

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben:

**Neubau von 2 Doppelhäuser mit Garagen
Tsingtauer Strasse 80, 81827 München
Grundstück wird real geteilt!**

HAUS 1 (DHH) - Flur Nr.: 498/96 - Grundstücksanteil ca.236m²

HAUS 2 (DHH) - Flur Nr.: 498/9 - Grundstücksanteil ca.246m²

HAUS 3 (DHH) - Flur Nr.: 498/98 - Grundstücksanteil ca.277m²

HAUS 4 (DHH) - Flur Nr.: 498/97 - Grundstücksanteil ca.212m²

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Das Bauwerk wird in solider, qualitativ und handwerklich bester Massivbauweise, schlüsselfertig ausgeführt.
- 1.2 Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den neuesten gültigen DIN Normen.
- 1.3 Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.
- 1.4 Die Kosten für die reale Teilung sind im Kaufpreis enthalten. Die genauen Grundstücksgrößen werden vom Vermessungsamt München berechnet und mit dem Veränderungsnachweis mitgeteilt.
- 1.5 Einhaltung der aktuellen EnEV Energiesparverordnung 2016 (Nachweis Energiepass).
- 1.6 Zum Schutz der Bauleistungen wird während der Bauzeit eine Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung (z.B. Sachbeschädigung, Vandalismus,..) abgeschlossen, die auch das Bauherrenrisiko der Feuer- Rohbauversicherung abdeckt.
- 1.7 Zur Prüfung der Luftdichtheit wird ein Blower-Door-Test inklusive Bescheinigung, sowie Messprotokoll mit Zertifikat nach DIN4108/7, DIN EN 13829 von einem autorisierten Ingenieurbüro durchführt.

2. ERDARBEITEN

- 2.1 Abbruch-, Aushub- und Erdarbeiten werden beauftragt. Diese Kosten sind im Preis enthalten.
- 2.2 Baustelle einrichten und nach Beendigung unserer Leistungen wieder abräumen. Folgende Leistungen werden während unserer Bauzeit erbracht:
 - Vorhaltung der erforderlichen Maschinen und Geräte für die Ausführung unserer Leistungen.
 - Bau-WC stellen, für die Dauer der vertraglichen Leistungen.
- 2.3 Vor Baubeginn wird vor Ort die Höhenlage der Fundamentsohlenplatte bzw. der Kellerdecke durch einen Vermesser festgelegt. Für das Bauvorhaben wird das Schnurgerüst erstellt.
- 2.4 Arbeitsräume werden mit geliefertem Material (Auffüllkies) nach Fertigstellung der Kellerdecke zur Hinterfüllung, bis ca. 30cm unter dem ursprünglichen Gelände, verfüllt und lagenweise verdichtet.

3. HAUSANSCHLÜSSE

- 3.1 Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Elektrik und Telekom gehen zu Lasten des Verkäufers. Ein Kabelfernsehanschluss wird nicht erbracht.
- 3.2 Das Schmutzwasser jeder Haushälfte wird jeweils in einem eigenen Revisionschacht eingeleitet, mit allen erforderlichen Leitungen und Abzweigen nach Entwässerungsplanung ausgeführt und an den öffentlichen Kanal in der „Tsingtauer Strasse“ bzw. „Am Eulenhorst“ angeschlossen.

4. GEBÄUDE - ROHBAU

- 4.1 Die Fundamente werden in wasserundurchlässiger Ausführung C25/30 Stahlbeton erstellt. Kellerwände C25/30 (WU-Beton) 24 cm mit Fugenblech / Fugenband in Sohl-/Wandbereich + hinterlaufsichere Außendämmung 12 cm vollflächig verklebt.

Diese Art der Kellerausführung wird als sogenannte „weiße Wanne“ bezeichnet, die hier bis zur Unterkante der Kellerfenster realisiert wird.

