

BAUVORHABEN: 32139 Spenge-Lenzinghausen - Braunkehlchenweg

Wir errichten: 2 Doppelhaushälften mit Vollkeller

## BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus wird entsprechend der folgenden detaillierten Baubeschreibung in Massivbauweise zum Festpreis errichtet:

### 1. Im Festpreisangebot sind enthalten:

- 1.1 Die Baukosten für die Doppelhaushälfte.
- 1.2 Die Baunebenkosten: Architekt, Statik, Vermessung, örtliche Bauleitung.
- 1.3 Die Kosten für die Außenanlage gemäß Bauleistungsbeschreibung.
- 1.4 Die erstmaligen Herstellungs- und Anschlusskosten für die Versorgungsleitungen Wasser, Elektro sowie die Entsorgungsleitungen Schmutz- und Regenwasser.

### 2. Grundstück/Erschließung:

- 2.1 Versorgungsleitungen: Anschluss an das städtische Wasser- und Stromnetz
- 2.2 Abwasseranlage: Anschluss an das städtische Kanalnetz
- 2.3 Regenwasseranlage: Anschluss an das städtische Kanalnetz
- 2.4 Telefon: Anschluss bis ins Haus

3. **Raumprogramm:** Entsprechend den diesem Angebot beiliegenden Bauplänen.

### 4. Rohbau:

4.1 **Gründung/Fundamente:** Die Fundamente und die Sohlplatte werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt.

#### 4.2 Außenwände:

Kellergeschoss: Kellerwände als Stahlbetonwände (WU-Beton-Wanne) nach statischen Erfordernissen, nach Wahl der Verkäuferin und soweit nach den anerkannten allgemeinen Regeln der Technik zulässig, auch in Kalksandstein.

Wohngeschoss: Porenbeton, Kalksandstein oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Die Isolierung des Außenmauerwerkes erfolgt durch den Porenbetonstein. Außenseitig wird ein mineralischer Putz oder Vergleichbares aufgebracht. Sofern verbaut, bestehen Fassadenteile aus einer vorgehängten, hinterlüfteten Holzverkleidung oder vergleichbar.

#### 4.3 Innenwände:

Innenwände als Kalksandsteinmauerwerk, Porenbeton bzw. Kalksandleichtstein, gemäß den statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände wahlweise auch als Ständerwerk mit Gipsbauplatten und einer Schalldämmung nach DIN 4109. Im Kellergeschoss Kalksandstein.

#### 4.4 Decken:

Stahlbeton-Decken gem. statischer Berechnung über dem Keller-, Erd und Obergeschoss. Die Deckenunterseiten sind glatt geschalt.

#### 4.5 Dachkonstruktion:

Das Dach wird als Pultdach / Sparrendach in Holzkonstruktion nach den statischen Vorgaben in Zimmermannsbauweise erstellt. Das Bau-



holz entspricht der Güteklasse II gemäß der DIN 68800. Flachdachflächen erhalten eine bituminöse Abdichtung nach DIN.

- 4.6 Dacheindeckung:** Die Dacheindeckung erfolgt als Flachdacheindeckung auf einer Schalung in FPO oder Bitumenschweißbahn (oder ähnliches Material) nach Wahl der Verkäuferin und Angabe der Baubehörde.
- 4.7 Dachentwässerung:** Die Entwässerung des Daches wird mit vorgehängten und verzinkten Dachrinnen sowie runden Fallrohren ausgeführt.
- 4.8 Schallschutz:** Der nach DIN 4109/1:2018 geforderte Schallschutz wird erfüllt.
- 5. Installation:**
- 5.1 Elektro:** Die Elektroinstallation erfolgt nach den DIN- und VDE- Bestimmungen.
- Kellerräume: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
1 Steckdose unter dem AP-Lichtschalter
- Waschkeller 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
1 Steckdose unter dem AP-Lichtschalter  
2 Steckdosen für die Waschmaschine und Trockner
- Die Elektro-Installation in allen Kellerräumen erfolgt Aufputz
- Außenanlagen: 1 Anschluss für eine Außenleuchte am Hauseingang  
1 Klingelknopf für die Klingelanlage
- Diele und Flur: 1 Deckenbrennstelle mit einer Wechselschaltung  
2 Steckdosen  
1 Leerrohr vorgerichtet für eine Gegensprechanlage im 1.OG
- Küche: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
1 Stromanschluss für Elektroherd und Spülmaschine  
6 Steckdosen in Abstimmung auf Kücheneinrichtung
- Wohn- und Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
7 Steckdosen  
1 Anschlussdose für Telefon  
1 Leerrohr vorgerichtet für die Installation einer Satellitenempfangsanlage
- Elternschlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
4 Steckdosen  
1 Leerrohr vorgerichtet für die Installation einer Satellitenempfangsanlage
- Kinderzimmer / Arbeiten: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
4 Steckdosen  
1 Leerrohr vorgerichtet für die Installation einer Satellitenempfangsanlage
- Badezimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Ein- und Ausschaltung  
1 Steckdose
- Gäste-WC: 1 Deckenbrennstelle mit Ein- und Ausschaltung  
1 Steckdose



