



HEINRICH 45

KAUFEXPOSÉ FÜR DIE
HEINRICH-HELBING-STRASSE 45/47,
HAMBURG-BRAMFELD

HEINRICH45

AUF GANZER LINIE ÜBERZEUGEND.

Neben seiner durchdachten Grundrissgestaltung begeistert HEINRICH45 durch seine stilvolle Fassade sowie seine präzise Architektursprache. Diese überzeugt durch die besondere Kombination aus Geradlinigkeit und Hervorhebung.

Zum einen bietet sie eine moderne, äußerst beliebte Reduktion auf das Wesentliche, dank derer die Ästhetik des Hauses dezent unterstrichen wird. Zum anderen lenkt sie durch das markante Eingangs- sowie das Fassadenportal den Blick gezielt auf das Besondere.

HEINRICH45 vereint für Sie 15 Wohnungen und 100 % Hamburg.





HAMBURG

DIE SCHÖNSTE STADT DER WELT.

Und nicht nur das – Hamburg ist auch eine Stadt von Welt. Sie gehört zu den schönsten Städten weltweit und versprüht einen unvergleichbaren Charme: Hafenmetropole, Stadt der Brücken und Wasserwege, grüne Großstadt – die zweitgrößte Stadt Deutschlands hat einfach viel zu bieten.

- ❑ **BELIEBTES GROSSSTADTFLAIR** – Hamburg zählt zu den Top 10 der lebenswertesten Städte.
- ❑ **GROSSE ANZIEHUNGSKRAFT** – das maritime Flair, die vielen Musicals, die einzigartige Elbphilharmonie und zahlreiche Sehenswürdigkeiten begeistern jedes Jahr Millionen Besucher.
- ❑ **WACHSENDE METROPOLE** – bei zurzeit 1,84 Mio. Einwohnern (Metropolregion 5,3 Mio.) wird bis 2030 nochmals ein Wachstum von 10 % erwartet.

Ganz nach dem Motto der Hansestadt: „Wachsen mit Weitsicht“.

LAGE

ZUM WOHNEN EINE RUNDE SACHE.

Nur wenige Stadtteile Hamburgs sind so vielfältig wie Barmbek und Bramfeld. Denn hier vereint sich Tradition mit Moderne, und das auf charmante Art. Mit einem bunten Mix aus den klassisch-hanseatischen Rotklinkern und geradlinigen Neubauten sowie aus Studenten, jungen Familien und alteingesessenen Bewohnern bietet dieses Quartier eine quirlige und vor allem authentische Ecke der Hansestadt.

Der Standort punktet dabei vor allem durch seine urbane Lage, die sehr gute Verkehrsanbindung, eine attraktive Infrastruktur und natürlich die Nähe zum allseits beliebten Stadtpark.

So bietet das Quartier HEINRICH45 den richtigen Rahmen für ein Wohnen über das Gewohnte hinaus.





Mitten im
schönen Stadtpark:
das Hamburger
Planetarium.

Nah am
Wasser gelegen:
der Osterbekkanal
in Hamburg.



Traditionsreiche
Umgebung:
hier das imposante
ehemalige
AK Barmbek.

Geschichte
modern präsentiert:
im Museum der Arbeit
in Hamburg-Barmbek.



UMGEBUNG

ALLES DA, ALLES NAH.

Das umfassende Einzelhandelsangebot, die diversen Gastronomien, das abwechslungsreiche Kultur- und Freizeitangebot sowie die verschiedenen Hotel- und Wohnprojekte – all das macht diesen Standort zu einem facettenreichen und stetig wachsenden Quartier.

Dabei steht vor allem der Wohnungsbau in Bramfeld und Barmbek-Nord für den Hamburger Senat im Vordergrund. Die Stadtteile haben nach wie vor großes Potenzial und wachsen nicht nur in der Anzahl der Möglichkeiten, sondern vor allem auch in Beliebtheit und Anwohneranzahl.

Denn dieser Standort ist nicht nur lebens-, sondern auch liebenswert.



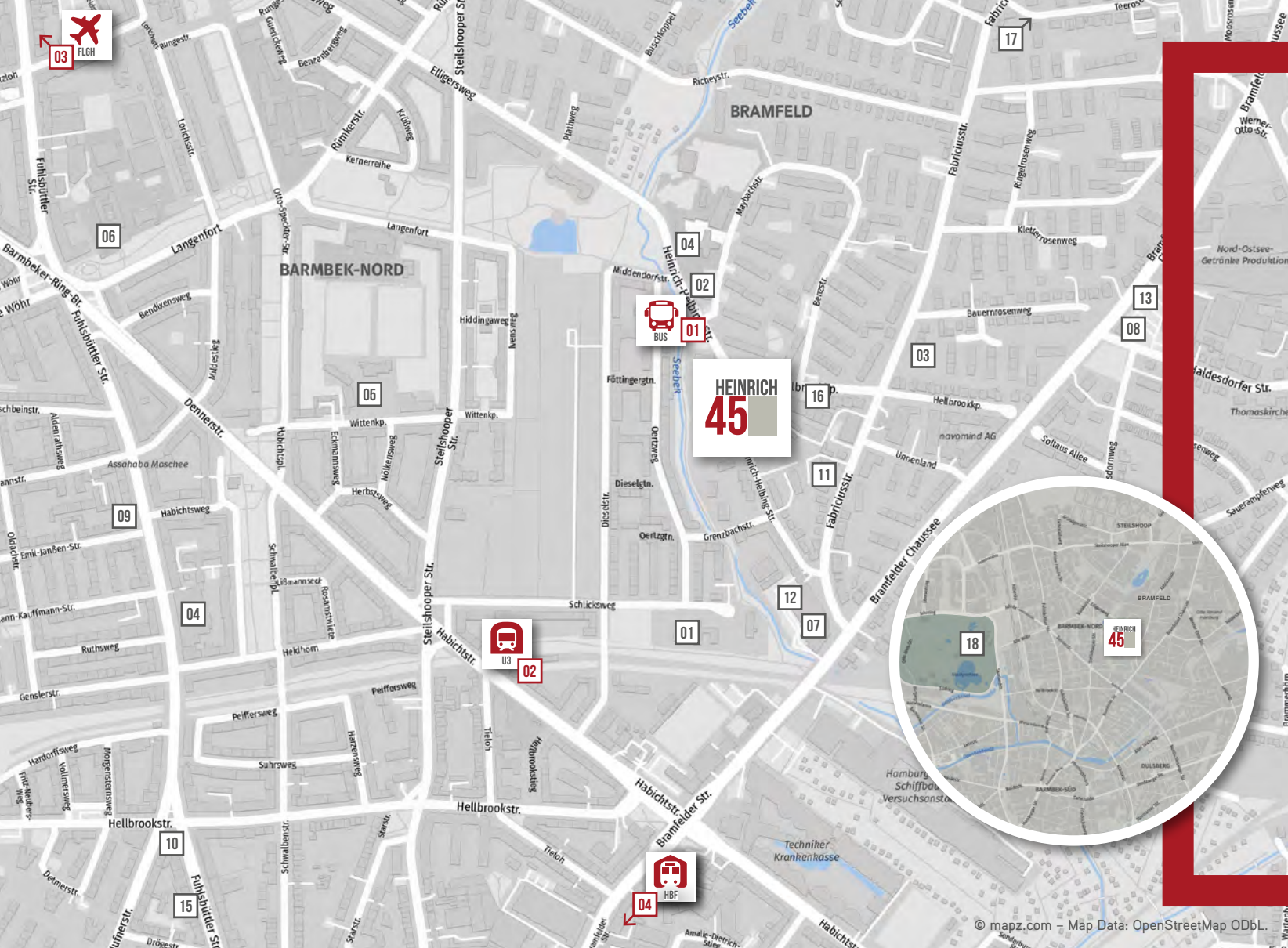
Der Stadtpark mit seinem See – eine wunderschöne grüne Oase mitten in der Hansestadt.

