

DHH MIT GARAGE U. CARPORT

EULENWEG

NIEDERWINKLING



EDENHOFER
planen+bauen GmbH

- PLANUNGSBÜRO
- SCHLÜSSELFERTIG BAUEN

94374 Schwarzach

LAGAPLAN

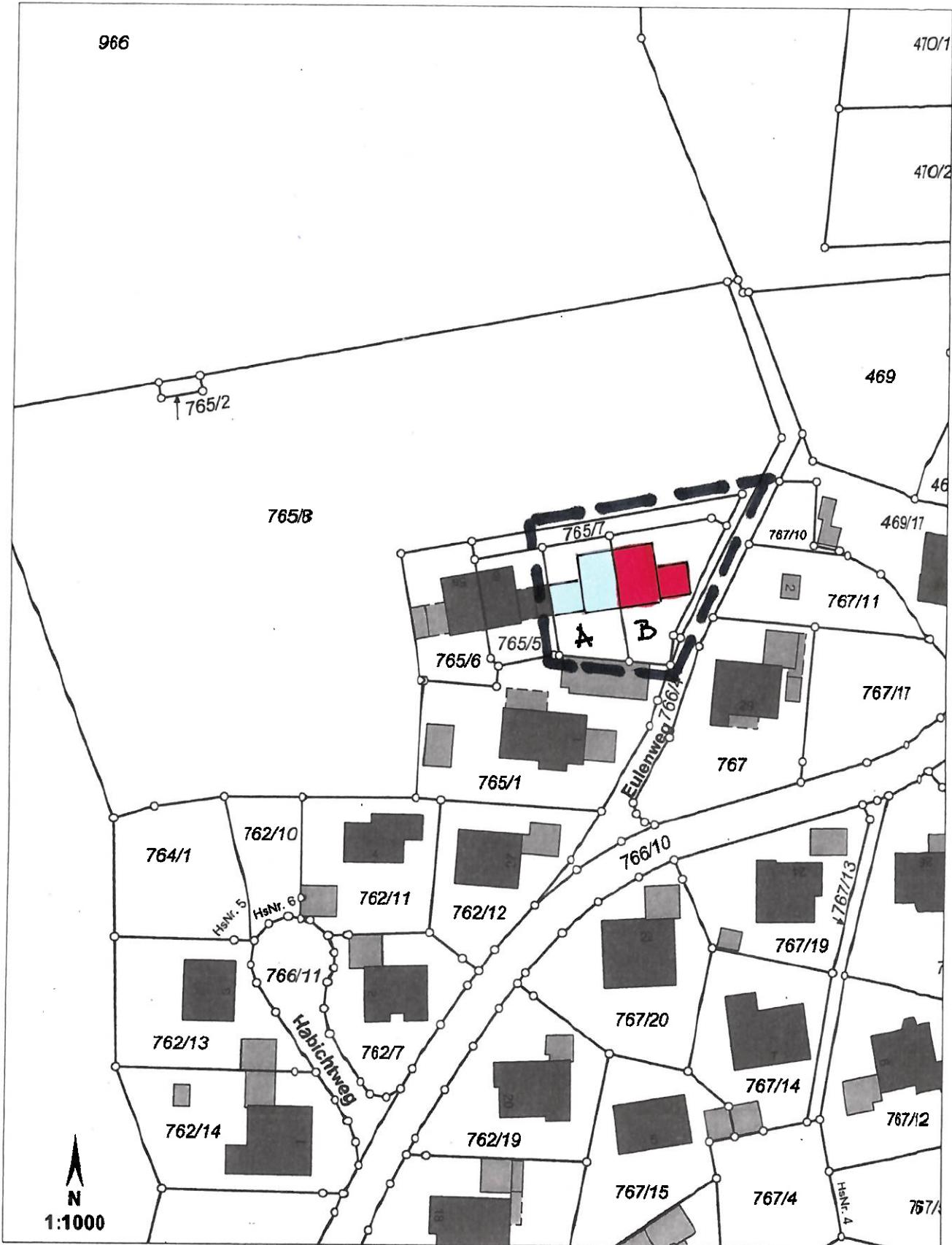


