



Bruchwiesenstraße 1 in Darmstadt

Wohnen am Paulusviertel

Neubau von 6 modernen Eigentums-
wohnungen und einem Penthouse
mit Tiefgarage und Aufzug



Ein Projekt der

stad[t]raum
gmbh

Lageplan

Anspruchsvolle Lage

In attraktiver und bester Wohnlage, zwischen Bessungen und Paulusviertel, befindet sich das Eckgrundstück Bruchwiesenstraße/Herdweg.

Die Bruchwiesenstraße ist eine absolut ruhige Straße ohne Durchgangsverkehr, der Herdweg ist in diesem Bereich eine Einbahnstraße. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von homogener 2-3 geschossiger Bebauung und ausgedehnten Grünflächen.

In nördlicher Richtung liegt der „Wolfskehl’scher Park“ und in südlicher Richtung die Orangerie. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Ortskern von Bessungen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, und am „Bessunger Leuchtturm“ ist die Straßenbahnhaltestelle mit Verbindung zur Darmstädter City.



Übersicht



Umgebung

Paulusviertel

Das Paulusviertel entstand Ende des 19. Jahrhunderts nach einem Bebauungsplan von Friedrich Pützer zwischen Bessungen und dem „Alten Friedhof“.

Es ist heute noch geprägt von seiner markanten Architektur der Pauluskirche und den Gebäuden aus den 20er und 30er Jahren. Architekten wie Walbe oder Wickop errichteten Villen in eher traditionalistischer Weise.

Später kamen Wohnbauten von Koban oder Grossmann im modernen internationalen Stil hinzu.

Einst wohnten hier die Gelehrten, Wissenschaftler und höhere Beamte.

Das Paulusviertel zählt heute zu den begehrtesten Wohnlagen in Darmstadt.



Niebergallweg



Pauluskirche



Herdweg



Wolfskehl'scher Park

Umgebung

Bessungen

Südlich der Stadtmitte liegt der Stadtteil Bessungen. Die meisten Gebäude entstanden im 18. Jahrhundert vor den Toren der Stadt, und der kleine Ort avancierte mit der Orangerie zum beliebten Ausflugsziel des Adels. Das heutige Stadtbild ist geprägt durch das intakte Altstadtviertel mit seinen engen Gassen und grünen Innenhöfen.

Zahlreiche inhabergeführte Läden versorgen mit Gütern des täglichen Bedarfs. Kleine Ateliers mit Kunsthandwerk, zahlreiche Restaurants, Cafés und Weinstuben laden zum Ausgehen und Verweilen ein.



Niederstraße



Ludwigshöhstraße



Orangerie



Grundstück



Neubau

Auf dem beschriebenen Grundstück entsteht ein 7-Fam.-Haus mit Tiefgarage, bestehend aus 6 großzügig geschnittenen Eigentumswohnungen und einem Penthouse.

Alle Wohnungen haben mit einem Aufzug, sowohl von der Tiefgarage als auch vom Eingangsbereich, einen barrierefreien Zugang.

Die beiden Erdgeschoßwohnungen haben einen eigenen Garten mit großzügigen Terrassenflächen. Die Etagenwohnungen verfügen über großzügige Balkone mit südwestlicher Ausrichtung. Alle Wohnungen (mit gehobener Ausstattung) sind mit großen bodentiefen Fenstern ausgestattet, haben Tageslichtbäder sowie Hauswirtschaftsräume (HWR). Vom Penthouse hat man einen schönen Blick über Bessungen.

Visualisierungen



Gartenansicht



Straßenansicht



Visualisierungen



Vogelperspektive



Penthouse Wohnraum

Kurzbaubeschreibung

1. Beschreibung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen bestehend aus Kellergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Penthouse auf dem Grundstück Bruchwiesenstraße 1.

Durch einen Aufzug sind alle Geschosse des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Straßenniveau verbunden.

Auf Sonderwunsch können - soweit technisch möglich - die Wohnungen barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgestattet werden.

