

# **Baubeschreibung**

## **Allgemein:**

Die zu errichtende Doppelhaushälfte im Stil einer Stadtvilla mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> ist nicht unterkellert und wird auf einer mit Streifenfundamenten geschütteten Stahlbeton-Grundplatte errichtet. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen mit einem Walmdach von 22°/30° Dachneigung und einem geschlossenen, umlaufenden, glatten Simskasten. Der Dachüberstand beträgt 50cm. Die Doppelhaushälfte wird nach den neusten Anforderungen der EnEV gebaut.

Die Aufteilung der Räume in den einzelnen Geschossen und die Ansichten ergeben sich aus den als Anlage zur Baubeschreibung beigefügten Erd-, Obergeschoss- und Dachgeschosszeichnungen, der Schnittzeichnung sowie den Zeichnungen zu den Außenansichten.

## **Mauerwerk:**

Die Außenmauern bestehen aus einem 36,5cm starken Porenbetonstein, im Sockelbereich aus einem 30cm starken Porenbetonstein mit einer 50mm starken Perimeterdämmung. Die Innenwände werden aus Porenbetonstein in den laut Statik geforderten Stärken errichtet.

## **Decken:**

Die erste Geschossdecke ist eine Massivdecke aus Filigranbetonplatten und einer Stahlbetonschüttung. Die zweite Geschossdecke zum Dachgeschoss besteht aus einer Holzbinderkonstruktion aus Konstruktionsvollholz, unter die Holzbalkenkonstruktion wird eine Zwischendecke in Leichtbauweise aus Gipskartonplatten mit einer Metallunterkonstruktion, einer Dampfsperre und einer Mineralwolldämmung von 220mm WLK 032 eingebracht.

## **Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss besteht aus einem selbsttragenden Dachstuhl aus Dachbindern gemäß Schnittzeichnung und Grundriss mit einer nutzbaren Staufläche von ca. 25 m<sup>2</sup>, erreichbar über eine wärme gedämmte Bodentreppe.

Das Dach ist ein Kaltdach. Es wird mit Dachziegeln aus Ton-Edelengobe eingedeckt und erhält eine umlaufende Dachentwässerung aus Zink mit zwei Abläufen und zwei Fallrohren.

## **Schornstein:**

Vorgesehen ist ein zweischaliger, raumluftunabhängiger Schornstein mit einem Zug und einem Kaminanschluss im Wohnbereich des Erdgeschosses.

## **Fassade:**

Die Außenfassade erhält einen Dämm-Unterputz auf Kalk-Zementbasis, eine rissüberbrückende Lage aus Glasseidengewebe aufgespachtelt und einen Silikat-Scheibenputz als Oberbelag der Farbgruppe 33 HBV.

Die Sockeldämmung wird mit einem Glasgewebe verspachtelt, glatt abgerieben und erhält einen Sockelfarbanstrich auf Silikonbasis der Farbgruppe 33 HBV.

## **Fenster und Türen:**

Fenster und Außentüren sind aus Kunststoff weiß mit innenliegender Stahlverstärkung, 5-Kammerhohlprofil, einer Dreifach-Isolierverglasung mit k-Wert 0,6, eingebauten elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden und Insektenschutzrollo (nur Fenster) vorgesehen. Die Außen-Fensterbänke sind aus 3cm starkem Naturstein, die Innen-Fensterbänke aus 2cm starkem Naturstein.

Die Innentüren werden als standardisierte Türblätter mit Röhrenspaneinlage (Farbe weiß) und Umfassungszarge mit Rundkante montiert. Zum Wohnzimmer ist eine Ganzglastür ESG satiniert mit Umfassungszarge vorgesehen. Zusätzlich ist im Wohnbereich des Erdgeschosses eine Terrassentür mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden vorgesehen.

## **Heizung:**

Die Heizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt durch eine Luft – Wasser - Wärmepumpe der Firma Vaillant o.ä. in beiden Etagen erfolgt die Beheizung der Räume durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (ausgenommen Hauswirtschaftsraum).

## **Sanitär:**

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss umfasst einen Küchenanschluss (Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser), einen Waschmaschinenanschluss im HWR (Kaltwasser, Abwasser), einen Garten-Wasseranschluss (Kaltwasser) mit Wasseruhr und einen Anschluss (Kaltwasser, Warmwasser, Abfluss) für ein Gäste-WC mit einem Handwaschbecken 60cm weiß, Einhebelmischer chrom, einem wandhängenden WC mit Sitz weiß und eingebautem Spülkasten mit Spartaste. (bei Bedarf mit einer bodenebener Dusche 1,1m L x 0,9m B mit AP-Brausethermostat, Kopf- und Handbrause)

Im Obergeschoss befindet sich ein Bad mit Anschluss (Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser), ausgestattet mit einer bodenebenen Dusche (1m L x 1m B) mit UP-Thermostatbatterie, Kopf- und Handbrause und einer zweiteiligen Duschabtrennung aus Echtglas, einer Badewanne 180cm x 80cm Acryl weiß mit UP-Badebatterie mit Schlauchbrause chrom, einem Waschtisch 80cm weiß mit Einhebelmischer chrom, einem wandhängenden WC mit Sitz weiß und eingebautem Spülkasten mit Spartaste.

