

Baubeschreibung

Bauort:
Südergeest 40
25881 Tating

Vorwort

Ihr Haus wird von uns in hochwertiger Qualität auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) und nach den neuesten DIN-Vorschriften als hocheffizientes Niedrigenergiehaus erstellt, in der wertbeständigen Bauweise "Stein auf Stein".

Alle erhöhten Anforderungen über EnEV wie hohe Winddichtigkeit, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und der Winddichtigkeitstest (Blower-Door-Test) von neutraler Seite sind enthalten. Durch die ausschließlich verwendete, modernste Haustechnik und hochwertige Markenfabrikate erreichen wir eine sehr gute Wertbeständigkeit, hohe Schalldämmung und einen sehr geringen Energieverbrauch.



Nebenkosten

Im Festpreis enthalten sind die Kosten für:

- die Verlegung sämtlicher Hausanschlüsse für Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen und zwar bis zur öffentlichen Anschlussmöglichkeit einschließlich der erforderlichen Anschluss- und Revisionschächte und der satzungsgemäßen Anschlussgebühren oder Herstellungsbeiträge (z. B. für Strom, Gas, Wasser, Schmutz- und Regenwasser und postalische Einrichtungen)



- die Außenanlagen (Zuwegung,, Gartenanlage, Terrasse und Zufahrt)
- Baustrom und Bauwasser
- die Baugenehmigung, Prüfstatik sowie das notwendige Bodengutachten und die erforderliche amtliche Einmessung des Hauses (Gebäudeabsteckung und Gebäudeeinmessung)
- die Anschüttung von Terrassen mit vorhandenem Boden, die evtl. Abfuhr überschüssigen Bodens oder die Anfuhr fehlenden Bodens sowie Kies oder Sand zum Verfüllen, sowie das Herstellen bzw. die spätere Abfuhr der Baustrasse
- den Abschluss von Versicherungen (Haftpflicht-, Bauwesen- und Bauleistungsversicherung)
- Wegeüberfahrt und Kampfmittelräumdienst

- Abriss
- sämtliche Baunebenkosten, die zur Einrichtung der Baustelle erforderlich sind
- alle Versorgungsleitungen zum Grundstück, wie Wasser, Elektrizität, Gas, Telefon
- sowie die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser, Versorgung des Gebäudes mit sämtlichen erforderlichen Hausanschlüssen sowie die Zuwegungen
- Gehwege und Hauseingang werden gepflasterte Flächen, Pflastersteine inkl. erforderlicher Randsteine, hergestellt. Die restlichen Flächen werden als Rasen- und Gartenfläche ausgeführt. Entlang der Straße Südergeest 40 und der Zuwegung (Privatstraße zu der Carport- Anlage) wird ein Friesenwall erstellt und zum Teil mit Pflanzen bepflanzt.
- Die Regen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgt entsprechend den örtlichen Vorschriften. Revisionsschächte werden nach Erfordernis gebaut.

Die Baustelle

Nach dem Abschieben des Mutterbodens im Bereich des Baukörpers wird der Baukörper durch ein Vermessungsbüro eingemessen und durch ein Schnurgerüst gesichert. Es wird mit modernsten Laser- und Nivelliergeräten eingemessen. Die Höhenlage des Gebäudes wird vor Ort festgelegt. Es werden ein Baustellen-WC, die notwendigen Gerüste sowie bei Bedarf auch Heiz- oder Entfeuchtungsgeräte bereitgestellt. Das Grundstück wird durch einen Bauzaun gesichert. Der anfallende Bauschutt wird regelmäßig während der Bauzeit entsorgt. Die erforderlichen Anträge für Baustrom und -wasser werden durch uns gestellt.



1. Gründung / Wärmegegedämmte Sohle

Die Gründung erfolgt über eine bis zu 20cm starke Stahlbetonbodenplatte gem. statischer Berechnung der Güteklasse C20/25 XC2 mit jeweils einer Lage oberer und unterer Bewehrung. Es ist je Lage eine Bewehrungsmatte bis zur Größe Q 257 A berücksichtigt. Alternativ kann eine gleichwertige Sohlplatte aus Stahlfaserbeton zum Einbau kommen. Unterhalb dieser Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht mittels einer Kunststoffnoppenbahn eingebaut. *Darunter* wird eine 10cm starke Perimeterdämmung, Wärmeleitgruppe 040, eingebaut. Die wärmegegedämmte Sohlplatte hat einen U-Wert von $0,19W/(m^2K)$. Der zwingend erforderliche Frostschutz der Sohlplatte für die Häuser wird durch ein Ringfundament aus Ortbeton der Güteklasse C20/25XC2 oder Stahlfaserbeton gewährleistet. Ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl wird in das Ringfundament eingebaut.

2. Maurer- und Betonarbeiten

2.1 Erdgeschoss



2.1.1a

Das Erdgeschossaußenmauerwerk mit einem U-Wert von $0,15\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$ wird gemäß statischer Berechnung wie folgt hergestellt: Das Hintermauerwerk besteht aus 15cm breitem Porenbeton. Die 18cm starke Wärmedämmung besteht aus Kerndämmplatten (Wärmeleitgruppe 035) eines Markenherstellers. Nach einem ca. 1cm starken Fingerspalt folgt das ca. 10cm bis 11,5cm starke Verblendmauerwerk, dessen Frostbeständigkeit durch Prüfung nachgewiesen ist.

