# Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen 81737 München, Ottweilerstr. 1

# <u>Baubeschreibung</u>

Stand: 3. November 2014

# **Enthalten sind:**

- die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telekomunikation
- die Erdarbeiten und eine eventuell erforderliche Wasserhaltung
- die Schmutzwasser-Kanalarbeiten
- die Regenwasser-Kanalarbeiten einschließlich der erforderlichen Versickerungseinrichtungen
- LAN-Verkabelung und SAT-Antennenanlage
- Wärmeschutzglas-Fenster dreifach verglast
- Abschirmung gegen elektromagnetische Strahlung (D-Netz, E-Netz, UMTS und LTE)

# **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 2014).

Das Erd-, Ober- und Dachgeschoß bekommen Außenwände aus hoch wärmedämmendem Ziegelmauerwerk, d = 36,5 cm (z. B. "Thermopor ZMK09"), der Erker im 1. OG bekommt Außenwände mit Hochlochziegeln und 12 cm starken Vollwärmeschutz.

Das Gebäude wird außen mit einem mineralischen Putz versehen und weiß gestrichen. Die Südfassade im 2. OG wird in einem hellen Grauton farblich abgesetzt.

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, Farbe anthrazitgrau.

Für die Wärmeisolierung wird eine mindestens 20 cm starke Mineralwolldämmung verwendet.

# 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. Es handelt sich um Wangentreppen mit aufgesattelten Stufen.

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

# AUSBAU:

# Heizung

Jedes Haus erhält eine Gasheizung (Brennwerttherme).

Es ist ein indirekt beheizter Warmwasserspeicher mit min. ca. 300 Litern vorgesehen, der von einer Solaranlage auf der Südwestdachfläche und/oder 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 Zuluft 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 Stahlbadewanne, Sanitärfarbe weiß.

Der Duschbereich bekommt geflieste Wände anstelle einer Duschtrennwand und einen gefliesten Boden mit "Linienentwässerung" (Edelstahl). Eine Glastür ist nicht enthalten.

WCs: Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan als wandhängende WCs mit Unterputzspülkasten.

Die Bäder bekommen je einen Handtuchwärmerheizkörper.

Spiegel, Handtuchhalter, Seifenschale, Papierhalter, etc. sind nicht enthalten.

Die Steigstränge der Wasserleitungen sind aus <u>Edelstahl</u>, die Anbindeleitungen an die Sanitärobjekte sind aus Verbundrohr oder Edelstahl.

#### Küche

Die Warm- und Kaltwasserversorgung ist für eine Einbauküche des Kunden vorbereitet (bis zum Eckventil). Eine Abluftöffnung für den Dunstabzug wird nach Maßgabe des Käufers erstellt.

#### Fliesen

Das Bad und das WC werden raumhoch gefliest.

In Windfang, WC, Bad und Küche ist ein Fliesenboden vorgesehen.

Die Wand- und Bodenfliesen sind zu einem Materialpreis von € 35,00/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 35,00 € bis zu einem Format von 40 / 40 cm bzw. 30 / 60 cm.

Der gesamte Keller außer dem Hobbyraum wird gefliest (Materialpreis hierfür: € 25,00/m² incl. 19% MwSt.)

#### Parkett / Laminat

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. € 62,00/m² incl. 19 % MwSt.)

Der Hobbyraum bekommt einen Laminatboden.

(Preis Laminatboden fertig verlegt: ca. 30,00 € incl. MwSt.)

# Waschküche / Heizraum

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

# **Abschirmung**

Die Abschirmung des Gebäudes gegen elektromagnetische Strahlung erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen "Schirmung elektromagnetischer Wellen im persönlichen

Umfeld" des Bayrischen Landesamts für Umwelt vom Januar 2008. Dort sind für die von uns gewählten Materialien folgende Schirmwerte angegeben (in %):

Außenwände aus 36,5 cm starkes, hoch wärmedämmenden Ziegeln: 90 – 99 %

Vollwärmeschutz mit Abschirmgewebe im Außenputz: 98 – 99 %

Kunststofffenster mit Stahlkern und Wärmeschutzverglasung: > 99 %

Dach: innerhalb der Konstruktion verlegte, geerdete Alufolie: > 99 %

# 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, sofern nicht bei Vertragsabschluss die Installation bereits ausgeführt wurde.

Von der Hauptverteilung im KG aus werden Computer-Netzwerkkabel in vier verschiedene Räume des Hauses verlegt. Die Telefonanschlussdose ist im Erdgeschoss vorgesehen.

Die Installation erfolgt im Leerrohrsystem außer im Bereich der Haustrennwand. Hier werden aus Schallschutzgründen Stegleitungen verlegt. Das Schalterprogramm ist von Busch-Jäger, Serie "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, Fensterelemente und die zwei Dachflächenfenster sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoffprofilen.

Die Verglasung der Fenster erfolgt mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Dämmwert entsprechend der EneV.

Die Kellerfenster sind ebenfalls aus Kunststoff, dreifach verglast.

## Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Ausnahme der Kellerfenster, des WCs und der Dachflächenfenster bekommen Vorbau-Rollläden mit eckigen, pulverbeschichteten Alu-Kästen und Führungsschienen.

#### 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 mit Isolierung und dreifach Schwenkriegelverriegelung des Türblatts. Sicherheitsbeschläge von Hoppe, Modell: Amsterdam, außen: Edelstahlgriffstange I = 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**

Am Schlafzimmer befindet sich ein "französischer Balkon" mit einem ca. 25 cm tiefen Austritt

Das Geländer ist aus verzinktem Stahl und Sicherheits-Glasscheiben.

# Garage und Außenanlagen

Die Terrasse und Garagenzufahrt wird mit einem Betonplattenbelag belegt. (**Material-preis: ca. € 28,00/m²** incl. 19 % MwSt.) Entlang des Hauses wird ein Kiesstreifen eingebaut, der durch eine Beton-Rasenkante vom angrenzenden Gelände getrennt ist.

Die Fertiggarage bekommt ein elektrisches Kipptor und hat ein Außenmaß von ca. 3,00 x 6,00 m.

Je Haus ist ein frostsicherer **Gartenwasseranschluss** vorgesehen. Zwischen den Gärten und an der Straße wird ein 1 m hoher **Zaun aus verzinkten Doppelstabmatten** errichtet. 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.

# Sonderwünsche

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

- Dusche im Gäste- WC im EG: 1.970,- € inkl. MwSt.
- Elektrische Rollläden mit Einzel-Funksteuerung: Aufpreis je Rollladen 360,- € inkl. MwSt.
- Ein zusätzliches Dachflächenfenster (Velux Energy-Star Klapp-Schwingfenster, ca. 94/118 cm) einschl. Einbau und Verkleidung kostet 1.390,00 € / Stück ohne elektrischen Antrieb.
- Den Preis für eine "KfW-70"- Ausführung mit Pelletheizung erhalten Sie auf Anfrage.