

**Objekt: Bei der Windmühle, D-38486 Klötze – OT Neuferchau**  
**Stand: 13.02.2018 Aktuelles Datum:13.02.2018**

## **Baubeschreibung**

### **Allgemeine Beschreibung**

#### **Art der Bebauung:**

Bei dem Gebäude handelt es sich um

1. eine Doppelhaushälfte oder
  2. ein freistehendes Einfamilienhaus
- mit Satteldach gemäß Planung. Das Gebäude ist nicht unterkellert.  
Carport als Holzkonstruktion und Nebenraum (im Außenbereich) gemäß Planung.

#### **Wärmeschutz:**

Der Wärmeschutz wird gem. DIN 4108 unter Einhaltung der z.Zt. gültigen Energie- einsparverordnung (EnEV 2016) ausgeführt.

#### **Schallschutz:**

Der Schallschutz wird gem. DIN 4109 ausgeführt.

#### **Erschließung:**

Die Hausanschlüsse für Gas-, Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Starkstrom, sowie Telefon/Daten werden entsprechend den jeweiligen Vorschriften, örtlichen Satzungen und DIN-Bestimmungen hergestellt.

## **Rohbau**

#### **Bauweise:**

Das Gebäude wird in Massivbauweise als Mauerwerksbau oder wahlweise als Fertighaus mit Holzsänderwerk mit einer Bodenplatte und einer Geschossdecke in Stahlbeton gemäß Statik hergestellt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

## **Gründung:**

Plattengründung mit Frostschrüzen, gemäß Statik,  
Wärmedämmung gemäß EnEV

## **Außenwände/Stützen:**

Tragende Konstruktion gem. Statik: massiv, Mauerwerk:  
Kalksandstein oder wahlweise Holzständerwerk  
Stützen: Stahl, bzw. Stahlbeton  
Bekleidung (Außenseite) als ein  
1. Wärmedämmverbundsystem gemäß den Anforderungen der  
EnEV oder  
2. eine zweischalige Konstruktion mit Wärmedämmung  
(Mineralwolle), Luftschicht  
und Vormauerklinker, Farbe: rotbräunlich

## **Innenwände/ Stützen:**

Tragende Konstruktion gemäß Statik: massiv, Mauerwerk:  
Kalksandstein oder wahlweise Holzständerwerk, Stützen gemäß  
Statik, sonstige Innenwände als GK-Ständerwände

## **Decken:**

Stahlbetondecke zwischen EG und OG: gemäß Statik

## **Dach:**

Dachfläche: Dachstuhlkonstruktion:

Harte Eindeckung, Dachsteine, Fa. Braas oder gleichwertig  
gemäß Statik, Holz, tw. Stahl, raumseitig bekleidet mit GK,  
Wärmedämmung gemäß EnEV

Fallrohre und Rinnen, Gesims und Mauerabdeckungen: Zink

## **Balkone und Terrassen (zusätzliche Leistung/ Individualposition):**

Bodenplatte: Betonfertigelement, termisch getrennt von

Geschossdecke Bodenbelag: Individualposition

Geländer: Metallstäbe

Handlauf: Metallprofil

Entwässerung: Bodenabläufe, mit Anschluß an die RW-  
Entwässerung

## **Fenster und Eingangstür**

**Fenster:** Blend- und Flügelrahmen: Kunststoff mit Stahlarmierung, wärmege­dämmt Innenflächen: Weiß, Außenfläche weiß oder farbig (entsprechend Mustertafel) 3-fach Wärmeschutzverglasung Außenfensterbank: Aluminium natur oder farbig (entsprechend Mustertafel) Innenfensterbank: Natur- oder Werkstein

**Rolläden** (zusätzliche Leistung/ Individualposition):  
Bedienung elektrisch, Metalllamellen, Rolladenkasten wärmege­dämmt

**Eingangstür:** Blend- und Flügelrahmen: Kunststoff mit Stahlarmierung, wärmege- dämmt  
Innenflächen: Weiss, Außenfläche weiss oder farbig (entsprechend Mustertafel) Außenfläche weiss oder farbig (entsprechend Musterfächer)

Türen mit Glasfüllung oder Seitl. Glaselementen: 2-fach- Wärmeschutzverglasung 3-fach- Sicherheitsschloss, mit durchgehender Schließleiste  
3 hochwertige Türbänder mit integrierter Aushebelsicherung Sicherheitsgarnitur, Außenseite mit Griffleiste

## **Ausbau**

### **Innenputz:**

Die Innenwandflächen der Mauerwerkswände und Stb.-Stützen erhalten einen Kalkzementputz (Feuchträume) oder Gipsputz. Die Wände des Technikraums erhalten einen Wischputz. Die raumseitigen Deckenflächen werden in Q3-Qualität gespachtelt

### **Trockenbau:**

Sonstige, nicht tragende Innenwände werden als GK-Ständerwände als zweiseitig doppelt beplankte Konstruktion mit Wärme/Schallschutz ausgeführt. D = 12,5 cm

---

---

## **Treppe:**

Stahlbetonfertigteilelement, Geländer: Metallstäbe, Handlauf:  
Metallprofil Bodenbelag: Feinsteinzeug oder Granit. Materialwert:  
bis zu 35,- EUR/qm brutto

**Estrich:** Ausführung als schwimmender Estrich, 60 mm  
Zementestrich, Wärme- und Trittschalldämmung gemäß DIN 18560.

## **Bodenbelagsarbeiten:**

Küche, Gäste-WC und Bad: Feinsteinzeug oder Keramikplatten  
Materialpreis: bis zu 35,- EUR/qm brutto  
Sockelleisten: passend zu Bodenbelag  
Materialpreis: bis zu 15,- EUR/Stück brutto

Sonstige Räume: zusätzliche Leistung/ Individualposition

## **Innentüren:**

Zimmer: Holztüren mit Holzfutter, Oberfläche: Folie weiss  
Technik, bzw. Hausanschlussraum: feuerhemmende/  
feuerbeständige Stahl-Tür Türbeschläge: Aluminium, silberfarbton  
(entsprechend Mustertafel) Materialpreis: 30,- EUR/Stück brutto

## **Wand- und Bodenfliesen:**

Feinsteinzeug oder Keramikplatten.  
Formate: 60 x 60 cm, bzw. 60 x 30 cm  
Materialwert der Fliesen: bis 35,- EUR/qm brutto  
Höhe Wandfliesen Bad: Duschbereich: 2,50 m

Rückseite WC und Waschtisch: 1,20 m Höhe Wandfliesen Gäste-  
WC: Duschbereich: 2,50 m

Rückseite WC und Waschtisch: 1,20 m Höhe Wandfliesen Küche:  
Fliesenspiegel: 0,70 m

**Kamin/Ofen und Schornstein** (zusätzliche Leistung/  
Individualposition) **Anstricharbeiten** (zusätzliche Leistung/  
Individualposition)

---

---

## **Haustechnik**

### **Photovoltaikanlage:**

Photovoltaikanlage auf der Dachfläche zur Erzeugung von elektrischer Energie. Die erzeugte Energie kann vor Ort selbst genutzt werden und der Überschuss nach vorheriger Klärung mit den zuständigen Versorgern in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Größe, bzw. Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

Die Kombination der Photovoltaikanlage mit dem Infrarotheizungssystem ermöglicht eine weitestgehende Unabhängigkeit von den zukünftig zu erwartenden steigenden Energiekosten.

### **Heizungsanlage:**

VDE-zertifizierte Heizungsanlage mit infraroter Strahlungswärme als Alleinheizung. Auslegung und Leistung entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Räume. Montage der Infrarotheizungen in den Räumen an Decke oder Wand.

Das Infrarotheizungssystem gewährleistet höchst effizient eine äußerst gleichmäßige Raumtemperatur und reduzieren mit der Wärmestrahlung das Staubaufkommen in den Räumen. Dabei wird die Wärme im Gegensatz zu den Heizungssystemen mit herkömmlichen Konvektoren/Heizkörpern vor allem von den festen Körpern aufgenommen. Es wird somit nicht nur die Luft erwärmt und die Wärme bis zu 3x länger gespeichert.

**Sanitärausstattung** (Objekt- und Armaturauswahl entsprechend Mustertafel):

**Gäste-WC:** Warm- und Kaltwasseranschluss, Abwasseranschluss Waschbecken und WC-Becken, Fa. Duravit oder gleichwertig WC: Tiefspüler, wandhängend mit Softclose- Deckel Einbauspülkasten mit Spül-Stop-Betätigungstaste

Dusche mit bodenebener Duschrinne

Duschtrennwand: Kristallglas

Aufputzarmaturen für Waschtisch und Dusche – Fa. Grohe oder gleichwertig

**Bad:** Warm- und Kaltwasseranschluss, Abwasseranschluss

Waschbecken, Badewanne (L 170/180 cm / B 70/80 cm) und WC-Becken, Fa. Duravit oder gleichwertig, Farbe: weiß

WC: Tiefspüler, wandhängend mit Softclose- Deckel

Einbauspülkasten mit Spül-Stop-Betätigungstaste

Dusche mit bodenebener Duschrinne

Duschtrennwand: Kristallglas

Aufputzarmaturen für Waschtisch, Badewanne und Dusche – Fa. Grohe oder gleichwertig

**Küche:** Warm- und Kaltwasseranschluss, Abwasseranschluss

**Außenbereich:** Außenzapfstelle, frostsicher: 2 Stück

Hausanschlussraum: Warm- und Kaltwasseranschluss,

Abwasseranschluss Spülbecken, Waschmaschinenanschluß, zusätzlich Bodenablauf

**Elektro** (Schaltersystem entsprechend Mustertafel)

**Allgemein:** Türsprechanlage, Sprechstellen an der Haustür und im Dielenbereich Videoüberwachung, Zutrittskontrollen mit Sensoren für biometrische Daten oder Zahlenfelder für Nummerncodierungen: zusätzliche Leistung/ Individualposition Alarmanlage: zusätzliche Leistung/ Individualposition

**Eingang:** Steckdosen: 1 Stück, Wechselschalter: 3 Stück,

Deckenauslass: 2 Stück **Diele und Treppe (EG):** Steckdosen: 1 Stück, Telefon: 1 Stück, Wechselschalter: 3

Stück, Deckenauslass: 3 Stück

**Diele und Treppe (OG):** Steckdosen: 1 Stück, Telefon: 1 Stück,

Wechselschalter: 3 Stück, Deckenauslass: 1 Stück, Wandauslass: 2 Stück

**Wohnraum:** Steckdosen: 6 Stück, Antenne: 2 Stück, Telefon: 1

Stück, Wechselschalter: 2 Stück, Deckenauslass: 1 Stück

**Essbereich:** Steckdosen: 3 Stück, Wechselschalter: 2 Stück,  
Deckenauslass: 1 Stück

---

**Küche:** Steckdosen: 6 Stück (Höhe 30cm über OKFF),  
Steckdosen: 3 Stück (Höhe 110cm über OKFF, oberhalb  
Arbeitsplatte), Starkstrom: 2 Stück, Wechselschalter: 2 Stück,  
Deckenauslass: 1 Stück, Wandauslass 3 Stück

**Gäste-WC:** Steckdosen: 1 Stück, Lichtschalter: 1 Stück,  
Deckenauslass: 1 Stück, Wandauslass 1 Stück

**Sonstige Zimmer:** Steckdosen: 4 Stück, Antenne: 1 Stück, Telefon:  
1 Stück, Lichtschalter: 1 Stück, Deckenauslass: 1 Stück

