

Baubeschreibung

=====
Bauvorhaben: **Baubeschreibung für ein Einfamilienhaus – DHH Haus 3
in 85435 Erding-Siglfiging, Dorfstr. 33 - Stand: 20.06.2023**

Bauherr: **Baugeschäft Thomas Laurent GmbH, 85452 Moosinning**

=====

Erdarbeiten

Der Humus wird abgeschoben und seitlich gelagert.
Die Baugrube wird bis zur erforderlichen Tiefe ausgehoben, das überschüssige Material abgefahren. Der Arbeitsraum wird mit Kies bis zum üblichen Geländeniveau hinterfüllt.

Wände

Die **Kellerumfassung** und die Bodenplatte werden aus Sperrbeton C25/30, 25 cm stark, als wasserdichte Wanne ausgeführt und die Umfassungswände zusätzlich mit einer 10 cm starken Styrodur-Wärmedämmung ummantelt.
Die **Innenwände** werden als Ziegelmauerwerk erstellt.
Die Kommunwand wird vom Keller bis zum Dachgeschoss zweischalig mit Schallschutzziegeln 17,5 cm (Rohdichte 1,4) und 2 x 2 cm Schallschutzdämmplatten gemauert.
Die **Außenwände** werden in 36,5 cm starkem wärmedämmendem Leichtziegelmauerwerk W 008 Rohdichte 0,65 kg/dm³ (Isoliermörtel LM21) gemauert.

Decken

Alle **Geschossdecken** bestehen aus Filigran-Fertigteilen mit Aufbeton nach statischen Erfordernissen. Die Unterseiten der Geschossdecken werden gespachtelt und zusätzlich mit Flies bespannt. Die Decke im Keller wird gespachtelt und gestrichen.

Treppe

Die **Stahlbetontreppen** werden vom Keller bis zum Dachgeschoss mit Fliesen oder Holz belegt. Das Treppengeländer ist eine Holzkonstruktion oder eine Holz-Stahlkonstruktion.
Die Kellertreppe wird gefliest. Materialwert incl. Verlegung 2.850,-- € incl. MwSt.
Die Erdgeschoss- und Obergeschossstreppen werden mit Holz belegt. Materialwert incl. Verlegung 10.000,-- € incl. MwSt.
Preis für Geländer vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss 7.150,--€ incl. MwSt.

Dach

Das **Satteldach** wird als Sichtdachstuhl in Leimholz (tech. getrocknet) ausgeführt. Die Sichtschalung, bestehend aus Nut- und Federbrettern 19 mm weiß gekalkt, wird als Vollholzschalung mit Unterdachbahn erstellt. Die Aufsparrendämmung wird mit Polyurethan-Dämmplatten (WLG 025, D=180mm) hergestellt.
Die Dacheindeckung erfolgt mit Ton-Dachziegel Erlus Reformpfanne XXL (Farbe anthrazit) auf belüfteter Konterlattung mit allen erforderlichen Form- und Lüftungspfannen. Der First wird als Trockenfirst ausgebildet. Für die Belichtung des Dachgeschosses werden vier Dachflächenfenster und eine Dachgaube eingebaut, in den Schlafräumen mit Außenrollläden.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Kamineinfassungen, Regenfallrohr bis Sockelhöhe und alle weiteren Spenglerarbeiten werden mit **Uginox** ausgeführt.

Verputzarbeiten

Die **Fassaden** erhalten einen witterungsbeständigen, atmungsaktiven zweilagigen mineralischen **Leichtputz** (Kalk-Zement-Putz MGR.II). Grund- und Oberputz sind rein mineralisch. Die obere Lage wird als **Scheibenputz** 2-3mm stark ausgeführt. Der Haussockel wird mit einem geeigneten Grundputz versehen, schräg abgeschnitten, gefilzt und nach unten hin abgedichtet. Die Fassade erhält eine Gewebespachtelung.

Innen werden alle Wände in den Wohngeschossen mit einlagigem Kalk-Gips-Putz MGR.P IV C ausgeführt und gefilzt. Alle gemauerten Wände im Keller sowie alle Nassräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden mit Kalk-Zement-Putz MGR. II versehen.

Gegen einen Aufpreis werden die Betonwände im Keller verputzt. In den großen Kellerräumen werden die Betonwände gespachtelt oder verputzt.

Estrich

Alle Wohn- und Kellerräume erhalten einen beheizten, **schwimmenden Estrich** auf Dämmplatten als Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN sowie eine DIN-gerechte Abdichtung gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit der Bodenplatte.

