

Neubau von 19 Eigentumswohnungen
und einer Gewerbeeinheit mit Aufzug und Tiefgarage
26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184, 184 a/b



Aussenansicht Anlage
26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184/184a



Aussenansicht Anlage
26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184 b



Ansichten

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184, 184 a



SÜDEN



WESTEN



NORDEN



OSTEN

Ansichten

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184 b



NORDEN



OSTEN



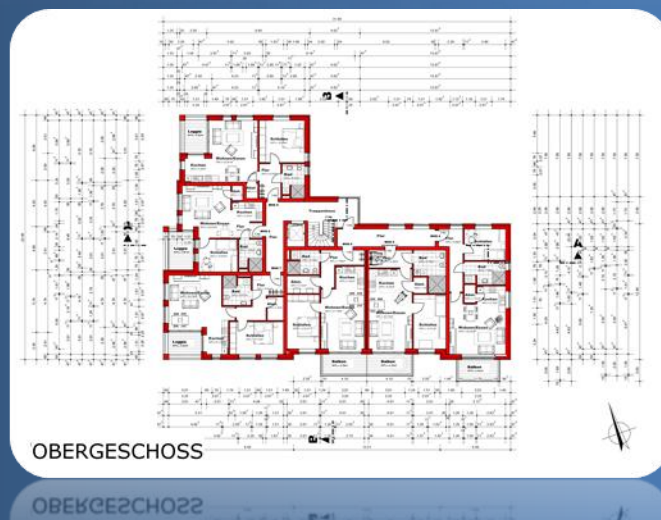
SÜDEN



WESTEN

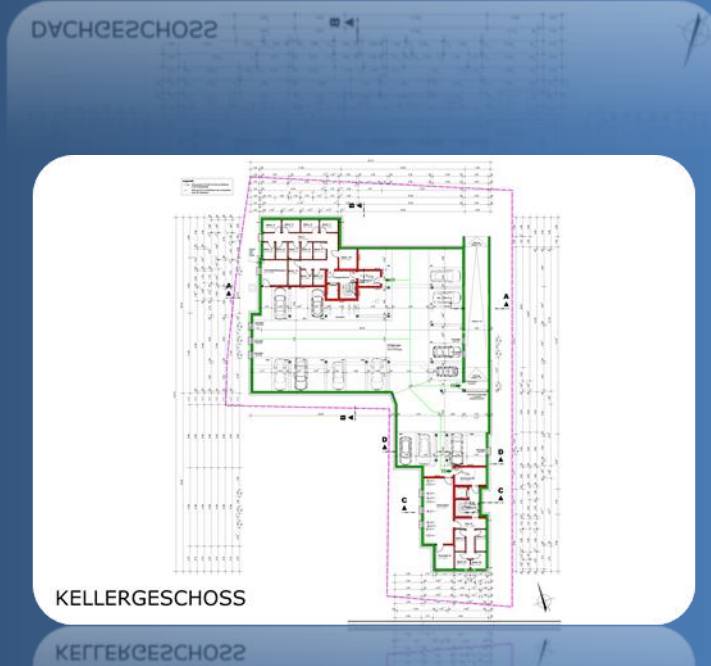
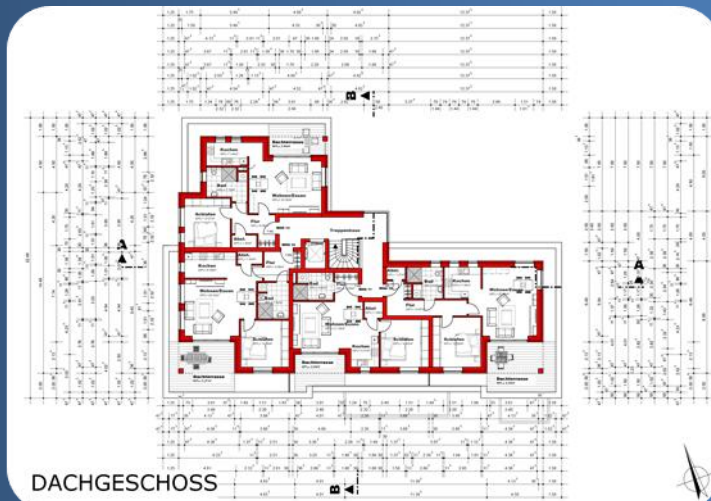
GRUNDRISSSE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184, 184 a