**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Straubing**

Wittelsbacherhöhe 3
94315 Straubing

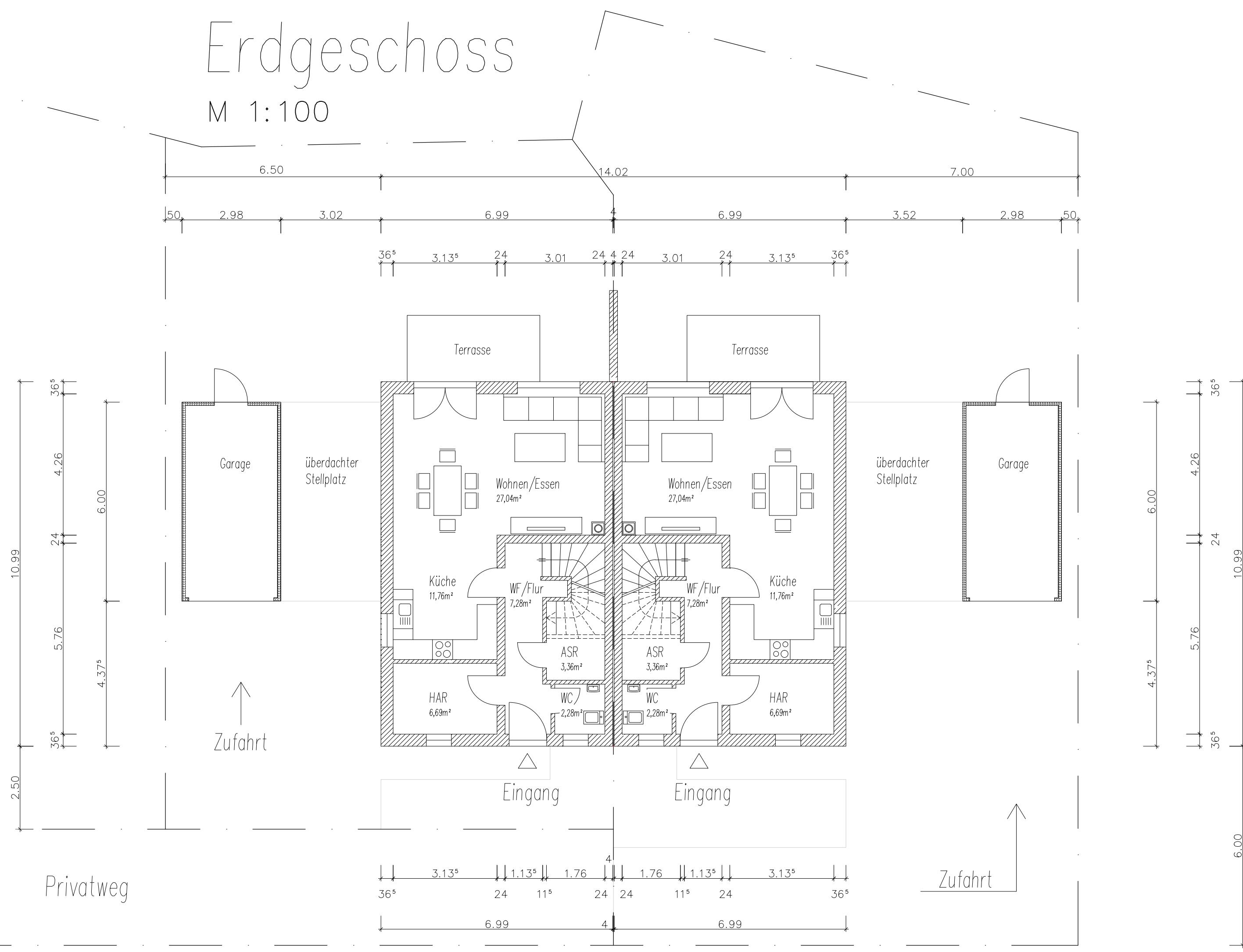
Kartenbeilage zur Gebäudeeinmessung

