Baubeschreibung BV: Portnerstrasse, Täfertingen

Allgemeine Grundlagen:

Maßgeblich für die Ausführung sind die als Anlage zum Kaufvertrag genommenen Pläne des Architekten, die anerkannten Regeln der Bautechnik sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen sind nur geschuldet, sofern sie in den Plänen des Kaufvertrags für das jeweilige Haus auch vorgesehen sind. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, wenn sie technisch notwendig oder behördlich veranlasst sind.

Das Grundstück:

Größe und Abmessungen der Hausgrundstücke sind dem Lageplan zu entnehmen. Alle Grundstücke sind nach Süden ausgerichtet.

Im Festpreis enthalten sind folgende Leistungen:

Objektabwicklung

Gesamtprojektierung und Bauleitung bis zur Fertigstellung.

Erschließung

Sämtliche Herstellungskosten der erstmaligen Erschließung für Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss.

Versicherungen

Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung sowie Brandversicherung über die gesamte Bauzeit.

Rohbau:

Unsere Doppelhäuser erfüllen die Anforderungen an ein KfW-Energieeffizienzhaus 55. Dieses Niveau entspricht der Energieeffizienzklasse A.

Entwässerung

Sämtliche Entwässerungsleitungen werden als Kunststoffrohre nach gültigen DIN-Vorschriften ausgeführt.

Fundamente

Zur Vermeidung unterschiedlichen Setzungsverhaltens erhalten je 2 zusammengehörige Häuser eine durchgehende Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit eingelegtem Fundamenterder, nach Vorgabe, bzw. Berechnung des Statikers wärmegedämmt.

Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände der Teilunterkellerung werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt und nach Vorgabe des Statikers wärmegedämmt.

Kellerinnenwände

Kellerinnenwände werden aus vollfugigem KS-Mauerwerk oder als Gipskartonständerwände hergestellt und erhalten einen 2-fachen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Außenwände in den Wohngeschossen

Hier wird hochdämmendes Ziegelmauerwerk in Verbindung mit Dämmmörtel ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt nach den Berechnungen des Statikers.

Haustrennwände

Haustrennwände aus 2 x 15 cm, alternativ 2 x 17,5 cm, starkem Kalksandstein-Mauerwerk - von Oberkante Betonplatte Kellergeschoss bis Dachgeschoss. Zwischen den Häusern wird eine 3 cm starke Schalldämmmatte eingebracht.

Tragende Innenwände

Tragende Innenwände werden entweder als Ziegelmassivmauerwerk oder als KS-Mauerwerk errichtet. Bei Bedarf oder auf Wunsch (gegen Mehrpreis) erfolgt die Ausführung in Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, zweifach beplankt, gespachtelt und geschliffen und zweifach mit Dispersionsfarbe gestrichen.
Es ist zu beachten, dass es am Übergang von Gipskartonwänden zu verputzten Wänden zu Unterschieden in der Oberflächentextur kommt, dies stellt keinen Mangel dar.

Geschossdecken

Stahlbetonfiligranplatten werden vor Ort mit Beton vergossen.

Kellerfenster und Kellerlichtschächte

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkipp-Beschlägen. Die Lichtschächte werden als Kunststoffschächte mit Gitterrosteinlage und Abhebesicherung ausgeführt.

Zimmererarbeiten / Dachausbau:

Das Satteldach wird als Nadelholzkonstruktion ausgeführt. Alle sichtbaren Teile der Holzkonstruktion sind gehobelt und gestrichen. Das Dach erhält eine Unterdachbahn sowie eine Zwischensparrendämmung nach Wärmebedarfsberechnung, die Untersicht wird mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt, geschliffen und 2x mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Spenglerarbeiten / Dachdeckung:

Dachdeckung erfolgt mit Betondachsteinen, erforderliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink oder gleichwertig ausgeführt. Im Dachstudio werden zwei Dachflächenfenster, Typ: VELUX GGL oder gleichwertig, eingebaut.

Schlosserarbeiten:

Gitter bei französischen Balkonen nach Architektenentwurf aus verzinktem Stahl.

Estricharbeiten:

Sämtliche Wohnräume erhalten einen Zementestrich auf Trittschalldämmung. Im Kellergeschoss Betonplatte geglättet.

Putzarbeiten:

Außenputz

Außenputz mit zweilagigem mineralischem Putz mit strukturierter Oberfläche, Anstrich nach Farbkonzept der Architekten.

Innenputz

Massive Innenwände in den Wohngeschossen erhalten einen einlagigen Kalk-Gipsputz. Massive Nassraumwände erhalten einen einlagigen Kalk-Zementputz, im nicht-befliesten Bereich in gefilzter Ausführung.

Decken

Die Fugen der Filigrandecken werden verspachtelt und verschliffen und erhalten einen 2-fachen Dispersionsanstrich.

Sanitärarbeiten:

Abwasserleitungen

Fall- und Sammelleitungen im Gebäudeinneren werden aus HT-Abflussrohren hergestellt. Diese werden entsprechend DIN-Vorschriften schallisoliert, bzw. schalltechnisch entkoppelt.