Die Verblendsteine können in unserer Ausstellung bemustert werden. Sämtliche Steine mit einem grünen Punkt als Kennzeichnung im Format NF von verschiedenen Ziegelherstellern wie z.B. Röben, Huwa Vandersanden, Hagemeister, Nelissen, ABC, Wienerberger, Blomesche Wildnis mit einer Wasseraufnahme von mehr als 7% stehen zur Auswahl bereit. Alle Verblendsteine unserer Ausstellung erfüllen die Güteanforderungen nach DIN 1053. In unserer Ausstellung können Sie aus weit über 100 verschiedenen Verblendsteinsorten in unterschiedlichen Preiskategorien wählen. Die Fugen des Verblendmauerwerkes werden ausgekratzt und nachträglich ohne Aufpreis beige, zementgrau oder hellgrau gemäß Mustervorlage verfugt. Die Gesamtdicke des Außenmauerwerkes beträgt ca. 45,5cm. Die ggf. im Verblendmauerwerk enthaltenen Dehnungsfugen werden fachgerecht durch eingraues Dehnfugenband geschlossen. Von der Sohle wird das Sockelmauerwerk dämmtechnisch durch mindestens 6cm Perimeterdämmung der Wärmeleitgruppe 035 getrennt.





2.1.2

Die Erdgeschossinnenwände aus Porenbeton werden gemäß statischer Berechnung in den Stärken 15cm und 11,5cm ausgeführt. Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,58 m im Lichten von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke +/- 1,5%.

2.1.3a

Alle Häuser mit Verblendmauerwerk erhalten im Bereich der Stahlbetonbodenplatte einen gemauerten Sockel aus dem Stein der Verblendschale.

2.1.4

Die Stahlbetonerdgeschossdecke (außer bei den Bungalow-Haustypen mit einer Gesamtstärke bis zu 20cm wird aus Betonfiligrandeckenelementen mit Aufbeton in der Güteklasse C20/25 XC1 gemäß statischer Berechnung hergestellt, deren Wärmespeicher- und Schallschutzeigenschaften erheblich besser als bei Holzbalkendecken sind.



2.2.1

Bei Häusern mit ausgebautem Ober- und/oder Dachgeschoss wird das Außenmauerwerk wie im Erdgeschoss ausgeführt. Hiervon ausgenommen sind die Haustypen mit Wärmedämmverbundsystem oder mit zweischaligem Wandaufbau und Putzfassade im oberen Fassadendrittel. Die Holzkniesockhöhe, je nach baurechtlichen oder konstruktionsabhängigen Vorgaben, beträgt ca. 100 cm. Innenseitig im Rohbau gemessen von Oberkante Rohbetondecke bis Unterkante Sparren.

2.2.2

Die massiven Dachgeschossinnenwände aus Porenbeton werden gemäß statischer Berechnung ganz nach unserem Grundsatz „Stein auf Stein“ massiv ausgeführt. Die Höhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,50m im Lichten von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke +/-1,5%.

2.3 Außenfensterbänke Verblendmauerwerk

Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente im Erd- und Obergeschoss, sowie Giebelmauerwerk des Dachgeschosses, außer Dachflächen- und Gaubenfenster, erhalten bei einer Verblendfassade als äußere Fensterbank gemauerte Rollschichten aus Verblendsteinen.

2.4 Innenfensterbänke

Sämtliche Fensterelemente in den ausgebauten Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten innen eine Fensterbank aus Agglo-Marmor gemäß Musterausstellung z. B. Micro weiß oder White Iceberg in einer Stärke von 2cm. Der Überstand beträgt zur Wandfläche ca. 3cm - 5cm. Die Fensterbänke in Küche, Bad und WC werden gem. Position 22 mit Fliesen ausgeführt.

3. Zimmererarbeiten



3.1

Die gemäß statischer Berechnung massiv hergestellte Dachkonstruktion besteht aus Konstruktionsvollholz (KVH) Nsi (nicht sichtbar) der Festigkeitsklasse C24 nach DIN 1052 mit einer Holzeinbaufeuchte von 15% +/- 3%.

3.2

Als Unterspannung wird für die vom Dachdecker herzustellende Eindeckung eine hochreißfeste, diffusionsoffene 3-lagige Unterspannbahn eines Markenherstellers inklusive Konterlattung und Traufkeilbohle eingebaut.

