



Vermarktung durch



MK IMMOBILIEN GMBH

Ihr Partner für Verkauf und Vermietung von Immobilien

0176 31 22 51 42 | mkrueger@immomk.de | immomk.de



Eigentumswohnungen
2, 3, 4 Zimmer
(Energie Effizienzhaus 40 EE)
Fertigstellung – Februar 2027

Bauherr: Broitzem Projekt GmbH | Am Hohen Tore 7 | 38118 Braunschweig



Broitzem, Steinbrink 5

Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses 40 EE mit 20 Einheiten

Baubeschreibung

1. GEBÄUDE

Die Wohnanlage besteht aus einem modern geplanten Mehrfamilienhaus in zeitgemäßer Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über 18 Wohneinheiten mit zugehörigen Balkonen bzw. Terrassen und 2 Wohneinheiten ohne Balkon oder Terrasse, sowie gemeinschaftlich nutzbaren Außen- und Erschließungsflächen.

Die Architektur zeichnet sich durch eine klare, funktionale Gebäudestruktur mit geneigten Satteldächern, großzügigen Fensterflächen und einer energieeffizienten Bauweise 40 EE aus. Die Fassadengestaltung erfolgt in einem modernen, zurückhaltenden Erscheinungsbild mit hellen Putzflächen und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zentrale Treppenhäusbereiche. Den Wohneinheiten sind teilweise private Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gartenanteilen zugeordnet. 6 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück in unmittelbarer Gebäudenähe.

Die Außenanlagen werden mit begrünten Gemeinschaftsflächen, Wegeführungen sowie erforderlichen Einfriedungen hergestellt. Zusätzlich sind technische Nebenanlagen und Abstellbereiche vorgesehen.

Das Gesamtobjekt ist für eine dauerhafte Wohnnutzung konzipiert und entspricht in seiner Planung den aktuellen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Wohnen.

Das Mehrfamilienhaus hat im Erdgeschoss 10 Wohneinheiten und 10 Wohneinheiten im 1. OG, die sich auf das 2. OG (DG) erstrecken.

Die Wohnungen werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen und die Wohnungseingangstüren der 10 EG Wohnungen, sowie die 10 Wohnungseingangstüren im 1. OG sind geschützt über Laubengänge geführt.

Die Grundstücksfläche um das Gebäude und den öffentlichen Straßenräumen werden begrünt und mit den erforderlichen Zuwegungen ausgebaut.

18 Wohnungen verfügen über private Freiflächen in Form von Balkonen oder Terrassen. Bei 5 EG Wohnungen gibt es einen privaten Gartenanteil

Es werden 6 PKW-Einstellplätze, davon 1 mit Ladesäule errichtet. Die Fahrradeinstellplätze werden auf den Außenflächen eingehaust. Die Nebenräume befinden sich in den Wohnungen, die Technikräume (HAR) sind in dem gemeinsamen Treppenhausbereich angeordnet.

Die Müllstellplätze befinden sich auf der Außenfläche.

1.2 Bautechnische Nachweise

1.2.1 Schallschutz

Für Trittschall- und Luftschallschutz gelten die Anforderungen der DIN 4109-1

1.2.2 Energiewirtschaftliche Anforderungen

Das Gebäude erfüllt den erhöhten Energiestandard eines Energieeffizienzhauses 40 EE und sorgt für reduzierte Energieverbräuche während der Nutzungsphase.

1.2.3 Brandschutz

Der Brandschutz gemäß der Niedersächsischen Bauordnung wird eingehalten.

1.2.4 Standsicherheitsnachweis

Der Standsicherheitsnachweis wird geführt.

1.2.5 Abdichtungsarbeiten

Alle Abdichtungsarbeiten am Gebäude erfolgen nach DIN 18195, 18531, 18533.

1.3 Ausstattungen Allgemein

Für alle Ausstattungselemente kommen ausschließlich wertige Produkte mit ansprechendem Design zur Ausführung.

2. GRUNDSTÜCK UND ERSCHLIESSUNG

2.1 Zufahrt und Zuwegungen

Die Zufahrt erfolgt über die ausgebaute öffentliche Straße Steinbrink 5.

Die Zuwegungen zum Gebäude erfolgen über private Wege auf dem Grundstück.

2.2 Versorgungsleitungen

Die Wohnanlage wird an alle gängigen Versorgungssysteme wie Trinkwasser, Strom und Internet/Telekommunikation angeschlossen.

2.3 Abwasseranlagen

Die Wohnanlage wird an das öffentliche Niederschlags- und Schmutzwassersystem angeschlossen. Die Grundleitungen werden gemäß der Entwässerungsplanung dimensionsgerecht verlegt.

2.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Grundstück wurde mit umfassenden Baugrunderkundungen auf Altlasten hin untersucht. Die Verwendung und Entsorgung von befestigten Flächen bzw. Erdaushub erfolgt nach Vorgaben des Gutachtens.

3. ROHBAUARBEITEN

3.1 Allgemein

Für die Ausführung der Baukonstruktionen gelten alle zurzeit gültigen Vorschriften, Normen und Richtlinien, die die erforderlichen Arbeiten zur Herstellung des kompletten Leistungsumfanges betreffen.

3.2 Fundamente

Die Stahlbetonfundamente werden nach statischen Erfordernissen auf tragfähigem Untergrund errichtet. Die Bodenplatte in den Wohnhäusern wird in massiver Stahlbetonbauweise ausgeführt.

3.3 Außenwände/ Innenwände

3.3.1 Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Die Trenn-, Außen- und Innenwände werden aus Kalksandstein-Vollmauerwerk nach statischen Erfordernissen errichtet. Wo erforderlich, sind tragende Wandbauteile aus Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände in den Wohnungen werden, nach statischen Erfordernissen, alternativ in Trockenbauweise als Metallständerwände, beidseitig 2-lagig beplankt, unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen, errichtet.

Die Installationswände und -schächte für das Umschließen der haustechnischen Installationen in den Wohnungen werden als Metallständerwände, einseitig doppelt beplankt, unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen, errichtet.

3.4 Geschossdecken

Die Decken in allen Geschossen werden in Stahlbeton als Filigrandecken mit Aufbeton oder als Ortbetonkonstruktionen nach statischen Erfordernissen errichtet.

3.4.1 Balkone und Terrassen

Die Balkonplatten werden als Stahlbetondecken in Ortbeton oder als Fertigteilelemente, mit wärme-gedämmten Anschlüssen an die Geschossdecken, nach statischen Erfordernissen eingebaut.

