Bau- und Leistungsbeschreibung

BV: Meisenstraße 3, 25462 Rellingen
Neubau von 5 Reihenhäusern

WOJKOWSKI
IMMOBILIEN
GMBH

Bauträger:

Wojkowski Immobilien GmbH
Modering 11
Haus m11, Büro 207
22457 Hamburg

Energieeffizienzklasse

Das Gebäude wird nach dem aktuellen GEG als Effizienzhaus 55 erstellt und entspricht der Energieeffizienzklasse A.

Baunebenkosten

Sämtliche Baunebenkosten, wie Architekten- und Ingenieurkosten für Genehmigungen, Abnahmen, etc. sind enthalten.

Erschließung

Alle Versorgungsleitungen zum Grundstück, wie Wasser, Elektrizität und Internet sowie die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser, Versorgung der Gebäude mit sämtlichen erforderlichen Hausanschlüssen sowie der Gehwegüberfahrt gehören zum Leistungsumfang.

Außenanlagen

Die Pflasterarbeiten für den Hauseingang, Stellplätze, Zuwegungen werden in Betonverbundpflaster oder versickerungsfähigen Rechteckpflaster erstellt. Die Terrassen erhalten einen Keramikbelag aus 60 x 60 Fliesen gemäß Muster. Die restlichen Flächen werden mit Rollrasen belegt und mit teilweiser Bepflanzung hergestellt.

Gründung

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt inklusive Frostschürze. Unterhalb der Bodenplatte wird eine 10 cm starke Perimeterdämmung in der WLG 038 verbaut. Es wird ein Fundamenterder nach VDI Richtlinien installiert. Die erforderlichen Schmutzwassergrundleitungen werden durch die Bodenplatte aus dem Gebäude geführt. Jedes Haus erhält eine Mehrspartenhauseinführung.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbeton-Filigrandecken erstellt. Die Fugen zwischen den Deckenelementen werden verschlossen

Außenmauerwerk

In einer Gesamtstärke von ca. 35 cm bestehend aus 17,5 cm Kalksandstein und einem 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem WLG 032. Die Fassade erhält eine Bekleidung aus Klinker-Riemchen Typ „STO-Brick" inklusive Verfugung. Umlaufend erhält die Fassade ein Stuckprofil vom Typ STODeco. Alle Fenster, außer bodentiefe Fenster erhalten Außenfensterbänke aus Aluminium farblich passend zu den Fenstern.

Innenwände

Tragende Wände aus Kalksandstein gemäß Statik sowie Trennwände aus Kalksandstein. Im Bereich der Haustrennwände werden Dämmplatten aus Steinwolle eingebaut.

Treppen

Die Treppen werden als aufgesattelte, geschlossene Wangentreppen in der Holzart Buche montiert. An der Wand wird ein runder Handlauf in der Holzart Buche montiert. Als seitlicher Absturzschutz werden senkrechte Füllstäbe montiert.

Dach

Das Dach erfolgt als Flachdach. Die Konstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke inklusive einer Dampfsperre aus Bitumenschweißbahn. Es wird eine EPS-Gefälledämmung gemäß der aktuellen Wärmeschutzberechnung eingebaut. Die Entwässerung erfolgt über Wasserfangkästen mit angeschlossenen Fallrohren.

Dachterrassen (sofern vorhanden)

Die Dachterrassen im Staffelgeschoss erhalten den identischen Aufbau wie das Hauptdach. Zusätzlich wird ein Belag aus WPC-Dielen gemäß Muster verlegt. Vor den bodentiefen Fenstern wird ein verzinkter Gitterrost installiert. Als Absturzsicherung wird ein pulverbeschichtetes Stahlgeländer an der Innenseite der Attika montiert.

Klempnerarbeiten

Verwahrungen, Anschlussbleche, Mauerabdeckungen, Fallrohre und Standrohre werden aus Aluminium pulverbeschichtet hergestellt. Die Farbe wird passend zur Fassade gewählt. An allen Fallrohren werden Standrohre mit Revisionsöffnungen montiert.

