



LUTZ

Abdichten Ausbauen

BAU EINER STADTVILLA

MEHRFAMILIENHAUS

BERLIN - KÖPENICK

FERTIGSTELLUNG: OKTOBER 2020

Erstellung des Rohbaukörpers, Abbrucharbeiten, Badezimmerbau, Maler- und Lackierarbeiten, Mauererarbeiten, Fliesenarbeiten, Belagsverlegung, Trockenbauarbeiten, Einsatz moderner Materialien, ökologische & soziale Nachhaltigkeit



RUNDUMSERVICE AUS EINER HAND

Nach zehnjähriger Erfahrung in der energetischen Sanierung und Modernisierung gründeten wir unseren Berliner Baufachbetrieb im Jahre 2005. Seither sind wir in allen Belangen rund um Kellersanierungen in Berlin mit Rat und Tat für Sie da. Wir bieten Ihnen ein Rundumpaket aus einer Hand, von der Erstberatung über die gesamte Bauausführung bis hin zur abschließenden Erfolgskontrolle. Über umfassende Kellersanierungen in Berlin hinaus bieten wir vielfältige Leistungen in den Bereichen Sanierung, Renovierung und Modernisierung. Hierzu zählen etwa die Badsanierung samt Einbau einer bodenebenen Dusche; Fliesen-, Naturstein- und Mosaikarbeiten. Auch in Sachen Dachgeschosssausbau, Fassaden-, Treppenhaus-, Fenster- und Türensanierung sind Sie bei uns genau richtig. Zudem stehen wir Ihnen bei Abrissarbeiten – inklusive Schuttbeseitigung – oder dem Bau von Gartenwegen, Terrassen und Natursteintreppen gern zur Verfügung.

IHRE VORTEILE

✓ **Kostenlose Besichtigung und Beratung**

Sanierungskonzept nach Maß

- ✓ Anhand einer präzisen Schadensanalyse erstellen wir ein individuelles Sanierungskonzept ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

✓ **Kostensicherheit**

Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen erhalten Sie eine detaillierte Kostenschätzung.

Transparenz

- ✓ Wir schaffen nicht nur in finanzieller Hinsicht maximale Transparenz, sondern erläutern Ihnen auch ausführlich und verständlich jeden einzelnen Schritt der Sanierung.

Hochwertige Materialien und moderne Verfahren

- ✓ Um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen, setzen wir auf hochwertige Materialien und moderne Verfahren, die teils weniger aufwendig und somit kostengünstiger sind.

Saubere und umweltschonende Ausführung

- ✓ Wir legen besonderen Wert auf eine saubere, umweltschonende Arbeitsweise. Dabei gilt: So viel Schmutz wie nötig, so wenig wie möglich – und den nehmen wir dann auch gleich wieder mit.

✓ **Expertise und Knowhow**

Profitieren Sie von Expertise und Knowhow. Im Bereich der energetischen Sanierung und Modernisierung verfügen wir über einen jahrzehntelangen Erfahrungsschatz.

✓ **Terminsicherheit**

Pünktlich und zuverlässig: Wir nennen Ihnen einen festen Termin für die Fertigstellung Ihres Projekts – und den halten wir auch ein.

Erfolgskontrolle

- ✓ Mit uns gehen Sie auf Nummer sicher: Nach Abschluss der Arbeiten führen wir eine Erfolgskontrolle im Rahmen einer Feuchtigkeits-Nachmessung durch.

Alles aus einer Hand

- ✓ Ein Auftrag – ein Ansprechpartner: Wir kümmern uns um statische Fragen, behördliche Angelegenheiten und übernehmen die gesamte Bauausführung samt Organisation und Koordination.



MEHRFAMILIENHAUS

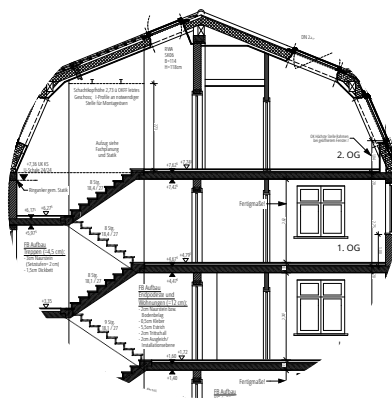
Das Pionierprojekt: Der Bau einer Stadtvilla in Berlin Köpenick. Innerhalb unseres Portfolios ist dies das erste Projekt dieser Art. Hierbei übernahmen wir den Rundumservice aus einer Hand: Von der Erstbesichtigung bis zur Endabnahme. Dazu zählen die Bestandanalyse, die Planung, die Baugenehmigung, die Umsetzung, der Abbruch des alten Hauses und die Endabnahme.

Dabei kümmern wir uns um jegliches Belangen jeder Art. Auf Basis unseres großen Erfahrungsspektrums mit zahlreichen und intensiven Sanierungen von Altbauten, Einfamilienhäusern und Dachgeschosse jeder Art sind wir auch für dieses Projekt gewappnet. Die Kooperation mit unserem spezialisierten Partner bestehend aus Architekten, Statikern, Elektrikern und

Bauingenieur vervollständigte den komplexen Bauprozess. Denn unserer Kooperationsnetzwerk ist sich zusammen mit unserer langjährigen Erfahrung stetig gewachsen. Somit kennt unser Leistungsspektrum keine Grenzen und wir sind offen für innovative Ideen. Uns ist die dauerhafte Anpassung und Optimierung des Unternehmens besonders wichtig. Hierzu zählen auch die Berücksichtigung und Ausrichtung auf Megatrends, wie etwa die ökologische und soziale Nachhaltigkeit.



AUSGANGSSITUATION
Ab S. 6



DIE PLANUNG
ab S. 12



DER PROZESS
ab S. 18

DER ANFANG





Aus diesem Grund haben wir das Grundstück bestmöglich ökologisch und sozial nachhaltig errichten lassen. Wir verarbeiten ressourcenschonende Materialien und implementieren energiesparende Maßnahmen, wie etwa eine angemessene Dämmung des gesamten Gebäudes. In Anbetracht der wachsenden Elektromobilität insbesondere im urbanen Raum haben wir bereits einen Anschluss zu einer potentiellen Ladesäule verarbeitet. Aus sozialer Sicht steht

uns besonders die Integration von Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, im Fokus. Durch den eingebauten Fahrstuhl ist das Wohnhaus auch behindertengerecht. So wurde schönes und modernes Wohnen im grünen, aber simultan urbanen Raum auch für eingeschränkte Menschen ermöglicht. Unsere lösungsorientierte Arbeitsweise findet für jedes Belangen die optimale Lösung. Auch bei behördlichen Anforderungen, wie etwa der Baugenehmigung oder

anderen Anträgen, unterstützen wir Sie selbstverständlich. Wir arbeiten hierbei transparent zu fairen Preisen, die wir Ihnen in einem ausführlichen Kostenplan inklusive Vor- und Nachbesprechung einzeln erläutern werden. Auch während des Prozess binden wir Sie bei Bedarf ein. Mittels Zwischenbericht oder Besichtigung vor Ort erfolgt eine stetige Gewährleistung des Baufortschritts. Einen Teil der Dokumentation können Sie hier in dieser Broschüre finden. Lassen Sie sich vom Bau überzeugen!



DER AUßENBEREICH
ab S. 32



DER INNENBEREICH
ab S. 50



EPILOG
ab S. 90

DAS ENDERGEBNIS





AUSGANGSSITUATION

DAS GRUNDSTÜCK

Bei uns ist keine Ausgangssituation niet- und nagelfest. Ob bebautes Grundstück oder leere Flächen: Wir realisieren jegliche Ihrer Wünsche! Dabei begleiten wir Ihr Bauprojekt Ihren Vorstellungen entsprechend. Zusammen mit unserem Expertenteam stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite und beraten Sie, wie Ihr Grundstück bestmöglich genutzt werden kann. Wir scheuen hierbei keine Mühe, Vorstellungen bis zu Ihrer vollkommenen Zufriedenheit zu planen und natürlich auch umzusetzen. Bezüglich Wünsche orientieren wir im Entwicklungsprozess durchgehend an Ihrer Budgetierung durch transparente und garantierter Angebote. Auch nach dem Ende des Bauprozesses gewährleisten wir die Bauergebnisse, sodass Sie sich rundum auf uns verlassen können.



AUSGANGSSITUATION

Das Grundstück

Wohnfläche: ca. 141 m²
Grundstücksfläche: ca 1.100 m²
Lage: Berlin Köpenick

Eingebettet in einer attraktiven Ortslage im Bezirk Köpenick, wurde im Jahr 1984 ein Einfamilienhaus im vorderen Teil des umfassenden Grundstücks gebaut. Auch wenn das Grundstück 1.100 m² umfasst, nahm das Haus eine Wohnfläche von lediglich 141 m² ein. Das kleine Einfamilienhaus bestand aus 1,5 Geschossen und bot eine Wohnfläche von 141 m² mit fünf Zimmern. Allerdings war das gesamte in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Viel Potenzial barg sich hingegen in der übrigen Grünfläche, die mit altem Baum- und Strauchbestand. Um das volle Potenzial des Grundstücks erschließen zu können, war das Abriss dieses Grundstücks die beste denkbare Lösung.





Die Villenkolonie zählt wegen der idyllischen Lage am Dahmebogen und am Langer See sowie zur Altstadt Köpenick zu einer der begehrtesten Wohnanlagen Berlins. Zudem liegt fußläufig der Berliner Stadtforst, der das Grundstück in eine lauschige Waldatmosphäre versetzt.



