Planung und Ingenieurleistung

Grundlage der Ausführung und Preisgestaltung des Wohnhauses ist diese Baubeschreibung, der Entwurf des Architekten Valerius Pfeifer**,** die Erstellung der Planung mit allen Bauantragsunterlagen einschl. der statischen Berechnung mit den Positions- und Bewehrungsplänen und die Anfertigung aller Ausführungs- und Detailpläne für die Baustelle (soweit erforderlich); Erstellung der Unterlagen für die öffentlichen Mittel sowie die Erstellung des Entwässerungsantrages sind in den Kosten des Kaufvertrages enthalten. Geringfügige Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Während der gesamten Bauzeit steht ein erfahrener Bauleiter zur Verfügung, dem die Koordinationsabläufe und Handwerkerüberwachung obliegen.
Die Bauausführung der Häuser erfolgt in handwerkgerechter, konventioneller Bauweise, nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN – Vorschriften. Änderungen, Maßdifferenzen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen oder gesetzlich vorgeschrieben werden, bleiben ebenso vorbehalten wie unerhebliche Abweichungen von der Wohnfläche, welche sich im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung ergeben können. Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre auf das Bauwerk nach BGB. Bestandteil des Vertrages zur technischen Ausführung des Bauvorhabens ist die VOB 2012.

Hausanschlüsse

Sämtliche Hausanschlüsse (Wasser, Strom Telefon, Kanal, etc.) sind im Festpreis enthalten.

Baustelleneinrichtung

Die Kosten für die Bauwasser- und Baustrombenutzung sowie für die Bauanschlüsse sind bereit im Kaufpreis enthalten.

Erdarbeiten

Der Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird abgetragen, vom Füllboden getrennt und auf dem Grundstück gelagert. Der Aushub der Baugrube wird seitlich gelagert, mit Füllsand aufgefüllt und verdichtet. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Mutterboden grob einplaniert.

Fundamente

Bei nicht unterkellerten Häusern werden Streifenfundamente aus Stahlbeton, frostfrei bis zu einer Tiefe von 90 cm, gemessen von OK Gelände, erstellt. Die Sohlplatte mit Filterschicht und Folienabdeckung entspricht statischen Nachweisen.

Entwässerung und Isolierung

Innerhalb des Gebäudes werden alle Grundleitungen unter der Sohle, entsprechend der erforderlichen Querschnitte in **PVC**-Rohren ausgeführt. Alle Leitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude geführt. Wände werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit horizontal abgedichtet.

Stahlbeton- und Maurerarbeiten

Gründungsfundamente werden aus Stahlbeton, gemäß der statischen Berechnung, hergestellt. Es wird ein Fundamenterder aus verzinktem Bandstahl, lt. VDE-Vorschrift, eingebaut. Erdgeschoss- und in Stahlbeton **C 20/25 nach DIN 10545**, Bewehrung gemäß statischen Berechnungen, Schalung als Filigranplatten, die Unterseite in Sichtbeton. Fenster- und Türstürze, Unter- und Überzüge, Ringbalken und erforderliche Stützen, werden in Stahlbeton oder Profilstahl gemäß statischen Berechnungen eingebaut.

Außenwand

Die Außenwände im Erd- und Obergeschoss werden als zweischaliges massives Mauerwerk mit einer Dicke von bis zu **43 cm** erstellt. Die Außenschale wird aus Verblendsteinen, einschließlich Verfugung ausgeführt:

- Innenschale aus Porenbeton PP-4 oder gleichwertig gem. Statik - **17,5 cm**
- Wärmedämmschicht 0,035 - **12,0 cm**
- Luftschicht - **2,0 cm**
- Verblendstein - **11,5 cm**

Innenwände: Die Innenwände werden aus Kalksandstein gem. Statik hergestellt **bis 17,5 cm**

Haustrennwände:

Haustrennwände werden für einen verbesserten Schallschutz als zweischalige, schalldämmende Kalksandsteinwände mit innenliegender Schallschutzdämmung erstellt.

Außenwand Terrasse oben Haus 2 und 4

Die Außenwand im 2. Obergeschoss wird als einschaliges Mauerwerk in WDVS ausgeführt.

