

Wohnanlage Alter Postweg / Grüner Grundredder 23627 Groß Grönuau

Errichtung eines Doppelhauses

Alle nachfolgenden Leistungen sind im Festpreis enthalten. Die Bauleistungen werden nach den gültigen Rechtsvorschriften z. B. den DIN Normen für das Bauwesen und der gültigen Energieeinsparverordnung 2016 ausgeführt. Prüfung und Nachweis der Luftdichtheit über einen Blower-Door-Test.

Baubeschreibung

Grundstück und Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es handelt sich um Eigenland. Das Grundstück wird nach WEG geteilt. Die Anschlüsse und Anschlusskostenbeiträge für Schmutzwasser, Strom, Gas und Frischwasser sind im Kaufpreis enthalten. Anschlüsse für Telekommunikations-einrichtungen und Fernsehempfang sind vom Erwerber selbst zu beantragen und zu bezahlen. Die Leitungen und TV Dosen im Gebäudeinneren gehören wie unter „Elektroinstallation“ beschrieben zu den Leistungen des Verkäufers.

Planung

Bauantrag, Statik und Bauleitung.

Kosten für die Baugenehmigung, Baukörperabsteckung und -einmessung, Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bautenstandsbestätigung für Finanzierung sowie das einmalige zur Verfügung stellen zeichnerischer Unterlagen für Ihren Finanzierungsantrag, Gebühren der Genehmigungsbehörden.

Erdarbeiten

Abschieben und Abfahren des vorhandenen Mutterbodens. Der erforderliche Mutterboden für die Ergänzung zu dem bereits auf dem Grundstück vorhandenen im Bereich der nicht versiegelten Flächen wird seitlich gelagert und später angedeckt.

Aushub des Bodens für die Fundamentgräben entsprechend den statischen und technischen Erfordernissen.

Entwässerungsleitungen: Verlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen gemäß der Entwässerungsgenehmigung mit Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Entsorgungsleitungen in den erforderlichen Durchmesser aus PVC-KG Rohr bzw. Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nach Auflage in der Entwässerungsgenehmigung.

Rohbauarbeiten

Fundamente und Sohle:

Betonfundamente in Verbindung mit der Gebäudesohle in statisch erforderlichen Abmessungen und Betongüten einschl. Fundamenterde.

Außenwände im Erd- und Dachgeschoss:

Mauerwerk aus Kalksandstein mit Kerndämmung und Verblendsteinen, Wandstärken nach den statischen Erfordernissen. Dicke der Kerndämmung nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises. In Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem mit Systemputz. Farbgestaltung nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Wohnungstrennwände:

Zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandstein, 2 x 17,5 cm mit innenliegender Schallschutzmatte 4 cm nach den Erfordernissen der Statik und des Schallschutzes.

Innere tragende Trennwände:

Mauerwerk aus Kalksandstein, Wandstärken nach den Erfordernissen der Statik.

Innere nicht tragende Trennwände:

Leichtbauwand aus Metallständerwerk mit verzinkten U-Profilen und beidseitiger doppelter Gipskartonplattenbekleidung in unterschiedlichen Wandstärken.

Geschossdecke über dem Erdgeschoss:

Massivdecke aus Stahlbeton als Filigrandecke mit vorgefertigten Stahlbeton-Deckenplatten gem. stat. Vorgaben. Unterseitig werden die Stahlbetonplatten in glattem Sichtbeton ausgeführt. Die Fugen der Plattenstöße werden unterseitig geschlossen.

Dachkonstruktion:

Dachstuhl als Satteldach gemäß Statik aus Konstruktionsvollholz KVH-NSi einschl. Unterspannbahn/Unterdeckbahn, Dachlattung und Konterlattung.

Traufen- und Ortgangunterschlag aus Nadelholz, hell gestrichen. Traufblenden aus Kunststoffschichtplatten (Resoplan od. gleichwertig), Farbe: grau.

OSB-Holzwerkstoffplatte, d = 28 mm, als Fußboden auf der Kehlbalkenlage im unausgebauten Spitzboden. Mineralfaser als Wärmedämmung innerhalb der Kehlbalkenlage in der erforderlichen Dicke nach Wärmeschutznachweis.

Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten:

Dacheindeckung aus Tondachziegel, Farbe Schwarz oder anthrazit, z. B. Fa. Meyer-Holsen oder gleichwertig. Dunstrohrziegel mit Wetterkappe. Wohndachfenster als Klapp-Schwingfenster, Rahmenprofil aus Kunststoff, Farbe: weiß. Fa. Velux oder gleichwertig.

Flachdachabdichtungen im System ICOPAL oder gleichwertig. Flachdachentwässerung der Dachterrassen über Attika-Gully und verzinktem Wasserfangkasten. Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Mauerabdeckungen der Brüstungswände aus Aluminiumblech natur, Abdeckungen auf vorstehenden Verblendbereiche aus Zinkblech.

Innenwandputz:

Sämtliche Wandoberflächen massiver Wände erhalten einen Innenputz als einlagigen Gipsputz, der in den Bädern und Hauswirtschaftsräumen wasserabweisend eingestellt ist.

Dachterrassen:

Stahlbetonmassivdecken mit Abdichtung und Wärmedämmung als Gefälledämmung. Belag als Holzgrätting aus Bangkirai-Riffeldielen. Flächig verlegte 10 mm dicke Bautenschutzmatte zwischen Abdichtung und Unterkonstruktion des Holzgrättings. Im Bereich des Übergangs vom Wohnraum zur Terrassenfläche wird vor den bodentiefen Fensterelementen zur Ableitung des Oberflächenwassers entsprechend den Flachdachrichtlinien ein verzinktes Drainrost eingebaut. Massive Betonbrüstungen mit Mauerabdeckungen aus Aluminiumblech, Farbe: natur. Brüstungsgeländer im Bereich der tiefer liegenden massiven Betonbrüstungen als Ganzglaskonstruktion mit eingespanntem Klarglas und aufgesetztem Rundrohr-Handlauf aus poliertem Edelstahl V4A. Die Glasklemmprofile bestehen aus eloxiertem Aluminium.

Trennwand zwischen den Terrassen im EG und DG:

Zwischen den beiden direkt aneinanderstoßende Terrassen im Erd- und Dachgeschoss wird je eine Trennwand, bestehend aus einer verzinkten Rahmenkonstruktion aus Profilstahlrohr mit einseitigem Anschlag und einer Klemmleiste aus Aluminium mit verdeckter Clipbefestigung eingebaut. Füllung der Trennwände aus Schichtstoffplatten.

Ausbauarbeiten

Fenster- und Terrassentüren:

Isolierverglaste Kunststofffenster entsprechend den Richtlinien des Instituts für Fensterbau Rosenheim e.V. aus 6-Kammer-Profil, gem. Wärmeschutzberechnung und Ansichten. $U_w = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, Dreifachverglasung, $U_g 0,7$. Farbe: innen weiß, außen grau. Flügel mit umlaufenden Dichtungsprofil und verdeckt liegendem Einhandbeschlag. Fensteroliven in der Farbe weiß. Sämtliche Fenster- und Terrassenelemente im EG werden mit Sicherheitsbeschlägen in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC2N mit abschließbarer Olive in weiß ausgestattet. Balkon- und Terrassentüren erhalten eine äußere Griffschale und eine Arretierungsvorrichtung. Innenfensterbänke auf den massiven Brüstungen aus Agglomarmor, Breccia Aurora, geschliffen und poliert, in 2 cm Stärke und 2 cm Überstand. Äußere Sohlbänke der Fenster aus Aluminium, Farbe natur. In den Erdgeschossen erhalten die bodentiefen Fensterelemente eine Fensteraustrittsbank aus Natursteinplatten aus Granit Pedang Cristall, 2 cm dick.

Innentüren:

Innentüren mit Röhrenspantürblatt mit eckiger Kante und Holzumfassungszarge mit runder Kante, Oberfläche in Weißlack, dreiteilige Bänder. Die Türen im EG zwischen Diele und Flur, zwischen Diele und Küche und zwischen Diele und Wohnzimmer erhalten einen Lichtausschnitt aus 4 mm ESG Klarglas. Rosettengarnitur in Edelstahl, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

Treppen:

Frei tragende wangenlose Massivholztreppe, 2 x $\frac{1}{4}$ gewandelt, mit Steige- und Brüstungsgeländer aus Pfosten und Handlauf, ca. 160 x 44 mm, und senkrechten Edelstahlstäben. Holzart: Buche mosaik – farblos geölt.

Wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe, 3-teilig, 120 x 60 cm, mit beidseitig weiß beschichtetem Lukendeckel im Bereich der Kehlbalkenlage zum unausgebauten Spitzboden.

Wand- und Bodenfliesen:

Wand- und Bodenfliesen mit maximaler Kantenlänge von 40 cm aus einem Regelsortiment eines Fliesenfachhandels zu einem Materialrichtpreis bis 30,- €/qm brutto. Bei Auswahl von preiswerteren Fliesen erfolgt keine Rückvergütung.

Wandfliesen in den Bädern und WC-Räumen im Bereich der Sanitärobjecte und Vorwände, ca. 1,20 m hoch. Im Bereich der Duschnischen werden die Wandfliesen bis zu 2,40 m hoch verflies. Die verbleibenden Wandflächen erhalten eine aus der Bodenfliese geschnittene Sockelfliese, Höhe ca. 6 cm.

Bodenfliesen im Bereich der Bäder, des Eingangsflures und des Hausanschlussraumes auf schwimmenden Estrich im gerade verlegten Verband. Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm.

Bodenbeläge: Sämtliche nicht gefliesten Räume im EG und DG erhalten einen Vinyl-Designbelag vollflächig verklebt auf schwimmenden, Fabrikat: Tarkett oder gleichwertig aus einem Regelsortiment eines Fachhandels für Bodenbeläge zu einem Materialrichtpreis bis 35,- €/qm brutto. Bei Auswahl von preiswerteren Bodenbelägen erfolgt keine Rückvergütung. Estrich. Fussleisten als weiß beschichtete Holzsockelleisten, ca. 12 x 60 mm.

Wand- und Deckenbehandlung:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen – außer im Hausanschlussraum- werden mit einem feinen strukturlosen Malervlies tapeziert. Sämtliche Räume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Elektroinstallation:

Wird entsprechend den VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Elektroversorgung einschl. Wandschrank für Zählung und Sicherungsverteilung erfolgt je Doppelhaushälfte über die jeweiligen Hausanschlussräume. Erdungsanlage und Anschluss der Heizungsanlage. Für Fernseh-, Radio- und Telefonanschluss werden Kabel verlegt. Batteriegestützte Rauchwarnmelder nach Vorschrift der Landesbauordnung. Klingelanlage mit Gong und Tastschalter. Schalterprogramm: Fabrikat Busch-Jäger future linear weiß oder gleichwertig.

Nachfolgend ist die elektrische Ausstattung aufgelistet:

Hauseingang, Hausseite:

- 2 Bewegungsmelder mit 2 Wandauslässen
- 1 Handautomatikschaltung für die Bewegungsmelder
- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass

Diele:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Klingeltaster mit Gong
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Hausanschlussraum:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Anschluss der Heizungsanlage mit betriebsfertiger Montage

Badezimmer im EG:

- 1 Ausschaltung mit 1 Wand- und 1 Deckenauslass (Parallelschaltung)
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Flur im EG:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Küche:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 8 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose

Wohn- und Esszimmer:

- 2 Ausschaltungen mit je 1 Deckenauslass
- 9 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Terrasse EG:

- 2 Aussensteckdosen, abschaltbar
- 1 Ausschaltung mit 2 Wandauslässen

Flur im OG:

- 1 Kreuzschaltung mit 1 Wand- und 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

2 Zimmer OG:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Schlafzimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 7 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Dachterrasse:

- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass
- 1 Aussensteckdose, abschaltbar

Badezimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Wand- und Deckenauslass (Parallelschaltung)
- 4 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Spitzboden:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

Heizungsinstallation:

Heizung und zentrale Warmwasserversorgung über eine im Außenbereich befindliche Luft-Wärmepumpe.

Beheizung der Räume im Erdgeschoss über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur Regelung der Heizkreise passend und integriert zum Schalterprogramm der Elektroausstattung.

Beheizung der Räume im Dachgeschoss über endlackierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Das Bad im Dachgeschoss erhält eine Fußbodenerwärmung. In den Bädern wird jeweils 1 Handtuchheizkörper eingebaut.

