

Bau,- und Leistungsbeschreibung

Bauvorhaben

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 1.200m² entsteht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, welches eine Wohnfläche von ca. 669,33m² aufweist. Es werden 9 Wohneinheiten im Sondereigentum gebildet, die in je drei Wohneinheiten pro Etage (EG, OG, DG) aufgeteilt sind. Zudem werden 7 Carportstellplätze, 4 Außenstellplätze, 2 behinderten gerechte Außenstellplätze und 2 bestehende Garagenstellplätze mit Unterkellerung zur Verfügung stehen. Diese sind als Teileigentum erwerbbar. Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und es steht ein gemeinschaftlicher Wasch,- und Trockenraum, sowie je ein Kellerabteil pro Wohnung zur Verfügung.

Die Wohneinheiten Nr. 001, 002 und 003 im Erdgeschoss werden behinderten gerecht erstellt und sind ebenerdig zu erreichen.

Die Wohneinheiten Nr. 004, 005, 006 im 1. Obergeschoss, sowie 007, 008 und 009 im Dachgeschoss sind barrierefrei per Personenaufzug und auch über das Treppenhaus erreichbar.

Das Gebäude wird nach der zur Zeit gültigen Energieeinsparverordnung aufwändig saniert. Die Fassade, die oberste Geschossdecke, sowie die Kellerdecke erhalten eine Wärmedämmung gem. Berechnung zum KfW 55 Standard. Auf Grund der Energieberechnung wird das Haus in Summe den Ausweis KfW-55 Standard erhalten. Mit der energetischen Fachplanung und Baubegleitung zum KfW – Effizienzhauses ist die Fa. Enzwieser in 83236 Übersee beauftragt.

Die bestehenden tragenden Bauteile im KG, EG, OG und DG bleiben erhalten und die Gebäudestruktur wird im wesentlichen nicht verändert.

Der vorhandene Estrich im EG, OG und Dachgeschoss wird kpl. entfernt und eine effiziente Fußbodenheizung installiert. Diese wird sodann mit zwei effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen gespeist, wobei die Wärmepumpen im Wechselbetrieb geschaltet werden.

Der bestehende Dachüberstand des Satteldaches im Süden wird lt. Bauplan erweitert, damit die neu geplanten Balkone möglichst überdacht sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt um ein Kernsanierungsobjekt handelt. Änderungen an der Entwurfs,- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der beteiligten Ämter oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden sind bisher nicht bekannt.

Alle in dem Gebäude neu ausgeführten Bauleistungen werden entsprechend den gängigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik erbracht. Die haustechnischen Installationen und Leitungsführungen entsprechen ebenfalls dem Stand der Technik, sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Geringfügig von der Planung abweichende Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen erforderlich werden (Statik, HSLE-Planung, Bauphysik, etc.). Bei den Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden und Böden altbautypische Unebenheiten abhängig von den Bestandsuntergründen bestehen können. Flächen,- und Grundrissveränderungen können aufgrund Planungsfortschreibungen (z.B. im Bereich der Statik oder Haustechnik), sowie durch behördliche Auflagen entstehen.

Gutachten

Folgende gutachterlichen Stellungnahmen werden erstellt und dienen als Grundlage der Planung.

Statische Berechnung – Brandschutzgutachten – Schallschutzgutachten – Wärmeschutzgutachten und Entwässerungsplan

Energiedienstleistung und Wartungsverträge

Der Initiator des Projektes wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen, Verbrauchserfassungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.), sowie erforderlicher Versicherungen Verträge abschließen, die nach Übergabe auf die Erwerber mit sämtlichen Rechten und Pflichten übertragen werden.

Grundleitungen

Grundleitungen für Schmutz,- / Regenwasser und zentrale Verteilungsleitungen für Heizung und Trinkwasser werden innerhalb des Gebäudes nach Anforderungen der Haustechnikplanung neu erstellt. Der Anschluss an das öffentliche Abwassersystem wird gemäß Entwässerungsplan erstellt.

Geschossdecken

Die Deckenflächen im Kellergeschoss erhalten einen weißen Farbanstrich. Die Deckenflächen im EG, OG und DG werden teils abgehängt, verputzt und erhalten ebenso einen weißen Farbanstrich.

Treppe

Die Treppenläufe werden nach schallschutztechnischer Berechnung entkoppelt und gefliest.

Kelleraußenwände (Innen)

Die Wandflächen im KG werden grundiert und weiß gestrichen. Für eventuelle Feuchtigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden. Das Auftreten von Feuchtigkeit wurde in der Vergangenheit nicht festgestellt und sollte auch zukünftig nicht zu erwarten sein.

Kellerzwischenwände

Die Wandinnenflächen im Kellergeschoss werden teils grundiert, teils verputzt und weiß gestrichen.

Kellerboden

Der vorhandene Fliesenbelag am Kellerboden wird entfernt, der Estrich teils ergänzt und überarbeitet und komplett neu gefliest.

