bodendorf projektbau gmbh

Nutzungsänderung einer Schule in Wohnraum

Hahnenhausstraße 8, 42719 Solingen

In Zusammenarbeit mit

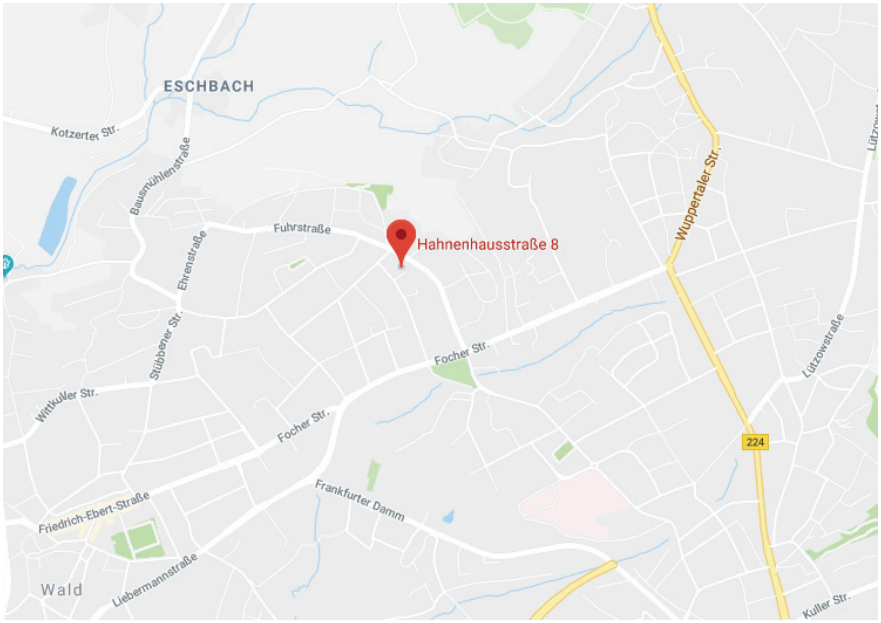
bodendorf architekten

Objektbeschreibung

Ruhig und doch zentral gelegen befindet sich das im Jahre 1906 erbaute dreigeschossige Schulgebäude auf der Hahnenhausstraße 8 in 42719 Solingen. Zuletzt wurde das Gebäude bis ins Jahr 2017 als private Ganztagsschule genutzt. Nach vollständiger Entkernung entstehen nunmehr sieben hochwertige Eigentumswohnungen mit 79-121 m² Wohnfläche. Großzügiges modernes Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen mit bis zu 3,20 m hohen Decken wird hier möglich. Terrassen bzw. Balkone sind selbstverständlich.
Die historische Putzfassade des Gebäudes an der Südost- & Südwestseite wird dergestalt saniert, dass die Optik erhalten bleibt.

Lage

Auszug aus dem Stadtplan – Hahnenhausstraße 8 in Solingen



Solingen-Wald liegt im Nordwesten Solingens und grenzt an die Nachbarstadt Haan und über den Ortsteil Gräfrath an Wuppertal.

Das Naherholungsgebiet Lochbachtal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Grünen ein. Der ausgebaute Wander- & Radweg der alten Bahntrasse (Korkenziehertrasse) führt quer durch das Solinger Stadtgebiet bis hin nach Wuppertal.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Einrichtungen sind schnell zu erreichen. Ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot durch zahlreiche Vereine und Einrichtungen lassen keine Wünsche offen.

Von Solingen-Wald aus erreicht man in wenigen Minuten den Solinger Hauptbahnhof in Ohligs (Nah- und Fernverkehr) und hat über die A46 eine schnelle Anbindung an Düsseldorf, Leverkusen, Köln, Wuppertal und das Ruhrgebiet.

Nachfolgendes Angebot wurde nach bestem Wissen und Angaben des Verkäufers erstellt. Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Gerichtsstand ist Solingen.

Übersichtsplan

Grundstücksgröße: ca. 1260 m²

Gartenwohnung - NE 1 — Kaufpreis 370.000 €

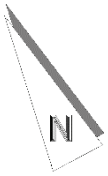
Wohnfläche:

Schlafen:	ca. 18,00m²
Ankleide:	ca. 12,00m²
Wohnen:	ca. 40,00m²
Kochen /Essen:	ca. 26,00m²
Garderobe:	ca. 3,00m²
Bad:	ca. 11,00m²
HWR:	ca. 5,00m²
Terrasse 25%:	ca. 6,00m²
Gesamt:	**121,00m²**

Der Abstellraum bleibt bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt.

Die Wohnung erhält zusätzlich eine Gartenfläche. (Sondernutzungsrecht)

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.



