

6 exklusive Eigentumswohnungen von 75 m² - 84 m²

Barrierefreies "Wohnen in Velpke"

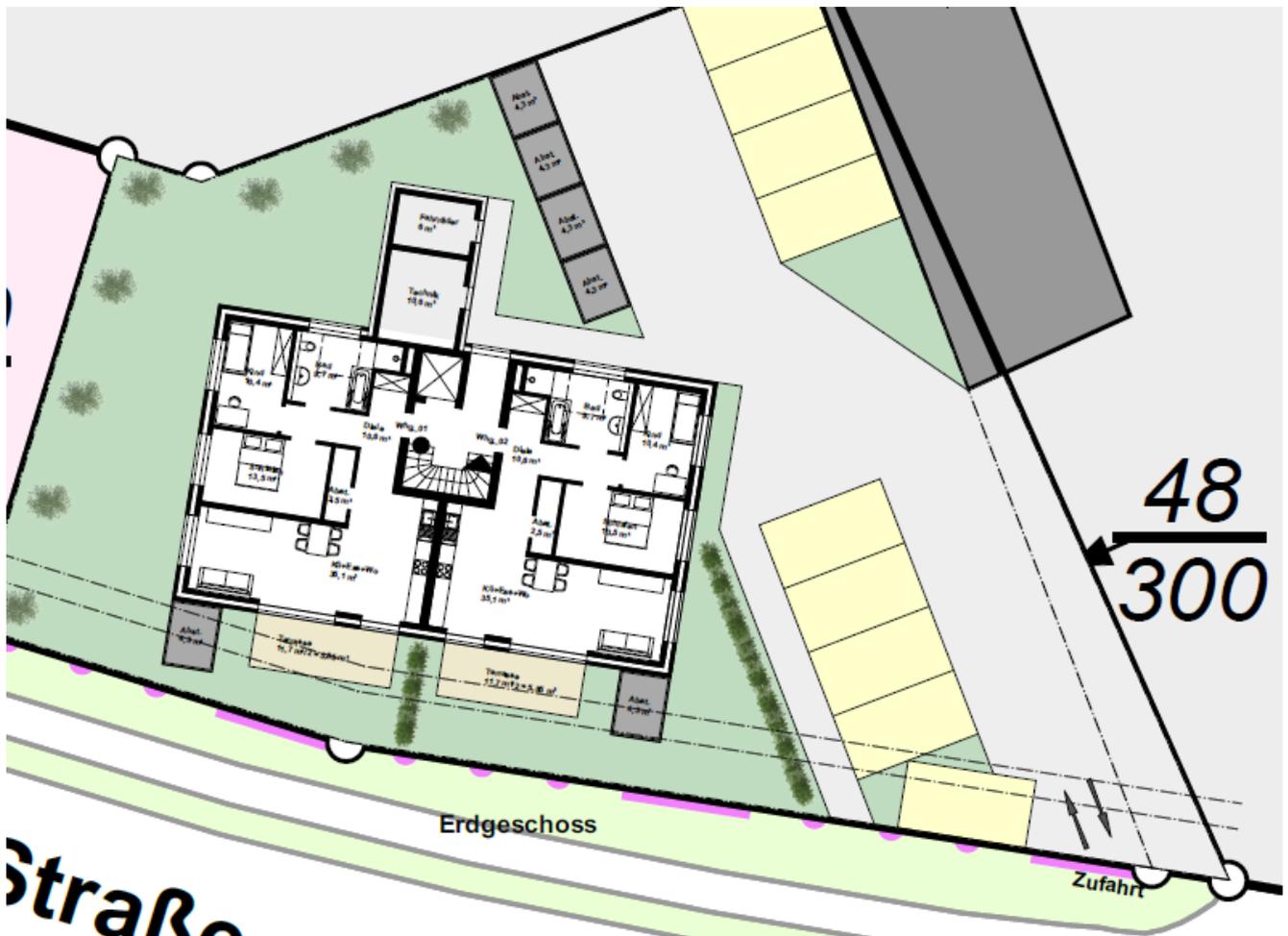
Ansicht Süden



JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG
Braunschweiger Str. 110B
38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

