

Waal

Neubau von Doppelhaushälften in ökologischer Bauweise EnEV 55

Baubeschreibung

A. Planung

1. Im Festpreis sind alle Entwurfskosten sowie das Zeichnen und Vervielfältigen der Eingabe- und Entwässerungspläne für das Baugesuch enthalten.
2. Das fachgerechte Ausfüllen aller Formulare für den Bauantrag und das Einholen der Nachbarunterschriften für das Baugesuch erledigen wir.
3. Wir überwachen auch ständig die behördliche Bearbeitung mit dem Ziel, auf dem schnellsten Weg die Baugenehmigung zu erhalten.

B. Baubetreuung

1. Wir fertigen für das Bauvorhaben eine Werkplanung im Maßstab 1:50 an, damit Fehler bei der Bauausführung von vornherein vermieden werden. Soweit erforderlich, werden Details in einem noch größeren Maßstab zeichnerisch dargestellt. Unser Team bespricht, soweit von Ihnen gewünscht, Ihr Haus in allen Details mit Ihnen, damit alle Ihre Wünsche in Bezug auf Ausstattung und Einrichtung Berücksichtigung finden können.
2. Während der Bauzeit kümmert sich unser Bauleiter ständig um Ihr Haus, mit dem Ziel, dieses schnellstmöglich fertigzustellen.
3. Die Arbeiten aller an der Bauausführung beteiligten Handwerker werden auf korrekte Ausführung überwacht.

4. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch bei der Auswahl der in Ihrem Haus verwendeten Materialien sowie bei Sonderwünschen immer hilfreich zur Seite.

C. Erdarbeiten

1. Der Mutterboden wird – soweit vorhanden – im Bereich der Baugrube abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung seitlich gelagert bzw. abgefahren und wenn notwendig wieder verfüllt.
2. Die Baugrube wird ausgehoben, das Aushubmaterial seitlich gelagert; evtl. überschüssiges Material wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Kellers wird die Baugrube mit dem Aushubmaterial, soweit hierzu geeignet, wieder verfüllt. Ggf. fehlendes Verfüllvolumen wird durch Zukauf ausgeglichen.
3. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Mutterboden grob anplaniert.

D. Kellersohle

1. Der Kellerfußboden wird betoniert (C 25/30 wasserundurchlässig nach DIN 1045/1-7), wobei der Untergrund zuvor tragfähig hergestellt worden ist. Die Stärke richtet sich nach statischen Erfordernissen, ebenso die Bewehrung.
2. In den Kellerfußboden wird ein Fundamenterder mit Anschlussfahne nach Vorschrift DIN 18014 eingebracht.
3. Der Anschluss der Fuge zwischen der Kellersohle und der äußeren, aufsteigenden Umfassungswand wird mit einem Arbeitsfugenband ausgeführt.

E. Kellergeschoss

1. Die Außenwände des Kellers werden betoniert (C 25/30 wasserundurchlässig nach DIN 1045/1-7), Stärke nach statischer Berechnung, beidseitig schalungsrau. Im Innenbereich werden die Betonoberflächen entgratet. Die Kelleraußenwände erhalten umlaufend

eine Wärmedämmung über die gesamte Höhe der Kellerwand.

2. Die Zwischenwände werden
 - a) gemauert und beidseitig verputzt
 - b) die Außenwände KG Flur und Treppenhaus werden geputzt. Oberfläche Q2.
 - c) Alle Außenwände werden als glatte Betonwände hergestellt.
 - d) Kommuntrennwand wird als schalungsraue, glatte Betonfläche hergestellt
 - e) Innenputz erhalten die Räume im Keller : Flur und Hobbyraum, sowie alle gemauerten Wände.
Die Außenwände Abstellraum und Heizung erhalten keinen Innenputz auf den glatt geschalten Betonwänden.

Die Stärke und /oder die Betongüte richten sich nach den statischen Erfordernissen.

