

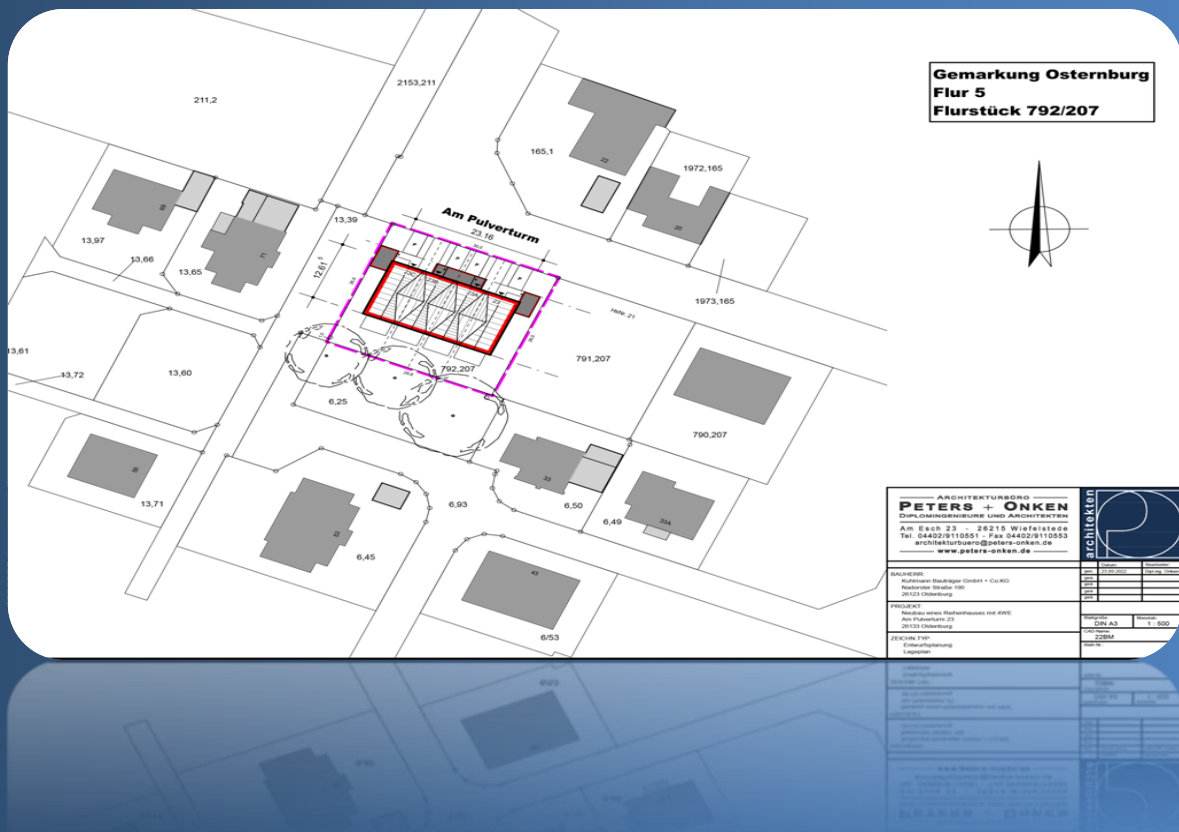
Neubau von vier Reihenhäusern
26133 Oldenburg - Am Pulverturm 23 a-d



Neubau Am Pulverturm 23

Auf dem in der „Am Pulverturm 23 a-d“ belegtem Grundstück zur Größe von 835 qm, Flurstücke 135/58-62, werden vier Reihenhäuser erstellt. Die Teilung des Grundstücks ist noch nicht erfolgt. Die Grundstücksgrößen für die einzelnen Reihenhäuser ergeben sich nach der Teilung wie folgt:

Am Pulverturm 23 a:	ca. 269 qm
Am Pulverturm 23 b:	ca. 158 qm
Am Pulverturm 23 c:	ca. 158 qm
Am Pulverturm 23 d:	ca. 250 qm



