

Baubeschreibung

zur schlüsselfertigen Errichtung eines Einfamilienhauses

Typ: „FAMILIE“



KFW 55 ENERGIE-EFFIZIENZHAUS

Wohn- und Nutzfläche:	ca. 163 qm
Außenmaße:	9,16 m x 12,16 m
Zimmer:	Wohn-Esszimmer, 3 Zimmer + Gästezimmer, Küche, Bad, G-WC, HWR, (auf Wunsch mit Pkw-Garage)
Endenergiebedarf:	ca. 35 kWh / qm a
Ausstattungsvariante:	erhöhter Standard

Gesamtpreis: 283.000,- € (inkl. MwSt.)



Konstruktiver Aufbau:

- Tragende Streifenfundamente mit Stahlbeton-Bodenplatte oder Fundamentbodenplatte auf Hartschaumdämmung
- Mauerwerk aus Poroton Planziegeln
- Decken über Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Verblendung d= 11,5cm im NF-Format
- Wärmedämmung Wände, d \geq 14cm
- Dachstuhl als Pfetten-Satteldach (Fichte/Tanne).
- Dacheindeckung aus Tondachziegeln.

Leistungsbeschreibung:

In unserer Pauschale sind die nachfolgend aufgelisteten Leistungen enthalten.

Sämtliche Leistungen basieren auf den Plänen vom Januar 2018, (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) inkl. der statischen Berechnung und der Nachweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz

Leistungen die aus nachträglichen Planänderungen resultieren werden extra vergütet.



Bauunternehmung Brouwer GmbH

Baubeschreibung Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

Zusammenfassung:

Planungskosten:	Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Statische Berechnung, Berechnung des Energiebedarfs (Energieausweis, Nachweis KfW-55 Effizienzhaus), Regenentwässerung
Rohbauarbeiten:	Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Entwässerungsarbeiten, Beton- und Stahlbetonarbeiten, Mauerarbeiten, Verblendarbeiten, Dämm- und Abdichtungsarbeiten, Gerüstarbeiten
Putzarbeiten:	Gipsputz, Bad Kalkzementputz oder Aqua-Gipsputz
Estricharbeiten:	Zementestrich als schwimmender Estrich auf FBH im Wohnhaus
Sanitärinstallationen:	<p>Erdgeschoss:</p> <p>Gäste-WC mit Handwaschbecken, Dusche mit ebenerdiger Duschtasse, Ganzglas-Duschabtrennung, wandhängendes WC</p> <p>Küche mit Anschluss für Spülbecken und Spülmaschine</p> <p>HWR: Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken</p> <p>Außenzapfstelle an Gartenseite</p> <p>Dachgeschoss:</p> <p>Bad mit Handwaschbecken, Dusche mit gefliestem Boden und Edelstahl-Ablaufrinne, Ganzglas-Duschabtrennung, wandhängendes WC, Rechteck Badewanne</p> <p>Warmwasserbereitung über Heizungsanlage</p>
Heizungsinstallationen:	<p>Erd-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher</p> <p>Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss</p> <p>Handtuchheizkörper (elektr.) im Bad</p>
Elektroinstallation:	<p>Unterputzinstallation im Wohnhaus, Standartschalterprogramm</p> <p>Rolladenbedienung über Taster am Fenster</p>
Dachstuhl + Eindeckung:	<p>Dachstuhl Fichte/Tanne, Eindeckung mit nichtglasierten Tondachziegeln</p> <p>Klempnerarbeiten aus Zinkblech, Bekleidungen der Dachüberstände aus vorbewittertem Zinkblech</p>