3. Die Fußböden werden als Zementestrich hergestellt.
4. Die Kellerfenster bestehen aus einem Kunststoffrahmen mit einer Isolierverglasung. Sie erhalten einen Dreh-/Kippflügel. Vor das Kellerfenster wird ein Lichtschacht gesetzt. Dieser ist mit einem verzinkten Gitterrost mit Abhebesicherung versehen.
5. Heizung
Wärmepumpe (z.B.Tecalor oder ähnlich, nach Wahl des Bauträgers)
Wärmepumpensystem zum Heizen, Warmwasserversorgung, Wärmerückgewinnung, inkl. kompletter Fußbodenheizung
6. Die Kellerdecke besteht aus Stahlbeton. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen. Die Deckenunterseite wird entgratet (soweit erforderlich) und sie erhält einen weißen Anstrich.
7. Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Bestimmungen des Versorgungsunternehmens und den VDE-Sicherheitsbestimmungen ausgeführt.

8. Alle Stromkreise werden mit automatischen Sicherungen abgesichert. FI-Sicherungen befinden sich im Schaltschrank.
9. Die Wasserinstallation erfolgt in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr nach Wahl des Bauträgers. Die sichtbaren Rohre im Kellergeschoss erhalten eine Isolierung nach DIN mit Kunststoffummantelung. Ein Druckminderer sowie ein Feinfilter werden nach der Wasseruhr eingebaut.
10. Die Entwässerung erfolgt über Kunststoffrohre

F. Erd- Ober- und Dachgeschoss

1. Die Außenwände werden als Holzständerwände ausgeführt.
Wandaufbau von außen nach innen: Putzfassade nach Zulassung Steico, weiß eingefärbt, ohne Anstrich, Wärmedämmplatten Steico 8 cm stark, 15 mm starke OSB-Platten mit verzinkten Nägeln angebracht. Holzständer aus KVH-Holz gehobelt 60 x 180 mm, dazwischen Holzfaserdämmung 180 mm stark, Dampfbremse nach Feuchteschutz-Berechnung. Installationsebene Abstandshalter mit getrockneten Latten 3 x 5 cm, darüber 12 mm OSB-Platten plus 12,5 mm Gipskartonplatten, Oberfläche Q2. Gesamtstärke ca. 33 cm, U-Wert 0,16 W/m²k.
2. Decken bestehend aus 16-18 cm starken Massivholzdecken. Die Stärke richtet sich nach statischer Berechnung. Untersichten als Gipskarton, Oberfläche Q2.
3. Sichtbare Bauteile sind als DUO-Balken nach DIN 1052.
Statische Unterzüge und Pfetten aus BSH nach DIN 1052-1/A1 BS 11/GL24h, BS 14/GL 28 h.
Alle Holzbauteile der Außen- und Innenwände sind aus gehobeltem und getrocknetem Fichtenholz Klasse KVH DIN 1052-1, S10/C24, SIA 265 Ziffer 3.3.1.4
4. Haustrennwand (Kommuntrennwand)
Ausführung als 2-schalige Gebäudetrennwand F90b, System Knauf.
5. Zwischenwände
6 x 80 mm starkes KVH-Holz gehobelt, als senkrechte Holzständer,

dazwischen Holzfaserdämmung 40 mm, beidseitig beplankt mit OSB-Platte, darauf Gipskartonplatten 12,5 mm stark, Oberfläche gespachtelt, Ausführung Q2.

Es ist kein Anstrich der Wände enthalten.

6. Die Rahmen und Flügel der Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff, Farbe innen weiß, außen anthrazitgrau, gefertigt. Sie erhalten einen mit Griff zu bedienenden Dreh-/Kipp-Beschlag sowie eine umlaufende Gummidichtung. Mehrflügelige Fenster erhalten einen Kippflügel. Feststehende Elemente gem. Plan. Die Beschläge bestehen aus eloxiertem Aluminium. Die Montage erfolgt nach den RAL-Güterichtlinien unter Zuhilfenahme von Ortschaum aus Polyurethan. SI28 Alu Inside.