GRUNDRISSE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184, 184 a

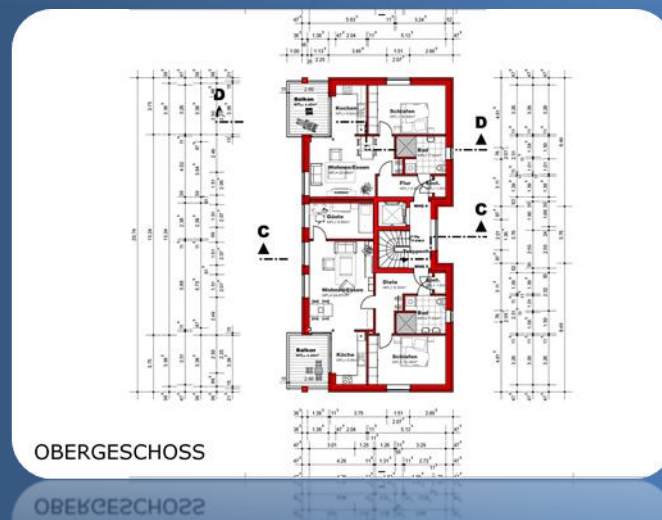


GRUNDRISSSE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184 b



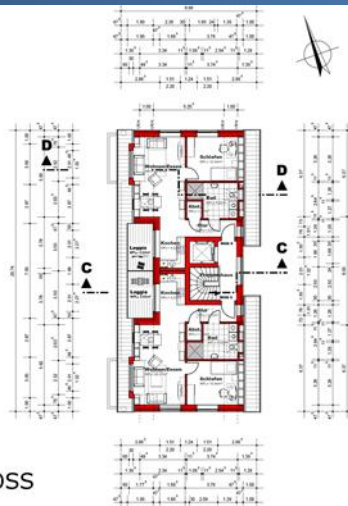
ERDGESCHOSS



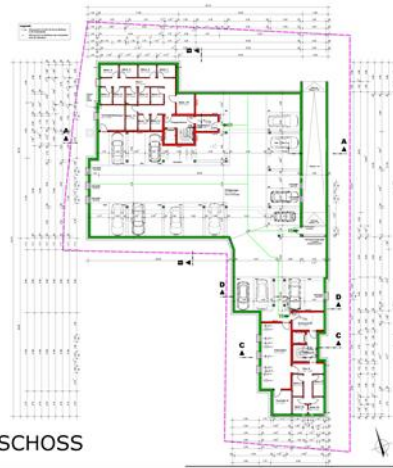
OBERGESCHOSS

GRUNDRISSE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184 b



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

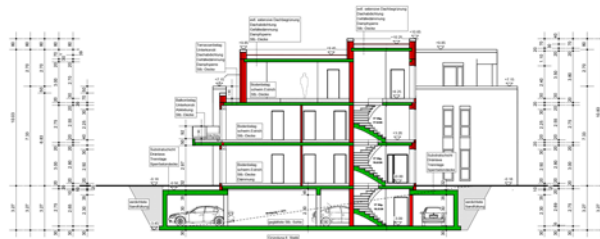
SCHNITTE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184, 184 a



SCHNITT A-A

A-A TTINH22

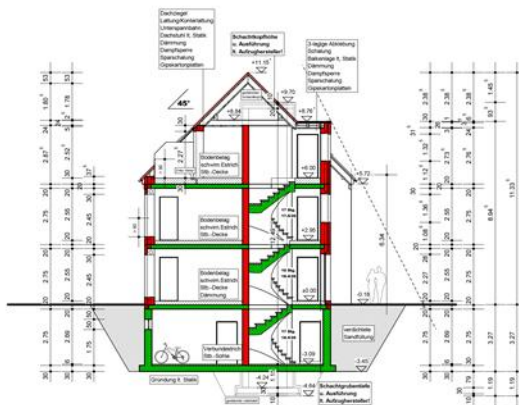


SCHNITT B-B

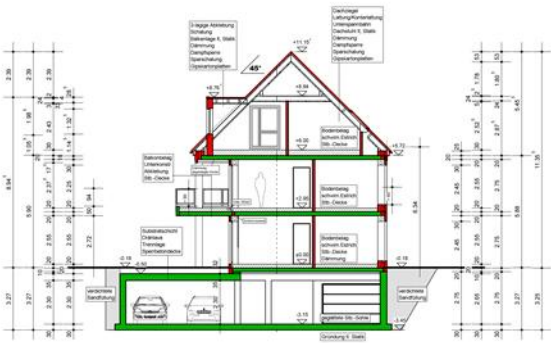
B-B TTINH22

SCHNITTE

26123 Oldenburg - Nadorster Straße 184 b



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 WE und eines Wohnhauses mit 6 WE und einer Tiefgarage

