

# Baubeschreibung

## Wohneigentumsanlage Radelandstrasse 92, 13589 Berlin

### Haus 92A, 92B

Bauherr: Art House Invest GmbH, Art House Invest GmbH

Architekt/ Planung: Kamal Nurani, Dipl. Ing. Kamal Nurani, Hauptstrasse 20, 13127 Berlin

#### I. Projektbeschreibung:

Auf dem ca. 1355qm großen Grundstück wurden 5 Reihenhäuser mit Teilgartenanteil und verbundenen Stellplätzen errichtet. Das Grundstück ist voll erschlossen.

#### II. Aussenanlagen:

Die Zuwegung ist gepflastert mit Beton Stein 10x20 cm Natur, vor den Häusern Beton Stein im Hundeknochenformat, Farbe Anthrazit / Eingebaute Straßenleuchten in der Pflasterung im gleichen Format / Das Einfahrtstor ist mit Schlüsselschalter und Fernbedienung zu öffnen.

Müllstellplatz neben Eingangspforte

Klingelanlage mit Video und zentrale Briefkastenanlage neben Eingangspforte

Das Anwesen ist eingezäunt. Gartenbereiche der Häuser werden durch Metallzäune unterteilt.

Jedes Haus erhält ein 18 qm große Terrasse zur Gartenseite / mit Holz- Terrassendielen als Terrassenbelag.

Zu Haus 92A gehört eine Sondernutzungsfläche SN2 von ca. 100,66 qm

Zu Haus 92B gehört eine Sondernutzungsfläche SN3 von ca. 101,74 qm

Zu jedem Haus gehört mind. ein Stellplatz (Im Kaufpreis enthalten)

### **III. Erschließung:**

Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektro und Telefon erfolgen über die öffentlichen Versorger. Für die TV- und Internetversorgung wird ein Glasfaser- oder Kabelanschluss installiert.

Die Regenentwässerung erfolgt je nach behördlicher Vorgabe auf dem Grundstück durch Versickerung.

### **IV. Beschreibung der Häuser:**

Die Häuser werden schlüsselfertig in einem gehobenen Standard gemäß der nachfolgenden Detailbeschreibung hergestellt.

#### **Gliederung:**

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Gründung der Häuser, Wände, Geschossdecke ..... | 3  |
| 2. Dachdeckerarbeiten .....                        | 3  |
| 3. Heizungsinstallation .....                      | 3  |
| 4. Sanitärinstallation .....                       | 4  |
| 5. Elektroinstallation .....                       | 4  |
| 6. Verputzarbeiten.....                            | 9  |
| 7. Estricharbeiten .....                           | 9  |
| 8. Fenster, Außentüren .....                       | 9  |
| 9. Fußbodenbeläge .....                            | 9  |
| 10. Fliesenlegerarbeiten, Fensterbänke innen ..... | 10 |
| 11. Maler- und Anstricharbeiten.....               | 10 |
| 12. Trockenbauarbeiten ....                        | 10 |
| 13. Schlosserarbeiten .....                        | 10 |

## **1. Gründung der Häuser, Wände, Geschossdecke**

Gründung Bodenplatte: VU- Beton mit 80 cm, 12 cm Wärmedämmung unter der Bodenplatte sowie um die Frostschutzstreifen.

Aussenfassadendämmung: 14cm Aussendämmung, Material Styropor

Geschossdecke aus Beton

Raum Deckenhöhe im EG und OG ca. 2,64m

### **Wände:**

Die Baukörper wurden in massiver Bauweise errichtet, wobei hochwertiges Porenbetonmauerwerk (Gesamtdicke ca. 17,5cm gemäß Statik) mit herausragender Wärmedämmung verwendet wurde, um eine solide Struktur zu gewährleisten. Die Ökobilanz von Porenbeton kann insbesondere im Vergleich zu anderen massiven Baustoffen als positiv bewertet werden. Ein geeignetes Wärmeverbundsystem wurde für die Außendämmung verwendet.

Tragende Wände aus Porenbeton

Nichttragende Innenwände aus Gipskarton

## **2. Dachdeckerarbeiten**

Dachkonstruktion: Beton Umkehrdecke. Beton, Dampfsperre, Gefälledämmung, Bitumenbahnen, begehbare Aufdachterrasse mit Holzdielenkonstruktion als Bodenbelag

## **3. Heizungsinstallation / Kühlung**

Innovative und effiziente Luftwärmepumpenanlage des Herstellers Samsung auf dem Flachdach für moderne und umweltfreundliche Heiz- und Kühlleistung

Heiztechnik: Samsung WP WPLW-Hub Split-6-200, Komplettsystem  
ClimateHub Splitsystem mit integriertem Speicher R32, Wärmepumpe,  
kW 6,00 - 6,50, Energieeffizienzklasse A+++ / A++

Sämtliche Räume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Heizleitungen bestehen aus wärmestabilen, sauerstoffdichten Kunststoffrohren und werden auf der Dämmung verlegt. Auf jeder Etage wird ein Heizkreisverteiler in oder auf der Wand mit integrierten Armaturen und Kompaktstellantrieben 230 V montiert.

