

TOR 63

URBAN LEBEN IM GRÜNEN.

Für alle, die das Beste aus zwei Welten wollen!

Inhalt

Projekt	03
Lage	06
Wohnen	08
· Souterrain/Untergeschoss	12
$\cdot \ {\sf Erdgeschoss/Obergeschoss}$	16
· Dachgeschoss/Galerie	22
Ausstattung	26
Baubeschreibung	30
Finanzierungsbeispiel	36

Ihre Ansprechpartner





Michael Giesen

Lina Giesen



Tel. 02151-391666 info@koenigshof.com

www.kwartierkoenigshof.de





Lust auf Stadtlandleben.

Beschaulich, aber kein Stück verschlafen. Naturnah und zugleich zentral. Hier trifft ruhig auf quirlig, gewachsen auf modern, geerdet auf frei: Willkommen im TOR 63.

Sieben moderne Neubau-Eigentumswohnungen entstehen in Krefeld-Hüls. Attraktive Immobilien in top Lage – als solide Kapitalanlage oder zum selbst darin Wohlfühlen!

TOR 63 öffnet sich.

Das Krefelder Unternehmen BauFormArt entwickelt 621 Quadratmeter gefragten Wohnraum mitten im beliebten Stadtteil Hüls. Baustart des modernen Mehrfamilienhauses an der Kreuzstraße ist im Frühjahr 2022. Ab dem Sommer 2023 können Sie die Schlüssel Ihrer Immobilie entgegennehmen.

Das barrierearm gestaltete Gebäude erfüllt die KfW-Effizienzhaus-55-Standards, was sich gleich mehrfach lohnt: Es spart Energie, schont die Umwelt und bietet Ihnen eine interessante Finanzierungsoption mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 26.250 € bei einem Kredit von 150.000 € pro Wohneinheit.

Eckdaten

Eigentumswohnungen 7	Anzahl Garagen	7
Grundstücksfläche 1.030 m²	Zimmer	3 – 4
Wohnflächen 81,43 – 108,29 m²	Kaufpreis	366.435 – 487.305 €
Gesamtwohnfläche 621,9 m²	KfW-Energieeffizienzhaus	55















Standortvorteil.

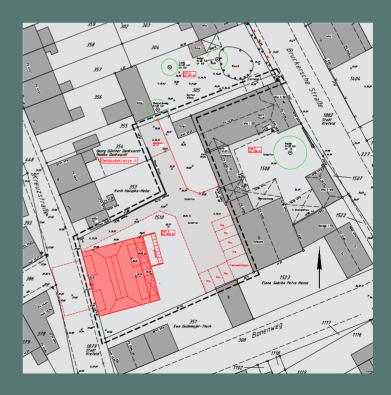
Von TOR 63 liegt vieles in "Bis gleich"-Entfernung: Der historische Marktplatz, auf dem Restaurants, Bars und Cafés ein fast mediterranes Flair schaffen. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Boutiquen oder den Wochenmarkt erreichen Sie schnell und zu Fuß.

Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Autobahn A40 sowie verschiedene Bundesstraßen verbinden Hüls mit den Nachbarstädten und dem internationalen Flughafen Düsseldorf.

Kitas, Spielplätze, Sportvereine, Grund- und weiterführende Schulen, ein eigenes Krankenhaus – der Hülser Infrastruktur fehlt es an nichts.

Grüne Lebensqualität schenkt das Naturschutzgebiet Hülser Bruch, das den Stadtteil von Nord-Osten umarmt. Mit seinen weitläufigen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen rund um den Hülser Berg bietet es vielfältige Naherholung direkt vor der Tür.

Der amtliche Lageplan zeigt, wo die Wohnimmobilie TOR 63 errichtet wird. Das neue Gebäude fügt sich harmonisch in die vorhandene Umgebung an der Kreuzstraße ein und nimmt straßenseitig die Abstände der Nachbarbebauung auf.



Die Highlights auf einen Blick:

- Moderner Aufzug bis ins 2. OG
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Angenehme Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Terrassen und Balkone zum ruhigen Innenhof
- Duschen mit Glasabtrennung
- Klingelanlage mit Videofunktion
- Privater Auto-Stellplatz (Garage gegen Aufpreis)









Von Grund auf vielfältig.

Eine weiße Putzfassade mit energieeffizienter Wärmedämmung und anthrazitfarbene Fensterrahmen zeigen einen architektonisch zeitlosen Look. Klare Linien und eine sorgfältige Bauausführung sind auch der Maßstab für die moderne Innengestaltung.

Drei verschiedene Wohnungstypen mit pfiffigen Grundrissen bieten unterschiedlich viel Platz zum Wohlfühlen. Und vielfältige Möglichkeiten für jede Lebensplanung.

Private Freiräume vergrößern und öffnen die Immobilie zum ruhigen Innenhof hin. Schöner Blickfang von den Terrassen und Balkonen ist ein historischer Vierkanthof aus tiefrotem Backstein. Typisch Hüls eben.

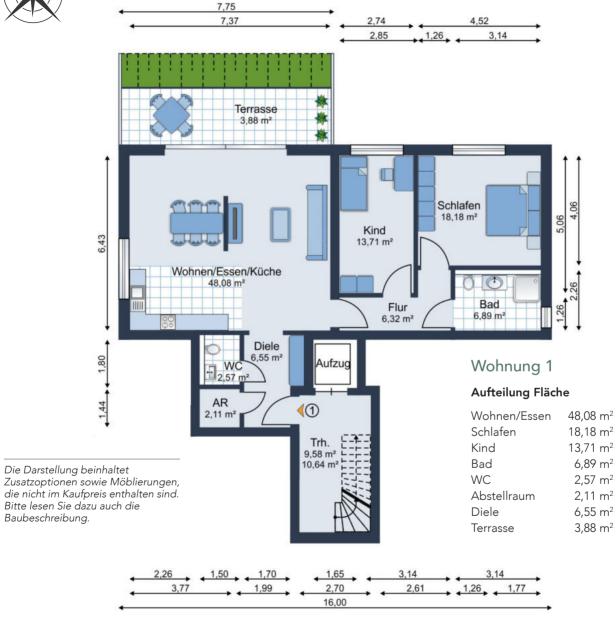
Dessen liebevoll restaurierte Tor-Finfahrt wurde zum inspirierenden Namensgeber des Neubau-Projektes: TOR 63.

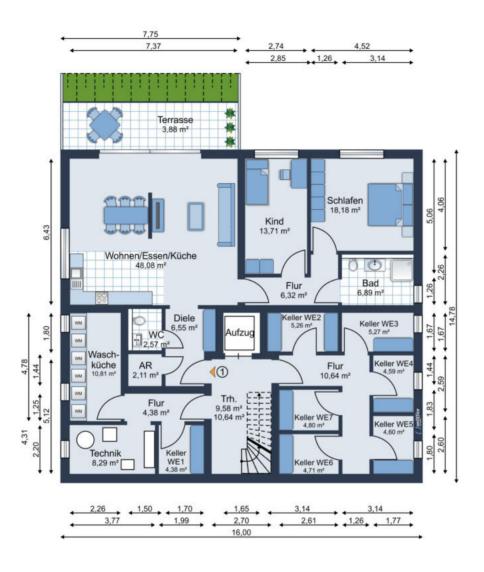
WOHNUNGSTYP 1

Traumwohnung tiefer gelegt.