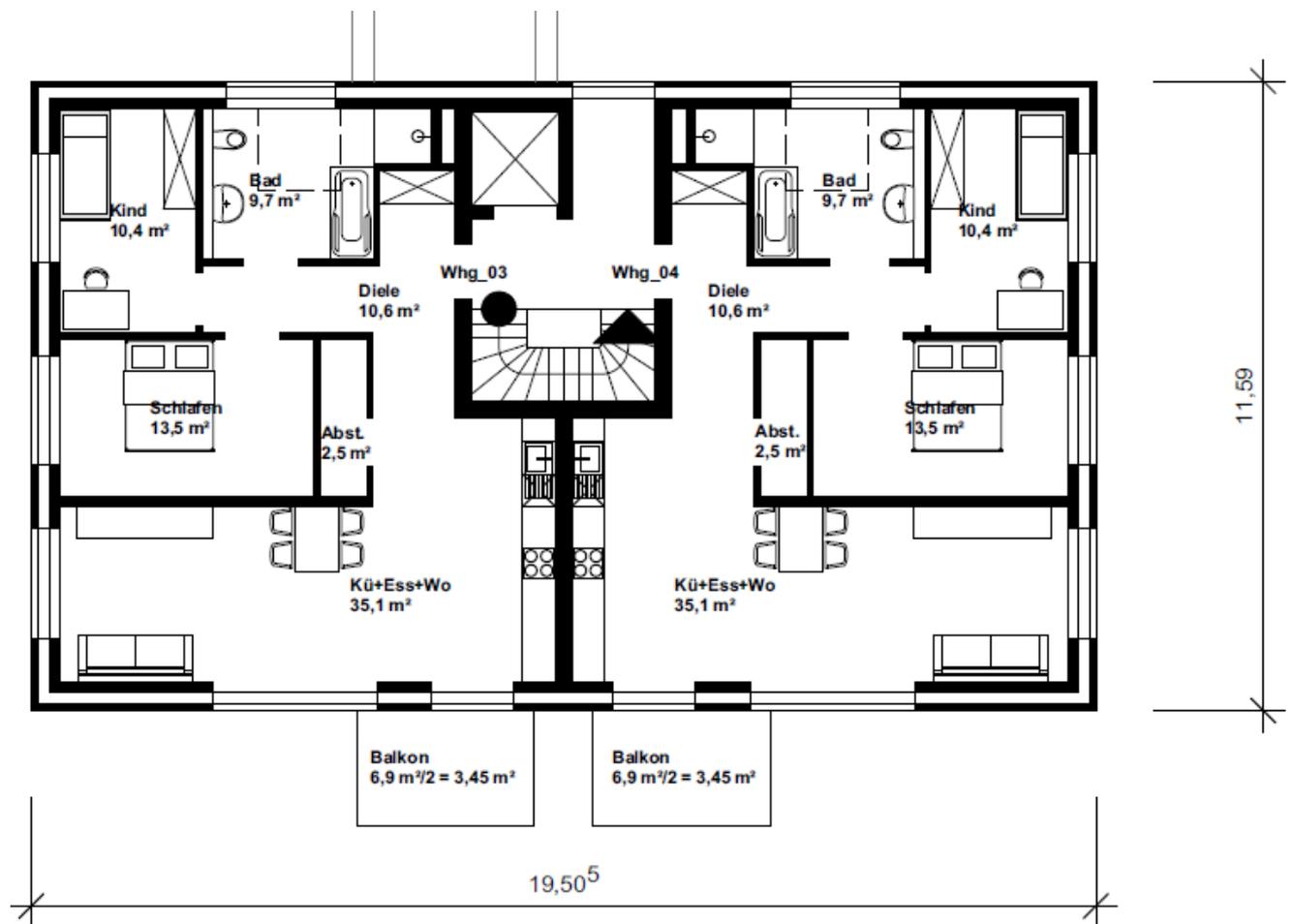
Kontakt

LAGEPLAN

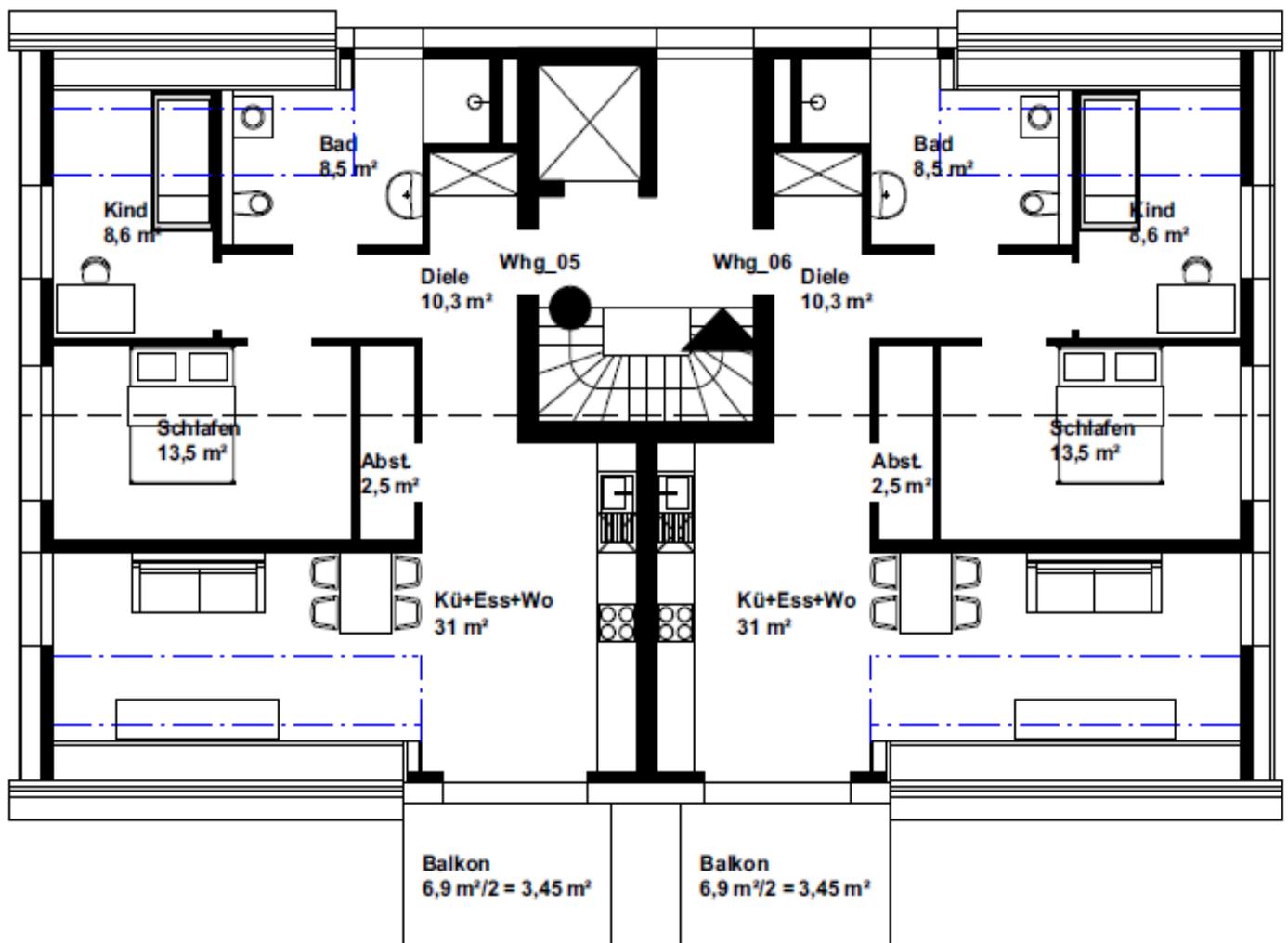


JOTTE Immobilien GmbH &
 Co. KG Braunschweiger Str.
 110B 38518 Gifhorn
 Tel: 0151-42300520

ERDGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS



Dachgeschoss



Ansichten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Ansicht Norden



Ansicht Osten

BAUBESCHREIBUNG

Planung und Gebäudelage

In Velpke, Oebisfelder Straße im Ortskern mit Randlage, wird ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 75 qm und 84 qm, je nach Planung.

Die Wohnungen werden über ein selbständiges, integriertes Treppenhaus mit Aufzugsanlage erschlossen. Von diesem Treppenhaus werden gleichzeitig die Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erreicht. Das Grundstück wird an den freien Rändern mit einem Stabmattenzaun umzäunt, je nach Planung.

Die planerische Bearbeitung ist Bestandteil der Leistungen. Die Erstellung der Statik und des Wärmeschutznachweises entsprechend der GEG ist ebenfalls Leistungsbestandteil.

Die Wohneinheiten werden als Eigentumswohnungen gemäß WEG Teilung erstellt. Es wird eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt und die Teilungserklärung beurkundet.

