

Reihenhäuser mit ca.  
**139m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
zzgl. Kelleranteil mit über  
**50m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**ab 689.900 €**

## DONAUSTAUF - WOHNEN AUF DEM BURGBERG

GROSSE REIHENHÄUSER MIT ca. 139m<sup>2</sup> · LUDWIGSTRASSE

So will ich wohnen  
**Ehrenreich**  
Projektentwicklung GmbH & Co. KG

## DONAUSTAUF - WOHNEN AUF DEM BURGBERG

Donaustauf liegt ca. 10 km ostwärts von Regensburg, wo die letzten Berge des Bayerischen Waldes in die weite Donauebene übergehen. Donaustauf erhielt 1494 das Marktrecht, und legt auch heute noch großen Wert darauf, eine Marktgemeinde zu sein und einen Marktgemeinderat zu haben. Zur Marktgemeinde gehört auch die bis 1978 selbstständige Gemeinde Sulzbach a. d. Donau. Zusammen leben in beiden Märkten inzwischen mehr als 4.000 Einwohner.

Gegensätze wie zwischen Berg und Fluss finden sich im gesamten Leben von Donaustauf wieder. Es gibt die alteingesessenen ‚Stauerer‘ und die

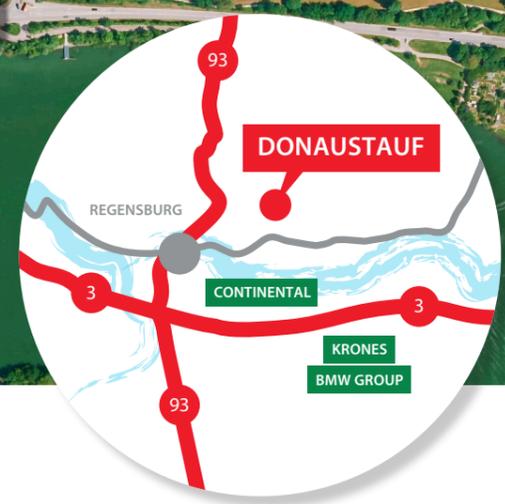
Zugewanderten. Die Bürger arbeiten bei internationalen High-Tech-Firmen und engagieren sich genauso für den Erhalt des Brauchtums. Die Nähe zum historischen Regensburg bietet viele zusätzliche Ausbildungs-, Arbeits-, und Freizeitmöglichkeiten.

Der historische Markt bietet die Gelegenheit für Wanderungen, Spaziergänge und Naturbeobachtungen in den Altwässern der Donau, im Donaustauer Forst sowie in den Parks des Fürstengartens und des Bräubergs. Die Hauptattraktion in Donaustauf ist natürlich die von König Ludwig I. erbaute Walhalla. Sie wird jährlich von ca. bis zu 200.000 Gästen besucht.

Doch bietet Donaustauf noch zahlreiche andere Sehenswürdigkeiten, wie die Burgruine, den Chinesischen Turm und die Wallfahrtskirche St. Salvator sowie eine Wehrkirche im Ortsteil Sulzbach.

Für das leibliche Wohl sorgen gemütliche Gaststätten und Hotel-Restaurants. Übernachtungsmöglichkeiten werden von Privatpensionen bis zum 4-Sterne-Hotel angeboten.





## DIE INFRASTRUKTUR

IM GRÜNEN UND DOCH ZENTRAL. ALLE ANNEHM-  
LICHKEITEN DIREKT VOR DER HAUSTÜRE.

**BILDUNG:** Kindergarten, Grundschule, Gymnasium (Regensburg), Real- und Mittelschule (Regensburg), Musikschule (Regensburg), VHS (Regensburg)

**FREIZEIT:** Fürstengarten, Walhalla, Wander- und Radwege, Angelmöglichkeiten, Spielplätze, Sportverein, Nähe zum Bayerischen Wald und zu verschiedenen Seen. Die historische Stadt Regensburg ist in wenigen Minuten zu erreichen.

**EINKAUFEN:** Edeka, Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckerei, Spar-  
kasse, VR Bank, Motorradzubehör, Kfz-Werkstatt Bekleidungs-  
geschäfte, Friseur, Baumärkte, Tankstelle uvm.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Autobahn A93 (20 min / Regensburg  
in ca. 20 min. erreichbar), Staatsstraße 2125 direkt durch den Ort,  
Busanbindungen (u. a. nach Regensburg), Taxiunternehmen vor Ort, Flug-  
häfen München und Nürnberg in ca. 80 min. erreichbar.

**GESUNDHEIT:** Krankenhaus, Arztpraxis, Facharztpraxis  
Allgemeinmedizin, Augenarzt, ambulanten Kranken- und  
Altenpflegestation, Physiotherapie, Zahnarzt, Apotheke, Tierarzt, uvm.

**GARTENANTEILE**  
**GARAGEN- & STELLPLATZEINTEILUNG**  
**MÜLLBOXEN**



# ERDGESCHOSS



**Gartenanteil Haus 1**  
Übersicht siehe Seite 5

**Gartenanteil Haus 2**  
Übersicht siehe Seite 5

**Gartenanteil Haus 3**  
Übersicht siehe Seite 5

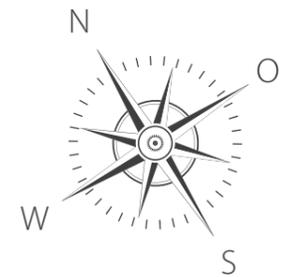
**Gartenanteil Haus 4**  
Übersicht siehe Seite 5

## HAUS 1, 2 UND 4

Diele	7,63
WC	2,66
Speis	2,85
Kochen	12,87
Wohnen/Essen	25,16
Terrasse ½	6,76
<b>Gesamt</b>	<b>57,93</b>

## HAUS 3

Diele	7,63
WC	2,66
Speis	2,85
Kochen	12,87
Wohnen/Essen	25,16
Terrasse ½	6,89
<b>Gesamt</b>	<b>58,06</b>

