

## Baubeschreibung

### **Einfamilienhaus**



Einfamilienhaus: Schulstrasse 11a, 18375 Prerow

#### **1. Vorbemerkung**

Sämtliche Arbeiten unterliegen den Ausführungsgrundlagen der VOB Teil C, neueste Fassung, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102 und des Schallschutzes gemäß DIN 4109.

Änderungen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften dies erforderlich machen. Sie dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung und können je nach Baufortschritt individuell an Ihre Wünsche angepasst und verändert werden. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z. B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

#### **2. Allgemeines**

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten.

Die Anträge für Telefonanschlüsse sind vom Käufer zu stellen.

#### **3. Erdarbeiten:**

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Nicht tragfähiger Untergrund wird ausgebaut und durch ein Kiespolster ersetzt. Die Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte (Körnung 2 -32 mm) und Aushub einer Frostschräge wird durchgeführt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Gartenflächen auf notwendige Höhe mit Mutterboden aufgefüllt und als Rasenflächen mit Rollrasen angelegt.

#### **4. Fundamente/Sohlplatte/Decken**

Die Frostschräge und die Sohlplatte werden in statisch und bauphysikalisch erforderlichen Stärken aus bewehrtem Beton ausgeführt. Ein Fundamenterde und eine PE-Folie als Sauberkeitsschicht werden unterhalb der Sohlplatte eingebracht. Die horizontale Feuchtigkeitssperre wird aus Bitumenschweißbahn auf der zuvor mit bituminösem Kaltanstrich behandelten Sohlplatte hergestellt.

Die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Stahlbetondecke (Filigrandecke) hergestellt. Eine Holzbalkendecke wird zwischen Dachgeschoss und Spitzboden eingebracht.

#### **5. Estricharbeiten**

##### 5.1 Estrich:

Im EG und OG wird ein schwimmender Zement- Estrich mit Wärmedämmung gemäß der vorliegenden Wärmeschutzberechnung eingebracht

#### **6. Mauerwerk:**

Die Wände werden entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

Die Außenwände werden als 17,5 cm Porenbeton –Mauerwerk + 12 cm Vollwärmeschutz errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk-Sandstein-Mauerwerk für hervorragenden Schallschutz.

## **7. Putzarbeiten**

### 7.1 Außenputz

Der Außenputz besteht aus einem mineralischen Unterputz und einem mineralischen Oberputz gemäß DIN 18550 Teil 2 als 3 mm Scheibenputz. Alle Kanten sind mittels Kanten- und Sockelprofilen zu schützen. An wechselnden Untergründen Porenbeton/ Dämmung wird in den Unterputz Glasgewebe eingelegt. Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren.

### 7.2 Sockelputz

In Höhe von 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser und nicht drückendem Wasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter- Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Bundsteinputz in der Farbe (nach Wahl des Bauherrn) aufgebracht. Der Sockelbereich springt ca. 1-2 cm von der Fassade zurück.

### 7.3 Innenputz:

Die Innenwände werden mit Gipsputz geputzt, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen. Der Stöße der Betondecke werden malerfertig verspachtelt.

## **8. Dachkonstruktion:**

Der Dachstuhl wird als Gebinde aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B gerichtet. Alle konstruktiven Holzteile werden mit Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall (nach DIN) imprägniert. Alle Stirn- Unterschlag- und Windbretter werden mit einem auf die Gesamtfarbgebung abgestimmten Farbton vorbehandelt und aus mindestens 1,8 cm dicken NF- Profild Bretter unter Verwendung von nicht rostendem Montagmaterial montiert.

## **9. Dacheindeckung:**

Die Dächer werden mit Dachsteinen als Biberschwanz des Fabrikates Braas oder gleichwertig in den Farben rot- anthrazit, inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen eingedeckt.

Auf der Veranda (Erker) wird eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und Bankirai-Riffelholzbohlen errichtet(nur bei Haus 1 möglich).

## **10. Dachklempnerarbeiten:**

Alle Dachrinnen, Fallrohre (mit Revisions- und Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Kupfer ausgeführt. Die Fallrohre werden bis 5 cm über OK Gelände montiert und an die Bodenentwässerung angeschlossen.

## **11. Dachisolierung und Trockenbau:**

Die Sparrenfelder der Dachschrägen im Bereich der Wohnräume und die Deckenflächen der Kehlbalkendecke des bewohnten Dachgeschosses werden mit Mineralwolle lt. Berechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. Der ausgebaute Spitzboden erhält Isolierung zwischen den Sparren.

## **12. Fenster und Hauseingangstür:**

Die Hauseingangstür (als massive Holzrahmenkonstruktion mit Stahlkern) mit RAL-Gütezeichen, mehrfarbig mit Darß typischen mehrfarbigen Ornamenten, wie auch die Holz-Sprossen-Fenster mit umlaufenden Holzfaschen betonen besonders die Darß typische Architektur. Alle Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge (Markenfabrikat) sowie Markenisolierglas mit einem Ug-Wert = 1,1 W/m<sup>2</sup>K, Badfenster mit Ornamentglas möglich. Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung. Jeder Raum im Haus erhält ein Insektenschutzgitter oder Insektenrollo. Im Erdgeschoss werden Aluminiumrollläden mit Gurtantrieb in Fensterfarbe angebracht.

