NuRoKa

Projekt Eisenbach GmbH & Co. KG

Wohnresidenz „Zur Post“ Eisenbach

Im Obernburger Ortsteil Eisenbach entsteht in der Ferienstraße 8 am Standort der ehemaligen Gaststätte zur Post ein Wohnkomplex mit 14 hochwertigen Eigentumswohnungen, einer Büroeinheit.

Die Wohnungen werden über unterschiedliche Größen, zwischen 40 m² und 74 m².verfügen, und werden unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien für Wärmedämmung erstellt. Seitens des Bauherren, der NuRoKa Projekt Eisenbach GmbH & Co KG, wurde ein besonderes Augenmerk auf eine barrierearme Architektur gelegt, die dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Barrierearmes wohnen bedeutet, dass die Räume, Terrassen bzw.die Balkone als auch die gemeinschaftlich genutzten Zugänge bequem, ohne Hürden erreichbar sind. Der integrierte Aufzug im Treppenhaus trägt hierzu ebenfalls bei, so dass Bewohner im Alter oder bei einer Gehbehinderung in ihren Wohnungen trotz "Handycap" bequem leben können. Barrierearmes wohnen ist für Menschen mit körperlichen Einschränkungen besonders wichtig, durch die Barrierearmheit besteht eine Wahrung der Selbstständigkeit.

Durch die großzügigen Abmessungen der Wohnungen unter Vermeidung von verwinkleten Grundrissen wird der Wohnkomfort erhöht und trägt zu einem angenehmen Leben bei. All diese wichtigen Punkte wurden in dem Konzept Ferienstraße 8 berücksichtigt, so dass Menschen mit altersbedingten Einschränkungen ein Höchstmaß an Erleichterungen für das meistern des Alltags bekommen. Die Wohnungen werden schlüsselfertig erstellt, d.h. inkl. Bodenbeläge und Tapezierarbeiten. Alle in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen werden durch den Bauherren erbracht, auch dies ist Bestandteil des sorgenfreien Wohnkonzeptes.

Wohnung 1	**Wohnung 2**	**Wohnung 3**	**Wohnung 4**	**Wohnung 5**	**Wohnung 6**	**Wohnung 7**	**Wohnung 8**	**Wohnung 9**
74,13 qm	39,18 qm	47,14 qm	62,87 qm	62,87 qm	59,66 qm	59,82 qm	54,82 qm	54,82 qm
Wohnung 10	**Wohnung 11**	**Wohnung 12**	**Wohnung 13**	**Wohnung 14**				
68,49 qm	31,76 qm	80,42 qm	77,82 qm	59,63 qm				

Allgemeine Vorbemerkungen

Alle nachstehend aufgeführten Leistungen werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften und Gesetze, sowie nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Für die Gewährleistung gelten die Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Für die Dauer der Gewährleistung (5 Jahre) gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Für Verschleißteile, Elektrogeräte und offen liegende Installationen beträgt die Gewährleistungsfrist ein Jahr. Die geltenden DIN-Vorschriften werden bei der Planung, Erstellung und Ausführung beachtet. Änderungen und/oder Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke einer Verbesserung von Konstruktion oder eines wirtschaftlicheren Bauablaufs, aus Gestattungsgründen oder sich ändernden Lieferprogrammen, welche den Wert nicht mindern, bleiben dem Bauträger und Planer Vorbehalten.

Die im Planmaterial ausgewiesenen Grundrissflächen können in der Ausführung um bis zu +/-3% abweichen. Aus Gründen der Konstruktion oder der haustechnischen Installation können Stützen/Träger/Unterzüge sowie Leitungsschächte bzw. Abmauerungen in den Bereichen der Wand- und Deckenecken erforderlich werden. In allen Nebenräumen (Kellergeschoss) sind Aufputz-Installationen vorgesehen. Die Farbansichten, das Exposé, der Prospekt, sowie dargestellte Möblierungen, Einrichtungen und Bepflanzungen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Der Leistungsinhait wird alleine durch die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert. Änderungen der äußeren Detailgestaltung bleiben dem Planer bzw. Verkäufer vorbehalten.
Behördliche Auflagen und Vorschriften werden bei der Erstellung der Gebäude berücksichtigt, auch wenn sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

Darüber hinaus sind Änderungen dieser Baubeschreibung im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Baubeschreibung hat zusammen mit den Plänen im Maßstab 1:100 Gültigkeit. Das Bauwerk wird gemäß den Vorschriften der aktuellen Energieeinsparungsverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes für Neubauten (EEWärmeG) errichtet. Das Gebäude wird im kfw-55 — Effizienzhaus — Standard errichtet.

Rohbauarbeiten

Mauer-, Beton und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente oder Frostschürzen, die Bodenplatten, die Kelleraußenwände und die Geschossdecken mit Unterzügen werden nach konstruktiven Erfordernissen in Stahlbeton als Ortbeton- bzw. Fertigteiikonstruktion erstellt. Die Außen- und Innenwände der Wohngeschosse werden in Kalksandstein- bzw. Ziegelmauerwerk gem. statischen und schallschutztechnischen Vorgaben hergestellt. Tragende Wandscheiben und hoch belastete Stützen werden entsprechend den konstruktiven Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände werden in Metallständer- Trockenbauweise hergestellt.

