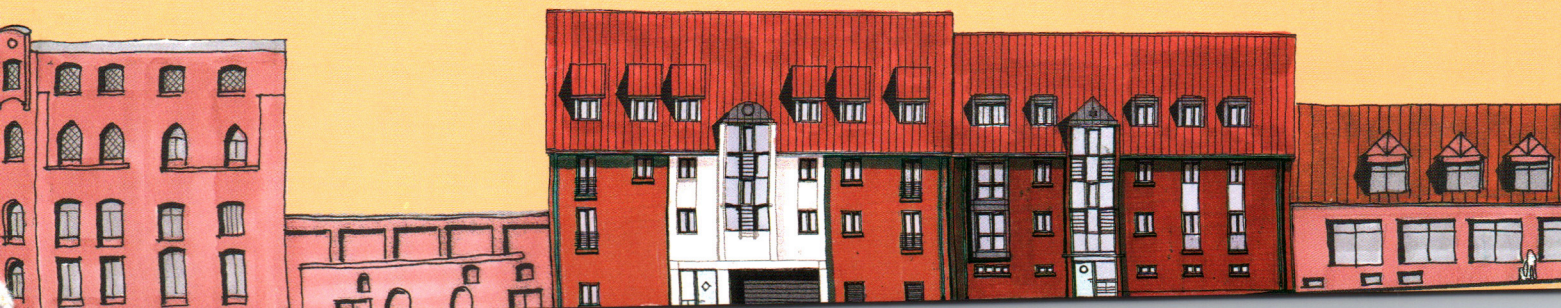


vís à vís

Citywohnen mit Ambiente



Ein Viertel mit viel Charme . . .

vis-à-vis Lüneburgs historischer Seite: Stintmarkt im Wasserviertel

Hier am alten Hafen liegt das Wasserviertel Lüneburgs mit dem Alten Kaufhaus und den über die Ilmenau ragenden Fachwerkhäusern. Die zahlreichen Kneipen und Cafés laden in gemütlicher Atmosphäre auch direkt am Wasser zum Verweilen ein.

vis-à-vis dem Einkaufserlebnis Lüneburg: Rund um den Marktplatz

In wenigen Minuten nach kurzem Fußweg erreichen Sie den Marktplatz. Vor der prächtigen barocken Fassade des Rathauses findet jeden Mittwoch und Samstag der bunte Wochenmarkt mit erntefrischen Waren aus der Umgebung statt. In den Einkaufsstraßen und Gassen unter den charakteristischen historischen Giebeln finden Sie exzellente Einkaufsmöglichkeiten der großen Warenhäuser, aber auch Dienstleister und Einzelhändler. Und nach dem Einkauf gönnen Sie sich eine Pause in einem der gemütlichen Straßencafés oder Restaurants.



vis-à-vis den Spuren der reichen Lüneburger Geschichte: der Viskulenhof

Von Ihrem Balkon schauen Sie auf eines der ältesten Häuser Lüneburgs. Denn hier im Wasserviertel befand sich im historischen Viskulenhof ein altes Salzspeichergebäude. Von dort aus wurde im Mittelalter das »weiße Gold« zu den Häfen in ganz Europa transportiert. Davon zeugt noch heute der Alte Kran, der gut erhalten am alten Hafen Lüneburgs zu bewundern ist.

vis-à-vis dem Sprung in die Welt: Verkehrsanbindung für Verwöhnte

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Zur Bushaltestelle gelangen Sie zu Fuß in einer Minute und zum Bahnhof in 10 Minuten. Auch das Theater und die Kinos sind mit einem kleinen Spaziergang bequem zu erreichen. Und wenn Sie doch einmal Ihr Auto benutzen wollen, fahren Sie bequem aus der Tiefgarage und sind nach kurzer Fahrt auf der Autobahn. Kann man zentraler wohnen?

