

Exposé

Reihenendhaus in Reppenstedt

Wunderschönes Öko-Endreihenhaus, 6 Zimmer mit großer Dachterasse



Objekt-Nr. OM-310957

Reihenendhaus

Verkauf: **520.000 €**

21391 Reppenstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	268,86 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Öko-Endreihenhaus in Reppenstedt begeistert durch seine räumliche Aufteilung nach professionellen Feng-Shui-Regeln. Die Küche und Schlafzimmer sind am energiereichsten Platz des Hauses platziert. Drei weitere Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer befinden sich im 1.OG. Ein Arbeitszimmer im EG bietet beste Home-Office-Gelegenheit. Wohnzimmer und Küche sind halboffen gestaltet und haben jeweils direkten Zugang zum Garten und Terrasse. Das Bad befindet sich zentral mit Fenster zur Nordseite im 1.OG. Gäste-WC ist innenliegend mit Lüftung.

Das bezauberndste Zimmer ist das Schlafzimmer im Dachgeschoss. Durch die Pultdachform mit zwei großen Flügeltüren zur großzügigen Dachterasse schläft man an den warmen Tagen fast wie im Freien.

Der Bauherr ist bekannt für seine ökologischen Gesamtkonzepte. Das Haus ist in einer dampfdiffusions-offenen Bauweise gebaut. Die Betonsohle ist ohne Stahleinlage, um das natürliche Erdstrahlenfeld zu erhalten, Wände sind aus Kalksandvollstein und Tonziegeln, die Mauerwerkverblendung besteht zu Teilen aus 11,5cm Verblendstein und tlw. aus Lärchenholzverschalung und 15 cm mineralischer Vollwärmmedämmung.

Die Decken zwischen den Geschossen sind Holzdecken, der Innenputz ist ein Kalk-Lehm-Putz, was ein sehr atmungsaktives kühles Klima im Sommer und ein warmes Klima im Winter spürbar macht.

Zur näheren Bau- und Leistungsbeschreibung siehe beigefügten Photos.

Ausstattung

Die Terrasse im Gartenbereich müsste erneuert werden. Dort sind die Lärchen-Terassendielen "auf". Der Garten ist kein übermäßig gepflegter Garten, Umweltbewusste freuen sich über seine Naturbelassenheit und den gesunden Boden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Baugebiet Reppenstedt - Wiesenweg befindet sich am Ortseingang Reppenstedt. Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Rewe, Rossmann, Ernstings Family, Naturkostladen Unverpackt, Schneider, Optiker, Apotheke, Buchladen... Bäcker, Döner, Eiscafé, Gastro, Fahrschule, Friseur...Gärnterei alles fußläufig in 2-5min zu erreichen.

Schule, Kindergärten, Kita, Sportplatz, Friedhof ;-) ebenso fußläufig gut zu erreichen. In die Stadt / Markt braucht man mit dem Fahrrad ca. 10 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick vom Garten (Süden)

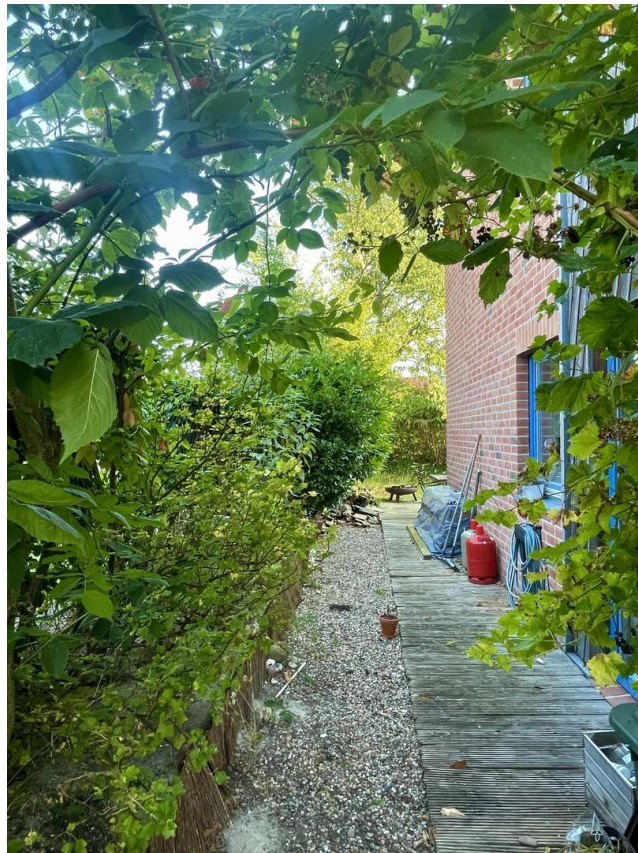


Garten hinten Blick n. Westen

Exposé - Galerie



Garten hinten Blick n. Südost



Ostseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang Blick z. Arbeitszimmer



