

### **Расположение, окрестности, история.**

Вердер - привлекательный город, идеально расположенный в 35 километрах от Берлина, на реке Хафель и окружен озёрами: Швиловзее, Глиндовер Зее, Гросер Плессовер Зее и Гросер Цернзее. Историческая часть Вердера, старый город, расположен у реки Хавель, что и дало название этому старому городу - в переводе с немецкого “земля, окруженная водой”.

Благодаря соединению с федеральной трассой 1, а также автомагистралям А10 (Берлинским кольцом), Вердер оптимально связан с Берлином. На поезде до Берлина 30 минут, а до Потсдама - 10 минут, по прямой.

В последнее время население Вердера неуклонно растет. На сегодняшний день муниципалитет охватывает около 116 квадратных километров и насчитывает более 23 000 жителей. Он зарекомендовал себя как динамично развивающееся бизнес-пространство и имеет хорошую инфраструктуру. Помимо общественных объектов, таких как детские сады и медицинские учреждения, в Вердере есть другие учебные заведения, многочисленные спортивные и развлекательные комплексы.

Вердер является официальным городом-курортом и привлекательным туристическим направлением. Гастрономия, гостиницы и апартаменты для отдыха предоставляют возможности отдыха на любой вкус. Каждый год в конце апреля сотни тысяч горожан, гостей и туристов празднуют *Vaublütentfest* (Праздник цветения деревьев), известный на всю Германию.

### **Участок**

Участок имеет размер 6,529 м<sup>2</sup> и поднимается в направлении восток - запад.

На историческом месте бывшего пивоваренного завода Lerch & Plettenberg, прилегающего к садам Вердера, создается современное жилое пространство, которое прекрасно сочетает в себе преимущества сельского спокойствия и удобств городского стиля жизни.

“Плеттенбергские сады” - это новый жилой комплекс, состоящий из 23 квартир, 2 мезонетов и 5 частных домов посреди цветущих садов.

Наша цель состоит в том, чтобы вновь привнести жизнь в историческое пространство, объединив современные стилистические элементы архитектуры с историческими элементами, кирпичными фасадами, типичными для Вердера и его окрестностей.

## **Дома**

На Айзенбанштрассе строятся два двухэтажных дома с мансардой с 6 квартирами в каждом, квартиры в домах 2х или 3х комнатные.

Фасады выполнены в технике мавританских кирпичных зданий и напоминают типичные для железной дороги формы, включая зеленые садики вдоль улиц.

В апартаментах есть такие удобства, как паркетный пол, окна в пол, пол с подогревом, просторные и современные ванные комнаты и большие балконы или террасы на крыше.

Во все квартиры есть доступ с лифтами и пандусами.

В каждом доме установлен лифт.

Для контроля постоянно растущих затрат на энергию, установлены высокоэффективные гибридные системы с интегрированным воздушным тепловым насосом.

Современные технологии измерения и контроля, а также эффективная технология насосов обеспечат низкие дополнительные затраты.

Это могут быть газоконденсатные гибридные нагреватели с интегрированным воздушным тепловым насосом или газовый нагреватель, который генерирует энергию с силовой тепловой связью.

Достигнут стандарт энергоэффективности KfW 55.

Планируется использовать модель с тепловым контрактом для варианта комбинированной тепловой и электрической энергии.

Это могут быть газоконденсатные гибридные нагреватели с интегрированным воздушным тепловым насосом или газовый нагреватель, который генерирует энергию с силовой тепловой связью.

Фруктовые сады на западной стороне домов приглашают на мгновение задержаться в тени деревьев и не ограничивают Вашу фантазию и творчество по созданию собственного садового пространства.

### **Здания и методы строительства**

Здания монолитны.

Несущие внешние и внутренние стены выполнены из кирпичной кладки.

Потолочные конструкции выполнены в виде железобетонных конструкций.

Крыши выполнены в виде двухскатных крыш с деревянной конструкцией.

### **Коммуникации**

Подъезд к дому находится непосредственно на Айзенбанштрассе.

Подход к подъездам осуществляется непосредственно от основного подъезда к комплексу.

