



Wohnen im Herzen von Bad Hersfeld



Zwischen Klausstraße und Badestube entsteht ein einzigartiger Wohnkomplex.

Das historische Verlagshaus – ehemalige Wirkungsstätte der Hersfelder Zeitung – gehört zum Bild der Fußgängerzone wie der Lullusbrunnen oder das Rathaus. Zuletzt beherbergte es verschiedene Büroflächen, im hinteren Teil können sich die Hersfelder noch an Veranstaltungen des Buchcafés erinnern. Nun geht es nach über zwei Jahren Bauzeit in eine neue Ära.

Hinter der denkmalgeschützten Fassade werden auf zwei Etagen Büroflächen bezogen. Der Charme eines Altbaus wird mit modernsten Bürokonzepten kombiniert. Durch den Teilabriss zwischen den Gebäudeteilen Klausstraße 31 und Badestube 20 entsteht ein luftiger, heller Innenhof.

Man blickt auf terrassierte Etagen, begrünte Dachflächen, bodentiefe

Fenster. Die Attraktivität des historischen Standortes verbindet sich mit modernen Eigentumswohnungen. Die Bewohner profitieren von Parkplätzen in der objekt-eigenen Garage, Fahrstühlen und stufenlosen Zugängen in ihre Wohnungen. Terrassen, Balkone und zeitgemäße Grundrisse sorgen für echten Wohnkomfort, der keine Wünsche mehr offen lässt.





INHALT

Objekt	4
Lage	10
Wohnungen	16
Projektentwickler	31
Kontakt	32

Das Objekt



Gebäude Klausstraße

„Ursprünglich ein dreigeschossiges Lagerhaus der Tuchfabrik Georg Braun aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1914 durchgreifend für die vom Hanssack hierher verlegte Hoehlsche Druckerei umgebaut. Erneut 1929 durch den Berliner Architekten Paul Zucker (1888-1971) im Stil des „Neuen Bauens“ umgestaltet und um ein Geschöß aufgestockt.“
(Auszug / Zitat Denkmalschutzkataster)

„Hans Ott, seinerzeit Eigentümer der Druckerei hatte für das Umbauvorhaben mit Paul Zucker (1888 Berlin - 1971 New York) einen erfahrenen Großstadtarchitekten engagiert.“
(Zitat Thomas Wiegand – Neues Bauen in einer Alten Stadt)

Der zu seiner Zeit hochmoderne Umbau im Stil von „Neues Bauen“ beinhaltet die Umgestaltung der Fassade zur Klausstraße sowie die Aufstockung des Dachgeschosses zur weiteren Nutzung. Zucker öffnete das Erdgeschoss für Schaufenster, zog die Fenster im 1. Obergeschoss zu breiten Bändern zusammen, ersetzte die Fenster mit Flachbogen im 2. Obergeschoss durch rechteckige Formate, betonte die Horizontale durch verschieden weit vorspringende, sorgfältig bearbeitete und abgetreppte Gesimse und glättete die Mauerflächen.

Die Fassade wurde seitdem mehrfach an die sich wandelnden Ansprüche (Schaufenster, Verkleidungen des EG) angepasst und wird nun im Zuge der Baumaßnahme wieder an den Urzustand der Zuckerschen Planung angeglichen. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurden daher die ursprünglichen Proportionen und Charakteristika der Fassade „Klausstraße“ in Anlehnung an die Zuckersche Planung aufgegriffen.



Gebäude Badestube

Das Bauwerk an der Badestube wurde Anfang der 70er Jahre erbaut und beherbergte bis zum Jahr 1992 die Räume der Druckerei. Nach Auszug des Verlags war das Gebäude vor allem bekannt durch das für lange Zeit dort ansässige „buchcafé“ – einem Veranstaltungsort für Kleinkunst.

Im Zuge der Baumaßnahme wird der Stahlbeton-Skelettbau umfassend saniert und zu einem modernen Wohngebäude umgebaut. Aus Nachhaltigkeitsgründen wurde das Gebäude nicht abgerissen, sondern die bestehende Substanz genutzt. Das ehemalige Sheddach konnte nicht mehr erhalten werden und wird durch ein modernes Flachdach in Holzmassivbauweise ersetzt, welches dem Gebäude durch einen großzügigen Dachüberstand eine neue Leichtigkeit verleiht. Die Fassadenfront zur Badestube hin wird gemäß den bauphysikalischen Anforderungen modernisiert und durch Aufnahme von großzügigen Fensterbändern sowie Loggien neu gegliedert. Diese Umbauten spiegeln sich in einer völlig überarbeiteten und modernen Außerscheingung wider.

In Richtung des neuen Innenhofs springt das Gebäude terrassiert zurück und bietet Platz für attraktive Balkone und Sonnenterrassen mit naturnah angelegten, extensiven Dachbegrünungen. Die mit Sonnenschutz ausgestatteten Fenster werden auf dieser Gebäudeseite bodentief ausgeführt, um möglichst viel natürliches Licht in die Wohnräume zu lassen.





Das Objekt

Seite 8

SONDERAUSGABE: Badestube 20 + Klausstraße 31





Das Gebäude an der Badestube beherbergt auf drei Obergeschossen insgesamt elf Wohnungen mit Größen von ca. 70 bis 150 m², welche über ein Treppenhaus sowie einen barrierefreien Aufzug von der Badestube aus erschlossen werden. Die Räume sind für ein angenehmes Raumklima mit energieeffizienten Fußbodenheizungen ausgestattet. Jede der Wohnungen verfügt über einen eigenen Freisitz und wurde individuell mit unterschiedlichsten Größen zugeschnitten und gestaltet.

Die erdgeschossige Parkgarage in der Badestube bietet Stellplätze für Fahrräder und PKW sowie den überdachten Zugang zu Aufzug und Treppe.

Die zum Innenhof orientierte erdgeschossige Gewerbefläche bietet auf ca. 170 m² Platz für eine neue Geschäftswelt. Die notwendigen Abstellräume sowie die Waschküchen der beiden Gebäudeteile sind in den Kellerbereichen zwischen den Gebäuden angeordnet.

Bad Hersfeld – eine Stadt zum Wohlfühlen





Bad Hersfeld ist eine charmante Kleinstadt in der Mitte Deutschlands. Mit rund 30.000 Einwohnern, dem preisgekrönten Kurpark, einer breitgefächerten Gastronomie und dem Einzelhandel, der sich nach wie vor sehen lassen kann, ist die idyllische Fachwerkstadt für Jung und Alt lebenswert.

