

Neubau eines hartgedeckten Wohnhauses zu  
Dauerwohnzwecken

## Verkaufsbaubeschreibung



Lister Reede 13a, 25992 List auf Sylt



## **Allgemeine Baubeschreibung**

### **VORBEMERKUNG:**

Erstellung eines schlüsselfertigen und voll funktionsfähigen Wohnhauses nach geltenden Gesetzen, DIN Vorschriften und den Regelwerken der Bautechnik. Das geplante Objekt wird nach den Vorgaben der Baugenehmigung, des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der statischen Berechnung entsprechend ausgeführt.

Alle in den Plänen, Broschüren und sonstigen ggf. zu vermarktungszwecken erstellte Unterlagen gezeigte Einrichtungsgegenstände u. ä., welche nicht in der Baubeschreibung oder im Kaufvertrag benannt werden, sind Gestaltungsvorschläge und damit nicht Gegenstand der geschuldeten Bauleistung.

### **HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN DES GRUNDSTÜCKS:**

Freimachen des Baugrundstücks von Bewuchs und Entsorgung sich unter dem Bewuchs befindlichen Unrat bestehend aus Ziegel- und Betonresten. Aufgrund der Geländesituation ist damit zu rechnen, dass im Grundstücksrand bzw. Übergangsbereich zu den Nachbargrundstücken Betonreste aus der vorherigen Nutzung des Grundstücks an zu treffen sind.

Herstellen der Ver.- und Entsorgungsleitungen, Gas, Wasser- und Abwasser sowie Elektro- und Telefonanschluss über eine Glasfaserzuleitung mit den Hausanschlüssen über den Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Der Dienstleistungsauftrag selbst ist durch die Käufer nach dem Erwerb der Immobilie abzuschließen.

### **GRUNDSTÜCKSOBERFLÄCHE-BAUGRUBE:**

Abtrag und Abtransport des alten Mutterbodens und des nicht tragfähigen Bodens, wo es erforderlich ist. Herstellen der Grundstücks- und Baustellenzufahrt. Aushub und Abtransport des überschüssigen Bodens aus der Baugrube. Eventuell noch zum Verfüllen oder zum späteren Angleichen des Grundstückes zu verwendender Boden, wird seitlich gelagert, wenn es die Grundstückssituation zulässt.

Die Arbeitsbereiche mit Baugrube, für die neu zu errichtenden Kellerwände und Gründungsfundamente, werden nach Fertigstellung mit verdichtungsfähigen und wasserdurchlässigem Boden, nach Vorgaben des Bodengutachtes, verfüllt und verdichtet.

### **GEBÄUDEGRÜNDUNG- SOHLE:**

Die Gebäudegründung des Wohnhauses erfolgt über eine Sohlplatte aus Stahlbeton, nach statischer Berechnung. Unterhalb der Sohle wird eine Wärmedämmung aus extrudierten, druckfesten Polystyrol (PS)- Dämmplatten (WLG 0,35) gem. dem Gebäudeenergiegesetz und Statik, auf den nach Vorgaben des Bodengutachtes vorbereiteten Untergrund, verlegt. Auf die Sohlendämmung wird eine Frischbetonverbundfolie als zusätzliche Abdichtung des Bauteils aufgelegt und an alle Rohrdurchdringungen an gearbeitet, welche am Sohlenrand in die Kelleraußenwandabdichtung einbindet.

Vor dem Betonieren der Sohle werden sämtliche Grundleitungen verlegt und mittels Kraso-Rohrdurchführungen durch die Sohle geführt. Für die Versorgungsleitungen Gas, Strom, Wasser und Glasfaser für Telefon, wird eine Mehrsparten Hauseinführung in der Kelleraußenwand eingebaut.

Auf die Betonsohle wird vor Einbau des Estrichs eine Dampfsperre aufgebracht.

Eine Erdung gem. VDE- Vorschriften wird vor dem betonieren der Sohle vorgesehen. Eine Erdungsfahne zum Anschluss der elektrischen Anlage wird im Hausanschlussraum platziert.

