

# Bau- und Leistungsbeschreibung Doppelhäuser Sinzenich Von-Gertzen-Straße

## A Allgemeines

Die vorliegende Baubeschreibung basiert auf dem abgestimmten Planstand der Entwurfsplanung vom 12/2024 und ist Bestandteil des Kaufvertrages. Sie beschreibt die Ausprägung der im Kaufvertrag veräußerten Doppelhaushälften, sowie die allgemeine Umsetzung des gesamten Baukörpers.

Das Gebäude ist 2- geschossig und wird eine weiße Putzfassade erhalten. Das Gebäude wird nicht unterkellert und als Mauerwerksbau errichtet.

Die Bauausführung entspricht der Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Konstruktion und Ausstattung erlauben je nach Baufortschritt Veränderungen und Ergänzungen. Veränderungen an bereits fertiggestellten Gewerken verursachen ggf. Mehrkosten.

Genaue Maße für die Möblierung der Räume können erst nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten und Estrichs am Bau vorgenommen werden.

Hinweis: Alle Silikonfugen sind wartungsbedürftig und unterliegen somit nicht der Gewährleistung.

## Lage des Baugrundstücks

Gemeinde: Zülpich

Gemarkung: Sinzenich

Flur: 8

Flurstück: 645, 650, 657, 658, 656, 660, 659, 651

## Lage und Größe des zu veräußerten Objektes

116 qm Wohnfläche inklusive Zubehörfäche

## Dienstleistungen

Die von uns angebotenen Dienstleistungen beinhalten:

- Sämtliche für die Durchführung der Bauarbeiten notwendigen Planungs- und Ingenieurleistungen.
- Bauplanung einschließlich der Entwurfsplanung.
- Komplette Bauantragsunterlagen einschließlich Baugenehmigung.
- Fachberechnungen: Statische Berechnungen, Bedarfsberechnung der Energieeinsparverordnung, Berechnung des umbauten Raumes.
- Technische und örtliche Bauleitung.
- Erschließung des Baugrundstücks (volle Erschließung).
- Baustelleneinrichtung
- Verbrauchskosten von Bauwasser und Strom (jeweils bis zur Übergabe)

## Käuferleistungen

Nachfolgend aufgeführte Positionen sind nicht im Angebot enthalten und vom Käufer zu leisten:

- Grunderwerbsteuer
- Behördliche Gebühren, Auflagen und daraus resultierende Kosten
- Wohngebäudeversicherung
- Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes
- Bodenoberbelagsarbeiten inklusive Treppe (außer BAD, Gäste-WC und HWR)
- Malerarbeiten
- gesamte Außenanlage

## **B Außenbereich**

- Die Herstellung der Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Internet (Glasfaser) ist im Kaufpreis enthalten.

### **Terrassenbereiche EG**

- Eine Außenwandbrennstelle mit innenliegender Kontrollschaltung
- Eine Außensteckdose mit innenliegender Kontrollschaltung
- Frostsichere Außenzapfstelle.

### **Eingangsbereich**

- Eine Türklingel mit Namenschildvorrichtung
- Eine Außenwandbrennstelle mit Kontrollschalter
- Eine Steckdose mit Kontrollschalter.

## **C Rohbau**

### **Erdarbeiten**

- Sämtliche zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Erdarbeiten.
- Inklusive 3.000 Liter Regenwasserzisterne

### **Beton-, Mauerer- und Putzarbeiten**

- Bodenplatte als tragende Bodenplatte, Beton C 25/30 F3 ca. 30cm stark, Baustahlmatten/Mattenkörben auf Tragschicht aus Recyclingmaterial laut Statik, Fundamente Fertiggarage aus Baustahlmatten/Mattenkörben laut Vorgabe Garagenhersteller.
- Tragende Außenwände aus Ziegel-Mauerwerk in monolithischer Bauweise laut Wärmeschutz-, Schallschutznachweis und Statik. Eine optionale Fertiggarage wird auf Fundamenten geliefert.
- Innenwände aus Mauerwerk oder in Leichtbauweise laut Schallschutznachweis und Statik.
- Außenputz als Scheibenputz mit weißem Anstrich. Sockelputz als Buntsteinputz ca. 30 cm über Gelände.
- Innenputz wird als Gipsputz in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt.
- Eingangsbereich, Fassadentafeln.

