

Baubeschreibung: Umbau Hummelstr. 19, 1623 Berlin

Bestand:

- Baujahr: 1953
- 3 Etagen: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss (Walmdach)
- Erdgeschoss liegt ca. 1,20 m über Bodenniveau
- Bruttofläche: 345,99 qm, Nettofläche: 237,68 qm (Einzelaufstellung siehe Flächenberechnung)

Eckpunkte Umbau:

- Fertigstellung: bis April 2026
- Übergabe: Schlüsselfertig (Wände gestrichen, Böden verlegt, Bäder ausgestattet)
- komplette Sanierung
 - o Dämmung, Wasser- u. Abwasser, Elektrik, Heizanlage + Heizsystem
- Entfernung des Dachgeschosses, Umbau zu eingeschossigem Haus (mit vorhandenem Keller)
- Dach als Flachdach (eventuell Erhöhung der Raumhöhe auf 2,80 m und alternativ zum Kostenvergleich eine günstigere Dachform)
- Vergrößerung des Anbaus (ca. 2,20m Richtung Süden in Garten, 1,20 m linke Seite Richtung Nachbargrundstück, Erhöhung des Anbaus von aktuell 2,30 m auf gleiche Höhe wie restliches Haus – aktuell 2,60 m)
- Nettowohnfläche: ca. 140 qm
- Verlegung des Hauseingangs von der rechten auf die linke Hausseite inkl. Aussentreppe
- Errichtung einer neuen Terrasse (ca. 16 qm mit Treppe zum Garten) ca. 1,20 m über Bodenniveau (angrenzend an Küche)
- Errichtung eines neuen Zugangs von aussen in den Keller (rechte Seite des Hauses, keinen Zugang mehr direkt vom Haus in den Keller)
- Heizanlage: Wärmepumpe
- Schliessung der Tiefgaragenzufahrt (Aufschüttung)
- Photovoltaik Anlage mit Speicher
- kein Aus-/Umbau im Keller bis auf Verlegung des Zugangs und Schliessung der Tiefgarageneinfahrt
- Statik und Bauantrag notwendig

Details Entwurfsplanung:

- Grundriss:
 - o Entfernung des Dachgeschosses + Errichtung eines Flachdaches (eventuell alternative Dachform zum Kostenvergleich)
 - o Erweiterung des Anbaus um ca. 2,2 m nach hinten und 1,2 m nach links und Erhöhung auf restliches Deckenniveau (aktuell 2,6 m)
 - o eventuell generell Erhöhung des Deckenniveaus auf 2,8 m (abhängig von Kosten und Höhe «neuer» Fussbodenaufbau - bitte gesondert Kosten angeben)

- alle Innenwände entfernen + Errichtung neuer Innenwände (soweit möglich Trockenbau bis auf statische Wände)
- Elektrik neu
- Wasser- und Abwasser neu (inkl. Entfernung der «alten» Leitungen)
- Aussendämmung
- 13 x Fenster: Ausführung in Aluminium oder Aluminium mit PVC-Kern oder Holz (je nach Preis), grundsätzlich sind alle Masse flexibel (Vermeidung von unnötigen Kosten wegen «Über-/Sondermasse», Standardmasse wenn Kosten dadurch geringer), wenn kein anderes Mass angegeben 1,0 m über Bodenniveau
 - Wohn-/Ess-/Kochbereich: alle Fenster mit Aussenverschattung (Jalousie)
 - 3 bodentiefe (Decke bis Boden) Fenster Richtung Garten, Breite: 2,5 m (je nach Kosten eventuell auch 3,0 m), mittleres Fenster festverglast, Fenster links und rechts als Schiebefenster, mit
 - ein bodentiefes Fenster links (Wohnbereich), Breite: 1,20 m, festverglast
 - ein Fenster rechts (Küchenbereich), Breite 2,0 m, ca. 1,3 m über Bodenniveau, zum Öffnen
 - Arbeitszimmer (AZ): ein Fenster, Breite: 1.80 m
 - kleines Bad: ein kleines Fenster, Breite: 0,4 m
 - Hauswirtschaftsraum: ein Fenster, Breite: 0,8 m
 - grosses Bad: ein Fenster links Richtung Nachbargrundstück, Breite 0,8 m und ein Fenster Vorderseite Richtung Strasse, Breite 1,8 m
 - Schlafzimmer: ein Fenster Vorderseite Richtung Strasse, Breite 1,8 m, mit Rollläden
 - Begehbarer Kleiderschrank: ein Fenster rechts, Breite: 0.8 m
 - Gästezimmer: ein Fenster, Breite: 1,8 m, mit Rollläden
- 1 x Haustür: Breite 1,2 m
- 6 x Zimmertüren: Breite 1,0 m (oder 0,9 m)
- 2 x Schiebetüren, einfache Ausführung: zum begehbaren Kleiderschrank, Breite: 1,8 m; zum Flur (Abtrennung Wohn-/Ess-/Kochbereich), Breite 1,6 m
- 1 x Aussentür zum Keller, Breite: mindestens 1,2 m
- Kamin: im Wohnbereich zwischen linkem und mittlerem Fenster
- Bäder: nur Nassbereiche (Dusche, Waschbecken) gefliest, restliche Wände Farbanstrich
 - kleines Bad: WC, Waschbecken, Dusche
 - grosses Bad: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne
- Bodenbelag: Parkett oder Dielen
- Heizsystem: Wärmepumpe + Fussbodenheizung (im Keller eventuell 2 x Heizkörper wegen «Frostvermeidung»)
- Aussenterrasse: ca. 16 qm, ca. 1,2 m über Bodenniveau (kann darunter «frei/offen» sein), mit Treppe zum Garten, Zugang aus dem Haus von der Küche aus
- PV-Anlage mit Speicher (bitte gesondert Kosten angeben, falls angeboten)