

Bau - und Leistungsbeschreibung Eigentumswohnung



Planung (Eigentumswohnung)

Die mit Ihnen als Bauherr und Käufer erstellen Planungsunterlagen werden durch einen Notar beurkundet und der Baubehörde zur Erteilung der notwendigen Baugenehmigung vorgelegt.

Die Architektenleistungen, wie auch die Leistungen für Statik sind im Festpreis enthalten.

Die Einmessung des Hauses auf dem Grundstück bzw. in der Baugrube ist vom Katasteramt oder einen öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur zu erbringen.

Diese Leistung ist im Festpreis enthalten

Erdarbeiten

Die Baugrube bzw. Fundamentgräben werden ausgehoben, der Bodenaushub wird in unmittelbarer Nähe der Baugrube gelagert.

Bei nicht unterkellerten Häusern wird eine 25 cm dicke Sandplatte aus verdichtetem Füllkies oder gleichwertigem ortstypischen Material (Lava) hergestellt.

Bei unterkellerten Häusern wird die Baugrube mit vorhandenem Boden – sofern geeignet – bis auf die vor Baubeginn vorhandene Terrainhöhe verfüllt.

Es wird schicht- und grundwasserfreies Erdreich bis 50 cm unter den Fundamenten vorausgesetzt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt unter Kellerdecke. Im Festpreis enthalten ist der Kontrollschacht – Hausanschlusschacht.

Umlaufende Drainageleistungen entlang der Bodenplatte mittels gelochten Kunststoffrohr D= 100 mm sowie Kies- und Schaumlavaabdeckung im Bereich des Arbeitsraumes sind im Festpreis enthalten.



Fundament / Bodenplatte

Bei dem unterkellerten Teil des Hauses wird eine 20–30 cm dicke Sohlplatte eingebaut.
Bei dem nicht unterkellerten Teil des Hauses wird eine 20-30 cm dicke Sohlplatte mit Frostschräge, bis 20 cm über das vorhandene Terrain eingebaut.

Sollten nach statischen Erfordernissen unter den tragenden Wänden, Streifenfundamente ausgeführt werden, hat die Sohlplatte eine Dicke von 15 cm. Die Sohlplatte wird als Stahlbetonsohle aus WU-Beton der Güteklasse C 20/25 bis zu C 25/30 hergestellt.

Ein Fundamentanker aus verzinktem Bodeneisen wird nach VDE-Vorschriften im Fundament eingebaut. Es wird mit Ausnahme der von Runkel & Partner angebotenen Grundstücken, ein planebenes Grundstücksterrain mit einer maximalen Mutterbodenschicht von 30 cm vorausgesetzt.

Bei höher- bzw. tiefer liegendem Gelände oder einer stärkeren Mutterbodenschicht werden die Mehraufwendungen nach Aufwand gesondert abgerechnet.

Unter dem aufgehenden Mauerwerk erfolgt eine horizontale Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach Vorschrift.



Kellergeschoss

Das Gebäude ist nach der Planung teilunterkellert. In diesem Fall beträgt die Raumhöhe (lichte Höhe) im Kellergeschoss ca. 2,30 m.

Die Rohbodenplatte ist aus Beton, mit Bewehrungseinlagen. Die Außenwände werden nach statischer Erfordernis massiv hergestellt.

Die Haustrennwände entsprechen den Schall- und Wärmeschutzanforderungen. Die Kellerdecke wird als Filigranplattendecke mit Aufbeton nach den statischen Erfordernissen ausgeführt und hergestellt.

Die Sockelhöhe des freiliegenden Kellermauerwerks beträgt ca. 0,50 m. Das Kelleraußenmauerwerk erhält im Sockelbereich einen Wärmedämmputz.

Die Kelleraußenwände werden aus WU – Beton (Wasserundurchlässiger Beton) hergestellt.



Erdgeschoss

Die Erdgeschossaußenwände werden mit Bimsstein 24 cm bzw. 17,50 cm dick hergestellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,45 m.

