

ENG Eigenheim Nord GmbH
Auf der Nordheide 12
27798 Hude

Tel.: 04408 9999009
E-Mail: info@eigenheim-nord.de
Web: www.wohnenamklosterweg.de



BAUBESCHREIBUNG

WOHNEN AM KLOSTERWEG 33

nachhaltiger Premium-Wohnbau im KfW 40 QNG-Standard

Bauvorhaben:

Neubau eines exklusiven Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten
Standort: Klosterweg 33, 27798 Hude (Oldenburg)

Bauweise:

zukunftsorientierte, ökologische Holzrahmenbauweise
Energiestandard: KfW 40 QNG

Ihre Premium-Vorteile auf einen Blick:

Nachhaltigkeit & Energie: Zertifizierter KfW 40 QNG Standard für maximale staatliche Förderung und minimale Nebenkosten.

Ökologische Massivholz-Konstruktion mit diffusionsoffener Zellulose- und Holzwoolldämmung. Eine Photovoltaikanlage, inklusive Stromspeicher auf dem Dach.

Raumkomfort & Klima: Flächendeckende, behagliche Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit digitaler Einzelraumregelung. Integrierte kontrollierte Wohnraumlüftung für allzeit frische, gefilterte Raumlufte und gesundes Raumklima.

Smarte Technik & Fenster: Premium-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung (innen weiß, außen edles Anthrazit) und elektrischen Außenrollläden, die bequem auch via Smart-Home-App gesteuert werden können.

Sicherheit & Privatsphäre: Hauseingangstür mit automatischem Motorschloss, Ikonsicherheitsschließanlage mit Sicherungskarte und moderner Gegensprechanlage inklusive Videoübertragung. Schlafräume und Wohnbereiche komplett mit Kat.7-Netzwerkdosen verkabelt.

Design & Interieur: Einzugsfertiger Premium-Malerwechsel im Q3 Standard (glatt verspachtelt, geschliffen und weiß gestrichen). Fußböden komplett mit hochwertigem, vollflächig verklebtem Designbelag (VivaFloors Select) und stilvollen extrabreiten Zimmertüren (211 cm Höhe) mit Querrillen. Einzigartige aufgesattelte Geschosstreppen mit massiven Eichenstufen.

Außenanlagen & Mobilität: Eigene PKW-Stellplätze inklusive schwerer Kabelvorbereitung für eine Wallbox. Separater Fahrradschuppen mit einer eigenen, abschließbaren Steckdose zum sicheren Laden Ihres E-Bikes.

1.0 VORBEMERKUNG & ALLGEMEINES

Die Bauausführung erfolgt auf Basis der geprüften Statik und des Energiepasses streng nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden DIN-Vorschriften sowie den Anforderungen des GEG und des KfW-40-QNG-Standards.

Der Schallschutz wird nach DIN 4109, der Brandschutz nach DIN 4102 fachgerecht gewährleistet. Die Gewährleistung richtet sich nach den klaren Bestimmungen des BGB.

Sämtliche Hausanschlüsse (Versorger für Strom, Wasser sowie Telekommunikations-Erschließung) sind vollumfänglich im Festpreis enthalten. Bei der Schlüsselübergabe erfolgt eine gemeinsame förmliche ABNAHME MIT ERSTELLUNG EINES ABNAHMEPROTOKOLLS.

2.0 ERDARBEITEN, FUNDAMENT & SOHLPLATTE

Erdarbeiten:

Fachgerechter Mutterbodenabtrag im gesamten Gebäudebereich bis zum Erreichen des tragfähigen Untergrunds. Einbau und maschinelle Verdichtung einer sauberen Füllsandschicht. Spätere Erstellung der Mutterbodenflächen im Gartenbereich zur Übergabe an den Gärtner.

Gründung & Sohlplatte:

Erstellung solider Streifenfundamente aus Beton C 20/25 gemäß statischen Vorgaben. Ausführung einer 20 cm starken Stahlbetonsohlplatte aus Qualitätsbeton mit zweilagiger Stahlbewehrung.

