

Baubeschreibung

Die Bau- bzw. Leistungsbeschreibung definiert die Ausstattung und den Leistungsumfang der beschriebenen Wohnbebauung. Sie ist immer im Zusammenhang mit den für die Baumaßnahme erstellten Zeichnungen gültig.

Die zu den Prospektunterlagen gehörenden Zeichnungen und Angaben über Raumgrößen entsprechen den vorläufigen Entwurfszeichnungen der Architekten. Die in den Prospektunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind als möglicher Einrichtungsvorschlag vorgesehen. Sie gehören nur insoweit zum Leistungsumfang, als dass sie Bestandteil der Bau- bzw. Leistungsbeschreibung sind. Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sind Masse für Einrichtungsgegenstände unbedingt am Bauwerk zu nehmen. Gewünschte Fixmasse sind dem Planungsteam im Beratungstermin mitzuteilen und in jedem Fall schriftlich zu bestätigen. Vorgesehene Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden. Eine abweichende Ausführung ist möglich, sofern sie aus Bauauflagen seitens der Baubehörden, Gesetzesänderungen, technischen Weiterentwicklungen oder vorgesehenen Verbesserungen bedingt sind, und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN- Normen für den Bau von Wohngebäuden wie z. B. der neuesten Wärmeschutzverordnung, der EnEV, der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Gesetzen des Baugesetzbuches. Basis ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung.

Zum Leistungsumfang gehören außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen, die Architekten- und Ingenieurkosten sowie die Hausanschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und Abwasserkanal.

Leistungsbeschreibung

Der Rohbau

Unter der Erde | Erdarbeiten

Der zur Schaffung der Baugrube notwendige Erdaushub wird in der Bauphase auf dem Grundstück gelagert. Unbrauchbares Erdmaterial wird entsorgt. Bei entsprechender Eignung wird die Baugrube nach Erstellung des Kellers mit dem Aushubmaterial verfüllt. Sollte zu wenig oder kein geeignetes Aushubmaterial verbleiben, wird die Verfüllung mit Füllkies vorgenommen. Danach wird der Boden auf dem Grundstück auf die geplant Höhe maschinell einplaniert inkl. Mutterboden (Grobplanum).

Unter dem Keller | Bodenplatte - Gebäudegründung
Die Gebäudegründung wird in Form einer tragenden Bodenplatte oder mit Streifen- und Einzelfundamenten entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse in Beton der Güte B 25 erstellt. Unter der Bodenplatte sehen wir eine druckfeste Wärmedämmung vor. Ein Fundament der entsprechend den geltenden VDE- Vorschriften wird eingebaut. Auf Wunsch des Erwerbers kann eine Grundsteinlegung mit der Familie und Freunden erfolgen.

Der Keller

Kelleraußenwände bestehen aus wasserundurchlässigem Beton. Kellerinnenwände sind als Beton- bzw. KS-Mauerwerk vorgesehen. Die Kellerdecke wird von uns aus Stahlbeton (B25) erstellt. Die lichte Rohbauhöhe (Abstand zwischen Oberkante Bodenplatte und Unterkante Kellerdecke) ist mind. 2,40 m. Alle Kellerfenster werden, sofern nicht anders gewünscht, als Kunststoff-Dreh-Kipp-Fenster mit Zweischeiben- Isolier- Verglasung eingebaut. Die Kellerlichtschächte führen wir als Kunststoff- Fertigteile aus. Die Kelleraußenwände werden zusätzlich mit einer Außenwärmedämmung versehen; durch die Kombination mit der Dämmung unter der Bodenplatte sind unsere Keller somit kom-

plett wärmegeklämt.

Ab Kellerdecke aufwärts | Die Wände im Erd-, Ober- bzw. Dachgeschoss

Die Außenwände erstellen wir zweischalig, das bedeutet sie bestehen aus einer tragenden Innwand, die wir aus KS- Mauerwerk oder Hochlochziegel / Poroton erstellen und einer Außenwand, die unter Fassade beschrieben wird. Haustrennwände, also die Wand zum Nachbarn, werden ebenfalls zweischalig in Beton oder Mauerwerk hergestellt. Zwischen den beiden Wandscheiben sehen wir eine Trennung in Form einer Stein- oder Mineralwolle vor. Die für die Statik des Gebäudes nicht notwendigen, also nicht tragenden Innenwände werden aus Vollgipswandplatten hergestellt.