Gemarkung Niederwinkling



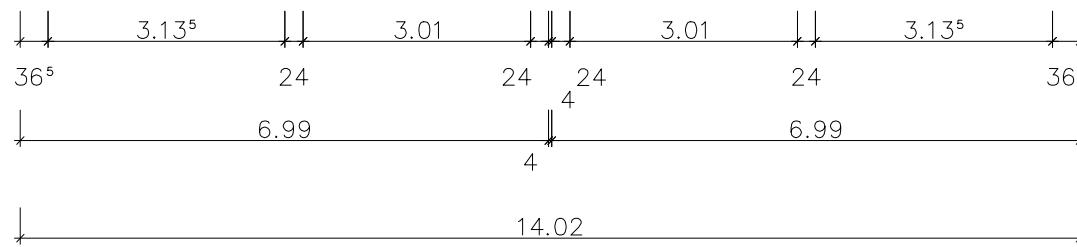
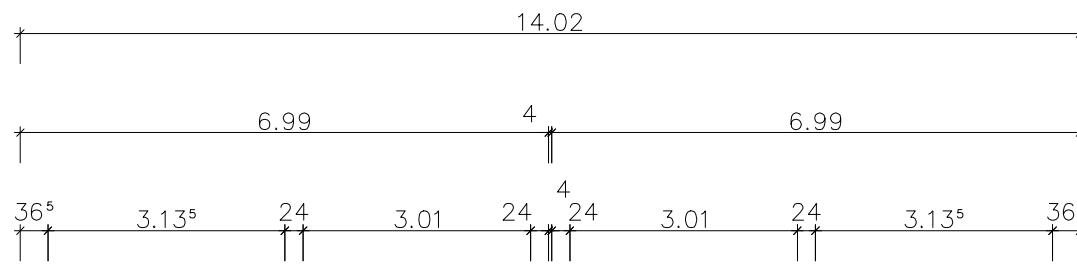
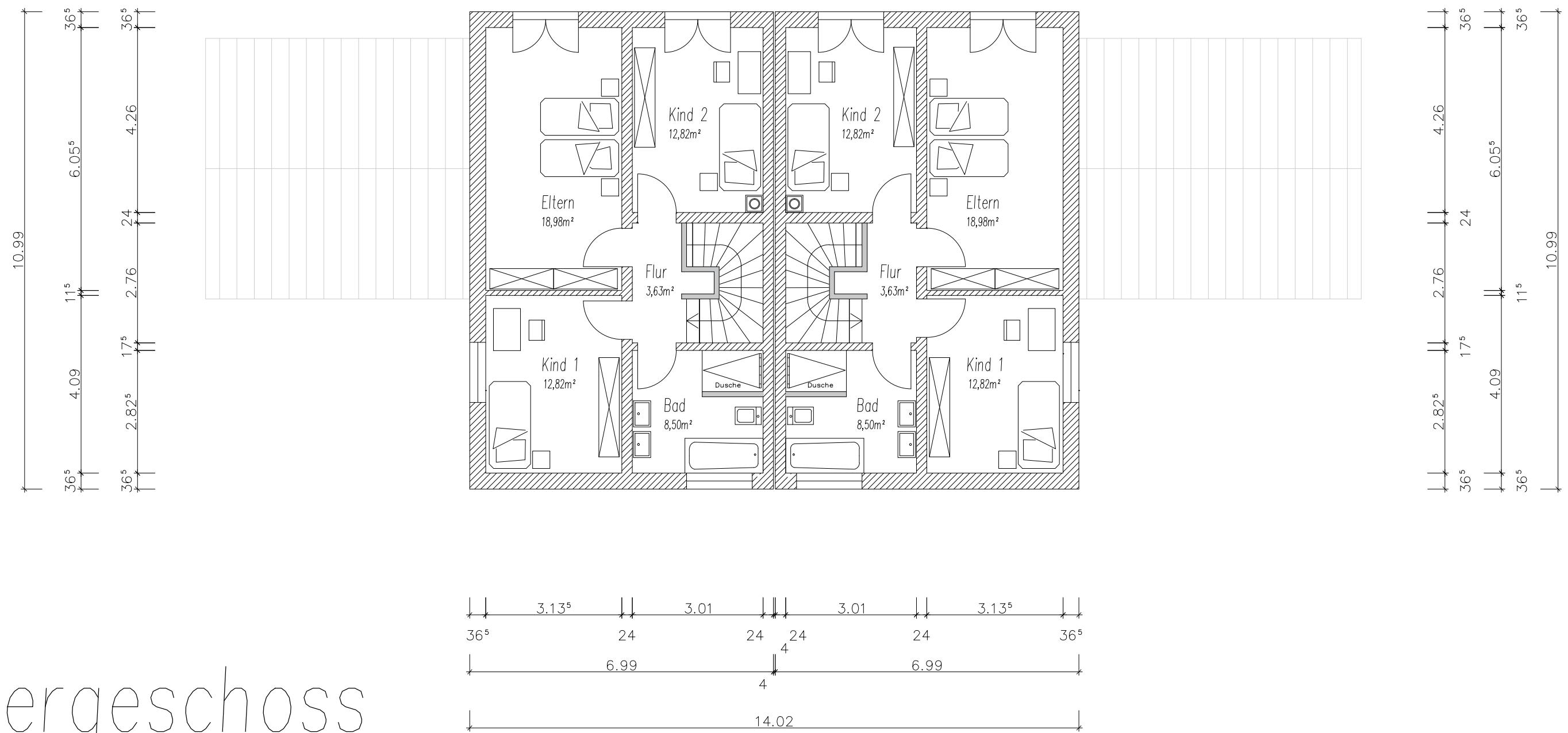
Erdgeschoss

