



EIGENTUMS
WOHNUNGEN
IN KAPPELN
Kö8





Ansicht Königsberger Straße 8 | links Townhouses | rechts Eigentumswohnungen



MODERNE UND FUNKTIONALE EIGENTUMS- WOHNUNGEN UND TOWNHOUSES IM LOFTSTIL

In der Königsberger Straße 8 in Kappeln nur 100m von der Schlei entfernt entsteht das Projekt „Kö8“. Geplant sind 7 Townhouses, die über zwei Geschosse reichen.

Weiter sind 12 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant. Vervollständigt wird das Projekt von zwei Gewerbeeinheiten, die für Praxis- und Büronutzungen geeignet sind.

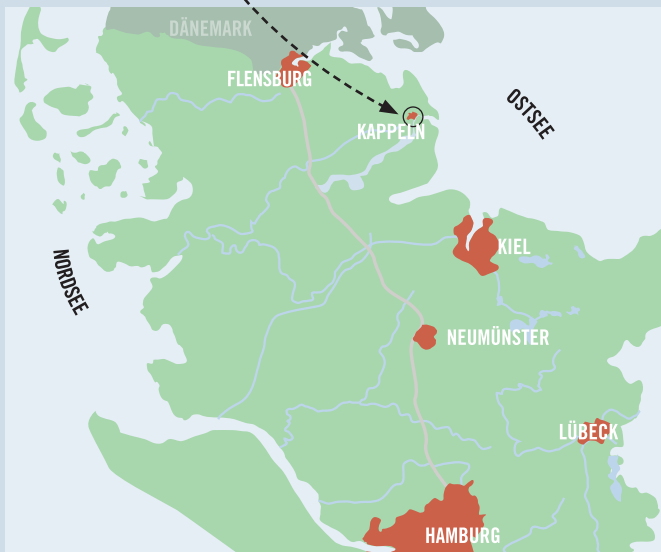
Nach den Vorgaben des B-Plans errichten wir das Projekt auf einem Mischgebiet (MI). Jegliche Form von Wohnen sowie auch die gewerbliche Feriennutzung als Kapitalanlage sind zulässig.

Nutzen Sie also Ihre Wohnung als Dauerwohnsitz, als Kapitalanlage zur langfristigen Vermietung oder als eigengenutzte oder vermietete Ferienwohnung.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig geliefert. Bringen Sie nur noch Ihre Möbel und Ihre Küche mit und wohnen Sie direkt in schönster Lage mit Blick auf die Schlei!



100 m bis zur Schlei



KAPPELN AN DER SCHLEI

EINE BOOMENDE FERIEENREGION, IN DER MAN AUCH GERN DAUERHAFT LEBT

Zwischen Kiel und Flensburg, nur eine gute Autostunde von Hamburg entfernt, erwartet Feriengäste, Kurzurlauber und Tagesausflügler eines der schönsten Ziele des Nordens: die Urlaubsregion rund um den Ostseefjord Schlei.

Herzstück des früheren Wikingerlandes ist die Schlei – mit 42 Kilometern Schleswig-Holsteins längste Ostseeförde. Dem Fjord verdankt die durch die ZDF-Fernsehserie „Der Landarzt“ in ganz Deutschland bekannt gewordene Region auch ihren Namen: Ostseefjord Schlei.

DAS TOR ZUR SCHLEI IST DIE AUFSTREBENDE ALTE HAFENSTADT KAPPELN.

Auch sonst hat die Region um den Ostseefjord Schlei viel zu bieten: Ideale Wassersportmöglichkeiten zwischen Schleimünde und Schleswig, eine ganze Reihe von Ausflugsdampfer, traditionsreiche Feste, Dorfmuseen, romanische Kirchen, gemütliche Cafés, einladende Restaurants mit regionaler Küche, liebevoll geführte Galerien und Geschäfte.

„KAPPELN ERLEBT GERADEZU EINE RENAISSANCE“

(Wirtschaftsmagazin CAPITAL Okt. 2017)

In Kappeln am schönen Ostseefjord Schlei ist es noch zu spüren – das einzigartige maritime Flair einer kleinen Hafenstadt. Direkt an der Hafenkante mit ihren Restaurants, Kneipen und den zahlreichen Außenplätzen können Kappeln-Besucher in die Welt der Kapitäne und Skipper eintauchen. Hier kann man frische Fischspezialitäten genießen, den historischen Heringszaun und die Klappbrücke über die Schlei bewundern.

Durch die Fußgängerzonen und Passagen der Schleistadt lässt sich herrlich von Geschäft zu Geschäft bummeln. Ob Kunsthandwerk oder Mode, Räucherfisch oder Souvenir: Hier gibt es nichts, was es nicht gibt. Wer genau hinsieht, wird im Vorbeigehen auch viele Drehorte aus der einstigen ZDF-Serie „Der Landarzt“ wiedererkennen, zum Beispiel die „Landarztkneipe“.

Nicht weit entfernt macht das Kunsthaus Hänisch mit seinen Ausstellungen Lust auf Kultur – und die Kappeler Schokoladenküche Lust auf Süßes. Die wohl schönste Aussicht über die Stadt bietet die Galerie der Mühle Amanda. Die Mühle holländischer Bauart von 1888 ist nicht mehr in Betrieb und beherbergt heute die Touristinformation.

Der weite, weiße Ostsee-Badestrand im Ortsteil Weidefeld ist von Kappeln Zentrum aus nicht weit.

BESONDERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

- 100 m bis zur Schlei
- 500 m bis zur Innenstadt
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Abstellraum im Keller zu jeder Wohnung
- Klinkerfassaden/ Ostseite Putz



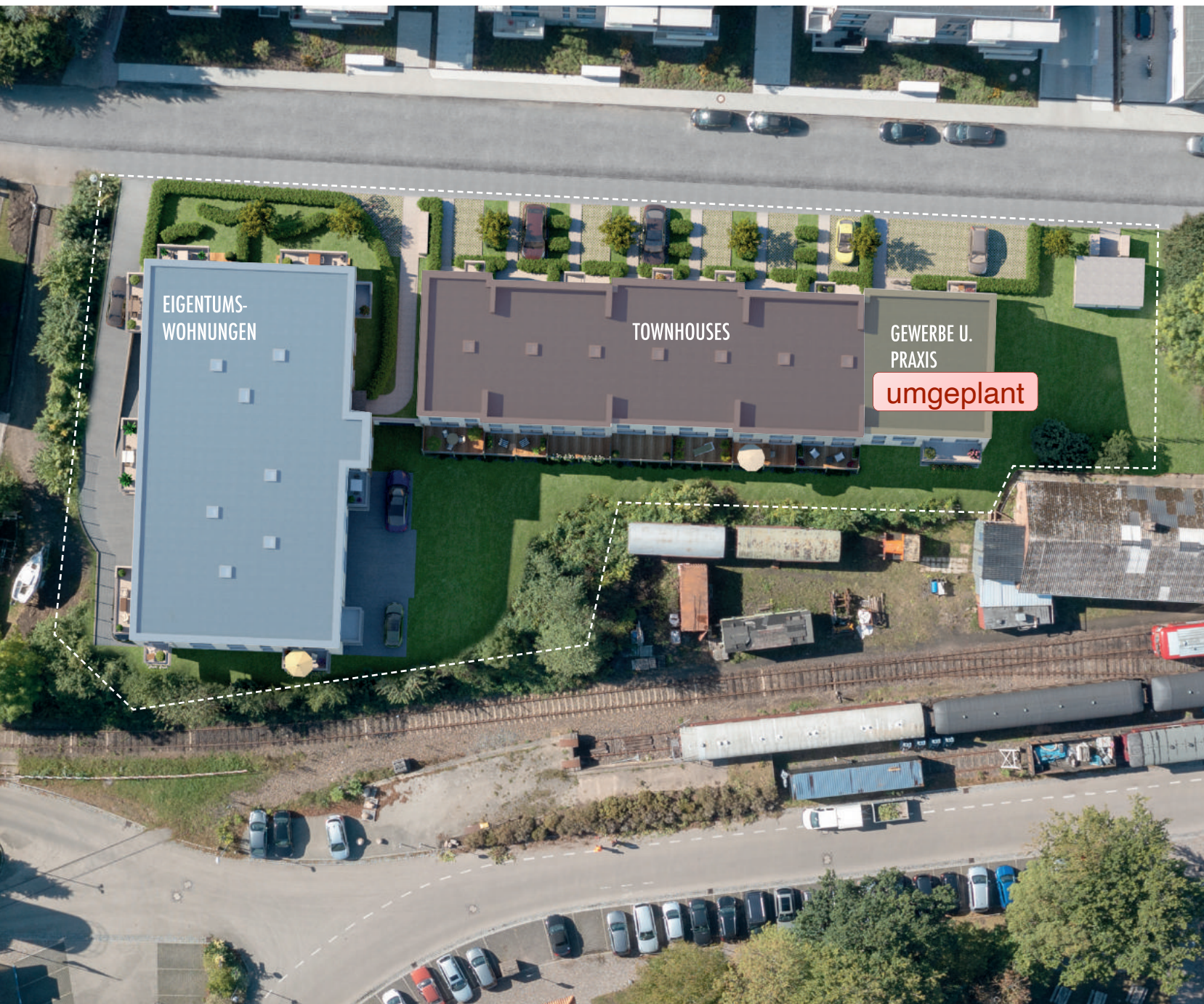
Kappeln aus der Luft, im Hintergrund die Ostsee.

Wer hier surft, schwimmt oder in der Sonne badet, dessen Blick fällt auf die Häuser des Ostseeresort Olpenitz, dem neuen maritimen Feriengebiet direkt am Wasser. Zu Kappeln's Aushängeschildern zählt auch die Angelter Dampfeisenbahn.

Im Sommer rattert Deutschlands nördlichste Museumsbahn immer mittwochs, samstags und sonntags zwischen Kappeln und Süderbrarup über die Schienen. Und auch sonst ist in Kappeln immer was los: Figurentheatertage

im Frühjahr, Heringstage über Himmelfahrt, Kappeln Open Air im Sommer – und jeden letzten Sonntag im Monat lädt der große Fischmarkt an der Hafenkante zum Bummeln, Shoppen und Genießen ein.

Kulturveranstaltungen aller Art stehen das ganze Jahr über in der Alten Maschinenhalle auf dem Programm – und im Herbst wird dort alljährlich der Niederdeutsche Literaturpreis verliehen.



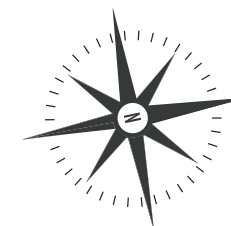
LAGEPLAN

Das zur Königsberger Straße gelegene zweigeschossige Gebäude beginnt nördlich mit einem abgeschlossenen zweigeschossigen Praxis-/Gewerbeteil.

Danach folgen 7 Townhouses, die sich über zwei Vollgeschosse erstrecken. Der eigene Pkw parkt direkt vor dem Haus.

Im südlichen Teil schließt dann ein Gebäudeteil ausschließlich bestehend aus Eigentumswohnungen an. Im Untergeschoss befindet sich hier eine ca. 100qm große Gewerbe-/Bürofläche.

Geparkt werden kann unter dem südlichen Gebäudeteil.





Blick übers Wasser auf Kappeln

Mit „Kö8“ entsteht auf einem der letzten größeren Grundstücke direkt an der Schlei eine Eigentumswohnungsanlage mit vielen Alleinstellungsmerkmalen.

