Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen
82234 Wessling

Baubeschreibung
Stand: 23.05.2013

ALLGEMEINES:

Die Kosten für den Abbruch des Altbestandes sind ebenso wie die Erdarbeiten, der Baugrubenaushub und eine eventuell erforderliche Wasserhaltung, enthalten.
Dasselbe gilt für die Baustelleneinrichtung mit Baustrom, Bauwasser, Bauzäunen, Kran und mobilen WC.

Das Grundstück wird real geteilt.
Die Kosten der Vermessung und Teilung, die Kosten der Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telekomunikation sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Kosten für die nachträgliche Gebäude Einmessung ist Sache des Käufers.

ROHBAU:

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. Die Dicke richtet sich nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EneV. von 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 EneV., mindestens jedoch: 10 cm.

Das Gebäude wird außen mit einem mineralischen 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, dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß werden aus Beton nach Angabe des Statikers gegossen und bekommen eine glatte Untersicht. Die Decke über dem DG. 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“ oder gleichwertig, Farbe: anthrazitgrau.
Die Dachüberstände werden deckend weiß lasiert.

Für die Wärmeisolierung wird entweder ein ca. 20 cm starker, ökologisch hochwertiger Zellulose-Dämmstoff (z.B. „Isofloc“) verwendet oder es kommt Mineralwolldämmung in mindestens gleicher Stärke zur Ausführung. Es handelt sich um eine „Sparrenvolldämmung“.

Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und sonstigen Spenglerarbeiten werden in Titan-Zink-Blech 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 Holzstäben, passend zu den Stufen.

AUSBAU:

Heizung

Das Gebäude wird mit einer Gasheizung mit Brennwertgerät beheizt.

Es ist ein indirekt beheizter Warmwasserspeicher vorgesehen, der von einer Solaranlage auf der West- bzw. Ostdachfläche und alternativ von dem Brennwertgerät beheizt wird.

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

Kamin

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

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 2000“ für Armaturen und „Take 1000“ für Waschbecken, WCs, etc. von Richter und Röhrig, oder gleichwertig:

Hochwertige Einhand-Hebelmischer an allen Zapfstellen, bei Dusche und Badewanne Unterputzmischer.

Porzellanwaschtische, emaillierte Stahlbade- und Duschwannen, Sanitärfarbe weiß.

Bei dem „Ensuite Bad“ mit der Sechseckwanne kommt die Wanne aus der Serie Take 2000 in der Größe 190 / 90 cm zur Ausführung. In diesem Fall ist der Duschbereich bodengleich gefliest mit „Linienentwässerung“ (Edelstahl).

WCs: Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan als wandhängende WCs mit Unterputzspülkasten.

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

Die Bäder im OG bekommen Handtuchwärmerheizkörper. Duschabtrennungen sind nicht 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 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. und Format bis 30 / 60 cm) aus der Fliesenausstellung des Fliesenlegers vorgesehen und können vom Käufer frei gewählt werden. Falls anstelle des Parkettbodens (siehe unten) Fliesen verlegt werden, so gilt der Verrechnungspreis von 30,00 € bis zu einem Format von 40 / 40 cm.

Bodenbeläge

Das gesamte Erdgeschoß, das 1. und 2. 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 inkl. 19 % MwSt.)**

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

Der Abstellraum im DG. wird mit Laminatboden versehen, sofern er nicht zum Duschbad ausgebaut wird (Aufpreis pflichtig). **(Preis Laminatboden fertig verlegt: ca. 30,00 € inkl. MWSt.)**

Der gesamte Keller wird gefliest **(Materialpreis: € 16,00/m² inkl. MWSt.)**

Zu allen Belägen werden die passenden Sockelfliesen, bzw. Sockelleisten eingebaut.

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. aus wird ein Netzwerkkabel bis in vier verschiedene Räume des Hauses verlegt, das für eine Computer- oder Telefonverkabelung des Kunden geeignet ist.
Die Installation erfolgt im Leerrohrsystem außer im Bereich der Haustrennwand. Hier werden aus Schallschutzgründen Stegleitungen verlegt. Die Schalterabdeckungen sind von Busch-Jäger „Reflex SI“.
Auf dem Dach befindet sich eine SAT-Anlage. Sie bekommt ebenfalls in vier verschiedenen Räumen Anschlussdosen für den Fernsehempfang (4-fach LNB, direkte Verteilung von oben).

