



WOHNANLAGE MIT EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE

Am Perfort 9 | 36251 Bad Hersfeld – ehemals Stadthotel

Ihr Partner für Immobilien aller Art

WICON

Consulting + Immobilien GmbH

Ruhig und zentral gelegen in absoluter Spitzenlage.



INHALT

Wohnungen – Übersicht	3
Bad Hersfeld	4/5
Lage und Infrastruktur	6/7
Zentrale Anbindung	9
Bau- und Leistungsbeschreibung	10
Stellplätze	52/53
Kontakt	56

DIE WOHNUNGEN

DG

Wohnung 16	4 ZKB	126,29 qm	S. 50
Wohnung 15	3 ZKB	98,07 qm	S. 48
Wohnung 14	3 ZKB	77,19 qm	S. 46
Wohnung 13	3 ZKB	91,66 qm	S. 44

2. OG

Wohnung 12	2 ZKB	66,05 qm	S. 42
Wohnung 11	2 ZKB	69,35 qm	S. 40
Wohnung 10	3 ZKB	107,6 qm	S. 38
Wohnung 09	2 ZKB	74,93 qm	S. 36
Wohnung 08	4 ZKB	112,72 qm	S. 34

1. OG

Wohnung 07	2 ZKB	66,05 qm	S. 32
Wohnung 06	2 ZKB	69,35 qm	S. 30
Wohnung 05	3 ZKB	117,07 qm	S. 28
Wohnung 04	2 ZKB	74,93 qm	S. 26
Wohnung 03	4 ZKB	112,72 qm	S. 24

EG

Wohnung 02	2 ZKB	56,35 qm	S. 21
Wohnung 01	2 ZKB	69,35 qm	S. 20

DETAILS

Die Wohnanlage, bestehend aus 3 Vollgeschossen, Dachgeschoss und Unterkellerung wird in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Es entstehen 16 Eigentumswohnungen, welche barrierefrei durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugsanlage und teilweise mit Laubengängen erschlossen werden.

Neben einer anspruchsvollen Architektur bietet die Anlage moderne, komfortable und freundliche Wohnungen mit gehobener Ausstattung.

Alle Wohnungen erhalten einen großzügigen Balkon und einen Kellerraum. Die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten jeweils eine Bodentreppe als Zugang zum Spitzboden.

In der Tiefgarage werden insgesamt 22 PKW-Stellplätze, überwiegend als Doppelparkgaragenplätze errichtet.



Der Linggplatz



Die Stiftsruine



Der Kurpark



Das Rathaus mit Lullusbrunnen



BAD HERSFELD

EINE LEBENSWERTE STADT

Die Kur- und Festspielstadt Bad Hersfeld liegt in Hessen am Ufer der Fulda und ist von grünen Hügeln und Wäldern umgeben. Die kulturelle Vielfalt, eine belebte Innenstadt sowie eine gute Verkehrsanbindung machen die Kleinstadt mit rund 30.000 Einwohnern in der Mitte Deutschland lebenswert.

Das Wahrzeichen der Stadt ist zweifellos die imposante Stiftsruine, die alljährlich im Sommer den Bad Hersfeld Festspiele eine einzigartige Kulisse bietet. Kulturinteressierte Besucher aus ganz Deutschland zieht es nach Bad Hersfeld, um spannende Inszenierungen und namhafte Schauspieler auf der überdachten Open-Air-Bühne zu erleben.

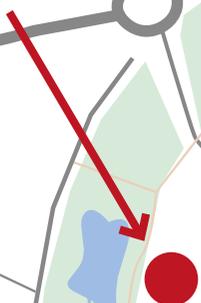
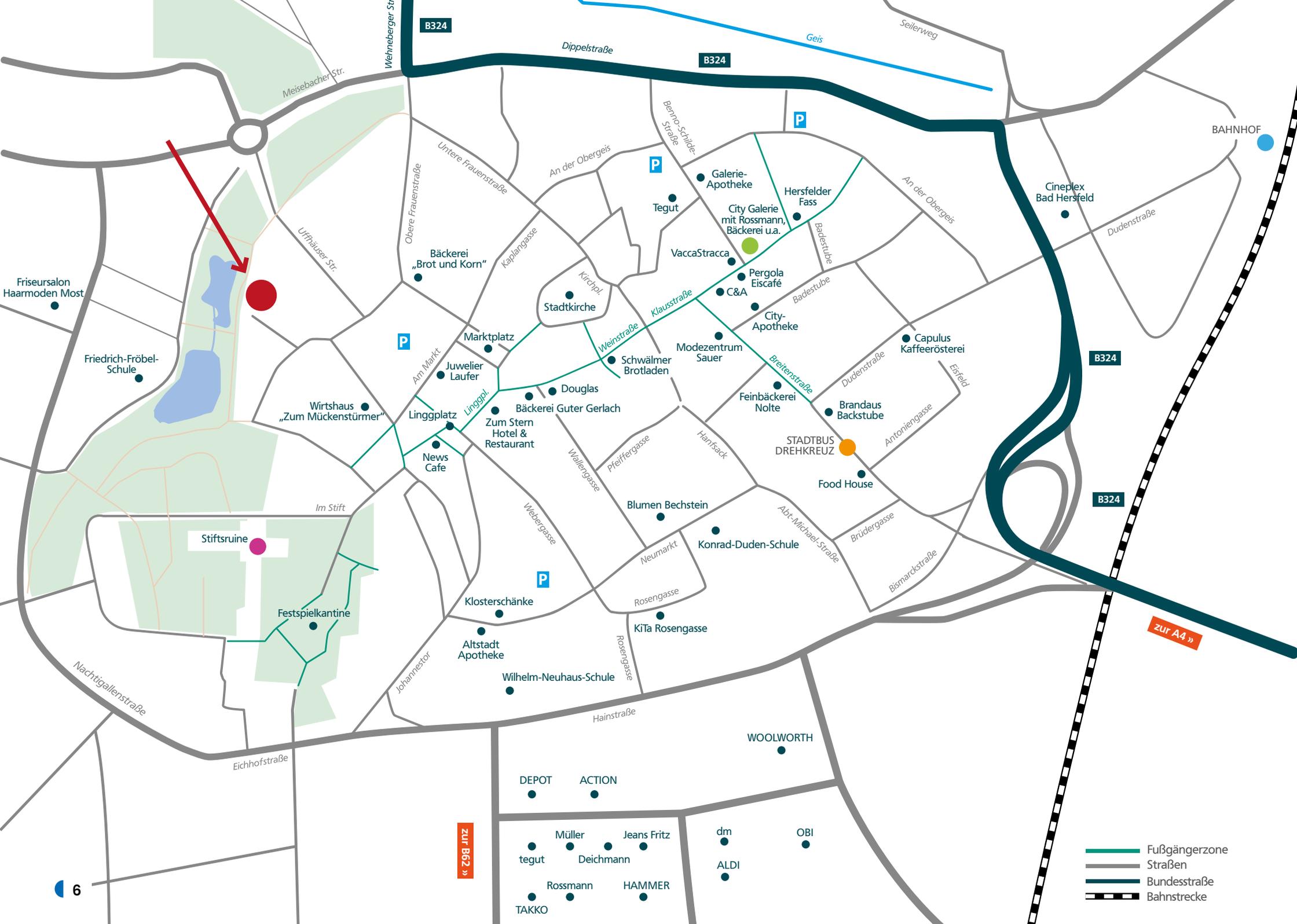
Die Geschichte der Stadt reicht bis in die karolingische Zeit zurück, als Erzbischof Lullus ein Benediktinerkloster in Bad Hersfeld gegründet hat. Dieses Kloster entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einer blühenden Stadt. Noch heute wird dieses Ereignis im Oktober mit dem nach ihm benannten Lullusfest gefeiert. Es gilt als das älteste Volksfest Deutschlands und lockt acht Tage lang mit zahlreichen Fahrgeschäften, Schaustellerbetrieben

und Imbissbuden Besucher aus der Region an.

Heutzutage bietet Bad Hersfeld eine breite Palette von Freizeitmöglichkeiten. Die charmante Fachwerk-Altstadt lädt mit einer Vielzahl von Geschäften zum Stadtbummel ein, in Restaurants und Cafés lassen sich lokale Spezialitäten und internationale Küche genießen. Der ausgezeichnete „Kurpark der Jahreszeiten“ lädt zu entspannten Spaziergängen ein.

Über das Jahr verteilt finden Veranstaltungen wie das Oldtimertreffen „Mückenstürmer Classics“, der Kindertag in der Altstadt, das Weinfest und der Weihnachtsmarkt im Stiftsbezirk, aber auch Konzerte und Events statt.

Insgesamt ist Bad Hersfeld eine Stadt, die die perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne gefunden hat.



- Fußgängerzone
- Straßen
- Bundesstraße
- Bahnstrecke

zur B62

zur A4

BAHNHOF

B324

B324

B324

B324

P

P

P

P

Stiftsruine

Bäckerei
"Brot und Korn"

Stadtkirche

Galerie-
Apotheke

City Galerie
mit Rossmann,
Bäckerei u.a.

Pergola
Eiscafé

C&A

City-
Apotheke

Capulus
Kaffeerösterei

Friedrich-Fröbel-
Schule

Wirtshaus
"Zum Mückenstürmer"

Juwelier
Laufer

Marktplatz

Schwälmer
Brotladen

Modezentrum
Sauer

Feinbäckerei
Nolte

Brandaus
Backstube

News
Cafe

Zum Stern
Hotel &
Restaurant

Douglas

Bäckerei
Guter Gerlach

Blumen
Bechstein

Food House

Festspielkantine

Klosterschänke

Neumarkt

Konrad-Duden-Schule

Altstadt
Apotheke

KiTa
Rosengasse

Wilhelm-Neuhaus-Schule

Rosengasse

WOOLWORTH

DEPOT

ACTION

dm

OBI

tegut

Müller

Jeans Fritz

ALDI

Deichmann

TAKKO

Rossmann

HAMMER

VON DER HAUSTÜR ...

- **zur City Galerie**
(tegut, Rossmann, H&M u. a.)
8 Min. zu Fuß
- **zum Stadtbus Drehkreuz**
9 Min. zu Fuß
- **zum Bahnhof**
16 Min. zu Fuß
- **zur Stiftsruine**
5 Min. zu Fuß
- **zur Autobahn**
8 Min. mit dem Auto

GUT VERSORGT IN ZENTRALER LAGE

Die Wohnanlage befindet sich in der Altstadt Bad Hersfelds, direkt an der historischen Stadtmauer, der Parkanlage der Nordschul- teiche, die in den Stiftsbezirk über- gehen. In nur 100 Meter Entfernung liegt bereits der Marktplatz und der angrenzende Linggplatz mit Wochenmarkt. Durch die zentrale Lage sind die Geschäfte des täg- lichen Bedarfes wie Lebensmittel- märkte, Bäckereien, Fleischerei, Drogerien und Apotheken fuß- läufig in wenigen Minuten erreich- bar. Die belebte Fußgängerzone mit einem großen Angebot von lokalen Einzelhändlern und bis zu bekannten Filialisten lädt zum Ein- kaufen und Bummeln ein.

Bad Hersfelds vielfältige Gastro- nomie umfasst Eisdielen, Cafés und Restaurants mit unter- schiedlicher Küche: ob regional, italienisch, griechisch oder asiatisch. Im Sommer bieten viele Gastronomen zudem einen Außensitzbereich an. Um den Tag ausklingen zu lassen, sind Bars und Irish Pubs zu Fuß erreichbar.

Eine gute Gesundheitsversorgung ist Bad Hersfeld durch Fach- und Allgemeinärzte, Apotheken, Optiker, Pflegedienste und das Klinikum Bad Hersfeld gesichert.

Für Familien bietet Bad Hersfeld eine gute Mischung aus urbanen Vorzügen wie ein großes An- gebot an Kindergärten, Schulen, Sportvereinen, Erlebnismuseum, Spielplätzen, Parks und sowohl ein Hallen- als auch Freibad. Aber auch die ländlichen, naturnahen Vorteile sind für junge Familien und Sportbegeisterte direkt am Stadtrand zu finden wie Rad- und Wanderwege durch grüne Wälder oder entlang des Fuldaufers. Als Tagesausflugsziele bieten sich Naherholungsgebiete wie der Naturpark Knüll, der Edersee und die Rhön an.

Die nächstgelegene Bushalte- stelle am Marktplatz ist nur 200 Meter entfernt. Die zentrale Halte- stelle aller Stadtbusse in der Breitenstraße ist über die Fuß- gängerzone in 10 Minuten er- reichbar. Mit dem Auto gelangen Sie schnell über den Stadtring zu allen Stadtteilen Bad Hersfelds und den beiden nahegelegenen Autobahnanschlüssen.



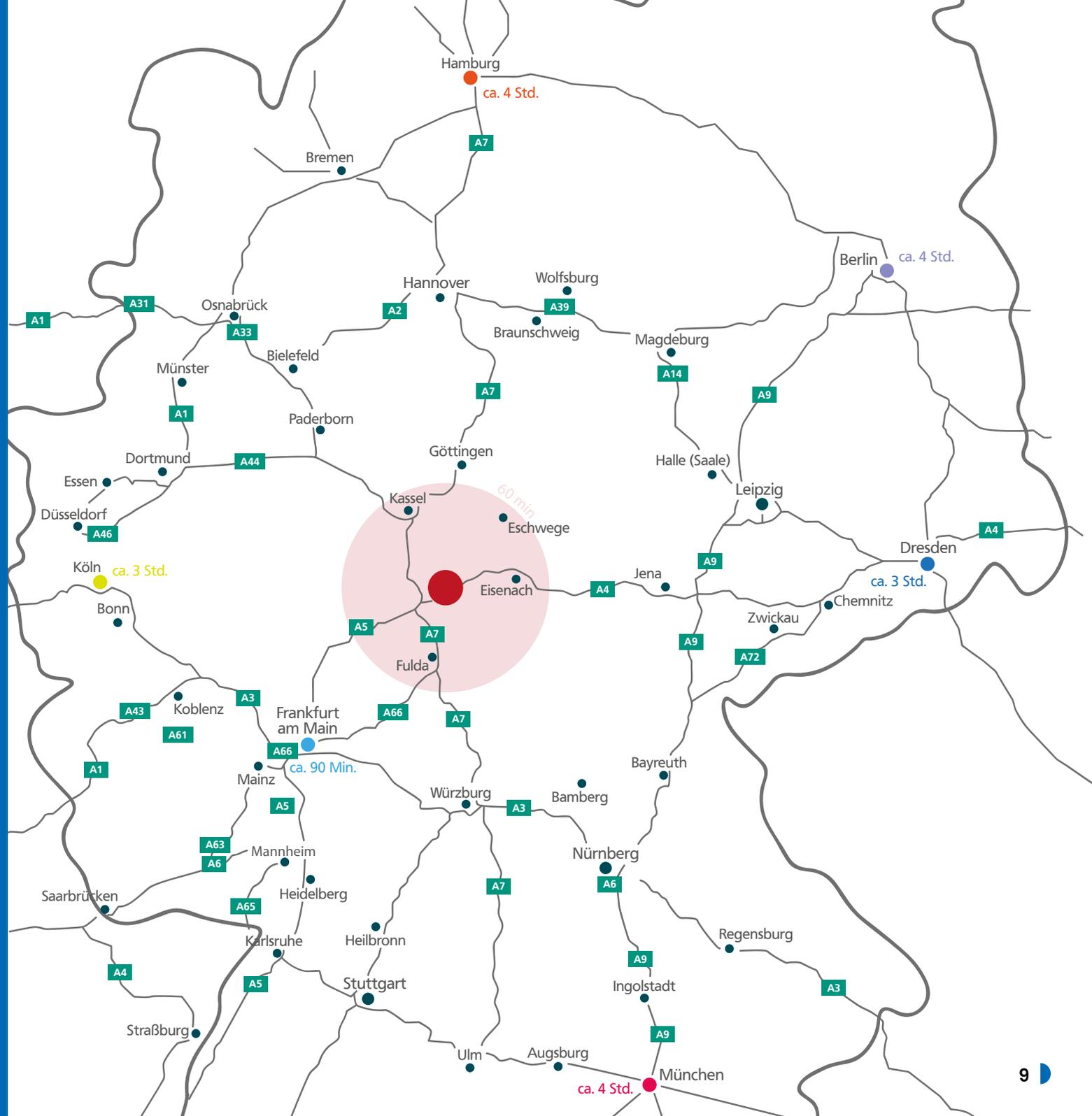


MITTEN IN DEUTSCHLAND

Durch die zentrale Lage innerhalb Deutschlands ist Bad Hersfeld verkehrstechnisch optimal erschlossen. Der Bahnhof Bad Hersfeld ist neben Regionalverkehr auch ICE- und IC-Haltestation.

Die Autobahnanschlussstellen an die A4 im Süden und die A7 im Nord-Westen Bad Hersfelds sowie das nahegelegene Kirchheimer Dreieck mit Verbindung zur A5 lassen sie alle Metropolregionen Deutschlands innerhalb von vier Stunden erreichen.

- **Frankfurt am Main**
 146 km | ca. 90 Min.
- **Köln**
 253 km | ca. 3 Std.
- **Hamburg**
 368 km | ca. 4 Std.
- **München**
 414 km | ca. 4 Std.
- **Berlin**
 416 km | ca. 4 Std.
- **Dresden**
 326 km | ca. 3 Std.



BAU – UND LEISTUNGS- BESCHREIBUNG

1. ALLGEMEINES

Die nachfolgende Bau- und Leistungsbeschreibung legt die Bau- und Ausstattungsstandards der Wohnanlage fest. Alle nicht aufgeführten Ausstattungen, wie z. B. Möbel, sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten mit jeweils einem Balkon.

Parkplätze für die Wohnungen werden durch die PKW-Plätze in der Tiefgarage, größtenteils als Doppelparker, bereitgestellt.

Die Gebäudeform, die Gestaltung der Fassaden, Balkonbrüstungen und der Außenanlagen sowie die Farbgebung sind durch die Gesamtanlage bestimmt und werden in Abstimmung mit dem Architekten und der Stadt Bad Hersfeld festgelegt.

Architektenleistungen einschließlich Statik und Wärmeschutznachweis nach dem gültigen Gebäude-Energiegesetz (GEG), Schallschutznachweis nach DIN 4109, Vermessungskosten, eventuell gefordertes Brandschutzgutachten und Vermessungskosten, für die im Vertrag festgelegten vom Unternehmer zu erbringenden Leistungen sind im Vertragspreis enthalten.

Werden durch Änderungswünsche des Erwerbers zusätzliche Pläne, Bauvorlagen oder Berechnungen erforderlich, so sind diese Leistungen vom Erwerber gesondert zu vergüten.

Die Ausführung der Gebäude erfolgt nach den Anforderungen des Gebäude-Energiegesetzes GEG.

Energiestandard gemäß Gebäude-Energiegesetz GEG mit den ab 01.01.2023 geltenden verschärften Anforderungen. Das Niveau des Jahres-Primärenergiebedarfs wurde von Effizienzhaus-75 auf Effizienzhaus-55 erhöht.

Die Ausführung des Schallschutzes der Gebäude erfolgt nach DIN 4109-2018 „Schallschutz im Hochbau“ und den erhöhten Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109-1989.

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Versorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) einschließlich der anfallenden Anschlussgebühren sind ebenso im Vertragspreis enthalten. Anschluss für Telekommunikation erfolgt durch direkten Vertragsabschluss durch den Käufer.

2. ROHBAUARBEITEN

Erdarbeiten

Sämtliche, mit der Herstellung des Gebäudes erforderlichen Erdarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

Entwässerungsarbeiten

Entwässerungsleitungen werden in PVC-Kanalrohr nach DIN 1986 ausgeführt.

Fundamente und Bodenplatte

Streifen- und Stützenfundamente in Beton, Materialgüte und Abmessung entsprechend den statischen Erfordernissen.

Mauerwerk

Außenwände mit Erdanschüttung in Stahlbeton.

Die Außenwände der Wohn-geschosse werden in 20 cm dicken Kalksandsteinen hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem.

Alle tragenden Innenwände nach bautechnischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Die Innenmauerwerksteile sind zum Verputz vorgesehen.

Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden optional in 11,5 cm Kalksteinmauerwerk oder im Trockenbau als Metallständerwände ausgeführt.

In den Kellerräumen Trennwände, teilweise Metallabtrennungen.

Decken

Alle Decken unter den Wohn- geschossen werden nach statischer Berechnung ein- gebaut. Die Decken werden als Fertigteildecken mit unterseitig malerfertiger Oberfläche oder als Ortbetondecken für Verputz ausgeführt.

Stahlbetontreppen

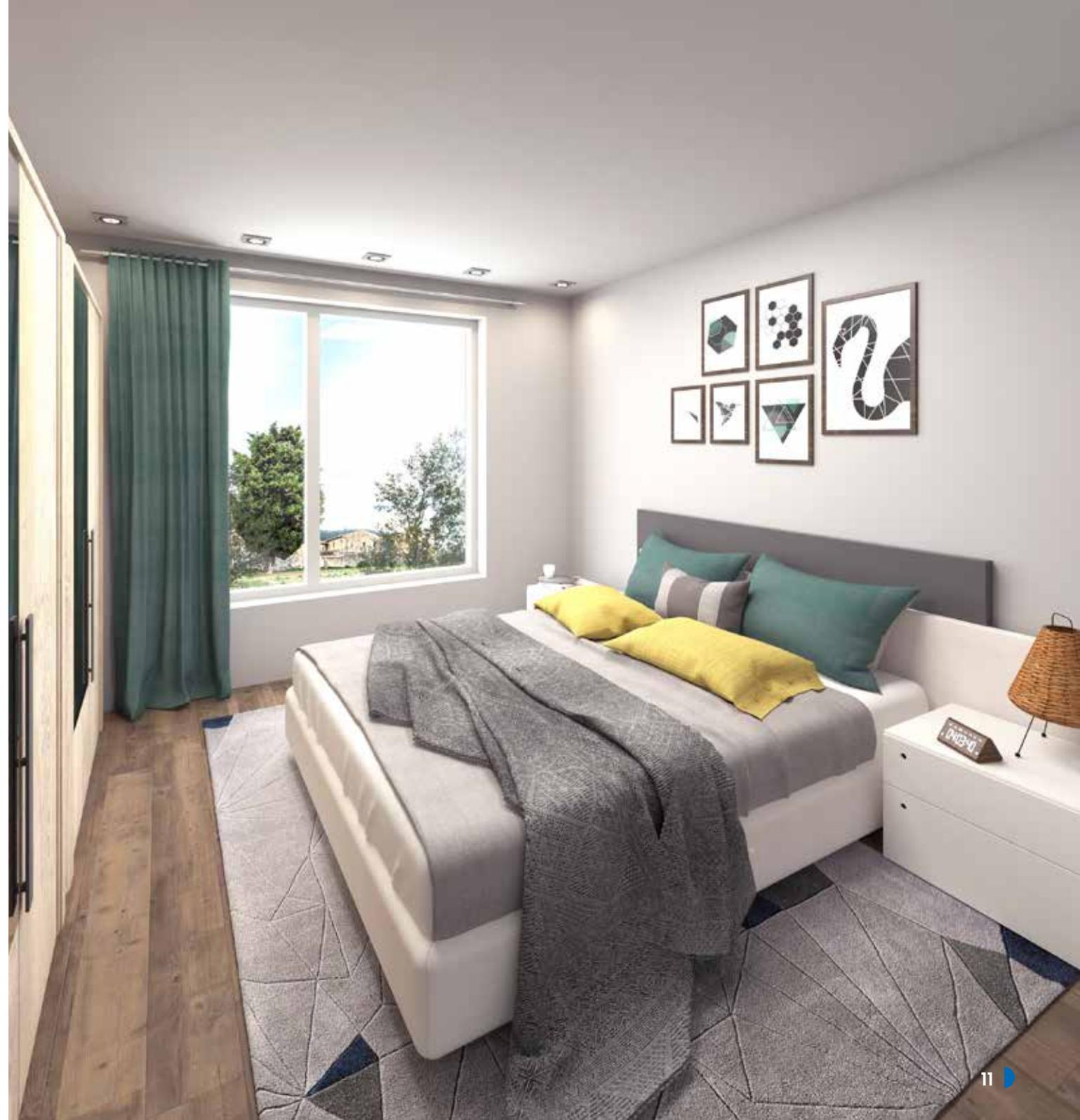
Die Treppen werden als Stahl- beton-Massivtreppe ausgeführt und sind für einen Belag aus Granit vorgesehen.

Schornsteine

Ein Schornstein wird ent- sprechend der Darstellung in der Zeichnung eingebaut. (Nur er- forderlich, falls eine Gas-Brenn- wert-Therme eingebaut wird, siehe hierzu Varianten unter „19. HEIZUNG-LÜFTUNG“).

Abdichtungen

Alle erdberührten Außenwände erhalten eine Abdichtung gegen aufstauendes und drückendes Wasser aus einer flexiblen, mineralischen Dichtungs- schlämme (MDS). Als Schutz vor Beschädigungen wird eine Styropor-Dränplatte vor dem Verfüllen der Arbeitsräume eingebaut.





3. ZIMMERARBEITEN

Die Dachstühle der einzelnen Dächer werden in Zimmermannskonstruktion nach statischer Berechnung in Holzkonstruktion nach DIN ausgeführt. Von außen sichtbare Holzbauteile wie z. B. Dachkasten, Dachuntersichten werden aus Profildressen bzw. Glattkantbrettern ausgeführt.