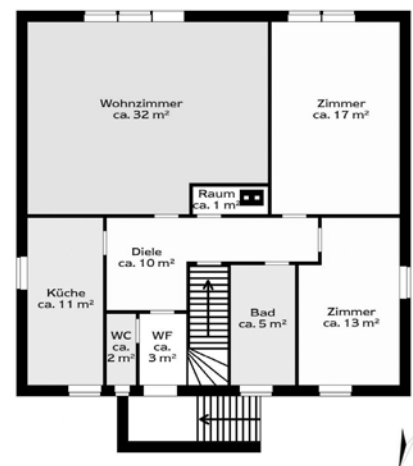
GRUNDRISS

Bestehendes Gebäude



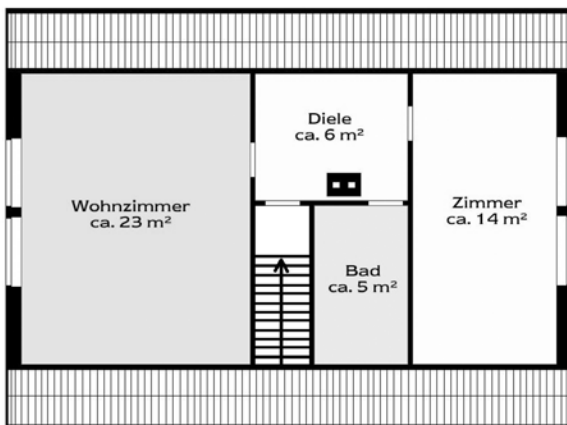
Wohnzimmer

-  ca. 32 m²
-  Fischgrätenparkett
-  Wände aus Fertigteillementen



Ergeschoss

-  ca. 94 m²
-  3 Zimmer
-  Küche, Diele, Bad, WC



Erstes Obergeschoss

-  ca. 48 m²
-  2 Zimmer
-  Küche, Diele, Bad



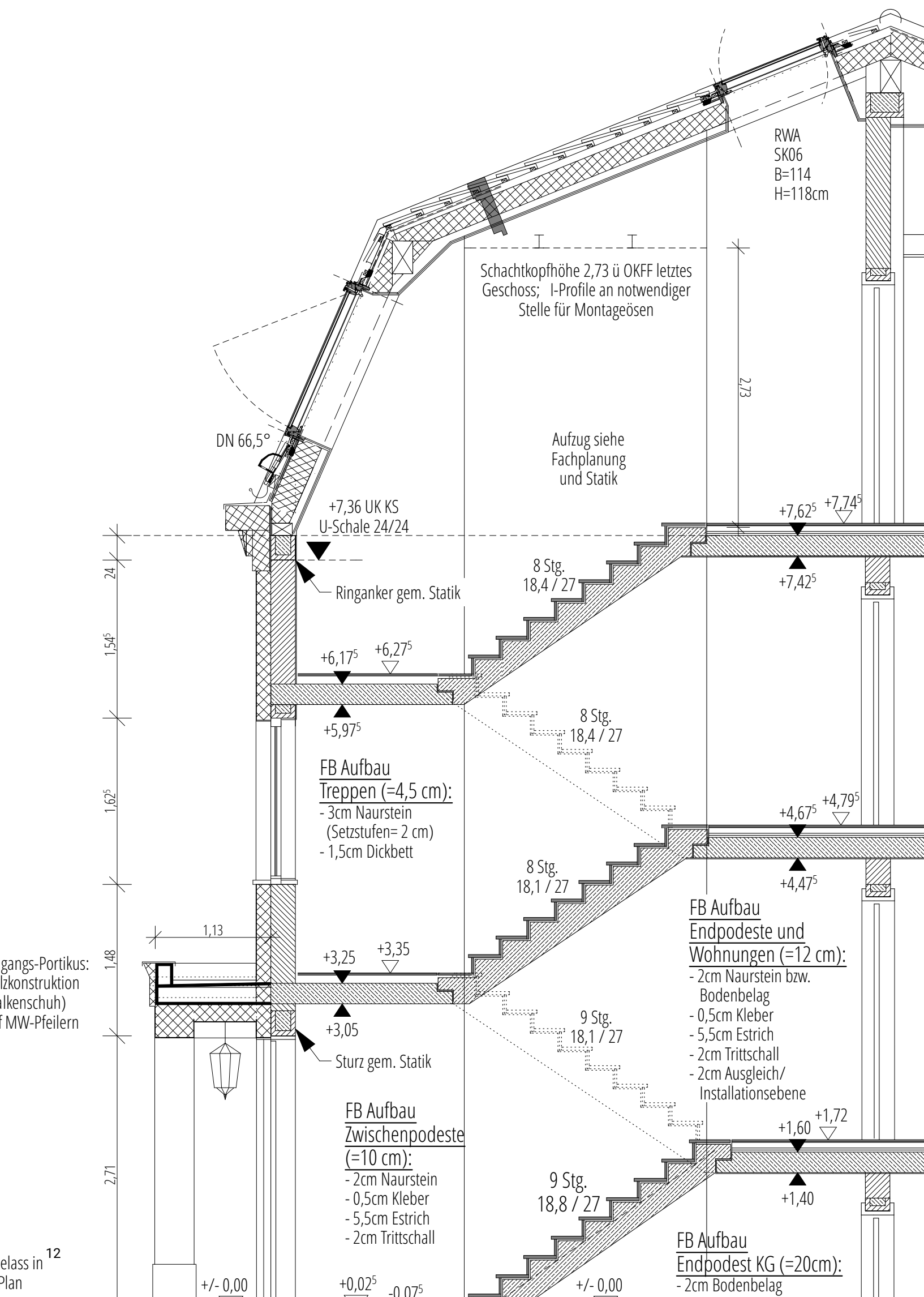
Schlafzimmer

-  ca. 23 m²
-  Fischgrätenparkett
-  Masarddachform als Decke



Das eigentlich Potenzial lag nicht im Gebäude selbst, sondern versteckte sich in der unbebauten Grünfläche. Die leere und kahle Fläche machte den Großteil des Grundstücksfläche aus und verleitete zu diversen Ideen, wie man die Fläche bestmöglich nutzen könnte. Dabei haben wir zusammen mit unserem Expertenteam an Architekten, Bauingenieuren und Statikern mehrere Bauoptionen analysiert und evaluiert, sodass das Potenzial bestmöglich genutzt werden kann. In die Abwägung fließen insbesondere allgemeine Megatrends, wie etwa der demografische Wandel und der wachsende Bedarf an urbanem Wohnungsraum in Berlin. Hinzukommen die baurechtlichen Bestimmungen für die Wohngegend, die zwingend bei der Ideenfindung und bei der anfänglichen Planung beachtet werden müssen. Aufgrund der zahlreichen Erfahrung und unseres umfangreichen Expertenwissens finden wir die ideale Lösung für jedes Baukonzept. In Anbetracht des Berliner Wohnungsmarktes und angemaßt an das Villenviertel wurde gemeinsam der Bau einer Stadtvilla mit mehreren Wohneinheiten beschlossen. Die Stadtvilla sollte dabei modernes Wohnen im zeitgenössischen Stil kombiniert mit Funktionalität vereinen.

DAS POTENZIAL



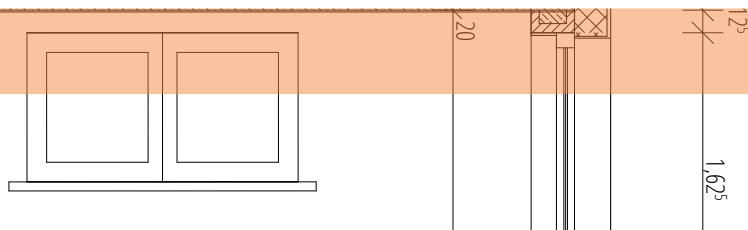
DN 22,0°

DIE PLANUNG KONZEPTERSTELLUNG

Bei der Planung eines Gebäudes sind mehrere Faktoren entscheidend. Miteinfließen insbesondere, inwieweit das Grundstück bestmöglich genutzt, die örtlichen Bestimmungen eingehalten und vor allem, wie das Gebäude den Bedürfnissen der Bauherren gerecht werden kann. Wir erarbeiten zusammen mit erfahrenen Architekten unseres Vertrauens. Dabei orientieren wir uns an Ihrer aktuellen Ausgangssituation und an Ihrer zukünftigen Planung. Ob die Wohnungen eher von Alleinstehenden oder Familien bewohnt werden bzw. ob es sich bei dem Gebäude um ein Mehrfamilienhaus oder doch eine Gewerbefläche handeln soll: Zusammen finden wir den optimalen Grundriss für Ihr zukünftiges Gebäude. Und weil bei uns kein Haus wie das andere ist, wird am Grundriss so lange gearbeitet, bis er perfekt passt. Und zwar ohne Mehrkosten

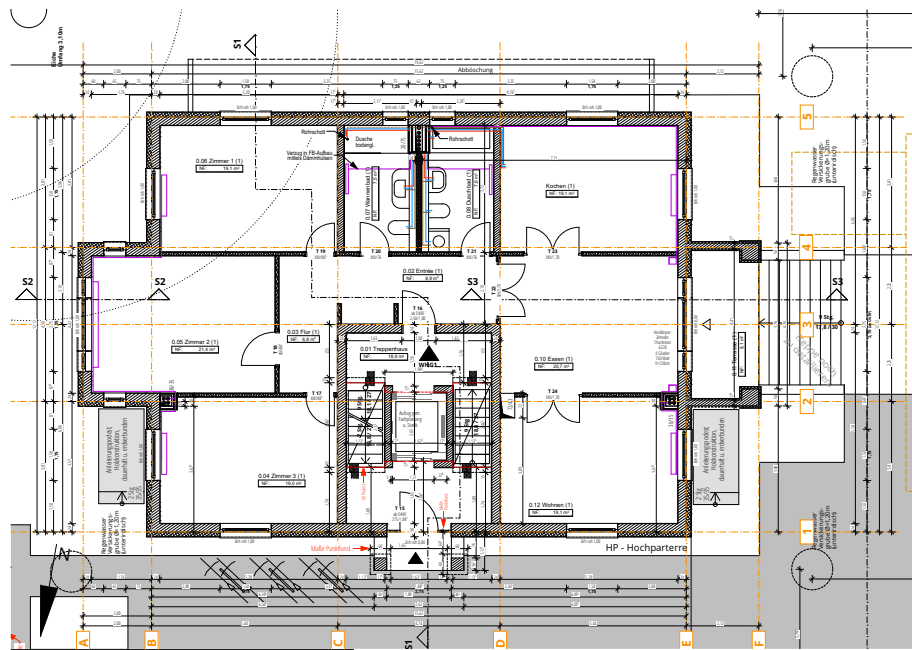
Fertigmaße! →

FB Aufbau
KG (=20cm):
- 1,2cm Bodenbelag



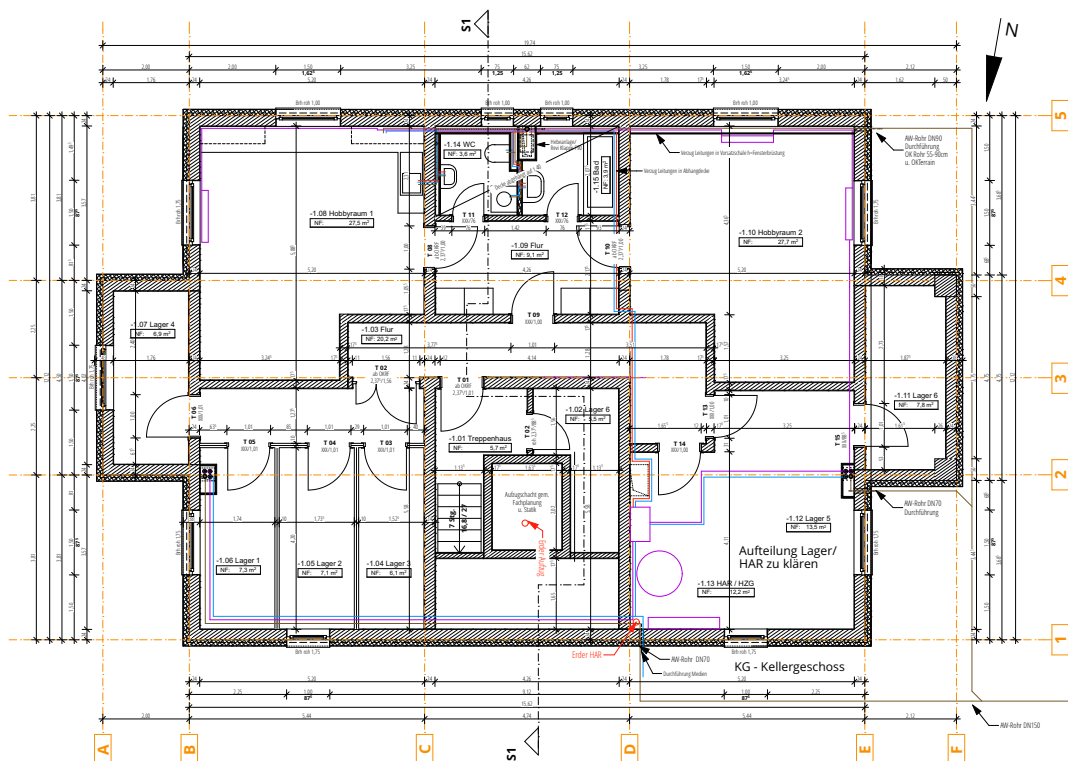
[illegible]

