

Bau- und Leistungsbeschreibung

Einfamilienhaus in Dienheim

1. ERSCHLIESSUNG

1.1 Öffentliche Erschließung

Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge gemäß Baugesetzbuch für die Ersterschließung Ihres Hauses sind im Kaufpreis enthalten.

1.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom und Wasser sind im Kaufpreis enthalten. Lediglich die Anschlüsse für das Telefon und eventuell für das Glasfaserkabel müssen vom Käufer beauftragt werden.

Die Anlagen, die auf dem Kaufgrundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden und die Anschlüsse an den Abwasserkanal sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

2. BAUNEKENKOSTEN

2.1 Planungskosten

Im Leistungsumfang sind die Baugenehmigungsplanung und die Werkplanung im Maßstab 1/50 für den Rohbau, die Statische Berechnung incl. erforderlicher Bewehrungspläne und Positionspläne und der Wärmeschutznachweis (Energiepass) enthalten.

Die Kosten der Rohbauabsteckung sind ebenfalls enthalten. Die Kosten für die Übernahme in die Katasterpläne sind nicht enthalten und werden nach Fertigstellung des Hauses vom Vermesser separat berechnet. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 500,00 Netto.

2.2 Versicherungen

Während der Bauzeit sollten Sie für Ihr Haus eine Bauherren-Haftpflicht Versicherung abschließen.

Ebenso eine Feuerversicherung, die während der Bauphase bis zur Übergabe kostenlos für Sie ist!

2.3 Baustellengemeinkosten

Im Angebot enthalten sind alle Nebenkosten, wie Baustromkasten, Stromkosten, Baustelleneinrichtung, Baustellen-WC und Baustellenwasser

3. BAUWERK

3.1 Erdarbeiten

Freimachen des Baufeldes. Abschieben des Oberbodens. Abfahren der nicht auf dem Gelände benötigten Erdmassen. Verdichten des Baugrundes. Liefern von Schotter der Körnung 11/22 als Unterbau für die spätere Bodenplatte.

3.2 Entwässerungsarbeiten

Kanal in PVC-KG-Rohren incl. aller Formstücke
Druckwasserdicht und Rückstausicher.



Die Rohrdurchführungen durch die Bodenplatte werden mit diesen Dichtungen druckwasserdicht ummantelt.

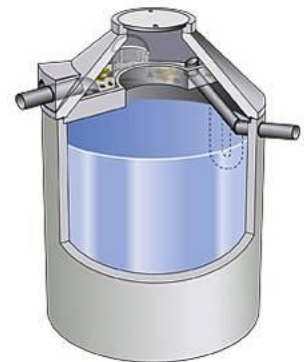
3.2.1 Zisterne (optional)

Regenspeicher mit Filteranlage ca. 6,80 m³ als
Retentionszisterne mit 3,00 m³ Rückhaltevolumen

Tauchpumpe mit Druckschaltung und Stromanschluss in der
Zisterne. Installation eines zusätzlichen Außenwasserhahns
für die Nutzung des Regenwassers.

Die Positionierung des Wasserhahns bestimmen Sie vor Ort.

Kosten: € 4.750,00 Netto



3.3 Beton-und Stahlbetonarbeiten

Durchgehende, wasserundurchlässige Stahlbeton-
Bodenplatte, Stb.-Filigrandecken
Stb.-Stützen und Unterzüge nach den jeweiligen
statischen Erfordernissen.

Die Unterseite der Betondecken sind glatt, die
Fugen werden gespachtelt.

Sämtliche außenliegende Betonbauteile mit
Wärmedämmung gem. Wärmebedarfsberechnung.



3.4 Maurerarbeiten



Außenwände:

EG, OG und Dachspitze aus Poroton S 9 Planblock mit $0,09 \text{ W/m}^2\cdot\text{k}$ $d= 36,5 \text{ cm}$

Die erste Steinreihe wird aus speziellen Dämmsteinen angelegt. Sie verhindern das Kälte von unten in die Ziegelsteine eindringt. So bleibt auch der Wandfuß warm und frei Von Wärmebrücken.



Innenwände:

Ziegel-Planblock $d= 17,5\text{cm}$ und Planbauplatte $d= 11,5 \text{ cm}$.

Kamin (optional):

Es wird ein Kamin Typ Schiedel Absolut 18 TL für das Verbrennen von Festbrennstoffen gemäß Planung geliefert und eingebaut.

Kosten: € 4.190,00 Netto



3.5 Abdichtungsarbeiten

Horizontal:

PE-Folie unter der Stb.-Bodenplatte
Bitumendachbahn unter der ersten Steinreihe
PE-Folie über der ersten Steinreihe.