Bauunternehmung Brouwer GmbH

Baubeschreibung Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

Fenster + Türen:	Kunststofffenster, 3-fachverglast, weiß
Treppen:	Stahlwagentreppe mit Hartholzstufen, Treppen- und Brüstungsgeländer aus Edelstahlstäben mit Holzhandlauf
Innentüren:	Holztüren weiß, glatt, mit Holzzarge und Edelstahl-Drückergarnitur
Fensterbänke außen:	Aus Blech, Farbe weiß oder Alu-natur
Dachdämmung:	Zwischensparrendämmung, inkl. Dampfsperre
Trockenbau:	Verkleidung der Sparren mit GK-Platten
Fliesenarbeiten:	Bad und G-WC und Küche: Bodenfliesen, Wände in Nassbereichen gefliest. HWR: Bodenfliesen Innenfensterbänke aus Naturstein
Versiegelungsarbeiten:	Alle erforderlichen Versiegelungsarbeiten enthalten.
Maler-, Tapezierarbeiten:	Alle Räume Wände und Decken streichfertig (Q2)
Bodenbelagsarbeiten:	HWR, Küche, WC und Bad mit Bodenfliesen, sonstige Böden als Sonderwunsch individuell vereinbar.
Sonstiges:	Der 2. Rettungsweg im Dachgeschoss ist über ausreichend große Fensteröffnungen (> 0,90 m x 1,20 m) in den Giebelseiten gewährleistet.
Hinweis:	Bei der Darstellung des Gebäudes handelt es sich um eine mögliche Ausführungsvariante. Durch unterschiedliche Grundstückslagen und -zuschnitte, sowie durch die Materialwahl sind Änderungen möglich.



Planungsleistung

Die Kosten für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Architekten, die Berechnung der Gebäudestatik und des Energiebedarfsnachweises nach der zum Vertragsabschluss gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind im Pauschalpreis enthalten.

Erforderliche Nachweise zu Beantragung von KfW-Fördermittel (KfW 55-Effizienzhaus)

Ebenfalls im Pauschalpreis enthalten sind die Gebühren für die Baugenehmigung.

Ebenso sind die Kosten für die Absteckung des Schnurgerüsts und die End-Gebäudeeinmessung durch einen amtlichen Vermesser enthalten.

Dem Bauherrn werden bei Baubeginn sämtliche Zeichnungen des Architekten, sowie Statik-Ausführungspläne in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt.

Baustelleneinrichtung

Die komplette Baustelleneinrichtung wird gestellt. Dazu gehört Baustrom, Bauwasseranschluss, Materialcontainer, Bauwagen und bei Bedarf Bauzaun oder benötigtes Absperrmaterial. Ein Gerüst für alle anfallenden Arbeiten wird vorgehalten.

Erdarbeiten

Durch den Bauunternehmer wird der Mutterboden/Oberboden abgeschoben und auf dem Grundstück gelagert, dafür muss ausreichend Platz auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Überschüssiger Boden wird auf dem Grundstück einplaniert.

Alle weiteren Erdarbeiten für den Aushub und das Wiederverfüllen von allen anfallenden Rohrleitungsgräben bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten.

Nicht enthalten ist das zusätzliche anliefern von Füll- oder Mutterboden sowie die Geländeprofilierung für Außen- oder Gartenanlage.



Entwässerungsarbeiten

Alle Entwässerungsarbeiten bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten.

Dazu zählen die Rohrstränge unter der Bodenplatte und Zuleitungen für Abwasser und Regenwasser, Kontrollschächte, und die Zuleitung zu einer oberflächigen zu erstellenden Versickerungsmulde (nach ATV A 138) oder für eine Rohrrigole für das Regenwasser. Die Entwässerungsmulde bzw. Rohrrigole ist ebenfalls enthalten.

Ebenfalls ist der Einbau einer Mehrsparten-Fußbodendurchführung der Stadtwerke enthalten.

Nicht enthalten sind die Anschlussgebühren (Gas, Wasser, Kanalanschluss, Strom, Telefon) durch die zuständigen Stadtwerke bzw. Versorgungsunternehmen.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Zur Bauleistung gehört eine Stahlbetonbodenplatte auf tragenden Stahlbetonstreifenfundamenten oder als biegesteife Fundamentbodenplatte. Die Bodenplatte erhält unterseitig eine Hartschaumdämmung.

Die Erdgeschoss-Decke wird als Stahlbetondecke hergestellt. (nach statischen Angaben)

Zusätzlich werden Rähme, Unterzüge, Stützen an den statisch erforderlichen Stellen vorgesehen.