MITTENDRIN STATT NUR NAHBEI.

Der nahegelegene Stadtpark vereint Erholung, Freizeitgestaltung, Kunst und Kultur. Als beliebter Treffpunkt und sonniger Entspannungsort zieht es die Hamburger Tag für Tag zu den weitläufigen Grünflächen der Hansestadt. Herrlich erholsam, herrlich nah.

Das alles und noch viel mehr gibt's in und um Bramfeld:

- Planetarium
- Stadtparksee
- Stadtpark Open Air Bühne
- Minigolfbahn
- Sierichs Biergarten
- 4FCIRCLE Fitnesspark



INFRASTRUKTUR SO NAHELIEGEND.

- | | | |
|----|----------------------------|--------|
| 01 | Kita Schlicksweg | 26 m |
| 02 | Kita Kleine Nordlichter | 190 m |
| 03 | Kita Thomaskirche | 350 m |
| 04 | Grundschule an der Seebek | 280 m |
| 05 | Alsterring Gymnasium | 1,0 km |
| 06 | Margaretha-Rothe-Gymnasium | 1,1 km |
| 07 | Bäckerei Nur Hier | 350 m |
| 08 | Bäckerei Dat Backhus | 800 m |
| 09 | Santander Bank | 1,8 km |
| 10 | Hamburger Sparkasse | 2,1 km |
| 11 | Netto | 400 m |
| 12 | REWE | 550 m |
| 13 | E-Center | 1,1 km |
| 14 | LIDL | 1,8 km |
| 15 | Rossmann | 1,8 km |
| 16 | Apotheke Eule | 180 m |
| 17 | Bäderland Bramfeld | 1,9 km |
| 18 | Stadtpark | 2,8 km |
| 01 | Bus 177 Maybachstraße | 130 m |
| 02 | U3 Habichtstraße | 750 m |
| 03 | Airport Hamburg | 6,6 km |
| 04 | Hauptbahnhof Hamburg | 6,6 km |



HIGHLIGHTS

HEINRICH45 ÜBERZEUGT.

- ❑ **IDEALE WOHNGEGEND**
Ruhiges Wohnen nahe des anziehenden Stadtparks
- ❑ **BESTENS ANGEBUNDEN IN BRAMFELD/BARMBEK-NORD**
Fußläufige Erreichbarkeit der U-Bahn-Station Habichtstraße
- ❑ **WERTSTABILES INVEST**
Äußerst gefragter Wohnungsmix von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- ❑ **JEDERZEIT GEFRAGT**
Durch hochwertige Ausstattung, moderne Grundrisse und ansprechende Architektur
- ❑ **PERFEKTE AUSRICHTUNG**
Südwestlage sowie großzügige Balkone und Terrassen
- ❑ **CHARMANTE WASSERLAGE**
Garten, Terrassen und Balkone direkt mit Blick auf den Bach „Seebek“

AUSSTATTUNG

DAS MACHT HEINRICH45 SO WOHNENSWERT.

HEINRICH45 ist markant, hochwertig und bietet schönen, modernen Wohnkomfort:

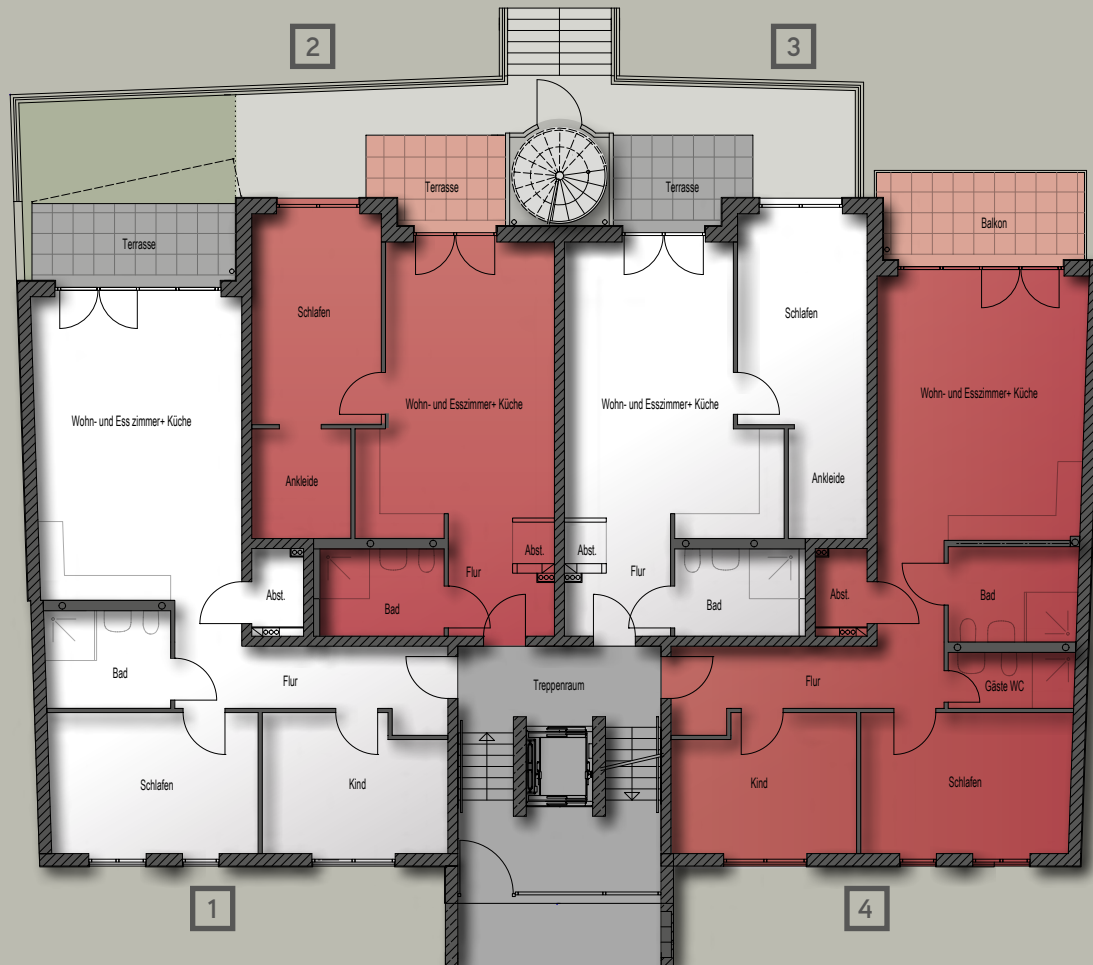
- Großzügige Räume mit Raumhöhen von 2,60 m
- Elegantes Eichenechtholzparkett
- Zeitlose Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Praktische Video-Gegensprechanlage
- Gemütliche Fußbodenheizung und Badheizkörper
- Umweltfreundliche und energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gute und barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzug
- Separater Fahrradraum inklusive Lademöglichkeit für E-Bikes

