



PROPERSTATE
DYNAMIC PROPERTY SERVICES

BAUBESCHREIBUNG

BAUMASSNAHME: 46147 Oberhausen, Hiesfelder Strasse 198
28 Mietwohnungen
40 PKW-Tiefgaragen-Stellplätze
Fahrradabstellplätze



ALLGEMEINES UND ALLGEMEINBEREICHE

Der Hauseingang und alle Wohnungen werden stufen- und schwellenfrei hergestellt. Ein Aufzug verbindet alle Ebenen vom Keller/Tiefgarage bis in die oberste Etage.

Kelleraußenwände und Kellerisolierung

Herstellung der Kelleraußenwände in wasserundurchlässigem Beton.

Die Kelleraußenwände werden zusätzlich mit Dickbeschichtung gegen drückendes Grundwasser vollflächig beschichtet.

Mauerwerk, Tragende und nichttragende Wände

Die tragenden Wände werden entsprechend der statischen Berechnung aus Mauerwerk (Kalksandstein oder gleichwertig nach Wahl des Baurägers) erstellt.

Nichttragende Wände im Keller aus Kalksandstein, in den Wohngeschossen aus Gipsmassivplatten.

Decken

Kellerdecke, Erdgeschossdecke und Obergeschossdecken sowie Staffelgeschossdecke in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung.

Treppen

Ausführung der Treppenläufe in Stahlbeton, entsprechend der statischen Berechnung.

Dachausbildung

Ausbildung des Flachdachs als Warmdachkonstruktion mit abschließender Bitumen- oder Foliendichtungsbahn

Fassade

Die Fassadenflächen des Wohnhauses werden im Wärmeverbundsystem (Vollwärmeschutz) mit hinterlüfteter Klinkervorsatzschale ausgeführt. Die Dämmstärke wird nach Angaben des Fachingenieurs ausgeführt. Außenfensterbänke bei allen Fenster- und Türelementen in Aluminium, eloxiert beschichtet.

Die Brüstungsgeländer der Balkone werden nach Detailausarbeitung des Architekten als beschichteter Stahlkonstruktion mit einer Glasfüllung, satiniert, hergestellt.

Balkone

Die Balkone werden als „Fertigbalkone“, Fabrikat Stabirahl, in Aluminiumkonstruktion erstellt. Sie erhalten einen aufgeständerten Plattenbelag (40 x 40 cm) aus Betonwerkstein erstellt. Die Balkone im 3. Obergeschoss erhalten eine Überdachung.

Dachterrassen

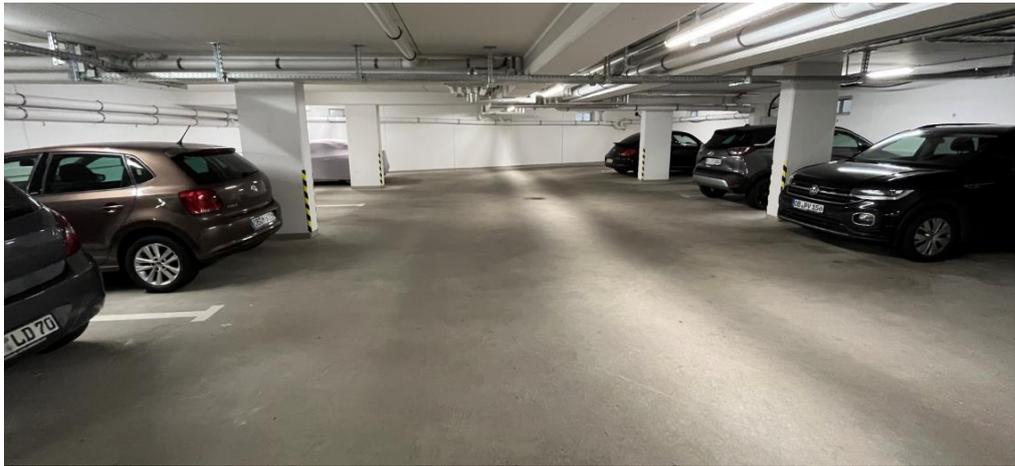
Die Dachterrassen erhalten Markisen und einen aufgeständerten Plattenbelag (40 x 40 cm) aus Betonwerkstein.

