

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: 83512 Wasserburg a. Inn,
Ortsteil Attel, Attel 6
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser
- Schlüsselfertig -

Allgemein

Der Ausführung der gesamten Baumaßnahme liegen zugrunde: Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Anordnung und Auflagen der Behörden.

Konstruktion

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt nach den derzeit gültigen Vorschriften über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Fundierung

Streifenfundamente oder Bodenplatte aus Beton mit Stahlbewehrung entsprechend der statischen Erfordernisse.

Wände

Kelleraußenwände in Beton. Innenwände in Trockenbau, wo erforderlich ggf. auch in Ziegel oder Beton. Außenwände der Wohngeschosse werden in 36,5cm aus hochwärmedämmendem, wohngesundem Ziegelmauerwerk mit integrierter Perlitefüllung erstellt (Schlagmann Poroton), wo erforderlich wird anstatt dessen in Beton ausgeführt.

Decken

Alle Geschossdecken aus Stahlbeton. Dachgeschossdecken Rigips weiß gestrichen.

Dachkonstruktion

Satteldach mit Holzdachstuhl, eingedeckt mit Betondachpfannen naturrot, Fabrikat Braas o.ä., 30 Jahre Werksgarantie, Lattung, Konterlattung und Unterspannbahnen. Im Dachbereich wird wärmegeklämmt, Wärmedämmung zwischen den Sparren eingebaut. Abgehängte Decken im Trockenbau nach Angabe des Architekten, siehe auch Punkt „Decken“.

Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und übrigen Verblendungen werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.

Fenster und Balkontüren

Kunststofffenster und -türen mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung mit umlaufender Gummilippendichtung Öffenbarkeit nach Angabe des Architekten. Außen Alu-Fensterbänke, innen Fensterbänke in Schiefer grau o.ä. Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern wo möglich, wo nicht möglich Ausführung in Aluminium.

Innentüren

Weiße Türblätter, in weißen Holzzargen mit Gummilippendichtung, mit Beschlägen in moderner Optik.
Türe von Flur zu Wohnzimmer mit daneben liegendem festen Glasteil für bessere Durchleuchtung.

Hauseingangstüren

Holzkonstruktion mit kleinem Fenster, lackiert, mit Zylinderschloss.

Treppen

Treppe zwischen EG und KG: Ausführung in Beton, gefliest, Material siehe Punkt Fliesenarbeiten, Materialpreis Fliesen
25 €/m² inkl. MwSt.
Treppe zwischen EG und OG: Ausführung in Stahl-/Holzkonstruktion, Harfenausführung

Fliesenarbeiten

Die Bäder, Dusche, Toiletten und Küche werden mit keramischen Wandplatten erster Sortierung versehen.

Im Bad (OG) und Gäste-WC (EG): bei Dusche etwa 2 m hoch, in den anderen Bereichen ca. 150 cm hoch. Im Gäste-WC werden davon abweichend die Wandfliesen nur im WC- und Waschbeckenbereich angebracht.

In Küche: ca. 60 cm hoch über der Arbeitsplatte (ca. 2,5 m² Fläche) im Herd- und Spülbereich.

Im Interesse einer gediegenen Gestaltung werden auf Wände helle Fliesen Größe 50x20cm und bei den Fußböden (Bad, Küche, Flur/Windfang, Gäste-WC) graubraune Fliesen Größe 60x30cm aufgebracht. Preisklasse der Fliesen 25,- €/m² inkl. MwSt.

Zur besseren Abdichtung werden die Anschlussfugen an den Bade- und Duschwannen sowie zwischen Boden und Wand dauerelastisch verfugt.

Malerarbeiten

Die Wände erhalten zwei Anstriche mit wasserfester Farbe (Dispersion). Sämtliche inneren Eisenteile werden mit einem zweifachen Kunstharzlackanstrich versehen.

Elektroinstallation

Einzelklingel neben Haustüre außen.

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden in Kunststoffmantelleitungen und Stegleitungen nach den Vorschriften des VDE verlegt. Schalter und Steckdosen in weißem Modulprogramm, Fabrikat Busch + Jäger o.ä., Standardflächenprogramm. In allen Räumen Leerrohre mit Anschlussdosen für die TV- und Telefonverkabelung in EG und OG, KG ausgenommen. Für den Vertrag mit dem Versorger für TV und Telefon sowie die TV- und Telefonverkabelung ist der Käufer selbst zuständig.

Vorgesehene Anzahl der Steckdosen in Wohnräumen, Wohn-/Schlafräume je 5, in Küche je 8, in Kinderzimmern und Bädern je 2, in Dielen, Fluren und Terrassen je 1. Jeder Raum erhält einen Auslass für Deckenbeleuchtung. Die Carports erhalten ein Licht mit Schalter und Steckdose abschaltbar. Die Elektro-Leitungen für die Außen-Abstellräume (Wärmepumpe), sowie dem Carport werden über den eigenen Stromzähler gemessen.