So öffnet HEINRICH45 seine Türen für ein modernes Wohnen und entspanntes Leben im urbanen und wassernahen Quartier.



KURZ UND KNAPP AUF EINEN BLICK:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
ca. 1.691 m ² | <input type="checkbox"/> WOHNUNGEN
15 |
| <input type="checkbox"/> GESCHOSSIGKEIT
III + Staffel + Keller | <input type="checkbox"/> STELLPLÄTZE (OFFEN)
14 |
| <input type="checkbox"/> ZIMMERANZAHL
2 bis 3 | <input type="checkbox"/> BAUBEGINN
3. Quartal 2022 |
| <input type="checkbox"/> WOHNFLÄCHEN
von 62 bis 96 m ² | <input type="checkbox"/> FERTIGSTELLUNG
1. Quartal 2024 |



MUSTERGRUNDRISS

WOHNUNGEN IM ERDGESCHOSS.

- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Südwest-Ausrichtung
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Barrierefrei

Wohnung 1 / 93 m²

Wohnung 2 / 68 m²

Wohnung 3 / 68 m²

Wohnung 4 / 95 m²



EINBLICK

FÜR BESTE AUSSICHTEN.

Die Grundrisse punkten durch flexible, moderne Einrichtungsmöglichkeiten und bieten Raum für Ihre persönliche Note. Schnörkellose Formen und dezente Farben erschaffen Wohnräume als Ort der Ruhe vom hektischen Alltag. Harmonie, Funktionalität und schlichte Eleganz kennzeichnen die klar strukturierten, großzügig gestalteten Räume, die für modernes Wohnen von heute typisch sind.

MUSTERGRUNDRISS

WOHNUNGEN IM 1. UND 2. OBER- GESCHOSS.

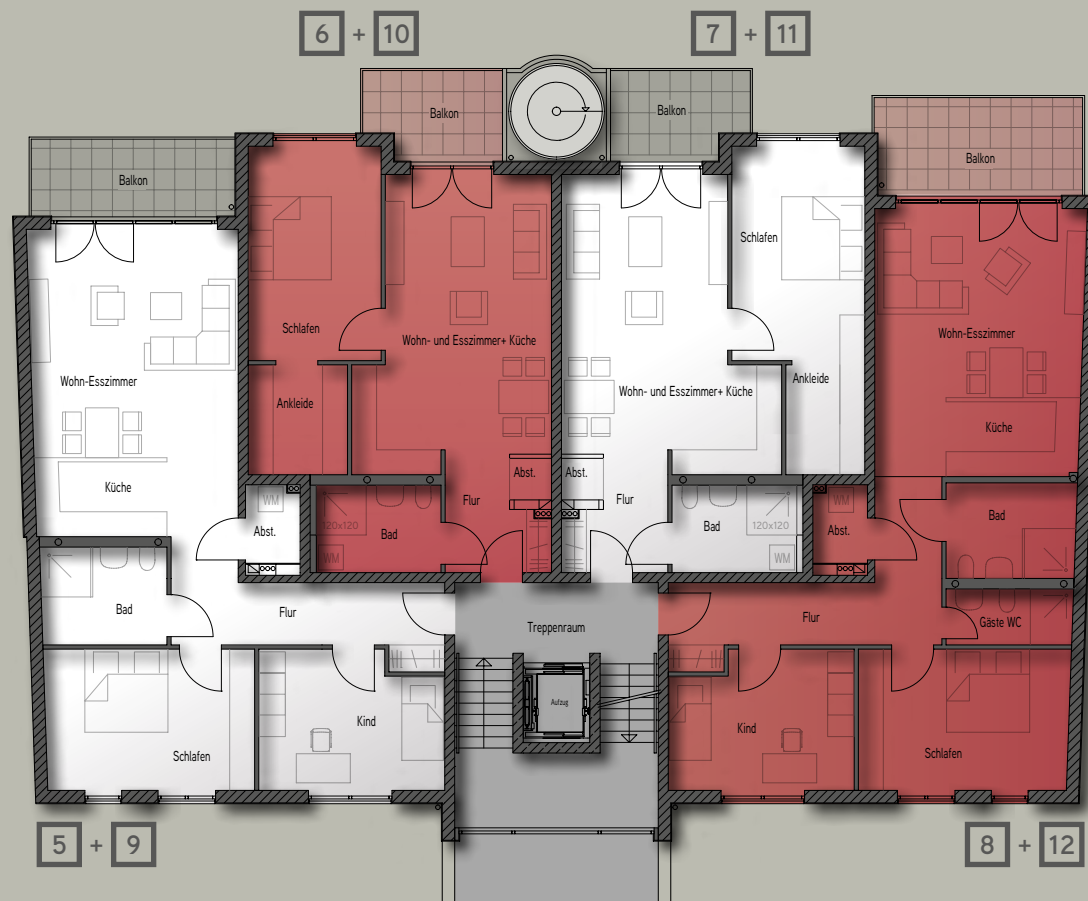
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Südwest-Ausrichtung
- Alle Wohnungen mit Balkon
- Barrierefrei