Bauort	26123 Oldenburg, Nadorster Strasse 184 Flur 21, Flurstücke 176/9 und 176/11 Gemarkung Ohmstede
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshauses, KfW 55 Standard
Baujahr	2024/2025
Einheiten	Insgesamt 19 Wohneinheiten
Wohnflächen	51- 81 m ² / 2- und 3 Zimmerwohnungen
Parken	23 Kfz-Einstellplätze in der Tiefgarage / 6 oberirdische Stellplätze

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

Der Baubeginn ist erfolgt. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für Ende 2025 geplant.

Bautechnik und Ausstattung

Bauweise Fenster	Massiv, zweischaliges Mauerwerk, Stahlbetondecken. 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 Dusche, WC und Waschtisch
TV:	Kabelfernsehen

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.

Detaillierte Baubeschreibung

Allgemein

Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die folgende Baubeschreibung und die Planung. Die Objekte werden als KfW Effizienzhaus 55 erstellt. Der Schallschutz entspricht den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz der DIN 4109. Die baurechtlichen Anforderungen an den Brandschutz werden eingehalten.

Bestimmte Fabrikate können durch gleichwertige ersetzt werden. Soweit die Bauausführung und die Ausführung der Außenanlagen oder z.B. die Farbwahl in der Baubeschreibung nicht näher erläutert sind, werden diese, soweit es sich um Bereiche handelt, die dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, vom planenden Architekten bestimmt. Soweit in der Baubeschreibung Preise genannt sind, verstehen sich diese inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Wohnungen 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, Gas und Strom werden betriebsbereit erstellt. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Hausanschlüsse und Messeinrichtungen. Anschlussmöglichkeiten für Telekommunikation (DSL) und Kabelfernsehen (Vodafone/Kabel Deutschland) sind vorbereitet. Ferner wird eine VDSL-Leitung (Glasfaser) vom HAR in die Wohnungen verlegt.

Entwässerungs- und Kanalarbeiten

Die Schmutz- und Regenentwässerung erfolgt entsprechend der genehmigten Entwässerungspläne 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. Die Sohlplatte ist aus wasserundurchlässigem Beton.

Wände

Im Kellergeschoss werden die Außenwände in Stahlbeton hergestellt und bilden gemeinsam mit der Sohle eine wasserundurchlässige Wanne. Oberhalb des Kellergeschosses werden die Außenwände aus einem Hohlmauerwerk mit 17,5 cm Kalksandstein, nach Wärmeschutz erforderliche Mineralwolle, 4 cm Luftschicht und einem 11,5 cm starken Verblendmauerwerk (Farbe nach Wahl des Bauherrn) hergestellt. Die Kellerinnenwände werden in Kalksandstein, Fugenglattstrich oder gespachtelt, hergestellt, sofern nicht aus statischen Gründen Stahlbetonwände notwendig sind. Die Innenwände der Geschosse werden in Kalksandstein mit beidseitigem Putz hergestellt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinen als zweischaliges Mauerwerk mit innen liegender Dämmmatte und beidseitigem Putz bzw. 30 cm einschaligem Kalksandsteinmauerwerk und beidseitigem Putz hergestellt.

Estricharbeiten

Aufbau im Kellergeschoss als Verbundestrich, 6 cm stark. Dampfdiffusionssperre auf der Kellersohle. Aufbau im Erdgeschoss: Dämmung bestehend aus 100 mm Wärmedämmung bzw. Anforderungen der Wärmeschutzberechnung sowie einen 50 mm starken Zementestrich. Dampfdiffusionssperre im nicht unterkellerten Bereich. Aufbau im OG und DG als zweilagige Dämmung, bestehend aus einer 60 mm starken Wärmedämmung, 30 mm Trittschalldämmung und einen 50 mm starken Zementestrich.

Die Verkehrs- und Stellflächen der Tiefgarage sind flügel geglättet.