Die weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Bad Hersfelder Festspiele finden in den Sommermonaten auf der Bühne der Stiftsruine statt, die als größte romanische Kirchenruine der Welt gilt. Hochkarätige Schauspieler, perfekte Inszenierungen und die

einzigartige Atmosphäre begeistern die Zuschauer jedes Jahr aufs Neue.

Immer in der Woche vom 16. Oktober feiern die Hersfelder ihr Lullusfest – von ihnen auch liebevoll „Lolls“ genannt. Das älteste Volksfest Deutschlands lockt jährlich um den Todestag des Heiligen Lullus ca. 500.000 Besucher an und bietet 8 Tage lang Einheimischen und Gästen einen Festumzug, zahlreiche Fahrgeschäfte, Buden, Leckereien, Märkte und einen verkaufsoffenen Sonntag.

Weitere Veranstaltungen, wie z. B. die „Mückenstürmer Classics“, der

Kindertag, das Weinfest, der Mobile Tag, der Weihnachtsmarkt der Träume und Konzerte in der Schilde-Halle, dem Buchcafé oder der Stadtkirche bieten Groß und Klein ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

An der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) können Hochschüler im zentrumsnahen, historisch angehauchten Schilde-Park Angewandte Wissenschaften studieren.

Zudem bietet Bad Hersfeld als Heilbad verschiedene Fachkliniken sowie Thermalwasser aus der Vitalisquelle.

Durch seine zentrale und verkehrsgünstige Lage in Deutschland ist Bad Hersfeld für den Handel, insbesondere mit logistischem Schwerpunkt, von großer Bedeutung.

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind alle gängigen Handelsketten präsent und ermöglichen ein entspanntes Einkaufen vor Ort.

Der ICE-Bahnhof bietet eine schnelle Anbindung an die nächsten Großstädte, wie z. B. Kassel und Frankfurt.



Lage und Infrastruktur

Zwischen Fußgängerzone, Klausstraße und Badestube profitiert die Lage von ihrer Urbanität. Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Apotheken – sämtliche Erledigungen sind zu Fuß in wenigen Minuten machbar. Der Linggplatz lädt zum Einkaufen auf dem Wochenmarkt ein. Fach- und Allgemeinärzte, Apotheken, Optiker, Pflegedienste sind ohne Auto oder öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Entlang der Fußgängerzone finden sich Eisdielen und kleine Cafés. Abends bieten die zahlreichen Restaurants abwechslungsreiche Küche von chinesisch über italienisch bis zum gutbürgerlichen Lokal mit vielen Außensitzplätzen.

Im Kultursommer strahlen die Bad Hersfelder Festspiele weit über die Stadtgrenzen hinaus. Namhafte Schauspieler bereichern ab dem Probenbeginn im Mai das gesamte Stadtbild und zwischen Juli und Anfang September wird den

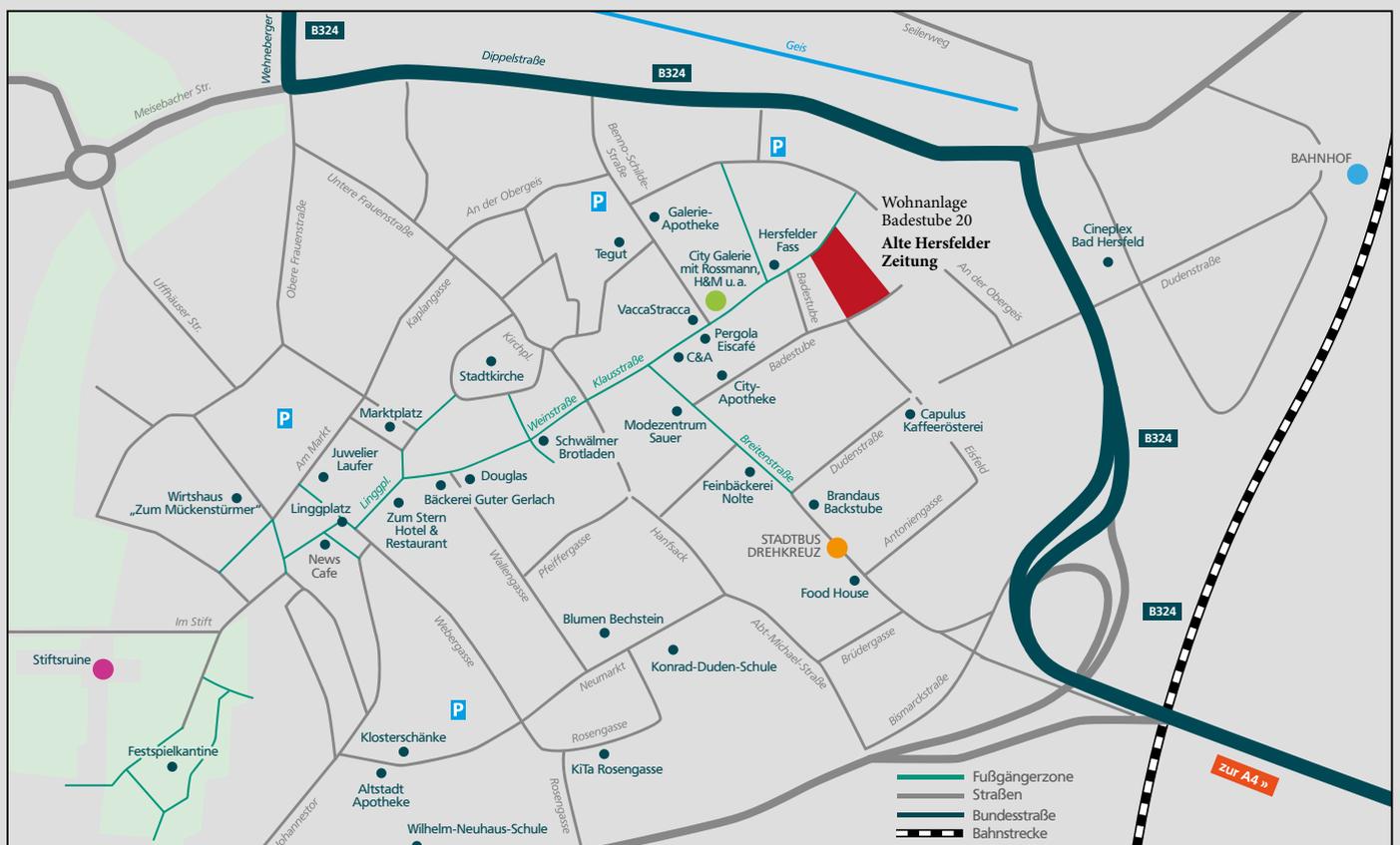
theaterbegeisterten Gästen aus ganz Deutschland ein buntes Programm geboten. Die Stiftsruine mit ihrer umliegenden Parkanlage wird so für einige Monate zum grünen Wohnzimmer und zur Begegnungsstätte von Menschen aus nah und fern – und natürlich zur Freilichtbühne großartiger Theater- und Musicalproduktionen. Alles wenige Gehminuten von der Wohnanlage entfernt.

Mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Sportvereinen bietet der Standort jungen Familien eine Heimat, die die ländliche Idylle der waldhessischen Region mit dem Leben in einer attraktiven Mittelstadt verbindet. Ausgedehnte Mountainbike-Touren in den umliegenden Wäldern sind von der Haustür aus ebenso möglich wie Museums- und Ausstellungsbesuche in der Innenstadt. Mit der Rhön, dem Edersee, dem Radwegenetz an Fulda und Werra sowie den Premium-Wanderwegen im Naturpark Knüll bieten sich zahlreiche Naherholungsgebiete in komfortabler Reichweite.

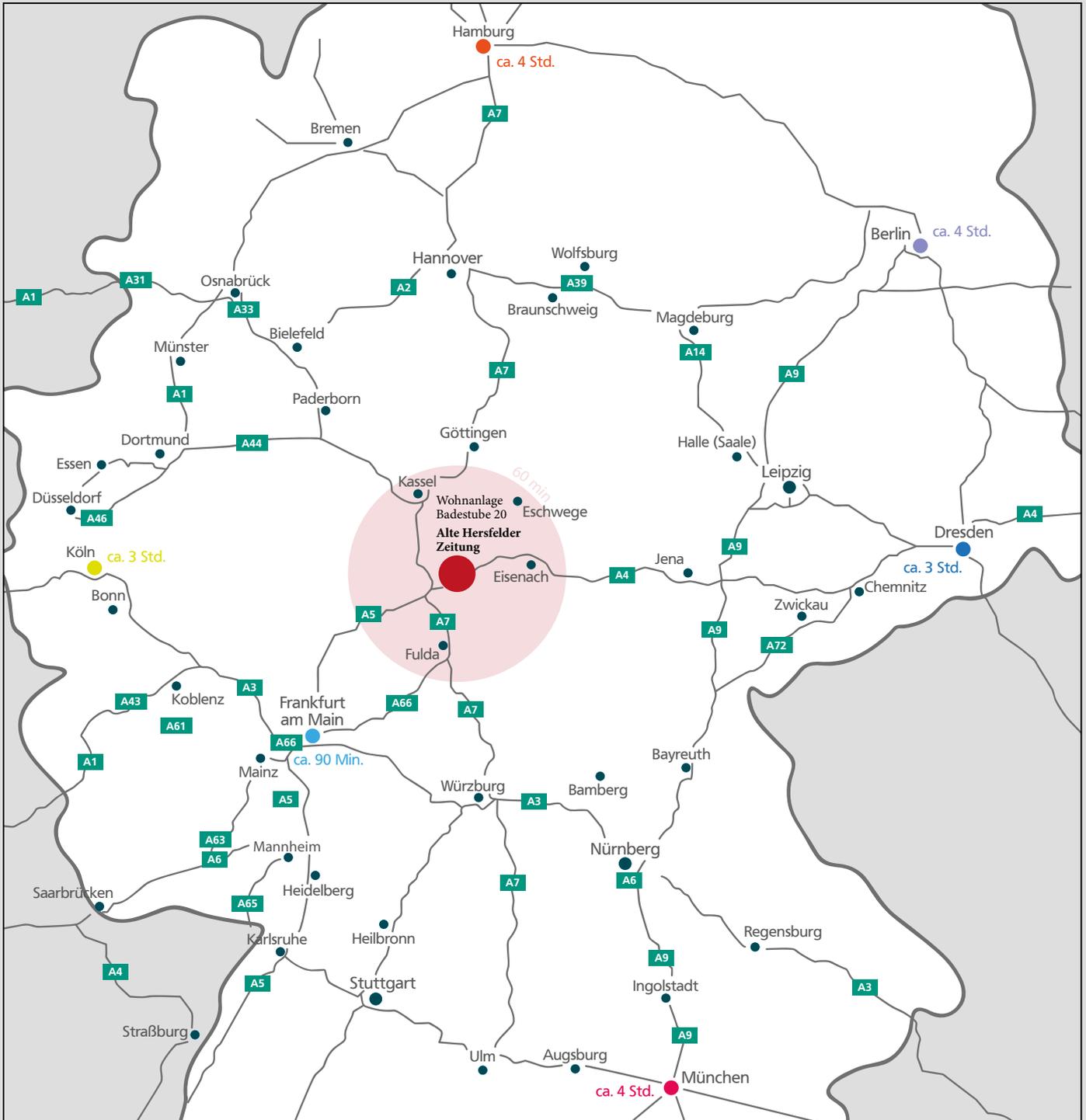


Von der Haustür ...

- **zur City Galerie** (tegut, Rossmann, H&M u. a.)
2 Min. zu Fuß
- **zum Stadtbus Drehkreuz**
3 Min. zu Fuß
- **zum Bahnhof**
5 Min. zu Fuß
- **zur Stiftsruine**
7 Min. zu Fuß
- **zur Autobahn**
6 Min. mit dem Auto







Zentral und gut angebunden

- **Frankfurt am Main**
146 km
 - **Köln**
253 km
 - **Hamburg**
368 km
- **München**
414 km
 - **Berlin**
416 km
 - **Dresden**
326 km

Mitten in Deutschland profitiert Bad Hersfeld nicht nur als Logistikstandort von der zentralen Lage nahe der Schnittstelle der Autobahnen A4, A5 und A7. Ob Hamburg, München, Berlin, Frankfurt oder Köln – alle Metropolregionen Deutschlands sind innerhalb von ca. vier

Stunden zu erreichen. Dies bietet als Wohnstandort ungeahnte Möglichkeiten. Selbstständige, Vertriebsmitarbeiter, kreative Köpfe – alle, die im Home-Office arbeiten, können von Bad Hersfeld aus problemlos Termine in der ganzen Bundesrepublik wahrnehmen.



© Stadt Bad Hersfeld - Philipp Ißbrücker

Lullusfest

Das Lullusfest – von den Hersfeldern auch „Lolls“ genannt – ist das älteste Volksfest Deutschlands. Es findet seit dem Jahr 852 jährlich in der Woche vom 16. Oktober statt – dem Todestag des Heiligen Lullus, dem Gründer der Stadt Bad Hersfeld.

