

VILLA LUX

BAUBESCHREIBUNG

Leistungsbeschreibung für
die schlüsselfertige
Herstellung eines Wohnhauses
auf dem Baugrundstück
Weißwasserweg 8b



INHALT

Vorbemerkung/Allgemeines	5
Erschliessung	6
Planungs- und Ingenieurleistungen	7
Energetischer Standard	7
Erdarbeiten	8
Gründung	9
Rohbau/Bauwerksabdichtung	9
Innenwände/Innenputz	9
Fassade	10
Geschossdecken	11
Treppen	12
Dachkonstruktion	13
Hauseinganstüren und Fenster sowie Fensterbänke	14
Einbruchsschutz/Sicherheit	15
Sonnenschutz	15
Estricharbeiten/Bodenbeläge/Fliesen	16
Innentüren	17
Heizung/Lüftung	18
Sanitärinstallation	18
Sanitärobjekte	19
Saunen/Fitnessraum	20
Elektro- und Netzwerkinstallation	22
Rauchmelder	23
Aussenanlagen	23
Sonstige besondere Leistungen	25
Sonderwünsche/Zusatzleistungen	25

1.

VORBEMERKUNG/
ALLGEMEINES

Auf dem ca. 776,00 m² großen, bislang unbebauten Grundstück wird ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (EG und 1. OG) samt ausgebautem Dachgeschoss sowie Souterrain sowie ein Carport mit zwei Außenstellplätzen errichtet.

Es wird nach vorliegender Architektenplanung eine Wohnfläche von ca. 489,00 m² angestrebt – unter Berücksichtigung des großzügigen, nach oben hin offenen Essbereichs, der sich vom Hochparterre ins 1. Obergeschoss erstreckt, so dass diese Fläche im 1. Obergeschoss in der vorgenannten Zahl bereits abgezogen ist (auf Wunsch des Käufers kann die Zwischendecke hier auch vorgesehen werden, wodurch im 1. Obergeschoss weitere 25,50 m² Wohnfläche entstehen könnten) sowie weitere ca. 34,50 m² Nutzfläche im Souterrain für Technik- und Pooltechnikraum (ohne Einbeziehung von Gartenflächen sowie ohne die unter dem Carport nutzbare Fläche). Ein genaues Flächenmaß ist ausschließlich gemäß den Vorgaben des notariellen Kaufvertrages geschuldet. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Die Balkone im 1. Obergeschoss sowie die Dachterrasse im Dachgeschoss werden mit 50% ihrer tatsächlichen Fläche in die Wohnfläche mit eingerechnet, die Terrassen im Hochparterre sowie im Souterrain mit je 25%. Räume im Souterrain (d.h. der Fitnessraum, der Hobbyraum, die Sauna, der Duschraum, das WC, der HW-Raum, die innerhalb des Hauses liegenden Abstellräume sowie der Flur) werden ebenfalls mit ihrer tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Davon ausgenommen sind die Technikräume, welche in die Wohnflächenberechnung nicht einbezogen werden.

Bzgl. der Vorgaben an die Baulichkeit kommen die zur Zeit der Bauantragstellung gültigen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 zur Anwendung.

Außerdem werden die für die einzelnen Gewerke jeweils einschlägigen DIN-Normen und die anerkannten Regeln der Bautechnik sowie gesetzliche Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz eingehalten, wie sie zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gelten. Der Zeitpunkt der Bauantragstellung ist für die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorgaben sowie technischer/energierelevanter Regelwerke und sonstiger für die Errichtung des Bauwerks relevanter Vorgaben maßgeblich, auch insoweit wie dies in dieser Baubeschreibung nicht explizit geschrieben ist.

Soweit in dieser Baubeschreibung alternative Ausführungsvarianten aufgeführt werden, obliegt dem Veräußerer nach eigenem Ermessen die Auswahl unter Einhaltung der vorgenannten Regelwerke, es sei denn es wird ausdrücklich auf eine Auswahl-/Gestaltungsmöglichkeit des Erwerbers hingewiesen.

Planunterlagen, Zeichnungen und Visualisierungen, insbesondere im Vorfeld übersandte Entwurfs- /Prospektpläne bzw. Verkaufsinserate, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden. Ferner dienen sämtliche Planunterlagen, Zeichnungen und Visualisierungen samt etwaig eingezeichnetem Mobiliar und Einbauten, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, lediglich der Veranschaulichung der entworfenen Räume und zählen nicht zum Leistungsumfang des Veräußerers. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Bestandteil der Bauleistung und somit im Kaufpreis enthalten.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind zulässig, soweit solche aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder soweit sie sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig und/oder zweckmäßig erweisen und dem Erwerber unter Berücksichtigung der zu erwartenden Qualität der Bauleistungen zumutbar sind. Änderungen der Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig oder zweckmäßig sind. Soweit technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig oder zweckmäßig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch technisch vergleichbare Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

2.

