



12 Doppelhaushälften

LIVING IN MOOSINNING



ALLGEMEINE KURZÜBERSICHT

Die Häuser werden in Massivbauweise erstellt und erfüllen die strengen energetischen Anforderungen der ENEC 2014 (mit den ab dem 01.01.2016 gültigen erhöhten Anforderungen). Darüber hinaus erfüllen wir die Spezifikation „KfW-Effizienzhaus 55“.

Die Erstellung der Gebäude erfolgt ausschließlich unter strenger Einhaltung der Statik-, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutzverordnungen. Eigene Bauleiter überwachen die Bauqualität vor Ort. Der Bauträgervertrag wird auf Basis der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abgeschlossen.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der gültigen Wohnflächenverordnung, die Terrassen werden zu 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Geringfügige Flächenabweichungen bis zu 2% bei der Realisierung sind möglich (technisch bedingt).

Grundlage für die Ausführungen sind:

- die Verkaufspläne, die der Bezugsurkunde als Anlage beigelegt sind
- der Lageplan
- die behördlichen Auflagen
- die Landesbauordnung
- die bei Bauantrag jeweils gültigen DIN- und VDE-Vorschriften.

UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Kaufpreis ist die komplette Einrichtung der Baustelle enthalten. Dazu gehören z.B. Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und Bautoiletten. Die Einrichtung des Bauleiterbüros vor Ort ist ebenfalls inkludiert, genauso wie die Beschaffung sämtlicher baurechtlicher Genehmigungen.

ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten eventuell anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert. Der überschüssige Bodenaushub wird abgefahren.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Telefon, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Die Entwässerungsleitungen sind aus PVC. Die Anschlüsse sind soweit wie möglich in einer Ecke des Untergeschosses konzentriert. Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück in Rigolen versickert.

UNTERGESCHOSS

Die Fundamente, die durchgehende Bodenplatte, sowie die durchgehende Außenwände des Untergeschosses werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton als sog. „wasserdichte Konstruktion“) hergestellt und sind damit gegen das Eindringen von Wasser geschützt.

Die Haustrennwände bestehen aus zweischaligem Ziegelmauerwerk, mit einer Trennfuge von 3 – 5 cm und erhalten eine 2-lagige Dämmung aus Mineralwolle. Die außenseitigen Untergeschosswände und die Bodenplatte werden mit einer Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten versehen.

DECKEN

Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken (sog. Filigrandecken) mit glatten Unterseiten und systembedingten Fugenaufteilungen ausgeführt.

Die Decken zum Nachbarhaus sind konstruktiv getrennt (Trennfuge 3 - 5 cm).

Abgehängte Decken in den Treppenhäusern werden mit Gipskartonplatten erstellt.

AUSSENWÄNDE

Die Konstruktion der Außenwände erfolgt aus Ziegelmauerwerk (Stärke 36,5 cm, Fabrikat Schlagmann, Unipor oder gleichwertig) bzw. (soweit statisch erforderlich) in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem.

Die Fassade erhält einen Außenputz aus feiner Körnung mit Farbanstrich. Farbe und Ausführung gemäß Farbkonzept des Architekten.

INNENWÄNDE

Die Haustrennwände werden aus Ziegelmauerwerk ausgeführt mit einer Trennfuge von 3 – 5 cm und erhalten eine 2-lagige Dämmung aus Mineralwolle.

Die Innenwände werden ebenfalls aus Ziegelmauerwerk bzw. (soweit statisch erforderlich) aus Stahlbeton ausgeführt. Die Wände im Untergeschoss erhalten im Deckenbereich eine Öffnung zur Querlüftung.

In sämtlichen Geschossen werden Innenwandverkleidungen, Sockel, Vorwandablagen und Schächte in Trockenbau ausgeführt.

