

Exclusiv Wohnen
Neubau eines 6-Familienhauses
Oldenburg
Bachstrasse 11/Friedrich-Rüder-Strasse 8

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße: 1.312 qm

Flurstücke: Flur 1, Flurstück 1770/47, Gemarkung Oldenburg

Das Baugrundstück ist ein im Gerichtsviertel in verkehrsgünstiger Lage zur Innenstadt belegenes Baugrundstück. Hier erstellen wir ein Sechsfamilienhaus in 2 ½ geschossiger Bauweise. Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten Bachstrasse.

Die Bachstrasse ist eine ruhige Wohnstrasse. Der Schloßgarten ist in unmittelbarer Nähe, hinter dem Grundstück befindet sich mit direktem Zugang der Schleusenpark.

Baubeschreibung

1. Allgemein

Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die folgende Baubeschreibung und die Planung. Der Wärmeschutz entspricht der Wärmeschutzverordnung vom 01.01.2002.

Maurerarbeiten:

Kellerinnenwände:	Kalksandsteine
Außenmauerwerk:	Hohlmauerwerk, 17,5 cm Kalksandstein, 100 mm Mineralwolle, 4 cm Luft, 11,5 cm Verblendmauerwerk
Verblendung:	Klinkermauerwerk belgische Verblender Nr. 59/55
Geschoßwände:	Tragende- und Leichtwände: Kalksandsteine
Wohnungstrennwände:	Kalksandsteine, 2 * 11,5 cm + 3 cm Schallschutzplatten im Dachgeschoß Ytong Planblock, 25 cm, 11,5 cm
Fahrstuhl:	Kalksandstein 11,5 cm, 3 cm Dämmung, 17,5 cm Kalksandstein
Putzarbeiten:	abgeriebener Gips- oder Kalkzementputz auf den Wänden der Wohnungen
Treppenhauswände:	2 * 11,5 cm Kalksandstein Rohdichte 2,0 + 3 cm Schallschutzplatten,

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Stahlbetongründungssohle, entsprechend der stat. Berechnung. Keller, Erd- und Obergeschoß Stahlbetondecken, System Filigran

Zimmerarbeiten

Kantholz Gütekasse II, Fichte / Tanne. Abbund des Dachstuhles (Walmdach) entsprechend der stat. Berechnung, Holzschutz gemäß der DIN. Dachgauben mit Holzschalung und Zinkverkleidung. Dachlattung 4/6 cm auf einer Diffusionsoffene Unterspannbahn einschließlich Imprägnierung. Unterseitig Sparschalung, mind. 180 mm Wärmedämmung Klemmfiltz und Dampfbremse (PE-Folie). Gipskartonplatten, 12,5 mm dick. Gesimse stirn- und unterseitig mit Holzprofilen (Farbe weiß) 120 * 125 mm verkleidet. Bodeneinschubtreppe aus Holz mit Umgeländer, Bodenbelag für den Schornsteinfeger aus Rauspund.

Dachdeckungsarbeiten

Eindeckung mit Tondachsteinen, Fabr. Jacobi o.ä., Farbe rot oder anthrazit, verklammert. Konterlattung mit darunterliegender PE-Folie, Lüfter, Traufengitter, Dunstgauben wie erforderlich. Schornstein mit Platten verkleidet, Loggia und Balkonflächen abgeklebt.

Klempnerarbeiten

Warm -und Kaltwasserleitungen in Kupferrohr. Warm- und Kaltwasserverbrauch wird in jeder Wohnung über Wasserzähler ermittelt. Die Wasserzähler werden von der Abrechnungsfirma geleast.

Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech (sechsteilig). Dachausbauten mit Zinkblech verkleidet.

Sanitäre Einrichtungen:

Die Objekte sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen.

Bad:

Badewannenanlage 170 * 75 cm, Fabr. Kaldewei, Typ saniform plus mit schalldämmenden Einbauset.