In dieser zentralen Stadtteil-Lage ein "grünes Wohnzimmer" sein Eigen nennen zu können, ist etwas Besonderes. Die Souterrain-Wohnung ist mit ihrem zauberhaften Garten und den 108 Quadratmetern Wohnfläche die größte Wohneinheit in TOR 63. Und die einzige ihrer Art. Durch die leichte Hanglage des Gebäudes, liegt die Terrasse etwas tiefer und ist damit blickgeschützt. Sie bietet eine äußerst clevere Raumaufteilung: Neben dem offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, den zwei Schlafzimmern, einem Tageslichtbad und separatem Gäste-WC findet auch ein praktischer Abstellraum Platz im Grundriss.







Wohnung 1 Wohnfläche 108,29 m², Kaufpreis 487.305 €*

*Optional mit Einzelgarage: 20.000 €

Gemeinsame Sache.

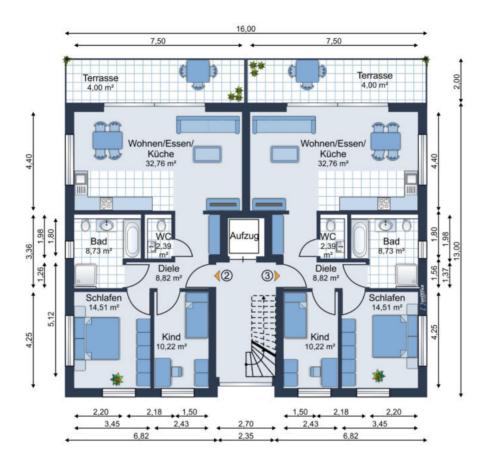
Die Anschlüsse für Waschmaschinen und Wäschetrockner befinden sich für alle Wohnungseigentümer in der untersten Etage des Wohngebäudes. Ein moderner Aufzug bringt Sie komfortabel und flott ins Kellergeschoss. Von dort sind auch die privaten Abstellräume erreichbar, die jeweils einer Eigentumswohnung zugeordnet sind.

Geschlossene Abstellplätze für Fahrräder oder Mülltonnen können nach Absprache erdgeschossig auf dem Grundstück untergebracht werden.

WOHNUNGSTYP 2

Drei Zimmer voller Leben.

Im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten. Mit drei hellen Zimmern und einer Fläche von jeweils 81 Quadratmetern bieten sie hochwertigen und durchdachten Wohlfühlraum in spiegelgleicher Anordnung. Einen privaten Rückzugsort, der sich seinen Bewohnern und ihren Lebensbedürfnissen anpasst. Die Küche ist zum Essbereich hin offen gestaltet. Bodentiefe Fenster führen zu den privaten Terrassen oder Balkonen. Die Ausstattung der Tageslichtbäder umfasst sowohl eine Badewanne als auch eine moderne Dusche mit Glasabtrennung.



Wohnung 2 Wohnfläche 81,43 m², Kaufpreis 366.435 €*

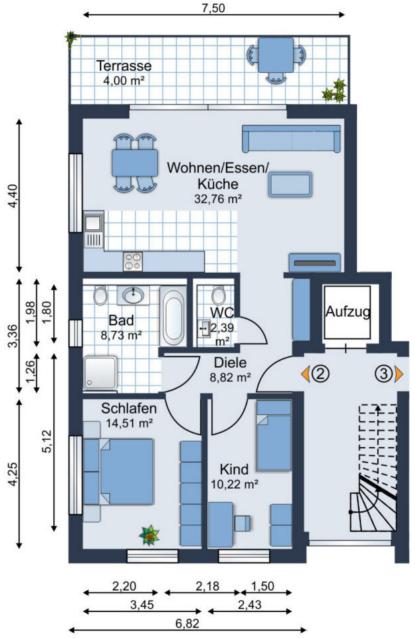
Wohnung 3 Wohnfläche 81,43 m², Kaufpreis 366.435 €*

Wohnung 4 Wohnfläche 81,43 m², Kaufpreis 366.435 €*

Wohnung 5 Wohnfläche 81,43 m², Kaufpreis 366.435 €*

^{*}Optional mit Einzelgarage: 20.000 €





Wohnung 2 / EG

Aufteilung Fläche

Wohnen/Essen/

 Küche
 32,76 m²

 Schlafen
 14,51 m²

 Kind
 10,22 m²

 Bad
 8,73 m²

 WC
 2,39 m²

 Diele
 8,82 m²

 Terrasse
 4,00 m²

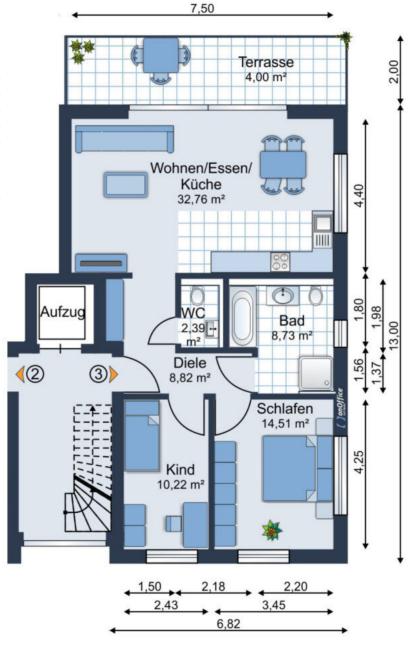


Wohnung 3 / EG

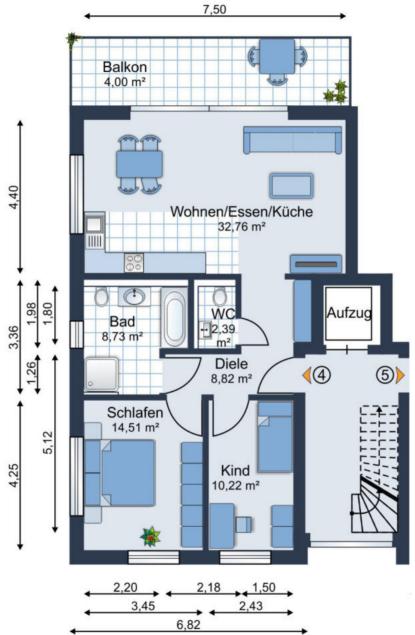
Aufteilung Fläche

Wohnen/Essen/

Küche 32,76 m² Schlafen 14,51 m² 10,22 m² Kind Bad 8,73 m² 2,39 m² WC 8,82 m² Diele 4,00 m² Terrasse







Wohnung 4 / OG

Aufteilung Fläche

Wohnen/Essen/

Küche	32,76 m ²
Schlafen	14,51 m ²
Kind	10,22 m ²
Bad	8,73 m ²
WC	2,39 m ²
Diele	8,82 m ²
Terrasse	4,00 m ²

