

# Allgemeine Baubeschreibung

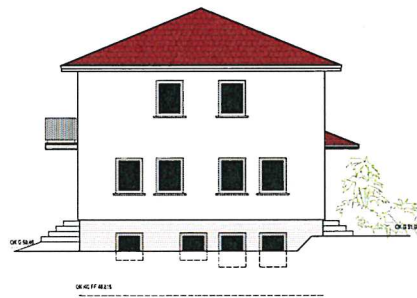
**Haustyp: Bungalow, 1 ½ geschossige Häuser, Stadthäuser**

## Planung - Ausführung

Wir unterstützen Sie bei der Grundstückssuche und beraten Sie gerne bei der optimalen Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück.

Die Genehmigungsplanung mit Wärmeschutznachweis, Energieausweis und prüffähiger Statik ist im Preis enthalten. Der Wärmeschutz entspricht den Anforderungen des GEG „Gebäude-Energie-Gesetz“ von Januar 2024.

Als Schallschutz werden die Mindestanforderungen des einfachen Schallschutzes nach DIN 4109 vereinbart. Der Feuerschutz entspricht ebenso den zurzeit gültigen Gesetzen und Verordnungen.



Alle unsere Häuser werden nach den zurzeit gültigen DIN-Vorschriften, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und/oder den Herstellervorschriften errichtet. Vertragsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

Bei allen Fragen der Projektabwicklung wie Erschließung, Bodengutachten, Vermessung und Prüfstatiker sind wir Ihnen behilflich oder koordinieren die Leistung für Sie.

Inklusive sind die Gerüststellung, Sicherungsmaßnahmen, ein Bau-WC sowie die Schuttentsorgung.

Nicht Bestandteil unserer Leistung ist die Gestellung eines Bauzaunes.

Während der gesamten Bauzeit steht Ihnen ein Baubetreuer/Bauleiter zur Seite.

Die Bauzeit beträgt 7 bis 8 Monate je nach Haustyp.

Die Vereinbarung von Eigenleistungen ist möglich.

## Erdarbeiten

Freilegen und Mutterbodenaushub im Bereich der Baufläche (Tiefe max. 30 cm).

Lagerung des Aushubes neben der Baufläche, Entfernung maximal 5m.

Abtransport des überschüssigen Erdreiches und eventuelle Entsorgung von Altlasten, Aufwuchs, sowie Abbruch von Bauwerken sind im Leistungsumfang nicht enthalten

Der Festpreis beinhaltet den Aushub der Bodenklasse 3 – 5.

Die Erd- und Betonarbeiten werden so ausgeführt, dass der fertige Fußboden im Erdgeschoss ungefähr 30 cm über dem Geländemittel im Bereich des Hauses liegt.

Befindet sich der Baugrund im Gefälle, wird das Geländemittel im Bereich der Hausstandfläche angenommen und ist Grundlage unserer Vereinbarung.



## Erschließung

Zur Vorbereitung der Schmutzwasser-Entwässerung werden von der Küche, vom WC/Bad und vom HWR Schmutzwasserrohre (KG Rohr) DN100 durch die Bodenplatte/Fundamente bis ca. 50 cm außerhalb des Hauses verlegt. Im HWR wird außerdem eine Mehrsparten Hauseinführung für den dampf- und wasserdichten Hausanschluss Elektro, Gas und Trinkwasser montiert.

Mit den Erschließungsträgern für die Hausanschlüsse Gas, Trinkwasser und Strom koordinieren wir die Montagetermine. Der Anschluss der Schmutzwasserleitung vom Haus bis zur Grundstücksgrenze ist Sache des Bauherren. Gerne erstellen wir Ihnen dafür ein separates Angebot.

### Fundamente

Streifenfundamente und Bodenplatte nach Statik und Projekt. Gründung auf Streifenfundamenten: Streifenfundamente Breite 50 cm, Tiefe 80 cm und Bodenplatte aus Stahlfaserbeton D=15cm. Unter Bodenplatte Sauberkeitsschicht verdichtet, Noppensperrbahn oder PE-Folie auf kapillarbrechender Schicht. Fundamenterde mit Ausgleichsfahne für Potentialausgleich.



