

morgenstern
Bauträger GmbH

DIE OBERDAMM VIER

in Hamm am Rhein

Baubeschreibung



Abbildung zeigt Sonderausstattung

Sehr ruhig gelegen, inmitten des Ortskerns in Hamm am Rhein entstehen vier stilvolle Einfamilienhäuser mit flexiblem Grundriss, die Ihre emotionalen und funktionalen Anforderungen an modernes Wohnen erfüllen.

Die attraktiven Gebäude bieten großen Freiraum für Ihre individuelle Entfaltung – und das in direkter Nähe zum Rhein.

Das Innere besticht durch großzügige, helle Räume mit gesundem Raumklima, effizienter Energietechnik und den Einsatz hochwertiger Materialien. Die ästhetisch ansprechenden, klar strukturierten Baukörper sind ein architektonischer Blickfang – nachhaltig, komfortabel, sicher.

Lassen Sie sich inspirieren.

Projekt: Neubau von 4 freistehenden Einfamilienhäusern
mit flexiblem Grundriss

Planung: Morgenstern Architektur
Dipl.-Ing. Michael Morgenstern
Rudi-Stephan-Allee 2
67549 Worms

Realisierung: Morgenstern Architektur
Rudi-Stephan-Allee 2
67549 Worms

Vermarktung: Morgenstern Bauträger GmbH
Rudi-Stephan-Allee 2
67549 Worms

1. Planung

1.1. Planungsleistungen und Gebühren

Alle Planungsleistungen sind feste Vertragsbestandteile.

Sie umfassen:

- Die Objektplanung des Architekten: z.B. Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Leistungen der Fachingenieure: Statik, Haustechnik und Vermessung (Gebäude-Einmessung und behördlich abschließende Einmessung)
- Gebühren für die Baugenehmigung
- Entwässerungsgenehmigung
- Behördliche Abnahmen

2. Allgemeine Angaben

2.1. Grundstück

Lage

- Landkreis: Alzey - Worms
- Gemeinde: Hamm am Rhein
- Gemarkung: Hamm
- Flur: 1
- Flurstücke: 520/1 – 520/2 – 520/3 – 520/4 – 520/5

Adresse

Oberdorfstrasse 12 / Landdamm 34

Zuordnung

520/1 Oberdorfstrasse 12
520/2 Landdamm 34b
520/3 Landdamm 34a
520/4 Landdamm 34

Sonstiges

- Grundstücksgröße: von 208 qm bis 243 qm (verbindliche Angaben: siehe Notarvertrag)
- Vorherige Grundstücknutzung: Wohnhausbebauung

2.2. Gebäude / Typ

- Bauart in Massivbauweise
- Einfamilienhaus mit flexiblem Grundriss

2.3. Wohnflächen

- Wohnfläche von ca. 130 qm
- Speicherraum mit einer Grundfläche von ca. 70 qm
- Terrassenfläche ab ca. 5,20 qm
- Alle Flächenangaben sind circa Maße, die sich durch behördliche Auflagen oder Sonderwünsche noch leicht verändern können

2.4. Erschließung

Alle Erschließungsleistungen sind Vertragsbestandteil

- Wasser
- Strom
- Regen- und Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet

2.5. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz des Gebäudes entspricht dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz von 2024

- Das GEG 2024 wird erfüllt
- Der Energiepass wird mit der Bauakte übergeben

2.6. Ausbaustufe und Übergabe

Das Objekt wird schlüsselfertig an die Käufer übergeben. Schlüsselfertig bedeutet inklusive Innenausbau, bezugsfertig und besenrein. Eigenleistungen sind nur bedingt und nach vorheriger Absprache möglich.

2.7. Barrierefreiheit: schwellenfreier Zugang

Die Hauszugänge lassen sich stufenlos erreichen.
In den Bädern werden barrierearme Duschen eingebaut.