Die Absturzsicherungen werden als Flachstahlrahmen verzinkt mit einer farblichen Behandlung in anthrazit ausgebildet und mit satiniertem Glas gefüllt.

Die Flächen der Balkone werden mit grauen Feinsteinzeugplatten, Plattenmaße 40 cm x 40 cm belegt.

Die Terrassen zu den Erdgeschosswohnungen werden mit Feinsteinplatten, Plattenmaße 40 cm x 40 cm, auf Splitt belegt.

3.4.2 Entwässerung der Balkone

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über an der Fassade verlaufende sichtbare Fallrohre in anthrazit.

3.5 Dachkonstruktionen

Die Dacheindeckung geneigter Dachflächen besteht aus dunklen Tondachsteinen. Die Dachschrägen im Dachgeschoss bekommen eine Wärmedämmung lt. Wärmeschutznachweis, sowie eine Trockenbauverkleidung von innen.

3.5.1 Dachentwässerung

Die Hauptentwässerung der Dachflächen erfolgt über an der Fassade verlaufende sichtbare Fallrohre in anthrazit.

3.5.2 Dachklempner

Mauerwerksabdeckungen (Attika) werden mit Alu-anthrazit, pulverbeschichtet gestaltet.

3.6 Treppen

Die Geschosstreppe vom EG zum OG wird als massives, schalltechnisch entkoppeltes Stahlbetonfertigteilelement eingebaut.

Trittstufen und Setzstufen werden mit Naturstein belegt.

Die Unterseiten der Treppenläufe werden in der Oberflächensichtqualität Q2 verspachtelt und mit einem wischfesten weißen Dispersionsfarbanstrich beschichtet.

3.6.1 Treppengeländer

Treppengeländer/Absturzsicherung werden als Flachstahlgeländer mit Farbbeschichtung (anthrazit) sowie einen Handlauf aus Holz ausgebildet.

3.7 Aufzug

Der Treppenaufgang erhält einen Aufzug, der das EG mit dem 1. OG verbindet. Der Aufzug ist so ausgelegt, dass er für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Jede Wohnung ist somit durchgehend stufenlos und ohne Barrieren zu erreichen.

Der barrierefreie Hauptzugang wird über die Gestaltung der Außenanlagen sichergestellt.

4. AUSBAUARBEITEN

4.1 Wandbekleidungen Außen

Das Außenmauerwerk wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gemäß dem energetischen Standard bekleidet. Die sichtbaren Oberflächen werden mit einer Besenstrich-Technik hergestellt. Abschließend erhält die Putzfassade eine malermäßige Behandlung entsprechend Farbkonzept.

4.2 Wandbekleidungen Innen

Alle Mauerwerksflächen in den Wohnungen und Treppenhäusern werden mit einem Gipsputz bekleidet und mit einem zweifachem wischfesten Dispersionsfarbanstrich, Farbton weiß, beschichtet.

Die Oberflächen der Trockenbaukonstruktionen in den Wohnungen werden für die zuvor beschriebene Beschichtung entsprechend vorab verspachtelt.

Die Wandflächen in Bädern und WCs werden mit Wandfliesen, in Spritzbereichen von WC, Waschbecken und Duschen mit entsprechenden Höhen, Format mindestens 30 x 60 cm, auf Kreuzfuge hergestellt. Sockel in nicht höher gefliesten Bereichen werden gemäß Bodenmaterial hergestellt.

Die Vorwandinstallationen erhalten eine Ablage, belegt mit Wandfliesen.

Anschlussfugen werden dauerelastisch entsprechend der Fugenfarbe versiegelt.

4.3 Decken- und Dachbekleidungen

Alle Unterseiten der Stahlbetonkonstruktionen in den Wohnungen werden verspachtelt und mit einem zweifachen Dispersionsfarbanstrich, Farbton weiß, beschichtet.

In Nebenräumen von Wohnungen wie Abstellkammern, Fluren, Bädern und WCs können, gemäß den Anforderungen an Installationsarbeiten der Gebäudetechnik, Deckenbereiche mit Trockenbaukonstruktionen abgehängt werden, auch in Teilbereichen von Räumen. Die lichte Raumhöhe reduziert

sich dann in diesen Bereichen auf ca. 2,30 m. Beeinträchtigungen des Schallschutzes bleiben dabei ausgeschlossen.

4.4 Fußbodenaufbauten

4.4.1 Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Auf den Stahlbetondecken in den Wohnungen werden schwimmende Zementestriche als Heizestrich auf einer Trittschalldämmung und Wärmedämmschicht (Installationsebene) eingebaut.

Die Bodenflächen werden in allen Räumen innerhalb der Wohnung (ausgenommen Bäder) der Höhe nach vorbereitet für eine Verlegung von Vinylboden (geklebt), welches Käuferseits eingebracht werden muss.

Die Bodenflächen in den Bädern werden mit Bodenfliesen, Format mindestens 30 x 60 cm. Anschlussfugen werden dauerelastisch entsprechend der Fugenfarbe versiegelt.

4.5 Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnebenen, einschließlich Balkon- und Terrassentüren sowie in den Treppenhäusern, sind aus Kunststoff. Durch die Mehrkammersysteme werden höhere Festigkeiten und ein höherer Wärmedämmwert in Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreicht.

Alle zu öffnenden Fenster- und Fenstertüren, ausgenommen sind die Standflügel der Stulp-Elemente, sind als Drehkippflügel ausgebildet und mit Markenbeschlägen versehen. Mehrflügelige Elemente werden mit Pfosten- oder Stulp-Konstruktionen ausgebildet; Elemente zu Terrassen und Balkonen grundsätzlich mit Stulp, so dass eine lichte Durchgangsbreite über zwei Flügel gegeben ist. Bei mehrteiligen Elementen mit Stulp-Konstruktion ist nur der erste Öffnungsflügel kippbar.

Bodentiefe Fensterelemente, die nicht vor einem Freisitz verbaut sind, werden mit einem Geländer versehen.

Die Fenster werden außen in der Farbe anthrazit und innen in der Farbe Weiß ausgeführt.

Die Fensterbänke außen werden aus Leichtmetall Aluminium farbbeschichtet RAL 7016 ausgeführt.

Innen aus Kunststein, oberflächenfertig, Farbton weiß, gefertigt.

4.6 Sonnenschutz

Alle Wohnraumfenster erhalten einen nicht sichtbaren Aufsatzrollladenkasten, über den ein Sonnenschutz als Rollladen (RAL 7016), außenliegend, schienengeführt verläuft. In den Dachfenstern ist der Sonnenschutz integriert.

