



Wohnquartier Rheinblick
Wohnhaus Rheinstraße
Kirchstraße / Mittelstraße / Rheinstraße
56564 Neuwied

23.06.2017

BAUBESCHREIBUNG

ENTWÄSSERUNGSLEITUNGEN

Alle nach der Planung erforderlichen Abflussleitungen werden unter der Decke 1. Obergeschoss (Parkebene) zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg über einen zentralen Schacht bis zum Hauptkanal geführt. Die Ausführung erfolgt im Trennsystem.

DECKEN

Die Decken über dem 2., 3. und 4. Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

MAURERARBEITEN IN DEN OBERGESCHOSSEN UND IM MANSARDGESCHOSS

Außenwände aus 20 cm starken KS-Steinen. Tragende Innenwände aus 24 cm starken KS-Steinen. Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Gipsplatten oder im Trockenbaukonstruktion.

DACHABDICHTUNG, TERRASSEN

Grund- und Gefälledämmung mit Folienabdichtung und Schutzbahn-Dämmung.

KLEMPNERARBEITEN

Dachentwässerung über Dach- und Terrassenabläufe mit Anschluss an Fallrohre und Anschluss an die vorhandene Entwässerung.

FENSTER / VERGLASUNG

Die Fenster sind aus Kunststoff. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten gedämmte 3-fach Isoliergläser mit Lippendichtung entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (Ug 0,7 W/m² K). Fensterfarbe weiß, mit Anschlagdichtungssystem, inkl. doppelt umlaufender Dichtungen, 5-Kammer-System, ca. 80 mm stark oder gleichwertig.

HAUSEINGANGSELEMENTE

Hauseingangstürelemente in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenbehandelt, Seitenteil feststehend.

ROLLLÄDEN

Rollläden aus Kunststoffprofilen mit elektronischem Antrieb und wärme gedämmten Kastendeckeln.

HEIZUNGSANLAGE

Für die Beheizung des Gebäudes ist eine Pelletheizung, nach Vorgabe des Haustechnikers vorgesehen. Standort ist das Kellergeschoss des Altbaus. Jede Wohnung erhält eine, über die Wärmeerzeugungsanlage gespeiste, Frischwasserstation, die das Wasser im Durchlaufprinzip erwärmt. Die Ausführung erfolgt entsprechend den geltenden Richtlinien und Vorschriften.

Grundlagen, Wärmebedarfsberechnung, Auslegung der Anlage

Anlagensystem:

Geschlossene Pumpen-Warmwasserheizung mit Membran-Ausdehnungsgefäß nach DIN 4751. Jede Wohnung wird mit einer Unterverteilung mit Messvorrichtungen für den Wärmebedarf als Wärmemengenzähler an geeigneter Stelle ausgestattet. Die Wärmemengenzähler sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Rohrleitungen als Zweirohrsystem aus Kupferrohr, Stahl- oder Kunststoffrohr. Erforderliche Isolierung nach Energieeinsparungsverordnung und Heizungsanlagenverordnung.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt. Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (schallgedämmte Fallrohre entsprechend DIN 4109). In der Küche bzw. Abstellraum werden die erforderlichen Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine sowie ein Abfluss installiert. Sämtliche Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasser-Wohnungszähler. Die Wärmedämmung erfolgt entsprechend der Energieeinsparungsverordnung.

Sanitärobjekte im Bad:

- WC wandhängend, weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Fabrikant Geberit oder gleichwertig.
- Waschtisch, 650 mm, weiß und Waschtisch-Einhandmischer.
- Stahlbadewanne bzw. Acryl 1700/750/420 mm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause.
- Duschwanne 1000/1000 weiß, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause oder bodengleiche, geflieste Dusche 1000/1000.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallation erfolgt ab Panzersicherung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften. Im vorhandenen Fundament ist ein Fundamenterder eingebaut. Ausführung des Schaltprogrammes in Merten Atelier „Standard weiß“ oder gleichwertig.

Brennstellen:

Im Wohnbereich erhalten das Wohnzimmer und die Diele je zwei Brennstellen, die übrigen Räume erhalten eine Brennstelle. Vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss wird je eine Tasterschaltung mit einer Brennstelle pro Etage installiert. Eine Außenbrennstelle und eine Steckdose sind auf der Terrasse (Balkon) installiert. Die Beleuchtungskörper im Außenbereich, Terrasse und Balkon, werden durch den Verkäufer installiert. In den Abstellräumen wird jeweils eine Brennstelle installiert.

