

# Baubeschreibung

zur schlüsselfertigen Errichtung eines Einfamilienhauses

Typ: „Stadtvilla 2“



**KFW 55 ENERGIE-EFFIZIENZHAUS**

Wohn- und Nutzfläche: ca. 183 qm  
Außenmaße: 11,05 m x 10,55 m  
Zimmer: Wohn-Esszimmer, Küche, HWR, Büro und Gäste-WC im EG,  
2 Kinderzimmer, Schlafen + Ankleide und Bad im DG  
(auf Wunsch mit Pkw-Garage)  
Endenergiebedarf: ca. 35 kWh / qm a  
Ausstattungsvariante: erhöhter Standard

**Gesamtpreis: 319.000,- € (inkl. MwSt.)**

---



## Konstruktiver Aufbau:

- Tragende Streifenfundamente mit Stahlbeton-Bodenplatte oder Fundamentbodenplatte auf Hartschaumdämmung
- Mauerwerk aus Poroton Planziegeln
- Decken über Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Wärmedämmung Wände,  $d \geq 14\text{cm}$
- Dachstuhl als Pfetten-Pulldach (Fichte/Tanne).
- Dacheindeckung aus Tondachziegeln mit Unterdach
- Flachdachabdichtung aus mehrlagiger Bitumenbahn

## 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.



## 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, wandhängendes WC, Urinal</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 im EG</p>
Elektroinstallation:	<p>Unterputzinstallation im Wohnhaus, Standartschalterprogramm</p> <p>Rolladenbedienung über Taster am Fenster</p>
Dachstuhl + Eindeckung:	Dachstuhl Fichte/Tanne, Eindeckung mit nichtglasierten Tondachziegeln



# Bauunternehmung Brouwer GmbH

Baubeschreibung Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

---

	Klempnerarbeiten aus Zinkblech, Bekleidungen der Dachüberstände aus vorbewittertem Zinkblech
Fenster + Türen:	Kunststofffenster, 3-fachverglast, anthrazit (RAL 7016) foliert
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 anthrazit (RAL 7016)
Dachdämmung:	Zwischensparrendämmung, inkl. Dampfsperre
Trockenbau:	Verkleidung der Sparren mit GK-Platten
Fliesenarbeiten:	Bäder und Gäste-WC: Bodenfliesen, Wände in Nassbereichen raumhoch gefliest. HWR, Diele im EG, Küche, mit Bodenfliesen und Fliesensockel Innenfensterbänke aus Naturstein
Versiegelungsarbeiten:	Alle erforderlichen Versiegelungsarbeiten enthalten.
Maler-, Tapezierarbeiten:	Alle Räume Wände und Decken streichfertig (Q2)
Bodenbelagsarbeiten:	HWR, Diele im EG, Küche, WC und Bäder 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 Abspermaterial. 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 außenseitig eine gedämmte Putzfassade:

Die Konstruktion besteht aus einer Mineralfaserdämmung als Putzträger (keine Hartschaumdämmung) mit einem Oberputz in weiß (RAL 9010)

Zusätzlich erhalten Teilbereiche zwischen den Odergeschossfenstern und twl. Zw. den Türen im Erdgeschoss (siehe Ansichten) außenseitig eine gedämmte Holzfassade mit einer Oberfläche aus Lärche-Rombusleiten.



## *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 OG wird schwimmender Estrich auf der Fußbodenheizung eingebaut.

## *Sanitär- und Heizung*

### **Sanitär:**

Es sind alle für eine hochwertige Sanitärinstallation notwendigen Produkte enthalten.

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

Urinal, weiß mit UP-Drückergarnitur, weiß

Waschtisch weiß 60 x 49cm, mit Mischergarnitur.

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.

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/Essen: 2 Ausschaltung, 2 Brennstelle, 4 Steckdosen zweifach, 6 Steckdosen einfach, 1 Satellitenanschluss digitaltauglich

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

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

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





- Ankleide: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen einfach
- Schlafen: 1 Ausschaltung, 1 Brennstelle, 2 Steckdosen einfach, 2 Steckdosen zweifach, 1 Satellitenanschluss digitaltauglich
- Terrasse EG: 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 grau gestrichen. Alle anderen sichtbaren Dachteile werden ebenfalls grau 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 anthrazit (RAL 7016).

Die Haustüre besteht ebenfalls aus Kunststoff in anthrazit 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.



## *Treppen*

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

## *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 €/m<sup>2</sup> (Brutto) begrenzt.

Die Außenfensterbänke werden als Blech-Fensterbänke ausgeführt, Farbe anthrazit.

Die bodentiefen Fenster im EG 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.

## *Fliesenarbeiten*

Die Bäder 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 €/m<sup>2</sup> (Brutto) enthalten.  
Die Wandfliesen sind bis zu einem Fliesenpreis von 25 €/m<sup>2</sup> (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 OG, 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, eines Abstellgebäudes und der Eingangs- und Terrassenüberdachungen 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 Anstreicherarbeiten, Bodenbeläge außer der beschriebenen Fliesenböden

## Preis

Die Kosten für das hier beschriebene Einfamilienwohnhaus betragen:

**319.000,- € (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.