



H A R B O U R S I D E
HEILIGENHAFEN

MODERNES WOHNEN AM YACHTHAFEN

BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG
FÜR DIE WOHNEINHEITEN NR. 1-13
STAND: 12.03.2020



GRUNDLAGEN

PLANUNG

(Architekten- und Ingenieurleistungen):

Die Architekten- & Ingenieurleistungen umfassen das Erarbeiten sämtlicher Unterlagen für die objektbezogenen Bauvorlagen und alle erforderlichen Genehmigungen sowie die Ausführungs- und Detailplanung, Statik, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis usw. zur Realisierung des Bauvorhabens.

Es wird ein Energiepass neuester Fassung erstellt.

BAULEITUNG:

Bauleitung und Überwachung der Baumaßnahme Vorort durch unsere Architekten und Bauingenieure unter Beachtung anzuwendender DIN-Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt.

FESTPREIS (Gesamtkaufpreis):

Die Kosten für die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens entsprechend der nachfolgenden Leistungsbeschreibung sowie sämtlicher Gebühren des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens inkl. Vermessungskosten und weiteren Genehmigungen als auch Architekten- und Statikkosten, sind im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus beinhaltet der Festpreis (Gesamtkaufpreis) die Kosten eines eventuell vorhandenen Grundstückanteils, die Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes, die Erschließung sowie die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, TV und Telefon/Internet.

NEBENKOSTEN:

Erwerbsbedingte Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Kosten der Beurkundung sowie eigene Kosten für evtl. aufzunehmende Finanzierungsmittel etc. trägt alleinig der Käufer.

NUTZFLÄCHENANGABEN:

Die angegebenen Wohnflächen werden nach DIN 277 bzw. WoFIV berechnet. Die Maße zur Berechnung der Flächen sind den Bauvorlagezeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen. Geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten.

ROHBAUARBEITEN

BAUREIFMACHUNG / ERDARBEITEN:

Abbruch der vorhandenen Gebäude und Abtrag und ggf. seitliche Lagerung des Mutterbodens zur späteren Wiederverwendung.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN:

Herstellen der Ver- und Entsorgungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem. Leitungen und Schächte gemäß Entwässerungsplan.

GRÜNDUNG:

Gründung gemäß Baugrundgutachten und statischer Berechnung, Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung, Feuchtigkeitssperre oberhalb der Stahlbetonplatte nach den geltenden DIN-Vorschriften.

UNTERGESCHOSS / TIEFGARAGE

Der Keller wird als „Weiße Wanne“, Nutzungskategorie 2, hergestellt, bestehend aus lastabtragender, fugenloser Kellersohle und Kelleraußenwände aus Hohlwandelementen.

AUSSENWAND:

Mehrschaliger Wandaufbau mit Ausnahme der Tiefgarage, bestehend aus einem tragenden Mauerwerk aus Kalksandstein oder Porenbetonsteinen entsprechend der Statik mit Dämmung und Klinkerriemchen in Rottönen im NF-Format nach Vorgabe des Bauherren gem. der gültigen EnEV.

INNENWÄNDE:

Tragende Innenwände aus Kalksandstein gemäß Statik. Nichttragende Innenwände aus Kalksandstein, Porenbetonsteinen oder Trockenbau.

Sämtliche Mauerwerkswände werden geputzt und gestrichen, mit Ausnahme der Tiefgaragenwände. Mauerwerkswände innerhalb der Wohnungen werden geputzt oder gespachtelt. Leichtbauwände (Trockenbauwände) werden malerfertig gespachtelt.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Die Wohnungstrennwände werden in allen Geschossen aus Kalksandstein und beidseitigem Maschinenputz entsprechend des Schallschutznachweises.

TREPPEN:

Die Geschosstreppen vom KG ins EG werden als Betontreppen mit Anstrich gem. Vorgabe des Bauherren ausgeführt. Die Geschosstreppen vom EG bis zum Dachgeschoss werden als Betontreppen mit Betonwerksteinbelag ausgeführt.