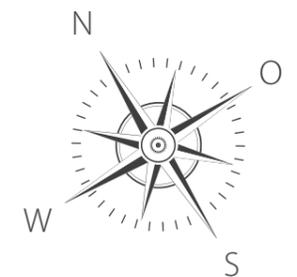


# OBERGESCHOSS



## HAUS 1, 2, 3 UND 4

Diele	7,11
Bad	7,10
Kind 1	11,28
Kind 2	10,62
Kind 3	13,92
<b>Gesamt</b>	<b>50,03</b>



# DACHGESCHOSS



## HAUS 1 UND 4 Wohnflächenberechnung

Flur	1,31
Bad	9,84
Schlafen	19,58
<b>Gesamt</b>	<b>30,73</b>

## HAUS 1 UND 4 Wohnnutzfläche

Flur	1,31
Bad	11,64
Schlafen	22,38
<b>Gesamt</b>	<b>35,33</b>

## HAUS 2 UND 3 Wohnflächenberechnung

Flur	1,31
Bad	11,19
Schlafen	18,88
<b>Gesamt</b>	<b>31,38</b>

## HAUS 2 UND 3 Wohnnutzfläche

Flur	1,31
Bad	12,99
Schlafen	21,30
<b>Gesamt</b>	<b>35,60</b>

# KELLERGEHOSS

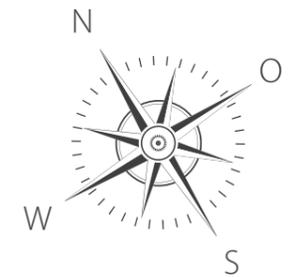


## HAUS 1 UND 4

Vorkeller	8,25
Heizraum	7,31
Keller 1	25,07
Keller 2	13,88
<b>Gesamt</b>	<b>54,51</b>

## HAUS 2 UND 3

Vorkeller	8,25
Heizraum	13,88
Keller 1	25,07
Keller 2	7,31
<b>Gesamt</b>	<b>54,51</b>



## HAUS 4

Wohnfläche	138,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,51 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	47 m <sup>2</sup>
Grundstück	142 m <sup>2</sup>
1/4 allg Fläche	59 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstück*	201 m <sup>2</sup>

## HAUS 3

Wohnfläche	139,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,51 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	46 m <sup>2</sup>
Grundstück	140 m <sup>2</sup>
1/4 allg Fläche	59 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstück*	199 m <sup>2</sup>

## HAUS 2

Wohnfläche	139,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,51 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	49 m <sup>2</sup>
Grundstück	150 m <sup>2</sup>
1/4 allg Fläche	59 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstück*	209 m <sup>2</sup>

## HAUS 1

Wohnfläche	138,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,51 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	118 m <sup>2</sup>
Grundstück	270 m <sup>2</sup>
1/4 allg Fläche	59 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstück*	329 m <sup>2</sup>

## UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Grundstück und Haus aus einer Hand - bewährte Ehrenreich-Qualität in Ziegelmassivbauweise
- Modernes und zeitloses Gestaltungskonzept
- Geräumige Reihenhäuser mit durchdachten Grundrissen und Vollunterkellerung
- Energiesparende Bauweise durch Energieeffizienz-Standard 55EE
- Ausstattung mit: Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Enthärtungsanlage
- Anlage der Außenbereiche inklusive Rasen, Zaun, Terrassenbelag und Sichtschutz zwischen den Terrassen
- 2 Bäder mit bodengleich gefliesten Duschen und Echtglas-Duschkabinen
- Zusätzliches Gäste-WC
- Terrassentürelement mit elektrischem Raffstore
- Massive Stahlbetontreppe mit Holzbelag
- Individuelle Bemusterung der Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Innentüren durch den Käufer möglich
- Zuleitungen für käuferseitige Nachrüstung einer Ladestation in den Garagen bereits vorhanden
- Übergabe nach Baufeinreinigung
- Provisionsfrei direkt vom Bauunternehmer





# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

DONAUSTAUF · REIHENHÄUSER · LUDWIGSTRASSE

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Stand: 07.07.2022

## 1) ALLGEMEIN

In Donaustauf, Ludwigstr. 24, Flur Nr. 405 entsteht eine Reihenanlage mit insgesamt 4 Reihenhäusern und 4 Fertigteilgaragen.

Diese nachfolgend in der Baubeschreibung beschriebene Ausstattung gilt für ein Reihenhaus mit Fertigteilgarage. Das Reihenhaus wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Energieeffizienzklasse 55 EE ausgeführt. Für den entsprechenden Nachweis für das Objekt wird ein Energieausweis angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen, den gültigen Vorschriften des GEG sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

Für den Schallschutz zwischen den Reihenhäusern gilt die Norm DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Mindestschallschutz). Siehe Ziff. 26 Schallschutz.

Die Eingabeplanung, Werkplanung, Statik sowie der Nachweis für die Gebäudedichtigkeit als Blower-Door-Test mit Zertifikat, ist im Leistungsumfang der „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“ enthalten.

Die Farbgestaltung, der in der Baubeschreibung nachfolgend beschriebenen einzelnen Materialien und Ausführungen, erfolgt nach Farbkonzept der „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“.

## 2) BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst den Aufbau der Unterkünfte, den Kranstellplatz, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung, den Unterhalt während der Bauzeit und den Abtransport. Im Festpreis enthalten sind die Erstellung, die Vorhaltung und die Verbrauchskosten des Baustromprovisoriums mit Baustromkasten, eventuelle Überbauten, sowie der Bauwasseranschluss inkl. Verbrauchskosten.

Eine notwendige Beheizung für die Aufheizphase der Fußbodenheizung und falls erforderlich, während der Bauzeit, sowie die dafür benötigten Verbrauchskosten sind im Preis ebenfalls enthalten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telekom und Entwässerung werden beantragen und eingelegt und sind im Festpreis enthalten.

## 3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und die erforderliche Menge für die spätere Humusierung zwischengelagert.

