

Bau- und Leistungsbeschreibung

Einfamilienhäuser • Magdeburg Friedenshöhe
mit Garage

1. Entwurf und Planung

Bestandteil des Kaufpreises ist der komplette Bauantrag, mit allen erforderlichen Bauvorlagen, sowie Statik und Wärme-schutznachweis, inclusive des Energiepasses auf Basis der aktuellen ENEC.

Ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 ist nicht enthalten, da Dieses durch den Einsatz von Fensterfalzlüftern ersetzt wird.

2. Bauleitung

Bei der Herstellung des Kaufobjektes wurde durch den Verkäufer ein Fachbauleiter eingesetzt.

Dementsprechende Abnahme-, Übergabe- und Prüfprotokolle werden beim Abschluss des Kaufes an den Käufer übergeben.

3. Versicherung

Folgende Versicherungen wurden durch den Verkäufer abgeschlossen und erlöschen mit Besitzübergang.

- Bauherrenhaftpflichtversicherung (Personenschäden etc.)
- Bauleistungsversicherung (Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Graffiti etc.)
- Feuerrohbausversicherung (Hagel, Sturm, Feuer etc.)

Der Käufer verpflichtet sich, mit Besitzübergang, dass Objekt gegen alle etwaigen Gefahren zu versichern.

4. Die Fundamentplatte

Der Erdaushub wurde gemäß vorliegendem Bodengutachten der IHU Stendal abgetragen.

Die Frostschräge wurde bis zu einer Breite von ca. 0,40m und einer Tiefe bis ca. 0,80m in Erdschalung ausgeführt.

Unter der Fundamentplatte wurde ein verdichtungsfähiges Verfüllmaterial als kapillarbrechende Schicht eingebracht. Es wurde eine Lage überlappende Noppenbahn, der Fa. Dörken Delta-MS oder gleichwertig, mit Nachweis der Langzeitbeständigkeit und Eignung als Ersatz der Sauberkeitsschicht verlegt. Die Überlappungsbreite der Noppenbahn aus Spezial Polyethylen (Materialdicke ca. 0,6mm) beträgt mind. 20cm.

Die Standsicherheit des Gründungspolsters wurde durch einen Verdichtungsnachweis geprüft.

Auf die zuvor beschriebene Fundamentplatte wurde zusätzlich eine Querschnittsabdichtung, unter der 1. Steinlage aus Bitumenbahn G 200 DD besandet aufgebracht. Diese wird lose mit Überlappung verlegt.

In den Räumen wurde dann eine G 200 S4 lose verlegt und die Stöße wurden miteinander verschweißt, laut DIN EN 52131, DIN EN 13969, DIN EN 1053-1 und DIN EN 18195-4.

Für eine noch bessere Wärmedämmung der Bodenplatte wurde eine seitliche, vertikale Dämmung ca. 15 cm hoch an die Bodenplatte angebracht.

Sie besteht aus Perimeter Dämmung Dicke 4 cm, Wärmeleitfähigkeit WLG 0,35.

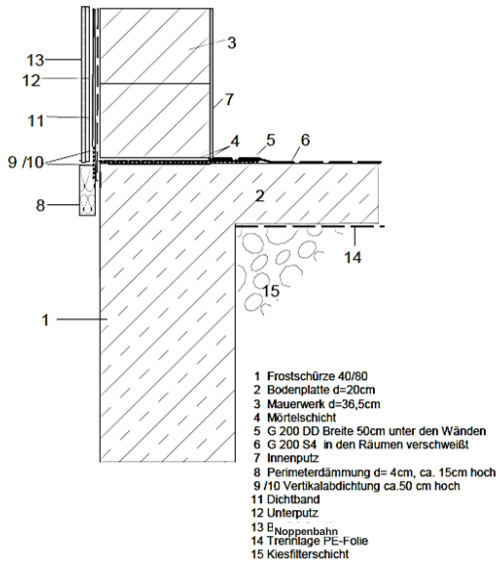
Die Vertikalabdichtung des Spritzwassersockels, Höhe ca. 50cm über OK Bodenplatte, wurde mit Produkten der Marke Schomburg (Schomburg-Dichtungsschlämme Aquafin-1K und Aquafin-1K+ Elastifikator Uniflex-B= Aquafin 2K, Schomburg ASO-Dichtband 2000S) oder gleichwertigen Produkten, **gegen nicht drückendes Wasser**, ausgeführt.

Vor Ausführung der Außenanlagen wurde der Sockel außen zusätzlich mit einem Schwarzanstrich abgedichtet!

Die Ausführung erfolgte nach den aktuellen DIN EN und den anerkannten Regeln der Technik.

- Fußpunkt EG, nicht unterkellert.

Einschalige Außenwand - Fußpunkt EG, nicht unterkellert
Prinzipdarstellung



5. Wände

5.1 Allgemeines

Die Außen- und Innenwände wurden konventionell aus Planziegeln, entsprechend den statischen Erfordernissen und der gültigen Energieeinsparverordnung ENEC 2016 erstellt.

5.2 Außenwandaufbau

Die Wände besitzen folgenden Aufbau:

365 mm Mauerwerk aus Poroton-Plan-T10 vom Hersteller Wienerberger.

Die außerordentliche hohe Wärmedämmung des Mauerwerks ermöglicht es, den Heizenergiebedarf enorm zu reduzieren. Für die heutige Zeit bedeutet dies, ein Leben lang Geld einsparen. Wir schaffen Ihnen das ganze Jahr über im Haus ein gesundes, ausgeglichenes Raumklima, dies gibt Ihnen ein Gefühl von Sicherheit und Wohlbefinden. Es wurde auf das Mauerwerk ein Leichtunterputz im Mittel ca. 15 mm, je nach Vorgaben der Hersteller-Richtlinien aufgebracht, sowie ein Silikonharzputz dampfdiffusionsoffen für außen, Dicke 2 mm, **Farbe Sakret, Schiefer 7**

Der Sockel wurde als Buntsteinputz ausgeführt. **Farbe Sakret, Basalt Stufe 2.**

Um die Bildung von Rissen im Putz zu verringern und dessen Widerstandsfähigkeit zu erhöhen, wurde entweder ein Armierungsgewebe im oberen Drittel der Unterputzschicht eingearbeitet oder ein Maschinenfaserleichtputz verarbeitet, dieser enthält bereits Kunststofffasern und benötigt keine Gewebeamierung.

Sockel: Unter dem Buntsteinputz befindet sich zusätzlich die vertikale Abdichtung des Mauerwerks wie im 4. beschrieben.

5.3 Innenwände EG und OG

Die Innenwände wurden nach statischer Erfordernis mindestens 17,5 cm starken Ziegeln massiv gemauert. Sie wurden mit einem Gipsinnenputz nach den Verarbeitungs-Richtlinien der Hersteller VG ORTH oder gleichwertige in Q2-Norm* versehen.

6. Geschosdecken Obergeschoss

Die Trockenbaudecke ist mit einer Dämmschicht entsprechend der Wärmeschutzberechnung ca. 20cm WLK 035, verklebter Dampfbremsschicht ca. 200µm und ca. 30x65 mm Sparschalung, 12,5 mm GKB HRK tapezierfertig in Q2-Norm* verspachtelt und geschliffen. Sämtliche Anschlüsse von GKB zu GKB sind mit einer Acrylfuge versehen.

6.1. Geschossdecke Erdgeschoss

Das Erdgeschoss erhält eine vorgefertigte Stahlbeton- Filigrandecke, entsprechend der statischen Berechnung.

7. Kaminschornstein

Nachfolgende Systeme wurden nach Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfeger verbaut:

□ Schiedel ABS TL mit Zuluftschacht über Schornstein im Ø 180 mm

INCLUSIVE:

Kopfverschieferung mit Naturschiefer

1 Stck Braas Lichtkuppeldachfenster Luminex 475x520mm anthrazit ungedämmt für [Kaltraum](#)

1 Stck LEHMANN Universal 800mm Trittlächenset für Schornsteinfeger

8. Kaminofen (wenn enthalten)

Es wird ein Kaminofen Olsberg Ipala compact mit Nennwärmeleistung 5 kW verbaut
Ausführung mit edler Stahloptik in klassischem schwarz mit großer Panoramamascheibe.
Inkl. 2 Stück Holzregalen.



9. Treppe Erdgeschoss/Obergeschoss

Es wird eine 1/2 gewendelte eingestemmte Wangentreppe in Holzart Hevea (Wangen) und Treppenstufen in Holzart Esche verbaut, Trittstufen in 50mm Stärke dunkel gebeizt und lackiert, Wangen und Geländer weiß lackiert, inkl. Brüstungsgeländer und Deckenrandverkleidung

9.1. Treppe Spitzboden

Vom Obergeschoss zum Spitzboden wurde eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe, der Marke Wellhöfer "GutHolz" mit Holzleiter klappbar, oder gleichwertige, ohne Steigungsgeländer, ohne Absturzsicherung im Dachbodenbereich, um das Treppenauge, verbaut.

Deckenöffnungs-Maße 0,60 x 1,20 m

Auf dem Dachboden werden 30m² Fußboden aus OSB-Verlegeplatten als Stellfläche verlegt.

Im Spitzboden werden eine Oval-Issoleuchte, Steckdose und Lichtschalter installiert.

10. Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wurde als massiv zimmermannsmäßiger Abbund erstellt und entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Schutz des Dachstuhlholzes, sowie der Dachlatten gegen holzerstörende Schädlinge, allein unter Anwendung bestimmter bauphysikalischer und konstruktiver Maßnahmen birgt Risiken, solche Schwachpunkte belegen Baupraxis und Schadensberichte, selbst die aktuelle DIN 68800-2 macht auf derartige Risiken aufmerksam. Wir verarbeiten Bauholz mit einer Holzfeuchte $\leq 20\% \pm 3\%$ S10 Latten, ohne Holzschutzmittel. Die von uns verwendeten Dach- und Konterlatten wurden der GK0 zugeordnet. Bei der Verwendung von Hölzern aus Brettschicht- (BSH) und Konstruktionsvollholz (KVH) wird kein Holzschutzmittel eingesetzt, da durch eine Fremdüberwachung eine Holzfeuchte von $15\% \pm 3\%$ gewährleistet ist.

11. Dachüberstandsverkleidung (Dach-/Gesimskasten)

Die Dachüberstandsverkleidung werden aus Mammut Kunststoffpaneele gefertigt in den Farben antrazit oder silbergrau. Pflegeleichte Oberflächen bedeutennie mehr Streichen.

12. Dachklempnerarbeiten

Dachrinnen wurden aus hochwertigem Titanzinkblech 6-teilig rund ausgeführt. Fallrohre sowie erforderliche Formteile wurden ebenfalls aus Titanzinkblech gefertigt und an die vorhandene Regenwasserversickerung angeschlossen.

13. Dachbekleidung

Auf die Sparren wurde eine diffusionsoffene Unterspannbahn gegen Flugschnee und kondensierendes Tropfwasser aufgebracht.

Zusätzlich wurde im Bereich des Dachbodens (Kaltdachbereich)

in der Überlappung der Unterspannbahn ein Lüfterelement verbaut, um somit stauender Feuchtigkeit entgegen zu wirken.

Die Dacheindeckung erfolgte mittels edelengobierten Tondachziegeln des Herstellers Nelskamp-Glattziegel, **Modell G10** in dunkelgrau.

Ihr Dach wurde nach den Neuerungen der DIN 1055-4 mit Sturmklammern versehen.

Die Schnittkanten der Tondachziegel, die beim technisch notwendigem Zuschnitt entstehen, werden nicht farblich versiegelt, diese bleiben sichtbar.

14. Fenster und Haustür

Es wurden hochwertige Kunststofffenster der Marke Brömse „Premium 2.0“ montiert.

Außen farbig foliert in Antrazit oder Silbergrau

Folgende Alleinstellungsmerkmale zeichnen diese Fenster aus:

- 3fach-Verglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m² K mit höchstmöglicher Farbneutralität
- einbruchhemmende Beschläge RC1 mit Secustik-Griffolive
- 70 mm Bautiefe des Fensters
- zwei hochwertige graue Anschlagdichtungen und zusätzlicher Mitteldichtung
- besonders stabil durch generellen Einsatz von kräftigen Rahmen und Flügelstahl
- alle tragenden Funktionsteile im Stahl verschraubt (langlebig)
- in jedem Raum wird ein Arimeo-Fensterfalzlüfter montiert
- Unterputz-Rollladenkasten mit Aluminium-Rollladenpanzer in antrazit oder grau
- elektrische Rollläden Marke Somfy iO mit Funktaster, steuer- und programmierbar
- Terrasenelemente als 2teilige Hebe-Schiebeanlagen
- integrierte Insektenschutzrollos in allen Schlafräumen, Bäder, HAR und Küche

14.1 Haustür

Es wurde eine hochwertige Aluminium-Haustür der Marke Brömse Alusmart Modell 7750 mit flügelüberdeckender Füllung außen verbaut. Einschließlich 120 cm Edelstahl-Stoßgriff außen. Haustür außen in Antrazit feinstruktur, innen weiß oder außen silbergrau 99