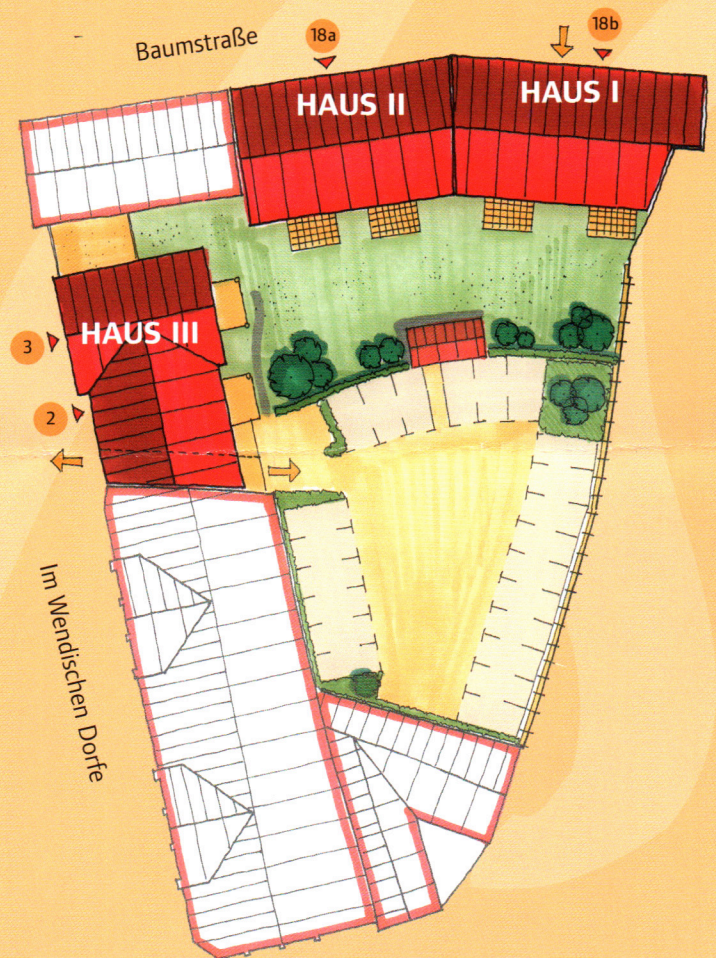
. . . in schöner Nachbarschaft

Die Wohnanlage **vis à vis**

Im Lüneburger Wasserviertel, nah am Zentrum und doch ruhig und abgeschirmt gelegen, entsteht in der Verbindung »Baumstraße« und »Im Wendischen Dorfe« eine kleine Wohnanlage mit 16 Wohnungen und einem Ladengeschäft.

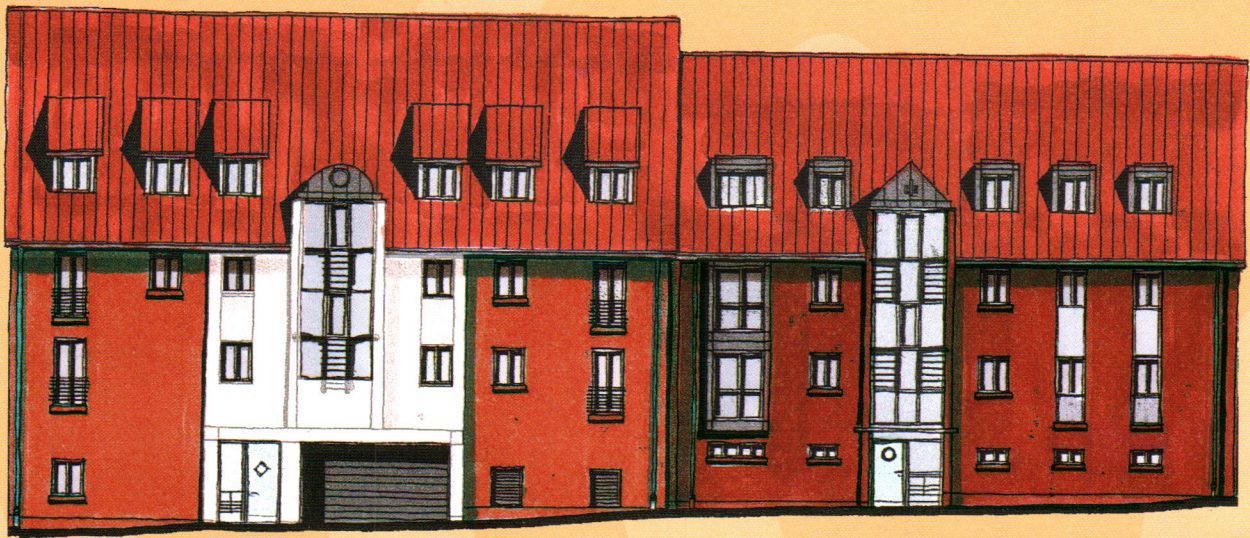
Der in drei Abschnitte aufgeteilte Gebäudekomplex fügt sich mit seinen verschiedenen Stilelementen gut in die umgebende Wohnbebauung ein. Die Fassade wird gestaltet durch helle, lichtdurchflutete Treppenhäuser, rote Vormauerziegel, Elemente aus hellem Wärmedämmverbundsystem und aus Zink. Rote Tonpfannen, die sich harmonisch in die Nachbarbebauung einfügen, dienen als Dacheindeckung. Die unterschiedlichen Gaubenformen sorgen für Abwechslung und Unverwechselbarkeit.

