

BAUBESCHREIBUNG

*Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit
5 Eigentumswohnungen
und
Nebengebäude
in*

**49393 Lohne
Hopener Strasse 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 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 bzw. Aushub 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, gemäß Statik.

Außenschale

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendern, nach Festlegung der Verkäuferin. Format NF. Farbton der Verfugung nach Wahl der Verkäuferin.

Teilflächen im Staffelgeschoss aus Poroton mit 3 mm Mineralputz, mit Egalisierungsanstrich, gem. Zeichnung.

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- bzw. Kalksandsteinen, nach Wahl der Verkäuferin.

Alle Innenwände aus Kalksandstein. Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung.

Geschossdecken

Geschossdecken über Erd- und 1. Obergeschoss aus Stahlbetonfertigteilen nach statischer Berechnung.

Decke über 2. Obergeschoss bzw. Staffelgeschoss als Holzbalkendecke mit Rigipsverschalung.

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

Zimmerarbeiten

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)

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

DACHÜBERSTAND: (sichtbares Holz gestrichen, Farbton weiß) Dachüberstände lt. Zeichnung aus weißen Kunststoffbrettern, ca. 35 cm breit.

Klempnerarbeiten

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

Dachdeckerarbeiten

Tondachpfannen, Fabrikat Nelskamp F 10 oder Koramic Alegra 10 KT 2, in der Farbe anthrazit/altschwarz.

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

Putzarbeiten

Alle Wände in den Wohnungen, im Treppenhaus und im Technikraum erhalten einen glattgeriebenen Gipsputz.

Verschalarbeiten im Dachgeschoss

Deckenuntersichten bei Holzbalkendecken im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verschalt. Wärmedämmung aus Klemmfilddämmung zwischen den Balken und Sparren verlegt. Stärke gemäß **ENEV**.

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

In der Staffelgeschosswohnung wird eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe eingebaut.

Heizung

Gasbefeuerte Zentralheizung, Fabrikat Junkers, Vissmann, Brötje oder glw. nach Wahl der Verkäuferin, mit Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit.

Plattenheizkörper endlackiert mit Thermostatventil.

Je Bad kommen eine Fußbodenerwärmung mit RTL-Ventil und ein Handtuchheizkörper 120 x 60 cm zur Ausführung.

Warmwasseraufbereitung gemäß EnEV 2016. Jede Wohnung erhält einen Warmwasserzähler.

Sanitärinstallation

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

Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß 1 x Waschtischbefestigungen 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt 2 x Eckventile, verchromt 1 x Einhebelmischer, verchromt 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken 1 x Spiegel, rund, 60 cm Durchmesser 1 x Spiegelklammern alt. fliesenbündig eingeklebter Spiegel, 80 x 60 cm 1 x Handtuchhalter
Badewanne (sofern vereinbart)	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Stahl-Brausewanne, 170 x 75 cm, weiß 1 x Badewannenfuß 1 x Ablaufgarnitur 1 x Brause-Einhebelmischer auf Putz 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause <ul style="list-style-type: none"> 1 x Tiefspül-Wand-WC mit Spülrand 1 x WC-Sitz, weiß, ohne Absenkautomatik 1 x UP- Spülkasten 1 x Abdeckplatte, weiß 1 x Papierrollenhalter <ul style="list-style-type: none"> alt. 1 x Stahl-Duschwanne 90 x 90 x 6,5 cm 1 x Duschwannenfuß 1 x Bodenablauf für ebenerdig geflieste Dusche 1 x Brause-Thermostatbatterie auf Putz 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause 1 x Duschabtrennung bis 600,00 EUR inkl. Montage
Gäste-WC (sofern lt. Zeichnung Vorgesehen)	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Handwaschbecken, 50 cm, weiß 1 x Waschtischbefestigungen 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt 2 x Eckventile, verchromt 1 x Einhebelmischer, verchromt 1 x Abmauerung hinter dem Waschbecken 1 x Spiegel, rund, 50 cm Durchmesser 1 x Spiegelklammern alt. fliesenbündig eingeklebter Spiegel, 80 x 60 cm 1 x Handtuchring <ul style="list-style-type: none"> 1 x Tiefspül-Wand-WC 1 x WC-Sitz, weiß 1 x UP- Spülkasten 1 x Abdeckplatte, weiß 1 x Papierrollenhalter