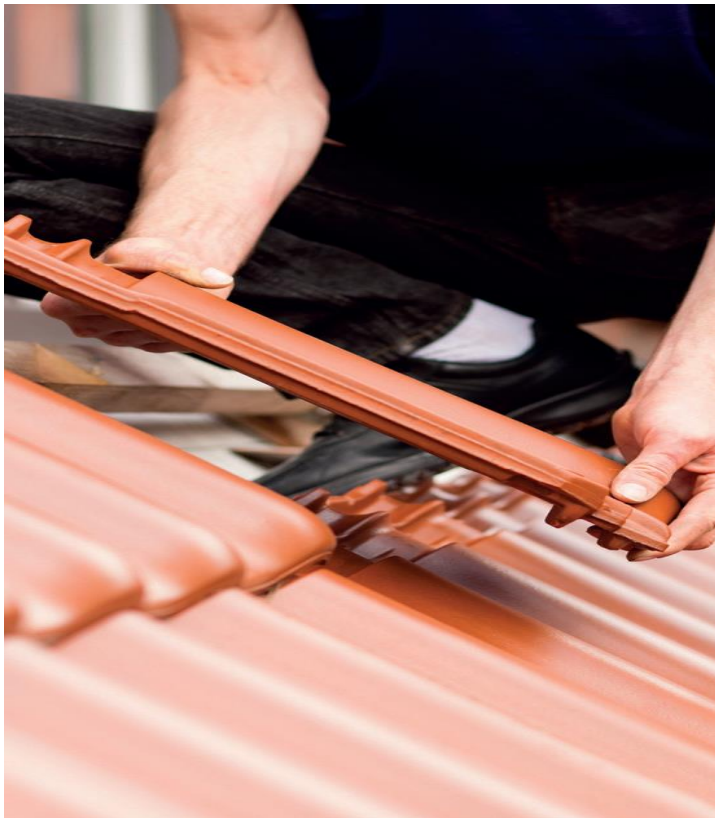
3.2a

Die großzügigen Dachüberstände betragen bei Sattel- und Krüppelwalmdächern an den Giebelseiten ca. 30cm und an den Traufseiten ca. 80cm. Die Dachüberstände werden unterseitig aus Holzprofilbrettern, weiß grundiert, hergestellt. Die Ausführung der Stirnseiten erfolgt mit Glattkantbrettern, die ebenfalls weiß grundiert sind.

4. Dachdeckerarbeiten

4.1

Die Dachfläche der Sattel-, Krüppelwalmoder Walmdächer wird mit Tondachziegeln der Hersteller Röben (Typ Flandern plus), Jacobi (Typ J11) nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingedeckt. Die Grat- und Firststeine werden mörtelfrei verlegt, der giebelseitige Anschluss des Daches erfolgt mit Ortgangsteinen. Die Dunstrohraufsätze aus Kunststoff werden ähnlich der Dachfarbe montiert. Entstehende Schnittkanten bei z. B. bei Dachkehlen werden nicht nachbehandelt.



5. Dachklempnerarbeiten

5.1

Die Dachrinnen aus Zink werden an den Dachtraufen mit Einhangblechen montiert. Die an die Dachrinnen angeschlossenen Fallrohre führen in ein verzinktes Standrohr mit Reinigungsöffnung, das bei Oberkante Terrain endet.

6. Fenster u. Hauseingangstür

6.1

Im Erd- Ober- und Dachgeschoss werden weiße hochwertige 5-Kammer-Kunststofffenster und Fenstertürelemente unseres Markenherstellers gemäß der gültigen EnEV eingebaut. Alle Fenster und Fenstertürelemente erhalten eine Dreischeibenwärmeschutzverglasung. Der U-Wert des gesamten Fensters beträgt $0,95 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Es kommen verdeckt liegende Einhand-Drehkippsbeschläge zum Einbau. Die Fenster-Beschlagstechnik verfügt über eine erhöhte Sicherheit mit Druckknopfolive. Unsere Fenster entsprechen mit einem Wert von 30B der Schallschutzklasse 2. Die Fenster werden verankert und mit Montageschaum zu den Leibungen ausgeschäumt. Die Anschlussfugen zwischen den Fensterelementen und dem Verblendmauerwerk werden mittels elastischem Dichtband geschlossen. Innenseitig wird luftdicht abgeklebt. Die Montage wird gemäß RAL Gütezeichen ausgeführt. Sprossen werden, wenn als vertragliche Zusatzleistung vereinbart, je nach Möglichkeit im Scheibenzwischenraum oder innen und außen aufgesiegelt montiert. Sprossen verschlechtern den U-Wert des Fensters.

6.2

Es stehen verschiedene gütegeprüfte, hochwertige Haustüren unseres Markenherstellers aus Kunststoff gemäß Ausstellung zur Auswahl bereit. Die Haustüren zeichnen sich durch hohe Funktionalität, hervorragende Stabilität und besten Klimaschutz aus. Die Haustür ist mit integrierten Stabilisatoren ausgestattet. Die Abdichtung zwischen Türflügel und Rahmen erfolgt durch eine rundum laufende, großvolumige Dichtung. Weitere Merkmale sind 3 stabile Haustürbänder und eine thermisch getrennte Kombinations-Schwelle. Der Türflügel ist durch eine Mehrpunktverriegelung mit Schwenkbügel geschützt.

Zur Sicherheit der Bauherren wird die Haustür im Bereich der Glasfelder mit Wärmeverbund-Sicherheitsglas ausgestattet und erhält einen Sicherheitsbeschlag sowie ein Profilzylinderschloss mit drei Schlüsseln. Außen erhält die Haustür einen Edelstahlstangengriff gemäß Ausstellung. Ein gemäß Planungsvorschlag enthaltenes Seitenteil mit ca. 60cm – 100cm Breite wird mit weißem Kunststoffrahmen und Klarglas versehen.

7. Rollläden, (kein Standard, falls als vertragliche Leistung vereinbart)



7.1

Die senkrechten Fenster- und Terrassentürelemente in den Außenwänden der ausgebauten Wohngeschosse erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollläden in weiß. Die Rollläden werden jeweils über einen Tastschalter neben dem Fenster- oder der Terrassentür gesteuert. Die Rollladenkästen werden, sofern möglich, als Aufsatzrollladenkästen im Außenwandaufbau hinter dem Sichtmauerwerk montiert. Hinweis: Je nach Effizienzhaushausklasse bzw. Anforderung an die bauvorhabenspezifischen Wärmebrücken kann auch eine Montage als Vorbaurollladen erforderlich werden.