Die Regelung der Heizkreise erfolgt über Raumregler.

Bodenkühlung über Luft-Wärmepumpe möglich

#### **4. Sanitärinstallation**

Die Abflussrohre werden in Kunststoff (HT-Rohr), die Kalt- und Warmwasserleitungen ebenfalls in Kunststoff (PE-Rohr) ausgeführt und an die von den Versorgungsträgern (Hausanschlüsse) einschl. Zähler im Hausanschlussraum angeschlossen.

##### **Sanitäreinrichtung im 1.OG**

1 Badewanne

1 Einhand-AP-Badebatterie mit Garnitur von Grohe (Thalis S) oder gleichwertig

1 Waschtisch

1 Einhandwaschtischbatterie

1 WC /mit Integriertem Bidet mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen

##### **Sanitäreinrichtung Gästebad im EG**

1 Dusche 80 x 100 cm, bodengleich gefliest mit Bodenablauf, einseitige Duschabtrennung in Echtglas ohne Tür

1 Waschtisch

1 WC /mit Integriertem Bidet mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen

##### **Sonstiges:**

Es wurden sowohl je ein Waschmaschinen-, Trockneranschluss (im Bad 1. OG) als auch ein Spülmaschinenanschluss (Küche) an geeigneten Stellen eingerichtet. Die einzelnen Wohneinheiten erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn.

#### **5. Elektroinstallation:**

Für den Hausanschluss wurde ein Zählerschrank installiert. Darin enthaltenen sind die Stromkreisverteilung nebst Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter.

Zentrale RJ45-Netzwerkvernetzung

Schalter- und Steckdosenprogram von GIRA

Vorverlegte Leitung für Photovoltaikanlage

Vorverlegte Leitung für KFZ Aussenstellplatz Lademöglichkeit

Jede Wohnung hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben Rauchmelder erhalten. Es ist eine Videosprechstelle mit einem elektrischen Türöffner montiert. In jeder Wohneinheit ist eine Unterverteilung mit Sicherungen gemäß den VDE Richtlinien verbaut.

## **Elektroausstattung Wohngeschosse:**

### **Elektroausstattung Flur (EG)**

- 1 Deckenauslass
- 1 Einzel-Steckdose
- 3 Lichtschalter
- 1 Lichtschalter für Bad
- 1 Lichtschalter für Treppenaufgang
- 1 Gegensprechanlage mit Video

### **Elektroausstattung Gäste WC (EG)**

- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass
- 1 Doppel- Steckdose
- 1 Lichtschalter für Spiegel
- 1 Raumthermostat mit Steuerung

### **Elektroausstattung Küche (EG)**

- 6 Einzel-Steckdosen
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Deckenauslass

### **Elektroausstattung Wohnzimmer (EG)**

2 Deckenauslässe  
5 Doppel- Steckdosen  
1 Einzel-Steckdose  
4 Einzel-Schalter  
1 Doppel-Schalter  
2 Schalter für Rollläden  
1 Schalter für Marquise  
1 Tv Anschluss  
1 Netzwerkdose  
1 Raumthermostat mit Steuerung

#### **Elektroausstattung Abstellkammer (OG)**

1 Wandauslass

#### **Treppenhaus**

2 Wandauslässe

#### **Elektroausstattung Flur (OG)**

1 Deckenauslass  
1 Einzel-Steckdose  
4 Einzel-Schalter  
1 Doppel-Schalter  
1 Schalter für Lichtkuppel  
1 Gegensprechanlage mit Video

#### **Elektroausstattung Masterbad (OG)**

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass (Spiegel)

2 Doppel- Steckdosen  
2 Einzel-Steckdosen  
3 Einzel-Schalter  
1 Raumthermostat mit Steuerung  
1 Auslass für LED Beleuchtung Badewanne

### **Elektroausstattung Schlafzimmer 1, Nord (OG)**

1 Deckenauslass  
4 Doppel- Steckdosen  
1 Dreifach-Steckdose  
1 Einzel-Steckdose  
1 Einzel-Schalter  
1 Raumthermostat mit Steuerung  
1 TV Dose  
1 Netzwerkdose

### **Elektroausstattung Schlafzimmer 2, Süd links (OG)**

1 Deckenauslass  
1 Einzel-Steckdose  
2 Doppel-Steckdosen  
1 Dreifach-Steckdose  
1 Einzel-Schalter  
1 Raumthermostat mit Steuerung  
1 TV Dose  
1 Netzwerkdose