Fabrikate der Sanitärobjekte und Einhebelmischer: Kaldewei, Concept 100, Renova 1 Plan, Topara, Clivia Top oder gleichwertig, nach Wahl der Verkäuferin.

Bemusterung bei: Firma Fritz Frieling GmbH, Fladderweg 2, 49393 Lohne oder Firma W. Tebbenjohanns Nachf. GmbH, Alter Flugplatz 23, 49377 Vechta.

zusätzliche Anschlüsse je Wohnung:

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

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Kupferrohr.

Jede Wohnung bekommt eine separate Wasseruhr.

Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet.

Elektroinstallation

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

Ausstattung:

Flur:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 Telefondose, 1 einfacher Rauchmelder,
Wohnen/Essen:	10 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung, 2 Antennen- und 1 Telefondose,
Kochen:	8 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
Abstellraum:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
HWR:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss
Schlafzimmer:	5 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Bad:	3 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung
Gäste-WC (sofern vorgesehen)	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Balkon/Terrasse:	1 Außenlichtanschluss in Ausschaltung, 1 Außensteckdose,
Gemeinschaftsanlagen:	1 Lichtanschluss in Tasterschaltung je Geschoss im Treppenhaus, 1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage, 1 Außenlichtanschluss, Bodenräume erhalten einen Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 einfacher Rauchmelder je Geschoss im Treppenhaus,
Garage:	2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung (Feuchtraum auf Putz), 2 Steckdosen (Feuchtraum auf Putz), 2 Anschlüsse für Garagentorantriebe.

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

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

Schalter und Dosenabdeckungen in polarweiß. Fabrikat Gira, Berker Modul 2 oder gleichwertig, nach Wahl der Verkäuferin.

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

Je Wohnung eine separater 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.

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

Fensterbänke

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrollschicht bzw. aus Granit nach Wahl der Verkäuferin.

Innenbänke auf Mauerwerk in Kunststein micro carrara oder star white, ca. 28 cm breit, im Bad und WC, soweit möglich, 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, nach Wahl der Verkäuferin.

Treppenhausflure ebenfalls mit Fliesenbelag bis 40,00 EUR/m².

Handlauf entsprechend der Treppenführung als Stahlrohrgeländer farbig lackiert, nach Festlegung der Verkäuferin.

Balkone erhalten ein Balkongeländer aus Stahlrohr bzw. aus einem Mischwerkstoffgeländer oder Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin.

Der Boden der Balkone wird mit WPC Terrassendielen (Holz-Kunststoffgemisch), Farbton grau oder anthrazit, nach Wahl der Verkäuferin, belegt.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen im Bad ca. 2,00 Meter hoch und im Gäste-WC 1,50 Meter hoch.

Wandfliesen in der Küche kommen nicht zur Ausführung.

Bodenfliesen im Bad, Gäste-WC (sofern vorgesehen), Abstellraum, HWR und Küche, normal verlegt. Diagonalverlegung der Bodenfliesen zum Mehrpreis vom 5,00 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 in der Farbe innen weiß und außen grau foliert in RAL-Farbe, umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegende Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriff in edelstahlfarben oder weiß.

Alle Fenster erhalten Wärmeschutzverglasung, U-Wert gemäß EnEV-Berechnung.

Bodentiefe Fenster im 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss, in nicht nach außen begehbare Bereiche, erhalten Fensterbrüstungsgeländer bis BRH 90 aus Stahlrohr bzw. aus einem Mischwerkstoffgeländer oder Glas nach Wahl der Verkäuferin.