4. DACHDECKERARBEITEN

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen und mit diffusionsoffenen Unterspannbahnen.

Die Flachdachflächen über beheizten Räumen erhalten einen Warmdachaufbau gem. GEG mit einer Abdichtung aus Polymerbitumenschweißbahnen.

Balkone und Terrassen werden ebenfalls mit einer Abdichtung aus Polymerbitumenschweißbahnen ausgeführt und erhalten einen Betonplattenbelag.

Die Abdeckung der Brüstungen erhalten eine Deckung mit Zinkblech oder Aluminium.

5. KLEMPNERARBEITEN

Alle Dachrinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Die Fallrohre erhalten ein Standrohr aus PE-Rohr, ca. 50 cm hoch.

Eventuelle Kehlen werden als Zinkblechkehlen hergestellt.

6. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Entsprechend den Plänen werden die Fenster und Fenstertüren in Kunststoff (Farbe Grau) eingebaut.

Alle Fenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem K-Wert von 0,60 W/qmK. Die Fensterflügel werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgerüstet und teilweise als Dreh- bzw. Drehkipplflügel vorgesehen. Außenfensterbänke werden in Leichtmetall eingebaut. Die Keller erhalten verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügel bzw. in Kunststoffausführung.

7. ROLLLÄDEN

Fenster und Terrassen-/Balkontüren im Wohnbereich erhalten Rollläden. Es werden Kunststoffrollläden mit wärmegeämmten Rollladenkästen (nach GEG) ausgeführt. Die Rollläden werden mit einem E-Antrieb ausgestattet.

8. HAUSEINGANGSTÜR

Die Eingangstür wird aus wärmegeämmten Aluprofilen, entsprechend der Grundriss- und Ansichtsdarstellung eingebaut.

Das Türblatt hat eine umlaufende

Dichtung sowie ein Sicherheits-schloss mit mehrfacher Verriegelung. Die Verglasung besteht aus 2-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem K-Wert von 1,00 W/qmK. Die Briefkasten- und Klingelanlage befindet sich in der Haustür, bzw. als frei aufgestellte Anlage neben der Haustür.

9. SCHLOSSERARBEITEN

Treppengeländer aus Stahl.

Balkongeländer als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und lackiert oder alternativ als Glasgeländer.

Die Garagentore werden als Sektionaltore mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung ausgeführt.

10. INNENTÜREN

In den Wohnräumen werden furnierte Türen mit Futter und Bekleidung eingebaut. Es handelt sich um Röhrenspantüren, Oberfläche weiß, Drückergarnitur in eloxierter Ausführung. Die Kellertüren sind kunststoffbeschichtet und haben eine Stahleckzarge. Teilweise bestehen die Kellertüren aus Blechtüren.

11. ESTRICHARBEITEN

In allen Wohnräumen wird ein

schwimmender Zementheizestrich bzw. Anhydrit-Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

Keller- und Nebenräume erhalten einen Zementestrich.

Die Garagen werden mit Gussasphaltestrich ausgeführt.

12. INNENPUTZ

In den Wohnräumen wird der Innenputz als Maschinengipsputz ausgeführt. Badezimmer und Gäste-WC erhalten einen Kalkzementputz zur Verlegung von Fliesen im Dünnbettverfahren. Soweit die Stahlbetondecken als Fertigdecken eingebaut werden, erhalten diese keinen zusätzlichen Verputz.

In Keller- und Nebenräumen wird das Mauerwerk mit einem einlagigen Kalk-Zementputz versehen. Betonwände im Kellerbereich und der Garage werden nicht verputzt.

13. AUSSENPUTZ

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus Polystyrolämmplatten (Dicke gemäß GEG-Nachweis) und mineralischem Putz ausgeführt. Die Putzoberfläche wird als Scheibenputz hergestellt. Der Außensockel wird als glatt abgeriebener

Zementputz hergestellt.

Das Wärmedämmverbundsystem wird gemäß den Anforderungen der GEG und den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

14. FLIESENARBEITEN

Badezimmer und Gäste-WC erhalten einen Wand- und Bodenfliesenbelag.

Das Bad und das ggf. vorhandene Gäste-WC der Wohneinheiten erhalten Wandfliesen, mit Ausnahme des Duschbereiches, bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m. Der Duschbereich wird raumhoch gefliest.

Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden.

Der Materialwert der Wand- und Bodenfliesen beläuft sich auf 40,00 €/m² (inkl. gesetzl. MwSt.).

Die Fliesengröße ist mit ca. 30×60 cm festgelegt.

Der Käufer kann seine eigene Fliesenauswahl treffen. Mehr- oder Minderpreise hierfür werden zu dem jeweiligen Listenpreis des Materials gemäß der Ausstellung abgerechnet. Die Auswahl der Fliesen kann bei der ausführenden Firma vorgenommen werden.

Ausführung der Wand- und Bodenfliesen als Feinsteinzeugfliesen.

Die Küchen können gegen Mehrpreis einen Fliesenspiegel erhalten.

Die Balkone und Dachterrassen und die Laubengänge erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten in einheitlicher Ausführung.

15. BODENBELÄGE

Die Wohnräume, mit Ausnahme der Bäder, erhalten einen Vinyl-Design-Belag, einschließlich Sockelleisten.

Der Materialwert des Vinyl-Design-Belags beläuft sich auf 40,00 € pro m² (inkl. gesetzl. MwSt.).

Andere Bodenbeläge können auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden. Abrechnung erfolgt direkt zwischen Käufer und der ausführenden Firma.

16. STEINMETZARBEITEN

Die Innenfensterbänke werden aus Granit in ca. 25 cm Breite ausgeführt.

Die Innentreppe erhalten Tritt- und Setzstufen aus Granit oder Jura-Marmor (Jura-Kalkstein).

Bodenbelag im Treppenhaus ebenfalls aus Granit oder Jura-Marmor (Jura-Kalkstein).

Bodenbeläge im Treppenhaus werden rutschhemmend R 9 ausgeführt.

17. AUFZUGSANLAGE

Es wird jeweils ein Personenaufzug mit einer Tragkraft von 450 kg oder 6 Personen eingebaut.

18. SANITÄRE INSTALLATION

Die Sanitärinstallation, beginnend ab dem Wasserzähler, wird in Kupferrohr, oder alternativ mit Kunststoffrohren, ausgeführt.

Warmwasserleitungen erhalten eine Isolierung nach Heizungsanlagenverordnung.

Abflussleitungen werden aus SML-Rohr, AS-Rohr oder HT-Rohr hergestellt. Die Entlüftung der Abflussleitungen erfolgt über das Dach.

Alle Keramikobjekte sowie Bäder- und Duschwannen in Farbe Weiß.

Die Anschlüsse für die Waschmaschinen und die Trockner werden jeweils in den Wohnungen installiert.

Im Erdgeschoss ist ein Trockenraum vorgesehen.

Im Außenbereich werden 3 Außenzapfstellen für die Gartenbewässerung installiert.

In den einzelnen Räumen werden

die nachfolgenden Einrichtungsgegenstände mit den genannten Fabrikaten oder gleichwertig eingebaut:

18.1 Sanitäre Einrichtungen Küche

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einen Abflussanschluss für eine Küchenspüle.

18.2 Sanitäre Einrichtungen Bad

In allen Wohnungen werden bodengleich geflieste Duschen mit Edelstahl-Ablaufrippen ausgeführt.

mit Einhebelbrausebatterie, als Unterputzarmatur (Fabrikat Hansa),

einschließlich Brausegarnitur mit Wandstange (Fabrikat Hansa).

Emaillierte Stahleinbauwanne, soweit nach der Grundrissdarstellung vorgesehen, ca. 170/175 cm, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie als Unterputzarmatur (Fabrikat Hansa), mit Brausegarnitur (Fabrikat Hansa)

1 Duschtrennwand (im Wert von 850,00 € einschließlich Montage und USt.)

1 Porzellanwaschtisch (Fabrikat Geberit Genova, 65 cm),

mit Einhebel-Mischbatterie und Zugstangen-Ablaufgarnitur (Fabrikat Hansa)

1 Spiegel aus Kristallglas
Format 65 × 80 cm

1 Handtuchhalter zweiarmig, schwenkbar, Chrom (Fabrikat Hansa)

1 wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten (Fabrikat Geberit)

1 Papierrollenhalter, Chrom (Fabrikat Hansa)

18.3 Sanitäre Einrichtungen Gäste-WC

soweit vorgesehen

1 Porzellanwaschtisch, Größe 45/32 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Zugstangen-Ablaufgarnitur (Fabrikat Hansa)

1 Papierrollenhalter, Chrom (Fabrikat Hansa)

1 wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten (Fabrikat Geberit)

1 Spiegel aus Kristallglas,
Format 65 × 80 cm

1 Handtuchring, rund, Chrom

Andere Sanitärobjekte können auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden. Abrechnung erfolgt direkt zwischen Käufer und der ausführenden Firma.





19. HEIZUNG UND LÜFTUNG

Hybrid-Wärmeerzeugeranlage besteht aus zwei Wärmeerzeugern:

Luft-Wasser-Wärmepumpe (elektrisch) und Gas-Brennwert-Gerät als Wandgerät

Die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt im Außenbereich.

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung ausgeführt. Im Bad wird jeweils ein Handtuchheizkörper eingebaut.

Ausführung gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG mit den ab 01.01.2023 geltenden verschärften Anforderungen. Niveau des Jahres-Primärenergiebedarfs auf Effizienzhaus-55 Standard.

Die Lüftung wird gemäß einem Lüftungskonzept nach DIN 1946/6 gewährleistet. Notwendige Lüftung nach DIN 1946/6 über eine dezentrale Wohnraumlüftung mit eingebauten feuchtegeführten Lüftungselementen in den Fenstern oder den Rollladenkästen und Unterputz-Lüftungsgeräten in den Bädern, die den erforderlichen Mindestluftwechsel nach DIN 1946/6 sicherstellen.

Innenliegende Gäste-WCs werden durch Ventilatoren mit Nachlaufrelais entlüftet.

20. ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung wird entsprechend den Vorschriften der EVU, beginnend ab Haupt-sicherung vorgenommen. Zählerschrank und Anzahl der Zählerplätze entsprechend den vorgesehenen Wohnungen. Vorsicherungen und Sicherungsautomaten nach EVU-Vorschrift. Erdung der gesamten Anlage über Potenzialausgleichsschiene. Je Wohnung eine Unterverteilung und Sprechanlage (Audio und Video) mit Klingelanlage an der Haus- und Wohnungseingangstür und Sprechverbindung über eine Sprechstelle an der Haustür und eine Sprechstelle in der Diele der Wohnung.

Alle Wohnungen werden gemäß der Hessischen Bauordnung mit Rauchmeldern ausgestattet.

Ausführung der Installationen im Kellergeschoss als Feuchtraum-installation auf Putz bzw. Betonwänden. In den Wohnräumen als Unterputzinstallation,

Schalter und Steckdosen in Farbe Weiß. Der Umfang der Brennstellen und Steckdosen ist nachstehend aufgeführt.

In den Wohnungen wird jeweils eine Elektro-Unterverteilung und ein Medienverteiler installiert.

Von dem Medienverteiler erfolgt eine doppelte Leitungsverlegung (Duplex) mit CAT7-Kabel zu den CAT7-Dosen in den einzelnen Räumen.

Das Treppenhaus, allgemein zugängliche Räume und die Tiefgarage erhalten eine Beleuchtung mit Allgemeinstrom-zählung als Tasterschaltung mit Zeitschaltrelais oder alternativ mit Bewegungsmeldern.

Die Außenbeleuchtung im Eingangsbereich erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

20.1 Kellerräume

Je eine Ausschaltung mit 1 Brennstelle als Schiffsarmatur, je 1 Steckdose kombiniert mit Schalter.

20.2 Kellerflur

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder

20.3 Heizung

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle als Leuchtstoffleuchte, 1 Steckdose kombiniert mit Schalter.

20.4 Wohn-/Esszimmer

1 Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 10 Steckdosen,

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle,

1 CAT7 Dose (Duplex) für EDV und TV

20.5 Küche

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen,

1 Herdanschlussdose, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube.

20.6 Schlaf- und Kinderzimmer

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle,

jeweils 6 Steckdosen,

jeweils 1 CAT7 Dose (Duplex) für EDV und TV

20.7 Bad und WC

Je 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle,

2 Steckdosen,

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle als Wandauslass (Spiegel).

20.8 Flur und Diele

Je eine Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen,

20.9 Terrasse oder Balkon

1 Brennstelle mit einer Wandleuchte, 1 Steckdose. Die Schaltungen erfolgen vom Wohnzimmer aus.

20.10 Trockenraum

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle als Leuchtstoffröhre.

