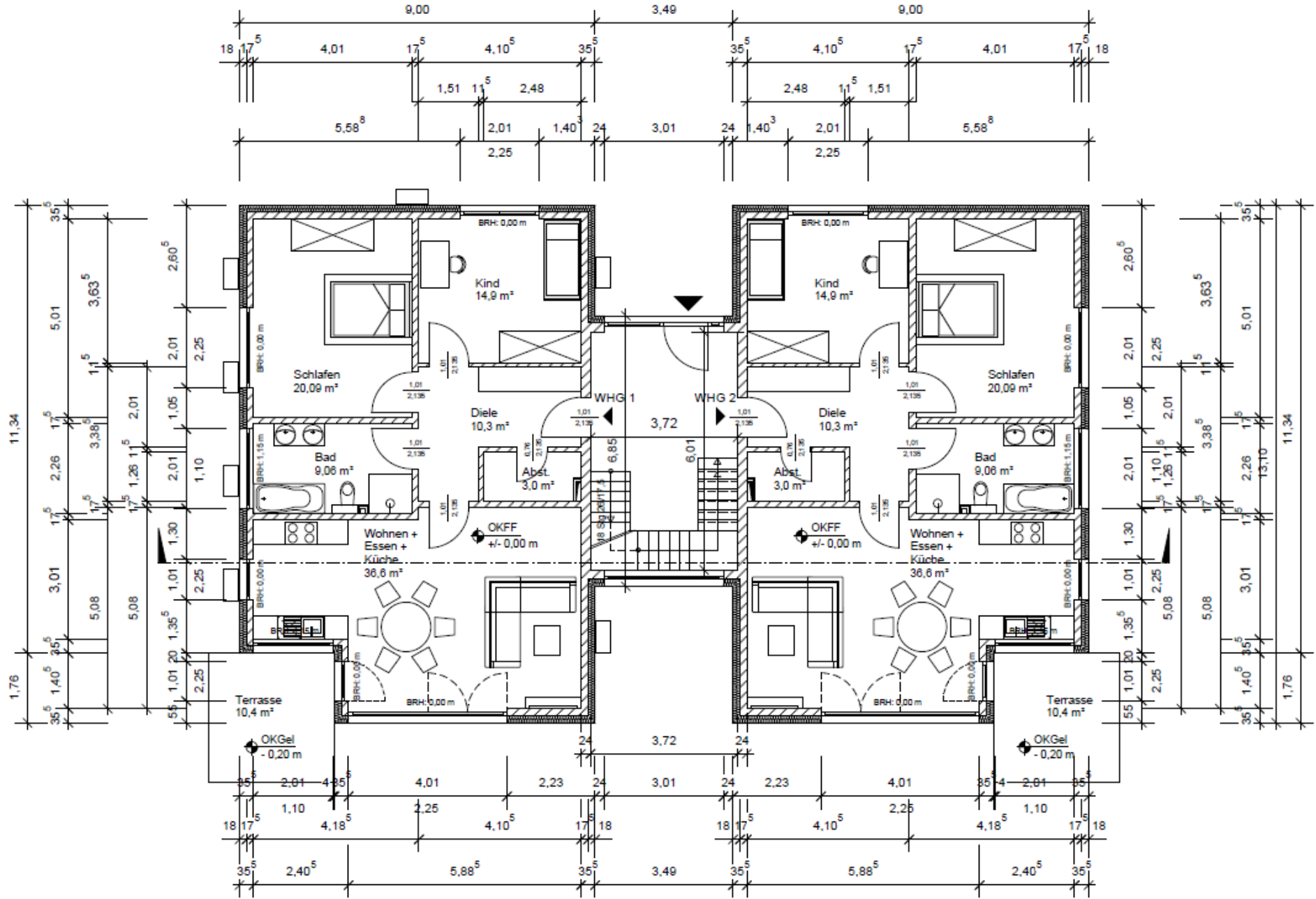


Exposé



Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Denstorf

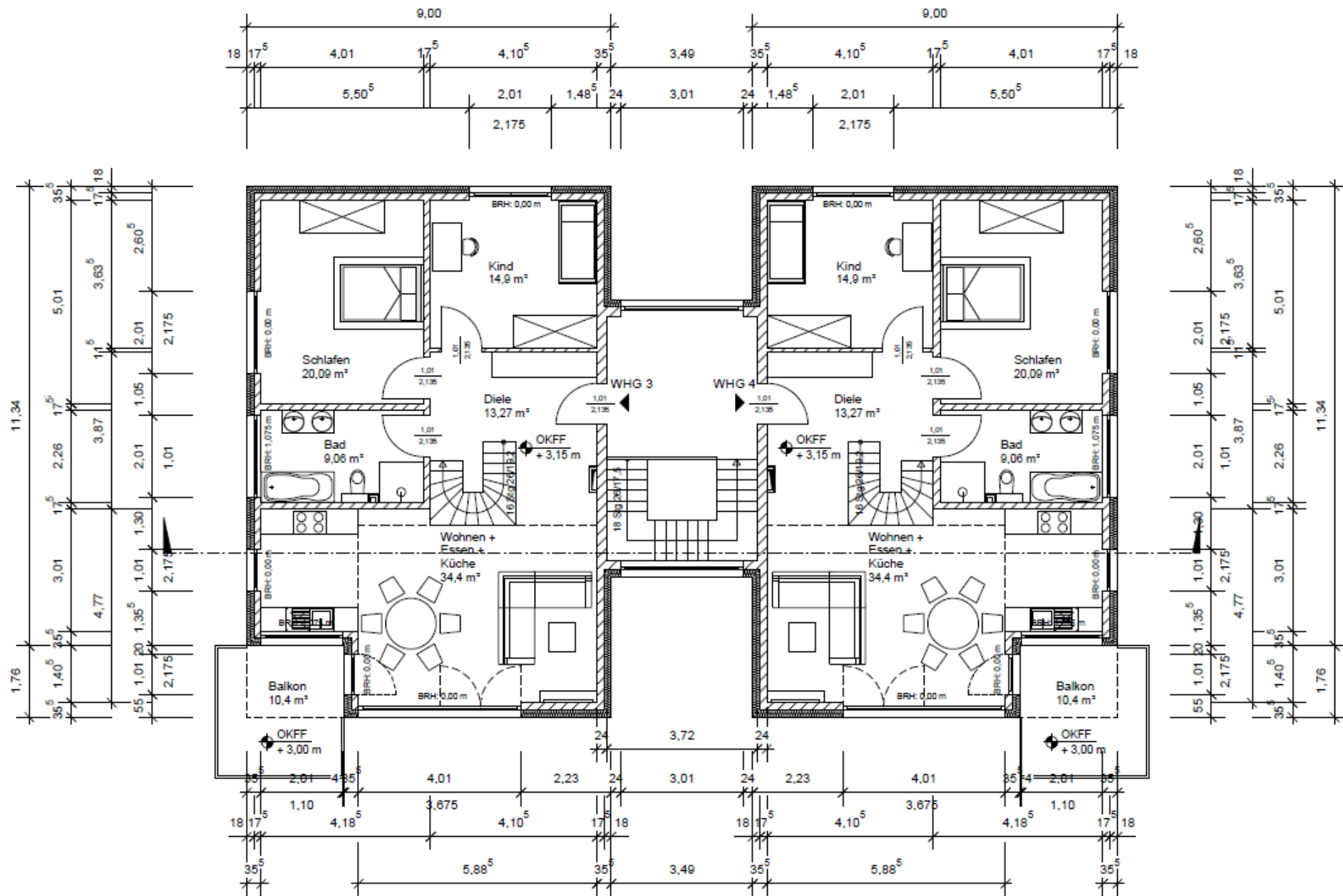


Wohnfläche EG

Wohnung 1: ca. 94 m² + Terrasse 10,4 m² / 2 = 99,2 m²

