

# **VEMI-Wohnungsbau GmbH**

## **Martinstein – Sonnenstraße 2**

**( Flurstück 220-4 / Haus rechts )**

**Einzelhaus mit Carport und Abstellraum  
auf Grundlage KFW 55 ( Stand 09-2021 )**

Wohnhaus laut Beschreibung bezugsfertig mit fertiggestellter Außenanlage inklusive ca. 369 m<sup>2</sup> großem Grundstück, ca. 115 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche sowie ca. 10 m<sup>2</sup> großem Balkon, ca. 26,5 m<sup>2</sup> großem Carport und ca. 12,5 m<sup>2</sup> großer Abstellraum ( Bruttowohnfläche )

**Gesamtpreis 425.000,- Euro**

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Martinstein – Sonnenstraße 2  
( Flurstück 220-4 / Haus rechts )

**VEMI-Wohnungsbau GmbH**  
Hunolsteiner Strasse 40  
55627 Merxheim

## **Rohbau**

Folgende Leistungen sind im Festpreispaket von VEMI-Wohnungsbau GmbH enthalten, sofern keine anderweitigen vertraglichen Vereinbarungen bestehen.

### **1. Gründung**

#### **Bodenplatte und Erdarbeiten**

- Gründung von frostfreien Fundamenten, bzw. Gründung laut Statik / Bodengutachten
- Erforderliche Grundleitungen unter der Bodenplatte lt. Planung
- PE-Folie unter der Bodenplatte, umlaufende Dämmung der Bodenplatte mind. 60 mm
- Bodenplatte aus Stahlbeton inkl. der erforderlichen Bewehrung
- Fundamente der gemäß VDE- Vorschriften als V4-A-4 Stahlerdband einschließlich der erforderlichen Verbindungsklemmen. Die Anschlussfahne endet im HWR / HA.
- Dämmung nach Wärmeschutzverordnung umlaufend, unter und auf Bodenplatte ( Perimeterdämmung ) bzw. nach Vorgabe KFW 55
- Verfüllschutz inklusive den dazugehörigen Erdarbeiten

### **2. Erd-- und Obergeschoss**

- Mauerwerk Rohbauhöhe ca. 2,75 m im EG und ca. 3,00m im OG
- Massive Außenwände Mauerwerk Wandstärke 36,5 cm, Lambda 0,08 ( Ausführung lt. Statik bzw. ENEV )
- Tragendes Innenmauerwerk ( 24 cm )
- Rollladenkästen an den Fenstern z. B. Fabrikat Typ Roka Therm von Beck + Heun

### **3. Decken**

- Decke über EG Beton,
- Decke über OG Holz ( nicht sichtbar )

### **4. Dachkonstruktion**

#### **4.1. Dachstuhl ( Flachdach mit leichtem Gefälle)**

Konstruktionsvollholz ( KVH ) vorgetrocknet nach Vorschrift

#### **4.2. Dacheindeckung und Dachentwässerung**

Flachdach mit leichtem Gefälle, voll verschaltete Dachfläche  
Mit doppelter Schweißbahn abgedichtet und einem umlaufenden Attikakranz

## 5. Putz

### 5.1. Außenputz

Fassade mit armiertem Unterputz und **weißem**, mineralischen Außenputz, Körnung 2-3 mm, wasserabweisender Anstrich ( z B. Lotusan )  
 -Sockelputz, ca. 30 – 50 cm hoch, zementgrau  
 Im Wandansatzbereich Abdichtung gegen Wasser von außen

### 5.2. Innenputz

- Einlagiger Gipsputz an allen tragenden und nichttragenden bzw. massiv gemauerten Wänden, Grundlage Q2 ( tapezierfähig )
- Kalk-Zementputz in Feuchträumen ( Bad und WC )
- **Grundlage Q2**

## 6. Fenster, Fenstertüren

- Pflegeleichter farbiger Kunststoff außen, innen weiß, RAL- Güteüberwacht, mit Metallkern Markenfabrikat, Rollläden in mehreren Farben zur Auswahl
- Einhebel-Dreh-/Kippbeschläge mit Einbruchhemmung
- Ornamentverglasung von Bädern und WC
- 6 Kammersystem, **3-fach verglaste Fenster**,
- Aushebelschutz, Fehlbedienungssperre und 2 Stück Pilzkopfschließstücke inklusive
- Rollläden inklusive Motor elektrisch an allen Elementen soweit technisch möglich, Schalter und Verdrahtung Elektriker, Schalter nahe Fensterelement
- Rollläden ab 2,00 m werden zweigeteilt geliefert und eingebaut
- Eine Parallelschiebekipptüre im Wohnzimmer

## 7. Haustür

- Haustür ohne Seitenteil ( Wert ca. 3000,- Euro / brutto )
- Aluminiumhaustür, weiß innen bzw. farbig außen
  - Stoßgriff und Drückergarnitur
  - Sicherheitsprofilzylinderschloss
  - Stahlbolzen- Verriegelung mit 3 Bändern, mehrfach einbruchhemmend

## 8. Heizung

### **Luft- Wasserwärmepumpe ( Außenaufstellung inkl. Podest )**

laut Wärmeschutzverordnung z B. Novelan LAD

Brauchwasserspeicher nach Berechnung nach ENEC

Fußbodenheizung Wohnbereich im Erd- und Obergeschoss,

( Berechnung nach energetischem Nachweis )

mit seperater Regelung ( Raumthermostate ) in jedem Raum

keine Heizung im HWR / HA bzw. und Abstellen

- **Handtuchheizkörper im Bad elektrisch**
- Außenzapfstellen 2 Stck frostsicher je Geschoss

## 9. Sanitär ( keine Badmöbel )

- Installation beginnend an der Hausinnenseite
- Alle Wasserleitungen aus hitzebeständigem Kunststoff, alternativ Kupfer
- Moderner Wasserfilter zum Schutz der Sanitärinstallation
- Warmwasserleitungen mit Wärmedämmung
- Sanitäröbekte, Farbe weiß, Versiegelung Farbe nach Wahl, Deutsche Markenfabrikate
- Außenzapfstellen 2 Stück

### 9.1. Bad ( EG )

Dusche ( ca. 100 / 125 ) flache Duschtasse wie technisch möglich

Einhebelmischbatterie mit Handbrause, Wandstange höhenverstellbar mit

Handbrausenhalterung und Thermostat

- Waschtisch 2 Stück , ca. 50 cm breit oder ein Stück ca. 1,20 m,  
mit verchromten Rohrsyphon
- Einhebelmischbatterie mit Zugknopf- Ablaufgarnitur
- Wandhängendes Tiefspühl- WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste sowie  
passendem WC- Sitz

### 9.2. Gäste-WC ( OG )

- Wandhängendes Tiefspühl- WC entsprechend der Badausstattung
- Porzellan-Handwaschbecken, ca. 45 cm breit, mit verchromten Rohrsyphon
- Kalt- und Warmwasserstandardarmatur
- Dusche ( ca. 80 / 80 cm ) flache Duschtasse wie technisch möglich  
Einhebelmischbatterie mit Handbrause, Wandstange höhenverstellbar mit  
Handbrausenhalterung und Thermostat

### 9.3. Küche ( OG )

- Küchenspülenanschluss mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Anschluss für Geschirrspüler

#### 9.4. HWR ( EG )

- Anschluss für Waschmaschine und Heizung
- Ausgussbecken ( Technik )

#### 10. Estrich

- Alle Räume in EG und OG mit schwimmendem Estrich und Dämmung nach DIN bzw. Wärmeschutzberechnung, geeignet für Fußbodenheizung ( Fließ- oder Zementestrich )

#### 11. Trockenbau

- Wärmedämmung zwischen den Deckenbalken bzw. Sparren gemäß Wärmeschutzverordnung ( Grundlage KfW 55 )
- Unterseitige Bekleidung der OG Decke bzw. der Sparren ( Holz ) mit Gipskartonplatten auf Lattung und winddichter Folie
- Verkleidung von Ver- und Entsorgungsleitungen und WC Gestellen in Wohngeschossen
- Tapezierfähige Verspachtelung aller Fugen- Wand- und Deckenflächen
- Nichttragende Innenwände in den Wohngeschossen aus Gipskartonständerwänden, d = ca. 15 cm, inkl. Schalldämmung **doppelt** beplankt
- Grundlage Q2
- **Verstärkung OSB Platten LBW HWR / Bad / GWC**

#### 12. Elektro

- Elektroinstallation beginnend mit dem Zählerschrank
- Lackierter Zählerschrank mit Sicherungsautomaten zur Einzelabsicherung mehrerer Stromkreise, FI- Schutzschalter und Potentialausgleich gemäß VDE-Vorschriften
- Elektrotechnik der Heizungsanlage einschließlich Außenfühler
- Großflächenschalter, Serien Deutscher Markenfabrikate
- Anordnung aller Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe nach Bauherrenwunsch bzw. Vorgabe Bauträger
- Elektrische Rollläden an allen Elementen wie technisch möglich
- Starkstromanschluss
- Rauchwarnmelder in Schlafräumen und Fluren

##### 12.1. Wohnzimmer und Esszimmer ( OG )

- 4 Ausschaltungen
- 16 Steckdosen
- Kabel für Antennenanschluss ( Satellit)
- Kabel für Telefonanschluss

### 12.2. Küche

- 2 Ausschaltung
- 8 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Waschmaschine (separat abgesichert )
- 1 Herdanschlußdose

### 12.3. Bad

- 2 Ausschaltungen
- 4 Steckdose

### 12.4. Separates WC

- 1 Ausschaltung
- 3 Steckdose

### 12.5. Eltern- / Kinderzimmer / Gast ( jeweils )

- 3 Ausschaltung inklusive Deckenbrennstelle
- 8 Steckdosen
- **1 Anschluss für Telefon und Fernseher ( in 4 Räumen )**

### 12.6. Sonstige Wohnräume, Abstellraum, HWR

- 1 Ausschaltung
- max. 3 Steckdosen

### 12.7. Flur, Diele ( jeweils )

- 1 Decken- oder Wandauslaß mit Schalter
- 3 Einzelsteckdose
- 1 Decken- oder Wandauslaß mit Wechselschalter je Geschoss

### 12.8. Sonstiges

- SAT Schüssel mit Anschlüssen
- Anschluss für CAD 6 Kabel ( in 6 Räumen ) inklusive Patchfeld

### 12.9. Außenbereich

- 1 Klingelknopf am Hauseingang
- 1 Wandauslass neben dem Hauseingang mit Wechselschaltung
- 2 Außensteckdose mit Wandauslass im Terrassenbereich, von innen schaltbar

### 13. Fensterbänke

#### 13.1. Innenfensterbänke

- Steinfensterbänke o. ä. nach Festlegung Bauträger

#### 13.2. Außenfensterbänke

- Aluminium, Ähnlich wie Außenfarbe Fenster

### 14. Fliesen ( Flur EG / HWR )

- Fliesen namhafter Hersteller
- Fliesen im Wert von 28,00 € /qm inkl. MwSt. inkl. Verschnitt in nicht kalibrierter und nicht rektifizierter Ausführung
- Wandfliesen im Format 15 x 20 cm bis 40 \* 60 cm in nicht kalibrierter und nicht rektifizierter Ausführung
- Bodenfliesen im Format 30 x 30 cm bis 60 \* 60 cm in nicht kalibrierter und nicht rektifizierter Ausführung
- Rechtwinklige Verlegung, inkl. Verfugung und Versiegelung,

#### 14.1. Bad ( EG ) und separates WC ( OG )

- Boden gefliest
- WC und Bad ca. 1,50 m bis 1,80 m umlaufend gefliest, Innenfensterbank gefliest
- Duschbereich mindestens 2,00 m hoch
- Boden gefliest inkl. Fliesensockel  
( ggf. muss Fliesensockel aus Fliesen geschnitten werden )
- Fliesenspiegel in Küche ca. 3 qm einschl. Fensterbank
- Lieferung und Einbau der Übergangsschienen

#### 14.2. sonstige Räume ( OG Komplett + EG Kind / Schlafen )

- Vinyl, Laminat oder Teppich ( Materialpreis ca. 25 Euro / m<sup>2</sup> )

### 15. Innentüren ( Erd- und Obergeschoss)

- Innentüren mit CPL Oberflächen
- Standardtürdrücker

### 16. Treppe

- Betontreppe gefliest **inklusive Brüstungsgeländer gemauert im Obergeschoss**
- Treppenauge Stahlkonstruktion



## 17. Maler- und Tapezierarbeiten ( Eigenleistung )

~~Sämtliche Wand und Deckenflächen innerhalb der Wohnräume werden mit Raufasertapete oder Malervlies tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.~~

~~In Bädern und WC wird in den nichtgefliesen Bereich ein Sichtputz aufgetragen. In Abstellern und Technik werden die Wände gestrichen.~~

~~Acrylfugen gehören zu den Malerarbeiten~~

## 18. Abdichtung

Die waagerechte Abdichtung der Wände über der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit besteht aus:

1. Lage G 200 S4 oder ähnlich
2. Lage an den Außenwänden: Mauersperrbahn

Die senkrechte Abdichtung der erdberührenden Bodenplattenteile besteht aus einer Dickbeschichtung mit Gewebe laut Herstellerinformationen.

Die Bodenplatte enthält zusätzlich noch eine verklebte bzw. verschweißte Feuchtigkeitsabdichtung

## 19. Brandschutz

Die Wohnung erhält nach Vorschrift batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafräumen sowie Fluren, ebenfalls jede Ebene des Treppenhauses.

## 20. Carport

inklusive Fundamente, Bodenplatte, Mauerwerk / L-Steine rückseitig sowie Holzkonstruktion und Flachdach  
Elektroinstallation nach Punkt 12.6 ( mit Bewegungsmelder )

## 21. Außenanlage

- Zufahrt und Zuwegung gepflastert
- Zusätzlicher zweiter Stellplatz ebenfalls gepflastert
- Gesamtpflasterfläche inkl. Carport ca. 80 m<sup>2</sup> ( Visualisierung weicht von Baubeschreibung ab ! )
- Bepflanzung / Begrünung Eigenleistung

## 22. Hausanschlüsse

Die kompletten Hausanschlüsse wie Wasser, Strom und Telekom liegen bis in den entsprechenden Raum ( HWR ), die Entwässerung ist / wird an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Die Erschließungskosten sind im Gesamtpreis inkludiert

### 23. Balkon

- Thermisch getrennte Betonplatte an Decke, freitragend mit Isokörben bzw. laut Statik
- Stabgeländer feuerverzinkt  
mit Pfosten + Handlauf 42 mm, Ober-Untergurt 33 mm als Beispiel.
- Belag Terrassenplatten auf Gefälledämmung oder gleichwertig als Beispiel

### 24. Abstellraum

inklusive Fundamente, Bodenplatte, Mauerwerk und Flachdach  
Innenputz und Verbundestrich sowie Fliesenbelag bzw. Beschichtung  
( Fliesen im Wert von 15,00 € /qm inkl. MwSt. inkl.  
Verschnitt in nicht kalibrierter und nicht rektifizierter Ausführung )  
Nebeneingangstür / Garagentür  
Elektroinstallation nach Punkt 12.6

### 25. Zusatzleistungen ( im Festpreis beinhaltet )

---

- **Vermessung ( topografischer Höhenplan für Bauantrag, Grobabsteckung und Feinabsteckung )**
- **Planung, Statik, Wärmeschutznachweis**
- **Toilettengestellung während der Bauphase**
- **Koordination der Hausanschlüsse inklusive der nötigen Erdarbeiten**
- **Handtuchheizkörper**
- **Baustromanschluss 380 V/63A mit Anschlusskasten auf dem Grundstück, inkl. Betriebskosten**
- **Bauwasseranschluss inklusive Betriebskosten**
- **Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung**
- **Abschluss einer Wohngebäudeversicherung**
- **Abschluss einer Bauleistungsversicherung**