

„Rhododendron-Quartier“
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten
und 10 Kfz-Stellplätzen
Breslauer Straße 2, 26655 Westerstede

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorwort

Es freut uns sehr, dass Sie den Weg zur CC-Grund GmbH (Geschäftsführender Gesellschafter Christian Conring) gefunden haben. Es zeigt, dass Sie einen ausgeprägten Qualitäts- und Designanspruch an Ihr neues Zuhause oder Ihre Kapitalanlage stellen. CC-Grund GmbH steht für Werte wie Qualität, Zuverlässigkeit, Sicherheit und Wohnwert aber auch für Komfort und außergewöhnliches Design. Besonders wichtig ist uns der schonende Umgang mit Ressourcen, weshalb wir nicht auf der „grünen Wiese“, sondern ausschließlich im Bestand bauen.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Bau- und Leistungsbeschreibung unseres Wohnprojektes in der Breslauer Straße 2 vor. Sie werden feststellen, dass es bereits serienmäßig sehr umfangreich ausgestattet ist. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016.

Für eine noch individuellere Ausstattung Ihrer neuen Wohnung steht Ihnen darüber hinaus ein breites Angebot an Zusatzausstattungen zur Verfügung. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

Eckdaten

In einer attraktiven, innenstadtnahen Lage in der dynamischen Kreisstadt Westerstede entsteht dieses hochwertige Mehrfamilienhaus. Auf dem ca. 856 m² großen Grundstück

bauen wir für Sie 8 Wohnungen, wobei jeweils 3 Wohnungen auf das Erd- sowie Obergeschoss verteilt sind und 2 Wohnungen im Staffelgeschoss. Dabei bieten die Wohnungen ideale Größen zwischen 41,45 bis 77,89 m² mit optimalen Grundrissen.

Für die Eigentümer bieten 10 Parkplätze auf dem Grundstück großzügigen Raum für Ihre Kraftfahrzeuge. Diese können optional erworben werden. Siehe hierzu die aktuelle Preisliste.

Außerdem wird auf dem Grundstück ein Nebengebäude errichtet, das für jede Wohnung zusätzliche Abstellmöglichkeiten bereitstellt.

Das gesamte Gebäude wird nach aktuellen und anerkannten Regeln der Baukunst errichtet. Das Außenmauerwerk wird erstellt aus 36,50 cm starkem Porenbeton. Selbstverständlich erhalten alle Wohnungen 3-fach-verglaste Kunststofffenster und attraktive Bodenbeläge. Die Bodenbeläge sind je nach Bautenstand auf Wunsch noch frei wählbar. Des Weiteren sind die Wohnungen mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizungen beheizt. Die sanitären Einrichtungen sind geplant mit Fabrikaten von Keramag und Kaldewey. In den Masterbädern verfügen die Wohnungen über formschöne Handtuchheizkörper. Die 3-Zimmer-Wohnungen bieten als zusätzlichen Komfort ein Gäste-WC.

Wir sehen ein gutes Vermietungspotential von mindestens 8,- EUR Kaltmiete pro Quadratmeter, 9,- EUR/qm im Penthouse. Daher ist diese Investition eine einmalige Gelegenheit für Sie - sprechen Sie uns auf die Möglichkeiten an, gerne beraten wir Sie umfassend und zeigen Ihnen alle Optionen, die diese Immobilie bietet.

Planung

Die Planungsleistungen des Architekten, statische Berechnungen mit Bewehrungs- und Schalplänen, Bauleitung, technischer Betreuung, Baugrundgutachten, Wärme-, Schall und Brandschutznachweis für die vertragsgerechten Leistungen, werden erbracht.

Baustelleneinrichtung

Feststellen des Nivellements und Festlegen der Höhen für das Gebäude, Montage des Anschlussverteilerschranks für den Baustrom und Schaffung der Voraussetzungen für den Bauwasseranschluss. Auswinkeln des Hauses und Setzen der Winkelböcke. Errichtung der Baustelleneinfahrt und Absicherung der Baustelle.