Mauerarbeiten

Das Rohmauerwerk des Hauses wird mit wärmedämmenden Hochloch-Planziegeln mit Dünnbettmörtel ausgeführt. Die tragenden Wände sind 17,5 cm stark, nichttragende sind 11,5 cm stark.

Türen zum Außenbereich erhalten keine Fensterbank, so dass die Pflasterung später bündig gegen das Fenster abschließt.



Verblend- und Fassadenarbeiten

Das Wohnhaus erhält eine Fassade aus Verblendmauerwerk im NF-Format mit einer Stärke von 11,5cm.

Zur Ausführung kommen Verblendsteine nach Wahl des Erwerbers. Die Verblendsteine werden mit dem Kunden zusammen bemustert und sind mit einem Steinpreis bis 480,- € je 1000 Stück (Brutto) enthalten.

Alle Öffnungen werden mit verzinkten Winkeleisen überdeckt und erhalten keine Bögen.

Im Preis enthalten ist eine Verfugung mit Fugmörtel (aus Sand und Zement) in einem Grauton. Farbe nach Wahl.

Das Dachgeschoss erhält außenseitig eine gedämmte Putzfassade. Die Konstruktion besteht aus einer Mineralfaserdämmung als Putzträger (keine Hartschaumdämmung) mit einem Oberputz in weiß (RAL 9010)

Dämm- und Abdichtungsarbeiten

Das Dach wird mit Mineralfaserdämmung gedämmt und mit einer wind- und dampfdichten Folie versehen. Die Dämmung besteht aus einer Zwischensparrendämmung.

Die Balkenlage der DG-Decke wird ebenfalls gedämmt.

Putzarbeiten

Die Wände und Decken werden mit Maschinenputz auf Gipsbasis verputzt, es wird eine Oberflächenqualität zum Tapezieren erreicht.

Das Badezimmer und das G-WC werden mit einem Kalkzementputz oder einen speziellen, feuchtebeständigen Aqua-Gipsputz verputzt.



Estricharbeiten

Im EG und DG wird schwimmender Estrich auf der Fußbodenheizung eingebaut.

Sanitär- und Heizung

Sanitär:

Es sind alle für eine hochwertige Sanitärinstallation notwendigen Produkte enthalten.

Bad DG: Wand-Hänge WC, Unterputzspülkasten inkl. WC-Sitz und 2 Mengen Spüldrücker, weiß.

Bodengleiche geflieste Dusche mit Edelstahl-Ablaufrinne, mit Einhand-AP-Brausebatterie, verchromt.

Waschtisch weiß 60 x 49cm, mit Mischergarnitur.

Badewanne, 180x90cm, Stahl weiss, Einhand Ap-Brausebatterie mit Wandhalter.

Gäste--WC: Wand-Hänge WC, Unterputzspülkasten inkl. WC-Sitz und 2 Mengen Spüldrücker, weiß.

Ebenerdige Duschtasse, mit Einhand-AP-Brausebatterie, verchromt.

Waschtisch weiß 60 x 49cm mit Mischergarnitur.

HWR: Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken

Küche: Anschlüsse für Spüle, Geschirrspülmaschine

Außen: Außenzapfstelle zur Gartenbewässerung

Die Abflussrohre sind aus HT Rohr, die Wasserrohre aus Mehrschichtverbundrohr.

Heizung:

Es wird eine hocheffiziente Wärmepumpenheizung mit Tiefenbohrung mit integriertem Warmwasserspeicher eingebaut. Die Räume im Erd- und Dachgeschoss erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Fußbodenheizung kann für jeden Raum separat über die Raumthermostate bedient werden.



Elektroinstallation

Es wird eine Standard Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl Steckdosen eingebaut. Im Wohnbereich werden alle Leitungen unter Putz eingebaut.

Schalter und Lichtschalter sind in weißer Standardausführung vorgesehen.

