

## Bau- und Leistungsbeschreibung

**BV Alter Hellweg 47  
Wewer**

**GEG-Standard**

- **Bau- und Leistungsbeschreibung des Allgemeinen Eigentums**

### **Ausführung**

Das Objekt wird in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen werden altersgerecht erstellt und sind beispielsweise ohne Stufen und Schwellen begehbar.

Zum Leistungsumfang gehören die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens, die Architekten- und Ingenieurkosten, der Energiepass sowie die Hausanschlusskosten für Wasser, Strom und Telekom sowie die katastermäßige Einmessung nach Fertigstellung.

### **Rohinstallation Be-/Entwässerung**

Für die Abwasserleitungen im Keller und in den Versorgungsschächten sowie in den Wohnungen wird hochschalldämmendes Verbundrohr mit 3-Schicht-Technologie der neusten Generation eingesetzt.

Für die Bewässerungsleitungen wird Mehrschicht-Verbundrohr, geeignet für die Trinkwasserinstallation, eingesetzt. Die Verbindungs- und Anschlussfittings bestehen aus Rotguss, die Wärmedämmung entspricht GEG. Alle Materialien entsprechend der DVGW.

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für die Küchenspüle (Warm- und Kaltwasser) und einen Anschluss für die Waschmaschine in dem Abstellraum. Im Abstellraum ist weiterhin eine Steckdose für einen Kondensationstrockner vorgesehen.

Eine Zapfstelle im Heizungskeller mit Kalt- und Warmwasser und einem Metallausgussbecken, angeschlossen an eine leistungsfähige Hebeanlage. Die Erdgeschoß- u. Staffelgeschoßwohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss, die genaue Lage wird mit dem Kunden abgestimmt.

### **Haustür-Eingangsanlage**

Die Haustüranlage wird aus einem Aluminiumrahmen gefertigt. Außerdem wird eine Briefkastenanlage mit Klingel, Gegensprecheinrichtung und Kamera angebracht.

### **Kellergeschoss und Tiefgarage**

Die Sohlplatte sowie die Kelleraußenwände werden aus bewehrtem wasserundurchlässigem Beton nach statischen Berechnungen hergestellt. In der Tiefgarage wird ein Verbundsteinpflaster verlegt und die Kellerräume werden flügelgeglättet. Die Kellerräume erhalten einen Bodenanstich, Flure und Allgemeinräume werden gefliest.

Die Kellerinnenwände aus Kalksandstein werden mit Binderfarbe weiß gestrichen. Die Kellertüren als beschichtete Türelemente mit Umfassungszargen und Kunststoffdrücker.



Abbildung ähnlich

Das Untergeschoss verfügt über zwei großzügige Gemeinschaftsräume welcher als Abstellfläche für Fahrräder und Mobilitätshilfen sowie für die grauen, grünen, blauen und gelben Mülltonnen dient.

Jeder Wohnung steht ein eigener abschließbarer Kellerraum zur Verfügung. Die Kellerinnenwände werden mit einem Trennwandsystem erstellt. Darüber hinaus entsteht ein Technikraum für die Eigentümergemeinschaft.



Abbildungen ähnlich

## Allgemein Elektro

Treppenhausbeleuchtung und die Lampen in den allgemeinen Kellerräumen werden über Bewegungsmelder geschaltet. Alle Lampen mit LED-Leuchtmittel.  
Gemeinschaftliche Satellitenanlage auf dem Dach mit Verteilung (im Keller installiert) in alle Wohnungen.

## Müll-Stellplatz

Die grauen, grünen, blauen und gelben Mülltonnen werden im Gemeinschaftsraum platziert (Die Eigentümergesellschaft müssen diese bei der Kommune bestellen).

## Außenanlage

Vorhandener Mutterboden wird planiert. Rasenfläche wird eingesät und eine lockere Strauchbepflanzung (ca. 7-8 Stück / ca. 120 cm hoch) mit ortsüblichen Pflanzen wird vorgenommen. Abtrennung der Gärten mittels Hecke (ca. 80cm hoch) nach Wahl des Bauträgers.

## Stellplätze

Die 12 überdachten Stellplätze, sowie die Außenstellplätze sowie die Zuwegungen zum Haus werden aus rechteckigem 30x20 cm Öko-Verbundsteinpflaster in anthrazit/grau erstellt.



Abbildungen ähnlich

## Aufzugsanlage

Es wird eine modern gehaltene Markenaufzugsanlage der Fa. Schindler oder gleichwertig eingebaut. Diese beinhaltet 4 Ausstiegsmöglichkeiten.



