Baubeschreibung

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen

Geitnerweg 1f+g, 81825 München

1. Allgemeines

Die Gebäude wurden nach neuestem Stand der Technik erbaut und erfüllen die Anforderungen nach GEG 2022. Die Prüfung erfolgte nach DIN 4108.

2. Rohbau

2.1 Kanalisation

Die Entwässerung erfolgt nach örtlicher Vorschrift. Die Regenentwässerung erfolgt mit einem Versickerungssystem auf dem eigenen Grundstück. Der Anschluss der Schmutzwasserentwässerung ist bis zum Anschlusspunkt im öffentlichen Kanalnetz. Die Durchführung der Schmutzwasserleitung durch die Außenwand als Übergabepunkt zwischen der Sanitärinstallation und dem Außenkanal wurde nach Vorgabe des amtlich genehmigten Entwässerungsplanes in die Außenwand eingebaut. Im Keller wurde ein Pumpensumpf gebaut.

2.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente sowie Ausgleich-Schichten sind aus Beton gefertigt.
Die Kelleraußenwände sind aus Beton-Fertigteilen.
Die Kellertrennwände sind aus Ziegel (24 cm und 17,5 cm dick).
Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton als Filigrandecke, gemäß statischen Vorgaben des Tragwerkplaners ausgeführt.
Die erdberührenden Flächen der Außenwände wurden als „Weiße Wanne“ oder WU Beton-Keller ausgeführt. Die Balkone sind Fertigteile und wurden mittels Isokorb entkoppelt.

2.2 Maurerarbeiten

Die Außenwände bestehen aus 36,5 cm dicken Ziegelsteinen, gemäß statischen, schalltechnischen- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.
Die tragenden Innenwände sind aus Ziegel (24,5 cm).
Die Kommunwand des DH ist aus 2 Ziegelreihen mit jeweils 17,5 cm dicken Ziegeln gefertigt und schalltechnisch entkoppelt.
Die nichttragenden Innenwände bestehen aus 11,5 cm dicken Hochlochziegeln.

2.3 Zimmererarbeiten

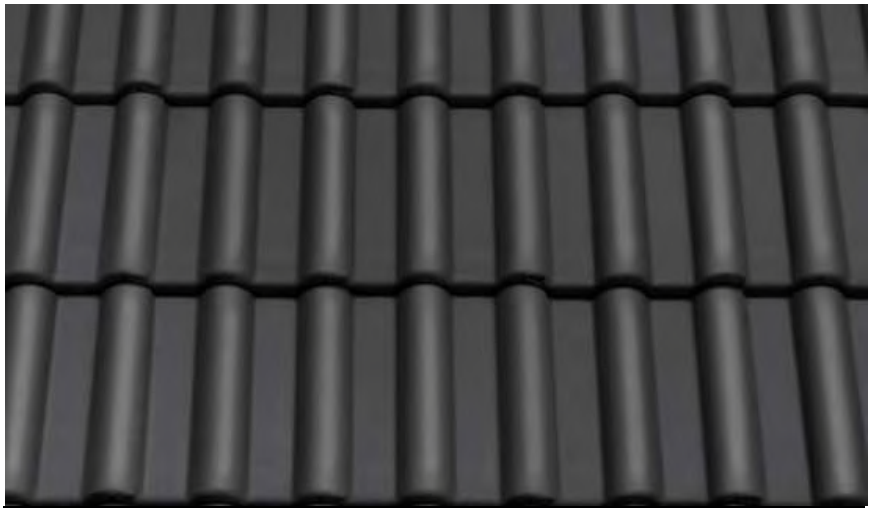
Dachstuhl und Dachgauben wurden in massiver Holzkonstruktion aus Brettschichtholz, Konstruktionsvollholz und kerngetrenntem Holz, gehobelt und maschinell abgebunden. Die Dimensionierung erfolgte nach statischer Anforderung und der ENEV Berechnung. Als Aufdachdämmung wurden Holzfaserdämmplatten (Steico) verwendet, die Dämmung zwischen den Sparren besteht aus Mineralwolle.

2.4 Treppen

Die Treppen innerhalb der jeweiligen Wohneinheiten sind aufgesattelte Massivholztreppen mit Stufen aus Eiche. Die Handläufe sind ebenfalls aus Eiche und die senkrechten Sprossen aus Edelstahl.
Die Gemeinschafstreppe ist aus Stahlbeton und wurde vor Ort gegossen.

2.5 Dachziegel und Dachdichtung

Die Dächer wurde mit Betondachsteinen des Typs Heidelberg (Creaton) eingedeckt.



2.6 Spenglerarbeiten

Rinnen und Fallrohre, sowie Abschlussbleche und die Gauben Verkleidungen sind aus Uginox gefertigt.

3. Heizungstechnik und Sanitär

3.1 Heizung -/ Warmwasservorbereitung

Die Warmwasser- und Heizungsversorgung erfolgt durch eine Luft-Wärmepumpe, die nach einer Heizlastberechnung ausgelegt ist. Die Geräte befinden sich innen, im Technikraum.
Das gesamte Haus wird mit einer Fußbodenheizung geheizt (ausgenommen ist der Technik- und die Lagerräume im Keller). Die Heizrohre sind unter Putz oder im Estrich verlegt. Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate oder digital dank des KNX-Systems. Auf jeder Etage befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler mit Durchflussmengen-Regler und Stellmotoren.

