

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

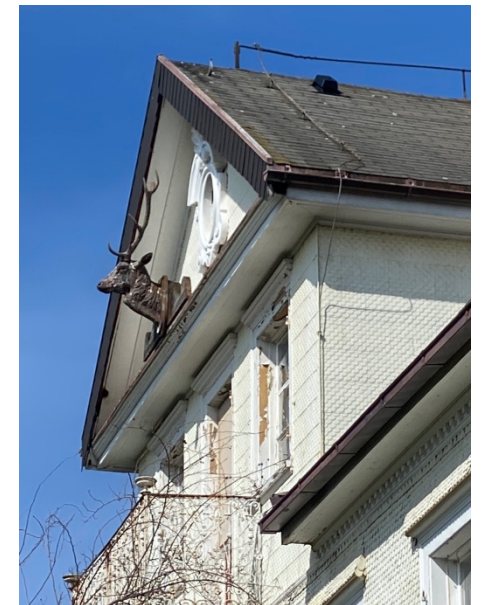


Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnen im Denkmal

Das denkmalgeschützte „alte Forsthaus“ wird mit nachhaltigen Materialien einer neuen Nutzung zugeführt.

Durch die hohe AfA-Denkmalabschreibemöglichkeit für Investoren und Selbstnutzer eine interessante Immobilie.

Dieses Bauprojekt „altes Forsthaus“ ist der ideale Lebensmittelpunkt für Jung und Alt. Lenzkirch bietet vom Kindergarten bis zur Gesamtschule und vielen sehr aktiven Vereinen ein breites Spektrum, um sich in der Gemeinde wohlfühlen zu können. Der Schulbus hält nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Eingebettet in die Geschichte, erzählt das "Alte Forsthaus" in Lenzkirch Kappel eine faszinierende Erzählung. Ursprünglich 1781 als bescheidenes Bauernhaus erwähnt, wurde es 1874 von Karl Weiser, einem visionären Fahrradgroßhändler aus Straßbourg, in eine beeindruckende Jugendstilvilla verwandelt. Weiser, inspiriert von der majestätischen Schönheit des Schlosses Versailles, schuf eine umfangreiche Parkanlage, die das Anwesen umgibt.

Die Zeiten änderten sich und 1956 wurde ein bedeutender Teil der Gartenanlage enteignet, um die Landstraße L156 von Lenzkirch nach Kappel zu ermöglichen. 1974 wechselte die Villa erneut den Besitzer, was zu diversen Umbauten führte, die nicht zum ursprünglichen Stil des Gebäudes passten. Nach zwei Jahrzehnten des Leerstands und der Vernachlässigung, hat die Historicus GmbH das Anwesen 2022 erworben.

Mit Respekt für die historische Bedeutung und Liebe zum Detail plant die Historicus GmbH, das "Alte Forsthaus" in acht einzigartige

Bauprojekt „altes Forsthaus“

Wohneinheiten zu verwandeln. Die Renovierungsarbeiten sollen 2024 beginnen. Bei der Umgestaltung wird besonderer Wert auf eine exquisite Ausstattung gelegt, die den historischen Charakter des Gebäudes hervorhebt. Die vorhandene Substanz im reinen Jugendstil wird denkmalgerecht renoviert, um die historische Authentizität des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu bieten.

Dieses Projekt ist eine seltene Gelegenheit, in einem Stück lebendiger Geschichte zu wohnen, während man den Luxus moderner Annehmlichkeiten genießt. Es ist mehr als nur ein Zuhause, es ist ein Erlebnis, das die Vergangenheit ehrt und gleichzeitig die Zukunft einlädt. Im Gartengeschoss des "Alten Forsthauses" werden vier individuelle Wohnungen entstehen, jede mit einer großzügigen Terrasse, die den Bewohnern einen direkten Zugang zur umliegenden Natur bietet.

Insgesamt wird das Gartengeschoss des "Alten Forsthauses" eine harmonische Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort bieten, die den Bewohnern ein einzigartiges Wohnenerlebnis ermöglicht.

Im Erdgeschoss des "Alten Forsthauses" entstehen drei einzigartige Wohneinheiten. Jede Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Dies macht sie ideal für Bewohner, die Wert auf Komfort und Zugänglichkeit legen.

Ein besonderes Highlight sind die fast 150 Jahre alten Parkettböden. Diese historischen Merkmale werden aufwendig restauriert, um ihren ursprünglichen Glanz wiederherzustellen und den Bewohnern ein Gefühl von Eleganz und Geschichte zu vermitteln.

Zusätzlich zu den Böden werden auch die Deckenmalereien in den Wohnungen restauriert. Diese Arbeiten werden jedoch nicht ergänzt,

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

um die Authentizität und den historischen Charakter der Wohnungen zu bewahren.

Das Dachgeschoss des "Alten Forsthauses" ist ein wahres Juwel. Mit seinen hohen Decken und den originalen Holzbalken strahlt es eine einzigartige Atmosphäre aus. Eine sorgfältige Renovierung bewahrt den ursprünglichen Charakter des Raumes, während moderne Elemente für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Die großzügigen Fensterflächen lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft. Die offene Gestaltung des Raumes bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und Gestaltung.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen spiegelt die Liebe zum Detail wider, welche in die Renovierung des gesamten Gebäudes eingeflossen wird. Von den renovierten Einbauschränken bis hin zu den hochwertigen Bodenbelägen – machen die Wohnungen zu etwas Einzigartigem.

Die Bewohner können sich auf ein Zuhause freuen, das sowohl modernen Komfort als auch historischen Charme bietet.

Jede Wohnung wird in der Wohnungsbeschreibung ausführlich beschrieben, um potenziellen Käufern einen detaillierten Einblick in die einzigartigen Merkmale und Annehmlichkeiten jeder Einheit zu geben.

Das unter Denkmal §2 stehende Gebäudeensemble wird entsprechend der denkmalrechtlichen Genehmigung in enger Zusammenarbeit mit der unteren und oberen Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) qualitativ hochwertig mit nachhaltigen Materialien saniert und restauriert. So wird nicht nur

hochwertiges Wohnen im Denkmal ermöglicht, sondern auch der Region ein markantes Ortsbild prägendes Gebäude erhalten.

Lenzkirch - Kappel

Das "Alte Forsthaus" befindet sich in der malerischen Gemeinde Lenzkirch Kappel, die im Herzen des Schwarzwalds in Baden-Württemberg liegt. Umgeben von dichten Wäldern und sanften Hügeln, bietet die Lage eine idyllische und ruhige Atmosphäre, die ideal für diejenigen ist, die sich nach einem Rückzugsort vom hektischen Stadtleben sehnen. Trotz seiner abgeschiedenen Lage ist das Anwesen gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit der Landstraße L156, die Lenzkirch und Kappel verbindet, in unmittelbarer Nähe.

Lenzkirch selbst ist ein charmantes Dorf, das für seine historischen Gebäude und seine natürliche Schönheit bekannt ist. Es bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Skifahren, was es zu einem attraktiven Ort für Outdoor-Enthusiasten macht.