- Terrasse: 1 schaltbarer Anschluss für Wandlampe  
1 schaltbare Außensteckdose
- Satellitenempfangsanlage: Ist im Kaufpreis nicht enthalten.
- 5.2 Heizung:** Für die Doppelhaushälfte wird am Haus entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe, Fabrikat Daikin oder gleichwertig installiert. Die Regelung wird im Technikraum installiert. Warmwasseraufbereitung mittels integriertem Brauchwasserspeicher oder gleichwertig. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung, die über wohnraumweise angeordnete Thermostate geregelt wird. Die Etagenverteilung der Fußbodenheizung wird innerhalb eines Verteilerschranks an geeigneter Stelle installiert. Alle Rohrleitungen werden entsprechend des GEG gedämmt.
- 5.3 Lüftungs- / Pumpenanlage:** Die Bäder erhalten eine mechanische Abluft.  
Die Abwässer im Keller werden durch eine Schmutzwasserhebeanlagen eines namenhaften Herstellers in die höher gelegenen Kanäle gepumpt.
- 5.4 Sanitärinstallation:**  
(wenn zeichnerisch dargestellt) Alle Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden gemäß den jeweiligen DIN Vorschriften im erforderlichen Querschnitt hergestellt. Abwasserrohre aus schallgedämmten Kunststoffrohren, Fabrikat Poloplast oder gleichwertig. Kalt- und Warmwasserleitungen aus Mehrschichtverbundrohr, Isolierung gemäß GEG.  
Zapfstellen im Bad, Gäste-WC und Küche.  
Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Keller.  
Alle Sanitärobjekte werden in weiß installiert.  
Objekte aus Porzellan: Laufen, Renova oder gleichwertig.  
Armaturen: Grohe, Hansgrohe, Hansa, Scaldio oder gleichwertig.
- Badezimmer:  
(wenn zeichnerisch dargestellt) 1 Duschwannenanlage bodengleich verfließt mit UP-Einhebelmischbatterie, Handbrause mit Kunststoff-Brauseschlauch und Brausestan-ge.  
1 WC Anlage, wandhängend mit Sitz und Deckel komplett mit Unterputzspülkasten.  
1 Waschtischanlage ca. 60 cm mit Einhebel-Mischbatterie.
- Gäste-WC:  
(wenn zeichnerisch dargestellt) 1 WC Anlage, wandhängend mit Sitz und Deckel komplett mit Unterputzspülkasten.  
1 Waschtischanlage ca. 40 cm mit Einhebel-Mischbatterie.  
Die Größe der Objekte kann entsprechend der verschiedenen Raumverhältnisse variieren. Die endgültige Festlegung der oben genannten Ausstattung nimmt die Verkäuferin vor. Bei einer Standortverlegung der Sanitärobjekte aufgrund von Sonderwünschen des Käufers, können sich Änderungen der Leitungsführungen einschließlich der notwendigen Rohrkastenverkleidungen bzw. Vorwandmontage ergeben. Dadurch können für den Käufer Mehrkosten entstehen.



### 6. Innenausbau:

#### 6.1 Innenputz:

Kellerwände  
inkl. Waschraum:

Die gemauerten Wände im Keller erhalten einen Fugenglattstrich. Deckenfugen werden nicht versiegelt. Gedämmte Innenwände werden vorgeputzt.

Wohnbereich  
und Treppenhaus:

#### 6.2 Estrich:

Die Wände erhalten einen Gipsputz oder Kalkzement- bzw. Kalkmörtelputz nach Wahl der Verkäuferin.

Der Keller erhält einen Erstich auf Trennlage. Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich nach Wahl der Verkäuferin.

#### 6.3 Fliesen:

Bodenfliesen:

Bodenfliesen werden im Bad und Gäste-WC verlegt. Bereiche ohne Wandfliesen erhalten einen Fliesensockel. Die Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt.

