

# Doppelhäuser - ruhig und zentral in Falkensee

14612 Falkensee, Moselstraße 22a und 22b



## Bau- u. Leistungsbeschreibung

### Grundstücke:

Gemarkung Falkensee, Flur 2,  
Flurstück 3084, Moselstraße 22a, mit einer grundbuchlichen Größe von 473 m<sup>2</sup>.  
Flurstück 3085, Moselstraße 22b, mit einer grundbuchlichen Größe von 474 m<sup>2</sup>.



## Doppelhäuser:

### Vorbemerkungen:

Die gesamte Bauausführung erfolgte nach den einschlägigen DIN-Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Fläche der Terrassen sind im EG mit 25% der tatsächlichen Fläche und die Dachterrassen im DG mit 50% in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Häuser mit einbezogen. Energiestandard: GEG 2020.

### Technische Baubeschreibung

#### Maßnahmen vor Baubeginn

- Abbruch der vorhandenen Bebauung
- Vermessung
- Bodengutachten

#### Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Rigolenversickerung auf dem Grundstück). Schmutzwasser wird in PVC – Rohren nach DIN EN 12056 und DIN 1986-100 aus dem Gebäude geführt. Erforderliche Revisionschächte im Übergang vom Hausgrundstück zur öffentlichen Straße sind gemäß Planung und behördlichen Anforderungen eingebaut worden. Die Abwasserleitungen sind grundbuchlich gesichert.

#### Beton und Stahlbetonarbeiten / Wandelemente aus Leichtbeton

##### Fundamente und Bodenplatte

Stahlbetonbodenplatte gemäß Statik mit Dampfsperre unter dem Estrich. Ausführung von Fundamenterdern nach VDE Vorschrift.

### Decken

Die Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt. Elementdecken mit Sichtbetonunterseite, s. auch Gewerk Putzarbeiten. Die lichte Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 2,70 m und im Ober- sowie im Dachgeschoss ca. 2,60 m. Es kann zu Abweichungen der Raumhöhen z.B. durch Maßtoleranzen oder durch technische Erfordernisse, wie z.B. Fußbodenaufbau oder abgehängte Decken kommen.

### Außenwände EG, OG, DG

Die Außenwände wurden aus Leichtbetonelementen gemäß Statik, Energieeinsparnachweis und Schallschutznachweis hergestellt. Die Fassade ist verputzt und teilweise mit Klinkerriemchen verblendet. Der Sockel ist mit Klinkerriemchen abgesetzt.

### Innenwände

Die Innenwände bestehen aus Leichtbetonelementen gemäß Planung.

### Innentreppen

Geschlossene Stahlbetontreppe mit Handlauf und Trittstufen aus Buchenholz.

## Dachdeckerarbeiten

### Flachdach

Das Flachdach wurde nach der DIN 18531 (Dachabdichtungsnorm) errichtet und abgedichtet. Gefälledämmung gemäß GEG 2020. Alle erforderlichen Regenwassereinläufe, Sinkkästen, Wasserspeier, Fallrohre und Standrohre aus Titanzink für die Anschlüsse an die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück.

### Variante mit Dachterrasse

Die Dachterrasse erhält einen WPC-Belag auf Unterkonstruktion und Gefälledämmung.

## Fenster und Fenstertüren

Es wurden Marken Kunststofffenster der Schallschutzklasse 3 (mindestens 35 dB) eingebaut (innen weiß und außen anthrazit). Rahmen und Flügel sind aus UV-beständigen 5 Kammer-Profilen hergestellt. Effektiver Schall- und Wärmeschutz durch hochwertige 3-fache Verglasung. Die Fenster sind mit Dreh- oder Drehkippbeschlägen ausgestattet. Sie verfügen über umlaufende Falzdichtungen, sowie eingelassene Schließbleche und Flügelheber. Die Fenstergriffe sind weiß und abschließbar. Ausführung der Fenster- und Fenstertüren im EG in der Widerstandsklasse RC2N, im OG und DG in der Widerstandsklasse RC1N.