Bauherrenhaftpflicht-, Bauwesen- und Gebäudeversicherung sind während der Bauzeit im Festpreis enthalten. Eigenleistungen können nicht mitversichert werden.

Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser sowie eine Bautoilette während der Bauzeit sind im Festpreis ebenso enthalten.

Gebäudegrößen

Die Wohnflächenberechnung der Wohneinheiten basiert auf der Wohnflächen-Verordnung, WoFIV, die Wohnflächen sind in der Anlage zusammengestellt.
Die lichten Raumhöhen der Geschosse sind in den Schnitten dargestellt.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz ist gem. des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aufgestellt worden. Die Gebäude werden als KFW 40 gebaut.

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Brand- und Schallschutz

Der Brand- und Schallschutz ist entsprechend den baurechtlichen Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, NBauO, und der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, DVNBauO, gewährleistet.

Aufzug

Der Aufzug wird im geschlossenen, schallentkoppelten Schacht betrieben. Die Aufzugskabine wird aus beschichteten Stahlblechpaneelen in einem Grauton mit einer halbseitig verspiegelten Rückseite bestehen, der Bodenbelag wird dem Boden des Treppenhauses entsprechen.

Kabinenbreite lt. Planung des Aufzugsherstellers. Traglast 630 kg.

Aufzüge, elektrisch betrieben.

Die Kabine erhält ein entsprechendes Bedienfeld in barrierefreier Höhe und entsprechende Tastatur.

PKW - Einstellplätze

Es werden zu jeder Wohnung Einstellplätze vorgesehen. Zusätzlich kann nach Bedarf noch ein weiterer erworben werden, je nach Verfügbarkeit.

Innerhalb der Außenanlage wird ein abgezaunter Bereich für Müllbehälter vorgesehen.

Eingangsbereich, Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich des Hauses, vor der Hauseingangstür wird eine Briefkastenanlage mit Klingelfeld und Gegensprechanlage montiert.

BAUBESCHREIBUNG

Außenanlage / Gartenanlage / Erschließungsweg

Die Außenanlage wird im Erscheinungsbild und der Gestaltung einheitlich mit Rasenflächen (Rollrasen) aufgelockert.

Die Zuwegung zum Haus wird mit Betonsteinpflaster inkl. fachgerechtem Unterbau nach Wahl des Architekten erstellt.

