

Die Osterberg *DREI*

Baubeschreibung



Sehr ruhig gelegen, über den Dächern der Rheinischen Tiefebene in Zellertal (Ortsteil Zell), entstehen drei 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 mit einer Aussicht die sich sehen lassen kann!

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.

Projekt: Neubau von drei Einfamilienhäusern mit PKW Stellplätzen

Planung: Morgenstern Architektur
Dipl.-Ing. Michael Morgenstern
Rudi-Stephan-Allee 2
67550 Worms

Realisierung: Morgenstern Architektur
Rudi-Stephan-Allee 2
67550 Worms

Vermarktung: Morgenstern Bauträger GmbH
Rudi-Stephan-Allee 2
67550 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: Donnersbergkreis
- Gemeinde: Zellertal
- Gemarkung: Zell

Adresse

Osterberg / Fritz-Golsen-Strasse, 67308 Zell im Zellertal

Sonstiges

- Grundstücksgröße: ca. 612 - 633 qm (verbindliche Angaben: siehe Notarvertrag)
- Vorherige Grundstücknutzung: Grünfläche

2.2. Gebäude / Typ

- Bauart in Massivbauweise
- Drei nicht unterkellerte Einfamilienhäuser

2.3. Wohnflächen

- Wohnfläche ca. 130 qm (ohne Dachausbau), Dachausbau ca. 47 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
- Abwasser: Regen- und Schmutzwasser wird 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

2.7. 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.

2.8. 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- bzw. Magerbetonschicht

3.2. Außenwände

- Die Außenwände im EG bestehen aus Stahlbetonwänden in WU Ausführung.
- Die Außenwände in den beiden oberen Geschossen bestehen aus Lochziegelmauerwerk sowie statisch erforderlichen Stahlbetonstützen und Wandscheiben

3.2.1. Außenwände: 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. Außenwände: Innenbeschichtung

- Innenputz der Wohnräume aus 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 Wandflächen der Feuchträume werden mit einer hochwertigen, lösungsmittelfreien Innenfarbe auf Silikatbasis gestrichen, Farbe weiß

3.2.3. Fenster- und Balkontürelemente

Die Fenster (Spektrum Diamant 85 oder gleichwertig) sind dreifachverglast und entsprechen dem U-Wert (U_w) nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024). Die Fensterrahmen sind innen weiß und außen anthrazitgrau in RAL 7016.

Verschattung

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

Fensterbank

- Innen: Holzwerkstoff (weiß)
- Außen: Aluminium natur

Zentrale Hauseingangstür

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

3.3. Innenwände

- Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert, beidseitig verputzt (siehe Außenwand, Innenbeschichtung) 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

Wandfliesen Bäder / Nassbereiche

- Fliese Typ Newcon (Hersteller Kermos)
- Urbanes Feinsteinzeug im Rechteck-Format 60 x 60 cm
- Farbauswahl: 6 Farben zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung nach Fliesenplan mit Fliesensockel mit Dünnbettmörtel
- Verlegeart: Nassbereiche der Duschen ca. 2,40 m hoch, Anschlussbereich von Sanitärobjekten (ca. 1,20 m hoch)

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 Unterseiten der Decken in Qualitätsstufe 3 gespachtelt, Anstrich weiß

3.4.1. Bodenbeläge

Wohnräume

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

Feuchträume (Bad & WC)

- Fliese Typ Newcon (Hersteller Kermos)
- Urbanes Feinsteinzeug im Rechteck-Format 60 x 60 cm
- Farbauswahl: 6 Farben zur Auswahl nach Bemusterung, Oberfläche matt
- Verlegung nach Fliesenplan mit Fliesensockel mit Dünnbettmörtel

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 mit Tonziegeleindeckung
- Eindeckung mit Braas Turmalin (oder ähnlich) in anthrazitgrau
- Dachstuhlkonstruktion Holz, Fichte/Tanne
- Dämmung dem GEG 2024 angepasst

4. Haustechnik

4.1. Heizung

4.1.1. Heizungsinstallationen

- Heizsystem: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Heizungspufferspeicher für Fußboden und Warmwasserbereitung
- Installationsort: Technikraum des Obergeschosses

4.1.2. Heizflächen

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

4.1.3. Warmwasserbereitung

- Erwärmung erfolgt über die Wärmepumpe

Die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt in der jeweiligen Wohnungsstation, unter Einhaltung aller Anforderungen der Trinkwasserverordnung und nach den Berechnungen der DIN Normen. Die Installation erfolgt in der Wand des Abstellraums der Wohnung.

4.1.4. Heizungsregelung

- Die Heizungsregelung erfolgt 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 Erdgeschoss installiert

4.2.2. Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser

Die Leitungen werden in den dafür vorgesehenen Installationswänden 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 Technik / HWR, OG installiert

4.2.4. Entwässerungsanlagen

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

Die Revisionsschächte 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, EG)
- Geberit Icon 53cm, weiss (WC, OG)
- 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 Schlitzen 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, Leuchtenauslässe, 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. Kommunikationsanlagen

- Gegensprechanlage der (Elcom BVF-510 WS, oder ähnlich) mit Verbindung zur Hauseingangstür inklusive Videosystem

4.4.3. Außenbereiche

- Jede Terrasse erhält einen Elektroanschluss, schaltbar von innen
- Jede Terrasse erhält eine Außenleuchtenanschluss, schaltbar von innen
- Jeder Eingangsbereich erhält eine Leuchte mit BW Melder
- 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

- Die Zuwegung als auch die Stellplätze werden mit Naturschotter geschottert
- (Die Bild Darstellungen zeigen Sonderausstattung Carport)

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