- 4.2 Die Außenwände im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden in Mauerwerk 30 cm Zahnziegel (UNIPOR Block W08 CORISO mit integrierter, natürlicher und ökologischer Dämmstoff-Füllung, Wärmeleitfähigkeit W/m^*k 0,08) nach statischen Vorgaben ausgeführt und mit Kleber gedeckelt.
- 4.3 Die tragenden Trennwände werden in 17,5 cm bzw. 24,0 cm Ziegelmauerwerk, die nichttragenden Trennwände in 11,5 cm Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Als waagrechte Feuchtigkeitssperre kommt eine Mauersperrbahn zum Einsatz. Diese wird unter und auf der ersten Steinreihe des Außenmauerwerkes im Erdgeschoss und dem Innenmauerwerk im Kellergeschoss verlegt.

- 4.4 Brandschutzwände F90-A (Kommunwände) werden als zweischaliges Mauerwerk ausgeführt (17,5 cm Ziegelmauerwerk hohl mit Beton gefüllt) und getrennt durch 2,0 cm Schallschutzmatten (Mineralfaser) 2-lagig zur Entkoppelung verlegt.
- 4.5 Die Decken im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss werden in 20,0 cm Stahlbeton C25/30 Massivbauweise ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe ist im KG/EG und OG mit 2,50m (Rohbaumaß) geplant.

- 4.6 Die Decken erhalten 6 cm Wärme- / Trittschalldämmung, Folie sowie 5-6 cm Estrichüberdeckung bei Fußbodenheizung. Im Kellergeschoss wird auf die Bodenplatte eine Dampfsperre verlegt. Die Bodenplatte wird auf eine 12cm starke Dämmplatte hergestellt. Der Estrich wird in allen Geschossen als Zementheizestrich schwimmend verlegt.
- 4.7 Die Kamine werden als einzügige Kamine mit 18 cm Durchmesser mit Frischluftschacht für die Kachelöfen von der Fa. Angerer LAF – raumluftunabhängig mit den Maßen L 42 cm * B 42 cm ausgeführt.

Weiterhin werden die notwendigen Tritte und Leitern auf dem Dach montiert um die Kamine reinigen zu können.

- 4.8 Die Fenster im Kellergeschoss erhalten jeweils einen Betonlichtschacht einschl. Maschenrost (Rostausführung 30 mm x 10 mm verzinkt).

5. DACH und DACHAUSBAU

- 5.1 Zimmermannsmäßig abgebundener Holzdachstuhl, Holzquerschnitte nach statischen Erfordernissen. Dacheindeckung mit Glattziegel „CREATON - Domino“ Nuance schiefer-ton engobiert. Die Dacheindeckung kann durch andere den Deutschen DIN-Normen entsprechende und in Deutschland handelsübliche Fabrikate nach Wahl des Bauherren ersetzt werden. Höhere bzw. niedrigere Material- und Verarbeitungskosten werden mit Angebotspreis des Bauträgers gesondert verrechnet (Gutschrift bzw. Aufzahlung). Es werden Schneefanggitter angebracht.

Es wird eine Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle 20,0 cm zwischen die Sparren geklemmt. Es wird eine PAVATEX Dämmung 5,2 cm als Außenisolierung zusätzlich verlegt. Sichtbare gehobelte Dachpfetten aus Leimbindern und Sparren aus KVH-NSI, Grundlage / Ausführung der Holzkonstruktion lt. Planung.

Alle Dachschrägen erhalten innen eine Verkleidung mit 15,0 mm starken Gipskartonplatten und werden gespachtelt, geschliffen und gestrichen (Oberflächenqualität Q2). Im DG Bad werden Feuchtraumplatten verwendet. Die Zwerchgiebel werden ebenfalls mit Mineralwolle gedämmt, Dampfbremse vorgesehen und mit Gipskartonplatten verkleidet. Es wird ein mörtelfreier Trockenfirst nach DIN 8338 montiert, der die geforderte Hinterlüftung gewährleistet. Der Traufabschluß erhält ein Insektenschutzgitter.