Kellerabstellräume

Alle privaten Kellerabstellräume werden in einer luftdurchlässigen Bauweise erstellt und mit einer Schließmöglichkeit mittels Vorhängeschloss versehen.

Innenwände / Haus

Die Wandflächen werden verputzt und weiß gestrichen.

Außenwände / Haus

Die Wandflächen werden verputzt und weiß gestrichen.

Treppenhaus

Das komplette Treppenhaus wird verputzt und weiß gestrichen.

Personenaufzug

Es wird beabsichtigt, einen Personenaufzug (Otis, Schindler oder gleichwertig) mit den Maßen von ca. 1,40m x 1,40m zu installieren. Dieser weist sodann 4 Ausstiege (KG, EG, OG und DG) auf. Die Türöffnungsbreite wird auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ca. 80cm aufweisen !

Dachkonstruktion

Das bestehende Satteldach in Zimmermannskonstruktion wird lt. Bauplan teils erweitert, damit möglichst eine Überdachung der neuen Balkone gewährleistet werden kann. Die oberste Geschossdecke (Dachboden) wird nach energetischer Berechnung im KfW-55 Standard isoliert.

Balkone

Geplant ist ein Anbau – Balkon mit einer Tiefe von bis zu ca. 1,70m Tiefe, lt. Bauplan. Die Ausführung soll Stahlbau erfolgen um Folgekosten einzusparen. Die Ausführungsart behält sich der Initiator vor, wegen Statik und Brandschutz !

Balkongeländer

Beabsichtigt ist ein schlichtes, dezentes, mit senkrechten Stäben ausgeführtes Balkongeländer, dass den gesetzl. Bestimmungen entspricht. Die Ausführung behält sich der Initiator noch vor.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Fassade erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß energetischer Berechnung im KfW-Standard. Die Oberflächen werden teils verputzt, teils mit einer Lärchenholzverschalung versehen und die Putzflächen weiß gestrichen.

Ladestation für E – Auto

Die Carports werden für die Installation von Ladestationen, mittels Lerrrohre vorbereitet.

Fenster,- Balkon,- und Terrassentüren

Die Kunststoff-Fensterelemente mit 3 fach Isolierverglasungen werden nach den Anforderung der energetischen Berechnung installiert, Die Ausführung erfolgt außen in anthrazit und innen in weiß. Die Terrassen,- und Balkontüren werden Bodentief ausgeführt.

Hinweis: Dem Käufer ist bekannt, dass für die Eingänge von der Terrasse / Balkon in die vertragsgegenständliche Wohneinheit nach DIN 18531 und 18195 sowie den Flachdachrichtlinien einer Aufkantung mit einer Austrittsschwelle von 15 cm Höhe vorgeschrieben ist. Die Käuferpartei wünscht eine solche Aufkantung wegen der dann bestehenden Schwelle nicht. Sie wird demgemäß nicht ausgeführt. Es kann daher bei den bis zum Boden reichenden Bauteilen von Fenster und Türen zu einer erhöhten Feuchtigkeitsbeaufschlagung, insbesondere durch Spritzwasser bei Niederschlägen kommen. Die Fenster,- und Türstöcke sind in witterungs,-. feuchtigkeitsbeständigem Kunststoff ausgeführt.

Fensterbänke

Die Fensterbänke werden in Aluminium anthrazit ausgeführt.

Beschattung

Für die Beschattung der Wohnungsfenster und Türen ist eine Zip Screen Beschattung, Rollo oder Jalousien geplant. Die endgültige Ausführung behält sich der Initiator vor.

Hauseingangstür

Geplant ist eine Rahmentür mit Glasfüllung und mit einem feststehenden Seitenteil in Glas für viel Lichteinfall. Ausführung außen anthrazit und innen weiß. Ausgerüstet mit automatischem Türöffner, Oberschließer, Klingel,- / Gegensprechanlage und Kamera. Die energetischen Voraussetzungen werden eingehalten.

Nebeneingangstür / Keller

Geplant ist eine Rahmentür mit Glasfüllung und mit erhöhtem Einbruchschutz. Ausführung außen anthrazit und innen weiß. Die energetischen Voraussetzungen werden eingehalten.

Wohnungstüren / Zimmertüren

Es wird beabsichtigt, hochwertige Röhrenspantüren (Fa. Garant, Jeld Wen oder gleichwertig) in Weißlack zu verbauen. Die Wohnungsabschlusstüren sollen nach den gesetzlichen Schallschutzbedingungen installiert werden.

Etagentüren / Stockwerk EG, OG und DG

Jede Etage erhält eine sichere Zugangstüre, die den gesetzlichen Brandschutzanforderungen entsprechen.

Briefkasten

Alle Eigentumswohnungen erhalten einen eigenen abschließbaren Briefkasten.

Schließanlage

Für die Haustür,- Wohnungstür,- und Nebeneingangstür / Keller, wird eine zentrale Sicherheitsschließanlage installiert.

