

Bau- und Leistungsbeschreibung für ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus unserer Firma (Standardausführung, Sonderausstattungen bzw. Änderungen nach Abstimmung)

0. Allgemeines

Die Inhaltserläuterung der nachfolgend aufgeführten Baubeschreibung entspricht einer allgemein üblichen Standardausführung der Häuser. In Zweifelsfällen hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Bauzeichnungen. Hierbei handelt es sich um eine Kurzbaubeschreibung für unser Hausprogramm, die konkrete Baubeschreibung für Ihr Traumhaus erhalten Sie natürlich auf Wunsch!

1. Planung + Bauantrag + Vermessung

Der Bauherr erhält im Festpreis als Plangrundlage eine komplette Projektmappe (Genehmigungsplanung) mit Bauzeichnungen im Maßstab 1:100; inklusive Statik und Wärmeschutznachweis. Die Abgabe des Bauantrages sowie des Be- und Entwässerungsantrages sind Leistungen der Firma Massiv-Bau Lieder. Die Gebühren der Baugenehmigung sowie des Be- und Entwässerungsantrages trägt der Auftraggeber (Bauherr). Die zum Bau erforderlichen Vermessungsleistungen werden durch den Bauherren auf seine Rechnung beauftragt.

2. Bauleitung + Baudurchsprache

Die fachgerechte Überwachung aller durchzuführenden Arbeiten in quantitativer, qualitativer und terminlicher Hinsicht obliegt der Firma Massiv-Bau Lieder und ist im Festpreis enthalten. Vor Baubeginn findet eine Baudurchsprache mit Käufer, unserer Firma und Bauleiter statt. Hierbei werden alle Einzelheiten besprochen.

3. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten eingerichtet. Das Bereitstellen der Anschlüsse für Bauwasser und Baustrom obliegt dem Bauherren, die Kosten sind nicht Bestandteil des Festpreises.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Elektro, Wasser, Erdgas, Telefon und Kabel-TV (wenn vorhanden) sind im Erdgeschoss im Hausanschlussraum anzuschließen. Die Hausanschlusskosten für Wasser, Elektro, Erdgas, Regen- und Abwasser sind nicht im Festpreis enthalten.

4.2. Abwasser

Die Grundleitungen werden aus KG-Rohr DN 150/100 nach Entwässerungsplan verlegt und im aus dem Gebäude geführt. Die Festlegung der Verlegung der Entwässerungsleitung erfolgt über die Firma Massiv-Bau Lieder.

5. Rohbau

5.1. Erdarbeiten

Grundlage bildet BKL 3-5 und ebenes Gelände. Der Mutterboden wird abgetragen und getrennt zur bauseitigen Verwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Aushub (für Fundamente) wird auf dem Grundstück (bzw. auf anderer Stelle nach Festlegung unserer Firma) gelagert und nach Beendigung der Arbeiten zum Wiederauffüllen verwendet. Die Auffüllung (falls erforderlich) erfolgt auf Höhe der natürlichen Geländeoberfläche. Bei Erfordernis kann das Aushubgut ganz oder teilweise gegen Aufpreis abtransportiert werden.

5.2. Fundamente + Bodenplatte + Sperrung

Die Sohlplatte wird als Bodenplatte, ggf. mit Streifenfundamenten, laut Statik ausgeführt. Die Fundamente werden frostfrei gegründet. Ein Fundamentanker aus Bandstahl ist nach VDE-Vorschrift in die Fundamente zu verlegen. Eine horizontale Sperrung (Isolierung) des Mauerwerkes erfolgt mit einer verschweißten Bitumenbahn oder einem anderen zugelassenen Sperrungssystem unserer Wahl.

5.3. Außenwände /Innenwände

Die Außenwände werden in 30 cm starkem Poroton - Mauerwerk errichtet. Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen aus Poroton – Mauerwerk in den Stärken 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm (gem. Entwurf und Statik).

5.4. Decken

Decken (gem. Statik) als Filigran-Stahlbetondecke. Bei den Haustypen ohne ausgebautes Dachgeschoss (Bungalow) & Young Family), wird eine Holzbalkendecke eingebaut.

5.5. Zimmerarbeiten

Dachstuhl als Pfettendach- oder Sparrendachkonstruktion (Bungalow als Nagelbinderdach), Material Nadelholz, Güteklasse 2 (vorgetrocknete Qualität), mit Imprägnierung. Ausführung als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach je nach Haustyp. Dachneigung und Dachform laut konkretem Projekt.

5.6. Dachüberstände

Die Dachüberstände betragen: Traufe (nach Haustyp) - ca. 40-60 cm (mit sichtbaren Sparren);

Giebel - ca. 20 cm bis 100 cm (wenn über 20 cm - dann mit Flugsparren) - variieren je nach Haustyp.