**Nebenraum:** Steckdosen: 2 Stück, Lichtschalter: 1 Stück,  
Deckenauslass: 1 Stück, Wandauslass 1 Stück

**Außenbereich:** Wandauslass für Hausnummerbeleuchtung 1  
Stück, Wandauslass für Zufahrtsbeleuchtung 1 Stück, beide mit  
autom. Dimmerungs- bzw Bewegungs- schaltung, Wandauslass für  
Terrassenbeleuchtung 1 Stück, schaltbar von Innen- raum,  
abschließbare Steckdose: 1 Stück, Wandauslass für  
Balkonbeleuchtung: 1 Stück, schaltbar von Innenraum,  
abschließbare Steckdose: 1 Stück,

**Carport:** abschließbare Steckdose: 1 Stück, Deckenauslass: 1  
Stück, Wechselschalter: 2 Stück,  
Anschluss für Elektrofahrzeug: zusätzliche Leistung/  
Individualposition

## **Außenanlage**

**Zugang und Zufahrt:** Betonverbundsteinpflaster, Farbe: hellgrau  
**Freiflächen:** (zusätzliche Leistung/ Individualposition) **Einfriedung/  
Zaun und Tor:** (zusätzliche Leistung/ Individualposition)

**Carport und Nebenraum (Außenbereich):**

**Carport und Nebenraum:** Holzkonstruktion gemäß Statik

**Dach:** Dachfläche mit 3% Gefälle und Folienabdichtung

**Regenrinnen und Fallrohre:** Zink, mit Anschluß an die RW-  
Entwässerung

---

## **Baunebenkosten und Sonstiges**

Im Festpreis sind alle erforderlichen Kosten für die vorgestellte Planung und die Genehmigung des Bauwerkes, wie z. B. die statische Berechnung, behördliche Abnahmen und Ingenieurkosten enthalten.

Für die Bestimmung der Ausstattungsgegenstände, Sanitärobjekte, und dergleichen entsprechend der Mustertafeln ist ein Beratungstermin mit dem Planer anzusetzen, der gesondert dem Planer von den Erwerbern in Höhe von 500,- EUR vergütet wird.

Beratungs- und Planungsleistungen für Planungsgegenstände, die in der Baubeschreibung als zusätzliche Leistung/Individualposition aufgeführt sind, werden gesondert dem Planer vergütet. Die Kosten sind gemäß Tabelle vor Ausführung mit dem Planer zu vereinbaren. Mehrkosten für die Herstellung sind mit dem Verkäufer vor Ausführung zu vereinbaren.

Differenzen zwischen Planung, Baubeschreibung, Werkplanung und Ausführung sind trotz aller Sorgfalt nicht völlig auszuschließen. Ergeben sich zwischen den einzelnen Planungsphasen technisch oder konstruktiv bedingte maßliche Differenzen, die auf den Wert des Kaufobjektes ohne merklichen Einfluss und auch sonst zumutbar sind, so bleiben diese vorbehalten und werden von den Erwerbern anerkannt.

Änderungen an der Planung und in der Ausführung, soweit diese aus technischen, konstruktiven Gründen, oder aus Gründen der Materialbeschaffenheit erforderlich werden, bleiben vorbehalten und werden vom Erwerber anerkannt. Gleiches gilt auch für die Anordnung von erforderlichen Installationswänden und Installationsschächten, sowie bei Änderungen, die aufgrund von behördlichen Auflagen erforderlich werden.

Sonstige Änderungen, die seitens der Erwerber hinsichtlich der Planung oder Ausstattung gewünscht werden, sind jederzeit möglich, soweit diese keine Auswirkung auf die Festlegungen im Bauantrag bzw. in der Baugenehmigung haben, technisch umsetzbar sind und im Baufortschritt eingepaßt werden können. Die daraus entstehenden Mehrkosten haben die Erwerber zu



tragen. Die Mehrkosten sind vor Ausführung mit dem Planer und dem Verkäufer zu vereinbaren.

Für die Bauzeit werden für das Objekt eine Bauwesen-, eine Bauherrenhaftpflicht und eine Rohbaufeuerversicherung abgeschlossen. Die Kosten für diese Versicherungen bis zur Übergabe des Objektes an die Erwerber trägt der Verkäufer und sind Festpreis enthalten.