

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

### Allgemeine Objektangaben

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung legt die bauliche Ausführung des Projektes „von zwei Stadtvillen mit Fertiggaragen und Stellplätzen“ auf dem Philipinenkath 80/82 in 46539 Dinslaken fest.

Im folgenden wird die Ausführung eines Hauses mit Unterkellerung beschrieben:

### Der Ausführung liegen zu Grunde

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Landesbauordnung NRW, die anerkannten Regeln der Technik, die Wohnflächenverordnung, die Bauzeichnungen und die statischen Berechnungen sowie die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

### Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Sämtliche Zeichnungen und Berechnungen gemäß Landesbauordnung und Bauvorschriftenverordnung, die statischen Berechnungen und die Planung und Beantragung der Entwässerungsanlagen sind im vereinbarten Leistungsumfang enthalten, inklusive der durch die Behörden für die erforderlichen Genehmigungen berechneten Gebühren. Der vom öffentlich bestellten Vermesser anzufertigende Lageplan zum Baugesuch und die Absteckungen zum Baubeginn sind ebenfalls enthalten. Die nach Fertigstellung und Abnahme erforderliche Endeinmessung fällt in den Verantwortungsbereich des späteren Eigentümers und ist daher nicht enthalten.

Eine Verpflichtung zur Aushändigung von Unterlagen besteht nur auf Verlangen und nur für:

- Bauvorlagen (Maßstab 1:100) und Bescheinigungen der Baubehörden
- Den 4-seitigen Energiepass
- Berechnungen von Wohnflächen und umbautem Raum

### Rohbau in Massivbauweise

#### **Erdarbeiten**

Die Baugrube wird in der erforderlichen Größe und Tiefe inkl. Arbeitsraum ausgehoben. Nach der Erstellung des Kellers werden die Arbeitsräume mit dem Aushub verfüllt und verdichtet. Überschüssiger Bodenaushub wird ordnungsgemäß entsorgt, geeigneter Boden zur Verfüllung oder Auffüllung des Grundstückes wird im Bedarfsfall angeliefert.

### Fundament – Gründung

Auf der Baugrubensohle wird eine Sauberkeitsschicht aus Magerbeton oder Kunststoff-Noppenbahn eingebracht. Darauf wird die Bodenplatte mit Stahleinlagen (Stahlbetonplatte) aus wasserundurchlässigem Beton gemäß statischer Berechnung eingeschalt und betoniert. Sofern durch den Wärmeschutznachweis erforderlich, wird die Bodenplatte unterseitig zusätzlich durch eine druckfeste Dämmung gedämmt.

### Kelleraußenwände und Isolierung

Die Kelleraußenwände bestehen aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton). Sie werden in erforderlicher Höhe, d.h. mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand oder Stauwasser gemäß Bodengutachten, ausgeführt. Der Anschluss an die vorgenannte WU-Beton-Bodenplatte erfolgt durch einbetonierte Fugenbänder.



### Kellerinnenwände

Die Innenwände im Keller, inkl. aller Trennwände werden als Mauerwerk aus Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder in Stahlbeton gem. Statik errichtet.

### Außenwände/Innenwände/ Fassade

Die Geschossaußenwände und die tragenden Innenwände werden aus beständigem Kalksandstein, Stahlbeton oder gleichwertigen Materialien erstellt. Nicht tragende Zwischenwände erstellen wir zum Teil auch aus großformatigen im Dünnbett gemauerten Vollgipssteinen. Auf den massiven Außenwänden wird ein modernes Wärmedämmverbundsystem mit mindestens 18 cm Polystyrolämmung befestigt. Darauf wird eine Armierungsschicht hergestellt und anschließend ein geriebener, strukturierter Oberputz aufgebracht.