Arbeitszimmer ca.9 qm

Exposé - Galerie

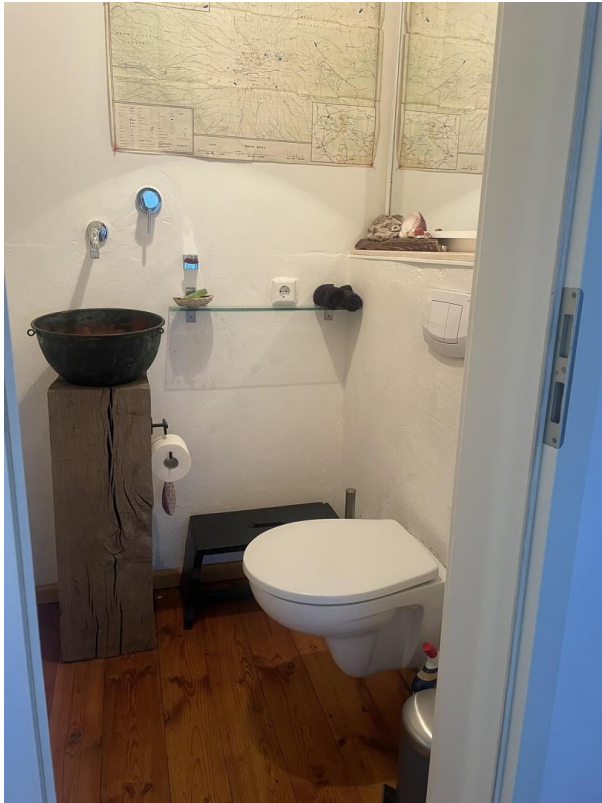


Arbeitszimmer Blick n. Nord



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Flur Blick z. Treppe 1.OG



Wohnzimmer ca. 25qm

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick z. Garten



Essbereich mit offener Küche

Exposé - Galerie



Küche ca. 8qm



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche / Flur / WZ

Exposé - Galerie



1.OG Blick zu allen Zimmern



Kinderzimmer 1 Nordost

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 ca. 12qm



Kinderzimmer 2 Südost

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 ca. 14qm



Kinderzimmer 3 Süden

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3 ca. 12qm



Flur 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad Blick n. Nord

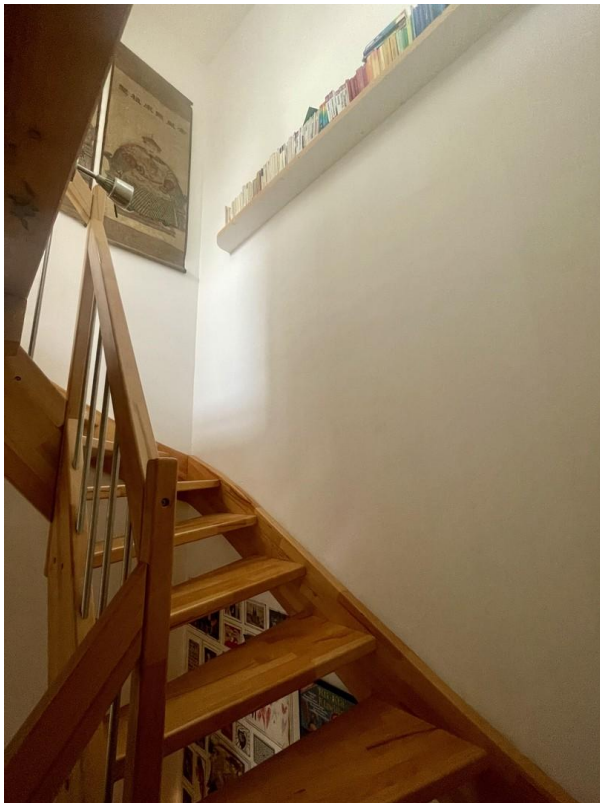


Bad ca. 6,5 qm

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Treppe zum 2.OG / DG



Schlafzimmer DG Blick n. Ost

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ca. 15,5 qm



