

**Ausstattungs-, Bau- und Leistungsbeschreibung für die Wohnanlage
mit einem Einfamilienwohnhaus und vier Doppelhaushälften
Theelweg in 66571 Eppelborn-Neububach
„Am Lonquesgarten“**

Baubeschreibung

Bei dem vorgenannten Bauvorhaben handelt es sich um die schlüsselfertige Erstellung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses und zweier Doppelhaushälften gemäß der folgenden Ausstattungs- und Leistungsbeschreibung. Die mittlere Baulücke mit ca. 366 qm Grundstücksareal kann durch weitere zwei Doppelhaushälften oder mit einem Gebäude nach Wunsch des Kunden geschlossen werden.

Das freistehende Einfamilienwohnhaus liegt am Theelweg und erhält die Haus Nummer 2, die linke und rechte Doppelhaushälfte liegen ebenfalls am Theelweg und erhalten die Haus Nummern 2b und 2c.

Die Häuser werden in Massivbauweise hergestellt.
Rechtzeitige Änderungen welche die Statik nicht berühren können somit während der Bauphase noch voll berücksichtigt werden.

Die Häuser werden mit Kellergeschoss gebaut und haben somit 3 Ebenen, d.h. ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss.
Die Ebenen sind über 2 Massivtreppen zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich 2 bzw. 3 Kellerräume, ein Flur mit Treppenhaus und einem Heizung- und Hausanschlussraum mit Schornstein.
Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Blick auf die Terrasse bzw. den Garten, eine Küche, ein Windfang, eine Diele mit Treppenhaus, ein Abstellraum im Einfamilienwohnhaus und ein WC.
Im Dachgeschoss befinden sich 2 bzw. 1 Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Flur mit Treppenhaus und ein Bad.

Das **Einfamilienwohnhaus** ist ein Haus mit **ca. 177 qm** Wohnnutzfläche,
d. h. mit 5 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC
inkl. Keller und Car Port auf einem **Grundstücksareal von ca. 532 qm**,

die **Doppelhaushälfte** links ist ein Haus mit **ca. 164 qm** Wohnnutzfläche,
d. h. mit 4 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC
inkl. Keller und Car Port auf einem **Grundstücksareal von ca. 219 qm** und

die **Doppelhaushälfte** rechts ist ein Haus mit **ca. 167 qm** Wohnnutzfläche,
d. h. mit 4 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC
inkl. Keller und Car Port auf einem **Grundstücksareal von ca. 259 qm**,

Ausstattungs- und Leistungsbeschreibung

1. Architekten- und Ingenieurleistungen

Vermessung

- Vermessung der Grundstücksgrenzen und Einmessung des Gebäudes

Bauantrag

- inkl. Genehmigungsplan mit den Zeichnungen der Grundrisse, der Ansichten, des Schnitts und des Lageplans
- inkl. der Beschreibung des Grundstücks
- inkl. Beschreibung der baulichen Anlage
- inkl. Beschreibung der Feuerungsanlage
- inkl. der Flurkarte
- inkl. dem Lageplan
- inkl. der Darstellung der Grundstücksentwässerung
- inkl. Berechnung der Flächen- und Rauminhalte
- inkl. dem Energiebedarfsnachweis, d.h. Energieeinsparnachweis nach der Energieeinsparverordnung EnEV mit Energieausweis für Wohngebäude
- inkl. dem Standsicherheitsnachweis (Statik) und
- inkl. dem Abstandsflächennachweis

Bauleitung

- Die Bauleitung ist beinhaltet von den Vermessungsarbeiten über den ersten Spatenstich bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Wohnhauses

2. Entwässerungsleitungen KG

- Über Falleitung in SW- und RW-Kanal aus KG-Rohren DN 100 und DN 125 bis 1 m aus der Hauskante heraus
- Drainrohre (Stangendrainage nach DIN) DN 100 mit Vlies verlegt in Drainagekies rund um den Baukörper
- Beim Einfamilienwohnhaus werden 4 und bei jeder Doppelhaushälfte werden 2 Drainagekontrollschächte DN 315 nach DIN eingebaut

