

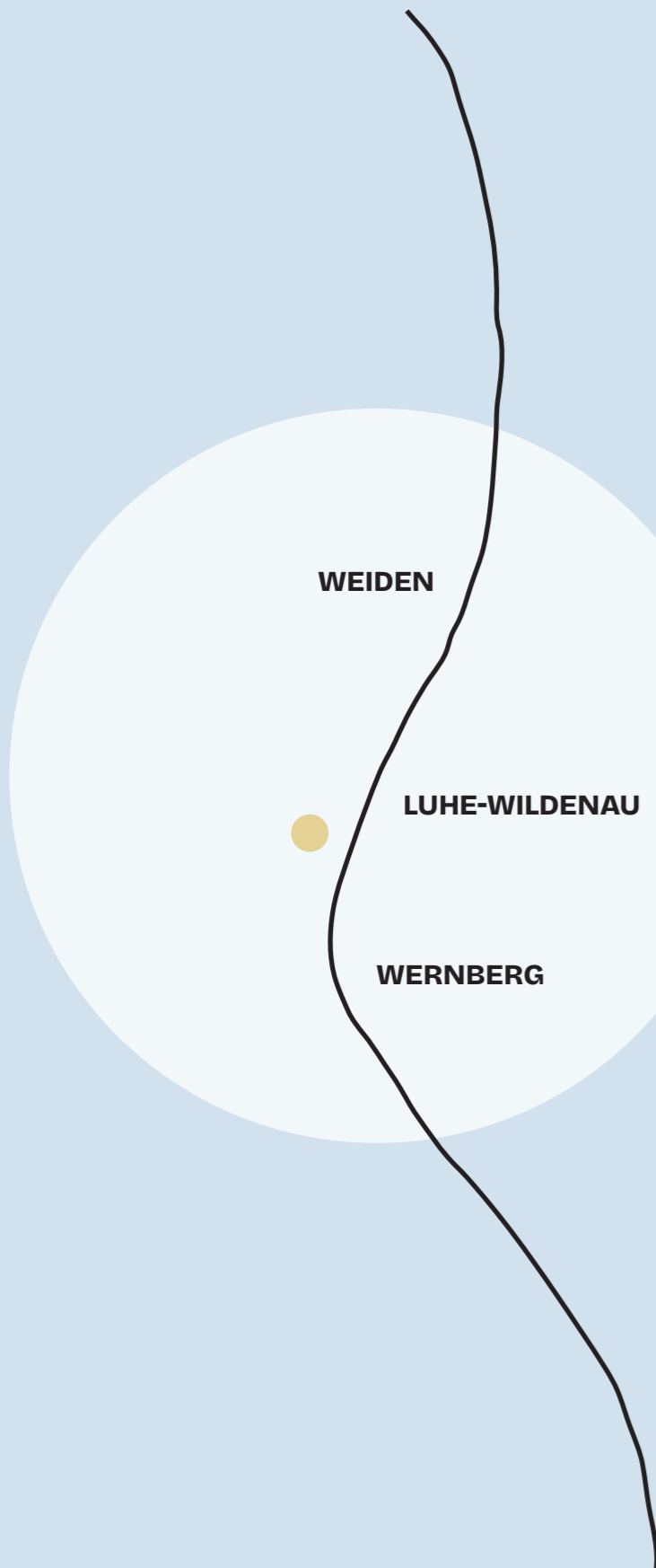
PROJEKT HAUPTSTRASSE 92706 OBERWILDENAU

Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 5 Eigentumswohnungen +
5 Garagen mit Stellplatz

HOWI



U M G E B U N G



WEIDEN

LUHE-WILDENAU

WERNBERG

Lebensqualität in Oberwildenau

Zentral gelegen zwischen Weiden i. d. OPf. und Wernberg verbindet der Standort Oberwildenau (Ortsteil von Luhe-Wildenau) naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Besonders die hervorragende Verkehrsanbindung rundet die hohe Lebensqualität ab.

