

Baubeschreibung: Neubau von zwei Reiheneckhäusern und einem Reihemittelhaus mit Einzelgaragen in 81249 München, Grabenleckstr. 7

Stand 30. September 2015

ALLGEMEIN:

Die Grundstücke werden real geteilt. Es gibt je ein „Hausgrundstück“ und ein gemeinsames Zufahrts- bzw. Erschließungsgrundstück.

Enthalten sind:

Die schlüsselfertige Erstellung der Häuser und Garagen, die Außenanlagen sowie die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation, die Erdarbeiten und die Wasserhaltung, die Schmutzwasser-Kanalarbeiten und die Regenwasser-Kanalarbeiten einschließlich der erforderlichen Versickerungseinrichtungen, sind im Kaufpreis enthalten.

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.

Das Erd-, Ober- und Dachgeschoß bekommen Außenwände mit Hochlochziegeln und einem 12 cm starkem Vollwärmeschutz.

Das Gebäude wird außen mit einem mineralischen Putz versehen und weiß gestrichen. Die Erker werden farblich abgesetzt.

Die Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt.

Die Geschoßdecken über dem Keller, dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß 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, 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 Edelstahlstäben.

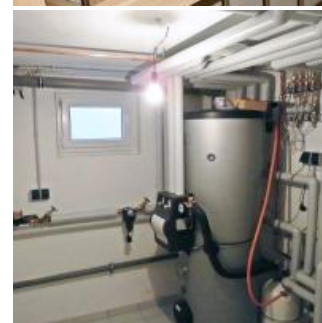


AUSBAU:

Heizung

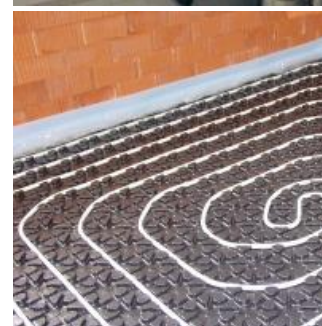
Jedes Haus bekommt eine eigene **Grundwasser-Wärmepumpe** (voraussichtlich: „Wolf BWW-1-11“), komplett mit allem erforderlichen Zubehör, Pufferspeicher ca. 900 Liter, Steuerung, korrosionsfreie Brunnenpumpe, etc.

Sie gewinnt aus dem Grundwasser die Wärme, die in den daneben stehenden, großen Speicher eingespeist wird. Von hier aus wird die Fußbodenheizung im ganzen Haus versorgt und die Warmwassererzeugung über einen eigenen Wärmetauscher vorgenommen.



Das Grundwasser hat das ganze Jahr über eine weitgehend gleichbleibende Temperatur, die zu einem kontinuierlichen Lauf der Wärmepumpe unabhängig von den Schwankungen der Außenluft-Temperatur oder der Sonnenscheindauer führt. Für extreme Wärmeanforderungen ist in der BWW-1-11 ein elektrisches Nachheizregister vorgesehen.

Die Fußbodenheizung mit raumweiser Thermostatsteuerung ist im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorgesehen. Darüber hinaus im Hobbyraum und Flur des Kellers, sowie im als Sonderwunsch ausführbaren Duschbad im Keller.



Kamin

Bei den Eckhäusern kann als Sonderwunsch ein doppelwandiger Edelstahl-Außenkamin eingebaut werden, um im Wohn-/Essbereich einen Kaminofen oder Kachelofen anzuschließen.

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 „Take 3000“ für die Armaturen, Waschbecken und WCs („Hansa“ und „KERAMAK“), „Take 2000“ für Bade- und Duschwannen.

Der Duschbereich bekommt einen gefliesten Boden mit „Linienentwässerung“ (Edelstahl) und eine Glastür als Duschtrennung.

Darüber hinaus gibt es einen Handtuchwärmerheizkörper, der an die Heizung angeschlossen ist.

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

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

Küche

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

Je Haus ist ein frostsicherer Gartenwasseranschluss vorgesehen.

Fliesen

Der Duschbereich wird raumhoch gefliest. Die übrigen Wände im Bad und WC werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m, bzw. bis zur Oberkante der Ablage oder Vormauerung gefliest. Oberhalb werden die Wände verputzt (siehe „Putz und Anstrich“).

In der Diele, im WC, Küche und Bad ist ein Fliesenboden vorgesehen.

Die Wand- und Bodenfliesen sind zu einem Materialpreis von € 40,00/m² (incl. 19 % MwSt. und Format bis 30 / 60 cm) aus der Fliesenausstellung des Fliesenlegers vorgesehen und können vom Käufer frei gewählt werden.

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

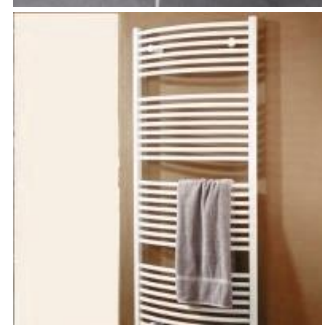
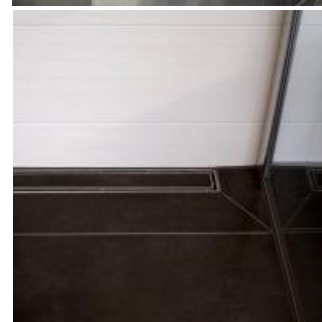
Parkett

Alle nicht gefliesten Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten vollflächig verklebte Parkett-Dielen: „HARO“ Dreischicht-Landhausdielen Eiche Sauvage strukturiert 2V, Sortierung lebhaft, bioTec Öl/Wachs Finish

Für die Verklebung wird umweltfreundlicher „EC1“-Kleber verwendet. (Preis fertig verlegt: ca. € 76,00/m² incl. 19 % MwSt.)