Abdichtungsarbeiten

Erdberührte Wände und Bodenplatten werden entsprechend dem Baugrundgutachten, bzw. den gültigen Vorschriften fachgerecht gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten

Das Dachgeschoss erhält ein Satteldach. Das Dach wird als wärmegedämmtes, hinterlüftetes Dach mit Ziegeln ausgeführt.

Flachdachbereiche (Dachterrassen) erhalten eine Abdichtung aus einer Kunststoffdichtungsbahn (chlor-, Weichmacher und schwermetallfrei), einer Wärmedämmung, eine Kiesschüttung bzw. einen Belag aus Betonwerksteinplatten. Eine gleichwertige Ausführung bleibt dem Verkäufer vorbehalten.

Klempnerarbeiten

Im Außenbereich befindliche Abdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre sowie die erforderlichen Verwahrungen, Abzweige etc. werden aus Zinkblech (Titanzink) bzw. bei Bedarf aus Aluminium gefertigt. Die Regenwasser-Standrohre im Sockelbereich des Erdgeschosses werden als verzinkte Stahlabflussrohre (LORO-X) ausgeführt.

Putz- und Malerarbeiten Außenfassade

Bei Ausführung der Außenwände in Kalksandstein- bzw. Ziegelmauerwerk oder Beton kommt im Bereich der Putzfassade ein Wärmedämm-Verbundsystem mit einer Mineralfaserdämmung, einem Silikonharzputz und einem Egalisations-Anstrich zur Ausführung. Die Struktur sowie die Farbe des Putzes richten sich nach Festlegung des Planers bzw. des Verkäufers.

Verkleidung und Gestaltung der Zugangs- und Treppenbereiche, sowie des Aufzugsschachtes erfolgt in, mit den Wohngebäuden harmonisierenden Materialien mit dem Ziel, einer Unterstützung der gestalterischen und architektonischen Qualitäten des Gesamtkomplexes.

Fensterarbeiten

Die Kunststoff-Fenster werden mit einer 3-fach Isolierverglasung und AluminiumFenstergriffen des Herstellers ausgeführt. Die Farbwahl und Art obliegt dem Planer / Verkäufer. Im Zuge der Bauausführung können sich noch Öffnungsarten und Fensteinteilungen ändern. Bad- und WC-Fenster werden auf Wunsch foliert. Die Außenfensterbänke werden in Aluminiumblech eloxiert eingebaut. In erdgleichen Wohnungen sind abschließbare Fenster- bzw. Türgriffe vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine der maßgebenden Klimaschutzklasse entsprechende Eingangstür, elektrischen Öffner (verstellbarer Fallenhalter) und PZ-Schloss.

Innenseitig erhält die Tür einen Edelstahl-Türdrücker, außenseitig eine Edelstahlknauf. Die Außenrollläden werden nach Wahl des Planers, passend zur Fenster- und Fassadengestaitung ausgewähit. in den Wohnungen werden elektrische Rolläden eingebaut, die in jedem Raum durch einen AUF-AB Schalter geregelt werden. Auf Sonderwunsch des Käufers kann gegen einen Mehrpreis im Terrassen- oder Balkonbereich eine Kassetten-Markise (Fa. WAREMA oder gleichwertig) mit einem Acrylstoff (300g/m2) unterseitig der Stahlbeton-Balkonplatte der darüber liegenden Wohnung bzw. im Dachgeschoss an der Außenwand, angebracht werden. Dies muss jedoch spätestens nach der Rohbauausführung fixiert werden.

Fliesenarbeiten (Bad/WC/Küche) und Natursteinarbeiten

Alle Innenfensterbänke werden mit Ausnahme der Fensterbänke im Bad/WC in poliertem Jura-Marmor (Dicke D = 20mm) oder gelichwertig hergestellt.

Die Fensterbänke in den Bädern werden mit den Wandfliesen gefliest. Die Wände der Bäder werden in Teilbereichen 1,20 m bzw. im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Die Gäste-WCs werden nur im Bereich der Sanitärvorwand des Tiefspülklosetts und des Handwaschbeckens gefliest. Die Küchen erhalten im Bereich der Installationswand einen Fliesenspiegel in einer Höhe von ca. 70-80cm (maximale Fläche 4m2). Der Einzelhandelsverkaufspreis der Wandfliesen beträgt max. 20,00 €/m2 (zzgl. MwSt.), Fliesenwahl nach Bemusterung. Die Böden der Bäder und der Küchen, sowie des Eingangsflures werden mit einer hochwertigen Steinzeug-Fliese gefliest. Der Einzelhandelsverkaufspreis der Bodenfliesen beträgt max. 25,00 €/m2 (zzgl. MWSt.), Fliesenwahl nach Bemusterung.

Erschließung- und Wohnungszugänge

Die Wohnungen werden über ein Treppenhaus mit gefliesten Stahlbetontreppen und einer Aufzugsanlage erschlossen. Die Treppen erhalten eine Stahlhandlauf bzw. ein Flachstahlgeländer. Die Flure zu den Wohnungen werden entsprechend des Treppenhauses gefliest. Die Ausleuchtung erfolgt mittels Tasterschalter bzw. mit Bewegungsmeldern, jeweils mit Zeitautomatik. Die Türanlage zum Treppenhaus wird in Aluminium ausgeführt. Die Ausführung aller Bauteile erfolgt nach gestalterischen Kriterien und nach Festlegung des Verkäufers und des Planers.

