

Bau- und Leistungsbeschreibung für das Projekt

**Neubau von 6 Einfamilien-Reihenhäusern
Gracht 80, Mülheim an der Ruhr**

Stand 16.04.2026

Inhaltsangabe

A.	Vorbemerkungen	4
B.	Technische Baubeschreibung	6
1.	Gründung/Bodenplatte/Untergeschoss	6
2.	Außenwände und Decken	6
2.1.	Außenwände und tragende Innenwände.....	6
2.2.	Decken.....	6
3.	Innenwände	6
3.1.	Tragende Wände	6
3.2.	Leichte Trennwände.....	6
3.3.	Installationswände/Abkofferungen	6
4.	Dach	7
4.1.	Dachflächen	7
4.2.	Klempnerarbeiten.....	7
5.	Regenentwässerung/ Schmutzwasserentwässerung	7
6.	Fenster.....	7
6.1.	Fenster.....	7
6.2.	Fenster- und Türgriffe	8
6.3.	Außenfensterbänke.....	8
6.4.	Sonnenschutz/Rollläden	8
6.5.	Kellerfenster.....	8
7.	Innenputz.....	8
8.	Estricharbeiten.....	8
9.	Fliesenarbeiten	9
9.1.	Wandfliesen in Bädern und WCs	9
9.2.	Bodenfliesen in Bädern EG und OG und Treppenhaus KG	9
9.3.	Innere Fensterbänke	9
10.	Oberböden	9
10.1.	Oberböden EG, OG, DG (außer Bäder EG+OG).....	9
10.2.	Fuß- und Sockelleisten	9
11.	Innentüren	10
12.	Hauseingangstüren.....	10
13.	Malerarbeiten.....	10
14.	Verglasungsarbeiten	10
15.	Elektroanlagen	11
15.1.	Anschluss Strom.....	11
15.2.	Anschluss Telefon/TV/Internet.....	11
15.3.	Photovoltaikanlage	11
15.4.	Vorrüstung E-Ladestation	11
15.5.	Installation Allgemeinbereiche	11
15.6.	Außenbeleuchtung	12
15.7.	Rauchmelder	12
15.8.	Installation Häuser.....	12
15.9.	Ausstattung der Räume	12
16.	Heizungsanlage	14
16.1.	Heizungszentrale.....	14
16.2.	Fußbodenheizung/ Heizkörper	15
16.3.	Bad-Heizkörper.....	15
17.	Sanitäreanlagen.....	15
17.1.	Trinkwasserversorgung	15
17.2.	Sanitärausstattung.....	15

17.3.	Küchenanschluss	16
17.4.	Waschmaschinenanschluss	16
17.5.	Außenzapfstellen	16
18.	Lüftungsanlagen	16
18.1.	Lüftung	16
18.2.	Nutzung von Kellerräumen	16
19.	Treppenanlagen	17
19.1.	Treppenhäuser	17
20.	Außenanlagen	17
21.	Garagen	17
22.	Baureinigung	17
C.	Allgemeines	18
D.	Schlussbemerkungen	18

A. Vorbemerkungen

Das zu bebauende Grundstück liegt in 45470 Mülheim an der Ruhr, Gracht 80. Das Bauvorhaben besteht aus 6 Einfamilien-Reihenhäusern.

Die in massiver Bauweise zu errichtenden Häuser werden vollunterkellert (WU-Beton) und besitzen 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Die lichten Raumhöhen im EG und OG betragen ca. 2,65 m, im KG 2,30 m.

Für jedes Haus (Haus 1-6) wird ein PKW Stellplatz erstellt, die Endhäuser erhalten zudem eine Garage (6,50 m lang). Die Garagen sind für die Montage einer Ladesäule vorgerichtet (Strom- und Steuerungsleitung). Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Stellplatz errichtet, der separat zu erwerben ist.

Jedes Haus verfügt über einen Garten mit gepflasterter Terrasse von ca. 3,20 m Tiefe und in Breite des Hauses, zudem über einen Vorgarten. Im Vorgarten ist eine Fahrradunterstellbox für 3 Fahrräder vorgesehen. Haus 1 erhält zusätzlich eine Terrassenfläche an der Giebelseite von ca. 9,60 m².

Die Häuser werden über eine Wärmepumpe beheizt und mit Warmwasser versorgt. Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Grundstücke werden über die Kattowitzer Straße erschlossen, mit Ausnahme der Garage für das Reihenhaus 1 und den zusätzlichen Stellplatz. Diese werden über die Gracht angefahren.