Abbildungen ähnlich

- **Leistungsbeschreibung der Wohngeschosse**

### Außenwände

Die Außenwände werden vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss je nach statischer Anforderung aus Kalksandstein hergestellt, welche aufgrund ihrer hohen Rohdichte und Druckfestigkeit einen optimalen Schallschutz gewährleistet, außerdem in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem ein optimales Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und einem Scheibenputz in hellen Tönen versehen. Die Isolierstärke berechnet sich aus der Wärmeschutzberechnung laut Gebäudeenergiegesetz.

### Wohnungsinnen- und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände entstehen aus Kalksandstein (nach Schallschutzanforderung gemäß DIN). Wohnungsinnenwände entstehen ebenfalls aus Kalksandstein, gegebenenfalls auch als Leichtbauwand.

### Geschossdecken

Fertigteileplatten mit örtlichem Aufbeton und Bewehrung nach stat. Anforderungen bilden die jeweiligen Geschossdecken. Die Deckenfugen werden verspachtelt.

## **Innenputz**

Alle Innenwände erhalten einen einlagigen Gipsputz in Q2-Qualität.

## **Dachkonstruktion**

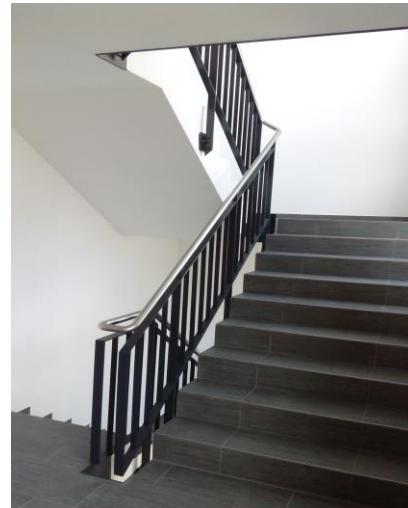
Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Ausführung aus Nadelholz gefertigt. Die Traufenschalung wird mit weißen Kunststoffprofilen erstellt und mit Schieferblende stirnseitig verblendet. Das Dach wird mit hochwertigen Tondachziegeln eingedeckt. Darunter befinden sich Lattung, Konterlattung sowie die Unterspannbahn. Der Dachfirst wird als Trockenfirst ausgeführt. Der Flachdachbereich wird mit einer Flachdachgefälledämmung nach Angaben der Energieberechnung aufgebracht und mit einer Bitumenbahn fachgerecht abgedichtet.

## **Dachrinnen**

Halbrunde vorgehängte Dachrinnen, verzinkt mit allen Formstücken sowie Fallrohren.

## **Treppen**

Alle Treppen sind Stahlbetontreppen, die mit Fliesen belegt werden. Das Treppengeländer besteht aus einem Stahlgeländer mit Anstrich und einem Edelstahl-Handlauf.



Abbildungen ähnlich

## **Malerarbeiten Treppenhaus**

Die Decken im Treppenhaus werden mit einer feinkörnigen Vlies-Raufaser beklebt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände werden mit einem Streichputz versehen und erhalten einen widerstandsfähigen Latexanstrich.

- **Bau- und Leistungsbeschreibung der Wohnungen**

## **Fenster**

Die Fenster bestehend aus hochdämmenden Profilsystem mit schmalen Profilansichten und geradlinigem Design, einem Blendrahmen- u. einer Flügel-Aufschlagdichtung, werden in den Farben innen weiß und außen anthrazit hergestellt.

Bei den Beschlägen handelt es sich um Dreh- u. Drehkippsbeschläge mit vier Sicherheitsschließblechen. Bodentiefe Fenster im Obergeschoss werden mit einer außenliegenden Absturzsicherung versehen.

Die Fenster im Erdgeschoss sind mit RC2-Beschlägen und zusätzlich mit abschließbaren Griffen ausgerüstet. (Einbruchschutz)

Die bodentiefen Fenster und Türen zu den Terrassen und Balkonen erhalten barrierefreie Austritts-Schwellen.



Abbildungen ähnlich

## **Rollläden**

Kunststoffrollläden für alle Fenster und Türen der Wohnungen, elektrisch betrieben mit Einzelsteuerung.

## **Innen- und Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium in Außen-Fensterfarbe. Im Innenbereich wird der Naturstein „Micro Carrara“ verwendet.

## Balkone

Balkone werden nach DIN abgedichtet und mit Betonwerksteinplatten auf Stelzlager verlegt. Materialpreis für die Balkonplatten bis maximal 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Dachterrassenplatten im Staffelgeschoss bis maximal 35,00€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Balkonbrüstungen bestehen aus verzinkten und pulverbeschichteten Stahlgeländern mit blickdichter Glasfüllung.