Wohngeschosse

Decke: Fertigteildecken gespachtelt, mit Malervlies tapeziert oder mit Streichputz naturweis angelegt.

Wände: Stahlbetonwände, Kalksandstein-/ Ziegel-Mauerwerk und Gipskarton-Ständerwände erhalten einen 1-lagigem Unterputz mit einer feinen Glasfasertapete (Malervlies) tapeziert und naturweiß gestrichen. Alternativ: Auftrag eines Scheibenputzes naturweis eingefärbt.

Boden: Schwimmender Zement- oder Calciumsulfat-Estrich
Aufbau: EPS-Rohrausgleichdämmung (mind. 40mm), dann Trittschalldämmung (30/2mm), Trennlage und ca. 55mm Estrich.

Oberbeläge: In allen Wohnräumen und Fluren wird ein Eiche Hochkant - Lamellen Parkett, Oberflächen lackiert oder geölt, einschl. einer Holzsockelleiste 60x15 mm, verlegt. Auf Wunsch und gegen Aufpreis ist auch ein anderes Parkett möglich. Der Einzelhandelsverkaufspreis des Fertigparketts beträgt max. 24,50 €/m2 (zzgl. MwSt.). Alternative Bodenbeläge wie z.B. Linoleum etc. sind als Sonderwunsch des Käufers möglich (ggf. je nach Qualität mit Mehrkosten verbunden).

Innentüren: Röhrenspanstegtür mit eckiger Kante (auf Wunsch auch mit runder Kante), Türzarge mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, Alugriffgarnituren mit Buntbartschlössern, Bad- und WC-Tür mit Alugriffgarnitur und einem WC- Beschlag. Oberfläche in Weißlack lackiert. Auf Wunsch des Käufers und gegen einen Mehrpreis sind auch andere Oberflächen wie Eiche oder Ahorn natur lackiert erhältlich.

Alle Innentüren werden generell in der Größe 980 x 2110mm, zu den Nebenräumen 860 x 2110 mm ausgeführt. Andere Innentürbreiten oder Schiebetüren in verschiedenen Varianten sind auf Wunsch des Käufers gegen einen Mehrpreis bei rechtzeitiger Planung möglich.

Balkone

Boden: Die Oberflächen der Balkonplatten werden mit Stahlbeton-Fertigteilen mit einer Farbbeschichtung oder Epoxidharzbeschichtung mit einer Quarzsand- Einstreuung erstellt. Auf Wunsch und gegen Mehrpreis kann der Käufer einen Oberbelag aus Holzdielen (Sibirischer Lärche oder Bangkirai), alternativ aus WPC/BPC Hohlkammer-Terrassendielen erhalten.

Brüstung: Die Umwehrungen bzw. Geländer der Balkone werden als Flachstahlgeländer ausgeführt.

Die Ausführung aller Bauteile erfolgt nach gestalterischen Kriterien und nach Festlegung des Verkäufers und bzw. des Planers. Ebenfalls ist die Ausführung der Balkone in einer aufgeständerten Stahlkonstruktion möglich - dies obliegt dem Planer und den Verkäufern.

Briefkasten- und Klingel-Sprechanlage

Für alle Wohnungen wird eine zentrale Briefkasten- und Klingel-Sprechanlagen ebenerdig installiert. Die Anlagen werden als korrosionsgeschützte Konstruktion ausgeführt, die Briefkästen sind jeweils mit einem eigenen Schlüssel schließbar.

PKW Abstellplätze

Es ist für jede Wohnung ein Abstellplatz vorgesehen.

Außenanlage mit Stellplätzen und Erschließungswege

Das Grundstück wird entsprechend der Bebauung und den topographischen Gegebenheiten gestaltet. Die Ausführung der Stellplätze, der zu befahrenden Erschließungswege und der Zugänge zu den Häusern erfolgt mit einem Betonwerksteinpflaster (Dicke d = 8 cm). Die Größe, das Verlegemuster und die Farbe des Pflasters erfolgt nach gestalterischen Kriterien und nach Festlegung des Verkäufers und des Planers.

Heizversorgung

In das Gebäude wird eine Luft- Wärmepumpe eingebaut. Die Forderungen des EEWärmeG des Bundes werden erfüllt und es wird kfw55 - Effizienzhaus - Standard erreicht. Im Gebäude kommt eine Fußbodenheizung mit Thermostatventil bzw. Heizkörper nach Festlegung des Planers zur Ausführung.

Die ausgewählten Heizkörper entsprechen den DIN-Normen und sind weiß lackiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über dezentrale Durchlauferhitzer bzw. Boiler. Die Verbräuche werden mit elektronischen Heizkostenverteilern ermittelt. Die Ermittlung des Wasserverbrauchs erfolgt durch ebenfalls genormte Wasseruhren.

Sanitäre Installationsarbeiten

Alle Wasserleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Edelstahl ausgeführt, die Zuleitungen zu den Anschlussstellen in Kunststoff. Diese werden mit Schutzmänteln ausgestattet.

