

Allgemeine Baubeschreibung

Ferienhäuser – Mistelgau-Obernsees

Bauabschnitt 1a

Allgemeine Baubeschreibung für die **Ferienhäuser (Einzelhaus, Bungalow klein und Bungalow groß)** in Mistelgau Oberlsees

Allgemeines

Die vorliegende Baubeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Sie wurde auf der Grundlage der Entwurfspläne entwickelt und beschreibt das Bauobjekt in seiner Normalausstattung.

Der Bauausführung liegen die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Vorschriften, Gesetze, DIN-Vorschriften und die VOB zugrunde. Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB. Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre

Änderungen bedingt durch behördliche Auflagen, sowie Abweichungen von dieser Baubeschreibung im Rahmen der technischen Weiterentwicklung bleiben vorbehalten.

Zum besseren Verständnis sind Einrichtungsvorschläge in den Grundrissplänen eingetragen. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung dient der Orientierung und ist nicht im Preis enthalten.

Das Gebäude wird entsprechend den Anforderungen der Energiesparverordnung 2014 (EnEv 2014) errichtet. Änderungen in der Baubeschreibung, die der Erreichung dieses Standards dienen, bleiben vorbehalten.

Zum Gebäude

Wohnhaus bestehend aus ein oder zwei Geschossen.

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, sowie ein Stellplatz.

Baukonstruktion

Gebäudestandard

Das Gebäude wird lt. der Energiesparverordnung (EnEv 2014) errichtet.

Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben, gelagert und nach Beendigung der Arbeiten vor und hinter dem Haus wieder grob einplaniert.

Grundleitungen

Alle Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte sowie außerhalb des Gebäudes werden entsprechend der Entwässerungsplanung in PVC-Kanalrohren in den erforderlichen Dimensionen ausgeführt. Die Grundleitungen für Schmutz und Regenwasser werden an den Kanal (Trennsystem) angeschlossen.

Rohrleitungen

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden nach Vorgabe des Architekten in Kupfer- oder Kunststoffrohr verlegt. Fallleitungen werden aus schalldämmenden Rohren ausgeführt, sonstige Abwasserleitungen als HAT-Rohre.

Bodenplatte

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Das Gebäude wird auf einer Stahlbeton-Bodenplatte gem. Statik gegründet. Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit nach Erfordernis. Umlaufender Fundamenterde.

Bodenaufbau

Der Unterbau für den Bodenbelag Ihrer Wahl wird gebildet aus der Bodenplatte, dann folgt eine Installationsschicht und anschließend ein schwimmender Estrich mit einer Wärmedämmschicht gem. DIN und auf einer Verlebungsschicht die Fußbodenheizung.

Allgemeine Baubeschreibung

Ferienhäuser – Mistelgau-Oberlsees

Bauabschnitt 1a

Innenwände

Die Innenwände sind nach statischer Erfordernis teilweise tragende Innenwände. Schächte und Installationsverkleidungen werden in Trockenbau-Ständerwerk ausgeführt.

Außenwände

Die Außenwände werden ebenfalls in Trockenbau-Holzständerwerk, gem. Statik errichtet, mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und erhalten einen Oberputz nach dem System der Fa. Sto oder gleichwertig. Ausgeführt wird teilweise eine Holzfassade.

Geschossdecke und Dachsträgen

Alle Decken werden nach statischer Erfordernis als Holzbalkendecke ausgebildet. Der weitere Aufbau ist mit dem Bodenaufbau, wie vor beschrieben, identisch.

Die Wand- und Dachsträgen im Dachbereich werden durch eine Holzkonstruktion (gem. Statik und ENEC) gebildet. Abschließend erhält die Dachsträge eine witterungsbeständige Eindeckung aus roten bzw. hellgrauen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen von Braas oder gleichwertig.

Alle Dachrinnen und Fallrohre werden in Aluminiumblech ausgeführt.

Die Dachüberstände erhalten einen farblichen Endanstrich (entsprechend dem Farbkonzept des Architekten). Sichtsparren verkleidet in anthrazit.