In einem gewachsenen Wohngebiet entstehen hier fünf moderne, architektonisch zeitlos gestaltete Eigentumswohnungen. Die bewusst geringe Anzahl an Wohneinheiten schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre.



Der Blick ins Grüne zeichnet die Lage des MFH aus.

HOWMI

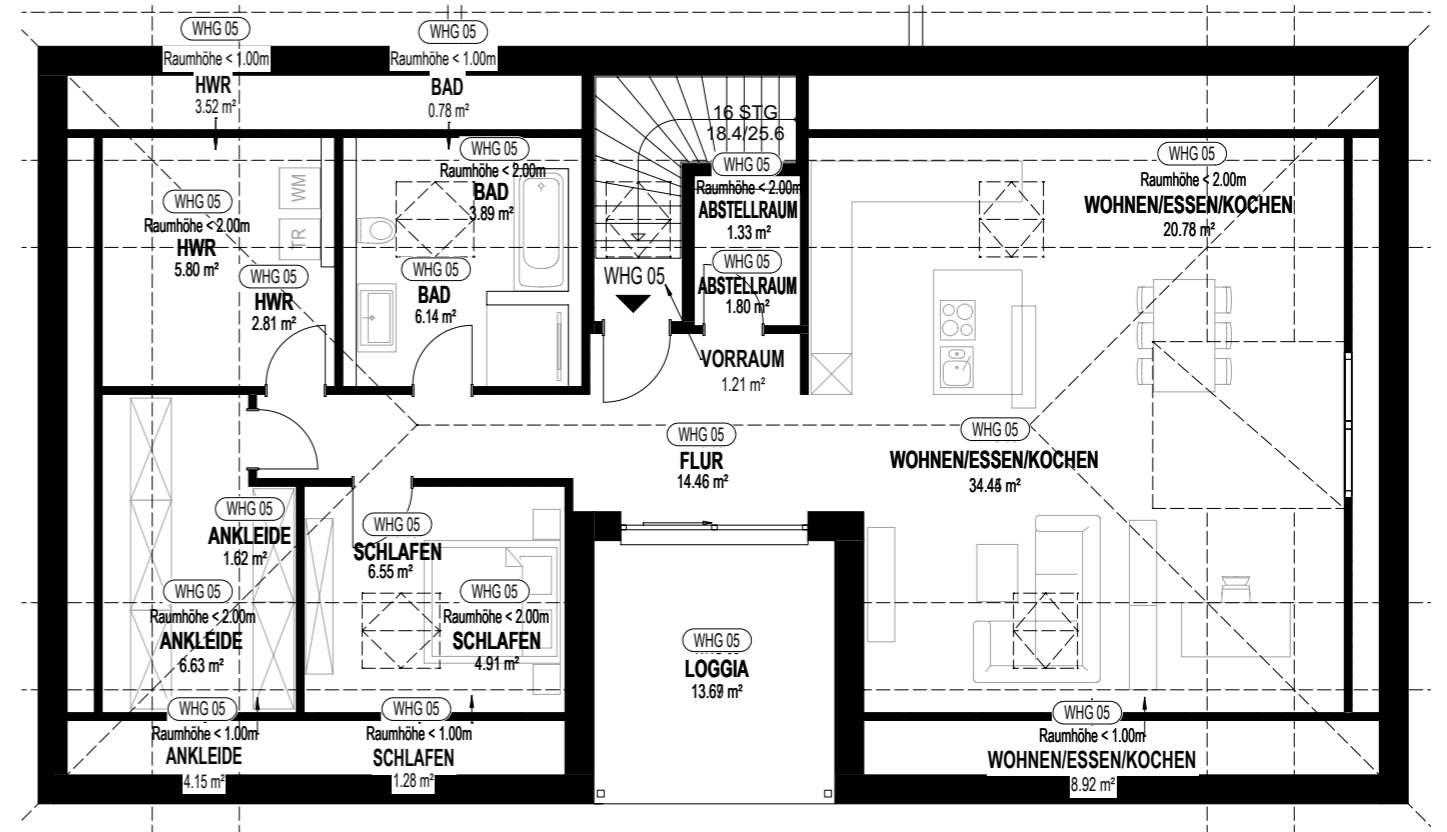