In Einzelfällen auftretende Verfärbungen der Fassade durch Algen-, Pilz- oder Insektenbefall, die bei ungünstigem Mikroklima und dadurch bedingte längere Fassaden-

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

feuchte ein natürlicher Vorgang sind, stellen keinen Sachmangel dar. Sie können im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten der Gebäudenutzer entfernt werden.

### **Geschossdecken**

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gem. Statik ausgeführt inkl. der erforderlichen Stahleinlagen.

### **Dachstuhl**

Das Zeltdach aus Konstruktionsvollholz (KVH, Nadelholz) wird vom Zimmermann gem. Statik gerichtet. Die sichtbaren Hölzer der Dachüberstände werden gehobelt und gestrichen. Dachuntersichten erhalten Verkleidungen aus farblich dem Gebäude angepassten Profilhölzern.

### **Dachdeckung – Klempnerarbeiten - Dachabdichtung**

Optisch abgestimmt auf die Hausfassade ist das Dach mit Betonsteinpfannen (anthrazit) auf technisch getrockneter Dachlattung und einer diffusionsoffenen Unterspannbahn eingedeckt. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus hochwertigem Titanzink. Aus Komfortgründen werden die Abdichtungen vor den Terrassentüren und vor der Hauseingangstür nicht gemäß DIN so ausgeführt, dass sie 15 cm tiefer liegen, sondern als Sonderkonstruktion. Der freien Witterung ausgesetzte Terrassen erhalten eine in den Belag eingelassene Abflusssrinne vor den Terrassentüren aus Edelstahl oder Aluminium.

### **Elektroinstallation**

Im Wohn-/Esszimmer, in der Diele und im Obergeschossflur befinden sich jeweils 2 Brennstellen mit einer Serienschaltung, bzw. Wechselschaltung. In allen anderen Räumen und auf der Terrasse werden je 1 Brennstelle mit einer Ausschaltung installiert. Die Steckdosen können in Absprache mit dem ausführenden Elektriker frei angeordnet werden. Insgesamt stehen 75 Steckdosen zur Verfügung. Alle Stromkreise werden über einen FI oder FILS abgesichert. Die Aufteilung der Stromkreise erfolgt durch den Elektriker. Es wird eine Leerrohranlage für jeweils 2 Telefon- und 2 Satellitenanschlüsse installiert. Die Anschlüsse können ebenfalls frei angeordnet werden. Auf dem Dach wird eine digitale Satelliten-Anlage mit 2 Anschlüssen installiert. Die Receiver sind vom Erwerber selbst zu stellen. Ein Kabelanschluss wird nicht ins Haus gelegt.

Zusätzlich zu der vorgenannten Anzahl der Steckdosen werden Anschlussdosen für Waschmaschine/Trockner mit separaten Stromkreisen in den dafür vorgesehenen Räumen gem. Bauzeichnung installiert. Für alle Schlafräume, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer sowie die Flure wird jeweils ein Rauchmelder zur eigenen Deckenmontage übergeben. So können diese an der optimalen Position, nach Anbringung Ihrer Deckenleuchten, montiert werden.

### **Sanitäre Installationen**

Für unsere Bäder und Gäste-WC's verwenden wir ausschließlich hochwertiges Sanitärporzellan und Armaturen europäischer Markenfabrikate. Die aktuelle Sanitär-Designlinie Avento der Firma Villeroy & Boch hat alles, was ein modernes Bad heute bieten muss. Die Linie besticht mit ihrer filigranen Optik und weichen Konturen. Schlank und mit leichter Formensprache präsentieren sich dazu die formschönen Hansavantis Style Waschtischarmaturen von Hansa. Durch ihr klares, harmonisches und elegantes Design sind die Hansavantis Style Waschtischarmaturen eine Bereicherung für jedes Badezimmer. Mit den Dusch- und Wannenthermostaten Grotherm 800 aus dem Hause Grohe stellen Sie Ihre individuelle Wohlfühltemperatur komfortabel ein. Das hochwertige Design der Armaturen rundet das Gesamtbild ab.