7. Die Fenster und Fenstertüren werden mit einer 3-fach-Wärmeschutzverglasung (K-Wert = 0,5) versehen und werden in der Schallschutzklasse 3 ausgeführt. Fensterrahmen und Fensterflügel außen anthrazitgrau RAL 7016 und innen Farbe weiß. Bodentiefe Fenster im DG erhalten im unteren Bereich eine Festverglasung. Fenster im EG und DG erhalten Unterputz Rollläden mit Gurtwickelkasten (Aluminium) Prosigma weiß, RAL 9016. Keine Rollläden erhalten folgende Fenster:
KG:
Alle Räume
EG:
WC
DG:
Bad (kleines Fenster)
Elektrische Antriebe für Rollläden erhalten folgende Fenster:
EG:
Wohnen/Essen/Küche
DG:
Kinderzimmer
Elternschlafzimmer

Bei Türen und Fenster sind beide Flügel zum Öffnen. Kippbar ist immer nur ein Flügel.

8. Die Fensterbänke bestehen innen und aus Granit „Nero Impala“, aussen aus Aluminium. Tiefe nach Erfordernis. In WC und Bädern werden die Fensterbänke gefliest.
9. Die Haustüre wird nach Wahl des Bauträgers aus Holz bzw. Kunststoff formschön gefertigt. Ein Schließgetriebe mit mehreren Zuhaltungen hemmt Einbrecher. Die Drückergarnitur besteht aus Edelstahl.
10. Die Wohnhäuser erhalten ein Satteldach. Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig mit einer Dachneigung gem. Planung erstellt. Die Untersicht wird ausgeführt als nicht sichtbarer Dachstuhl mit Holzfaser-Aufdachdämmung 80 mm ausgeführt. Der Dachstuhl wird auf der Dachfläche vollflächig mit Holz verschalt und mit Bauder Schalungsbahn TS40 verklebt. Dazwischen Vollsparrendämmung, Unterseite aus Gipskarton. Die Sparrenköpfe, sichtbar, werden gehobelt und farblich passend auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt. Bedachung wird ausgeführt in Betondachsteinen, Farbe je nach Baugenehmigung.

G. Innenausstattung des Keller-/Erd-/Obergeschoss

1. Die Innentüren mit Holzumfassungszarge werden in weiß CPL und mit formschönen und gut griffigen Edelstahldrückergarnituren ausgestattet.
2. Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmung wird in allen Wohnräumen eingebracht.
3. Das Wohn-/Esszimmer und die Schlafräume erhalten keinen Bodenbelag. Hobbyraum und Keller erhalten ebenso keinen Bodenbelag.
4. Das Bad und das WC erhalten an den Wänden im Bereich der Installationsplätze einen weißen, ca. 1,20 m hohen Fliesenbelag, Fliesengröße bis 30x60 cm. Die Fliesen an den Wänden werden farblich passend verfugt. Im Dusch- und Badewannenbereich wird eine zusätzliche Abdichtung angebracht. Der Fliesenbelag auf dem Boden wird im grauen Farbton verlegt, Fliesengröße bis 30x60 cm. Die Verfugung der Bodenfliesen erfolgt zement-grau.

Die waagerechten und senkrechten Fugen in den Raumecken werden elastisch verfugt, die Fliesenkanten werden mit einem Kantenschutzprofil ausgebildet. Fliesenhöhe Dusche 210 cm. Materialpreis incl. verlegen pro qm 69,00 € brutto

4. Dauerelastische Wartungsfugen aus Silikon können bei „beweglichen Teilen“ wie schwimmende Estriche, Rigipswänden o. ä. reißen. Sie unterliegen deshalb nicht der Gewährleistungspflicht.
5. Der Boden der Küche wird mit grauen Fliesen belegt und zement-grau verfugt. Flur KG, Abstellraum KG, Heizung KG, Flur EG und Diele EG erhält den gleichen Belag wie Küche. Die Sockelleiste wird als Holzsockel ausgeführt. Materialpreis incl. verlegen pro qm 65,00 € brutto.
6. Soweit zeichnerisch dargestellt handelt es sich bei den Sanitäreinrichtungen um Markenprodukte der Firma Richter und Frenzel, Serie Optiline/Optiset

Bad OG: Badewanne aus Acryl 75/170 cm mit Wannenträger, Aufputz-Mischbatterie und Metallflexschlauchbrause. TECEdrainline Duschwanne mit Ablaufrinne, 90x90 cm ohne Duschtrennung mit Aufputz-Mischbatterie, Brausestange und Handbrause. Waschbecken im Bad 1 Stück werden in einer Größe von 60 cm ausgeführt und mit Einhebel-Mischbatterie ausgestattet.
Hänge-WC

Das Gäste-WC EG erhält ein Handwaschbecken 50 cm mit Einhebel-Mischbatterie sowie Hänge-WC.