In Bezug auf den Wirtschaftsstandort ist die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, zu der Lenzkirch gehört, ein dynamischer und wachsender Wirtschaftsraum. Sie ist bekannt für ihre starke industrielle Basis, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Medizintechnik. Darüber hinaus hat die Region eine blühende Tourismusindustrie, die von der natürlichen Schönheit und den kulturellen Attraktionen der Gegend profitiert.

Die Nähe zu größeren Städten wie Freiburg und Stuttgart bietet zusätzliche wirtschaftliche Vorteile. Diese Städte sind wichtige Wirtschaftszentren in Baden-Württemberg und bieten eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen. Darüber hinaus sind sie wichtige Bildungs- und Forschungszentren, was die Attraktivität der Region für Fachkräfte und Studenten erhöht.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Insgesamt bietet das "Alte Forsthaus" in Lenzkirch Kappel eine einzigartige Kombination aus historischem Charme, natürlicher Schönheit und wirtschaftlichem Potenzial. Es ist ein idealer Ort für diejenigen, die ein ruhiges und friedliches Zuhause suchen, ohne auf die Vorteile eines dynamischen Wirtschaftsraums verzichten zu müssen.

Der perfekte Ort

Lenzkirch Kappel, eingebettet in die malerische Landschaft des Schwarzwaldes, ist der perfekte Ort für alle, die Ruhe und Natur lieben. Hier können Sie das langsame Tempo des Landlebens genießen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Lenzkirch Kappel bietet eine hohe Lebensqualität mit einer engen Gemeinschaft, die sich durch Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft auszeichnet. Es gibt eine Vielzahl von lokalen Veranstaltungen und Festen, die das ganze Jahr über stattfinden und die Gemeinschaft zusammenbringen.

In Lenzkirch Kappel zu leben bedeutet, die Schönheit der Natur direkt vor der Haustür zu haben und gleichzeitig Teil einer warmen und einladenden Gemeinschaft zu sein. Es ist der perfekte Ort für alle, die ein entspanntes und erfülltes Leben suchen.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Das alte Forsthaus

Die Schaffung der neuen Wohnungen im "Alten Forsthaus" wird mit größter Sorgfalt und Respekt für die historische Substanz des Gebäudes durchgeführt. Insgesamt entstehen acht Wohnungen, die sich harmonisch in das bestehende Gebäude einfügen und dennoch modernen Wohnkomfort bieten.

Es entstehen 1,5 bis 4 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis 164 Quadratmetern.

Die Westseite des Gebäudes wird komplett neu gestaltet und mit großen Schiebetürelementen und vielen Fenstern versehen. Diese Modernisierung ermöglicht nicht nur einen großzügigen Lichteinfall, sondern bietet den Bewohnern auch einen atemberaubenden Blick auf den Feldberg. Zudem wird eine großzügige Balkonanlage geschaffen, die zum Verweilen und Genießen der Aussicht einlädt.

Die Ausstattung auf einen Blick

Das wird gebaut

- Denkmalgeschützter Wohnraum in Lenzkirch-Kappel
- Erdgeschosswohnungen mit direktem Zugang zum Garten
- Wohnungen im Obergeschoss mit großen Balkons.
- Großzügige Grundrisse
- Jede Wohnung ein Unikat.
- Zwei Maisonette Wohnungen.

- Dachgeschosswohnung im Loftstil.
- Alter Baumbestand und vielen Stauden und Sträuchern auf dem Grundstück
- Alpen-und Feldbergblick
- Carportanlage mit 13 Stellplätzen. Zu jedem Stellplatz gehört ein Abstellraum.

Worauf Sie sich schon freuen können

- Modernste Haustechnik
- Pelletheizung in Verbindung mit einer PV-Anlage
- Neue Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung)
- Energetische Ertüchtigung im Denkmal.
- Teilweise Fußbodenheizung
- Hochwertige Ausstattung der Wohnungen
- Historische Gebäudebestandteile werden restauriert und in die exklusiven Wohnungen integriert.
- Feinsteinzeug in den Bädern und Küchen.
- Haustüren mit Mehrfachverriegelung
- Schließenanlage

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Unsere Bäder

- Hochwertige Bäder
- Sanitärobjekte von Duravit, Geberit und vergleichbaren Herstellern
- Begehbare Duschen 100x160 cm und 100x 100 cm
- Duschtrennwände aus Sicherheitsglas
- Doppelwaschtische auf Eichenplatten
- Waschmaschinenanschluss in allen Bädern

Technik und Elektrik

- Gemeinschaftsflächen mit Präsenzmelder
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage
- Highspeed Internet
- Dezentrale Außenbeleuchtung entlang der Wege und am Haus.
- Formschöne Steckdosen und Schalter von Jung oder Vergleichbar. Optional auch von Berker.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 1 Gartengeschoß

4 Zimmer Wohnung – Maisonette

Kaufpreis € 525.000

Wohnungsgröße: 107,95 m²

Wohnen im ehemaligen Gastraum.

Optional:
Stellplatz Carport € 23.000,00
Außenstellplatz € 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 2 Gartengeschoß

1,5 Zimmer-Wohnung

Reserviert

Kaufpreis

€ 355.000,00

Wohnungsgröße:

73,44 m²

Wohnen im ehemaligen Gastraum.

Optional:

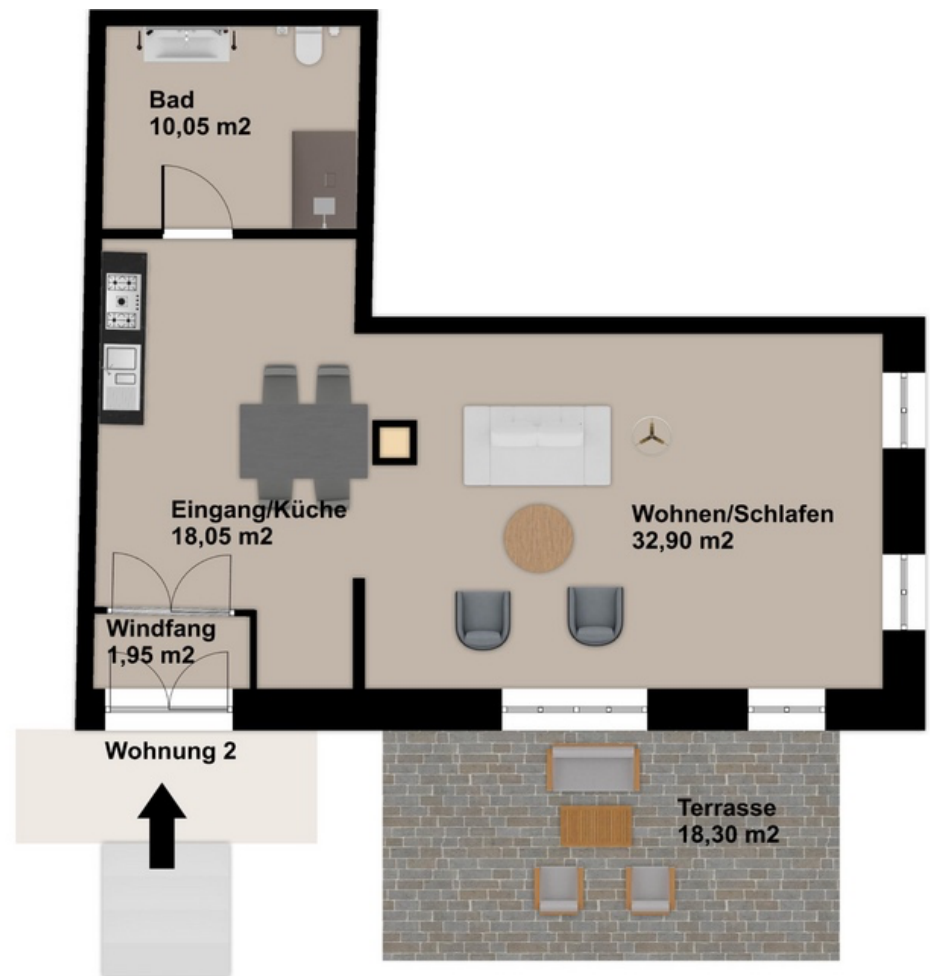
Carport

€ 23.000,00

Außenstellplatz

€ 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 3 Gartengeschoß

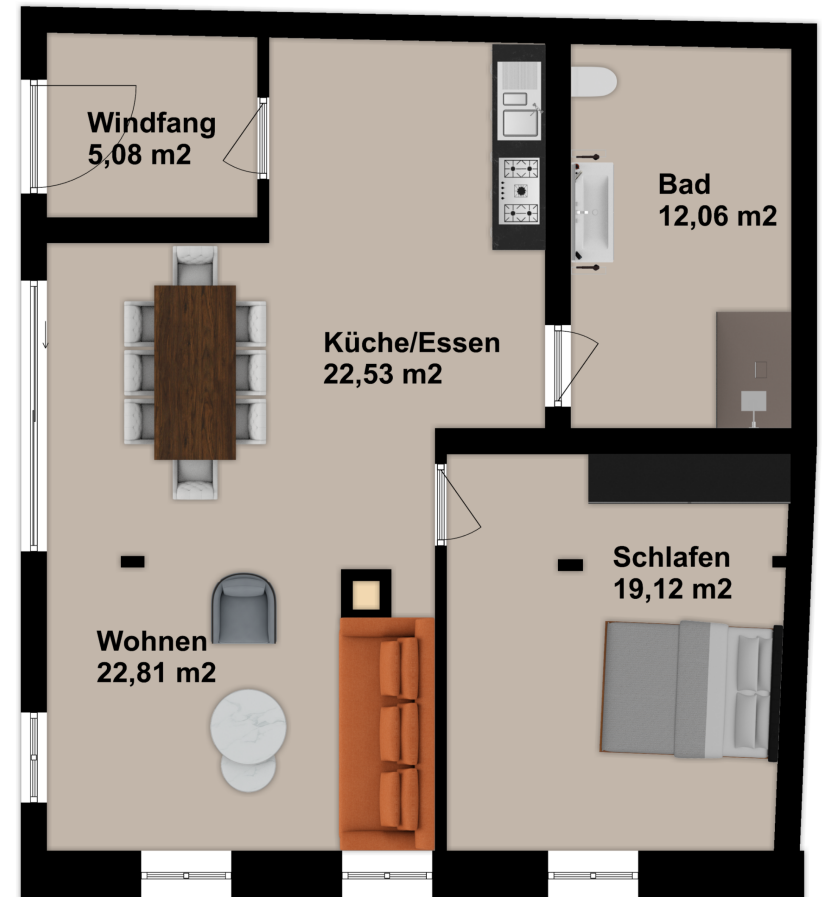
2- Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 468.000,00
Wohnungsgröße: 93,20 m²

Optional:
Carport € 23.000,00
Außenstellplatz € 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

➔
Wohnung 3



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 4. Gartengeschoß

3 -Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 441.000,00

Wohnungsgröße: 89,33 m²

Optional:
Carport € 23.000,00
Außenstellplatz € 6.000,00



Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 5 Obergeschoss

3 Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 478.000,00

Wohnungsgröße: 97,56 m²

Optional:

Carport € 23.000,00

Außenstellplatz € 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 6 Erdgeschoss / Dachgeschoss

4-Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 545.000,00

Wohnungsgröße: 116,01 m²

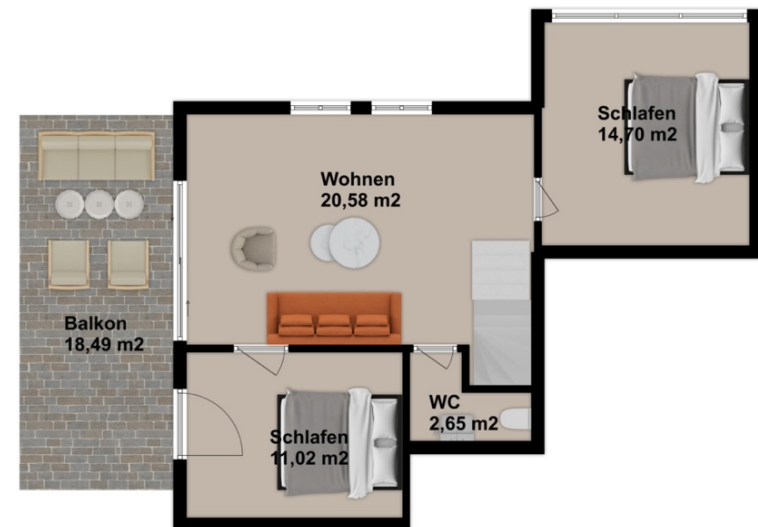
Optional:

Carport € 23.000,00

Außenstellplatz € 6.000,00



Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 7 Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 395.000,00

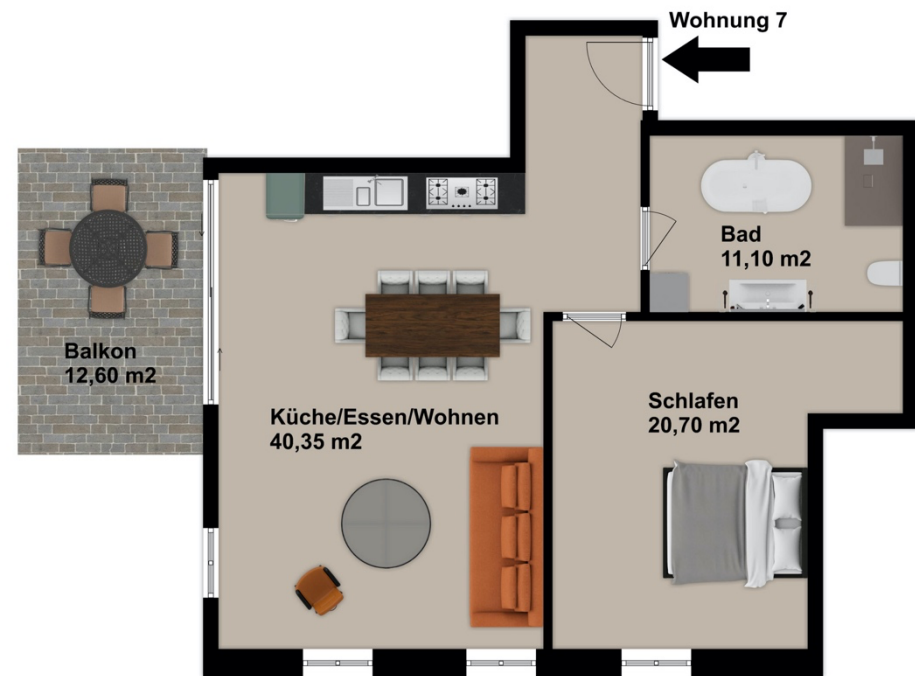
Wohnungsgröße: 76,67 m²

Optional:

