

# Baubeschreibung EFH Seeblick 5 in 19417 Warin

## 0.0 Allgemein

Das Haus wurde in den 50-iger Jahren gebaut. In 2001 erfolgte die Demontage des alten Walmdaches und der Aufbau des neuen Satteldaches inkl. Um- und Ausbau des Daches mit 3 Zimmern.

Gleichzeitig wurde die Fassade renoviert. Sie erhielt ein WDVS-System, neue Fenster und Türen.

## 1.0 Wärme- und Schallschutz

### 1.1 Wärmeschutz

Es wurde ein Wärmeschutz gem. den Berechnungen des Ingenieurbüros Töpfer-Richter aus dem Jahre 2000 realisiert.

### 1.2 Schallschutz

Der Schallschutz wurde durch die Umbau -und Modernisierungsmaßnahmen in 2021 verbessert, eine gesonderte Berechnung erfolgte nicht.

## 2.0 Gründung

### 2.1 Gründungsart

Das Haus hat eine frostfreie Gründung aus Betonstreifenfundamenten.

## 3.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Gas sind in den Keller geführt.

Der Strom – und DSL-Anschluß für Telekommunikation befinden sich in der Veranda.

Das Haus hat ein SAT-Anlage, die Möglichkeit für den Glasfaseranschluß besteht.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

## 4.0 Abdichtung gegen Feuchtigkeit

Die Abdichtungen des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit sind in Ordnung.

Die Kellerwände haben geringe Feuchtigkeitsschäden im Putz.

## 5.0 Wandaufbau

### 5.1 Außenwände

Die Erdgeschoßwände haben von innen nach außen folgenden Aufbau:

- 2,0 cm mineralischer Putz
- 36,5 cm Ziegelmauerwerk (24 cm in Veranda)
- 10,0 cm Wärmeverbundsystem aus Mineralwolle-Dämmplatten und Putz

Der Sockel ist mit Styroporplatten gedämmt und mit roten Klinkerriemchen bekleidet.

Die Dachgeschoßgiebelwände haben folgenden Aufbau:

- 1,5 cm mineralische Putz
- 20,0 cm Porenbetonmauerwerk (Ytong)
- 10,0 cm Wärmeverbundsystem aus Mineralwolle-Dämmplatten und Putz

### 5.2 Innenwände

Die Innenwände im Erdgeschoss bestehen aus Mauerwerk, im Zimmer zum Flur hin mit Vorsatzschale als Schallschutz.

Die nichttragenden Innenwände im Dachgeschoß sind Leichtbauwände aus verzinkten Stahlprofilen mit Isolierung aus Mineralwollplatten zwischen den Ständern und beidseitiger Bekleidung aus Gipskartonplatten.

## 6.0 Decken

Die Kellerdecke ist als Stahl-Stein-Decke ausgebildet und unterseitig verputzt..

Die Erdgeschossdecke ist eine Holzbalkendecke, Balkenabmessung 12/18 cm mit Schalung auf Knacken und Einschubfüllung zwischen den Balken. Unterseitig ist die Holzbalkendecke mit Gipskartonplatten oder Profilhölzern bekleidet.

## **7.0 Dach**

### **7.1 Dachform**

Es handelt sich um ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

Die Veranda hat ein Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet, Ablauf und Notablauf, vorbereitet für eine Begrünung.

### **7.2 Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion ist ein Kehlbalkendach aus Kanthölzern, Nadelholz der Güteklasse II gemäß Statik dimensioniert (Sparren 8/24 cm, Bodenhölzer 12/12 cm) mit Deckenbalken verbunden.

Die Dachüberstände betragen im Giebelbereich ca. 20 cm, im Traufbereich ca. 50 cm. Sie sind unterseits mit Profild Brettern verkleidet und haben an der Traufe und am Ortgang des Giebels ein gehobeltes Stirnbrett. Im Traufbereich werden zur Hinterlüftung der Dachkonstruktion Lüftungsgitter in den Unterschlagen aus Profild Brettern eingebaut.