PUTZ:

Sämtliche Mauerwerkswände werden verputzt / gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Geschossdecken (Stb.-Decken) werden geputzt bzw. gespachtelt. Bei sämtlichen Wand - Deckenflächen, die mit Gipskarton verkleidet sind, werden die Plattenstöße gespachtelt.

ESTRICH:

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich – Aufbau mit Wärmedämmung / Trittschalldämmung.

DACHEINDECKUNG:

Die Eindeckung der Dächer erfolgt mit rotem Dachsteinen der Fa. Braas oder glw. gem. Vorgabe des Bauherren.

Rinnen mit Einlaufblechen und Fallrohre in Zink, einschl. Einfassungen und Wandanschlüsse.

TERRASSE / BALKONE:

Die Balkone / Terrassen erhalten einen Belag aus WPC-Dielen o.glw.

Die Balkone einschl. einem Glasgeländer nach Vorgabe des Bauherren.

AUSBAUARBEITEN:

HAUSTÜREN:

Die Aluminium-Hauseingangsfassaden werden gemäß Bauzeichnung (Farbgestaltung nach der Vorgabe des Bauherren hergestellt) eingebaut. Hauseingangstür aus Kiefer oder Lärchenholz mit feststehendem Seitenteil und Festverglasung.

Die Drückergarnitur gemäß Mustervorlage (Drücker-/ Knopfgarnitur) und die Beschläge sind außen und innen aus Edelstahl.
(Leitfabrikat FSB o. glw.)

INNENTÜREN:

Als Innentüren sind weiße, glatte Röhrenspantüren
(Leitfabrikat Garant o.glw.) vorgesehen.

Die Türdrücker und Türbeschläge sind in Edelstahl
(Leitfabrikat FSB 1076 o.glw.) vorgesehen.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Die Wohnungseingangstüren sind weiße Vollspantüren in RC2.

Die Türdrücker und Türbeschläge sind in Edelstahl vorgesehen.
(Leitfabrikat FSB 1076 / 0803 o.glw.)

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN:

Sämtliche Elemente werden aus Kunststoff gemäß Bauzeichnung (Farbgestaltung nach der Vorgabe des Bauherren) hergestellt; Die Fenster werden mit einer Drei - Scheiben - Isolierverglasung ausgeführt und haben einen Gesamt - U -Wert von ca. 0,9 W/m²K gemäß EnEV Berechnung – 2014 mit Verschärfung ab 2016.

Die Aufteilung der Fenster erfolgt wie in den Ansichten dargestellt.
Die Fensteroliven und Türgriffe sind in Alu gebürstet vorgesehen.

(Leitfabrikat FSB 1076 o.glw.)

Die Außenfensterbänke (Sohlbänke) werden als Alu-Außenbänke erstellt. Die Fensterbänke innen werden in Natur- oder Kunststein, Oberfläche poliert, Kanten gefasst hergestellt und eingebaut.

FUSSBÖDEN:

In den Wohnungen erhalten die Flure, Abstellräume, Küchen, und alle übrigen Wohn- und Schlafräume einen Bodenbelag aus Design-Vinylplanken, Materialpreis 30,00 € / m² inkl. MwSt., gem. Vorgabe des Bauherren.

Die Bäder erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug im Format 30x60 cm, Materialpreis 35,00 € / m² inkl. MwSt., nach Bemusterung.

Als Fußleisten sind in den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren und in der Küche Holzfußleisten, Höhe ca. 6 cm vorgesehen.

WANDFLIESEN:

Die Bäder werden in Sanitär – Bereichen, gemäß den Fliesenverlegeplänen des Bauherren gefliest.

Duschbereich: bis ca. 200 cm

Waschtisch: bis ca. 120 cm

Toilette: bis ca. 120 cm

Fliesen - Materialpreis 30,00 € / m² inklusive MwSt.

Fliesenformate bis 30 x 60 cm nach Bemusterung

Sämtliche Eck- und Anschlussfugen aus Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

MALERARBEITEN:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt, mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

SONNENSCHUTZ:

Außenliegende Stoffscreens an allen Fenstern – Balkon und Terrassentüren der Westfassade (Garten), elektischer Antrieb. PCV-freies Acryl-gewebe für Blend- und Sichtschutz.