Wohnung 5 und 9 / 94 m²

Wohnung 6 und 10 / 68 m²

Wohnung 7 und 11 / 68 m²

Wohnung 8 und 12 / 96 m²

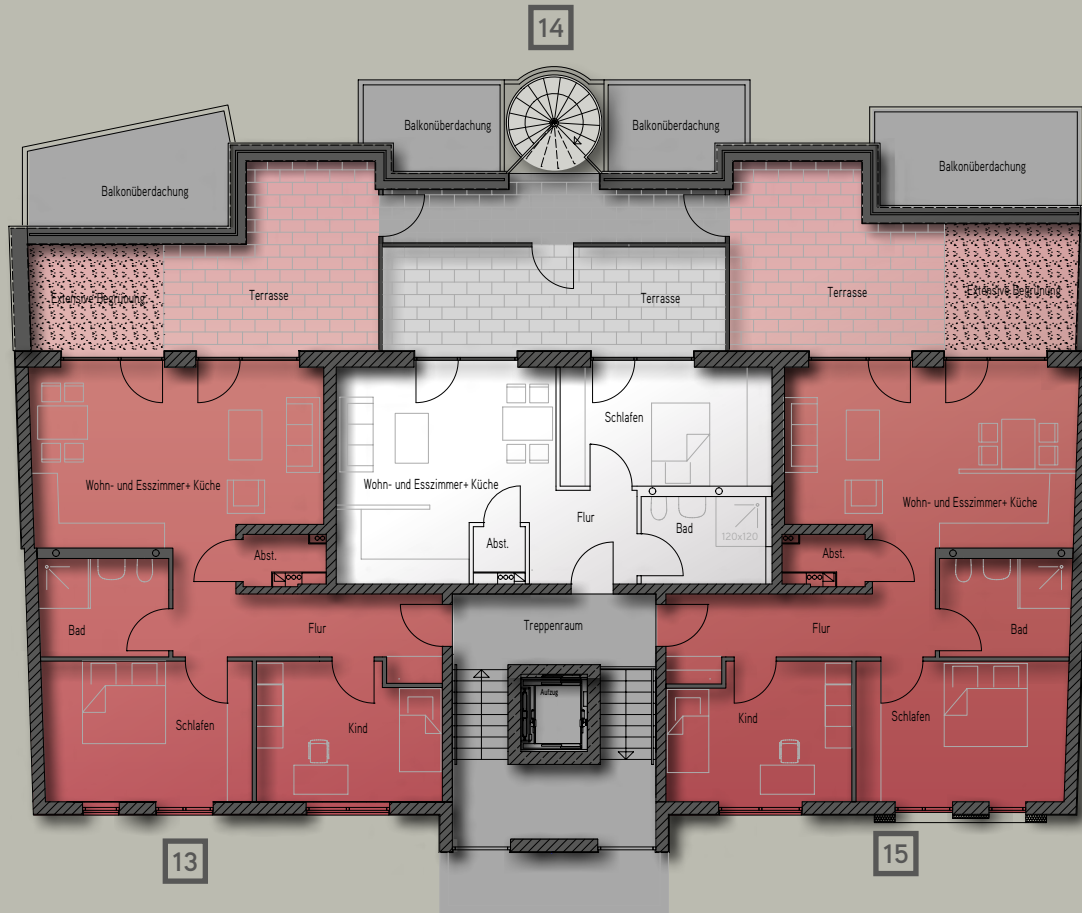


EINBLICK

FÜR BESTE AUSSICHTEN.

Der ruhige Standort, viel Licht, ausgewählte Materialien, Balkone und Terrassen – dieser hohe Wohnkomfort bietet für jeden das Passende. Im HEINRICH45 wird Wohnen so zum Lebensmittelpunkt.





MUSTERGRUNDRISS

WOHNUNGEN IM STAFFEL- GESCHOSS.

- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Herrliche Südwest-Ausrichtung
- Großzügige Dachterrassen

Wohnung 13 / 92 m²

Wohnung 14 / 62 m²

Wohnung 15 / 92 m²



AUSSTATTUNG

BIS INS DETAIL.

So durchdacht wie die Grundrisse, so durchgeplant ist HEINRICH45 auch im Detail. Dazu finden Sie im Anhang die verkürzte Baubeschreibung zu allen relevanten Aspekten:

- ❑ **GEBÄUDE**
Allgemeines, barrierefreies Bauen, baufeldspezifische Angaben, Rohbauarbeiten, Dachkonstruktion
- ❑ **INNENAUSBAU**
Maler- und Innenputzarbeiten, Bodenbelag, Fliesen, Kunststofffenster/-türen, Tischlerarbeiten, Metallbauarbeiten, Schließanlage, Betonwerksteinarbeiten
- ❑ **TECHNIK**
Sanitärinstallation, Lüftung/Heizung, Elektroinstallationen, Aufzug



PROJEKTENTWICKLER

ENDLICH ZU HAUSE.

Die Norddeutsche Wohnbau GmbH mit Sitz in Hannover wurde vor sechs Jahren als Tochtergesellschaft der Schramm & Schoen Immobiliengruppe gegründet. Sie entwickelt mit ihren 15 Mitarbeitern professionell und erfolgreich Wohn- und Gewerbeimmobilien in Norddeutschland. Dabei legt das Unternehmen großen Wert auf eine vertrauenswürdige, innovative sowie umweltbewusste Realisierung.



norddeutsche
wohnbau



DISCLAIMER

ALLES RECHTENS.

Der Verkäufer behält sich Änderungen in der Planung des Objektes und der Grundrisse vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen oder Anordnungen beruhen. Die Darstellung der Küchen, Möblierungen, Pflanzen sowie der Badausstattung ist beispielhaft und nicht im Lieferumfang enthalten, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt sind. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen sind mit 50 % ihrer Grundfläche in der Wohnfläche enthalten. Die in den Flächengrößen angegebenen Zahlen sind Circa-Angaben. Sämtliche Flächen und Maße sind Rohbaumaße und können innerhalb der zulässigen Toleranzen abweichen und sich im Zuge der Ausführungsplanung sowie der Ausführung ändern. Die Ermittlung der Gesamtwohnfläche basiert auf der gültigen Wohnflächenverordnung. Die Grundrisse und Maße in diesem Exposé sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Sämtliche Maße zum Zwecke der Möbelbestellung sind nach Ausführung der Putz- und Estricharbeiten am Bau zu nehmen. Soweit im Exposé Kaufpreise enthalten sind, so basieren diese

auf der Standardbaubeschreibung und stellen eine unverbindliche Preisempfehlung des Verkäufers dar. Der Verkäufer behält sich vor, die Verkaufspreise jederzeit anzupassen.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen, Küchen, Pflanzen und Fahrzeugen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne, die Teilungserklärung sowie die Baubeschreibung.