8. Innenausbau



8.1

Die Decken und Dachschrägen erhalten in den ausgebauten Bereichen (komplettes Dachgeschoss ohne Spitzboden) eine Unterverkleidung aus Gipskartonplatten und einer Wärmedämmung von insgesamt 26cm, Wärmeleitgruppe 035 (davon 20cm zwischen den Sparren und 6cm innenseitig unter den Sparren) sowie eine Dampfsperffolie, die winddicht eingebaut wird. Somit wird einen U-Wert von 0,15 W/(m²K) für die ausgebauten Räume erreicht. Je nach den konstruktiven Gegebenheiten /Möglichkeiten kann es erforderlich werden die Wärmedämmung komplett als 26cm Vollsparrendämmung einzubauen. Dann erfolgt keine weitere Wärmedämmung unterseitig der Sparren. Eventuell vorhandene Dachflächenfenster in den ausgebauten Bereichen werden zur Rauminnenseite mit Gipskartonplatten verkleidet.

8.2

Im Bad werden imprägnierte Feuchtraumplatten verwendet.

8.3

Zum Spitzboden wird eine hochwertige, wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe (ca. 60cm x 120cm) groß eingebaut.

8.4

Der Spitzboden erhält keinen Bodenbelag. Sollte die Statik einen OSB-Fußboden aufgrund zu hoher örtlicher Windlasten o.ä. vorsehen, wird diese Leistung gesondert angeboten und berechnet.

9. Innentreppen

Die Treppenbreiten betragen ca. 90cm - 100cm je nach Planungsmöglichkeit.

9.1

Alle Haustypen erhalten eine offene Massivholzwangentreppe mit eingestemmt Stufen in Holzart Buche (stabverleimt) gemäß unserer Ausstellung, bestehend aus ca. 42mm dicken Wangen und Trittstufen. Sie besitzt ein Steigungsgeländer an den Innenwangen, das aus einem Rechteckhandlauf sowie Rechteckpfosten als An- und Austrittspfosten, jeweils mit abgerundeten Kanten, besteht. Wahlweise sind glatte, runde oder rechteckige Geländerstäbe ohne Profil möglich. Ist gemäß Planungsvorschlag ein Brüstungsgeländer vorgesehen, so ist dieses in der Ausführung der Stäbe und des Handlaufes gleich.

10. Elektroinstallation

10.1

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE- und EVU-Vorschriften und umfasst die komplette Installation ab Hausanschluss, inklusive Verlegung eines verzinkten Fundamenterders.

10.2

Die Sicherungstafel mit den erforderlichen Sicherungsautomaten wird in einem Zählerschrank im Hauswirtschaftsraum installiert. Die Verlegung der Leitungen innerhalb der Geschosse erfolgt unter Putz, im Spitzboden als Feuchtraumausführung auf Putz.

Im Hausanschluss- oder Hauswirtschaftsraum sind Leitungs- und Kabelführungen aufgrund der umfangreichen Haustechnik sichtbar auf Putz verlegt und erhalten keine gesonderte Verkleidung.

10.3

Es werden weiße Schalter und Steckdosen des Herstellers Busch-Jaeger gemäß unserer Ausstellung, Busch Duro 2000 oder Reflex SI, installiert.

10.4

Die gesamte Elektroinstallation wird von dem Elektromeister mit den Bauherren gemeinsam vor Ort festgelegt.

10.5 Hauptinstallation



- 1 Hauptleitung ab Hausanschluss gemäß Forderungen EVU
- 1 Hauptpotentialausgleichsanlage nach VDE inkl. Potentialausgleichsschiene und Erdungsanschlüssen für E-Anlage
- 1 Verteilung im Verteilerschrank inkl.
- 1 Schalter 3 x 63 A
- 2 FI-Schutzschalter 0,03 A
- 12 LS-Schalter 16 A
- 1 Klingeltrafo

10.6 Hauswirtschaftsrauminstallation

- 1 Schukosteckdose für eine Waschmaschine mit separater Zuleitung
- 1 Schukosteckdose für einen Trockner mit separater Zuleitung
- 1 elektrischer Anschluss für die Brennwert Heizungsanlage
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtenauslass
- 2 Schukosteckdosen

10.7 Erdgeschossinstallation

Diele

- 1 Tastschaltung mit 4 Taststellen und 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass für eine Außenleuchte
- 1 Schukosteckdose

Gäste-WC

- 1 Ausschaltung mit 1 Decken- oder Wandbeleuchtungsauslass
- 1 Schukosteckdose

Küche

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenleuchtenauslass
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Anschluss für einen Geschirrspüler mit separater Zuleitung
- 1 Anschluss für einen Elektroherd mit separater Zuleitung inkl. Geräteeinbaudose

Wohnzimmer

- 2 Ausschaltungen mit je 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 6 Schukosteckdosen
- 1 Telefonanschluss TAE
- 1 Antennendose für Kabel TV

Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass für eine Außenleuchte

Weitere Zimmer

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 4 Schukosteckdosen
- Abstellräume erhalten 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

10.8 Dachgeschossinstallation

Flur / Galerie

- 1 Tastschaltung mit 3 Taststellen und 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 1 Schukosteckdose

Kinderzimmer

- 1 Ausschaltung mit
- 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 4 Schukosteckdosen

Schlafzimmer

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Antennendose für Kabel TV

Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass und 1 Wandauslass
- 2 Schukosteckdosen

Weitere Zimmer

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 4 Schukosteckdosen
- Abstellräume erhalten 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

10.9 Spitzbodeninstallation

- 1 Kontrollschalter im darunter befindlichen Flur mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass im Spitzboden

10.10 Allgemeine Installation

- 1 Klingelanlage mit Taster neben der Haustür
- 1 Gong

Die TV- und Telefonleitungen werden im Haus bis in den HWR verlegt. Die Verlegung der TV-Leitungen erfolgt sternförmig. Das Anschließen der zuvor beschriebenen Leitungen an den Hausanschluss des TV- und Telefonversorgers erfolgt bauseits. Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, werden jeweils mit einem Rauchmelder versehen.

