

## Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

**Bauvorhaben:** Neubau von 4 Einfamilienhäusern als Doppelhäuser  
Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn-Ramersdorf  
**Bauherr:** VV Projektbau GmbH & Co. KG, Winzerstr. 16a, 53129 Bonn

Die Raumbezeichnungen sind den vorliegenden Exposé- Grundrissen entnommen. Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen, konstruktiven oder architektonischen Gründen sind möglich, werden vorbehalten und stellen keine Wertänderung dar. Änderungen im Inneren des Hauses sind möglich, soweit keine Eingriffe in das bautechnische und statische Konzept erforderlich werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden von den Projektbeteiligten entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass von den Projektbeteiligten nur schriftliche Vereinbarungen anerkannt werden.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach Vorschriften für Wohngebäude wie Baugesetzbuch, Landesbauordnung, DIN-Vorschriften nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 und der VOB.

Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Waschmaschinen, Spülen etc. dienen der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Alle angegebenen Maße und Flächen sind unverbindliche Angaben, die keinen Anspruch auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit erheben.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB

### 1. Rohbau

#### **Kellergeschoss:**

- **Gründung:** Gründungsplatte aus Stahlbeton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen
- **Wände:** Kelleraußenwände aus Stahlbeton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen
- **Decken:** Stahlbeton wahlweise als Filigrandecken mit Aufbeton oder Ortbetondecken
- **Innenwände:** Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton soweit statisch notwendig.

- **nicht tragende Kellertrennwände:** Kalksandstein

- **Abdichtung:** Abdichtung der Bodenplatte und Kellerwände durch eine **"Weiße Wanne"**. Durch betontechnologische Maßnahmen unter fachlicher Begleitung einer spezialisierten Ingenieurgesellschaft wird eine dauerhafte und hochwertige Abdichtung gewährleistet.

#### **Wohngeschosse:**

- **Außenwände:** Mauerwerk Porenbeton bzw. Beton mit Dämmbesatz nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.
- **Haustrennwände:** Schweres Mauerwerk aus Kalksandstein nach Anforderung der Statik und des Schallschutzes mit einer Trennfugenplatte aus Mineralfaser zwischen den Häusern.
- **Tragende Innenwände:** Mauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen
- **Sonstige Innenwände:** Mauerwerk bzw. Leichtbautrennwände

# Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

<b>Decken</b>	Stahlbetondecken als Filigrandecken mit örtlichem Aufbeton oder geschalteten Ortbetondecken, Anordnung der Deckenbrennstellen nach Planungsvorschlag des Architekten
<b>Treppen</b>	Stahl- Holz- Treppen vom Keller bis zum Dachgeschoss. Trittstufen aus Buche BB, Leimholz massiv, versiegelt, Stahlkonstruktion grundiert, Handlauf als Rechteckquerschnitt aus Buche Leimholz versiegelt.
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach zimmermannsmäßig abgebunden aus kammergetrocknetem Nadelholz, Sparrenzwischenräume mit Mineralwolle ausgedämmt. Verkleidung zum Innenraum aus Gipskartonplatten auf Holzunterkonstruktion.
<b>Dachdeckung</b>	Deckung mit Betondachsteinen auf Trag- und Konterlattung sowie Unterspannbahn. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

## 2. Ausbau

### Fenster

#### a) Fenster

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff innen weiß, außen mit einer dunkelgrauen Folienbeschichtung. Verglasung mit 3- fach Wärmeschutzverglasung und gedämmtem Randverbund, Fehlbedienungssperre, Öffnungsflügel mit Dreh- bzw. wo sinnvoll mit Dreh-/Kippbeschlägen. Öffnungsrichtungen laut Plan, sonst feststehend. Verglasungen an absturzgefährdeten Stellen erhalten eine Sicherheitsverglasung nach TRAV. („Technische Regeln für die Verwendung von absturzsichernden Verglasungen“)

Austritt zu Terrassen schwellenarm. (Höhendifferenz ca. 28 mm)

In einigen Fensterleibungen werden Fensterfalzlüfter (Regal- Air o. glw.) nach Lüftungskonzept eingebaut.

Bodentiefe Fenster (EG Giebelseite, OG, DG) werden mit festem Unterlicht ausgeführt, Terrassentüren im Wohnzimmer als Stulptüren.

#### b) Rollläden & Raffstoren

**Rollläden:** Alle Fassadenfenster erhalten hochwertige Aluminium- Rollläden in grau. Alle Rollläden erhalten eine elektrische Bedienung mit Auf- und Ab- Steuerung. An Rettungswegen werden Nothandkurbeln zusätzlich verbaut.