Wärme- und Feuchtigkeitsschutz:

Einbau einer Noppenbahn als Sauberkeitsschicht sowie einer hocheffizienten 60 mm dicken Untersohlendämmung unter der Betonplatte. Zuverlässige Absperrung der Sohle gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Einbau eines normgerechten Fundamenterders (58 Meter Erdungsband) und einer zertifizierten Mehrspartenhauseinführung für alle Versorgerleitungen.

3.0 NACHHALTIGE HOLZRAHMEN-KONSTRUKTION (WÄNDE)

Das Gebäude wird in hochmoderner, nachhaltiger Holzrahmenbauweise aus zertifiziertem Konstruktionsvollholz (KVH-NSI) errichtet. Diese Bauweise garantiert exzellente Dämmwerte bei gleichzeitig schlankem Wandaufbau, einem hervorragenden ökologischen Gewissen, sowie ein unnachahmliches Wohlfühl-Wohnklima.

Außenwände (Gesamtstärke über 35 cm für maximalen Wärmeschutz):

Ausführung im präzisen Rastermaß (62,5 cm) mit 20 cm starken KVH-Ständern. Die Gefache werden vollflächig mit 20 cm ökologischer Zellulosedämmung ausgeblasen. Außenliegend sorgt eine 6 cm starke Holzweichfaserplatte für sommerlichen Hitzeschutz und zusätzliche Isolierung. Innen wird eine massive 1,5 cm OSB-3-Platte (inklusive luftdichter Stoßabklebung) als statische Trägerschicht montiert, gefolgt von einer 12,5 mm Gipskartonplatte.

Wandaufbau von innen nach außen:

12,5 mm Gipskarton -> 15 mm OSB -> 20 cm KVH-Ständerwerk inkl. 20 cm Zellulosedämmung -> 60 mm Holzweichfaserplatte -> Hinterlüftung -> Außenfassade gemäß Architekturplanung.

Innenwände & Wohnungstrennwände:

Die tragenden und nichttragenden Innenwände werden aus einem stabilen 10 cm Holzrahmenwerk erstellt, das mit einer 6 cm starken Holzwolldämmung zur optimalen akustischen Entkopplung gefüllt wird. Beidseitig erfolgt ein extrem stabiler, zweilagiger Aufbau aus je 1,5 cm OSB 3 und 12,5 mm Gipskarton. Wohnungstrennwände erhalten zur perfekten Privatsphäre ein verstärktes 14 cm Rahmenwerk mit einer 12 cm dicken Holzwolldämmung für herausragenden Schallschutz zwischen den Einheiten.

4.0 DACHKONSTRUKTION, SPENGLERARBEITEN & BALKONE

Dachstuhl & Eindeckung:

Zimmermannsmäßig gerichteter Dachstuhl aus Massivholz (Balkenlage) inklusive integrierter Schallschutzmaßnahmen. Aufbringen von 35 mm Weichfaserplatten auf die Sparrenlage, gefolgt von Konterlattung, Dachlattung (4x6 cm) und einer hochwertigen Eindeckung mit edlen Tondachziegeln der Marke Braas Rubin 11V. Im Innenbereich wird eine Dampfbremse angebracht und vollkommen luftdicht verklebt. Das Trauf- und Giebelgesimse wird aus pflegeleichtem, langlebigem Kunststoff in strahlendem Weiß ausgeführt.

Flachdachgauben:

Modern gestaltete Gauben mit Gefälledämmung (2% Gefälle) und einer absolut sicheren, langlebigen zweilagigen Bitumen-Abdichtungsbahn. Hochwertige optische Akzente durch schwarze TK-Anschlussschienen im Randbereich.

Dachfenster mit Smart-Control:

Einbau großzügiger Premium-Dachfenster der Marke VELUX. Diese sind feuchtigkeitsunempfindlich, pflegeleicht und mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet, die voll integriert per App steuerbar sind.

