

IHR NEUES ZUHAUSE

Neusser Straße 101 | 41564 Kaarst

1. Die Lage und das Objekt

Hier in der Nähe des Zentrums von Kaarst, entsteht ein von uns neu projektiertes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Das Gebäude erfüllt die strengen Ansprüche an ein KfW70-Haus (EnEV 2016) und die gesetzlichen Anforderungen. Die modernen Wohnräume und Bäder in qualitativ hochwertigen Ausstattungen bieten Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten und lassen keine Wünsche offen. Die großen Fenster Ihres neuen Zuhauses durchfluten den Innenraum mit viel Tageslicht und verstärken den freundlichen sowie einladenden Eindruck. Zu den Wohnungen gehören Garage und zusätzliche Stellplätze.



2. Allgemeines

Die Wohnung wird schlüsselfertig gemäß den beigefügten Planungszeichnungen sowie dieser Baubeschreibung errichtet. Im Grundriss dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküche sind nicht im Preis enthalten und kein Vertragsbestandteil.

3. Energieeffizienz

Das Objekt wird in KfW70 Standard und gemäß den zurzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen ausgeführt.

Das Zusammenspiel zwischen Bauphysik und technischen Anlagen bietet Ihnen Energieersparnis ohne jeglichen Verzicht auf Komfort und Lebensfreude.

Um dies zu ermöglichen, werden folgende Maßnahmen nach technischen Vorgaben des Fachplaners durchgeführt:

- An allen an die Außenluft bzw. Erde grenzenden Bauteile wird Wärmedämmung fachgerecht angebracht.
- Sämtliche wasser- und luftführenden Rohrleitungen werden isoliert.

- Installation einer modernen Heizungsanlage mit dem Kernstück einer Wärmepumpe

4. Schallschutz und Brandschutz

Das Objekt wird gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung ausgeführt.

5. Rohbau

5.1 Erdarbeiten

Im Bereich der Baumaßnahme wird der Mutterboden bis zu einer Höhe von 30 cm abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Unbrauchbares Aushubmaterial wird abgefahren. Baugrundaushub, einschließlich Fundamentgräben, erfolgt nach Angebot des Statikers in den Bodenklassen 1 bis 4 nach DIN 18300. Die äußeren Arbeitsräume werden mit dem gelagerten Aushubmaterial verfüllt, sofern dieses geeignet ist, ansonsten wird entsprechend geeignetes Material für diese Verfüllung angeliefert. Der vorhandene Mutterboden wird teilweise im Gartenbereich eingeebnet.

5.2 Entwässerung

Die komplette Entwässerung laut Entwässerungsplan für Schmutzwasser und Regenwasser wird aus PVC- Kunststoffrohren, einschließlich Formstücken, Übergabeschacht hergestellt.

5.3 Fundamentgründung und Kellergeschoss

Die Bodenplatte wird entsprechend der statischen Berechnung aus wasserundurchlässigem Beton durchgehend erstellt. Die Kelleraußenwände werden ebenfalls in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die tragenden Kellerinnenwände werden in Beton oder Mauerwerk, nichttragende Wände in Mauerwerk oder als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

5.4 Geschossdecken

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen eingebaut.

5.5 Wände

Alle tragenden Wände werden entsprechend der Statik aus Beton oder Mauerwerk erstellt, alle nichttragenden Wände werden in Mauerwerk oder als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

5.6 Fassade

Die Außenwandflächen erhalten eine harmonisch abgestimmte Fassade mit Außenputz und Riemchen. Die Dämmung der Gebäudehülle erfolgt gemäß den Berechnungen des Fachingenieurs zur Erfüllung des KfW-70 Standards (EnEV 2016) mit Wärmedämm-Verbundsystem. Die DIN-Werte und Anforderungen der Wärmeschutzverordnung werden übertroffen.

Die Haustür ist aus Aluminium und Glas. Die Haupteingangstür wird in die Fassade integriert und erhält einen Sicherheitsbeschlag in RC 2.

5.7 Satteldach

Das Satteldach des Hauses wird aus einer Tragkonstruktion aus Holz gemäß Statik mit 32-gradiger Neigung ausgeführt und gemäß Wärmeschutznachweis mit Steinwolle zwischen den Sparren gedämmt. Für die Luftdichtigkeit wird eine Folie als Dampfsperre mit dem Mauerwerk verklebt und mit Gipskarton beplankt und gespachtelt.

Dacheindeckung mit Tegolith-Ziegeln, auf Lattung und Verkleidung der Dachgauben mit vorbewittertem Zink in Stehfalzdeckung. Dächer der Gauben mit EPS-Gefälledämmung und Bitumenbahnabklebung

6. Ausbau

6.1 Vordach, Sprechanlage und Briefkasten

Über der Haustür wird ein Glasvordach über der Eingangstür angebracht. Die Video-Sprechanlage wird in die außenstehende Briefkastenanlage für 6 Parteien integriert.