### Außen- und Innenwände, Decke

Tragendes Mauerwerk aus hochdämmenden massiven Gasbetonsteinen PPW 2/0,4,  $\lambda=0,9$  Dicke 36,5 cm Stein auf Stein hergestellt, mit horizontaler und vertikaler Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Spritznässe.

Horizontale Isolierung auf gesamter Bodenplatte aus Bitumen Mehrschichtpappe G200 S4, vertikale Isolierung im Sockelbereich Höhe 40 cm mit zementgebundener Flexschlämme.

Nichttragendes und tragendes Innenmauerwerk aus Porenbetonsteinen PPW4 oder PPW6 entsprechend Statik, Dicke 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm. Bei 2etagigen Häusern Erdgeschossdecke aus Beton massiv, bestehend aus Filigrandecke, Bewehrung und Aufbeton. Gesamtdicke 18 cm. Die Fugen der Plattenstöße werden nur grob geschlossen, das oberflächenfertige Spachteln der Deckenunterseite obliegt den Malerarbeiten und ist nicht Bestandteil der Bauleistung.



### Dachstuhl und Eindeckung

Walm-/Krüppelwalm- oder Satteldach je nach Haustyp, Holzkonstruktion gemäß Statik aus Bauholz Güteklasse II und/oder Konstruktionsvollholz. Der Dachstuhl wird beim Hersteller vorgetrocknet auf eine Restfeuchte unter 20 %. Dadurch ist ein Schutz gegen Insekten und Schimmelbefall gegeben. Auf Wunsch kann zusätzlich eine Imprägnierung gegen Pilz- und Schimmelbefall mit zugelassenen Holzschutzmitteln erfolgen. Dachstuhl als Studio- oder Fachwerkbinderkonstruktion. Dachkastenbreite an Traufe 50 cm und am Giebel 25 cm.

Die Sparren sind vollflächig mit dampffohner Unterspannbahn bespannt. Dachlatten mit der Dimension 60/40. Wärmedämmung aus Mineralfaser zwischen Bindergurt oder Sparren bzw. Kehlbalcken verlegt (je nach Haustyp), Dämmstärke nach Wärmeschutzforderung mindestens jedoch 22 cm WLG 035.

Eindeckung mit Betondachsteinen, Farbe anthrazit, braun oder rot, Fabrikat Benders oder gleichwertig, inkl. Formsteine First, Ortgang, Antennen-, Dunstrohr- und Solardurchführung.

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Dachkasten aus gehobelten Profildübeln endbeschichtet in natur oder dunkelbraun lasiert, mit Hinterlüftung hergestellt. Lasuren in anderen Farben, sowie Beschichtung des Dachkastens in weiß sind möglich, Preis jedoch auf Anfrage.



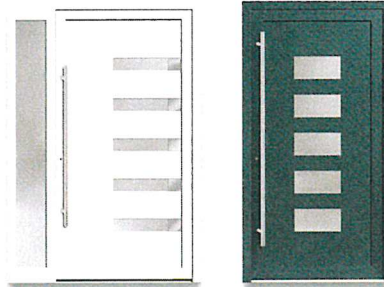
**Fenster, Haustür**

Fenster- und Fenstertüranlagen aus Kunststoff weiß, System VEKA oder gleichwertig. Beschläge Dreh/Kipp-Beschläge, verdeckt liegend, 3-Scheiben-Isolierverglasung  $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Isolierverglasung mit Wärmeschutzgasfüllung. Fensterbeschläge mit Fehlbedienungssperre und Mehrfachverriegelung. Jeder Fensterflügel ist mindestens mit zwei Pilzzapfenverriegelungen ausgerüstet.

Haustür aus Kunststoffprofilen in stabiler Ausführung mit Schmuckfüllung und sehr hoher Sicherheitsausstattung (Dreifachverriegelung, Aushebelschutz, Profilzylinder mit Sicherheitsfunktion).

Fensterbänke außen aus Aluminium mit Putzaufkantung in Weiß oder Silber bzw. Naturstein Granit Rosa Beta 2 cm geschliffen mit Wasserführungs- und Abtropfrille, innen aus Naturstein Jura Marmor 2 cm oder Carara Marmor 2 cm poliert.