DIE PLANUNG



Hochparterre

-  ca.167,5 m²
-  5 Zimmer
-  Wannenbad, Duschbad, Küche/Esszimmer, Zimmer, Arbeitszimmer, Terrasse



Kellergeschoss

-  ca.164,1 m²
-  2 Hobbyräume, 6 Lagerräume, Energieraum
-  Wannenbad, Duschbad

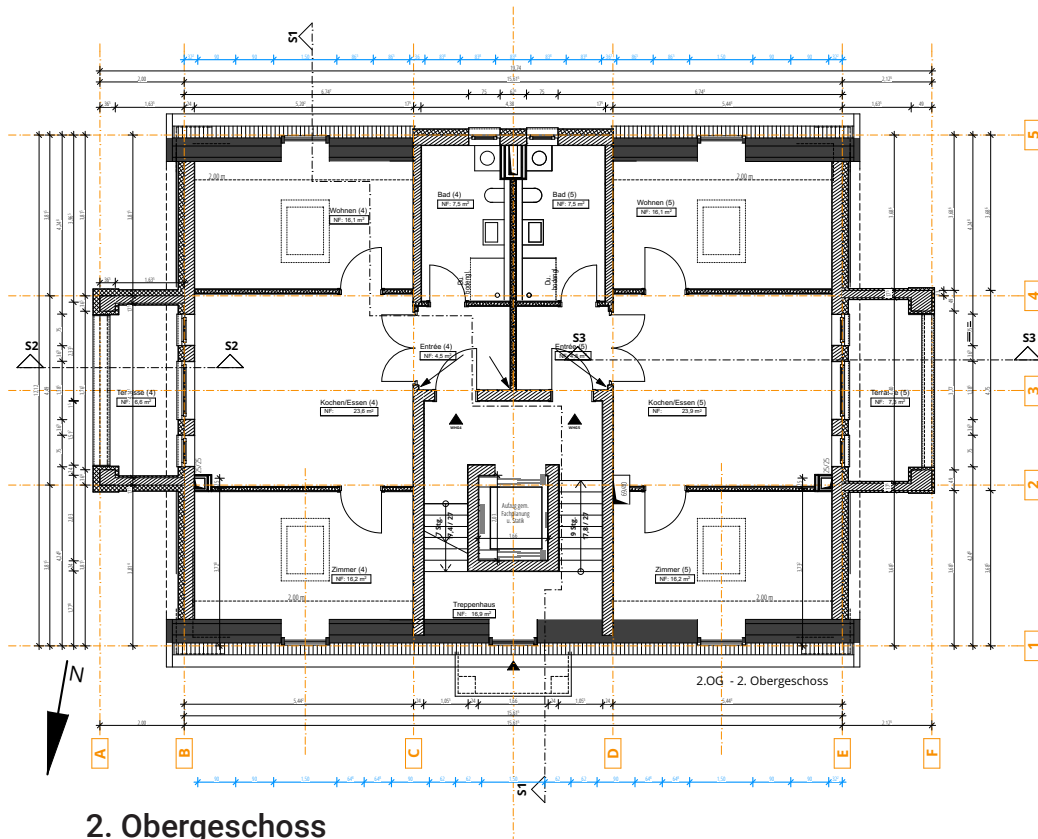
BAUPLÄNE

Mit einer durchdachten Fassadengestaltung durch Absätze in der Putzoberfläche bzw. im Wärmeverbundsystem ist das Gebäude stilistisch an die Gründerzeit angelehnt. Besonders die durch die Balkone erreichte Vorsprünge verleihen dem Gebäude eine Form.

Die Eleganz der Fassade wird durch seine weiße Farbe unterstrichen. Durch wohl proportionierte Gesimse, Pilaster und Sockel ist es gelungen, einen in seiner Grundstruktur relativ schlichten Baukörper ein herrschaftliches Aussehen zu geben und zugleich den Vorgaben der Energie-Einsparungsverordnung zu erfüllen.

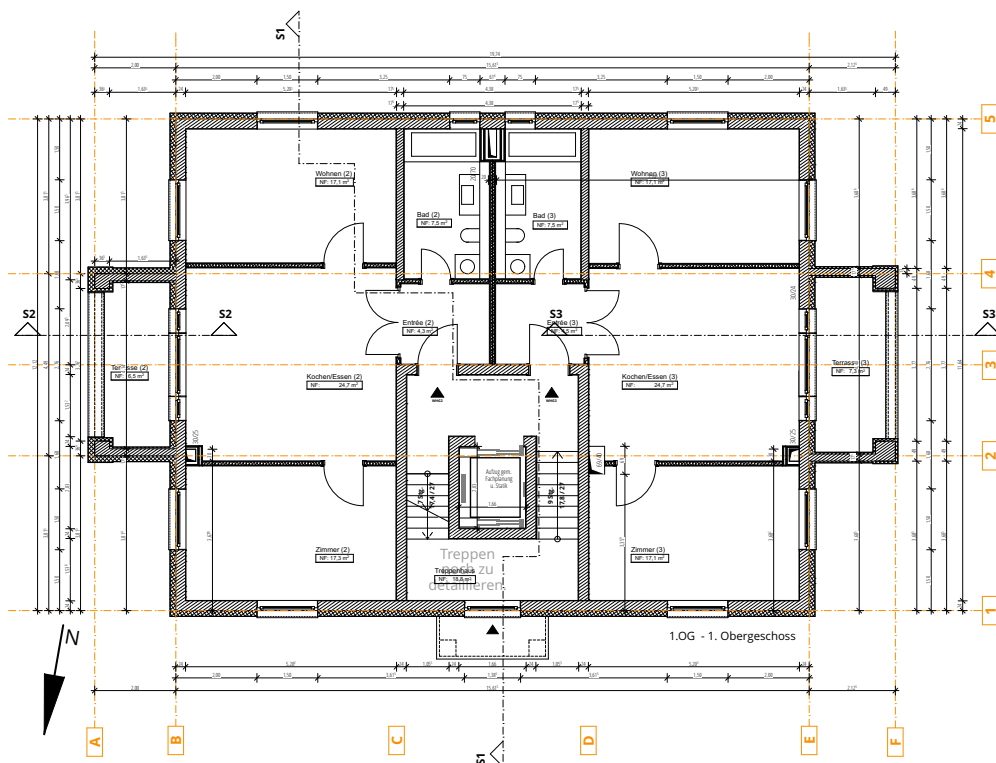
Zum Einsatz kommen ausschließlich ausgesuchte Markenbaustoffe und -bauteile, modernste Energieeinspar-techniken und hochwertige Objekte. Da die ökologische Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert bei uns einnimmt, setzen wir auch regenerierbare Energien. Beispielhaft wird das Gebäude mit einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe betrieben.





2. Obergeschoss

-  ca. 167 m²
-  2 Wohnungen á 2 Zimmer
-  Zimmer, Küche, Bad, Balkon



1. Obergeschoss

-  ca. 167 m²
-  2 Wohnungen á 2 Zimmer
-  Zimmer, Küche, Bad, Balkon



DER PROZESS *DURCHFÜHRUNG*

Ran an die Arbeit! Nicht nur was Planung angeht sind wir Experten, sondern auch die Umsetzung erfolgt von unserem hochqualifizierten Team. Wir sind uns für keine Arbeit zu fein. Dabei versuchen wir Sie weitestgehend nicht im Alltag zu stören. Selbstverständlich werden Sie bei Entscheidungsfragen eingebunden, denn Ihre Meinung ist unsere Priorität. Mittels dauerhafter und regelmäßiger Besichtigungstermine oder Fotodokumentationen gewährleisten wir den eine stetige Erfolgskontrolle. Scheuen Sie sich dabei nicht, Fragen oder Wünsche an uns zu richten. Für neue Ideen sind wir stets offen.

DER PROZESS DAS FUNDAMENT

2

Zunächst musste die Basis des Hauses geschaffen werden. Hierfür musste eine alte Eiche vom Grundstück entfernt werden, die auf nach genehmigtem Antrag auf Baumfällung gefällt und nachhaltig entsorgt werden konnte. Nun ist die Freifläche bereit für den Bau! Grundsätzlich gilt: Mit einem Keller erweitert die Baufamilie ihren gesamten Lebensraum, denn sie verfügt im Untergeschoss nochmals über eine komplette Nutzebene, die in vielen Fällen als zusätzlicher Wohnraum dienen kann. Da das Haus ein geräumiges Kellergeschoss enthalten soll, musste die Erde entsprechend des Hauses ausgehoben werden. Es wird die Sauberkeitsschicht eingeebnet und eine die Wärmedämmung platziert. Mit einem Schnürgerüst wird die Fläche für die Bodenplatte abgesteckt. Zudem müssen sämtliche Hausanschlüsse an den vorgesehenen Stellen eingeplant und verlegt werden. Zum Schluss wird der Beton gegossen, indem er gleichmäßig verteilt und mit einem Betonrüttler innerhalb der ausgelegten Schalung verdichtet. Abschließend wird die Fläche glattgestrichen. Nun muss die Bodenplatte ca. 28 Tage ruhen und aushärten.





DER PROZESS **MAURERARBEITEN**

Nun ist die Kellerbodenplatte trocken und bereit. Jetzt kann mit den Maurerarbeiten begonnen werden. Der Massivhausbau erfolgt in der Tat noch „Stein auf Stein“ - der wahrscheinlich traditionsreichste und wohl auch bewährteste Baustil insgesamt. Es wird dabei abgewogen, welche Materialien hierbei am sinnvollsten erscheinen.