Einstellplätze, die sich auf Sondernutzungsflächen vor und neben dem Wohnungseigentum befinden, werden entweder vollflächig mit Betonsteinpflaster oder im Falle einer entsprechenden Forderung der Genehmigungsbehörde (Stadt Gifhorn) zur Reduzierung der Versiegelungsflächen nur als Fahrspuren ggf. versickerungsfähig erstellt.

Entlang der freien Grundstücksgrenzen gibt es ein Stabmattenzaun in anthrazit, h= 125 cm. Bepflanzungen und die Grenze im Garten zum Nachbarn ist eine Eigenleistung.

Konstruktion

Herrichten der Baustelle

Das Grundstück wird im Bereich des Baufeldes von jeglicher Vegetation befreit.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Strom und Telefon sind in der Leistung enthalten.

Erdarbeiten

Der Oberboden im Bereich des Baufeldes wird abgetragen und abgefahren.
Die Gründung erfolgt über eine verdichtete Tragschicht lt. Bodengutachten.

JOTTE Immobilien GmbH & Co.
KG Braunschweiger Str. 110B
38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Stahlbetonarbeiten

Gründung

Die Fundamentplatte wird aus WU - Stahlbeton in einer Stärke von ca. 20 cm entsprechend dem statischen Nachweis hergestellt. Sie ist vom Untergrund durch eine PE-Folie getrennt. Die Frostsicherheit von 80 cm wird durch eine darunter liegende, umlaufende Beton-Frostschürze oder durch einen entsprechenden Unterbau aus Frostschutzkies gewährleistet. Die Erdung erfolgt über einen umlaufenden Edelstahlleder.

Decken

Die Decken der Wohngeschosse werden mit einer Stahlbetondecke ausgeführt. Die Fußböden der Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich entsprechend der jeweiligen Wärmeschutz- bzw. Schallschutzanforderungen.

Maurerarbeiten

Außenwände

Die Außenwände werden aus Porotonziegeln erstellt, Wanddicke 17,5 cm.

Die geputzten Bauteile erhalten einen außenseitigen Wärmedämmputz als Wärmedämmverbundsystem lt. Wärmeschutzberechnung.

Die verklinkerten Flächen werden als zweischaliges Mauerwerk mit innenliegender Wärmedämmung lt. Wärmeschutzberechnung hergestellt.

Die Außenwände werden aus Hochlochziegeln oder Kalksandsteinen nach Wahl des Architekten bzw. Energieeffizienz-Experten hergestellt. Das lichte Rohbauhöhe beträgt in allen Geschossen 2,75 m. Die Fassade erhält im Obergeschoss einen außenseitigen Wärmedämmputz als Wärmedämmverbundsystem lt. Wärmeschutzberechnung und weißer Kratzputzoberfläche.

Das Erd- und Obergeschoss wird vollständig verklinkert mit dahinter geführter Glaswolle. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium EV1 (silberfarben eloxiert).

Innenwände

Die Innenwände werden ebenfalls aus Hochlochziegeln oder Kalksandsteinen hergestellt, je nach statischen Erfordernissen.

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Wohnungstrennwand zum Treppenhaus

Die Außenwände des Treppenhauses werden aus großformatigen Kalksandsteinen erstellt, Wanddicke lt. Schallschutzanforderungen.

Die trennenden Wände zu den Wohnungen werden aus großformatigen Kalksandsteinen, $d = 30,0$ cm erstellt und erfüllen damit die Schallschutzanforderungen. Die Treppenhauswände erhalten einen Strukturanstrich in weiß-grau oder gleichwertig.

Treppenhaus

Die Decken und Treppenläufe des Treppenhauses werden aus schalltechnisch entkoppelten Stahlbetondecken und -läufen erstellt, die Podestflächen (Fußböden) mit Werksteinplatten belegt. Die Treppenbeläge/-läufe werden ebenfalls mit Werksteinplatten aus Tritt- und Setzstufen hergestellt.