Eingangselement mit geschlossenen und verglasten Füllungen nach Festlegung der Verkäuferin. 3 Bänder, 3-fach Verriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder, Drückergarnitur/Stoßgriff, elektrischer Türöffner, Türschließer.

Kunststoffrollladenpanzer, außer bei Treppenhausfenstern, wandbündig, nach Wahl der Verkäuferin, in hellgrauer Ausführung (außer bei Ausbau-, Dreiecks-, Dachflächen und Trapezfenster), manuell betrieben.

Die Fenster in den Räumen Wohnen / Essen / Kochen erhalten Rollladenmotoren in Ausschaltung. Weitere Rollladenmotoren zum Mehrpreis von 295,00 EUR/Stück möglich.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

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

Sämtliche Malerarbeiten in den Wohnungen sind nicht im Festpreis enthalten. Die Arbeiten werden von den Käufern in Eigenleistung ausgeführt, bzw. sind auf Anfrage zu den angegebenen Mehrpreisen möglich:

Sofern diese in Auftrag gegeben werden, erfolgt die Ausführung wie folgt:
Beton- und Rigipsdeckenfugen werden tapezierfähig für Rauhfasertapete verspachtelt. Alle Decken und Wände werden mit Rauhfaser, Erfurt 52 oder gleichwertig, tapeziert und weiß oder leicht abgetönt, mit waschfester Wandfarbe gestrichen. In den nicht gefliesten Räumen kommt ein Bodenbelag, bis 50,00 EUR/m² inkl. Verlegung und Fußleiste, zur Ausführung.

Innentüren

Eingebaut werden Fertigtüren bis Höhe max. 2,11 Metere. Echtholz furnierte oder Kunststoff fertigtüren einschl. Zarge mit Drückergarnitur bis 280,00 Euro/Materialpreis, nach Wahl der Käufer, einschl. MwSt. und Montage.

Schiebetüren, Lichtausschnitte oder Glastüren gegen Mehrpreis möglich.

Wohnungseingangstüren mit Schalleinlage und Spion. Türdrücker nach Wahl der Verkäuferin.

Aufzuganlage

Maschinenraumloser Personenaufzug nach EN 81, nach Wahl der Verkäuferin. 3 Halte- bzw. Ladestellen, Tragkraft 450 kg / 6 Personen mit indirekter Beleuchtung. Geschwindigkeit ca. 0,60 m/s. Wand-, Decken und Bodenbelag nach Wahl der Verkäuferin.

Energieanschlüsse

Die Anschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Schmutz- und Regenwasser etc. sind im Festpreis enthalten. Spülstutzen der Schmutzwasserleitungen vor dem Haus.

Kabel- und Telefonanschluß sind nicht im Festpreis enthalten.

Pflasterarbeiten

Die erforderlichen Pflasterarbeiten erfolgen mit Rechteckbetonsteinen bzw. Rasengittersteine durch die Verkäuferin.

PKW Stellplätze und Garagen werden gemäß Zeichnung gepflastert.

Weiterhin erhalten die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss eine Pflasterung Größe gem. Baugenehmigung.

Gartenanlage

Die Gartenanlage wird von der Verkäuferin angelegt.

Nebengebäude (sofern vereinbart)

Garagen lt. Zeichnung, 2-schalig gemauert. Flachdach mit bituminöser Abklebung und umlaufender Abschlusschiene.

Garagentor als Sektionaltor, mit elektrischem Antrieb

Der Bodenbelag der Garagen erfolgt mit Rechteckbetonsteinen (Pflasterarbeiten).

Für die Fahrräder und die Mülltonnen wird ein Abstellraum aus Ständerwerk mit Profilholzverschalung und entsprechender Sicken tür (Fahrradraum) im Farbton der Fenster auf dem Grundstück erstellt.

Sonstiges

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