

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Exposé & Baubeschreibung

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Standort | Zell im Wiesental



Stadt Zell im Wiesental

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Standort | Region

Freiburg



Feldberg



Zell im Wiesental



(Bild: Adobe Stock Marc)

Basel



Lörrach



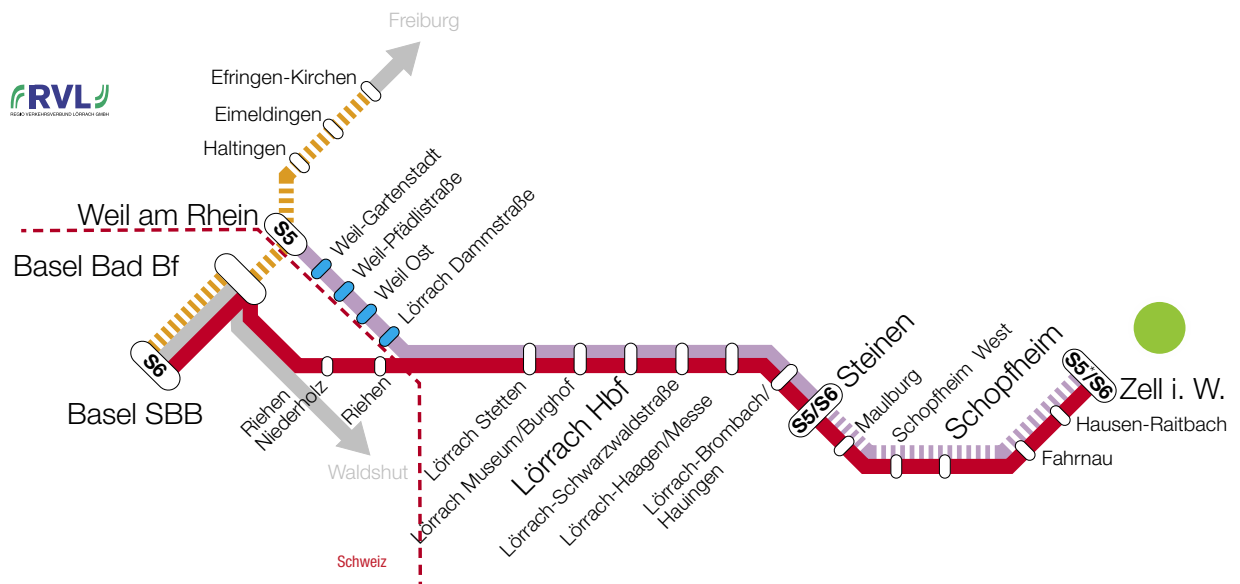
(Bild: Adobe Stock Emil)

(Bild: Adobe Stock marako85)

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Verkehrsanbindung

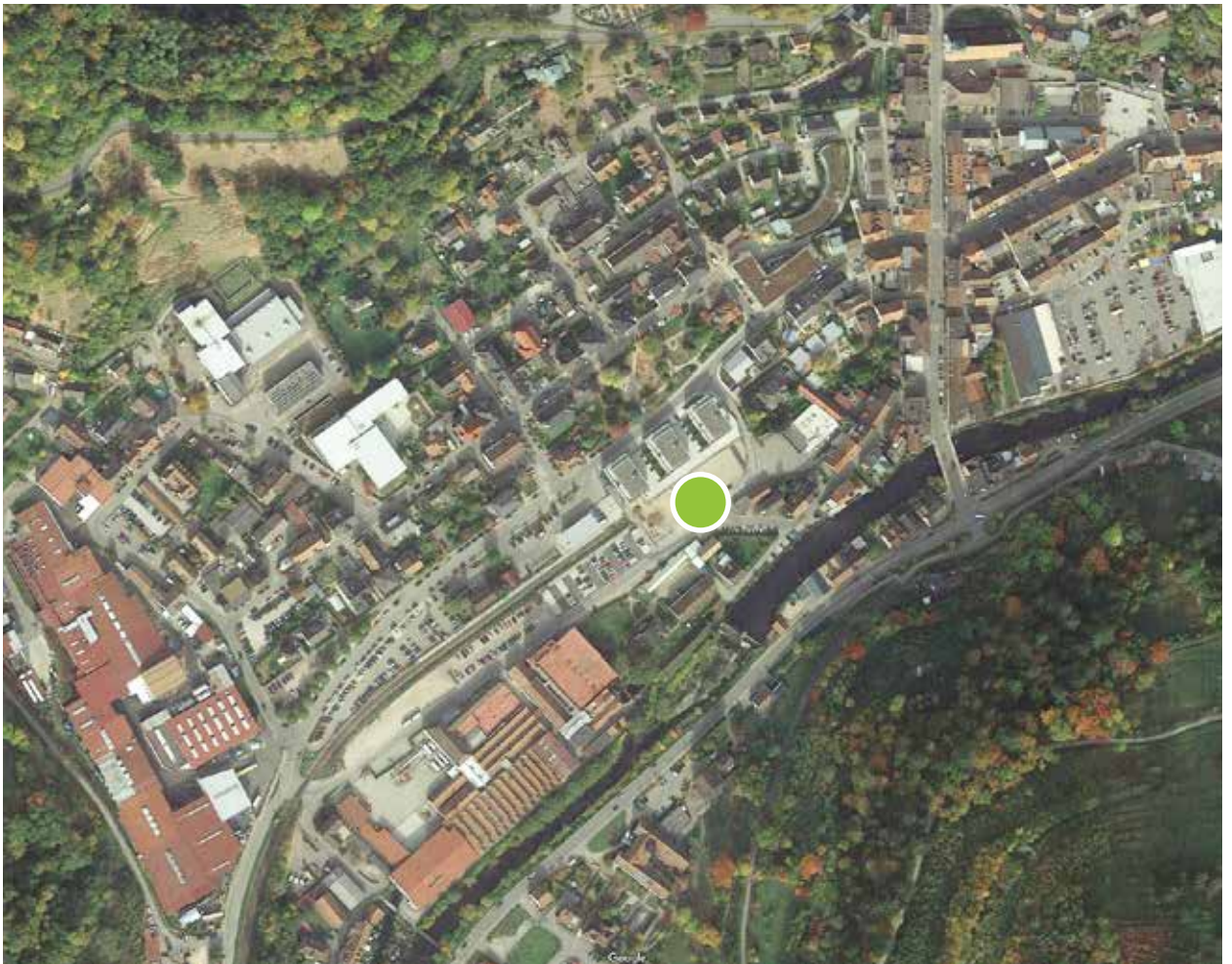


Optimale Verkehrsanbindung | Regio S-Bahn Basel - Bahnhof Zell i.W. (Bild: RVL)

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Standort



Stadt Zell i.W. | Neues Stadt-Quartier am Bahnhof Zell i.W. (Bild: Google Maps)