Zwischen den Geschossen | Die Decken

Alle Decken werden, um einen guten Schallschutz zwischen den Wohngeschossen zu erreichen, aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners hergestellt. Auch zwischen dem Ober- und Dachgeschoss sehen wir eine Stahlbetondecke vor.

Von Außen | Die Fassade

Entsprechend dem Entwurf der Architekten wird die äußere Gestaltung der Fassade als Klinkerfassade aus hochwertigen Verblendsteinen, nach Mustervorlage, hergestellt. Entsprechen den Ansichtszeichnungen sind teilweise Putzflächen vorgesehen. Hinter der Verblendung (zwischen tragender Innenschale und der Verblendung) sehen wir eine Kerndämmung als Wärmedämmung gemäß der Energieeinsparverordnung EnEV (aktueller Stand) vor. Die Putzflächen werden als Wärme- Dämm- Verbund- System erstellt, das ebenfalls mindestens einen Wärmedämmwert entsprechend der EnEV hat.

Von Außen | Die Fenster

Entsprechend den Vorgaben der Architekten werden für die Fenster und die Haustüre farbige Profile der Fa-

WEKA (SCHÜCO) oder gleichwertig, aus hochwertigem Kunststoff vorgesehen. Die Verglasung besteht aus einer hochdämmenden Zweischeiben- Isolier- Verglasung (k-Wert 1,1) mit Prüfzeugnis, bei der Haustüranlage die äußere der Zweischeiben- Isolier- Verglasung zusätzlich als Verbund-Sicherheitsglas.

Bodentiefe Fenster im Ober- und Dachgeschoß erhalten Brüstungsgeländer aus Stahl.

Aus Sicherheitsgründen erhält die Haustür ein Einsteckschloss mit Profilzylinder, Dreipunktverriegelung und Wechselgarnitur.

Die Verglasungen der Fenster in Bad und WC werden auf Wunsch kostenneutral in sichtschtzendem Ornamentglas erstellt.

Von Außen | Die Rollläden

Wir bauen in alle rechtwinkligen Fenster und Fenstertüren außen liegende, wetterfeste Kunststoff-Rollläden entsprechend dem Entwurf in hellgrau oder weiß mit wärmegeklämten Rollladenkästen und Kunststoff-Führungsschienen ein. Das Fenster am Gäste-WC sowie schräge Giebfenster, die Hauseingangstüranlage, sowie evtl. Dachflächen- Fenstern erhalten keine Rollläden.

Von Außen /Von Innen | Die Fensterbänke

Alle Fenster mit Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus Granit z. B. „Rosa-Beta“, „Coco light“ oder gleichwertig. Fensterbänke in Bädern und WC werden gefliest. Bei den Außenfensterbänken sehen wir Aluminiumfensterbänke mit Antidröhnbeschichtung, entsprechend in weiß vor.

Das Dach | Der Dachstuhl vom Zimmermann

Den Dachstuhl erstellen wir aus DIN- gerechten Nadelhölzern entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners. Sämtliches Holzwerk wird mit einem zugelassenem Imprägnierungsmittel gegen Fäulnis und Insektenbefall nach DIN-Vorschrift behandelt. Sollten

sich aus dem Architektenentwurf Dachüberstände ergeben, werden diese unter- oder oberseitig mit Nut- und Federbrettern aus Fichte / Tanne verkleidet.

Das Dach | Die Leistungen des Dachdeckers

Wir verwenden grundsätzlich Betondachsteine der Fa. BRAAS oder gleichwertig, Farbe Anthrazit. Dachrinnen und Fallrohre werden in Zink entsprechend dem Architektenentwurf entweder in rund oder eckig ausgeführt. Insoweit Dachflächenfenster vorgesehen oder gewünscht sind, werden von uns Fenster der Fa. VELUX, Oberfläche Kiefer natur, oder Kunststoff weiß eingebaut.

Auf der Bodenplatte bzw. den Geschosdecken | Der Estrich

Wir sehen grundsätzlich schwimmenden Estrich vor. Das bedeutet, dass der Aufbau aus einer zusätzlichen Wärmedämmung im Kellergeschoss besteht. Im Erd-, Ober-, bzw. Dachgeschoss erfolgt der Aufbau mit Trittschalldämmung, um den Schallschutz zwischen den Wohngeschossen zu gewährleisten.