Die Bauausführung entspricht grundsätzlich den anerkannten Regeln der Technik, den erprobten einschlägigen DIN-Normen und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Wärmeschutz

Die Gebäude werden gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG gültig zum Zeitpunkt der Baugenehmigung) erstellt.

Schallschutz

Die Häuser werden gemäß den Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109, geplant und errichtet. Ausgenommen sind Betriebsgeräusche aus Sonnenschutz-, Rollladen- und/oder Toranlagen sowie Wärmepumpen.

Brandschutz

Erforderliche Brandschutzmaßnahmen werden gemäß Landesbauordnung und Baugenehmigung und in Abstimmung mit der Feuerwehr umgesetzt. Die Häuser erhalten batteriebetriebene Rauchmelder in den notwendigen Räumen und Fluren.

Öffentliche Erschließung

Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschließung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind nach Maßgabe des Vertrages im Kaufpreis enthalten.

Nichtöffentliche Erschließung

Private Erschließungswege und Zufahrten sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten.

Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Strom und Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Regenwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

Der Antrag zur Versorgung mit Strom ist von jedem Erwerber separat beim örtlichen Versorger zu stellen. Die dazu notwendigen Unterlagen werden vom Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Stromzählers trägt der Erwerber.

Der Erwerber beauftragt den Telefonanbieter und kommt für die entsprechende Gebühr auf.

Der Hausanschluss Telefon wird durch einen örtlichen Telekommunikationsanbieter (z.B. Telekom AG), der durch den Erwerber zu bestellen ist, zentral im Keller erfolgen.

Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung notwendige Kosten enthalten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen.

B. Technische Baubeschreibung

1. Gründung/Bodenplatte/Untergeschoss

Die Gründung wird als Betonbodenplatte gemäß Statik und Bodengutachten errichtet.

Die Ausführung der erdberührten Außenhülle des Untergeschosses erfolgt als Wu-Konstruktion (wasserundurchlässige(r) Stahlbetonboden- und -wände). Die Kellerböden werden mit Estrich auf Wärmedämmung und Dampfsperre ausgeführt. Die Kellerwände werden von außen gedämmt. Die Kellerräume sind als untergeordnete Lagerräume vorgesehen, obwohl diese mit einem Heizkörper ausgestattet sind. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

Das Kellergeschoss wird mit einer Zu- und Abluftanlage mit Luft be- und entlüftet.

2. Außenwände und Decken

2.1. Außenwände und tragende Innenwände

Die Außenwände und die tragenden Innenwände werden nach den Erfordernissen der Statik sowie des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes in Kalksandstein (KS)- Mauerwerk erstellt.

Die Fassaden erhalten ein auf die wärme-, schall- und brandschutztechnischen Anforderungen abgestimmtes Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Die Oberflächen des WDVS werden verputzt. Farben und Aufteilung der Fassadenflächen nach Gestaltungs- und Farbkonzept des Bauträgers.

Die Eingänge der Häuser erhalten jeweils ein Vordach (Sichtbeton).

2.2. Decken

Alle Decken werden nach den Erfordernissen der Statik sowie der Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweise als massive Stahlbetondecken als Filigrandecken ausgeführt.

3. Innenwände

3.1. Tragende Wände

Die tragenden Innenwände (am Treppenhaus) werden nach Angabe des Statikers in Mauerwerk erstellt.

3.2. Leichte Trennwände

Leichte Trennwände werden als doppelt beplankte Ständerwände aus Gipskarton erstellt. In den Bädern kommen Feuchtraumplatten zum Einsatz.

3.3. Installationswände/Abkofferungen

Die Installationswände werden in den erforderlichen Dimensionen und gemäß den technischen Erfordernissen aus Metallständerwerk erstellt und doppelt beplankt. In den Bädern werden die Gipskartonbeplankungen mit Feuchtraumplatten ausgeführt.

Rohr Verkofferungen an Decken und Wänden werden nach planerischem bzw. örtlichem Erfordernis erstellt versehen. Größe und Anordnung der Abkofferungen und Installationswände gem. Architekten- bzw. Fachingenieur-Planung.