2. Planung

Die Errichtung der Gebäude erfolgt nach den Vorschriften für Wohngebäude, wie z.B. Hessische Bauordnung (HBO), DIN-Vorschriften für die Bautechnik und gemäß §34 BauGB in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

2.1 Schallschutz

Gehobener Schallschutzes gemäß DIN 4109.

2.2. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz der Gebäudehülle wird gemäß Wärmeschutzverordnung EnEv 2009 und Din 4108 ausgeführt.

3. Rohbau

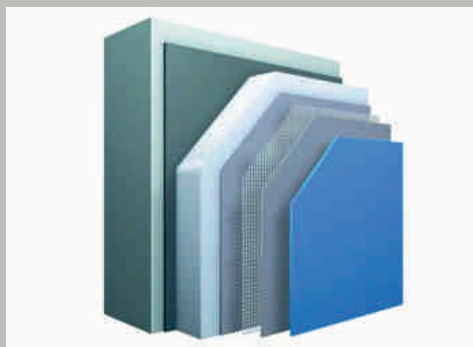
Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise mit tragenden Innen- und Außenwänden aus Kalksandstein.

Bodenplatte, Kellerwände, Geschossdecken und Dach ausgeführt in Stahlbeton. Ausführung der Fundamente, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, tragenden Innen- und Außenwände sowie sonstigen tragenden Bauteile in Dimensionierung gemäß den statischen Erfordernissen.

Wohnungstrennwand zum Treppenhaus aus Kalksandsteinmauerwerk, mindestens 24 cm .Außenwände aus Kalksandsteinmauerwerk, mindestens 15 cm, teilweise Stahlbetonpfeiler oder Stahlstützen.



Massive Wände aus Kalksandstein



Vollwärmeschutz



Kurzbaubeschreibung

4. Fassade und Dach

4.1 Außenputz

Wärmedämmverbundsystem gemäß Anforderung Wärmeschutznachweis. Gewebeeinlage, Spachtelung und mineralischer oder Kunststoff-Oberputz als Reibputz Mittelkorn 3mm bzw. 1mm
Farbe : beigegrau

Penthouse (Dachgeschoss): Metallfassade mit Farbe in einem goldähnlichen Ton, auf hinterlüfteter Unterkonstruktion, dahinter Wärmedämmung

4.2 Außentüren, Fenster, Rollläden, Sonnenschutz

4.2.1 Fenster

Aluminiumfenster in anthrazit außen und innen, als Dreh- oder Drehkipplügel (siehe Grundrisse bzw. Fassadenzeichnungen) und teilweise feststehender Verglasung. Verglasung als 3-fach-Wärmeschutzverglasung.

4.2.2 Haustür

Aluminiumkonstruktion, teilweise oder komplette Glasfüllung nach Wahl des Architekten Farbton RAL 7016 (Anthrazit), Sicherheits-Zylinderschloss, umlaufende Falzdichtung, Beschlag Edelstahl, 3-fach Verriegelung.

4.2.3 Raffstores / Sonnenschutz

Alle Wohnräume des Hauses erhalten außen am Fenster Jalousien (Raffstore) Farbe anthrazit hell, inklusive Elektroantrieb

4.3 Dachdeckerarbeiten

Flachdach mit Gefälledämmung. Abdichtung: Brass Rhepanol oder gleichwertig.

4.4 Geländer / Absturzsicherungen

Geländer für Absturzsicherungen an Terrassen und Balkonen aus verzinkten Flacheisenrahmen / Rechteckrohren und vertikalen Füllstäben.

Absturzsicherungen an Fenstertüren als fensterrahmenintegrierte VSG-Verglasung.



Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung

Kurzbaubeschreibung

5. Haustechnik

5.1. Heizung und Warmwasserbereitung

5.1.1 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme, unterstützt durch eine Solarkollektor-Anlage auf dem Flachdach.

5.2. Sanitär

5.2.1 Abwasser

Entwässerungsleitungen aus Kunststoffrohren im Erdreich unter der Bodenplatte und den Fundamenten verlegt. Desgleichen außerhalb der Gebäude und an der Kellerdecke. Leitungen im Gebäude aus Kunststoffrohren.

