

Vorbemerkung:

Es wird im Bestand modernisiert/erweitert/entkernt und teilweise um- und neugebaut. Es handelt sich nicht um ein komplettes Neubauobjekt. Der unveränderte Bestand wird hier „Bestehend“ oder „unverändert“ oder „Altbau“ Substanz genannt.

Außenwände:

Die aus Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Stärken bestehenden Außenwände sind auf Streifenfundament aus Ziegelmauerwerk errichtet und werden nicht neu errichtet. Neue Trag-Ende Bauteile werden nach Bedarf mit Betonfundamenten unterfangen. Die Fensterbrüstungen werden zum Teil herausgenommen um bodentiefe Fenster zu ermöglichen. In einigen Bereichen werden neue Fensteröffnungen erstellt. Das Objekt wird durch einen Bauunternehmer aufgestockt und erweitert. An diesen Stellen werden Außenwände aus Baustoffen, die der Statiker bzw. der Architekt vorgibt, neu errichtet.

Fassade:

Die Hof- und Gartenseitige Fassaden erhalten einen Vollwärmeschutz zurzeit gültiger EnEV. Der straßenseitige Erdgeschossbereich wird in Steinplatten verkleidet. Die darüber liegende Fassade erhält eine helle und feingekörnte Putzoberfläche. Im hofseitigen Bereich werden moderne Farbflächen integriert. Farb- und Materialvorgaben obliegen dem Maßnahmenträger. Moderne Up-Down-Strahler werden in die Front integriert.

Dach:

Gemäß Statik wird der Dachstuhl erneuert. Der neue Dachstuhl wird in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion erstellt. Auf der Konstruktion wird eine extrem dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Die Dämmung wird als Vollsparrendämmung mit einer unterseitigen Dampfsperre eingebaut. Als Eindeckung werden Betondachsteine Farbe Granit verwendet. Die Flachdächer werden gemäß Dachdeckerrichtlinien neu eingedichtet, gedämmt und extensiv begrünt. Die neuen Fallrohre liegen außerhalb der Wärmedämmung.

Balkone Terrasse:

Die Balkone werden als thermisch getrennte Stahlkonstruktion angebaut. Vorgesehen ist ein Holzbelag. Im Erdgeschossbereich werden die Terrassen aus Holz auf einer Unterkonstruktion auf einem Kies/Schotterunterbau aufgebaut. Pflanzen werden u.U. unterschiedlich integriert, Art und Umfang bestimmt der Maßnahmenträger. Auf den üblichen Spritzschutz wird verzichtet.

Dachflächenfenster:

Es werden Dachflächenfenster von Velux oder gleichwertig zur Wohnraumbelichtung eingebaut. Die nach hinten liegenden Dachflächenfenster werden zum Teil als Fensterkombination (Quartett) eingebaut.

Fenster- und Türelemente:

Fenster- und Fenstertürelemente sind neu aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Dachflächenfenster von Velux besitzen einen Holzkern mit äußerer Kunststoffverblendung. U-Werte von Rahmen, Flügel und Verglasungen gemäß EnEV. Die Fensterrahmen der Vorderseite werden im EG in anthrazit, sonst in weiß angebracht. Bodentiefe Fenster erhalten eine Absturzsicherung nach Vorgabe. Straßenseitig sind im 3. OG Absturzsicherungen integriert. Straßenseitig werden Schallschutzfenster integriert.

Hauseingang:

Das Treppenhaus wird in den vorderen Bereich verlegt und der Treppenlauf in Stahlbeton Neu erstellt. Zusätzlich wird eine neue Aufzugsanlage errichtet. Die neue Kunststoff-Hauseingangstür erhält leicht verspiegeltes Glas und eine Mehrfachverriegelung. Farbe Anthrazit. Die Unterputzbriefkästen werden im Außenbereich des Eingangs verbaut. Eine neue Video-Gegensprechstation der Fa. Gira wird im Außenbereich des Haupteingangs und innerhalb der Wohnung im Wohnbereich installiert. Die verputzten Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses werden gespachtelt und mit einem weißen Anstrich versehen. Im Treppenhaus wird pflegeleichtes Feinsteinzeug verlegt. Der Handlauf wird passend zum Rest farblich gestaltet. Stilvolle Lampen sollen im Treppenhaus angebracht werden. Diese bestimmt der Maßnahmen-träger. Einige Musterbilder dienen als Beispiel:

Decken:

Bestehende Holzbalkendecken bleiben erhalten und werden entsprechend den Brandschutz-Vorgaben ertüchtigt. Ausführungen gemäß den Angaben des Statikers, Architekten & Bauamt Düsseldorf. Zur Aufstockung wird die Decke über dem 3. OG als Holzkonstruktion gemäß den Angaben der Statik und des Schallschutzes neu eingezogen. Das neue Treppenhaus erhält als Oberen Anschluss eine Stahlbetondecke.

