

DOPPELHÄUSER nach "Darßer Art"

im Ostseebad Wustrow, Norderstraße 10

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. Alle Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z.B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum allgemeinen 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 zwischengelagert. Nicht tragfähiger Untergrund wird ausgebaut und durch ein Kiespolster 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 Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Stahlbetondecke (Filigrandecke) hergestellt. Eine Holzbalkendecke wird zwischen Dachgeschoss und Spitzboden eingebracht.

5. Estricharbeiten

5.1 Estrich:

Im EG und OG wird ein schwimmender Zement-Estrich mit Wärmedämmung gemäß der vorliegenden Wärmeschutzberechnung eingebracht.

6. Mauerwerk:

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

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

7. Putzarbeiten

7.1 Außenputz

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

Fassadenbereiche ohne Holzverkleidung erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampf-durchlässigen, strukturierten, siliconharz-gebundenen Oberputz einschließlich eines hellen Farbanstrichs 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 oder Anstrich, passend zum Gebäude aufgebracht. Der Sockelbereich springt von der Fassade zurück.

7.3 Innenputz:

Die Innenwände werden mit Gipsputz, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen in Q3-Qualität geputzt. Der 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

9.1 Haus 2 (Tonziegel):

Die Dächer werden mit engobierten Ton-Dachziegeln des Fabrikates Braas oder gleichwertig inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Wo geplant, wird auf den Erkern eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und Bankirai- Riffelholzbohlen errichtet.

9.2. Haus 1 & 3 (Reet):

Das Dach wird mit Reet (Rohr), ca. 30 cm stark, eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Wo geplant, wird auf eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und Bankirai-Riffelholzbohlen errichtet.

10. Dachklempnerarbeiten:

Alle Dachrinnen soweit vorgesehen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden mit Standrohr und

Revisionsklappe in die Regenentwässerung eingebunden.

11. Dachdämmung und Trockenbau:

Die Sparrenfelder der Dachschrägen im Bereich der Wohnräume und die Deckenflächen der Kehlbalkendecke 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 als Abstellraum ausgebaut wird, erhält er eine Dämmung zwischen den Sparren und wird als Warmdach ausgeführt. Ohne Ausbau des Spitzbodens als Abstellraum verbleibt es als Kaltdach und der Fußboden im Spitzboden wird in diesem Fall mit OSB-Platten begehbar ausgelegt.

12. Fenster und Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür wird als massive Holzrahmenkonstruktion mit RAL-Gütezeichen, einfarbig mit einem darßtypischen mehrfarbigen Ornament je Türflügel im Wert von 450,- € je Hauseingangstür ausgeführt. Die Hauseingangstür wie auch die dreifach verglasten Holz-Sprossen-Fenster mit einem maximalen U_w -Wert = 1,1 W/m²K Alle Standard-Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge (Markenfabrikat), Badfenster sind mit Ornamentglas versehen. 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.

13. Innentreppe:

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

Optional: Bei Ausbau des Spitzbodens als Abstellraum wird die Innentreppe im Obergeschoß als offene Buchen- Massivholztreppe vom Obergeschoß zum Spitzboden, 2 x ¼ 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 u. angeschliffenen Kanten ausgeführt.

15. Innentüren:

Die Innentüren werden als Stiltüren z.B. Prüm Classic CK3, Weißlack oder gleichwertig mit umlaufender Dichtungsschnur und Zarge eingebaut. Die Drückergarnituren z.B. Typ Metro oder gleichwertig sind in Edelstahl, gebürstet. Die Badtüren erhalten eine WC-Drückergarnitur z.B. Typ Metro oder gleichwertig. Alle Innentüren bekommen eine Durchgangshöhe von ca. 2,11 m.

16. Sanitär-Installation:

a. Ausstattung Badezimmer – Obergeschoss (OG):

Dusche:

Ein Blickfang stellt die Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleicher Stahlduschwanne dar. Sollte aus technischen Gründen diese Bauform nicht gewählt werden können, wird die Dusche, bodengleich mit Einlaufrinne gefließt. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz- Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Optional ist eine Acrylbadewanne mit Wannenträger 170 cm x 75 cm bzw. eine Eckbadewanne aus Acryl 140 x 140 cm (wie technisch möglich), Farbe weiß, Ab- und Überlaufarmatur, Einhebel-Brause-Batterie verchromt mit Handbrause gegen Aufpreis möglich.

Waschtisch:

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 cm breit mit Halbsäule falls notwendig an Vorwand, Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt, Zubehör: Kristall-Spiegel in maximaler Breite von 100 cm x maximal 80 cm Höhe

WC - Anlage:

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

b. Gäste-Bad – Erdgeschoss (EG):

Dusche:

Auch hier legen wir Wert auf eine Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleicher Stahlduschwanne dar. Sollte aus technischen Gründen diese Bauform nicht gewählt werden können, wird die Dusche, bodengleich mit Einlaufrinne gefließt. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz- Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch:

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

WC-Anlage:

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

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 im Bad oder alternativ im Abstellraum 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-Rohre verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Fabrikate:	Sanitärporzellan:	Duravit, „stark3“	designet von Philippe Stark
	Bade- und Duschwanne:	Duravit, Kaldewei	
	Armaturen:	hansgrohe „Focus“	
	Duschabtrennung:	Kermi/ Duscholux, HSK	
	Spülkästen:	Geberit	

Alternativ können auch gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden.