3. Baukonstruktion

3.1. Erdarbeiten und Gründung

- DIN- gerechter Aushub und Abfuhr des Erdreiches
- Frostfreie Gebäudegründung auf Stahlbetonbodenplatte nach Angabe der Statik und des Bodengutachtens
- Aufbau Bodenplatte: Stahlbeton, Trennlage, Dämmung nach aktueller Energieeinsparverordnung, Schotter / Magerbetonschicht

3.2. Außenwände

- Die Außenwände bestehen aus Lochziegelmauerwerk sowie statisch erforderlichen Stahlbetonstützen und Wandscheiben.

3.2.1. Mauerwerk: Außenbeschichtung

- Perimeterdämmung im Erdnahen Bereich (optisch abgesetzt)
- Wärmedämmverbundsystem, Gesamtstärke nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz
- Wärmedämmung mittels Polystyrol –Dämmplatten
- Mineralisches Putzsystem
- Farbton und Struktur des Putzes werden vom Architekt vorgegeben

3.2.2. Mauerwerk: Innenbeschichtung

- Innenputz der Wohnräume mittels Gipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q3) und mit Malervlies beschichtet
- Innenputz Feuchträume aus Kalkzementputz Qualitätsstufe 2 (Q2) und im nicht gefliesten Bereich eine Kalkglätte als Oberputz in Qualitätsstufe 3 (Q3)
- Anstrich der Wohnräume mit Dispersionsfarbe, Farbe weiß
- Nicht geflieste oder mit Vinyl belegte Wandflächen der Feuchträume werden mit einer hochwertigen, lösungsmittelfreien Innenfarbe auf Silikatbasis gestrichen, Farbe weiß

3.2.3. Fensterelemente

Die Fenster (Spektrum Diamant 85 oder gleichwertig) sind dreifachverglast und entsprechen dem U-Wert (Uw) nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024).

Die Fensterrahmen sind innen und aussen weiss

Verschattung

- Aufsatzrollladen Roma Puro oder vergleichbar
- Rollladenkästen werden überdämmt und verputzt
- Rollladenfarbe: silbergrau

Fensterbank

- Innen: Holzwerkstoff (weiß)
- Außen: Aluminium beschichtet in weiss, passend zu den Fensterlementen

Hauseingangstür

- Material: Aluminium
- Farbe nach Kundenwunsch, Vorauswahl: anthrazitgrau in RAL 7016
- Mit beidseitig flügelüberdeckendem Türblatt mit mittigem Glasausschnitt
- Türgriff außen aus Edelstahlstange
- Einbruchhemmender Schutzbeschlag
- Es werden jeweils 3 Schlüssel ausgehändigt

3.3. Innenwände

- Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert, beidseitig verputzt und mit Malerflies versehen
- Nichttragende Innenwände als Trockenbau-Ständerkonstruktion mit beidseitiger doppelter Beplankung und innenliegender Mineralfaserdämmung
- Oberflächen der Trockenbau-Ständerwände gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe (Q3), mit Malerflies versehen
- Anstrich der Wohnräume mit Dispersionsfarbe, Farbe weiß
- Feuchträume: imprägnierte Gipskartonplatten, gespachtelt, Farbenstrich weiß

Wandbelag Bad

- Vinylbelag , wie Fussboden
- Farbauswahl: Weit über 50 Dekore zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung in Klebetechnik, hinter WC und Handwaschbecken, ca. 1,20 m hoch
- Nassbereich der Dusche mit Wasserabweisenden Rückwänden ca. 2,00 m hoch

Wandbelag WC

- Vinylbelag , wie Fussboden
- Farbauswahl: Weit über 50 Dekore zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung in Klebetechnik, hinter dem WC und dem Handwaschbecken

3.3.1. Innentüren

Innentüren (h = 2,115 m)

- Optima 30 (Hersteller Jeld-Wen); Türblatt mit Umfassungszarge
- Holzwerkstofftüren, TB Stärke ca. 40 mm
- Oberfläche CPL Ultra weiß SM (Uni)
- Drückergarnitur, Edelstahl in L-Form und passender Rosette

3.4. Decken

- Ortbeton oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton)
- Estrich: schwimmend, beheizbar, einschl. erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung
- Die Unterseite der Decke im OG gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe (Q3)
- Die Unterseite im OG wird mit Anstrich mittels Dispersionsfarbe in Farbe weiß hergestellt
- Die Unterseite der Decke im EG ist sichtbarer Beton für einen Loftcharakter

