

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Lage und Umgebung, Historie

Die attraktive, idyllisch gelegene Havelstadt, ca.35 km von Berlin entfernt, ist von den Havelseen: Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umsäumt. Die historische Altstadt von Werder- „vom Wasser umflossenen Land“ liegt inmitten der dort ca. 700- 1.400m breiten Havel und gab der Stadt Ihren Namen.

Durch die Anbindung an die Bundesstraße 1 sowie die Autobahnen A10 (Berliner Ring) ist Werder mit dem Großraum Berlin bestens vernetzt. Darüber hinaus sind Berlin in 30 min und Potsdam in 10 Minuten mit der Regionalbahn zu erreichen.

Werders Einwohnerzahl wächst seit den zurückliegenden Jahren kontinuierlich. Das Gemeindegebiet umfasst zurzeit etwa 116 Quadratkilometer und beherbergt mehr als 23.000 Einwohner. Die hat sich als dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten Schulen und medizinischen Einrichtungen sind weitere Bildungseinrichtungen, zahlreiche Sport – und Freizeitstätten vorhanden.

Als staatlich anerkannter Kurort zieht die Stadt jährlich viele Erholungssuchende an und hat touristisch viel zu bieten. Gastronomie, Hotellerie und Ferienwohnungen bieten für jeden Geschmack etwas an. Hunderttausende Gäste feiern jedes Jahr Ende April mit den Werderanern das „Baumblütenfest“, eine der beliebtesten und größten Geselligkeiten Deutschlands.

Grundstück

Das Grundstück ist 6529 m² groß und steigt in Ost – westlicher Richtung an. Auf dem historischem Gelände der ehemaligen Brauerei Lerch & Plettenberg, an die Werderschen Obstgärten des Hohen Wegs angrenzend, entsteht ein moderner Wohnstandort, der die Vorzüge des der ländlichen Beschaulichkeit und der Annehmlichkeiten des urbanen Lebensgefühls perfekt miteinander vereint.

Mit dem Bauprojekt soll eine neue Wohnanlage mit insgesamt 23 Appartements, 2 Maisonettwohnungen und 5 Eigenheimen inmitten blühender Obstgärten entstehen. Anspruch ist es, die Geschichte des Grundstückes lebendig zu machen, indem moderne Stilelemente der Architektur mit historischen Elementen, die für Werder und Umgebung typischen Klinkerfassaden, verbunden werden.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Bauteil E : Garten-Häuser mit Einheiten 8 und 9

Die im hinteren, am höchsten gelegenen Teil des Grundstücks entstehenden 2 Wohnungen sind als Eigenheime konzipiert und werden ebenso wie die Remisen- und Havelblick-Häuser auf Grundlage der bestehenden Hangbebauung neu errichtet.

Der Zugang erfolgt von der extra geschaffenen grundstückseigenen Erschließungsstraße aus und weiter über die an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Treppe oder über das Treppenhaus mit Fahrstuhl aus der Tiefgarage der Havelblick-Häuser.

Die ursprüngliche eingeschossige Bebauung erhält ein gestaffeltes Dachgeschoss mit umlaufenden Dachterrassen, von denen man einen weiten Blick auf die umgebenden Gärten und die Havel hat.

Zu beiden Wohnungen gehört eine großzügige Gartenfläche, die direkt vom Haus aus erreichbar ist. Die als Obstgärten konzipierten Flächen laden zur Erholung und zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Dächer, Fassaden, Heizungsanlage, Türen und Fenster genügen hohen Ansprüchen an Klimaschutz und Sicherheit und entsprechen den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Jede Einheit erhält eine separate hochmoderne Gasbrennwert- Hybridheizung mit integrierter Luftwärmepumpe zur Beheizung und Warmwassererzeugung. Die Flachdächer werden bekiest.

Die Wohnungen werden modern und hochwertig mit Parkett, überwiegend bodentiefen Fenster, Fußbodenheizung, attraktiven Bäder und großen Dachterrassen ausgestattet.