Innenwände:

Die im Bestand vorhandenen massiven Innenwände und Wohnungstrennwände aus Ziegel-Mauerwerk (tragend o. nichttragend) werden verputzt und gespachtelt. Neue tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert und verputzt. Nichttragende Innenwände aus Metallständerwerk mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung und ein-Gelegter Mineralfaserdämmung hergestellt. Im Wohnzimmerbereich wird eine Wand als freies Sichtmauerwerk speziell aufgearbeitet und neu verfugt (1.OG, 2.OG) siehe Foto.

Innentüren und WA Türen:

Hochwertige Innentüren, glatt und profillos, werksseitig weiß lackierte Zargen mit ebenfalls werksseitig weißlackierten Türblättern mit Drückergarnituren aus Edelstahl und Buntbartschlössern. Wohnungseingangstüren weiß, Mehrfachverriegelung/Einbruchhemmend, Schließanlage mit Codekarte.

Keller:

Die vorhandene Kellersubstanz ist aus massivem Mauerwerk und bleibt unverändert. Eine außenseitige Abdichtung erfolgt nicht. Eine geringe Feuchtigkeit kann somit im Kellerbereich auftreten. Innenseitig werden die Wände sandgestrahlt und neu beigefügt. Der Fußboden aus Zementestrich wird farbig gestrichen. Die Fundamente werden ggfls. gemäß Statik verstärkt. Die Kellertüren zu den Kellerräumen werden als Holzlattentüren Natur ausgeführt.

Aufzug:

Es wird eine Schindler Aufzugsanlage integriert. Die Stationen sind im KG, EG, 1.OG, 2.OG & 3.OG. Die EG Einheit wird von den Betriebskosten des Aufzuges gerecht reduziert.

Oberböden:

Die Wohnungen ausgenommen die Bäder, erhalten Parkettböden der Firma Parador und eine weiße Sockelleiste, profillos. Die Bäder erhalten Feinsteinzeug der Fa. V&B oder Naturstein. Die Auswahl trifft der Bauherr. Verschaffen Sie sich unter www.Parador.de einen Eindruck über die ausgezeichnete Qualität.

Die Festlegung des Bodens erfolgt durch den Maßnahmenträger. Weitere Einzelheiten sollten Vor dem Kauf erfragt werden. Einige Musterbilder als Anlage:

Malerarbeiten:

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe weiß oder Hell getönt beschichtet. Die Wohnungen erhalten ggfls. in Teilbereichen Malervlies, abhängig von der Wandbeschaffenheit.

Innentreppen:

Die Treppen werden aus einer Holzkonstruktion mit massiven Holzstufen endlackiert bzw. geölt, passend zum Parkett, installiert. Die genaue Auswahl trifft der Bauherr.

Hausanschlüsse:

Anschlüsse für Wasser, Strom und Gas sind vorhanden. Innerhalb des Hauses werden sämtliche Frischwasser- und Gasleitungen erneuert. Ebenso werden alle Leitungen für Schmutz und Regenwasser, ausgehend von den Grundleitungen erneuert. Nach heutiger Prüfung ist eine Nutzung durch das Internetfernsehen auf der Düsseldorf Str. 5a möglich. Wir empfehlen die Prüfung unter www.t-online.de selbst durchzuführen.

Elektroinstallation:

Die Installation aller Elektroleitungen im gesamten Objekt erfolgt nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbestimmungen des Stromversorgers ausgehend vom Hausanschluss neu. Jede Wohnung ist mit einer Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI Schutz für die Bäder ausgestattet. Jede Wohnung erhält eine ausreichende Anzahl von Steckdosen und Flächenschaltern im Reinweiß von GIRA. Es werden in