Stand: Mai 2022

VERKÜRZTE BAUBESCHREIBUNG

1. GEBÄUDE

1.1 Allgemeines

Das Gebäude wird von der Verkäuferin schlüsselfertig und bezugsfertig (soweit in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung oder im Bauträgervertrag nicht ausdrücklich anders ausgewiesen) erstellt. Dies beinhaltet das Grundstück (Flurstück 10887 der Gemarkung Bramfeld, derzeit eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Bramfeld Blatt 5296), die Planung, die Baustelleneinrichtung und die Bauerrichtung.

Im Kaufpreis enthalten sind Planungskosten, Bauneben- und Genehmigungskosten, Hausanschlüsse und Erschließungskosten.

Die lichten Raumhöhen in den Wohn-, Schlafräumen, Küchen und Fluren betragen ca. 2,60 m ab Oberkante Fertigfußboden.

1.2 Barrierefreies Bauen

Soweit baurechtlich rollstuhlgerechte und/oder barrierefreie Wohnungen gemäß Baugenehmigung gefordert werden, werden diese durch den Verkäufer nach DIN 18040 Teil 02 errichtet. Im Übrigen stellt der Verkäufer sicher, dass die Wohnungen im EG und 1. OG weitgehend barrierefrei nach DIN 18040 Teil 02 geplant und errichtet werden. Eine vollständige Barrierefreiheit gemäß DIN ist nur geschuldet, soweit diese baurechtlich erforderlich ist.

1.3 Baufeldspezifische Angaben

Versorgung

Das Grundstück erhält einen Hausanschluss für den Strom, Abwasser, Wasser und Telefon (Vodafone). Das Gebäude erhält einen Breitbandkabelanschluss, sofern dieser in der Anliegerstraße vorhanden ist. Die TV- und Dateninfrastruktur wird unter Punkt 3.3. beschrieben. Die Beauftragung zur Freischaltung der Fernmelde- und Rundfunkanlage hat erwerberseitig zu erfolgen.

1.4 Rohbauarbeiten

1.4.1 Erd- und Obergeschosse

Tragende Wände:

Tragende Innen- und sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse als Gisoton-Mauerwerk oder teilweise als Stahlbetonwände nach Angaben Statiker. Die Wandstärke wird nach statischen Erfordernissen angepasst.

Wohnungstrennwände:

Gisoton-Mauerwerk mit einer Dicke nach Erfordernis Schallschutz und Statik oder als Stahlbetonwände nach Angaben der Tragwerksplanung.

Nichttragende Wände:

Nichttragende Innenwände in den aufgehenden Geschossen als 10 cm starke beidseitig doppelt beplankte GK Wände mit einer Verstärkung für Oberschränke im Küchenbereich (Höhenlage ca. 2,10 m) und Verstärkung für Stütz- und Sitzhilfen in den Bädern der Wohneinheiten gem. HBauO und DIN 18040-2, in den barrierefreien Wohnungen im EG und 1. OG. Bei den Trockenbauwänden der Bäder werden die Bauplatten in der 2. Lage der Beplankung imprägniert (GKi) ausgeführt.

Balkone:

Stahlbetonfertigteile oder Halfertigteile als SB2-Sichtbeton-Balkone. Die mit einer umlaufenden Aufkantung hergestellten Balkone werden thermisch getrennt an den Geschossdecken befestigt. Ort beton ist ebenfalls möglich, die Ausführung erfolgt in SB2-Sichtbetonqualität. Die Balkonbeläge werden wie folgt ausgeführt: Bei den Wohnungen werden Faserzementplatten, Grundfarbe Grau, mit den Abmessungen 60x60x2 cm auf Stelzlagern verlegt.

Wird die Stirnseite der Balkone in SB2-Sichtbetonoptik ausgeführt, so wird diese verkleidet, alternativ wird die Stirnseite in SB3-Sichtbetonoptik ausgeführt.

Die Schwellenbereiche werden nach den Regeln der Technik mit einer Entwässerungsrinne und einer max. Schwelle von 2,0 cm als barrierefreier Zugang hergestellt. Zwischen den beiden Dachterrassen wird ein Sichtschutz als gemauerte und verputzte Wand erstellt – Wandhöhe mindestens 1,8 m.

1.4.2 Dachkonstruktion

Flachdach:

Letzte Geschossdecke als Stahlbetondecke. Dampfsperre und Polystyrol-Gefälle-Dämmung nach Angabe Wärmeschutznachweis. Folienisolierung 1,8 mm oder Bitumendachbahnen zur Aufnahme der extensiven Dachbegrünung (behördlich gefordert).