Erdarbeiten

Abschieben des Mutterbodens im Bereich des Baukörpers. Die Lagerung des Mutterbodens erfolgt auf dem Grundstück. Einbringen und Verdichten des erforderlichen Füllsandes im Bereich des Baukörpers. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird nach Angabe der Mutterboden auf dem Grundstück verteilt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt mit den Medien Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Telefon. Die Entsorgungsleitungen unter bzw. innerhalb des Gebäudes (Schmutz- und Regenwasserleitungen) gehören zum standardmäßigen Lieferumfang. Für Fernsehen, Internet und Telefonie ist ein zusätzlicher Kabelanschluss von Vodaphone Deutschland vorgesehen.

Gründung und Stahlbetonarbeiten

Biegesteife Stahlbetonplatte gemäß statischer Berechnung in Verbindung mit Innen- und Außenfundamenten. Es wird ein Fundamentanker in den Außenfundamenten einbetoniert und im Bereich des Zähleranschlusskastens zum späteren Anschluss an die Potenzialausgleichsschiene hochgeführt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine

Kunststoff-Noppenbahn als Sauberkeitsschicht und gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Sturzabfangungen über Fenster und Türen gemäß den statischen Erfordernissen.

Außenmauerwerk

Das Außenmauerwerk wird erstellt aus 36,5cm Porenbeton im Dünnbettmörtel versetzt. Zusätzlich wird gegen die aufsteigende Feuchtigkeit eine waagerechte Sperrschicht eingebaut. Die Außenwände werden dann zweilagig verputzt und in altweiß gestrichen.

Innenwände

Sämtliche Innenwände werden generell in KS-Mauerwerk erstellt, die Dicke richtet sich nach der statischen Berechnung. Die Haustrennwände werden in 24 cm KS-Planblock 12/2,0 DÜBM erstellt. Sämtliche Innenwände werden mit einer waagerechten Feuchtigkeitssperre im Erdgeschoss versehen. Über den Türöffnungen kommen KS-Fertigstürze zum Einsatz.

Geschossdecken

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke (Filigran-Elementdecke) gemäß der statischen Berechnung ausgebildet. Die äußere Umrandung der Decke wird zusätzlich mit einem wärmedämmenden Randstreifen versehen.

Treppen

Die Geschosstreppe wird als Stahlbetontreppe gemäß der statischen Berechnung erstellt. Die Treppe erhält einen Handlauf und ein Geländer gegen Absturz als Stahlkonstruktion. Im Dachgeschoss wird eine wärme gedämmte Holz-Einschubtreppe eingebaut mit Umwehrung.

Zimmerarbeiten

Für den Dachstuhl wird abgelagertes Bauholz, ungehobelt für Holzbauteile, Festigkeitsklasse C24 nach DIN 1052, Holzfeuchte u m kleiner 20%, Schnittklasse A nach DIN 68365, verwendet. Das Nadelholz wird mit einem zugelassenen schadstoffarmen bzw. schadstofffreien Holzschutzmittel nach DIN 68800 vollimprägniert.

Der zimmermannsmäßige Abbund des Dachstuhls erfolgt nach Zeichnung und statischer Berechnung. Oberhalb der Sparren wird eine Feuchtigkeitssperre Fabrikat Delta Maxx oder gleichwertig aufgebracht sowie eine imprägnierte Konterlattung 3/5cm und Dachlatten 4/6cm für die Dacheindeckung.

An den Traufen werden die entsprechenden Traufbretter angebracht. An den Trauf- und Dachüberständen wird unterhalb eine Kunststoffprofilverbretterung angebracht.

Als Dämmung zwischen den Sparren und Kehlbalken wird eine 200 mm dicke Wärmedämmung, Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035, mit einer entsprechenden Dampfsperre eingebaut. Die Verkleidung der Sparren und Kehlbalken erfolgt innen aus 12,5 mm dicken Gipskartonplatten oder Fermacellplatten auf Sparschalung, Die Stöße der Platten werden verspachtelt. Die Kehlbalken werden oberhalb mit Rauhspund oder gleichwertig abgeschalt.

