

Baubeschreibung

“Wohnresidenz an den Weinbergen“ in Überlingen

Allgemein

Leistungsumfang

Im Festpreis enthalten sind alle zur Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen, inklusive der gesamten Bauleitung.

Baustoffe

Bei der Ausführung des Bauvorhabens werden normgerechte Baustoffe verwendet. Die Einhaltung der DIN Vorschriften für das Bauvorhaben sowie die Auflagen der Baubehörde, TÜV, VDE sowie des Brandschutzes wird durch die von der Firma Wohnbau Hermsdorf beauftragte Bauleitung gewährleistet.

Rohbauarbeiten

Schnurgerüst

Ausstecken des Bauquartiers, Schnurgerüst erstellen, sowie die hierfür notwendigen Vermessungsarbeiten.

Erdarbeiten

Soweit erforderlich und vorhanden, wird der Humus im Bereich des Bauquartiers abgeschoben und nach Bedarf innerhalb des Grundstücks gelagert. Im Festpreis enthalten ist weiter der Baugrubenaushub, Fundamente, Rohrleitungsgräben, Baukörper und Arbeitsräume soweit erforderlich. Für die Verfüllung der Arbeitsräume und einer Rohplanie wird zum Teil der auf dem Grundstück gelagerte Aushub verwendet.

Fundamente

Die Fundamente werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. In das Fundament wird ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl nach VDE - Vorschrift eingebaut.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt je nach örtlicher Vorschrift. Regenwasserabflussleitungen sowie Schmutzwasserleitungen werden nach DIN in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Des Weiteren wird ein Kontrollschacht mit Steigeisen und Schachtabdeckung auf dem Grundstück zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation erstellt.

Kellersohle

Betonboden, Stärke nach statischen Erfordernissen in WU-Beton (weiße Wanne).

Außenwände

Außenwände Keller werden aus Stahlbeton erstellt. Aufsteigendes Mauerwerk aus Ziegelsteinen, nach statischen Erfordernissen, für Schall- und Wärmeschutz.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände werden in Beton oder Schalungsstein nach Schallschutzanforderungen hergestellt.

Innenwände

Innenwände werden je nach den statischen Erfordernissen 11,5 cm bis 24 cm stark gemauert und verputzt oder in Trockenbau 10 cm bis 24 cm als Metallständerwände mit doppelter Beplankung aus Gipskarton hergestellt.

Kellertrennwände

Kellertrennwände aus Metallsystem mit weiß beschichteten Spanplatten.

Geschossdecken

Geschossdecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss werden aus Stahlbeton hergestellt. Stärke und erforderlicher Baustahl richten sich nach den statischen Erfordernissen. Sämtliche Decken erhalten an den Aussenstirnseiten die erforderlichen Wärmedämmungen.

Treppen

Im Treppenhaus werden Stahlbetonmassivtreppen eingebaut und mit Fliesen- oder Natursteinbelag belegt.

Dachkonstruktion

Das Dach wird als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgeführt. Sämtliche Hölzer sind aus Nadelholz, GKII oder BSH. Die gefährdeten Hölzer werden gegen Fäulnis und Insektenbefall behandelt.

Dachdämmung

Die Wärmedämmung wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung einschl. den notwendigen Dampf- und Winddichtungen eingebaut.

Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt mit Dachsteinen mit Werksgarantie. Sie erfolgt mit dem erforderlichen Ortgangziegeln, Lüftungziegeln, Dunsthauben und Firstziegeln.

Dachrinne und Ablaufrohre

Sämtliche Flaschnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Die Fallrohre werden bis auf Geländehöhe geführt und dort mit den im Erdreich befindlichen Ablaufrohren verbunden.

Innenausbau

Fenster

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen sind isolierverglaste weiße Kunststofffenster. Die Fenster entsprechen der Berechnung der EnEV. In jedem Raum wird ein Drehkipp- oder Kippflügel mit Einhandhebebeschlag eingebaut. Balkon- und Terrassentüren werden als Drehtüren oder Parallel-Schiebe-Kipptüren ausgeführt.

Dachflächenfenster sind aus Kunststoff.

Wohnbau Hermsdorf

Zum Saibling 40
88662 Überlingen-Nußdorf
fon 07551-9445970
www.wohnbau-hermsdorf.de

Oberflächen Innen

Wände und Decken aus Beton bzw. Mauerwerk in den Wohnräumen werden tapezierfertig hergestellt. Die Wände, Decken der Zimmer/ Bäder und Flure, in den Wohnungen werden mit Cellulose Vlies weißpigmentiert tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Im Bad und WC erhalten die Wände einen für die Anbringung von Fliesen geeigneten Wandputz bzw. Untergrund. Treppenhauswände werden mit Reibputz (Edelputz) oder gleichwertigem Wandbelag versehen. In Kellerräumen werden Wand und Deckenflächen gestrichen.