Die Steuerung der Sonnenschutzelemente erfolgt elektrisch mit Einzelsteuerung je Fensterelement.

4.7 Hausschließanlage

Das Gebäude wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet, die es erlaubt, mit dem Wohnungsschlüssel auch alle allgemein zugänglichen Räume zu schließen. Es werden pro Wohnungen 4 Schlüssel zur Verfügung gestellt. Die Briefkästen in den Eingangsbereichen erhalten eine separate Schließung. Hier werden pro Wohnung 2 Schlüssel zur Verfügung gestellt.

4.8 Türen

4.8.1 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden mit einer Glasfüllung ausgeführt. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören Obentürschließer, Stoßgriffe und am Haupteingang ein elektrischer Türöffner. Ausführung in Aluminium Farbe anthrazit.

4.8.2 Wohnungseingangstüren

Hochwertige Kunststoff-Wohnungseingangstüren. Die Einbaumaße von 1135 x 2135 mm gewährleisten einen optimalen Durchgang. Die automatischen Sicherheitsverriegelungen sind nach DIN EN 1627 geprüft und haben die VDS Anerkennung Klasse A. Hochwertige moderne Haustürfüllungen mit Lichtausschnitten sorgen für Lichteinfall im Flur und geben der Tür einen modernen Look.

Zusätzlich kommt ein satinierter Türspion zur Ausführung.

Alle Drückergarnituren werden als Langschildgarnituren Innen Drücker und Außen Knauf, in Edelstahl/Inox ausgeführt.

4.8.3 Innentüren

Die Innentüren in den Wohnungen, Einbauhöhe 2,135 m, bestehen aus Türblättern mit Röhrenspaneinlagen und Türzargen aus Holzwerkstoff, beide Elemente oberflächenfertig Weißlack beschichtet mit runden Kanten.

Für die Drückergarnituren sind Türgriffe aus Edelstahl in L-Form vorgesehen.

4.8.4 Dauerelastische Versiegelungen

Dauerelastische Versiegelungen können, infolge der Nutzung sowie konstruktionsbedingter Schwindungsprozesse, die Bewegungen der verschiedenen Baumaterialien, insbesondere in den ersten 5 Jahren, nicht durchgehend aufnehmen. Die dann erforderliche Erneuerung dieser Wartungsfugen ist Sache des Käufers.

Dauerelastische Versiegelungen in oder am Rand von gestrichenen Flächen werden aus Acryl hergestellt und überstrichen. Durch die Trocknung des Anstrichs und des Fugenmaterials können konstruktionsbedingt feine Risse im Anstrich auf der Versiegelung entstehen.

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, die einer Gewährleistung von 6 Monaten unterliegen.

5. TECHNISCHE ANLAGEN

Die Dimensionierung der technischen Anlagen obliegt dem Bauherren. Hierzu gehören zum Beispiel die Heizlastberechnung, sämtlich Rohrdimensionierungen sowie die Ventilauslegung, etc.

Im Rahmen der KfW Anforderungen muss ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden.

5.1 Lüftung

5.1.1 Allgemeine Beschreibung

Im Rahmen des Bauvorhabens wird eine **dezentrale Lüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung** der Firma **Aereco oder gleichwertig** installiert.

Das System dient der **energetisch optimierten Wohnungslüftung** sowie der Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels gemäß den geltenden Regelwerken.

Besondere Berücksichtigung finden **innenliegende Bäder und WCs**, die ohne direkte Außenlüftung dauerhaft mechanisch entlüftet werden.

5.1.2 Systemaufbau

Die Lüftungsanlage besteht aus folgenden Hauptkomponenten:

5.1.3 Dezentrale Lüftungsgeräte

- Einzelraumgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Montage in Außenwand (Kernbohrung)
- Integrierter Wärmetauscher (WRG)
- Ventilator mit bedarfsgeführter Regelung

5.1.4. Außen- und Fortluftsystem

- Kombinierte Außen-/Fortluftelemente oder getrennte Luftführung
- Wetterschutzhauben / Fassadenelemente
- Schalldämmende Komponenten zur Reduzierung von Außengeräuschen

5.1.5 Lüftung innenliegender Bäder und WCs

- Mechanische Abluftventilatoren (Feuchte gesteuert)
- Anschluss an Lüftungsleitungen bzw. Einzelentlüftung
- Abluftführung über Dach
- Nachströmung über definierte Überströmöffnungen

5.1.6 Luftführung innerhalb der Nutzungseinheiten

- Überströmung von Zuluftbereichen (Wohn-/Schlafräume) zu Abluftbereichen (Bad/WC)
- Türunterschnitte oder Überströmöffnungen

5.1.7. Funktionsweise

- Frischluft wird über die dezentralen Geräte in die Aufenthaltsräume eingebracht
- Die integrierte **Wärmerückgewinnung reduziert Lüftungswärmeverluste**
- Abluft wird kontinuierlich aus Feuchträumen (Bad, WC) abgeführt
- Die Regelung erfolgt **bedarfsgesteuert (feuchte- bzw. nutzerabhängig)**
- Sicherstellung eines hygienischen Mindestluftwechsels

5.1.8. Ausführung und Montage

Die Ausführung erfolgt gemäß:

- Herstellervorgaben der Firma Aereco oder gleichwertig
- DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen)
- GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- allgemein anerkannten Regeln der Technik

5.1.9 Montageleistungen:

- Kernbohrungen für dezentrale Geräte
- Einbau der Lüftungsgeräte inkl. Wärmetauscher
- Installation der Abluftventilatoren in innenliegenden Bädern
- Herstellung der Luftleitungen und Außenanschlüsse

- Elektroanschluss und Inbetriebnahme

5.1.10. Anforderungen an innenliegende Bäder

- Dauerhafte oder bedarfsgeführte Entlüftung
- Sicherstellung ausreichender Luftwechsel zur Feuchteabfuhr
- Vermeidung von Schimmelbildung
- Automatische Nachlüftfunktion (falls vorgesehen)

5.1.11. Wartung

- Regelmäßiger Filterwechsel gemäß Herstellervorgaben
- Sichtprüfung der Ventilatoren und Luftwege
- Sicherstellung der hygienischen Funktion

5.2 Heizung

Es werden Luft-/Wasser- Wärmepumpen der Marke Samsung HAT Quiet (oder gleichwertig) an der Hausecke Nord Achse 4 installiert und mit Nahwärmeleitungen in das Gebäude geführt. Die Haus- und Übergabeanschlüsse erfolgen im Technikraum EG und werden als Sammelsteigleitung in den Technikraum OG geführt. Dort wird ein Pufferspeicher für die Zentralversorgung von Wärme installiert.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über Wohnungsübergabestationen der Firma Bosch (h 1540mm x 710mm oder gleichwertig). In den Stationen wird über einen Plattenwärmetauscher das erforderliche Brauchwasser je Wohneinheit erzeugt.

Die Beheizung aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Bäder und Küchen erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung in den Räumen.

Der für die Wärmeverteilung in den Wohnungen jeweils erforderliche Heizkreisverteiler (HKV) ist bereits in der Wohnungsstation integriert, in den Maisonettewohnungen gibt es zusätzlich einen Heizkreisverteiler, welcher auch mit einer weißen Bleichtür verdeckt ist.

Zur Erfassung des Verbrauchs erhält jede Wohnung einen Durchflusswärmemengenzähler für die Heizung und Warmwasserbereitung. Die Anschaffung erfolgt auf Mietbasis für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie auf deren Kosten.

Jedes Bad erhält eine Steckdose für einen möglichen Handtuchheizkörper.

Die Berechnung der Heizlast erfolgt nach DIN EN 12831. Für alle Wohn- und Schlafräume wird eine Raumtemperatur von 20 °C vereinbart.

Alle Heizleitungen werden gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wärmege-dämmt.

5.3 Sanitärinstallationen

Die Schmutzwasserleitungen werden innerhalb der Wohnungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren der Firma Poloplast oder gleichwertig, jeweils in den erforderlichen Dimensionen, verlegt.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Alu-Verbundrohren und an der Steigleitung in Edelstahl, in den erforderlichen Dimensionen, einschließlich erforderlicher Wärmedämmung gemäß EnEV, hergestellt.

Vorsatzschalen als Installationswände, sofern unter Berücksichtigung der technischen Anlagen und Installationen möglich, werden mit einer Höhe von ca. 1,20 m mit oberer Ablagefläche ausgebildet.

5.3.1 Zähleranlagen

Zur Erfassung des Verbrauchs erhält jede Wohnung einen Kaltwasserzähler. Der Zähler wird in den Übergabestationen verbaut und zählt den Gesamtwasserverbrauch der jeweiligen Einheit.

5.3.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände

Zum Einsatz kommen keramische, emaillierte - in der Sanitärfarbe weiß -, sowie verchromte Einrichtungsgegenstände namhafter Markenhersteller. Die Standorte der Sanitäreinrichtungsgegenstände sind den jeweiligen Grundrissen schematisch dargestellt. Unter dem Punkt 10.1 „Bemusterung“ sind die Ausstattungen festgelegt.

Seifenschalen, WC-Bürstenhalter, Handtuchhalter, Spiegel und andere Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese Einrichtungsgegenstände sind in jedem Fall durch den Käufer und erst nach Übergabe der Wohnung zu installieren.

5.3.3 Ausstattungsvariante Bad Dachgeschoss

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel mit Softabsenkung (Softclose).

Handwaschbecken, Breite nach örtlichen Gegebenheiten mit Einhebelmischbatterie.

Insofern vorhanden und in den Planzeichnungen zu den jeweiligen Wohneinheiten dargestellt, Duschbereiche mit Duschtassen, Abläufe über ein Rinnensystem (linienförmiger Ablauf) oder alternativ über einen zentralen Bodeneinlauf (punktuellem Ablauf) -, mit Aufputz -Mischbatterie, separatem Brausekopf und Schlauchbrause mit Wandhalterung.

Abtrennung der Duschbereiche mit Glastrennwänden gegebenenfalls mit Glas Schwingtür aus 6 mm ESG.

Alle Sanitäreinrichtungen können sich in der Anordnung ggü. der jetzigen Grundrisse noch verändern.

5.3.4 Ausstattung Badezimmer EG und 1. OG

Insofern vorhanden und in den Planzeichnungen zu den jeweiligen Wohneinheiten dargestellt, Duschbereiche mit Duschtassen, Abläufe über ein Rinnensystem (linienförmiger Ablauf) oder alternativ über einen zentralen Bodeneinlauf (punktuellem Ablauf) mit Aufputz -Mischbatterie, separatem Brausekopf und Schlauchbrause mit Wandhalterung.

Abtrennung der Duschbereiche mit Glastrennwänden gegebenenfalls mit Glas Schwingtür aus 6 mm ESG.

Waschbecken, Breite nach örtlichen Gegebenheiten, mit Einhebel-Mischbatterie.

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel mit Softabsenkung (Softclose).

Waschmaschinenanschluss mit Geräteventil und Siphon.

Alle Sanitäreinrichtungen können sich in der Anordnung ggü. der jetzigen Grundrisse noch verändern.

5.3.5 Ausstattung Küche

Warmwasseranschluss mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeleckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine, Abwasserleitung DN 50 enden putzbündig an dem jeweiligen Versorgungsschacht.

Die Küchenmöblierung und die Ausstattung mit Geräten ist Leistung Käufer.

5.3.6 Außenbereiche

Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten jeweils einen absperrbaren, frostsicheren Außenwasserhahn zu den Terrassen.

Für die Gemeinschaftsanlage steht ein eigener absperrbarer, frostsicherer Außenwasserhahn zur Verfügung. Die Nutzung ist der Hausverwaltung vorbehalten und gegen unbefugte Benutzung zu sichern.

5.4 Elektroinstallationen

5.4.1. Allgemein

Die Elektroinstallationen werden ab den öffentlichen Anschlüssen im HAR nach DIN 18015 Teil 1 und 3 sowie nach den VDE-Richtlinien und der TAB des zuständigen EVU verlegt.

Das Gebäude hat einen Zähler- und Stromkreisverteiler mit Fehlerstrom-Schutzschalter und Automatensicherung zum Einbau.

Die Verlegung des Glasfaserkabels erfolgt vom Hausanschlussraum in die jeweilige Unterverteilung der Wohnungen. Innerhalb der Wohnungen wird das Kupferkabel sternförmig verlegt (verkabelt).

Die Unterverteilungen mit Sicherungs- und Multimediaverteiler und den notwendigen Sicherungsautomaten für die Absicherung der Licht- und Steckdosenstromkreise sowie für den Anschluss von Elektroherd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, etc. befinden sich jeweils in den Wohnungen in den dafür vorgesehenen Trockenbau-Installationswänden.

Als Unterverteiler je Wohnung ist ein Starkstrom-/ Kommunikationsverteiler je nach Ausstattung, mit Montageplatten und Steckdose im Installationsraum „Multimedia“ vorgesehen (Fabrikat: z.B. Hager FWU42K1). Im Multimediafeld sind weiterhin ein Patchfeld für die Datenanschlüsse als RJ 45 untergebracht sowie der Verteiler für die COAX Verkabelung der TV-Anschlüsse.

Die Absicherung der Stromkreise erfolgt mit Sicherungsautomaten und nach Anforderung mit FI-Schutzschalter.

Die Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und Treppenhäusern erfolgt entsprechenden VDE-Richtlinie Unterputz, in Mauerwerks- und Betonwänden in Schlitzen, bei Trockenbaukonstruktionen, in der Ebene der Unterkonstruktionen, auf den Rohdecken in der dafür vorgesehenen Installationsebenen im Fußbodenaufbau.

Als Schalterprogramm wird standardmäßig Gira E2, Farbton rein-weiß glänzend verwendet.

Der Hauseingang erhält eine Beleuchtung sowie eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videokamera und eine Briefkastenanlage.

Die Gegensprechanlagen in den Wohnungen sind ebenfalls mit einem Bildschirm ausgestattet.

In dem Treppenhaus werden Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder eingebaut.

5.4.2 Ausstattungen der Wohnungen

s. Anlage (Punkt 10.1 Bemusterungen)

5.4.3 Rauchmelder

Zur Erhöhung der Sicherheit und den Vorgaben der NBO werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Rauchmelder angemietet und installiert.

Den Miet- und Wartungsvertrag wird der Bauherr bereits im Vorfeld für die Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft abschließen.

5.4.4 Aufzugsanlage

Das Treppenhaus erhält eine Aufzugsanlage mit 2 Haltestellen inkl. Notrufsystem, so dass das EG mit dem 1. OG ohne Barriere, miteinander verbunden sind.

Portale (Türen) mit Edelstahlbekleidung. Böden wie Treppenhaus belegt. Die Kabinen erhalten einen Handlauf und einen Spiegel.

Den Miet- und Wartungsvertrag, ist vor Vergabe der Aufzüge zu verhandeln, wird der Bauherr bereits im Vorfeld für die Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft abschließen.

6. AUTOABSTELLPLÄTZE

Es werden 6 Außenstellplätze an der Grundstücksgrenze errichtet.

6.1 Elektromobilität

Ein Stellplatz wird mit einem Schnelllader ausgestattet.

7. AUSSENANLAGEN

Die privaten Freiflächen werden mit Mutterboden und Saattrasen begrünt. Die Allgemeinflächen werden mit Mutterboden und Saattrasen, Rindenmulch und Sträuchern bzw. Büschen begrünt.

Die Einfriedung privaten Freiflächen erfolgt mit einem Schutzzaun, Höhe ca. 1 m

Sämtliche Zuwegungen werden mit einer versickerungsfähigen, Drainpflaster zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers hergestellt.

Rechteckpflaster 10 x 20 cm für Hauptwege in grau und Nebenwege-/flächen in anthrazit.

Auf dem Grundstück werden Bügel für Fahrradständer vorgesehen.

Die Terrassen werden mit Feinsteinzeug oder Naturstein, Format 40 cm x 40 cm, im Splitt verlegt, hergestellt.

8. HINWEISE

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen, technische oder wirtschaftliche Erfordernisse dies notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen und damit nur eine geringfügige Wertveränderung verbunden ist.

9. SONDERWÜNSCHE

Grundsätzlich sind alle baulichen Sonderwünsche, nachfolgend beschriebene Bemusterungen ausgenommen, mit dem planenden und objektbetreuenden Architekten in persönlichen oder telefonischen Gesprächen abzustimmen.

Diese Änderungen werden anschließend dokumentiert und dem Käufer zur förmlichen Bestätigung per E-Mail-Nachricht übersendet. Erst hiernach werden die Änderungen verbindlich in die Planung und Ausführung übernommen.

Die Bearbeitung der Sonderwünsche, einschließlich der Gespräche zuvor, werden mit 105,00 EUR/h (brutto) in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt auf 15 Minuten genau.

Anfragen zu baulichen Änderungen per E-Mail-Nachricht können aus organisatorischen Gründen nicht bearbeitet werden.

10. Bemusterungen

Die Möglichkeiten für Bemusterungen der Boden- und Wandbeläge sowie Objekte und Einrichtungsgegenstände sind nach Abstimmung mit den jeweiligen Fachunternehmen möglich.

Sonderwünsche die sich aus den Bemusterungen ergeben, werden über ein Nebenangebot durch die jeweiligen Fachunternehmen zusammengefasst und dem Käufer zur förmlichen Bestätigung übersendet. Erst nach Erhalt der förmlichen Bestätigung werden die Änderungen durch das verantwortliche Architekturbüro geprüft und in die Planung sowie Ausführung übernommen.

Die Prüfung und Übernahme der Sonderwünsche werden mit 105,00 EUR/h (brutto) in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt auf 15 Minuten genau.

Umplanungen der technischen Anlagen, Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär, die sich aus Sonderwünschen ergeben werden mit 105,00 EUR/h (brutto) in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt auf 15 Minuten genau. Die geänderten Planunterlagen der Fachunternehmen sind dann Bestandteil des Nebenangebots.

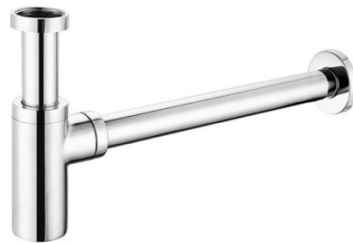
Folgende Materialien sind im Rahmen der Standardausstattung vorgesehen:

Bad/WC

Waschtisch: Laufen VAL 600x420



Siphon



Waschtischarmatur:

Fabrikat: SCALIDO-Waschtischarmatur D2 M ohne Ablaufgarnitur verchromt



Waschtischunterschrank Laufen VAL 600x420mm
Gegen Aufpreis



Handtuchhaken:
SCALIDO Design rund Ausladung 38mm, verchromt



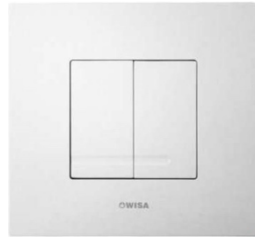
Toilettenpapierhalter:
SCALIDO Design rund, offen verchromt



WC:
Wand-Tiefspülklosett Set Scalido m. Sitz slim, spülrandlos, verd. Bef. Weiß,
Ausladung 54 cm