EINBAUKÜCHE:

Auf Käuferwunsch incl. Einbauküche des Herstellers Nobilia. Die Ober- und Unterschränke sowie Hochschränke werden auch Bestandsaufmaß gefertigt mit hochwertiger Hochglanzlackfront (Farbe wählbar aus Herstellerprogramm). Neben unten aufgeführten Elektrogeräten und Einbaumülleimern verfügt die Küche wahlweise über ein Edelstahl- oder Keramikspühlbecken mit Mischarmatur.

Elektrogeräte:

- Einbaukühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspüler
- Elektroherd und ein eingebauter Mikrowellenherd
- Ceranfeld mit Dunstabzugshaube
- Unterbauleuchten

Aufpreis 10.000,00 € (inkl. gesetzl. MwSt. 19%)

Wohnungen 12 + 13:

Wie zuvor beschrieben, jedoch mit zusätzlicher Kochinsel.

Aufpreis 15.000,00 € (inkl. gesetzl. MwSt. 19%)

HAUSTECHNIK

ENERGIESTANDARD:

Der Energiestandard der Häuser entspricht KFW 55. Der maximale zulässige Jahres-Primärenergiebedarf beträgt 39,3 [kWh/m²a].
Der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust beträgt 0,282 [W/m²K].

HEIZUNGS- & LÜFTUNGSARBEITEN:

Die Häuser erhalten eine Luftwärmepumpe gemäß gültiger EnEV 2014.

Sämtliche Wasserrohre sind aus Kunststoffverbundrohren. Heizungsrohre sind aus Kupfer oder aus Kunststoff. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und Stellantrieben an den Heizkreisverteilern. In den Bädern wird zudem ein elektrischer Handtuchheizkörper eingebaut.

Sämtliche Wasserrohre sind aus Kunststoffverbundrohren. Heizungsrohre sind aus Kupfer oder aus Kunststoff. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und Stellantrieben an den Heizkreisverteilern. In den Bädern wird zudem ein elektrischer Handtuchheizkörper eingebaut.

SANITÄRINSTALLATION:

Sämtliche sanitären Objekte sind in weiß vorgesehen (Leitfabrikat Keramag Renova).

Die Duschen werden bodengleich und gefliest mit einer Edelstahlrinne ausgeführt und erhalten eine Ein-Hebel-Mischbatterie, Kopfbrause und Brauseset bestehend aus Gliederschlauch, Brausestange mit Handbrause. (Leitfabrikat Einhebelmischer Hansgrohe Metris S / Brauseset Hansgrohe Croma Select S/ Kopfbrause Raindance Select S. glw.).

Die Badezimmer erhalten einen Waschtisch (Leitfabrikat Keramag Renova Nr.1) 60 cm mit Mischbatterie (Leitfabrikat Hansgrohe Metris o.glw.).

WC-Anlage, bestehend aus Tiefspülkombination (Leitfabrikat: Remova Nr.1), WC-Sitz, Betätigungspalette (Leitfabrikat: Geberit SIGMA 30, Chrom gebürstet)

Jede Wohneinheit erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Die Küche erhält jeweils einen Anschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine gemäß Küchenplanung des Käufers, sofern diese rechtzeitig vorliegt.

ELEKTROINSTALLATION:

Die Elektroinstallation wird nach VDE-Richtlinien und EVU-Bestimmungen vorgenommen. Die Verteilung mit Zählern und Sicherheitsautomaten werden zentral, nach Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen, eingebaut.

Sämtliche Flure, und Wohn- und Schlafräume erhalten einen Rauchmelder mit Dauerbatterie
(diese unterliegen einem Wartungsvertrag).

Steckdosen- und Schalterprogramm gem. nachfolgender Raumausstattung (Leitfabrikat Berker S1 o. glw.):

WC / Dusch-Bad:

- 1 Deckenauslass und Ausschaltung
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1. Doppelsteckdose

Flur / Diele:

- 1-2 Decken- oder Wandauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Klingelanlage mit Videogegensprechanlage
- (Leitfabrikat: Renz o.glw.)

