

## **Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten**

Die Fundamente werden als Bodenplatte in Beton mit Abmessungen nach statischen Erfordernissen hergestellt. In das Fundament wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschriften eingelegt.

Die Kellerumfassungswände werden nach statischen Erfordernissen aus Beton hergestellt. Die Kellerinnenwände werden aus Ziegel- oder Kalksandsteinen erstellt. Kellerfenster aus Kunststoff, isolierverglast, Fensterbänke innen geglättet. Die Fertiglachtschächte werden mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt und gegen Ausheben gesichert. Der gesamte Keller erhält eine Wärmedämmung inklusive Schwarzabdichtung. Die Außenwände bestehen aus 36,5 cm wärmespeicherndem Ziegelmauerwerk.

Tragende Innenwände werden in Ziegel bzw. in Stahlbeton je nach statischen Erfordernissen erstellt. Sonstige Innenwände werden in Ziegel erstellt.

Die Geschossdecken als Stahlbetondecken werden jeweils nach statischen Erfordernissen errichtet.

## **Dachkonstruktion und Bedachung**

Der Dachstuhl wird als Satteldach - in zimmermannsmäßiger Ausführung nach statischer Berechnung - erstellt. Dachunterseite als gehobelte Nut- und Federschälung im Vordachbereich ca. 10 bis 12 cm breit. Die übrige Dachschalung wird aus rauen Fichtenbrettern imprägniert mit Bitumpappe und Luftlattung 3/5 cm belegt. Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Dachpfannen.

Die Isolierung im Dachgeschoss erfolgt nach DIN zwischen den Sparren, darunter PE-Folie mit Zulassung als Dampfsperre, Gipskartonplatten, feuerhemmend, verspachtelt und weiß gestrichen.

## **Spenglerarbeiten**

Alle Spenglerarbeiten werden in Uginox-Edelstahlblech ausgeführt.

## **AUSBAU**

### **Estrich**

Die Wohnhäuser erhalten einen auf das Fußbodenheizungssystem abgestimmten, schwimmenden Heizestrich, mit Wärmedämmung.

### **Verputzarbeiten**

Die Fassaden erhalten einen wetterfesten, mineralischen Fassadenputz in Weiß. Im Innenbereich werden alle Wände in den Wohngeschossen mit Feinputz und im Kellergeschoss alle gemauerten Wände verputzt. Betonflächen werden entgratet.

### **Fenster und Fenstertüren**

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohngeschossen als Kunststoffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Soweit keine feststehenden Elemente geplant sind, erhält jedes Fenster Kunststoffbeschläge als Dreh bzw. Dreh-Kippausführung.

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich erhalten leichtgängige Kunststoffrolläden (außer Dachliegefenster und WC-Erdgeschoss). Die Fensterbänke außen in eloxierten Aluminium, Fensterbänke innen Naturstein.

### **Türen**

Die Hauseingangstür wird als Kunststoffkonstruktion mit umlaufender Stahlkerneinlage und Sicherheitsbeschlag eingebaut.

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren in furnierten Zargen mit Gummischnurabdichtung und kunststoffbeschichteten, weißen Türblättern mit Drückergarnitur gemäß Bemusterung erstellt.

### **Fußbodenbeläge**

Die Wohnzimmer erhalten einen Laminatboden (schwimmend verlegt/Preis inklusive Verlegung und MwSt. 40,- EUR pro qm). Der Wandabschluss erfolgt hier mit Holzsockelleisten. Die Schlafräume im 1. OG sowie Flur im 1. OG werden mit einem hochwertigen Teppichboden in Velours mit passenden Teppichsockelleisten gemäß Bemusterung ausgestattet. (Preis inklusive Verlegung und MwSt. 20,- EUR pro qm). Das Studio im DG enthält einen Fließestrich für späteren Ausbau.

In den Bädern, WC, Küchen und im Eingangsbereich werden hochwertige Keramikböden gemäß Bemusterung verlegt. (Preis inklusive Verlegung und MWSt. 56,- EUR pro qm). In der Küche und im Eingangsbereich sind Keramiksockel vorgesehen.

Im Kellerbereich wird der Heizungsraum sowie der Flur mit keramischen Fliesen verlegt. (Preis inklusive Verlegung und MWSt. 48,- EUR pro qm). Die Eingangspodeste werden mit einem Naturstein belegt.

Der Hobbyraum und der Keller erhalten einen Fließestrich.