Von fast allen Wohnungen oder Balkonen aus haben Sie einen Blick über die Museumsbahn Richtung Schlei.

Die Innenstadt von Kappeln ist lediglich ca. 500m entfernt.

Alle Eigentümer von Wohnungen haben die Möglichkeit, mindestens einen Pkw auf dem Grundstück problemlos parken zu können.

Für die Eigentumswohnungen sind im Untergeschoss Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Die Townhouses und die Praxis- und Gewerbefläche im ersten Gebäudeteil haben einen separaten Fahrradschuppen im Außenbereich.



Straßenansicht | Fahrradschuppen für die Townhouses links im Bild



◆
Straßenansicht Königsberger Straße 8 (Westseite)



◆
Links Townhouses, rechts Eigentumswohnungen

Die Gebäude sind zu den Giebelseiten und zur Königsberger Straße mit zwei unterschiedlichen Steinfarben verkleinert.

Die Fassade zur Schlei (Ostseite) erhält eine zweifarbige Putzfassade.

Die Townhouses erhalten vor dem Haus mindestens einen Pkw-Stellplatz. Es besteht hier die Möglichkeit, durch die Stadtwerke eine Wallbox für ein E-Auto aufstellen zu lassen.

Die Townhouses erhalten zur Schlei eine großzügige aufgeständerte Balkonanlage.

Die innenliegenden Bäder in den Obergeschossen erhalten Oberlichter zur Belichtung.

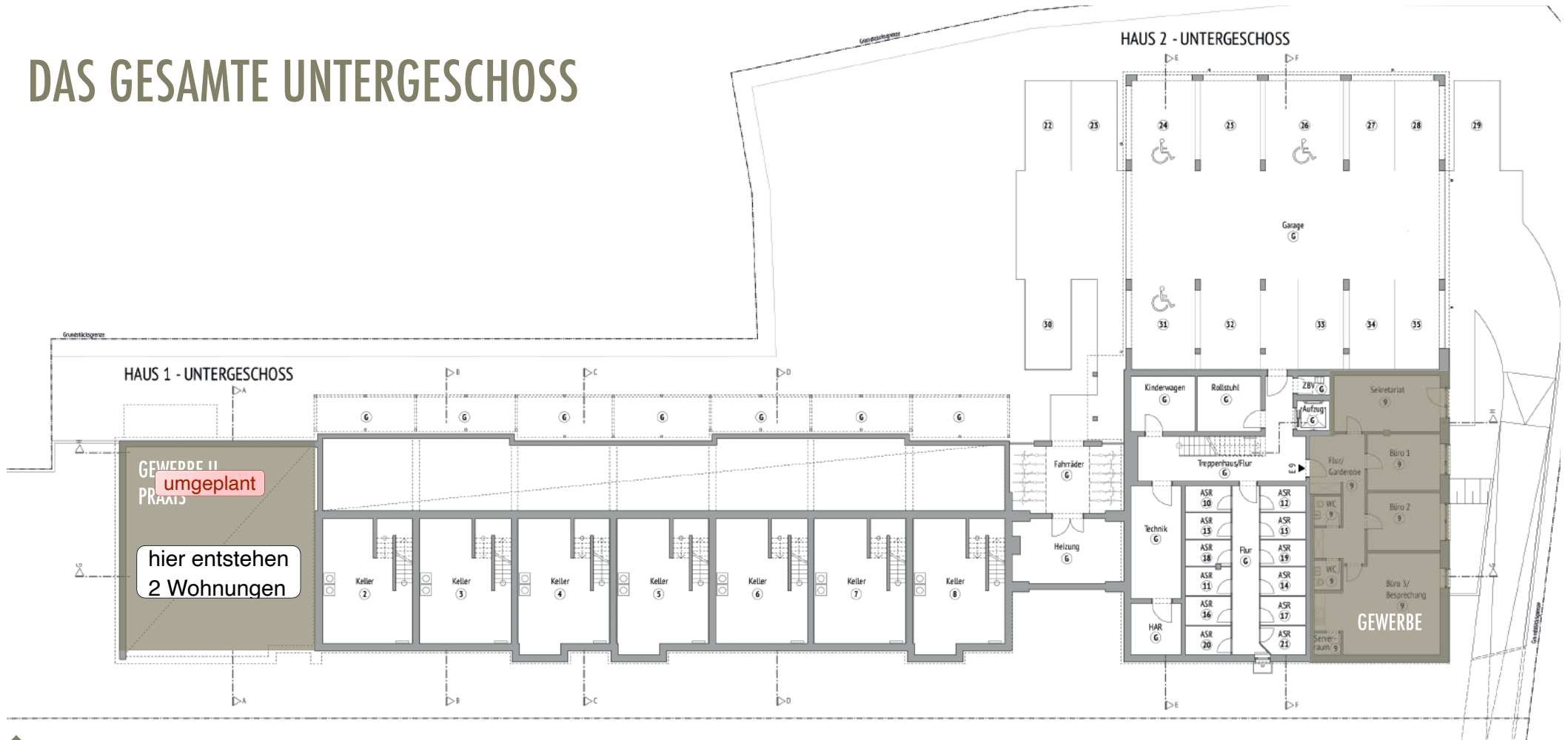


◆
Ansicht wasserseitig (Ostseite)



◆
Klinkerfassade zur Königsberger Straße

DAS GESAMTE UNTERGESCHOSS



◆ Untergeschoß | Nebenräume und Parkplätze

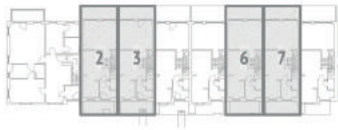
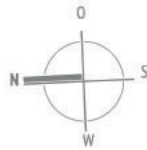




◆ Nordansicht auf die Eigentumswohnungen



◆ Nordansicht (im Vordergrund Praxis/Gewerbeflächen)



STRASSE

DAS TOWNHOUSE TYP A

Townhaus Typ A:

Erdgeschoss

Terrasse	2,53	m ²
Diele	4,78	m ²
WC	1,59	m ²
Kochen / Essen	21,66	m ²
Flur	0,99	m ²
Wohnen	23,38	m ²
Terrasse	5,30	m ²

Gesamt EG 60,23 m²

Obergeschoss

Diele	5,41	m ²
Zimmer	8,77	m ²
Schlafzimmer	12,72	m ²
Badezimmer	8,63	m ²
Schlafzimmer	16,46	m ²
Balkon (WE 2+6)	(0,99)	m ²

Gesamt OG 52,98 m²

Townhaus Typ A mit Balkon im Obergeschoss (WE 2+6) 113,21 m²

Townhaus Typ A ohne Balkon im Obergeschoss (WE 3+7) 112,22 m²

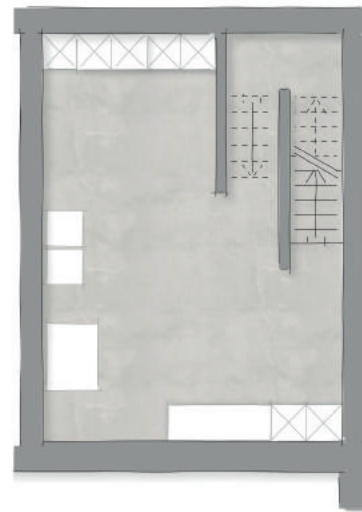
Keller

Nutzfläche 33,36 m²

Terrassen und Balkone 50%

1m 3m 5m

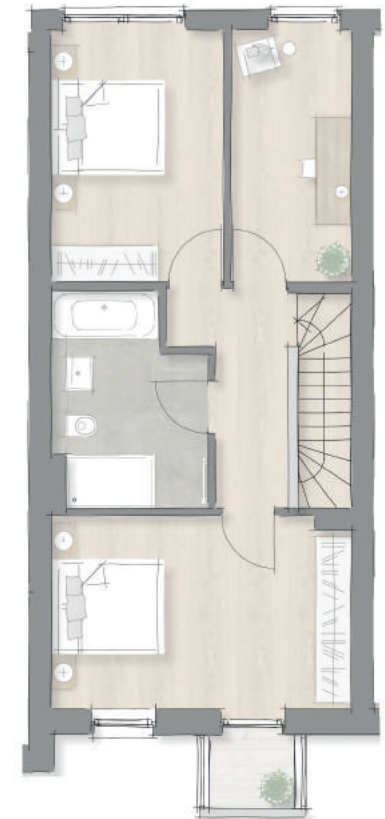
Maßstab



Keller

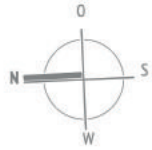


Erdgeschoss



Obergeschoss





STRASSE

DAS TOWNHOUSE TYP B

Townhaus Typ B:

Erdgeschoss

Terrasse	1,70	m ²
Diele	4,78	m ²
WC	1,59	m ²
Kochen / Essen	23,26	m ²
Flur	0,99	m ²
Wohnen	21,42	m ²
Terrasse	6,12	m ²

Gesamt EG 59,86 m²

Obergeschoss

Diele	5,41	m ²
Zimmer	8,01	m ²
Schlafzimmer	11,47	m ²
Badezimmer	8,63	m ²
Schlafzimmer	19,62	m ²
Balkon	0,99	m ²

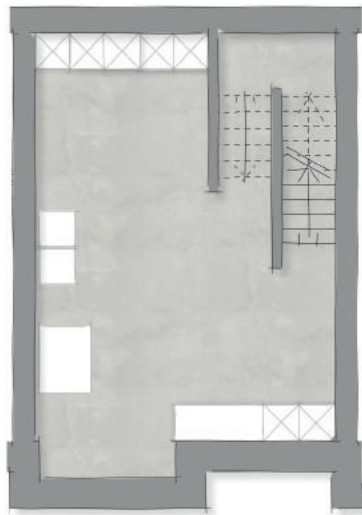
Gesamt OG 54,13 m²

Townhaus Typ B 113,99 m²

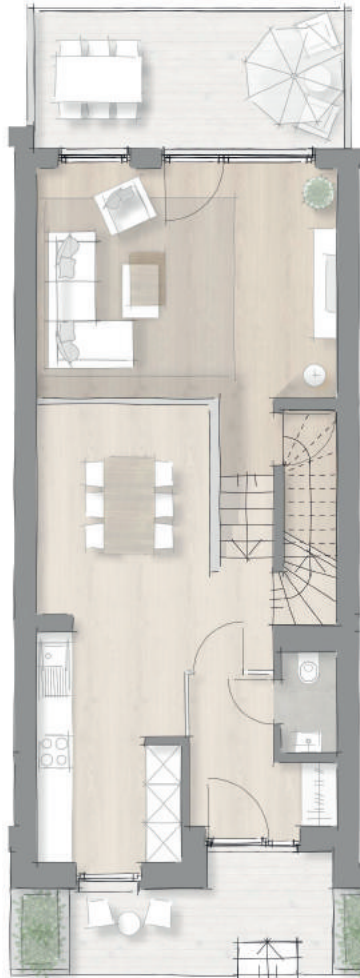
Keller

Nutzfläche 34,80 m²

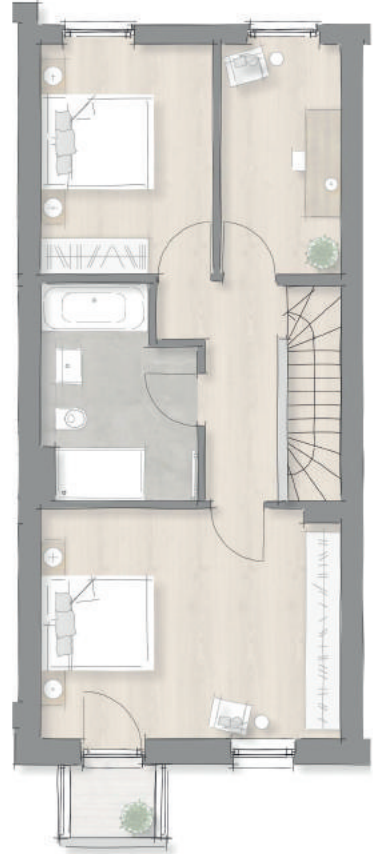
Terrassen und Balkone 50%



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



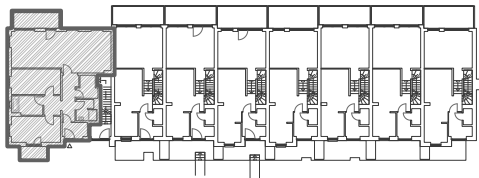
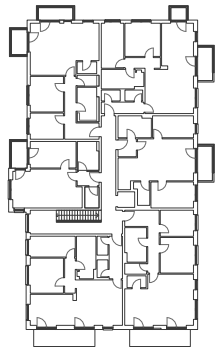
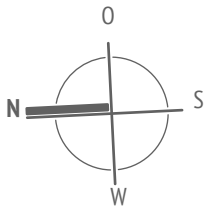
Erdgeschoss