Ausstattung Elektro:

Klingel: 1 Klingelanschluss, 1-Standard Gong und 1-Standardklingeldrucker
Heizung: 5-Raumtemperaturregler, Unterputzmontage
Diele: Kreuzschaltung mit 3 Schaltern, 1 Brennstelle, 1 Steckdose, 1 Telefonanschluss, 1 Außenbrennstelle mit Schalter innen.

Flur DG: 1 Wechselschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose einfach
Küche: 1 Ausschaltung, 1-Brennstelle, 2 Einzelsteckdosen, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüler Anschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Dunstabzugsanschluss

Wohnen: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen zweifach, 4 Steckdosen einfach, 1 Satellitenanschluss digitaltauglich

HWR: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose für Waschmaschine, 2 Steckdosen einfach

Bad: 2 Ausschaltung mit je 1 Brennstelle, 2 Steckdosen zweifach

G-WC: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 1 Steckdose einfach,

Kind 1+2: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen einfach, 2 Steckdosen zweifach, 1 Satellitenanschluss digitaltauglich

Schlafen: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen einfach, 2 Steckdosen zweifach, 1 Satellitenanschluss digitaltauglich

Gast: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen einfach, 1 Steckdosen zweifach

Spitzboden: Montage auf Putz:
1 Ausschaltung, 1 Steckdose einfach.

Terrasse: 1 Außenbrennstelle mit Schalter innen, 1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte, 1 Außensteckdose einfach

Sonstiges: Satelliten-Anlage für bis zu 3 Empfänger



Dachstuhl + Eindeckung

Der Dachstuhl wird nach statischer Berechnung aus Bauholz Fichte/Tanne erstellt. Enthalten sind die Dachbahnen, die Konterlattung und die Eindeckung mit nichtglasierten Tondachziegeln, Farbe nach Wahl des Bauherrn

Die Traufen-Verkleidungen werden aus Zink-Stehfalzblechen (vorbewittert) ausgeführt. Die Ortgänge werden ebenfalls mit Zink-Stehfalzblechen (vorbewittert) verkleidet.

Die Sparren werden mit einer unterseitigen Vertäfelung versehen und weiß gestrichen. Alle anderen sichtbaren Dachteile werden ebenfalls weiß gestrichen.

Die Dachrinne und die Fallrohre werden in Zink ausgeführt.

Fenster + Türen

Die Fenster werden nach der aktuellen EnEV als Kunststofffenster geliefert und winddicht eingebaut. Alle Fenster erhalten eine Wärmeschutzverglasung mit 3-fach Verglasung. Die Farbe der Fenster ist weiß.

Die Haustüre besteht ebenfalls aus Kunststoff in weiß mit Verglasung. Der Materialpreis der Haustür ist auf 3.500 € (Brutto) begrenzt.

Alle Fenster werden mit elektrischen Rollläden aus Kunststoff versehen.

Alle Fenster sind mit Sicherheitsbeschlägen RC 2 mit abschließbaren Griffoliven aus Kunststoff versehen.

Der Abstellraum im DG erhält ein Dachflächenfenster den Maßen ca. 1,20 x 0,60 m.

Treppen

Die Erdgeschosstreppe wird als viertelgewendelte Stahl-Wangentreppe mit offenen, geölten oder lackierten Hartholzstufen (D= 5,0 cm) ohne Setzstufen ausgeführt.

Der Spitzboden wird über eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe erreicht. Im Spitzboden wird eine einfache Holzbrüstung als Absturzsicherung montiert.



Türen und Tore

Es werden Innentüren mit Holzzargen eingebaut, Standardausführung, glattes Türblatt, ohne Dekoreinlagen, inklusive Edelstahl Türbeschläge und Drückergarnitur. Die Farbe der Türen ist weiß, CPL, mit SR Kante. (Materialpreis 270,- €/Stück Brutto)

Andere Türausführungen können auf Wunsch bemustert werden.

Fensterbänke und Außenstufen

Innen werden Fensterbänke aus Naturstein eingebaut, Granit o.ä. Der Materialpreis ist auf 110,00 €/m² (Brutto) begrenzt.