Fenster

HUBER - Das Kunststoff - Fenster

System: Kunststoff-Fenster hergestellt im Werk Bachmehring, mit deutschen Qualitätsprofilen Profilsystem IDEAL 7000 aus RAL- güteüberwachter Produktion. Farbton entsprechend RAL 9016 - wahlweise alternative Oberflächen in Dekorbeschichtung oder lackiert in Farbton nach RAL. Blendrahmen wahlweise mit sichtbarer oder verdeckt liegender Entwässerung. Zusätzliche Abdichtungsprofile und -bänder bei Anschlussprofilen für optimalen Wärmeschutz. Schlagregenschutz gemäß DIN EN 12208. Luftdichtigkeit gemäß DIN EN 12207.

Hochwertiges Markenisolierglas aus RAL - überwachter Produktion. Erhöhter Glaseinstand für verbesserten Wärmeschutz und geringerer Tauwasserbildung. Optionale Ausstattungspakete als Energiespar-, Schallschutz- und Sicherheitsfenster.

Beschlag: MACO Multi Matic - Lager sichtbar 130 kg, Grundsicherheit

Moderner RAL-geprüfter verdeckt liegender Markenbeschlag im Silberlock. Beschlagsausführung im Standard bei Drehkippenfenstern mit Grundsicherheit und

waagrecht Kippsicherung. Alle Verschlusszapfen bei Drehkippschlag als selbstjustierende intelligente Sicherheitszapfen. Hebesicherung zur besseren Dauerfunktion und Fehlschaltsperre. Sparlüftungsschere mit Zuschlagsicherung bietet die Möglichkeit einer wichtigen Grundlüftungsfunktion.

Konstruktion: IDEAL 7000, Variante: Tradition

- Dekor: weiß/weiß
- Dekor: weiß/anthrazitgrau
- Dekor: weiß/aludec anthrazitgrau

Basisverglasung: 4:-18-4-18:-4 / Ug 0,5 / Ar,

Abstandshalter: Chromatech ultra, schwarz

Es wird das Kunststoff Profilsystem IDEAL 7000 Tradition, Bautiefe 85 mm, mit einem Uf von 1,1 W/m²K angeboten. Mit der angebotenen dreifach-Verglasung Ug = 0,5 W/m²K und "warmer Kante" wird nach EN ISO 10077-1/2 somit ein Uw von 0,79 W/m² K erreicht. (Werte bezogen auf das Prüffenster 123 x 148 cm).

Die Fensterbretter innen sind aus Granit. Die Fenster erhalten außen eine Alubank mit seitlicher Aufkantung.

Die Kunststoff-Kellerfenster sind isolierverglast und erhalten einen Fertiglichtschacht (Fabrikat: MEA oder Gleichwertiges) mit verzinkten Gitterrosten.

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (ausgenommen Windfang, Treppenhaus und Speis) erhalten Alu-Rollläden in wärmedämmten Fertigrollladenmauerkästen.

Türen

Hochwertige Innentürelemente mit CPL Oberfläche in mehreren Varianten der Beschichtung z. B. in Ahorn, Buche, Eiche weiß und viele mehr.

Die CPL Türe zeichnet sich durch eine sehr kratz-, stoß- und abriebfeste Oberfläche aus, zudem ist sie absolut schmutzunempfindlich und beständig gegen haushaltsübliche Reinigungsmittel.

Alle Türen sind ausgestattet mit 2-teiligen Bändern sowie einer 3-seitig umlaufenden Gummidichtung in der Türzarge.

Zusätzlich erhalten die Türen im Bad- und WC einen Drehverschluss.

Preis: 480,- € incl. Mwst/Stück incl. Drückergarnitur und setzen.

Gegen einen Aufpreis werden die Türen mit Lichtausschnitt und Glaseinsatz ausgestattet. Preis 210,- € incl. MwSt und Montage

Innentürbeschläge stehen mehrere hochwertige Varianten in Edelstahl-Optik zur Verfügung. Preis 35,- € je Stück incl. Mwst und Montage.

Drückergarnitur

Bundbart Metro Edelstahl drücker matt gebürstet mit Hochhaltefeder
Als **Hauseingangstür** wird eine Hörmann Aluminium-Haustüre oder Gleichwertige eingebaut.