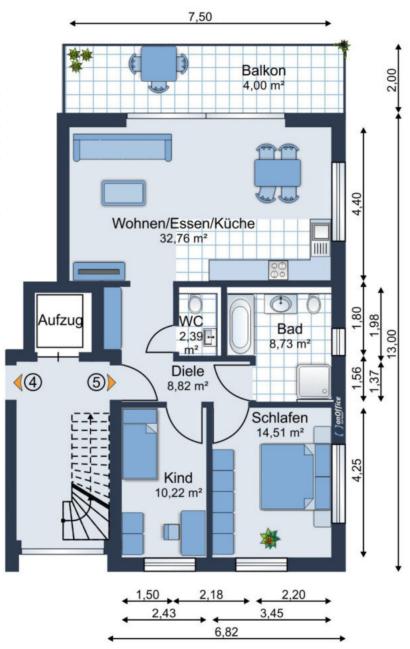


Wohnung 5 / OG

Aufteilung Fläche

Wohnen/Essen/

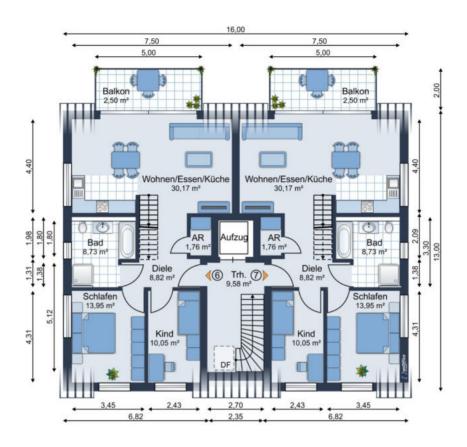
Küche 32,76 m² Schlafen 14,51 m² 10,22 m² Kind Bad 8,73 m² 2,39 m² WC Diele 8,82 m² 4,00 m² Terrasse

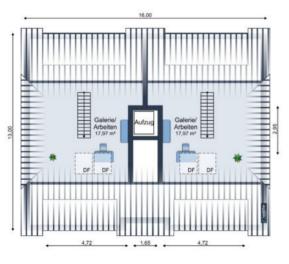


WOHNUNGSTYP 3

Schräg ist schön.

Der Clou der beiden Maisonette-Wohnungen ist ihr Galeriezimmer unter dem Spitzdach des Hauses, das über eine innenliegende Treppe zu erreichen ist. Vier Zimmer und 95 Quadratmeter Wohnfläche versprechen ein angenehm großzügiges Raumgefühl, das durch den Balkon vor dem offenen Wohn-/ Essbereich mit integrierter Küche noch verstärkt wird. Ein moderner Aufzug bringt Sie, Ihre Gäste oder schwere Einkaufstaschen im Nullkommanichts direkt bis vor die Wohnungstür.





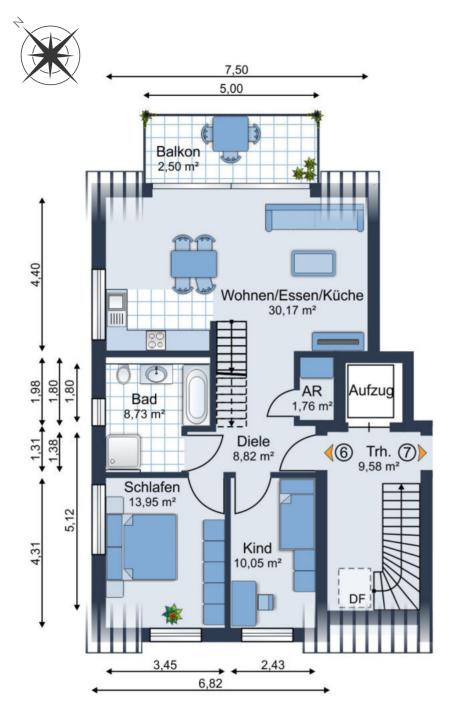
Wohnung 6

Wohnfläche 93,95 m² Kaufpreis 422.775 €*

Wohnung 7

Wohnfläche 93,95 m² Kaufpreis 422.775 €*

^{*}Optional mit Einzelgarage 20.000 €



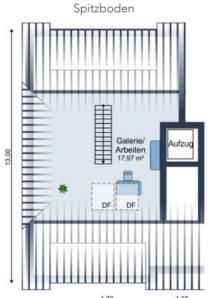
Wohnung 6 / DG

Aufteilung Fläche

Wohnen/Essen/Küche	30,17 m ²
Schlafen	13,95 m ²
Kind	10,05 m ²
Bad/WC	8,73 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Diele	8,82 m ²
Balkon	2,50 m ²
Galerie/Arbeiten	17,97 m ²

Die Darstellung beinhaltet Zusatzoptionen sowie Möblierungen, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Bitte lesen Sie dazu auch die Baubeschreibung.



Wohnung 7 / DG

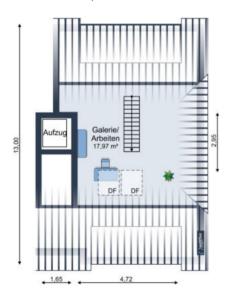
Aufteilung Fläche

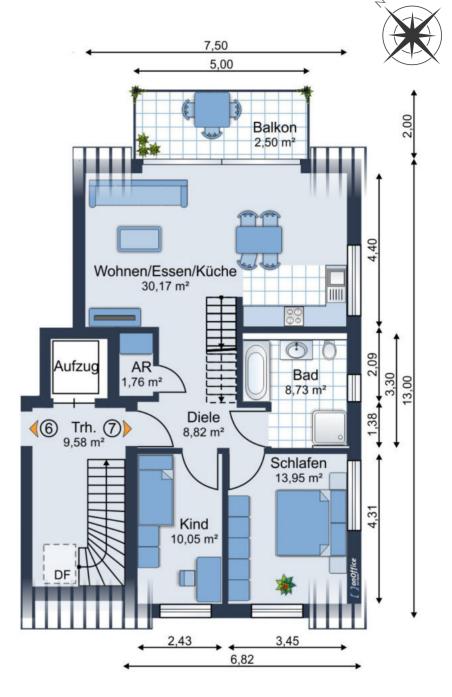
Wohnen/Essen/Küche	30,17 m ²
Schlafen	13,95 m ²
Kind	10,05 m ²
Bad/WC	$8,73 \text{ m}^2$
Abstellraum	1,76 m ²
Diele	8,82 m²
Balkon	$2,50 \text{ m}^2$
Galerie/Arbeiten	17,97 m ²

Die Darstellung beinhaltet Zusatzoptionen sowie Möblierungen, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Bitte lesen Sie dazu auch die Baubeschreibung.

