

Bauvorhaben: Neubau von 2 Stadthäusern mit je
6 Eigentumswohnungen und einem Penthaus
Blücherstraße, 58332 Schwelm - 1. Bauabschnitt

Bauherrin : Frey-Bau, Gesellschaft für innovatives Bauen mbH
Scharpenberger Str. 40c, 58256 Ennepetal

B a u b e s c h r e i b u n g

Allgemeines

An der Blücherstraße in guter Schwelmer Innenstadtlage entsteht auf dem Grundstück des ehemaligen Marienhospitals unser neues Projekt „Marienpark“. Es werden in mehreren Bauabschnitten insgesamt 7 Stadthäuser errichtet. Die PKW-Stellplätze befinden sich in den Tiefgaragen mit direktem Zugang zu den einzelnen Stadthäusern sowie teilweise im Freien.

Die Gebäude werden nach aktueller Energieeinsparverordnung errichtet, wobei die dort geforderten Energiebedarfswerte noch weiter unterschritten werden.

Konstruktion und Ausbau

Bauweise:

Dreigeschossig mit Staffelgeschoss, vollunterkellert.

Dachform:

Satteldach mit 17,5° Dachneigung.

Haustyp:

Zweispänner.

Versorgungsleitungen:

Wasser, Strom, Telefon.

Abwasser und Regenwasser:

Anschluss des Schmutzwassers an den städtischen Mischwasserkanal, Abführung des Regenwassers nach gutachterlichen Vorgaben.

Nebenräume:

In den Gebäuden befinden sich je ein Waschraum sowie ein Technik/Hausanschlussraum. Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohnung ein Kellerraum.

Das Bauvorhaben wird erstellt nach Bauplänen im Maßstab 1 : 100 und 1 : 50 in werkgerechter Ausführung und gem. folgender technischer Beschreibung. Technische Änderungswünsche und Sonderwünsche bei der Innenausstattung werden, soweit möglich, bei rechtzeitiger Anmeldung berücksichtigt. Ausführung nach den einschlägigen DIN-Normen, Schallschutz nach DIN 4109.

Von der Baubeschreibung abweichende Arbeiten und Ausführungen müssen den Firmen, die durch die Bauherrin beauftragt wurden, zusätzlich und schriftlich in Auftrag gegeben werden. Die Abrechnung derselben obliegt dem Käufer direkt mit dem jeweiligen Handwerker.

Technische Beschreibung:

1. Rohbau

1.1 Fundamente:

Kiesbeton frostfrei nach statischen Erfordernissen, Fundamentanker aus Edelstahl mit Anschlussfahnen.

1.2 Mauerwerk:

Außenwände Kellergeschoss:

Beton- oder Kalksandsteinwände gem. statischer Berechnung.

Innenseitig glatte Oberfläche oder Fugenglattstrich. Außenseitig Sperranstrich. Horizontale Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit wo erforderlich.

Umfassungswände in den Wohngeschossen aus KS-Mauerwerk. Tragende Innenwände aus Kalksandlochsteinen. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Kalksandvollsteinen KSV. Nichttragende Innenwände aus Kalksandstein mit Gipsputz, oder glw., tapezierfertig nach Qualitätsstufe 2. Die Ausführung und Abmessung erfolgt jeweils nach statischen Erfordernissen.

1.3 Decken:

Stahlbeton nach statischer Berechnung, Mindestdicke 16 cm, als Fertigdecken, Fugen gespachtelt, Untersicht tapezierfertig nach Qualitätsstufe 2.

1.4 Dachkonstruktion:

Holz-Pfettendächer als Satteldächer aus Fichte/Tanne Bauholz, Güteklasse II und Schnittklasse A gezimmert.

1.5 Dachdeckung:

Dachpfannen anthrazit auf Lattung, Konterlattung und diffusionsfähiger Unterspannbahn, einschließlich aller Formstücke wie Ortgang- und Firststeine sowie Be- und Entlüfter. Dämmung aus Klemmfilz zwischen den Sparren liegend, Dicke nach ENEC in neuester Fassung, Untersichten Gipskarton, tapezierfertig nach Qualitätsstufe 2.