Es werden die technischen Vorbereitungen für die E-Mobilität in den Garagen getroffen. Es erfolgt

nur die Leitungsverlegung, damit später optional von den Eigentümern der Wohnungen Ladestationen in Abstimmung mit der Hausverwaltung eingebaut werden können.

21. TROCKENBAUARBEITEN

Die Holzbalkendecke (Kehlbalkendecke) und die Dachschrägen in den Dachgeschossen erhalten eine Wärmedämmung zwischen den Deckenbalken. Raumseitig wird eine Gipskartonverkleidung ausgeführt. Im Spitzboden wird jeweils pro Dachgeschosswohnung eine Fläche von ca. 8 qm mit einem Belag aus OSB-Platten für Lagerzwecke ausgeführt.

Die Verkleidungen von Schächten, Rohrverkofferungen oder Installationsvorwänden werden falls erforderlich ebenfalls in Gipskarton ausgeführt. Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden im Trockenbau als Metallständerwände mit einer beidseitig doppelten Bepflankung aus Gipskartonplatten oder alternativ in Kalksandsteinmauerwerk d=11,5 cm ausgeführt.

22. MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Wände und Decken im Wohnbereich werden mit einem

Malervlies tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Treppenhauswände werden mit einem Reibputz versehen. Wände und Decken in Keller- und Nebenräumen erhalten einen Dispersionsanstrich. Nicht beschichtete Metallteile in den Wohnungen, wie z. B. Heizverteiler, etc. werden weiß lackiert.

Die Fußbodenflächen im Bereich der Keller, Kellerflure und des Trockenraums erhalten einen Anstrich.

Die Wandflächen der Tiefgarage erhalten einen Dispersionsanstrich. Die Decke in der Garage wird mit einer Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis lt. GEG ausgeführt.

Alle außen liegenden Holzteile erhalten einen zweifachen Anstrich. Der Sockel wird mit einer Fassadenfarbe versehen.

23. AUSSENANLAGE

Hofflächen, Zufahrten und Gehwege werden mit Betonrechteckpflaster in Splittbett verlegt, einschließlich des Unterbaus und der Randsteine. Der Müllplatz wird ebenfalls mit Betonrechteckpflaster in Splittbett verlegt. Freiflächen werden einplaniert, mit Mutterboden abgedeckt und mit

Rasen eingesät.

Die Bepflanzungen erfolgen gemäß der Freiflächenplanung bzw. gemäß den Vorgaben durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bad Hersfeld.

Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen, geänderte DIN-Vorschriften, statische oder bauliche Erfordernisse sowie geringfügige Änderungen bei Maßen, die sich bei der Ausführungsplanung ergeben und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Je nach Stand der Planung können sich bei der Verwirklichung noch Änderungen ergeben. Für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführung ist allein der später beurkundete Kaufvertrag mit sämtlichen Anlagen und Bezugnahmen maßgebend und verbindlich. Abbildungen von Wohnungen, Häusern sowie der Wohnanlage insgesamt, sind nur beispielhaft und immer nur als künstlerische Illustration zu verstehen. Die Illustrationen entsprechen dem gegenwärtigen vorläufigen Planungsstand Dezember 2023. Änderungen vorbehalten.

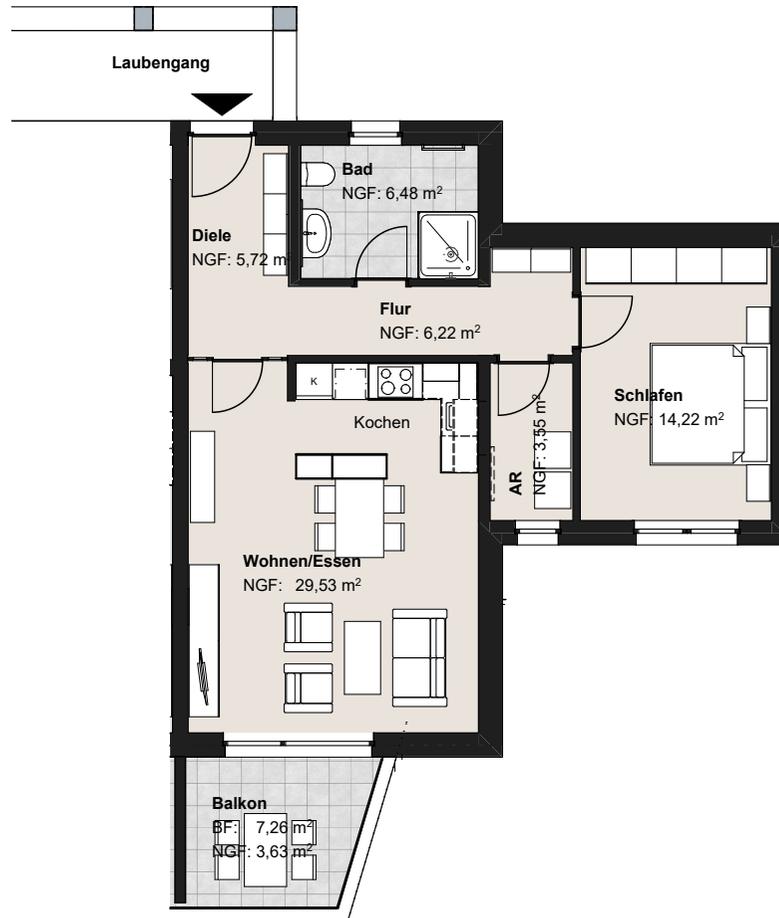


WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS

69,35 qm

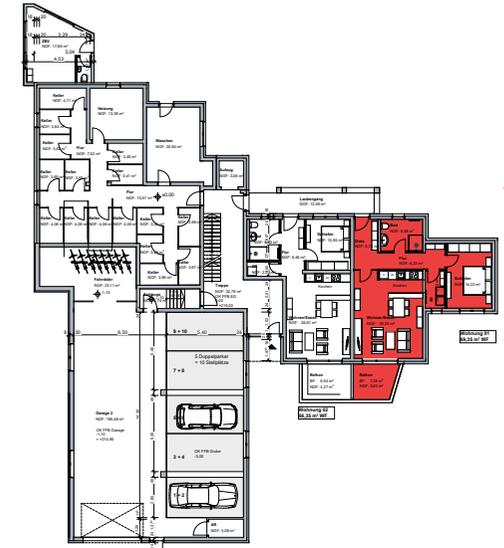
2 Zimmer, Küche, Bad



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

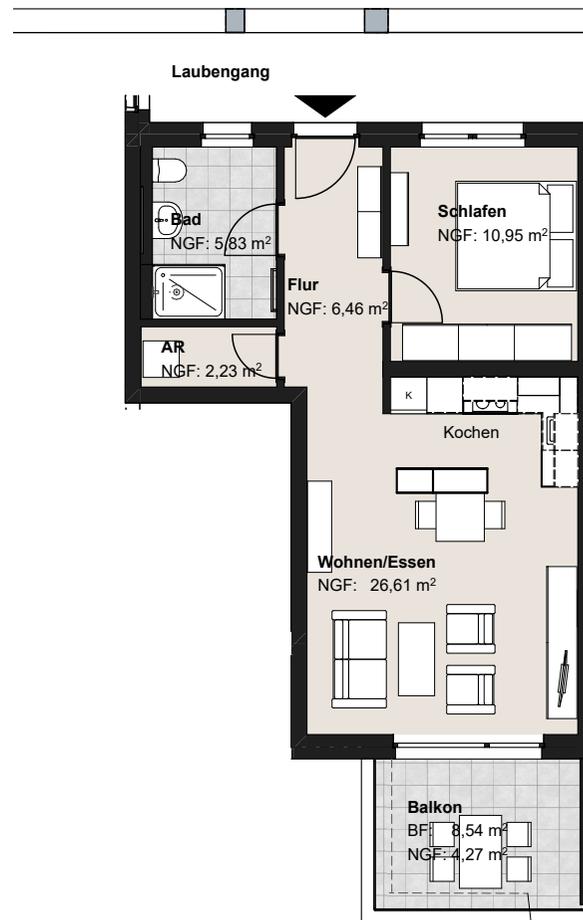


WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS

56,35 qm

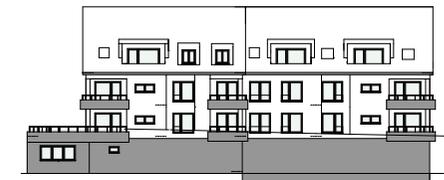
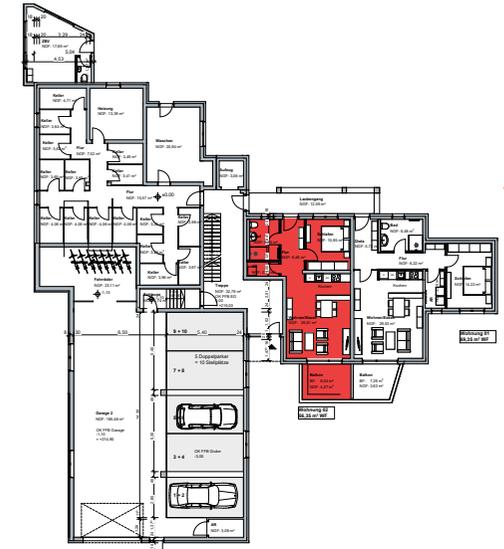
2 Zimmer, Küche, Bad



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

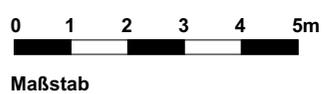
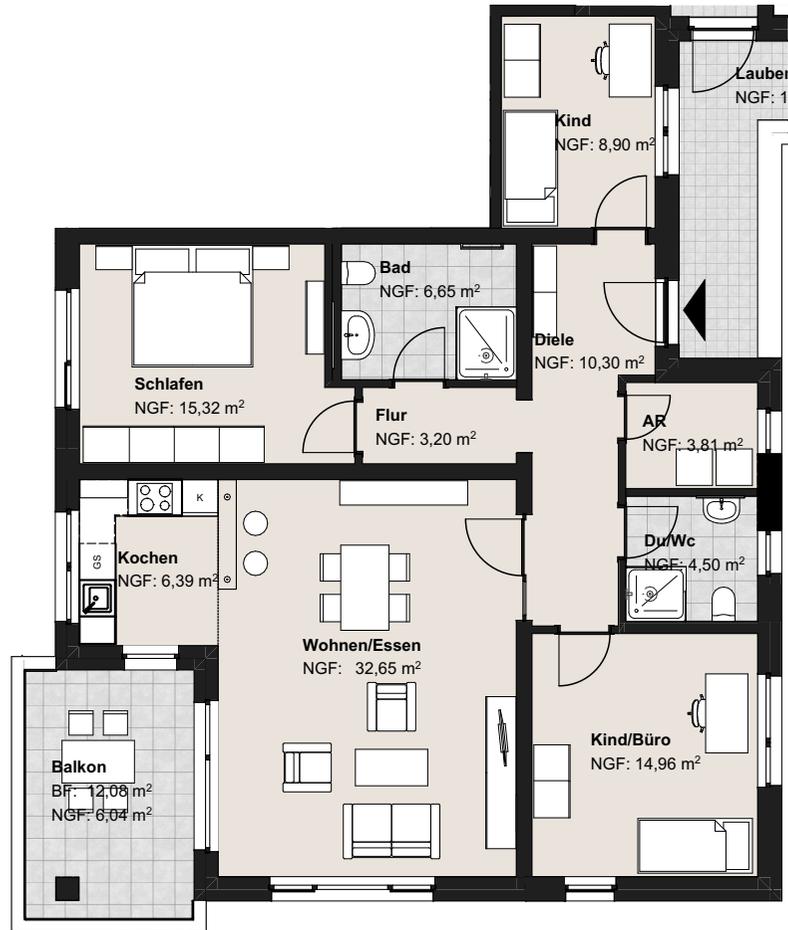


WOHNUNG 3

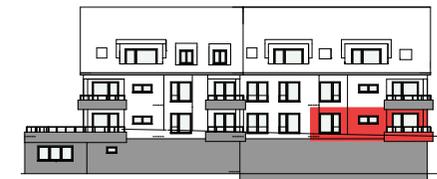
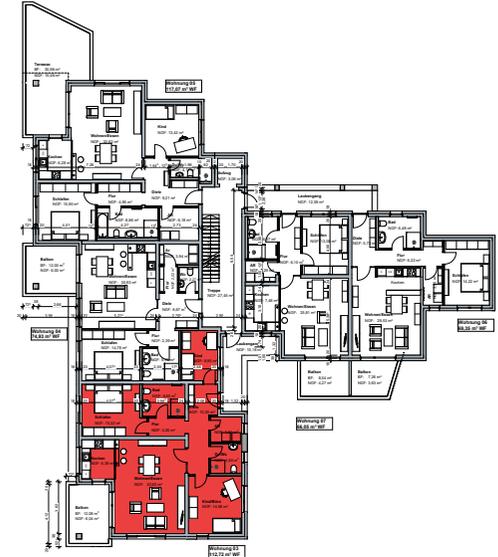
1. OBERGESCHOSS

