

Baubeschreibung Terrassenhaus.

Bei uns finden Sie hier nichts klein Gedrucktes, sondern eine umfassende Beschreibung. Hier erfahren Sie, dass Sie beim Kauf eines Terrassenhauses von Reith etwas Besonderes erwarten können.

Allgemeines

Das Wohngebäude wird auf Flur 8 , Flurstück 224/91 Gemarkung Wolfenbüttel, Straße „Vor den Gärten“ in Größe von 2370 qm in Massivbauweise zu Festpreisen errichtet.

Die Aufteilung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Jede Wohnung erhält ein eigenes Wohnungsgrundbuchblatt.

Die Herstellung des Gebäudes erfolgt in allen Teilen nach Maßgabe der Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Baugesetzbuch, Landesbauordnung, DIN- Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Verordnung für den Wärmeschutz.

Die Maße und Raumgrößen entsprechen den vorliegenden Maßstabszeichnungen 1:100 des Architekten. Die Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50 können von den 1:100- Zeichnungen geringfügig abweichen.

Von der Leistungsbeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Wert des Objektes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklung oder durch amtliche Bauauflagen ergeben, bleiben vorbehalten. Eine Wertminderung tritt dadurch nicht ein.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind kein Bestandteil der Bauleistungen, sondern dienen lediglich als Veranschaulichung der Maßstäblichkeit.

Die Wohnungsübergabe erfolgt nach gemeinsamer Begehung und anhand eines Übergabeprotokolls an die jeweiligen Käufer.

Die nachstehend aufgeführte Leistungsbeschrei-

bung gilt nur für die im Bauvertrag vereinbarten Leistungen.

Vorbemerkungen

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise, nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften, sowie der EnEV 2004 (Energieeinsparverordnung vom 02.12.2002). Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Bestimmte Fabrikate können durch gleichwertige ersetzt werden und unterliegen jeweils dem Angebot der Vertragshandwerksfirmen der Reith Immobilien GmbH.

Das eingezeichnete Mobiliar sowie die Küche, ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und im Preis nicht enthalten. Gleiches gilt für Kamine und Kachelöfen.

Die nachstehend aufgeführte Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages. Abweichungen bedürfen der Schriftform.

Allgemeines

Im Leistungsumfang enthalten ist die komplette Planung mit den Bauantragsunterlagen wie Bauzeichnungen, Statik, Wärmeschutznachweis, Entwässerungspläne sowie die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen und des umbauten Raumes und Berechnung des Wärmebedarfs für die Heizung.

Die Vermessungskosten der realen Teilung sind im Kaufpreis enthalten.

Für die gesamte Bauzeit übernimmt die Reith GmbH folgende Versicherungen: Firmenhaftpflicht - Bauwesen - Bauherrenhaftpflicht. Ab Übergabe des Objektes ist der Eigentümer selbst verantwortlich für einen umfassenden Versicherungsschutz des Gebäudes, des Grundstückes und des Sondereigentums.

Die Gewährleistungsfrist für den Leistungsrahmen beträgt lt. BGB 5 Jahre.

ROHBAU

1. Schallschutz

Bei der Planung und der Grundrissgestaltung wurden die neuesten Erkenntnisse des Schallschutzes berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt durch die massive Bauweise mit Wärmeschutzverglasung.

2. Gründung

Streifen- und Einzelfundamente aus Beton oder Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

Sohlplatte des nichtunterkellerten Gebäudeteils aus Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

Bodenplatte des Kellergeschosses aus Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

3. Aussenmauerwerk

Kelleraußenwände aus Kalksandstein bzw.

wo statisch erforderlich Stahlbeton; tragende

Außenwände, d.h. Trauf- und Giebelwände aus Gasbeton- bzw. Porotonmauerwerk im Dünnbettverfahren geklebt.