Die Hauptfallrohre innerhalb des Gebäudes werden aus schallschutztechnischen Gründen als Gussrohr oder schallgedämpftes Kunststoffrohr eingebaut. Küche und Bad erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Im Außenbereich werden 3 Kaltwasseranschlüsse zur Pflege des Grüns im Allgemeinbereich installiert. Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten ebenfalls jeweils einen separaten Kaltwasseranschluss. Der Waschmaschinenanschluss erfolgt im Bad. Die gesamten Installationen werden, mit Ausnahme der Technikbereiche im Keller, unter Putz verlegt.

Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Es werden Kunststoffrohre nach DIN mit entsprechenden Durchlass-Kapazitäten verwendet und evtl. Vorgaben der Genehmigungsbehörden eingehalten.

Sanitärausstattung

Eben gefliester Duschbereich ohne Höhenversatz zu den Bodenfließen, Handbrause mit Wandstange, Einhebelmischarmatur, 1 Badetuchhalter. Teilweise 1 Badewanne, 1 Waschtisch (85cm breit) mit Röhrensiphon, Einhebelmischarmatur,l Handtuchhalter, 1 Rechteckspiegel, 1 Tiefspül-Wand-WC mit tief hängendem Spülkasten mit Kunststoffsitz, -deckel und 1 Papierrollenhalter. Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondensat-Wäschetrockner (als Aufsatz auf die Waschmaschine gestellt).

Elektroinstallation

Die Zählerinstallation erfolgt nach Angaben der Versorgungswerke bzw. des Planers. Schlaf- und Wohnräume erhalten einen batteriebetrieben Rauchmelder. Die Verlegung erfolgt, mit Ausnahme der Nebenräume im KG, ausschließlich unter Putz.

Der Hauptverteiler wird nach Anleitung des Fachbetriebes angebracht, jede Wohneinheit erhält einen Unterverteiler. Für den Telefonanschluss erfolgt die Leitungsverlegung mit TAE-Dose. Die Kosten dieser Anschlüsse sind zwischen Versorgungsträger und Nutzer abzurechnen. Der Fernsehempfang erfolgt über eine zentrale SAT-Anlage. Der Standort wird vom Fachingenieur, zusammen mit dem Planer festgelegt.

Aufzugsanlage

Es wird ein Personenaufzug über alle Ebenen (EG, 1 .OG, DG) als Seilaufzug oder hydraulischer Aufzug installiert. Die Aufzugsanlage wird den technischen Normen entsprechend als geschlossene Kabinenanlage in einem Aufzugsturm aus Sichtbeton ausgeführt.
Innenraum: Edelstahl strukturiert, alternativ lackiertes Stahlblech
Boden: Stein- oder Kunststeinbelag nach Bemusterung durch den Planer
Elektro: Notruf-Anlage, Beleuchtung

Lampen/Leutmittel

Die Allgemeinbeleuchtung inkl. Leuchtmittel ist im Leistungsumfang enthalten und wird vom Planer und dem Verkäufer bemustert. Die Anzahl und der Standort der Leuchten erfolgt nach Angabe des Elektro- Fachingenieurs. Die Leuchten in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sonstiges

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere werden baurechtliche Auflagen in der Genehmigung bzw. Auflagen der Gemeinde bei der Ausführung berücksichtigt.

Elektroausstattung

Wohnen/Essen

3	Doppelsteckdosen
1	Einzelsteckdose unter Schalter
1	Deckenauslässe mit Serienschaltung
1	Leerrohrleitung für Notruf-/Telefonanlage
1	TV + Radioanschluss
1	Taster AUF-AB (elektrischer Jalousien)

Küchen

1	Deckenauslass mit Ausschaltung
2	Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich
1	Herdanschluss 380V
5	Einzelsteckdosen (für Spülmaschine, Abluft, Kühl- und Gefrierschrank, eventuell Backofen oder Garer)
1	Taster AUF-AB (elektrischer Rollladen)

Bad

1	Deckenanschluss
1	Schalter außen, beleuchtet
1	Steckdosen außerhalb des Spritzbereichs am Waschbecken
1	Anschluss Waschmaschine
1	Anschluss Kondensat-Trockner
1	Wandanschluss für eine Spiegelleuchte
1	Taster AUF-AB (elektrischer Rollladen)

Gast

1	Deckenauslass mit Abschaltung
1	Einzelsteckdose unter Schalter
1	Doppelsteckdose

Gäste WC

1	Ausschalter
1	Leuchtenauslass (Decke)
1	Steckdose unter Schalter

Schlafen/Kind I/Kind II

2-3 Wechselschalter im Bereich Tür/Bett/Doppelbett
1 Deckenauslass
3 Doppelsteckdosen
1 Einzelsteckdose unter Schalter
1 Leerrohrleitung für Notruf-/Telefonanlage
1 TV + Radioanschluss
1 Taster AUF-AB (Jalousien oder Rollladen)

