

Baubeschreibung für zwei Doppelhaushälften in Walpertskirchen, Neufahrn 28

Die Häuser werden nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) errichtet.

1. Rohbau

1.1 Fundamente

Haus: Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Erfordernissen.

Fertigarage: Streifenfundamente aus Stahlbeton.

1.2 Außenwände

Haus: Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark, (Unipor, Wärmeleitzahl 010, u-Wert 0,26)

Die Betonwände im Kellergeschoss sind 25 cm stark und werden außen umlaufend auf ganzer Wandhöhe mit einer 100 mm starken Perimeterdämmung abgedämmt.

In den Arbeitsfugen wird ein Gummifugenband eingebaut, die Außenwände werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Garage: Fertigarage aus Stahlbeton mit Satteldach.

1.3 Haustrennwände

Schallschutzziegel 2 x 17,5 cm stark mit 40mm starker Trennschicht nach DIN. Im Keller wird eine Hälfte der Kommunewand betoniert, mit Fugenblech..

1.4 Tragende Zwischenwände

Ziegelmauerwerk 17,5 cm stark.

1.5 Konstruktive Zwischenwände

Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark.

1.6 Decken

Stahlbetonfertigdecken B 25 nach statischen Erfordernissen.

1.7 Dach

Pfettendachstuhl aus Holz mit roten Betondachsteinen eingedeckt.

Garagen ebenfalls mit Satteldach, Eindeckung wie Haus.

1.8 Treppen

Eingangspodest aus Granitsteinen auf Magerbeton.

Innen: Betontreppe belegt mit Fliesen nach Wahl des Käufers. Als Stufenkante wird eine abgerundete Edelstahlschiene eingearbeitet. Beidseitig werden Sockelfliesen angebracht. Das Geländer wird gemauert und verputzt, rund oder eckig, nach Wunsch des Käufers.

2. Ausbau

2.1 Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird komplett als Studio ausgebaut. Die **Wärmedämmung (200 mm)** wird zwischen die Sparren eingebaut und mit Folie luftdicht verklebt.

Der Dachstuhl wird mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und weiß gestrichen.

Im gesamten DG wird Laminat verlegt, incl. Sockelleisten.

Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung.

Ein Antennen- und Telefonleerrohr werden ins Dachgeschoss verlegt.

2.2 Obergeschoss

In den Kinderzimmern und im Elternschlafzimmer wird Laminat incl. Sockelleisten verlegt. Die Diele wird gefliest.

Der Boden und die Wände im Bad werden gefliest.

Grundausrüstung: Eine Badewanne aus Acryl ca. 170/75cm groß
 Eine Dusche 90/90 cm mit Duschkabine
 Zwei Porzellanwaschbecken mit Spiegel
 und Handtuchhalter
 Ein Flachspülklosett aus Porzellan mit
 Unterputzspülkasten,
 ein Papierrollenhalter
 - Sanitärfarben weiß -

Im Bad wird eine Fußbodenerwärmung kombiniert mit einem Handtuchrockner eingebaut.

2.3 Erdgeschoss

Der gesamte Boden im Erdgeschoss wird gefliest, mit Sockelfliesen umlaufend.

Die Wände im WC werden deckenhoch gefliest.

Grundausrüstung WC: Ein Flachspülklosett mit Unterputzspülkasten,
 ein Papierrollenhalter
 Ein kleines Waschbecken mit Spiegel
 und Handtuchhalter
 - Sanitärfarben weiß -

2.4 Kellergeschoss

Die Kellerdiele wird mit der ausgewählten Treppenfliese belegt, incl. Sockelfliesen.

Unter dem schwimmenden Estrich befindet sich in allen Kellerräumen eine

100 mm starke Bodendämmung.

Kellerböden gefliest mit Sockelleiste. Die Wände werden weiß gestrichen, die Decken werden gespachtelt und gestrichen.

Fußbodenheizung im Hobbyraum und in der Kellerdiele.

3. Ausbau allgemein

3.1 Innenputz

Die Wohnräume werden mit Kalkgipsputz verputzt, im Bad und WC mit Kalkzementputz. Betonwände im KG unverputzt, weiß gestrichen.

3.2 Estrich

Schwimmender Zementestrich nach DIN in allen Geschossen.

3.3 Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände werden zweimal mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Betondecken werden gespachtelt und gestrichen.

Die Fassade wird zweimal gestrichen. Farbton nach Absprache mit der Bauleitung. Die Faschen um die Fenster werden weiß abgesetzt. Alle sichtbaren Holzteile werden hellgrau lasiert.

3.4 Innentüren

Im EG, OG und DG werden Innentüren mit Echtholz furnier in Buche, Ahorn oder "Weiß Lack" (glatte Oberfläche) eingebaut. Im KG „cpl“ mit Laminatoberfläche.

3.5 Heizung im Keller

Zentrale, mit Gas befeuerte Warmwasserheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Außentemperaturregler und allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Für die Gaslagerung wird ein Erdtank (ca. 2.700 Liter) im Garten installiert. Weitere Info vor Vertragsabschluß.

Auf dem Dach wird eine Solarthermie zur Trinkwassererwärmung installiert.

Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie im Hobbyraum und in der Kellerdiele.

Fußbodenheizung ist nach Absprache mit der Bauleitung möglich.

3.6 Sanitäre Installation

Alle Installationsleitungen für WC, Bad und Küche werden im EG, OG und DG in abgemauerten Installationsschächten geführt. Alle Warmwasserleitungen werden isoliert. Abwasserleitungen aus Kunststoff. Brauchwasserleitungen aus Edelstahl.

3.7 Elektrische Anlagen

Steckdosen: Wohnzimmer: 6 Stück; Küche: 6 Stück; Esszimmer: 3 Stück; Schlafzimmer:

4 Stück; Kinderzimmer: 4 Stück; WC im EG: 1 Stück;
Bad OG: 4 Stück;
Studio DG: 6 Stück; Hobbyraum: 4 Stück; Keller: 2 Stück;
Heizraum: 1 Stück.

Antennenleerrohr im Wohnzimmer, Telefonleerrohr im Esszimmer. Antennen- und Telefonleerrohre im Elternschlafzimmer, in den Kinderzimmern, im DG Studio und Hobbyraum. Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine je mit eigenem Stromkreis. Terrasse: 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss. Sämtliche Installationen werden nach Angabe des Käufers ausgeführt, sofern dies nach Baufortschritt noch möglich ist.

Garage: ein Leerrohr zur Garage mit Lichtstrom, Installation einer Schiffsleuchte mit Schalter und Steckdose.

3.8 Kamin

Es wird ein zweizügiger Isolierschornstein eingebaut; für die Heizungsanlage eine druckdichte Abgasleitung, für den Holz- bzw. Kachelofen ein hinterlüftetes Rauchrohr mit 180 mm Durchmesser.

4. Fassade

4.1 Außenputz

Wetterfester, 2-lagiger, geschwammter Rauputz, Oberputz farblich leicht abgetönt, Struktur nach Angabe der Bauleitung.

4.2 Regenrohre und Verblechungen

Ausführung mit Titanzinkblech.

4.3 Fenster

Kunststofffenster weiß mit Sprossenkreuz im Luftzwischenraum mit **Dreifachverglasung (u-Wert 0,9)**.

Alle Einhandbeschläge Dreh- bzw. Drehkippsbeschläge.

Fensterbänke innen aus Granit "Kashmir White".

Fensteraußenbleche aus Aluminium weiß - pulverbeschichtet.

Die Kellerräume erhalten handelsübliche Kunststofffenster mit Drehkipplügel und **Dreifachverglasung (u-Wert 1,0)**. Lichtschächte aus Stahlbeton mit verzinktem Rost.

4.4 Französischer Balkon

Die Geländer vor den Doppeltüren im OG und DG werden aus verzinktem Rundstahl gefertigt, oben wird ein gebürsteter Edelstahlhandlauf aufgesetzt.

4.5. Hauseingangstüre

In Alu weiß, pulverbeschichtet, mit von innen verschraubter Sicherheitsdrückergarnitur und Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung.

4.6 Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren im EG und OG erhalten handelsübliche Kunststoffrollos, Farbe weiß. Hochwertige Ziegelrollkästen, innen geschlossen, von außen befüllt. Die Kellerfenster und sämtliche Fenster im DG sind ohne Rollläden.

4.7 Gartenwasser

Im Terrassenbereich wird ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung als Gartenwasserzapfstelle angebracht.

Zusätzlich wird das Regenwasser der Dachflächen in einer **Zisterne mit ca. 3500 l** Fassungsvermögen geleitet. Gartenwasserentnahme ist mit einer Pumpe möglich.

5. Außenanlagen

5.1 Pflaster

Verbundsteinpflaster grau 8 cm stark, mehrere Muster zur Auswahl (Materialpreis bis Euro 15,00/m² inkl. MwSt) z.B. Tegula rustikal mit gerumpelten Kanten.

Zuwege: 1,00 m Breite; Zufahrten: 3,00 m Breite

Die Stellplätze werden mit Rasenfugensteinen belegt z.B. Tegula rasa. (Hersteller Fa. Linden)

5.2 Terrasse

Die Terrasse erhält einen verdichteten Kiesunterbau. Die Gesamtfläche von ca. 21 m² wird mit 8 cm starken Pflaster mit veredelter Oberfläche belegt. (Materialpreis bis Euro 20,00/m² inkl. MwSt). Mehrere Oberflächen und Farben zur Auswahl z.B. Tecanto. (Hersteller Fa. Linden)

5.3 Bepflanzung und Zäune

Der Garten wird mit vorhandenem Material aufgefüllt, der Humus wird rohplanziert.

Die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Rasenansaat innerhalb eines jeden Grundstücks ist Sache des Käufers.

Die Auflagen des Genehmigungsbescheides und des gültigen Bebauungsplans sind bei der Bepflanzung und Einzäunung zu beachten.

5.4 Garage

Fertigarage 6,00 m x 3,00 m mit Satteldach. Stahlblechtor "weiß" lackiert. Außenanstrich farbgleich wie das Doppelhaus.

6. Allgemeines