Estrich

Im Kellergeschoss wird der bestehende Estrich verwendet und teils ergänzt und erneuert. In den Wohngeschossen wird ein neuer Estrich je nach Anforderung verlegt.

Fliesen - Bad / WC / Flure / Küche

Bei den Fliesen handelt es sich um Feinsteinzeug Bodenfliesen. Es wird beabsichtigt, die Maße 30cm x 60cm und 60cm x 60cm zu verlegen. Eine Einsichtnahme der Bemusterung der Fliesen ist möglich.

Oberböden

Die Wohnung wird auf Wunsch des Erwerbers entweder mit Feinsteinzeug Fliesen oder Landhausdiele verlegt. Bemusterung wird noch vorgelegt.

Heizung

Geplant sind 2 Luft – Wasser – Wärmepumpen, die abgestimmt im Sommer,- und Winterbetrieb laufen. Alle Wohnungen werden in den beheizten Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die benötigte Heizwärme soll durch die zentrale Wärmeversorgung und einem Pufferspeicher bereitgestellt werden. Die Bereitung des warmen Trinkwassers soll dezentral über einen Wärmetauscher nach dem Durchlaufprinzip erfolgen. Art und Ausführung behält sich der Initiator vor.

Einrichtung Sanitär

Bäder und WC's erhalten als Grundbeleuchtung Deckenauslässe, deren Anzahl und Anordnung dem Elektroplan entnommen werden. Sanitärobjekte wie Waschtisch, Handwaschbecken, WC's, Badewannen und Duschen werden generell von Markenherstellern (z.B. Villeroy & Boch, Duravit oder gleichwertig) eingebaut. Die Armaturen werden ebenfalls durch hochwertige Hersteller (z.B: Hans Grohe, Dornbracht oder gleichwertig) bestückt.

Lüftung

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Küchen

Kalt,- Warmwasser und Abflussanschluss sind im Installationsschacht platziert. Von diesem Punkt aus, verlegt der Nutzer die Leitung nach Bedarf selbst. Eine Anschlussmöglichkeit für die Geschirrspülmaschine ist vorgesehen.

Elektroausstattung

Die Ausführung erfolgt nach den gültigen DIN und VDE-Bestimmungen. Ein Elektroplan liegt vor. Die Zähleranlagen befinden sich im Hausanschlussraum im Keller, die Unterverteilung in den Wohnungen.

Kellerräume

Die Installation in den Kellerräumen erfolgt teils als Auf;- sowie als Unterputzinstallation.

Wohnungen / Treppenhaus

Die Wohnungen und das Treppenhaus erhalten eine Unterputzinstallation mit Großflächenschaltern von Jäger-Busch, reinweiß oder gleichwertig.

Wohnraum

Die Elektroausstattung erfolgt gemäß Elektroplan

Treppenhaus, Hauseingang und Außenleuchten

Die Beleuchtung erfolgt mit LED Leuchtmitteln. Art und Ausführung behält sich der Initiator vor.

Außenanlagen

Der Garten, sowie die Flächen um die Wohnungsterrassen werden mit Rasen versehen. Die befestigten Flächen für Carports und Stellplätze werden in Steinpflaster oder Asphalt ausgeführt.

Angaben Vorbehalt

Änderungen aus technischen und statischen, sowie aus gestalterischen Gründen bleiben vorbehalten.

Formveränderung – Mängel

Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Schwindrisse im Beton, oder Haarrisse in Putzen gemäß DIN 18550 sind werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen. Wandoberflächen, die nicht tapeziert werden, können bedingt durch die Materialeigenschaften des Putzes bzw. der Spachtelung feine Risse aufweisen, die mit den turnusgemäßen Renovierungen leicht zu beseitigen sind. Gleiches gilt für Anschlüsse der Putzflächen an angrenzende Bauteile, sowie bei Anschlüssen an massive Bauteile. Diese sind materialabhängig und daher nicht als Mangel anzusehen. Mit der turnusmäßigen Renovierung können diese Risse durch Erneuerung der elastischen Fugen wieder geschlossen und überstrichen werden.

Elastische Fugen in den gefliesten Bereichen unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 und können reißen.

Elastische Fugen an den mit Naturstein oder Holz belegten Flächen unterliegen ebenfalls chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 und können hierdurch die Flankenhaftung verlieren.

Estriche können beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln. Nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich abgesenkt, dadurch kann zeitweilig eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen. Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung. Aus kosmetischen Gründen und um Schäden zu vermeiden, sind die elastischen Fugen nach Erfordernis vom Erwerber zu warten und wieder zu schließen.

Sämtliche in dieser Baubeschreibung gemachten Angaben basieren auf der gegenwärtigen Planung. Die Hallweger Wohnbau GmbH behaltet sich ausdrücklich jedwede Änderung, sowohl in qualitativer, als auch in quantitativer Hinsicht vor. Diese Baubeschreibung begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung der Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden allein die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in dieser Baubeschreibung gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen.