

OHZ | Wohnen an der Hammeniederung



Objekt: 930 | Rübhofstraße 6 | 27711 Osterholz-Scharmbeck

| | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| Objekttyp | Etagenwohnung | Energieträger | Luft/Wasser |
| Wohnfläche | ca. 63 m ² | | Wärmepumpe |
| Nutzfläche | ca. 3 m ² | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Anzahl Zimmer | 2 | Endenergiebedarf | 5,1 kWh/(m ² a) |
| Anzahl Badezimmer | 1 | Ausweis gültig bis | 27.04.2036 |
| Zustand | Erstbezug | Energieeffizienzklasse | A+ |
| Baujahr | 2027 | Kaufpreis | 283.200,00 € |
| Baujahr der Heizung | 2027 | | |

VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de
vbohz-immobilien.de

Lage

Das Objekt befindet sich in Osterholz-Scharmbeck in einer gewachsenen Wohnlage direkt am Naturschutzgebiet der Hammeniederung. Die Umgebung bietet eine umfassende Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Cafés und Restaurants, die bequem erreichbar sind.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Hausarztpraxen, Fachärzte sowie Apotheken, sodass eine zuverlässige und wohnortnahe Gesundheitsversorgung gewährleistet ist. Ergänzend stehen therapeutische und weitere gesundheitsnahe Dienstleistungen zur Verfügung.

Der Bahnhof Osterholz-Scharmbeck stellt eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung sicher und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bremen sowie in weitere Teile der Region. Dadurch ist eine flexible und komfortable Mobilität auch für Pendler gewährleistet.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur aus und bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten:

- PKW Stellplatz
- Fahrradstellplatz
- Maler- und Bodenbeläge für alle Räume

Ausstattungsmerkmale:

- Massivbauweise
- Aufzugsanlage
- Photovoltaikanlage
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Balkone aus Stahlbeton

Raumaufteilung

- Wohnflächen zwischen 53 - 79 m²
- Kaufpreise zwischen 243.000 - 375.400€
- Zimmeranzahl je nach Grundrissvariante: 2 oder 3 Zimmer

Besonderheiten von diesem Neubau:

-Effizienzhaus 40

KfW-Förderung mit zinsgünstigen Darlehen (bis 150.000€)

-QNG-Zertifizierung

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

-Steuervorteile: degressive Abschreibung sowie Sonderabschreibung

Hinweise zum Exposé

Alle Werte sind ca. Angaben, die wir den Unterlagen entnommen oder vom Verkäufer mitgeteilt bekommen haben. Für alle unsere Angebote gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.



Visualisierung Straßenansicht



Visualisierung Ansicht hinten

VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de
vbohz-immobilien.de



Visualisierung Dachgeschoss



Visualisierung Wohnbereich



Visualisierung Wohnbereich II

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Lena Havemeyer

VBI - Volksbanken Immobilien GmbH
Marktstraße 1-5
27711 Osterholz-Scharmbeck

Telefon: 04791-808152

Fax: 04791-808187

E-Mail: lena.havemeyer@vbohz-vbi.de

Web: www.vbohz-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de
vbohz-immobilien.de

