

BAUBESCHREIBUNG
Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Burgstraße 13, 87677 Stöttwang / Linden

I. Allgemeine Beschreibung

Das Objekt wird auf der Fl. Nr.: 506 in 87677 Linden errichtet.

Das Gebäude wird als handwerklicher Mauerwerksbau nach den verschärften EnEV-Anforderungen ab 2016 geplant und erstellt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage und oberirdischer Stellplätze nachgewiesen.

II. Erschließung

1. Abwasser Die Abwässer des Projektes werden vorschriftsmäßig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.
2. Strom
Wasser Die Versorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger
3. Antenne Die Versorgung erfolgt durch einen Satelliten / Bzw. Kabel – Fernseh-Anschluss. Jede Wohnung erhält einen Multimediaanschluss gemäß Beschreibung der Elektroarbeiten.
4. Telefon Das Haus erhält einen Telefonanschluss im Erdgeschoß
Für jede Wohnung ist eine Telefonanschlussmöglichkeit durch ein Leerrohr vorbereitet. Von dieser Position führen weitere Leerrohre (z.B. für Netzwerk) in die Wohnräume gemäß Beschreibung bei den Elektroarbeiten. Die Errichtung z.B. eines Netzwerkes ist vom Käufer zu beauftragen und die Kosten hierfür sind zu übernehmen.

III. Rohbau

1. Gründungsmaßnahmen entsprechend den Bodenverhältnissen und den statischen Erfordernissen.
2. Fundamente als Einzel- bzw. Streifenfundamente oder tragender Bodenplatte nach statischer Berechnung.
3. Außenwände TG und EG als Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswände nach statischer Berechnung.
4. Außenwände der Geschosse aus mit Steinwolle gefülltem Wärmedämmziegel gem. statischer Berechnung.
5. Tragende sowie nicht tragende Innenwände der Geschosse als Ziegelwände gem. statischer Berechnung beidseitig verputzt.
6. Vormauerungen und Schächte nach Erfordernis gemauert- bzw. in Gipskarton-Trockenbauweise.
7. Wohnungstrennwände entsprechend den Schallschutzbestimmungen in Beton, Planfüllstein oder gleichwertig.
8. Geschossdecken als Stahlbetonmassivdecken nach Statik, bzw. Ausbildung mit Fertigteil- Deckenelementen nach statischer Berechnung.
9. Balkone als thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion.

Dachkonstruktion, Holzanschild gemäß Bauplanung

1. Dachstühle als Satteldächer, zimmermannsgerecht gefertigt aus Fichtenholz, sägerau. Brettschichtholz gehobelt. Dimensionen nach statischer Berechnung.
2. Dachaufbau wie folgt:
 - a) Eindeckung mit Betondachsteinen einschließlich der erforderlichen Formsteine in ziegelrot.
 - b) Konterlattung mit Nageldichtung und Lattung in den erforderlichen Dimensionen.
 - c) Diffusionsoffene Dachbahn auf Vollschalung in Fichte, 18 mm. Vordachschalung in Lärche, 20 mm, sägerau. Aufgrund der Verwendung von sägerauem Bauholz, Fichte und höherwertigem Lärchenholz im Vordachbereich sowie bei der Fassadenverkleidung im DG- Bereich bleiben alle sichtbaren Holzbereiche farblich unbehandelt. Ein Vergrauen bzw. das Entstehen einer natürlichen Patina auf den Holzoberflächen ist ein idealer, wartungsfreier Holzschutz und somit zu akzeptieren.
 - d) Zwischensparrendämmung in 24 cm Stärke in Mineralwolle
 - e) Dampfbremse aus geeigneter diffusionsdichter PE- Folie.
 - f) Innere Bekleidung in Gipskarton, malerfertig.
 - g) Schneefangsicherung der Dachflächen nach Erfordernis.