Beim Reihenhaus mit Kellergeschoss erfolgt der Erdaushub in Bodenklasse 3 - 5 (leicht lösbar, mittelschwer und schwer lösbarer Boden) gemäß DIN 18300 und der Einbau einer ca. 15 cm hohen Schotter- oder Frostschutzschicht,

inkl. lagenweiser Verdichtung als Unterbau für die Bodenplatte.

Das Grundstück wird (falls erforderlich) mit verdichtungsfähigem Aushubmaterial außerhalb des Gebäudes bis auf das geplante Geländeniveau aufgefüllt.

Überschüssiges Material vom Erdaushub der Baugrube und den Fundamentierungen der Garagen sowie auch Humusmaterial werden abgefahren.

Die Gartenanteile werden mit einer ca. 20 - 30 cm starken Humusdeckschicht planiert, die Rasenfläche angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers wird Rollrasen verlegt.

Als Abgrenzung zwischen den Gartenabteilen im Bereich der Terrassen wird nach Planung eine gemauerte und verputzte oder betonierete und gespachtelte Sichtschutzwand erstellt. Die Grundstückseinfassung im Gartenbereich zur Ludwigsstraße und in Teilbereichen der nordöstlichen und der gesamten nordwestlichen Grenze sowie als Abtrennung zwischen den Grundstücken werden durch einen Doppelstabmattenzaun nach Farbkonzept der „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“ mit einer Höhe von ca. 100 cm hergestellt.

Die Flächen für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagen werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband auf Frostschutzmaterial belegt.

Der Garagenvorplatz erhält gem. Planung eine Entwässerungsrinne.

Die Stellplätze sowie die umliegenden bis zur Grundstücksgrenze angrenzenden Flächen erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Frostschutzmaterial und Splittbett.

Pro Reihenhaus werden zwei Müllboxen errichtet.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein - Belag nach Farbkonzept und Mustervorlage, 4cm stark, Format 60 x 40 cm (Materialpreisklasse 25,00 € Brutto) auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100 x 25 x 6 cm ausgeführt.

Bei der Hauseingangsseite und in Teilbereichen bei nicht gepflasterten Flächen werden gemäß Planung im Abstand von ca. 40 cm Betonbord-Leistensteine Gr. 100 x 25 x 6 cm als Sockelspritzschutz gesetzt und mit Granit- oder Basaltschotter verfüllt.

## 4) FUNDAMENTIERUNG

Die Stahlbetonbodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton in C 25/30 in Stärke und Bewehrung gemäß Statik hergestellt.

Unter der Bodenplatte wird eine 6 cm starke, druckfeste XPS-Dämmung WLG 035 auf 3-5 cm starkem Kies-, Kalk- oder Granitsplittbett eingebaut.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

In die Fundamentierung der Bodenplatte wird ein umlaufender verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter eingebaut und mit einem zusätzlichen äußeren Edelstahl-Ringerder nach VDE-Vorschrift verbunden.

### 5) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Kellerdecke bzw. seitlich an der Kellerwand bis Außenkante Kellerumfassung mit geeigneten Außenwand-Rohrdurchführungen verlegt.

Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser getrennt mittels PVC KG-Rohren im erforderlichen Querschnitt verlegt. Das Schmutzwasser wird über die am Grundstück zu setzenden Zwischen- bzw. Revisionschächte zum Kanalanschluss geführt. Das Regenwasser wird gemäß den behördlichen Vorgaben über einen Sickerschacht versickert.

### 6) ROHBAUARBEITEN

Kellergeschoss (Rohbaugeschosslichte = ca. 2,27 m)

Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Rohbaugeschosslichte = ca. 2,64 m)

Die Kelleraußenwände werden 2-seitig geschalt und in Stahlbeton C 25/30 betoniert. An den betonierten Kelleraußenwänden (von der Bodenplatte bis Oberkante Kellerdecke) werden 12 cm starke XPS Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum WLG 035 angebracht.

Die Stärke der Kellerumfassung beträgt 25 cm zuzüglich 12 cm Dämmung. Die Rohbaugeschosslichte des Kellergeschosses wird mit ca. 2,27 m ausgeführt. Alle Betonwände sind stahlschalungsglatt und bleiben unverputzt. Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein vertikales Fugenband, welches eindringende Feuchtigkeit verhindert, eingebaut.

In die betonierte Kellerumfassung werden Leibungsrahmen-Kellerfenster aus faserverstärktem Kunststoff, Fenstereinsatz mit Dreh- / Kippflügel und 3-fach Isolierverglasung eingebaut. Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden Lichtschächte und falls erforderlich inkl. Lichtschachtaufsätze aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem, feinmaschigem Gitterrost inkl. Abhebesicherung und Entwässerungseinsätze an die Kellerumfassung anmontiert.

Die erforderlichen Durchführungen für die Hausanschlüsse für Strom, Wärmepumpe, Wasser und Telekom werden in die Kelleraußenwand eingebaut.

Die Kellerinnenwände werden als Ziegelmauerwerk in Wandstärke nach Planung erstellt.

Die Außenwände werden durch 36,5 cm starke, wärme- und schalldämmende Ziegelwände mit Stoßfugenverzahnung Fabr. Schlagmann oder gleichwertig (Planziegel U9, Lambdawert  $\lambda = 0,09 \text{ W/(mK)}$ ) hergestellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden in Ziegelmauerwerk in Wandstärke je nach Planung ausgeführt.

Die Trennwände (Kommunwand) zwischen den Reihenhäusern 1 und 2 sowie zwischen 3 und 4 werden als zweischalige Schallschutzwand inkl. Füllbeton mit je 17,5 cm Mauerstärke und 4 cm starken Trennwandplatten zwischen den Reihenhäusern errichtet.

Die Gebäudetrennwände zwischen den Reihenhäusern 2 und 3 werden im Kellergeschoss als 2-schalige Stahlbetonwand mit 4 Trennwandplatte in 17,5 bzw. 24 cm Stärke und im EG, OG und DG als zweischalige 36,5 cm starke wärme- und schalldämmende Ziegelwand mit **fasergefüllten** Außenwandsteinen inkl. Stoßfugenverzahnung (Planziegel FZ 09 oder gleichwertig) errichtet.