#### KELLERAUSSENWÄNDE:

Stahlbetonwände aus Ortbeton, Stärke, Bewehrung und Ausführung nach statischer Berechnung, als Raumklimapuffer und als Sicherstellung der Installationsebene für technische Installationen, werden Innenseitig ca. 2,5 cm Holzwolle-Leichtbauplatten angebracht. Die Bauwerksabdichtung erfolgt entsprechend der DIN Vorschriften für Bauwerksabdichtung und des Bodengutachtens. Als Flächenabdichtung wird eine kunststoffmodifizierte Dickbeschichtung (Remmers Multi-Baudicht 2k), mit einer Trockenschichtdicke von min. 4mm vorgesehen.

#### Hinweis:

Bei dem als Abdichtungsmaterial gewählten Remmers Multi Baudicht 2K, handelt es sich nicht um eine Abdichtung gemäß DIN 18533. Es wurde von der DIN abgewichen und ein höherwertiges Produkt eingesetzt.

Wärmedämmung der Kelleraußenwand aus extrudierten, druckfesten Polystyrol (PS)-Extruderschaumplatten (WLG 035) 10cm, gem. GEG-Nachweis.

#### KELLERLICHTSCHÄCHTE:

Die Kellerlichtschächte werden aus Stahlbetonhalbfertigteilen gem. Statik hergestellt. Die Lichtschächte erhalten eine Entwässerung, die in einem geschlossenen, wasserdichten Betonschacht inkl. Abdeckung endet. Dieser entwässert über eine Pumpenanlage in die auf dem Grundstück eingebrachte Rigole. Die Lichtschächte erhalten eine Abdeckung aus Sicherheitsglas. Die Lichtschachtrahmen erhalten eine Entwässerungsrinne unterhalb der Belüftungsgitter. Diese Entwässerungsrinnen sind seitlich über ein Anschlussrohr an die Oberflächenentwässerung angeschlossen. Der Boden wird mit einem Holzgrätting versehen. Die Lichtschächte werden von innen weiß gestrichen. Die Bauwerksabdichtung erfolgt entsprechend der DIN-Vorschriften für Bauwerksabdichtung und des Bodengutachtens. Als Flächenabdichtung wird eine kunststoffmodifizierte Dickbeschichtung (Remmers Multi-Baudicht 2k), mit einer Trockenschichtdicke von min. 4mm vorgesehen. Diese wird mit Remmers-Systemflies geschützt bzw. gedämmt. Die Wärmedämmschicht an den Außenflächen im Bereich der Kellerfenster und Lichtschachtseiten werden mit folgendem Material: Polystyrol (PS)-Hartschaum gem. GEG-Nachweis, Baustoffklasse B1 DIN 4102, druckbelastbar, schwerentflammbar, einseitig beschichtet mit armierter Fertigputzschicht, mit Befestigung durch verkleben und/oder dübeln verbaut.

Die Fenstersohlbänke in den Fensteröffnungen der Kellerlichtschächte werden aus Aluminium mit seitlichen Aluabschlusswinkel, Farbe: weiß hergestellt.

#### DRAINAGE:

Das Gebäude wird ohne Sohl drainage erstellt. Die Lichtschächte aus Beton sind unten geschlossen ausgeführt und binden in die Stahlbetonsohle des Hauses ein.

#### ENTWÄSSERUNG:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt nach Vorgaben der Entwässerungsgenehmigung. Die Entwässerung des Schmutzwassers im Erd- und Dachgeschoss, erfolgt im sogenannten Freigefälle. Das Schmutzwasser des Kellergeschosses entwässert über eine Schmutzwasserhebeanlage, mit einer außenliegenden Steuerungssäule.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigole auf dem Grundstück.

#### SOCKELMAUERWERK:

Das Sockelmauerwerk wird als Rollschicht aus einem anthraziten Verblendstein hergestellt. Unterhalb des Sockels erfolgt der Einbau eines Perinsul-Wärmebrückensteins als erste Schicht. Die Ausführung und Abdichtung erfolgt gemäß DIN mit einer Wärmedämmung.