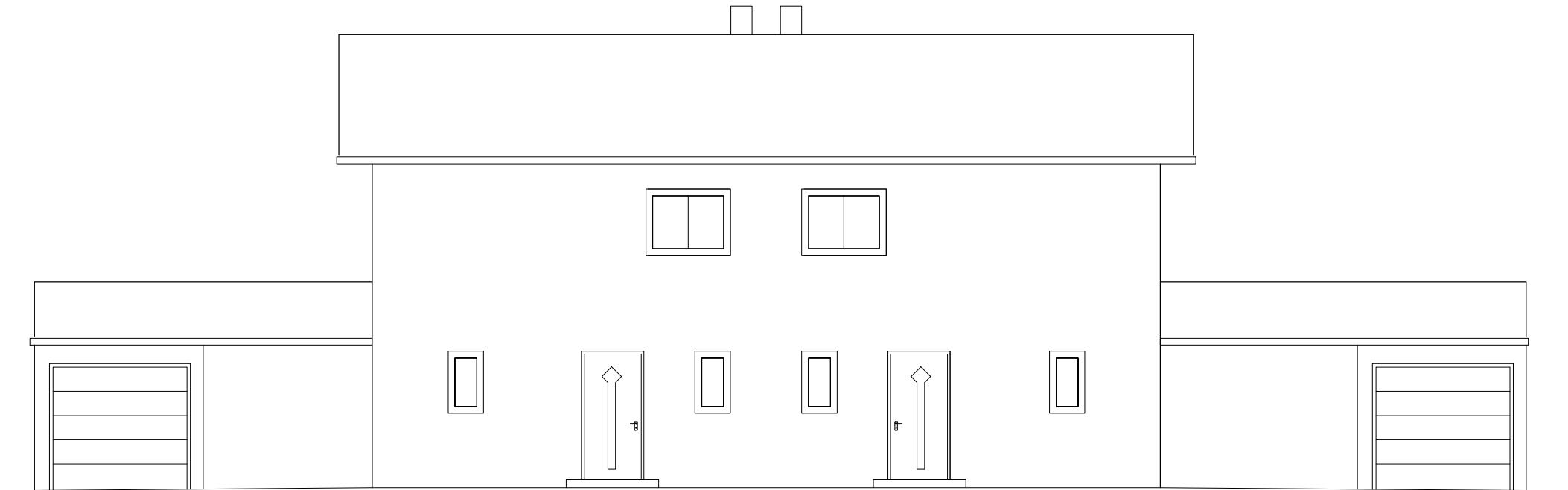
M 1:100



Obergeschoss

M 1:100

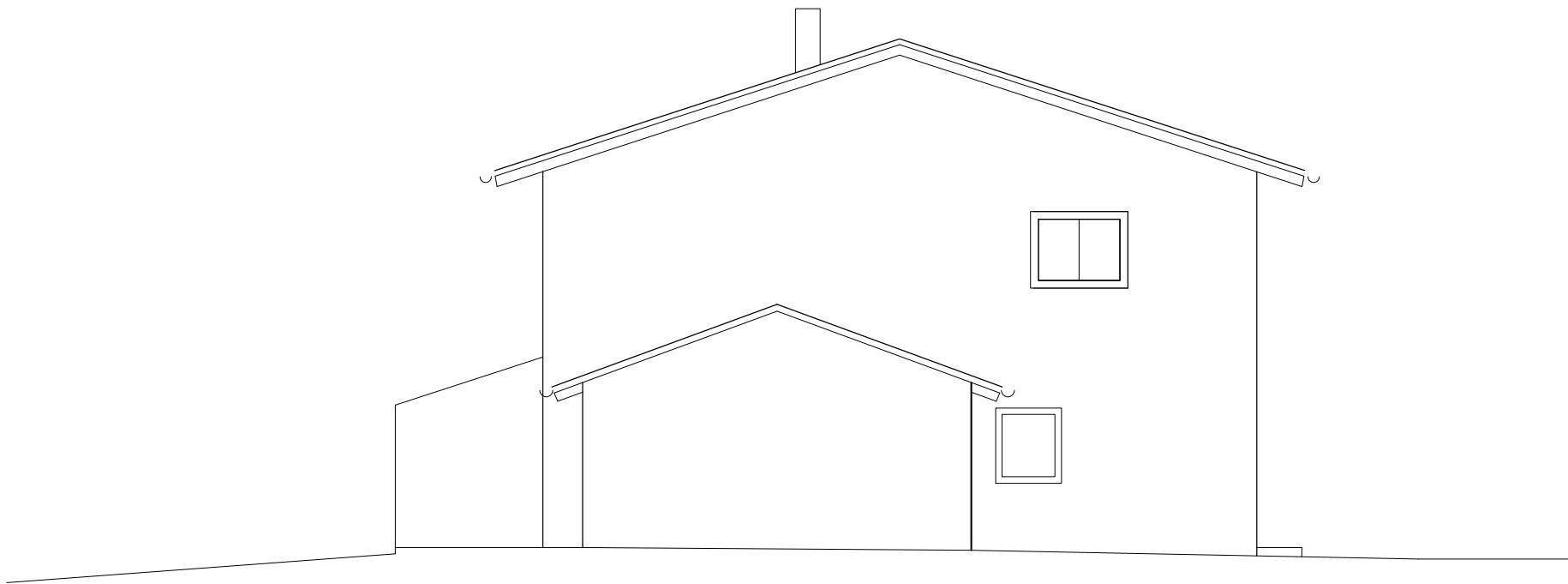




Ansicht von

Norden

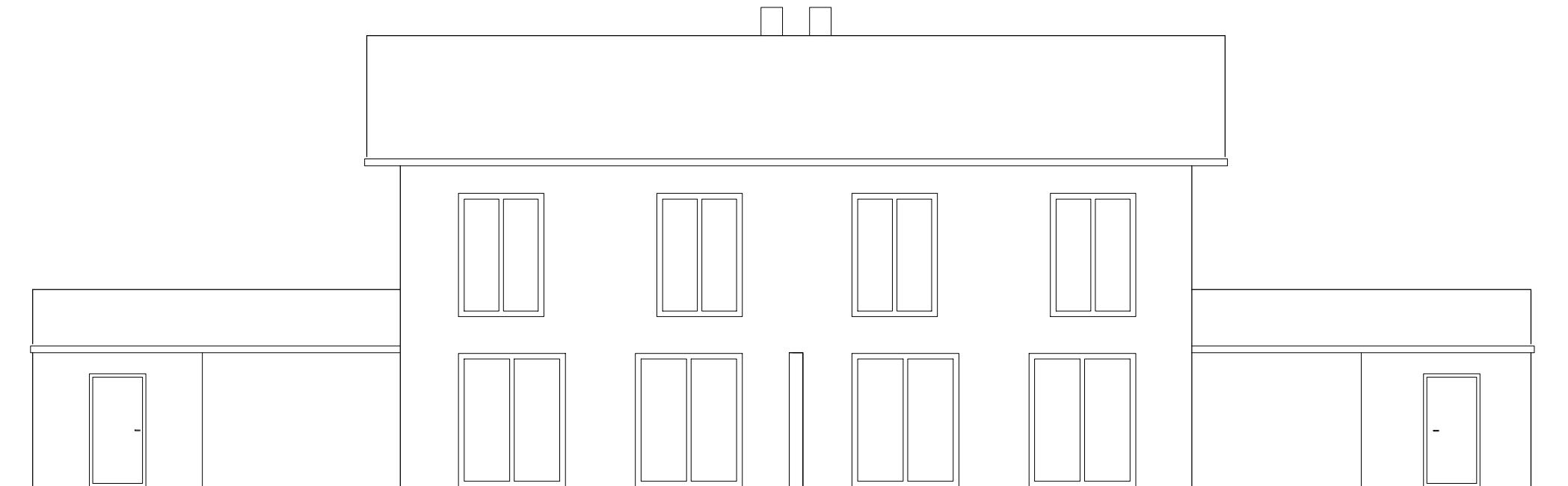
M 1:100



Ansicht von

Osten

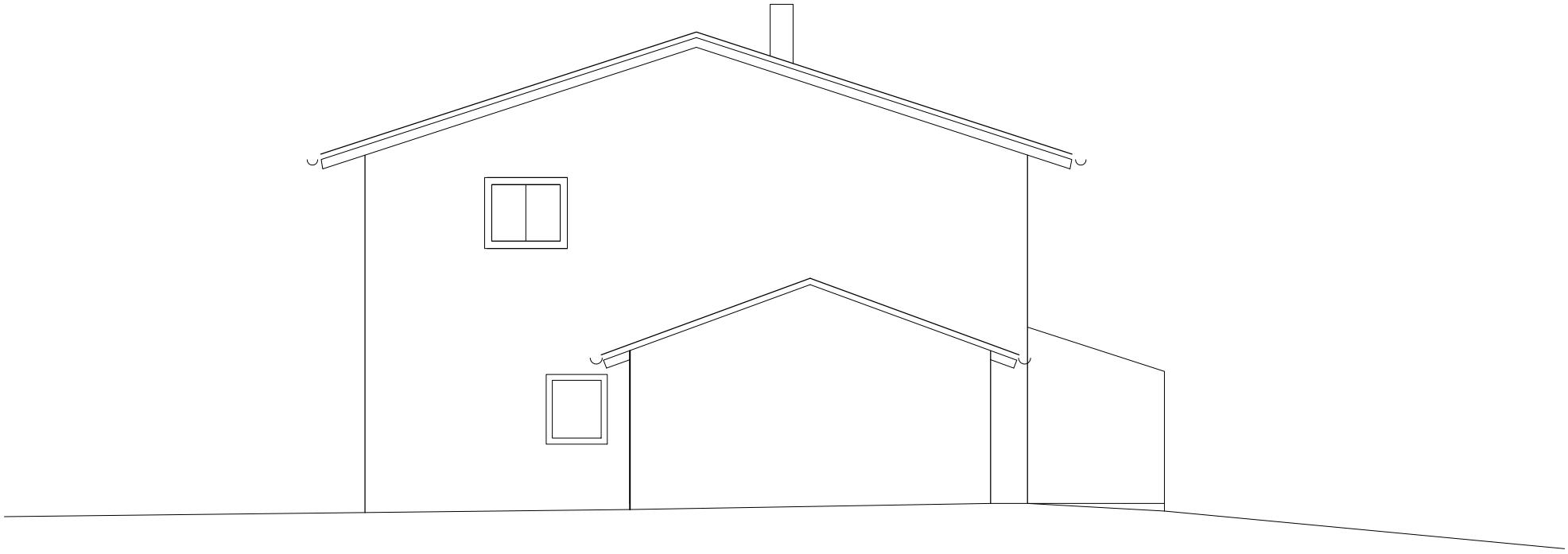
M 1:100



Ansicht von

Süden

M 1:100



Ansicht von

Westen

M 1:100







DOPPELHAUSHÄLFTE mit Garage u. Carport

B A U B E S C H R E I B U N G

Leistungsbeschreibung

Erstellen des Wohnhauses bzw. der Garage gemäß nachfolgender Beschreibung und nach den Bauplänen.

Planungsleistungen

Im Preis enthalten sind:

Anfertigen der Eingabe- u. Entwässerungspläne, des Bauantrages und Erstellung der Werkplanung.
Ausführung und Umarbeiten von Planungswünschen.
Energiebedarfs-Berechnung: EneV – Effizienzhaus nach aktuellen Anforderungen – (Energiepass wird übergeben) Ausführung nach dem Gebäudeenergiegesetz; gegen Aufpreis in kfw40-Bauweise.
Statische Berechnung wird erstellt.

Persönliche Betreuung des Objektes und Beratung über die komplette Bauzeit, optimale Bauüberwachung wird dadurch gewährleistet.

Erdarbeiten

Oberboden abtragen u. seitlich lagern, nach Fertigstellung auf dem Grundstück wieder verteilen.
Aushub der Fundamente und der Baugrube; nach Errichtung des Gebäudes werden die Arbeitsräume wieder hinterfüllt und verdichtet.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente werden entweder als Streifenfundamente auf tragfähigem Boden hergestellt, oder es wird eine tragende Stahlbetonbodenplatte, wasserdicht auf einer kapillarbrechenden Kiesfilterschicht erstellt.
Unter und in die Bodenplatte wird ein Fundamentender eingebaut, einschl. Anschlussfahnen.