3



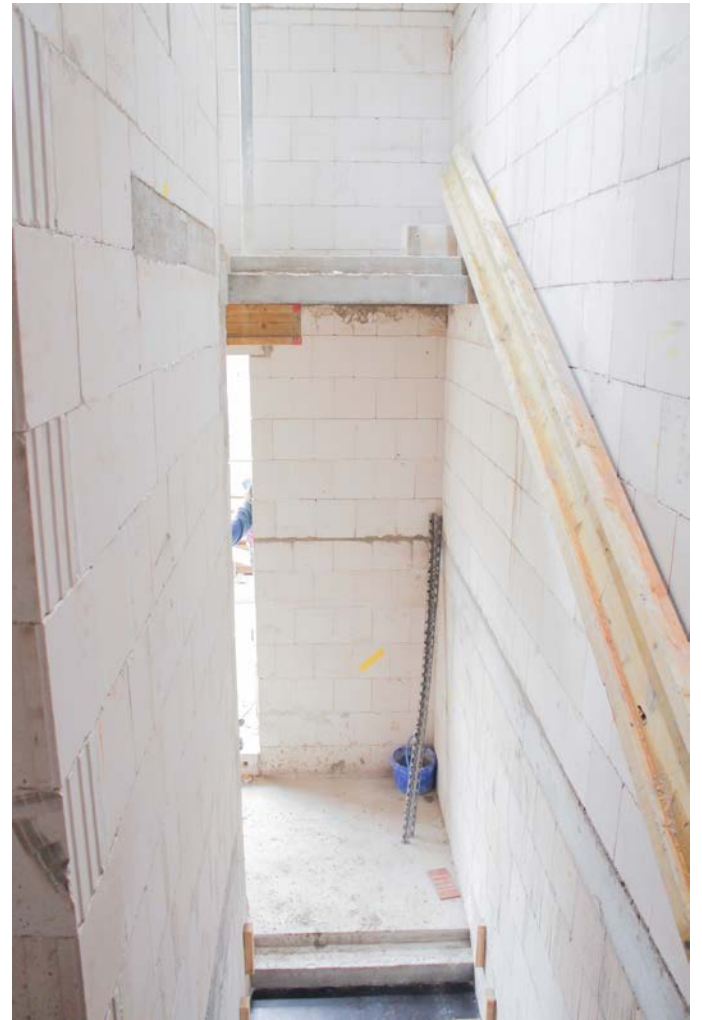


DER PROZESS

MAURERARBEITEN

3

In diesem Fall wurde Kalksandsteine gewählt. Kalksandstein ist ein günstiger Baustoff, dessen Herstellung umweltfreundlich ist. Auch dünnere Wände und Mauern sind dank der hohen Rohdichte von Kalksandstein sehr stabil. Die Mauern werden mit Mörtel errichtet, der als Dünnbettmörtel für ganz schmale Fugen sorgt oder aber dick aufgetragen wird.



4

Nachdem das Kellergeschoss und das Hochparterre gemauert wurden, wurde mit den Maurerarbeiten im ersten und zweiten Obergeschoß fortgesetzt. Des weiteren wurden die ersten Anschlüsse für den Fahrstuhl verlegt. Solange der Beton vollständig aushärtet, sorgen Stahlrohrdeckenstützen für die nötige Stabilität wurden der Geschosse. Insgesamt nimmt der Trocknungsprozess des Betons etwa einen Monat in Anspruch.

DER PROZESS MAURERARBEITEN

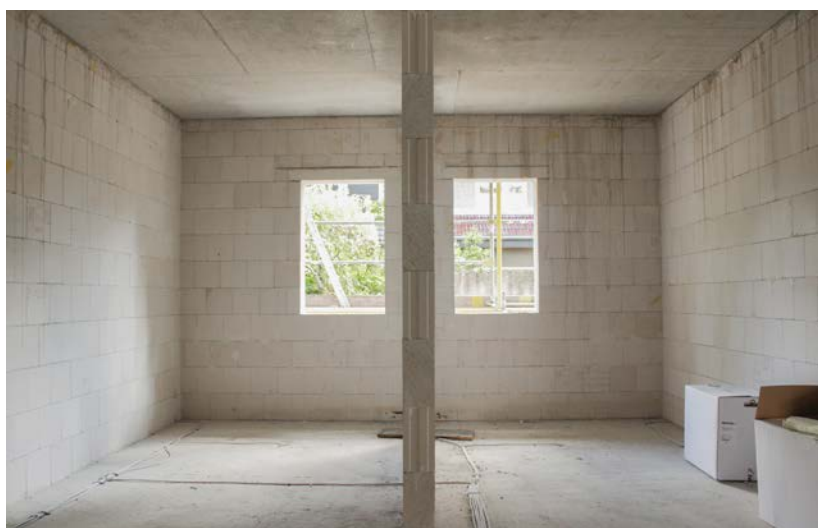






DER PROZESS DER ROHBAU 5

Und fertig ist der Rohbau! Der Grundriss ist gemauert und die Dachkonstruktion für das Mansarddach bestehend aus Holzbalken ist fertig gebaut. Die wichtigsten Elektroleitungen wurden ebenfalls verlegt. Als Dankeschön an das Team wurde die Fertigstellung des Rohbaus gebührend mit einem Richtfest gefeiert. Die Herstellung des Rohbaus stellt auch eine unserer Spezialisierungen dar. Dabei sind wir auf jegliche Größenordnungen im Rahmen von Einfamilienhäusern vorbereitet!





DER PROZESS

DÄMMUNG & BRANDSCHUTZ

6

Beim zeitgemäßen Hausbau achten wir natürlich auf die energetische Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund ist die Dämmung der Außenwand zur entsprechenden Wärmeisolierung besonders wichtig. Hierfür entschieden wir uns für das Wärmeverbundsystem. Ein Wärmedämmverbundsystem hilft, Heizkosten zu sparen und dadurch den Verbrauch fossiler Brennstoffe und die CO₂-Emission zu reduzieren. Alle Bestandteile sind perfekt aufeinander abgestimmt und trotzdem ist der Aufbau von WDVS recht simpel: Die Dämmplatten werden je nach lokalen Gegebenheiten direkt auf dem Putz angebracht, mit Dübeln oder mit Schienen befestigt. Im Rahmen dessen haben wir auch den Brandschutz implementiert.





7

Die Fassade soll nicht nur in ihrer Funktionalität überzeugen, sondern auch in zeitlosem Glanz erstrahlen, was aus intensiven Putz- und Malerarbeiten resultierte. Damit die Stadtvilla in seinem vollkommenen Charme erstrahlen kann, wurde das alte marode Gebäude auf der Vorderseite abgerissen. Anstelle dessen ist ein großzügiger Garten gesetzt worden.



The background of the page features a photograph of a building's exterior wall, which is a light peach or terracotta color. To the left, a white vertical pipe runs down the wall. The scene is framed by autumn foliage with yellow and orange leaves, visible at the top and bottom edges. A large, light gray number '8' is positioned to the left of the text box.

DAS ENDERGEBNIS FERTIGSTELLUNG

8

Durch viel Fleiß und Arbeit kann sich das Endergebnis sehen lassen. Nach umfangreichen Planungsarbeiten und zeitintensiven Renovierungsarbeiten ist der Bau der abgeschlossen. Die Arbeiten haben die Freifläche in ein gemütliche und moderne Stadtvilla verwandelt. Stilistisch gekonnt in die Umgebung gesetzt, umfasst die Stadtvilla Wohnungen, einen wunderschönen Garten und einen geräumigen Keller. Die Wohnungen sind sowohl alters- als auch familiengerecht und die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und schöne Umgebung, aber gleichzeitig auch durch die unmittelbare Stadtnähe. Ein Traumobjekt in einer Traumumgebung.





AUßENBEREICH SÜDSEITE

Die Süd- und Nordseite sind beide stilistisch symmetrisch. Gekennzeichnet sind sie durch ihren Vorsprung, die Platz für Balkone und Terrassen anbieten. Balkone ausgerichtet auf die Südseite bieten Sonne das ganze Jahr über. Indem das vorherige Haus abgerissen wurde, wurde somit eine große Grünfläche geschaffen, die einen direkten Blick auf die prachtvolle Stadtvilla im Gründerzeit-Stil ermöglicht. Gemütlich lassen sich hier auch Sonnenstunden im Garten verbringen, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

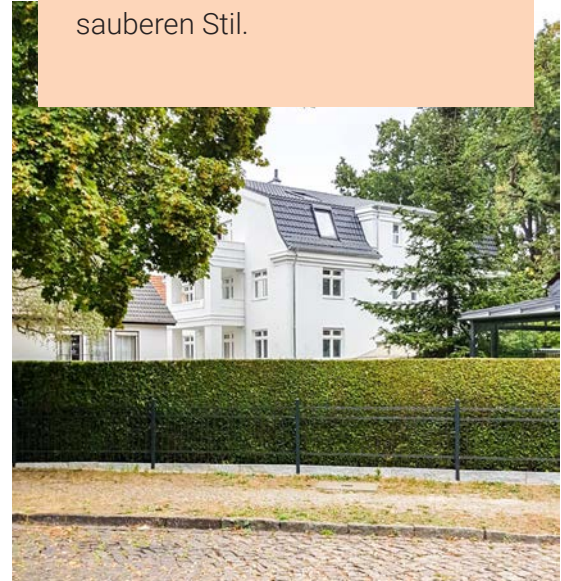






EINDRÜCKE

Wenn wir ein Gebäude betrachten, fällt der erste Blick auf die Fassade. Dieser erste Blick hinterlässt einen bleibenden Eindruck und ist somit die Visitenkarte eines Gebäudes. Die Visitenkarten dieses Gebäudes kann sich gerne sehen lassen. Die Putzfassade verleiht dem Gebäude einen zeitlosen und sauberen Stil.

