

# **Baubeschreibung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage**

## **Timmermannsredder 19, 22175 Hamburg**

( MFH 8WE )

### **Planung**

Fertigen der Bauzeichnungen und der Statik und Einreichen des Bauantrages bei der zuständigen Baubehörde.

### **Baustelleneinrichtung**

Das Bauvorhaben wird abgesteckt und die Baugrube durch Setzen der Winkelböcke kenntlich gemacht.

### **Erdarbeiten**

Im Bereich des Baukörpers und der Arbeitsräume wird der Boden abgeschoben und die Baugrube ausgehoben. Der Erdaushub wird abgefahren und die Baugrube nach Fertigstellung der Kellerwände mit geeignetem Material verfüllt.

### **Gründung**

Fundamente/Kellersohle: Die Gründung des Gebäudes erfolgt gem. Statik.

### **Maurer- und Zimmererarbeiten**

Kellergeschoss:

Die Innenwände werden aus Kalksandsteinen hergestellt (Wandstärken gem. Statik). Die Kelleraußenwände und die Wände der Tiefgarage bestehen aus Beton ( "Weiße Wanne" ). Die Kellerdecke besteht aus Stahlbeton gem. Statik. Die Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der gemauerten Wände wird durch eine horizontale Sperrschicht vorgenommen. Weiterhin wird eine Entwässerungsleitung der Kellerlichtschächte mit Kontrollschacht vorgesehen.

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss:

Die Innenwände werden gem. Statik aus Kalksandsteinen oder Leichtbausteinen in den erforderlichen Stärken hergestellt. Die Außenwände bestehen aus großformatigem Kalksandstein als Hintermauerwerk, Wärmedämmung und Strukturputz (Wärmedämmputzfassade). Die Decken im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss bestehen aus Stahlbeton gem. Statik. Die Wandflächen werden geputzt. Die Stoßfugen der Fertigteildecken werden verspachtelt.

Alle gemauerten Innenwände werden geputzt.

### **Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten**

Der Dachaufbau wird wie folgt hergestellt: Verlegung einer Dampfsperre auf die Betondecke, Gefälledämmung aus Hartschaum EPS 035 nach EN13163 schwer entflammbar nach DIN 4102. Abdichtung aus 2-lagiger Elastomer-Bitumenbahnen. Obere Abdichtungslage aus Polymerbitumen-Schweissbahn. Die Dachentwässerung wird durch die Attika geführt. Die Regenfallrohre erhalten einen Wasserfangkasten sowie ein Standrohr mit Revisionsöffnung. Die Dachrandeinfassungen und Anschlüsse werden aus beschichtetem Aluminium- od. Zinkblech hergestellt. Im Bereich der Flure der Staffelgeschosswohnungen 7 und 8 wird eine Lichtkuppel NG 80x80 "BISOLUX" , doppelschalig, geliefert und eingebaut.

### **Fenster und Türen**

Die Kellerfenster der Abstell- und Nutzräume bestehen aus Kunststoffrahmen mit isolierverglasten Fensterflügeln. Von außen werden vor die Kellerfenster Kunststofflichtschächte mit sicherbaren Abdeckrosten montiert. Im Bereich der Rampe entfallen die Lichtschächte.

In den Wohngeschossen bestehen die Fensterelemente, Terrassen- und Balkontüren aus Kunststoff, weiß oder anthrazit, mit Einhand- Dreh- bzw. Dreh/ Kipp-Beschlägen und Gummilippendichtungen. Die Verglasung besteht aus 2 Scheiben Isolierglas.

Die Hauseingangstür besteht aus Kunststoff, weiß oder anthrazit, mit Dreifach-Sicherheitsverriegelung und isolierverglastem Lichtausschnitt sowie Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag. Weiterhin wird ein elektrischer Türentriegeler installiert. Neben die Haustür werden Briefkästen, Klingelanlagen, 1 Gegensprechanlage und 1 Lichttaster eingebaut.