Acht Tage lang wird das große Heimatfest mit rund 500.000 Besuchern pro Jahr gefeiert. Der Marktplatz und angrenzende Lingsplatz verwandeln sich zu einem bunten Rummel mit vielzähligen Fahrgeschäften, Imbissbuden und Attraktionen für Jung und Alt.

Das Herzstück des Festes bildet das Lullusfeuer („Fierche“), das mit Beginn des Lullusfests feierlich angezündet wird. Dieser mittelalterliche Brauch geht auf die Befreiung von gemeindlichen Abgaben für die Dauer des Festes zurück.

Bad Hersfelder Festspiele

Im Sommer verwandelt sich die Stiftsruine zur Bühne für Schauspiel und Musical. Intendant Joern Hinkel sowie namenhafte Schauspieler sorgen dafür, dass die Bad Hersfelder Festspiele auch überregional bekannt sind.

Von der Zuschauertribüne, die bei schlechtem Wetter von einem ausfahrbaren Dach des Architekten Frei Otto geschützt werden kann, blickt man auf die 1400 m² große Bühne.

Die stimmungsvolle Beleuchtung der Ruinenmauern als auch das „Foyer im Grünen“ im umliegenden Park verwandeln den Besuch der Festspiele in einen glanzvollen Abend.



© Bad Hersfelder Festspiele - S. Semewald



Badestube – 1. OG

Wohnung 1



Flur	ca. 3,77 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 52,23 m ²
Kind	ca. 12,24 m ²
Arbeiten	ca. 8,26 m ²
Schlafen	ca. 18,01 m ²
Bad 1	ca. 5,72 m ²
Bad 2	ca. 7,91 m ²
Abstellraum	ca. 3,40 m ²
Terrasse (ca. 15,78 m ²)	ca. 7,89 m ²

GESAMT: ca. 119,43 m²

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung im ersten Obergeschoss. In der trockenen Jahreszeit wird dieser durch eine herrliche Terrasse ergänzt. Der Blick geht in den Innenhof und über die anliegende Dachbegrünung. Zwei weitere Zimmer mit bodentiefen Fenstern zum Innenhof bieten Möglichkeiten für Kinder, Gäste oder ein Büro. Direkt am Schlafzimmer befindet sich Ihr privates Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Gäste können ein weiteres Bad nutzen, welches ebenfalls über eine Dusche verfügt.



Badestube – 1. OG

Wohnung 2

Ideal für ein Pärchen oder exklusiv für Sie alleine. Vom Wohn- und Essbereich schauen Sie durch eine bodentiefe Fensterseite oder betreten die große Terrasse mit noch größerer Dachbegrünung. Der Küchenbereich bietet viele Möglichkeiten für großzügige Einbauten und einen gemütlichen Thekenbereich für die schnelle Tasse Espresso zwischendurch. Das Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche.

Flur	ca. 8,59 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 49,52 m ²
Schlafen	ca. 16,34 m ²
Abstellraum	ca. 2,97 m ²
Bad	ca. 5,72 m ²
Terrasse (ca. 11,04 m ²)	ca. 5,52 m ²



GESAMT: ca. 88,66 m²



Badestube – 1. OG

Wohnung 3



Flur	ca. 5,74 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 57,66 m ²
Gast/Arbeiten	ca. 18,16 m ²
Kind	ca. 12,72 m ²
Schlafen	ca. 17,99 m ²
Abstellraum	ca. 1,98 m ²
Bad	ca. 7,33 m ²
WC	ca. 2,79 m ²
Loggia (ca. 7,04 m ²)	ca. 3,52 m ²
Terrasse (ca. 21,44 m ²)	ca. 10,72 m ²

GESAMT: ca. 138,61 m²

Echte Großzügigkeit im ersten Obergeschoss. Allein die Terrasse misst 23 m² und wird noch durch die Dachbegrünung ergänzt. Daran schließt sich der Wohn- und Essbereich an – mit viel Platz für Familie und Freunde. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia, die zu einem Frühstück mit Blick auf den Klaustrurm einlädt. Ein eigenes Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne liegt direkt daneben. Ihre Gäste nutzen ein eigenes Bad. Zwei weitere Zimmer bieten Raum für Übernachtungsgäste, Kinder oder lassen sich als Arbeitsplatz nutzen.



Badestube – 1. OG

Wohnung 4

Viele Zimmer für individuelle Wohnkonzepte. Um die großzügige Loggia spielt sich das Leben in der Wohnung ab. Kochen, Essen, Wohnen – alles mit Blick durch die großen Glasfronten. Neben dem Schlafzimmer bieten zwei weitere Zimmer Möglichkeiten zum Arbeiten oder für Gäste – auch die Nutzung als begehrter Kleiderschrank bietet sich an.

Flur	ca. 11,95 m ²
Schlafen	ca. 13,78 m ²
Arbeiten	ca. 6,09 m ²
Kind	ca. 11,01 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 33,71 m ²
Bad	ca. 6,80 m ²
Abstellraum	ca. 2,20 m ²
Loggia (ca. 8,90 m ²)	ca. 4,45 m ²

GESAMT: ca. 89,99 m²





Badestube – 2. OG

Wohnung 5



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 37,71 m ²
Schlafen	ca. 15,06 m ²
Arbeiten	ca. 8,75 m ²
Abstellraum	ca. 3,40 m ²
Bad	ca. 5,25 m ²
Terrasse (ca. 12,06 m ²)	ca. 6,03 m ²

GESAMT: ca. 89,14 m²

Innovativer Grundriss für höchste Wohnqualität. Eine Küchenzeile gegenüber der Terrasse bietet viele Möglichkeiten, Ihre Familie und Gäste auch draußen zu bewirten. Hinter der Küche ergibt sich ein Durchgang mit viel Platz für Garderobe und Einbauschränke. Vom Wohn- und Essbereich blicken Sie durch bodentiefe Fenster in Richtung Innenhof. Das Schlafzimmer wird durch ein Durchgangszimmer abgetrennt. Dieser Raum mit eigenem Zugang zur Terrasse bietet hervorragende Möglichkeiten für einen ruhigen Arbeitsplatz oder ein Ankleidezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche.



Badestube – 2. OG

Wohnung 6

Gemütliches Apartment mit großzügiger Terrasse und Dachbegrünung. Die Küche liegt in einer Nische hinter dem Schlafzimmer, sodass die Fensterfronten frei bleiben für Ihr Wohnzimmer, welches sich in der trockenen Jahreszeit sicherlich auf die Terrasse verlängert. Diese können Sie auch von dem nebenliegenden Schlafzimmer aus betreten. Das Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine kleine Nische im Flur bietet Platz für einen Garderobeneinbau.

