

Baubeschreibung

Bauherr: Sportallee-Terrassen GmbH
Bauort: Gersthofen, Sportallee 15b, 15c
Grundstück: Gemarkung Gersthofen, Fl-Nr. 219/18

Grundlegendes

Das neue Mehrfamilienhaus wird insgesamt 13 Wohneinheiten enthalten. Diese werden über zwei Treppenhäuser erschlossen. Jede Wohneinheit verfügt über ein separates Kellerabteil mit eigener Stromversorgung (über Zähleranlage der Wohnung) sowie Beleuchtung. Zum Objekt gehören insgesamt 17 Tiefgaragen-Stellplätze, sowie 5 oberirdische Stellplätze. Für das Anwesen gibt es einen zentralen Müllraum im rückwärtigen Grundstücksbereich, neben den Garagen des Nachbargebäudes. Im Tiefgaragengeschoss befinden sich auch ein großzügig bemessener Fahrradabstellplatz, sowie ein Aufstellplatz für Waschmaschinen und Trockner, sofern diese nicht bereits in den Wohnungen eingeplant sind. Keller Nr. 14 wird als Hausmeisterraum genutzt.

Wände/Decken

Die Außenwände des Objektes werden in moderner Ziegelbauweise mit hochwärmedämmten Ziegeln erstellt. Statisch notwendige oberirdische Bauteile aus Stahlbeton erhalten hierbei eine außenseitige Wärmedämmung in ausreichender Stärke, um die Dämmeigenschaften des KFW 70 Standards zu erzielen. Die Innenwände der Wohnungstrenn- und Treppenhauswände sind ebenfalls in Ziegelbauweise erstellt und ebenso wie Außenwände beidseitig verputzt. Die Schallschutzanforderungen nach DIN werden selbstverständlich erfüllt. Die Entkoppelung der Wohnungstrennwände einbindend in die wärmedämmten Außenwände erfolgt nach neuestem Stand der Technik. Die Trennwände der einzelnen Zimmer sind in den Wohnungen teilweise in Trockenbauweise erstellt – ebenso wie die Innenwände im Dachgeschoss. Die Decken vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sind aus Stahlbeton erstellt. Die Decken in den Bädern sind teilweise abgehängt, um für die modernen Installationen der Badtechnik, sowie für indirekte oder integrierte Beleuchtung den benötigten Platz zu schaffen. Die Außen- u. Innenwände im Keller- u. Tiefgaragenbereich werden als Fertigteil- oder Halbfertigteilwände (sog. Sandwichwände) erstellt und bleiben ohne Verputz. Die Böden der Keller u. Tiefgaragenbereiche werden

als oberflächenfertige Betonböden hergestellt. Dies gilt nicht für die Böden der Waschküchen bzw. Treppenhaus. Hier erfolgt teilweise der Einbau von wärmedämmten Fußbodenkonstruktionen bzw. Ausführung mit Fliesen- oder Feinsteinzeugbelag. Die Ausbildung des gesamten Untergeschosses erfolgt hier in grundwasserdichter Ausführung.

Dächer

Der Dachstuhl des Gebäudes wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen erstellt. Teilweise werden Dachgeschossbereiche zur Sicherstellung des baulichen Brandschutzes hierbei zusätzlich auch mit einer inneren Stahlbetonverstärkung versehen. Die Sparrenhöhe beträgt ca. 22 cm und nimmt die Dämmung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf. Zusätzlich erhält der Dachstuhl oberseitig eine Dämmung aus Holz-Weichfaserplatten zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Darüber erfolgt die Lattung zur Aufnahme der Pfannendeckung im Farbton Anthrazit. Die Dachhaut des Objektes wird mit Betonflachdachpfannen in moderner Optik eingedeckt – die Dachentwässerung, bzw. Ausbildung der Klempnerarbeiten, wird hierbei in Titanzink-Ausführung ausgebildet. Sämtliche Dachgeschosswohnungen sind ebenfalls über die beiden Treppenhäuser zugänglich. Die Dächer erhalten, soweit notwendig, teilweise Schneefanggitter über allen Hauseingängen, Balkonbereichen der darunterliegenden Wohnungen, bzw. vor PKW-Stellplätzen. Sämtliche Dachaufbauten sind als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dachausführung aus Titanzinkblech und Seitenwände aus Faserzementplatten mit fertiger Oberflächenausführung ausgebildet. Der Raum Wohnen der WHG Nr. 7 sowie der Raum Wohnen/Kochen der WHG Nr. 13 bleiben bis zum Dachspitz hin offen.