Putzarbeiten

Die Wohngeschosse sind mit einem Kalkzementputz an den Wänden versehen, in den Bädern und im Kellergeschoss wird ebenfalls Kalkzementputz verwandt. Die Decken werden gespachtelt und tapeziert. Installationsschächte werden mit Vollsteinmauerwerk schalldämmend abgemauert.

Decken

Geschossdecken in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung als teil vorgefertigte Elemente oder Ortbeton. Frei auskragende Balkonplatten werden von der Deckenplatte thermisch getrennt, unterseitig in glatter Sichtbetonschalung.

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. 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%.

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

Innenliegende Dachrinnen, einschließlich aller Form- und Kleinteile, aus Zinkblech. Fallrohre aus Zinkblech bis Sockelbereich, Übergang zu den Grundleitungen als Standrohr aus Gusseisen mit den erforderlichen Befestigungs- und Übergangsstücken.

Schlosserarbeiten

Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, Ober- und Untergurt aus lackiertem Rundstahl sowie lackierte senkrechte Füllstäbe. Farbe nach Farbkonzept des Bauherrn. Brüstungselemente der Balkone aus feuerverzinkten Stahlrohrprofilen, Ober- und Untergurt, nach Detail des Architekten. Balkonbrüstung aus satiniertem Glas.

Fußböden

Vinylan- oder Teppichbelag (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer) werden im Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und den Fluren verlegt. Als Wandanschluss werden Vinylan- Holz- bzw. Teppichsockelleisten angebracht. In den Küchen, 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 Treppenhäuser werden mit Marmor oder Granit ausgeführt. Im Eingangsbereich und vor den Wohnungseingangstüren eingearbeitete Abtrittmatte mit Winkelrahmen.

Fliesen

Die Bäder erhalten einen keramischen Wandfliesenbelag, Höhe ca. 2,00 mtr. (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer). Boden- und Wandanschlüsse werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge versiegelt. Die Küche erhält im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen bis 3 m. langen Fliesenspiegel. Fliesen auf Putz geklebt und versiegelt (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer). Die Balkone erhalten einen Plattenbelag aus frostsicheren Strukturplatten aus Beton, ca. 40/40 cm, Farbe beige grau, auf Mörtelbatzen oder Kiesbett verlegt, Wasser führende Schicht unterhalb der Plattenbeläge. Diephaus Granit oder gleichwertig.

Lüftung

Innenliegende WC's erhalten eine mechanische Entlüftung. Der Betrieb erfolgt über Schaltung der Beleuchtung mit Nachlaufrelais.

Sanitärinstallation

Alle Wasserzuleitungen werden in Kupferrohr oder gleichwertig, verlegt, die Warm- und Kaltwasserleitungen werden isoliert. Zapfstellen für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine. In den Wohnungen werden Wasserleitungshauptabsperrentile in Unterputzausführung installiert.

Warmwasserversorgung für die Badezimmer, WC's und die Küchen zentral über die Heizungsanlage. Die Kalt- und Warmwasserzähler in den Wohnungen werden von autorisierten Fachunternehmen geleast.

Sanitäre Ausstattung

Die Objekte sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen.

Bad

Duschbereich ebenerdig gefliest mit Bodenablauf. Duschabtrennung je nach örtlicher Gegebenheit als Schiebetüreckeinstieg, Pendeltür, feststehendem Glasseitenteil oder hochwertigem Vorhang. AP-Brausebatterie, Fabr. Derby-Top, offene Form, verchromt. Brausegarnitur mit Wandstange, Handbrause und Schlauch, Derby-Top, verchromt. Schwammkorb 246 * 155 verchromt.

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. Kristallspiegel rund, 60 cm.

Waschtisch 60*48 cm, Fabr. Derby-Top-Style mit passender Halbsäule.

Einhand-Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Derby-Top, verchromt.

