

# **Baubeschreibung**

**Objekt:**            **Wohnhausbebauung (EFH als Doppelhaushälfte)**  
**Miesenheimer Straße 52**  
**56637 Plaidt**

**Projektierung:**   **Dipl.-Ing. FH Oliver Ackermann**  
**56626 Andernach**  
**Mühlenstraße 26**

## **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Ausführung bildet die nachfolgende Baubeschreibung und die Baupläne 1:100. Bei evtl. Abweichungen ist die Baubeschreibung als vorrangig zu betrachten.

Evtl. Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten. Evtl. Abweichungen bei der Wohnflächenberechnung oder der Berechnung m<sup>3</sup>-umbauter Raum berechtigen nicht zu einer Kaufpreisänderung.

Änderungswünsche, Auflagen und Anordnungen der Behörden bezüglich der baulichen, statischen und städtebaulichen Planung sind maßgebend und werden von Seiten des Bauherrn als verbindlich anerkannt und beinhalten keine evtl. Regressansprüche.

Das Projekt wird in Massivbauweise erstellt. Die Auswahl der Materialien und die Bauart entsprechen den behördlichen Vorschriften und "den anerkannten Regeln der Baukunst".

Das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar sowie die in den Plänen dargestellte Bepflanzung sind ein Einrichtungs- und Gestaltungsvorschlag des Planers und nicht Vertragsgegenstand bzw. nicht in den Gesamtkosten enthalten.

## **1. Ingenieurleistungen**

Ausarbeitung des Bauantrages (Maßstab 1:100) in den erforderlichen Ausfertigungen.

Erstellung der statischen Berechnung mit Bewehrungsplänen und Wärmeschutznachweis, einschl. Bewehrungs- und Konstruktionsabnahmen.

Bauleitung und Objektüberwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen.

## **2. Baustelleneinrichtung**

Die Baustelleneinrichtung umfasst die Absteckung, Aufstellung und Einmessung des Schnurgerüstes, das Bereitstellen der notwendigen Geräte, das Baustellen-WC, sowie deren Abbau.

## **3. Erd- und Entwässerungsarbeiten**

Der Aushub der Baugrube (Mutterboden bis Bodenklasse 3) erfolgt durch den Bauunternehmer. Die Arbeitsräume werden bis Oberkante natürliches Gelände verfüllt und einplaniert. Der überschüssige Erdaushub wird im hinteren Bereich des Grundstückes gelagert.

Lieferung und fachgerechte Verlegung der PVC- Entwässerungsrohre.

Die Abwasserrohre, Regen- und Schmutzwasser, werden in einem Kontrollschacht zusammengeführt und an den Straßenkanal angeschlossen. Der Kontrollschacht ist Bestandteil der Bauleistung.

Eventuell anfallende Entwässerungsarbeiten außerhalb des Grundstückes/ im Straßenbereich, sind nicht im Angebot enthalten.

Die Hausanschlusskosten der Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse Wasser, Strom, Telekom) werden vom Verkäufer übernommen. Die Koordinierung der Hausanschlüsse (ausgenommen Telekommunikation) übernimmt die ausführende Baufirma.

## **4. Rohbau**

Gründung mittels Bodenplatte aus Beton nach statischer Berechnung.

Bodenplatte auf Lavaunterbau.

Außenwände der Geschosse 36,5 cm stark in Thermsteinen, soweit nach statischer Berechnung keine andere Mauerwerksgüte erforderlich ist.

Nichttragende Trennwände im EG und DG aus Bimsmauerwerk.

Inkl. Rollladenfertiggästen an den Fenstern und Türelementen der Geschosse.

Decke über EG und DG aus Beton unter Verwendung von großflächigen Deckenelementen mit Ortbeton oder in Massivbeton gemäß Statik.

Vertikalisolierung der im Erdreich liegenden Außenwände mit Bitumendickspachtelmasse bzw. abgeklebt mit Polymerbitumen-Schweißbahn.

Horizontalisolierung über dem Erdgeschossboden bei den gemauerten Wänden in Bitumenpappe 2-fach.

2 Treppen als Stahlbetontreppenlauf; Treppenauge abgemauert mit Bimsmauerwerk

## **5. Zimmermann & Dachdecker**

Dachstuhl als Zimmermannsleistung aus imprägniertem Fichtenholz nach Statik.

Dacheindeckung, Pfannen auf Latten mit unterseitiger Folie (Unterspannbahn).

Fabrikat: Braas oder Heidelberger Pfanne.

Dachentwässerung Rheinzink.

## 6. Installationen und sanitäre Einrichtungen

### Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe lt. Wärmeschutzberechnung in Außenaufstellung mit witterungsgeführter Außensteuerung.

Erwärmung Trinkwasser ebenfalls über die Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher.

Die Wasserversorgungsleitungen werden in Kupferrohr oder PVC- Rohr, die Gasleitungen in verzinktem Eisenrohr, die Abwasserleitungen in Geberit, PE- Rohr oder Gussrohr hergestellt.

Heizung mittels Fußbodenheizung (ausgenommen Raum EG-Abstellraum u. Garage) gemäß Berechnung des Heizungsbauers.

### Küche

Wasseranschluss für Spüle, Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher.

### WC

Die Einrichtungsgegenstände werden in weiß eingebaut.

1 Porzellanhandwaschbecken.

1 Porzellanspülklosett mit Spülkasten.

Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher.

### Bad

Die Einrichtungsgegenstände werden in weiß eingebaut.