Technik

Warmwasserbereitung

Die Brauchwassererwärmung und Heizung wird über eine Gasbrennwerttherme geregelt. Die Dimensionierung wird durch den Fachingenieur anhand der Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Zusätzlich befindet sich noch ein Handtuchheizkörper in einem Bad.

Elektroinstallationen

- Die gesamte Elektroinstallation für das Haus entspricht den Vorschriften des jeweiligen EVU (Elektroversorgungsunternehmens). Zähleranlage mit den erforderlichen Automaten im Zählerschrank (dient zur Aufnahme des EVU-eigenen Zählers). Die Stromerzeugung erfolgt in NYM- Leitungen. Feuchtraumsteckdose auf Terrasse.

- Ausstattungsmerkmale allgemein:
Die Elektroinstallation wird lt. DIN 18015 (Standard Einstern) ausgeführt.

Innenausstattung

Fenster und Terrassentüren

Die Kunststoff-Fenster werden mit Dreifachverglasung in der Farbe Weiß ausgeführt (entsprechend dem Farbkonzept des Architekten, außen in anthrazit).

Haustüre

Die verschließbare Hauseingangstüre aus Kunststoff ist außen anthrazitfarben und innen weiß.

Rolläden / Sonnenschutz

Alle Fenster der Schlafräume erhalten elektrische Rolläden.

Innentüren + Zargen

Die Innentüren werden aus Röhrenspanstegtüren hergestellt. Die Türblätter erhalten eine Beschichtung aus weißem Acryllack (werksseitig) oder aus einer kratz- und stoßfesten Kunststoffbeschichtung.

Allgemeine Baubeschreibung

Ferienhäuser – Mistelgau-Obernsees

Bauabschnitt 1a

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke erhalten außen eine Abdeckung aus Aluminium (entsprechend dem Farbkonzept des Architekten). Die Innenfensterbänke werden in Kunststein Microkorn ausgeführt.

Treppen

Jedes Haus erhält eine offene massive Buchenholztreppe. Geländer auch in Buche.

Innenputz / Trockenbau

Das Trockenbau-Holzständerwerk wird mit Trockenputzplatten (Rigips oder gleichwertig) tapezierfertig hergestellt.

Die Fugen in allen Räumen werden tapezierfähig verspachtelt. (Q2)

Fliesenarbeiten

Die Fliesenarbeiten umfassen keramische Wand- und Bodenbeläge im Erdgeschoss und Bad - die Auswahl der Fliesen erfolgt in der Bemusterung:

- Die Wände im Bad werden zargenhoch gefliest und silbergrau verfugt. Im Bereich der Dusche raumhoch.

- Die Bodenfliesen im kompletten Erdgeschoss werden im Format 40/40 cm geklebt und dunkelgrau verfugt.

- Die Auswahl der Fliesen für alle oben erwähnten Flächen inkl. Sockelleisten besteht aus einer Feinsteinzeugfliese in 3 verschiedenen Farben zur Auswahl. Die Wandfliese wird in weiß/glänzend ausgeführt.

Räume mit Bodenfliesen erhalten Sockelfliesen aus Fliesen geschnitten.

- Die Küchen erhalten im Bereich der Abstellflächen einen Fliesenspiegel.

Estricharbeiten

Die Räume in allen Geschossen erhalten einen Estrich mit entsprechender Trittschalldämmung gemäß den gültigen DIN-Vorschriften als Nass- oder Trockenestrich.

Sanitärinstallationen

- Sanitärobjekte: Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig in der Farbe weiß.

Wasserspararmaturen in Einhebelauflösung, glanzverchromt

- Fabrikat: Fa. Hans Grohe oder gleichwertig.

Einrichtung Bad

- Kalt- und Warmwasseranschluss

- Einen Waschtisch von ca. 60 cm, mit Einhebel-Mischbatterie mit Excenterstopfen, inklusive Eckventile und Siphon inkl. Unterbauschränk.

- Badewanne 180 x 80 (Kaldewei oder gleichwertig) mit Brausebatterie und Brausehalter, falls in der Eingabeplanung vorhanden
- Dusche 90 x 90 cm (Kaldewei oder gleichwertig) mit Brausebatterie und höhenverstellbare Handbrause

- Wandhängendes Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten mit Spartaste, WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff.

