

BAUBESCHREIBUNG

*Neubau von
6 Eigentumswohnungen*

in

***49413 Dinklage
Alte Näherei 4***

BAUBESCHREIBUNG

=====

Allgemeines

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellten Einrichtungen und Ausstattungsdetails dienen lediglich der optischen Orientierung. Höhe des Gebäudes nach Festlegung der Verkäuferin. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 wurde der Bauantragsstellung zugrunde gelegt. Die Ausführung des Schallschutzes erfolgt nach der VDI Richtlinie 4100, Stand 2007, Schallschutzstufe 2.

Planungskosten/Baugenehmigung

Im Festpreis enthalten sind die Kosten der Anfertigung von den Baugenehmigungsunterlagen, einschl. der statischen Berechnungen und die erforderlichen Berechnungen der Energieeinsparverordnung (ENEV). Die Kosten für den amtlichen Lageplan, etwaige Einmessungskosten sowie die Kosten der Baugenehmigung sind im Festpreis enthalten. Für die Genehmigungsbehörde sowie für die Bauausführung werden Pläne im Maßstab 1:100 angefertigt. Weitergehende Leistungen werden, wenn gewünscht, gesondert abgerechnet.

Erdarbeiten

Abschieben des Mutterbodens im Bereich der Baugrube/-fläche.

Sockel

Einbringen eines verdichteten Sandplanums (Füllsand).

Streifenfundamente

Ausführung gemäß Statik.

Sohlplatte

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik.

Sockelmauerwerk

Plattengründung aus Beton.

Außenschale

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendmauerwerk, nach Festlegung der Verkäuferin.

Farbton der Verfugung nach Wahl der Verkäuferin.

Teilflächen der Fassade erhalten 3 mm Mineralputz, gemäß Zeichnung, mit Egalisierungsanstrich.

Isolierung und Wärmedämmung

Waagerechte Sperrung oberhalb der Sohle, zusätzlich eine umlaufende Hängeisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Wärmedämmung mit feuchtigkeitsunempfindlicher Kerndämmung, Stärke gem. EnEV.

Außen-/Innenmauerwerk

Außenwände aus Gasbeton- oder Kalksandsteinen, nach Festlegung der Verkäuferin.

Alle Innenwände aus Kalksandstein.

Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung.

Geschossdecken

Geschossdecke über EG und über OG aus Stahlbetonfertigteilen, nach statischer Berechnung.

Geschossdecke über DG als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung.

Die Deckenfugen sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln (Malerarbeiten).

Zimmerarbeiten

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)

Aus Nadelholz, technisch getrocknet S10, Schnittklasse A/B, imprägniert mit einem Holzschutzmittel; Dachlattung auf Konterlattung, imprägniert, mit unterlegter dampfdiffusionsoffene Folie.

Walmdach. Traufseiten mit waagerechten Gesimskästen aus weißen Kunststoffbrettern (ca. 50 cm breit), entsprechend der Dachausführung.

Pfettenköpfe, Sparren und Sparrenfüße nicht sichtbar.

Klempnerarbeiten

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus **Zink**, heruntergeführt bis zum Terrain.

Attika- und Terrassenwandabdeckungen kommen aus Zinkblech zur Ausführung.

Dachdeckerarbeiten

Tondachpfannen, Fabrikat Nelskamp, Röben, Braas, Ergoldsbacher oder Koramic. Fabrikat und Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Enthalten sind die Formteile und Sanitäröffnungen. Formteile die einer Sonderanfertigung bedürfen, sind nicht im Festpreis enthalten.

Die Dachterrassen erhalten eine Abdichtung mit Rehnofolbahnen bzw. glw. inkl. aller An- und Abschlussschienen. Die Dämmung der Dachterrassen kommt gem. EnEV-Berechnung zur Ausführung.

Die Wohnung Nr. 5 ist berechtigt, auf eigene Kosten Dachflächenfenster auf dem Spitz-/Dachboden, fachgerecht, einzubauen. Größe und Platzierung sind mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Putzarbeiten

In allen Wohnungen, im Heizungsraum und im Treppenhaus erhalten die Wände einen glattgeriebenen Gipsputz.

Verschalarbeiten im Dachgeschoss

Deckenuntersichten bei Holzbalkendecken im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verschalt. Wärmedämmung aus Klemmfilzdämmung, Stärke gemäß EnEV, zwischen den Balken und Sparren verlegt.

