



Langehanenberg GmbH

... Bauen mit Vertrauen ...

Generalbeschreibung

- Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten -

Das Wohnhaus erhält ein Satteldach sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

Das Haus wird in massiver, konventioneller Bauweise erstellt. Die nachstehende Beschreibung entspricht dem jetzigen Planungsstand. Vorbehalten bleiben Änderungen der Baubeschreibung und Bauplanung durch behördliche oder technische Auflagen oder bauseitige Bedingungen.

Die äußere Gestaltung des Erd- und Dachgeschosses ist mit einem Verblender (Hagemeister, N/F) vorgesehen. Weiterhin erhält das Objekt weiße Fenster und engob. Tondachziegel, wobei eine davor liegenden Zinkdachrinne den Abschluss bildet.

Der Festpreis beinhaltet das Wohnhaus entsprechend der folgenden Generalbeschreibung:

- 1. Wohnhaus nach KfW55-Standard**
- 2. Architektenleistungen**
- 3. Pflasterarbeiten**
- 4. Anschlusskosten für Strom, Wasser und Telekom**
- 5. Geräteräume (Holz)**
- 6. Bauleitung**
- 7. Baustelleneinrichtung**
- 8. Blower-Door-Test**

Nicht im Festpreis enthalten sind die Gartenanlagen des Hauses, der PKW-Stellplatz, die Anstricharbeiten, Oberböden in den Schlafräumen und Spitzboden.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre nach förmlicher Übergabe oder nach Bezug des Wohnhauses. Alle ausgewiesenen Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Eine Gebäudeversicherung wird vom Grundstückseigentümer abgeschlossen.

1. Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben, im hinteren Grundstücksbereich gelagert und später angefüllt.

Der Erdaushub einschließlich Verfüllen der Regen- und Schmutzwasserleitung wird erstellt.

2. Entwässerungsarbeiten

Die Schmutzwasserleitungen werden entsprechend den erforderlichen Querschnitten unterhalb des Gebäudes in PVC verlegt.

Die kompletten Schmutz- und Regenwasserleitungen außerhalb des Gebäudes werden in frostfreier Tiefe an die vorhandenen Kontrollschächte angeschlossen.

3. Mauer- und Betonarbeiten

Die tragenden Konstruktionen (Bodenplatte mit WU–Beton, C25/30) werden nach statischer Berechnung erstellt.

Das Hintermauerwerk auf der Erdgeschossbodenplatte wird mit Kalksandsteinen oder Porotonsteinen, mit Mineralfasermatten (nach EnEV 2016) in der Luftschicht erstellt.

Die Erdgeschossbodenplatte wird mit einer Schweißbahn G 200 S4 gegen aufsteigende Feuchtigkeit versehen, ebenso wird der Verblendsockel mit einer Dichtschlämme gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Verblendung des Erd- und Dachgeschosses ist mit einem Verblender (NF – Format, Hagemeister), (Wilder Verband) vorgesehen. Das Verblendmauerwerk wird mit einer Zementfuge versehen. Für Ausblühungen am Verblendmauerwerk kann keine Haftung übernommen werden. Die Terrassen erhalten eine Verblendertrennwand (Höhe ca. 2 Meter)

Das Innenmauerwerk wird aus Kalksandsteinen oder Porotonsteinen nach Statik erstellt.

Die Erdgeschossbodenplatte und die Stahlbetondecken oberhalb des Erd- und Dachgeschosses und Stürze, sowie Drepel werden nach Statik errichtet. Die Geschoßdecken werden aus Fertigdeckenelementen eingebaut. Die Nahtstellen im Wohnbereich werden gespachtelt (Oberflächenqualität: Q2).

Im Erd-, und Dachgeschoss und Spitzboden wird das Mauerwerk tapezierfähig verputzt.

Die Treppenanlagen zum Dachgeschoss und Spitzboden werden in Stahlbeton erstellt und mit Fliesen belegt.

4. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird nach der Statik aus KVH errichtet (ohne Dachüberstand). Die Geräteräume werden aus KVH errichtet. Die Außenwände erhalten eine UNIPLAN HPL-Baukompaktplatte (8mm).

5. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit einer engob. Tonziegel (Nelskamp, schwarz, engobiert oder gleichwertig) einschließlich erforderlicher Unterkonstruktion.

6. Klempnerarbeiten

Als Rinne wird eine halbrunde Einhängerinne in Zink montiert. Die Zink-Regenfallrohre werden auf dem Verblendmauerwerk verlegt. Die Dachgauben erhalten Zinkkassetten. Die Giebel erhalten eine Zinkabdeckung auf entsprechender Unterkonstruktion.

7. Schreinerarbeiten

Alle Fenster und Außentüren sowie die Haustür werden in Kunststoff weiß erstellt (Haustüren einkalkulierter Preis je 2.500,00 € einschließlich MwSt.)

Die Fenster erhalten verdeckt liegende Beschläge als Dreh/Kipp und im Falz zwei Gummilippendichtungen. Die Blendrahmen werden zum Mauerwerk mit einem Kompriband abgedichtet.

Sämtliche Fenster (Wohnhaus) des Erd-, Dachgeschosses und Spitzboden werden für Wärmeschutzverglasung und Rollläden vorgesehen, soweit dieses nicht besonders vermerkt wurde.

Alle Fenster erhalten einen Basis- Sicherheitsbeschlag nach Sicherheitsstufe 3 (ausgenommen Sondermodelle wie z. B. Schrägfenster).

Die Innentüren im Erd- und Dachgeschoss und Spitzboden werden als Türelement in Buche oder Weißlack, CPL beschichtet, Türblatt mit Rundkante, Einlage mit Röhrenspanstegeinlage eingebaut (300,00 € inkl. 19 % MwSt. für Lieferung und Montage der Zarge, des Türblattes und der hochwertigen Drückergarnitur) oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält eine Wohnungseingangstür.

Das Dachgeschoss und der Spitzboden erhalten eine Glaswolldämmung nach EnEV 2016.

Die Schrägen des Dachgeschosses und Spitzböden werden mit einer Dampfbremsfolie bespannt und mit Gipskartonplatten (2 x vorgespachtelt, Oberflächenqualität: Q2) auf entsprechender Unterkonstruktion verkleidet.

Die Böden der Balkone erhalten einen Bankirai-Belag auf entsprechender Unterkonstruktion.

8. Rollladenarbeiten

Die Fenster des Erd- und Dachgeschosses und Spitzboden, bis auf die Haustür erhalten graue Kunststoffrollläden. Es werden putzbündige Fertigrollladenkästen eingebaut. Die Rollläden erhalten die notwendigen Motoren.

9. Glaserarbeiten

Die Fensteranlage im Erd-, und Dachgeschoss erhalten eine dreifach Verglasung.

10. Schlosserarbeiten

Die Treppen erhalten die erforderlichen Stahlhandläufe (Pulverbeschichtet). Die Balkone erhalten eine Stahlkonstruktion (pulverbeschichtet) einschl. VG-Glas. Erforderlichen pulverbeschichteten Brüstungsgitter werden angebracht.

11. Marmorarbeiten

Die Innenfensterbänke des Erd- und Dachgeschosses, werden in Trani-Marmor bis zu 25 cm Breite erstellt. Die 20 mm starken Außenfensterbänke werden in Basalt, Impala oder gleichwertig erstellt.

12. Heizungsarbeiten

Es wird eine Junkers Luft/Wasser Wärmepumpe (Typ SAO 60-2 ACM) installiert einschl. Trinkwasserspeicher oder gleichwertig.

Im Erd-, und Dachgeschoss und Spitzboden wird eine Fußbodenheizung eingebaut.