Die Treppengeländer erhalten Handläufe aus Edelstahl mit senkrechten Flachstäben lt. Planung, grundiert und anthrazit gestrichen. Erforderliche Umwehrungen entlang der freien Treppenpodestplatten werden analog dazu ausgeführt.

Dachdecker- / Abdichtungsarbeiten

Die Dacheindeckung der massiven Holzbalkendecke wird als Satteldach erstellt. Die Rinnen und Fallrohre werden aus Titanzinkblech hergestellt.

Klempnerarbeiten

Außenliegende Dachrinnen sowie die Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt.

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Dachterrassen / Balkone / Terrassen

Die Dachterrassen und Balkone erhalten eine folierte oder bituminöse Abdichtung auf Gefälledämmung. Die Fußbodenbeläge der Balkone sind vom Käufer herzustellen. Der Austritt erfolgt über eine Stufe in Höhe von ca. 20 cm. Die Schwellenhöhe von der Terrassentür zum Bohlenbelag ist ca. 3 cm, je nach Planung.

Die Terrassen im Erdgeschoß werden mit Rechteckpflaster hergestellt.

Ausbau

Fensterbänke

In den geputzten Wandflächen erhalten die Fenster außenliegende Fensterbänke aus Aluminium. Die Innenfensterbänke sind aus Kunststeinplatten, ca. 20 mm dick, in Breite der verbleibenden Mauerlaibung, in der Tiefe mit 20 mm Überstand. Bei gefliesten Wänden werden die Fensterbänke mitgefließt.

Estrich

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden, entkoppelten Estrich lt. Wärmeschutzverordnung entsprechend der Schallschutzanforderungen.

Die Estriche werden im Erdgeschoss mit Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärmeschutzberechnung, in den oberen Geschossen mit Trittschalldämmung hergestellt.

BAUBESCHREIBUNG

Innenputz

Alle Wohnräume im Erd- und Obergeschoss erhalten einen geglätteten Gipsmaschinenputz in Qualitätsklasse Q2.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden aus kunststoffbeschichteten Türen entsprechend den Wohnungsbaunormen hergestellt. Ausstattung mit Zargendichtung, Bodendichtung, Klimaklasse III, einbruchhemmend.

Die Schallschutzklasse beträgt > 37 dB.

Innentüren

Die Innentüren werden aus kunststoffbeschichteten Röhrenspantürblättern (CPL Oberfläche) mit Holzzarge, Futter und Bekleidung, eingelegte Gummidichtungen hergestellt, Farbton gebrochenes Weiß, die Drückergarnitur aus Edelstahl.

Bei Erbringung der Bodenbelagsarbeiten in Eigenleistung ist dem Bauträger auf Anforderung die endgültige Belagsstärke anzugeben.

Fliesen

Fußbodenfliesen

Bäder, Küche und der Flur- / Dielenbereich, erhalten im Dünnbettverfahren verlegte Feinsteinzeugfliesen (Materialpreis 20,- €/qm netto), Format von 30/ 30 cm bis 60/60 cm. Als Fußleiste erhalten Küche und Flur einen Fliesensockel passend zur Fußbodenfliese.

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Wandfliesen

WC und Bad werden ca. 1,20 m hoch mit Wandfliesen ausgestattet (Materialpreis: 20,- €/qm netto). Im Duschbereich wird Wandhoch gefliest. Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt im Dünnbettverfahren. Erforderliche Abschlusschienen in Edelstahl nach Vorlage des Fliesenlegers. Notwendige Rohrverkleidungen werden aus Trockenbau oder WEDI-Bauplatten (oder gleichwertiges Produkt) hergestellt.

Fliesenauswahl

Die Auswahl der entsprechenden Fliesenbeläge für Fußboden und Wand, nimmt der Hauskäufer in einem vorgeschlagenen Fachhandel vor.

