

natürlich bauen mit bader- natürlich bauen mit holz – kostengünstig, wertbeständig und gesund

Hubert Bader Holzbau GmbH

87448 Waltenhofen

Dieselstr. 2 Tel. 08303/923990 Fax . 08303/9239918

Baubeschreibung für 3 Stk. Eigentumswohnungen in Lanzen.

Stand 17.05.2011

Das Wohnhaushaus mit 3 Eigentumswohnungen wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 597/15 Gemarkung Waltenhofen südlich an ein bestehendes Mehrfamilienhauses zwischen der Industriestraße und dem Zirbenweg gemäß der Eingabeplanung errichtet.

Südlich des 3-Familienhauses werden 2 Doppelhaushälften errichtet, welche mittels den zum 3-Familienhaus gehörenden Garagen und Abstellräumen baulich verbunden sind.

Die Höhenlage aller Gebäude wird von der Genehmigungsbehörde festgelegt, d. h. die jeweiligen Fertigfußböden der Erdgeschosse werden ca. 50 bis 100 cm über dem jetzigen, natürlichen Gelände liegen. Dies hat zur Folge, dass das ohnehin sehr sonnige Grundstück künftig durch die Abendsonne noch länger beschienen wird und somit sämtliche Wohnungen sehr sonnig sind.

1.) Planung

=====

Erstellen der Eingabe-, Werk- und Detailplanung incl. allen Berechnungen wie Statik, Wärmeschutz, Brandschutz usw., Bauüberwachung aller Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

2.) Baustelleneinrichtung:

=====

Erstellen einer Zufahrt für Baufahrzeuge und Kran, incl. Kranplatz
Erstellen und unterhalten eines Wassers- und Stromanschlusses während der Bauzeit.

3.) Kanalisation:

=====

Die Abwässer sowie das Regenwasser werden den Anforderungen entsprechend mit KG-Rohren zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet.

4.) Fundamente:

=====

Fundamente als Streifenfundamente und Fundamentbodenplatte mit Fundamenterdung.

5.) Kamin:

=====

Es kommt ein einzügiger Kamin für raumluftunabhängige Holzöfen zur Ausführung.

6.) Außenwände der Wohngeschoße:

=====

Die Außenwände im EG. und 1. OG werden in 36,5 cm Ziegelmauerwerk (TE 11) ausgeführt. Die Wohnungstrennwand zum bestehenden Mehrfamilienhaus sowie das Treppenhaus werden in 24 cm Schallschutzmauerwerk ausgeführt. Das komplette Dachgeschoß wird in Holzrahmenbauweise ausgeführt.

8.) Innenwände:

=====

Tragende und nichttragende Wände im EG. und 1. OG. werden in Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt ausgeführt. Die Zwischenwände im DG. werden in Holzrahmenbauweise ausgeführt.

9.) Decken:

=====

Decke über EG. und 1. OG.

Fertigteil-Betondecke nach statischen Erfordernissen. Die Decken und Stoßfugen können als Eigenleistung vom Bauherrn (= Malerarbeit) verspachtelt werden.

Decke über dem DG.

Die Decke über dem Dachgeschoß wird als abschließende Wohnraumdecke in wärmegeämmter Holzbauweise, raumseitig mit Gipskartonbeplankung (ohne Verspachtelung = Malerarbeit) ausgeführt.

10.) Treppen:

=====

Betonierte Treppenanlage über 2 Stockwerke, Stufen Naturstein mit Metall- oder Holzgeländer.

11.) Zimmererarbeiten:

=====

Dachstuhl als Satteldachkonstruktion mit ca. 25 Grad Dachneigung.

Dachaufbau: Betondachziegel, Dach- und Konterlatten, diffusionsoffene Dachpappe und Volldachschalung.

Waagrechte Decke im Dachgeschoß: **260 mm Wärmedämmung** zwischen/unter den Kehlbalken, Dampfbremse, Unterkonstruktion und Gipskartondecken. (unverspachtelt = Malerarbeiten).

12.) Dachdecker- und Spenglerarbeiten:

=====

Dachdeckung mit Betondachsteinen, ziegelrot einschließlich Firstziegel, Dunstrohrziegel, Ortgangplatten und Schneefangsystem.

Sämtliche anfallende Spenglerarbeiten in verzinktem Blech (Dachrinne, Einlaufblech, Fallrohre, Gaubendach und -wände sowie Wandanschlüsse usw.)

13.) Elektro-Installation:

=====

Entsprechend den VDE-Vorschriften, sowie der beiliegenden Aufstellung.