3. Erdarbeiten und Fundamente KG

- Baugrube ausschachten gemäß Bauplan bei angenommener und vorausgesetzter Bodenklasse von 3-5. Der Aushub wird auf der Baustelle zur späteren Verwendung des Käufers gelagert
- als zulässige Bodenpressung wird vorerst 200 kN/qm angenommen
- Streifenfundamente gemäß Statik
- Verzinktes Erdungsband als Potentialausgleich
- Beton C 20/25 F3, 32mm XC3

4. Bodenplatte KG

- Unterbau aus verdichtetem Naturschotterbett ca. 15 cm stark als kapillarbrechende Schicht inkl. Folie d=0,2mm
- Bodenplatte d = 15 cm aus Beton C 20/25 F3, 32mm XC3 gemäß Statik
- Bitumenschweißbahn V 60 S 4 auf Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Wärmedämmung aus PS-Hartschaumplatten gem. DIN d=6cm
- Trittschalldämmstoff d=2,2cm
- PE-Folie als Dampfsperre
- Zementestrich d=5cm

5. Kellergeschossmauerwerk

Die lichte Rohbauhöhe beträgt beim Einfamilienwohnhaus ca. 2,375m und bei der Doppelhaushälfte ca. 2,50m.

5.1 Innenmauerwerk

- Kalksandsteine d= 17,5cm und 24cm stark
- Wände bleiben unverputzt

5.2 Außenmauerwerk

- Kalksandsteine d= 24cm stark
- Wände bleiben unverputzt
- Die Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser wie folgt: Horizontalabdichtung aus einer Lage Bitumen-schweißbahn V 60 S4. Vertikalabdichtung an allen erdberührenden Flächen aus Bitumendickbeschichtung wie Deitermann Superflex 10 bzw. Elastomer Bitumenschweißbahn wie z.B. Icopal Polar mit Drainplatte mit Vlies d=6cm wie z.B. Wibro KV+R PLUS

6. Lichtschachtfenster KG

- Leibungsrahmen mit Stahlkipplügleinsatz der Fa. ACO oder MEA
- Lichtschacht aus glasfaserverstärktem Polyester mit Lichtschachtrost Masche 30/30 inkl. Anschluss an Drainage

7. Decke über KG

- Stahlbetongroßflächenplatten d=4,5cm mit Stahlmattenauflagen und Aufbeton d=11,5cm gemäß Statik.
- Die Stöße der Decke werden verspachtelt und die UK der Decke bleibt im unbehandelten Zustand nach der DIN18202.
- Trittschalldämmung PS 20/30 gemäß DIN d=4cm und Estrich d=4,5cm

8. Treppe von KG ins EG

- Eine einläufige einarmige halbgewendelte Stahlbetontreppe 14 Stg. ca. 17,7/26cm im EFWH und 15 Stg. 17,9/23,7cm in der DHH, b= 95cm mit Fliesen inkl. Stahlgeländer mit Längsstäben und aufgesetztem Stahlhandlauf in grundierter Ausführung
- Die Unterseite wird vergipst

9. Erdgeschoss- und Dachgeschossmauerwerk

Die lichte Rohbauhöhe beträgt im EG beim Einfamilienwohnhaus ca. 2,625m und bei der Doppelhaushälfte ca. 2,60m.

Die Kniestock- und Dachgeschosshöhen ergeben sich aus den Bauplänen.