5.7. Dachdeckung

Die Dacheindeckung besteht aus einer diffusionsoffenen Unterspannbahn, darüber Konterlattung, Lattung und Dacheindeckung mit Tonziegeln (nach Wahl des Auftragnehmers), Farbe rot oder andere Standardfarben.

5.8. Dachklempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech, Standrohrkappen als Übergang zwischen Fallrohr und KG-Rohranschluss.

6. Putzarbeiten

Innen: ca. 1,5 cm Gipswandputz; Gipswandplattenwände werden gespachtelt (tapezierfähig) übergeben.

Außen: 2-lagiger Putz; mineralischer, weißer Strukturputz mit ca. 2,5 mm Körnung auf ca. 1,5 cm Grundputz.

7. Tischlerarbeiten

7.1. Fenster

Kunststofffenster (Scheiben U-Wert 1,0 W/m²K, hochwertiges 6-Kammer-Profil in weiß, Dreh/Kipp (Festelemente nach Entwurf). Alle Fenstermaße werden laut Projekt ausgeführt. Im Dachgeschoss kommen, wenn im Projekt enthalten, Dachflächenfenster (ca. 74 cm x 118 cm) zur Ausführung. Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten Rollläden (PVC-Panzer) mit teileingelassenem Gurtwickler im Fensterrahmen.

7.2. Haustür

Formschöne weiße Kunststofftür mit umlaufender Lippendichtung, Sicherheitsdrückergarnitur und Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung und wärmegeädmmtem Stahlkern (12 Grundvarianten zur Auswahl). Gemäß Baufortschritt wird eine ausführliche Bemusterung durchgeführt.

7.3. Innentüren

Die Innentüren bestehen aus glattflächigen Türblättern mit Holzzarge (lamierte Oberfläche). Die Wohnzimmertür hat auf Wunsch einen Lichtausschnitt mit 3/3 Glasfüllung, stehen folgende Dekore zur Auswahl: „Ahorn“, „Eiche hell“, „Buche“, „Esche weiß“. Drückergarnituren sind mit 15,00 € (Bruttopreis) enthalten. Auch hier erfolgt vor dem Einbau eine ausführliche Bemusterung.

7.4. Fensterbänke

Außen - Granit (Preisniveau „Rosa Beta“); Innen - Agglomarmor bis 20 cm breit - außer Bad und Gäste-WC (Ausführung jeweils mit Fliesen). Für Dachflächenfenster sind keine Fensterbänke vorgesehen.

7.5. Treppe

Die Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss ist eine 1/2 bzw. 1/4 gewendelte Holztreppe in Kiefer oder Eibirke. Die Treppe ist offen und freitragend mit trittschallgemindertem Gummilager, gebolzt in Wand, mit geradem einfachen Rundstabgeländer inkl. Brüstungsgeländer (laut Projekt). Zum Spitzboden wird eine wärmegeädmmte Einschubtreppe montiert.

8. Estricharbeiten

Es wird schwimmender Zement- oder Anhydritestrich verlegt. Das Erdgeschoss erhält 100 mm Wärmedämmung und 40 mm Estrich. Im Dachgeschoss (wenn ausgebaut) kommt ein 40 mm starker Estrich auf 50 mm Trittschalldämmung zur Ausführung.

9. Trockenbauarbeiten

Die Decken (Kehlbalkenlage), Dachschrägen und Abseiten werden mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten (auf Sparschalung ca. 8/2,4 cm) verkleidet. Die Gipskartonflächen werden tapezierfähig gespachtelt übergeben. Als Wärmedämmung kommen 180 mm starke mineralische Dämmstoffe (nach DIN und aktueller Wärmeschutzverordnung) zum Einsatz. Zwischen Dämmung und den Gipskartonplatten ist eine einlagige Dampfbremse (Kunststoffolie) vorgesehen. Bei eventuell eingebauten Dachflächenfenstern sind diese mit Fermacell-Platten oder GKB-Platten imprägniert zur Rauminnenseite verkleidet, das gleiche gilt für eventuelle Vorsatzschalen im Bad bzw. Gäste-WC. Der Ausbau des Spitzbodens ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

10. Heizung

Die Heizung (inkl. Warmwassererzeugung) wird als energiesparende Erdgas-Brennwertheizung (Marke Vaillant, Buderus oder gleichwertig) im Hausanschlussraum im Erdgeschoss installiert (inkl. der notwendigen Sicherheitsarmaturen). Die Heizkörper (Größe nach Wärmebedarfsermittlung) werden als endlackierte Flachheizkörper (Farbe weiß) Typ Dia-Normventilheizkörper ausgeführt. Alle Heizkörper sind durch Thermostatventile individuell regelbar. Eine Raumthermostatregelung mit Wochenprogramm wird montiert. Die Heizkörperanbindung erfolgt über ein diffusionsdichtes HKS-Mehrverbundschichtrohr. Die Steigleitungen zu den Verteileranschlüssen werden in Kupferrohr (wärmeisoliert) ausgeführt.