Vertikal:

Zweimaliger Anstrich von Dichtschlämme nach dem Sockelputz.
Sie dient dem Schutz gegen Erdfeuchte im Bereich des Erdreiches.



3.6 Fassade

Unterputz: Kalkzement-Dämmputz abgerieben
Oberputz: Scheibenputz, weiß, Körnung 3 mm mit zweimaligem Anstrich

Der Sockel wird gefilzt und erhält eine Farbe nach Wahl.

Optional:

Farbige Fassade mit zweimaligem Anstrich
Farbe nach Wahl und nach Befürwortung durch den Putzer

Kosten: € 2.190,00 Netto

3.7 Dach

Satteldach als Holzkonstruktion (kammergetrocknet) nach Maßgabe der statischen Berechnung. Alle Hölzer sind nach den einschlägigen Normen geschützt und, soweit außen sichtbar, gehobelt und weiß lasiert.
Dachüberstand allseitig ca. 50 cm!

Optional:

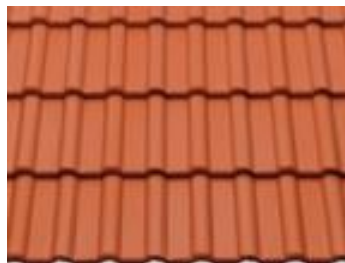
Farbiger Dachüberstand mit Farbe nach Wahl

Kosten: € 650,00 Netto

Dacheindeckung:

Betondachstein in moderner Struktur und Form. Fabrikate Braas oder vergleichbares.

Die Farbe des Daches können Sie wählen. Entweder Rot oder Anthrazit.



Das Dach erhält eine Sturmverklammerung nach neusten Vorschriften!

Dachentwässerung:

Die Dachentwässerung erfolgt durch hochwertige Regenrinnen und Zink-Falleleitungen.

Traufblech und Lüftungsgitter sind ebenfalls aus Zinkblech

Dachdämmung:

Das Dach erhält keine Sparrenzwischendämmung.

Anstelle wird die Decke über **OG** gedämmt und erhält einen begehbaren Bodenbelag.

Fabr. Fermacell Dachbodenelement mit 20 mm Styrodur als Leitungsausgleich



3.8 Fenster / Fensterbänke / Rollläden

Fenster in Kunststoff, weiss aus hochwertigen 5-Kammer Hohlprofilen entsprechend den Ansichtszeichnung mit **Wärmeschutzverglasung in 3-fach-Glas u-Wert des Glases = 0,7 W / m²*k**

Innenfensterbänke:

Granit Rosa Beta o.ä. d= 20 mm nach Bemusterung



Außenbänke:

Aluminium pulverbeschichtet, weiß mit Schalldämmstreifen



Optional:

Alle Fenster im EG werden in Anlehnung an WK-2 Standard geliefert und montiert!

Kosten: € 795,00 Netto

Rollläden:

Alle Fenster im **EG** und **OG** sind mit Rollläden ausgestattet.

Zur Verwendung kommen Rollladenkasten wie unten abgebildet mit einem wärmedämmenden Rollladendeckel.



Optional:

Elektroantrieb mit Auf-Ab-Schalter am jeweiligen Fenster.

Kosten: € 270,00 Netto / Fenster

3.9 Eingangstür

Haustür in Kunststoff, weiß mit Edelstahl-Stoßgriff und Glasfüllung.

Verschiedene Typen, ähnlich wie hier abgebildet und in der Größe wie in den Plänen dargestellt. Die Haustür erhält ein Sicherheits-zylinder mit 3 Schlüsseln. Die Tür ist mindestens dreifach verschließbar.

Die Eingangstür hat einen Wert von € 2.500,00 Netto incl. Einbau.

Bis zu diesem Wert, können Sie auch jede andere Haustür einbauen



3.10 Innentüren

EG und OG:

Türelemente mit Umfassungszarge Fabrikat Jeldwien o.ä. Mit Röhrenspaneinlage und Laminatoberfläche (Vorteil nahezu kratzfest und unverwüstlich) **nach Ihrer Wahl** in folgenden Dekorarten:

Buche, Ahorn, Weiß



Marken-Türdrückergarnituren in Aluminium



Schiebetüren zum Bad Eltern und zur Ankleide!

3.11 Innentreppen



Stahlbetontreppe mit einem Stahlgeländer auf der Innenseite.

Das Innengeländer wird in Rundstahl grundiert eingebaut.