Aussenansicht Anlage
26133 Oldenburg - Am Pulverturm 23



Ansichten

26133 Oldenburg - Am Pulverturm 23



26133 Oldenburg - Am Pulverturm 23



Neubau von vier Reihenhäusern

Bauort	26133 Oldenburg, Am Pulverturm 23 a-d Gemarkung Osternburg, Flur 5, Flurstück 792/207
Objekttyp	Vier Reihenhäuser
Baujahr	2024/2025
Einheiten	Insgesamt 4 Reihenhäuser
Wohnfläche	ca. 117 m ² / je Haushälfte
Parken	jeweils 1 Stellplatz / Haushälfte. Auf Wunsch Carport mit Geräteraum
Grundstücksgrößen	zwischen 158 qm und 269 qm

Die Reihenhäuser eignen sich gleichermaßen für den anspruchsvollen Selbstnutzer als auch für den Kapitalanleger. Von Beginn an wurde bei der Planung auf die nachhaltige Vermietbarkeit geachtet.

Die Haushälften verfügen über jeweils ca. 117 qm. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer, Gäste WC, Abstellraum (unter der Treppe) und ein Hauswirtschaftsraum. Die Küche kann auf Wunsch geöffnet werden. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer und ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche.

Der Baubeginn erfolgt zeitnah nach Erteilung der Baugenehmigung.
Die Fertigstellung des Vorhabens soll dann in 2024 erfolgen.

Bautechnik und Ausstattung

Bauweise	Massiv, zweischaliges Mauerwerk, Stahlbetondecken.
Fenster	Kunststofffenster mit dreifach-Isolierverglasung.
Elektrik:	Gemäß den zur Zeit der Ausführung geltenden VDE- und EVU-Vorschriften.
Fußbodenbelag:	Hochwertiger Vinylanbelag in den Wohnräumen. Bäder und Küchen gefliest.
Sanitär:	Vollbäder mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch Sämtliche Bäder mit Fenster.
TV:	Satellit

Wärmetechnik

Heizung	Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung für das Wohnhaus erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die bereit gestellte Wärme wird durch die Außentemperatur bestimmt und wird dem Bedarf des Hauses angepasst. Erwärmung über Fußbodenheizung. Jeder Raum hat je nach Heizlast einen eigenen bzw. teilweise auch mehrere Heizkreise.
Warmwasser	Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Frischwassermodul.

Energieausweis

In Vorbereitung.

Detaillierten Bau-/Leistungsbeschreibung

Allgemein

Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die folgende Baubeschreibung und die Planung. Die Häuser werden nach der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung hergestellt. Bestimmte Fabrikate können durch gleichwertige ersetzt werden. Soweit in der Baubeschreibung Preise genannt sind, verstehen sich diese inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Reihenhäuser werden am Tage der Übergabe besenrein übergeben. Änderungen aufgrund von statischen Erfordernissen, behördlichen Auflagen sowie aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen sind vorbehalten. Eine Wertminderung tritt dadurch nicht ein.

Änderungen des Käufers sind entsprechend dem Baufortschritt möglich, wenn diese technisch, statisch und architektonisch noch durchführbar sind. Die sich hieraus ergebenden eventuellen Minderkosten werden erstattet bzw. die Mehrkosten gesondert in Rechnung gestellt. Sämtliche Kosten der für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen sowie die Einmessung des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten.

Erschließung

Das Baugrundstück liegt an einer ausgebauten Strasse. Sämtliche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die innere Erschließung umfasst die Erstellung der erforderlichen Wege mit Pflasterung.

Versorgungsleitungen

Alle erforderlichen Zuführungen wie Wasser und Strom werden betriebsbereit erstellt. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Hausanschlüsse und Messeinrichtungen. Anschlussmöglichkeiten für Telekommunikation sind vorbereitet. Ferner wird eine VDSL-Leitung (Glasfaser) in den HAR gelegt.