1.6 Treppen und Podeste:

Stahlbeton nach statischer Berechnung.

1.7 Aufzug:

Personenaufzug als Seilaufzug mit einer Tragkraft von 675 kg oder 8 Personen.

1.8 Balkone:

Stahlbeton wie 1.3, Untersichten in Sichtbeton, weiß gestrichen. Balkonboden mit Gefälleestrich, Schweißbahnen und Belag aus geschliffenen Werksteinplatten nach Bemusterungstafel o. glw., auf Mörtelsäckchen oder in Kies.

1.9 Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech, Guss – Standrohre mit Schiebestücken nach Erfordernis.

1.10 Erdleitungen:

Kunststoffrohre mit Rollgummiringdichtungen nach DIN.

1.11 Balkonbrüstungen :

Edelstahlgeländer, z.T. mit Sekuritglas.

- 1.12 Kellerfenster:
Kellerfenster mit Einfachverglasung und Mäusegittern und z.T. mit PVC- bzw. Beton-Lichtschächten mit verzinkten Abdeckrosten.

2. Ausbau:

2.1 Sanitärinstallation:

Abwasser-Falleleitungen in GA-Rohren und Objektanschlussleitungen in Kunststoffrohren. Bewässerungsleitungen in Kupferrohren oder Kunststoffrohre mit Metallmantel in ausreichenden Dimensionen.

Warmwasserbereitung für Badezimmer, WC's und Küchen mittels zentralem Speicher. Zirkulationsleitungen zu allen Wohnungen.

Jede Wohneinheit erhält Einbausätze für separate Wasserzähler.

Einrichtungsgegenstände der Bäder und WC's erhalten die Wohnungen gemäß der dargestellten Grundrisse. Handwaschbecken und WC's können aus den folgenden Serien in standard-weißer Ausführung zusammengestellt werden:

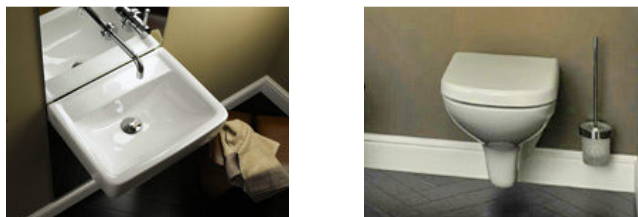
- Duravit „D-Code“



- Keramag „Renova 1“



- Keramag „Renova 1 Plan“



- Ideal Standard „San Remo“



Dazu stehen die folgenden Armaturen zur Auswahl:

- Hansgrohe Talis S



- Grohe Eurosmart Cosmopolitan



- Bad: 1 Badewanne aus Stahlblech emailliert, Firma Kaldewei, als Einbauwanne 170/75 cm mit Excenter Ab- und Überlaufgarnitur, z.B. Multiplex o. glw.



- 1 verchromte Aufputz Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie, Schlauchhandbrause
- 1 extraflache Brausetasse (wo vorhanden), Fa. Kaldewei, (75/90 bzw. 90/90)



mit verchromter Ablaufgarnitur (z. B. Domoplex), mit Aufputz Thermostat-Brausebatterie, z. B. Grohtherm 1000 o. glw., Unica-Stange und Schlauchbrause



- 1 Echtglas-Duschabtrennung,
Fabrikat Koralle, Modell
Twiggy Top o. glw.

Ausführung der Türen ist ab-
hängig von Größe und Lage
entsprechend des Grundriss



- 1 Porzellan-Waschbecken 65 cm mit Einhebelmischer und Excenter-Ab- und
Überlaufgarnitur (s. o.)
1 Kristallspiegel
1 Porzellanablage oder gemauerter Sockel, je nach Grundriss
1 verchromter Handtuchhalter mit 2 Stangen
1 wandhängendes Tiefspülklosett mit Vorwandinstallationsblock, Kunststoff Sitz mit
Deckel (s. o.)
1 verchromter Klosettpapierhalter
1 elektrischer Lüfter Fabrikat Maico o. glw. bei innenliegenden Bädern

- Gäste WC: 1 Porzellan-Waschbecken mit Einhebelmischer und Excenter-Ab- und Überlaufgar-
nitur (Warmwasseranschluss).
1 Kristallspiegel
1 verchromter Handtuchring
1 wandhängendes Tiefspülklosett mit Vorwandinstallationsblock und Kunststoff Sitz
mit Deckel.
1 verchromter Klosettpapierhalter.
1 elektrischer Lüfter Fabrikat Maico o. glw. (innenliegende WC's).