4. Dach

4.1. Dachflächen

Die Gebäude erhalten ein Steildach mit einer Dachabdichtung gemäß statischem, technischem und baurechtlichem Erfordernis, entsprechend den jeweiligen Richtlinien (Zentralverband des Dachdeckerhandwerkes und Flachdachrichtlinien). Die Dacheindeckung wird mittels eines Betondachsteins/ Ziegeldachsteins hergestellt.

4.2. Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Dachkehlen etc. werden aus Aluminium nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

Sämtliche anderen Klempnerarbeiten werden in Zinkblech ausgeführt.

5. Regenentwässerung/ Schmutzwasserentwässerung

Die Regenentwässerung des Daches sowie der befestigten Flächen im Außenbereich erfolgt entsprechend genehmigungsrechtlicher Vorgaben.

Die Fallrohre der Dachentwässerung werden sichtbar vor der Fassade geführt. Aus optischen Gründen werden die Dachflächen von 2 Häusern über ein Fallrohr geführt. Zur Reduzierung der Stufenhöhe im Bereich von Ausgängen an Terrassen wird, in Abweichung zur DIN 18195, eine Regenrinne vor den Ausgängen eingelegt, oder, aus optischen Gründen ohne Regenrinne hergestellt. Es handelt sich hierbei um eine Standardabweichung mit üblicher Kompensationsmaßnahme, die vom Käufer mit dem Kaufvertrag akzeptiert wird.

Sämtliche Regen- und Schmutzwasser-Grundleitungen werden in einem separaten Leitungsnetz bis zur Straße Gracht geführt und über einen Regenrückhalteschacht sowie einen Übergabeschacht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Grundleitungen verlaufen dabei über sämtliche Grundstücke der 6 Reihenhäuser, notwendige Revisionsschächte liegen an den Abzweigpunkten auf entsprechenden Grundstücken.

6. Fenster

6.1. Fenster

Im EG + 1. OG werden Kunststofffenster mit Mehrscheiben (3-fach)-Isolierverglasung eingebaut. Die Fenster erfüllen die Anforderungen der Wärme- und Schallschutznachweise.

Die Fensterrahmen werden außen farbig (nach Farbkonzept des Architekten), innen weiß. Die Öffnungsflügel, nebst Aufschlagrichtung, Öffnungsmechanik und die Festverglasungen werden vom Bauträger festgelegt.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden die Beschläge der Fenster- und Fenstertüren mit einem erhöhten Sicherheitsstandard in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2-N mit verbesserter Verriegelung und abschließbaren Griffen ausgeführt, jedoch ohne Sicherheitsglas.

Die Fenster des Dachgeschosses (Dachflächenfenster mit weißem Kunststoffrahmen innen/ Fabrikat Velux/Roto oder gleichwertig) erfüllen die Anforderungen der Wärme- und Schallschutznachweise.

Nach technischem Erfordernis und Wahl des Bauträgers, werden gemäß Lüftungskonzept Fenster mit Fensterfalzlüftern, Aufsatzelementen auf Fenster bzw. in den Rollladenkästen oder Lüftungselemente im Außenmauerwerk vorgesehen, wenn erforderlich.

Die Fenster in den Obergeschossen erhalten, sofern diese zu öffnen sind und keine ausreichend hohe gemauerte Brüstung besitzen, Absturzsicherungen in Form eines Brüstungsriegels. Dabei werden die Fenster in den Badbereichen, die im OG als Oberlicht ausgebildet werden, mit klaren transluzenten Verglasungen (Milchglas) vorgesehen.

6.2. Fenster- und Türgriffe

Die Fenster- und Türgriffe werden im Farbton weiß, passend zum Fensterrahmen, ausgeführt. Hauseingangstüren erhalten außen eine Griffstange, innen Türdrücker, beides aus Edelstahl.

6.3. Außenfensterbänke

Alle Außenfensterbänke werden aus Aluminium nach Farbwahl des Bauträgers gefertigt.

6.4. Sonnenschutz/Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden, farbig nach Wahl des Bauträgers, mit Ausnahme der Dachflächenfenster. Diese können auf Wunsch als Sonderleistung nachbestellt werden.

6.5. Kellerfenster

Es werden keine Kellerfenster errichtet. Die Belüftung des Kellergeschosses erfolgt mittels einer Zwangsbelüftung durch eine Zu- und Abluftanlage.

7. Innenputz

In den Häusern werden alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände mit einem einlagigen Gipsmaschinenputz (alternativ: Dünnputz, nach Wahl des Bauträgers) versehen.