Abbildungen ähnlich

## Innentüren

Alle Wohnungstürblätter mit glatter Oberfläche, endbeschichtet. Farbton weiß, moderne Drückergarnitur mit Holzumfassungszarge und umlaufendem Dichtungsprofil (Materialpreis Zarge, Türblatt und Türdrücker bis maximal 400,00 € brutto pro Innentür). **Höhe = 2,125 mtr.**

**Eine Ganzglastür (Klarglas) ohne Aufpreis, Glastüren mit Dekor gegen Aufpreis.** Die Wohnungseingangstür der Wohnung erhält zusätzlich einen Weitwinkelspion. (Materialpreis Zarge, Türblatt und Türdrücker bis maximal 695,00 € brutto pro Wohnungseingangstür). **Höhe = 2,125 mtr.**

## Estrich

Alle Räume der Wohnung erhalten einen Zementestrich / Fließestrich (oder gleichwertig) mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung nach Wärmeschutzverordnung und Energieberechnung.

## Bodenbeläge

Flur, Bad und Abstellraum werden mit Fliesenformaten bis 60 x 60 cm, Materialpreis bis maximal 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. versehen. Aufpreis für das Verlegen von Fliesenformaten mit einer Kantenlänge von 0,80 m – 0,90 m 23,90 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Aufpreis für das Verlegen von Fliesenformaten bei einer Kantenlänge von 1,00 m – 1,20 m 39,90 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Alle anderen Räume mit Laminat und Sockelleisten.

Materialpreis bis maximal 22,50 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Alle Sockelleisten aus weißem Holzprofil mit Kunststoffinnen- und Außenecken.

Bei Ausführung der Sockelleisten mit Gehrungsschnitt, Aufpreis 7,50 €/m inkl. MwSt.



Abbildung ähnlich

## **Wandfliesen**

Die Wände der Bäder werden nach Kundenwunsch (Teilbereiche oder deckenhoch) gefliest, Materialpreis bis maximal 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## **Malerarbeiten Wohnungen**

Auf dem tapezierfähigen Untergrund wird von uns eine feinkörnige Vlies-Raufasertapete angebracht und diese wird mit einer waschbeständigen Dispersionsfarbe gestrichen.



## Heizung und Warmwasser / Luftwärmepumpe

Als Heizungsanlage wird eine innovative Luft-/Wasser-Wärmepumpe, bestehend aus Innen- und Außengerät (Dimensionierung nach Wärmebedarfsberechnung) installiert.

Standort der Anlage siehe Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Alle Räume in den Wohnungen (bis auf Abstellraum und Flur) erhalten eine Fußbodenheizung, die jeweils separat über ein Raumthermostat geregelt werden kann.



Abbildung ähnlich

**Der Warm und Kaltwasserverbrauch jeder Wohnung wird über eine Wasseruhr in der Wohnung separat abgelesen. Auch der Heizenergieverbrauch wird über einen Wärmemengenzähler in der Wohnung abgelesen.**

Die Aufnahme für Wärme- und Wasserzähler ist in der Übergabestation installiert und die Zähler werden auf Mietbasis über eine entsprechende Abrechnungsfirma gemietet.

## Lüftungsanlage

Die Lüftungsanlage bietet eine technisch ausgefeilte Lüftungslösung für den energieeffizienten Neubau.

Die sensorgesteuerte Bedarfsführung des Systems sorgt für ein gutes Raumklima und erzielt in der Praxis eine Wärmerückgewinnung von über 90 % und das bei einem äußerst geringen Bedarf an Betriebsenergie.

Ein weiterer Vorteil ist die Option, mehrere Räume über nur ein Außenwandgerät mit Frischluft zu versorgen.



Abbildungen ähnlich

## Sanitäre Einrichtungen im Badezimmer

### Dusche:

Bodenebene geflieste Dusche mit einer Sanibel Duschrinne.

Duschsystem Derby Thermostat Safe-Tec Kopf- und Handbrause sowie Thermostat.



Abbildungen ähnlich



### Waschtischanlage:

Villeroy & Boch Waschtisch Subway 2.0 65x47cm weiß.

Grohe Einhebel Waschtisch Armatur Eurosmart verchromt.

LED-Lichtspiegel 600 x 700 mm.



## WC Anlage:

Villeroy & Boch Wandtiefspül WC Subway 2.0 spülrandlos weiß.

Villeroy & Boch WC-Sitz Subway 2.0 weiß abnehmbar und mit Absenkautomatik.

Papierhalter Derby ohne Deckel verchromt.

Drückerplatte weiß 2 Mengen-Technik.



## Handtuchwärmeheizkörper:

Bad- und Designheizkörper Classic 1800x600mm, rein elektrisch, weiß.



## Sanitäre Einrichtung im Gäste-WC

### Waschtischanlage im Gäste WC:

Villeroy & Boch Waschtisch Subway 2.0  
50x40cm weiß.