4. Wärmedämm-Verbundsystem

Die Außenwände der Wohngeschosse erhalten

als Vollwärmeschutz ein Wärmedämm-Verbundsystem bestehend aus einer verklebten Fassaden-Dämmplatte PST gemäß DIN 4108 und nach den Erfordernissen der EnEV 2002, einschließlich des weiß oder farbig durchgefärbten strukturierten Fassadenputzes.

5. Innenmauerwerk

Im Kellergeschoss als Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich. Tragende Innenwände der Wohnungen aus Kalksandsteinmauerwerk in statisch erforderlicher Stärke; Wohnungstrennwände ebenfalls aus Kalksandsteinmauerwerk mit Trennfuge.

Nichttragende Innenwände – soweit erforderlich – in Leichtbetonsteinen.

6. Putzarbeiten

Wohnraumseitige Wände erhalten einen einlagigen glatt geriebenen Gips-Maschinenglattputz; die Wände in den Bädern einen einlagigen glatt geriebenen Kalkmörtelputz; die Aussenfassade einen feinen Edelkratzputz.

7. Geschossdecken

Decke über Erdgeschoss: Stahlbeton gemäß stati-

schen Erfordernissen. Decke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke mit unterseitigen Gipskartonplatten auf Sparschalung und 180 mm Mineralfasermatten.

8. Dach

Satteldach in Holzkonstruktion aus verzimmerten Nadelholz der Güteklasse II mit Dacheindeckung aus Betondachsteinen. Wärmedämmung zwischen den Holzbalken verlegt. Dachgauben in Holzkonstruktion aus verzimmerten Nadelholz der Güteklasse II, Verkleidung mit Titan-Zinkblech. Klempnerarbeiten in Titan- Zinkblech.

9. Terrassen

Die Erdgeschoss- und Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag. Brüstungen teils gemauert, teils Stahlgeländer.

AUSBAU

10. Fenster / Fensterelemente

Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Fensterteilung und Aufschlagrichtung gemäß vorliegender Architektenplanung. Kellerfenster aus Kunststoff mit Kippflügel und Isolierverglasung. Kellerlichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Streckmetallrost und Diebstahlsicherung.

11. Fensterbänke

Außenfensterbänke als Fertigteilbänke aus Aluminium natur eloxiert. Innenfensterbänke in Naturstein; in den gefliesten Räumen in Verbindung mit dem Fliesenbelag der Wände.

12. Türen und Türanlagen

Keller mit Brandschutztür als grundierte und lackierte FH-Tür. Hauseingangstür - Farbe weiß - aus Kunststoff mit großem 2-Scheiben-Glasschnitt und feststehendem Seitenteil. Die einflügelige Haustür erhält einen elektrischen Türöffner mit Wechselsprechanlage; vorgerichtetes Zylinderschloss mit Rosetten; Flachform-Tür-

schließer mit Feststeller. Wohnungseingangstüren als Sicherheitstüren mit Türspion, Mehrfachverriegelung, aufbohrgeschütztem und nachschliebsicherem Markenprofilzylinder, eingebaute Bodendichtung. Innentüren als endbehandelte Fertigtüren, einschl. Futter und Bekleidung in den Oberflächen: Buche (Repro), Eiche hell (Repro), grau und weiß, einschl. umlaufender Gummidichtung, sowie Aluminium-/Edelstahl-Drückergarnitur (3 Garnituren zur Auswahl), inklusive Schloss und Schlüssel eingebaut. Die Türen der fensterlosen Hauswirtschaftsräume erhalten ein Lüftungsgitter. Die Türen der Kellerräume erhalten Innentürblätter aus Holz, endbehandelt in der Oberfläche: Limba.

13. Briefkastenanlage

Briefkastenanlage, eingebaut mit Klingeltableau, Wechselsprechanlage in Leichtmetall.

14. Schließanlage

Zentrale Schließanlage

15. Treppenhäuser

Tritt- und Setzstufen, Podeste und Geschossflure mit Betonwerksteinplatten belegt. Geländer als

Stabgeländer mit Holz- bzw. Edelstahlhandlauf.
Die Wände erhalten einen Kunstharz-Strukturputz bzw. eine Glasfasertapete weiß gestrichen.