Lediglich die Mauerwerks- und Stahlbetonwände- und -decken in den Kellerräumen werden nicht verputzt. Die Wände des Treppenhauses im KG werden verputzt.

Die Geschossdecken erhalten eine Fugen-Spachtelung und ein Malervlies. (Ausnahme: Decken von Kellerbereichen).

8. Estricharbeiten

Alle Häuser werden im EG, 1.OG und DG mit schwimmendem Heizestrich ausgestattet.

In den Kellerräumen wird ein Zementestrich auf Wärmedämmung und Dampfsperre eingebracht.

9. Fliesenarbeiten

9.1. Wandfliesen in Bädern und WCs

Es werden Keramikfliesen, Format ca. 30 x 60 cm, verlegt und grau verfugt. Der Erwerber hat mehrere Farbvarianten zur Auswahl.

Die Fliesen werden in den vom Bauträger festgelegten Spritzbereichen der Waschbecken und WCs (ca. 1,20 m hoch), in den Duschen (Tür hoch) und an den Wannen (ca. 1,20 m hoch) verlegt.

Ablagen über Waschbecken, WCs u. ä. werden mit Fliesen belegt. Horizontale- und vertikale Kanten von Fliesenflächen werden mit Alu-Eckschutzprofilen ausgeführt.

Wannen können eine vorbereitete Revisionsmöglichkeit mittels in Silikon versetzter Fliesen erhalten.

Bodennahe Rohr Abkofferungen in gefliesten Bereichen werden, wenn erforderlich, mit Wandfliesen belegt.

9.2. Bodenfliesen in Bädern EG und OG und Treppenhaus KG

Es werden ca. 30 x 60 cm große Feinsteinzeugfliesen verlegt und grau verfugt. Der Erwerber hat mehrere Farbvarianten zur Auswahl, alle Fliesen sind erste Wahl.

Die Sockelleisten in nicht gefliesten Wandbereichen werden mit einer Sockelfliese aus dem Herstellerprogramm erstellt.

9.3. Innere Fensterbänke

Die innere Fensterbank in der Küche sowie im Bad 1.OG wird aus Granit, Kalkstein oder gleichwertig mit einer Stärke von ca. 1,5 cm sowie einem Überstand verlegt. Im Bad EG wird die Fensterbank entweder aus Fliesen oder Granit/Kalkstein erstellt.

Die vorbeschriebene Fliesenausstattung kann beim Fliesenfachgroßhandel bemustert werden. Optional besteht die Möglichkeit auch alternative Produkte, bei dem vom Bauträger vorgeschlagenem Fachgroßhändler (z.B. Raab Karcher) zu bestellen. Die Mehr- oder Minderkosten trägt der Erwerber.

10. Oberböden

10.1. Oberböden EG, OG, DG (außer Bäder EG+OG)

Mehrschicht Fertigparkett, als Einstab-Parkett, Eiche, nach Vorgabe des Bauträgers.

Optional kann der Bauträger dem Erwerber alternative Oberböden aus Parkett, Vinyl oder ähnlichem einbauen. Die Preisfindung erfolgt nach Bemusterung bei dem vom Bauträger ausgewählten Oberbodenhersteller.

10.2. Fuß- und Sockelleisten

Im Bereich der Parkettböden werden weiß lackierte, rechteckige Holzfußleisten angebracht. Optional kann der Bauträger dem Erwerber alternative Sockelleisten passend zum Parkett, Vinyl oder ähnlichem einbauen. Die Preisfindung erfolgt nach Bemusterung bei dem vom

Bauträger ausgewählten Oberbodenhersteller.

11. Innentüren

Die Innentüren werden als weiß beschichtete Holztüren (Röhrenspantüren) mit Futter und Bekleidung, ebenfalls im Farbton der Türen, ausgeführt. Rohbauhöhe i. d. R. ca. 2,135 m.

Türbeschläge aus Edelstahl mit Rosetten und BB-Schloss nach Wahl des Bauträgers. Die Bad- und Gäste-WC-Türen erhalten einen WC-Beschlag.

Die Türen im Kellergeschoss zu den Kellerräumen erhalten unten eine absenkbare Bodendichtung.

Im KG erfolgt der Luftaustausch zwischen den einzelnen Kellerräumen über Öffnungen im Mauerwerk, damit eine Durchströmung der Zu- und Abluft erfolgen kann.