Die Kellerwände werden in Stahlbeton, als wasserdichte Wände ausgeführt.
Am Übergang Bodenplatte zu Betonwand wird ein wasserdichtes Fugenband eingebaut.
Der Keller wird als „weisse Wanne“ ausgeführt.

Die Decken über KG, EG bzw. OG sind als Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen (Filigrandeckenelemente mit Überbeton) geplant.

Entwässerung

Entwässerungsleitungen im Erdreich für Schmutz- und Regenentwässerung werden in Kunststoffrohren DN 100 - 150 mm nach DIN ausgeführt.
Verlegung nach Entwässerungsplan, Anschluss an Kontrollschacht u. öffentlichen Kanal.
Schächte sind im Preis enthalten.

Maurerarbeiten u. Kamin

Außenwände im Erd- und Obergeschoss, Dachboden
Wärmedämmendes Massiv-Mauerwerk aus Ziegel, d = 36,5 cm, nach ENEV-Berechnung WLG 09

Fertigschornstein mit einem Rauchrohr für Holzofen, einschl. Reinigungsöffnungen wird erstellt.

Sämtliche Innenwände werden gemauert.
Stärke je nach statischen und konstruktiven Erfordernissen
(d = 11,5 bis 24,0 cm).
Die beiden Kommunwände zwischen den Doppelhaushälften werden 24cm dick ausgeführt, und entsprechen den Brand- und Schallschutzzvorschriften. Dazwischen 2x2cm Mineralwolle.

Zwischen den Terrassen wird eine 24cm dicke Ziegelwand, verputzt mit Abdeckung erstellt.

Geschosstreppen

Die Treppen werden vom Keller- bis zum Obergeschoss als Stahlbetontreppen ausgeführt.
Sie erhalten einen Fliesenbelag Fliesen (Materialpreis
30,00 €/qm incl. Mwst.), vorderer Abschluß der Stufen mit eingefliesten Edelstahlschienen.
Das Geländer wird als gemauertes Geländer ausgeführt (verputzt).

Isolier- und Dämmarbeiten

An den betonierten Kelleraußenwänden wird eine 12cm dicke Wärmedämmung angebracht, nach Erfordernis der EneV auch unter der Bodenplatte.
Horizontale Isolierung Mauerwerk durch Bitumenpappe nach DIN-Vorschrift.
Die Stahlbetondecke über dem Obergeschoss erhält eine erforderliche Wärmedämmung nach Energieberechnung

Terrasse

Die im Plan eingezeichnete Terrasse (ca. 20qm) erhält eine Schottertragschicht frostsicher, als Untergrund zur Erstellung eines Plattenbelages. Belag gehört zu Aussenanlagen und wird optional erstellt.

Zimmerer- u. Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmässiger Holzkonstruktion aus Fichtenholz hergestellt:

Aufbau:
Sparren, rauh, Holzschalung innen rauh, Untersichtschalung bei den Dachüberständen aussen als gehobelte Nut- u. Federbretter, Dachbahn, Dachlattung, Deckung mit Betondachsteinen. Farbe rot.

Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidungen, Wandanschlüsse und Mauerabdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Heizung

Im Preis enthalten ist eine Luft-Wärmepumpe mit Aussengerät und Inneneinheit, bestehend aus Wärmepumpenregler, Heizungsladepumpe, Speicher 180/62ltr., etc. Es wird eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss verlegt, einschl. Verteiler, Thermostat, usw. Freiliegende Heizleitungen im Technikraum werden mit Wärmedämmung ummantelt. Das Bad erhält einen Wandheizkörper als Handtuchtrockner, weiss.

Der grosse Kellerraum erhält eine Fussbodenheizung.

Sanitäre Installation

Abflussleitungen sind aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren.
Feinfilter und Druckminderer, je nach Erfordernis.
Wasserführende Rohre sind aus korrosionsbeständigen Kunststoffrohren.

Anschlüsse werden erstellt für:
Waschmaschine, Spüle Küche, Ausgussbecken im Waschraum
Sanitärgegenstände in Bad u. WC (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC)

Frostsicherer selbstentleerender Aussenwasserhahn wird montiert.

Sanitärgegenstände

Für die Sanitärgegenstände, incl. Edelstahlrinne in Dusche und Armaturen einschl. Unterputzkästen ist ein Pauschalpreis von 7000.- incl. Mwst. veranschlagt.
Die Dusche ist gemauert und gefliest.
Auswahl u. Bemusterung der Gegenstände ausschliesslich bei der Fa. Sanitär Heinze in Straubing.
Mehr- oder Minderkosten werden verrechnet.

Elektroinstallation

Ausführung nach VDE-Vorschriften ab dem bauseitigen Übergabepunkt des örtlichen Stromversorgers.