112,72 qm

4 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



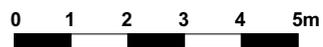
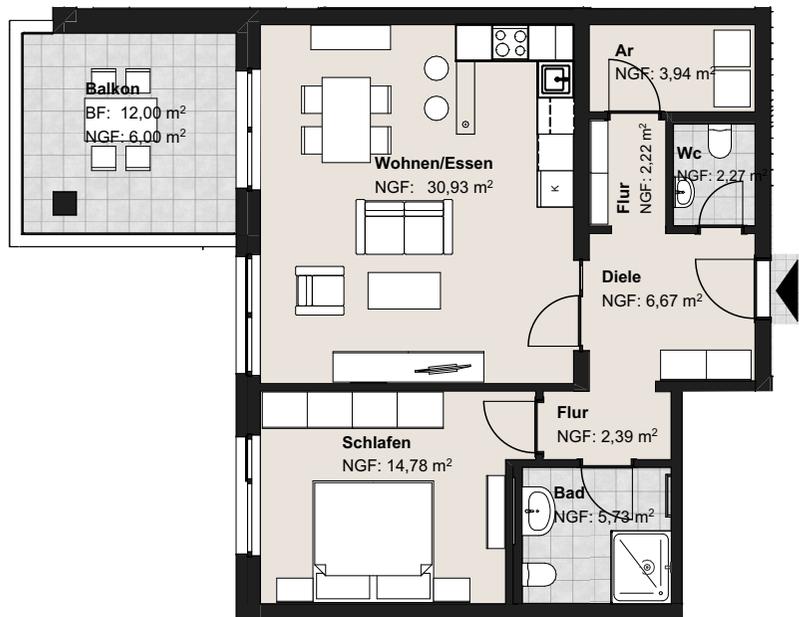
WOHNUNG 4

1. OBERGESCHOSS

—

74,93 qm

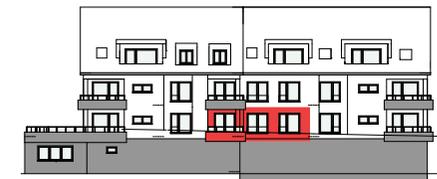
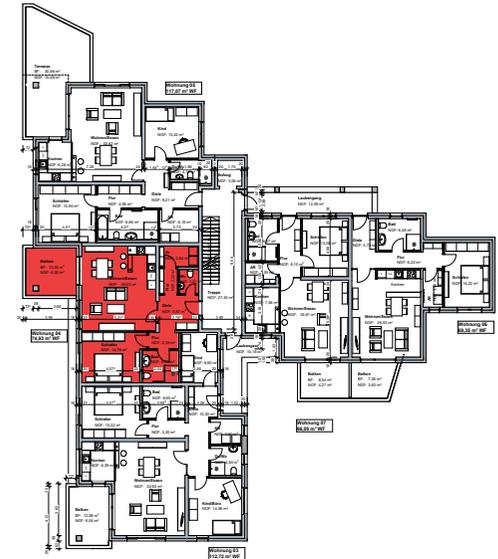
2 Zimmer, Küche, Bad, WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

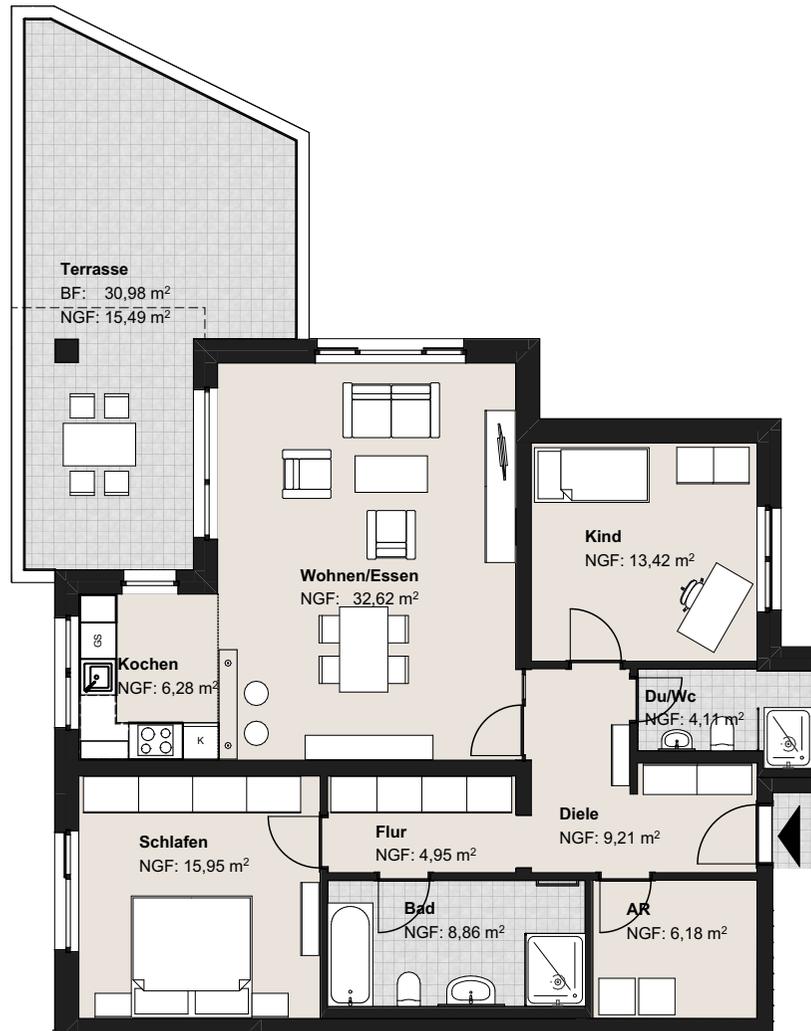


WOHNUNG 5

1. OBERGESCHOSS

117,07 qm

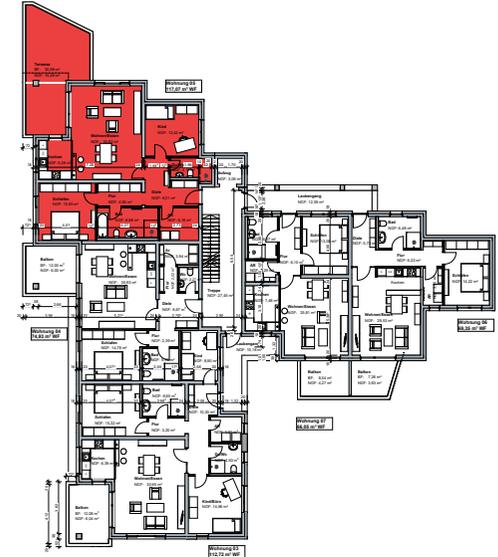
3 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



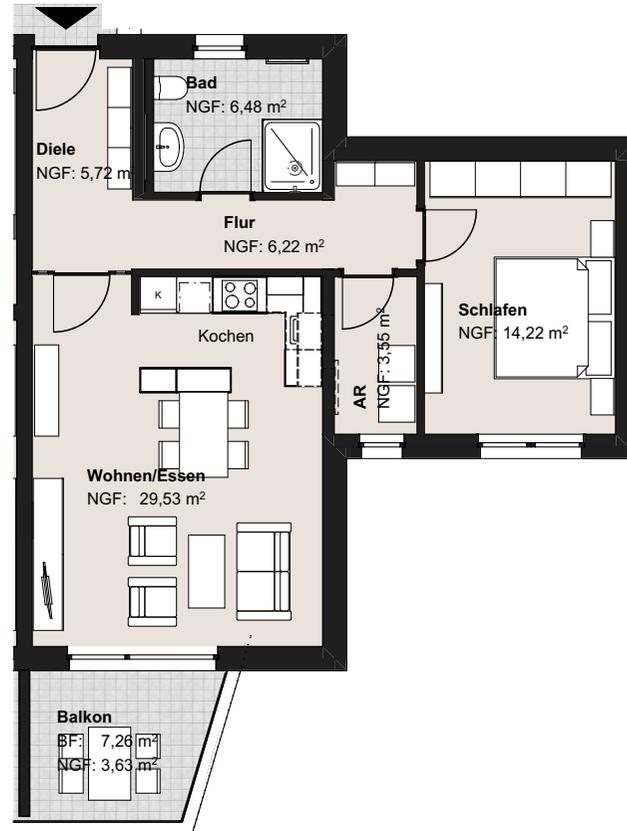
WOHNUNG 6

1. OBERGESCHOSS

—

69,35 qm

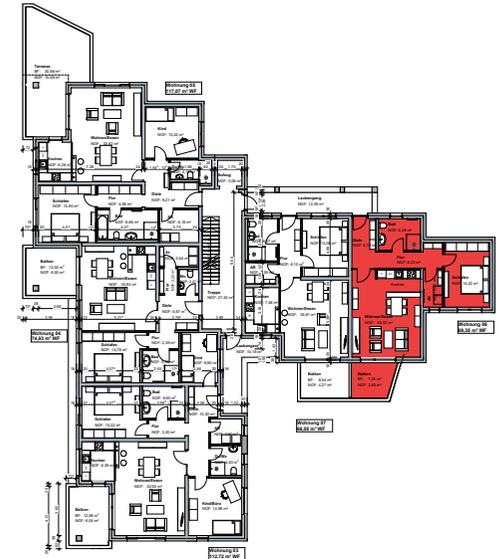
2 Zimmer, Küche, Bad



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

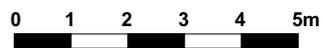
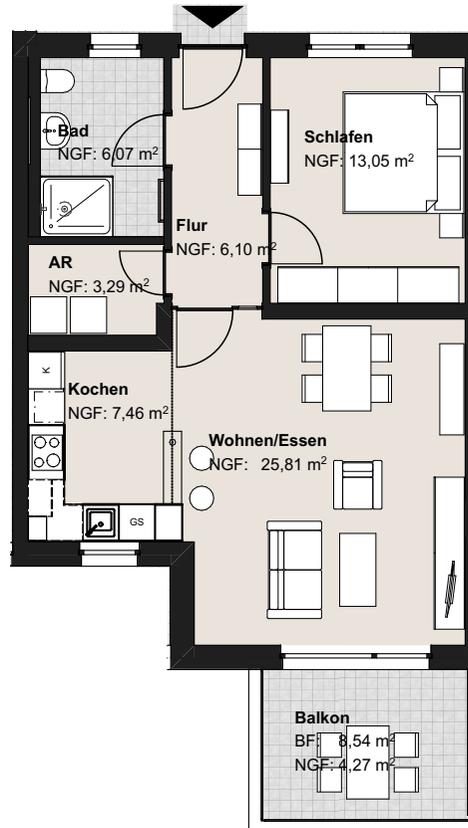


WOHNUNG 7

1. OBERGESCHOSS

66,05 qm

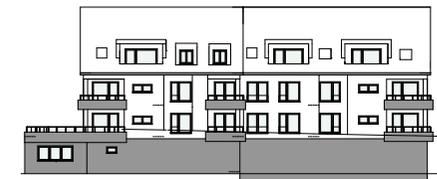
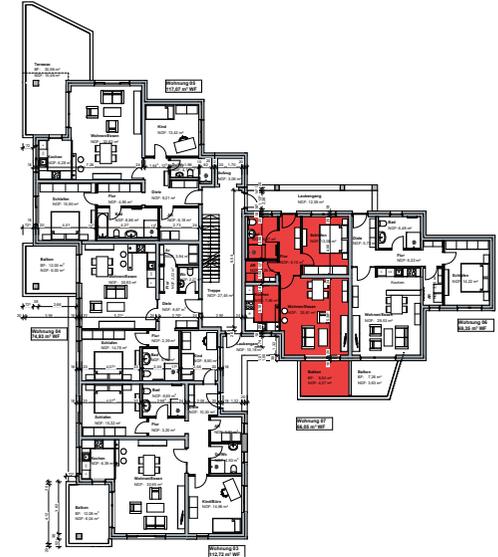
2 Zimmer, Küche, Bad