6.2 Innenputz

Die Innenwände und Rohdecken aller Geschosse werden mit einem Feingipsputz in der Qualitätsstufe Q2 versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z.B. Fliesenflächen, vorgesehen sind.

6.3 Estrich

Alle Böden der Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich als Heizestrich mit ausreichender Trittschall- und Wärmedämmung.

6.4 Fenster, Fenstertür und Rollladen

Fenster und Fenstertürelemente werden aus weißem Kunststoff mit Kömmerling-Kunststoff-Fenstern Typ „Euro Future Classic“ oder gleichwertig, innen weiß und außen anthrazit, mit 3-fach Verglasung von geringem U-Wert eingebaut. Sie sind außen und innen umlaufend versiegelt oder erhalten umlaufend Gummilippendichtungen. Die zu öffnenden Fenster und Fenstertürelemente erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge. Alle Fenster und Türanlagen im EG werden in der Sicherheitsstufe RC2 ausgeführt.

Als Option ist die Fenstertür als eine doppelteilige Schiebetür mit Festelementverglasung mit Aufpreis möglich und führt über den barrierearmen Austritt nach außen.

Alle durchsichtigen Bauteile wie Fenster bzw. Festelemente erhalten elektrische Außenrolladen eingebaut. Die Ansteuerung kann mit Mehrpreis in Smart-Home integriert werden.

6.5 Fensterbänke

Die nicht bodentiefen Fenster bekommen ca. 2 cm starke Innenfensterbänke aus Naturstein.
Ebenso die Außenfensterbänke.

6.6 Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstüren erhalten Türeinlagen mit einer höheren Sicherheit, z.B. Hörmann Groove 14 DesignLine Lack in anthrazit RAL 7016 oder gleichwertig.

6.7 Innentür

Die Innentüren erhalten Türeinsätze aus Röhrenspan. Die hochwertige Röhrenspan-Einlage bietet eine hohe Stabilität und eine gute Geräuschdämmung. Die Oberflächen der Innentüren bekommen eine angenehme glatte Lackierung in weiß. Die Innentüren erhalten moderne Drückergarnituren. An die Türen der Bäder und WCs werden Bad-/WC-Garnituren, innen mit Drehknopf, montiert.

6.8 Treppenstufen, Geländer und Handlauf

Von KG bis zum DG werden massive Betontreppen ausgeführt. Die Stufen der Treppenanlagen erhalten einen Belag aus Granit. Das Geländer und der Handlauf werden aus Metall ausgeführt.

6.9 Aufzug

Das Gebäude verfügt über einen hochwertigen Aufzug der Fa. W&W oder gleichwertig mit Station vom Keller bis zum obersten Geschoss.

6.10 Bodenbeläge

Bäder und Gäste-WC erhalten gemäß Bemusterung einen Fliesenboden. Die Bodenbelagsarbeiten in den übrigen Räumen werden in Parkett ausgeführt.

Bodenfliesen

Die in der Bauzeichnung entsprechend gekennzeichneten Räume werden mit Keramikfliesen oder Feinsteinzeug gemäß Bemusterung ausgestattet. Die gefliesten Räume ohne Wandfliesen erhalten eine umlaufende Sockelleiste aus gleichem Material. Die Randfugen werden dauerelastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Wandfliesen

Das Bad wird mit Keramik-Wandfliesen oder Feinsteinzeug einschließlich Trägerputz für die Verlegung im Dünnbettverfahren an den senkrechten Wänden, einschließlich Fensterlaibung und Fensterbank, bis 2,00 m Höhe ausgestattet. Im Kaufpreis enthalten sind weiter die Einmauerung und Verfliesung von Bade-, Duschwanne und Rohrleitungskasten.

Auswahl

Ihre Fliesen können Sie in den umfangreichen Ausstellungen aussuchen. Der Materialverrechnungspreis beträgt 40,00 €/m² einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Formate der Fliesen betragen:

- Wandfliesen – ca. 60 x 30 cm,
- Bodenfliesen – ca. 60 x 60 cm.
- Fliesen in anderen Formaten (z. B. Mosaik oder großformatige Fliesen) und die Verlegung von Bodenfliesen an den Wänden können einen Mehrpreis bei der Verlegung verursachen.

6.11 Malerarbeiten

Malerarbeiten in Q3 Qualität oder in Q2 mit Malerflies.