#### AUSSENWÄNDE:

Zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung gem. Statik und Gebäudeenergiegesetz, Gesamtstärke d= ca. 39,5 cm und folgendem Aufbau:

-1,0-1,5 cm Kalkzement.- bzw. Maschinengipsputz

-15,0 cm Innenschale aus Kalksandsteinblöcken, gem. Statik im Dünnbettmörtel geklebt.

-10 cm Kerndämmung, (WLG 024), Baustoffklasse B1, gem. Gebäudeenergiegesetz in einem Schalenabstand von 12 cm.

-11,5 cm Verblendstein, Antiker „Reichsformat“ Verblender der Firma Sölstin-Persch im Kreuzverband gemauert.



Das Verblendmauerwerk wird mit Fertigmörtel im Farbton beige weiß hergestellt und im eigenem Saft verfugt. Die Außenfensterbänke der Fenster werden als geneigte Rollschicht erstellt. Die bodentiefen Elemente der Terrassentüren erhalten eine Rollschicht aus hartgebrannten anthrazit farbigen Klinkern.

Sämtliche notwendigen Feuchtigkeitssperren werden gemäß EN1996/DIN 18533 eingebaut.

Mauerwerksanker aus rostfreiem Edelstahl, Anzahl und Anordnung nach Windlastzone und Herstellervorgaben sichern den Verbund zum tragenden Hintermauerwerk.

#### INNENWÄNDE:

Alle Innenwände im Erd- und Dachgeschoss werden als Kalksandsteinmauerwerk gem. Statik hergestellt.

#### SCHORNSTEIN:

Es werden insgesamt zwei Leichtbauschornsteine für die Montage der Gaskamine vorgesehen. Einer steht im Wohn- und Essraum und der andere im Wellnessbereich im Kellergeschoss. Erforderliche Reinigungs- bzw. Revisionsöffnungen werden in Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfeger verbaut.

Der Schornsteinkopf wird auf einer fachgerechten Unterkonstruktion mit einer Kupferstehpfalzverkleidung ausgeführt und erhält eine passende Abdeckung ebenfalls aus Kupfer.

#### GESCHOSSDECKEN:

Die Decke über dem Keller.- und Erdgeschoss wird als Halbfertigteildecke gem. statischen Vorgaben ausgeführt. Die Unterseite der Deckenelemente ist tapezierfähig glatt und die Stöße gespachtelt und geschliffen. Die Decke über dem Dachgeschoss wird als Kehlbalckenlage ausgeführt. Zwischen den Kehlbalcken wird eine Mineralfaserdämmung gem. statischen Vorgaben verbaut. Unterhalb der Kehlbalckendecke wird eine Gipskarton-Beplankung auf entsprechender Unterkonstruktion vorgesehen, oberhalb ein Trockenestrich auf vollflächig verlegten OSB- Platten. Bei sämtlichen Deckenflächen die mit GK-Platten verkleidet sind, werden die Plattenstöße plan eben gespachtelt. Die Wandanschlüsse werden mit einer überstreichbaren Anschlussfuge ausgebildet.

Bei Verwendung von Leichtbaumaterialien für nichttragende Bauteile im inneren der Gebäude, sind evtl. auftretende Risse in Anschlussfugen materialbedingt und stellen als Wartungsfugen keinen Mangel dar.

#### TREPPEN:

Die Treppen vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss, sowie vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss werden als Stahlbetonfertigteiltreppen, gem. statischer Berechnung ausgeführt. Die Belegung der Tritt.- und Setzstufe erfolgt mit Naturstein aus gleichem Material wie im Eingangsbereich und der Bäder.

Vor die Fertigteiltreppen werden Treppenwangen mit eingearbeiteten Geländer Stäben aus Massivholz gesetzt. Diese Treppenwangen sowie die Deckenrandbekleidung sind deckend in einem Farbton nach RAL lackiert. Die Wendelung der Treppe in den Geschossen erfolgt nach Ausführungszeichnung. Die Treppen bekommen auf der Treppengeländer Seite einen Handlauf aus Massivholz in Eiche im Farbton des Dielenbodens endbehandelt. Vom Dachgeschoss zum großzügigen Spitzboden führt eine offene Wangentreppe. Hier werden die Treppenwange und das Geländer passend zu den darunterliegenden Geschosstreppen gefertigt.

