

# **Neubau EFH Hamminkeln Roßmühle**

## **Baubeschreibung:**

Stand 29.08.2025

### **Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen das Freiräumen des Grundstückes, den Aushub der Fundamente und der erforderlichen Leitungsgräben sowie das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume und Herstellen des Rohplanums. Der Erdaushub und Mutterboden (wenn vorhanden) wird auf dem Grundstück zwischengelagert, überflüssiger Erdaushub wird abgefahren. Der Mutterboden (wenn vorhanden) verbleibt auf dem Grundstück zur freien Verfügung des Bauherrn. Es erfolgt keine Geländeanfüllung und Lieferung von Mutterboden.

### **Versorgungsleitungen**

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz von Wasser und Strom nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen.

### **Entsorgungsleitungen**

Die Abwassergrundleitungen im Erdreich werden aus PVC-Kanalrohren fachgerecht verlegt und über eine Sammelleitung mit Kontrollschacht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Querschnitte erfolgen nach Erfordernissen. Das Regenwasser wird, wenn möglich, auf dem Grundstück versickert. Falls dies nicht möglich ist, wird das Regenwasser über eine Sammelleitung an den Kontrollschacht angeschlossen und gemeinsam mit dem Abwasser in die öffentliche Kanalisation geleitet.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf den gemeinsam genutzten Verkehrsflächen werden gegenseitig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den entsprechenden Grundstücksflächen eingeräumt.

### **Gründung**

Streifen- bzw. Einzelfundamente, alternativ Flächengründung, gemäß Statik.

### **Außenwände**

Ausführung als zweischaliges Mauerwerk. Das tragende Hintermauerwerk in den aufstehenden Geschossen wird aus Kalksandstein, alternativ aus Kalksandstein-Planblöcken oder Poroton, gefertigt. Wanddicken nach Statik. Die Außenwände erhalten von außen eine Wärmedämmung nach der gültigen GEG mit einem Verblendmauerwerk wie am Bauvorhaben: Am Hallenbad 20-42, 46562 Voerde-Spellen.

### **Geschossdeckenkonstruktion**

Massivdecken aus Stahlbeton gemäß Statik. Die Decken können alternativ als Filigrandecken ausgeführt werden. Die Decke im Obergeschoss wird als Holzbalkenlage ausgebildet und mit einer Mineralwolle-Dämmung und Gipskarton verkleidet.

### **Dachstuhl**

Zimmermannsmäßiger Dachstuhl aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B, mit ökologisch verträglicher Holzschutzimprägnierung gegen Fäulnis, Pilz- und Insektenbefall, gemäß Statik.

## **Dachdeckung**

Dachdeckung in Betondachsteinen auf Konterlattung auf Unterspannbahn, einschließlich der erforderlichen Lüftungs-, Ortgang- und Firststeine. Dachgauben, Dachrinnen, Fallrohre, Kehlrippen und Verwahrungen aus Titanzinkblech. Flachdachfläche bituminös abgedichtet. Bei Sat-Anlage mit Dachdurchführungspfanne (Sonderwunsch).

## **Innenwände**

Tragende und nichttragende Innenwände nach statischen Erfordernissen aus Kalksandsteinen, alternativ aus Kalksandstein-Planblöcken oder Poroton. Drempeilverkleidungen und Dachschrägen im Obergeschossbereich werden mit Mineralwolle-Dämmung gem. GEG, 1 Lage PE-Folie als Dampfbremse und Gipskartonverkleidung in Qualitätsstufe 2 ausgeführt. Die Dachschrägen im nicht nutzbaren Spitzboden werden mit Mineralwolle-Dämmung gem. GEG und 1 Lage PE-Folie als Dampfbremse ausgeführt.

## **Treppen**

Die Geschosstreppe EG/OG ist als Zweiholmtreppe grundiert, nicht lackiert und mit Buchenstufen geplant (Lackierarbeiten käuferseits).

## **Geländer und Umwehrungen**

Das Treppenhausgeländer wird aus Stahl grundiert, nicht lackiert ausgeführt (Lackierarbeiten käuferseits).

## **Wand- und Deckenflächen Erd- und Obergeschoss:**

Der Innenputz der Wand- und Deckenflächen im EG wird als abgezogener Putz in Standardqualität, ohne Anforderungen an das optische Erscheinungsbild, in Qualitätsstufe 2 ausgeführt. Gipskartonoberflächen werden ebenfalls in Qualitätsstufe 2 ausgeführt. Der Untergrund ist geeignet für das Aufbringen dekorativer Oberputze ab 1,0 mm Stärke, Raufasertapeten mit einer mittleren oder groben Struktur, sowie Wandbelägen aus Keramik, Natur- und Kunststein (Malerarbeiten käuferseits). Es wird empfohlen die Wand und Deckenflächen zusätzlich mit einem Malerflies zu versehen, um die zulässigen Rissbildungen zu überbrücken (Ausführung käuferseits).

