

Future Living

Baubeschreibung
Neubau einer Villa und zwei Doppelhaushälften
Kleinstheim
Stand: 10.11.18



1. Allgemein
2. Planung
3. Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Entwässerungsarbeiten
4. Hausanschlüsse
5. Beton- und Stahlbetonarbeiten
6. Mauerwerks- und Abdichtungsarbeiten
7. Zimmerer- und Sprenglerarbeiten
8. Fensterarbeiten
9. Abdichtungsarbeiten
10. Heizung- und Warmwasseraufbereitung
11. Sanitärinstallation
12. Kontrollierte Raumlüftung
13. Elektroinstallation
14. Innenputzarbeiten
15. Außenputzarbeiten
16. Fliesenarbeiten
17. Treppenbelag im Treppenhaus
18. Bodenbelagsarbeiten
19. Schreinerarbeiten
20. Geländer
21. Freiflächengestaltung
22. Allgemeines

1. Allgemein

Next Generation of Homes GmbH entwickelt in den besten Lagen von ruhige, großzügig-komfortable, barrierefreie und sehr wertig ausgestattete Eigentumswohnanlagen. Ein NGH Gebäude zeichnet die mit integrierte innovative Gebäudetechnik aus.

Hinweis

In dieser Baubeschreibung werden die zu erbringenden Leistungen umfassend und mit größter Sorgfalt beschrieben. Natürlich hat jedes Bauvorhaben seinen eigenen, individuellen Charakter und ist nur schwer in einer allgemeinen Baubeschreibung zu erfassen.

2. Planung

2.1 Allgemein

Die Planungsleistungen umfassen die Ausarbeitung der kompletten Ausführungspläne. Der Nachweis für Statik ist ebenso enthalten wie alle weiteren gegebenenfalls erforderlichen Planungsleistungen von Fachplanern bzw. Gutachtern.

2.2 Energiebedarfsausweis nach EnEv

Das Gebäude besitzt ein Energiekonzept mit dem KfW 55 und besticht durch hervorragende Dämmeigenschaften. Im entsprechenden Energiebedarfsausweis sind alle notwendigen und wichtigen Informationen sowie Berechnungen zu den energetischen Eigenschaften des Hauses enthalten.

3. Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Entwässerungsarbeiten

Die Baustelleneinrichtung schließt den Auf- und Abbau von Gerüsten sowie die Aufstellung einer Mobiltoilette ein. Verpackungsmaterialien (Bauschutt, Folien, Pappe, Paletten, usw.), die während der Bauzeit durch unsere Leistungen auf dem Baugrundstück anfallen, werden fachgerecht durch den Verkäufer entsorgt (dies gilt nicht bei Eigenleistung des Käufers). Der Verkäufer kümmert sich um die Einrichtung von Baustrom und Bauwasser und übernimmt die anfallenden Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser für alle von uns erbrachten Bauleistungen während der Bauzeit.

Der vorhandene Oberboden/Mutterboden wird abgeschoben und entsorgt. Das Gelände wird nach Abschluss der Rohbauarbeiten roh eingeebnet und grob gesäubert.

Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

Grundleitungen aus KG-Rohren in den erforderlichen Querschnitten für Regenwasser und Schmutzwasser inklusive notwendiger Revisionsöffnungen und Schächte, nach Vorschrift der zuständigen Gemeinde. Anschluss Schmutzwasser an das öffentliche Abwassernetz. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück über einen Sickerschacht versickert.

4. Hausanschlüsse

Sämtliche Hausanschlüsse sowie die Hausanschlusskosten für Strom, Wasser sind im Kaufpreis enthalten.

Koordination und Überwachung der Hausanschlüsse; Leistungserbringer ist der jeweilige Anbieter. Hausanschluss beinhaltet Wasser, Strom, Telekom.

5. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte, Deckenplatten, Stürze, Unter- und Überzüge werden aus Stahlbeton gemäß statisch erforderlichen Abmessungen ausgeführt. Im erdberührten Bereich wird die Bodenplatte nach den Berechnungen der ENEV gedämmt.

Die Außenwände gegen erdberührte Bauteile werden bergseits in Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wände sind von außen gegen den erdberührten Teil gegen anstauendes Sickerwasser gem. DIN abgedichtet und nach den Berechnungen der ENEV gedämmt.

