

## BAULEISTUNGS- UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Errichtung von 2 Neubau-Doppelhaushälften**  
**Objektanschrift:**  
**Kösters Kämpken 3 – 48161 Münster**



### Projektbeschreibung:

Im Rahmen dieser Neubaumaßnahme entstehen 2 hochwertig ausgestattete Doppelhaushälften in ruhiger und angenehmer Wohnlage des beliebten Stadtteils Münster-Roxel. Das geplante Neubauobjekt wird in Massivbauweise unter Berücksichtigung der gültigen Energieeinsparverordnung und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst hergestellt.

Die Ausführung erfolgt als KfW-Effizienzhaus KFN (Klimafreundlicher Neubau) mit einer Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. Der Schallschutz wird entsprechend der DIN 4109 Teil 2 als erhöhter Schallschutz ausgeführt.

Es erfolgt zudem die Ausführung einer Unterkellerung sowie einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über 2 Tiefgarageneinstellplätze.

#### Bauleistungsbeschreibung:

Die nachfolgend aufgeführten Beschreibungen der Ausstattungen und Leistungen sind im Kaufpreis enthalten. Hiervon abweichende Ausstattungswünsche in der Qualität der Materialien sind möglich. Die Mehr- oder Minderkosten werden mit dem Kaufpreis abgeglichen.

#### Architekten- und Ingenieurleistungen – Gebühren:

Baugenehmigungs- und Entwässerungsplanung, Statik, Prüfstatik, Ausführungsplanung, Genehmigungs- und Abnahmegebühren sowie die Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

#### Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Wasserversorgung	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Stromversorgung	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Telefonanschluss	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Regen- u. Schmutzwasser	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Wärmeversorgung	-	Luft-Wärmepumpe

Die vorgenannten Hausanschlüsse sind im Kaufpreis mit abgegolten.

#### Gründung:

Stahlbetonkonstruktion aus WU-Beton (wasserundurchlässig) gemäß Statik.

#### Kellergeschoss/Tiefgarage:

Stahlbetonkonstruktion als „Weiße Wanne“ (Wasserundurchlässig) gemäß Statik. Die inneren Wände werden aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich hergestellt. Die Tiefgaragendecke außerhalb des nichtüberbauten Hauptbaukörpers wird als Sonderkonstruktion laut DIN ausgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Sperrbetonkonstruktion aus WU- Beton. Bauteilanschlüsse, Dehnungsfugen und notwendige Schwindfugen werden systemgerecht abgedichtet.

#### Fußboden Tiefgarage:

Geglättete Stahlbetonsohle mit Korrodureinstreuung.

#### Innen- und Umfassungswände der Geschosse:

Kalksandsteinplanelemente laut Statik mit 1-lagigem Gipsputz. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinplanelementen (KSPE) in der Rohdichte 2,0 [kg/dm<sup>3</sup>] ausgeführt. Nichttragende Wände werden als Porenbetonwände ausgeführt.

#### Außenwandflächen gem. Ansichtszeichnung:

Kalksandsteinmauerwerk mit Mineralwolldämmung sowie Verblendung NF, Hersteller ABC Klinkergruppe, Typ Oldenburg rot-bunt, fertig verputzt.

#### Dachabdichtung:

Die Abdichtung von Flachdächern erfolgt gemäß den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Klempnerarbeiten aus Titanzinklech. Standrohre aus verzinktem Stahl (System LORO-X oder gleichwertig)

#### Zimmererarbeiten/Dacheindeckung:

Aus Nadelholz kammervorgetrocknetes Konstruktionsvollholz NSi nach DIN 4074-1-Sortierklasse S10. Lattung und Konterlattung S10 - diffusionsoffene Unterspannbahn Zwischensparrendämmung, Stärke lt. EnEV-Nachweis, Dampfbremse/Windsperre, Gipskarton auf Lattung.