Küche: Anschlussmöglichkeit für eine käuferseitige Spüle und Spülautomaten. Die Lief-
erung und Montage der Spüle, des Spülautomaten einschl. Armaturen obliegt
dem Käufer.

2.2 Beheizung:

Sole – Wasserwärmepumpe, Gewinnung der Energie durch Erstellung einer Wär-
mequellenanlage mit Erdwärmesonden für Heizung und Warmwasser (vorbehaltlich
behördlicher Genehmigung, alternativ gleichwertiger Ersatz mit Luft-
Wasserwärmepumpe unterstützt durch Solartechnik in der Warmwasserbereitung).

Einbau einer Fußbodenheizung, System Purmo Rolljet o. glw.. Verlegeabstände der
Rohre in Abhängigkeit des erforderlichen Wärmebedarfs der Räumlichkeiten mit
thermostatischer Regelung in allen Wohnräumen.

2.3 Elektroinstallation:

Elektroanschluss an das öffentl. Netz der AVU.

Fernsehen/Radio: Empfang via Satellitenschüssel bzw. Breitbandkabelnetz der Firma Unitymedia, falls vorhanden. Antennenanschlussdose im Wohnzimmer und in einem weiteren Zimmer nach Wahl. Telefonleerrohr mit Anschlussdose in den jeweiligen Dielen, sowie 1 Anschluss wahlweise in einem anderen Raum.

Treppenhausbeleuchtung mit Automatik.

1 Beleuchtungskörper der Fa. Bega o. glw. am Hauseingang geschaltet über Dämmerungsschaltung oder Bewegungsmelder.

Rauchmelder in den Dielen, Schlaf- und Kinderzimmern

Kombinierte Klingel-, Türöffner- und Sprechanlage

Schaltersystem Fabrikat „Gira Standard 55“ (reinweiß), o. glw.



Ausstattung innerhalb der Wohnungen

Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

Kinderzimmer

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

Bad/WC

- 1 Wandbrennstelle geschaltet
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen

WC

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle geschaltet

Diele

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung oder Kreuzschaltung, je nach Grundriss
- 2 Steckdosen

Wohnraum/Essen

- 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

Abstellen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss für Spülmaschine

Balkon/Terrasse

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung (von innen geschaltet)

2 Steckdosen geschaltet

Wohnungskeller

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur in Ausschaltung

1 Steckdose (alles über Wohnungszähler)

Garagen

1 Ausschaltung mit LS-Leuchte

1 Schukosteckdose

Kellerflure und Gemeinschaftsräume

Deckenbrennstelle in Aus- bzw. Wechselschaltung mit Leuchtstoffröhren (Alles über Allgemeinzähler).

Technik- und Hausanschlussraum

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Leuchtstoffröhre

1 Steckdose

Außenbeleuchtung

Wandbrennstellen mit Lichtbausteinen der Fa. Bega o. glw. in den Zugangsbereichen, wo erforderlich.

2.4 Innenputz:

Einlagiger Gipsputz als Maschinenputz, Fabrikat Knauf oder gleichwertig auf Wänden im Wohnbereich, tapezierfertige Oberfläche, Qualitätsstufe 2. Die Deckenflächen in Sichtbeton mit tapezierfertiger Oberfläche, Qualitätsstufe 2. Die Wandflächen des gesamten Kellergeschosses sind in Fugenglattstrich oder Sichtbeton mit Binderfarbenanstrich ausgeführt. Die Untersichten der Kellerdecken in Styropordämmplatten o. ä.

