

1. PROJEKTBE SCHREIBUNG C/Falla 2A

Auf einem Grundstück in in Vallgornera Nou entsteht die Doppelhausvilla C/Falla 2A in zeitgemäßem, modernem Design gemäß beigefügten Plänen.

1.1. Grundstück

Die Doppelhausvilla C/Falla 2A wird auf folgendem Grundstück gebaut:

Gemäß Lageplan der Urbanisation Vallgornera Nou in der Gemeinde Lluçmajor, bezeichnet als Nummer 2A der Calle Falla.

1.1.1 Eine Baugenehmigung der Gemeinde liegt vor und entsprechende Planunterlagen liegen diesem Vertragswerk bei.

2 BAUBESCHREIBUNG

2.1. Der Bauherr erstellt eine Doppelhausvilla und übergibt eine Doppelhaushälfte einschließlich Außenanlagen gemäß folgender Leistungsbeschreibung:

2.2 Gebäudetyp / Wohnfläche

2.2.1 Gebäudeart

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Doppelhaus mit einem außenliegenden Pool und Stellplatz für einen PKW.

2.2.2 Bauweise

Das Gebäude wird als Massivhaus errichtet.

2.2.3 Ausbaustufe

Das Objekt wird bezugsfertig (schlüsselfertig), ohne Möblierung übergeben.

2.2.4 Grund- / Wohnfläche

Die Grundflächen sind den beigefügten Plänen zu entnehmen.

2.2.5 Abmessungen / Geschosszahl

Die Gebäudeabmessungen, die Anzahl der Geschosse, Räume/Wohnräume sowie die Geschosshöhen gehen aus den Planunterlagen hervor und werden hier nicht zusätzlich genannt.

3. BAUKONSTRUKTION

3.1 Erdreich

3.1.1 Fundamente

Gründung mittels Streifen- und Punktfundamenten, alle erdberührenden Bauteile sind aus Stahlbeton und durch eine Sauberkeitsschicht vom Erdreich geschützt. Gründungstiefe und Fundamentmaße gemäß Statik und Bodengutachten.

3.1.2 Feuchtigkeitsschutz

Der Feuchtigkeitsschutz der erdberührenden Bauteile wird durch eine vertikal verlegte Bitumenabdichtung der Fundamente bzw. Außenwänden gewährleistet. Zum Schutz vor Beschädigungen wird zusätzlich eine Noppenfolie zwischen Abdichtung und Erdreich eingebracht. Außerdem wird eine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus Bitumen, umlaufend zwischen Bodenplatte und tragenden Wänden, verklebt.

3.1.3 Wärmeschutz

Auf der Bodenplatte wird gemäß Auflagen eine 5cm starke Dämmung aus extrudiertem Polystyrol Hartschaum (EPS) verlegt

3.2 Außenwände

3.2.1 Konstruktion und Material

Die Außenwände bestehen aus beidseitig verputztem Porotonziegeln (Termoarcilla) bzw. aus einer doppelschalig gedämmten Mauerwerk.

3.2.2 Außenoberfläche Putz

Die Außenwände werden zunächst mit einem Zementputz und anschließend mit einem wasserabweisenden, zweilagigen Putzsystem, bestehend aus einem glatten Ober- und einem Zement Unterputz, versehen. Die untere Schicht wird durch ein Gewebe armiert. Darauf werden eine Grundierung und abschließend zwei Schichten Fassadenfarbe aufgebracht

3.2.3 Wärmedämmung

Die Wärmedämmung erfolgt gemäß CTE (Codigo Tecnico de la Edificacion).

3.2.4 Innenoberflächen

Die Innenoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche versehen. Alle Ecken und Kanten werden mit Metallkantenschutz Schienen verstärkt.

3.2.5 Beschichtungen

Die Innenoberflächen werden, soweit nicht mit anderen Bekleidungen versehen in zwei Schichten in der Farbe weiß gestrichen.

3.3 Innenwände

3.3.1 Konstruktion und Material

Nicht tragende Innenwände werden aus 11 cm starken Hohlblockziegeln gemauert, tragende Innenwände bestehen aus Poroton Ziegeln.

3.3.2 Schachtverkleidungen

Schachtverkleidungen werden als Gipskarton-Vorsatzschalen mit doppelter Beplankung oder Hohlblockziegeln errichtet.

3.3.3 Oberflächen

Die Innenoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche versehen. Alle Ecken und Kanten werden mit Metallkantenschutz Schienen verstärkt. Bäder werden bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest an der Waschbecken Seite gefliest, die Duschen auf mind. 2,00 m.

3.3.4 Beschichtungen

Die Innenoberflächen werden, soweit nicht mit anderen Bekleidungen versehen in 2 Schichten gestrichen. Farbe: weiß.

