

## **BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

### **1. Vorbemerkung**

Voraussetzung der Bauausführung sind in der nachfolgenden Reihenfolge die anerkannten Regeln der Technik, die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung sowie die anliegenden Grundrisszeichnungen. Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dieses trifft insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie auch bei konstruktiven Erfordernissen zu.

### **2. Architekten und Generalplaner**

IFAS Hildesheim

Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen und Bauphysik

### **3. Baugrundstück**

Das Grundstück liegt in 31180 Giesen, Enge Str. 3

### **4. Objektbeschreibung**

Das hochwertige Doppelhaus wird mit zwei Vollgeschossen errichtet. Die Hauszugänge sind im Norden, so dass die großzügigen Terrassen und Gartenanteile nach Süden ausgerichtet sind. Beide Doppelhaushälften sind durch eine hohe Wohnqualität und Langlebigkeit gekennzeichnet.

Als weitere Vorteile sind zu nennen:

- Massive Bauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hausanschlusskosten und Pflasterarbeiten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit elektrisch betriebenen Rollläden

### **5. Erschließung**

Alle erstmaligen Erschließungskosten inkl. der Hausanschlusskosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung und Telefon sind im Kaufpreis enthalten, ebenso alle

Behördenkosten. Lediglich die Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

## **6. Gründung**

Fundamente und Sohlplatte werden in Beton und Stahlbeton nach Maßgabe der statischen Berechnung erstellt. Zusätzlich wird zum Schutz gegen Feuchtigkeit auf der Bodenplatte eine Schweißbahn verlegt. Überschüssiger Boden wird abgefahren.

## **7. Wände**

Die Außen- und Innenwände werden mit Porotonsteinen nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Trennwände zwischen den Doppelhaushälften werden mit Porotonschallschutzsteinen und dazwischenliegender Dämmung erstellt. Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (EPS 160 mm mit einem Silikonharzputz) nach dem gültigen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG2020) ausgeführt. Fassaden-Farbe: Weiß

Zwischen den Haushälften wird ein Brandriegel vorgesehen.

## **8. Decken**

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke (Filigrandecken) nach Statik ausgeführt. Unterseitige Fugen werden gefüllt und gespachtelt. Die oberste Geschossdecke wird als Kehlbalkendecke mit dazwischenliegender Mineralwolle min. 220 mm stark ausgeführt. Unterseitige Beplankung aus Gipskartonplatten (Fugen werden gespachtelt, Oberflächenqualität Q2).

## **9. Dach und Dacheindeckung**

Walmdachkonstruktion ca. 25°. Gemäß Statik wird der Dachstuhl in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion hergestellt. Abdichtung gemäß technischem und optischem Erfordernis und entsprechend den jeweiligen Richtlinien. Die Unterseiten der Dachüberstände werden mit Holzpaneelen verkleidet und mit einer Holzschutzlasur weiß gestrichen. Ziegeleindeckung mit engobierten Tonziegeln. Farbe: Anthrazit.

Eine Einschubtreppe zum Spitzboden (vom Flur aus) wird eingebaut. Der Ausbau des Spitzbodens gehört nicht zum Leistungsumfang.

## **10. Putzarbeiten**

Sämtliche massiven Innenwände werden mit einem Maschinengipsputz versehen. Oberflächenqualität Q2.

## **11. Estrich**

In allen Wohnbereichen wird ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Trittschalldämmung eingebaut. Beim Einbau wird eine Wärme- und Schalldämmung entsprechend der DIN/GEG berücksichtigt.

## **12. Wärme und Schallschutz/Luftdichtigkeit**

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend des gültigen GEG 2020 ausgeführt. Für jede Doppelhaushälfte wird ein eigener Energieausweis erstellt.

Die Schalldämmung erfolgt nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz).

Die Luftdichtigkeit wird mit einem Blower-Door-Test nachgewiesen.

## **13. Spenglerarbeiten**

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt.

## **14. Treppen**

Die Treppe wird in einer Stahlkonstruktion mit einem seitlich laufenden Geländer aus Pfosten Rundrohr und waagrecht oder senkrecht mitlaufenden Füllstäben aus Rundstahl ausgeführt. Handlauf aus Buchenholz. Die Fertigstufen bestehen aus Buche-massiv. Anhand von Mustern kann ein Treppenmodell gewählt werden. Auf Wunsch können andere Stufen/Handlauf gewählt werden. Evtl. Mehrkosten werden mit dem Treppenbauer abgerechnet. Das streichen/lackieren der Treppe gehört nicht zum Leistungsumfang.