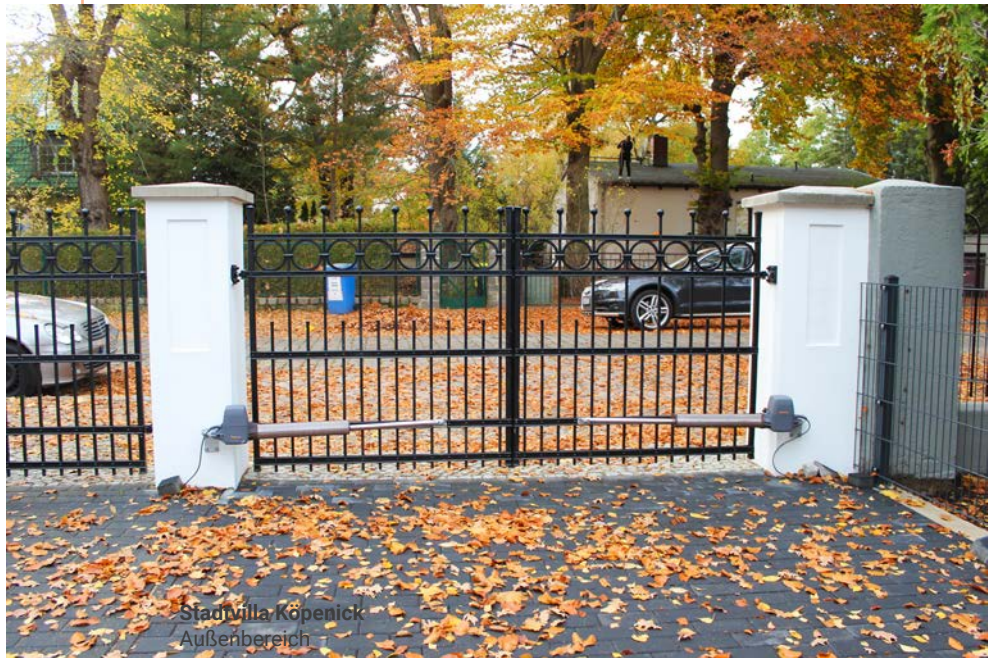


AUßENBEREICH

EINFAHRT & ZAUN

Selbstverständlich ist das Gebäude auch mit einem Fahrzeug direkt zu erreichen. Hierfür ist eine Einfahrt mit zwei schmalen Spuren gepflastert. Das Garagentor und das Gartentor lassen sich per Knopfdruck automatisch bedienen. Beleuchtet wird der Eingang durch hochwertige Außenleuchten. Somit ist die Stadtvilla alters- und behindertengerecht zu erreichen. Durch Zaunpfähle aus verputzten Kalksandstein und schwarzen dekorativen Eckschutzschienen ergänzt der Zaun stilistisch die Außenfassade.





AUßENBEREICH

WESTSEITE



Auf der Westseite befindet sich der Haupteingang zum Mehrfamilienhaus samt Haustür und Klingelschild. Der Eingangsbereich ist von einem gemauerten Vorsprung überdacht.

AUßENBEREICH OSTSEITE



Die Ostseite besteht vorwiegend aus Fenstern und bietet zudem eine Lagefläche, die aufgrund des schmalen Bereichs die Grünfläche nicht einschränkt und optisch auch nicht auffällt. Gekonnt schmiegt sich das Entwässerungssystem aufgrund der silbernen Rohre ins Bild der stilvollen Fassade. Das Haus lässt sich rundherum durch den gepflasterten Gartenweg erreichen, der auch in der Dunkelheit durch Fassadenlichter beleuchtet wird.







AUßENBEREICH NORDSEITE

Das Gebäude hat einen symmetrischen Aufbau. Der Aufbau des Grundrisses der Südseite findet sich somit auch in der Nordseite wieder. Anstelle der Terrasse wurde befindet sich nun ein Raum unter dem Balkon. Zudem wurde eine kleine Gartenlaube gebaut, die entweder als Abstellraum oder indem auch beispielsweise eine hauseigene Sauna eingebaut werden kann.



INNENBEREICH
EINGANG & FLUR





Sowohl von außen als auch von innen überzeugt das Gebäude zeitlos und hochwertiges Auftreten. Die Wände sind mit klassisch weißer Dispersionsfarbe mehrlagig beschichtet. Durch die grauen Natursteinfliesen wird dem Flur Charakter und Eleganz verliehen. Sofern die Treppenaufgang benutzt wird, ist zum Abstützen ein Geländer aus Edelstahl an der Wand montiert.

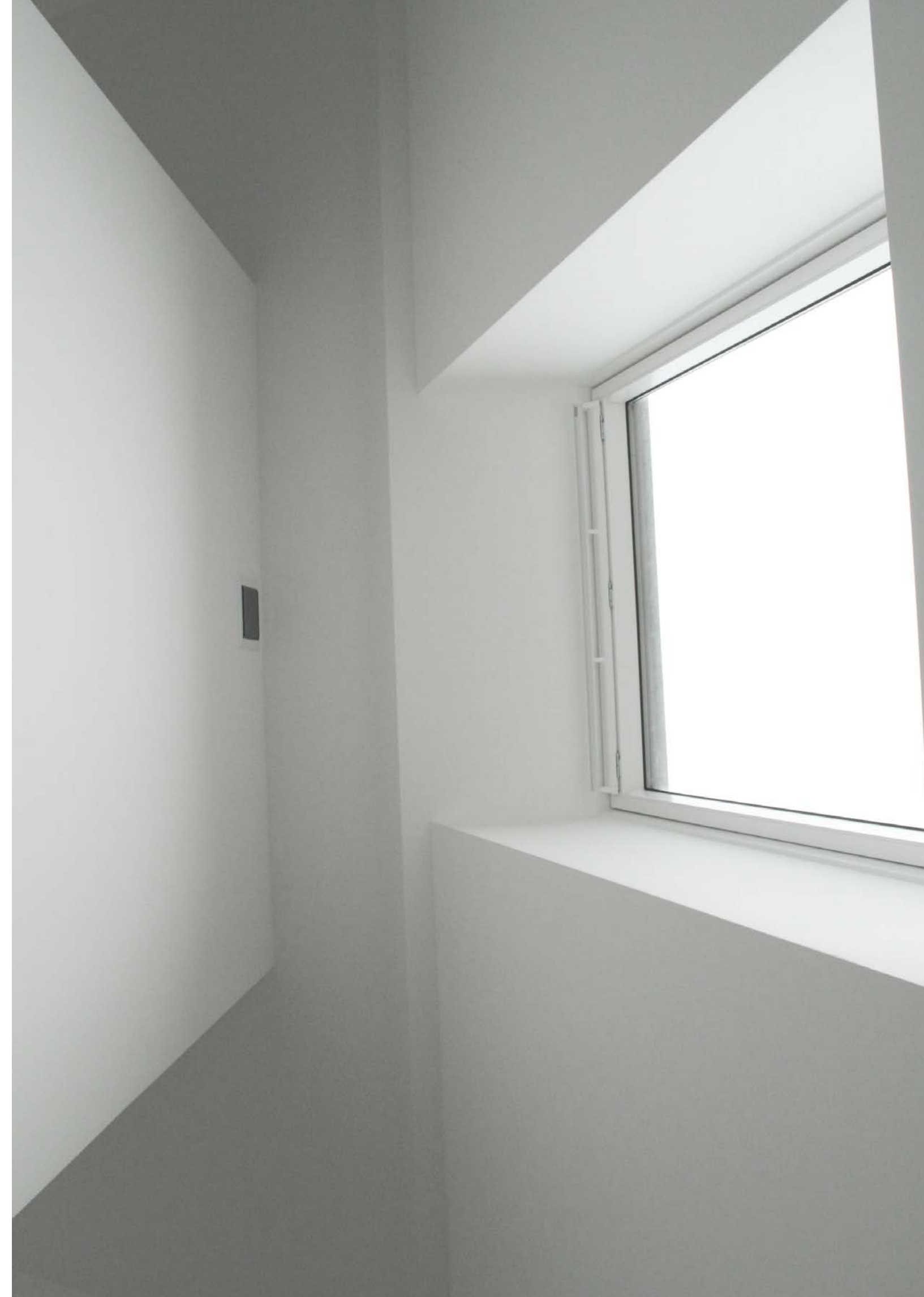
TREPPENHAUS FAHRSTUHL



Einer der großen Besonderheiten der Köpenicker Stadtvilla ist der hochklassige Fahrstuhl in Edelstahl-Optik. Hierdurch wird alters- und familiengerechtes Wohnen ermöglicht. Auch wenn das Haus nur insgesamt vier Etagen besitzt, haben ermöglichen Fahrstühle erstklassige Mobilität und Komfort. Hierfür achten wir bei der Umsetzung auf die erstklassige Qualität und höchste Sicherheit. Aufgrund dessen ließen wir uns vom renommierten Hersteller KONE einen Fahrstuhl einbauen. Nun lassen sich nun alle Etagen problemlos ob mit Kinderwagen, Rollstuhl oder auch schweren Einkäufen mithilfe des Fahrstuhls erreichen. Denn uns liegt die soziale Integrität unserer Grundstücke am Herzen.











INNENBEREICH

DIE WOHNUNGEN

Die geräumige Stadtvilla bietet nicht nur eine schöne Fassade, sondern auch großzügige Wohnraum für diverse Bewohner. Hier haben Menschen jeglicher demografische Klasse und jeglicher Lebenssituation einen Platz zum Leben. Insgesamt wurden fünf Wohnungen mit jeweils zwei bis fünf Zimmern geschaffen. Alle Wohnungen sind im selben schlichten, aber modernen Stil konzipiert, sodass einerseits ein zeitgenössischer Stil vorgegeben wird, andererseits aber genug kreativer Freiraum für die künftigen Mieter geschaffen wird. Gewinnen Sie einen Blick auf die finale Umsetzung der Wohnflächen und lassen Sie sich überzeugen!

Die Zimmer sind wohnungsübergreifend identisch aufgebaut. Das Hochparterre umfasst 5 Zimmer und ist die Premiumversion unter den Wohnungen. Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss umfassen jeweils

DER WOHNBEREICH

WICHTIGSTE IMPRESSIONEN

zwei Zimmer Wohnungen. Im zweiten Obergeschoss wirken die Räume der Wohnungen durch die verhältnismäßig hohen Decken luftig und groß. Die Wohnungen auf der Südseite erfährt in den Genuss der ständigen Sonneneinstrahlung, die sich insbesondere auf dem Balkon genießen lässt. Wohnen auf höchstmodernem Niveau!





HOCHPARTERRE WOHNZIMMER

Im Vergleich zu den anderen Wohnungen ist das Wohnzimmer im Erdgeschoss großzügiger geschnitten, da ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer zusammengelegt wurden. In den Zimmern wurden die Wände doppelt mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet und auf dem Boden wurde Parkettboden aus Eiche verlegt. Eine breite Fensterfront verschafft einen wunderschönen Blick in den Garten. Durch den großen Platz ist diese Wohnung idealerweise familientauglich. Zudem ist gerade durch die aktuellen Umstände Homeoffice mittlerweile ein fester Bestandteil des Lebens geworden, die sich hier durch ein Arbeitszimmer ungestört und abseits des alltäglichen Trubels verwirklichen lassen können.







