

Baubeschreibung



Bild: Visualisierung Hoffassade

Objekt

**Neubau Mehrfamilienhaus
Eislebener Str. 46/A**
Eislebener Str. 46/A, 06126 Halle

Bauherr

Prof. Schuh Securities GmbH
Anhalter Straße 17, 06108 Halle
Tel.: 03 54-23 35 90
Fax: 03 45-23 35 911
e-mail: info@profschuh.de
Internet: www.profschuh.de

Architekt

Prof. Schuh Securities GmbH
Anhalter Straße 17, 06108 Halle
Tel.: 03 54-23 35 90
Fax: 03 45-23 35 911
e-mail: info@profschuh.de
Internet: www.profschuh.de

Neubau Eislebener Str. 46/A

Der geplante Neubau befindet sich in Halle-Nietleben in der Eislebener Str. 46/A. Die tatsächlichen Hausnummern des Gebäudes werden noch separat durch die Stadt erteilt. Das Gebäude ergänzt die vorhandene Bebauung und besetzt das rückwärtige Baufeld zwischen den Bestands-Gebäuden und dem Heidesee.

Im Gebäude sind 5 Wohnungen im Reihenhausstil geplant.
Die Terrassen sind zur Gartenseite ausgerichtet.

Nutzungseinheiten:

Wohnung 1 – Wohnfläche ca. 100,51 m²

Wohnung 2 – Wohnfläche ca. 100,51 m²

Wohnung 3 – Wohnfläche ca. 100,51 m²

Wohnung 4 – Wohnfläche ca. 100,51 m²

Wohnung 5 – Wohnfläche ca. 100,51 m²

Im Hof werden Stellplätze angeordnet.

Die Wohnungen erhalten eine Komfortausstattung, wie z. B. Fußbodenheizungen, für die Wohn- und Schlafräume ist Parkett als Belag vorgesehen.

Die Datenverkabelung der Wohnungen erfolgt mit Ethernet-Kabeln nach Cat.-7-Standards.

Die Bäder erhalten eine weiße Sanitärausstattung.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Eislebener Straße, eine fußläufige Wegebeziehung besteht auch zum öffentlichen Nahverkehr.

Statik

Alle tragenden Teile sind nach den Forderungen der einschlägigen Vorschriften bemessen und geprüft.

Wärme- und Feuchteschutz

Wärmedämmung nach DIN 4108 und Gebäudeenergiegesetz (GEG). Feuchtigkeitsschutz gegen nicht drückendes Wasser ist gewährleistet.

Schallschutz

Es werden die Mindestanforderungen der DIN 4109 erfüllt. Ein erhöhter Schallschutz nach VDI 4100 ist nicht vereinbart.

Entwässerung

Entwässerungsleitungen entsprechen den Vorschriften der Stadt Halle und den örtlichen Gegebenheiten.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Mischkanal der HWS. Das Regenwasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert – falls dies nicht möglich ist, wird in Abstimmung mit der HWS eine Einleitung ins Mischsystem erfolgen.

Öffentlich-rechtliche Belange

Auflagen von der Baugenehmigungsbehörde werden vorrangig berücksichtigt.

Beschreibung der Materialien

Bodenplatte

Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen.

Geschossaußenwände

Massivmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, alternativ hochporosierter Stein.

Brüstungen

In dem Obergeschoss werden bei bodentiefen Öffnungen die Brüstungen als Festelement im Fenster mit VSG oder separatem Brüstungsgeländer nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Das Treppengeländer innerhalb der Wohnung wird als Holz- oder Edelstahlgeländer nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Dach

Es wird ein Flach- bzw. Pultdach mit bituminöser Abdichtung errichtet. Notwendig werdende Attika-Bleche werden verzinkt laut Vorgabe des Architekten hergestellt.

Treppen

Die Wohnungstreppen werden aus Holz errichtet. Als Laufbelag erhalten sie einen Holzbelag oder gleichwertig.

Fenster

In den Wohnbereichen werden Kunststoff-Fenster nach Wärmeschutznachweis errichtet. Die Fenster werden mit Dreh-/Kipp-Funktion ausgestattet. Elektrische Rollläden sind als System mit vorgesehen, steuerbar über Bedienelement je Raum. Außen werden Aluminium-Fensterbänke vorgesehen.