14.) Fenster und Haustüre:

=====

Wohnungsfenster und Balkontüren als Kunststofffenster in Schüco-Qualität. Die Verglasung erfolgt mit **Dreifach-Wärmeschutzverglasung**.

Hauseingangstüre in Alu, weiß mit Glaseinsatz.

15.) Heizungsanlage und Warmwasser:

=====

Die drei Eigentumswohnungen erhalten eine gemeinsame **Brennwerttechnik-Gasheizung**, welche im Dachboden installiert wird und durch einen Heizungsinstallateur mittels Wartungsauftrag betreut wird. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine **Fußbodenheizung**. Im Bad kann als Sonderwunsch ein zusätzlicher Handtuchheizkörper eingebaut werden.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher, der durch die Heizungsanlage gespeist wird.

16.) Sanitärinstallation:

=====

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl oder Metallverbundrohren ausgeführt.

Die Einrichtungsgegenstände werden in weißem Sanitärporzellan , mit Einhebelmischbatterien, sowie Dusch- und Badewanne als Acryleinbauwannen mit wärmegeprägten Wannenträgern ausgeführt.

Sanitäreinrichtungen gemäß Ausstellung FA. REISSER in Kempten:

Bad/WC: 1 Wand-WC mit Kunststoff-Klosettsitz und Deckel
1 Handwaschbecken komplett mit Waschtischarmatur CERAMIX
1 Acrylwanne in gedämmten Wannenkörper ca.170/75 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, Badearmatur CERAMIX, 1 Handbrause SELECTA NOVA, mit Brauseschlauch und Aufhänger,
1 Acryl-Brausewanne
1 Duschkabine , Ablaufgarnitur, 1 Brausearmatur CERAMIX, 1 Handbrause.
1 Anschluß für Waschmaschine und Trockner

Handtuchhalter, Seifenhalter, Spiegel o. ä sind im Preis nicht enthalten!

Außen: 1 Kaltwasseranschluss für Gartenbewässerung für die EG-Whg.

17.) Fliesenarbeiten:

=====

Bad: Raumhoch mit farbigen Dekorfliesen oder Dekoreinstreuung
Auswahl zum Fliesenpreis von 15 Euro/qm netto.

Küche: 4 Zeilen im Bereich der Installationswand, ca. 4 qm, Fliesenpreis bis 20,00 Euro/qm netto.

18.) Innentüren:

=====

Sämtliche Zimmertüren gemäß Plan als Holzfuttertüren in Ahorn oder Buche Dekor, als glattes Türblatt (Lichtausschnitte oder Glastüren gegen Aufpreis möglich) mit fertiger Oberfläche und eloxierten Beschlägen.

19.) Fensterjalousien:

=====

Fenster und Balkontüren im EG., OG. und DG. erhalten Aufsatzjalousien.

20.) Estricharbeiten:

=====

Das Treppenhaus sowie die Wohnräume im EG., OG. und DG. erhalten jeweils einen wärmegeprägten, schwimmend verlegte Estrich entsprechend der Energie-Einsparverordnung.

21.) Fassadenarbeiten:

=====

Sämtliche Außenwände werden entsprechend den Eingabeplänen mittels einem weißen Außenputz versehen.

22.) Malerarbeiten:

=====

Die im Vordachbereich sichtbaren Holzteile werden farbig gestrichen.
Das gemeinsame Treppenhaus wird weiß gestrichen.

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden verputzt (bzw. die Gipskartonbekleidungen im DG.) mit Rauhfaser tapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Malerarbeiten (incl. Spachtelarbeiten) in den Wohnungen und den entsprechenden Kellerräumen können als Eigenleistungen erbracht werden.

23.) Bodenbeläge:

=====

Alle Wohnräume und Flure in den Wohnungen erhalten einen hochwertigen Laminatboden mit Trittschalldämmung in Buche Dekor - mit folgenden Ausnahmen:

Das Bad wird entsprechend den Angaben bei den Fliesenarbeiten gefliest.

Das gemeinsame Treppenhaus erhält einen Fliesen / Natursteinbodenbelag

24.) Terrasse + Gartenanteil:

=====

Die Terrasse der Erdgeschoßwohnung erhält einen Betonsteinplattenbelag auf Feinsplitt verlegt. Größe entsprechend der Eingabeplanung ca. 34 qm. Der Grundstücksanteil westlich des Wohnhauses (Grundfläche ca. 100 qm) wird als Sondernutzung für die EG.-Whg. ausgewiesen.