ERSCHLIESSUNG

Die Hausanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser sowie Elektroanschlüsse werden nach den DIN-Bestimmungen, örtlichen Satzungen und Anschlussbedingungen, jeweils bis zum Übergabepunkt der öffentlichen Versorger, erstellt. Die Verträge mit den Versorgungsunternehmen zur Versorgung des Hauses mit Trinkwasser, Strom und Internet/Telekommunikation sowie zur Abwasserentsorgung schließt der Erwerber auf eigene Rechnung und im eigenen Namen ab. Die Installation einer etwaigen Antennenanlage für Rundfunk und TV sowie die Bereitstellung der Telefon-Abschlusspunkt-Linientechnik (APL) und Freischaltung hat erwerberseitig zu erfolgen.



3.

PLANUNGS- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Alle für die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Planungs- und Ingenieurleistungen sind im Leistungsumfang enthalten, sofern und soweit sie für die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Bauleistungen erforderlich sind. Nicht erfasst sind beispielsweise Innenarchitektenleistungen bzw. sonstige Planungen und Leistungen, die die Innengestaltung bzw. -einrichtung des Hauses betreffen. Außerdem sind Änderungen der bestehenden Planung als Sonderwünsche des Erwerbers von diesem separat zu vergüten.

4.

ENERGETISCHER STANDARD



Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Neben Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes besteht nach der Energieeinsparverordnung das Gebot, die Gebäudehülle luftdicht auszubilden. Zur Qualitätssicherung und zum Nachweis, dass die Anforderungen an die Luftdichtheit von Gebäuden erfüllt sind, wird nach Fertigstellung des Hauses eine Luftdichtheitsprüfung durchgeführt. Der sog. Minneapolis-Blower-Door-Test ist im Leistungsumfang enthalten.

Für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes werden Verschattungseinrichtungen installiert, wobei sog. Raffstores bei den Fenstern in den Aufenthaltsräumen ab dem Hochparterre aufwärts an der Ost-, Süd- und Westfassade zum Einsatz kommen werden (ausgenommen Dachflächenfenster, wo eine andere, geeignete Sonnenschutzvorrichtung angebracht wird, sowie die Fenster des Erkers an der Terrasse des Hochparterres; dort werden alternative Sonnenschutzmöglichkeiten nach Wahl des Verkäufers angebracht). Diese Sonnenschutzvorrichtungen werden von außen weitgehend unscheinbar in die Fassaden integriert und sind im Leistungsumfang enthalten.

5.

ERDARBEITEN

Die Baugrube bzw. Fundamentgräben werden ausgehoben und der überschüssige Aushubboden (inkl. Mutterboden) abgefahren.

Die nach der aktuellen Architektenplanung vorgesehenen Aushubarbeiten für den Swimming-Pool, den Technikraum unter der



Hauptterrasse, Auffüllungen an der Terrasse, Abböschungen vor Fenstern im Souterrain sowie Regenwassersammeltanks sind im Kaufpreis enthalten.

6.

GRÜNDUNG

Die Gebäudelasten werden über eine Stahlbeton-Bodenplatte in den Baugrund eingeleitet. Alle Gründungsarbeiten werden „frostfrei“ ausgeführt. Fundamente der werden nach VDE-Vorschrift eingebaut. Hierzu wird ein verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter in den Sohlplatten verlegt und fachgerecht mit einem außerhalb der Sohlplatte liegenden Edelstahlringer verbunden.

7.

ROHBAU/ BAUWERKSABDICHTUNG

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise (z.B. Stahlbeton oder Mauerwerk) geplant. Außenwände an der Dachterrasse können zudem alternativ in Leichtbauweise im Trockenbau hergestellt werden. Die Ausführung der gesamten tragenden Konstruktion erfolgt nach den Vorgaben der statischen Berechnung. Erdberührte Bauteile erhalten eine Bauwerksabdichtung nach DIN 18533-1, entsprechend den Anforderungen des vorliegenden Baugrundgutachtens. Die Bodenplatte wird aus WU-Beton hergestellt.

8.