#### INNENPUTZ:

Alle gemauerten Wände erhalten einen 1-lagigen Kalkzementputz tapezierfähig glatt in der Qualitätsstufe Q2. Die Fensterlaibungen und Außenecken werden mit Eckschutzschienen geschützt.

#### ESTRICH:

Sämtliche Räume im Keller, Erd.- und Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Heiz- Estrich mit einer Gesamtaufbauhöhe von 18 cm inkl. Bodenbelag. Der Estrich ist auf einer Grunddämmung und Trittschalldämmung nach Vorgabe des Wärmeschutzes verlegt und in allen Räumen durch Randstreifen von den aufgehenden Wänden sowie aufgehenden Bauteilen entkoppelt. Der Spitzboden erhält einen Trockenestrich.

#### DACHKONSTRUKTION:

Der Dachstuhl wird gem. Statik aus Konstruktionsvollholz erstellt. Die Dach- und Konterlattung sowie die Unterdeckbahn erfolgt nach Erfordernis der ausgewählten Dachsteine. Die Unterdeckbahn wird diffusionsoffen ausgeführt um eine Vollsparrendämmung zu ermöglichen.

Erforderliche Feuchtigkeitssperren zwischen Holz und Stahlbeton bzw. Mauerwerk werden vorgesehen.

#### DACHEINDECKUNG:



Die Dacheindeckung erfolgt mit einer antiken englischen Dacheindeckung.

Farbton: braun, braun rot, rot

Die Firststeine werden trocken verlegt. Der seitliche Abschluss der Dachfläche auch an den Giebeln und Gauben, erfolgt ohne Ortgangziegel aufliegend auf eine Kupfereinfassung. Die Dachentwässerung erfolgt über eine vorgehängte, halbrunde Dachrinne aus Kupfer.

Sämtliche erforderliche Anschlüsse sowie Einfassungen, werden ebenfalls in Kupferblech ausgeführt.

Im Bereich der Dachfläche werden Velux Kunststoff Dachflächenfenster, innenseitig im Farbton weiß, eingesetzt. Die Abmessung erfolgt gemäß Ausführungsplan.

#### TROCKENAUSBAU IM DACHGESCHOSS UND SPITZBODEN:

Die Dachschrägen sowie die Kehlbalkenlage erhalten eine Mineralfaserdämmung zwischen den Sparren nach der Wärmebedarfsberechnung gem. Gebäudeenergiegesetz.

Unterseitig wird nach Herstellerrichtlinie eine PE-Dampfbremse angebracht und fachgerecht an den Stößen, Wandanschlüssen und sonstigen zur luftdichten Ebene gehörenden Bauteilen verklebt bzw. angedichtet.

Die Verkleidung der Dachschrägen erfolgt mit Gipskarton-Platten auf einer Unterkonstruktion.

Bei Verwendung von Leichtbaumaterialien für nichttragende Bauteile im Inneren der Gebäude, sind evtl. auftretende Fugen materialbedingt und stellen keinen Mangel dar.

#### DACHÜBERSTÄNDE UND UNTERSCHLÄGE:

Die Stirnbretter am Hauptdach, den Giebeln, Gauben und der Traufe sowie der Anschluss an den Dreiecksfenstern im Spitzboden vom Fenster zum Dach, werden aus Merantibrettern im Farbton quarzgrau ähnlich der Beschichtung der Fensterrahmen ausgeführt. Die Verkleidung der sichtbaren Dachüberstände besteht aus Lärchenholz Fase Brettern die ebenfalls eine quarzgrau farbene Endbeschichtung erhalten.

Die Befestigung der sichtbaren Holzbauteile erfolgt mit Edelstahlschrauben oder Klammern bzw. Nägeln in gleicher Qualität.

#### WOHNUNGSINNENTÜREN:

Als Innentüren sind gefälzte Innentüren der Firma Prüm mit stabiler Röhrenspahnsteg Einlage, sowie Umfassungszarge vorgesehen.