Diele

1 Wechselschalter
1 Deckenauslass
1 Steckdose unter Schalter
1 Wechselsprechanlage

Balkon/Terasse

1 Wandauslass von innen abschaltbar
1 Steckdose (in den EG-Wohnungen von innen abschaltbar)

Gemeinschaftsbereich je Stockwerk

2 Steckdosen im Laubengang, abschließbar

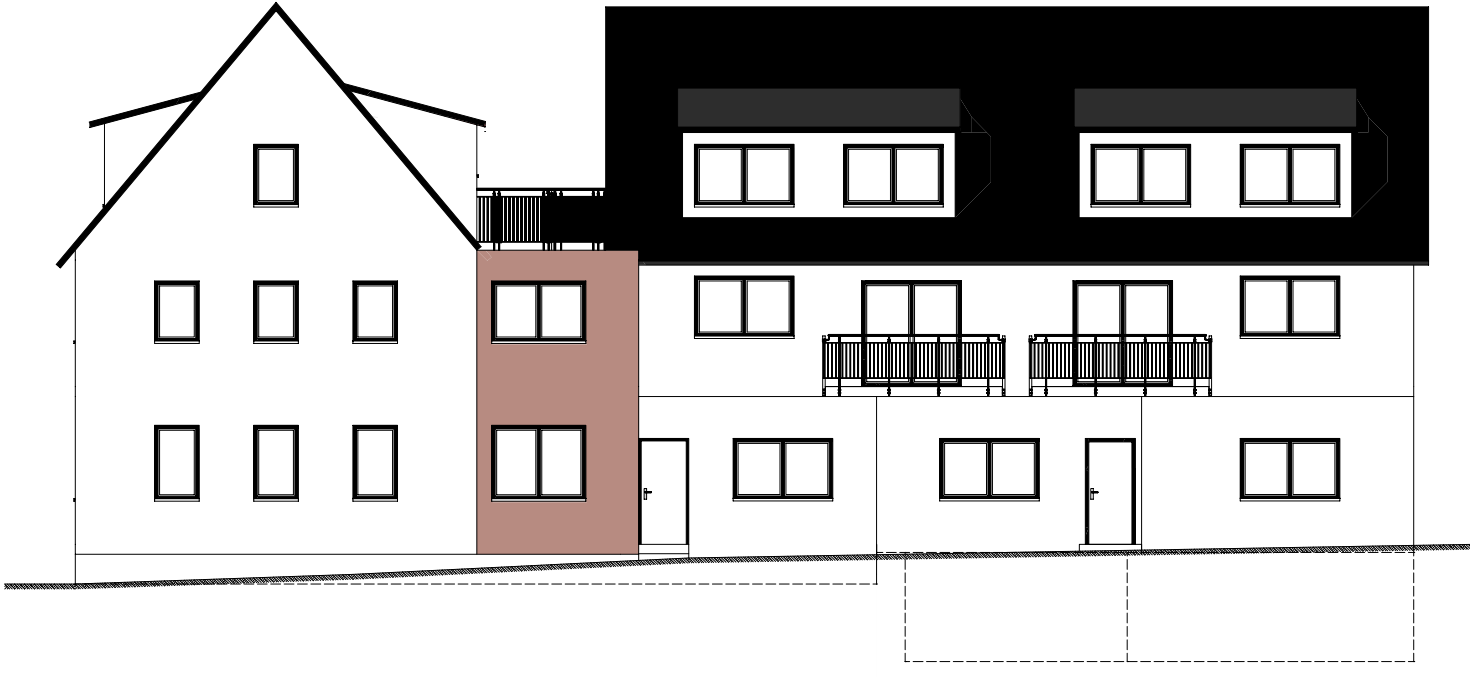
Abstellraum

1 Ausschalter
1 Leuchtenauslass (Decke)
1 Steckdose unter Schalter

Die vorgenannte Elektroausstattung ist die Standardausstattung. Im Rahmen der Bemusterung kann diese individuell verändert werden. Dafür wird dem Käufer ein detaillierter Elektroplan vorgelegt.