### Fensterbänke außen

Die Außenfensterbänke in Naturstein.

### Außenrollläden

Alle Fenster und Fenstertüren mit Aufsatzrollläden, Aluminiumpanzer und elektromotorischem Antrieb mit Einzelbetätigung. Die wärmegeprägten Aufsatzrollladenkästen sind von innen revisionierbar.

### Haustür

Die Hauseingangstür ist optisch und qualitativ den Fensterelementen angepasst. Die Ausführung erfolgt in Aluminium mit Edelstahlstoßgriff, Isolierverglasung, Sicherheitsschloss, 3-fach Verriegelung.

### Innenputzarbeiten

Sämtliche Wände gespachtelt und mit einem Malervlies.

### Estricharbeiten

Die Fußböden haben in allen Geschossen einen schwimmenden Zement-Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung inkl. der Randdämmstreifen erhalten.

### Wand- und Bodenbeläge

#### Fensterbänke

Die Innenfensterbänke in den Wohnräumen in Werkstein. Die Oberfläche ist geschliffen und poliert, die Kanten sind gefast und poliert. Der raumseitige Überstand beträgt ca. 2-3 cm. In der Küche nur außerhalb der Küchenzeile. Die Fensterbänke der Bäder sind mit Fliesen versehen.

### Wandfliesen

Die Bäder und WC`s sind umlaufend halbhoch ca. 1.25, im Bereich der Duschen deckenhoch, verflies.

### Bodenfliesen

Der Eingangsbereich, die Bäder und WC`s, sowie der HAR erhielten Bodenfliesen.

### Bodenbeläge

Alle Zimmer ohne Bodenfliesen erhalten einen Klick-Vinylbelag mit Holzsockelleisten in Weiß.

### Dachterrasse

Die Dachterrassen erhalten einen WPC-Belag gemäß Planung.

## Tischlerarbeiten

### Innentüren

Innentüren nach DIN 68706 in Farbe Weiß mit Umfassungszarge aus Holz, im OG erhält eine Tür einen Lichtausschnitt. Alle Zimmertüren sind mit einem Einsteckschloss ausgestattet, Ausführung wie folgt: Wohnraumtüren BB (Buntbart) und WC/Bad (Bad -Schloss). Sämtliche Türen erhalten Edelstahl Griffgarnituren gemäß Muster.

## Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Decken und Wände der Wohngeschosse erhielten Malervlies und wurden in weißer Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

### Baureinigung

Vor Übergabe erfolgt eine Bauendreinigung.

### Außenanlagen

Die in den Lageplänen dargestellten Zugänge, Wege und die PKW-Stellplätze sind befestigt. Die Gartenterrassen werden mit Betonplatten mit seitlichen Kantensteineinfassungen gemäß Planung hergestellt. Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück. Die Hausgärten sind mit Oberboden angedeckt und begrünt. Weitere Bepflanzungen sind nach Vorgabe des Grünflächenamts Falkensee vorgesehen. Jedes Grundstück sind straßenseitig mit einem ca. 1,20 m hohen Doppelstabmattenzaun eingefriedet.

### Pflanzungen

Die Auflagen (Nachpflanzungen) aus der Fällgenehmigung erfolgen auf dem Grundstück. Die Auflagen sind vom Käufer zu übernehmen.

### Technischer Ausbau

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telekommunikation. Die versorgereigenen Zählerinrichtungen befinden sich im Hausanschlussraum. MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s/ 40 MBit/s verfügbar.

### Maschinelle Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Die Gebäudelüftung mit einem erforderlichen Mindestluftwechsel erfolgt gemäß Lüftungskonzept. Die Auslegung erfolgt nach DIN 1946 Teil 6. Alle Häuser sind mit einer dezentralen Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Zu- und Abluft wird ventilatorgestützt über spezielle Einsätze in der Außenwand geführt.