Verglasung: satiniert weiß

Die Haustür erhält einen zusätzlichen Fingerscan Idencom mit Motorschloss für den schlüssellosen Zugang ins Haus

Die Bauelemente in Ihrem Haus werden

entsprechend der aktuellen DIN EN innen luftdicht(Dichtfolie) montiert. Im äußeren Bereich winddicht durch ein vorkomprimiertes Dichtband. Entgegen der aktuellen DIN EN werden die Fensteranschlussfugen nicht mit Dämmwolle ausgestopft, sondern auf Empfehlung des Institutes für Fenstertechnik ausgeschäumt.

15. Innentüren

Es werden weiße profilierte lackierte Innentüren " Modell Basic 3 " mit schwerer Röhrenspan-Mittellage und abgerundeten Kanten montiert.

Edelstahl- Drückergarnitur Model Lucia professional "Smart to look" schlüssellos

Alle Schlafräume und Bäder können ohne Schlüssel verriegelt werden

16. Estricharbeiten

Bei der Fußbodenheizung wird ein Zementheizestrich in einer Stärke von ca. 6 cm, unter Berücksichtigung der Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

17. Fliesenarbeiten

17.1 Wandfliesen

Die Wandflächen der Bäder werden mit keramischen Steingutfliesen belegt.

17.2 Bodenfliesen

Die Fußböden der Bäder werden mit Steinzeug Fliesen belegt.

18. Maler / Tapezierarbeiten / Bodenbeläge

Sämtliche Wände und Decken sind malermäßig endbehandelt.

Alle Wände sind mit Glasgewebe und einem farblichen Anstrich versehen.

Alle Decken sind mit einer Marburgen Deckentapete versehen.

Sämtliche Fußböden werden mit hochwertigem Vinyl/Designbelägen in Objektqualität ausgestattet.

19. Be- und Entwässerung

Sämtliche Be- und Entwässerungsanlagen sind Bestandteil des Kaufpreises und wurden ausgeführt.

20. Sanitäreinrichtungen

Es werden nur europäische Markenfabrikate nach gemeinsam abgestimmten Bauunterlagen installiert.

Im Bereich der Sanitärobjekte erhalten Sie die Vigour Derby - Keramik.

Die Produkte zeichnen sich neben einem breiten Sortiment durch ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis bei sehr guter Qualität aus. Alle Sanitärobjekte sind in der Farbe weiß vorgesehen.

20.1 Badausstattung Hauptbad

- 1 MG-Doppel-Waschtisch Derby HxTxB 10 x 470x1180 mm mit Derby Waschtischunterschrank
- 1 Hochschrank Derby 1680 x 250 x 350 mm in antrazit hochglanz
- 1 Spiegelschrank Derby 600 x 160 x 1200 mm
- 1 Wand-Tiefspül-WC weiß in Vorwandmontage incl. WC-Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik weiß, Modell Derby Style spülrandlos und Zweimengenspülung und Pflegeplus-Beschichtung
- 1 Wand-Bidet Derby weiß mit Einhand-Bidetatterie Derby Style
- 1 freistehende Ovalwanne Derby 180 x 80 cm mit Monoblock
- 1 Duschwanne mineralguß 160 x 100 x 3 cm mit Unterputz-Brausebatterie
- 1 Duschtrennwand Kuadra Echglas
- 1 Papierhalter Derby Style mit Deckel
- 1 Vigour Bürstengarnitur Derby Style verchromt
- 1 Cosmo Bad-und Designheizkörper gerade 177 x 60 cm Farbe RAL 9016
- 1 Handtuchhalter, 1 Glshalter mit Seifenspender

20.2 Gäste-WC mit Dusche

- 1 Waschtisch Derby Style 50x35cm weiß mit passender Halbsäule und Waschtischbatterie Derby Style Piccolo
- 1 Wand-Tiefspül-WC weiß in Vorwandmontage incl. WC-Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik weiß, Modell Derby Style spülrandlos und Zweimengenspülung und Pflegeplus-Beschichtung
- 1 Derby Urinal spülrandlos mit Deckel und Absenkautomatik
- 1 Stück ebenerdige Dusche mit Edelstahlablaufrinne und Thermostat-Brausearmatur
- 1 Cosmo Bad-und Designheizkörper gerade 177 x 60 cm Farbe RAL 9016
- 1 Papierhalter Derby Style mit Deckel
- 1 Vigour Bürstengarnitur Derby Style verchromt

21. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der örtlichen Versorgungsunternehmen bzw. gemäß den einschlägigen Richtlinien ausgeführt. Grundlage der Installation ist die nachstehende Aufstellung.