Die Fugen der Rigipsdecken sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln (Malerarbeiten).

Die Wohnung Nr. 5 erhält zum Spitz-/Dachboden eine wärmegegedämmte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrung.

Heizung

Gasbefeuerte Zentralheizung der Marke Junkers, Viessmann, Vaillant oder Brötje nach Wahl der Verkäuferin, mit Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gem. EnEV. Jede Wohnung erhält einen Warmwasserzähler.

Plattenheizkörper endlackiert mit Thermostatventil.

Je Bad und Wohnen/Essen/Kochen kommt eine Fußbodenheizung, regulierbar über RTL-Ventile, zur Ausführung.

Je Badezimmer kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper, gerade Form, in der Größe 120 x 60 cm, zur Ausführung.

Sanitärinstallation

Sanitärausstattung gemäß Grundrisszeichnung in der Farbe weiß; Armaturen und Beschläge verchromt. Anzahl der Sanitärobjekte gemäß Zeichnung wie folgt:

Gäste-WC (sofern vorgesehen)	1 x Handwaschbecken, 50 cm, weiß, o. Halbsäule, Renova Plan 1 x Waschtischbefestigungen 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt 2 x Eckventile, verchromt 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Eurosmart Cosmopolitan oder alternativ Diana Life 3 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken 1 x Spiegel, rund, 60 cm Durchmesser 1 x Spiegelklammern oder alternativ fliesenbündig eingeklebter oder vorgehängter Spiegel mit verdeckten Spiegelhalterungen, 80 x 60 cm 1 x Handtuchring, Moll 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Renova Plan 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Renova Plan 1 x UP- Spülkasten 1 x Abdeckplatte, weiß, Sigma 30 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Moll
Bad	1 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß, o. Halbsäule, Renova Plan 1 x Waschtischbefestigungen 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt 2 x Eckventile, verchromt 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Eurosmart Cosmopolitan oder alternativ Diana Life 3 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken 1 x Spiegel, rund, 60 cm Durchmesser 1 x Spiegelklammern oder alternativ fliesenbündig eingeklebter oder vorgehängter Spiegel mit verdeckten Spiegelhalterungen, 80 x 100 cm 1 x Handtuchhalter, 2-armig, Moll

- 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Renova Plan
- 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Renova Plan
- 1 x UP- Spülkasten
- 1 x Abdeckplatte, weiß, Sigma 30
- 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Moll

- Dusche
- 1 x Duschablaufrinne, Größe nach Erfordernis, mit Fliesenmulde
 - 1 x Brause-Thermostat auf Putz, Ecostat 1001 SL
 - 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause
 - 1 x Duschabtrennung im Wert von 1.000,00 EUR, inkl. MwSt. und Montage, je nach Begebenheit vor Ort

Fabrikate der Sanitär Objekte und Einhebelmischer: Keramag Renova Plan, Grohe, Hansgrohe, Diana, Keuco und Geberit, nach Wahl der Verkäuferin.
Bemusterung bei der Fa. Fritz Frieling GmbH, Fladderweg 2, 49393 Lohne oder W. Tebbenjohanns Nachf. GmbH, Alter Flugplatz 23, 49377 Vechta.

zusätzliche Anschlüsse:

Kalt-/Warmwasseranschluss und Abfluss in der Küche, installiert unter der Spüle.
Kaltwasseranschluss und Abfluss für Waschmaschine im Abstellraum.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Aluverbundrohr.

Jede Wohnung bekommt eine separate Wasseruhr.

Innenliegende Räume erhalten einen Kleinraumabluftventilator, mit Wand- oder Deckenkasten und Abluft über Flachkanal.

Elektroinstallation

Elektroinstallation ab Hauptsicherung nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen EVU.

Ausstattung:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Gäste-WC (sofern vorgesehen): | 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, |
| Flur: | 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, |
| | 1 Telefondose, 1 einfacher Rauchmelder |
| Wohnzimmer: | 10 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung, |
| | 2 Antennen- und 1 Telefondose |
| Küche: | 10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, |
| | 1 Anschluss für E-Herd, |
| | 1 Anschluss für Geschirrspüler |
| | 1 Anschluss für Dunstabzugshaube |
| Abstellraum / HWR: | 2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung |
| | 1 Waschmaschinenanschluss |

Ankleide (sofern vorgesehen):	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Schlafen:	5 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 Antennenanschluss, 1 einfacher Rauchmelder
Bad:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung
Terrasse/Balkon:	1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose
Gemeinschaftsanlagen:	1 Lichtanschluss in Tasterschaltung je Geschoss im Treppenhaus, 1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Außenlichtanschlüsse gem. Festlegung der Verkäuferin. Bodenräume erhalten einen Lichtanschluss in Ausschaltung und 1 Steckdose auf Putz.