Flur	ca. 8,67 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 33,38 m ²
Schlafen	ca. 13,52 m ²
Abstellraum	ca. 3,05 m ²
Bad	ca. 5,72 m ²
Terrasse (ca. 14,04 m ²)	ca. 7,02 m ²



GESAMT: ca. 71,36 m²



Badestube – 2. OG

Wohnung 7



Flur	ca. 5,91 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 57,70 m ²
Gast/Arbeiten	ca. 18,13 m ²
Schlafen	ca. 17,99 m ²
Kind	ca. 12,90 m ²
Abstellraum	ca. 2,00 m ²
Bad	ca. 7,33 m ²
WC	ca. 2,79 m ²
Loggia (ca. 7,11 m ²)	ca. 3,55 m ²
Terrasse (ca. 15,82 m ²)	ca. 7,91 m ²

GESAMT: ca. 136,21 m²

Echte Großzügigkeit im zweiten Obergeschoss. Von Wohnung 3 unterscheidet sich diese im Wesentlichen durch den Balkon. Etwas kompakter lädt er ein, den Blick ein wenig weiter schweifen zu lassen. Daran schließt sich der Wohn- und Essbereich an – mit viel Platz für Familie und Freunde. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia, die zu einem Frühstück mit Blick auf den Klaustrurm einlädt. Ein eigenes Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne liegt direkt daneben. Ihre Gäste nutzen ein eigenes Bad. Zwei weitere Zimmer bieten Raum für Übernachtungsgäste, Kinder oder lassen sich als Arbeitsplatz nutzen.



Badestube – 2. OG

Wohnung 8

Viele Zimmer für individuelle Wohnkonzepte im zweiten Obergeschoss. Um die großzügige Loggia spielt sich das Leben in der Wohnung ab. Kochen, Essen, Wohnen – alles mit Blick durch die großen Glasfronten. Neben dem Schlafzimmer bieten zwei weitere Zimmer Möglichkeiten zum Arbeiten oder für Gäste – auch die Nutzung als begehbare Kleiderschrank bietet sich an.

Flur	ca. 11,74 m ²
Schlafen	ca. 13,65 m ²
Arbeiten	ca. 6,09 m ²
Kind	ca. 10,94 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 33,79 m ²
Bad	ca. 6,80 m ²
Abstellraum	ca. 2,12 m ²
Loggia (ca. 8,93 m ²)	ca. 4,47 m ²

GESAMT: ca. 89,60 m²





Badestube – 3. OG

Wohnung 9

VERKAUFT!



Flur	ca. 7,01 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 44,46 m ²
Schlafen	ca. 16,05 m ²
Arbeiten/Gast	ca. 11,42 m ²
Bad 1	ca. 9,63 m ²
Bad 2	ca. 5,88 m ²
Abstellraum	ca. 3,59 m ²
Terrasse (ca. 15,12 m ²)	ca. 7,56 m ²

GESAMT: ca. 105,60 m²

Wohnen über den Dächern. Highlight der Wohnungen im dritten Obergeschoss sind die Dachfenster in der Holzstapeldecke, die für zusätzliche Belüftung und vor allem viel Lichteinfall sorgen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Raum für Gäste, Freunde und Familie. Die Küchenzeile schmiegt sich L-förmig an die Seite. Das große Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne, Frischluft über das Dachfenster inklusive. Die Terrasse bietet einen wunderbaren Blick über die Dächer. Gegenüber des Schlafzimmers liegt Ihr privates Bad mit ebenerdiger Dusche. Ein weiterer Raum steht Ihren Gästen oder Ihnen selbst zum Arbeiten zur Verfügung.



Badestube – 3. OG

Wohnung 10

Perfekter Grundriss für Liebhaber großzügiger Räume. Hier können Ihre Möbel wirken und es ist reichlich Platz für kreative Gestaltung. Das Einrichtungsbeispiel schlägt neben dem großen Esstisch eine üppige Kochinsel vor. Trotzdem bleibt noch reichlich Raum für Ihre Sofalandschaft oder freistehende Möblierungen. Hinter dem Raumteiler ist der Schlafbereich vorgesehen. Wer sich nachts lieber in eines der weiteren Zimmer

zurückziehen möchte, richtet sich hier vielleicht eine gemütliche Fernsehecke ein. Die Dachfenster sorgen für Licht und Frischluft in jeder Ecke der Wohnung. Auch für Gäste, Kinder oder einen Arbeitsplatz stehen zwei Zimmer zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne. Der breite Balkon lädt zum Verweilen ein und der Blick geht über die Dächer der Nachbarn hinweg.

Flur	ca. 9,30 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 74,04 m ²
Schlafen	ca. 21,22 m ²
Gast	ca. 14,61 m ²
Arbeiten	ca. 10,98 m ²
Bad	ca. 9,31 m ²
Abstellraum	ca. 2,25 m ²
Balkon (ca. 14,13 m ²)	ca. 7,06 m ²

GESAMT: ca. 148,77 m²





Flur	ca. 11,40 m ²
Schlafen	ca. 17,60 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 59,27 m ²
Bad	ca. 8,17 m ²
Abstellraum	ca. 2,37 m ²
Balkon (ca. 10,95 m ²)	ca. 5,47 m ²

Heller, offener Wohn- und Essbereich – hier spielt das Leben in einem großen Raum. Die offene Gestaltung bietet viele Möglichkeiten für kreative oder ausgefallene Möblierungen. Die Dachfenster sorgen für Licht und Luft in jedem Bereich der Wohnung. Vom Balkon aus reicht der Blick über die Dächer der Stadt. Vom Schlafzimmer aus blicken Sie in Richtung Klaustrum. Das Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne.

GESAMT: ca. 104,28 m²

Haustechnik

Wärmeerzeugung / Warmwasserbereitung

Eingebaute Zentralheizungsanlage als hocheffizientes Hybrid-Heizsystem bestehend aus einer *Buderus* Luft/Wasser-Wärmepumpe WLW286 mit einer Leistung von 22 kW und einem *Buderus* Gas-Brennwertkessel KB372 mit einer Leistung von 150 kW. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe dient der Grundversorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser. Sie deckt etwa $\frac{2}{3}$ des Jahreswärmebedarfs. Die hierfür benötigte Energie wird zum Großteil der Außenluft entnommen. Das Außengerät befindet sich auf dem Dach des Gebäudes. Das Gas-Brennwertgerät dient lediglich zur Spitzenlastabdeckung in den Wintermonaten.

Das Heizsystem wird über eine übergeordnete, witterungsgeführte Heizungsanlagenregelung TA UVR 16x2 der Firma *Technische Alternative* nach Energiesparverordnung geregelt.