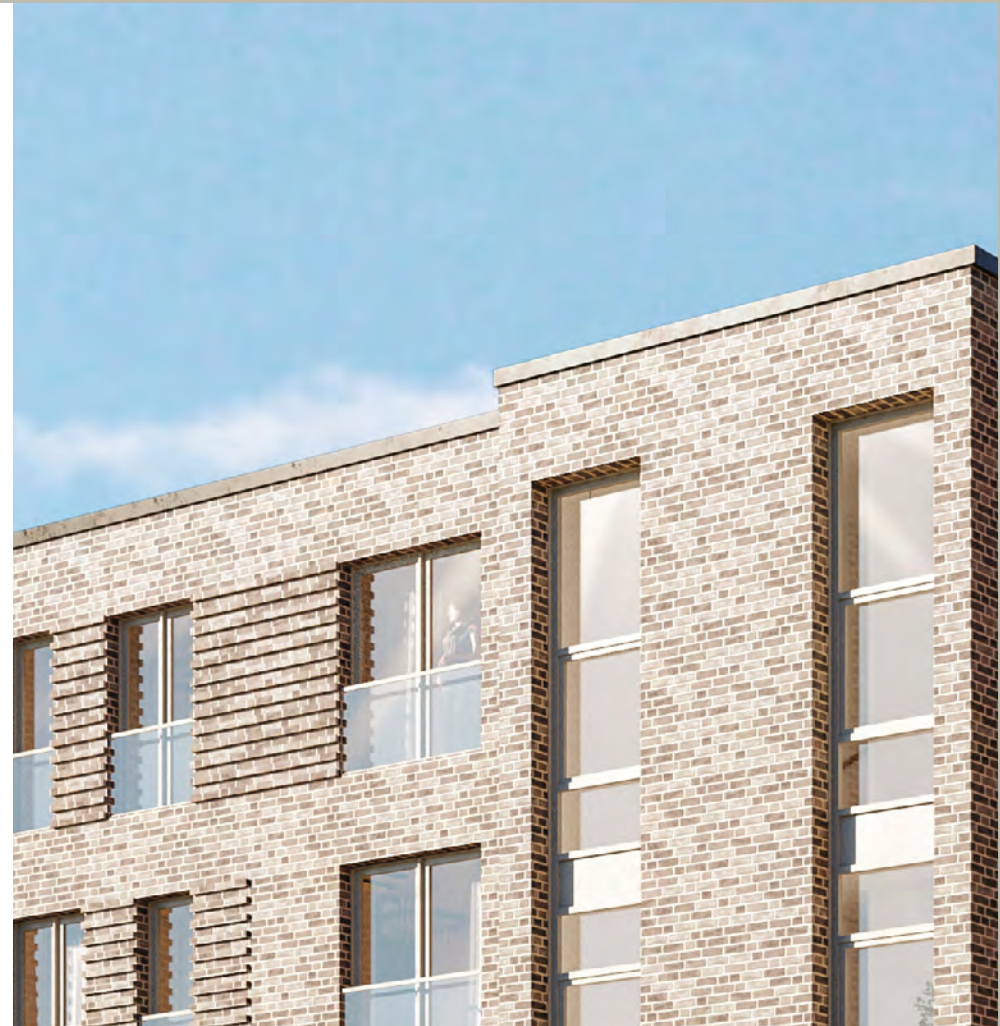
1.5 Fassade

Aufbau als monolithisches Mauerwerk mit Gisoton ThermoSchall mit einem Ausgleichsputz mit Gewebe und Klinkerriemchen verkleidet. Die Produktfestlegung der Klinkerriemchen sowie die Fugenfarbe erfolgen durch die Verkäuferin.

In Teilflächen nach Architektenplanung Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Mineralwolle-Dämmung mit eingefärbtem, fungizid eingestelltem [mit] systemgebundenem Putzsystem (Körnung 2–3 mm) nach Farbkonzept gemäß Architektenwettbewerb bzw. nach Abstimmung mit den Architekten und der Verkäuferin hell bis mittel getönt. (Südseite zu Haus Nr. 32 und im Bereich der Durchfahrt.)

1.6 Flachdachisolierung

Dachfläche: Aufbau der Dachfläche als Warmdach, Bitumen oder Folienabdichtung. Die Dicke der Dämmung wird durch den Wärmeschutznachweis vorgegeben. Bitumen oder Folienisolierung 1,8 mm zur Aufnahme der extensiven Dachbegrünung (behördlich gefordert).



VERKÜRZTE BAUBESCHREIBUNG

2. INNENAUSBAU

2.1 Maler- und Innenputzarbeiten

Oberflächen Wohnungen:

Die Mauerwerkswände und Betonwände erhalten eine Spachtelung bzw. Putz in Q3 und ein Malervlies. Alle Wandflächen der Wohnungen werden mit Innendispersionsfarbe weiß, alternativ altweiß gestrichen (Abriebklasse 3). Die Decken werden in Teilbereichen, an den Stößen oder ggf. sonstigen Unebenheiten der Filigrandeckenplatten, welche außerhalb der Maßtoleranzen im Hochbau sind, gespachtelt (Q3) und mit Malervlies versehen und gestrichen (Abriebklasse 3).

Die Wände der geschlossenen Küchen und Bäder erhalten ebenfalls Gipsputz bzw. Kalkputz mit Anstrich nach Qualitätsstufe 3 (Q3). Die Decken erhalten in Teilbereichen, an den Stößen oder ggf. sonstigen Unebenheiten der Filigrandeckenplatten, welche außerhalb der Maßtoleranzen im Hochbau sind, eine Spachtelung und einen Anstrich nach Qualitätsstufe 3 (Q3).

Oberflächen Treppenhaus + TH-Flure: Die Wände erhalten einen einlagigen Gipsputz/Kalkputz nach Qualitätsstufe 2 (Q2), Dispersionsanstrich Imparat Premium Nr. 1 und Abriebklasse 2 gem. Farbkonzept und gemeinsamer Abstimmung. Alle Deckenflächen werden in Teilbereichen gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe (Abriebklasse 3) weiß gestrichen.

2.2 Bodenbelag

Wohnungen:

In den Wohn- und Schlafbereichen der Wohnungen (Flur, Wohnen, offene Küchen, Essen, Diele, Schlafen) wird ein 8-10 mm starkes Eiche-Fertigparkett, UV-beständig lackiert, mit 3 mm Nuttschicht verlegt. Wilder Verband. Qualität wie Bauwerk Monopark Eiche 15. Format: Kurzstab

470 x 70 x 8 mm oder gleichwertig. Sockelleisten Hamburger Leiste mind. 19 x 80 mm, weiß, gemäß Vorgabe des Verkäufers befestigt.

2.3 Fliesen

Badezimmer:

Feinsteinzeug-Bodenfliesen, Format 30/60 cm, Rutschhemmung \geq R9, bis zu einem Materialpreis von 32,00 €/m², mit Kreuzfuge im Dünnbett verlegt.

Die Wandflächen der Bäder werden im Duschbereich bis zu einer Höhe von 2,10 m und im Bereich von Sanitärusernamekten bis zu einer Höhe von 1,20 m mit Kreuzfuge gefliest (bis zur Oberkante der Ablage). Fliesen hinter Handtuchheizkörper.

Gäste-WC:

Feinsteinzeug-Bodenfliesen Materialpreis von 32,00 €/m², Format 30/60 cm, Rutschhemmung \geq R9 Materialpreis 32,00 €/m² brutto.

Materialtrennschiene Bodenfliesen im Bad zum Flur aus Edelstahl.

Im Bereich der Sanitärusernamekte wird bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest.

Küchen:

Die Küchen erhalten einen Bodenbelag gemäß Pkt. 2.3. Der Fliesenspiegel entfällt. Alternativ: Feinsteinzeug-Bodenfliesen, Materialpreis 32,00 €/m² brutto, Format 30/60 cm.

2.4 Kunststofffenster/Türen

Zweifarbige (nach Normalfarbenpalette) Kunststofffenster (RAL-Gütezeichen) mit Isolierverglasung, mindestens $U_w = 0,8$ W/m²K nach DIN 4108 gemäß Wärmeschutznachweis und Schallschutz. Die Fenster erhalten Dreh-Kipp-Beschläge und Alu-Griffe, Fabr. Hafi 203, im Erdgeschoss abschließbar. Die Außenfensterbänke bestehen aus einbrennlackiertem Aluminium. Im Erdgeschoss werden die Fenster und Terrassentüren in Anlehnung an RC 2-N ohne Verglasung nach PA der DIN-Norm EN 356 ausgeführt. Die Gläser der Bad- und WC-Fenster werden satiniert ausgeführt. Balkontüren mit Griffmuscheln außen.