Alle Fenster können mit Rollläden ausgerüstet werden - Zusatzleistung. Diese Leistung beinhaltet dann Aluminium-Rollläden, Farbe weiß, Rollladenprofil ausgeschäumt. Wenn gewünscht, können die Rollläden elektrisch bedient werden. Gegen Aufpreis sind auch erhältlich: Fenster und Haustür in Sicherheitsstandard RC I und RC II, farbige Fenster, Haustüren mit Seitenteil sowie farbige Haustüren.

**Putz, Estrich und Trockenbau**

Alle Wände werden mit Gipsputz verputzt in Qualitätsstufe Q2.

Außenputz in 2 Schichten. Grundputz als Kalk/Zementputz und Decklage als eingefärbter mineralischer Strukturputz mit Korngröße 2 mm. Farbe nach Wahl entsprechend Farbkatalog der Farbgruppen I bis II des jeweiligen Herstellers.

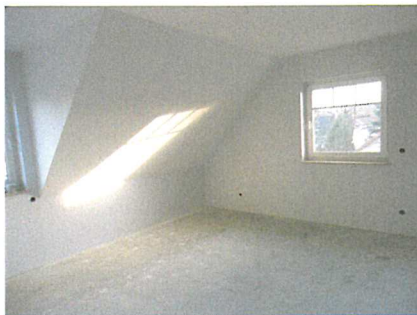
Im Sockelbereich wird Buntsteinputz auf Armierungsputz ca. 40 cm hoch verwendet.

Die Herstellung von Fensterfaschen, Farbbändern und Absätzen ist gegen Aufpreis möglich.

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. Gesamtaufbau im Erdgeschoss 18 cm, bestehend aus 7 cm Schaumpolystyrol WLG 035 und 3 cm Schaumpolystyrol WLG 045, Zementestrich 6,5 cm und Belag.

Gesamtaufbau im Obergeschoss 13 cm, bestehend aus 3 cm Schaumpolystyrol als Wärmedämmung, 3 cm Schaumpolystyrol als Trittschalldämmung, Zementestrich 6,5 cm und Belag.

Die Unterseiten der Binder werden mit Gipskartonplatten verkleidet, welche auf einer Unterkonstruktion montiert und malerfertig verschliffen sind. Das Verschleifen entspricht ebenfalls der Qualitätsstufe Q2. In Feuchträumen wird imprägnierter Gipskarton verwendet.

**Innentüren / Treppe**

Edelholzfolierte Türblätter mit Futter und Bekleidung, einschließlich Beschläge, Drücker/Drücker und Langschild in V2A gebürstet und Schloss. Türfarben Lack weiß, Buche und Esche weiß frei wählbar, weitere Farben gegen Aufpreis lieferbar. Badgarnitur und Lichtausschnitt zum Aufpreis erhältlich.

Massivholztreppe in Buche naturbünd und parkettverleimt, mit Geländer und Handlauf. Treppe in offener Ausführung als Bolzen- oder Wangentreppe lieferbar.



### Elektro

Elektrische Installation entsprechend den VDE- und EVU-Richtlinien vollständig betriebsbereit. In allen Räumen unter Putz verlegt. Steckdosen und Flächenschalter in formschöner weißer Ausführung vom Fabrikat Busch Jäger Busch-balance SI.

Verteilerschrank mit allen erforderlichen Sicherungen und Potentialausgleichschiene mit Erdungsanschluss im Flur/HWR, Farbe: weiß

Anschluss des Verteilerschranks an die Zähleranschlusssäule – Anschlusslänge jedoch max. 5 m. Im Verteilerschrank wird ein Überspannungsschutz für den Stromeingang montiert.

Im Leistungsumfang ist kein zusätzlicher Zähler zur Abrechnung des Wärmepumpenstromes vorgesehen.