Anhänge

Mehrfamilienhaus I Rübhof Osterholz

Effizienzhaus 40 als klimafreundlicher Neubau
mit Gebäudezertifizierung nach ONG

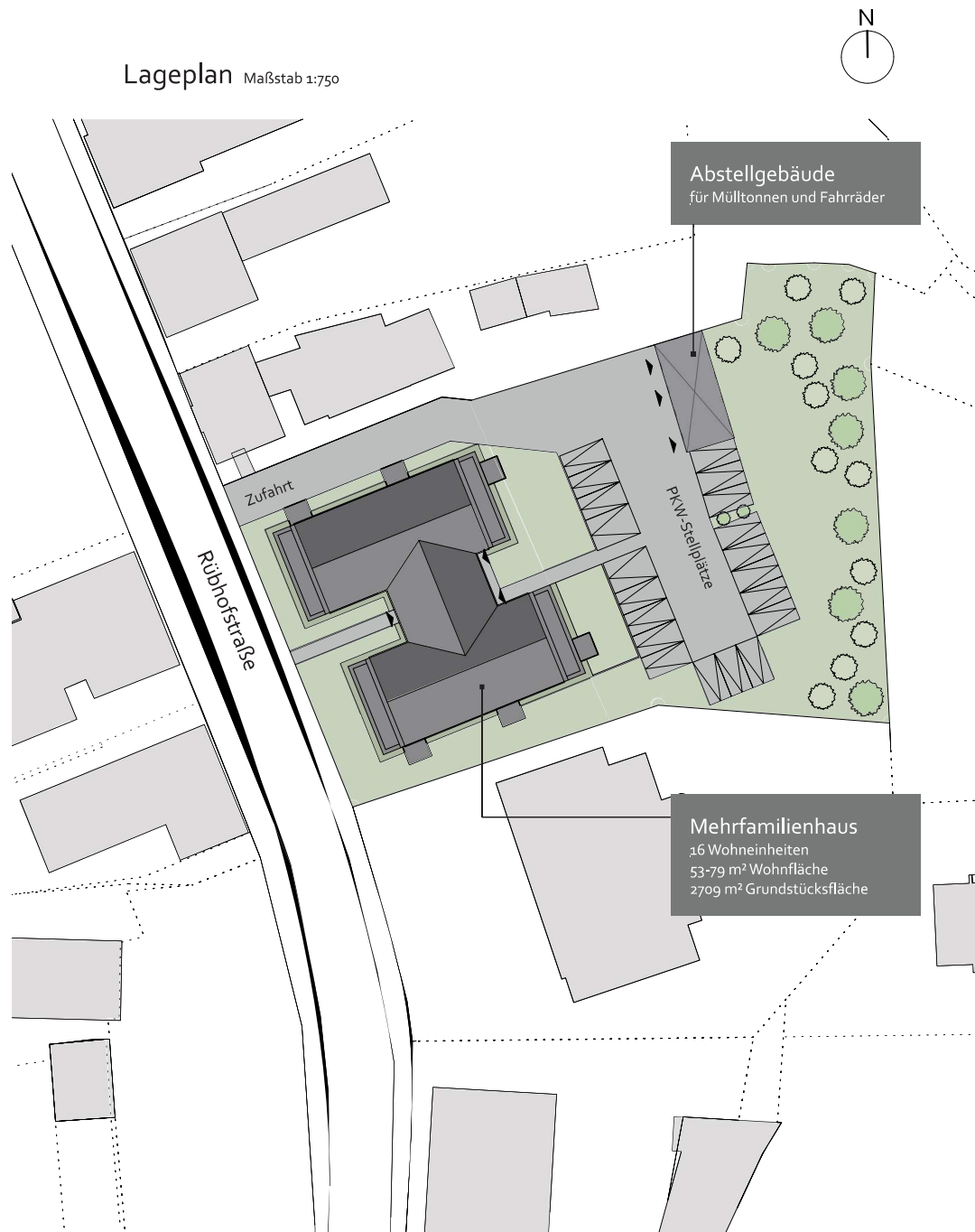
Preisliste

| Wohnung | Wohnfläche (m ²) | Terrasse/ Balkon 50% (m ²) | Wohn-/ Nutzfläche (m ²) | Verkaufspreis |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------|
| Erdgeschoß | | | | |
| Wohnung 1 | 70,92 | 2,50 | 73,42 | 316.400,00 € |
| Wohnung 2 | 53,89 | 2,50 | 56,39 | 243.000,00 € |
| Wohnung 3 | 59,66 | 2,50 | 62,16 | 268.900,00 € |
| Wohnung 4 Reserviert | 60,81 | 2,50 | 63,31 | 272.800,00 € |
| Wohnung 5 | 54,33 | 2,50 | 56,83 | 242.900,00 € |
| Wohnung 6 | 72,62 | 2,50 | 75,12 | 323.800,00 € |
| Obergeschoß | | | | |
| Wohnung 7 | 71,89 | 2,50 | 74,39 | 320.400,00 € |
| Wohnung 8 | 53,89 | 2,50 | 56,39 | 243.000,00 € |
| Wohnung 9 | 63,21 | 2,50 | 65,71 | 283.200,00 € |
| Wohnung 10 | 67,40 | 2,50 | 69,90 | 301.200,00 € |
| Wohnung 11 | 54,33 | 2,50 | 56,83 | 243.000,00 € |
| Wohnung 12 Reserviert | 72,28 | 2,50 | 74,78 | 322.300,00 € |
| Staffelgeschoß | | | | |
| Wohnung 13 | 79,23 | 7,27 | 86,50 | 375.400,00 € |
| Wohnung 14 | 56,07 | 7,27 | 63,34 | 274.900,00 € |
| Wohnung 15 | 63,62 | 7,27 | 70,89 | 308.100,00 € |
| Wohnung 16 Reserviert | 77,95 | 7,27 | 85,22 | 369.600,00 € |

Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG | Königshofallee 15 | 27419 Sittensen | Tel. 04282/50 95 0-0 | www.poort-bau.de

Anhänge

2



Anhänge

3 Zeichnungen

Außendarstellung

Ansichten Maßstab 1:250



West-Ansicht



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht

Grundrisse - Übersichtsplan

Erdgeschoss Maßstab 1:200

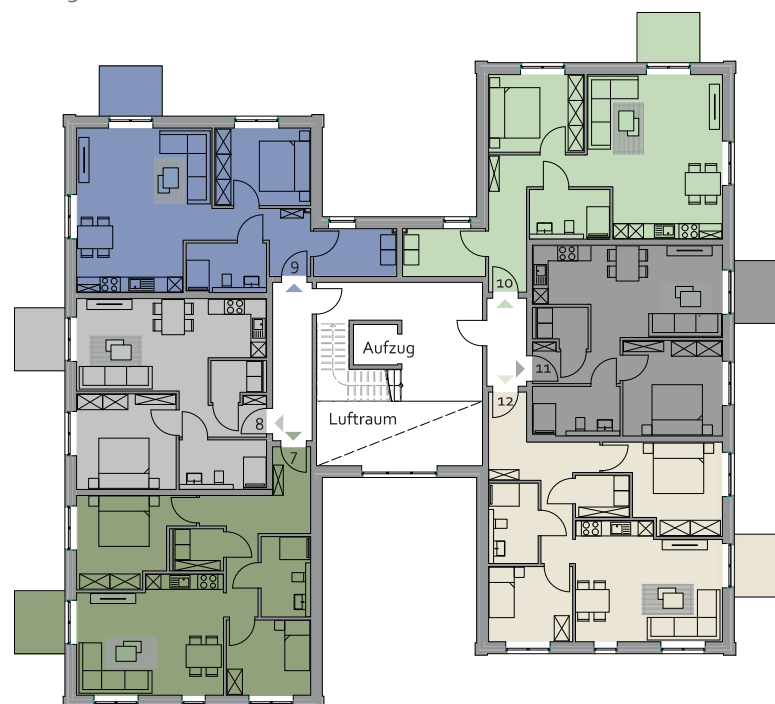


Wohn-/Nutzflächen

| | |
|-----------|--|
| Wohnung 1 | 70,92 m ² + 2,5 m ² Terrasse |
| Wohnung 2 | 53,89 m ² + 2,5 m ² Terrasse |
| Wohnung 3 | 59,66 m ² + 2,5 m ² Terrasse |
| Wohnung 4 | 60,81 m ² + 2,5 m ² Terrasse |
| Wohnung 5 | 54,33 m ² + 2,5 m ² Terrasse |
| Wohnung 6 | 72,62 m ² + 2,5 m ² Terrasse |



Obergeschoss Maßstab 1:200

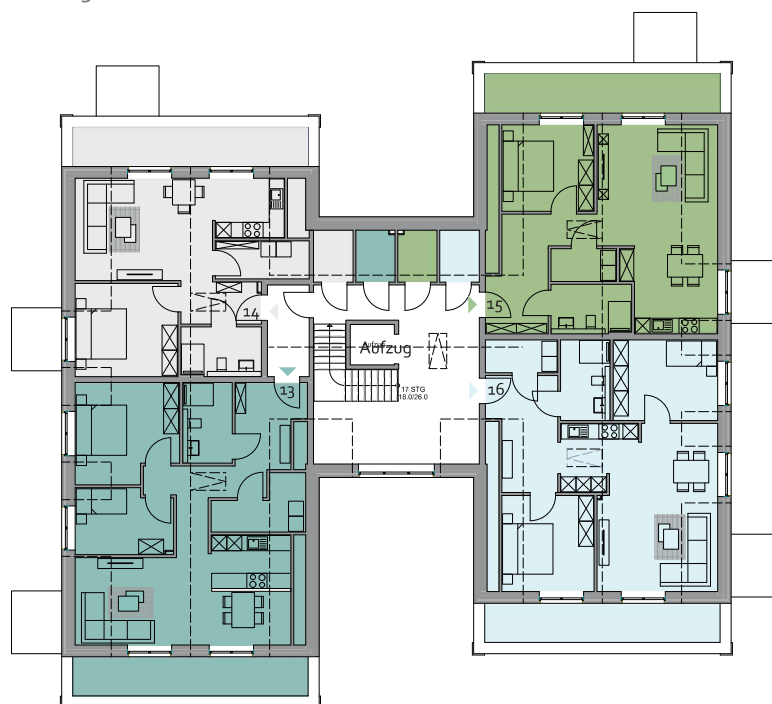


Wohn-/Nutzflächen

| | |
|--------------|--|
| ■ Wohnung 7 | 71,89 m ² + 2,5 m ² Balkon |
| ■ Wohnung 8 | 53,89 m ² + 2,5 m ² Balkon |
| ■ Wohnung 9 | 63,21 m ² + 2,5 m ² Balkon |
| ■ Wohnung 10 | 67,40 m ² + 2,5 m ² Balkon |
| ■ Wohnung 11 | 54,33 m ² + 2,5 m ² Balkon |
| ■ Wohnung 12 | 72,28 m ² + 2,5 m ² Balkon |



Staffelgeschoss Maßstab 1:200



Wohn-/Nutzflächen

- Wohnung 13 79,23 m² + 7,27 m² Dachterrasse
- Wohnung 14 56,07 m² + 7,27 m² Dachterrasse
- Wohnung 15 63,62 m² + 7,27 m² Dachterrasse
- Wohnung 16 77,95 m² + 7,27 m² Dachterrasse



Grundrisse - vergrößerte Darstellung der Wohnungen

Erdgeschoss Maßstab 1:100

Wohnung 3

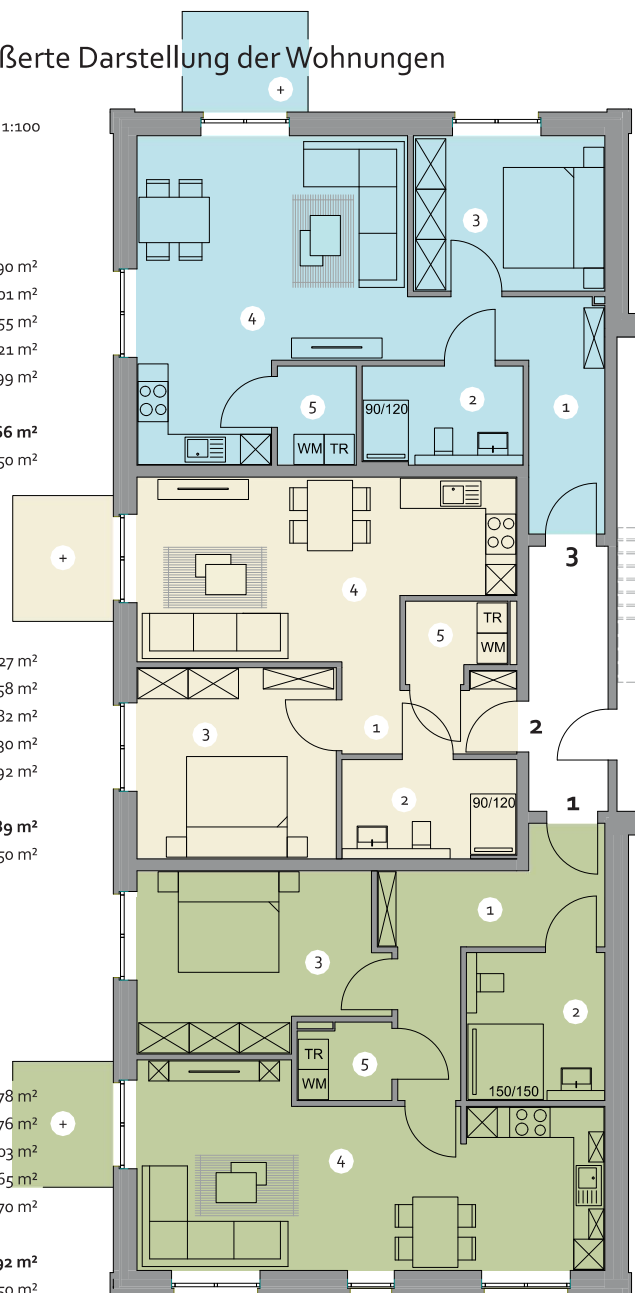
| | | |
|---------------|----------------|----------------------------|
| ① | Diele | 9,90 m ² |
| ② | Bad | 6,01 m ² |
| ③ | Schlafen | 11,55 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 29,21 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 2,99 m ² |
| Gesamt | | 59,66 m² |
| + | Terrasse (50%) | 2,50 m ² |

Wohnung 2

| | | |
|---------------|----------------|----------------------------|
| ① | Diele | 5,27 m ² |
| ② | Bad | 6,58 m ² |
| ③ | Schlafen | 14,82 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 24,30 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 2,92 m ² |
| Gesamt | | 53,89 m² |
| + | Terrasse (50%) | 2,50 m ² |

Wohnung 1

| | | |
|---------------|----------------|----------------------------|
| ① | Diele | 11,78 m ² |
| ② | Bad | 7,76 m ² |
| ③ | Schlafen | 16,03 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 32,65 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 2,70 m ² |
| Gesamt | | 70,92 m² |
| + | Terrasse (50%) | 2,50 m ² |



Anhänge

8



Anhänge

9 Zeichnungen

Obergeschoss Maßstab 1:100

Wohnung 9

| | | |
|---|---------------|----------------------|
| ① | Diele | 7,10 m ² |
| ② | Bad | 6,03 m ² |
| ③ | Schlafen | 11,54 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 32,48 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 6,07 m ² |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Gesamt | 63,21 m² |
| ⊕ | Balkon (50%) 2,50 m ² |

Wohnung 8

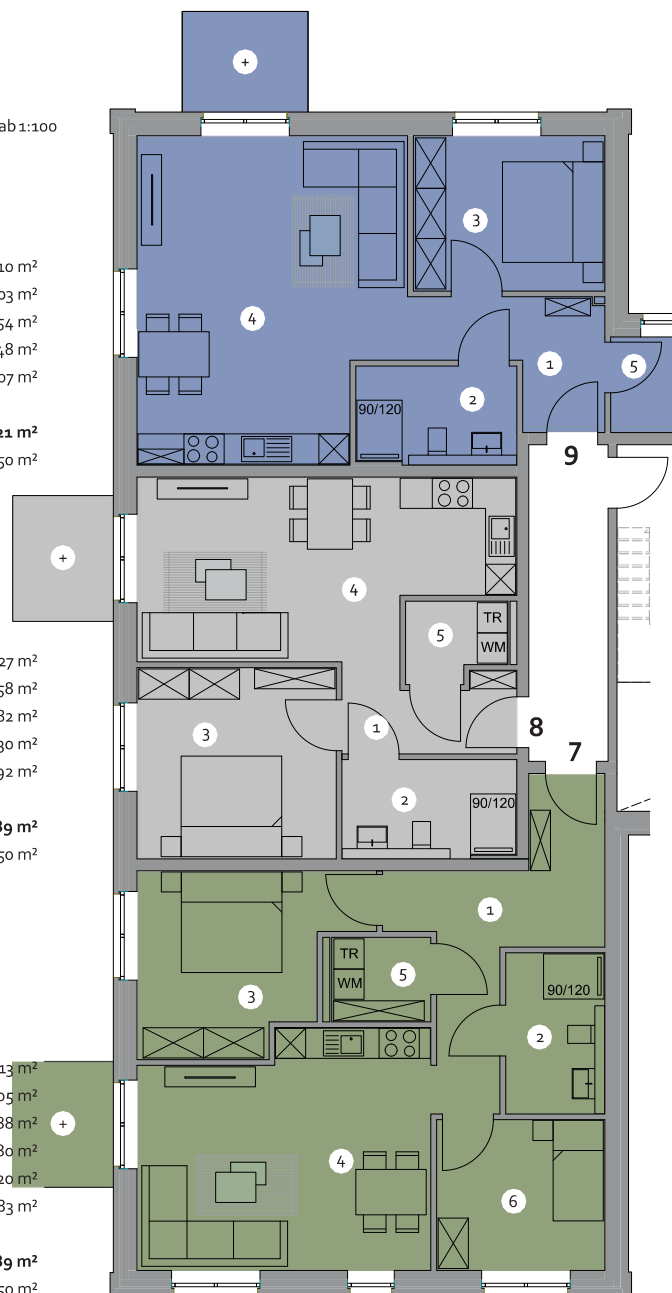
| | | |
|---|---------------|----------------------|
| ① | Diele | 5,27 m ² |
| ② | Bad | 6,58 m ² |
| ③ | Schlafen | 14,82 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 24,30 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 2,92 m ² |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Gesamt | 53,89 m² |
| ⊕ | Balkon (50%) 2,50 m ² |

Wohnung 7

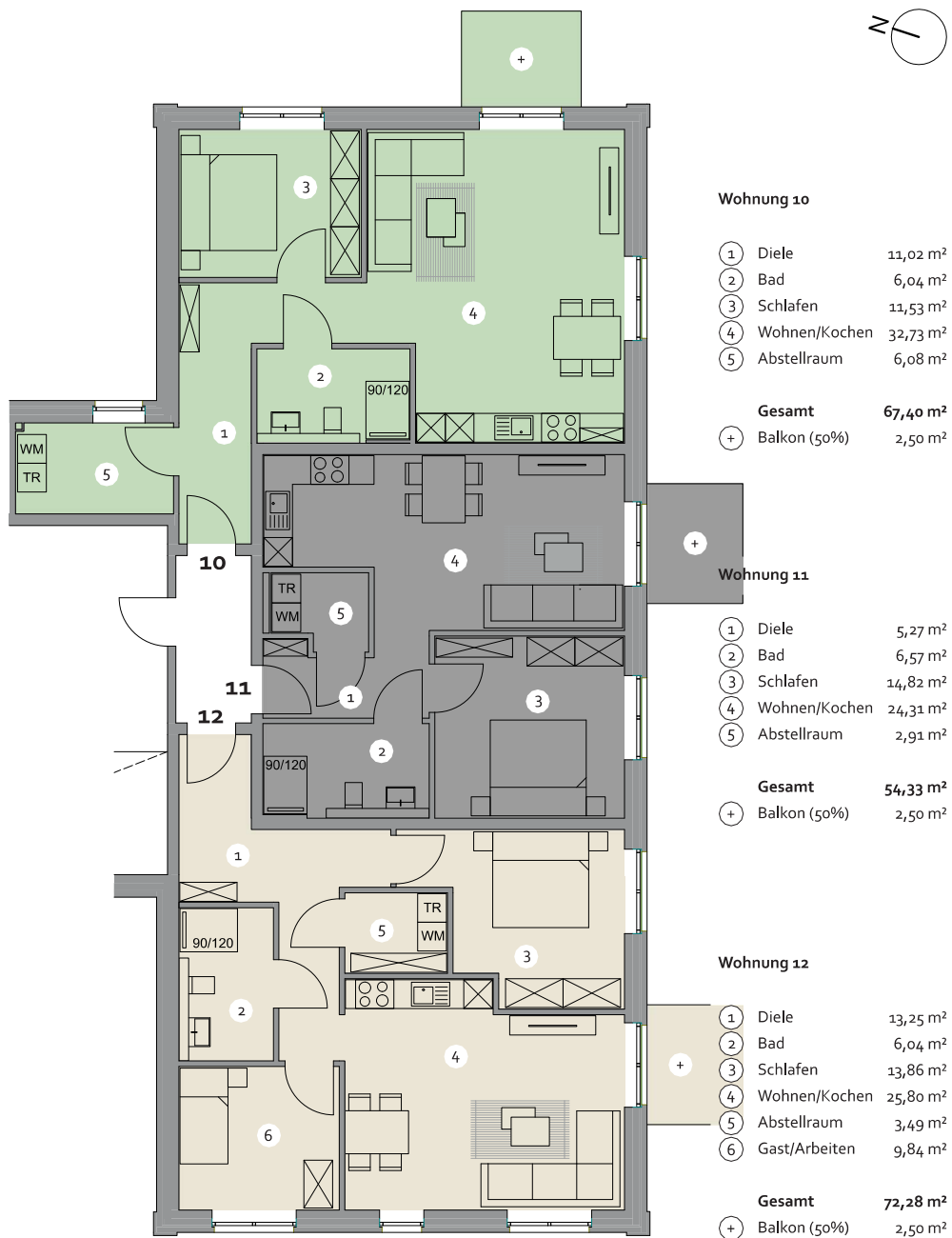
| | | |
|---|---------------|----------------------|
| ① | Diele | 13,13 m ² |
| ② | Bad | 6,05 m ² |
| ③ | Schlafen | 13,88 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 25,80 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 3,20 m ² |
| ⑥ | Gast/Arbeiten | 9,83 m ² |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Gesamt | 71,89 m² |
| ⊕ | Balkon (50%) 2,50 m ² |