Die Innentüren sind endbehandelte, handelsübliche Fertigtüren mit Röhrenspaneinlage, Weißlack, einschließlich Futter und Bekleidung mit eloxierten Drückergarnituren und Buntbartschlössern. Die Türen der Keller-Abstellräume werden als Mehrzwecktüren aus Metall ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren sind Fertigtüren mit Vollspaneinlage, schallgedämmt (SD 32) mit Spion, Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag einschließlich Zarge. Türblatt und Zarge entsprechen der Klimaklasse 3.

Fensterbänke: Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine äußere Mauerwerksabdeckung aus Aluminium. Als innere Abdeckung werden Marmorfensterbänke in Carrara-Weiß oder Jura-Gelb eingebaut (Agglomarmor).

### **Rollläden-Vorbereitung**

Die Wohnungen 1, 2 und 3 erhalten im Erdgeschoss über den Fensteröffnungen Einbaukästen für die Möglichkeit des späteren Einbaus von Außenrollläden. Die Rollladenpanzer selbst sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### **Treppen**

Die Geschosstreppe (Gemeinschaftstreppe) wird als Stahlbetonkonstruktion hergestellt und mit einem Fliesenbelag versehen.

### **Metallbauarbeiten**

Die Brüstungsgeländer der Balkone und Dachterrassen bestehen aus pulverbeschichteten Stahlprofilen, Rundrohr mit Füllelementen aus Milchglas. Die Treppenhausegeländer werden in Rohrkonstruktion mit Füllstäben montiert und weiß lackiert, die aufgesetzten Handläufe bestehen aus Edelstahl.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Vorschriften komplett ab Zählerkasten einschließlich Fundamentender hergestellt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler im Hausanschlussraum sowie eine eigene Sicherungsverteilung in der Wohnung. Über die jeweiligen Wohnungszähler wird auch der Verbrauch des zur Wohnung gehörenden Abstellraumes im Keller gezählt.

### Die E-Ausstattung im Einzelnen:

KELLER: Jeder Kellerraum erhält eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und eine Feuchtraumsteckdose neben dem Türdurchgang.

ERD-, OBER- und STAFFELGESCHOSS: In der Diele der Wohnungen wird ein Gong installiert, ein Klingelknopf befindet sich außen neben der jeweiligen Wohnungseingangstür und vor der Hauseingangstür.

ANTENNE / Telefon: Telefon- und Kabelanschluss für Radio und Fernsehen sind vom Käufer selbst bei der Telekom / Kabel Deutschland zu beantragen. Insofern gehen Anschlussgebühren, Kosten und monatliche Gebühren zulasten des Käufers. Jede Wohnung erhält in allen Wohn- und Schlafräumen eine kombinierte Radio/TV-Anschlussdose und einen Telefonanschluss.

Sonstige Anschlüsse

Wohnraum	2 Deckenbrennstellen 2 Ausschalter 5 Steckdosen
Schlafraum	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 3 Steckdosen
Kinderzimmer (je)	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 3 Steckdosen
Küche	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 7 Steckdosen 1 Herdanschluss (Drehstrom) 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
Flur	2 Deckenbrennstelle 4 Tasterschalter 1 Steckdose
Bad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Ausschalter 1 Doppelsteckdose
Gäste-WC	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter 1 Steckdose
Abstellraum	1 Deckenbrennstelle 1 Ausschalter
Terrasse/Balkon	1 Steckdose mit Ausschalter von innen 1 Außenbrennstelle

**Heizung**

Zentrale Heizungsanlage als Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher und Solar-Unterstützung (Dach-Kollektoren), deren Leistungen sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen richten. Das Abgasrohr wird nach außen über die Dachhaut geführt und eingedichtet.

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss werden komplett über eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostaten geheizt. Die Heizkreisverteiler werden nach Möglichkeit in den Abstellräumen der Wohnungen angeordnet. Die Warmwasserversorgung (Brauchwasser) wird zentral über einen vom Heizkessel gespeisten Speicher sichergestellt. Die Wohnungen erhalten Wärmemengenzähler zur Ermittlung des Wärmeenergieverbrauchs, Fabrikat ISTA oder ähnlich. Der Verkäufer erhält Vollmacht, im Auftrage und auf Rechnung des Käufers entsprechende Mietvereinbarungen einschließlich Abrechnungsauftrag für die Heizkosten zu erteilen.