Wohnung 1a

Diele	3,85 m ²
Flur	7,07 m ²
Wohnen/Küche	44,21 m ²
Flur	3,59 m ²
Schlafzimmer	14,13 m ²
Badezimmer	6,55 m ²
Schlafzimmer	14,66 m ²
Abstellraum	4,68 m ²
Badezimmer	4,54 m ²
Balkon	3,99 m ²
Terrasse	2,19 m ²

Gesamt 109,46 m²

Terrassen und Balkone 50%



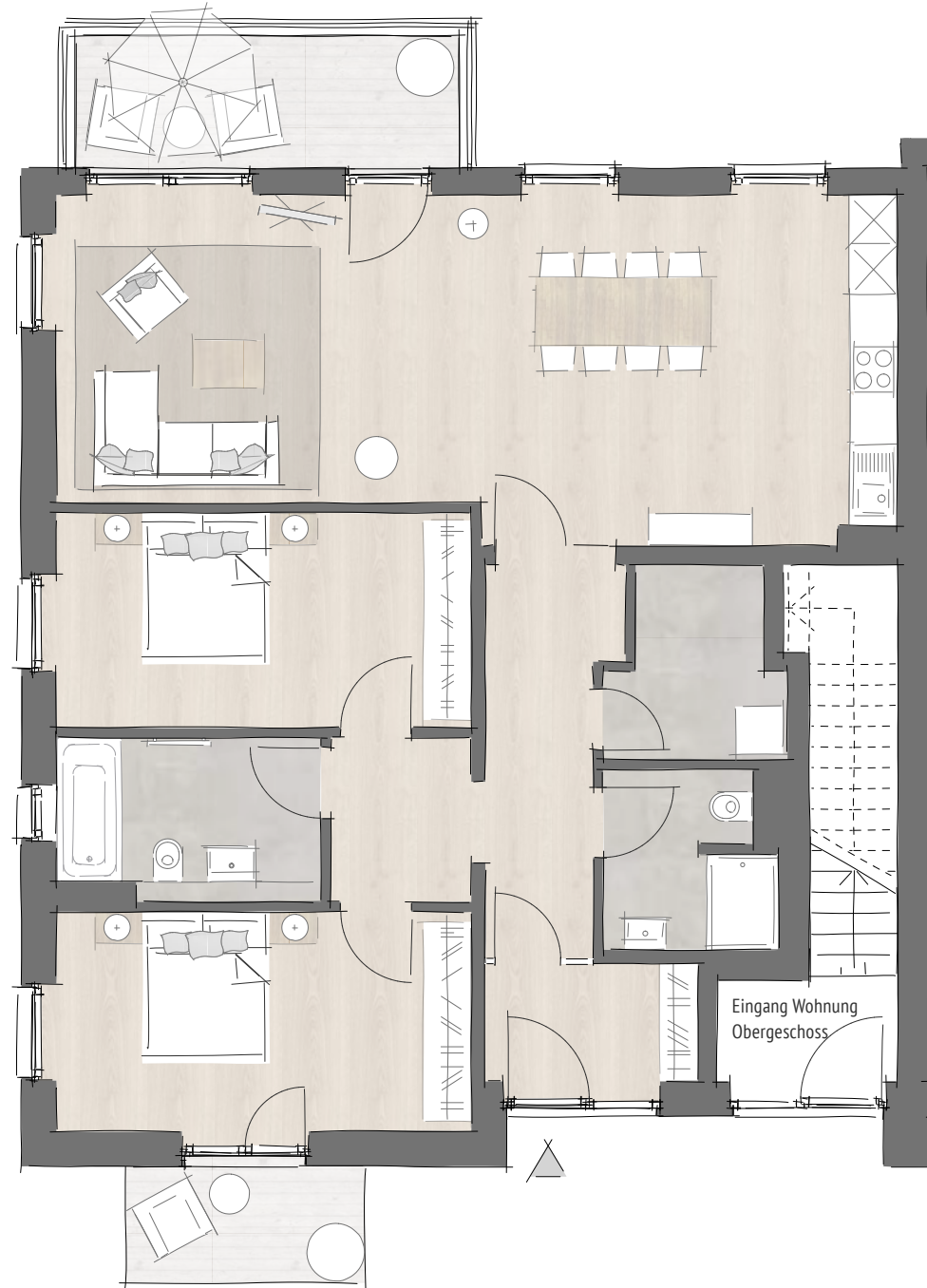
STRASSE

1m

3m

5m

Maßstab



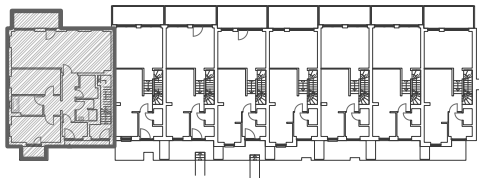
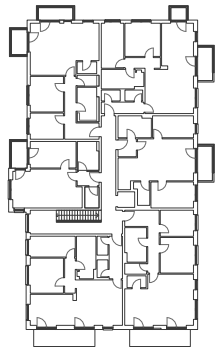
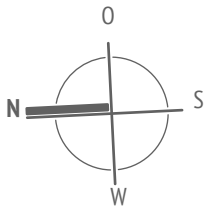
Obergeschoss

Wohnung 1b

Diele (Erdgeschoss)	2,83 m ²
Treppenhaus/Flur	1,38 m ²
Flur	7,71 m ²
Wohnen/Küche	44,89 m ²
Flur	3,59 m ²
Schlafzimmer	14,13 m ²
Badezimmer	6,55 m ²
Schlafzimmer	14,66 m ²
Zimmer	12,79 m ²
Badezimmer	4,03 m ²
Abstellraum	2,57 m ²
Balkon	3,99 m ²
Balkon	1,33 m ²