Auf den Innenwänden | Der Innenputz

Die Deckenflächen im Erd- und Ober- bzw. Dachgeschoss sowie der Kellerflur werden mit Gipsputz glatt geputzt bzw. die Stoßfugen gespachtelt. Die Oberflächen werden jeweils tapezierfertig übergeben. Ggf. im Ober- bzw. Dachgeschoss vorhandene Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, verkleidet, Oberfläche tapezierfertig. In den Bereichen der Dachschrägen werden zwischen den Sparren eine Wärmedämmung gemäß EnEV (aktueller Stand) eingebaut. Unter den Sparren wird zusätzlich eine geschlossene Dampfsperre aufgebracht.

Auf dem Innenputz | Die Malerarbeiten

Die Malerarbeiten sind nicht im Angebot enthalten. Die Ausführung der Maler-, Tapezier-, und Lackierarbeiten werden durch den Erwerber/Bauherren als Eigenleistung erbracht.

Auf Wunsch können sie als Sonderwunsch zusätzlich

beauftragt werden.

Zwischen den Geschossen | Die Innentreppe

Die Unterkonstruktion der Treppenstufen vom Kellergeschoss bis in das Ober- bzw. Dachgeschoss werden als präzise Stahlkonstruktion handgefertigt hergestellt. Die Stufen werden als Holzstufen in Buche massiv nach Mustervorlage, naturbunt, ca. 40 mm stark hergestellt.

Auf Wunsch des Erwerbers können die Geschosstreppen auch als Sonderwunsch als massive Betontreppenläufe hergestellt werden, solange der Baubeginn noch nicht erfolgt ist. Der Sonderwunsch kann ohne Belag kostenneutral angeboten werden. Hierbei kann die Aufbauhöhe nach vorheriger Absprache mit dem Verkäufer für einen Teppich-, Fliesen- bzw. Granitbelag vorgesehen werden. Der im Vorfeld bestimmte Treppenbelag ist dann vom Erwerber/ Bauherren in Eigenleistung zu erbringen oder ggf. als zusätzlicher Sonderwunsch zu vereinbaren.

Von uns sind zur Treppe passend Stahlgeländer vorgesehen. Die Lackierung der Geländer sowie der Stahlunterkonstruktion der Treppe ist als Eigenleistung des Erwerbers/ Bauherren vorgesehen.

In den Wänden | Die Innentüren bzw. Schreinerleistungen

Wir sehen nach Wahl des Erwerbers/ Bauherren Echtholz- furnierte Innentüren bzw. alternativ laminatbeschichtete Türen in Eiche klassik weiß, Silberesche, Kirschbaum, weiß lack oder Buche, z.B. der Marke HERHOLZ, RINGO, WIRUS, ASTRA oder gleichwertig vor. Sämtliche Innentüren haben einen hochwertigen Röhrenspanplattenkern, die Türblattstärke beträgt ca. 40 mm.

Zu den Türen passende Holz- oder alternativ Stahlzargen werden je nach Wunsch des Erwerbers/Bauherren vorgesehen. Bei Wahl der Stahlzargen ist die Lackierung dieser als Eigenleistung des Erwerbers/Bauherren zu erbringen.

Die Innentüren werden mit Drückergarnituren als Markenprodukte der Firma HOPPE, oder gleichwertig, in schwarz, weiß, Alu oder Edelstahl als Rundformdrücker mit Rosette versehen. Serie Paris, Preisklasse C. Informationen dazu erhalten sie u.a. bei www.hoppe.com

Auf dem Estrich | Oberböden

Alle Bodenbeläge, sofern sie nicht Bestandteil der Fliesenarbeiten sind, sind als Eigenleistung des Erwerbers/Bauherren vorgesehen, und daher nicht Bestandteil des Angebotes.

Auf Wunsch können sie als Sonderwunsch zusätzlich beauftragt werden.

Auf dem Estrich bzw. Innenputz | Fliesenarbeiten

In der Küche, Eingangsdiele / Entree, Gäste WC und Bad verlegen wir Bodenfliesen. Der Materialpreis ist mit Euro 22,-/m² inkl. MwSt. vorgesehen. Die Sockelleisten werden außer im Bad und Gäste WC entsprechend dem Bodenbelag hergestellt und angebracht. Im Bad und Gäste-WC verlegen wir Wandfliesen türhoch. Die Küche erhält über der Arbeitsplatte einen Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch, bis ca. 3 qm. Materialpreis für die Wandfliesen EURO 22,00/m² inkl. MwSt.

