

## **Baubeschreibung Stadthäuser Gifhorn Lehmweg 16**

**Die Stadthäuser werden als Eigentumswohnungen gemäß WEG Teilung erstellt. Es wird eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt und die Teilungserklärung beurkundet.**

- ▶ Bauantrag und Statik sowie Ihre Bauleitung sind im Festpreis enthalten. Ebenfalls enthalten sind alle Hausanschlusskosten einschließlich Regen-, Schmutzwasserversickerung.
- ▶ Bauherrenhaftpflicht-, Bauwesen- und Gebäudeversicherung sind während der Bauzeit im Festpreis enthalten. Eigenleistungen können nicht mitversichert werden.
- ▶ Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser sowie eine Bautoilette während der Bauzeit sind im Festpreis ebenso enthalten.

### **Erdarbeiten**

Die erforderlichen Erdarbeiten für die Herstellung der Fundamentplatte sind im Festpreis enthalten.

### **Gründung**

Die Fundamentplatte wird aus WU - Stahlbeton in einer Stärke von ca. 20 cm entsprechend dem statischen Nachweis hergestellt. Sie ist vom Untergrund durch eine PE-Folie getrennt. Die Frostsicherheit von 80 cm wird durch eine darunter liegende, umlaufende Beton-Frostschürze oder durch einen entsprechenden Unterbau aus Frostschutzkies gewährleistet. Die Erdung erfolgt über einen umlaufenden Edelstahlleiter. Jedes Stadthaus verfügt über eine separate Bodenplatte. Die Bodenplatten sowie das Mauerwerk der Stadthäuser sind thermisch voneinander getrennt.

### **Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

Die Innen- und Außenwände werden aus Hochlochziegeln oder Kalksandsteinen nach Wahl des Architekten hergestellt. Das lichte Rohbaumaß beträgt in allen Geschossen 2,75 m.

Die Fassade erhält im Obergeschoss ein Wärmedämm-Verbundsystem mit mindestens d=160 mm Dämmung oder stärker gem. gültiger Energieeinsparverordnung und weißer Kratzputzoberfläche. Das Erdgeschoss wird vollständig verklindert mit dahinter geführter Glaswolle. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium EV1 (silberfarben eloxiert).

## **Decken/Dach**

Die EG- Decke wird als Filigran-Betondecke mit tapezierfertiger Verspachtelung der Deckenfugen hergestellt. Die OG Decke besteht aus einer Holzbalken Konstruktion mit aufliegenden OSB Platten in 2,5 cm Stärke, welche von unten mit 200mm starker Mineralwolle gedämmt wird. Die Abdichtung der Dächer/ Balkone erfolgt mit der erforderlichen Wärmedämmung auf Feuchtigkeitsabdichtung/ Dampfsperre, sowie oberseitiger Abdichtung mit Kunststoffabdichtungsbahn.

## **Dachentwässerung**

Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und außenliegende Regenfallrohre aus Titan-Zink.

## **Innenputz**

Alle Flächen der Wände in den Geschossen erhalten einen Gipsputz der Qualitätsstufe Q2.

## **Estrich**

In allen Geschossen wird Zementestrich inkl. erforderlicher Bewehrung auf der erforderlichen Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis eingebaut. Im OG wird der Zementestrich auf der erforderlichen Trittschalldämmung eingebaut.

## **Fenster/Rollläden**

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff hergestellt und bestehen aus Profilen mit Stahlblechkern im Blendrahmen und Flügel. Diese sind außen in Basaltgrau und innen komplett weiß. Die Beschläge haben bis zu 16 Verriegelungspunkte. Alle Fenster erhalten Rollläden mit Motor (Schalter neben dem Fenster) und Kunststoffpanzer (Farbe nach gestalterischen Vorgaben des Architekten).

## **Haustür**

Die Aluminium Haustür ist mit Wärmeschutz-verglasung, Automatik-Mehrfachverriegelung und Zylinder mit Not- und Gefahren-funktion ausgestattet.

## **Die Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage ist für jedes Stadthaus getrennt inkl. Hausanschluss und 180l Wasserspeicher. Es handelt sich um folgende Heizungsanlage:

Alpha Innotec-Luft/Wasser Split-Wärmepumpe zur Außenaufstellung unterhalb des HWR Fensters. Das Innengerät sowie der Wasserspeicher werden im HWR Raum verbaut.

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung verbaut. Die Raumthermostate sind im Kaufpreis enthalten.

## **Sanitärinstallation**

Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kupfer-, Kunststoff- oder Mehrschichtverbundrohr inkl. der erforderlichen Wärmedämmung. Die Leitungsverlegung erfolgt ab Wasseruhr zu den Sanitärobjekten bzw. zum Warmwasserspeicher. Zur Verbesserung der Wasserqualität und dem Schutz der sanitären Anlagen wird ein Wasserfeinfilter eingebaut. Im HWR ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Ein frostsicherer Außenwasserhahn im EG mit selbsttätigender Entleerung ist ebenfalls enthalten. Nach Angabe der Bauherren wird der Zu- und Ablauf der Spüle installiert. Daran angeschlossen wird die Vorbereitung für die Geschirrspülmaschine.