Isolierarbeiten

1. Horizontale Abdichtung der Ziegelwände im erdbedeckten Bereich mit Bitumenbahn oder gleichwertig.
2. Fugenabdichtung der betonierten EG- Wände zur Bodenplatte bzw. zu den Streifenfundamenten mit Fugenbändern.
3. Vertikale Abdichtung der Außenwandbereiche durch Verwendung von wasserundurchlässigem Stahlbeton.
4. Wärmedämmung an den erdbedeckten Wänden im EG gemäß EnEV mit außenliegender Noppenbahn als Anfüllschutz.
5. Wärmedämmung unter der Bodenplatte im Wohnbereich des EG.
6. Wärmedämmung der Tiefgaragendecke mit Tektaplanplatten gem. EnEV.

Spenglerarbeiten

Die Ausführung aller erforderlichen Rinnen, Fallrohre und Anschlussbleche erfolgt in Titanzink.

IV. Ausstattung und Ausbau

1. Fußboden

- 1.1 Alle Bodenbeläge in den Wohnungen werden auf schwimmend verlegtem Estrich aufgebracht.
- 1.2 Alle Wohnräume mit Ausnahme der Bäder erhalten einen vollflächig verklebten Vinyl-Design-Belag mit passenden Sockelleisten. Es kann unter mehreren Designs Ausgewählt werden. Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt.
Alternativ kann der Bodenbelag individuell in Parkett, Laminat, Teppich, Fliese, Steinzeug oder in Naturstein ausgeführt werden, Mehrkosten je nach Ausführung auf Anfrage. Alternativwünsche sind vor Ausführung der Estricharbeiten zu klären.
- 1.3 Die Bäder erhalten einen keramischen Fliesenbelag auf schwimmend verlegtem Estrich verklebt. Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt. Es kann unter mehreren Muster-Fliesen ausgewählt werden. Sonderwünsche gegen Mehrpreis.

- 1.4 Gemeinschaftliche Räume wie Heizraum, Hausmeisterraum, Schleuse zur Tiefgarage, Dachraum mit Abstellräumen sowie die Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag nach Auswahl des Bauträgers, farblich passend zum Naturstein-Belag der Treppen.

2. Wände

- 2.1 Die Außenwände werden 3-lagig, unter der Holverkleidung 1-lagig verputzt. Obere Lage als Edelputz in Körnung und Farbe nach Wahl des Bauträgers. Holzfassade in Lärche sägerau auf Unterkonstruktion aus Fichtelattung laut Ansichtenplan des Bauplanes. Holzfensterläden gemäß Ansichtenplan ohne Funktion. Ausführung nach Wahl des Bauträgers. Innenputz aller Ziegelwände in Kalk- Gips- Putz mit Farbanstrich in weiß. Betonwände die nicht im Wohnbereich liegen ohne Putz mit Farbanstrich in weiß.
- 2.2 Innenwände der Bäder mit keramischen Wandfliesen umlaufend ca. 1,20 – 1,30 m hoch, im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Fliesenmaterialpreis 30,00 € inkl. MwSt. Es kann unter mehreren Musterfliesen gewählt werden.

3. Decken

- 3.1 Die Stahlbeton-Fertigteildecken in allen Räumen im EG und OG werden malerfertig gespachtelt und erhalten einen Farbanstrich in weiß.
- 3.2 Die malerfertig gespachtelten Gipskartondecken im DG erhalten einen Farbanstrich in weiß.

4. Fenster

- 4.1 Alle Fenster und Fenstertüren wie in den Plänen dargestellt. Ausführung in den Wohnungen und im Treppenhaus wie folgt :
- a) Marken-Kunststoff-Fenster, KNEER, innen weiß außen Lärche foliert.
 - b) 3-fach Verglasung Uw 0,5 mit warmer Kante.
 - c) Fenster und Fenstertüren mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, Griffe Aluminium F1
- 4.2 Im DG Kunststoff-Dachfenster Marke Velux
- 4.3 Fenster in der Tiefgarage baugleich 4.1, Verglasung 2-fach.