DACH

Satteldach:

Das Satteldach wird als Zimmermannsholzkonstruktion aus Nadelholz, mit Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, auf Lattung und Konterlattung mit einer Holzverschalung aus Nadelholz und mit Unterdeckbahn.

Die Zwerchgiebel werden gemäß Zeichnung in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Seitenwände sind mit Uginox verkleidet.

Das Dach erhält einen Schneefang.

Die Entwässerung der Satteldächer erfolgt über außenliegende Fallrohre aus Uginox. Die Fallrohre verfügen über Reinigungsöffnungen.

Die Dachflächen und Drepel, soweit vorhanden, werden von innen mit Fermacellplatten verkleidet.

Vordach:

Das Vordach wird aus Aluminium / Metall mit Acrylglas gemäß Planvorgabe mit Farbe nach Architektenvorschlag gefertigt.

FENSTER

Die Kunststoffenster in den Wohngeschossen sind an der Außenseite grau und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung) und mit Drehfunktion und/oder Dreh-Kippfunktion ausgestattet und ergeben ein einheitliches Gesamtbild. Die Beschläge der Stulpflügel sind mit einem verdecktem Einhandgriff versehen.

Fensterbänke:

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium EV1. Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Naturstein (Padang Cristal oder gleichwertig), mit bis zu circa 2 cm Überstand. Die Fensterbänke im Bad und im Gäste-WC werden gefliest.

Dachfenster:

Die Dachflächenfenster (Innenseite Kunststoff weiß, 2-fach Verglasung), Fabrikat ROTO oder gleichwertig, werden mit außenliegenden Alu-Eindeckrahmen gemäß Planvorgabe eingebaut.

Kellerfenster:

Die Kunststoffkellerfenster, Fabrikat ACO oder gleichwertig, sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Die Kellerlichtschächte aus Kunststoff sind mit einem feuerverzinkten Abdeckrost versehen. Sie sind gegen Abheben gesichert.

Geländer

Die bodentiefen Fenster (Obergeschoss / Dachgeschoss) erhalten aus Gründen der Absturzsicherung ein Umwahrungsgeländer aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion (Farbe und Ausführung nach Architektenvorschlag).

ROLLLÄDEN

Sämtliche Fenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten Kunststoffrollläden (Farbe: hellgrau), ausgenommen sind WC-Fenster, Haustür und Dachflächenfenster.

Die Bedienung der Rollläden erfolgt manuell.

HAUSTÜR

Die Kunststoffhaustür in der Farbe anthrazit und innenseitig weiß, erhält eine gedämmte, aus 3 Optionen wählbare, Paneelfüllung. Sie erhält einen Edelstahl Außengriff (L=30 cm) und ein Sicherheitszylinderschloss (inkl. 3 Schlüssel) mit Mehrfachverriegelung.

ESTRICH

Alle Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich.

PARKETTBODEN

Das Wohnzimmer, die Zimmer, der Flur und das Studio werden mit schwimmend verlegtem Parkettboden als Fertigparkett_nach Mustervorlage, versehen. (Materialpreis ohne Verlegung, jedoch inkl. Holzsockelleisten und MwSt. € 30,00/qm). Der Bodenbelag ist ausdrücklich für die Verlegung in Verbindung mit einer Fußbodenbeheizung geeignet.

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Deckenbehandlung

Die Fugen der Betondecken im Vorraum im Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss werden geschlossen und in Q2 gespachtelt. Die Unterseiten der Betondecken sind schalungsglatt. Im weiteren Untergeschoss bleiben die Fugen bzw. die Schalungsstruktur sichtbar.

Die Dachschrägen im Dachgeschoss sowie die abgehängte Decke (soweit vorhanden) werden in Q2 gespachtelt.

Wandbehandlung

Die Wände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, sowie die Wände im Vorraum des Untergeschoss sowie die weiteren gemauerten Wände im Untergeschoss erhalten einen Maschinenputz aus Kalkgipsmörtel mit feiner Struktur. Die gemauerten Wände in Feuchträumen erhalten einen Kalkzementputz mit feiner Struktur.

