

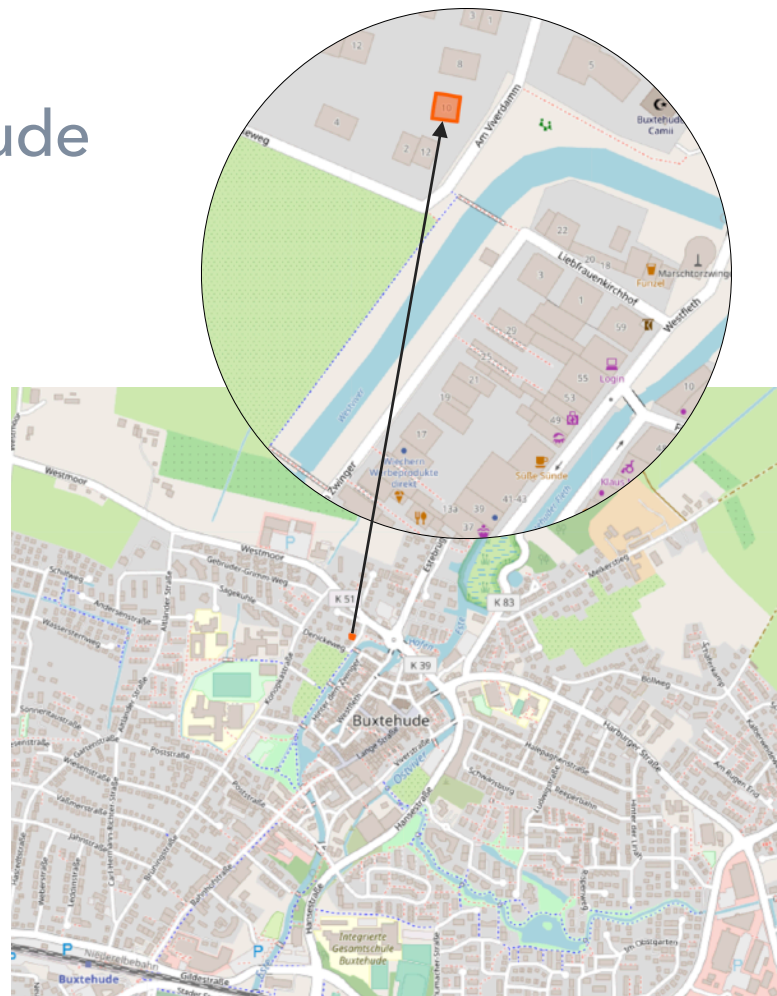
# Stadtvillen Am Viverdamm



## Einfach schöner wohnen: Am Viverdamm in Buxtehude

Am Viverdamm in Buxtehude entstehen vier hochwertig ausgestattete Stadtvillen nach KfW 55 Standard mit Wohnflächen von ca. 106 bis 140 Quadratmetern.

In unmittelbarer Nähe zum Viver, dem historischen Fleth und der Innenstadt genießen Sie kurze Wege und eine optimale Verkehrsanbindung. Gleichzeitig bieten die gewachsene Nachbarschaft, die idyllische Umgebung und das durchdachte Konzept der Stadtvillen Ihnen Ruhe und Privatsphäre. Moderne Haustechnik und die Vorbereitung einer Ladestation für Elektroautos sorgen für höchsten Wohnkomfort.





### Gründung

Die Gründung erfolgt durch eine Pfahlgründung (Fundex Ortbeton). Unter der 35 cm starken Sohlenplatte wird eine Kunststoff-Noppenbahn eingebaut.

### Mauerwerk

Das Gebäude erhält ein mehrschaliges Außenmauerwerk ab Oberkante Rohsohle, bestehend aus 11,5 cm Verblendmauerziegel Normalformat, Luftschicht, Wärmedämmung 16 cm stark WLG 035, Hintermauerstein 17,5 cm aus Porenbeton. Unter den Fenstern und Terrassentüren werden Sohlbänke als Rollschicht verbaut. Zudem sind die Verblendsteine Röben Brighton Kohle mit Zementfuge vorgesehen.

Die Innenwände in allen Geschossen bestehen aus Kalksandstein (d=11,5 cm bzw. entsprechend den statischen Erfordernissen). Die lichte Rohbauhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 2,685 m und im Obergeschoss ca. 2,635 m.

### Erdgeschossdecke

Die Erdgeschossdecke wird als Ortbetondecke ausgeführt. Die Drempele bestehen aus Betonschalungssteinen mit Bewehrung und Ortbetonfüllung.

### Dachstuhl

Der Dachstuhl besteht aus imprägniertem Konstruktionsvollholz Fichte NSi. Zudem werden Windrispenbänder aus verzinktem Flachstahl, eine diffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlattung und Lattung aus imprägniertem Nadelholz auf Salzbasis verbaut.

Die Dachkanten an den Traufen und an den Giebelseiten werden aus Resoplan in der Farbe Ebony/Anthrazit ausgeführt.

### Dachrinnen

Die vorgehängten Dachrinnen bestehen aus Titanzink und umfassen alle erforderlichen Formstücke und Fallrohre bis zum Terrain.

### Dacheindeckung

Das Dach wird mit der Ton-Dachpfanne Fabrikat Creaton Magnum schwarz engobiert versehen, einschließlich der erforderlichen Formsteine und Dunstrohre. Firsten erfolgen belüftet in mörtelloser Ausführung.



### Fenster und Außentüren

Bei den Fenstern und Terrassenelementen in Erd- und Dachgeschoss handelt es sich um Kunststofffenster, außen Anthrazit poliert, flächenversetzt, System Kömmerling 76 AD. Die Bautiefe beträgt 76 mm, Calcium/Zink stabilisiert. Die Rahmen und Flügel erhalten eine Stahlverstärkung.

Die Fenster haben eine Wärmeschutzisolierverglasung (Ug Wert 0,6 W/qmK) mit warmer Kante und Aubi Beschlagsystem Titan AF silberfarben mit einbruchshemmenden Pilzkopfverriegelungen. Die Dichtungen werden in schwarz ausgeführt. Hinzu kommen ein Aluminium Trittschutz sowie eine Griffschale mit Schnäpper bei Terrassentüren. Bodentiefe Elemente erhalten unten ein Verbreiterungsprofil.

Die Hauseingangstüranlage wird aus Kunststoff in weiß gefertigt, System Kömmerling 76 mit einer Bautiefe von 76 mm und Calcium/Zink Stabilisierung. Rahmen haben eine Stahlverstärkung von 1,5 mm, Flügel eine Stahlverstärkung von 2 mm und zusätzlichen Schweißverbindern in allen Flügelecken. Die Haustürschwelle ist thermisch getrennt (BKV Eifel 80 T) mit zusätzlicher Schwellendichtung. Im seitlichen Rahmenfalz wird eine Windstoppdichtung verbaut. Hinzu kommen 3 stabile Dr. Hahn KT-N Haustürbänder, Sicherheitsverschluss KFV AS 2750 SV grau mit 2 Schwenkriegeln, Profilzylinder mit 3

Schlüsseln, Not- und Gefahrenfunktion und Freilauf.

Bei den Türdrückern innen und außen handelt es sich um Standard-Edelstahltürdrücker, Füllung Fabrikat Rodenberg.

### Ausbauarbeiten

Die Schrägen und Decken im Dachgeschoss erhalten eine 220 mm Wärmedämmung WLG 035 sowie Gipskartonverbundplatten mit einer weiteren 30 mm starken, ganzflächigen Wärmedämmung, verbaut auf Sparschalung und Dampfsperre.

### Innenputz und Fensterbänke

Die Unterputz WC-Spülkästen werden eingemauert. Die Innenwände in allen Geschossen erhalten einen ca. 1,5 cm starken Innenputz, einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen. Die Steigleitungen werden durch Rohrkasten verkleidet und notwendige Anputzarbeiten durchgeführt.

Die Bäder werden mit Aquaprotectputz versehen.

Die Fensterbänke werden in allen Räumen (außer im Bad, WC und im Bereich der Küchenarbeitsplatte) aus Agglo-Marmor mit einer Stärke von 2 oder 3 cm ausgeführt.



### Estrich

Die Räume in Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden mit schwimmendem Estrich zur Aufnahme von Bodenbelägen ausgeführt. Die Gesamtstärke beträgt in Erd- und Dachgeschoss ca. 20 cm, bestehend aus ca. 13 cm Dämmstoff sowie ca. 6 cm Zementestrich, und im Dachgeschoss ca. 15 cm, einschließlich PE-Folie und Randdämmstreifen.

### Bodenfliesen

Das Bad sowie alle Räume im Erdgeschoss, mit Ausnahme der Wohnräume, erhalten Bodenfliesen, die im Dünnbettverfahren verlegt werden. Das maximale Format beträgt 30/60 cm. Räume ohne Wandfliesen werden mit umlaufendem Sockel mit einer Höhe von ca. 5 cm ausgeführt. Die Verfugung erfolgt in zementgrau. Eine dauerelastische Versiegelung zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliesen erfolgt nur im Bad und WC.

Hinweis: Im Bereich Sockelfliese/ Fußbodenfliese kann es durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung zur Entstehung einer Fuge kommen. Diese Fuge ist nicht zu verhindern und stellt keinen Mangel dar.

### Wandfliesen

Im Bad und WC wird der Duschbereich deckenhocho gefliest, der Wannenbereich, Toilette und Waschbeckenbereich mit jeweils ca. 3 qm gefliest. Die restlichen Bereiche werden in Form von Malerarbeiten ausgeführt. Alle Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt, maximales Format 30/60 cm. Kanten werden mit Kunststoffschienen ausgeführt. Die Fugenfarbe ist in grau vorgesehen.

Gemauerte und geflieste Ablagen, Vorsprünge, Duschtrennwände o.ä., sofern nicht schriftlich vereinbart, sind Zusatzleistungen, die auf Wunsch gegen Aufpreis hergestellt werden können.

### Heizungsinstallation

Brauchwassererwärmung und Lüftung erfolgen in einem einzigen Gerät durch das Stiebel Lüftungegerät mit Warmwasserwärmepumpe LWA 252, das die kontrollierte Wohnungsbelüftung übernimmt und für permanent gute Raumluftqualität im gesamten Gebäude sorgt. Gleichzeitig wird verbrauchte, mit Feuchtigkeit und Gerüchen belastete Raumluft abgesaugt, während über spezielle Nachströmventile sauerstoffreiche Außenluft nachgeführt wird. Die in der Abluft enthaltene Wärmeenergie wird nicht hinausgelüftet, sondern effektiv zur Warmwasserbereitung



genutzt.

Die Beheizung erfolgt durch Fußbodenheizungen in allen Räumen über die zentrale Luft-Wärmepumpenanlage Viessmann Vitocal 300-A.

In Verbindung mit der Bauweise wird dadurch laut vorläufigem EnEV Nachweis der Standard **KfW-Effizienzhaus 55** erreicht.

In den Bädern werden zusätzlich elektrische Badheizkörper Kermi Basic-E, Höhe 1172 mm, Länge 599 mm, Tiefe 35 mm installiert.

## Be- und Entwässerung

Entwässerungsleitungen werden aus heißwasserbeständigem Kunststoff bis außer Haus ausgeführt. Bei einer normgerechten Verlegung ist es unumgänglich, dass Steigleitungen vor den Wänden im Innenraum laufen. Die Lage bestimmt der Installateur. Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Kupfer und Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt gemäß EnEV. Des Weiteren werden Kalt- und Warmwasserspülenanschluss, Wasseranschluss für Geschirrspüler, Waschmaschinenanschluss sowie eine frostsichere Außenzapfstelle installiert.

