



Ausstattungsbeschreibung Appartements Vorderhaus

Bauabschnitt I, Appartements im Vorderhaus des Grundstücks Mariannenplatz 21

- Modernisierte Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Austritte ab 1. Obergeschoss
- Hochwertige neue Holzfenster
- Personenaufzug
- Moderne Fußbodenheizung
- Bäder erhalten hochwertige Fliesen und Keramikobjekte
- Design-Armaturen der Firma Cristina
- Fertigparkettböden
- Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Wechselsprechanlage mit Videoanschlussmöglichkeit

Nutzungskonzept und Bausubstanz

Aus einer ehemaligen Piano Manufaktur entsteht ein außergewöhnlicher Wohnhauskomplex – direkt am Mariannenplatz.

Im Vorderhaus mit seinem einzigartigen Blick auf den Park und das Bethanienhaus werden luxuriöse, volleingerichtete Appartements geplant.

Das Hofensemble wird geprägt durch die ehemaligen Fabrikationsgebäude der Piano und Flügelmechanik mit seiner roten Backsteinfassade, großen Fenstern und gemauerten Gesimsen. Die vorhandene Industrie-Architektur wurde mittels eines sensiblen Umbaukonzepts zu Wohnraum umgeformt.

Das Vorderhaus, ein 4-geschossiges Wohngebäude (mit Untergeschoss) der klassischen Nachkriegsmoderne wird modernisiert und auf den neusten technischen Stand gebracht. Der Massivbau wird mit 2 zusätzlichen Vollgeschossen aufgestockt, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dieser Aufbau im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss beinhaltet 2 Maisonette-Wohnungen mit jeweils einem straßenseitigen Austritt im 5. OG sowie zwei Dachterrassen zur Hof- und Straßenseite.

Im Einzelnen wird im gesamten Vorderhaus der Aufzugsschacht vergrößert und durch eine neue Aufzugsanlage ersetzt. Im Zuge dessen wird der Aufzugsschacht und das Treppenhaus bis in die oberste Wohnebene der Maisonettewohnungen fortgeführt, welche von dort auch erschlossen werden. Die unteren Geschosse beider Maisonettewohnungen sind im 5. OG zusätzlich an das notwendige Fluchttreppenhaus direkt angeschlossen. Desweiteren entstehen im Untergeschoss ein notwendiger Maschinenraum für die Aufzugsanlage, neue Kellerräume sowie Fahrradkeller für die gesamte Wohnanlage. Im EG und 1. OG werden in der Schnittstelle zwischen Vorderhaus und 1. Seitenflügel die Grundrisse neu aufgeteilt. Die Verkaufsfläche im EG erhält einen zusätzlichen Lagerraum und im 1. OG werden zwei Appartements geringfügig erweitert.

Die Appartements sind höchst effizient und funktional gestaltet. Alle Details wurden auf die Bedürfnisse modernen Wohnens auf Zeit ausgerichtet. Sie sind mit Fertigparkett in Eiche, weiß, geölt oder lackiert sowie Fußbodenheizung ausgestattet.

Weiterhin verfügen die Appartements über Einbauschränkelemente, Regale sowie Deckenspots.

Das Bad ist mit italienischer Sanitärkeramik von Catalano und Keramik sowie mit Cristina-Armaturen gestaltet. Die Fliesen sind von Cerabella.

Die funktionale Küche in Laminat und exklusivem Design beinhaltet hochwertige Preferencegeräte von AEG. Ein Tresen bietet einen bequemen Platz zum Essen.

Das Interieur wurde mit viel Liebe zum Detail sowie hohen Anspruch an Funktionalität und Ästhetik ausgewählt. So z.B. das Schlafsofa Multi von Ligne Roset, der sehr edle und

hoch funktionale Schreibtisch Magic Desk von André Schelbach / YOMEI, Spiegel von Philip Stark. Accessoires wie z.B. Beistelltische, Lampen, Teppich und Gardinen runden das Gesamtbild des Appartements harmonisch ab.

Ein Energieausweis wird gleichwohl erstellt und spätestens zur Wohnungsübergabe ausgehändigt.