Teilbereichen Decken abgehängt, um Einbaustrahler zu ermöglichen, z.B. im Bad oder Gäste WC, evtl. im Eingangsbereich. Die genaue Festlegung bestimmt der Maßnahmenträger und sollte vor dem Kauf erfragt werden. Für die Kommunikation zwischen Wohnung und Hauseingangstür ist die Video-Gegensprechanlage bzw. moderne Türkommunikation von GIRA vorgesehen. Eine Gemeinschaftssatellitenantenne auf dem Dach wird installiert, zusätzlich die Vorrichtung für Kabelfernsehen, diese muss allerdings vom Käufer selbst beim Versorger über einen Nutzungsvertrag gebucht werden. Des Weiteren werden die Hauptbäder mit einem Radio von Busch-Jäger ausgestattet, die EG Einheit zusätzlich mit I-Phone-Station. Des Weiteren erhält jede Wohnung eine Wetterstation der Fa. Gira. Die Positionierung erfolgt durch den Maßnahmenträger. Die Schaltung der Beleuchtungskörper im Treppenhaus läuft über Zeitschaltautomaten. Die Kellerräume sind jeweils mit einer Steckdose und einer Schiffsarmatur ausgestattet. Anbei einige Musterbilder:

Desweiteren wird die EG Einheit mit ein GIRA Touchscreen inkl. Bussystem ausgestattet. Dieses ermöglicht eine bequeme Steuerung von zuhause. Rollladeneinstellungen, Lichtsteuerung, Wetterstation, Steckdosenüberprüfung, Fußbodenheizung usw. ist alles steuerbar. Weitere Informationen suchen Sie sich bitte unter www.gira.de raus. Die EG-Einheit erhält eine Alarmanlage. Einige Musterbilder als Anlage.

Des Weiteren werden alle Wohnungen mit einem Homeway-System ausgerüstet. **Was ist das?** Ein Homeway-System ersetzt in Ihrem Zuhause, ganz egal ob Wohnung oder EFH, drei verschiedene Verkabelungssysteme. Die einzigartige Kombination aus Antennen-, Telefon- und Netz-Werkdiensten auf Basis eines Hybridkabels bringt nicht nur bei der Installation Vorteile mit sich. Die Homeway-Anschlussdose bietet alle Dienste gleichzeitig. Dabei lassen sich Ihre aktuellen Ansprüche dank des modularen Stecksystems jederzeit anpassen. Jede Einheit erhält pro Zimmer eine Anschlussdose. In Küche, Bad und Nebenräumen sind keine Anschlüsse geplant. Musterbild zu der Homeway-Multidose siehe oben!

Heizung:

Sämtliche Heizungsleitungen werden neu erstellt. Im Kellergeschoss wird eine außentemperaturgesteuerte Zentralheizungsanlage in Gas Brennwerttechnologie mit Hausanschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz installiert. Die Messung des Gasverbrauchs erfolgt über eine Zählereinrichtung des Versorgers. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Die Erfassung des Wärmeverbrauchs innerhalb der Wohnungen erfolgt über eine Zählereinrichtung an den Verteilerkästen. Zusätzlich wird eine Solarfläche von ca. 5 m² für die Unterstützung zur Zubereitung von Warmwasser vorgerüstet. Die genaue Festlegung erfolgt durch den Wärmeschutznachweis.

Sanitärinstallationen:

Die Warmwasserversorgung der Bäder und der Küchen erfolgt zentral über die Gasbrennwert-Anlage. Die Entwässerungsleitungen innerhalb der Geschosse werden in neuen SML Abfluss-Leitungen ausgeführt und an die vorhandenen Grundleitungen im Keller angeschlossen. Für Die Wohnungen von EG bis. 2. OG wird ein Waschmaschinenanschluss im Keller installiert. Für die oberste Einheit ist dieser in der Wohnung selbst vorgesehen.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattung bestimmt der Maßnahmenträger. Die Ausstattungsvariation umfasst Produkte der Hersteller von Dornbracht, Alape, Hansgrohe Axor, Keramag, Villeroy und Boch, Große, Hansa und andere. Einige Musterbilder als Anlage.

Außenanlage:

Die Gestaltung des Gartens bestimmt der Maßnahmenträger.

Die Terrassenflächen werden aus Holz wie Bankirai / Douglasie / Garrappa oder ähnliches inkl. Holzunterkonstruktion hergestellt.

Sonstiges:

Durch die Hersteller stehen Ein Parkettratgeber bzw. Pflege und Gebrauchsanweisungen zur Verfügung. Diese stehen zum Download unter der genannten I-Adresse bereit.

<http://www.parador.de/service-de/infomaterial/ratgeber>

<http://www.gira.de/download/>

Ein Farbtopf für minimale Flecken an den Wänden wird zur Verfügung gestellt. Kleinere Flecken, die selbst problemfrei zu entfernen sind, können nicht als Mangel angesehen werden.

Aufgestellt/Ergänzt

Düsseldorf, den 04. September 2013