Entwässerungs- und Kanalarbeiten

Die Schmutz- und Regenentwässerung entsprechend der genehmigten Entwässerungspläne erfolgt bis an das öffentliche Kanalnetz und wird dort angeschlossen. Für die Leitungen kommen Beton-, Steinzeug- oder Kunststoffrohre in den erforderlichen Querschnitten incl. aller Formstücke (Bögen, Abzweige-, Reduzierstücke, Reinigungs- und Spülstutzen) zur Ausführung.

Erdarbeiten

Alle für den Baukörper erforderlichen Erdarbeiten: Aushub, Abtransport von überschüssigem Boden, vorschriftsmäßige Zwischenlagerung von Mutterboden, Verfüllung der Arbeitsräume mit Füllsand und Aufbringen sowie Einplanieren des Mutterbodens.

Gründung

Die Gründung wird nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Fundamente aus Stahlbeton, Fundamenttiefe ebenfalls nach statischen Erfordernissen.

Wände

Oberhalb der Gründung werden die Außenwände aus einem Hohlmauerwerk mit 17,5 cm Kalksandstein, nach Wärmeschutz erforderliche Mineralwolle, Luftschicht und einem 11,5 cm starken Verblendmauerwerk, hergestellt. Die Innenwände der Wohnungen werden in Kalksandstein mit beidseitigem Putz hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden aus Kalksandsteinen als zweischaliges Mauerwerk mit innen liegender Dämmmatte bzw. 30 cm einschaligem Kalksandsteinmauerwerk und beidseitigem Putz hergestellt.

Estricharbeiten

Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich.

Aufbau im Erdgeschoss: Dämmung bestehend aus 100 mm Wärmedämmung bzw. Anforderungen der Wärmeschutzberechnung sowie einen 60 mm starken Zementestrich. Aufbau Dachgeschoss mit zweilagiger Dämmung, bestehend aus einer 60 mm starken Wärmedämmung, 30 mm Trittschalldämmung und einen 60 mm starken Zementestrich.

Putzarbeiten

Die Wohngeschosse sind mit einem Kalkzementputz an den Wänden versehen, in den Bädern wird ebenfalls Kalkzementputz verwandt. Die Decken werden tapezierfähig hergestellt. Installationsschächte werden mit Vollsteinmauerwerk schalldämmend abgemauert.

Decken

Geschossdecken in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung als teil vorgefertigte Elemente oder Ortbeton.

Zimmerarbeiten und Trockenbau

Dach in Holzkonstruktion entsprechend der statischen Berechnung. Wärmedämmung der Dachflächen mit Mineralfaserdämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Unterseitig ist die Dämmung mit einer Dampfbremse vor Luftfeuchtigkeit geschützt. Die Dachflächen werden als Unterdachausführung mit diffusionsoffener Folie versehen. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachziegeln, Farbe Anthrazit oder rot. Senkrechte Flächen werden nach Angabe des Bauträgers mit passendem Material verkleidet.

Im ausgebauten Obergeschoss werden die Decken und Schrägen mit Gipskartonplatten verkleidet; in erforderlichen Räumen feuchtraum-geeignet, auf Lattenunterkonstruktion. Zwischen den Sparren- und der Kehlbalkenlage des ausgebauten Obergeschosses wird eine Mineralwolle eingebaut, bestehend aus Klemmfilz, unkaschiert, mit dazugehörigen Dichtungsbändern und Dampfbremsfolien raumseitig mit winddichten Anschlüssen.

Eventuelle Flachdachflächen werden geschalt mit mindestens 21 mm dickem, gespundetem Nadelholz. Die Dachhaut der Flachdachflächen besteht aus mehrlagigen Bitumen-Schweißbahnen, gemäß den Richtlinien des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Gefälle mindestens 2%. Innenverkleidung der Dachschrägen sowie der Ausbauten mit Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf Sparschalung. Die Fugen sind malerfertig verspachtelt.

