FIV

fashion interview

Architektur Flagship Zukunft Immobilien

Firmenphilosophie, Immobilien und Zukunftsprojekte: Lerne die international erfolgreichen Architekten kennen!

Wohnung + Haus Guide

Strandhaus, Villa, Penthouse, Loft oder Einfamilienhaus? Immobilienarten im Überblick

TOP STORY

GRAFT

ARCHITEKTURBÜRO INTERVIEW

FIV - MÄRZ ISSUE
FIVMAGAZINE.COM
GERMANY · UNITED STATES · UNITED KINGDOM · FRANCE · ITALY · SPAIN


Bild: © BTTR GmbH, Wave

IMMOBILIEN FEATURE

FIV fashion interview

Wohnungstypen

42 **Altbauwohnung**
Wohnen mit Charme und hohen Zimmerdecken

46 **Maisonettewohnung**
Das Leben auf mehreren Etagen

50 **Etagenwohnung**
Was eine Etagenwohnung genau ist

54 **Penthouse**
Living on top of the world - Luxuswohnungen

58 **Apartment**
Klein aber fein! Was ein Apartment ausmacht

62 **Dachgeschosswohnung**
Leben unter dem Dach

68 **Terrassenwohnung**
Mehr als nur das Wohnen mit Terrasse

72 **Einliegerwohnung**
Mehr-Generationen-Häuser und mehr

76 **Souterrainwohnung**
Wohnen im Keller kann auch schön sein

80 **Loft Wohnung**
Luxus und viel Wohnfläche

Haustypen

86 **Bungalow**
Leben ohne Dachboden

90 **Einfamilienhaus**
Das beliebteste Haus der Deutschen

96 **Doppelhaushälfte**
Wohnen Tür an Tür mit den Nachbarn

100 **Fachwerkhaus**
Romantischer Charme mit Fachwerk-Fassade

104 **Villa**
Leben mit viel Platz und Design

108 **Fertighaus**
Vorteile und Nachteile im Überblick

112 **Landhaus**
Alles rund um das klassische Landhaus

116 **Energiesparhäuser**
Null-, Nedrigenergie- und Passivhäuser im Vergleich

122 **Massivhaus**
Solider Bau verspricht Langlebigkeit

126 **Reihenhaus**
Wohnen in Siedlungen mit vielen Nachbarn

130 **Strandhaus**
Der Traum vom eigenen Haus am Strand

136 **Ferienhaus**
Eigenheim am Lieblings-Urlaubsort - so geht's

GRAFT Architekten

6 **Interview Teil 1**
Graft über Firmenphilosophie, Gründung und Passion

14 **Projekt: KU 64 & 65**
Zahnarztpraxis am Kudamm: Projekt und Impressionen

24 **Interview Teil 2**
Wohn-, Flagship & Mixed Use Objekte: Einblicke in Grafts Arbeit

34 **Projekt: Bricks**
Revitalisierungsprojekt in Berlin: Fakten und Bilder

148 **Interview Teil 3**
Zukunftsproekte: E-Ladestationen und Flugtaxi-Häfen

140 **Projekt: Villa M**
Luxusimmobilie in Berlin Grunewald vorgestellt

GRAFT

Architekturbüro der Extraklasse

Die Gründer von Graft sprechen über Firmenphilosophie, Passion für den Beruf, moderne Architektur, sowie abgeschlossene Immobilien und Zukunftsprojekte! Außerdem: 3 Flagship-Objekte im Porträt.

Bild: © BTTR GmbH, Wave



© Pablo Castagnola (von links nach rechts: Thomas Willemeit, Wolfram Putz, Lars Krückeberg)



Teil 1

GRAFT

ARCHITEKTEN AUS LEIDENSCHAFT

Ob futuristischer Wolkenkratzer, VoloPort oder moderne Zahnarztpraxis: Graft verfügt über ein vielseitiges Immobilien-Projekt-Portfolio! Das weltweit erfolgreiche Architekturbüro wurde von den 3 deutschen Architekten Wolfram Putz, Lars Krückeberg und Thomas Willemeit 1998 in Los Angeles gegründet. Seit 2018 gehören Sven Fuchs, Dennis Hawner und Georg Schmidthals zur Partnerriege. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen über 100 Mitarbeiter und hat Standorte in Berlin, Los Angeles und Shanghai. Ihre Projekt-Vielfalt ist umfangreich, von modernen Bürogebäuden über moveable Homebases aus Containern, oder auch Wohngebäuden wie die Villa M, bis hin zu Zukunftsprojekten wie E-Ladestationen oder Volocopter-Ports. Ihre moderne Umsetzung unterschiedlichster Projekte ist einzigartig. Mit uns haben die Gründer über ihre Passion, die Firmengründung und ihre zahlreichen Projekte gesprochen. Tauche ein in die Welt der Design-Immobilien!

Gemeinsames Studium & Gründung

FIV: Liebes Graft-Team, starten wir das Interview mit Ihnen als Architekturbüro. Bei den Gründungen von großen Unternehmen und Ideen beginnt oft alles abseits vom eigentlichen Geschehen. Die Gründer von Uber, einem der innovativsten Unternehmen der USA und mittlerweile auch in Deutschland, haben sich zufällig in Paris getroffen. Das Architekturbüro Graft, mittlerweile ja auch mit Standort in Shanghai (China), hat seine Wurzeln in Los Angeles. Aus welcher Idee, welcher Situation oder auch Zielsetzung entstand das Architekturbüro Graft? Wie kamen Sie in LA zusammen?

Graft: Bei uns Architekten und Architektinnen ist es üblich, dass man sich an der Universität trifft. So war das auch bei uns. Wir haben alle im gleichen Semester Architektur an der TU Braunschweig studiert und uns dort kennengelernt. Ob man es glaubt oder nicht, wir haben damals auch zusammen klassische Musik und Acapella-Gesang gemacht.

Auf diese Weise haben wir uns gut kennengelernt und schnell gemerkt, dass wir sowohl gesanglich als auch menschlich harmonieren. Bei uns war das Ganze sogar recht professionell, wir sind getourt und haben auch ein paar CDs zusammen herausgebracht. Daraus ist eine intensive Freundschaft entstanden und es war klar, dass daraus etwas Großes entstehen würde.

Warum wir das Büro in LA gegründet haben? Als junge Architektur-Absolventen haben wir Ende der 90er Jahr entschlossen in die USA zu gehen, da das damals der Ort des Aufbruchs und der Beginn der Digitalisierung innerhalb unseres Metiers war. In dieser Hinsicht war Deutschland einfach noch ein Entwicklungsland.

Bauen in Deutschland oder Amerika?

FIV: Eine kurze Zwischenfrage, für unsere Leser*innen, die vielleicht einmal in Amerika bauen wollen. Deutsches Baurecht ist wie Vieles hier, besonders bürokratisch. Daher ist freies, kreatives Planen für Sie als Architekten in Deutschland (z.B. Berlin) sicher schwieriger, als beispielsweise in Los Angeles (USA)? Macht das Land da einen Unterschied?

Graft: Ja, das kann man schon so sagen. Interessanterweise ist das Baurecht in Amerika genauso komplex und durchaus streng. Es ist die Mentalität der Menschen, in denen sich unsere Erfahrungen mit den zuständigen Ämtern unterscheiden.

In den USA herrscht der amerikanische Dienstleistungsgedanke auch in den Behörden, und es wird mit einem höheren Grad an Innovation und Dynamik gearbeitet. In Deutschland hält man an bestehenden Regeln fest und lässt neue Wege nur sehr zäh beschreiten. In den USA besteht bei den Behörden und den anderen Beteiligten eine viel größere Motivation, das Anliegen des Gegenübers gemeinsam zu lösen.

Innovation is key

FIV: Für unsere Leser*innen, die Graft heute zum ersten Mal entdecken, wie würden Sie als Gründer und Ideengeber ihr Architekturbüro in wenigen Worten beschreiben, was macht Graft, als Firma, als Marke aus?

Graft: Wir sind Innovatoren. Wir wollen Avantgarde, obwohl wir gleichzeitig Romantiker sind. Wir lieben die Herkunft und die lange Geschichte der Architektur genauso, wie die unbekannte Zukunft. Lars Krückeberg beispielsweise ist ein großer Renaissancekenner, und kommt gerade von einem einjährigen Aufenthalt als Stipendiat der Villa Massimo in Rom zurück. Man kann sagen wir sind Suchende mit starken Wurzeln. Diese Suche war es, die uns damals in die neue Welt geführt hat - in die akademische, zu dem Zeitpunkt interessantere Welt Amerikas. In die Aufbruchstimmung einer Start-Up Kultur in Kalifornien. Wir würden sagen wir sind Neugierige, Drängende, die an den Stäben des Käfigs, der da heißt „so hat man das schon immer gemacht“, rütteln wollen.

„Wir sind Suchende mit starken Wurzeln“

Das ist das Eine. Und gleichzeitig sind wir auch typisch deutsch: Menschen mit einem gesellschaftlichen Gerechtigkeitssinn. Wir arbeiten nicht nur an High-end Projekten, sondern initiieren auch soziale Projekte, für die wir teilweise unentgeltlich arbeiten. Wir sind immer auf der Suche nach Problemen, um diese zu lösen und unsere Zeit bietet viele dringende Aufgaben.

Diese können das Thema Schönheit betreffen, dass man etwas erleben möchte, was man noch nie erlebt hat. Es kann aber auch sein, dass man ein Haus für Menschen baut, die sich sonst kein Haus leisten können. Das Ziel ist es dabei, sich möglichst nicht nur zu wiederholen. Als Gestalter auch Problemlöser zu sein, das ist was uns ausmacht.

Immer neu, immer anders?

Graft: Das gleiche gilt für das Thema Fashion, das ihre Leser*innen sicher interessiert. Nur ist das dort viel freier und unterliegt gleichzeitig schnelleren Veränderungen. Für den Modedesigner ist es ein Fluch und ein Segen zugleich, dass er sich ständig neu erfinden muss.

Die Leute wollen nicht jeden Tag das Gleiche anziehen. Nur wenn es um eine Investition und nicht um ein Konsumgut geht, ist das Verhalten viel behäbiger und vorsichtiger. Ein Wohnungskauf ist für viele eine Einmal-Investition im Leben. Deswegen ist die Sorge um den Werterhalt natürlich größer und es kommt die Frage auf, „Wie sieht das Ganze in 50 Jahren aus?". Unser Anspruch ist gleichzeitig etwas Neues und einen Klassiker zu entwerfen.

Auch hier gibt es Pioniere auf der Seite der Auftraggeber*innen, die wir „Early Adopters" nennen. Menschen, die einen gewissen Kultur-und Kunstverstand haben, die im der Architektur etwas Neues anstreben. Und zu moderner Mode passt nicht nur ein modernes Auto oder eine interessante Kunst aus der Gegenwart, sondern auch Architektur aus der Gegenwart.

Auszeichnungen & Planung neuer Projekte

FIV: Ideen aus dem Hause Graft sind eine Zusammenarbeit von 3 starken Gründern und ihren Partner*innen. Sie alle sind ausgezeichnete Architekten! Gegründet haben Sie 1998. Das sind über 20 Jahre Expertise, Erfahrung und Referenzen. Sie haben viele internationale Auszeichnungen gewonnen. Neue spektakuläre Ideen werden gerade umgesetzt, Ladestation für E.ON, der Flugtaxi Volo-Port.

Auch das Charlie Living Quartier in Berlin stammt aus Ihrem Unternehmen, mit dem Sie gerade sogar für den "Archdaily 2021: Best Building Award" nominiert wurden. Herzlichen Glückwunsch! Ist es für Sie, nach all den Jahren, immer noch aufregend, ein neues Projekte anzugehen, ein neues Gebäude zu planen, oder ist all das für Sie schon zur Routine geworden?

Graft: Es ist immer wieder spannend. Durch die gewonnene Expertise können wir unser Wissen zwar gut wiederverwerten. Das heißt aber gar nicht nur formal, gestalterisch oder erfinderisch, sondern auch im Handwerkszeug. Man kennt mittlerweile alle Kniffe beim Bauen.

Ab und an stehen wir sprichwörtlich vor dem weißen Blatt Papier. Vor kurzem haben wir zum ersten Mal ein Eisstadion gebaut und dabei viel Neues dazugelernt.

Erfahrung & Inspirationen führen Architekten zum Erfolg

Graft: Wenn der nächste Auftrag für einen Wohnungsbau oder eine Villa ansteht, haben wir schon so viele Ideen und Träume aus der Vergangenheit, die man bislang noch nicht umsetzen konnte, und mit denen die interne Bibliothek im Kopf gefüllt ist. Man blickt in Skizzenbücher und schaut nach vergangenen Entwürfen, dadurch befruchtet sich das

Projekt auf eine komplexere Weise. Gleichzeitig ist jedes Projekt einzigartig und verlangt etwas Neues. Wir Drei empfinden den eigentlichen Moment der Idee als am spannendsten. Ein Entwurf braucht oft viele Ideen, Varianten um auszureifen und sich zu entwickeln.

Als Architekt*in sollte man bereit sein, zur Baukultur unserer Gesellschaft und den Problemen, die mit ihr gelöst werden, beizutragen. Der Beruf sollte mit Elan und Lust auf das Unbekannte angegangen werden.

„Die ständige Suche nach Neuem ist der Antrieb."



Bild: © BTTR GmbH, Charlie Living Quarter

Bild: © BTTR GmbH, Charlie Living Quarter





Bild: © BTTR GmbH, Charlie Living

Entwicklungsprozesse

Graft: Am liebsten brainstormen und skizzieren wir gemeinsam und inspirieren uns gegenseitig mit Ideen. Dieser Flow in der Kreativität, in dem eine vage Idee zu einem konkreten Entwurf wird. Genau dafür leben wir, vermutlich wie jeder Kreative.

Deswegen ist auch jeder neue Auftrag die Chance, den Moment der Ideenfindung nochmals zu erleben, bevor man sich final festlegen muss, um das Projekt zu planen und zu bauen. Da investieren wir gerne verschwenderisch viel Zeit, um diesen Prozess zu genießen.

„Erst Leidenschaft macht eine gute Idee zu einer sehr guten Idee."

Wir sind besonders dankbar dafür, dass wir unseren Beruf als Berufung empfinden und als solche leben dürfen. Man merkt wie bei guter Musik oder guter Mode, ob jemand Leidenschaft mitbringt und ob Passion in einem Ergebnis steckt. Ohne Leidenschaft kann diese letzte Meile, die eine Idee von gut zu sehr gut bringen kann, nicht passieren.

Projekte mit Stolz: Villa für Brad Pitt & Soziales

FIV: Ich würde jetzt gern über ein paar Ihrer Projekte sprechen, vorab aber: Wenn Sie als Architekten auf die über 20 Jahre Erfahrungen zurückblicken, auf welches Ihrer Projekte, in der ganzen Welt, sind Sie besonders stolz?

Graft: Die ersten Gehversuche sind uns immer in Erinnerung geblieben, auch wenn es nur kleine Projekte waren. Die erste Villa für Brad Pitt beispielsweise, oder die Zahnarztpraxis am Kudamm, die wir seit 20 Jahren immer weiter bauen.

Besonders stolz sind wir auf das erste, große soziale Engagement, bei dem wir 10 Jahre ehrenamtlich geholfen haben New Orleans nach der Zerstörung durch den Hurricane Katrina wieder aufzubauen. Wir haben viele Kolleg*innen eingeladen, sich an dem Projekt zu beteiligen. Außerdem haben wir eine nachhaltige Kuration für den Prozess eines Wiederaufbaus der Stadt geschaffen.

Ein Highlight ist sicherlich auch, dass wir Kuratoren für den deutschen Pavillon der Architektur-Biennale in Venedig 2018 waren. Für Architekt*innen ist das ein großer Ritterschlag. In der Ausstellung haben wir darauf zurückgeschaut, was in 30 Jahren nach der Wiedervereinigung entlang des ehemaligen Mauerstreifens architektonisch und kulturell entstanden ist. Für mich (Wolfram Putz) sind die Projekte die tollsten, die gerade erst anfangen. Ganz einfach gesagt: Ich finde das Morgen viel, viel schöner als das Gestern.

„Das Morgen ist viel schöner als das Gestern." (W. Putz, Gründer)

Ich (W.Putz) habe die Angewohnheit, nach einer Zeit nur noch selten zu den Projekten zurückzukehren, die wir gebaut haben. Ein Leben in der Bewegung oder in dem Moment der Erfindung, das ist im Grunde das Schönste.

Architekten als Bühnenbildner!?

FIV: Ein schöner Zufall, Sie haben damit im Grunde meine nächste Frage schon vorweggegriffen. Die wäre nämlich gewesen, ob Sie sich nach Abschluss eines Projektes direkt dem nächsten widmen, oder ob Sie auch von Zeit zu Zeit die Gelegenheit nutzen, um nochmal an die von Ihnen erschaffenen Orte oder Projekte zurückzukehren?

Graft: Man besucht ab und an ein abgeschlossenes Projekt, aber es ist kein explizites Bedürfnis. Es gibt Architekten, die ein wirklich großes Meisterwerk gebaut haben. Zum Beispiel der Architekt der „Sydney Opera Hall" - er hat in seinem Leben nur zwei Dinge gebaut, ein kleines Haus auf Mallorca und die berühmte Oper in Sydney. Natürlich ist er sein ganzes Leben immer zu diesem Haus zurückgekehrt. Es ist auch ein fantastisches Meisterwerk geworden, aber nach Schlüsselübergabe, nach dem Pressetermin stellt sich eine gewisse Entwicklung ein: Die Projekte werden dann wie von selbst „erwachsen".

Architekt*innen erschaffen im Grunde eine Bühne, auf der die Nutzer ihr eigenes Theaterstück aufführen. Das Gefühl, dass ein Projekt einem selber gehört, verblasst mit der Zeit, obwohl man so viele Tage daran gearbeitet hat. Es gehört dann jemand anderem. Manchmal dem privaten Nutzer, manchmal der Öffentlichkeit, die sich, wenn es „berlinerisch" abläuft, dazu einen Spitznamen ausdenkt, und wieder etwas ganz Eigenes, eine neue Identität daraus macht.



Bild: © BTTR GmbH, Wave

Zusammenarbeit: Kennenlernen & Co.

FIV: Wer seine Ideen mit einem Partner wie Ihnen verwirklichen will: wie können wir uns, als "Eigenheimbesitzer" die Konzept-Phase, die Planung, den Bau von solch spektakulären Immobilien vorstellen? Worauf kommt es an, wenn man ein Gebäude mit "Design-Elementen" plant?

Graft: Am liebsten haben wir im Gegensatz zu anderen bekannten Architekt*innen, die oft ihre eigene Handschrift durchsetzen wollen, eine „Learning Journey", die gemeinsame Reise bis zum Ergebnis. Wir sind nicht so fasziniert von der klassischen Architekturwettbewerbsmechanik, wir lernen unsere Auftraggeber*innen am liebsten persönlich kennen. Wir gehen beispielsweise mit ihnen essen, schauen mit ihnen Fußball, träumen, diskutiere oder kochen gemeinsam. Das sehr intensive Kennenlernen ist uns wichtig

„Den Menschen kennenlernen und in den Mittelpunkt der Erfindung zu stellen, das gefällt uns am allerbesten."

Das geschieht noch weit bevor man einen Designansatz entwickelt, da man sonst Gefahr läuft zu schnell auf eine Schublade im Kopf zurückzugreifen. Es ist ein Prozess, „Design Thinking, user-centered": den Menschen kennenlernen und ihn in den Mittelpunkt der Erfindung stellen. Das gefällt uns am allerbesten. Das geht nicht immer, und es betrifft auch nicht immer nur eine einzelne Person. Dieser Prozess des Ganznah-dran-seins, des Immersiven, das würde uns am allerbesten beschreiben. Dafür ist es essenziell, dass unser Gegenüber dieselbe Lust auf das Projekt mitbringt.

Virtual Reality

FIV: Ein Bereich der immer interessanter wird ist VR, also Virtual Reality. Weltweit gibt es jetzt beispielsweise das erste Immobilienportal, das Neubauobjekte von einem virtuellen Immobilienmakler vorstellen lässt, genauer ein virtueller Avatar namens Ella. Das heißt, sie stellt neue Objekte vor, sieht immer gleich aus, spricht unzählige Sprachen, da alles digital. Alles erste Versuche aber, wie bewerten Sie die Zukunft von VR-Technologien zur Präsentation von Projekten?

Graft: Wir finden die Technologien der Virtual Reality sehr faszinierend. Das war auch einer der Gründe, warum wir damals nach Amerika gegangen sind: um dort die Möglichkeiten der Zukunft weiter zu studieren. Es gab in Amerika mehr technologische Innovationen, die uns gereizt haben. Ob es eine Software oder eben diese Hardware der VR-Brille ist - die wir tatsächlich auch bei unseren Präsentationen benutzen - alles ist voller aufregender Möglichkeiten.

Erfindungsphase

Graft: Architekt*innen haben schon immer bestimmte Techniken gelernt. Eines der aufwendigsten Dinge der Erfindungsphasen ist es, dem Gegenüber die eigene Vorstellung im Kopf zu verbildlichen. Früher haben die großen Architekt*innen dafür beispielsweise riesige Gemälde gemalt, die Wochen oder gar Monate in Anspruch genommen haben. Heute stehen uns ganz andere Technologien zur Verfügung, um die noch embryonalen Architektur-Ideen anderen Menschen zu zeigen - bis hin zur fast körperlichen Erlebbarkeit durch die VR Brille.

Bei den ersten Demos der VR-Technologie waren wir begeistert - es war klar, dass uns das gut weitertragen kann. Es macht Architektur besser, steigert die Kundenzufriedenheit, eliminiert Missverständnisse zwischen Architekt*in und Bauherr*in. Außerdem gibt es wie ein jedes Werk plötzlich auch ein Feedback dazu, wie Architektur entsteht. Als Architekt*innen können wir durch VR nun vorab Ideen besser beschreiben, bevor wir etwas in Beton gießen. Es hilft dabei Abläufe zu kontrollieren, sie zu verbessern, schöner zu machen. Das ist einfach fantastisch!

KU 64 & KU 65

Zahnarztpraxis am Kudamm

Das KU64 & Ku 65 ist ein mehrteiliges Projekt des Berliner Architekturbüros Graft, das es in sich hat. Eine einzigartige Zahnarztpraxis, die den Besuch beim Zahnarzt zu einer entspannten und angenehmen Reise machen soll. Ungewöhnliche Farbgestaltung, individuelle Einrichtung und ein Design der Extraklasse: das macht die KU64 Dental Clinic und auch den KU65 Kids Club in Berlin aus. Die Zahnarztpraxis für Groß und Klein macht die Behandlung zum Erlebnis, und bietet viel Raum für Entdeckungen und Ablenkung. Was es mit diesem außergewöhnlichen architektonischen Projekt auf sich hat, erfährst du hier! Tipp: Über Google Streetview kannst du dir die Praxis virtuell ansehen.

Zahnklinik? High-End!

Die Projekte „KU64 Dental Clinic“ (2005) und „Ku65 Kids Club“ (2011) sind beide im Auftrag des Zahnarztes Dr. med. dent. Stephan Ziegler vom Architekturbüro Graft entworfen worden. Ziel war es, die vor allem mit negativen Assoziationen behaftete Zahnarztpraxis zu einer echten Erlebniswelt zu machen, die den Besuch der Patienten möglichst angenehm gestalten sollte. Das Ziel war klar: weg vom klinischen und hygienischen Ausnahmezustand, hin zu positiv belegten Assoziationen des Wohlfühlens und der Entspannung. Die Angst vor dem Zahnarzt soll vergessen werden, Assoziationen eines Strandbesuches sollen hervorgerufen werden.

Technische Daten

Das Projekt der KU64 / 65 Zahnarztpraxis lag den Architekten vom Graft Architekturbüro sehr am Herzen. Die Kombination einer „klassischen“ Zahnarztpraxis mit Innovation und einem völlig neuen Empfinden für die Patienten zu kreieren - das war die Schwierigkeit. Mittlerweile erstreckt sich die Praxis für Groß und Klein über zwei Stockwerke, und bietet viel Raum für Entdeckungen. Hier einige technische Fakten des besonderen Architektur-Projektes:

Standort: Berlin Kurfürstendamm

Projekt: Gesundheit (Zahnklinik)

Bauherr: Dr. med. dent. Stephan Ziegler

Zeitraum: 2005 (KU64 Dental Clinic)
2011 (KU65 Kids Club)

KU65 Kids Club

Der Kids Club wurde 2011 als Erweiterung der Ku64 Praxis angelegt, und betitelt - wie der Name bereits andeutet - eine Kinderzahnarztpraxis. Die angelegte Dünenlandschaft aus der bereits verwirklichten KU64 Praxis setzt sich im Kids Club fort, und ermöglicht durch diverse Applikationen das Klettern und Spielen an Decken und Wänden der Praxis. Highlight hier ist unter anderem ein vertikaler Garten, hinter dem sich Behandlungsräume befinden.

KU64 Dental Clinic

Das Konzept für Design und Architektur der KU64 Dental Clinic sollte einen radikalen, neuen Typen der üblichen Zahnarztpraxis darstellen. Gelb-, Rot- und Orangetöne, sowie die angedeutete Dünenlandschaft sollen einen Raum erzeugen, der den Besucher sich wie bei einem Strandbesuch fühlen lässt. Der Boden wölbt sich auf, und die Decke formt Wellen: der Raum soll Besucher und Ärzte eher einhüllen, als sie einzuschließen. „Dünenberge und Täler“ sind dabei so angeordnet, dass die Privatsphäre erhalten und ein Gefühl der Intimität gewahrt bleibt, aber dennoch ist ein großzügiger Durchblick durch die gesamte Praxis möglich.

Besonderheiten

Was macht die Zahnarztpraxis auf dem Kudamm nun eigentlich so besonders? Die Bilder sprechen Bände! Dies ist wohl eine der einzigartigsten und ungewöhnlichsten Zahnarztpraxen, die man je gesehen hat - gerade in Deutschland. Innovation und Design verbinden sich mit dem funktionalen Zweck einer Zahnarztpraxis und machen den von vielen so gefürchteten Besuch beim Zahnarzt zu einem positiven Erlebnis. Die wie eine Dünenlandschaft angelegte Raumgestaltung und warme Farben sollen ein Gefühl von Spa und Strandbesuch vermitteln, Kamin und Liegeflächen laden zum Verweilen ein. Gesundheit und Well-Being werden hier großgeschrieben. Auch der Kids Club ist mit seiner Gestaltung ganz auf die positive Erfahrung der kleinen Patienten in der Kinderzahnarztpraxis ausgerichtet. Klettermöglichkeiten lenken die Kinder von der Angst ab und bieten viel Platz und Gelegenheit für Spiel, Spaß und Entdeckungen.

Bild: © Hiepler, Burnier





Bild: © Tobias Hein





Bild: © Hiepler, Burnier



Bild: © Tobias Hein







Bild: © Tobias Hein

GRAFT

Teil 2

FLAGSHIP PROJEKTE, WOHNEN & MIXED USE

Moderne Design-Elemente, das Aufgreifen und Neu-Interpretieren von alten Traditionen, kurzum: Innovation! Dafür steht das international erfolgreiche deutsche Architekturbüro Graft aus Berlin. Das renommierte Unternehmen hat auch Standorte in Los Angeles und Shanghai, und ist architektonisch auf dem Vormarsch! Wir durften die Gründer zu ihrer Unternehmensphilosophie, abgeschlossenen und Zukunfts-Projekten befragen, und konnten Graft so ausführlich kennenlernen. In diesem Teil des Interviews erfährst du spannendes rund um Flagship Projekte, sowie Wohn-, und Mixed-Use-Objekte des Architekturbüros. Egal ob KU64 Dental Clinic, Bricks oder die Villa M in Berlin: Graft hat zu jedem Projekt etwas spannendes zu sagen. Lerne die Projekte der Architekten und deren Arbeitsweise genauer kennen und lass dich vom Charme der individuellen Architektur verzaubern.



Bild: © BTTR GmbH, Charlie Living

KU 64 & KU 65

FIV: Zu einem ihrer Flagship Projekte gehört die Zahnarztpraxis KU64 Dental Clinic und der KU65 Kids Club in Berlin. Wenn Sie beauftragt werden, dann darf man immer mit etwas Besonderem rechnen. Wie man auf den Fotos sieht, ist die KU64 Dental Clinic ein offener Raum, teils mit schwebenden Decken. Eine Art Dünenlandschaft, und im Kids Club können Kinder sogar an den Wänden klettern - so eine Kinderzahnarztpraxis hat man noch nie gesehen. Dazu vertikale Gärten mit üppigem Grün. Was macht das KU64 für Sie zu einem besonderen Projekt?

Graft: Interessant am KU64 Projekt war, dass uns ein Zahnarzt anrief. Wir hatten vorher im Gesundheitssektor noch nicht viel gemacht und kamen eigentlich aus der Hospitality. Für uns war die Öffnung des Wegs „from hospital to hospitality" interessant. Im Wortstamm steckt bereits dasselbe Wort: nämlich ein Gastgeber (Host) sein.

Wir haben die Anfrage für die Zahnarztpraxis nur angenommen, weil der Zahnarzt Dr. Ziegler sagte, dass er mit dieser Klinik etwas Größeres vorhabe und er sich eine Praxis wünsche, die mit allen Regeln breche und Erwartungshaltungen auf den Kopf stelle. Da haben wir gerne zugesagt und ich persönlich (L.Krückeberg) glaube es ist uns auch gelungen, diesen Einstieg zu erfüllen.

Im Grunde war das Projekt in drei Jobs unterteilt: Wir haben die KU64 Klinik am Kudamm im 5. und 6. OG gemacht, und diese zu einem späteren Zeitpunkt um den die Kinderpraxis im gleichen Gebäude erweitert. Inzwischen haben wir für Dr. Ziegler weitere Praxen in diesem Stil gebaut, zusätzlich noch Erweiterungen an anderen Orten.

„Es ist heute wissenschaftlch bewiesen, dass Architektur heilen kann."

Warum eine Zahnarztpraxis

Graft: Warum uns das Projekt einer Zahnarztpraxis so interessiert hat? Weil Dr. Ziegler verstanden hat, dass in unserer Gesellschaft auch Gesundheits-Dienstleistung im Grunde ein Service am Menschen ist, und dass man daher ein*e Gastgeber*in ist. Dass eine Zahnarztpraxis oder auch ein Krankenhaus demnach funktionieren sollten wie ein Hotel, in dem der Gast König ist. Wenn man das berücksichtigt, stellt sich auch Erfolg ein.

Dass wir mit Dr. Ziegler bis heute arbeiten und sich das Projekt immer erweitert hat, liegt daran, dass wir Narrative gefunden haben, die sich vor allem um den Patienten drehen: wie dieser sich (behandelt und abgeholt) fühlt. Zum einen hängt das mit den Fähigkeiten eines Arztes zusammen, zum anderen eben auch mit der „Bühne" , auf welcher dieser Arzt agiert (dabei geht es zum Beispiel auch im Licht, Aufzüge etc.).

Wenn man so etwas als Architekt*in machen kann, mit dem Nutzer und Bauherr*in als Regisseur, dann lässt sich sehr viel erreichen.

Graft: Dieser Fokus auf den Kunden / Patienten hat uns interessiert, und seitdem haben wir extrem viel in dem Bereich gemacht - bis zum tatsächlichen Krankenhaus. Intensive Care Units beispielsweise, in denen wir in Zusammenarbeit mit Experten wissenschaftlich und Evidenz basiert überprüfen, unter welchen Bedingungen der Heilungsprozess von Intensivpatienten schneller verlaufen kann.

An diesem Forschungsprojekt arbeiten wir seit mehreren Jahren mit der Charité zusammen. Es ist heute wissenschaftlich bewiesen, dass Architektur heilen kann. Der Einstieg in den medizinischen Sektor fanden wir durch Dr. Ziegler, weil er die Weitsicht hatte, sich als Zahnarzt anders aufzustellen.

BRLO
Container-Architektur

FIV: Bauen ohne Beton - So könnte man das nächste Projekt zusammenfassen. Container Architektur in Modulbauweise wäre noch treffender. Ein weiteres Flagship Projekt Ihres Büros ist das BRLO Berlin im Gleisdreieck. Es richtet sich an eine sehr urbane Kulturszene. Angelegt ist das BRLO als freistehendes Gebäude aus Überseecontainern. Das Ganze als portable Homebase für das junge Unternehmen. Was hat Sie an diesem Projekt speziell, und an der Container Architektur gereizt? Was war für Sie dabei der springende Punkt, an dem Sie gesagt haben ‚ja da haben wir Lust drauf, und so möchten wir das gerne umsetzen'?

Graft: ‚Bauen ohne Beton' trifft es im Grunde, wir bauen dort unter Einbeziehung des Konzeptes von grauer Energie. In dem Fall eben nicht mit einem gefundenen Gebäude, sondern mit wieder genutzten Containern. Seit es uns gibt, befassen wir uns mit dem urbanen Gewebe - und zwar überall auf der Welt, ob Los Angeles, New York, Peking, Shanghai oder eben Berlin.

BRLO ist nicht das erste Projekt, bei dem wir mit Containern gebaut haben. Die ersten Container haben wir vor fast 20 Jahren in Kalifornien eingesetzt. Damals galten sie noch nicht als Baumaterial und waren für den Außenbereich also nicht zugelassen, weswegen wir die Container für den Innenraum benutzt haben. Wir haben daraus Arbeitsräume gebaut, Konferenzräume, die ausgeschlagen waren wie Narrenzelte.

Platoon & BRLO, „Gebäude auf Zeit"

Graft: Wir haben mit „Platoon" in Berlin, vor allem aber in Seoul (Korea) Projekte realisiert, bei denen „artists in residence" eine Zeit lang in Containern arbeiten konnten. Dort gab es große Meeting Spaces und für jede Art von Festivität Räume, die zur Verfügung standen. Das haben wir anschließend auch in Berlin in der Schönhauser Allee gemacht.

Inzwischen ist die Berliner Platoon Kunsthalle allerdings weitergereist. Darum geht es nämlich auch: mit Prinzipien zu bauen, die in der Lage sind, temporär etwas zu leisten und Geschichte und Mehrwert herzustellen. Doch wenn die Zeit kommt, dann kann diese Architektur umziehen. Genau das haben wir in Zusammenarbeit mit dem Platoon einige Male geschafft, und das ist für BRLO ebenfalls möglich.

Wir haben das Projekt BRLO mit dem Diktum begonnen, dass das Gebäude nur für 3-5 Jahre in Berlin stehen sollte. Aktuell stellen wir allerdings einen Bauantrag dafür, dass es noch einige Jahre länger stehen bleiben kann, da sich die finale Bebauung auf dem Areal sich etwas verzögert und weil es sehr erfolgreich und beliebt bei den Menschen ist. Deswegen wird dem Temporären manchmal eine sehr, sehr lange Lebenszeit geschenkt, was bei BRLO eben auch der Fall ist.