3.4 Geschossdecken

3.4.1 Konstruktion und Material

Die Geschossdecken werden aus Halbfertigteilelementen (Elementdecken mit Aufbeton) als Stahlbetondecken hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zementestrich mit Bewehrungsmatten aufgebracht. Die erforderliche Trittschall- bzw. Wärmedämmung besteht gemäß 3.1.3. aus 5cm expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS).

3.4.2 Bodenbeläge

Die Bodenflächen im gesamten Haus werden mit einem einheitlichen Belag aus großformatigen Steinzeug Fliesen 60x60cm gemäß Auftraggeber Bemusterung versehen.

3.4.3 Nassraumabdichtungen

Die mit ebenerdiger Duschtasse ausgestattete Dusche erhält im Bereich des Bodens und der Wände eine Feuchtigkeitsabdichtung.

3.5 Innentreppen

Ausführung in Massivbauweise mit gemauertem Geländer. Der Treppenbelag entspricht den anderen Oberböden im Haus.

3.6 Dachterrasse und Balkone

3.6.1 Dachterrasse

Ausführung als Umkehrdach mit folgendem Aufbau: Stahlbetondecke, Gefälleestrich, 2-lagige Bitumenabdichtung im Verbund mit dem Estrich, Trennschicht, 12cm Dämmung aus extrudierten Hartschaumplatten (XPS), Keramikbelag 45/45cm 10€/m² auf Dachterrasse, Balkone
Keramikbelag 60/60cm 10€/m² für den Außenbereich geeignet

3.7 Fenster, Türen und Einbauschränke

3.7.1 Fenster und Schiebetüren Erdgeschoss

Thermisch getrennte PVC Markenfenster in anthrazit grau mit Zweischeiben-Isoliergläser inkl. Elektrischen Rollläden oder Schlagläden. Maße und Öffnungsart gemäß beigefügtem Plan. Die Badezimmerfenster sind aus Milchglas und erhalten keinen Rollläden.

3.7.2 Fensterbänke und Simse, außen

Aus hellem Naturstein oder Betonwerkstein mit leichter Textur, 22mm

3.7.3 Hauseingangstür

Drei-Punkt Eingangstür aus PVC-Rahmen in anthrazit grau. Die Maße und Öffnungsart gemäß beigefügtem Plan. Türdrückergarnitur in Edelstahl, gebürstet.

3.7.4 Innentüren

Innentüren aus MDF mit glatter Oberfläche, weiß beschichtet einschließlich Standard Drückergarnitur in Edelstahl, gebürstet und Buntbartschloss bzw. Badschließung

3.8 Terrasse

Die Terrasse erhalten den gleichen Aufbau wie die Balkone und Dach des restlichen Gebäudes, ausgenommen ist die Wärmedämmung.

3.8.1 Konstruktion und Material, Belagsflächen

Es gelten analog die Inhalte der Punkte 3.4.1 und 3.4.2 sowie 3.6.1.

3.9. Hauseingang mit Vordach

3.9.1 Konstruktion und Material

Bodenplatte aus Stahlbeton, Bodenbelag aus Feinsteinzeug Fliesen, in Standardverlegung rechtwinklig zu den Wänden.

Vordach aus Beton mit gleicher Oberfläche wie Putzfassade.

4. HAUSTECHNIK

Die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, und Telefon sind im Erdgeschoss im Hausanschlussraum anzuschließen. Die öffentliche Erschließung und die Hausanschlusskosten sind nicht Bestandteil der Leistungen des Auftragnehmers. Dazu gehören u.a.: Wasser, Abwasser, Gas, Strom, TV und Telekommunikation. Die Steuerung des Heiz- und Kühlsystems erfolgt durch eine zentrale Regeleinheit.

4.1 Heizung

4.1.1 Wärmeerzeuger

Die Wärmeerzeugung der aller Haupträume erfolgt durch integrierten Fancoils der Marke Junkers mit Kondukten und Luftauslassgitter und ist somit in der Decke integriert. Das Außengerät wird auf dem Dach des Gebäudes. Im Gebäude A ist zusätzlich eine Fußbodenheizung mit ökologischer Luft-Wärme-Pumpe verbaut.

4.2 Raumkühlung

Die Raumkühlung der aller Haupträume erfolgt durch integrierten Fancoils der Marke Junkers mit Kondukten und Luftauslassgitter. Das Außengerät wird auf dem Dach des Gebäudes installiert.

4.3 Sanitärinstallation

Die Bereitstellung der Hausanschlüsse und der Leerrohre an der Grundstücksgrenze (gemäß Punkt 2.6) für die Ver- und Entsorger ist Bestandteil des Vertrags. Gegebenenfalls notwendige Zusatzleistungen wie zum Beispiel eine Hebeanlage bei nicht ausreichendem Gefälle sind nicht Gegenstand des Vertrags.