Klempnerarbeiten

Halbrunde Vorhangdachrinnen, einschließlich aller Form- und Kleinteile, aus Zinkblech. Fallrohre aus Zinkblech bis Sockelbereich, Übergang zu den Grundleitungen als Standrohr aus verzinktem Stahlrohr mit den erforderlichen Befestigungs- und Übergangsstücken.

Schlosserarbeiten

Treppe Edelstahlhandlauf.

Fußböden

Teppich- oder Vinylanbelag (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer) wird im Schlafzimmer, Wohnzimmer und den Kinder-bzw. Arbeitszimmern verlegt. Als Wandanschluss werden Teppich- oder Holzsockelleisten angebracht. In den Küchen, Fluren, Bädern und WC's werden Fliesen, Fliesengröße bis 30/60 cm (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer) verlegt. Der Sockel wird aus demselben Fliesenmaterial in ca. 6 cm Höhe als Wandanschluss gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sowie die Podeste der Treppenanlage werden mit Fliesen oder Naturstein Rosa Sardo belegt.

Fliesen

Die Bäder erhalten einen keramischen Wandfliesenbelag, (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer), Höhe ca. 2,00 mtr. Boden- und Wandanschlüsse werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge versiegelt. Die Küche erhält im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel. Fliesen auf Putz geklebt (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer), Innenecken dauerelastisch versiegelt. Als Fußbodenbelag werden in den Küchen, Bädern, WC's und Fluren keramische Fliesen wie vor verlegt. Fliesengröße bis 30/60 cm. Wandanschluss in den Küchen und Fluren mit 6 cm hohem Fliesensockel.

Sanitärinstallation

Lieferung und Montage der kompletten betriebsfertigen Sanitärinstallation incl. aller Be- und Entwässerungsleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes. Alle Wasserzuleitungen werden in Kupferrohr oder gleichwertig, verlegt, die Warmleitungen werden isoliert. Zapfstellen für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine. Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage.

Sanitärinstallation

Die Objekte sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen.

Bad

Badewannenanlage 170 * 75 cm, Fabr. Derby-Top, mit schalldämmendem Einbauset. AP-Brause- und Wannenbatterie Fabr. Derby-Top, offene Form, verchromt.

Wand-Brausehalter Derby-Top, verchromt, Wannengriff Fabr. Derby-Top, verchromt ebenerdige Duschwannenanlage. AP-Brausebatterie, Fabr. Derby-Top, offene Form, verchromt.

Brausegarnitur mit Wandstange, Handbrause und Schlauch, Derby-Top, verchromt.

Schwammkorb 246 * 155 verchromt. Duschabtrennung als Pendel- oder Schwingtür, Klarglas hell.

WC-Anlage, Fabr. Derby-Top, Wand hängend bestehend aus Porzellan-Wand-Tiefspül-WC, UP-Einbauspülkasten (Geberit, 2-Mengen-Spülung), WC-Sitz, Fabr. Derby-Top. Papierrollenhalter, Fabr. Derby-Top, verchromt mit Deckel.

Waschtisch 60*48 cm, Fabr. Derby-Top-Style mit passender Halbsäule. Kristallspiegel handgefertigt. Einhand-Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Derby-Top, verchromt.

Handtuchhalter 2-teilig mit schwenkbaren Armen, Fabr. Derby-Top, verchromt.

Gäste-Wc

WC-Anlage, Fabr. Derby-Top, Wand hängend bestehend aus Porzellan-Wand-Tiefspül-WC, UP-Einbauspülkasten (Geberit, 2-Mengen-Spülung), WC-Sitz, Fabr. Derby-Top. Papierrollenhalter, Fabr. Derby-Top, verchromt mit Deckel.

