

Baubeschreibung

VORABZUG (Stand: 02.06.2020)

Neubau eines Doppelhauses, geteilt nach WEG (Wohnungseigentum)

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Rohbau

1.1 Fundamente

Bodenplatte und Fundamente nach statischen Erfordernissen in Beton oder Stahlbeton.

1.2 Aussenwände

1. Aussenmauerwerk im EG. + OG. + DG. In Unipor Ziegel W 08 SILVACOR, Dicke 36,5 cm, U-Wert Aussenwand 0,21 (w/m²k), Technikraum: Dicke 30,0 cm;
2. Umlaufende Drainageleitung.

1.3 Innenwände

Ziegelmauerwerk Dicke 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm, nach Plan und Statik.

Haustrennwände/Wohnungstrennwände aus 17,5 cm starken Ziegeln.

1.4 Decken

- Stahlbeton-Elementdecken 20 cm dick, die Decken werden malerfertig verspachtelt.

1.5 Dachkonstruktion

- Satteldachstuhl (Haus u. Carport)
- Pfetten und Sparren aus Fichtenholz kammergetrocknet, nach Statik.
- Dachüberstände nach Plan,
- Dachuntersicht mit Nut- und Federbrettern lasiert 2-fach, Farbe: grau oder weiß;
- Innenbereich Rauhschalung mit Schalungsbahn, Zwischenparrendämmung und Untersparrendämmung sowie Dampfbremse und Gipskartonverkleidung.
- Dacheindeckung mit Dachpfannen in rot oder grau.

1.6 Dachentwässerung

- Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech.
- Verwehrbleche aus Titan-Zinkblech oder Folienblechen.

1.7 Entwässerung

- Hauserwässerung: Schmutzwasserleitungen in KG 2000, Regenleitung KG-Rohren DN 100/125 mm.
- Kontrollschacht ausserhalb des Gebäudes aus Betonschachtringen mit fachgerechter Gerinneausbildung, incl. Anschluss an öffentlichen Kanal.

1.8 Regenwasserschacht

- aus Betonschachtringen mit Abflussdrosselung und Anschluß an den Mischwasserkontrollschacht.

1.9 Innentreppen

- Stahlbetontreppe vom EG. - OG. - DG. mit Fliesenbelag und Kantschutzschienen (Fliesen 30,00 € incl. MWSt. je qm,).
- Treppenbrüstung mit Absturzsicherung.

1.10 Aussenputz

- Zweilagiger Maschinenputz, mit Scheibenputz in weiss, 3 mm.
- Sockel mit Sockelputz, glatt verrieben.

1.11 Innenputz

- Alle Wandflächen werden einlagig verputzt mit Kalkputz – Oberfläche fein verrieben.

1.12 Hausanschlüsse

- Strom/Wasser/Telepark für Telekommunikation.

2. Ausbau

2.1 Malerarbeiten

- Innen 2 x Innenwandfarbe weiss an Decke und Wänden (Silikatfarbe, diffusionsoffen)
- Außen Fassadenanstrich weiss oder hell getönt (Silikatfarbe, diffusionsoffen) bzw. lt. Farbkonzept.

2.2 Wandfliesen

- Bad + Dusche, geflieste Höhe ca. 1,25 m, Wannbereich ca. 1,50 m, Duschbereich ca. 2,00 m.
- Enthalten ist die gerade Verlegung der Fliesen, Vormauerungen als Ablage mit Fliesenbelag in den Bädern.
- Fliesenpreis je qm 30,00 € incl. MWSt je qm (Listenpreis).

2.3 Fußböden

- Flur, Dielen, Bad, WC, Speis und Hauswirtschaft, Aufbau: gedämmter Estrich mit Bodenheizung und Bodenfliesen, Fliesenpreis 30,00 € incl. MwSt je qm (Listenpreis). (Speis ohne Bodenheizung).
- Schlafräume, Kochen/Essen/Wohnen, Ankleide, Aufbau: gedämmter Estrich mit Bodenheizung und Parkett oder Laminatboden auf Trittschalldämmung schwimmend verlegt, Materialpreis 35,00 € incl. MWSt je qm. (Boden, Trittschall, Sockelleisten und Übergangsschienen).
- Bodenleisten in Holz- oder in Fliesensockelleisten (aus Bodenplatten geschnitten),

Fliesensockel sind dauerelastisch verfügt (dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen).

- Unter den Böden ist schwimmender Zementestrich auf Wärmeisolierung lt. Energieausweis.