- Farbe weiß
- Edelstahl- Griffstange ZAE 6s 600 mm x 32 mm Durchmesser
- Innendrücker Langschild in Farbe: Weiß, Silber oder Edelstahl
- Glas wahlweise in Satinato weiß oder Mastercaree
- 3-fach Verriegelung, MR2
- 3 Stück Haustürbänder (2- teilig)
- Der Preis liegt bei 3.600,-- € incl. MwSt

Das Vordach (1 m x 2 m) ist eine Glas-Stahl-Konstruktion.

Fußbodenbeläge

Fußbodenbeläge im Keller:

Alle Kellerräume werden gefliest.

Materialwert: 20,--€ incl. MwSt / m²

Die **Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich** werden mit Fliesen, Parkett, Laminat oder Ähnlichem verlegt.

Materialwert EG: 53,--€ incl. MwSt / m²

Materialwert OG: 83,--€ incl. MwSt / m² (Parkett)

Alle Räume erhalten einen Sockel.

Bordüren sind nicht im Preis enthalten.

Fliesen

Der Boden und die Wände der Bäder und Toiletten werden geschosshoch mit ausgesuchten Keramikfliesen belegt

Materialwert Wände: 35,-- €/m² incl. MwSt

Materialwert Boden: 53,--€/m² incl. MwSt

Die Wannen erhalten eine dauerelastische Verfüguung (Wartungsfuge).

Heizung

Buderus Logaplust WLW196i AR-13 WLW196i-8 ARTP120 mit 1HK, SH290 RS-B.

Das Gebäude wird in allen drei Geschossflächen mit Fußbodenheizung incl. Raumtemperaturregler ausgestattet.

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit erforderlichen Zu- und Fortluftanschlüssen:

Speziell für den Einsatz in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgelegt. Als zentrales System für die Wärmerückgewinnung ist es gleichermaßen gut für Neubau- und Sanierungsprojekte geeignet und sorgt jederzeit für ein angenehmes Wohlfühlklima. Dank stromsparender, sehr leiser EC-Motoren ist der Betrieb ausgesprochen energiesparend. Durch den integrierten Enthalpietauscher erreicht das System eine Wärmerückgewinnung von bis zu 80 % und gewinnt gleichzeitig bis zu 64 % der Feuchte zurück. Zudem ist das Passivhaus-zugelassene Gerät mit einem 100 % Bypass ausgestattet – wobei sich die die Schalttemperatur durch den Nutzer individuell anpassen lässt. Effektive Filterung von Feinstaub und Blütenpollen – frische Luft auch für Allergiker (G4-/F7-Filter der Klasse ISO Coarse ≥ 60 % / ISO ePM1 ≥ 50 %)

Kamin

Das Haus erhält einen zulufittauglichen Kamin zur Holzbefuerung für Kachel- oder Schwedenöfen.

Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitung erfolgt im Haus ab der Wasseruhr bis zu den Anbindeleitungen der Sanitärräume mit Edelstahlrohren. Die Sanitärräume und Sanitäranschlüsse werden mit Mehrschichtverbundrohr angeschlossen. Die freiliegenden Warm- und Kaltwasserrohre werden wärmedämmend isoliert. Die Abwasserleitungen werden in Schallschutzrohren von den sanitären Einrichtungen bis zur Kelleraußenwand und weitergehend mit KG-Rohren in den Hauptkanal geführt.

Das Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss und die Toilette sind, wie nachstehend aufgeführt, eingerichtet (Farbe weiß), jedoch ohne Kleinteile wie Spiegel, Handtuchhalter usw.

Waschtisch (60x50cm) aus Kristallporzellan mit Einhebel-Mischbatterie (kalt/warm).

Körperpermeinbauwanne (180/80cm) aus Acryl oder Stahl mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie (kalt/warm).

Ablaufrinne mit Glastrennwand 120 x 200 cm.

Einhebel-Brause-Armatur, Wandstange mit Handbrause.

Alle Mischbatterien (Fabrikat Hansgrohe) kommen als moderne, einfach zu bedienende Aufputz-Einhebel-Armatur in verchromter Form zur Ausführung.

Wandhänge-Toiletten aus Kristallporzellan in Tiefspülausführung mit Unterputzpülkasten.

Im WC Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Mischbatterie (45cm breit).

Das Bad im OG und im DG wird mit einem Handtuchrockner ausgestattet.

Für die Ausstattung ist ein Betrag von 17.850,-- € incl. MwSt einkalkuliert.