Optional:

Gemauerte Brüstung statt Geländer

Kosten: € 1.890,00 Netto

Stufen:

Die Stufen werden gefliest angeboten. Die Fliesen werden mit den übrigen Fliesen gemeinsam ausgesucht.

Inclusive einer Edelstahlschiene als Kantenschutz

3.12 Sanitäre Installation

Entwässerung:

Sämtlicher Entwässerungsleitungen aus hochwertigen PVC-Rohren in verschiedenen Durchmessern mit Rollringdichtung.
Revisionsöffnung im Revisionschacht vor dem Haus.

Bewässerung:

Sämtliche Leitungen vom Wasseranschluß aus werden in Kunststoff verlegt.
Wasserfilter vor der Hauptleitung gegen Verschmutzungen der Bewässerung.
Alle Warmwasserleitungen mit Zirkulationsleitungen!

Wasseranschlüsse:

Wasserhahn auf der Terrasse mit frostsicherer Montage
Wasserhahn Kaltwasser im HWR für die Waschmaschine
Eckventile Kalt- und Warmwasser für den Anschluß der
Küchenspüle



Abb. ähnlich

Ausstattung:

- Gäste-WC:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und Wandeinbau- Spülkasten
 - 1 Sanitärporzellanhandwaschbecken ca. 50 cm mit Einhebelmischer für Kalt und Warmwasser
 - 1 Dusche 80*80 cm als Flachduschtasse mit Einhebel-Mischbatterie, Brausestange und Handbrause
- Bad, Eltern:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und Wandeinbau-Spülkasten
 - 1 Sanitärporzellan-Waschtisch, ca. 70 cm mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser
 - 1 Einbauwanne 170*75 cm aus emailliertem Stahlblech, Fabrikat Kaldewei, Bamberger oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie sowie Handbrause
 - 1 Dusche mit gefliestem Boden ca. 120*100 cm (ohne Duschtrennung) mit Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause

- Bad, Kinder:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoff Sitz und Wandeinbau-Spülkasten
 - 1 Sanitärporzellan-Waschtisch, ca. 60 cm mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser
 - 1 Dusche mit gefliestem Boden ca. 120*100 cm (ohne Duschtrennung) mit Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause

Anmerkung:

Es werden Sanitärelemente des Herstellers Duravit D-Code geliefert und eingebaut!

3.13 Heizung



Luft-Wasser-Wärmepumpe Fabr. Viessmann Vitocal 222 S mit allem Zubehör und mit entsprechenden Kanälen für eine Außenaufstellung.

Die Räume werden über Unterverteilungskästen angefahren.



EG:

Fußbodenheizung im gesamten Geschoss außer dem HWR, mit Raumthermostaten im Wohnzimmer, Küche, Gästezimmer, WC und Flur

OG:

Fußbodenheizung im gesamten Geschoss mit Raumthermostaten im Schlafzimmer, den Kinderzimmern und den beiden Bädern

3.14 Elektroinstallation

Alle Schalter und Steckdosen werden mit dem Programm AS 500 der Firma Jung eingebaut.

Die Ausführung erfolgt gemäß den VDE und den Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens.

Alle Installationen werden als Unterputzinstallation ausgeführt.

Außer den Beton-Außenwänden im KG.

Montage eines Verteilungsschranks mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter für das Bad.



Steckdosen:

EG:

Diele:	2 Steckdosen
Garderobe:	1 Steckdose
Gäste-WC:	1 Steckdose
Küche:	8 Steckdosen incl. Küchenabluft 1 Steckdose Drehstrom für Küchenherd
SPK:	1 Steckdose
Wohnen/Essen:	8 Steckdosen
HWR:	1 Steckdose
Gästezimmer:	4 Steckdosen
Terrasse:	1 Steckdose von Innen schaltbar

OG:

Kind 1:	4 Steckdosen
Kind 2:	4 Steckdosen
Schlafzimmer:	4 Steckdosen
Ankleide:	1 Steckdose
Abstellraum:	1 Steckdose
Bad Eltern:	2 Steckdosen
Bad Kinder:	2 Steckdosen

DG:

Speicher:	1 Steckdose
-----------	-------------

Schaltungen:

EG:

Diele:	1 Ausschaltung für Außenbeleuchtung 1 Ausschaltung mit zwei Lampenauslässen
Gäste-WC:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Küche:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
SPK:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Wohnen:	1 Ausschaltung mit zwei Lampenauslässen
Essen:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Gästezimmer:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Treppenhaus:	1 Wechselschaltung mit einem Lampenauslass
Terrasse:	1 Ausschaltung von Innen mit einem Lampenauslass