Estrich

In den Wohnräumen wird überall ein schwimmender Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung eingebaut.

Putz

Die Wohnungswände aus Mauerwerk erhalten einen Gipsputz, Bäder erhalten einen Kalkputz. Außenputz nach Vorgabe des Architekten.

Fassade

Teilbereiche der Fassade, welche keinen Putz erhalten, werden mit Meldorfer Flachverblendern in Klinkeroptik oder gleichwertig versehen.

Decken

Die Decken der Wohneinheiten werden verspachtelt und malerfertig hergestellt.

Wohnungseingangstüren

Blockzarge mit einem Wohnungseingangstürblatt, Mindestschallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach Wärmeschutzberechnung. Einbruchhemmende Tür nach RC2, Farbe nach Vorgabe Architekt.

Wohnungsinnentüren

Innentüren als Weißlack Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen.

Bodenbeläge

In den Bädern, WCs und Abstellräumen sind Fliesen vorgesehen. Feinsteinzeug Alaska (10257323) grau-greige unglasiert (30 cm x 60 cm, R10B) oder gleichwertig zu einem Materialpreis von 30 €/m² Brutto.

Wohn- und Schlafräume erhalten Massivparkett Eiche Ambiente „Bembe Meisterparkett“ im englischen oder unregelmäßigen Verband in 8 mm Stärke oder gleichwertig zu einem Materialpreis von 48,50 €/m² Brutto sowie passende flache Sockelleisten (ca. 26mm x 16 mm). Das Parkett wird verlegt, anschließend abgeschliffen und geölt. Durch die Bearbeitung verringert sich die geschuldete Stärke.

Durch die Toleranzen am Bau nach Fertigstellung des Estrichs und des Belages kann es zu optisch ungleichen Ausbildungen von Schattenfugen im Sockelbereich kommen.

Terrassen erhalten einen Belag aus Betonstein oder gleichwertig.

Wandbeläge

Die Wohnungsinnenwände aus Mauerwerk erhalten einen geglätteten Gipsputz, malerfertig. Bäder erhalten einen Kalkputz. Materialwechsel werden mit Armierungsgewebe versehen. Wohnungsinnenwände in Trockenbauweise werden ebenfalls malerfertig hergestellt.

Die Innenwände der Wohnungen erhalten anschließend einen Farbanstrich, welcher nach Käuferwunsch weiß oder hell getönt hergestellt wird.

Anschlüsse von Trockenbau an Mauerwerk und Deckenanschlüsse an Wände neigen aus bautechnischen Gründen dazu, nachträglich Risse zu bilden. Diese Risse sind keine Mängel soweit sie eine Breite von 0,2 mm nicht überschreiten.

Die Bäder und WCs erhalten Wandfliesen (Wandfliese Orlando grau 10353243 oder gleichwertig) bis in Höhe der Türzargen (im Bereich der Duschen bis Oberkante Wand) zum Materialpreis von 30 €/m² Brutto. Nach örtlicher Festlegung des Architekten kann hiervon abgewichen werden.

In den Küchen ist im Arbeitsbereich kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Heizung

Das Gebäude wird durch eine Nahwärmeleitung mit Wärme versorgt oder gleichwertig beheizt. Die Nahwärme wird durch eine Pelletsheizung in einem der beiden Altgebäude erzeugt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In jeder Wohnung wird ein Wärmemengenzähler installiert. Die größeren Bäder mit Wanne und Dusche erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (ca. 1,80 m x 0,60 m).

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Sanitärinstallation

Wasserleitungen und Strangleitungen werden aus Alu-Verbundrohr hergestellt. Eine Kaltwasseruhr wird im Hausanschlussraum aufputz installiert. Je Wohnung wird ein Wasserfilter im HAR vorgesehen.

Standardausstattung mit weißen Einrichtungsgegenständen wie folgt:

WCs

Vigour WAND-TIEFSPÜL-WC ONE oder gleichwertig, wandhängend oder stehend aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz in Weiß, PVC-Spülkasten in Unterputzmontage, schwitzwasserisoliert mit verdecktem Wasseranschluss, Spülvorgang unterbrechbar.

Waschtische

Hauptbäder

HANDWASCHBECKEN ONE 60 X 39CM WEISS VIGOUR oder gleichwertig, in Weiß, in den Bädern Größe 60 cm Tiefe 39 cm, verchromte Einlochbatterie (Vigour ONE oder gleichwertig) mit festem Gussauslauf und Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Geruchsverschluss und Vorreguliertventil.