Утилизация сточных вод происходит через новый сброс в канализационную сеть города Вердер. Водоснабжение также осуществляется через новую внутреннюю линию коммуникация из системы городского хозяйства города Вердер.

Утилизация дождевой воды происходит частично через системы комплекса, частично - через городские системы. Подача природного газа обеспечивается подключением к сети питания энергосбытовой компании EDIS.

Подключение к электрическому дому осуществляется в соответствии с потребностями квартир и домов.

Дома подключаются к системам телекоммуникации.

### **Функциональное использование и предусмотренные строительные работы**

В двух зданиях Plettenberg-Häuser две квартиры будут построены на трех этажах, в общей сложности 2x6 жилых единиц, которые будут зонированы в соответствии с прилагаемыми планами этажей. (Приложение)

В обоих домах предусмотрены лифты, и на первом этаже дома 2 - общее электрощитовое для обоих зданий.

Апартаменты оборудованы паркетными полами, окнами “в пол”, напольным отоплением, привлекательными ванными комнатами и большими балконами, террасами и террасами на крыше.

Для каждой из квартир доступны 2 типа интерьерных решений. Возможны бесплатные варианты объединения интерьерных решений в каждом конкретном случае. В приложении Вы можете ознакомиться с планировками типа Классика и Модерн.

### **Земляные работы**

Вся необходимая работа проводится на основе статического расчета, а также оценки почвы.

### **Дренажные работы**

Дренажные работы внутри здания выполняются в соответствии с чертежами дренажа и строительными нормами. Дренажные трубы состоят из труб из ПВХ и подключены к общей канализационной системе. Канализационные люки устанавливаются в соответствии с техническими и строительными планами.

### **Фундамент**

Здания основаны на подготовленной почве в соответствии с характеристиками почвенного обследования и статики. Железобетонная напольная плита изолирована (“шведский принцип”). Все необходимые питающие линии для мультимедийных соединений, в соответствии с характеристиками поставщиков, помещаются под опорную половую плиту. Шахты подъемников строятся в соответствии со спецификациями изготовителя и статики.

### **Гидроизоляция зданий**

Здание получает функциональное вертикальное и горизонтальное уплотнение в соответствии со стандартами DIN и общепринятыми правилами техники

### Строительные работы без отделки, стены, бетон

Все работы по каменной кладке, включая операции по уплотнению и вставке, выполняются в соответствии с ТЗ в известняке или керамике. Несущие стены, колонны и балки выполнены из железобетонных конструкций. Окна и дверные проемы получают соответствующие кирпичные или стальные бетонные перемычки. Люки для пассажирских лифтов строятся в соответствии со спецификациями производителя лифта и статикой.

Лестницы - железобетонные.

### Отделка комнат

Конструкции крыши создаются как деревянная конструкция в виде скатных конструкций крыши (стропильная крыша). Согласно статике, другие части конструкции крыши выполнены из стальных конструкций. Впоследствии площади крыши будут изолированы промежуточной стропильной изоляцией в соответствии с расчетами тепловой защиты. Карнизы и мансардные конструкции также сделаны из дерева. Все видимые детали строганы и снабжены системой защиты древесины.

### **Кровельные работы**

Кровельное покрытие выполнено в виде жесткой крыши с бетонной черепицей. Доступ к крышам осуществляется через выход на крышу.

Гидроизоляция плоских участков крыши выполнена в виде изолированной плоской крыши в соответствии с требованиями действующей директивы плоской крыши.

### **Жестяные работы**

Все водосточные трубы, каминные дымоходы, каминные дымоходы, трубы для дождевой воды, водосточные желоба и все другие соединительные компоненты изготовлены из титанового цинкового листа. Установлены необходимые покрытия из листового металла на фасадах. Все системы дренажа крыши или террасы технически выполнены как внешний дренаж.

### **Балконы**

Балконы спроектированы как представленные стальные конструкции, которые опираются на стальные колонны, которые крепятся на ленточном фундаменте. Две из балконных систем на чердаке выполнены в виде консольных железобетонных плит с соответствующим соединением, защищающим тепловую защиту (корзина ISO). Панели пола покрыты системой покрытия на основе полимеров, балконные ограды выполнены в соответствии с общей архитектурной концепцией. Здесь используются оцинкованные и стальные перила, с порошковым напылением.

