

Auszug aus der Baubeschreibung Wollager Malchow

Hinweis zur Ausstattung

Generell bieten wir jedem Eigentümer an, rechtzeitig gemäß Bauentwicklung, die Ausstattungsdetails auszuwählen. Wir planen eine Bemusterung von Fliesen, Parkett, Türen und Sanitärprojekten in einer Ausstellung oder alternativ online. Die unten stehenden Marken und Ausführungen verstehen sich als Vorschlag unsererseits und werden Ihren individuellen Wünschen angeboten.

Vorbemerkungen

Der Neubau des Wollagers obliegt größtmöglicher Sorgfalt und Verantwortung der ausführenden Unternehmen.

Es ist geplant hochwertige und großzügige Ferienwohnungen mit Boots- und Liegeplatz und Garageneinstellplatz so zu erstellen, dass diese einem anspruchsvollen Mieterklientel entsprechen. Moderne Details und exklusive Ausstattung sollen jedem Benutzer eine Heimat direkt am Wasser geben.

Aus diesem Grund haben wir die Baubeschreibung in größtmöglicher Sorgfalt erstellt und abgestimmt. Änderungen unsererseits sollten ausgeschlossen sein, sind jedoch möglich.

Allgemeines

Das Bauvorhaben wird in konventioneller und handwerksgerechter Massiv-Bauweise, sowie nach den Regeln der Bautechnik erstellt. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Bauantragstellung gültigen Vorschriften. Das Gebäude erfüllt die energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2015).

Das ehemalige Tuchfabrikgelände liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Malchow und damit obliegt das gesamte Projekt auch den Anforderungen der Sanierungssatzung. Nach Abriss der abgängigen Gebäude und Gebäudeteile wird das Projekt in 3 Bauphasen umgesetzt.

Geplanter Baubeginn ist Frühjahr 2017, bei Verkauf von mindestens 10 Wohnungen auch entsprechend früher. Wir rechnen mit einer Fertigstellung zum Spätsommer 2018. Parallel werden die Steganlage und die PKW – Einstellplätze fertig gestellt.

Dies ist der zweite von drei Bauabschnitten (1. Tuchfabrik, 2. Wollager, 3. Kontorhaus) Der dritte Bauabschnitt (Kontorhaus) soll im Laufe des Jahres 2018 an die Eigentümer übergeben werden.

Bauliche Anlagen des Projektes

- Tuchfabrik mit voraussichtlich 29 Wohnungen und 7 (teilweise barrierefreien) Garagenstellplätzen
- Wollager mit 15 Wohnungen und Kontorhaus mit 7 Wohnungen
- Steganlage mit ca. 40 Boots- und Liegeplätzen - 2 schwimmende Bootsstege mit Strom- und Wasserversorgung, Lauffläche aus Holz.
- ca. 44 PKW-Stellplätze auf Grundstück 46 / 1, auch bedingt nutzbar als Boots- und Liegeplätze (auf Trailern). Es ist geplant eine Großgarage ebenerdig zu erstellen.

Generelle Funktionsbaubeschreibung (gekürzt)

Mauerwerk

Teilweise Einschaliges Mauerwerk in einer Gesamtstärke von 44 cm. Aufbau 24 cm Kalksandsteinmauerwerk und 20 cm WDVS gemäß Berechnung EnEV.

Teilweise Zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von 50,5 cm. Die Innenschale besteht aus 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk gem. Zeichnung und statischer Berechnung.

Verblendstein: voraussichtlich Röben Yukon oder gleichwertig. Putzfarbe nach Maßgabe des Sanierungsbeauftragten.

Staffelgeschoß (Penthouse):

Stahlrahmenkonstruktion, großflächig verglast, Sonnenschutzsystem, Fassadensystem in Aluminium, anthrazit.

Die Dachüberstände werden mit weißen Kunststoffprofilen auf Unterkonstruktion verschalt.

Wohnungstrennwände:

Die Trennwände werden aus Kalksandstein entsprechend den statischen Erfordernissen und der bestehenden Schallschutzberechnung erstellt.