WC-Abdeckplatte:
TECEbase für Zweimengentechnik weiss



Dusche:
Showerpipe Comfort Basic mit Kopfbrause D 200 mm, verchromt



LAUFEN PRO Marbond Duschwanne 120 x 100 x 3,3 cm



Duschkabine:



Fliesen

nach Bemusterung

Geflieste Wandflächen

Waschbecken und WC

Duschenbereiche

Restflächen

siehe Beispielfoto

1,20 m hochgefliest

2.10 m hoch geflies

mit Sockelfliese



Tür:

Weißlack 9010

oder

Weißlack exklusiv 9010



Elektroinstallationen

Gira E2, Farbton reinweiß, Oberfläche glänzend



Treppenhausbeleuchtung (Beispiel)



Anlage zur Elektroausstattungen der Wohnungen

Küche (Küche/Essen)

- 2 St Doppelsteckdose allgemein
- 2 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 2 St. Ausschalter (ggf. 1 St. Serienschalter)
- 4 St. Steckdosen für Kühlgerät, Dunstabzug, Mikrowellengerät, Geschirrspüler als Einfachsteckdose
- 1 St. Anschlussdose 3 Phasen für E-Herd
- 1 St. Raumtemperaturregler falls sep. Raum
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern

Bad

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 2 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 2 St. Ausschalter
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 2 St. Doppelsteckdose allgemein
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern, sofern Fenster vorhanden ist
- 1 St. Steckdose Waschmaschine
- 1 St. Steckdose Trockner
- 1 St. Steckdose für einen möglichen Handtuchheizkörper

Bad Dachgeschoss

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 1 St. Doppelsteckdose allgemein
- 2 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 2 St. Ausschalter
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern, sofern Fenster vorhanden

Wohnzimmer (Wohnen/Essen)

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 3 St. Doppelsteckdose allgemein
- 1 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 1 St. Ausschalter bzw. Wechselschalter bei Durchgangszimmer
- 1 St. Telefon/Datenanschluss als 1x RJ 45 Kat 7
- 1 St. Radio/TV/ Datenanschluss als Koax-Antennendose
- 1 St. Steckdosen für Radio/TV und Telefon/Daten als Doppelsteckdose
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Rauchwarnmelder
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern

Zimmer

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 2 St. Doppelsteckdose allgemein
- 1 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Telefon/Datenanschluss als 1x RJ 45 Kat 7
- 1 St. Radio/TV/ Datenanschluss als Koax-Antennendose
- 1 St. Steckdosen für Radio/TV, Telefon/Daten als Doppelsteckdose
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Rauchwarnmelder
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern

Schlafen

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 3 St. Doppelsteckdose allgemein
- 1 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 1 St. Wechselschaltung
- 1 St. Telefon/Datenanschluss als 1x RJ 45 Kat 7
- 1 St. Radio/TV/ Datenanschluss als Koax-Antennendose
- 1 St. Steckdosen für Radio/TV, Telefon/Daten als Doppelsteckdose
- 1 St. Raumtemperaturregler
- 1 St. Rauchwarnmelder
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern

Freisitz (Balkon, Terrasse)

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein, im EG schaltbar mittels Kontroll-Ausschalter
- 1 St. Balkonleuchten
- 1 St. Ausschalter (innen) für Leuchte
- Dachterrassen im Staffelgeschoss pro Wohnung jeweils ein Auslass zum Anschluß einer Markise/ Sonnensegel und Heizstrahler

Abstellraum

- 2 St. Einfachsteckdose allgemein,
- 1 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 1 St. Ausschalter
- 1 St. Jalousieschalter an jedem Fenstern, falls Fenster vorhanden

Flur

- 1 St. Einfachsteckdose allgemein
- 1 St. Beleuchtungsanschlüsse
- 1 St. Wechselschaltung
- 1 St. Rauchwarnmelder

Treppenhaus und Flure

- Deckenleuchten je Geschoss in LED-Ausführung, weiß, nach Beleuchtungsberechnung, Steuerung über Bewegungsmelder

- neben jeder WE-Tür: 1 St. Taster Klingel
-

Außen

- Hauseingang Hausnummernleuchte mit Dämmerungsschalter
- Leuchten unter Durchgang
- Leuchten an Decke Eingangsnische mit Bewegungsmelder
- Bei Eingangsüberdachung Leuchten an angrenzender Wand
- Türkommunikationssystem (Klingel- u. Sprechanlage), Video
-

Liegenschaft: Steinbrink 5 in Braunschweig							
Whg. Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Wohnfläche m²	Anmerkung	Kaufpreis qm	Kaufpreis gesamt
1	EG	2,5	55,96	55,96	zu Parkplätzen hin, Bad im Fenster	4.200,00 €	235.032,00 €
2	EG	2	48,86	48,86	zu Parkplätzen hin	4.100,00 €	200.326,00 €
3	EG	2	48,27	48,27	zu Parkplätzen hin	4.100,00 €	197.907,00 €
4	EG	2	49,13	49,13	zu Parkplätzen hin	4.100,00 €	201.433,00 €
5	EG	2	47,11	47,11	zu Parkplätzen hin	4.100,00 €	193.151,00 €
6	EG	2 u Kü extra	47,36	47,36	Gartenanteil, Balkon	4.400,00 €	208.384,00 €
7	EG	1	54,83	54,83	Gartenanteil, rollt	4.100,00 €	224.803,00 €
8	EG	2	50,95	50,95	Gartenanteil	4.400,00 €	224.180,00 €
9	EG	2	51,30	51,30	Gartenanteil	4.400,00 €	225.720,00 €
10	EG	2,5	73,80	73,80	Gartenanteil, Bad mit Fenster,	4.400,00 €	324.720,00 €
11	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	53,98		Abstellraum mit Fenster, Balkon		
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	39,98	93,96		4.300,00 €	404.028,00 €
12	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	47,21		Balkon		
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	40,51	87,72		4.300,00 €	377.196,00 €
13	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	47,21		Balkon		
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	38,64	85,85		4.300,00 €	369.155,00 €
14	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	47,20		Balkon		
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	40,73	87,93		4.300,00 €	378.099,00 €
15	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	52,62		kein Balkon		0,00 €
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	39,30	91,92		4.200,00 €	386.064,00 €
16	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	41,86		Eckwohnung, kein Balkon		0,00 €
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	30,68	72,54		4.200,00 €	304.668,00 €
17	OG	Abstellraum, Wohnküche, keine Empore, 1 Zi	51,18		Eckwohnung, Balkon		0,00 €
	DG	Empore, 1 Zi, Bad	35,28	86,46		4.300,00 €	371.778,00 €

