

Baubeschreibung EFH Seeblick 5 in 19417 Warin

0.0 Allgemein

Das Haus wurde in den 50-ziger 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 Töpper-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 Dachkonstruktionen ist ein Kehlbalkendach aus Kanthölzern, Nadelholz der Gütekasse II gemäß Statik dimensioniert (Sparren 8/24 cm, Bodenhölzer 12/12 cm) mit Deckenbalken verbunden.

Die Dachüberstände betragen im Giebelbereich ca. 20 cm, im Traubereich ca. 50 cm. Sie sind unterseits mit Profilbrettern verkleidet und haben an der Traufe und am Ortgang des Giebels ein gehobeltes Stirnbrett. Im Traubereich werden zur Hinterlüftung der Dachkonstruktion Lüftungsgitter in den Unterschlag aus Profilbrettern 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 Einstektschloss 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-Schiffsdecken-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 Verfugung 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 Duropal 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 Heizer sind an ein Abgasrohr im Schornstein angeschlossen. Dieser besteht aus einem Zug mit Edelstahlseele für die Gasheizer, einem weiterem 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 Klinkerplaster 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.