- | | |
|---|--|
| 1 | 1-Fam. Zählerschrank nach Vorschrift mit Automatenteil (2 Zähler werden verbaut für Allgemeinstrom und Wärmepumpe) |
| 3 | Hauptsicherungsautomaten 35A |
| 1 | Fehlerstromschutzschalter 30mA |
| 1 | Stromkreis Kraft für E-Herd |
| 1 | Stromkreis für Geschirrspüler |
| 1 | Stromkreis für Küche |
| 1 | Stromkreis für Wohnen/Essen |
| 1 | Stromkreis für Außen / Garage |
| 1 | Stromkreis für Flur, Windfang, WC |
| 1 | Stromkreis für Flur OG |
| 1 | Stromkreis für Schlafen, Kind |
| 1 | Stromkreis für Kind, Bad |
| 1 | Stromkreis für Waschmaschine |
| 1 | Stromkreis für Trockner |
| 1 | Stromkreis für Heizung |
| 1 | Stromkreis für Heizraum, bzw. Kellerräume |

Küche

- | | |
|---|---|
| 1 | Kraftanschluss für E-Herd |
| 8 | Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdosen |
| 1 | Schaltstelle |
| 1 | Leitung für Lampe |

Essen / Wohnen

- | | |
|---|-----------------------|
| 2 | Schaltstellen |
| 2 | Leitungen für Lampen |
| 9 | Steckdosen |
| 1 | Anschluss für Medien |
| 1 | Anschluss für Telefon |

WC

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | Schaltstelle |
| 1 | Leitung für Lampe |

- 1 Steckdose
2 **Diele, WF, TH**
2 Schaltstellen
2 Leitung für Lampe
1 Steckdose
1 Wandauslaß

Eingang vor Haustüre

- 1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe

- Flur KG**
2 Schaltstellen
1 Leitung für Lampe
1 Wandauslaß (Treppenhaus)

- Kellerräume/Heizraum**
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
1 Steckdose
1 Raum im Keller mit Anschluss für Medien

- Waschraum**
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
3 Steckdose
1 Eigener Stromkreis für Waschmaschine
1 Eigener Stromkreis für Trockner

- Flur OG**
2 Schaltstellen
1 Leitung für Lampe
1 Steckdose
1 Wandauslass für Lampe im Treppenhaus

- Schlafen**
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
5 Steckdosen

- Kinderzimmer I und II**
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
5 Steckdosen
1 Anschluss für Medien

- Bad**
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
3 Steckdosen
1 Wandauslaß für Spiegel mit separater Schaltstelle

- Terrasse**
1 Schaltstelle
1 Außenanschlussleuchte

1 Steckdose in FR-Ausführung

Garage
1 Schaltstelle
1 Leitung für Lampe
1 Steckdose
1 Leerohr für E-Station

Klingelanlage
1 Klingelanlage für 1 Wohnungseinheit mit 1 Klingel

Heizung
1 Erdung für Heizungsanlage
1 Verlegen und Anschließen des Außenfühlers
1 Heizungsnotschalter
1 Anschließen der Heizung
Schalter und Steckdosen Farbe Standart Elektroweiß

Die Elektroinstallation wird ausschließlich mit NYM
Leitungen ausgeführt (keine Stegleitungen) !!

Andere Schalter, zusätzliche Steckdosen, Kraftsteckdosen,
Antenne usw. auf Sonderwunsch !!

In Wohnräumen Ausführungen unter Putz.
Im Heizraum und Kellerräume teilweise auf Putz und unter Putz.
Leitung für PV zum Dachboden wird erstellt.
Im Dachboden wird ein Lichlauslass mit Schalter angebracht.
Für die Regelung der Fussbodenheizung werden formschöne Thermostate eingebaut

Fensterbänke

Wohnraumfensterbänke innen werden aus Naturstein Botticino- od. Carrara-Marmor oder Jura-Stein
erstellt.
Aussenfensterbänke werden in Aluminium, natur, bzw. weiß ausgeführt.

Rollläden

Die Fenster- u. Fenstertüren im EG und OG erhalten PVC-Rollläden, grau.
Die grossen Fensterelemente erhalten elektr. Rollen.

Innentüren

Ausführung als glatte CPL-Türen, Röhrenspanstreifen-Mittellage, weiss, bzw. verschiedene andere Dekore zur Auswahl, 4-seitiges Rahmenholz, Schloss- und Bandverstärkungsstreifen, mit BB-Schloß und mit dazu passenden Umfassungszarge im KG, EG u. OG.
Ausgestattet mit formschönen Edelstahl-Drückern. Bemusterung bei der Fa. Scheiffele u. Schmiederer in Plattling.

Fenster-, Fenstertüren und Haustüre

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren, sowie der Haustüre erfolgt in Kunststoff,
Farbe aussen anthrazit, innen weiss

FENSTER:
Markenkunststofffenster, Mehrkammer-Isolierprofil, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung nach neuester ENEV, Dreh-Kipp-Sicherheitsbeschläge, deutsche Markenfabrikate.
Die Fenster im Keller werden als DK – Fenster mit Isolierverglasung u. Lichtschächten ausgeführt.

HAUSTÜRE:

In Kunststoff, Grösse: Rohbaumass: 1.135x2.26m, Farbe innen weiss, aussen anthrazit
Verschiedene Auswahl an Haustüren mit Lichtausschnitt.

Putzarbeiten

INNENPUTZ:

Innenwandputz in den Räumen im KG, EG u. OG als 1-lagiger Kalk-Putz, Oberfläche gefilzt.
Betonwände im Keller sind nicht verputzt.