Sanitär:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt je Doppelhaushälfte. KW + WW-Leitungen aus gedämmten Verbundrohr mit DIN DVGW-Zulassung für Sanitär- und Heizungsanlagen oder gleichwertig mit Rückspülfilter und entsprechenden Absperrarmaturen. Es sind keine technischen Vorrichtungen für Hygienespülungen der wasserführenden Leitungen vorgesehen, da von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnungseinheiten ausgegangen wird. Bei längerer Abwesenheit sind die Entnahmestellen durch Wasserzapfen manuell zu spülen.

Entsorgung in PVC HT-Rohr. Die Fallstränge werden mit schallisolierten Abwasserleitungen ausgeführt.

1 frostsichere Außenzapfstelle auf der Terrasse im Erdgeschoss.

1 Waschmaschinenanschluss im Hausanschlussraum.

1 Stahlausgussbecken, 50 cm, im Hausanschlussraum mit Zapfventil aus Messing

Nachfolgend aufgeführte Sanitärobjekte und Armaturen stammen aus Objektserien deutscher Hersteller wie z. B. Kaldewei, Keramag, Hans Grohe oder glw. Die Objekte werden bemustert und sind bei der ausführenden Sanitärfirma zu besichtigen.

Objektinstallation gem. Planung

Ausstattung Duschbad im EG:

- 1 Waschtischanlage aus weißem Sanitärporzellan, 60 cm breit
Waschtisch-Einhebelmischer mit Excenterventil
- 1 Wandtiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan mit weißem WC-Sitz und Deckel und Einbauspülkasten, Scharniere in Edelstahl
- 1 Duschrinne aus Edelstahl in Verbindung mit bodengleich gefliester Duschfläche 100 x 100 cm
- 1 Aufputz-Brause-Thermostat und Brausewandstangen-Set mit Brauseschlauch und Handbrause

Ausstattung Bad im DG:

- 1 Waschtischanlage aus weißem Sanitärporzellan, 60 cm breit
Waschtisch-Einhebelmischer mit Excenterventil
- 1 Wandtiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan mit weißem WC-Sitz und Deckel und Einbauspülkasten, Scharniere in Edelstahl
- 1 Duschrinne aus Edelstahl in Verbindung mit bodengleich gefliester Duschfläche 90 x 75 cm
- 1 Aufputz-Brause-Thermostat und Brausewandstangen-Set mit Brauseschlauch und Handbrause
Stahl-Einbauwanne, 170 x 75 cm, weiß emailliert, einschl. Badewannenträger mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur, verchromter Bade-Einhebelmischer, Brausehalteset mit Brauseschlauch und Handbrause

Lüftung:

Die Hauseinheiten erhalten eine Wohnungslüftung entsprechend der DIN 1946 Teil 6, Stufe: Lüftung zum Feuchteschutz. Ein erhöhter Luftaustausch ist durch Fensterlüftung im Verantwortungsbereich der Nutzer zu erreichen. Zur Unterstützung werden Abluftventilatoren nach technischer Notwendigkeit in den Bädern oder im Hausanschlussraum eingebaut.

Fabrikat: Helios oder gleichwertig.

Sämtliche Innentüren erhalten einen Türunterschnitt zum Luftaustausch.

Außenanlagen

Zuwegung vor dem Haus: Betonrechteckpflaster rot oder grau, ca. 1,20 m breit.

Die Terrassen je Doppelhaushälfte sind 20 m² groß und ebenfalls aus roten oder grauen Betonrechteckpflaster hergestellt.

Für die beiden Doppelhaushälften werden jeweils 2 Stellplätze in den Abmessungen von ca. 2,50m x 5,00m aus grauem Betonrechteck- oder Fugenpflaster hergestellt (nach Wahl des Verkäufers).

Das Gelände wird mit dem vorhandenen Mutterboden im Planum hergestellt.

Die Beschaffenheit des Bodens entspricht dem natürlichen Bestand wie er auf dem Grundstück vorhanden ist.