### **Фасады**

Все фасады получают теплоизоляционную композитную систему. Система устанавливается в соответствии с инструкциями производителя. Устанавливается в соответствии с фасадным планированием покрытых оболочкой штукатурных поверхностей и облицовки из облицовочного кирпича или используемых древесных материалов. (См. вложение “Виды”).

## **Окна, французские окна**

Элементы окна устанавливаются в соответствии с чертежом. Все оконные элементы от пола до потолка без террасы или балкона оснащены защитой от падения согласно планам архитекторов. Установлены высококачественные пластиковые окна с тройным остеклением. Двери с балконом или патио спроектированы в соответствии с планом как раздвижные двери или двери с поворотом. Для затенения выбранные окна получают внешние жалюзи или жалюзи с электрическим управлением.

Все оконные проемы предусмотрены на месте с помощью роликовых штор и электрического соединения [H3], что позволяет модифицировать рольставни.

Внутренние подоконники изготовлены из готовой к поверхности деревянной панели с соответствующей облицовочной кромкой или из натурального камня.

Фитинги окон выбираются в соответствии с интерьерным решением. Запирающиеся ручки окна могут быть установлены по специальному запросу [H4].

Внешние подоконники изготавливаются как системные подоконники из анодированного алюминия с замыкающим профилем.

## **Входные двери**

Входные двери дома спроектированы в виде теплоизолированных конструкций с изоляционным остеклением и с нижним уплотнением. Каждая из них имеет фитинг безопасности и многоточечный замок и электрический открыватель дверей.

## **Потолки**

Плиты перекрытия выполнены в железобетонных конструкциях как бетон, уложенный на месте проведения работа, или со сборными элементами в соответствии со статическим расчетом.

Покрyтия заполняются и окрашиваются по качеству поверхности Q2.

## **Внутренние стены**

Внутренние стены выполнены из песчано-известкового кирпича, поритонной кирпичной кладки или гипсокартонных конструкций. Они шпаклюются, качественно обрабатываются. Отделка осуществляется сухим способом с двойной обшивкой или из гипсовой плиты, гладко шпаклеванной и готовой к покраске.

## **Потолки с отделкой сухим способом**

Монтаж гипсокартонных подкладок на кухнях, в ванных комнатах и гостевых туалетах, а также в других комнатах будет выполняться только в соответствии с подробным дизайном.

Качество поверхности - Q2

## **Напольная конструкция / стяжка**

Конструкции пола спроектированы как плавающая стяжка с соответствующими швами и краевой отделкой в качестве нагревательной стяжки (обычная система подогрева пола).

## **Полы**

Половые покрытия в квартирах определяются в индивидуальном описании здания и зависят от выбранного типа интерьера. Плитка и многослойный паркет на напольном отоплении используются в жилых помещениях.

Полы в общественных местах спроектированы в соответствии с ТЗ от архитекторов.

## **Столярные работы, двери**



Входные двери для апартаментов спроектированы в соответствии с требованиями противопожарной защиты как дымонепроницаемые, самозакрывающиеся двери Т30 с несколькими замками [Н8]. Цветовое и интерьерное решение отвечает общей архитектурной концепции. Двери с защитой от пожаров и требованиями к кондиционированию воздуха разработаны в соответствии с ТЗ. Новые элементы внутренних дверей имеют высоту 2.11 м, а некоторые - с окошком верхнего света. Они устанавливаются в виде дверей из деревянных материалов с высококачественными лаковыми поверхностями CPL и с соответствующими охватывающими дверными коробками. Все двери имеют врезные замки и фитинги в соответствии с типом выбранного интерьерного решения.

. Двери в ванных комнатах оснащены дверными ручками и защелками без ключа, двери во всех других комнатах оснащены дверными ручками и замком с ключом. По индивидуальному заказу мы можем установить двери со световыми отверстиями и окошками или стеклянные двери.

### **Плиточные работы в ванных комнатах и туалетах**

Стены ванных комнат покрыты плиткой примерно до 1,5 метров от уровня пола

В непосредственной зоне душа и ванной плиткой покрыты стены до 2,11 метров от уровня пола. Применяются высококачественные профили для отделки и угловой защиты.