Spitzboden

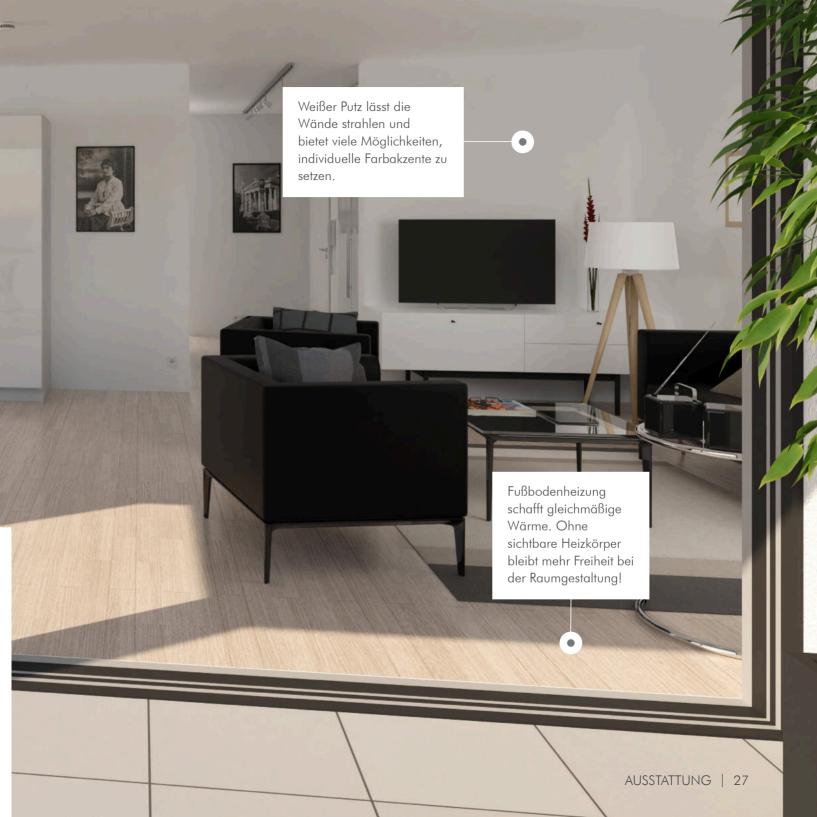






Gespür fürs Detail.

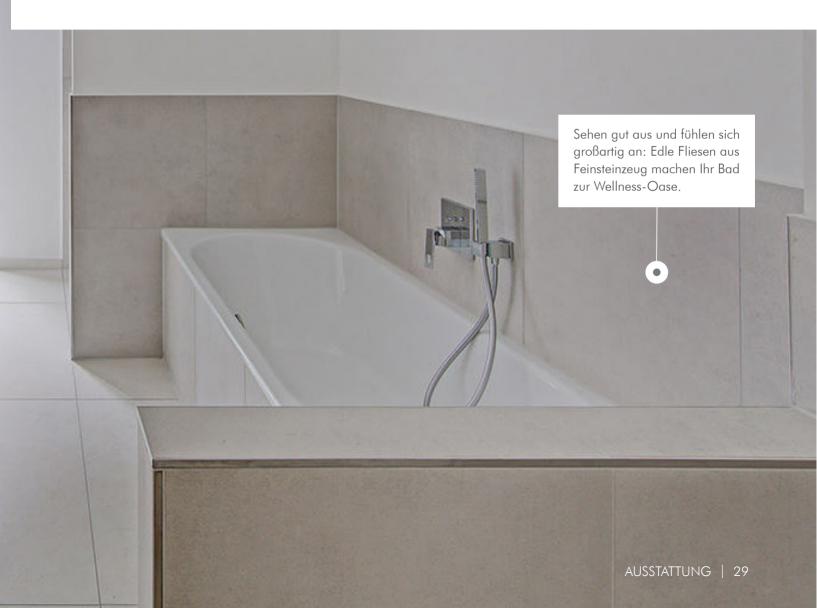
Gute Qualität sorgt für lange Freude und eine nachhaltige Wertsteigerung Ihrer Immobilie. So erhalten alle Wohnungen in TOR 63 eine sorgsam ausgewählte Grundausstattung. Diese kann auf Kundenwunsch zum Teil noch variiert werden.





Das Auge duscht mit.

Ein modernes Bad überzeugt durch seinen hohen Entspannungsfaktor. Formschöne Sanitärobjekte und hochwertige Materialien gehören unbedingt dazu. Eine perfekt abgestimmte Designlinie lässt Sie in TOR 63 stilvoll in den Tag starten.



BAUBESCHREIBUNG TOR 63

Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Die BauFormArt GmbH errichtet ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten auf der Kreuzstraße 63 in Krefeld-Hüls. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich neben den Heizungs- und Hausanschlussräume sowie die Keller der einzelnen Wohnungen auch Wohnbereiche (zum Garten gerichtet). Des weiteren befindet sich im Keller die Waschküche mit Abstellplätzen für Waschmaschinen und Trockner. Abstellplätze für Fahrräder und Mülltonnen werden erdgeschossig auf dem Grundstück geschlossen untergebracht. (bauseits)

Grundlagen der Bauausführung

Die Bauausführung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, den einschlägigen DIN-Normen bzw. Eurocodes sowie den behördlichen Auflagen der Landesbauordnung NRW zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung realisiert.

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Bauantragszeichnungen und unter Berücksichtigung der noch zu erstellenden Ausführungsplanungen des Architekten und der Fachingenieure ausgeführt.

Das Projekt wird schlüsselfertig erstellt. Abweichungen der Ausführung von den Plänen und der Baubeschreibung aufgrund von Vorgaben der Bauaufsichtsbehörde, aus baulichen Gründen sowie Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch nicht vom Gesamtkonzept des Projekts abgewichen wird.

Leistungsumfang

Mit dem Kaufpreis sind alle in dieser Baubeschreibung definierten Bauausführungsleistungen abgegolten. Ebenfalls sind Planungsleistungen, d.h. Schall- und Wärmeschutznachweise sowie Architekten-, Statik-, Brandschutz- und Haustechnikplanungen enthalten. Zusätzliche Kosten für Planungsleistungen können lediglich aufgrund von Sonderwünschen des Käufers entsehen. Das in den Plänen dargestellte Mobiliar gehört nicht zu den vertraglichen Leistungen. Nicht enthalten sind die Vermessungsleistungen sowie das Bodengutachten.

1 Fassaden und Hauseingänge

Das Gebäude erhält eine Putzfassade (Wärmedämmverbundsystem) gemäß den Vorgaben. Die Fenster werden außen in einem dunklen Farbton ausgeführt. (innen weiß)

Alle Balkone und Terrassen sowie alle Fenster, an denen eine Absturzsicherung gemäß behördlicher Auflagen erforderlich ist, erhalten als Absturzsicherung – je nach Gebäudeteil bzw. Ansichtszeichnung des Architekten – eine gemauerte und/oder betonierte Brüstung mit Handlauf oder ein Stabgitter-Geländer aus Edelstahl oder Stahl (grundiert und lackiert, alternativ pulverbeschichtet). Dort, wo zwischen Balkonen, Terrassen oder Loggien keine massiven baulichen Abtrennungen vorhanden sind, werden als Sichtschutz Systemtrennwände aus Holz, Trespa, Kunststoffgeflecht oder ähnlich angebracht.