Die Zimmertüren erhalten matt schwarze Türdrücker mit eckiger Drücker und Schließrosette.



Die Schiebetür zum Wohn- und Essbereich sowie zum Arbeitsraum und ein festverglastes Element vom Eingangsbereich zur Küche sowie am Treppenantritt zum im Erdgeschoss, wird als handgefertigtes Glas- Stahlelement im Farbton schwarz nach RAL abweichend zu den sonstigen Innentüren ausgeführt. Gleiche Ausführung erhält auch das als Schiebetür gestaltete Glas-Stahlelement zum Wellnessbereich im Kellergeschoss.

## FENSTER UND AUSSENTÜREN:

Es werden gütegesicherte Kunststoffenster mit einer Stahlkerneinlage und einer Pilzkopfverriegelung für die Sicherheitsstufe 1 (einbruchhemmende Verriegelung inkl. Anbohrschutz RC 1) eingebaut. Die Elemente haben eine Sperrung in Kippstellung und Mehrfachverriegelung für die beweglichen Flügel. Die Verglasung erfolgt mit einer gütegesicherten Dreifachwärmeschutzverglasung (Ug-Wert= 0,6 W/(m<sup>2</sup>\*K)) gemäß Gebäudeenergiegesetz. Die Bedienung erfolgt über Einhandbeschläge passend zur Griffserie der Innentüren in schwarz matt.



Alle Blend.- und Flügelrahmen werden von außen mit einer strukturierten Oberfläche und im Farbton Quarzgrau versehen. Von innen sind die Blend.- und Flügelrahmen im Farbton weiß und nicht zusätzlich foliert hergestellt.

Die Fenster werden als Anschlagfenster in die Dämmebene eingesetzt und erhalten zur Schlagregensicherheit ein Kompriband zwischen Blendrahmen und Verblendung. Der Einbau ist Systembezogen und somit geprüft.

Alle Lochfenster erhalten waagrecht aufgesetzte Sprossen mit im Scheibenzwischenraum platzierten Abstandshaltern. Die bodengleichen Fenster im Erdgeschoss erhalten keine Sprossen, um den freien Blick in den Garten zu ermöglichen.

Die Fensterbänke innen werden als Holzfensterbänke mit profilierten Umleimern hergestellt. Die Außenecken der Leibungen erhalten eine profilierte Holzverkleidung. Die Holzverkleidung wird ca. 6 cm breit in der Ansicht auf der Wandfläche und in die Leibung geführt. Farblich werden die Verkleidung und die Fensterbänke der Innenseite der Fenster in weiß angeglichen.

Die Haustür ist 2-flügelig, mit oberen Zierbalken aus Eiche mit den Jahreszahlen 2024, aus Holz gem. Bemusterung gefertigt und erhält eine Automatikmehrfachverriegelung inkl. Profilzylinder und Türdrücker. Die Scheiben der Haustürfüllung, wenn in der

Ausführungsplanung vorgesehen, werden produktionsbedingt mit einer 2-fach-Verglasung ausgeführt.

#### NATURSTEINBELÄGE WAND- UND BODEN:

Folgende Räume erhalten einen ca 1,5cm starken Natursteinbelag. Die Verlegung und



die Fleckstoppbehandlung sind mit der Leistung des Bauträgers erbracht.

Beispielfoto Verlegeart Naturstein der Bäder- und des Eingangsbereichs:

Im Erdgeschoss wird der Flur, das WC und der Küchenbereich mit Naturstein belegt. Die Wohnräume sowie die Küche erhalten eine ca. 10 cm hohe profilierte Fußleiste Farbe in weiß RAL 9016.

Die Bäder und WCs erhalten eine Naturstein Fußleiste geschnitten aus dem Bodenbelag.

Die Natursteinplatten in den Nassräumen werden auf einer vollflächigen Abdichtung gemäß DIN 18534 inkl. Dichtband und Dichtecken verlegt. Die Abdichtung erfolgt auch im Spritzwasserbereich auf den Wandflächen der Duschen inkl. Dichtband und Rohrmanschetten.