Schlafzimmer Blick z. HWR

Exposé - Galerie



Dachterrasse Blick aus SZ



Dachterrasse 19,6 qm

Exposé - Galerie



Dachterasse



Blick v. Dachterasse Süd

Exposé - Galerie



Blick vom DG n. Nord

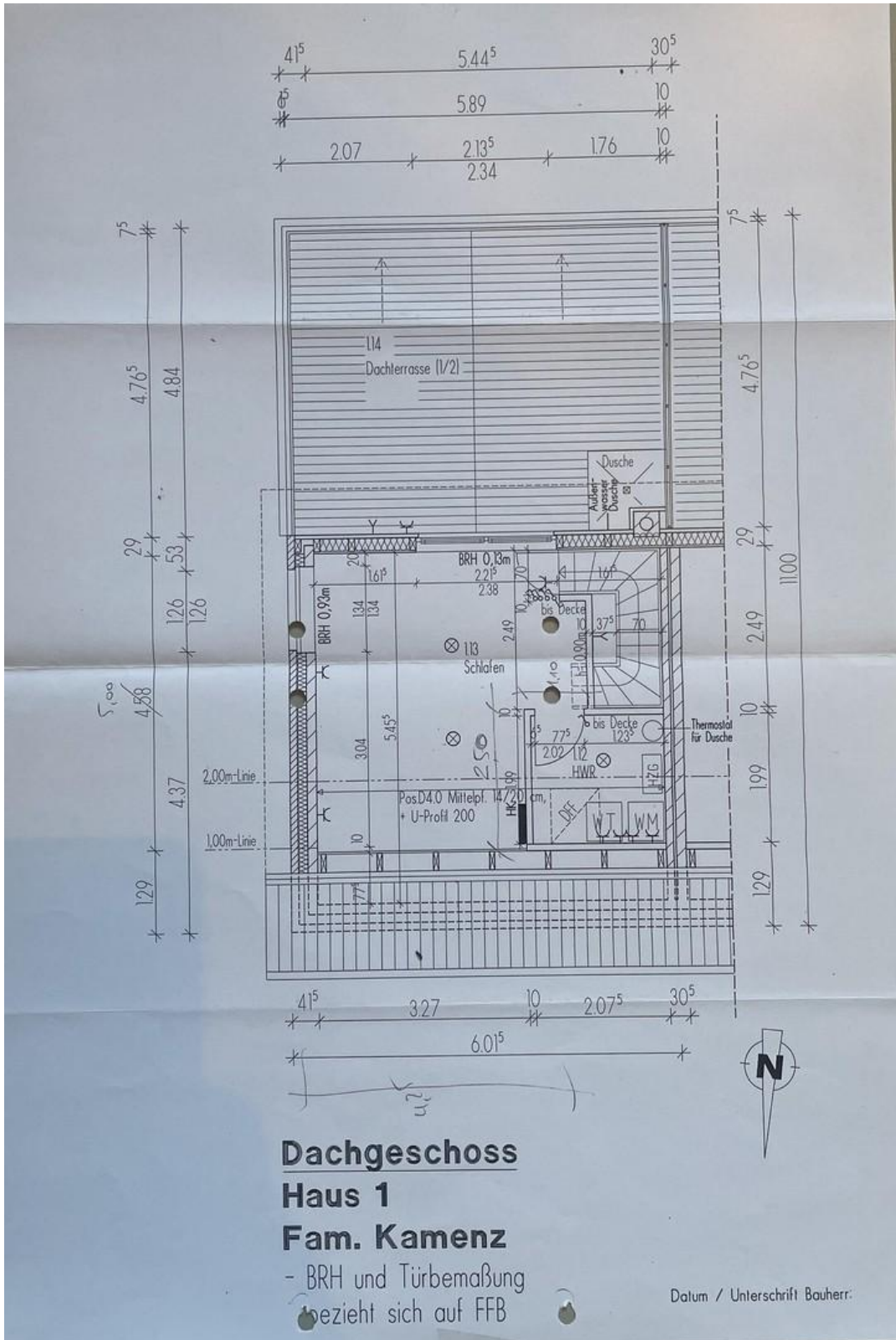


Treppe zum 1.OG



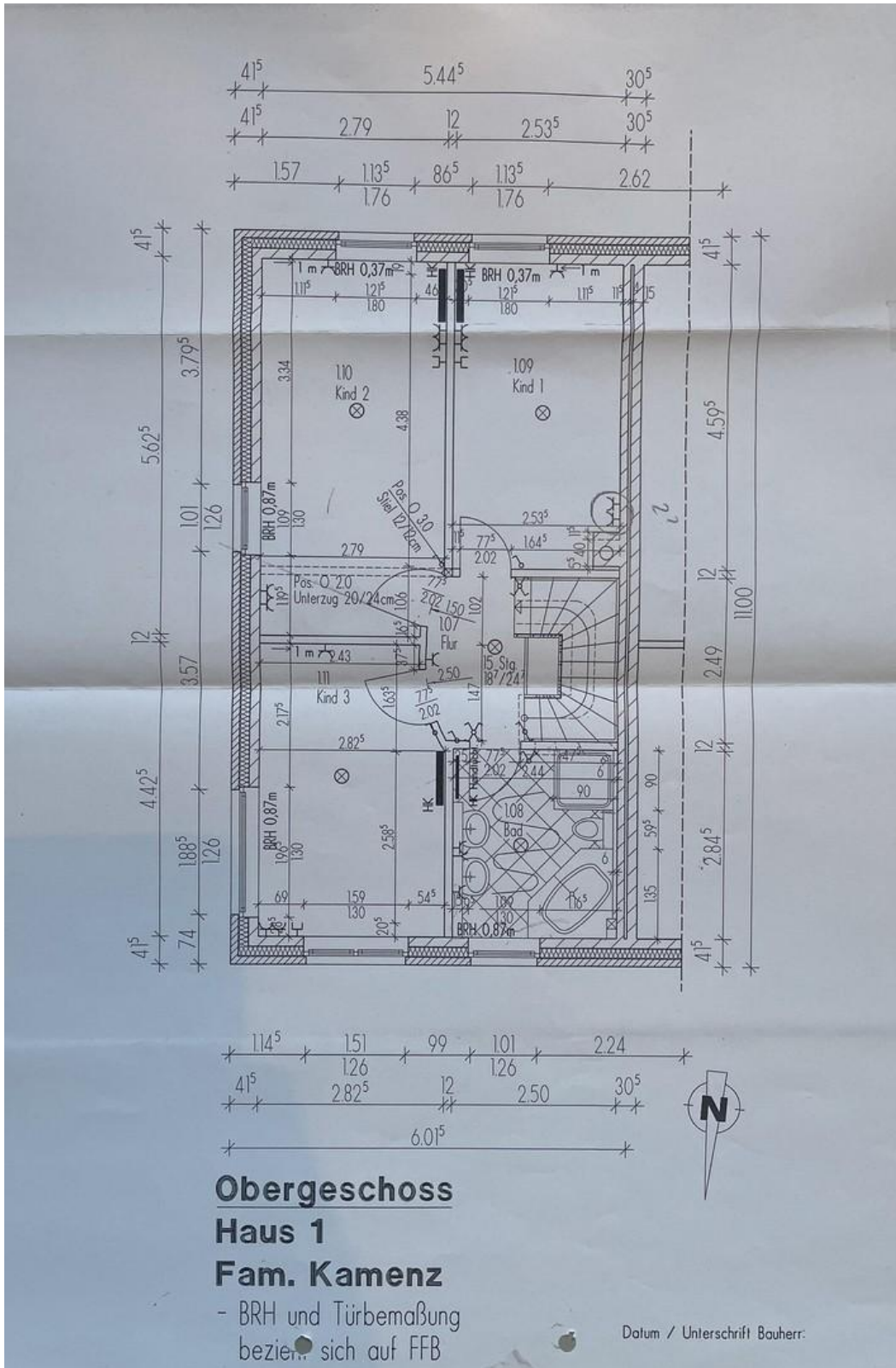
Flur Blick zur Haustür

Exposé - Grundrisse



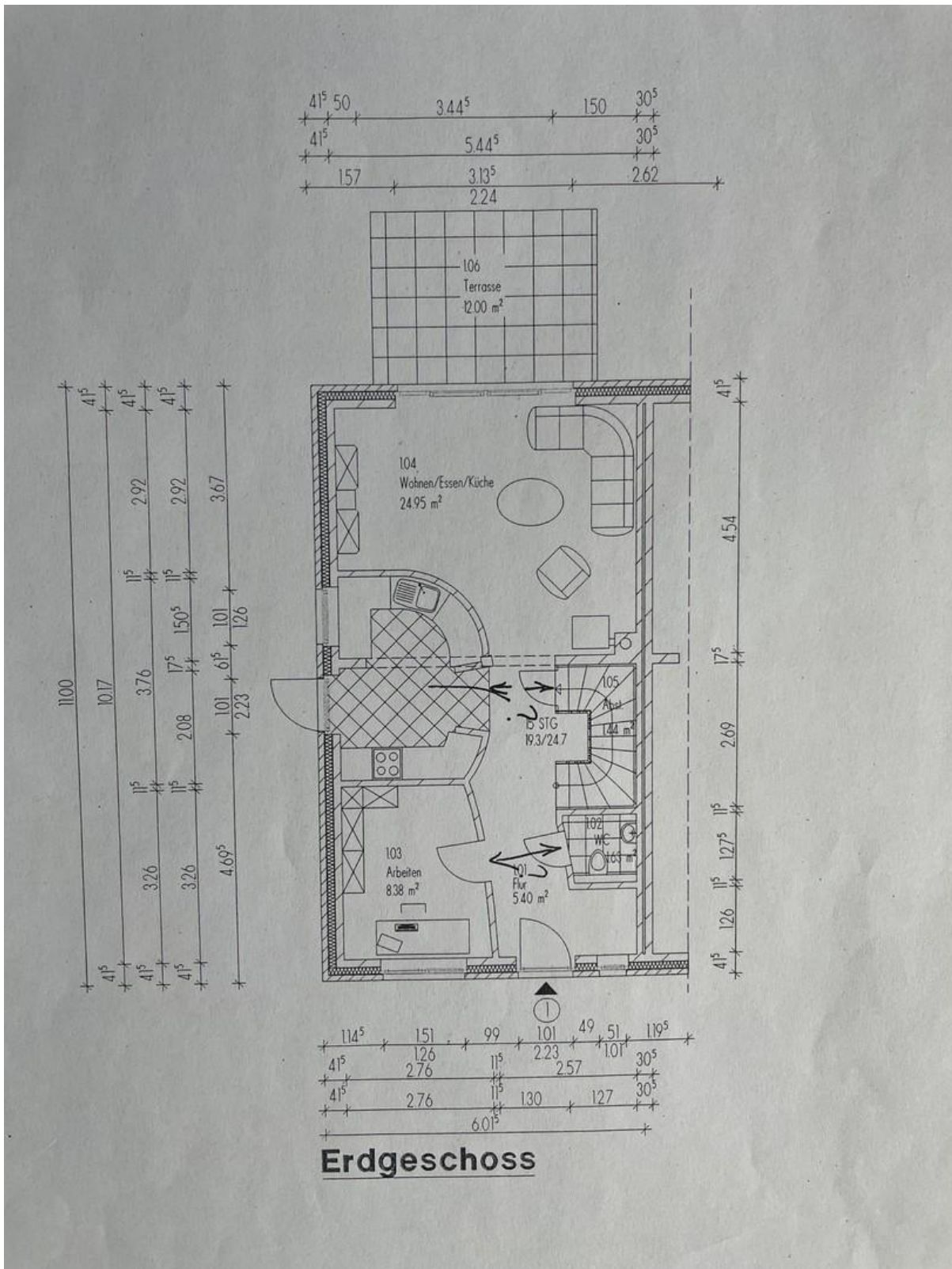
DG Grundriss

Exposé - Grundrisse



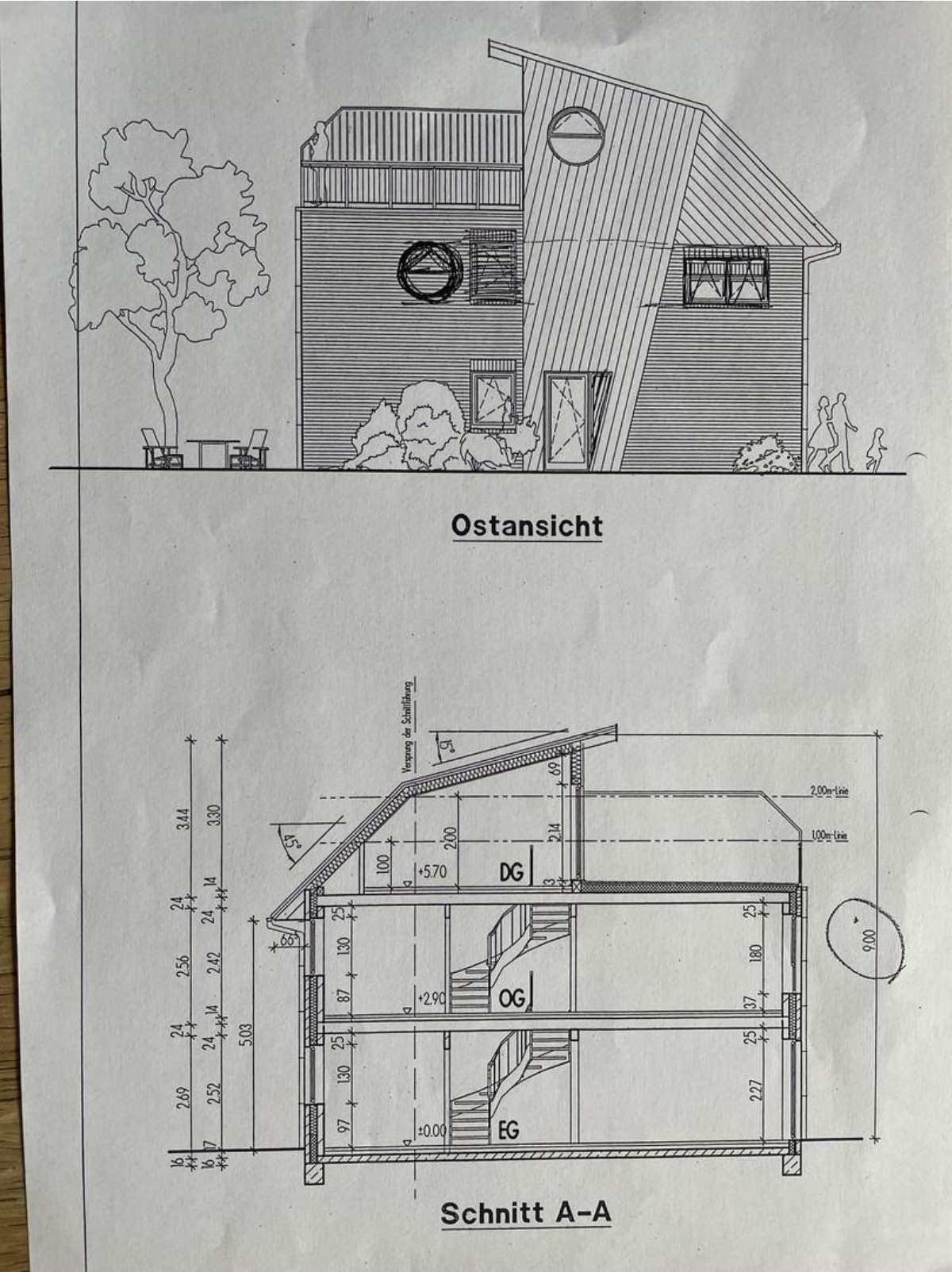
OG Grundriss

Exposé - Grundrisse



EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



Schnitt /Ostansicht

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenaufstellung:

Erdgeschoss:

Flur	4,69 m ²
WC	1,44 m ²
Küche	7,74 m ²
Wohnen/Essen	30,74 m ²
Abstellraum (unter der Treppe)	1,27 m ²
Terrasse (4,00m x 3,00m) / 4	3,00 m ²

EG: 48,88 m²

Obergeschoss:

Flur	2,75 m ²
Bad	5,93 m ²
Schlafen	13,24 m ²
Kind	12,77 m ²
Arbeiten	8,95 m ²

OG: 43,64 m²

Dachgeschoss:

Hobby	15,55 m ²
HWR	2,79 m ²
