

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Sechs-Familienhaus mit Penthouse  
Josef-Külheim-Weg  
51789 Lindlar  
KfW-Energieeffizienzhaus 70 mit Aufzug und Erdwärmepumpe**

**1. Baustelleneinrichtung**

- Bereitstellung der Baustellenabsicherung, des Stromverteilerkastens, des Baukranses, Magazine, Bauwagen und der notwendigen Schutzgerüste sowie einer Bautoilette.
- Der anfallende Müll durch die Bauarbeiten wird von den Handwerkern entsorgt.

**2. Erdarbeiten/Außenanlagen**

**2.1. Erdarbeiten**

- Abschieben Mutterboden.
- Erdaushub zur Errichtung des Gebäudes sowie Planum des Grundstückes gem. Zeichnungen. Überschüssiges Material wird auf eine Deponie gefahren.
- Fachgerechtes Verfüllen des Gebäudekörpers.

**2.2. Außenanlagen**

- Der Bereich Hauszuwegung bis zur Straße sowie die PKW-Zufahrt nebst Stellplätzen wird mit grauem Betonsteinpflaster gepflastert.
- Die Hauszuwegung erhält Betonfertigteiltreppenstufen, Farbe Grau.
- Im nicht gepflasterten Bereich erhält das Haus ein Traufbeet.
- Die Erdgeschossterrassen werden mit Betonsteinterrassenplatten (Materialwert, € 20,00/m<sup>2</sup>) versehen.
- Der Außenbereich erhält zwei Mülltonnenschränke für insgesamt 6 Mülltonnen.
- Vorhandener Mutterboden wird maschinell verteilt und erhält eine Raseneinsaat (Bewässerung und weitere Pflege ist Sache der Käufer).

**3. Bodenplatte, Wände**

**3.1. Bodenplatte, Abdichtung**

- Selbsttragende Bodenplatte aus WU-Beton gemäß statischer Berechnung ca. 25 cm stark.
- Unter der Bodenplatte eine Sauberkeitsschicht eingebaut und diese mit einer PE-Folie abgedeckt.

## **3.2. Wände**

### **3.2.1 Kellerwände**

- Kelleraußenwände aus Stahlbeton als „Weiße Wanne“ ausgeführt.
- Der Keller wird fachgerecht gem. DIN, Lastfall 6, abgedichtet und erhält an der Außenseite, falls erforderlich, eine Perimeter Dämmung mit Noppenbahn als Anfüllschutz.
- Tragendes Innenmauerwerk = 17,5 oder 24 cm stark, gemäß Statik in Bims-Mauerwerk.
- Nichttragendes Innenmauerwerk = 11, 5 cm stark in Bims-Mauerwerk.
- Kellerabstellräume in Kellerleichtbauwänden.

### **3.2.2.Wohnhauswände**

- Wohnhausaußenwände in Bims-Mauerwerk, 24 cm stark, gem. Wärmeschutznachweis.
- Tragendes Innenmauerwerk = 17,5 oder 24 cm stark, gemäß Statik in Bims-Mauerwerk.
- Nichttragendes Innenmauerwerk = 11, 5 cm stark in Bims-Mauerwerk.
- Der Aufzugschacht nach Wahl des Bauträgers in Stahlbeton, oder Bims-Mauerwerk.

## **4. Geschoßdecken, Estrich**

### **4.1 Geschoßdecken, Dachsträgen**

- Die Geschoßdecken des Kellers, des Erd- und Obergeschosses werden als Beton-Fertigdecken (Filigrandecken) mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Wo statisch erforderlich, werden sie als geschalte Ortbetondecke ausgeführt.
- Die Fugen an den Unterseiten der Betonfertigdecken (Filigrandecken) werden im Erd- und Obergeschoss verspachtelt. Ortbetondecken werden verputzt.
- Die Unterseite der Decke im Penthouse wird mit Rigips verkleidet. Die Stöße der Rigipsverkleidung werden tapezierfertig verspachtelt.

### **4.2. Estrich**

- Der Kellerbereich erhält einen Zementverbundestrich.
- Die Wohnungen erhalten einen Zementestrich mit Dämmung.