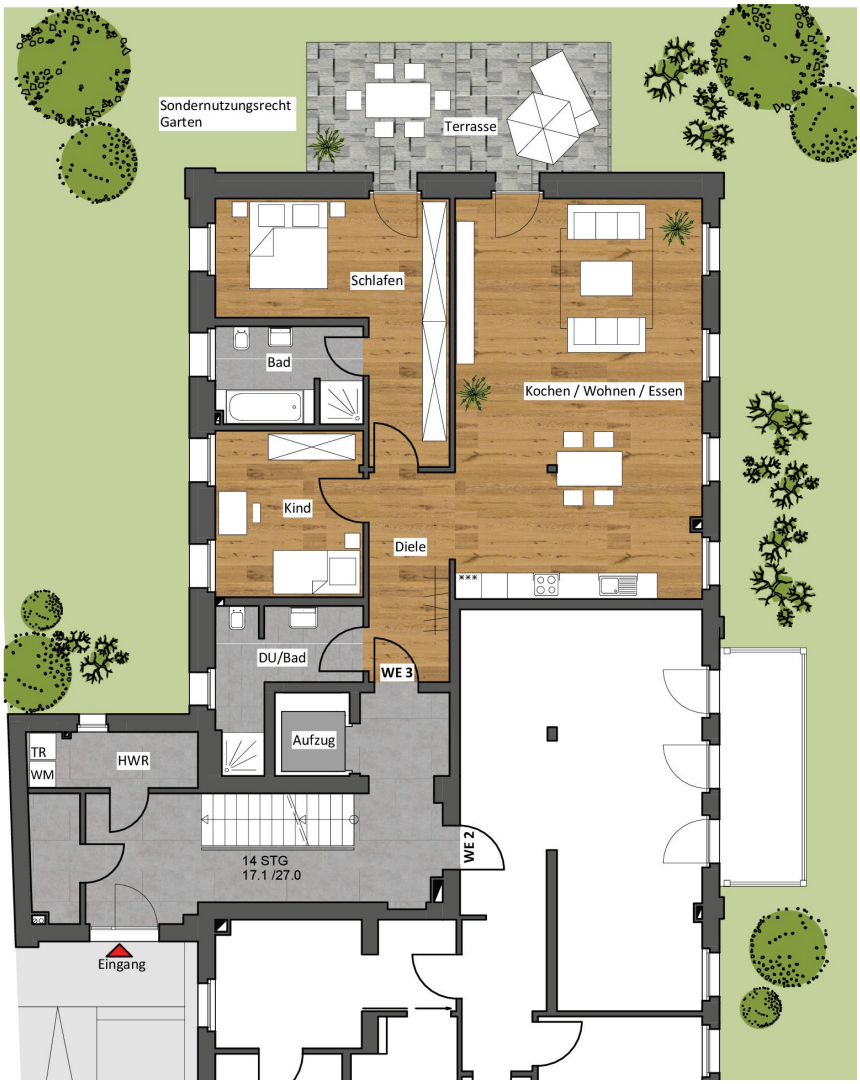
Erdgeschoss - NE 2 Kaufpreis 315.000 €

Wohnfläche:

HWR:	ca. 3,30m²
Schlafen:	ca. 14,00m²
Ankleide:	ca. 8,50m²
Bad:	ca. 8,50m²
DU /Bad:	ca. 4,80m²
Kind:	ca. 13,00m²
Flur:	ca. 9,40m²
Kochen / Wohnen:	ca. 43,00m²
Balkon 25%:	ca. 2,75m²
Gesamt:	**107,00m²**

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.

Erdgeschoss - NE 3 Kaufpreis 380.000 €

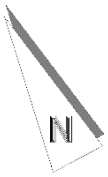


Wohnfläche:

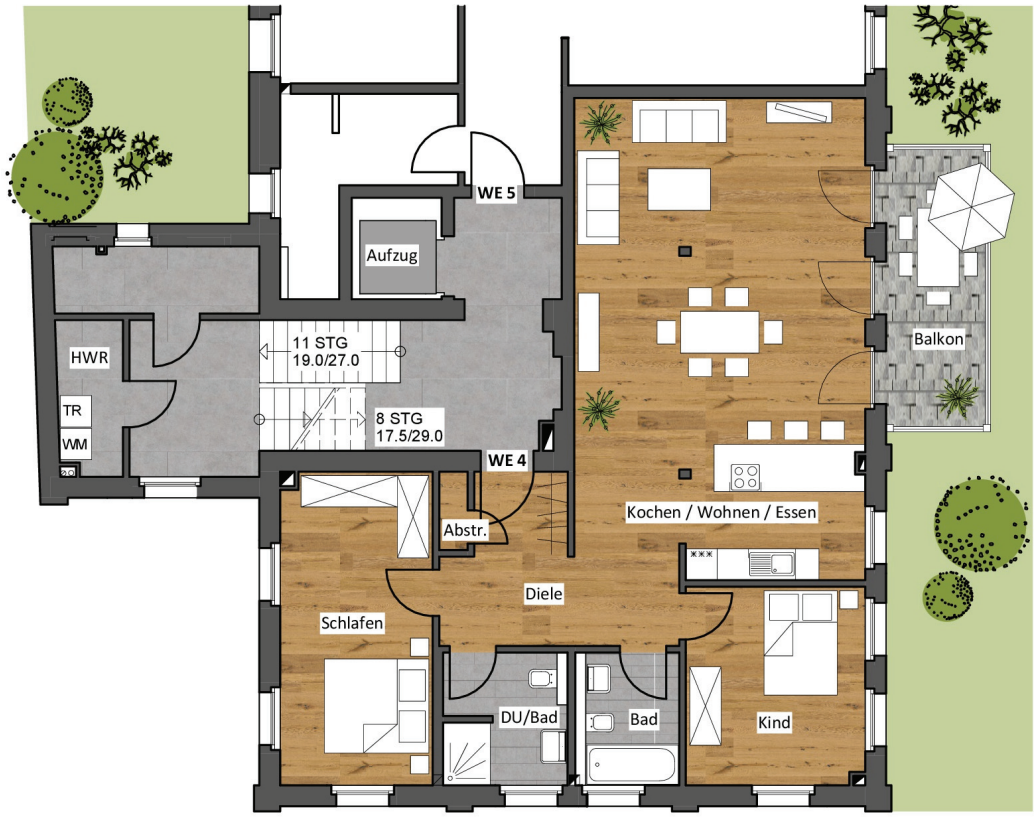
HWR:	ca. 5,00m²
DU / Bad:	ca. 8,20m²
Diele:	ca. 9,00m²
Kind:	ca. 13,00m²
Bad:	ca. 7,40m²
Schlafen:	ca. 21,00m²
Kochen / Wohnen:	ca. 52,20m²
Terrasse 25%:	ca. 5,25m²
Gesamt:	**121,00m²**

Die Wohnung erhält zusätzlich eine Gartenfläche. (Sondernutzungsrecht)

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.