Weitere Anlagen wie Gartenhäuser, Einfriedungen, Sichtschutzwände und Carports, Hecken, Bepflanzungen, Raseneinsaat sowie Traversen und sonstige Geländeabfangungen usw. sind nicht im Angebot enthalten. Besondere Bodenqualitäten für Anpflanzungen und Raseneinsaat werden nicht zugesichert.

Küchen

Die Einbauküche ist Leistung des Käufers einschließlich der Anschlüsse aller Geräte. Die erforderlichen Zu- und Ableitungen für Herd und Spüle sind jedoch, wie in der Baubeschreibung zuvor beschrieben, in der Leistung des Verkäufers enthalten. Wenn der Käufer in der Lage ist, eine eigene Küchenplanung rechtzeitig vor Installation der Haustechnik zur Verfügung zu stellen, wird seine Geräteanordnung berücksichtigt. Ansonsten gibt der Verkäufer die Lage der Anschlüsse vor.

Kaminofen / Schornstein

Die Möglichkeit eines raumluftunabhängigen Kaminofens einschl. eines dazugehörigen Luft-Abgas-Schornsteins hat planungsmäßig Berücksichtigung gefunden. Der hierfür erforderliche Luft-Abgas-Schornstein mit einem Rauchrohr 180 mm sowie der Kaminofen selbst sind Leistungen des Käufers.

Schallschutz

Für den Schallschutz zwischen den Doppelhauseinheiten werden Kennwerte für einen erhöhten Schallschutz vereinbart, die über die Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 hinausgehen. Die Kennwerte gelten nicht für den Schallschutz innerhalb der Doppelhauseinheiten.

Schallschutzkriterium	Kennzeichnende Größe	Kennwert
Haustrennwände zwischen den Doppelhauseinheiten	R'_{w}	≥ 65 dB
Decken zwischen den Doppelhauseinheiten in fremde Aufenthaltsräume	$L'_{n,w}$	≤ 41 dB
Treppenläufe und –podeste zwischen den Doppelhauseinheiten in fremde Aufenthaltsräume	$L'_{n,w}$	≤ 46 dB

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz ist nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014 mit der Verschärfung für 2016) nachgewiesen und wird entsprechend ausgeführt.

Die im Rahmen des Nachweises des sommerlichen Wärmeschutzes gem. EnEV-Berechnung erforderlichen Sonnenschutzeinrichtungen wie z. B. Markisen, Rollläden oder Textilscreens im Bereich der Fenster- und Türöffnungen gehören nicht zum Leistungsumfang und werden vom Käufer in Eigenleistung erbracht. Die zur elektrischen Steuerung der vor genannten Sonnenschutzeinrichtungen erforderlichen Jalousieschalter liefert die Verkäuferin.

Allgemeines

Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, soweit sie gleichwertig mit der beschriebenen Ausführung sind oder eine Verbesserung darstellen. Dies gilt auch für Änderungen, die sich aufgrund behördlicher oder technischer Anforderungen sowie aus Anforderungen entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst bzw. gültigen Normen ergeben. Dargestellte Grundrisse, Lagepläne und Objektansichten basieren auf dem Entwicklungsstand in der Planungsphase. Da sich zum Baubeginn und/oder während der Bauzeit aus übergeordneten Gesichtspunkten Änderungen ergeben können, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass nur die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgelegten Pläne und beschriebenen Änderungen verbindlich sind und den Prospekt Darstellungen vorgehen. Insoweit übernehmen wir nach Vertragsabschluss kein Obligo für aus vor Vertragsabschluss erstellte Unterlagen, Pläne und Prospekte. Maßgeblich ist ausschl. der beurkundete Kaufvertrag mit seinen Anlagen.

Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung einschl. der KÜCHENEINRICHTUNG ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich als Einrichtungsvorschlag dargestellt.

Die im Prospekt dargestellten Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Maße sind am Bau zu prüfen.

Sämtliche vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen sind Sonderwünsche. Die Möglichkeit dieser Änderungen wird geprüft und kann nur insoweit Berücksichtigung finden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betrifft. Diese Sonderwünsche werden im Rahmen eines kostenlosen Bemusterungs- und Beratungsgesprächs von dem von der Verkäuferin beauftragten Architekten aufgenommen und angeboten. Die Verkäuferin behält sich vor, die Ausführung von Sonderwünschen abzulehnen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.