

Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen in Gröbenzell

Baubeschreibung Stand: 15. 3. 2010

ROHBAU

Allgemeines

Die Grundstückshälften werden real geteilt.

Die Hausanschlüsse bis zur jeweiligen Leitung in der Straße für Strom, Trinkwasser, Gas, Abwasser und Telekommunikation sind enthalten.

Ebenso sind sämtliche hierfür anfallenden Gebühren und Erschließungsbeiträge und die Erdarbeiten enthalten.

Maurer- und Betonarbeiten

Der Keller wird grundwassersicher aus Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen errichtet („weiße Wanne“). Außen vor den Betonwänden und unter der Bodenplatte wird eine Hartschaumdämmung aufgebracht. Dicke nach den Anforderungen der ENEF 2009.

Das Erd- Ober- und Dachgeschoß bekommen Außenwände aus einer zweischaligen Konstruktion: Innen befindet sich das tragende Ziegelmauerwerk, Dicke nach Statik, außen wird eine hoch wärmedämmende WDVS-Fassade aus Polystyrol-Hartschaum aufgebracht. Die Stärke richtet sich wiederum nach der ENEF, mindestens jedoch: 10 cm.

Das Gebäude wird außen mit einem mineralischem Putz versehen und weiß gestrichen.

Die Innenwände und die Innenseiten der Außenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt und mit Kalk-Gipsputz verputzt.

Die Geschoßdecken über dem Keller und dem Erdgeschoß werden aus Beton nach Angabe des Statikers gegossen und bekommen eine glatte Untersicht.

Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz in Zimmermanns-Konstruktion errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen „Braas – Harzer Pfanne“, anthrazitgrau.

Für die Wärmeisolierung wird ca. 20 cm starke Mineralwolle verwendet. Es handelt sich um eine „Sparrenvollämmung“ mit oberseitiger Hinterlüftung.

Spenglerarbeiten

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

Treppen

Die Geschoßtreppen werden durchgehend vom Keller bis zum Dachgeschoß als Holztreppe mit weiß lackierten Wangen und Buchenholzstufen eingebaut.

Die Treppen bekommen ein Holzgeländer – ebenfalls aus Buche - mit senkrechten Stäben, passend zu den Stufen.

Balkone und Terrassen

Der überdachte Süd-Balkon im 1. OG. besteht aus einem Beton-Fertigteil und bekommt ein weißes Geländer als Holz-Rahmenkonstruktion mit Sicherheitsglasscheiben. Oberseitig wird das Geländer mit weiß beschichtetem Alublech abgedeckt.

AUSBAU

Heizung

Das Gebäude wird mit einer Gasheizung mit Brennwertgerät beheizt. Es wird ein Pufferspeicher eingebaut und eine Vor- und Rücklaufleitung bis zur Süddachfläche installiert. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage zur Erwärmung des Trinkwassers.

Alternativ ist als Sonderwunsch der Einbau einer Grundwasserwärmepumpe oder einer Solaranlage mit zusätzlicher Heizungsunterstützung möglich.

Die Beheizung aller Räume im Erd- und Obergeschoß, sowie im Hobbyraum des KG.s erfolgt mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostatsteuerung. Für den Fall des vollständigen Dachgeschoßausbaus sind hier Kompaktheizkörper vorgesehen. Falls im Rahmen des Bauablaufs möglich, kann hier stattdessen als Sonderwunsch eine Fußbodenheizung eingebaut werden.

Kamin

Jedes Haus bekommt einen zusätzlichen Schornstein vom EG. bis zum Dach. Dieser Schornstein ist geeignet für einen Kachelofen oder Kaminofen im Wohnbereich oder auch in den anderen Geschossen. Es gibt einen Zug, Durchmesser 18 cm und einen Zug für die Verbrennungsluft.

Sanitärobjekte, Fliesen, Bodenbeläge

Soweit im Folgenden Materialfestlegungen getroffen werden, geht es lediglich um die Festlegung eines Standards. Es besteht die Möglichkeit, Alternativen bei den jeweiligen Handwerksfirmen auszusuchen, soweit die Materialien noch nicht eingebaut sind. Eventuell entstehende Mehrpreise werden mit den Firmen direkt abgerechnet, Minderpreise werden vergütet.

Bad und WC

Ausstattungsreihe „Optiset“ von Richter und Frenzel.

Hochwertige Einhand-Hebelmischer (Ideal Standard) an allen Zapfstellen, Porzellanwaschtische, emaillierte Stahlbade- und Duschwannen, Sanitärfarbe weiß.

WC's: Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan als wandhängende WC's mit Unterputzspülkasten.