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß ausgeführt.

7. Die Küche erhält einen Spülbeckenanschluss mit Kalt- und Warmwasser sowie Herdanschluss.
8. Die Be- und Entwässerung erfolgt analog dem Keller; vgl. E Nr. 10. Diese werden vorrangig in einem Versorgungsschacht bzw. hinter Vormauerungen geführt. Alle wasserführenden Leitungen werden wärme gedämmt. Eine spezielle Zirkulationsleitung versorgt sie auf dem

schnellsten Wege an jeder Zapfstelle mit warmem Wasser.

9. Die Elektroinstallation wird separat unter I beschrieben.
10. Die Beheizung erfolgt in allen Wohnräumen (KG, EG und DG) über eine energiesparende Fußbodenheizung. Hierbei wird jeder Wohnraum mit eigenem Raumthermostat separat geregelt.
Raumthermostate erhalten folgende Räume:
KG: Hobbyraum und Flur
EG: WC, Wohnen/Essen/Küche (ein Thermostat zusammen)
DG: Bad Eltern, Schlafzimmer, Kind 1, Kind 2
Flur EG und DG sind Verbundräume
11. Vom Keller bis zum Dachgeschoss wird eine Holzterasse in Buche mit Buchetrittstufen, Geländerstäbe aus Edelstahl ausgeführt.

H. Elektroinstallation

1. Die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten erfolgt gemäß VDE 0100, DIN und TAB (Technische Anschlussbedingungen des Elektroversorgungsunternehmens) sowie nach den anerkannten Regeln der Technik.
2. Die Zähleranlage befindet sich im Kellergeschoss.
3. Das Haus wird mit einem Klingeltaster neben der Hauseingangstüre ausgestattet.
4. Im Keller Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner.
5. Die umfangreiche Ausstattung Ihres Hauses sieht folgende Bestückung mit Flächenschaltern und Steckdosen (Fabrikat Busch Jäger SI oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers) vor; Satellitenschüssel ist nicht enthalten.

Wohn-/Esszimmer:

2 Deckenbrennstellen

- 1 Ausschalter
- 1 Wechselschaltung
- 1 Serienschalter für Außenlicht/Außensteckdose
- 1 Steckdose beim Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Antenne
- 1 LAN-Kabel CAT5

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Läutwerk (Klingel)

Diele:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 1 Einzelsteckdose

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 2 Einzelsteckdosen

WC EG:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 1 Einzelsteckdose

Kochen:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter

- 1 Anschluss für Wandbrennstelle (Steckdose)
- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Steckdose für den Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für den Geschirrspüler
- 3 Doppelsteckdosen für den Arbeitsbereich

Terrasse:

- 1 Außensteckdose, von innen abschaltbar
- 1 Wandbrennstelle

Eltern-/Kinderzimmer DG:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 2 Steckdosen b. Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerrohr Breitband
- 1 LAN-Kabel CAT5

Bad DG

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Serienschalter
- 1 Doppelsteckdose

Flur DG:

- 2 Decken- oder Wandbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Heizung KG

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter

- 1 Steckdose b. Schalter
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Potentialausgleichssch.
- 1 Steckdose für den Wäschetrockner
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Zählerschrank / Unterverteilung

Terrasse:

- 1 Außensteckdose, von innen abschaltbar
- 1 Wandbrennstelle

Hobbyraum KG:

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ausschalter
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose beim Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

Flur KG:

- 2 Decken- oder Wandbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Abstellraum KG:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

I. Garage

Zur Ausführung kommt eine Doppelgarage 6 m x 6 m als Holzrahmenbau mit Satteldach und überdachtem Durchgang.