### **Badezimmer**

- 1 Waschtisch ca. 60x47 cm mit Einhebelmischbatterie Hansavantis Style mit Ablaufgarnitur, in Chrom.
- 1 Wandhängendes Tiefspül-WC Villeroy & Boch Avento mit passendem Kunststoffstuhl mit Absenkautomatik und Spülkasten in Vorwandinstallation integriert mit Betätigungsplatte in weiß.
- 1 Duschwanne 90/90 (Kaldewei Duschplan o. gleichwertig)

oder wenn abflusstechnisch möglich wahlweise eine gefliester, bodengleicher Duschplatz mit Aufputzthermostat Grotherm der Firma Grohe in Chrom mit Brausestange u. Brausearm-Duschgarnitur.

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

- 1 Rechteck-Einbauwanne 170 cm (Kaldewei o. gleichw.) aus Stahl-Email mit Aufputzthermostat Grotherm der Firma Grohe , chrom oder wahlweise 2ter Waschtisch mit Armaturen.
- 1 Handtuchwärmekörper (H. ca. 180cm/ B. ca. 40-50cm)

### Gäste-WC

- 1 Handwaschbecken ca. 45x37 cm mit Einhebelmischbatterie Hansavantis Style mit Ablaufgarnitur, in Chrom.
- 1 Wandhängendes Tiefspül-WC Villeroy & Boch Avento mit passendem Kunststoffstuhlsitz mit Absenkautomatik und Spülkasten in Vorwandinstallation integriert mit Betätigungsplatte in weiß.

Die Wasserleitungen bestehen aus isoliertem Kunststoffverbundrohr, Abwasserleitungen aus Hart-PVC. Abwasserfallrohre aus geräuscharmem Wavin-Rohr, Gussrohr oder gleichwertig. Da die haustechnischen Installationen nach den geltenden Schallschutzvorschriften ausgeführt werden, müssen die Wasser- und Abwasserleitungen größtenteils auf den gemauerten Wänden verlegt werden statt in Wandschlitzen. Diese Leitungen werden in den Bädern im Zuge der Fliesenarbeiten nachträglich verkleidet, wie auch die Unterputzspülkästen der WC's. Dadurch werden neben dem geforderten Schallschutz auch ansprechende Badgestaltungen erreicht. Die im Exposé dargestellte Leitungsführung stellt nicht die abschließende Planung dar und kann geändert oder ergänzt werden.

### Heizungsanlage/Warmwasser

Zur Erfüllung des GEG wird die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung über eine moderne und umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe erzielt. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt mit Menüführung über ein Display. Die Warmwasserversorgung erhält eine Zirkulationspumpe. Die Installation der Heizungsanlage und die Aufstellung der Standspeicher



erfolgt im Technikraum (siehe Plan). Die Luft-Wasser-Wärmepumpe erhält ein Außengerät.

### Fussbodenheizung

In allen Wohnräumen kann die individuelle Wohlfühl-Temperatur über elektronische Einzelraumsteuerungen reguliert werden. WC, Abstellräume und Entree erhalten ggf. keine separate Steuerung. Zusätzlich sorgen elektrische Handtuchwärmekörper (H. ca. 180cm / B. ca. 40-50cm) im Badezimmer, auch im Sommer, für wohlig-warme und trockene Handtücher. Die Anzahl, Anordnung und Größe der Heizkreise erfolgt nach Angabe des Installateurs auf Grundlage der Wärmebedarfsberechnung. Die Zuleitungen bestehen aus Kupfer oder Kunststoff mit Isolierung.

### Hauseingangstür

Durch den repräsentativ gestalteten Eingangsbereich mit der modernen Aluminium-Haustür mit Glas-/Kunststofffüllung, Edelstahlgriff sowie Dreifachverriegelung gelangen Sie in Ihr Eigenheim. Zusätzlich wird außen auf der Fassade ein Taster für die Klingel, ein Briefkasten und ein Leuchtenanschluss installiert.