## **5. Dachstuhl, Dachisolierung, Dacheindeckung**

### **5.1. Dachstuhl**

- Dachstuhl für eine Krüppelwalmdachkonstruktion in KVH- Holz, zimmermannsmäßig abgebunden.
- Dachüberstände ca. 50 - 60 cm.
- Die sichtbaren Außenteile des Dachstuhls sind gehobelt.
- Die Dachüberstände werden 2 x mal in weiß gestrichen.

### **5.2. Dachisolierung, Wärmedämmung**

- Zwischen den Kehlbalcken der Dachgeschossdecke wird eine Wärmedämmung, Stärke entsprechend des Wärmeschutznachweises für ein KfW 70 Haus, mit Dampfsperre eingebracht.

### **5.3. Dacheindeckung, Flachdach, Dachflächenfenster**

- Das Dach wird entsprechend der Dachdeckerrichtlinien mittels Betondachsteinen, Fabr. Braas eingedeckt.
- Der Flachdachbereich erhält eine Aufdach- Wärmedämmung und wird entsprechend der Dachdeckerflachdachrichtlinien mit einer hochpolymeren Kunststoffschweißbahn abgedichtet.
- Das Haus erhält insgesamt 3 Dachflächenfenster, Fabr. VELUX in den Größen GGL PK 06, GGL SK06, GGL UK 08 in der Ausführung 5- Star.

## **6. Treppen**

- Das Haus erhält neben der noch zu beschreibenden Aufzugsanlage ein Treppenhaus gem. Zeichnungen.
- Alle Treppen erhalten einen Granitbelag (Tritte + Stöße).

## **7. Balkone/ Terrassen**

- Balkonanlagen laut Plan.
- Die Balkone werden fachmännisch nach den Dachdeckerrichtlinien isoliert.
- Der Belag der Balkone und Terrassen besteht aus Betonsteinplatten (€ 20,00/ m<sup>2</sup> Materialpreis) schwimmend verlegt.
- Als Absturzsicherung wird ein verzinktes Stahl Rundstabgeländer mit Ober- und Untergurt sowie vertikalen Füllstäben montiert.

## **8. Innenputz**

- Die Wohnraumwände erhalten einen Gipsmaschinenputz.
- Die Innenseiten der Kelleraußenwände sind in Sichtbetonausführung. Gemauerte Wände erhalten einen Innenputz.
- Die Innenwände der Bäder erhalten einen Kalk-Zementputz.

## **9. Fassade**

- Das Haus erhält ab Erdgeschoss einen Außenputz in Form eines Wärmeverbundsystems. Stärke gem. Wärmeschutznachweis.
- Der Außenputz (mineralsch) ist weiß und erhält einen zusätzlichen Anstrich auf Silikonharzbasis. Der Sockel wird grau gestrichen.

## **10. Fenster, Rolläden, Fensterbänke**

### **10.1 Fenster**

- Das Haus erhält Kunststoff-Fenster laut Plan mit einer Dreifachverglasung, Fabrikat Schüco, Typ Corona CT 70 in weiß, als Dreh-, Drehkipp- oder Festelemente.
- Die Kellerfenster werden wie die Wohnhausfenster mit Isolierverglasung ausgeführt, jedoch 2-fach Glas.  
Sie erhalten einen Kunststofflichtschacht mit gesicherten Gittern.
- Alle Fenster haben einen Aushebelschutz im unteren Teil des Rahmens.

### **10.2. Rolläden**

- Alle Fenster erhalten Kunststoffrolläden in weiß oder grau.
- Ausgenommen sind Fenster im Kellerbereich und Treppenhausfenster.
- Die Wohnzimmerfenster der Wohnungen erhalten Rolläden, elektrisch angetrieben mit Rohrmotor, Tastschalter am Fenster und kompletter Elektroverdrahtung.