6.12 Garage

Die Garagen werden konventionell gebaute Garage in weiß geliefert und erhalten ein elektrisches Sektionaltor in einem anthrazit Farbton. Der Einbau einer Wall-Box ist vorbereitet.

6.13 Außenanlagen

Die großzügigen Terrassen im EG mit direktem Anschluss zum Garten, erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug. Durch eine gemeinsame Trennwand wird die Terrasse zur jeweiligen Wohnung im EG separiert. Die Terrassentrennwand aus Mauerwerk oder gleichwertig ist ca. 2,00 m hoch.

Die Dachterrassen in den oberen Geschossen erhalten einen Belag aus WPC, während die Geländer aus Glas und Metallrahmen bestehen.

Pflanzung von 4 Bäumen auf dem Grundstück. Es werden Boxen für Mülltonnen und für Fahrräder erstellt.

Es entsteht ein Spielplatz für Kleinkinder mit Sandkasten, Rutsche und Bank.

Der Außenbereich wird mit mehreren Leuchten ausgeleuchtet, um Angsträume zu vermeiden.

6.14 Hauszugänge und PKW-Stellplätze

Der Vorplatz zum Gebäude sowie die Stellplätze werden mit rechteckigen, grauen bis anthrazitgrauen Pflastersteinen oder Ökopflaster gemäß behördlichen Vorgaben gepflastert.

6.15 Elektro

Die komplette Elektroinstallation, einschließlich Zählwerke, wird nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt.

Für den erforderlichen Potentialausgleich der Elektroinstallation wird ein Erdungsband nach den geltenden VDE-Richtlinien vorgesehen und an die Potentialausgleichsschiene angeschlossen. Die Elektroinstallation im Keller erfolgt über Aufputz-Installation. Im Erd- und Obergeschoss erfolgt die Verlegung der Elektroinstallation unter Putz. Aus unserem Schalterprogramm können Sie Ihre Lieblingsserie aussuchen und wir werden diese ausschließlich in der gesamten Wohnung einbauen.

Die Brennstellen, Schalter und Steckdosen werden entsprechend dem Planeintrag des Fachingenieurs und in unten aufgelisteter Anzahl eingebaut. Änderungen sind jedoch in Abstimmung mit dem Elektriker möglich. Zur Auswahl stehen Schalterprogramme wie Gira System 55 oder Busch-Jaeger Serie Reflex SI oder gleichwertige.

Kellergeschoss

Flur:

Deckenbrennstelle (Anzahl der Leuchten gemäß Berechnung)

Ein-/Ausschaltung mit Bewegungsmelder und Zeitrelais

Technik:

1x Deckenbrennstelle

1x Ausschaltung

1x Steckdose unter Schalter

Sämtliche Elektroanschlüsse für die Technik

Wasch- bzw. Trockenraum:

1x Deckenbrennstelle

1x Ausschaltung

Elektroanschlüsse für Waschmaschinen und Trockner

Abstellräume:

1x Deckenbrennstelle

1x Ausschaltung

Wohnungen

Diele:

2x Brennstellen

2x Ausschaltung als Kreuzschaltung

2x Steckdosen unter Schalter

Schlafen/Eltern:

1x Deckenbrennstelle

2x Ausschaltung als Kreuzschaltung

2x Doppelsteckdosen

1x Steckdose unter Schalter

1x Multimediadose

1x Rollladenschalter

Zimmer/Kind 1 und 2:

1x Deckenbrennstelle

2x Ausschaltung als Kreuzschaltung

2x Doppelsteckdose

1x Steckdose unter Schalter

1x Multimediadose

1x Rollladenschalter

Wohnküche (Wohn-/Essbereich):

2x Deckenbrennstellen mit separatem Schalter

4x Doppelsteckdosen

1x Steckdose unter Schalter

1x Multimediadose

1x Rollladenschalter

Küchenbereich zusätzlich:

1x Deckenbrennstelle

1x Ausschaltung

4x Doppelsteckdosen

1x Herd-Anschlussleitung

1x Spülmaschinensteckdose

1x Kühlschranksteckdose

1x Steckdose für Dunstabzug

Gäste-WC:

1x Wandbrennstelle

1x Ausschaltung

1x Steckdose unter Schalter

Bad:

- 1x Wandbrennstelle
- 1x Anschluss für Spiegelleuchte
- 2x Ausschaltung
- 1x Doppelsteckdose
- 1x Steckdose unter Schalter

Eingang und Treppenhaus:

- Brennstelle (außen unter Vordach)
- Brennstelle (Wandleuchte)
- Ein-/Ausschaltung mit Bewegungsmelder und Zeitrelais

6.16 Rauchmelder

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften werden VdS-geprüfte batteriebetriebene Rauchmelder eingebaut.