### **Dacharbeiten**

- Satteldach als Pfettendach als Vollholzkonstruktion nach Statik.  
Dachdeckung als Tonziegel.
- Zwischensparrendämmung, Dampfsperre, Lattung.
- Regenrinnen und Fallrohre vorgewittert ggf. aus Aluminium in Anthrazit.

## **D Haustechnik**

### **Sanitäre Installation**

- Die Grundleitungen bestehen aus Kunststoffrohren.
- Als Wasserleitungen und Heizungsleitungen werden Mehrschichtverbundrohre verlegt.
- Die Wasserleitungen erhalten einen Klarfilter.
- Die Abwasserleitungen sind aus heisswasserbeständigem Kunststoff.
- Versorgung und Zähler.

### **Elektroinstallation**

- Die gesamte Installation wird nach den Vorschriften des DIN, VDE und EVU ausgeführt.
- Das Haus erhält eine Fundamenterdung.
- Die Leitungen werden unter Putz verlegt, in den Garagen teilweise auf Putz.

- Schalter und Steckdosen sind in weiß von der Firma Busch-Jäger Serie Balance SI oder einer vgl. Qualität.
- Die Absicherung erfolgt über Fehlerstromschutzschalter und LS- Automaten.
- Versorgung und Zähler.
- TV-Empfang über Glasfaseranbindung. Wenn gewünscht kann SAT-Anlage angeboten werden.
- Leerrohre für Photovoltaik und SAT vorhanden.
- Photovoltaikanlage (5 kWp) ohne Speicher (Speicher optional beim Lieferanten zu kaufen).

## **Heizung**

- Es wird eine zentrale Luft-/Wasser- Wärmepumpe Typ F-2040 der Marke Nibe mit Inneneinheit VVM S320 inkl. Brauchwasserspeicher 180 Liter, zur Beheizung und zur zentralen Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen installiert. Außeneinheit hinter Garage verbaut.
- Alle Wohnräume werden durch eine Fußbodenheizung mit raumtemperaturabhängigen Stellantrieben beheizt. Die Steuerung erfolgt witterungsabhängig über Außenfühler und individuell über die Raumsteuerung.
- Zähler und Steuerung.

## **E Innenausbau**

### **Treppe**

- Stahlbetonfertigtreppe, ca. 90 cm breit, 16 Stufen.
- Spitzboden begehbar über Bodentreppe.

### **Fenster**

- In allen Räumen werden Kunststofffenster mit Mitteldichtung, in der Farbe außen anthrazit, innen weiß mit Dreh- oder Drehkippbeschlägen eingebaut.
- Alle Fenster erhalten einen erhöhten Einbruchsschutz mit vier Pilzköpfen pro Flügel, sowie eine Dreifachverglasung 0,5.
- Alle Wohnraumfenster erhalten gedämmte Neubau-Aufsatzkästen mit ausgeschäumten Aluminiumrollläden in Anthrazit, mit elektrischem Antrieb.

### **Hauseingangstür**

- Hauseingangstür als beidseitig flügelüberdeckende Aluminiumtür mit 85mm Einbautiefe in RAL7016 matt mit feststehendem Seitenteil und 3 Dichtungsebenen (Wärmeleitfähigkeit: W(m2K) = 0,84).

### **Innentüren**

- Türblatt (ähnl. RAL 9016), Mittellage Röhrenspann.

### **Fensterbänke**

- Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium RAL7016 mit Gleitabschlüssen und Dichtungen.
- Fensterbänke innen an allen Brüstungsfenstern aus Aggro Marmor.

### **Bodenaufbau**

- In allen Räumen wird als Untergrund ein Zementestrich auf Dämmplatten laut Wärme- und Schallschutz verlegt.
- Nassräume mit Fliesen Materialkosten bis €30,00/qm inkl. MwSt. Die Verlegung von Fliesenbelägen sind bis zu einer Größe von 60/60 kalkuliert, größere Fliesen verursachen Mehrkosten. Alle weiteren Wohnräume in Eigenleistung.