Wohnung 2: ca. 94 m² + Terrasse 10,4 m² / 2 = 99,2 m²

Erdgeschoss

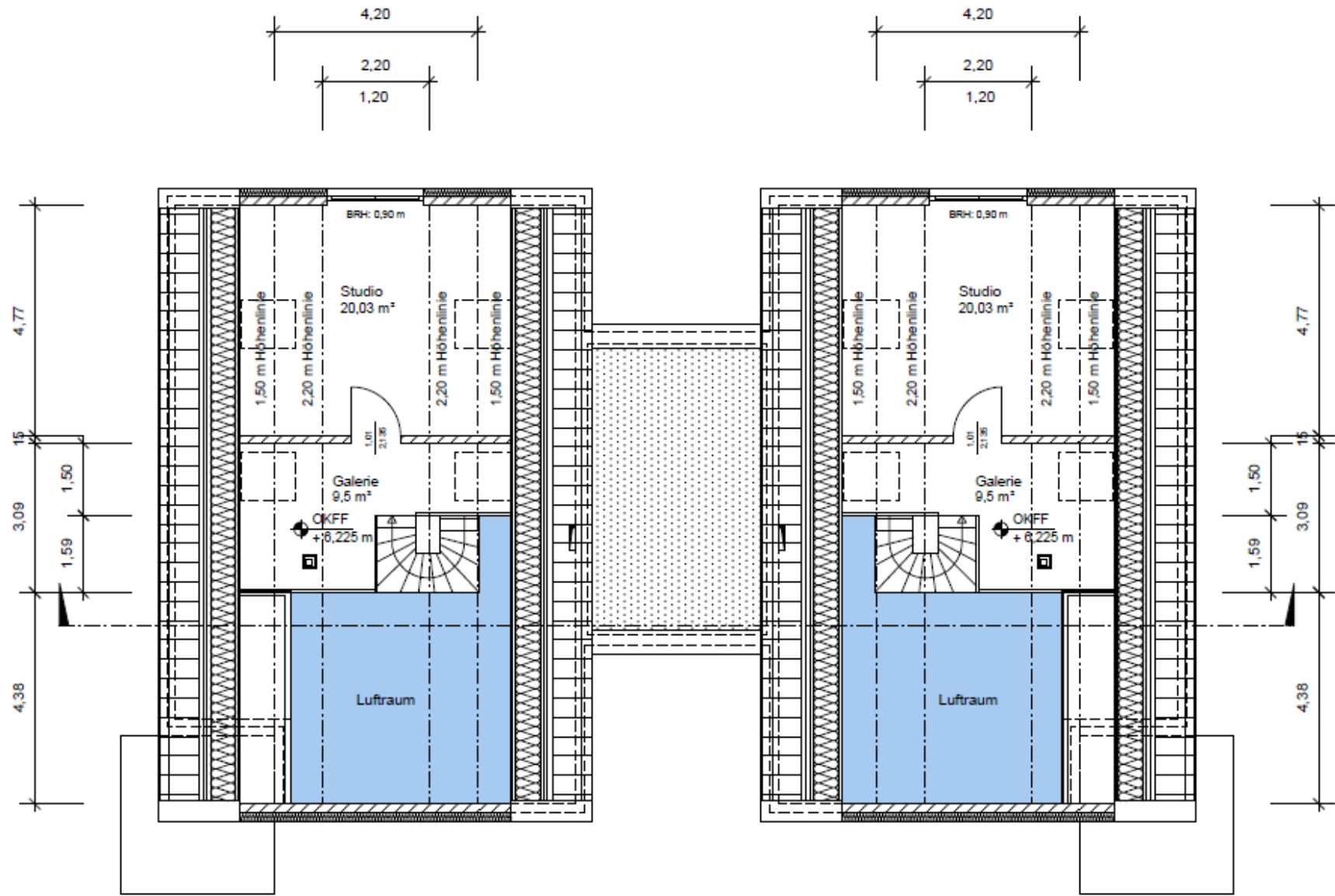


Wohnfläche OG

Wohnung 3: ca. 91,9 m² + Terrasse 10,4 m² / 2 = 97,1 m²

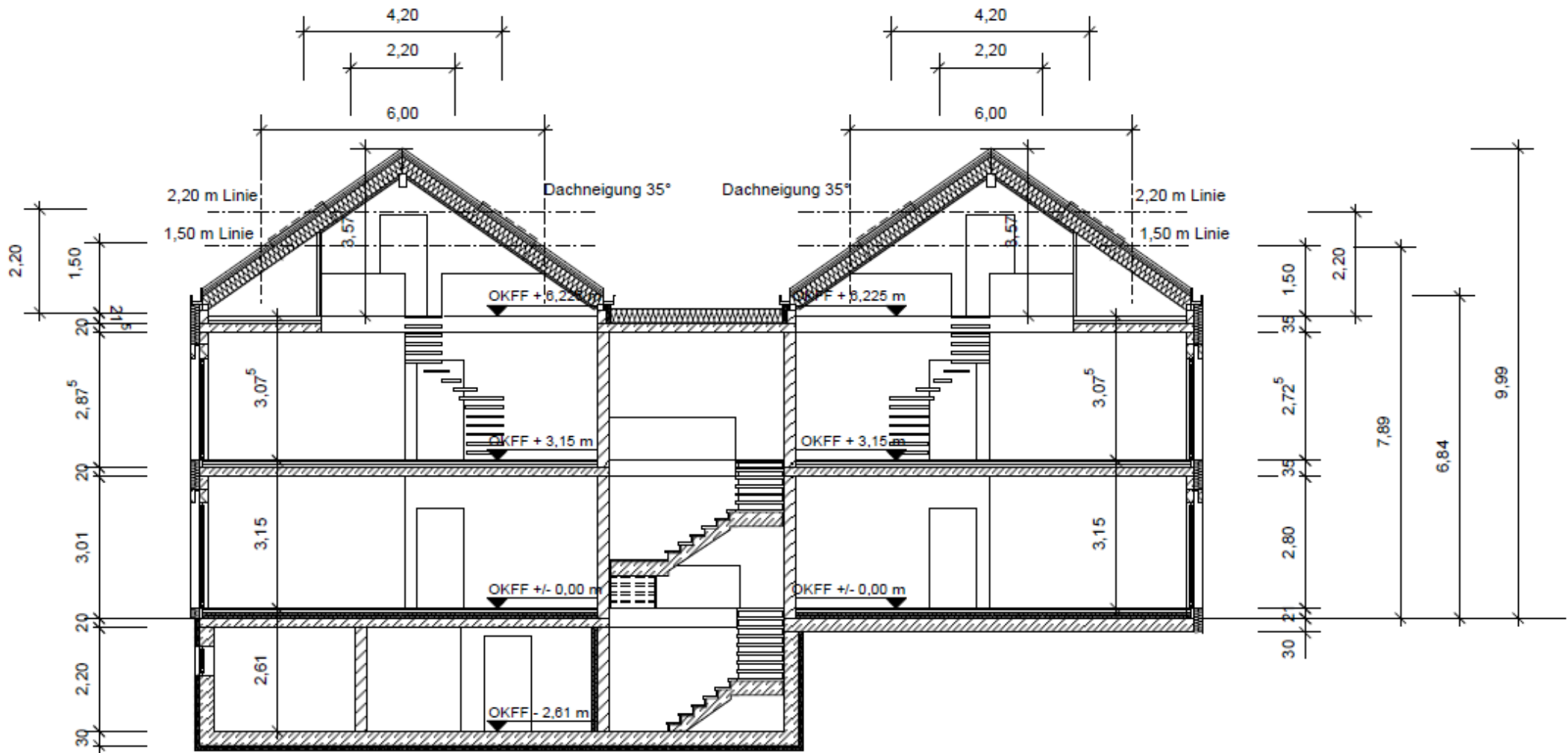
Wohnung 4: ca. 91,9 m² + Terrasse 10,4 m² / 2 = 97,1 m²

Obergeschoss



Wohnfläche DG
 Wohnung 3: ca. 29,5 m²
 Wohnung 4: ca. 29,5 m²

Dachgeschoss



Querschnitt



Preisliste

Wohnung I	Wohnfläche:	99,00 m ²	240.000,00 €
Wohnung II	Wohnfläche:	99,00 m ²	240.000,00 €
Wohnung III	Wohnfläche:	126,00 m ²	295.000,00 €
Wohnung IV	Wohnfläche:	126,00 m ²	295.000,00 €

Projektbau
GmbH

Planung und Gebäudeanlage

Im Ortskern von Denstorf, Sack 3, wird eine Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten errichtet.

