

Baubeschreibung der Vermögensverwaltung BZ.DE GmbH

Errichtung von 12 energieeffizienten Doppelhaushälften in Bad Zwischenahn/ Ortsteil Ekern

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Leistungsumfang

Diese Baubeschreibung umfasst die nachfolgenden Leistungen und ist ausschließlich in Verbindung mit den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Vertragszeichnungen gemäß Teilungserklärung bzw. Kaufvertrag, nachfolgend „Vertragszeichnungen“ genannt – gültig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ältere Zeichnungen, Beschreibungen, Prospektunterlagen oder sonstige Darstellungen von den Vertragsunterlagen abweichen können. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Vertragszeichnungen und deren Anlagen.

1.2 Farben

Die äußere Farbgestaltung des Gebäudes wird von der BZ.DE GmbH nach gestalterischen und architektonischen Gesichtspunkten festgelegt. Abbildungen in Prospekten, Visualisierungen oder sonstige Unterlagen sind in diesem Zusammenhang unverbindlich und nicht maßgeblich.

Individuelle Abweichungen

Änderungen in dem Bereichen Elektroinstallation, Fliesenarbeiten, Vinylbodenbeläge sowie Malerarbeiten können – bei rechtzeitiger Mitteilung und in Abstimmung mit der BZ.DE GmbH – individuell vereinbart werden. Wünsche hinsichtlich Sonderausstattung oder Ausführungsabweichungen sind frühzeitig und in schriftlicher Form mitzuteilen. Erfolgt keine rechtzeitige Abstimmung, wird eine standardgemäß vorgesehene Ausführung umgesetzt.

1.3 Änderungen

Technische sowie gestalterische Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für Anpassungen in Bezug auf Materialien, Produkte und Ausführungsdetails, sofern eine gleichwertige Qualität gewährleistet ist.

Werden in dieser Baubeschreibung alternativ Ausstattungsmerkmale bekannt, gilt die Ausführung als vertragsgemäß, wenn eine der genannten Alternativen umgesetzt wird – unabhängig von deren jeweiligem Wert oder Ausstattungsniveau.

Geringfügige Abweichungen der tatsächlichen Ausführungsmaße gegenüber den Vertragsplänen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

1.4 Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche während der Bauzeit anfallenden Baugebühren sowie die Kosten für Grundstücksvermessung, architektonische und ingenieurtechnische Planungsleistungen sowie verwaltungsseitige Aufwendungen.

Nicht enthalten sind hingegen sämtliche nicht ausdrücklich aufgeführte Kosten, wie z.B. Aufwendungen für Baufinanzierung, Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Gebäudeeinemessung sowie zusätzliche Planungskosten von Architekten und Fachplanern, die durch Sonderwünsche der Erwerber entstehen. Maklerprovisionen fallen nicht an.

2.0 GRUNDSTÜCK

Das Grundstück wird im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als altlastenfrei übergeben. Die Untersuchung auf etwaige Kampfmittel sowie eine gegebenenfalls erforderliche Räumung erfolgen auf Kosten der BZ.DE GmbH.

2.1 Erdbau

Der Bodenaushub sowie ein gegebenenfalls erforderlicher Bodenaustausch erfolgen im Bereich des Baukörpers bis auf den vom Fachplaner definierten tragfähigen Untergrund. Die Wiederverfüllung entlang des Gebäudes erfolgt mit dem entnommenen, geeignet aufbereiteten Boden.

Zum Leistungsumfang gehören zudem die Herstellung des Grobplanums, die fachgerechte Bodenverteilung sowie die Ausführung des Feinplanums.

3.0 ROHBAU/ AUSSENHAUT

3.1 Gründung/ Sohle

Die Gründung des Gebäudes erfolgt gemäß der Erdbauplanung und auf Basis der statistischen Berechnungen in Massivbauweise. Ausgeführt wird eine tragende Bodenplatte aus Stahlbeton, die den statistischen und Konstruktiven Anforderungen entspricht.

3.2 Außenwände/ Fassade

Die Außenwände bestehen aus Verblendklinker, NF- Format, wilder Verband, in Zementgrau eingefügt, mit einer Hohlschichtdämmung nach der Wärmeberechnung, Materialpreis pro 1000 Stück Brutto 600,00 € und tragendem Mauerwerk aus Porenbetonstein.