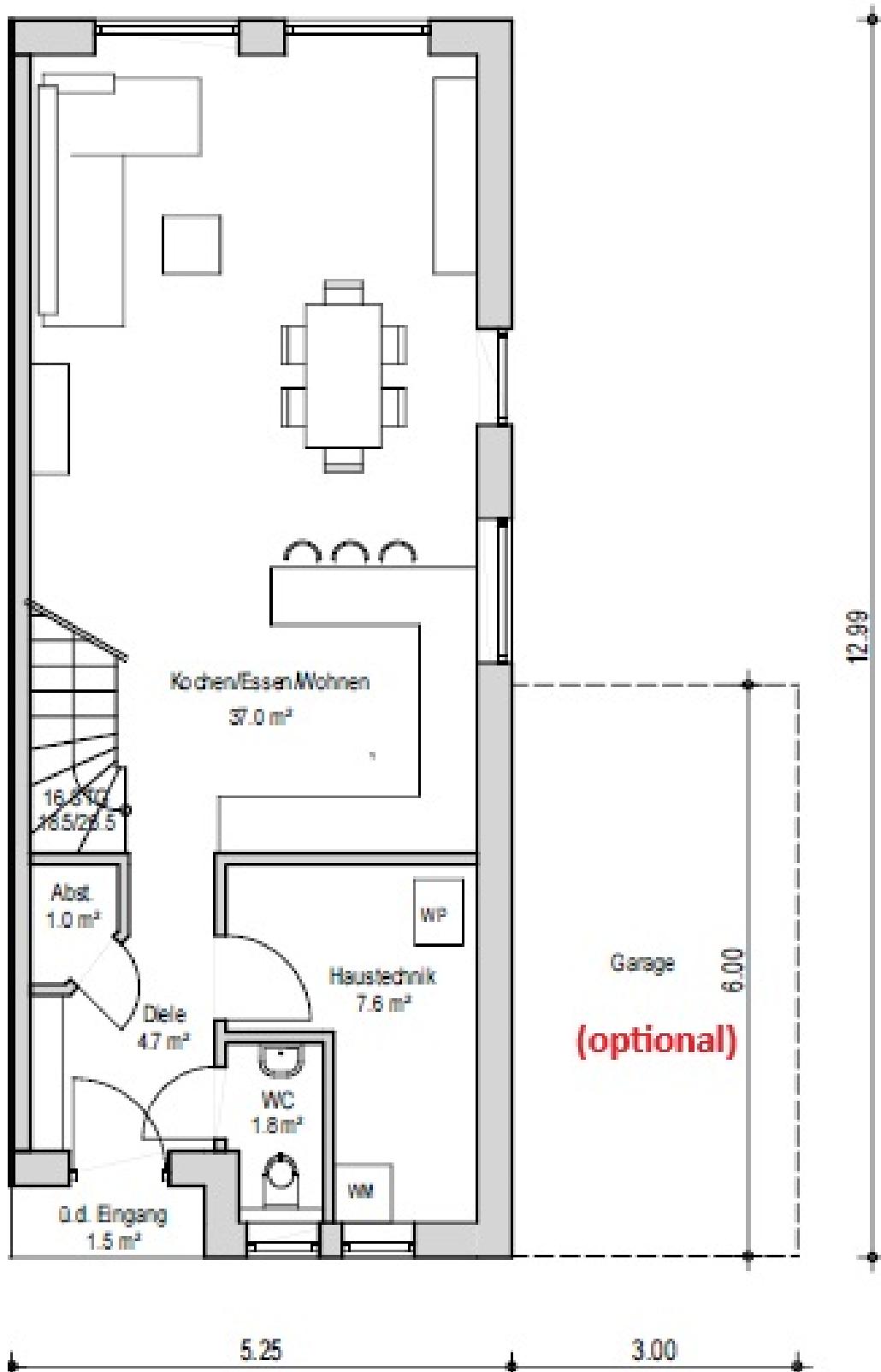
### **Bau und Grundreinigung**

- Zur Abnahme werden die Räume besenrein übergeben.