WCs und Nebenbäder

HANDWASCHBECKEN CLIVIA eckig 50 x 25 cm o. Überlauf Hahnloch rechts weiss VIGOUR oder gleichwertig, in Weiß, mit Designsiphon, Größe 50 cm Tiefe 25 cm, verchromte Einlochbatterie (VIGOUR ONE oder gleichwertig) mit festem Gussauslauf und Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Geruchsverschluss und Vorreguliertventil.

Duschen

Bodenebene Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung (Rahmen in Alu matt) Fabrikat Duka Duo ohne Bodenschwelle oder gleichwertig.

Es werden Eck-Einstiege mit Pendeltür vorgesehen.

Duscharmatur als Aufputzvariante, Fabrikat VIGOUR ONE oder gleichwertig.

Badewannen

Eingeflieste Acryl-Badewanne Größe 180 x 80 cm im Poresta Wannenträger (Fabrikat VIGOUR ONE in Weiß) mit Ab- und Überlaufgarnitur, sowie Badewannen-Einhebelmischbatterie für Umstellung auf Brauseschlauch und Handbrause (Fabrikat VIGOUR ONE ohne Duschstange oder gleichwertig)

Weitere Sanitärausstattung

Je Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine im Abstellraum, in der Küche ist ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler, Kalt- und Warmwasser vorgesehen.

Elektroanlagen

Die Installation erfolgt nach heutigem Stand der Technik. Das Schalterprogramm ist als Standardschalterprogramm bzw. Flächenschalterprogramm vorgesehen von der Fa. Elso Joy oder gleichwertig in Reinweiß.

Der Niederspannungs-Zählerschrank wird im Hausanschlussraum als Aufputzschrank installiert. Die Unterverteilung wird in der Wohnung installiert.

Ausstattung

Flur

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

Küche

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Steckdose für Ablufthaube, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dampfgarer, 1 Steckdose für separaten Backofen, 8 Arbeitssteckdosen im Küchenmöbelbereich, 1 Datendose mit Steckdose, 4 Steckdosen an möbelfreien Wandbereichen.

Wohnzimmer

2 Deckenbrennstellen als Serien- oder Wechselschaltung, 10 Steckdosen, 2 Datendosen.

Schlafzimmer

1 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen und 1 Datendose

Weitere Zimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 5 Steckdosen und 1 Datendose

Hauptbad

je 1 Anschlüsse für Wand und Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung, 3 Steckdosen

Nebenbad/WC

je 1 Anschluss für Wand und Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung, 3 Steckdosen, Anschluss für Zwangslüftung Schaltung über Deckenbrennstelle

Abstellräume (in den Wohnungen)

1 Deckenbrennstelle, 1 „Ein/Aus“ Schalter, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Anschluss Trockner, Anschluss für Zwangslüftung mit Schaltung über Deckenbrennstelle

Terrassen

1 Außensteckdosen, 1 Außenbeleuchtung mit Schalter innen

Hauseingang

1 Hausnummernleuchte

Beleuchtungselemente

Gebäudezugänge:

RZB Serie oder gleichwertig

Terrasse:

RZB Serie oder gleichwertig

Datendose in jedem Zimmer, außer Bad, WC, Gäste-WC, Abstellraum. Die Installation erfolgt von der Wohnung bis zum Übergabepunkt der Kabelanbieter im Technikraum (HAK/HAE). Die Datenverkabelung erfolgt nach Cat. 7 Standards.

Klingelanlage

Jede Wohnung erhält eine Klingel mit Gong im Flur.

Außenanlagen

Die Zuwegungen werden eingefasst und befestigt ausgeführt, Materialwahl nach Vorgabe des Architekten.

Sonstiges

Sonderwünsche und Zusatzausstattungen sind grundsätzlich möglich. Sie müssen jedoch rechtzeitig mit dem Bauträger abgestimmt und schriftlich vereinbart werden.

Bauzeiten

Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt 12 Monate nach Bezugsfertigkeit. Der Innenausbau erfolgt nach Verkaufsstand. Hierfür beträgt die Bauzeit je Wohneinheit 24 Monate ab Kaufzeitpunkt.