

Neubau von 17 Wohneinheiten
(14 DHH, 1 freist. EFH und ein sep. Torhaus mit zwei Wohneinheiten)
in 41352 Korschenbroich-Pesch

Am Henskes Hof

Bau und Ausstattungsbeschreibung der Torhaushälfte

Allgemeines: Die Bauausführung entspricht den anerkannten Regeln der Technik, den erprobten einschlägigen Normen und den zur Zeit gültigen Vorschriften. Käuferwünsche sind nach Absprache und Bautenzustand möglich. Ebenso können einige Gewerke in Eigenleistung erbracht werden.

Hausanschlüsse: Die Kosten für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser und Gas und für Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten.

Baunebenkosten: Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten enthalten. Während der Bauzeit sind für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungs- und Feuerrohbausversicherung abgeschlossen.

Erdarbeiten: Aushub der Baugrube einschließlich der erforderlichen Arbeitsräume, der Gebäudefundamente / Bodenplatte und der Rohrleitungsgräben. Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

Lagern des kultivierungsfähigen Bodens, soweit für die Gestaltung der Freianlage verwendbar; weitere Böden werden zum Geländeausgleich verwandt; nicht verwertbare oder fehlende Massen werden ab- bzw. zugefahren.

Entwässerung: Grundleitungen, werden entsprechend der Entwässerungsplanung angeordnet.

Gründung: Die Gründung erfolgt nach den Vorgaben des Bodengutachtens und den statischen Erfordernissen.

Beton- und Stahlbetonarbeiten: Die Kelleraußenwände werden als WU-Konstruktion aus Stahlfaserbeton mit Außendämmung erstellt. Die Unterseite der Bodenplatte wird ebenfalls gedämmt.

Die Decken werden aus Filigrandeckenelementen und Ortbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen

erstellt. Die Decken sind konstruktiv schalltechnisch zum Nachbarhaus getrennt.

Maurerarbeiten: Außenwände der Wohngeschosse werden aus Kalksandstein-Planelementen hergestellt. Haustrennwände nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen als zweischaliges Mauerwerk. Nichttragende Innenwände werden aus massiven Gipsdielenplatten erstellt.

Kellerfenster/Lichtschacht: Kunststofffenster, Farbton weiß, mit Zweifachverglasung, Kippfunktion, PVC Lichtschacht mit Abdeckung und Abhebsicherung.

Dachterrassen: Der Balkon wird mit einer Polymerbahn oder einer Bitumenbahn auf darunterliegender Wärmedämmung abgeklebt. Die Terrasse wird mit Holz (Bankirai) belegt, oder mit einem Plattenbelag (Betonsteinplatten) auf Mörtelsäckchen verlegt.

Außengeländer: Geländer als feuerverzinkte Stahlkonstruktion gemäß Ansichtszeichnungen.

Fassade: Die Hauptfläche der Fassade wird bis OK-Attika als Klinkerfassade aus Vormauerklinker; Lieferant Fa. ELBAU, Materialpreis 440 € je tausend Stück aufgemauert. Die Dämmung besteht aus 12 cm Kerndämmung. Die Fassade des etwas zurückgesetzten Staffelgeschosses wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und einem leicht abgetönten strukturierten Oberputz versehen. Die Wärmedämmung entspricht der Energieeinsparverordnung.

Vordach: Über dem Eingangsbereich wird ein Vordach aus Ortbeton (Unterseite Sichtbeton) angesetzt. Die Stirnseiten der Vordächer erhalten ein Zinkblech.

Dach: Das Dach wird als Walmdach mit ca. 30° Dachneigung als sichtbare Konstruktion hergestellt. Ringsherum um das zurückgesetzte Staffelgeschoss läuft das Dach mit einem Dachüberstand von ca. 0,75 m. Die Dachhaut besteht aus einem Tondachziegel Fabrikat Laumanns. Unterhalb der Dachhaut gibt es eine Wärmedämmung als Aufdach- oder als Zwischensparrendämmung. Unterseitig von innen sind die Sparrenunterseiten sichtbar, zwischen den Sparren sieht man eine Nut- und Federbrettschalung. Die Entwässerung erfolgt über die Terrassen in vier Abläufe und wird durch das Gebäudeinnere abgeführt.

Fenster und Türanlagen: Die Fenster- und Türanlagen bestehen aus Lärchenholz, mit Falzdichtung, mit verdeckt liegendem Dreh-Kipp-Beschlag (Sicherheits-schließsystem im EG) einschl. Isolierglas, Schallschutzklasse III, mit Pilzkopfverriegelung, offenporig lackiert Natur/Pine. Teile der Fensteranlage sind festverglast gemäß Ansichtzeichnungen.