11. Sanitärinstallation



11.1 Allgemeine Installation

Die Abflussrohre aus Kunststoff werden nach den örtlichen Vorschriften auf kürzestem Weg von den Objekten zur Außenkante Fundament verlegt und über das Dach entlüftet. Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten von der Wasseruhrtraverse zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Rohre bestehen aus Kupfer oder Alu-Verbundrohr und sind nach der gültigen Heizungsanlagenverordnung isoliert.

11.2 Küche

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Absperr-Eckventilaufsätzen, einen Geschirrspüleranschluss mit Absperr- Eckventilaufsätzen

sowie einen Abwasseranschluss. Um einen zügigen Bauablauf gewährleisten zu können, sind die Kucheneinbaupläne spätestens 2 Wochen nach der Baudurchsprache von den Bauherren vorzulegen.

11.3 Sanitärausstattung im Gäste-WC und Bad.

Die qualitativ hochwertigen Sanitärobjekte der NewFamilyHomes werden in den Standardfarben geliefert und installiert. Die Armaturen eines renommierten Markenherstellers werden als verchromte Einhebel-Mischbatterien in Top-Qualität geliefert und montiert. Die Sanitärobjekte stehen in unserer Ausstellung zur Bemusterung bereit.

11.4 Gäste-WC

Es wird ein wandhängendes Kristallporzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit hochwertigem Kunststoffsitz und Unterputz-Kunststoffspülkasten mit Wasserspartaste installiert. Das Handwaschbecken wird mit einer Breite von ca. 45cm - 50cm, Warm- und Kaltwasseranschluss, verchromter Einhebel-Mischbatterie und Excenter-Verschluss installiert. Die Flachduschwanne (wenn im Planungsvorschlag vorgesehen), ca. 75cm x 90cm aus emailliertem Stahlblech, erhält einen Warm- und Kaltwasseranschluss, eine verchromte Aufputz-Einhebel-Brausebatterie mit verchromtem Brauseschlauch inklusive Handbrause und eine ca. 90cm lange verchromte Wand-Schiebestange

11.5 Bad

Es wird ein wandhängendes Kristallporzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit hochwertigem Kunststoffsitz und Unterputz-Kunststoffspülkasten mit Wasserspartaste installiert. Das Handwaschbecken wird mit einer Breite von ca. 60cm, Warm- und Kaltwasseranschluss, verchromter Einhebel-Mischbatterie und Excenter-Verschluss installiert. Die Flachduschwanne, ca. 90cm x 90cm aus emailliertem Stahlblech, erhält einen Warm- und Kaltwasseranschluss, eine verchromte Aufputz-Einhebel-Brausebatterie mit verchromtem Brauseschlauch inklusive Handbrause und eine ca. 90cm verchromte Wand-Schiebestange. Als Badewanne ist eine emaillierte Badewanne aus Stahlblech, ca. 170cm x 75cm x 43cm mit Warm- und Kaltwasseranschluss, verchromter Aufputz-Einhebel-Mischbatterie, Excenter-Verschluss und verchromtem Brause- Schlauch inklusive Handbrause vorgesehen.



11.6

Duschtrennwände aus Glas o.ä. sind kein Leistungsgegenstand.

12. Heizungsinstallation

12.1

Die Kupfer-, Kunststoff oder Aluverbundrohre in den erforderlichen Querschnitten im Erd- und Dachgeschoss werden unterhalb des schwimmenden Estrichs verlegt. Die Rohre werden gemäß den Vorschriften der gültigen Heizungsanlagenverordnung isoliert. Bei allen Häusern sind die für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen, wie z.B. Sicherheitsarmaturen, Ausdehnungsgefäß, Umwälzpumpe und Gaszuleitung ab Hausanschluss im Lieferumfang enthalten.

12.2

Alle für die Installation der Heizungsanlage erforderlichen Anträge werden durch den Heizungsbaumeister gestellt. Die durchzuführenden Abnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen werden ebenfalls vom Heizungsbaumeister koordiniert.

12.3

Die ausgebauten Wohngeschosse erhalten Fußbodenheizung (Aluverbundrohr) inkl. der vorgeschriebenen Raumthermostate. Die Auslegung der Fußbodenheizung wird gemäß Berechnung vorgenommen.

12.4

Um den ständig steigenden Forderungen nach einem sinnvollen Umgang mit Rohstoffen nachzukommen, wird eine der umweltfreundlichsten Arten der Wärmeerzeugung mit fossilen Energieträgern, die Gas-Brennwerttechnik, eingesetzt. Der von uns verwendete Wandheizkessel in Brennwerttechnik der Hersteller Viessmann, Vaillant, Junkers, Buderus, Stiebel Eltron oder gleichwertig entspricht in Konstruktion und Betriebsverhalten den aktuellen Anforderungen der gültigen EnEV. Das nach den neuesten technologischen und sicherheitstechnischen Regeln konstruierte und gefertigte Brennwertgerät wird im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum des Erdgeschosses eingebaut. Die Verbrennungsluft wird nicht über den Baukörper entnommen. Die Zuluft- und Abgasführung erfolgt durch ein doppelwandiges Edelstahl- oder Kunststoffrohr über Dach. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen ca. 120-Liter-Speicher, der indirekt über die Brennwertanlage befeuert wird (inklusive Zirkulationsleitung).