Konzepte auf Zeit: Tradition trifft Innovation

Graft: Aber wenn - aus welchem Grund auch immer - das Fallbeil der Zeit kommt, dann kann die BRLO Brauerei umziehen, oder auseinander genommen und in der Wertschöpfungskette etwas anderes werden. Diese Art von „anderem Städtebau" ist etwas, das uns auch interessiert: Städtebau der temporär ist, der mit den richtigen Ideen ganze Areale aufwerten kann, aber „leichtfüßig" auftritt, weil er auch wieder verschwinden kann, ohne Fundamente sprengen zu müssen.

Temporäre Nutzung gehört genauso zur Stadt wie vieles, das ewig dauern soll, und es gab sie auch immer: Wir denken an Marktplätze, Orte urbaner Rituale, die so alt sind, wie der Mensch selbst.

„Gebäude auf Zeit" sind nicht neu, man muss sich nur auf diese wunderschöne Tradition besinnen und die-



Bild: © Tobias Hein, BRLO

se mit heutigen Mitteln umsetzen. Dabei kann man viel Mehrwert für den städtischen Raum schaffen, ohne langfristige Entscheidungen treffen zu müssen - sei es eine Investition von Geld oder auch Zeit. Dieser Bereich interessiert uns, denn die heutige Stadt ist schnell. Die Welt ist global, und genauso schnell und global müssen wir als Architekten denken, wissend, dass unsere Profession eigentlich eine ist, die häufig viel längere Zeiträume braucht, um sie zu planen, aber dann natürlich auch viel länger als Bauwerk erhalten bleibt.

„Die Stadt ist schnell, die Welt ist global - und genauso schnell und global müssen wir als Srchitekten denken."



Bild: © Done Studio / Ulf Saupe, BRLO

Villa M in Grunewald

Etwas, das für unsere Leser*innen tatsächlich vor allem spannend ist, ist der Aspekt der Wohn- bzw. Mixed Use Immobilien. Dabei kommen Projekte wie die Villa M, das Bricks-Projekt oder auch das Charlie Living Quartier in Berlin in den Sinn.

FIV: Zuerst zur Villa M, die rundum mit individuell angefertigten Keramikplatten verkleidet ist, die auf einem Baukastenprodukt beruhen, aber teilweise auch individuell angefertigt waren. Allein die Suche nach den richtigen Partnern, um das Ganze praktisch umsetzen zu können, nimmt viel Zeit in Anspruch. Die Anfertigung demnach umso länger. Das gesamte Objekt kann, wenn man so will an einen eiszeitlichen Findling erinnern und ist in Berlin Grunewald umschlossen von klassischen Villen. Zunächst zum außergewöhnlichen Design: Wie entwickeln Sie ein solches Projekt? Entsteht die Idee in einer Sekunde zufällig, oder sind es Wochen der Planung mit dem Bauherrn / der Bauherrin, oder ist das je nach Projekt unterschiedlich?

Graft: Die Entwicklung eines Projekts ist eine sehr, sehr lange Reise, und eigentlich entstand erst am Schluss dieser Spitzname ‚Der ‚Findling', diese Assoziation, dass das Haus wie ein großer Stein, fast wie ein Meteor, aussieht. Klar war, dass der Bauherr uns in diesem Fall extrem freie Hand ließ, und etwas Außergewöhnliches haben wollte. Etwas, worauf er stolz sein kann und das eine neue Stimulation der Interpretation auslöst, die eben keine klassische Entziffe-rung von einer „Erzählung von Haus" hat.

Planungsprozess einer Luxusimmobilie

Graft: Man musste das Haus natürlich auch in die Nachbarschaft hineinbringen, und es in ein Baurecht, ein Planungsrecht und einen B-Plan vor Ort setzen. Dieser geht eigentlich davon aus, dass das Haus drei Geschosse mit einem Dach hat, mit einer eindeutig erkennbaren Eingangstür. Ein so landschaftliches, naturartiges Bild zu versuchen, ist im Grunde in einem iterativen Prozess entstanden, in einem Brainstorm zwischen dem Bauherrn, uns Partnern, und unseren Mitarbeitern. So ist die Villa M über einen sehr langen Zeitraum geboren worden.

Das was viele jetzt in der Villa erkennen, die Metapher des Findlings, das war uns im Moment der Erfindung am Anfang nicht wichtig, das ist erst retrospektiv entstanden, erkannt, gelesen worden.. Wir zeigen eine neue mögliche Interpretation im Narrativ auf, aber: das eigentlich nicht ganz Klare und Eindeutige in der Identität, dass die Villa je nach Tageslicht, je nach Beobachter, je nach Jahrzehnt, in dem man sie betrachtet unterschiedliche Dinge auslöst, das ist gewollt.

Finaler Entwurf braucht Zeit

FIV: Also war es in dem Fall ein längerer Prozess bis hin zum tatsächlichen, finalen Entwurf?

Graft: Es ist meistens so, dass der Prozess bis zum finalen Entwurf langwierig ist. Geniestreiche kommen meistens nur in der Verkürzung des Films vor, oder wenn man Mozart heißt. Es macht doch gar keinen Spaß, wenn man nach einer Sekunde fertig ist. Wir wollen den Moment der Idee ausdehnen, ausreifen. Aus dem wird dann schon früh genug Realpolitik.

Auf diese Reise zu gehen, zu verstehen was der Ort, die Umstände und das Gegenüber dort haben wollen, das ist das Spannende. Wenn der Moment des Nachhorchens in diesen noch leeren Raum, des noch weißen Blattes Papier länger als ein Geniestreich von 14 Sekunden anhält, dann ist das wirklich schön.

Besonderheiten der Villa M

FIV: Das gesamte Konzept des Hauses ist interessant, da es sich sowohl als Mehrfamilienhaus nutzen lässt, als auch getrennt in einzelne Einheiten. Vorteilhaft für den Eigentümer, so sind die Nutzungsmöglichkeiten erweiterbar. Könnten Sie uns noch mehr über diese und weitere Feinheiten dieser Villa erzählen?

Graft: Das Haus ist ursprünglich für einen Nutzer angelegt, der das Haus alleine (zukünftig mit Familie) bewohnen will. Was man daraus später für eine Unterteilung macht, darauf hat der Architekt keinen Einfluss mehr. Wir haben es nicht als Mehrfamilienhaus geplant, es ist dennoch durchaus in dieser Weise von mehreren Bewohnern nutzbar.

Das Thema war allerdings erstmal primär ein herrschaftliches, gesellschaftliches Haus neu zu interpretieren, und das in einer im Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Waldsiedlung wohlhabender Berliner. Einen gesellschaftlichen Auftritt zu schaffen, mit einer Möglichkeit zu entertainen und Personal zu beherbergen. Ein ganz klassisches Programm in eine wirklich völlig innovative und nicht dechiffrierbare Form zu bringen.

Innovation für Haus & Garten

Graft: Früher hätte man einen klassischen Portikus gebaut, die Bediensteten hätten unter dem Dach gewohnt, man hätte im Erdgeschoss große Unterhaltungsräume gemacht und die Küche wäre nicht so dominant und offen zur Wohnlandschaft gewesen. Das ist in diesem Haus ganz anders: Es will sich landschaftlich verhalten. Diese Qualität geht in der Gestaltung des Gartens weiter. Zusammen mit dem Landschaftsplanern von Kre_Ta hatten wir früh damit angefangen, uns das Haus auch in seiner Gartengestaltung als etwas Ganzheitliches vorzustellen. Deswegen geht die Materialität und die Formsprache im Garten weiter.

Natürlich möchte so ein Haus noch lieber in einem riesigen Park, oder am Hang eines Hügels im Mittelgebirge Deutschlands stehen, oder, oder, oder. Der Besitzer selbst ist Stolz darauf, dass er mit seinem Haus ein bisschen aus der Reihe tanzt, dass es ein Hingucker ist, und dass es innerhalb dieser gründerzeitlichen Villen eigentlich auch sagt: „Hallo, ich bin etwas Neues! Hier herrscht Aufbruch statt Restauration!"

Beispielhaft für einen „Kniff" dieser Villa ist das zweite Treppenhaus im Inneren. Angenommen das Haus wird verkauft und einem anderen Nutzen, wie einem Mehrfamilienhaus mit einer Wohnung pro Etage, zu-



Bild: © Frank Herfort, Villa M

geführt. Dann ließen sich die einzelnen Wohnungen separat erreichen. Deswegen haben wir uns im Inneren bis auf das Treppenhaus halbwegs zurückgehalten und versucht, dieses klassisch auszustatten.

TIPP! Mehr zur Villa M erfährst du ab Seite 148.

„Das nicht ganz Klare in der Identität der Villa M, das ist gewollt."

Moderne Architektur heißt Altes neu denken

FIV: Wie Sie bereits am Anfang gesagt haben, steht Graft im Grunde als gemeinschaftliches Büro für Innovation. Sie nutzen extravagante Materialien wie in dem Fall die Keramikplatten für die Fassade, ebenso wie andere moderne Elemente und sorgen auch mit diesem Bruch von Konventionen sozusagen für Innovation, auch im Bereich Immobilien grundsätzlich. Deshalb die relativ allgemeine, aber dennoch sehr spannende Frage gezielt an Sie gestellt: Was ist oder was heißt moderne Architektur für sie persönlich?



Bild: © Tobias Hein Villa M

Graft: Wir sehen uns als Vertreter von moderner Architektur und wie Wolfram (Putz) sagte, suchen wir durchaus das Neue. Es ist unser Selbstverständnis, dass wir Architektur studiert haben, um das Neue zu denken, denn das Gewohnte kennen wir ja schon. Das sich Wiederholdende können dann auch alle, nur dafür braucht man nicht Architektur zu studieren. Wenn man nicht das Gefühl hat, dass man etwas zur Lösung der Zukunft beitragen kann - und das können häufig nur neue Dinge / Innovationen gepaart mit bekannten Dingen - dann sehen wir keinen wirklichen Sinn in der Profession Architekt*in.

„Konventionen zu brechen
ist keine Qualität an sich."

Konventionen zu brechen ist aber keine Qualität an sich. Wir lieben durchaus auch die Baugeschichte und große Qualitäten, die von Architekten vor uns erreicht wurden. Wir sehen uns in dieser Tradition von Architekt*innen.

Karl Friedrich Schinkel war in seiner Zeit revolutionär, auch wenn seine Werke heute auf uns wie etwas klassisch zeitlos wirken. Das alles sind rückwirkende Betrachtungsweisen. Schinkel wollte in seiner Zeit das Allerbeste, Innovativste und Neueste denken - und dabei war er sehr versatil. Er war nicht nur Klassizist, er war Forscher und Erneuerer. Er war durchaus auch ein Bereiter der Moderne, wenn man beispielsweise auf seine Bauakademie oder die Kaufhäuser schaut, die er geplant hat. Was ich (T. Willemei) damit sagen möchte ist: Wir lieben Tradition, aber Traditionen, müssen sich - für uns - immer wieder beweisen.

Traditionen & Neubauprojekte

Graft: Ein Satz von Thomas Morus, der bereits 500 Jahre alt ist und beweist, dass Zeit und Alter überhaupt keine Rolle spielen, lautet: „Tradition ist nicht das Halten der Asche, sondern das Weiterreichen der Flamme". Das ist für uns Tradition: wenn sie immer noch brennen, dann sind es gute Traditionen. Traditionen, die abgebrannt sind, brauchen wir als Gesellschaft nicht mehr. Wir können neue erfinden, und dazu haben wir von Graft große Lust. Wir wissen alle, dass Neuerfindung nicht heißt, alles neu zu machen, sondern eine Kleinigkeit in einem sehr komplexen Gefüge zu verändern.

Wir alle stehen auf den Schultern von Giganten. Doch wir stehen gerne da oben, denn von dort hat man Weitblick und manchmal muss man sogar von der Schulter abspringen, damit sich etwas verändert. Das machen wir gerne und begeistern uns damit gegenseitig für das Neue. Nicht weil es neu ist, sondern weil das Neue etwas leisten kann. Wenn es das nicht tut, dann kann man das Neue auch sehr schnell wieder zur Seite legen. Wir sind nach wie vor Freunde davon, es einfach zu probieren.

„Am Ende muss ein Mehrwert
entstehen!"

Wer gehen will, der muss einen Fuß hochheben und die Balance verlagern, sonst kann er nicht anfangen zu gehen. In vielerlei Hinsicht freuen wir uns darauf, wenn man uns die Gelegenheit gibt, wieder gehen zu lernen - so wie Kinder es tun -, immer mal wieder die Balance zu verlieren und in ein ‚Terrain vague' einzudringen. Denn dort winkt häufig ein besonderes Abenteuer, nicht nur für Architekt*innen, sondern auch für die Bauherr*in.

Am Ende des Tages muss allerdings ein Mehrwert entstehen: für die Gesellschaft, für die Realisierbarkeit, für den Verkauf oder einfach für die Lust am Benutzen von Architektur. Wenn das Moderne ist, dann sind wir gerne dabei!

Bricks Berlin: In neuer Aufmachung

FIV: Im Zuge dessen die Frage zum Projekt Bricks, das ja auch in Berlin gewesen ist: Es geht nicht immer nur um Neubau. Brick Berlin Schöneberg war ein Revitalisierungsprojekt. Wie gehen Sie ein solches Projekt an, was wollten oder sollten Sie am Gebäude unbedingt erhalten?

Graft: Bricks ist eines der größten Projekte von Graft in der letzten Zeit, das eben ein Weitererzählen einer schon vorgefundenen Qualität und Geschichte beinhaltet. Bricks war das Ensemble, welches einen ganzen Berliner Block durchdringt: ein altes, großes Postfuhramt. Es war bereits in seiner ersten Baugeneration ein wirkliches Stück großer Baukunst, und ist deswegen frühzeitig als Architekturdenkmal klassifiziert worden. Unser Bauherr, mit dem wir schon einige Projekte umgesetzt hatten, erwarb das alte Postamt, um etwas komplett anderes daraus zu machen und es nach-zu-verdichten.

„Was ist das Morgen, für das wir die Moderne neu bauen?"

Deswegen war es total toll, sich auf eine Forschungsreise in die Vergangenheit zu begeben, um die ganzen Fäden zu (er)finden, die man aufnehmen möchte, um so ein Projekt zu verstehen. Um auch die Intentionen der Kollegen, die früher an diesem Haus gebaut haben, in einer Weise zu ehren. Und das ohne sie nachzuahmen oder sie zu kopieren.

Wir glauben, dass kein Architekt - zumindest keiner der eine ähnliche Denkweise wie wir hat - wollen würde, dass man sein Haus in 100 Jahren so ergänzt, wie er es selbst zur Entstehungszeit getan hätte. Diese Architekten waren es auch, die die Gegenwart in der Gegenwart gelebt, geliebt und gefordert haben, und gedrängt haben, um zu verstehen: Was ist das Morgen, für das wir die Moderne neu bauen?

Ziegel als stilistisches Bindeglied

Graft: Insofern haben wir uns überhaupt nicht gescheut zu sagen: Wir wollen dort weiter erzählen, aber mit einer Haltung von heute. Das, was als Klammer über die Zeit in die Vergangenheit geht, ist die Nutzung des gleichen Werkstoffs. Diesen für Berlin sehr typischen Werkstoff Ziegel, der eine große Geschichte in dieser Stadt hat.

Wir haben uns gefragt: Was sind Ausdrucksformen von Ziegel heute? Was sind bautechnische Möglichkeiten, die Ziegel heute hat, die er vor 100 Jahren noch nicht hatte? Im Eingang der Fassade an der Hauptstraße beispielsweise entstand etwas, das nur durch eine computergestützte Generierung von Form und Kontrolle dieser Form in dem Fertigungsprozess der Ziegellegung hergestellt werden konnte, weil jede Linie, jede Lage von Ziegeln einer anderen Kontur oder topografischen Linie folgt.

So entstanden plötzlich expressionistische Anleihen aus der Ziegelarchitektur der Jahrhundertwende, mit einem formalen Ausdruck, den man händisch so nicht hätte herstellen können - zumindest nicht in dieser Genauigkeit und nur sehr kompliziert. Auch wenn es nur ein kleiner Teil des Ensembles ist, der mit dieser parametrischen Entwurfstechnik und Bautechnik belegt ist, zeigt es dennoch, dass das Haus nicht vor 1999, ja wahrscheinlich nicht vor 2010 hätte gebaut werden können. Insofern drücken wir durch das Haus eine nächste, neue Generation von Architektur aus, die ganz stark für ihre Zeit steht.


Bild: © BTTR GmbH, Bricks

Architektur: Zukunft durch Herkunft

Graft: Wir möchten mit dem Projekt Bricks aus der harten, sehr durch Regeln oder auch von mangelnder Vorstellungskraft geprägten Architektur der „Kiste“ ausbrechen, und eine Sensibilisierung, Poetisierung und auch Feminisierung von Formensprachen hineinnehmen, die eine andere Grundschwingung im Beobachter auslösen kann. Eine Formensprache, die im Stadtraum den Raum anders fließen lässt.

Das gab es zwar in Teilen auch schon im zwanzigsten Jahrhundert, aber es ist durch die computergenerierte Architektur im Laufe der letzten 10 - 15 Jahre erst beherrschbarer, planbarer und machbarer geworden. Deswegen ist es auch in vielen Bereichen sichtbarer. Zukunft braucht Herkunft. Wir stehen auf den Schultern von anderen Innovator*innen.

Schön ist auch, dass im Inneren des Gebäudes eine wirklich tolle Mischung an Gesellschaftsgruppen und Nutzungen stattfindet. Es wird dort gewohnt, gearbeitet und es gibt ein großes, jüdisches Kabbalah-Zentrum, also einen spiritueller Ort.

Natürlich gibt es auch ganz klassische Büro- und Gewerbemöglichkeiten, und ein Postamt. Insofern ist es eine schöne, sogenannte „Berliner Mischung“. Weiter-experimentiert-erzählt in etwas, was früher ein monofunktionales Postgelände war. Das kann jedem zeigen, wie alte, historische Gebäude ihr Korsett sprengen, und weitererfunden werden können, in dieser Stadt die wir alle lieben: Großstädtisch, aber dörflich im Maßstab und im Inneren.



Bild: © Trockland, Bricks

BRICKS BERLIN

Das Bricks in Berlin Schöneberg ist eines der Aushängeschilder des renommierten Berliner Architekturbüros GRAFT. Spannend an diesem Projekt war und ist vor allem der Aspekt des Denkmalschutzes und der Revitalisierung. Der Anspruch war hier nicht ein reiner Neubau, sondern die Aufwertung und Erhaltung eines ehemaligen Postgeländes. Das Bricks ist ein recht großer Gebäudekomplex und liegt sehr zentral in der Berliner Innenstadt. Restaurants, Geschäfte und Wohnungen sind Teil der Immobilie. Was das Bricks genau ausmacht, welche Besonderheiten der Gebäudekomplex bietet und wie das Ganze aussieht, das kannst du hier herausfinden. Ein absoluter Architektur-Leckerbissen!

Besonderheiten: Ziegelfassade

Das Bricks Berlin ist ein besonderes und komplexes Architektur-Projekt. Entscheiden hier: Aufgrund der teils denkmalgeschützten Gebäude musste hier besonderes Feingefühl an den Tag gelegt werden - statt Neubau ging es hier primär um die Revitalisierung. Das historische Postgelände in Schöneberg wurde um zwei Neubauten erweitert, und die ehemaligen Dächer für die gewerbliche Nutzung aktiviert. Dadurch entstand auf einer Fläche von insgesamt 32.000 m² ein moderner, der Öffentlichkeit zugänglicher Gebäudekomplex aus Geschäften, Büros, Restaurants und Wohnungen. Grünflächen in direkter Nähe und eine großartige Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv. Die teils denkmalgeschützten Gebäude mussten erhalten bleiben, und stellten somit eine große Herausforderung für die Architekten dar. Unterschiedliche Gebäude bekamen einen individuellen Charakter - der jeweils auch aus der Entstehung der Gebäude in unterschiedlichen Jahrzehnten resultiert - und fügen sich doch in Summe in ein stimmiges Gesamtbild ein. Ziegelfassaden bilden hier ein gestalterisches Kernelement.

Technische Daten

Was macht das Bricks aus? Hier findest du harte Fakten im Überblick:

Standort: Hauptstraße und Belziger Straße, Berlin Schöneberg

Projekt: Revitalisierung, Umbau für Gewerbe, Universität und Gastronomie & Erweiterung (2 Neubauten)

Bauherr: Trockland Management GmbH

Zeitraum 2014 - 2020

Bruttogesamtfläche 32.000 m² (gesamt)

Architektur als Chance

Das „Bricks Berlin Schöneberg“ ist eines der Projekte des erfolgreichen Architekturbüros Graft aus Berlin (zu Graft später mehr). Der Gebäudekomplex, der sich über diverse Häuser zieht, ist eines der Aushängeschilder von Graft. Herausforderung an diesem Projekt war die Revitalisierung eines ehemaligen Postgeländes, bei dem der Umbau für Gewerbe, Universität und Gastronomie, sowie die Erweiterung um zwei Neubauten vom Bauherren gefordert wurden. Auf einer Bruttogesamtfläche von insgesamt 32.000 m² wurde in insgesamt 7 Jahren (2014 - 2020) an der Fertigstellung dieses Groß-Projektes gearbeitet.

Bild: © BTTR GmbH, Bricks




HAIR & BEAUTY



Bild: © BTTR GmbH, Bricks


SURPRISING
SPACES



Bild: © Trockland, Bricks



WOHNUN



GSTYPEN

ALTBAUWOHNUNG

Du bist Student, möchtest mit deinem Partner zusammen ziehen oder einfach weg von zu Hause und in die Stadt? Dann wäre ein Altbau für dich das Richtige. Aufgrund der überwiegenden Nähe zu Innenstädten sind Altbauwohnung auf dem Markt heiß begehrt. Hohe Decken, Erker und Kastenfenster sind charakteristische Merkmale dieser Architektur und versprechen einen Wohlfühlfaktor. Egal ob Mieten oder Kaufen, hier findest du nützliche Tipps, Vorteile und Nachteile rund um diesen besonderen Bautypen.

Altbauwohnung: Was ist eigentlich ein Altbau?

Wie sieht eigentlich eine typische Altbauwohnung aus und passt das zu mir? Diese Frage solltest du dir auf jeden Fall stellen, bevor du dich für so einen Wohnungstyp entscheidest. Natürlich ist schon die Außenfassade, besonders zwischen den neuen Betongebäuden, ein absoluter Hingucker. Mit den Stuckverzierten Wänden und den kleinen Balkonen oder Mauerausbuchtungen stechen Altbau Häuser definitiv hervor. Aber wie sieht es eigentlich im Inneren aus?

Merkmale: der unverwechselbare Charme

Eine Altbauwohnung hat viele charakteristische Bauelemente zu bieten. Neben wunderschönen stuckverzierten Innenwänden, Flügeltüren oder einem Erker sind vor allem aber die hohen Decken ein Merkmal für diesen Bautyp. Diese können bei drei bis über 4,5 Meter in die Höhe ragen und geben deinem Raum viel mehr Freiheit und Größe. Ebenso sind die klassischen Holzdielen und das Fischgrätenparkett ein Markenzeichen für den Altbau und verleihen deinem Eigenheim etwas uriges. Auch die Kastenfenster gehören zu der Architektur vom Altbau dazu. In der damaligen Zeit wurden Doppelfenster mit einem Zwischenraum gebaut, welcher vor allem zur Isolation diente. All diese Merkmale sorgen dafür, dass Altbauwohnungen einen Charm besitzen, der vor allem für junge erwachsende sehr attraktiv ist.



Besondere Raumaufteilung

Altbauwohnungen sind bekannt für ihre kleinen Durchgangszimmer, Vorratszimmer oder Einbauschränke. Ganz egal, ob die Räume kleiner oder größer gestaltet sind. Das wichtigste ist, dass du den Raum nach oben hin nutzt. Kein anderer Baustil hat so hohe Decken und bietet dir somit die Möglichkeit, auch diesen Raum zu nutzen und nicht zu verschwenden. Möglich wären zum Beispiel hohe Regale, um Stauraum zu ermöglichen oder eine große Hängelampe. Du hast viele Optionen also werde kreativ und verschwende keinen Raum.

Vorteile & Nachteile einer Altbauwohnung

Wie bei jedem Bautypen gibt es immer verschiedene Vor- und Nachteile die man beachten sollte, bevor man so eine Wohnung mietet oder kauft. Wir nehmen dir die Arbeit ab und haben hier die wichtigsten Vor- und Nachteile einer Altbauwohnung für dich zusammengefasst. Daran kannst du dann abwägen, ob dieser Baustil etwas für dich ist und ob du dich auch mit den Nachteilen anfreunden kannst.

Vorteile: hohe Decken, Stuck und besondere Fenster

In einem Altbau zu leben bietet dir nicht nur viele Ästhetische Vorteile, sondern auch einige Praktische. Neben den soeben erklären Vorteilen von hohen Decken, gibt es in den meisten Altbau Häusern auch einen Keller mit möglichen Stauraum. Außerdem stehen die meisten Altbau Häuser unter Denkmalschutz und wenn du vor hast, ein solches Haus zu kaufen, hast du die Möglichkeit 90% der Sanierungskosten (Innerhalb von 10 Jahren) steuerlich ab zu setzten. Auch die Kastenfenster sehen nicht nur schön aus, sondern isolieren durch die Doppelfenster den Raum, um Schall zu dämmen und zum Beispiel Warme Luft im Raum zu speichern. Diese sind zwar mit den heutigen Standards nicht gleich zu setzen, sind aber ein schöner Nebeneffekt.

Nachteile: ein charmantes Knarren der Dielen

Gesetzlich heißt es, dass man Gebäude mit einem Baujahr bis 1949 als Altbau betiteln darf. Daher ist es leider unumgänglich einige, kleine Nachteile mit in Kauf nehmen zu müssen. Zum einen ist es oft der Fall, dass man eine Renovierungsbedürftige Wohnung kauft und daher noch weiteres Kapital einbringen muss. Dafür hast du jedoch die Möglichkeit, die Wohnung nach deinen kreativen Wünschen zu renovieren. Außerdem sind die Wände meist dünn, es ist also hellhöriger und die alten Böden knarren und knacken ab und zu. Ebenfalls gibt es meist keinen Fahrstuhl und aufgrund der hohen Decken dauert es länger den Raum auf zu heizen.Das solltest du vor dem Kauf/Mieten beachten

Egal ob du kaufen oder mieten möchtest, man sollte sich immer genau über die Bauart informieren, um auf alles vorbereitet zu sein. Vor allem bei älteren Gebäuden gibt es einige Punkte, die man beachten sollte. Wir stellen dir hier die wichtigsten Sachen vor, damit du alles im Vorhinein abklären kannst und dich keinen unerwarteten Kosten treffen.



Was ist beim Kauf zu beachten

Zu aller erst solltest du dich über den baulichen Zustand deiner Wohnung informieren. Gerade beim Altbau gibt es einige Dinge, die nicht modernisiert sind oder auf die besonders geachtet werden muss. Suche dir vor dem Kauf am besten einen Spezialisten, der dich unterstützt und dir einen Einblick in die möglichen Sanierungsarbeiten gibt. Möglich wäre zum Beispiel, dass die Außenfassade beschädigt ist und dadurch Feuchtigkeit und Schimmel in die Wohnung kommt. Außerdem könnte es sein, dass die Statik ausgebessert werden muss, um Standfestigkeit zu gewährleisen oder Instandsetzungsarbeiten nachgeholt werden müssen. Hol dir also Hilfe und dann kann eigentlich nichts schief gehen.

Altbauwohnung mieten: Was ist zu beachten?

Auch wenn du dich dazu entscheidest, einen Altbau nur zu mieten, solltest du auch hierbei einige Dinge beachten. Falls es bei deiner zukünftigen Wohnung etwas zu sanieren gibt, solltest du das unbedingt vorher mit dem Vermieter absprechen und schriftlich festlegen lassen. Das schützt dich davor, später auf unerwarteten Kosten sitzen zu bleiben und für eventuelle Schäden verantwortlich gemacht zu werden. Außerdem solltest du immer Veränderungen mit deinem Vermieter absprechen. Wenn du also über Dekoration hinaus etwas an deiner Wohnung verändern möchtest, kläre alles im Vorhinein ab, denn es könnte sein, dass verlangt wird, dass man die Wohnung im Originalzustand wieder abgeben muss.

Heizsysteme im Altbau: Heizen, Dämmen & Co.

In Altbauwohnungen ist es nicht immer einfach, die passende Temperatur zu haben und trotzdem keine zu hohe Heizungsrechnung zu bekommen. Vor allem, da heutzutage viel Wert auf Klimafreundlichkeit gelegt wird. Sollte die Temperatur zu niedrig sein, könnte sich Schimmel bilden, ist sie zu hoch, wird das Klima mehr belastet. Hier nenne wir dir jetzt ein paar nützliche Tricks, um deine Nebenkostenrechnung möglichst gering zu halten.

Am besten wäre es, wenn die Heizung etwa eine Stunde vor dem Schlafen gehen abgeschaltet wird und eine Stunde vor dem Aufwachen wieder angehen. So verschwendest du nicht unnötig Geld während der Nacht und wachst trotzdem in einer warmen Umgebung auf.

Du solltest in Räumen, die du weniger benutzt keine zu hohe Zimmertemperatur haben. Dafür kannst du sie in den Räumen, die du oft benutzt höher stellen, denn auch dadurch hältst du deine Nebenkosten niedriger. Achte aber darauf, zwischen den Räumen immer die Türen zu schließen, den sonst entweicht beispielsweise die warme Luft.

Damit sich die Wärme ideal im Raum verteilen kann, solltest du keine Möbel oder Gegenstände vor der Heizung platzieren. Außerdem wäre es sinnvoll, wenn du auch zwischen deinen Möbeln und der Wand einen kleinen Abstand behältst, damit die Außenwand nicht zu sehr runter kühlt.

x Zeitschaltung an der Heizung

x Temperaturunterschied zwischen den Räumen

x Platziere keine Möbel vor dem Heizkörper

Für wen ist ein Altbau geeignet?

Obwohl eine Altbauwohnung einen wunderschönen Charme verleiht, ist dieser Bautyp vielleicht nicht für jeden etwas. Man muss die Vor- und Nachteile abwägen und persönlich schauen, ob diese Art von Architektur zu dir passt. Wir stellen dir hier ein paar Gruppen vor, von denen wir denken, dass eine Altbauwohnung perfekt zu ihnen passen würde.

Studierende: die perfekte WG

Der einzigartige Charme von Altbauwohnungen ist vor allem bei jungen erwachsenen sehr beliebt. Wenn du gerade ausziehen möchtest oder um ziehen musst, um zu studieren ist ein Altbau auf jeden Fall perfekt für dich. Zum einen sind Altbauwohnungen oftmals mitten in der Innenstadt und in der Nähe der Universität und bieten dir somit die Möglichkeit flexibel zu sein. Zum anderen sind sie perfekt gemacht um dort in einer WG zu leben. Durch die vielen kleinen Räume kann man mühelos mit drei oder vier Menschen zusammenwohnen und sich somit die Miete teilen.

Paare: Familie in Planung?

Oftmals befinden sich Altbauwohnungen nicht nur mitten im Stadtzentrum, sondern auch am Stadtrand oder in verschiedenen Stadtvierteln. Besonders diese Objekte sind für junge Paare, welche vielleicht schon an die Familienplanung denken, geeignet. Zum einen ist man immer noch schnell in der Innenstadt und kann alles mühelos erreichen, zum anderen ist man nicht mehr in den städtischen Trubel mit eingebunden hat etwas mehr Ruhe. Außerdem bieten die kleine Zimmer und die hohen Decken viel Spielraum für die persönliche Entfaltung, aber auch für potentielle Kinderzimmer.



MAISONETTE WOHNUNG

Auf der Suche nach einem neuen Ort zum Leben trifft man immer wieder auf Angebote für diese Art der Wohnung. Der Name klingt elegant und ansprechend, aber kann die Wohnung deinen persönlichen Ansprüchen gerecht werden? Damit du diese Frage klären kannst haben wir ein paar Basis Fakten, sowie Vorteile, Nachteile und Co. für dich zusammengefasst.

Was ist eine Maisonette Wohnung?

Viele träumen davon in einer Maisonette Wohnung zu leben. Was das überhaupt bedeutet und worauf du dich einstellen solltest, wenn auch du eine Maisonette Wohnung beziehen willst, findest du hier. Also gehen wir darauf ein, was in Deutschland genau unter einer Maisonette Wohnung verstanden wird, damit du dir ein kleines Bild darüber machen kannst, ob dir das Leben in einer solchen Art von Wohnung überhaupt gefallen könnte.

Eine Maisonette Wohnung bezeichnet in Deutschland eine Wohnung, die zusammenhängend in mindestens zwei Geschossen eines Gebäudes angeordnet ist. Dabei kann sie sich sowohl in unteren, als auch in oberen Geschossen eines Hauses befindet. Meist umfasst eine Maisonette Wohnung allerdings das Dach- und das darunterliegende Geschoss. Die zweite Etage einer Maisonette Wohnung kann durchaus auch als offene Galerie angelegt sein, ebenso wie als umfassendes Stockwerk.

Merkmale von Duplex oder Galerie Wohnungen

Maisonette Wohnungen sind auch unter dem Namen Galerie Wohnung oder, gerade in moderner Architektur immer häufiger, als Duplex-Wohnung bekannt. Gerade der Begriff Galerie Wohnung gibt sehr viel Aufschluss darüber, um welche Art von Architektur es sich handelt, denn man bekommt zwar zwei Etagen, die obere Etage muss allerdings kein voller Raum sein und ist es oft auch nicht.

Raumaufteilung

Jetzt zum Kern dessen, was eine Maisonette Wohnung von anderen Optionen unterscheidet: die Aufteilung der Etagen. Wie bereits angeteasert zeichnet sich eine Duplex-Wohnung dadurch aus, dass sie nicht nur auf einer Etage bleibt, sondern, dass zwei Etagen durch eine offene, oft im am Rand des Raumes stehende Treppe miteinander verbunden werden.

Die obere Etage kann eine eigene volle Etage bilden. In den meisten Fällen handelt es sich allerdings vielmehr um eine Galerie oder sogar eine Hochparterre, die den hohen Raum erweitert und zusätzliche Wohnfläche bietet.

Internationale Unterschiede

Unter dem Begriff Maisonette kann man sich, sobald man hört, dass der Name aus dem französischen kommt und kleines Haus bedeutet, direkt viel mehr vorstellen. Aber dennoch ist hier Vorsicht geboten, denn was außerhalb von Deutschland als Maisonette bezeichnet wird beschreibt nicht immer das, was wir darunter verstehen.