Die Innenwandverkleidungen in Trockenbau (soweit vorhanden) werden in Q2 gespachtelt.

MALERARBEITEN

Die Holzarbeiten im Außenbereich werden gemäß Farbkonzept des Architekten endlasiert.

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Im Untergeschoss werden die Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen.

Die Stahlkonstruktion der Treppe wird lackiert, Farbton Anthrazit.

Die innenliegenden Holzpfetten im Dachgeschoss werden farbig lasiert gemäß Architektenvorschlag.

INNENTÜREN UND ZARGEN

Es werden Innentüren (Röhrenspan-Einlage) mit Laminatbeschichtung und Rundkanten sowie passenden Umfassungszargen nach Mustervorlage (Fabrikat Lebo, Herholz oder gleichwertig) eingebaut. Hier kann zwischen den Farbtönen weiß, Esche weiß, Buche und Ahorn gewählt werden. Die Türen (Türhöhe ca. 2,11 m lichte Höhe) erhalten ein Bundbartschloss und Türgriffe aus Aluminium (Fabrikat Hoppe oder gleichwertig). Die Türen vom Badezimmer und Gäste-WC erhalten ein Schloss mit Badgarnitur (Frei-/Besetzt).

TREPPEN

Die grundierte Treppenanlage wird als offene Stahlsystemtreppe mit mitlaufendem segmentiertem Steiggeländer ausgeführt. Die Trittstufen aus massivem Buche-Parkett keilgezinkt sorgen für ein optisches Highlight. Passend zur Treppe werden auch die Handläufe in Buche ausgeführt.

FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm,) werden im Vorraum (Untergeschoss), Entree, Küche, Bad und WC rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen (Küche und Entree) werden aus den Fliesen geschnitten.

Die Wandfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm) werden im Badezimmer und WC halbhoch (ca. 120-125 cm) verlegt und im Badezimmer im Duschbereich raumhoch. Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen.

Materialpreise inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 25,00/qm

Wandfliesen € 25,00/qm

Die Fensterbänke im Badezimmer und Gäste-WC werden gefliest.

WASSERINSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation für kaltes und warmes Wasser wird unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesetzter Trockenbau) verlegt.

Die Verlegung der Leitungen in der Küche unterhalb der Arbeitsebene sowie im Untergeschoss erfolgt Aufputz. Die Lage der Küchenanschlüsse erfolgt gemäß Verkaufsplan im Bereich Mittig unterhalb dem Küchenfenster. Die Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine, bestehend aus Kaltwasser- und Abwasseranschluss mit dreifach Rückstausicherung (und falls erforderlich mit Podest aus Stahlkonstruktion), befindet sich im Untergeschoss im Raum Technik.

Ein Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur, selbstentleerbar, befindet sich im Bereich der Terrasse an der Fassade.

HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird erzeugt durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Spitzenlasten werden mittels elektrischem Heizstab abgedeckt. Inklusive Stand- und Pufferspeicher für das Warmwasser und Heizung im Hausanschlussbereich im Untergeschoss. Das Außengerät befindet sich im Bereich des Vorgartens.

Der Fussbodenheizungsverteiler für das Erdgeschoss befindet sich im Untergeschoss. Die Ausführung der Fussbodenheizungsverteiler ist im Unter- und Dachgeschoss Aufputz und im Obergeschoss unterputz.

Das Erd-, Ober-, und Dachgeschoss werden zeitgemäß mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt. Räume > 6 m² sind über Aufputz-Raumthermostate einzeln regelbar. Das Badezimmer erhält zusätzlich einen formschönen Handtuchheizkörper nach Mustervorlage, elektrisch betrieben, um Handtücher unabhängig von Fußbodenheizung und Heizperiode zu erwärmen.

Alle Räume im Untergeschoss erhalten je einen Heizkörper.