Balkone & Spenglerarbeiten:

sämtliche Dachrinnen und Fallrohre werden in langlebiger Zinkaustragung ausgeführt. Die Balkone überzeugen durch eine solide Holz-Stahl-Konstruktion, belegt mit barrierefreundlichen, barfußtauglichen WPC-Terrassendielen. Ein elegantes Stahlgeländer mit modernen Milchglasscheiben dient als Absturzsicherung und sorgt gleichzeitig für einen stilvollen Sichtschutz zum Nachbarn.

5.0 FENSTER, ROLLÄDEN & TÜREN (AUSSEN & INNEN)

Premium-Fensterelemente:

Hochwertige Kunststofffenster mit einer massiven Bautiefe von 82 mm und einem hocheffizienten 6-Kammer-Isoliersystem mit 3 umlaufenden Dichtungsebenen. Ausgestattet mit einer 1,5 mm starken umlaufenden Stahlarmierung in Blendrahmen und Flügel.

Farbdesign:

Innen zeitloses, helles Weiß – außen modern Anthrazit.

Wärmeschutz & Verglasung:

Modernste 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem exzellenten Ug-Wert von 0,5 und einem TGI-Randverbund ("Warme Kante"), was zu einem hervorragenden Gesamt-Fensterwert von $U_w = 0,76 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ führt.

Einbruchschutz nach RC2N:

Alle Dreh-Kipp-Fenster sind mit verdeckt liegenden Premium-Einhandbeschlägen, Komfort-verriegelungen und einer Flügelheber-Rolle ausgestattet. Sie erfüllen vollumfänglich die strenge europäische Sicherheitsnorm für einbruchhemmende Bauteile gemäß DIN EN 1627.

Smarte Silence-Außenrollläden:

Alle Fenster erhalten perfekt gedämmte Aufsatzkästen (Typ T-QX, Revision von innen/unten) mit extrem langlebigen Aluminiumpanzern und integrierten, flüsterleisen Elektromotoren (Modell Silence). Die gesamte Steuerung erfolgt modern und zukunftssicher über ein integriertes eQ-3-Steuergerät per Smartphone-App.

Fensterbänke:

Innen edle, hochbelastbare HPL-Fensterbänke in weißer Ausführung mit abgerundeter Vorderkante. Außen wetterfeste Aluminium-Fensterbänke, passend in Anthrazit beschichtet.

Sicherheits-Hauseingangstür:

Premium-Kunststoff-Haustüranlage mit exklusiver, einseitig flügelüberdeckender OBUK-Markenfüllung.

Für maximalen Komfort und Einbruchschutz ist die Tür mit einem automatischen Motorschloss sowie einer IKONZentralschloss-Hauptschlüsselanlage (System SK6 Vectorprofil, höchste Sicherheitsstufe) mit Sicherungskarte ausgestattet.

Neben der Türanlage sorgt eine High-End Video-Sprechanlage (Bus-System) mit anthrazitfarbener Außenstation (inkl. Farbkamera) und weißen Innenstationen mit hochauflösendem Farbmonitor für absolute Gewissheit, wer vor der Tür steht.

Innentüren & Wohnungseingangstüren:

Exklusive Maße:

alle Innentüren werden als extrabreite Komforttüren mit einer Sonderhöhe von 211,0 cm ausgeführt.

Ausführung:

Edle weiße Zimmertüren mit horizontalen Querrillen, abgerundeten Zargenkanten (R2) und einem hochwertigen Röhrenspankern für exzellenten Schallschutz. Ausgestattet mit Hoppe Amsterdam Edelstahl-Drückergarnituren. Die Wohnungseingangstüren verfügen über eine verstärkte Ausführung mit doppelter Dichtungsebene und Klimaklasse für optimalen Schutz vor Schall und Zugluft.

Eichen-Geschosstreppe:

aufgesattelte Massivholz-Geschosstreppe (1/4 gewendelt, 17 Steigungen) mit einer stattlichen Materialstärke von 43 mm. Die Stufen bestehen aus erlesener, sortierter massiver Eiche, veredelt mit einem High-End Öl-Wachs-System (HWS 112) für langlebigen Schutz und natürliche Optik. Abgerundet durch einen formschönen, runden Eichenhandlauf.