Dachdecker

Das Dach wird zweilagig abgeklebt. Es werden offene, halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken eingebaut. Die Fallrohre, ebenfalls Zink, werden mittels Bögen an die Einhangstutzen der Rinne angebracht und bis zur Höhe des Terrains

Klempner

Es werden offene, halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zink (6-teilig) mit allen erforderlichen Formstücken eingebaut. Die Fallrohre, ebenfalls Zink, werden mittels

Bögen an die Einhangstützen der Rinne angebracht und bis zur Höhe des Terrains geführt.

Putz

Sämtliche Innenwände im Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten einen Kalkzementputz. Alle Mauerwerksaußenecken werden mit einer verzinkten Metall - Eckschutzschiene versehen.

Estrich

Im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich erstellt, bestehend aus einer Folie, Dämmung und Zementestrich in der entsprechenden Stärke (Gesamtdicke ca. 17,0 cm). Im Dachgeschoss bestehend aus einer Folie, Trittschallmatten und Zementestrich (Gesamtdicke ca. 12,0 cm).

In allen Geschossen wird der schwimmende Estrich durch einen Randdämmstreifen vom Mauerwerk getrennt.

Fensterbänke

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten Alu- bzw. Granit-Sohlbänke (anthrazit). Alle Innenfensterbänke, außer WC- und Bad (Fliesen), erhalten 2,0 cm dicke Marmor-Fensterbänke in Micro-Carrara Ausführung in der Breite von ca.25,0 cm.

Fenster / Haustür

Sämtliche Fenster und Fensterelemente werden aus Kunststoff (außen anthrazit, innen weiß) mit einer Dreifachverglasung, Wärmedurchgangskoeffizient für das gesamte Fenster: U_w max. von $0,95W/(m^2K)$, eingebaut. Alle Fenster und Terrassen/Balkonelemente werden in Dreh-Kipp-Ausführung mit umlaufender Lippendichtung, Einhandbeschlag, verdeckt liegender Schere und innenliegender Glasleiste erstellt. Zusätzlich zu den Griffoliven erhalten die Fenstertüren von außen aufgebrachte Griffmuscheln mit Schnäper zwischen Flügel und Rahmen.

Um die Anforderungen für den sommerlichen Wärmeschutz zu entsprechen, erhalten alle dafür erforderlichen bzw. entsprechenden Fensterflächen Außenrollläden.

Die Haustür ist mit einem Profil-Sicherheitsschloss, 3-facher Automatikverriegelung auf der Schließseite und drei Türbändern auf der Bandseite ausgestattet. Für die Tür ist innen ein Drücker, außen ein Stoßgriff und für den Zylinder innen und außen eine Rosette vorgesehen (Preis für die Haustür netto 2.100,00 €).

Innentüren

Es werden Innentüren bestehend aus Zarge und Türblatt, Ausführung mit Rundkante, Türblätter mit Röhrenspanstreifen - Einlage, einlagig überfäلت, Anschlag als Flügeltür mit vernickelten Einbohrbändern, mit BB-Zimmertür-Einsteckschloss, normale Beanspruchung, Klimaklasse 1, UV-gehärtete Oberfläche, Farbton Weißlack, eingebaut. Sämtliche Innentüren werden mit einer Drückergarnitur aus in Edelstahl (Preis 12,50 €/Stck. netto).

Sanitärinstallation

Die gesamten Wasserleitungen zu den Objekten in den Bädern, Gäste-WCs und Küchen werden in Kunststoffrohr ausgeführt. Die Leitungen werden den Vorschriften entsprechend wärme gedämmt verlegt. Sämtliche Abflussrohre werden als HT-Rotstrich Abflussrohre in den erforderlichen Stärken einschl. Formstücke eingebaut. Wo erforderlich wird eine Entlüftung über Dach zu erstellt. Die Steigestränge werden als Schallschutzrohre in Schächten mit Dämmung verlegt.

Der Farbton der sanitären Elemente ist weiß.

Einrichtung Bad:

- 1 Stck. tiefspülendes wandhängendes Porzellan-Tief-Spülklosett mit einem geräuscharmen, isoliertem Unterputzspülkasten Geberit o.a. mit Wasserspartaste

und Spülstoppeinrichtung, Klosettsitz mit Deckel passend zum Spülklosett.
Fabrikat: Keramag-, Serie Vigour clivia oder gleichwertig.