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über eine *Oventrop* Frischwasserstation Regumaq X-80. Der besondere Vorteil dieser Station ist, dass das benötigte Warmwasser im Durchlaufprinzip erzeugt wird und daher besonders hygienisch ist.

Für einen hohen Warmwasserkomfort sorgt zusätzlich ein Zirkulationsstrang, so dass beim Zapfen schnellstmöglich warmes Wasser zur Verfügung steht.

Für die genaue Nebenkostenabrechnung verfügt jede Wohnung über entsprechende Warm- und Kalt-Wasserzähler.

Die Dimensionierung der Anlagenkomponenten erfolgt nach Erfordernis der Heizlastberechnung und des Wärmeschutzes.

Wärmeverteilung / Wärmeabgabe
Wärmeverteilung erfolgt über wärmeisoliertes Rohrnetz. Die Wohnbereiche werden mit individuell regelbarer Fußbodenheizung der Firma *KERMI* mit sehr niedriger Vorlauftemperatur von 40°C beheizt.

Die Hauptbäder verfügen zusätzlich über Badheizkörper, Farbe weiß, mit Heizstab.

Die Wohnungen sind mit fernablesbaren Wärmemengenzählern ausgestattet, so dass der Wärmeverbrauch pro Wohneinheit ermittelt werden kann.

Wasserversorgung / -verteilung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das städtische Wasserversorgungsnetz, den Hauswasseranschluss mit Hauptwasserzähler und Filter nach DVGW-Richtlinien.

Die Wasserverteilung wurde bedarfsgerecht dimensioniert und wird über ein gedämmtes Trinkwasser-Rohrnetz mit zeitgesteuerter Zirkulationsleitung verteilt.

Die Verbrauchserfassung erfolgt fernablesbar je Wohneinheit über Warm- und Kaltwasserzähler.

Lüftungstechnik

Dezentrale *LIMODOR* Abluftventilatoren compact 60-30 in den Bädern. Das Kanalnetz ist mit geprüften *GEBA* Brandschutz-Decken-/Wandschotts AVR ausgestattet. Die Lüfter sind an die Lichtschaltung gekoppelt und mit einem Nachlauf ausgestattet.

Elektroinstallation

Elektroleitungsnetz wurde installiert mit Leitungen nach den aktuell geltenden Regeln der Technik, Absicherung wohnungsweise, Bäder und alle Steckdosenstromkreise mit Fehlerschutzschaltern, Unterputz-Installationen mit Schalterserien in Standardausführung. In den Wohnungen sind datentechnische Anschlüsse vorgesehen.

Aufzugsanlage

Einbau einer Personen-Aufzugsanlage des Herstellers *Schindler*, Fahrkorbabmessungen barrierefrei, Haltestellen auf den Geschossen EG bis einschließlich 3. OG. Helle Kabinenausstattung mit keramischem Bodenbelag gemäß den angrenzenden Flurflächen.

Feuerlöscher

Im Treppenhaus bzw. den Erschließungsfluren der Wohnungen werden Feuerlöscher gemäß den Brandschutzanforderungen eingebaut.

QUALITÄTSSICHERUNG:

Die Bauqualität der technischen Gebäudeausrüstung wurde von dem nach AVQP, HPQR und ISO zertifizierten Ingenieurbüro Rauschenberg Ingenieure GmbH überprüft.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV), des Brandschutzes sowie für Schallschutz im Hochbau.



Konstruktion

Decken

Die Decken sind als Massivdecken im Bestand vorhanden. Die oberste Decke ist überwiegend als neue Brettstapeldecke ausgeführt. Bestehende Massivdecken erhielten Gipskarton-Abhangdecken, die oberflächenfertig hergestellt wurden.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung erfolgte nach dem Entwurf des renommierten ARCHITEKTURBÜRO DORBRITZ in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Terrassen / Loggien

Ausbildung der Freibereiche auf bestehenden Massivdecken mit Wärmedämmung und Abdichtung als Bitumendach und einem Belag aus hellgrauen Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm im Farbton hellgrau. Die Flächen der Terrassen erhielten in Teilbereichen eine extensive Dachbegrünung. Der Zugang zu den

Terrassen- und Loggienbereichen ist nicht barrierefrei/schwelless hergestell und erfolgt über eine Stufe bzw. das feststehende Fensterrahmenprofil nach außen.

Balkone

Balkone sind freistehende Metallkonstruktionen aus farbig beschichteten Aluminiumprofilen und einem Belag aus Aluminiumdielen mit Rutschhemmung im Farbton hellgrau. Der Zugang zu den Balkonen ist nicht barrierefrei/schwelless hergestell und erfolgt über eine Stufe bzw. das feststehende Fensterrahmenprofil nach außen.

Flachdächer

Teilweise im Bestand vorhandene Stahlbeton- oder neue Holzwerkstoff-Deckenplatten erhielten Dämmung nach Erfordernis des Wärmeschutzes und Abdichtung als Folien- oder Bitumendach.

Ausstattung Gemeinschaftsflächen

Fußbodenoberflächen

Treppenhaus sowie Erschließungsflure erhalten schwimmenden Estrich nach Erfordernis des Schallschutzes und werden mit keramischem Bodenbelag, einschließlich Sockeln sowie Sauberlaufzone im Eingangsbereich hergestellt.

Alle Nebenräume haben einen Beton- oder Estrichbelag, größtenteils aus dem Bestand.

Wandoberflächen

Verputzt der Massivwände im Treppenhaus. Oberfläche als Strukturputz oder als strukturierte Tapete und Farbanstrich.

Wandoberflächen in Nebenräumen wie Technikräume, Flur, Waschsalon etc. als egalisierte Bestandsoberflächen mit staubbindendem Anstrich.

Teilbereiche sind als gedämmte, verputzte und gestrichene Wandoberflächen nach Anforderungen des Wärmeschutzes hergestellt.

Deckenoberflächen

Die Decken in den Allgemeinflächen werden als geglättete Bestandsfläche hergerichtet. In Teilbereichen werden Gipskarton-Abhangdecken oder einzelne Gipskarton-Verkofferungen hergestellt und mit einem Anstrich versehen.

Stahlbetonunterzüge im Gebäude Badestube bleiben sichtbar.

Deckenoberflächen in Nebenräumen wie Technikräumen, Flure, Waschsalon etc. als egalisierte Bestandsoberflächen mit staubbindendem Anstrich.

Teilbereiche sind als gedämmte Deckenoberflächen nach Anforderungen des Wärmeschutzes hergestellt und werden verputzt.