Bei uns bezeichnet das Wort Maisonette Wohnungen, die durch eine im Raum offene Treppe zwei Etagen miteinander verbunden hat, und so etwas mehr Platz zum Einrichten und Leben bietet. In Frankreich zum Beispiel kann jede mittelgroße Wohneinheit als Maisonette bezeichnet werden.

Das britische Verständnis von Maisonette ist wesentlich näher an dem dran, was in Deutschland

als Maisonette bezeichnet würde, vor allem zeichnet sich im vereinigten Königreich eine Maisonette Wohnung aber durch einen separierten Eingang aus. Wenn die Wohnung beispielsweise über einem Geschäft gelegen ist, hat die Maisonette Wohnung auf jeden fall einen Eingang, der neben dem Laden gelegen ist.

Solltest du dich also auf Wohnungssuche im Ausland befinden, oder nach Ferienwohnungen schauen achte darauf, dass dein Verständnis von Maisonette davon abweichen könnte, was die Anzeige meint.

Vorteile & Nachteile

Durch die Architektur der Wohnungsform ergeben sich einige Vorteile und Nachteile. Besonders interessant ist, dass manche der positiven Aspekte gleichzeitig negative Nebeneffekte haben können. Viele schätzen Maisonette Wohnungen zum Beispiel dafür, dass sie so offen sind. Einen offenen Raum zu heizen kann aber durchaus zu einer unerwartet hohen Nebenkostenrechnung führen.

Sind zum Beispiel frei stehende Treppen etwas, dass du persönlich ästhetisch findest, dann werden dir Maisonette Wohnungen bestimmt gefallen, aber Treppen schränken gleichzeitig auch die Barrierefreiheit einer Wohnung ein. Vielen Menschen gefallen Wohnungen im Dachgeschoss besonders gut, aber das Leben im Dachgeschoss kann genauso auch Nachteile mit sich bringen, so wird es im Sommer unter dem Dach besonders warm und Dachschrägen schränken dich in der Einrichtung ein.

Vorteile der Maisonette

Dass du auf dieser Seite gelandet bist, spricht dafür, dass du vermutlich auf der Suche nach einer Mietwohnung bist, oder kurz davor stehst deine erste Wohnung zu kaufen. Das Gefühl eines Eigenheims bieten Maisonette Wohnungen auf jeden Fall. Freunde der Wohnungsform bringen zusätzlich häufig diese Aspekte vor, wenn man sich in der Entscheidungsphase befindet:

x Optimale Platznutzung
x Offenes Raumdesign
x Dachgeschoss Wohnung

Nachteile eine Galerie Wohnung

Keine Wohnungsform ist komplett von Nachteilen befreit. Da diese auch einen entscheidenden Faktor in deinem Entscheidungsprozess bilden sollten haben wir für dich die größten Nachteile von Galerie Wohnungen kurz und übersichtlich zusammengefasst:

x Nicht barrierefrei
x Evtl. hohe Heizkosten
x Keine Geräuschdämpfung

Tipps & Tricks zur Einrichtung

Aus den Vorteilen der Wohnungen ergibt sich bereits, dass diese Art der Wohnumgebung die Freiheit gibt



sehr schön mit bestimmten Dingen zu spielen. Beispielsweise geben die offenen Räume die Möglichkeit größere Möbelstücke in der unterzubringen, ohne dass diese erschlagend wirken.

Treppen optimal nutzen

Außerdem lässt sich der Platz unter den freien Treppen zum Teil ganz besonders Nutzen, hier kann man entweder selbst Hand anlegen und ein eigenes Regal, einen Schrank oder einen anderen Einrichtungsgegenstand bauen, der den Platz nicht ungenutzt lässt.

Außerdem lassen sich die Geländer der Treppen auf ihre ganz eigene Art und Weise verzieren. Hier können Pflanzen ins Spiel kommen um dem neuen zu Hause ein bisschen Grün zu verleihen. Alternativ lassen sich Dinge von der Treppe Hängen und so kann zum Beispiel Stauraum unter dieser geschaffen werden, der von Gästen nicht direkt entdeckt wird und auch dir selbst kein Dorn im Auge ist.

Offene Wohnräume warm halten

Vor der Nebenkosten Überraschung, die auf einen bei Duplex Wohnungen warten kann haben wir ja bereits gewarnt. Allerdings möchten wir dich natürlich nicht ohne Tipps lassen, wie du dieses Böse erwachen vermeiden und deine neue Wohnung in vollen Zügen genießen kannst. Aus diesem Grund haben wir für dich Ideen gesammelt, die dein zu Hause auch im Winter warm und wohlig halten, indem sie Wärme speichern oder im Raum halten.

x Möbel
x Vorhänge / Jalousien
x Teppiche
x Geschlossene Türen

Akustik - Geräuschdämmung

Ein sehr großes Manko, welches Maisonette Wohnungen mit sich bringen ist, dass ein großer offener Raum für Schall entsteht. Das ist nicht immer im Bewohner Interesse. Deshalb haben wir für dich ein paar praktische



Möglichkeiten herausgefunden, die dir dabei helfen, in einer Maisonette Wohnung für einen angenehmeren Raumklang zu sorgen, ohne viel Aufwand. Es sei aber gesagt, dass nicht jede Lösung überall funktioniert, achte also vor allem auch auf deinen Mietvertrag oder halte Rücksprachen mit Experten.

x Geräuschabsorber
x (Elastische) Bodenbeläge
x Hochflor-Teppiche
x Deckenteppiche
x Türen abdichten
x Holzeinrichtung
x Weiche Materialien (Vorhänge, Kissen, etc.)

Für wen eignen sich Maisonette Wohnungen?

Preislich bewegen sich Duplex Wohnungen im mittleren Preissegment. Sie sind nicht ganz so teuer wie beispielsweise ein Loft, können aber je nach Größe auch etwas teurer werden. Aus diesem Grund ist es wichtig Preise zu Vergleichen und sich vor allem auch über den Mietspiegel im angestrebten Stadt- oder Ortsteil zu informieren.

ETAGENWOHNUNG

Gerade auf der Suche nach einer Wohnung mit mehreren Zimmern und Badezimmern trifft man immer wieder auf die Form der Etagenwohnung. Was aber unterscheidet eine Etagenwohnung von zum Beispiel einer Wohnung mit Galerie? Und vor allem, ist die Wohnung für deine Ansprüche geeignet? Und was ist eine Etagenwohnung überhaupt genau? Alles, was du über Etagenwohnungen wissen musst, erfährst du hier.

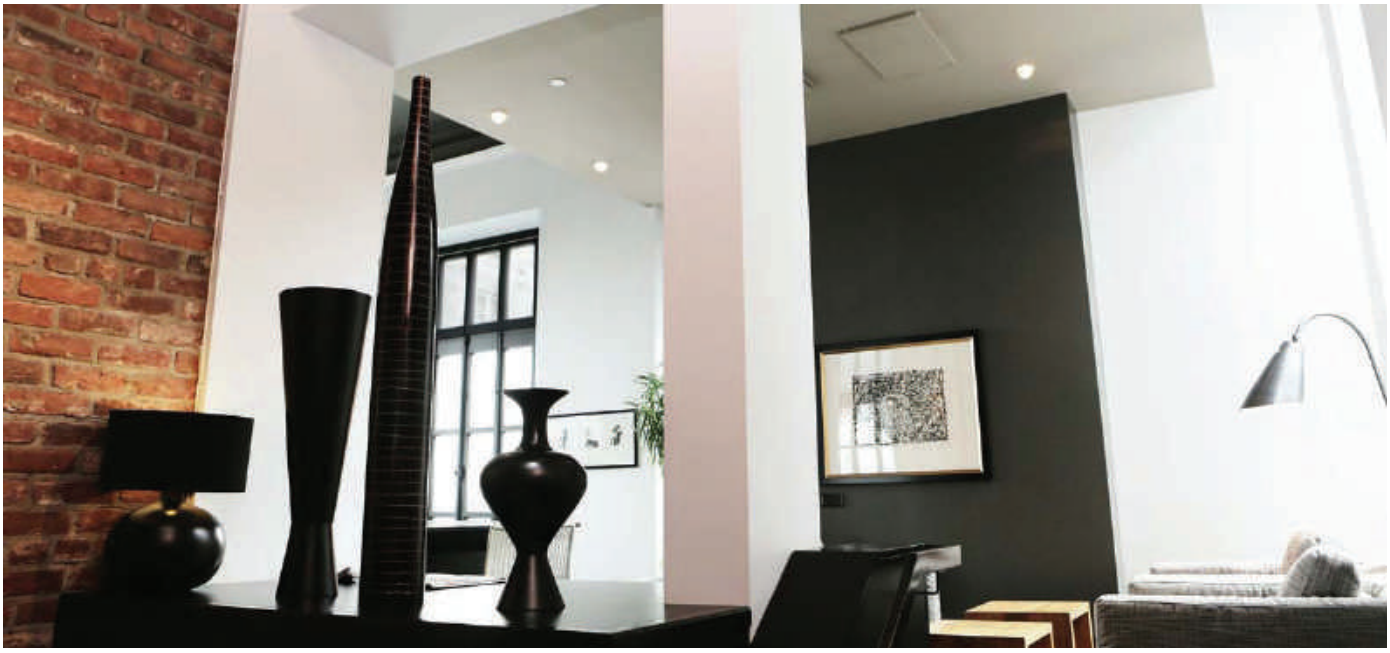
Geräumiges Wohnen im Mehrfamilienhaus

Als Etagenwohnung versteht man all die Wohnungen, welche sich über dem Erdgeschoss und unter dem obersten Stockwerk über eine gesamte Etage erstrecken. Dadurch entsteht eine Menge Wohnfläche. Zumeist sind die Etagenwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden, da kleinere Gebäude es oft anbieten eine gesamte Etage zu einer Wohnung auszubauen.

Etagenwohnungen garantieren nicht zwingend absoluten Wohnungsluxus. Allerdings kann man bei einem Immobilieninserat, welches eine solche Wohnumgebung bewirbt, davon ausgehen, dass die Wohnung mehrere Räume und Nasszellen umfasst.

Was bedeutet der Begriff Etagenwohnung?

Der Name ist Programm: Die Wohnung umfasst die Fläche der gesamten Etage des Hauses. So ist viel Platz für unterschiedliche Zimmer. Etagenwohnungen sind durchschnittlich mit 3-5 Zimmern ausgestattet, plus Küche und Bäder. Dadurch finden dort häufig mehr Menschen Platz. Dadurch, dass Etagenwohnungen meistens zum Beschreiben von Wohnungen genutzt werden, die einfach ein gesamtes Stockwerk ausfüllen, kann diese Wohnungsform auch in Kombination mit anderen Typen auftreten.



Nachteile: Heizkosten, Nachbarn & Co.

Manchmal ist man von einer Wohnung so geblendet, dass man alles vergisst und die Nachteile außer Acht lässt. Das sollte dir auf keinen Fall passieren. Rechne auf jeden Fall damit, dass folgende Situationen auftreten können. Gerade Etagenwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind sehr belebt, vor allem durch die aller kleinsten. Eltern wissen: Ein Kind ist nie dann müde, wenn es Zeit ist zu schlafen, daher kann es passieren, dass man Nachts länger wach gehalten wird, als man es sich manchmal wünscht.

x Höhere Heizkosten
x Geräusche aus umliegenden Wohnungen

Vorteile: Viel Wohnfläche und viel Platz

Etagenwohnungen eignen sich super für Familien und andere größere Wohngemeinschaften. Abgesehen davon gibt es noch ein paar Extras, die diese Wohnungsform von Natur aus mit sich bringt, die zu viel Freude und Wohlfühlen beitragen können.

x Geräumig
x Barrierefrei

Maisonettewohnung vs. Etagenwohnung

Wesentlich größere Unterschiede tun sich allerdings bei dem Vergleich einer Maisonettewohnung und einer Etagenwohnung auf. Denn eine Maisonettewohnung umfasst immer zwei Etagen. Diese zwei Etagen können durch eine Galerie einfache eine zweite (Halb-) Etage, die durch eine offene Treppe die beiden Stockwerke miteinander verbindet, zustande kommen.

Dennoch haben Maisonettewohnungen und Etagenwohnungen ein paar Gemeinsamkeiten. Beide Formen des Wohnens bieten sehr viel Fläche, was zum einen natürlich, gerade für größere Gruppen, von Vorteil sein kann, zum anderen sind sie durch offene Fläche geprägt, was die Heizkosten erhöhen kann.

Wenn es um die Entscheidung geht, ob man besser zu einer Etagenwohnung, oder einer Maisonettewohnung greift, sollte wahrscheinlich die Frage sein, ob man in seiner Wohnung eine Treppe haben möchte.







PENTHOUSE

Wenn das Wort Penthouse fällt, ist oft klar: Hier handelt es sich um etwas besonders Exklusives. Penthouses versprechen besonderen Luxus und ein exzellentes Wohnerlebnis. Zumeist kennt man die Wohnungsform vor allem auch aus Medien wie Film, Fernsehen und Videospielen. Ein Penthouse steht für Platz, Luxus und Wohnkomfort. Qualität und eine Menge Wohnfläche sind bei einem Penthouse oft entscheidende Merkmale. Alles was du über die Wohnungsform Penthouse wissen solltest, sowie Vor- und Nachteile dieses Wohnungstyps haben wir her für dich zusammengestellt.

Luxus & Wohnkomfort auf großer Wohnfläche

Diese Wohnungsart ist in den U.S.A. groß geworden und dort immer noch am weitesten vertreten. Aber auch hier im deutschsprachigen Raum kann man mittlerweile das ein oder andere Penthouse finden. Wenn du dich auf der Suche nach einer luxuriösen Wohnlösung befindest, lohnt es sich auf jeden Fall einen genaueren Blick auf diese Art von Wohnungen zu werfen. Ein Penthouse hat schließlich seinen ganz eigenen Charme und steht für luxuriöses Wohnen.

Viel Platz im Dachgeschoss und wunderschöne Aussicht

Penthouses waren ursprünglich Anbauten auf dem Dach eines Hauses, die besonders schöne Aussichten versprachen. Oft waren sie luxuriöser ausgestattet als darunterliegende Wohnungen und hatten das Ziel, wohlhabende Kundschaft anzusprechen. Auch Hotels bedienen sich dieser Kategorisierung und platzieren Suiten im Penthouse des Gebäudes.

Früher wurde der Begriff Penthouse einzig und allein großen Anbauten auf dem Dach hoher Wohngebäude vorbehalten. Das erklärt auch, warum sie in den U.S.A weiter verbreitet sind, als zum Beispiel in deutschen Städten, denn dort sind Wolkenkratzer-Wohngebäude wesentlich weiter verbreitet.

Mittlerweile kann der Begriff Penthouse auch Luxuswohnungen in oberen Etagen eines Hochhauses bezeichnen. Besonders beim Wohnungskauf ist diese Unterscheidung wichtig zu beachten. Der Definition nach ist ein Penthouse eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagen- oder Hochhauses.

Große Räumlichkeiten mit Terrasse

Als allererstes kannst du an ein Penthouse große Erwartungen stellen, denn genau das ist es auch, was diese Wohnungsart erfüllen soll.

Klassische Penthouses können, wie der Name schon anteasert, tatsächlich kleine Häuser sein. Geboten werden dir eine große Wohnfläche, manchmal über mehrere Etagen, Galerien und smarte Raumaufteilung, sowie häufig eine Terrasse oder ein Balkon die es dir ermöglichen die Lichter der Stadt auch von oben zu bewundern.

Leidest du unter Höhenangst? Dann solltest du dir gut überlegen, ob das Leben in einem Penthouse das Richtige für dich ist, denn die Lage über dem Rest der Stadt ist unvermeidlich.

Gerade, weil die Aussicht solch ein entscheidender Teil des Charmes von Penthouses ist, kannst du mit großen, bodenlangen Fenstern rechnen, die dir Erlauben den Raum mit natürlichem Licht zu fluten.





Penthouse Vor- und Nachteile: Preis, Lage, Blick und mehr

Jetzt, wo du weißt, was dich mit einem Penthouse erwartet wollen wir endlich auf präzise Vor- und Nachteile dieser Wohnungsform eingehen. Diese Liste soll dir als eine Art Guide dienen auf der Suche nach einem Penthouse.

Besonders bei einer mehr oder weniger ungeschützten Bezeichnung wie Penthouse kann, es schnell vorkommen, dass man dir eine Luxuswohnung als Penthouse verkaufen möchte. Achte also auf jeden Fall darauf, dass die Wohnung mit bestimmten Merkmalen ausgestattet ist, auch um zu garantieren, dass du nicht zu viel Miete oder einen zu hohen Kaufpreis bezahlst. Vor allem aber möchtest du schon beim Kauf davon ausgehen können, dass deine Immobilie den Wert hält und im besten Fall steigt.

Vorteile: einzigartiges Wohnerlebnis

Lofts und Penthouses sind im Luxusimmobilienbereich ungeschlagen, besonders, da diese Wohnungsformen häufig in der Stadt oder in unmittelbarer Stadtnähe zu finden sind, während Villen und Eigenheime vermehrt in Vororten gefunden werden. Das macht Penthouse-Wohnungen so reizvoll:

x Innenstadtnähe
x Große Wohnfläche
x Atemberaubende Aussicht
x Außenbereich, Balkon / (Dach)Terrasse
x Lichtgeflutete Räume

Nachteile: Luxus hat seinen Preis

Kaum zu glauben, dass solch exklusive Wohnungen auch Nachteile mit sich bringen, aber dennoch gibt es ein paar Feinheiten, die zu negativen Effekten beim Kauf eines Penthouse führen können. Nach folgenden Dingen solltest du die Augen offen halten:

x (Zu) Hohe Preise
x Zu viel ungenutzte Wohnfläche
x Hohe Nebenkosten (durch ungenutzte Fläche)
x Nicht zu öffnende Fenster (je nach Lage)
x Ggf. eingeschränkte Barrierefreiheit
x Aufzug vorhanden?

Eine Wohnform für jeden?

Der Begriff Penthouse ist breit genug aufgestellt, als dass für fast jeden eine geeignete Wohnung in den obersten Stockwerken zu finden ist. Dennoch können Einschränkungen entstehen, die nicht außer Acht gelassen werden sollten.

Singles: Ideale Bachelor-Wohnung?

Gerade junge Karrieremenschen träumen häufig von einem Penthouse, welches nicht nur Platz für entspannte, sowie ausgelassene Abende bietet, sondern auch die Nähe zum innerstädtischen Arbeitsplatz. Eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist oft auch gewünscht.

Weniger relevant für Singles ist die Nähe zu Schulen oder die Auswahl an Kindergärten in direkter Umgebung, weshalb alleinstehenden Personen auch die Option offen steht günstigere Penthousewohnungen zu finden, denn diese Faktoren spielen eine entscheidende Rolle in der Preisgebung auf dem Wohnungsmarkt. Zudem kann die Größe auch ein negatives Kriterium als Single sein.

Paare: Erstes, gemeinsames zu Hause

Als Paar ist das Zusammenziehen ein wichtiger Schritt. Man wünscht sich natürlich nicht, dass eine unschöne Umgebung dunkle Wolken über dem gemeinsamen Glück aufziehen lässt, wenn es das Budget erlaubt lohnt es sich auch, als Pärchen einen Blick auf Penthousewohnungen zu werfen.

Die Wohnlösung bietet genug Platz für Arbeitszimmer, Schlafzimmer und gemeinsame Wohnumgebungen, die ganz individuell eingerichtet werden können. Meist besitzen die Luxuswohnungen auch Küchen, groß genug für gemeinsame Kochabende.

Familien: Vertrautes Wohnen in guter Umgebung

Auch familiären Ansprüchen kann ein Penthouse gerecht werden. Für ausreichenden Platz ist auf jeden Fall gesorgt und auch einen Ort, an dem Kinder ab von Gefahren, wie befahrenen Straßen einen Ort haben, an dem sie an die frische Luft kommen.

Eltern sollten bei der Wahl ihrer Wohnung auf jeden Fall auf das Lehrangebot in Form von Kindergärten und Schulen in der Umgebung achten. Dies schränkt die Auswahl an passenden Penthousewohnungen natürlich ein.

Penthouse mieten und kaufen

Du hast bereits eine Penthousewohnung im Blick und möchtest wissen, worauf du vor dem Kauf oder Einzug achten solltest? Dann bist du hier an der richtigen Adresse, denn wir haben ein paar Faktoren zusammengesucht, auf die du ein besonderes Auge haben solltest.

Zustand des Gebäudes

Luxuswohnung schön und gut, aber diese kann noch so schön und geräumig sein, wenn das Gebäude an sich baufällig ist und auf die Instandhaltung wenig Wert gelegt wird. Dinge, die Hinweise darauf sein können, dass die Bauherren oder Hausverwaltung die Immobilie etwas stiefmütterlich behandeln sind Dinge, wie der Zustand der Hausfassade oder such die Aktualität der Heizform. Hierin offenbart sich oft, ob insgesamt Wert auf hohe Standards gelegt wird oder nicht.

Stadtviertel und Umgebung

Um den Wert einer Immobilie zu schätzen, muss man unglaublich viele externe Umstände mit in seine Ermittlung mit einbeziehen. Die Lage der Wohnung in der obersten Etage ist bereits ein extrem wertsteigernder Faktor. Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Restaurants und Unternehmen in der Umgebung können außer dem Aufschluss über den Wert der Lage geben.



APARTMENT

Berlin, Hamburg, München, Köln - Apartments erfreuen sich in den Millionen- und Großstädten äußerster Beliebtheit. Viele Singles, Studenten, Auszubildende oder Senioren greifen auf diese kleine aber feine Wohnungsvariante zurück. Ein-Zimmer-Wohnungen bieten genügend Platz für Alleinstehende und punkten dabei vor allem durch die geringen Preise. Wir informieren dich über alles was du über die Apartments wissen musst.

Was zeichnet ein Apartment aus?

Auf der Suche nach deiner ersten eigenen Wohnung? Wie wärs mit einem Apartment? Doch was genau definiert man als Apartment? Als Apartment wird eine kleine Wohnung mit nur einem oder höchstens anderthalb Zimmer bezeichnet. Die moderne Kleinwohnung verfügt meistens über eine hochwertige Ausstattung.

Apartments gibt es auch schon als fertig möblierte Apartment. Diese Wohnungsform wird meist bei Immobilien genutzt, die zur Zwischenmiete ausgeschrieben sind. Eine ideale Lösung für Menschen, die nur eine Wohnung über einen festgelegten Zeitraum benötigen. Möbel und Ausstattung können hier gegen einen festgelegten Preis in der Miete vom Besitzer bzw. Vermieter übernommen werden.

Schlaf- und Wohnzimmer in einem

Normalerweise besteht die Apartment-Wohnung aus 1-1,5 Zimmern. Meist verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von maximal 50 Quadratmeter. Allerdings können luxuriösere, teurere Objekte auch eine Wohnfläche von bis zu 100 Quadratmeter haben.

Es gibt verschiedene Unterarten der Apartments. Bei dem Single Apartment beispielsweise handelt es sich um eine herkömmliche Einzimmerwohnung, bei der Wohn- und Schlafzimmer in ein und demselben Zimmer untergebracht sind. Ob in einem separaten Raum oder als eingebaute Küchenzeile im Schlaf- oder Wohnbereich, auch in einem kleinen Apartment kannst du dir eine tolle Küche zum Kochen einrichten. In einem separaten Raum befindet sich das Badezimmer.

Ähnlich aufgebaut wie das Single Apartment ist das Studio Apartment. Schlaf- und Wohnbereich befinden sich



auch hier in einem Raum. Eingebaut werden kann die Küche in Form einer kompakten Küchenzeile im Wohnzimmer. Bei vielen Studio Apartments wird allerdings eine Küche von mehreren Bewohner als Gemeinschaftsküche benutzt. Badewanne oder Dusche findest du auch hier in einem separaten Zimmer.

Tipp: Einrichtung

Auch kleine Wohnung lassen sich mithilfe der richtigen Möbel und Dekostücke schön und einladend einrichten. Helle Möbel und Wände lassen deine Wohnräume größer erscheinen. Doch den begrenzten Platz solltest du dir am besten vorher auf einen Plan zeichnen und auf funktionale Möbel wie Schlafsofas oder Höhen verstellbare Tische setzen. Luxuriöse Möbelmarken wie Bretz oder die Home Kollektion beliebter Modehäuser wie Tiffany & Co., Hermes oder Gucci können dir hier eine große Inspiration sein, oder vielleicht erwirbst du dort sogar ein It-Piece für deine eigene Wohnung.

Für wen ist ein Apartment geeignet

Aufgrund ihrer kleinen Größe, sind Apartments besonders für Menschen ohne Partner geeignet. Auch Geringverdiener wie Rentner oder Studenten, die gerne eine Unterkunft in der Großstadt haben möchten, ist ein kleines Apartment perfekt. Ein Wohnungstyp, der von jung bis alt geeignet ist.

Singles & Studenten

In Großstädten sind Ein-Zimmer-Wohnungen deutlich größer als 2-Zimmer oder Mehr-Zimmer-Wohnungen. Für junge Singles, die berufstätig sind oder studieren, und daher kaum Zeit zu Hause verbringen, wäre eine Ein-Zimmer-Wohnung daher ideal. Das gesparte Geld kann für Freizeitaktivitäten genutzt, oder für eine teurere Immobilie in der Zukunft gespart werden.

Ist ein Apartment das Richtige für dich?

Apartments bieten seinen Nutzern und Eigentümern sowohl Vor- als auch Nachteile. Wir zeigen dir, die positiven und negativen Aspekte dieses Wohnungstypen auf. Informiere dich, was du bei einem Apartment beachten musst und ob ein Apartment die richtige Wahl für dich wäre.

Vorteile: Niedrige Kosten und möblierte Wohnung

Der größte Vorteil sind die günstigen Wohnungskosten, die Nebenkosten befinden sich in einem überschaubaren Bereich. Du suchst nur eine Wohnung auf Zeit? In Großstädten werden häufig möblierte Apartments angeboten, die ideale Lösung für Studenten, die ein paar Monate in einer anderen Stadt verbringen müssen. Wenige Quadratmeter müssen nicht unbedingt ein Nachteil sein! Auch kleinere Räume können schön und stilvoll eingerichtet werden, doch müssen nicht so viele Möbel gekauft werden, damit deine Wohnung ein vollständiges Bild ergibt.

x günstiger Miet- oder Kaufpreis
x überschaubare Nebenkosten
x temporäre Wohnungsmöglichkeit (ggf. auch möbliert)
x Nur ein Zimmer muss eingerichtet werden
x lässt sich gut zur Zwischenmiete anbieten

Nachteile: Nur geeignet für Alleinwohnende

Der offensichtlichste Nachteil eines Apartments ist die Größe. Die kleine Wohnung bietet nur genügend Platz für eine Person ist somit nicht für Paare oder Familien geeignet. Trotz der kleinen Größe sind Apartments sehr beliebt, weswegen eine hohe Nachfrage besteht. Gegebenenfalls bedeutet dies für dich, dass du eine längere Zeit suchen musst, bevor du einen Besichtigungstermin bekommst und final eine Wohnung für dich findest. Für viele junge Menschen handelt es sich bei einem Apartment um die erste eigene Wohnung. Eine besondere Herausforderung ist hier das Übernehmen von Verantwortung für die eigene Wohnung und das neue selbstständige Leben. Da die meisten Apartments keinen Garten, Balkon oder keine Terrasse besitzen, ist dies wohlmöglich ein Minuspunkt für alle, die gerne ein eigenes zu der Wohnung gehöriges, kleines Fleckchen an der frischen Luft brauchen.

x oft wenig Platz
x meist nur füt eine Person geeignet
x hohe Nachfrage
x i.d.R. kein Balkon, Garten oder Terrasse

Kaufen oder mieten? Deine Optionen

Du hast dich für ein Apartment entschieden, weißt aber noch nicht ob du die Wohnung kaufen oder mieten solltest? Die meisten der Bewohner eines Apartments mieten dieses nur, da sie es nur als temporäre Lösungen nutzen. Studenten und Auszubildende beispielsweise mieten sich die Wohnung nur um in die Nähe der Universität oder Ausbildungsstätte zu ziehen und kehren nach diesen Jahren wieder zurück in ihre Heimat. Ein weiterer Punkt für junge Berufstätige ist es, dass diese später eine Wohnung gemeinsam mit dem Partner kaufen wollen oder eine Familie gründen wollen.

Gekauft werden meist nur modernisierte Apartments mit luxuriöser Ausstattung. Überwiegend befinden sich diese in den beliebten Großstadtvierteln und zählen zu den teureren Immobilien. Diese eignen sich allerdings als eine gute Investition, da die Mietrendite in vielen Fällen höher ausfällt als bei Eigentumswohnung, die flächenmäßig größer sind.




WELCOME

Dachgeschoss Wohnung

Eine Heimat unterm Dach kann bei richtiger Einrichtung super gemütlich sein. Aber bevor du dich für eine Dachgeschosswohnung entscheidest, solltest du ein paar Dinge beachten, die deinen Einzug verkomplizieren könnten. Deshalb stellen wir dir hier Vor- und Nachteile von Dachgeschosswohnungen vor und geben dir auch einen kleinen Einblick, wie du dein Leben in diesem Wohnungstyp etwas angenehmer gestalten kannst.

Dachgeschosswohnung: Was bedeutet das?

Schräge Dächer gibt es seit dem 17. Jahrhundert. Sie wurden damals als platzsparende Lösung gebaut und in verschiedene Formen abgewandelt. Die ersten abgeschrägten Dachkonstruktionen waren in Frankreich zu finden und bis heute ist die berühmte Louvre Pyramide ein Paradebeispiel für die Nutzung schräger Dachflächen.

Wenn man allerdings einen Blick in Frankreichs Hauptstadt Paris wirft, fällt schnell auf, dass die Dächer der romantischen Sandsteinbauten ein etwas anderes Dach besitzen. Die Querschnitt-Ansicht erinnert eher an ein unregelmäßiges Fünfeck, dessen Kanten weniger spitz zusammenlaufen. Diese Art der Dachkonstruktion wird als Mansarddach bezeichnet und auch sie eröffnet die Möglichkeit einer Dachwohnung. Die Dachschrägen des Mansarddaches liegen etwas höher im Raum, als es bei anderen Dächern der Fall ist.

Jede Wohnung direkt unterm Dach kann an sich als Dachgeschosswohnung bezeichnet werden. Auch Penthouse Wohnungen und Lofts können Dachgeschosswohnungen sein. Wir konzentrieren uns in diesem Artikel allerdings auf das allgemeine Verständnis von Dach- und Mansardenwohnungen als Räumlichkeiten, die durch Dachschrägen besondere Umstände mit sich bringen.

Denn eben diese charakteristischen Dachschrägen können das Planen der Einrichtung und auch das Montieren diverser Möbel wie beispielsweise Küchenschränke behindern, oder gar völlig verhindern. Wir möchten dir hier zeigen, wie du eine Wohnung trotz Dachschrägen gemütlich, modern und passend einrichten kannst, ohne auf etwas verzichten zu müssen

Merkmale & Design vom Wohnen unterm Dach

Je nach Architektur des Hauses, in dem sich die Dachgeschosswohnung befindet, unterscheiden sich auch die Räumlichkeiten, die diese Art von Wohnung bilden. In manchen Dachgeschosswohnungen sind beide Seiten von Dachschrägen geprägt, während größere Gebäude häufig auch das obere Stockwerk aufteilen und so nur wenige Räume dieses Merkmal haben.

Wohnungen unter dem Dach: Aufteilung, Zimmer und Größe

Im Dachgeschoss untergebracht zu sein kann seine Vor- und Nachteile haben, die wir später in diesem Artikel noch einmal genauer unter die Lupe nehmen. Zuvor widmen wir uns aber der Raumaufteilung und Größe, die du bei einer Dachgeschosswohnung erwarten kannst. Das mag im ersten Moment etwas verwirrend klingen, denn natürlich sind diese Daten absolut abhängig von der Wohnung, die du dir anschaust.

Allerdings ist es sehr wichtig, dass du dir darüber im Klaren bist, wie eine Dachschräge deine Nutzfläche verkleinert, denn gerade der Platz für hohe Möbelstücke ist in einem solchen Wohnumfeld eingeschränkt. Von hohen Regalen und Kleiderschränken ist abzuraten, da diese nur an ganz bestimmten stellen des Raumes angebracht werden können. Am besten schaust du dir den Grundriss der Wohnung ganz genau an und planst davon ausgehend deine Inneneinrichtung.

Solltest du dich gerne handwerklich betätigen ist diese Art von Wohnung super zum Ausleben dieser Neigung, denn die am besten passenden Möbel entwirft und baut man hier selbst.Vorteile & Nachteile einer Dachgeschosswohnung

Hier möchten wir dir die Dinge präsentieren, denen du am meisten Beachtung bei der Wahl deines neuen zu Hause schenken solltest, denn ein Raum unterm Dach bringt viel Vor- und Nachteile mit sich, an die man auf der Wohnungssuche oft keine Gedanken verschwendet, weil man ohnehin schon viel zu viel um die Ohren hat und der Wohnungsmarkt eingeschränkt ist.

Um dir also das Leben ein kleines bisschen einfacher zu machen, haben wir ein paar wichtige Aspekte zusammengetragen, die dir bei der Entscheidung helfen sollen.



Vorteile: Heizkosten sparen, Ausblick garantiert?

Wie immer sind Vorteile auch immer von Situation und persönlichen Präferenzen geprägt, die man über die Zeit entwickelt. So kann wenig Platz als gemütlich empfunden werden oder die eigentlich schöne Aussicht durch das lästige Nachbarhaus blockiert sein. Nichtsdestotrotz sind das die Dinge, die dich dazu bewegen könnten, eine Dachgeschosswohnung zu mieten oder zu kaufen:

x Niedrige Heizkosten
x Keine Obermieter
x Schöne Aussicht
x Große Fenster
x Angenehme Regengeräusche

Nachteile: Hitze im Sommer und wenig Platz?

Ein riesiges, immer wiederkehrendes Manko von Räumen unter dem Dach ist die extreme Hitze, welche besonders in den Sommermonaten den Bewohnern das Leben extrem schwer machen kann. Außerdem ist es sehr wahrscheinlich, dass du bei deiner Möbelauswahl eingeschränkt bist und viele anpassen musst oder Kompromisse eingehst. Lass dich also nicht überraschen von:

x Extreme Sommertemperaturen
x Laute Windgeräusche
x Ggf. eingeschränkte Barrierefreiheit
x Engeschränkte Wohnfläche

Dachgeschosswohnungen einrichten: Ideen& Tricks

Eine Dachgeschosswohnung passend einzurichten kann eine überaus komplexe Aufgabe sein, die viel Kreativität und Eigeninitiative fordert. Häufig wird empfohlen sich spezielle Möbel Maßanfertigen zu lassen, wenn man allerdings ein bisschen handwerkliches Talent an den Tag legt, ist es auch möglich Möbel selbst anzupassen. Außerdem bietet das Internet wahnsinnig viele Tipps und Tricks.