Gebäude und Bauart

Das Haus 8 wird auf dem Keller des ehemaligen Lagergebäudes in massiver Bauart errichtet, das Haus 9 wird als Ersatzneubau an gleicher Stelle errichtet.

Die Geschossdecken, Außenwände werden in Massivbauweise errichtet.

Die Dachkonstruktionen werden als Holzkonstruktion mit sichtbarem Dachüberstand errichtet. Die Dächer sind flach geneigte Pultdächer.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Erschließung

Die Verkehrserschließung für die gesamte Bebauung erfolgt über die neu zu realisierende zentrale Erschließungsstraße mit Zugang und Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum, der Eisenbahnstraße auf der nördlichen Seite des Grundstücks.

Die Gebäude 8 und 9 können nicht direkt mit einem Fahrzeug erschlossen werden.

Der Zugang des Hauses 8 und 9 erfolgt über die Tiefgarage und den sich anschließenden Kellerbereichen und über die Außentreppe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neue Ableitung in das Abwassernetz der Stadt Werder.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine neue interne Zuleitung aus dem Versorgungsnetz der Stadt Werder.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt teilweise auf dem eigenen Grundstück, teilweise wird Wasser in das öffentliche Netz eingeleitet.

Die Versorgung mit Erdgas ist mit einem Anschluss zum Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens EDIS gesichert.

Die Hausanschlüsse für Elektro werden entsprechend dem Bedarf der Einheiten neu zugeführt.

Funktionelle Nutzung und vorgesehene Baumaßnahmen

In den Gartenhäusern wird je eine Wohneinheit gemäß der beiliegenden Grundrissplanungen errichtet.

(Anlagen)

Die zukünftigen Wohnungen werden über Ausstattungsmerkmale wie Parkett, überwiegend bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, attraktive Bäder und große Balkone bzw. Dachterrassen verfügen. Die Wohnungen erhalten jeweils moderne Grundausstattungen gemäß beiliegender Ausstattungsliste. Es sind zwei Ausstattungslinien wählbar.

In der Anlage sind die Ausstattungslinien Modern oder Classic dargestellt.

(Anlagen)

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Baumaßnahmen

Abbrucharbeiten

Alle nötigen Abbrucharbeiten werden vor bzw. im Zuge der Rohbauarbeiten ausgeführt.

Bauwerksabdichtung

Das Gebäude 8 erhält an den Bestandsbauteilen funktionsfähige Vertikal- und Horizontalabdichtungen .

Neues Mauerwerk wird auf wasserundurchlässigen Fundamenten und auf einer zusätzlichen Horizontalsperre errichtet. Das neue Mauerwerk wird vertikal gedichtet und entsprechend gedämmt. Die Abdichtung wird mittels Noppenbahn geschützt.

Erdarbeiten

Alle notwendigen Arbeiten werden auf der Basis der statischen Berechnung sowie des Bodengutachtens durchgeführt.

Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden nach den hierfür herzustellenden Entwässerungszeichnungen und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Rohren und werden an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Kontrollschächte werden nach Erfordernis gesetzt.

Gründung –

Das Haus 8 wird über dem bestehenden Keller neu aufgebaut. Hierzu wird das Mauerwerk ertüchtigt. Die Decken werden nach Vorgabe Statik saniert

Das Haus 9 wird auf dem vorbereiteten Boden nach den Vorgaben des Bodengutachtens und der Statik gegründet. Die neue Bodenplatte aus Stahlbeton wird gedämmt. Im Randbereich werden Frostschrüzen eingebracht. In die Bodenplatte werden alle erforderlichen Zuleitungen für die Medienanschlüsse eingebracht. Der Anschluss zum bestehenden Kellergeschoss wird hergestellt.

Rohbauarbeiten, Stahl-,Maurer- und Betonarbeiten

Sämtliche Maurerarbeiten, einschließlich der Stemm- und Einsetzarbeiten, werden nach Planungsvorgabe ausgeführt. Alle Eingriffe in die tragende Substanz des bestehenden Bauwerks = Kellergeschoss erfolgen unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse. Es werden neue Stahlbetonbauteile nach Vorgabe Planung und Statik erstellt.