Gesamt **120,45 m²**

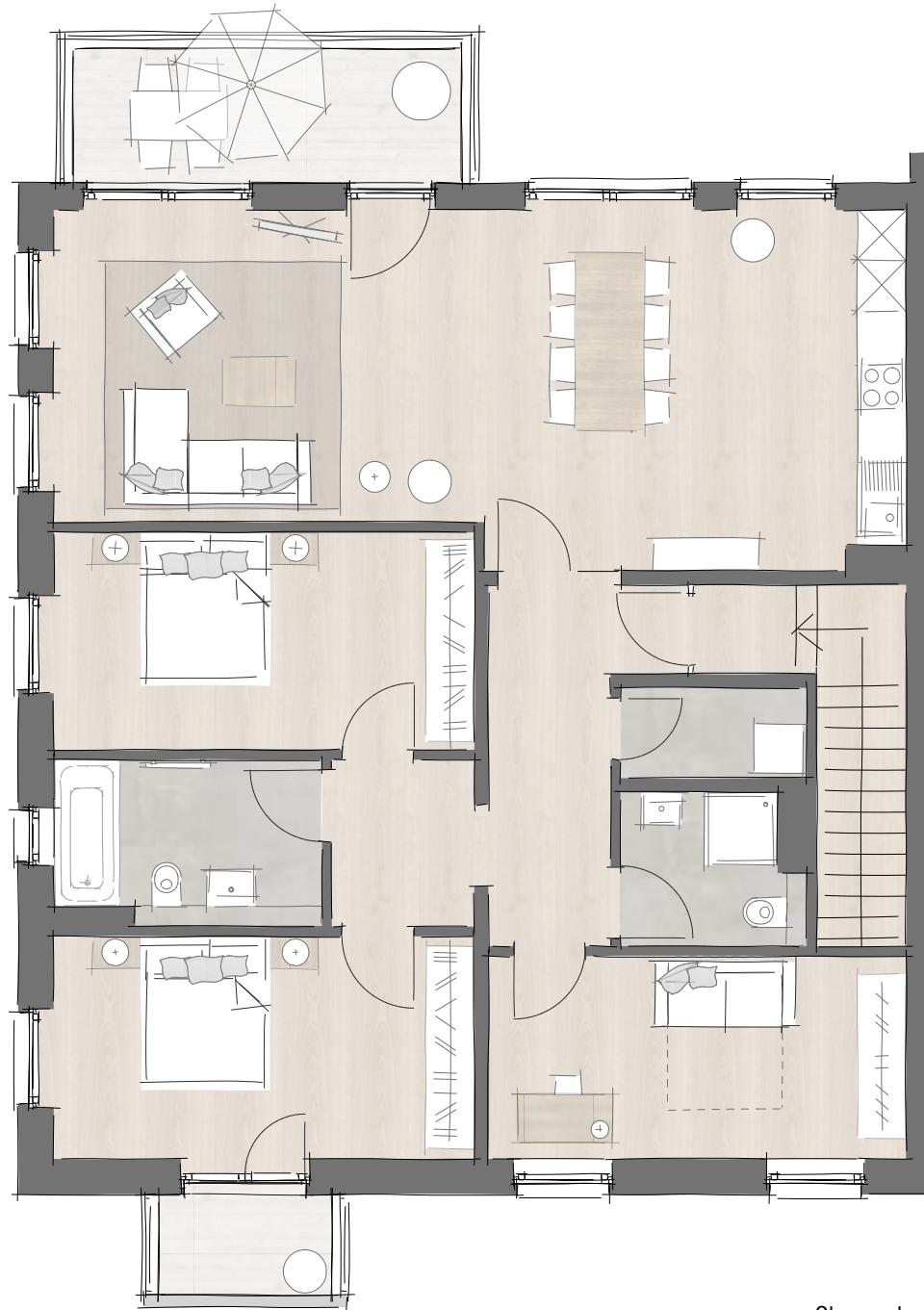
Terrassen und Balkone 50%



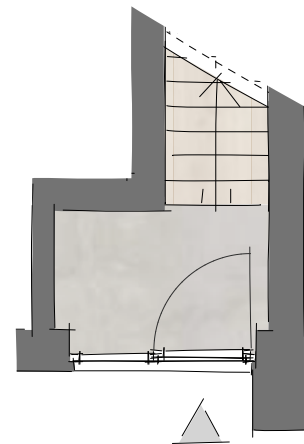
STRASSE



Maßstab



Obergeschoss



Erdgeschoss

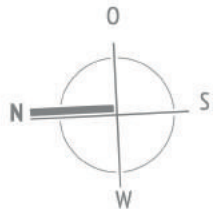
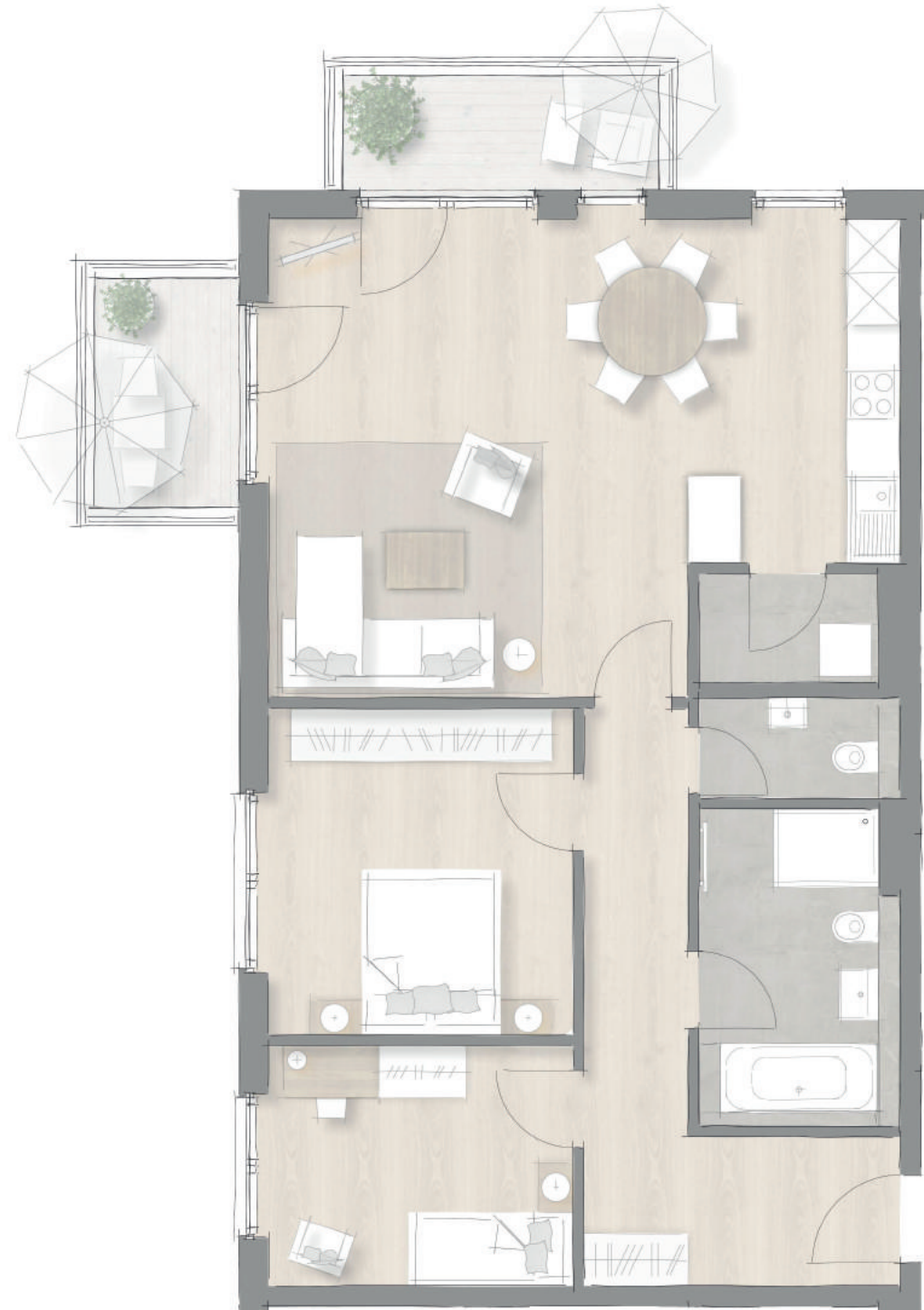
WOHNUNG 10

Erdgeschoss

Wohnung 10

Flur und Garderobe	12,08 m ²
Zimmer	9,91 m ²
Schlafzimmer	13,53 m ²
Wohnen/Küche	37,10 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
WC	2,65 m ²
Badezimmer	8,16 m ²
Balkon	2,40 m ²
Balkon	2,19 m ²
Gesamt	90,54 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 11

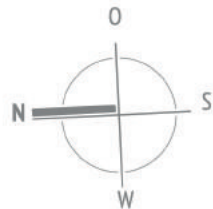
Erdgeschoss

Wohnung 11

Flur	5,38 m ²
Zimmer	11,51 m ²
Schlafzimmer	13,52 m ²
Wohnen/Küche	41,20 m ²
Flur / Garderobe	4,34 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
WC	2,28 m ²
Badezimmer	8,84 m ²
Balkon	2,76 m ²
Balkon	1,08 m ²

Gesamt 93,07 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 12

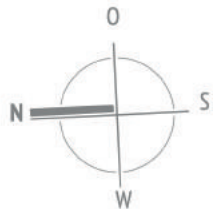
Erdgeschoss

Wohnung 12

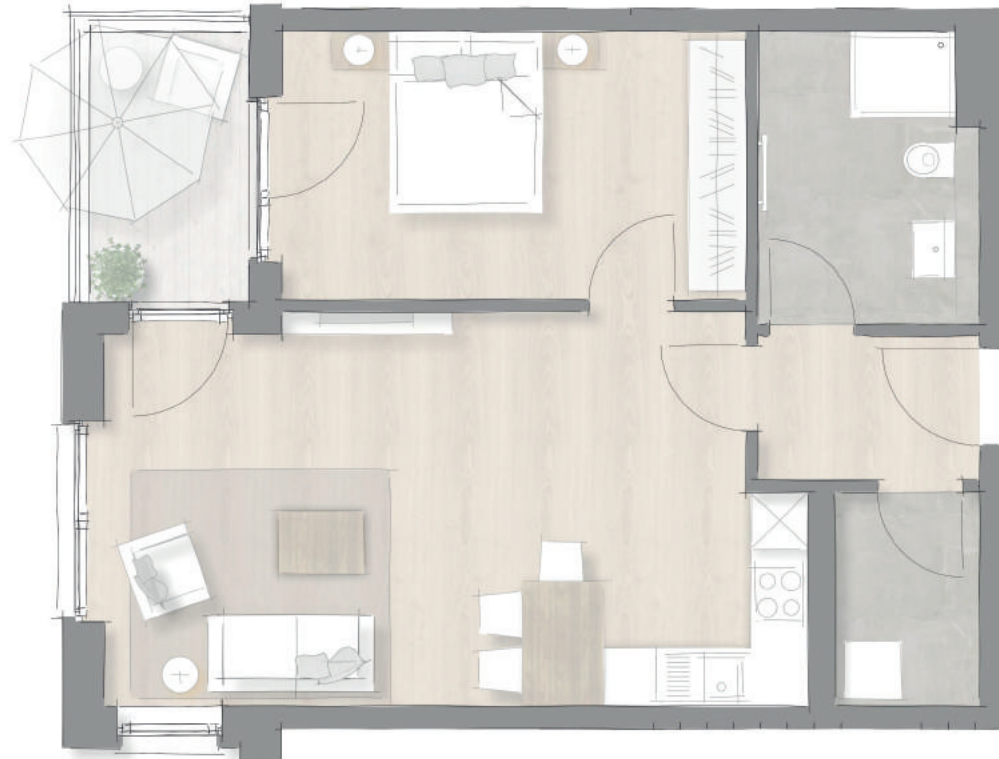
Flur	3,44 m ²
Schlafzimmer	13,76 m ²
Wohnen/Küche	28,90 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
Badezimmer	6,75 m ²
Balkon	2,34 m ²

Gesamt 58,52 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 13

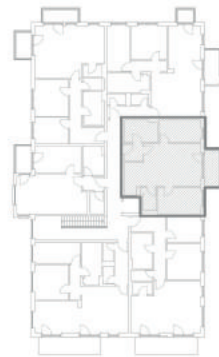
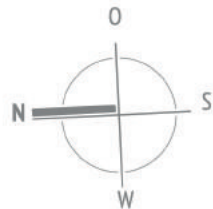
Erdgeschoss

Wohnung 13

Flur	3,62 m ²
Zimmer	10,13 m ²
Schlafzimmer	12,59 m ²
Wohnen/Küche	32,74 m ²
Abstellraum	3,48 m ²
Badezimmer	7,84 m ²
Balkon	2,87 m ²

Gesamt 73,27 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 14

Erdgeschoss

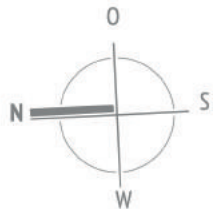
Wohnung 14

Flur	6,23 m ²
Zimmer	10,69 m ²
Schlafzimmer	13,32 m ²
Wohnen/Küche	40,07 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
Flur / Garderobe	4,28 m ²
Badezimmer	8,96 m ²
WC	2,28 m ²
Terrasse	5,83 m ²

Gesamt

93,82 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE

1m

3m

5m

Maßstab



WOHNUNG 15

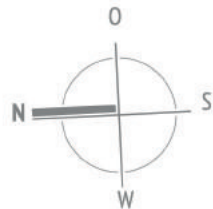
Erdgeschoss

Wohnung 15

Flur / Garderobe	12,08 m ²
Zimmer	9,91 m ²
Schlafzimmer	13,53 m ²
Wohnen/Küche	36,72 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
Badezimmer	8,16 m ²
WC	2,65 m ²
Terrasse	5,75 m ²