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

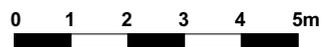
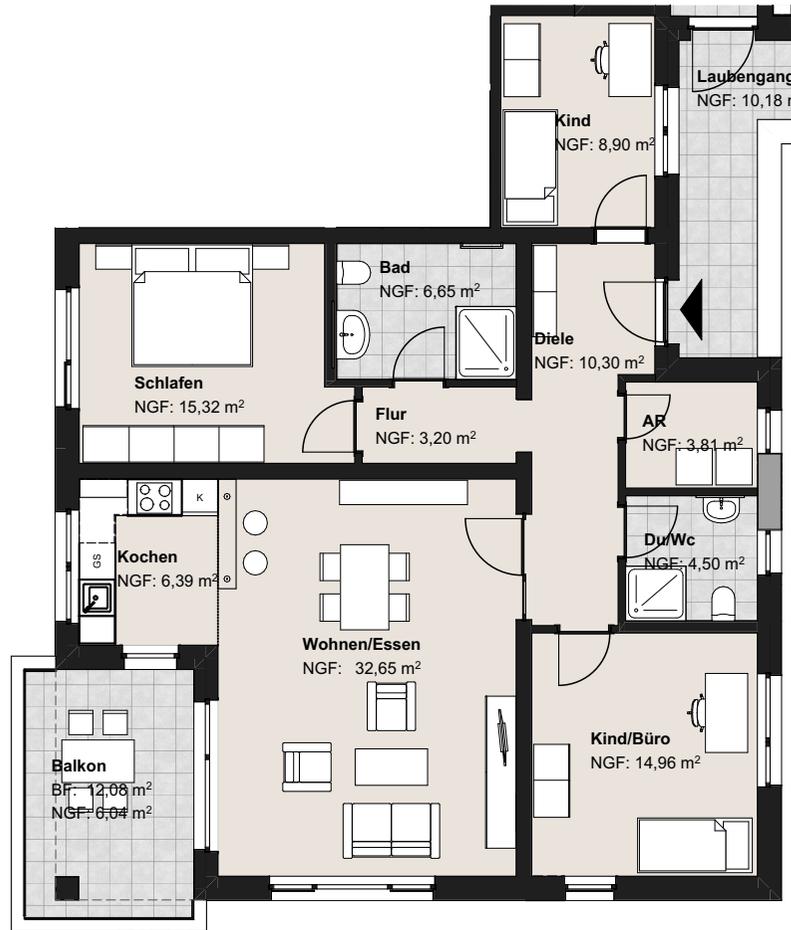


WOHNUNG 8

2. OBERGESCHOSS

112,72 qm

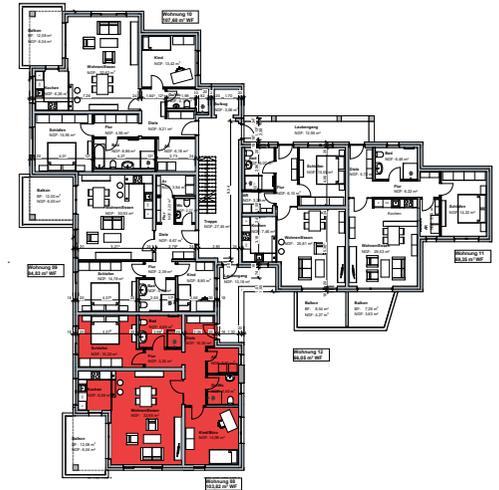
4 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



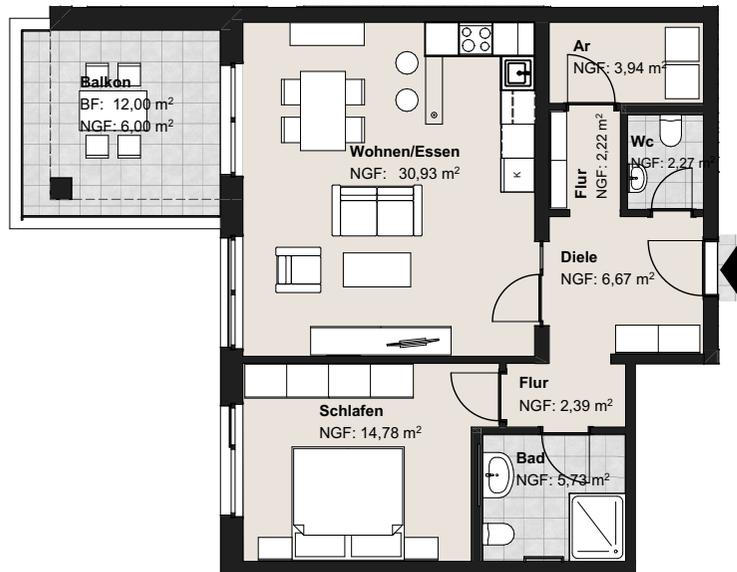
WOHNUNG 9

2. OBERGESCHOSS

—

74,93 qm

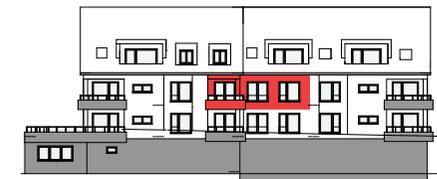
2 Zimmer, Küche, Bad, WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

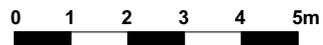
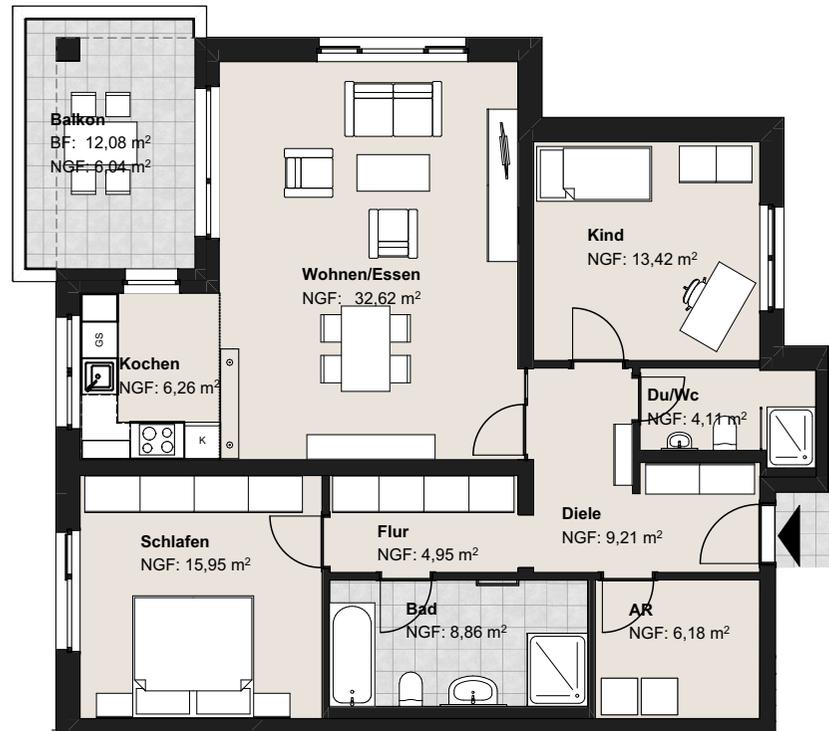


WOHNUNG 10

2. OBERGESCHOSS

107,60 qm

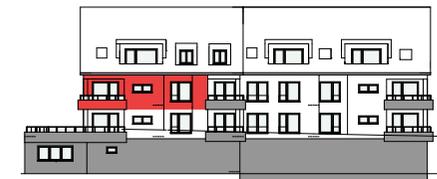
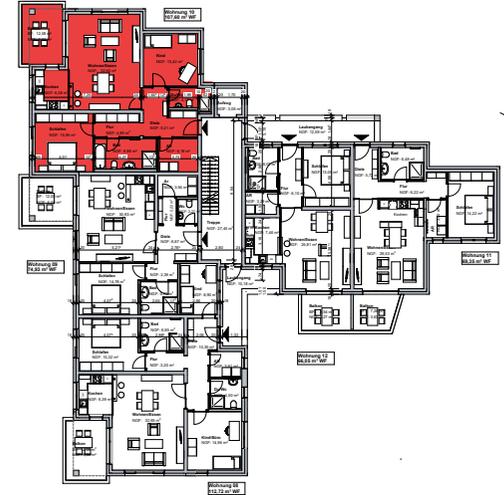
3 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

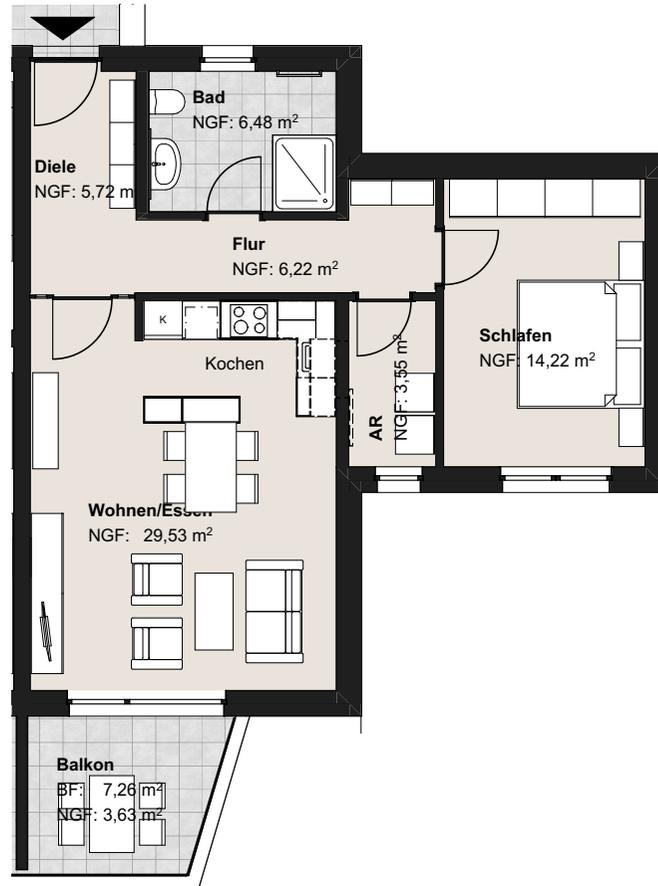


WOHNUNG 11

2. OBERGESCHOSS

69,35 qm

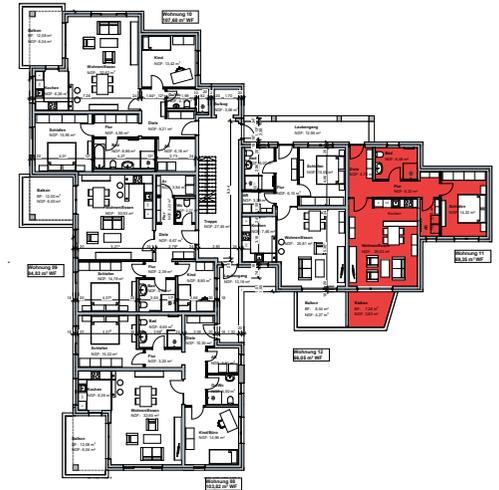
2 Zimmer, Küche, Bad



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

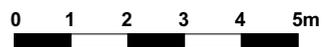
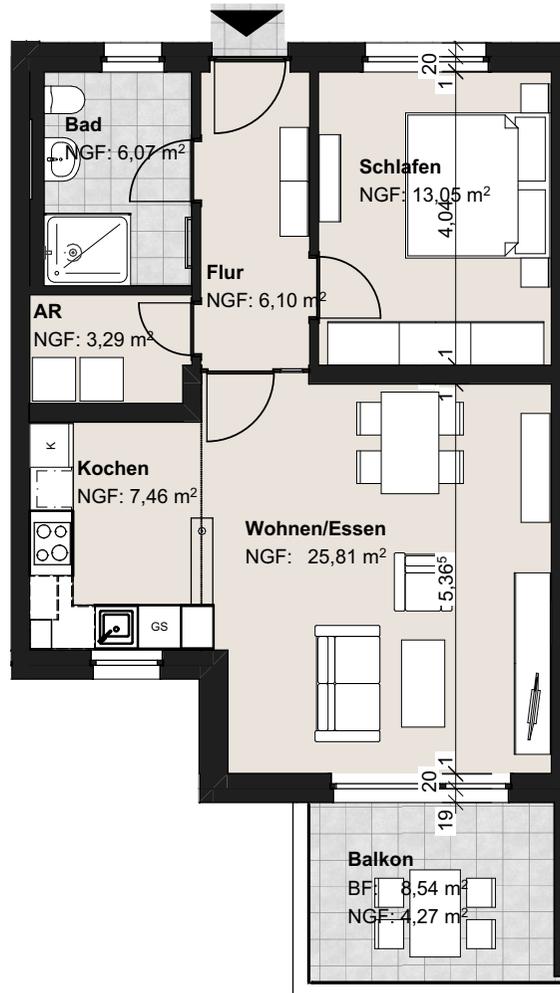