Fensterbänke

Die inneren Fensterbänke sind aus geschliffenem Granit „Rosa Beta“. Die Simsen in den Bädern und WC's werden gefliest. Keine Bänke erhalten Kellerfenster, Dachflächenfenster, Fenstertüren und Fensterelemente, die bis zum Boden reichen.

Die äußeren Fensterbänke sind aus Alu eloxiert.

Jalousien und Rollläden

Fenster zur Südseite einschl. Essplatzfenster der Giebelseiten erhalten elektrisch betriebene Außenjalousien. Alle anderen Fenster außer Fenster in Bad, WC, Dachschrägenfenster und Dachfenster erhalten Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen. Die Bedienung erfolgt über seitlich angebrachte Kurbeln oder Gurte.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüre besteht aus einem Schallschutz-Türblatt mit einem PZ- Schloss als weiße Doppelfalttüre mit dreiteiligen Bändern nach Sicherheitsklasse ES1.

Innentüren

im Wohnbereich sind die Innentüren und Zargen aus Holzzellstoff (CLP) z. B. Weiß. Dazu wird eine Edelstahl Drückergarnitur mit Buntbartschlössern geliefert.

Überdachung - Hauseingang

Das Vordach über der Hauseingangstüre ist eine verzinkte Stahl-, Glaskonstruktion.

Hauseingangstür

Ausführung in Kunststoff - Alu mit Glasausschnitt und Griffstange in Edelstahl.

Schließanlage

Die Schließfunktion ist für Hauseingang, Wohnungstür und Kellerraum vorgesehen.

Estrich

Alle Wohnräume werden mit einem schwimmenden Estrich auf Dämmschicht (Trittschallwärmedämmung) ausgeführt.

Bodenbeläge

Für alle Wohnräume sind Fliesen oder Parkett vorgesehen. Hierfür ist ein Betrag von 80,00 Euro incl. Mwst je qm einschl. Verlegen mit Sockelleiste im Kaufpreis berücksichtigt. Fliesenpreis pro/qm 50,00 Euro.

Wandfliesen

Für Bad, WC und Küche sind keramische Fliesen zum Verlegpreis von 80,00 Euro incl. Mwst im Kaufpreis enthalten. Es werden alle Formate verlegt. Diagonalverlegung auf Sonderwunsch. Im Bad wird 2,00 m und im WC 1,50 m hoch gefliest. In der Küche über Arbeitsplatte wird ein ca. 60 cm hoher Streifen gefliest. Fliesenpreis pro/qm 50,00 Euro.

Sanitäre Installation

Küche, Gäste WC und Bad erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Mengenzählern.

Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen sind als Gussleitungen oder PE dB 20 vorgesehen. Die Leitungsführung in den Garagen und Kellern erfolgt an Wand bzw. unter Decken. In den Wohnungen werden diese bauseitig verkleidet (in Vormauerung).

Kaltwasserversorgung

Einspeisung erfolgt über Technikraum, Anschluss an bestehende Wasserversorgung der Stadtwerke. Verteilungen aus Mehrschicht-Verbundrohr (PE - HD / Alu / VPE - XP).

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher im Heizraum.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Einrichtungsgegenstände: WC u. Waschbecken sind aus Kristallporzellan.

Serie Philippe Stark Ed.3 von Duravit.

Wannen und Duschen aus Acryl. Größe: Badewanne 170/180 x 75 cm, Duschtasse 75/90 x 90 cm

Sonderformen für Badewanne und Duschtasse sind gegen Mehrpreis möglich.

Zubehör für Bäder: Serie Elegance. Einhebelwannenfüll- u. Brausearmatur mit Schlauch, Handbrause und Brausehalter für Wanne. Einhebel-Brausegarnitur mit Wandstange, Brausenschlauch und Handbrause für Dusche. 1 Handtuchhalter, 1 Badetuchhalter und Einlochmischbatterie, Klosettsitz und Toilettenpapierhalter.

Zubehör für WC: Armatur, 1 Handtuchhaken, Klosettsitz und Toilettenpapierhalter.

Innenliegende Nassräume

Erhalten Abluft mit Steuerung

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird ab dem Hausanschluss entsprechend den VDE - Vorschriften und der TAB der örtlichen Energieversorgungsunternehmen ausgeführt. Die Hausübergabepunkte für Telefon, sowie die Einspeisung des Energieversorgungsunternehmens befinden sich im Technikraum. Die Installation erfolgt in sämtlichen Wohnräumen und in den Treppengebieten mit Leerrohren unter Putz.

In den Kellerbereichen und Kellerräumen erfolgt die Installation auf Putz; wasser- und schlagfest.

Allgemeine Elektroinstallationen nach Elektroplanung.