На кухнях не предусмотрена облицовка стеновых поверхностей плиткой.

Планируемые плиточные материалы можно найти в списке материалов.

На полах ванных комнат и кухонь укладывается фарфоровая керамическая плитка, соответствующая настенным покрытиям. При замене напольных покрытий устанавливаются разделители из нержавеющей стали.

### **Малярные работы**

Все поверхности стен подготовлены к последующей покраске. Применяется белое покрытие с низким уровнем выбросов, растворителем и пластификатором, с высокой диффузионной открываемостью.

### **Система замков/видеодомофон/почтовый ящик**

В квартирах предусмотрена система замков, которая закрывает входную дверь в дом, дверь в квартиру и почтовый ящик. Система замков и ключей состоит из: модульного цилиндра, ключа с низким уровнем износа, замка - карты, защиты от копирования.

Почтовые ящики размещены в небольших садах перед подъездами.

Система оснащена видеонаблюдением у входов в подъезды и дома.

### **Лестничная клетка**

Лестницы выполнены из железобетона с протектором и стояками. На всех ступенях и стояках укладывается покрытие из керамогранита или природного камня, перила - из металла. Перила выполнены из дерева или нержавеющей стали. Цветовое решение . - согласно планам архитекторов. Лестница освещена стеновыми и потолочными светильниками.

### **Пассажирский лифт**

В здании согласно плану будет установлен лифт.

Интерьер салона лифта включает в себя цветные стены кабины с заводским покрытием, высококачественное напольное покрытие и светодиодное освещение кабины, лифт оснащен системой экстренного вызова и индикатором этажей. Лифты предоставлены компанией Naushahn. Кабинка лифта оснащена также телескопическими раздвижными дверями.

### **Отопление, горячая вода**

Встроенная система отопления здания и подогрев воды основаны на требованиях расчета теплотребления и оценки консультантов по энергопотреблению. Система отопления построена на газовом отоплении [H9]. Система установлена в технической комнате, которая строится централизованно для дома 1 и 2.

Расположение и оборудование нагревательных поверхностей [H10] осуществляется согласно планам и расчетам. Всё оборудование является марочным товаром. Все жилые пространства обогреваются полом с подогревом. Каждая отдельная комната

оборудована отдельным комнатным термостатом, позволяющим управлять температурой в отдельно взятом помещении. Каждая квартира оборудована отдельными распределительными гребенками отопления и счетчиками тепла для индивидуального расчета потребления воды и тепла.

Ванные комнаты оборудованы полотенцесушителями с подогревом.

## **Сантехника и техника**

### **Центральное водоснабжение**

Снабжение горячей водой осуществляется для всех квартир централизованно, с помощью собственного ёмкостного водонагревателя., расположенного в техническом помещении комплекса.

### **Система водоснабжения**

Дренажная система дома изготовлена из пластиковой трубы согласно EN 12056 и DIN 1986. Трубопроводы состоят из толстостенной пластиковой трубы или чугунной трубы SML. Шум от системы водоснабжения сводится к минимуму благодаря специальному материалу дренажной системы. Соединение дренажной системы с вентиляционной системой через крышу осуществляется с помощью обычной пластиковой трубы (НТ).

Трубы для питьевой воды выложены из нержавеющей стали и труб из ПВХ с сертификацией DVGW.

Подсоединительные трубы от общей городской сети к объекту выполнены в качестве VPE-трубы помещённой в защитной трубе.

За главными счетчиками воды, которые встроены в водопроводную насосную станцию, устанавливаются грязевой фильтр, редукторы давления и запорные клапаны необходимом количестве для каждой квартиры. Каждая квартира имеет отдельный счетчик воды. Трубы холодной воды изолированы от конденсации и находятся в скрытой прокладке. Квартиры на первом этаже каждый получают внешнее подключение к воде.

### **Сантехнические объекты**

Сантехнические объекты зависят от выбранной интерьерной концепции (см. Приложение).