WOHNUNG 12

2. OBERGESCHOSS

66,05 qm

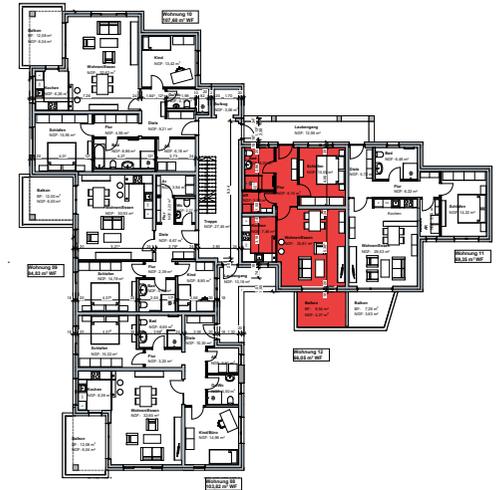
2 Zimmer, Küche, Bad



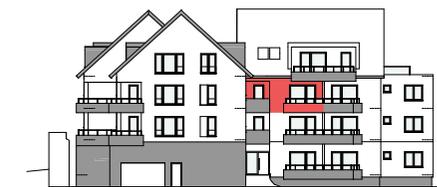
Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



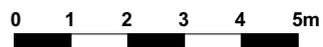
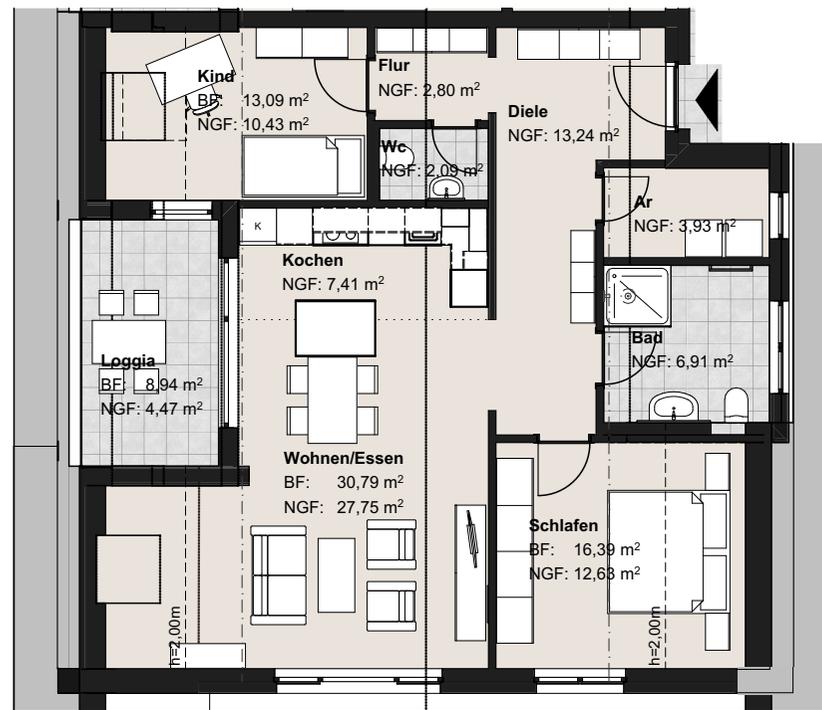
WOHNUNG 13

DACHGESCHOSS

91,66 qm

3 Zimmer, Küche,

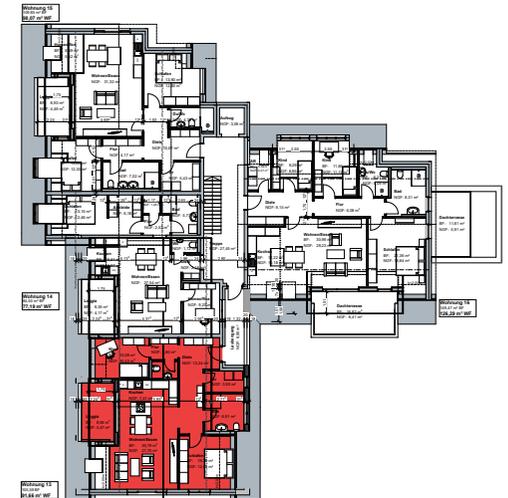
Bad, WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



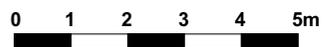
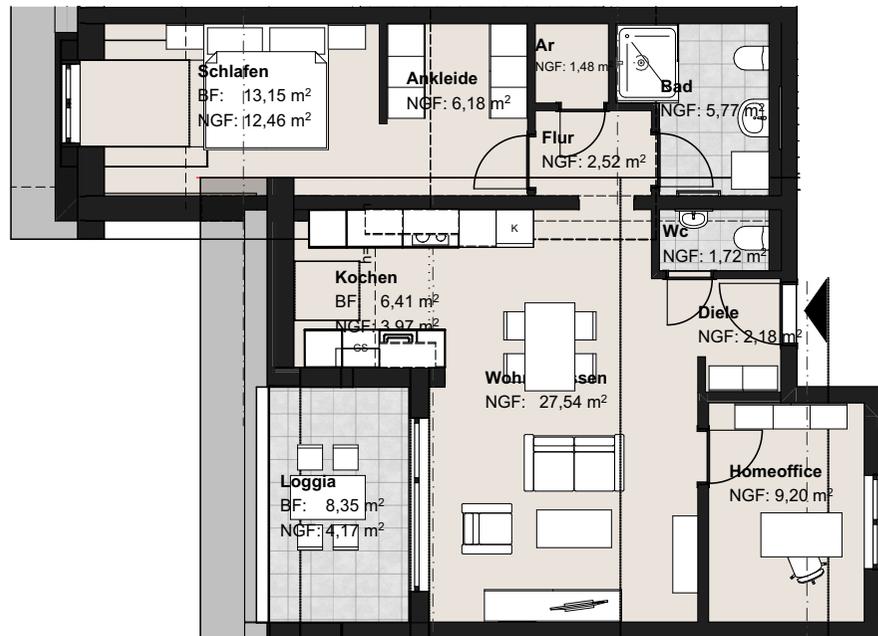
WOHNUNG 14

DACHGESCHOSS

77,19 qm

3 Zimmer, Küche,

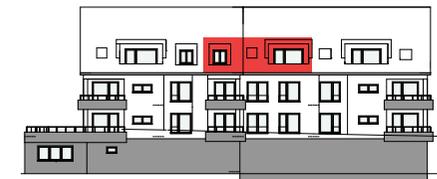
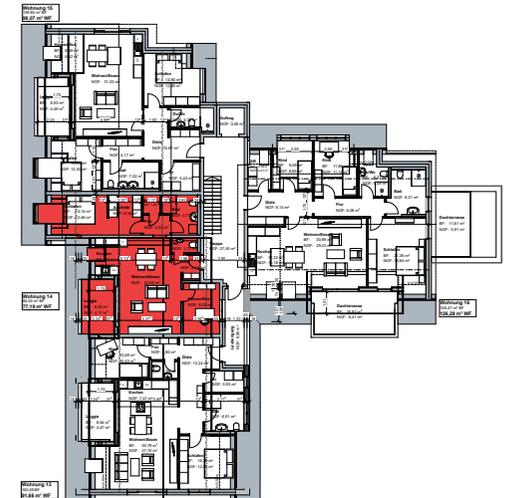
Bad, WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

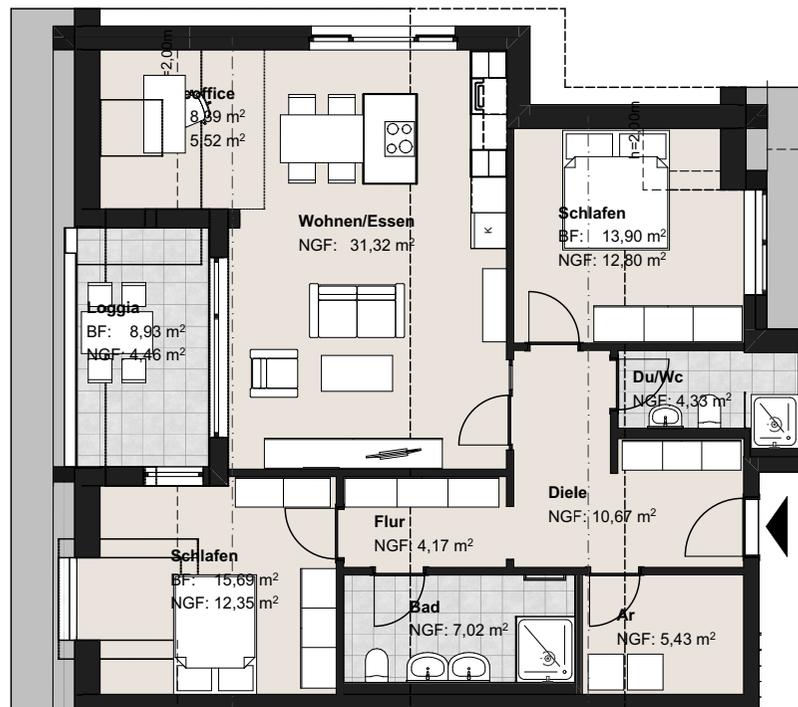


WOHNUNG 15

DACHGESCHOSS

98,07 qm

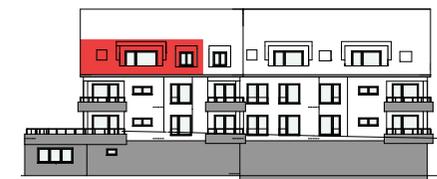
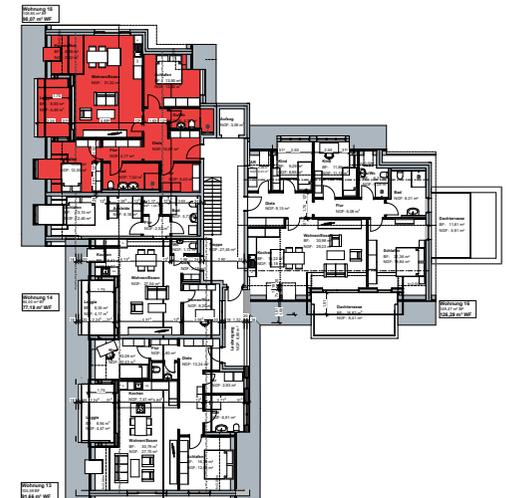
3 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

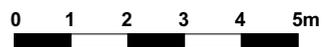
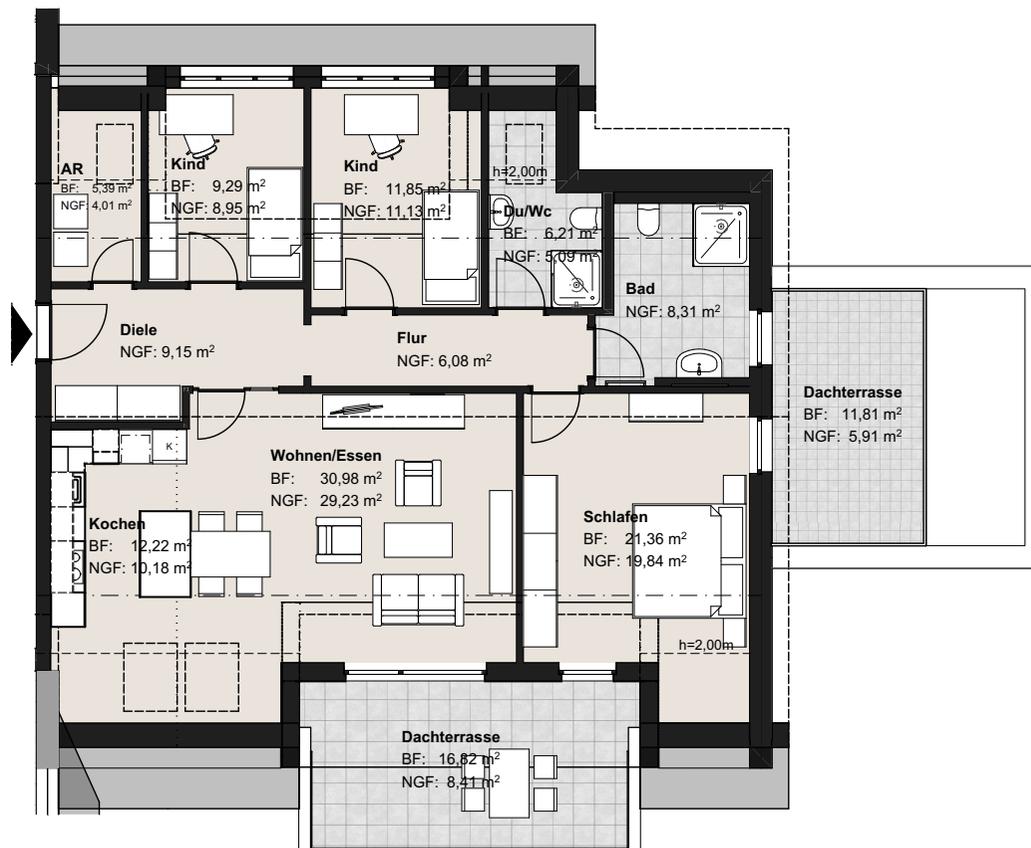