Ansicht Mariannenplatz

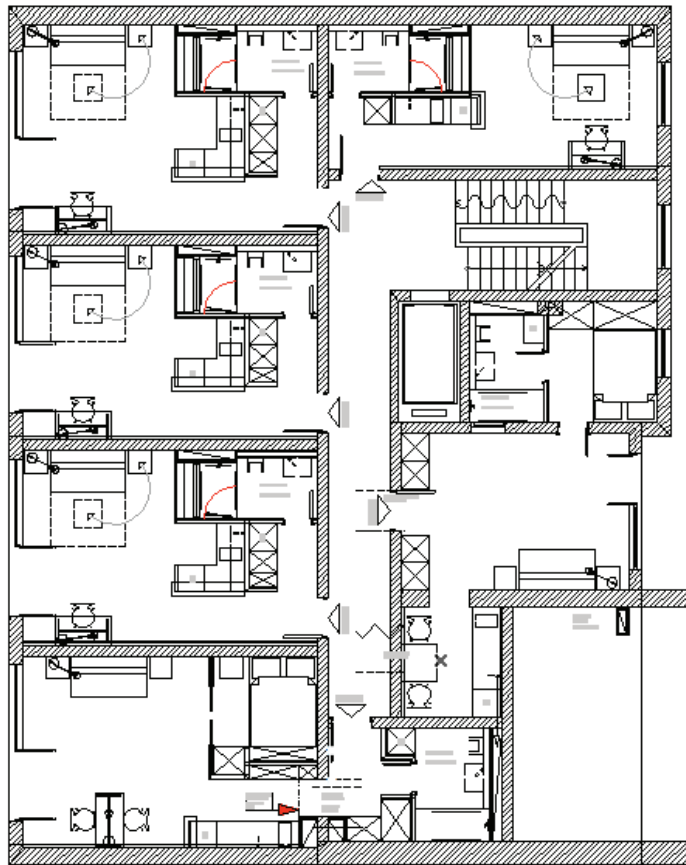


Konstruktion

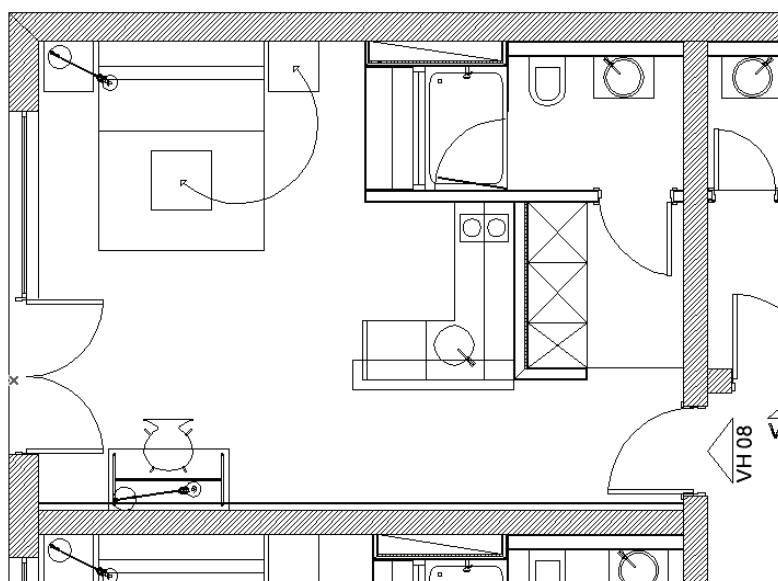
Ansicht Hof



Ansicht
Küche



Regelgrundriss Apartments



Grundriss Apartment



Schreibtisch
Magic Desk



Schlafsofa
Ligne Roset Serie
Multy



Designerstehlampe



Tischlampe
Cindy

Fundamente: Kellerwände innen / außen:	Bestandsfundamente bestehende Kelleraußenwände, bestehende Kellertrennwände
Außenwände: Aufstockung:	Bestandsaußenwände 30cm starke tragende Konstruktion aus Hohllochziegeln
Außenputz/ -wandverkleidung:	Rückbau der bestehenden Fliesenbekleidung, Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, Putz
Trennwände: Umbau und Aufstockung:	Bestandstrennwände tragende Konstruktion aus Mauerwerk und nicht tragende Konstruktion als Trockenbauwände in erforderlichen Wandstärken
Brandwände: Aufstockung:	Bestandsbrandwände ausgebildet F90 gemäß Brandschutzanforderungen sh. Brandschutznachweis
Decken: Aufstockung:	Bestandsdecken 20cm / 24 cm Stahlbetondecken gemäß Statik und Brandschutznachweis
Böden:	Schwimmender Heizestrich mit Trittschalldämmung, Fertigparkett, Eiche, weiß, geölt oder lackiert
Tragwerk des Daches Aufstockung:	Flachdachkonstruktion in 20cm / 24 cm Stahlbeton mit umlaufender gemauerter Attika gemäß Statik und Brandschutznachweis
Dachhaut Aufstockung:	Bituminöse Deckung; Dachbegrünung; Belag im Bereich der Dachterrassen in Holz
Treppen: Aufstockung:	Bestandstreppe Betonfertigteiltreppe als zweiläufige gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest als Fortführung der Bestandstreppe
Aufstockung:	in beiden Maisonette-Wohnungen je eine innen liegende, im An- und Austritt gewendelte Treppe als Stahlkonstruktion mit Holzbelag
Treppenträume Bestand: Aufstockung:	geputzt geputzt
Fenster / Türen:	Holzfenster mit Isolierverglasung gemäß gültigen Wärmeschutz und außenliegendem Sonnenschutz, K-Wert:Uw-Wert von 1,31 W(m2*K)
Aufzug Aufstockung:	Personenaufzug, Schachtabmessungen 273cm x 137,5cm Kabinenmaße: 210 cm x 100 cm, Anfahrstationen: 8. mit Unterfahrt und geringem Schachtkopf, mit Maschinenraum im UG