2.4 Fenster, Aussentüren und Tore

Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff, in weiß aussen und innen, mit Rahmenstärke 80-90 mm, 5-6 Kammerprofil und Dreifach-Verglasung, Ug-Wert Glas 0,6 W/qm.K

- Fensterbänke aussen, silber, EV 1 oder in weiß pulverbeschichtet.
- Fensterbänke innen Granit hellgrau.
- Haustüre in Alu mit Edelstahldrücker und Mehrfachverriegelung sowie elektrischer Türöffner.
- Bei den Aussentürelementen wo Absturzsicherungen erforderlich sind wird ein beschichtetes Geländer montiert.

2.5 Aussenrolläden

- Alle Wohnraumfenster und Aussentüren (ohne HWR und Eingang) in der Wohnung, incl. WC und Bad werden mit Kunststoff-Rolläden (breiter als 2 m, mit Alupanzer) grau mit Handgurtwickler ausgestattet.

- Die Fenster und Türen im Wohn-, Koch- u. Essbereich, sowie Kind 1, Kind 2 (1x elektrisch), Bad, Büro und werden mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

2.6 Innentüren

- Röhrenspanntüren incl. Drückergarniture mit CPL-Oberfläche in weiß oder Wahl, Materialpreis bis 300,00 € inkl. MwSt.

3. Technik

3.1 Elektroinstallation

- Komplette elektrische Installation nach VDE-Richtlinien einschl. Sicherungsautomaten und Zählertafel, Zählerverteilung nach Vorschrift des EVU und VDE, Unterverteilung.

Schalterprogramm in reinweiß der Fa. Merten oder Busch u. Jäger bzw. gleichwertig.

Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe:

<u>Schlafräume:</u>	6 Steckdosen	1 Brennstelle	1 TV-Anschluß	1 Telefonanschluß od. Datenkabel
<u>Wohnen/Essen:</u>	9 Steckdosen	2 Brennstellen	1 TV-Anschluß	1 Telefonanschluß od. Datenkabel
<u>Küche:</u>	8 Steckdosen	1 Brennstelle	1 E-Herd-Anschluß	
<u>Diele:</u>	1 Steckdosen	1 Brennstelle		
<u>Speis:</u>	3 Steckdosen	1 Brennstelle		
<u>Hauswirtschaft:</u>	3 Steckdosen	1 Brennstelle	1 Waschmaschinenanschluss	
<u>Dusche/WC:</u>	2 Steckdosen	1 Brennstelle		
<u>Bad:</u>	3 Steckdosen	2 Brennstellen		
<u>Büro:</u>	4 Steckdosen	1 Brennstelle	1 Telefonanschluß od. Datenkabel	
<u>Garage/Carport:</u>	2 Steckdosen	1 Brennstelle	1 Anschluß für Torantrieb	

Terrasse: 1 Steckdose 1 Brennstelle

Hauszugang: 1 Brennstellen

Sprechanlage in der Diele im EG. mit Türöffner.

Im Technikraum, Heizraum sowie in der Garage/Carport können die Leitungen teils auf Putz verlegt sein.

Brandmelder sind im Kaufpreis enthalten, für den Batteriewechsel ist der Käufer zuständig!!

3.2 Heizung + Sanitär

- Auf die Hausgröße abgestimmte Luftwärmepumpe als Zentralheizung, (eine gemeinsame Heizzentrale für die 2 Häuser).
- Fußbodenheizung in jedem Wohnraum mit elektrischem Thermostat regelbar (Speis u. Flur keine Heizung).
- Ein Handtuchheizkörper in weiß, Standard, im Bad, für leichte Temperierung, angeschlossen an der Fußbodenheizung, ist im Angebotspreis enthalten.
- Alle Sanitärobjekte in weiß.

- Im Bad (Sanitäreinrichtungen lt. Plan):

- Waschtisch b = ca. 65 cm (Serie: My Style),
- Duschwanne Acryl 90x90cm oder 80 x 80 cm (Serie: Optiset).
- Badewannenanlage Acryl, ca. 170 x 75 cm eingebaut (Serie: Optiset).
- Wand-Tiefspülklosett, Spülrandlos (Serie: Europa).

- Im Duschaum/WC:

- Waschtisch b= 55 cm (Serie: My Style),
- Duschwanne Acryl 80 x 80 cm (Serie: Optiset)
- Wand-Tiefspülklosett, Spülrandlos (Serie: Europa).
- Im Aussenbereich ist ein Kaltwasseranschluß mit frostsicherer Armatur enthalten je Hausseite.
- Spülbeckenanschluß ist in der Küche.

Die Vorrichtung für die Wärmemengenzähler sowie Kalt-Warmwasserzähler werden eingebaut. Die Zähler werden später von den Hauseigentümern von Fa. Ista oder Brunata oder Thermomess angemietet.