#### Hauseingang:

→ Aluminiumtürelement laut Ansichtszeichnung mit Edelstahlstoßgriff außen, innen Edelstahltürdrücker, Verglasung innen und außen mit 6 mm Verbundsicherheitsglas (VSG), Mehrfachverriegelung, flache Bodenschwelle mit Anschlagdichtung bzw. Bürstendichtung.

→ Briefkasten- und Klingelanlage Fabrikat Rombi oder gleichwertig

#### Tiefgaragenzufahrt:

Zufahrt ausschließlich für Standard- Fahrzeuge möglich, nicht für tiefer gelegte PKW und Sonderfahrzeuge geeignet. Maximale Durchfahrtshöhe 2,00 m.

Elektrisch betriebenes verzinktes Stahlrolltor mit Maschenfüllung, Ampelsteuerung, Schlüsselschalter und je einen Funksender je Stellplatz.

#### Fenster- und Fenstertüren:

Kunststofffenster, Außen grau / Innen weiß) mit mindestens 5 Kammern, Dreifachverglasung gem. Energieeinsparverordnung, umlaufender Dichtung und verdeckt liegendem Einhandbeschlag. Zweiflügelige Fenster mit Stulpprofil, alternativ mit festem Mittelposten. Basissicherheitsbeschläge mit Mehrfachverriegelung und weißen Fensteroliven. Die Erdgeschossfenster erhalten RC-2 Beschläge.

Die Fensterbrüstungen werden in Form von Sicherheitsglas fachgerecht montiert.

Das Studio erhält ein Kunststoff-Klapp-Schwing-Fenster der Fa. Velux - GPU SK 08 - Größe: 114 x 140 cm.

#### Rollläden:

Alle Fenster erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischen Antrieben, Farbe Hellgrau, mit wärmegeprägten Fertigerollladenkästen entsprechend EnEV.

#### Fensterbänke:

Innenfensterbänke aus Micro Carrara d= 20 mm, mit 2 cm Überstand einschl. Verlegung, in den Bädern gefliest. Außen: Aluminiumfensterbänke pulverbeschichtet mit Anti-Dröhnmatte

#### Fußbodenaufbauten:

Betonfiligrandecken mit schwimmendem Heizestrich in allen Geschossen inkl. Studioraum mit Ausnahme der Kellerräume.

#### Innentüren:

Fabrikat JELD-WEN oder gleichwertig, Türblatthöhe 2,11 m mit Röhrenspanstegen als Mittellage, Oberfläche Weißlack, jeweils einschl. Holzumfassungszargen. Edelstahlrücken mit Buntbartschloss und Rundrosette. Bad und Gäste-WC mit Frei / Besetzt Schließern.

#### Kellertüren:

ZK Türelemente (Metalltür) mit Stahleckzargen, Türblatthöhe 1,985 m, nach Mustervorlage.

#### Fliesen:

Wände und Böden im Bad + Gäste-WC: Fliesen bis 45,00 € Materialpreis pro qm inklusive MwSt. nach Wahl des Käufers. Fliesenhöhe 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung der Fliesen erfolgt im Format 60 x 60 cm.

Bodenfliesen bis 45,00 € Materialpreis pro qm inklusive MwSt. nach Wahl des Käufers werden weiterhin jeweils in den Räumen Kochen/Essen/Wohnen und Diele verlegt. Format wie vor.

Auf Wunsch kann eine andere Bodenauswahl getroffen werden. Eventuelle Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers.

#### Fußboden:

Alle weiteren Räume (mit Ausnahme der vorgenannten) erhalten einen Vinyl-Designboden 40,00 € Materialpreis pro qm inklusive MwSt. nach Wahl des Käufers, Nutzsicht 0,5 mm einschl. Fußleisten.

#### Treppenausführung + Treppenbeläge:

Die Treppenausführung vom Keller zum Erdgeschoss sowie vom Erdgeschoss zum Obergeschoss erfolgen als geschaltete Vollbetontreppen.

