

BV:

„Gartenstadt Falkenhöh“
Korczakstraße II

Baubeschreibung

RH 5,80 x 10,80 m, mit Dachterrasse und BP

Allgemeines

NCC baut Ihr Haus als Teil eines Reihenhauses in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Bestimmungen und Auflagen und Einhaltung der bautechnischen und bauphysikalischen Nachweise. Das Haus wird gemäß der Energieeinsparverordnung 2009 geplant und errichtet. Grundlage für die Ausführung sind die zu beurkundenden Bau- und Lagepläne. Das Reihnhaus wird nach Maßgabe der spezielleren Beschreibungen im Einzelnen (vgl. dazu unten) auf einer durchgehenden, nicht getrennten Bodenplatte, mit durchgehendem Wärmedämmverbundsystem, sowie einer durchgehenden einheitlichen Dachfläche errichtet.

1. Erdarbeiten

- 1.1 Abtragen des Oberbodens im Bereich des Hauses und Zwischenlageung.
- 1.2 Aushub für Fundamente sowie Rohrleitungsgraben.
- 1.3 Arbeitsraumverfüllung mit vorhandenem Boden.

2. Hausanschlüsse

Verlegung und Anschlüsse der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) an das öffentliche Versorgungsnetz, einschließlich Verlegung der Zuleitung für den Telefonanschluss. Die Bereitstellung des Telefon-Abschlusspunktes Linientechnik (APL) erfolgt durch den Käufer in Verbindung mit dem Netzanbieter.
Konzentrierte Verlegung der Hausanschlüsse in der Hausanschlussnische im EG. Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sowie die Hausanschlussgebühren (außer Telefon) sind im Kaufpreis enthalten.

3. Fundamente und Bodenplatte

- 3.1 Streifenfundamente in Ortbeton; Bodenplatte entsprechend Statik und Vorschriften aus Stahlbeton in Ortbeton.
- 3.2 Die Häuser erhalten eine durchgehende Gründung und Bodenplatte. Auf der Bodenplatte erfolgt eine horizontale Abdichtung.
- 3.3 Unterhalb der Bodenplatten werden zwei Lagen PE-Folie (d = 0,2 mm) als Sauberkeitsschicht verlegt.

4. Decken

- 4.1 Die Erdgeschoss- und die Obergeschossdecke als Stahlbetondecke, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen
- 4.2 Die Fugen der Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden tapezierfähig geschlossen.

5. Wände

- 5.1 Außenwände
Die massiven Außenwände ab EG gemäß Planung und Statik aus Kalksandsteinmauerwerk. Die Trennwände zwischen den Häusern

aus Kalksandstein mit Luftfuge gemäß Planung.

Eine horizontale Abdichtung erfolgt zwischen Bodenplatte und aufgehendem Mauerwerk mittels Bitumendachdichtungsbahn.

Im Spritzwasserbereich erfolgt eine ca. 60 cm hohe vertikale Abdichtung mittels kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung (KMB, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Deitermann oder Bornit) gegen nichtdrückendes Wasser.

Jedes Reihnhaus wird als zusammenhängendes Dämmsystem ausgeführt. Die Trennfugen zwischen den Häusern werden mit einem durchgehenden Wärmedämmverbundsystem überbaut. Dämmdicke gemäß EnEV. Oberputz als Kunstharzputz / Silikonharzputz mit Korngröße ca. 2 mm. Farbgestaltung von Dach, Fassade und Sockel entsprechend Farbkonzept NCC. Anordnung von Dehnungsfugen nach statischen Erfordernissen.

5.2 Innenwände

Die nichttragenden Innenwände im EG und OG sind aus Vollgipsplatten gemauert, im DG als Gipskartonständerwand. Die tragenden Innenwände aus Kalksandstein gemäß Planung.

- 5.3 Zwischen nebeneinander liegenden Dachterrassen wird eine Terrassentrennwand aus Porenbeton gemäß Planung errichtet. Die Terrassentrennwände erhalten eine Abdeckung aus Zinkblech, Oberputz wie Hausfassade.