Sonnenschutz:

Rollläden: Für den sommerlichen Wärmeschutz werden in allen Geschossen an der Ost- und Westseite Rollladenkästen teilweise auf Putz mit elektrischen Rollladen aus Aluminiumprofilen mit Lüftungsschlitzen eingebaut. Sollte aufgrund der Fassadenkonstruktion keine Bedienung der Revisionsöffnung von unten möglich sein, wird auf der Innenseite die Revisionsöffnung im Sturz sichtbar ausgeführt werden. Farbe Hellgrau. Bei baurechtlich geforderten Rettungswegen werden manuelle Rollläden verbaut.

2.5 Tischlerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren (Höhe = 2,10 m) sind Holztüren in Stahlumfassungszargen mit verstärktem Schließblechbereich und dreiseitiger Dichtung, Aushebesicherung und Dreifachverriegelung. Die untere Schallabdichtung wird durch eine Absenk-Dichtung (Schallex) gewährleistet. Dreiteilige VX-Bänder, ggf. Gleitschienentürschließer, Edelstahl-Türstopper gepuffert, Schutzbeschlag aus Edelstahl, Fabr. Hafı 203 in Edelstahl.

Die Oberflächen der Türblätter werden werkseitig in weiß lackiert bzw. in CPL-Weiß, ohne Glas ausgeführt.

Anordnung Spion auf ca. 1,40 m Höhe. Die Wohnungseingangstüren erhalten weiterhin eine PZ-Lochung, ein stabiles Langschild, bündig liegendes Profil – Doppelzylinder mit Ausziehschutz.

Innentüren: Röhrenspanplatten – Türblätter (mind. Rohbaurichtmaß 1,01 x 2,135 m zu Wohn- und Schlafräumen, mind. 1,01 x 2,135 m zu Bädern und Abstellräumen), mit Holzumfassungszarge, z. B. Westag. Die Oberflächen der Türblätter und Umfassungszargen werden werkseitig in Weiß oder mit CPL-Oberfläche weiß ausgeführt. Türstopper, wo notwendig.

Die Türen erhalten Leichtmetallbeschläge, Fabr. Hafı 203 mit Bundbartschlössern. Bäder/WCs erhalten Badbeschläge mit Dreholive, Fabr. Hafı 203.

2.6 Metallbauarbeiten

Eingangsanlagen im EG: Die Türanlagen werden als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Haustüren im EG erhalten als

Schloss einen Anti-Panik-Beschlag. Fallen-Mehrfachverriegelung nach DIN EN 179. 3 Verriegelungspunkte, automatisch selbstschließende Fallenriegel mit integriertem Auslösehebel, Wechselfunktion E, Panikfunktion innen. Öffnen von außen mit Schlüssel. Selbsttätige Verriegelung mit einem Obentürschließer mit Gleitschiene, Stoppfunktion, Edelstahlbeschläge und Profilzylinder.

Treppenhausgeländer:

Die Stahlgeländer-Konstruktion (Staffelgeschoss) besteht aus Flachstahl mit senkrechten Stäben. Sie ist grundiert, maler- oder pulverbeschichtet (nach Farbgestaltung) und wird mit einem Edelstahlhandlauf bzw. Holzhandlauf ausgebildet. Die Wandhandläufe im Treppenhaus sind in Rundrohr-Edelstahl bzw. Holz und werden beidseitig angeordnet gemäß baurechtlicher Ausführung. Terrassengeländer: feuerverzinkte und nach Farbkonzept beschichtete Stahlgeländer. Die Konstruktion ist aus Flachstahl mit senkrechten Stäben/Füllungen gemäß Architektenplanung.

Französische Fenster:

vierseitig gelagertes Glas an der Fensterkonstruktion befestigt.

2.7 Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit Profilzylindern für Hauseingangstüren, T-Wohnungseingangstüren und, sofern vorhanden, abschließbare Türen des UGs, Allgemeinräume (Kellerflure, Technikräume etc.).

2.8 Betonwerksteinarbeiten

Das Treppenhaus erhält vom UG (Zugang von Durchfahrt/Aufzugsvorraum) bis zum letzten Geschoss einen Belag aus Jura-Grau-Naturstein mit Halbverband bzw. wildem Verband (Abmessungen ca. 60 x 30 cm) nach Mustervorlage des Verkäufers. Der Belag wird ebenfalls im Aufzug, auf Treppenstufen, Podesten und in Fluren mit Sockel verlegt.

Innenfensterbänke werden als Naturstein Jura Marmor ausgeführt.

Für die Übergabe wird eine Bauschlussreinigung ausgeführt.

VERKÜRZTE BAUBESCHREIBUNG

3. TECHNIK

3.1 Sanitärinstallation

Leitungen/Armaturen:

Ausführung der vertikalen Steigstränge zu den Wohnungen und horizontale Verteilung in zugelassenen Materialien (mit PA-Prüfnummer und DIN-DVGW-Zulassung).

Außenwasserhahn:

Für die Außenanlagen wird ein Allgemein-Außenwasserhahn vorgesehen. An den Terrassen der EG-Wohnungen werden Außenhähne vorgesehen. Die Wohnungen mit Balkon und Dachterrasse erhalten keinen Außenwasserhahn.

Sanitärobjekte:

Fabr. Villeroy & Boch – Fabr. Subway, Größe 650 x 470, weiß alpin.

Waschtisch:

Fabr. Subway, Größe 650 x 470, weiß alpin o. gleichwertig mit einer Waschtischarmatur der Firma Grohe EuroCube oder Grohe Essence o. gleichwertig. inkl. passendem Schallschutzset, mit Ablagen (15–17 cm tief) und Vorwandinstallationen max. 1,20 m hoch. Im Wannen-/Duschbad kommt der Waschtisch in einer Breite von ca. 60 bis max. 70 cm zur Ausführung, im reinen Gäste-WC von 45 bis 50 cm. Einhand-Mischbatterie mit Zugstangen für die Ablaufgarnitur, Fabr. Grohe, Serie Eurosmart (mittlere Ausführung). Kristallglas-Spiegel, C-Kantenschliff, unsichtbar befestigt, mit den Maßen 80 x 80 cm (H x B) im Bad/Duschbad oder 80 x 60 cm (H x B) im Gäste-

WC.

Tiefspülklosett:

Im Bad kommt das Tiefspülklosett als wandhängendes WC inkl. WC-Sitz zur Ausführung. Fabr. Villeroy & Boch, Serie Subway weiß alpin oder gleichwertige Ausführung inkl. Schallschutz-Set. Der Spülkasten wird als UP-Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert, System GEBERIT Bolero Sigma 20/50 oder gleichwertig.