5.2.2 Kalt- und Warmwasserleitungen

Rohrleitungen aus Kunststoff oder Edelstahl in den erforderlichen Querschnitten nach DIN. Absperrhahn, Kalt- und Warmwasseruhr in den Wohnungen.

5.2.3 Sanitäre Gegenstände u. Armaturen

Sanitärobjekte Villeroy & Boch, Subway 2.0, weiß. Armaturen Grohe, Essence. Wannen und Duscharmaturen auf Putz Anordnung gemäß Bauzeichnung. Zubehör wie Spiegel, Handtuchhalter, Duschabtrennung, WC-Papierhalter, WC-Bürste etc. sind nicht im Kaufpreis enthalten.

5.2.4 Waschmaschinenanschluss u. Trockner

Anschlüsse für Kaltwasser sowie Abwasser für den Anschluss einer Waschmaschine werden im Hauswirtschaftsraum oder Bad hergestellt. Umlufttrockner, keine Abluft.



Grohe, Essence



Villeroy & Boch, Subway 2.0



Kurzbaubeschreibung

5.3 Lüftung

Für jede Wohnung wird ein individuelles Lüftungskonzept erstellt. Ziel ist die Sicherstellung der nutzerunabhängigen Lüftung zum Feuchteschutz zur Vermeidung von Schimmelpilz- und Feuchteschäden.

5.4 Elektroinstallation

Nach den VDE-Bestimmungen und Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Hauseinführung und Zählerschrank im Haus-technikraum im Kellergeschoss, Wohnungsunterverteilung im Hauswirtschaftsraum.

Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira Serie 55, weiß, glänzend.

5.4.1 Telefonanschlüsse

ISDN- und DSL-fähige Telefonleitungs-
montage.

5.4.2 Haustür-Gegensprechanlage

Haustür-Gegensprechanlage Fabrikat Gira .
Wohnungsstation Gira.

5.4.3 TV-Versorgung

TV-Versorgung über Satelliten-Parabolantenne, auf dem obersten Flachdach installiert, Digital-TV-fähig. Die Beschaffung der Receiver ist Sache des Käufers.

6. Bodenbeläge

Nutzräume: Fliesenbelag in geschlossenen Küchen, WC, Bad und Hauswirtschaftsraum, Format gemäß „Preisliste Standardausstattung“.

Wohnräume: Eiche 2- Schicht Stab Fertigparkett (Hersteller „Bembe“ oder gleichwertig) mit ca. 3,6 mm Nutzschicht, Oberfläche lackiert, mit weißer Sockelleiste, in Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, offene Küche und Arbeitszimmer (falls vorhanden).



Gegensprechanlage von Gira



Gira E55



Eiche 2- Schicht Stab Fertigparkett

Kontakt

Bauherr:

stad[t]raum GmbH
Schwanenstraße 3
64739 Höchst
www.stadtraum-gmbh.de

Beratung und Vertrieb:

Frau Rita Keil
Friedensplatz 12
06151.790226
keil@biskupek-scheinert.de

Die stad[t]raum GmbH ist eine gemeinschaftliche Gesellschaft der „Biskupek-Scheinert Investorengruppe“ und der „Jöckel Projektentwicklungsgesellschaft“.

Referenzobjekte finden Sie auf unseren Homepages:

www.biskupek-scheinert.de

www.joeckel.info

Stand : 13. Juli 2014

In diesem Prospekt gezeigten Visualisierungen können aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Den genauen Leistungsumfang regeln die Baubeschreibung und die Pläne.

Perspektiven zeigen u. U. einen früheren Planungsstand; maßgeblich sind die Ansichten aus den Teilungsplänen.

Abweichungen von den Darstellungen in den Perspektiven sind infolge Änderungen der Ausstattung, technischer Erfordernisse oder bauaufsichtlicher Forderungen möglich.

Haftungsausschluss: Dieses Prospekt dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die angegebenen Wohnflächen sind ca. Fertigmaße. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.