Carport € 23.000,00

Außenstellplatz € 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Wohnung Nr. 8 Dachgeschoss

3 Zimmer Wohnung

Kaufpreis € 665.000,00

Wohnungsgröße: 164,32 m²

Optional:

Carport € 23.000,00

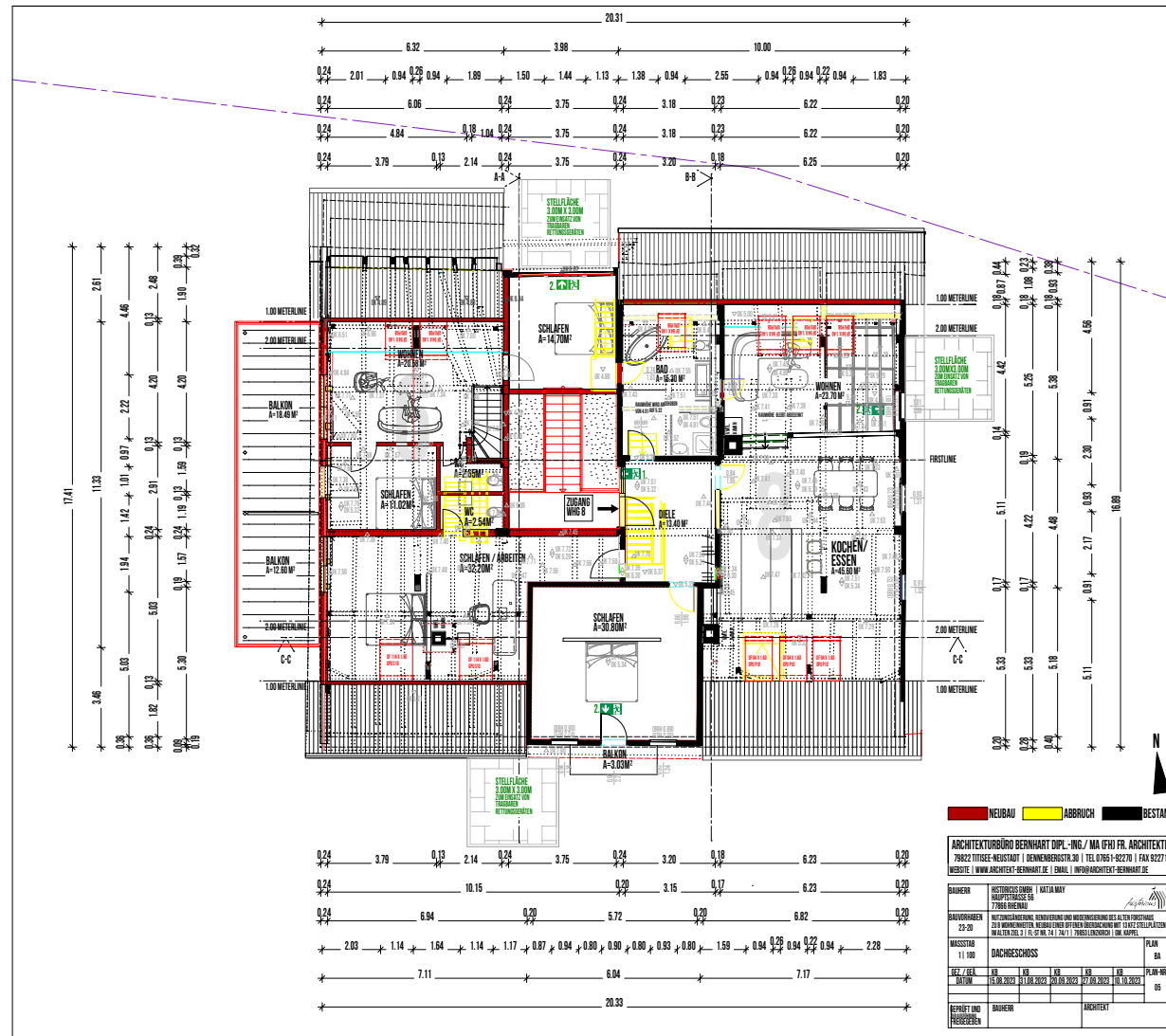
Außenstellplatz € 6.000,00

Die in den Grundriss dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Übersichtsplan DG



Bauvorhaben „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Ansichten
Nord



Bauvorhaben „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Ost



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

West



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Reinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Süd



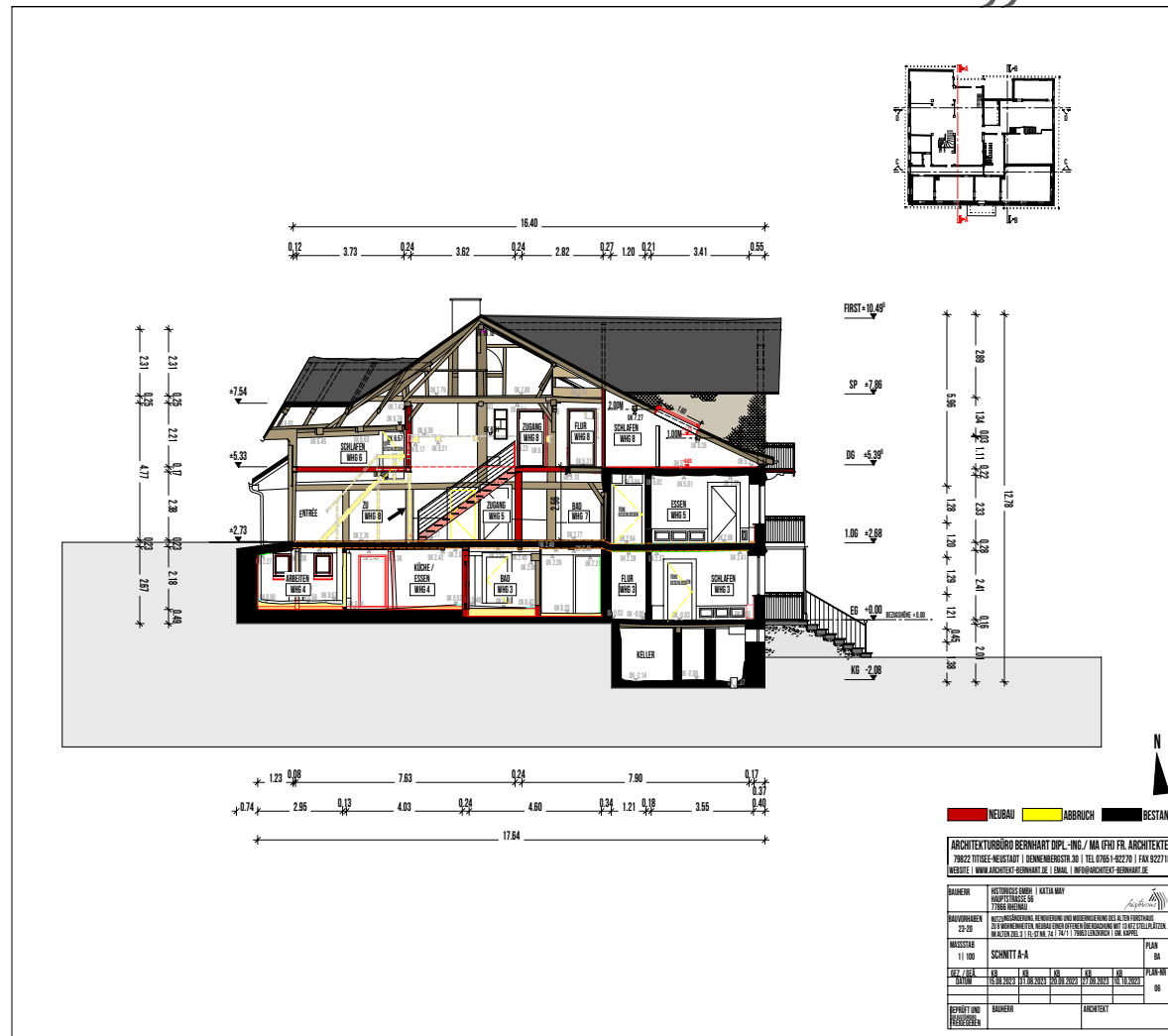
Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Schnitt