Passende Möbel für Dachschrägen

Eines der Mankos sind Schrägen. Aber das Problem ist sehr einfach zu umgehen. Es können einfach niedrige Möbel unter der Dachschräge verwendet werden, wie Betten, niedrige Truhen und Sideboards oder Sofas.

Außerdem bist du mit deinem Problem nicht alleine. Tausende Menschen leben in Dachgeschosswohnungen und teilen die Nachteile. Somit wärst du auch nicht der erste Mensch, welcher sich mit der Lösung dieser Auseinandersetzt. Wo Nachfrage besteht, ist das Angebot nicht weit entfernt und so kannst du natürlich auch ganz simpel Regale für Dachschrägen und ähnliches im Internet bestellen und entspannt aufbauen.

Und zu guter Letzt besteht immer die Möglichkeit: Zeit investieren und selber machen. Auch hier gibt es unzählige Anleitungen im Netz.

Dachbalken clever nutzen

Vereinzelt sind Dachzimmer auch mit Dachbalken versehen, die aber weniger als Störfaktor, sondern vielmehr als Möglichkeit gesehen werden sollten. Die Balken können beispielsweise als eine Art Regal oder Abstellfläche für Pflanzen genutzt werden. Außerdem können an ihnen auch Haken zum Aufhängen von Lichtern, Deko und Co. angebracht werden.

Zwischen zwei höheren Balken gibt es auch die Option ein weiteres Brett anzubringen, welches dann als Regal genutzt werden kann. Es ist nur darauf zu Achten, dass man die Balken nicht zu stark belastet. Bevor du Dachbalken umgestaltest, schau am besten nochmal in deine Unterlagen oder wende dich an die Hausverwaltung. Solltest du dich in einer Mietwohnung befinden, ist es ratsam den Mietvertrag zurate zu ziehen oder im Zweifelsfall mit dem Vermieter oder der Vermieterin zu sprechen.

Kleiner Tipp: Wende dich am besten mit konkreteren Vorhaben an die Person, welche an dich vermietet, wenn diese weiß, was genau dein Plan ist, mag er oder sie eher gewillt sein zuzustimmen.





TERRASSENWOHNUNG

Terrassenwohnung, was ist das eigentlich? Auf der Suche nach der perfekten Immobilie hat man unzählige Möglichkeiten. Es gibt unterschiedlichste Wohnungstypen, bei denen es schwerfallen kann, den Durchblick zu behalten. Hier findest du alle Infos inklusive Definition, Merkmalen und Vor- und Nachteilen rund um die Terrassenwohnung. Finde hier heraus, ob dieser Wohnungstyp etwas für dich ist!



Terrassenwohnung: Was ist das?

Erdgeschosswohnung mit Terrasse: der Wohntraum von vielen, besonders in Großstädten. Um dem turbulenten und hektischen Leben in Metropolen entfliehen zu können, bieten sich Terrassenwohnungen perfekt an. Cafés, Menschenmassen und Trubel außerhalb der Vier-Wände, Ruhe, Komfort und ein Stückchen Natur in den eigenen Vier-Wänden. Mit etwas Glück führt deine Terrasse weiter in einen kleinen Garten. Wie du siehst, ein Traum vieler Wohnungsmieter. Doch hier endet die Definition einer Terrassenwohnung nicht. Vor allem in Städten gewinnt der Trend „Rooftop-Terrasse" laufend an Popularität. Moderne Architektur interpretiert die Terrassenwohnung neu! Sieh selbst, was eine Terrassenwohnung für Vor-& Nachteile mit sich bringt, für wen sie sich eignet und welche Infos sich sonst noch hinter diesem Schmuckstück von Wohnungsart verstecken!

Wann ist eine „Terrasse" eigentlich eine Terrasse?

Sommer, Sonne und ein Glas Wein. Wo lässt sich das in Städten besser genießen, als auf der eigenen Terrasse? Der Wohntrend Terrassenwohnung hat sich innerhalb der letzten Jahre einer wachsenden Beliebtheit erfreut. Doch wann ist eine „Terrasse" eine Terrasse? Welche Größe, Bedingungen und Vorlagen müssen berücksichtigt werden? Wahrnehmungen sind bekanntlich unterschiedlich. Der eine träumt von einer Terrasse mit Holzverkleidung und einem Holzkohlegrill. Der nächste von einer Rooftop-Terrasse inklusive Lichterketten und Hängematte. Damit du in keine Vermieterfalle tappst, präsentieren wir dir - abgesehen von den individuellen Spielräumen und Freiheiten - die juristische Definition einer Terrasse:

„Unter einer Terrasse versteht man einen ebenerdigen Platz, der ausschließlich einem angrenzendem Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist."

Zählt die Terrasse zur Wohnungsgröße?

So traumhaft die Vorstellung einer Terrassenwohnung ist, so alptraumhaft entpuppt sich oft der Streit um die richtige Ermittlung der Wohnfläche. Zählt die Terrassen-Quadratmeterzahl mit in die Wohnungs-Grundfläche? Wie ist bei der Berechnung von der Wohnfläche eine Terrasse zu berücksichtigen? Damit du hierbei den Überblick behalten kannst und in keine Vermieterfallen tappst, haben wir die wichtigsten Fakten zusammengefasst:

Egal ob du eine Terrasse mit Sonnenuntergangblick dein Eigen nennen kannst oder sich deine Süd-Terrasse im Sommer perfekt für gemütliche Grillabende eignet - laut WoFIV (Wohnflächenverordnung) 2004 fließen lediglich 25 Prozent der Terrassen-Grundfläche in die Gesamtgrundfläche mit ein. In Ausnahmefällen von extrem aufwendig verarbeiteten oder gut gelegenen Terrassen, können 50 Prozent angerechnet werden. Warum? Eine Terrasse komplimentiert eine jede Wohnung perfekt, jedoch kann diese auch nicht jederzeit voll genutzt werden. Dementsprechend muss dies bei der Wohnungsgrößen-Berechnung beachtet werden!

Welche Terrassenwohnungen gibt es?

Terrassenwohnung ist gleich Terrassenwohnung? Falsch gedacht! Auch wenn das Hauptmerkmal einer Terrassenwohnung, wie der Name es schon verrät, die Terrasse ist, gibt es mehrere Arten von Terrassen, welche alle mit ihren unterschiedlichen Vorteilen begeistern. Sieh selbst!

Erdgeschoss-Terrassenwohnung mit Garten

Du bist auf der Suche nach dem klassischen Modell der Terrassenwohnung? Dann herzlich Willkommen

im Erdgeschoss mit Terrasse und meist einem Zugang zu einem kleinen Garten. Als großer Vorteil wird hier oft der dazugehörige Garten gehandelt. Dieser Wohnungstyp beschränkt sich auf keine bestimmte Raumaufteilung oder Wohnungsgröße. Einziges Wiedererkennungsmerkmal ist die traumhafte Terrasse mit oft direktem Zugang zu einem kleinen Garten. We like!

Moderne Architektur mit Terrassen-Balkon

Mit dem Begriff „Terrasse" assoziieren viele lediglich eine klassische Terrasse mit Holzverkleidung im Erdgeschoss. Willkommen im 21. Jahrhundert! Heutzutage geht die Definition einer Dachterrasse weit über jenes Bild hinaus. Modernste Architektur und Design haben neue Möglichkeiten geschaffen.

Traumterrasse als Rooftop in Großstädten

So traumhaft schön Terrassen in jeglicher Variante auch sind, nichts vermag der beliebten Rooftop-Terrasse seinen ersten Platz zu stehlen. Egal ob Dinner-Abende in lauen Sommernächten mit Freunden, gemütlicher Brunch mit der besten Freundin oder ein Relax-Tag mit einem guten Buch und einem Glas Wein - von dem atemberaubenden Blick über deine gesamte Umgebung - egal ob Altstadt, Großstadt oder Landschaft - wirst du dich nie satt sehen!

Raumaufteilung: von 1-Zimmer-Wohnungen bis Erdgeschoss-Lofts

Eine Terrassenwohnung ist viel mehr als nur eine Terrassenwohnung. Es kann es sich um eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung für Studenten, einen schönen Altbau in Einfamiliengröße oder auch um ein modernes Künstler-Loft handeln. Was alle Wohnungen vereint? Eine atemberaubende Terrasse, welche vor allem in den Frühlingsmonaten und lauen Sommernächten genutzt werden kann. In welchen Raumaufteilungen Terrassenwohnungen begeistern? Welche Raumaufteilungen, welche wichtigen Vor-bzw. Nachteile die Terrassenwohnung mit sich bringt, liest du hier!

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse: Leben in der Stadt für Studenten & Co.

Wie der Name schon verrät, handelt es sich hierbei um eine Wohnung bestehend aus einem Zimmer. Besonders bei Studenten ist diese Art der Wohnung sehr beliebt. Der große Raum wird sowohl als Wohn-als auch Schlafzimmer genutzt. Optimierte Raumgestaltung lautet hier das Erfolgsrezept. Im Normalfall steht dir außerdem ein Bad/Toilette und in vielen Fällen eine räumlich getrennte Küche zur Verfügung. Nicht so bei der 1-Zimmer-Terrassenwohnung. Dein 1-Zimmer-Erlebnis wird hier mit einer traumhaften Terrasse versüßt. Klein aber fein - für Studenten vor allem oft eine Traumimmobilie, nach welcher es sich zu suchen lohnt!

3-Zimmer-Altbau-Wohnung für das Familienleben

Du hast eine kleine Familie und bist dem klassischen Wohnstil verfallen? Wie wäre es mit einer 3-Zimmer-Atlbau-Wohnung mit Terrasse. Klingt wie ein wahrgewordener Traum? Typische Merkmale eines Altbaus sind unteranderem stuckbesetzte Wände, hohe Decken, Flügeltüren und alte Einbauschränke. Je nach Wohnhaus kannst du dich an einer barrierefreien Terrasse oder einer Dachterrasse erfreuen. Altbau-Charme inklusive Rückzugsort im Freien? Was will man mehr!

Terrasse und Loft-Wohnung: Luxus für jeden Wohnungssuchenden

Eine Loft-Wohnung ist bekannt für ihre spezielle Raumaufteilung - ein großer Raum mit hohen Decken schafft ein offenes, lebhaftes Ambiente. Vor allem in der jünge-

ren Generation erfreut sich dieses Wohnungs-Modell großer Beliebtheit. Du bist auf der Suche nach einer offenen, gemütlichen und zugleich modernen Wohnung mit dem gewissen Etwas? Dann erfüllt eine Loft-Wohnung mit Terrasse all deine Träume.

Vorteile & Nachteile einer Terrassenwohnung

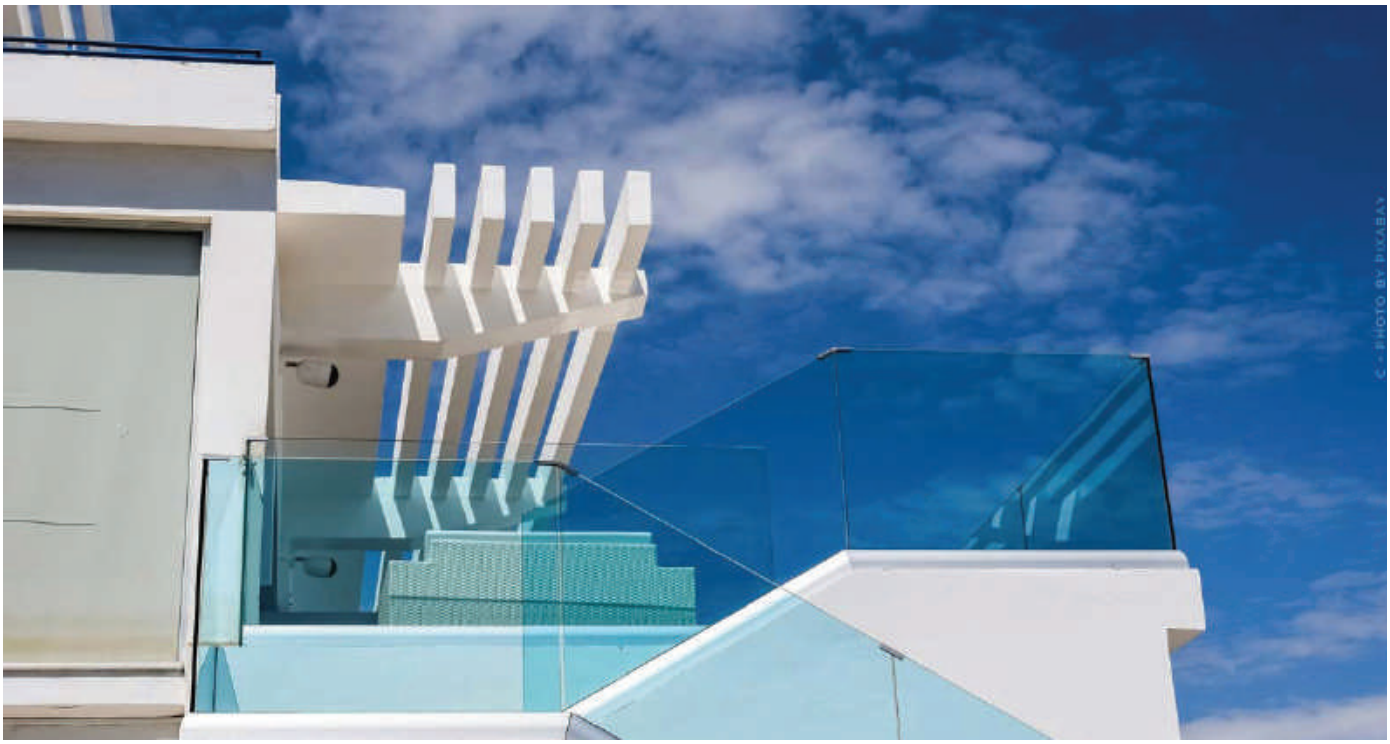
Du hörst das Wort Terrassenwohnung und traumhafte Assoziationen machen sich in deinem Kopf breit? Da bist du nicht alleine! Ein Gläschen Wein, ein knallroter Sonnenuntergang und tiefgründige Gespräche? Oder vielleicht der gemütliche Grillabend mit den besten Freunden bei ausgelassener Stimmung? Eine Terrassenwohnung hat sich bei vielen zu DEM Wohnungstraum entwickelt. So viele Vorteile dieses Wohnungsmodell auch mit sich bringt, darf man die Augen nicht ganz vor den Nachteilen verschließen. Hier ein kleiner Überblick über die positiven und negativen Aspekte einer Terrassenwohnung:

Vorteile: Grillabende, frische Luft und Co.

x Verbesserte Lebensqualität
x Frische Luft / Natur
x Direkter Zugang zum Außenbereich
x Zusätzliche Nutzfläche im Freien
x Perfekte Location für Grillabende und mehr

Nachteile: Konflikte, unschöne Aussicht & Co.

x Einbrüche im Falle einer EG-Wohnung häufiger
x Unangenehmes Umfeld möglich
x Konfliktpotenzial bei an die Terrasse angrenzende gemeinschaftliche Gartenflächen
x Versteckte Kosten (Terrassenfläche zählt z.T. zur Gesamtfläche der Wohnung)





EINLIEGERWOHNUNG

Einliegerwohnungen sind besonders bei Mehr-Generationen-Häusern beliebt: junge Erwachsene oder Senioren können hier zwar mit ihrer Familie zusammenleben, besitzen aber trotzdem Privatsphäre. Doch nicht nur für Angehörige einer Familie ist eine Einliegerwohnung attraktiv. Aufgrund der niedrigen Miet- und Kaufpreise ist diese Wohnungsform auch bei berufstätigen Singles, Studenten oder auch Au-Pairs beliebt. Ob Dachgeschoss oder im Keller - Einliegerwohnungen können genauso viel Charme besitzen wie normale Apartments.

Typische Merkmale

Laut dem Gesetzestext des 11 Paragrafen des Wohnbaugesetzes gilt eine Einliegerwohnung als eine zusätzliche Wohnung in einem Einfamilienhaus. Entscheidendes Merkmal der Einliegerwohnung ist es, dass die Wohnung keinen separaten Wohnungszugang von außen besitzt. Erreichbar ist die Einliegerwohnung nur durch die Haustür oder das Treppenhaus der Wohnung. Im Gegensatz zu der Hauptwohnung nimmt die Einliegerwohnung nur eine untergeordnete Bedeutung ein. Zu Finden ist die Wohnung meist im Keller oder im Dachgeschoss.

Grundsätzlich gilt hier die Regel, dass das Führen eines eigenen Haushaltes auch in einer Einliegerwohnung komplett autonom möglich sein muss. Falls dies nicht der Fall wäre, würde es sich hier nur um eine reine Zimmervermietung handeln. Ist die Wohnung auch von außen abgeschlossen und verfügt über eine eigenen Eingang, handelt es sich wiederum um ein Zweifamilienhaus.

Im Mietvertrag wird festgehalten, ob du eine möblierte oder nicht möblierte Wohnung erhältst. Die Kosten für eine möblierte Wohnung, können sich in Form eines einmaligen Abschlags oder als monatliche Zuzahlung in der Miete widerspiegeln. Häusliche Pflichten wie Teilnahme an der Gartenpflege oder dem Winterdienst müssen im Vertrag festgehalten werden.

Ihren Ursprung hat die Einlieger als Wohnung der Hilfsarbeiter auf einem Bauernhof.

Raumaufteilung: Separate Küche & Bad – mit einem oder zwei Zimmern

Voraussetzung einer Einliegerwohnung ist, dass hier das Führen eines Haushaltes kommt selbstständig möglich. Zur Verfügung gestellt werden muss dir daher eine Kochzeile zum eigenständigen Versorgen und ein separates Bad.

Flexibel hingegen gestaltet sich die Anzahl an Zimmern in einer Einliegerwohnung: Während bei einigen Einliegerwohnungen sich Schlaf- und Wohnbereich ein Zimmer teilen, gibt es auch Einliegerwohnung, die mit mehreren Zimmern ausgestattet sind und über eine höhere Quadratmeteranzahl verfügen. Die Mindestgröße muss allerdings bei 25 Quadratmetern liegen. Der Garten oder die Terrasse des Hauses kann je nach Absprache eventuell mitbenutzt werden.

Pros und Contras einer Einliegerwohnung

Das Leben in einer Einliegerwohnung oder das Besitzen einer solchen, wiegt sowohl verschiedene Vor- und Nachteile auf. Das Zusammenleben mit einem weiteren Haushalt mag je nach Person und Lebenssituation als Vor- oder Nachteil gesehen werden. Anhand folgenden Kriterien kannst du entscheiden, ob eine Einliegerwohnung die richtige Option für dich wäre.

Vorteile: Ideale Lösung für Familien und gute Investition

Bei einer Einliegerwohnung gibt es zweierlei Perspektiven der Vorteile, einmal die Perspektive des Vermieters und einmal die Perspektive des Mieters. Hausbesitzer können ihren ungenutzten Platz im Haus zu barem Geld verwandeln, wohingegen Wohnungssuchende eine günstige Wohnung finden. Gerade im Alter ergibt sich hier eine 2. Rente und die Mitbewohner sorgen für mehr Leben im Haus und können auch bei alltäglichen Arbeiten wie dem Einkauf behilflich sein. Besonders beliebt ist diese Variante des Zusammenlebens daher bei Familien: Die Kinder können im Elternhaus bleiben, haben jedoch auch später genügend Privatsphäre und können sich um die Eltern kümmern.

Noch höhere Einnahmen kannst du erzielen, wenn anstatt der Einliegerwohnung das restliche Haus vermietet wird und du die Einliegerwohnung stattdessen

selbst bewohnst. Solltest du schließlich einmal den Verkauf deines Hauses erwägen, wird der zusätzliche Wohnraum den Wert des Hauses weiter steigern.

Kosten, die bei der Errichtung der Einliegerwohnung entstehen, können von der Steuer abgesetzt werden, aber nur wenn diese auch eindeutig der Einliegerwohnung zugeordnet werden kann, wie zum Beispiel beim Kücheneinbau.

Wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, kann die Einliegerwohnung auch die Steuerlast vermindern, jedoch müssen in diesem Falle auch die Mieteinnahmen versteuert werden.

x Geringere Miete für den Mieter
x Nur Rücksicht auf einen Nachbarn
x Meist gmeinsame Gartennutzung
x Häufig schon möbliert
x Sozialer Kontakt
x Zusätzliche Einnahmen für den Vermieter
x Haus hat beim Verkauf höheren Wert
x Ideal für Zusammenleben mehrerer Generationen
x Rechnungen können ggf. von der Steuer abgesetzt werden

Nachteile: Einbuße an Privatsphäre und Intimsphäre

Viele verbinden mit einer Einliegerwohnung eine Störung der eignen Privatsphäre durch das Überqueren einer weiteren Person durch die eigenen vier Wände. Auch für viele Mieter mag eine Einliegerwohnung daher nicht so attraktiv erscheinen wie eine normale Dachgeschosswohnung.

Die verlängerte Kündigungsfrist kann sich als problematisch für den Vermieter gestalten, wenn es zu Problemen mit den Mietern kommt und insbesondere wenn es hier zu Zahlungsverzögerungen kommt.

x Eingechränkte Privatsphäre
x Verlängerte Kündigungsfrist (ggf. problematisch für den Vermieter)
x Ggfl. kleiner als andere Wohnungsarten
x Teilnahme an Gartenpflege und Winterdienst
x Gutes Verhältnis zur Gegenpartei/ Hauseigentümer ist wichtig

Kaufen oder mieten? Das solltest du beachten!

Gartenpflege, Teilnahme am Winterdienst, Nutzung anderer Haushaltsgegenstände wie z.B. der Waschmaschine - Dies sind Punkte, die du unbedingt vor dem Einzug in deine neue Wohnung abklären und beachten solltest - bevor es am Ende zu Missverständnissen oder gar bösen Überraschungen kommt.

Ebenfalls sollten Mieter beachten, dass die anfälligen Betriebskosten nur anteilig auf die Wohnfläche angerechnet werden. Alternativ können hier aber auch ein separater Wasserzähler sowie Gas- und Stromzähler benutzt werden. Zusätzliche Kosten, die entstehen können, wenn du die Wohnung möbliert übernimmst, solltest du auch unbedingt im Kopf behalten. Zu beachten sind hier auch geteilte Kosten, die auftreten können, wenn zum Beispiel Reparaturen durch Handwerker nötig sind.

Falls du doch in Erwägung ziehst, dir eine Einliegerwohnung zu kaufen, solltest du dich unbedingt in einem Neubaugebiet umschauen. Viele Bauherren, die Geld zur Finanzierung eines eigenen Hauses brauchen, verwandeln ihren Keller in eine Einliegerwohnung und verkaufen diese. Anders als eine normale eigene Wohnung, liegt der Kaufpreis bei einer Einliegerwohnung eher niedrig. Besonders eignet sich diese als gute Investition für das Leben im Alter.

x Absprache von Teilnahme an Gartenpflege, Winterdienst, Mitnutzung anderer Räumlichkeiten etc.
x Aufteilung der Betriebskosten
x Kaufen: Lage im Neubaugebiet
x Gute Investition für Leben im Alter


THE UNITED STATES OF AMERICA
THE UNITED STATES OF AMERICA

SOUTERRAIN WOHNUNG

Was ist das eigentlich? Souterrain Wohnungen sind unterirdische Wohnmöglichkeiten, welche im Unter- bzw. Kellergeschoss zu finden sind. Außerdem befinden sie sich meistens mitten in der Innenstadt doch aufgrund der Lage im Haus sind viele potentielle Kunden zunächst abgeschreckt. Egal ob Mieten oder Kaufen. Wir haben für dich recherchiert und Alles rund um die Vorteile, Nachteile, möglichen Schimmel und die Mietpreise herausgefunden. Vielleicht hat dich dein erster Eindruck getäuscht und du findest doch Gefallen an dieser Art der Wohnung.



Was ist eine Souterrain-Wohnung eigentlich?

Souterrain Wohnungen sind vor allem eines. Günstig und praktisch. Die meist mitten in der Innenstadt stehenden Immobilien, sind aufgrund von verschiedenen Aspekten eher unbeliebt und schrecken die Leute ab. Davon sollte man sich jedoch nicht täuschen lassen, denn diese Art von Wohnung bietet auch einige Vorteile, die man zunächst nicht einbezieht. Hier erfährst du nun alles rund um das Thema Souterrain Wohnung, was die wichtigsten Merkmale sind, wie sie aufgebaut sind und ob jeder Kellerraum zu einer Wohnung umgebaut werden könnte.

Wesentliche Merkmale

Wie du bereits erfahren hast, befinden sich Souterrain Wohnung in Unter- oder Kellergeschossen. Das heißt du wohnst unterirdisch. Das muss aber nicht direkt heißen, dass dein Wohnraum düster oder unkomfortabel ist. Mann kann zwar auch einen bereits bestehenden Keller in eine Wohnung umbauen, mittlerweile werden jedoch die Souterrain Wohnungen beim Hausbau als richtige Wohnung konzipiert und somit auch nach den Ansprüchen gestaltet. Im Normalfall wirst du eine separate Treppe haben, welche zu deinem Apartment führt. Meistens ist sogar auch eine kleine Terrasse oder ein kleiner Grünbereich mit inbegriffen. Es gibt also auch einige Vorzüge auch wenn in deiner Wohnung die Decken etwas niedriger sind oder weniger Tageslicht vorhanden ist. Das kann man alles mit der richtigen Dekoration ausbessern. Dazu aber später mehr.

Souterrain Wohnung bauen: Kann jeder Keller zur Wohnung werden?

Oftmals wird der Keller im Haus in eine Wohnung für den Eigenbedarf umgebaut. Wenn zum Beispiel die Tochter gerne etwas mehr Privatsphäre möchte, baut man den Keller um und durch die separate Treppe schafft man einen zweiten Eingang. Wenn das dein Plan ist, dann steht dir nichts im Weg. Es sieht jedoch anders aus, sobald du vor hast deine Kellerräumlichkeiten zu vermieten. Dann fängt es damit an, dass du eine Baugenehmigung benötigst. Mache dich also zunächst schlau, wie die Vorschriften in deinem Bundesland lauten. Es wird immer eine mindest-Deckenhöhe vorgeschrieben. Diese beträgt 2,30m- 2,50m, je nach Bundesland. Außerdem muss eine Grundausstattung wie ein Heizkörper vorhanden sein. Da solltest du dich jedoch auch über die genauen Vorschriften informieren.

Dekoration & Einrichtung: Tipps

Nutze so viel Tageslicht wie möglich und verschwende nichts. Stelle keine Möbel vor die meist kleinen Fenster und verdecke sie nicht, solange du nicht gezwungen bist, einen Lichtschutz an zu benutzen. Bringe geschickt Lampen an, am besten eigenen sich dafür Lichtlinsen, die an der Decke oder an den Wänden angebracht sind. Außerdem kannst du Spiegel nutzen, die das Tageslicht reflektieren.

Halte deine Wandfarbe am besten ebenfalls hell. Die Fensterrahmen sollten weiß sein, sodass das direkt einfallende Licht heller reflektiert wird. Die anderen Wandfarben kannst du in weiß- oder beigetönen bestreichen. Sie lassen deine Wohnung hell und freundlich Wirken und erzeugen eine angenehme Atmosphäre.

Nutze auch bei der Möbelauswahl nicht zu viele und unterschiedliche Möbel. Sie sollten am besten Schmal und hoch sein, um perfekt in den Raum zu passen. Achte auch darauf, deine Polstermöbel in einem einheitlichen Farbton zu wählen und nicht zu viel zu dekorieren. Ein paar Pflanzen machen sich in kleinen Räumen immer gut und wirken lebendig. Nutze jedoch nicht zu viele Dekorationsgegenstände und setzte den Fokus auf den Freiraum.

Vorteile & Nachteile

Um dir sicher zu sein, dass eine Souterrain Wohnung das richtige für dich ist oder wenn du noch am übergeben bist, solltest du dir auf jeden Fall die Vor- und Nachteile dieses Wohntyps anschauen. Wie bei jeder Wohnung, gibt es Plus- aber auch Minus Punkte und du musst persönlich für dich entscheiden, ob du mit den kleinen Makeln leben kannst. Und wer weiß? Vielleicht erfährst du hier von ein paar Vorteilen, die du vorher gar nicht gesehen hast?

Vorteile: niedrige Preise, gute Lage und kurze Wege

Beginnen wir also mit den Vorteilen. Zunächst in ein großer Plus Punkt das Raumklima. Besonders im Sommer bleibt deine Souterrain Wohnung angenehm kühl und nur wenig Hitze gelangt hinein. Dementsprechend ist es im Winter auch wärmer, da die warme Luft nicht schnell aus deiner Wohnung entweichen kann. Außerdem musst du nur wenig Treppensteigen und hast kurze Wege. Im Gegensatz zu den anderen Mietern hast du nur eine kleine Treppe, was vor allem beim Schleppen von Einkaufstüten sehr komfortabel ist. Auch eine eigene Terrasse oder Grünfläche ist nicht unüblich, da du keinen Balkon besitzt. Und zu guter Letzt ist natürlich der größte Plus Punkt der Preis. Viele Souterrain Wohnungen sind vor allem für eine Lage in der Innenstadt sehr günstig.

x Gutes Raumklima
x Kurze Wege und wenig Treppen
x Oft eigene Terrasse oder Grünfläche
x Niedrigere Preise, auch in der Innenstadt

Nachteile: wenig Tageslicht und niedrige Wände

Auch die Nachteile musst du berücksichtigen, um zu entscheiden, ob diese Wohnung zu dir passt. Der größte Punkt wäre wahrscheinlich das geringe Tageslicht, da die Fenster meist nicht all zu groß ausfallen. Außerdem sind die Wände meist niedriger als in anderen Wohnungen und durch die Treppe, um zum Eingang zu komme, ist die Souterrain Wohnung nicht Barrierefrei. Ebenfalls können höhere Heizkosten entstehen, da man keine heizenden Mieter unter/ über sich hat. Gleichzeit ist es manchmal so, dass die Heizrohre neben deiner Wohnung verlaufen und sich das ausgleichen würde. Zudem sollte man sich ebenfalls bewusst sein, dass der Eingang meist direkt an der Straße liegt und eine höhere Einbruchs-Wahrscheinlichkeit vorhanden wäre.

x Weniger Tageslicht
x Niedrigere Wände
x Selten barrierefrei
x Ggfl. höhere Heizkosten

Für wen ist diese Wohnform geeignet?

Eine Souterrain Wohnung ist vor allem eines: Anders als man es gewohnt ist. Man ist dazu gezwungen Abstriche zu machen und einige Mankos zu akzeptieren. Aufgrund dessen ist diese Art von Wohnung auch nicht für jeden etwas. Wir haben uns Gedanken gemacht und überlegt, welche Personen in eine Souterrain Wohnung passen würden.

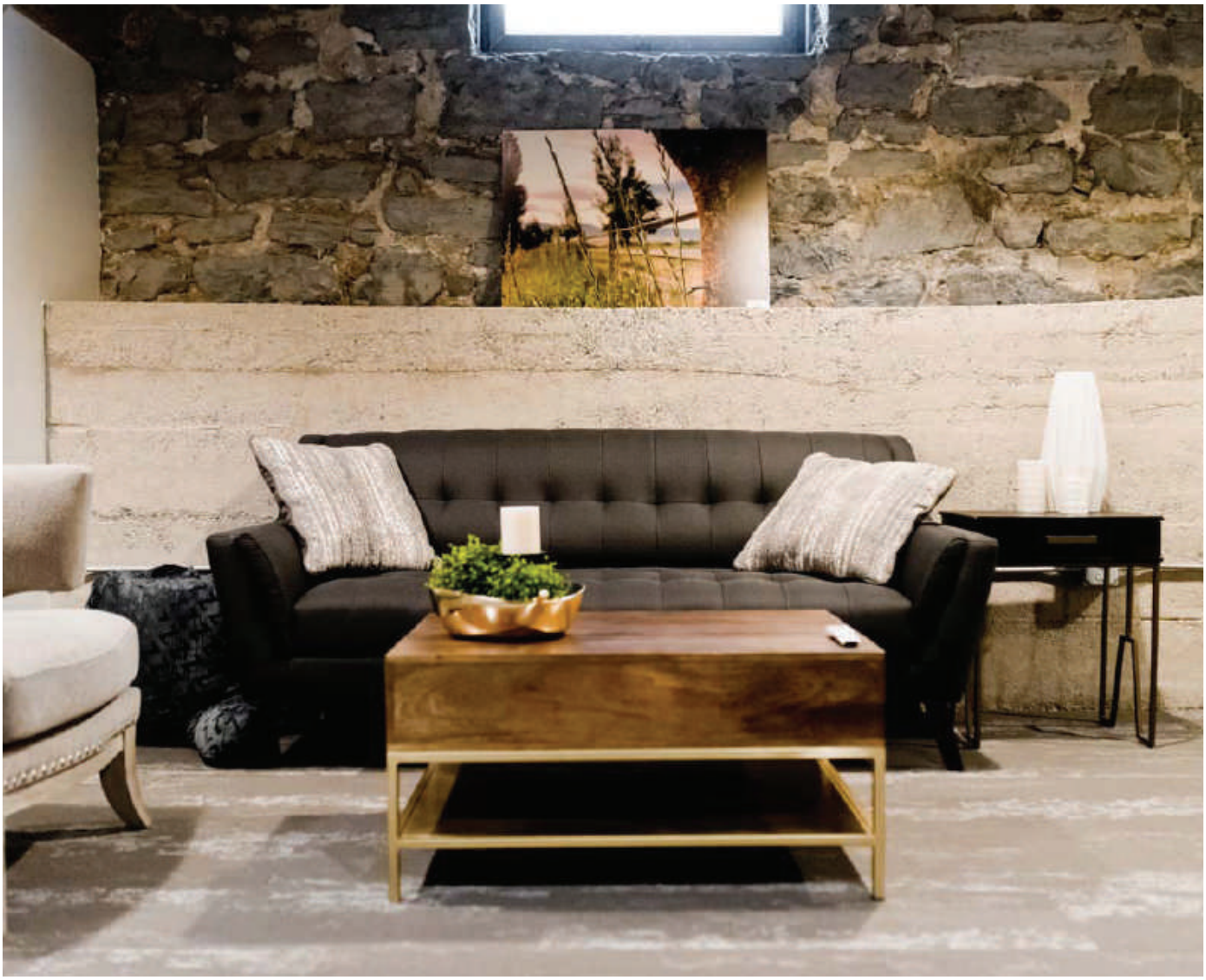
Studenten: niedrige Miete und Nähe zur Uni

Studenten sind wohl die erste Anlaufstelle, wenn es darum geht, potentielle Mieter für eine Souterrain Wohnung zu finden. Das hat verschiedene Gründe, unter anderem die Lage. Die Unterkunft befindet sich meistens mitten in der Innenstadt und in der Nähe von Universitäten. Außerdem ist der niedrige Preis, vor allem für Studenten, ein großer Vorteil. Die zentrale Lage und die kleine Miete sind wohl die Haupt Pluspunkte. Dafür nehmen auch einige Studenten die kleinen Mankos in Kauf. Außerdem kommt noch dazu, dass man eine Mietminderung bekommen

könnte, falls ein Bereich deiner Wohnung nur eine Deckenhöhe von 1m-2m aufweist. Bei den entsprechenden Quadratmetern muss man nur die hälfte des Preises pro Quadratmeter bezahlen.