Innenfensterbänke (gilt nicht für bodentiefe Fenster): Belgischer Blaustein oder gleichwertig auf gemauerten Brüstung im ausgebauten Wohnbereich.

Außenfensterbänke: Wie Klinkerfassade aus Vormauervollstein als leicht abgeschrägte Rollschicht.

Rollladen: Rollladen aus Kunststoffprofilen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss in allen Mauerwerksfenstern.

Innentreppe: Treppenanlage vom Keller- bis Dachgeschoss als Stahlkonstruktion mit Holzstufen. Handlauf aus Rundrohr, grundiert und endlackiert (weiß oder farbig), mit Treppenstufen aus Buchenholz, naturbunt, oder gleichwertig.

Innenputz: Die Innenwände in den ausgebauten Wohnräumen werden flächig verspachtelt. Die Fugen in den Deckflächen im Wohnbereich / Kellerbereich erhalten einen Spachtelputz. Die Innenseiten der Außenwände erhalten einen Gipsputz.

Estrich: Vom Erd- bis zum Dachgeschoss wird schwimmender Estrich auf Fußbodenheizung verlegt. Das Kellergeschoss erhält Estrich auf einer Dämmung.

Oberböden: Die Böden im WC und Bad werden gefliest. Die weiteren Oberbodenarbeiten sind nicht enthalten.

Fliesen: Das Bad wird türhoch, das Gäste-WC wird 1,50 m hoch gefliest. Der Materialpreis beträgt für die Wand- und für die Bodenfliesen 20,00 €/m², Größe 20 x 25 cm, Verlegeart rechteckig. Alle Verrechnungspreise einschließlich Mehrwertsteuer. Installationsschächte sowie die vertikalen und horizontalen Installationsleitungen im Bad und WC erhalten, soweit erforderlich, Verkleidungen bzw. werden abgemauert oder verkoffert. Die Küche erhält über der Arbeitsplatte einen Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch, bis zu 3 m².

Maler: Die Malerarbeiten sind nicht enthalten.

Innentüren: Zur Ausführung gelangen Futterzargen mit Anschlagdichtung und Innentürblättern aus Holzwerkstoff, Oberfläche Echtholzfunier Holzart Buche, Drücker und Rosetten aus Edelstahl mit einem Buntbartschlüssel.

Bewässerungsanlage: Die Kaltwasserversorgung erfolgt in der erforderlichen Dimensionierung über das öffentliche Versorgungsnetz. Es werden Filter mit Druckminderer und Manometer eingebaut. Die Waschmaschinen und Trockner sind im Kellergeschoss angeordnet. Die Warmwasserversorgung ist für das Badezimmer, Gäste-WC und die Küche vorgesehen. Die Terrasse erhält eine leitungsfrostsichere Außenzapfstelle.

Sanitärausstattung: Alle Sanitärobjekte werden in den Farben weiß geliefert. Folgende Produkte werden eingebaut:

- Porzellan	Renova 1
- Armatur	Optima S
- Wanne / Duschtasse	Renova 1

Badezimmer: Einbauwanne 170x75, 45 cm hoch, aus Acryl (Fa. Keramag Renova Nr. 1) mit auf Putz installierter Einhebelmischbatterie, Handbrause, Exenter Ab- und Überlaufgarnitur. Aufgestellt in einem Styroporträger.

Duschtasse 90x90 cm aus Acryl (Fa. Keramag Renova Nr. 1), Schürzenhöhe 6,0 cm, mit auf Putz installierter Einhebelmischbatterie, Handbrause mit Gleitstange, Standventil Ab- und Überlaufgarnitur. Aufgestellt in einem Styroporträger.

Ein wandhängendes WC aus Porzellan mit Kunststoffsitz und Unterspülkasten mit Wasserspartaste.

Porzellan-Waschtisch, 65 cm, mit Halbsäule, Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Externe Ab- und Überlaufgarnitur.

Gäste WC: Ein wandhängendes WC aus Porzellan mit Kunststoffsitz und Unterspülkasten mit Wasserspartaste.

Porzellan-Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Externe Ab- und Überlaufgarnitur.

Küche: In der Küche wird der Abflussanschluss für die Spüle ohne Siphon, die Eckventile für den Wasseranschluss und ein WAS Ventil für die Spülmaschine installiert.