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

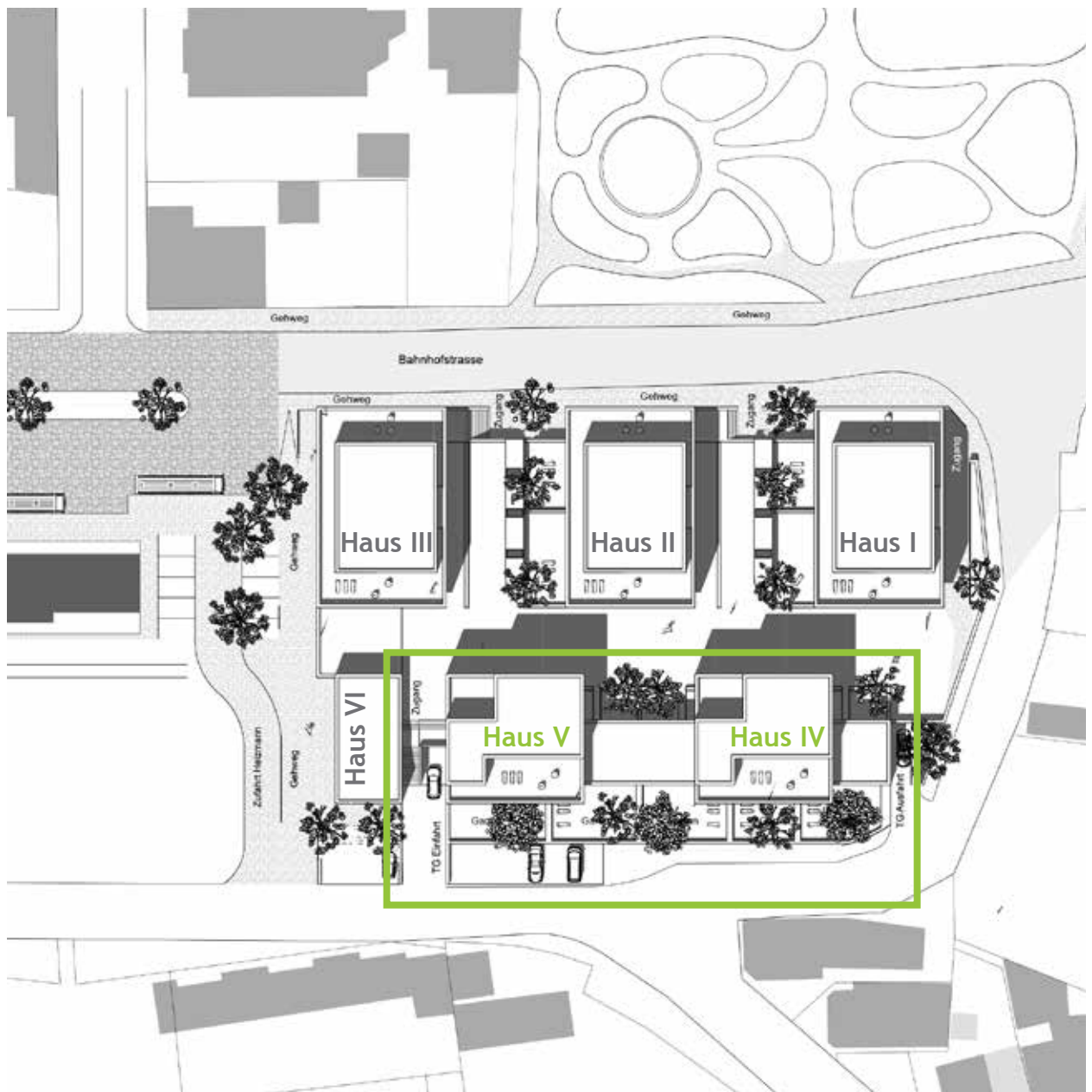
Standort | Nachbarschaft Bahnhofstraße, Stadtgarten, Bahnhofs-Quartier



Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Lageplan Schema | 1 : 500



Lageplan | Maßstab 1 : 500

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Allgemeine Baubeschreibung

1. Lage, Umfeld & Anbindung

Das „Bahnhofs-Quartier Zell“ befindet sich in zentraler Lage inmitten der Stadt Zell im Wiesental, ideal gelegen zwischen Stadtmitte, Bahnhof, Stadtpark und dem Ufer des Flusses Große Wiese.

Wichtige öffentliche Einrichtungen, wie Rathaus, Kirche, Apotheke, Banken/Sparkasse, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar.



In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und zur Innenstadt entsteht hier zwischen Bahnhofstraße und Schwarzwaldstraße ein neues Wohn-Quartier in Top-Lage - mit moderner Architektur, komfortablen Eigentumswohnungen, bestens gelegenen Büro- und Gewerbeflächen, grünen, teils privaten Freiflächen und einer bequemen Tiefgarage.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Südschwarzwaldes, ist die attraktive Kleinstadt Zell



im Wiesental das topografische Bindeglied vom Oberen zum Mittleren Wiesental, welches von den Höhen des Feldbergs bis hinunter zum Rhein verläuft.

Die ruhige, jedoch zentrale Lage mitten im Wiesental bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten in wunderschöner Berglandschaft, sowie eine optimale Anbindung:

Der Bahnhof verbindet Zell durch den gut getakteten S-Bahn-Verkehr mit den wichtigen regionalen und überregionalen kulturellen und wirtschaftlichen Zentren im Dreiländereck Deutschland, Frankreich, Schweiz: Lörrach und Basel. Gute Busverbindungen führen über Schöna, Feldberg bis nach Titisee oder nach Freiburg.



Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Allgemeine Baubeschreibung

2. Gebäude & Erschließung

Auf dem ca. 5.700 m² großen Areal entsteht in mehreren Bauabschnitten das neue Wohnquartier. Der erste Bauabschnitt entlang der Bahnhofstraße wurde im Herbst 2018 fertig gestellt und ist komplett bezogen. Er besteht aus drei Gebäuden mit 37 Wohnungen, einer Eisdiele und einem Reisebüro, sowie einer Tiefgarage.

aufgrund des abfallenden Geländes-Niveaus ein Geschoss tiefer. Sie sind viergeschossig konzipiert. Das Gartengeschoss (auf Ebene der bestehenden Tiefgarage) und das ‚Erdgeschoss‘ (auf Ebene des Plateaus) bilden einen durchgehenden Sockel für die darüber befindlichen Einzel-Gebäude, bestehend aus Obergeschoss und Dachgeschoss/Penthouse. Unter dem Gartengeschoss ist eine zweite Tiefgaragen-Ebene geplant.



Die Tiefgarage bildet einen durchgehenden Sockel für die darüber liegenden Gebäude und Freiflächen, so dass ein ruhiger Quartiers-Freiraum aus mehreren Höfen und Wegen gebildet wird. Das Quartier versteht sich als zentrales Bindeglied zwischen Innenstadt und Bahnhof.

Die im ersten Bauabschnitt errichteten Häuser I bis III (drei Geschosse plus Penthouse) werden von der Bahnhofstraße aus oder direkt über die Tiefgarage erschlossen.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen auf dem südlichen, tiefer liegenden Grundstücksteil entlang der Schwarzwaldstraße zwei weitere Gebäude - Haus IV und V; ein drittes Gebäude (Haus VI) ist an der Südwestecke als Abschluss zum Bahnhof in Planung.

Die im zweiten Bauabschnitt geplanten Häuser IV und V schließen direkt an die bestehende Tiefgarage und das Quartiers-Plateau an, liegen jedoch

Die Wohnungen und beide Tiefgaragen sind durch ein großzügiges Treppenhaus und einen barrierefreien Aufzug bequem zu erreichen. Die Wohnungen im Gartengeschoss werden mehrheitlich zusätzlich von der Schwarzwaldstraße über die Gärten erschlossen (inkl. Stellplatz), einige Wohnungen im Erdgeschoss (auf Plateau-Ebene) direkt über einen jeweils eigenen Vorplatz und Zugang direkt vom Quartiers-Plateau aus.

Den Wohnungen im Gartengeschoss sind großzügige Freibereiche / Gärten auf der Südost-Seite zugeordnet; einige Wohnungen im Erdgeschoss darüber verfügen über eigene Freibereiche samt Stellplatz auf Plateauebene.

Die beiden Gebäude beherbergen 21 Wohnungen unterschiedlicher Größe, verteilt auf drei Geschosse plus Dach: fünf bzw. sechs Wohneinheiten verteilen sich auf das zusammenhängende Gar-

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Allgemeine Baubeschreibung

ten- und Erdgeschoss, jeweils drei Wohneinheiten auf die Obergeschosse und jeweils zwei Wohneinheiten auf die zurückspringenden Dachgeschosse / Penthäuser.

Die Wohnungen erstrecken sich außer im Gartengeschoss in der Regel über die gesamte Gebäudetiefe und werden so von zwei, an den Kopfenden von drei Seiten natürlich belichtet und belüftet.

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen ca. 67 qm und ca. 127 qm groß.

Abstellräume befinden sich größtenteils im Tiefgaragen- und im Gartengeschoss und sind - wie auch die Tiefgarage selbst - bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Alle öffentlichen Bereiche des Gebäudes werden barrierefrei geplant. Eine barrierefreie Ausstattung der Wohneinheiten ist auf Wunsch möglich.

Der Baubeginn ist für ca. Herbst 2020 / Frühjahr 2021 geplant.



3. Die Wohnungen

Sämtliche Wohnungen orientieren sich hauptsächlich nach Südosten und verfügen über einen privaten Freibereich: Den Einheiten im Gartengeschoss ist jeweils ein kleiner Garten mit überdachter Terrasse zugeordnet; die Wohnungen im Plateaugeschoss und im Obergeschoss besitzen einen überdachten Balkon / Loggia, die Wohnungen im zurückspringenden Dachgeschoss / Penthouse Dachterrassen.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen verfügen über eine sorgsam geplante, moderne, offene Grundrissgestaltung und bieten Raum für individuellen Wohnkomfort und eine flexible Nutzung. Der an die Küchen angrenzende Wohn- & Essbereich kann zusammenhängend genutzt, oder nach Belieben mittels flexibler Raumteiler unterteilt werden.