3.3 Decken Erdgeschoss

Ausführung als Filigrandecke mit integrierter Bewehrung und Ortbetonergänzung. Die Deckenstärke erfolgt gemäß statistischer Vorgabe.

3.4 Innenwände

Ausführung mit Kalksandstein (KS) gemäß statischer Vorgabe.

3.5 Wohnungstrennwände

Ausführung als zweischalige Trennwände in Kalksandsteinbauweise. Der Wandaufbau besteht aus einer 15 cm starken KS-Wand (Rohdichteklasse 2.0), einer 4 cm starken Dämmstoffschicht sowie einer 11,5 cm starken KS-Wand (ebenfalls Rohdichteklasse 2.0).

3.6 Dach und Erker

Das Gebäude erhält eine Satteldachkonstruktion gemäß Tragwerksplanung. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachsteinen. Die Dachüberstände an Traufseiten und Giebel werden mit weißen Kunststoffbrettern verkleidet. Dachrinnen und Fallrohre werden mit einer Außenverkleidung verkleidet.

Der Erker im Erdgeschoss wird in Holzrahmenbauweise mit einer Außenschalung verkleidet.

4.0 AUSBAU

4.1 Innenputz/ Spachtelung

Die Mauerwerkswände im Wohnbereich erhalten einen Innenputz Qualitätsstufe Q2. Gipswandplatten werden gespachtelt. Deckenstöße werden gespachtelt.

4.2 Innenverkleidung

Innenwände in Ständerbauweise, Installationsschächte, Vorwandkonstruktion sowie Rohrverkleidungen (soweit nicht in Massivbauweise ausgeführt) werden mit Gipskartonplatten beplankt.

4.3 Fußböden

In den Wohnbereichen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses wird ein schwimmender Estrich mit integrierter Trittschalldämmung eingebaut, nach der Wärmebedarfsberechnung.

4.4 Fenster/ Fenstertüren

Ausführungen mit hochwertigen Kunststoffen, ausgestattet mit einem hochdämmenden 7-Kammer-Mitteldichtungssystem. Die Profile verfügen über maximal dimensionierte Stahlverstärkung im Blendrahmen und Flügel und bieten hervorragende Schall- und Wärmedämmwerte. Die Oberfläche ist beidseitig weiß (RAL 9016) ausgeführt. Verglasung in 3-Fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K.

Fenstergriffe in Standardausführung: Modell „Hoppe New York“ in weiß. Beschläge in Dreh-Kipp-Ausführung mit integrierter Fehlbedienungsicherung. Zusätzliche Sicherheit durch Pilzkopfverriegelungen und Stahlschließbleche an Griff-, Band- und Eckpunkten.

Rollladenkästen mit weißem oder grauem PVC-Rollladenpanzer. Antrieb über elektrisch betriebene Rollladenmotoren mit Hinderniserkennung in allem Räumen, außer im Gäste-WC und Technikraum.

4.5 Hauseingangstür

Ausführung als einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff, nach innen öffnend. Der Türflügel ist vollflächig mit 3-fach Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 0,5 W/m²K) in Ornamentglas Satinato ausgestattet. Die Tür verfügt über eine 3-fach Automatikverriegelung für erhöhten Einbruchschutz. Ausführung mit 800 mm langem Edelstahl-Stoßgriff mit schrägen Stützen, Edelstahl-Rosette und Innendrucker. Der Profizylinder ist mit Not- und Gefahrenfunktionen ausgestattet.

4.6 Innentüren

Ausführung als Holzwerkstofftüren mit RST in passenden Holzwerkstoffzargen. Türhöhe ca. 2,00m, Oberfläche weiß und endbehandelt. Drückergarnituren vom Typ „Hoppe Amsterdam“ oder gleichwertig.

Innentüren, die in den Vertragsunterlagen mit einem Kreissymbol gekennzeichnet sind, erhalten ein Ganzglastür Element. Ein offener Kreis steht für transparente Ausführung, ein ausgefüllter Kreis für satiniertes (undurchsichtiges) Glas.

Alle Innentüren erhalten einen Unterschnitt von ca. 1,0 cm; bei Türen zu Bädern, Gäste-WCs und Abstellräumen beträgt der Unterschied ca. 1,5 cm zur Unterstützung der Luftzirkulation gemäß den Vorgaben des Fachplaners. Die Türen zu Bad und Gäste-WC werden mit einer Rosettengarnitur in WC-Ausführung ausgestattet.