Alle Außen- und Innenziegelwände werden in Klebetechnik erstellt.

Die Wohnraumfenster, ausgenommen Fensterelemente im Treppenhaus, in den Dachgauben, bei Dachflächenfenstern und bei Schrägfenstern, erhalten wärmegeämmte und nach GEG zugelassene Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Das Terrassentürelement an der Südwestseite erhält einen elektrisch betriebenen Raffstore mit Unterputz – Raffstorekasten.

Das Hauseingangspodest wird in Stahlbeton mit thermischer Trennung ausgeführt.

### 7) GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss werden aus vorgefertigten Deckenelementen (Filigran-Fertigteileplatten) mit Überbeton in Betongüte C 20/25 ausgeführt. Die Deckenstärke und die Bewehrung richten sich nach den statischen Erfordernissen.

Die Deckenstöße werden malerseitig verspachtelt und geschliffen.

### 8) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

#### Dachstuhl als Satteldach

Der Dachstuhl wird als Pfettendach in zimmermannsmäßiger Ausführung als Satteldach errichtet. Es wird Bauholz aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 als maschinell getrocknetes und sortiertes Holz mit CE-Kennzeichnung und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN verwendet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt.

Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18 mm stark, aus sägerauen Fichtenbrettern aufgenagelt. Auf die Fichtenholzschalung wird eine diffusionsoffene Dachbahn verlegt und die Konter- und Dachlattung angebracht. Der Dachabschluss an der Traufe und am Ortgang wird ohne Dachüberstand ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Fabr. Creaton Typ Heidelberger Farbbeschichtung nach Farbausführung.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

konzept und Festlegung der „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“. Die Ausführung von Sturmklammern entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands ist im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden, soweit erforderlich, in die Dachfläche eingebaut. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs-/Vogelschutzgitter und Trockenfirstausbildung gewährleistet. Im Bereich des Spitzbodens werden Unterspannbahn – Lüfter eingebaut.

### 9) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlussbleche, Windbrettverkleidungen, die Seitenflächen und die Dachfläche der Dachgaube sowie die Mauerabdeckungen werden in Titanzink ausgeführt.

### 10) TREPPENANLAGE / EINGANGSPODEST

Treppenanlage:

Die Treppe vom Keller- bis zum Dachgeschoss wird als schallentkoppelte, 2 x viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit verputzter Treppenuntersicht hergestellt.

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe vom Keller- zum Erdgeschoss werden mit Feinsteinzeugplatten belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt. (Siehe Ziffer 21 Fliesenverlegearbeiten)

Die Trittstufen der Treppe vom Erd- bis ins Dachgeschoss erhalten einen 44 mm starken Holzbelag in Buche BB parkettverleimt, Oberfläche lackiert, die Setzstufen werden mit Gipsfaser – Platten verkleidet und weiß gestrichen.

Die Wand im Treppenauge wird geschosshoch abgemauert. Seitlich an der Wand zum Treppenaugewand wird ein runder Handlauf in Holzart Buche lackiert montiert.

Die Holztrittstufen erhalten nach Einbau bis zur Hausübergabe Stufenschutzabdeckungen mit Karton.

Eingangspodest:

Das Hauseingangspodest wird in Stahlbeton mit thermischer Trennung in der Größe nach Planung mit Granitbelag und Setzstufen ausgeführt. (Der Granitbelag ist dem Gewerk Fliesenverlegearbeiten zuzuordnen)

### 11) HAUSTÜREN, FENSTER UND FENSTERTÜREN

#### 11.1 Haustüre

Die Hauseingangstüre mit Seitenteil wird als Kunststoff – Haustürelement in Farbton nach Festlegung und Farbkonzept durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“, im Gesamtwert von 4.300,00 € Brutto inkl. Lieferung und Montage ausgeführt. Die Haustüre ist mit Mehrfach-Verriegelung, einem Türöffnermagnet und Profilzylinderschloss als Mehrkammer-System mit umlaufender Gummilippendichtung ausgestattet.

Zusätzlich enthalten ist ein außenseitiger Edelstahl-Stangen-Stoßgriff mit ca. 60 oder 80 cm Länge sowie eine

Innendrücker garnitur in Aluminium, weiß pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur, jeweils nach Mustervorlage. Zur Montage der Haustüre erfolgt der Einbau eines LANCO – Zargen Systems, damit der innere und äußere Putzanschluss sowie der Estrichanschluss innen fertig gestellt werden kann.

#### 11.2 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster Fabr. VEKA

Softline 82 MD mit 7-Kammer-Rahmen und 6-Kammer-Flügelprofil, innen weiß und außen nach Farbkonzept mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen und Fenstertüren wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und der 2. Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet.

Das Seitenteil der Terrassentüre an der Südwestseite wird als feststehendes Element ausgeführt.

Die bodentiefen Fensterelemente im Ober- und Dachgeschoss erhalten festverglaste Unterlichte.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in ALU EV1 eloxiert.

Verglasung siehe Ziffer 13)

Im Bad Dachgeschoss erfolgt der Einbau eines Marken- Wohnraumdachflächenfensters als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmegeädämtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 7, mit Ro-toBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 118 cm.

#### 12) INNENTÜREN

Die Innentüren im Keller- und in den Wohngeschossen sind als Türelemente mit Türblatt als Röhrenspankern mit pflegeleichter, kunststoffbeschichteter Oberfläche (CPL) in verschiedenen Dekoren wählbar. Ausführung von Türblatt und Zarge jeweils mit abgerundeten Kanten sowie Türdrücker in Edelstahl matt, wahlweise Fabr. Hoppe, Modell Trondheim oder gleichwertig als Rosettengarnitur oder Fabr. Hoppe, Modell Amsterdam als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel.

Beim Bad im Ober- und Dachgeschoss, sowie im Gäste - WC im Erdgeschoss kommen WC Drücker garnituren mit Drehverriegelung zum Einsatz.