9.1 Innenmauerwerk

- Bims- oder Kalksandsteine 11,5cm , 17,5cm und 24cm stark
- Alle Wände werden verputzt bzw. vergipst

9.2 Außenmauerwerk

- Bims- oder Kalksandsteine d=17,5cm stark
- Alle Wände werden verputzt bzw. vergipst

10. Decke über EG

- Stahlbetongroßflächenplatten d=4,5cm mit Stahlmattenauflagen und Aufbeton d=11,5cm gemäß Statik.
- Die Stöße der Decke werden verspachtelt und die UK der Decke bleibt im unbehandelten Zustand nach der DIN18202.
- Trittschalldämmung PS 20/30 gemäß DIN d=4cm und Estrich d=4,5cm

11. Treppe von EG ins DG

- Eine einläufige einarmige halbgewendelte Stahlbetontreppe 15 Stg. ca. 17,8/26cm im EFWH und 15 Stg. 17,9/23,7cm in der DHH, b= 95cm mit Fliesen inkl. Stahlgeländer mit Längsstäben und aufgesetztem Stahlhandlauf in grundierter Ausführung
- Die Unterseite wird vergipst

12. Satteldachkonstruktion

- Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion als Satteldach mit den Dachneigungen ca. 35° beim EFWH und ca. 30° bei der DHH. Die Ausführung erfolgt gemäß Statik und Bauplan sowie dem Energiebedarfsnachweis.
- Die Wärmedämmung im Feldbereich zwischen den Sparren aus Nadelholz der Güteklasse II erfolgt mit 18cm starker Mineralwolle 035 gemäß dem Energiebedarfsnachweis.
- Umweltfreundliche Imprägnierung der kompletten Dachhölzer gegen Schädlingsbefall, Pilze und Fäulnis, auch im Innenraum
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen Typ Harzer Pfanne Big der Fa. Braas, Farbe Klassisch-Rot oder Anthrazit auf Lattung mit diffusionsoffener Unterspannbahn inkl. einer Dunstrohrdachpfanne.

- Der Dachüberstand von ca. 0,5m wird mit Nut- und Federbrettern geschalt. Der Überstand wird mit einer Holzlasur behandelt, die Farbe richtet sich nach der Wahl des Käufers.
- Regenrinne und Fallrohr aus Titan-Zink

13. Schornstein

- Rauch- und Abgasschornstein mit dem Abgassystem FUHG als dreischaliger feuchtigkeitsunempfindlicher Isolierschornstein mit Hinterlüftung und glasiertem Schamotteinnenrohr, einzügig ohne Entlüftungsschacht, Typ FUHG 14 mit 2 Putztüranschlüssen inkl. Putztüren mit Vorsatzschale sowie 1 Rauchrohranschluss inkl. Frontplatte und Abdeckblech.
- Eine Abdeckplatte inkl. Schornsteinkopfverschieferung und Zinkblecheinfassung.
- Ein zweiter Schornsteinzug für Festbrennstoffe (wie z. B. einem Kachelofen) gegen Aufpreis möglich

14. Bauelemente wie Fenster und Haustür mit RAL-Einbau

- Die Bauelemente bestehen aus einem 6-Kammer-Profil mit 3-fach Verglasung und einem 1 – Hand - Dreh - Kipp Beschlag, außer der Haustür, mit einer Rahmenprofilbreite von ca. 83-88mm der Marke Schüco, Typ Corona Si 82 Thermo 6 mit Blendrahmen 88mm und Flügel 83mm Rondo.
- Die Farbe der Bauelemente ist innen und außen weiß.
- Die Bauelemente erhalten, außer der Haustür, ein Rollladenaufsatzelement Kastentyp RA.2 mit schwenkbarem Gurtwickler, elektrische Rollläden mit Aufpreis von 180.-€ je Rollladen ist möglich.
- Die Fenster sind ausgestattet mit einem Stahlkern um eine hohe Stabilität zu gewährleisten sowie einer Wärmeschutzverglasung (Argon) mit einem Ug-Wert von 0,7 um den Energiebedarf zu senken.
- Die Kunststoffhaustür der Marke Schüco besteht im EFWH aus einem Element mit 1,01 x 2,01m (Wert: 1.150.-€ Brutto) und in der DHH aus einem 2-tlg. Element mit 1,625 x 2,01m (Wert: 1.350.-€ Brutto).
- Die Haustür erhält eine einbruchshemmende Verriegelung, DIN links oder rechts 3-fach mit E-Öffner, Si 82 Flügel 120mm Classic, inkl. einer rollstuhlgerechten Schwelle, die Füllung besteht aus 2 Schichten Verbund-Sicherheitsglas (VSG) mit einem Ug-Wert von 1,1 und einer Schicht aus Floatglas.
- Die Haustür erhält innen einen Standardgriff in weiß und außen einen Stoßgriff in Edelstahl mit einer Länge von 500mm.
- Im Bad und im Gäste-WC erhalten die Fenster ein Ornamentglas wahlweise Alt K 1 oder Chinchilla. Die Haustür besitzt ein klares Floatglas und kann auf Wunsch des Käufers ohne Aufpreis ebenfalls ein Ornamentglas wie zuvor erhalten.
- Die Außenfensterbänke sind aus ALU EV1 mit 200mm Ausladung und mit Antidröhn 50mm außer im KG