Alle Außen- und Innenwände der Einheiten werden als Ziegel- oder Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt.

Die Decken werden als Halbfertigteil- oder Ortbetondecken erstellt.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Zimmerer/Dachdeckungsarbeiten

Die Dächer werden als flach geneigte Pultdächer gemäß Statik mit einem Holztragwerk ausgebildet. Es wird ein Dachüberstand mit sichtbaren Sparren ausgebildet.

Die Dämmung des Daches erfolgt gemäß der Wärmeschutzberechnung als Zwischensparrendämmung.

Die Abdichtung der Dachflächen und der Dachterrassen geschieht mittels einer mehrlagig aufgetragenen bituminösen Abdichtung auf einer Dachschalung. Alternativ ist die Ausführung einer einlagigen Folienabdichtung vorgesehen. Beide Ausführungsvarianten werden entsprechend den Vorgaben der Flachdachrichtlinie ausgebildet.

Der Zugang zu den Dachflächen erfolgt über Anleiterung von den darunterliegenden Dachterrassen aus.

Klempnerarbeiten

Alle Regenfallrohre, Kehlbleche und alle weiteren Anschlussbauteile werden aus Titanzinkblech erstellt. Alle notwendigen Abdeckungen an den Fassaden, Brüstungen, Gesimsen werden ebenfalls als Titan- Zinkblech- Konstruktionen realisiert.

Sämtliche Dach- oder Terrassenentwässerungen werden soweit technisch möglich, als außenliegende Entwässerungen ausgeführt.

Terrassen

Terrassen werden auf Stahlbeton- oder Stahlelementen, gedämmt, aufgebaut. Der Aufbau des Terrassenbelages auf der Abdichtung erfolgt auf einer Unterkonstruktion mit integrierter Entwässerung. Die Geländer werden aus verzinktem lackiertem Stahl oder als massive Brüstung nach Angaben der Architekten ausgeführt.

Fassaden

Alle Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Das System wird gemäß Herstellervorschrift eingebaut, verankert und gedichtet.

Es kommen gemäß Fassadenplanung Putzoberflächen, Verblendklinker, Holzwerkstoffe zur Anwendung.

(Anlage Ansichten)

Hauseingangstüren

Die Haustüren werden als wärmedämmte Konstruktion mit Verglasung und mit absenkbarer Bodendichtung ausgebildet. Sie erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag und eine Mehrfachverriegelung. Die Einheit 9 erhält noch eine zusätzliche Außentür in der Mauer im Bereich Zugang von der Außentreppe aus. Diese Tür wird in einbruchhemmender Qualität mit Sicherheitsbeschlag, Knauf/Klinke und stabilem Türblatt ausgebildet.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Fenster, Fenstertüren

Die Fensterelemente werden gemäß Architektenplanung realisiert. Alle fußbodentiefen Fensterelemente ohne Terrasse oder Balkon erhalten eine Absturzsicherung nach Architekturplanung.

Es werden hochwertige Holzfenster mit Aluminium – Deckschale nach architektonischem Konzept mit einer 3- fach Verglasung ausgeführt. Die Innenseite der Fenster ist holzsichtig. Zur Verschattung erhalten ausgewählte Fenster Außenjalousien mit einer elektrischen oder mit einer funkgesteuerten Betätigung.

Alle Innenfensterbänke werden als oberflächenfertige Holzwerkstoffplatten oder aus Natursteinplatten eingebaut.

Die Terrassentüren werden als Dreh – Kipptüren ausgebildet.

Decken

Die neuen Geschossdecken werden in Stahlbeton als Ortbeton oder Halbfertigteil-Ortbetondecken gemäß statischer Berechnung erstellt. Die vorhandenen Geschossdecken über dem Kellergeschoß werden gemäß den statischen Vorgaben saniert und umgebaut. In den Wohnräumen erhalten die Decken eine Beschichtung mit glattem Putz oder nur einem Anstrich.