12.5

Das Vollbad im Dachgeschoss, bzw. bei den Bungalows das Vollbad im Erdgeschoss, erhält einen weißen Handtuchheizkörper ohne elektrische Heizpatrone, ca. 60cm x 180cm groß.

13. Solarthermie (falls als vertragliche Leistung vereinbart)

13.1 Solarvorbereitung

Es wird eine Solarvorbereitung, bestehend aus hochwertig gedämmten Vor- und Rücklaufleitungen, vom HAR/HWR bis in den Dachboden verlegt.

13.2 Solaranlage

Es wird zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eine Solaranlage der Firma Viessmann oder gleichwertig mit einer Kollektorfläche (Flachkollektor) von ca. 5m² als Aufdachmontage in senkrechter oder waagerechter Verlegung mit Ausdehnungsgefäß, Pumpe, Brauchwassermischer und Rohrleitungen eingebaut. Der 300-Liter- Warmwasserspeicher wird neben dem Brennwertgerät aufgestellt. Erforderliche Röhrenkollektoren sind nicht im Pauschalpreis berücksichtigt

14. Lüftungsinstallation

Es wird eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage eines Markenherstellers (Fa. Zehnder, Pluggit, Helios oder gleichwertig) mit bis zu 90% Wärmerückgewinnung für die Wohngeschosse eingebaut. Die Planung für die Installation der Lüftungsanlage wird durch ein Ingenieurbüro vorgenommen. Das Lüftungsgerät wird im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum installiert. Die Verteilung der Frisch- und Fortluft erfolgt über Flachkanäle im schwimmenden Estrich. Die Frischluftauslässe werden im Boden eingelassen und mit einer weißen Kunststoffgitterabdeckung verschlossen. Die Abluftstutzen befinden sich in der Decke, den Dachschrägen oder in einem Rohrkasten und werden ebenfalls mit einer weißen Kunststoffabdeckung versehen. Die kontrollierte Be- und Entlüftung ist in den ausgebauten Wohnräumen im Leistungsumfang enthalten.

15. Innenputzarbeiten

15.1

Die Wände des Erd- und Dachgeschosses (außer Feuchträume Bad und WC) erhalten einen Gipsfeinputz der Qualitätsklasse Q2. Die Leibungen und freien Ecken des Mauerwerkes werden durch Eckschutzschienen geschützt. Die Dachschrägen und Deckenbalken im Dachgeschoss werden mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Diese werden nicht verspachtelt.

15.2

Die Feuchträume (Bad und WC) erhalten einen Kalkzementputz. Ein gegebenenfalls erforderliches Feinspachteln der Oberfläche ist malerseitig auszuführen.

15.3

Das Verspachteln der Deckenplattenstöße ist malerseitig inklusive.

16. Estricharbeiten

16.1

Die ausgebauten Räume im Erd-, Ober- und/oder Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich, ca. 16cm gemäß der gültigen Energie-Einsparverordnung.

16.2

Auf der Stahlbetonsohlplatte wird zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Bitumenschweißbahn oder gleichwertig eingebaut.

17. Fliesenarbeiten



17.1

In unserer Ausstellung stehen verschiedene Boden- und Wandfliesen für die persönliche Gestaltung Ihres Hauses zur Auswahl bereit. Die Verlegekosten sind für Wand- und Bodenfliesen bis zu einem Format von 30cm x 60 cm im Preis enthalten. Bei größeren Fliesen, Mosaiken oder ähnlichem entstehen Mehrkosten, die von den Bauherren zu tragen sind.



17.2

In der Diele, ggf. der Garderobe und/oder Flur, der Küche, dem Gäste-WC, dem Haustechnik- bzw. Hauswirtschaftsraum im EG und dem Bad im OG/DG bzw. im EG bei den Bungalows werden Bodenfliesen im Dünnbett gerade verlegt. Das Ausschlämmen der Fugen erfolgt in der Farbe zementgrau. Räume mit Bodenfliesen, aber ohne Wandfliesen, erhalten einen ca. 6cm hohen, aus den Bodenfliesen geschnittenen Fliesensockel.

17.3

Das Gäste-WC und das Bad erhalten Wandfliesen im Dünnbettmörtel bis ca. 1,20m Höhe an lotrechten Wänden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Dusche, dieser wird ca. 2,10m hoch gefliest. Ausgeschlemmt werden die Wandfliesen in den Farben hellgrau oder weiß nach Wahl der Bauherren. Andere Farben sind gegen Aufpreis möglich. Die Abseitenwand im Bad (Dachgeschoss) wird bis zur Dachschräge maximal 1,20m hoch gefliest. Die Ablagen der wandhängenden WCs und Waschtische erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag.



17.4

Die Bade- und Duschwannen werden auf den Hartschaumträgern eingefliest.

17.5

Bei Wandfliesenflächen (Küche, Gäste-WC und Bad) wird die Fensterbank inkl. Höhenausgleich in Leibungsstärke gefliest.