Obergeschoss - NE 4 Kaufpreis 320.000 €



Wohnfläche:

HWR:	ca. 3,60m²
Schlafen:	ca. 17,40m²
Abstellraum:	ca. 0,80m²
Diele:	ca. 10,70m²
DU /Bad:	ca. 5,90m²
Bad:	ca. 5,00m²
Kind:	ca. 12,90m²
Kochen / Wohnen:	ca. 50,30m²
Balkon 25%:	ca. 2,75m²
Gesamt:	**109,00m²**

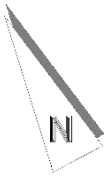
Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.

Obergeschoss - NE 5 Kaufpreis 345.000 €

Wohnfläche:

HWR:	ca. 5,00m²
DU / Bad:	ca. 8,20m²
Diele:	ca. 9,00m²
Kind:	ca. 13,00m²
Bad:	ca. 7,40m²
Schlafen:	ca. 21,00m²
Kochen / Wohnen:	ca. 52,20m²
Balkon 25%:	ca. 2,75m²
Gesamt:	**118,00m²**

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.

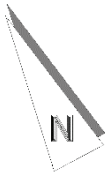


Dachgeschoss - NE 6 Kaufpreis 245.000 €

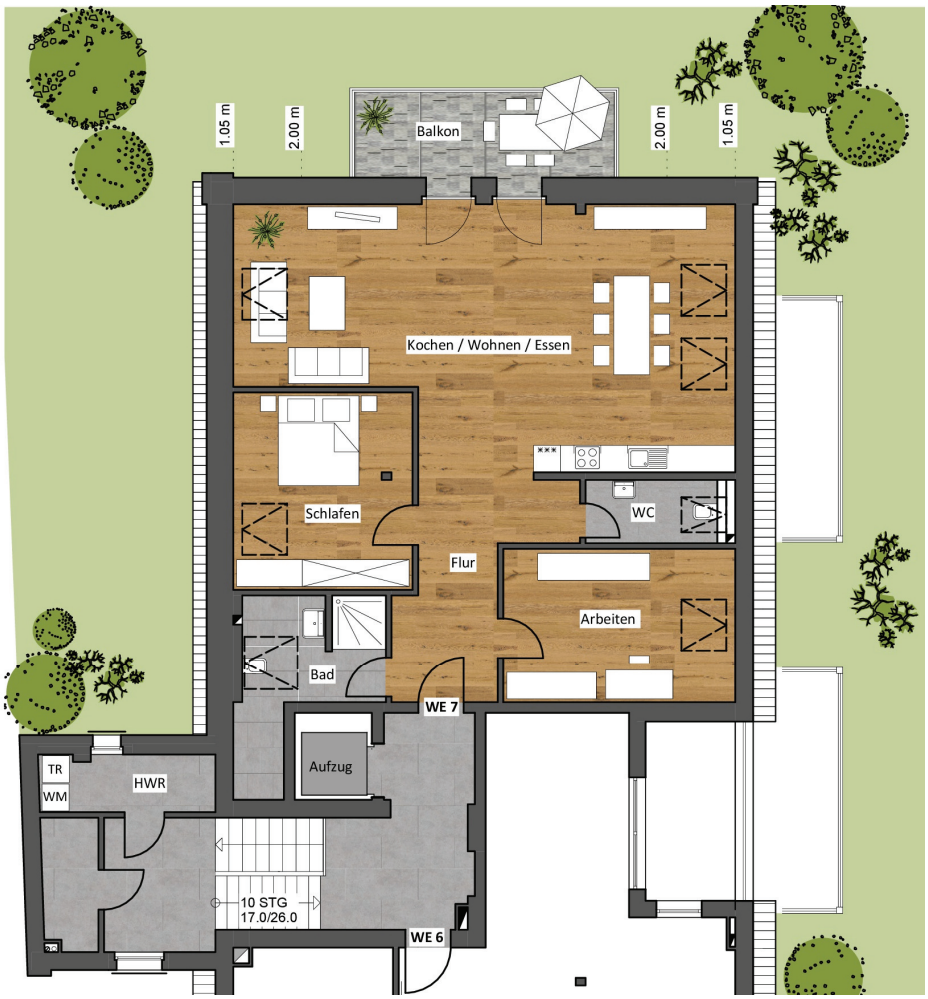
Wohnfläche:

HWR:	ca. 3,60m²
Schlafen:	ca. 10,40m²
Ankleide:	ca. 5,30m²
Bad:	ca. 6,10m²
Flur:	ca. 5,40m²
Kochen / Wohnen:	ca. 46,50m²
Loggia 25%:	ca. 2,00m²
Gesamt:	**113,00m²**

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.



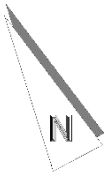
Dachgeschoss - NE 7 Kaufpreis 352.000 €



Wohnfläche:

HWR:	ca. 5,00m²
Bad:	ca. 7,10m²
Flur:	ca. 7,60m²
Arbeiten:	ca. 15,00m²
WC:	ca. 3,40m²
Schlafen:	ca. 14,40m²
Kochen / Wohnen:	ca. 57,80m²
Balkon 25%:	ca. 3,00m²
Gesamt:	**113,00m²**

Stellplätze oder Carports können gegen Aufpreis von 7.500 € bzw. 12.500 € zusätzlich erworben werden.



