

## **DOPPELHAUS nach "Darßer Art"**

im Ostseeheilbad Zingst, Wiesenstr. 27

### **B a u b e s c h r e i b u n g**

der Immobilien „Darßer Art“ GmbH, ein Unternehmen der Ostsee-Grundbesitz-Gruppe

#### **1. Vorbemerkung**

Sämtliche Arbeiten unterliegen den Ausführungsgrundlagen der VOB Teil C, neueste Fassung, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, dem aktuellen Stand der Technik, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN.

Änderungen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften dies erforderlich machen. Sie dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung und können je nach Baufortschritt individuell an Ihre Wünsche angepasst und verändert werden. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z.B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

#### **2. Allgemeines**

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten.

Die Anträge für Telefonanschlüsse sind rechtzeitig vor Verlegung vom Käufer zu stellen.

#### **3. Erdarbeiten**

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Nicht tragfähiger Untergrund wird ausgebaut und durch ein Kieselpolster ersetzt. Die Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte und Aushub einer Frostschräge wird durchgeführt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Gartenflächen auf notwendige Höhe mit Mutterboden aufgefüllt und als Rasenflächen mit Rollrasen angelegt.

#### **4. Fundamente/Sohlplatte/Decken**

Die Frostschräge und die Sohlplatte werden in statisch erforderlichen Stärken aus bewehrtem Beton ausgeführt. Ein Fundamentanker und eine PE-Folie als

Sauberkeitsschicht werden unterhalb der Sohlplatte eingebracht. Die horizontale Feuchtigkeitssperre wird aus Bitumenschweißbahn auf der zuvor mit bituminösem Kaltanstrich behandelten Sohlplatte hergestellt.

Die Geschosdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Stahlbetondecke (Filigrandecke) hergestellt. Eine Holzbalkendecke wird zwischen Dachgeschoss und Spitzboden eingebracht.

## **5. Estricharbeiten**

Im EG und OG wird ein schwimmender Zementestrich mit Wärmedämmung gemäß der vorliegenden Wärmeschutzberechnung eingebracht

## **6. Mauerwerk**

Die Wände werden entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

Die Außenwände werden als Porenbeton-Mauerwerk + Vollwärmeschutz errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk-Sandstein-Mauerwerk für hervorragenden Schallschutz.

Die Fassadenverkleidung im DG der Frontspieße wird in trockenem Nadelholz imprägniert (gegen Bläue und Pilze), gehobelt als „Leistenschalung“ (Boden-Deckel-Schalung) unter Verwendung von rostfreiem Montagmaterial montiert.

Der Anstrich erfolgt in Farbton nach Wahl, Art und Anzahl der Anstriche nach Werksvorschrift des Farbenanbieters, Verwendung von ventilierender Farbe. Um die Fenster werden Zierelemente (Faschen) ausgeführt.

## **7. Putzarbeiten**

### **7.1 Außenputz**

Auf die aufgebrachte Wärmedämmung wird eine zementfreie Armierungsschicht einschließlich Glasgewebe aufgetragen.

Fassadenbereiche ohne Holzverkleidung erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampf-durchlässigen strukturierten siliconharzgebundenen Oberputz einschließlich einem Farbanstrich nach Wahl.

Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren.

### **7.2 Sockelputz**

In Höhe von 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter-Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Bundsteinputz in der Farbe (nach Wahl des Bauherrn) aufgebracht. Der Sockelbereich springt ca. 1-2 cm von der Fassade zurück.

### **7.3 Innenputz**

Die Innenwände werden mit Gipsputz geputzt, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen. Die Stöße der Betondecke werden maler- oder tapezierfertig verspachtelt.

### **8. Dachkonstruktion**

Der Dachstuhl wird als Gebinde aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B gerichtet. Alle konstruktiven Holzteile werden mit Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall (nach DIN) imprägniert. Alle Stirn- Unterschlag- und Windbretter werden mit einem auf die Gesamtfarbgebung abgestimmten Farbton vorbehandelt und aus mindestens 1,8 cm dicken NF-Profilbretter unter Verwendung von nicht rostendem Montagematerial montiert sowie abschließend endbehandelt. Die Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und ebenso farblich abgestimmt behandelt.