Duschtasse Kaldewei Superplan, mit verchromter Einhandbrausebatterie, oder gefliester Duschbereich "bodengleich".

Acryl-Einbau-Badewanne, gröÙe je nach Einbausituation

1 Porzellanhandwaschbecken.

Porzellanspülklosett mit Spülkasten.

Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher.

Einrichtungsgegenstände/ Sanitärobjekte führender Hersteller, wie "Ideal-Standard", "Kaldewei", oder gleichwertig.

Der Raum EG HWR erhält einen Wasseranschluss (inkl. Abfluss) für die Waschmaschine.

Bei frühzeitiger Lieferung durch die Bauherren, werden die

Abluftwanddurchführungen in der Küche (Abzug) und im HWR (Trockner) eingebaut.

## **7. Elektroinstallationen**

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt nach der VDE-Vorschrift. In allen Räumen werden ausreichend Brennstellen und Steckdosen installiert.

Inkl. Anschluss für Telefon und TV im Wohnzimmer EG,  
zusätzlich 1 TV- Anschluss im DG.

Die Elektroinstallation erfolgt ab Unterverteilung in den jeweiligen Räumen unter Putz und ist in mehrere Stromkreise unterteilt.

Jeder Raum erhält eine Brennstelle mit Wippschalter unter Putz, Wohnraum mit Serienschaltung.

In Wohnräumen werden drei Steckdosen und eine Doppelsteckdose installiert.

In der Küche werden zwei Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte und je eine Steckdose für den Kühlschrank und die Spülmaschine installiert. Für den Herd wird eine vierpolige Anschlussdose mit separatem Stromkreis installiert.

Über dem Spiegel im WC und im Bad wird je eine Anschlussmöglichkeit für eine Leuchte verlegt. Zwei Steckdosen für den Rasierapparat/ E- Zahnbürste, sind im Bad vorgesehen.

Eine Steckdose mit Ausschalter auf der Terrasse.  
Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Im Raum EG HWR ist ein Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner vorgesehen (Aufstellung nebeneinander).

## **8. Putzarbeiten**

Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen Gipsputz (Q2-geglättet) zur Aufnahme einer Tapete.

Die Wände in Bad und WC, erhalten einen Kalkzementputz.

Die Deckenfugen werden grob gespachtelt.

Die Außenwandflächen erhalten einen zweilagigen Außenputz, Leichtunterputz, Oberputz als weißer Strukturputz, Körnung 3 mm, Sockelputz in Zementputz gefilzt.

## **9. Fliesenarbeiten**

In WC und Bad, werden die Wände raumhoch gefliest.

Die Böden WC- EG und Bad- DG, werden mit gleichwertigen Bodenfliesen belegt.  
Zusätzlich die Böden in EG Diele, EG HWR, EG Küche und DG Flur.

Der Fliesenmaterialpreis beträgt 25,00 € inkl. MwSt./ qm.

## **10. Natur-, Kunststeinarbeiten, Treppenkonstruktion**

Inkl. Innenfensterbänke nach Mustervorlage.

Die Geschosstreppenkonstruktion (Treppen EG-Spitzboden) erfolgt in Stahlbeton, die Treppe erhält einen Fliesenbelag mit einem Fliesenmaterialpreis von 25,00 € inkl. MwSt./ qm.

## **11. Estrich und Bodenbeläge**

Alle Räume erhalten Estrich mit Fasereinlage.

Die sonstigen Bodenbeläge in den nicht gefliesten Räumen sind nicht in der Bauleistung enthalten und können vom Bauherren in Eigenleistung mit Teppich, Laminat oder Parkett belegt werden.

## **12. Fenster und Türen**

Sämtliche Fenster werden aus PVC mit Doppelfalz und Lippendichtung, mit verdeckt liegenden Einhand-Drehkippsbeschlägen und 3-fach Isolierverglasung hergestellt.

Rahmenfarbe Außen z.B. Anthrazitgrau-glatt/ Innen weiß.

Die Hauseingangstür wird aus PVC mit Sicherheitsschloss, elektrischem Türöffner, Stoßgriff und Glasausschnitt mit hellem Glas hergestellt, Rahmenfarbe z.B. Außen Anthrazitgrau-glatt/ Innen weiß.

Sämtliche Fenster -auch die bodentiefen Elemente- erhalten PVC- Rollläden.

Die Zimmertüren bestehen aus einhängefertigen Türelementen mit Futter, Bekleidung und umlaufender Gummidichtung. Preis je Tür bis 200,00 € inkl. MwSt.

Dekor nach Wahl der Käufer.

Die Hauseingangstür wird aus PVC mit Sicherheitsschloss, elektrischem Türöffner, Stoßgriff und Glasausschnitt mit hellem Glas hergestellt. Preis: bis 2.500,00 € inkl. MwSt.

## **13. Malerarbeiten**

werden vom Käufer ausgeführt (Eigenleistung).

## **14. Schlosserarbeiten**

Inkl. Wandhandlauf an der Treppe

## **15. Trockenbauarbeiten und Wärmedämmarbeiten DG**

Die Wärmedämm- und Trockenbauarbeiten im DG, Dämmung laut Wärmeschutzberechnung/ Dampfbremse/ Gipskartonverkleidung, sind Bestandteil der Bauleistung.

## **16. Außenanlagen**

Gärtnerische Anlagen und Zuwegungen/ Pflasterarbeiten Zufahrt als Eigenleistung des Käufers. Es wird ausreichend Lava zur Befestigung der Zufahrt eingebaut.