Waschküche / Heizraum

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





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.

Außen gibt es je ein Außenlicht mit Bewegungsmelder an jeder Haustür, je eins vor den Garagen 1 und 2, und eins im Bereich der Zufahrt.

Die Installation erfolgt im Leerrohrsystem außer im Bereich der Haustrennwand. Hier werden aus Schallschutzgründen Stegleitungen verlegt. Das Schaltprogramm ist von Busch-Jäger, Serie „Reflex SI“.

Auf dem Dach befindet sich eine SAT-Anlage. Sie bekommt in vier verschiedenen Räumen Anschlussdosen für den Fernsehempfang (4-fach LNB, direkte Verteilung von oben).

Darüber hinaus gibt es eine LAN-Verkabelung vom Übergabepunkt der Telekom in vier frei wählbare Räume des Hauses (sofern nicht bei Vertragsabschluss bereits verlegt).

Fenster, Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren im EG, OG und DG und die Dachflächenfenster sind aus hoch wärmedämmenden Mehrkammer-Kunststoffprofilen, Farbe: weiß. Die Verglasung der Fenster erfolgt mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, Dämmwert entsprechend der EneV. Dachflächenfenster je nach Produkt: Zweifach-, bzw. Dreifach-Wärmeschutzverglasung.

Die Hobbyraum- und Kellerfenster sind druckwasserdichte Kunststoff-Fenster gemäß Herstellerangabe, ebenfalls dreifach verglast.

Die Verantwortung für das ordnungsgemäße Warten und rechtzeitige Schließen dieser Fenster im Falle von Starkregenereignissen, Grundwasserhochständen, usw. obliegt dem Käufer ab dem Zeitpunkt der Übergabe.

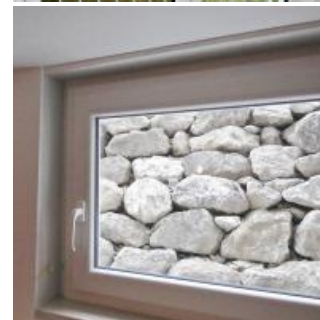
Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Ausnahme der Kellerfenster, des WCs und der Dachflächenfenster bekommen elektrische Vorbau-Rollläden mit eckigen, pulverbeschichteten Alu-Kästen und Führungsschienen, Farbe der Kästen und Schienen: Anthrazit, Farbe des Behangs: weiß. Die Bedienung erfolgt über Einzelschalter in Fensternähe.

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 l = 40 cm, PZ-Rosette mit Profilzylinder und 3 Schlüsseln. Umlaufende Doppeldichtungen. Oberfläche des geschlossenen Türblatts und des Rahmens: deckende, werksseitige Beschichtung in weiß. Im Türblatt befindet sich ein Glasausschnitt.



Putz und Anstrich

Alle Innenwände werden mit Kalkgipsputz verputzt. Es handelt sich um einen Filzputz mit leicht körniger Oberfläche.

Die zu fliesenden Wände und die Ziegelwände im Keller bekommen einen Zementputz.

Die Betonaußenwände im Vorratskeller und Heizung/Waschen sind glatt und bleiben unverputzt, werden jedoch weiß gestrichen wie alle übrigen Wände.

Die Betondecken haben bereits werksseitig eine fertige, glatte Untersicht. Die Fugen werden glatt gespachtelt.

Die Dachschrägen werden innen mit Gipstrockenbauplatten verkleidet. Hier ist die Oberfläche wie bei den Betondecken glatt.

Die Innenwände, Decken und Dachschrägen werden mit einem hochwertigen, mineralischen Anstrich versehen (Silikatfarbe).



Außenanlagen und Garage

Die Terrassen werden mit anthrazitfarbenen Betonplatten 40 / 40 cm belegt. Die Lichtgräben vor den Hobbyraumfenstern der Eckhäuser werden mit großen Wasserbau-Natursteinen abgeböscht.

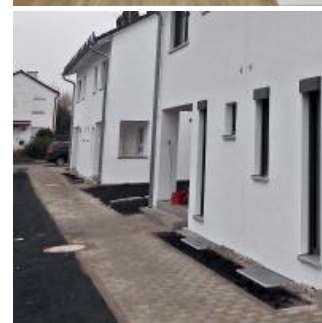
Vor den Eingangstüren befindet sich eine Stufe, die mit Granit-Bordsteinen eingefasst wird.

Entlang der Häuser wird ein Kiesstreifen eingebaut, der durch eine Beton-Rasenkante vom angrenzenden Gelände getrennt ist.

An den Grenzen zwischen den drei Häusern befindet sich auf der Terrassenseite je eine Sichtschutzwand aus Beton mit glatter Oberfläche. In Verlängerung der Wand und zwischen den Garagen und Hausecken wird ein grauer, 80 cm hoher Maschendrahtzaun errichtet.

An den Außengrenzen werden die vorhandenen Zäune erhalten. Die Grenzen entlang der Zufahrt bekommen keinen Zaun.

Die Fertiggarage bekommt ein elektrisches Kipptor und hat ein Außenmaß von ca. 3,00 x 6,00 m. Das Flachdach bekommt gemäß Vorgabe der Stadt München eine extensive Dachbegrünung.





Garten

Im Garten wird 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.

Zufahrts- und Erschließungsgrundstück

Die Zufahrt ab dem Gehweg in der Grabenfleckstraße wird durchgehend bis vor die drei Garagen mit Beton-Verbundpflaster versehen.

Die Aufteilung der Kosten für den späteren Unterhalt erfolgt nach folgendem Schlüssel:

Haus 1: 30 %

Haus 2: 33 %

Haus 3: 37 %

