

Architekten Stadthaus in der Eimsbütteler Chaussee 82 in 20259 Hamburg

Bau- /Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung

Lage

Eimsbütteler Chaussee 82 in 20259 Hamburg Eimsbüttel-Sternschanze

Objekt

Fünfgeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss in massiver Bauweise.

Öffentliche Erschließung

Herstellung aller Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon.

Konstruktion

Pfahlgründung, Sockelgeschoss als Weiße Wanne in WU-Beton. Tragende Wände in Kalksandstein, Decken in Stahlbeton.

Dächer

Flachdächer als Warmdächer mit Gefälledämmung.

Fassaden

Holz-Aluminium Fassadenelemente. Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz.

Fahrstuhl

Personenaufzug

Gebäudetechnische Ausrüstung

Heizung und Kühlung

Erdwärmesonden

Erdsonden gem. VDI Richtlinie 4640 (Thermische Nutzung des Untergrundes) auf dem Grundstück der Eimsbütteler Chaussee 82 unterhalb des Neubaus.

Erdwärmeheizung

Erdwärmeheizungsanlage mit Wärmepumpe. Die Sole/Wasser-Wärmepumpe dient in Kombination mit einem Erdsondenfeld zur Grundlastversorgung und versorgt die Fußbodenheizungen und die zentralen Warmwasserspeicher. Zur Deckung der Spitzenlasten dient eine Niedrigtemperatur Gas-Brennwertanlage, die an das Erdgasnetz der Hamburger Netz GmbH angeschlossen wird.

Fußbodenheizung

Fußbodenheizung als Niedertemperaturflächenheizung, flächendeckend in den Wohnbereichen (ausgenommen Abstell- und Nebenräume) mit Einzelraumsteuerung. Jede Wohnung erhält eine eigene Heizkreisverteilung und Wärmemengenzählung. Digitale Raumtemperaturregler mit Temperaturfühlung, individuell regelbar in allen Wohnräumen. Zeitgesteuerte Heizungsnachtabsenkung. In den Bad- und WC Bereichen sind zusätzlich Handtuchheizkörper vorgesehen.

Kühlung über die Fußbodenheizung

Die Fußbodenheizung kann außerhalb der Heizperiode zur Kühlung während der Sommermonate genutzt werden. Die Kältegewinnung aus dem Erdreich dient zur Einspeisung in das Fußbodenheizungssystem und kann raumweise über digitale Raumtemperaturregler individuell geregelt werden.

Ausstattung der Wohnungen

Küchen

Fußbodenheizung und -kühlung digital regelbar, Eichenholzparkett. Wände glatt geputzt, weiß. Die Elektro- und Sanitärinstallation erfolgt nach Festlegung der Küchenausstattung durch den Käufer. Die Küche ist nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Bäder und WC's

Fußbodenheizung digital regelbar. Boden- und Wandkeramik, Wände in Bereichen glatt geputzt mit Anstrich, abgehängte GK-Decken, Downlights dimmbar. Wandeingelassene raumhohe Spiegel. Innenliegende Bäder mit mechanischer Raumentlüftung, automatisch geschaltet.

Wohn-/Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer

Fußbodenheizung und -kühlung digital regelbar, Eichenholzparkett. Wände glatt geputzt, weiß. Decken glatt, weiß.

Flure

Fußbodenheizung und -kühlung digital regelbar, Eichenholzparkett. Wände glatt geputzt, weiß. Decken glatt, weiß. Deckeneingelasse Downlights dimmbar.

Balkone / Dachterrassen / Dachloggia

Oberbeläge Holzgrätings (Dielen) aus profiliertem Thermoholz auf Unterkonstruktion. Außenbeleuchtung und Außensteckdosen.

Terrasse Erdgeschosse

Werksteinplattenbeläge. Außenbeleuchtung und Außensteckdosen.

Materialien und Oberflächen

Parkett

Lamellenparkett Eiche, geölt oder gelackt, Verlegung inkl. Materialpreis 50,- € brutto pro m².

Sockelleisten

Holzsockelleisten, hohes Rechteckprofil, weiß endlackiert.