Innenwände

Innenwände werden aus Trockenbau, Kalksandstein - oder Poroton Mauerwerk hergestellt. Die Innenwände werden glatt gespachtelt und in der Oberflächengüte Q3 übergeben. Sanitärvorinstallationswände werden in Trockenbau, doppelt beplankt oder aus Gipsdielen, malerfertig glatt gespachtelt, ausgeführt.

Trockenbau Decken

Es erfolgt die Montage von Gipskarton-Unterhangdecken nach Planung. in Küchen, Bädern und Gäste-Toiletten sowie in weiteren Räumen gemäß der Ausführungsplanung.

Fußboden-Unterbau /Estrich

Fußbodenaufbauten werden als schwimmender Estrich, für Fußbodenheizungen geeignet auf einer Trittschalldämmung eingebaut

Fußbodenbeläge

Die Bodenbeläge in den Wohnungen werden in der individuellen Baubeschreibung festgelegt und richten sich nach der gewählten Ausstattung. Die Bodenbeläge in öffentlichen Räumen/ Bereichen – hier die im Kellergeschossgang werden nach Angaben der beauftragten Architekten ausgeführt.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Tischlerarbeiten, Türen

Die Wohnungseingangstüren von Haus 8 und 9, im Kellergeschoss, bestehen aus einem stabilen Türblatt mit Doppelfalz, integrierter absenkbarer Schallschutzlippe, massive mehrfachgeschraubte Bandaufnahme und Schließbleche und einer Mehrfachverriegelung (3 Bolzen Sicherheitsschloss). Es wird ein Sicherheitstürschlag mit Knauf / Klinke eingebaut. Die Türen werden gemäß Brandschutzanforderungen als T30, rauchdichte und selbstschließende Türen ausgebildet. Es wird Einbruchschutz gemäß RC2 gesichert.

Innentüren:

Ausführung nach Angaben der Architekten. Alle Innentüren werden entsprechend der gewählten Ausstattung eingebaut. Die neuen Innentürelemente werden als hochwertige Holzwerkstofftüren mit hochwertiger werkseitiger Beschichtung als CPL - Lack Oberfläche und passenden Umfassungszargen eingebaut.

Alle Türen erhalten Einsteckschlösser und hochwertige Beschlaggarnituren, dem Stil der gewählten Ausstattungslinie entsprechend.

Fliesenarbeiten im Bad / WC

Die Festlegung erfolgt in Abhängigkeit von der gewählten Ausstattung und wird in der individuellen Baubeschreibung festgeschrieben.

Malerarbeiten in den Wohnräumen und Hobbyräumen Haus 8

Alle Wandflächen in den Wohnungen erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Es wird ein weißer, emissionsarmer, Lösemittel und weichmacherfreier, Hochdiffusionsoffener Wandanstrich aufgebracht. Nach DIN EN 13300 wird eine Naßabriebfestigkeitsklasse 3, waschbeständig, aufgetragen.

Schließanlage / Videosprechanlage

Die Einheiten erhalten eine Schließanlage, die die Haustüren, Wohnungseingangstür und die Treppenhaus aus Tiefgarage, den Zugang zur Tiefgarage sowie den Briefkasten schließen.

Die Briefkastenanlage wird im Bereich der Außentreppe (= nördliche Grundstücksgrenze) errichtet.

In die Außenleibung der Hauseingangstüren an der Außentreppe wird je ein Klingeltableau mit Videomodul integriert.

Das Videomodul wird in Ebene Erdgeschoss installiert. Weitere akustische Gegensprechstellen werden im Kellergeschoss und im Dachgeschoss installiert.

Internes Treppenhaus

Die internen Treppenanlagen werden als Stahlkonstruktion oder Betonkonstruktion mit aufgesetzten Tritt -und Setzstufen hergestellt. Auf allen Trittstufen und den Podestflächen wird eine trittfeste Holzversiegelung aufgebracht bzw. wird werkseitig oberflächenfertig geliefert. Als Sonderwunsch kann auch ein Belag aus Feinsteinzeug

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

oder Naturstein gewählt werden. Die Geländerkonstruktionen bestehen je nach Ausstattungslinie aus Holzgeländerstäben oder Metallgeländerstäben mit Holzhandlauf.