### **10.3. Fensterbänke**

- Außenfensterbänke sind aus Aluminium pulverbeschichtet in weiß.
- Innenfensterbänke in Granit, Materialwert, € 100,00/m<sup>2</sup>.
- Bad und evtl. WC-Fenster erhalten keine Innenfensterbänke, dort wird gefliest.
- Bodentiefe Fenster bzw. Balkon- oder Terrassentüren erhalten ebenfalls keine Innenfensterbänke.

## **11. Türen/ Garagentore/ Briefkasten**

### **11.1. Haustür**

- Das Haus erhält eine vom Schreiner gefertigte Haustür aus Merantiholz inkl. Sicherheitsbeschlag mit Dreifachverriegelung.  
Farbe der Haustür nach Wahl des Bauträgers gem. RAL.
- Sicherheitsbeschlag Fabrikat Hoppe, Alu Standard.
- Die Haustür erhält einen elektrischen Türöffner und einen Türschließer

### **11.2. Innentüren**

- Das Haus erhält Innentüren mit CPL Beschichtung, mit Röhrenspansteg und umlaufender Holzzarge.
- Drückergarnitur in Edelstahl gem. Muster.
- Die Innentüren haben, dort wo es möglich ist, eine Rohbaubreite von ca. 0,9 m.
- Als Wohnungstüren werden Türelemente als Korridortür, Klimaklasse 3, eingebaut.
- Im Keller werden verzinkte ZK-Türen und grundierte FH-Türen eingebaut.

### **11.3. Garagentore**

- Die Garagen erhalten elektrisch angetriebene Sektionaltore.

### **11.4. Briefkastenanlage**

- Das Haus erhält eine Briefkastenanlage für 7 Wohnungen.

## **12. Haustechnik**

### **12.1. Aufzug**

- Das Haus erhält eine Aufzugsanlage über alle Etagen, Fabrikat: Fa. COLONIA-Aufzüge in Köln.
- Personenaufzug, Tragkraft 630Kg= 8 Personen nach EN 81/2.
- 4 Haltestellen.
- 4 Schachttüren aus VA- Stahl.
- Kabinenwände VA- Struktur, Decke Anthrazit mit einer Einbauleuchte, Boden Noppenbelag, Tableau behindertengerecht, Spiegel auf der Kabinenrückwand mit Handlauf.
- Sprachansage der Etage.
- Das Penthouse wird über einen separaten Schlüsselschalter angefahren.
- Schlüsselschalter für die Bewohner des Penthouses.
- Antrieb im Maschinenschrank im Keller.
- Garantie auf die Aufzugsanlage, 24 Monate.

### **12.2 Heizung/ Wasserbereitung**

#### **12.2.1. Wärmepumpe**

- Das Haus erhält eine Wärmepumpe, Fabr. Vaillant geoTherm VWS 220/2, in Kombination mit Fußbodenheizung in den Wohnungen inkl. der erforderlichen Heizkreisverteiler, Stellantriebe und Raumthermostate.

- Die für die Nutzung der Erdwärme notwendigen Bohrungen, Füllungen und Verpressungen der Bohrlöcher sind enthalten.
- Der wasserrechtliche Antrag wird von Fa. Zaunmüller gestellt.

### **12.2.2 Warmwasserbereitung**

- Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Wärmepumpe mittels eines Brauchwasserspeichers mit 1.100 Liter Fassungsvermögen.
- Jede Wohnung erhält die Vorrichtung für anzumietende Wärmemengenzähler, Typ PolluStat E Ultraschall-Wärmezähler, Hersteller Pollux, zur Gesamtverbrauchserfassung der verbrauchten Heizenergie.
- Das Haus erhält eine Zirkulationsleitung.

## **13. Sanitäranlage**

### **13.1. Abwasserleitungen**

- Abflussleitungen unter der Bodenplatte (wenn möglich) aus PVC- Rohr, bis vor das Haus hinausgelegt. Anschluss an die allgemeine Entwässerung.
- Falleleitungen für Abwasser im Haus aus HT-Rohr, schallisoliert.
- Dachrinnen und Fallrohre (Anschluss an LORO-X- Rohre) für Regenwasser in Zinkausführung, Anschluss an die Entwässerung.