## **15. Fenster/Fenstertüren/Fensterbänke**

Kunststoff-Mehr-Kammer-Profilfenster mit Dreifachverglasung ( $U_w = \text{min. } 1,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ) nach Wärmeschutznachweis mit Dreh-Kipp-Einhandbeschlügen und umlaufenden Gummidichtungen. Pilzkopfverriegelung und Isolierverglasung mit Abstandhalter (Warme Kante) ausgestattet. Fenstertüren als Dreh- bzw. Drehkipptüren, Fenster als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel. Farbe außen: Anthrazit, innen: Weiß.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium. Die Innenfensterbänke werden mit Natursteinen belegt (Farbe: weiß).

## **16. Rollläden**

Die Fenster und Fenstertüren werden mit wärmegeprägten Aluminium-Aufsatzrollladenkästen neuester Bauart ausgestattet. Die wetterfesten Rollläden sind in anthrazit gehalten. Antriebsart: Elektroantrieb.

Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

## **17. Türen**

Hauseingangstüren: Ausführung als Kunststoff-Rahmentür. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Drückergarnitur außen: Edelstahl, innen: Kunststoff. Farbe außen: Anthrazit, innen: Weiß.

Innentüren: Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung. Oberfläche: Weißlack. Türgriffe in schlichter Edelstahlausführung. Fabrikat: Herholz oder gleichwertig.

## **18. Heizung und Warmwasserversorgung**

Jede Doppelhaushälfte enthält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Warmwasserspeicher. Fabrikat: Vaillant/AI oder gleichwertig. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, wobei jeder Raum individuell gesteuert werden kann.

## **19. Briefkasten und Hausnummer**

Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen Briefkasten und Hausnummernschild.

## **20. Rauchmelder**

Die Schlaf- und Kinderzimmer, sowie die Flure erhalten einen Rauchwarnmelder.

## **21. Fliesen**

Das Gäste-WC und das Bad erhalten einen Fliesenbelag. Die Wandfliesen sind für das Gäste-WC/Bad im Bereich der WC-Becken und Waschtische ca. 1,20 m hoch vorgesehen, Duschbereich deckenhoch (Listenpreis für Fliesen 30 €/m<sup>2</sup> brutto incl. MwSt.). Verschiedene Oberflächen stehen zur Wahl. Mehr- und Minderleistungen werden gesondert vereinbart.

## **22. Elektroinstallation**

Die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Putz. Sämtliche Schalter und Steckdosen werden in der Farbe weiß installiert. Fabrikat Gira oder gleichwertig.

Für die Räume sind folgende Ausstattungen geplant:

Wohnzimmer: 6 Steckdosen, 1 TV-Anschluss, 2 Deckenauslässe, 1 Netzwerkanschluss

Schlafzimmer: 5 Steckdosen, 1 TV-Anschluss, 1 DA

Zimmer/Kinderzimmer: 5 Steckdosen, 1 TV-Anschluss, 1 DA

Bad: 2 Steckdosen, 1 DA

Gäste-WC: 1 Steckdose, 1 DA

HAR: 2 Steckdosen, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss, 1 DA

Küche: 6 Steckdosen (+1 Herdanschluss, +1 Kühlschrank, +1 Spülmaschine), 1 DA

Flure: 1 Steckdose, 1 DA

Terrasse: 1 Steckdose, 1 Ausschaltung mit Schalter im Wohnzimmer, 1 Wandauslass für Wandlampe

Hauseingangsbereich: 1 Wandauslass für Wandlampe

Während der Rohbauphase treffen Sie sich mit dem Elektriker vor Ort und bestimmen die Lage sämtlicher Steckdosen und Schalter.

### **23. Sanitärinstallation**

Die Sanitärinstallation erfolgt nach den einschlägigen technischen Regeln, sowie den Vorschriften der Versorgungsunternehmen.

Folgende Sanitärobjekte sind vorgesehen:

Bodenebene Dusche min. 90 x 90 cm Stahl weiß; Einhebelmischer mit Brausegarnitur, Fabrikat Clivia oder gleichwertig.

Waschtisch (Gäste-WC) ca. 50 cm Porzellan weiß; Einhebel-Waschtischmischer, Fabrikat Clivia oder gleichwertig.