5. Rollläden und franz. Balkone

Sämtliche Wohnraum-Fenster mit Ausnahme der Dachflächenfenster erhalten Vorbaurollläden mit Putzträger, Revision außen. Alle 2-flg. Fenster und mehrteilige Fenster-Tür-Kombinationen sowie festverglaste Elemente erhalten elektrische Antriebe. Die 1-flg. Fenster und Fenstertüren werden mit Gurtantrieb ausgestattet. Der Rollladenbehang wird nach Herstellervorgabe in Kunststoff- bzw. in Aluminium in grau ausgeführt. Absturzsicherungen- bzw. französische Balkone wo erforderlich in Stahlrohr, verzinkt.

6. Fensterbänke

- 6.1 Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen in Naturstein, in den Bädern gefliest.
- 6.2 Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert, Ausladung nach Erfordernis.

7. Türen

- 7.1 Hauseingangstüre in Aluminium weiß mit Mehrfach-Verriegelung und elektrischem Türöffner, Sicherheits-Isolierverglasung und festverglastem Seitenteil. Drücker innen in Edelstahl mit PZ-Rosette außen und Griffstange außen. Obertürschließer mit Gleitschiene.
- 7.2 Wohnungseingangstüren
1. Ausführung als Klimaklasse- Schallschutztüre mit absenkbarer Bodendichtung in Weißlack.
 2. Drückergarnitur in Edelstahl mit Profilzylinder-Vorrichtung zur Aufnahme des Sicherheitszylinders der Schließanlage.
- 7.3 Wohnungs-Innentüren
1. Ausführung als CPL- beschichtete Röhrenspantüren mit Umfassungszargen wahlweise weiß oder Holzdesign.
 2. Vollspantürblatt mit Verglasung in Klarglas vom Flur zur Wohnküche.
 3. Einsteckschloß mit Falle und einem Buntbartschlüssel.
 4. Drückergarnitur in Edelstahl.
 5. WC- Garnitur an den Badtüren.
- 7.4 CPL- Türelemente zum Dachraum, Abstellraum von Wohnung 5 und Heizraum sowie Hausmeisterraum und zur Schleuse im EG.
Feuerhemmende Türe zur Tiefgarage.

8. Treppenanlage

Stahlbetonmassivtreppenläufe mit Tritt- und Setzstufen in Natursteinbelag und Stahlrohrhandlauf. Brüstungsgeländer als Stahlrohrkonstruktion oder gemauert und Verputzt mit Abdeckung in lackiertem Massivholz.

9. Abstellabteile im DG

Abstellabteile aus vorgefertigten verzinkten Trennelementen mit Türen in gleicher Ausführung.

10. Balkone

Thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion mit witterungsbeständiger Boden-Abdichtung. Darauf Unterkonstruktion und Belag aus Terrassendielen in Lärche. Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Verkleidung in Lärchenholz.

11. Terrassen

Einfassung aus Betonrandsteinen, Betonsteinbelag auf Splittbett nach Vorgabe des Bauträgers.

V. Versorgung

1. Stromversorgung

- a) Jedes Abstellabteil erhält eine Steckdose und einen Lichtanschluss.
- b) Die Allgemeinflächen werden mit entsprechenden Leuchtkörpern versehen und über den Allgmeinzähler abgerechnet.
- c) Die Elektroinstallation erfolgt in der Tiefgarage und teils im Heizraum mit Aufputzleitung und Aufputzelementen ansonsten überall als Unterputzverlegung.
- d) Die Rauchmelder werden gemietet.
- e) Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler und Sicherungskasten.

2. Kalt- und Warmwasser

- a) Die Verbrauchszählung erfolgt als Mengemessung innerhalb der Einheiten.
- b) Zentrale Warmwasserversorgung über Heizungsanlage.
- c) Steuerung und Brauchwassertemperatur über eine Zeitschaltuhr (Nachtabenkung) entsprechend den bestehenden Vorschriften.
- d) Die Aufteilung der Heizkosten wird mit Wärmezählern pro Wohnung vorgenommen.

3. Entnahmestellen Kalt- und Warmwasser

- a) Kalt- und Warmwasseranschlüsse an der Spüle, der Badewanne, der Dusche und am Badwaschbecken sowie einen Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine im Bad. Frostsicherer Außenwasserhahn bei den Wohnungen 1,3 und 4.