Trinkwasserleitungen

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Edelstahl bzw. Kunststoff erstellt. Eine Zirkulationsleitung stellt an den einzelnen Wasserentnahmestellen ständige Verfügbarkeit von Warmwasser sicher.

Außenwasser

Es wird ein Außenwasserhahn im Gartenbereich vorgesehen. Eine frostsichere Armatur erübrigt das Entleeren der Wasserleitungen während der Wintermonate.

Sanitäre Grundausstattung

Sämtliche Sanitärgegenstände sind in der Farbe weiß vorgesehen. Es kommen ausschließlich hochwertige Markenprodukte zur Ausführung.

Gäste-WC

Wand-Tiefspülklosett mit Kunststoffsitz und Unterputzspülkasten sowie verchromtem Papierhalter, Handwaschbecken (ca. 45 x 35cm) einschließlich verchromter Einhebelmischbatterie sowie 2 Handtuchhaken.

Bad (1. OG)

Einbaubadewanne (ca. 170 x 75cm) als Acrylwanne einschl. verchromter Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie, Brauseschlauch, Wandhalterung und verchromter Handbrause.

Bodengleiche Dusche (ca. 90 x 120 cm) einschl. verchromter Einhebelbrausebatterie, Brauseschlauch, verchromter Brausestange und verchromter Handbrause.

Zwei Kristallporzellanwaschtische (ca. 60 x 50 cm) einschl. verchromter Einhebel-mischbatterie und Handtuchhalter.

Wand-Tiefspülklosett mit Kunststoffsitz und Unterspülkasten sowie verchromtem Papierhalter.

Bad (DG) – optional (gegen Mehrpreis)

Bodengleiche Dusche (ca. 90 x 120 cm) einschl. verchromter Einhebelbrausebatterie, Brauseschlauch, verchromter Brausestange und verchromter Handbrause.

Ein Kristallporzellanwaschtisch (ca. 60 x 50 cm) einschl. verchromter Einhebelmischbatterie und Handtuchhalter.

Wand-Tiefspülklosett mit Kunststoffsitz und Unterspülkasten sowie verchromtem Papierhalter.

Küche

Die Küche erhält Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie für eine Spülmaschine.

Waschkeller

Der Waschkeller erhält eine Zuleitung für einen Waschmaschinenanschluss. Der Abwasseranschluss erfolgt über eine Leitung mit Siphon an den Abwasserstrang.

Heizung und Warmwasser:

Installation einer Luft-/Wasserwärmepumpe mit Fußboden-Niedertemperaturheizung, pro Raum thermostatisch gesteuert, einschl. Geschoßverteilerkästen sowie sämtlicher Nebenleistungen für EG, OG und DG. Im Keller kommen Radiatoren mit einer der niedrigeren Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung angepassten vergrößerten Oberfläche zur Ausführung. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler einschl. Nachtabsenkung und Zeitschaltuhr.

Lüftung:

Einbau einer dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Um die einwandfreie und normgerechte Funktion der kontrollierten Wohnraumlüftung sicherzustellen können in den Küchen nur Umluftabzugshauben mit Aktivkohlefiltern verwandt werden.

Elektroinstallation:

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach VDE, wobei in den Wohngeschossen eine Verlegung unter Putz in Leerrohren zur Ausführung kommt. Die Installation Im Bereich der Kellerräume (außer Kellervorraum) erfolgt in Kabelkanälen auf der Wand.

Stromzähler, sowie Fehlstromschutzschalter und Sicherungsautomaten befinden sich im Hausanschlussraum.

Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt im Programm „Berker S.1, polarweiß“ oder gleichwertig. Die Anordnung ist mit der ausführenden Installationsfirma abzustimmen.

Elektroausstattung

EG	
Diele	1 Lichtauslass, 2 Lichtschalter, 1 Steckdose
WC	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter
Abstell/Speise	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose
Wohnen/Essen	2 Lichtauslässe, 3 Lichtschalter, 6 Steckdosen,
	1 Leerrohr für TV-Anschluss
	1 Leerrohr für Telefonanschluss
	je Fenster ein Auf-/Abschalter für Rollläden
Küche	1 Lichtauslass, 2 Lichtschalter, 6 Steckdosen,
	je 1 Anschluss für Elektroherd und Spülmaschine
OG	
je Kinderzimmer	
/Gast	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 4 Steckdosen
	je Fenster ein Auf-/Abschalter für Rollläden
Bad	2 Lichtauslässe, 2 Lichtschalter, 4 Steckdosen
	je Fenster ein Auf-/Abschalter für Rollläden

Flur	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen

DG

Studio	2 Lichtauslässe, 1 Lichtschalter, 3 Steckdosen je senkrechtem Fenster ein Auf-/Abschalter für Rollläden
Bad - optional (gegen Mehrpreis)	2 Lichtauslässe, 2 Lichtschalter, 4 Steckdosen

KG

Waschk./Anschl.	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 3 Steckdosen, 1 Heizungsanschluss
Kellerraum	1 Lichtauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose
Kellerflur	1 Lichtauslass, 2 Lichtschalter, 1 Steckdose

Außenbereich

Terrasse	1 Lichtauslass, 1 Steckdose
Hauseingang	1 Downlight mit Bewegungsmelder, 1 Klingelschalter

Garage	1 Steckdose, 1 Lichtauslass, 2 Lichtschalter

Treppenanlage:

Es kommt eine Stahltreppenkonstruktion, lackiert, mit Trittstufen in Buche massiv, keilgezinkt, zur Ausführung.