6. Wand- und Bodenbeläge

6.1 Estrichbeläge:

Die Räume des Erdgeschosses erhalten einen Estrich (mit Aufbau für Fußbodenheizung) mit Wärme- und Trittschalldämmung. Die Räume des Ober- und Dachgeschosses erhalten einen Estrich (mit Aufbau für Fußbodenheizung) mit Trittschalldämmung. Geflieste Bereiche als Faserzementestrich.

6.2 Fliesenarbeiten:

Es werden mindestens fünf Fußboden- bzw. Wandfliesen zur Bemusterung vorgelegt.

Standard-Materialpreis inkl. MwSt.: bis 20,00 €/m² (mögliche Abmessungen im Standard: Wand- und Bodenfliesen 30 - 60 cm)

Diele/ Abstellraum EG/ Heizungsraum DG: Keramische Fußbodenfliesen, umlaufender Fliesensockel.

WC EG: Keramische Fußbodenfliesen, Wandfliesen ca. 125 cm hoch.

Küche: Keramische Fußbodenfliesen; Fliesensockel für nicht gestellte Bereiche. Fliesenspiegel über den Arbeitsflächen ab 90 cm Höhe, 60 cm hoch gefliest (je Haus max. 6 m).

Bad OG: Keramische Fußbodenfliesen. Wandfliesen bis ca. Oberkante Tür (genaue Höhe in Abhängigkeit vom Fliesenformat), im Bereich von Duschen raumhoch. Das Bad erhält eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem (nach Herstellerangaben) auf dem Fußboden und im Spritzwasserwandbereich der Baderanne und Dusche.

Bad DG: Keramische Fußbodenfliesen. Wandfliesen bis ca. Oberkante Tür (genaue Höhe in Abhängigkeit vom Fliesenformat), im Bereich der

Dusche 2,50m hoch. Das Bad erhält eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem (nach Herstellerangaben) auf dem Fußboden und im Spritzwasserwandbereich der Dusche.

6.3 Bodenbeläge:

Das Wohnzimmer im EG erhält einen Belag aus Laminat (geeignet für Fußbodenheizung, gemäß Mustervorlage NCC), einschließlich umlaufender Sockelleiste.

Das Elternzimmer, das Kinderzimmer, der Abstellraum und der Flur im OG sowie das Kinderzimmer und der Dachraum im DG erhalten einen textilen Bodenbelag (geeignet für Fußbodenheizung), einschließlich umlaufender gekettelter Sockelleiste. Es werden zur Bemusterung Farbfächer mit mind. 5 Farben für jeweils zwei Bodenbelagsorten (Velours und Schlinge) vorgelegt.

6.4 Dachterrassen:

Auf den Dachterrassen wird ein hölzerner Bohlenbelag (Thermoholz Fichte) auf Lagerhölzern verlegt.

7. Wand- und Deckenoberflächen

Alle Außenwände werden innenseitig und alle Innenwände werden beidseitig tapezierfähig gespachtelt (außer Flächen, die gefliest werden). Die waagerechten Deckenflächen und die senkrechten Wandflächen des EG, OG und DG (außer im Hausanschlussbereich und außer Flächen, die gefliest werden) sowie die Dachschrägen im DG werden mit Raufaser tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Der Heizungsraum im DG erhält einen Anstrich (keine Tapete).

8. Dachkonstruktion

- 8.1 Die Dachkonstruktion aus Holzbaustoffen als zimmermannsmäßiger Abbund.

- 8.2 Die Häuser erhalten eine Lattung und Konterlattung sowie Unterspannbahn nach statischen Erfordernissen und eine Eindeckung mit Betondachsteinen, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Braas, Typ Harzer Pfanne BIG, Farbe entsprechend Farbkonzept NCC.

- 8.3 Alle Holzelemente werden gegen Insektenbefall geschützt (konstruktiv oder mit einem zugelassenen Imprägnierungsmittel).

- 8.4 In Dachebene wird eine mineralische Dämmung gemäß Planung eingebracht und mit einer Dampfbremse versehen. Die Verkleidung erfolgt unterhalb mit Gipskartonplatten.

- 8.5 Ausbildung von sichtbaren Sparren im Traufbereich (Aufsparrenschalung), entsprechend Farbkonzept NCC lasiert.