### **13.2. Rohrleitungen der Wasserversorgung**

- Steig- und Versorgungsleitungen aus isolierten und gedämmten Kupferrohren oder Alu-Verbundrohr.
- Einbau eines Zählerbügels mit den erforderlichen Absperrvorrichtungen, Frischwasserfilter mit Rückspülmöglichkeit und integriertem Druckminderer.

### **13.3. Sanitärausstattung**

- Die Ausstattung der Bäder erfolgt mit deutschen Markenfabrikaten.
- Verchromte Mischbatterien und Armaturen, Fabrikat Grohe, Typ Eurostyle oder Eurosmart bzw. Concept 100.
- Sanitärkeramik (WC und Waschbecken) gem. beiliegender Auflistung.

#### **13.3.1. Bäder/ je Wohnung**

- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und PVC Deckel.
- 1 Waschbecken 65 cm breit inkl. Einhebelmischer u. Zugstangengarnitur
- 1 bodentiefe Dusche (100 x 100 cm) mit Aufputz Einhebelmischer, Brausestange 90 cm, Brauseschlauch und Handbrause.
- 1 Badewanne 170 x 75 cm mit kompletter Wannenumarmatur und Brauseschlauch.

### **13.3.2. Gäste- WC (falls vorhanden)/ je Wohnung**

- 1 wandhängendes Tiefspül WC mit Unterputzspülkasten u. PVC Deckel,
- 1 Waschbecken 50 cm breit inkl. Einhebelmischer und Zugstängengarnitur.

### **13.3.3. Küche/ je Wohnung**

- 1 Spülenanschluss Warm- und Kaltwasser mit Abfluss
- 1 Geschirrspüleranschluss Kaltwasser (Doppelspindel-Eckventil)

### **13.4.4. Keller/ je Wohnung**

- 1 Waschmaschinenanschluss Kaltwasser mit Ablauf (Der Standort der Waschmaschine kann sich ohne Aufpreis auch in der Wohnung befinden).

### **13.4.5. Außenbereich/ Kellerbereich**

- 1 frostsicherer Außenwasserhahn.
- 1 Stahlausgussbecken mit Kaltwasser.

## **14. Elektroanlage**

- Verzinkter Bandstahl Fundamentender
- Stromleitungen als Leerrohr-Installation in Decken u. Wänden sowie Kabelinstallation.
- Schalter und Steckdosen Fabrikat Merten Standard in polar weiß
- Stückzahl und Spezifikation gem. Ausschreibung. Die Verteilung erfolgt mit Rat des Elektrikers.
- Eine digitale SAT- Anlage und Antennen sind im Leistungsumfang enthalten.
- Das Haus erhält einen Zählerschrank mit 9 Zählerplätzen.
- Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert. Lampen nach baulichen Gegebenheiten.
- Das Haus erhält zwei Bewegungsmelder.
- Kellerflure, Gemeinschaftsraum und Heizungsraum erhalten insgesamt 6 NL-Leuchten.
- Das Haus erhält insgesamt zwei Außenwandleuchten im Bereich Hauseingang und Garagen. Jede Garage erhält zusätzlich eine Steckdose, Abrechnung über zugeordnete Wohnung.
- Jede Wohnung erhält ein Haustelefon mit Gegensprechanlage zur Haustür, sowie je 1 elektr. Türöffnerbetätigung und im Haustürbereich einen Klingelknopf.

### **14.1. Ausstattung der Wohnungen 1-6**

- 11 Steckdosen 1-fach
- 14 Steckdosen 2-fach
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Antennenanschlüsse
- 2 Telefonanschlüsse (Einsätze kommen vom Telefonanbieter)

- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Kreuzschaltung von 4 Stellen bedienbar mit 2 Deckenauslässen
- 1 Brennstelle über Aus- Kontroll schalter schaltbar
- 2 Wechselschaltungen mit Deckenauslass
- 4 Ausschaltungen mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle
- (Haustelefon, wie schon beschrieben).