#### c) Fensterbänke

Innen: Naturstein, Granit Bianco Iberico oder Bianco Sardo, andere Granitsorten nach Bemusterung gegen Zuzahlung.

Außen: Aluminium pulverbeschichtet Farbton angepasst an die Fensterprofile.

#### d) Dachflächenfenster

gemäß Bauzeichnung, Markenfabrikat (z.B. Velux, Roto ...) mit manueller Bedienung, Verdunklung als Sonderwunsch. Soweit notwendig als Fluchtwegfenster.

#### d) Kellerfenster

Systemfenster, mit Wärmeschutzverglasung

# Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

## Putz

### a) Innenwände Wohngeschosse

Wände als einlagiger Maschinen-Gipsputz, Bäder und WCs mit Kalk-Zementputz

### b) Geschoß-Decken der Wohnungen

Gespachtelt, nach Erfordernis abgehängte Decken mit Gipskartonverkleidung. Ortbetondecken mit einlagigem Maschinen- Gipsputz

### c) Fassaden-Gestaltung

Die Fassade erhält einen zweilagigen, mineralischen Scheibenputz nach Farbkonzept und Planungsvorschlag des Architekten.

## Estrich

Sämtliche Wohnungsgeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit entkoppelten Flanken für einen guten Trittschallschutz. In den Wohnräumen wird ein Estrich mit Heizungsleitungen der Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme-Trittschalldämmung.

## Türen

### a) Hauseingang

Hauseingangstür einflügelig mit Verglasung aus 3-fach Wärmeschutzglas. Dreipunktschließung für erhöhten Einbruchwiderstand. Farbton entsprechend dem Farbgestaltungskonzept. Türdrücker auf der Innenseite, Knauf mit Langschild auf der Außenseite.

### b) Kellertüren

Türen der allgemeinen Räume im Kellergeschoss mit Umfassungszargen grundiert sowie Türblatt aus Stahlblech weiß beschichtet.

### c) Innentüren

Innentüren entsprechend den Öffnungsrichtungen gemäß Zeichnung. Alle Türen werden mit größerer Höhe (ca. 2,05 m Durchgangshöhe) montiert. Oberfläche aus widerstandsfähiger Beschichtung (CPL) Mittellage mit Röhrenspaneinlage. Die Türen werden in weißer Ausführung (Weißlack matt), Drückergarnitur aus Edelstahl in L-Form, abschließbar mit Buntbartschlüssel hergestellt. Auf Wunsch können die Innentüren von der Standardausführung abweichen.

## Fliesen

### a) hochwertige Standardausstattung nach Gestaltungsvorschlag des Architekten

#### - Bäder und WCs

Die Standardausstattung sieht hochwertige Verfliesungen nach Gestaltungsvorschlag des Architekten vor. Für den Boden sind großformatige moderne Feinsteinzeugfliesen Format 60/30 cm, kalibriert, Verlegung auf Kreuzfuge vorgesehen.

Für den Wandbereich sind helle keramische Wandplatten ebenfalls im Format 60/30 cm, kalibriert, waagerechte Orientierung vorgesehen. Kanten werden mit Edelstahl-Abschluss Profilen eingefasst.

### b) Fliesen nach individueller Bemusterung:

Abweichend von der beschriebenen Standardausstattung können individuell bemusterte Fliesen in verschiedenen Formaten, Verlegemustern, Verbänden, sowie weitere Zusatzleistungen wie Bordüren, Fugfarben, Ornamente ... etc. von unseren

## Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

Verlegern angeboten werden. Materialien können beim Fliesenfachhandel Henrich bemustert werden. Auf die Angebotspreise des Fliesenlegers wird ein Betrag von 80,- €/m<sup>2</sup> für die enthaltene Standardausstattung angerechnet. In diesem Gutschriftbetrag sind sämtliche Leistungen der Standardausstattung (Material, Verlegelohn und Jollykanten ... etc.) enthalten. Technisch notwendige Abdichtungen, Fugenbänder, Abmauerung der Wanne sind in der Standardleistung enthalten.

- Oberböden** Eigenleistung – wir sehen eine Belagshöhe von 12 mm vor.  
Diese Leistungen können wir ebenfalls als Sonderwunsch anbieten
- Malerarbeiten** Im Außenbereich enthalten, im Innenbereich Eigenleistung  
Diese Leistungen können wir als Sonderwunsch ebenfalls anbieten

### 3. Haustechnische Anlagen

**Allgemein** Anfallendes Schmutz- und Regenwasser des Gebäudes wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Netz entwässert bzw. nach Erfordernis wird das Regenwasser über Rigolen abgeleitet.

**Telekommunikation:** Der Bauträger beauftragt die Telekom mit der Herstellung eines Hausanschlusses für Telekommunikation und stellt die baulichen Voraussetzungen (Leerrohrverlegung von der Grundstücksgrenze bis in den Hausanschlußraum) her. Soweit möglich und verfügbar wird ein Glasfaseranschluß hergestellt. Angestrebt wird die Fertigstellung des Anschlusses zur Übergabe. Der Anschlusszeitpunkt obliegt der Telekom und kann bauseits nur bedingt beeinflusst werden. Die Beauftragung entsprechender Telekommunikationsdienste obliegt dem Erwerber.

#### **Wasser & Strom:**

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom werden in das Gebäude geführt und entsprechend verteilt. Das Haus erhält zur Erfassung des Verbrauchs Zähler der örtlichen Versorgungsträger.

Die vertikalen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Installationsschächten oder in Unterputzmontage ausreichend dimensioniert verlegt und gegen Schallübertragung und Wärmeverlust fachgerecht gedämmt.

Warmwasser der Bäder und Küche über eine zentrale Warmwasserbereitung.

In der KG- Waschküche werden ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Anschluss für Wäschetrockner vorgesehen. Das anfallende Abwasser wird über eine Überflurbox in die Grundleitung gefördert

In den Küchen ist ein Spülmaschinenanschluss über Zu- und Ablaufleitung der Spüle vorgesehen.

Im EG und OG, (DG soweit notwendig) Bereich Flur wird ein Heizkreisverteiler installiert.

#### **Sanitärobjekte**

Sämtliche keramischen Einbauteile sind in weißer Farbe und die Armaturen verchromt vorgesehen.

##### **a) Bäder**

1 Duschbereich 120 x 120 cm gefliest (Großformat geschnitten) passend zur Standardfliese im Gefälle zum mittigen Ablauf verlegt

1 Duschtrennung Eckdusche ca. 120 x 120 cm aus Sicherheitsglas, Eine Seite mit Festelement, zweite Seite mit Drehtür und kleinem Festelement.

1 Brausebatterie Hansgrohe Talis einschl. Brauseschlauch, Brausestange und Handbrause

## Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

1 Acryleinbauwanne, ca. 1.70 x 0.75 m, Farbe weiß  
1 Badebatterie Hansgrohe Talis einschl. Brauseschlauch und Handbrause  
1 Ab- und Überlaufgarnitur als verchromte Excentergarnitur  
1 Waschtisch wandhängend, Geberit Renova Nr.1 Plan weiß 600mm  
1 Einhebelmischer Hansgrohe Talis  
1 Wandtiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Geberit Renova Nr.1 Plan, weiß, WC-Sitz mit Deckel Kunststoff, Keramag Renova Nr.1 Plan weiß  
1 geflieste Ablage

### b) Gäste- WC (EG)

1 Waschtisch wandhängend, Geberit Renova Nr.1 Plan, weiß 450 mm  
1 Wandtiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Geberit Renova Nr.1 Plan, weiß, WC-Sitz mit Deckel Kunststoff, Geberit Renova Nr.1 Plan weiß  
1 Einhebelmischer Hansgrohe Talis  
1 geflieste Ablage vorhanden

### Heizung & Warmwasser

Moderne energieeffiziente Luft- Wasser- Wärmepumpe ausreichend dimensioniert für die Wohnraumbeheizung und Trinkwarmwasserbereitung. Das Außengerät wird mit einem Fassadenabstand von ca. 30-40 cm Abstand vor der Fassade in einem geeigneten Bereich aufgestellt. Wärmepumpe Steuerung und Pufferspeicher werden im Heizraum aufgestellt. Beheizung der Wohnräume durch eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und Einzelraumsteuerung.

### Lüftung

Für die Sicherstellung der notwendigen Feuchteschutzlüftung werden in den Fensterelementen Fensterfalzlüfter nach Notwendigkeit verbaut.

### Elektro

Die Stromeinführung mit Zählertafel und Messeinrichtung werden im Hausanschlußraum des Mehrfamilienhauses untergebracht. Die Zuleitung wird von hier aus zum Haus geführt. Im Kellergeschoß befindet sich die Unterverteilung des Stromanschlusses.

### Klingel

Klingeltaster außen, Gong und Türöffner innen

### Außenbeleuchtung

Der Hauszugang erhält eine Deckenbrennstelle in Ausschaltung.  
Die Terrasse erhält eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung.