San. Entwässerungsanlagen: Alle Abwasserleitungen werden an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Fall- und Anschlussleitungen werden aus Kunststoffrohr (PP) schwerentflammbar und SML-Rohr ausgeführt.

Regenmanager: Optional besteht die Möglichkeit einen Regenmager für die über das Dach anfallende Regenwassermengen zur Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung) zu installieren. Mehrpreis: 8.500,00 €.

Heizungsanlage: Das Gebäude wird nach dem Referentenentwurf der Bundesregierung vom 17.11.2006 zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) der Energieeffizienzklasse A entsprechen; ein dieser Energieeffizienzklassen entsprechendes Energiezertifikat kann durch einen Sachverständigen ausgestellt werden. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (Element Luft). KFW 60 Standard. Die Beheizung als solches erfolgt in den Wohnräumen (EG-DG) über eine Fußbodenheizung, in den Kellerräumen erfolgt die Beheizung mittels Heizkörpern. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe befindet sich im Keller. Die Warmwasserversorgung mit einem 300 l Speicher erfolgt in Kombination mit der Solaranlage.

Kaminzug

Im Wohnzimmer wird ein Kaminzug für einen offenen Kamin / Kaminofen errichtet (Feuerstätte selbst ist nicht enthalten).

Elektroinstallation: Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an die DIN 18382.

Es wird ein 5-Leiternetz mit FI-Schutz installiert. Die Unterverteilung befindet sich im Zählerschrank, mit den nötigen Stromkreisabgängen.

Die Verkabelung erfolgt im Keller auf dem Mauerwerk, ansonsten in allen Räumen in den Wänden. Als Schalterprogramm sind Flächenschalter Fabrikat Busch-Jäger Reflex oder gleichwertig im Farbton weiß eingebaut.

KG Kellerabgang / Flur:

- 1 Wandbrennstelle im Treppenabgang
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung

KG Keller I:

- 1 Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur)
- 1 Ausschaltung

KG Keller II:

- 2 Deckenbrennstellen (Schiffsarmatur)
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Ausschaltung

KG Keller III:

- 1 Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur)
- 1 Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

KG Heizungsraum:

- 1 Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur)
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Ausschaltung

KG Hauswirtschaftsraum:

- 1 Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur)
- 1 Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose (Trockner)
- 1 Einfachsteckdose (Waschmaschine)

KG Hausanschlussraum:

- 1 Deckenbrennstelle (Schiffsarmatur)
- 1 Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

EG Eingang außen:

- 1 Wandbrennstelle von innen geschaltet
- 1 Klingelknopf

EG Diele:

- 2 Wechselschaltungen
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 1 Türgong Haustür

EG WC:

- 1 Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle über dem Spiegel
- 1 Abluftlüfter

EG Flur:

- 1 Wechselschaltungen
- 3 Kreuzschalter
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Steckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 1 Telefondose

EG Essbereich:

- 2 Einfachsteckdosen unter dem Schalter
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Wechselschaltungen
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Zweifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Dreifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Antennenanschluss TV / R

EG Terrasse/Essbereich vorne:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Aussensteckdose
- 1 Ausschalter f. Brennst. von innen
- 1 Ausschalter f. Steckdose von innen

EG Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter
- 2 Einfachsteckdosen im Fußbodenbereich +0,30
- 2 Zweifachsteckdose im Arbeitsplattenbereich, +1,10
- 1 Steckdose im Wandbereich, +2,10
- 1 Herdanschluss 360 Volt, +0,30

EG Terrasse/Küche vorne:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Ausschalter f. Brennst. von innen

EG Wohnzimmer:

- 2 Wechselschalter
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 1 Antennenanschluss TV / R
- 1 Dreifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 2 Zweifachsteckdosen im Fußbodenbereich +0,30
- 2 Einfachsteckdosen unter dem Schalter

EG Terrasse/Wohnen hinten:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Außensteckdose
- 1 Ausschalter f. Brennst. von innen
- 1 Ausschalter f. Steckdose von innen

EG Treppenraum:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Wechselschalter

OG Treppenraum:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 4 Wechselschalter

OG Flur:

- 2 Deckenbrennstelle
- 3 Kreuzschalter
- 1 Wechselschalter
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter

OG WC:

- 1 Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle über dem Spiegel
- 1 Abluftlüfter

OG Abstellraum /Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 Zweifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Einfachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Antennenanschluss TV / R
- 1 Telefondose