Ansicht Südost

Ansicht Nordost

Baubeschreibung

Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer Schule in Wohnraum
Hahnenhausstr. 8 – 42719 Solingen

Vorbemerkung

Folgende Baubeschreibung bezieht sich auf einen historischen Altbau, dessen Charakter, soweit möglich, weitestgehend erhalten bleiben soll. Unter diesem Gesichtspunkt erfolgen die beschriebene Sanierung und der Umbau behutsam. Insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen unberührt bleibenden Bestand und anstehender Bauleistung können in Folge dessen die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere was den Schallschutz betrifft, unter Umständen nicht gänzlich eingehalten werden. Sämtliche Außenwände, größtenteils tragende Innenwände, Geschoßdecken und der Dachstuhl bleiben im Bestand. Das Gebäude wird zwar ansonsten völlig entkernt und saniert, um einen Neubau entsprechend geltendem Baurecht handelt es sich jedoch nicht.

Der Wärmeschutz wird nach der EnEV 2014 mit erhöhten Anforderungen ab 2016 ausgeführt. Die erforderlichen Brandschutzanforderungen werden gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt und eingehalten. Abweichungen von den Grundlagen der Bauausführung aufgrund der zu erhaltenden altbautypischen Substanz bleiben in allen Bereichen vorbehalten. Der Schallschutz wird nach den Anforderungen des Mindeststandards gem. DIN 4109 eingehalten - ausgenommen ist der zu erhaltende Bestand wie Treppenhaus und Geschossdecken. Entsprechend findet der erhöhte Schallschutz nach dem Beiblatt 2, DIN 4109 oder der Schallschutzstufe II, VDI 4100 keine Anwendung. Alle neu einzubauenden Teile entsprechen den heute geltenden und üblichen Schallschutzanforderungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, trotz umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, im Kellerbereich, sowie im Treppenhaus, alters- und nutzungstypische Gebrauchsspuren bzw. Eigenschaften auftreten können. So sind Unebenheiten an den Wänden und Decken im Keller und im Treppenhaus nicht völlig auszuschließen und stellen daher keinen Mangel dar.

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen zur Herstellung der Souterrain–Wohnung erhöht sich der Feuchtigkeitsgehalt in diesem Bauteil. Der Austrocknungsprozess kann sich bis über die Bezugsfertigkeit hinaus vollziehen. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist somit notwendig, um die vollständige Austrocknung des Gebäudes sicher zu stellen und Bauschäden zu verhindern.

Erdarbeiten

Gemäß Planung wird auf der Südwestseite des Gebäudes für das Wohnungseigentum der Nutzungseinheit 1 und auf der Südostseite für das Wohnungseigentum der Nutzungseinheit 3, ein Teil der Außenwandfläche zur Errichtung einer Terrasse, abgegraben und freigelegt. Für Fundamente eventuell erforderliche Balkonstützen für das Wohnungseigentum der Nutzungseinheiten 2 und 4, 5, 7 sind ebenfalls entsprechende Ausschachtungen notwendig. Die Anzahl der Stützen steht noch nicht fest. Freimachen, Abschieben und Lagern bzw. Entsorgung des überschüssigen Oberbodens sind Leistungsbestandteil. Gleiches gilt für das Erstellen der Terrassenflächen nach Angabe in den Zeichnungen, auf denen zusätzlich eine entsprechend tragfähige Schotterfläche, zur Aufnahme von Betonsteinplatten, aufgebracht wird.

Entwässerung

Die vorhandenen Entwässerungsgrundleitungen werden geprüft und ggf. erneuert. Die Dachentwässerung außen über Rinne und Fallrohre aus Zink, sowie Entwässerungsleitungen innerhalb des Hauses werden nach einschlägigen DIN-Vorschriften und technischer Projektierung erneuert.

Fundamentierung der Balkone

Fundamente aus Stahlbeton nach den Erfordernissen der statischen Berechnung.

Abriss

Fachgerechter Abriss von Bestandswänden, Decken usw. gem. Planung unter Berücksichtigung eventueller statischer Erfordernisse incl. fachgerechter Entsorgung.

Decken und Wände

Sämtliche neu zu erstellende Decken- und Wandbauteile, insbesondere Wohnungstrennwände, werden nach statischen Berechnungen bzw. Erfordernis und Anforderung ausgeführt.
Kelleraußen- und Innenwände verbleiben zum Teil als Bestandswände. Die Trennwände der Nutzerkeller werden in Metall-Konstruktion hergestellt.
Die Außen- und Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss verbleiben zum Teil als Bestandswände. Änderungen, Durchbrüche und dgl. gem. Planung bzw. nach statischer Erfordernis.
Entsprechend der Grundrissplanung neu zu erstellende nichttragende Innenwände in allen Geschossen als Gipskartonständerwerk. Wohnungstrennwände werden, falls statisch möglich in Gasbetonmauerwerk, beidseitig verputzt, hergestellt. Alternativ werden sie in Gipskarton, beidseitig dreifach beplankt, hergestellt. Die Geschossdecken verbleiben als Bestandsdecken, wobei Ansprüche an etwaige Brandschutzauflagen nach Erfordernis erfüllt werden. Decken werden mit GK-Konstruktionen abgehängt. Das Treppenhaus, mit Ausnahme der Geschosstreppe selbst und neu einzubauender Innenwände für die Hauswirtschaftsräume, verbleibt als Bestandstreppenhaus.