Das Reihenhaus erhält zwischen der Diele und Windfang im Erdgeschoss beim Türelement ein Ganzglas - Türblatt mit ESG – Verglasung in Klarglas.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 13) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Wohnraumfenster- und Fenstertüren in Kunststoffausführung in den Wohngeschossen erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung mit 14 mm Luftzwischenraum, (Klarglas weiß), neutral beschichtet, (UW-Wert des Gesamtelementes = 0,8 W/m<sup>2</sup>K, UG-Wert der Verglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K) . Die Verglasungen und Flügel sind mit schwarzen Dichtungen versehen.

Das Dachflächenfenster ist mit der Verglasung Roto BlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,1 W/m<sup>2</sup>K) ausgeführt.

Das Fensterelement im Gäste - WC Erdgeschoss erhält eine Verglasung als Ornamentverglasung in Satinato.

### 14) ROLLÄDEN / ROLLOKÄSTEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten nach GEG zugelassene Rollläden, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden werden aus Kunststoffprofilen mit Lüftungsschlitzen (bei größeren Elementen aus Aluminium ohne Lüftungsschlitze) im Farbton nach Festlegung durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“ mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet.

Rollläden mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Das Terrassentürelement an der Südseite erhält ein Raffstoreelement mit Unterputzmauerkasten, Alu – Lamellen im Farbton nach Farbkonzept sowie elektrischen Antrieb. Die Gaubenfenster erhalten einen Vorsatzrollo mit Bedienung durch Gurtzug.

Sonderformfensterelemente, Dachflächenfenster und Treppenelemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

### 15) ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird nach den, zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, VDE- und DIN-Normen, sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber errichtet.

Die Zählerverteilung ist entsprechend VDE-AR-N 4100 zusätzlich zu den benötigten Zählerplätzen mit einem Platz für ein Tarifschaltgerät, einem APZ-Feld mit Zubehör, sowie einem Überspannungsschutzgerät Typ 1+2 (Standardausführung für Gebäude ohne äußeren Blitzschutz) ausgestattet. Die Stromkreisverteilung ist in der Zählerverteilung integriert.

Der Schutzpotentialausgleich nach VDE für alle erforderlichen Anlagenteile wie Stromkreisverteiler, Überspannungsschutzgeräte, Heizungsanlage, DSL/Breitband-Anschluss und weitere sind mittels Haupterdungsschiene an der Erdungsanlage angeschlossen.

Die Leitungsverlegung erfolgt im Bereich der Installationszonen nach DIN 18015-3 unter Putz, an betonierten Wänden und in Fertigteilgaragen mittels Rohren oder Kanälen auf Putz. Leitungen im Beton oder unter dem Estrich werden im Schutzrohr, oder mit speziell zugelassenen Kabeln verlegt.

Der Elektroanschluss für die Heizungsanlage erfolgt betriebsfertig unter Einbeziehung aller vorhandenen Anlagenteile. Nach Notwendigkeit wird ein allstromsensitiver Fehlerstrom-Schutzschalter Typ B eingesetzt.

Als Schalterprogramm ist das Design Reflex SI alpinweiß oder Buschbalance alpinweiß des Herstellers Busch-Jaeger vorgesehen.

Beleuchtungskörper bzw. Leuchten sind **nicht** im Leistungsumfang enthalten.

Die nachfolgend aufgezeigte Elektroausstattung gilt, nur für die im jeweiligen Vertrags-Grundriss-Plan dargestellten Räume.

#### Stromkreiseinteilung für das Reihenhaus:

- 2 St. Fehlerstrom-Schutzschalter allgemein
- 1 St. Allstrom – sensitiver Fehlerstrom-Schutzschalter Typ B für die Heizungsanlage
- 1 St. Leitungsschutzschalter Elektro-Herd
- 1 St. Leitungsschutzschalter Geschirrspüler
- 1 St. Leitungsschutzschalter Waschmaschine
- 1 St. Leitungsschutzschalter Wäschetrockner
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen Küche
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Kellergeschoss
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Erdgeschoss
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Obergeschoss
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Dachgeschoss
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Heizungsanlage (bei Bedarf)

Für die spätere Nutzung als TV- oder Telefon/Internet-Anschluss werden je Reihenhaus sieben Leerdosen in Räumen nach Auswahl des Käufers mit einer Leerrohr-Verbindung zum Speicher oder Heizraum verlegt.

Ebenso wird ein großes Leerrohr vom Heizraum zum Spitzboden vorgesehen. Alle Leerrohre werden gegen Feuchtigkeit durch aufsteigende Warmluft abgedichtet.

Zur Regelung der Fußbodenheizung sind im Gewerk Elektro in allen beheizten Räumen Raumtemperaturregler in Unterputzausführung beinhaltet.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

## Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauseingang	1 Wandauslass außen mit Bewegungsmelder 1 Klingeltaster mit Gong
Diele EG	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter
Abstellraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltern 1 Einfachsteckdose unter Schalter
Treppenanlage	1 Decken- oder Wandauslass als Wechselschaltung je Geschoss
Wohnen/Essen	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 1 Deckenauslass mit Ausschalter
(1 Raum)	3 Zweifachsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 2 Einfachsteckdosen 1 Auf- Abschalte für elektrischen Antrieb des Raffstore
Kochen	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 2 Zweifachsteckdosen 3 Einfachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter 1 Anschluss Elektro-Herd 1 Einfachsteckdose Geschirrspüler
Gäste-WC	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose
Bad OG und DG	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose je Waschtisch 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Handtuchheizkörper
Schlafzimmer	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen

Je Kinderzimmer	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
Diele OG	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose
Terrasse	1 Decken- oder Wandauslass mit innenliegendem Ausschalter 1 Einfachsteckdose
Flur DG	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose unter Schalter
Vorkeller	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose
Je Keller	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
Keller 2 bzw.	1 Deckenauslass mit Ausschalter
Heizraum	1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
Technikraum	1 Elektroanschluss Heizungsanlage 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Trockner