- 8.6 Die Dachterrasse (Decke über OG) erhält eine Wärmedämmschicht mit Gefälle auf unterliegender Dampfspererschicht, inkl. Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen.

9. Dachrinnen

- 9.1 Vorgehängte Halbrundrinne aus Titanzink, gegebenenfalls bei Reihenhäusern durchgehend.

- 9.2 Fallrohre aus Titanzink mit freiem Auslauf gemäß Planung.

10. Fensterelemente

- 10.1 Isolierverglasung in Klarglas.
- 10.2 Kunststofffenster mit feststehendem Mittelposten (sofern konstruktiv erforderlich) oder Stulpelemente, Farbe weiß, außen Fensterblech Aluweiß pulverbeschichtet. Die bodentiefen Fensterelemente im EG erhalten begehbbare Riffelbleche. Fenster mit massiver Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus Jura Marmor gelb. WC-, Bad- und Küchenfenster erhalten keine Fensterinnenbänke (gilt für WC-Fenster nur, wenn die Brüstung eingefliest wird). In gefliesten Bereichen werden die Leibungen und die Brüstung eingefliest.
- 10.3 Beschläge für bewegliche Fensterteile als Dreh-Kipp, verdeckt mit Einhandgriff, Griffoliven im Farbton weiß (in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Hoppe, Serie Tokyo). Aufschlagrichtungen gemäß Ansichtszeichnungen.
- 10.4 Fensterprofil in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat GE-ALAN oder Rehau (Mehrkammerprofil, Schallschutzklasse II).
- 10.5 Die Fenster erhalten gemäß Lüftungskonzept Fensterfalzlüfter in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Regelaire.

11. Haustür

Haustür aus Kunststoff, weiß mit einem Glasausschnitt als ISO-VSG-Verglasung aus Klarglas, Beschläge, Sicherheitsschloss (mit Mehrfachverriegelung) und Stoßgriff im Farbton F1.

12. Innentüren

Türblätter und Umfassungszargen aus Holzbaustoffen, Türblätter mit Röhrenspaneinlage. Oberfläche glatt weiß oder Dekorfolie Buche, Höhe ca. 2,01 m (ohne Lichtausschnitte) in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Prüm, Beschlag als Schild im Farbton Alu F1 (in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Hoppe, Serie Tokyo); 1 Schlüssel, WC und Bad mit Badgarnitur.

Zimmertüren mit Unterschnitt oder Überströmdichtung gemäß Lüftungskonzept.

13. Innentreppen

Die Treppenanlage vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss als offene Zweiholmtreppe mit Harfen-geländer. Trittstufen aus Buche bunt, stabverleimt und keilgezinkt, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Stadler, Geländer aus Rechteckrohr, soweit konstruktiv erforderlich. Erforderliche Handläufe (mit Ecktrennung) wie die Stufen aus Buche. Stahlkonstruktion weiß lackiert.

14. Rollläden

Alle senkrechten Fenster und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten eine komplette Rollladenanlage auf die Fenster aufgesetzt. Die Rollladenpanzer (Lamellen) aus Kunststoff, Farbton grau. Die Gurtroller werden am Fenster-rahmen befestigt. Falls konstruktiv erforderlich, werden die Rollladenelemente für die gartenseitigen Fensterelemente im Erdgeschoss

als zweigeteilter Rollladen mit getrennten Antrieben und auf feststehenden Pfosten mit aufgesetzten Kunststoffführungsschienen ausgeführt.

15. Heizung

- 15.1 Gastherme in Brennwerttechnik (in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Junkers) und Solaranlage mit Solarspeicher zur Gebrauchswarmwasserbereitung im Heizungsraum des Dachgeschosses, einschließlich Zirkulationsleitung.
- 15.2 Steuerung über Außentemperaturfühler
- 15.3 Das Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten eine Fußbodenheizung. Jeder Aufenthaltsraum im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhält eine separate Raumtemperaturregelung. Das Bad im OG und das Bad im DG erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper nach Wärmebedarfsberechnung.
- 15.4 Warmwasserversorgung für WC, Bad und Küche erfolgt über Therme bzw. Solaranlage und Speicher mit Zirkulationsleitung.