### Innentreppe

Zur Verbindung der Etagen wird eine wohnliche Innentreppe mit keilgezinkten Massivholzstufen (z.B.: in Buche) auf einer grundierten Stahlunterkonstruktion eingebaut. Sie erhält ein ebenfalls grundiertes Stahlgeländer und Handlauf aus Holz. Die farbliche Gestaltung kann in Eigenleistung individuell bestimmt werden.

### Fenster/Rollläden

Die modernen Mehrkammer-Kunststoffprofile in edlem dunkelgrau und die grauen Kunststoffrollläden betonen den zeitgemäßen Charakter des Hauses. Innen sind die Fenster passend zu Ihrer Einrichtung zurückhaltend in weiß ausgeführt. Zu den Terrassen erhalten Sie eine Fenstertür mit Dreh-Kipp-Beschlag oder soweit möglich eine Stulptür mit 2 öffnbaren Flügeln bei mehrflügeligen Anlagen. Zusätzlich erhalten alle Fenster im Erdgeschoss Sicherheitsschließbleche und Pilzzapfen als Aushebelerschutz (in Anlehnung an den Beschlag RC II N).

An allen Wohnraumfenstern bauen wir wärmegeämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrollläden ein. Sie werden komfortabel elektrisch über Rohrmotoren mit Einzelschaltungen bedient.

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

Wird der Speicher als Sonderwunsch ausgebaut, werden die Dachflächenfenster innen in weißer Kunststoffummantelung ausgeführt und erhalten außen aufgesetzte, ebenfalls elektrisch bedienbare Rollläden.

### Fensterbänke

innen: werden aus Granit Pandang (grau) eingebaut, außer im Bad (Fliesen).

außen: werden pflegeleichte, langlebige graue Aluminium-Fensterbänke angebracht.

### Anschlussfugen

außen: Dehnungsfugen in der Fassade werden dauerelastisch verfugt.

Die Anschlussfugen der Fenster und der Haustür werden dauerelastisch mit Dichtband oder

Dichtmasse ausgebildet. innen: Die Bewegungsfugen in Bädern und an Sockelfliesen, bzw. die Dehnungsfugen in Bodenfliesen werden dauerelastisch versiegelt.

Dauerelastische Fugen dichten Bewegungsfugen ab, die aufgrund unterschiedlicher Baustoffausdehnungen angelegt werden müssen. Die elastischen Eigenschaften der Verfugung lassen materialbedingt nach einiger Zeit nach, so dass Versiegelungen der gelegentlichen Wartung/Kontrolle und Erneuerung durch den Nutzer bedürfen. Alle Fugen sind Wartungsfugen nach DIN 52460. Diese Eigenschaften stellen keinen gewährleistungspflichtigen Mangel dar. Ebenso sind nicht gebrauchsmindernde Haar- und Schwindrisse, die durch das natürliche „Arbeiten“ des Materials und der Bauteile entstehen, z.B.: im Anschlussbereich von Gipskartonverkleidungen keine Sachmängel. Solche Fugen können vom Maler bei dessen Arbeiten problemlos dauerelastisch überarbeitet werden.

### Innentüren

In allen Wohnräumen verwenden wir moderne weiße Türen,



und Zargen der Marke Ringo (oder glw.). Alternativ sind auch Oberflächen in verschiedenen Dekoren zur Einrichtung passend verfügbar.

Alle Türen im Erd- und Obergeschoss haben eine repräsentative Höhe von 2.11m. Passende Drückergarnituren in Edelstahl stehen zur Wahl. Die Kellertüren passen sich optisch den übrigen Innentüren an, erfüllen jedoch zusätzlich die wärmedämmtechnischen Anforderungen.