### **9. Dacheindeckung (Harddach -Tonziegel)**

Das Dach wird mit Biberschwanz-Dachziegel des Fabrikates Braas oder gleichwertig in darftypischer Kronendeckung und in der Farbe anthrazit, inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar.

Auf den Erkern wird eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und Bankirai- Riffelholzbohlen errichtet.

### **10. Dachklempnerarbeiten**

Alle Dachrinnen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Kupfer ausgeführt. Die Fallrohre werden bis 5 cm über OK Gelände montiert und an die Bodenentwässerung angeschlossen.

### **11. Dachisolierung und Trockenbau**

Die Sparrenfelder der Dachschrägen im Bereich der Wohnräume und die Deckenflächen der Kehlbalckendecke des bewohnten Dachgeschosses werden mit Mineralwolle lt. Wärmeschutzberechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden die Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. Sofern der Spitzboden ausgebaut wird, erhält er eine Isolierung zwischen den Sparren und wird als Warmdach ausgeführt. Ohne Spitzbodenausbau verbleibt es als Kaltdach und der Fußboden im Spitzboden wird in diesem Fall mit OSB- Platten begehbar ausgelegt.

### **12. Fenster und Hauseingangstür:**

Die Hauseingangstür (als massive Holzrahmenkonstruktion) mit RAL-Gütezeichen, mehrfarbig mit je einem darftypischen mehrfarbigen Ornament je Türflügel, wie auch die dreifach verglasten Holz-Sprossen-Fenster mit einem maximalen Uw-Wert = 1,1 W/m<sup>2</sup>K und umlaufenden Holz-/oder Putzfaschen betonen besonders die

darßtypische Architektur. Alle Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge (Markenfabrikat), die Badfenster sind mit Ornamentglas möglich. Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung. Jeder Wohn- und Schlafräum im Haus erhält ein Insektenschutzgitter. Im Erdgeschoss werden Aluminiumrollläden mit Gurtantrieb in Weiß oder optional in Fensterfarbe angebracht.

### **13. Innentreppe**

Die Innentreppe im Erdgeschoß wird als Stahlbeton-Treppe vom Erdgeschoß zum 1. Dachgeschoß, 2 x ¼ oder 1 x ½ gewandelt, mit Fliesenbelag einschließlich Sockelleiste ausgeführt. Das Geländer ist aus Holz mit Holzhandlauf vorgesehen. Die Treppe vom Obergeschoss zum Spitzboden wird als wärmedämmte Zugtreppe ca. 60 x 120 cm eingebaut.

Optional: Bei Spitzbodenausbau wird die Innentreppe im 1. Dachgeschoß als offene Buchen-Massivholztreppe vom 1. zum 2. Dachgeschoss, 2 x ¼ oder 1 x ½ gewandelt mit Holz-Geländer und Holz-Handlauf ausgeführt.

### **14. Fensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden farblich zu den Fenstern passend in Holz 2 cm Stärke und ca. 20 cm Tiefe ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden als Granitbank z.B. Pandang 3 cm stark mit Wasserkante und angeschliffenen Kanten ausgeführt.

### **15. Innentüren**

Die Innentüren werden als Stiltüren (glatt oder profilierte Landhaus- Kassetten-Türen) in Weißlack matt mit umlaufender Dichtungsschnur und Zarge eingebaut. Die Drückergarnituren sind in Edelstahl, gebürstet. Eine Innentür wird mit Lichtausschnitt (Ornamentglas) versehen.

### **16. Sanitär-Installation**

#### ***a. Ausstattung Badezimmer – Obergeschoss (OG)***

##### ***Dusche:***

Ein Blickfang stellt die Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleichem Einlauf oder Einlaufrinne dar. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz-Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster.

##### ***Waschtisch:***

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 cm breit mit Halbsäule an Vorwand (falls notwendig), Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt.

Zubehör: Kristall-Spiegel in ca. 100 x maximal 80 cm Höhe und Handtuchhalter maximal zweiarmig nach Auswahlmuster.

#### **WC - Anlage:**

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffsitze und -deckel, mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster.