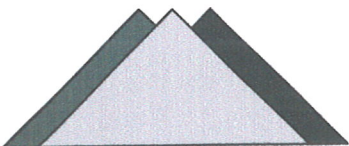
18	OG	Wohnraum, Wohnk	47,66		Balkon		0,00 €
	DG	Empore, 1 Zi,	40,94	88,60		4.300,00 €	380.980,00 €
19	OG	Wohnraum, Wohnk	47,34		Balkon		0,00 €
	DG	Empore, 1 Zi,	41,10	88,44		4.300,00 €	380.292,00 €
20	OG	Abstellraum,	67,78		hinlangerecht, Balkon, Abstellraum mit		0,00 €
	DG	2 Zi, freie Em	52,04	119,82		4.150,00 €	497.253,00 €
21	PKW-ESiP	WEG für E-Ladesäule				0	6.085.169,00 €
22	PKW-ESiP					20.000,00 €	
23	PKW-ESiP					20.000,00 €	
24	PKW-ESiP					20.000,00 €	
25	PKW-ESiP					20.000,00 €	
26	PKW-ESiP					20.000,00 €	100.000,00 €
27	Abst. /Garage					12.000,00 €	
28	Abst. /Garage					12.000,00 €	
29	Abst. /Garage					12.000,00 €	
30	Abst. /Garage					12.000,00 €	
31	Garage					18.000,00 €	
32	Garage					18.000,00 €	84.000,00 €
							6.269.169,00 €
			1430,81	1430,81		Durchschnitt auf QM	4.252,95 €



Sondernutzungsflächen
A - E Gartenflächen

Steinbrink 5

Detail:



Abacus GmbH
Vermögensverwaltung
Planung und Wohnen

Gerstäckerstr. 15a 38102 Braunschweig
Telefon (0531) 797520
info-abacus@t-online.de

06.05.2026



Burgfreiheit 5
31061 Alfeld
Tel.: 05181-26829
Fax: 05181-26839
www.chlebusch.de

Statik
Planung
Gutachten
Bauleitung
Projektentwicklung
statik@chlebusch.de

Bauherr:
Broitzem Projekt GmbH
Am Hohen Tore 7
38118 Braunschweig

Bauvorhaben:
Errichtung eines Wohnersatzbaus mit 20 Eigentumswohnungen
38122 Braunschweig
Steinbrink 5

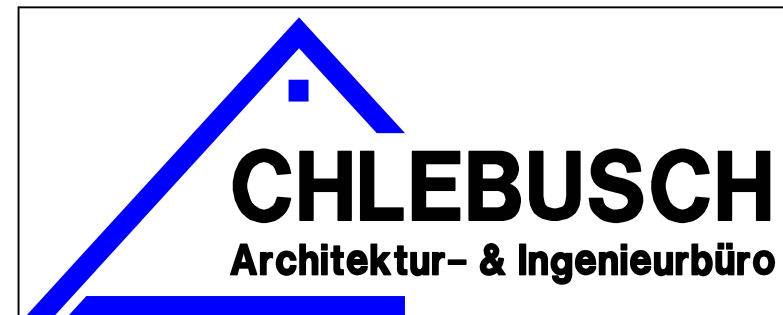
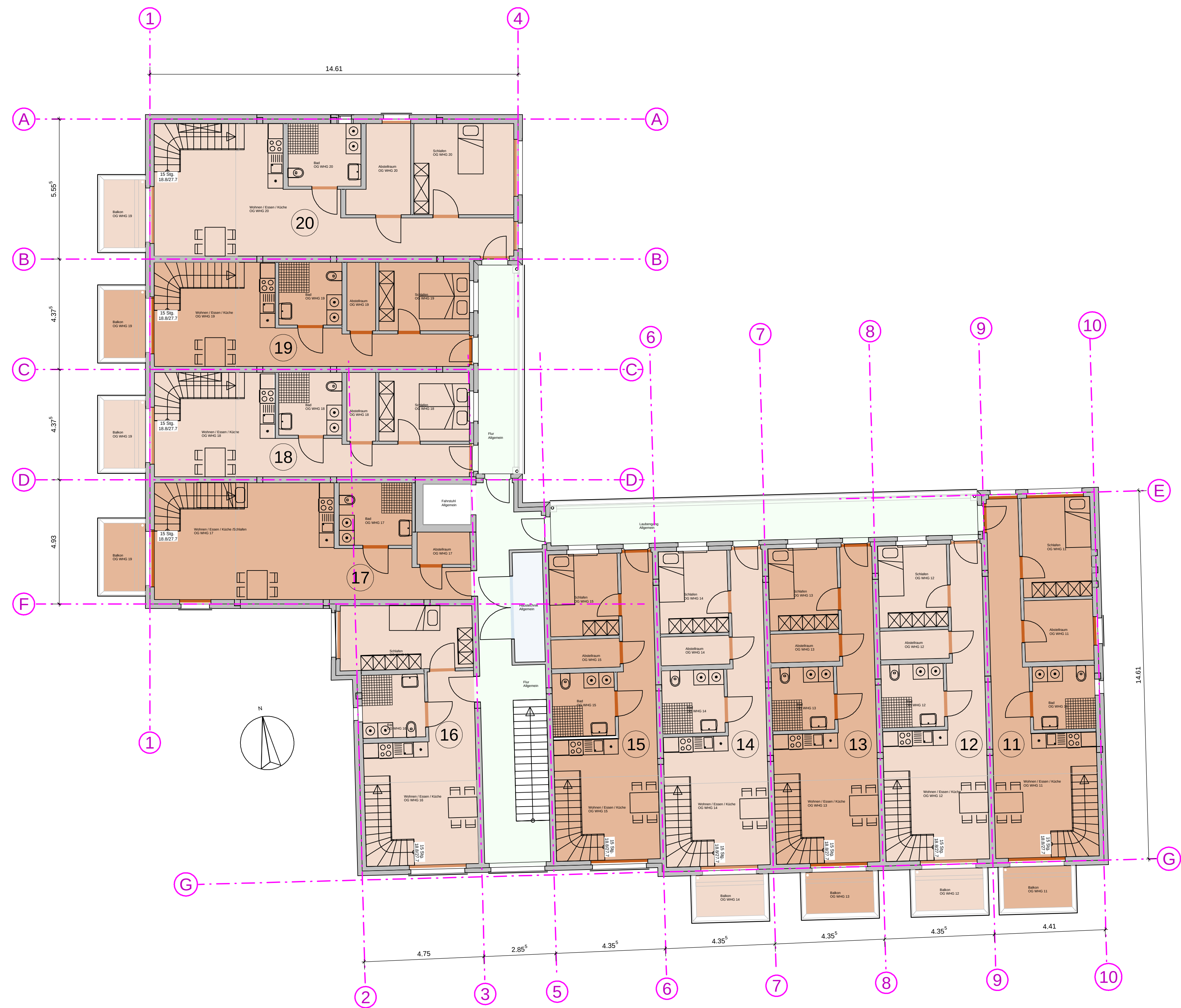
Planinhalt:
Grundriss EG

Plannummer:
Grundriss EG

Maßstab:
1 : 100

Datum:
12.07.2026

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.