Die Bäder und WCs werden wohnlich gefliest. Das heißt, dass nur in den Spritzwasserbereichen die entsprechenden Wandflächen einen Natursteinbelag analog dem Bodenbelag erhalten.

Die Duschbereiche erhalten einen ca. 2,0m hohen Wandbelag aus Naturstein. Hinter den Toiletten wird bis in einer Höhe von ca. 1,20m gefliest.

Hinter den Waschbecken wird ein Spritzschutz aus dem Natursteinmaterial der Waschtischplatten ausgeführt. Das gilt nicht für die Highlight Waschtischobjekte im Gäste-WC im EG und im WC des Spitzbodens.

Alle übrigen Wandflächen der Nassräume werden in der Qualitätsstufe Q2 glatt verspachtelt und mit einem Vlies versehen. Die Bereiche erhalten einen hellen Anstrich.

Hinweis:

Dauerelastische Verfugungen sind reine Wartungsfugen und obliegen nicht der vertraglichen Gewährleistung. Diese Verfugungen müssen in regelmäßigen Abständen auf Funktion kontrolliert und ggf. erneuert werden!!!

#### HOLZFUSSBÖDEN:

Die Räume, die keinen Naturstein.- bzw. Fliesenfußboden erhalten, werden mit Landhausdielen auf schwimmenden Estrich in vollflächiger Verklebung ausgeführt.

Material:

Fabrikat: Thede & Witte Parkett LHD Boston XL unicilc gealtert, geölt Eiche astig handgehobelt, weiß geölt.

Beispielfoto Verlegeart des Dielenbodens:



Räume mit Dielenboden erhalten eine ca. 10 cm hohe Fußleiste, Farbe in weiß RAL 9010

Zwischen Bodenbelägen verschiedener Art werden Korkstreifen oder Silikonfugen als Dehnungsfugen angeordnet.

## SANITÄRAUSSTATTUNG:

Die WCs, Bäder und der Wellnessbereich werden mit folgenden Sanitär Serien ausgestattet:

WC: Villeroy & Boch, Serie Subway

Waschtische: Villeroy & Boch, Serie Artis Aufsatzwaschbecken eckig

Badewanne: Villeroy & Boch, Serie Theano

Beispielfoto der verbauten Sanitärartikel:



Die Größe der Sanitär Objekte ist den räumlichen Gegebenheiten angepasst und entspricht nicht zwingend der Darstellung in den Grundrissen.

Fabrikat Armaturen: Hansgrohe, Serie Metropol schwarz



Die Bäder erhalten Handtuchhalter von Hansgrohe aus der Serie Add Stories. Das Bad im EG und das WC im Spitzboden erhält abweichend zu den oben genannten Waschtischserien Highlight Waschtische mit Natursteinbecken.

Duschen welche nicht als Walk-In Dusche geplant sind, erhalten eine ca. 2,1m hohe Glastüranlage mit innenseitig flächenbündig und schwarzen Beschlägen.

## SPIEGEL:

Alle Waschtischanlagen erhalten einen Spiegel mit Hintergrundbeleuchtung und integrierter Spiegelheizung, um das Beschlagen zu vermeiden. In den Hauptbädern sind die Spiegel mit integriertem Schminkspiegel ausgestattet.



#### LÜFTUNG Sanitär- und Feuchträume:

Um den nutzerunabhängigen Feuchteschutz zu gewährleisten werden im WC und Bad je ein Lüfter mit Feuchtefühler installiert.

#### WASCHMASCHINE:

Anschluss für eine Waschmaschine und (Kondens-) Trockner mit Ablauf in die Gebäudeentwässerung im Hauswirtschaftsraum.

#### KÜCHE:

Lieferung und Montage einer Einbauküche mit Weinkühler und aufgelegter Kunststeinarbeitsplatten im Farbton schwarz, mit weißen glatten Küchenfronten. Eingebaut wird die maßgefertigte Küche inkl. Siemens Einbaugeräte. Auch ein Weinkühler ist im Küchentresen verbaut.

