



Neubau von fünf baugleichen Wohnhäusern mit jeweils fünf Wohnungen in 28870 Ottersberg - Quelhorn, Quelhorner Landstr. 89

Baubeschreibung (Stand: 14.03.2024)

Die Baugenehmigung ist am XXXXXX vom Landkreis Verden erteilt worden.

Das Gebäude wird als klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (KfW) erstellt. Die Bauausführung erfolgt in konventioneller sowie beständiger und handwerksgerechter Bauweise, nach den Regeln moderner und fortschrittlicher Baukunst im Rahmen der geltenden DIN-Vorschriften. Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind im Kaufpreis enthalten, ebenso die Oberflächenwasserversickerung bzw. -ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal mit allen erforderlichen Rohrleitungen und Anschlüssen sowie die kompletten Erschließungskosten.

Erdarbeiten und Gründung:

Abschieben des Mutterbodens im Bereich des Baukörpers, Einbringen einer Füllsandschicht, nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt das Anfüllen und Verteilen des Mutterbodens.

Einbringen von Streifen- und Einzelfundamenten frostfrei auf tragfähigem Boden, entsprechend Statik der Ingenieurgesellschaft KTC aus Rotenburg und der Erkenntnisse aus dem beauftragten Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße aus Tostedt. Sohlplatte in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Fundamentanker sowie alle erforderlichen Abwasserleitungen und Leerrohre für Ver- und Entsorgung der Gebäude werden nach der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Strubenhoff aus Zeven eingebaut.

Außenwände:

2-schaliges Mauerwerk im Erd- und Obergeschoss:

- 1,5 cm Innenputz
- 17,5 cm Hintermauerwerk aus Porenbeton
- 16,0 cm Dämmung
- 2,0 cm ruhende Luftschicht
- 11,5 cm Verblendmauerwerk in Ziegel, NF, rotbunt
- 48,5 cm Gesamtstärke

Zweilagige waagerechte Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, gesamter Mauerwerksaufbau nach Wärmeschutzverordnung. Fensterbänke als Rollschicht.

Innenwände:

Schalldämmende, aussteifende, tragende und brandschützende Innenwände aus Kalksandstein nach Erfordernissen in 11,5 bzw. 17,5 cm Stärke. Teilweise nichttragende Innenwände als Leichtbauwand mit Profil 50 mm oder 75 mm, beidseitig mit je zwei Gipskartonplatten 12,5 mm bzw. je einer Gipskartonplatte und einer OSB – Platte beplankt.

Wohnungstrennwände:

2 x verputztes 17,5 cm KSV-Mauerwerk mit zwischenliegender Steinwolle 4,0 cm = Wandstärke 42 cm

Decken:

Stahlbetondecken gemäß Statik als Filigrandecken mit Aufbeton in B25 Stahlbeton nach statischer Berechnung.

Dachkonstruktion, Zimmererarbeiten, Dacheindeckung:

Satteldach-Konstruktion als Pfettendach, Eindeckung mit Betondachsteinen Harzer BIG anthrazit, oder gleichwertig.

- Sparren gemäß Statik
- Oberseitig: diffusionsoffene Folie, Konterlattung, Dachlattung und Eindeckung mit Dachziegel
- Kehlbalken mit zwischenliegender Dämmung aus Mineralwolle gemäß Wärmeschutznachweis.
- Unterseitig: Folie (Dampfbremse), Sparschalung und Verkleidung mit GKB-Platten

Dachentwässerung:

Ableitung über Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink mit RAL-Gütezeichen entsprechend der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Strubenhoff aus Zeven.

Treppen:

Treppen massiv aus Stahlbeton mit Belägen aus Kunststein oder Fliesen, Geländer als Edelstahlgeländer. Treppen in den Obergeschoss - Wohnungen in Holz. (buche hell oder gleichwertig)

Trockenbau / Putzarbeiten / Wandbeläge:

Innenwände werden handwerksgerecht mit einem Kalkzementputz oder einem Gipsputz versehen und mit Farbe gestrichen. Trockenbauwände gespachtelt und mit Farbe gestrichen. Im Bereich der Sparren Verwendung von Dämmung aus Mineralwolle entsprechend Wärmeschutznachweis. Unterhalb der Balken und Sparren Einbau von Gipskartonunterdecken, gespachtelt und mit Farbe gestrichen. Wände im Bad ca. 150 cm hoch gefliest. (Im Bereich der Dusche ca. 220 cm) Fliesen bis zu einem Materialpreis von € 30,00 brutto. **Bemusterung durch den Verkäufer.**

Balkone:

Balkone als vorgestellte Stahlbalkone feuerverzinkt gemäß SS-EN ISO 1461.