Die Außenwände werden entsprechend des vorliegenden Energieausweises mit Wärmedämmputz in der vorgegebenen Stärke versehen.

Die Erdgeschoßdecke wird als Filigranplattendecke mit Aufbeton hergestellt.



Aussicht I. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Ausführung wie Erdgeschoss

2. Obergeschoss

Ausführung wie Erdgeschoss



Aussicht von der Penthousewohnung

Dachgeschoss

Lichte Raumhöhe bis Kehlbalckenbereich ca. 2,45 m.

Die Giebelwände werden nach den statischen Erfordernissen hergestellt in 24 cm Dicke.

Alle Wände entsprechen der zur Zeit gültigen Feuer-, Schall und Wärmeschutzverordnung.

Dachkonstruktion

Ausführung gemäß Planung als zimmermannmäßige Konstruktion, Dimensionierung nach den statischen Erfordernissen. Die Holzteile sind soweit erforderlich imprägniert inkl. aller Verbindungsmittel.

Die Dacheindeckung erfolgt mit einer Rhenofol – Folie.



Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre besteht aus Kunststoff (weiß),mit einer umlaufenden Lippendichtung und Mehrfachverriegelung mit E-Öffner. Außerdem wird ein Sicherheitsbeschlag mit Zylinderschloss eingebaut.

Fenster

Die Fenster und Fenstertürelemente werden nach der Planungszeichnung aus hochwertigem Kunststoff-Fünfkammer-Profilen und 2 Dichtungsebenen von einem Fachunternehmen hergestellt, geliefert und montiert. Dadurch wird ein optimaler Schallschutz, sowie hohe Sicherheit garantiert. (WEKU Fenster)

Alle Kunststoffprofile sind mit verzinkten Stahlprofileinlagen verstärkt. Die zu öffnenden Elemente werden mit Dreh- Kippbeschlägen , sowie einer Sicherung gegen Öffnen gekippter Fenster ausgeführt.

In unserem Standard wird ein formschönes und Wärmedämmtes -Kunststoffprofil mit einem sehr gut isolierenden Fünfkammersystem ausgeführt.

Die extrem Wetterfeste und leicht zu reinigende Oberfläche setzt darüber hinaus auch in punkto Langlebigkeit und Pflegekomfort neue Maßstäbe.

Die Verglasung erfolgt mit einem hochwertigen Energiegewinnnglas in Dreifachverglasung (U-Wert 0,89 – Wert für Rahmen und Verglasung zusammen).

Alle im Fenster verarbeiteten Materialien tragen das RAL-Gütezeichen.



Fensterbänke

Die Außenfensterbänke bestehen aus Leichtmetall (weiß). Die Innenfensterbänke bestehen aus Werzalit oder aus gleichwertigem Material, auf Wunsch ist auch eine Ausführung in Stein / Granit möglich.

Innenputz

Die Innenwände die als Wohnräume in der Planung und Berechnung ausgewiesen sind erhalten einen Gipsmaschinenputz, soweit nicht andere Oberflächen vorgesehen sind.

Bäder erhalten einen Kalkzementputz, das Treppenhaus evtl. teilweise einen Trockenputz.

Estricharbeiten

Alle Kellerräume – soweit es sich um ein unterkellertes Haus handelt – erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

Alle Wohnräume erhalten einen entsprechend den DIN Vorschriften ausgeführten wärme- und schalldämmenden, schwimmenden Zementestrich.

Fliesenarbeiten

Es werden feinkeramische Bodenfliesen (wenn gewünscht) in allen Wohnräumen, außer in den Schlafräumen verlegt und zementgrau gefugt.

Die Wände werden im Dünnbettverfahren – im Bad bis Raumhöhe, im WC ebenfalls bis Raumhöhe – rundum verflieset und nach Farbwunsch in den Standardfarben gefugt.