Waschtisch 45*38 cm, Fabr. Derby-Top-Style mit passender Halbsäule. Kristallspiegel handgefertigt. Einhand Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Derby-Top, verchromt

Hauswirtschaftsraum

Anschluss für Kalt- und Schmutzwasser für die Aufstellung einer Waschmaschine

Elektroinstallation

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Doppelhaushälfte erhält eine Unterverteilung mit FI-Schalter. Die Räume der einzelnen Haushälften sind wie folgt mit dem Flächenprogramm Standard weiß ausgestattet. Die Antennensteckdosen werden über Satellit gespeist. In den Schlaf- und Wohnzimmern werden Netzwerkdosen mit Cat 7 Datenleitung verbaut, die zentral bei der Unterverteilung zusammen laufen.

An den Hauseingängen werden Außenleuchten mit Bewegungsmeldern installiert.

Küche:

- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für den Kühlschrank
- 1 Deckenauslass mit 1 Schalter
- 8 Steckdosen

Gäste - WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass über Waschbecken mit Schalter
- 1 Steckdose

Bad:

- 1 Wandauslass über Waschbecken mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 3 Steckdosen
- 1 eingebautes UP Radio

Elektroinstallation

Hauswirtschaftsraum:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 3 Steckdosen

Diele:

Deckenauslässe mit Schalter nach Anforderung, 1 Steckdose.

Wohnzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, bei Essecken zusätzlich 1 Deckenauslass mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, wenn sinnvoll Wechselschaltung über dem Bett
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

Zimmer I:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

Elektroinstallation

Zimmer II:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

Flur DG:

- 1 Deckenauslass mit Schalter , 1 Steckdose.

Terrasse:

- 1 Außensteckdose von innen zu schalten
- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Lampe

Photovoltaik-Anlage sofern notwendig ausreichend dimensioniert zur Erreichung des KfW 55 Standards nach Vorgabe des Energieberaters.

Heizung:

Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung für das Wohnhaus erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die bereit gestellte Wärme wird durch die Außentemperatur bestimmt und wird dem Bedarf des Gebäudes angepasst.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Warmwasserspeicher. Die Reihenhäuser werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Jeder Raum hat je nach Heizlast einen eigenen bzw. teilweise auch mehrere Heizkreise. Jeder beheizte Raum erhält einen Raumthermostat. Heizungsrohre in den Wohnungen in Kupfer oder gleichwertig mit Wärmedämmung.

Vor- und Rücklaufleitungen unter Putz verlegt, aus Kupferrohren, isoliert. Schutz der Rohrleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

In den Grundrissen der Wohnungen sind nicht alle Installationsschächte dargestellt. Die eventuell zusätzlich erforderlichen Schächte werden durch die Bauleitung festgelegt.

Malerarbeiten

Alle Innenwandflächen und Decken mit Raufaser tapeziert und mit wischfestem Binderanstrich, Farbe weiss, gestrichen.

Fenster/Fensterbänke

Alle Fenster in Kunststoff, Fabrikat Kömmerling, Trocal oder gleichwertig mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Dachflächenfenster nach WSV, verdeckt liegenden Dreh-Kipp-Beschlägen. Balkontüren als Dreh-Kipp-Türen. Bei mehrteiligen Elementen mindestens 1 Element mit Dreh-Kipp-Beschlag. Abmessungen und Aussehen der Fenster gemäß Zeichnungen. Ausführung der Fenster mit U-Wert nach WSV.

Außenfensterbänke Natur- oder Verblendstein, an Gauben Fensteranschlüsse/-bänke aussen mit Blei- oder Zinkblech.

Türen

Das Hauseingangselement wird als Kunststoffelement mit einem Türdrücker auf der Innenseite und einem Stoßgriff auf der Außenseite ausgeführt. Die Zimmertüren mit Futter und angeleimter Falzbekleidung mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung, Holzzargen, Blätter in weiß. Drücker in Edelstahloptik nach Wahl des Bauträgers. Aus Produktionsgründen kann es zu leichten optischen Farbabweichungen zwischen Türblatt und Zarge kommen. Der Gehrungsschnitt in der Zarge ist sichtbar.