17.6

Alle Dehnungsfugen im gefliesten Bereich, die Übergangsfuge zwischen Boden- und Sockelfliesen sowie die Anschlussfugen zwischen Fensterbänken und Wänden werden dauerelastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Bedingt durch unterschiedliche Baustoffe und Setzungen während der Austrocknungsphase kann eine leichte Rissbildung auftreten, die keinen Mangel darstellt und nicht der Gewährleistung unterliegt. Dachschrägen, Gipswerkstoffplatten und sonstige schräge Flächen werden nicht gefliest. Eventuell notwendige Rohrkästen und Abmauerungen im Wand- oder Fußbodenbereich der gefliesten Räume werden vom Fliesenleger hergestellt und eingefliest. Rohrverkleidungen gehören zum Gewerk der Fliesenarbeiten und werden im Bad, Gäste-WC und im sichtbaren Bereich der Küche hergestellt. Rohrverkleidungen in den nicht gefliesten Räumen gehören zu den Malerarbeiten. Diagonalverlegung und verschiedene Verbandarten (z.B. Halber- oder Viertelverband) der Fliesen sowie das Verlegen von Bodenfliesen an den Wänden sind Extraleistungen und als Mehrpreis zu vereinbaren.

18. Malerarbeiten

18.1

Sind im Festpreis enthalten. Dazu gehören:
Spachtel-, Feinspachtel-, Grundier-, Tapezier- und Malerarbeiten der Wand-, Dachschrägen- und Deckenflächen, Fugen zwischen den Gipswerkstoffplatten und dem Putz sowie die Innenecken in den Gipswerkstoffflächen dauerelastisch mit Acryl versiegeln, Eckschutzschienen, Rohrverkleidungen, Verbretterungen im Außenbereich ggf. spachteln und offenporig streichen etc.

19. Bodenbelagsarbeiten



19.1

Sind im Festpreis enthalten. Dazu gehört:

Lüer & Tesch, Reihergrund 2, 25337 Köln-Reisiek

Michael Lüer: Tel. 0172 – 432 1864
Jan Tesch: Tel. 0173 – 920 6565

E-Mail: lueer-hamburg@arcor.de
E-Mail: tesch@koehlerundtesch.de

Fußbodenbeläge (Designboden/Vinylboden) Die nicht gefliesten Fußböden erhalten einen Designboden (Jeweilige Auswahl nach Bemusterung). Ob zum Toben im Kinderzimmer oder im Dauereinsatz im Flur oder Wohnzimmer. Einen Designboden | Vinylboden können Sie vielseitig im ganzen Haus verwenden. Durch seine elastische Oberfläche dämpft der Designboden die Gehgeräusche und schont die Gelenke, zugleich wirkt der Designboden herrlich fußwarm und ist damit für Wohnräume bestens geeignet.

20. Innentüren



20.1

Die gemäß Planungsvorschlag in allen Geschossen dargestellten Innentüren renommierter Markenhersteller gem. unserer Ausstellung, werden als oberflächenfertige, furnierte oder beschichtete Holztüren mit passender Holzzarge inkl. umlaufender PVC-Dämpfungsschnur eingebaut. Zur Auswahl stehen verschiedene Modelle in unserer Ausstellung bereit. Die Höhe der Innentüren beträgt ca. 200cm. Die Bemusterung erfolgt in unserer Ausstellung.

20.2

Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren eines bekannten Markenherstellers, die in unserer Ausstellung ausgesucht werden können.

21. Sonstiges



Setzungsbedingt und durch den normalen Trocknungsvorgang der verbauten Materialien des Hauses kann es zu einer leichten Rissbildung kommen, die keinen Mangel darstellt.

21.1

Für die Materialbemusterungen (z. B. Fliesen) sind Werbungs- und Sonderangebotspreise ausgeschlossen.

21.2

Die Wartung von z.B. Fenstern, Rauchmeldern, Heizung, Lüftung etc. während und nach der Gewährleistungspflicht obliegt den Bauherren.

22. Sommerlicher Wärmeschutz

Gemäß Wärmeschutzberechnung kann ein sommerlicher Wärmeschutz gefordert sein. Dieser ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Der sommerliche Wärmeschutz kann z.B. durch Rollläden, Fensterläden, eine Markise oder innenseitige Plissees hergestellt werden.

23. Zusätzliche Leistungen sind enthalten:



- Gaube im Obergeschoss mit zwei Fenstern
- Sprossenfenster wie in den Ansichten dargestellt
- 12 lfdm. Ziermauerwerk
- Stichböden über Fenster und Haustür
- Kniestock (Drempe)100 cm Rohbauhöhe im innen
- Gartenpaket (Frostfreier Außenzapfstelle,20 Erdkabel lose, Bewegungsmelder im Eingang, Fallrohrklappe für eine Regentonne).

Carport-Anlage

Es wird eine hochwertige Carportreihenanlage aus Holz sowie Alu-Bedachung (anthrazit) mit Anti-Tropf-Beschichtung nach innen errichtet.

24. Versicherung



24.1 Rohbaufeuerversicherung (Neuendorfer Brand-Bau-Gilde)

Die von uns für Sie abgeschlossene Rohbaufeuerversicherung ist für Ihr Bauvorhaben während der gesamten Bauzeit beitragsfrei. Durch die Rohbaufeuerversicherung ist Ihr Neubau gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion versichert. Erfahrungen zeigen, dass derartige Rohbauschäden gerade in der Ausbauphase nicht selten sind. Als häufigste Schadenursachen gelten:

- Funkenflug durch Schweißen
- Unachtsamer Umgang mit Zigaretten
- Lötarbeiten
- Verlegen von Dachbahnen mit offener Flamme
- Explosion von gelagerten Gas- oder Sauerstoffflaschen.
- Die Rohbaufeuerversicherung ist max. 24 Monate beitragsfrei.
- Nach Fertigstellung Ihres Gebäudes wandelt sich der Vertrag automatisch in eine verbundene Wohngebäudeversicherung um. Der
- Versicherungsschutz erweitert sich dann auf alle Gefahren (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel). Ihr Gebäude wird kostenfrei
- durch einen Gutachter der Neuendorfer Brand-Bau-Gilde eingeschätzt, damit keine Über- oder Unterversicherung besteht.