### **7.3 Dachschrägenaufbau**

Im Dachgeschoß haben die Schrägen zwischen den Sparren folgenden Aufbau von innen nach außen:

- 1,25 cm Gipskartonplatte
- Dampfsperre aus PE-Folie
- 24,0 cm Mineralwolle-Wärmedämmbahnen WLG 040
- Unterspannbahn aus Vlies, diffusionsoffen
- Konterlattung
- Lattung
- Doppelfalz-Dachziegel aus roter Keramik

### **7.5 Dachentwässerung**

Die Dachrinnen, Fallrohre und Kehlen sind mit allen Formstücken in Zinkblech. Die Andichtungen an Schornsteinkopf und Wände erfolgten mittels Zinkblechprofilen und Bleieinfassungen.

## **8.0 Putz**

### **8.1 Putz der Decken und Dachschrägen**

Die Holzbalkendecken und Dachschrägen wurden unterseitig mit Gipskartonplatten bekleidet.

### **8.2 Wandputz**

Die Ziegelwände haben einen Kalk-Zement-Putz

## **9.0 Treppen**

### **9.1 Geschoßtreppe**

Die Geschoßtreppe ist aus einem rechteckigem Stahlprofil mit Auflager für die Stufen als offene Treppe mit Geländer und Handlauf freitragend ausgebildet.

Als Material für Trittstufen, Geländer nebst Handlauf wurde Eichenholz verwendet.

## **10.0 Fenster**

Fenster und Fenstertüren wurden in vakuumimprägnierter nordischer Kiefer grau endbehandelt ausgeführt.

Die Verglasung erfolgte mit Zweischeiben-Isolierglas als Wärmeschutzverglasung ( $k=1,1$ ).

Die Fensterelemente haben Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge.

Die Fenster in Bad & Küchenbereich sind aus weißem Kunststoff, mit 2 Scheiben-Isolierglas ( $k=1,1$ ).

Die Fensterbänke bestehen aus Aluminium.

In den Dachschrägen der Zimmer befinden sich 2 große Velux-Fenster, Abm. 134 x 160 cm, Rahmen aus klar lackiertem Holz mit Isolierverglasung ( $k = 1,4$ ) und Sonnenschutzrollo innenseitig.

## **11.0 Türen**

### **11.1 Hauseingangstür**

Die Hauseingangstür wurde aus vakuumimprägnierter nordischer Kiefer rötlich endbehandelt hergestellt. Sie ist isoliert und entspricht den Anforderungen der zugrundeliegenden DIN-Norm.

Das Türblatt hat eine Mehrfachverriegelung, ein schweres Einsteckschloss sowie einen Sicherheitsbeschlag mit Profilzylinder.

### **11.2 Innentüren**

Die Innentüren sind incl. Umfassungszargen aus Holz, weiß beschichtet.

## **12.0 Fußböden**

Das Erdgeschoß ist mit Dielung im Wohnbereich und Zimmer auf Lagerhölzern versehen. Alle anderen Räume im EG haben einen schwimmende Zementestrich auf 6 cm starker Wärmedämmung. Der Fußboden der Holzbalkendecke ist aus OSB-Platten mit Trittschalldämmung.

## **13.0 Fußbodenbeläge**

Im Dachgeschoss ist in allen Zimmern Eichenparkett als 3-lagige, 3 Stab-Schiffsboden-Fertigdielen incl. Fußbodenleiste verlegt. Die Nutzschicht beträgt 4 - 5,2 mm und kann mehrfach geschliffen und versiegelt werden. Veranda, Flur und Küche haben einen diagonal verlegten Fliesenbelag 30 x 30 cm im Cotto-Design. Das Bad eine 20 x 20 cm weiße Bodenfliese. Die Verlegung erfolgte mit Mörtel in Grautönen.

## **14.0 Wandplattierungen**

Das Bad hat keramische keramischen Wandplattierungen 15 x 15 cm in weiß raumhoch bekleidet. Die Küche hat eine keramische Wandplattierung über der Arbeitsplatte, zwischen Unter- und Oberschränken.

## **15.0 Fensterbänke**

Die Fensterbänke sind in 2 cm starkem Agglo-Marmor ausgebildet. Bad und Küche haben weiße Duropol Schichtstoffplatten.

## **16.0 Anstrich/Tapete**

### **16.1 Anstrich**

Alle Wand- und Deckenflächen haben einen weißen oder hellen farbigen Dispersionsanstrich.

### **16.2 Tapete**

Die Wände von Veranda und Flur haben eine Glasfasertapete. Die Decken sind unterseitig mit Raufasertapete versehen. Die Räume im Dachgeschoss haben glatte, gespachtelte Wand- und Deckenflächen ohne Tapete.

## **17.0 Heizung**

Es ist eine Gasheizkessel für die Zentralheizung und ein separater Brauchwasserheizspeicher der Firma Vaillant Baujahr 1990 installiert.

Die Regelung erfolgt witterungsabhängig mittels Temperaturfühler und hat eine Zeitschaltuhr für Nachtabsenkungen.

Die Heizkörper sind an ein Abgasrohr im Schornstein angeschlossen. Dieser besteht aus einem Zug mit Edelstahlseele für die Gasheizkörper, einem weiteren für den Kaminofen.

Im Erdgeschoss befinden sich Guß-Radiatoren, im Dachgeschoss Plattenheizkörper Bj. 2001 mit Thermostatventilen zur individuellen Regelung der Raumtemperatur.

Das Bad hat einen beheizbaren Handtuchtrockner Abm.: 60 x 170 cm

Ein Kaminofen ist an den Schornstein angeschlossen. Dieser entspricht den Feinstaubnormen 2025 nicht mehr und müsste für einen Betrieb mit einem Filter ausgestattet oder erneuert werden.

## **18.0 Sanitär**

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen Metall.

Die Abflußleitungen wurden als HT-Kunststoffrohre verlegt.

Objekte/Armaturen:

- Einbauformwanne 160 x 75 cm, San-Acryl weiß
- Duschwanne 75 x 75 cm
- Duschabtrennung aus Dekor-Sicherheitsglas, Rahmen in Alu
- Waschtisch 60 x 48 cm, weiß
- Tiefspülklosett 36 x 55 cm, wandhängend, weiß, Spültaster, Kunststoffsitz, Papierhalter
- Handtuchhalter
- Ablage aus Keramik
- Spiegel
- Wannenfüllbatterie + Brause in Chrom als Einhebelmischer
- Duschbatterie in Chrom als Einhebelmischer + Brause/Halterung

- Waschtischbatterie in Chrom als Einhebelmischer

An der Außenwand ist im Gartenbereich eine Regentonne als Wasserreservoir.  
Es gibt einen Brunnen mit einer Elektrischen Pumpe zur Wasserversorgung des Gartens.

### **19.0 Elektro**

Der Hausanschluß sowie der Zähler und Sicherungskasten sind in der Veranda in einem Eibauschrank installiert.

Es sind umfangreiche Wand- und Deckenbrennstellen sowie Steckdosen vorhanden.  
Die Schalter und Steckdosen sind aus Kunststoff weiß.

### **20.0 Einbauküche**

Die Einbauküche besteht aus Ober und Unterschränken und einem Hochschrank.

Arbeitsplatte	- Dekor - Schichtstoff 3 cm stark
Arbeitshöhe	- 89 cm
Griffausführung	- Bügelform, Metall Chrom
Möbelteile	- 1 Gerätehochschrank für Kühlschrank - 3 Unterschränke - 1 Herdunterbauschrank, 1 Geschirrspülertür, 1 Spülenunterschrank - 2 Arbeitsplatten - 3 Oberschränke, 1 Eckregal
Einbaugeräte:	- E-Herd mit Ceran- Kochfeld - Kühlschrank mit 3 Sterne Gefrierfach - Geschirrspüler - Edelstahlspüle

### **21.0 Carport/Abstellräume**

#### **21.1 Carport**

Die Möglichkeit auf dem Grundstück im Eingang/Eingangsbereich ein Carport zu errichten besteht.

#### **21.2 Abstellräume**

Als Abstellraum für Gartengeräte etc. dient ein Schuppen an der Nordseite des Grundstückes.

### **22.0 Außenanlagen**

#### **22.1 Hausgrundstück**

Die Zufahrt zum Aussenstellplatz ist als Fahrspur mit Rasengittersteinen belegt.

Diese Fahrspur dient als PKW-Stellplatz.

Neben der Zufahrt verläuft der mit rotem Klinkerpflaster hergestellte Gehweg.

Die Terrasse ist hat die Breite des Hauses, ist ca. 4 m tief und hat einen Bodenbelag aus gefärbten Betonplatten Abm.: 50x50 cm.

Der Sockelbereich des Hauses ist mit einem ca. 40 cm breitem Spritzschutzstreifen aus Rollkies und Rasenbord versehen.

Das Grundstück ist eingezäunt.

Die Grünflächen haben überwiegend Rasen mit Baum und Buschbestand.