3.4.1. Bodenbeläge

Wohnräume

- Vinylbodenbelag mit Nuttschicht von 0,55mm
- Farbauswahl: Weit über 50 Dekore zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung in Klebetechnik

Bad

- Vinylbodenbelag mit Nuttschicht von 0,55mm
- Farbauswahl Weit über 50 Dekore zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung in Klebetechnik
- Spritzwasserbelastete Bereiche mit Verbundabdichtung

WC, Abstell- & Technikraum

- Vinylbodenbelag mit Nuttschicht von 0,55mm
- Farbauswahl: 4 Farben zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung in Klebetechnik

Terrassen

- Pflastersteine ca. 6qm
- Farbauswahl: 4 Farben zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Oberfläche matt, geeignet für den Outdoor-Bereich
- Vor den Austrittsfenstern werden Fassadenrinnen angebracht
- Im Splittbett gebettet mit Randeinfassung

3.6. Innentreppe

- Zweiholmtreppe aus Stahl 80/40 mm, Rostschutzvorgrundiert
- Treppenstufen aus Buche Parkett naturbunt, endlackiert
- Flachstahlgeländer segmentiert, mit Pfosten und zwei zum Handlauf verlaufenden Gurte 40/10 mm, Rostschutzvorgrundiert

3.7. Dachkonstruktion

Satteldach

- Satteldach mit Sandwichelementen
- Unterkonstruktion Holz, Fichte/Tanne
- Dachbelag Sandichelement 160mm PIR, dem U-Wert nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) angepasst

4. Haustechnik

4.1. Heizung

4.1.1. Heizungsinstallationen

- Heizsystem: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Heizungspufferspeicher für Fußboden und Warmwasserbereitung
- Installationsort: Technikraum im Erdgeschoss

4.1.2. Heizflächen

- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Haupt-Badezimmer mit zusätzlichem elektrischen Handtuchheizkörper

4.1.3. Warmwasserbereitung

- Erwärmung erfolgt über Wärmepumpe

4.1.4. Heizungsregelung

- Die Heizungsregelung erfolgt in über ein Einzelraumregler mit Sollwertsteller

4.2. Sanitärinstallationen

4.2.1. Wasseranschluss

Kaltwasser- und Schmutzwasserleitungen werden vom Technikraum ausgehend an der Installationswand des Erdgeschosses bzw. in der Installationswand des Obergeschosses geführt.

- Zentraler Wasseranschluss und Wasseruhr wird im Technikraum des Erdgeschosses installiert

4.2.2. Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser

Die Leitungen werden in der Installationswand des Erd- und Obergeschosses geführt.

- Je nach Wasserqualität werden für die Warm- und Kaltwasserzirkulation Edelstahl- oder Verbundrohre eingesetzt
- Die Wärmedämmung der Leitungen entspricht des gültigen GEG

4.2.3. Trinkwasserentnahmestellen

- Kombinierte Kalt- und Warmwasserzapfstellen in Badezimmern
- Kalt-, Warm- und Abwasseranschlüsse im Küchenbereich
- Die Kalt- und Warmwasserzuläufe sind mit einem Eckregulierventil mit einem Spülmaschinenanschluss (Kaltwasser) versehen
- Ein Waschmaschinenanschluss wird im Abstellraum, OG installiert

4.2.4. Entwässerungsanlagen

- Grundleitungen sowie Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren aus KG-Kunststoff
- Dimensionierung nach Bemessung
- Nach der Installation erfolgt eine Dichtheitsprüfung

Die Revisionschächte werden nach den entsprechenden Planungsunterlagen erstellt.