Kopf-/ Regenbrause
Cristina Serie Diario



Stabhandbrause
Cristina Serie Diario



Duschabtrennung
Glasschwingtür



WC
Keramag Serie U4

Baubeschreibung und Ausstattung der Appartements

1. Trockenbau-, Maurer- und Fussbodenarbeiten

Vorhandene Wanddurchbrüche und Öffnungen werden geschlossen. Neue innen liegende Wohnungswände werden als schallgedämmte, doppeltbeplankte Gipskartonständerwände errichtet.

Die Einheit erhält einen Fußbodenheizungsgerechten Fußbodenbelag Ausführung als Fertigparkett in Eiche, weiß, geölt oder lackiert raumweise längs verlegt, Parkettpreis/Materialpreis 45,00 EUR/m² in Schiffsbodenmuster oder gleichwertig.

2. Malerarbeiten

An Wänden und Decken werden lose Altuntergründe entfernt. Bestehende Wände und Decken werden neu verputzt. Die Wand- und Deckenflächen und die aus Gipskarton neu errichteten Wände und Decken erhalten einen weißen Farbauftrag einschl. der erforderlichen Untergrundbehandlung als Haftbrücke.

3. Fliesenarbeiten

Auf Badezimmer Böden: Italienische Steingutfliesen „rustica“, längs verlegt, Fliesenpreis bis zu € 50,-- / m².

Auf Badwänden: Italienische Steingutfliesen „matt“, Fliesenpreis bis zu € 50,-- / m².

Die Fliesenpreise beziehen sich auf den Endverbraucher-Materialwert.

Wandfliesen werden Raumhoch verlegt.

4. Elektro-Ausstattung

Die Unterverteilung wird nach VDE/DIN - Richtlinien neu hergestellt und unter Putz bzw. in den Trockenbauwänden und Decken verlegt.

Die Wohnräume erhalten sinnvoll gestaltete Steckdosen, Ausschaltungen und Deckenauslässe für Beleuchtung.

Als Schalter / Steckdosenprogramm ist das Fabrikat „Gira“ Flächenschalter in weiß/weiß oder gleichwertig vorgesehen.

Jede Wohneinheit ist durch eine Gegensprechanlage mit der Klingelanlage verbunden.

Kabel unter Putz.

5. Sicherheit und Kommunikation

Die Haustüren und die Wohnungseingangstüren und die Türen zu den Funktionsräumen werden mit einer Schließanlage ausgestattet. Des Weiteren mit einer modernen Tür-Wechselsprechanlage mit einer Vorbereitung zum Videobetrieb. Türöffner der Marke JUNG oder gleichwertig installiert. Jede Wohnung erhält die Vorbereitung eines Telefonanschlusses und TV-Anschlusses.



Badewanne
Duravit
Serie Starck



Waschtisch
Catalano
Serie Proiezioni



Duschwanne
Kaldewei
Conoflat



Einhebelmischer
Cristina
Serie Diario

6. Heizung und Sanitärinstallation

Die Heizungszentrale wird durch Fernwärme/Übergabestation mit Speicher und Zirkulation ausgestattet. Die Wohnungen werden mit einer modernen Fußbodenheizung und Raumthermostaten ausgestattet. Die Bäder erhalten dazu passende Handtuchheizkörper. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Vorraum im Einbauschränk.

Die Lage der Küchen und der Bäder sind unveränderlich, da sie an die vertikalen Steigestränge angebunden werden.

Sämtliche Einbauten sind hochwertige Markenfabrikate (Maße in cm):

Badewanne: Duravit Serie Starck Rechteck- BW 170x75,

Waschtisch: Catalano Serie Proiezioni 60x42,

WC aus weißem Porzellan der Marke Keramag, Serie U4 inklusive Deckel.

Die Hänge - WC's erhalten einen Unterputz-Spülkasten.

Duschwanne Kaldewei Serie Conoflat 782-2 80x120.