Dachkonstruktion und Dachaufbau

Der Dachstuhl des Daches verbleibt als Bestand. Die neu zu erstellende Loggia wird in Holzbalkenkonstruktion gemäß Statik hergestellt. Wärmedämmung zwischen den Sparren entsprechend den Erfordernissen der geltenden EnEV. Die Dacheindeckung wird mit Betondachsteinen, Form: S- oder Kronen Pfanne, erneuert. Aufbau im Bereich der Loggia: Gefälledämmung (2-3%), Lochvlies-Bitumendachbahn auf Kaltbitumenvoranstrich als Dampfbremse (Bitumenschweißbahn mit Alu-Einlage), Wärmedämmung gem. EnEV, 3 Lagen Bitumenschweißbahn oder eine Kunststoffdichtungsbahn. Aufgrund des Aufbaus entsteht zum Wohnraum eine Stufe.
Die Untersichtsverkleidung der Bestandsbalken, Sparren, Pfetten usw. innen wird mit Gipskartonplatten hergestellt.

Fassaden

Die zum Teil verputzten Außenwandflächen, werden gereinigt, ausgebessert und neu gestrichen und verbleiben als Bestand, um den Charakter des Hauses zu erhalten. Die vorhandenen, noch sichtbaren Ziegelfassaden werden gereinigt, Schadstellen ausgebessert und mit einem Wärmedämmverbundsystem gem. geltender EnEV verkleidet. Farbe und Oberputz nach Wahl des Verkäufers. Hierzu wird von der Fa. Brillux für das Gesamtobjekt ein Farbkonzept erstellt.

Ausbau

Fenster, Türen, Balkone

Fachgerechter Ausbau der vorhandenen Fensterelemente und Türen incl. Entsorgung. Tlw. Änderungen der vorhandenen Brüstungshöhen gem. Planung. Senkrechte Fenster in Kunststoff, Weiß, Isolierverglasung gem. EnEV, Drehkipp- bzw. Drehflügel in Doppelfalzausbildung, mit umlaufender Lippendichtung. Einhanddreh- bzw. Drehkippbeschläge. Zu den Balkonen und Terrassen jeweils Fensterelemente als Balkon-, bzw. Terrassentür mit Drehkippfunktion. Oberlichter als feststehende Elemente. Rollladenaufsatzkästen in Kunststoff Weiß, mit elektrisch betriebenen Rollläden. Farbe der Rollladenpanzer: lichtgrau. Dachflächenfenster gem. Planung, Fabrikat der Fa. Velux, ebenfalls Kunststoff weiß, solarbetrieben.

Hauseingangstür in Aluminium, Weiß, Verglasung VSG klar, Edelstahl L-Form Drücker innen, Außengriff Edelstahlstangengriff, 5-fach Verriegelung, Design nach Wahl des Verkäufers. Die Anlage erhält Klingel und Gegensprechanlage, Obentürschließer, elektrischer Türöffner und Stopper mit Türfeststeller. Das Objekt wird mit einer zentralen Schließanlage, für Haus- und Wohnungseingangstüren, ausgestattet.
Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen aus Kunststein z.B. Typ snow white der Fa. caesarstone oder gleichwertig. Im Bad und WC werden die Brüstungen ggfs. verfliest. Außenfensterbänke in Aluminium, weiß, einbrennlackiert, Typ softline, mit Anti-Dröhn im Bereich der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Im Bereich der Putzfassade verbleiben die gemauerten Fensterbänke als Bestand. Die vorhandenen Kellerfenster, mit Ausnahme der Fenster für die Nutzungseinheit 1, werden durch Kellerfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung und Dreh / Kippbeschlag z.B. Typ Mealon der Firma MEA, oder gleichwertig, erneuert.

Balkone

Die abschließende Planung der Konstruktion der vor die Fassade gehängten Balkone steht noch aus. Lediglich Größe und Beschaffenheit sind festgelegt. Die Balkone erhalten einen frostfesten und witterungsbeständigen Bodenbelag aus Holzzementplatten mit granulierter Oberfläche der Fa. Mehlhose nach Wahl des Verkäufers. Die tragende Konstruktion, sowie das Geländer bestehen aus Stahl, mit Sichtschutz aus Glas gem. Planung. Die Balkonentwässerung wird an die vorhandene Entwässerungsanlage angeschlossen.
Absturzsicherungen an Fenstern, wenn notwendig, und auf Balkonelementen aus Stahlstäben gem. Anforderungen der Behörde und nach Wahl des Verkäufers.

Innentüren

Wohnungseingangstüren in Holzzargen, Holztürblätter, Oberfläche Lack oder CPL-Beschichtung, glatt weiß ähnlich RAL 9010, mit Rundkante, Schallschutzklasse 3, mit einbruchhemmenden Schutzbeschlägen WK2 / RC2, Spion und Schallexdichtung, der Fa. Lebo oder gleichwertig. Innentüren als Röhrenspantür in Holzzargen, Oberfläche Lack oder CPL-Beschichtung, glatt weiß ähnlich RAL 9010, mit Rundkante, z.B. der Fa. Lebo oder gleichwertig, Drückergarnituren Edelstahl matt, L-Form, z.B. Modell Amsterdam der Fa. Hoppe oder gleichwertig.
Kellertüren, wo erforderlich, als Rauch- bzw. Brandschutzelemente in Stahlblech. Türen zu den Nutzerkellern entsprechend der Kellerabtrennung aus Metall im System.

Maler- und Anstricharbeiten

Wohnungen:
Neu erstellte Wände und Decken werden gespachtelt nach DIN 18182 in einer Oberflächenqualitätsstufe (Q3) für Vlies-Tapeten Beläge geeignet, mit Vlies – Tapete tapeziert und weiß (RAL 9010) gestrichen. Bei Bestandswänden und Decken werden im Vorfeld die vorhandenen Tapeten entfernt; Löcher, Risse und nachträglich notwendig gewordene Leitungsschlitze verschlossen und gespachtelt und sodann tapeziert und gestrichen wie vor.