Die Hauseingangstür wird aus wärmegedämmten Aluminiumprofilen RAL 7016 ausgeführt und durch den Architekten auf die Gesamtkonzeption des Projekts

abgestimmt. Unmittelbar neben den Hauseingangstüren werden gemeinschaftliche Klingelanlagen angeordnet.

Im Eingangsbereich des jeweiligen Hauseingangs wird jeweils eine zentrale Briefkastenanlage angebracht.

2 Keller

2.2 Mieterkeller

Jede Wohnung erhält ein privates Kellerabteil, das sich in einem Kellerraum im Untergeschoss befindet. Innerhalb eines Kellerraums erfolgt die Abtrennung der Kellerabteile untereinander durch Systemwände aus Metall oder Holz.

2.3 Kellerboden (Nutzboden)

Der Kellerboden erhalten eine Stahlbetonbodenplatte mit einer Beschichtung oder alternativ Estrichfarbe in grau. Der Bereich im Treppenhaus wird gefliest.

2.4 Stahlteile

Alle Stahlteile (Edelstahlteile ausgenommen) wie Geländer im Außenbereich, Feuerschutztüren und Stahlzargen werden grundiert und lackiert (alternativ pulverbeschichtet) oder nach Erfordernis feuerverzinkt.

2.5 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt bauseits.

3 Rohbau

3.1 Gründung

Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Statikers auf Streifen- oder Punktfundamenten, Bohrpfählen und/oder einer Gründungsplatte gegründet. Hierzu wird Beton/Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen der Bauarundbeschaffenheit verwendet.

3.2 Tragende Bauteile (Decken, Wände, Treppen)

Die Gebäudeaußenwände werden in massivem Mauerwerk bzw. Stahlbeton, je nach Vorgaben des Statikers, erstellt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt, alternativ aus Mauerwerk oder Trockenbau. Die Geschossdecken werden als Teil-Fertigdecken mit Ortbetonverguss (Filigrandecken) ausgebildet bzw. alternativ aus Ortbeton entsprechend den Vorgaben des Statikers erstellt.

Die Dachkonstruktion der Gebäude wird als zimmermannsmäßige Konstruktion oder als Betonkonstruktion hergestellt.

Balkone oder Vorstellbalkone bspw. Stabirahl und Loggien werden aus Stahlbetonfertigteilen mit fertiger Sichtbetonoberfläche oder in Ortbetonbauweise hergestellt (je nach Ausführungsplanung Architektur und Statik) und von den Wohnungsdecken thermisch entkoppelt. Die Balkonentwässerung erfolgt über Einläufe mit sichtbaren Fallrohren.

3.3 Dach- und Dacheindeckung

Der gesamte Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz erstellt. Die Dach- und Konterlattung mit Unterspannbahnen werden nach Erfordernissen der ausge-

wählten Dachsteine ausgeführt. Die Un- terspannbahnen werden als diffusionsoffene Folien ausgeführt, welche eine Volldämmung des Daches ermöglichen. Zwischen Mauerwerk, Beton- und Holz- bauteilen wird eine Feuchtiakeitssperre eingebaut.

Die Größe der Dachüberstände beträgt an Giebel und Traufe jeweils ca. 40 cm. Die sichtbare Holzkon- struktion der Dachpfetten (Dachüber- und Dachun- terstände) wird in Weiß endbehandelt. Die Ausfüh- rung der Traufschalung erfolgt auf dem Sparren von oben und ist ebenfalls endbehandelt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen der Firma BRAAS (Modell Harzer oder Taunus) oder ETERNIT (Modell Heidelberger) in den Farben Rot oder Anthrazit auf Lattung mit Konterlattung über Unterspannbahn.

Die Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Zinkblech (Titan-Zink) in rund bis zum Sockelbereich herunter geführt. Dachkehlen werden mit Zinkblech eingegrbeitet. Der Anschluss der Regenfallrohre an den öffentlichen Kanal oder die Versickerungsvor- richtung (Rigole/Mulde) ist nicht im Hauspreis ent- halten (Baunebenkosten).

3.4 Nichttragende Innenwände

Alle nichttragenden Innenwände werden entweder als Porenbeton-Wände oder Wandelemente in Trockenbauweise ausgeführt, alternativ mit Kalksandsteinen gemauert.

4 Aushau

4.1 Estrich

4.1.1 Wohngeschosse

Auf die Rohbetondecken der einzelnen Geschosse wird ein "schwimmender Estrich" auf Trittschalldämmung aufgebracht. Innerhalb der Wohnungen werden die Rohre der Fußbodenheizung sowie weitere Installationen im Estrich verlegt.

4.2 Putz / Fassade

Auf die Außenwände werden in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt (verputzt). Die stärke der Dämmung erfolgt nach Vorgaben des Statikers bzw. gemäß dem Wärmeschutznachweis bzw. der Energieeinsparverordnung. Entsprechend den Ansichtsplänen ausgeführt. (KfW 55 EE)

4.2.1 Innenputz

Die Beton- und Mauerwerkswände werden in allen Wohngeschossen verputzt oder verspachtelt. Die Decken in den Treppenhäusern werden verputzt oder verspachtelt.

4.3 Bodenbeläge

4.3.1 Keller- und Nebenräume

Alle Keller- und Nebenräume erhalten einen staubbindenden Anstrich des Estrichs oder Bodenfliesen im Flurbereich. Die Wohnbereiche im Untergeschoss werden in Laminat/Venuyl gemäß Angebot ausgelegt. (Bäder/WC gemäß Anaebot aefliest)

4.3.2 Hauseingänge, Treppenhäuser und Erschließungsflure

Die Hauseingänge, Erschließungsflure und Treppenhäuser werden durch den Architekten gestaltet und erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug.

4.3.3 Wohn- und Schafzimmer

Alle Bäder, WC, Küchen und Flure innerhalb der Wohnungen erhalten nach Wahl des Käufers Fliesenbelag bis 30,-€ Bruttomaterialwert/m2 (30cm x 60cm). (zzal. aefliester Sockelleiste)

In der Wohn- und Schlafräumen wird gemäß Angebot Venyl verlegt. (Bruttomaterialwert 25,-€/m²) (Sockelleiste aus Holz, weiß)

4.3.4 Bäder

Alle Bäder erhalten Feinsteinzeug-Bodenfliesen. Format 60 x 30 cm, Fliesenmaterialpreis 30,00 € inkl. 19 % MwSt.

In allen angrenzenden Wandbereichen ohne Wandfliesen, werden zugehörige Sockelleisten (gleiches Material wie der Bodenbelaa) verleat.

4.3.5 Balkone

Alle Balkone oder Vorstellbalkone bspw. Stabirahl und Loggien werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbetonbauweise ausgeführt. Sie erhalten als Belag einen Betonwerkstein.

4.3.6 Terrassen

Die als Sondernutzung ausgewiesenen und zum rückwärtigen Garten orientierten erdaeschossigen Terrassenbereiche sowie die als Sondernutzung ausgewiesenen Dachterrassen, erhalten als Belag einen Betonwerkstein.