OG:

Kind 1:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Kind 2:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Schlafzimmer:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Ankleide:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Bad, Eltern:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Bad, Kinder:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Abstellraum:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Treppenhaus:	1 Wechselschaltung mit einem Lampenauslass

DG:

Speicher:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
-----------	--

TV-Anschlüsse:

EG:

1 Anschluss im Wohnzimmer
1 Anschluss im Gästezimmer

OG:

1 Anschluß im Schlafzimmer
1 Anschluss im Kinderzimmer 1
1 Anschluss im Kinderzimmer 2

Telefonanschlüsse:

EG:

1 Anschluß in der Diele oder Wohnzimmer

3.15 Innenputz

Wandflächen:

EG, OG und **DG** mit Gipsputz glatt und tapezierfertig.

WC und Bäder mit Kalk-Zement-Putz als Untergrund für die späteren Fliesenarbeiten.

Deckenflächen:

EG und **OG**: Spachtelung der Beton-Deckenstöße tapezierfertig

3.16 Trockenbauarbeiten

Eventuell kleinere Schächte oder Installationswände in den Geschossen werden mit Rigips verkleidet.

Wärmegeämmte Boden-Einschubtreppe.



Abbildung ähnlich!

3.17 Estrich

EG und **OG**:

Anhydritestrich auf bereits verlegter Fußbodenheizung

Zementestrich im HWR, im Gäste-WC und in den Bädern

Anmerkung:

Anhydrit ist ein Bindemittel was auf Gipsbasis aufbaut. Es hat den Vorteil gegenüber Zement, das es kaum Ausdehnungen bekommt wenn Wärme eintritt. So benötigt man auch fast keine Dehnungsfugen.

Außerdem ist der Effekt des Aufschüsselns wie beim Zement nicht vorhanden.

3.18 Fliesen

- Es werden Fliesen namhafter Hersteller eingebaut.
- Alle Fliesen können Sie selbst in der Ausstellung unseres Fliesenlegers aussuchen.
- Aber auch Fliesen anderer Aussteller besorgen und verlegen wir wie gewünscht.
- Alle Fliesenbeläge sind gerade verlegt und im Bad und WC raumhoch angeboten.
- Die Fliesen haben einen Materialwert von € 30,00 einschl. MWST.
- Mehrkosten von € 21,50 /m² Netto ergeben sich für Fliesen in Übergröße ab einer Größe von 50*50 cm

EG:

Diele:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
Garderobe:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
Gäste-WC:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
SPK:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
Küche:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
HWR:	Bodenfliesen mit Fliesensockel

OG:

Bad, Eltern:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
Bad, Kinder:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
Flur:	Bodenfliesen mit Fliesensockel

Anmerkung:

Falls im Bad oder WC keine raumhohe Verfliesung gewünscht wird, ist hier mit keinem Preisnachlass zu rechnen, da dort dann die Wand nachträglich verputzt werden muß !

3.19 Anstrich- und Tapezierarbeiten

Sind hier im Angebot nicht enthalten.
Können wir Ihnen aber gerne anbieten, falls gewünscht.

3.20 Bodenbelagsarbeiten

Sind hier im Angebot nicht enthalten.
Können wir Ihnen aber gerne anbieten, falls gewünscht.

3.21 Balkon:

Wärmedämmung gemäß Energiepass auf der EG-Decke.
Bodeneinläufe nach der Empfehlung des Dachdeckers mit entsprechender Gefälledämmung
Gemauerte Brüstungen mit einer Abdeckung aus verzinktem Blech.
Farbliche Absetzung der Fassade nach Angabe des Bauherrn.
Abdichtung gegen Oberflächenwasser mittels PVC-Dachbahnen.
Plattenbelag wie auf der Terrasse, jedoch auf Stelzlager

3.22 Carport optional:

Betonarbeiten:

Stahlbetonstützen incl. Fundament
Streifenfundamente incl. Bodenplatte für den Fahrradraum
Stahlbetondecke als Filigrandecke wie im Haus
Thermische Trennung der Decke durch Isokörbe

Mauerwerk:

Hz-Mauwerk d= 24 wie im Haus

Oberflächen:

Innenputz als Kalk-Zementputz für einen späteren Anstrich
Außenputz als Reibeputz wie die Hausfassade
Spachtelung der Betondecke von vorne und von unten
Farblichen Anstrich der Deckenflächen nach Wahl

Dachabdichtung:

Wärmedämmung mit Gefälle für die Regenentwässerung
Entwässerungsrinne auf der Rückseite oder ggf. zentraler Bodeneinlauf in der Mitte der Decke

Tür:

Stahl-Mehrzwecktür mit PZ-Schloss, weiß grundiert

Kosten: € 19.550,00 Netto

3.23 Mülltonnenplatz optional:

Stahlbetonfundament an der Grundstücksgrenze

Mauer aus Blocksteinen Typ Fa. Ehl Boss-Antik
Mauerblöcke wie auf den Plänen dargestellt.