Details gemäß Küchenplanung. Sämtliche Anschlüsse für eine betriebsfähige Küche sind enthalten. Weiterhin erhält die Küche an den freien Wandflächen zwei Alu-Systemregale FRAME RACK.



#### AUSSENZAPFSTELLE:

Das Haus erhält eine frostfreie Außenzapfstelle.

Hinweis: Bei Frostgefahr müssen sämtliche Schraubverbindungen und Schläuche von der Außenzapfstelle entfernt werden, um einen Frostschaden zu vermeiden.

#### ABMAUERERUNGEN:

Für die Ver.- und Entsorgungsleitungen können innerhalb des Hauses teilweise senkrechte und waagerechte Installationsschächte entstehen. Die Abflussleitungen werden je nach Anordnung schallhemmend ausgeführt.

#### HEIZUNGSINSTALLATION:

Im Hauswirtschaftsraum wird eine Lüftwärmepumpenanlage mit Speicher zur Warmwasserbereitung montiert. Ergänzend zur Anlagentechnik im Hauswirtschaftsraum erhält die Luftwärmepumpenanlage ein Außengerät.

## FUSSBODENHEIZUNG/HEIZKÖRPER:

Sämtliche Räume im KG, EG und DG erhalten eine Fußbodenheizung mit geschossweisen Unterverteilungen. Die Regelung der einzelnen Heizkreise erfolgt über Raumthermostate.

Die Abstellräume im Spitzboden werden jeweils über einen Wandkollektor beheizt. Das WC im Spitzboden erhält eine Elektro Fußbodenheizung.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper wie folgt:

Fabrikat: Kermi Basic, Farbton Onyx (schwarz)

Herstellerbedingt sind die Anschlusskabel und Thermostate der Heizpatronen weiß

## Sauna

Im Wellnessbereich ist eine Aufguss Sauna mit zum Raum hin geöffneter Glasfront geplant. Die Wand- und Deckenbekleidung ist aus klassischer Fichte und die Sitzbänke aus Abachi Holz gefertigt. Der Boden besteht aus dem für das Haus gewählten Naturstein.



## ELEKTROINSTALLATION:

Die Elektroinstallation wird ab dem Übergabepunkt des Energieversorgers beginnend im Hausanschlussraum verlegt. Die Hauseinführung und Ausführung des Zählerschranks mit Verteilung erfolgt gem. VDE-Vorschriften und TAB (technische Anschlussbedingungen) der zuständigen Energieversorger.

Es werden folgende Abdeckungen und Schalter in der Farbe anthrazit/schwarz matt verbaut:

Firma Gira: Serie E2



Die Elektroinstallation enthält alle geforderten und notwendigen Einbauelemente für einen hohen Personenschutz.

Flure, Wohnräume und Bäder sind mit ausreichender Anzahl an Einbaustrahlern ausgestattet. Eine Nachrüstung von Dimmern ist seitens der Käufer möglich. In allen Räumen werden ausreichend Schalter und Steckdosen erstellt. Ausführung gemäß gesonderter Elektroplanung.

Alle Schlafräume, Abstellräume und Flure erhalten Rauchmelder.

Alle Bäder und das Gäste-WC sind im Bereich des Waschtisches mit einem GIRA Radio ausgestattet.

Im Außenbereich ist eine Beleuchtung über BEGA LED-Wandleuchten UND IM Bereich der Zuwegung über Bega Wegeleuchten vorgesehen.

Im Bereich des Freisitzes, der Zuwegungen und zu den Parkplätzen, sind Stromleitungen zum Anschluss von weiteren Leuchten im Außenbereich vorgesehen.

Das Haus erhält zu der Möglichkeit Fernsehen über Glasfaseranschluss zu beziehen, auch eine Sattelitenanlage mit entsprechender Verkabelung im Haus.

Im Bereich der Stellplätze ist ein Kabel für den späteren Anschluss einer Wallbox vorgelegt.