- Die Innenfensterbänke sind wahlweise aus Werzalit oder Granit bianco sardo d=2cm mit 200mm Ausladung außer KG, Bad und G-WC. Das Bad und G-WC erhalten einen Fliesenbelag.

15. Innentüren

- Die Innentürelemente werden in überfalzter Ausführung mit RAL Gütezeichen der Fa. Brüm eingebaut. Die Oberflächen der CPL Türen können nach Bemusterung in den Farben Uni-weiß, Buche, oder Ahorn bestellt und geliefert werden.
- Alle Türen bestehen aus einem Futter und dem Türblatt inkl. Schloss und Standarddrückergarnitur aus Edelstahl gemäß Bemusterungsvorlage

16. Sanitär

- Komplette Kalt- und Warmwasserinstallation außer KG
- Waschmaschinen- und Gartenwasseranschluss im HWR
- Bad und WC: 2 Waschtische GL Clivia weiß, 65,5 x 51,5 cm o.glw.
 Armaturen als Einhandmischbatterie, GL Derby Top o. glw.
 2 Derby Top Tiefspül-WC, wandhängend weiß o. glw.
 1 Derby Top Stahlbadewanne, 170 x 75 cm, weiß
 1 Derby Top Stahlduschtasse, 90 x 90 cm, weiß, inkl. Brauseset
- Wahlweise können die oben angegebenen Sanitäreinrichtungsgegenstände auf Wunsch des Käufers auch in den Grundfarben Manhattan oder Pergamon geliefert werden.

17. Elektro

- Ausführung entsprechend den VDE-Vorschriften beginnend ab Hauptsicherung mit Zählerschrank im KG, Leitungen unter Putz, außer KG.
- Je Zimmer 5 Steckdosen und 1 Deckenauslass mit Ausschaltung; Bad/WC je 2 Steckdosen und 1 Decken- und Wandauslass mit Ausschaltung;
 Küche mit 4 Doppelsteckdosen, 1 Deckenauslass mit Ausschaltung,
 Herd- und Spülmaschinenanschluss;
 HWR/Flur/Diele je 2 Steckdosen und 1 Deckenauslass mit Ausschaltung;
 Je 1 Wandauslass für Haustürbeleuchtung und Terrasse mit Innenausschaltung
 1 Deckenauslass mit Ausschaltung sowie Beleuchtung und eine Steckdose mit Innenausschaltung für Carport
- Schaltermaterial aus Merten Atelier weiß oder Polarweiß.
- Telefonanschluß und Klingelanlage (Trafo und Leitung)
- Antennensteckdose mit Leitung

18. Innenputz

- Gipskartonplatten 12,5mm mit Lattung auf Sparren und Kehlbalken inkl. WD nach EnEV (siehe Satteldachkonstruktion)
- Alle Innenwände im gesamten Wohnhaus werden vergipst, außer KG
- Stöße der Stahlbetondecke über KG und EG sind verspachtelt