4.4 Wand- und Deckenbeläge

4.4.1 Bäder / Gäste-WCs

Die Wände der Bäder erhalten in den Spritzwasserbereichen (raumhoch im Duschbereich, hinter Waschbecken und WC bis ca.1,20 m Höhe) Feinsteinzeug-Fliesen. Format 60 x 30 cm, Fliesenmaterialpreis 30,00 € inkl. 19 % MwSt.

4.4.2 Treppen und Hauseingangsbereiche

Die Treppenhäuser sowie die Hauseingangsbereiche erhalten einen Putz oder werden verspachtelt und erhalten einen Anstrich entsprechend dem Farbkonzept des Architekten

4.4.3 Keller- und Nebenräume

Die Räume, in denen sich die privaten Abstellräume befinden, sowie alle anderen Keller- und Nebenräume werden unmittelbar in einem hellen Farbton gestrichen. In allen Keller- und Nebenräumen wird die Installation auf Putz montiert.

4.5 Treppengeländer

Die Treppenhausgeländer werden durch den Architekten gestaltet und entweder als lackierte Holzkonstruktion (ggf. mit Edelstahlhandlauf) oder aus lackiertem Stahl oder Edelstahl ausgebildet.

4.6 Fenster/Sonnenschutz

4.6.1 Fensterelemente (Wohnungen)

In den Wohnungen werden Kunststofffenster (außenseitig dunkel gefärbt oder foliert RAL 7016, innenseitig weiß) gemäß Wärmeschutz- und Schallschutznachweis eingebaut.

Die Fenster derjenigen Wohnungen, die sich im Erdgeschoss befinden, erhalten einen erhöhten Einbruchschutz (in Anlehnung an RC 2- bzw. ehemals WK 2-Standard). Die Verteilung von feststehenden und zu öffnenden Fensterelementen ergibt sich aus der noch zu erstellenden Ausführungsplanung. Die bodentiefen Fensterelemente zu den Balkon- und Loggiabereichen werden mit Dreh-Kipp-Türen und feststehenden Fensterelementen ausgeführt.

4.6.2 Fensterelemente (Hauseingänge)

Im Bereich des Hauseingangs werden die Fensterflächen mit Rahmen aus Aluminium oder Kunststoff heraestellt (Farbkonzept nach Wahl des Architekten).

4.6.3 Verglasung

Die Fenster erhalten Wärmeschutz- bzw. Sonnenschutzisolierverglasung gemäß Anforderung des Warme- und Schallschutznachweises.

Aufgrund der erhöhten Wärmeschutzeigenschaften der Fenster ist nicht vollends auszuschließen, dass bei bestimmten Wetterbedingungen eine Kondensatbildung auf den Fensteraußenseiten entstehen kann. Hierdurch kann es zu temporären Einschränkungen der Durchsicht kommen. Sollte eine Sonnenschutzisolierverglasung eingebaut werden, kann es hierdurch zu einer Änderung der Farbwahrnehmung kommen.

4.6.4 Fensterbänke

Außenfensterbänke werden in Aluminium hergestellt. Innen werden Natur- bzw. Kunststein- oder Holzfensterbänke nach Wahl des Architekten eingebaut.

4.6.5 Rollläden

Die vertikalen Fenster in den Wohnungen erhalten in folgenden Räumen elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden: Wohn- Esszimmer, Küchen, Schlafzimmer, Kinderzimmer. Gästezimmer und Bäder die Fenster haben.

4.7 Türen

4.7.1 Untergeschosse

In den Untergeschossen werden die Türen gemäß den Anforderungen des Brandschutzes als Stahltüren mit Stahlzargen hergestellt.

4.7.2 Treppenhaus und Gemeinschaftsflure

Soweit bauordnungsrechtlich gefordert, werden rauchdichte Türen mit Brandschutzanforderungen gemäß behördlichen Auflagen eingebaut.

4.7.3 Hauseingangstüren

Die Türanlagen werden als Metall-Glaskonstruktion oder Kunststoff- Glaskonstruktion mit einem Türblatt aus Holz oder Holzoptik nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Die Hauseingangstüren werden mit einem Profil-Zylinderschloss, einer seitlich in der Wand integrierten Klingel- und Sprechanlage mit Videoüberwachung, sowie einem elektrischen Türöffner ausgestattet.

4.7.4 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren der Einbruchsicherheitsklasse RC 2 (ehemals: WK 2) werden mit Stahlzargen, Holztürblättern/ Kunststofftüren, Sicherheitsschloss und Spion eingebaut. Neben den Wohnungseingangstüren werden bodentiefe Fensterelemente eingebaut. Dieser erhalten den gleichen Schall- und Einbruchschutz wie die Wohnungseingangstüren. Jede Wohnung erhält neben der Wohnungseingangstüre eine Beschriftung mit der Wohnungsnummer nach Gestaltungsvorschlag des Architekten. Falls baurechtlich erforderlich erhalten die Wohnungseingangstüren innenseitig einen Obertürschließer.

4.7.5 Innentüren

Die Innentüren (gefalzte Ausführung) werden als Röhrenspantüren mit Türzargen aus Holz (beides in weißem Farbton lackiert/ beschichtet) hergestellt. Um die Funktion der Lüftungsanlage für die erforderliche Luftströmung raumüber-

greifend zu gewährleisten, können die Türblätter unten um ca. 1,5 cm gekürzt sein.

4.8 Schließanlage

Es wird eine zentrale mechanische Schließanlage nach Schließplan installiert, aufbohrgeschützt, gem. DIN 18103. Zu jeder Wohneinheit werden dem Erwerber drei Schlüssel ausgehändigt. Zu den Briefkästen erhalten die Erwerber einen separaten Schlüssel in doppelter Ausführung.

4.9 Beschläge der Türen und Fenster

Alle Fenster und Türen erhalten Beschläge aus Edelstahl, z. B. Eco Schulte Modell D 310 oder vergleichbar.

5 Sanitär

5.1 Leitungen Abwasser, Kaltwasser und Warmwasser

5.1.1 Entwässerung

Erfolgt bauseits bzw. wird gesondert angeboten.

5.1.2 Trinkwasserleitung

Alle Leitungen werden gemäß den gültigen Richtlinien zur Trinkwasserhygiene errichtet.

5.2.2 Duschtrennwand

Jedes Badezimmer erhalt zur Dusche hin als Spritzschutz ein feststehendes Glaselement. Falls vom Architekten angeordnet und nicht anders möglich Ganzglas Duschkabine

5.2.3 Spiegel

Jedes Badezimmer erhalt oberhalb des Waschbeckens einen Spiegel, der durch den Architekten dimensioniert wird.

5.2.4 Zubehör

Die Ausstattung der WCs und Bäder mit Accessoires wie Seifenschale, Handtuch- und Rollenhalter, Unterschränken, Beleuchtung etc. ist nicht im Standard-Leistungsumfang enthalten.

5.3 Küchen

Die Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt-, Warm und Abwasser gemäß der Lage der Spüle in den Ausführungsplänen.