Die Elektroinstallation in den Wohnungen ist wie folgt vorgesehen:

Wohnzimmer	8 Steckdosen 2 Lichtauslässe 1 Telefonanschluss vorbereitet (Leerrohr) 1 Antennenanschluss
Essplatz/-raum	2 Steckdosen 1 Lichtauslass
Abstellraum	3 Steckdosen 1 Lichtauslass
Küche	6 Steckdosen 2 Gerätesteckdosen 1 Lichtauslass 1 Herdanschlussdose 1 Spülmaschinenanschluss
Zimmer	5 Steckdosen 1 Lichtauslass 1 Telefonanschluss vorbereitet (Leerrohr) 1 Antennenanschluss
Schlafen	6 Steckdosen 1 Lichtauslass
Bad	3 Steckdosen 2 Lichtauslässe
WC	2 Steckdosen 2 Lichtauslässe
Flur / Diele	2 Steckdosen 2 Lichtauslässe 1 Sprechanlage mit Video und Türöffner
Terrasse, Balkon	1 Steckdose 1 Lichtauslass
Keller	1 Steckdose 1 Lichtauslass

Antennenanlage

Kabelanschluss soweit verfügbar, ansonsten Sat- Anlage für Radio und Fernsehse bis Übergangspunkt.

Heizung

Die Berechnung des Wärmebedarfs erfolgt nach der DIN 4701, nach EnEV.

U-Zahlen entsprechend den Angaben der Architekten, Statiker, eigenen Berechnungen und nach Herstellerangaben. Raumtemperaturen gem. DIN 4701, ASR.

Systemversorgung

Anschluss an die vorhandene Gasleitung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Gasbrennwertkessel. Die Wärmebedarfsabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler. Der Kessel ist ein witterungsgeführter Gas-Brennwertkessel, dessen Leistung nach der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners festgelegt wird. Die Wohnungen werden durch Fußbodenheizung beheizt. Die Temperatur wird über Raumthermostate geregelt. Die Diele und erhält kein Raumthermostat. Abstellräume werden nicht beheizt.

Terrassen / Balkone / Dachterrassen

Die Terrassen, die nicht konstruktiv mit dem Haus verbunden sind, werden mit Betonwerksteinplatten in Russel bzw. Split verlegt hergestellt.

Die Abdichtung bzw. Isolierung der Dachterrassen erfolgt den Vorschriften entsprechend. Der Belag der Balkone besteht aus frostsicheren Fliesen. Das Geländer wird aus Edelstahlprofilen und Füllungen hergestellt.

Treppenhausgeländer

Die Umwehrung der Treppe besteht aus einem Edelstahlgeländer mit Glasfüllung.

Aufzug

6 Personen-Aufzug, Haltestelle auf jeder Etage.

Außengestaltung

Fassade

Die Außenfassade wird mit einem Rauputz ausgeführt.

Der Rauputz wird mit einer Algen/ schimmelwidrigen eingestellten Dispersionsfarbe gestrichen.

Dachuntersicht

Die sichtbaren Holzteile an der Dachschräge (Sparren, Verschalungen, usw.) werden in einem passenden Farbton zur Fassade gestrichen.

Briefkastenanlage

Lage und Ausführung nach Angabe des Architekten.

Stellplätze - Zufahrt

Die Stellplätze und Zufahrt werden mit Betonpflastersteinen o. ä. belegt.

Garagen

Tiefgaragen und Fertiggaragen

Sonstige Außengestaltung

Die äußere Gestaltung des gesamten Bauwerkes obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit der örtlichen Stadtplanung. Die Außenanlage besteht aus dem Anlegen von Grünbereichen und Anpflanzungen.

Sonderwünsche

Beauftragt der Käufer Fremdfirmen mit dem Einbau von Küchen, Einbaumöbeln, Gardinenschienen usw., so dürfen die Arbeiten erst nach Übergabe der Wohnungen ausgeführt werden.

Aufgrund der Vertragsgestaltung zwischen der Firma Wohnbau Hermsdorf und den Handwerkern (Pauschalverträge) ist eine Rückvergütung oder Gutschrift für entfallende Leistungen aus dieser Baubeschreibung nicht möglich. Es steht dem Erwerber frei, mit den Handwerkern direkt abzurechnen.

Sonstiges

Die Ausführung aller Gewerke wird von der Firma Wohnbau Hermsdorf und dem Architekten überwacht. Das Gebäude wird nach Stand der Technik hergestellt.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe des Sondereigentums auf eigene Gefahr und auch nur durch Anmeldung beim Bauleiter. Bei Schadensfällen können weder gegen die Firma Wohnbau Hermsdorf noch gegen die am Bau Beteiligten Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Um Unbefugten den Zutritt zu verwehren wird das Gebäude bzw. die Wohnungen außerhalb der normalen Arbeitszeit unter Verschluss gehalten.

Die Grundrisse sind zur besseren Übersicht teilweise möbliert dargestellt. Vom Verkäufer werden jedoch nur die Einrichtungsgegenstände geliefert, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

Alle während der Bauzeit auftretenden Fragen werden selbstverständlich jederzeit von Mitarbeitern der Firma Wohnbau Hermsdorf, dem Bauplaner beziehungsweise Bauleiter nach ihrer Zuständigkeit beantwortet. Es wird gebeten, nach Möglichkeit die Schriftform zu wählen.

Überlingen-Nussdorf, August 2008

Firma Wohnbau Hermsdorf