

Baubeschreibung: Neubau von zwei Villenhälften in Pullach

Stand 27. Oktober 2016

ALLGEMEIN:

Die Grundstücke werden real geteilt. Die Kosten der Realteilung sind im Kaufpreis enthalten.

Enthalten sind:

Die schlüsselfertige Erstellung der Häuser, die Außenanlagen sowie die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation, sowie der Anschluss an das Geothermie-Netz Pullach, die Erdarbeiten, eine eventuelle Wasserhaltung, die Schmutzwasser-Kanalarbeiten und die Regenwasser-Kanalarbeiten einschließlich der erforderlichen Versickerungseinrichtungen, **sind im Kaufpreis enthalten.**

Die gesamte Baustelleneinrichtung und der Baustrom sind ebenfalls 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 aus 36,5cm starken Wärmedämmziegeln**, die Kommunnwand wird zweischalig als 17,5 cm starken Hohlkammerziegeln ausgeführt, die mit Beton ausgegossen werden.

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

Die **Innenwände** werden aus **Ziegelmauerwerk**, sofern statisch erforderlich, auch aus Stahlbeton, 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 sind durchgehend vom Keller bis zum Dachgeschoß verputzte **Betontreppen mit Stufen aus hellem Granit**. Die Treppen bekommen ein Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf, passend zum Parkettboden. Je nach Baufortschritt ist grundsätzlich die Ausführung mit Holzstufen anstelle des Granits möglich.

AUSBAU:

Heizung

Die Häuser werden an das Fernwärmenetz Pullach angeschlossen, das ausschließlich durch **Erdwärme (Geothermie)** gespeist wird (Innovative Energie für Pullach GmbH).

Auf diese Weise erzielen wir ein absolut umweltfreundliches und zukunftsweisendes Heizsystem, da bei der Geothermie keinerlei Schadstoffe emittiert werden und keine Verbrennung von fossilen Rohstoffen erfolgt.

Langfristig ist diese Beheizung sehr wartungsarm und sicher, da es keine Schadstoffmessungen etc. gibt.

Die Häuser bekommen eine **Fußbodenheizung**, auch im Kellergeschoß in den wohnraummäßig ausgebauten Räumen. Mit der Thermostatsteuerung kann die Temperatur raumweise den Benutzerwünschen angepasst werden.

Darüber hinaus gibt es einen **Speicher** für das in den Bädern und der Küche benötigte heiße Wasser.

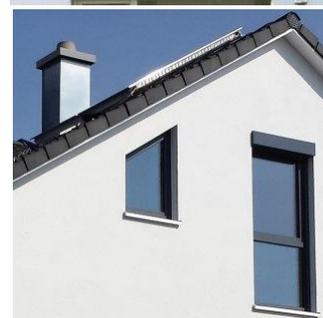
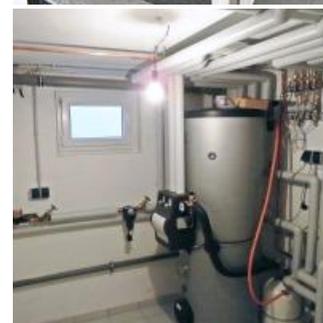
Und in den Bädern befinden sich **Handtuchwärmer-Heizkörper**, die an die Heizung angeschlossen sind.

Optionale dezentrale Lüftung

In allen Wohnräumen können dezentrale, geräuscharme Lüfter mit Wärmehückgewinnung installiert werden. Dadurch würde eine automatische Belüftung ermöglicht.

Optionalen Kamin

Auf Wunsch kann ein raumluftunabhängiger Kamin vom EG bis zum Dach eingebaut werden. Dieser Schornstein wäre geeignet für den Anschluss eines Kachel- oder Kaminofens im Wohnbereich oder auch in den anderen Geschossen. Außer dem Rauchzug gäbe es 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

Ausstattungsreihe „Take 3000“ für die Armaturen, Waschbecken und WCs („Hansa“ und „KERAMAG“), „Take 2000“ für Bade- und Duschwannen. Der **ebenerdige Duschbereich** in den Bädern im Ober- und Dachgeschoss bekommt einen gefliesten Boden mit „Linienentwässerung“ (Edelstahl) und eine **Glastür als Duschtrennung**.

Darüber hinaus gibt es je Bad 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). Der **Wanddurchbruch für die Dunstabzugshaube** erfolgt nach Maßgabe des Käufers.

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“).