### Elektroinstallation in den Wohnungen:

#### Küche

1 Ausschaltung für eine Deckenbrennstelle  
3 Doppelsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen  
1 Spülmaschinenanschluss  
1 Herdanschluss 440 V / 16 A

#### Wohn- und Esszimmer

2 Wechselschaltungen für 2 Deckenbrennstellen  
6 Einfachsteckdosen 230V / 16 A  
1 Telefonleerdose  
1 Leerdose für TV/ IT mit Zugdraht im Leerrohr

#### Schlafzimmer / Studio

1 Wechselschaltung für eine Deckenbrennstelle  
4 Steckdosen 230V / 16 A  
1 Leerdose für TV / IT mit Zugdraht im Leerrohr

## Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

### **Kinderzimmer**

1 Ausschaltung für eine Deckenbrennstelle  
4 Steckdosen 230V / 16 A  
1 Leerdose für TV/ IT mit Zugdraht im Leerrohr

### **KG Flur**

1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung

### **EG Diele**

1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung mit 3 Schaltern  
2 Einfachsteckdosen

### **OG Flur**

1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung mit 3 Schaltern  
2 Einfachsteckdosen

### **DG Flur**

1 Decken- oder Wandbrennstelle in Wechselschaltung mit 2 Schaltern

### **Bad**

1 Auskontrollschaltung für 1 Deckenbrennstelle  
1 Wandbrennstellenanschluss mit Dauerspannung  
2 Steckdosen 230V / 16 A

### **Gäste-WC**

1 Auskontrollschaltung für 1 Deckenbrennstelle  
1 Wandbrennstellenanschluss ohne Schaltung  
1 Steckdose 230V / 16 A

### **Terrasse**

1 Aussensteckdose von innen schaltbar  
1 Ausschaltung mit einem Wandauslass von innen schaltbar

### **Kellerraum /Hausanschlussraum / Waschküche**

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose  
2 Einfachsteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner

### **Heizraum**

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose  
1 Stromanschluß für Wärmepumpe/ Heizung

### **Kellerraum**

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
2 Einfachsteckdosen

## **Elektroinstallation**

Die Ausführung erfolgt nach den VDE-Richtlinien, TAB und den jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen.

Zählerschrank mit Zählerplatz für Stromzähler und den entsprechenden Stromkreisen mit automatischen Sicherungen im Kellergeschoss.

Schalter und Steckdosen in moderner, quadratischer Form, Farbe Weiß, im Kellergeschoß als Aufputz-Installation.

Die Elektroinstallation erfolgt vom EG bis ins DG grundsätzlich unter dem Putz. Alle Steckdosen, Schalter und Taster werden als Unterputzflächenelemente ausgeführt. Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen nach Vorschlag des Architekten. Steckdosen sind nach Erfordernis geplant. An geeigneter Stelle werden die Steckdosen durch Multimediaanschlußdosen ergänzt. Telekommunikationsinstallation als Leerrohrinstallation.

# Baubeschreibung: Doppelhaus: Lindenstr. 8-12, 53227 Bonn- Ramersdorf

## **Schallschutz:**

Der Schallschutz wird entsprechend der Bestimmungen der DIN 4109 ausgeführt. Im Einzelnen werden folgende konstruktive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

- Haustrennwand zweischalig aus Kalksandstein 2 x 17,5 cm stark mit Trennfuge aus Mineralwolle, Masse der Konstruktion mind. 750 kg/m<sup>2</sup>, Die Haustrennwände werden auf einer durchlaufenden Bodenplatte aufgesetzt.

## **Wärmeschutz:**

Der Wärmeschutz wird entsprechend den aktuellen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hergestellt.

## **5. Außen- u. Gartenanlage**

### **Hauszugänge**

Rechteckpflaster aus Betonpflaster auf Unterbau gemäß Aussengestaltungsplan,

### **Terrassen**

Betonplatten im Splittbett auf Unterbau gemäß Aussengestaltungsplan

### **Außenflächen**

Verteilung von Mutterboden im Grobauftrag

### **Grünanlage**

Bepflanzung Eigenleistung

## **6. Zufahrt und Stellplätze**

Zugang zum Haus über einen Durchgang im Mehrfamilienhaus. Zufahrt zur Tiefgarage sowie 1 Tiefgaragenstellplatz gem. Plan. Außentreppe zur Mitbenutzung gem. Planung

Bonn, im Oktober 2024



U. Kellermann, Notar