Haustür

Die Haustüren werden aus Aluminium ausgeführt mit Sicherheitsbeschlägen und Verriegelung nach RC2N.Farblich passend zu den Fenstern. Eine Griffstange aus Edelstahl wird montiert. Das Seitenteil erhält eine Sicherheitsverglasung.

Fenster, Balkon-/Terrassenelemente

Nach dem Stand der Technik gemäß Rosenheimer Richtlinien mit RAL-Gütezeichen. Ausführung in Kunststoff weiß mit verdeckt liegenden Markenbeschlägen in Dreh- bzw. Drehkippausführung, einschließlich abschließbaren Fenstergriffen in Weiß. Die Fensterrahmen und Flügel erhalten von außen eine thermisch verschweißte Folierung in Hellgrau. Die Verglasung erfolgt mit ISO-Wärmeschutzglas (Dreifachverglasung) UG-Wert 0,5 W/m^2 K. Die Fenster erhalten Beschläge nach RC2N.

Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Aufsatzrollläden aus Aluminium. Die Betätigung der Rollläden erfolgt jeweils über Einzeltaster neben den Fenstern.

Innenfensterbänke

Von Innen erhalten sämtliche Brüstungsfenster Innenfensterbänke aus Agglo Marmor weiß in 2 cm stärke.

Innentüren

Die Innentüren werden als glatte, weiß endbeschichtete Türen mit Umfassungszarge montiert. Türblatt Höhe ca. 2,11m. Türdrücker Hoppe Amsterdam Edelstahl.

Putz/Estrich

Alle Wände erhalten einen Gips-Maschinenputz. Der Putz wird in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt. Die Deckenunterseite der Stahlbetondecken wird im Bereich der Filigranplattenstöße gespachtelt.

Alle Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich auf Fußbodenheizung. Im Erdgeschoss erhält die Bodenplatte eine Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Wand- und Fußbodenfliesen

Die Badezimmer, Duschen und WC erhalten keramische Wandfliesen wie folgt: Im Duschbereich ca. 2,40 m hoch gefliest und an den Wänden hinter WC und Waschtisch ca. 1,20 m hoch gefliest. Fliesen gemäß Musterausstellung, im Format 60 x 60 cm, farblich passende Verfugung in den Flächen, elastische Verfugung in den Ecken und im Übergang Wand zum Fußboden. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren, d.h. auf vorhandenem geputztem Untergrund oder Estrich. In den Bädern und Duschen wird eine Verbundabdichtung hergestellt.

Bodenbeläge

Die nicht gefliesten Räume erhalten einen festverklebten Design-Vinylbelag gemäß Musterausstellung. Vor Verlegung des Vinylbelags erfolgt eine vollflächige

Ausgleichsspachtelung. An den Wänden werden 6 cm hohe Fußleisten aus Holz in weiß montiert.

Heizung / Luftwasserwärmepumpe

Die Häuser erhalten jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Typ Bosch 5800aiw inklusive Warmwasserspeicher. Die Außeneinheit wird auf Fundamenten neben dem Hauseingang montiert. In allen Räumen wird eine Warmwasser Fußbodenheizung installiert. Zur Regulierung der Raumtemperatur erhält jeder Raum ein elektronischen Unterputz Raumthermostat. In allen Etagen wird ein unterputz Heizkreisverteiler inklusive der erforderlichen Stellantriebe montiert.

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt über in den Fenstern montierte Fensterfalzlüfter. Die Bäder, WCs und Technikräume erhalten jeweils einen Abluftventilator mit Hygrostat.

Photovoltaik

Die Vorbereitung für das Nachrüsten einer PV-Anlage wird vorgenommen. Es wird ein Leerrohr von HTR bis auf das Dach verlegt.

Sanitäranlage

Die Kaltwasserzuleitungen der Bäder und Küchen sind aus Mehrschichtverbundrohr bzw. die Warmwasserzuleitungen aus wärmegedämmtem Mehrschichtverbundrohr. Alle sanitären Gegenstände im Bad und WC sind weiß. Objekte, die in den Grundrisszeichnungen eingeplant sind, werden wie folgt geliefert und eingebaut. Objekte und Armaturen von Villeroy & Boch und Grohe gemäß Musterprospekt der Wojkowski GmbH.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wand - und Deckenflächen erhalten ein Malervlies und werden mit einem leicht gebrochenen, weißen Dispersionsfarbanstrich versehen. Die Anschlussfugen zwischen verschiedenen Werkstoffen werden mit Acryl versiegelt. Hinweis: Bei den Acrylfugen handelt es sich um Wartungsfugen. Ein Reißen der Acrylfugen stellt keinen Mangel dar.