Singles: Das erste Eigenheim?

Auch für Singles oder Alleinstehende wäre eine Souterrain Wohnung passend. Zum einen könnte man überlegen, dieses im Haus seiner Eltern einzubauen, um einen ersten Schritt in die Eigenständigkeit zu wagen. Aber auch mitten in der Innenstadt wäre vor allem die Lage ein großer Plus Punkt. Man ist gut angebunden und hat meistens einen kurzen Weg zur Arbeit. Außerdem hat man in manchen Fällen eine eigene Grünfläche und könnte sie nach den persönlichen Wünschen gestalten. Viele nutzen eine Souterrain Wohnung auch als eine Art Übergangswohnung, um zum Beispiel Geld zu sparen.



LOFT WOHNUNG

Während der 40-er Jahre entstanden erstmals Lofts in großen Städten wie zum Beispiel New York. Dabei wurden alte Lagerflächen und Fabriken zu Wohnraum umfunktioniert, um kostengünstig zu leben. Diese Definition hat mit der heutigen Bedeutung eines Lofts nichts mehr zu tun. Heutzutage sind Lofts heiß begehrt, exklusiv und sehr kostspielig. Als Grundriss werden zwar immer noch alte Industriebrachen genutzt, welche aber nun aufwendig modernisiert wurden, um an den Luxus Standard angepasst werden zu können. Außerdem werden heutzutage auch neue Gebäude im Loft- Stil gebaut. Hier erfährst du Vor- und Nachteile dieser Wohnungsart und erhältst Tipps rund um diese Art von Architektur.

Was ist ein Loft?

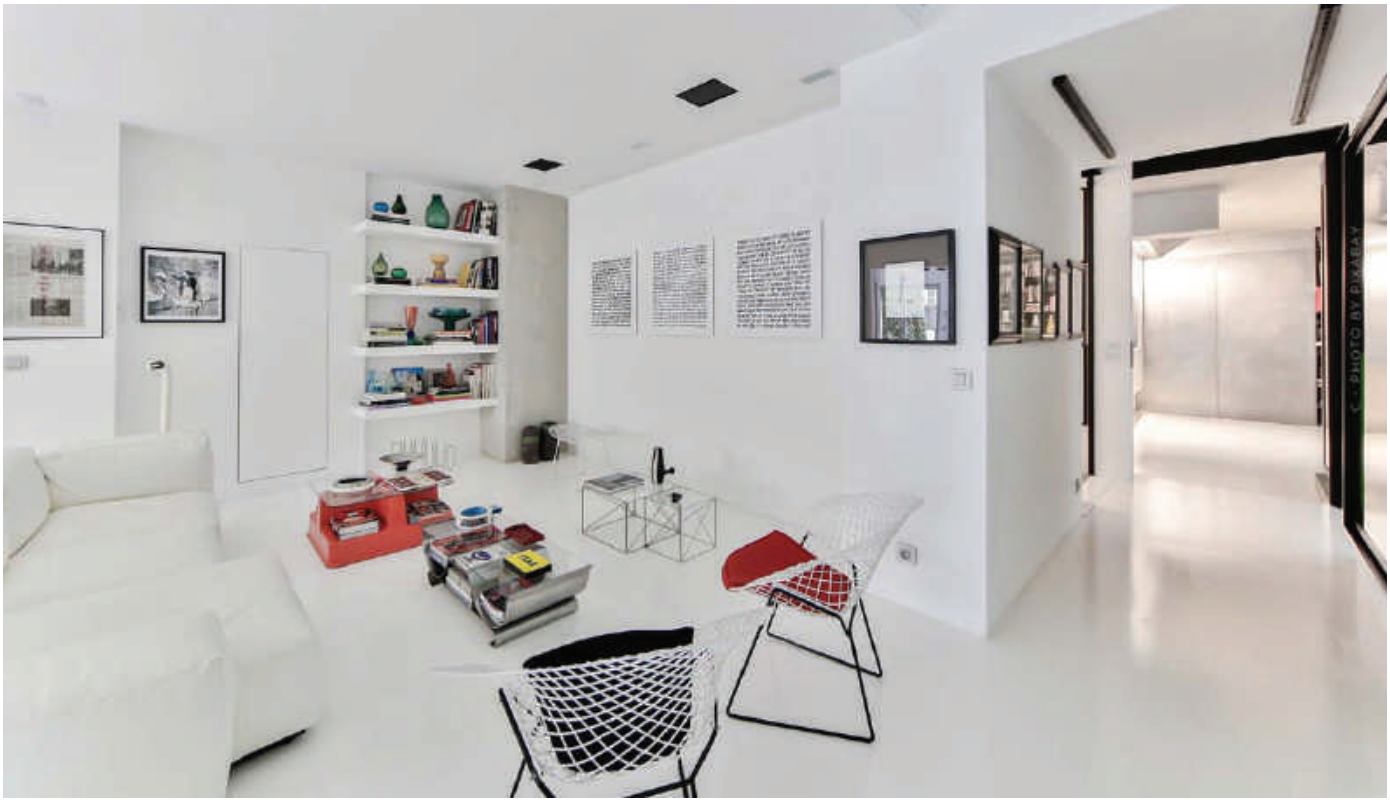
Eine Loftwohnung besitzt ihren ganz eigenen und einzigartigen Charme. Dadurch, dass man weiß, dass dies ein altes Industriegebäude war, weiß man den Geschichtlichen Hintergrund des Gebäudes noch mehr zu schätzen. Du bist dir noch nicht sicher, ob dieser Wohnungstyp das richtige für dich ist? Hier erfährst du die wichtigsten Fakten und Merkmale eines Lofts und kannst so entscheiden, ob es zu dir passt.

Wichtige Merkmale eines Lofts: Wände und Böden mit Charakter

Zuerst einmal solltest du bis jetzt wissen, dass Lofts aus alten Industrie Gebäuden entstanden sind. In den meisten Fällen befindet sich das Loft nicht am Erdboden, bietet eine bis zwei Etagen und ist ein großer freier Raum. Typische Merkmale sind dabei zum Beispiel Böden und Decken aus Beton, sowie Ziegelstein- oder unverputzte Wände, welchem dem zunächst leeren Raum bereits Charakter verleihen. Auch offen verlegte Rohre sind nicht selten zu sehen. Stelle dir ein Loft wie ein leeres Blatt Papier vor, welches du so gestalten und umfunktionieren darfst wie du willst.

Raumaufteilung: ein Raum mit vielen Möglichkeiten

Dadurch das Lofts frühere Fabrikgelände sind, gibt es meist nur einen großen und weitläufigen Raum, anstatt mehrere kleine. Außerdem bietet diese Bauart sehr hohe Decken und große Fensterfronten. Man hat also immer viel Tageslicht zur Verfügung, um den großen Raum zu füllen, was dein Apartment offen und freundlich wirken lässt. Du hast ebenfalls die Möglichkeit, deine Raumeinteilung selber vor zu nehmen und dein Loft nach deinen Wünschen und Bedürfnissen ein zu richten. Nutze zum Beispiel hohe Schränke oder Regale um eine bestimmte Raumaufteilung zu schaffen. Diese Art von Architektur bietet dir die Chance, dich kreativ aus zu leben.



Für wen ist es geeignet?

Loft Apartments sind zwar meistens heiß begehrt, aber sicherlich nichts für Jedermann. Dadurch, dass es ein großer, offener Raum ist, gibt es wenig Rückzugsmöglichkeiten, was sich bei einer mehrköpfigen Familie schwer gestalten könnte. Trotzdem würde diese Art von Architektur zu verschiedenen Leuten passen. Wir haben hier ein paar Gruppen aufgezählt, die sicherlich viel von dem extravaganten Ambiente halten würden und eine Menge damit anfangen können.

Junge, erfolgreiche Erwachsene

Vor allem für Singles oder Alleinstehende ist ein Loft perfekt. Wenn du die finanzielle Möglichkeit hast, steht dir bei dieser Bauart alles offen. Du hast die Möglichkeit deiner Kreativität freien Lauf zu lassen. Da du alleine lebst, brauchst du keinen bestimmten Rückzugsort und auch wenn du Besuch empfängst, ist die Atmosphäre durch die Architektur offen und freundlich. Sehr beliebt ist es auch, den beruflichen mit den privaten Raum zu verbinden, in dem du zum Beispiel deine Einrichtung so veränderst, dass du einen Platz für Kunden oder Geschäftspartner erschaffst.

Unternehmen - Platz für Austausch

Ein Loft muss man nicht nur als Wohnraum nutzen. Während der letzten Jahre ist es immer attraktiver für Unternehmen geworden, sich ein Loft Apartment als Bürofläche zu mieten. Man hat die Möglichkeit in offener Atmosphäre zu arbeiten und sich kreativ aus zu leben. Es wird immer weniger Wert auf eine sterile, abgegrenzte Büroatmosphäre gelegt, sondern der Fokus liegt auf Zusammenarbeit und vor allem schnellen Austausch. Auch die Baustruktur eines Lofts bietet Charme und ist modern, was vor allem bei jungen Unternehmen oder Start- Ups gefragt ist.



Vorteile & Nachteile eines Lofts

Bevor man sich zum Kauf oder zum Mieten einer Wohnung entscheidet, sollte man sich über den bestimmten Wohnungstypen erkundigen und für sich selber überlegen, ob man darin leben könnte. Gerade eine Loftwohnung bietet zwar viele Vorteile, aber auch einige Nachteile. Mit Sicherheit ist diese Art von Architektur nicht für jeden etwas und dafür haben wir dir eine Liste mit den wichtigsten Fakten rund um das Thema Loft zusammengestellt. Mache dich schlau und siehe selbst, ob du dir ein Leben in so einem Apartment vorstellen könntest.

Vorteile: viel Freiraum und Entfaltungsmöglichkeit

Viel Freiraum und ein offenes Ambiente. Das sind wohl die größten Vorteile einer Loft Wohnung. Vor allem für junge Erwachsene, kann dies der perfekte Ort zum leben werden. Es ist nicht unüblich, eine Kombination aus Beruf und Privatem zu schaffen, indem man sein Apartment dementsprechend aufteilet. Du hättest also die Möglichkeit, dein Loft so zu gestalten, dass du einen privaten Bereich abgrenzt und in dem anderen Geschäftspartner oder Kunden empfängst. Durch das extravagante Ambiente und den Charme des denkmalgeschützten Gebäudes schaffst du dir für die verschiedenste Verwendungszwecke den perfekten Raum. Sei kreativ, flexibel und habe die Möglichkeit, dein Loft nach deinen Anforderungen zu gestalten.

x Sehr viel Freiraum
x Extravagantes Ambiente
x Geschichtlicher Hintergrund, oft denkmalgeschützt
x Kombination von Beruf & Privatem

Nachteile: hoher Preis und wenig Privatsphäre

Trotz der vielen Vorteile und den Freiraum, den man in einem Loft bekommt, gibt es auch einige Nachteile, die man in Betracht ziehen muss. Beispielsweise muss man beim Kauf beachten, dass viele Lofts schon sehr alt und ungepflegt sind und dadurch Renovierungsbedarf entsteht. Falls dies nicht der Fall sein sollte und sie in einem Top- Zustand sind, ist der Preis meistens sehr hoch. Außerdem sollte man mit einrechnen, dass es zu hohen Nebenkosten kommen kann. Da man bei dieser Bauart meist nur einen großen Raum mit hohen Wänden zur Verfügung hat, dauert es lange diesen zu heizen und durch die Backsteinwände ist die Wohnung schlechter Isoliert. Zuletzt muss man immer berücksichtigen, dass vor allem, wenn man nicht alleine wohnt, Rückzug und Privatsphäre eher schwierig ist.

x Hohe Preise oder renovierungsbedürftig
x Hohe Nebenkosten, schwer zu heizen
x Kein Rückzugsort, wenig Privatsphäre





HAUS TYPEN

Alle gängigen Hausarten im Überblick! Erfahre hier alles über Villa, Fertighaus, Einfamilienhaus, Energiesparhaus und viele mehr!



Bungalow

Du planst Kinder oder möchtest endlich mit deiner Familie in euer erstes Eigenheim ziehen? Du willst kaufen, mieten oder vielleicht sogar selber bauen und alles nach deinen Wünschen gestalten? Dann wäre ein Bungalow perfekt für dich und deine Familie. Neben der besonderen Bauart bietet dir ein Bungalow noch viele weitere Vorteile, welche vor allem perfekt für kleine Kinder aber auch für Senioren sind. Entscheide dich für dein eigenes Design oder ein Fertighaus. Plane die Grundrisse und kalkuliere deinen Preis. Hier erfährst du alles Wissenswerte und nützliche Tipps rund um dein zukünftiges Bungalow.

Was ist ein Bungalow?

Das Wort Bungalow kennen viele aus dem Kontext Urlaub. Doch Bungalows sind nicht nur beliebte Ferienhäuser, sondern auch eine mögliche Wahl für dein Eigenheim. Ein Bungalow ist vor allem eines: Praktisch - und modern. Besonders bei jungen Familien ist dieser Haustyp sehr beliebt, da er alle Wohnräume auf einer Etage verbindet und besonders durch die ausbleibenden Treppen keine Gefahr für Kinder oder Senioren darstellt. Die Wahl des richtigen Hauses ist mit Sicherheit nicht einfach, denn es ist eine wichtige Entscheidung, die sich vielleicht auf dein ganzes Leben auswirken wird. Hier erfährst du alles, was du zum das Thema Bungalow wissen solltest.

Besonderheiten eines Bungalows: hell, offen und freundlich

Die wichtigsten Merkmale eines Bungalows sind, dass es zum einen freistehend ist und die kompletten Wohnräume auf einer Etage verteilt sind. Meistens hat das Haus zwar noch einen ausgebauten Keller oder Dachboden, diese werden jedoch im Normalfall nicht als Wohnraum, sondern eher als Stauraum oder für Heizungen genutzt. Traditionell weist das Bungalow ein Flachdach vor. Dies ist jedoch nicht mehr der Normalfall, denn Mittlerweile haben viele Bungalows eine andere Dachform. Weitere Merkmale sind zum Beispiel ein offener Wohnraum, bodentiefe Fensterfronten und große Türen. Das Ziel ist es, vor allem den Wohnbereich möglichst offen und hell darstellen zu lassen.

Raumaufteilung: Zimmer und alles auf einer Etage

Da potentielle Räume in einem Bungalow nur auf einer Etage verteilt sind, hat man nicht viele Möglichkeiten diese besonders an zu ordnen. Die meisten Bungalows werden jedoch in zwei Abschnitte geteilt. Zum einen der private Bereich mit den Schlaf- bzw. Kinderzimmern und dem Badezimmer und zum anderen in einen Wohnbereich, welches unter anderem Wohnzimmer, Küche und Gäste WC mit einschließt. Natürlich hast du beim Bau die Möglichkeit dein Bungalow nach deinen Wünschen und Anforderungen zu gestalten, diese Aufteilung ist aber der Normalfall. Meistens erkennt man die klassische Verteilung der Räume direkt beim eintreten eines Bungalows. Auf der einen Seite ist der offene Wohnraum zu erkennen, auf der anderen Seite meist ein Flur, welcher zu den privat Räumen führt.

Vorteile & Nachteile eines Bungalows

Wie bei jedem Haustyp gibt es viele Vor- & Nachteile, die man persönlich abwägen muss. Da spielt vor allem die finanzielle Frage eine große und entscheidende Rolle. Hierbei ist es erstmal unwichtig, ob man gerne selber bauen möchte, ein Haus kauft oder vielleicht doch zuerst an mieten denkt. Wir haben uns für dich schlau gemacht und dir die wichtigsten Plus- und Minuspunkte zusammengesucht und aufgeschrieben. Mache dir deine Gedanken und entscheide selbst, ob du mit den Nachteilen leben kannst.

Vorteile: keine lästigen Stufen und viel Licht

Eines der größten Vorteile ist vor allem das Ausbleiben der Stufe und die Barrierefreiheit. Für Kinder aber auch für Senioren ist dies nicht nur sehr praktisch, sondern mindert auch Gefahren. Du hast außerdem meistens sehr große Fensterfronten und der Zugang zum Garten, könnte von jedem Zimmer möglich sein. Deine Kinder hätten also die Möglichkeit jeder Zeit an die frische Luft zu gelangen und man könnte an einige Zimmer auch noch eine zweite Terrasse anbauen. Insbesondere für ältere Kinder wäre das ideal. Wenn du dich für einen Hausbau entscheiden würdest, hättest du auch die Möglichkeit, ein Fertighaus zu nehmen. Da du bei einem Bungalow auf keine tragenden Wände Rücksicht nehmen musst, kannst du deine individuelle Raumverteilung gestalten.

Nachteile: großes Grundstück zu oft hohem Preis

Insbesondere der Kostenfaktor des Grundstückes ist ein großer Nachteil. Da du nicht in Die Höhe, sondern in die Breite baust, bist du auf ein größeres Grundstück angewiesen, wobei du Garten, Garage oder Abstellplätze nicht außer Acht lassen darfst. Darüber kannst du aber im Laufe des Artikels noch mehr erfahren. Ein weiterer Minus Punkt ist, dass du auf einen größeren Flur angewiesen bist und dieser Quadratmeter beansprucht. Außerdem muss durch das große Dach und die vielen Wände mehr isoliert werden und vor allem bei älteren Bungalows ist die Wärmedämmung meist nicht ausreichend. Du musst ebenfalls mit einbeziehen, dass durch die vielen Fensterfronten die Einstiegsmöglichkeiten für Einbrecher größer sind.

Bungalow als Fertighaus: Geht das?

Auch ein Bungalow kann man als Fertighaus kaufen. Es gibt einige Anbieter, die diese Art von Häusern in deren Repertoire haben und einige, welche sich ausschließlich auf das Bauen von eingeschossigen Häusern spezialisieren. Ein Fertighaus bietet so einige Vorteile. Zum einen hast du aufgrund von Musterhäusern die Möglichkeit dein Eigenheim bereits vor dem Bau in Augenschein zu nehmen. Andererseits heißt das nicht, dass du keine Möglichkeit zu einer individuellen Gestaltung hast. Auch Fertig Häuser kannst du nach deinen Wünschen umgestalten und anders bauen lassen. Deiner Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Richtige Planung ist das Wichtigste

Alles beginnt mit ersten Ideen und Planungen. Mache dir Gedanken über dein zukünftiges Haus und suche dir passende Inspiration. Du solltest dir wichtige Fragen notieren und Antworten darauf suchen. Hier ein paar Beispiele. Wie groß soll mein Haus werden? Wie viele Zimmer brauche ich und wie sollen sie genutzt werden? Was für eine Bauweise bevorzuge ich. Eher offen oder mehr Privatsphäre? Wird mir die Raumaufteilung auch in 10,20,30 Jahren gefallen? Dies wären grundlegende Aspekte die du für dich selber klären solltest und im Hinterkopf behalten sollst.

Perfekter Anbieter für deine Träume

Wenn du all deine Fragen beantwortet hast, kannst du dich auf die Suche nach einem passendem Anbieter machen. Nicht jeder wird dein Traumhaus mit deinen Ansprüchen in deren Repertoire haben und manches muss abgeändert werden. Bei dem Haustyp Bungalow wird es sehr wahrscheinlich weniger Auswahl geben. Trotzdem hast du einen entscheidenden Vorteil. Dein Haus wird keine tragenden Wände benötigen das heißt, du kannst diese nach deinem Belieben versetzen und deine persönliche Raumaufteilung gestalten. Schaue dir Musterhäuser an und lass dich beraten. Falls deine Wünsche nicht abgedeckt werden, musst du eben einen anderen Anbieter finden.

Perfektion bis ins kleinste Detail: Grundriss & Co.

Sobald du den Grundriss deines Hauses geplant hast und Alls für dich stimmt, solltest du dich um die Kleinigkeiten kümmern. Was für einen Boden hättest du gerne, wie sollen die Wände verputzt sein oder wie soll das Badezimmer aussehen? Die Musterhäuser der Anbieter bieten dir Inspiration aber sind in den meisten Fällen austauschbar. Suche was dir gefällt und plane bis ins kleinste Detail nach deinen Wünschen.

Welche Grundstücksgröße benötigt man?

Wenn du vor hast ein Bungalow zu bauen, solltest du dich zu aller erst mit der richtigen Grundstücksgröße beschäftigen. Da du bei diesem Haustyp nicht in die Höhe sondern ausschließlich die die Breite bauen kannst, muss dein Grundstück dementsprechend groß sein. Was die meisten Leute jedoch vergessen sind Grünflächen, Abstellflächen, eine Garage oder falls gewünscht eine Einfahrt.

Diese Dinge nehmen nämlich am meisten Platz ein. Zu einem Grundstück gehört also weit aus mehr als nur das Wohngebäude und das ist der Grund, warum der Preis des Grundstücks für ein Bungalows vergleichbar hoch ist. Bedenke dies also in deiner Planung und überlege, ob das in ein Budget passt.

Energieregeln für Hausbesitzer, Bauherren & Co

Die CO2 Bilanz und das Klima sind immer wichtigere Punkte in der heutigen Zeit. Jeder Mensch ist dazu verpflichtet, seinen persönlichen Beitrag dazu zu leisten, um unsere Umwelt zu schützen. Auch bei Häuser gibt es einige Energieregeln, welche man beim Bau aber auch bei einer Sanierung eines Altbaus beachten muss. Wir haben für dich die wichtigsten Regeln rund um dein zukünftiges Bungalow zusammengetragen, um dich perfekt zu informieren.

Klimafreundlich bauen und sanieren

Insbesondere Bungalows müssen aufgrund ihrer großen Fläche und ihrem Freistehens besonders gut isoliert werden. Um das Klimafreundlich um zu setzten gibt es die Energiesparverordnung aus dem Jahr 2014. Diese besagt unter anderem, dass die Wärmedämmung des Gebäudes 15% effizienter als früher sein muss. Außerdem müssen Nachtstromspeicher, welche älter als 30 Jahre alt sind, ausgetauscht und durch effizientere Geräte ersetzt werden, da sie neben einer schlechten CO2 Bilanz auch teuer sind und ein schlechtes Raumklima erzeugen. Die gesamte Energiebedarfsrechnung wird im Energieausweis deines Gebäudes fest gehalten.





EINFAMILIENHAUS

Das traditionelle Einfamilienhaus ist schon lange nicht mehr so traditionell. Das Einfamilienhaus ist zurecht die beliebteste Hausform in Deutschland und wird immer moderner. Vom Grundriss, zu Energieregeln bis zu den kleinen Extras. Dein Haus ist auf dem neusten Stand. Besonders für junge Familien ist dieser Haustyp etwas ganz besonderes, da dies meistens das erste Eigenheim sein wird. Du hast Interesse am bauen, kaufen oder mieten? Hier erfährst du alles rund um die Vor-& Nachteile eines Einfamilienhauses, nützliche Tipps und alles Wissenswerte, was du von dem perfekten Grundstück bis zu den richtigen Energieregeln wissen solltest.

Merkmale & Besonderheiten

Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus? Natürlich wirst du bei dieser Frage direkt an ein Reihenhaus oder an eine Doppelhaushalte denken. Dies ist aber nicht alles. Ein Einfamilienhaus kann weitaus mehr als nur Standard sein. Besonders wenn du dich für einen Selbstbau interessiert, solltest du dich mit den neusten und modernsten Standards auseinandersetzen. In diesem Artikel wirst du alles rund um das Thema erfahren. Wir starten jetzt erstmal mit den wichtigsten Merkmalen eines Einfamilienhauses.

Das wichtigste zuerst. Ein Einfamilienhaus soll für ein Haus für die Familie sein und dementsprechend soll es auch funktionieren. In den meisten Fällen kauft/baut man sein erstes Eigenheim, wenn man schon eine kleine Familie hat, oder wenn man vorhat, eine Familie zu gründen. Und in den meisten Fällen wird man auch darin alt., oder strebt dieses Ziel zumindest an Die Kinder sind irgendwann ausgezogen und man nutzt die Räumlichkeiten anders. Dementsprechend sollte man einen Kauf oder einen Bau auch planen und dabei zukunftsorientiert denken. Du hast eine große Wahl an Einfamilienhäusern und musst dir daraus dein perfektes Eigenheim suchen. Ob Doppelhaus, Bungalow oder Stadtvilla. Du hast die freie Wahl.

Ein Einfamilienhaus hat also diverse Facetten, und kann sich auch in unterschiedlichen Bauformen oder Designs eines Hauses äußern. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass ein Einfamilienhaus - wie der Nam schon sagt - eine gesamte Famiie beherbergen können sollte. Wi groß oder klein diese Familie ist, ist natürlich jedem selbst überlassen. Auch Größe und Wohnfläche können durchaus variieren.

Verschiedene Baustile im Vergleich

Ein Einfamilienhaus ist nicht gleich ein Einfamilienhaus. Es gibt verschiedenste Arten und Baustile dieses Haustypen, welche alle zur gleichen Art gehören. Wir haben für dich drei dieser Unterarten verglichen, sodass du dein richtiges Einfamilienhauses finden kannst.

Bungalow: 1 Stockwerk, keine Treppen

Das Bungalow ist ebenfalls eine Art eines Einfamilienhauses. Im Unterschied zu den anderen Hausarten gibt es bei einem Bungalow nur eine Etage, welche bewohnt wird. Meist hat dieser Haustyp ein größeres Grundstück, und einen Dachboden bzw. Keller, welche als Stauraum dienen. Aufgrund der Eingeschössigkeit und der Größe des Grundstücks ist ein Bungalow meist teurer als andere Hausarten. Dies liegt ebenfalls daran, dass dieses Haus freistehen ist. Wenn du mehr über diesen Haustyp erfahren möchtest, schaue dir gerne den Artikel Zum Thema Bungalow an.

Stadtvilla: Luxus, Platz und Komfort

Die (Stadt-) Villa ist vor allem weitläufiger und bietet mehr Platz. Besonders das große Gelände und der meist großzügige Garten sind Markenzeichen einer Stadtvilla. Das Haus ist freistehen und oft im Stil eines Landhauses gestaltet. Der Grundriss ist größer als zum Beispiel bei einer Doppelhaushälfte und auch die Räume sind meist offen und hell. Aufgrund der Größe dieses Haustypen ist die (Stadt-) Villa teurer und meist in gehobeneren Vierteln zu finden.

Doppelhaushälfte: Nachbarn, Miete und Platz für Kinder

Ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte ist meist preisgünstiger und praktischer, als beispielsweise ein Bungalow oder eine Villa. Bei dieser Unterart wird sich die Grundstücksgrenze und eine Wand mit dem Nachbarn geteilt. Dies hat zum Vorteil, dass es weniger Wärmeverlust gibt und die Heizkosten niedriger sind. Man teilt sich also ein Grundstück mit einer anderen Familie, trotzdem sollte man sich mit den Nachbarn verstehen denn sonst könnte es problematisch werden.

Die Wahl des richtigen Grundtücks

Du hast dich dazu entschieden dein eigenes Haus zu bauen und beschäftigst dich nun mit der Frage, wo du am besten bauen möchtest? Dann solltest du auf jeden Fall gut überlegen und dir einige Gedanken machen. Du musst zum einen natürlich auf den Standort deines zukünftigen Hauses achten aber auch auf die Art des Grundstückes. Um den perfekten Platz für dein zukünftiges Heim zu finden sind einige Faktoren zu beachten. Hier findest du die wichtigsten Stichpunkte für dich zusammengefasst.

Standortwahl: Stadt oder Land?

Zuerst solltest du dich mit der Standortwahl deines Grundstückes auseinander setzte. Möchtest du eher zentral oder doch lieber außerhalb wohnen? In der Stadt oder eher ländlich? Anschließend solltest du dir die Infrastruktur anschauen, welche sich bei deinem potentiellen Haus befindet. Wie weit ist es von deiner Arbeit entfernt? Wo ist die nächste Schule oder der nächste Supermarkt? Dies sind alles wichtige Aspekte, die du unbedingt beachten solltest aber auch wie die öffentliche Verkehrsanbindung ausgebaut ist? Musst du also noch ein Stück gehen, um mit der Bahn oder mit dem Bus in die Innenstadt zu gelangen? Zu letzte musst du dir auch überlegen, ob du lieber in einem Wohngebiet oder in einem Neubaugebiet leben möchtest. Beides hat seine Vor-& Nachteile, welche du abwägen musst.

x Zentral oder außerhalb
x Infrastruktur (Arbeit, Schule, Supermarkt etc.)
x Öffentliche Verkehrsmittel / -anbindung
x Wohngebiet / Neubaugebiet

Vor- & Nachteile eines Einfamilienhauses

Wie bei jedem Haustypen gibt es viele Vorteile aber auch einige Nachteile die du berücksichtigen solltest, wenn du vor hast ein Haus zu bauen, kaufen oder zu mieten. Mache dir Gedanken, was du für wichtig empfindest und was du gerne in deinem Traumhaus verwirklichen möchtest. Wir haben uns für dich schlau gemacht und dir die wichtigsten Vor-& Nachteile rausgesucht, um dir bei deiner Entscheidung zu helfen.

Vorteile: Freiheit in deinen eigene vier Wänden

Der wohl größte Vorteil eines Einfamilienhauses ist die Freiheit. Besonders wenn du vorher in einem Mehrfamilienhaus oder eine Wohnung gelebt hast, wirst du diesen Vorteil am meisten zu schätzen wissen. Du hast nun die Möglichkeit in deinen eigenen vier Wänden zu leben und alles so zu gestalten, wie du es für richtig hältst. Besonders wenn du selber bauen möchtest, kannst du von Beginn an entscheiden, wie du deine Raumaufteilung und die Gestaltung des Hauses haben willst. Aber auch wenn du dich für einen Kauf entscheidest, kannst du deiner Individualität und Kreativität freien Lauf lassen. Ein ebenfalls großer Vorteil ist der Garten. So gut wie alle Einfamilienhäuser besitzen einen Garten und das ist vor allem mit Kindern ein Pluspunkt, da sie immer und zu jeder Zeit an die Frische Luft können.

x Freiheit / Ungebundenheit
x Eigene 4 Wände
x Mehr Individualität / Kreativität
x Meist ein Garten

Nachteile: große Investition mit viel Verantwortung

Eines der größten Nachteile sind wohl die höheren Kosten. Insbesondere wenn man vorher noch in einer Wohnung gewohnt hat, ist dies ein großer Unterschied und man sollte sich der anfallenden Kosten bewusst sein. Die größte Investition wird sehr wahrscheinlich der Bau oder der Kauf sein, aber damit hört es nicht auf. Man muss mehr Heizkosten bezahlen und insbesondere auch anfallenden Reparaturen nicht außer Acht lassen. Du hast nun nämlich keinen Vermieter mehr, der sich um die anfallenden Probleme kümmert und bist nun selber für die Finanzierung zuständig. Mache dir also im Vorhinein Gedanken und rechne alles durch. Ob man ein Haus kauft oder baut sollte keine leichtfertige Entscheidung sein.

x Große Investition
x Höhere Heizkosten
x Eigenverantwortlichkeit für Probleme

Familien: erstes Eigenheim mit Kind und Hund

Wie es der Name dieses Haustypen schon verrät, eignet sich das Einfamilienhaus perfekt für eine Familie. Dabei spielt es erstmal keine Rolle, ob du eine junge Familie hast, deine Kinder schon älter sind oder ob du vielleicht noch gar keine Kinder hast aber eine Familienplanung in Sicht ist. Das Einfamilienhaus lässt all deine Träume in Erfüllung gehen und du kannst dich so verwirkliche, wie du es schon immer wolltest. Auch der Garten ist hierbei ein großer Vorteil. Deine Kinder können wann immer sie wollen an die frische Luft und du musst nicht immer dabei sein. Außerdem stehen Einfamilienhäuser meist in Siedlungen oder Wohnviertel mit Spielstraßen, sodass deine Kinder mit den Nachbarn spielen können und trotzdem in deinem Blickfeld sind.

Senioren: ein Haus für ein ganzes Leben, mit Partner

Auch für Senioren und Rentner eignet sich ein Einfamilienhaus sehr gut. Es ist oft der Fall, dass man sich als junge Familie ein Haus kauft und dort sein Leben lang wohnen wird. Natürlich sind irgendwann die Kinder weg, aber dann hättest du die Möglichkeit deine Räume um zu gestalten und nach deinen Wünschen ein zu richten. Du solltest also darauf achte, dein erstes Eigenheim zukunftsorientiert auszuwählen, da du in diesem Haus vielleicht den Rest deines Lebens verbringen wirst.







Doppelhaushälfte

Eine Doppelhaushälfte kann neben dem Reihenhaus eine etwas preisgünstigere Alternative zu ganzen Häusern sein. Oft muss man noch nicht mal Kompromisse in Bezug auf Wohnfläche eingehen. Der Platz wird vielmehr um das Haus herum gespart. Dadurch können Doppelhaushälften Geld sparen. Zusätzlich könnte es sein, dass man Gartenfläche mit Nachbar gemeinsam nutzt. Klingt das nach einer Option für dich? Dann lies hier alles was du über die geräumigen Wohnoptionen wissen solltest

Doppelhaushälfte bewohnen

Eine Doppelhaushälfte verspricht den optimalen Wohnkomfort mit der Fläche eines Hauses zu einem günstigeren Preis. Klingt an sich sehr ansprechend, aber jede andere Option bringt auch dieses Konzept seine eigenen positiven und negativen Faktoren mit sich, auf die wir später noch genauer eingehen. Allerdings möchten wir euch vorerst noch ein bisschen mehr darüber erzählen, wie die Wohnräume einer Doppelhaushälfte aussehen könnten.

Doppelhaushälfte planen: Grundriss und Raumaufteilung

Doppelhaushälften sind darauf ausgelegt von einem mehrköpfigen Haushalt bewohnt zu werden. Dementsprechend kannst du damit rechnen, dass dieser Haustyp häufig drei oder mehr Schlafzimmer hat. Weiterhin sind die Häuser oft über mehrere Etagen gestreckt und aus diesem Grund mit multiplen Bädern ausgestattet.

Manche Doppelhaushälften können sogar in eine Etage für Kinder, eine für Eltern und wohnen eingeteilt werden, sodass man den Kleinen ein bisschen Verantwortung und Raum geben kann.

Ein weiterer, großartiger Vorteil von den geräumigen Häusern ist, dass sie oft mit Gartenfläche kommen, die entweder geteilt oder getrennt von den Nachbarn genutzt wird. Wenn man allerdings seine eigene Fläche hat, kann man seinen inneren Gärtner oder seine innere Gärtnerin herauslassen kann.