Dachterrasse (5,46m x 3,59m) / 4	4,90 m ²

DG: 23,24 m²

Gesamt 115,76 m²

Wohnflächen

Exposé - Grundrisse

BAU - UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Neubau von Öko-Reihenhäusern in Reppenstedt „Wiesenweg“
Stand 07/2005

ALLGEMEINES
Gesundes Wohnen, Energiesparen und Schadstoffvermeidung eingebettet in ein ökologisches Gesamtkonzept, sind unser zentrales Anliegen.
Dazu gehört auch die Baustoffe hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit äußerst sorgfältig auszuwählen.

Die Häuser werden in einer dampfdiffusions-offenen Bauweise gebaut, mit dem Ergebnis von bauphysikalisch vorbildlichen Baukonstruktionen.
Verstehen Sie bitte die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung als unseren Vorschlag.

Bei vielen Materialien und Ausstattungen sind umfangreiche, den Preis beeinflussende Variationen möglich. Hierzu beraten wir Sie gern ausführlich.

In dem in der beiliegenden Preisliste angegebenen Hauspreis ist die Erstellung des kompletten Gebäudes inkl. Bodenplatte und Fundamente entsprechend der Planskizzen sowie der Nebenkosten schlüsselfertig kalkuliert.

Im Preis enthalten sind Entwurf, Bauantragsstellung, Statik, Entwässerungsantrag und Wärmebedarfsberechnung.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre, gemäß BGB.

Im Rahmen von Eigenleistungen können Sie einzelne Gewerke oder Teilleistungen bei entsprechendem Preisabschluss auch selbst ausführen und dadurch die Kosten senken. Daher bestimmen Sie den Preis eines Ausbau- oder Mitbauhauses.

Die Gewerkeleistungen sind im einzelnen ausführlich zu besprechen, um eine realistische Einschätzung der individuell möglichen Eigenleistungen vornehmen zu können.

ROHBAU

Erdarbeiten
Der vorhandene Mutterboden wird komplett abgeschoben, in Mieten zwischengelagert und mit Gründung eingesät.
Es erfolgt eine Sandauffüllung im Bereich des Hauses nach örtlichen Gegebenheiten.

Betonsole
Sohle in Beton lt. Statik, möglichst ohne Stahlteile, um das natürliche Erdstrahlenfeld zu erhalten.
Die Streifenfundamente sind umlaufend frosttauglich.