KÜCHE

HOCHPARTERRE

Die Marmoroptik der Fliesen sind ein Kernelement des Erdgeschosses, das auch in der Küche aufgegriffen wird. Ob Familienessen oder Besuch von Freunden - die großzügige Küche findet für jegliche Anlässe genug Platz für alle. Auf der langen Arbeitsplatte aus Holz lassen sich viele Speisen und Getränke parallel zubereiten. Die dunklen Armaturen in matter Metalloptik passen zum modernen schwarzen Cerankochfeld. Hängeschränke mit matten Glasfenstern bieten einerseits viel Stauraum für Geschirr und sorgen Dank integrierter Lampen für eine ausreichende Beleuchtung der Kochplatte.





Der Mix aus Holz und Marmor verleihen der Küche ein einzigartiges Wohngefühl. Der Backofen und die Mikrowelle als essentielle Bestandteile der Küche sind geschickt in die Küchenzeile integriert: Aufgebaut als Backofenumbauschränk befinden praktisch sich der Backofen und die Mikrowelle praktischerweise auf Augenhöhe. Zahlreiche angebrachte Steckdosen über der Arbeitsplatte bieten viel Flexibilität in der Anzahl und Anordnung von Küchengeräten. Stetig verfolgen wir das Motto, Funktionalität mit Optik zu bestmöglich zu kombinieren, was uns auch bei diesem Bauvorhaben gelungen ist.







ERSTES OBERGESCHOSS **SCHLAFZIMMER**

Das Schlafzimmer gilt bekanntlich als der Rückzugsort und Ruheoase, an dem man den hektischen Alltag entfliehen möchte. Hierfür wurde der schlichte Stil mit Wänden doppelt gestrichen mit weißer Dispersionsfarbe und dem Parkett aus Eiche beibehalten. Somit haben die Mieter die Möglichkeit, die Zimmer bestmöglich ihrem eigenen Stil anzupassen. Große Fenster ermöglichen einen intensiven Lichteinfall, der die Räume zum Strahlen bringt. Damit das Gebäude bestmöglich isoliert ist, wurden nur bewährte und die bestmögliche Ausstattung gewählt.





ERSTES OBERGESCHOSS

SCHLAFZIMMER

Die beiden Wohnungen auf der zweiten Etage sind identisch aufgebaut. Stilistisch hebt sich die Wohnung zudem insoweit ab, dass hier der traditionelle Stil mit einem Hauch von Industriestil kombiniert wird. Es wurde die unbehandelte Betondecke beibehalten, was dem Schlafzimmer in einen individuellen und zeitgenössischen Stil versetzt.



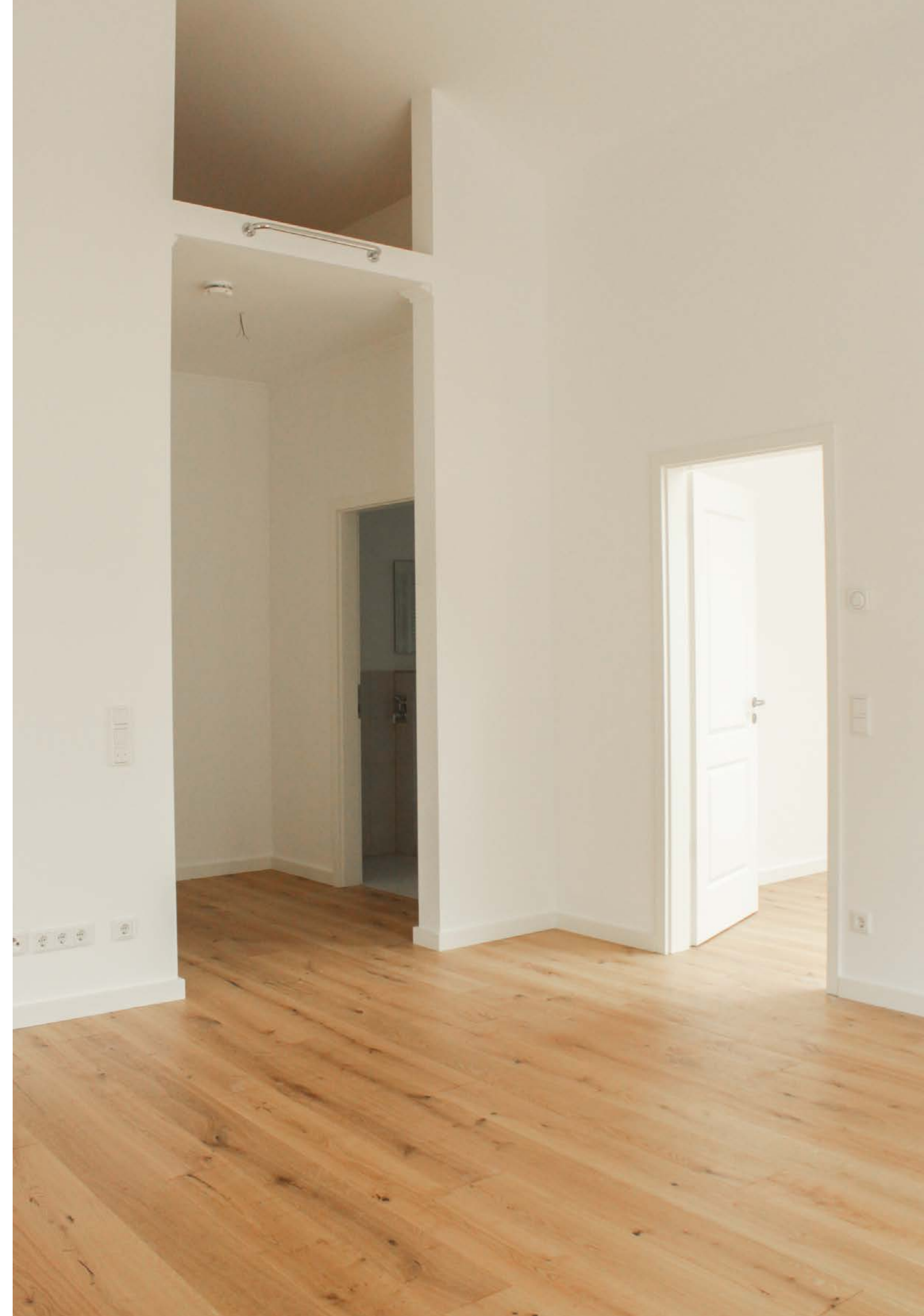




Auf dem linken Bild ist das Wohnzimmer der Wohnung der Südseite und auf dem rechten Bild ist das Wohnzimmer der Wohnung zur Nordseite abgebildet. Auch hier findet sich eine gleiche Raumaufteilung zwischen den Wohnungen wieder. Wie exemplarisch dargestellt, wurde in dem Wohnbereich eine offene Küche integriert. Beim Kochen mit den Gästen plaudern oder die spielenden Kinder im Auge behalten – offene Küchen sind beliebt und werden schnell zum Mittelpunkt der Wohnung. Und dennoch bleibt noch genügend Wohnraum erhalten, die insbesondere durch die benachbarten Zimmer geboten wird.

ERSTES OBERGESCHOSS

WOHNZIMMER INKL. KÜCHE





ZWEITES OBERGESCHOSS

WOHNBEREICH

Sobald man aus dem Flur in den Wohnbereich tritt, beeindrucken die Fenster und Glastüren zum Balkon, die auch den hauptsächlichen Lichteinfall des Raumes sorgt. Da das zweite Obergeschoss auch das Dachgeschoss darstellt, verfügt das zweite Obergeschoss über relativ hohe Decken. Nicht nur die Raumwirkung erscheint dadurch größer: Es bietet auch relativ viel Stauraum durch den offenen Dachboden. Eine Mischung aus effizienter Raumnutzung und beeindruckender Optik.





ZWEITES OBERGESCHOSS

SCHLAFZIMMER

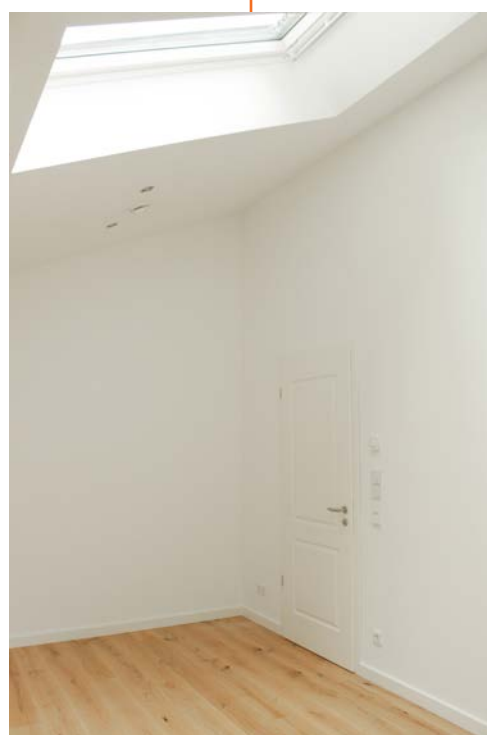
Der Charme von Dachgeschosswohnungen wird durch charakterlichen Dachschrägen verliehen, die eine besondere architektonische Umsetzung benötigt. Das Mansarddach bietet im Vergleich zu herkömmlichen Dacharten, wie etwa dem Satteldach oder dem Pultdach, den Vorteil, dass im Zentrum der Wohnung weniger Wohnraum aufgrund der Dachschrägen verloren geht. In den Schlafzimmern wiederum finden sich die Dachschrägen wieder, die durch das Dachfenster einen einzigartigen Ausblick gewähren. An der Decke sind zudem moderne Deckenleuchten gekonnt in die Wand integriert worden.





ZWEITES OBERGESCHOSS **SCHLAFZIMMER**

Die beiden Wohnungen verfügen über dieselbe Größe und auch dieselbe Raufaufteilung bzw. -Anordnung. Durch den symmetrischen Aufbau des Hauses sind somit beide Wohnungen im Obergeschoss spiegelverkehrt identisch. Auch das Design der Zimmer ist klassisch und modern gehalten. Die Wände sind mit zeitlosem weiß bestrichen und mit Ausnahme des Badezimmers ist in beiden Wohnungen Eichenholzparkett verlegt. Die einbruchssichere Haustür ist selbstschließend. Mithilfe der modernen Türsprechanlage kann die Eingangstür in den Hausflur geöffnet werden und auch kommuniziert werden. Auch die Dachfenster lassen sich per Knopfdruck öffnen. Moderne Technik findet sich auch beim Heizen wieder, dessen Temperatur mithilfe eines Drehventils reguliert werden kann.







BADEZIMMER ENDERGEBNIS

Das Badezimmer ist das unterschätzte Kernstück der Wohnung. Neben einem Rückzugsort gilt das Badezimmer als Wellnessoase. Das Team von LUTZ ist spezialisiert auf den Bau und die Sanierung von Badezimmern und Fliesenlegerarbeiten. Dementsprechend ist es uns wichtig, dass auch unsere Bäder im besonderen Charme erstrahlen..