## Fertigarage (falls im Leistungsumfang enthalten):

Elektroinstallationspaket 3	- Doppelsteckdose - Leuchte mit Bewegungsmelder - Steckdose für käuferseitigen Garagentorantrieb - Einführung für Leerrohr
-----------------------------	---

Zuleitung vom Zählerschrank zur Garage bestehend aus Erdkabel 5 x 2,5 mm<sup>2</sup> und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 16) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Beheizung des Reihenhauses erfolgt durch die Ausführung der Heizungsanlage mittels einer Split Luft-/Wasser-Wärmepumpe Fabr. Viessmann Typ Vitocal 200-S oder gleichwertig inkl. nebenstehenden Warmwasserspeicher mit 300 Litern Inhalt und bietet je nach Außentemperatur eine maximale Vorlauftemperatur bis 60 °C.

Die Leistungsregelung und der DC-Inverter sorgen für eine hohe Energieeffizienz.

Die Inneneinheit ist mit Hocheffizienz-Umwälzpumpe, Verflüssiger, Wärmetauscher, 3-Wege-Umschaltventil, Sicherheitsgruppe, Speicher-Wassererwärmer und Regelung ausgestattet.

Die Regelung (Vitotronic oder gleichwertig) ist mit Klartext- und Grafikanzeige versehen.

Die Außeneinheit wird mit Standort gemäß Planung auf Sockelfundament errichtet.

Die Inbetriebsetzung erfolgt über Fachpersonal und die Einweisung in die Anlage wird durch den Heizungsbauer ausgeführt.

Die Beheizung der Wohnräume sowie des Vorkeller erfolgt über eine Fußbodenheizung einschl. Wärme- und wenn erforderlich Trittschalldämmung inkl. einem Heizkreisverteiler und Steuerung über elektronisch geregelte Raumthermostate (elektrische Installation und Raumthermostate erfolgen durch den Elektriker) in den einzelnen Wohnräumen.

Das Bad im Ober- und Dachgeschoss erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. Ca. 1,45 x 0,60 m, der rein elektrisch betrieben wird, in der Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil.

Der Heizraum, die Kellerräume, der Abstellraum und Garagen bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen des GEG 2020 und HeizAn-IVo ausgeführt.

Der Wärmebedarf wird nach DIN-EN 12831 und den anerkannten Regeln der Technik ermittelt.

### 17) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Im Bereich der Wasserhausanschlussleitung kommt eine Enthärtungsanlage Fabr. Grünbeck SoftliQ oder gleichwertig in erforderlicher Größe zur Ausführung.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Diese sind nach dem neuesten GEG gedämmt. Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff) ausgeführt.

Die Entwässerungsleitungen werden mit Entlüftung über Dach ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Dämmung gegen Wärmeverlust, Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es wird je Reihenhaus im Erdgeschoss eine frostsichere Gartenwasserarmatur an der Hausaußenwand installiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Gienger Regenstauf, Marke VIGOUR und sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputz-Armaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Sanitärfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste der Fa. Gienger, zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Das Reihenhaus erhält einen Spülmaschinen- und Spülen- Anschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden im Heizraum oder Keller 2 je nach Planung installiert.

Neben dem Waschmaschinenanschluss kommt ein Stahlausgussbecken mit Rückwand und verchromter Zweigriffarmatur mit Kalt- und Warmwasseranschluss, schwenkbarem Rohrauslauf und Sperrfix zur Ausführung.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und ggf. bei den Verteileranlagen.

### Das Reihenhaus wird, soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt, wie folgt ausgestattet:

#### Küche:

- 1 Ablaufrohr für käuferseitigen Spüleanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

#### Gäste-WC:

- 1 Handwaschbecken Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Größe 50 cm x 42 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
- 1 Handtuchhaken Vigour Typ Derby, verchromt
- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 Geberit Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 Derby Papierrollenhalter mit Deckel

#### Bad OG und Bad DG:

- 1 Waschtisch Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 x 48 cm

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

- 1 Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm
- 1 Handtuchhalter Vigour Typ Derby, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm
  
- 1 Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 Geberit Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 Derby Papierrollenhalter mit Deckel
  
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca.0,90 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als Vigour Individual 4.0 Duschrinne – Rinne bis zu 0,90 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset
- 1 Brausebatterie, Fabr. Vigour Typ Clivia Aufputz Vigour Brauseset inkl. Wandstange 900 in chrom mit Handbrausegarnitur Individual V 2.
- 1 Duschkabine Vigour mit Pendeltüre und feststehendem Seitenteil, Verglasung in ESG klarglas, Profifarbe – chrome in Größe je nach Planung 900 mm in 2000 mm Höhe
- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. Ca. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil, rein elektrisch betrieben mit Schuko Anschlussstecker für 230 V - Betrieb

### Im Bad DG zusätzlich

- 1 Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, Fabr. Vigour Typ One mit Badewannenfüße, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, Wannenfüll- und Brausebatterie Clivia als Aufputz - Armatur mit automatischer Umstellung, Vigour Brauseset Individual V 2 mit Schlauch 1250 mm lang und Wandhalter längsseitig an ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand

### 18) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Außenwände innenseitig, die Innenwände im Vorkeller sowie in den Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, ausgenommen Nassräume, erhalten einen gefilzten, streichfähigen Q2 Einlagen Kalk-Gips-Maschinenputz. Das Mauerwerk der mit Ziegel gemauerten Wände im Gäste - WC und den Bädern sowie die Innenwände der Kellerräume erhalten einen Kalk-Zementputz. Im oberen Bereich der Wandflächen im Gäste - WC wird der Innenputz ab ca. 1,20 m gefilzt und malerseitig gestrichen. An allen notwendigen Mauerkanten werden Eckschutzleisten als Putzprofile angebracht.

Die Putzanschlüsse an die Fenster und Fenstertüren sowie die Haustüre werden im Zuge der Putzarbeiten innen-seitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit einer diffusionsoffenen und schlagregendichten APU-Leiste versehen.