### Heizungsinstallation und Ausstattung

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Vaillant sorgt für behagliche Wärme und schont die Umwelt. Im Hausanschlussraum sind die erforderlichen Speicher, Pumpen und Steuerungen untergebracht. Die Regelung der Heizanlage erfolgt außentemperaturabhängig mit Nachtabsenkung und Sommer/Winterbetrieb. Die Heizungs- und Warmwasserrohre wurden nach DIN 4108 vorschriftsmäßig wärmegeklämmt. Die Wärmeübertragung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Heizkreise wurden in Anzahl und Größe für jeden Raum errechnet. In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone installiert.

## Sanitärinstallation

Im Hausanschlussraum erfolgt die städtische Frischwassereinspeisung und verbrauchsabhängige Zählung. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß Berechnung, einschließlich der erforderlichen Armaturen. Die Sanitärinstallation erfolgt in den Bädern in Vorwandbauweise.

## Sanitäre Ausstattung

Zwei Außenwasseranschlüsse (Garten u. Straßenseite), alle mit frostsicheren Armaturen. Die Küche mit einen Warm- und einem Kaltwasseranschluss für die Spüle, sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine.

Unsere Badausstattung mit Markenprodukten: zum Beispiel aus der Serie Vigour CLIVIA <https://www.vigour.de/designlinien/clivia>

- Duschrinnen.  
Aufputz-Brausebatterie verchromt, mit Kopfbrause z.B. GROHE Euphoria Duschesystem.
- Badewanne ca.180x80 cm, Aufputz-Badebatterie verchromt, mit Handbrause
- Waschtische nach Bemusterung, weiß mit Röhrengeruchsverschluss verchromt.
- Einhand-Waschtischbatterie verchromt mit Ablaufgarnitur verchromt sowie 2 Eckventile verchromt.
- Wand-Tiefspül WC, weiß, sowie WC-Sitz mit Deckel weiß und Edelstahlscharniere. Vorwandelement für Wand-WC mit UP Spülkasten 6-9l. Abdeckplatte Kunststoff weiß für UP Spülkasten, waagerechte Montage.
- Im Bad wird ein Badheizkörper mit eingebautem Elektroheizstab, Farbe Weiß, eingebaut

## Elektroinstallation

Sämtliche Versorgungsleitungen im EG, OG und DG wurden unter Putz, gemäß den Vorschriften der VDE bzw. EVU verlegt, ebenso Potentialausgleichsleitungen an Wasser- und Heizungsrohren. Die Fundamenterdung wurde gemäß den VDE Vorschriften ausgeführt.

Der Zählerschrank ist auf der Wand im HAR montiert mit erforderlichen Sicherungsautomaten und Fi-Schutzschalter für die nachstehende Ausstattung. Marken-Schalterprogramm weiße Abdeckungen aus Kunststoff, matt oder gleichwertig. Eine Satelliten-Empfangsanlage (ohne Receiver) wird eingebaut. Für die Möglichkeit der Nachrüstung einer PV-Anlage wurde ein Leerrohr vom HAR bis zum Dach geführt.

Jedes Haus erhält eine Video Gegensprechanlage mit Bedienteil. Im Eingangsbereich einen Wandauslass für eine Außenleuchte mit Dämmerungsschalter. Alle erforderlichen Räume mit Rauchwarnmelder. Elektrische Jalousiebetätigung über Einzelschaltung zentral neben der Zimmertür.

### Blower-Door-Test

Die Luftdichtheit des Hauses wurde durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen.

### Übergabe des Hauses

Im Zuge der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt und der **Energieausweis** ausgehändigt.  
Die technische Einweisung erfolgt über die Installationsfirmen. Sie erhalten Bedienungsanleitungen über die in Ihrem Haus eingebaute Technik.