Heizung

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, sowie zusätzlich im Bad einen Handtuchheizkörper. Die Steigleitungen, sowie die Verteilleitungen sind hierbei aus modernen Verbundrohren oder als Stahlleitungen ausgeführt und entsprechen dem neuesten Stand der Technik. Als Heizquelle fungiert eine Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik und solarer Unterstützung zur Brauchwassererwärmung.

Sanitär

Die modernen, funktional ausgestatteten Bäder erhalten geflieste Duschen mit Ablaufrinne (teilweise in bodengleicher Ausführung) mit Echtglas-Spritzschutzwänden (in den großen Wohnungen teilweise zusätzlich Einbau einer Badewanne laut Plan), moderne Sanitärkeramik der Fabrikate Duravit, Keramag oder gleichwertig nach Bemusterungsausstellung des Verkäufers in der Farbe Weiß und große Spiegel. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss wird, soweit platztechnisch möglich, in jeder Wohnung zusätzlich angeboten. Sämtliche Armaturen von den Marken Hansa und Grohe oder gleichwertig (Ausführung Chrom) ebenfalls nach Bemusterungsausstellung des Verkäufers.

Sämtliche Bäder werden mit einer modernen Vorwandinstallation ausgestattet – die WC´s werden hierbei als wandhängende Modelle ausgeführt. Die Handwaschbecken können, soweit platztechnisch möglich, als Sonderwunsch als Doppel-Waschtischanlage ausgeführt werden. Der Ausstattungsstandard ist hierbei hochwertig, dies spiegelt sich auch in der Vorsehung von Handtuchhaltern, Haken für Bademäntel, etc. wieder.

Elektroinstallation

Die Hauptverteilung, einschl. der Zähleranlage, befindet sich im Keller. Hier wird direkt hinter dem Hausanschlussraum ein eigener Zählerraum für die Stromzähleranlage geschaffen. Von dort erfolgt die Elektroinstallation unter Putz verlegt oder über Kabeltrassen geführt zu den jeweiligen Steigsträngen, mit Weiterführung der Zuleitungen bis zu den Sicherungskästen der Stromunterverteilung. Die Installation der gesamten elektrischen Anlage erfolgt in den Wohnungen unter Putz. Die Elektrik der Wohnungen entspricht einer hochwertigen Ausstattung nach Stand der Technik – als Bedienelemente kommen hierbei moderne Flächentaster der Firma Gira oder Busch-Jäger in Farbton Weiß oder Anthrazit zum Einsatz. Die Decken in den Bädern erhalten hierbei LED-Strahler. Der Sicherungskasten in der Wohnung selbst befindet sich an einer leicht zugänglichen Stelle und nimmt auch die gesamte Medienversorgung auf. Der Telefonanschluss befindet sich zentral im Wohnzimmerbereich - von dort aus ist ein Leerrohrnetz aufgebaut, um die Anschlüsse z.B. auch in Schlaf- u. Kinderzimmern realisieren zu können. Dies betrifft in gleicher Ausführungsart auch die SAT-Anlage oder Kabelanschluss.

Alle Wohnungen erhalten eine an die Briefkastenanlage angebundene Klingelanlage, nebst Innensprechstelle. Auf Sonderwunsch hin kann eine Videosprechstelle aufgerüstet werden.

Die Beleuchtung im Treppenhaus funktioniert über Bewegungsmelder, die Wohnungseingangstüren erhalten hier zusätzlich zur Deckenbeleuchtung noch zusätzliche Akzentbeleuchtungen. Das Schalterprogramm entspricht dem sonstigen Hausstandard. Sämtliche Mieterkeller erhalten eine an die Wohnungsinstallation angebundene Elektroausstattung mit einem Beleuchtungskörper an der Decke, sowie eine zugehörige Steckdose. Jede Wohnung, für die keine Aufstellmöglichkeit der Waschmaschinen und Trockner innerhalb der Wohnung gegeben ist, erhält im Waschkraum zwei absperrbare Steckdosen und jeweils einen separaten Wasseranschluss.