12. Hauseingangstüren

Es werden hochwertige Aluminiumeingangstüren mit Glasausschnitt gemäß Planung des Bauträgers eingebaut.

Die Füllung wird beidseitig, flügelüberdeckend hergestellt.

Die Türen haben eine 5-fach Verriegelung und besitzen die Einbruchschutzklasse RC 2-N nach DIN EN 1627, sind mit Sicherheitsrosette und Sicherheitsprofilzylinder inkl. 6 Schlüsseln ausgestattet.

Die Hauseingangstüren sind mit 3-fach Wärmeschutzverglasung bestückt und halten die Schall- und Wärmeschutz nachweis ein, die Bodenschwelle wird thermisch getrennt in Aluminium hergestellt.

Außen wird ein Stoßgriff aus Edelstahl, matt, innen ein Türdrücker, Edelstahl matt, ausgeführt.

13. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen der Häuser werden verputzt und/oder gespachtelt und erhalten ein Malervlies sowie einen deckenden Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe, mit Ausnahme der Kellerräume. Hier werden nur die Wände und Decken im Treppenhausbereich entsprechend ausgestattet. Die restlichen Wände und Decken im KG werden lediglich gestrichen.

Die Böden aller Kellerräume erhalten einen grauen Betonfarbanstrich mit einem ca. 10 cm hohen Sockelstreifen.

Optional können sämtliche Farbtöne an Wand- und Deckenflächen gegen Aufpreis bestellt werden.

14. Verglasungsarbeiten

Spiegel sowie Duschtrennwände gehören nicht zur Grundausstattung.

15. Elektroanlagen

15.1. Anschluss Strom

Die Ausstattung erfolgt nach VDE-Vorschriften, sowie den jeweiligen technischen Anschlussbedingungen des Netzbetreibers/Energieversorgers. Der zentrale Hausanschluss sowie die gesamten Zähleranlagen werden im Keller vorgesehen. Von den Zähleranlagen aus werden die zugehörige Anschlusspunkte vom KG-DG mit separaten Zuleitungen versorgt.

Die gesamte Zähleranlage besteht je Haus aus 2 Stromzählern (1 x Wärmepumpe, 1 x Allgemeinstrom). Heizungs-, Wasser- und sonstige Leitungen sind materialabhängig über die Potentialausgleichsschiene an der Erdung angeschlossen.

Der Antrag zur Versorgung mit Strom ist von jedem Erwerber separat beim örtlichen Versorger zu stellen. Die dazu notwendigen Unterlagen werden vom Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Stromzählers trägt der Erwerber.

15.2. Anschluss Telefon/TV/Internet

Der Erwerber beauftragt den Telefon-/ TV-/Internetanbieter und kommt für die entsprechende Gebühr auf.

Der Hausanschluss wird durch einen örtlichen Telekommunikationsanbieter (z.B. Telekom AG), der durch den Erwerber zu bestellen ist, zentral im Keller erfolgen.

Im Wohnzimmer (2x), in den 2 Kinderzimmern, im Schlafzimmer sowie im DG (2x) wird ein LAN Anschluss ausgeführt, der vom Schaltschrank im KG über Datenswitch gespeist wird.

15.3. Photovoltaikanlage

Die Dachflächen der Häuser werden mit einer Photovoltaikanlage bebaut. Gemäß BauO NRW werden 30% der Brutto Dachfläche belegt und können in des Stromnetz eingespeist oder selbst genutzt werden. Optional kann auch ein Stromspeicher beim Bauträger gegen Aufpreis bestellt werden.

15.4. Vorrüstung E-Ladestation

Die Garagen sind für die Montage einer Wallbox vorgerichtet (entsprechende Leitungen werden bis in die Garage gelegt). Die Strom- und Steuerungsleitungen werden im Schaltschrank im Keller aufgelegt und abgesichert.

15.5. Installation Allgemeinbereiche

Die Installationen im TRH KG, EG, 1.OG und DG erfolgen als Unterputz Installation. In Kellerräumen erfolgt die Installation Aufputz in Kunststoffrohr.

15.6. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden im Eingangsbereich 1 und im Terrassenbereich 2 Stromanschlüsse vorgesehen. Die Leuchten Installation ist durch den Erwerber zu besorgen.

15.7. Rauchmelder

Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer werden mit batteriebetriebenen, akustischen, nicht vernetzten Rauchmeldern, mit Lithium-Ionen Zelle, ausgestattet.