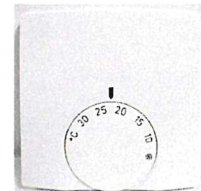
### Erdgeschoss:

#### EINGANG

- 1 Klingeltaster
- 1 Außenbrennstelle an der Hauseingangstür

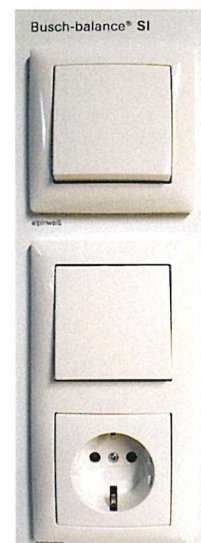
#### FLUR

- 1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle (4 Schalter)
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Klingelgong
- 2 Steckdose 1x
- 1 Telefon
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH



#### KÜCHE

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdosen 3x
- 1 Steckdosen 2x
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Spülautomat
- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Raumregler FBH



#### WC

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdosen 1x
- 1 Raumregler FBH

#### HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdosen 2x
- 1 Waschmaschine
- 1 Anschluss für Heizung und Zirkulationspumpe
- 1 Anschluss für Solaranlage

*WOHNZIMMER*

- 2 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für Außenbrennstelle Terrasse
- 1 Außenbrennstellen Terrasse
- 2 Steckdosen 2x
- 1 Steckdosen 4x
- 1 SAT Anschluss
- 1 Heizungsregler
- 1 Außensteckdosen 1x
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH

*ARBEITSZIMMER / GÄSTEZIMMER*

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdosen 2x
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH

**Obergeschoss:***DIELE*

- 1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle (3 Schalter)
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose 1x
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH

*BAD*

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdosen 2x
- 1 örtlicher Potentialausgleich
- 1 Raumregler FBH

*SCHLAFZIMMER*

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdosen 2x
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH

*KINDERZIMMER*

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdosen 2x
- 1 Rauchmelder
- 1 Raumregler FBH

Zusätzlich vorhandene Räume, wie Gästezimmer, Kammer oder Ankleide, werden sinngemäß ausgestattet.

Optional kann gegen Aufpreis vereinbart werden Verlegung von:

- Netzwerkkabel
- Sat-Anlage
- Alarmanlage
- Kabel und Sicherung für Sauna, Carport, Schuppen
- zusätzliche Steckdosen, Stromkreise
- Dachbodenbeleuchtung
- Bewegungsmelder
- Wechselsprechanlage
- BUS System

**Photovoltaik-** Zusatzleistungen, Ausführung nur wenn vereinbart

In Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern können wir unsere Häuser von Anfang an mit einer Photovoltaikanlage in unterschiedlichen Dimensionen und Formen ausstatten. Diese ist kombinierbar mit einem Speicher, Wallbox und/oder Notstromfunktion.

Die Netzanmeldung und Dokumentation übernehmen wir für sie natürlich.

**Heizung**

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine BOSCH Luft-Wasser-Wärmepumpe der Serie Compress mit Warmwasserspeicher und Pufferspeicher.

Diese Wärmepumpe zeichnet sich durch einen außerordentlich leisen Betrieb (integrierter Schalldiffusor und Flüstermodus), sowie durch eine energieeffiziente Invertertechnologie mit hoher Leistungszahl (COP) aus.

Sie ist Außen- und Innentemperatur geregelt und besitzt Hocheffizienzpumpen für den primären und sekundären Heizkreis.

Zur besonderen Energieeffizienz ist der Ventilator modulierend. Im Heizungsvorlauf wird zusätzlich ein Feinpartikelfilter montiert.

Als Zusatzleistung ist eine IP Schnittstelle und eine Kühlfunktion erhältlich.

Weitere Leistungen: Wasserzuleitung ab Zähler, Sicherheitsgruppe, sowie Ausgleichsgefäß.

Alle Rohre mit Dämmung entsprechend GEG.

Optional ist auch Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmepumpe) erhältlich (Zusatzkosten).

Die Wärmeabgabe übernimmt die Fußbodenheizung. Sie ist mit Einzelraumregelung ausgestattet, d. h. jeder Raum (außer HWR) ist mit einem Regler versehen und separat temperierbar.

Die Grundauslegung der Heizung erfolgt mit einer Raumtemperatur von 21°C und Bad 22°C (außer HWR).

Im Bad ist zusätzlich ein Badheizkörper (B x H = 60 x 140 cm) vorgesehen.

**Sanitärausstattung**

Sanitäranlage mit Kalt- und Warmwasserleitung komplett betriebsfertig montiert.