Die Bäder sind mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügen über einen Waschmaschinenanschluss. Größere Wohnungen sind teilweise mit einem zusätzlichen Gäste-WC oder Gäste-Bad ausgestattet.

Der Zuschnitt der Schlafzimmer bietet in der Regel mehrere Möglichkeiten zum Aufstellen eines Einzel- oder Doppelbettes.

Großzügige Dielen bieten ausreichend Platz für Garderobe, mögliche Ankleidebereiche oder Abstellflächen.

Ausstattung

Helle, offene Räume und hochwertige Ausstattungsdetails vom Massivholzparkett über die angenehme Fußbodenheizung bis zur vorausschauenden Elektroinstallation machen das Wohnen komfortabel und angenehm.

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Allgemeine Baubeschreibung

Nebenräume & Stellplätze

Jeweils ein Abstellraum pro Wohnung, sowie die Räume für die Haustechnik befinden sich im Untergeschoss und im Gartengeschoss.

Zu jeder Wohnung gehört ein PkW-Stellplatz. Diese befinden sich in der Tiefgarage im Untergeschoss oder im Gartengeschoss, welches über die Treppenhäuser auch an die Tiefgarage des ersten Bauabschnittes angebunden ist. Beide Tiefgaragen-Ebenen sind bequem über den Aufzug zu erreichen.

Einige Wohneinheiten im Gartengeschoss verfügen über einen eigenen Stellplatz im Gartenbereich (auf Wunsch auch als Carport); einigen Wohnungen im Erdgeschoss sind eigene Stellplätze auf dem Plateau zugeordnet.

Überdachte Fahrradabstellplätze sind vorhanden.

Ausführungsstandard

Die modernen Gebäude werden in solider Massivbauweise erstellt und überwiegend von Handwerksfirmen aus der Region ausgeführt.

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst / Technik, sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften geplant.

Die Anforderungen bezüglich des Wärmeschutzes entsprechen der derzeit gültigen Energie-Einsparverordnung. Die Gebäude sind mindestens als Effizienzhaus 70 geplant.

Der Schallschutznachweis wird entsprechend der derzeit gültigen Normen geführt.

Wohnungsgrößen für jeden Wunsch

Zu erwerben sind in den Häusern IV und V des 2. Bauabschnitts „Bahnhofs-Quartier Zell“ verschiedene Wohnungen unterschiedlicher Größe:

Gartengeschoss:

Eine 2-Zi-Wohnung, ca. 71 m² plus Garten;
Vier 3-Zi-Wohnungen, ca. 114 m² bis 116 m² plus Garten.

Erdgeschoss / Plateau:

Drei 2-Zi-Wohnungen, ca. 67 m² oder 76 m²;
Zwei 3-Zi-Wohnungen, ca. 110 m² oder 112 m²;
Eine 4-Zi-Wohnung, ca. 127 m² Wohnfläche.

1. Obergeschoss:

Sechs 2-Zi-Wohnungen, ca. 72 m² oder 77 m²;

Dachgeschoss / Penthouse:

Zwei 3-Zi-Wohnungen, ca. 102 m² Wohnfläche mit Dachterrasse;
Zwei 2-3-Zi-Wohnungen, ca. 102 m² Wohnfläche mit Dachterrasse.

Anmerkung: Küche, Essen und Wohnen zählen als ein Zimmer.



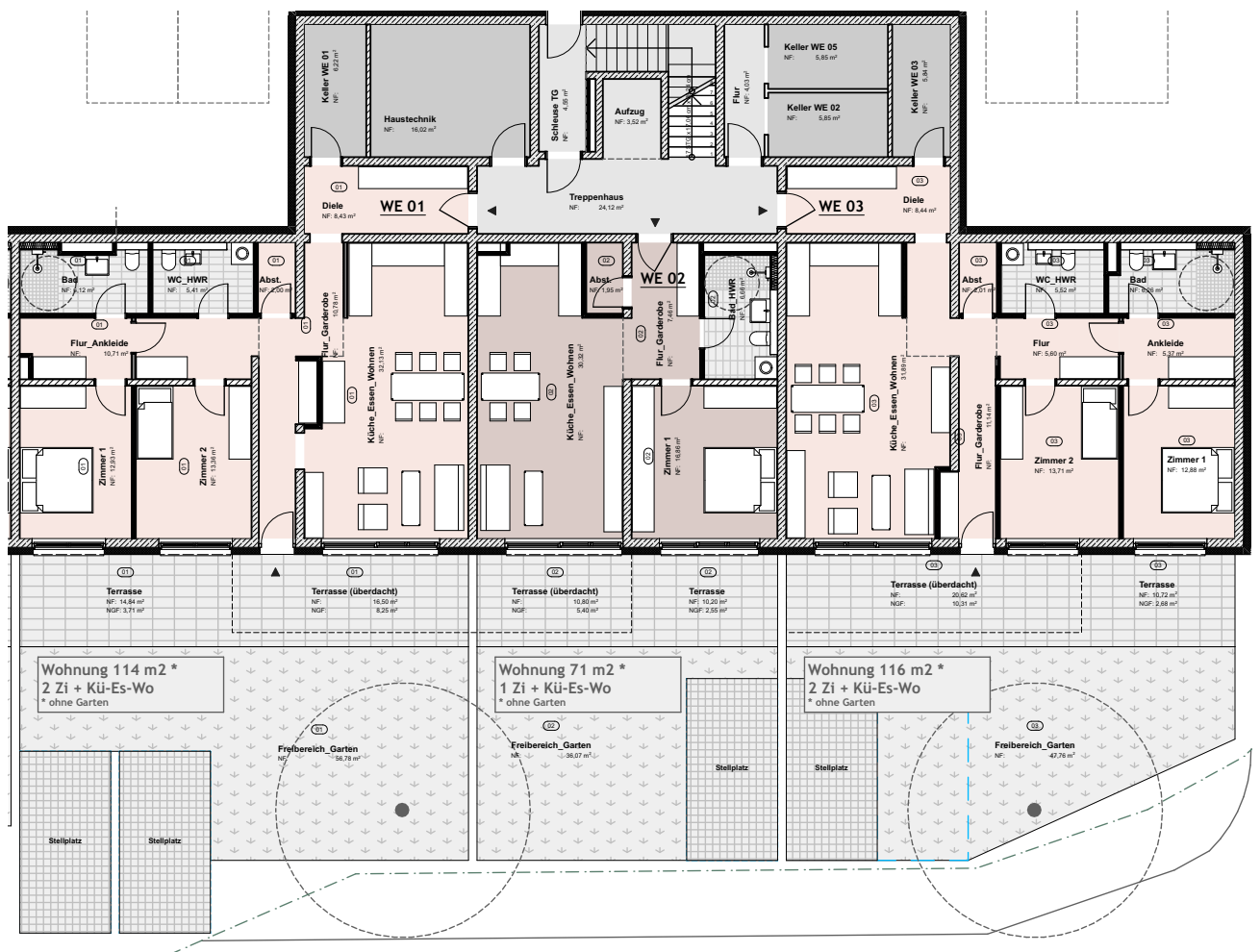
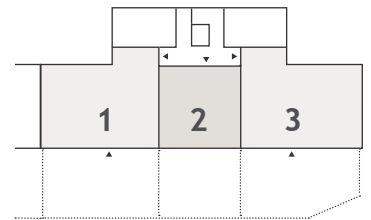
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus IV

Grundriss | Gartengeschoss / UG | M 1:200



3 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 1 | 3 Zimmer | ca. 114 qm*

Wohnung 2 | 2 Zimmer | ca. 71 qm*

Wohnung 3 | 3 Zimmer | ca. 116 qm*

Zzgl. Gartenflächen und Stellplatz.