4.3.1 Wasseranschluss

Der Anschluss und die Meßeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Hausanschlussraum. Der physische Wasseranschluss des Versorgers jedoch in der Außenmauer zur Straße.

4.3.2 Sanitärinstallation / Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser

Trinkwasserleitungen werden als Mehrschicht-Verbundrohr (Multicapa) ausgeführt. Abwasserleitungen aus PVC, Fallstränge werden zusätzlich schalltechnisch entkoppelt (Ummantelung mit alukaschierter Steinwolle). Insofern notwendig, werden Strangbelüftungsventile eingesetzt, um ein Leersaugen der Geruchverschlüsse zu vermeiden.

4.3.3 Warmwasserbereitung / Solaranlage

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen bivalenten Warmwasserspeicher (300L),

der durch eine Umlaufpumpe durch die Solarkollektoren beheizt wird. Sollte die Sonneneinstrahlung im Winter nicht ausreichend sein wird diese durch den elektrischen Warmwasserboiler unterstützt. Die Solarkollektoren werden auf dem Dach des Gebäudes installiert.

4.3.4 Trinkwasserentnahmestellen

Bad und Kücheninstallationen gemäß Planung.

1 Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum.

2 Kaltwasser-Außenzapfstellen am Haus oder Gartenmauer

4.3.5 Armaturen

Einhandmisch Armaturen Targa, Dusch Misch Armaturen Victoria

4.3.6 Entwässerungsanlagen

Die Grundleitungen werden nach Entwässerungsplan bis zur Klärgrube verlegt, inkl. Dichtheitsprüfung. Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren bestehen aus PVC, verdeckt verlegt. Das Flachdach wird an mehreren Stellen mittels innenliegender, schalltechnisch entkoppelter (Ummantelung mit alukaschierter Steinwolle) Fallrohre entwässert.

4.3.7 Sanitärausstattung

- Waschbecken Badezimmer – Roca Diverta
- ebenerdige Duschwanne
- Duschkabinen einseitig mit Glasscheibe 200/90cm
- Hänge WC in Badezimmer und WC – Roca Meridian

4.4 Elektroinstallation

Anschluss und Messeinrichtung werden im Hausanschlussraum installiert. Zählerschrank mit Verteilung gemäß Vorschriften und technischen Anschlussbedingungen des Versorgers. Sollte es aufgrund von Engpässen des Versorgers zu einer verspäteten Installation der Hauszähler kommen erfolgt die Stromversorgung über den Baustrom. Der Stromverbrauch ist dann zunächst hälftig bei Doppelnutzung bzw. voll bei Einzelnutzung zu zahlen.

4.4.1 Fundamenterder

1 Fundamenterder.

4.4.2 Leitungsführung

Elektrische Leitungen werden grundsätzlich in Leerrohren unter Putz verlegt. Nach Absprache mit dem Auftraggeber können gegen Aufpreis im gesamten Gebäude Leerrohre für Gebäudesystemtechnik vorgesehen werden.

4.4.3 Schalterprogramm

Flächenschalter/Steckdosen weiß: Hersteller "BJC" oder vergleichbar. Platzierung gemäß Architektenplänen (Installationspreis).

4.4.4 Steckdosen, Leuchtenauslässe, Einbaustrahler

Lage und Anzahl der Steckdosen und Leuchtenauslässe, ggf. nach Festlegung mit dem Auftraggeber vor Ort oder gemäß Planung, sonst Platzierung gemäß Architektenplänen

4.4.5 Leuchten

Einbaustrahler, Hauseingangsleuchten sowie Treppenbeleuchtung EG zum OG sind Bestandteil des Vertrages. Leuchten und Leuchtmittel sind nicht Bestandteil des Angebotes, können aber auf Wunsch angeboten werden.

4.4.6 Empfangs- und Verteilanlage für Radio und Fernsehen, Internet und Telefon.

Anschlüsse für Telefon, Radio und Fernsehen in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer. Das Haus wird mit einem Satellitenempfang ausgestattet, vorgesehene Installation des Empfängers auf dem Dach.

Es wird ein Elektroinstallationsplan zur Verfügung gestellt.

4.4.7 Kommunikationsanlagen, Haus- und Telekommunikationsanlagen

1 x Gegensprechanlage zwischen Grundstückszugang und Innenbereich

Haus. 4.4.8 Gebäudeautomatisierung

Nach Absprache mit dem Auftraggeber kann gegen Aufpreis im gesamten Gebäude Gebäudesystemtechnik mit zentraler EDV vorgesehen werden. Flächendeckende Wi-Fi Versorgung des gesamten Grundstückes ist gegen Aufpreis möglich.

5. AUSSENPOOL

5.1 Konstruktion und Material

Bestandteil des Angebotes ist ein rechteckiges Außenschwimmbad mit den Maßen ca. 8,00m x 4,00m und einer Tiefe von 1,40m im Mittel. Der Zugang erfolgt über eine massive Treppe innerhalb des Schwimmbeckens.