## **Oberböden**

Erdgeschoss:

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN. In der Diele, dem Küchenbereich, dem Gäste-WC, dem Haustechnikraum und dem Hauswirtschaftsraum werden zusätzlich Bodenfliesen im Materialpreis von 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. ausgeführt. Die Verlegung erfolgt in grau (Lohnkosten für rechtwinklige Verlegung von 30/60 cm Fliesen). Oberböden der übrigen Räume bauseits.

Obergeschoss:

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN. Im Bad werden zusätzlich Bodenfliesen im Materialpreis von 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. ausgeführt. Die Verlegung erfolgt in grau (Lohnkosten für rechtwinklige Verlegung von 30/60 cm Fliesen). Oberböden der übrigen Räume bauseits.

## **Haustür**

Türanlage nach GEG in Kunststoff, Tür und Füllung in innen weiß und außen anthrazit grau foliert, 600 mm Edelstahl-Stoßgriffstange mit schrägen Konsolen, 3-fach Selbstverriegelung mit Zylinderschloss und 3 Schlüsseln.

## **Fenster**

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss nach GEG mit 3-fach Verglasung und Fensterfalzlüfter. Ausführung in Kunststoff Profil VEKA SL82 AD o.ä. in innen weiß und außen anthrazit grau foliert mit Einhebel-Dreh-Kippbeschlägen. mit umlaufenden Sicherheitsschließteilen. Das Fenster im Gäste-WC mit undurchsichtiger Verglasung. Alle Fenster im EG und OG erhalten Kunststoffrollläden in grau mit elektrischem Antrieb mit Rohrmotor und Auf-/Ab-Schalter. Bei N/A zusätzlich mit Not-Hand-Kurbel. Die Velux-Fenster in den Dachschrägen erhalten elektrische Rollläden mit Solarantrieb.

## **Innenfensterbänke**

In Kunststein ähnlich Marmor Carrara weiß, ohne Scheuerleisten. Im Badezimmer und Gäste-WC werden die Fensterbänke in den Raumfliesen ausgeführt. Außenfensterbänke aus Aluminium passend zu den Fenstern in anthrazit grau.

## **Innentüren**

Zimmertüren als Fertigtüren Typ Ringolit glatt o.ä. (Röhrenspanstege, Industriefertigung) in Laminat mit Lippendichtung, Buntbartschloss mit Edelstahl-Drückergarnitur als Rundrosette mit L-Form Drücker in Holzzarge.

## **Heizung**

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss und Obergeschoss über Fußbodenheizung mit thermostatischer Einzelraumsteuerung.

## **Bad-Ausstattung**

Warmwasserversorgung zentral über die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Stahleinbaubadewanne mit verchromter Einhebelmischbatterie sowie Handschlauchbrause. Bodengleiche geflieste Dusche mit verchromter Einhebelmischbatterie und Brauseschlauchgarnitur ohne Trennwand und Kabine. Handwaschbecken aus Porzellan ca. 65 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie ohne Kleinteile. Wandhängende Tiefspültoilette mit Wandeinbau-Spülkasten ohne Toilettenpapierrollenhalter. Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner sind im Hauswirtschaftsraum möglich.

Das Badezimmer wird 1,2 m hoch gefliest. Enthalten sind die Verfliesung der Badewanne, Duschwanne und Fensterlaibung im Materialpreis von 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Lohnkosten für Verlegung von 30/60 cm Fliesen). Die Verfugung erfolgt in grau. Handtuchheizkörper möglich (Sonderwunsch).

## **Gäste-WC Ausstattung**

Handwaschbecken aus Porzellan ca. 50 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie ohne Kleinteile. Wandhängende Tiefspültoilette mit Wandeinbau-Spülkasten ohne Toilettenpapierrollenhalter. Das Gäste-WC wird 1,2 m hoch gefliest im Materialpreis von 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Lohnkosten für Verlegung von 30/60 cm Fliesen). Die Verfugung erfolgt in grau. Die Fensterlaibungen sind mit verfließt.