- 5.2 Die Dachrinnen und sichtbaren Regenfallrohre, sowie die sonstigen Spenglerarbeiten, werden in Titan-Zink ausgeführt. Der Kaminkopf wird ebenfalls mit Titan-Zink verkleidet. Die Fallrohre werden bis zur Unterkante des Sockelputzes (10 cm unter OK-Rohdecke über KG) geführt. Zwischen OK Sockel und Anschluss an die Grundleitung erfolgt die Falleitungsausführung in Gussrohr SML100. Die Grundleitungen werden fachgerecht an die Betonsickerschächte angeschlossen.
- 5.3 In den Dachflächen werden in jeder Doppelhaushälfte jeweils zwei elektrisch schaltbare Dachflächenfenster (Außenmaß 114cm/140cm, Flügellichtmaß 97cm/121cm), mit Aussenrolläden der Marke VELUX verbaut.

6. ERDUNGSARBEITEN

- 6.1 In der Bodenplatte wird eine umlaufende Erdung aus feuerverzinktem Flachstahl (nach VDE-Vorschrift) eingebaut. Eine Abnahme seitens Elektrofachbetrieb erfolgt. Die Erdung wird mit den Anschlüssen für die Wasserverteilung, die Heizungsanlage und die Bade- und Duschwannen (falls aus Stahl) verbunden.

7. BODENBELÄGE (einschl. TREPPEN)

- 7.1 In allen Geschossen werden wahlweise Fliesen oder Parkett (z.B. Landhausdiele verklebt in Eiche geölt) verlegt. Im Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Balkone beträgt der Materialpreis 60,00 €/m² incl. MwSt. Die Bodenbeläge können bei noch zu benennenden Großhändlern ausgesucht werden.

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen in Ortbeton erstellt. Die Treppenanlage ist vom angrenzenden Mauerwerk mittels zugelassenen Entkoppelungssystemen vom Tritt- und Körperschall entkoppelt. Diese vermeiden weitestgehendst die Schallübertragung, so dass die den entsprechenden Normen gerecht werden. Die Treppen werden mit Naturstein belegt (z.B. NAVONA-Travertino poliert oder Botticino, 3,0 cm stark), ausgeführt werden Setz- und Trittstufen sowie Sockel.

Wahlweise kann der Treppenbelag auch in Holz (D = 3 cm) ausgeführt werden, Ausführung ohne Sockel. Als Verrechnungsstandard wird die Holzqualität Eiche geölt definiert. Der Treppenbelag aus Holz gegen Aufpreis in Höhe von 5.900,00 € inkl. Verlegung. Die Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die innen liegenden Treppen erhalten von KG bis DG Handläufe aus Edelstahl. Brüstungen werden von KG bis DG gemauert und verputzt.

- 7.2 Die Verlegung der Bodenbeläge / Wandbeläge (Muster und Anordnung) wird mit dem Käufer vor Ausführung abgestimmt. Die Verlegung übergroßer Fliesen (ab 40x40 - z.B 80x80, 100x100, 30x120), Diagonalverlegung, Einarbeitung von Bordüren, Einlegern etc. sind gesondert zu treffen und zu vergüten. Diese können einen Aufpreis in den Material - und Lohnkosten bedeuten.
- 7.4 Höhere bzw. niedrigere Materialkosten werden mit den in Punkt 7.1 angegebenen Materialpreisen gesondert verrechnet (Gutschrift / Aufzahlung).

8. GEBÄUDEAUSBAU

- 8.1 Alle Fenster im Haus werden in HOLZ-ALU mit Wärmeschutzverglasung dreifachverglast (Ug-Wert = 0,6 W/m²*K), im Erdgeschoss bis Dachgeschoss eingebaut. Fabrikat der Fenster von ABUS - ABULUX-Ultra KLASSIK oder gleichwertiges Fabrikat. U-Wert Gesamt mit Fensterprofil U_w = 0,89 W/m²*K. Farbe außen anthrazit und innen weiß. Fenster erhalten innen weiße und außen anthrazite aufgesetzte Sprossen (Wiener Sprosse), Fenstergriffe sind von innen abschließbar.