Zirkulationsleitungen sorgen für warmes Wasser an Zapfstellen im Badezimmer, Küche und WC.

SANITÄR

Die dargestellte Sanitäreinrichtung ist symbolisch. Die Anzahl der sanitären Objekte ist auf den Plänen ersichtlich.

Die sanitären Gegenstände der Bäder und WC's (Waschtisch, Handwaschbecken und Tiefspül-WC's) bestehen aus weißem Kristall-Porzellan:

- Keramag – Paris oder gleichwertig

Das wandhängende WC erhält einen Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Der Unterputzspülkasten verfügt über eine Wasserspartaste.

Die Duschfläche wird als durchgängig geflieste, bodengleiche Dusche mit mittig angeordnetem Edelstahl einlauf, ohne Duschtrennung -diese ist Käuferleistung- hergestellt.

Die Badewanne 75x170cm (weiß) wird in einen PS-Träger eingebaut (Fabrikat Kaldewei).

Die Armaturen werden als Einhebelmischer mit glanzverchromten Oberflächen hergestellt:

- Grohe – Eurosmart oder gleichwertig
- Der Armatur für die Kaltwasserversorgung der Waschmaschinenanschluss mit Knebelgriff.

LÜFTUNG

Der nutzungsunabhängige Lüftungsbedarf des Hauses bei zeitweiliger Abwesenheit der Bewohner (Lüftung zum Feuchteschutz) erfolgt gemäß dem Lüftungskonzept des Fachingenieurs ggf. durch Öffnungen in den Außenwänden oder Fensterfalzlüfter. Der erhöhte nutzungsabhängige Lüftungsbedarf bei Anwesenheit der Bewohner (reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung) muss durch zusätzliches Öffnen der Fenster (manuelle Fensterlüftung) sichergestellt werden.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation (in den Technik- und Abstellräumen als Aufputzinstallation) nach VDE- und DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Liste.

Die Zählergehäuse verfügen über die notwendige Anzahl an Sicherungsautomaten und Vorsicherungen.

Die Steckdosen und Schalter werden als Standard-Programm (nach Mustervorlage) vom Fabrikat Busch-Jäger oder gleichwertig ausgeführt:

Vorraum im Untergeschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Ziegelwand

Abstellraum im Untergeschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose in Ziegelwand

Technikraum im Untergeschoss

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Trockner

- 1 Einfachsteckdose in Ziegelwand
- 1 Anschluss für Wärmeerzeuger (Anlage und Regelanlage)

Entree

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Gäste WC

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:
Dunstabzugshaube, Geschirrspüler,
Kühlschrank, Mikrowelle.
- 1 E-Herd-Anschluss

Wohnraum/Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Antennendose mit Kabel
- 1 Telefondose mit Kabel

Terrasse

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

Zimmer 1 bis 3 sowie das Studio

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennendose mit Kabel

Bad

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Kontrollleuchte
- 1 Anschluss für Handtuch-Heizkörper

Flur

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Garage

- 1 Stromvorbereitung

Die Klingelanlage ist komplett. Eine Außenbrennstelle (mit Ausschaltung) dient als Hauseingangsbeleuchtung.

Selbstverständlich stellen wir, gemäß aktueller Brandschutzverordnung, alle relevanten Räume mit stromnetzunabhängigen Rauchmeldern aus.

GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

AUßENANLAGEN

Die Hauszuwegung (vom Straßenrand / Bürgersteig bis zur Haustür), Stellplätze und Wegeflächen werden mit wasserdurchlässigem Betonstein-Fugenpflaster (Abmessung: 20 x 20 cm) gepflastert. Die Stellplätze im Vorgarten werden mit Betonstein-Rasen-Fugenpflaster gepflastert. Die Terrassen (ca. 3,00 x 5,00 Meter) mit Beton-Terrassenplatten (Abmessung: 40 x 40 cm). Die Privatstraße sowie die Müllsammelstelle wird mit wasserdurchlässigem Betonstein-Fugenpflaster gepflastert.