Der Boden- und Stufenbelag beider Treppenläufe erfolgt aus Bodenfliesen im Format 60 x 60 cm bis zum 45,00 € Materialpreis pro qm inklusive MwSt. nach Wahl des Käufers inklusive Edelstahlkante. Handlauf aus Edelstahl.

Die Treppenausführung zum Studioraum erfolgt als Vollholztreppe.

#### Terrassen:

Die Terrassen des Erdgeschosses erhalten Betonwerksteinplatten der Größe 40/40 cm. Materialpreis pro qm 45,00 EUR inklusive MwSt.

#### Heizung:

Je Doppelhaus wird eine Luft-Wärmepumpe installiert. Sämtliche Räume, bis auf die Ausnahme der Kellerräume und innenliegenden Abstellräumen erhalten eine Fußbodenheizung mit mindestens einem Heizkreislauf pro Raum und elektrischen Raumthermostaten.

#### Lüftung:

Innenliegende Bäder und Abstellräume erhalten Einzelraumlüfter nach DIN.

#### Sanitärausstattung:

Die Ausstattung der Bäder und WC-Räume mit sanitären Einrichtungen (Abbildung ähnlich) ist aus den Architektenplänen ersichtlich. Alle Objekte werden in der Farbe Weiß nach Bemusterung eingebaut.

#### WC-Anlage bestehend aus:

- Wand-Tiefspül-WC Geberit Renova Plan weiß
- Sitz und Deckel mit Edelstahlscharnieren
- Papierhalter Emco Loft
- Geberit Unterputz-Nassbauspülkasten
- Geberit WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik



Waschtischanlage bestehend aus:

- Geberit Waschtisch Renova Plan 65 cm weiß
- Halbsäule m. Befestigung Renova Plan
- Einhebel Waschtischarmatur Kludi Zenta XL
- Handtuchhalter Emco Loft 410mm



Duschanlage bestehend aus:

- TECE Drainprofil zur Entwässerung der gefliesten Dusche
- Hansgrohe Ecostat S Thermostat Unterputzarmatur mit i-Box
- Brauseset Hansgrohe Unica C Vario mit Handbrause Raindance Select S 120 3jet
- Wandanschlussbogen Relexa mit Metallflexschlauch



Handwaschbecken Gäste-WC bestehend aus:

- Keramag Waschtisch Renova Plan 45 cm weiß
- Designsiphon
- Einhebel Waschtischarmatur Kludi Zenta
- Hand Ring Emco Loft o. ähnlich



Badewanne:

Geberit Rechteckbadewanne, schmaler Rand, Duo 170 x 75 cm  
Mittiger Ablauf – Wannemischer Hansgrohe mit Brausegarnitur, kombinierte Ein-  
/Ab- und Überlaufgarnitur, Multi-Flex-Schlauch.



### Handtuchheizkörper in den Bädern:

→ Kermi Basic 50 Badheizkörper 180 x 60cm - Farbe: weiß



### Außenzapfstellen/Garten:

Jede Doppelhaushälfte erhält eine frostsichere Außenzapfstelle auf der Terrasse.

### Waschkeller/Hauswirtschaftsraum:

Je ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss im vorgesehenen Waschkeller.

### Elektroarbeiten:

Hauptverteilerschrank im Keller.

Die elektrische Ausstattung der Doppelhaushälften sieht Schalter und Steckdosen der Firma Gira (Fabrikat E55) reinweiß vor. Raumthermostate ebenfalls im Schaltermodell.

### Tiefgarage:

LED-Langfeldleuchten mit Bewegungsmeldern.

### Waschkeller:

Je Doppelhaushälfte ein Stromanschluss für Waschmaschine und Kondentrockner.

### Kellerräume:

Je 2 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass

### Diele:

1 Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung, 1 Klingel, 3 Steckdosen



#### Gäste-WC:

2 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass, 1 Leuchten Anschluss über dem Spiegel.