Im Heiz- und Waschraum wird ein Fenster vom Hersteller der Fa. Hain Thermozone Komfort mit U_w = 1,2 W/m²*K oder vom gleichwertigen Lieferanten verbaut. Die großen Fenster im Keller werden in der Qualität wie EG bis DG in HOLZ-ALU ohne Sprossen, innen sowie außen in der Farbe weiß, ausgeführt.

- 8.2 Die Fenster im Erdgeschoss, Obergeschoss werden mit raumseitig geschlossenen Wärmedämm- und Schallschutz- Rollladenkastensystem ausgeführt.

Alle Fenster erhalten ALU-Rollläden in der Farbe weiß.

- 8.3 Die Fensterbänke im Innenbereich werden mit Naturstein (z.B. NAVONA-Travertino oder Botticino) belegt. Im Außenbereich kommen Aluminium Fensterbänke in der Farbe weiß zum Einsatz.

- 8.4 Die bodentiefen Fenster im OG und DG erhalten eine Absturzsicherung aus VSG Glas.

- 8.5 Sämtliche Rohrleitungen wie Heizungs- und Trinkwasserleitungen im Heizraum, sowie in den Versorgungsschächten, werden isoliert.

9. TÜREN

- 9.1 Alle Türen im Innenbereich werden mit einer Höhe von 2,12m (Rohbaumaß) ausgeführt, erhalten Zargen und Türblätter z.B. der Marke DANA Weißlack, oder gleichwertig mit Edelstahlrücken und Buntbartschloss mit je einem Schlüssel zum Preis von 600,00 € / Türöffnung inkl. Montage. Die Türen können durch ein anderes Fabrikat des nach Wahl des Bauherren ersetzt werden. Höhere bzw. niedrigere Materialkosten werden mit Angebotspreis Bauträger gesondert verrechnet (Gutschrift bzw. Aufzahlung). Bad- und WC-Türen mit üblicher WC-Schließung und Notöffnungsmöglichkeit von außen. Die Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Im Dachgeschoss kann die Türhöhe je nach Lage und Drehrichtung aufgrund der Dachschrägensituation auf ein Rohbaumaß von 2,01m reduziert werden.

Die Hauseingangstür ist vom Käufer in Material frei wählbar, der Marke NOBLESSE. Die Farbe der Hauseingangstüren erfolgt passend zu den Fenstern in anthrazit. Die Haustür hat einen Wert von 4.000,00 € inkl. Montage. Die Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

- 9.2 Höhere bzw. niedrigere Materialkosten werden mit den in Punkt 9.1 und 9.2 angegebenen Preis gesondert verrechnet (Gutschrift / Aufzahlung).

10. FLIESEN / SANITÄR

- 10.1 Alle Bäder werden deckenhoch zu einem Materialpreis von 60,00 €/m² incl. MwSt. verflies. Die übrigen Wandflächen im Badbereich erhalten einen Kalkzementputz, der eben abgezogen, gefilzt und gestrichen wird (Oberflächenqualität Q3).

Die Eckanschlüsse der Bade- und Duschwannen, sowie die waagrechten und senkrechten Eck- sowie Sockelanschlüsse, werden, farblich passend, elastisch verfugt.

In den Nassbereichen an Duschen oder Badewannen, werden unter den Fliesen Streichabdichtungen mit Eckbändern aufgebracht.

Sanitärausstattung:

Verchromten Brause- und Waschtischarmaturen der Marke „HANS-GROHE“- Serie „Talis S“. Die Duschbereiche werden mit einem Duschsystem GROHE Euphoria XXL 210 mit Thermostat ausgestattet. Waschtische und WC's werden mit Philippe Starck Serie 3 oder gleichwertig, Acryl-Badewannen von VIGOUR oder gleichwertig, ausgestattet. Die Sanitärausstattung können durch andere den Deutschen DIN-Normen entsprechende und in Deutschland handelsübliche Fabrikate nach Wahl des Bauherren ersetzt werden. Höhere bzw. niedrigere Materialkosten werden mit Angebotspreis des Bauträgers gesondert verrechnet (Gutschrift bzw. Aufzahlung).