UP-Brause- und Wannenbatterie Fabr. Dornbracht, Typ Meta-Pur, verchromt

Wand-Brausehalter Fabr. Dornbracht

Wannengriff Fabr. Dornbracht, Typ Meta

Badetuchhalter Fabr. Dornbracht, Typ Meta

Duschwannenanlage, emailliert, 80 *80*15 cm Fabrikat Kaldewei, Typ saniformplus mit schalldämmenden Einbauset

UP-Brausebatterie, Fabr. Dornbracht Typ Meta, verchromt

Brausegarnitur mit Wandstange, Handbrause und Schlauch, Fabr. Dornbracht, Typ Metaverchromt

Schwammkorb 165 * 165 verchromt

Duschabtrennung in Echtglas als Schwingtür teilw. mit Seitenwand, Fabr. Kermi Ibiza 2000

WC-Anlage, Fabr. Villeroy & Boch, wandhängend bestehend aus Porzellan-Wand-Tiefspül-WC, UP-Einbauspülkasten (DAL mit Spartaste), WC-Sitz, Fabr. Villeroy & Boch

Papierrollenhalter, Fabr. Dornbracht, Typ Meta, verchromt mit Deckel

Glashalter verchromt mit Glas, Fabrikat Dornbracht, Typ Meta

Kristallspiegel mit Fassettenschliff

Waschtisch 70*52 cm, Fabr. Villeroy & Boch, Typ.Century mit passender Halbsäule

Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Dornbracht, Typ Meta-Pur, verchromt

Handtuchhalter 2-teilig mit schwenkbaren Armen, Fabr. Dornbracht, verchromt

in den Gäste-WC's:

WC-Anlage, Fabr. Hanseat, wandhängend bestehend aus Porzellan-Wand-Tiefspül-WC, UP-Einbauspülkasten (DAL mit Spartaste), WC-Sitz, Fabr. Hanseat

Papierrollenhalter, Fabr. Hanseat, verchromt mit Deckel

Kristallspiegel mit Fassettenschliff

Waschtisch 50*41 cm, Fabr. Hanseat mit passender Halbsäule

Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Hanseat, verchromt

Handtuchhalter 2-teilig mit schwenkbaren Armen, Fabr. Hanseat, verchromt

Anschluß für Kalt- und Schmutzwasser für die Aufstellung einer Waschmaschine

Küche:

Für den Wasseranschluß der Spüle und des Geschirrspülers entsprechend Eckhähne. Anschluß für Schmutzwasser, Warm- und Kaltwasser.

Heizungsarbeiten

Warmwasserheizungsanlage mit Vor- und Rückläufen aus Kupferrohren nach DIN 1786 in Stangen. Heizkörperplatten oder Radiavektor gemäß der entsprechenden Wärmebedarfsberechnung mit montierten Seitenblenden, oberer Abdeckung und Thermostatventil als Ventilheizkörper. Bei einer Norm-Außentemperatur von -15°C wird die Norm-Innentemperatur ausgelegt auf 20°C für Schlaf-, Wohn-, Arbeitszimmer, Küche und Flur und auf 24°C für das Bad.

Heizzentrale im Keller

1 Brennwertkessel (Buderus) mit witterungsgeführter Regelung.

1 stehender Warmwasserspeicher mit erforderlichen Pumpen und Ventilen, hochwertiger FCKW-freier Wärmeschutz.

Die Ermittlung der Heizkosten erfolgt über elektronische Wärmemessgeräten an den Heizkörpern. Die Wärmemeßgeräte werden von der Abrechnungsfirma geleast.

Elektroarbeiten

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schalter, eine Türöffner- und Sprechanlage mit Lichttaster für das Treppenhauslicht. Verlegte Leitungen für Telefonanschlüsse in Wohn- und Arbeitszimmer.

In der Küche Anschluß für einen Geschirrspülautomaten und einen Elt-Herdanschluß. In allen Räumen Anschlüsse für Deckenleuchten, Wohn- Schlaf- und Arbeitszimmer, je fünf Steckdosen. Im Bad Anschluß für Waschmaschine und Spiegelleuchte.