INNENWÄNDE/ INNENPUTZ

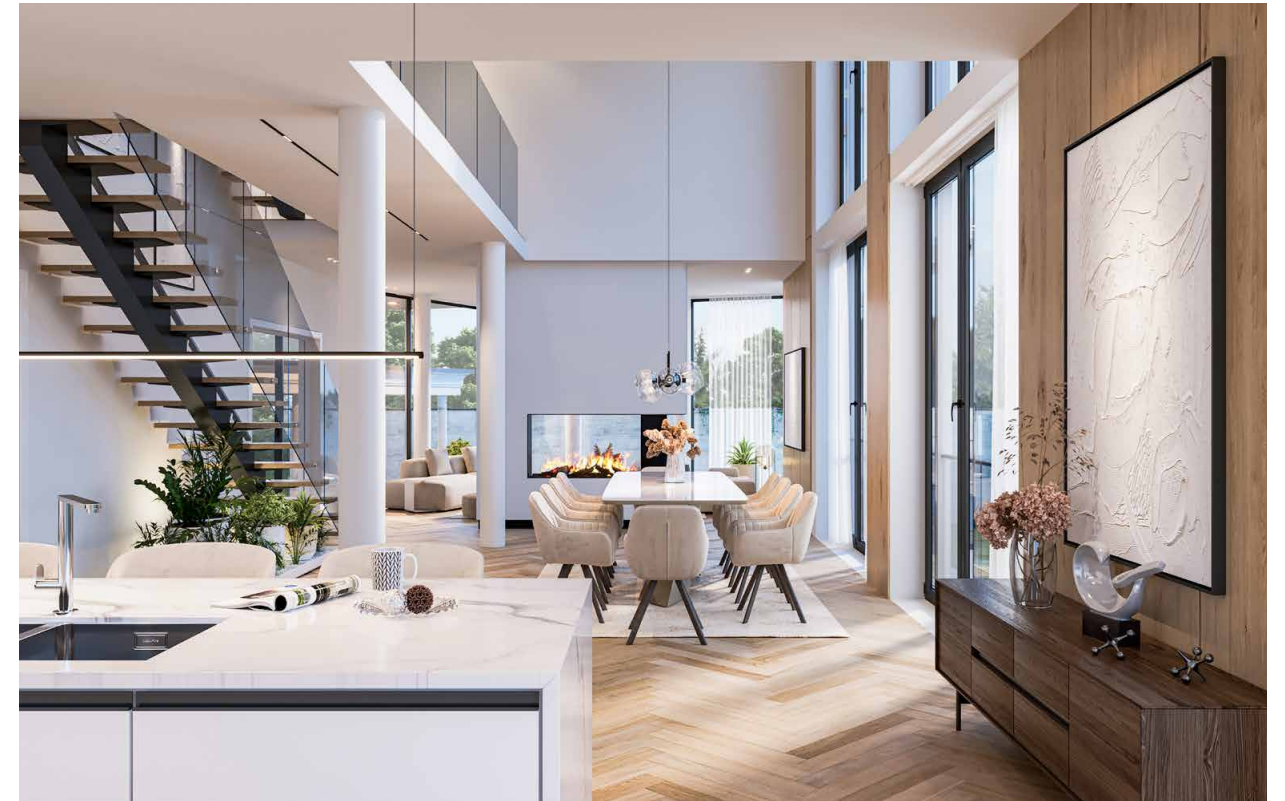
Tragende Innenwände und Stützen werden aus Mauerwerk, Stahlbeton oder Stahlstützen entsprechend den Anforderungen an die Statik und den Schallschutz hergestellt. Alle nichttragenden Innenwände innerhalb des Gebäudes sowie Installationswände werden in Trockenbauweise auf geeigneter Unterkonstruktion oder aus Mauerwerk entsprechend den Anforderungen an den Schallschutz hergestellt. Die gemauerten Wandflächen im Wohnhaus erhalten einen einlagigen, geglätteten Gipsputz. Sichtbare Oberflächen werden in Qualitätsstufe Q3 gespachtelt. Für Wandoberflächen von Räumen mit einfacher Nutzung (z. B. Abstell-, Lager- und Technik-Räume) gilt Q2 als ausreichend.

9.

FASSADE

Die Fassaden erhalten auf den aus Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellten Außenwänden ein von außen angebrachtes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach den Vorgaben des GEG. Die Bekleidung aller Außenwände erfolgt von außen mit weiß durchgefärbtem Putz.

[Die Gestaltung der Fassade im Bereich bis zur Höhe der Bodenkante des 1. OG ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Käufer an dieser Stelle aufzunehmen.]



10.

GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt. Die Untersichten der Stahlbetondecken im Wohnhaus erhalten einen einlagigen, geglätteten Gipsputz. Sichtbare Oberflächen werden in Qualitätsstufe Q3 gespachtelt. Für Wandoberflächen von Räumen mit einfacher Nutzung (z. B. Abstell-, Lager- und Technik-Räume) gilt Q2 als ausreichend. Unterstützende Bauteile können als sichtbare Unterzüge nach Vorgabe der statischen Berechnung ausgeführt.

Für den zentral gelegenen Essbereich ist eine besonders luxuriöse Raumhöhe von ca. 5,80 m vorgesehen, die im Flurbereich des 1. OG von einer den Wohnraum öffnenden Galerie eingefasst wird.

[Nach Wunsch des Käufers kann stattdessen auch die Öffnung des Wohnzimmerbereichs über 2 Ebenen vorgesehen werden.]

11.

TREPPEN

Die Treppen vom Hochparterre in das Souterrain sind in massiver Bauweise nach planerischen Vorgaben des Architekten vorgesehen. Die Oberseiten werden mit Feinsteinzeug, alternativ, nach Wahl des Käufers, mit Parkettbelag belegt. Die Treppengeländer werden als Stahlgeländer aus schlanken Flachstahlprofilen ausgeführt und schmiedeschwarz oder anthrazit lackiert.

[Die genauere Gestaltung der Treppen inkl. des Treppengeländers ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Käufer an dieser Stelle aufzunehmen.]



12.

DACHKONSTRUKTION

Das Satteldach wird nach statischen Erfordernissen als Pfettendach ausgeführt. Soweit aus den Plänen nichts anderes ersichtlich ist, wird aus gestalterischen Gründen auf Dachüberstände verzichtet. Im Bereich der Dachterrasse erhalten die Sparren am Dachüberstand eine Aufsparrenschalung aus offenporig lasierten, endbehandelten Holzprofilbrettern. Die sichtbaren Balkenköpfe werden gehobelt und in gleicher Weise farbbeschichtet.