## **Sanitärobjekte**

Die Sanitärobjekte können in der Farbe weiß ausgesucht werden:

- ▶ Wanne (Bad)  
170 x 75 cm, von gängigen Herstellern, Wannenträger, Einhebelmischer gängige Hersteller, Ab- und Überlauf mit Exzenter, Handbrause mit Kunststoffschlauch und Wandhalter
- ▶ Dusche (Bad)  
100 x 100 cm ebenerdig gefliest mit Bodenablauf, Einhebel-Brausemischbatterie Grohe oder Hansgrohe mit Handbrause und Kopfbrause.
- ▶ WC  
Gängige Hersteller, wandhängend als Tiefspüler einschl. WC-Sitz mit Edelstahlscharnier
- ▶ Waschtisch  
Bad: 65 x 51 cm  
Einhebelmischer *Grohe oder Hansgrohe*  
Gäste-WC: 45 x 35 cm,  
Einhebelmischer *Grohe oder Hansgrohe*

## **Elektroinstallation**

Im HWR befindet sich der Zählerschrank mit 2 Zählerplätzen 1:Haushaltsstro, 2: Wärmepumpe mit Tarifsteuergerät inkl. Schutzeinrichtungen entsprechend der Vorschrift der Energieversorger ab Hausanschlusskasten. Bauseits wird ein Patchfeld montiert. In den jeweiligen Zählerschränken befinden sich die Sicherungen und FI/Schutzschalter Erdungsanlage mit Fundamenterder nach VDE 0190. Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist von Busch-Jäger Balance SI in weiß.

Alle Stadthäuser erhalten einen separaten Hausanschluss. Die Fortleitung des Fernsehsignals erfolgt über eine Koaxialverkabelung, eine Vorbereitung für eine SAT Anlage ist gegeben. Ebenso eine Vorbereitung für das spätere nachrüsten einer PV Anlage. Alle Wohn/Schlafräume sind mit einem Netzwerkanschluss sowie mit einer SAT Dose ausgestattet. Seitens des Erwerbers ist ein Router zu installieren.

Der Terrassenbereich ist mit einer Steckdose sowie mit einer Vorbereitung für eine Außenbrennstelle ausgestattet.

Der Eingangsbereich verfügt über zwei Außenleuchten sowie eine Klingelanlage.

## **Gipskartonarbeiten (Trockenbau)**

Die Verkleidung der Sanitär-Vorwandinstallationen sowie die Kopfverkleidung (Betonkante der Geschosdecke) der Treppenlöcher bis zum Estrich erfolgen aus Gipskarton. Dieser ist tapezierfähig verspachtelt.

## **Fliesen**

Zur Auswahl stehen 3 Fliesenmuster. Die Bäder werden halbhoch (1,20m) gefliest ausgenommen der Duschbereich welcher bis zur Decke gefliest wird. Notwendige Rohrverkleidungen werden aus Trockenbau oder Wedi-Bauplatten (oder gleichwertiges Produkt) hergestellt.

## **Innenfensterbänke**

Alle Fensterbrüstungen erhalten Innenfensterbänke in der Stärke 20 mm aus Kunststein. Im Bad/WC werden die Fensterbänke gefliest.

## **Innentüren**

Die Innentüren bestehen aus einer Röhrenspankonstruktion. Die Oberflächen bestehen aus einer weißen CPL Oberfläche Futter und Bekleidung, eingelegte Gummidichtungen und moderne Edelstahl-Drückergarnituren sind selbstverständlich enthalten.

## **Treppe**

Das OG wird über eine Flachwagentreppe Modell Arteo-W2 von der Firma Nanko erreicht.

-offene Konstruktion mit Innen- und Außenwangen aus HPL-Werkstoffplatte. Stufen und Geländerelemente werden mittels Schrauben seitlich an den Wangen befestigt. Die Wange hat ca. 4 cm Abstand zur Wand. Ausstattung: - Rundhandlauf 42mm Durchmesser, - Wangenmaterial aus 10 mm HPL, - Geländer: Quadrat-Pfosten in Anthrazit mit 10 mm Edelstahl Rellingstangen.

Brüstungsgeländer im Obergeschoss mit Deckenkantenblende in HPL 10 m Ausstattung wie Treppe.

Der nicht ausgebaute Dachboden wird über eine Boden-einschubtreppe erreicht.

## Terrasse/Zuwegung/Einstellplatz

Die Zuwegung zum Haus wird mit Betonsteinpflaster inkl. fachgerechtem Unterbau nach Wahl des Architekten erstellt. Einstellplätze, die sich auf Sondernutzungs-flächen vor und neben dem Wohnungseigentum befinden, werden entweder vollflächig mit Betonsteinpflaster oder im Falle einer entsprechenden Forderung der Genehmigungsbehörde (Stadt Gifhorn) zur Reduzierung der Versiegelungsflächen nur als Fahrspuren ggf. versickerungsfähig erstellt.

Die Terrassen werden gemäß Freiflächenplan gepflastert. Der Materialpreis des Betonsteinpflasters beträgt für alle Pflasterarbeiten einheitlich bis zu 15 € / m<sup>2</sup> inkl. fachgerechtem Unterbau und wird nach gestalterischen Vorgaben des Architekten ausgeführt.

Folgende Leistungen sind nicht im zuvor beschriebenen Leistungspaket enthalten:

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Malerarbeiten Stahlterapie oder Stahltüren sofern vorhanden
- Bodenbelagsarbeiten (außer Bad, Gäste-WC,HWR)
- Herstellen der Außenanlagen einschl. Lieferung und Einbau von Mutterboden, Rasen und Bepflanzung gem. B-Plan.
- Grunderwerbssteuer und Notarkosten
- Grundbuchkosten
- Zwischenfinanzierungskosten

Gifhorn, 15.09.2022