1 elektrisches Sektionaltor, waagrechte Sicke, Farbe anthrazitgrau (Hersteller nach Wahl des Bauträgers)

Nebeneingangstüre aus Kunststoff weiß.

Nicht im Hauspreis enthalten.

J. Sonstiges

1. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzink.
2. Die Hauszugangswege und Stellplätze werden mit Betonsteinen belegt.
3. Die noch auszuwählenden Einrichtungsgegenstände (Sanitär siehe Punkt G 7 und Fußbodenbeläge siehe Punkt G 3) sind bei unserem Vertragsunternehmen gem. Mustervorlage auszuwählen.
4. Die EG-Terrasse wird mit Betonplatten, Hersteller Kann, Produkt Fiori, geschliffen und gestrahlt, ausgeführt. Der Unterbau besteht aus Frostschutzkies. Größe der Terrasse 18 m².
5. Als Schutzstreifen gegen Schmutz und Feuchtigkeit werden entlang der Hauswand Randdielen gesetzt und mit einer Kiesrollierung aufgefüllt.
6. Alle angegebenen Preise beinhalten bereits die gültige Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt des Kaufes, derzeit 19 %. Die MwSt. kann nicht gesondert ausgewiesen werden.
7. Bei schlüsselfertiger Hauserstellung wird Ihnen das Vertragsobjekt besenrein übergeben.
8. Das Haus erhält im Bereich des Gartens einen frostsicheren Kaltwasseranschluss.
9. Im Festpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal sowie alle Ersterschließungsmaßnahmen nach BBauG sowie KAG.
10. Außenbereich Fassade ohne Verkleidung.

11. Die gemeinschaftliche Einfahrt wird mit Betonpflaster verlegt.
12. Zwischen den Terrassen werden Sichtschutzwände Kunststoff Farbe weiß angebracht, nach Wahl des Bauträgers.
13. Humus wird auf den Grundstücken verteilt (ohne Raseneinsaat).
Umzäunung nicht enthalten bzw. teilweise vorhanden.
14. Das Hauseingangspodest wird als Granitstufe ausgeführt.
15. Betonpflastersteine im Bereich des Stellplatzes verlegt.

Diese Baubeschreibung dient uns lediglich zur Kalkulation. Selbstverständlich bleibt es Ihnen vorbehalten, andere Materialien auszuwählen. Hierbei können unter Umständen Minder- oder Mehrpreise entstehen.

KAUFPREISE

Doppelhaushälfte 1 - 4

ca. 143,69 m² Wohnfläche

ca. 42,46 m² Nutzfläche

¼-Anteil an der Zufahrt (40/3)
39,75 m² aus 159 m²

384 m ² Grundstücksfläche – Haus 1, 2a (40/2)	399.000,-- €
385 m ² Grundstücksfläche – Haus 2, 2b (40/1)	409.250,-- €
452 m ² Grundstücksfläche – Haus 3, 2c (40/5)	415.500,-- €
424 m ² Grundstücksgröße – Haus 4, 2d (40/4)	415.500,-- €
Optional Doppelgarage Ausführung gemäß Beschreibung Punkt I	25.000,-- €

Wohn- und Nutzflächen-Zusammenstellung

Räume	Wfl. in qm
Kellergeschoss	
Hobbyraum	15,91
Flur	3,09
Erdgeschoss	
Wohnen/Essen/Kochen	47,57
Diele	5,51
Flur	3,55
Abstellraum	1,81
WC	1,89
Terrasse	4,50
Dachgeschoss	
Schlafen	14,93
Kind 1	17,15
Kind 2	14,05
Flur	3,95
Bad	9,78
Wohnfläche gesamt	143,69
Räume	
Nfl. in qm	
Kellergeschoss	
Hobbyraum	15,91
Flur	3,09
Abstellraum	13,91
Heizung /HWR	9,55
Nutzfläche gesamt	42,46
Wohn- und Nutzfläche gesamt	186,15

Hinweis: Alle angegebenen Flächen sind Bruttoangaben. Die Terrasse ist zu einem Viertel der tatsächlichen Fläche berücksichtigt.