Die Dacheindeckung wird als Zinkblechdach mit Doppelstehfalz, naturbewittert, oder als Ziegeldach ausgeführt. Der Dachaufbau besteht aus Unterdeckplatten, Holzsparren mit ausfachender Wärmedämmung aus Holzfasern und diffusionsoffener, feuchtevariabler Luftdichtungsfolie.

Die Dachrinnen werden als Kastenrinnen aus Titanzinkblech ausgeführt und auf den Zinkblechabdeckungen der Traufwände aufgelegt. Die Fallrohre bestehen ebenfalls aus Titanzinkblech. Die Fallrohrenden entwässern in Standrohre, die an Regenwassersammelbehälter angeschlossen werden. Jedes Fallrohr erhält eine Reinigungsöffnung.



13.

HAUSEINGANGSTÜREN UND FENSTER SOWIE FENSTERBÄNKE

Die Hauseingangstüren bestehen aus Aluminiumprofilen oder in kompletter Holzverarbeitung mit wärmedämmendem Kern. Die thermisch getrennte Bodenschwelle besteht aus Aluminium mit Auflaufdichtung und Wetterschenkel. Alle Haustüren haben umlaufende Lippendichtungen. Das Türblatt der Haupteingangstür zur Straße ist flügelüberdeckend.

Die Hauseingangstüren werden mit Einbruchschutzklasse RC3 ausgeführt. Zum verbesserten Einbruchschutz sind alle Türen mit einer 3-fach-Verriegelung mit Schwenkriegel-Arretierung und einem Sicherheitsbeschlag mit Zylinderschloss inklusive Kernziehschutz ausgestattet.

[Das genaue Design bzw. die Gestaltung der Hauseingangstüren ist mit dem Käufer abzustimmen und an dieser Stelle aufzunehmen.]

Die Fenster und Fenstertüren bestehen nach Wahl des Erwerbers entweder komplett aus Holz, aus Holz mit außenliegender Aluminiumverkleidung oder aus reinen Aluminiumprofilen. Die Fensterscheiben bestehen aus Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Die zu öffnenden Fenster können Drehkipppöfnungsfunktion haben oder als Schiebefenster ausgestaltet sein entsprechend den planerischen Vorgaben des Architekten. Einige der Fenster müssen konstruktionsbedingt festverglast sein, etwa einige Fenster in der Südfassade.

Die Fenster mit Drehkipppöfnungsfunktion erhalten unten ein Sicherheitsschließblech als Aushebelschutz. Bodentiefe Fenster ab dem Hochparterre erhalten im Brüstungsbereich eine Absturzsicherung aus VSG-Glas.

Die Fenstergriffe (mit Ausnahme der Dachflächenfenster) werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Dachflächenfenster werden als Hochschwingfenster in Aluminium mit Wärmedämmblock mit Wärmeschutzverglasung eingebaut.

[Das genaue Design bzw. die Gestaltung der Fenster, inkl. Dachflächenfenster ist mit dem Käufer abzustimmen und an dieser Stelle aufzunehmen.]

Die in die Fensterlaibungen eingeputzten Außenfensterbänke werden aus Aluminium sein. Der Einbau erfolgt schlagregendicht.



14.

EINBRUCHSSCHUTZ/SICHERHEIT

Die Fensterrahmen werden in Aluminium oder Holzaluminium ausgeführt, der gegenüber Kunststoff einen deutlich erhöhten Einbruchschutz hat. Alle Fensterflügel werden mit Pilzkopfbeschlägen ausgerüstet.

Die Verglasung erfolgt im Bereich des Souterrains und Hochparterres sowie an Balkonfenstern mit Verbundsicherheitsglas (VSG). Der Hauseingang wird mit einem individualisierten Sicherheitsverfahren versehen (z. B. fingerabdruckbasiert).

Weiterhin wird das Haus mit moderner Alarmtechnik gesichert und der Wohnbereich in allen Etagen mit „Panic Buttons“ versehen. Im Souterrain kann in Abstimmung mit dem Käufer ein Safe fest verbaut werden; dieser kann nach Wunsch des Käufers mit einem individualisierten Sicherheitsverfahren ausgestattet sein.

[Details hierzu nach Abstimmung mit dem Käufer aufnehmen.]



15.

SONNENSCHUTZ

Alle nach Süden, Osten und Westen orientierten senkrechten Fensterelemente (ohne Souterrain) erhalten geführte Raffstoren mit elektrischer Steuerung und Windwächter.

Für die Süd- und Westfenster des an der Küche liegenden Eckerkers bzw. Wintergartens im Nordwesten des Hochparterres

kann nach Architektenplanung ein alternativer Sonnenschutz vorgesehen werden.

Alle Dachflächenfenster erhalten Kunststoff-Rollläden als Aufsatzelemente mit elektrischer Steuerung.

16.