## Bad-Sanitärinstallation

Die Badinstallation umfasst einen Keramag Plan Waschtisch Renova Nr. 1, 600 x 480 mm, in weiß mit einer GROHE Eurostyle Einhand-Waschtischbatterie, eine bodengleiche Duschanlage mit Badablauf Viega Bodenablauf, GROHE Eurostyle Cosmopolitan Einhand-Brausebatterie und GROHE Tempesta 100 Brausestangenset.

Die Badausstattung in den Stadtvillen 1 und 2 beinhalten außerdem eine Stahlbadewanne Körperform 170 x 75 cm in weiß mit Wannenträger, Einhand Badebatterie Eurostyle Cosmopolitan mit Brausegarnitur verchromt und Handbrause Tempesta C 100. Die Badewanne ist untermauert und gefliest.

## WC-Sanitärinstallation

Die WC-Ausstattung umfasst das eckige Handwaschbecken Renova Plan, 50 x 38 cm, in weiß mit einer GROHE Eurostyle Einhand-Waschtischbatterie, GROHE StarLight Chromoberfläche, sowie einer wandhängenden WC-Anlage mit Keramag Tiefspül-WC Renova Nr. 1 mit Keramag WC-Sitz Renova Nr. 1 mit Deckel, Scharniere Edelstahl.



### Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen erfolgen nach VDE .

Die Schalter und Steckdosen werden vom Fabrikat Busch-Jäger Modell Balance SI in weiß montiert.

#### Brennstellen:

Im Erd- und Dachgeschoss gibt es je Raum eine Brennstelle mit Schalter, in Wohnraum und Diele zwei Brennstellen. Dachgeschoss - Erdgeschoss: Wechselschaltung.

#### Steckdosen:

In den Räumen Wohnen und Küche werden jeweils 10 Steckdosen installiert; im Schlafraum, Kinderzimmer und sonstigen Wohnräumen je 6 Steckdosen. Die Bäder erhalten 2 Steckdosen, die WC-Räume 1 Steckdose. Sonstige Räume werden mit 1 Steckdose ausgestattet. Auf der Terrasse wird 1 Steckdose mit Ausschaltung innen installiert.

#### Sonstiges:

Weitere Elektroinstallationen umfassen den Anschluss für einen Elektroherd, Anschluss für Waschmaschine, Außenbrennstelle neben dem Hauseingang mit Dämmerungsschalter, Hausklingelanlage mit Glocke und Klingelknopf am Eingang, Zählerschrank mit Sicherungsautomaten, je eine TV-Anschlussdose sowie eine Multi-Mediadose im Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer sowie im Flur und Zimmer des Dachgeschosses.

Für je zwei Stellplätze wird eine Zuleitung zur späteren Montage einer E-Ladesäule (nicht Bestandteil unseres Angebotes) verlegt.

Weiterhin wird zu jeder Stadtvilla ein Leerrohr für die Aufnahme eines Glasfaserkabels verlegt.

Einen Installationsplan mit Platzierung der Brennstellen und Steckdosen erhalten Sie bei Vertragsabschluss. Vor Ausführungsbeginn sind hier Änderungen nach Rücksprache mit dem Installateur möglich (ggf. mit Aufpreis).

### Malerarbeiten

Die Fugen der Gipskartonplatten im Dachgeschoss werden mit Fugenfüller gespachtelt, geeignet für anschließendes Tapezieren. Anschlussfugen und kleinere Risse werden mit Acryl versiegelt.

Wand- und Deckenflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Dachschrägen erhalten eine Raufasertapete, die weiß gestrichen wird.