Terrassenseitig wird ein Außenwasserhahn frostsicher installiert.

17. Elektro-Installation:

Die Elektroausstattung erfolgt 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 :	2 E	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, Balkon (wenn vorhanden) Hauseingang Bewegungsmelder in Hauseingangsnähe
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage auf dem Dach optional am Gerätehaus montiert, ohne Receiver.
- 1 Telefon-/Internetanschluss im Flur/EG für die Installation einer Telefon-/ Routeranlage
- Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß oder alpinweiß (Fabrikat Busch /Jaeger Serie Carat bzw. Impuls oder gleichwertig).

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 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 (ca. 300 Liter Pufferspeicher) und begleitender Solarthermie (Sonnenkollektoren auf Gerätehaus bzw. für Haus 2 annähernd flächengleich als Indach-Montage auf dem Hartdach möglich). Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuchheizkörper je Bad/WC.

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

Dem Lüftungskonzept entsprechend werden ggf. nutzerunabhängige Lüftungstechnische Maßnahmen vorgenommen.

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 €/m² inkl. 19% MwSt. (Hersteller Katalog-Verkaufspreis). Wandfliesen werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Duschbereich werden Fliesen ca. 2,10 m hoch verlegt. Für Fliesen, die größer als 30 x 60 cm sind, werden für die Verlegung, aufgrund der aufwendigeren Verlegearbeiten, Mehrkosten für die Verlegung berechnet, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Außenkanten an Fliesenverkleidungen werden durch Aluminiumschienen verbunden.

20. Fußbodenbelag:

Alle Schlafräume und der Flur im Dachgeschoss werden mit Laminat, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt. Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt bis 30,00 €/m² inkl. 19% MwSt. (Katalog-Verkaufspreis).

21. Malerarbeiten:

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

22. Kaminzug:

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40 x 40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und Reinigungsöffnung mit einer Anschlussleistung von ca. 10 KW, angeschlossen und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen.

23. Außenanlagen:

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück beräumt, wo notwendig planiert und mit Rollrasen angelegt. Je Haushälfte werden zwei PKW-Stellflächen als nicht versiegelte Fläche mit Verde- Drain- Pflaster oder gleichwertig hergestellt.

Die Grundstücksauffahrt wird mit Edelsplitt als nicht versiegelte Fläche erstellt. Die Terrassen (ca. 12 m²) und die Zuwegungen zu den Hauseingängen (Flächen nach Lageplan) werden als Betonpflaster getrommelt optisch zum Doppelhaus passend hergestellt. Die Terrassenabtrennung im Erdgeschoß wird durch eine Trennwand hergestellt. Vor den Hauseingangspodesten wird jeweils ein Fußabtritt angeordnet. Auf dem Grundstück werden Flächen mit Rigolen und Mulden zur Abführung des anfallenden Regenwassers gebaut.

24. Fahrrad- und Gerätehaus:

Auf dem Grundstück wird ein Gerätehaus als Holzkonstruktion mit ungehobelten Lärchenholzbrettern verkleidet, mit einer Grundfläche von ca. 5 m² errichtet. Die Dacheindeckung wird mit Bitumen vorgesehen, die Eingangstür mit Feuerwiderstandsklasse T30 eingebaut. Ein Mülltonnenstellplatz ca. 1,5 m² wird an das Gerätehaus angefügt.

25. Sonderausstattung:

Folgende Sonderausstattungen werden angeboten:

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

Beschreibung der Sonderausstattungs Pakete:

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
- Saunatur verglast, rechts oder links anschlagbar

Zubehör: Sauna-Zubehör-Set bestehend aus Sauna-Aufgusskübel, Sauna-Schöpfkelle, Klimamesser, Sanduhr, Sauna-Baderegeln, 400 Volt-Anschluss
Der Mehrpreis komplett der Sauna inkl. Anschluss und Montage beträgt 9.990,05 € inkl. 19% MwSt.

b: „Komfort“ (Speicherausbau)

Zusätzlich wird eine offene Buchen- Massivholztreppe in den Speicher integriert. Der Innenausbau wird mit den gleichen Materialien realisiert wie das Treppenhaus.
Der Mehrpreis Speicherausbau komplett beträgt 10.031,05 € inkl. 19% MwSt.

c: „Behaglichkeit“ (Fußbodenheizung)

Besondere Behaglichkeit wird durch eine für die einzelnen Räume getrennt regelbare Fußbodenheizung mit Unterputz-Raumreglern im Erdgeschoß und im Obergeschoß geschaffen.
Der Mehrpreis komplett Fußbodenheizung beträgt 70,21 €/m² beheizter Fläche inkl. 19% MwSt.

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, Steigeleitungen) befinden, die bei Prospektierung noch keine Berücksichtigung in Zeichnungen und Exposé gefunden haben. 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. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen dienen ausschließlich zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

27. Mehr- und Minderleistungen:

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistungen dürfen den Bauablauf nicht behindern, verlängern jedoch die Bauzeit um die Zeit der Erstellung der Leistung entsprechend.

Stand: Rostock, den 03. August 2014