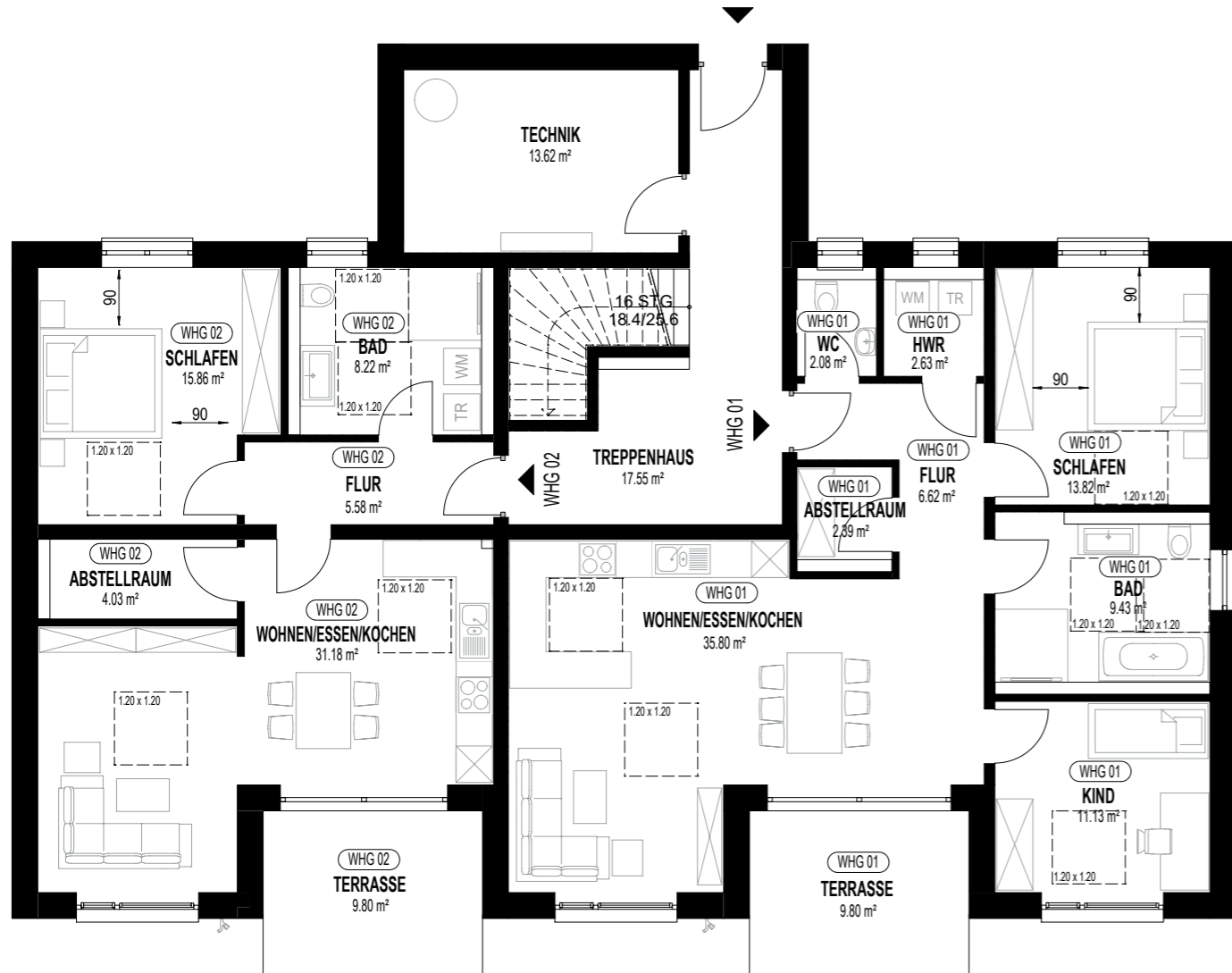
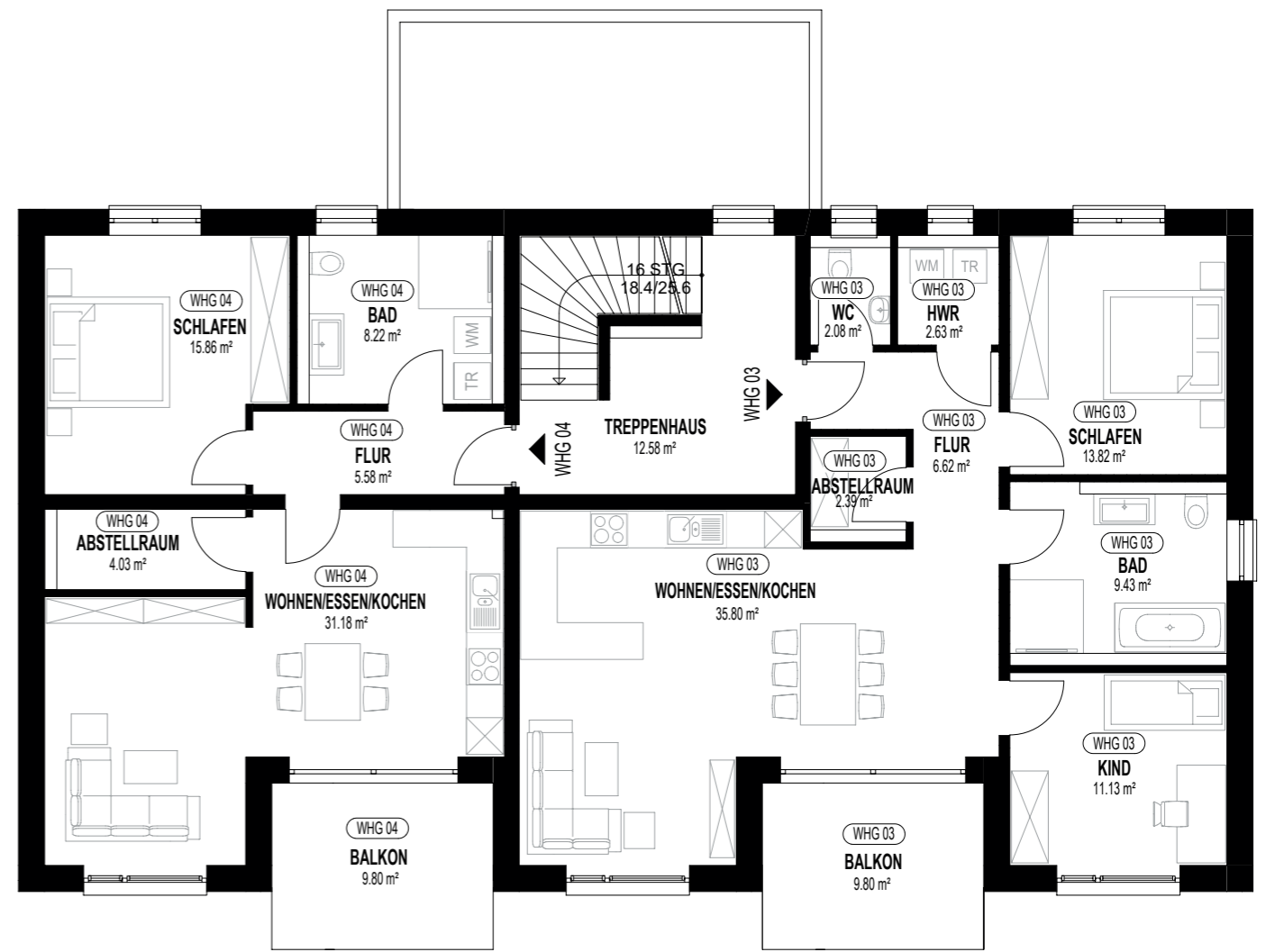
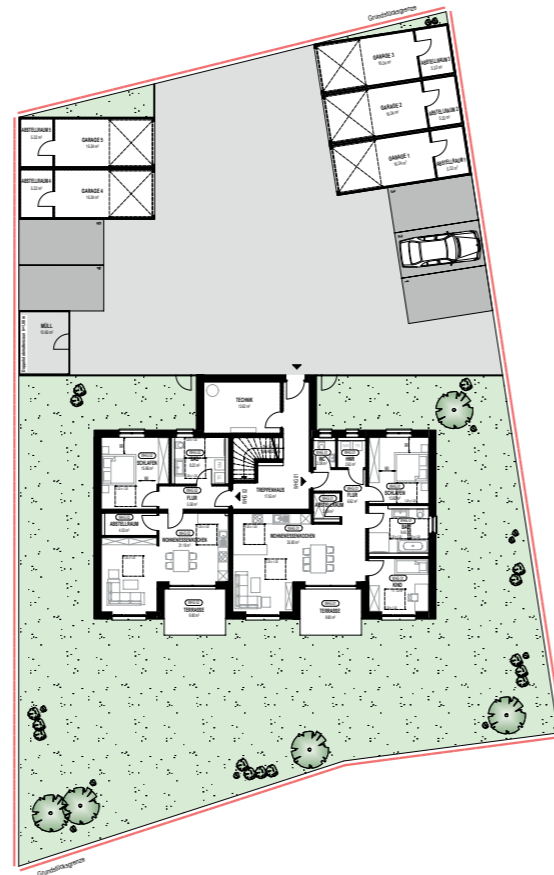
A N S I C H T