Die Fliesen können vom Erwerber/Bauherr nach Mustervorlage, z.B. Fliesen der Fa. VILLEROY & BOCH oder anderweitig ausgewählt werden.

Alle Silikonfugen sind Wartungsfugen, daher sind sie von der Gewährleistung ausgenommen.

Strom und Licht | Elektroinstallation

Wir sehen nur elektrische Anlagen vor, die den VDE- und EVU- Richtlinien entsprechen. Die Steckdosen und Schalterpositionen werden nach Planvorgaben vorgesehen. Wir bauen Schalterprogramm der Fa. BUSCH-JÄGER, Typ „Duro Reflex SI“ in rein-weiß ein oder der Firma GIRA „Standard 03“ Sonderwünsche bezüglich der Schalterprogramme können gegen entsprechende

Kostenverrechnung vorgesehen werden.

Die Anzahl der vorgesehen Schalter und Steckdosen wird durch nachstehend Aufstellung bestimmt.

Vorgesehenen Schalter und Steckdosen:

Wohnen/Essen:

2 Deckenauslässe mit Serienschalter,
1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose,
1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher,

Küche:

1 Deckenauslass mit Schalter,
2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose,
je 1 Anschluss für Herd, Spülmaschine, Wrasenabzug und Kühlschrank

Gäste-WC/Abstellraum:

1 Wand- bzw. Deckenauslass mit Schalter,
1 Steckdose

Terrasse:

1 wasserdichte Steckdose mit Schalter im Wohnzimmer,
1 Wandauslass

Haustüre:

1 Wand- bzw. Deckenauslass im Hauseingangsbereich mit Schalter in der Diele

Dielen und Flure:

1 Deckenauslass mit Wechselschalter, 1 Steckdose (Diele)
1 Wandauslass je Treppenlauf ab EG mit Wechselschalter

Elternschlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter,
1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen,
1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

Kinderzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter,
1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen,
1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

Bad:

Je 1 Wandauslass und 1 Deckenauslass mit Schalter,
2 Steckdosen

Studio

1 Deckenauslass mit Schalter,
1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen,
1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

Keller:

1 Aufputzsteckdose und ein Deckenauslass mit Ausschaltung je Raum
Waschen/ Trocknen/ Hausanschluss:
1 Decken- bzw. Wandauslass mit Ausschaltung, 3 Aufputzsteckdosen

Antennen:

Leerrohr zur Antennensteckdose einschl. Verkabelung, je nach Wunsch und vorheriger Rücksprache mit dem Elektriker bzw. örtlicher Gegebenheit für Kabel-Anschluss oder Satellitenanlage vorgerichtet

Anschluss für Fernsprechanlage

Leerrohr in der Diele vorgesehen

Wärme | Die Heizungsinstallation

Wir sehen eine raumluftunabhängige Gas-Heiztherme (Brennwerttechnik), z.B. der Fa. JUNKERS, VIESMANN, BUDERUS, oder gleichwertig, mit Luft-/Abgasführung über Dach, modulierendem Gasbrenner und elektrischer Zündung im Dachgeschoss montiert vor.

Die Regelung der Heizung erfolgt automatisch über eine witterungsgeführte Regeltechnik mit Tag- und Nachtprogramm.

Die Vor- und Rücklaufleitungen der Heiztherme beste-

hen aus isolierten Kupfer- oder Stahlrohren.

Die Wohnräume im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß erhalten eine Warmwasserfußbodenheizung. Die Regelung der Heizkreise erfolgt über Raumthermostete zur separaten raumweisen Regulierung, Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Die Kellerdiele erhält einen Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil.

Auf Wunsch bieten wir ihnen alternativ Regenerative Energieversorgung (z.B. Beheizung über Wärmepumpen, Strom und/ oder Warmwasserversorgung über Solaranlagen etc.) an.

Wasser und Abwasser | Die Sanitärinstallation

Wir stellen die Sanitärinstallation betriebsfertig her.

Die Wasserversorgung im Haus wird über Kunststoff- oder Kupferrohre erfolgen und entsprechend den Vorschriften gedämmt. In jedem Haus ist ein Rückspül-Wasserfilter vorgesehen. Die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer, Küche und Gäste-WC erfolgt über eine zentrale Warmwasserversorgung. Im Keller ist ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen.

Auf der Terrasse ist ein Zapfventil mit Steckschlüssel und Absperrventil vorgerichtet. In der Küche ist der Anschluss über ein Kombinationsventil vorgesehen.