6.17 Telefon / EDV-Anlage

Die Datenverkabelung erfolgt mit CAT 7 Leitungen und Datendosen RJ45. Das Anklemmen der Datenleitungen und das Patchpanel sind Eigenleistung des Käufers.

6.18 Smart-Home

Sämtliche elektrischen Geräte (Beleuchtung, Jalousien, Steckdosen etc.) und Anlagen der Haustechnik können über ein übergeordnetes Smart-Home-System bedient werden.

6.19 Entwässerung

Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren sind grundsätzlich enthalten und werden über Dach entlüftet. Die Entwässerungsleitungen werden frostgeschützt auf direktem Weg aus dem Gebäude geführt. Die Abflussrohre bestehen aus Kunststoff mit schalldämmender Eigenschaft.

6.20 Trinkwasseranlage

Die Trinkwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten ab Wasserzähler bzw. Druckminderer zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Rohre mit Pressverbindung, nach DIN-DVGW geprüft, bestehen aus Kupfer, Metallverbundrohr oder Kunststoff. Die Warmwasserrohre sind nach der EnEV gedämmt.

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Abfluss. Der Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzapfhahn und Direktableitung wird im Kellergeschoss installiert.

6.21 Sanitärobjekte und Armaturen

Es werden Markenobjekte z.B. Geberit oder gleichwertig in Hochglanz weiß eingebaut. Als Armaturen werden z.B. Hansgrohe, Grohe, Hansa etc. in verchromter Oberfläche montiert. Durch die weltweit anerkannten Markenfabrikate ist eine langjährige Qualität gewährleistet.

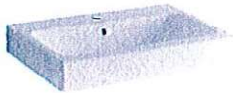
Standardmäßig sind die Sanitärobjekte bei uns mit folgenden Produktserien im Angebot:

WC-Anlage



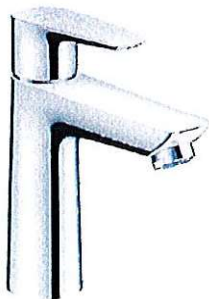
© Geberit

Waschtisch



© Geberit

Waschtischbatterie



Spiegel



Dusche



7. Technik

7.1 Heizungs- und Warmwasseraufbereitung

Das Haus ist im Standard mit einer modernen, umweltschonenden Wärmepumpe-Heizung (Luft-Wasser) ausgestattet. Durch den Einbau einer Fußbodenheizung ist die optimale Beheizung der Räume gewährleistet. Die Wohlfühltemperaturen können für jeden Raum über ein Thermostat individuell eingestellt werden.

7.2 Mechanische Belüftung (Option)

Mit der Lüftungsanlage zur kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftung kann nochmals Heizenergie eingespart werden da keine Wärme entweichen kann wie bei der normalen Fensterlüftung. Die Raumluftqualität wird verbessert, ohne dass ein Fenster geöffnet werden muss und die Möglichkeit der Schimmelbildung wird minimiert.

8. Projektmanagement

8.1 Bauleitung und Qualitätskontrolle

Die HLP GmbH dokumentiert ihre Selbstverpflichtung zur Qualität mit der Zertifizierung gemäß DIN EN ISO 9001.

- nach Fertigstellung des Kellers
- bei Richtfertigkeit des Rohbaus
- nach Fertigstellung der Rohmontage
- bei Bezugsfertigkeit

Für alle Gewerke kommen nur Meister- oder Fachbetriebe zum Einsatz, die unsere strengen Qualitätsanforderungen erfüllen. Die gleichen strengen Ansprüche stellen wir an die eingesetzten Materialien hinsichtlich Qualität, Design und Langlebigkeit.

8.2 Baustelleneinrichtung

Zu der Baustelleneinrichtung gehören Baustellen-WC, Gerüste, Bauschild, Bauschuttentsorgung, soweit für die auszuführenden Leistungen erforderlich.

8.3 Eigenleistung

Eigenleistungen durch die Käufer sind gewerkmäßig grundsätzlich möglich. Für Eigenleistungsgewerke werden weder Gewährleistung noch Haftung oder Bauleitung übernommen.

8.4 Haus- und Wohnungsübergabe

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

Die Zählerstände der Strom- und Wasserversorgung werden im Übergabeprotokoll aufgenommen.

9. Sonstiges

Änderungen der vorstehend beschriebenen Bauausführungen und Materialien bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchsminderung darstellen. Änderungen, die sich durch behördliche Auflagen oder durch Änderungen

der gesetzlichen Vorschriften oder DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch können Zusatzkosten entstehen.

Die Fertigstellung wird im Kaufvertrag geregelt.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a cursive 'C' and a smaller signature.