### **Elektroausstattung Schlafzimmer 3, Süd rechts OG)**

1 Deckenauslass

- 1 Einzel-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 3 Einzel-Schalter
- 1 Raumthermostat mit Steuerung
- 1 TV Dose
- 1 Netzwerkdose

### **Elektroausstattung Hauswirtschaftsraum (OG)**

- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Einzel-Schalter
- 1 Deckenauslass

### **Aussenbeleuchtung**

#### **Terrasse:**

- 1 Steckdose an der Fassade
- 2 Steckdosen in Lichtsäule
- 2 eingebaute Leuchten an der Fassade
- 1 Lichtsäule mit verstellbarem Lichteffekt
- Elektroanschluss für Markise

#### **Balkon:**

- 1 Steckdose mit Kappe
- 1 eingebaute Leuchte an der Fassade

#### **Aufdachterrasse:**

- 2 Aussensteckdosen
- 1 Lichtsäule mit verstellbarem Licht

#### **Hauseingang:**

- 1 Klingeltaste

1 Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

1 beleuchtete Hausnummer mit Bewegungsmelder

### **Sonstiges:**

Verkabelung für Telefon, TV oder Internet vom Hausanschlussraum (Medienverteilerkasten) bis in die Wohnräume (mit Systemdosen), nicht in Bäder, Küche, WC - Erdgeschoss, Hausanschlussraum, Abstellkammer

**Hinweis:** Die regelmäßige Wartung der Rauchmelder obliegt Hausverwaltung/Eigentümer, die Rauchmelder sind Batteriebetrieben.

## **6. Verputzarbeiten**

Außenwände wurden mit einem strukturierten Putz beschichtet, Farbe Weiss

Die Innenwände der Wohngeschosse sind mit Putz versehen.

## **7. Estricharbeiten**

In allen Räumen des Erdgeschosses und des Obergeschosses wird ein schwimmender Estrich mit Wärme- und/oder Trittschallisolierung, sowie umlaufendem Randdämmstreifen, aufgebracht.

**Fußbodenaufbau EG:** 12 cm, 3 cm Trittschalldämmung, 6 cm Heizestrich, 2 cm Parkett inkl. Klebstoff.

**Fussbodenaufbau OG:** 20 cm Gesamtaufbau: Oberbelag ca.1,5 -2 cm, 6,5 cm Zement-Heizestrich, Trennfolie, 10-12 cm Dämmung als Trittschall und Höhenausgleich

## **8 Fenster- und Aussentüren**

Das Hauseingangstür-Element besteht aus Holz und Glas, Farbe weiß innen/ Anthrazit auf der Aussenseite. Die Türe hat eine 3-5 fach Verriegelung.

Die Rahmenkonstruktion der Fenster und Balkontüren ist aus Holz

Fenster haben eine 3 Fach Isolierverglasung mit Beschlägen

Fenster und Balkontüren mit elektrische Rollläden (1 schmales Fenster im Bad ohne)

Türen in Wohninnenräumen aus Holz, mit innenliegenden Bändern

Aussenfensterbänke bestehen aus Aluminium, Farbe Anthrazit

Zusätzliche Belüftungsmöglichkeit : Manuelle Belüftungseinrichtung im Wohnzimmer, Entlüftung in der Küche, im OG Bad und Schlafzimmer OG(nord)

## **9. Fussbodenbeläge**

Fußböden (außer Bäder, WC, HAR) erhalten Beläge aus Eichenparkett, 2cm Dicke, Sockelleisten, Höhe 8cm, Farbe weiss

Treppen aus Massivholz / Eiche

## **10. Fliesenarbeiten**

In Bädern, WC HAR werden Fliesen in Marmoroptik mit einer maximalen Fliesengröße von 60cm x 120cm Wände, 60cmX 60 cm Böden verlegt.

Die Wandfliesen in den Bädern, mit einer maximalen Fliesengröße von 60cm x 120cm werden im Wannen- und Duschbereich deckenhoch, an allen anderen Wänden ca.1, 5 m hoch angebracht.

In den Bädern und WCs werden die Fensterbänke gefliest.

## **11. Maler- und Anstricharbeiten**

Decken und Wände in den Wohnungen werden grundiert und deckend weiß gestrichen. Alle Wände und Decken sind glatt gespachtelt. Alle Anschlussfugen werden mit Acrylfugen versehen.

## **12 . Trockenbauarbeiten**

Alle Trockenbauarbeiten außer Decken werden doppelt beplankt.

Feuchtraum- Gipskartonplatten werden an den notwendigen Stellen angebracht.

## **13 Schlosserarbeiten**

Alle Fenster mit Brüstungshöhe unter 90 cm haben ein Brüstungsgeländer aus Glas.