

Baubeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten plus Gemeinschaftshaus,
Garagen und Fahrradraum „Wohnen-an-den-Linden“, Viersen-Hamm,
Gemarkung Viersen, Flur 17, Flurstück 999/1000, Eichenstraße 67a



1. Allgemeine Grundlagen

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Architekten- und Tragwerksplanung, die Baurechnormen mit Nebenrecht, Verarbeitungsrichtlinien der Fachverbände und Produkthersteller als anerkannte Regel, das technische Regelwerk nach DIN, VDE, VDI, RAL, VDTÜV und diese Baubeschreibung.

Das Grundstück befindet sich auf der Eichenstraße 67a in 2. Reihe in Viersen-Hamm. Das freistehende Haus besteht aus Erdgeschoss, einem Obergeschoss und dem Staffelgeschoss mit zwei Penthouse Wohnungen.

Die Zufahrt und Zugang erfolgen über einen privaten Weg, der ans öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen ist.

Die Wohnungen sind barrierefrei geplant mit Aufzug und bodengleichen Duschen.

Zu unserem Leistungsumfang gehören die erstmaligen Erschließungskosten des Grundstücks genauso wie der Anschluss an das öffentliche Strom-, Wasser- und Abwassernetz. Ebenso dazu gehören die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens, die Architekten- und Ingenieurleistungen, der Energiepass sowie die betriebsbereiten Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon. Kabelfernsehen soweit vorhanden.

Sämtliche Arbeiten die am Objekt durchgeführt werden, erfolgen nach dem aktuellen Stand der Technik und den gültigen DIN-Normen durch ausgewählte Unternehmer.

Die Wohnflächenverordnung (WoflV 2004) wurde zur Grundlage der Wohnflächenberechnung genutzt. Die Balkone und die Terrassen wurden mit 50% der Grundfläche berechnet.

Die im Kaufpreis enthaltene wertige Grundausstattung wurde unter den Aspekten eines hohen Qualitätsanspruch bezüglich Design und Baubiologie ausgewählt.

Die Baubeschreibung enthält die Leistungen, die der Grundpreis für Ihre Wohnung enthält.

2. Wärmedämmung und Dichtigkeit

Das Gebäude wird als Effizienzhaus in Richtung KfW 55 Standard gebaut und erfüllt damit die Energiesparverordnung 2016. Folgende Maßnahmen werden hierzu durchgeführt:

- Fachgerechte Wärmedämmung aller Bauteile, die an die Außenluft grenzen
- Wärmedämmung der Bodenplatte
- Dämmung aller Kalt- und Warmwasser- und Heizungsleitungen
- Dämmung der Dachbereiche mit besonders dicken Dämmstoffplatten
- Dreifach Wärmeschutzverglasung aller Fenster und Glasflächen
- Nutzung einer effizienten Luftwärmepumpe als Heizanlage

Die Dichtigkeit des Hauses hat für die Heizkostensparnis eine große Bedeutung. Deshalb werden alle Fenster und Außentüren mit einem umlaufenden Dichtungsband zu den Decken und dem Mauerwerk abgedichtet.

3. Bauausführung

Gründung: 60 cm Unterbau (frostfrei), Bodenplatte ca. 25 cm plus Folie einschl. der erforderlichen Erdarbeiten, wie Aushub und Verfüllung. Die Bodenplatte wird entsprechend der statischen Berechnung hergestellt. Sie besteht aus ca. 25 cm starken wasserundurchlässigen Stahlbeton. Für den erforderlichen Potenzausgleich der Elektroinstallationen wird ein Fundamentanker nach den geltenden VDE-Richtlinien eingebaut.

Rohbauarbeiten: Das tragende Außenmauerwerk aller Geschosse und die inneren tragenden Wände werden aus Kalksandstein/Ytong nach den statischen Erfordernissen gemauert. Die nicht tragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände (d=10cm) doppelt beplankt mit Mineralwolleinlage errichtet. In den Küchen werden diese zur Aufnahme von Hängeschränke o.ä. verstärkt. Soweit statisch erforderlich werden Unterzüge, Überzüge und Stützen in Stahlbeton erstellt.

Treppenhaus und Aufzugschacht: Die Treppenläufe und –podeste im Treppenhaus werden entsprechend der Berechnung des Statikers in Stahlbeton erstellt und im Bereich der angrenzenden Wohnungen schallentkoppelt. Der Aufzugschacht besteht ebenfalls aus Stahlbeton.