Wir bauen alle Einrichtungsgegenstände in der Grundfarbe weiß, nach Einrichtungsplan, und verwenden ausschließlich deutsch. Markenprodukte, z.B. der Serie „OPTIMA S“, Armaturen der Fa. Grohe Serie „Eurosmart“, oder gleichwertig.

Die Anzahl und Ausführung der Einrichtungsgegenstände richtet sich nach der nachfolgenden Aufstellung:

Im Bad

Ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz

Ein Waschtisch, b = 60 cm, einschl. Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelmischarmatur

Eine KALDEWEI-Saniform Stahleinbauwanne, 170 x 75 cm, einschl. Excenterablaufgarnitur mit Farbset, verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhebelmischer mit Brauseset und Wandhalter eine KALDEWEI-Stahlluxus-Brausetasse, 80 x 80, 90x90 oder 75 x 90 cm (je nach Platzverhältnissen) flach, einschl. Ablaufgarnitur mit Farbset, verchromter Brausebatterie als Einhebelmischer mit Brauseset und Wandstange

Im Gäste-WC

ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz
ein Handwaschbecken, b = ca. 47 cm, einschl. Ablaufgarnitur und Eckventil sowie verchromtem Standventil

Vor, neben und hinter dem Haus | Die Außenanlagen

Der Zuweg wird aus Betonverbundpflaster bzw. versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Die Terrasse wird mit Betonverbundpflaster auf Unterbau ausgeführt. Hier ist eine Größe von ca. 20 m² im Leistungsumfang enthalten. Vor der Garage ist im Leistungsumfang eine gepflasterte Stellplatzfläche (z. B. Betonverbundsteinpflaster) von ca. 15 m² enthalten.

Sämtliche Pflasterarbeiten werden nach unserer Wahl entweder in geschlossenem Pflaster oder in versickerfähigem Pflaster ausgeführt. Bei Bedarf können auch hier Sonderwünsche berücksichtigt werden. Die Terrassentrennwand zwischen den Häusern wird als Holzkonstruktion ca. 3,00 m lang und ca. 1,80 m hoch ausgeführt.

Der vorhandene Mutterboden wird eingeebnet, eine spätere Bepflanzung ist als Eigenleistung vorgesehen. Alle nicht befestigten Grundstücksflächen werden mit Mutterboden grob einplaniert. Höhenunterschiede im Gelände werden ausschließlich mit Böschungen überbrückt. Stützwände oder ähnliches sind nicht Bestandteil unserer Leistung, sie werden nur auf Sonderwunsch gegen Mehrpreis eingebaut.

Die Hausanschlüsse

Gas-, Wasser-, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und Stromanschlüsse werden hergestellt. Telefon- und TV-Anschluss müssen vom Erwerber/ Bauherren selbst beantragt und in Auftrag gegeben werden.

Die Garage

Eine Fertig-Garage der Fa. Estelit, oder gleichwertig (ca. 3m x 6m) mit Schwingtor, innerem Anstrich und äußerem Strukturputz ist im Standard-Leistungsumfang enthalten.

Die Gewährleistung

Die Gewährleistungszeit beträgt gemäß BGB 5 Jahre. Für maschinelle, technische Anlagen, wie z.B. Heiztherme, Heizkörper etc. gilt die jeweilige Gewährleistungszeit der Herstellerfirmen.

Anmerkungen

Sonderwünsche können bei rechtzeitiger Bekanntgabe berücksichtigt werden.

Die Verlegung von Leitungs-Schächten, die in den Grundriss-Plänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten.

Die genaue Höhenlage der Häuser im Verhältnis zur Umgebung wird durch im Rahmen einer noch durchzuführenden Detailplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation festgelegt. Insoweit sind die Ansichten und Schnittzeichnungen diesbezüglich nur exemplarisch und unverbindlich. Trockenheizen des Kaufobjekts gehört nicht zu unserem Leistungsumfang, das Kaufobjekt wird nach der Durchführung der zu erbringenden Leistungen in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet.

Änderungen der Wohnfläche bis zu +/- 3 % berechtigen weder zu Schadenersatz bzw. zu Mehrforderungen noch zu einer Kaufpreisminderung bzw. Kaufpreiserhöhung.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Bauplänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Alle Produkte der angegebenen Markenhersteller können auch mit vorheriger Kunden- Rücksprache durch gleichwertige Markenfabrikate ersetzt werden.