In den Badezimmern werden Handtuchheizkörper eingebaut.

Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler sowie die entsprechenden Wasseruhren.

13. Brauchwasser-Installation (kalt und warm) / pro Wohnung

Die Brauchwasserinstallation umfasst die Lieferung und Montage sämtlicher Installationsleitungen für Küche, Bad, Gäste-WC und des Waschmaschinenanschlusses.

Warmwasserleitungen sind im Bad, Gäste-WC und Küche vorgesehen.

Die Abflussleitungen werden innerhalb der Wände in Kunststoffrohren erstellt. Warm- und Kaltwasserleitungen in Mehrschicht-Verbundrohr (Viega) verlegt.

Die im Badezimmer befindlichen Sanitärteile bestehend aus:

Waschtisch-Anlage:

- **Waschtisch Villeroy & Boch Omnia, weiß mit Halbsäule (650mm x 470mm)**
- **Handtuchhalter, verchromt**
- **Spiegel 80cm x 60 cm**

WC-Anlage:

- **WC Villeroy & Boch Omnia**
- **WC-Sitz mit Deckel Villeroy & Boch mit Absenkautomatik**
- **Betätigungsplatte Planus für Zweimengentechnik, chrom glänzend**
- **Papierhalter ohne Deckel, verchromt**

Dusch-Einrichtung:

- **ebenerdige (begehbare) Dusche mit Klebeflansch**
- **Brauseset Dusche inkl. Thermostat, Stange, Schlauch und Handbrause**
- **Pendeltür 900 mm x 2000 mm, Echtglas klar, Profile silber matt**

Die im Gäste-WC befindlichen Sanitärteile bestehend aus:

Handwaschbecken-Anlage:

- **Waschtisch Villeroy & Boch Avento (450mm x 370mm)**
- **Handtuchhalter, verchromt**
- **Spiegel 60cm x 40 cm**

WC-Anlage:

- **WC Villeroy & Boch Omnia**
- **WC-Sitz mit Deckel Villeroy & Boch mit Absenkautomatik**
- **Betätigungsplatte Planus für Zweimengentechnik, chrom glänzend**
- **Papierhalter ohne Deckel, verchromt**

Bei den o.g. Sanitäreinrichtungen handelt es sich um Empfehlungen, die durch andere gleichwertige Sanitärteile ersetzt werden können.

Allgemein:

- 1 Stück Waschmaschinenanschluss**
- 1 Stück An- und Abfluss für Küchenspüle und Spülmaschine,**
- 1 Stück Außenzapfstelle**
- 1 Stück Ausgussbecken im HWR**

14. Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektro-Installation nach den VDE-Vorschriften ab Zähler des Versorgungsunternehmens einschließlich Fundamentenerdung. In den Wohnräumen befinden sich die Leitungen unter Putz. Schalter und Schukosteckdosen in weißer, quadratischer Form (GIRA SYSTEM 55, RAL 9010)

Ausrüstung im Einzelnen:

Erdgeschosswohnung / Dachgeschosswohnung (je Wohnung):

Wohnen/Essen:

- 2 Stück Deckenbrennstellen mit Wechselschaltungen**
- 6 Stück Steckdosen**
- 1 Stück Telefonanschluss**
- 2 Stück Antennenanschluss**

Küche:

- 1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschaltung**
- 1 Stück Wandauslass**
- 1 Stück Herdauslass**
- 1 Stück Spülmaschinenanschluss**
- 5 Stück Steckdosen**

Gäste-WC:

- 1 Stück Wandbrennstelle mit Ausschaltung**

Abstellraum (HWR):

- 1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschaltung**
- 2 Stück Steckdose**

Diele:

- 1 Stück Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung**
- 2 Stück Steckdosen**
- 2 Stück Wechselschaltungen für Treppenhausbeleuchtung**

Spitzboden:

- 2 Stück Deckenbrennstellen**
- 4 Stück Steckdosen**

Badezimmer:

- 1 Stück Deckenbrennstelle**
- 1 Stück Wandbrennstelle**
- 4 Stückdosen**

Schlafzimmer:

- 1 Stück Deckenbrennstelle**
- 4 Stück Steckdosen**
- 1 Stück Antennenanschluss**

Sonstiges:

Terrasse / Balkon:

- 1 Stück Außensteckdose**
- 2 Stück Wandauslass**

Außenanschluss für Licht:

- 1 Stück Außenwandanschluss neben der Haustür**

Klingel:

- 1 Stück Schwachstromklingelanlage mit weißem viereckigem Gong, Klingeldrucker und Trafo**

Geräteräume:

- 1 Stück Deckenbrennstelle**
- 1 Stück Feuchtraumsteckdosen**

SAT-Anlage:

- 1 Stück SAT-Anlage je Doppelhaushälfte**

15. Fliesenarbeiten

Fußböden

Die Böden des Treppenhauses, Wohnzimmers, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Diele/Flur und des Badezimmers werden mit Fliesen versehen, der Fliesenpreis ist mit 35,00 €/m² einschließlich MwSt. kalkuliert.

Sollten die Bodenfliesen größer als 30cm x 60cm sein oder eine Diagonalverlegung erfolgen wird ein Aufpreis berechnet.

Wandfliesen

Die Wandflächen vom Bad und WC (außer Dachschrägen) werden bis zu einer Höhe von 1,40cm plattiert. Der gesamte Wandfliesenpreis ist mit 30,00 €/m² einschließlich MwSt. kalkuliert.

Bei Wandfliesen größer als 30 x 60 cm ergibt sich ein Mehrpreis.

16. Estrich

In allen Räumen des Wohnhauses wird im Erd- und Dachgeschoss und Spitzboden ein Estrichboden einschl. Dämmung (Dämmstärken nach Berechnung der EnEv 2016).

17. Malerarbeiten

Alle Malerarbeiten werden in Eigenleistung erstellt.

18. Pflasterarbeiten

Die Pflasterung der Geräteräume, Terrasse, Stellplätze und Zuwegung erfolgen mit einem Pflasterstein (10cm x 20cm x 8cm, anthrazit).

19. Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

20. Allgemein

Um spätere Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden ist für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Sämtliche Baumaterialien wie Verblender, Dachziegel, Fliesen, Sanitärteile, Türen usw. sind bei unseren vorgegebenen Lieferanten auszusuchen.

**Sämtliche Silikonfugen die im Bereich der Fliesenböden und Bäder erstellt werden, sind Wartungsfugen und daher aus der Gewährleistung ausgeschlossen
lt. DIN 52460 Abschnitt 2.**

Sollten sich Differenzen zwischen Plänen und Baubeschreibungen ergeben, so gilt die Baubeschreibung vorrangig vor der Zeichnung.

Sollten Eigenleistungen durchgeführt werden, sind diese rechtzeitig mit dem Verkäufer abzustimmen.

In diesem Fall wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bauüberwachungs- und Bauplanungsleistungen durch den Auftraggeber/Käufer, selber auszuführen bzw. sicher zustellen sind.

Die Baubeschreibung gilt als ein Positivkatalog über eine Summe von Einzelleistungen und Gewerken zur bezugsfertigen Erstellung des einzelnen Wohnhauses. Alle hierüber hinausgehenden Leistungen, Sonderausstattungen, Auswahlwünsche, sind separat abzurechnen.

Technische Änderungen zur Produktverbesserung sind vorbehalten. Der Festpreis gilt für 1 Jahr. Sollten allerdings Mehrkosten entstehen, bedingt durch gesetzliche Maßnahmen, die z. Zt. noch nicht bekannt sind (z. B. Erhöhung der Mehrwertsteuer etc.), so müssen diese vom Bauherrn/Käufer vergütet werden.