Das Becken wird aus bewehrten und mit Beton gefüllten Betonhohlblockziegeln erstellt. Details zur Bewehrung sind den Architektenplänen zu entnehmen.

5.2 Oberfläche

Als Oberfläche werden auf dem Schwimmbadboden und den Innenwänden Mosaikfliesen (Gresite) verlegt, 4 Standardfarben zur Wahl

5.3 Schwimmbadtechnik

Salzwasserpool mit Poolsteuerung Sandfilter, Pumpe, 2 Einlässen, 1 Sauganschluss, 2 Skimmer und Beleuchtung. Alle Rohre aus PVC.

5.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation besteht aus einem Schaltkasten in einer wasserdichten Kunststoffbox, Es werden 2 Unterwasserbeleuchtungen in die Seitenwände in die Beckenwand integriert.

6. AUßENANLAGEN

6.1 Einfriedung Grundstück

Zur Straßenseite wird eine Mauer von 80 cm Höhe mit Stützen und Metallpaneelen in der Höhe von max. 1,50 m gemäß Auflagen errichtet. Bestehend aus einem elektrischen Metalltor in Farbe anthrazit.

Die Einfriedung der hinteren und der seitlichen Grenzen des Grundstückes erfolgt durch einen Maschendrahtzaun, zwischen den Haushälften durch eine Mauer mit max. Höhe von 1,00m mit der gleichen Oberflächenbehandlung wie die Fassade

6.2 Geländegestaltung

Die Gartengestaltung ist nicht Bestandteil der Planung und des Auftrages, das Gelände wird entsprechend der Anlage inklusive der daraus resultierenden Nivellierungs-Arbeiten ausgeführt und mit einer Kiesschüttung versehen.

Die Terrassen bestehen aus "Forjado Sanitario" oder Betonplatten mit Erdaufleger und mit einem einheitlichen Belag aus großformatigen Steinzeug Fliesen gleicher Stärke, in Standardverlegung, rechtwinklig zum Haus.

Die Zufahrtsrampe und der PKW Stellplatz werden mit Stempelbeton ausgeführt. Das komplette Grundstück erhält eine Kiesschüttung mit weißem Kies, ggf. andere Farben möglich.

6.3 Pflanzen und Gartenbewässerung

Inklusive.

7. UNTERLAGEN

7.1 Öffentlich-/rechtliche Bescheinigungen

Baugenehmigungsunterlagen, öffentlich-/rechtliche Bauabnahme, Unterlagen über die statischen Berechnungen, Wohnbarkeitsbescheinigung und das „Certificado Final de Obra“. Die behördliche Begehung kann durchaus nach dem Kauf erfolgen.

7.2 Privatrechtliche Bescheinigungen

Baugrundgutachten, Ausführungszeichnungen und –unterlagen (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen)

8. BAUNEKENKOSTEN

8.1 Leistungen des Verkäufers

Im Kaufpreis enthalten sind Baunebenkosten für:

8.1.2 Architekt

(Projektversicherung, Gebühren Architektenkammer, Vervielfältigungskosten etc.)

8.1.3 Technischer Architekt / Arquitecto Tecnico

(Projektversicherung, Gebühren Architektenkammer, Kosten für die vorgeschriebenen Materialproben, Sicherheitskoordinierung vor Ort etc.)

8.1.4 Statische Berechnungen durch ein Ingenieurbüro

(Fundament- und Deckenpläne, Bewehrungspläne etc.)

8.1.5 Haustechnikplanung

(Berechnung der Dimensionierung der Fußbodenheizung, Solaranlage etc.)

8.1.6 Geotechnisches Baugrundgutachten

(Erstellung der 3 gesetzlich vorgeschriebenen Proben und Anfertigung eines umfassenden Berichtes als Grundlage für die statischen Berechnungen) - Die Leistung wurde bereits vom Auftraggeber erbracht und ist demzufolge nicht Bestandteil des Angebotes.

8.1.7 Topograph

(Vermessung des Grundstückes inklusive Höhenkoten, Anfertigung eines digitalen Lageplans). Die Leistung wurde bereits vom Auftraggeber erbracht und ist demzufolge nicht Bestandteil des Angebotes.

8.1.8 Behördliche Genehmigungen und Abnahmen

8.1.9 Baugenehmigungsgebühren der Gemeinde

bis zu einer Höhe der üblichen 4,5% der im Architektenprojekt angegebenen Baukosten.

8.2. Leistungen des Käufers

zusätzliche Kosten für den Auftraggeber, ohne Anspruch auf

Vollständigkeit: 8.2.1 Notar, Grundbucheintrag, IVA

8.2.2 Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Urbanisierungskosten der Gemeinde