

## Baubeschreibung

**Wolf & Pape** Häuser sind seit über 20 Jahren eine feste Größe im Landkreis Stade. Durch langjährige Erfahrung im Einfamilienhausbau, sowie der Zusammenarbeit mit jungen und alteingesessenen Unternehmen, ausschließlich aus unserer Region, entsteht ihr Haus sicher und termingerecht. Unsere Baubeschreibung wird immer wieder den aktuellen technischen und energetischen Anforderungen angepasst.

### 1. Bauantrag

Die Planung mit sämtlichen Bauzeichnungen, sowie den statischen Berechnungen und dem Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bis hin zum Bauantrag sind im Leistungspaket enthalten. Die Kosten für das spätere Einmessen trägt der Käufer.

### 2. Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung schließt außerdem den Auf- und Abbau der Gerüste, sowie die Gestellung von Mobiltoiletten ein. Die Standorte für Bauwagen, Geräteschuppen, Misch- und Transportanlagen, Lager- und Arbeitsplätze und Schuttbeseitigung werden vom Bauleiter festgelegt. Das Grundstück muss mit dem LKW befahrbar sein, sowie die Lagerung von Geräten und Material ermöglichen. Die Kosten für die Einrichtung und den Verbrauch von Baustrom und -Wasser sowie den Stromverbrauch zur Beheizung des Hauses wird von uns übernommen.

### 3. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers abgeschoben und auf dem Grundstück einplaniert. Danach wird auf den tragfähigen Boden ein lagenweise verdichtetes, leicht bindiges Sandpolster eingebaut.

### 4. Gründung

Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung. Es ist eine Flachgründung vorgesehen.

### 5. Mauerwerk

Die Außenwände bestehen aus Porenbetonmauerwerk, D=15 cm, H=2,63m Rohbaumaß (RBH) der Festigkeitsklasse ppw2/4. Die **Wärmedämmung** zwischen Hintermauerwerk und Verblendschale beträgt **180mm der WLG 035**.

Der Kniestock (Drempel) besitzt eine Stärke von 17,5 cm zur Aufnahme der Dachlasten und besteht aus Mauerwerk, bzw. Beton. Die Innenwände werden aus 11,5 cm starken Kalksandsteinen erstellt. Die Wände im Obergeschoss werden aus 11,5 cm starken Kalksand- und/oder Porenbetonsteinen hergestellt. Nach Wahl oder Anforderung sind auch Metallständerwände möglich.

Die Außenschale besteht aus Verblendsteinen des Formates NF in der Farbe Rot bis Rot-Braun mit grauer Verfugung.

Die äußeren Fensterbänke werden aus Vormauerziegeln hergestellt. Die Hauseingangsstufe bleibt frei, zur eventuell späteren Anpflasterung oder einem Eingangspodest. Diese Leistung gehört zum Gewerk „Außenanlagen“.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Agglo-Marmor mit einer Stärke von 2 cm und einer Breite, je nach Wandstärke von 25 – 35 cm.

### 6. Erdgeschossdecke

Die Erdgeschossdecke ist eine **wärmespeichernde Stahlbetondecke** aus Fertigteilplatten und Aufbeton mit glatter Untersicht. Die Verspachtelung der Stoßfugen und Luftblasen der Fertigteile gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

## Baubeschreibung

### 7. Erdgeschosstreppe/ Treppe zum Dachgeschoß

Es wird eine freitragende offene Holzterasse, mit Abmessungen gemäß individueller Planung, aus massiven gehobelten Bohlen, Holzart Buche, endlackiert, inklusive Handlauf, Deckenverkleidung und Brüstungsgeländer eingebaut. Die Geländerstäbe bestehen nach Wahl aus Holz oder Edelstahl. Die Treppe bietet eine **hervorragende Trittschalldämmung** durch ihre gummigelagerten Stufen.

### 8. Putzarbeiten

Alle Innenwände des Erd- und Obergeschosses erhalten einen Kalk-Gipsputz. Zum Schutz der Kanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Qualitätsstandard: Alle Q2

### 9. Estricharbeiten

Es wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Der Estrich im Erdgeschoß erhält eine Höhe von ca. 165 mm (100 mm Hartschaumdämmung WLG 035 und ca. 65 mm Zementestrich). Der Estrich im Obergeschoß erhält eine Höhe von ca. 125 mm (60 mm Trittschallmatten und ca. 65 mm Zementestrich). Zur Verkürzung der Bauzeit kann, falls gewünscht, ein Schnellbindemittel verwendet werden. Dieses ist mit einem Aufpreis behaftet.