15.8. Installation Häuser

Die Gesamtinstallation in den Häusern erfolgt als Unterputzinstallation, mit Ausnahme der Kellerräume, die auf Mauerwerk montiert werden. Als Schaltermaterial wird das Fabrikat Gira 55, rein-weiß, seidenmatt eingebaut.

In der Unterverteilung für Strom wird eine Verteilung zur Aufnahme der Komponenten für die Telefon bzw. Datenübermittlung angeordnet. Diese Unterverteilung erhält eine Schuko Steckdose sowie eine Klemmleiste für den Anschluss der Telefon- bzw. Datenübermittlung innerhalb der Häuser.

15.9. Ausstattung der Räume

Küche EG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose im Türbereich
- 3 Zweifachsteckdose im Arbeitsplattenbereich
- Steckdosen für
 - Kühl / Gefrierschrank
 - Unterschrankbeleuchtung
 - Spülmaschine
 - Dunstabzugshaube (Umluft)
 - Mikrowelle
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Thermostat
- 1 Rollladenschalter im Türbereich

Wohnzimmer EG

- 1 Deckenbrennstelle im Essbereich mit Wechselschaltung
- 1 Deckenbrennstelle im Wohnbereich mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdose
- 2 Dreifachsteckdose
- 2 RJ 45-Dosen
- 1 Kontroll-Schalter für Terrassenbeleuchtung
- 1 Kontroll-Schalter für Außensteckdose
- 1 Thermostat
- 1 Rollladenschalter
- 1 Rauchmelder

Terrasse

- 1 Wandsteckdose mit Ausschaltung im Wohnraum
- 2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung im angrenzenden Wohnraum

Diele EG

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung inkl. Kontrollschalter (außen im Vordach (ohne Leuchte))
- 1 Einfachsteckdose im Türbereich (innen)
- 1 Thermostat
- 1 Rauchmelder
- 1 Klingelanlage inkl. Klingeltaster (außen), Gong + Trafo

Bad EG

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung (Waschtisch)
- 1 Zweifachsteckdose im Waschbereich
- 1 Thermostat
- 1 Rollladenschalter

Schlafzimmer OG

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose im Türbereich
- 2 Doppelsteckdose
- 2 Einfachsteckdose
- 1 RJ 45-Dose
- 1 Thermostat im Bereich des Schalters
- 1 Rollladenschalter im Türbereich
- 1 Rauchmelder

Kinderzimmer 1+2 OG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 RJ 45-Dose
- 1 Thermostat im Bereich der Schalter
- 1 Rollladenschalter im Türbereich
- 1 Rauchmelder

Bad OG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Zweifachsteckdose neben Waschtisch
- 1 Anschluss für Badheizkörper
- 1 Thermostat
- 1 Rollladenschalter im Türbereich

Arbeiten DG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 RJ 45-Dose
- 1 Thermostat im Bereich der Schalter
- 1 Rauchmelder

Schlafen 2 DG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 RJ 45-Dose
- 1 Thermostat im Bereich der Schalter
- 1 Rauchmelder

Treppenhaus je Etage

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung (außer EG)
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Rauchmelder (außer EG)

Hausanschlussraum (Aufputz Montage)

- 1 Deckenbrennstelle inkl. Leuchte mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose im Türbereich
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner (Umluft)
- 1 Rauchmelder

Kellerraum 1+2 (Aufputz Montage)

- 1 Deckenbrennstelle inkl. Leuchte mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Rauchmelder

Garagen (für Haus 1 + 6)

- 1 Einfachsteckdose im Türbereich
- 1 Anschlussverkabelung Sektionaltor
- 1 Deckenleuchte
- 1 Vorrüstung Wallbox: Anschluss mit separater Absicherung im Schaltschrank KG, Verkabelung Strom und Netzwerk endet in Dose neben Torbereich)

16. Heizungsanlage

16.1. Heizungszentrale

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Häuser (Heizung / Warmwasser) wird eine Luft/Wasser- Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher installiert, inkl. Außeneinheit. Die Leistung des Gerätes ist auf den Bedarf des jeweiligen Hauses ausgelegt.

16.2. Fußbodenheizung/ Heizkörper

Alle Räume des Hauses erhalten eine Fußbodenheizung, mit Ausnahme der Kellerräume, die je mit einem Heizkörper ausgestattet werden. Die Regelung erfolgt über Einzelthermostate in den jeweiligen Räumen bzw. über Thermostatköpfe.