Es sind 4 Wohnungen mit Wohnflächen von 98 qm bis 135 qm vorgesehen. Die Wohnungen werden über ein selbstständiges, integriertes Treppenhaus mit erschlossen. Von diesem Treppenhaus werden gleichzeitig die Räume im Kellergeschoss erreicht. Im Keller sind auch die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und die gemeinsam genutzten Technikräume angeordnet.

Das Gebäude ist als zwei geschossig zu werten. Der Spitzboden der Obergeschosswohnung wird über eine integrierte Treppe aus der Wohnung erreicht und hat einen Maisonette Charakter.

Die Wohnungen des Erdgeschosses erhalten Terrassen und die des Obergeschosses Balkone.

Die planerische Bearbeitung ist Bestandteil der Leistungen. Die Erstellung der Statik und des Wärmeschutznachweises entsprechend der aktuellen EnEV ist ebenfalls Leistungsbestandteil.

Gebäudegrößen

Die Wohnflächenberechnung der Wohneinheiten basiert auf der Wohnflächen- Verordnung, WoFIV, die Wohnflächen aus der vorgehefteten Wohnflächenberechnung.

Die lichten Raumhöhen der Geschosse sind in den Schnitten dargestellt.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz ist gem. der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) aufgestellt worden.

Brandschutz

Der Brandschutz ist entsprechend den baurechtlichen Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, NBauO, und der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, DVNBauO, gewährleistet.

PKW- Einstellplätze / Fahrradstellplätze / Müllcontainer

Es werden Einstellplätze vorgesehen und mit den Außenanlagen angelegt. Innerhalb der Außenanlage werden auch geschlossene Bereiche vorgesehen für Fahrräder, Müllbehälter und Gartengeräte des gemeinschaftlichen Eigentums.

Eingangsbereich, Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich des Hauses, vor der Hauseingangstür, wird eine Briefkastenanlage mit Klingelfeld und Gegensprechanlage montiert. Fabrikat Renz oder gleichwertig.

Außenanlage / Gartenanlage / Erschließungsweg

Die Außenanlage wird im Erscheinungsbild und der Gestaltung einheitlich begrünt und mit Rasenflächen aufgelockert. Vorhandener Bewuchs, der in das Erscheinungsbild integriert werden kann, wird erhalten und entsprechend mit Rückschnitten eingepflegt.

Die Erschließungsbereiche zur Straße werden mit Beton-Pflastersteinen befestigt. Im Hauseingangs- und Erschließungsbereich werden Außen-Leuchten vorgesehen.

Unterkellerung

Der Baukörper wird Teilunterkellert. Im Kellergeschoss sind die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume untergebracht, diese werden nutzungsbezogen beschriftet. Der Ausgang zu den Wohnungen ist verbunden mit dem Treppenhaus.

Des Weiteren sind im Keller die technischen Versorgungsräume untergebracht.

Herrichten der Baustelle

Das Grundstück wird im Bereich des Baufeldes von jeglicher Vegetation und alter Gebäudesubstanz befreit. Überschüssiger Boden wird abgefahren.

Baubeschreibung

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Strom und Telefon sind in der Leistung enthalten.

Erdarbeiten

Der Baugrubenaushub, sowie die Teilverfüllung nach Errichtung des Kellers und die Kiesplatte des nicht unterkellerten Bereiches, ist Leistung des Bauträgers. Entwässerungsarbeiten wie Schmutz und Regenwasser bis zu den Übergabeschächten, ist Bestandteil der Leistung.

Stahlbetonarbeiten

Gründung

Die Gründung des Untergeschosses erfolgt lt. Statik mit einer wasserundurchlässigen Stahlbeton-Plattengründung, die außenliegenden Stahlbetonwände (lt. Statik,) werden ebenfalls wasserundurchlässig betoniert und der Keller als WU-Wanne errichtet, Ausführung nach DAStfB (WU-Richtlinie).