Bauvorhaben „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

1. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft innerhalb des Bebauungsplans. Die bebauungs- und Umnutzungspläne wurden mit den Genehmigungsbehörden und dem Denkmalamt vor Einreichung des Bauantrages intensiv abgestimmt. Weitere Auflagen im Rahmen des Genehmigungs- und Bauprozesses bleiben natürlich vorbehalten.

2. Rohbauarbeiten

2.1 Erschließung

Als Autofahrer, Radfahrer oder Fußgänger erreicht man das Gebäude direkt über das Sträßchen Im alten Ziel. Alle Versorgungsleitungen liegen in der Erde vor dem Haus. Die Gebäude (Forsthaus und Carportanlage) werden mit Strom und Wasser versorgt. Die Wärme kommt über eine Pelletheizung. Es besteht die Möglichkeit eine PV- Anlage auf die Carportanlage zu installieren. Hierfür wird alles vorbereitet. Alle Leitungen und Entwässerungskanäle innerhalb und außerhalb der Gebäude werden neu verlegt.

2.2 Räumung und Abbruch

Die Gebäude wurden sorgfältig geräumt. Zum Abbruch vorgesehene und von den Behörden freigegebene Bauteile werden abgebrochen. Der anfallende Bauschutt wird abtransportiert. Ein Abfallentsorgungskonzept wurde eingereicht.

2.3 Gründungen

Die vorhandene Gründung wird statisch überprüft und wo erforderlich verstärkt. Neue Fundamente werden als Beton,- Streifen- und Einzelfundamente hergestellt.

2.4 Wände, Stützen & Treppenhäuser

Fachwerkbau der Außenwände und tragenden Innenwände des Bestandsgebäudes. Statisch und optisch erforderliche Ergänzungen erfolgen unter Berücksichtigung fachtechnischer und behördlicher Vorgaben. Innentragwerke bestehen hauptsächlich aus einer Holzkonstruktion. Historisch wertvolle Details werden erhalten und sorgfältig restauriert.

2.5 Bodenplatten

In Teilbereichen wird eine neue Bodenplatte eingebaut und gedämmt. In diesem Zug wird der Bodenaufbau fachgerecht entsprechend dem Wärmeschutz- sowie dem Schallschutznachweis gedämmt. Der unterkellerte Teil wird vom Keller her gedämmt. Der Bodenaufbau wird fachgerecht entsprechend dem Wärmeschutz- sowie dem Schallschutznachweis (soweit es im Bestands- und Denkmalbau möglich ist) gedämmt.

2.6 Decken

Die vorhandenen Decken weisen teilweise eine Schablonenmalerei auf, diese werden restauriert, aber nicht ergänzt. Die Decken in den bestehenden Wohnräumen werden brandschutztechnisch entsprechend den Vorgaben nachgerüstet, statisch notwendig sortiert und vorschriftsmäßig gedämmt. Die Decken im Stallbereich sind Holzbalkendecken. Diese werden auf Schäden untersucht, wo notwendig restauriert und ertüchtigt. Die Schall - und Wärmedämmung wird eingehalten.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

2.7 Dächer

Die Holzdachkonstruktionen werden, wo statisch erforderlich, ertüchtigt und wenn notwendig, restauriert. Die Dacheindeckung erfolgt mit antrazitfarbigen Schindeln von Prefa.

Das Dach erhält eine Holzfaserdämmplatte in Aufdachdämmung. Diese dient als Wärme und Kälteschild. Zu den Räumen hin, wird eine Zwischensparrendämmung aus eingblasener Zellulose, eingebaut.

Das Regenwasser wird bei den Balkonen seitlich mit einem dem farblich angepassten Fallrohr (DB703) abgeführt.

Passende Terrassenbeläge werden so verlegt, dass das Wasser ablaufen kann.

Die Blechenerarbeiten (Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen, usw.) werden in Titanzinkblech farblich gefasst (DB703) ausgeführt.

Das Regenwasser wird in einer hauseigenen Regenwasserzisterne gesammelt und dient als Gartenwasser.

3. Ausbauarbeiten

3.1 Fassadenarbeiten

Die Fassaden mit Schindelanschlag werden fachgerecht restauriert, wo erforderlich werden Schindeln ersetzt, Fehlstellen ergänzt. Der Sockel wird neu verfügt. Die Fassaden und Sockelfarbe wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Die Westseite wird komplett neu aufgebaut in einer Holzdeckelschalung, in Anlehnung an die ehemalige Scheune.

Natursteinbauteile bleiben wo möglich sichtbar erhalten.

3.2 Fenster-, Außentürarbeiten

Die deckend gestrichenen Holzfenster werden nach historischem Vorbild, mit modernster 2-fach-Isolierverglasung und hochwertiger Beschlagstechnik ausgestattet. Die Profilierung und Aufteilung geschieht in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Griffe werden in weiss ausgeführt.

Fenstertyp: Holzfenster, weiss lackiert

Glasart: hell Glas Ug-Wert 1.1

Rahmenfriesbreite ringsum 81mm

Flügelbreite: ringsum 65mm ohne Regenschienen mit Wetterschenkel am Flügel.

Markenbeschläge komplett verdeckt.

Die Wohnungseingangstüren werden in Klimaklasse 3, mit einem Schallschutzwert von 37 dB Rw im eingebauten Zustand, einem Türblatt aus Holz mit schwerer Einlage und Klimaklasse entsprechend ihrer Beanspruchung, Oberfläche farblos lackiert. Sie erhalten doppelte Dichtungsebenen und absenkbar Bodendichtungen. Die Türen werden einbruchhemmend WK2, mit Türdrücker-Knopfgarnitur in Edelstahl, mit Schutzbeschlägen sowie aushubsicheren Bändern, Mehrfachverriegelung und Profilzylinder hergestellt.