Gesamt 91,32 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



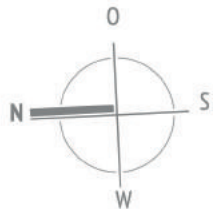
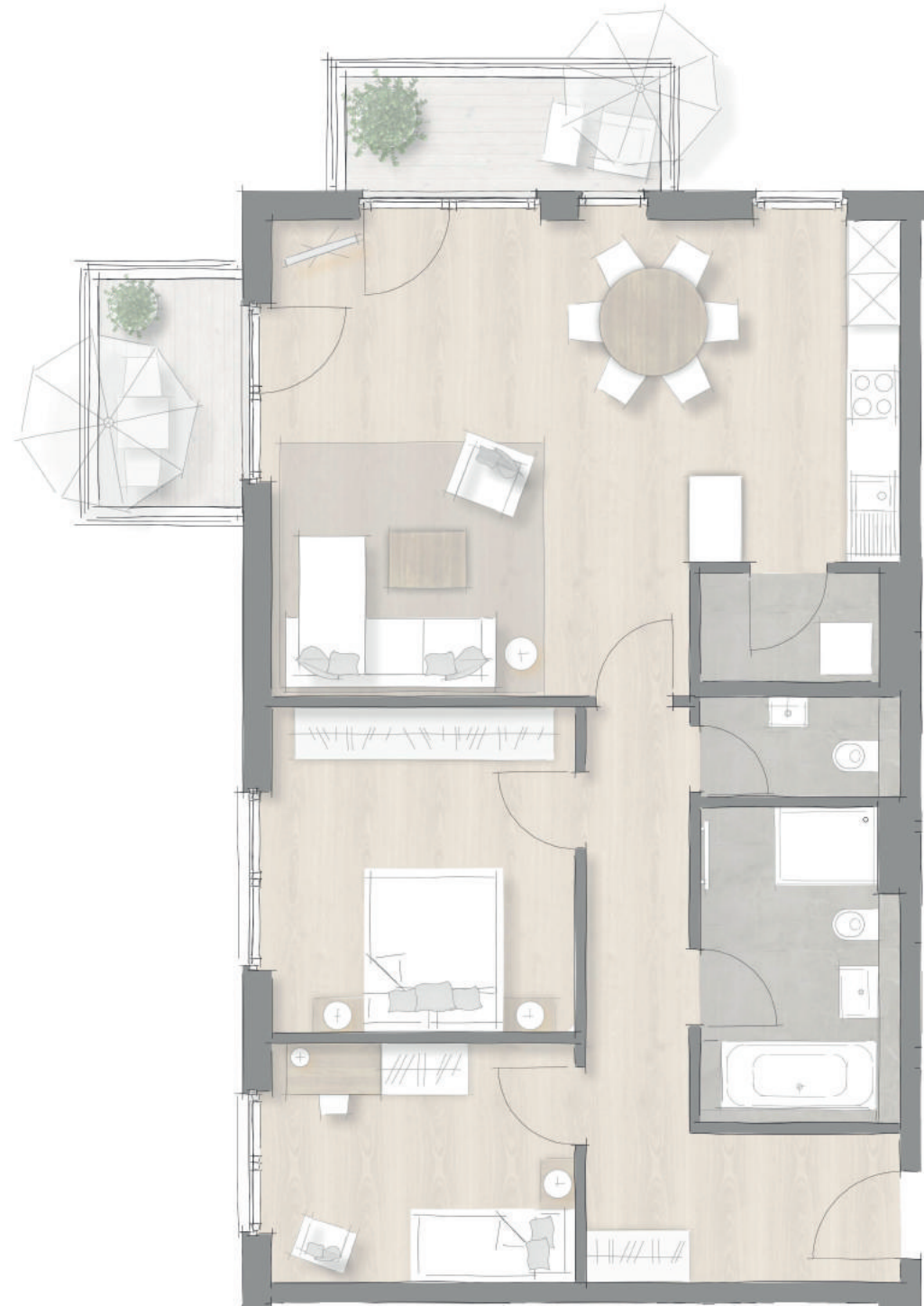
WOHNUNG 16

Obergeschoss

Wohnung 16

Flur und Garderobe	12,08 m ²
Zimmer	9,91 m ²
Schlafzimmer	13,53 m ²
Wohnen/Küche	37,10 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
WC	2,65 m ²
Badezimmer	8,16 m ²
Balkon	2,40 m ²
Balkon	2,19 m ²
Gesamt	90,54 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 17

Obergeschoss

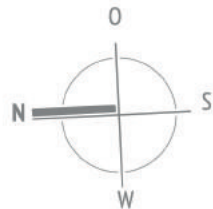
Wohnung 17

Flur	5,38 m ²
Zimmer	11,51 m ²
Schlafzimmer	13,52 m ²
Wohnen/Küche	41,20 m ²
Flur / Garderobe	4,34 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
WC	2,28 m ²
Badezimmer	8,84 m ²
Balkon	4,31 m ²
Balkon	1,08 m ²

Gesamt

94,62 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 18

Obergeschoss

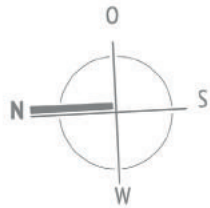
Wohnung 18

Flur	3,44 m ²
Schlafzimmer	13,76 m ²
Wohnen/Küche	29,11 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
Badezimmer	6,75 m ²
Balkon	2,34 m ²

Gesamt

58,73 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE

1m

3m

5m

Maßstab



WOHNUNG 19

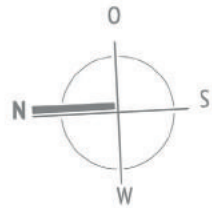
Obergeschoss

Wohnung 19

Flur	3,62 m ²
Zimmer	10,13 m ²
Schlafzimmer	12,59 m ²
Wohnen/Küche	32,74 m ²
Abstellraum	3,48 m ²
Badezimmer	7,84 m ²
Balkon	4,58 m ²

Gesamt 74,98 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 20

Obergeschoss

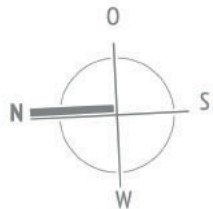
Wohnung 20

Flur	6,23 m ²
Zimmer	10,69 m ²
Schlafzimmer	13,32 m ²
Wohnen/Küche	40,19 m ²
Abstellraum	2,16 m ²
Flur / Garderobe	4,28 m ²
Badezimmer	8,96 m ²
WC	2,28 m ²
Balkon	1,63 m ²
Balkon	4,35 m ²

Gesamt

94,09 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



WOHNUNG 21

Obergeschoss

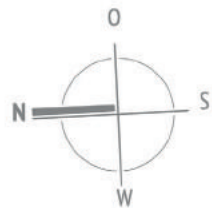
Wohnung 21

Flur / Garderobe	12,08 m ²
Zimmer	9,91 m ²
Schlafzimmer	13,53 m ²
Wohnen/Küche	36,73 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
Badezimmer	8,16 m ²
WC	2,65 m ²
Balkon	3,72 m ²
Balkon	3,28 m ²

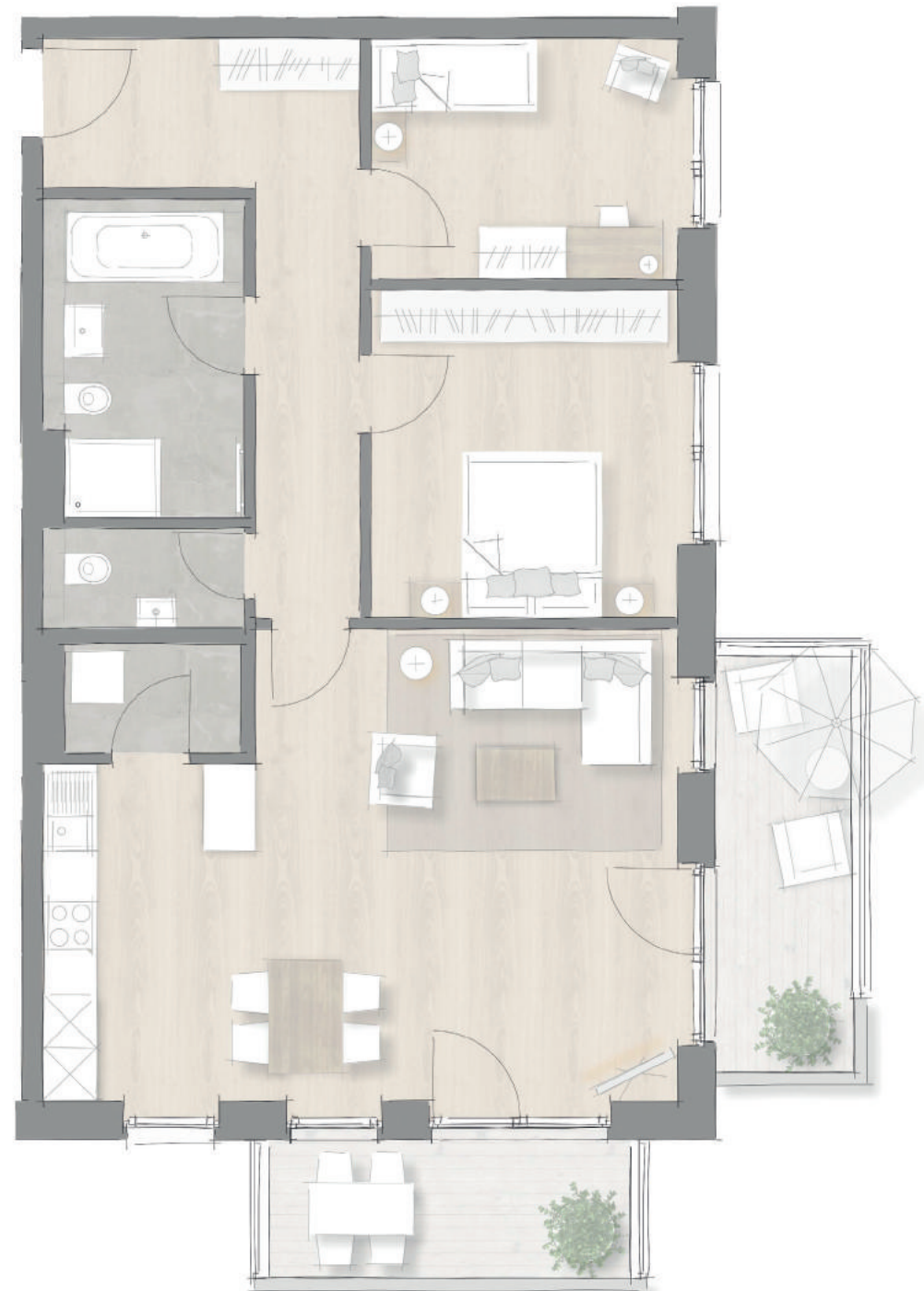
Gesamt

92,58 m²

Terrassen und Balkone 50%



STRASSE



BAUBESCHREIBUNG

VORBEMERKUNG

Auf dem Grundstück Königsberger Straße 8 entstehen zwei Neubauten mit einer Mischnutzung aus Wohnen und zwei separaten Praxisflächen mit insgesamt ca. 2.150 qm Wohn- und Nutzfläche. Die 19 Wohneinheiten teilen sich auf in sieben Townhouses und zwölf Eigentumswohnungen.

Im südlichen Grundstücksbereich entsteht ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus zwölf Eigentumswohnungen im Erd- und Obergeschoss und einer Gewerbeeinheit im Souterrain. Weiter befinden sich im Untergeschoss die Abstellräume der Wohnungen, allgemeine Nebenräume sowie die Haustechnikräume. Das Untergeschoss ist teilunterkellert und verfügt zudem über einen offenen Garagentrakt mit zehn Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über eine an der südlichen Grundstücksgrenze befindliche Rampe.

Entlang der Königsberger Straße werden sieben Townhouses errichtet, die im Erdgeschoss über ein Splitlevel-System zum offenen Wohnbereich hin verfügen. Eine zweigeschossige Gewerbeeinheit als Kopfbau schließt die Bebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze hin ab. Die Townhouses erhalten eine Teilunterkellerung. Stellplätze werden im Zugangsbereich des jeweiligen Hauseingangs der Townhouses und der Gewerbefläche geplant.

Gem. LBO Schleswig-Holstein in aktueller Fassung wird ein Teil der Wohnungen in barrierefreier Ausführung geplant.

Das Objekt ist nach behördlicher Vorgabe an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in der Straße angeschlossen.

Die Wohnungen sind im Bereich des allgemeinen Treppenhauses mit einer Aufzugsanlage versehen. Die lichte Raumhöhe der Wohnungen und Townhouses beträgt ca. 2,60m, der Wohnbereich der Townhouses erhält aufgrund des geplanten Splitlevels eine Raumhöhe von ca. 3,40m. In der Gewerbeeinheit im Untergeschoss wird eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50m nachgewiesen. Die lichte Raumhöhe im zweigeschossigen Gewebetrakt beträgt in beiden Geschossen ca. 2,80m.