Die Verkabelung der Antennendosen einschl. etwaiger Verstärker etc. ist im Festpreis enthalten.

Die Kabel der Telefondosen werden bis zum HAR verlegt und müssen hier vom Versorger (Telekom) aufgelegt werden.

Schalter und Dosenabdeckungen in polarweiß. Fabrikat Gira oder Berker, nach Wahl der Verkäuferin.

Beleuchtungskörper sind nicht im Festpreis enthalten außer in Eingangs- Treppenhäusanlagen und Außenlampen.

Mehrbestückungen werden gesondert abgerechnet.

Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler.

Runde Deckeneinbaustrahler inkl. Leuchtmittel bei rechtzeitiger Angabe zum Mehrpreis von 120,00 Euro/Stck. möglich.

Es wird eine SAT-Anlage (für ASTRA-Empfang) für alle Wohnungen installiert (ohne Receiver).

Mehrbestückungen werden zu den nachfolgenden Preisen abgerechnet.

Mehrpreise:

1	Netzwerkdose einschl. Kabel zum HWR	100,00 EUR	EHP
1	Steckdose	35,00 EUR	EHP
1	Wechselschaltung anstatt Ausschaltung	45,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung	50,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit Kontrollleuchte	55,00 EUR	EHP
1	Universaldimmer	150,00 EUR	EHP
1	Antennenanschluss/Telefonanschluss	80,00 EUR	EHP
1	Außensteckdose schaltbar	90,00 EUR	EHP

Fensterbänke

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrolschicht bzw. aus Granit oder Aluminium, nach Wahl der Verkäuferin.

Innenbänke auf Mauerwerk in Kunststein, Fabrikat „Star white“, ca. 28 cm breit. Im Bad und Gäste-WC gefliest.

Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen. Die Verkäuferin schuldet nicht einen bestimmten Trocknungsgrad, der z.B. für einen Holzbelag erforderlich ist. Eventuell erforderliche Trocknungsmaßnahmen (Trocknungsgeräte) sind durch die Käufer zu veranlassen. Dadurch entstehende Fertigstellungsterminverzögerungen sind nicht von der Verkäuferin zu vertreten.

Treppenhaus / Balkone

Geschosstreppen im Treppenhaus als Stahlbetontreppen mit seitlicher Stabbegrenzung und Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 40,00 EUR/m² Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Treppenhausflure ebenfalls mit Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 40,00 EUR/m² Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Stahlrohrgeländer entsprechend der Treppenführung, farbig lackiert. Handlauf aus Edelstahl.

Balkone erhalten ein Balkongeländer aus verzinktem Stahlrohr bzw. aus ein Mischwerkstoffgeländer bzw. Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin.
Fensterabsturzsicherung ebenfalls aus verzinktem Stahlrohr bzw. aus ein Mischwerkstoffgeländer bzw. Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin

Der Boden der Balkone und Dachterrassen wird mit WPC Terrassendielen (Holz-Kunststoff-Gemisch), Farbton grau/anthrazit, nach Wahl der Verkäuferin, belegt.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen im Bad ca. 2,00 Meter hoch. Im Gäste-WC (sofern vorgesehen) ca. 1,50 Meter hoch.

Bodenfliesen im Bad, Gäste-WC (sofern vorgesehen) und Abstellraum, normal verlegt.

Diagonalverlegung der Bodenfliesen zum Mehrpreis vom 8,00 Euro/m² möglich.

Materialpreis der Boden- und Wandfliesen bis 40,00 Euro/m², einschl. Mehrwertsteuer.

Geflieste Bodenflächen erhalten Sockelfliesen aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten, es sei denn, dass Bodenfliesen und Wandfliesen aneinander stoßen.

Dekore und Bordüren sind nicht im Festpreis enthalten, jedoch gegen Mehrpreis möglich. Sollte auf Wunsch der Käufer ein Wand- bzw. Bodenbelag aus Naturstein (Granit, Schiefer etc.) gewünscht werden, werden die für hierfür anfallenden Mehrkosten für die Verlegung bzw. Versiegelung nach Aufwand abgerechnet.

