

Neubau von 4 Reihenhäusern in München-Aubing

BAUBESCHREIBUNG

ROHBAU

Maurer- und Betonarbeiten

Der Keller wird grundwassersicher als Stahlbetonwanne, entsprechend den statischen Erfordernissen errichtet, die Geschoßdecken über KG. und EG. werden aus Beton gegossen.

Die Kellerbodenplatte und die Kelleraußenwände werden in 5 cm bzw. 8 cm Stärke wärmegeklämt.

Die Außenwände bekommen einen ca. 10 cm starken Vollwärmeschutz aus Dämmstoff mit mineralischem Außenputz. Die tragenden Teile der Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk nach statischer Erfordernis.

Auch die Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt.

Die Trennwand zu den angrenzenden Häusern ist dreischalig aus zwei Schichten Schallschutzziegeln mit Betonkern und einer Zwischenschicht aus Mineralfaserdämmstoff. Es wird der „erhöhte Schallschutz“ nach der DIN – Norm erreicht.

Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz in Zimmermanns-Konstruktion errichtet. Die Dach-eindeckung erfolgt mit rotbraunen Dachsteinen (Braas: Harzer Pfanne). Für die Wärmeisolierung wird ein ca. 20 cm starker, ökologisch und baubiologisch besonders verträglicher Zellulosedämmstoff verwendet, der sich auch bautechnisch durch seine gute Fugenabdichtung auszeichnet.

Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und sonstigen Spenglerarbeiten werden in **Titan - Zink** ausgeführt.

Treppen

Die Geschoßtreppen werden durchgehend vom Keller bis zum Dachgeschoß als reine Holztreppen mit Holzgeländer und Hartholzstufen ausgeführt (Wangen weiß, Stufen und Handläufe in **Buche**).

Terrasse

Die Terrasse auf der Südseite der Häuser ist durch den Balkon teilweise überdeckt. Es wird ein sandfarbener Plattenbelag aus quadratischen Betonplatten, 40 / 40 cm verlegt.

AUSBAU

Soweit im Folgenden Materialfestlegungen bezüglich der Bodenbeläge, der Fliesen, der Sanitärausstattung, etc. getroffen werden, geht es lediglich um die Festlegung eines Standards. Sie können Alternativen bei den jeweiligen Handwerksfirmen aussuchen. Ggf. entstehende Mehrpreise sind mit den Firmen direkt abzurechnen, Minderpreise werden vergütet.

Heizung

Jedes Gebäude bekommt eine energiesparende Warmwasser-Zentralheizung mit Brennwertkessel und separatem Brauchwasserspeicher, die mit umweltfreundlichem Erdgas betrieben wird. Außenluft-abhängige, elektronische Steuerung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral und ist mit einer Zirkulationspumpe mit Zeitschaltung ausgerüstet. Der Anschluss einer Solaranlage ist bereits durch einen eigenen Leitungsstrang und den separaten Brauchwasserspeicher vorbereitet!

Die Beheizung der Räume (einschl. Hobbyraum) erfolgt im 2-Rohrsystem mit weiß beschichteten Kompaktheizkörpern und Thermostatventilen.

Das Wohn-/ Esszimmer im EG. und das Bad im OG. erhalten eine Thermostatgesteuerte **Fußbodenheizung**.

Bad und WC

Hochwertige Einhand-Hebelmischer der Serie „Ceraplan“, an allen Zapfstellen Porzellanwaschtische „Standard Eurovit“, emaillierte Stahlbade- und Duschwannen, Sanitärfarbe weiß.

WC's: Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan „Standard-Eurovit“ mit Ringsitz und Deckel als wandhängende WC's mit Unterputzspülkasten. Die Badausstattung (Spiegel Ø 60 über jedem Waschbecken, Handtuchhalter, Seifenschale, Papierhalter, Wannengriff) der Serie „Sanibel 2000“ ist im Preis enthalten.

Die Steigstränge der Wasserleitungen sind aus Edelstahl, die Anbindeleitungen an die Sanitärobjekte sind aus Kunststoff.

Küche

Die Warm- und Kaltwasserversorgung ist für eine Einbauküche vorbereitet (bis zum Eckventil).

Fliesen

Das Bad und das WC werden raumhoch gefliest. Die Küche erhält einen ca. 5,40 m langen und 0,60 m hohen Fliesenspiegel hinter der Arbeitsfläche. Die Wand- und Bodenfliesen sind zu einem **Materialpreis von € 25,00/ m²** (incl. MwSt) aus der Fliesenausstellung des Fliesenlegers vorgesehen und können vom Käufer frei gewählt werden. Ein eventueller Mehr- oder Minderpreis der ausgesuchten Fliese wird dem Käufer direkt verrechnet.