Anhänge

10



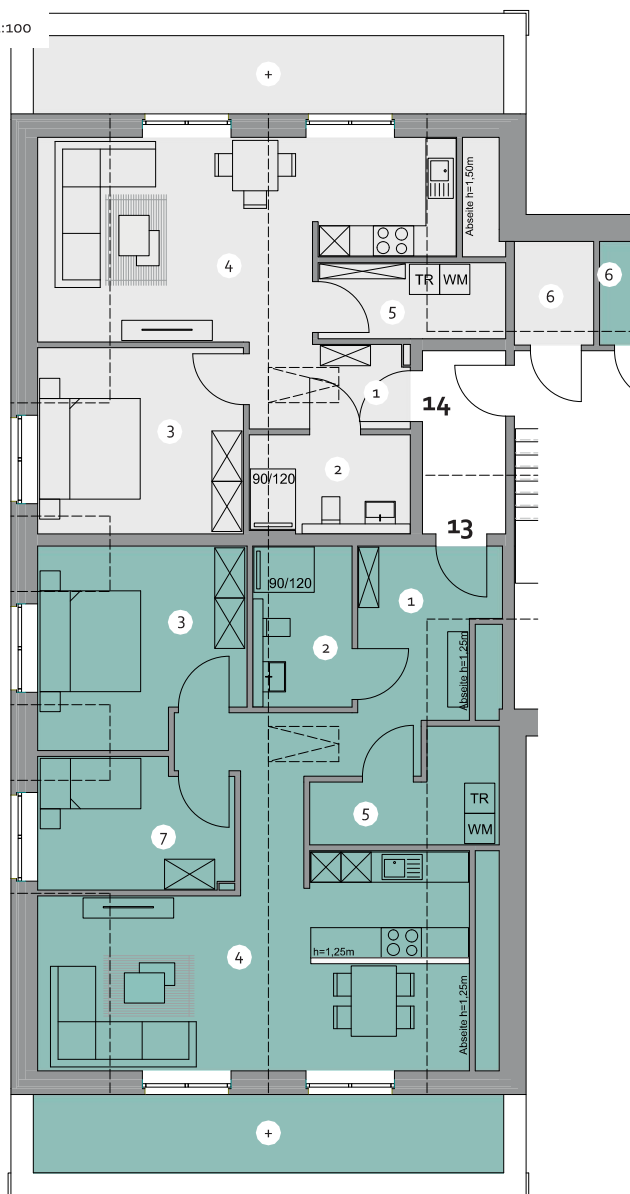
Staffelgeschoss Maßstab 1:100

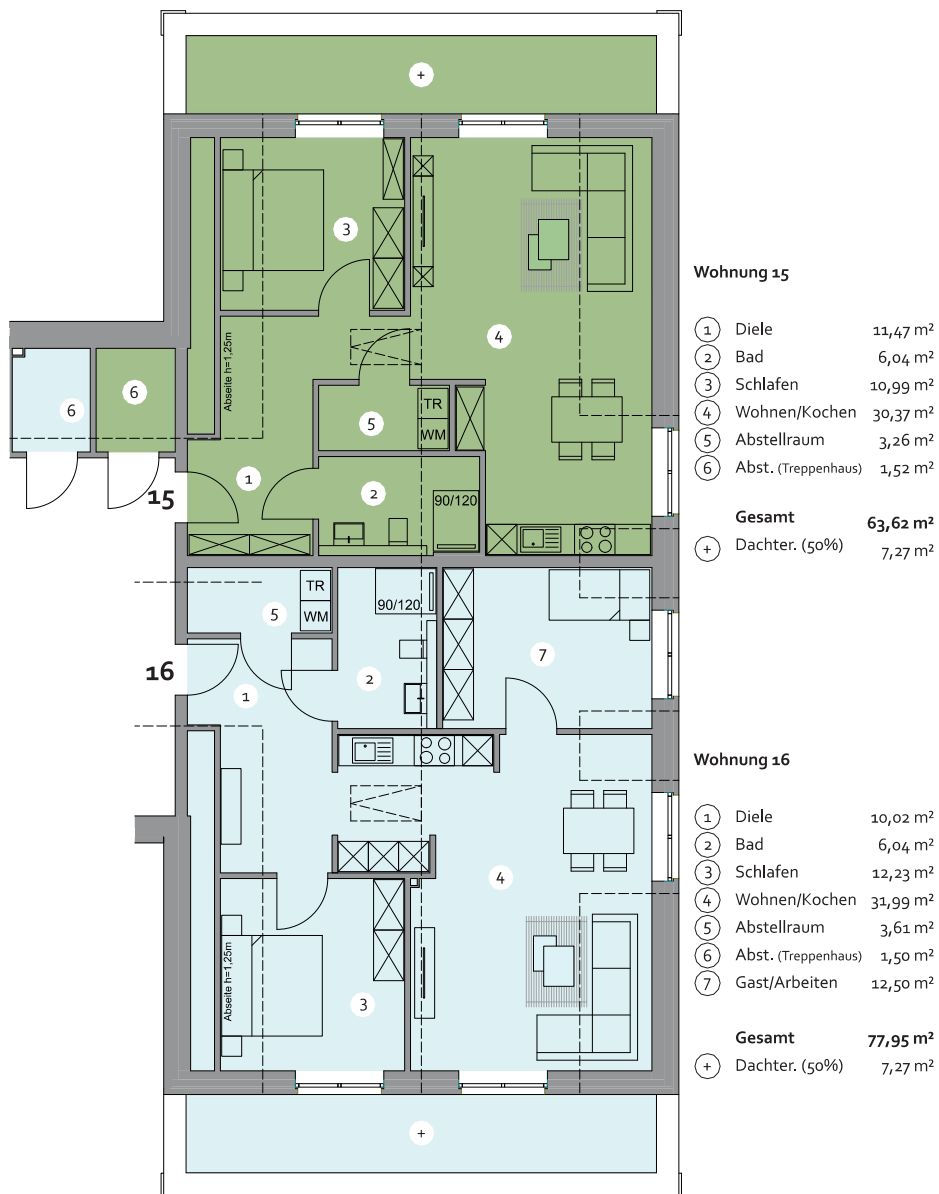
Wohnung 14

| | | |
|---------------|---------------------|----------------------------|
| ① | Diele | 5,25 m ² |
| ② | Bad | 6,04 m ² |
| ③ | Schlafen | 13,90 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 24,68 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 4,65 m ² |
| ⑥ | Abst. (Treppenhaus) | 1,52 m ² |
| Gesamt | | 56,04 m² |
| + | Dachter. (50%) | 7,27 m ² |

Wohnung 13

| | | |
|---------------|---------------------|----------------------------|
| ① | Diele | 16,11 m ² |
| ② | Bad | 6,04 m ² |
| ③ | Schlafen | 14,03 m ² |
| ④ | Wohnen/Kochen | 27,95 m ² |
| ⑤ | Abstellraum | 4,20 m ² |
| ⑥ | Abst. (Treppenhaus) | 1,50 m ² |
| ⑦ | Gast/Arbeiten | 9,40 m ² |
| Gesamt | | 79,23 m² |
| + | Dachter. (50%) | 7,27 m ² |





Bau- und Leistungsbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten

1. Vorbemerkungen

- Grundlage der Baubeschreibung ist die Planung der Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG nach dem neusten Stand. Nachfolgende mögliche Baubeschreibungen ersetzen diese Baubeschreibung.
- Dargestellte Bilder, Grafiken, etc. sind Visualisierungen und können vom Original abweichen.
- Grundlage ist außerdem das BGB in der aktuellen Fassung. Die von uns genannten Preise sind Festpreise, inkl. der zurzeit gültigen MwSt. von 19 % und verstehen sich inklusive Lieferung und Montage.

2. Technische Vorbemerkungen

- Die Errichtung des Bauvorhabens erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Zeichnungen im Exposé und den daraus entwickelten Ausführungsplänen.
- Senkrechte bzw. waagerechte Schmutzwasserfall- bzw. Entlüftungsleitungen sind im Exposé als Rohrkasten nicht ersichtlich und werden erst in der Ausführungszeichnung berücksichtigt. Wir bitten dieses bei der Küchen- bzw. Badplanung etc. zu berücksichtigen und bei Bedarf die Ausführungszeichnungen anzufordern. Weiterhin sind bei der Küchenplanung nur Umlufthauben zu berücksichtigen.
- Von der Leistungsbeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern dadurch technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Wert des Objektes nicht wesentlich verändert wird. Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklungen oder durch amtliche Auflagen ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.
- Die Um- bzw. Anmeldung des Telefonanschlusses für die jeweilige Wohnung ist rechtzeitig durch den Käufer zu veranlassen.
- Die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Küchen sind lediglich ein Einrichtungs-vorschlag und gehören nicht zum Leistungsumfang.
- Sanitär- und Armaturen werden gemäß der Baubeschreibung und Grundrisszeichnungen geliefert und montiert.

3. Werkplanung/Bauleitung

- Der Bauantrag, inkl. Statik und Wärmeschutznachweis, sowie ein Bodengutachten werden erstellt. Der komplette Bauantrag wird mit den nachfolgenden Unterlagen gefertigt: Bauantragsformular, Erhebungsbogen für die Baugenehmigung, Aufbereitung des amtlichen Übersicht- und Lageplans, Wohn- und Nutzflächenberechnung, gesonderte Baubeschreibung für die Baubehörde, Berechnung des umbauten Raumes sowie Grund- und Geschossflächenermittlung nach jeweiliger Bauvorlagenverordnung.
- Die Be- und Entwässerungspläne werden mit allen erforderlichen Antragsformularen ebenfalls ausgearbeitet und sind im Festpreis enthalten.
- Nach Fertigstellung der Wohnanlage wird dem Käufer eine digitale Hausakte gemäß dem Zertifizierungsprozess zur Verfügung gestellt.
- Der gesamte Bau Ihres Hauses wird durch unsere fachkundigen Bauleiter begleitet. Diese stehen Ihnen während der gesamten Bauzeit zur Verfügung.

4. Erdarbeiten

- Der Oberboden wird abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück zur späteren Verwendung gelagert. Der überschüssige Boden wird abgefahren und entsorgt.
- Der Bereich unterhalb vom geplanten Gebäude wird mit Füllboden entsprechend der genehmigten Höhenangabe aufgefüllt, fachgerecht verdichtet und planeben hergestellt.