Waschtisch (Bad) 60 cm Porzellan weiß; Einhebel-Waschtischmischer, Fabrikat Clivia oder gleichwertig.

WC-Becken (Gäste-WC/Bad), wandhängend, Porzellan weiß. WC-Sitz Kunststoff weiß, WC Deckel mit Edelstahlscharnier, Fabrikat Clivia oder gleichwertig.

Handtuchheizkörper 60 x 180 cm, weiß.

Badewanne: 170 x 75 cm aus Stahl, Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig; Einhebel-Wannenmischer mit Brauseset (Clivia oder gleichwertig).

Wasseranschluss: 1 frostsichere Außenzapfstelle

Hinweis: Accessoires wie Wannengriff, Seifenschalen, Duschabtrennungen, Spiegel etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **24. Außenanlagen**

Die Eingangsbereiche/Podeste, die Terrassen und die Stellplätze werden mit rechteckigen, Betonpflastersteinen gepflastert (Farbe: Anthrazit).

Ein Spritzschutzstreifen aus Kies wird vorgesehen.

Jede Haushälfte verfügt über einen Stellplatz. Dieser ist im Kaufpreis enthalten.

## **25. Endreinigung**

Es wird eine grobe Bauendreinigung vorgenommen, dabei wird insbesondere der Baustellen bezogene Müll entfernt. Es handelt sich nicht um eine Feinreinigung (keine staubfreie Übergabe).

## **26. Sonstiges / Sonderwünsche**

Fernseh- und Internetempfang gem. technischem Fortschritt und örtlichen Gegebenheiten.

Sonderwünsche und Änderungen durch den Käufer sind möglich, sofern der Bautenstand dies zulässt, der Bauablauf nicht verzögert wird und behördliche Genehmigungen dem nicht entgegenstehen. Eventuelle Mehrkosten hat der Käufer zu tragen.

## **Schlussbemerkung:**

Die Baubeschreibung gilt für eine schlüsselfertige Doppelhaushälfte.

Grundlage dieser Beschreibung ist die Entwurfsplanung des Architekten vom Februar 2023.

Farbige Abbildungen (bspw. in den Exposés) sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Der angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang ist komplett zu erwerben. Sollten Eigenleistungen vereinbart werden, verpflichtet sich der Käufer diese so durchzuführen, dass für den reibungslosen Bauablauf keinerlei Behinderungen entstehen. Durch Behinderungen im Bauablauf entstehende Kosten werden nicht von der Firma K&K Immobilien-Service-Bau GmbH übernommen. Die Anmeldung der Eigenleistungen bei der zuständigen Bauberufsgenossenschaft erfolgt durch den Käufer. Für die Eigenleistungen wird die Firma K&K Immobilien-Service-Bau GmbH vom Käufer aus der Gewährleistungs- und Bauaufsichtspflicht unwiderruflich befreit.

Weitergehende Sonderwünsche sowie Änderungen in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, bei Fliesen, Türen, Beschlägen etc. sind als Sonderwunsch des Käufers möglich, soweit dies technisch möglich ist, den Genehmigungen und Auflagen der Behörden nicht widerspricht und es der Baufortschritt zulässt. Änderungen sind zwischen Käufer und dem Bauherrn im Hinblick auf Kosten abzustimmen.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möblierungen, Küchen, Raumtrennelemente etc. stellen nur Möblierungsvorschläge des Architekten dar. Sie gehören nicht

zum Leistungsumfang und sind nicht im Festpreis enthalten. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Badezimmern sind Bestandteil der Häuser.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN Normen. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Plastische Verfügunen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfügun obliegt dem Nutzer.

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht i.d.R. noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Feuchte Raumluft ist einer der Hauptgründe für Schimmelbefall. Auf regelmäßiges Stoß- und Querlüften sollte geachtet werden. Zudem sollten Schränke und große Möbel nicht direkt an einer Außenwand platziert werden.

Für die Wohnflächenberechnung liegt die Wohnflächenverordnung (WoFIV) zugrunde. Die Flächen wurden anhand der Entwurfsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Die Grundflächen von Terrassen wurden zur Hälfte angerechnet. Wohnflächendifferenzen bis zu 3 % finden keinen Ausgleich.

Hildesheim, Februar 2023



K&K Immobilien-Service