#### **14.2 Penthouse**

- 18 Steckdosen 1-fach
- 17 Steckdosen 2-fach
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Antennenanschlüsse
- 2 Telefonanschlüsse (Einsätze kommen vom Telefonanbieter)
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 2 Brennstellen über Aus- Kontroll schaltbar (Dachterrasse)
- 1 Kreuzschaltung von 4 Stellen schaltbar mit 2 Deckenauslässen
- 2 Wechselschaltungen mit einem Deckenauslass
- 8 Ausschaltungen mit einer Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle
- 1 Steckdose über Aus/ Kontroll schaltbar
- (Haustelefon - wie beschrieben).

### **15. Fliesenarbeiten**

#### **15.1. Wandfliesen/Wohnungen**

- Die Wände der Bäder (je 15m<sup>2</sup>) und WC (je 5m<sup>2</sup>) werden gefliest.

#### **15.2. Bodenfliesen/Wohnungen**

- Bodenfliesen der Diele, Flur, Abstellraum, Bad, WC und Küche (je 5m<sup>2</sup> in den Wohnungen 1 bis 6, Penthouse 9m<sup>2</sup>). Dort wo keine Wandfliesen sind werden Sockelfliesen aus dem gleichen Material wie die Bodenfliesen geschnitten, angebracht inkl. dauerelastischer Versiegelung.
- Bei der dauerelastischen Versiegelung handelt es sich um Wartungsfugen.

Im Angebot ist ein Fliesenmaterialpreis in Höhe von € 30,00/m<sup>2</sup>, incl. MwSt. bei grauer Verfugung kalkuliert.

Diagonalverlegung, Bordüren, Einleger, Fliesenteppich, etc. können gegen gesonderte Berechnung in Auftrag gegeben werden.

### 15.3. Treppenhaus

- Die Böden in diesem Bereich werden mit Granitfliesen, passend zum Treppenbelag der Treppen versehen.

## 16. Bodenbeläge

### 16.1. Wohnungen

- Wohnzimmer und Schlafzimmer erhalten Holzfertigparkett mit passenden Fußleisten, gem. Muster von unserem Schreinermeister. (Gesamtmaterialwert, € 40,00/m<sup>2</sup>)

### 16.2. Kellergeschoss

- Alle nicht mit Granitfliesen versehenen Böden werden mit grauer Farbe gestrichen.

## 17. Allgemeines

- Die Fa. Zaunmüller erstellt die kompletten Bauzeichnungen (M 1 : 100), den Bauantrag, die Statik, die Prüfstatik, den Wärmeschutznachweis, den Entwässerungsantrag und die Anträge für die Versorger, die auf Wunsch notwendigen KfW-70 Anträge.
- Alle Versorgungsbeiträge werden von Zaunmüller bezahlt.
- Die notwendigen Vermessungskosten sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.
- Die Fa. Zaunmüller beantragt Bauwasser- und Baustromanschlüsse. Die dafür anfallenden Kosten und die Strom- und Wasserverbrauchspreise während der Bauphase sind im Preis enthalten.
- Die Bauausführung kann ohne Schadenersatzansprüche der Käufer geringfügig von den Bauzeichnungen abweichen. Das Gleiche gilt für geringfügige Abweichungen von der Baubeschreibung, soweit diese technisch gleich- oder höherwertig sind bzw. durch amtliche Bauauflagen notwendig werden.
- Änderungs- und Sonderwünsche der Käufer können, soweit es der Bautenzustand zulässt, berücksichtigt werden. Eventuell entstehenden Mehrkosten werden mit den Käufern abgerechnet.
- Planänderungen nach der Einreichung des Bauantrages sind kostenpflichtig.
- Nicht fest installierte Einrichtungsgegenstände (Möbel etc.) die im Plan eingezeichnet sind, gehören nicht zum Leistungsumfang.

## Zaunmüller Massivhaus

Ihr BAUMEISTER-HAUS-Partner

schlüsselfertige Massivhäuser in Perfektion



- Die Fa. Zaunmüller hat eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung.
- Zusätzlich besteht eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Der Bau wird im Rahmen des 5-Phasen-Qualitätsschecks vom TÜV-Nord überwacht.

Bensberg, im Juni 2013