Zwischen Boden- und Sockelfliesen wird eine dauerelastische Versiegelung eingebracht. Auf Fugenabrisse wird wg. unvermeidlicher Bauteilsbewegung keine Gewährleistung übernommen. Auf der Sockelfliese, zwischen Sockelfliese und Tapete bzw. Putz erfolgt keine Versiegelung.

Tischlerarbeiten

Kunststofffenster, außen farbig / innen weiß, Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegende Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriffolive, edelstahlfarben.

Alle Fenster erhalten Wärmeschutzverglasung gem. EnEV.

Hauseingangstürelemente gefertigt lt. Zeichnung mit geschlossenen und verglasten Füllungen. 3 Bänder, 3-fach Verriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder und Drückergarnitur und Stoßgriff außen nach Wahl der Verkäuferin.

Kunststoffrollladen, manuell betrieben, wandbündig, nach Wahl der Verkäuferin, in hellgrauer Ausführung (außer bei Ausbau-, Dreiecks-, Dachflächen- und Trapezfenster). Die Fenster im Raum Wohnen / Essen / Kochen erhalten elektrisch betriebene Rolläden mit Schalterbedienung, ohne Zeitschaltuhren.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Das Treppenhaus wird mit Glasfasertapete oder Kunststoffreibputz, nach Wahl der Verkäuferin ausgeführt.

Sämtliche Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten (in den nicht gefliesten Räumen) in den Wohnungen sind nicht im Festpreis enthalten. Diese können gegen Mehrpreis wie folgt ausgeführt werden:

Die Fugen der Beton- bzw. Rigipsdecken werden tapezierfähig verspachtelt. Alle nicht gefliesten Wände und Decken in Wohn- u. Schlafräumen erhalten Vliestapete und werden weiß oder leicht abgetönt mit waschfester Wandfarbe gestrichen. Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen Belag bis 45,00 Euro/m² inkl. MwSt. einschl. Verlegung und Fußleiste.

Innentüren

Eingebaut werden Fertigtüren. Echtholzfurnierte oder Kunststofffertigtüren einschl. Zarge mit Drückergarnitur bis 300,00 Euro/Materialpreis inkl. Lieferung und Montage, nach Wahl der Käufer, einschl. Mehrwertsteuer.

In der Wohnung Nr. 5 kommt zwischen Flur und Wohnzimmer eine Tür mit Glasseiten- teil bis 700,00 Euro/Materialpreis inkl. Lieferung und Montage, nach Wahl der Käufer, einschl. Mehrwertsteuer, zur Ausführung.

Schiebetüren, Lichtausschnitte oder Glastüren gegen Mehrpreis möglich.

Wohnungseingangstüren in der Farbe weiß mit Schalleinlage und Spion. Türdrü- cker der Wohnungseingangstüren, nach Wahl der Verkäuferin.

Energieanschlüsse

Die Anschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Schmutz- und Regenwasser etc. sind im Festpreis enthalten.

Kabel- und Telefonanschlussgebühren sind nicht im Festpreis enthalten.

Pflasterarbeiten

Die erforderlichen Stellplätze werden befestigt mit Betonrechteck- oder Rasengitter- steinen durch die Verkäuferin angelegt.

Weiterhin erhalten die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss eine Pflasterung, ca. 16 m².

Gartenanlage

Die Gartenanlage wird von der Verkäuferin angelegt.

Nebengebäude

Für Wohnung Nr. 1:
Flachdach-Nebengebäude als Holzständerwerk mit Holzverkleidung in der Farbe grau. Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung und Dachrandabschlussschie- nen, sowie mit entsprechender Dachentwässerung. Die Tür kommt als Sicken- tür in der Farbe grau zur Ausführung. Ein Lichtanschluss und eine Steckdose in Ausschal- tung, auf Putz.

Für Wohnungen Nr. 2 – 6:

Flachdach-Nebengebäude, gemauert, Außenschale aus Verblendersteinen wie beim Wohnhaus. Alle Innenwände aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich. Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung und Dachrandabschlussschienen, sowie mit entsprechender Dachentwässerung. Je Abstellraum eine Tür als Sickentür in der Farbe grau. Je Abstellraum ein Lichtanschluss und eine Steckdose in Ausschaltung, auf Putz.

Sonstiges

Eine Bauschlussreinigung der Wohnungen ist nicht im Festpreis enthalten. Das Gebäude wird besenrein übergeben.