Fenster

Die Kipp-/ Drehkipp- und feststehenden Fenster werden innen aus weißen Kunststofffenstern ausgeführt sowie außen nach RAL mit einer Folienbeschichtung farblich in Grau.

Die Fenster werden mit Wärmeschutzverglasung gem. neuem GEG (Ug- Wert 0,6) ISO-Dreifachglas eingebaut. Die Fenster- und Terrassenelemente bekommen eine umlaufende Pilzkopfverriegelung mit bis zu 16 Verriegelungspunkten.

Die Aluminium Haustür ist mit Wärmeschutzverglasung, Automatik- Mehrfachverriegelung und Zylinder mit Not- und Gefahren-funktion ausgestattet.

Rollläden

Die außenliegenden Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden als Kunststoffpanzer (Farbe nach gestalterischen Vorgaben des Architekten). Die elektrischen Taster befinden sich in Fensternähe.

BAUBESCHREIBUNG

Geländer / Umwehrungen Balkone und Dachterrassen

Die erforderliche Umwehrungen der Balkone und Dachterrassen bestehen aus Glasfüllungen in Satinato mit senkrechten Füllstäben, lt. Planung.

Schließanlage

Für die verschiedenen Erschließungsbereiche und Wohnungen des Hauses ist eine Schließanlage vorgesehen.

Bodenbeläge / Tapezier- und Malerarbeiten

Weitere Bodenbeläge in den Wohneinheiten sind nicht Leistungsbestandteil des Herstellers, sie werden durch den Käufer erbracht.

Selbstverständlich können diese Arbeiten dem Bauträger zur Beauftragung vergeben werden.

Eigenleistungen

Die Eigenleistungen des Hauskäufers können im Anschluss an die Bauphase nach Übergabe der Gesamtleistung erfolgen.

Folgende Leistungen sind nicht im zuvor beschriebenen Leistungspaket enthalten:

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten (außer Bad, Gäste-WC, HWR)
- Herstellen der Außenanlagen einschl. Lieferung und Einbau von Mutterboden, Rasen und Bepflanzung gem. B-Plan.
- Grunderwerbssteuer und Notarkosten
- Grundbuchkosten
- Zwischenfinanzierungskosten

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Installationen

Heizungsinstallation

Es wird eine Luft/Wasser Wärmepumpe verbaut.

Der Wärmebedarf wird über eine Wärmebedarfsrechnung ermittelt. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper mit einem elektrischen Anschluß. Die Raumthermostate werden vom Elektriker geliefert und montiert.

Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt über anzumietende Wärmemengenzähler bzw. Funkheizkostenverteiler. Die Verbrauchserfassung von Wasser erfolgt über ebenfalls anzumietende Kalt- und Warmwasseruhren.

Die Abrechnung erfolgt entsprechend der gültigen Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

Steigleitungen werden aus Gründen des Schallschutzes und der Zugänglichkeit als Vorwandinstallation hinter Trockenbauverkleidungen geführt. Die Dimensionen ergeben sich aus der örtlichen Bauausführung und sind im Exposé noch nicht enthalten.

Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kupfer-, Kunststoff- oder Mehrschichtverbundrohr werden in wärmegeämmten Rohrleitungen geführt. Die Leitungsverlegung erfolgt ab Wasseruhr zu den Sanitäröbekten bzw. zum Warmwasserspeicher. Zur Verbesserung der Wasserqualität und dem Schutz der sanitären Anlagen wird ein Wasserfeinfilter eingebaut.

Im Bad ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Ein frostsicherer Außenwasserhahn mit selbsttätigender Entleerung ist ebenfalls enthalten.

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Nach Angabe der Bauherren wird der Zu- und Ablauf der Spüle installiert. Daran angeschlossen wird die Vorbereitung für die Geschirrspülmaschine.