### **Sanitärinstallation**

Jede Wohnung erhält eigene Wassermengenzähler für Warm- und Kaltwasser, die ebenfalls analog der Wärmemengenzähler anzumieten sind. Auch hierfür erhält der Verkäufer Vollmacht.

Das Rohrmaterial der Warm- und Kaltwasserleitungen besteht aus DIN-gerechtem Material, z.B. Metall-Verbundrohr, Fabrikat Uponor oder gleichwertig. Abwasserfallrohre, Dunst- und Verbindungsrohre bestehen aus DIN-gerechtem Material, z.B. HT-Rohr.

#### Ausstattung der Bäder und Gäste-WC's:

Sanitäre Objekte: Komfortlinie "Sanibel", Dusche und Wanne: "Sanibel" und "Kaldewei", Armaturen: Friedrich Grohe (Serie Eurosmart oder Talis'S), alternativ "Sanibel".

Die Duschwannen sowie die Badewannen bestehen aus emailiertem Stahlblech oder wahlweise aus Sanitär-Acryl mit Einhebel-Brausebatterie, Schlauchbrausegarnitur und Wandstange. Die Badewannenbefüllung erfolgt über den kombinierten Überlauf. Bad und Gäste-WC erhalten je ein Porzellan WC-Becken, wandhängend, mit Kunststoffsitz und Geberit -Einbauspülkasten einschl. Drückergarnitur "Samba". Im Bad wird ein Porzellan-Waschtisch in der Breite von ca. 65 cm, im Gäste-WC ein Porzellan-Waschtisch in der Breite von ca. 45 cm mit Einhebel-Mischbatterie installiert. Die Waschbecken erhalten Halbsäulen aus Porzellan. Die Ausstattung der Wohnungen im Einzelnen kann den Bauzeichnungen entnommen werden.

#### Anschlüsse Küche:

Es sind Wasser- und Abwasseranschlüsse für die Spüle und einen Geschirrspülautomaten vorgesehen.

#### Außenanschlüsse:

Je eine Kaltwasser – Außenzapfstelle für die Erdgeschosswohnungen sowie für die Gemeinschaftsfläche sowie je eine Außenzapfstelle für die Dachterrassen der Wohnungen 7 und 8.

#### Waschmaschinenanschlüsse im Keller:

Im Keller des Hauses entsteht ein Gemeinschafts- Wasch-/ Trockenraum, in dem für jede einzelne Wohnung ein Waschmaschinenanschluss eingerichtet wird. Der Wasser- und Stromverbrauch wird über separate Wasseruhren bzw. Wohnungszähler abgerechnet.

### **Küchen**

Jede Wohnung wird mit einer Einbauküche im Wert von € 4.000,00 ausgestattet.

Sie wird je nach Wohnung als Zeile oder in L-Form angeordnet und besteht aus Ober- und Unterschränken einschließlich Herd mit Ceran-Kochfeld und 3-Sterne-Kühlschrank. Für den Geschirrspüler verbleibt ein freier Platz in der Küchenzeile. Die Spülbecken bestehen aus Edelstahl und erhalten verchromte Spültischarmaturen.

Die Anordnung der einzelnen Küchenelemente ist variabel.

### **Fliesenarbeiten**

Küche, Flur (einschl. Abstellraum), Bad und WC erhalten einen Fliesenbelag auf den Estrich geklebt. Der Fliesenfußboden wird grau verfugt und in den Bereichen ohne Wandfliesen mit einer umlaufenden Sockelleiste versehen. In den Bädern werden die Wände ca. 2,00 m hoch gefliest. Das Gäste-WC wird umlaufend ca. 1,50 m hoch gefliest. Die Küche erhält ein Fliesenschild im Bereich der Arbeitsplatte. Material: z.B. Villeroy + Boch, weiß. Soweit der Käufer von vorstehendem Standard abweichen möchte, obliegt ihm die Auswahl anderer Fliesen bis zu einem Fliesenmaterialpreis von € 40,- brutto/m<sup>2</sup> (Seitenlänge der Fliesen zwischen 10 und 40cm).