AUSSENPUTZ:

Dreilagiger Aussenputz: 1. Lage mineralischer Kalk-Zement-Putz als Unterputz; 2. Lage vollflächige Gewebespachtelung zur Vermeidung einer Rissebildung, 3. Lage Edelputz als Oberputz, Farbe weiß, zweimaliger Anstrich mit hochwertiger witterungsbeständiger Silikonharzfarbe.
Haussockel mit Zementmörtel fein verrieben, einschl. Bitumen- und Sockelabdichtung.
hochwertiger Aussenputz durch vollflächige Gewebespachtelung

Estricharbeiten

Schwimmender Zementestrich mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN in den Wohnräumen im KG, EG u. OG

Im nicht ausgebauten Dachboden kein Estrich, jedoch mit Wärmedämmung.
Die Kellerräume erhalten einen Estrich mit Wärmedämmung.

Fliesen

Das Bad und WC werden umlaufend bis ca. 1.50m hoch gefliest, Dusche wandhoch.

Bodenfliesen erhalten: Flur in EG/Windfang, WC, Bad, Abstellraum und Hausanschlussraum, einschl. Sockelfliesen, Verfugung, etc.

Sockel werden aus den Fliesen geschnitten und mit Fugmasse verfugt.
Fliesengrösse bis max 60/60cm sind im Verlegepreis enthalten.

Der Materialpreis für die Fliesen beträgt 30.- €/qm incl. Mwst.

Fliesen im Keller; Materialpreis: 20.-/qm incl. Mwst. werden geliefert und verlegt, sonst EG

Diese sind bei der Fa. Auer in Straubing od. Fa. Bambl in Kössnach auszusuchen.

Es werden die Bruttopreise der Fliesen abgerechnet.

Bordüren, Diagonalverlegung sind Sonderwünsche und nicht im Preis enthalten.

Bodenbeläge

Lieferung und schwimmende Verlegung eines Laminat-, bzw. Vinylbodens in Essen/Wohnen/Küche, Schlafen und in den Kinderzimmern erfolgt durch den Verkäufer.

Auswahl an Mustern nach Vorgabe des Verkäufers, bzw. bei der Fa. Scheiffele u. Schmiederer in Plattling.

Auf Sonderwunsch können auch Parkettböden verlegt werden.

Ein Raum im Keller erhält einen schönen Laminatboden, etc. (wie EG) und eine Fussbodenheizung zur Nutzung des Raumes als Büro, Hobbyraum, Sauna/Fitnessraum, etc.

Malerarbeiten

Decken und Wände werden vom Verkäufer zweimal weiß mit mineralischer Silikatfarbe gestrichen.

Die Deckenuntersicht bzw. die Deckenfugen werden verspachtelt und ebenfalls wie die Wände gestrichen.

Im EG u. OG vollflächig verspachtelt. Im Kellergeschoss die Fugen.

Die sichtbaren Holzteile im Außenbereich werden zweimal mit hochwertiger witterungsbeständiger Holzschutzfarbe gestrichen.

Der Aussenputz erhält einen zweimaligen Anstrich mit Silikonharzfarbe, weiss. Besonderer Fassadenschutz durch hochwertige Farbe.

Garage/Carport

Durchführen der Erdarbeiten mit Einbringen der Fundamente. Anschluss an Regenrohrleitung.

Ausführung als Stahlbetonfertiggarage in Flachdachbauweise, einschl. Sectionaltor in anthrazit.

Aussenputz optisch wie Wohnhaus mit zusätzlichem Fassadenschutzanschrich in weiss. GRÖSSE:

6.0 x 3.0m

Überdachung von Garage und Carport als Satteldach (Ausführung wie Wohnhaus-Dach)

Zufahrten/Aussenanlagen

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Gehweg zur Haustüre werden mit Mineralbeton befestigt.

Auf Wunsch werden Betonrandsteine gesetzt und Pflaster auf Splittbett verlegt; mit Quarzsand verfügt.

Material: Betonrandsteine und Betonpflaster 30/20/8cm, Farbe schwarzgrau melliert.

Die Terrassen ebenso auf Wunsch mit Betonplatten 40/60/6cm, verschiedene Farben zur Auswahl, verlegt.

Sonstiges

Zum Dachboden wird eine Bodeneinschubtreppe, 70/120cm Rohmass, eingebaut.

Über der Obergeschossdecke wird eine Wärmedämmung nach EneV-Berechnung eingebaut.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Möblierung), dienen lediglich als Vorschlag zur Stellmöglichkeit und sind nicht in der Leistung inbegriffen.

Die angegebenen Maße auf den Plänen sind Rohbaumaße und gelten mit den bauüblichen Toleranzen.

Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Baubeschreibung und Plan ist die Baubeschreibung maßgebend.

Eventuelle Änderungen wegen behördlicher Auflagen, bzw. technischer Änderungen, die sich ergeben können, bleiben vorbehalten.

Nicht im Preis enthalten sind:

Feinreinigung, Einfriedung, Bepflanzung, Stützwände

Anstatt der beschriebenen Baustoffe können auch andere gleichwertige verwendet werden.

Strom-, Wasser-, sonstige Kosten, Bauleistungsversicherungen etc. während der Bauzeit sind im Preis enthalten.

Schwarzach, März 2025