24.2 Bauherrenhaftpflichtversicherung

Als Bauherr sind Sie verantwortlich dafür, dass durch Ihr Bauvorhaben niemand gefährdet oder geschädigt wird. Trotz aller Vorsorge kommt es immer wieder zu Unfällen durch unzureichende Baustellenbeleuchtung, mangelnde Absperrung oder mangelnde Sicherung der Baustelle. Die von uns für Sie abgeschlossene Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt Schäden, die Dritte wegen mangelnder Sorgfalt erleiden, wie z.B.:

- Ein spielendes Kind stürzt in eine nicht ordnungsgemäß abgedeckte Baugrube
- Ein Besucher stürzt vom ungesicherten Balkon
- Durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, z.B. ein Passant verletzt sich nachts an der unbeleuchteten Baustelle.
- Durch herabfallendes Baumaterial wird ein Straßenpassant verletzt.
- Gegen Haftpflichtansprüche Dritter (einschl. Regressansprüche der Sozialversicherer) und damit gegen zusätzliche finanzielle Belastungen bietet die Bauherrenhaftpflichtversicherung einen umfassenden Schutz.

Die Versicherung erlischt mit der Beendigung der Bauarbeiten, spätestens zwei Jahre nach Versicherungsbeginn.

24.3 Bauwesenversicherung

Der Versicherungsschutz dieser Sachversicherung besteht grundsätzlich für das Neubauvorhaben vom Einrichten der Baustelle bis zur Fertigstellung/ Abnahme der Bauleistungen durch Sie als Bauherr. Die Bauleistungsversicherung sichert vom ersten Spatenstich an die Neubauleistung ab. Ersatz wird durch die Bauleistungsversicherung geleistet für unvorhergesehene Schäden an der Bauleistung, die während der Bauzeit eintreten. Nach dem Gesetz trägt der Bauherr z.B. das Baugrundrisiko und er muss gegenüber den Unternehmern auch für Schäden an der Bauleistung eintreten, die durch Fehler seiner Planer, also der Architekten und Statiker, entstehen. Das gilt auch für Schäden, die nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) durch höhere Gewalt und unabwendbare Umstände entstehen.

Versichert sind Schäden durch:

- Bauunfälle, z.B. Einsturz der frisch gegossenen Betondecke
- Höhere Gewalt, z.B. ein Sturm deckt das Dach ab
- Vandalismus, z.B. ein durch Unbekannte zerstörtes Badezimmer
- Diebstahl bereits eingebauter Bauteile, z.B. Heizkörper oder Waschbecken

Versichert sind auch unvorhergesehene Schäden an der Bauleistung durch:

- Bauunfälle
- Ungewöhnliche Naturereignisse
- Unachtsamkeit des Baustellenpersonals
- Mutwillige Beschädigung durch Fremde (Vandalismus)

Mitversichert sind:

- Diebstahl fest eingebauter Bestandteile
- Brand, Blitzschlag, Explosion
- Gewässer-Risiken (z.B. Überflutung)
- Eigenleistungen der Bauherren bis € 20.000,-

Sollte es zu einem Schadensfall kommen, werden wir für Sie bei der VHV Versicherungen die Schadenregulierung veranlassen.

25. Gewährleistung

Die Gewährleistung erstreckt sich nur auf die Leistungen, die vertraglich in Schriftform zwischen Auftragnehmer und den Bauherren vereinbart werden. Der Vertrag unterliegt den Bestimmungen des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre.

26. Schlussbemerkung

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.



Werbung Fotos sowie Grundinformationen des Hauses können von uns zu Werbezwecken verwendet werden.

Alle aufgeführten Leistungen sind, falls nichts Gegenteiliges vermerkt, im Kaufpreis eingeschlossen. Bei gleicher Qualität bleiben Änderungen in der Konstruktion, Ausführung und Ausstattung vorbehalten. Lüer & Tesch hat als Bauherr das Recht, Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine

Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten, auch noch während der Bauzeit ohne Rückfrage beim Erwerber und ohne evtl. Kaufpreisanpassung vornehmen zu lassen. Bei Fabrikats- und/oder Typenangaben gilt immer der Zusatz „oder gleichwertig“. Maßangaben sind unverbindlich; es gelten grundsätzlich nur die vom Bauleiter abgezeichneten Bauzeichnungen. Im Zweifelsfall gelten die durch ein Aufmaß festgestellten Maße. Möbel und Gegenstände in den Zeichnungen (Planungen und Ausführungen) gelten als Ausführungsvorschläge und sind nicht Vertragsbestandteil.

Haftungsausschluss: Die Informationen dieser Bauleistungsbeschreibung wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keinerlei Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen und Daten übernommen werden. Haftungsansprüche gegen Lüer & Tesch für Schäden materieller oder immaterieller Art, die auf ggf. fehlerhaften oder unvollständigen Informationen und Daten beruhen sind ausgeschlossen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass alle Inhalte ausschließlich Informationszwecken dienen und als Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zu werten sind.