19. Außenputz aus einem Wärmedämmverbundsystem

- Auf die Außenwände wird ein mineralischer Edelputz in weiß auf den tragenden Untergrund bestehend aus einem aufgespachtelten Netzgewebe auf einer 10cm starken Polystyrolhartschaumplatte 040 gemäß dem Vergleichswert Endenergiebedarf für ein Niedrigenergiehaus inkl. allen erforderlichen Eck- u. Abschlussleisten. Ein eingefärbter Außenputz kann auf Wunsch separat angeboten werden.
- Die Dachüberstände werden in der vom Käufer gewählten Farbe der Holzlasur (siehe Satteldachkonstruktion) letztmalig gestrichen.
- Die Sockelbereiche erhalten einen wasserabweisendem Sockelputz, Anstriche o.ä. kann auf Wunsch separat angeboten werden.

20. Beläge auf Böden und an Wände

- Bad und Gäste-WC mit Wand- (wahlweise h ca. 1,50m oder raumhoch) u. Bodenfliesen parallel zur Wand verlegt (MW: 15.-€ Brutto/m²)
- Küche/Diele/HWR-HZ/Flur mit Bodenfliesen parallel zur Wand verlegt (MW: 15.-€ Brutto/m²)
- ca. 4 m² großer Küchenspiegel der sich an die vom Käufer gestellte Küche anpasst (MW: 15.-€ Brutto/m²).
- Die Treppen werden mit Fliesen belegt (MW: 15.-€ Brutto/m²)
- Wohn-, Ess-, Gäste-, Kinder- und Schlafzimmer erhalten einen Laminatboden inkl. Fußleiste parallel zur Wand verlegt (MW: 15.-€ Brutto/m²)

21. Anstriche und Tapeten

- Die Wandflächen und Unterseite der Deckenflächen im EG und OG erhalten eine weiß gestrichene Raufasertapete.
- Die Deckenfugen werden verspachtelt.
- Die Wandflächen und Unterseite der Deckenflächen im KG werden weiß gestrichen.

22. Car Port

- Ein Car Port ca. 3,00 x 5,00 x 2,25m mit Flachdach aus kesseldruckimprägniertem Nadelholz der Güteklasse II, mit 6 Pfosten 9x9cm, Kunststoff-Dacheindeckung, Eisenteile verzinkt, Schneelast 75kg/m², seitlich offen wird an der Hauseingangsseite im Wert von 800.-€ Brutto errichtet.

23. Heizungsanlage

- Rapido oder Brötje Ölbrennwertheizungsanlage als Niedertemperaturkessel inkl. Außenfühler mit Tag- und Nachtabenkung und einem 120 l Warmwasserspeicher.
- 2 Heizöltank z.B. der Fa. NAU Typ BAF mit je 1.500 l Tankinhalt und den Maßen LxBxH ca. 168x74x155,5cm.
- Fertig lackierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Wärmepumpen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc. können auf Anfrage separat angeboten werden.

24. Sonstiges

- Ein Teilaushub wird seitlich auf dem Grundstück zur freien Verwendung des Käufers gelagert und das Gartengelände wird im Zuge dieser Maßnahme vormodelliert.
- Grenzbebauungsrechte im Rahmen der Landesbauordnung werden vom Käufer gegenüber den Nachbarparzellen gewährt
- Außenanlagen wie Stellplätze, Vordächer, Terrasse, Einzäunung, Spritzstreifen, Einfahrts-, Eingangs- und Wegbefestigungen etc. und sonstige mit dem Grundstück verbundene Leistungen gehen zu Lasten des Käufers.
- Die Anschlusskosten gehen zu Lasten des Käufers (Kosten auf Anfrage).
- Technische Änderungen und Änderungen die den Bauwert nicht beeinträchtigen bleiben vorbehalten.