Vor- & Nachteile

Die Wahl zwischen zwei Wohnoptionen kann schwerfallen. Daher ist es oft sinnvoll Vor- und Nachteile abzuwägen um die Entscheidung zu treffen. Wie schwer du die einzelnen Punkte gewichtest, kannst du persönlich entscheiden, um letztendlich die für dich richtige Wahl zu treffen.

Vorteile: Wohnfläche und Garten

Ganz klar: eine Doppelhaushälfte bietet mehr Platz als viele andere Wohngelegenheiten, aber ist sie denn auch das Richtige für dich? Die Antwort ist ja, wenn du viel Wert auf grünes, ruhiges Wohnen legst und auch mit Zimmern unter dem Dach zurechtkommst.

x Große Wohnflläche
x Potenzielle Grünfläche
x Keine Ober- und Untermieter

Nachteile: Nachbarn und Location

Du willst in der Stadt mitten im Geschehen sein? Dann wirst du wahrscheinlich mit einer Doppelhaushälfte vermutlich nicht glücklich werden, denn diese sind häufig eher in Vororten oder am Rande der Stadt zu finden. Ausnahmen von der Regel gibt es fast immer aber, wenn du dir eine größere Auswahl wünscht, dann wirst du hier eher nicht fündig.

x Direkte Nachbern nebenan
x Vorwiegend in Vororten
x Ggf. Dachgeschosszimmer

Geräuschdämmung: Ärger mit den Nachbarn vermeiden

Immer wieder in der Diskussion steht die Geräuschkulisse, die zum einen der Nachbar veranstalten kann, die man auf der anderen Seite aber genauso dem Nachbarn bietet. Eine einfache Lösung des Problems kann schon simple Geräuschdämmung bie-

ten. Da gibt es sowohl professionelle Lösungen, als auch einfache Dinge, die man selber anbringen kann, um ein bisschen Abhilfe zu schaffen.

Selber Dämmen

Die DIY Geräuschdämpfungs-Varianten helfen vor allem den Hall eines Raumes zu reduzieren. Sie können aber genauso gut verwendet werden, um die Geräuschkulisse aus der anderen Wohnung etwas abzufangen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten mit unterschiedlich starken Ergebnissen. Zum einen sind Wandteppiche und Gemälde eine Möglichkeit Schall einfach aufzufangen. Außerdem kann man auch einfache Schalldämmung im Baumarkt bekommen. Der Schaumstoff kommt häufig in Form von Schaumstoff, den man zum Beispiel auch aus Musikstudios kennt. Obwohl dieser dort oft in Schwarz zu finden ist, gibt es diesen in den unterschiedlichsten Farbvarianten.

Zusätzlich tut sich die Möglichkeit auf, dass man zum Beispiel aus Handtücher seine eigenen Schalldämpfungs-Panels baut. Tutorials dazu gibt es auf YouTube und weiteren Plattformen wie Pinterest.

Dämmen lassen vom Profi: Preise und mehr

Innenwände lassen sich vom Handwerker am besten durch den Aufbau einer zweiten Wand dämmen. Zwischen die beiden Wände werden dann entweder unterschiedliche Materialien zu Dämmung gegeben. Ebenfalls kann es der Fall sein, dass die zweite Wand mit Hohlraum schon einen signifikanten Unterschied in der Geräuschkulisse macht.

Je nach Aufwand, der für die Dämmung betrieben werden muss können sich die Kosten einer solche Baumaßnahme allerdings schon im vierstelligen Bereich wiederfinden. Am besten lässt man sich dazu aber vom Fachmann beraten.

Checkliste vor dem Kauf, was du beachten solltest

Der Kauf eines Hauses und einer Doppelhaushälfte sind wichtige Schritte im Leben vieler Menschen. Wir möchten dir daher an dieser Stelle ein paar Tipps und Tricks an die Hand geben, die den Hauskauf etwas einfacher und angenehmer gestalten. Um nicht zu viel für die Wohnung zu bezahlen ist natürlich auf der einen Seite ein Makler ratsam, auf der anderen Seite kann man auch seine eigene Recherche betreiben um herauszufinden, ob das Objekt denn tatsächlich sein Geld wert ist.

x Alter des Hauses
x Energieeffizienz
x Grundstück
x Lage der Immobilie
x Preise umliegender Immobilien
x Zustand der Räumlichkeiten
x Ablauf von (Ab-)Wasser ums Haus
x Größe
x Raumaufteilung

Einfamilienhaus vs. Doppelhaushälfte

Der alteingesessene Klassiker bedarf es nicht viel Erklärung. Ein Haus. Ein Grundstück und tausende Bauoptionen. Das Einfamilienhaus sichert Privatsphäre, durch keinen Wandkontakt durch Nachbarn. Allerdings können hier, je nach Lage, die Preise etwas höher liegen.

Auf der anderen Seite die Doppelhaushälfte. Besonders starke Performance bietet diese im Bereich Preis, denn hier spielen einige Faktoren den Mietern und Mieterinnen in die Tasche. Zum einen wird das Grundstück geteilt und der Platz optimal genutzt. Zum anderen wohnt man mit einer kompletten Seitenwand an Nachbarn, die ebenfalls heizen und so die Heizkosten ein bisschen erträglicher machen.

Aber genau diese Nachbarn können auch die Achillesferse der Doppelhaushälfte sein, denn wenn man mit ihnen nicht zurechtkommt, steht schnell das Wohnglück auf dem Spiel.




9

FACHWERKHAUS

Die vor allem in Europa verbreiteten, urigen Häuser haben ihren ganz persönlichen Charme. Vor allem auf dem Land und in Dörfern finden sich noch einige dieser historischen Bauten. Was aber von außen auf viele so ansprechend wirkt, kann wahnsinnig schnell mit hohen Kosten verbunden sein: Renovierung oder gar Sanierung sind bei einem Fachwerkhaus nicht selten vonnöten. Doch wenn ein Fachwerkhaus modernisiert oder zumindest überholt wurde, ist es ein absolutes Einzelstück und zauberhaft. Wie du dich vor zu hohen Kosten schützen und trotzdem deinen Traum vom Fachwerkhaus erfüllen kannst, verraten wir dir hier.

Merkmale und Besonderheiten

Der Begriff Fachwerkhaus, welche in der Schweiz auch als Riegelhaus bekannt sind, beschreibt eine Bauweise von Häusern, die schon seit Jahrhunderten bekannt ist. Denn die Materialien, welche für den Bau eines authentischen Fachwerkhauses verwendet werden und wurden, sind Naturmaterialien, die in der Gegend recht einfach zu beschaffen waren und gleichzeitig auch Wind und Wetter standhalten konnten.

In klassischen Fachwerkhäusern wurden Materialien wie Stroh, Lehm und sogar Kalbshaar verwendet, um nicht nur eine Wand zu errichten, sondern diese auch zusätzlich zu dämmen. Markant an Fachwerkhäusern ist vor allem die Fassade, in der das wortwörtliche Fachwerk - die Balkenkonstruktion des Hauses - offen zu sehen ist. Oft ist auch im Innenraum das „Werk", also die Holzbalken, nicht verputzt und dementsprechend bietet sich eine einzigartige Wohnatmosphäre. Diese passt beispielsweise hervorragend zum Landhausstil.

Aufbau und Raumaufteilung

Das Grundkonstrukt eines Fachwerkhauses sind die typischen Holzbalken, die nach außen hin frei liegen und dem Fachwerkhaus den Look verleihen, den wir alle kennen. Die ‚Fächer', also die offenen Räume zwischen den Balken ist mit einer Mischung aus Lehm, Stroh und Haaren, Ziegeln und Mörtel oder, ganz modern, mit Beton gefüllt. Welche Füllmasse das Haus hat bestimmt sich aus dem Alter, Präferenzen und auch den Fähigkeiten, die die Sanierenden besessen haben.

Ein ganz besonderes Merkmal von Fachwerkhäusern, vor allem in Städten, ist, dass sie nach oben hin breiter werden. Der Grund hierfür liegt darin, dass schon früher Bau-

fläche teuer war, man also mit allen Mitteln versuchte das Meiste aus dem gekauften Grund herauszuholen.

Zusätzlich lassen sich an manchen Fachwerkhäusern Verzierungen am Holz oder in der Art und Weise wie das Holz gesetzt wurde erkennen. Diese Dekorationen zeigen, dass die ursprüngliche Bauherrin oder der ursprüngliche Bauherr wohlhabender war und daher sein Haus von den anderen abheben wollte. Besonders um Marktplätze in Städten und Dörfern sind diese Schmückungen zu finden.

Vorteile & Nachteile

Für viele ist der Traum von einem Fachwerkhaus darin fundiert, dass man selbst in einem groß geworden ist, oder Fachwerkhäuser in der eigenen Heimat omnipräsent waren. Es werden also oft positive Erinnerungen mit der Bauart verbunden.

Wenn du verständlicherweise auch zu den Fans des Fachwerks gehörst, oder darüber nachdenkst, in ein Fachwerkhaus zu ziehen oder ein solches zu renovieren, dann haben wir ein paar Vor- und Nachteile für dich zusammengetragen, die dir potenziell dabei helfen zu entscheiden, ob du tatsächlich den Schritt zum Fachwerk gehen möchtest.

Vorteile: Tradition und Erinnerungen

Wie bereits erwähnt, sind Fachwerkhäuser ein Ort, mit dem viele von uns Erinnerungen verbinden. Gerade die Sanierung und der Wiederaufbau sind für viele Besitzer Herzensprojekte, die mit viel Passion durchgeführt werden. Die traditionsreichen Gebäude genießen außerdem häufig Denkmalschutz, weshalb Besitzer sich über staatliche Förderungen freuen können. Außerdem ist der Charme eine Fachwerkhauses einfach einmalig, und bietet dir ganz besonderes Wohnen und Leben.

x Staatliche Förderungen
x Uriges, atmosphärisches Wohnen
x Kulturerhaltung
x Aufregende Wohnumgebung

Nachteile: Aufwendige Renovierung und Co.

Mit historischen Häusern kommen natürlich auch ein paar nicht zu vernachlässigende Nachteile, gerade was energetische Nachhaltigkeit angeht können Fachwerkhäuser ziemliche Nachteile mit sich bringen. Das lässt sich aber mit Sanierungsmaßnahmen teilweise verbessern.

x Denkmalschutz
x Mangelhafte Dachdämmung
x Niedrige Türen und Decken
x Aufwendige Reparaturen

Besonderheiten: Sanierung & mehr

Die Stellung von dem Haustyp als Liebhaberobjekt haben wir in diesem Artikel bereits oft herausgestellt. Aus multiplen Gründen wird einem das Leben in diesem Haus manchmal erschwert, kann aber genauso gut aus anderen Gründen unschlagbar großartig sein. Um Nachteile und Vorteile noch ein bisschen zusätzlich zu unterstützen haben wir die Themen Sanierung und Architektur noch einmal genauer unter die Lupe genommen.

Fachwerkhäuser sanieren: potenzielle Kosten

Die historischen bauten von Grund auf aufzupolieren, kann wirklich arbeitsaufwendig sein und es sei dir geraten bevor du dich für eine Sanierung entscheidest ein paar Faktoren zu prüfen. Zum Beispiel, ob es in deiner Gegend Experten gibt, die sich mit Fachwerkhäusern auskennen.

Zudem spielt der Denkmalschutz natürlich einen ent-

scheidenden Faktor in der Aufbereitung. Diese Faktoren solltest du beachten um zu garantieren, dass der Traum vom Fachwerk nicht mit einem bösen Erwachen verbunden ist. Fachwerkhäuser stehen unter Denkmalschutz, historische Baumethoden müssen erlernt werden und Experten sind rar. Außerdem können höhere Kosten anfallen, im Schnitt ca. 400-600 € pro Quadratmeter.

Energieeffizienz: Was Fachwerkhausbesitzer beachten sollten

Die Energieeffizienz eines Fachwerkhauses hängt sehr stark davon ab, wie alt das Gebäude ist und wie viel Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Haus in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Ein modernes Haus im Fachwerkstil zum Beispiel, hat ähnliche Werte, wie ein Neubau in anderen Baustilen. Dennoch sollte man bei älteren Fachwerken folgendes in Bezug auf die energetische Nachhaltigkeit beachten:

x Verkauf auch ohne Erergieausweis möglich
x Energeeffizienz ist häufig mangelhaft
x Alte Dämmung muss oft ersetzt werden

Vor dem Einzug: Was du wissen solltest

An sich unterscheidet sich der Einzug in ein saniertes Fachwerkhaus nicht im besonderen Maße von dem Einzug in ein anderes Haus. Wie immer ist das Baujahr, beziehungsweise das Jahr der letzten Sanierung und Aufbereitung relevant dafür, ob das Haus besondere Umstände umfangen. Ein paar Faktoren sollten Interessenten an einem Fachwerkhaus dennoch beachten:

x Denkmalschutz?
x Baujahr?
x Dämmung?
x Energieausweis?
x Geeigneter Handwerker?



VILLA

Früher wurde eine Villa oft als Zweit- oder Landhaus verwendet, um in der Nähe der Stadt zu sein. Dies traf ausschließlich auf die wohlhabendere Stadtbevölkerung zu. Heutzutage hat sich das geändert. Stadtvillen werden nicht mehr als Zweitwohnsitz genutzt und vor allem von Familien bewohnt. Mittlerweile hast du die Möglichkeit, ein altes Gebäude zu sanieren oder neu zu bauen. Ein besonderer Vorzug ist dabei der große Garten und der Pool, welcher oft dazu gehört. Kaufen oder bauen, modern oder traditionell? Das entscheidest du!



Was macht ein Haus zu einer Villa?

Du interessierst dich für das Thema Villa und möchtest mehr darüber erfahren? Dann bist du hier genau richtig. Wenn du dir deinen Wunsch von deiner eignen Traumvilla erfüllen möchtest, solltest du dich erst darüber informieren, welche Art von Haus für dich in Frage kommt. Möchtest du ein altes Gebäude sanieren und somit etwas von dem Charme und der Geschichte erhalten? Oder doch lieber selber bauen und alles nach deinen Vorstellungen gestalten? Mittlerweile bieten viele Bauträger individuelle Villen an. Du kannst zwischen einem Massivbau oder einem Fertighaus wählen. Bei beiden findest du viele Vorteile und Nachteile.

Eigenschaften einer Stadtvilla; Neubau oder traditionell?

Wann ist ein Haus eine Villa? Es gibt einige Merkmale die eine Villa von einem gewöhnlichen, großem Haus unterscheiden. Das fängt zum einen bei dem Grundriss an, welcher meist quadratisch ist und zwei bis drei Geschosse hat. Diese Form des Haues hat sich vor allem in den letzten Jahren und besonders bei modernen Villen durchgesetzt. Das Dach ist so gut wie immer Flach oder hat eine leichte Neigung und auch bei neu gebauten Villen kommt es häufig vor, dass Elemente der Fassade traditionell und an den mediterranen Baustil angelehnt sind (Säulen, Erker). Villen befinden sich meistens in Außenbezirken, bieten eine großen Garten, welcher um das Haus herum geht und haben oft eine Veranda sowie eine gehobene Ausstattung.

Kriterien für eine Luxusimmobilie

Du interessierst dich für Luxusimmobilien oder möchtest einmal in einer solchen wohnen? Wir haben für dich die wichtigsten Kriterien, um eine Luxusimmobilie zu erkennen, zusammengefasst und aufgeschrieben. Diese gelten vor allem für Villen, aber auch für andere luxuriöse Anwesen.

Lage: Die Immobilie sollte in einem exklusiven Villenviertel und dennoch zentral gelegen sein.

Großzügig: ein imposanter Hauseingang, hohe, großflächige und lichtdurchflutete Räume.

Schwellenfreiheit: Jegliche Zugänge am Haus sollten schwellenfrei und ohne Barrieren sein.

Verglasungen: hohe Fenster und Glaswände sind wirken hell und sind sehr kostspielig.

Privatsphäre: Der Boden in beliebten Vierteln ist knapp. Rückzug im Innen-/ Außenbereich ein Luxusfaktor.

Qualität: Ausschließlich besondere Handwerkskunst und edle Baustoffe werden verwendet.

Gestaltungsfreiheit: Neubau sollte bis ins kleinste Detail auf den Käufer zugeschnitten werden.

Vorteile & Nachteile

Eine Villa ist wohl der Traum von viele Leuten. Sie strahlt Luxus, Eleganz und Reichtum aus. Trotzdem sollte man sich den Bau oder den Kauf eines solchen Hauses gut überlegen. Wir haben für dich eine Liste mit den Vor- und Nachteilen einer Villa zusammengestellt und können dir damit hoffentlich helfen, die richtige Wahl zu treffen.

Vorteile: Zeitlos & prestigeträchtig

Die Vorteile einer Villa sprechen wohl für sich. Eine Große Wohn- und Gartenfläche, die zeitlose Eleganz des Gebäudes und der Mix zwischen modern und traditionell. Besonders eine Stadtvilla ist meist in einer zentralen Lage und in einem angesehenem Viertel zu finden. Außerdem ist ein Neubau einer Villa ideal um sie energieeffizient zu bauen und man kann sich bei der Gestaltung kreativ ausleben. Ein weiterer Vorteil ist die Privatsphäre, da jedes Grundstück

meist großzügig gebaut und somit eine Distanz zu den Nachbarn aufgebaut ist. Trotzdem ist man nicht abgeschottet. Wenn du eine Villa sanieren möchtest, kannst du ebenfalls eine Erweiterung anbauen oder die untere Etage zum Beispiel als Bürofläche ausbauen. Du hast sehr viele Möglichkeiten dein Haus zu gestalten.

x Große Wohnfläche und oft Garten
x Prestigeträchtig, zeitlos elegant
x Mix von Moderne und Tradition
x Zentrale Lage (oft Villenviertel)
x Gestaltungsfreiheit (bei Neubau)
x Privatsphäre, Distanz zu Nachbarn
x Erweiterung / Anbau möglich
x Oft großes Grundstück

Nachteile: kostspielig

Wenn du dich für den Bau oder Kauf einer Villa interessierst, solltest du dir auf jeden Fall über die finanziellen Kosten im klaren sein. Besonders in der Innenstadt sind die Grundstückspreise sehr hoch und in Villenvierteln können diese noch weiter ansteigen. Außerdem musst du bedenken, dass ein Bau in sehr zentraler Lage aufgrund der Größe des Grundstückes oft nicht möglich ist und du auf Außenviertel ausweichen musst. Neben den Baukosten darf man die hohen Neben- und Instandhaltungskosten während des Wohnens nicht vergessen und besonders die große Außenanlage muss zeitaufwendig gepflegt werden.

x Oft hoher Grundstückspreis (Innenstadt)
x Bau in zentraler Lage oft nicht möglich
x Höhere (Bau-)Kosten
x Neben- & Instandhaltungskosten
x Außenanlage zeitaufwenig, pflegebedürftig

Wichtige Aspekte beim Bau einer Villa

Beim Bau eines jeden Hauses muss man einige Aspekte beachten, damit alles reibungslos und ohne Probleme von statten gehen kann. Wir zeigen dir hier die wichtigsten Tipps die du rund um den Bau beachten solltest. Von der besonderen Bauweise, über die richtige Inneneinrichtung bis hin zur Sanierung einer Villa ist alles dabei. Wir hoffen, dass wir dir ein paar nützliche Infos mit geben können.

Bauweise: Modern oder Mediterran?

Typisch für moderne Stadtvillen sind würfelförmige Körper, gerade Linien und große Fenster. Meist ist die Fassade in einem klassischen weiß gestaltet, oft sieht man jedoch auch Grundfarben wie Rot, Gelb oder Bau. Nicht unüblich ist auch eine fast vollständig verglaste Fassade. Wenn die Villen nicht modern, sonder eher klassisch aussehen sollen, wählt man einen mediterranen Stil, da dieser an traditionelle Landhäuser erinnern soll. Oftmals werden Natursteine für die Fassade verwendet und es wird mit Ziegelsteinelementen gearbeitet. Die Verputzung ist oft in einer Erdfarbe und im Eingangsbereich findet man Säulen und Türen mit Rundbögen. Auch hierbei sind große Sprossenfenster und ein italienischer Landgarten üblich.

Inneneinrichtung: Großflächig und offen

Wenn du vor hast, eine Stadtvilla zu bauen, kannst du bei der Gestaltung des Innenraumes kreativ werden. Meist hast du zwei Stockwerke, sodass üblicherweise die Schlafzimmer im ersten Stock vorhanden sind und die Wohnräume im Erdgeschoss. Oftmals versucht man den Wohn- und Essbereich mit einander zu verbinden, sodass viel Freiraum entsteht und die großen Fenster diesen betonen können. Der rechteckige Grundriss bietet sich ideal dafür an. Falls deine Villa drei Stockwerke haben sollte, könntest du überlegen Büroräume im Erdgeschoss an zu legen. Diese Verbindung zwischen Wohn- und Arbeitsraum ist ebenfalls sehr beliebt.





FERTIGHAUS

Der Wunsch nach einem ersten eigenem Haus ist vor allem als junger Erwachsener sehr groß. Viele haben das Bedürfnis eine Familie zu gründen, um dann in der Traumimmobilie zu wohnen. Wenn du vor hast, dir diesen Wunsch zu erfüllen, solltest du damit anfangen dich zu fragen, in was für eine Art von Haus du leben möchtest, wann du einziehen willst und vor allem wie deine finanzielle Situation aussieht. Wenn du gerne schnell einziehen möchtest und nicht viel Zeit in den Hausbau stecken willst, solltest du dich für ein Fertighaus entscheiden. In diesem Artikel findest du alles wichtige rund um dein Hausbau. Worauf sollte man bei dem Anbieter achten, wie sind die Preise, Vergleiche der verschiedenen Typen und willst du dein Haus selber zusammenbauen oder schlüsselfertig erhalten?

Was ist ein Fertighaus?

Was ist eigentlich ein Fertighaus? Diese Frage kann man sehr schwer beantworten, da diese Art von Haus sehr vielfältig ist. Die meisten Anbieter haben ein großes Repertoire an Fertighaustypen und du hast die Qual der Wahl. Möchtest du in einem frei stehendem Haus leben? In einer Wohnsiedlung oder doch eher einem Bungalow? Mit Keller, Garage und Garten? All das sind wichtige Aspekte die du bei deiner Hausplanung berücksichtigen solltest und kannst. Denn ein Fertighaus ist vor allem eines: vielfältig.

Merkmale: Bauweise

Das Hauptmerkmal eines Fertighaues ist die besondere Bauweise. Es wird nicht vor Ort Stein auf Stein gebaut. Die einzelnen Hauselemente werden in Produktionshallen erstellt und auf deinem Grundstück nur noch hochgezogen und miteinander befestigt. Das Hauptmaterial bei dieser Hausart ist Holz. Du hast jedoch die Möglichkeit dieses mit Beton oder Leichtbeton zu mischen, um es witterungsfester zu machen. Besonders ist auch die schnelle Bauzeit und die, im Vergleich zu einem Massivhaus, günstigeren Kosten. Wenn du also vor allem schnell in dein Eigenheim einziehen möchtest, solltest du ein Fertighaus auf jeden Fall in Betracht ziehen.

Haustechnik: Elektrik & Co,

Egal ob du ein Fertighaus oder ein Massivhaus bauen möchtest. Ein Neubau ist so gut wie immer modern und von der Technik her auf dem neusten Stand. Bei einem Fertighaus ist das Besondere, dass die Haustechnik von Beginn an in die Rohbauelemente mit eingeplant ist. Du hast den Vorteil, dass du nur einen Anbieter hast, welcher sich um alle Gebiete in deinem Haus kümmert. Das bedeutet, dass die Elektronik nicht mit einer dritten Person/ Firma abgesprochen werden muss und von Beginn an integriert und eingeplant ist. Es werden ausschließlich fortschrittliche Heizsysteme verwendet und natürlich auch auf Energiesparen geachtet.

Vorteile & Nachteile

Die größten Vorteile eines Fertighauses sind vor allem die schnelle Bauzeit und die niedrigen Baukosten. Trotz dessen muss man auch bei diesem Haustypen beachten, dass es einige Nachteile gibt, die man nicht aus den Augen lassen sollte. Die Frage die man sich dabei stellt lautet: Massivbau oder Fertighaus. Hier werden wir dir die Vor-& Nachteile eines Fertighauses vorstellen, sodass du dir deine eigene Meinung bilden kannst.

Vorteile: schnell & günstig

Wie bereits erwähnt sind die prägnantesten Vorteile die schnelle Bauzeit und die, im Vergleich zum Massivhaus, niedrigen Baukosten. Ebenso ist die einfache Planbarkeit ein Pluspunkt, da man nur einen Ansprechpartner für alle Themengebiete rund um den Hausbau hat. Die Haustechnik ist bereits während der Planung mit abgestimmt und wird in der Herstellung der einzelnen Bauelemente berücksichtig. Gleichzeitig haben neue Fertighäuser in den meisten Fällen eine hohe Energieeffizienz und sind auch in diesem Gebiet auf dem neusten Stand. Ein weiterer Vorzug ist, dass bei jedem Wetter gebaut werden kann.

x Kurze Bauphase
x Niedrige Baukosten
x Gute Planbarkeit durch direkten Ansprechpartner
x Hohe Energieeffizienz
x Integrierte Haustechnik
x Bau ist witterungsunabhängig

Nachteile: wenig Gestaltungsmöglichkeiten

Zu den Nachteilen gehört von allem die eingeschränkt Individualität. Bei einem Fertighaus kannst du die Gestaltung nicht selber designen und musst deine Ansprüche etwas zurück schrauben. Außerdem ist das

Baumaterial nicht so qualitativ wie bei einem Massivbau und deshalb ist der Schallschutz schlechter. Dies ist ebenfalls ein Grund, weshalb der Wiederverkaufswert niedriger ist.

x Kaum Gestaltungsmöglichkeiten
x Schlechter Schallschutz
x Niedriger Wiederverkaufswert

Für wen eignet sich ein Fertighaus?

Für wen ist ein Fertighaus geeignet und wer kann darin wohnen? Natürlich ist es jedem selber überlassen, wo und in welchem Haus man leben möchte. Trotzdem passt ein Fertighaus aufgrund seiner prägnanten Vorteile besonders zu ein paar Personengruppen. Wir haben diese für dich zusammengefasst und aufgelistet.

Familien: schnell ins Eigenheim

Junge Familien sind wohl die Hauptinteressenten für ein Fertighaus. Wie du im Laufe des Artikels bereits erfahren hast, ist ein Fertighaus kostengünstig und geht schnell. Aufgrund dessen ist es für junge Erwachsene sehr attraktiv. Meist haben diese Personen noch nicht all zu viel Geld, um sich ein großes Massivhaus zu leisten und daher müssen sie bei dieser Bauart einen kleineren Kredit aufnehmen. Gleichzeitig musst du dich bei einem Fertighaus nicht um alle Kleinigkeiten kümmern. Du hast einen einzigen Anbieter, der alles beaufsichtigt und schnell voran bringt. In der Zeit kannst du dich um deine Kinder kümmern oder arbeiten gehen. Dir bleibt also ein großer Zeitaufwand erspart.

Senioren & Rentner

Auch für Renten oder Senioren ist ein Fertighaus ideal. Dabei liegt das Hauptargument auf der ausbleibenden Arbeit. Du solltest dich am Anfang mit deinem Anbieter zusammen setzten und den Bau durchplanen. Danach wird alles von alleine erledigt und du musst dich nicht mit Kleinigkeiten herum schlagen. Außerdem gibt es auch Fertighäuser im Bungalow Stil. Dieser Haustyp ist besonders für Senioren sehr attraktiv, da keine Treppen vorhanden sind. Wenn du mehr über das Bungalow erfahren möchtest, kannst du dir gerne unseren Artikel dazu anschauen.

Energieeffiziente Fertighäuser

Energiesparen ist ein wichtiges Thema. Gerade unsere Generation muss besonders auf unsere Umwelt achten und jeder sollte seinen Teil dazu beitragen. Auch beim Thema Häuserbau muss darauf Rücksicht genommen werden. Neubauten werden auf dem neusten Stand gebaut und müssen dementsprechend verschiedenen Richtlinien einhalten. Auch bei Fertighäusern ist energieeffizientes Bauen ein wichtiges Thema. Hier erfährst du nun alles wissenswerte rund um diesen wichtige Bereich.

Energiesparend bauen

Die moderne Bauweise eines Fertighaues bringt vor allem einen Spareffekt mit sich. Die verschiedenen Elemente werden vorher angefertigt was zum Vorteil hat, dass keine Materialien verschwendet werden. Alles wird auf dem neusten Stand sein und du hast ebenfalls die Möglichkeit, dein Fertighaus als ein Plusenergierhaus zu bauen. Informiere dich am besten im Vorhinein was dein Bauleiter alles anbietet und ob du damit einverstanden bist.

Bauzeit & Musterhäuser

Wenn du dich dazu entscheidest, ein Fertighaus zu kaufen und neu bauen zu lassen, musst du dich für einen bestimmten Haustyp entscheiden und die voraussichtliche Bauzeiten berechnen und einplanen. Zu den Themen Bauzeit und Musterhaus erfährst du im Folgenden mehr.

Bauzeit: Planung, Genehmigung & Co.

Die Bauzeit eines Fertighauses ist in jedem Fall deutlich kürzer als bei einem Massivbau, trotzdem kann man nie eine genaue Dauer festlegen, da immer etwas dazwischen kommen kann und die Wünsche der Kunden variieren. Der große Vorteil bei einem Fertighaus ist, dass die einzelnen Hauselemente vorher in einer Halle gebaut werden und auf der Baustelle nur noch zusammengefügt werden müssen. Dies dauert in der Regel nur ein paar Tage und kann bei jedem Wetter durchgeführt werden. Um in etwa planen zu können, haben wir dir hier eine Liste mit den ungefähren Zeiten pro Arbeitsschritt zusammengestellt.

x Planung: bis zu mehrere Wochen
x Baugenehmigung: 2 Wochen - 3 Monate
x Produktion: 2 - 5 Wochen
x Rohbau: 1 - 3 Tage
x Innenausbau: 8 - 12 Wochen

Musterhäuser

Dies ist wohl eines der größten Vorteile, wenn du dich für ein Fertighaus entscheidest. Du hast die Möglichkeit dein zukünftiges Haus vorher in Augenschein zu nehmen und zu gucken, ob alles deinen Vorstellungen entspricht. Viele Anbieter haben eine kleine Stadt von Mutterhäusern die du besuchen kannst. Mache dir ein Bild von deren Repertoire und nutze auch die Möglichkeit in das Haus hinein zu gehen. Du kannst über die Inneneinrichtung nachdenken, dein Haus planen und ebenfalls Änderungen vornehmen, wenn du das möchtest.





Landhaus

Bei einem Landhaus kommt einem direkt der romantische, rustikale Stil in den Kopf. Abgelegen, mitten in der Natur mit einem ganz individuellen Touch. Besonders romantisch und verträumt dürfte hier das englische Cottage sein. Du träumst auch von einem eigenen kleinen Landhaus, am besten eingerichtet im entsprechenden Landhausstil oder Skandi-Stil? Dann bringe hier alles über den besonderen Charme, die positiven und negativen Aspekte und Ideen für deine potenzielle Einrichtung in Erfahrung - egal ob du bereits ein Landhaus besitzt oder eines kaufen möchtest.

Was ist ein Landhaus?

Bei einem Landhaus handelt es sich um ein Wohngebäude auf einem Landgut. Das große Grundstück in ländlicher Umgebung verfügt meist über einen weitläufigen Garten. Überzeugen tut ein Landhaus nicht nur durch seine Größe und den Freiraum sondern auch durch seinen rustikalen, romantischen Charme. Doch heutzutage findet man den Landhausstil immer häufiger in der Stadt.

Bestimmt wird dieser Landhausstil durch massive Baukörper mit großzügigen Proportionen. Auffällig gestaltet sind meist die Hauseingänge, Blickfang sind aber auch die langen Balkonen, Terrassen, Dachgauben und Pavillons. Klappläden, Türen, Fenster und Geländer aus Echtholz sorgen für die perfekte Harmonie des Hauses. Manchmal gehört zu dem Grundstück auch noch ein Wintergarten oder ein Carport.

Holz, Rattan, Stein und Keramik, bei Landhäusern werden vor allem natürliche Materialien verwendet. Gefliest werden die Böden in warmen Farbtönen. Kuschelig warm wird ein Landhaus durch einen Kachelofen - die Wärme strahlt in den gesamten Wohnraumes des Hauses aus.

Raumaufteilig & Dachgeschoss

Da man bei Landhäusern jeden beliebigen Grundriss wählen kann, kommt es hier zu verschiedenen Raumaufteilungen. Eine beliebte Variante stellen wir dir nun vor:

Das Wohnzimmer des Landhauses ist meist mit großen Sofas und Möbeln im einem historischen Stil ausgestattet. Weitere Textilien wie Überwürfe, Tischendecken und Kissen vervollständigen das Bild des Wohnraumes. Neben dem Wohnraum findest du meist ein Schlafzimmer im Stil einer Blockhütte.

Alles andere als isoliert ist die Küche im Landhaus: Die Küche gilt als das zweite Wohnzimmer. Zahlreiche Stühle bieten genügend Platz zum Beisammensein und Kommunizieren. Somit können sich alle an der Zubereitung des Essens beteiligen. Zum Essen kannst du dich dann mit deinen Liebsten ins Esszimmer begeben. Großzügige Esstische aus Holz sorgen für genügend Platz für die ganze Familie. Hinzu kommt noch ein Dachgeschoss mit Holzdielenböden.

Vor- & Nachteile eines Landhauses

Wer sich ein Landhaus zu legen will, sollte sich über die Vor- und Nachteile dessen bewusst sein. Wenn du dich noch nicht 100% von einem Landhaus überzeugen lassen kannst, dann wäre ein kleines Haus in der Stadt im Landhausstil vielleicht genau das Richtige für dich.

Vorteile: Platz & Individualität

Die ruhige Lage mitten in der Natur bietet dir vielerlei Vorteile. Viel Platz ermöglicht dir den Besitz einer weiträumigen Grundstücks- und Wohnfläche, welche du individuell gestalten kannst. Anders als in der Stadt bist du nicht an einen bestimmten Grundriss gebunden und kannst dein Haus nach deinen eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen schaffen. Natürliche Materialien, antike Möbel und schöne Dekoelemente machen ein Landhaus aus.

Zu dem gemütlichen Innenraum mit hoher Wohnqualität gesellt sich eine Grünfläche nach deinen Vorstellungen. Rasenflächen, Blumenbeete und Nutzpflanzen können in deinem Garten oder auf der Terrasse angesiedelt werden.

x Ruhige Lage, Nähe zur Natur
x Viel Platz, weiträumige Garten- & Wohnfläche
x Gemütlicher Innenraum
x Hohe Wohnqualität
x Garten / Grünflächen

Nachteile: Fahrtwege, Pflege & Co.