Von großzügigen Balkons oder Terrassen mit kleinen Gärten bietet sich ein schöner Blick in den begrünten Innenhof. Er ist eine kleine Oase, die Ruhe und Sicherheit mitten in der Stadt bietet. Fahrzeuge der künftigen Bewohner können sicher auf Mietparkplätzen in der Tiefgarage abgestellt werden. Die unterkellerten Gebäude bieten daneben zusätzlichen Abstellraum.





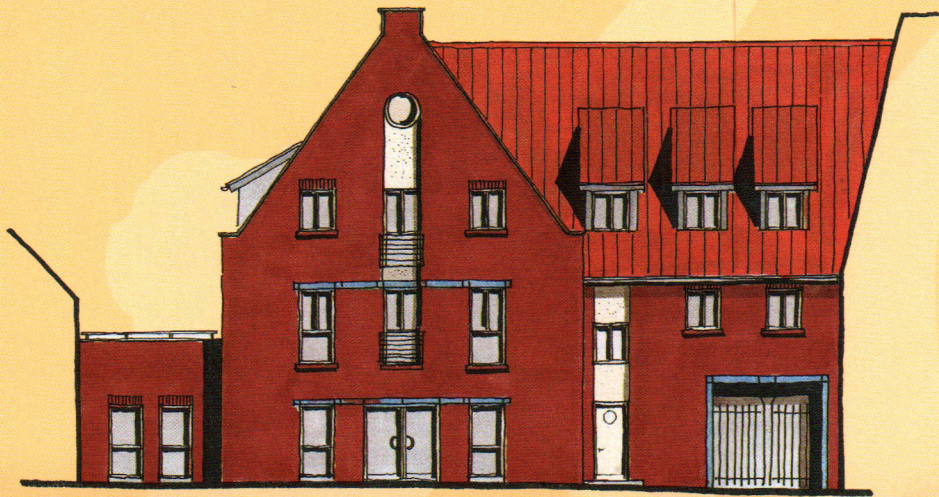
Ansichten mit Liebe zum Detail



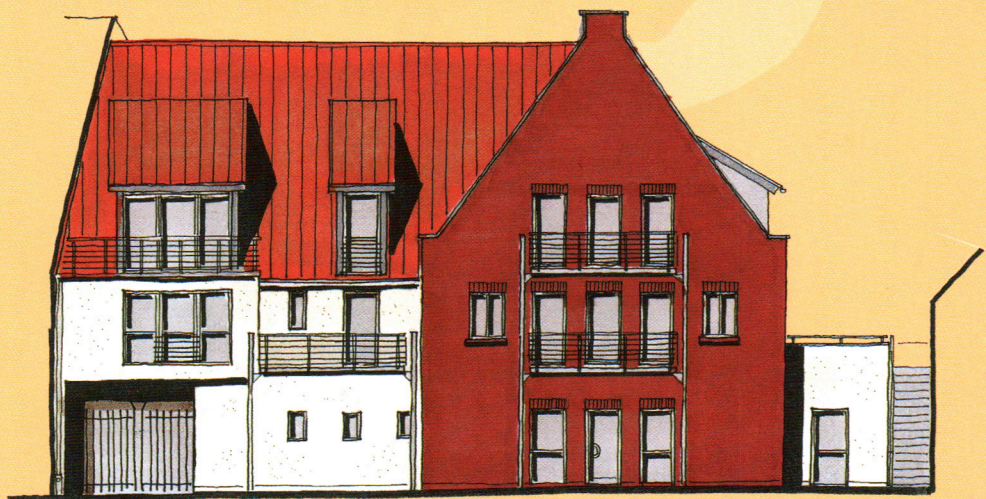
Straßenansicht Baumstraße



Innenhofansicht Baumstraße



Straßenansicht Im Wendischen Dorfe



Innenhofansicht Im Wendischen Dorfe

Das vis-à-vis - Wohngefühl . . .

BAUBESCHREIBUNG

Bauort:

21335 Lüneburg
Baumstraße 18a + 18b
Im Wendischen Dorfe 2+3

Bauherr:

Garbers-Partner Wohnungsbaugesellschaft
Garbers GmbH & Co. KG

KONSTRUKTION

Wärmeschutz

- Entsprechend der Energieeinsparungsverordnung

Außenwände

- Kellerinnen- und außenwände aus Kalksandstein oder Beton

Außenwandaufbau/Verblendung gemäß Ansicht

- Hintermauerung Kalksandstein
- Dämmung
- Verblendung, Normalformat, z. Teil mit Riemchen

Außenwandaufbau/Putzflächen gemäß Ansicht

- Hintermauerung Kalksandstein
- Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz

Innenwände

Haustrennwände:

- Kalksandstein auf einer gemeinsamen Stahlbetonsohle.
- Abstand ca. 5 cm mit 2-lagiger Mineralwollplatte.

Sonstige Innenwände:

- Aus Kalksandstein und/bzw. aus Metallständerwerk mit Mineralfaserdämmstoff und 2 x 12,5 mm Gipsbauplattenbekleidung je Seite zum Teil leichte Kellertrennwände.

Massivdecken

- Als Teilfertigteildecken mit Ort beton

Dächer