5.4 Waschmöglichkeit

In jeder Wohnung wird ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit Auslaufventil und Siphon ausgebildet.

5.5 Außenwasseranschluss

In allen Wohnungen werden Außenwasserzapfstellen auf den Terrassen oder Balkonen der Wohnungen mit je einer frostsicheren und selbstentleerenden Außenarmatur im Bereich der Außenwand montiert. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasserzähler der jeweiligen Wohnung.

6 Lüftung

6.1 Wohnungen

Die Luftwechselraten in den Wohnungen werden für die ohne Fenster ausgestat-

teten Bäder, Gaste WC, Duschen und HWR nach DIN 18017 Teil

3 und DIN 1946-6 ausgelegt. Die Entlüftung erfolgt wahlweise über Kleinlauter oder zentral über Dach und Absaugung über Tellerventile. Die erforderliche Zuluft für die Wohnungen erfolgt nach der Auswertung der notwendigen Maßnahmen der DIN 18017-3 und 1946-6, EnEV und in Abstimmung mit dem Bauphysiker mittels einem geeignetem Zuluftsystem, z.B. einem Außenwanddurchlass oder Fensterfalzlüftern. Neben- und Abstellräume in dem Erdgeschoss- und Untergeschoss erhalten nach Erfordernis eine Be- und Entlüftung.

Die aus den genannten Räumen abgesaugte Luft wird über vertikal verlaufende, in den Installationsschächten integrierte Abluftleitungen aus den Gebäuden geführt. Die Abluftstränge werden aus verzinkten Wickelfalzrohren und unter Beachtung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen erstellt.

6.2 Kellerräume

Die zu den Wohnungen gehörenden Keller werden - falls technisch erforderlich - natürlich (bevorzugt) oder mechanisch be- und entlüftet.

7 Heizuna / Warm- und Kalt- / Abwasser

7.1 Dezentrale Warmwasserbereitung

Beheizung über Gas-Brennwertkessel inkl. regenerativem Anteil z.B. Luftwärmepumpe. Beheizung der Wohnflächen über Fußbodenheizung.

7.2 Anschlüsse

Alle Bäder und Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt-, Warm- und Abwasser. Das Warmwasser wird über elektrisch gesteuerte Durchlauferhitzer in den Badezimmern und Untertischgeräten für die Küchenspüle erzeugt.

7.3 Beheizung der Räume

Alle Wohn- und Schlafräume, Küchen, Dielen sowie Bäder und WCs erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung entsprechend der Heizlastberechnung, die individuell über Raumthermostate (Aufputz) regulierbar ist. Die Raumtemperaturen entsprechen der DIN EN 12831.

7.4 Verbrauchserfassungen

In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler in Unterputzausführung hinter einer weißen Revisionstür (Lage abhängig vom Standort der Installationsschächte, in der Regel im Hauswirtschaftsraum). Im Heizungsverteiler ist ein Wärmemengenzähler für die Ablesung des Heizungswärmeverbrauchs jeder Wohnung integriert. Darüber hinaus erhält jede Wohnung Kaltwasserzähler innerhalb des jeweiligen Sondereigentums. Die Wärmemengen- sowie Kaltwasserzähler werden per Funk abgelesen und durch die AG geleast/gemietet.

8 Elektroinstallationen

8.1 Multimediaanschlüsse und Stromkreise

Alle Leitungen werden gemäß den Angaben des Ingenieurbüros für Haustechnik installiert. Die Kabel und Stromkreise werden nach VDE- Richtlinien ausgeführt. Der Potentialausgleich wird gemäß den einschlägigen Vorschriften an allen haustechnischen Einrichtungen vorgenommen. Jede Wohnung erhalt zur Rund- funk- und Fernsehversorgung einen Breitbandkabelanschluss und einen Anschluss an das Telefonnetz der Telekom.

8.2 Steckdosen, Schalter und Auslasse

Alle Installationen in den Wohnräumen – mit Ausnahme der Raumthermostate und eventueller Lüftungssteuerungen - und im Treppenhaus werden als Unterputz-Ausführung hergestellt. Die Kellerräume erhalten eine Aufputz-Installation. Die Räume werden, wie nachstehend im Detail aufgeführt, mit Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ausgestattet. Die Positionierung der Elektroinstallation wird durch den Haustechnik-Ingenieur festgelegt.

Übergreifend für alle Sondereigentumseinheiten gilt folgende Ausstattung:

- Diele/ Flur: 2 Schuko-Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen, 1 Kreuzschaltung mit 4 Schaltungen, 1 Telefonanschluss
- Schlafzimmer + Gästezimmer: 5 Schuko-Steckdosen, 1 Decken- Brennstelle. 1 Wechselschalter, 1 TV-Anschluss
- Wohnen/ Essen: 8 Schuko-Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen, 2 Ausschaltungen, 1 TV-Anschluss
- Küche: 6 Schuko-Steckdosen über der Arbeitsplatte. 1 Schukodose Dunstabzug, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für Kühlschrank, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Back-
- Hauswirtschaftsraum: 1 Schuko-Steckdose, 1 Deckenbrennstel- le, 1 Ausschaltuna, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockene- ranschluss
- Bad: 2 w.d. Schuko-Steckdose, 1 Wandbrennstelle, 1 Decken- brennstelle, 2 Ausschaltungen
- Gäste-WC: 1 Schuko-Steckdose, 1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung
- Terrassen und Balkone: 2 Schuko-Steckdosen, 2 Wandbrenn- stellen, 2 Ausschaltungen mit Kontrollleuchte
- Der Kellerraum erhalt eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Lichtschalter und Deckenlampe

8.3 Schalter/Steckdosen

Lichtschalter und Steckdosen werden als Flächenprogramm, Fabrikat: GIRA, Merten, Busch Jäger oder vergleichbar ausgeführt. Farbe: weiß.

8.4 Allgemeine Beleuchtung: Hauseingänge, UG und Nebenräume, Treppenhäuser, Flure

Die Hauseingänge sowie die Treppenhäuser erhalten jeweils ein gemeinsames Beleuchtungskonzept nach Vorschlag des Architekten und des Fachingenieurs.

8.5 Allgemeine Beleuchtung: Kellerräume

Die gemeinschaftlichen Kellerräume erhalten eine Beleuchtung nach Planung des Fachingenieurs.

8.6 Allgemeine Beleuchtung: Außenanlagen

Die Zuwegungen zu den Hauseingängen werden nach einem Gestaltungsvorschlag des Architekten beleuchtet.

8.7 Aufzug

Es wird ein Personenaufzug für 8 Personen eingebaut, der nach Angabe durch den Architekten gestaltet wird.

8.8 Verbrauchszählung/Elektro

Die Wohneinheiten werden separat im Elektrozählerraum im Untergeschoss mittels EVU-Messung gezählt. Darüber hinaus gibt es auch für den Allgemeinstrom separate Zählereinrichtungen des EVU, für eine Erfassung der Verbraucherdaten für:

- Garagenbereich
- Kellerbereich
- Flure, Treppenräume und sonstige Allgemeinflächen

9 Wärme-, Schall- und Brandschutz

9.1 Wärmeschutz

Die Bauausführung wird gemäß den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 umgesetzt.