5. Mauer- und Stahlbetonarbeiten

- Die Fundamente, Sohlplatte und Stahlbetondecken werden laut Statik erstellt, inkl. der Betonarbeiten für den Personenaufzug.
- **Aufbau der Außenwände:**
 - Erdgeschoss: - Porenbeton-Innenschale (Wandstärken laut Statik)
- Wärmedämmung laut Wärmedämmnachweis
- Verblendmauerwerk NF (laut Muster)
- Ab Erdgeschoss werden Innenfensterbänke in kunststoffgebundenem Marmor (Premium weiß, 2 cm stark) eingebaut.
- Die Erdgeschossstreppe im Treppenhaus wird aus Stahlbeton erstellt und mit Fliesen belegt.
- Die Außenfensterbänke werden als gemauerte Rollschichten ausgeführt.
- Stahlbeton-Balkone werden als Fertigteil mit Aufkantung und Regenwasserablauf hergestellt.

6. Wandputzarbeiten (innen)

- Der Innenwandputz wird als Gipsputz (Qualität Q2) ab Erdgeschoss, inkl. Treppenhaus ausgeführt. Im Eck- und Kantenbereich werden zum Schutz Eck- bzw. Abschlusschienen eingebaut.
- Wischputz an den Wohnungstrennwänden im Spitzboden.

7. Zimmerarbeiten/Innerer Ausbau

- Der Dachstuhl (Walmdach) wird aus Konstruktionsvollholz bzw. Binderkonstruktion hergestellt, inkl. Unterspannbahn, Konterlattung und Dachtraglattung für die Dacheindeckung aus Dachpfannen.
- Die Verkleidung der Dachränder (kein Dachüberstand) erfolgt mit einem Stirnbrett aus Resoplan oder gleichwertig.
- Der Bodenbelag der Balkone wird aus WPC-Dielen (Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff) hergestellt.
- Innerhalb der Balkenlage im Obergeschoss wird die Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis verlegt, inkl. winddichter Folienabdichtung, Sparschalung und Gipskartonplattenverkleidung, sowie 1 Stück wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe je Wohnung.
- Der Dachstuhl ist für die Aufnahme einer Photovoltaikanlage ausgelegt.

8. Klempner- und Dachdeckungsarbeiten, Wandverkleidungen

Klempnerarbeiten

- Die Dachrinnen und Regenfallrohre mit Doppelbögen werden in Zink ausgeführt und an die Regenwassergrundleitungen angeschlossen, sowie Kehlbleche aus Zink im Bereich des Dachstuhls.

Dachdeckungsarbeiten

- Die Dacheindeckung erfolgt mit einer Dachpfanne (Flachdachziegel engobiert, anthrazitgrau), inkl. der notwendigen Zubehörteile.

9. Fenster und Außentüren, Rollläden, Briefkästen

- Die Fenster und Außentüren (Eingangstür) werden in hochwertigem Kunststoff (außen und innen weiß) mit 3-fach-Verglasung, verdeckt liegenden Drehkippbeschlägen und mit einem formschönen weißen Fenstergriff ausgeführt. Die Eingangstür wird laut Ansicht geliefert und eingebaut. Von außen wird ein Türgriff als Griffstange ausgeführt und innen ein Türdrücker.
- Seitlich der Eingangstür werden die Briefkästen mit einem Klingelknopf montiert (eventuell Klingelknopf auch separat an der Hauswand).
- Oberhalb der Fenster und Terrassentüren werden innerhalb der Wohnungen elektrische Rollläden mit einem wärme gedämmten Rollladenkasten und Rollladenpanzer (aus Kunststoff in weiß) eingebaut.

10. Innentüren

- Die Innentüren werden als glatte Drehtüren (geschlossen, Weißlack) mit dreiseitiger Dichtung und Umfassungszarge geliefert und eingebaut, inkl. Türdrücker.
- Die Wohnungseingangstüren werden wie folgt geliefert und eingebaut: Weißlack, Schallschutz, Stahlumfassungszarge für Mauerwerk, vorge richtet für E-Türöffner und Spion.
- 10 Stück Innentüren mit Stahlumfassungszargen zu den Funktionsräumen.

11. Fliesenarbeiten

- Die Wand- und Bodenfliesen werden laut Mustervorlage in den jeweiligen Wohnungen und in den öffentlichen Bereichen verlegt, inkl. Eck- und Abschlusschienen (Edelstahl gebürstet), sowie Sockelfliesen und dauerplastische Versiegelung.
- Das Treppenhaus, sowie die Treppenstufen werden mit einer Bodenfliese gefliest, inkl. Sockelfliese und dauerplastische Versiegelung.
- **Fliesenbereiche:**
 - Fußbodenfliesen: - Wohnungsflur, Bad, Treppenhaus, Abstellräume Staffageschoss öffentlicher Bereich
 - Wandfliesen: - Bad (Ablage WC, Waschbecken, Duschbereich (ca. 2,00 m hoch))
- **Fliesenformate:**
 - Fußbodenfliesen: 60/60 cm
 - Wandfliesen: 60/60 cm aus Bodenfliese
- Die Ablagen für WC-Spülkästen und Waschbecken werden gefliest.

12. Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation beginnt mit dem Hauptschalter im Zählerschrank und wird entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Der Zählerschrank ist an der Wand mit den notwendigen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten montiert. Die Potentialausgleichsschiene mit den vorschriftsgemäßen Erdungen der technischen Einbauten wird installiert. Die Steckdosen und Großflächenschalter (Fabrikat Busch & Jäger, Berker oder glw.) werden in der Farbe reinweiß, unter Putz installiert (außer Spitzböden). Eine Zähleranlage komplett mit Hausanschluss, Zählerschrank, Verbindungsleitungen und Sicherungsautomaten ist im Kaufpreis enthalten.

- Die Stromabrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt über einen separaten Stromzähler im Hausanschlussraum.
- Die Außenbeleuchtung (Leuchten) für die Terrassen und Balkone, sowie Gemeinschaftsräume sind enthalten. Leuchten in den jeweiligen Wohnungen sind nicht enthalten.

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss (je nach Grundriss)

ÖFFENTLICHE BEREICHE:

Treppenhaus- und flure

- 1 Stück Zuleitung (Allgemeinzähler) mit Ausschaltung und 8 Stück Deckenbrennstellen mit Leuchte
- 8 Stück Präsenzmelder (Bewegungsmelder)
- 11 Stück Einfachsteckdose (Allgemein)
- Stromanschluss für Aufzug, inkl. Notrufaufschaltung (falls vorhanden)

Technikraum

- 1 Stück Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Leuchte
- 2 Stück Einfachsteckdosen
- Weitere Steckdosen je nach Erfordernis für die Heizungsanlage
- Leerrohr für PV-Anlage vom Technik in den Spitzboden
- Vorbereitung Ladeinfrastruktur

Spitzboden

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle a.P.