Keramik

Keramikbeläge der Bäder und WC's für Boden- und Teil-Wandflächen. Verlegung inkl. Materialpreis 60,- € brutto pro m². Verbleibende Wandflächen mit Anstrich.

Wohnungseingangstüren

Hochwertige Wohnungseingangstüren, einbruchhemmend, Schallschutz nach DIN 4109, Absenkdichtung, Mehrfachverriegelung, Türspion. Oberflächen HPL beschichtet hellgrau. Edelstahlrückergarnituren mit einbruchhemmendem Schutzbeschlag und Edelstahlprofilzylindern. Türzarge als Stahlumfassungszarge, weiß endlackiert.

Innentüren

Hochwertige Röhrenspantüren, Türblatt stumpf mit Holzeinleimer Eiche, Oberflächen HPL beschichtet hellgrau, Türzarge Stahlumfassungszarge weiß endlackiert. Edelstahlrückergarnituren.

Fassaden- / Fenstersysteme

Hochwertige Aluminium-Holz Qualitäts- Fassadenelemente Marke Velfac, Fenster horizontal aufwärts schlagend mit Feststelleinrichtung. Aluminiumflügel eloxiert mit Polyester Pulver Beschichtung RAL 7011 Eisengrau, Holzprofile mit werksseitiger Endbeschichtung in hellgrau mit Wärmeschutz-, Sonnenschutz und Schallschutzverglasung.

Balkon- und Dachterrassenbeläge

Holzgrätings aus Thermoholz Fichte, Edelstahlverschraubung in Nuten versenkt.

Sanitärausstattung und Objekte

Bad Handtuchheizkörper Fabrikat Brötje Exclusive.

WC Fabrikat Duravit Starck 3 oder gleichwertig.

Waschtisch Fabrikat Duravit Stark 3 oder gleichwertig.

Duschbereich bodenbündig mit Artiga Durchrinne in Edelstahlabdeckung.

Grohe Thermostat Unterputzarmaturen, Wandanschlußbogen mit Handbrause und Kopf Tellerbrause 200 m Fabrikat Nikless.

Badewanne Fabrikat Sanibel 4000, 180 x 80 Acryl weiß, Befüllung verdeckt über Wannüberlauf, Thermostat Unterputzarmatur mit Grohe Brausearmatur mit Wandhalterung.

Elektro- und Beleuchtungsausstattung allgemein

Allgemein

Alle baurechtlichen Vorschriften der HBauO, die Empfehlungen der DIN und VDE werden eingehalten.

Elektroverbrauchszählung

Wohnungsweise im Hausanschlussraum.

Eingangsüberwachung

Kameraüberwachung des Einganges mit Farbkamera, Sprechmodul, Klingeltaster, Türöffner, Signalunterscheidung, Mithörsperre.

Eingangsbeleuchtung

Die Hauseingangs- bzw. Außenbeleuchtung wird über eine mechanische Zeitschaltuhr automatisch geschaltet.

Küchen

In den Küchen werden die für die Montage und den Betrieb einer Einbauküche erforderlichen Anschlüsse nach erfolgter Küchen- und Installationsplanung des Käufers hergestellt. Die Stromkreise für Backofen, E-Kochfeld, Mikrowelle/Grill sind separat abgesichert. Die Küchen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Rauchmelder

In Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen, sind gem. HBauO Rauchwarnmelder installiert.

Downlights/Lichtsteuerung:

Dimmung als dimmbare Tasterschaltungen der Downlights in den Dielen, Bädern und WC's.

Raumtemperaturregler

Raumtemperaturregler sind in allen Wohn- Schlaf- und Küchenbereichen installiert. Die Raumtemperaturregler ermöglichen folgende Optionen:

Schalter EIN/AUS und Umschaltung
Nachtabsenkung über Zeitsteuerung
Zeitprogramm/Dauerbetrieb
Heizfunktion
Kühlfunktion außerhalb der Heizperiode

Elektro- und Beleuchtungsausstattung der Wohnungen

Wohnung 01

Split-Level Wohnung

Podest

1 St. Kreuzschalter
1 St. Schukosteckdose
6 St. Einbaudownlight dimmbar

Wohnzimmer

1 St. Wechselschalter
1 St. Ausschalter
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
13 St. Schukosteckdose
1 St. Kabel TV-Anschluss
1 St. Telefonanschluss
1 St. Raumtemperaturregler