Treppenhaus:
Die Wände bleiben als Bestand. Die neu herzustellenden Treppenhauswände werden dem Bestand angepasst. Die Podestuntersichten in den Geschossen bleiben als Bestand. Die Kellerwände- und decken, mit Ausnahme der Nutzungseinheit 1, bleiben als Bestand. Das Treppenhaus wird nach Farbwahl des Verkäufers komplett gestrichen.

Fußböden und Beläge

Wohnungen:
Vorhandene Bodenbeläge werden fachgerecht aufgenommen und entsorgt; falls erforderlich wird eine Ausgleichs- bzw. Nivellierspachtelung aufgebracht. Bäder, WC, sowie HWR (zum Teil im Treppenhaus) mit

keramischen Fliesen und mit passenden keramischen Sockelfliesen. Wandfliesen in Teilbereichen der sanitären Gegenstände, in Duschbereichen raumhoch. Materialwert: 37,50 €/m² brutto. Kantenschutzschienen in Kunststoff weiß, falls notwendig.
Wohn- und Schlafräume, Küchen, Flure, Dielen und Abstellräume erhalten ein Fertigparkett, verklebt, Landhausdiele Eiche natur, geölt oder versiegelt, z.B. Eigenmarke der Fa. Parkett - Dietrich oder gleichwertig, Materialwert 45,00 €/m² brutto, Sockelleisten in Holz, glatt weiß lackiert, 6 cm hoch. Die Erwerber erhalten die entsprechenden Muster zur Ansicht und Auswahl.
Keller:
Alle Kellerböden, außer in der Nutzungseinheit 1, verbleiben als Bestand, die Bestandsböden werden mit einer Betonfarbe (Farbton grau) gestrichen.

Treppenhaus und Allgemeinflure

Die vorhandene Treppenanlage wird fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Die neue Treppenanlage wird als Stahlkonstruktion mit Geländer und Wangen aus Stahl ausgeführt. Stufen mit Holzbelag.
Form und Ausführung der Treppenanlage nach Wahl des Verkäufers. Podeste, Eingangs- und Wandbereiche verbleiben als Bestand. Die aufgrund der Umbauarbeiten zu sanierenden Bereiche werden in der Art und Optik, dem Bestand angepasst. Bodenbeläge aus keramischen Fliesen und passenden Sockelfliesen oder alternativ als Vinylbodenbelag mit Sockelleisten aus Holz, Materialwert der Böden 30,00 €/m² brutto, nach Wahl des Verkäufers.
Die Briefkästen, für Briefumschläge DIN C4 geeignet (nach Wahl des Verkäufers), sowie die Klingelanlage werden im Hauseingangsbereich montiert.

Haustechnische Anlagen

Elektroinstallation

Für die Elektroinstallationen sind die Vorschriften und Bestimmungen der VDE in allen Teilen maßgebend. Sämtliche Installationsleitungen, mit Ausnahme Keller, werden unter Putz verlegt. Schalter- und Steckdosenprogramm E22 der Fa. Gira, in Standard, reinweiß. Wohnungen: (Aufteilung gem. Planung)

Wohnungen

Wohnen / Essen
4 Stck. Doppelsteckdosen
2 Stck. Deckenbrennstellen
1 Stck. Serienschaltung
1 Stck. Netzwerkdose
1 Stck. TAE Dose
1 Stck. Antennendose mit Abdeckung

Küche
1 Stck. Anschlussdose UP für den Herd (auf Wunsch in der Kochinsel)
2 Stck. Deckenbrennstellen
1 Stck. Serienschaltung
6 Stck. Steckdosen über Arbeitsplatte (Einzel-Doppel- oder 3-fach)
1 Stck. Einzelsteckdose am Essplatzbereich
1 Stck. Einzelsteckdose für die Dunstabzugshaube
1 Stck. Einzelsteckdose für das Kochfeld
1 Stck. Einzelsteckdose für den Kühlschrank
1 Stck. Einzelsteckdose für den Geschirrspüler

Kind / Büro je Raum:
2 Stck. Doppelsteckdosen
2 Stck. Einzelsteckdosen
1 Stck. Deckenbrennstelle
1 Stck. Ein-/ Aus Schalter
1 Stck. Netzwerkdose
1 Stck. TAE Dose
1 Stck. Antennendose mit Abdeckung

Abstellraum, Ankleide und HWR (tlw. im Treppenhaus) je Raum:
2 Stck. Einzelsteckdosen
1 Stck. Deckenbrennstelle
1 Stck. Ein-/ Aus Schalter mit Kontrollleuchte

Balkon / Terrasse / Loggia
1 Stck. Außensteckdose (schaltbar), als Einzelsteckdose mit Klappdeckel
1 Stck. Wandbrennstelle
1 Stck. Ein-/ Aus Schalter (innenliegend)

Schlafen
2 Stck. Doppelsteckdosen
2 Stck. Einzelsteckdosen
1 Stck. Deckenbrennstelle
1 Stck. Wechselschaltung
1 Stck. Antennendose mit Abdeckung

Gäste WC
1 Stck. Einzelsteckdose
1 Stck. Deckenbrennstelle
1 Stck. Ein-/ Aus Schalter

Badezimmer
2 Stck. Einzelsteckdosen
1 Stck. Deckenbrennstelle
1 Stck. Wandbrennstelle
1 Stck. Serienschalter

In den Wohn- und Schlafräumen wird jeweils eine Antennensteckdose installiert. Die Antennenkabel werden bis an den Anschlussverteiler einer Satellitenanlage im Keller geführt und dort angeschlossen. Die Satellitenempfangsanlage selbst wird auf dem Dach installiert. Die SAT – Receiver für die Endgeräte sind nicht Vertragsbestandteil und müssen, falls notwendig, vom Käufer besorgt und installiert werden.