Der Material Verrechnungspreis beträgt 35,00 € einschließlich Mwst. (Brutto-Verkaufspreis) für alle Wand und Bodenfliesen und bis 35,00 € für Wandfliesen in der Küche bis 3m² (Küchenspiegel)

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge werden wahlweise in Fliesen, Laminat oder nach Bemusterung zum Preis wie in der Position Fliesen hergestellt.

Heizungsanlage

Es wird eine betriebsfertige, erdgasbefeuerte Brennwerttherme (Marke Junkers) mit einem indirekt beheizten Warmwasserspeicher installiert. Die Kapazität der Anlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung bemessen. Sie enthält eine energiesparende, witterungsabhängige Regelung über einen Außentemperaturfühler.

Der Einbau erfolgt im jeweiligen Abstellraum mit Abgasführung über den vorhandenen Karminzug. Es wird eine Fußbodenheizung mit Regelung über Raumthermostate für alle Wohnräume außer im Abstellraum eingebaut.

Entsprechend der Wärmebedarfsberechnung für jeden Raum werden die Kreisläufe ausgelegt. Es wird ein Kaminzug als einzügig oder zweizügiger Isolierschornstein (nach Angaben des Schornsteinfegermeisters) , ab Bodenplatte eingebaut und zwar in Nähe des Dachfirstbereichs.

Der Schornsteinkopf wird bis ca. 40 cm über den First geführt, der außen sichtbare Teil wird mit Faserzementschindeln passend zur Farbe der Dacheindeckung verkleidet.

Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Eine kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage mit bis zu 91% Wärmerückgewinnung der Firma inVENTer sorgt für die erforderliche Frischluftzufuhr. Der Lüfter ist DIBt-zugelassen und erfüllt die Vorgaben der EnEV zum Mindestluftwechsel. Durch den im Gerät eingebauten Keramik Wärmespeicher wird die Frischluft vor der Zuführung in die Wohnräume erwärmt und ein Großteil der wertvollen Heizenergie zurückgewonnen.

Der inVENTer Lüfter besteht aus einer viereckigen Wandeinbauhülse, einer Kartusche mit Keramik-Wärmespeicher und Reversierventilator, einer runden oder quadratischen Innenblende, einem Staubfilter sowie einer Wetterschutzhaube aus Edelstahl (blank oder weiß).



Sanitärinstallation

Alle Warm – Kaltwasserrohre werden entsprechend den örtlichen Erfordernissen aus Kunststoff-Rohr verlegt. Warmwasser- und Kaltwasseranschlüsse sind vorgesehen in Bad, Küche, WC. Im Terrassenbereich des Erdgeschosses wird eine Kaltwasser - Außenzapfstelle installiert.

Zur Schonung der Armaturen und der Rohrleitungen wird hinter der vom Versorgungsträger installierten Wasseruhr ein Feinfilter eingebaut. Der Druckminderer wird, falls erforderlich, ebenfalls eingebaut.



Sanitärobjekte

Alle Objekte aus Keramik und Accessoires werden aus der Serie der Firma „Sanibel“ oder gleichwertig installiert bzw. eingebaut.

Alle Sanitäreinrichtungen werden in der Standardfarbe Weiß hergestellt. Die Armaturen werden aus Serien „ Sanibel „ oder gleichwertig, verchromt in Aufputzausführung installiert.

Fotos enthalten teilweise Sonderaustattung



Objekt Bad

Eine Körperformwanne wird aus emailliertem Stahlblech (Fabrikat z.B. Sanibel) ca. 170/75 cm, mit Excenter Ab- und Überlaufgarnitur und Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer als Wandarmatur verbaut. Mit Handbrause, Flexschlauch und Wandhalterung.

Die Dusche wird als bodentiefe (ebenerdige Dusche) ausgeführt.

Die Dusche erhält einen mittigen Bodenablauf, der Bodenbelag wird in Fliesen oder Mosaik ausgeführt.

Außerdem wird ein Waschtisch aus Keramik in der Größe ca. 65 cm mit Einhandmischer und Excenter-Ablaufgarnitur verbaut. Ein Tiefspül-WC, wandhängend, aus Keramik, mit Kunststoffstuhlsitz und Unterputz-Spülkasten mit Spartaste. (Fabrikat z.B. Geberit).