- Dachstuhl aus Nadelholz der Güteklasse II.
- Betondacheindeckung mit Tonhohlpfannen rot.
- Dacheindichtung mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen.
- Wandbekleidungen in Dachebenen (Gauben, Erker, Treppenhäuser u. a.) mit kleinformatigen Fassadenplatten, einige Bauteile mit Zink.

Dachausbau

- Mineralfaserdämmstoff zwischen den Sparren, Sparschalung, Wind- und Dampfsperre.
- Bekleidung aus Gipsbauplatten 1 x 12,5 mm.
- Abseiten mit verschiedenen Höhen.

AUSBAU

Öffnungen in Außenwänden

Kellerfenster

- Leibungskellerfenster: Fabrikat Schöck oder MEA
- Kunststoffkellerlichtschächte mit verzinkten, engmaschigen Rosten und Diebstahlsicherungen an einigen Kellerfenstern

Fenster und Terrassentüren

- Flächenversetzt als Holzkonstruktion aus lamellierten Hölzern mit Anstrich, teilweise als Kunststoffkonstruktion.
- Beschläge: Einhand-, Dreh-, Dreh-Kipp- und Türbeschläge chromatisiert, Leichtmetallhandhaben Farbton weiß. Oliven im Erdgeschoss und zu allen Balkonen abschließbar. Außentüren mit »Terrassentürschnäpper« und äußerem, weißen Griff
- Verglasung: Zweischiebige Iso-Verglasung ($k=1,1 \text{ W/m}^2\text{h}$) ungeschützte Unterlichter in den Obergeschossen zusätzlich mit Sicherheitsglas.

Hauseingangstüren

- Hauseingangsanlagen: 2-Scheiben-Isolierverglasung ($k=1,1 \text{ W/m}^2\text{h}$).
- Haustürflügel mit Wechselgarnitur, Obentürschließer mit Feststeller, Profilylinder der Schließanlage und Türöffner.

Briefkastenanlagen

- Hauseingangsmodul mit Klingel-, Licht-, Sprechantableauplatz (Kameratableauplatz nachrüstbar) beleuchtet.
- Briefkastenanlagen mit Beleuchtungskasten und beleuchteter Beschriftung.