Elektroinstallation

Im Technikraum ist der Zäblerschrank montiert: 2 Zählerplätze (1 davon als Res.) und 1 Verteilerleiste, bestückt mit Überspannungsschutz, 2 Fehlerstromschutzschalter und 22 Sicherungen.

E-Herd, Backofen, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden dabei einzeln abgesichert.

Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe usw. werden an geeigneten Stellen platziert. Es kommt ein modernes reinweißes Standard-Schalterprogramm der Firma Gira zum Einsatz.

Für die Fußbodenheizung werden 14 Raumtemperaturregler installiert. Die Zentrale Lüftungsanlage bekommt 1 Steckdose und die Fernbedienung wird angeschlossen.

Die Wärmepumpe ist über einen eigenen Heiztarifzähler angeschlossen.

Die hochwertige Kathrein-Sat.-Anlage wird für 8 Teilnehmer ausgelegt, mit Anschlüssen in Wohnzimmer und Schlafzimmern.

Für die Telefon bzw. DSL-Verkabelung werden Cat7 Leitungen mit NW-Anschlüssen in die oben genannten Zimmer gelegt: 8x 1fach, 1x 2fach und im Technikraum am Patchpanel angeschlossen

Sprechanlage: 1x Außensprechstelle an der Haustüre und 3x Wohnungssprechstellen.

In der Garage ist eine Kraftsteckdose 16A installiert und für den Anschluss einer Wallbox sind Leerrohre vorbereitet.

Beschattung: 14 Rollläden werden über Schalter angeschlossen. Für eine Markise ist der Anschluss vorbereitet.

Beleuchtung: Insgesamt werden max. 28 Lichtauslässe vorgesehen.

Im EG, OG und DG sind 34 Einbauspots installiert und vor der Haustür ist ein Bewegungsmelder mit Funktionswahlschalter für die Außenbeleuchtung montiert. Es werden max. 197 Unterputzdosen für sämtliche Anschlusseinheiten gesetzt.

Malerarbeiten

Die **Außenfassade** wird nach Austrocknung des Putzes zum besseren Schutz vor Witterungseinflüssen zwei Mal gestrichen.

Die **Innenwände** und Decken werden mit atmungsaktiver weißer Wandfarbe versehen. Die **Kellerdecke** und die Betonwände werden ebenfalls weiß gestrichen.

Garage

Die Garage ist eine Fertigarage (3 x 6 m). Das Garagentor ist ein Sektionaltor mit E-Antrieb, Farbe nach Wahl. Neben der Garage wird zusätzlich ein Carport gebaut.

Außenanlage

Der Vorhof und der Weg um das Haus wird mit Betonpflastersteinen 26,-- €/m² incl. MwSt.gepflastert. Die Terrasse wird mit Granit oder Keramikplatten belegt. Materialwert 70,-- €/m² incl. MwSt.

Das Grundstück wird mit einem Betonleistenstein eingefasst und erhält einen Doppel-Stab-Matten-Zaun oder Sichtschutzzaun. Der Rasen wird angesät und die Bepflanzung mit dem Landschaftsgärtner abgestimmt.

Hausanschlüsse

Alle erforderlichen Kanalleitungen, Wasser- und Stromleitungen werden vom Bauherrn erstellt. Die Baukosten der Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Abwasser) werden ebenfalls vom Bauherrn übernommen

Schlüsselübergabe

Das Haus wird nach gemeinsamer Begehung des Bauherrn mit dem Bauleiter übergeben. Ein Übergabeprotokoll wird angefertigt.

Allgemeines

Bei der Ausführung des Bauwerks wird auf eine qualitativ und handwerklich solide **Massivbauweise** großer Wert gelegt. Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN-Normen, sofern nichts anderes beschrieben ist. Änderungen aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse sowie behördliche Auflagen und Änderungen durch Weiterentwicklung, die keine Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten.

Farbliche Abbildungen des Exposés, perspektivische Darstellungen und dgl. sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Möbel), gelten nicht als Baubeschreibung. Sämtliche Materialien des Ausbaus – wie Boden- und Wandbeläge sowie Sanitäreinrichtungen – sind hochwertige Erzeugnisse und können in Absprache mit unseren Handwerkern ausgesucht werden. Selbstverständlich können Sie entsprechend eigenen Wünschen jede andere lieferbare Ware gegen entsprechende Mehr- oder Minderkosten auswählen. Weitere Änderungswünsche werden, soweit es der Baufortschritt noch zulässt, gerne berücksichtigt.