Duschbereich (bodengleich verflies): Größe Duschplatz möglichst 120 x 120 cm. Einhand-Bademischbatterie mit ca. 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause (Drei-Strahl-Duschköpfe) und Halter Brausestangenset, HANSA Serie Hansamicra.

Die Duschen erhalten eine 200 cm hohe falt-/klapp- oder schwing-Duschtrennwand aus Ein-scheibensicherheitsglas. Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse (für Kondensat-Trockner) sind gemäß Architektenplanung vorgesehen. Waschmaschinenanschlüsse innerhalb der Wohnungen im Abstellraum, alternativ im Bad – als Wandsiphon.

Kücheninstallation:

In der Küche kommt eine Abflussleitung sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen auf der Wand montiert zur Ausführung (Hinweis: Die Leitungsführungen laufen unterhalb des Estrichs). Küchenmöbel und Geräte sind nicht enthalten.

3.2 Lüftung/Heizung

Bäder und WCs sowie Abstellräume mit WM/TR (falls vorhanden) nach DIN 18017-3 werden dezentral über Einzelraumlüfter entlüftet.

Die Erzeugung der Heizwärme erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche in der Außenanlage im Bereich der Stellplatzanlage stehen. Im Falle eines Ausfalls der Wärmepumpen ist eine Elektroheizpatrone im Pufferspeicher vorgesehen, welche einen Teil der geforderten Heizlast deckt. Der Standort des Pufferspeichers ist im Untergeschoss im Technikraum.

In den Wohnungen sind sogenannte Wohnungsstationen vorgesehen. Die Wohnungsstationen sind mit einem Anschluss für die Fußbodenheizung und mit einem Anschluss für die Trinkwarmwasserbereitung mit elektrischer Nacherwärmung und integriertem Bypass-System ausgestattet. Die Stationen sind speziell für niedrige Vorlauftemperaturen in 2 Leitersystemen ausgelegt und

verfügen über einen ungemischten Heizkreisanschluss. Durch den Durchlauferhitzer ist sichergestellt, dass eine Trinkwarmwassertemperatur von 38 °C nicht unterschritten wird.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Raumthermostate gemäß der Heizungsplanung. Flure ab > 6 m² erhalten einen separaten Heizkreis gemäß EnEV-Anforderungen. Abstellräume erhalten keinen Heizkreis. Die Beheizung der Räume erfolgt über die Zuleitungen der Wohnräume. In den Stationen können jeweils ein WMZ und eine Kalt-Wasseruhr integriert werden.

3.3 Elektroinstallationen

3.3.1 Allgemein

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Wohnung erhält die erforderliche Unterverteilung. Die Räume werden mit Brennstellen, Schaltern und Schuko-Steckdosen in Elektroweiß ausgestattet.

Schalterprogramm:

Fa. Gira E 2 oder Merten Serie M smart, glänzend oder gleichwertig.

Beleuchtung:

An folgenden Stellen werden Beleuchtungskörper mit Leuchtmittel (LED) gemäß Vorschlag Verkäuferin zu einem Bruttomaterialwert von 100 Euro je Stück geliefert und montiert: Treppenhaus, Hauseingang 1-fach, Foyer. Die Mindestbeleuchtungsstärke von 100 lx gemäß DIN 12464-1 ist vorgegeben. Balkone und Terrassen erhalten eine LED-Beleuchtung zu einem Bruttomaterialwert von 130 Euro je Stück. Es wird kein Lichtkonzept erstellt.

Um die TV-Versorgung gewährleisten zu können, wird jede Wohnung von einem zentralen Übergabepunkt (Keller) aus mit jeweils einer Leitung (rückkanalfähige BK-Verkabelung) ausgestattet (sternförmige Verkabelung des Gebäudes). Jede Wohnung wird mit TV-Dosen (TV, FM) in allen Wohn-/Schlafräumen ausgestattet und beschriftet. Die Netzwerkverkabelung erfolgt mit Hilfe von einer Glasfaser-Leitung (wenn Glasfaseranschluss möglich) vom zentralen Übergabepunkt bis in die Wohnung. Die Telefonie der Wohnungen wird mit einer mindestens CAT7-Leitung

gewährleistet. Als Enddose wird eine RJ45-Dose installiert. Jede Wohnung erhält einen RJ45/TAE-Adapter.

3.4 Aufzug

Personenaufzüge Typ 2 nach DIN EN81-70:2005-09, Tabelle 1 (Fabr. Otis, „Gen² Designlinie MODERN, Ausführung Advanced“) als maschinenraumlose Aufzüge, je nach Anforderung der Baugenehmigung als 6-Personen-Aufzüge. Aufzüge müssen mindestens dem Typ 2 nach DIN EN 81-20:2005-09, Tabelle 1 entsprechen. Die lichte Zugangsbreite muss mind. 90 cm betragen.

Teleskoptür, 1-seitig öffnend. Der Innenbereich ist mit einer LED-Beleuchtung am Bedientableau und in der Fahrkorbdecke ausgestattet. Die Aufzugsinnenwände, das aufgesetzte Bedientableau und die Schachttürblätter werden mit geschliffenem Edelstahl K220 ausgekleidet (nicht die Mauerumfassungszarge) bzw. nach Wahl der Verkäuferin mit Glastüren. Die seitliche bzw. hintere Aufzugswand ist mit einem Spiegel oberhalb des runden Handlaufs aus Edelstahl versehen. Der Boden ist mit dem Belag wie im Treppenhaus ausgestattet.

VERKÜRZTE BAUBESCHREIBUNG

4. AUSSENANLAGEN

4.1 Wege/-Platten/-Pflasterbelag

Terrasse im EG: Herstellen des Terrassenbelags nach Planung mit Unterbau mit Betonplatten 40 x 40 cm, Einfassung durch Borde.

4.2 Garten-/Pflanzarbeit

Im Bereich der Grünflächen wird ca. 30 bis 50 cm Mutterboden aufgetragen. Die Oberfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst. Im Bereich der Gärten der Wohnungen im EG wird Rasen eingesät und eine Hecke in Abhängigkeit von behördlichen Genehmigungen gepflanzt. Hecken als Sichtschutz (Höhe ca. 0,6 m) zw. Terrassen und zw. Terrassen und Allgemeinflächen. Baumpflanzungen, soweit gefordert.

Beleuchtung der Wege in den Innenhöfen mit bodennahen Pollerleuchten. Die Mindestbeleuchtungsstärken gemäß DIN 12464-2 werden eingehalten.

Die lichte Höhe der PKW-Durchfahrt in den Innenhof beträgt 2,05 m.