Treppenhaus. RZB-Leuchten 3180 7005

Loggien: Bega 2889, Außen: Bega 4568

Türen

Wohnungseingangstür: mit Stahlumfassungszarge, als Schallschutztür mit Schall-Ex, weiß beschichtet, Vollpaneinlage mit Stabilisator, Klimaklasse 3, untere absenkbar Doppelkammerdichtung, mit PZ-Schloß und Sicherheitsgarnitur und Spion.

Innentüren: mit Futter und angeleimter Falzbekleidung mit freiseitig umlaufender Lippendichtung, Stahl- oder Holzzargen, Türblätter als profilierte Landhaustüren mit Füllungen, Oberfläche lackweiß Langschild Drückergarnitur, z.B. Fabrikat Hoppe/ o.FSB Aus Produktionsgründen kann es zu leichten optischen Farbabweichungen zwischen Türblatt und Zarge kommen. Der Gehungsschnitt in der Zarge ist sichtbar.

Haustüranlage: Ausführung in Vollholz, Obenschließer, Zentral-Schließanlage. Mikrofon für die Sprechanlage, beleuchtete Klingeldräcker und Briefkastenanlage.

Fenster: weiße Kunststoffprofile. Die Fenster werden mit Zweischeiben-Isolierglas verglast (Wärmeschutzglas ca 1,1). Abmessungen und Aussehen der Fenster gemäß Zeichnungen. Die Fenster zum überwiegenden Teil als Drehkippfenster, teilweise bis zum Boden verglast.

Fliesenarbeiten

- Bad: Wand- und Boden, Wand deckenhoch gefliest. Im Bereich der Waschtische 1, 50 m hoch, Wände dort mit Quast- oder Wischtechnik.
- Küche: Fliesenpiegel 75 cm hoch im Bereich der Arbeitsplatte. Boden gefliest.

Fliesenpreise für Wand- und Boden: € 25,00 /qm einschl. Mehrwertsteuer

Auf dem Balkon Betonwerksteinplatten auf Stelzlager mit offenen Fugen zum Ablauf des Regenwassers.

- Natursteinarbeiten:** Setz- und Trittstufen, Podeste im Treppenhaus: Marmor oder Granit.

- Malerarbeiten:** In allen Räumen der Wohnungen erhalten die Wände und Decken Rauhfaser Tapete mit einem weißen Binderanstrich. Stahlzargen erhalten eine Vor- und Schlußlackierung. Treppenhaus: Glasfaser Tapete mit wischfestem Anstrich o. Capafloc . Rigipsflächen gespachtelt und tapeziert. Alle sichtbaren Holzteile erhalten einen weißen Vor- und Deckanstrich. Balkonuntersichten in Fassadenfarbe weiß.

- Estricharbeiten:** Im Erdgeschoß 150 mm dick, in den geschossen 120 mm dick, bestehend aus einem 50 mm dicken Zementestrich auf der erforderlichen Dämmung aus Styropur

- Fußbodenarbeiten:** Sämtliche Räume außer Küche Flur und Bad erhalten Teppichbelag mit Teppichsockelleisten. Preis: € 25,00 einschl. Mehrwertsteuer. Teppichbelegte PVC-Fußleisten.

Schlosserarbeiten:

- Balkongeländer: Stahlstabgeländer mit Brüstungsplatten und Stahlhandlauf (feuerverzinkt). Die Ausführung geht aus den Ansichtszeichnungen hervor. Treppengeländer und Handlauf aus V2A Stahl,

Außenanlagen

Lieferung und Verlegung der erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie der Strom-, Wasser-, Gas-, Kabelfernsehen- und Telefonanschlüsse bis in den Hauswirtschaftsraum. Entwässerung gemäß Entwässerungsplan.

Der Ausbau der Zuwegung und Parkplätze erfolgt mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen auf einer Tragschicht aus Mineralgemisch. Pflasterflächen der Gehwege aus Betonplatten Novalux o.ä. Gartenanlage mit Raseneinsaat sowie Anpflanzungen nach besonderem Plan.

Sonstiges:

Das Gebäude erhält einen Fahrstuhl und eine Tiefgarage.