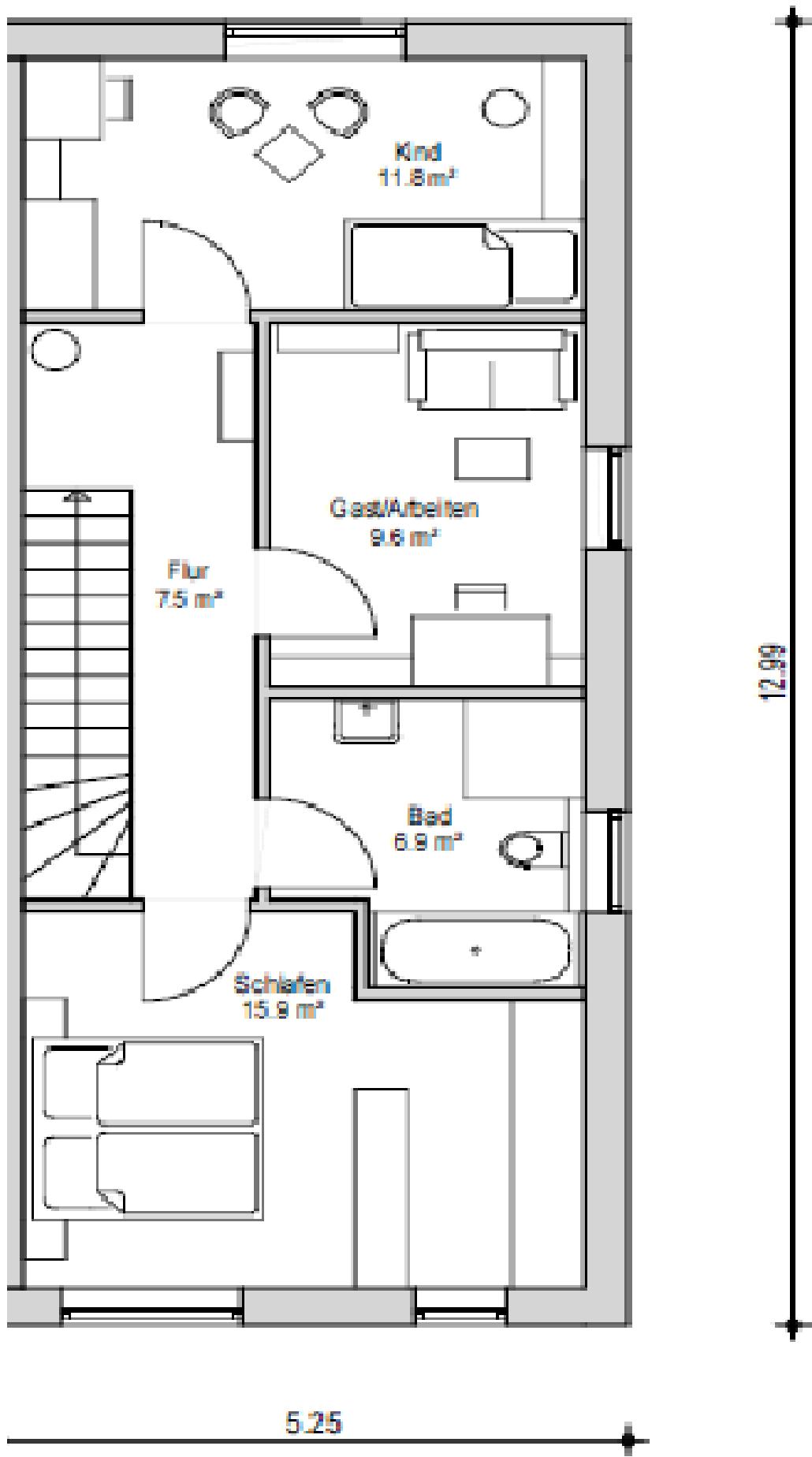
## F Ausstattung der Räume

Skizzen dienen ausschließlich der Übersicht

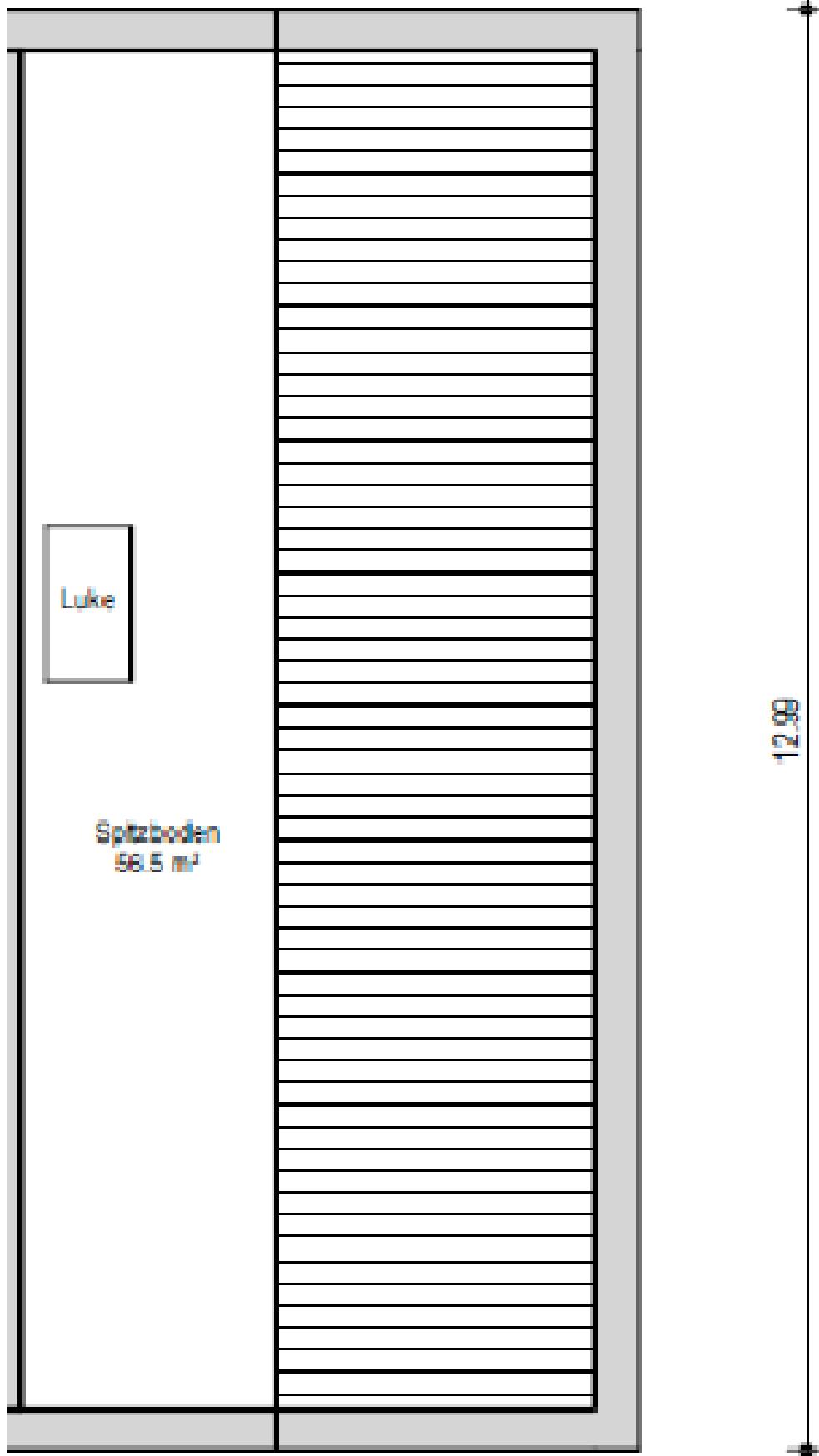
### Erdgeschoß



## Obergeschoß



## Dachgeschoß



5.25

## **Diele EG**

- 1 Steckdose.
- 3 Deckenbrennstelle (Elektrodosen) mit Kreuzschaltung und 3 Schaltstellen (2 EG und 1OG).

## **Haustechnik**

- 4 Steckdosen.
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung.
- Zählerschrank inklusive Netzwerkverteilung.
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.
- 1 Rollladenschalter.

## **Gäste-WC**

- Das Gäste-WC erhält einen keramischen Bodenbelag nach Auswahl. Materialpreis je qm 30,-€ incl. MwSt.
- Wandfliesen werden nach Auswahl in Höhe von 120 cm verbaut. Materialpreis je qm 30,-€ incl. MwSt.
- Ein Porzellan-Waschbecken in Weiß, mit verchromtem Aufputzmischer der Marke Hans Grohe oder vgl.
- Ein Hänge- Porzellan- WC in Weiß, mit Kunststoffsitze und Deckel.
- Eine Wandbrennstelle im Bereich des Waschbeckens mit Ausschaltung.
- 1 Steckdose.
- 1 Thermostat.
- 1 Rollladenschalter.