Innentüren in Wohngeschossen

- Innentüren weiß beschichtet (Höhe ca. 2,10 m), Holzumfassungszargen.
- Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung in Stahl- oder Holz zargen.
- Küchen- und Wohnraamtür, wenn im Wohnungsgrundriss gekennzeichnet, mit großer Glasöffnung und Klarglasverglasung.

Innentüren im Keller (Höhe ca. 2,00 m)

- Treppenhäustüren, Durchgangsschleusentüren, Türen der Hausanschlussräume und dem Heizraum als Stahlblechtüren zum Teil feuerhemmend.
- Sonstige Kellertüren in massiven Wänden der Flure und Funktionsräume als Zinkaltüren mit Umfassungszargen, beides grundiert.
- Türen in Trennwandsystemen für Kellerräume ca. 800 mm breit aus dem System der Trennwandsysteme.

Innenwandbekleidungen

- Im Keller Steinfugen dichtgewischt, mit einem weißen Binderanstrich.
- In Treppenhäusern Wände geputzt, mit Glasgewebetapeten tapeziert und leicht getönt gestrichen.
- In Wohnräumen Wände geputzt mit einem weißen Binderanstrich gestrichen.
- Im WC Fliesen $h = \text{ca. } 1,25 \text{ m}$
- Im Bad Fliesen $h = \text{ca. } 2,17 \text{ m}$
- Fliesenschild in der Küche bis $3,5 \text{ m}^2$.
- Fliesenlistenpreise im Mittel bis € 32,00 pro m^2 .

Bodenbeläge in Dielen, Fluren, Bädern, WC, Küchen und Abstellräumen

- Bodenfliesen: Listenpreis bis € 32,00/ m^2
- Fliesensockel ca. 5 cm hoch ausgenommen Bereiche mit Wandfliesen und Küchenmöblierung gemäß Grundplanung.
- Übergangsschienen je nach Fliesenfarbe Messing oder Natur

Plastisch-elastische Fugen

- Plastisch-elastische Fugen in den gefliesten Wandecken, an den Wannen und als Anschluss an die Bodenfliesen.

Treppenhäuser

- Bodenbeläge aus Naturstein-Granit einschl. ca. 60 mm hoher Sockelleisten.

Estrich

- Zementestrich im Kellergeschoss auf Trennlage mit Randstreifen und sichtbaren Trennschnitten.
- Schwimmender Zementestrich in den Wohngeschossen, den Podestbereichen der Treppenhäuser und im Keller, im Treppenhausbereich sowie im Ladengeschäft.

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen

- Velours-Teppich inkl. Teppichsockelleiste mit Textiltrücken, Farbe einheitlich in der gesamten Wohnung.

TECHNISCHE ANLAGEN

Heizung

- Warmwasserzentralheizung, Brennwerttechnik mit Gasfeuerung. Regelung Außentemperatur-gesteuert. Warmwasserspeicher indirekt beheizt, Zirkulation zeitgesteuert.
- Elektronische Verbrauchsmessung jeder Einheit mit Gehäusen und Messgeräten auf Mietbasis.
- Profilierte Thermostatventilheizkörper weiß.
- Fußbodenerwärmung im Bad mit Unterputzrückflusstemperaturbegrenzer.
- Treppenhäuser grundbeheizt.

Lüftung

- Raumentlüftung der innen liegenden Bäder und WC (motorisch mit Zeitschaltrelais)

Bewässerung

- Hauswasseranschluss mit Ventilen und Wasserzähleranschlussgarnitur.
- Zentrale Warmwasserversorgung.
- Warm- und Kaltwasserrohrleitungen aus Kupfer/Kunststoff.
- Kalt- und Warmwassermessung mit Gehäusen und elektronischen Messgeräten auf Mietbasis.

Entwässerung

- Schmutzwasserfallleitungen der Geschosse und Sammelleitungen im Keller aus SML-Gussstahlrohren, Schmutzwassersammel- und Anschlussleitungen aus Polypropylen.

. . . lässt nichts zu wünschen übrig.