## **Küchenausstattung**

Warmwasseraufbereitung zentral über die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wasserzapfstelle für Spüle und Geschirrspüler. Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

## Elektroinstallation

Die gesamte E-Installation erfolgt nach den VDE-Vorschriften ab Zähler des Versorgungsunternehmens. Der Zählerplätze nach TAB-Vorschrift 2025 einschl. Überspannungsschutz wird im Haustechnikraum auf Putz installiert. In den Wohnbereichen befinden sich die Leitungen unter Putz. Schalter und Schuko-Steckdosen in Standardausführung Gira 55 weiß. Steckdosen ca. 30 cm über OKF, Schalter ca. 1,10 m über OKF.

### Erdgeschoss:

#### Flur/Diele:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Klingelanlage mit Gong und Klingeldrucker
- 1 Außenwandbrennstelle an der Haustür mit Ausschaltung innen im Flur
- 1 Telefonanschlussleitung mit Leerdose (ohne Anschlussdose)

#### Gäste-WC:

- 1 Brennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

#### Küchenbereich:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Geräteanschlussdose für Kochfeldanschluss (400V)
- 1 Steckdose für Backofenschluss (230 V)
- 1 Steckdose für Spülmaschinenanschluss (230 V)
- 1 Steckdose für Kühlschrankanschluss (230 V)

#### Wohn- Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschlußleitung mit Netzwerk-Dose

#### Terrasse:

- 1 Außenwandbrennstelle mit Ausschaltung innen im Wohn-/ Esszimmer
- 1 Außensteckdose IP 44 mit Deckel mit Ausschaltung innen im Wohn-/ Esszimmer
- 1 Erdkabel 10 m lang für Gartenleuchte mit Ausschaltung innen im Wohn-/ Esszimmer

#### Haustechnik:

- sämtliche Installationen für die erforderliche Haustechnik und zusätzlich:
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen

#### Hauswirtschaftsraum:

- sämtliche Installationen für die erforderliche Haustechnik und zusätzlich:
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss (230 V)
- 1 Steckdose für Trockneranschluss (230 V)

Arbeitsraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdose
- 1 Netzwerkanschlußleitung mit Netzwerk-Dose

Treppenhaus:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle

Obergeschoss:

Flur OG:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung EG
- 1 Steckdose

Badezimmer:

- 1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdose

Kinderzimmer 1:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschlußleitung mit Netzwerk-Dose

Kinderzimmer 2:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschlußleitung mit Netzwerk-Dose

Schlafen Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschlußleitung mit Netzwerk-Dose

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdosen

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdosen

Galerie OG:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdosen

#### Ausführung mit Sat-Anlage (Sonderwunsch):

- 1 Sat-Schirm 85er
- 1 LNB-Quadro digital
- 1 Aufdachsparrenhalterung
- 1 Dichtungssatz
- 1 Multischalter aktiv für 6 Teilnehmer
- 1 Kopfstellen-Kabelsatz
- 1 Masterdung 1x16 qmm
- 1 digitale Einmessung

#### Außenbereich (Sonderwunsch):

- 1 Anschlussleitung für Ladestation/E-Auto ohne Wallbox (Sonderwunsch)

Der Telefonanschluss wird durch den Erwerber bei der Telekom beantragt und durch die Telekom auf Kosten des Erwerbers ausgeführt.

Der Kabelanschluss/Glasfaseranschluss, falls vom Versorger zu Verfügung gestellt, wird vom Erwerber beantragt und durch den Versorger, auf Kosten der Erwerber, ausgeführt.

### **Photovoltaikanlage**

Ausführung mit einer zukunftssicheren Photovoltaik-Komplettanlage System Huawei o.ä. mit 4,5 KW. Erweiterbar auf 5,4 KW (Sonderwunsch). Die Anlage wird auf dem Satteldach und der Wechselrichter im Hauswirtschafts- oder Abstellraum installiert. Die Eigenstromerzeugung ist ohne Speicher, lässt sich aber problemlos mit einer Batterie (Sonderwunsch) erweitern. Ebenso besteht die Möglichkeit zur Installation einer Wallbox (Sonderwunsch).

### **Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten**

Alle (zusätzlichen) Spachtel-, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten sind nicht im Erstellungspreis enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Wand- und Deckenflächen in Qualität Q2 ausgeführt werden. Es wird empfohlen alle Wand- und Deckenflächen mit Vliestapete oder Raufaser zu bekleben, um die möglichen und zulässigen Schwind- und Setzrissbildungen zu überbrücken.