Innentüren

Türen zu Technikräumen, Abstellräumen, Fluren, Waschsalon etc. erhalten Stahl Türen mit Stahlzargen.

Fenster

Einzel Fenster oder Fensterbänder sind aus Kunststoff-Mehrkammerprofilen mit Metallverstärkung nach Erfordernis, die Verglasung ist als Wärmeschutzverglasung nach Erfordernis des Wärmeschutzes und Teilbereiche sind als gedämmte Blindpaneele im Farbton der Fensterprofile. Einzelne Elemente sind mit Öffnungsflügeln mit Griffgarnituren aus Edelstahl ausgestattet.

Eingangstüren

Die Türanlage im Treppenhaus als Aluminium-Rahmenelement ist mit Teilverglasung als Wärmeschutzverglasung nach Erfordernis des Wärmeschutzes ausgestattet. Innere Griffgarnitur und äußerer Stoßgriff sind aus Edelstahl, Teilbereiche als gedämmte Blindpaneele im Farbton der Fensterprofile.

Briefkastenanlage

In der Eingangstüranlage befinden sich eine integrierte Briefkastenanlage mit je einem Briefkastenmodul pro Wohneinheit (innenseitige Entnahme) sowie eine integrierte Klingel- und Sprechanlage und Kamera. Ein Bildschirm für die Übertragung des Kamerabildes in die Wohnung ist gegen Aufpreis möglich.

Wasch- und Trockenräume

Im Kellergeschoss steht für jede Wohnung ein Waschsalon mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung und ein für alle Wohneinheiten nutzbares Ausgussbecken. Das Kellergeschoss ist nicht über die Aufzugsanlage zu erreichen.

Elektroausstattung

Es besteht eine gemeinsame Unterverteilung für alle Gemeinschaftsflächen mit Fehlerstromschutzschalter für alle Stromkreise. Schalter und Steckdosen sind vom Hersteller GIRA als Flächenschalter in Standardfarbe, deren Montage in den Nebenräumen und Keller wurde auf Putz ausgeführt. Aus- oder Tasterschaltung ist entsprechend der Raumgröße und Nutzung, ebenso Anzahl der Steckdosen. In den Waschräumen erfolgt die Installation von zwei abschließbaren Steckdosen je Wohnung zum Betrieb von Waschmaschinen und Trocknern, Verbrauchserfassung über Wohnungszähler. Abstell- und Nebenräume

sowie Flur- und Treppenhauflächen werden betriebsbereit beleuchtet.

Schutzgeländer

Farbig beschichtete Metall-Geländerkonstruktionen.

Abstellräume

Jede Wohneinheit erhält einen Abstellraum im Kellergeschoss mit Systemabtrennungen aus Stahl lamellen, ca. 2 m hoch, Zugangstür als Metallgittertür abschließbar, Beleuchtung mit Ausschalter (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler), Fußboden als bestehender Beton- oder Estrichbelag. Teilweise massive Bestandswände mit egalisierter Bestandsoberfläche und Anstrich.

Fahrradabstell- und Müllräume als Gemeinschaftsanlagen sind ebenerdig erreichbar und abschließbar.

Garagenraum mit 8 PKW-Stellplätzen. Gegen Aufpreis kann pro Stellplatz ein Doppelparker installiert werden.

Der Garagenraum wird mit elektrisch zu öffnendem Tor ausgestattet und erhält eine zusätzliche Zugangstür.

Freiflächengestaltung

Zuwegung

Erschließung des Gebäudes von der öffentlichen Verkehrsfläche und über den Garagenraum.

Innenhof

Die Innenhof Fläche wird aus Betonpflaster hergestellt. Des weiteren befinden sich im Innenhof drei PKW Stellplätze sowie eine Pflanzinsel mit einem Solitärbaum.



Ausstattung Wohnungen

Oberflächen

Fußbodenoberflächen

Auf den Stahlbetondecken wurde schwimmender Estrich auf einer Dämmung nach Erfordernis des Wärme- und Schallschutzes, teilweise mit Fußbodenheizung, eingebaut. Die Badausstattung besteht aus Feinsteinzeug-Fliesenbelag einfarbig, Oberfläche rutschhemmend, Bodenfliese 60 × 60 cm, *Villeroy & Boch* „Unit Four“ CT 61 mittelgrau. Auf dem Boden der ebenerdigen Duschen mit Gefälle zu mittigem Duschablauf wurden Mosaikfliesen 5 × 5 cm, *Villeroy & Boch* „Unit Four“ mittelgrau verlegt. Alle weiteren Räume erhielten Designbelag aus einzelnen Planken (*ADRAMAQ* „LVT THREE - WOOD“ von *JAB Anstoetz* oder gleichwertig) mit passenden Sockelleisten – wahlweise gegen Kostenausgleich ist auch der Einbau anderer Bodenbeläge möglich.

Wandoberflächen

Massivwände sind verputzt, Gipskartonständerwände partiell gespachtelt. Die Wände innen sind mit Raufasertapete – mittlere Körnung



– und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Herstellung einer höheren Oberflächenqualität (Q3) und das Tapezieren der Wandoberflächen mit Glattvlies ist gegen Aufpreis möglich. Im Bad ist Steinzeugplatten-Fliesenbelag im Duschbereich raumhoch gefliest, partiell an den Wänden mit Sanitärgegenständen bis auf ca. 1,20 m Höhe, Wandfliese 30 × 60 cm, *Villeroy & Boch* „Unit Four Wall“ CT 60 hellgrau. Andere Wandflächen in den Bädern und Flächen oberhalb der Fliesen werden mit Raufaser – mittlere Körnung – tapeziert und weiß gestrichen. Borde, Dekore oder andere Ausführungen der nicht gefliesten Wandoberflächen sind gegen Kostenausgleich möglich.

Deckenoberflächen

Die abgehängten Gipskarton-Decken in den Wohnungen werden malerfertig hergerichtet und erhalten einen Dispersionsanstrich weiß. Im 3. OG wird die Deckenkonstruktion überwiegend sichtbar als Brettstapeldecke/Holzdecke aus Nadelholz ausgeführt und farblos lasiert. In den

Bereichen der bestehenden Massivdecken werden abgehängte Gipskarton-Decken malerfertig hergerichtet und erhalten einen Dispersionsanstrich weiß.



Türen und Fenster

Innentüren

Einbau von weißen Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoffen in der Sicherheitsklasse/Widerstandsklasse RC3 als Schalldämm-Elemente mit Sicherheitsgarnitur (innen Griff, außen Knauf) aus Edelstahl mit PZ-Schloss und Türspion. Die weißen Innentüren und Zargen aus Holzwerkstoffen haben Griffgarnituren aus Edelstahl mit Buntbartschlössern. Die Badezimmertüren erhalten Frei-/Besetzt-Garnituren und werden mit Bodenabstand als Nachströmung für die Bad-Entlüftung hergestellt.