Hauszugangstüren werden als historische Bestandstüren in Abstimmung mit der Denkmalbehörde gemäß den heutigen Sicherheitsstandards unter Berücksichtigung der historischen Substanz restauriert und den Vorschriften gemäß ertüchtigt, passende Beschläge, Klingel- und videounterstützter Gegensprechanlage ausgestattet.

Es gilt zu beachten, dass in dem historischen Bestandsbau die Schallschutzwerte nicht immer eingehalten werden können

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

3.3 Estricharbeiten

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten **wo möglich**, energiesparende Heizestriche auf Trittschalldämmung.

Innenliegende Abstellräume erhalten aus Nutzungsgründen keine gesonderte Fußbodenheizung.

4. Bestandswände

Reinigung, Kittung, Ausbessern und Ergänzen.

Putzgrund, Quarzgefüllt auf Silikatbasis, nachfolgend mineralischer Oberputz mit 0,8mm-Körnung. Die Aufarbeitung und Fertigstellung der Bestandswände wurde mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Die neuen Trockenbauoberflächen an den Wänden und teilweise auch an den Decken, werden gespachtelt und gestrichen. Als Oberflächenqualität dieser Wände wird die Qualitätsstufe Q3 vereinbart. Als Sonderwunsch können andere Wandoberflächen hergestellt werden sofern diese mit der Denkmaleigenschaft nicht kollidieren.

Die Decke zum nächsten Geschoss wird, soweit es die denkmalrechtlichen Vorschriften zulassen, mit einer Körperschall- und Trittschallebene versehen

5. Parkett- und Bodenbelagsarbeiten

Aus denkmalpflegerischer Sicht werden teilweise die Böden erhalten, aufgearbeitet und ertüchtigt. Neue Bodenbeläge werden aus denkmalpflegerischer Sicht so gewählt, wie diese zu dem Gebäudecharakter passen und gleichzeitig eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Deshalb wurde eine Mehrschicht-Echtholzdielen in Eiche ausgewählt, die frühzeitig bemustert wird. Die Sockelleisten werden passend zur Echtholzdielen ausgeführt.

Als Sonderwunsch können natürlich auch anderen Bodenoberflächen hergestellt werden.

6. Fliesen und Plattenarbeiten

Badezimmer und Duschräume erhalten auf den spritzwasserbeanspruchten Flächen eine Abdichtung auf Kunststoffbasis. Die Böden erhalten einen Feinsteinzeugbelag in der Farbe „Taube“ oder „Grau“ von Unicom Icon (oder Vergleichbar) im Format 45x90 cm. An den Übergängen von Fliese zu Holzdielenboden wird eine nichtrostende Edelstahltreppenschwelle eingebaut.

Die Wandoberflächen im Bereich Waschbecken und WC werden mit einem Fliesenbelag in heller abgesetzter Farbe, Format 45 x90 cm, bis zu einer Höhe von 120 cm horizontal, gefliest.

Die Spritzwasser beanspruchten Flächen im Bereich der Dusche werden 210 cm hoch gefliest.

Die Fliesen werden frühzeitig bemustert. Als Sonderwunsch können natürlich auch andere Fliesen oder sonstigen Oberflächen hergestellt werden.

7. Schreinerarbeiten

Die Bestandsinnentüren werden erhalten, aufgearbeitet, ertüchtigt, abgedichtet sowie in reinweiss gestrichen. Die Umfassungszargen bei den Beständstüren werden ebenfalls erhalten, aufgearbeitet und in Reinweiss gestrichen. Die originalen Beschläge werden gereinigt, gangbar gemacht und wieder an die Beständstüren angebracht.

Neue Innentüren werden den Beständstüren angepasst hergestellt und reinweiss gestrichen.

Ifahrtor: 2teiliges Drehtor mit eingebauter Eingangstüre. Das Tor wird komplett verglast. Somit wird der Eingang zum Treppenhaus belichtet, das Tor als solches erlebbar bleiben. Die Torbeschläge werden repariert und ein Sicherheitsschloss (Zylinderschloss -Schließenanlage) eingesetzt.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Hauseingangstüren

Die vorhandenen historischen Hauseingangstüren werden restauriert, aufgedoppelt und dem heutigen Sicherheitsstandard angepasst. Zylinder Sicherheitschloss in die alten Beschläge eingearbeitet mit 3fach Verriegelung.

Neue Zugaben an Hauseingangstüren:

Massive Holztür mit Lichtausschnitt, Wärme gedämmt mit konischem Brettverlauf. Brüstung mit Faserbretter aufgedoppelt. Holzart Tanne, Oberfläche fertig geölt. Zylinder Sicherheitsschloss mit 3fach Verriegelung.

Die Wohnungseingangstüren, die Hauseingangstüren, die Abstellräume und die öffentlichen Nebenraumtüren zum Fahrrad- und Müllraum sind in die Schließanlage miteingebunden. Zur Grundausstattung gehören 3 Schlüsselsätze.

Innenfensterbänke werden, soweit nicht bereits vorhanden, aus geöltem Eichenholz gefertigt.

Fensterläden

Bestandsfensterläden werden sofern noch möglich repariert, beschädigte Holzteile werden ausgetauscht. Beschläge werden gerichtet und gangbar gemacht.

Fensterläden, welche nicht mehr reparabel sind, werden nachgebaut. Die neuen Holzteile werden an den Bestand angepasst. Die Beschläge der nicht mehr haltbaren Fensterläden werden für die nachgebauten Läden verwendet. Es werden nur Fensterläden an die Fenster kommen, welche im aktuellen Bestand auch Fensterläden haben. Farbe der Fensterläden RAL 6033

8. Schlosserarbeiten

Geländer an Treppen und Emporen bestehen aus Stahlprofilen, dunkel gestrichen, im Außenbereich feuerverzinkt und Pulverbeschichtet in der Farbe DB 703.

9. Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken, wenn verputzt, werden mit mineralischer Farbe gestrichen.

10. Technische Anlagen

Die Abrechnung für Heizung, Wasser und Abwasser wird jeweils dem individuellen Verbrauch entsprechend über die Hausverwaltung wohnungsweise erfasst und abgerechnet. Die Stromabrechnung erfolgt direkt zwischen dem Käufer bzw. Mieter und dem Stromlieferanten.

Pelletheizung in Kombination mit einer PV- Anlage. Die PV-Anlage wird auf dem Carportdach installiert.

Die technischen Anlagen werden nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik installiert.

10.1. Heizungsinstallationsarbeiten

Wo möglich wird eine nahwärmebetriebene, hochwertige Warmwasser-Fußbodenheizung. Die Auslegung der Heizkreise richtet sich den wärmetechnischen Erfordernissen. Die Heizleistungen sind vorschriftsgemäß gedämmt. Falls aus technischen Gründen erforderlich, werden in besonderen Fällen die Fußbodenheizungen durch Heizkörper ergänzt.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Über Raumthermostate können Einzelräume gesondert reguliert werden. Zusammenhängenden Raumteile mit unterschiedlichen Kreisläufen werden gemeinsam geregelt.