Innenwände:

Sämtliche Innenwände in den jeweiligen Geschossen werden aus Kalksandstein oder in Trockenbau entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Decken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton erstellt.

Dachkonstruktion

Stahlrahmenkonstruktion gemäß Statik.

Dachterrassen und Balkone und Wintergarten

Balkone aus Stahlbeton, Aufkantung und Entwässerung.

Schlosserarbeiten

Balkongeländer aus Glas oder Stahl anthrazit pulverisiert gemäß Ansichtszeichnungen. Ausführung mit Ober- und Untergurt aus verzinktem Stahl und einem abgesetzten Rundhandlauf aus Edelstahl. Die Treppenanlage erhält einen Edelstahlhandlauf.

Außenfensterbänke / Sohlbänke

Im Bereich des Verblendmauerwerks sind die Außenfensterbänke bzw. Sohlbänke in Verblender - Rollschichten ausgeführt. Im Bereich von Putzfassaden erhalten die Fensterbänke anthrazit Aluminium-Fensterbänke.

Fenster und Haustüren

Die Fenster werden als Kunststofffenster in weiß, außen farbig foliert in anthrazit, geliefert und eingebaut. Die Verglasung erfolgt mit **3-Scheiben**-Isolierglas als Wärmeschutzglas gem. EnEV.

Beschlag **WINKHAUS auto Pilot oder Roto NT**, einbruchhemmend einschl. **umlaufender Pilzkopfverriegelungen**. Fenstergriffe **HOPPE-ATLANTA-SECUSTIK** (hörbare Sicherheit).

Die Fenster werden als Dreh-/Kippfenster eingebaut.

Die Terrassen- Balkontüren werden teilweise als Schiebetürelemente in Aluminium eingebaut.

Alle Fenster, Türen und Fenstertüren werden entsprechend der Ausführungsplanung ausgeführt.

Alle Innenfensterbänke sind aus Holz, weiß lackiert, geplant.

Rollläden

Alle Schlafzimmerfenster in den Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden. Die Rollläden werden in wärmegeämmte Rollladenfertiggästen (Halbschalen) eingebaut.

Briefkastenanlage, SchlieÖanlage, Hausnummer, Garagentor

Es wird je Treppenhaus eine anthrazitfarbene Briefkastenanlage inkl. Klingeltableau und Videokamera installiert.

Eine zentrale SchlieÖanlage mit Sicherungskarte wird im gesamten Haus eingebaut.

Ausbau

Putz

Alle Innenwände erhalten einen geglätteten und abgeriebenen Wandputz in Kalkmörtel MGR II. Qualitätsstufe 3(Q3) Ecken werden mit Eckschutzschienen versehen.

Wandfliesen:

Im Bad werden die Wandfliesen im Bereich der Duschen, Sanitärobjekte und Vorwandinstallation in zu bestimmender Objekthöhe verlegt. Der Materialpreis der Wandfliesen beträgt 40,00 € brutto Materialeinkaufspreis, auch Formate 60x60 und deren Verlegung ist enthalten.

Die Fensterbänke im Bereich der Fliesenflächen werden eingefliest.

Bodenfliesen:

Bad, Gäste WC, HWR und Bad erhalten Bodenfliesen. Der Materialpreis der Bodenfliesen beträgt 40,00 €/m² Materialeinkaufspreis brutto. Die Verlegung erfolgt parallel zur Wand. FliesenmaÖ bis maximal 60 x 60 cm oder 10/15/20 x 100 cm sind enthalten.

Treppenanlage und Treppenhausbereich

Die Treppe wird als Stahlbetontreppe eingebaut. Treppen und Bodenflächen im Treppenhausbereich erhalten einen Belag aus Granit oder gleichwertig.

Innentüren/ Wohnungseingangstüren

Eingebaut werden weiÖe Röhrenspanstreifen-Türblätter mit Rundkante, horizontal 3 Felder, modern, gemäß Bemusterung (h = ca. 2,11 m).