16. Estricharbeiten

Alle Keller- und Technikräume erhalten einen Verbundestrich mit Acrylharzanstrich oder gleichwertig. In den Wohngeschossen schwimmender Estrich.

17. Fliesenarbeiten

Bäder mit Fliesenbelag umlaufend 2,0 m. WC's (soweit vorhanden) mit Fliesenbelag umlaufend 1,50 m. Küchen mit Fliesenspiegel, h=0,60 m (max. 3,0qm). Für alle Wand- und Bodenfliesen sind keramische Platten in den Größen 15/20, 20/20 oder 20/30 cm mit einem Materialladepreis der Reith-Vertragshandwerksfirmen bis 20,00 inklusive Mehrwertsteuer vorgesehen. (lt. Mustervorlage).

18. Elektroinstallation

Ausführung nach den jeweils geltenden VDE-Sicherheitsbestimmungen sowie den Vorschriften der örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Sämtliche Leitungen und Verteilermontagen

werden nach den geltenden Vorschriften unter Putz verlegt (außer Kellerräume). Stromverbrauchszähler jeweils im Hausanschlußraum. Die elektrische Anlage der Wohnung ist mit Fehlstromschutzschalter gesichert. Sicherungskasten in jeder Wohnung. Ein Leitungsweg für Telefon-Normalanschluß ist im Wohnzimmer vorgesehen. Ein Leitungsweg für den privaten Kellerraum ist vorgesehen. Ausreichend bemessene Anzahl von Schaltern und Dosen, Farbe weiß, sowie Lichtauslässe. Anschlüsse für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner. Klingel-, Türöffner- und Gegensprechanlage. Alle Wohnräume ohne Beleuchtungskörper; Treppenhaus mit Leuchten über Lichtautomat. An den Stromkosten der Allgemeinanlage ist jeder WE-Inhaber beteiligt:

- Das Treppenhaus und der/die Verstärker der Antennenanlage.
- Aussenleuchten etc. werden an einen Allgemeinanzähler angeschlossen.

An Hauszugängen werden Hausnummernleuchten angebracht.

19. Heizung / Warmwasserversorgung

Jede Wohnung erhält eine gasbefeuerte Nie-

dertemperatur- Heizungsanlage. Der Verbrauch wird über einen eigenen Gaszähler gemessen. Die Bemessung der Heizungsanlage erfolgt nach dem ermittelten Wärmebedarf. Die Steuerung des Wärmeerzeugers erfolgt durch eine automatische Regelanlage mit witterungsabhängiger Temperaturregelung über Aussenfühler. Die Gasleitung wird innerhalb des Hauses vom Brandhahn (Absperrschieber) des EVU bis an den Wärmeerzeuger verlegt; die Heizungsrohre werden als Zweirohrsystem aus Kupfer- bzw. Metallverbundrohr mit erforderlicher Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung vom 1. 6. 82 im Estrich verlegt.

Als Wärmeerzeuger kommt ein Gas-Brennwert-Wärmeentwickler mit indirekt beheiztem Speicher (120 Liter) zum Einbau. Enthalten sind: Ausdehnungsgefäß, Manometer, Sicherheitsventil, Zeigerthermometer und Umwälzpumpe. Warmwasserversorgung (ohne Zirkulationsleitung) in Küche, Bad und - wenn vorhanden - Gäste-WC. In allen Räumen - außer Spitzboden - werden formschöne, platzsparende weiß endlackierte Ventilflachheizkörper mit Abdeckleisten in der erforderlichen Anzahl und Größe montiert. Alle

Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgerüstet.

19. Sanitär

Zentrale Kaltwasserversorgung, Rohrleitungsnetz in korrosionsgeschützten Kupfer- bzw. Metallverbundrohren nach DIN 1786 und entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung isoliert. Jede Wohnung erhält Unterputzabsperrventile sowie einen Kaltwasserzähler. Alle Objekte in den Standardfarben: weiß.