Tiefgarage

Toranlage als elektrisch betriebenes Gittertor mit erforderlichen Lüftungsöffnungen und Schlupftür (soweit behördlich gefordert) als Notausgang gemäß Lüftungs- und Brandschutzkonzept. Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, zusätzlich Fernbedienung mit einem Handsender je Stellplatz für Öffnung von außen. Inkl. Ampelanlage.

Wallbox

Installation einer Wallbox an jedem TG-Stellplatz, separat abgesichert.



Tiefgarage Hiesfelder Strasse 200

Aussenanlagen

Sämtliche Zuwegungen und Laufwege werden mit Pflastersteinen erstellt. Die Außenanlagen werden mit Rollrasen belegt, wo erforderlich gärtnerisch gestaltet und mit Stabgitterzäunen eingefriedet.

HAUSTÜRANLAGE, KELLERTÜREN, FENSTER

Haustüranlage: Ausführung als Aluminiumkonstruktion mit Verglasung aus Sicherheitsglas, Video-Gegensprechanlage, elektrischer Türöffnung, Obertürschließer, Klingel- und Briefkastenanlage mit einheitlicher Beschriftung. Türdrücker außen als Edelstahlstange und innen als Edelstahlgriff.

HAUSTECHNIK ALLGEMEIN

Wasserleitungen in Kunststoffrohr. Kaltwasserzählung mittels Wasserzähler getrennt für jede Wohnung.

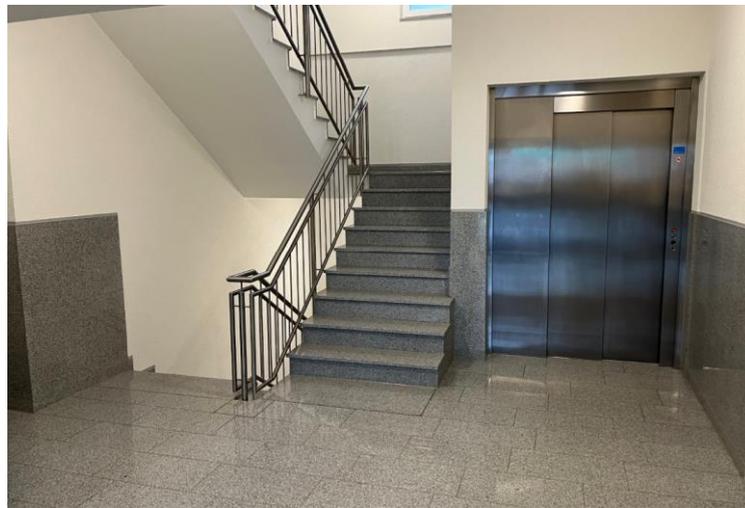
Photovoltaikanlage: Auf dem Dach wird eine 56 kWp Photovoltaikanlage mit entsprechend dimensioniertem Batteriespeicher im Keller installiert. Der hier produzierte Strom wird in die haustechnische Anlage (Aufzug, Beleuchtung, Heizungsanlage, Warmwasserversorgung, etc.) eingespeist.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über die Heizungsanlage in Verbindung mit Warmwasserspeicher. Die Warmwasserleitungen werden wärme gedämmt nach Vorschrift. Warmwasserzählung mittels Wasserzähler getrennt für jede Wohnung. Die Warmwasserversorgung wird zusätzlich durch die installierte Photovoltaikanlage unterstützt.

Verbrauchserfassung: Die Einsätze für die Verbrauchserfassung der Wärmemengenzähler und Wasseruhren werden je Wohnung installiert.

Heizung: Ausführung einer solarthermisch unterstützten **Holz-Pellet Zentralheizung** mit Förderschneckenzuführung und Vorratsbehälter nach KfW55 Standard. Primärenergiebedarf 17,7 kWh/m²/a. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung über Raumthermostat, Verbrauchsmessung für die einzelnen Wohnungen mittels Wärmemengenzähler.