Treppenhaus:
Pro Geschoss für die Beleuchtung ausreichende Wand- oder Deckenleuchten, über Treppenhausautomat gesteuert. Beleuchtete Tasterschaltung.

Kellergeschoss:
Sämtliche Installationen, mit Ausnahme der Nutzungseinheit 1, auf Putz. Ausreichende Allgemeinbeleuchtung in den Fluren und Gemeinschaftsräumen. Pro Wohnungskeller eine Einzelbeleuchtung und eine Steckdose über den jeweiligen Wohnungsstromzähler.

Der Hauptzählerschrank befindet sich im Kellergeschoss. Die jeweiligen Unterverteilungen für die Nutzungseinheiten, befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnungen.

Außenbeleuchtung:

Eine Wandleuchte neben der Hauseingangstür. Oben-/ Unten Strahler für Fassadenbeleuchtung , mit Dämmerungsschalter an der Südwest- und Südostseite. Anzahl nach Wahl des Verkäufers. Der Zugang zum Wohnungseigentum Nr.1 (Souterrain) erhält ebenfalls eine Wandleuchte.

Sonstiges:

Türsprech- und Klingelanlage mit Rufunterscheidung und Türöffner in der Wohnungsdiele. Die Klingelanlage erhält beleuchtete Namensschilder (Marke und Modell nach Wahl des Architekten). Eine abschließbare Außensteckdose an der Fassade über den Gemeinschaftsstromzähler. Die nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Rauchmelder werden entsprechend installiert.

Heizungsanlage

Entsorgung der alten Öl-Heizungsanlage incl. Öltank. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine im Keller neu zu installierende Gas- Zentralheizung (Brennwerttechnik) der Fa. Buderus oder gleichwertig. Zentrale Wärmeversorgung mit witterungsgeführter Außentemperaturregelung. Alle Räume in den Wohnungen erhalten Kompaktheizkörper nach Berechnung des Wärmebedarfs, z.B. Fabrikat Plan compact der Fa. Purmo oder gleichwertig, weiß. Im Bad und Dusch-Bad (falls vorhanden) Handtuchhalter Fa. Sanibel, Fabrikat 1001 Pure, gerade Form oder gleichwertig, weiß. Die Ablesung erfolgt über Heizkostenerfasser, die vom Erwerber, oder vom zukünftigen Verwalter selbst zu besorgen sind. Der Keller bleibt unbeheizt.

Wasserversorgung

Kalt- und Warmwasserleitungen aus nahtlos gezogenem Kupferrohr mit Rohrisolierung nach DIN oder Kunststoffrohr. Entwässerungsleitungen nach DIN, Anschluss an das öffentliche Netz der Entwässerung, Sammelleitungen und Fallstränge nach DIN, Objektanschlussleitungen aus HT-Kunststoffrohr, in Absprache mit dem beauftragten Installateur. Jede Wohnung erhält einen UP - Kaltwasserzähler. Die Warmwasserversorgung der Bäder und WC-Anlagen erfolgt über elektronisch geregelte Durchlauferhitzer. Küchen werden mit 5l- Untertischgeräten versorgt. Falls technisch möglich werden Klein-Durchlauferhitzer der Fa. Clage montiert.

Sanitäre Einrichtungen

Standard-Einrichtungsgegenstände der Dusch- und Wannenbäder und WC in Sanitärfarbe weiß. Standard-Sanitärobjekte und Armaturen mit Prüfzeichen.

Bad:

- Duschanlage: Aufputzarmatur des Herstellers Hans Grohe, Modell Logis, Brausegarnitur Hans Grohe Modell Crometta 85, mit 90 cm Duschstange und 160 cm Schlauch, oder gleichwertig. Flache Duschtasse gem. Planung, Fa. Bette oder gleichwertig. Falls technisch notwendig wird der Duschbereich auf einem ca. 15 cm hohen Podest erstellt. Duschabtrennung in hochwertigem Aluminium mit Einscheiben-Sicherheitsglas.
- Waschtisch: Keramag, Modell Renova Nr. 1 Plan, oder gleichwertig mit Hahnloch und Überlauf, Breite je nach Anforderung zwischen 55-65 cm, Armatur Aufputz der Firma Hans Grohe, Modell Logis C.Z. 100; oder gleichwertig.
- Tiefspül-WC: als wandhängendes WC an Vorwandinstallation, Ständer der Marke Geberit mit Betätigungsplatte Sigma Nr. 1, weiß, WC Modell Renova Nr. 1 Plan, Fa. Keramag, oder gleichwertig.

- Wannenanlage: als Rechteck-Einbaubadewanne der Marke Kaldewei, Modell Saniform plus, 175 x 75 cm oder gleichwertig, mit Aufputzarmatur der Marke Hans Grohe, Modell Logis, inkl. einer Handbrause der Marke Hans Grohe Modell Crometta 85 mit Porter C Brause und 125 cm Schlauch, oder gleichwertig.

Gäste WC oder Dusch-Bad (falls vorhanden):

- Duschanlage: Aufputzarmatur des Herstellers Hans Grohe, Modell Logis, Brausegarnitur Hans Grohe Modell Crometta 85, mit 90 cm Duschstange und 160 cm Schlauch, oder gleichwertig. Flache Duschtasse gem. Planung, Fa. Bette oder gleichwertig. Falls technisch notwendig wird der Duschbereich auf einem ca. 15 cm hohen Podest erstellt. Duschabtrennung in hochwertigem Aluminium mit Einscheiben-Sicherheitsglas.
- Handwaschbecken: Keramag, Modell Renova Nr. 1 Plan, oder gleichwertig mit Hahnloch und Überlauf, Breite je nach Anforderung zwischen 40-55 cm, Armatur Aufputz der Firma Hans Grohe, Modell Logis C.Z. 70,oder gleichwertig.
- Tiefspül-WC: als wandhängendes WC an Vorwandinstallation, Ständer der Marke Geberit mit Betätigungsplatte Sigma Nr. 1, weiß, WC Modell Renova Nr. 1 Plan, Fa. Keramag, oder gleichwertig.