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

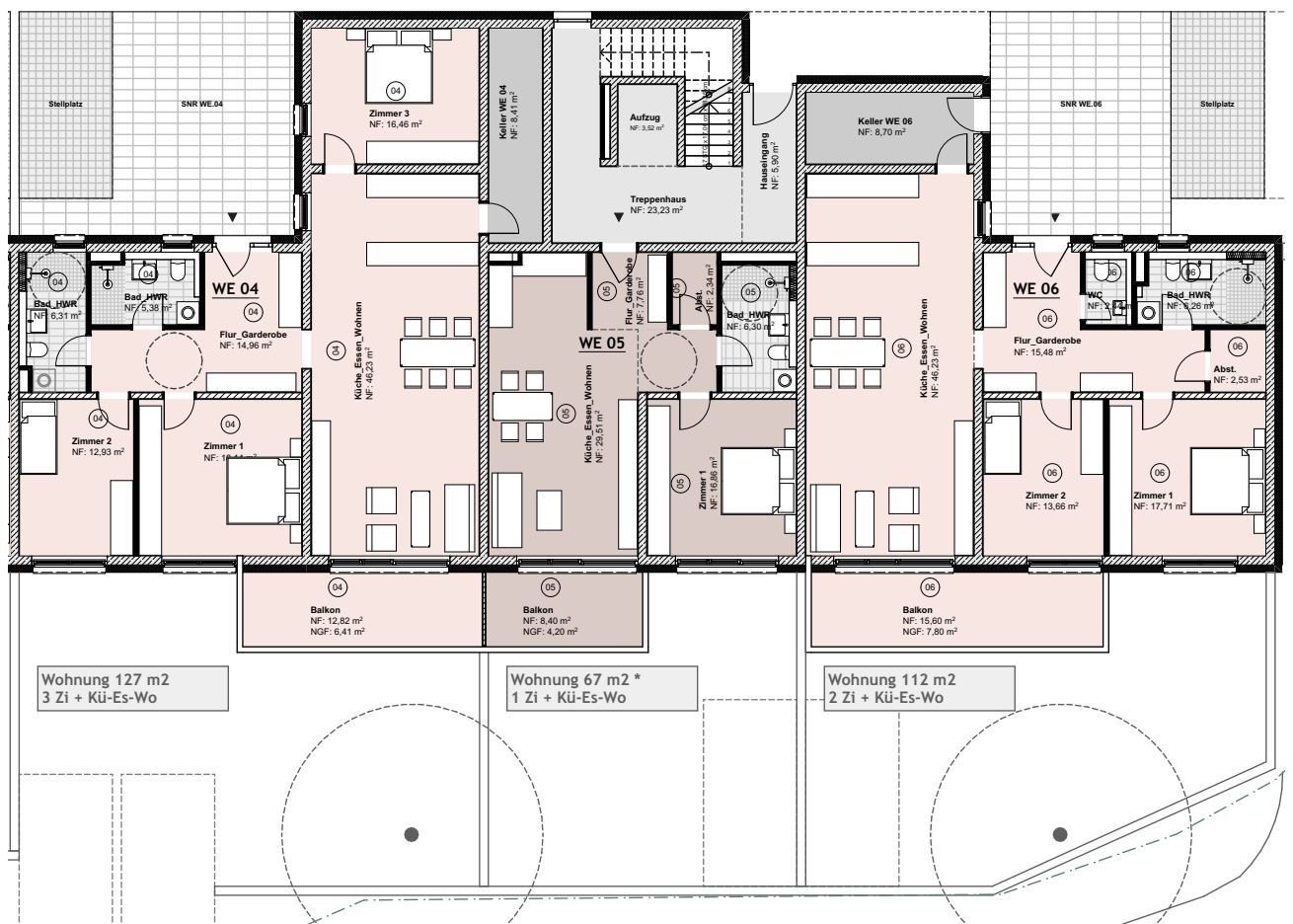
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus IV

Grundriss | Plateaugeschoss / EG | M 1:200



3 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 4 | 4 Zimmer | ca. 127 qm*

Wohnung 5 | 2 Zimmer | ca. 67 qm*

Wohnung 6 | 3 Zimmer | ca. 112 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

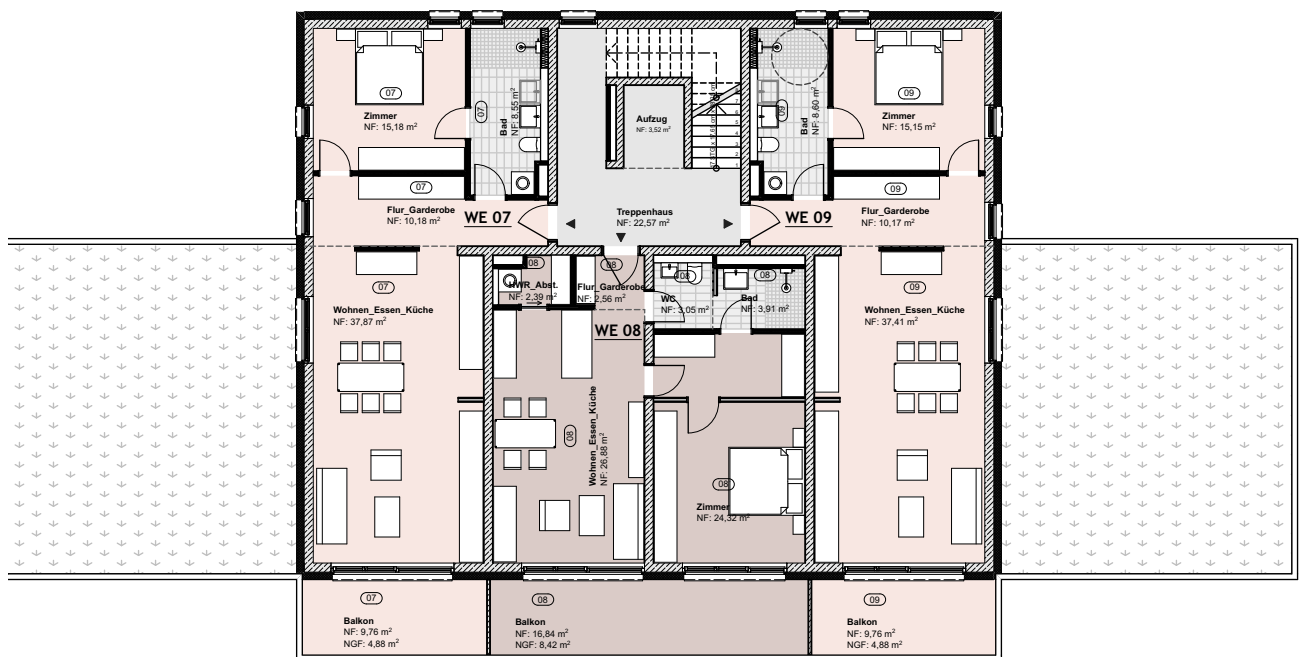
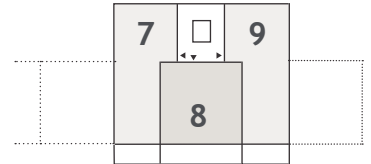
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus IV

Grundriss | 1. Obergeschoss | M 1:200



Wohnung 77 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

Wohnung 72 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

Wohnung 76 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

3 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 7 | 2 Zimmer | ca. 77 qm*

Wohnung 8 | 2 Zimmer | ca. 72 qm*

Wohnung 9 | 2 Zimmer | ca. 76 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

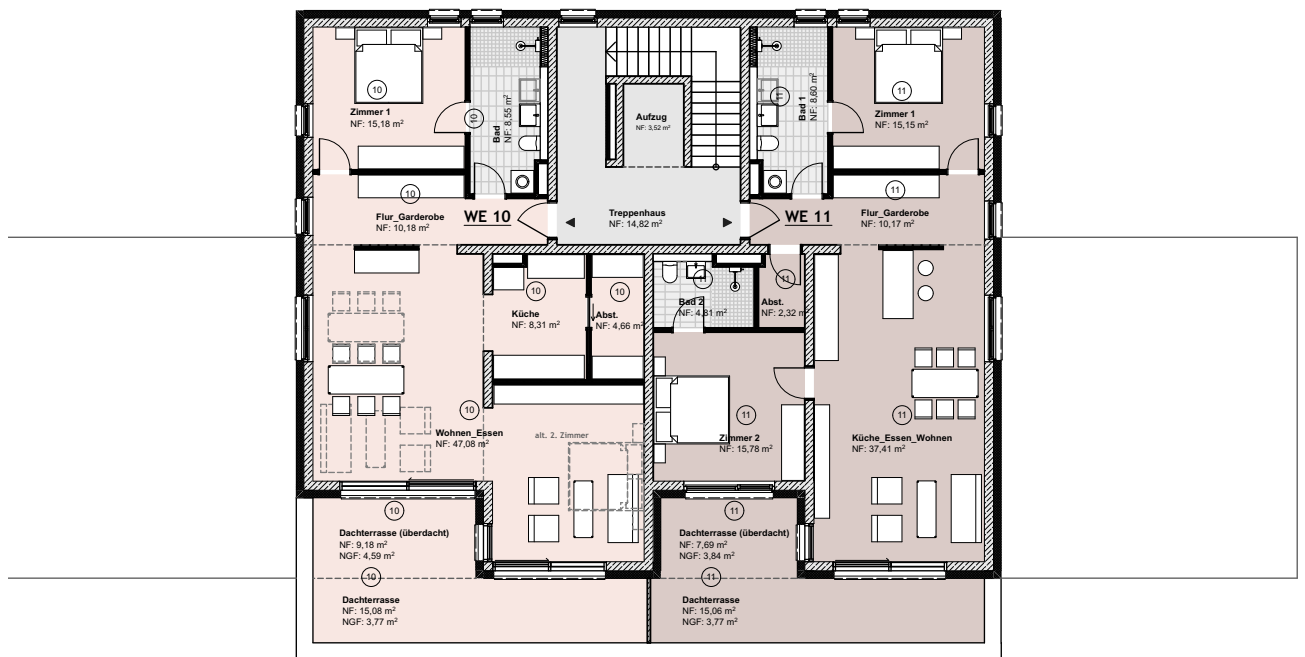
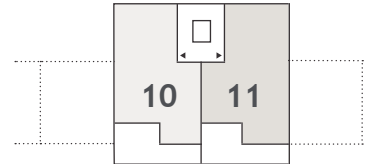
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus IV