Bei den Sanitärprojekten im Erd- und Obergeschoss handelt es sich um Standardobjekte der Firma Keramag (o.ä.). Die Duschtassen und die Badewanne sind von der Firma Mauersberger (o.ä.). Bei den Armaturen im Erd- und Obergeschoss handelt es sich um Produkte der Firma HansGrohe (o.ä.).

## **Elektro:**

Die Elektroinstallation umfasst je 1 Schalterdose, 6 Steckdosen, 1 Lampenauslass und je 1 Antennendose in den Wohnräumen, 1 Telefondose im Flur, Schalterdosen und Anschlüsse der Rollladenkästen, benötigte Küchenanschlüsse (6 Steckdosen im Arbeitsbereich und 6 Geräteanschlüsse), je 2 Steckdosen, 1 Schalterdose und 2 x Lampenauslass im Bad und WC, 5 Steckdosen, 2 Schalterdosen und 1 Lampenauslass im Hauswirtschaftsraum, 1 Steckdose, 1 Schalter und 1 Lampenauslass im Dachgeschoß, je 1 LAN-Dose im EG und OG, 1 zentrale Steuerung der Rollläden im EG, 2 Anschlüsse für die Außenbeleuchtung am Haus, 1 Anschlussmöglichkeit für die zusätzliche Außenbeleuchtung im Simskasten, 2 Außensteckdosen im Terrassenbereich und 1 Anschlussleitung für den Außenbereich, Anschlüsse für die

Heizungs- und Versorgungstechnik, Installation von Sicherungskasten, Schaltschrank und Zähleranschluss sowie die Installation einer SAT-Antenne.

Zur autarken Versorgung mit Strom für den Eigenbedarf sind Photovoltaikplatten mit einer Gesamtleistung von 10kwp auf dem Dach fertig montiert einschließlich der String Verkabelung bis in den HWR-Raum und die Installation des Wechselrichter mit Speicher bis 10kwp ist vorgesehen, optional kann eine 11kw Ladebox/Säule für Pkw installiert werden.

### **Putz und Estrich:**

Der Innenputz wird als atmungsaktiver Kalk-Gipsputz ausgeführt. Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoss besteht aus einer Dichtungsschweißbahn, 100mm WLG 035 Wärmedämmung + 30mm Dämmung vom FB-Heizungsaufbau und 65mm Zementestrich. Im Obergeschoss wird eine 40mm Trittschalldämmung WLG 040 + 30mm Dämmung FB-Heizungsaufbau und 65mm Zementestrich als Fußbodenaufbau eingebracht.

### **Fliesen:**

Im Gäste-WC werden die Wände bis 1,20m Höhe, der Duschbereich bis 2,00m Höhe und der Fußboden befliesen. Im Bad im Obergeschoss werden die Wände bis 1,20m Höhe, der Duschbereich bis 2,00m Höhe und der Fußboden befliesen. In der Ausstattung sind Wandfliesen bis 30,00 €/m<sup>2</sup> und Bodenfliesen bis 40,00 €/m<sup>2</sup> nach Bemusterung kalkuliert.

### **Innentreppe:**

Die Geschosstreppe ist eine offene Holzstiege aus massiver Buche stabverleimt, um 180° gewendet und hellgrau lackiert. Das Aufstiegs- und das Brüstungsgeländer im Obergeschoss ist ein Stabgeländer aus Edelstahl mit Handlauf aus Buche massiv und hellgrau lackiert.

### **Sonstiges:**

Architekten und Planungskosten, sowie die statischen Berechnungen, die Kosten für die Baugenehmigung und Prüfstatiker sind inklusive.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Glasfaseranschluss sowie die Einfassung und Befestigung der Zufahrt einschließlich Anbindung an die öffentliche Straße sind Bestandteile der zu erbringenden Bauleistungen.

Das Grundstück ist in zwei gleiche Hälften ideell geteilt, es besteht für jede Doppelhaushälfte ein Wohnungsbuch mit Sondernutzungsrechten am Grundstück.

Der Fußboden im Erdgeschoss wird im Bereich Flur und HWR gefliest – Bodenfliesen bis 40,00 €/m<sup>2</sup>, die restlichen Böden werden mit einem Vinylbelag bis 30 €/m<sup>2</sup> belegt.

Die Böden im Obergeschoß werden alle mit einem Vinylbelag bis 30,00 €/m<sup>2</sup> belegt.

Wände im Erd- und Obergeschoß werden weiß gestrichen, die Decken im Erd- und Obergeschoß werden gespachtelt mit glattem Vlies geklebt und weiß gestrichen.

Eine Einbauküche ist nicht in der Ausstattung enthalten, jedoch alle Elektro-, Wasser und Abwasseranschlüsse werden mit ausgeführt und sind inklusive.

Am überdachten Eingangsbereich wird ein Podest 1,60m x 1,80m mit Betonsteinplatten

40cm x 60cm in der Farbe grau/anthrazit vorgesehen. Auf der Südseite wird eine Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar, Größe 3,60m x 6,00m mit Betonsteinplatten 40cm x 60cm in der Farbe grau/anthrazit angelegt. Weiterhin werden zwei Pkw-Stellplätze an der Grenze zu dem Nachbargrundstück mit Betonsteinpflaster, Farbe grau, fertig gestellt.

Alle Bauleistungen werden nach den aktuellen technischen und statischen Vorgaben, sowie der aktuellen EnEV gemäß Energieausweis ausgeführt.