Die Wohnungseingangstüren (weiÖ, Dekor innen wie Zimmertüren, Höhe ca. 2,11 m) werden mit schallgedämmten Vollspankern sowie Türspion und 3-Fachverriegelung ausgeführt.

Elektroinstallation

Schalter und Steckdosenprogramm Busch & Jäger wahlweise SI Reflex / SI Linear oder gleichwertig.

Alle Räume, außer den Schlafzimmern erhalten LED Einbaustrahler schwenkbar, in den Wohnzimmern auch dimmbar, gemäß Lichtplanung durch den Elektriker. Zusätzlich erhalten alle Wohn- und Schlafräume auch einen Deckenauslass mit Baldachin.

Die Schlafzimmer erhalten je einen Deckenauslass mit Baldachin, mit Wechselschaltung an Tür und Bett

Alle Dachüberstände und Balkonunterseiten erhalten LED Strahler gemäß Lichtplanung mit Ausschaltung im Wohnzimmer. Alternativ eine Wandbeleuchtung gemäß Lichtplanung.

Das Treppenhaus und alle Gemeinschaftsräume, wie auch die zusätzlichen Abstellräume erhalten LED-Strahler mit einer Steuerung über Bewegungsmelder.

Im Hauseingangsbereich wird ein Vordach mit LED Leuchten installiert.

Steckdosen-Ausstattung in allen einzelnen Räumen (Je nach Wohnungsgröße variiert die Anzahl)

Flur:	1 Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Gegensprechanlage mit Türöffner und Videoüberwachung mit S/W-Display
Wohnen/Essen:	8 Steckdosen 1 Netzwerksteckdose mit 2 Leitungen
Je Schlafen:	5 Steckdosen 1 Netzwerkdose mit 1 Leitung
Kochen:	10 Steckdosen, 1 Backofen 1 Wandauslass für Dunstabzug Umluft 1 Bodenauslass für Kochinsel auf Kundenwunsch 1 E-Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss
Bad:	2 Steckdosen und 1 Wandauslass
Gäste WC:	1 Steckdose und 1 Wandauslass
HWR:	1 Steckdose 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss (Umluft)
Terrasse/Balkon:	1 Steckdose von innen schaltbar

Ferner sind enthalten:

Netzwerkverkabelung oder Koaxverkabelung (nach Versorgungsmöglichkeit),
1x für Küche, 2x Wohnzimmer und 1x je Schlafzimmer
1 Anschlussleitung mit Leerdose u. Telefonsteckdose

Rauchmelder gem. Vorschrift an der Decke.

Hausanschlüsse / TV / Internet

Anmerkung:

Die Vorbereitung und Installation des Übergabepunktes der Telekom für TV, Internet und Telefon inklusive Verteilung auf die einzelnen Wohnungen über Netzwerkkabel ist die angestrebte Lösung, sofern dies in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern möglich ist.

Sanitäre Installation und Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre werden in Zink ausgeführt.

Innenliegende Bäder erhalten ein Abluftsystem.

Küchen sind über eine Küchenumlufthaube zu lüften (Erwerberleistung)

Je Wohnung ein Anschluss für Waschmaschine mit Unterputzsyphon einschließlich verchromter Abdeckplatte im Hauswirtschaftsraum enthalten sowie ein Anschluss für Geschirrspüler.

Die EG Wohnungen, sowie die Penthousewohnungen erhalten einen frostfreien Außenwasserhahn auf den Terrassen.

Die Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauches wird über die von der entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft anzumietenden Zähler erfolgen.