Röhrenheizkörper (Bemm oder ähnlich in Weiss) in verschiedenen Baugrößen
Die Bäder erhalten jeweils einen Wandhandtuchrockner (Zehnder oder verleichbar, in weiss) mit eigenem Thermostat.
Der individuelle Wärmeverbrauch wird dezentral über einen elektrischen Wärmemengenzähler pro Wohnung gemessen.

11. Sanitärinstallationsarbeiten

Jede Wohnung erhält eine eigene Wohnungsstation zur dezentralen Warmwasseraufbereitung mit Wärmetauscher.

Rohrleitungen aus Mehr-Schicht-Verbundrohr für die Anbindung der Wohnungen gem. aktuell gültiger Trinkwasserverordnung.
Schallgedämmtes Abwasserrohr
Kaltwasserzähler pro Wohnung

Alle Sanitärobjekte sind hochwertige namhafte Produkte der Firmen Duravit, Geberit, Hans Grohe oder gleichwertiges vorgesehen. Die Armaturen für Waschbecken, Dusche und Wanne werden Markenprodukte von Hans Grohe oder gleichwertiges sein. Musterkatalog.

Im Einzelnen sind folgende Objekte geplant:

- Begehbare Duschen mit Duschwanne von Stenetto 160x100 (90x90) weiß. Armaturen von Hans Grohe, Duschthermostat in Chrom, Kopfbrause 2 Jet in Chrom, Wandanschlussbogen für Handbrause in Chrom, Duschtrennwand Echtglas ESG klar mit U Profil.

- Doppelwaschbecken 120 cm mit 2 HL in weiß von Duravit auf massiven Echtholzbrett. Einhebel-Waschtischmischer in Chrom von Hans Grohe.
- Duravit Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos inkl. WC-Sitz mit Deckel soft close in weiß. Geberit-2Mengen Betätigungsplatte in Chrom. Stromanschluss zu jeder Toilette, so ist eine Nachrüstung zu einem Dusch-WC jederzeit möglich.

In jeder Wohnung wird je ein Kaltwasser- und Abwasseranschluss einschließlich Eckventil für die Spül- und Waschmaschine vorgesehen.

Für das Allgemeinmteigentum ist ein Außenwasserhahn im Innenhof sowie im Müllraum vorgesehen.

Die zum Haus gehörende Zisterne, sowie das Regenwasser werden für die Entnahme von Wasser im Garten angeschlossen und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gezielt abgeleitet, gesammelt oder versickert gezielt auf dem Grundstück.

12. Lüftungsinstallationsarbeiten

Die Bäder werden über eine eingebaute Lüftung entlüftet.

Kücheneinrichtungen gehören nicht zum Lieferumfang. Abluftanlagen für die Küche müssen aus denkmalpflegerischer Sicht als Umlufthauben konzipiert werden. Küchenabluf-Öffnungen in den Fassaden sind aus denkmalpflegerischen Gründen nicht gestattet.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

13. Elektroinstallationsarbeiten

Allgemeinstrom wird gesondert gemessen.
Unterverteilung mit Sicherungsautomaten befindet sich Innerhalb jeder Wohnung/Haus.

Schalter und Steckdosenprogramm Firma GIRA s- Color Reinweiß.

Die vereinbarte Installation umfasst folgende Ausstattung. Abweichungen bei verschiedenen Wohnungsgrößen möglich.

Wohnzimmer

2-3 Decken- oder Wandauslass mit 2 bis 3 Schaltern mit jeweils einer Steckdose.

3 Doppelsteckdosen

1 Kabelanschluss für Fernsehen (Smart)

1 Netzwerkleitung

Eltern- Kinder- Gäste- und/oder Arbeitszimmer

1 Deckenauslass mit einem Schalter und Steckdose.

1 Ein-und Ausschalter

3 Doppelsteckdosen

1 Kabelanschluss für Fernsehen

1 Netzwerkleitung

Badezimmer

1 Deckenauslass mit einem Schalter und Steckdose

1 Anschluss für Dusch WC

1 Wandauslass im Spiegelbereich mit Schalter

2 Doppelsteckdosen im Spiegelbereich

1 Kabelanschluss für Fernsehen und Radio auf Wunsch (Optional)

Waschmaschinen und Trockner

1 Doppelsteckdose

Küche

1 Deckenauslass mit einem Schalter und Steckdose.

1-2 Deckenauslässe mit einem Schalter und Steckdose.

1 Wandauslass im Arbeitsplatzbereich mit Schalter

1 Zuleitung für E-Herd oder Gasherd

2 Doppelsteckdosen

Je eine Steckdose für Spülmaschine, Kühlschrank, Backofen, Steckdose für Steamer oder Mikrowelle (optional)

Diele und Flur

1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder

1 Doppelsteckdosen

1 Gegensprechanlage Klingelsignal, Videostation und Haustüröffner. (smart)

Terrassen und Balkone

1 Wandauslass mit Schalter im Innenbereich

1 Steckdose für den Außenbereich, abdeckbar, von innen schaltbar.

Carportanlage

2 x Deckenauslass mit Bewegungsmelder

1 Lichtschalter mit Steckdose pro Abstellraum

1 Wandauslass pro Abstellraum

Vorbereitung für Ladestation E-Auto/Stellplatz

Optional: Ladestation für E -Auto

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Keller

3 Deckenauslass mit Schalter und 1 x abschließbare Steckdose

Technik, Müllraum

Wand bzw. Deckenbeleuchtungen mit LED

Automatikscharter in ausreichender Anzahl

1 Steckdose (Hausmeistersteckdose abschließbar)

Je eine Leuchte LED

Wasseranschluss mit Durchlauferhitzer für Hausmeister. Abschließbar

Haustüre

Beleuchtetes Klingeltableau SMART für Briefkasten- und Gegensprechanlage mit Bildübertragung aufs Handy.

Hofbereich

Der Innenhof wird durch formschöne blendfreie Wegleuchten unaufdringlich beleuchtet.

14. Außenanlagen

Die Hauszugänge sowie die Zufahrt, Parkplätze und Müllhäuschen werden gepflastert.

Gemeinschaftsanlage mit Wegen, Rasen und heimischen Sträuchern.

Erdgeschosswohnungen erhalten einen kleinen eigenen Garten.

15. Allgemeines

15.1 Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Reinigung der jeweiligen Wohnung durchgeführt. Dazu gehört die Reinigung aller Oberflächen und Sanitärobjekte.