ESTRICHARBEITEN/ BODENBELÄGE/FLIESEN

In fußbodenbeheizten Bereichen im Innenraum wird ein schwimmender Heizestrich (Fußbodenheizung) auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. Der Technikraum unter der Terrasse erhält einen Verbundestrich.

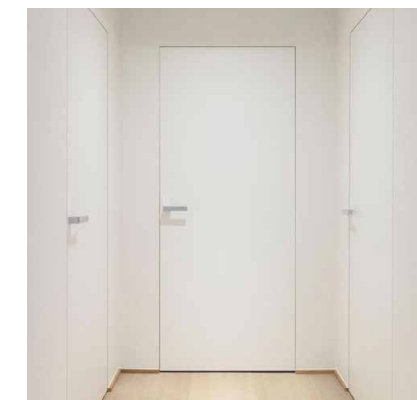
Alle nicht gefliesten Räume im Haus werden mit für Fußbodenheizung geeignetem Parkett inkl. umlaufender Sockelleiste versehen, wobei vor bodentiefen Fenstern keine Sockelleisten angebracht werden. Der Erwerber hat das Recht, einen innerhalb von Deutschland lieferbaren Parkettbelag selbst zu wählen, bis zu einem Endkundenstückpreis von 200,00 EUR inkl. USt. pro qm.



In den Bädern werden keramische Wandfliesen hinter den Badobjekten bis auf 1,20 m Höhe verlegt, nach Vorgaben der Architekten. Der Boden in den Bädern erhält keramische Fliesen. Im Bereich von Duschen erfolgt die Verfliesung raumhoch und gem. DIN-Anforderungen.

Der Erwerber hat das Recht, innerhalb von Deutschland lieferbare Wand- und Bodenfliesen oder sonstige Beläge selbst zu wählen, bis zu einem Endkundenstückpreis von 200,00 EUR inkl. USt. pro qm. Hierbei sind etwa auch großflächige Sonderformate oder Mosaikdesign nach Wunsch des Käufers möglich. Die Kosten für die Verlegung sind für Wand- und Bodenfliesen bis zu einem Maß von 60 x 120 cm enthalten. Mehrkosten für die Verlegung von Fliesen, welche diese Maße überschreiten, sind vom Erwerber zu tragen.

[Das genaue Design bzw. Material der Bäder ist mit dem Käufer abzustimmen, ggf. unter Hinzuziehung es Innenarchitekten des Verkäufers, und an dieser Stelle aufzunehmen.]



17.

INNENTÜREN

Es werden endbehandelte Röhrenspanstegeinlagetüren mit einem Echtholz furnier mit Buntbartschloss und einer Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosette, jeweils nach Architektenplanung, eingebaut.

Die Türzargen werden als wandbündige Stahlzargen mit Schattennut und eingelegter Gummidichtung ausgeführt.

18.

HEIZUNG/LÜFTUNG

Das Gebäude verfügt über eine moderne und umweltgerechte Wärmeversorgung. Bei der Planung wurde besonderes Augenmerk auf die Nutzung regenerativer Energien gelegt. In der Folge werden die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) übererfüllt.

Die Heizenergie wird aus einer sehr effizienten Erdwärmepumpe stammen, die mit einem 500-Liter-Warmwasserspeicher im Technik-/HA-Raum installiert wird. Der für den Betrieb der Pumpen entstehende Strombedarf wird im Wesentlichen über eine großzügig ausgelegte Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen des Gebäudes mit Batteriespeicher gedeckt werden. Der Wärmeerzeuger hat eine energiesparende, witterungsabhängige Regelung mit Nachtabsenkung über einen Außentemperaturfühler.

Die Wärmeabgabe in den beheizten Räumen erfolgt über ein Warmwasser-Fußbodenheizungssystem, bestehend aus Heizschlaufen inklusive Trägerplatten und Dämmung.

Jedes Wohngeschoss erhält einen weiß lackierten Verteilerschrank, in dem die Heizkreisverteiler und die Stellantriebe montiert werden. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum zusätzlich einen Raumthermostat als Aufputz-Installation.

Bäder und Duschen erhalten zusätzlich zum Fußbodenheizungssystem einen Handtuchheizkörper mit zusätzlicher elektrischer Heizpatrone.

19.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärinstallationen werden nach den anerkannten Regeln der Bautechnik im gehobenen Standard ausgeführt. Sie umfassen alle in den Zeichnungen zum Bauantrag dargestellten Sanitärobjekte mit allen Wasser- und Abwasseranschlüssen. Die WC-Anlagen und der Waschmaschinenanschluss im HW-Raum erhalten einen Kaltwasseranschluss.

Der Hausanschluss befindet sich im Technik-/HA-Raum. Die Heizung erhält einen Kaltwasseranschluss. Alle Warmwasserleitungen werden nach den Vorgaben des GEG mit Wärmedämmung ummantelt.

20.

SANITÄROBJEKTE

Zur Schonung der Armaturen und Rohrleitungen werden im Hausanschlussraum ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Damit werden mögliche Fließgeräusche minimiert. Weiterhin wird eine Wasserentkalkungsanlage verbaut sowie auf Wunsch des Käufers eine Anlage zur Verbesserung der Wasserqualität bzw. Wasserreinheit zwischengeschaltet.