Wohn- und Nutzflächen

Wohnung 1	EG, links	89,03 m ²
Wohnung 2	EG, rechts	69,05 m ²
Wohnung 3	1. OG, links	89,03 m ²
Wohnung 4	1. OG, rechts	69,05 m ²
Wohnung 5	2. OG	95,65 m ²

Zu jeder Wohnung kann eine Garage mit Abstellraum und Stellplatz erworben werden. In einem separaten Bereich von ca. 10 m² ist ausreichend Platz, um Abfälle sauber zu verstauen.



BAUBESCHREIBUNG

Das Bauvorhaben wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe und den statischen Erfordernissen erstellt.

1. Bauwerk – Rohbau

1.1 Erdarbeiten

Abtrag des Mutterbodens, gesamter Baugrubenaushub einschließlich der Arbeitsräume, Wiedereinfüllen der Arbeitsräume sowie lagenweises Verdichten. Der vorhandene Humus wird im Bereich der Pflanzflächen fein verteilt. Überschüssiges Material wird abgefahren und fachgerecht entsorgt.

1.2 Bodenplatte

Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Beton gemäß statischer Berechnung hergestellt. Eine Dämmung unter der Bodenplatte wird entsprechend den Anforderungen des GEG eingebaut.

1.3 Erd- und Obergeschoss

Die Außenwände werden in massivem Mauerwerk ausgeführt. Innenwände werden entsprechend der statischen Anforderungen ebenfalls in massivem Mauerwerk oder als nichttragende Trockenbauwände bzw. Vorsatzschalen hergestellt. Die Geschossdecken werden als Stahlbetonmassivdecken ausgeführt.