Die vorderen und hinteren Gärten werden mit Oberboden grob planiert (ohne Raseneinsaat). Höhenunterschiede werden durch Böschungen überbrückt.

Die gartenseitige Einfriedung erfolgt durch einen ca. 80 cm hohen Maschendrahtzaun mit einer Gartentür je Garten. Die Vorgärten werden nicht eingezäunt. Ebenso erhält die westliche Grundstücksgrenze von Haus 12 zur öffentlichen Grünflächen hin keinen Zaun.

Die gemeinsame massive Terrassentrennwand (ca. 2,0 x 3 m) der direkt nebeneinanderliegenden Terrassen erhält den gleichen mineralischen Putz wie das Wohnhaus und eine Natursteinabdeckung.

Die Häuser erhalten eine Mülltonnenbox aus Beton mit verzinkten Blechtüren im Vorgarten für jeweils drei Container.

Die gärtnerische Gestaltung übernehmen Sie selbst nach Ihren Vorstellungen nach der Hausübergabe. Die gemäß Bebauungsplan geforderten Bäume, wie im Außenanlagenplan

dargestellt, werden vom Veräußerer auf seine Kosten angepflanzt, sowie eine Reihe standortgerechter Sträucher entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Haus 12.

GARAGEN

Die Stahlbetonfertiggarage, Fabrikat Zapf oder gleichwertig, ist mit einem Stahlschwinger an der Vorderseite ausgestattet.

Die Flachdächer der Garagen werden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans extensiv begrünt.

SCHALLSCHUTZ

Bezüglich des Schallschutzes des Hauses werden ausschließlich folgende Tabellenwerte zugesichert und vereinbart:

Bauteil (bewertete Schalldämmmaße)	Schallschutzqualität dB	Schallschutz gemäß
Haustrennwände (Luftschallschutz)	$R_w > 62$ dB	VDI 4100:2007 SSt II
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	Schalldruckpegel	gemäß
Geräusche von Wasserinstallationen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam	$L_{In} < 30$ dB	VDI 4100:2007 SSt II
Geräusche von sonstigen haustechnischen Anlagen z. B. Heizung, Lüftungsanlagen (sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt)	$L_{AF, max} < 30$ dB	VDI 4100:2007 SSt II

*) DIN 4109 Beiblatt 2 November 1989:

Soweit keine geänderten Schallschutzanforderungen an Bauteile definiert sind, gelten die aufgeführten Schallschutzqualitäten (dB-Werte) als zugesichert und vereinbart. Diese Regelung gilt bzgl. des Schallschutzes vor den anerkannten Regeln der Technik.

GUT ZU WISSEN

Änderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen und behördlichen Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Schraffuren sind symbolisch. Die Ausführung der Materialien erfolgt gemäß Baubeschreibung. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaufführung. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen gehören nicht zu den Leistungen von dem Veräußerer.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume sind Fertigmaße.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bau-toleranzen möglich.

Durch Setzungen im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge (Wartungsfuge) obliegt dem Käufer.

Das Haus ist bis zur Schlüsselübergabe gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Ab dem Tag der Übergabe ist es Aufgabe des Erwerbers, diesen Schutz sicherzustellen.

WEITER IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

- sämtliche Vermessungskosten (Absteckungen, Grundstücksteilungen, Gebäudeeinemessung, Katasterg Gebühr)
- Bauantrags- und Baugenehmigungskosten
- Abnahmekosten Behörden
- sämtliche Architektenleistungen für Planung und Erstellung der Baumaßnahme
- Ingenieurleistungen (Bodengutachten, Statik, Energieberater, Straßenplanung usw.)
- Hausanschlusskosten (Strom, Wasser, Telefon)

Wolfratshausen, Datum: 10.05.2019