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

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 Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit FI-Schalter, gesonderte Messung im Kellergeschoss. Technik- und Kellerräume erhalten eine Deckenbeleuchtung mit Leuchtstoffröhren / Korblampen mit Ausschaltung. In den Kellerabteilen der einzelnen Wohnungen kommen Korblampen zur Ausführung. In den Treppenhäusern und sonstigen allgemein zugänglichen Fluren werden die erforderlichen Beleuchtungskörper als Aufbauleuchten angebracht. Einschaltung über Taster am Hauseingang sowie in jedem Treppeneingang. An den Hauseingängen werden Außenleuchten mit Bewegungsmeldern installiert. Die Schaltung der Treppenhaus- wie auch Außenleuchten, erfolgt über Zeitautomat. Haustüranlage mit elektrischen Türöffnern. Klingeltableaus sowie Gegensprechanlagen mit Ruf- und Sprechmöglichkeiten von der Haustür zu den einzelnen Wohnungen. Die Räume der einzelnen Wohnungen sind wie folgt mit dem Flächenprogramm Standard weiß ausgestattet. In den Schlaf- und Wohnzimmern werden Netzwerkdosen mit Cat 7 Datenleitung verbaut, die zentral bei der Unterverteilung zusammen laufen.

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

Küche:

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

Bad:

- 1 Wandauslass über Waschbecken mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 3 Steckdosen
- 1 Abschluss für mechanische Lüftung bei innenliegenden WC's

Elektroinstallation

Diele:

1 Deckenauslass mit Wechselschalter, Steckdose unter Schalter.
Sprechanlage mit Haustüröffner und Klingel

Wohnzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
5 Steckdosen
1 Antennendose für Fernsehen und Radio
1 Telefonsteckdose

Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
5 Steckdosen
1 Antennendose für Fernsehen und Radio
1 Telefonsteckdose

Gästezimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
5 Steckdosen
1 Antennendose für Fernsehen und Radio
1 Telefonsteckdose

Elektroinstallation

Balkon / Loggia / Terrasse:

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

Abstellraum / Wohnung:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose

Abstellraum / Keller:

In jedem Kellerabteil ist eine Lampe nebst Steckdose vorgesehen. Beide werden auf den Wohnungszähler geschaltet. Installation in Feuchtraum-Aufputzmontage.

Heizung / Hausanschlussraum:

- 1 Deckenauslass in Einfachschialtung mit Leuchtstoffröhren
 - 1 Steckdose
- Installation in Feuchtraum-Aufputzmontage

Tiefgarage:

Beleuchtung mittels Leuchtstoffröhren, über Bewegungsmelder mit Zeitautomat geschaltet.
Ampelanlage zum Befahren der Rampe
Funkfernsteuerung des Sektionaltors der Tiefgarage

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 ein Frischwassermodul. Die Wohnungen 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. Jeder Steigestrang erhält einen Absperrschieber. Verbrauchserfassung mit elektronischen, von autorisierten Fachunternehmen geleasteten, Wärmemessgeräten. Hersteller Novelan/Brötje oder glw.

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

Malerarbeiten

Kellergeschoss: Wände und Decken erhalten einen wischfesten Binderanstrich, weiß oder leicht getönt. Treppenhaus: Wände mit Glasgewebe und Latexanstrich oder Capafloc, Decken mit Raufaser, Farbe weiß oder leicht getönt, Treppenunterseiten wischfester weißer Binderanstrich.

Alle Räume in Raufaser tapeziert, mit wischfestem Binderanstrich, weiß gestrichen. Die Decken erhalten eine Raufasertapete und werden ebenfalls mit weißer Binderfarbe gestrichen.

Gebäude

Erforderliche Eingangsstufen in Beton mit Natursteinbelag (Granit), Haustüranlage mit Glasausschnitten nach Vorgabe des Architekten.

Aufzug

Die Häuser erhalten einen Personenaufzug mit Haltestellen in allen Wohngeschossen und im Kellergeschoss. Die zugehörige Notrufschaltung einschließlich eines 24-stündigen Überwachungsdienstes, wird auf Leasingbasis zur Verfügung gestellt. Aufzugshersteller Kone, Osma, AS o.ä.

Fenster/Fensterbänke

Alle Fenster in Kunststoffausführung, Fabrikat Kömmerling, Trocal oder gleichwertig mit 3-Scheiben-Isolierglas, 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. U-Wert nach WSV. Außenfensterbänke Rollschicht. Rollläden im Erdgeschoss.

Türen

Das Hauseingangselement wird als Kunststofftür (schwere Ausführung) mit elektrischem Türöffner, einem Türgriff auf der Innenseite und einem Stoßgriff auf der Außenseite sowie einem Türschließer und Feststeller ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Türblättern mit Vollspaneinlage mit Stabilisator, Dekor weiß, mit Stahlumfassungszarge, 3-teiligen aushebelsicheren Einsteckbändern, Spion, Sicherheitstürschild und umlaufender Dichtung. Zum verbesserten Schallschutz erhält die Tür eine Anschlagdichtung im Schwellenbereich. Beschläge als Griff auf der Innenseite sowie einem Knopf aus Edelstahl an der Außenseite.