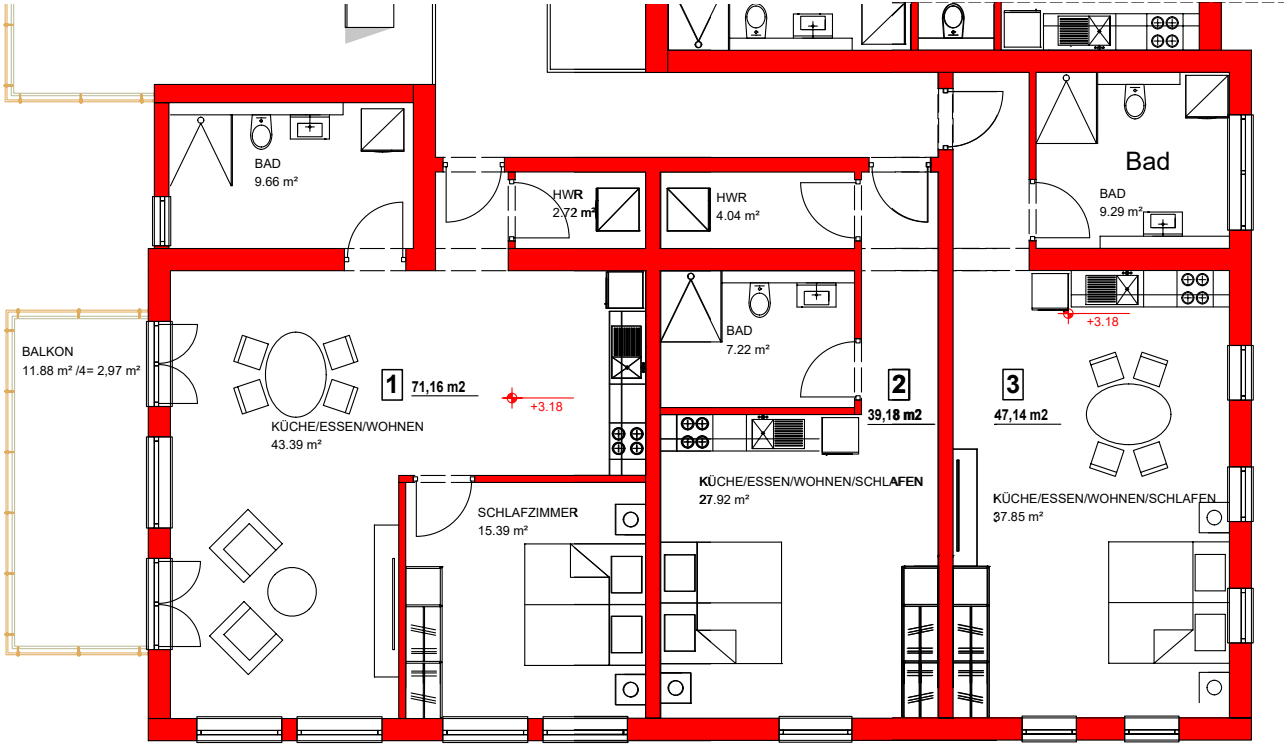
Ansicht Lauterhofstraße

Außenansicht des Gebäudes



Grundriss Ferienstraße

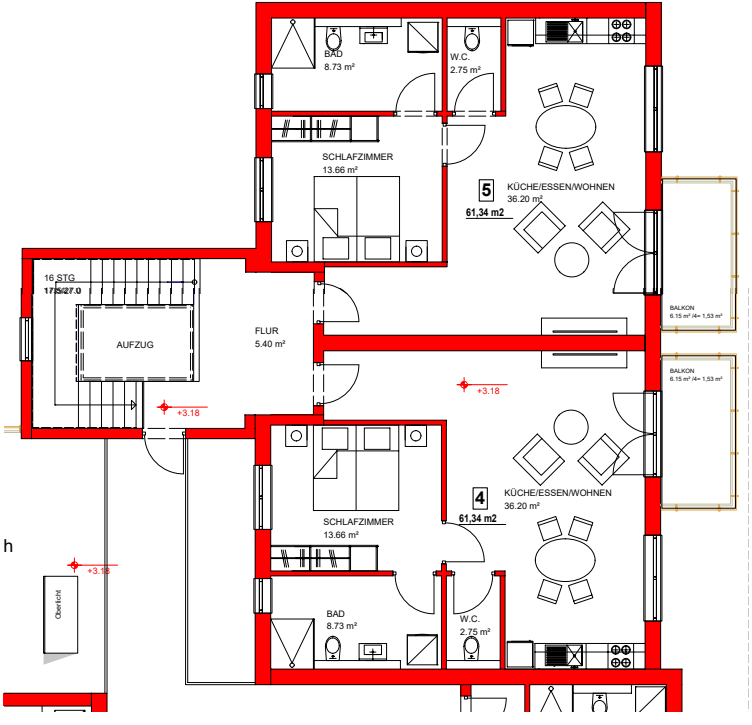
1. Obergeschoss



Wohnung 1 74,13 qm **Wohnung 2** 39,18 qm **Wohnung 3** 47,14 qm

Grundriss Ferienstraße

1. Obergeschoss

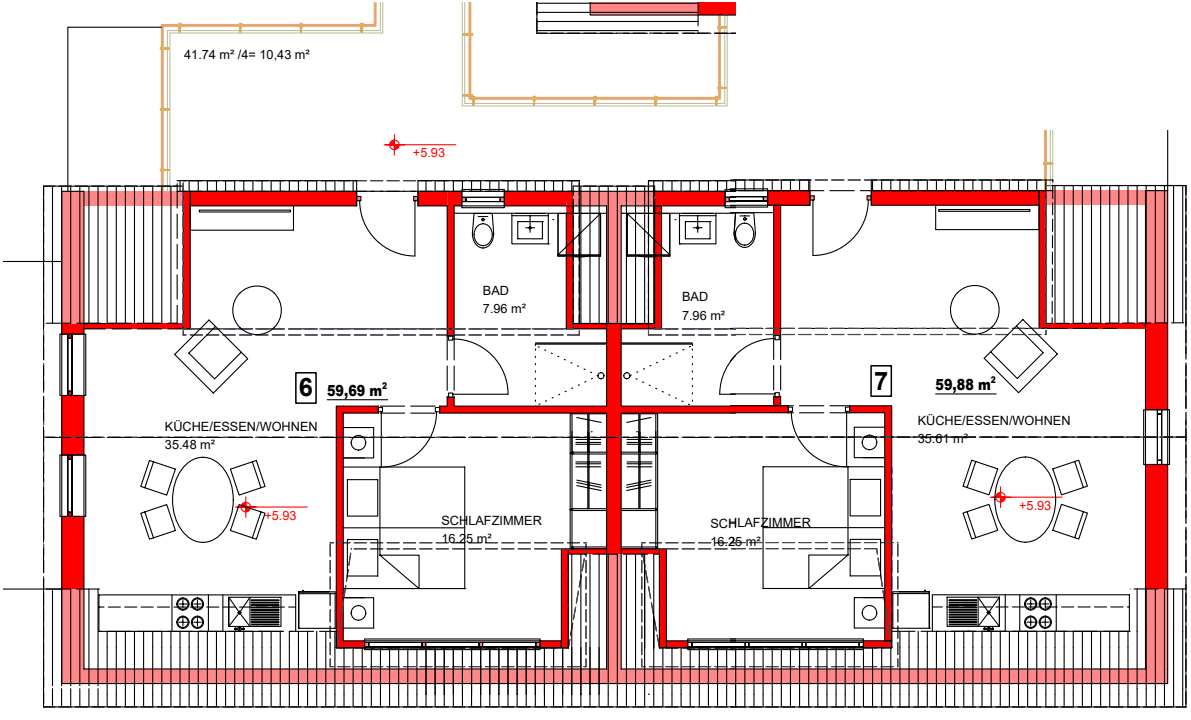


Wohnung 4 62,87 qm

Wohnung 5 62,87 qm

Grundriss Ferienstraße

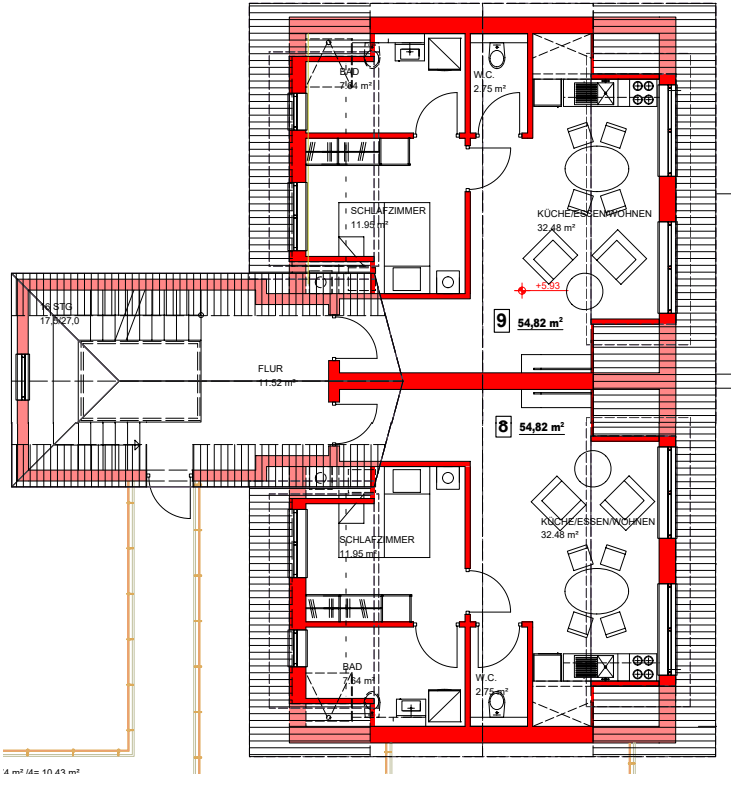
Dachgeschoss