6. Mauerwerks- und Abdichtungsarbeiten

Die Geschossaußenwände werden aus Kalksandstein, Stärke 24,00 cm, oder nach statischen Erfordernissen erstellt. Tragende Innenwände werden in $d=17,5$ cm hergestellt, nicht tragenden Innenwände werden in $d=11,5$ cm errichtet.

7. Zimmerer- und Sprenglerarbeiten

Die Abmessungen der Dickholzelemente richtet sich nach der statischen Bemessung. Die Flachdächer erhalten Flachdachgullys und Notüberläufe.

8. Zimmerer- und Sprenglerarbeiten

Die Flachdächer erhalten eine Notabdichtung, Dämmung im Mittel 17,00 cm und Folienabdichtung mit Rollkiesschüttung oder Plattenbelag. Die Dächer werden nach der ENEC hochwertig gedämmt.

9. Fensterarbeiten

Die Fenster werden in Aluminium, 3-fach Verglasung, Farbe anthrazit, abgedichtet nach RAL, Vorderkante Mauerwerk nach der gültigen ENEC eingebaut.

10. Heizung- und Warmwasseraufbereitung

Die Versorgung der Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft- Wärmepumpe. Die Wärmepumpe steht im Freibereich, von den Fenstern abgewendet.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung. Formschöne Handtuchwärmekörper in den Bädern werden eingebaut.

Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperatur-Regelung. Die einzelnen Raumtemperaturen werden an den Raumthermostaten der Fußbodenheizung geregelt. Die Kompaktverteilereinheit wird in den jeweiligen Ebenen installiert.

Die Zähler werden durch den Käufer vom jeweiligen Versorger gemietet.

Die Wärmebedarfsberechnung der Heizanlage erfolgt nach DIN4701 bzw. dem neuesten Stand der Technik.

Die Anlage ist so dimensioniert, dass bei gleichmäßiger Beheizung sämtlicher Räume und bei Dauerbetrieb sowie trockenem Bauwerk und fugendichten Fenstern die vorgegebenen Raumtemperaturen erreicht werden. Die Nachspeisung der Heizungsanlage erfolgt über eine zugelassene Nachfüllstation.

Rohrleitungen

Die Hauptrohrleitungen bis zu den Wohnungen sind aus Verbundrohr oder gleichwertig. Sie sind wärmegeklämmt gemäß Energieeinsparverordnung und DIN.

11. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird nach den neuesten Regeln der Technik und den DIN-Normen ausgeführt.

Die Ausführung der Entwässerungsfallleitungen erfolgt mit Produkten der Marke GEBERIT, Silent PP-Rohr oder gleichwertig einschließlich entsprechender Körperschalldämmung nach DIN bzw. dem neuesten Stand der Technik.

Hinweis:

Keramische sowie emaillierte Objekte (z.B. Stahlwannen) werden mit unterschiedlichen Verfahren hergestellt. Es können daher trotz gleicher RAL-Farbe geringe Farbabweichungen auftreten. Dies stellt keinen Mangel dar!

Die Entlüftung der Abwasserrohre erfolgt über das Dach oder über Direktentlüfter in der Vorwand. Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Kunststoffverbundrohr verbaut und - soweit erforderlich - isoliert.

Das Erdgeschoss wird zusätzlich mit einer frostsicheren Kaltwasserzapfstelle ausgestattet.

Ausstattung Sanitärobjekte

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Objekte wird im Plan festgelegt. Die Objekte entsprechen folgendem Hersteller:

Badewanne: Stahleinbauwanne Starlet 180x80 cm, Farbe Weiß glänzend
Fabrikat: Bette

Begehbare Dusche: Duschtrennung bestehend aus Glas, ESG 10 mm, Duschrinne in Edelstahl
Fabrikat: Geberit

Waschtisch: Keramik-Waschtisch iCon, Größe 40 x 55 cm, Farbe Weiß glänzend
Fabrikat: Keramag

WC: Tiefspül-WC wandhängend mit Einbauspülkasten und Energiespartaste, WC-Sitz, Silent Deckel
Fabrikat: Keramag