Die ruhige, abgelegene Lage des Landhauses kann jedoch auch negative Aspekte mit sich bringen. Weit entfernt von der Stadt nimmst du hier meist lange Fahrtwege zu Geschäften, Schulen, Ärzten oder deiner Arbeit auf. Aufgrund der schlechten Infrastruktur wäre es empfehlenswert ein eigenes Auto zu besitzen. Bei der Internetverbindung kannst es durch den weit entfernten Standort öfter zu Problemen mit der Verbindung kommen.

Augen auf bei der Errichtung eines Landhauses, wenn es sich um einen Neubau handelt! Höhere Kosten können nämlich für das Verlegen von Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas auf dich zukommen. Zu den Baukosten kommen im Laufe der Jahre noch Instandhaltungskosten für das Landgut. Neben dem Innenbereich bedarf auch der Außenbereich einer regelmäßigen Pflege: Der Garten muss gepflegt werden, Zäune und Wege ausgebessert und vorhandene Tiere gefüttert und versorgt werden.

x Schlechte Infrastruktur
x Teils schlechte Internetverbindung
x Risiko Naubau: höhere Kosten durch Verlegung von Versorgungsleitungen
x Instandhaltungskosten

Bauformen: Englisch, Französisch und mehr!

Landhäuser gibt es in verschiedenen Stilrichtungen: Von einem bayrischen Landhaus mit offen gehaltenem Erdgeschoss über eine nordische Idylle bis zum englischen Cottage. Jede Bauform wird durch besondere Merkmale bestimmt, die verschiedene Geschmäcke widerspiegeln.

Bayerisches Landhaus

Das bayrische Landhaus ist nur ein Beispiel, der verschiedenen Landhausstile. Bei diesem Haustyp verfügt der Grundriss über ein offen gehaltenes Erdgeschoss und meist über mehrere Etagen. Verziertes Holz mit Musterungen trifft auf weißen Putz. Großzügige Außenbereiche entstehen über die windgeschützte Terrasse und die offenen Balkone. Verschönert werden kann der Landhausgarten mit Holzelementen und Blumen, die das Bild optimieren.

Englisches Landhaus

Ein englisches Cottage ist der Traum vieler! Dunkle Naturfarben wie Braun, Ocker und Terrakotta gehen eine Symbiose ein mit hellen Pastelltönen und schaffen so ein einzigartiges Erscheinungsbild.

Das Haus ohne Keller weist eine großzügige Architektur mit lichtdurchfluteten Räume und großen Fensterfronten auf. Holz und Naturstein, dunkle Möbel auf hellen Hintergründen und bunte Muster wie Blumen oder Karos machen die Innenarchitektur eines englischen Cottages aus.

Zu einem englischen Cottage gehört natürlich auch ein echter englischer Landhausgarten! Alte Mauern, große Hecken und viele bunte Sträucher und Blumen - so und nicht anders kennen wir den Außenbereich eines englischen Cottages. Zur Ruhe kommen kannst du hier in einer kleinen Sitzecke oder in einem Teepavillon zwischen duftenden Rosen. Für Hobbygärtner empfehlen wir ein kleines gläsernes Gewächshaus für die Zucht von eigenem Obst und Gemüse!

Französisch? Et voilà!

Unverputzte Naturstein- oder Ziegelwände, schmiedeeiserne Zäune und Geländer, Stein- oder Ziegelwände - so stellen wir uns die Idylle eines französischen Landhauses vor. Hell und lichtdurchflutet wirkt dieser Raum durch bodentiefe Fenster mit Fensterläden, die mit den dezenten Farbtönen perfekt mit dem Rest des Hauses harmonieren. Offene Träger und Deckenbalken geben dem französischen Landhaus einen ganz besonderen Charme. Mediterrane und maritime Elemente gehen hier eine einzigartige Symbiose miteinander ein und schaffen ein unvergleichliches Bild. In

diesem Haus mit offener, eleganter Architektur kannst du gemütliche, nostalgische Stunden verbringen.

Vor der Haustüre wartet der passende Landhausgarten auf dich: Barock-, Stein oder Bauerngärten mit Wasserspielen oder Steinfiguren laden dazu ein, einen entspannenden Tag im Grünen zu verbringen. Schmücken kannst du deinen eigenen Gartentraum mit bunten Blumen, Hecken oder Büsche in geometrischen Formen.

Italienisches Landhaus

Was macht den Charme eines italienisches Landhaus aus? Holz aus Kiefer, Pinie und Walnuss für die Außen- und Inneneinrichtung geben dem Haus einen mediterranes Flair. Weitere wichtige Materialien sind Rattan, Korb und Hyazinthenfasern.

Geflieste oder holzverkleidete Wände, unverputzter Naturstein, Deckenbalken und Fensterläden zum Verdunkeln - so kreierst du dein eigenes italienisches Landhaus. Mithilfe von eingebauten Säulen und warmen Farben entsteht ein authentisches, mediterranes Paradies.

Zu einem typisch mediterranen Landhausgarten gehört eine große Terrasse oder ein Garten. Naturstein und Terracotta werden hier beispielweise für die Mauern eingesetzt. Einpflanzen kannst du hier italienische Kräuter oder ein kleines Zitrusbäumchen, welcher deinen Garten mit einem frischen Duft erfüllt. Perfekt wird die Toskana-Atmosphäre durch einen Teich, Brunnen oder ein Wasserspiel.

Landhaus, aber amerikanisch!

Dem amerikanischen Landhaus ist kein bestimmter Grundriss zugeschrieben. Verschiedene Grundrisse und Stile können hier beim Bau verwendet werden. Beispielweise kann das Haus dem Cape-Cod-Stil, der L-Form oder dem Craftsmen nachempfunden werden.

Großzügige Räumlichkeiten und eine weite überdachte Veranda - das sind die ersten Dinge, die einem in den Kopf kommen, wenn man an ein amerikanisches Landhaus denkt. Das Haus mit der typischen Holzbauweise besteht aus einer Verschalung aus hell angestrichenen schmalen, horizontal ausgerichteten Brettern. Gedeckt wird das Dach meist mit kleinformatigen Schindeln.



Energiesparhäuser

Niedrigenergiehaus, Nullenergiehaus oder Passivhaus - Energiesparende Häuser sind auf dem Vormarsch! Nachhaltiges Wohnen ist ein Trend und wird mittlerweile auch staatlich gefördert. Daher wächst das Interesse an umweltbewussten Wohnlösungen immer mehr. Aus diesem Grund haben wir uns dazu entschlossen euch die wichtigsten Fakten zum effizienten Wohnen zusammenzutragen, damit du entscheiden kannst, ob ein Energiesparhaus auch für dich interessant sein könnte.



Niedrigenergiehaus

Beim Kauf und der Miete eines Niedrigenergiehauses ist Vorsicht geboten, denn: Der Begriff ist nicht mit konkreten Anforderungen an das Haus verbunden! Erst, wenn man die Wohneinheit bei KFW energetisch geltend machen möchte, werden bestimmte Anforderungen gestellt. Diese sollte ein Niedrigenergiehaus auf jeden Fall erfüllen. Welche das genau sind, werden wir dir im Folgenden genauer erläutern.

Kennwerte: Das sollte ein Haus können

Niedrigenergiehäuser orientieren sich zwar am Gebäudeenergiegesetz, möchten aber Werte erzielen, die wesentlich unter jenen liegen, die ein Haus, welches nach den Standards aus dem GEG gebaut wurde, erzielen kann.

Diese Zahlen werden erreicht durch Baumaßnahmen, welche für manche befremdlich wirken können. Beispielsweise können in Niedrigenergiehäusern die Fenster oft nicht geöffnet werden, was dazu führt, dass der Luftwechsel fast ausschließlich von einem Lüftungssystem abhängt. Das bedeutet aber nicht, dass du auf Tageslicht verzichten musst. Ganz im Gegenteil, denn die Fenster der Gebäude werden oft Richtung Süden ausgerichtet, um vollen Nutzen aus dem Tageslicht zu ziehen.

Generell wird ein Haus als Niedrigenergiehaus eingestuft, wenn es die rechtlich zulässigen Energiewerte um mindestens 30 % unterschreitet. So die Einstufung in Deutschland.

Wo sollte man am besten bauen?

Die Frage nach dem Standort lässt sich gar nicht so einfach beantworten, denn Niedrigenergiehäuser profitieren natürlich von einem wärmeren Klima, allerdings machen sie in kälteren Klimas mehr Sinn, da dort mehr Einsparpotenzial ist.

Tendenziell gibt es keine Einschränkungen für die Standorte von Niedrigenergiehäusern. Vor allem, da sie dringend notwendig sind und eine moderne Wohnlösung sind, wird versucht die nachhaltigen Häuser an vielen Standorten zu ermöglichen. Ob auf dem Land oder in der Vorstadt: Das Niedrigenergiehaus sollte immer als Option im Raum stehen. Auch mitten in der Stadt kann auf einem ausreichenden Grundstück ein nachhaltiges Haus gebaut werden.

Besonders praktisch ist die Wohnlösung bei einem kleineren Grundstück, da zur Optimierung von den Häusern auch die Flächennutzung optimiert wird, damit keine unnötigen Heizkosten für große, leerstehende Räume entstehen.

Wichtige Aspekte beim Bau

Um dir einen Überblick zu verschaffen, was genau dich beim Bau und der Planung des Hauses erwarten, haben wir ein paar Aspekte gesammelt, die jedes Niedrigenergiehaus versucht zu erfüllen. Dabei handelt es sich vor allem um bauliche und technische Dinge.

Auch wenn mein sein bestehende Haus in ein Niedrigenergiehaus umwandeln möchte, müssen die Voraussetzungen für diese Veränderungen gegeben sein. Natürlich kann man sei Haus auch energietechnisch sanieren, ohne die Bezeichnung Niedrigenergiehaus anzustreben. Denn am Ende steht immer eine Ersparnis auf Seite der Energiekosten.

x Fenster möglichst nach Süden
x Kompakte Bauweise
x Exakte Heizungseinstellungen
x Vernünftiges Lüftungssystem

Nullenergiehaus & Passivhaus

Bautechnische und architektonische Trends bewegen sich immer mehr in den Bereich des nachhaltigen Wohnens, denn nicht nur die Umwelt fordert es, sondern auch der Gesetzgeber und die Konsumenten. Dementsprechend hat sich die Zahl von energieeffizienten Häusern unter Neubauten im Bereich der Bürogebäude, Geschäftsflächen, Hotels und auch bei Privathaushalten mehr als vervierfacht.

Das Nullenergiehaus und auch das Passivhaus können dabei als eine Art Meisterklasse des Wohnens betrachtet werden. Diese Hausformen besitzen nämlich den Anspruch eine Energiebilanz von 0 zu haben. Das bedeutet der ohnehin schon extrem reduzierte Energieverbrauch wird zusätzlich von den hausinternen Installationen zur Generierung erneuerbarer Energien gedeckt.

Besonderheiten im Bau

Die energetischen Anforderung benötigen natürlich bestimmte bauliche Maßnahmen, welche weit über die Installation einer Solaranlage hinaus reichen. Neben Fotovoltaik oder Solarthermie zum Energiegewinn, werden Voraussetzungen geschaffen, die den allgemeinen Energieverbrauch so gering wie möglich halten und es erlauben, dass Methoden der erneuerbaren Energie reichen, um den Bedarf der Bewohner an Strom und Heizung zu decken.

Der wichtigste Faktor in dieser Rechnung ist das Nutzen von erneuerbaren Energien, wie eine Studie 2019 herausfand. Dennoch spielen bauliche Faktoren zum Effizienzgewinn eine Rolle. Maßnahmen, die ein Haus energetisch optimieren sind, Dinge wie:

x Lüftungsanlage
x Große, gut isolierte Fenster
x Optimale Dämmung, vor allem im Dachbereich
x Solarenergie

Konzept Passivhaus

Speziell die Konzeption des Passivhauses kann auf zwei Namen zurückgeführt werden: Bo Adamson und Wolfgang Feist. Inspiriert waren die beiden von den versuchen amerikanischer Bauleiter in den siebziger Jahren, welche möglichst energieeffiziente Häuser bauten, um die landeseigene Ölknappheit zu überwinden und weniger abhängig von importierten Rohstoffen zu sein.

Um dies zu erreichen, richteten sie Häuser mehr in Richtung der Sonne aus, installierten große, dicke Fenster und taten alles, um die Wärme im Haus zu halten. An dieser Idee knüpften Feist und Adamson mit ihrer Idee von Passivhäusern an. 1990 wurden die ersten Passivhäuser nach dem neuen Konzept in Darmstadt errichtet. Dort ist auch heute noch das Passivhaus Institut ansässig, welches den Begriff und das Konzept versucht zu regulieren.

Also unterliegen gerade Passivhäuser strengen Standards, die sie erfüllen müssen, um als solches zu gelten. Diese Standards unterscheiden das Passivhaus von anderen energieeffizienten Wohnformen:

x Heiz- und Kühlenergieverbrauch: < 15 kWh/m2
x Primärenergieverbrauch: < 60 kWh/m2
x Luftverlust: 0.6x das Hausvolumen pro Stunde

Energieeffizienzklassen

Um einen groben Überblick zu energieeffizienten Wohnen zu erhalten ist es förderlich, sich mit den Energieeffizienzklassen auszukennen, die vor allem in Deutschland überaus große Relevanz tragen. Denn hier muss jedes Haus ein Energiezertifikat haben, auf dem der Energieverbrauch des Hauses festgehalten ist.

Nullenergie- und Passivhäuser ordnen sich beide in die Klasse A bzw. Klasse A+ ein. Das bedeutet sie haben einen Verbrauch von < 30 kWh/qma im Jahr, logisch, da das Ziel 0 kWh/qma ist. Ein jährliches Energieaufkommen von < 100 kWh/qma ist mittlerweile typisch.



Vor - & Nachteile

Ausrichtung Lüftung und mehr werden im Namen der energetischen Nachhaltigkeit genauestens kalkuliert und auch die Fläche muss eingeschränkt werden, um das Haus zu optimieren. Was alles auf dich zukommt, wenn du dich für ein ‚Haus ohne Energieverbrauch' entscheidest, erfährst du hier.

Vorteile: Kosten und Tageslicht

Natürlich wird bei den nachhaltigen Bauformen weiterhin auf Qualität geachtet. Zudem bringen sie von Natur aus Vorteile mit sich, die das Leben in den Häusern angenehmer gestalten. Die Fenster, welche das Ziel haben Sonnenwärme in das Haus zu lassen, helfen gleichzeitig dabei die Wohnräume mit Licht zu durchfluten. Du kannst hier also Folgendes erwarten:

x Viel Tageslicht
x Niedrige Nebenkosten
x Optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung
x Kompakte Wohnfläche

Nachteile: Schimmelgefahr?

So gut Energiesparhäuser auch klingen, bringen sie leider auch Einschränkungen mit sich an die neuen Bewohner sich erst noch gewöhnen müssen. Denn das Leben in einem Nullenergie- oder Passivhaus ist schon etwas anders, als in einem gewöhnlichen Eigenheim. Wer zum Beispiel gerne regelmäßig die Fenster aufmacht, um frische Luft hereinzulassen, wird von Niedrigenergiehäusern enttäuscht sein. Die meisten Nachteile ergeben sich aber vor allem dann, wenn die Wartung der Einrichtungen des Hauses vernachlässigt wird:

x Permanent geschlossene Fenster
x Lüftungsanlage mit Wartungsbedarf
x Bei fehlerhafter Lüftungsanlage: Schimmelgefahr





MASSIVHAUS

Massiv- oder Fertighaus? Zahlreiche Faktoren wie Kosten, Dauer des Baus oder die Materialien spielen hier eine Rolle und machen die Vor- und Nachteile eines Haustypen aus. Wir informieren dich über alles was es zum Massivhaus zu wissen gibt, damit du die richtige Wahl für deinen ersten Hausbau triffst! Merkmale, Bauweise und Vor-und Nachteile eines Massivhauses werden dir hier erläutert. Dabei geht es beispielsweise um Lebensdauer und Kosten. Erfahre, was du über ein Massivhaus alles wissen solltest!

Was ist ein Massivhaus?

Bei einem Massivhaus handelt es sich um die Bauweise eines Hauses, bei dem ein Haus nach dem Plan eines Architekten mit massiven Baumaterialien gebaut wird. Jedes Haus wird hier durch die individuellen Wünsche des jeweiligen Bauherren zu einem Unikat.

Gegenteil eines Massivhauses ist ein Fertighaus: Bei einem Fertighaus entsteht das Haus nach dem Baukastenprinzip und besteht aus einer Holzkonstruktion. Errichtet wird das Haus Stein-auf-Stein. Geliefert werden die Baumaterialien auf die Baustelle, wo sie von Fachfirmen zu einem fertigen Haus zusammengebaut werden. Verwendete Baumaterialien für Wände und Geschosse sind Porenbeton, Kalksandstein oder Ziegenstein. Die Treppen- und Dachkonstruktion hingegen besteht meistens aus Holz.

Durchschnittlich verfügt ein Haus dieser Bauform über eine Lebensdauer von 100-120 Jahren und gilt als die ältere der beiden Bauvarianten. Preistechnisch liegt man bei einem Quadratmeter eines Neubaus bei durchschnittlich 1.300 Euro. für die reinen Baukosten ohne das Grundstück. Kein Limit gibt es hier bei der oberen Preisgrenze.

Raumaufteilung

Da du dein Massivhaus ganz individuell planen kannst, ist dir auch die Raumaufteilung deines Hauses komplett selbst überlassen. Ob begehbarer Kleiderschrank, Musikzimmer, offene Küche oder ein Haus mit Sauna – deinen Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Bau eines Massivhauses

Das Bauen eines Massivhauses kann durch drei verschiedene Arten erfolgen: Durch einen Bauträger, einen Generalunternehmer oder eigenständig.

Der Vorteil des Bauens durch einen Bauträger ist es, dass du dich nicht um die Koordination der Bauarbeiten kümmern musst, da diese komplett vom Unternehmen übernommen werden. Nach der Fertigstellung des Baus wird dir das Haus einzugsbreit übergeben.

Beim Bau mit einem Generalunternehmer wird dir die Koordination der Baustelle von dem Unternehmen abgenommen. Allerdings ist das Grundstück meistens nicht in der Leistung mit inbegriffen. Wie auch bei dem Bau mit einem Bauträger hast du hier auch einen Ansprechpartner. Dein Ansprechpartner koordiniert deinen Zeitplan und sorgt sich darum, dass eine korrekte Ausübung der Bauarbeiten von Statten geht. Die Verantwortung des Hausbaus gibst du somit in fremde Hände.

Die letzte Möglichkeit ist es, den Bau selbst in die Hand zu nehmen und Bauarbeiten sowie verschiedene notwendige Handwerker selbst zu koordinieren. Gerade unerfahrene Bauherren sollten wissen, dass sie sich hier einer großen Herausforderung stellen müssen, denn der Bau eines Massivhauses kann sich äußerst kompliziert und stressig gestalten. Daher wird zu einem eigenständigen Hausbau nur geraten, wenn man bereits Erfahrung im Baugewerbe hat. Fehlentscheidungen können sonst zu einem enormen Geldverlust führen.

x Bauträger: übernimmt gesamte Koordination
x Generalunternehmer: Koordination der Baustelle, Grundstück nicht mit inbegriffen
x Eigenständiges Bauen: eigene Verantwortung,



Dauer des Baus

Ein Massivhaus zu bauen benötigt vor allem Zeit, Wartezeiten für die Aus- und Durchtrocknung zögern die Zeit heraus, bis der nächste Schritt von Statten geht. Ein weiterer entscheidender Faktor ist die Witterung. Meist wird die Haupt-Bauphase in den Sommer verlegt, so kann der Großteil des Baues im Warmen und möglichst ohne viel Regen erfolgen.

Erster Schritt beim Bau eines Massivhauses ist der Guss der Bodenplatte und die Fertigung des Kellers. Als zweites machen sich die Handwerker an die Mauerung der Wände und an die Erstellung von Zwischendecken. Das Dach und der Innenausbau erfolgen als letzter Schritt.

Materialien auswählen

Bei einem Stein auf Stein gebauten Haus musst du dich zwischen verschiedenen Materialien. Der Ziegelstein gilt als der Klassiker unter den Baumaterialien und der älteste Baustein der Welt. Vorteil dieses Baumaterials ist die gute Wärme- und Schalldämmung und die kurze Austrocknungszeit. Eine geringe Anfälligkeit für Schimmel sowie ein guter Brandschutz sind weitere positive Aspekte des Steines. Jedoch muss man bei dem Ziegelstein beachten, dass bestimme Typen nicht für tragende Wände geeignet sind.

Porenbeton überzeugt durch sein leichtes Gewicht mit hoher Dämmwirkung. Ein hoher Schallschutz ist hier allerdings nicht gegeben. Zudem nehmen die Steine leicht Feuchtigkeit auf und bedürfen einen guten Schutz vor Umwelteinflüssen.

Gut vor Lärm geschützt bist du mit den schweren Kalksandstein. Zusätzlich kommt noch die hohe Druckfestigkeit und die Unempfindlichkeit gegenüber den Witterungseinflüssen. Negative Aspekte sind die schlechte Wärmedämmung und die aufwändige Bearbeitung.



Vor - & Nachteile eines Massvhauses

Auch heute noch entscheidet sich ein Großteil der Bauherren in Deutschland für ein Architektenhaus in der Massivbauweise. Welche Vor- aber auch Nachteile das mit sich bringt, erfährst du in den folgenden Absätzen.

Vorteile: Lebensdauer und mehr

Wenn du dich beim Bau deines Hauses für ein Massivhaus entscheidest, bringt dies einige Vorteile gegenüber einem Fertighaus mit sich.

Der größte Vorteil und der Grund warum sich auch die meisten Bauherrn für ein Massivhaus entscheiden, ist das große Maß an Individualität, das dir gegeben wird. Größe, Grundriss, Materialien, Form und Ausstattung des Hauses können nach Belieben selbst gewählt werden.

Die massive Bauweise beeinflusst durch das Material (Beton oder Stein) das Raumklima und die Luft- und Feuchtigkeitszirkulation im Inneren des Raumes. Weitere Vorteile des Baumaterials sind ein hoher Schall- und Brandschutz .
Bis zu 100 bis 120 Jahre Lebensdauer - das verspricht dir ein das Massivhaus. Drei Generationen können hier im Schnitt in diesem Haus leben. Im Gegensatz zu einem Fertighaus ist dieses auch beständiger gegen Umwelteinflüsse wie Überschwemmungen oder Starkregen.

Massivität zahlt sich nicht nur in einer langer Lebensdauer aus, sondern auch bei einem möglichen späteren Verkauf: Auch nach einigen Jahren oder Jahrzehnten lässt sich mit einem Massivhaus ein höherer Preis erzielen als mit einem Fertighaus.

Ein Weg bei einem Massivhaus Kosten zu sparen, ist es viele Arbeiten, die das Haus betreffen selbst zu erledigen. Handwerkliches Talent kann somit Kosten der Handwerker senken und auch Kosten bei der Baufinanzierung. Die Eigenleistung kann dir bis zu einem gewissen Punkt auch als Eigenkapital angerechnet werden.

x Hoher Grad an Individualität (Größe, Ausstattung etc.)
x Besseres Raumklima & Luftzirkulation
x Hoher Brand- & Schallschutz
x Hohe Lebensdauer
x Geschützt gegen Umwelteinflüsse (z.B. Starkregen)
x Höherer Wiederverkaufswert
x Eigenleistung

Nachteile: Bauzeit, Kosten & Co.

Trotz all der Vorteile, bringt ein Massivhaus auch negative Aspekte mit sich. Die Klärung der Finanzierung sollte vor dem Bau erfolgen. Bei Kreditinstituten kann ggf. ein mögliches Förderungsprogramm beansprucht werden. Da Finanzierung des Neubaus und die Miete der bisherigen Wohnung parallel gestemmt werden, könnte dies eine gute finanzielle Lösung sein. Durch längere Schlechtwetterperioden kann es zu Verzögerungen beim Bau kommen. Dies wirkt sich nicht nur als längere Wartezeit auf das Eigenheim aus, sondern wird auch zu einem zusätzlichen Kostenfaktor. Hier kann es über einen langen Zeitraum zu Bereitstellungszinsen kommen.

Viele Bauherren schrecken aufgrund der langen Bauzeit, die ein Massivhaus zur Fertigstellung benötigt, vor dem Bau eines solchen zurück. Verlängert wird diese Bauzeit oft noch durch lange Trocknungszeiten der Bauteile, dies führt dazu, dass das Datum der Fertigstellung sich noch weiter verzögert. Einige Bauabschnitte können nur wetterabhängig fertiggestellt werden wie beispielsweise Arbeiten am Dachstuhls des Hauses.

Für den Bau eines Massivhauses werden mehrere verschiedene Handwerker benötigt: Maurer, Dachdecker, Maler und Fliesenlieger bilden hier erst in den Anfang. Die Koordination dieser verschiedenen Handwerker kann sich als äußerst schwierig gestalten. Bauliche Fehler sowie Probleme bei der Einhaltung können leicht auftreten.

x Hohe Investition
x Lange Bauzeit
x Verzögerung des Baus
x Wetterabhängigkeit
x Längere Trocknungszeiten



Reihenhaus

Die Suche nach dem idealen Haustyp ist schwer, das Angebot riesig. Wie wärs mit einem Reihenhaus? Hinter einem Reihenhaus versteckt sich die perfekte Alternative zwischen einer Stadtwohnung und einem Haus auf dem Land. Geringer Kaufpreis, kleiner Garten und/oder eine Terrasse in freundlicher Nachbarschaft. Wir zeigen dir, was ein Reihenhaus so attraktiv macht und warum besonders Familien und Paare sich gerne in diesem Haustyp niederlassen.

Was bezeichnet ein Reihenhaus?

Als Reihenhaus bezeichnet man die Reihe einzelner Häuser, welche ohne jeglichen Zwischenraum direkt aneinander gebaut sind. Zwischen den Häusern besteht jedoch kein Zugang, somit besteht trotzdem die Privatsphäre eines normalen Hauses. Meistens verfügen diese Häuser über eine Mindestgröße von 160m².

Dieser Haustyp ist den Menschen schon seit dem 19. Jahrhundert beliebt, da seit der Industrialisierung immer mehr Menschen in die Städte und Ballungsräume bewohnen. Durch Reihenhäuser wird der Platzverschwendung in dicht besiedelten Gebieten vorgebeugt.

Damit man ein Reihenhaus auch als Reihenhaus bezeichnen kann, müssen sich hier mindestens drei Häuser aneinander reihen, anderenfalls handelt es sich um ein Doppelhaus.

Durch die Bauweise von mindestens drei aneinander gereihten Häusern, entstehen hier noch einmal zwei Unterarten des Reihenhauses: Das Reihenendhaus und das Reihenmittelhaus. Wie schon der Name sagt, befindet sich das Reihenendhaus an einer der beiden Reihenenden und das Reihenmittelhaus in der Mitte des Gebäudekomplexes.

Oft befinden sich diese in Stadtnähe oder am Rand der Stadt und sind somit nicht weit vom Zentrum und Schulen, Universitäten und Geschäften entfernt. Für viele ist das Reihenhaus damit eine kostengünstige Alternative zu einem Haus auf dem Land mit schlechter Infrastruktur.

Jede Stilrichtung kann bei einem Reihenhaus bedient werden - von einem Retro-Charme inspiriert aus den 60er Jahren oder Neubau - Hier findest du bestimmt das richtige Reihenhaus für dich!

Vor- & Nachteile

Die Einzigartigkeiten und besonderen Merkmale können zu vielen Vor- aber auch Nachteilen führen. Wir gehen diesen auf den Grund und wollen dir die Licht- und Schattenseiten eines Reihenhauses zeigen, und dir helfen deine nächste große Entscheidung zu treffen.

Vorteile: Kaufpreis und mehr

Das Leben in einem Reihenhaus bringt so einige Vorteile mit sich. Geringere Grundstückspreise sind ein guter Grund sich für ein Reihenhaus und gegen ein Einfamilienhaus zu entscheiden.

Durch die Lage in der Stadt profitierst außerdem von einer guten Infrastruktur. Straßenbahnen, Busse und Schulen direkt in deiner Nähe. Du hast eine große Auswahl, wenn es darum geht das richtige Reihenhaus zu finden, wenn in der Stadt findest du zahlreiche solcher Häuser.

Sich ein Grundstück mit anderen Menschen zu teilen, bringt auch Vorteile beim Bau mit sich. So sparst du hier auch Kosten beim Bau des Daches. Gering halten sich auch die Instandhaltungskosten.

Bei einem Reihenmittelhaus halten sich die Nebenkosten im überschaubaren Bereich, oft befinden diese sich nur knapp über denen einer Wohnung. Die beiden nebenstehenden Häuser sorgen dafür, dass das Mittelhaus vor Hitze und Kälte geschützt wird.

Direkte Nähe zu den Nachbarn hat nicht nur Nachteile: Gemeinsame Grill- und Spielabende, gegenseitiges Achten und Kümmern um den anderen sind die positiven Aspekte.

Hier findest du alle Vorteile eines Reihenhauses nochmals übersichtlich zusammengefasst.

x Niedriger Kaufpreis
x Gute Infrastruktur
x Große Auswahl an Reihenhäusern
x Niedrige Baukosten
x Niedrige Instandhaltungskosten
x Überschaubare Nebenkosten
x Mittelhaus ist vor Kälte und Hitze geschützt
x Nachbarschaftshilfe und Freundschaften

Nachteile: Lärm, Nachbarn & Co.

Aber ein Leben in einem Reihenhaus kann auch ebenso viele negative Punkte und Konfliktpotenzial mit sich bringen. Durch die eng bebauten Siedlungen steht man besonders hier im engen Kontakt zu den Nachbarn. Konfliktthemen wie Lärm oder Differenzen bei gemeinsamen zu treffenden Entscheidungen.

Anders als bei einem Einfamilienhaus ist hier der Wiederverkaufswert vergleichsweise gering.

Die zwei zugebauten Wände, die durch die Lage eines Reihenmittelhaus entstehen, ermöglichen es die Fenster nur an zwei Wänden des Hauses anzubringen. Wenn hier nicht auf die richtige Einrichtung und Farbwahl gesetzt wird, kann der Wohnraum schnell gedrückt und düster werden.

Pro Einheit ist meist nur ein Minigarten pro Reihenhaus vorgesehen, Liebhaber von großen Gärten und eigenen Grünflächen können hier allerdings mit einer zusätzlichen Terrasse vertröstet werden. Zwischen 50 und 100 Quadratmetern groß sind die Freiflächen des Hauses.

x Direkte Nachbarn: potenz. Lärmquelle & Streitpunkte
x Kein großer Garten
x Niedriger Wiederverkaufswert
x Wenige Fenster bei Reihenmittelhaus

Kaufen – Ja oder Nein?

Die Entscheidung zu einem Reihenhaus ist genau das Richtige für alle, diejenige die etwas mehr Raum benötigten und sich nicht trotzdem komplett von der Stadt lossagen wollen. Doch was sollte man beim Kauf eines Reihenhaus bedenken?

Das der Preis eines Reihenhaus deutlich günstiger ist als der eines Einfamilienhauses weißt du ja jetzt schon, doch was ist eigentlich das Günstigste unter den Reihenhäusern. Den preiswertesten Weg schlägst du dabei mit einem Reihenmittelhaus ein. Doch neben dem Preis solltest du dir auch noch andere wichtige Punkte bewusst machen: Wie groß soll dein Eigenheim überhaupt sein? Welche Räume möchtest du haben und wie ist die Aufteilung der einzelnen Räume? Das sind bedeutende Punkte, doch auch Faktoren von außen wie die Umgebung, die Nachbarn oder die Parkmöglichkeiten sollten eine Rolle spielen.

Über folgende Punkte solltest du dir vor dem Kauf deines Hauses im Klaren sein:

x Hausgröße
x Bauzustand
x Kaufpreis
x Lage
x Raumaufteilung
x Nachbarschaft
x Privatsphäre
x Schallschutz
x Fenster / Lichteinfall
x Keller
x Parkmöglichkeiten
x Infrastruktur

Alternativ kannst du das ein Reihenhaus auch mieten, dadurch sparst du Geld und bindest dich nicht so fest an das Haus wie durch einen Kauf. So bist bleibst du immer flexibel.





STRANDHAUS

Sommer, Sonne und Strand finden sich in all deinen Träumen wieder? Du hast genug vom hektischen Leben in Großstädten, von den Menschenmassen und von den gestressten Einkaufszentren? Überfüllte Parks sind dir nicht genug Natur in deinem Leben? Wie wäre es mit einem Strandhaus? Was von vielen nur mit Traumszenarien aus Filmklassikern assoziiert wird, kann zu deinem neuen Alltag werden! Was ein Strandhaus besonders macht, mit welchen Highlights jenes glänzt und was es zu beachten gilt, wird sich dir im folgenden Artikel erschließen. Willkommen in deinem neuen Traum am Strand!



Was ist eigentlich ein Strandhaus?

Du liebst es, dem rauschenden Meer entgegen zu lauschen, den Sternenhimmel zu bestaunen während der Sand zwischen deinen Zehen kitzelt und du die salzige Meeresbrise einatmest? Wer sagt, dass diese klassischen Urlaubserinnerungen nur Teil von Urlauben sein dürfen? Warum in einer engen Mietwohnung leben, sich den täglichen Abgasen aussetzen und Sport im Fitnessstudio mit Betonwänden absolvieren? In der heutigen Zeit, wo mobiles Arbeiten sich zur Normalität entwickelt hat, Pilates und Surfen am Strand zu unseren Lieblingsaktivitäten zählen und die Abenteuerlust stetig steigt, scheint sich das Strandhaus als die neue Traumimmobilie schlechthin etabliert zu haben. Das Strandhaus als Kapitalanlage, Urlaubsdomizil oder Eigenheim. Überzeuge dich selbst!

Raumaufteilung

Nächtliche Deep-Talks mit deiner besten Freundin im Strandkorb auf der hauseigenen Terrasse mit Meerblick? Gemütliche Cocktail-Runde mit Freunden und bunten Lichterketten, welche sich im Meer widerspiegeln? Oder vielleicht doch der entspannte Abend mit einem Wein in der einen und einem Buch in der anderen Hand? Egal für was du dich entscheidest, an einem wird es nicht scheitern - deiner persönlichen Terrasse! So individuell Strandhäuser auch geschnitten sein können, so ist eine Terrasse und nicht selten auch ein Wintergarten fixer Bestandteil der Architektur. Wo wenn nicht am Strand bietet sich eine Terrasse an? Tendenziell lässt sich außerdem sagen, dass sich Strandhäuser oft einer offenen Raumgestaltung erfreuen. Große Fensterfronten, Loft-Charakter und eine Terrasse, ein Wintergarten oder ein Balkon sind ebenfalls charakteristische Merkmale eines Strandhauses. We like!