2.5 Treppenhaus:

Decken und Untersichten Sichtbeton mit Binderfarbenanstrich, Farbe nach Wahl der Bauherrin. Wände mit Glasfasertapete o. Anstrich, ebenfalls n. Wahl der Bauherrin.

2.6 Fliesen und Platten:

Die Bäder sowie die Gäste-WC's werden auf Türhöhe gefliest. Die Küchen erhalten an der Arbeitswand und an den anschließenden 60 cm langen Kurzschenkeln ein Fliesenschild ca. 60 cm hoch. Materialpreis für die Wandplatten = 20,00 €/m² einschl. MWSt. oder **nach ausgewählter, objektbezogener Bemusterungspalette in höherwertiger Qualität.**

Die Bodenbeläge in allen Räumen werden aus keramischen Fliesen in Bodenqualität erstellt und sind in der Bauträgerleistung enthalten. Sie werden auf Zementestrich als Heizestrich geklebt.. Materialpreis für Bodenplatten = 15,50 €/m² einschl. MWSt. oder **nach ausgewählter, objektbezogener Bemusterungspalette in höherwertiger Qualität.**

Alternativ sind andere, hochwertige Bodenläge wie z. B. Parkett möglich. Bitte erfragen Sie hierzu Details bei uns.

2.7 Treppenbeläge:

Granitbelag auf Stufen und Podesten. Eingearbeiteter Fußabtreter hinter der Haustür und vor den Wohnungseingangstüren.

2.8 Fenster und Balkontüren:

Kunststoff-Fenster mit Doppelfalz und Lippendichtungen, weiß, mit Einhanddreh- bzw. Einhanddrehkippsbeschlag, verdeckten Scheren und Treibriegelstangen, sowie Wärmeschutzverglasung als 3-fach Verglasung (Klarglas), Ug-Wert 0.7.

2.9 Innentüren/Wohnungseingangstür

In den Wohnungen Türelemente als Holzzargen mit Gummidichtung und Türblätter

als Naturtüren wahlweise in Buche Standard oder Weißlack. Rosettengarnitur, Edelstahloptik, mit BB-Schloss und Schlüssel.

Wohnungseingangstür in Weißlack mit Schalldämmung nach DIN 4109, Klimaklasse III, mit Schalex, Profizylinder, in Holzumfassungszarge. Kellerinnentüren werden mit weißen Türblättern, Leichtmetall-Drückergarnitur und Profizylinder-Schloss ausgeführt. Sofern Innentüren in Buche oder anderer Holzart gewählt werden, entstehen für ein zweifarbiges Türblatt Sonderkosten.

2.10 Eingangsbereich:

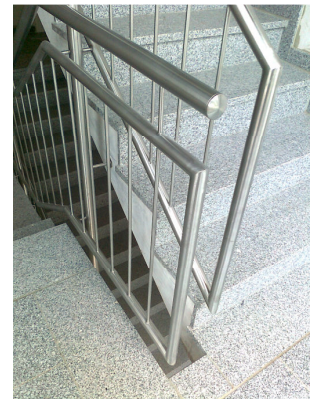
Aluminium-Haustüranlage mit elektr. Türöffner, Obentürschließer mit Stoppfunktion, Drei-Riegel-Sicherheitsschloss. Türverglasung aus Sicherheitsglas weiß. Innerer Drücker aus LM, äußerer Stoßgriff als durchgehende Handhabe. Klingelplatte und Sprechteil im Einbaukasten mit Briefkastenanlage

2.11 Schließanlage:

Haustüren, Wohnungseingangstüren und Kellertüren werden mit einer Schließanlage mit Sicherungsschein ausgestattet.

2.12 Treppenhausgeländer:

Senkrechte Stäbe mit Stahlobergurt und Untergurt sowie abgesetzten Handlauf, komplett aus Edelstahl.



2.13 Bodenbeläge:

In sämtlichen Räumen innerhalb der Wohnungen schwimmender Zementestrich nach DIN 4108 und 4109. Bestehend aus 2 Lagen Trittschalldämmung, Gesamtdicke 55 mm + Zementestrich 65 mm (inkl. Fußbodenheizung).