#### Arbeiten:

6 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für digitales TV, 1 Anschluss Telefon, 1 Deckenauslass

#### Offene Küche:

1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüler-Anschluss, 10 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass

#### Wohnen/Essen:

10 Steckdosen, 1 Serienschaltung, 2 Auslässe für Deckenleuchte, 1 Anschluss für SAT-TV, 1 Anschluss Telefon, 1 Kontroll-Ausschaltung Terrasse/Balkon

#### Terrassen + Hauseingang

2 Außensteckdosen mit Innenschalter und Kontrollleuchte im Terrassenbereich

1 Außenleuchte auf der Terrasse nach Bemusterung (Materialpreis 150,00 €)

1 Außenleuchte im Eingangsbereich nach Bemusterung (Materialpreis 150,00 €)

#### Schlafen/Kind 1+2:

Je 6 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für digitales TV, 1 Anschluss Telefon, 1 Deckenauslass

#### Ankleide:

2 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass

#### Bad:

6 Steckdosen, 1 Ausschaltungen, 1 Deckenauslass, 1 Leuchten Anschluss über dem Spiegel.

#### Studioraum:

6 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für digitales TV, 1 Anschluss Telefon, 1 Deckenauslass

#### Malerarbeiten:

Sind im Kaufpreis nicht enthalten.

#### Gartengestaltung:

Die Außenanlagen werden mit Mutterboden eingeebnet und mit einer Raseneinsaat inklusive Rasenmähkante versehen. Der Bereich zwischen den Sondernutzungsflächen erhält eine Abgrenzung mit einer Buchenhecke, Höhe ca. 1,25 m. Sonstige Bepflanzungen sind käuferseits herzustellen. Zuwegungen zum Haus und sonstige Stellflächen werden mit grauem Betonsteinpflaster Format 20/10/8 cm ausgeführt.

### Allgemeine Grundlagen:

Das in den Räumen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Ausnahmen bilden Bad und WC-Einrichtungen. Abmauerungen und Verkleidungen für Rohr- und Versorgungsleitungen bleiben bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Je nach Installationsführung können Gipskarton-Rohrverkleidungen unter den Decken erforderlich werden. Änderungen, die durch rechtliche Vorschriften oder durch die Statik und behördliche Auflagen entstehen, bleiben vorbehalten.

Die Planung und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Räume obliegen dem Bauträger und dem planenden Architekten. Ebenfalls obliegt die farbliche Gestaltung dem bauleitenden Architekten und Bauträger.

Es wird darauf hingewiesen, dass Installationsleitungen sowie Ver- u. Entsorgungsleitungen durch die Kellerräume geführt werden. Der Bauherr hält sich bei der Bauausführung grundsätzlich an diese Baubeschreibung.

Nicht wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Baubehörde oder anderer Genehmigungsbehörden sowie durch höhere Gewalt, oder Infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiermit keine Qualitätsminderungen verbunden sind.

Regressansprüche können hieraus gegenüber dem Bauherrn nicht abgeleitet werden. Gleiches gilt für gestalterische Änderungen. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten der Baumaterialien wie Marmor, Keramik oder Holz Abweichungen in der Struktur, Maserung oder Farbton usw. gegenüber dem vorgelegten Muster möglich sind. Das Auftreten kleiner Schwindrisse im Putz oder in anderen Bauteilen, z.B. Kriechen, Schwinden und Setzungen sind konstruktionsbedingt und ergeben sich aus der physikalischen Eigenschaft der jeweils verwendeten Materialien. Gleiches gilt auch für dauerelastische Fugen und solche Anlagenteile und Geräte, die dem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit ein Mangel auf die Benutzung zurückzuführen ist. Da es sich um Beschaffenheitsmerkmale der vorhandenen Baumaterialien handelt, kann Mängelhaftung nur geltend gemacht werden, wenn die verwandten Materialien nicht die übliche Beschaffenheit aufweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass bewegliche Bauteile, Motoren, Heizungs- u. Lüftungsanlagen, Fenster/Türen und Rollläden etc. der regelmäßigen Reinigung, Kontrolle und Wartung unterliegen.