Sanitäröbekte und Ausstattung

- Dusch- und Badewannen aus Stahl, weiß emailliert von Kaldewei soweit möglich mit Hartschaumwannenträger. WC und Waschbecken aus Porzellan Serie FORMAT, Armaturen Serie FORMAT Disc. Unika-Garnitur und Brausekopf Serie FORMAT.
- Küche: Eckventil für Kaltwasser und Geschirrspüler, Eckventil für Warmwasser.
- Bad/WC: Tiefspül-Wand-WC weiß mit Wasserspartaste.
- Waschtischanlage mit Halbsäule, Breite ca. 65 cm im Bad und ca. 55 cm im WC. Hebelmischer, Excenter, Siphon
- Duschwanne 90/90/15 cm Unterputz Hebeluschmatur mit Unika-Stange 90 cm, Metaflexschlauch 90 cm und Handbrause mit verstellbarem Brausekopf.
- Badewanne Saniform plus 170 x 75 cm, Wannengarnitur Multiplex mit Geruchverschluss, Hebelbadegarnitur, Metaflexschlauch 125 cm, Handbrause gleiche Grundserie wie bei der Duschanlage und Wandbrausehalter.
- Heizungskeller: 1 emailliertes Stahlblechausgussbecken mit Klapprost und Zweihandarmatur (Warm- und Kaltwasser).

Elektroinstallation

Mieterkeller:

- 1 Stromkreisleitung
- 1 AP. Ausschaltung in Kombination mit
- 1 AP. Schuko-Steckdosen und
- 1 Lichtauslass mit Leuchte

Hausanschlussräume:

- 1 Stromkreisleitung
- 1 AP. Ausschaltung in Kombination mit
- 1 AP. Schuko-Steckdosen und
- 1 Lichtauslass mit Leuchte

Heizraum:

- Anschlussraum, jedoch 2 Stromkreisleitungen (1 x Heizung, 1 x Beleuchtung)
- 1 geeichter Zwischenzähler für die Heizung.

Kinderwagenraum/Trockenraum:

- 1 Stromkreisleitung
- 1 AP. Ausschaltung mit
- 2 Lichtauslässen mit Leuchten

Fahrräder, Lager, Müll:

- 1 Stromkreisleitung
- 1 Schaltung über Bewegungsmelder
- 2 Lichtauslässe mit Leuchten

Kellerflure

Stromkreisleitungen mit Tasterschaltung, Taster, beleuchtet und Zeitschaltuhr. Lichtauslässe mit Leuchten.

Treppenhäuser, Sprechanlagen, Briefkastenanlagen, Haustürbeleuchtung:

Stromkreisleitungen, Treppenhauslichtschaltungen mit Orientierungslampe und Zeitschaltuhr, Lichtauslässe mit Leuchten, Gegensprechanlagen aus: Türlautsprecher, magnetischem Türöffner, Wohnungssprechstelle mit Türöffnertaste.

Wohnungsinstallation

Allgemein:

Installation unter Putz, u. P. Verteilung mit Tür und Einbausicherungsautomaten und Fi-Schalter.

Wohnzimmer mit Terrasse/Balkon:

- 1 Brennstelle als Ausschaltung
- 1 Brennstelle als Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose in Kombination mit dem Schalter an der Innentür.
- 1 zweifach Schuko-Steckdose mit dreifach Kombirahmen (mit Antennensteckdose).
- 1 einfach Schuko-Steckdose mit zweifach Kombirahmen (mit Telefonzuleitung).
- 1 zweifach Schuko-Steckdose
- 1 Außenbrennstelle mit Ausschalter und Kontrollleuchte innen, sowie Leuchte.
- 1 FR.-Außensteckdose mit Ausschalter und Kontrollleuchte innen.

Badezimmer mit und ohne Fenster:

- 1 Brennstelle als Ausschaltung
- 2 Wandauslässe mit einer Ausschaltung
- 1 zweifach Schuko-Steckdose
- 1 Zuleitung Lüfter mit Anschluss des Lüfters und Nachlaufschaltung bei innen liegenden Bädern.
- 1 WM-Zuleitung mit u.P. Schukosteckdose
- 1 Trockner-Zuleitung mit u.P. Schukosteckdose

WC:

- 1 Brennstelle als Ausschaltung
- Zuleitung Lüfter mit Anschluss wie im Bad
- 1 Schuko-Steckdose

Abstellraum:

- 1 Brennstelle als Ausschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

Schlafzimmer/Gästezimmer/Arbeitszimmer/ Esszimmer:

- 1 Brennstelle als Wechselschaltung
- 1 Zweifach-Schuko-Steckdose mit 3-fach Kombirahmen (mit Telefonzuleitung)
- 1 Zweifach-Schuko-Steckdose
- 1 Schuko-Steckdose mit 2-fach Kombirahmen (mit Antennensteckdose)

Küche:

- 1 Brennstelle als Ausschaltung
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko-Steckdose für Wrasenabzug
- 1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspülmaschine mit Stromkreisleitung
- 1 Herdanschlussdose mit Stromkreisleitung

Flure und Dielen:

Brennstellen mit Tasterschaltern bzw. konventioneller Schaltung.

Ladengeschäft

Wertansatz wie eine 3-Zimmer-Wohnung.

AUSSENANLAGEN

Schmutz- und Regenwasseranlagen

Wege

- Betonrechteckpflaster in Reihen mit versetzten Fugen.

Terrassen

- Plattenbelag aus Betonplatten 50/50/5 cm, Farbe grau, Oberfläche Besenstrich
- Umrandung des Plattenbelages mit Betonsteinen TEGULA grau in Reihen.

Traufkanten

- Einfassung des Traufstreifens mit Rasenkanten. Traufstreifens ausgefüllt mit Klargeröll.

Absturzsicherung

- Absturzsicherung an der Ostseite zwischen südlicher Grenze und Gebäude aus Aufkantung und darüber mit einem Geländer in Anlehnung an die Geländerausführung an den Balkonen.

Geländebearbeitung

- Anwallung des südlichen Abschlusses. Oberboden in den Vegetationsflächen einbauen und profilieren.

Müllplatz

- In der Hofdurchfahrt »Im Wendischen Dorfe« und im Keller »Baumstraße«.

Hofgebäude

- Hofgebäude auf Sichtbetonfundament, aus konstruktiven Vollhölzern, Satteldach, äußerer gedeckelter, rechteckiger schnittrauer Schalung aus Lärchenholz. Dachüberstände Traufen und Ortgänge wie o. g. alles naturbelassen. Dacheindeckung, Rinnen und Fallrohre wie Wohnhaus. Fallrohre mit Anschluss an die Vorflut.

Vegetationsflächen

- Werden mit Rasen, Solitäräumen, Ziersträuchern und Heckenpflanzen gestaltet.

Änderungen

Änderungen in der Ausführung können durch Garbers-Partner vorgenommen werden, wenn sie notwendig sind oder dem technischen Fortschritt dienen und dem Erwerber daraus keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Garbers-Partner behält sich bei Einsatz von Markenfabrikaten einen Wechsel/Ausweich auf gleichwertige Markenfabrikate vor. Soweit eine Leistung nicht genau bestimmt ist, bestimmt der Veräußerer die Leistung gemäß § 315 BGB.

Stand: 22.03.2004

Bauherr:

Garbers / Partner®

Wohnungsbaugesellschaft Garbers GmbH & Co. KG

Häcklinger Weg 66

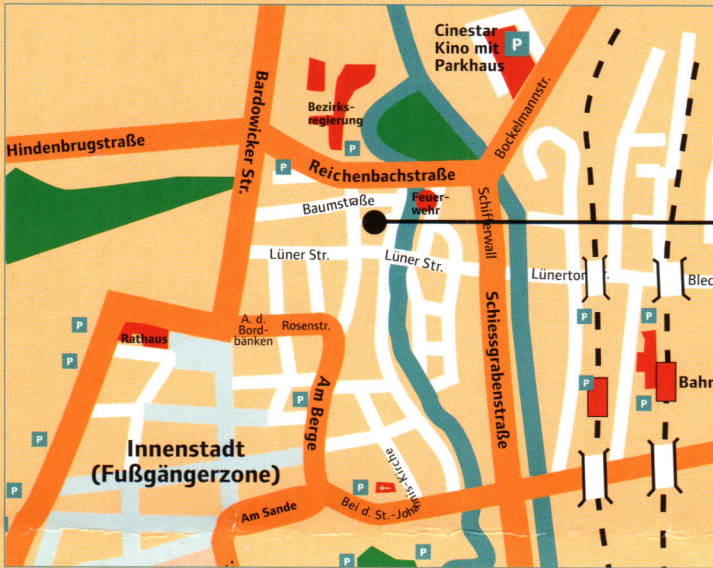
21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31 / 74 74 74