WOHNUNGEN:

Diele

- 2 Stück Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
- 2 Stück Einfachsteckdose

Kochen

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenstelle
- 1 Stück Ausschaltung mit schaltbarer Steckdose für Unterschrankbeleuchtung
- 4 Stück Einfachsteckdosen
- 1 Stück einzeln abgesicherte Steckdose Geschirrspüler
- 1 Stück Geräteanschluss E-Herd
- 1 Stück Geräteanschluss Kühlgerät

Wohnen/ Essen

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle Wohnen
- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle Essen
- 5 Stück Einfachsteckdosen
- 1 Stück Netzwerk-Anschlussdosen CAT 7
- 1 Stück Dreifachsteckdose

Terrasse/ Balkon/ Dachterrasse

- 1 Stück Ausschaltung Außenbeleuchtung Wandbrennstelle mit Leuchte
- 1 Stück Kontrollschaltung mit einer wassergeschützten Außensteckdose

Schlafen

- 1 Stück Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
- 6 Stück Einfachsteckdosen
- 1 Stück Netzwerk-Anschlussdose CAT 7

Gast/Arbeiten (falls vorhanden)

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 4 Stück Einfachsteckdosen
- 1 Stück Netzwerk-Anschlussdose CAT 7

Bad

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Stück Ausschaltung mit Wandbrennstelle für bauseitige Spiegellampe
- 2 Stück Einfachsteckdosen
- 1 Stück Zweifachsteckdose

Abstellraum

- 1 Stück Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Stück Einfachsteckdose
- 2 Stück Einfachsteckdose (Waschmaschine und Trockner)

13. Rauchmelder und Feuerlöscher

ÖFFENTLICHE BEREICHE:

- 3 Stück Feuerlöscher, inkl. Brandschutzkennzeichnung im Treppenhaus

WOHNUNGEN:

- Einzelrauchmelder mit Batterie, entsprechend Vorschrift (Hinweis: Empfehlung Wartung einmal jährlich)

14. Sanitäre Installationen und Objekte

- Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten, von der Wasseruhr bzw. dem Druckminderer, zu den Objekten und zu der Warmwasseranlage geführt. Rohre werden der DIN entsprechend verlegt und werden von den Objekten auf dem kürzesten Weg bis zur Sohlplattenvorderkante geführt. Die Entlüftung erfolgt, mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne, über das Dach.
- Die Schmutzwasser-Grundleitungen werden unterhalb der Sohlplatte verlegt.
- 2 Stück frostsichere Außenwasserhähne (Abrechnung über Allgemeinzähler) mit Anschlussverrohrung sind enthalten.
- Die schallentkoppelten Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie Wasser- und Abwasserinstallation, einschl. Form- und Verbindungsstücke werden oberhalb der Stahlbetonsohlplatte/Decke verlegt.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt je Wohnung mit einer Wohnungsstation zur Verbrauchskostenabrechnung (Heizung & Warmwasser).

Installation Bad

- 1 Stück wandhängendes WC mit Unterspülkasten und Spültaste, WC-Sitz und Deckel mit Softclosing
- 1 Stück Waschbecken, Breite 60 cm mit Einhand-Waschtischbatterie
- Wohnung 1 und 6: 1 Stück bodengleich geflieste Dusche, inkl. Abdichtung und Duschrinne mit Duschesystem
- 1 Stück bodengleiche Dusche als Duschtasse inkl. Abdichtung mit Duschesystem
- Eine Glasduschabtrennung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Installation Kochen

- In der Küche sind jeweils ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Absperr- Eckventil sowie ein Abfluss vorgesehen. Außerdem ein Geschirrspülanschluss mit Absperrventil.

Waschmaschinenanschluss

- Wohnungen: Der Abstellraum erhält einen Kaltwasseranschluss.

Technikraum

- Mehrspartenhauseinführung liefern und entsprechend Vorschrift einbauen.
- Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken.

15. Heizungsarbeiten

Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Es wird eine Heizungsanlage bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, inkl. Heizstab von einem namenhaften Hersteller eingebaut. Mit dieser effizienten und umweltfreundlichen Technik nutzen Sie die Wärme der Umgebungsluft.

Rohrinstallation

- Es werden für die Kalt- und Warmwasserleitungen Mehrschichtverbundrohre entsprechend der DIN verlegt. Die Verlegung erfolgt in den Geschossen unter dem Estrich.

Fußbodenheizung

- In allen ausgebauten Räumen (Erd-, Ober- und Staffelgeschoss) wird eine Fußbodenheizung innerhalb der Wohnungen installiert.
- In jeder Wohnung ist eine Wohnungsstation enthalten, Lage gemäß Zeichnung.
- Alle Räume erhalten einen separaten ansteuerbaren Heizkreis mit Aufputz-Raumthermostat.

Bad-Heizkörper

- Je Wohnung wird ein Bad-Heizkörper (Steuerung über Fußbodenheizung) im jeweiligen Du-WC installiert.

16. Lüftungsanlage

Dezentrale Lüftungsanlage mit Zubehör

- Wohnraumlüfter werden als dezentrale Lüftungsanlage, inkl. Wärmerückgewinnung geliefert und in der Außenwand der jeweiligen Wohnräume montiert.

17. Photovoltaikanlage und Batterie

- Die Größen der Photovoltaikanlage und vom Batteriespeicher erfolgt gemäß der Auslegung vom Energieberater/Auditor. Es erfolgt eine Vorbereitung für die Ladeinfrastruktur für die spätere Installation von Wallboxen.

18. Estricharbeiten

Erdgeschoss

- Schwimmender Estrich (Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis) als Heizestrich oberhalb der Sohlplatte im Erdgeschoss.

Obergeschoss/Staffelgeschoss

- Schwimmender Estrich (Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis) als Heizestrich oberhalb der EG- Decke im Obergeschoss.

19. Innere Malerarbeiten (Treppenhaus, öffentliche Bereiche, inkl. Wohnungen)

ÖFFENTLICHE BEREICHE:

- Der Estrich im Technikraum Erdgeschoss wird mit einer Zementlackfarbe gestrichen, inkl. ca. 5 cm Scheuerleiste.
- Die Wände im Treppenhaus und in den öffentlichen Bereichen werden deckend weiß gestrichen.
- Treppengeländer im Treppenhaus deckend farbig streichen.

WOHNUNGEN:

- Die Elementfugen der Stahlbetondecke werden eben gespachtelt, mit einer Rauhfaserapete tapeziert und deckend weiß gestrichen.
- Die Innenwände werden deckend weiß gestrichen.
- Die Stahlzargen der Wohnungseingangstüren werden deckend farbig gestrichen.

20. Bodenbelagsarbeiten

Erd-, Ober und Staffelgeschoss (Wohnen/Kochen, Diele, Schlafen, Arbeiten)

- Der Estrich wird mit einer Ausgleichsmasse eben gespachtelt und für den Bodenbelag vorbereitet und mit einem Designbodenbelag (Auswahl gemäß Musterkarte) belegt und fest auf dem Untergrund verklebt.
- Der Abschluss der Umfassungswände wird mit einer weißen Fußleiste ausgeführt.

21. Akustikdecke (Treppenhaus, öffentliche Bereiche)

- Im Treppenhaus Erd-, Ober- und Staffelgeschoss wird eine abgehängte Decke mit weißem Schienensystem und Deckeneinlegeplatten (Sandila oder gleichwertig), sowie Abhängkonstruktion eingebaut.