6.0 HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄRANLAGEN

Zukunftssicheres Heizsystem:

Einbau einer hocheffizienten, umweltschonenden Luft-Wasser-Wärmepumpe der neuesten Generation. Die moderne Heiztechnik sorgt für eine energieeffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung des Gebäudes. Die isolierten Heizungsrohre werden unsichtbar unter dem Estrich verlegt und gewährleisten eine zuverlässige sowie effiziente Wärmeverteilung.

Premium-Fußbodenheizung:

Sämtliche Räume des gesamten Gebäudes werden über eine flächendeckende Fußbodenheizung beheizt.

Jedes Zimmer lässt sich individuell und hochpräzise über edle, digitale Unterputz-Temperaturregler der Marke Eberle mit digitalem Display und Zeitschaltuhr steuern.

Kontrollierte Wohnraumbelüftung:

Jede Wohnung verfügt über eine integrierte, kontrollierte Wohnraumbelüftung (dezentrale Lüftungsanlage inklusive Innenlüftern und vollautomatischer Relaissteuerung). Dies garantiert einen kontinuierlichen, zugfreien Luftaustausch, filtert Pollen und Staub und schützt die Bausubstanz vollautomatisch vor Feuchtigkeit.

Badezimmer-Ausstattung:

Das Hauptbadezimmer wird zur Wohlfühloase ausgebaut:

- Großzügige, vollkommen bodengleiche und extrabreite Dusche für barrierefreien Komfort, ausgestattet mit einer hochwertigen Einhandmischbatterie, Brausekopf und einer edlen Echtglas-Duschtrennwand.
- Zwei elegante Waschtische mit modernen Armaturen, ideal für den stressfreien Start in den Tag.
- Ein formschöner, praktischer Handtuchwärmer-Heizkörper für kuschelig warme Handtücher.
- Wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten inklusive wassersparender Zwei-Mengen-Spartaste sowie hochwertigem WC-Sitz.

Gäste-WC:

Separates Gäste-WC mit wandhängendem Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten mit Spartaste und einem formschönen Handwaschbecken inklusive verchromter Einhandmischbatterie.

7.0 ELEKTROINSTALLATION, NETZWERK & PV-AUTARKIE

Elektroausstattung & Schalterprogramm:

Komplette, großzügige Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien.

Es wird das zeitlose Premium-Schalterprogramm Gira Standard System 55 in Reinweiß verbaut. Der zentrale Zählerschrank (Striebel & John) bietet mit 5 Feldern und 6 freien Leerplätzen maximale Erweiterbarkeit für die Zukunft. Die Absicherung erfolgt über modernste kombinierte FI-/LS Schutzschalter je Stromkreis.

High-Speed Netzwerk (Kat.7):

Absolut zukunftsichere Multimediabearbeitung. Alle Wohn- und Schlafräume werden sternförmig mit High-End Kat.7-Netzwerkleitungen verkabelt und erhalten voll beschaltete RJ45-Datendosen. Diese werden zentral in der Wohnung in einem eigenen Patchpanel im Medienfeld der Unterverteilung zusammengeführt. Zudem wird ein flexibles Kunststoffpanzerrohr (M 25) von der Haupteinführung bis in jede Wohnung verlegt, um den direkten, unkomplizierten Einzug von Glasfaser-Internet zu garantieren

Satellitenanlage:

Vorbereitung und vollständige Montage einer professionellen SAT-Anlage (TRIAX Offset-Parabolreflektor 85 cm in Schiefergrau, Gold Quad-LNB und Dachsparrenhalter) inklusive eines SAT Multischalters für bis zu 12 Teilnehmeranschlüsse im gesamten Haus.

Photovoltaikanlage mit Speicher:

Auf dem Dach wird eine leistungsstarke PV-Anlage installiert.