### Innentüren

Die Innentürenelemente sind vom Fabrikat Jeld-Wen in weißlack, bestehend aus Türblatt und Zarge, glatt ohne Furnierabwicklung. Die Innentüren werden mit einer Drückergarnitur Fabrikat Hoppe ausgestattet.

Deckensturzverkleidung aus furnierter Spanplatte am Auftritt. Beim Holz handelt es sich um Buche Parkett Natur; die Holzteile werden umweltfreundlich lackiert.

**Änderungen vorbehalten.**

### Bodenbelag

Alle Räume, außer Bad, WC und Abstellraum, erhalten einen Planken-PVC-Bodenbelag einschließlich Sockelleiste. Alternativ sind gegen Aufpreis andere Bodenbeläge, z. B. Parkett, möglich.

### Geschosstreppen

Die Obergeschosstreppe wird als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und einseitigem Edelstahl-Wandhandlauf ausgeführt.

Die Dachgeschosstreppe wird als Massivholztreppe System Bucher ausgeführt. Das Original nach geltenden CE-Richtlinien garantiert geprüfte Qualität, eine Treppenanlage mit geprüfter Typenstatik, Stufen in 44 mm mit hochwertiger, schalldämmender wandseitiger Gummilagerung, Innenhandlauf freitragend mit runden Holzsprossen oder VA-Sprossen und Holzabstandshalter, inklusive Stufenschutzabdeckung, 1 m