Fenster

Einbau von Einzelfenstern sowie bodentiefe Fenstern und Fenster-Türen aus Kunststoff-Mehrkammerprofilen der Firma *SCHÜCO*. Die Verglasung entspricht den Erfordernissen des Wärmeschutzes. Die Öffnungsflügel sind als Dreh-Kipp-Flügel mit Griffgarnituren aus Edelstahl versehen, wobei die Profilfarbe innen und außen anthrazit ist. Die Fensterelemente sind teilweise mit gedämmten Blindpaneelen im Farbton der Fensterprofile ausgeführt. Die Zugänge zu Loggien werden als Schiebeelemente ausgeführt. Die inneren, weißen Fensterbänke sind aus Holzwerkstoff, die äußeren aus Aluminium. Die Fenster sind versehen mit elektrisch betriebenen, außenliegenden Sonnenschutzlamellen als Alu-Raffstore-Elemente. Die Zugänge zu den Balkonen und Loggien erhalten aus Gründen des freien Zugangs im Sinne des Brandschutzes (2.

Rettungsweg) keine Sonnenschutzanlage. Hier können gegen Aufpreis batteriebetriebene Sonnenschutzlamellen installiert werden. Im 3. OG werden elektrisch zu öffnende Dachoberlichter aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung nach Erfordernissen des Wärmeschutzes und integriertem Sonnenschutz bzw. Verschattungsrollos eingebaut. Fenster zum Flurbereich im 3. OG sind aufgrund von Brandschutz- und Schallschutzanforderungen festverglast und erhalten keine Verschattungselemente.

Küche

In den Küchen gibt es jeweils Kalt- und Warmwasseranschluss für den Spültisch mit Kaltwasserabsperrventil für Zusatzgeräte, wie z. B. Geschirrspüler, Anschlussstutzen für Abwasser.

Abstellen

Abstellflächen

Je Wohnung steht ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein zusätzlich zugeordneter Abstellraum im Kellergeschoss zur Verfügung.

Ausstattung Wohnungen

Bäder

Die Bäder verfügen über folgende Ausstattung:

Keramik-Waschtisch *RICHTER+FRENZEL* Europa 60×46 cm weiß mit Hygiene-Beschichtung *HygPLUS*, Einhebel-Mischarmatur *RICHTER+FRENZEL* Europa verchromt sowie zweiarmliger Handtuchhalter



(Länge: 42 cm) und Spiegel 80×60 cm aus Kristallglas je Waschtischanlage.

Außerdem befinden sich dort: Stahl-Badewanne und/oder bodengleiche Dusche mit Fliesen, Badewannenarmatur als Thermostat-Mischbatterie verchromt mit Auslauf und Handbrause mit Brausestange, Duscharmatur als Thermostat-Mischbatterie verchromt mit Handbrause und Brausestange, Duschtrennung mit Festverglasung/Glastüren.



Des Weiteren haben die Bäder: Wandhängendes Keramik-Tiefspül-WC *RICHTER+FRENZEL* Europa weiß mit Hygiene-Beschichtung *HygPLUS* und Toilettensitz aus Kunststoff weiß. Jede WC-Anlage hat einen *GEBERIT* Unterputzspülkasten mit einer *GEBERIT* Betätigungsplatte *SIGMA01* weiß für Zweimenigen-Spülung und WC-Papierhalter ohne Deckel.

In den Wohnungen 1, 2, 5 und 6 sind zusätzliche Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner im Bad vorgesehen. In allen Wohnungen kann gegen Aufpreis ein Waschmaschinenanschluss in die Küche verlegt werden.



Elektro

Jede Wohnung hat eine Unterverteilung mit Fehlerstromschutzschalter für alle Stromkreise außer Beleuchtung, Schalter und Steckdosen in Standardfarbe. Alle Zimmer verfügen über Verkabelung für mindestens eine Deckenbrennstelle bzw. im Wohn-/Essbereich für mehrere Deckenbrennstellen.

Vorgesehene Anschlüsse für jede Wohnung:

- Multifunktionsdatendosen für Telefon, Internet- und Kabelfernsehen
- Vorbereitung für einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- Gegen-Sprechanlage mit Türöffner im Wohnungsflur
- Alle Jalousien an Fenstern und Türen werden an einer Schaltstelle baulich in der Nähe der Einheit geschaltet.

Ausstattung der einzelnen Zimmer:

Flur
Lichtschaltung mit mehreren Schaltstellen und Steckdosen

Schlafen
Lichtschaltung mit mehreren Schaltstellen und Steckdosen

Zimmer
Lichtschaltung mit mehreren Schaltstellen und Steckdosen

Wohnen
Separate Lichtschaltungen

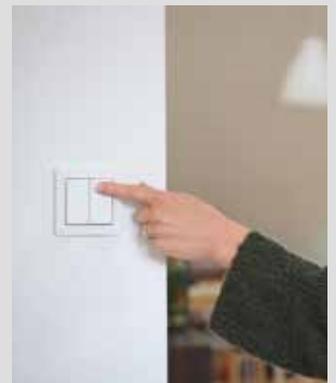
Küche
Lichtschaltung mit mehreren Schaltstellen. Steckdosen im Arbeitsbereich und oberhalb von möglichen Hängeschränken

Balkon
Steckdose von innen abschaltbar und einheitliche Außenleuchte



Bad
Kontrollschalter außerhalb des Bades für die Deckenbeleuchtung, geschaltete Steckdose nahe Waschbecken für die Beleuchtung eines Spiegelschranks. Bei innenliegenden Bädern wird mit dem Betätigen des Lichts auch die Abluft betätigt.

Batteriebetriebene Rauchmelder sind in den Schlafräumen, Kinderzimmern sowie in den Fluren vorhanden.





Der Projektentwickler

SGKE

SGKE GmbH & Co. KG
Daniel Knauff
Hainstraße 5, 36251 Bad Hersfeld

Telefon 06621 640 63 98
E-Mail badestube20@converticon.net

Das aktuelle Exposé
sowie den Status der Wohnungen
können Sie hier einsehen:





Nehmen Sie Kontakt auf

Objekt
„Alte Hersfelder Zeitung“

SGKE GmbH & Co. KG
Hainstraße 5
36251 Bad Hersfeld

Telefon 06621 640 63 98
E-Mail badestube20@converticon.net