Aufzug: Ausführung der Aufzugsanlage nach Vorgaben des Entwurfs als Seilaufzug. Rollstuhlgeeignet. Die Aufzugskabine wird innen wie folgt ausgestattet: Decke und Türen in Edelstahl, Rückwand mit einem Kristallglasspiegel ab 90 cm Brüstungshöhe bis Decke, voll verkleidet; Wände in Edelstahl, Handlauf / Haltestange vor der rückseitigen Wand in Edelstahl. Beleuchtung in der Decke; der Boden wird entsprechend dem Treppenbelag ausgeführt. Der Aufzug wird mit einem Notrufsystem ausgestattet.



Treppenhaus Hiesfelder Strasse 200

Fahrrad-Einhausung: Je Einhausung mindestens eine Stromversorgung (Allgemeinstrom) mit Ladestation für Beleuchtung und E-Bikes.

WOHNUNGEN

FENSTER, ROLLLÄDEN, INNENTÜREN

Fenster und Balkontüren

Fenster und Balkon/Terrassentüren der Wohngeschosse in Kunststoff „außen grau, innen weiß“, mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Mehrfach-Pilzzapfenverriegelung und Fensterfalzlüfter (Zwangsentlüftung)

Rollläden

Aluminiumrollläden, elektrisch betrieben, werden an allen senkrechten, rechteckigen Fenstern und Balkon/Terrassentüren der Wohnungen eingebaut.

Innentüren der Wohngeschosse

Wohnungsabschlusstüren als Röhrenspantüren mit Schallschutzwert der Schallschutzklasse III inkl. Türspion und Mehrfach-Pilzzapfenverriegelung. Innentüren in den Wohngeschossen mit Zargen aus Holz; Türblätter und Zargen in Kunststoffurnier „weiß“ Türdrücker Innentüren in Edelstahlausführung.



Beispielwohnung Hiesfelder Strasse 200

HAUSTECHNIK WOHNUNGEN

Sanitär

Außenzapfstelle

Jede Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss erhält eine Außenzapfstelle an der Terrasse, ½“, frostsicher installiert.

Waschmaschinenplatz

Je Wohnung ein Waschmaschinenplatz inkl. einer Kaltwasserzapfstelle und einem Abwasseranschluss

Bad:

Wandhängende WC-Anlage, spülrandlos, komplett mit Unterputzspülkasten mit Sparfunktion, Sitz mit Deckel inkl. Soft Close. Ein zusätzlicher Wasser- und Stromanschluss zum (mieterseitigen) Anschluss einer „Japanischen Toilette“ sind vorhanden.

Waschtisch, ca. 60 cm, mit Einhebelmischer



Musterabbildungen

Duschbereiche: Bodengleich gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf. Ablaufgarnitur. Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause. Je nach Wohnungstyp entweder mit gemauerter Abtrennung oder Ganzglasduschabtrennung.



Musterabbildungen

Küche:

Anschlüsse für Spüle mit Kalt- und Warmwasser sowie Siphon.

Elektro

Die Installation der Wohngeschosse erfolgt in NYM-Kabel unter Putz. Schalter und Steckdosen Fabrikat GIRA Serie E55 „reinweiß“ glänzend oder gleichwertig.



Ausstattung (mindestens):

Kellerraum je Wohneinheit:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur
- 1 Schuko - Steckdose

Video-Sprechanlage:

- je Wohneinheit 1 Sprechstelle mit Monitor

Wasch-/Trockenplatz, gem. Darstellung in den Exposéplänen

- 1 Schuko - Steckdose 2-fach (separat abgesichert)

Küche:

- 1 Ausschaltleitung mit 1 Deckenbrennstelle
- 2 Schuko - Steckdosen 2-fach
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss,
- 1 Anschluss Dunstabzug als Umlufthaube
- 1 Anschluss für Kühlschrank (separat abgesichert)