Die Wohnungen werden am Tage der Übergabe besenrein übergeben. Änderungen aufgrund von statischen, behördlichen Auflagen sowie aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen sind vorbehalten. Eine Wertminderung tritt dadurch nicht ein.

Änderungen der Käufers sind entsprechend dem Baufortschritt möglich, wenn diese technisch, statisch und architektonisch noch durchführbar sind. Die sich hieraus ergebenden eventuellen Minderkosten werden erstattet bzw. Die Mehrkosten gesondert in Rechnung gestellt.

Sämtliche für das Bauvorhaben erforderlichen Baugenehmigungen sowie die Einmessung des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten.

Die Ausführung erfolgt gemäß der geltenden DIN-Normen. Materialpreise enthalten die Mehrwertsteuer. Die Auswahl anderer Fabrikate bei gleicher Qualität bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Wohnflächenberechnung nach der II Berechnungsverordnung

Wohnung 1, Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	26,37 qm
Schlafzimmer:	14,17 qm
Gast:	11,66 qm
Küche:	13,05 qm
Bad:	7,09 qm
GWC:	1,98 qm
Abstellraum:	4,16 qm
Flur:	<u>11,04 qm</u>
	89,52 qm
abzgl. 3 % Putz	2,69 qm
Terrasse:	<u>5,78 qm</u> (11,55 qm / 2)
	<u>92,61 qm</u>

Wohnung 2, Erd- und Obergeschoss

Wohnzimmer:	28,41 qm
Schlafzimmer:	12,89 qm
Gast:	9,78 qm
Arbeitszimmer:	10,60 qm
Küche:	13,50 qm
Bad:	8,33 qm
GWC:	2,19 qm
Abstellraum:	2,72 qm
Flur 1:	4,97 qm
Flur 2:	<u>6,54 qm</u>
	99,93 qm
abzgl. 3 % Putz	3,00 qm
Terrasse	5,60 qm (11,21 qm / 2)
Terrasse:	<u>6,11 qm</u> (12,23 qm / 2)
	<u>108,64 qm</u>

Wohnung 3, Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	26,36 qm
Schlafzimmer:	14,16 qm
Gast:	11,66 qm
Küche:	13,05 qm
Bad:	7,23 qm
Abstellraum:	4,94 qm
GWC:	1,99 qm
Flur:	<u>13,41 qm</u>
	92,80 qm
abzgl. 3% Putz	2,78 qm
Terrasse:	<u>5,78 qm</u> (11,55 qm / 2)
	<u>95,80 qm</u>

Wohnung 4, Obergeschoss:

Wohnzimmer:	26,37 qm
Schlafzimmer:	14,17 qm
Gast:	11,66 qm
Küche:	13,05 qm
Bad:	7,09 qm
Abstellraum:	4,16 qm
GWC:	1,98 qm
Flur:	<u>11,04 qm</u>
	89,50 qm
abzgl. 3% Putz	2,69 qm
Balkon:	<u>6,30 qm</u> (12,60 qm / 2)
	<u>93,13 qm</u>

Wohnung 5, Obergeschoss:

Wohnzimmer:	26,36 qm
Schlafzimmer:	14,16 qm
Gast:	11,66 qm
Küche:	13,05 qm
Bad:	7,23 qm
GWC:	1,99 qm
Abstellraum:	4,94 qm
Flur:	<u>13,41 qm</u>
	92,80 qm
abzgl. 3 % Putz	2,78,qm
Loggia:	<u>6,30 qm</u> (12,60 qm / 2)

96,32 qm

Wohnung 6, Dachgeschoss:

Wohnzimmer:	46,67 qm
Schlafzimmer:	17,45 qm
Gast:	17,60 qm
Arbeitszimmer:	14,17 qm
Küche:	13,77 qm
Vorrat:	6,20 qm
Bad:	10,50 qm
Abstellraum:	3,25 qm
GWC:	6,17 qm
Diele:	8,98 qm
Flur:	<u>16,81 qm</u>
	161,57 qm
abzgl. 3 % Putz	4,85 qm
Balkone:	<u>13,62 qm</u> (27,24 qm / 2)

170,34 qm