Mieten oder kaufen?

Als Kapitalanlage, Feriendomizil oder eigener Wohnort - das Strandhaus bietet viele Nutzungs-Möglichkeiten. Du möchtest dem Stress des Großstadttrubels entfliehen und Ruhe und Zufriedenheit an den Stränden dieser Welt finden? Das Strandhaus erfreut sich seit etlichen Jahren bereits einer zunehmenden Beliebtheit. Diese Lebensart hat dich fasziniert und du sehnst dich nach mehr als nur einem Urlaubsdomizil? Jetzt steht die Frage im Raum Mieten oder Kaufen? Eine Kapitalanlage schaffen oder seine Flexibilität wahren? Folgend erläutern wir dir die Vor-& Nachteile welche mit dem Kauf oder dem Mieten eines Strandhauses einhergehen!

Strandhaus als Kapitalanlage

Zu aller erst musst du dir eine Frage stellen: Möchte ich mein Strandhaus als Kapitalanlage nutzen, sprich vermieten, oder möchte ich mir selbst den Traum eines Strandlebens erfüllen? Faustregel Nummer 1. trifft bei beiden Szenarien zu: Du musst dich intensiv mit den finanziellen Aspekten deines Vorhabens auseinandersetzen. Mit welchen Kosten werde ich rechnen müssen? Muss ich neben meinem angesparten Kapital einen Kredit aufnehmen? Habe ich ein stabiles, sicheres Einkommen? Sind die finanziellen Punkte geklärt, darf man auch die zeitliche Komponente nicht außen vor lassen. Müssen Renovierungen / Sanierungsarbeiten geleistet werden? Mit der Anschaffung allein ist es nicht getan, die Aufrechterhaltung wird oft vergessen. Vor allem wenn du dich dazu entschieden hast, dein Domizil zu vermieten, müssen Aspekte im Bereich der Instandhaltung oberste Priorität haben. Hier die wichtigsten Punkte in einer Liste für dich zusammengefasst:

x Stabiles, eigenes Einkommen
x Beliebte Kapitalanlagen
x Renditestark & wertstabil
x Zeitliche Komponente beachten!
x Analyse von Lage & Umgebung
x Pflege & Instandhaltung des Domizils
x Vermarktung der Immobilie
x Buchungsabwicklung
x Reinigung
x Rechtsschutz & Versicherung gegen Schaden

Strandhaus als Feriendomizil: Miete

Geregelter Büroalltag im Winter in Deutschland, entschleunigter Lifestyle im Sommer am Meer oder doch den Sommer in Deutschland genießen und den kalten Wintermonaten in den Süden entfliehen - das Mieten von Strandhäusern - egal ob Sommer oder Winter - erfreut sich immer größerer Beliebtheit. So traumhaft sich die Vorstellung vom Leben am Meer auch anhört, so muss einiges beachtet werden. Was ist in meinem Mietpreis enthalten? Wie ist die Lage der Immobilie? Bin ich auf ein Auto angewiesen? Gibt es Freitzeitmöglichkeiten? Ist das Strandhaus energieeffizient? Bietet das Strandhaus einen Internetzugang, sodass meinem Home-Office-Alltag nichts im Weg steht? Folgend fasst eine Liste die Vor-& Nachteile beim Mieten eines Strandhauses zusammen:

x Erhöhte Miete zur Hauptsaison
x Welche Leistungen sind in der Miete enthalten?
x Internetzugang etc.
x Lage der Immobilie
x Versteckte Kosten überprüfen
x Wettercheck im entsprechenden Zeitraum

Vor- & Nachteile eines Strandhauses

Das Geräusch rauschender Wellen ersetzt deinen Wecker? Tägliche Surfausflüge, Strandspaziergänge zu Sonnenuntergang und gemütliche Weinabende auf der Veranda mit Meerblick - alles Bilder, mit welchen man den Lifestyle eines Strandhauslebens assoziiert. So traumhaft und verlockend diese Bilder wirken, so darf man die Augen nicht vor der Realität verschließen. Du wirst traumhafte Spaziergänge mit sich im Meer spiegelndem Sonnenuntergang genießen dürfen, doch wirst du den typischen Alltagsproblemen auch dort nicht vollends entfliehen können. Damit mit du von zu hochgeschraubten Erwartungen nicht enttäuscht wirst, findest du folgend einen Überblick über die Vor-& Nachteile, mit welchen ein Strandhaus einhergeht!

Vorteile: Sonne, Abwechslung & Co.

Egal ob der zweiwöchige Italienurlaub in Kalabrien, die Mittelmeerkreuzfahrt oder ein Abstecher auf die schönsten Inseln Griechenlands - die Zeit am Meer ist die dir am Liebste im Jahr? Sonne, ein entschleunigter Alltag, Natur vor der Haustür und vieles mehr begeistern Urlauber jedes Jahr. Mit deinem Strandhaus beschränkt sich dieses Lebensgefühl nicht auf zwei Wochen im Jahr, sondern wird sich als dein neuer Alltag etablieren. Neben der verbesserten Lebensqualität eignet es sich auch hervorragend als Kapitalanlage. Bei guter Lage, erfreuen sich Strandhäuser über die Jahre hinweg nicht selten einer Wertsteigerung. We like!

x Verbesserter Komfort / Lebensqualität
x Entschleunigter Alltag
x Natur vor der Haustür
x Viele Sportaktivitäten (Surfen, Wandern, Reiten etc.)
x Langfristige Gewinne möglich
x Flexibilität (Eigennutzung oder Vermietung)
x Gegebenenfalls Mieteinnahmen

Nachteile: Isolation & Vermietung!?

So traumhaft sich die Vorstellung eines Strandhaus-Lebens anhört, so schnell kann dieser auch platzen. Oft wird nicht bedacht, dass das entschleunigte Leben am Strand - die nächste Stadt oftmals mehrere Kilometer entfernt - vor allem in den Wintermonaten auf die Psyche schlagen kann. So schön das Leben zwischen Sanddünen, Palmen und hohen Wellen auch ist, so wird es den ein oder anderen Tag geben, wo du deine vereiste Veranda, deinen kleinen Balkon mit Hinterhofblick und deine nervigen und doch geliebten Nachbarn vermissen wirst. Dementsprechend handelt es sich bei den meisten Strandhäusern oft um ein Zweitdomizil. Wer diesen Weg geht und mit Mieteinnahmen sein Einkommen ein wenig aufstocken möchte, darf dieses Vorhaben auch nicht unterschätzen. Versteckte Kosten und bürokrati-

sches Chaos sind hier nur ein paar Aspekte, mit denen man zu kämpfen hat. Das alles soll dich nicht vom Leben am Strand abschrecken, aber auf den Boden der Tatsachen zurückholen. Nicht alles ist Sommer, Sonne & Sonnenschein ist!

x Oft eher abgeschottet gelegen
x Schlechte Anbindungen?
x Heimweh
x Versteckte Kosten
x Bürokratisch anspruchsvoll
x Mietverträge etc. - Erhöhter Aufwand
x Große Verantwortung

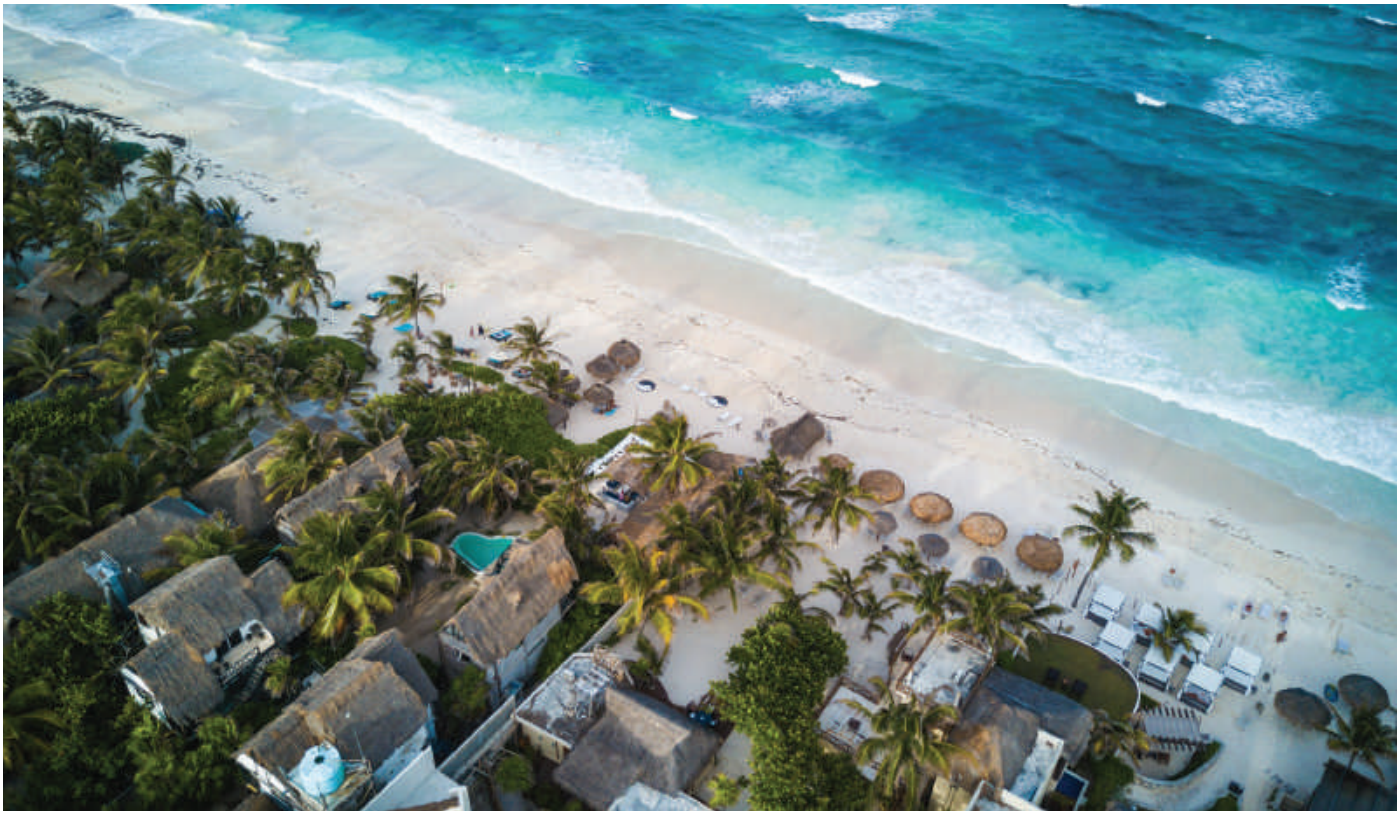
Checkliste Grundstück

Um das perfekte Grundstück zu finden, sind einige Faktoren zu beachten. Hier findest du die wichtigsten Stichpunkte in einer kompakten Checkliste für dich zusammengefasst:

x Direkter Strandzugang
x Ruhige Umgebung
x Wert des Grundstücks (Pool, Garten etc.)
x Renovierungs- / sanierungsbedürftig?
x Direkter Anschluss zur nächsten Stadt
x Energieeffizientes Wohnen (Stromquellen usw.)
x Freizeitangebote & Sportmöglichkeiten

Neben den monatlichen Miet-oder Kreditkosten darfst du auch die Instandhaltungskosten niemals aus dem Blick verlieren. Fassade und Holzverkleidungen an Außenbereichen erfordern hierbei vor allem häufig eine regelmäßige Renovierung und Pflege.

Unser Tipp: Lass dein Bauvorhaben oder deine Mietpläne von einem Experten bei der Planung durchsehen und lasse dich beraten. So steht deinem Traum-Strandhaus nichts mehr im Weg!









FERIENHAUS

Wer kennt es nicht? Man hat sich einfach in einen Ort verliebt und möchte dort am liebsten jede freie Minute verbringen. Aber Arbeitsplatz und Lebensschwerpunkt sind einfach zu sehr in der eigentlichen Heimat verankert. In einer solchen Situation tut sich die Option des Ferienhauses auf. Ob am Strand, in den Bergen oder am malerischen See - ein Ferienhaus oder Wochenendhaus kann sich im Grunde überall befinden. Kriterien, Merkmale, und die Frage nach dem Ob und Wie versuchen wir dir im folgenden Artikel zu beantworten.

Was macht ein gutes Ferienhaus aus?

Ob ein Ferienhaus oder auch ein Ferienapartment wirklich für dich geeignet ist, bestimmt sich, wenn die Immobilie nicht zu reinen Investmentzwecken erstanden wird, vor allem daraus, ob der gewählte Ort dir gefällt und dein Herz bei jedem Besuch höher schlagen lässt.

Abgesehen davon sind Faktoren wie Zustand des Hauses oder Lage des Grundstücks überaus relevant. Außerdem musst du dir darüber im Klaren sein, dass während deiner Abwesenheit deine Wohnung durch ein Dienstleistungsunternehmen gewartet werden sollte. Das sichert zum einen dich ab, wenn du nicht anwesend sein kannst, sobald du deine Wohnung vermietest und zum anderen hilft es dir auch zu garantieren, dass die Mieter die Immobilie in einem guten Zustand hinterlassen.

In Bezug auf die Location deines Feriendomizils sind viele Freiheiten geboten. Allerdings sind Ferienhäuser am Strand, am See, am Meer oder in anderen beliebten Ferienzielen, sowie beliebten Städten immer eine bessere Wette, als alles, was sehr abgeschieden ist.

Aber am Ende des Tages musst du, wenn du das Ferienhaus auch zum Eigengebrauch kaufst, dich wohlfühlen und immer wieder Zeit an dem Ort verbringen wollen. Denn nur dann lohnt es sich, das Haus zu kaufen.

Fläche und Ausstattung

Um ein Ferienhaus vernünftig nutzen und auch gut vermieten zu können sollten ein paar Voraussetzungen erfüllt werden. Das Haus sollte Nasszellen und eine Küche besitzen. Die Küche sollte bestenfalls vollausgestattet sein, mit allen Essentials, die gebraucht werden. Das heißt konkret: Pfannen, Töpfe, Geschirr und Besteck sollten von dir bereitgestellt werden.

Außerdem sollte Bettwäsche vorhanden sein. Wo wir gerade beim Schlafzimmer sind: Oft wird die Frage gestellt, wie viele Schlafzimmer ein Ferienhaus haben sollte, um ansprechend zu sein. Eine direkte Antwort gibt es auf diese Frage nicht, denn es kommt ganz darauf an, welche Gruppe an Kunden du ansprechen möchtest. Auch relevant ist, wie viele Zimmer du bei einem Besuch mindestens bräuchtest.

Eine Art Wohnzimmer mit Bildschirm oder sogar Soundanlage, hebt den Wert des Ferienhauses zusätzlich, denn kleine Extras wie dieses motivieren potenzielle Mieter dazu, den zusätzlichen Euro zu investieren, um in deinem Haus ihren Urlaub zu verbringen.

Vor- & Nachteile

Ein eigenes Haus, in dem man seine Urlaube verbringt, klingt im ersten Moment sehr verlockend. Man sollte dabei aber auch die Nachteile und den Aufwand, welcher mit einer solchen Kapitalanlage verbunden ist, nicht vergessen. Aus diesem Grund haben wir für dich Vor- und Nachteile zusammengetragen, um dir die Entscheidungsfindung etwas leichter zu machen.

Vorteile: Spontane Urlaube & Co.

Ein Ferienhaus war schon immer ein Traum von dir und du bist endlich in der Lage diesen Traum zu erfüllen? Dann möchten wir dir hier noch ein paar weitere Vorteile präsentieren, die den Kauf begünstigen. Wenn du zum Beispiel dein Geld gerne anlegen möchtest, aber gerne siehst, was du hast, eignet sich zum Beispiel ein Ferienhaus. Allerdings ist dieses mit extra Aufwand verbunden.

x Greifbare Investition
x Reduktion von Urlaubskosten (langfristig)
x Einnahmequelle
x Traumerfüllung





Nachteile: Dienstleister und mehr

Hier kommen jetzt auch schon die ganzen Punkte, welche das Ferienhaus aus der Liste der Topinvestments verdrängen. Instandhaltungskosten. Die Bezahlung für den Dienstleister, der sich um die Immobilie kümmert, wenn du nicht vor Ort bist, der Fakt, dass du dir deine Gäste nicht wirklich aussuchen kannst, all diese Punkte führen zu dem bitteren Beigeschmack, den Ferienhäuser mit sich bringen:

x Instandhaltungskosten
x Dienstleistungskosten
x Unbekannte Gäste / Risko
x Oft nicht ertragreich

Grundstück auswählen

Du möchtest ein Ferienhaus bauen, hast aber weder einen Plan noch ein Grundstück, auf dem das Traumhaus zur Realität werden soll? Wir haben für dich ein paar Faktoren zusammengesucht, welche du bei der Auswahl deines Grundstückes beachten solltest. Natürlich abhängig von deinem favorisiertem Standort.

Am Meer: Sonne und Strand

Ein Ferienhaus, am besten direkt am Strand mit Blick auf den Ozean, davon Träumen viele. Aber bei der Auswahl eines Grundstückes am Meer gibt es einiges zu beachten, denn der sandige Untergrund, die Meeresluft und starke Winde können das Hausglück trüben. Auf Sand zu bauen ist schwierig und Bedarf einiger Vorbereitung durch die Baufirma, denn es sollte ein Fundament geschaffen werden, welches nicht so schnell auf dem rutschigen Untergrund wegsackt.

Auch die Außenwände deines Hauses sollten nicht zu fragil sein. Abgesehen von stärkeren Winden, die ungebremst über den Ozean jagen, ist auch die Abrasion durch salzige Meeresluft nicht zu unterschätzen. Je näher das Grundstück am Meer liegt, desto stärker ist das Haus auch den Naturgewalten ausgesetzt, die der Strand mit sich bringt.

Am See gelegen: Ausblick & mehr

Der See ist wahrscheinlich die angenehmste Variante der drei, wenn es um Sonderkonditionen geht. Kiesel ist zwar nicht der beste Untergrund, aber normalerweise ziehen sich die ‚Strände' um den See nicht besonders weit. Aber gerade Seeumgebungen sind oft sehr touristische Gegenden und der Lebensunterhalt in den Regionen ist dementsprechend höher als in anderen Regionen.

In den Bergen

Ganz andere Probleme können in den Bergen auf dich zukommen. Je nachdem, welches Ziel du mit der Wohnung verfolgst, gibt es unterschiedliche Faktoren, die zu beachten sind.

Generell kann man aber vor allem in Höhenlagen mit niedrigen Temperaturen und Schneemassen rechnen. Dein Haus sollte also ein stabiles Dach bieten und vor Allem gut gedämmt und isoliert sein, damit weder du, noch deine Gäste frieren müssen.



Bild: © Tobias Hein, Villa M

Villa M

Die Villa M in Grunewald ist ein privates Wohnhaus, das das renommierte Architekturbüro GRAFT aus Berlin entworfen hat. Diese Villa in der attraktiven Wohngegend Grunewald sticht durch ihre moderne und einzigartige Formsprache heraus. Design und Umsetzung sind individuell und setzen in der Nachbarschaft ein absolutes Highlight. Wir verraten dir hier, was die Villa M ausmacht, zeigen dir exklusives Bildmaterial von Innen und Außen und stellen dir außerdem das berühmte Architekturbüro Graft vor. Lerne die Villa M und die Welt der Architektur neu kennen!

Design-Highlight in Grunewald

Die Villa M ist eines der wenigen privaten Wohnhäuser, die das renommierte Architekturbüro Graft aus Berlin verwirklicht hat. Der Bauherr ist eine Privatperson, und beauftragte die Architekten mit diesem Wohnhaus-Projekt. Die Villa M wurde als Neubau zwischen 2015 und 2017 errichtet, und bildet zwischen eher „klassischen Villen" in der Nachbarschaft ein architektonisches Highlight in Berlin Grunewald. Moderne Ästhetik und Formsprache stehen hier im Fokus, und lassen die klassische Architektur weit hinter sich. Einzigartige Architektursprache, besondere Sichtachsen und eine eigenwillige Fassade machen dieses Objekt zu einem absoluten Hingucker. Was die Villa M in Berlin ausmacht, und wie se aussieht, erfährst du im folgenden.

Technische Daten

Die Villa M ist ein einzigartiges Projekt, und ein absolutes Liebhaber-Objekt. Wir haben für dich die Randfakten und wichtigsten Infos zusammengefasst. Sowohl Standort, als auch Bauherr, Wohnfläche und einiges weitere. Lerne die Villa M hier über technische Daten kennen:

Standort: Berlin-Grunewald

Projekt: Neubau einer Villa mit Einliegerwohnung

Bauherr: Privat

Zeitraum: 2015 - 2017

Wohnfläche: 530 m ²

Fassade: Keramikplatten

Stockwerke: 4

Besonderheiten

Was macht die Villa M so besonders? Zum einen ist es die einzigartige Formsprache, die an einen Findling erinnern soll, der sich in einer glazialen Landschaft verortet. Das soll sowohl die Nähe zur Natur, als auch die Sehnsucht nach expressiver, gestalterischer Kraft ausdrücken.

Die trapezoide und skulpturale Form hat die Villa M einen enormen Wiedererkennungswert, und hebt sich stark von benachbarten Immobilien ab. Besonders daran: Die Sichtachsen des Gebäudes sind auf die Grünflächen der Nachbarschaft ausgerichtet, sodass eine größtmögliche Privatsphäre geschaffen wird.

Weiteres Highlight: Das viergeschossige Gebäude ist mit einer räumlich gefalteten Fassade ummantelt, die aus Keramikplatten zusammengefügt wurde. Raumhohe Glasflächen machen den modernen, eigenwilligen Look der Villa M komplett.

Impressionen en masse

Du hast noch nicht genug von der Villa M gesehen? Hier findest du noch weitere Bilder und Impressionen der ganz besonderen Architektur dieser Immobilie. Egal aus welchem Winkel man die Villa M betrachtet, man entdeckt immer wieder Neues, und sie entwickelt über jeden Blickwinkel neue Reize - ganz wie die perfekte Skulptur. Entdecke neben der Fassade hier beispielsweise auch die illuminierte Fassade im Dämmerlicht und die Treppen zu Eingang und Terrasse.





Bild: © Tobias Hein, Villa M





Bild: © Frank Herfort, Villa M





Bild: © Tobias Hein, Villa M



© GRAFT Brandlab/Skyports/Volocopter/GRAFT , VoloPort Entwurf

Teil 3

GRAFT

ZUKUNFTSPROJEKTE

Graft steht als Architekturbüro vor allem für Innovation und ist ständig auf der Suche nach Neuem. Kein Wunder also, dass Graft nie still steht, und stetig an neuen Projekten gearbeitet wird. Aktuell sind dabei vor allem die Planung und der Entwurf von Häfen für Lufttaxis - sogenannten VoloPorts - und die Entwicklung eines Konzepts für zahlreiche Elektrotankstellen für den Energiekonzern e.on aktuell und spannend. Mit uns hat Wolfram Putz, einer der Gründer von GAFT, über Zukunftsprojekte und damit verbundene Thematiken gesprochen.

Möbilitätswende? Ultraschnelle Ladestationen

Innovation ist für Graft ein treffendes Schlagwort. Immobilien sind mehr als "nur" Wohnorte. Derzeit sind Sie in zwei äußerst interessante Projekte involviert. Ein Thema, das viele beschäftigt, ist E-Mobilität und insbesondere der Ausbau des Ladenetzes in Deutschland. Noch interessanter wird es dann beim ersten Port für den Volocopter (Lufttaxi).

FIV: Zu aller erst würde mich interessieren: Ein Projekt wie die ultraschnellen Ladestationen von E.ON, aber auch der Volocopter Port, bieten viel Platz für Innovationen. Der Weg dahin ist lang, Sie mussten erst einen Wettbewerb gegen starke Mitbewerber gewinnen. Doch Sie haben den Wettbewerb für modulare VoloPorts für sich entscheiden können! Sie haben also viel Zeit und Energie investiert, ohne zu wissen, ob Sie gewinnen würden: Das zeigt die Passion. Was macht für Sie den Reiz an solch innovativen Projekten aus?

Graft: Wir leben in einer tollen Zeit. Aber auch in einer Zeit voller Probleme, großer Schwierigkeiten und starker Herausforderungen. Es ist vielleicht eine Zeit, die manche schockt und zu stark fordert. Aber den Gestalter freut es, wenn es so viel zu lösen gibt - und wir haben viel zu lösen. Wir haben eine nachwachsende Generation, die sich mit Aktionen wie „Fridays For Future" eine Stimme geschaffen hat und die fordert, dass wir diesen Planeten für die zukünftigen Generationen erhalten.

„Architektur ist ein Schlüssel zur Dekarbonisierung unserer Zukunft."

Architektur / Bau ist ein ganz großer Verursacher von globaler Erwärmung und damit auch ein großer Schlüssel zur Dekarbonisierung unserer Zukunft. Dazu gehören auch die Verkehrswende und die Weise, wie wir in unseren Städten leben und uns bewegen werden.

Projekt: E-Ladestationen e.on

Graft: Man muss deswegen so weit ausholen, weil man sich fragt: Warum sehen unsere Stationen, die wir als kleinen Baustein der Verkehrswende als Architektur beitragen, so aus? Man muss viel neu denken. Auch in der Mode gibt es aktuell große Bewegung im Bereich der Nachhaltigkeit, der Materialien, der Gesundheit von Material, aber auch bei Fairtrade- und Logistikkettenthematiken, Preis, Preisideen usw.

Insofern sind wir also nicht nur gedankenlos dabei, Kunst mit immer neuerer Kreativität voran zu bewegen, sondern wir tragen natürlich auch gesellschaftliche Verantwortung.. Die Verkehrswende ist unglaublich komplex. Bei einem unserer Projekte geht es beispielsweise um die Zukunft des persönlichen Individualverkehrs, der an die Straßen gebunden ist. Andererseits auch um die Frage, wie sich künstliche Intelligenz im Bezug auf die Bewegung - unter anderem durch die Luft - für den einzelnen erschwinglich machen kann, und das mit der gleichen Autonomie ohne Pilot.

In beiden Projekten arbeiten wir für Unternehmen, die in ihrem Bereich im Grunde die Visionäre in der Verkehrswende sind. Wir haben sie nicht dazu gezwungen, sondern sie sind damit auf uns zugekommen und haben Graft als Partner gesucht. Warum wir uns gegen Konkurrenten im Wettbewerb durchgesetzt haben? Warum wir bei Mercedes den weltweiten Rollout der gesamten Corporate Architecture gemacht haben? Warum wir mit mehreren Nobelpreisträgern gerade an Projekten für einen neuen Anlauf für Magnetschwebebahnen in Asien, aber auch in Deutschland arbeiten?

Graft: Weil es bei der Lösung unserer globalen Probleme darum geht, dass wir daran glauben, dass wir sie lösen können. Dass wir die technischen Mög-

lichkeiten haben, auch nach vorne Durchbrüche und Verbesserung herzustellen, und eben nicht nur durch das Einsparen unserer Bedürfnisse unseren Planeten retten. Dass wir es in manchen Bereichen auch durch Technik schaffen können, uns ökologischer und sparsamer zu bewegen.

Neugier, Optimismus und Innovation

Graft: Wir würden sagen, dass unsere Lust, Neugier, unser Optimismus und auch unsere Hoffnung, ebenso wie technologischen Innovationsgeist in die Architektur mit einzupflegen, und dabei unsere Formsprache sprechen zu lassen, diese Unternehmen davon überzeugt hat, dass wir gute Partner sind. Weil unsere Architekturen technologisch innovativ sind. Sicherlich haben sie aber auch irgendwo etwas fröhliches, sensibles und bionisches.

„Die Tankstellen funktionieren im Grunde wie Blütenblätter."

Die E.ON Tankstellen funktionieren metaphorisch und visuell wie große Blütenblätter und, was sie neben technologischer Neuerung auch emotional, fast romantisch wirken lässt. Das bringt im Unterbewusstsein etwas semantisch zum Mitschwingen. Es ist das komplette Gegenteil zu einem starren, kalten Tankstellenkorpus mit einem auf großen Säulen gela-



gerten Dach. Zu diesen Gefühlen der Nahbarkeit und Natürlichkeit unserer Entwürfe haben genau diese Leichtigkeit und diese Filigranität beigetragen.

Ökologische Materialien & alternative Energiegewinnung

Graft: Dinge wie ökologische Materialien und das Pattern der Energiegewinnung konnten genau dadurch sichtbar gemacht werden. Die Formsprache setzt den Akzent, der sagt und zeigt, dass dort an etwas Neues geglaubt werden kann. Dass diese Architektur Kunden anspricht, und nicht nur die technischen Experten glücklich machen soll. Es geht auch darum, dass Leute, die in diese Tankstellen oder Abflughallen kommen, sagen: „Wow! Hier beginnt für mich ein neues Abenteuer. Das ist technisch so perfekt umgesetzt und innovativ ausgeführt, dass ich mich traue, mich in den Volocopter zu setzen." Teil einer neuen Community zu sein, einer neuen Gemeinschaft, die diese Entdeckungslust transportiert.

„Warum haben wir uns im Wettbewerb durchgesetzt? Weil wir Freude daran haben, Probleme zu lösen."



© Bloom Images Entwurf E-Ladestation



© GRAFT Brandlab/Skyports/Volocopter/GRAFT , VoloPort Entwurf


TAXI

Bauherren, die keine Kompromisse machen wollen

FIV: Mit beiden Projekten bauen Sie als Büro nicht mehr “nur” lokal, E.ON Ladestationen entstehen überall, auch die Volocopter Stationen sind weltweit geplant, wie beschrieben in Häfen, aber auch auf den Dächern der Wolkenkratzer. Inwiefern sind diese Projekte, auch für Ihr Architekturbüro, ein neues Level?

Graft: Für uns ist es nicht neu so zu denken, das haben wir schon als Studenten gemacht. Was total neu ist, sind Bauherren, die keine Kompromisse mehr eingehen wollen.

Leider muss man sich im Klaren sein, dass selbst wenn wir jetzt etwas auf Top Notch- / Cutting Edge-Niveau machen, es wahrscheinlich in zehn Jahren nicht mehr das Beste sein wird, was man machen kann. Das gehört dazu. Das betrifft die Verkehrswende genauso. Autos und die künstliche Intelligenz für autonomes Fahren oder Fliegen werden stetig optimiert. Vielleicht blicken wir in 10 - 15 Jahren auf die erste Generation des Volocopters zurück und sagen: „Mann, der sieht ja aus wie ein alter Fernseher“, aber das ist okay!

Bauernhaus trifft Tesla? Tradition & Moderne

Graft: Auch heute bestehen alte Architekturen, die noch so aussehen, wie zu ihrer Entstehungszeit. Es gibt genug Bauherren die sagen: „Ich liebe mein altes Bauernhaus, ich möchte das originalgetreu restaurieren“.

Beides kann nebeneinander existieren. Man kann trotzdem neben seinem Bauernhaus in den Tesla steigen und sich zur Arbeit fahren lassen. Die Moderne, die Gegenwart und das Gestern vereint. Die Romantik von Erinnerung und das Träumen von der Zukunft müssen sich überhaupt nicht widersprechen. Aber natürlich sieht ein Volocopter nicht aus wie eine fliegende Kutsche.

„Die Moderne, die Gegenwart und das Gestern können nebeinander existieren.“



© GRAFT Brandlab/Skyports/Volocopter/GRAFT , VoloPort Entwurf



© Graft Lab, Entwurf E-Ladestation

Konzepte träumen und vor allem: umsetzen!

FIV: Wir von FIV danken Ihnen sehr für die Einblicke in Ihre Arbeit, Ihre Projekte und auch ein wenig in die Zukunft. Zum Abschluss würde ich gern noch eine Frage für all diejenigen stellen, die genauso wie Sie, irgendwann einmal große Projekte verwirklich wollen: Architekten der Zukunft. Gibt es etwas, das sie der nächsten Generation an Architekten raten würden, die diesen Beruf ergreifen wollen? Gibt es Ihrer Meinung nach Bereiche, auf die es sich zu spezialisieren lohnt? Oder vielleicht grundsätzliche Eigenschaften/ Herangehensweisen, die wertvoll sind?

Graft: Jeder muss für sich herausfinden, ob er von seinem Beruf leben kann, ohne das Drängen und Sehnen, das man aus seinen studentischen Tagen kennt, komplett zu verlieren. Unsere Kunst, wie auch die Mode: alles lebt von denen, die mehr wollen. Damit meinen wir nicht Geld, sondern nur, dass die Reise noch nicht vorbei ist. Erhaltet euch das und findet einen Job, in dem beides gut geht. Man kann ein bürgerliches Leben führen wollen, materielle Wünsche haben, aber jeder kann außerdem auch dazu beitragen die Herausforderungen, die noch kommen werden, mit zu lösen.

Erfolg kommt Schritt für Schritt

Graft: Architektur ist ein genialer Beruf dafür, denn das Berufsfeld ist vielfältig. Wichtig dabei ist: Wenn man studiert und anfängt zu arbeiten, dann scheint der Berg zu groß, aber es sind eigentlich kleine Schritte. Es muss nicht alles auf einmal gelingen. Hauptsache man träumt und entwirft nicht nur, sondern kümmert sich auch darum, dass die Träume wahr werden und die Entwürfe in die Welt kommen. Das ist das, was man an der Uni nicht lernt.

Wir haben am Anfang davon geredet, dass der Moment das Schöne ist, und dass danach Jahre des Bauens folgen. Dafür muss man einen langen Atem mitbringen können, genauso wie für den Moment der Ekstase. Der Anfang einer Liebe ist wunderschön, sie kann auch noch nach 20 Ehejahren toll sein, obwohl sie sich dabei sehr verändert hat und noch ganz andere Qualitäten dazu gekommen sind. Für einen Berufsanfänger ist diese Sturm-und-Drang-Phase unheimlich toll, und davon man sollte man sich bis zum Schluss etwas erhalten.

FIV: Das ist ein schönes Abschlusswort! Herzlichen Dank.

„Am Anfang scheint der Berg so groß, doch es sind eigentlich kleine Schritte."



Bild © BTTR GmbH, Wave Berlin



Herausgegeben von
CXMXO Media Group
Stephan M. Czaja

Autoren
Elisa Promitzer
Katja Schmidt
Louisa Panten
Ronja Heinzl
Sophie Rose

Interview Gäste
Graft Architekturbüro
(Wolfram Putz, Lars Krückeberg, Thomas Willemeit)

Design Editor
Louisa Panten

Bildmaterial
Pablo Castagnola
Bloom Images
BTTR GmbH
Hiepler, Burnier
Tobias Hein
Done Studio, Ulf Saupe
Frank Herfort
Trockland
GRAFT Brandlab / Skysports / Volocopter
Unsplash
Pixabay

Cover
BTTR GmbH, Charlie Living Quarter


FIV
fashion
interview