Die Gartenterrassen erhalten einen Plattenbelag auf Kies mit Splittbett.

## **Fliesen**

In allen Bädern und WC werden Wandfliesen gemäß Bemusterung raumhoch verlegt (Preis inklusive Verlegung und Mwst. 56,- EUR pro qm).

In der Küche ist über dem Arbeitsbereich ein ca. 60 cm hoher Fliesenspiegel vorgesehen. Die Verlegung erfolgt ca. 5 Meter breit. Die Auswahl erfolgt gemäß der separaten Bemusterung (56,- EUR pro qm).

## **Sanitäre Einrichtungen**

Die gesamte Wasserleitungsanlage wird in Edelstahl- bzw. Mehrschichtverbundrohren ausgeführt. Alle Entwässerungsleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Die Fallleitungen werden aus schalldämmten Abflußrohren verlegt.

### **• Bad Obergeschoss**

Emaillierte Stahlbadewanne mit Excenterablaufgarnitur und Unterputzeinhebelmischer sowie Handbrause, Porzellanwaschtisch mit Einhebelmischer und Spiegel, Wandtiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz, emaillierte Brausewanne mit Unterputzeinhebelmischer, Brausegarnitur und Duschtrennung mit Kunstglas.

### **• Küche**

Eckventile für Warm- und Kaltwasser mit Abwasseranschluss DN 50 sowie Spülmaschinenanschluss.

### **• Gäste-WC**

Wandklosettanlage (Ausstattung wie im Bad) mit Handwaschbecken sowie Einhebelmischer.

### **• Gartenbewässerung**

Für die Bewässerung der privaten Gärten im Erdgeschoss ist im Bereich der Terrassen ein Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung installiert.

### **• Lüftung**

Innenliegende Bäder, WCs werden individuell über Einzellüfter entsprechend den DIN-Vorschriften entlüftet.

### **• Keller**

Im Keller ist ein Stahlblechauguss mit Warm- und Kaltwasser sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Pumpanlage (Überflurschacht).

## **Wärmeversorgung**

Die Wohnhäuser erhalten einen Brennwert Erdgas Heizkessel mit Einkreisregelung, außentemperaturabhängiger Steuerung und indirekt beheizten Warmwasserspeicher. Sämtliche Räume vom EG bis DG werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Räume mit Fußbodenheizung werden über Raumthermostate einzeln geregelt. Im Hobbyraum sowie im Kellerflur werden Plattenheizkörper montiert. In den Bädern werden zusätzlich formschöne Heizkörper zur Handtuch-trocknung montiert. Der Wärmebedarf nach DIN wird von einem Fachplanungsbüro erstellt.

## **Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt in allen Geschossen soweit wie möglich Unterputz. Die Elektroinstallation umfasst Zäblerschrank, Automatenflachsicherung sowie alle Leitungen und vorgeschriebenen Einrichtungen.

Die formschönen Schalter und passenden Steckdosen werden dem Programm Standard 55 reinweiß der Firma Gira oder gleichwertig entnommen.

An der Hauseingangstüre ist eine Klingeltastatur mit Gegensprechanlage vorgesehen. Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

- **Wohnzimmer**  
2 Deckenauslässe, 8 Steckdosen, 2 Antennendosen,  
1 Leerdose für Telefon
- **Küche**  
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Herdanschlussdose,  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine sowie 8 Steckdosen
- **WC**  
1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- **Dielen/Flur**  
1 Deckenauslass
- **Hauseingang**  
1 Außenleuchtenwandauslass, 1 Klingeltastatur
- **Terrassen**  
1 Wandauslass, 1 Steckdose
- **Bad**  
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Steckdosen
- **Schlafzimmer/Ankleide**  
2 Deckenauslässe, 6 Steckdosen, 1 Antennendose und  
1 Leerdose für Telefon
- **Kinderzimmer**  
je 1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose und  
1 Leerdose für Telefon
- **DG-Räume**  
je 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 1 Antennendose und  
1 Leerdose für Telefon
- **DG-Bad**  
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Steckdosen
- **Kellerräume**  
je 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- **Hobbyraum**  
2 Deckenauslässe, 5 Steckdosen, 1 Antennendose

Für alle Räume, die mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, wird eine Einzelraumregelung über Raumtemperaturregler (passend zu dem Schalterprogramm) ausgeführt.

Die Schaltungen werden zu jedem Wand- und Deckenauslass je nach Bedarf in Ausschaltung, Serienschaltung, Kreuzschaltung oder Tasterschaltung ausgeführt. Die Anzahl ergibt sich aus den einzelnen Räumen und obliegen in der Planung der Firma Modern Wohnbau GmbH.

#### **Antennenanschluss**

Bis zur Fertigstellung soll das Haus an das Breitbandkabelnetz der Telekom oder sonstigen Betreiber angeschlossen werden. Der Anschluss und der Betrieb der Anlage richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Anschlusses gültigen Gebührenordnung. Die hierfür anfallenden Kosten hat der Käufer zu tragen, ebenso die Kosten der Verkabelung innerhalb des Hauses.

#### **Malerarbeiten**

Die Wände und Decken werden mit waschfester Dispersionsfarbe in Weiß gestrichen. Alle Stahlteile erhalten einen Lackfarbanstrich bzw. Pulverbeschichtung.

#### **Schlosserarbeiten**

Die französischen Fenster erhalten ein Brüstungsgeländer aus verzinktem Stahl naturbelassen.

#### **Treppen**

Die Treppen werden in Stahl- Holzkonstruktion ausgeführt. Die Treppenstufen werden in Holz gemäß der Bemusterung des Architekten ausgeführt.

#### **Garagen**

Jedem Wohnhaus steht eine Garage und ein zusätzlicher gepflasterter Stellplatz zur Verfügung. Die Fertigarage ist mit einem Stromanschluss sowie einem Lichtauslass ausgestattet.

#### **Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung werden die Aufstellbereiche nach den Vorschriften für die gemeindliche Müllentsorgung innerhalb des Grundstückes errichtet. Die Anschaffung eines Müllhäuschen erfolgt gegen Aufpreis.

#### **Außenanlagen**

Gartenflächen werden mit einer Humusschicht versehen, geplant und eingesät. Behördlich auferlegte Baumbepflanzungen erfolgen durch den Bauträger. Die weitere Bepflanzung bleibt dem jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit dem Freiflächengestaltungsplan überlassen.

## **Schlussbemerkung**

Die Abbildungen im Exposé sind nicht maßstabsgetreu. Des Weiteren können die Abbildungen von der beschriebenen Ausstattung abweichen und sind nicht verbindlich.

Änderungen, die keine Qualitätsminderung bzw. Nachteile mit sich bringen sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bleiben vorbehalten. Das gilt ebenso für den Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige, sowie Änderungen durch Weiterentwicklungen die keine Wertminderung darstellen. Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nicht.

Für Anlagenteile, für die üblicherweise eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese ab Übergabe von dem jeweiligen Eigentümer zu veranlassen.

Änderungs- und Sonderwünsche des Käufers sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt und sofern diese technisch durchführbar sind und die Gesamtgestaltung nicht nachteilig verändert. Alle Änderungswünsche sind schriftlich mit dem bauleitenden Architekten abzustimmen. Bei Sonderwünschen kann es aufgrund längerer Lieferfristen zu Verschiebungen des Bezugstermines kommen. Mehr- oder Minderkosten bei Sonderwünschen werden schriftlich in Rechnung gestellt.

Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Kücheneinrichtungen richten sich nach den einzelnen Anschlussmöglichkeiten.

Im Interesse einer effizienten Grundrisslösung werden in Bädern, Toiletten und Küchen teilweise die Abstands- und Bewegungsflächen nach DIN 18022 geringfügig unterschritten.

Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu erfüllenden DIN-Normen und Verordnungen. Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet. Auflagen bezüglich Wasser- und Schallschutz werden in der Bauausführung berücksichtigt.

Bei den im Exposé angegebenen Flächen handelt es sich um ca. Rohbaumaße. Für Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind dabei die Wohnflächen gemäß der neuen Wohnflächenverordnung WoFV ausgewiesen. Bei den Räumen im Kellerbereich, ausgenommen des Hobbyraumes, handelt es sich um Zubehörräume, die als so genannte Nutzflächen anzusehen sind. Die Grundfläche von Hobbyräumen kann im Regelfall mit 50 Prozent der Fläche zur Wohnfläche gerechnet werden und wurde deshalb mit der Hälfte der Fläche bei den jeweiligen Flächenangaben zum Kellergeschoss ausgewiesen. Generelle Flächenabweichungen bis ca. 3 Prozent sind möglich.

Ismaning im Dezember 2005