Ausstattung:

- KG: 1 Ausgussbecken (ca. 505x330mm – Stahl) mit GROHE Costa Brausebatterie mit schwenkbaren ca. 150mm Ausladung, Rohrauslauf mit Kalt- u. Warmwasseranschluss
1 Waschmaschinenanschluss
1 Wand-WC mit Unterputzspülkasten
1 Waschtisch (ca. 600x450mm)
1 Dusche bodengleich (ca. 800x900mm) mit Linienentwässerung und einteiliger ESG Echtglas-Duschabtrennung
- EG: 1 Wand-WC mit Unterputzspülkasten
1 Waschtisch (ca. 450x320mm)
2 Gartenwasseranschlüsse
1 Küchenanschluss
- OG: 1 Wand-WC mit Unterputzspülkasten
1 Waschtisch (850x485mm)
1 Eck-Badewanne (Schenkelmaß ca. 1500x1000mm - Acryl)
1 Dusche bodengleich (ca. 900x1000mm) mit Linienentwässerung und zweiteiliger ESG Echtglas-Duschabtrennung
- DG: 1 Wand-WC mit Unterputzspülkasten
1 Waschtisch (ca. 850x485mm)
1 Eck-Badewanne (Schenkelmaß ca. 1500x1000mm - Acryl)
1 Dusche bodengleich (ca. 1000x800mm) mit Linienentwässerung und zweiteiliger ESG Echtglas-Duschabtrennung

Die Darstellung in den Grundrisszeichnungen stellt lediglich eine mögliche Badeinrichtung dar. Maßgebend sind immer die Angaben in der Baubeschreibung.

- 10.2 Im Heizungsraum wird ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Anschluss für Kalt / Warmwasser mit Abflussleitung installiert. Die Sanitärinstallation für Brauch- und Trinkwasser erfolgt mit modernen 3-schaligen Kunststoffleitungen (ALU-Lasertex).
- 10.3 Im Heizungsraum wird mittig und bodengleich in der Bodenplatte ein wasserundurchlässiger Pumpensumpf ausgeführt (Abmessungen 100cmx100cmx100cm) mit verzinkter Abdeckung, und eine alarmgesicherte Fäkalienhebeanlage zur Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene der Marke Jung Compli 300 oder gleichwertig für Abwasser installiert. Es erfolgt die Anbindung der Heizanlage, der Waschmaschine und des Ausgussbeckens.

11. ELEKTROINSTALLATION

- 11.1 Die Installation erfolgt in den Bereich der Betondecken in Leerrohr mit Kabel NYM-J in den Ziegelwänden unter Putz mit NYM-J Kabel ohne Leerrohr, gemäß den Vorschriften der VDE bzw. EVU ausgeführt. Alle Schwachstromkabel wie Homeway, TV, Telefon-Sprechanlage usw. werden durchgehend in Leerrohr verlegt.
- 11.2 Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre, sowie Fundamenterdung werden gemäß den VDE-Vorschriften ausgeführt.
- 11.3 Die betriebsbereite Installation und der Aufputz-Zählerschrank mit Zählerfeld, TRE-Feld und Sicherungsautomaten einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilung entsprechend den VDE-Vorschriften und Bestimmungen des Elektro-Versorgungsunternehmens werden hergestellt. Die Elektroinstallation beginnt nach dem Hausanschlusskasten im Kellergeschoß.