Es sind zwei Gartensprengventile mit Wassermesseinrichtung und automatischer Entleerung der frostgefährdeten Leitungsbereiche vorgesehen. Im Technikraum unter der Terrasse wird die Pooltechnik mit einem zusätzlichen Kaltwasseranschluss installiert.

Im Gebäude werden die Schmutzwasserrohre mit Gefälle von den Objekten zu den Fallrohren geführt. Die Fallrohre werden im Gebäude zusammengeführt. Von dort wird das Schmutzwasser in einer Grundleitung in den Übergabeschacht im Vorgartenbereich geleitet. Die Fallrohre werden als Rohrentlüfter bis über das Dach geführt.

Die Leistungsgrenze des Veräußerers ist bei dem Abwasser der Übergabepunkt zur Kanalisation im Übergabeschacht des Hausanschlusses und bei dem Frischwasser der Wasserzähler der Berliner Wasserbetriebe.





Für die Keramikobjekte wird auf Serien namhafter Markenhersteller (z. B. Duravit Serie Philippe Starck) in elegantem Weiß zurückgegriffen.

Die Wandarmaturen für Badewanne, Duschen und Waschtische werden als Unterputz-Armaturen ausgeführt. Auf Erwerberwunsch hin sind Aufputz-Armaturen möglich.

Die Waschtische werden wandhängend oder als Aufsatzelement entsprechend der jeweiligen Darstellung in den Zeichnungen zum Bauantrag installiert. Die WCs werden als wandhängendes Keramik-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten mit Spartaste (Fabrikat z. B. Duravit Serie Philippe Starck) sowie mit Kunststoffsitz ausgeführt.

Duschen werden bodengleich mit Entwässerungsrinne installiert und in den Fliesenbelag integriert; die Glastrennwände bestehen aus VSG-Verglasung; im Souterrain wird zur Ermöglichung eines komfortablen Duscherlebnisses auf den Einbau einer Glastür verzichtet. Duschen werden mit Regenduschköpfen ausgestattet.

Die Badewanne im 1. OG wird als Körperformbadewanne aus Acryl oder emailliertem Stahlblech (Fabrikat z. B. von Kaldewei, Bette, Ideal Standard), in einem Polystyrol-Hartschaum-Wannenträger eingefliest und mit einer Exzenter-Ab- und Überlaufgarnitur versehen. Ausgerüstet wird die Badewanne zudem mit einem Aufputz-Wannenfüll- sowie einem Brause-Einhandmischer, einer Handbrause mit Flexschlauch und einer Wandhalterung.

Die Badewanne im Dachgeschoss wird freistehend mit einer hochwertigen Armatur nach Wahl des Erwerbers mit einem in Deutschland erhältlichen Materialeinzelpreis bis zu 10.000 EUR inkl. USt. ausgeführt.

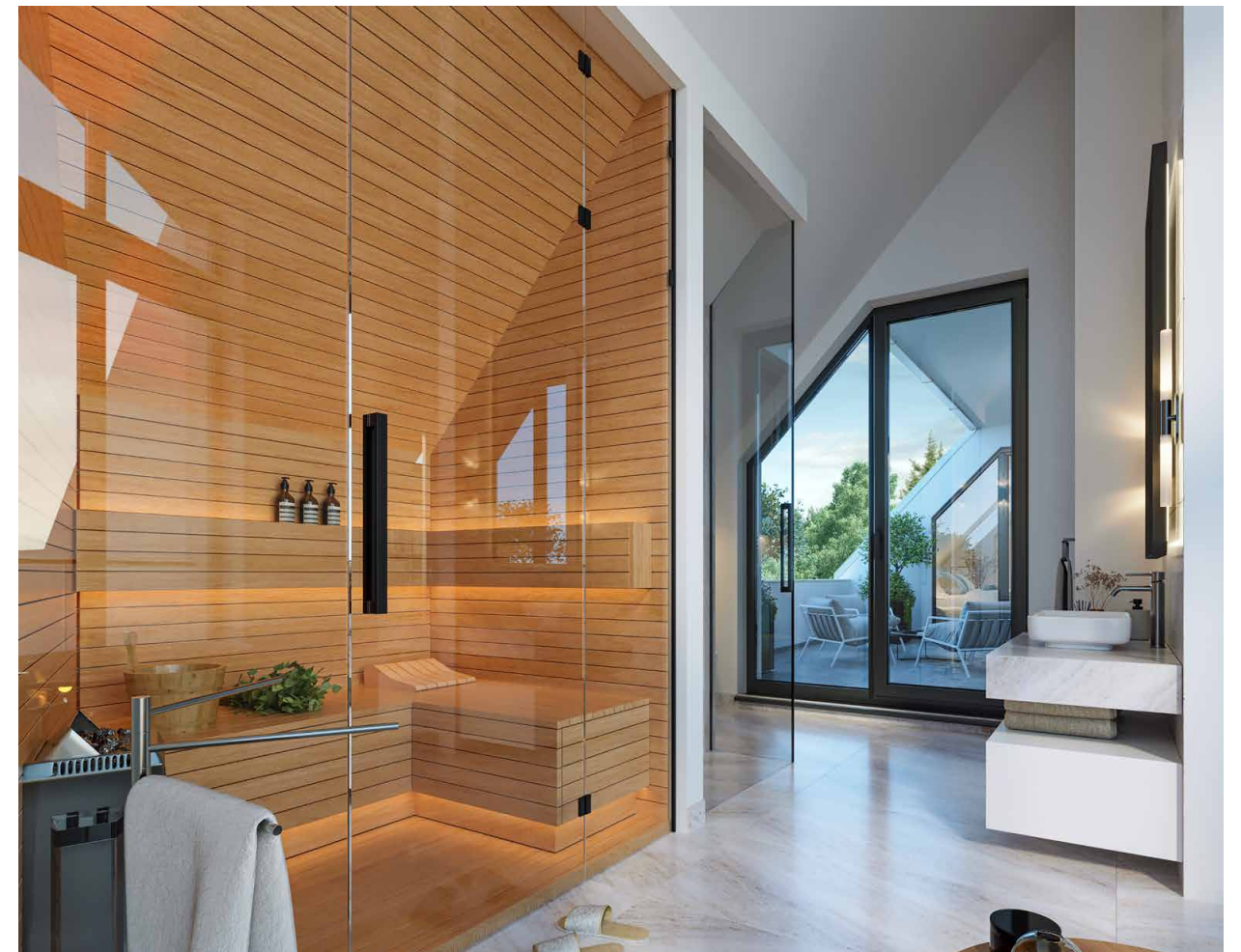
[Baubeschreibung an dieser Stelle präzisieren nach Abstimmung mit Käufer.]