Bad

- wandhängende Porzellan-WC-Tiefspülbeckenanlage mit Spülkasten unter Putz und WC-Sitz mit Deckel
- Porzellan-Waschtisch Gr. 60 cm mit verchromter Einhebel-Waschtisch-Einlocharmatur mit Excenterablaufgarnitur
- Stahl-Einbauwanne Gr. 170 x 75 cm mit verchr. Drehgriffexcenterablaufgarnitur, verchr. Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrausegarnitur,
- Stahl- Einbaubrausewanne Gr. 90 x 75 cm flach, verchr. Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur

WC (soweit vorhanden)

- wandhängende Porzellan-WC-Tiefspülbeckenanlage mit Spülkasten unter Putz und WC-Sitz mit Deckel
- Porzellan-Waschtisch Gr. 60 cm mit verchr. Einhebel-Waschtisch-Einlocharmatur mit Excenterablaufgarnitur

Küche

- Bereitstellung von je einem Anschluß für Kalt- und Warmwasser, sowie Abfluß
- Bereitstellung eines Geschirrspülmaschinen-zu- und ablaufes.

Hauswirtschaftsraum

- Bereitstellung eines Waschmaschinenzu- und -ablaufes in Unterputzausführung
- Warmwasserboiler mit 120 Liter Inhalt.

20. Lüftungsanlage

Innenliegende Sanitärräume, Küchen und Hauswirtschaftsräume erhalten eine mechanische Abluftanlage nach Vorschrift.

21. Malerarbeiten

Sichtbare Holzverkleidungen und Gesimsunter-

sichten werden weiß oder naturfarben gestrichen. Decken und Wände des Kellergeschosses mit wischfestem Anstrich. Die inneren Malerarbeiten in den Wohnungen sind inklusive der notwendigen Vorarbeiten wie z.B. Spachteln vom Käufer auszuführen.

22. Bodenbeläge

Die Bodenbelagsarbeiten sind inklusive der notwendigen Vorarbeiten wie z.B. Grundieren, Spachteln etc. vom Käufer auszuführen.

23. Zugangswege

Der Zugangsweg zu dem Hauseingang, Kfz-Stellplätzen werden in Betonverbundpflaster grau ausgeführt. Beleuchtung der Außenanlage nach Erfordernis, Hausnummerleuchte. Die Müllgefäße werden in Boxen placiert.

24. Gartenanlage

Die Freiflächen des Grundstücks werden nach den örtlichen Gegebenheiten geplant und mit vorh. Mutterboden abgedeckt.

Auf den Freiflächen wird Rasen angesät und einzelne Sträucher und Büsche angepflanzt.

25. Sonderwünsche

Eine Sonderwunschberatung zu allen Gewerken erfolgt nach Kundenwunsch. Die Ausführung der Sonderwünsche sollte rechtzeitig vor Ausführungsbeginn des jeweiligen Gewerkes vereinbart werden. Die Ausführung wird von der Reith Immobilien GmbH & Co. KG veranlaßt.

Farbliche Darstellungen des Gebäudes sowie der Fenster und Hauseingangstüren sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, DIE DEN WERT DES HAUSES NICHT WESENTLICH VERÄNDERN, UND BEHÖRDLICH GEFORDERTE UMSTELLUNGEN BLEIBEN VORBEHALTEN.

26. Prospekthaftung

Bei den in den Prospektunterlagen enthaltenen grafischen Darstellungen handelt es sich um unmaßstäbliche künstlerische Arbeiten, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können. Maßgeblich ist daher nur die Typenzeichnung. Maße in der Bauausführung können im gewissen Umfang von der Typenzeichnung abweichen. Für Einbaumöbel oder ähnliche Zwecke sind Maße daher nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage des Bauvertrages, der Bauzeichnungen und dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt. Die Materialien entsprechen den Gütenormen.