Die räumliche Position der Bäder und die Anordnung der sanitären Gegenstände ist, wie im Grundriss eingezeichnet, festgelegt. Die Aufteilung innerhalb des Bades erfolgt in Absprache mit dem Installateur mit den oben aufgelisteten Objekten. Maßgeblich ist jedoch zunächst das baulich Machbare und technisch Sinnvolle. Änderungswünsche der Käufer können Mehrkosten durch Mehraufwand nachsichziehen.

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in den zugehörigen Hauswirtschaftsräumen (HWR) im Treppenhaus mit Kaltwasserzähler (AP) und Stromzuleitung über die jeweilige Nutzungseinheit

Entlüftung

Innenliegende Bäder und WCs (falls vorhanden) werden über Einzelentlüftungsanlagen mit gemeinsamer Hauptleitung entlüftet. Die Raumentlüfter sind schalldämmend nach DIN 4109 und werden über Verzögerungsschalter und Nachlaufrelais angesteuert.

Aufzugsanlage

Aufzug für 4 Personen mit 4 Haltestellen (KG, EG, 1.OG, DG) entsprechend DIN, VDE und Brandschutzvorschriften (Fabrikat und Hersteller nach Wahl des Verkäufers). Montage im vorhandenen Aufzugsschacht.

Außenanlagen

Die Nutzungseinheit 1 und 3 erhalten eine Terrasse und Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht. Lage und Größe gem. Planung. Der Terrassenboden wird fachgerecht geschottert und mit einer Splittschicht versehen. Die Zuwegungen zur Haustür wird dem geänderten Geländeverlauf angepasst. Zusätzlich wird eine Rampe hergestellt, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.

An der Stellplatz- und Hoffläche wird die vorhandene Asphaltdecke aufgenommen und entsorgt. Der Untergrund wird geschottert, verdichtet und mit Betonsteinpflaster, nach Wahl des Verkäufers, belegt. Stellplätze werden entsprechend markiert. Die Zuwegung zum Haus wird ebenfalls mit Betonsteinpflaster hergestellt. Die Terrassenflächen werden mit Betonsteinplatten auf dem dafür notwendigen Untergrund nach Wahl des Verkäufers belegt.

Die Carports werden gem. Planung in einer Holz- / Metallkonstruktion mit Trapezblecheindeckung erstellt.
Die nicht befestigte Grundstücksfläche wird, falls notwendig, mit Oberboden einplaniert Die gärtnerische Gestaltung und Pflege, auch der bereits vorhandenen Bepflanzung, obliegt der Eigentümergemeinschaft. Zusätzliche Anpflanzungen oder dgl. werden vom Verkäufer nicht vorgenommen.
Der Zuwegung zu Gemeinschaftsflächen bleibt seitlich über die Parkplatzflächen bestehen und wird bekiest.
Die gemäß Lageplan ausgewiesene Spielplatzfläche wird gem. Auflage durch die Behörde hergerichtet und gestaltet.

Einfriedung

Eine zusätzliche Einfriedung (z.B. Zaun, Mauer, Hecken etc.) entlang der Grundstücks- und ggf. Sondernutzungsrechtsgrenzen ist nicht vorgesehen. Falls notwendig wird die bestehende Einfriedung repariert und ergänzt.

Müllbehälterplatz

Anzahl und Standort der Müllbehälter nach Auflagen des Stadtreinigungsamtes.

Hausanschlüsse

Die komplette Planung sowie die Gebühren und Entgelte für eventuell noch notwendige Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten. Diese Anschlüsse werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

Sonstiges

Änderungen

Abweichungen in der Ausführung gegenüber den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, bei gestalterischer Weiterentwicklung, behördlichen Auflagen, statischen Erfordernissen oder Musterabweichung der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption und der Qualitätsstandard nicht verändert werden. Des Weiteren können neue DIN-Erlasse andere technische Konstruktionen erfordern. Die Ausführung kann gegenüber den Prospekt- und Genehmigungszeichnungen geringfügig abweichen, da diese den Entwurfszeichnungen des Architekten entnommen sind.

Allgemein

Alle angegebenen Preise verstehen sich einschließlich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19%.
In den Plänen eingezeichnete Möblierungen stellen lediglich einen Gestaltungsvorschlag dar und sind nicht Gegenstand der Bauausführung.

Solingen, im November 2018

Ihre Partner:

Projektierung / Prospektherausgeber:

bodendorf projektbau gmbh

Feuerbachstraße 2a
42719 Solingen
Tel.: 0212 / 3 83 83 00
Fax: 0212 7 3 83 83 03
info@bodendorf-projektbau.de

Planung / Entwurf / Bauleitung:

bodendorf architekten

Feuerbachstraße 2a
42719 Solingen
Tel.: 0212 / 3 83 83 20
Fax: 0212 7 3 83 83 03
info@bodendorf-architekten.de

Vertrieb:

Isenburg mehr als Immobilien

Düsseldorfer Str. 65
42697 Solingen
Tel.: 0212 / 130 60 96 0
Fax: 0212 / 130 60 96 9

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Meike Lohse
Tel.: 0212 / 130 60 96 4
e-mail: meike.lohse@isenburg-immobilien.de