Die Schmutzwasserleitungen werden in den Wohnungen aus Kunststoffrohren hergestellt, HT-Rohren.

Die Falleleitungen werden in Installationssträngen zusammengefasst und hier in gedämmt montierten Falleleitungen ausgeführt.

Die Objektausstattung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste.

Sanitärobjekte:

Die Sanitärobjekte können in der Farbe weiß ausgesucht werden:

- Wanne (Bad)
170 x 75 cm, von gängigen Herstellern, Wannenträger, Einhebelmischer gängige Hersteller, Ab- und Überlauf mit Exenter, Handbrause mit Kunststoffschlauch und Wandhalter
- Dusche (Bad)
100 x 100 cm ebenerdig gefliest mit Bodenablauf, Einhebel- Brausemischbatterie Grohe oder Hansgrohe mit Handbrause und Kopfbrause.
- WC
Gängige Hersteller, wandhängend als Tiefspüler einschl. WC-Sitz mit Edelstahlscharnier
- Waschtisch Bad: 65 x 51 cm
Einhebelmischer *Grohe oder Hansgrohe* Gäste-WC: 45 x 35 cm, Einhebelmischer *Grohe oder Hansgrohe*

BAUBESCHREIBUNG

Elektroinstallation

Der Hausanschluss für Strom befindet sich im Hausanschlussraum des Erdgeschosses.

Flure und allg. Abstellräume werden mit Leuchtstofflampen und Ausschaltung ausgestattet. Im Treppenhaus wird geschossweise eine Lampe mit Bewegungsmelder hergestellt.

Die Elektroinstallation wird nach VDE - Vorschrift vorgenommen. Die Unterverteilung sowie die Wandsteckdosen und Versorgungsleitungen in der Wohnung werden unter Putz ausgeführt.

In den Wohnungen wird das Schalterprogramm des Herstellers Busch-Jäger, Serie Balance S I, Farbton alpinweiß oder gleichwertig, installiert.

Die Raumausstattung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

Ausstattung Elektro je nach Planung Exposé:

Flur/ Diele	<ul style="list-style-type: none"> Klingelanlage mit Gegensprechanlage 1 x Wechselschaltung mit 1 x Brennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 1 x Steckdose, 1-fach 1 x Telefonanschluss digital Zentrales Netzwerk
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Ausschaltung mit 1x Deckenbrennstelle 1 x Ausschaltung mit 1 x Wandbrennstelle 1 1 x Stromkreis Waschmaschine 1 x Stromkreis Trocknerx Steckdose, 2-fach mit Klappdeckel
Küche	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 1-fach 3 x Steckdose, 2-fach 1 x Stromkreis Geschirrspüler (16 A) 1 x Stromkreis E-Herd (3 x 16 A)

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520

BAUBESCHREIBUNG

Wohnzimmer/ Essen	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 2-fach 2 x Steckdose, 1-fach 1 x Netzwerkdose
Schlafzimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Wechselschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 1-fach 2 x Steckdose, 2-fach 1 x Netzwerkdose
Kind	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter 2 x Steckdose, 2-fach 1 x Netzwerkdose
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Ausschaltung mit 1 x Deckenbrennstelle 1 x Steckdose unter Schalter
Terrasse/Balkon/ Dachterrasse	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Serienschaltung für 1 x Außenbrennstelle und 1 x Steckdose
E- Funktionalität (PKW) Vorbereitung E-Ladesäule	

Änderungen konstruktiver, statischer und baurechtlicher Art

Änderungen, die aus konstruktiven, statischen oder baurechtlichen Gründen erforderlich sein sollten, bleiben dem Hersteller vorbehalten und stellen keine Minderung des Objektes dar.

Gifhorn, den 18.11.2023

JOTTE Immobilien GmbH & Co. KG

JOTTE Immobilien GmbH &
Co. KG Braunschweiger Str.
110B 38518 Gifhorn
Tel: 0151-42300520