1.4 Dachkonstruktion

Ausführung eines handwerksgerechten Zimmermannsdachstuhls aus technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz. Sparrenköpfe gehobelt. Unterdeckung mit 35 mm Holzweichfaserplatten, Sichtschalung mit Unterdeckbahn (BRAAS Divoroll oder gleichwertig), Konterlattung und Dachlattung.

1.5 Dacheindeckung

Dacheindeckung mit BRAAS Harzer Pfanne Granit einschließlich Sturmverklammerung. Dachflächenfenster mit Eindeckrahmen. Schneefanggitter entlang der Verkehrswege. Sichtbare Holzteile werden grau lasiert.

1.6 Treppen

Die Erschließung der Geschosse erfolgt über eine trittschallgedämmte Stahlbetontreppe gemäß statischer Berechnung. Der Treppenbelag wird in Naturstein Granit G603 H ausgeführt. Das mitlaufende Geländer besteht aus Edelstahlrundrohrhandlauf.

1.7 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlüsse werden in Titanzink ausgeführt.

1.8 Balkone

Die Balkone im 1. Obergeschoss werden als thermisch getrennte Stahlbetonbalkone ausgeführt. Ober- und Unterseiten werden schalungsglatt hergestellt. Stirn- und Unterseiten erhalten einen Anstrich mit Außenwandfarbe. Die Balkongeländer werden in ansprechender Gestaltung nach Festlegung des Verkäufers ausgeführt.

2. Bauwerk – Ausbau

2.1 Innenputz

Sämtliche gemauerten Wandflächen erhalten einen einlagigen Maschinenputz mit gefilterter Oberfläche in Qualitätsstufe Q2.

2.2 Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen Fassadengrundputz als Leichtputz LW CS II sowie eine Schlussbeschichtung aus mineralischem Edelputz. Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung des Verkäufers.

2.3 Estrich

In allen Räumen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses wird schwimmender Estrich einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. Installationsleitungen für Strom, Wasser, Heizung und Telefon werden teilweise auf dem Rohfußboden innerhalb der Dämmschicht verlegt.

2.4 Fliesenarbeiten und Bodenbeläge

Bad/WC

Boden- und Wandfliesen, Wandfliesen raumhoch. Verfugung in hellgrau. Teilweise geflieste bodengleiche Duschen gemäß Eingabeplanung.

Bodenfliesen, Materialwert bis 30,00 € inkl. MwSt., Format 30 × 60 cm

Wandfliesen, Materialwert bis 30,00 € inkl. MwSt., Format 30 × 60 cm

Abstellraum / Flur / Wohnen / Essen / Kochen / HWR

In diesen Bereichen werden Bodenfliesen mit Fliesensockel ausgeführt. Die Fliesen entsprechen den zuvor genannten Qualitäten.

Schlafen / Kind

Hier wird ein 2-Schicht-Fertigparkett mit vollflächiger Verklebung auf Estrich verlegt.

Materialwert bis 45,00 € inkl. MwSt.

Beispiel: GP-Maxi XL Eiche Project, 10 × 125 × 600–1860 mm, Oberfläche lackiert oder gleichwertig

Sockelleisten 16/60 Eiche, montiert mit Dübeln und Schrauben

Die Fliesen und Bodenbeläge können bei den örtlichen Partnerbetrieben bemustert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Materialauswahl, Bordüren, Dekoren oder Diagonalverlegung werden direkt mit dem ausführenden Handwerker vereinbart und abgerechnet.

2.5 Sanitär-Rohinstallation

Komplette Installation ab Wasseruhr. Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Im Bereich der Terrasse sowie am Technikraum wird jeweils ein frostfreier Gartenwasseranschluss installiert.

2.6 Sanitärausstattung

Die Ausstattung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß Zusatzbaubeschreibung Sanitär (Anlage 2).

Bad

Dusche gemäß Planung als geflieste bodengleiche Dusche (Fliesen gemäß Punkt 2.4).