## **Küche**

- 5 Deckenbrennstellen (Elektrodosen) mit Ausschaltung.
- Einen Herdanschluss mit separater Absicherung. Umluftabzug.
- Eine Steckdose für einen Spülautomaten mit separater Absicherung.
- Eine Steckdose für einen Backofen mit separater Absicherung.
- 6 Steckdosen.
- Einen Abwasseranschluss für die Spüle.
- Einen Warmwasseranschluss.
- Einen Kaltwasseranschluss.
- 1 Rollladenschalter.

## **Wohn- und Esszimmer**

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung.
- 10 Steckdosen.
- Ein TV- Anschlüsse.
- Ein KAT7/Internetanschlüsse.
- Kontrollschaltung für eine Außenbrennstelle.
- Kontrollausschaltung für eine Außensteckdose.
- 1 Thermostat
- 3 Rollladenschalter.

## **Diele OG**

- 3 Steckdosen.
- 4 Deckenbrennstelle (Elektrodosen) Kreuzschaltung mit 3 Schaltstellen.
- Bodentreppe Dolle Isotrend 140x70 cm, U-Wert 0,9 oder vgl.
- Edelstahlgeländer nicht im Standard, kann gegen Aufpreis erworben werden

## **Spitzboden**

- 1 Zuleitung mit 1 Kontrollschatzter.

## **Schlafzimmer**

- 2 Deckenbrennstellen (Elektrodosen) mit Kreuzschaltung und 3 Schaltstellen.
- 8 Steckdosen.
- Ein TV-Anschluss.
- Ein KAT7/Internetanschluss.
- 1 Thermostat.
- 2 Rollladenschalter.

## **Bad**

- Das Bad erhält einen keramischen Bodenbelag nach Auswahl. Materialpreis je qm 30,-€ incl. MwSt.
- Wandfliesen werden in einer Höhe von 1,20 m und im Bereich der Dusche deckenhoch nach Auswahl.
- Ein Porzellan-Waschbecken in Weiß, mit verchromtem Aufputzmischer der Marke Hans Grohe oder vgl.
- Ein Hänge- Porzellan- WC in Weiß, mit Kunststoffsitz und Deckel.
- Eine bodengleiche Dusche, mit einer Showerpipe der Marke Hans Grohe oder vgl.
- Glasabtrennung der Dusche mit Stabilisierungsstange.
- Eine Elektrodose als Deckenbrennstelle mit Ausschaltung.
- Eine Wandbrennstelle im Bereich des Waschbeckens mit Ausschaltung.
- 5 Steckdosen.
- Ein Thermostat.
- 1 Rollladenschalter.

## **Kind 1**

- Eine Deckenbrennstelle (Elektrodose) mit Ausschaltung.
- 6 Steckdosen.
- Ein TV-Anschluss.
- Ein KAT7/Internetanschluss.
- 1 Thermostat.
- 1 Rollladenschalter.

## **Gast/Arbeiten/Kind 2**

- Eine Deckenbrennstelle (Elektrodose) mit Ausschaltung.
- 6 Steckdosen.
- Ein TV-Anschluss.
- Ein KAT7/Internetanschluss.
- 1 Thermostat
- 1 Rollladenschalter.

## **Fertiggarage (optional/vorrüsten)**

- Garagentor als Sektionaltor (RAL7016) mit Elektroantrieb inkl. 1 Handsender
- Garagentür, Farbe: Anthrazit
- 1 LED-Lampen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.
- Vorbereitung Drehstromanschluss (Lademöglichkeit E-Auto), Wallbox muss kundenseitig erworben werden.  
(In Kabelgröße NYM 5x2,5 inklusive Abzweigbox)

## **Anmerkungen**

Alle erdberührenden und Außenluft-berührenden Bauteile entsprechend Wärmeschutz bzw. EnEV-Nachweis.

Alle gestalterischen Elemente, wie z.B. Fassadenfarbe sowie Dachziegel und Fensterprofilfarben sind mit dem Entwurfsverfasser abzustimmen.