15.2 Änderungen

Änderungen in der Detailausführung bleiben vorbehalten, soweit diese beim Ausbau als fachlich erforderlich angesehen werden und durch die Veränderungen keine wesentliche Wertminderung entsteht. Die Wohnqualität und die Raumgrößen werden nicht verändert, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen, energetischen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

16. Schlussbestimmungen

Statik und Bauphysik

Der Mindestschallschutz der DIN 4109 kann in den Wohnungen im Regelfall nachgewiesen werden. Ein darüberhinausgehender erhöhter Schallschutz kann denkmalbedingt nicht garantiert werden. Die amtlichen Forderungen des Brandschutzes werden ausnahmslos eingehalten, bis auf die im Bauantrag genehmigten dem Denkmal geschuldeten Befreiungen.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien sind beim denkmalgeschützten Haus erwünscht. Sie dürfen den Bestand an Kulturdenkmälern weder überfordern noch in seiner Form verändern. Die denkmalgeschützte Substanz weist gegenüber herkömmlichen Bauten eine hohe Detailqualität auf. Diese ist dringend zu erhalten. Die bauphysikalischen Eigenschaften setzen beim Denkmal klare Grenzen. Die Bauträgerschaft ist jedoch bestrebt die bis zur Abnahme geltenden Wärmeschutzvorschriften einzuhalten. Denkmalbedingt kann dies jedoch nicht bei allen Bauteilen eingehalten werden. In Zusammenarbeit mit einem KfW-Experten für energetisches Sanieren im Denkmal werden die Häuser nach den gegebenen Möglichkeiten energetisch ertüchtigt. Förderungen nach KfW-Effizienzhaus-Denkmal können pro Wohnung inkl. Tilgungszuschuss beantragt werden.

17. Materialwahl

Alle Ausführungen der Baubeschreibung sowie der Baupläne sind mit dem Bauamt, der unteren und oberen Denkmalbehörde abgestimmt und genehmigt. Die vom Denkmalamt geforderten Auflagen werden für den Erwerber bindender Vertragsinhalt., auch wenn diese nach Erteilung der Baugenehmigung oder während der Bauphase erteilt werden. Die von der Bauträgerschaft ausgewählten Materialien zur Ausführung der Oberflächen des Innenausbaus, sowie der Sanitär- und Elektroobjekte werden den Käufern zur Bemusterung und Entscheidung vorgelegt. Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Kücheneinrichtungen und Küchenmöbel, Dekoartikel) welche in den vorliegenden Plänen eingezeichnet wurden, dienen lediglich der Illustration und sind im Lieferumfang nicht enthalten.

18. Änderungen

Werden Baustoffe und Ausstattungsgegenstände von anderen Herstellern wie in der Baubeschreibung aufgeführt bezogen, sind diese in mindestens in gleichwertiger Qualität einzubauen. Änderungen der Bauausführung und Baustoffauswahl bleiben, wenn eine fachliche Notwendigkeit besteht und diese gleichwertig und zumutbar ist vorbehalten. Maßliche Differenzen, welche sich aus bautechnischen und notwendig gestalterische Gründen ergeben, jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf Nutzung und Qualität haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Abweichungen in der Wohnfläche nach unten oder oben führen erst bei mehr als 3% (Geringfügigkeitsklausel) der beurkundeten Wohnfläche der jeweiligen Wohnung zur Anpassung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises.

19. Sonderwünsche

Sonderwünsche von Käufern können berücksichtigt werden, wenn diese nicht gegen behördliche Vorgaben verstoßen, die Interessen der Miteigentümer und Nachbarn nicht beeinträchtigen. Weiter den terminlichen Ablauf der Baustelle nicht behindern sowie mit ausreichendem Vorlauf angekündigt werden. Sonderwünsche sowie dessen Mehraufwendungen für Planung, Ausführung und Bauleitung, sind durch die jeweiligen Eigentümer verbindlich, schriftlich zu bestätigen und zu übernehmen. Sonderwünsche müssen mit dem jeweiligen am Bauprojekt arbeitenden Gewerk direkt vertraglich vereinbart und vergütet werden.

20. Wartung/ Gewährleistung

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer regelmäßigen Wartung und Pflege. Weiter auch der Erneuerung in üblich turnusmäßigen Abständen.

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Generell gilt dies ebenfalls für alle technischen Anlagen und mechanisch bewegbaren Teile. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft.

Holzböden ob Bestandsböden oder neu verlegte Böden sind ein Naturmaterial. Farbliche Abweichungen von den Bemusterungsvorlagen in Farbe, Struktur sind möglich. Bei Massivholzdielen kann das Ausmaß von Quell- und Schwindbewegungen unter dem Einfluss unterschiedlicher raumklimatischer Bedingungen im Verlauf eines Jahres deutlich schwanken. Gerade im Winter wenn das Haus geheizt und eine Raumfeuchte unter 45% aufweist kann es partiell zu einer vergrößerten Fugenbildung kommen. Diese zieht sich in der Regel in den Sommermonaten wieder zusammen.

Nach §633ff BGB gelten für die Bauarbeiten 5 Jahre Gewährleistungszeit vorausgesetzt die o.g. Wartungsverträge werden abgeschlossen. Für Verschleißteile, Leuchtmittel und bewegliche Teile gelten kürzere Gewährleistungszeiten gemäß den Herstellerangaben.

21. Handwerker

Die Bauträgerschaft legt Wert bei der Ausführung auf Handwerkerfirmen mit großer Erfahrung und dem Herz für Bauen im Denkmal. Die Firmen stammen aus der Region und sind der Bauträgerschaft schon seit Jahren bekannt. Interessenten können sich Referenzobjekte im in Rheinau und im Hochschwarzwald ansehen.



Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Preise

- 2016 Sanierungspreis mit dem Uhremacherhüsli in 79853 Lenzkirch.
- 2021 Nominiert für den Denkmalpreis mit dem Goldenen Stern in 77866 Freistett.
- 2022 2. Platz Hessischer Denkmalpreis mit Haus Helbig in Alsfeld. (Baubegleitung, Entwicklung, Gestaltung und Planung des Innenausbaus, Material und Farbkonzepte).



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel

Bauträgerschaft

- Historicus GmbH
- GL Katja May
- Hauptstraße 56
- 77866 Rheinau Freistett
- HRB 722890

Objektadresse

- Im alten Ziel 3
- 79853 Lenzkirch

Vertrieb

- MayImmobilien e.K.
- Haldenweg 8, 79853 Lenzkirch
- Tel: +49 7653 964670
- Fax: +49 7653 964737
- Email: info@mayimmobilien.com

Baufaufnahme

BKR Ingenieurbüro GmbH

Dipl.Ing. (FH) Sascha Dürmuth
Multring 26
69469 Weinheim

Planung

- Historicus GmbH - Katja May
Hauptstraße 56
77866 Rheinau -Freistett

Zeichnen der Pläne

- Architekt: MA Katharina Bernhart
Dennenbergstrasse 30
79822 Titisee-Neustadt

Gestaltung und Visualisierung

- Historicus GmbH
- <http://www.historicusbau.de>



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel



Planung und Umsetzung Goldener Stern

Historicus GbR – Katja May
Goldener Stern, Rheinau-Freistett, Wohnung 1
Ehemalige Gaststube

(Nominiert zum Denkmalpreis 2021)



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel



Goldener Stern, Rheinau-Freistett, Wohnung 2
Ehemalige Küche und Gästezimmer



Bauprojekt „altes Forsthaus“

Lenzkirch-Kappel

Historicus GmbH, Hauptstraße 56, 77866 Rheinau

Bauvorhaben „altes Forsthaus“ in Lenzkirch Kappel



Goldener Stern, Rheinau-Freistett, Wohnung 3
Tanzsaal