- 4 Stück(seitliche Balkone) bzw. 6 Stück(hinterer Balkon) Stützen aus Quadratrohr 80x80 mm
- Rahmen aus U-Profil 200 mm
- In den Balkon integrierte Rinne mit Ablauf und Fallrohr
- Balkonbelag bestehend aus AVA Terr-Alu Diele S oder gleichwertig
- Handlauf aus Edelstahl Ø 42 mm, Oberfläche fein gebürstet
- Pfosten aus Quadratrohr 40x40 mm
- Füllung aus Glas mit matter Oberfläche

Terrassen:

Die Terrassenflächen werden aus Ziegelrechteckpflaster oder Plattenbelag gemäß Zeichnungen angeordnet. Farbe: grau, Fläche gemäß Zeichnung.

Fußböden, Estricharbeiten:

Fußböden hergestellt aus schwimmendem Zementestrich nach DIN 18353, bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmung mit Zementestrich, an den Außentüren mit Folienabdichtung gegen Feuchtigkeit. Die Fußböden werden wie folgt belegt:

- Bad und Küche (im Bereich der Einbauküche ca. 5 m²) mit Fliesen bis zu einem Materialpreis von € 30,00 brutto. **Bemusterung durch den Verkäufer.**
- Wohnen, Flur, Schlafen, Abstellen (nicht Abstellräume im Spitzboden), mit Vinyl, bis zu einem Materialpreis von 25,00 €/m² brutto. **Bemusterung durch den Verkäufer.**

Treppenhaus:

Die Treppe wird mit Handläufen aus Edelstahl (ähnlich Balkongeländer) versehen.

Fenster, Fenster-Tür und Tür-Elementen:

Kunststofffenster Farbe weiß mit 3-fach-Verglasung entsprechend Wärmeschutznachweis. Alle Fenster der Wohnungen mit Aufsatzrollladen oder Vorsatzrollladen mit Kunststoffpanzer, weiß, mit elektrischem Antrieb. Alle Fenster mit abschließbaren Griffoliven. Alle Fenster mit Schallschutzverglasung (SK 4) Alle Fenster mit Drehkipp-Beschläge mit einbruchhemmender, umlaufender Sicherheits-Pilzkopfverriegelung, integrierter Fehlschaltsicherung, innenliegende Flügelheber und Schließblechen aus Stahl. Fensterbänke innen aus MDF oder aus Kunststein.

Hauseingangstürelement:

Kunststofftürelement, endbehandelt mit Sicherheitsverglasung mit automatischem Türöffner. Briefkasten- und Klingelanlage mit Video - Gegensprechanlage im Bereich der Haustür.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstür in weißlack, Schallschutzklasse 3, Klimaklasse 3 mit Mehrfachverriegelung, absenkbare Bodendichtung, Sicherheitswechselgarnitur Hoppe oder gleichwertig
Maße: 198,5 cm x 98,5 cm in Holz- oder Stahlzarge.

Innentüren Wohnungen:

Türblätter und Zargen in Weißlack Röhrenspan oder gleichwertig. Türen mit Glasausschnitt als Sonderleistung.

Heizungs- / Lüftungsinstallation:

Zum Einbau gelangt eine Wärmepumpe nebst Nebenanlagen entsprechend Wärmeschutznachweis und Heizlastberechnung des Ingenieurbüros Strubenhoff aus Zeven. Jede Wohnung erhält eine eigene Verbrauchsmessung für Heizung und Kalt- und Warmwasser. Die Messgeräte in Funkausstattung werden über einen Messdienstleister von der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft gemietet.

Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt über eine Warmwasser-Fußbodenheizung. Die Rohrleitungen der Fußbodenheizung sind aus Kunststoff (sauerstoffdicht). Die Rohrleitungen der einzelnen Heizkreise werden wohnungsweise über je einen zentralen Heizkreisverteiler geführt, welcher in einer entsprechenden Innenwand installiert wird.

Die Regelung der Heizung erfolgt über Einzelraumregler mit Thermostat, die mit der Heizkreisregelung im Verteiler verbunden sind, wo Ventile die Steuerung der Vorlauftemperatur des Heizkreises der jeweiligen Räume übernehmen.

Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten gemäß Lüftungsplanung des Ingenieurbüros Strubenhoff aus Zeven.

Sanitärinstallation:

Die Bäder sind komplett mit hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen deutscher Markenhersteller ausgestattet; enthalten sind:

- Waschtisanlage, bestehend aus Waschtisch ca. 60 x 50 cm, Einhebelmischbatterie.
- WC-Anlage, bestehend aus wandhängendem Tiefspül-WC, Wandeinbauspülkasten mit Betätigungsplatte, WC-Sitz mit Deckel
- Duschanlage, bodengleiche Ausfließung mit Fußbodenablauf, Stange mit Brauseschlauch, Handbrause, Thermostatbatterie.
- Eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine wird im Bad oder im HWR vorgesehen.