Haustechnik–Heizung

Die Wohneinheiten SE29 und SE 30 erhalten eine modernste Heizungsanlage. Die Heizungsanlage ist eine hocheffiziente Gasbrennwert Hybridheizung bestehend aus einem wandhängendem Gasbrennwertkessel und einem Split – Luftwärmepumpengerät.

Der Aufstellort der Heizung erfolgt im Hausanschlussraum. Der erforderliche Gasanschluss wird neu hergestellt.

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach Planung und Wärmebedarfsermittlung. Für sämtliche Wohnungseinheiten erfolgt die Warmwasserbereitung jeweils im Speicherladesystem. Alle Ausrüstungsteile sind Markenfabrikate.

Alle Wohnräume; Bäder und Küchen erhalten eine im Estrich verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. In den Bädern sind zusätzlich Handtuchwärmekörper vorgesehen.

Die Heizleitungen werden nach geltenden Bauvorschriften und den örtlichen Gegebenheiten im Fußboden oder in der Wand unter Putz verlegt.

Die Abrechnung über den Gas bzw. Wärmeverbrauch der Heizungsanlage erfolgt mit dem Versorger direkt.

Kamine

Für die Heizungsanlagen wird jeweils ein neuer Heizungsschornstein errichtet.

Die Einheiten erhalten jeweils einen zusätzlichen Schornstein zum Anschluss eines Kaminofens. Der Kaminofen selbst ist nicht im Umfang der Ausstattungen enthalten.

Haustechnik – Sanitär

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils durch Beheizung eines Warmwasserspeichers im Haustechnikraum mittels der Heizungsanlage.

Sanitärinstallationen Wasser

Die Einheiten SE 29 und SE 30 erhalten jeweils einen eigenen Kaltwasseranschluss, der separat abgerechnet wird.

Das Haus-Abflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach EN 12056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre

bestehen aus dickwandigem Kunststoffrohr oder gusseisernem SML-Rohr. Die Luft- und Körperschallübertragung wird durch den besonderen Werkstoff des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert. Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit normalem Kunststoffrohr (HT).

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Die Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahl- und PVC-Rohr mit DVGW-Prüfzeichen verlegt.

Die Ausführung der Objektanschlussleitungen vom öffentlichen Netzanschluss zum Objekt erfolgt als VPE-Rohr im Schutzrohr. Hinter der Wasserhauptuhr, die vom jeweiligen Wasserwerk eingebaut wird, werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile in notwendiger Anzahl eingebaut. Die Kaltwasserleitungen im Unterputz werden entsprechend gegen Schwitzwasser isoliert. Der Waschmaschinenanschluss wird in den jeweilig dafür vorgesehenen Raum installiert.

Es wird je ein frostsicherer, abschließbarer Außenwasseranschluss zum Gartenbereich hin installiert.

Sanitär – Objekte

Die Festlegung erfolgt abhängig von der gewählten Ausstattung und wird in der individuellen Baubeschreibung festgeschrieben.

Elektroinstallationen

Die gesamten Elektroinstallationen werden nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt. Es wird ein den Grundrissen angemessener Ausstattungsgrad installiert, der sich am Ausstattungsgrad II VDE orientiert. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zähler. Dieser wird in einem zentralen Zählerschrank im Haustechnikraum bzw. im Treppenraum nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden in die Wandsysteme integriert und entsprechend der gewählten Ausstattung ausgeführt.

– Gebäudekommunikation:

Jede Wohnung erhält im Eingangsbereich eine Sprechstelle mit Videomodul. Dieser ist mit der Kommunikationseinheit an der Haustür WE 8 im Bereich Außentreppe gekoppelt und bei WE 9 im Bereich Außentür an Außentreppe gekoppelt.

– Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung des Hauseingangs und Zugangs erfolgt nach Planung Architekt über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

Zur Wegebeleuchtung werden Außenleuchten im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze/ Außentreppe installiert.

Baureinigung

Die Wohnungen werden besenrein gereinigt übergeben.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird nicht beheizt. Zur Entlüftung der Tiefgarage werden entsprechende Rauchabzugsöffnungen in die Decke und in den Wänden eingebracht. Die Öffnungen werden vergittert. Es wird keine Lüftungsanlage installiert.

Im Bereich der Einfahrt wird eine Wassereinlaufrinne installiert, die das Regenwasser in die Abwasserführung leitet.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt über an der Decke befestigten Deckenleuchten.

Sie werden über Bewegungsmelder gesteuert bzw. über eine Dauerbeleuchtung als Notbeleuchtung geschaltet. Für den Hausmeisterdienst werden über die Gemeinschaftsanlage Steckdosen für die Wartung der Anlage installiert. Die Tiefgarage erhält eine separate Zählleinrichtung für die Beleuchtung und den Betrieb der technischen Anlagen. Das Einfahrtstor erhält einen Funktorantrieb.

Zusätzlich gibt es mechanische Schließungen.

Es wird ein Abfluss zur Entwässerung der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Die Tiefgarage erhält Beschilderungen für einzelne Stellplätze sowie den Weg zum Treppenhaus (Fluchtwegskennzeichnung).

Außenanlagen

Freifläche/Garten: Gemeinschaftsfläche :

Die Gestaltung der Freifläche erfolgt nach Außenanlagenplan.

Der gemeinschaftliche Bereich erhält eine Begrünung mit Rasen und Sträuchern

Freifläche/Garten: Sondernutzungsfläche :

Die Gestaltung der Freifläche erfolgt nach Außenanlagenplan.

Die Gestaltung der Sondernutzungsflächen obliegt in dem Bauträger insoweit, dass er die Struktur der Bäume in den Gärten anlegt und eine einjährige Anwuchspflege übernimmt.

Die weitere Gestaltung der Gärten obliegt dem Erwerber.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

BAUBESCHREIBUNG | AUSSTATTUNG

Vorbemerkung

Auf Grund der Exklusivität und der Hochwertigkeit des Bauvorhabens beabsichtigt die Plettenberg GmbH & Co.KG die Baubeschreibung vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages mit jedem Kunden zu personalisieren.

1. Wohnungsplanung

Grundrissänderungen sind nur unter Berücksichtigung von statischen und technischen Vorgaben, sowie dem Baufortschritt möglich.

2. Bodenbeläge

Für alle Räume, die keinen keramischen Belag erhalten, wird ein Zweischichtparkett mit einer Nutzschicht von mind. 3 mm verwendet, Material: Zweischichtparkett Eiche, geölt oder lackiert. Der im Kaufpreis enthaltene Betrag für das Material (Parkett, Sockelleisten) und die Verlegung betragen bis 55,00 Euro/m² brutto.

Zu beachten ist, dass die Gesamtaufbauhöhe des Oberbelags 15 mm nicht überschreiten darf und der Oberbelag für Fußbodenheizung geeignet sein muss.

Werden andere Materialarten als Eiche gewählt, muss die Eignung für Fußbodenheizungen nachgewiesen sein.

Die Verlegung geschieht nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen zugelassenen Fachbetrieb.

In den in Ebene O (Keller) befindlichen Hobbyräumen wird ein verlegte fertiger Fußboden übergeben. Als Sonderwunsch können verschiedene Bodenbeläge geliefert werden.

3. Fliesenarbeiten: Bäder und Gäste Bad

Die Böden werden komplett gefliest. Die Wände werden im Spritzwasserbereich gefliest – Duschen bis ca. 2,10 m Höhe, im Bereich von WC, Badewanne und Waschtisch bis ca. 1,10 m Höhe. Die genaue Höhe der Wandverfliesung richtet sich nach dem gewählten Fliesenformat. Dauerelastische Verfugung im Bereich von Badewanne und Dusche, zwischen Wand- und Bodenfliesen, sowie nach technischer Notwendigkeit.

Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Bädern beträgt bis 65 Euro/m² brutto.

Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell.

4. Fliesenarbeiten: Küche – Abstellräume – Flurbereiche Haus 8 und 9 mit Treppe

Die Böden werden komplett gefliest. Der im Kaufpreis enthaltene Preis für Fliesen, Verfugung und Verlegung in den Küchen beträgt bis 65 Euro/m² brutto. Die Bemusterung der Fliesen, sowie die Farbe der Verfugung erfolgt durch jeden Käufer individuell.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

5.Sanitäraustattungen

Masterbad

Waschtischanlagen

- 2 Stück Waschtische B= 600 mm nach Entwurf Architekt und Auswahl Ausstattungsliste mit deutschem Marken-Waschbecken (Fabrikat: V&B, Keramag, Vigour oder vergleichbar)
Sanitärkeramik, weiß mit Einhebelmischarmaturen
Oder Alternativ dazu 1 Stück Waschtisch B = 800 mm mit Unterschrank
- 1 Spiegel (Höhe mindestens wie Innentüren in Wohnungen)

WC-Anlage

- 1x Tiefspül-Wand-WC aus Sanitärkeramik, weiß, gemäß Ausstattungslinie
 - Rimless (randlos)
 - WC Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- Drückerplatte gemäß Ausstattungslinie

Als Sonderwunsch ist die Installation eines Bidets möglich.

Gegen Aufpreis ist eine beschichtete bzw. oberflächenvergütete Keramik erhältlich.

Duschanlage

- 1x bodengleiche Dusche mit Systemablauf Rinne oder Wandablauf
oder
- 1x Duschfläche aus keramischen Material
- Hochwertige Nischentür aus Glas mit Hebe- Senk- Mechanismus gemäß Ausstattungsliste

Armaturen als

- 1x Duschkopf mit Deckenanschluss, gemäß Ausstattungslinie
- 1x Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch, gemäß Ausstattungslinie
- 1x Aufputz -Thermostatarmatur gemäß Ausstattungslinie

Badewannenanlage

- Badewanne gemäß Ausstattungslinie
- Nach EN 263 mit porenfreier und rutschfester Oberfläche, angenehm für die Haut, aus hochwertigem, durchgefärbtem Sanitäracryl, Verstärkung im Bodenbereich
- Wannenmaß 170 x 80 cm; Einbau der Badewanne lt. Zeichnung
- je nach Ausstattungslinie Aufputz - Wannenbatterie ,
- Handbrause mit Brausehalter und Brauseschlauch
- Funktionseinheit Ein- Ab –Überlaufgarnitur

Als Sonderwunsch ist eine größere Wanne oder andere Wannenform möglich.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Gäste WC

1 Waschtisch mit Einhebelmisch -Armatur

1 Wand Tiefspül WC mit WC Sitz in kompakter Bauweise

Duschbäder in Ebene 0:

Die Duschbäder erhalten gemäß Ausstattungsbeschreibung Duschbad folgenden Objekten:

1 Waschtisch mit Einhebelmisch- Armatur

1 Wand Tiefspül -WC mit WC Sitz

1 bodengleiche Dusche mit Duschfläche

1 Duscharmatur

1 Hand Brause mit Brauseschlauch.

Als Sonderwunsch kann eine Duschaabtrennung, eine andere Brause geliefert werden.

Als Sonderwunsch nach Rücksprache mit dem Verkäufer und in Abstimmung mit dem Haustechniker und dem Architekten können Standortumplanungen der Sanitärkeramik und Sanitäreinbauten vorgenommen werden.

Alle vorgenannten Sanitärausstattungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. Der Verkäufer behält sich vor, alle genannten und gezeigten Sanitärausstattungen gegen gleichwertige Ausstattungen auszutauschen, wenn diese auf Grund der Modellpflege vom Hersteller und Lieferanten nicht mehr lieferbar sind.

6. Innentüren

Die Innentüren haben eine Höhe von 2110 mm und werden gemäß Ausstattungslinie ausgeführt.