Wohnung 6 59,66 qm **Wohnung 7** 59,82 qm

Grundriss Ferienstraße

Dachgeschoss

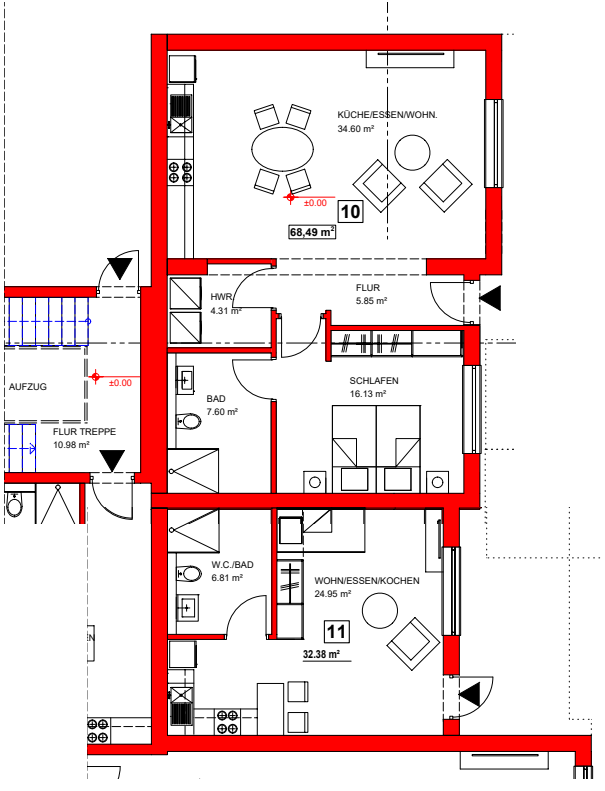


Wohnung 8 54,82 qm

Wohnung 9 54,82 qm

Grundriss Ferienstraße

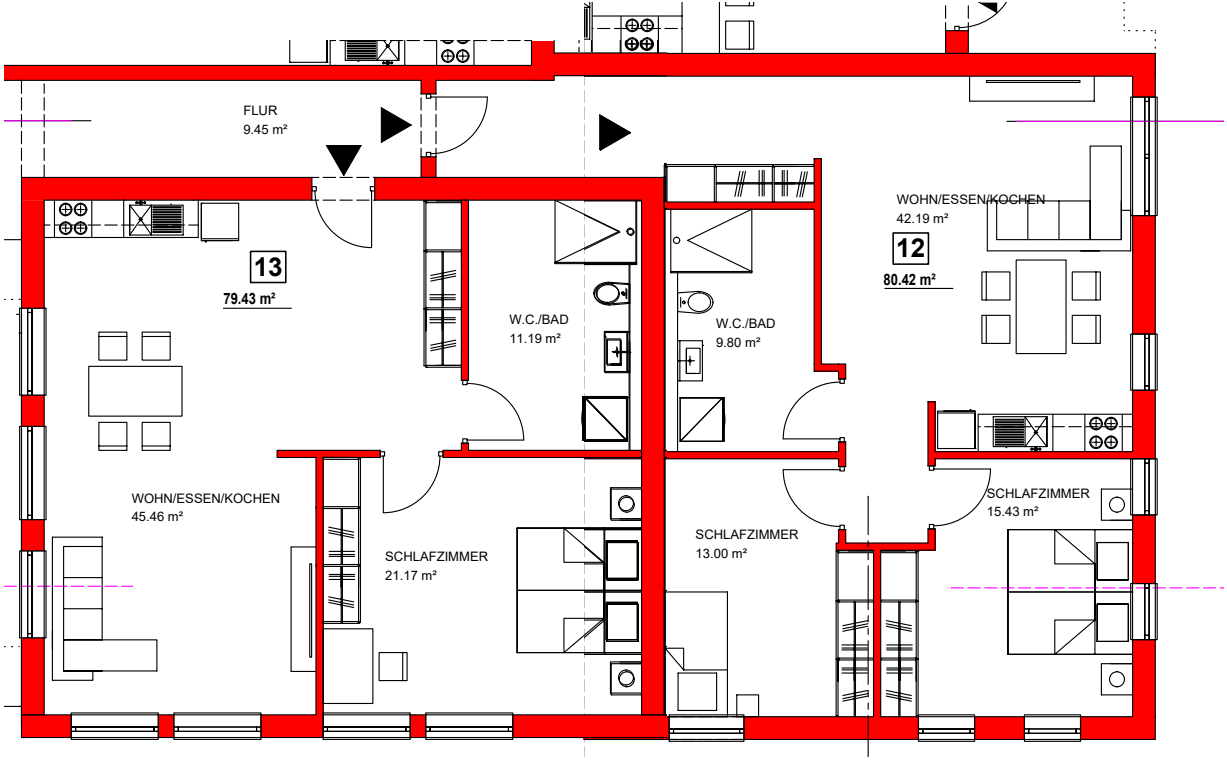
Erdgeschoss



Wohnung 10 68,49 qm **Wohnung 11** 31,76 qm

Grundriss Ferienstraße

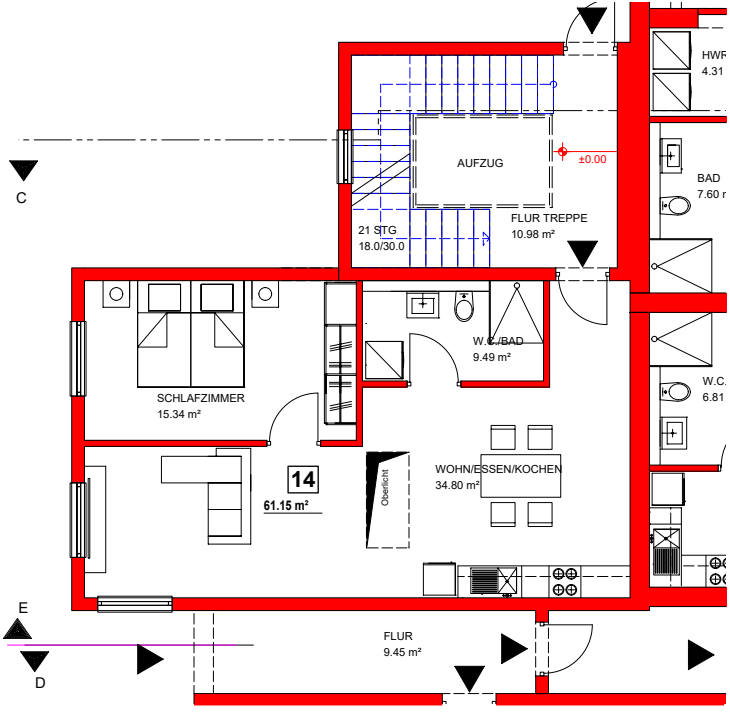
Erdgeschoss



Wohnung 12 80,42 qm **Wohnung 13** 77,82 qm

Grundriss Ferienstraße

Erdgeschoss



Wohnung 14 59,63 qm

Bauherr: NuRoKa GmbH & Co. KG

Zeißstraße 63
30519 Hannover
Germany

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben oder Sie genaueres über den Kauf unserer Wohnungen wisen möchten, dann kontaktieren Sie und gerne.

Vertrieb durch: Lambert Schneider Immobilien e.K.

Breslauer Straße 19
64720 Michelstadt
Germany

Tel 06066 7969688
Mobil 0152 29084892

NuRoKa Projekt Eisenbach GmbH & Co. KG
Zeißstraße 63 • 30519 Hannover Germany • Tel. 0511 940 40 566