- 1 Stück, verchr. Papierhalter mit Deckel.
- 1 Stck. Duschwanne, Fabrikat Kaldewey 75 x 90 x 16 cm einschl. Unterputz Einhebelmischer, Metalleffekt -Gliederschlauch, Handbrause verchr. Wandstange mit Gelenkstück aus der Serie Vigour clivia oder glw..
- Duschtrennung bestehend aus Seitenteil und Pendeltür Clivia Top 2-teilig aus Aluminiumprofilen, Profilvernichelung, Kunstglas.
- 1 Stck. Waschtisch 65 x 50 cm Fabrikat: Keramag, Befestigungssatz, Einhandhebelmischer 1 Stck. doppelter Handtuchhalter, 1 Stck. Kristallspiegel rund 60cm Durchmesser mit Klammern.

Einrichtung Küche:

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Glaskeramikkochplatte

Abstellraum:

- 1 Stck. Waschmaschinenanschluss mit Geberit-Waschmaschinenengeruchsverschluss

Heizung

Die Heizungsanlage wird als Zentral-Gasheizung mit einer Gasbrennwerttherme erstellt. Die Regelung erfolgt über eine witterungsabhängige Regelung mit Außenfühler.

Die Heizungsrohre werden in wärmeisolierten Kunststoffrohrleitungen in den erforderlichen Stärken verlegt.

Es wird eine Solaranlage mit Solarspeicher zur Trinkwassererwärmung eingebaut. Die Röhrenkollektoren werden auf dem Dach installiert.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung und formschönen Handtuchheizkörpern in den Bädern beheizt.

Elektrik

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installation, inkl. Hauptsicherung und Zählerschrank, Unterverteilung sowie die erf. Sicherungsautomaten. Die Leitungen werden nach VDE verlegt. Es werden Flächenschalter mit Rahmen und Steckdosen der Firma Berker oder gleichwertig eingebaut.

Die Verteilung der Steckdosen und Schalter erfolgt wie nachfolgend aufgeführt:

Wohnen	12 Steckdosen	3 Brennstellen 2 (RuK) Anschlüsse
Schlafen	8 Steckdosen	1 Brennstelle 1 Telefonanschluss (luK) 1 Fernsehanschluss (RuK)
Je Kinderzimmer	8 Steckdosen	1 Brennstelle 1 Fernsehanschluss (luK) 1 Telefonanschluss (RuK)
Bad	4 Steckdosen	2 Brennstellen
HWR	2 Steckdose 2 Gerätesteckdosen	1 Brennstelle
Diele	1 Steckdose	1 Brennstelle 1 Kreuzschaltung
Windfang	1 Steckdose	1 Brennstelle 1 Klingelanlage 1 Wechselschaltung
Eingang		2 Außenbrennstellen 1 Klingelknopf 1 Auslass f. Bewegungsmelder
Küche	16 Steckdosen 3 Gerätesteckdosen	2 Brennstelle
WC	1 Steckdose	1 (RuK) Anschluss 1 Brennstelle

Flur	1 Steckdose	1 Brennstelle 1 Wechselschaltung 1 Kreuzschaltung
Heizung	5 Steckdose	1 Brennstelle
Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose	1 Brennstelle
Boden	1 Steckdosen	1 Brennstelle

Fliesen

In der Küche, Diele, HWR und dem Windfang werden Bodenfliesen einschl. Sockel zum Materialpreis von 20,00 €/qm inkl. MwSt., eingebaut. Für den Fliesenspiegel (Küche) Größe ca. 2,5 qm werden Fliesen zum Preis von 20,00 €/qm inkl. MwSt.. eingebaut.

Im Bad werden Boden- und Wandfliesen zum Preis von 20,00 €/qm inkl. MwSt. eingebaut. Das Bad wird an den Wänden im Nassbereich verflies, im übrigen Teil werden die Wandflächen in einer Spachteltechnik erstellt mit einer gewachsten Oberfläche in Seidenglanz. Alternativ kann auch raumhoch verflies werden.

Die Bodenfliesen werden grau verfügt, die Wandfliesen nach Absprache. Am Übergang Fliesen zu Bodenbelägen werden Messingschienen eingesetzt.

Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten

Die Fugen der Stahlbetongeschosdecke werden verspachtelt sowie die Fugen in den Gipskartondecken im Dachgeschoss. Sämtliche Räume werden verspachtelt und weiß gestrichen. Fußbodenbelagsarbeiten sind bis 15,00 €/qm inkl. MwSt. im Preis enthalten

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, Kanäle außerhalb des Gebäudes und Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Kabelanschluss und Telefon sind im Lieferumfang enthalten.

Außenanlagen

Die Pflasterung der Zufahrt und der Parkplätze, der Terrassen sowie ein Fahrradschuppen sind ebenfalls im Preis enthalten. Im Grünbereich wird Rasen eingesät.

Sonderwünsche

Gewünschte Änderungen bei Einbauten und Ausstattungen können bis maximal vier Wochen vor Beginn der jeweiligen Arbeiten direkt mit dem ausführenden Handwerker gegen Aufrechnung von Mehr- und Minderkosten vereinbart werden. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht allerdings nicht.

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern die technische Möglichkeit im Rahmen des Gesamtkonzepts besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten der Sonderwünsche werden vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt. Kann der Handwerker diese Kosten aus technischen Gründen nicht trennen, so werden sie durch den Bauträger mit einem Zuschlag für Planung, Bauleitung und Bearbeitung in Höhe von 15% an den Kunden weiter verrechnet. Änderungswünsche müssen dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden.

Die Verantwortung für Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistungen entstehen, trägt allein der Käufer. Garantieleistungen im Sinne der VOB über Sonderwünsche und Eigenleistungen werden vom Bauträger nicht übernommen.

Sonstiges

Bauträger (Bauherr) und Architekt werden sich grundsätzlich an die Bau- und Leistungsbeschreibung halten. Sie sind jedoch berechtigt, von dieser Beschreibung

abzuweichen und andere Ausführungen zu bestimmen, soweit sich die Wahl der Ausführung im Rahmen des billigen Ermessens bewegt (§ 315 BGB). Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund baurechtlichen Auflagen oder Anforderungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet oder werden solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderungen damit verbunden sind, vom Erwerber gebilligt. Soweit Material-, Typen- oder Fabrikangaben aufgeführt sind, können diese durch gleichwertige Materialien, Typen oder Fabrikate ersetzt werden.

Bauausführung und Ausstattung bestimmen sich ausschließlich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Waschmaschinen und Küchenspülen dienen lediglich dazu, Raumflächen und Stellflächen anschaulich zu machen und gehören nicht zum Leistungsumfang. Gleiches gilt für gezeichnete Anschlüsse von Strom, Gas und Wasser. Deren Lage kann im Rahmen der Bauausführung geändert werden, ohne dass der Erwerber hieraus Ansprüche ableiten kann.

Abweichungen in den Flächenmaßen gegenüber den Planungsunterlagen stellen bis zu einer Toleranz von +/-2% ausgewiesenen Wohnflächen keine mangelhafte Bauausführung dar, sondern liegt in den zulässigen Toleranzbereichen.

Bei Differenzen zwischen der Bau- und Leistungsbeschreibung und den Plänen ist die Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebend.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, wird die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Allgemeine Bemerkungen

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgabe ist die Baubeschreibung.

Jedes neu erstellte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchte auf. Dies ist nicht zu vermeiden und unterliegt physikalischen Gesetzmäßigkeiten. Wir empfehlen dringendst, während der Trocknungsphase von 1-2 Jahren die bezogenen Räume möglichst ausgeglichen zu belüften und Möbel im Abstand zur Wand aufzustellen, damit die Luftzirkulation an der Wandfläche gewährleistet ist.

Leichte Setzungen im Bereich der Toleranzen im gesamten Bauwerk liegen in der Art der Konstruktion und Ausführung und stellen keine Qualitäts- oder Wertminderung dar. Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Trocknungsrisse im Bauholz sowie witterungsbedingte Abnutzung des Anstriches aller Holzteile im Außenbereich unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistungspflicht. Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und obliegen somit nicht der Gewährleistung.

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er gehalten, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

Änderungen und Ergänzungen in der Ausführung einzelner Arbeiten, die keine Wertminderung zur Folge haben und dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Stand 05.02.2020