In der Diele im 1. OG werden keine separaten Heizschleifen und Steuerungen verlegt. Die Temperierung erfolgt hier über die Zuleitungen zu den Heizkreisen der übrigen Räume.

Die Heizkreisverteilerstationen werden in den Dielen (EG Garderobenbereich/ OG im Zimmer Kind 1, DG in Steige Strang neben Treppenhaus) als Unterputzkästen mit weiß lackierter Stahlblech-Revisionsklappe ausgebildet. Fußbodenheizungsschleifen werden als Kunststoff-Systemrohre verlegt.

16.3. Bad-Heizkörper

Das Bad im OG erhält, als Ergänzung zur Fußbodenheizung, einen Handtuchwärmekörper, der rein elektrisch betrieben wird.

17. Sanitäranlagen

17.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Häuser wird von außen in das KG geführt. Dort befinden sich auch die Wasseruhren, für jedes Haus separat.
Die gesamte Trinkwasseranlage entspricht der Trinkwasserverordnung.

Der Antrag zur Versorgung mit Trinkwasser wird vom Bauträger/ AN Sanitär beim örtlichen Versorger auf Namen des Erwerbers gestellt.
Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Wasserzählers trägt der Erwerber.

17.2. Sanitärausstattung

Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate, Einrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt, wie nachfolgend einzeln beschrieben:

Toilettenanlage für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)

Wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbauspülkasten und Installationselement, Armaturenklasse 1, Fabrikat Geberit, Duo Fix oder gleichwertig,
WC Fabrikat Ideal Standard, Modell Connect, mit weißem Sitz, softclose
Betätigungsplatte weiß, Fabrikat Geberit, Modell Sigma 30, weiß mit hochglanzverchromtem Designstreifen, mit 2-Mengen-Spülung, oder gleichwertig

Waschbecken für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)

Wandhängender Waschtisch für Einlocharmatur, mit Zu- und Ablaufgarnitur und Installationselement, Armaturenklasse 1
Waschbecken Fabrikat Ideal Standard, Modell Connect Cube, weiß,
Armatur Fabrikat Hansgrohe, Modell 110 CoolStart Zebris, verchromt mit Metall Zugstange, Tassensiphon und Eckventile verchromt

Badewannenanlage für Masterbad (OG)

Stahlbadewanne ca. 180 cm x 80 cm, Fabrikat BETTE Stahl-Einbauwanne BetteForm 2950,

Aufputz-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Hansgrohe, Modell Zebris, verchromt Handbrause, Fabrikat Hansgrohe, Modell Croma 100, mit Brauseschlauch und -halter, in Bädern ohne separate Dusche anstatt des Brausehalters eine Brausestange mit Halterung.

Duschanlage für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)

Bodengleiche Duschtasse (max. Aufkantungshöhe 2 cm), 100 cm x 100 cm (OG), 120 cm x 90 cm (EG), Fabrikat Kaldewei Superplan. Duschsystem, Fabrikat Hansgrohe, Modell Showerpipe Croma 220 EcoSmart mit integrierter Tellerkopfbrause.

Die vorbeschriebene Sanitärausstattung kann beim Sanitärfachgroßhandel bemustert werden. Optional besteht die Möglichkeit auch alternative Produkte, bei dem vom Bauträger vorgeschlagenem Fachgroßhändler (z.B. Zander/Bechem) zu bestellen. Die Mehr- oder Minderkosten trägt der Erwerber.

17.3. Küchenanschluss

Für den Anschluss einer Spüle und einer Spülmaschine werden in den Küchen, auf Putz, je ein Eckventil (Warmwasser) und ein Kombi-Eckventil (Kaltwasser) mit Spülmaschinenanschluss sowie ein Abwasseranschluss installiert.

17.4. Waschmaschinenanschluss

Je Haus wird im Kellergeschoss/ HA-Raum ein Waschmaschinenanschluss (Eckventil und Abwasseranschluss) vorgesehen. Im Waschräum wird zudem ein Ausgussbecken mit einem Wasser- und Abwasseranschluss installiert.

17.5. Außenzapfstellen

Die Häuser erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle im Terrassenbereich.

18. Lüftungsanlagen

18.1. Lüftung

Es ist eine Fensterlüftung vorgesehen. Das regelmäßige Lüften (Stoßlüften) muss, nach Inbetriebnahme, durch den Erwerber gewährleistet werden.