Heizkörper gegen Aufpreis.



Objekt WC

Ein Handwaschbecken aus Keramik, in der Größe von ca. 45 - 50 cm, Einhandmischer mit Excenter Ablaufgarnitur.

Ein Tiefspül-WC, wandhängend, aus Keramik, mit Kunststoffsitz und Unterputz-Spülkasten mit Spartaste.

(Fabrikat z.B. Geberit)

Elektroinstallation

Die gesamte Installation wird nach den Vorschriften des DIN, VDE und EVU ausgeführt und multimedial vorbereitet. Es werden mehrere Stromkreise vorgesehen. Die Stromverteilung besteht aus Hausanschlusskasten, Zählerschrank, Zähler und Stromkreisverteiler.

Der Hausanschlusskasten und der Zähler werden vom örtlichen Versorgungsunternehmen geliefert und montiert. Die Lieferung und Montage des Zählerschranks und des Stromkreisverteilers sind im Festpreis enthalten.

Weiterhin ist ebenso das Liefern und Verlegen des Anschlusskabels zwischen Hausanschlusskasten, Zähler und Stromverteiler enthalten, wenn sich der Hausanschlusskasten im Haus befindet.

Die Großflächenschalter und Steckdosen werden in weiß installiert. Es werden nur Markenfabrikate (z.B. Berker) eingebaut.

Ausstattung der einzelnen Räume

Wohn-/Esszimmer:

2 Deckenauslässe in Wechselschaltung --- 5 Steckdosen, eine multimediale Abschlussdose für Rundfunk/Fernsehen --- Telefon und Computer

Terrasse:

1 Steckdose schaltbar von innen --- 1 Wandauslass schaltbar von innen

Dachterrasse:

1 Steckdose --- 1 Wandauslass

Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung --- 2 Doppelsteckdosen --- 1 Steckdose

Kinderzimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung --- 3 Steckdosen --- eine multimediale Abschlussdose für Rundfunk/Fernsehen --- Telefon und Computer für max.2 Kinderzimmer.

Küche:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung --- 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich --- 1 Herdanschlussdose --- 1 Spülmaschinensteckdose --- 1 Kühlschranksteckdose --- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube

Bad:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung --- 1 Wandauslass mit Ausschaltung --- 2 Steckdose

WC:

1 Wandauslass mit Ausschaltung --- 1 Steckdose

Eingangsbereich:

1Sprechanlage mit Türöffner und Gong

Diele und Flur:

2 Wechselschaltungen mit 2 Deckenauslässe --- 1 Steckdose

Kellerräume:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür --- 1 Steckdose unter dem Schalter

sonstige Räume:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung --- 1 Steckdose

Sprechanlage mit Videotürstation

Hören ist gut. Sehen ist sicherer. Besser als die Frage „Wer ist da?“ ist der unbestechliche eigene Blick. Eine Videoüberwachung bedeutet gegenüber der herkömmlichen Sprechanlage einen erheblichen Zugewinn an Sicherheit und Komfort. Umso besser, wenn sie sich so variabel integrieren und gestalten lässt wie mit den Systemen von Siedle oder Ritto. Die Grundfunktionen Rufen, Sprechen und Hören, ergänzt durch das Kamera-Auge der Videoüberwachung. Hinter der widerstandsfähigen, transparenten Kuppel steckt hochwertige Technik.

Wohnungsabschlusstüre

Bestehend aus Türblatt, Futter und Bekleidung der Klimaklasse II und 32 dB. Röhrenspannplatten mit 3-facher Verriegelung mit verstärkten Bandtaschen und Schallex incl. Standardbeschlag.



Innentüren

Bestehend aus Türblatt, Futter und Bekleidung. Röhrenspannplatte mit geraden Kanten mit BB Schloss und Rahmenverstärker – Melamin- Schichtstoff in Ahorn, Buche, Eiche, Esche oder Weiß.