Wände
Äußere Mauerwerkverblendung im Bereich der Giebel aus 11,5 cm Verblendsteinen bzw. Holzverschalung, 15 cm mineralischer Vollwärmeeisendämmung und 17,5 cm Hintermauerwerk aus „UNIPOR“ bzw. „POROTON“ Tonziegel bzw. Kalksandvollsteinen.
Die Außenwände im Dachgeschoss bestehen weitestgehend aus einer mit „ISOFLOC“ Zellulose hochgedämmten, dampfdiffusions-offenen Holzrahmenkonstruktion mit äußerer Lärchenholzverkleidung.

Wände im EG aus „UNIPOR“ Tonziegel bzw. Kalksandstein, 11,5 cm stark.
Im OG Holzrahmenkonstruktion, beidseitig mit „FERMACELL“-Platten verkleidet und dazwischenliegender Schälldämmung aus Zellulosedämmstoff.

Haustrennwände aus Kalksandvollsteinen mit dazwischenliegender 4 cm starker Luftschicht.

Optional Lehmputzwände möglich.

Dach
Zimmermannsmäßiges Pult-Satteldach mit konstruktivem statt chemischem Holzschutz und Dachrinnen.
Die Holzkonstruktion ist kondensattreu und so konstruiert, dass auf Holzschutzmittel nahezu vollständig verzichtet werden kann.

Das Bauholz im Innenbereich der Wände, der Deckenbalken sowie des Dachstuhls ist gemäß dem heutigen Stand der Bauökologie nicht behandlungsbedürftig. Wir beraten Sie gern über Sinn und Notwendigkeit von Holzschutz.

Im ausgebauten Bereich wird das Dach komplett mit wasserabweisenden Holzweichfaserplatten oder diffusions-offenen Unterspannbahn bzw. Holzschalung abgeschalt, im ausgebauten Obergeschoss mit einer Vollsparrenwärmedämmung aus 20 cm „ISOFLOC“ Zellulosedämmung und „FERMACELL“-Platten verkleidet.

Dach- / Klemmen-Dachrinnen als vorgehängte, halbrunde Zinkblechrinnen mit allen erforderlichen Formstücken.
Fallrohre bis OK Bodenplatte.

SCHULTE
bauregie gmbh

Bau- u. Leistungsbeschreibung

Neubau von Stadthäusern in Reppenstedt „Wiesenweg“

Ausführung
Sämtliche Arbeiten werden durch ortsansässige bzw. ortskundige Handwerksfirmen ausgeführt.
Im Kaufpreis sind das Grundstück, die Erschließung, die Planung, die Baugenehmigung, die Statik sowie sämtliche Anschlusskosten enthalten.
Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis.

Rohbau

Erdarbeiten
Der Oberboden im Bereich des Baukörpers wird abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Anschließend erfolgt ein Feinplanum im Bereich des Gebäudekörpers. Der überschüssige Boden wird abgefahren.

Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt entsprechend den Auflagen und Vorschriften des Landkreises Lüneburg.
Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Gründung / Bodenplatte
Die Gründung erfolgt als frostfreie Fundamentgründung mit einer Stahlbeton-Sohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton gemäß statistischer Berechnung. Die Mindestqualität des Betons ist B 25. Mit diesem hochwertigen Beton genügt eine Bodenpressung von lediglich 0,15 MN/m² (mind).

Als kapillarbrechende Schicht sowie als Sauberkeitsschicht wird eine Delta Noppenbahn M5 verlegt.

Tragende Außen- und Innenwände in den Geschossen
Haustrennwände aus Kalksandvollstein, alle anderen aus 11,5 / 15 / 17,5 cm Kalksandvollstein zur optimalen Schälldämmung.

Geschossdecken
Stahlbetondecken 16-18 cm stark gemäß Statik.

Dachstuhl
Zimmermannsmäßiges Pult/Satteldach (Nadelholz der Güteklasse 2) gedämmt, bestehend aus Holzsparren mit Unterspannbahn und Kantenlattung, Dampfbremse und Wärmedämmung.

Dachrinnen und Fallrohre
Vorgehängte halbrunde Dachrinnen, Fallrohre und Dachrinnen aus Titan-Zinkblech.

Dacheindeckung
Betondachsteine der Marke BRAAS oder gleichwertig auf einer atmungsaktiven bzw. wasserführenden Unterspannbahn verlegt.

Fassade Verblendmauerwerk
Äußere Mauerwerkverblendung aus 11,5 cm massiven Verblendsteinen, 15 cm mineralische Vollwärmeeisendämmung und 2-lagig verlegt zur optimalen Wärmedämmung und Hintermauerwerk aus Kalksandvollsteinen.

Fenster / Fenstertüren
Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit verdeckt liegenden Drehkipp- oder Drehflügelbeschlägen und umlaufender Gummidichtung, teilweise Festverglasung, Isolierverglasung gemäß der aktuellen Wärmeschutzverordnung mit einem K-Wert von 1,1 W/m² x K.
Die Terrassen- bzw. Balkenelemente der Wohnzimmer als Dreh-/Drehkippfenster. Aufteilung und Aufschlag der Fenster nach den Ansichtsplänen.

Fensterbänke
Außenfensterbänke aus Zinkblech bzw. Sohlbänkklinker, teilweise aus einbrennlackierten Aluminiumprofilen oder Alu-Natur mit unterseitiger Anti-Drahn-Beschichtung.
Innenfensterbänke wahlweise als profilierte Holzfensterbänke oder Marmorfensterbänke.

Innenausbau

Treppen
Treppenlaute als Betonfertigteile. Die Treppenlaute werden akustisch von Decken und Wänden getrennt. Treppenhäusgeländer Stahl, Füllung mit senkrechten Rundstäben. *hbb*
Alternativ Vollholztreppe Kiefer astig ohne Aufpreis.