Armaturen: Metris WT-Einhebelmischer chrom, Metris Badewanne-Einhebelmischer mit Umstellung unterputz mit integrierter Füllfunktion
Metris Brause-Einhebelmischer mit Umstellung unterputz mit Umstellung
Fabrikat: Hansgrohe

Brausearmaturen: Regenbrause chrom
Handbrause chrom
Fabrikat: Hansgrohe

Waschmaschine, Trockner

Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist im HSW-Raum

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle, Doppelspindel-Eckventil für Spülmaschine

Allgemein

EG, Einbau einer frostsicheren Zapfstelle am Wohnhaus für die Gartenbewässerung

Die in den Plänen dargestellten Bidets können als Sonderwunsch gegen Aufpreis realisiert werden.

12. Kontrollierte Raumlüftung

Das Gebäude erhält eine kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung nach ENEC. Die Zuluft in die Wohnräume erfolgt über Bodenauslässe. Die Abluft erfolgt in den Nassräumen über die Vorwände.

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach gültiger DIN sowie den jeweils gültigen VDE-Richtlinien und den Forderungen der Stromlieferanten ausgeführt.

Hausanschlusskasten: Das Haus erhält vom Stromanbieter einen eigenen Zähler im Hausanschlussraum.

Leitungsführung: In allen Wohngeschossen werden die Leitungen im Estrich, unter der Decke oder auf den Wänden unter Putz verlegt

Schwachstromanlage: Klingel-, Türsprech- und Türöffner-Anlage der Fa. Siedle oder gleichwertig vorgesehen.

Smart Home: In allen Wohngeschossen werden die dazugehörigen Bus-Kabel im Estrich, unter Decke oder auf den Wänden unter Putz verlegt und die Programmierung durchgeführt.

Telefon/TV: In jeder Wohneinheit werden mehrere Telefon- und Datendosen und zwei bis drei Fernsehanschlusssdosen gesetzt.

Die Antennenanschlüsse werden zum Satellitenempfang vorbereitet. Eine Satellitenanlage ist im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung der Räume

Terrasse

Steckdose wassergeschützt (von innen schaltbar), 1 Brennstelle mit Ausschaltung

Hauseingang

2 Brennstellen am Hauseingang mit Bewegungsmelder

Objektbeleuchtung

Das Objekt erhält eine moderne indirekte Abendbeleuchtung.

14. Innenputzarbeiten

Die Außen- und Innenwände werden mit Maschinenputz Kalk - Gipsputz oder Kalk - Zementputz Q 3 verputzt, geschliffen und mit Anstrich versehen. Die Wandfarbe wird von der Deckenfläche abgesetzt.

Die Wandflächen in den Bädern werden bis auf die Duscbereiche mit PU-Lack angelegt. Die Stahlbetondecken werden mit Kalk-Zement-Putz oder Kalk-Gips-Putz Q3 verputzt und weiss gestrichen. Im EG Wohnen / Essen und Küche werden zwei abgehängte Deckensegel mit Quadratlochung (Luftschall) eingebaut, Oberfläche Q3 geschliffen und weiß gestrichen.

15. Außenputzarbeiten

Die Außenwände werden nach ENEC 20 cm mineralisch gedämmt, gespachtelt und mit Gewebe versehen. Die Raffstores werden in den VWS eingelassen.

Verputz der freien Außenwände ab Oberkante Erdoberfläche mit einem Silikonharzfassadenputz.

Der Sockelbereich wird mit einem speziellen Sockelputz verputzt und extra abgedichtet.

16. Fliesenarbeiten

Wandbelag erfolgt im Dünnbett, im Duschbereich raumhoch. Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt. Verfugung im Bodenbereich in der Farbe „grau“. Es erfolgt eine Feuchtigkeitsisolierung im Wandbereich der Dusche und die Böden der Nassbereiche.

Für die Fliesenarbeiten werden Eck- und Abschlusschienen in Alu verwendet.

Hinweis

Dauerelastische Silikonfugen sind Wartungsfugen und können abreißen. Dies kann nicht verhindert werden. Im Falle des Reißens dieser Fugen ist es erforderlich, dass diese vom Käufer nachgefugt werden.

17. Fliesenarbeiten

Trittstufe in Feinsteinzeug oder Naturstein. Setzstufen in PU-Lack Betonfarbe.