### **Außenanlagen**

Die Herstellung der Außenanlagen, wie z.B. Vorgarten und Garten, sind nicht im Erstellungspreis enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind Einzäunungen, Umwehrungen, Mutterboden Anfüllungen, Anpflanzungen sowie Terrassen- und Außenanlagengestaltungen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass den Auflagen aus der Baugenehmigung und dem B.-Plan Nr.21 hinsichtlich der Begrünung und der versiegelten (gepflasterten) Flächen des Grundstückes bauseits Folge zu leisten ist.

### **Pflasterarbeiten**

Pflasterarbeiten für Zuwegung und Zufahrt sind im Erstellungspreis enthalten. Zufahrtslänge max. 12,5 m.

### **Gartenbewässerung**

- 1 Außenzapfstelle ist Bestandteil der Bauleistung.

## **PKW-Garage (Sonderwunsch)**

Fertigarage aus Beton als fugenloser Raumkörper mit Boden. Tür und Schwingtor sind aus Stahlblech anthrazit. Außenwände mit Edeldunststoffspritzputz, Innenwände und Decke mit hellem Dispersionsfarbanstrich, inklusive Fundamenterstellung und Anschluss an die Regenentwässerung. Elektroinstallation möglich (Sonderwunsch).

### **Allgemeines**

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge:

- die Baugenehmigung (Freistellung) und der Bebauungsplan einschließlich aller Auflagen
- die Baubeschreibung
- die Werkplanung
- die DIN-Vorschriften und Regeln des Handwerks mit Termin der Baugenehmigung
- die Regeln der Technik
- die VOB in der letzten Ausgabe
- die Landesbauordnung in der gültigen Fassung

Die Gewährleistung richtet sich für alle Leistungen nach den Vorschriften des BGB (5 Jahre). Für die Gewährleistung der Verschleißteile gelten die Herstellergewährleistungen. Beginn der Gewährleistung ist das Datum der Abnahme oder der Inbesitznahme der Käufer z.B. durch Ausführung der Eigenleistungen oder Einzug. Vor Ausführung der Eigenleistungen wird die Abnahme der Baumaßnahme durch den Erwerber mit einem Übergabeprotokoll dokumentiert.

Nutzen und Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs gehen mit Abnahme bzw. Inbesitznahme auf den Erwerber über.

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Ebenso Änderungen bei konstruktiven Erfordernissen sowie aus den Auflagen der Baugenehmigung. Eingezeichnete Möblierung und Bepflanzungen sind Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht im Kaufpreis enthalten.

Soweit sich die äußere Gestaltung nicht aus der Baubeschreibung und der Planung ergibt, obliegt sie im Interesse einer einheitlichen Gestaltung dem Bauträger.

Bei Eigenleistungen ist das Material vom Erwerber sicher aufzubewahren. Die Sicherungspflicht hierfür obliegt dem Erwerber. Für Eigenleistungen kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Alle versiegelten Fugen bei den Wand- und Bodenfliesen und bei den Übergängen zwischen verputztem Mauerwerk und Gipskarton sind Dehnungsfugen und können durch Setzungen reißen. Ein ggf. erforderliches Nacharbeiten fällt nicht unter die Gewährleistung.

Folgende Versicherungen werden durch den Käufer auf seine Kosten abgeschlossen:

- Rohbaufeuerversicherung (in der Regel kostenfrei während der Bauzeit)
- Bauwesenversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung

Geringfügige Änderungen der Ausführung behält sich der Bauträger vor. Das gleiche gilt hinsichtlich der Verwendung von ähnlichen Baustoffen gegenüber der Baubeschreibung, sowie Abweichungen der üblichen Bautoleranzen, soweit sie keine Wertverschlechterungen darstellen.

Die Erwerber verpflichten sich, die Zähler von den Versorgungsunternehmen auf Ihren Namen anmelden zu lassen. Der Einbau erfolgt vor Übergabe unter anderem zur Inbetriebnahme der Wärmepumpe. Eine Kostenerstattung für Heiz- und Stromkosten nach Zähler-einbau erfolgt nicht.

Weitere Sonderwünsche müssen ausnahmslos mit den für dieses Bauvorhaben beauftragten Handwerksfirmen abgeklärt und abgerechnet werden. Bei jeglichen Änderungen und Eigenleistungen bedarf es grundsätzlich der Zustimmung des Bauträgers, ansonsten kann dies das Erlöschen der Gewährleistung einzelner Gewerke zur Folge haben.

Die Anschlussgebühren für Kanal, Strom und Wasser sind im Kaufpreis enthalten.

**Hinsichtlich des Fertigstellungstermins bzw. der Bauzeit wird auf die Haupturkunde verwiesen. Eine Bauendreinigung ist nicht im Kaufpreis enthalten.**