Fax 0 41 31 / 74 74 73

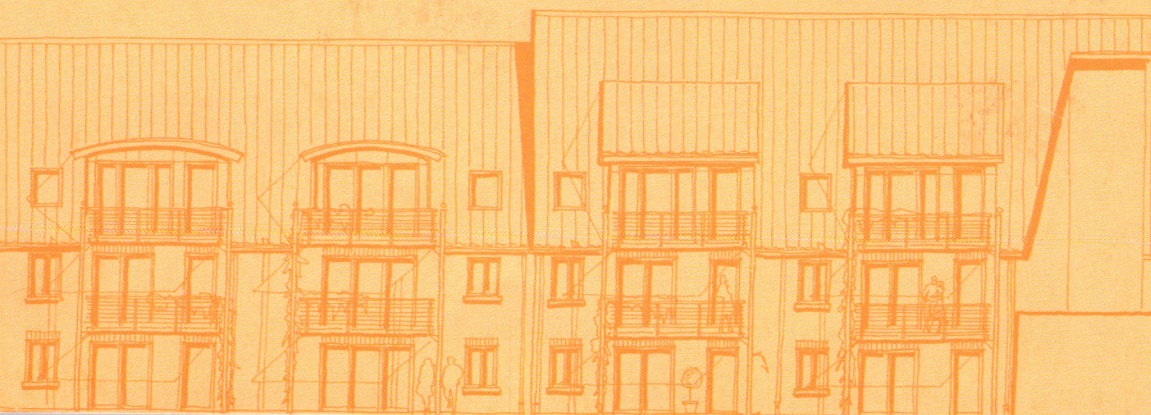
www.garbers-partner.de

e-mail: info@garbers-partner.de



vis à vis
Citywohnen mit Ambiente

Vertrieb:



Ihre Wohnungen

Im Wendischen Dorfe

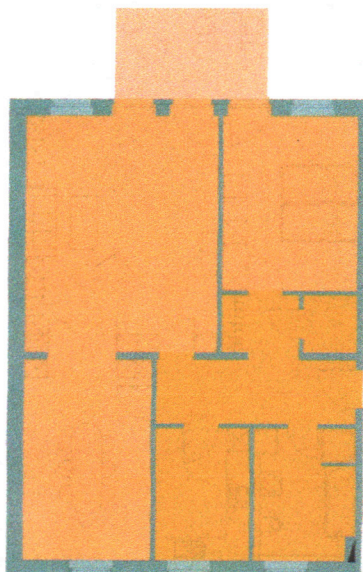
■ 3-Raum-Wohnung ca. 101 m²

3.2 OG

1.066



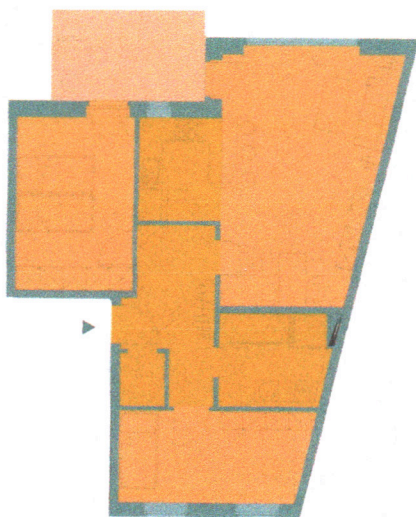
	m ²
Schlafen	16,0
Flur	11,9
Küche	8,5
Abstellen	2,1
Bad	8,9
Wohnen	31,3
Essen	17,4
Balkon*	9,4



■ 3-Raum-Wohnung ca. 80 m²

3.3 OG

	m ²
Schlafen	14,2
Flur	8,7
Wohnen/ Küche	32,6
Abstellen	1,6
Bad	6,8
Kind	11,6
Balkon*	9,4



* in der Gesamt-Wohnfläche nach DIN mit 50% berechnet.