Die Bauunterlagen wurden im Oktober 2022 beim zuständigen Bauamt eingereicht, die Bau- genehmigung wird zum Frühjahr 2023 erwartet. Der Energiestandard entspricht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung 2020.

1. ERWEITERTER ROHBAU

Allgemeines zum Rohbau

Im nachbeschriebenen Rohbausystem sind je nach statischen Anforderungen ggfs. auch Stahlstützen und Stahlträger sowie Stahlbetonstützen und –unterzüge notwendig. Wenn in den Zeichnungen nicht anders dargestellt, sind diese grundsätzlich in der Decken- bzw. Wandebene und Stützen in den Wänden integriert. Über den Fenstern meist sichtbarer Unterzug/Sturz.

1.1 Fundamente

Beton bzw. Stahlbeton in Abmessung nach Erfordernis der statischen Berechnungen und des Bodengutachtens.

1.2 Sohle und Außenwände Untergeschoss, offener Garagenbereich

Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk in Abmessung nach Erfordernis der statischen Berechnungen. Im Bereich der Tiefgarage Stahlbetonkonstruktion aus Stützen, Wandscheiben und Unterzügen nach Erfordernis der statischen Berechnungen.

1.3 Trennwand der Gewerbe- Einheit Untergeschoss

Aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. aus Stahlbeton nach Erfordernis der statischen Berechnungen.

1.4 Trennwand zwischen Townhouse - Einheiten Untergeschoss

Nach Erfordernis der statischen Berechnungen aus Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk in sichtbarer Struktur, in zweischaliger Ausführung mit zwischenliegender Kerndämmung. Mauerwerk mit dichtgewischten Fugen.

1.5 Sonstige tragende Innenwände Untergeschoss

Mauerwerk aus Kalksandstein oder gleichwertig, teilweise Beton in sichtbarer Struktur.

Dimensionierung nach Erfordernis der statischen Berechnungen. Mauerwerk mit dichtgewischten Fugen.

1.6 Decke über Untergeschoss

Stahlbeton-Massivdecke in sichtbarer Struktur als Teil-Fertigteilkonstruktion nach Erfordernis der statischen Berechnungen. Plattenstöße offen und sichtbar.

1.7 Außenwände Erdgeschoss, Obergeschoss

Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Stahlbeton nach Erfordernis der statischen Berechnungen mit Kerndämmung und hellen bzw. grauen Verblendsteinen zur Königsberger Straße (West- und Südfassade) sowie in Teilen der Nordfassade, im rückwärtigen Bereich (Ostfassade) sowie Teilen der Nordfassade als Vollwärmeschutz im Wärmeverbundsystem (WDVS) mit Putzoberfläche in heller bzw. grauer Optik nach Gestaltungskonzept des Architekten.

1.8 Wohnungstrennwände Erdgeschoss, Obergeschoss - Wohnungen

Aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. aus Stahlbeton nach Erfordernis der statischen Berechnungen.

1.9 Wohnungstrennwände Erdgeschoss, Obergeschoss - Townhouses

Aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. aus Stahlbeton nach Erfordernis der statischen Berechnungen, zweischalig mit zwischenliegender Kerndämmung.

1.10 Sonstige tragende Innenwände Erdgeschoss, Obergeschoss

Kalksandstein-Mauerwerk bzw. ggfs. Stahlbeton in unterschiedlichen Dicken nach Erfordernis der statischen Berechnungen.

1.11 Nichttragende Innenwände, Erdgeschoss, Obergeschoss

Aus Metallständerkonstruktion mit Mineralwolle-Füllung und beidseitiger, doppelter Gipskarton-Beplankung.

1.12 Decke über Erdgeschoss

Stahlbeton-Massivdecke als Teil-Fertigteilkonstruktion nach statischen Erfordernissen, Plattenstöße gespachtelt.

1.13 Decke über Obergeschoss (Dachabschluss)

Stahlbeton-Massivdecke als Teil-Fertigteilkonstruktion nach statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung und Flachdachabdichtung. Umlaufende Attika- aus Stahlbeton. Die Dachentwässerung erfolgt über aussenliegende Fallrohre.

1.14 Geschosstreppe Wohnungen (Treppenhaus)

Stahlbetontreppenläufe und -podeste als Fertigteil, mit geglätteter Untersicht, Dimensionierung gem. statischen Berechnungen. Oberbelag siehe Pkt. 4.1.

1.15 Geschosstreppe Townhouses

Zweiteiliger Treppenlauf vom Untergeschoss ins Erdgeschoss als Stahlbeton- Fertigteil: Vom Wohnbereich zum Erdgeschoss als Eiche – Holzbelag aus Tritt- und Setzstufe. Der Treppenlauf ins Untergeschoss erhält einen staubbindenden Anstrich auf die sichtbare Betonoberfläche. Die Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss wird als Holzterrappe hergestellt, zweimal ¼ - gewendet mit Eiche – Holzbelag aus Tritt- und Setzstufe, tragende Konstruktion aus Massivholz, Handläufe aus Eiche.

1.16 Geschosstreppe Gewerbeeinheit

Stahlbetontreppenläufe und -podeste als Fertigteil, mit geglätteter Untersicht, Dimensionierung gem. statischen Berechnungen. Oberbelag siehe Pkt. 4.1 Bodenbelag Treppenhaus oder alternativ aus dem in Pkt. 2.7.2 ausgewiesenen Material.

1.17 Balkone und Terrassen Wohnungen, Townhouses Westfassade und Gewerbe

Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten ca. 40/ 40cm bis 50/ 50cm mit Natursteinvorsatz auf Kiesschüttung. Größe gem. Darstellung in den Architektenzeichnungen. Der Balkonbelag wird aus glasfaserverstärkten Kunststoff – Gitterrosten, Hersteller: GFK, Micromesh 30 oder gleichwertig, hergestellt, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Die Balkone werden als Stahlbeton- Fertigteil hergestellt. Die Unterseite der Platten (im Außenbereich) wird als Rautstruktur durch Rollenglättung mit hellem Anstrich hergestellt. Entwässerung der Balkontassen über Fallrohre. Ausführung der Brüstungen in Kombination als Stahl Stabgeländer,

verzinkt und Betonbrüstung gem. Gestaltungskonzept des Architekten. Die Austritte vom Wohnraum bzw. Innenbereich zu Balkonen werden mit einer geringfügigen Schwellenausbildung (ca. 5cm) ausgeführt, soweit die Wohnung nicht barrierearm geplant ist.

1.18 Balkone Townhouses Ostfassade

Die Balkone an der Ostfassade werden als Stahlkonstruktion in verzinkter Ausführung nach Erfordernis der statischen Berechnungen ausgeführt. Gründung auf Stahlbetoneinzelfundamenten nach Erfordernis der statischen Berechnungen. Ausführung der Brüstungen als Stahlstabgeländer, verzinkt. Balkonbelag wird aus glasfaserverstärkten Kunststoff – Gitterrosten, Hersteller: GFK, Micromesh 30 oder gleichwertig, hergestellt, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Die Austritte vom Wohnraum zu Balkonen werden mit einer geringfügigen Schwellenausbildung (ca. 5cm) ausgeführt.

1.19 Innenputz der Wände

Alle Wandoberflächen massiver Wände in den Wohngeschossen sowie den Gewerbe-Einheiten erhalten einen Innenputz als Gipsputz mit tapezierfähiger Oberfläche.

1.20 Estrich

Die Townhouses, Wohnungen und Gewerbeflächen erhalten einen schwimmenden Estrich.

2. AUSBAU

2.1 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Kunststofffenster entsprechend der Richtlinien des Institus für Fensterbau Rosenheim e.V aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen, außen grau nach Gestaltungskonzept des Architekten, innenseitig weiß. Flügel mit umlaufendem Dichtungsprofil. Dreifachverglasung nach Energiesparverordnung zusätzlich mit Schallschutz. Alle Fenster sowie alle Balkon-/Terrassentüren erhalten abschließbare Fenster-Oliven sowie einbruchhemmende Beschläge (Pilzkopfverriegelung) nach Widerstandsklasse RC2N. Fenster und Türen, die als zweiter Rettungsweg ausgewiesen sind, erhalten eine Druckolive (ähnlich RC2N). Fensteroliven in der Farbe weiß des Fensterlieferanten. Balkon-/Terrassentüren mit einer Dreh-/Kippfunktion, einem äußeren Griff und einer Arretierung. Fensterteilung gemäß Ansichtszeichnung. Teilweise feststehende Verglasung ohne Öffnungsmöglichkeit. Außensohnbänke aus Leichtmetall eloxiert oder abgestimmt auf die Farbe der Fassadengestaltung.

2.2 Haustüren Townhouses, Gewerbeeinheiten

Haustürelement als Alu- Konstruktion mit thermisch getrennten Profilen und Isolierverglasung. Haustür innen und außen als glattes Türblatt mit umlaufendem Dichtungsprofil. Die Haustür zum Treppenhaus der Wohnungen erhält einen Glasausschnitt. Profilfarbe grau entsprechend der Fensterfarbe nach Farbkonzept des Architekten. Die Haustür erhält eine Mehrfach-Verriegelung nach der Widerstandsklasse RC2N. Griffstangen außen aus Edelstahl mit einer Länge von mindestens 40cm, Sicherheitsdrückergarnitur innen aus Edelstahl, Fabr. Hoppe Amsterdam – ES 1 oder gleichwertig, Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung, Aufbohr- und Ziehschutz durch Zylinderabdeckung. Klingel mit Gong im Eingangsbereich. Hausnummer und Briefkasten nach Gestaltungskonzept des Architekten.

2.3 Hauseingangstür Wohnungen, Fassadenfront

Treppenhausverglasung als Alu- Konstruktion mit thermisch getrennten Profilen und Isolierverglasung. Haustür mit Glasfüllung. Profilfarbe nach Farbkonzept des Architekten. Die Haustür erhält eine Mehrfach-Verriegelung mit elektrischem Türöffner nach der Widerstandsklasse RC2N. Griffstangen außen aus Edelstahl in Türblatthöhe Sicherheitsdrückergarnitur, Obentürschließer mit Gleitschiene sowie Feststellvorrichtung.Briefkasten-und Klingelanlage mit Videosprechstelle. Hausnummer nach Gestaltungskonzept des Architekten.

2.4 Wohnungsabschlussüren, Treppenhaustür zur Gewerbeeinheit

Stahlumfassungszarge wohnungsseitig weiß mit Anschlagprofil und umlaufender Dichtung mit Schallschutz (Rw,R: >37dB in eingebautem Zustand, Rw,P>42dB Laborwert). Glatte überfaltze Türblätter nach Widerstandsklasse RC2N mit eckiger Kante und Obentürschließer, wohnungsseitig. Schutzbeschlag Edelstahl als Wechselgarnitur, treppenhauseitig mit feststehendem Knopf, innen mit Türgriff, Fabrikat Hoppe Amsterdam – ES 1 oder gleichwertig Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung, Aufbohr- und Ziehschutz durch Zylinder-Abdeckung. Zwei 3-teilige Bänder. Mini-Spion mit Weitwinkeloptik. Mobile Türstopper soweit die Türen eine Wandvorlage haben, die kleiner als 20cm ist. 3 Stck. Schlüssel für pro Wohneinheit für die Schließanlage.