Abstellraum

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine mit Kaltwasseranschluss und Anschluss an die Entwässerungsleitung.

Küche

Für die Küchenspüle werden sämtliche Anschlüsse für Ablauf sowie Warm- und Kaltwasserversorgung vorbereitet. Zusätzlich wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine vorgesehen. Die Sanitärgegenstände können beim Partnerbetrieb bemustert werden. Sonderwünsche sind gegen entsprechende Mehr- oder Minderkosten möglich, sofern dadurch die Maße der geplanten Einrichtungsgegenstände nicht verändert werden. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem ausführenden Handwerker.

2.7 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe. Leistung und Größe richten sich nach der TGA-Planung und Berechnung. Die zentrale Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung erfolgt witterungsgeführt und zeitgesteuert. Die Warmwasserbereitung wird zentral bereitgestellt und über eine Zirkulationsleitung an den Wohnungswasserzählern zur Verfügung gestellt. Jede Wohnung kann über Unterputz-Absperrungen separat vom Heizsystem getrennt werden.

Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen

Alle beheizten Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Unterputz-Fußbodenheizungsverteiler aus Edelstahl. Jeder Raum wird mit einem Raumthermostat zur individuellen Temperaturregelung ausgestattet. Die Dämmung erfolgt mittels trittschalldämmter Polystyrolplatten und Randdämmstreifen gemäß Planung der Bodenaufbauten. Die Verlegeabstände richten sich nach den TGA-Berechnungen.

2.8 Elektroinstallation

Anschluss ab Endverschlusskasten des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Zählerschrank gemäß Vorschriften des EVU mit Platz für Nachtstrom und Sicherungsautomaten. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden unter Putz gemäß den Vorschriften der VDE ausgeführt. Einschließlich Potentialausgleich und Fundamenterdung nach VDE-Vorschrift.

Schalter und Steckdosen werden aus dem Programm Busch-Jäger Reflex SI alpinweiß ausgeführt.

Die Elektroausstattung der einzelnen Räume erfolgt gemäß Zusatzbaubeschreibung Elektro (Anlage 1).

2.9 Lüftung

Es wird eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Firma Lunos oder gleichwertig eingebaut. Die Ausführung erfolgt gemäß Herstellervorgaben.

2.10 Türen

Haustüre

Aluminium-Haustüre in Anthrazit mit Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner.

Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als Weißlacktüren ausgeführt. Türblatt ca. 40 mm stark mit stabilen Röhrenspanntegen. Drückergarnituren und Schlösser in Edelstahl.

Wohnungseingangstüren

Weißlack-Ausführung mit ca. 40 mm starkem Türblatt und Vollspanplatte, Rahmenstabilisator aus Multiplex, Fichtenrahmen, HDF-Absperrung mit Stahlbandaufnahme, Sicherheitsschließblech, Obentürschließer, Türspion, Profilzylinderschloss und integrierter Bodendichtung.

2.11 Fenster und Fensterbänke

Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß.

Uw-Wert: 0,75 W/m²K

(berechnet nach EN ISO 10077-1:2010 / EN ISO 10077-2:2012, Referenzmaß 123 × 148 cm)

Drei Dichtungsebenen für hohe Dichtigkeit und guten Schallschutz

Hochwärmedämmende 3-fach-Verglasung 4/18/4/18/4 mm, Ug-Wert 0,5 W/m²K

Die Montage der Fensterelemente erfolgt nach RAL-Richtlinien. Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Innenfensterbänke bei Fensterbrüstungen in Naturstein Granit G603 H oder gleichwertig. Bad- und WC-Fensterbrüstungen werden gefliest.

2.12 Rollläden

Rollladenkasten Typ Höhbauer Rolla Therm mit raumseitig geschlossener Konstruktion. Elektrische Bedienung über Einzeltaster.