Der Außenputz wird als zweilagiger mineralischer Putz ausgeführt. Die Unterputzlage erfolgt als faserarmierter mineralischer Leichtputz mit vollflächiger Gewebespackung, die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm), inkl. eines zweimaligen malerseitigen Anstriches mit Silikat Farbe in der Farbtongruppe I zur Ausführung. Der Sockelputz wird als gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung der Farbgestaltung durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“.

### 19) ESTRICHE

Im Kellergeschoss Keller 1 und Heizraum wird ein schwimmender, wärmegeämmter Zementestrich, einschl. Feuchtigkeitssperre verlegt.

Im Vorkeller sowie gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird ein schwimmender, wärmegeämmter Zementestrich für Fußbodenheizung verlegt.

Im Ober- und Dachgeschoss wird zusätzlich eine Trittschalldämmung verlegt.

Der Estrichaufbau entspricht dem GEG, DIN 4108 und 4109.

### 20) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

In den Bädern und im Gäste-WC kommen keine Fensterbänke zur Ausführung.

Das Eingangspodest wird mit 3 cm starkem Granitbelag inkl. 1,5 cm starker Setzstufe belegt.

Die Materialauswahl erfolgt durch die die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“.

Hinweis: Die Innenfensterbänke / Natursteinarbeiten sind dem Gewerk Fliesenlegerarbeiten zuzuordnen.

### 21) FLIESENLEGERARBEITEN

In den Bädern im Ober- und Dachgeschoss und im Gäste - WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wandflächen im Gäste - WC werden ca. 1,20 m hoch gefliest.

Die senkrechten Wandflächen im Bad werden raumhoch gefliest.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Die Innenfensterbänke im Gäste-WC und Bad OG werden gefliest.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Der Vorkeller im KG erhält Bodenfliesen mit passenden Fliesensockelleisten, die im Anschluss Boden/ Wand elastisch verfugt werden (Wartungsfugen).

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgen als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen in PVC mit gerundeter Kante.

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe vom Keller- zum Erdgeschoss werden mit Feinsteinzeugplatten belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt.

Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> brutto und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm brutto.

Die Verlegung der Formate von 20 x 25 cm bis 30 x 60 cm ist im Leistungsumfang enthalten.

Der Heizraum im Kellergeschoss erhält ebenfalls einen Bodenfliesenbelag.

Die Material- und Farbauswahl der Bodenfliesen und Sockelleisten im Heizraum erfolgt durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“.

Die Einmauerungsarbeiten für die Badewanne sowie der Ausgleich von Ablagen und Vormauerungen sind in den Fliesenverlegearbeiten enthalten.

### 22) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG (TROCKENBAUARBEITEN)

Im Dachgeschoss der Wohnräume wird Wärmedämmung mit Untersparrendämmung von insgesamt 240 mm Stärke, nach GEG/KfW 55 eingebaut. Die Mineralfaserdämmung WLG 035 zwischen den Sparren und Kehlbalken als Vollsparrendämmung 200 mm sowie darunter die Untersparrendämmung 40 mm mit Dampfbremse. Die Folienstöße werden mit Sicral/Rissanklebeband (oder gleichwertig) verklebt.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten, auf Lattenrost verlegt, erhält eine Acryl-Abfugung und einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen sowie weiß gestrichen.

Wände von nicht zugänglichen Dachräumen können anstelle mit Mauerwerk und Putz auch als Gipskartonständerwände mit einseitiger Beplankung ausgeführt werden. In diese Abseitenwand wird je nach Planung eine Schlupftüre eingebaut.

### 23) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken erhalten innen einen weißen, wischfesten Anstrich.

Die Kellergeschossdecke wird im Bereich der Deckenstöße malerseitig gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Erdgeschossdecke und die Obergeschossdecke wird im Bereich der Deckenstöße und soweit erforderlich auch vollflächig unterseitig gespachtelt und weiß gestrichen. Die Gipskartondecken im Dachgeschoss werden ebenfalls gespachtelt und gestrichen. Die verputzten Wände werden abgesandet und weiß gestrichen. Kleinere Ausbesserungsarbeiten und Verspachtelungen sowie Acrylfugen werden malerseitig durchgeführt.

Die Oberputzlage wird in der Struktur und im Farbton nach Festlegung durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“ mit einem zweimaligen Fassadenanstrich mit Silikatfarbe Farbe in der Farbtongruppe I versehen. Der Sockelputz erhält einen 2-maligen Anstrich mit Silikonharzfarbe im Farbton nach Festlegung durch die „Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG“.

### 24) BODENBELÄGE

Im Wohnen/Essen, Kochen, Abstellraum und Diele im Erdgeschoss, Schlaf- und Kinderzimmer sowie in Diele/ Flur im Ober- und Dachgeschoss wird ein fest verklebter Designbodenbelag (Vinyl), wählbar in verschiedenen Dekoroberflächen, Nuttschicht 0,30 mm verlegt.

Beim Wandanschluss kommen passende Hartschaum-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

Die Gesamtpreisklasse des Bodenbelages mit Sockelleisten inkl. Verlegung beträgt 60,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

### 25) STAHLBETON-FERTIGTEILGARAGEN

Die Fertigarage wird inkl. Fundamentierung aus Stahlbeton, Fabrikat Zapf 298K Typ Classic oder gleichwertig, Größe nach Planung mit leicht geneigtem Flachdach und umlaufender Attika ausgeführt. Die Dachfläche erhält eine Dachbeschichtung und ist für Schneelast von 150 kg/m<sup>2</sup> ausgelegt. Das PVC-Regenfallrohr ist an der Innenseite rechts, der Stahlbetonboden mit Gefälle zum Tor und für einer Belastung von max. 350 kg/m<sup>2</sup> (Fahrzeuge bis 2,5 to Gesamtgewicht) konzipiert.

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe Weiß/beige ausgeführt. Die Belüftung erfolgt über Spalt an der Torunterseite und Lüftungsschlitzen in der Garagenwandrückseite.