Wandfliesen:

Die Wände im Bad und Gäste-WC werden ca. 1,20 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche wird ca. 2,10 m hoch gefliest. Freie Außenkanten an den Installationskästen im Bad erhalten Eckschutzschienen aus Kunststoff.

Boden- und Wandfliesen:

Die Boden- und Wandfliesen sind aus einer Vorauswahl an Musterfliesen bei unseren Vertragspartnern zu bemustern.

Die Verlegekosten beziehen sich auf ein Fliesenmaß von ca. 30 cm x 60 cm.

Eine abweichende Fliesenauswahl, diagonale Fliesenverlegung, sonderformatige Fliesen und Borden sind gegen Aufpreis möglich.

#### 6.4 Fußböden:

Die Bodenbeläge in den verbleibenden Räumen werden durch den Käufer eingebracht und sind nicht im Festpreis enthalten.

#### 6.5 Treppenanlage:

Die Treppe im Treppenhaus wird als Stahltreppe (schallentkoppelt) vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss mit einem aufgelegten Belag aus Holz und einem formschönen Geländer aus Stahl nach Wahl der Verkäuferin ausgeführt.

#### 6.6 Fenster:

Die Fenster und Fenstertüren werden entsprechend des Schall- und Wärmeschutznachweises eingebaut. Sie bestehen aus außen holzfarbigen (ähnlich Golden Oak) und innen weißen, hochwertigen Mehrkammerkunststoffprofilen. Pro Wohnraum ist entsprechend der Bauzeichnung mindestens ein Flügel mit Einhand-Drehkipp-Beschlag ausgeführt.

Bodentiefe Fenster, im Obergeschoss, werden mit einem feststehenden Unterteil mit Verbundsicherheitsglas und Kämpfer zwecks Absturzsicherung ausgeführt.

#### 6.7 Verglasung:

Die Wohnraumfenster erhalten eine 3-fach Verglasung mit umlaufenden Dichtungsprofilen. Fenster, wo es technisch nicht möglich oder nicht notwendig ist, erhalten eine Verglasung entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

#### 6.8 Rollläden:

Alle Wohnraumfenster und Terrassentüren werden mit elektrischen Kunststoff- oder Aluminium-Rollläden in der Farbe weiß oder grau nach Wahl der Verkäuferin ausgestattet. Das Gäste-WC-Fenster, das Fens-



ter im Duschbereich und die Fenster wo es technisch nicht möglich ist, erhalten keine Rollläden.

**6.9 Fensterbänke:**

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium hergestellt.

Die Innenfensterbänke werden bei nicht bodentiefen Elementen aus Naturstein hergestellt. Fensterbänke in den Bädern erhalten Fliesen entsprechend dem Wandbelag.

**6.10 Innentüren:**

Kellertüren:

Die Türen für Kellerräume werden als Holztüren mit kunststoffbeschichteten Türblättern oder vergleichbar ausgeführt. Kunststoffdrücker-Garnitur in dunkel-grau oder schwarz.

Innentüren:

(wenn zeichnerisch dargestellt)

Die Türelemente mit Röhrenspanfüllung, bestehend aus Futter und Bekleidung sowie dem Türblatt, sind mit laminatähnlicher Oberfläche versehen, im Dekor weiß oder gleichwertig.

**6.11 Hauseingangstür:**

Das Haustürelement besteht aus einem Türflügel aus Kunststoffprofilen mit Glasfüllung, Verglasung Satinatorglas, Farbe ähnlich RAL 7016. Der Türflügel erhält einen Profilzylinder, welcher einbruchhemmend RC 2 gem. DIN V ENV 1627-1630 ist.

**6.12 Malerarbeiten:**

Die Maler- und Tapezierarbeiten einschließlich Anstrich der Treppenkonstruktion und Zargen im Kellergeschoss sind nicht im Kaufpreis enthalten.

**6.13 Rauchmelder**

Wir möchten unseren Käufern den optimalen Schutz im Brandfall bieten und rüsten die Schlafzimmer und Kinderzimmer mit je einem batterie- /akkubetriebenen Rauchmelder aus.

**7. Außenanlage:**

Das Gelände wird im Rohplanum unter Verwendung des vorhandenen Bodens hergestellt. Der gegebene Geländeverlauf wird dabei berücksichtigt.