Alle Rohre mit Dämmung entsprechend GEG.

Schmutzwasserabfluss vom Objekt bis außerhalb der Bodenplatte.



**BAD**

- 1 Waschtisch in weiß, Geberit Renova 60 cm,  
mit Einhebelmischbatterie in Chrom der Firma Friedrich Grohe, Serie Euro Smart,  
mit Traps mit Anschluss Waschmaschine,  
mit Kombieckventil für Anschluss Waschmaschine,
- 1 Badewanne in Acryl weiß 170 x 75 mit Badewannenträger,  
mit Einhebelfüll- und Brausebatterie und Schlauch der Firma Friedrich Grohe, Serie Euro Smart,
- 1 Tiefspühltoilettenbecken in weiß, Geberit Renova,  
mit Vorwandinstallation der Firma Grohe mit Spülkasten (Zweimengenspülung) und Dunstabzug,  
mit WC-Brille und Deckel in weiß,
- 1 Dusche in Acryl weiß 80 x 80 mit bodennahen Duschtasse und Duschtrennung aus Glas – Kermi IBIZA 2000,  
mit Einhebelfüll- und Brausebatterie und Schlauch der Firma Friedrich Grohe, Serie Euro Smart  
(alternativ kann anstelle der Duschtasse der Estrich - zur Vorbereitung der bodengleichen Verfliesung - im Gefälle verlegt werden)

**KÜCHE**

- 1 Kalt- und Warmwasser für Spüle  
mit Traps mit Anschluss Spülmaschine  
mit Kombiventil für Spülmaschine

**WC**

- 1 Waschtisch in weiß, Geberit Renova 40 cm,  
mit Einhebelmischbatterie in Chrom der Firma Friedrich Grohe, Serie Euro Smart
- 1 Tiefspühltoilettenbecken in weiß, Geberit Renova,  
mit Vorwandinstallation der Firma Grohe mit Spülkasten (Zweimengenspülung) und Dunstabzug,  
mit WC-Brille und Deckel in weiß

**HWR**

- 1 Aufputz Waschmaschinenanschluss,  
mit Traps und Sperrventil
- 1 Gartenwasseranschluss mit Sperr- und Ablassventil und Gartenzähler

Eine Warmwasserzirkulationsleitung ist nur dann vorgesehen, wenn die Wassermenge zwischen Speicher und jeweiliger Armatur größer als 3l ist (ca. 15 m). In diesem Fall sind dann wärmetechnische Ersatzmaßnahmen erforderlich, die ggf. mit Mehrkosten verbunden sind.

**Raumausstattung - Zusatzleistungen, Ausführung nur wenn vereinbart**

Bodenfliesen als farbige Dekorfliesen in allen gewünschten Räumen auf Estrich gerade verlegt und verfugt.

Wandfliesen im Bad, Höhe nach Wunsch bzw im Mittel 1,50 m. Inkl. aller Silikonarbeiten.

Materialpreis der Fliesen im Wand- und Bodenbereich – 30 €/m<sup>2</sup>.

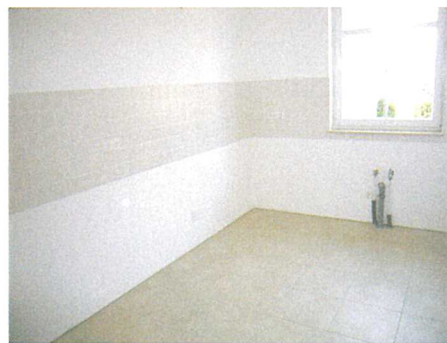
Zum Aufpreis können wir Ihnen anbieten: Diagonalverlegung, Bodenfliesen im Wandbereich verlegen, Verarbeitung von Mosaiken oder Dekoren und Verarbeitung von Sondergrößen (Fliesenmaße über 30 x 60 cm).

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt im Fliesenparadies oder bei der Firma Raab Karcher.

In der Leistung Fliesenarbeiten ist die Abdichtung im Wand- und Bodenbereich nach DIN 18195 enthalten.