22. Entwässerungsarbeiten (Schmutz- und Regenwasser)

- Schmutzwasserleitungen werden auf dem Grundstück verlegt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, inkl. der erforderlichen Schächte.
- Das Regenwasser wird mittels einer Mulde auf dem Grundstück versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

23. Außenanlagen/Einstellplätze

- Die Zuwegungen und Terrassen werden laut Lageplan gepflastert.
- Jede Wohnung erhält einen PKW-Einstellplatz (im Kaufpreis enthalten, Lage des Einstellplatzes laut Abgeschlossenheitsbescheinigung).
- Ein Abstellgebäude für Fahrräder und Müll wird erstellt.

24. Schlosserarbeiten (Brüstungsgeländer)

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss

- Das Treppen- Brüstungsgeländer (gründiert) wird mit einem Ober- und Untergurt, sowie mit senkrechten Füllstäben und oberen V2a- Handlauf geliefert und seitlich der Treppe montiert, inkl. waagrechttem Brüstungsgeländer mit Ober- und Untergurt, sowie mit senkrechten Füllstäben und oberen V2a- Handlauf umlaufend im Obergeschoss als Absturzsicherung.

Balkone/Dachterrasse

- Die Balkon- bzw. Dachterrasenbrüstungsgeländer werden aus verzinktem Stahl mit satinierten Glasfüllungen geliefert und montiert, inkl. verzinkte Stahlkonstruktion zur Abfangung der Balkone.

25. Zentralschließanlage

Für die Türen wird eine Schließanlage mit Schließplan und Schließkarte eingebaut:

- 2 Stück Generalschlüssel als übergeordneter Schlüssel für alle Türen
- Je 2 Stück untergeordnete Schlüssel pro Wohnung für die Wohnungseingangstür und Eingangstür
- 4 Stück untergeordnete Schlüssel (Eingangstür, Technikraum) für den Hausmeister und Hausverwaltung
- 2 Stück separate Schlüssel für den Briefkasten

26. Aufzuganlage

- Zentral gelegene öffentliche Aufzuganlage im öffentlichen Treppenflur über alle Geschosse (Rollstuhl geeignet).

27. Gebäudereinigung

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss (Wohnungen)

- Wohnungen werden ausgefegt
- Bodenbeläge (Fliesen/Vinyl) werden gewischt
- Fenster innen und außen, inkl. Blendrahmen werden geputzt
- Sanitärbereiche werden abgewischt
- innere Fensterbänke werden abgewischt

Treppenhaus

- Treppenhaus wird ausgefegt
- Bodenbeläge (Fliesen), inkl. Treppe werden gewischt
- Fenster innen und außen, inkl. Blendrahmen werden geputzt
- Treppengeländer wird abgewischt
- innere Fensterbänke werden abgewischt

28. Schallschutz

Schutz innerhalb der einzelnen Wohneinheiten

- Die Einhaltung von Schallschutzwerten innerhalb einzelner Wohneinheiten wird grundsätzlich nicht vereinbart. Insbesondere stellen Betriebsgeräusche von Technikanlagen (Lüftern, Wärmepumpe etc.) keinen Mangel dar. Hier gelten die vom Hersteller angegebenen Schallwerte.

Außenlärmschutz

- Es wird ein normenkonformer Schallschutz unter Berücksichtigung der Lüftungstechnischen Erfordernisse und des zusätzlichen Schutzes von Außenwohnbereichen realisiert.
- Die erforderlichen Vorgaben gemäß QNG-Zertifizierung werden eingehalten.

29. Kaufpreis

- Die Raten werden entsprechend dem Baufortschritt gemäß Ratenplan nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Rechnung gestellt.
- Bauwesen-, Bauherrenhaftpflicht- und Gebäudeversicherung sind während der Bauzeit enthalten.

30. Vom Käufer zu tragende Kosten

- Grunderwerbssteuer
- Notargebühren
- Leuchten innerhalb der Wohnungen
- Einbauküchen

31. Sonstiges

- Die Zeichnungen der Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG sind urheberrechtlich geschützt und geistiges Eigentum der Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG und dürfen weder nachgeahmt, verändert noch kopiert bzw. an Dritte überlassen werden.

32. Übergabe der Wohnungen

- Nach Fertigstellung sämtlicher Arbeiten wird im Beisein des Erwerbers und einem Vertreter der Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG die Wohnung/Wohnhaus förmlich abgenommen. Berechtigte Beanstandungen werden in einem Abnahmeprotokoll aufgenommen und beiderseitig unterzeichnet.
- Es wird die digitale Hausakte übergeben und gegengezeichnet.

33. Schlussbemerkungen

- Die Gewährleistung umfasst nur die Leistungen, die vertraglich in Schriftform zwischen der Poort-Bau Wieda Grund GmbH & Co. KG und dem Bauherrn vereinbart werden. Der Vertrag unterliegt den Bestimmungen des BGB.
- Änderungen an beschriebenen Bauausführungen und Materialien bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchsminderung darstellen. Änderungen, die sich durch behördliche Auflagen oder durch Änderung der gesetzlichen Vorschriften oder der DIN ergeben, bleiben vorbehalten.
- Dargestellte Bilder, Grafiken etc. in den Zeichnungen bzw. Festpreisangeboten sind zur Visualisierung eingearbeitet, die Originale können fabrikatsabhängig abweichen. Sofern hier Fabrikate genannt werden, sind diese als Definition des von uns zu liefernden Standards zu verstehen.

Anhänge

Einzelobjekt 40 bis klimaneutraler Neubau mit Gebäudezertifizierung nach QNG

Preisliste

| Wohnung | Wohnfläche (m ²) | Terrasse/ Balkon 50% (m ²) | Wohn-/ Nutzfläche (m ²) | Verkaufspreis |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------|
| Erdgeschoß | | | | |
| Wohnung 1 | 70,92 | 2,50 | 73,42 | 316.400,00 € |
| Wohnung 2 | 53,89 | 2,50 | 56,39 | 243.000,00 € |
| Wohnung 3 | 59,66 | 2,50 | 62,16 | 268.900,00 € |
| Wohnung 4 Reserviert | 60,81 | 2,50 | 63,31 | 272.800,00 € |
| Wohnung 5 | 54,33 | 2,50 | 56,83 | 242.900,00 € |
| Wohnung 6 | 72,62 | 2,50 | 75,12 | 323.800,00 € |
| Obergeschoß | | | | |
| Wohnung 7 | 71,89 | 2,50 | 74,39 | 320.400,00 € |
| Wohnung 8 | 53,89 | 2,50 | 56,39 | 243.000,00 € |
| Wohnung 9 | 63,21 | 2,50 | 65,71 | 283.200,00 € |
| Wohnung 10 | 67,40 | 2,50 | 69,90 | 301.200,00 € |
| Wohnung 11 Reserviert | 54,33 | 2,50 | 56,83 | 243.000,00 € |
| Wohnung 12 Reserviert | 72,28 | 2,50 | 74,78 | 322.300,00 € |
| Staffelgeschoß | | | | |
| Wohnung 13 | 79,23 | 7,27 | 86,50 | 375.400,00 € |
| Wohnung 14 | 56,07 | 7,27 | 63,34 | 274.900,00 € |
| Wohnung 15 | 63,62 | 7,27 | 70,89 | 308.100,00 € |
| Wohnung 16 Reserviert | 77,95 | 7,27 | 85,22 | 369.600,00 € |