Folgende Installationen in den Räumen:

Wohnzimmer:

- 2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke oder Wand)
- 6 Steckdosen
- 1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Schlafzimmer:

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer:

- 1 Lichtauslass mit Wechselschalter (Decke)
- 6 Steckdosen
- 1 Multimedia-Dose (TV, Radio, Telefon und Internet)

Küche:

- 1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
- 6 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Dunstabzugsanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss

Flur:

- 1-2 Lichtauslässe mit Schalter (Decke)
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechstelle für Türsprechanlage

Bad:

- 1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
- 3 Einbauspots
- 1 Wandauslass mit Schaltung (Spiegel)
- 2 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss (wenn platztechnisch möglich und nicht schon im Keller vorgesehen)
- 1 Trockneranschluss (wenn platztechnisch möglich und nicht schon im Keller vorgesehen)

WC:

- 1 Lichtauslass mit Schalter (Decke)
- 1 Lichtauslass mit Schalter (Wand)
- 1 Steckdose

Abstellraum:

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

Terrasse- Balkon:

- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose (absperrbar)
- (Licht und Steckdose von innen schaltbar)

Kellerabteil:

- 1 Schiffsleuchte + 1 Steckdose+ 1 Schalter

Fenster-/Belichtungselemente

Das Haus erhält moderne, dreifach verglaste Fenster, bzw. Fenstertüranlagen, einschl. ggf. erforderlichen inneren Fensterbänken in Naturstein. Hierbei lassen sich alle Schlafräume, Kinderzimmer und Bäder mit mechanischen Rollläden verdunkeln – in den Wohnräumen und Küchen werden Außenjalousien ausgeführt, die elektrisch bedienbar sind. Zuzüglich sind die Badfenster (auf Wunsch) mit einer Sichtschutzfolie ausgestattet. Im Erdgeschossbereich erhalten die Fenster eine VSG-Verglasung zur Verbesserung des Einbruchschutzes. Einzelne Fenster an der Nordseite (WHG Nr. 2 – Schlafen, WHG Nr. 3 – Schlafen, WHG Nr. 6 – Schlafen) des Hauses erhalten außenliegende Brandschutzeinrichtungen (Brandschutzvorhänge), welche im Notfall den baulichen Brandschutz zu Nachbargebäuden sicherstellen.

Alle Fenster und Terrassentüren in den Wohnbereichen bzw. alle Fenster Richtung Süden und Westen erhalten, sofern vor nicht bereits erwähnt, elektrisch bedienbare Raffstores mit Lamellen in Aluminium, Lamellenfarbe anthrazit. Motorantrieb ist für alle Fensterelemente, ausgenommen Elemente mit einer Breite von unter 60 cm (hier Kurbelantrieb), vorgesehen.

Die Ausführung der Dachflächenfenster erfolgt in Kunststoff. Fabrikat Velux. Jalousien oder Rollos sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich. Die Wohnungen können auf Sonderwunsch nach Vorgabe und Bemusterung des Verkäufers mit elektr. Markisen ausgestattet werden.

Eingangstüren

Die Eingangstüren sind, einschl. der teilweise vorhandenen seitlichen Festverglasungen, als Aluminium-Haustürelement mit integriertem Briefkasten-/Klingelmodul aufgebaut. Dort wo dies platztechnisch nicht möglich ist, wird die Briefkasten-/Klingelanlage als freistehendes Modul aufgebaut.

Bodenbeläge

In den Wohnungen werden die Bodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen als Vinyl-Bodenbelag oder Parkett mit Eignung für die Belegung auf Fußbodenheizung ausgeführt (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 50,- €/m² – incl. Verlegung). In den Fluren, WC´s und Bäder sind großformatige Fliesen mit einer Größe von 30 cm x 60 cm (zugrunde gelegter Materialpreis brutto

50,- €/m² - incl. Verlegung – Verlegeart laufender Verband) vorgesehen. Die Beläge werden rechtzeitig bemustert und können durch artgleiche Materialien, mit entsprechender Eignung für den vorgesehenen Einsatzbereich, wahlweise durch den Käufer auch selbst bestimmt werden.

Fassade

Die Fassade wird in einem hellen Grauton ausgeführt. Die Fensterelemente sind hierbei außen- und innen-seitig in Farbton weiß ausgeführt.

Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als glatte, weiß beschichtete Türblätter mit Quernuten sowie mit Röhrenspankern und den zugehörigen Umfassungszargen als Holzzargen ausgeführt und sind im Objekt einheitlich ca. 2,13 m hoch. Für die Türen der WC´s werden WC-Verriegelungen vorgesehen, dies gilt auch für die Bäder, sofern die Wohnungen nicht über separates WC verfügen. Die Wohnungseingangstüren entsprechen, hinsichtlich der Schallschutz- und Klimaklasse, den gesetzlichen Anforderungen. Zur Erhöhung der Einbruchsicherheit werden Mehrfachverriegelungen bei den Wohnungseingangstüren eingebaut.

Außenanlagen

Die befahrbaren Innenhofbereiche, sowie die Zufahrt zur Tiefgarage, wie auch die Besucherstellplätze, werden gepflastert, einschließlich Ausbildung der Einfassungen und Randsteine in Betonausführung. Das Mülltonnenhaus erhält nach außen öffnende Türen und ist über die Schließanlage an das Haus angebunden. Das Einfahrtstor zur Tiefgarage erhält einen elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung. Pflanzflächen werden humusiert und erhalten eine Rasensaat und werden gemäß Planung bepflanzt. Das Objekt erhält auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 219/2 einen Kinderspielplatz nach gesetzlicher Anforderung in ausreichender Größe mit Spielplatzgeräten und einer Ruhebänk.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält eine Grundbeleuchtung gemäß den gesetzlichen Vorschriften zur Erreichung der Mindestleuchtdichte (Energiesparender Modus) sowie zusätzlich eine über Bedientaster oder Schlüsselschalter gesteuerte Zusatzbeleuchtung bei Nutzung durch die Bewohner. Das geräuscharm laufende Garagentor ist über Zugkette im TG-Bereich, Schlüsselschalter am Einfahrtstor außen sowie über entsprechende Funkfernsteuerungen (1 Sender je WHG, zusätzliche Sender können kostenpflichtig erworben werden) elektrisch angesteuert.

Die Tiefgarage wird nach Stand der Technik natürlich belüftet, um die Luftqualität zu gewährleisten. Erdgeschosswohnungen können bevorzugt die Tiefgaragenstellplätze mit separaten Sonderabteil (z.B. Stauraum für Gartengeräte) erwerben.

Balkonanlagen

Die Balkonanlagen werden aus Fertigteil-Balkonen erstellt und sind oberflächenfertig ausgeführt. Die Brüstungen werden als Stahlgeländer mit Glasfüllungen und aufgelegtem oberen Handlauf aus V2a-Stahl errichtet. Die Balkonanlagen sind hierbei auf Stahlbetonpunktfundamenten gegründet und zusätzlich komplett entwässert.

Allgemeines

Das Innengeländer in den Treppenhäusern wird als Stahlkonstruktion mit oben aufliegendem Edelstahl- oder Holzhandlauf ausgeführt. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungsmelder angesteuert und ist, hinsichtlich der Ausleuchtung, ausreichend mit modernen Spotlichtern dimensioniert. Zusätzlich erhält jede Wohnungseingangstür eine Akzentbeleuchtung mit deutlicher Kennzeichnung des Klingelschalters – hier ist als Schalterprogramm ebenfalls Busch-Jäger oder Gira vorgesehen. Eine Wand pro Geschoß erhält an der Treppenseite eine Verkleidung aus 1 cm starken Klinkersteinen oder Granitziersteinen mit ansprechender Beleuchtung.

Die Terrassenflächen im Bereich der Dachgeschoßwohnungen werden aus kunstharzmodifizierten Holzbohlenbelägen erstellt – die Konstruktionen sind aufgeständert um die Wasserableitung zu gewährleisten. Die Terrassenflächen im Erdgeschoß werden mit Betonpflaster Größe 40 cm/40 cm ausgeführt. Die zentralen Treppenhäuser erhalten nach oben jeweils ein Dachflächenfenster zur Belichtung/ Entrauchung, bzw. ein nach innen zu öffnendes Fenster, gemäß Brandschutzanforderungen. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) sind jederzeit möglich, sofern dies der Bautenstand zulässt, technisch durchführbar und soweit dies in Abstimmung mit den Behörden steht. Änderungen und Sonderwünsche sind stets mit dem Verkäufer und der örtlichen Bauleitung abzustimmen. Etwaige Mehrungen und Minderungen werden gesondert abgerechnet.

Die in der Baubeschreibung und Exposé gezeigten Bilder dienen ausschließlich Illustrationszwecken.