Der Zählerschrank wird pro Objekteinheit wie folgt bestückt:

KG:	2 FI Schalter	
	1 Netzgerät Sprechanlage	
	2 HSA Automat	
	1 LS Automat	für Heizung
	1 LS Automat	für Waschmaschine und Trockner
	2 LS Automat	für Licht und Steckdosen im Kellergeschoß je nach Bedarf
	1 LS Automat	für Sauna
EG:	1 LS Automat	für Geschirrspüler
	2 LS Automat	für Licht und Steckdosen im Erdgeschoß je nach Bedarf
	1 LS Automat	für Steckdosen Küche
	1 LS Automat	für Herdanschluss
OG:	2 LS Automat	für Licht und Steckdosen im Obergeschoß je nach Bedarf
	1 LS Automat	für Bad je nach Bedarf
DG:	2 LS Automat	für Licht und Steckdosen im Dachgeschoß je nach Bedarf
	1 LS Automat	für Bad je nach Bedarf
AUSSEN:	1 LS Automat	für Licht und Steckdosen in der Garage
	1 LS Automat	für Licht und Steckdosen für Toranlage und Beleuchtung

- 11.4 Es werden hochwertige Schalter und Steckdosen Fabrikat Busch-Jaeger SI Balance (oder gleichwertig). Die folgenden Punkte Elektroausstattung werden noch im Detail mit Bauherren festgelegt:

KG:	10 St. Lichtauslässe
	12 St. Einzelsteckdosen
	2 St. Einzelsteckdosen für Waschmaschine/Trockner (extra abgesichert)
	1 St. Einzelsteckdose 16A 400V 5-polig für Hebeanlage
	1 St. Kompletter Heizungsanschluss über Heizungsnotschalter und Außenfühler
	1 St. HOMEWAY Dose (TV/TEL/LAN) inkl. Verkabelung
	8 St. Schaltstellen
	2 St. Raumthermostate
EG:	7 St. Lichtauslässe
	16 St. Einzelsteckdosen
	1 St. Einzelsteckdosen für Geschirrspüler
	1 St. Herdanschlussdose dreiphasig 400 V 16 A
	2 St. HOMEWAY Dose (TV/TEL/LAN) inkl. Verkabelung
	7 St. Schaltstellen
	3 St. Raumthermostate

OG: 7 St. Lichtauslässe
18 St. Einzelsteckdosen
3 St. HOMEWAY Dose (TV/TEL/LAN) inkl. Verkabelung
9 St. Schaltstellen
4 St. Raumthermostate

DG: 7 St. Licht-Wandauslässe
8 St. Einzelsteckdosen
2 St. HOMEWAY Dose (TV/TEL/LAN) inkl. Verkabelung
9 St. Schaltstellen
2 St. Raumthermostate

Außen: 4 St. Licht-Wandauslässe
6 St. Schaltstellen innen für Strom/Beleuchtung außen
4 St. Einzelsteckdosen
2 St. LED-Einbaustrahler in Vordächer mit Bewegungsmelder

Garage: 2 St. Wandauslässe
1 St. Starkstromanschluss 16A 400V
2 St. Schaltstellen für Beleuchtung innen
1 St. Schaltstelle für Sektionaltor innen
2 St. Einzelsteckdosen

Lage aller Steckdosen, Decken- und Wandauslässe frei wählbar (Voraussetzung Einhaltung DIN).

Die Homeway-Anlage mit Verteilermodul und kompletter Verkabelung für TV, Telefon und LAN mit bis zu 8 Abnahmestellen im Haus, ist ab dem Übergabepunkt der Telekom im Leistungsumfang enthalten.

- 11.5 Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss erhalten elektrisch bedienbare Rollläden mit Motoren der Marke „ACS ELERO“ oder gleichwertig.
- 11.6 Zum Fernsehempfang wird eine digitale SAT-Anlage mit Satellitenantenne auf der Dachfläche installiert. Antennenanschlussmöglichkeiten sind dann in bis zu 8 Zimmern möglich. Die notwendigen Receiver sind durch den Käufer zu beschaffen.
- 11.7 In jedem Kinderzimmer, Schlaf- oder Gästezimmer und in jedem Flur wird jeweils ein stromnetzunabhängiger Rauchmelder (nicht vernetzt) eingebaut, Fabrikat „LS Jung“ oder gleichwertig.
- 11.8 Jede Doppelhaushälfte erhält jeweils ein Video-Audio Komplettpaket Sprechanlage, bestehend aus Videotürsprechanlage und 2 Video-Hausstationen der Marke „Ritto Portier“ oder gleichwertig.