#### **b. Gäste-Bad – Erdgeschoss (EG)**

##### **Dusche**

Auch hier legen wir Wert auf eine Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleichem Einlauf oder Einlaufrinne. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz-Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb nach Auswahlmuster.

##### **Waschtisch**

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 cm breit, mit Halbsäule an Vorwand (falls notwendig), Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt,

Zubehör: Kristall-Spiegel in ca. 100 x maximal 80 cm Höhe und Handtuchhaken nach Auswahlmuster.

#### **WC - Anlage**

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffsitze und -deckel mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik.

Zubehör: verchromter Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter mit Deckel nach Auswahlmuster

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

#### **c. Hausanschluss- / Abstellraum**

Ein Anschluss für eine Waschmaschine wird installiert.

#### **d. Küche**

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohr verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Fabrikate:

Sanitärporzellan:	Duravit, „stark3“ designed von Philippe Stark
Bade- und Duschwanne:	Duravit, Kaldewei
Armaturen:	hansgrohe „Focus
Duschabtrennung:	Kermi/ Duscholux, HSK
Spülkästen:	Geberit
Zubehör:	Avenarius „Serie 420“

Alternativ können auch gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden. Terrassenseitig wird ein Außenwasserhahn frostsicher installiert.

### 17. Elektro-Installation

Die Elektroausstattung erfolgt nach Ausstattungsrichtlinie RAL-RG 678 wie nachfolgend beschrieben:

Elektroinstallation in Räumen:	Steckdosen	Brennstellen	Aus-/Wechsel-/ /Serienschalter
Flur/Diele (EG/OG)	2 D	2	1 W
WC	1 E	2	1 A
Bad	2E	2	2 A
Küche	6 D	1	1 A
Wohnraum	4 D/2 E	2	1 S
Schlafräume	2 D/2 E	3	3 W/S
Hausanschlussraum	2 D	1	1 A
Spitzboden optional	2 D	1	1 W
Terrasse/(Balkon)	1 E	1	1 A
Gerätehaus	1 D	1	1 A

- grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahmen: Terrasse, Hauseingang mit Bewegungsmelder, alle Lampen in Kupfer.
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage auf dem Dach optional am Gerätehaus montiert oder Kabelfernsehen, ohne Receiver.
- 1 Telefon/- Internetanschluss im Flur/EG für die Installation einer Telefon-/Routeranlage
- Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß oder beige.
- 10 Einfachsteckdosen nach Wahl des Käufers.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt. Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

## **18. Heizung**

Im HAR oder Spitzboden wird eine Erdgas-Brennwertheizung (Marke Junkers oder gleichwertig) mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler und einstellbarer Nachtabsenkung/Wochenprogrammierung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasser-Speicher (300 Liter Pufferspeicher) und begleitender Solarthermie (Sonnenkollektoren auf Gerätehaus oder Hausdach). Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuchheizkörper je Bad/WC. Optional kann das innovative Warmwassersystem mit Solarunterstützung durch Umbau und Erweiterung (Mehrpreis nach Aufwand) ebenfalls zur Heizungsunterstützung (bivalenter Betrieb) genutzt werden.

Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

## **19. Fliesenarbeiten**

Im Bad und dem gesamten EG werden Bodenfliesen parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt, farblich auf Treppen und Innentüren abgestimmt. Im Bereich von Wandfliesen entfallen die Sockelleisten. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. 19 % MwSt. (Hersteller Katalog-Verkaufspreis). Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,20 m; im Duschbereich Fliesen 2,00 m hoch. Bordüren können optional innerhalb dieser Wandhöhen angeordnet werden. Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Außenkanten an Fliesenverkleidungen werden durch Edelstahl-Jollyschienen verbunden.

## **20. Fußbodenbelag**

Alle Schlafräume werden mit Laminat, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt. Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. (Hersteller-Katalog-Verkaufspreis).

## **21. Malerarbeiten**

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester, heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

## **22. Kaminzug**

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40x40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und Reinigungsöffnung mit einer Anschlussleistung von ca.10 KW, angeschlossen und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen. Der Schornsteinkopf wird in Klinker mit Gesimse ausgeführt und erhält eine Haube in Kupfer.