Elektroinstallation / Photovoltaik / Stromspeicher / Telefon / Internet:

Das Haus wird einer gemeinschaftlich betriebenen Photovoltaikanlage mit mindestens 27 kw und einem gemeinschaftlich zu nutzenden Stromspeicher von mindestens 20 kw ausgestattet. Die Verteilung des Stroms innerhalb des Gebäudes erfolgt auf Basis des neuen EEG-Modells „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“.

Die Räume der Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Flur	1 Stück Tasterschaltung mit 3 Tastern und 2 Deckenauslässen 2 Stück Schucko-Steckdose 1-fach unter Schalter 1 Stück Steckdose 2-fach
Küche	2 Stück Ausschaltung mit 1 Deckenauslass und Schucko-Steckdose 1-fach unter Schalter 1 Stück Anschluss für E.-Herd, mit separater Zuleitung aus UV, Geräteanschlussdose, flex. Herdanschlussleitung 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach, mit separater Zuleitung aus UV, für Geschirrspüler 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach 3 Stück Schucko-Steckdose 2-fach
Wohnzimmer	2 Stück Ausschaltung mit einem Auslass 1 Stück Ausschaltung für Außenleuchte an der Außenwand 1 Stück Wasserdichte Schucko-Steckdose mit Deckel für den Außenbereich mit Kontrollausschaltung (2-polig) 3 Stück Schucko-Steckdose 2-fach, jede Steckdose erhält eine Leerdose, Abdeckung als Kombiplatte 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach 1 Stück Schucko
Schlafräum	1 Stück Kreuzschaltung mit einer Brennstelle an der Decke 3 Stück Schucko-Steckdose 2-fach 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach
Bad	1 Stück Kontroll-Ausschaltung mit einer Brennstelle an der Decke und einer Brennstelle an der Wand 1 Stück Ausschaltung mit einer Brennstelle an der Decke und einer Brennstelle an der Wand 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach mit separater Zuleitung aus UV, für Waschmaschine 1 Stück Schucko-Steckdose 1-fach mit separater Zuleitung aus UV, für Trockner 1 Stück Schucko-Steckdose 2-fach
Boden	1 Stück Ausschaltung mit einer Brennstelle an der Decke 1 Stück Steckdose 1-fach
Terrasse, Balkon	1 Stück Außensteckdose mit Ausschalter (Kontrolle) 1 Stück Leuchte
Abstellraum EG Whg.	1 Stück Ausschaltung mit einer Brennstelle an der Decke/Wand 1 Stück Steckdose 1-fach
Abstellraum außen	1 Stück Ausschaltung mit einer Brennstelle an der Decke/Wand 1 Stück Steckdose 1-fach

Das Gebäude wird an das Glasfasernetz der Fa. Bin (breitband innovation nord, internet: www.breitband-nord.de) angeschlossen. Über diesen Glasfaseranschluss hat jeder Wohnungsnutzer die Möglichkeit zum Anschluss von Telefon, Internet und TV-Empfang. Das Glasfaserkabel wird je Wohnung vom Hausanschlussraum in die Wohnung zur dortigen Wohnungsverteilung weitergeführt.

In jeder Wohnung wird von der Wohnungsverteilung in Wohn- und Schlafzimmer ein CAT-7 Kabel in Leerdose verlegt.

Das Haus wird mit einer SAT-Anlage ausgestattet mit entsprechenden Empfangsdosen in Wohn- und Schlafzimmer.

Innenbeleuchtung:

Die Beleuchtungsausstattung in den Wohnungen erfolgt durch die Wohnungseigentümer. Es werden in den Räumlichkeiten entsprechende Auslässe mit entsprechender Schaltung vorgesehen.

Außenbeleuchtung:

Diverse Außenleuchten über Dämmerungsschalter geschaltet.

Ver- und Entsorgung:

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden an die Versorgungsnetze der Leitungsbetreiber angeschlossen.

Außenanlagen:

Auffahrten und Stellplätze in Betonpflaster bzw. Rasengitter. Für die Wohnungen sind Stellplätze entsprechend § 47 NBauO nachgewiesen.

Jede Wohnung erhält einen ca. 3,5 m² großen Abstellraum auf dem Grundstück.

Garten- und Freiflächen:

Gartenflächen mit einplanierem Mutterboden, Raseneinsaat

Stand 14.03.2024