Effizienzhaus 40 gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst.  
Grundlage der Baubeschreibung ist der hier vorliegende Bebauungsplan.  
Bei sämtlichen angegebenen Preisen handelt es sich um Bruttopreise.  
Zur Überprüfung der Luftdichtheit wird ein Blower-Doortest erstellt.

#### Gebäudebeschreibung:

Es ist eine durchdachte, wunderschöne Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten.  
Das Gebäude ist voll unterkellert und für jede Wohnung steht ein schöner gefliester Kellerraum zur Verfügung.  
Die Größen der Wohnung betragen zwischen ca. 50 qm und 100 qm Wohnfläche.

#### Allgemein:

Alle Wohnungen verfügen über Terrasse, Balkon oder Dachterrasse.  
Bei jeder Wohnung ist ein Kellerabteil mit dabei, Stellpl. für Fahrräder sind vorhanden.  
Es besteht die Möglichkeit im Waschraum zu waschen, jede Wohnung bekommt einen Platz im Waschraum für Waschmaschine und Trockner. Wenn es gewünscht wird, kann aber auch in den jeweiligen Bädern ein Stellplatz für die Waschmaschine eingerichtet werden, je nach Baufortschritt.  
Zur Unterbringung der Mülltonnen ist ein Platz vorhanden.

#### Außenarbeiten und Rohbau:

##### **1. Erdarbeiten**

Humusabtrag, Erdaushub, Rollkiesschüttung sowie Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials auf geeignete Kippe.  
Aushub der Streifenfundamente mittels geeignetem Gerät ( Bagger ).

##### **Fundamente-Bodenplatte**

Es werden Einzel- und Streifenfundamente betoniert, als Dämmschicht wird eine Glasschaumschotter oder Vergleichbares eingearbeitet, anschließende wird verdichtet und eine Bodenplatte nach statischer Berechnung eingearbeitet.

##### **Außenwände:**

42,5 cm dickes gefülltes Ziegelmauerwerk.

**Innenwände:**

Die Innenwände und Vormauerung werden als Ziegelmauerwerk/Trockenbauwände

erstellt, tragende Wände sind 24 cm bzw. 17,5 cm dick, Vormauerungen und nichttragende Wände 11,5 cm dick

**Decken:**

Sämtliche Decken werden in Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt.

Je nach Vorgabe werden Betonfertigteile, Halbfertigteile bzw. Ortbeton verarbeitet.

**Außenputz:**

Es wird mineralischer Außenputz 2-lagig mit Gewebeeinlage verarbeitet.

Der Sockel wird mit Zementleichtputz verputzt und anschließend abgedichtet.

**Abstellerräume:**

Die jeweiligen Kellerräume sind betoniert bzw. verputzt. Die Räume sind jeweils mit einer Türe versehen, so dass jeder Eigentümer seinen eigenen schön gefliesten Kellerraum bekommt.

**Innenputz:**

Die Wohnungen bekommen eine glatt verriebene Kalk-Gipsstruktur in den Wohnräumen bzw. Kalkzementputz in den Bädern und WC.

**Fenster:**

Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren sind aus Kunststoff mit 3-fach-verglasten Scheiben. Die Fenster sind außen anthrazit foliert und innen weiß

Die Fensterbänke werden innen mit Jura-Marmor und außen mit Aluminiumfensterbänken ausgestattet.

**Rollläden:**

Die Rollladenkästen sind wärmegeklämt, Rollläden sind an jedem Fenster vorhanden.

Die Rollläden sind mit Gurten zu bedienen oder elektrisch. Individuell.

**Spenglerarbeiten:**

Hier werden sämtliche Rohre (Fallrohre, Dachrinnen usw.) aus Titanzink sein.

**Malerarbeiten:**

Die Fassade wird mit weißer Silikonharzfarbe beschichtet.

Die Betondecken der Wohnungen werden mit einem weißen Spritzputz versehen, die Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe versehen. Farbwünsche können natürlich gerne mit dem Maler abgestimmt werden.

**Türen-Haustüren:**

Bei den Haustüren werden selbstverständlich hochwertige Türen mit Mehrfachverriegelung eingebaut. Die Wohnungseingangstüren und die Innentüren werden glatt weiß sein.

**Bodenbeläge in den Wohnungen:**

Im Bad werden schöne Fliesen verlegt im Wohnbereich wird ein hochwertiger, schwimmend verlegter Vinylboden verarbeitet.

### **Terrassen:**

Im EG wird die Terrasse gepflastert, die Dachterrassen werden mit hochwertigem Kunststoffbelag in Holzoptik mit einer Alu-Unterkonstruktion verlegt.

### **Anschlusskosten:**

Die Kosten für Strom, Gas, Telefon, Kabel/TV sind im Kaufpreis enthalten

### **Treppen**

Die Treppenläufe werden alle mit Handläufen versehen.

### **Dach**

Erstellen der Dachkonstruktion lt. Plan.

Die Dämmstärke zwischen den Sparren wird entsprechend der Enev-Berechnung eingebaut.

An der Dämmstoffunterseite wird eine Dampfbremse eingebaut.

Hierauf werden Gipskartonplatten auf die jeweilige Unterkonstruktion aufgebracht.

Als Dachziegel werden rote Flachdachziegel verwendet.

### **Haustechnik:**

#### **1. Sanitär:**

Die Fall- und Grundleitungen werden in Hart-PVC bzw. HT-Kunststoffrohren ausgeführt.

Die Wasserleitungen werden in Edelstahlrohren bzw. in Kunststoffrohren ausgeführt.

#### **2.Bad:**

Jedes Bad wird mit hochwertigen Materialien der Firma Richter und Frenzel (MyStyle-Serie) oder vergleichbares, ausgestattet. Begehbare Dusche mit Glastüre, Wanne, schönes, großes Waschbecken werden vorhanden sein.

Die Wandflächen der Bäder werden teilgefliest. Badvorschläge wird die Firma Richter und Frenzel indiv. für jede Wohnung erarbeiten.

#### **3. Heizung**

Beheizt wird das Gebäude mit einer mod. Pelletheizung.

In sämtlichen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Regelung erfolgt über Thermostate in den jeweiligen Zimmern.

Im Bad wird ein zusätzlicher Heizkörper eingebaut.

Die Verbrauchserfassung für jede Wohnung wird über angemietete Zähler durch die Hausverwaltung geregelt.

#### 4. Elektro

Über die Elektroinstallation ist ein Raumprogramm erstellt in dem ausreichend Steckdosen und Schalter vorhanden sind.

#### 5. Kontrollierte Wohnraumlüftung

Die kontr. Wohnraumlüftung sorgt stets für gute, frische Luft in jeder Wohnung. Der Luftaustausch findet innerhalb 2 Stunden statt und ist energiesparend.

Im Winter braucht nicht stoßgelüftet werden, wodurch unnötig Energie verloren gehen würde.

#### 6. Außengestaltung

Der Zugang zum Hauseingang wird mit Betonpflaster verlegt, die Stellplätze werden ebenfalls gepflastert. Die Grünflächen werden bepflanzt. Es werden Bewegungsmelder für optimal beleuchteten Zugang sorgen.