### 10. Dachstuhl/ Trockenbau

Der Dachstuhl wird aus Konstruktionvollholz (KVH) als Pfettendach aufgestellt. Die Dachüberstände an den Trauf- und Giebelseiten werden mit **Schichtstoffplatten** verkleidet. Das Stirnbrett wird in anthrazit, die Unterseiten in einem Grauton ausgeführt.

#### Trockenbau

Zwischen den Balkenfeldern wird eine **240 mm starke Mineralfaserdämmung WLG 035** verlegt. Zur Rauminnenseite wird eine Dampfbremse eingebaut. Die Schrägen- und Deckenflächen werden mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf Sparschalung verkleidet. Die Verspachtelung der Stöße durch den Maler gehört zum Leistungsumfang Malerarbeiten.

Der Spitzboden wird ebenfalls wie vor genannt ausgebaut. Die Kehlbalkeanlage wird mit Raupund ausgegalt. Ein Trockenestrich ist hier **nicht** vorgesehen. Der Spitzboden wird über **eine freitragende offene Holzterasse**, mit Abmessungen gemäß individueller Planung, aus massiven gehobelten Bohlen, Holzart Buche, endlackiert, inklusive Handlauf, Deckenverkleidung und Brüstungsgeländer erreicht. Die Geländerstäbe bestehen nach Wahl aus Holz oder Edelstahl. Die Treppe bietet eine **hervorragende Trittschalldämmung** durch ihre gummigelagerten Stufen.

### 11. Dachdeckerarbeiten

Auf die Sparren wird eine hochreißfeste diffusionsoffene Unterspannbahn aufgebracht. Die imprägnierten Dachlatten werden auf die Sparren genagelt. Die Dacheindeckung erfolgt mit **Tondachsteinen** in den Farben Rot bis Braun. Beim First wird ein Firstanfangs- und Endziegel eingebaut. Zum sauberen Abschluss des Ortgangs werden Ortgangpfannen in der entsprechenden Dachfarbe verwendet. Die für die Schmutzwasserleitung erforderliche Entlüftung wird durch eine Durchgangspfanne in Dachfarbe über das Dach gewährleistet.

Die Rohsole wird mit einer Bitumenfolie zusätzlich gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

### 12. Klempnerarbeiten

Die halbrunden Dachrinnen und Fallrohre werden bis Oberkante Sockelmauerwerk in Zink mit verzinkten Rinneisen mit Außen- und Innenwinkel, sowie Schellen und Bogenanschlüssen hergestellt. Ausbauten, wie Gauben, Balkone, Schornsteine werden mit Zinkblech, bzw. Walzblei angeschlossen, bzw. eingefasst.

## Baubeschreibung

### 13. Fenster und Türen, Innentüren, Sonnenschutz

Es werden Kunststofffenster, außen anthrazit (Standard RAL-Farbe) und innen weiß (ähnlich RAL 9016), mit Dreifachverglasung, Rahmen und Glas **gemäß Energieeinsparnachweis** eingebaut. Alle einflügeligen Fensterelemente werden in Dreh- Kipp Ausführung geliefert, alle mehrflügeligen erhalten mindestens eine Dreh- Kipp Ausführung, Türelemente gemäß Planung. Das Terrassen-Fensterelement des Wohnzimmers ist ein dreiteiliges Element mit zweimal Drehkippfunktion und einer Festverglasung.

Die Hauseingangstür wird aus Kunststoff, außen anthrazit, innen weiß (ähnlich RAL 9016) mit Glasausschnitt, Mehrfachverriegelung und Edelstahl- Stangengriff, Länge 400 mm, zwei Stück unter 45° abge-schrägte Füße, eingebaut. Rahmen und Glas **gemäß Energieeinsparnachweis**.

Die Innentüren (H=2,00m) bestehen aus Zargen und Türblättern mit Röhrenspanstegeinlage und einer CPL-Oberfläche. Beschichtung: Weißlack. Die Drückergarnituren bestehen aus Edelstahl.

**Elektrische Rollläden:** Es werden Aufsatzrollläden (Neubau) eingebaut: Kästen wärmege-dämmt nach neuester EnEV, 25 cm Höhe, innen mit Putzträger, Einlauftrichter, Rollladenpanzer – Abrollprofil, Kastendeckel - Aufnahmeprofil, Revisionsdeckel unten weiß beschichtet, Lamellen PVC, Farbe grau, Bedienung elektrisch, einschl. allem Zubehör an allen Fenstern, jedoch nicht an Haus- oder Nebeneingangstüren, sowie am Dreiecksfenster im Spitzboden.