12. HEIZUNGSANLAGE

- 12.1 Das Haus wird mit einer auf die Größe des Objektes angepasste Luft-Wasser Wärmepumpe (Weishaupt Luft/Wasser-Wärmepumpe für Innenaufstellung, Typ WWP L 12 ID, 9,4kW) von mit separatem Stromzähler sowie entsprechendem Puffer- und Warmwasserspeicher und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ZEHNDER Lüftungsger.COMFOAIR 550 R LUXE) im KG Wasch- /Heizraum ausgestattet. Es werden alle Räume außer Flure belüftet.

Die Steuerung der Anlage erfolgt über eine moderne Regelung, die mit einem Außenfühler ausgestattet ist. Die Führung der Heizungsleitungen erfolgt in Installationsschächten bzw. unter den Bodenbelägen.

- 12.2 Die Isolierung der gesamten Anlage erfolgt nach gültiger Vorschrift.
- 12.3 Fußbodenheizung in allen Geschossen, über Raumthermostate regulierbar (außer im Heiz-/Waschraum und Kellerraum des Kellergeschosses).

13. PUTZARBEITEN

- 13.1 Im EG/OG und DG an Decken und Wänden wird der Innenputz als Kalkgipsputz, in Q3 Qualität als Glattputz ausgeführt. Der Außenputz 3-lagig (Kalkzementputz mit Gewebespackelung und Edelputz mit 2,0mm Körnung) ausgeführt. Wände und Decken der Feuchträume (Bäder) und das gesamte Kellergeschoss werden in Kalkzementputz gefilzt ausgeführt (Oberflächenqualität Q3).

14. MALERARBEITEN

- 14.1 Die Innenwände und Decken werden grundiert und mit einer weißen Farbe gestrichen.
- 14.2 Die Außenwände erhalten einen feinen Rauputz und 2 Anstriche – Fassade passend zum Farbkonzept.
- 14.3 Alle Holzteile der Untersichtschalung (Dach) aller 4 Doppelhaushälften erhalten einheitlich eine Grundierung und werden deckend weiß gestrichen.

15. GARAGEN / CARPORT

- 15.1 Haus 1, Haus 2 und Haus 3 erhalten massiv gemauerte Einzelgaragen. Haus 4 erhält einen Carport. Die Aussenmaße der Garagen für Haus 1 betragen ca. 3,70 m Breite/ 5,50 m Tiefe / 3,00 m Höhe, für Haus 2 ca. 3,80 m bis 3,90 m Breite/ 5,50 m Tiefe / 3,00 m Höhe, für Haus 3 ca. 3,28 m Breite/ 5,50 m Tiefe / 3,00 m Höhe und für Haus 4 ca. 3,69 m Breite/ 5,50 m Tiefe / 3,00 m Höhe mit einer Durchfahrtshöhe von jeweils ca. 2,35 m.

Die Garagen für Haus 1, Haus 2 und Haus 3 erhalten eine Nebentür nach hinten in der Farbe anthrazit, mit einer Rohbaumaßbreite von je 1,01 m. Die Garagentore lassen sich sektional nach oben elektr. per Funk bedienen. Garagentor von Normstahl, oder gleichwertig in anthrazit. Garagen sind fertig verputzt und werden anschließend mit Fassadenfarbe gestrichen.

- 15.2 Die Flachdächer aller Garagen für alle Doppelhaushälften werden begrünt.