Decken

Die Decke des Untergeschosses und der Wohngeschosse werden mit einer Stahlbetondecke ausgeführt. Der Fußboden des Kellers erhält eine Flügelglättung. Die Fußböden der Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich entsprechend der jeweiligen Wärmeschutz- bzw. Schallschutzanforderungen. Das Steildach erhält eine Holzkonstruktion lt. Statik.

Mauerarbeiten

Außenwände

Die Außenwände werden aus großformatigen Kalksandsteinen erstellt, Wanddicke lt. Statik.

Die geputzten Bauteile erhalten einen außenseitigen Wärmedämmputz als Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutzberechnung.

Innenwände

Die Innenwände werden ebenfalls aus großformatigen Kalksandsteinen hergestellt, lt. Statik.

Wohnungstrennwand zum Treppenhaus

Die Außenwände des Treppenhauses werden aus großformatigen Kalksandsteinen erstellt, Wanddicke lt. Statik.

Die trennenden Wände zu den Wohnungen werden aus großformatigen Kalksandsteinen, $d = 24,0$ cm erstellt und erfüllen damit die Schallschutzanforderungen. Die Treppenhauswände erhalten einen Strukturputz in weiß.

Kellerwände

Außenwände siehe Stahlbetonarbeiten (Gründung). Die Kelleraußenwände erhalten als Ergänzung eine zusätzliche Dämmung aus feuchtigkeits- und erddruckunempfindlicher Perimeterdämmung lt. Wärmeschutzberechnung.

Die Innenwände werden aus großformatigem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt, mit grobem Fugenglattstrich versehen und weiß gestrichen.

Treppenhaus

Die Decken und Treppenläufe des Treppenhauses werden aus schalltechnisch entkoppelten Stahlbetondecken und -läufen erstellt, die Podestflächen (Fußböden) mit Werksteinplatten belegt.

Die Treppenbeläge/-läufe werden ebenfalls mit Werksteinplatten aus Trittschall- und Setzstufen hergestellt.

Die Treppengeländer erhalten Handläufe aus Edelstahl, erforderliche Umwehrungen entlang der Treppenläufe bestehen aus Flachstahlpfosten, grundiert und anthrazit gestrichen.

Dachdeckerarbeiten / Abdichtungsarbeiten

Die Dacheindeckung besteht aus Tondachsteinen.
Die Rinnen und Fallrohre werden aus Titanzinkblech hergestellt. Flachdächer werden als Warmdachaufbau mit bituminöser Dacheindeckungsbahn auf Gefälledämmung erstellt.

Balkone

Die Balkone erhalten eine bituminöse Abdichtung. Die Fußbodenbeläge werden aus profilierten, waagrecht verlegten Holzbohlen, die aufgeständert werden, hergestellt. Der Austritt verfügt über eine Schwellenhöhe von ca. 5 cm zum Bohlenbelag.

Klempnerarbeiten

Außenliegende Dachrinnen sowie die Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Attika- und Wandabdeckungen werden aus Aluminium hergestellt.

Ausbau

Fensterbänke

In den geputzten Wandflächen erhalten die Fenster außenliegende Fensterbänke aus Aluminium.
Die Innenfensterbänke sind aus Werksteinplatten, Agglo- Marmor oder gleichwertig hergestellt, ca. 20 mm dick, in Breite der verbleibenden Mauerlaibung, in der Tiefe mit 30 mm Überstand. Bei gefliesten Wänden werden die Fensterbänke mitgefließt.

Estrich

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden, entkoppelten Estrich lt. Wärmeschutzverordnung entsprechend der Schallschutzanforderungen. Die Estriche werden im Erdgeschoss mit Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärmeschutzberechnung und in den oberen Geschossen mit Trittschalldämmung hergestellt.

Innenputz

Die Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen geglätteten Gipsmaschinenputz in Q 2.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden aus kunststoffbeschichteten Türen mit dicht schließenden und schallgedämmten Stahlzargen entsprechend den Wohnungsbaunormen hergestellt. Ausstattung mit Zargendichtung, Bodendichtung, Klimaklasse III, einbruchhemmend. Die Schallschutzklasse beträgt > 32 dB.