Es wird keine Lüftungsanlage im EG-DG installiert.

Optional kann in den Küchen eine runde Außenöffnung, ca. DN 200, zum Anschluss der Dunstabzugshaube vorgesehen werden (Mehrpreis).

18.2. Nutzung von Kellerräumen

Die Kellerräume werden mit einer elektrischen Zu- und Abluftanlage betrieben.

19. Treppenanlagen

19.1. Treppenhäuser

Die Treppenläufe werden als Stahl-Holz Verbundkonstruktion ausgeführt. Dabei sind die Trittstufen aus Holz (Eiche). Setzstufen sind nicht vorgesehen. Die Hauptpodeste auf den Etagen erhalten einen schwimmenden Estrich mit entsprechendem Trittschallschutz.

Die Treppengeländer werden aus Stahl, der Handlauf aus Holz (Eiche) hergestellt.

20. Außenanlagen

Die Zuwegung zu den Hauseingängen wird mit Betonsteinpflaster belegt.

Die Häuser erhalten separate Vordächer.

Die Stellplätze werden ebenfalls mit Betonsteinpflaster verlegt.

Die Terrassen werden mit Betonplatten auf gesamter Hausbreite und 3,20 m tief angelegt. Haus 1 erhält zusätzlich eine Terrassenfläche an der Giebelseite von ca. 9,60 m².

Zwischen den Grundstücken wird im Bereich der Terrassen ein Betonfundament, 3,00 m lang, zur Gründung angelegt. Hierauf können die späteren Eigentümer eine Trennwand bauen, in vorheriger Abstimmung mit dem direkten Nachbarn.

Die verbleibende Gartenfläche auf dem Grundstück wird mit Mutterboden, ca. 20 cm dick, angelegt.

In den Vorgärten wird eine Fläche für die Mülltonnen gepflastert. Zudem entsteht eine überdachte und abschließbare Fahrradbox für die Unterbringung von 3 Fahrrädern.

21. Garagen

Die Garagen werden als Fertigaragen hergestellt. Die Garagen erhalten einen Betonboden und gestrichene Wände und Decken.

Die Garagentore werden als Sektionaltore, elektrisch betrieben, mit Funkfernbedienung, hergestellt.

Farbton außen nach Vorgabe des Bauträgers.

22. Baureinigung

Nach Fertigstellung bzw. vor Übergabe wird im gesamten Objekt eine Bau-Feinreinigung durchgeführt. Diese Reinigung ist eine Grundreinigung und dient der Oberflächenbeurteilung im Zuge der Bauabnahme, ersetzt jedoch nicht eine Endreinigung durch den Erwerber.

C. Allgemeines

Falls Abweichungen oder Abänderungen in Bauausführung oder Gestaltung durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördliche Auflagen, Anordnungen, Vorschriften, örtliche Gegebenheiten oder sonstige zwingende Gründe notwendig werden oder zweckmäßig erscheinen, bleiben diese vorbehalten, soweit sie den Wert nicht beeinträchtigen oder sich alle eventuellen Veränderungen oder Abweichungen insgesamt nicht wertmindernd auswirken.

Es ist bekannt, dass die tatsächlichen Planungen des Bauträgers zur Errichtung der Reihenhäuser sowie die rechtlichen Umsetzungen derzeit noch nicht endgültig und dergestalt abgeschlossen sind, dass alle Einzelheiten des Gesamtbauvorhabens bereits heute unabdingbar und vollständig festgelegt werden können. Obwohl zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung eine Baugenehmigung vorabgestimmt und ein Bauantrag eingereicht worden ist, können sich Änderungen zwangsläufig ergeben. Im Zuge der noch zu erstellenden Ausführungsplanung können die Grundrisse, z. B. durch das Einplanen von notwendigen Schächten für die Leitungsführung der Haustechnik oder anderen baulich notwendigen Einrichtungen, von den beurkundeten Entwurfsplänen abweichen.

D. Schlussbemerkungen

Die in den Grundrissen, dem Lageplan, den Ansichten oder sonstigen Visualisierungen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Kaufgegenstandes. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die genaue Lage und Größe von Leitungsschächten und Verkofferungen bestimmt sich nach technischen Erfordernissen und kann von den Darstellungen abweichen.

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab. Für Irrtümer und Schreibfehler wird seitens der DMR Wohnprojekte GmbH keine Haftung übernommen.