### **13. Innentreppe:**

Die Innentreppe wird als offene Buchen- Massivholzterasse vom Erd- zum Obergeschoss- zum Spitzboden, 2 x ¼ oder 1 x ½ gewandelt ausgeführt als Buche- Massivholzterassen.

### **14. Fensterbänke:**

Die Innenfensterbänke werden farblich zu den Fenstern passend in Jura Marmor ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke Naturstein oder Kupfer.

### **15. Innentüren:**

Die Innentüren werden als Stiltüren (profilierte Landhaus- Kassetten- Türen oder glatt) in Weißlack matt mit umlaufender Dichtungsschnur und Zarge eingebaut. Die Drückergarnituren sind in Edelstahl, gebürstet. Eine Innentür wird mit Lichtausschnitt (Ornamentglas) versehen.

### **16. Sanitär-Installation:**

#### **a. Ausstattung Badezimmer – Obergeschoss(OG):**

##### Dusche:

Ein Blickfang stellt die Echtglas – Duschtrennung eckig, 90x90 cm bzw. 80x80 cm mit bodengleichem Einlauf und Einlaufrinne da. Eine Ablaufgarnitur und eine Einhebel - Brause - Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster

Eine Acryl- oder Stahlbadewanne mit Wannenträger 175cm x 75 cm bzw. 140 x 140 cm(wie technisch möglich), Farbe weiß, Ab- und Überlaufarmatur, Einhebel- Brause - Batterie verchromt mit Handbrause gehört ebenfalls zum Lieferumfang.

Zubehör: Badetuchhalter nach Auswahlmuster

##### Waschtisch:

Kristall - Porzellan - Waschtisch ca. 65 cm breit mit Halbsäule an Vorwand, Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel - Einlochmischer verchromt,

Zubehör: Kristall - Spiegel in Wandbreite x 100 cm Höhe und Handtuchhalter zweiarmig nach Auswahlmuster

##### WC - Anlage:

wandhängendes Tiefspül - WC aus Kristall - Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffstuhl und -deckel, gedämpft schließend, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengentechnik

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster

#### **b. Gäste - Bad – Erdgeschoss(EG):**

##### Dusche:

Auch hier legen wir Wert auf eine Echtglas – Duschtrennung eckig, 90x90 cm oder 80x80 cm mit bodengleichem Einlauf und Einlaufrinne. Eine Ablaufgarnitur und eine Einhebel - Brause - Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster

##### Waschtisch:

Kristall - Porzellan - Waschtisch ca. 65 cm breit, mit Halbsäule an Vorwand, Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel - Einlochmischer verchromt,

Zubehör: Kristall - Spiegel in Wandbreite x 100 cm Höhe und Handtuchhaken nach Auswahlmuster

##### WC - Anlage:

wandhängendes Tiefspül - WC aus Kristall - Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffstuhl und -deckel-gedämpft schließend, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zwei - Mengentechnik

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

### c. Hausanschluss- / Abstellraum

Ein Anschluss für eine Waschmaschine wird installiert.

### d. Küche:

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohr verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

<u>Fabrikate:</u>	Sanitärporzellan:	Duravit, „stark3“	designet	von	Philippe	Stark
	Bade- und Duschwanne:	Duravit, Kaldewei				
	Armaturen:	hansgrohe	„Focus“			
	Duschabtrennung:	Kermi/ Duscholux, HSK				
	Spülkästen:	Geberit				
	Zubehör:	Avenarius	„Serie 420“			

Alternativ können auch gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden.  
Terrassenseitig wird ein Außenwasserhahn, frostsicher installiert.

### 18. Elektro-Installation:

Die Elektroausstattung erfolgt nach RAL-RG 678 wie nachfolgend beschrieben:

Elektroinstallation in Räumen:	Steckdosen	Brennstellen	Aus-/Wechsel-/Serienschalter
Flur/Diele (EG/OG) :	2 D	2	1 W
WC :	1 E	2	1 A
Bad :	2 E	2	2 A
Küche :	6 D	1	1 A
Wohnraum :	4 D/2 E	2	1 S
Schlafräume :	2 D/2 E	3	3 W/S
Hausanschlussraum :	2 D	1	1 A
Terrasse/(Balkon) :	1 E	1	1 A
Gerätehaus :	1 D	1	1 A

- grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahmen: Terrasse, Balkon, Hauseingang mit Bewegungsmelder, alle Lampen in Kupfer
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage auf dem Dach montiert oder Kabelfernsehen, *ohne* Receiver.
- 1 Telefon/- Internetanschluss im Flur/EG für die Installation einer Telefon-/ Routeranlage
- Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß oder beige.
- 10 Einfachsteckdosen nach Wahl des Käufers

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt. Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

#### **19. Heizung:**

Im HAR wird eine Erdgas-Brennwertheizung (Marke Buderus oder gleichwertig) mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler und einstellbarer Nachtabsenkung/Wochenprogrammierung installiert; Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasser-Speicher (100 Liter), alternativ ein elektronisch gesteuerter Durchlauferhitzer je Geschoss.

Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuchheizkörper je Bad/WC.

Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

#### **20. Fliesenarbeiten:**

Im Bad und dem gesamten EG werden Bodenfliesen parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt, farblich auf Treppen und Innentüren abgestimmt. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt 30,00 €/qm inkl. MwSt.(Katalog- Verkaufspreis). Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,20 m, einschließlich einer umlaufenden schmalen Bordüre zum Preis von €/m 30,00 inkl. MwSt.; im Duschbereich Fliesen 2,00 m hoch.

Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt (Wartungsfugen), in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen.

#### **21. Fußbodenbelag:**

Alle Schlafräume werden mit Laminat, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt 30,00 €/qm inklusive MwSt.(Katalog- Verkaufspreis).

#### **22. Malerarbeiten:**

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester, heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

#### **23. Kaminzug:**

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40x40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und Reinigungsöffnung mit einer Anschlussleistung von ca.10 KW, angeschlossen und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen. Der Schornsteinkopf erhält eine Haube in Kupfer.

#### **24. Außenanlagen:**

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück beräumt, wo notwendig planiert und mit Rollrasen angelegt. Die PKW-Stellflächen 2 x12,50 qm werden als nicht versiegelte Flächen mit Verde-Drain-Steinen oder gleichwertig, die Grundstücksauffahrten, Mülltonnenstellplätze (1,5 qm), Terrassen (ca.16 qm) und Wege (Fläche nach Lageplan) werden mit Flachbettklinker-Verbundpflaster, Farbe „rot - gelb“, und mit Granit gerahmt hergestellt.

#### **25. Fahrrad- und Geräteschuppen:**

Auf dem Grundstück wird an einem durch den Käufer festzulegenden Standort ein Gerätehaus als Holzkonstruktion, wetterfest und farblich endbehandelt mit einer Grundfläche von ca. 5 qm errichtet. Die Dacheindeckung wird mit Bitumen oder vergleichbar vorgesehen. Die Eingangstür erhält einen Kunstglasausschnitt.

#### **26. Sonderausstattung:**

Folgende Sonderausstattungen werden optional angeboten:

- a) Paket „Wellness“ - betrifft die Ausstattung und Gestaltung mit Sauna,
- b) Paket „Komfort“ - betrifft die räumliche Nutzung mit ausgebautem Speicher im Spitzboden
- c) Paket „Behaglichkeit“ - betrifft den Einbau der Heizung als Fußbodenheizung

Beschreibung der Sonderausstattungs Pakete:

**a. „Wellness“** (Wellnessbad im Erdgeschoss), siehe Preisliste- Sonderaustattung

Im Bad im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Sauna wie folgt integriert:

**- Sauna:**

Erholung und Entspannung verspricht die Holzsauna mit folgenden Ausstattungskomponenten:

- 2 stabile Liegen, z.B. ca. 55 cm tief
- elektronisches Steuergerät mit Zeitvorwahl
- 2 Kopfstützen
- Ofenschutzgitter und Bodenrost
- Saunatur verlast, rechts oder links anschlagbar

Zubehör: Sauna-Zubehör- Set bestehend aus Sauna-Aufgusskübel, Sauna-Schöpfkelle, Klimamesser, Sanduhr, Sauna-Baderegeln, 400 Volt- Anschluß

Der Materialwert gesamt der Sauna beträgt 6.300 € inklusive MwSt. (Katalog- Verkaufspreis).

**b: „Komfort“** (Speicherausbau)

**Haus 1:** Zusätzlich wird eine massive Treppe in den Speicher integriert. Der Innenausbau wird mit den gleichen Materialien realisiert wie die Schlafzimmer.

Des Weiteren entfällt das Dachflächenfenster im Treppenhaus und wird durch eine Fledermausgaube ersetzt.

**Haus 2:** Zusätzlich wird eine massive Treppe in den Speicher integriert. Der Innenausbau wird mit den gleichen Materialien realisiert wie die Schlafzimmer.

**c: „Behaglichkeit“** (Fußbodenheizung)

Besondere Behaglichkeit wird durch eine für die einzelnen Räume getrennt regelbare Fußbodenheizung im Erdgeschoß und im Obergeschoß geschaffen.

**27. Sonstiges:**

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen der Häuser und der Außenanlagen möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom Bautenstand. Sie müssen sich jedoch im Gesamtensemble harmonisch in die Umgebung einfügen und mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Kaminzug, Steigeleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

Die Bemusterungen aller Einbauten werden im Bauzentrum „MV“ in Güstrow(Nähe A19) individuell nach Terminabsprache durchgeführt

**28. Mehr und Minderleistungen:**

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch nicht den Bauablauf behindern.

Stand:

Prerow, den 31.03.2010