- Über den Waschbecken eingelassene Kristallspiegel

- Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Bürstengarnitur

Hausanschluss

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine, Ausgussbecken/ Kaltwasseranschluss.

Schmutzwasserabfluss für Wäschetrockner.

Malerarbeiten

Die gesamten Malerarbeiten (Gipskarton-Wand- und Deckenflächen) werden wischfest in der Farbe Weiß ausgeführt.

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge der Schlafräume, so wie die der OG-Diele erhalten einen strapazierfähigen Bodenbelag aus Vinyl, PVC oder Teppich mit dazugehörigen Sockelleisten.

Alternativ zu den gefliesten Bodenbelägen im Erdgeschoss, abgesehen vom Bad, kann ein Bodenbelag aus Vinyl oder Parkett gewählt werden. Der Mehrpreis für den Parkettbodenbelag beträgt 40,00 €/m².

Allgemeine Baubeschreibung

Ferienhäuser – Mistelgau-Obernsees

Bauabschnitt 1a

Außenputz

Der Putz wird farblich entsprechend dem Farbkonzept des Architekten mit 3 mm Körnung ausgeführt.

Teilweise werden laut Konzept des Architekten die Häuser mit Holzverkleidung versehen.

Zum Teil Außenwandflächen holzverkleidet mit senkrechter/waagrechter Deckelschalung naturbelassen oder evtl. leicht behandelt in sibirischer Lärche.

Terrasse

Ein Natursteinbelag in großformatigen Platten wird hergestellt.

Die Terrasse wird gartenseits mit einer Außenwasserzapfstelle versehen.

Außenausstattung

Anschlüsse

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Medien, sowie der Entsorgungsanschluss für Schmutzwasser und Regenwasser sind im Kaufpreis enthalten.

Stellplatz

Zu jedem Haus gehört ein Stellplatz. Im Bereich des KFZ-Stellplatzes und der Zufahrt wird ein verdichtetes Kiesbett hergestellt, sowie mit Betonsteinpflaster gepflastert. (Optional Basaltsplitt).

Außenanlage

Das Grundstück wird den örtlichen Gegebenheiten modelliert und mit Rasen, sowie einer Wildwiese im Hangbereich, eingesäht. Die Bepflanzung erfolgt laut B-Plan mit heimischen Gehölzen.

Die Zuwegung der Häuser wird den Gegebenheiten der Geländehöhen mit Betonsteinstufen angepasst.

Brüstungsgeländer

Soweit erforderlich werden die Brüstungsgeländer, bzw. Absturzsicherungen, aus verzinktem Flachstahl ausgeführt.

Erschließung / Baunebenkosten

Sämtliche Ingenieurleistungen, sowie die Kosten der Erschließung für private und öffentliche Erschließungswege, sind im Kaufpreis enthalten.

Diese Baubeschreibung entspricht dem Stand der Planung im Oktober 2015.

Änderungen hinsichtlich der Konstruktion bleiben vorbehalten.

Gewährleistungsausschlüsse

- Kein Gewährleistungsanspruch besteht für gebrauchstübliche Verschleißerscheinungen an Verbrauchsteilen (z.B. Dichtungen, Kugellager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Sicherungen oder elastischen Verfüguungen).

- Holz, Marmor, Naturstein etc. sind natürlich entstandene Produkte. Leichte Unterschiede in Farbe oder Maserung sind daher nicht zu verhindern und stellen keinen Mangel dar.

- Risse in Bauteilen, Putz etc. die auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften von Baustoffen (wie Kriechen, Schwinden) entstehen, sind kein Gewährleistungsmangel.

- Anstriche sind in regelmäßigen Zeitabständen nach Herstellungsvorgaben durch den Käufer zu erneuern.

- Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen.

- Auch bei sorgfältiger Verdichtung des Unterbodens sind im Auffüllbereich, so auch bei den Hauszugängen und Terrassen, Setzungen nicht zu vermeiden.

Deshalb kann in dieser Hinsicht keine Gewährleistung übernommen werden.

Fürstenzell, im November 2015