### **Сантехника общественных пространств комплекса**

В техническом помещении для обслуживания дома специалистами предусмотрен косяк с подключением горячей и холодной воды, а для сада - запираемое и морозоустойчивое наружное водопроводное соединение. На них также установлены отдельные счётчики.

### **Электрика**

Вся электрика выполняется в соответствии с правилами (VDI).

Устанавливается система, соответствующий планам этажей, согласно степени технического оснащения *Ausstattungsgrad II VDE*.

Каждый блок получает отдельный счетчик.

Он размещается в центральном техническом шкафу в техническом помещении или на лестничной клетке в соответствии с техническими условиями подрядчика.

Все переключатели, розетки и линии в жилой зоне встроены в настенные системы и выполнены в соответствии с выбранной интерьерной концепцией.

Для коммутаторов и разъемов используются фирменные продукты (Jung, Busch Jäger или Gira).

На балконах и террасах есть настенные розетки для освещения и внешние розетки.

На первом этаже внешние розетки управляются изнутри здания.

### **Коммуникации**

Каждая квартира в коридоре оснащена видеодомофоном.

### **Внешнее освещение**

Внешнее освещение входа в дом и подход к дому устанавливается согласно планам и расчетам, система включает в себя датчики движения и ступенчатые выключатели.

### **Объекты внешнего благоустройства**

Свободные пространства/ сад / особые зоны:

Создание свободных пространств осуществляется согласно планам придомовой территории.

Создание особых зон (садов) происходит после согласования с владельцами квартир и домов, включает пожелания владельцев.

Благоустройство участка (садовый участок) доверяется девелоперу, в случае если садовый участок при конфигурация будет иметь необходимость, возможны ограждения, и девелопер возмёт на себя доставку растительного почвенного слоя на садовый участок.

Для двух домов Плеттенберга [Н11] будет построена общая дождевая вода или система удержания дождевой воды, которая будет снабжать водопроводную точку на общей территории через бытовые гидротехнические сооружения.

Электричество для работы насоса тарифицируется через общее электричество комплекса.

### **Уборка здания**

Квартиры и дома передаются владельцам в убранном и чистом состоянии.

## **ДОПОЛНЕНИЕ К ОПИСАНИЮ ПОСТРОЕК, СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ИНТЕРЬЕРОВ**

### Предварительное замечание

Ввиду эксклюзивности и высокого качества проекта строительства Plettenberg GmbH & Co.KG намеревается персонализировать описание здания с каждым клиентом до подписания нотариально заверенного договора купли-продажи.

#### 1. Планировка квартир

##### Поэтажные планы

Изменения в поэтажном плане возможны только при принятии в расчет технических вводных и на стадии строительства, когда изменения технически еще возможны.

#### 2. Укладка полов

Для всех жилых пространств, которые не получают керамического покрытия, укладывается двухслойный паркет со слоем дуба, лакированным или обработанным маслом.

Сумма, включаемая в стоимость покупки материала (паркет, плинтус) и установку, составляет 55,00 евро / м<sup>2</sup> брутто.

Следует отметить, что общая высота конструкции верхнего покрытия не должна превышать 15 мм, а верхнее покрытие должно быть подходящим для напольного отопления. Укладка производится в соответствии с текущим уровнем техники сертифицированной специализированной компанией.

### 3. Плитка: ванные комнаты

Цена плитки, затирки и установки в ванных комнатах, включенная в стоимость покупки квартиры, составляет 55,00 евро / м<sup>2</sup> брутто.

Выборка плитки, а также цвета заделки швов производится каждым покупателем индивидуально. Он может быть выбран из двух линий дизайна.

### 4. Плитка: кухни и кладовки

Полы полностью выложены плиткой. Цена плитки, затирки и установки на кухне, включенная в стоимость покупки составляет до 65,00 евро / м<sup>2</sup> брутто.

Выборка плитки, а также цвета заделки швов производится каждым покупателем индивидуально. Он может быть выбран из двух линий дизайна.

### 5. Сантехника

Умывальники, раковины

Умывальники - по проекту архитекторов и в зависимости от выбранной интерьерной линии, от немецких производителей, размер 600, 700 или 800 мм

Сантехническая керамика, белая

Арматура умывальника

Смеситель согласно выбранной стилистике отделки

Зеркало

Зеркало (высотка примерно как внутренние двери в квартире)

По отдельному заказу возможна установка двухстороннего зеркала.