16. Sanitärinstallation

- 16.1 Wasserleitungen (K+W) aus Kunststoff- oder Mehrschichtverbundrohr vom Wasserzähler bzw. Warmwasserbereiter bis an die Objekte verlegt als Unterputzinstallation.
- 16.2 Abwasserleitungen außerhalb des Hauses aus PE-KG-Rohr, innerhalb aus HT-Rohr. Alle erforderlichen Entwässerungsröhre, Formstücke und Entlüftungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff und werden unterhalb der Bodenplatte auf kürzestem Weg bis zur Außenwand geführt.
- 16.3 Sanitärkeramik, Farbe Weiß, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Keramag – Paris. Alle Armaturen verchromt, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat F. Grohe Euro Smart.
- 16.4 WC EG: Toilette als wandhängendes Tiefspül-WC mit integriertem Spülkasten (mit Spartaste), Toilettensitz aus Kunststoff, Handwaschbecken (b = 450 mm) mit Warm- und Kaltwasserversorgung über Einhebelmischbatterie.
- 16.5 Küche: Kalt- und Warmwasser- bzw. Abwasseranschluss als Aufputzinstallation, Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und für Spülbecken (als Eckventile).
- 16.6 Bad OG: Badewanne (ca. 1,70 x 0,75 m) aus Stahl in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Kaldewei - Saniform plus, emailliert weiß, verchromte Einhebelmischbatterie mit festem Auslauf und Handbrause mit Brauseschlauch. Waschtisch (b = 650 mm) mit Kalt- und Warmwasserversorgung, Einhebelmischbatterie. Wandhängendes Tiefspül-WC mit integriertem Spülkasten (mit Spartaste), Toilettensitz aus Kunststoff, Duschtasse (ca. 90 x 90 x 2,5 cm, Einstiegshöhe ca. 12 cm) aus Stahl, emailliert, weiß, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Kaldewei einschließlich Warm- und Kaltwasserversorgung über Einhebelmischbatterie mit Brauseschlauch und Wandstange

ohne Duschabtrennung, Waschmaschinenanschluss und -abfluss.

- 16.7 Bad DG: Handwaschbecken (b = 550 mm) mit Kalt- und Warmwasserversorgung, Einhebelmischbatterie. Wandhängendes Tiefspül-WC mit integriertem Spülkasten (mit Spartaste), Toilettensitz aus Kunststoff, Duschtasse (ca. 80 x 80 x 2,5 cm, Einstiegshöhe ca. 12 cm) aus Stahl, emailliert, weiß, in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Kaldewei einschließlich Warm- und Kaltwasserversorgung über Einhebelmischbatterie mit Brauseschlauch und Wandstange ohne Duschabtrennung.
- 16.8 Außenzapfstelle mit Frostsicherung (ohne separaten Kaltwasserzähler).

17. Elektroinstallation

- 17.1 Gemäß VDE/VDI-Richtlinien als Unterputzinstallation. Anzahl der Steckdosen und Auslässe entsprechend nachstehender Auflistung. Schalter- und Steckdosenprogramm in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Elso Serie Fashion reinweiß oder Busch-Jäger Serie Reflex Si alpinweiß.
- 17.2 Telekommunikation: Leerrohranlage inkl. Kabel für Telefon bis ins Wohnzimmer endend in einer Leerdose. Leerrohranlage inkl. Kabel für TV bis Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Studio, endend in einer Leerdose (ohne Einbau eines Verstärkers).
- 17.3 Eingangsbereich: 1 Außenleuchte mit Hausnummer straßenseitig über Dämmerungsschalter und Klingelanlage mit Gong in der Diele.
- 17.4 Terrassenbereich: 1 Wandauslass (Ausschaltung von innen), 1 Außensteckdose (von innen abschaltbar).
- 17.5 Diele/Abstellraum: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose
- 17.6 WC EG: 1 Wandauslass, 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte, 1 Einfachsteckdose
- 17.7 Küche: 1 Deckenauslass, 1 Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose für Dunstabzug, 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank, 2 Doppelsteckdose für Arbeitsfläche, 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine, 1 Herdanschlussdose, 1 Einfachsteckdose für Arbeitsflächenbeleuchtung, 1 Einfachsteckdose.
- 17.8 Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe, 1 Serienschaltung, 1 Doppelsteckdose Fernseher und Video, 1 Doppelsteckdose Stereoanlage, 1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose, 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte für Außenbrennstelle Terrasse
- 17.9 Flur OG: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose
- 17.10 Eltern: 1 Deckenauslass, 1 Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen
- 17.11 Kind 1 OG: 1 Deckenauslass, 1 Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen
- 17.12 Abstellraum OG: 1 Deckenauslass, 1 Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose
- 17.13 Bad OG: 1 Wand- und Deckenauslass kombiniert, 1 Ausschaltung im Flur mit Kontrollleuchte, 1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine, 1 Einfachsteckdose für Trockner