4.7 Treppe

Wohnhaustreppe mit zwei ¼-Wendungen ausgeführt in eingestemmter Bauweise. Stufen aus keilgezinkter Buche, Oberfläche klar lackiert und endlackiert. Inklusive Steigungsgeländer mit Pfosten und Handlauf aus Holz.

4.8 Fensterbänke

Innenfensterbänke in allem Räumen werden aus weiß-grauem Micro-Carrara-Marmor ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstern erfolgt die Ausführung der Fensterbänke im Material des jeweiligen Bodenbelags.

4.9 Sanitäre Installation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Sie erhalten eine wärmedämmende Ummantelung. Die Leitungsführung zu den Entnahmestellen in Bädern, Gäste-WCs und Küchen erfolgt entsprechend der Ausführungsplanung. Sofern die Festlegung rechtzeitig erfolgt, kann die Lage des Küchenanschlusses nach Käuferwunsch angepasst werden; andernfalls erfolgt die Installation gemäß Vorplanung. Ein Waschmaschinenanschluss wird entsprechend der Vertragszeichnungen vorgesehen.

4.10 Sanitärobjekte

Die Anordnung der Sanitärobjekte erfolgt gemäß den Vertragszeichnungen. Die Duschanlage wird mit einer bodengleichen gefliesten Fläche von mindestens ca. 90 * 90 cm ausgeführt. Ausgestattet ist die Dusche mit einer Duschrinne, Aufputz-Thermostataratur, Duschstange und Duschkopf.

Im Badezimmer wird ein Waschtisch der Serie „Renova Plan“ oder ein gleichwertiges Modell mit vergleichbaren Merkmalen in der Größe von ca. 60 * 38 cm installiert. Im Gäste-WC kommt ein Handwaschbecken von ca. 40 * 38 cm Größe zum Einsatz. Alle Sanitärobjekte werden in Sanitärfarbe weiß ausgeführt. Die Armaturen sind Einhebelmischer des Typs „Venis Blend“ oder vergleichbar.

Sowohl im Badezimmer als auch im Gäste-WC wird ein wandhängendes Tiefspül-WC der Serie „Renova Plan“ in weiß eingebaut – alternativ ein Modell mit gleichwertigen Eigenschaften. Der WC-Sitz hat eine Absenkautomatik. Die WC-Anlagen sind mit eingebautem Spülkasten ausgestattet.

4.11 Heizung

Die Beheizung der Flure, Dielen, Wohn- und Schlafräume sowie der Bäder erfolgt über eine Fußbodenheizung aus hochwertigen Mehrschichtverbundrohren. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt raumweise über Thermostate.

Als Wärmeerzeuger kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs Vaillant VWL 55/6 A oder gleichwertig in Kombination mit einem Hydrauliktower (Unitower VIH QW 190/6), oder vergleichbar, zum Einsatz. Das System beinhaltet einen integrierten Warmwasserspeicher sowie ein witterungsgeführtes Regelungssystem. Die Anlage wird ergänzt durch einen Pufferspeicher zur effizienten Betriebsweise und Wärmespeicherung.

4.12 Elektroinstallation

Der Hausanschluss sowie die Zählereinrichtung erfolgen gemäß den technischen Anschlussbedingungen der zuständigen Stadtwerke.

Lichtauslässe:

- Eingangsbereich: 1 Wandanschluss mit Außenleuchte
- Wohnraum: 2 Deckenauslässe
- 1 Erdkabel, mit je30 einem Stromkreis, für die Montage von Beleuchtungskörpern auf Ihrem Grundstück, im Haus unter Putz verlegt, seitlich an der Fassade gelagert, 20m
- Treppenhaus: 1 Deckenanschluss
- Küche/ offener Küchenbereich: 1 Deckenanschluss
- Schlafräume, weitere Zimmer, Flure, Gäste-WC: jeweils 1 Deckenanschluss
- Abstellraum: 1 Deckenanschluss
- Terrasse: 1 Wandanschluss mit Außenleuchte (Philips Ecomoods oder gleichwertig)

Steckdosen:

- Wohnzimmer: 10 Steckdosen, teilweise in Doppel- oder Mehrfachrahmen
- Schlafzimmer und sonstige Wohn-/ Schlafräume: je 4 Steckdosen, teilweise in Doppel- oder Mehrfachrahmen
- Flur: 3 Steckdosen EG und OG
- Abstellraum: 2 Steckdosen
- Küche: 6 Steckdosen, davon 4 im Doppelrahmen, zusätzlich 5 Geräteanschlüsse für Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Umlufthaube und Hängeschrankbeleuchtung
- Bad: 2 Steckdosen
- Terrasse: 1 Steckdose, innen im Hauswirtschaftsraum abschaltbar

Rolllädenanschlüsse:

Vorrüstung der Elektroanschlüsse für motorbetriebene Unterbaurollläden im Sturzbereich der Fenster mit entsprechender Jalousiesteuerung in den jeweiligen Räumen.

Kommunikation/ Medien:

Anschlussmöglichkeit für Telefon und Internet über Doppel-Geräteanschlussdosen (Endgeräte wie DSL-Modem, Telefonanlage oder Internetanschluss sind nicht im Leistungsumfang enthalten).

5.0 AUSSTATTUNG/ BÖDEN/ WÄNDE

5.1 Fliesen

In Bädern, Gäste-WCs, Flur und Abstellräumen werden Bodenfliesen im Format ca. 30*30 cm oder 30*60 cm inklusive passender Sockelfliesen verlegt. In den Nassbereichen von Bädern und Gäste-WCs werden die Wandflächen mit den gleichen Fliesen wie der Boden belegt. Materialpreis brutto bis zu €30/qm. Die anderen Bodenbelege sind nicht enthalten.

Die elastischen Anschluss- und Versiegelungsfugen an Boden- und Wandfliesen gelten als Wartungsfugen und unterliegen nicht der regulären Gewährleistungspflicht.

5.2 Wand- und Deckenoberflächen

Die Wandflächen erhalten einen Innenputz. Der Voranstrich erfolgt mit umweltfreundlicher, weißer Innenfarbe.

Für EG und OG:

Wandfliesen bis zu 12 qm enthalten.

Bodenfliesen bis zu 30 qm enthalten.

Deckenflächen werden an den Stößen verspachtelt, geschliffen und ebenso mit einer umweltfreundlichen, weißen Innenfarbe beschichtet.

Abweichende Gestaltung wie höherwertige Spachtel- und Schleifqualitäten, Tapeten oder Raufaserausführung können bei rechtzeitiger Beauftragung als Sonderwunsch gegen einen Aufpreis berücksichtigt werden.

Hinweis: Im Bereich von Dehnungs- und Bewegungsfugen kann es insbesondere im Neubau zu spannungs- und materialbedingten Rissbildungen kommen. Diese Erscheinungen sind bauphysikalisch bedingt und stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

6.0 1.Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss wird zwischen den Sparren bis zur Kehlbalkenlage und in der Kehlbalkenlage eine Dämmung nach der Wärmebedarfsberechnung eingebaut, die Gipskartongplatten werden gespachtelt und weiß gestrichen. Der Dachboden wird nicht ausgebaut.

7.0 AUßENANLAGE

7.1 Kanalisation/ Regenentwässerung

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen Schmutz- und, sofern vorhanden, Regenwasserkanal. Falls erforderlich, kann die Regenentwässerung ganz oder teilweise über eine örtliche Versickerungsanlage erfolgen.

7.2 Zuwegungen

Das Eingangspodest, Terrasse sowie die Gehwege werden mit Betonrechteckpflaster, wie im Lageplan

ersichtlich, ausgeführt.

7.3 Carport optional

Ein Carport kann optional in Holzkonstruktion gemäß den jeweiligen Ausführungszeichnungen angeboten und umgesetzt werden.

7.4 Begrünung

Die Außenanlagen werden mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern, Blütenstauden sowie Rasenflächen gestaltet.

7.5 Zapfhähne für Außenbewässerung

Ein frostsicherer Außenwasseranschluss wird für die Gartenbewässerung an der Fassade vorgesehen. Die genaue Positionierung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachplaner.

7.6 Versorgungsanschlüsse

Das Gebäude erhält Anschlüsse für Strom und Wasser sowie Telefon-/ Internetversorgung gemäß den Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger

8.0 PV-ANLAGE

Errichtung einer Photovoltaik-Anlage unter Beachtung aller geltenden baurechtlichen Vorgaben und Auflagen.