16. AUSSENANLAGE

- 16.1 Die Zufahrten / Zuwege und Hauszugänge von allen Doppelhaushälften werden mit Betonsteinpflaster der Fa. KANN „La Tierra Aqua“ in der Farbkombination grau/weiß/anthrazit verlegt. Verlegemuster noch abzustimmen. Die Terrassen von allen Doppelhaushälften erfolgen je nach Auswahl (Materialpreis 50,00 €/m² incl. MwSt.) des Bauherren, in Abstimmung mit AG. Höhere bzw. niedrigere Materialkosten werden mit Angebotspreis des Baurägers gesondert verrechnet (Gutschrift bzw. Aufzahlung).
- 16.2 Für jedes Haus werden Müllboxen für 3 Mülltonnen a 120l (von innen und außen bedienbar) aufgestellt. Die örtliche Aufstellung kann von der Darstellung in den Bauzeichnungen abweichen.
- 16.3 Als Zaunanlage zur Tsingtauer Strasse und „Am Eulenhurst“ (zur Straße hin abgrenzend) wird ein ALU-Geländer der Marke BRIX Modell Frontline, oder einer anderen gleichwertigen Marke.
- 16.4 In den Vordächern sind jeweils 2 LED-Einbaustrahler deckengleich integriert, welche über Bewegungsmelder reagieren.
- 16.5 Im Terrassenbereich wird ein gemauerter Sichtschutz zw. zum Nachbarn ausgeführt.
- 16.6 Die seitlichen Einfriedungen sind zum Teil aus bestehenden Zäunen bereits vorhanden. Nichtbrauchbare Einfriedungen werden entfernt, entsorgt und durch neue Doppelstabmattenzäune in der Farbe anthrazit ersetzt.

- 16.7 Die Kellerschächte sind mit einer Abhebesicherung gesichert.
- 16.8 Die 1. Humuslage wird mit ca. 20-25 cm definiert, 2. Humuslage wird als feiner Humus mit ca. 5-10 cm geliefert. Es erfolgt eine Feinplanie, ohne Bepflanzung.
- 16.9 Die Gartengrünfläche wird mit Rollrasen verlegt (keine Einsaat).
- 16.10 Ersatzpflanzungen lt. genehmigtem Baubestandsplan werden durchgeführt.

17. SONSTIGES

- 17.1 Für den Kaminkehrer werden die erforderlichen Standprofile und Leitern auf den Dachflächen angebracht.
- 17.2 Vor der Übergabe findet eine Reinigung statt. Die gesamte Wohnanlage wird bei der Übergabe besenrein an den Käufer übergeben.
- 17.3 Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise verstehen sich incl. MwSt.

18. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB (5 Jahre).

19. ALLGEMEIN

- 19.1 Dem Generalunternehmer bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, die den Bauwert verbessern oder ihn nicht beeinträchtigen – aber auch solche, die auf behördlichen Auflagen beruhen.
- 19.2 Sonderausstattungen/Sonderwünsche sind bei rechtzeitiger Vormerkung gegen Mehr- und Minderpreisberechnung möglich.
- 19.3 Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in Stahlbetonelementen, Putz oder Gipskartonverkleidungen hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen bei Materialübergängen nahezu unvermeidbar.

Alle Silikon-, und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

- 19.4 Die Bäder sind als modernes Wohnbad konzipiert. Sie sind damit keine Nassräume, z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheits-Türschwelle.
- 19.5 Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN und der Maßtoleranzen im Hochbau.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen um Rohbaumaße handelt.

Technisch unerlässliche Anpassungen auf Grund von statischen Erfordernissen, notwendige Verkleidungen usw. können zu Maß- und Flächenabweichungen kommen.

Geringfügige Abweichung der rechnerischen Planmaße und der Wohnflächen stellen keine Wertminderung dar.

- 19.6 Farbliche Abbildung des Prospektes, perspektivische Darstellung und dgl. sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Möbel), gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung.
- 19.7 Alle Leistungen, die in der vorstehenden Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt wurden, gehören nicht zum Vertragsumfang.