2.13 Maler- und Lackierarbeiten / Deckenunterseiten

Alle Innenwandflächen erhalten einen weißen, matten und waschbeständigen Dispersionsanstrich gemäß DIN, lösemittelfrei, bestehend aus Grund- und Schlussanstrich. Die Deckenfugen innerhalb der Wohnungen werden sauber verspachtelt. Anschließend erhalten die Deckenunterseiten eine vollflächige Fließspachtelung sowie einen weißen Anstrich.

3. Außenanlagen

3.1 Pflaster-, Pflanzflächen und Einfriedung

Die befestigten Außenflächen werden mit grauem Betonpflaster ausgeführt. Die Rasenflächen werden mit Humus angeeckt und angesät. Die übrigen Pflanzflächen werden gemäß Freiflächengestaltung und Festlegung des Verkäufers bepflanzt. Die Pflege nach der Anwachsphase und Übergabe erfolgt im Bereich der Sondernutzungsflächen durch den jeweiligen Eigentümer, bei Gemeinschaftsflächen durch die Eigentümergemeinschaft.

3.2 Garagen

Garage mit den Abmessungen 6,00 × 3,00 × 2,64 m (L/B/H) in weißem Grobkornputz 1,5 mm. Ausstattung mit Hörmann-Sektionaltor in Anthrazit, Unterputz-Elektroinstallation bestehend aus zwei Anschlussdosen (Schalter und Steckdose), Kunststoffleuchte sowie elektrischem Torantrieb inklusive zwei Handsendern. Garagenanbau mit den Abmessungen 1,98 × 3,00 × 2,59 m (L/B/H) ebenfalls in weißem Grobkornputz 1,5 mm, inklusive Unterputz-Elektroinstallation mit zwei Anschlussdosen (Schalter und Steckdose) sowie Kunststoffleuchte.

4. Erschließung

Die Versorgungsanschlüsse für Strom und Wasser gemäß Vorgaben der jeweiligen Versorgungsunternehmen sowie der Anschluss an das örtliche Kanalsystem sind im Leistungsumfang enthalten. Der Telekom-Übergabepunkt befindet sich im Technikgebäude. Die Inbetriebnahme des Telefonanschlusses erfolgt durch den Käufer über den von ihm gewählten Anbieter. Die Wohnungen werden mit einem Multimediaanschluss von Vodafone Kabel Deutschland ausgestattet. Die digitale TV-Grundversorgung wird über die Nebenkosten abgerechnet.

P R E I S E

QNG-Ready geplant für eine Zertifizierung nach QNG 40.

Zinsgünstige Darlehen bis 150.000,00 €

WH 1 370.000,00 € **WH 2** 287.000,00 € **WH 3** 370.000,00 € **WH 4** 287.000,00 € **WH 5** 397.000,00 €

Garage inkl. Abstellraum und Stellplatz 19.900,00 €

Die Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde. Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit, vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Somit unterliegen diese insoweit nicht der Gewährleistung. Die WE werden bei der Abnahme im gereinigten Zustand übergeben.

KONTAKT

ruk steht für zahlreiche erfolgreich realisierte Bauprojekte von Alexander Robl und Florian Hofmann im gesamten deutschsprachigen Raum. Die enge Verbindung von Projektentwicklung und dem Architekturbüro Alexander Robl bietet unseren Kunden spürbare Synergieeffekte im Wohn- und Gewerbebau. Dabei verfolgen wir konsequent einen ganzheitlichen Ansatz und legen besonderen Wert auf die ausgewogene Verbindung von sozialer Verantwortung, wirtschaftlicher Tragfähigkeit, nachhaltiger Bauweise und aktivem Umweltschutz. So entstehen durchdachte Lösungen mit langfristigem Mehrwert.

R&K Projektbau
Pröblstraße 23 . 92637 Weiden

Florian Hofmann
0160 96363696
f.hofmann@

ruk-projektbau.de