4. Heizung

- a) Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch eine Buderus- Warmwasserzentral- Heizungsanlage mit witterungsgeführter Außentemperaturregelung.
- b) Als Wärmeerzeuger wird ein Gasbrennwerttechnik-Gerät mit heizungsunterstützender Thermosolaranlage eingesetzt.
- c) Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.
- d) Handtuchheizkörper in den Bädern.

5. Gastank

Die Heizung wird über einen unterirdischen Flüssiggas- Lagerbehälter mit 2,9 t Fassungsvermögen mit Gas versorgt. Der Tank wird an geeigneter Stelle im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Grundstücksanteils eingebracht. Es handelt sich hierbei um einen EIGENTUMSGASTANK was im Gegenteil zum Miettank die freie Wahl des Gaslieferanten ermöglicht. (Hausverwaltung).

6. Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt über ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, in jeder Wohnung individuell regelbar.

VI. Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE- Richtlinien sowie den technischen Anschlussbedingungen des EVU. In den einzelnen Wohnungen werden Schalter, Steckdosen, Geräteanschlüsse und Lichtauslässe wie folgt vorgesehen.

Wohnen / Kochen:

3 Lichtauslässe mit Schaltern, 1 Dreifachsteckdose, 4 Zweifachsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Multimediaanschluss, Steuerungsschalter für elektrischen Rollladenantrieb, 1 Herdanschluss, 1 Anschluss für Spülmaschine, 2 Einzelsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen in der Küche.

Schlafzimmer:

1 Lichtauslass mit Wechselschaltung, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Einzelsteckdose und 1 Leerdose für Multimediaanschluss.

Kind- bzw. Arbeitszimmer

1 Lichtauslass mit Wechselschaltung, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Einzelsteckdose und 1 Leerdose für Multimediaanschluss.

Bad:

2 Lichtauslässe mit Schaltern, 1 Zweifachsteckdose, 1 Einzelsteckdose und zusätzlich Dosen für Waschmaschine und Trockner.

Flur / Diele:

1 Lichtauslass mit Schaltern, 2 Einzelsteckdosen, 1 Leerdose für Telefonanschluss.

Terrasse / Balkon

1 Lichtauslass und 1 Steckdosen vom Raum her schaltbar.

Abstellraum:

1 Lichtauslass und 1 Steckdose

Sonstiges:

Alle Räume mit Ausnahme von Abstellraum und Flur erhalten Raumthermostate zur Regelung der Fußbodenheizung.

Die Beleuchtung des Treppenhauses, der Flure und des Hauseingangsbereiches erfolgt mit Leuchten. Die Schaltung erfolgt über Taster und Zentralrelais bzw. Bewegungsmelder.

Kombinierte Briefkasten – Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.

VII. Sanitärausstattung wie im Plan dargestellt

1 Eck- und 1 Kombiventil in der Küche.

Die Bäder erhalten eine Acrylbadewanne, 180 x 80 cm mit Unterputzarmatur und Direktbefüllung, einen Edelstahl-Bodenablauf in der Dusche, (die Duschen werden bodeneben ausgeführt und gefliest), Unterputzarmatur mit Brauseset, 1 Waschtischanlage, 60 cm mit Einhand- Waschtischarmatur und 1 Wandtiefspül- WC- Anlage mit Unterputzspülkasten. Wanne, Waschbecken und WC in weiß.

Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil diese Leistungsverzeichnisse

VIII. Tiefgarage:

Die Tiefgaragenwände erhalten einen Farbanstrich in weiß. Der Boden wird gepflastert. Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Sektionaltor in weiß mit Schlüsselschalter und je Stellplatz eine Funkfernbedienung. Die Stromversorgung der Tiefgarage erfolgt über einen separaten Stromzähler.