Esszimmer

1 St. Ausschalter
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
1 St. Deckenauslass für Beleuchtung
7 St. Schukosteckdose
1 St. Raumtemperaturregler

Küche

1 St. Serienschaltung
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
1 St. Wandauslass für Beleuchtung
10 St. Schukosteckdose
1 St. Elektro-Anschlussdose für Kochfeld
1 St. Elektro-Anschlussdose für Backofen
1 St. Elektro-Anschlussdose für Geschirrspüler
1 St. Elektro-Anschlussdose für Mikrowelle
1 St. Gegensprechstelle mit Türöffner
1 St. Raumtemperaturregler

Balkon

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
- 2 St. Schukosteckdose außen

Diele

- 2 St. Wechselschalter mit Dimmer
- 2 St. Schukosteckdose
- 2 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Bad / WC

- 1 St. Ausschalter mit Dimmer
- 3 St. Schukosteckdose
- 3 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung
- 1 St. Raumtemperaturregler

Schlafzimmer

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 10 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Flur und Treppenaufgang

- 2 St. Wechselschalter mit Dimmer
- 5 St. Einbaudownlight dimmbar
- 2 St. Schukosteckdose
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder
- 1 St. Unterverteilung

Duschbad

- 1 St. Ausschalter mit Dimmer
- 3 St. Schukosteckdose
- 2 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung
- 1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)
- 1 St. Raumtemperaturregler

Zimmer

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 11 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Abstellraum

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 3 St. Schukosteckdose
- 1 St. Elektro-Anschluss für Waschmaschine
- 1 St. Elektro-Anschluss für Wäschetrockner
- 1 St. Raumtemperaturregler

Terrasse

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
- 4 St. Schukosteckdose außen

Wohnung 02, 03, 04 (1. / 2. / 3. Obergeschoss)

Vorraum

- 1 St. Ausschalter
- 2 St. Schukosteckdose
- 2 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Wohnzimmer

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 15 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Gegensprechanlage inkl. Türöffner
- 1 St. Raumtemperaturregler

Esszimmer

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 1 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 7 St. Schukosteckdose
- 1 St. Raumtemperaturregler

Küche

- 1 St. Serienschaltung
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung
- 10 St. Schukosteckdose
- 1 St. Elektro-Anschlussdose für Kochfeld
- 1 St. Elektro-Anschlussdose für Backofen
- 1 St. Elektro-Anschlussdose für Geschirrspüler
- 1 St. Elektro-Anschlussdose für Mikrowelle
- 1 St. Elektro-Anschlussdose für Waschmaschine
- 1 St. Raumtemperaturregler

Diele

- 1 St. Ausschalter mit Dimmer
- 2 St. Schukosteckdose
- 2 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Bad / WC

- 1 St. Ausschalter mit Dimmer
- 3 St. Schukosteckdose
- 3 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung
- 1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)
- 1 St. Raumtemperaturregler

Schlafzimmer

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 12 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Balkon 1

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
- 1 St. Schukosteckdose außen (zweifach)

Balkon 2

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
- 2 St. Schukosteckdose außen

Wohnung 05

Penthouse-Maisonette

Vorraum

- 1 St. Ausschalter
- 2 St. Einbaudownlight dimmbar
- 2 St. Schukosteckdose
- 1 St. Gegensprechanlage inkl. Türöffner
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Wohnzimmer

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Wechselschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 Stk. Downlight
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 15 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss

1 St. Raumtemperaturregler

Esszimmer

1 St. Ausschalter
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
1 St. Deckenauslass für Beleuchtung
7 St. Schukosteckdose
1 St. Raumtemperaturregler

Küche

1 St. Serienschaltung
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
1 St. Wandauslass für Beleuchtung
10 St. Schukosteckdose
1 St. Elektro-Anschlussdose für Kochfeld
1 St. Elektro-Anschlussdose für Backofen
1 St. Elektro-Anschlussdose für Geschirrspüler
1 St. Elektro-Anschlussdose für Mikrowelle
1 St. Raumtemperaturregler