- Fall- und Sammelleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren
- Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt in den öffentlichen Kanal

4.2.5. Sanitärausstattung

Waschtischanlage

- Geberit Icon 100cm mit 1 Hahnlochbohrung, weiss (Badezimmer, OG)
- Geberit Icon 53cm, weiss (WC, EG)
- Armaturen Serie Hansgrohe Rebis, chrom

WC-Anlage

- Geberit Icon WC spülrandlos mit KeraTect Beschichtung
- WC Deckel & Sitz mit softclose passend
- Betätigungsplatte Geberit Sigma

Duschanlage

- Duschwanne aus Stahl – Email mit Antirutsch Beschichtung, weiss
- Duscharmatur Hansgrohe AP Rainshower, chrom

4.3. Lüftung

Bad und WC erhalten jeweils einen Kleinraumventilator

- In den Küchenbereichen sind Umluft Dunstabzugshauben (Bauseits) vorgesehen

4.4. Elektroinstallationen

- Elektrische Leitungen werden Unterputz in Schlitzern verlegt
- Hauptanschluss, Zählerschrank & Verteilung im Technikraum des Erdgeschosses
- Batteriebetriebene Rauchwarnmelder in den Schlafräumen sowie in Flurbereichen
- Ein Telefonanschluss, ein Anschluss für Rundfunk und Fernsehen
- Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafzimmern
- Ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss im Abstellraum, OG
- Platzierung der Anschlüsse, Leuchtauslässe, Steckdosen und Lichtschalter: siehe Elektroplan

4.4.1. Steckdosen und Flächenschalter

- Flächenschalter/Steckdosen des Herstellers Merten, M-Smart, weiss glänzend, oder gleichwertig
- Die Anordnung von Steckdosen und Schaltern folgt dem Elektroplan

4.4.2. Außenbereiche

- Jede Terrasse erhält einen Elektroanschluss, schaltbar von innen
- Jede Terrasse erhält eine Außenleuchtenanschluss, schaltbar von innen
- Jeder Eingangsbereich erhält eine im Vordach integrierte Leuchte mit BW Melder
- Jeder Eingangsbereich erhält einen separaten 230V Anschluss in Klingelhöhe
- Eine Erdleitung wird im Außenbereich mit 230V Dauerspannung vorgesehen

4.5. Allgemeine Hinweise

- Die jeweiligen Anschlussanträge für Telekommunikation hat der Erwerber selbst vorzunehmen
- Zusätzliche Steckdosen oder weitere Elektroleistungen: siehe Sonderwünsche

5. Außenanlagen

- Zufahrt gepflastert mit grauen Beton-Pflastersteinen, Einfassung mit Tiefbordsteinen
- Stellplätze werden mit Naturschotter (5 x 5 m / 25qm) geschottert

6. Sonderausstattung und Sonderwünsche

Die gestalterische Ausführung (Materialeinsatz, Farbe, Form, etc.) sämtlicher Bauteile ist vorbestimmt. Änderungen oder Erweiterungen: siehe Sonderwünsche

Sonderwünsche

- können nur nach Absprache und schriftlicher Bestätigung berücksichtigt werden
- müssen technisch sowie nach dem Ermessen der Morgenstern Bauträger GmbH umsetzbar sein
- dürfen nicht zu einer Verlängerung der Bauzeit führen
- dürfen die Lage von massiven Innenwänden und haustechnischen Objekten nicht beeinflussen

Bitte beachten Sie

- Bereits die technische Prüfung von Sonderwünschen verursacht Kosten
- Die planerische und kaufmännische Bearbeitung von Sonderwünschen ist nicht enthalten und wird gesondert berechnet
- Planungs- und Bauträgerkosten werden in die Nachtragsangebote der ausführenden Firmen einkalkuliert
- Nach Freigabe eines Sonderwunsches sind in dem jeweiligen Gewerk keine Änderungen durch den Erwerber mehr möglich
- Die Auswahl der ausführenden Firmen ist vertraglich fixiert und für den Erwerber bindend
- Bemusterungen sowie Sonderwünsche sind ausschließlich mit den beauftragten Firmen durchzuführen
- Seitens der Verkäuferin werden nach Abschluss des Kaufvertrags Fristen vorgegeben, innerhalb derer Sonderwünsche je nach Projektfortschritt berücksichtigt und ermöglicht werden können
- Die Pflicht der Verkäuferin zur Ausführung eines Sonderwunsches setzt die Einigung über die Bezahlung der aus dem Sonderwunsch resultierenden Kosten voraus