21.

SAUNEN/FITNESSRAUM

Außerdem wird das Souterrain einen Raum mit einer Fläche von ca. 32,00 qm enthalten, der nach Wahl des Käufers auch mit Trainingsgeräten ausgestattet werden kann. Die Kosten für diese Trainingsgeräte sind von dem Erwerber zu tragen.

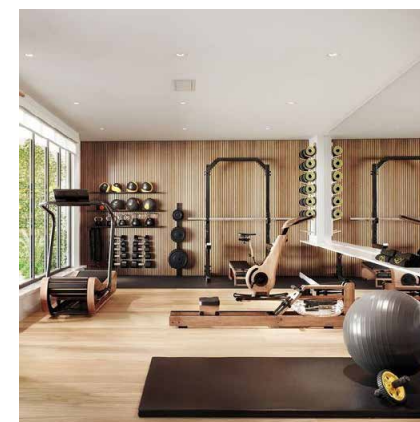
[Nach Wahl des Käufers Trainingsgeräte/-einrichtung einfügen]



Im Souterrain ist eine Finnische Sauna mit einem das Tageslicht einfangenden Fenster, sowie mit davorliegendem Duschaum und unweit daneben liegendem Austritt zu einer stufenlos auf Souterrainniveau liegenden und sichtgeschützten Terrasse vorgesehen.

Darüber hinaus ist auch im Dachgeschoss im Masterbadezimmer eine weitere Finnische Sauna vorgesehen.

[Nach Wahl des Käufers kann statt einer der beiden Saunen auch ein Dampfbad vorgesehen werden.]



22.

ELEKTRO- UND
NETZWERKINSTALLATION

Die gesamte Installation wird nach den einschlägigen Vorschriften (DIN, VDE und EVU) ausgeführt.

Die Installation erfolgt im Decken- und Wandbereich als Unterputzinstallation, im Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum ist eine Aufputzinstallation möglich.

Die Stromverteilung wird im Technikraum zusammengeführt und besteht aus Hausanschlusskasten, Zählerschrank, Zähler/n und Stromkreisverteilern. Der Hausanschlusskasten und der/die Zähler werden vom örtlichen Versorgungsunternehmen geliefert und montiert. Weiterhin ist das Liefern und Verlegen des Anschlusskabels zwischen Hausanschlusskasten, Zähler und Stromverteiler enthalten.

Bauseitig vorgesehen sind die Lichtschalter und Steckdosen von Berker Bauhaus 1930 oder ähnlicher Designstandard.

[Nach Abstimmung mit dem Käufer konkretes Fabrikat/ Marke aufnehmen.]

Die Anordnung der Betriebsmittel, wie z.B. Schalter, Leuchtenauslässe (einschließlich Außenbeleuchtung) und der Steckdosen erfolgt entsprechend der mit dem Erwerber abzustimmenden Elektroinstallationsplan.



Der Erwerber hat die Angaben bzw. seine Wünsche bezüglich Elektroinstallation der Küche gem. dem Bauzeitenplan zu liefern. Der Erwerber hat also die von ihm gewünschten Schalter, Steckdosen, Stromanschlüsse, Lichtauslässe und ggf. Spezialwünsche bezüglich der Elektrik gemäß Bauzeitenplan mitzuteilen. Dabei sind vom Erwerber Angaben zu machen, wo genau die einzelnen Installationen positioniert sein sollen.