Fliesenarbeiten:

Die Bäder und WCs werden bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m mit hochwertigen keramischen Wandfliesen gefliest. Im Bereich der Duschen erfolgt die Befliesung raumhoch.
Die Fußböden in Bad, WC, Eingangsdiele, Abstellraum und Kellerflur erhalten ebenfalls einen Keramikboden (in Diele, Abstellraum und Kellerflur mit weiß lackierten Holzsockelleisten).
Fliesenmaterial nach Bauträgermuster, Materialpreis ca. 35.- Euro/qm inkl. Mwst.

Bodenbeläge:

Sämtliche Wohn- und Schlafräume sowie die Küche erhalten hochwertige Vinylböden nach Bauträgermuster, inkl. weiß lackierten Holzsockelleisten.

Malerarbeiten:

Die Fassaden werden mit Außenfarbe nach Maßgabe des Architekten gestrichen. Sämtliche Innenwände und Decken werden mit weißer Dispersionsfarbe zweifach gestrichen. Kellerräume werden ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Kellerböden mit Ausnahme des Kellerflurs werden mit einer wischfesten grauen Acrylat-Farbe beschichtet.

Fenster und Rollläden:

Hochwertige Kunststofffenster nach Wärmebedarfsberechnung mit Isolierverglasung. Die Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren werden nach DIN 68 360, mit verdeckt liegenden Beschlägen, umlaufenden Lippendichtungen im Falz sowie doppelter Regenschutzrinne ausgeführt.

Alle **senkrechten** Fenster, Fensterelemente, Fenstertüren und feststehenden Fensterelemente in EG und OG, mit Ausnahme von WC und Bad sowie des Übereckfensters der Küche erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischer Betätigung (Auf-/Abschaltung).

Die Fenster von Gäste-WC im EG und Bad im OG können auf Wunsch und ohne Mehrpreis satiniert ausgeführt werden.

Fensterbänke:

Fensterbänke in allen Wohnräumen mit Ausnahme des Bades (gefliest), werden in Schiefer ausgeführt. Außenfensterbleche in Aluminium.

Haustüre:

Hauseingangstüre nach Entwurf des Architekten aus hochwertigem Kunststoff mit Isolierverglasung und mehrfach verriegelndem Sicherheitsschloss.

Innentüren:

Die Innentüren sind als Holzfuttertüren mit Wabenmittellage weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung vorgesehen.

Drückergarnitur aus Edelstahl in Rosettenausführung.

Garagen:

Garagen ca. 3,0 x 6,0 m als Fertiggarage Typ Zapf oder Griesmann mit Stahlkipptor.

Außenanlagen:

Die Hauszugänge sowie die Grundstückszufahrt und Stellplätze sowie die Müllabstellplätze und die Terrassen erhalten Beläge aus Betonsteinen, bzw. Betonterrassenplatten, im Splittbett verlegt. Die Gartenflächen erhalten eine Rohplanie in ortsüblichem Oberbodenmaterial, die Bepflanzung obliegt dem Käufer.

Sonstiges:

Die in den Zeichnungen dargestellte Möblierung und Ausstattung sowie Pflanzungen sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, ein Einrichtungs-, bzw. Gestaltungsvorschlag des Architekten und im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt auch für möglicherweise in den Verkaufsunterlagen oder Plänen dargestellte Sichtschutzwände und Gartenumfassungen.

Die Gewährleistung beträgt gemäß BGB 5 Jahre, jedoch sind Rissbildungen, die aufgrund normaler bauphysikalischer Einflüsse entstehen (z.B. Schwinden und Kriechen bei Baustoffen wie Beton, Holz usw. Keine Mängel im Sinne der Gewährleistung. Anstriche sind gemäß Herstellerangaben vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

Technische und architektonische Änderungen, auch solche die auf behördliche Auflagen beruhen, ebenso geringfügige Änderungen der Baubeschreibung oder unerhebliche Abweichungen von den Bauplänen, wenn sie den Bauwert verbessern bzw. nicht beeinträchtigen, bleiben der Firma idea-plan Bauträger und Baubetreuungs GmbH vorbehalten.

Die schlüsselfertige Übergabe erfolgt nach Fertigstellung und gemeinsamer Begehung mit Übergabeprotokoll, in besenreinem Zustand.