**Terrassen:**

Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten im Format 30/30 oder 40/40 cm, der mit offenen Fugen waagrecht auf Feinsplitt verlegt wird. Farbe einheitlich nach Wahl der Verkäuferin.

**8. Sonderleistungen:**

Sonderleistungen werden in dem Umfang ausgeführt, wie diese vom Käufer zusätzlich bestellt werden. Abweichend von den vordefinierten Sonderleistungen können weitere Leistungen individuell vereinbart und bestellt werden.

**Malerarbeiten:**

(wenn von Käufer gesondert beauftragt)

Alle Wände der Kellerräume werden mit weißer Binderfarbe gestrichen. Graue Bodenfarbe.

Das Treppengeländer wird mit einer RAL-Farbe nach Wahl des Käufers (sofern die Auswahl rechtzeitig erfolgt) beschichtet.

Es stehen Malerarbeiten in den Wohnräumen in zwei Ausführungsvarianten zur Auswahl:

1. Wandbelag Raufaser:

Die Decken und Wände der Wohnräume werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen.



### 2. Wandbelag Glattvließ:

Die Wände der Wohnräume werden vorbereitet und mit einem Glattvließ oder gleichwertig beklebt und weiß gestrichen. Die Decken werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

### **Bodenbelag Parkett:**

(wenn von Käufer gesondert beauftragt)

In den vom Käufer definierten Räumen wird ein Echtholz-Parkett verlegt. Die Sockelleisten werden in weiß montiert.

Der Echtholz-Parkett ist aus einer Vorauswahl an Musterbelägen bei unseren Vertragspartnern zu bemustern.

### **Bodenbelag Fliese:**

(wenn von Käufer gesondert beauftragt)

In den vom Käufer definierten Räumen werden Fliesen verlegt. Die Verlegung erfolgt entsprechend der Regelungen unter Punkt 6.3 dieser Baubeschreibung.

### **Außenanlagen:**

(wenn von Käufer gesondert beauftragt)

#### Pflasterflächen:

Die Befestigung der oberirdischen Stellplätze und Wegeflächen erfolgt in Verbundsteinpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder ähnlichem Material, welches mit offenen Fugen waagrecht auf Feinsplitt verlegt wird. Farbe einheitlich nach Wahl der Verkäuferin.

#### Grünflächen:

Die als Grünflächen anzulegende Bereiche werden als Planum angelegt und mit einer Schicht Mutterboden aufgefüllt. Anschließend erfolgt eine Einsaat mit Gebrauchsrasen.

### **PV-Anlage:**

(wenn von Käufer gesondert beauftragt)

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 7 kWp auf einer Unterkonstruktion errichtet. Im Keller wird ein mit der Anlage abgestimmter Wechselrichter inkl. Überspannungsschutz verbaut. Die PV-Anlage wird betriebsbereit inkl. Netzanschluss montiert.

Der Batteriespeicher hat eine Speicherleistung von 8,7 kWh und wird betriebsbereit mit der PV-Anlage gekoppelt und eingerichtet.



Änderungen, die bei der Bauplanung, der Bauausführung oder durch behördliche Auflagen erforderlich werden, behalten wir uns vor.

Ausstattungsdetails welche in ihrer Art und Beschaffenheit in der Teilungserklärung beschrieben werden, sind im Leistungsumfang nur enthalten, wenn diese auch ausdrücklich im Kaufvertrag vereinbart worden sind. Maßgeblich für die Ausstattungsdetails ist diese Baubeschreibung und der Kaufvertrag.

Die in den Plänen dargestellten Ausstattungsdetails, sowie die im Lageplan dargestellten Bäume und Sträucher sind nicht Vertragsbestandteil.

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen entspricht den WoFIV 2004. Maßgebend sind die Grundflächen, die sich aus den Maßen der Baupläne ergeben. Die Terrassen werden mit 25% der Bruttofläche berücksichtigt. Balkone und Dachterrassen werden mit 50% der Bruttofläche berücksichtigt.

Eigenleistungen können eingebracht werden. Sie werden entsprechend den uns vorliegenden Angeboten, der an der Errichtung des Bauvorhabens beteiligten Bauhandwerkern, netto abgerechnet und gutgeschrieben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Eigenleistungen aus kompletten Gewerken bestehen und den weiteren Bauablauf nicht beeinträchtigen.

Sonderwünsche sind rechtzeitig den von H&OME eingesetzten Bauhandwerkern mitzuteilen und sind mit diesen direkt abzurechnen.

Stand: Bielefeld, 01.10.2024