### 14. Elektroinstallation

Die Installation wird nach den VDE sowie der Versorgungsunternehmen Vorschriften durchgeführt. Sie beginnt ab Oberkante Versicherungskasten. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt, bei Gipskartonwänden hinter den Gipskartonplatten. Die Installationsanträge werden durch das Elektro- Installationsunternehmen an die entsprechenden Stromversorgungsunternehmen weitergeleitet.

Als Schalter sind Markenfabrikate „Busch-Jäger“, in der Standardausführung mit Rahmen und dazu passende Steckdosen vorgesehen.

**Es wird ein Fundament der gem. VDE und den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen eingebaut.**

Diele/ Flur:

2 Brennstellen in Wechselschaltung, 1 Kreuzschaltung, 1 Ausschaltung für außen (Hauseingang), 1 Klingelanlage mit Gong

Wohnen/Essen:

2 Brennstellen in Ausschaltung, 11 Steckdosen (3er, 2er, und Einzel), 2 Anschlussdosen mit CAT 7 Datenleitung bis zum Switch- bzw. Hub-Standort, 1 Außensteckdose mit Ausschaltung

Kinderzimmer/ Büro:

1 Ausschaltung mit 1 Steckdose als Kombination, 5 Steckdosen, 1 Anschlussdose mit CAT 7 Datenleitung bis zum Switch- bzw. Hub-Standort

Flur im OG:

1 Brennstelle in Wechselschaltung

Badezimmer:

2 Brennstellen in Ausschaltung, 2 Steckdosen, 2 Badewannenerdungen

Eltern:

1 Brennstelle in Wechselschaltung, 3 Doppel-Steckdosen, 1 Steckdose, 1 Anschlussdose mit CAT 7 Datenleitung bis zum Switch- bzw. Hub-Standort

## Baubeschreibung

Küche:

1 Brennstelle in Wechselschaltung, 1 Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 E – Herd Anschluss, 1 Geschirrspülsteckdose, 1 Kühlschranksteckdose

Gäste-WC/Abstellraum:

1 Brennstelle in Ausschaltung

Abstellraum:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen

HWR:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Trockner, 1 elektrischer Anschluss für die Wärmepumpe

Spitzboden:

1 Ausschaltung mit 1 Steckdose als Kombination, 5 Steckdosen, 1 Anschlussdose mit CAT 7 Datenleitung bis zum Switch- bzw. Hub-Standort

### 15. Sanitär-/Heizungsinstallation

Die Schmutzwasserrohre werden mit den erforderlichen Formstücken unter der Sohlplatte im Sandbett zur Außenkante des Hauses geführt und über Dach entlüftet.

Die Installation der Wasserleitung beginnt ab Wasseruhr. Die Zuführung durch das Versorgungsunternehmen bis in den Baukörper ist im Angebotspreis enthalten.

Alle Leitungen die z.B. unter Putz und unter dem Estrich liegen, werden ummantelt. Die Warmwasserleitungen werden zu den Zapfstellen in wärmegeprägten Rohren verlegt.

WC-Spülkästen werden für die spätere Belegung mit Fliesen ummauert oder mit Leichtbauplatten umschlossen.

#### Ausstattung im Bad und WC:

Die sanitären Objekte werden in Standardformen, Farbe weiß, eingebaut. Sanitärobjekte Marke VIGOUR: Serie Derby und Derbystyle. Armaturen und Ausstattungszubehör Serie Derby und Derbystyle von VIGOUR. Die sanitären Objekte, Armaturen und Ausstattung können in der Elements-Ausstellung in Stade bei Fa. Cordes & Graefe ausgesucht werden.

Bad:

- 1 1 emaillierte Badewanne 170 x 75 cm mit Hartschaum – Wannenträger, mit Ab- und Überlaufgarnitur und Geruchsverschluss, Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie Standardausführung, mit Brauseschlauch und Handbrause einschließlich Wandaufhängung.
- 1 emaillierte Duschwanne 90 x 90 x 6cm mit Hartschaum – Wannenträger, mit Ab- und Überlaufgarnitur und Geruchsverschluss, Einhebel - Brausebatterie Standardausführung, mit Brauseschlauch und Handbrause einschließlich 60 cm Wandstange.
- 1 Porzellanwaschtisch, ca. 65cm mit Einhebel – Mischbatterie Standardausführung, Zugstangenablaufgarnitur und Geruchsverschluss sowie Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 2-teiliger Handtuchhalter
- 1 Kristallspiegel, rechteckige Form, ca. 60 x 80 cm
- 1 Wandtoilettenanlage aus Porzellan, Tiefspülbecken mit Kunststoff Spülkasten, Spartaste, Kunststoffstoffsitz- und Deckel. Die Anlage wird vor der Wand aber ummauert mit Ablage eingebaut.
- 1 verchromter Papierrollenhalter