Elektroarbeiten/ Telefon-/ Fernsehanschluss

Die gesamte E-Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften bzw. den Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens. Die Gebäude erhalten jeweils einen Hausstromanschluss mit einem Stromzähler des örtlichen Stromversorgers im dafür vorgesehenen Sicherungskasten. Jeder Raum und die jeweiligen Einbaugeräte der Küche

und der Waschmaschinenanschluss sind einzeln abgesichert. Die Häuser erhalten eine strukturierte Datenverkabelung im Standard CAT 7. Die Räume erhalten im Einzelnen, je nach Typ, folgende Ausstattung (Schalter und SteckdosenBusch Jäger Future Lineare Alpinweiß).

Raum	Geschoss	Lichtauslässe	Schalter	Steckdosen	MM-Dosen	
Wohnen	EG	1x Decke	1x Schalter	4 Stück 2-fach / 1 Stück-1fach	2 Stück	
Küche	EG	1x Decke + 1x Arbeitszeile	2x Schalter	4 Stück 2-fach / Herdanschluss / 1x Kühlschrank / 1x Geschirrspüler	0 Stück	Steckdose Schaltbar
Diele	EG	1x Decke	2x Wechsel	2 Stück 1-fach	0 Stück	
WC	EG	1x Decke 1 x Wand	2x Schalter	1 Stück 2-fach	0 Stück	
HWR/Technik	EG	1x Decke	1x Schalter	4 Stück 1 fach	0 Stück	
Treppenhaus	alle	2x Wandleuchte je Geschoss	Wechsel/Kreuzschaltung		0 Stück	
Schlafen / Kind	OG/STG	1x Decke jeweils	1x Schalter	4 Stück 2-fach jeweils	1 Stück jeweils	
Bad	OG	1x Decke + 1x Spiegel	2x Schalter	2 Stück 2-fach / 1-Stück 1-fach	0 Stück	
Galerie	OG	1x Decke (optional)	mit Schlafen/Kind	2 Stück	0 Stück	
Schlafen	STG	1x Decke	1x Schalter	4 Stück 2-fach	1 Stück	
Home-Office	STG	1x Decke	1x Schalter	3 Stück 2-fach	1 Stück	
Dusche	STG	1x Decke + 1x Spiegel	2x Schalter	1 Stück 2-fach	0 Stück	
Terrasse	EG	1x Außenbrennstelle	2x Schalter	1x spritzwassergeschützt	0 Stück	
Außen	Allgemein					Zuleitung zum Stell-platz für Vorrichtung Ladestation

Vorbehalte:

Alle nachfolgend aufgeführten Leistungen sind, falls nichts Gegenteiliges vermerkt, im Kaufpreis eingeschlossen. Die Wojkowski Immobilien GmbH hat als Bauherr das Recht, Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten, auch noch während der Bauzeit ohne Rückfrage beim Erwerber und ohne evtl. Kaufpreisanpassung vornehmen zu lassen. Bei Fabrikats- und/oder Typenangaben gilt immer der Zusatz „oder gleichwertig". Farbangaben sind als vorläufige Vorgabe zu verstehen; sollte sich während der Bauzeit herausstellen, dass unterschiedliche bzw. abweichende Farbtöne sinnvoll zu verwenden sind, ist eine Änderung ohne vorherige Abstimmung mit dem Erwerber möglich. Maßangaben sind unverbindlich; es gelten grundsätzlich nur die vom Bauleiter abgezeichneten Bauzeichnungen. Im Zweifelsfall gelten die durch ein Aufmaß festgestellten Maße.

Sonderwünsche und Eigenleistungen

Sonderwünsche, sowie Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind in Absprache mit dem Bauträger zu vereinbaren.

Hamburg, den 26.10.2026

Wojkowski Immobilien GmbH
Modering 11
22457 Hamburg