Die Außenfensterbänke werden als Blech-Fensterbänke ausgeführt, Farbe weiß oder Alu-natur.

Die bodentiefen Fenster erhalten keine Fensterbänke, sondern werden durch die Pflasterung angeschlossen.

Trockenbau

Die Dachschrägen und die Decke des Dachgeschosses erhalten über der dampfdichten Folie eine Konterlattung und werden mit Gipskartonplatten verkleidet (Nähte verspachtelt und geschliffen für Tapetenauftrag, Q2). Es werden sämtliche Deckenflächen und Dachschrägen verkleidet.

Die Kehlbalkenlage wird im Spitzboden mit OSB-Platten D =22 mm belegt, die Dachschrägen im Spitzboden werden nicht verkleidet.

Fliesenarbeiten

Das Bad und das Gäste-WC erhalten Bodenfliesen und zusätzlich werden die Wände mit raumhohen Wandfliesen versehen.

Die Räume Diele im Erdgeschoss, HWR und Küche erhalten Bodenfliesen mit einer umlaufenden Sockelleiste.

Die Kosten für zusätzliche Abmauerungen, Podeste etc. in den Badezimmern sind nicht im Angebotspreis enthalten und müssen bei Bedarf extra vergütet werden.



Die Fliesen und die Fugenfarbe werden mit dem Kunden zusammen ausgesucht.
Die Bodenfliesen sind bis zu einem Fliesenpreis von 35 €/m² (Brutto) enthalten.
Die Wandfliesen sind bis zu einem Fliesenpreis von 25 €/m² (Brutto) enthalten.

Weitere Fliesenarbeiten können als Extraleistung in Auftrag gegeben werden.

Versiegelungsarbeiten

Alle konstruktiv erforderlichen Versiegelungsarbeiten im Innen- und Außenbereich sind enthalten

Malerarbeiten.

Alle Decken und Wände werden Tapezierfertig und streichfertig in der Qualitätsstufe Q2 hergestellt.

Alle Übergänge an Wände und Decken werden mit Acryl versiegelt.

Weitere Malerarbeiten können als Extraleistung in Auftrag gegeben werden.

Oberböden

Alle Räume die nicht gefliest werden (Kind 1+2, Schlafen, Flur im DG, Büro, Wohnen und Essen), erhalten keinen Bodenbelag.

Spitzboden

Der Spitzboden ist nicht als Wohnraum ausgebaut.

Außenanlagen

Standardmäßig sind Außenanlagen nicht im Preis enthalten.

Pflasterarbeiten können jedoch als Extraleistung vereinbart und in Auftrag gegeben werden.



Besondere Leistungen

Optional kann im Wohnzimmer ein Kaminzug zum Anschluss eines Brennofens eingebaut werden. Der Kamin wird oberhalb des Daches durch den Dachdecker mit Zink-Stehfalzblechen (vorbewittert) verkleidet.

Ebenfalls kann die Errichtung einer Pkw-Garage in unterschiedlichen Ausführungsvarianten individuell gesondert vereinbart werden.

Was ist nicht in dem Pauschalpreis enthalten? Zusammenfassung:

- Kosten für das Grundstück.
- Kosten für Hausanschluss (Strom, Gas, Wasser etc.) durch die Stadtwerke.
- Anschlusskosten für Telefon durch Telekom.
- Pflaster- und Gärtnerarbeiten.
- Kosten für zusätzliche Abmauerungen, Podeste etc. in den Badezimmern.
- Kosten für die Errichtung einer Pkw-Garage
- Tapezier- und Anstreicharbeiten, Bodenbeläge außer der beschriebenen Fliesenböden

Preis

Die Kosten für das hier beschriebene Einfamilienwohnhaus betragen:

283.000,- € (inkl. MwSt.)

Eigenleistungen oder Veränderungswünsche durch den Kunden können individuell berücksichtigt werden. Sprechen Sie uns einfach an.

Sollten Sie Fragen oder Ergänzungswünsche zu diesem Angebot haben so rufen Sie uns an.