- Innenschale aus Porenbeton PP-4 oder gleichwertig - **17,5 cm**
- Styropor - **16,0 cm**
- Mineralischer Putz **- 1,0 cm**

Geschossdecken

Die Erdgeschossdecken und die Geschossdecken zwischen Obergeschoss und Spitzboden für Häuser 2 und 4 werden als Stahlbeton-Fertigteildecke nach der statischen Berechnung mit entsprechender Bewehrung und eingebautem Ortbeton ausgeführt.

Haus 1, 3 und 5: Die Geschossdecken zwischen Obergeschoss und Spitzboden werden als Holzbalkendecken nach Statik hergestellt.

Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre werden aus Titanzinkblech hergestellt. Die Fallrohre werden bis zum Standrohr bzw. bis zum UK-Sockel geführt. Das Niederschlagswasser wird mittels Regenfallrohren bis zum Erdreich geführt und an die Standrohre angeschlossen.

Zimmer- und Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl und die Balkenlage über dem Obergeschoss bei Haus 1,3+5 werden aus imprägniertem Nadelholz **GK II**, gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Die Dachüberstände werden mit Profilbrettern aus Kunststoff verschalt. Tiefe der Verkleidung bis **50,0 cm** im Sparrenverlauf und bis **30 cm** im Giebelbereich. Die Stirnseiten werden mit Kunststoffstirnbrettern L-Brett verkleidet. Auf die Dachsparren wird eine atmungsaktive Unterspannbahn aufgebracht. Dachneigung **33°.**

Innenputz

Erd- und Obergeschoss:

Sämtliche Wände erhalten einen tapezierfähigen Kalk-Zement-Putz, einschließlich der Flächen die später verfliest werden. Die Durchbrüche und Wandschlitze werden isoliert und geschlossen. An den Ecken werden Eckschutzschienen angebracht.

Die Fensteranschlüsse werden regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.

Estricharbeiten

Der Fußboden in bewohnten Räumen wird als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung hergestellt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss

ca. 85 mm Wärmedämmung (WLG 035), PE-Folie, ca. 50 mm Zementschicht. Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus der Energie-Einsparverordnung wird diese Dämmung angepasst.

Obergeschoss

ca. 35 mm Trittschalldämmung, PE-Folie, ca. 50 mm Zementschicht. Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

2. Obergeschoss / Haus 2 und 4

ca. 35 mm Trittschalldämmung, PE-Folie, ca. 50 mm Zementschicht. Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

Treppen

Es wird eine ¼ gewendelte Betontreppe mit Fliesen verkleidet eingebaut. Die Treppe im Flur erhält ein Mauergeländer.

Treppe zum Spitzboden oder zum 2. Obergeschoss.
Es wird eine ¼ gewendelte keilgezinkte Holztreppe eingebaut. Die Treppe erhält ein Holzgeländer.

Naturwerksteinarbeiten / Fensterbänke

Außenfensterbänke:

Die Außenfensterbänke im Erdgeschoss und Obergeschoss werden aus Verblendsteinen eingebaut.

Innenfensterbänke:
Vor allen Fenstern werden Innenfensterbänke aus Mikro Carrara oder gleichwertig eingebaut. In Bädern werden die Fensterbänke wahlweise gefliest.

Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen der ausgebauten Wohn- und Schlafräume werden fachgerecht mit Raufasertapeten tapeziert und mit waschfester Farbe in weiß gestrichen. Im Abstellraum/HWR erfolgt ein Innenbinderanstrich.

Elektroarbeiten

Die Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden in einem weißen Flächenschalterprogramm der Firma **GIRA** Standard ausgeführt. Die Klingelanlage erhält einen Gong und einen Klingeldrücker außen. Die Elektroleitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz verlegt.

Die Erdung erfolgt über einen Fundamenterder und eine Potentialausgleichsschiene.
Die Elektroverteilung erfolgt über einen Wandeinbaukasten, der über die erforderliche Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern verfügt.

Küche: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 5 Steckdosen, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube, 1 Stromanschluss für Elektroherd, 1 Stromanschluss für Geschirrspülmaschine.