2.5 Wohnungsinnentüren, Innentüren innerhalb der Gewerbeflächen

Glatte überfalzte Türblätter mit Futter und Bekleidung in weiß. Türblätter mit runder Kante als Röhrenspanntüren. Dreiseitiges Dichtungsprofil in Türzarge, Fabrikat: Prüm oder gleichwertig. Die Türen werden mit Unterschnitt/ Bodenabstand zur Querlüftung montiert. Einsteckschlösser mit Edelstahlrührcker als Rosettengarnitur Fabrikat Hoppe – Amsterdam oder gleichwertig. Gäste-WC-Türen erhalten ein WC-Schloß. Glasausschnitte entsprechend der Plandarstellung mit Klarglas.

2.6 Wand-/Deckenbehandlung

Sämtliche Decken- und Wandflächen (außer Abstellräume) erhalten Malervlies, strukturlos, Fabrikat Erfurt M160 oder gleichwertig mit hellem Anstrich (Nassabriebklasse 3). Abstellräume innerhalb der Nutzungseinheit erhalten eine Q2 – Spachtelung und einen Anstrich wie vor beschrieben. Tiefgarage und Kellerräume erhalten einen weißen Binderanstrich bzw. Spritzverfahren auf Wände und Decken.

2.7 WAND- und BODENFLIESEN

2.7.1 Townhouses + Wohnungen

Wandfliesen im Bereich der Bäder und WC-Räume: Wandflächen im Bereich der Sanitäröbekte ca. 1,20m hoch gefliest, im Bereich der Dusche und teilweise dem Duscheintrittsbereich bei Walk-In- Dusche raumhoch. Fliesengrößen bis max. 60x60cm. Verlegeart auf Kreuzfuge. Ablagenhöhe ca. 1,20m bzw. 0,90m. Alle gefliesten positiven Ecken im Bereich der Wandvorlagen erhalten Eckschutzschienen als Winkelprofil aus Edelstahl gebürstet, zur Überdeckung der Fliesenkanten. Nicht geflieste Wandflächen erhalten Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6cm. Fliesenmaterialpreis bis zu 40 €/ m² brutto, kann beim Fachhändler bemustert werden. Alternativ wird als Standardfliese angeboten: Hersteller: Cotto d’Este, Fabrikat: Blutech/ Blustyle in sechs verschiedenen Farbtönen, Oberfläche: Naturale. Bäder, WC-Räume und Abstellräume (außer Abstellräume im Untergeschoss) erhalten Bodenfliesen 60x60cm, Verlegeart auf Kreuzfuge. Fliesenmaterialpreis bis 40 €/m² brutto, kann beim Fachhändler bemustert werden. Alternativ wird als Standardfliese angeboten Hersteller: Cotto d’Este, Fabrikat: Blutech/ Blustyle in sechs verschiedenen Farbtönen, Oberfläche: Naturale.

2.7.2 Gewerbe

Wandfliesen im Bereich der Bäder und WC-Räume: Wandflächen im Bereich der Sanitäröbekte ca. 1,20m hoch gefliest, im Bereich von Duschen raumhoch. Fliesengrößen 10x10cm bis max. 20x20cm. Ablagenhöhe ca. 1,20m bzw. 0,90m. Verlegeart auf Kreuzfuge. Alle gefliesten positiven Ecken im Wandbereich erhalten Eckschutzschienen als Winkelprofil aus Edelstahl gebürstet, zur Überdeckung der Fliesenkanten. Nicht geflieste Wandflächen erhalten Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6cm. Fliesenmaterialpreis bis zu 30 €/ m² brutto, kann beim Fachhändler bemustert werden. Bäder, WC-Räume und Abstellräume erhalten Bodenfliesen 10x10cm bis max. 20x20cm, Verlegeart auf Kreuzfuge. Fliesenmaterialpreis bis 30 €/ m² brutto, kann beim Fachhändler bemustert werden.

2.8 BODENBELÄGE

2.8.1 Townhouses + Wohnungen

Alle Räume außer Bäder, Gäste- WC und Abstellräume erhalten ein 2-schichtiges Fertigparkett, Hersteller Boen Prestige, Eiche Struktur oder gleichwertig, 10 x 70 x 470 mm als Einzelstab, Nutzschichtdicke ca. 3,5mm, matt versiegelt. Verlegung im wilden Verband. Vollflächig verklebt auf schwimmendem Estrich, geeignet für Fußbodenheizung. Fußleisten ca. 60 x 12 mm als Vollholzsockelleiste endbehandelt, Dekor/ Farbe: weiss oder alternativ in Eiche, Befestigungs-art: genagelt bzw. geklebt.

2.8.2 Gewerbe

Alle Räume außer Teeküchen und WCs erhalten einen Vinylboden, Materialpreis Vinylboden bis zu 45 €/ m² brutto, kann beim Fachhändler bemustert werden. Alternativ wird als Standardvinylboden angeboten Hersteller: Joka Designboden 555, Gesamtdicke 2,5mm Nutzschichtdicke: 0,55mm in verschiedenen Designs. Fußleisten Holzwerkstoff weiß geklebt oder genagelt.

2.9 KÜCHEN

Die in den Plänen dargestellten Küchenmöblierungen stellen eine Möglichkeit der Möblierung dar und sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Die Installationen für Wasser und Elektrizität werden entsprechend diesen Darstellungen eingebaut. Die Küche ist im Umluftbetrieb eingeplant.

3. HAUSTECHNISCHER AUSBAU

3.1 Heizungsanlage (GEG 2020)

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Wärmeerzeugung für die geplanten Wohngebäude. Standort der Wärmeversorgung ist im Kellergeschoss. Die Außeneinheit ist an der Garage geplant. Warmwasserzentralheizung mit Fußbodenheizung. Jede Wohnung erhält einen Fußbodenheiz-kreisverteiler, die Townhäuser erhalten im Erd- und Obergeschoss jeweils einen Fußboden-heizkreisverteiler. Der Fußbodenheizkreisverteiler ist vorgerüstet für einen elektronischen Wohnungswärmezähler (pro Nutzungseinheit ein Zähler). Die Anlage wird automatisch abhängig von der Außentemperatur gesteuert und erhält eine Nachtabsenkung. Ermittlung der Heizlast nach EN 12851. Berechnungsgrundlage der Norm-Heizlast für Aufenthaltsräume 22°, Bäder 24°. Die Bäder sind zusätzlich mit einem Handtuchwärmekörper ausgestattet, der mittels einer Heizpatrone betrieben wird. Alle zu beheizenden Räume der Wohnungen werden mit Fußbodenheizung und mit Raumtemperaturthermostaten in Form und Farbe passend zum Schalterpororam ausgestattet. Die Flure erhalten unabhängig von der Größe keinen eigenen Heizkreis. Die Installation der Messinstrumente (auf Mietbasis) sowie die Verbrauchsabrechnung wird durch den Dienstleister vorgenommen.

3.2 Kalt-/Warmwasserver- und entsorgung

Sämtliche Wohnungen werden zentral mit Kaltwasser versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über dezentral platzierte Durchlauferhitzer im Bad, Gäste- WC und der Küche. Abflussleitungen im Fallstrangbereich aus schallgedämmten Kunststoffrohren, im Wohnungs- verteilungsbereich aus HT-Kunststoffleitungen. Ausgehend von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnungen sind keine technischen Vorrichtungen für Hygienespülungen der Leitungen vorgesehen. Bei längerer Abwesenheit (Standzeit von min. sieben Tagen innerhalb der Nutzungseinheit) sind die Entnahmestellen durch Wasserzapfen manuell zu spülen, um einen Wasseraustausch zu gewährleisten. Der Kaltwasserzähler sitzt am jeweiligen Kaltwasserstrang im Badezimmer oder Abstellraum. In den Townhäusern ist der Wasserzähler im Keller positioniert. Die Installation der Messinstrumente (auf Mietbasis) sowie die Verbrauchsabrechnung wird durch den Dienstleister vorgenommen.

3.3 Sanitär-Ausstattung der Wohnungen

Grundsätzlich gilt die sanitäre Ausstattung in Anzahl und Größe entsprechend der zeichnerischen Darstellung in den Grundrissen.

Keramische Gegenstände:

Alle keramischen Gegenstände vom Hersteller Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0. Waschtisch, weiß in eckiger Form; WC, weiß in runder Form mit WC-Sitz. Betätigungsplatte Hersteller Geberit, Serie Sigma 01 weiß. Badewannen weiß, Hersteller Kaldewei, Serie Cayono oder alternativ Puro mit integrierter Wannenfüllfunktion, Größe und Wahl der Badewanne nach Architektenplan, Einbau in Styropor-Wannenträger auf dem Estrich. Duschwannen, weiß, Hersteller Kaldewei, Serie Cayono oder alternativ Superplan, Superplan XXL in bodengleicher Höhe wie der Fliesenbelag, in unterschiedlichen Größen quadratisch oder rechteckig gem. Architektenplan. Einbau in einen ESR – Einbaurahmen des Herstellers Kaldewei, Bade- und Duschwannen aus Stahl emailliert, weiß.

Armaturen:

Alle Badarmaturen vom Hersteller Hansgrohe, Serie Metris S. Waschtischarmatur als Waschtischeinhebelmischer, Badewannenarmatur Metris S als Unterputz-Einhebelmischer mit Handbrause Multi, Brausehalter Porter ‚S‘ und Schlauch- anschluss Fixfit ‚E‘, Duschwannenarmaturen als Thermostat-Unterputzarmatur ecostat in runder Form mit Brausetset Croma 100 mit Handbrause Multi, Seifenschale und Duschstange 90cm.

Duschabtrennung:

Gemäß Planzeichnungen des Architekten mit feststehendem verglastem Seitenteil (ESG) und offenem Eintritt bzw als Kabine mit Glastür und Festverglasung (ESG). Profile Alu-natur o.ä. Handtuchwärmekörper: Hersteller: Zehnder, Serie Subway oder gleichwertig, weiß lackiert, Betrieb über Heizpatrone.

3.4 ELEKTROANLAGEN

Die Zählung erfolgt pro Nutzeinheit im Hausanschlussraum Untergeschoss. Sicherungs-verteilung innerhalb der Wohnungen im Abstellraum bzw. Flur, im Bereich der Townhouses im jeweiligen Untergeschoss. Der Allgemeinverbrauch wird separat gemessen. Schalter und Steckdosen Busch-Jäger, Future linear, studioweiß oder gleichwertig.

Rauchwarnmelder werden nach Vorschrift der Landesbauordnung durch einen Dienstleister auf Mietbasis eingebaut. Die Grundversorgung Antennensignal und Internet / Telefon erfolgt durch Vodafone.