Drückergarnitur in F1 Silber. Türanzahl nach vorhandener Planung.

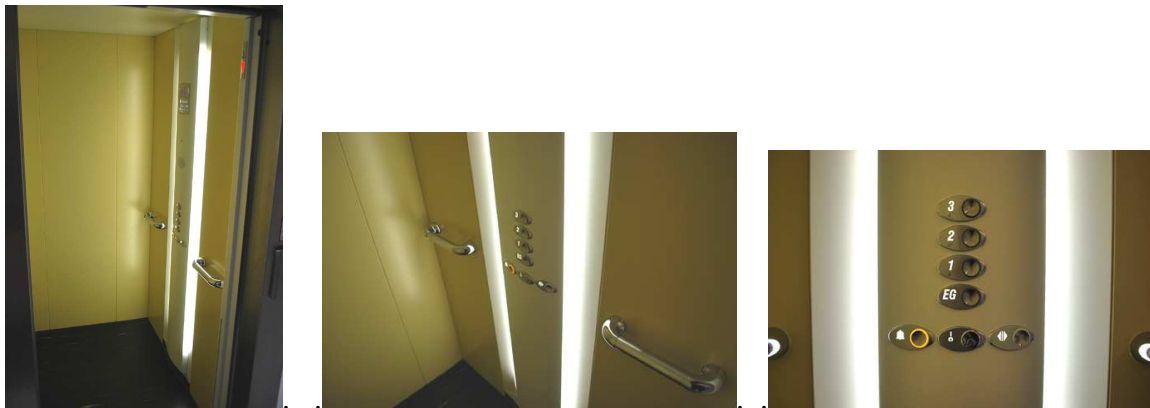
Dachgeschossausbau

Die Dachschrägen erhalten eine Wärmedämmung aus Mineralfaser gemäß EnEV und werden mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt.

Außenputz

Oberhalb der in den Baueingabeplänen festgelegten Sockelhöhe wird ein Wärmedämmputz mit **14 cm** Wärmedämmungsverbundsystem nach DIN WLГ 0,35 und Wärmeverordnung hergestellt und verarbeitet nach den technischen Vorschriften. Abweichungen der Dämmstärke können sich nach der Energieberechnung ergeben.

Ausführung in Scheibenputz, 3 mm Körnung weiß Im Sockelbereich wird der Außenputz glatt abgerieben und erhält farbigen Anstrich – grau Für die Herstellung des Außenputzes ist der Bauherr/Käufer verpflichtet der ausführenden Firma, Strom und Wasser kostenlos zur Verfügung zu stellen.



Personenaufzug

Es wird ein Personenaufzug, wie aus der Planung ersichtlich mit einer maximalen Personenzahl Tragfähigkeit von 460 kg / 6 Personen mit 5 Haltestellen eingebaut.

Treppen / Treppenhaus

Es wird eine Stahl-Beton Treppe mit Fliesenbelag und Mauerbrüstung / Stahlgeländer eingebaut. Das Treppenhaus erhält alle notwendigen elektrischen Schalter und Wandauslässe

Hausanschlussraum

Im KG In dem Hausanschlussraum werden alle notwendigen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss vorgesehen. Des Weiteren werden eine Steckdose sowie ein Kaltwasseranschluss vorgesehen.



Sonderwünsche/Änderungen/Extras

Maßgebend für den Leistungsumfang ist ausschließlich diese Bau- und Leistungsbeschreibung.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Objekte, dienen lediglich der besseren Vorstellungsmöglichkeit und sind nicht Vertragsbestandteil. Zusatzwünsche, gleich welcher Art, werden, soweit technisch möglich und zulässig, gegen Preisberechnung ausgeführt.

Hausanschlusskosten

Hausanschlusskosten sind im Festpreis enthalten. Außenanlagen: Im Festpreis enthalten sind die Zuwegungen, Terrassenherstellung sowie die Anordnung von Stellplätzen nach Planung.