Burgfreiheit 5
31061 Alfeld

Statik
Planung
Gutachten
Bauleitung
Projektentwicklung

Tel.: 05181-26829
Fax: 05181-26839

www.chlebusch.de
statik@chlebusch.de

Bauherr:

Broitzem Projekt GmbH
Am Hohen Tore 7
38118 Braunschweig

Bauvorhaben:

Errichtung eines Wohnersatzbaus mit 20 Eigentumswohnungen
38122 Braunschweig
Steinbrink 5

Planinhalt:

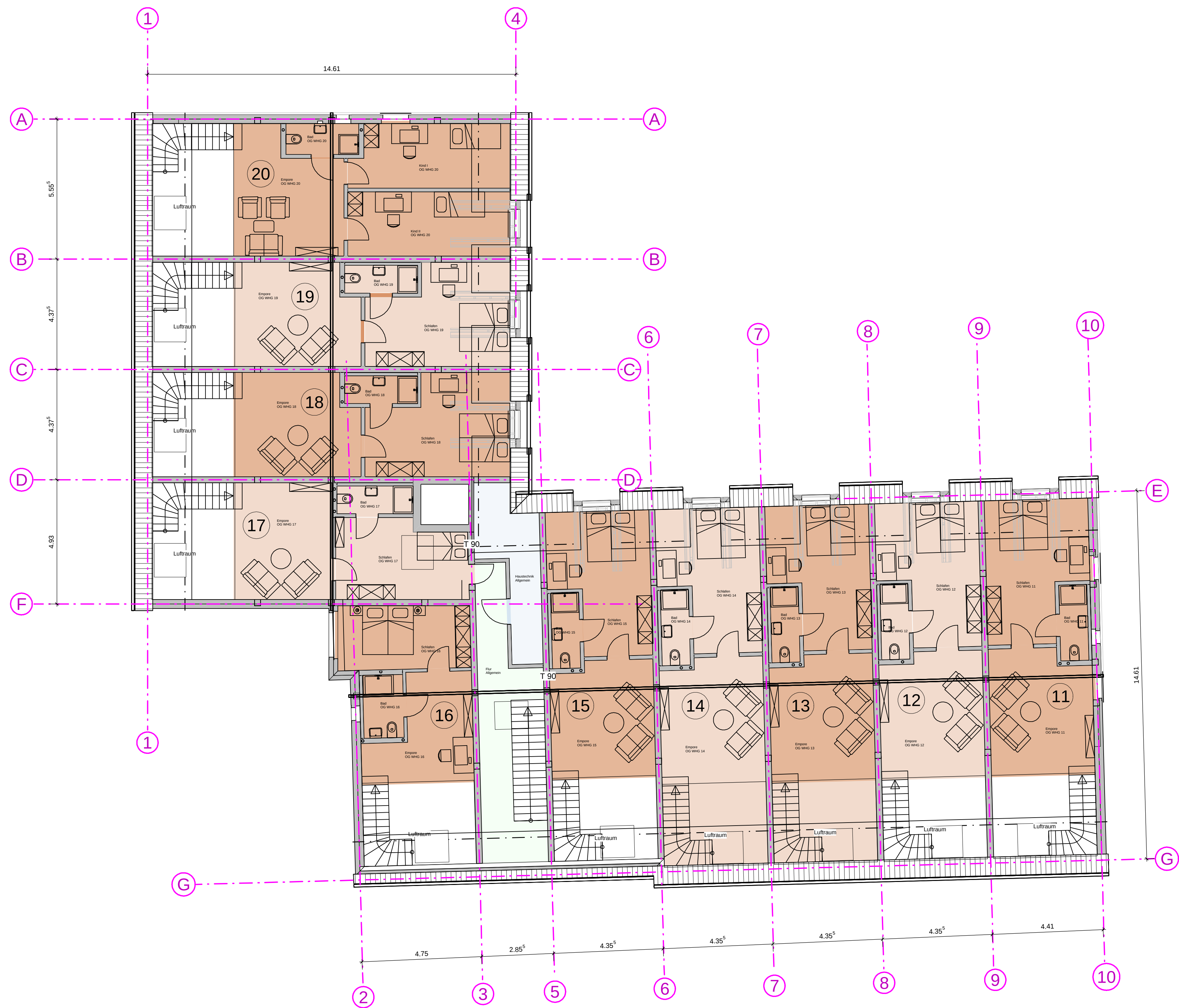
Grundriss OG

Plannummer:

Grundriss OG

Maßstab:	Datum:
1 : 100	12.07.2026

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.



Burgfreiheit 5
31061 Alfeld

Tel.: 05181-26829
Fax: 05181-26839
www.chlebusch.de

Statik
Planung
Gutachten
Bauleitung
Projektentwicklung
statik@chlebusch.de

Bauherr:

Broitzem Projekt GmbH
Am Hohen Tore 7
38118 Braunschweig

Bauvorhaben:

Errichtung eines Wohnersatzbaus mit 20 Eigentumswohnungen
38122 Braunschweig
Steinbrink 5

Planinhalt:

Grundriss DG

Plannummer:

Grundriss OG

Maßstab:	Datum:
1 : 100	12.07.2026

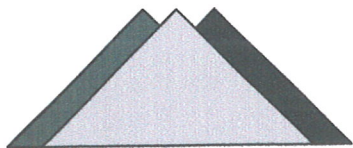
Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.



Sondernutzungsflächen
A - E Gartenflächen

Steinbrink 5

Detail:



Abacus GmbH
Vermögensverwaltung
Planung und Wohnen

Gerstäckerstr. 15a 38102 Braunschweig
Telefon (0531) 797520
info-abacus@t-online.de

06.05.2026





















MK IMMOBILIEN GMBH

Ihr Partner für Verkauf und Vermietung von Immobilien

0176 31 22 51 42 | mkrueger@immomk.de | immomk.de