Grundriss | **Dachgeschoss** | M 1:200



Penthouse 102 m²
1 Zi + Kü-Es-Wo
(optional 2 Zi)

Penthouse 102 m²
2 Zi + Kü-Es-Wo

2 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 10 | 2-3 Zimmer | ca. 102 qm*

Wohnung 11 | 3 Zimmer | ca. 102 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

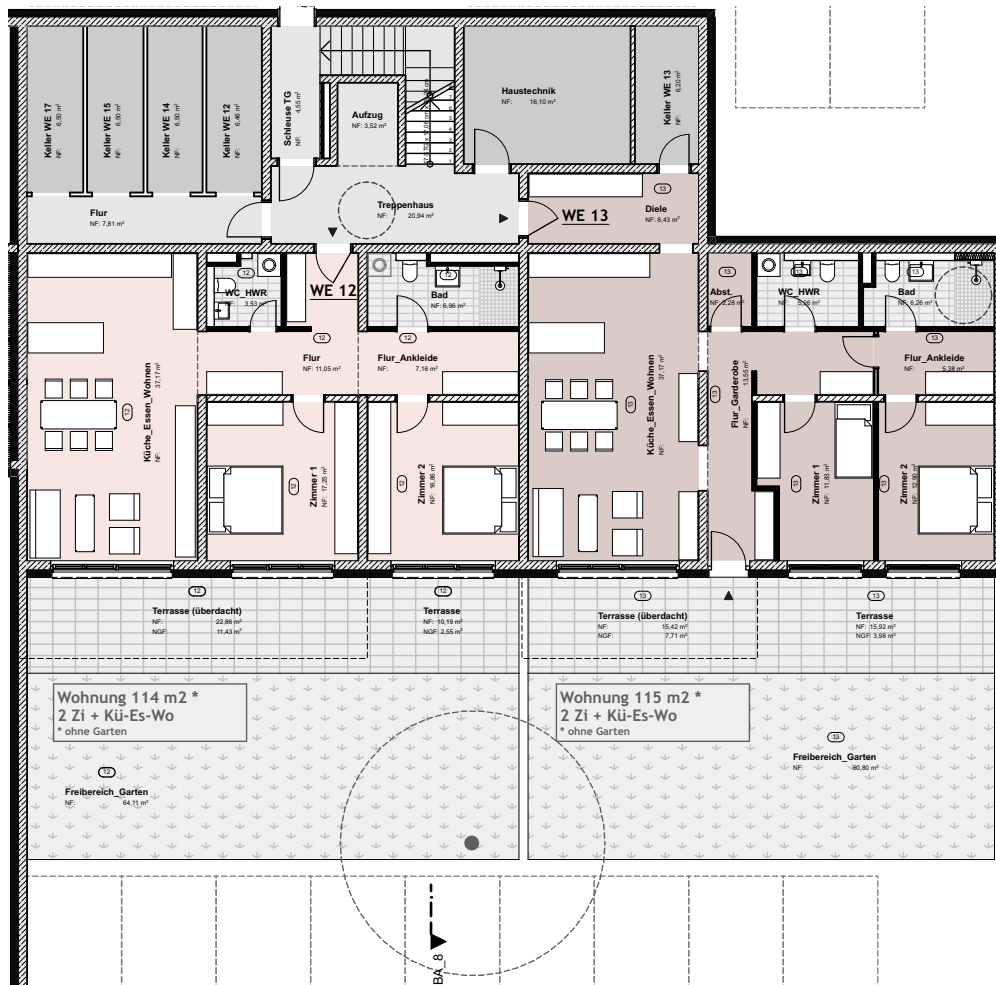
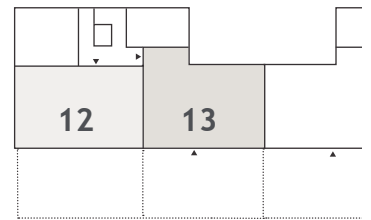
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus V

Grundriss | Gartengeschoss / UG | M 1:200



2 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 12 | 3 Zimmer | ca. 114 qm*

Wohnung 13 | 3 Zimmer | ca. 115 qm*

Zzgl. Gartenflächen und ggf. Stellplatz.

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

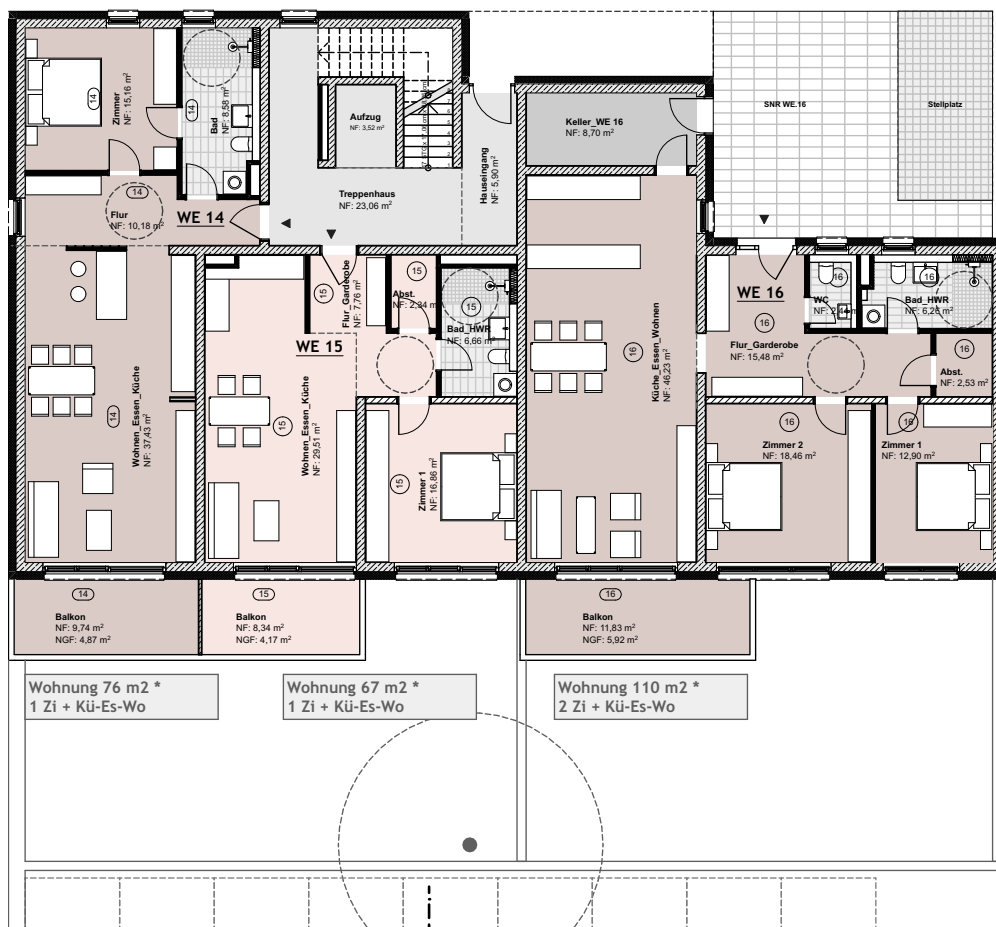
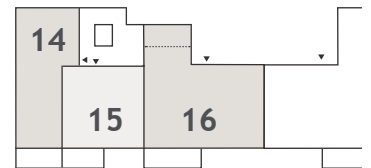
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus V