Die Badausstattung (Spiegel über jedem Waschbecken, Handtuchhalter, Seifenschale, Papierhalter, Wannengriff) ist im Preis enthalten.

Das Bad im OG. bekommt einen Handtuchwärmerheizkörper.

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

Küche

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

Fliesen

Das Bad und das WC werden raumhoch gefliest.

Die Wand- und Bodenfliesen sind zu einem Materialpreis von € 30,00/ m² (incl. 19 % MwSt.) aus der Fliesenausstellung des Fliesenlegers vorgesehen und können vom Käufer frei gewählt werden.

Bodenbeläge

Das gesamte Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß erhalten vollflächig verklebtes Parkett „Europäisch Ahorn natur“, Schiffsboden mit versiegelter Oberfläche. Für die Verklebung wird umweltfreundlicher „EC1“-Kleber verwendet. Preis fertig verlegt: ca. € 57,00/ m² incl. 19 % MwSt.

Ausnahme: Windfang, WC, Küche und Bad im 1. OG. Hier sind Fliesen vorgesehen (siehe „Fliesen“).

Der Hobbyraum und der Flur im KG. werden auch gefliest (Materialpreis: € 16,00/m²incl. MWSt.)

Die Terrasse wird mit einem sandfarbenen Betonplattenbelag belegt. **Materialpreis: ca. € 30,00/ m² incl. 19 % MwSt.**

Waschküche / Heizraum

Es wird ein emailliertes Stahlausgussbecken mit Warm- und Kaltwasserhahn „auf Putz“ und der Waschmaschinenanschluss installiert.

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 ohne Aufpreis eine individuelle Anordnung dieser Einrichtung gewählt werden. Vom Hausanschlussraum im KG. bis zum DG. befindet sich ein Leerrohr für die Antennen- oder Computerverkabelung des Kunden. Die Installation erfolgt im Leerrohrsystem außer im Bereich der Haustrennwand. Hier werden Stegleitungen verlegt. Die Schalterabdeckungen sind von Busch-Jäger „Reflex SI“.

Fenster, Balkontüren

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente Kunststoff in der Farbe weiß. Die Verglasung sämtlicher Fenster erfolgt mit Wärmeschutzglas.

Fensterbänke

Die Fensterbänke im OG. werden aus Marmor: Botticino oder Jura beige hergestellt. Ausnahme: in Bad und WC wird gefliest.

Die Küchenfenster sind so angeordnet, dass die Küchenarbeitsplatte bis in die Fensternische reichen kann. Daher wird auch hier keine Fensterbank eingebaut.

Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren bekommen Vorsatzrollläden, außer: Kellerfenster und Giebelfenster im DG. und WC.

Innentüren

Sämtliche Zimmertüren sind weiß beschichtet, mit Rundkante, Holztürblätter mit Röhrenspankern. Sie haben Zargen mit Rundkante und umlaufenden Gummidichtungen. Hersteller: „Garant“. Drückergarnituren (Hoppe – Stockholm, Alu F 1, alternativ: Häfele Gehrungsform aus Edelstahl).

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür ist ein hochwertiges Holzelement d = 68 mm, mit Isolierung und dreifach Schwenkriegelverriegelung des Türblatts. Sicherheitsbeschläge von Hoppe, Modell: Amsterdam, außen: Edelstahlgriffstange, PZ-Rosette mit Profilzylinder und 3 Schlüsseln. Umlaufende Doppeldichtungen Oberfläche: deckende, werksseitige Beschichtung in weiß.

Putz und Anstrich

Alle Wände werden mit einem baubiologisch einwandfreien Kalkgipsputz, bzw. Kalkputz verputzt.

Die Fugen in den Betondecken werden gespachtelt.

Die Dachschrägen werden innen mit Gipstrockenbauplatten verkleidet.

Hier ist die Oberfläche wie bei den Betondecken glatt.

Alles wird mit einem hochwertigen, mineralischen Anstrich versehen (Silikatfarbe).

Garage und Außenanlagen

Die Fertiggarage mit Schwingtor bekommt einen Lichtauslaß und eine Steckdose.

Im Garten wird der vorhandene Humus wieder verteilt und mit Rasen eingesät. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Sache des Käufers.

An der gemeinsamen Grenze zwischen den Gärten des Doppelhauses wird ein 1 m hoher, grün beschichteter Maschendrahtzaun versehen. Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

Die Zufahrt zur Garage, der Stellplatz und der Weg bis zum Hauseingang werden mit einem herbstlaubfarbenen Betonpflaster mit Versickerungsfugen versehen.