Geschossdecken: Die Decken werden vor Ort aus Stahlbeton den Berechnungen des Statikers entsprechend erstellt, D= ca. 20-22 cm

Hauptdach: Die Dachausbildung erfolgt als Pultdach mit einer bauaufsichtlich zugelassenen Dachabdichtungsfolie, die auf einer Gefälledämmung im Schweiß- oder Klebeverfahren verlegt wird. Die Entwässerung erfolgt über Flachdachabläufe. Die not-wendigen Regenrinnen und Fallrohre zur Regenwasserableitung werden in vorbewittertem Titanzinkblech ausgeführt. Der gesamte Dachaufbau wird strikt nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks erstellt. Die Ausbildung sämtlicher Dachrandabschlüsse und Attiken erfolgt mit vorbewittertem Zinkblech.

Fassade: Die Außenwandflächen werden mit einem hellen Farbton gestrichen. Als Spritzwasserschutz wird der Sockel mit einem grauen, wasserabweisenden Sockelputz hergestellt.

Fenster und Fensteranlagen: Fenster und Fenstertüren werden aus metallverstärkten Kunststoff-Mehrkammerprofilen, die den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim entsprechen, erstellt. Alle Wohnräume werden mit einem Dreh-/Kippfenster ausgestattet, jedes Fenster erhält eine Fehlbedienungssperre. Die innen weißen und außen anthrazitfarbenen Fensterprofile passen harmonisch zu den farblich passenden Außenfensterbänken aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung. Die Fenster erhalten eine umlaufende Lippendichtung. Die Verglasung besteht aus einer Dreischeiben-Isolierverglasung gem. Wärmeschutzberechnung mit entsprechendem Prüfzeugnis. Ein hoher Energiespareffekt ist gewährleistet und die Vorgaben der Energiesparverordnung sind gewährleistet. Von den Wohnzimmern führen die Fensteranlagen zu den Terrassen und Balkonen. Die Fenster im EG erhalten einen Beschlag gem. Widerstandsklasse 2 (WK2/RC2N). Im OG sind die bodentiefen Fenster mit einer absturzsichernden Verglasung versehen. Die Fenstergriffe sind weiß.

Rolläden: Alle Fenster erhalten wärmegeämmte Rollladenkästen mit wetterfesten Kunststoff-Rollladenpanzer in hellgrau. Für den erhöhten Komfort sind alle Rollläden mit Motor ausgestattet. Die Revisionsöffnung der Rollladenkästen erhalten eine untere, wärmegeämmte Kunststoffabdeckung, die nicht tapeziert oder gestrichen wird.

Feuchte- und Schimmelschutz: Zur Sicherstellung eines nutzerunabhängigen Luftwechsels zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6, wird eine dezentrale Lüftungsanlage in allen Wohnräumen mit Außenwänden installiert. Hierfür sind die erforderlichen Maueröffnungen vorgesehen werden.

Hauseingang und Fensteranlage Treppenhaus: Die Hauseingangstüranlage wird aus einer Aluminium-Konstruktion aus thermisch getrennten Profilen, außen grau, innen weiß wie die Fenster ausgeführt. Die äußere Griffstange besteht aus Edelstahl. Die Haustüre verfügt über eine Sicherheitsverriegelung inkl. Profilylinder, Türöffner und Türschließer. Der Hauseingang wird durch die zurückliegende Lage vor Witterungseinflüssen geschützt. In den OG besteht die Fensteranlage aus denselben Profilen wie in den Wohnungen.

Innenausbau: Estrich: Die Fußböden werden mit schwimmendem Zementestrich mit Trittschalldämmung als Heizestrich nach DIN 18164 hergestellt, die im EG zusätzlich mit Dämmung.

Innenputz: Die Oberflächen der Gipskartonwände werden gespachtelt. Die Decken und Massivwände glatt geputzt. Lehmputz ist gegen Aufpreis möglich.

Wohnungstüren: Die Eingangstüren mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff bekommen eine Drückergarnitur aus Aluminium. Auch die Innentüren als Röhrenspankonstruktion werden in Umfassungszargen aus Holzwerkstoff eingebaut und bekommen eine dreiseitige Dichtung. Türen und Zargen in weiss. Die Innentüren erhalten eine Drückergarnitur mit Rosette.

Fliesenarbeiten -Bäder: Es sind hochwertige Fliesen in großen Formaten vorgesehen. Muster stehen zur Auswahl. Es werden die Bäder wie folgt gefliest, Dusche raumhoch, ansonsten max. 1,20 m – 1,40 m. Die Abmauerungen der Vorwandinstallationen werden von oben gefliest und bieten so gute Ablageflächen.

Oberboden Vollvinyl: Die Räume, die keine Bodenfliesen bekommen werden mit einem Vollvinyl in schwimmender Verlegung belegt. Dieser Boden ist bestens für Fußbodenheizung geeignet.

Treppenhausbelag, Innenfensterbänke: Die Fenster erhalten eine Fensterbank aus Naturstein, ausgenommen die Badfenster.