Grundriss | Plateaugeschoss / EG | M 1:200



3 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 14 | 2 Zimmer | ca. 76 qm*

Wohnung 15 | 2 Zimmer | ca. 67 qm*

Wohnung 16 | 3 Zimmer | ca. 110 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

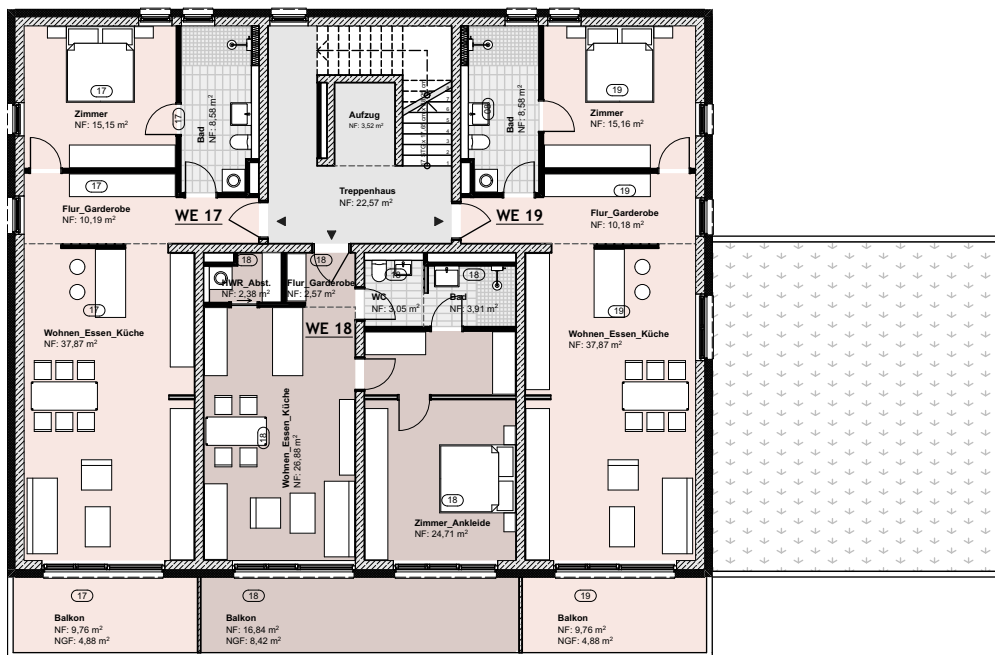
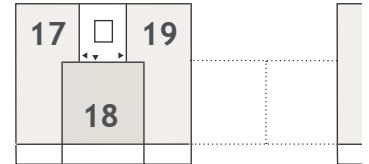
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus V

Grundriss | 1. Obergeschoss | M 1:200



Wohnung 77 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

Wohnung 72 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

Wohnung 77 m2
1 Zi + Kü-Es-Wo

3 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 17 | 2 Zimmer | ca. 77 qm*

Wohnung 18 | 2 Zimmer | ca. 72 qm*

Wohnung 19 | 2 Zimmer | ca. 77 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

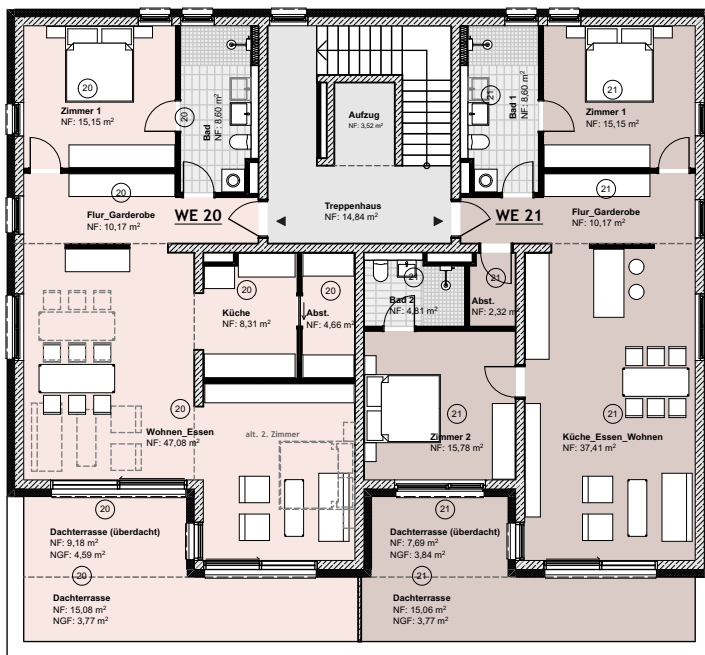
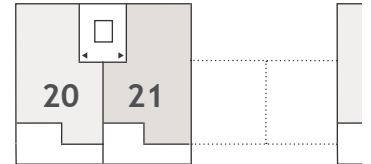
Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage



Haus V

Grundriss | **Dachgeschoss** | M 1:200



Penthouse 102 m²
1 Zi + Kü-Es-Wo
(optional 2 Zi)

Penthouse 102 m²
2 Zi + Kü-Es-Wo

2 Einheiten pro Geschoss:

Notizen:

Wohnung 20 | 2-3 Zimmer | ca. 102 qm*

Wohnung 21 | 3 Zimmer | ca. 102 qm*

* Alle Flächenangaben sind circa-Angaben. Überdachte Terrassen, Balkone & Loggien sind zur Hälfte angerechnet, nicht überdachte Terrassen zu einem Viertel. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

Rohbau

Gründung:

- Fundamente Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
- Bodenplatte Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

ton nach statischen Erfordernissen, thermisch getrennt.

- Treppen im Treppenhaus: Stahlbetonfertigteiltreppen in Sichtbetonqualität mit rutschfester Oberfläche, schallentkoppelt aufgelagert.
- Aufzugschacht aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Untergeschoss und Gartengeschoss | Tiefgarage, Abstellräume, Technikräume:

- Außenwände aus Stahlbeton, Außendämmung der Wände im Erdreich mit Perimeterdämmung, außenseitig durch Noppenbahn geschützt.
- Innenwände und Innenstützen aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk, nach statischen Erfordernissen.
- Geschossdecke aus Stahlbeton, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen. Wärmedämmung entsprechend der derzeit gültigen Energie-Einspar-Verordnung.

DG (Penthouse) | Wohngeschoss:

- Außenwände aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Holz-Konstruktion, nach statischen Erfordernissen. Statisch erforderliche Stützen aus Stahlbeton, Stahl oder Holz, nach statischen Erfordernissen.
- Wohnungstrennwände: Kalksandstein bzw. Stahlbeton oder Holz-Konstruktion, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.
- Tragende Innenwände: Kalksandstein bzw. Stahlbeton oder Holz-Konstruktion, nach statischen Erfordernissen.
- Nichttragende Innenwände: Metallständervand mit Gipskarton-Verkleidung oder Gipsdielenwand oder Holz-Konstruktion.
- Geschossdecken aus Stahlbeton, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.
- Treppen im Treppenhaus: Stahlbetonfertigteiltreppen in Sichtbetonqualität mit rutschfester Oberfläche, schallentkoppelt aufgelagert.
- Aufzugschacht aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Gartengeschoss, Erdgeschoss (Plateau), 1.OG | Wohngeschosse:

- Außenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, nach statischen Erfordernissen; statisch erforderliche Stützen aus Stahlbeton oder Stahl, nach statischen Erfordernissen.
- Wohnungstrennwände: Kalksandstein bzw. Stahlbeton, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.
- Tragende Innenwände: Kalksandstein bzw. Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen.
- Nichttragende Innenwände: Metallständervand mit Gipskarton-Verkleidung oder Gipsdielenwand.
- Geschossdecken aus Stahlbeton, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.
- Balkone/Loggien: Balkonplatten aus Stahlbe-

Zimmermann, Dachdecker & Blechner

Dach:

- Flachdach (flach geneigt), hochwärmege-dämmt, als nicht sichtbare Holzbalkenkon-

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

struktion oder als Deckenscheibe aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen und den Vorschriften der Flachdachrichtlinien.