Bodenbeläge

Das gesamte Erdgeschoß erhält Parkett „Europäisch Ahorn natur“, Schiffsboden mit versiegelter Oberfläche und **vollflächig verklebt. Preis fertig verlegt: € 57,45/ m²** incl. MwSt.

Ausnahme: Windfang, WC, Küche. Hier werden Fliesen zum **Materialpreis von € 25,00/ m²** incl. MwSt eingebaut.

Der Kellerflur und die Waschküche erhalten Fliesen zum **Materialpreis von € 16,00/ m²** incl. MwSt.

Das gesamte Ober- und Dachgeschoß bekommt einen **hochwertigen Laminatboden der Nutzungsklasse 23/32**. Preis fertig verlegt: **28,60 €/ m²**

Die Terrasse wird mit einem sandfarbenen Betonplattenbelag belegt.

Materialpreis: € 28,00/ m² incl. MwSt.

Waschküche

In der Waschküche wird ein emailliertes Stahlausgussbecken mit Warm- und Kaltwasserhahn „auf Putz“ und der Waschmaschinenanschluss eingebaut.

Auf der Gartenseite des Hauses ist ein **Gartenwasseranschluss** vorgesehen.

Elektroinstallation

Die Anzahl der Lichtschalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird in einer separaten Stückliste festgehalten. Im Rahmen der Anzahl der vorgesehenen Steckdosen und Lichtauslässe kann der Käufer ohne Aufpreis eine individuelle Anordnung dieser Ein-

richtung wählen. In allen Räumen erfolgt die Installation unter Putz, in den Kellerräumen und der Waschküche auf Putz.

Fenster, Balkontüren

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente sind aus pflegeleichtem Kunststoff mit hoher Wärmedämmung und weißer Oberfläche.

Die Verglasung sämtlicher Fenster erfolgt mit 2-Scheiben-Isolierglas aus Wärmeschutzglas K = ca. 1,1.

Fensterbänke

Die Fensterbänke innen werden aus Marmor „Bottichino“ hergestellt. Die Küchenfenster sind für den Einbau der Arbeitsplatte des Käufers vorbereitet.

Rolläden

Alle Fenster bekommen Vorsatzrolläden, außer: Giebelfenster, schräge Fenster am Erker, Dachflächenfenster, sowie Kellerfenster.

Türen

Sämtliche Zimmertüren sind weiß beschichtet, mit Rundkante, Holztürlätter mit Röhrenspankern, haben Zargen mit umlaufenden Gummidichtungen zur besseren Schalldämmung und moderne Drückergarnituren (Hoppe – Verona, Alu F 1).

Die Hauseingangstür: hochwertiges Holzelement mit Isolierung und umlaufender Mehrfachverriegelung des Türblatts zur Erhöhung der Sicherheit.

Putz und Anstrich

Alle Wände einschließlich Hobbyraum werden mit einem baubiologisch empfehlenswerten Kalkgipsputz verputzt. Die Betonaußenwände in den Kellerräumen bleiben sichtbar (unverputzt).

Sämtliche Decken im EG und KG bekommen eine glatte Oberfläche und werden ebenfalls mit einem baubiologisch einwandfreien und hochwertigen, mineralischen Anstrich versehen (Silikatfarbe).

Die Dachschrägen werden innen mit Gipstrockenbauplatten verkleidet und erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich. Hier ist die Oberfläche wie bei den Decken glatt.

Stellplatz / Garage

Zu jedem Haus gehört ein Platz in der Doppelparkergarage.

AUSSENANLAGEN

Im Garten wird der vorhandene Humus wieder verteilt und mit Rasen eingesät. Die Abtrennung zwischen den Gärten erfolgt durch einen 1.00 m hohen Maschendrahtzaun. Der äußere Zaun ist bereits vorhanden und wird nur soweit erforderlich erneuert. Die zu den Sondernutzungsbereichen gehörenden Wege vor den Eingängen werden mit herbstlaubfarbenen Pflastersteinen versehen.

Die gemeinschaftliche Zufahrt wird mit unifarbigen Betonpflaster befestigt.

Das Pflanzen von Bäumen, auch wenn dies eine Auflage aus der Baugenehmigung sein sollte, ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Westlich vor den Garagen wird eine Stellfläche für Mülltonnen und Fahrräder gepflastert. Mülltonnenhäuschen und Fahrradständer werden nicht eingebaut.