OG Bad:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle über dem Spiegel
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Ausschaltung
- 1 Zweifachsteckdose im Spiegelbereich

OG Kind 1:

- 1 Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Zweifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30

- 2 Einfachsteckdosen im Fußbodenbereich +0,30

- 1 Antennenanschluss TV / R
- 1 Telefondose

OG Kind 2:

- 1 Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Zweifachsteckdose im Fußbodenbereich +0,30
- 2 Einfachsteckdosen im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Antennenanschluss TV / R
- 1 Telefondose

DG Treppenraum:

- 1 Wandbrennstelle
- 2 Wechselschaltung

DG Eltern:

- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschalter
- 3 Zweifachsteckdosen im Fußbodenbereich +0,30
- 2 Steckdosen im Fußbodenbereich +0,30
- 1 Antennenanschluss TV / R
- 1 Telefondose

DG Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Ausschaltung
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

DG Bad:

- 1 Deckbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle über dem Spiegel
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung
- 2 Ausschaltungen
- 1 Zweifachsteckdose im Spiegelbereich

DG Dachterrasse:

- 3 Wandbrennstellen
- 1 Zweifachaußensteckdose
- 3 Ausschalter f. Brennst. von innen
- 1 Ausschalter f. Steckdose von innen

Telefon- und Fernsehanschlüsse:

Zur Koordination der Hausanschlüsse beantragt der Hauswerker bei Vertragsabschluss bereits den Telefon- und ggf. den Fernseh- bzw. Kabelanschluss, so dass die Anschlussleitungen im Haus zusammen mit den anderen Versorgungsleitungen verlegt werden können.

Baureinigung: Im Leistungsumfang ist eine Baureinigung, besenrein, enthalten.

Außenanlagen: Kulturfähiger Oberboden wird nach der Verfüllung auf Eingangs- und Gartenseite im Grobplanum aufgebracht. Sollten sich nach Fertigstellung des Grobplanums Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken ergeben, werden diese durch

Abböschungen abgefangen. Die Grundstücksgrenzen werden mit einer Hainbuchenhecke bepflanzt.

Die Hauszuwegung, Stellplatzzufahrten und Terrassen werden mit frostsicherem Unterbau und Betonsteinpflaster hergestellt.

Die Terrassentrennwand zwischen den Einheiten wird aus dem gleichen Klinker wie das Hauptgebäude erstellt und ist im Festpreis enthalten.

Garage: Garage aus Stahlbeton mit Sektionaltor. Garagenboden aus Beton. Das Flachdach der Garage entspricht den Regeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Die Außenwände der Garage werden im gleichen Klinker wie das Hauptgebäude verblendet. Die Innenwände sind mit einem wischfesten Innenanstrich versehen. Entlüftung erfolgt natürlich über die Tür- und Toröffnung, sowie über die rückseitige Lüftungsöffnung.

Allgemeiner Hinweis: Sonderwünsche – Der vom Bauträger angebotene Leistungsumfang ist komplett zu erwerben. Sonderwünsche im Inneren des Hauses sind möglich, soweit keine Eingriffe in das bautechnische und statische Konzept erforderlich werden und die Durchführbarkeit im Rahmen der vorgegebenen Termine gewährleistet ist. Die Beauftragung von Sonderwünschen durch den Erwerber an die ausführenden Unternehmen kann nur über den Bauträger erfolgen.

Die Beschaffung des Kellergeschosses lässt eine hochwertige Nutzung (Nutzungsklasse A) der Kellerräume zu. Eine Nutzung für Wohn- oder andere höherwertige Zwecke ist möglich. Die Kellerbodenplatte und die Kelleraußenwände entsprechen der Beanspruchungsklasse 1.

Leistungsbegrenzung gegenüber Architektenplänen:

Die in den Plänen dargestellten Möblierungs- und Bepflanzungsvorschläge dienen der Veranschaulichung der Einrichtungs- und Gartengestaltungsmöglichkeiten. Sie sind nicht Vertragsbestandteil. Gegebenfalls vorhandene und zu erhaltende Bäume sind als Bestand (vorhanden) gekennzeichnet.

Änderungen aus behördlichen Auflagen und aus Verfahrens- und Zweckmäßigkeitsgründen sind vorbehalten und in den Vertragsbedingungen des Kaufvertrages ausführlich behandelt.

Architekten- und Ingenieurleistungen (Planung, Vermessung, Statik) sowie Gebühren für die Baugenehmigung und Abnahme sind für die Standardleistung in den Baukosten enthalten.