# Stadtvillen Am Viverdamm

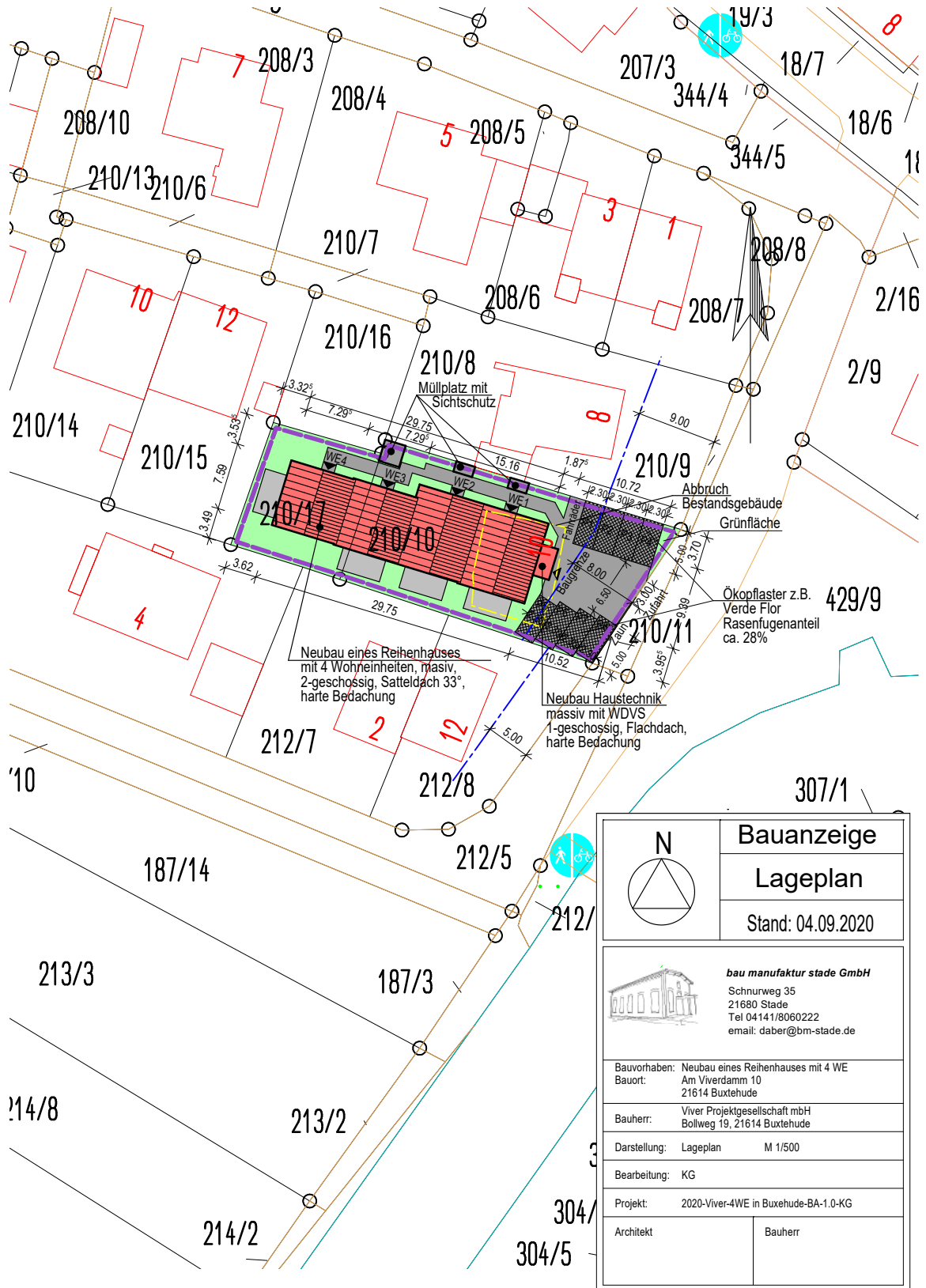
## Ansichten





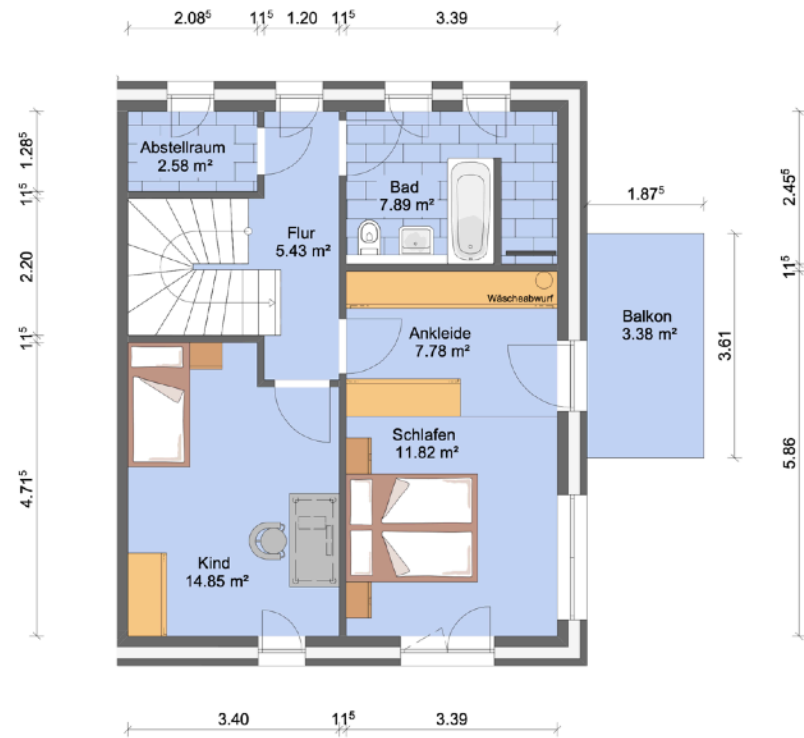
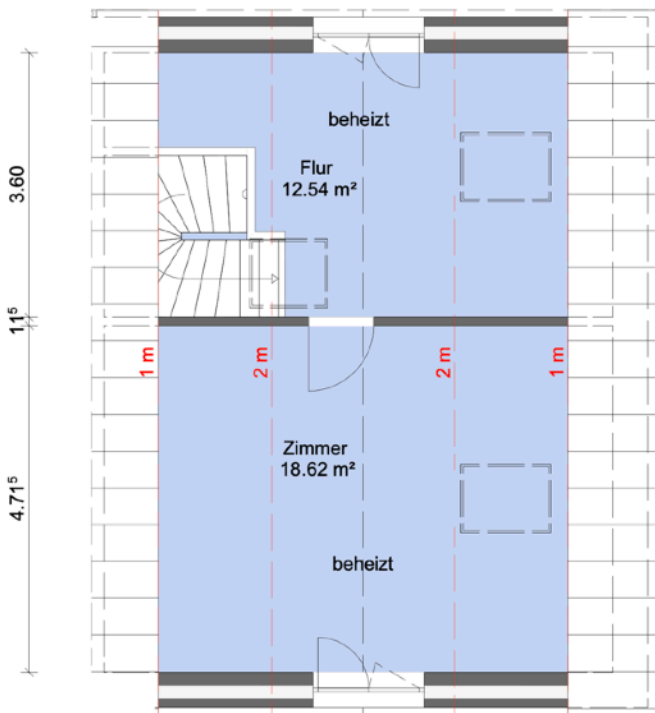
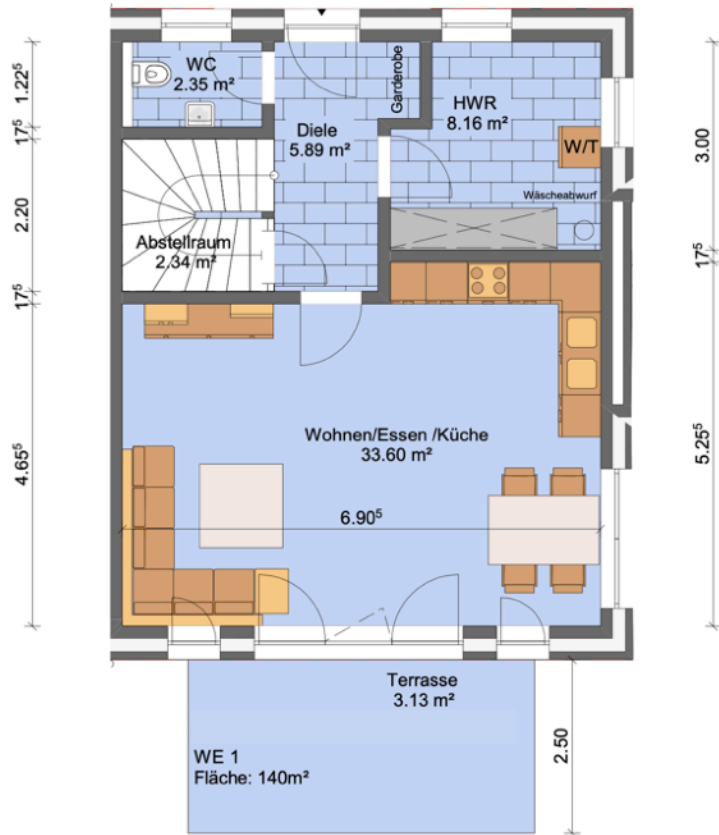
# Stadtvillen Am Viverdamm

## Lageplan



# Stadtvillen Am Viverdamm

## Grundriss · Stadtvilla 1



WE 1  
Fläche: 140m<sup>2</sup>

# Stadtvillen Am Viverdamm

Einrichtungsbeispiel · Stadtvilla 1



# Stadtvillen Am Viverdamm

Der Kaufpreis inkl. zwei Stellplätzen beträgt:

Stadtvilla 1: ca. 140 qm € 649.000,00

Sie interessieren sich für eine Stadtvilla Am Viverdamm? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage:

Viver Projektgesellschaft mbH

[zuhause@viverprojekt.de](mailto:zuhause@viverprojekt.de)



Dieses Exposé wurde gestaltet von:

**b.effect**

content marketing | social media | public relations

[kristin@b.effect.de](mailto:kristin@b.effect.de) | [www.b-effect.de](http://www.b-effect.de)