Gekoppelt mit einem modernen, stationären Stromspeicher sorgt dieses System für die direkte Nutzung von sauberem Eigenstrom für die Haustechnik und senkt Ihre laufenden Energiekosten drastisch.

Smarte VdS-Rauchmelder:

Jede Wohnung wird mit modernsten Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 ausgestattet. Diese besitzen eine fest eingebaute 10-Jahres-Lithiumbatterie, sind absolut schlafzimmertauglich (kein störendes LED-Blinken im Ruhezustand) und können via Genius Home und Pro App direkt per Smartphone ausgelesen und überwacht werden.

8.0 WAND- UND BODENBELÄGE (EINZUGSFERTIG / SCHLÜSSELFERTIG)

Vergessen Sie mühsame Eigenleistungen nach dem Einzug. Bei uns kaufen Sie vollkommen bezugsfertig und schlüsselfertig im gehobenen Manufaktur-Standard.

Malerarbeiten im Q3-Luxusstandard:

Alle Wand- und Deckenflächen im gesamten Gebäude werden aufwendig im gehobenen Q3-Standard verspachtelt, professionell maschinell geschliffen und anschließend mit hochwertiger, deckender Dispersionsfarbe komplett weiß gestrichen.

Sie erhalten perfekt glatte, edle Oberflächen ohne Strukturtapeten

Hochwertige Design-Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren wird ein exklusiver, extrem langlebiger und pflegeleichter Designbelag der Marke Vivaflors (Select-Kollektion) verlegt. Der Estrich wird hierfür aufwendig grundiert, feingespachtelt und geschliffen. Die Verlegung des Bodens erfolgt in vollflächiger Verklebung mit dem Estrich. Dies garantiert eine perfekte Wärmeübertragung der Fußbodenheizung (kein isolierendes Luftpolster) und sorgt für einen flüsterleisen Trittschall. Den eleganten Abschluss bilden hochwertige weiße Fußleisten (bis 70 mm Höhe) mit einer praktischen Wand- Gummilippe.

9.0 AUSSENANLAGEN, E-MOBILITÄT & EXTRAS

PKW-Stellplätze & Wallbox-Vorbereitung:

Fest zugeordnete PKW-Stellplätze direkt am Objekt. Jeder Stellplatz erhält eine schwere, erdverlegte Kupferzuleitung (NYY 5x6 mm²) inklusive Datenleitung vom Zählerschrank bis zum Stellplatz verlegt. Dies ermöglicht die sofortige, unkomplizierte Montage und Inbetriebnahme einer eigenen Wallbox ohne spätere Erdarbeiten.

Die Ausleuchtung der Stellplätze und Zuwegungen erfolgt über moderne Eltropa Graphit-Wandleuchten (IP65) sowie einen edlen anthrazitfarbenen 4-Meter-Lichtmast, vollautomatisch gesteuert über Busch-Jaeger ProfessionalLINE Bewegungsmelder mit 220° Erfassungswinkel.

Fahrradschuppen mit E-Bike-Ladestation:

Auf dem Grundstück wird ein massiver Fahrradschuppen (KVH-Konstruktion mit edlen HPL-Platten verkleidet) errichtet. Jede Wohneinheit erhält dort einen festen Platz, ausgestattet mit einer eigenen, separat abschließbaren und feuchtigkeitsgeschützten Gira-Steckdose, die direkt auf den Stromzähler der jeweiligen Wohnung läuft – perfekt zum sicheren Laden Ihres E-Bikes.

Pflaster- und Gartenarbeiten:

Sämtliche Zuwegungen, die PKW-Stellplätze, die Terrassenflächen im Erdgeschoss und der Hauseingangsbereich werden fachgerecht mit modernen Beton-Pflastersteinen in edlem Anthrazit gepflastert. Der Unterbau wird standsicher aus Recyclingschotter und Füllsand aufgebaut, exakt abgerüttelt und sauber eingeschlämmt. Die verbleibenden Gartenflächen werden mit sauberem Mutterboden angelegt und für die finale Gestaltung durch den Landschaftsgärtner vorbereitet.