Wohnen: 2 Ausschalter, 2 Deckenlampenanschlüsse, 8 Steckdosen, 1 Dose für Antennenanschluss, Ausschaltung für Außenbeleuchtung

Terrasse: 1 Steckdose von innen schaltbar, 1 Außenbeleuchtung mit Schalter im Wohnzimmer

Flur: 1 Wechselschaltung, 2 Deckenlampenschlüsse, 1 Steckdose, 1 Telefondose, Klingelanlage, Telefonanschluss.

Kinder- und Schlafzimmer: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennendose

Bad: 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen,
1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen.

WC: 1 Deckenlampenanschluss mit Kontrollschalter außen,
1 Wandlampenanschluss, 2 Steckdosen.

HWR: 1 Deckenanschluss mit Schalter, 1 Steckdose für WM, 1 Steckdose für Trockner

Sonstiges: Beleuchtungskörper und Satellitenanlage sind nicht im Preis enthalten.

Spitzboden: 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter, 4 Steckdosen.

Heizung

Es wird eine WP Novelan Sole/Wasser WSV 6.2H3M
inkl. IBN eingebaut.
Im Erdgeschoss und Obergeschoss wird Fußbodenheizung montiert.

Fußbodenheizung:

Thermostate werden in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer eingebaut.

Rohrleitung: Vor- und Rücklaufleitungen werden im Kunststoffverbundrohr mit dementsprechender Wärmeisolierung auf der Rohdecke verlegt.

Sanitärinstallation

Alle Wasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohren; Warmwasserleitungen werden wärmegedämmt; Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Material mit Entlüftung über das Dach. In der Grundausstattung sind alle Sanitärgegenstände in weiß enthalten, jedoch ist eine farbige Ausführung gegen Aufpreis möglich.

Bad: 1 Duschanlage 90*90*2,5 STAHL mit WT und
Duschabtrennung 2-Teilig Echtglas RAYA oder gleichwertig
Einhebelmischbatterie mit Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange und Gelenkstück.
1 Stahleinbauwanne **170 x 75cm,** Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig.
Einhandmischbatterie mit Brauseschlauch und Handbrause,
Aufhängevorrichtung für Handbrause.
1 Porzellanwaschbecken **65 cm** CONCEPT 200 / Grohe Cosmopoliten mit Einhandmischbatterie,
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten CONCEPT 200 / TECE
1 verchromter Papierhalter, 1 Handtuchhalter,
Die Bade- und Duschwanne werden auf Poresta Dämmungs- und Schallschutzträgern montiert.
Das zweite Waschbecken im Bad ist gegen Aufpreis möglich.

WC: 1 Porzellanwaschbecken **55 cm** mit Einhandmischbatterie,
1 Handtuchhalter, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten.
1 verchromter Papierhalter.

Alle Porzellan-Objekte der Serie CONCEPT 200 oder gleichwertig werden in der Farbe weiß montiert. Armaturen der Firma Grohe.

HWR/AR: 1 Waschmaschinenanschluss mit Abfluss.

Fenster und Haustüranlage

Fenster und Terrassentüren: Kunststoff-Fenster aus **Veka**plasprofilen System AD „ Softline 82“, Formbeständiges, sehr gut isolierendes Mehrkammerprofil , Blendrahmen 83 mm, Flügel 84 mm, Iso-Wärmeschutzverglasung 0,7, Aufbau 4/12/4/12/4, bei größeren Scheiben nach Herstellervorgabe. Große bodentiefe Fenster im Wohnzimmer. Farbe weiß

Eingangstür: 1flg Heroal **Aluminium** – Haustüranlage, Anschlagdichtung flächenbündig für Füllung vorbereitet. Haustürfüllung, R41 Lotus links oder rechts, verglast, beidseitig Ornamentrahmen.

Rollladenarbeiten

Alle Fenster, außer im Spitzboden, erhalten elektrische Rollladen.
Im 2. Obergeschoss / Haus 2 und 4 werden Vorsatzrollladen eingebaut.

Trockenbau

Die Holzbalkendecken im Obergeschoss werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Diese werden verspachtelt und tapezierfähig hergestellt. Die Holzbalkendecken erhalten nach Energieeinsparverordnung zwischen den Balken eine mineralische Wärmedämmung WLG 035 Stärke 22 cm. Eine Dampfbremssperre (PE-Folie) wird raumseitig angebracht.