Die Zimmertüren mit Futter und angeleimter Falzbekleidung mit freiseitig umlaufender Lippendichtung, Holzzargen, Blätter in weiß. Drücker in Löffelform o.ä., Fabrikat Hoppe Verona o.ä. Aus Produktionsgründen kann es zu leichten optischen Farbabweichungen zwischen Türblatt und Zarge kommen. Der Gehrungsschnitt in der Zarge ist sichtbar. Erforderliche FH-Türen verzinkt und lackiert. Kellertüren mit Stahlzargen und endlackiertem Türblatt mit Lüftungsfreiraum über dem Fußboden. Die Wohnanlage ist mit einem Schließsystem mit aufeinander abgestimmten Schließzylindern ausgestattet.

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage in Pulverbeschichteter Ausführung, mit Taster für Klingel und Sprechanlage. Fabrikat Renz o.ä.

Außenanlagen

Die Hauszuwegungen werden mit Natur- und Betonsteinpflastersteinen, Verband nach Wahl des Bauherrn, erstellt. Sonstige Verkehrsflächen erhalten ein Betonpflaster, seitlich mit Beton-Tiefbordsteinen eingefasst. Terrassenflächen gepflastert mit Betonsteinplatten anthrazit. Randeinfassungen der Gehwege und Terrassen nicht mit Betonfundament und Betonrückenstütze.

Sonstige Freiflächen erhalten – soweit notwendig – eine Mutterbodenabdeckung. Die Tiefgaragendecke wird begrünt und ist als solche nicht mehr sichtbar. Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen nach Maßgabe des Bebauungsplanes, der Bauerlaubnis und den Auflagen der Naturschutzbehörde.

Gewährleistung

In den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse bei den Gipsbauteilen bzw. im Bereich von elastischen Fugen können durch die Bauaustrocknung bzw. durch die Bewegung von Bauteilen entstehen und stellen keinen Mangel dar.

Gemäß BGB 5 Jahre, jedoch

Luftwärmepumpe

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

2 Jahre auf bewegliche Teile wie 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 Garagentor (incl. Antrieb) Türgriffe etc. Dauerelastische Verfugungen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen und deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Oldenburg, Mai 2024.

Wohnflächen

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

Nadorster Strasse 184, 184 a

1 Gewerbeinheit, 13 Wohneinheiten

Gewerbefläche im Erdgeschoss: 221,59 qm

Wohnung 1, Erdgeschoss

Wohnen/Essen:	22,95 qm	
Schlafen:	10,76 qm	
Kochen:	6,18 qm	
Bad:	7,68 qm	
Abstellraum:	1,67 qm	
Flur:	<u>8,69 qm</u>	
	57,93 qm	
Terrasse:	<u>4,02 qm</u>	(8,04 qm / 2)
	<u>61,95 qm</u>	

Wohnung 2, Erdgeschoss

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Terrasse:	<u>4,22 qm</u>	(8,44 qm / 2)
	<u>65,24 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 3, Erdgeschoss

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Terrasse:	<u>4,22 qm</u>	(8,44 qm / 2)
	<u>65,24 qm</u>	

Wohnung 4, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	22,95 qm	
Schlafen:	10,76 qm	
Kochen:	6,18 qm	
Bad:	7,68 qm	
Abstellraum:	1,67 qm	
Flur:	<u>8,69 qm</u>	
	57,93 qm	
Loggia	<u>3,42 qm</u>	(6,84 qm / 2)
	<u>61,35 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 5, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	20,79 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	8,25 qm	
Bad:	9,58 qm	
Abstellraum:	1,80 qm	
Flur:	<u>6,39 qm</u>	
	61,62 qm	
Balkon	<u>3,78 qm</u>	(7,56 qm / 2)
	<u>65,40 qm</u>	

Wohnung 6, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Küche:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Balkon:	<u>3,78 qm</u>	(7,56 qm / 2)
	<u>64,80 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 7, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	23,78 qm	
Schlafen:	14,75 qm	
Küche:	6,13 qm	
Bad:	6,67 qm	
Abstellraum:	3,16 qm	
Flur:	<u>9,91 qm</u>	
	64,40 qm	
Loggia:	<u>3,22 qm</u>	(6,44 qm / 2)
	<u>67,62 qm</u>	