Die Garagenfassaden erhalten sichtseitig einen 2-maligen, malerseitigen Fassadenanstrich nach Farbkonzept.

Das Garagentor wird als Stahlfederhubtor, verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche Weiß (ähnlich RAL 9016) farbbeschichtet geliefert und montiert.

Elektroausstattung siehe Ziffer 15.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## 26) SCHALLSCHUTZ

### Schallschutz zwischen den Reihenhäusern:

Das Schallschutzniveau wird nach DIN 4109-1:2018-01 (Mindestschallschutz) ausgeführt. Für die Luft- und Trittschalldämmung gilt DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 3. Für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen gilt DIN 4109-1: 2018-01, Tabelle 9.

Ein erhöhtes Schallschutzniveau z.B. nach DIN 4109-5 wird grundsätzlich nicht ausgeführt und ist nicht geschuldet.

Für den Schallschutz innerhalb der Reihenhäuser gibt es nach DIN 4109-1:2018-01 keine öffentlich rechtlichen Anforderungen. Dementsprechend werden hier **keine Schallschutzmaßnahmen** vereinbart.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen (gemäß nachfolgender Beschreibung):

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm-Maß für Haustrennwände zu fremden Aufenthaltsräumen, unter denen mindestens 1 Geschoss vorhanden ist  
->  **$R'_w$  mind. 62 dB** (DIN 4109-1, Tab. 3)
- bewertetes Schalldämm-Maß für Haustrennwände zu fremden Aufenthaltsräumen, die im untersten Geschoss eines Gebäudes gelegen sind (sofern sich im untersten Geschoss Aufenthaltsräume befinden)  
->  **$R'_w$  mind. 59 dB** (DIN 4109-1, Tab. 3)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für die Decke ü. KG zu fremden Aufenthaltsräumen  
->  **$L'_{n,w}$  max. 46 dB** (DIN 4109-1, Tab. 3)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für die Decke ü. EG+OG zu fremden Aufenthaltsräumen  
->  **$L'_{n,w}$  max. 41 dB** (DIN 4109-1, Tab. 3)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für Treppenläufe- und Podeste zu fremden Aufenthaltsräumen  
->  **$L'_{n,w}$  max. 46 dB** (DIN 4109-1, Tab. 3)
- Maximal zulässige Schalldruckpegel aus gebäudetechnischen Anlagen in fremde schutzbedürftige Räume (Sanitärtechnik/Wasserinstallation und sonstige hausinterne, fest installierte technische Schallquellen der technischen Ausrüstung)  
->  **$L_{AF,max,n}$  max. 30 dB** (DIN 4109-1, Tab. 9)

- Beim Betätigen von elektrischen Rollläden können diese Werte jedoch ggf. überschritten werden.
- Ausgenommen davon bleiben „Nutzergeräusche“. Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - > das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - > der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - > das Rutschen in der Badewanne,
  - > Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - > Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - > das harte Schließen des WC- Deckels,
  - > das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen
  - > usw.

- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich

- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärstränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.

- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgeannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierte Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm-Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwerts Trächtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

### Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-1, 2020-08, Kap. 7.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 27) BESONDERE HINWEISE

- Zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen sind im Standard-Leistungsumfang **nicht** enthalten. Sollte es dem Käufer nicht möglich sein, sein Wohnhaus / Wohnung auf konventionelle Art und Weise (Fensterlüftung) zu lüften, empfehlen wir eine Lüftungsanlage. Falls vom Käufer gewünscht, können wir in diesem Falle gerne ein Angebot unterbreiten.
- Änderungen aufgrund fortschreitender Technik, Materialänderungen und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.
- Abnahme und Gewährleistung richten sich nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre). Für Verschleiß- und Verbrauchsteile (z. B. Dichtungen, Lager, Brenner Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen) übernimmt der AN die Gewähr für Funktionsfähigkeit bei Übergabe, den ordnungsgemäßen Einbau und produktübliche Lebensdauer; Der Verkäufer haftet jedoch nicht für gebrauchsunübliche oder durch unsachgemäßen Gebrauch hervorgerufene Verschleißschäden.
- Das Reihenhaus erhält eine Baufeinreinigung.
- Elastische Fugen, Sperrfixe, Rückstauautomaten, Gullys, Fenster – und Türbeschläge, sämtliche Anstriche und Lasuren von außenliegenden Fassadenflächen und Holzteilen usw. sind wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung.
- Nebenabreden, Änderungen in der Planung, des Leistungsumfanges oder der Ausstattung bedürfen der Schriftform.
- Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten.
- Im Heizraum bzw. Hausanschlussraum werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen unter der Decke / vor der Wand untergebracht. Deshalb können sich darin unter der Decke und vor den Wänden nicht verkleidete Leitungen befinden.
- Die Beantragung, Kostenübernahme und Veranlassung des Telefonanschlusses hat der Käufer in seinem Namen vorzunehmen. Eine Gasversorgung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe.
- Bei Eigenleistungen und dadurch entstehende Schäden haftet der Käufer selbst. Der Verkäufer übernimmt hierfür weder Beratungs-, Überwachungs- oder Organisationsaufgaben, keine Bauleitung, noch die Haftung oder Gewährleistung für technische Empfehlungen zur Durchführung von Eigenleistungen.
- Bei Eigenleistungen sind die erforderlichen Bau- Berufsgenossenschaftlichen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Teublitz, 07.07.2022

Ehrenreich - Projektentwicklung- GmbH & Co. KG



## WIR HABEN IHR INTERESSE GEWECKT?

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre genauen Vorstellungen und Wünsche bei einem unverbindlichen Termin. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns.

Exposedarstellung nicht Vertragsgrundlage.

Alle Informationen finden Sie auch unter:

**[www.ehrenreich-massivhaus.de](http://www.ehrenreich-massivhaus.de)**

## KONTAKT

 Ehrenreich Projektentwicklung | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz

 [kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de](mailto:kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de)

 Tel. (+49) 9471 99 20 0