### 23. Außenanlagen

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück beräumt, wo notwendig planiert und mit Rollrasen angelegt. Die PKW-Stellflächen 1 bzw. 2 x 12,50 m<sup>2</sup> werden als nicht versiegelte Flächen mit Verde-Drain-Steinen oder gleichwertig, die Grundstücksauffahrten in wassergebundener Decke (Edelsplitt), Mülltonnenstellplätze (1,5 m<sup>2</sup>), und Hauseingänge (Flächen nach Lageplan) mit Verbundpflaster, Farbe passend zum Haus z.B. opalit, mit Granit gerahmt hergestellt. Terrassen (ca. 12 m<sup>2</sup>) werden in Holz-Konstruktion Bankirai oder Lärche auf Stützen oder Streifenfundament erstellt.

### 24. Fahrrad- und Gerätehaus

Auf dem Grundstück wird an einem durch den Käufer festzulegenden Standort ein Gerätehaus als Holzkonstruktion mit gehobelten Brettern, wetterfest und farblich endbehandelt mit einer Grundfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> errichtet. Die Dacheindeckung wird mit Bitumen vorgesehen, die Eingangstür mit Feuerwiderstandsklasse T30 und farblich endbehandelt entsprechend der Farbe des Gerätehauses.

### 25. Sonderausstattung:

Folgende Sonderausstattungen werden optional angeboten:

- a) **Paket „Wellness“** - betrifft die Ausstattung und Gestaltung mit Sauna,
- b) **Paket „Komfort“** - betrifft die räumliche Nutzung mit ausgebautem Speicher im Spitzboden
- c) **Paket „Behaglichkeit“** - betrifft den Einbau der Heizung als Fußbodenheizung

#### ***Beschreibung der Sonderausstattungspakete:***

a. „ **Wellness**“ (Wellnessbad im Erdgeschoss), siehe Preisliste-Sonderausstattung

Im Bad im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Sauna wie folgt integriert:

#### **- Sauna:**

Erholung und Entspannung verspricht die Holzsauna mit folgenden Ausstattungskomponenten:

- 2 stabile Liegen, z.B. ca. 55 cm tief
- elektronisches Steuergerät mit Zeitvorwahl
- 2 Kopfstützen
- Ofenschutzgitter und Bodenrost
- Saunatür verglast, rechts oder links anschlagbar

Zubehör: Sauna-Zubehör-Set bestehend aus Sauna-Aufgusskübel, Sauna-Schöpfkelle, Klimamesser, Sanduhr, Sauna-Baderegeln, 400 Volt-Anschluss.



Der Gesamtwert der Sauna beträgt 9.990,05 € inkl. 19% MwSt. (Verkaufspreis brutto).

**b: „Komfort“ (Speicherausbau)**

Zusätzlich wird eine offene Buchen-Massivholztreppe in den Speicher integriert. Der Innenausbau wird mit den gleichen Materialien Fußboden und Wände realisiert wie die Schlafzimmer.

Der Mehrpreis beträgt bis 10.031,70 € inkl. 19% MwSt. (Verkaufspreis brutto).

**c: „Behaglichkeit“ (Fußbodenheizung)**

Besondere Behaglichkeit wird durch eine für die einzelnen Räume getrennt regelbare Fußbodenheizung im Erdgeschoß und im Obergeschoß geschaffen.

Der Mehrpreis beträgt 70,21 €/m<sup>2</sup> beheizter Fläche inkl. 19% MwSt. (Verkaufspreis brutto).

**26. Sonstiges**

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen der Häuser und der Außenanlagen möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom Bautenstand. Sie müssen sich jedoch im Gesamtensemble harmonisch in die Umgebung einfügen und mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Kaminzug, Steigleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen im Exposé dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

Die Bemusterungen aller Einbauten werden im Bauzentrum „MV“ in Güstrow (Nähe A19) individuell nach Terminabsprache durchgeführt.

**27. Mehr- und Minderleistungen / Eigenleistungen**

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch den Bauablauf nicht behindern.

Stand: Zingst, Juni 2012