

Neubau von vier Doppelhaushälften mit Garagen 82178 Puchheim-Bahnhof

Baubeschreibung (Stand: 18. Januar 2013)

ALLGEMEINES:

Die Hausgrundstücke werden real geteilt.

Die Sicherung der Zugänge und Zufahrten erfolgt über gegenseitige Geh- und Fahrrechte.

Die Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation sind enthalten.

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.

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 „Sparrenvoldämmung“.

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 Südwestdachfläche 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

Ausstattungsreihe „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 der Badaufteilung mit 1 Waschtisch und der Sechseckwanne kommt die Wanne aus der Serie Take 2000 in der Größe 190 / 90 cm zur Ausführung. In diesem Fall ist der Duschbereich 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. Duschabtrennungen sind nicht 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.

In Windfang, WC und Küche sind Fliesen vorgesehen.

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.

Der Heizungs- und Waschkeller und der Flur im KG werden gefliest (**Materialpreis hierfür: € 16,00/m² incl. 19% MwSt.**)

Zu allen Belägen werden die passenden Sockelfliesen eingebaut.

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 incl. 19 % MwSt.**)

Der Abstellraum im DG wird mit Laminatboden versehen, sofern er nicht zum Duschbad ausgebaut wird (Aufpreis pflichtig). Der Hobbyraum bekommt Laminatboden. (**Preis Laminatboden fertig verlegt: ca. 30,00 € incl. 19% MwSt.**)

Zu allen Belägen werden die passenden Sockelleisten eingebaut.

Der Vorratskeller hat als Oberfläche einen schwimmenden Zementestrich (ohne Sockel).

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.

Vom Hausanschlussraum 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. Die Schaltherabdeckungen 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).

Die Terrassentür im EG bekommt einen Schließzylinder und ist von außen öffnen- und absperrenbar.

Sämtliche Keller- und Hobbyraumfenster werden als druckwasserdichte Fenster ausgeführt, sofern dies von der Höhe des Grundwasserstands her erforderlich ist.

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.

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

Der Balkon bekommt 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** incl. 19 % MwSt.) Entlang des Hauses wird ein Kiesstreifen eingebaut, der durch eine Beton-Rasenkante vom angrenzenden Gelände getrennt ist.

Auf der Gartenseite des Hauses ist ein **Gartenwasseranschluss** vorgesehen.

Die Fertiggarage hat ein Außenmaß von ca. 3,00 x 6,00 m.

Das Kipptor wird mit einem elektrischen Torantrieb mit Funkfernsteuerung bedient.

Auf der Garage befindet sich ein Satteldach mit Einstiegs Luke am äußeren Giebel.

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.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck verlangt das Pflanzen von ca. ein bis zwei heimischen Laubbäumen pro Hausgrundstück gemäß Auflage in der Baugenehmigung.

Zwischen den Gärten wird ein 80 cm hoher, grün beschichteter Maschendrahtzaun errichtet. Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

Die Außenseiten des Gesamtgrundstücks bekommen ebenfalls einen 80 cm hohen Maschendrahtzaun. Vor Haus 3 und 4 befindet sich der Zaun auf dem vorhandenen Zaunsockel.

Ab der Einfahrt an der Allinger Straße bis zum Stellplatz Nr. 2 wird eine Grundstückseinfassung aus Beton auf dem vorhandenen Zaunsockel errichtet.

Gesamthöhe: ca. 1,30 m.

Die Zufahrt zu den Garagen, die Stellplätze und die Wege zwischen den Stellplätzen und Terrassen (Haus 2, 3 und 4) werden mit Beton-Verbundpflaster befestigt.

Der Weg zu den Hauseingängen wird mit einem sandbraunen „gerumpelten“ Betonpflaster versehen. Die daneben liegende Fahrspur wird aus Rasengittersteinen erstellt.

Alle Wege und Stellplätze werden mit Hoch- oder Tiefborden aus Beton

eingefasst.

Sonderwünsche

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

Ein zweites Duschbad anstelle des Abstellraumes im DG und eine Gaube (Innenbreite ca. 1,88m) anstelle des Dachflächenfensters im Dachstudio (Aufpreis 14.300,- € inkl. MwSt.)

Dusche im Gäste - WC im EG (Aufpreis 1.870,- € 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)