Gäste – WC:

- 1 Porzellanwaschtisch, ca. 45 cm mit Einhebel – Mischbatterie Standardausführung), Zugstangenablaufgarnitur und Geruchsverschluss
- 1 2-teiliger Handtuchhalter
- 1 Porzellanablage ca. 40 cm

## Baubeschreibung

- 1 Wandtoilettenanlage aus Porzellan, Tiefspülbecken mit Kunststoff Spülkasten, Spartaste, Kunststoffstuhlsitz- und Deckel. Die Anlage wird vor der Wand aber ummauert mit Ablage eingebaut.
- 1 verchromter Papierrollenhalter

Küche:

- 1 Anschluss bis einschließlich Eckventil Warm- und Kaltwasser
- 1 Außenwasserhahn frostsicher für Kaltwasser

Hauswirtschaftsraum:

- 1 Anschluss bis einschließlich Wasserhahn Kaltwasser für Waschmaschine

## Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird gemäß Heizlastberechnung und Warmwasserbereitung ausgelegt. Es werden nur Markenfabrikate eingebaut. Die komplette Montage der Heizungsanlage erfolgt nach den gültigen Richtlinien der zuständigen Behörden und umfasst die Inbetriebnahme der Anlage und eine Bauherreneinweisung.

Es wird eine Wärmepumpe Brötje BLW-Mono P6 inklusive Außenteil Brötje Mono 6 und Innenteil mit Puffer und Heizstab Brötje BKW Mono P eingebaut. Der Wärmepumpenwarmwasserspeicher hat ein Fassungsvermögen von 300 Litern.

## Fußbodenheizung

Im ganzen Haus wird eine Fußbodenheizung verlegt, welche raumweise mit Thermostaten gesteuert werden kann. Der Flur im OG erhält keine separate Steuerung, Der Flur im EG wird zusammen mit dem Gäste-WC gesteuert. Der Spitzboden erhält anstelle der FBH jeweils einen Heizkörper in ausreichender Dimensionierung unterhalb des Giebfensters

## Lüftungsanlage

Es wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

Die heutigen Anforderungen an die Gebäudedichtigkeit sind extrem hoch. Zur Vermeidung eventueller Schäden, z.B. durch gefährliche Schimmelbildung, ist das korrekte Lüften sehr wichtig. Gewährleistet wird dieses durch die Lüftungsanlage.

## 16. Fliesenarbeiten

Die Fliesenverlegung erfolgt im Dünnbettmörtel in waagerechter/ senkrechter Ausführung mit Verflügung, Farbton weiß bis dunkelgrau (Formate von 15/15 bis 60/60cm)

**Wandfliesen** (insgesamt ca. 16 qm):

Bad, Gäste WC: im Bereich der Sanitärobjekte

## Bodenfliesen

Bad, Gäste WC, Haustechnik, Diele

Abflussrohre erhalten einen Rohrkasten und werden, falls im Fliesenbereich liegend, verfließt. Rohrleitungen im HWR werden nicht verkleidet. Im Bad und Gäste-WC werden die Anschlüsse zur Wanne bzw. Dusche, in den Raumecken, Übergang von Bodenfliese/ Sockelfliese zu Wandfliese dauerelastisch versiegelt (Farbton passend zur Fugenfarbe). Die übrigen Fugen des Übergangs Boden zu Sockelfliesen werden nicht versiegelt. Bei Fußbodenfliesen, die keinen Anschluss zu Wandfliesen haben, wird mit dem gleichen Fliesenmaterial ein Fliesensockel auf ca. 6 cm geschnitten hergestellt.

## Baubeschreibung

### 17. Sonderbauteile

**Gauben:** Es werden zwei Gauben gemäß Planung eingebaut. Die Gauben erhalten jeweils ein zweiflügeliges Fenster mit Stulp, gemäß der Beschreibung unter Punkt 14. Die Gauben werden im Zuge des Dachstuhles mit den erforderlichen Holzprofilen aufgestellt. Die Verkleidung innen erfolgt wie vor unter dem Punkt: Trockenbau beschrieben. Dämmstärken gemäß Wärmeschutznachweis. Die Verkleidung von außen erfolgt mit Lärchenholz.