### **Estricharbeiten**

Das Kellergeschoß erhält einen Gleit-/ Verbundestrich. Die Wohngeschosse erhalten einen "schwimmenden" Estrich.

### **Bodenbeläge**

Das Wohnzimmer erhält einen Echtholzparkettfußboden. Es wird ein Schiffsboden- bzw. Stabparkett in Buche mit 3,7 mm Nuttschicht, Oberfläche 6-fach versiegelt, verlegt. Alternativ: Eichenholz-Parkett mit versiegelter Oberfläche. Umlaufend wird eine Wandanschlussleiste (MDF weiß, geklebt, ca. 5 cm hoch) angebracht. Typ: Stabparkett. Material: Echtholz Eiche rustikal, Stärke ca. 12 mm, verklebt, geschliffen und versiegelt. Materialwert: 40,00 € pro m<sup>2</sup> brutto. Alternativen zu den genannten Parkettsorten sind nach entsprechender Bemusterung möglich.

Alle Wohnräume mit Ausnahme des Wohnzimmers erhalten Velour-Teppichböden. Diese werden verklebt und erhalten eine umlaufende Teppichsockelleiste. Material nach Mustervorlage, Materialpreis einschließlich Teppichsockelleiste und Verlegung 30,00 € /qm brutto.

### **Malerarbeiten**

Alle Kellerwände und Decken werden wischfest, weiß gestrichen. Die Fußböden der Kellerräume werden mit Betonfarbe gestrichen. Alle Wände und Decken in den Wohngeschossen werden in hellem Farbton mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus werden weiß gestrichen (Latexfarbe). Die Stufen des Treppenhauses werden unterseitig mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Treppengeländer werden weiß lackiert.

### **Aufzug**

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug mit Haltestellen vom Keller bis zum Staffelgeschoss ausgestattet.

### **Tiefgarage**

In der Tiefgarage werden 8 Stellplätze angeordnet. Die Tiefgaragenrampe besteht aus seitlichen Betonwänden und einer Zufahrt aus Beton bzw. Verbundsteinpflaster. Die Tiefgaragensohle wird oberflächenfertig geglättet. Das Garagentor wird elektrisch betrieben, von außen über eine Schlüsselschaltstelle (oder optional gegen Aufpreis über Funksender), von innen über ein Zugband.

### **Außenanlagen**

Hauszuwegungen werden aus Beton-Verbundsteinpflaster angelegt. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Strukturbeton in anthrazit. Verbleibende Gemeinschaftsfreiflächen werden planiert und mit Rasen angesät. An der Gebäudeaußenwand wird ein Spritzschutzstreifen mit Leinekiesel angelegt.

### **Dachterrassen**

Das Staffelgeschoss erhält eine Dachterrasse mit z.T. gemauerter und verputzter Brüstung und aufgesetztem Milchglasgeländer (siehe Ansichtszeichnungen) sowie einem Plattenbelag aus Strukturbeton gemäß Mustervorlage.

### **Sonstiges**

Die Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kabel und Telefon sowie die Abflussleitungen für Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück sind im Kaufpreis enthalten.

Die in den Verkaufsprospekten oder in den hier beigefügten Bauzeichnungen dargestellte Möblierung ist im Leistungsumfang und somit im Kaufpreis nicht enthalten. Ebenso sind die im Lageplan dargestellten Bäume und Hecken im Kaufpreis nicht enthalten.

Soweit die Baubeschreibung von den genehmigten Bauplänen, der Statik, der Wärmebedarfsberechnung und den Ausführungsplänen abweicht, gelten zunächst diese, sodann die Baubeschreibung.