Bodenbeläge aus keramischen Fliesen wie in 2.6 beschrieben inkl. Fliesensockel, wo erforderlich, sowie dauerelastischer Versiegelung. In den Kellerräumen Verbundestrich, mit Fußbodenfarbe grau gestrichen.

2.14 Innen- und Außenfensterbänke:

Innenfensterbänke aus Granit Padang Christallo o. glw., 20 mm stark, geschliffen und poliert, ca. 30 mm über Mauerwerk ragend. Außenfensterbänke aus Aluminium, kunststoffbeschichtet, weiß; im Bereich der Austritte zu den Balkonen oder Terrassen als geschliffene Granitbänke.

2.15 Außenputz:

Dämmputz 13 cm, Styroporplattendicke 12 cm, mit Oberputz und Gewebeeinspachtelung, ca. 1 cm stark.

2.16 Malerarbeiten:

Gemeinschaftseigentum:

Sämtliche streichfähigen Stahl- bzw. Holzteile erhalten einen Alkydharzlackanstrich bzw. eine Lasur. Deckenuntersichten im Treppenhaus mit Binderfarbanstrich. Wandflächen im Treppenhaus wie unter 2.5 beschrieben. Die Farbwahl der zu streichenden Flächen obliegt der Bauherrin.

Teil- u. Sondereigentum:

Alle Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen obliegen dem Wohnungseigentümer.

- 2.17 Rollläden:
Kunststoffrollläden an allen Fenstern in den Wohnungen aus Einschiebeprofilen, Farbe grau mit inneren Polyfoam-Rollladenkästen, wandbündig. Rollladenbetrieb mit Elektromotor.
- 2.18 Zusätzliche Sanitärinstallation:
Der Waschraum im Kellergeschoss erhält ein Stahlausgussbecken mit Zapfhahn und Schlauchverschraubung sowie einen Sinkkasten.
Im Waschraum ist pro Wohnung ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Die Abrechnung des Verbrauchs erfolgt über separate Wasseruhren bzw. über den Wohnungsstromzähler.

3. Garagen / Stellplätze / Außenanlagen

- 3.1 Tiefgarage:
Es befinden sich PKW-Stellplätze im erweiterten Untergeschoss der Häuser.
- 3.2 Zuwegungen/ Zufahrten / Stellplätze:
Untergrund Betonpflaster mit Schotterunterbau und den erforderlichen Kantensteinen oder Läuferschicht mit Betonrückenstütze.
- 3.3 Übrige Grundstücksfläche
Mutterbodenauftrag mit Raseneinsaat. Teilflächen mit Unterbepflanzung und Ziersträuchern, teilweise Rollkies.
- 3.4 Grundstückseinfriedung:
In Teilbereichen Senkrechtzäune bzw. Hecken oder Büsche.
- 3.5 Mülltonnen:
Der Standplatz für die Mülltonnen wird mit grauen Betonplatten o. glw. belegt.
- 3.6 Sondereigentum:
Die für die Erdgeschosswohnungen vorgesehenen Sondereigentumsflächen werden mit Senkrechtzäunen, 80 cm hoch, voneinander abgetrennt. Je Sondereigentumsfläche ist ein Gartentor vorgesehen.

Änderungen, die eine mindestens gleichwertige Qualität bieten, bleiben ausdrücklich vorbehalten, ebenso technische Notwendigkeiten sowie Auflagen der Baubehörde. Alle Abbildungen sind Beispielbilder vorbehaltlich Änderungen und Verfügbarkeiten zu den ausgeschriebenen Serien. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Ausbaugewerken erhalten Sie bei den Bemusterungen in den Ausstellungen.

Ennepetal, den 01.10.2014

Frey – Bau GmbH

Haftungsvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in diesem Prospekt, einschließlich der Preisliste, wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und auch für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden. Es gelten lediglich die notariellen Unterlagen, die Sie vor dem Kauf übergeben bekommen. Veränderungen sind in diesen Unterlagen nicht vorgesehen. Eine Haftung der Vertriebsbeauftragten ist ausgeschlossen.