BADEZIMMER HOCHPARTERRE

Im Erdgeschoss wurden innerhalb der Fünf-Zimmer Wohnung zwei Badezimmer errichtet. Dieses Badezimmer kann sich in eine Wohlfühloase verwandeln, in der man stundenlang in der Badewanne liegen und entspannen kann. Deckenhohe großformatige Fliesen in Marmoroptik erstrecken sich über das gesamte Badezimmer. Die Badewanne, das Waschbecken und auch die Toilette sind ästhetisch aufeinander abgestimmt und vervollständigen den edlen Look des Badezimmers. Auch das in der Decke integrierte LED-Deckenlicht sorgt für Glanz der Fliesen.





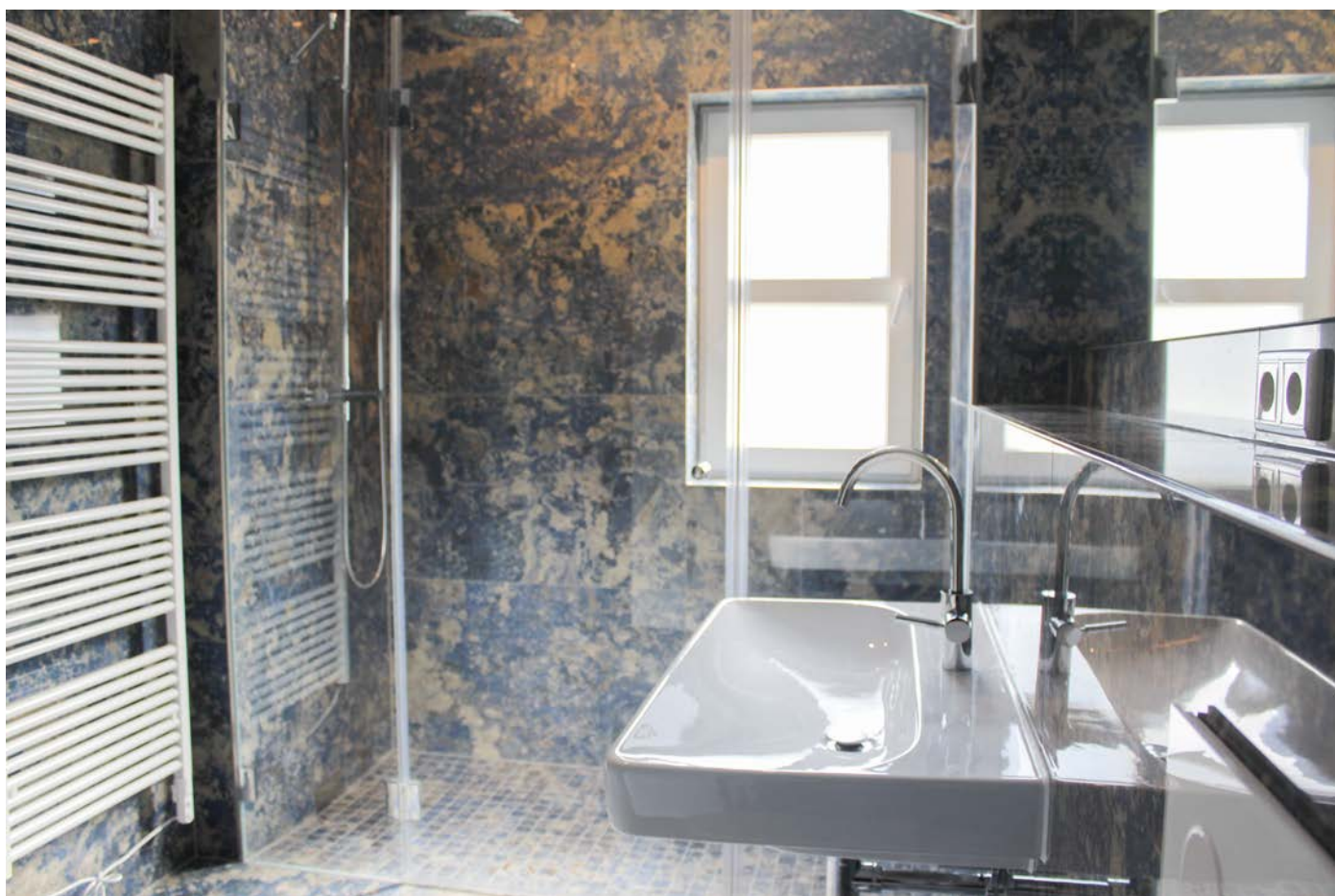




BADEZIMMER

ERDGESCHOSS

Die elegante Optik findet sich auch im danebenliegenden Badezimmer wieder. Hier wurden blaue Fliesen in Marmoroptik im gesamten Badezimmer verlegt. Anstelle der Badewanne bietet sich eine geräumige bodentiefe Dusche als Waschmöglichkeit. Die gut abgedichtete Abtrennung und Tür aus Glas verhindert das Auslaufen von Duschwasser. Stilvolle Badezimmerarmaturen aus Edelstahl fügen sich ins Bild. Ein Handtuchheizkörper spendet nicht nur Wärme, sondern bietet jede Menge Platz für Handtücher und verleiht dem Badezimmer andererseits Hauch von Luxus.









1. UND 2. OBERGESCHOSS

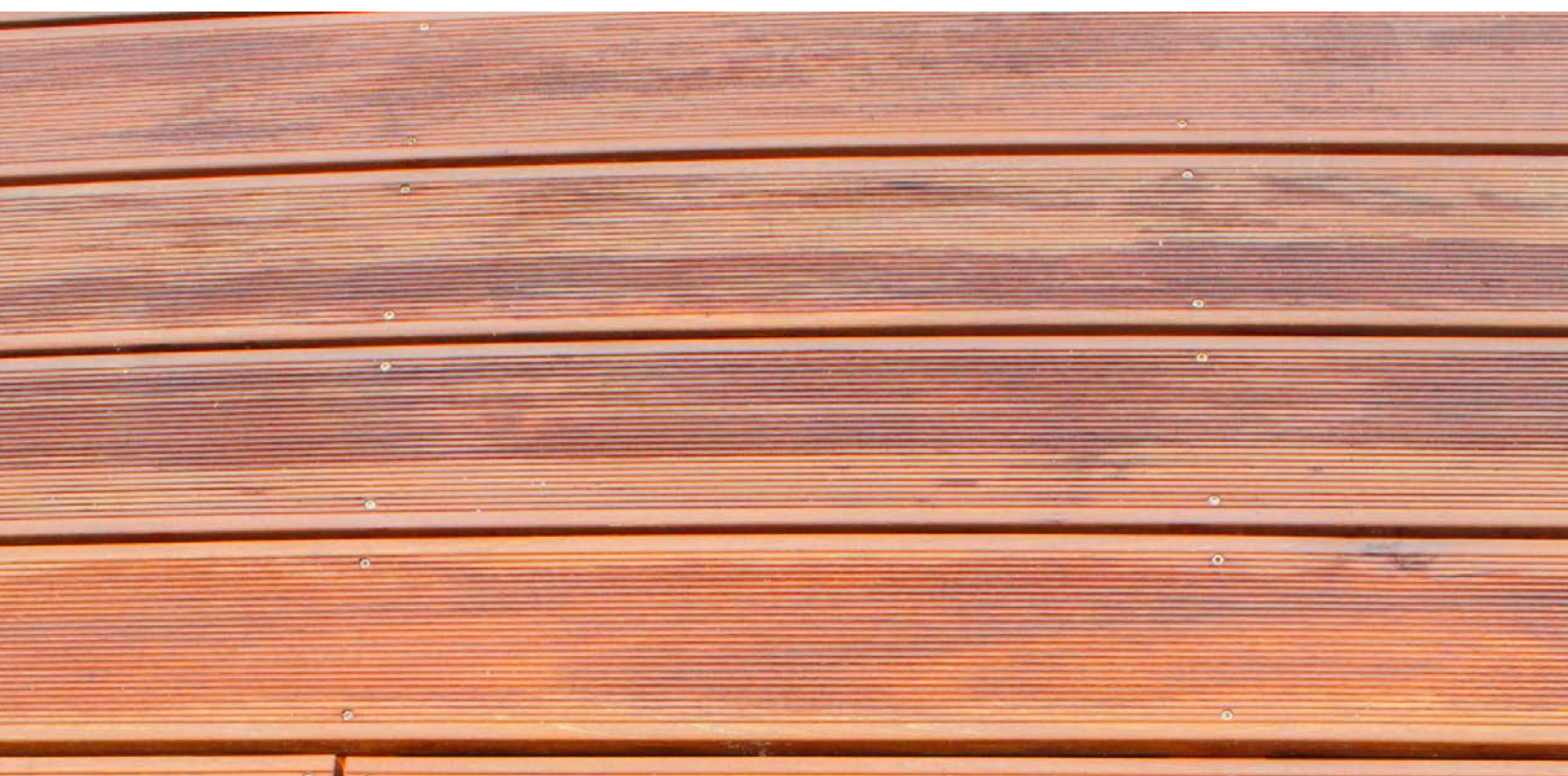
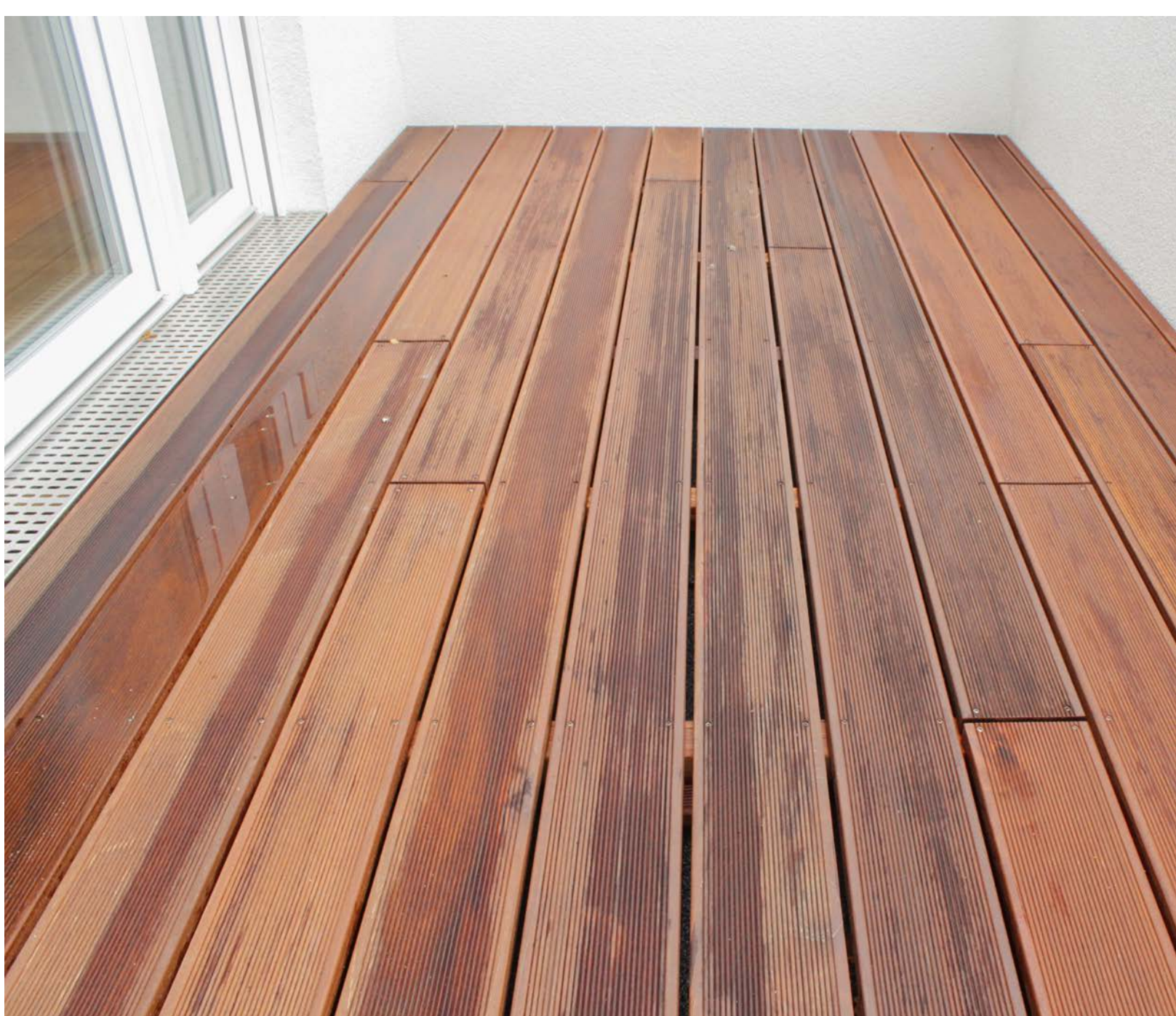
BADEZIMMER