Als Sonderwunsch sind in Abstimmung mit der Bauleitung sind andere Türen und Zargenoberflächen möglich Z.B. Lacktüren oder Furniertüren.

Als Sonderwunsch sind möglich Lichtausschnitte oder Ganzglastüren.

Als Sonderwunsch sind andere Türgriffe möglich.

7. Elektroausstattung

- gemäß Grundrissplanung genährt Ausstattungswert 2 gemäß RAL-RG 678

- Installationsmaterial der Firma Busch- Jäger, Gira oder gleichwertig

- 1 x Elektroanschluss für den Anschluss einer Sauna bis 7KW in Eben 0 (Souterain)

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

8. Außenanlagen

8.1 Innenhöfe _ Terrassen

Der Innenhof wird mit Plattenbelag aus Feinsteinzeug oder Natursteinplatten belegt.

Der Boden der Terrasse ist eine gedämmte und gedichtete Stahlbetonkonstruktion (oberer Abschluss des Kellers) .

Folgende Terrassenaufbauten werden nach Vorgabe Architekt ausgeführt:

Verlegung der Platten (Feinsteinzeug oder Natursteinbelag) auf Drainmatten und Kiesbett

Als Sonderwunsch kann

Verlegung der Platten auf Drainmatten und punktueller Fixierung Verklebung und Verfugung mit Fugenfüllstoff oder eine feste Verlegung der Platten auf Drainmatten und Drainmörtel, Ausfugung mit zementären Mörtel erfolgen.

8.2 Terrasse im Garten

Die Terrassen werden aus Plattenbelag in Splitt verlegt.

Als Sonderwunsch kann ein Holzterrassenbelag auf Holzkonstruktion gewählt werden.

Im Bereich der Lichtschächte wird eine Brückenkonstruktion je Gebäude mit Geländern ausgebildet.

8.3. Dachterrassen

Der Terrassenbelag wird aus Feinsteinzeugfliesen oder aus Natursteinfliesen hergestellt, die auf Stelzlagern und einer Bautenschutzmatte aufgelagert werden.

Baubeschreibung

Plettenberg´s Gärten

Werder/Havel, Eisenbahnstraße 174/175

Garten -Häuser

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Diese Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden, zu sanierenden und zu modernisierenden Bauwerks fest. Wird infolge technischen Fortschritts oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden durch solche Auflagen und Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt.

Gegenüber den Baueingabeplänen und der Werkplanung können sich aus technischen Gründen Änderungen ergeben. Sofern die Wohnfläche und die Gesamtkonzeption des Grundrisses nicht wesentlich geändert werden, hat sie der Erwerber ohne Voranmeldung zu dulden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gem. Wohnflächenverordnung. Bei den Angaben handelt es sich um ca.-Werte. Vermindert sich diese Wohnfläche um mehr als 3%, so erhält der Käufer eine dieser Verminderung in gleichem Masse entsprechende Kaufpreiserstattung.

Haarrisse und kleinere Fugen durch Bauwerks-/Bauteil-Bewegungen sind auch künftig nicht absolut auszuschließen und vom Erwerber hinzunehmen. Diese stellen keine Mängel dar.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind diejenigen Erschließungskosten, Anliegerkosten und Anschlussgebühren der öffentlichen oder privaten Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Sanierung des Gebäudes in Zusammenhang stehen, ebenso etwaige Kosten für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten bzw. Honorare evtl. zu beauftragender Sachverständiger, Anwälte, Steuerfachleute. Vom Architekten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (Möblierung) dienen nur als Hinweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Angebot enthalten.

Diese Baubeschreibung berücksichtigt alle wesentlichen, bei Fertigung bekannten und erkennbaren Sachverhalte. Für Veränderungen, die später eintreten, kann keine Gewähr übernommen werden.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Brutto-Preise, d.h. inklusive derzeit gültiger Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) in Höhe von 19%.

Die Verkäuferin ist gleichzeitig Prospektherausgeberin und Bauträgerin.