**Schuppen:** Der Schuppen ist eine Verlängerung der Dachfläche gemäß Planung und gründet auf einem frostfreien Ringfundament ca. 30/70 cm, und einem ca. 50 cm hohem Sockel aus Betonschalungssteinen. Die Schuppenwände bestehen aus 12/10 cm starkem Kanthölzern (KVH). Die Wände werden von außen mit Lärchenholz, natur, verkleidet. Der Schuppen erhält mittig eine Trennwand aus 10/10cm starken Kanthölzern (KVH) und eine einseitige Verkleidung mit OSB-Platten. Der Schuppen erhält keine Dämmung und keine innenseitige Verkleidung. Die Wand zum Haus besteht aus 11,5 cm starken Kalksandsteinen (Vormauerschale). Die Schuppentüren sind vom Zimmerer angefertigte Klapptüren aus Holz.

**Abgeschlepptes Dach vorne:** Die Verlängerung der Dachfläche erfolgt gemäß Planung und gründet auf einem frostfreien Fundament aus Stahlbeton, ca. 30/70 cm, und einem ca. 25 cm hohem Sockel aus Betonschalungssteinen. Die Wände (Trennwand und vordere Wand) bestehen aus 10/10 cm starkem Kanthölzern (KVH) und haben eine Höhe von ca. 1,50m. Die Wände werden mit Holz verkleidet.

### 18. Malerarbeiten/ Bodenbeläge

Sämtliche Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten sind im Leistungspaket enthalten.

**Malerarbeiten:** Sämtliche Wandflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe zweimal gestrichen. Sämtlichen Decken- und Dachschrägenflächen werden gespachtelt, mit Vliestapete tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

**Bodenbelag:** Sämtliche Bodenflächen, die keine Fliesen erhalten, werden mit Designplanken (Kunststoffbelag) belegt. Als Abschluss zur Wand wird eine weiße Randleiste angebracht.

### 19. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich. Es bedarf der Einzelabsprache, um Art, Umfang und Einsparungen festzustellen.

### 20. Allgemeines

Grundlage aller Konstruktionen der WP- Einfamilienhäuser sind die entsprechenden DIN-Normen, die anerkannten Regeln der Technik und die Niedersächsische Bauordnung. Alle verwendeten Baustoffe sind Markenbaustoffe und haben eine bauaufsichtliche Zulassung. Technische Änderungen der Konstruktionen im Sinne der Verbesserung behalten wir uns vor. Farbgebungen sowie Bauteile die hier nicht beschrieben sind, dienen im Prospekt lediglich der besseren Anschauung und sind im Festpreis nicht enthalten.

Verbesserungen der Gründung, die durch die gegebenen Bodenverhältnisse des Grundstücks notwendig werden (z.B. Pfahlgründungen) und Mehrkosten verursachen sind im Festpreis nicht enthalten. Eine Wasserhaltung ist ebenso nicht in den Leistungen enthalten.

### Versicherungen

Eine Bauleistungsversicherung, eine Bauherren- Haftpflichtversicherung, sowie eine Feuerrohbauber-sicherung sind im Angebotspreis enthalten.

### Blower-Door Test

Bei uns ist Qualitätssicherung im Bauwesen so selbstverständlich wie in der Industrie. Deshalb wird bei uns der Qualitätsnachweis „Blowerdoor-Messung“ ohne Mehrpreis durchgeführt. Dadurch gewähren wir optimale Energieeffizienz und behagliche Wohnqualität.

## Baubeschreibung

### 21. Außenanlagen/ Entwässerung/ Hausanschlüsse

Die Außenanlagen, bestehend aus Zufahrt, Zuwegung, Terrasse und Stellplätzen gemäß Planung, sind im Leistungspaket enthalten. Die übrigen Flächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und Rasen gesät.

Die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserrohren, sowie deren Anschluss ans öffentliche Netz, bzw. an den Regenwassersickerschacht ist Bestandteil der Leistung. Ebenso die Hausanschlüsse. Der Sickerschacht ist für beide Haushälften gedacht und wird mittig auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eingebaut. Der Sickerschacht ist Bestandteil der Leistung.

### 22. Zusätzliche Leistungen

Es wird eine Markenküche aus dem Hause Mohr in Dollern eingebaut. Geräte: Siemens (E-Herd), Miele (Geschirrspüler), Liebherr (Kühl-, Gefrierkombi)

### 23. Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB 5 Jahre).

Für Anlagenteile und Geräte, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt: 2 Jahre auf alle beweglichen Teile, wie Pumpenanlagen, Motoren, Aggregate, Thermostate, Feuerungsanlage, Ventile und andere Verschleißteile, wie z.B. Schließanlagen, Türverriegelungen.

Risse in Putzen, sowie bei Übergängen unterschiedlicher Materialien (z.B. Wand zu Trockenbau), die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden, Setzungen) entstehen sind keine Baumängel.

Sämtliche Silikon- oder Acylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.

Stand 02.04.2024