Innentüren

Die Innentüren werden aus kunststoffbeschichtete Röhrenspantürblätter mit Holzzarge hergestellt, Farbton gebrochenes weiß. Drückergarnitur in Edelstahl.

Fliesen

Fußbodenfliesen

Bad, Küche und Flur erhalten im Dünnbettverfahren verlegte Feinsteinzeugfliesen (Materialpreis 25,- €/qm netto), Format bis 60/60 cm. Als Fußleiste erhalten Küche und Flur einen Fliesensockel, passend zur Fußbodenfliese.

Wandfliesen

WC und Bad werden ca. 2,10 m hoch (Türhöhe) mit Wandfliesen ausgestattet (Materialpreis: 25,- €/qm netto). Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt im Dünnbettverfahren. In der Küche wird ein Fliesenspiegel in Abwicklung der Kochzeile hergestellt (ca. 3 qm).

Fliesenauswahl:

Die Auswahl der entsprechenden Fliesenbeläge für Fußboden und Wand nimmt der Wohnungskäufer beim Bauträger, bzw. benannten Fliesenausstellung vor.

Fenster

Die Kipp-/ Drehkipp- und feststehenden Fenster werden innen aus weißen Kunststofffenstern ausgeführt, sowie außen nach RAL mit einer Folienbeschichtung farblich ausgeführt.

Die Fenster werden mit Wärmeschutzverglasung gem. neuer EnEV (Uw- Wert 0,9 – ISO-Dreifachglas) eingebaut. Die bodentiefen Fenster in den oberen Geschossen erhalten eine Verglasung nach TRAV. Die Erdgeschosselemente werden mit einer umlaufenden Pilzkopfverriegelung ausgestattet.

In den Kellerräumen werden weiße Kunststoff-Zargenfenster, isolierverglast, mit Kunststofflichtkästen, Fabrikat MEA oder gleichwertig, mit Einbruchshemmung und verzinktem Abdeckrost eingebaut.

Rollläden

Die außenliegenden Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden. Die Schaltung erfolgt in Fensternähe.

Geländer und Umwehungen der Balkone

Die Balkone erhalten ein verzinktes Geländer aus Flachstählen.

Schließanlage

Für die verschiedenen Erschließungsbereiche und Wohnungen des Hauses ist eine Schließanlage vorgesehen.

Bodenbeläge, Tapezier- und Malerarbeiten

Die Bodenbeläge, sowie die Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohneinheiten, sind nicht Leistungsbestandteil des Bauträgers, können aber nachträglich angeboten werden.

Installationen

Heizungsinstallation

Es wird eine Gas-Zentralheizung auf Brennwerttechnik mit solarer Unterstützung der Warmwasserbereitung eingebaut. Der Wärmebedarf wird über eine Wärmebedarfsrechnung ermittelt. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper mit geregelter Rücklaufschleife im Bereich des Fußbodens. Die Raumthermostate werden passend vom Elektriker zum Schalterprogramm geliefert und montiert.

Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt über anzumietende Wärmemengenzähler bzw. Funkheizkostenverteiler. Die Verbrauchserfassung von Wasser erfolgt über ebenfalls anzumietende Kalt- und Warmwasseruhren. Die Abrechnung erfolgt entsprechend der gültigen Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

Steigleitungen werden aus Gründen des Schallschutzes und der Zugänglichkeit als Vorwandinstallation hinter Trockenbauverkleidungen geführt. Die Dimensionen ergeben sich aus der örtlichen Bauausführung und sind in den Grundrissen noch nicht enthalten.

Sanitärinstallation

Die Warmwasserversorgung ist über eine zentrale Warmwasserbereitung der Heizung mit zeitgesteuerter Zirkulationsleitung vorgesehen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in wärme gedämmten Rohrleitungen geführt. Die internen Wasserzähler und Hauptabsteller der Wohnungen befinden sich in den Bädern der Wohnungen.