18. Bodenbelagarbeiten

Die Nassbereiche, das Treppenhaus und die Technikräume werden mit Großformatplatten min. 60 x 60 cm mit Feinsteinzeug gefliest. Die Silikonfugen zum Sockel in Nassbereichen sind Wartungsfugen und keine Abdichtungsfugen.

Die Schlafbereich, Koch, Ess- und Wohnbereiche werden mit Echtholzplanken 180 x 18 x 1,5 cm in Eiche lackiert belegt. Die Sockelleisten sind zum Parkett passend.

19. Schreinerarbeiten

Die Innentüren werden in Klimaklasse 1 hergestellt mit Umfassungszarge und HPL Schichtstoff ähnlich RAL 9010. Zum Haustechnikraum wird eine VDT Tür mit Bodendichtung eingebaut.

Alle Türen erhalten ein Motorschloss und Edelstahldrücker. Fensterbretter werden in Spanplatten mit HPC Schichtstoff ähnlich RAL 9010 versehen und zum Bauwerk und Fenster versiegelt.

20. Schreinerarbeiten

Die Innen- und Außengeländer werden aus Flachstahl pulverbeschichtet dB 703 hergestellt. Die Füllung erfolgt horizontal mit Rechteckprofilen 15 mm, Abstand ca. 18 cm.

Hinweis:

Der zulässige Abstand von 4 cm bei horizontalen Geländerstäben wird abweichend zur DIN ausgeführt. Ansprüche gegen den Verkäufer werden mit dem Kaufvertrag abgegolten.

Die Kletterwirkung an den Geländerns innen / außen kann durch Plexi- oder Glasscheiben ausgeschlossen werden. Anfallende Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Außengeländer werden vor der Pulverbeschichtung verzinkt. Beim Haus B wird zum angrenzenden Wohnhaus (Einzelhaus) ein Sichtschutz aus blickdichtem Glas eingebaut.

Die Wandscheiben im Außenbereich erhalten baugleiche Geländer wie im Innenbereich.

21. Freiflächengestaltung

Die Wandscheiben mit Höhen bis 350 cm in Sichtbeton werden nach Baugenehmigung gesetzt, die Fugen abgedichtet und hinterfüllt.

Die Terrassenflächen im Flachdachbereich erhalten einen Plattenbelag von mind. 40 x 40 cm im Splittbett verlegt und sickerfähig verfugt.

Die Böschungen werden gegen Erosion bepflanzt und mit Rindenmulch überdeckt. Steile Geländeböschungen werden soweit erforderlich mit Natursteinquader gesichert.

Weitgehend horizontale Gartenflächen werden mit Wiese eingesät. Die Pflege der Außenanlage obliegt dem Käufer.

Weitere Bepflanzungen sind vom Käufer anzulegen und sind nicht Teil des Kaufvertrages.

22. Allgemeines

Alle vorstehenden Preise sind Bruttopreise und beinhalten die derzeit gültige Mehrwertsteuer in Höhe von 19%.

Änderungen, die keine Qualitätsminderung und baulichen Nachteile mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder neue DIN-Vorschriften, ebenso der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle in der Leistungsbeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen, Pflanzungen, Küchen, usw. sowie über die Leistungsbeschreibung hinausgehende Einrichtungsgegenstände dienen nur der Orientierung und sind keinesfalls im Angebotspreis enthalten.

Die Lage von Anschlüssen (z.B. Anschluss der Spüle in der Küche, Anschluss des Waschmaschinenstellplatzes usw.) und sanitären Einrichtungsgegenständen wurden in der Ausführungsplanung festgelegt und entsprechend ausgeführt.

Hinweis

In dieser Baubeschreibung werden die zu erbringenden Leistungen umfassend und mit größter Sorgfalt beschrieben. Natürlich hat jedes Bauvorhaben seinen eigenen, individuellen Charakter und ist nur schwer in einer allgemeinen Baubeschreibung zu erfassen.

Future Living

Ihr persönlicher
Ansprechpartner

Mirkan Yirik
06074/6949421
info@ng-homes.de
www.ng-homes.de

Next Generation of Homes GmbH
Albert-Einstein-Str. 10
63128 Dietzenbach