Küchenzeile:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Schaltung für Küchenunterschrankbeleuchtung
- Geräteanschlüsse E-Herd, Abzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler

Wohnen:

- 1-2 Deckenauslässe mit Aus- / Wechselschaltung
- 8 Steckdosen (Einzel- / Doppelsteckdose)
- 1 Telefonanschluss
- 1 Antennenanschluss

Abstellräume

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner

Schlafen/Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen (Einzel- / Doppelsteckdose)
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonanschluss

Gäste - WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdose im Bereich Spiegel
- 1 Wandauslässe mit Ausschaltung

Terrasse + Dachterrasse + Balkon:

- 1 Wandauslässe mit Ausschaltung (von innen)
- 1 Leuchtkörper gem. Vorgabe des Bauherren
- 1 Einzelsteckdose schaltbar von innen
- (ausgenommen Whg. 10 Balkon Schlafen + Whg. 11)

Kellerräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose

Außenbeleuchtung:

Im Bereich der Hauseingänge wird jeweils 1 Wandleuchte mit LED Technik vorgesehen. Weitere Beleuchtungen in der Außenanlage werden in Abstimmung mit dem Freianlagenplaner nach Vorgabe des Bauherren eingebaut.

PERSONENAUFZUG:

Personenaufzug behindertengerecht nach DIN EN 81-70, Tragkraft 630 kg, Türbreite 90cm. Kabinenausstattung einschl. Ausstattung gem. Vorgabe des Bauherren.

AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN:

Terrasse aus Plattenbelag, Zufahrten und Fußwege aus Betonsteinpflaster. Einfriedung, Sichtschutzanlagen im Bereich der Terrassen aus Holz und gärtnerische Gestaltung (Rasen, Bepflanzung) in Abstimmung mit dem Freianlagenplaner.

TIEFGARAGE

TIEFGARAGE:

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden durch farbliche Markierungen auf dem Boden voneinander abgetrennt und nummeriert. Der Boden wird insgesamt mit einer OS8- Beschichtung versehen.

Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare Schutzkontaktsteckdose 230 Volt.

SONDERAUSSTATTUNG WHG. 12 + 13

SANITÄRINSTALLATION:

Badewanne (Leitfabrikat Kaldewei Classic Duo Oval) mit Ein-Hebel-Mischbatterie mit Einlauf- und Ablaufgarnitur, Gliederschlauch und Handbrause. Mischbatterie (Leitfabrikat Hansgrohe Focus E o.glw.). Abmessung der Wanne gemäß Planung des Bauherren.

Sauna aus skandinavischer Fichte und Steinwolldämmung und Ganzglastür. Ofen gemäß Saunabauplanung.

SONSTIGES:

Kamin zwischen Wohnraum und Küche als raumtrennendes Element, beidseitig einsehbar.

SONSTIGES

VERKAUFSUNTERLAGEN:

Die Verkaufsunterlagen (Pläne und Ansichten) beinhalten zum Teil Sonderausstattungen und Sonderausführungen.

Das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar, Küche usw. gehören nicht zum Leistungsumfang.

Verbindlich sind allein die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnenden Vertragsunterlagen und Pläne.

ALLGEMEINES:

Der Bauausführung liegen in der nachfolgenden Reihenfolge die Baugenehmigung, die DIN-Vorschriften, die Baubeschreibung und die Werkplanung sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik zugrunde. Unter Einbehaltung gleicher Qualitätsmerkmale sind Änderungen vorbehalten.

Dies gilt insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie bei konstruktiven Erfordernissen.

Änderungen von Bauzeichnungen und der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, wenn sie durch behördliche Auflagen gefordert werden oder aus technischen, statischen oder gestalterischen Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen.

Geringfügige Veränderungen der Wohn- und Nutzflächen, die sich aus technischen Ausführungen oder behördlichen Auflagen ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Sonderwünsche

Die Sonderwünsche sind bei dem Bauherren rechtzeitig schriftlich anzuzeigen und von ihm schriftlich zu bestätigen.



Grundstücksgesellschaft OWL 93 GmbH,
Dachsweg 4, 31608 Marklohe

Hannover, den 12.03.2010