Wohnen/ Essen:

- 1 Serienschaltung mit 2 Deckenbrennstellen
- 4 Schuko - Steckdosen 2-fach
- 1 Schuko - Steckdose 3-fach
- 1 Antennensteckdose, komplett installiert
- 1 Telefonanschlussdose, komplett installiert
- 1 Multimediaanschlussdose, komplett installiert

Schlafzimmer

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 3 Schuko - Steckdosen 2-fach
- 1 Antennensteckdose, komplett installiert
- 1 Multimediaanschlussdose, komplett installiert

Jedes weitere Zimmer (falls vorhanden):

- 1 Ausschaltleitung mit 1 Deckenbrennstelle
- 3 Schuko - Steckdosen 1-fach
- 1 Antennensteckdose, komplett installiert
- 1 Multimediaanschlussdose, komplett installiert

Bad:

- 1 Serienschaltung mit 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle
- 2 Schuko - Steckdosen 1-fach
- Nur bei innenliegenden Bädern:
 - 1 Stromanschluss für Abluftventilator 2-stufig geschaltet
(Grundstufe in Dauerbetrieb, 2. Stufe angeschlossen an Lichtschalter)
 - Handtuchheizkörper

Terrasse, Balkon oder Dachterrasse:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung im Wohnzimmer
- 1 Steckdose, wassergeschützt, von innen schaltbar

Lüftung:

Bäder und WCs (ohne Fenster) erhalten eine Entlüftung. Alle Türen mit Unterschnitt. Abluftventilator zweistufig im Bad und Gäste-WC.

PUTZ, ESTRICH

Putz

Alle gemauerten Wandflächen aus Kalksandstein und Betonwände im EG bis DG erhalten einen einlagigen Wandputz in Q2 Qualität.

Estrich

In den Wohngeschossen wird schwimmender Heiz-Estrich verlegt; Estrichstärke einschl. Dämmung je nach Erfordernis ca. 15 cm.

FLIESEN, MARMOR, KUNSTSTEINARBEITEN

Fliesen

Wand- und Bodenflächen in den Bädern werden mit hochwertigen großformatigen Wandfliesen belegt, Bad umlaufend ca. 1,50 m, im Duschbereich deckenhoch ca. 2,40 m.



Beispielwohnung Hiesfelder Strasse 200

Marmorarbeiten

Innenfensterbänke: Natursteinfensterbänke, Material Granit, werden in allen Wohn- und Schlafräumen mit gemauerten Brüstungen verlegt.

ANSTRICHARBEITEN UND BODENBELÄGE

Anstricharbeiten

Wände und Decken der Wohngeschosse:

Alle Wand- und Deckenflächen der Wohngeschosse werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Bodenbeläge

Design Vinylboden mit Trittschalldämmung, Farbe hellgrau, mit passender Wandabschlussleiste.

Bodenbelag der Balkone und der Dachterrassen aus Terrassenplatten

RAUCHWARNMELDER

Alle Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure werden mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet.

MASSGENAUIGKEIT, VERÄNDERUNGEN, ALLGEMEINES

Die im Prospekt oder Exposé enthaltenen Maße und Raumgrößen entsprechen den Entwurfszeichnungen, die je nach Einzelfall im Maßstab 1:100, 1:75 oder 1:50 dargestellt sind. Die Ausführungszeichnungen 1:50 und die Örtlichkeit können geringfügig von diesen Zeichnungen abweichen. Veränderungen der Wohnfläche bis zu +/- 2 % berechtigen weder zu Schadensersatz- noch zu Mietpreisminderungen. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Möblierungsvorschlag gedacht und gehören nicht zum Leistungsumfang, mit Ausnahme der sanitären Einrichtung, soweit diese in der Baubeschreibung erfasst ist. Veränderungen gegenüber der Baubeschreibung wegen technischer Weiterentwicklung bleiben vorbehalten, soweit sie keine baulichen Nachteile (Gebrauchsminderung) und keine Qualitätsreduzierung bedeuten.

Stand 20.09.2023