Innenwände
aus 11,5 / 17,5 cm Kalksandvollstein zur optimalen Schälldämmung. Im Bereich des Dachgeschosses teilweise Innenwände aus Porenbeton.

SCHULTE
bauregie gmbh

Bau- u. Leistungsbeschreibung

Exposé - Grundrisse

INNENAUSBAU

Wände:
Reiner Lehmputz an den gemauerten Wänden.
"FERMACELL" Gipsfaserplatten an den Holz-Leichtbau-Wänden.

Decken:
Sichtbare Holzbalkendecke im EG und OG, obere Replankung mit von unten sichtbarer Dämmung.

Alternativ kann auch eine weiße, ebenflächige Untersicht der Decke ausgeführt werden.

Fußboden:
EG = 16 cm schwimmender Zementestrich, bestehend aus 10 cm Dämmkombination aus Kork- und Holzweichfaserplatten und 6 cm Zementestrich.

OG = 10 cm schwimmender Estrich, bestehend aus 4 cm Trittschalldämmung aus Holzweichfaserplatten und 6 cm Zementestrich.

Fenster- und Türelemente:
Drehkipp oder Drehflügel, tlw. Festverglasung aus einheimischem Nadelholz bzw. aus kontrollierter Holzwirtschaft. Alle zu öffnenden Fenster erhalten verdeckte Beschläge und umlaufende Gummidichtungen. Wärmeschutzverglasung mit einem K-Wert von 1,1.

Alle Elemente werden konventionell mit Fensterkrallen eingebaut, die Hohlräume mit Kokosfasern bzw. Jutelefil ausgestopft und anschließend eingeputzt (nicht geschäumt).

Optional sind auch Verglasungs-K-Werte von 0,8 u. 0,4 möglich.
Optional Lärchenholzfenster möglich.

Hauseingangstür:
Blendrahmentür aus Nadelholz mit Glasausschnitten im Türflügel (Verglasung wie Fenster).

Treppen:
Die Ausführung erfolgt als endbehandelte, massive Holzwangentreppe aus Kiefer oder Fichte mit Stabgeländer.
Optional Treppe in allen Ausführungen.

Innentüren:
Weiße Innentüren in Holzgarn.
Die Türelemente werden mit Schrauben befestigt (nicht geschäumt).
Optional Türen in allen Ausführungen.

Heizungsanlage:
Gasbrennwertgerät der Firma Wolf Comfort Line mit 5,6 kW - 9,6 kW Leistung mit 90 Liter Warmwasserschichtenspeicher und aussentemperaturgeführter digitaler Regelung.

Kaltwasserversorgung:
Erfolgt über einen separaten Kaltwasserzähler.

Zentralstaubsauganlage:
Optional kann als weiteres System eine Zentralstaubsauganlage angeboten werden, mit dem Vorteil, dass selbst kleinste Partikel entfernt werden, was besonders Allergikern große Erleichterung verschafft.

Elektroinstallation:
Die Elektroinstallation erfolgt nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften gemäß Installationsplan.
Das Haus erhält eine Klingelanlage. Eine Telefonleerrohranlage wird bis in den Essbereich des Hauses gelegt.

Das Haus erhält folgende Bioelektroinstallation mit abgeschirmten PVC-freien Leitungen:

Raum	Brennstelle	Ausstattung
Wohnzimmer	Deckenauslass in Serienschaltung	6 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
Küche	Deckenauslass als Ausschaltung	7 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 GS Anschluss
Windfang	Deckenauslass als Wechselschaltung	
Gäste WC	1 Wandauslass als Ausschaltung	1 Steckdose
Terrasse	1 Wandauslass als Serienschaltung	1 Steckdose WARMWASSER ANSCHLUSS
Schlafzimmer	Deckenauslass als Ausschaltung	3 Doppelsteckdosen
Kind 1 + 2	Deckenauslass als Ausschaltung	2 Steckdosen
Bad	1 Wandauslass und 1 Deckenauslass als Serienschaltung	1 Doppelsteckdose
Treppenhaus Flur OG	1 Kreuzschaltung	1 Steckdose
Dachgeschoss	1 Deckenauslass	2 Doppelsteckdosen
Hauswirtschaftsraum	Deckenauslass als Ausschaltung	1 Doppelsteckdose, 1 Trockneranschluss, 1 Waschmaschinen-

Steddose Anzahl variiert

SCHULTE
bauregie gmbh

Bau- u. Leistungsbeschreibung

anschluss

Die Schlafräume erhalten einen Netzfreischalter, der in die Unterverteilung eingebaut wird. Dieser Netzfreischalter hat die Aufgabe, bei Verlöschchen der letzten Lampe oder Abschalten des letzten Elektrogerätes in einem Stromkreis die elektrische Spannung abzuschalten. Die Installation wird sternförmig mit abgeschirmten PVC-freien Leitungen ausgeführt, welche die vorhandenen magnetischen Felder größtenteils abschirmen.

Die Elektroverteilung erfolgt innerhalb des Hauses über einen Schalt- und Sicherungskasten.

anlass

Küche:
Fliesenschild ca. 3 qm im Bereich der Arbeitsplatte gem. zu lieferndem Küchenplan. Größe 10/10 cm oder 15/15 cm, gleicher Materialpreis wie im Bad.
Fußbodenfliese 30/30 cm oder alternativ Linoleum.

Sanitäre Anlagen:
Die Verlegung der Abflussrohrleitung im Haus erfolgt zum größten Teil in SML-Gussrohren bzw. PVC-freien Kunststoffrohren.

Sämtliche Objekte werden in den sanitären Farben der I. Kategorie - Weiß- und Basisfarben - Pergamon, Sunset, Capri, Manhattan, Beige und Calypso - geliefert.

