Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem freistehenden Einfamilienhaus mit je einer Garage München - Lochhausen

---

Baubeschreibung

Stand: 02.05.2011

ROHBAU:

Allgemeines

Die Hausgrundstücke werden real geteilt.

Die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation sind enthalten. Ein Gashausanschluss ist enthalten, wenn für das jeweilige Haus keine Wärmepumpenanlage vorgesehen ist.
Ebenso sind sämtliche hierfür anfallenden Gebühren und Erschließungsbeiträge, die Erdarbeiten und eine eventuell erforderliche Wasserhaltung enthalten.
Die Kosten für die Teilungsvermessung und Abmarkung sind im Kaufpreis enthalten.
Die Kosten für die Gebäudeeinmessung, die eventuell erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, ist Sache des Käufers.

Maurer- und Betonarbeiten

Der Keller wird grundwassersicher aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen errichtet („weiße Wanne“).
Sämtliche Keller- und Hobbyraumfenster werden als druckwasserdichte Fenster ausgeführt.
Die Sorge für das ordnungsmäßige und rechtzeitige Schließen dieser Fenster im Falle von Starkregenereignissen, Grundwasserhochständen, usw. obliegt dem jeweiligen Käufer ab dem Zeitpunkt der Übergabe.

Außen vor den Betonwänden und unter der Bodenplatte wird eine Hartschaumdämmung aufgebracht. Die Dicke richtet sich nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEF).

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. Die Decke über dem OG. ist eine Holzbalkendecke mit unterseitiger Gipskarton-Verkleidung.

Dachkonstruktion

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

Für die Wärmeisolierung wird im Wesentlichen ein ca. 20 cm starker, ökologisch hochwertiger Zellulose-Dämmstoff (z.B. „Isofloc“) verwendet. Es handelt sich um eine „Sparrenvolldämmung“.

Spenglerarbeiten

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

Treppen

Die Geschoßtreppen werden durchgehend vom Keller bis zum Dachgeschoß als Holztreppen aus Buche eingebaut.
Die Treppen bekommen ein Holzgeländer – ebenfalls aus Buche - mit senkrechten Stäben, passend zu den Stufen.

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. Dort befindet sich eine Solaranlage zur Erwärmung des Trinkwassers.

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

Alle Räume im Erd- und Obergeschoß, sowie der Hobbyraum und Flur im Keller werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostatsteuerung beheizt.

Im Studio des Dachgeschosses ist ein Kompaktheizkörper mit Thermostatventil vorgesehen.

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

Ausstattungsserie „Take“ von Richter und Röhrig (kann nach Terminabsprache mit uns z.B. in der Ausstellung in Planegg besichtigt werden):

Hochwertige Einhand-Hebelmischer 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 das Bad im 1. OG. Hier sind Fliesen vorgesehen (siehe auch „Fliesen“).

Im Dachstudio der beiden Doppelhaushälften wird der vor beschriebene Parkettboden schwimmend verlegt.

Der Hobbyraum, der Heizungs- und Waschkeller und der Flur im KG. werden 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 aus Schallschutzgründen Stegleitungen verlegt. Die Schalterabdeckungen sind von Busch-Jäger „Reflex SI“.

Fenster, Balkontüren

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente sind aus Kunststoff, Farbe weiß. Die Verglasung der Fenster erfolgt mit Wärmeschutzglas (Ausnahme: KG).

Die Fenstertüren im 1. OG. auf der Südseite vor dem Schlaf- und Kinderzimmer bekommen einen „französischen Balkon“: Die Türen lassen sich bis zum Boden öffnen und außen davor wird ein Metallgitter als Geländer eingebaut. Man kann jedoch nicht hinaus treten.

Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Ausnahme der Kellerfenster und des WC’s bekommen Rollläden.

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) oder gleichwertig.

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.
Als Sonderwunsch kann ein elektrischer Torantrieb mit Funkfernsteuerung installiert werden.
Das Flachdach der Garage wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Im Garten wird der vorhandene Humus wieder verteilt und mit Rasen eingesät. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Sache des Käufers.
Die LH. München verlangt das Pflanzen je eines heimischen Laubbaums gemäß Auflage in der Baugenehmigung pro Hausgrundstück.

An der gemeinsamen Grenze zwischen den Gärten des Doppelhauses und zwischen Einfamilienhausgarten und Gemeinschaftsfläche wird ein 80 cm hoher, grün beschichteter Maschendrahtzaun errichtet. Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

Die Zufahrt zu den Garagen und zu den Hauseingängen wird mit einem herbstlaubfarbenen Betonpflaster mit Versickerungsfugen versehen.
Die Einfahrt wird mit Beton-Verbundpflaster mit Versickerungsstreifen befestigt.