### Innenputz/Trockenbau

Alle Wandflächen (ausgenommen gespachtelter Wände aus Gipsbausteinen) in den Wohngeschossen werden mit Gipsputz versehen. Die Zwischendecken über den Geschossen werden als Betondecken ausgeführt. Filigrandeckenfugen werden tapezierfertig verspachtelt. Die Obergeschossdecke erhält eine Revisionstreppe als Zugang zum nicht ausgebauten Speicher.

### Unterboden/Estrich

Die Böden in den Wohngeschossen erhalten einen sogenannten „schwimmenden Estrich“ als Heizestrich mit Fußbodenheizung auf Trittschall- und Wämedämmung. Die nicht beheizten Kellerräume erhalten Zement-Estrich auf Trennschicht.

### Wand- und Bodenfliesen

Gestalten Sie Ihr Wohlfühl-Bad individuell und wählen Sie Ihre Lieblingsfliesen aus. Sie haben die Möglichkeit, sich bei unseren Lieferanten dafür Fliesen frei auszusuchen. Für alle unten aufgeführten Fliesen und Sockelfliesen rechnen wir 40,-€/m<sup>2</sup> Brutto als Fliesenmaterialpreis an. Dafür stellen wir Ihnen zu gegebener Zeit eine Aufstellung der benötigten Fliesenmengen zur Verfügung. Kosten, die von Ihren Bestellungen bei unseren Lieferanten abweichen, werden dann erstattet oder berechnet.

### Wandfliesen

Bad und Gäste-WC: Zeitgemäß 1,20m hoch (Duschbereich deckenhoch)

### Bodenfliesen

Bad und Gäste-WC

Küche/Entree inkl. Sockelfliesen

Kellerflur inkl. Sockelfliese

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

Bei allen Fliesenflächen ist eine gerade Art der Verlegung mit Formaten bis 30x60cm vorgesehen (außer kleinformatige Mosaik).

### **Bodenbeläge**

Aufgrund der verschiedenen Ausführungsvarianten und Kundenwünsche sind alle übrigen Bodenbeläge in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Kellerräumen in Eigenleistung zu verlegen.

### **Malerarbeiten**

Die Malerarbeiten sowie die Vorbereitung der Wand- und Deckenflächen für die Aufnahme von Anstrichen und Tapeten sind nicht im Festpreis enthalten. Gemäß VOB gehört die Beseitigung geringer Putzmacken und Vorbereitung der Putzfläche zu den Vorarbeiten des Malers.

### **Kellerräume**

Die Keller als Abstellfläche werden nutzungsgerecht ausgebaut. Decken- und Betonwandflächen sind schalungsrauh. Der Luftwechsel erfolgt über Fenster mit Lichtschächten sowie Maueröffnungen unterhalb der Decke zur Querlüftung. Es ist erforderlich in Teilbereichen des Kellergeschosses Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb der Decke oder auf Wandflächen anzubringen. Dennoch wird in allen Kellerräumen die nutzbare lichte Höhe von mindestens 2,00m erreicht. Die Kellerräume sind nicht als Aufenthaltsräume vorgesehen. Sie dienen der Einlagerung von unempfindlichem Hausrat und Vorräten. Insbesondere in den Sommermonaten und in der ersten Nutzungszeit, kann es bei unzureichendem Luftwechsel zu erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen.

### **Fertigarage**

Die Marken-Fertigarage aus Beton ist mit einem verzinkten, kunststoff-beschichteten Stahl-Schwingtor und einem Stromanschluss ausgestattet. Sie verfügt über Dachabdichtung und -entwässerung, Außenputz und Innenwandastrich. Die Garagerstellung in Eigenleistung ist nicht möglich.

### **Außenanlagen**

Terrasse

Die Terrasse wird in der angegebenen Größe mit einem Betonsteinpflaster oder auf

Sonderwunsch

mit Plattenbelag auf einem geeigneten Unterbau im Splitt oder Sandbett angelegt. Für den wählbaren Belag werden 30,-€/m<sup>2</sup> Brutto angerechnet.