- SAT-Anlage inkl. 6 aktiven TV-Steckdosen
- LED-Spots im Dachkasten und Haustürvordach außen
- 32 A Kraftstromanschluss
- 5 Stück Rauchmelder Esylux AP Protecador K mit 10-Jahresbatterie
- 1 Stück Hitzemelder Küche autark mit Langzeitbatterie
- Elektroinstallation Garage
- Elektroinstallation Dachboden mit Beleuchtung und 1 Stück Schuko-Steckdose
- zusätzlicher Überspannungsschutz für Elektroanlage

21.1. Alarmanlage

Alarmanlage Safe4u 365^{pro} :

Bei jeglichen Versuch durch Fenster oder Türen gewaltsam in ein Haus zu gelangen entstehen Infraschall Wellen, diese breiten sich im Hausinneren aus und lösen dann das Einbruch-Frühwarn-System aus. Der Alarm wird optisch & Akustisch von der Anlage selbst & dem Außenmelder signalisiert.

Im Paketpreis enthalten:

Eine Alarmanlage safe4u 365pro und eine Außensirene für safe4u 365pro mit 2 Fernbedienungen WAVEpro

22. Heizungsanlage

Im Haus wird eine **Sole-Wasser-Wärmepumpe** Fabrikat Vaillant inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung verbaut. Die Erdwärmesonden werden im Außenbereich ausgeführt. Dies bedeutet für Sie auf Dauer geringere Nebenkosten für Heizung und Warmwasser.

23. Außenanlagen/Pflasterarbeiten

Die Pflasterarbeiten werden in Betonsteinpflaster 20 x 10 x 8 cm in antrazit ausgeführt.

Die Terrassenbeläge werden mit Beton Terrassenplatten ausgeführt.

Sämtliche Pflasterarbeiten in Brechsand verlegt und mit Randeinfassung ausgeführt.

Das Grundstück ist 3seitig eingefriedet mittels 100 cm Stabmattenzaun in Farbe antrazit.

Alle Häuser mit Zufahrt über eine Privatstraße erhalten außerdem ein motorisches Tor zur Auffahrt.

Die Gesamtfläche des Grundstückes ist eingeebnet und mit Rasensaat versehen.

Regenwasser wird in einer 8 - 10 m³ großen Zisterne aufgefangen und kann somit für die Bewässerung des eigenen Grundstückes genutzt werden.

24. Garage

Garage massiv 4,50 x 9,00 m mit Abstellraum

1 Stück Nebeneingangstür, 1 Stück Fenster

motorisches Sektionaltor gedämmt Fa. Hörmann inkl. Funkhandsender

Der Fußboden ist in der Höhe dem Wohnhaus angepaßt (keine Stufen)

Die Garage erhält einen Bodenablauf

25. Eigenleistungen

Eigenleistungen, Entfall von Leistungen, sowie Abweichungen von der Bau- & Leistungsbeschreibung sind selbstverständlich möglich und werden als Minder- oder Mehrleistungen detailliert erfasst und schriftlich vereinbart. Es kann nur ein zusammenhängendes Gewerk in Eigenleistung ausgeführt werden!

Folgende Eigenleistungen können ausgeführt werden und werden wie folgt verrechnet:

Lieferung und Montage Kaminofen gemäß Baubeschreibung -4.800,00 €
wenn im Grundpreis enthalten

Malerarbeiten und Bodenbeläge -15.500,00 €

Fliesenarbeiten (Bäder) -4.900,00 €

27. Gewährleistung

Die Gewährleistung wird nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vereinbart und beträgt gemäß BGB § 634 und § 638 5 Jahre.

Ausgenommen von dieser Frist sind Liefergarantien der Lieferfirmen von Geräten mit eigenen Werkbedingungen und normaler Verschleiß. Silikon- und Acrylfugen sind Dehnungs-, bzw. Wartungsfugen.

Diese Fugen müssen durch den Auftraggeber, selbst bei sachgerechter Nutzung, einer regelmäßigen Prüfung und Nachbehandlung unterzogen werden. Die Fugen unterliegen einem Schwund- und Alterungsprozess, deshalb müssen sie gegebenenfalls erneuert werden.