IX. Außenanlagen

Die Hauszugänge werden mit Betonpflastersteinen belegt. Die Außenstellplätze werden mit versickerungsfähigen Betonformsteinen belegt. Notwendige Anböschungen werden mit Flussbausteinen (Grüntenstein) ausgeführt nach Vorgabe des Bauträgers. Die Grünflächen werden humusiert und als Wiese angesät. Die Mülltonnen werden von der Hausverwaltung beschafft und in einem separaten Mülltonnenhäuschen untergebracht. Die Bepflanzung der im Sondernutzungsrecht befindlichen Gartenanteile obliegt dem jeweiligen Erwerber der Wohnungen 1,3 und 4. Der gemeinschaftliche Zufahrtbereich zu den Außenstellplätzen wird mit Kies befüllt und verdichtet und erhält einen Oberbelag aus Steinschotter.

X. Allgemeines:

1. Im schlüsselfertigen Kaufpreis sind alle im Zusammenhang mit dem Bau entstehenden Erst- Erschließungskosten und Hausanschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, evtl. Kabelanschluss enthalten. Die Straßenherstellung wird erst in einigen Jahren durch die Gemeinde erfolgen und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises!
2. Änderungen, die keine baulichen Nachteile verursachen, keine Wertminderung darstellen, technische Verbesserungen beinhalten oder durch die genehmigende Baubehörde festgelegt werden bleiben vorbehalten. Möblierungen sind nur Vorschläge und nicht Bestandteil des Angebots. Baustoffe können bei Lieferproblemen durch gleichwertige ersetzt werden um den zeitlichen Bauablauf nicht zu verzögern.
3. Soweit es der Bautenstand zuläßt sind Sonderwünsche und Eigenleistungen bei folgenden Gewerken möglich: Sanitäreinrichtung, Bodenbeläge, Fliesen und Malerarbeiten, Innentüren, Terrassen und Balkonbelag. Diese Sonderwünsche (eventuell Mehrpreise) sind durch den Wohnungskäufer direkt mit dem ausführenden Handwerker abzusprechen und direkt abzurechnen. Eine Haftung für Sonderwünsche und Eigenleistung wird nicht übernommen, soweit die Ausführung und Abrechnung nicht über den Bauträger erfolgt.
4. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.
5. Elastische Bauteilfugen z.B. in den Bädern sind Wartungsfugen, unterliegen nicht der Gewährleistung und müssen vom Käufer regelmäßig überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.
6. Für gebrauchsbliche Schäden an Verschleiß- und Gebrauchsteilen wie z. B. Dichtungen, Kugellager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen u.s.w. besteht keine Gewährleistung.
7. „oder“ und „bzw.“ bedeuten: nach Wahl des Bauträgers.
8. Das Wohngebäude erreicht laut Energieausweis-Vorschau einen Endenergiebedarf von 39 kwh/(m²-a). Damit erfüllt das Wohnhaus die Ansprüche für die Energieeffizienzklasse -A-

Mehrfamilienhaus
Burgstraße 13
87677 Linden

TÜMMLER WOHNBAU

Preisliste

Wohnung Nr.	m ²	m ² -Preis	Wohnungspreis	TG-Stellplatz	Außen-Stellplatz	Gartenanteil	Gesamtpreis/EUR
1/EG	107,37	2.650,-	284.530,-	14.500,-	4.800,-	5.400,-	309.230,-
2/OG	107,37	2.650,-	284.530,-	14.500,-	4.800,-	--	303.830,-
3/OG	59,99	2.650,-	158.973,-	14.500,-	4.800,-	5.625,-	183.898,-
4/OG	96,30	2.650,-	255.195,-	14.500,-	4.800,-	5.750,-	280.245,-
5/DG	80,33	2.650,-	212.874,-	14.500,-	4.800,-	--	232.174,-
6/DG	92,77	2.650,-	245.840,-	14.500,-	4.800,-	--	265.140,-

////////////////////////////////////

Alle Wohnungen beinhalten ein Abstellabteil im Dachgeschoss,
das im Gesamtpreis enthalten ist.
In der Tiefgarage befinden sich gemeinschaftlich nutzbare Bereiche
zum Abstellen von Fahrrädern und z.B. Gartengeräten.