Das Badezimmer dient nicht nur zur Hygiene, sondern ist auch ein stilistisches Kernelement inmitten des Wohnbereichs. Dementsprechend haben wir das Bad modern ausgestattet. Ein Mix aus großformatigen beige Fliesen und braunen Mosaikfliesen ermöglicht ein luxuriöses Auftreten, die auch die hochwertigen Sanitäröbekte unterstreichen. Ein bodenebener Duschbereich samt abgedichteter Glastür schaffen viel Raum, um sich unter der Regendusche zu entspannen.





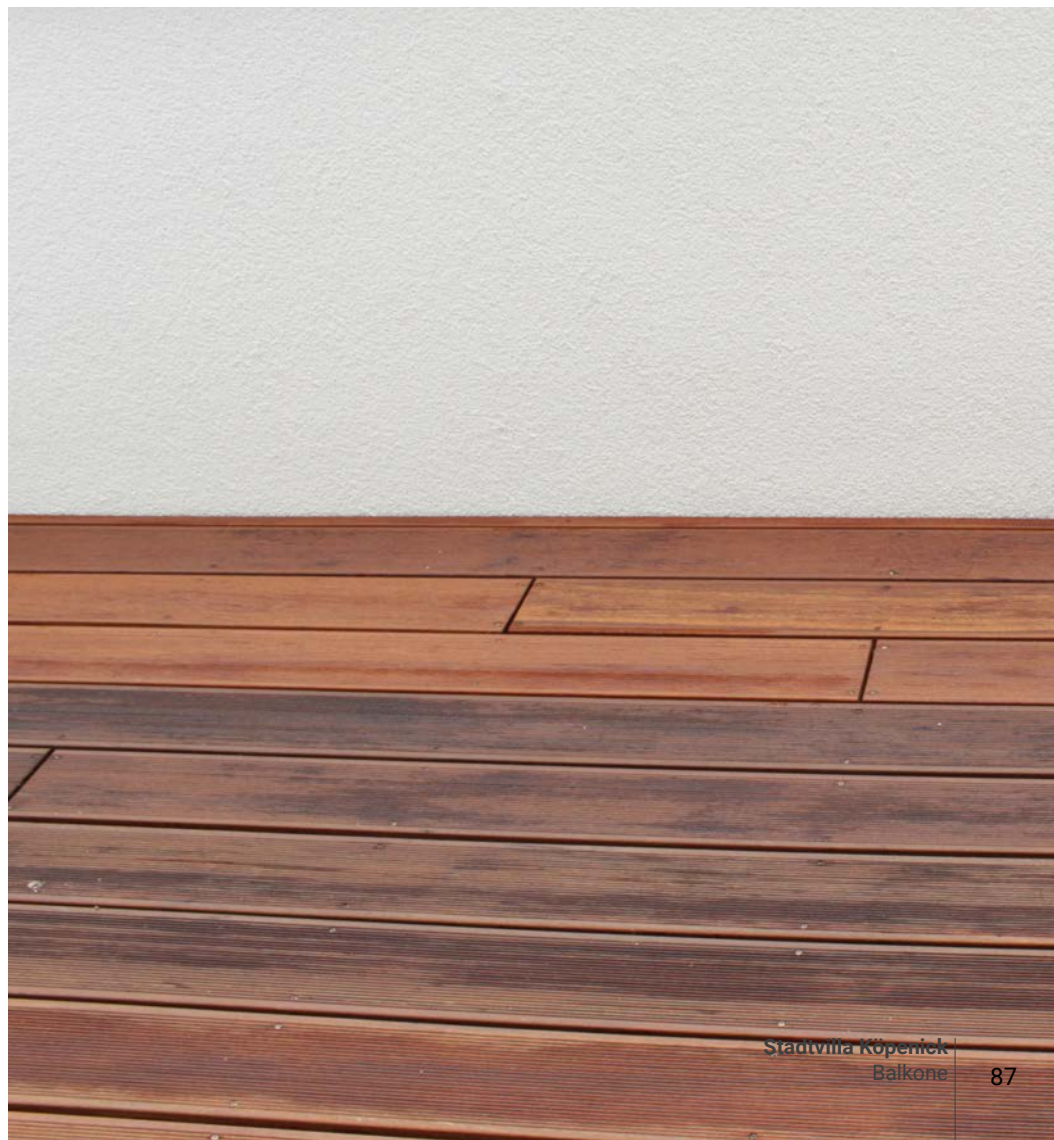






AUßENBEREICH DIE BALKONE

Die Stadtvilla verfügt über eine gemeinschaftlichen und großen Gartenfläche, den allen Mietern zur Verfügung steht. Nichtsdestotrotz können die Bewohner auch ihren persönlichen Balkon nutzen, um Sonnenstunden in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Auf dem Balkon wurde hochwertige Terrassendielen aus Holz verlegt. Diese sind witterungsfest und bleiben auch nach Regen oder Schnee optisch erhalten. Damit auch bei Unwetter und Regen ablaufen kann, ist ein intelligentes Entwässerungssystem verlegt. Funktionalität und Optik wurden auch hier geschickt kombiniert!





KELLERGESCHOSS

LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE

Ob zur Unterbringung von Hobby- und Arbeitsräumen oder als zusätzlichen Stauraum für Waschküche, Speisekammer und Co. - ein Keller sorgt für mehr Fläche und steigert zudem den Wert seines Hauses. Dieser Keller bietet wegen seiner Weitläufigkeit großen Stauraum für alle unsere Mieter. Aufgrund der erdberührten Bauteile besteht ein größeres Risiko von Feuchtigkeit im Wohnraum, die zu Schimmelbefall oder sogar zu Schäden an der Bausubstanz sorgen kann. Wir sind allerdings Experten auf dem Fachgebiet der Kellersanierung und -abdichtung. Mithilfe einer Innen- und Außenabdichtung haben wir die erdberührten Bauteile fachgerecht abgedichtet. Um aufsteigende Feuchtigkeit zu vermeiden, setzen wir die eine drucklose Horizontalsperre ein. Für einen nachhaltigen Kellerbau kommen ausschließlich hochwertige Materialien sowie moderne und bewährte Verfahren zur Anwendung. Dafür benutzen wir vor allem moderne und qualitätsvolle Materialien unserer Partnerfirma KÖSTER. Zudem ist im Keller das Heizsystem untergebracht, welche eine Besonderheit darstellt: Denn als Heizsystem wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe genutzt. Diese gilt als ökologische Heizungsform. Eine Wärmepumpe ist eine ressourcenschonende Methode, um Wärme ins Haus zu bringen. Da sie rein durch natürliche, erneuerbare Energien Wärme generiert, ist diese Form des Heizens besonders nachhaltig. Mithilfe einer Wärmepumpe wird die Wärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser mithilfe eines Verdichters nach außen transportiert. Wärmepumpen gewinnen die Wärme aus der Umwelt und nutzen diese zur Raumheizung und Warmwassererwärmung. Denn uns liegt die ökologische Nachhaltigkeit am Herzen.



LIEBE POTENZIELLE BAUHERREN,

nun sind wir am Ende des Projekts und auch der Broschüre angelangt. Wir hoffen, dass Sie einen umfangreichen Eindruck von der Anfangsphase über die Umsetzung bis zu dem Endergebnis der Köpenicker Stadtvilla erhalten haben können.

Nur viel Fleiß, Engagement und Arbeit haben das Projekt verwirklichen lassen. Ganz besonders danken wir unserem Team bestehend aus Bauherren, Ingenieuren, Architekten, Statikern und Bauarbeitern für die einzigartige Umsetzung dieses Projekts. Nur zusammen konnte diese Idee verwirklicht werden. Es ist eine Ehre, dass die Firma LUTZ der Initiator dieses Projekts sein konnte.

Ihnen hat dieses Projekt gefallen und Sie fühlen sich inspiriert, selbst Bauherr zu werden und zusammen mit uns Ihr Traumhaus zu verwirklichen?

Dann würden wir uns freuen, Sie bei Ihrem Bauvorhaben unterstützen zu können und hoffen, dass Sie von einer Zusammenarbeit mit LUTZ überzeugt sind!

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Lutz'.

Vitalij Lutz
Geschäftsführer

RAUM FÜR EIGENE GEDANKEN

Fotos:

Angela Bolinger
V-LUTZ

Broschüren-Design:

Angela Bolinger - Grafikdesign

FIRMA LUTZ

Kontaktieren Sie Uns!



Lutz Abdichtung und Ausbau GmbH
Ostendorfstraße 29
12557 Berlin



030 / 770 59 002



kontakt@v-lutz.de



www.v-lutz.de
www.v-lutz-altbausanierung.de/
www.hausbau-lutz.de