- 17.14 Studio DG: 1 Wandauslass, 1 Ausschaltung, 2 Einfachsteckdose, 1 Doppelsteckdose
- 17.15 Kind 2 DG: 1 Wandauslass, 1 Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 1 Doppelsteckdose
- 17.16 Bad DG: 1 Wandauslass, 1 Ausschaltung, 2 Einfachsteckdosen
- 17.17 Heizungsraum: 1 Deckenauslass, 1 Ausschaltung, Anschluss für Therme und Zirkulationspumpe
- 17.18 Jedes Haus erhält eine Erdungsanlage (Fundamenterdung) aus Bandstahl. An den Fundamenterdern wird die Potentialausgleichsschiene angeschlossen.

18. Schlosserarbeiten

- 18.1 Die bodentiefen Fenster des Obergeschosses erhalten jeweils ein feuerverzinktes Absturzgitter mit Ober- und Untergurt aus Flachstahl und senkrechten Füllstäben aus Rundstahl.
- 18.2 Die Dachterrasse erhält ein Geländer aus Stahl feuerverzinkt, Ober- und Untergurt aus Flachstahl, senkrechte Füllstäbe aus Rundstahl.
- 18.3 Über der Hauseingangstür wird ein Vordach als feuerverzinkte Stahl-Klarglas-Konstruktion mit Verbund-sicherheitsglas oder als Edelstahlkonstruktion mit Acrylglas (Klarglas) vorgesehen.

19. Pflasterarbeiten und Außenanlagen

- 19.1 Die Einbindung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß Freiflächenplanung und Vorgaben der Erschließungsplanung. Die Arbeiten an den Außenanlagen beinhalten das erstmalige Verfüllen und Verdichten der Pflaster- und Bodenflächen. Der vorhandene und seitlich gelagerte Oberboden wird soweit wie möglich wieder eingebaut. Bodenverbesserungsmaßnahmen werden nicht getroffen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann es zu Pfützenbildung kommen, da der Boden eine Regenerationszeit von ca. 1-2 Jahren benötigt.
Die Höhenlage der Freiflächen richtet sich nach der örtlichen Topographie. Höhenunterschiede insbesondere zwischen zwei Nachbargrundstücken werden nach Wahl des Verkäufers mittels einer Böschung oder Stützwänden ausgeglichen.
Die Entwässerung des Regenwassers hat nach den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück selbst zu erfolgen und ist nicht Teil der Hausanschlüsse. Die insofern auf den Grundstücken erforderlichen Voraussetzungen (z.B. Mulden) werden im Zuge der Erdarbeiten vom Verkäufer angelegt. Die Erwerber sind dafür verantwortlich, dass diese dauerhaft funktionsgerecht erhalten bleiben.

Zuwegung auf dem Privatgrundstück vom Straßengehweg zum Hauseingang aus Betonpflaster, Farbe Grau, inkl. Unterbau ca. 1,20 m breit und bis max. 6,00 m lang.

Der freibleibende Sockelbereich erhält umlaufend einen ca. 30 cm, mit Rasenbord eingegrenzten Traufkiesstreifen. Terrasse ca. 3 x 4 m aus Betonrechteckpflaster, Farbe Grau, inkl. Unterbau.

Gilt für RMH: Herstellung eines Kfz-Stellplatz;
Gilt für REH: Herstellung von zwei Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück, Maße ca. 2,30 m x ca. 5,00 m. Art, Form und Farbe nach Vorgaben des zuständigen Tiefbauamtes