Das Bad wird mit 1 Stahlblech-Badewanne "KALDEWEI SANIFORM" 170/75 cm mit "GROHE EURO DISK" Badeeinbehemischer bzw. 1 Stahlblech-Duschwanne "KALDEWEI" 90/75 cm mit verchromter "GROHE EURO DISK" Einbehemischer und Schlauchbrausegarnitur Wandstange "UNICA 88" und verstellbare Handbrause "SELECTA NOVA, 1 Waschtisch SAVAL 66 cm aus Porzellan mit verchromter "GROHE EURO DISK" Einhandmischbatterie, 1 wandhängendes WC-Becken SAVAL mit eingebautem Unterputz-Spülkasten mit 6 l Wasserinhalt und Spartaste (bis zu 30% Wassersparnis) ausgestattet.

Das WC wird mit einem SAVAL Waschtisch mit "GROHE EURO DISK" Einbehemischer und 1 wandhängendem WC-Becken SAVAL mit eingebautem Unterputz-Spülkasten mit 6 l Wasserinhalt und Spartaste ausgerüstet.

Die Küche wird mit 1 Warm- u. Kaltwasseranschluss und 1 Spülmaschinenanschluss, wahlweise warm oder kalt versehen. Die zu liefernde Armatur wird angeschlossen.

Außenzapfstelle beim Wohnzimmer.
Der Hauswirtschaftsraum wird mit 1 Zapfventil für Waschmaschine und 1 Unterputz-WA-Anschluss ausgerüstet.

INNENAUSSTATTUNG

Fliesenarbeiten: *geändert!*

Bad:
Umlaufend 1,60 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m, im Bereich der Ablagen in Ablagenhöhe.
Farbige Fliesen gem. Bemusterungsplan.
Größe 15/20 cm - 20/25 cm, Verfliesung nach Bedarf.
Für 20,- €/qm können Fliesen ausgesucht werden.

Gäste WC
Fliesen umlaufend 1,5 - 1,6 m hoch gleiche Materialgüte wie im Bad.

Windfang + HWR:
Fußbodenfliesen Größe 20/20 cm bzw. 30/30 cm
Gleiche Materialgüte wie im Bad
Fliesensockel bzw. Holzfußleisten.

Außenanlage:
Der vorhandene Mutterboden wird auf dem Grundstück verteilt und Gründung wird eingesetzt.
Die Zuwegungen zu den Häusern werden gepflastert, die Stellplatzflächen erhalten eine Pflasterung aus Rasengittersteinen. Die Zufahrten und Carportstellflächen werden mit Aquadrainpflaster versehen.

Jedes Haus erhält ein zimmermannsmäßiges Holzcarport mit einem ca. 6 m² großen Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder.

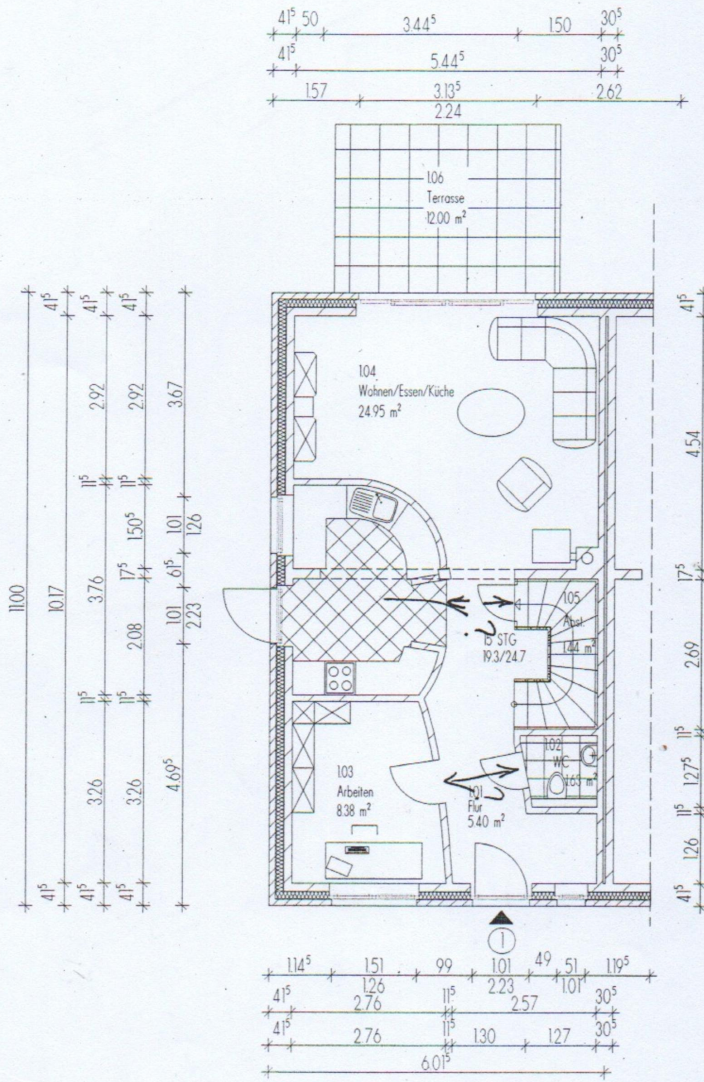
Vor den Wohnzimmerelementen sind Holzterrassen bzw. Terrassen aus Betonpflaster vorgesehen.

SCHULTE
bauregie gmbh

Bau- u. Leistungsbeschreibung

Exposé - Grundrisse

RH-Reppenstedt



Erdgeschoss

EG 1:100