Maler- und Lackierarbeiten: Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich. Die Räume der Wohnungen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, gegen Aufpreis sind Kalk- oder Lehmfarben möglich.

Außenanlagen: Die ca. 24 qm großen Terrassen im Erdgeschoss, die Balkone im Obergeschoss sowie die Dachterrassen werden mit anthrazitfarbigen Platten im Sandbett belegt. Verbundsteinpflaster kommt in den Hauszugang. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt in gemeinsamer Überlegung und Entscheidung.

HINWEIS: Dem Wunsch nach Barrierefreiheit folgend werden wir die Austritte von den Terrassen und Balkonen schwellenfrei ausführen. Um an dieser sensiblen Stelle möglichen Feuchteschäden vorzubeugen haben wir vor den Austritten eine Acu-Drain-Rinne plaziert, damit zum Gebäude hin stauendes Wasser abgeleitet werden kann.

Die DIN 18195, Teil 9 sieht vor, dass bei Ausführung ohne Rinne die Abdichtung bis 15 cm über die Schutzschicht zu führen ist und bei Ausführung mit Rinne eine Schwelle bis 5 cm anzuordnen ist. Somit entspricht die Ausführung in abdichtungstechnischer Hinsicht (Anschluss Tür) nicht den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18195, insbes. Teil 9 Flachdachrillen).

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass durch die gewählte und vorstehend näher beschriebene Ausführungsart Feuchtigkeitsschäden im genannten Bereich entstehen können. Dieser Umstand ist dem Käufer bekannt und wird von diesem vertragsmäßig anerkannt.

Die nach Brandschutzverordnung erforderliche Zufahrt wird z.T. in Rasengittersteinen erstellt und ist im Leistungsumfang erhalten.

4. Anlagen Haustechnik

Im Hausanschlussraum neben dem Hauptbau erfolgen die Hauseinführungen für Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitband, Kabel bzw. Satellit. Abwasser wird direkt an den Kanal angeschlossen.

Heizungsinstallation und Warmwasserbereitung : Die Luftwärmepumpe (Buderus) oder ähnlich wird im Garten aufgestellt. Das Haus erhält eine witterungsgeführte Regelung. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten in den Zimmern, zusätzlich als Komfortausstattung ein elektrischer Badheizkörper. Jede Wohnung erhält eine Messeinrichtung für den Wärmeverbrauch. Die Warmwasserbereitung erfolgt über modernste elektronische Durchlauferhitzer.

Sanitärinstallation: Die Wasserversorgung erfolgt über Kunststoff- oder Kupferrohre, die den Vorschriften entsprechend gedämmt sind. Jede Wohnung erhält einen Kaltwasserzähler. Die Sanitärinstallation wird betriebsfertig übergeben. Im Hausanschlussraum ist eine Wasserstation mit Druckminderer und Rückspülfilter eingeplant.

Ausstattung: Alle Sanitärobjekte sind in weiß vorgesehen, Fabrikat Keramag oder gleichwertig.

Spülkästen (eingebaut) bekommen eine verchromte Abdeckung

Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad/alternativ in der Küche

Waschbecken ca. 60 x 50 cm, Einhebelmischer, verchromt matt

Wand WC-Anlage aus Porzellan, randfrei mit Tragegerüst, gegen Aufpreis - Aquaclean

Dusche bodengleich gefliest, Einhebelarmatur, Entwässerung über Bodeneinlauf

Armaturen verchromt matt

Wir bitten darauf zu achten Wasch- und Spülmaschinen ausschließlich mit Sicherheitsschläuchen anzuschließen. Sie sind kostengünstig nachrüstbar (ca. 30,- €).

Waschbecken und WC werden als Vorwandinstallation erstellt und von oben gefliest sind das praktische Abstellflächen.

Im Erdgeschoss wird eine frostsichere Außenzapfanlage erstellt.

Elektroinstallation: Die Übergabe von Strom, Wasser, Telefon und Kabel bzw. Breitband, Satellit erfolgt im Hausanschlussraum. Lampen und Leuchtkörper in den Wohnungen sind vom Käufer bzw. Mieter selbst zu erwerben und zu montieren. Beleuchtung in den Fluren, Treppenhaus, Hauseingang und Außenbeleuchtung gehören zum Bestandteil des Vertrages. Die Wohnungen erhalten Unterverteilungen in den Abstellräumen oder im Flur, die Versorgung aller Stromkreise für Steckdosen und Licht erfolgt sternförmig aus diesen.

Auf dem Pultdach wird eine Photovoltaik-Anlage mit 10 KWP für den Allgemeinstrom installiert.