#### KAMIN:

Es wird im Wohnbereich an der Außenwand und im Wellnessbereich im Kellergeschoss jeweils ein raumluftunabhängiger geschlossener Gaskamin eingebaut. Die Bedienung erfolgt über eine Fernbedienung.

#### MALERARBEITEN:

Sämtliche Decken.- und Wandflächen im Haus werden nach dem Putzen mit einem feinen Malervlies tapeziert und mit einem zweifachen offenporigen weißen Anstrich versehen. Inkl. fachgerechter Anschlussfugen an Einbauteile, Fußleisten und Zargen.

#### AUSSENANLAGEN:

Die Zufahrt, die Stellplätze sowie die Zuwegung werden mit einem Betonrechteckpflaster getrommelt auf einem fachgerechten Unterbau erstellt.

Vor dem Wohnbereich entsteht ein Freisitz inkl. entsprechender Unterkonstruktion als Holzpodest in Bankirai.

Im südlichen Gartenbereich ist eine Feuerwehraufstellfläche für den Bedarfsfall vor zu halten. Zur Befestigung dieser Fläche wird unterhalb des Rollrasens ein Kunststoff Rasengitter verbaut. Die Zuwegung zu diesem Bereich wird durch eine Toranlage mit Holzfüllung ermöglicht.

#### EINFRIEDUNG/BEFPLANZUNG:

Der zu den Verkehrsflächen Stellplatz und Zufahrt angrenzende Garten, wird durch ca. zwei Meter hohe Fertigheckensträucher abgegrenzt. Zum nördlichen Nachbarn wird ebenfalls eine Hecke als Grundstücksteilung gesetzt.

Das Gartengrundstück wird weiterhin im Süden und westlichen Verlauf durch eine Dünenlandschaft mit Dünengras bepflanzt eingefriedet. Die freibleibenden Grundstücksflächen werden mit Rollrasen versehen.

#### EINGANGSPODESTE:

Das Eingangspodest wird aus dem Pflaster für die Zuwegung hergestellt, außenseitig erhält dieses eine Einfassung aus Granitbordstein. Aus gestalterischen Gründen wird abweichend von der Norm auf eine Einlaufrinne vor den Haustüren verzichtet.

#### MÜLLTONNEN:

Es werden für die Unterbringung der Mülltonnen Betonboxen mit Holzeinfassungen im Bereich der Zuwegung erstellt. Diese bieten Platz für drei 240L Tonnen. Der Bezug der Mülltonnen mit entsprechender Dienstleistung erfolgt durch den Käufer.

## SONSTIGES:

Technische Änderungen, Änderungen, die sich aus der Baugenehmigung ergeben sowie Modelländerungen, die keine Wertminderung verursachen, sind vorbehalten, wenn diese von der Bauleitung und im Interesse der Arbeitsdurchführung für erforderlich gehalten werden.

Die Ausführung der Wärmedämmung des Gebäudes erfolgt nach der zur Zeit des Bauantrages gültigen Gebäudeenergiegesetzes. Alle vorstehenden Angaben beruhen auf dem gegenwärtigen Stand der Planungen sowie den bei Erteilung der Baugenehmigung geltenden Baubestimmungen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens kann es bei den Baustoffen und Baumaterialien gegenüber den Zeichnungen und Prospekten zu Farbabweichungen kommen.

Änderungswünsche sind ggf. möglich, sofern es der Bautenstand zulässt und diese technisch und statisch möglich sind.

Das eingezeichnete und oder im fertigen Haus aufgestellte Mobiliar stellt nur einen Einrichtungsvorschlag da und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die im fertigen Haus eingebrachten Einrichtungsgegenstände können gerne direkt vom Einrichter erworben werden.

In der schlüsselfertigen Erstellung des Hauses sind sämtliche Anschlusskosten für die Ver.- und Entsorgungsleitungen und die Anschlussgebühren enthalten. Ebenso sind sämtliche Baunebenkosten und Abnahmegebühren und dergl. enthalten.

Durchführung des erforderlichen Luftdurchlässigkeitstests der Gebäudehülle (Blower-Door-Test) mit entsprechendem Zertifikat, ist inklusive.

Stand 19.01.2026