Rollläden werden elektrisch angeschlossen und per Wandschalter je Rollladen gesteuert.

Heizungsanlage

Zentralheizung mit Luft/Wasserwärmepumpe, mit Warmwasserbereitung. Temperaturabhängige Steuerung über Außenfühler. Raumheizung als Fußbodenheizung im EG und OG. Im Keller Wandheizkörper in Hobbyraum, Flur und Hauswirtschaftsraum, die Lage wird vom Architekten bestimmt. Wirtschaftliche Betriebsweise durch Nachtabsenkung möglich.

Sanitärausstattung

Die Bäder, Duschen und Toiletten werden mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet in Weiß. Die Ausstattung der Bäder und der Dusche kann den Plänen entnommen werden.

Diese Räume sind eingerichtet mit (siehe Pläne)

- Körperform-Einbau-Badewannen 170cm oder 175 cm, säurebeständig emailliert, mit geräuscharmem Einhebelmischer, Schlauchbrause und Wannengriff.
- einem Doppelwaschbecken aus weißem Sanitärporzellan, mit
- Einhebelmischer und zwei verchromten Handtuchhaltern.
- Bodengleich geflieste Dusche, mit Einhebel-Mischer, Duschstange, -schlauch und Duschkopf. Duschabtrennung nicht enthalten.
- Toilette mit Tiefspülklosett wandhängend, Ausführung wie oben, mit geräuscharmem Spülkasten und Spartaste, Sitz und Deckel und verchromten Papierrollenhalter.
- In der Küche sind sämtliche sanitären Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler (Kalt- und Warmwasserablauf) vorgesehen. Hierbei wird ein Zu- und Ablauf für Geschirrspüler und Spülbecken gelegt.
- Im Keller wird ein Waschmaschinen- (Zu-, Ablauf, Strom) und Trockneranschluss (Strom) vorgesehen, ebenso wie ein Ausgussbecken, angeschlossen an Hebeanlage.

Fußbodenbeläge

Sämtliche Bodenbeläge werden auf schwimmendem Estrich zur besseren Trittschallund

Wärmedämmung verlegt. Es erhalten Wohnräume, Schlafräume und Dielen

PVC-Designbeläge mit weißen PVC-Sockelleisten, Preisklasse 25,- €/m² inkl. MwSt. Kellerräume und Gänge erhalten Zementestrich, ohne Belag. Siehe hierzu auch Punkt „Fliesenarbeiten“ zu den übrigen Bodenbelägen.

Fassade

Die Fassade wird mit mineralischem Strukturputz versehen und hellfarbig gestrichen. Die Hauseingangüberdachung, sowie die Carports und die Außen-Abstellräume sind in Holzkonstruktion mit Abdichtung und Begrünung. Die Begrünung ist vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu prüfen, um Undichtigkeiten/Schäden aufgrund von Wurzeldurchschlag zu vermeiden.

Außenanlage

Die straßenseitigen Freiflächen und der Hauszugang werden nach den Auflagen der Stadt belegt oder nach Vorgaben des Architekten in Betonpflaster oder Asphalt. Die Gartenanlage wird nur grob mit Humus planiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind vom Käufer bzgl. Baum- und anderen Pflanzungen einzuhalten.

Versorgung

Das Gebäude wird über das öffentliche Netz versorgt und entsorgt. Ausgenommen Telefon/Internet und Antenne, hier hat der Käufer freie Wahl der verfügbaren Anbieter (siehe Punkt „Elektroinstallation“).

KFZ-Abstellplätze

Abstellplätze als Carport oder freie Stellplätze (siehe Plan).

Keller

Keller mit Hobbyraum, Flur, Wasch- + Trockenraum und Technikraum.

Gewährleistung

Die Regelung der Gewährleistung richtet sich nach dem BGB (5 Jahre).

Planänderungen

Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen oder Anordnungen oder infolge geänderter Bauweise aus Gründen der Zweckmäßigkeit ergeben, werden vom Käufer anerkannt.

Wichtiger Hinweis:

Abbildungen, Skizzen, Pläne und Maßangaben sind Planungsvorschläge des beauftragten Bauingenieurs für das Genehmigungsverfahren. Alle Angaben und Berechnungen sind mit Sorgfalt erstellt und von erfahrenen Fachleuten gewissenhaft geprüft. Die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Beschreibung wird - soweit zulässig – ausgeschlossen. Die in die Pläne eingezeichnete Möblierung ist lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Risse in Bauteilen, Innen- oder Außenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind wie z.B. Holzteile, sind entsprechend den Vorgaben der Anstrichhersteller (Zeitabstände) durch den Käufer vorzunehmen.

Die Gemeinschaftsregeln sind in einer Grundlagenurkunde geregelt, für gegenseitige Dienstbarkeiten und Benutzungsregeln. Diese ist auch Grundlage für den Kaufvertrag.

Rosenheim, Juli 2019
Bauherr