Sanitäre Ausstattung (variierend nach Badgröße)

Duschbereich

1 ebenerdig gefliester Duschbereich (ca. 90 x 90cm) mit Mittelablauf

1 Stck. AP Thermostatbatterie Fabrikat: hansgrohe Eco Stat 1001

1 Stck. Brausegarnitur „Rainshower“ verchromt, 90 cm Stange, Schlauch

Fabrikat: Grohe Rainshower Icon – alternativ Kopfbrause

1 Stck. Echtglasduschabtrennung mit Schwingtür und Seitenwand.

Profil: silber glänzend, Höhe: ca. 2,00 m Fabrikat: DUKA oder Kermi

Waschtisanlage

1 Stck. Doppel - Waschtisch 100 x 500 mm , nach Größe auch Einzelwaschtisch

Fabrikat: Keramag Icon oder gleichwertig inkl. Keramag Icon **Unterbauschrank**

Einhand-Waschtischbatterie

Fabrikat: Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig

Toilettenanlage

Toilettenanlage wandhängend, Tiefspüler

Fabrikat: Villeroy & Boch oder gleichwertig

1 Stck. WC-Sitz mit Deckel Softclose mit Edelstahlscharniere

Badewanne 170 x 70 oder 180 x 80 Kaldewei Saniform plus oder gleichwertig

Gäste WC Waschtisch und WC Fabrikat z.B. Villeroy & Boch Momento

Heizung

Es wird eine Gaszentralheizung installiert. Jede Wohnung erhält jeweils eine komplette Fußbodenheizung (außer im HWR) nach Wärmebedarf. Die Regelung der Heizkreise wird über einzelne Raumthermostate in der Nähe der Zimmertüren platziert. Die Badezimmer erhalten einen Wandheizkörper.

Aufzugsanlage

Marken-Aufzugsanlage mit maschinenraumlosem Antrieb , Schindler oder gleichwertig. Die Aufzugsanlage wird in ausreichender Größe und Tragfähigkeit ausgelegt. Anzahl der Haltestellen gemäß Plan. Ausführung mit Kabinentürfront in Edelstahl, Spiegel an der Rückseite der Kabine, Handlauf und LED-Kabinenbeleuchtung. Kabinenboden mit Granitbelag, anthrazit gesprenkelt.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

In den Wohngeschossen werden alle Decken- und Wandflächen grundiert, bzw. makuliert, gespachtelt (Q3) und mit einer Dispersionsfarbe deckend gemäß Kundenwunsch gestrichen.

Die Wand- und Deckenflächen im HWR werden wischfest weiß deckend mit einer diffusionsoffenen Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände im Treppenhaus werden mit Glasvlies tapeziert und mit einer Latexfarbe weiß gestrichen.

Bodenbeläge

Alle Räume, außer HWR, Abstellräume und Bädern/WCs werden mit Echtholzdielenboden in Eiche oder ähnlich bis 60€ / qm ausgeführt, inkl. 5,5 cm Sockelleiste Berliner Profil.

Die Bäder, HWR und Abstellräume erhalten Fliesen- oder Natursteinbelag (siehe Fliesenarbeiten)

Die Balkone, Terrassen und Loggien werden mit Terrassenplatten bis 50x50 cm belegt
Treppen und Bodenflächen im Treppenhausbereich erhalten einen Belag aus Granit oder gleichwertig.

Die Garage wird entweder betoniert oder gepflastert nach Vorgabe des Statikers.

Sonderausstattung

Zusätzlich zu den o.a. Leistungen bieten wir die Möglichkeit individuelle Sonderwünsche vor Baubeginn zu realisieren. Diese Angebote sind noch in Vorbereitung.

Sie erhalten vor Baubeginn ein individuelles Angebot z.B. für

- Gaskamine (in den Penthäusern möglich)
- Klimaanlage
- Fensterelemente elektrisch gesteuert
- Beschattung für Glasschiebetürelemente
- sanitäre Sonderausstattung
- „smart home“ oder vergleichbare intelligente Steuerung der Wohnungsausstattung
- Einbau eines Safes
- Verklinkerte Wohnzimmerwand
- LED Beleuchtung im Schlafzimmer
- Zusätzliche Beleuchtungsmöglichkeiten für Balkon / Terrassen
- Einrichtungspakete für die Vermietung classic/executive/superior

Außenanlagen

Für die gesamte Außenanlage werden wir kurzfristig eine Planung erstellen.