- Dachabdichtung.
- Dacheindeckung: Kiesdach oder Gründach als extensive Begrünung, wartungsarm, in den Randbereichen Kiesfilterschicht.
- Bereiche der Wohnräume: Untersicht raumseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.

Blechnerarbeiten:

- Abdeckungen, Verwahrungen, Regenrinnen, Wasserspeier und Fallrohre in korrosionsbeständigem Titanzink oder farbig beschichtet nach Angabe Architekt.

Ausbau

Ausbau Abstellräume, Kellerräume, Nebenräume, Flure:

- Die Wohnungen erhalten je einen Kellerraum.
- Kellerabteile: Holz-Stahl-Systemwände mit Holzlattenabtrennung, Tür mit Zylinderschloss, mit Wohnungseingangstürschloss gleichschließend.
- Bodenbelag: Stahlbetonbodenplatte geglättet

Ausbau Treppenhaus und Erschließungsflure:

- Haupteingangstürelemente: Metallzarge mit Metallrahmentür und Glasfüllung, beschichtet, mit Profilzylinderschloss und Drückergarnitur, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage.
- Treppen: Sichtbetonqualität mit rutschfester Oberfläche; Geländer (sofern erforderlich) aus Profilstahl, feuerverzinkt bzw. farbig beschichtet; Handläufe in Edelstahl oder Holz.
- Aufzug: Aufzugsschacht in Stahlbeton, Aufzug behindertengerecht.
- Bodenbelag: Betonwerkstein oder Steinzeug,

rutschfest. Im UG Stahlbetonbodenplatte geglättet.

- Wände: Mauerwerk bzw. Stahlbeton, mit Außenputz; innen Mineralputz, weiß gestrichen.
- Deckenuntersichten: geglättet, weiß gestrichen.

Ausbau Wohngeschosse:

- Estrich: schwimmender Heizestrich mit Trittschalldämmung.
- Eingangstür: Holztür mit gedämmtem Türblatt, Profilzylinderschloss, Drückergarnitur, Türspion; Türblatt beschichtet oder einfarbig lackiert.
- Bodenbelag Wohnbereich: Eiche-Hochkantlamellenparkett (Materialpreis bis 30 €/qm inkl. 19% MwSt.), versiegelt, mit umlaufenden Sockelleisten.
- Bodenbelag Bad und Küche: Fliesenbelag (Fliesenpreis bis 25 €/qm inkl. 19% MwSt.).
- Wohnungstrennwand: Kalksandstein bzw. Stahlbeton, beidseitig Mineralputz, Rauhfasertapete, weiß gestrichen.
- Außenwände außen: Mauerwerk bzw. Stahlbeton, wärmegeklämmt, mit Außenputz, Farbe einfarbig nach Angabe Architekt.
- Außenwände innen: Mineralputz, Rauhfasertapete, weiß gestrichen.
- Eingangswand / zum Treppenhaus: Kalksandstein bzw. Stahlbeton, beidseitig Mineralputz, innen Rauhfasertapete, weiß gestrichen.
- Nichttragende Innenwände sonstige: Trockenbau- / Ständerwände mit Gipskarton beidseitig beplankt, verspachtelt, Rauhfasertapete, weiß gestrichen.
- Wände im Bad / WC: in Teilflächen gefliest (im Bereich von Vormauerungen, Sanitäröbekten etc. teilhoch, im Bereich Dusche bis Oberkante Türrahmen); Fliesen, bspw. im Format 30 x 60 cm, im Dünnbett verlegt und weiß oder grau verfugt, Restflächen verspachtelt und weiß gestrichen; (Fliesenpreis bis 25

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

€/qm inkl. 19% MwSt.).

- Wände in der Küche: Mineralputz, Rauhfaser-tapete, weiß gestrichen
- Deckenuntersichten: geglättet, weiß gestri-chen oder Rauhfaser-tapete, weiß gestrichen
- Zimmertüren: Holzzargen einfarbig lackiert oder beschichtet; Türblatt als Röhrenspan-platte einfarbig lackiert oder beschichtet, Leichtmetall-Drückergarnitur.
- Bad- & WC-Türen: Holzzargen einfarbig la-ckiert oder beschichtet; Türblatt als Vollspan-platte einfarbig lackiert oder beschichtet, Leichtmetall-Drückergarnitur.
- Fenster: Kunststoff-Fenster, Wärmeschutzi-solierverglasung dreifach, Öffnungsflügel mit Dreh-/Kipp-Beschlag, Absturzsicherung, sofern notwendig; an Balkonen und Terrassen Aus-führung als Flügeltüren; Farbe einfarbig nach Angabe Architekt.
- Sonnenschutz: Rollläden an allen Fenstern der Wohnungen; Kunststoff-Rollladenpanzer, An-trieb elektrisch, Farbe nach Angabe Architekt. Im DG teilweise als Aluminium-Raffstoren, An-trieb elektrisch, Farbe nach Angabe Architekt.
- Fensterbänke außen: Leichtmetall.
- Fensterbänke innen: Holzwerkstoff beschich-tet, Farbe nach RAL, nach Angabe Architekt.
- Balkone/Loggien/Terrassen/Dachterrassen: Bodenbelag Betonplatten oder Holzrost auf geeignetem Unterbau.
- Balkon Geländer/Brüstung: massiv (Stahl-beton), außenseitig mit Außenputz, Farbe einfarbig nach Angabe Architekt. Oder Gelän-der aus Profilstahl, feuerverzinkt bzw. farbig beschichtet inkl. Füllung Plattenmaterial.
- Balkon-Trennwände: Profilstahl, feuerverzinkt bzw. farbig beschichtet, Füllung Plattenmate-rial.
- Dachterrasse Brüstung: massiv (Kalksandstein-MW bzw. Stahlbeton), beidseitig mit Außen-putz, Farbe einfarbig nach Angabe Architekt.

Heizung & Sanitär

Sanitäre Installation

- Entwässerungsanlage: Abflussleitungen für Schmutzwasserleitungen werden bei den Fallsträngen in PE-Rohren ausgeführt, die Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie eingelegte Abfluss-Leitungen in PE hart. Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt über außenliegende Regenfallrohre. Die Schmutz-wasserentwässerung erfolgt in den Schächten. Die Sammelleitungen werden in die öffent-liche Kanalisation geführt.
- Bewässerungsanlage: Die Bewässerungsan-lage wird mittels Kupferrohren verlegt, die Anschlussleitungen innerhalb der Bäder aus Kunststoffrohren. Alle Warm- und Kaltwasser- und Zirkulationsleitungen werden entspre-chend wärmegeklämt bis zu den Zählern. Die Stichleitungen werden in Kunststoffrohren Rohr-in-Rohr ausgeführt. Die Abrechnung der Warm- und Kaltwasserverbrauche erfolgt über angemietete Wasseruhren in den Wohnungen. Die Einbauteile für den Einbau der Wasser-zähler erfolgen während der Installationsar-beiten.
- Jede Wohnung / Einheit erhält jeweils Warm- und Kaltwasser, Einrohranschluss-UP-Stücke und UP- Absperrventile im Bad für Kalt- und Warmwasser.
- Küchen: Abflussleitung DN 50, 1 Eckventil für Warmwasser, 1 Doppelspindelventil für Kaltwasser für Anschluss der Spüle und der Spülmaschine; Küchenspüle, Armatur und Siphon, sowie Anschluss an die Eckventile ist Sache des Käufers.
- Bäder: Ausstattung auf Wunsch barrierefrei möglich; alle Einrichtungen in Farbe weiß
- WC-Anlage: Höhe 46-48cm, auf Wunsch bar-rierefrei; Wandtiefspülklosett Keramik Fabr. Duravit Typ Starck 3 oder gleichwertig, UP-Spülkasten mit Tragegerüst, Revisionsplatte,

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

Klosettpapierhalter, Klosettsitz mit Deckel, weiß.