25.) Balkone:

=====

Die West-Balkone im 1. OG. und im DG. erhalten einen Lärchenholzbelag, sowie ein geschlossenes Balkongeländer (Plattenware auf Metallkonstruktion) in weiß. Für die Wohnung im 1. OG. kann als Sonderwunsch eine ca. 35 qm große „Dachterrasse“ auf der zu dieser Wohnung gehörenden Garage und Abstellraum, welche südlich an das Gebäude angebaut sind, errichtet werden.

26.) Außenanlagen:

=====

Humusplanierung mit Rasenansaat aller Grünflächen.
Die Stellplätze sowie die Zufahrten werden mittels grauen Verbundpflastersteinen incl. Unterbau belegt. Der Weg zum Hauseingang sowie das Treppenpodest werden mit Betonsteinpflaster belegt.

28.) Garagen:

=====

Auf dem Grundstück werden für jede Wohnung eine Garage und ein Abstellraum gemäß der Entwurfsplanung errichtet. Die Garagen und Abstellräume der Wohnungen EG. und 1. OG. bilden zusammen einen Zwischenbau zu den geplanten zwei Doppelhaushälften.

29.) Kosten und Gebühren:

=====

Sämtliche Gebäude und Stellplätze werden auf dem gemeinsamen Grundstück Fl. Nr. 597/25 Gemarkung Waltenhofen (601 qm Grundfläche) errichtet.

Hierbei werden für die drei Eigentumswohnungen Sondernutzungsrechte für die Wohnräume, Garagen, oberirdische Abstellräume, KFZ-Stellplätze, für den Gartenanteil der EG.-Whg. sowie den Dachspitz für die DG.-Whg. nach den geltenden, rechtlichen Möglichkeiten durch den notariellen Aufteilungsplan im Grundstück erstellt und gesichert.

Außerdem werden für die sich im gemeinsamen Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, dem Treppenhaus, dem Dachbodenteil samt Heizung usw. die Anteilsgrößen ausgewiesen.

Im Kaufpreis sind die Grundstückskosten, die Kosten für das Vermessungsamt, der Gas- und Stromanschluss sowie die Erschließungs- und Anschlusskosten an das öffentliche Kanal- und Wassernetz bereits enthalten!

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Gebühren wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und der Kabelanschluss.

30.) Erschließungen

=====

Die Zuleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekom verlaufen überwiegend auf der Ostseite des Grundstücks.

Die Abwasser- und Regenwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung zum öffentlichen Kanalanschluss auf dem östlichen Grundstücksteil bzw. über das Nachbargrundstück zum Zirbenweg ausgeführt.

31. Allgemeines

=====

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung.

Änderungen die sich als technisch notwendig oder zweckmäßig erweisen bleiben vorbehalten. Sie bedingen keine Änderung des Kaufpreises, wenn durch die Ausführungsänderungen keine Minderungen des Kaufgegenstandes erfolgt.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB.

Für die in Eigenleistung erbrachten Gewerke wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird hierfür auch keine Mängelbeseitigung ausgeführt. Schutt und Abfälle von Eigenleistungen sind vom Bauherrn selbst zu entsorgen.

Die ETW. werden besenrein übergeben. Eine Grundreinigung und Reinigung der Fenster/Türen erfolgt nicht.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauträgers in Verbindung mit der ausführenden Firma. Technische Änderungen und die Ausführung gleichwertiger Produkte bleiben dem Bauträger ausdrücklich vorbehalten.

natürlich bauen mit holz - natürlich bauen mit bader- natürlich bauen mit holz

Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig - mit oder ohne Eigenleistungen - sowie incl. den jeweiligen Grundstücksanteilen, Garagen und oberirdischen Abstellräumen und Stellplätzen sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstücksteile Zufahrten und Wege, Treppenhaus usw.) zum jeweiligen Festpreis zum Kauf angeboten und verkauft.

Die Größe der Wohnungen ist unterschiedlich und beträgt, abhängig von der genauen Grundrissgestaltung

im Erdgeschoß	ca. 121,0 qm (+ Gartenanteil ca. 135 qm).
im 1. OG.	ca. 102,0 qm
im DG.	ca. 102,0 qm

Alle notwendigen Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und Fahrtrechte sowie für vorhandene oder fehlende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden - welche sich durch die Grundstücksteilung ergeben können - werden im Grundbuch eingetragen.

Der genaue Kaufpreis für die Eigentumswohnungen richtet sich nach dem mit dem Käufer im Detail noch festzulegenden Ausstattung.

Der von uns vorab kalkulierte Kaufpreis für die sehr schönen Wohnungen mit der zuvor beschriebenen sehr hochwertigen Ausstattung wurde mit ca. 2.400,00 Euro pro qm Wohnfläche festgelegt.

Waltenhofen, 17.05.2011
gez.