Steckdosen:

Im Wohnbereich erhalten das Wohnzimmer 8, die Küche 8, das Elternschlafzimmer 6 und alle übrigen Räume 4 Steckdosen; in den Küchen zusätzlich ein Herd- und ein Spülmaschinenanschluss.

Klingelanlage / Sprechanlage

Es wird eine Gegensprechanlage mit Video für jede Wohnung in der Diele installiert. Weiter wird ein Klingelknopf für jede Wohnung separat am Eingang installiert.

Telefon / Antennenanlage

Je Wohnung wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Es wird eine gemeinsame Satellitenanlage, Satellit Astra – deutsche Programme, (ohne Receiver) installiert.

Zähleranlage

Der Zählerschrank erhält für das Wohnquartier Rheinblick die erforderlichen Zähler, für das Wohngebäude Rheinstraße 6 Zähler und je einen Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und Allgemeinräume. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

INNENPUTZARBEITEN

Erdgeschoss, Obergeschosse und Mansardgeschoss:

Alle massiven Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt.

AUßENPUTZARBEITEN

Wärmedämmfassade entsprechend ENEC-Nachweis mit Styroporplatten einschließlich Gewebeamierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht.

ESTRICHLEGEARBEITEN

Die Wohnräume in den Obergeschossen und im Mansardgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärmedämmung und Trittschall gemäß Energieeinsparungsverordnung bzw. den Schallschutzvorschriften.

FLIESENBELÄGE

Hochwertige Wandfliesen in den Bädern (Materialpreis max. 40,- €/m²) raumhoch. In den Küchen Wandfliesen (Materialpreis 40,- €/m²) über Arbeitsplatte (max. 3 m²). Bodenfliesen (Materialpreis max. 40,- €/m²) einschl. Sockelfliesen im Treppenhaus, im Flur, in der Küche, in den Bädern und im Abstellraum. Sämtliche Fliesen laut Mustervorlage.

FUßBODENBELÄGE

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem, schwimmend verlegtem Laminat (Fabrikat Quickstep) nebst Sockelleisten ausgeführt. Es stehen 12 verschiedene Dekore zur Auswahl

oder

Hochwertiges 2-Schicht-Parkett Eiche 10 mm, verklebt in 4 mm Nutzschrift, nebst Sockelleiste (Materialpreis 50,- €/m²).

FENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.

Außenfensterbänke aus Aluminium, anthrazit.

TREPPEN

Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

INNENTÜREN

Furnierte Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack oder Buche Dekor. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Fabrikat Prüm oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 25,- €/m²). Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse II, Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: weiß, inkl. 3-fach-Verriegelung.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Die allgemeinen Abstellräume und der Technikraum werden weiß gestrichen. Der Estrichbelag in diesen Räumen erhält einen Fliesenbelag. Das Treppenhaus erhält Rauhfaser. Die Decken in den Wohnungen werden mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen.

PARKGESCHOSS 1. ETAGE

Erschließung über Autoaufzug von der Rheinstraße aus. Aufteilung gemäß Bauzeichnung mit Anordnung einzelner Verschiebepplatten. Die Auswahl der Bodenbeläge erfolgt nach Wahl des Baurägers.

ABSTELLRÄUME

In den Wohnungen und zusätzlich zentrale Anordnung in den einzelnen Wohngeschossen sowie im Kellergeschoss. Es kommt ein Trennwandsystem zum Einsatz, Fabrikat „Ferrum“ oder gleichwertig.

LIFT

Im Wohnquartier Rheinblick erfolgt der Einbau von 2 Aufzugsanlagen, im Wohnhaus Rheinstraße erfolgt der Einbau eines Domusliftes.

BRIEFKASTENANLAGE

Die zentrale Briefkastenanlage wird im feststehenden Seitenteil der Eingangstür Kirchstraße integriert.

BALKONE

Die Balkone erhalten ein umlaufendes verzinktes Geländer mit Edelstahlhandlauf, teilweise in Glasausführung (nach Architektenzeichnung). Der Bodenbelag besteht aus Betonfertigplatten oder Naturstein (nach Wahl des Baurägers) auf Stelzlager.

TERRASSEN

Der Bodenbelag der Terrassen besteht aus Betonplatten oder Naturstein (nach Wahl des Bauträgers) auf Stelzlager.

ENEV

Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der aktuellen Fassung, EnEV 2014 mit den zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Verschärfungen, errichtet und entspricht dem KfW-Effizienzhausstandard 55.

ÄNDERUNGEN

Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch keine Qualitätsminderung eintritt. Die farbliche Gestaltung erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3% der vereinbarten Wohnfläche, haben weder Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen sie sonstige Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

SONSTIGES

Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!