

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN 83245 Breitbrunn am Chiemsee Rimstinger Str. 28 b
Neubau einer Wohnanlage mit 7 WE und Tiefgarage und Außenstellplätzen
Es handelt sich um ein KfW 55 Haus

BAUHERR: F. Josef Ass GmbH

1) GRÜNDUNG

Die Tiefgarage und das Gebäude werden auf betonierten Bodenplatten bzw. Fundamenten nach statischen Erfordernissen gegründet.

2) ROHBAUARBEITEN

Die Bodenplatte und die Umfassungswände der Keller und der Tiefgaragen entstehen in einer wasserundurchlässigen Bauweise in den erforderlichen Wandstärken. Ein Fundamenterteiler nach VDE- Vorschriften wird eingelegt. Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton erstellt, die Innen und Wohnungswände in Stahlbeton oder im Trockenbau, bzw. nach den statischen Erfordernissen, insbesondere im Kellergeschoss nach Angaben des Architekten ganz oder teilweise betoniert. Erforderliche Unterzüge und Stützen werden nach statischen Berechnungen errichtet. Die Außenwände werden in Ziegelbauweise nach den Richtlinien, um ein KfW 55 Haus zu erreichen.

Sämtliche Isolierungen der Wände und Decken werden ebenfalls nach den Richtlinien isoliert, um den Status zu erreichen.

3) BALKONE UND TERRASSEN

Die Balkonböden werden als Stahlbetonfertigteile mit thermischer Trennung erstellt. Die Balkone und Terrassen werden einheitlich nach Vorgabe des Bauträgers belegt. Entweder in Stein oder in Terrafina.

Die Türschwellen an den Ausritten zu den Balkonen und Terrassen werden reduziert, um eine bequemere und sichere Nutzung zu ermöglichen. Die Ausführung erfolgt angelehnt an die Empfehlungen der Architektenkammer für barrierefreies Wohnen. Die nach den DIN-Vorschriften geforderten Aufkantung- und Abdichtungshöhen von 15 cm können dadurch nicht eingehalten werden. Diese Bereiche werden durch gewählte Ausführungen vor eindringender Feuchtigkeit geschützt.

4) DACHDECKERARBEITEN

Das Satteldach und die Gauben werden mit Flachdachziegel auf entsprechender Unterkonstruktion gedeckt. Die Farbe der Eindeckung ist Anthrazit.

5) SPENGLERARBEITEN

Die Spenglerarbeiten werden in Titan-Zink oder Aluminium ausgeführt

6) HEIZUNG

Das Gebäude wird über eine Zentralheizung mit Pelletskessel und Warmwasserbereitung beheizt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, bei der die einzelnen Räume über Raumthermostate einzeln zu regeln sind. Es werden die Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben der ENEC und EEG eingehalten.

Die Heizung wird über eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Die Bäder bekommen grundsätzlich einen Handtuchtrockner, welcher aber über das Stromnetz läuft.

7) SANITÄR

Die Wasserleitungen werden in Edelstahl, Anbindeleitungen in Kunststoff ausgeführt und entsprechend den Wärme- und Schallschutzrichtlinien gedämmt. Die Verkleidung der Installationswände erfolgt im Trockenbau.

- a) Waschtisch-Anlage: Waschtisch aus Keramik, ca. 60 – 100 cm breit. Einhebel-Einlochbatterie mit festem Auslauf, Ab- und Überlaufgarnitur, Handtuchhalter und Kristallspiegel.
- b) Duschanlage: Duschgröße ca. 100 x 120 cm gefliest, mit Bodenrinne, Einhebel-Mischbatterie, Selecta Handbrause, 2 m Unica Wandrohr, Seifenablage verchromt.
- c) Küche: Anschluss bzw. Ablauf für Kalt und Warmwasser (Eckventil)
- d) Es wird eine Enthärtungsanlage installiert.
- e) In den Einheiten werden Kalt- und Warmwasserzähler montiert, die angemietet werden. Die Mietkosten werden in den jeweiligen Jahresabrechnungen auf die Eigentümer umgelegt.
- f) In den Erdgeschosswohnungen wird ein Gartenwasseranschluss mit Auslaufhahn, welcher sich automatisch entleert montiert..

8) ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird nach den technischen Vorschriften des örtlichen Energieversorgungsunternehmens durchgeführt . Elektroleitungen als Kabelinstallation, Schalterprogramm alpinweiß. Für jede Wohnung wird ein eigener Briefkasten mit Gegensprechanlage installiert.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung für Medien (Telefon, Antenne, LAN), Sicherungsautomat für jeden Stromkreis, eine Gegensprechanlage mit Gong und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre. Telefonleerrohre mit Auslass im Wohnraum oder Flur sowie im Schlafzimmer. Steckdosen gemäß Installationsplan. Im Wohnzimmer Deckenauslass mit Serienschalter, Fernsehanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer, zentral über Kabelanschluss. Rauchmelder werden nach gesetzlichen Vorgaben montiert.

NYM-Elektroleitungen Unterputz Medienleitungen Unterputz in Rohr

Wohnzimmer 8 Steckdosen

Schlafzimmer 5 Steckdosen

Gast/Arbeitszimmer 4 Steckdosen

Küche 8 Steckdosen
Duschbäder 4 Steckdosen
WC 3 Steckdosen
Dielen 2 Steckdosen
Flure 2 Steckdosen
Balkone 1 Steckdose, Terrassen 1 Steckdosen, von innen schaltbar
Kellerabteil: 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Steckdose
TG Platz 1 Steckdose
Allgemein:
Treppenhauslichter, Eingänge Keller usw. werden über Bewegungsmelder geschaltet.

9) NATURSTEINARBEITEN

Die Fensterbänke werden in Naturstein (Granit) ausgeführt. Die Treppenhäuser und Treppenläufe werden ebenfalls in Naturstein, (Granit) belegt.

10) VERPUTZARBEITE

Gemauerte Innenwände erhalten einen Kalkgipsputz als Glattputz. Bäder, Keller und WC einen Kalkzementputz. Der Außenputz wird als Kalkzementputz erstellt.

11) ESTRICHARBEITEN

Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zement- bzw. Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Wärme- und Schallschutzvorschriften.
Im Kellergeschoss wird ein Estrich auf Trennlage eingebracht.
Die Tiefgarage erhält einen Gussasphalt mit Trennlage.

12) FLIESENARBEITEN

Wände: Die Wände der Bäder und WC's werden im Spritzwasserbereich nach Vorgaben des Architekten gefliest, die nicht gefliesten Wandflächen werden gespachtelt und mit Latex gestrichen.

Der Fliesenpreis liegt bei € 55.—inkl. der Verlegung

Böden: die Böden der Bäder und WC's erhalten einen Fliesenboden mit Sockelleiste.

Das Format der Fliesen und Böden ist 30x60 cm.

Der Preis der Bodenfliesen liegt ebenfalls bei € 55.—inkl. der Verlegung.

13) BODENBELÄGE

Sämtliche Böden in den nicht gefliesten Bereichen werden mit Parkett, geeignet für die Fußbodenheizung belegt. Es kommt Dielenboden Eiche gebürstet zum Einsatz.

Die abgekoppelte Sockelleiste wird unsichtbar befestigt.

14) FENSTER

Sämtliche Fenster werden in Kunststoff mit Aluklipp von Veka ausgeführt.
Diese sind angepasst an die Vorgaben, um ein KfW 55 Haus zu erreichen.
Die Elemente im EG werden RC2 als Einbruch hämmend ausgeführt.
Ebenfalls haben alle Elemente die Schallschutzklasse 3

Sämtliche Elemente erhalten Raffstores, welche elektrisch bedient werden.