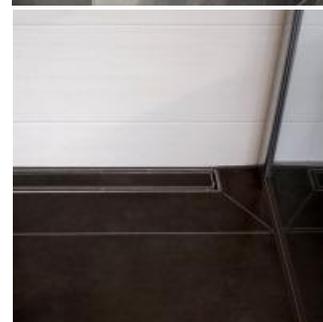
In der Diele, im WC, Küche und Bad ist ein Fliesenboden vorgesehen.

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

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

Parkett

Alle nicht gefliesten Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten **vollflächig verklebte Parkett-Dielen** zum Beispiel mit „HARO“ Dreischicht-Landhausdiele Eiche strukturiert, Sortierung lebhaft, 3-fach geölt. Für die Verklebung wird umweltfreundlicher „EC1“-Kleber verwendet. **(Materialpreis € 78,50/m² inkl. 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 beiden Garagen.

Die Installation erfolgt im Leerrohrsystem außer im Bereich der Haustrennwände. 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 in vier verschiedenen Räumen Anschlussdosen für den Fernsehempfang (8-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: innen weiß, außen grau. Die Verglasung der Fenster erfolgt mit **Dreifach-Wärmeschutz-Verglasung**, Dämmwert entsprechend der EneV. Dachflächenfenster je nach Produkt: Zwei- bzw. Dreifach-Wärmeschutzverglasung.

Die Hobbyraum- und Kellerfenster sind **ebenfalls dreifach verglaste Kunststoff-Fenster**.

Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Ausnahme der Kellerfenster, des WC's 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. Neben der Tür befindet sich ein fest verglastes Seitenteil.

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

Die Terrassen werden mit **anthrazitfarbenen Betonplatten 40/40 cm** belegt. Die **Lichtgräben** vor den Hobbyraumfenstern werden **mit Natursteinen** abgebösch.

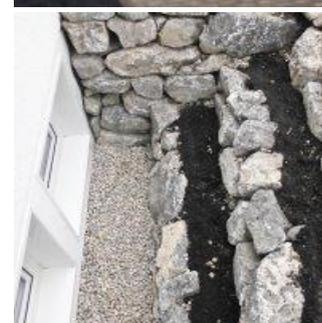
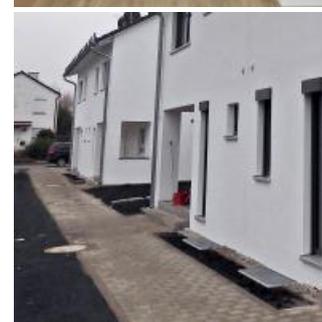
Entlang der Häuser wird ein Kiesstreifen eingebaut, der durch eine Beton-Rasenkante vom angrenzenden Gelände getrennt ist.

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

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.

An der Grenze zwischen den Häusern und Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird ein verzinkter, 100 cm hoher Doppelstabmattenzaun errichtet. An den Außengrenzen werden die vorhandenen Zäune erhalten.

Je Haus ist ein **frostsicherer Gartenwasseranschluss** vorgesehen.





Garage

Die Garage bekommt **ein elektrisches Kiptor** und hat ein Innenmaß von ca. 2,80 x 5,80m und eine Durchfahrtshöhe von min. 2,00m.

Optionaler Doppelcarport

Die oberirdischen Stellplätze können mit Carports versehen werden. Der Carports ist eine Holzkonstruktion, Ausführung durch die Zimmerei. Holzbalken nach statischer Berechnung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schneelast. Seitenverkleidungen als horizontale Holzlattenkonstruktion. Eindeckung mit Sicherheitsglas. Alternativ als extensiv begrüntes Dach. Die Stellplätze unter dem Carport werden gepflastert.

Sonderwünsche

Sonderwünsche werden soweit es der Baufortschritt zulässt und die beteiligten Handwerker sie ausführen können, berücksichtigt.

Für einige Sonderwünsche liegen bereits Preise vor (jeweils inkl. 19% MwSt.):

Unterkellerung der Garage, als Hobbyraum ausgebaut:	37.800,-
Balkon, 1,25m tief x 6,50m lang im 1. OG:	8.600,-
Duschbad mit mech. Entlüftung im Keller:	12.900,-
Kamin ab EG zum Betrieb eines Kaminofens:	5.700,-

Fotos

Die meisten Aufnahmen sind von bereits gebauten (und verkauften) Häusern in Puchheim b. München und München-Perlach entstanden.

Die Bilder der Sanitärgegenstände, der Elektroserie, der SAT-Anlage, dem Türgriff und vom Zaun sind Produktbilder der jeweiligen Hersteller.