In allen sonstigen Schlaf- und Wohnräumen Auslegeware in Velour auf Estrich verlegt, mit Teppichfußleiste (Materialpreis Teppich 30,00 €/m<sup>2</sup>). Alternativ ist die Verlegung auch von CV Design Belag, Laminat oder Parkett möglich.

Alle Decken und Wände tapeziert mit Rauhfaser tapete und Farbanstrich in weiß, oder es erfolgt eine Spachtelung der Flächen in Q3, anschließend tapezieren mit Malervlies und 2x Deckanstrich weiß.



**Allgemein**

Die lichte Raumhöhe im EG beträgt 2,55 m bis 2,60 m, je nach Fußbodenausbildung. Im DG beträgt sie mindestens 2,45 m. Die angegebenen Materialien können sich im Zuge der Ausführungsplanung, der statischen Berechnungen, dem Aufstellen des Wärmeschutznachweises und Disposition ändern, sofern Statik, Schall- und Feuerschutz sowie der erforderliche Wärmeschutz erhalten bleiben und den gesetzlich geforderten Werten entsprechen.

**Hinweis Gebäude-Energie-Gesetz**

Die Ausrüstung des Hauses mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe trägt dem Gebäude-Energie-Gesetz Rechnung und speziell der Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien im Heizsystem.

Grundsätzlich sind von der Fa. BOSCH auch andere Heizsysteme vereinbar. Hier sind lieferbar: Gas/Öl-Brennwertkessel, Erd-Sole-Wasser-Wärmepumpe und Elektro-Heizkessel. Diese Systeme sind kombinierbar mit Solar- und Photovoltaikanlagen.

Diese sind jedoch nicht Grundlage der Hausausstattung und müssen zusätzlich beauftragt werden. Zudem muss die Erfüllung des GEG geprüft werden.

Eine Zirkulationsleitung für Warmwasser ist nicht vorgesehen. Sollte diese gewünscht werden, sind aufgrund der Auswirkungen auf den Wärmeschutznachweis gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen erforderlich.

**Hinweis Lüftung**

Zur Gewährleistung eines behaglichen und gesunden Wohnraumklimas und zur Sicherung der weitest gehenden Schimmelfreiheit ist ein regelmäßiges Heizen und Lüften aller Räume in Haus unabdingbar.

Zur Sicherung des notwendigen Luftaustausches erstellen wir ein Lüftungskonzept. In diesem Lüftungskonzept gehen wir (Budig-Baubetreuung) davon aus, dass unsere Bauherren in der Lage sind durch das Öffnen und Schließen der Fenster regelmäßig und ausreichend zu Lüften. Hinweise hierzu unter [www.budig-baubetreuung.de](http://www.budig-baubetreuung.de).

Sollten Sie jedoch eine von Ihrem Zutun unabhängige Lüftung wünschen, können Sie gerne bei uns eine Lüftung mittels Regelaire, Einzelraumlüfter oder eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage zusätzlich bestellen.

**Hinweis Verfugung**

Um Bauteilbewegungen am Baukörper sowie zwischen Baukörper und Bauteil aufnehmen zu können, werden z.B. in Ecken des Trockenbaus, an Badobjekten und Fensterbänken dauerelastische Fugen aus Silikon, PU oder Acryl angebracht. Diese Fugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. nachgearbeitet werden.

Diese Fugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Hinweis Risse**

Wir haben uns der Herstellung von massiven Einfamilienhäusern verschrieben und möchten diese auch in einer marktüblichen Bauzeit herstellen.

Demzufolge ist eine vollständige Setzung und Austrocknung des Baukörpers vor Einzug kaum möglich. Daraus resultierende Setzungs- und Trocknungsrisse können auftreten.

**Hinweis Geländeauffüllung**

Wir bitten Sie bei der Planung ihrer Außenanlagen zu berücksichtigen, dass die horizontal abdichtende Ebene des Hauses die Oberkante der Bodenplatte ist. Es ist deshalb wichtig die Außenanlagen um das Haus nicht höher zu errichten und dafür Sorge zu tragen, dass das Oberflächenwasser stets vom Haus weggeführt wird.

**Budig – Baubetreuung – Bauplanung**

Bollensdorfer Eck 3  
15366 Neuenhagen

Neuenhagen, den 01.01.2024