3.4.1 Elektroausstattung Townhouses + Wohnungen

a) Wohnzimmer

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte und eine Ausschaltung für eine schaltbare Schuko- Einfachsteckdose
- eine Multimediadose für TV- Empfang
- eine Netzwerkdose 1xRJ45 für Internet und Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Multimediadose)
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen

b) am Essplatz

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters

c) Schlafzimmer

- eine Wechselschaltung (1x an der Tür, 1x vom Bett aus) mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Multimediadose für TV- Empfang
- eine Netzwerkdose 1xRJ45 für Internet und Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Multimediadose)
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen im Bettenbereich
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters an der Tür

d) andere Wohnräume (z.B. zusätzliches Schlafzimmer)

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Multimediadose für TV- Empfang
- eine Netzwerkdose 1xRJ45 für Internet und Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose (in der Nähe der Multimediadose)
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters an der Tür

e) Küche

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Ausschaltung für eine schaltbare Schuko- Einfachsteckdose der Arbeitsplattenbeleuchtung
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen oberhalb der Arbeitsplatte
- je eine Schuko-Einfachsteckdose für Kühlschrank, Gefrierschrank und Umlufthaube
- je eine Schuko-Einfachsteckdose mit eigenem Stromkreis für Geschirrspüler und Backofen
- eine Anschlussdose für einen Elektroherd

f) Bad

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Wandleuchte oberhalb des Waschtisches (Höhe ca. 185cm)
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Doppelsteckdose am Waschtisch

g) Gäste- WC

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Wandleuchte oberhalb des Waschtisches (Höhe ca. 185cm)
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters an der Tür

h) Flur

- eine Wechselschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Klingel- und Gegengsprechstelle mit Monitor als Wohnungstürstation, Türöffnertaste (nur Wohnungen)
- eine Klingel mit Gong im Eingangsbereich der Townhouses
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters an der Wohnungseingangstür

i) Abstellraum (innerhalb der Wohnung)

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Schuko-Doppelsteckdose mit jeweils einem eigenen Stromkreis für Waschmaschine und Wäschetrockner
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters

j) Balkone/Terrassen

- eine Schuko-Steckdose, von innen abschaltbar je Balkon
- eine Wandleuchte je Balkon von innen schaltbar

k) Abstellraum (im Untergeschoss außerhalb der Wohnung)

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte

- eine Schuko-Einfachsteckdose

3.4.2 ELEKTROAUSSTATTUNG GEWERBE

l) Büroräume/ Aufenthaltsräume

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Netzwerkdose 2xRJ45 für Internet und Telefon pro Arbeitsplatz, max. sechs Dosen
- eine Schuko- Dreifachsteckdose (in der Nähe der Netzwerkdose) pro Arbeitsplatz
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters an der Tür

m) Küche

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Ausschaltung für eine schaltbare Schuko- Einfachsteckdose für die Arbeitsplattenbeleuchtung
- eine Schuko-Doppelsteckdose oberhalb der Arbeitsplatte
- je eine Schuko-Einfachsteckdose für Kühlschrank und Umlufthaube
- je eine Schuko-Einfachsteckdose mit eigenem Stromkreis für Geschirrspüler und Elektroherd

n) WC- Räume

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Wandleuchte oberhalb des Waschtisches (Höhe ca. 185cm)
- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose unterhalb des Lichtschalters

o) Flur

- eine Wechselschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose
- eine Klingel mit Gong im Eingangsbereich der Gewerbefläche

p) Abstellraum (innerhalb der Gewerbefläche)

- eine Ausschaltung mit einem Anschluss für eine Deckenleuchte
- eine Schuko-Einfachsteckdose

q) Balkone (nur Gewerbe-Einheit Haus 1)

- eine Schuko-Steckdose, von innen abschaltbar je Balkon
- eine Wandleuchte je Balkon von innen schaltbar

3.5 SONSTIGE TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Bäder, Abstellräume und WC's werden mittels Einzelraumventilatoren entlüftet. Die Regelung ist nach Erfordernis feuchtigkeits-, zeit- und lichtgesteuert. Zur Einhaltung des hygienischen Mindestluftwechsels erfolgt eine Belüftung über im Dauerbetrieb befindliche Ventilatoren in Grundlast. Die Küchen erhalten eine Komfortlüftung mittels Einzelraumventilatoren, welche nach Bedarf zugeschaltet werden kann. Zulufteneinleitung erfolgt über die Fenster mit integrierter Lüftung bzw. durch die Aussenfassade. Innenliegende Bäder im OG erhalten ein elektrisch zu öffnendes Dach- Oberlicht. Waschmaschinenanschlüsse sind innerhalb der Wohnungen im jeweiligen Abstellraum geplant.

4. AUSBAU TREPPENHAUS Wohnungen

4.1 Bodenbelag

Sämtliche Fußböden und die Treppenläufe/ -podeste mit Fliesenbodenbelag aus Steinzeugfliese, Format mind. 30 x 60 cm, Farbe: graubraun gem. Gestaltungskonzept des Architekten.

4.2 Wandbelag Treppenhauswände

Scheuerbeständiger Anstrich (Nassabriebklasse 2) auf Malervlies als Variolvlies Fabrikat Erfurt M160 oder gleichwertig, Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept des Architekten.

4.3 Decke und Treppenhausuntersichten

Sichtbeton gespachtelt und Anstrich (Nassabriebklasse 3). Farbgebung nach Gestaltungskonzept des Architekten.

4.4 Treppengeländer

Stahlstabgeländer aus senkrechten Stäben und Stahlwange im Bereich des Treppenauges, mit Farbanstrich und einem Holzhandlauf, Eiche geölt.

4.5 Elektroinstallation

Zentrale Klingel- und Sprechanlage mit Videokamera an der Haustür, Klingeltaster mit Namensschild-Leerplatz an den Wohnungseingangstüren. Rufunterscheidung (Außen/Innen) für die

Wohnungstürstationen, Treppenhausbeleuchtung mit Präsenzmelder. Das Treppenhaus erhält im Erdgeschoss eine abschließbare Steckdose. Außenbeleuchtung im Eingangsbereich.

4.6 Aufzug

Personenaufzug belastbar bis 8 Personen, Größe ca. 1,10 x 1,40m. Jedes Geschoss wird angefahren. Edelstahlhandlauf. Tableau-Paneel in Edelstahl. Beleuchtung, Spiegelfläche, Fußboden wie Treppenhausbodenbelag.

4.7 Schließanlage

Zentrale Schließanlage für Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Abstellraumtüren im Kellergeschoss und Türen zu allgemeinen Räumen im Untergeschoss. 3 Stück Schlüssel pro Nutzungseinheit.

5. AUSBAU UNTERGESCHOSS

allgemeine Bereiche wie Technikräume, Abstellräume

5.1 Fußböden

Zementestrich mit staubbindendem Anstrich.

5.2 Wand- und Deckenfläche

Sichtbares Mauerwerk bzw. Betonwände ohne Putz, ggf. gerappt mit Farbanstrich (Nassabriebklasse 3), Farbe: weiß bzw. hell abgetönt. Deckenunterseite aus Beton mit offenen Fugen. Die Untergeschossbereiche können durch sichtbare Leitungsführungen beeinträchtigt werden. Teilbereiche der Wand- und Deckenflächen mit innenliegenden Dämmplatten nach Erfordernis gemäß Wärmeschutz.

5.3 Allgemeine Türen

Türen für Allgemein-Räume als Stahltür, ggfs. mit der von der Genehmigungsbehörde geforderten Klassifizierung. Alle Türen werden mit Profilzylindern ausgestattet, im Rettungsweg liegende Türen erhalten Blindzylinder. Townhouses: Die Tür zum Untergeschoss entsprechend der Innenraumtüren unter Pkt. 2.4.

5.4 Abstellräume der Wohnungen

Wände zu und zwischen Abstellräumen sowie Türen zu Abstellräumen als Holz- Trennwandsystem (offene Lattenkonstruktion) mit Profilzylinderschloss.

5.4 Fenster

Kellerfenster und Kunststoff-Lichtschacht als System-Fenster, Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten und Abhebesicherungen.

5.5 Lüftung

Die Raumlüftung erfolgt über in der Außenwand liegende Fenster. Teilbereiche werden mechanisch belüftet.

5.6 Elektro-Ausstattung

Deckenleuchten als LED-Röhrenleuchten, geschaltet als Aufputz-Installation.

6. AUSBAU OFFENER GARAGENBEREICH

Die nummerierten 10 Stellplätze sind in der offenen Garage vorgesehen. Einzelne Bereiche können durch sichtbare Leitungsführungen beeinträchtigt werden. Die Tiefgarage ist fußläufig über die Treppen oder mit dem Aufzug direkt aus jeder Etage erreichbar. Beleuchtung mit LED Leuchten nach Garagenverordnung mit Präsenzmelder über Minutenlicht als Aufputz-Installation. Die Tiefgarage erhält als Boden ein Betonsteinpflaster. Gleiches gilt für die Tiefgaragenzufahrt. Weitere Stellplätze befinden sich in der Außenanlage.

7. AUSSENANLAGEN

7.1 Wege und befestigte Flächen

Die Wege und Zufahrten von der Königsberger Straße zu den Hauseingängen werden aus einem Pflastersteinbelag hergestellt. Material Betonwerkstein. Einfassung mit geeigneten Rasenkantensteinen, in Teilbereichen der Tiefgaragenrampe mit Winkelstützwänden. Treppen im Gelände aus Betonfertigteilstufen. Geländer als Stahlstabgeländer mit senkrechten Stäben und Pfosten,

verzinkt bzw. Handläufe nach Erfordernis.

7.2 Müllbehälter

Es sind zwei Sammelstandorte innerhalb der Gartenanlage an der Königsberger Straße vorgesehen, auf denen die Behälter untergebracht werden können.

7.3 Fahrradschuppen

Es sind Sammelstandorte innerhalb der Gartenanlage vorgesehen, in denen die Fahrräder untergebracht werden können.

7.4 Außenbeleuchtung

An den Hauseingängen, den Zuwegungen, sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind Beleuchtungskörper bzw. -poller vorgesehen, die gemeinsam über einen Dämmerungsschalter gesteuert werden.

7.5 Grünanlagen

Das Grundstück wird mit Raseneinsaat versehen. Auf dem Grundstück sind zwecks Gestaltung Grünpflanzen in Form von Sträuchern, Hecken und Bodendeckern vorgesehen.

8. SCHALLSCHUTZ

Grundlage ist die Richtlinie VDI 4100 (Ausgabe 2007) des Vereins Deutscher Ingenieure. Zwischen den Wohnungen sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereiche und den Wohnungen wird die Schallschutzstufe II (SSt II) nach der Richtlinie VDI 4100 erfüllt. Dies gilt auch insoweit als aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl und der Ausführung ggfs. höhere Werte abgeleitet werden könnten.

9. WÄRMESCHUTZ

Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 nachgewiesen und wird entsprechend dieses Gesetzes ausgeführt.

10. SCHLUSSBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung wird für die Ausführung der dargestellten Planung vorgeschlagen. Abänderungen dieser Baubeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder durch Änderungen der Ausführung aus technischen Gründen, die durch Statiker bzw. Architekten veranlasst werden. Das gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist kein Vertragsbestandteil. Ebenso ist die Kucheneinrichtung nicht enthalten. Die Bauausführung dieses Objektes erfolgt grundsätzlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, nach den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen und nach den Bauplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche; sie können insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls für den Gesamtaufbaufortschritt Schwierigkeiten entstehen können.

Die perspektivischen Darstellungen, die in diesem Prospekt mehrfach zu sehen sind, sind von einem Architektuillustrator mit großer Sorgfalt auf Grundlage der Architektenpläne und aus seiner Sicht erstellt worden. Farben und Darstellungen können abweichen. Des Weiteren wurden sie zu einem frühen Zeitpunkt gefertigt.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Aufgestellt: 06. Dezember 2022
Dr. Schmidt Grundstücksgesellschaft mbH



EIGENTUMS
WOHNUNGEN
IN KAPPELN
Kö8



EIN PROJEKT DER



DR. SCHMIDT
GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH

Meesenring 2
23566 Lübeck
Telefon +49 451 61 166 0
Telefax +49 451 61 166 11
www.drschmidtimmo.de

VERTRIEB

Ansprechpartnerin:
Carina Kruse
0431 592 - 2000
carina.kruse@foerde-sparkasse.de



Förde Sparkasse