Außenanlagen

Die Hauszuwegungen werden mit Natur- und Betonsteinpflastersteinen, Verband nach Wahl des Bauträgers erstellt. Sonstige Verkehrsflächen erhalten ein Betonpflaster, seitlich mit Beton-Tiefbordsteinen eingefasst. Terrassenflächen gepflastert mit Betonsteinplatten anthrazit.

Sonstige Freiflächen erhalten – soweit notwendig – eine Mutterbodenabdeckung. Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen nach Maßgabe des Bebauungsplanes, der Bauerlaubnis und den Auflagen der Naturschutzbehörde.

Gewährleistung

Gemäß BGB 5 Jahre, jedoch

Heizung

5 Jahre Gewährleistung für Funktionen der Anlage bei gleichzeitigem Abschluss eines Wartungsvertrages

2 Jahre auf bewegliche Teile wie Pumpenanlage, Regelungen, Motoren, Aggregate, Thermostate, Ventile und andere Verschleißteile.

Sanitär:

2 Jahre Gewährleistung auf bewegliche Teile wie Armaturen, Wasserhähne etc.

Lüftung: 5 Jahre Gewährleistung für Funktion der Anlage, 2 Jahre auf bewegliche Teile wie Motoren, Aggregate, Lüftungsschieber etc.

Elektro:

5 Jahre Gewährleistung für fest installierte Teile

2 Jahre auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten, und Lichttasten

Betriebliche Einrichtungen:

2 Jahre Gewährleistung auf betriebliche Einrichtungen wie Türgriffe etc. Dauerelastische Verfüguungen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen und deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Gewährleistung

Durch Bewegung von Bauteilen oder Bauaustrocknung können sich Risse in Verfugungen oder an elastischen Fugen bilden. Diese können in den ersten Nutzungsjahren entstehen und sind kein Mangel.

Baufeuchtigkeit ist durch ausreichende Lüftung abzuführen. Schimmelbildungen in den Gebäudeecken durch mangelhafte Lüftung stellen keinen Mangel dar.

Oldenburg, April 2023.

Wohnflächen

Wohnflächenberechnung nach der WoFIV

Bei den Berechnungen wurde ein Abzug von 1,5 cm für den Wandputz berücksichtigt.

Am Pulverturm 23 a+d

Erdgeschoss

Wohnen/Essen:	26,11 qm	
Küche:	12,29 qm	
HWR:	6,65 qm	
WC:	2,13 qm	
Diele:	7,33 qm	
Abstellraum:	0,84 qm	
Terrasse:	<u>6,98 qm</u>	(13,95 qm /2)
	62,33 qm	

Dachgeschoss

Eltern:	15,64 qm
Kind:	14,89 qm
Gäste:	10,09 qm
Bad:	7,81 qm
Flur:	<u>5,92 qm</u>
	54,35 qm

Gesamt: 116,68 qm

Wohnflächen

Wohnflächenberechnung nach der WoFIV

Bei den Berechnungen wurde ein Abzug von 1,5 cm für den Wandputz berücksichtigt.

Am Pulverturm 23 b+c

Erdgeschoss

Wohnen/Essen:	26,11 qm	
Küche:	12,29 qm	
HWR:	6,65 qm	
WC:	2,13 qm	
Diele:	7,33 qm	
Abstellraum:	0,84 qm	
Terrasse:	<u>6,98 qm</u>	(13,95 qm /2)
	62,33 qm	

Dachgeschoss

Eltern:	14,61 qm
Kind:	14,89 qm
Arbeiten:	6,26 qm
Bad:	7,81 qm
Flur:	5,92 qm
Abstellraum:	<u>4,43 qm</u>
	53,92 qm

Gesamt: **116,25 qm**