Оснащение туалета

Унитаз, встроенный в стену из сантехнической керамики, белый

Сидение унитаза с функцией автоматического закрывания

Смывание воды, панель смыва согласна выбранной линии отделки

В стоимость не включена дополнительная отделка керамики.

Душ:

Душевая поверхность из высококачественного материала минерального литья или  
напольный плиточный душ с системой слива [Н13]

Согласно плану:

· Высококачественная стеклянная нишевая дверь с механизмом подъема / опускания  
согласно выбранной концепции отделки

Душевые фитинги

- Душевая головка согласно выбранной концепции отделки
- Ручной душ с держателем для душа и шлангом для душа, согласно выбранной концепции отделки
- Настенный термостатический смеситель согласно выбранной концепции отделки

Оснащение ванной комнаты

Ванна согласно выбранной концепции отделки

В соответствии с EN 263 с непористой и нескользящей поверхностью, эмалированная из высококачественного, окрашенного акрила или из листовой стали

- размеры ванны 170 x 80 см;

- в зависимости от выбранной линии отделки - на стену термостатический смеситель для ванны,



- Ручной душ с держателем для душа и шлангом для душа
- Блокировка переполнения функционального блока

В качестве специального запроса после консультации с продавцом и в координации со специалистом по строительству и архитектором может быть выполнен редизайн сантехники и ванных комнат, индивидуальная планировка.

Все вышеупомянутое сантехническое оборудование постоянно обслуживается производителями и поставщиками. Продавец оставляет за собой право обменивать все указанное сантехническое оборудование на эквивалентное оборудование, если оно больше не доступно из-за обновления модельного ряда изготовителя и поставщика.

#### 6. Терраса на крыше Дома №2

Будут уложены фарфоровая керамическая плитка или натуральные каменные плиты на опоры-подставки с защитой от коррозии.

По специальному запросу опорные конструкции могут быть выполнены из дерева, термо-дерева и искусственных материалов.

#### Звукоизоляция

##### **Schallschutz**

Как условие в звукоизоляции, конструкции спроектированы и согласованы в соответствии с DIN [H14] 4109, 2013, Приложение 2 = повышенная звукоизоляция.

В соответствии с VDI 4100 по состоянию на 2012 год, уровень звукоизоляции SSt I согласован.

#### **Ответственность и информация**

Эти характеристики определяют качество строящейся конструкции.

Если из-за технического прогресса или из-за форс-мажорных обстоятельств или требований официальных инстанций может использоваться другой эквивалентный материал или если такие изменения и изменения требуют изменений в производительности, они утверждаются покупателем.

Микротрещины и небольшие швы, вызванные движением зданий / компонентов, не могут быть полностью исключены в будущем и могут быть приняты покупателем. Они не являются дефектами.

В стоимость покупки не включены затраты на разработку, вспомогательные расходы и платы за подключение государственных или частных коммунальных услуг, которые не связаны со строительством здания, а также любые расходы на подключение к широкополосной кабельной сети Deutsche Telekom.

Цена покупки не включает в себя затраты или комиссию уполномоченным экспертам, юристам, налоговым специалистам. Предметы интерьера (мебель), обозначенные архитектором, демонстрируют возможное расположение и интерьер и не включены в предложение.

Эти спецификации учитывают все существенные факты, известные и идентифицируемые в производстве. За изменения, которые происходят позже, компания-строитель ответственности не несет.

Все цены, приведенные в описании, являются брутто- ценами, т.е. включают действующий налог на добавленную стоимость (налог с продаж) в размере 19%.

Продавец является одновременно издателем проспектов и девелопером.

[H1]ENEV 2014 bitte streichen

[H2]Neue Fassung

[H3]vereinfacht

[H4]entfällt an den Terrassentüren

[H5]änderung

[H6]statt Q3

[H7]statt Q3

[H8]Statt RC 2

[H9]neu

[H10]ergänzt

[H11]ergänzen

[H12]Änderung

[H13]neu

[H14]Passus neu hinzugefügt