Trockenbau für Spitzboden

Der Spitzboden erhält nach Energieeinsparverordnung zwischen den Sparren eine mineralische Wärmedämmung WLG 035 Stärke 22 cm. Eine Dampfbremssperre (PE-Folie) wird raumseitig angebracht. Die Gipskartonplattenverkleidung ist im Preis nicht erhalten.

Ein Holzbodenbelag aus OSB-Platten, mit Nut und Feder wird auf die Balken aufgebracht.

Tischlerarbeiten

Innentüren: Es werden endbehandelte Röhrenspan Standard- Zimmertüren mit Rundkante in Buche oder Weißlack mit einer umlaufenden Gummidichtung eingebaut.

Alle Innentüren werden mit kompletten Drückergarnituren in eloxierter Ausführung mit Buntbartschlössern ausgestattet. Preis je Garnitur bis **20 Euro.** Komplettpreis je Tür inkl. Drücker und Montage **220,- Euro** brutto.
1 Türblatt wahlweise mit großem Lichtausschnitt und Ornamentverglasung.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen: Das Bad wird ca. 1,80 m hoch verfliest. Gäste-WC wird ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Verfugung der Wandfliesen erfolgt farblich passend zu den Fliesen. Materialpreis nach Wahl bis **30,00 EUR / m²**.

Bodenfliesen: Die Räume: Bad, Küche, WC, HWR erhalten Bodenfliesen nach Wahl des AG (Materialpreis bis **30,00 Euro / m²**). In der Küche und im HWR erhalten die Fußböden eine Fußleiste aus Fliesen, in Dünnbett verklebt, in der Küche mit Ausnahme der Stellfläche der Einbaumöbel. Die Verfugung erfolgt in grau.
Die Übergänge, Randfugen sowie Dehnungsfugen werden dauerelastisch ausgespritzt. Alle Anschlussfugen (Instandhaltungsfugen) unterliegen **nicht** der Gewährleistung. Bordüren, Diagonalverlegung sowie zusätzliche Fliesenarbeiten können gegen Berechnung ausgeführt werden.

Bodenbelag

Alle nicht gefliesten Räume der Wohnungen erhalten einen Laminatbelag (Materialpreis bis 20,00 Euro/m^2) und umlaufender Sockelleiste.
Die Terrasse oben Haus 2 und 4 erhalten als Bodenbelag Gehwegplatten 50x50 auf Mörtellager verlegt. Der Preis beträgt 25,00 Euro/ m².

Pflasterarbeiten

Zufahrtsbereiche, Stellplätze, Terrassen 4,80 x 2,50 m und die Zuwegung werden mit Betonsteinen in der Farbe Grau gepflastert

Garage Haus-1

Gegen Aufpreis möglich

Belüftungssystem

In allen Wohnungen wird eine dezentrale Wohnraumlüftung eingebaut.

Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird nach der förmlichen Abnahme besenrein übergeben. Die Übergabe des Hauses erfolgt zusammen mit dem Auftraggeber sowie einem Vertreter der Firma ***Pfeifer Hausbau GmbH.***

Trockenbau für Spitzboden

Der Spitzboden erhält nach Energieeinsparverordnung zwischen den Sparren eine mineralische Wärmedämmung WLG 035 Stärke 20 cm. Eine Dampfbremssperre (PE-Folie) wird raumseitig angebracht. Die Dachkonstruktionen werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Diese werden verspachtelt und tapezierfähig hergestellt.

Dachterrasse

Die Dachterrassen erhalten als Bodenbelag Gehwegplatten 50/50 in der Farbe Grau. Der Preis beträgt 25,00 Euro pro m².

Allgemeine Hinweise

Änderungen wegen behördlicher Auflagen oder technischen Notwendigkeiten, behalten wir uns ausdrücklich vor. Änderungen durch behördliche Auflagen gehen nicht zu Lasten der Firma ***Pfeifer Hausbau GmbH.***

Sämtliche Änderungen müssen von der Geschäftsleitung gegengezeichnet werden.
Die Preisangaben in der Baubeschreibung sind als Listen- und Höchstpreise, einschließlich der von den Lieferanten in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer zu verstehen.