Liefern und Einbauen von Klingelkabel
Vorbereitung der Verkabelung für eine spätere Sprechanlage
Pflasterung der Stellfläche mit Pflaster wie unter Pos. 3.24



Kosten: € 5.970,00 Netto

3.24 Pflasterung des Stellplatzes und des Carports:

Ausheben und Abfahren des Oberbodens
Schottern und verdichten der Fläche für die tragfähige Pflasterfläche
Liefen und Einbau von Ehl-City-Pflasters grau anthrazit nuanciert



3.25 Kiesstreifen:

In den restlichen Flächen rings um das Haus wird ein Kiesstreifen hergestellt.
Die Randeinfassung mit Tiefbordsteinen in grau oder anthrazit.
Die Kiesschüttung kann wie hier auf dem Bild ausgeführt werden.
Sie kann aber auch in Basaltschotter, schwarz ausgeführt werden.



Kosten: € 1.830,00 Netto

3.26 Baureinigung

Die Endreinigung ist nicht im Leistungsumfang vorgesehen. Das Haus wird besenrein sauber übergeben, so dass Sie mit Ihren Eigenleistungen beginnen können.

4. Außenanlage

Der vorhandene Boden des Baugebietes wird im Bereich des Gartens einplaniert.
Die überschüssige Erde wird geladen und abgefahren.
Falls nötig, wird auch Erde für den Garten wieder angefahren.

Darüber hinausgehendes weiteres gärtnerisches Anlegen der Gärten ist nicht im Leistungsumfang enthalten.
Der endgültige Höhenverlauf auf dem Grundstück ergibt sich nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme.

4.1 Terrasse:

Die Terrasse wird für den Terrassen Belag geschottert und verdichtet
Sie erhält einen Plattenbelag Typ Aqua der Firma Ehl.

Der Belag ist trittsicher, rutschfest und pflegeleicht.

Wahlweise stehen 6 verschiedene Farben
zur Auswahl.



Die Kosten der Terrasse sind mit einer Größe von 18,00 m² im Angebot
enthalten. Eventuelle Mehrflächen werden mit € 105,00 / m² Netto
berechnet.

5. Allgemeine Bauausführungen

Sonderwünsche:

Sonderwünsche führen wir gerne für Sie aus, soweit diese technisch möglich sind und behördliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Änderungen:

Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Diese sind im Regelfall für Sie als Käufer nicht wertmindernd und zumutbar. Selbstverständlich sind wir bemüht, mit Ihnen notwendige Änderungen, soweit es sich vom Bauablauf her einrichten lässt, vorher abzustimmen.

Maße:

Die im Exposé und den Plänen angegebenen Maße sind zirka Maße und beziehen sich auf das Rohbaumaß ohne Innenputz.

Möblierung:

In den Plänen eingezeichnete Möblierung ist kein Bestandteil unserer Leistung und sollen nur die Stellmöglichkeiten illustrieren.

Kauf nach Baubeginn:

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn geschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit der Ihnen ausgehändigten Baubeschreibung übereinstimmen sollte.

Eigenleistungen:

Weitere Eigenleistungen über die Maler und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten hinaus können Sie mit uns gegen entsprechende Minderung des Kaufpreises vereinbaren.

Beginnen können Sie mit Ihren Eigenleistungen nach erfolgter schriftlicher Abnahme unserer geschuldeten Leistung. Eine Gewährleistung sowie Mitverantwortung und terminliche Bindung seitens der Fa. Grub Immobilien GmbH & Co KG für Ihre Eigenleistungen entfällt.

Wir empfehlen daher die Leistung der vorangegangenen Handwerker vor Beginn Ihrer Eigenleistungen zu prüfen. Selbstverständlich sind wir bemüht, Ihnen das Haus mängelfrei zu übergeben. Deshalb werden alle Gewerke von uns auf Ihre ordnungsgemäße Ausführung hin überprüft.

Dennoch kann es vorkommen, dass etwas übersehen wird.

Reklamieren Sie daher bitte vor Beginn Ihrer eigenen Arbeiten, falls Sie der Meinung sind, dass die Ausführung nicht fehlerfrei ist.