Es werden multimediale Anschlussdosen mit modernen, hohe Übertragungsgeschwindigkeiten gewährleistenden CAT 7-Verkabelung (Fabrikatwahl veräußererseite) für Rundfunk/Fernsehen, Telefon- und Datenverteilung (Nutzungsverträge sämtlichst erwerberseitig) inklusive der Leitungsführung bis zur Anschlussstelle für Telekommunikation eingebaut.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage nach Vorgabe der Haustechnikplanung installiert. Im Technik-/HA-Raum wird ein Batteriespeicher installiert, der von der Photovoltaik-Anlage geladen wird.

An den Außenstellplätzen vor dem Haus werden eine oder (auf Wunsch des Käufers) zwei E-Zapfsäule(n) für bis zu zwei E-Autos installiert.

Schließlich wird eine Video-Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnungs- und Klingelfunktion sowie Farbkamera im Eingangsbereich installiert.

23.

RAUCHMELDER

Für die Bereiche aller Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sowie Flure sind Rauchmelder im Kaufpreis enthalten. Sie sind batteriebetrieben und warnen akustisch, wenn sich Rauch im Haus ausbreitet. Die Rauchmelder werden nach Durchführung der Malerarbeiten montiert.

24.

AUSSENANLAGEN

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Grundstück durch Einleitung von den Standrohren hin zu Regenwassersammeltanks, die für eine besonders nachhaltige Wassernutzung für die Gartenbewässerung sorgt. Zwei im Boden versenkte Tanks (in vom Verkäufer zu bestimmender Position) sind vorgesehen.



Die Terrasse wird mit Massivdielen errichtet. Ferner wird eine Zuwegung von der Straße zum vorderen Hauseingang sowie eine Stellplatzüberdachung (Carport) für 2 Pkws errichtet.

Auch erfolgt der Poolaushub, der Poolausbau sowie die dazugehörige Pooltechnik.

Die Gartenanlage wird (in Abstimmung mit dem Käufer) im Dreiklang aus konkreten Bedürfnissen, den zeitgemäßen Anforderungen an Klimaschutz (Mikroklima z. B.) und dem Kontext des Ortes und seiner Geschichte hergestellt. Hierbei kann eine gesamtheitliche, von einem Gartenbauarchitekten geplante Gartengestaltung mit durchgehender, nach Wunsch auch wenig pflegeintensiver und/oder trockenresistenter Bepflanzung vorgesehen werden. Die Bepflanzung wird an den Pool und die Gehwege angepasst.

Auch die Herstellung der sonstigen Außenanlagen, z. B. Müllboxen, Umzäunungen, freibleibenden Rasenflächen, Anfuhr von fehlendem Füll- bzw. Mutterboden, etc. sind im Kaufpreis enthalten und können in gemeinsamer Abstimmung und unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorgaben mit dem Käufer geplant werden.

[Der genaue Leistungsumfang der Gartenanlage ist hier nach Abstimmung mit dem Käufer aufzunehmen.]

Hierbei können gerne auf Wunsch des Käufers und auf Kosten des Verkäufers bis zu drei Bienenstöcke, etwa von der besonders auf nachhaltige hauseigene Honigproduktion fokussierte Firma „Flow“ (oder vom Preisniveau her ähnlich) aufgestellt werden.

25.

SONSTIGE BESONDERE LEISTUNGEN

a) (Beheizbare Gehwegplatten) Um auch im Winter trockenen und sicheren Fußes in die Villa zu gelangen werden beheizbare Gehwegplatten vorgesehen, die direkt an die PV-Anlage samt Batteriespeicher angeschlossen sind, um auch im Winter nahezu kosten- und klimaneutral einen trockenen Gehweg zu ermöglichen.

b) Das Dachgeschoss verfügt über ein außergewöhnlich großes Ankleidezimmer, das vom Masterbadezimmer sowie vom Schlafzimmer im Dachgeschoss direkt begehbar ist.

c) (Wäscheschacht) Zur Komfortmaximierung wird auch ein Wäscheschacht eingebaut, der die Wäsche direkt vom Ankleideraum im DG, über das zweite Badezimmer im 1.OG sowie die „Schwarzküche“ im EG in das Souterrain befördert.

d) Neben der großzügigen, an den Essbereich anschließenden Hauptküche ist eine sog. „Schwarzküche“ vorgesehen, in der für Gäste uneinsehbar gekocht werden kann. Auch diese Küche wird mit Einbaumobiliar sowie -geräten versehen.

[Nach Wunsch des Käufers kann statt der „Schwarzküche“ auch die Hauptküche vergrößert oder ein weiterer Raum, etwa Büro oder Gästezimmer vorgesehen werden]

26.

SONDERWÜNSCHE/ ZUSATZLEISTUNGEN

Über diese Baubeschreibung hinausgehende bzw. hiervon abweichende Einrichtung bzw. Ausstattung kann durch einvernehmliche Nachtragsvereinbarung unter Berücksichtigung sämtlicher planerischer, technischer und rechtlicher Anforderungen abgestimmt werden. Etwaige dadurch entstehende Mehrkosten sind vom Erwerber zu tragen.