Fenster, Fenstertüren

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente sind aus Kunststoff, Farbe weiß.
Die Verglasung der Fenster erfolgt mit Dreifach-Verglasung (Verglasung: 0,7 W/m²K) (außer: Dachflächenfenster und Kellerfenster).

Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Ausnahme der Kellerfenster, des WC’s und der Dachflächenfenster bekommen Rollläden. An kleinen Fenstern werden Aufputz-Gurtwickler, an großen Fenstern und Fenstertüren werden Kurbeln vorgesehen.

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.

Zwischen der Diele und dem Wohn-/Essraum befindet sich eine verglaste Holztür mit feststehendem Glasseitenteil. Alle Holzteile sind weiß beschichtet.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür ist ein hochwertiges Holzelement mit Isolierung und dreifach Schwenkriegelverriegelung des Türblatts. Sicherheitsbeschläge von Hoppe, Modell: Amsterdam, außen: Edelstahlgriffstange l = 40 cm, PZ-Rosette mit Profilzylinder und 3 Schlüsseln. Umlaufende Doppeldichtungen. Oberfläche des geschlossenen Türblatts und des Rahmens: deckende, werksseitige Beschichtung in weiß.

Putz und Anstrich

Alle Innenwände 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.
Die Innenwände werden mit einem hochwertigen, mineralischen Anstrich versehen (Silikatfarbe).

Balkon

Die Balkone bekommen einen Belag aus unbehandeltem Lerchenholz. Das Geländer ist aus Stahl, verzinkt mit weißem Anstrich. Die Entwässerung erfolgt über einen kleinen Wasserspeier in den Grünbereich neben die Terrasse. Dort befindet sich ein kleiner Betonring, der mit groben Kieseln aufgefüllt ist.

Garage und Außenanlagen

Die Terrasse wird mit einem sandfarbenen Betonplattenbelag belegt. (**Materialpreis: ca. € 18,00/m²** inkl. 19 % MwSt.) Entlang des Hauses wird ein Kiesstreifen eingebaut, der durch eine Beton-Rasenkante vom angrenzenden Gelände getrennt ist.

Die Fertiggarage hat ein Außenmaß von ca. 3,00 x 6,00 m. Das Kipptor mit elektrischen Torantrieb wird mit einer Funkfernsteuerung bedient.

Im Garten wird der vorhandene Humus, bzw. ortsüblicher Humus in einer Stärke von 20 bis 25 cm verteilt und mit Rasen eingesät. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Sache des Käufers.

Zwischen den Gärten wird ein 80 cm hoher, grün beschichteter Maschendrahtzaun errichtet. Einzäunung auf der Straßenseite bei Haus 1: Maschendrahtzaun 80 cm hoch zwischen nordöstlicher Hausecke und Verkehrsfläche einschl. Zaunpforte. Haus 2: wie vor, jedoch zwischen nordwestlicher Hausecke und Garage. Die Zugänge zu den Häusern bleiben offen, also ohne Zaun.

Die Zufahrt zu den Garagen, die Stellplätze und die gesamte Verkehrsfläche werden mit Beton-Verbundpflaster befestigt.

Die Wege zu den Hauseingängen werden mit einem sandbraunen „gerumpelten“ Betonpflaster versehen. Alle Wege, Stellplätze und Verkehrsflächen werden mit Beton-Hoch-, oder Tiefborden eingefasst.

Sonderwünsche

Soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigen wir gerne Ihre Sonderwünsche. Für einige Sonderwünsche liegen Preise vor:

Dusche im Gäste- WC im EG, an Stelle der Garderobennische (Aufpreis 1.900,- € inkl. MwSt.)

Master Bedroom mit Ensuite Bad im 1. OG (Aufpreis 9.700,- € inkl. MwSt.)

Betontreppe mit Granit belegt (Aufpreis für 3 Treppenläufe 10.900,- € inkl. MwSt.)

Ein Duschbad im DG mit Gaube anstelle des Dachflächenfensters im Dachstudio (Aufpreis 14.600,- € inkl. MwSt.)

Elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung (Aufpreis je Rollladen 380,- € inkl. MwSt.)

KfW-70 Ausführung: Beinhaltet stärkere, bzw. höherwertige Dämmung und eine automatische Lüftungsanlage (Preis liegt noch nicht vor)