15) INNENTÜREN

Die Innentüren werden entweder in Lack weiß, oder nach Wunsch in Holz ausgeführt.
Die Beschläge in Edelstahl.
Die Höhen der Türen ist 211 cm .
Die Eingangselemente haben grundsätzlich einen Schallschutzwert von 37 dB, und werden ebenfalls Schwellenlos montiert.
Es werden Profilzylinder gleichschließend wie Haus- und Kellertüren eingebaut.

16) SCHLOSSERARBEITEN

Die Balkongeländer werden aus Metall nach Vorgaben des Architekten erstellt. Soweit erforderlich erhalten die Fensterelemente Absturzsicherungen aus Metall.
Das Treppengeländer wird in Metall mit Holzhandlauf ausgeführt.

17) MALERARBEITEN

Die Wände im Innenbereich werden mit geeigneten Farben auf Silikatbasis weiß gestrichen.
Die Fugen der Beton-Fertigteile in den Wohngeschossen werden gespachtelt und gesprenkelt. Die Außenfassade erhält einen geeigneten Anstrich nach Farbkonzept des Architekten.

18) AUFZUG

Es wird eine Aufzug der Firma Otis eingebaut, welcher von der TG bis in das 2. OG führt.
Die Innengröße es Aufzuges beträgt 110 x 140 cm um Rollstuhlgerecht zu sein.

19) TIEFGARAGE

Das Tor der TG wird als Roll- oder Sektionaltor erstellt, und ist sowohl über einen Schlüsselschalter, als auch einen Handfunksender zu öffnen. Die behördlichen Vorgaben der Belüftung werden nach Vorgaben des Lüftungsgutachens ausgeführt.

20) SCHLIESSANLAGE

Das Objekt erhält eine Schließanlage mit Sicherungskarte. Dabei wird eine beidseitige Schließfunktion vorgesehen, welche eine Schließfunktion auch bei innenseitig steckendem Schlüssel ermöglicht.

21) AUßENANLAGEN

Die Freiflächen werden entsprechend dem Freigestaltungsplan angelegt. Die Feuerwehruzufahrten und Abstellflächen werden nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde erstellt.

22) LÜFTUNGSANLAGE

Es wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, welche den Vorgaben eines KfW 55 entspricht.

SONSTIGES

1) SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können mit dem Verkäufer vereinbart werden, sofern hierüber rechtzeitig mit dem Verkäufer eine entsprechende schriftliche Vereinbarung getroffen wurde. Sonderwünsche, welche direkt zwischen dem Käufer und den ausführenden Firmen abgewickelt werden, bedürfen der vorzeitigen Zustimmung des Verkäufers. Zur Ausführung kommende Sonderwünsche können nur von den am Bau beteiligten Firmen ausgeführt werden.

2) GEWÄHRLEISTUNG.

Die Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers richtet sich nach den Bestimmungen des BGB. Danach verjähren u. a. die Ansprüche hinsichtlich des Bauwerks innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme.

Ansprüche hinsichtlich Arbeiten am Grundstück in zwei Jahren nach Abnahme.

Unabhängig von diesen Gewährleistungsverpflichtungen hat der Käufer den Unterhalts- und Wartungsverpflichtungen nachzukommen.

Risse und Verwindungen an Holzteilen liegen in der Natur des Baustoffes Holz und stellen keine Mängel da.

3) HINWEISE

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße nach der Wohnverordnung vom 01.01.2004. Die Bauausführung erfolgt nach der Wärmeschutzverordnung EnEV 2009 sowie den bauaufsichtlichen Schallschutzbestimmungen der DIN 4109. Änderungen gegenüber der Baubeschreibung bzw. den vorliegenden Rundrissen, die sich infolge behördlicher Auflagen, aus technischen, wirtschaftlichen oder bei der konstruktiven Durchführung aus architektonischen oder handwerklichen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Sie bedürfen keines weiteren Hinweises, soweit sie den Gebäudewert nicht mindern. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen und Badeinrichtungen sind als Vorschlag zu verstehen und nicht im Kaufpreis enthalten.