11. Sanitärinstallation (Standardausführung)

Die Frischwasserleitungen werden aus Sanfix-Rohr (mit Schutzrohr) in den erforderlichen Querschnitten, nach Wasseruhr, zu den Objekten geführt. Die Steigleitungen sind, wenn erforderlich, wärmegeädmmt. Die

Entwässerungsleitungen werden in HT-Rohr ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne über das Dach; die Steigleitung wird, falls erforderlich, schallschutzgedämmt.

Die Sanitärobjekte werden in Markenqualität in weiß wie folgt angeboten: Die Armaturen werden als Einhebelmischbatterien verchromt eingebaut (alle Armaturen sind Über-Putz-Armaturen).

Sanitärausstattung im Bad:

1 Waschtisch, ca. 60 cm mit Einhebelmischbatterie, 1 Badewanne 170 cm * 75 cm (rechteckig) aus emailliertem Stahlblech mit erforderlichem Wannenträger einschließlich Einhebelbrausebatterie (wandbefestigt) mit Flexschlauch, 1 Dusche (90 cm * 90 cm, rechteckig) aus emailliertem Stahlblech mit erforderlichem Wannenträger einschließlich Einhebelbrausebatterie mit Halterung, 1 Duscheinstieg in metallic-silber/Kunstglas 90 cm * 185 cm, 1 Wand-WC

Sanitärausstattung im Gäste-WC:

1 Waschtisch ca. 45 cm mit Einhebelmischbatterie, 1 Stand-WC, Fabrikat mit vorgeseztem Spülkasten

Waschmaschinenanschluss:

1 Waschmaschinenanschluss mit erforderlichem Zubehör wird wahlweise im HWR, Gäste-WC oder Bad montiert

Küche (siehe Sonderbeschreibung):

1 Abfluss für Spüle und Spülmaschine nach Wunsch des Bauherren, der Spülmaschinenanschluss wird über einen Doppelspindelhahn realisiert, laut Küchenplan je ein Anschluss für Warm- und Kaltwasser

12. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach VDE-Vorschrift installiert. Der Einbau des Aufputzzählerschranks mit Zählertafel und erforderlichen Sicherungsautomaten, einschließlich An- und Fertigmeldung beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen, ist im Preis enthalten. Die Heizungsanlage wird betriebsfertig angeschlossen. Die Anschlusskabel für Kabelfernsehen und Telefon werden verlegt, jedoch nicht dosenseitig verklemmt (nicht betriebsbereit). Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation erfolgt vor Ort mit dem zuständigen Elektromonteur. Die Farbe der Steckdosen und der Schalter ist elektroweiß. Es wird das Programm „Busch-Jäger“-Standard o. gleichwertig eingebaut. Es kommt folgende Brennstellenausstattung zur Ausführung:

Wohnzimmer:

2x Beleuchtung
1x Serienschaltung
6x Steckdosen
1x Antennenanschluss

Bad:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung
2x Steckdosen

Diele im Erdgeschoss:

1x Beleuchtung
1x Taster für Wechselschaltung
1 x Steckdose
1x Leerdose für Telefonanschlüsse

Elternschlafzimmer:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung
4x Steckdosen

Flur bzw. Galerie im Dachgeschoss:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung

Hausanschlussraum/Heizung:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung
1x Steckdose

Außen-Terrassenbereich:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung (innen)
1x Steckdose

Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung
4x Steckdosen
1x Antennenanschluss

Küche:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung
8x Steckdosen
1x Elektroherdanschluss

Spitzboden:

1x Beleuchtung
1x Ausschaltung

Gäste-WC:

1x Beleuchtung
1 x Ausschaltung
1x Steckdose

Außen-Hauseingangsbereich:

1x Wandauslass
1x Ausschaltung (innen)
1x Klingel (mit erforderlichem Zubehör)

13. Fliesenarbeiten

Die Fußböden im Bad, in der Küche, im Gäste-WC, in der Diele im Erdgeschoss und im Hausanschlussraum (bis 7 m²) werden gefliest. Im Bad wird wandhoch gefliest (ohne Dachschrägen). Die Küche erhält einen 3 m² - Fliesenspiegel (Anordnung nach Wunsch des Bauherren). Bad und Gäste-WC erhalten Wandfliesen 1,50 m (im Duschbereich 2,00 m hoch) gefliest. Materialpreis: bis 15,00 €/m² inkl. gesetzl. gült. Mehrwertsteuer.

14. Außenanlagen

Eigenleistung

15. Maler- und Tapezierarbeiten sowie flexible Bodenbeläge

Eigenleistung