WOHNUNG 16

DACHGESCHOSS

126,29 qm

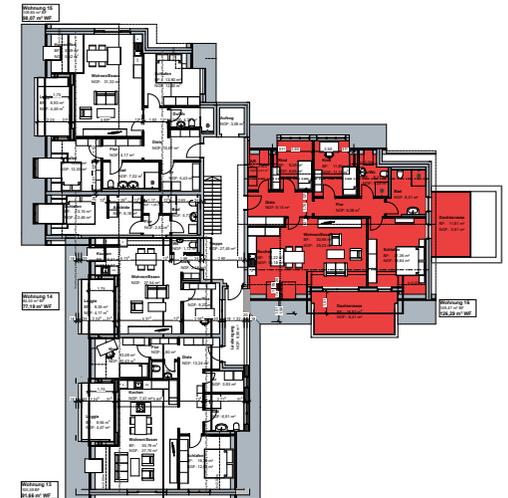
4 Zimmer, Küche,
Bad, Du/WC



Maßstab



ETAGENÜBERSICHT



Ansicht Nord-West

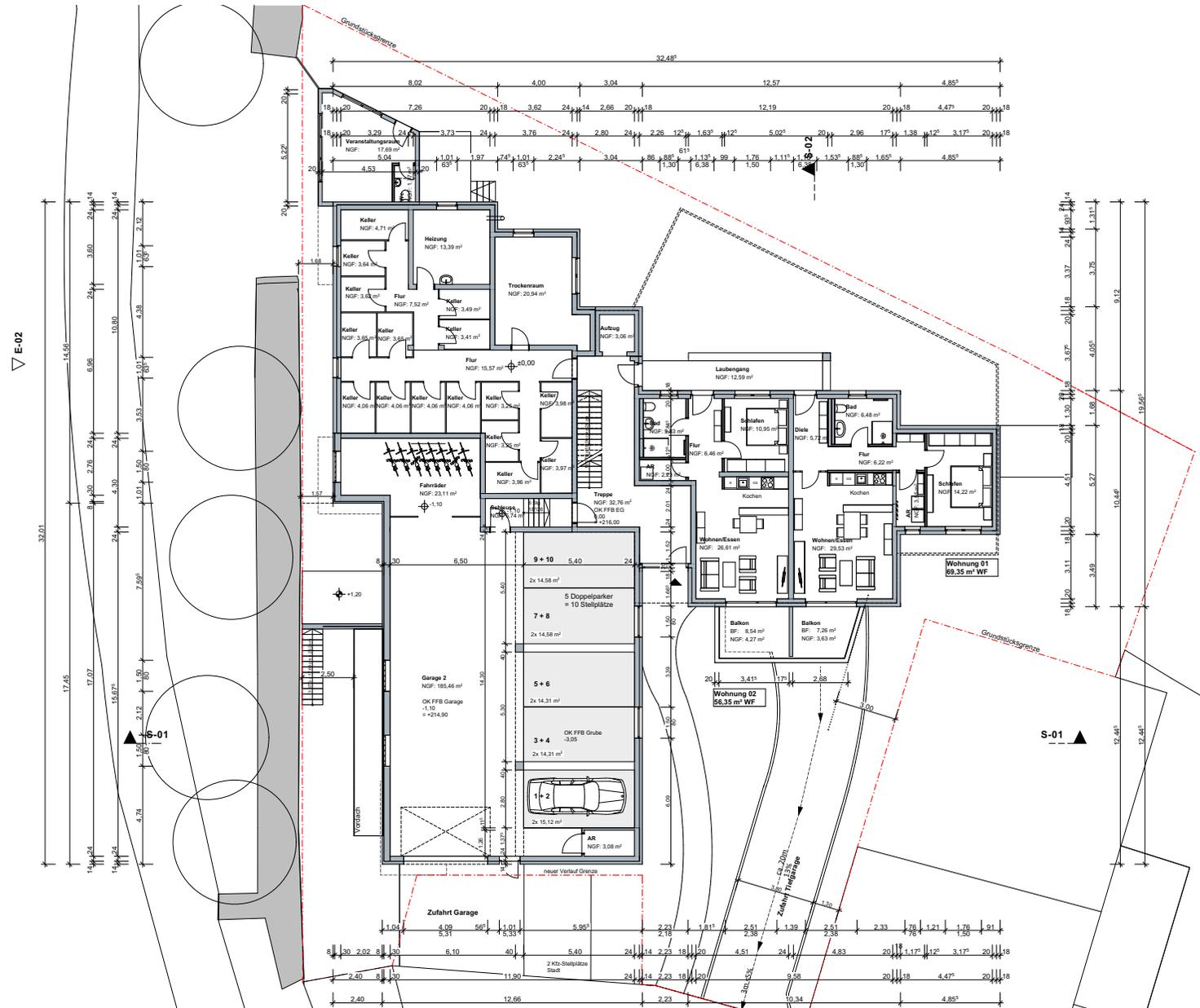


Ansicht Süd-West



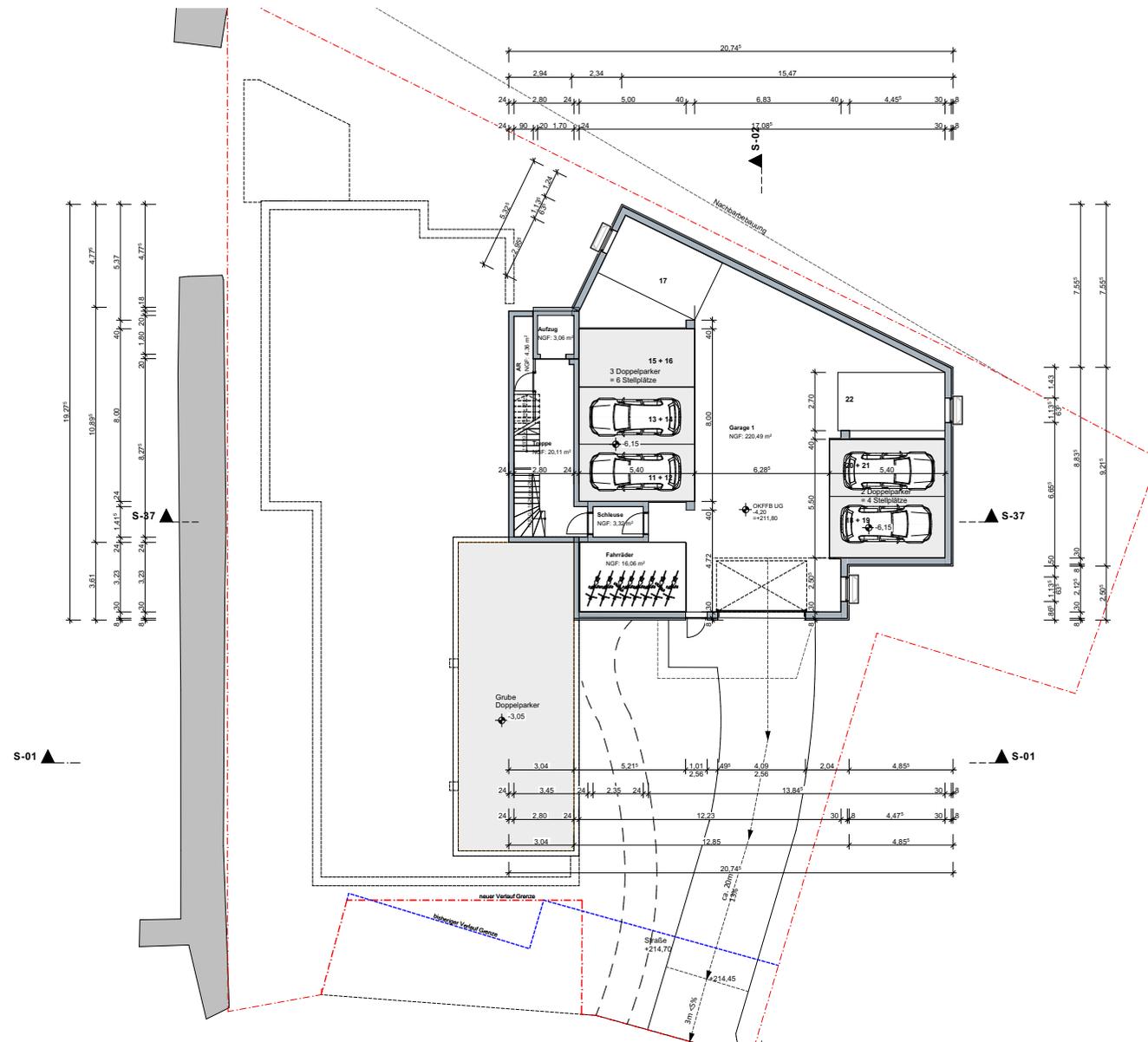
STELLPLÄTZE

ERDGESCHOSS

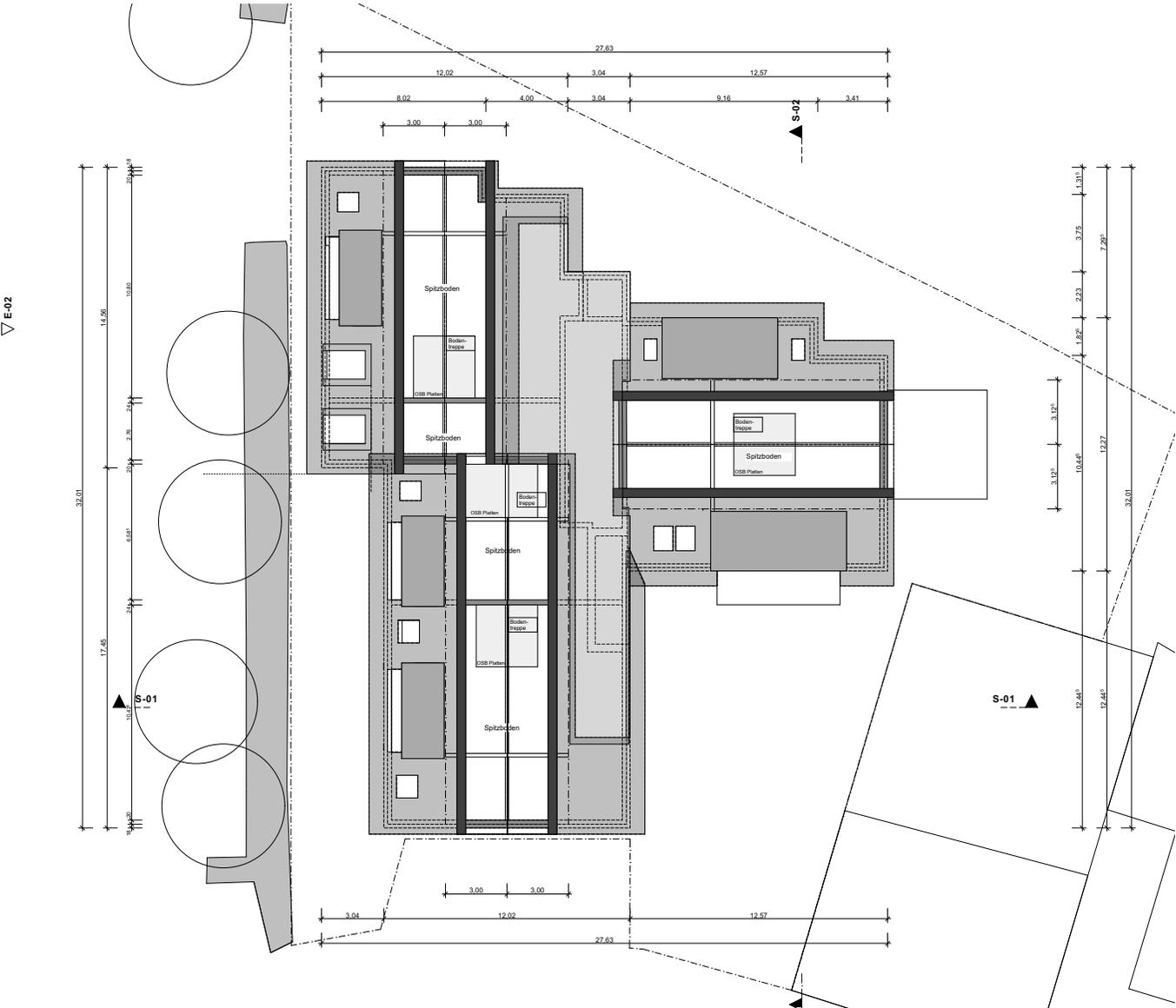


STELLPLÄTZE

UNTERGESCHOSS



SPITZBODEN





E-03

Ansicht Nord-Ost

1:100



E-04

Ansicht Süd-Ost

1:100

WICON CONSULTING + IMMOBILIEN GMBH

Herr Jörg Winges

Brückenmüllerstraße 9

36251 Bad Hersfeld

Tel: +49 6621 796696

Fax: +49 6621 796697

E-Mail: info@wicon-immobilien.de

www.wicon-immobilien.de



Ihr Partner für Immobilien aller Art

WICON

Consulting + Immobilien GmbH