UP-Brause-Einhebelmischer Cristina Serie Diario Var. 3.

Stabhandbrause Cristina Serie Diario und

Kopf-/ Regenbrause Cristina Serie Diario.

Duschabtrennung, Glasschwingtür auf Aluprofil, schwenkbarer frontaler Türflügel, ESG 6mm, Profile in Aluminium Hochglanz.

Badtrennwand, ESG 6mm.

Wannen-Einhebelmischer Cristina Serie Diario.

Als Armaturen kommen Einhebelmischer Cristina Serie Diario zum Einbau.

Jede Einheit erhält einen Zähler für Wasserverbrauch einschließlich Absperrventil.

7. Küche

Als Schreinerarbeit gefertigte Unter- und Oberschränke, Arbeitsplatte, Holzwerkstoff laminiert in magnolie, grifflos.

Sämtliche Einbauten sind hochwertige AEG Preferencegeräte (Maße in cm):

Geschirrspüler: AEG FAVORIT 65410V, 90x45, Einbaugerät, 45 dB, A++

Kühlschrank: AEG Santo U 9 60 43-6i, Einbaugerät, Energieeffizienzklasse A++

Kochfeld: AEG Autark-Kombi-Kochfeld 33620DK-m, 2 Zonen.

Optional:

Dunstabzugshaube: Gutmann Llano 32 EM / C Umluft Breite 51.

Mikrowelle: AEG Micromat MC 1762 E M / Edelmetall



Gira
Flächenschalter



Kochfeld
AEG Autark-
Kombi



Geschirrspüler
AEG FAVORIT



Kühlschrank
AEG Santo

8. Wohnen/ Arbeiten

Sämtliche Möbel und Einbauten sind hochwertige Markenfabrikate (Maße in cm):
 Als Schreinerarbeit gefertigtes Einbauregal mit Kommodegleiche Materialien und Form-
 sprache wie Küche im Wohnraum.
 Satinierte Glaswand hinter dem Einbauregal als Trennung und zur Belichtung des Badbe-
 reichs.
 Designerleiste als Schreinerarbeit für Bilderrahmen etc. längs der Wohnungstrennwand.
 Schlafsofa Ligne Roset Serie Multy, Claude Brisson, 3-Sitzer
 Schreibtisch Magic Desk, André Schelbach / YOMEI 111x43x81 (bxtxh) (red dot design
 award), inklusive Hocker. Professionelle Innenausstattung: 2 Lederschubkästen, Dreifach-
 steckdose und Kabelwanne, Verkabelung läuft unsichtbar durch das Gestell aus hochwer-
 tigen und gebürsteten Edelstahl, im geöffneten Zustand vergrößert sich die Arbeitsfläche
 in der Tiefe von 43 auf 61,5 cm.
 Teppich „Plaza“, Lindgrün 2000x2000
 Spiegel Francois Ghost, Philipp Starck
 Designerstehlampe
 Tischlampe Cindy, Ferruccio Laviani
 Beistelltische Kartell T-Table 36 und 28cm, Patricia Uquiola

Vorraum: Als Schreinerarbeit ausgeführter Einbauschränk, 3teilig Raumhoch, Nische
 füllend. Zur Aufbewahrung, Waschmaschinenstellplatz (Anschlüsse vorhanden) etc.

9. Türen

Die Wohnungseingangstüren sind endlackierte MDF Türen mit endlackierten Holzzargen
 in weiß. Als Türdrückergarnituren wird die Marke FSB Modell 1004 Design: David Chip-
 perfield aus Aluminium oder gleichwertig eingebaut.

10. Fenster

Die großen Holzfenster erhalten Drehkippflügel. Als Fenstergriffe werden FSB Model
 3739 Design: David Chipperfield, aus Aluminium oder gleichwertig eingebaut. Fenster-
 bänke in Holz.

11. Austritt

Die Einheit erhält einen Austritt. Die Brüstung ist ein aufgearbeitetes in Fensterfarbe ge-
 lacktes ca. 90 cm hohes Stahlgeländer aus dem Bestand mit vertikalen Streben in max.
 12cm Abstand (kindersicher).
 Der Fußbodenbelag der Austritte wird aus Bangkirai-Holzbelag oder gleichwertig herge-
 stellt, Materialpreis bis zu € 35,-- / m².

12. Fassade

Optionale Ausstattung



*Mikrowelle
AEG Micromat*



*Dunstabzugshaube
Gutmann Llano*



Türgrünitur
FSB 1004



Fenstergrünitur
fsb 3739

Die Fassadenflächen werden mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt, glatt verputzt und erhalten einen passenden Anstrich.

Berlin, den 12.08.2011