Die Schmutzwasserleitungen werden in den Wohnungen aus Kunststoffrohren hergestellt, HT- Röhren. Die Falleleitungen und sonstige Installationen in Bädern und WCs werden in Installationssträngen zusammengefasst und hier in schall- und schwitzwassergedämmt (montierten Falleleitungen) und aus Gründen des Schallschutzes und der Zugänglichkeit als Vorwandinstallation hinter Trockenbauverkleidungen geführt.

Die Objektausstattung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste.

Ausstattung Sanitär:

Bad Tiefspülklosett Subway 2.0, Farbton weiß alpin; Klosettsitz Subway 2.0 Softclose, weiß alpin
Waschtisch Subway 2.0 60 cm x 47 cm, weiß alpin; Einhand-Waschtischbatterie HansaPolo verchromt
Dusche ebenerdig gefliest, mit Edestahl-Duschrinne; Einhand-AP-Brausebatterie HansaPolo verchromt; Brausegarnitur mit Stange verchromt.

WC Tiefspülklosett Subway 2.0, Farbton weiß alpin; Klosettsitz Subway 2.0 Softclose, weiß alpin
Waschtisch Subway 2.0 60 cm x 47 cm, weiß alpin; Einhand-Waschtischbatterie HansaPolo verchromt.

Elektroinstallation

Der Hausanschluss für Strom befindet sich im Hausanschlussraum des Kellergeschosses .Flure und allg. Kellerräume werden mit Leuchtstofflampen und Ausschaltung ausgestattet. Die Installation im Keller erfolgt auf Putz. Im Treppenhaus wird Geschossweise eine Lampe mit Taster hergestellt.

Die Elektroinstallation wird nach VDE - Vorschrift vorgenommen. Die Unterverteilung sowie die Wandsteckdosen und Versorgungsleitungen in der Wohnung werden unter Putz ausgeführt.

In den Wohnungen wird das Schalterprogramm des Herstellers Busch- Jäger. Serie Reflex S I, Farbton alpinweiß, oder gleichwertig, installiert. Die

Wohnanlage wird mit einer SAT-Anlage, Empfang Astra ohne Receiver ausgestattet.

Die Raumausstattung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

Ausstattung Elektro:

Flur/ Diele	Klingelanlage, Türöffner mit Gegensprechanlage 1 x Wechselschaltung mit 1 x Brennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 1 x Steckdose, 1-fach 1 x Telefonanschluss
Bad	1 x Ausschaltung mit 1x Deckenbrennstelle 1 x Ausschaltung mit 1 x Wandbrennstelle 1 x Steckdose, 2-fach mit Klappdeckel
Abstellraum	1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter
Küche	1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 1 x Steckdose, 1-fach 3 x Steckdose, 2-fach 1 x Stromkreis Geschirrspüler (16 A) 1 x Stromkreis E-Herd (3 x 16 A)
Wohnzimmer	1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 3 x Steckdose, 2-fach 2 x Steckdose, 1-fach 1 x TV-Anschluss incl. Dose
Schlafzimmer	1 x Wechselschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 1-fach 2 x Steckdose, 2-fach 1 x TV-Anschluss incl. Dose

Mehrfamilienhaus Denstorf
Sack 3
38159 Vechede

Baubeschreibung



Kind/Arbeit	1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 1-fach 2 x Steckdose, 2-fach 1 x TV-Anschluss incl. Dose
WC	1 x Ausschaltung mit 1 x Wandbrennstelle 1 x Steckdose, 1-fach mit Klappdeckel
Studio	1 x Ausschaltung mit 2 x Deckenbrennstellen 2 x Steckdose, 2-fach 1 x TV-Anschluss incl. Dose
Terrasse/Balkon	1 x Serienschaltung für 1 x Außenbrennstelle und 1 x Steckdose
Kellerraum	1 x Ausschaltung mit 1 x Wandbrennstelle und Gitterleuchte 1 x Steckdose unter Schalter

Änderungen, die aus konstruktiven, statischen oder baurechtlichen Gründen erforderlich sein sollten, bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten und stellen keine Minderung des Objektes dar.

Wendeburg, den 01.03.2017

HF Projektbau GmbH