- Waschbeckenanlage: Waschbecken Keramik ca. 60x45 cm, Fabr. Duravit Typ Starck 3 oder gleichwertig, Einhebelmischbatterie Farbkrit Grohe Europlus oder gleichwertig; Vorwandablage gefliest, Spiegel ca. 60x80 cm, 2 Eckventile verchromt, 1 Handtuchhalter für Waschbecken.
- separates WC / Gäste-WC (teilweise): Wandtiefspülklosett wie beschrieben, Waschbecken Ausführung als Handwaschbecken Keramik, ca. 45x32 cm, Fabr. Duravit Typ Starck 3 oder gleichwertig, Einhebelmischbatterie Farbkrit Grohe Europlus oder gleichwertig; Vorwandablage gefliest, 2 Eckventile verchromt, 1 Handtuchhalter für Waschbecken.
- Duschwannenanlage: Duschen als bodenbündige Duschen mit Bodenablauf mit Edelstahlrost (Abdichtung erfolgt im Dünnbettverfahren), Fabrikat Dallmer oder gleichwertig; Aufputz-Thermostat mit Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange, Seifenkorb aus Metall, Duschtrennwand aus Glas; auf Wunsch barrierefrei mit Duschvorhangstange und Vorhang.
- Waschmaschinenanschluss mit Siphon und Kaltwasserhahn, mit Rohr-Be- und Entlüfter.
- Mechanische Entlüftung der Bäder.
- Wasseranschluss Garten / Dachterrasse.

Heizungsinstallation

- Wärmeerzeugung: Fernwärme Biomasse (Hackschnitzel).
- Wärmeverteilung: Für die Beheizung der Wohnungen ist eine Niedertemperaturflächenheizung in Form einer Fußbodenheizung vorgesehen. In den Fußbodenheizkreisverteiler werden Wärmemengenzähler auf Mietbasis installiert.

Wärmeschutz

- Alle Leitungen werden entsprechend der Wärmeschutzverordnung isoliert.

Elektroinstallation

Die Planung und Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den z. Zt. gültigen DIN / VDE-Vorschriften.

Mess- und Verteileranlagen:

- Stromversorgung: Im Technikraum ist die Messanlage (Direktmessung 63 Amp.) für Elektro vorgesehen. Das zuständige EVU liefert den Zähler.
- Messeinrichtung für jede Wohneinheit im Hausanschlussraum des Gebäudes.
- Steigleitung je Wohneinheit 5 x 16 qmm, Unterverteilung als UP-Wandverteiler in jeder Wohneinheit.
- Messeinrichtung für den Allgemeinstromverbrauch mit Zwischenzählung für Aufzüge, Außenanlage und Heizung.
- Telekommunikation und TV: Der Zweckverband Breitband Lörrach (oder die Telekom) liefert den Hausanschluss Telefon / Internet (Glasfaser).

Allgemeiner Installationsstandard:

- Blitzschutz- und Erdungsanlagen: Fundament-erderanlage auf Grundlage nach DIN-VDE; Blitzschutzanlage: Äußerer Blitzschutz nach VDE 0185 Teil 1-4.
- Starkstromanlagen / Verkabelung Haustechnik: alle Elt.-Leitungen, Kabel und hierfür notwendige Verlegesysteme für die haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär) entsprechend den jeweiligen Gewerksvorgaben.
- Leitungsverlegung Unter-Putz in NYM-Leitungen, in Betondecken in Schutzrohre einge-

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

- zogen, ausgenommen Kellerräume.
- Beleuchtung der Treppenhäuser und Allgemeinflure über Bewegungsmelder geschaltet, Beleuchtungskörper mit Energiesparlampen als Nurglasleuchten.
- In den Abstellraumfluren sind Kunststoffleuchten vorgesehen.
- Technikräume mit Ausschalter und Steckdose; Langfeldleuchte oder Kunststoffleuchte.
- Schalter und Steckdosen in Standard-Programm (z.B. Jung, Gira oder gleichwertig, Farbe reinweiß).

Schwachstromtechnik:

- Haustürsprechanlage (Fabr. Gira, Siedle oder gleichwertig), mit einer Sprechstelle je Wohnung.
- Verkabelung für eine TV-Anschlussdose je Wohnung im Wohnzimmerbereich, Leerrohr und Leerdose im Schlafzimmer.
- Eine Telefondose je Wohnung im Flurbereich, Leerrohr und Leerdose im Wohnbereich und im Schlafzimmer.

Ausstattungsumfang Wohnungen:

Diele / Flur

- 1 Tasterschaltung mit einer Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Sprechstelle mit Aufschaltung zur Haustürstation
- 1 Telefonanschluss

Wohnzimmer / Wohnen-Essen

- 1 Serienschaltung mit einer Deckenbrennstelle mit Essbereich
- 1 Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter den Schaltern

- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Dreifach-Steckdose beim TV-Anschluss
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Telefonanschluss-Leerdose

Küche

- 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 2 Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschlussdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose für Kühlschrank und Gefrierschrank
- 1 Anschlussdose für Dunstabzug

Schlafzimmer

- 1 Aus- oder Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 TV Leerdose
- 1 Telefonanschluss-Leerdose

Bad/WC

- 1 Serienschaltung für eine Wand- oder eine Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose neben dem Waschtisch
- 1 Anschlussdose für Waschmaschine (eine pro Wohnung)
- 1 Anschluss für Kleinlüfter
- Schutzmaßnahme mit Fehlerstromschutzschalter (25/0,03mA)

Balkone/Loggien/Terrassen/Dachterrassen

- 1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle
- 1 Steckdose spritzwassergeschützt (über FI)

Ausstattung Treppenhaus / Allgemeinflur

- Bewegungsmelder mit Wand- oder Deckenanbauleuchten
- 1 Steckdose je Geschoss

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Technische Baubeschreibung

Kellerabstellraum

- 1 Ausschaltung für Iso-Ovalleuchte
- 1 Steckdose unter dem Schalter

Außenbeleuchtung

- Wand- oder Deckenleuchte an den Hauseingängen
- Außenleuchte über Lichtsensor und Zeitschaltuhr geschaltet

Brandschutz

- In Schlafräumen und in allen als Fluchtweg dienenden Fluren, sowie in Allgemeinfluren und im Treppenhaus werden nach LBO Rauchmelder installiert.

Schließanlage & Briefkastenanlage

- Schließanlage
- Briefkastenanlage im Bereich des Hauseingangs oder der Hauseingangstür aus Stahlblech, Farbe nach Angabe Architekt

Außenanlagen

- Erschließung und Hauszugang über befestigte Wege (Betonpflaster, versickerungsfähig, im Splitbett verlegt oder gleichwertig)
- Terrassen im Gartengeschoss: Betonwerkstein im Splitbett verlegt oder Hartholzdielenbelag auf Unterkonstruktion
- Gartentrennwände: Profilstahl, feuerverzinkt, Lattung aus Lärchenholz.
- Stellplätze im Garten: wassergebundene Decke oder Betonpflaster, versickerungsfähig, im Splitbett verlegt oder gleichwertig; auf Wunsch Überdachung / Carport möglich.

Tiefgarage

- Wände Stahlbeton, glatt geschalt
- Bodenbelag Stahlbeton, geglättet oder Verbundsteinpflaster
- Decken Stahlbeton, glatt geschalt

Allgemeine Schlussbemerkung:

- Alle Leistungen werden entsprechend anerkannter Regeln der Technik, sowie geltender Normen und Vorschriften ausgeführt.
- Es wird die Einhaltung der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung und der derzeit gültigen Schallschutz-Norm garantiert.
- Eventuell aufgeführte Preise (Material-, Stück-, Preise) verstehen sich brutto inkl. der derzeit gültigen MwSt. von 19% und dienen der Orientierung.

Bahnhofs-Quartier Zell | 2. Bauabschnitt

Wohnen mit bester Anbindung zwischen Feldberg und Basel
Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Informationen & Kontakt

Interessiert Sie das Wohnen im „Neuen Bahnhofs-Quartier Zell“?
Wir freuen uns schon auf Ihren Besuch und auf ein unverbindliches Gespräch.

Ihre Ansprechpartner:

Planung, Projekt & Verkauf

Rümmele Immobilien GmbH
Markus Rümmele

Bahnhofstraße 1
79669 Zell im Wiesental

T +49 (0) 76 25 91 884 - 0
F +49 (0) 76 25 91 884 - 29

info@ruemmele.de

Architekt

k56-architekten
Ch. Dalcolmo & R. Schmid GbR
Freie Architekten

Bahnhofstraße 1
79669 Zell im Wiesental

T +49 (0) 76 25 918 45 18
F +49 (0) 76 25 918 45 19

mail@k56-architekten.de



R Ü M M E L E

BAUINGENIEUR GMBH

k56-architekten

Dieses Exposé dient ausschließlich Ihrer Information. Es stellt kein vertragliches Angebot dar.
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

Bildnachweis: Pläne & Renderings: k56-architekten, Fotos: google, k56-architekten, L. Rümmele, Adobe Stock
Grafik & Layout: k56-architekten

© 2020 Rümmele Bauingenieur GmbH & k56-architekten