4. Sonstige Ausstattung

4.1 Carport (rechte Hausseite)

Mit Satteldachstuhl, Sichtschalung, Dachbahn und Dachpfannen (Abm.: ca. 4,00 x 9,00 m).

4.1 b) Stahlbetonfertiggera (linke Hausseite)

Fertigteilgarage (Abm. ca. 2,99 x 7,00 m) mit Flachdach, Sektionaltor und Elektroantrieb.

4.2 Französische Geländer

Die Geländer werden aus Metal hergestellt und beschichtet.

4.3a Lüftungsanlage

Eine dezentrale Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung je Wohnung wird eingebaut.

4.3 Pflasterarbeiten

Im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge wird graues oder anthrazitfarbenes Betonpflaster verlegt und auf der Terrassen Betonpalten ca. 40x60 cm.

4.4 Gartenanlage/Aussenanlage

Abgrabungen und Abböschungen und sonstige unbebauten Flächen werden mit Oberboden angedeckt und Rasensaat aufgebracht.

Entlang der Kreuzbergstraße und entlang des Fußgängerweges bis zur Stahlbetongarage wird eine Zaunanlage montiert.

Zwischen den Häusern auf der Südseite wird ein Sichtschutzelement im Gartenbereich erstellt in Holz oder WPC bzw. Kunststoff nach Wahl des Bauträgers.

4.5 Briefkästen

Je Haus wird ein Briefkasten montiert.

4.6 Baureinigung

Das Haus wird besenrein übergeben.

4.7 Sonstiges

Bei dem Verkaufspreis sind alle Aufwendungen für die schlüsselfertige Erstellung des Reihenhauses einschl. Grundstück, Erschließungs- und Baunebenkosten enthalten!!

4.8 Sonderwünsche/Änderungen

Sonderwünsche sind möglich, müssen jedoch mit der Bauleitung abgesprochen und schriftlich bestätigt werden.

Sonderwünsche können zu Aufpreisen führen!

5.0 Zusatzleistungen

5.1 Im Kaufpreis nicht enthalten:

- Diagonale Fliesenverlegung,
- Fliesenbordüre (Verlegung ist enthalten), Material nach Aufpreis.
- Den Einbau einer Lüftungsanlage zum Zwecke des kontrollierten Luftaustauschs im Vertragsgegenständlichen Haus schuldet der Verkäufer nicht. Kann jedoch als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden!
- Sonderwünsche sind bei den jeweiligen Ausführungsfirmen in Auftrag zu geben und mit diesen direkt zu verrechnen !!

5.2 Allgemeines

- Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen erfüllen die Forderungen der „Pflichtnormen im Bauwesen“, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Wärme- und Schallschutzes entsprechen der DIN-Normen 4108 und 4109.
- Alle qm-Angaben und Bemaßungen sind Ca.-Maße und haben keinerlei Einfluß auf den Kaufpreis.
- Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung bleiben vorbehalten und haben ebenfalls keinerlei Einfluß auf den Kaufpreis.
- Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen des Bauherrn übernimmt der Verkäufer keine Haftung und Gewährleistung.

- Änderungen in der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffen, die zu keiner Wertminderung führen, bleiben vorbehalten.
- Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten.

- Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungen bzw. Gegenstände sind als Vorschlag zu verstehen und gehören nicht zum Vertragsumfang.
- Risse in Bauteilen, Innen- u. Außenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

- Elastische Fugen (Silikonfugen) in den gefliesten Räumen sind Wartungsfugen und können z.B. durch natürliche geringfügige Setzungen des Estriches im Randbereich, infolge von Belastungen erneuerungsbedürftig werden. Dies fällt nicht unter Gewährleistungsanspruch. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch den Eigentümer vorzunehmen und ggf. zu erneuern.

6.0 Planungsleistung

Kostenlos mit enthalten ist:

- alle für das Bauvorhaben erforderliche Planungen sind enthalten
- Energieausweis
- Messung der Luftdichtheit

7.0 Für die Ausführung der Gewerke werden nur Meisterbetriebe und renommierte Fachfirmen aus Niederbayern beauftragt!!

8.0 Zahlungsplan:

1. Rate	nach Abschluss des Kaufvertrages bzw. Baubeginn
2. Rate	nach Fertigstellung des Rohbaus einschl. Dachflächen und Dachrinnen
3. Rate	nach dem Einbau der Fenster sowie der Rohinstallation der Elektroanlagen und der Rohinstallation der Heizungs- und Sanitäranlagen.
4. Rate	nach der Fertigstellung des Innenputzes und des Estrichs,
5. Rate	nach der Fertigstellung der Fliesenarbeiten und der Fassadenarbeiten,
6. Rate	nach der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.
7. Rate	nach der Gesamtfertigstellung.