Diele

2 St. Ausschalter
2 St. Schukosteckdose
2 St. Einbaudownlight dimmbar
2 St. Wandeinbauleuchten als Treppenbeleuchtung
1 St. Optischer Rauchmelder

Duschbad

1 St. Ausschalter mit Dimmer
3 St. Schukosteckdose
2 St. Einbaudownlight dimmbar
1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)
1 St. Raumtemperaturregler

Zimmer

1 St. Ausschalter
1 St. Schaltung für Sonnenschutz
2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
1 St. Wandauslass für Beleuchtung
10 St. Schukosteckdose
1 St. Kabel TV-Anschluss
1 St. Telefonanschluss
1 St. Raumtemperaturregler
1 St. Optischer Rauchmelder

Loggia

1 St. Ausschalter, Schaltung innen
1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
2 St. Schukosteckdose außen

Balkon 1

1 St. Ausschalter, Schaltung innen
1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
2 St. Schukosteckdose außen

Balkon 2

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
 - 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen
 - 2 St. Schukosteckdose außen
-

Diele/Treppe

- 4 St. Wechselschalter mit Dimmer
- 4 St. Schukosteckdose
- 8 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Wandeinbauleuchte
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Zimmer (Wohnen-Arbeiten)

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 13 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Zimmer (Schlafen)

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Schaltung für Sonnenschutz
- 2 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 12 St. Schukosteckdose
- 1 St. Kabel TV-Anschluss
- 1 St. Telefonanschluss
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Optischer Rauchmelder

Bad / WC

- 1 St. Ausschalter
- 3 St. Schukosteckdose
- 4 St. Einbaudownlight dimmbar
- 1 St. Wandauslass
- 1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)
- 1 St. Raumtemperaturregler

Abstellraum

- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Deckenauslass für Beleuchtung
- 2 St. Schukosteckdose
- 1 St. Elektro-Anschluss für Waschmaschine
- 1 St. Elektro-Anschluss für Wäschetrockner
- 1 St. E-Anschluss mit Nachlaufrelais (Lüfter)

Balkon

- 1 St. Ausschalter, Schaltung innen
- 1 St. Wandauslass für Beleuchtung außen

2 St. Schukosteckdose außen

Dachterrasse

2 St. Wechselschalter, Schaltung innen und außen

2 St. Wandauslass für Beleuchtung außen

2 St. Schukosteckdose außen

1 St. Pollerleuchte

Hauseingang

Hauseingang und Wendeltreppe

Außenbeleuchtung. Hausnummernleuchte. Wandeingelassene Briefkastenanlage. Bodeneingelassene Sauberlaufzone im Eingangsbereich. Wände glatt verputzt weiß. Fahrstuhlwände im Treppenhaus mit goldfarbener Oberflächenbeschichtung. Effektbeleuchtung im Eingangsbereich, automatisch geschaltet. Wendeltreppe in Stahlbeton. Wandeingelassene Einbauleuchten im Treppenlaufbereich und Aufbauleuchten, automatisch geschaltet.

Fahrstuhl

Personenaufzug mit 5 Haltestellen. Kabinenwände mit Edelstahlbekleidung und raumhohem Spiegel, Deckenbeleuchtung, Bedientableau mit Schlüsselschaltung. Bodenbelag Betonwerksteinbeläge.

Stellplätze

Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze sind bereits in der Eimsbütteler Chaussee 83 angemietet und können durch Anmietung übernommen werden.

Allgemeine Bedingungen

Änderung in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig und/oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen für den Käufer zumutbar sein.

Einrichtungs- und Ausstattungsobjekte, die in den Plänen dargestellt sind, dienen als Beispiele, wenn sie nicht in dieser Baubeschreibung als zu liefernde Leistungen erwähnt sind. Die Farbgestaltung in den Verkaufsunterlagen dient nur der Veranschaulichung und ist nicht verbindlich.

Irrtümer, Änderungen und Auslassungen bleiben vorbehalten.

Aufgestellt, Hamburg 06. Dezember 2011