In den Wohnungen und im Treppenauss erfolgt die Verlegung unter Putz, in den Garagen und dem Fahrradraum auf Putz. Sonderwünsche für weitere TV, Telefon, Steckdosen oder Lichtauslässe können als solche realisiert werden.

Schalter und Steckdosen in reinweiß glänzend, moderne Form, Markenfabrikat.

Ausstattungsumfang: Die Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage ist freistehend geplant.

Fahrradraum mit Ausschaltleitung, Steckdosen für e-Bike Ladung, Beleuchtung

Garagen/Abstellraum mit Ausschaltleitung, Beleuchtung, Verbrauchszähler und Anschluss Elektro-Tor

Wohnen/Essen

2 Deckenauslässe Licht mit Schaltung

4 Steckdosen einfach, 1 Steckdose fünffach

1 Anschlussdose TV, 1 Telefonanschlussdose

Küche

1 Deckenauslass Licht mit Schaltung

1 Steckdose mit separater Zuleitung (Spülmaschine)

1 Festanschluss 400V (Elektroherd)

1 Wandauslass (Wrasenabzug) 7

2 Steckdosen einfach

2 Steckdosen dreifach im Bereich Arbeitsplatte

Diele

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

Gegensprechanlage und Türöffner für die Haustür

Fußbodenheizungsverteiler falls nicht im Abstellraum

1 Steckdose

Bad

Deckenauslass mit Schalter

1 Badheizkörper mit Steckdose

3 Steckdosen Feuchtraum geeignet zweifach

Schlafzimmer

Deckenauslass mit Schalter

3 Steckdosen zweifach

1 TV und Telefon

Terrassen + Balkone

1 Wandauslass mit Schalter

1 Steckdose mit Kontrollleuchte

Verbrauchsabrechnung: Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, der sich wie die Sicherungsautomaten in den Wohnungsabgängen befindet.

Aufzug: Das Haus erhält einen rollstuhlgerechten Aufzug der für ca. 8 Personen geeignet ist und in allen 3 Geschossen schwellenfreien Zugang ermöglicht. Auf geringe Geräuschentwicklung, einen hohen Fahrkomfort und ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zum Notdienst wurde geachtet.

5. Maßgenauigkeit, Veränderungen, Allgemeines

Die im Prospekt enthaltenen Maße und Raumgrößen entsprechen den Entwurfszeichnungen im Maßstab 1:100. Die Lage und Anzahl der Installationsschächte können sich noch ändern, die Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50 sowie die Örtlichkeiten können daher von den Zeichnungen geringfügig abweichen. Sich daraus ergebende minimale Veränderungen der Wohnflächen berechtigen weder zu Schadenersatz- bzw. Mehrkostenforderungen oder Preisminderungen.

Die in den Plänen dargestellten Inneneinrichtungen sind als Möblierungsvorschlag gedacht und nicht im Preis enthalten (Küche, Waschmaschine, Trockner).

Der im Prospekt enthaltene Lageplan ist unverbindlich in Bezug auf Höhenverhältnisse des Geländes. Die Darstellung der Perspektiven ist exemplarisch.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien bzw. Baustoffen bleiben vorbehalten, wenn sie wegen technischer Weiterentwicklung oder Materialbeschaffung keine baulichen Nachteile bzw. Qualitätsminderung bedeuten.

Die in den Bauteilen noch enthaltenen Baufeuchtigkeit sowie täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit muss regelmäßig weggelüftet werden. Der Austrocknungsprozess ist u.a. abhängig von den Witterungsverhältnissen während der Bauzeit. Die Restfeuchte muss aus den Bauteilen entweichen können. Das wird durch die Beheizung des Hauses unterstützt.

Somit sind die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Höhere Heizkosten müssen im Interesse eines gesunden Wohnklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden vom Erwerber akzeptiert werden.

Das Trockenheizen ist somit nur während der Ausführung unserer Leistungen im unserem Leistungsumfang enthalten.

GEWÄHRLEISTUNG:

Die Gewährleistung beträgt gemäß BGB fünf Jahre.

Für technische, elektrische und mechanische Anlagen gelten jeweils die Fristen der Hersteller.

Viersen, 07.02.2017

ZUSATZVEREINBARUNG:

Gemeinschaftshaus

Die Erstellung des Gemeinschaftshauses wird mit 100.000,- € kalkuliert.

Diese Summe wird gemäß interner Vereinbarung der bisherigen 3 Eigentümer vom Dezember 2016 von allen Eigentümern (4-5) gemeinschaftlich finanziert.

Zur Refinanzierung und Deckung der Betriebskosten werden pro 0,50 €/m²

Wohnfläche/Monat von allen Bewohnern (Mieter + Eigentümer) erhoben.

Es wird diesbezüglich ein separater Notarvertrag notwendig werden.