### **Wege, Zufahrten und Garten**

Die Zufahrten und Haustürzuwege werden in Formsteinpflaster aus Beton oder gleichwertig gepflastert. Vor der Haustür wird eine Betonstufe/ Blockstufe eingebaut. Die übrigen Grundstücksflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden einplaniert (Grobplanum), als Vorbereitung für die individuelle Gartenanlage durch die Bewohner.

### **Zäune/Einfriedungen der Grundstücksgrenzen/ Bepflanzungen/Rasensaat**

Zäune, Sichtschutzelemente, Einfriedungen der Grundstücksgrenzen, Bepflanzungen, Einsaat, usw. können in Eigenleistung individuell gestaltet werden und gehören nicht zum Leistungsumfang.

### **Ersatzbepflanzung/Ausgleichsmaßnahmen**

Falls von behördlicher Seite Ersatzbepflanzungen auf dem Grundstück verlangt werden, ist auch im Gartenbereich, die Anpflanzung heimischer Laubbäume oder Sträucher nach behördl. Vorgabe durch den Verkäufer zu dulden.

### **Hausanschlüsse/Straßenbau (Erschließung)**

Die Hausanschlusskosten zur Ver- und Entsorgung über das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Telekom/Telefon, Abwasser) sowie sämtliche aus der vorhandenen Erschließung entstehenden Kosten bis zur Übergabe, sind im Kaufpreis enthalten. Anträge für Telekommunikationsanschlüsse sind vom Käufer selbst vor Einzug zu stellen.

### **Allgemeines**

Eigenleistungen, individuelle Sonderwünsche, Minderleistungen sind grundsätzlich möglich. Eine detaillierte Vereinbarung hierüber erfolgt falls gewünscht im notariellen Vertrag.



Sonderwunscheispiel

# Baubeschreibung

## Stadtvilla

### Änderungen

Änderungen und Abweichungen von den angegebenen Materialien gegen ähnliche oder gleichwertige Ausführungsarten bzw. Änderungen in der Bauausführung aus behördlichen, statischen, planerischen und technischen Gründen sowie solche, die durch technische Entwicklung, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten und werden hiermit anerkannt. Auflagen der



Baugenehmigung werden vom Erwerber übernommen. Soweit die Außengestaltung sich nicht aus der Baubeschreibung (Material, Farbe usw.) ergibt, obliegt sie im Sinne einer einheitlichen Gestaltung dem Verkäufer (der Bauleitung).

Die Kücheneinrichtung und sonstige Einbauten (z. B. Regale, Abstellchränke, Garderoben) sind im Kaufpreis nicht enthalten ebenso die bewegliche Einrichtung, mit Ausnahme der Sanitär- Ausstattungsgegenstände laut Baubeschreibung.

Die Eintragungen der Möbel zeigen einen unverbindlichen Einrichtungsvorschlag des Planers. Die Darstellung der Sanitärgegenstände entspricht der tatsächlich vorgesehenen Anordnung. Möblierungen, Bepflanzungen, Garten- und Terrassenausstattungen dienen ausschließlich der grafischen Darstellung und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Bei Abweichung zwischen den Plänen und der Baubeschreibung sowie bei Klarstellung gilt in jedem Fall die Baubeschreibung.

Nähere Regelungen erfolgen durch den notariellen Kaufvertrag. Die in bereits und zukünftig überlassenen Bauzeichnungen enthaltenen Maßangaben dienen einzig der Bauerstellung durch die ausführenden Handwerker unter der Kontrolle/Bauleitung durch den Verkäufer. Geringfügige Abweichungen durch bautechnische Notwendigkeiten sind möglich. Für die Verwendung der Maßangaben durch den Käufer für eigene Zwecke (z.B.: Bestellung von Möbeln oder Einbauteilen) kann daher keine Gewähr übernommen werden.

### Fertigstellungstermin

Gem. Kaufvertrag