Grohe Einhebel Waschtisch Armatur  
Eurosmart verchromt.

LED-Lichtspiegel 450 x 700 mm.



### WC Anlage:

Villeroy & Boch Wandtiefspül WC Subway  
2.0 spülrandlos weiß.

Villeroy & Boch WC-Sitz Subway 2.0 weiß  
abnehmbar und mit Absenkautomatik.

Papierhalter ohne Deckel verchromt.

Drückerplatte weiß 2 Mengen-Technik.



## Elektroinstallationen

### • Wohnzimmer/Esszimmer

- 5 Doppelsteckdosen
- 5 Einzelsteckdosen
- 2 Ausschalter für Deckenleuchte
- 1 Sat-Antennenanschluss
- 1 Telefonanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

### • Terrasse/Balkon

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Ausschalter für Wandleuchte

### • Küche

- 6 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Ausschalter für Deckenleuchte

### • Gäste WC

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Ausschalter für Deckenleuchte
- 1 Anschluss für Spiegelschrank

### • Diele / Flur

- 1 Kreuzschaltung für Deckenleuchte
- 2 Einzelsteckdosen

## • Bad

- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Ausschalter für Deckenleuchte
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte

Bei dem innenliegenden Hauptbädern der Wohnung 5 werden die Decken mit einer Rigipskonstruktion abgehängt und mit maximal 6 LED-Einbauleuchten „SQUARE GU10 Downlight“ - Farbe: weiß, versehen.



Abbildungen ähnlich

## • Kinderzimmer, Arbeitszimmer je

- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Wechselschaltung für Deckenleuchte
- 1 Sat-Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

## • Elternschlafzimmer

- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Wechselschaltung für Deckenleuchte
- 1 Sat-Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

## • HWR / Abstellraum

- 2 Steckdosen, separat abgesichert für Waschmaschine und Trockner
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Ausschalter für Deckenleuchte

- **Kellerraum**

- 1 Ausschalter für Deckenleuchte auf Putz
- 1 Einzelsteckdose auf Putz
- 1 Deckenleuchte

- **Sonstiges**

- Gemeinsame SAT-Anlage auf dem Dach mit Verteilung in alle Wohnungen. Die Verteilung wird im Keller installiert.
- Anschluss der Heizungsanlage
- Rauchwarnmelder in den laut Landesbauordnung geforderten Räumen. Die Rauchwarnmelder werden auf Mietbasis über eine entsprechende Abrechnungsfirma gemietet.



**Schalterprogramm:**

Busch-Jäger – „future linear“ – Farbe: weiß

- Beispielfotos von in der Bauweise ähnlichen Projekten



Abbildungen ähnlich



- **Hinweise**

Auf alle elektrischen Teile werden die Herstellergarantien weitergegeben, für Mängel an beweglichen Sachen gilt das Kaufrecht.

Ergänzungs- oder Änderungswünsche werden, soweit technisch möglich, berücksichtigt. Mögliche Mehrkosten hierbei übernimmt der Erwerber. Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mehrleistungen gegenüber dieser Baubeschreibung werden von den ausführenden Unternehmen angeboten und direkt mit dem Erwerber abgerechnet.

Änderungen aus konstruktiven oder baurechtlichen Gründen bleiben vorbehalten, hierdurch dürfen sich Wertminderungen jedoch nicht ergeben. Geringfügige Änderungen in den Ansichten und Grundrissen können sich während der Bauausführung ergeben und stellen keinen Mangel dar.

Aufgrund von Schall- oder Brandschutzbestimmungen ist in den Räumen eine Abkantung von Fallrohren unumgänglich.

Auch Schwund- und Haarrisse (**auch bei nicht tapezierten Innenwänden**) sowie die im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen begründen keine Ersatzansprüche gegen die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen.

Dauerelastische Abdichtungen und Silikonfugen sind Wartungsfugen. Sie sind regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern. Silikon unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Sohle der Tiefgarage erhält eine Beschichtung, welche eigentümerseits dauerhaft per Wartungsvertrag gewartet werden muss.

Die Möblierungssymbole in den Zeichnungen dienen zur Orientierung und sind nicht Bestandteil des Projektes.

Zur Qualitätszertifizierung führen wir abschließend einen „Blower-Door-Test“ durch.

Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen oder aus statischen/technischen Gründen nötig werden.

Abbildungen in der Bau- und Leistungsbeschreibung können vom Original abweichen.

Wir empfehlen dringend Wartungsverträge für die verschiedenen Bauteile abzuschließen, um Komplikationen im Gewährleistungsfall auszuschließen (bspw. Heizung, Lüftung, Aufzug, Fenster, Flachdächer, etc.)