Die Wärmepumpenanlage bestehend aus:
- TECALOR TTL 8.5 ICS TSBC 300 L Set

3.2 Sanitärinstallationen

Die Fallabflussrohre sind Schallschutzrohr aus Kunststoff (Silent PP von Geberit). Strangentlüftungen und die Anbindungen innerhalb der Sanitärzellen sind aus Kunststoffrohren. Die Warm- und Kaltwasserleitungen sind aus Edelstahlrohren mit Pressfittings.

3.3 Sanitäreinrichtung

Die Wand-Tiefspül-WC's Derby ohne Spülrand sind von Vigour. Die Armaturen der Waschbecken und Duschen sowie die Badewannen, Waschbecken und WCs sind ebenfalls von Vigour und aus den Serien One, Clivia und Derby. Sowohl die Duschwannen als auch die Badewannen sind aus Stahl. Die Waschbecken sind aus Keramik. Die WCs im EG und OG verfügen über eine automatische Geruchsabsaugung (Duo-Fresh von Geberit) und die WC-Deckel verfügen über eine Absenkautomatik.

4. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgte nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmen und nach den VDE Vorschriften. Die jeweiligen Anschlussanträge bei Vodafone/Telekom sind bereits gestellt und die Anschlüsse sind zum Zeitpunkt der Übergabe im Haus verbaut.

Zur Absicherung der Räume wurden pro WE ein Verteilerkasten inkl. Sicherungen verbaut. Die Kabelverlegung erfolgte unter Putz in Leerrohren in Decken und Wänden.
Durch den Einsatz eines KNX-Systems kann die gesamte Haussteuerung digital erfolgen. Die verbauten Steckdosen sind weiß (Busch-Jäger). Die Glastaster sind vom Hersteller MDT. Das gesamte System inkl. Programmierung kann auf Wunsch nach- oder umgerüstet werden und ist kompatibel mit den gängigen KNX-fähigen Hersteller.
Das Haus verfügt über eine Freisprecheinrichtung zur Türgegensprechanlage.

5. Ausbau

5.1 Fenster/Sonnenschutz

Alle Fenster und bodentiefen Türen (außer Dachflächenfenster) bestehen aus Kunststoffrahmen und 3-Scheiben-Isolierverglasung mit hohem Schallschutz (Fensterfarbe innen weiß, außen Anthrazit matt).
Die Kellerfenster sind Druckwasserdicht, ebenfalls aus Kunststoff mit Doppelverglasung.
Die Fenster sind mit Einhand-Drehkippbeschlag bedienbar.

Die Beschattung der Fenster erfolgt mittels Rollläden aus Aluminium, diese sind elektrisch bedienbar (Sompfy-Motoren).

Die äußeren Fensterbänke sind aus Aluminium. Kellerfenster sowie bodentiefe Terrassen-/Balkonfenster enthalten keine Außen- und Innensimsabdeckung.

5.2 Türen

Die Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren sind aus Aluminium in Anthrazitgrau mit Wärmeschutzverglasung VSG. Die Griffe innen und außen sind aus Edelstahl.

Die Wohnungsinnentüren sind stumpf einschlagend und mit Holzumfassungszarge. Die 40 mm dicken Türblätter bestehen aus Röhrensparnkernen. Sämtliche Türgriffe und Rosetten sind aus Edelstahl.

5.3 Verputzerarbeiten

Die Wände in allen Wohnräumen wurden mit Kalkzementputz glatt verputzt. Die Filigran-Decken wurden glatt gespachtelt. Auf die gefliesten Wände der Bäder und WC's wurde spezieller Kalkputz aufgetragen, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist. Im nicht gefliesten Bereich sind die Oberflächen gespachtelt.
Die Fassade wurde mit einer Gewebespachtelung versehen und anschließend mit einem mineralischen Oberputz versehen. Alle Putzarbeiten wurden in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.

Die Dachuntersichten im Dachgeschoss ist Gipskartonplatten ausgeführt, ebenso der Kniesturz.

5.4 Anstrich

Die Fassade wurde mir einer GBS Dispersionsfarbe gestrichen.

5.5 Estrich

Es wurde in allen Räumen Zementestrich verlegt.

5.6 Bodenbeläge und Fliesen

Im gesamten Haus wurde ein 3-Schicht Eichen-Parkett in Eiche rustikal verlegt und vollflächig verklebt. Der Wandanschluss erfolgte mit Sockelleiste.

In den Bädern, im Gemeinschaftstreppenhaus und den Nutzräumen im Keller wurden Fliesen aus Feinsteinzeug verlegt (60 x 60 bzw. 120 x 60 cm).

6. Garagen

Die Garagen bestehen aus Beton-Fertigteilen der Fa. Laumer. Die Unterteile wurden mit eine Besichtung gegen drückendes Wasser ausgeführt. Das Parksystem MulitBase 2078i-185 ist von Klaus Multiparking. Die Bedienung erfolgt elektrisch mittels Schlüssel. Jeder Wohneinheit ist 1 Parkplätze zugewiesen.

6. Hinweis

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Sie hat bei Differenzen mit den Plänen und weiteren Vertragsbestandteilen Vorrang. Insbesondere sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und grafischen Ausstattungsdetails nur planerische Darstellungen und nicht Bestandteil des Kaufvertrages oder der Herstellungsverpflichtung, soweit nicht in dieser Baubeschreibung anders vereinbart. Insofern besteht kein Lieferanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Nachträgliche Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse oder behördlicher Auflagen, die keine Qualitätsminderung bedeuten, bleiben vorbehalten, soweit sie dem Käufer zumutbar sind.

Wir weisen darauf hin, dass kein Sachmangel vorliegt, bei:

- trocknungsbedingten Haarrissen an Wänden und Decken
- Naturprodukte wie Holz, Granit oder Keramik in Farbton, Struktur und Maserung erheblich voneinander abweichen können