Wohnung 8, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	20,05 qm	
Schlafen:	10,65 qm	
Kochen:	5,03 qm	
Bad:	5,99 qm	
Abstellraum:	1,32 qm	
Flur:	<u>3,98 qm</u>	
	47,02 qm	
Loggia	<u>3,97 qm</u>	(7,94 qm / 2)
	<u>50,99 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 9, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	23,81 qm	
Schlafen:	16,06 qm	
Kochen:	5,36 qm	
Bad:	6,22 qm	
Abstellraum:	1,43 qm	
Flur:	<u>6,24 qm</u>	
	59,12 qm	
Loggia	<u>3,22 qm</u>	(6,44 qm / 2)
	<u>62,34 qm</u>	

Wohnung 10, Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	25,93 qm	
Schlafen:	15,58 qm	
Küche:	7,49 qm	
Bad:	6,62 qm	
Abstellraum:	1,52 qm	
Flur:	<u>10,97 qm</u>	
	68,11 qm	
Dachterrasse:	<u>5,53 qm</u>	(22,12 qm / 4)
	<u>73,64 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 11, Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	21,58 qm	
Schlafen:	14,63 qm	
Küche:	5,51 qm	
Bad:	6,60 qm	
Abstellraum:	1,88 qm	
Flur:	<u>4,29 qm</u>	
	54,49 qm	
Dachterrasse:	<u>2,65 qm</u>	(10,60 qm / 4)
	<u>57,14 qm</u>	

Wohnung 12, Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	26,45 qm	
Schlafen:	14,38 qm	
Küche:	8,39 qm	
Bad:	7,05 qm	
Abstellraum:	1,94 qm	
Flur:	<u>5,98 qm</u>	
	64,19 qm	
Dachterrasse:	<u>5,27 qm</u>	(21,08 qm / 4)
	<u>69,46 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 13, Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	24,59 qm	
Schlafen:	14,27 qm	
Küche:	7,44 qm	
Bad:	7,72 qm	
Abstellraum:	1,94 qm	
Flur:	<u>8,08 qm</u>	
	64,04 qm	
Dachterrasse:	<u>2,84 qm</u>	(11,36 qm / 4)
	<u>66,88 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

Nadorster Strasse 184 b

6 Wohneinheiten

Wohnung 1, Erdgeschoss links

Wohnen/Essen:	24,67 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Gäste:	9,96 qm	
Kochen:	6,99 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>9,00 qm</u>	
	75,45 qm	
Terrasse	<u>5,56 qm</u>	(11,12 qm / 2)
	<u>81,01 qm</u>	

Wohnung 2, Erdgeschoss links

Wohnen/Essen:	20,48 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Kochen:	6,64 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>4,96 qm</u>	
	56,91 qm	
Terrasse	<u>5,56 qm</u>	(11,12 qm / 2)
	<u>62,47 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 3, Obergeschoss links

Wohnen/Essen:	24,67 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Gäste:	9,96 qm	
Kochen:	6,99 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>9,00 qm</u>	
	75,45 qm	
Loggia	<u>4,46 qm</u>	(8,92 qm / 2)
	<u>79,91 qm</u>	

Wohnung 4, Obergeschoss rechts

Wohnen/Essen:	20,48 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Kochen:	6,64 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>4,96 qm</u>	
	56,91 qm	
Loggia	<u>4,46 qm</u>	(8,92 qm / 2)
	<u>61,37 qm</u>	

Wohnflächen

Wohnung 5, Dachgeschoss links

Wohnen/Essen:	22,07 qm	
Schlafen:	10,44 qm	
Kochen:	4,22 qm	
Bad:	6,82 qm	
Abstellraum:	1,31 qms	
Flur:	<u>4,61 qm</u>	
	49,47 qm	
Loggia	<u>3,32 qm</u>	(6,64 qm / 2)
	<u>52,79 qm</u>	

Wohnung 6, Dachgeschoss rechts

Wohnen/Essen:	22,07 qm	
Schlafen:	10,44 qm	
Kochen:	4,22 qm	
Bad:	6,82 qm	
Abstellraum:	1,31 qm	
Flur:	<u>4,61 qm</u>	
	49,47 qm	
Loggia	<u>3,32 qm</u>	(6,64 qm / 2)
	<u>52,79 qm</u>	