9.2 Schallschutz

Für die Trennbauteile zwischen verschiedenen Wohnungen gelten die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109. Unter Berücksichtigung der bautechnischen Gegebenheiten wird die Einhaltung der Hinweise in Beiblatt 2 der DIN 4109 angestrebt.

Für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen wird der Wert nach DIN 4109 eingehalten. Aus Schallschutzgründen ist es nicht möglich, Elektroinstallationen wie zum Beispiel Steckdosen oder Lichtauslässe an denjenigen Wänden innerhalb der Wohnung anzubringen, die unmittelbar an den Aufzug grenzen.

9.3 Brandschutz

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß Brandschutzkonzept und der diesbezüglichen Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Wohnungen werden gemäß den Bestimmungen der Bau NRW mit Rauchmeldern (batteriebetriebene Einzelgeräte) ausgestattet.

10 Außenanlagen

Es erfolgt eine Herstellung der Zufahrt in Pflastersteinen zu den Stellplätzen in Brötchenpflaster (grau) sowie die Erstellung der Stellplätze (beidseitig) aus Rasengittersteinen. Die Zufahrt wird in drei Meter Breite erstellt, die Stellplätze werden 5m lang und über die gesamte Grundstücksbreite hergestellt. Nicht vorgesehen sind (falls notwendig) L-Steine an den Grundstücksgrenzen zur Höhenanpassung.

Alternativ bieten wir Ihnen die Erstellung von Betonfertiggaragen in den Abmessungen 3m x 6m zum Preis von 12.000,-€. Zur besseren Einfügung der Garagen an die angrenzende Hofanlage erhalten die Fertiggaragen ein Satteldach. Die Garagen werden mit einem elektrische Sektionaltore (grau) sowie einem Elektropaket ausgestattet (Hersteller: Zapf, Juwel oder Reckers).

11 Sonderwünsche

Standard-Sonderwünsche, die erfahrungsgemäß häufig nachgefragt werden und die in der Regel problemlos in den Bauablauf integriert werden können, sind in Form einer Liste zusammengefasst und werden zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses durch den Käufer beauftragt. Die ausgewiesenen Mehrkosten sind dann von den Käufern zu tragen. Ob die Beauftragung der Sonderwünsche noch möglich ist, ist abhängig vom Bautenstand im Verhältnis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsdatums. Ob eine Umsetzung der Sonderwünsche grundsätzlich in der jeweiligen Wohneinheit möglich ist, muss im Einzelfall durch den Bauträger freigegeben werden. Beauftragt der Käufer Positionen aus dieser Mehrpreisliste, gelten die darin aufgeführten Preise.

12 Sonstiges

Die Flachen von bzw. vor Terrassentüren, Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, wurden abhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt. Die Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen sind aufgrund der bewusst kompakt geschnittenen Wohnungsgrundrisse nicht nach VDI 6000 ausgelegt. Reinigungsöffnungen für Installationsleitungen können sich im Keller über Gemeinschaftsflächen oder auch in privaten Kellerabstellräumen oder über den Stellplätzen befinden.

An einer geeigneten Stelle im Untergeschoss können eine oder mehrere Abstellmöglichkeiten oder - Räume ggf. mit Warmwasserzapfstellen für eventuelle Hausmeister- oder Reinigungsdienste bereitgestellt werden. Risse in Bauteilen, die aufgrund materialbedingter physikalischer Eigenschaften, z.B. Schwinden und Kriechen entstehen, sind innerhalb der üblichen Toleranzen keine Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Es wird darauf hingewiesen, dass Silikonund Acrylfugen Wartungsfugen sind, die in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. durch den Erwerber erneuert werden müssen. Ebenso sind die Fensterelemente regelmäßig durch den Erwerber oder die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) nachzustellen bzw. zu warten.

Bei Natursteinoberflächen und Parkettböden handelt es sich um Naturprodukte, bei denen herkunftsbedingt nicht immer ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden kann und die in regelmäßigen Abständen fachgemäß behandelt werden müssen, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten. Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität ausgeführt. Erfahrungsgemäß ist auch in den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten.

Dies stellt keinen Mangel dar. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwarmung aller Räume zu sorgen. Um die einwandfreie Funktion und die Gewährleistung der Lüftungsanlage sicherzustellen, muss diese in regelmäßigen Abständen nach Herstellerangaben gewartet werden. Alle Wohnungen werden mit einer Grundreinigung übergeben; die Feinreinigung ist durch die Käufer vorzunehmen.





VERMARKTUNG



ÜBERSICHT VERFÜGBARE WOHNUNGEN

SPITZBODEN	Wohnung 6 4 Zimmer-Whg. mit Balkon 93,95 m² / 422.775 €	Wohnung 7 4 Zimmer-Whg, mit Balkon		
DACHGESCHOSS		93,95 m² / 422.775 €		
OBERGESCHOSS	Wohnung 4 3 Zimmer-Whg. mit Balkon 81,43 m² / 366.435 €	Wohnung 5 3 Zimmer-Whg. mit Balkon 81,43 m² / 366.435 €		
ERDGESCHOSS	Wohnung 2 3 Zimmer-Whg. mit Balkon 81,43 m² / 366.435 €	Wohnung 3 3 Zimmer-Whg. mit Balkon 81,43 m² / 366.435 €		
SOUTERRAIN	Wohnung 1 3 Zimmer-Whg. mit Garten 108,29 m² / 487.305 €			

Einzelgarage 20.000 €*

IHRE NOTIZEN



Kreuzstr. 63, 47839 Krefeld

Bauvorhaben Kreuzstraße in Krefeld-Hüls! Wohnfläche 622m², Grundstück 1030m²





Kostenplan

Kaufpreis	950.000 €
Objektherstellung	2.798.595 €
Objektkosten	3.748.595 €
Grunderwerbsteuer	61.750 €
Notar/Grundbuch	19.000 €
Maklercourtage	89.217 €
Gesamtkosten	3.918.562 €
Eigenmittel	918.562 €
Finanzierungsbedarf	3.000.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	1.950.000 €	0,90 %	0,92 %	2,90 %	10 Jahre	6.175,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	13,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	13,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	1 3,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	1 3,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	¹ 3,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	13,08 %	10 Jahre	480,00 €
KfW 261 Neub.	150.000 €	0,76 %	0,78 %	¹ 3,08 %	10 Jahre	480,00 €
Ergebnis	3.000.000 €	Ø 0,85 %		² Ø 3,03 %		9.535,00 €

¹ keine Tilgung im ersten Jahr ² durchschnittliche Tilgung zum Beginn des zweiten Jahres. Durchschnittliche Tilgung zum Beginn des ersten Jahres: 1,89 %

Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	im ersten Jahr	ab dem zweiten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	2.127,50 €	1.968,57 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	4.712,50 €	7.566,43 €
Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen	6.840,00 €	9.535,00 €

IHRE NOTIZEN

IHRE NOTIZEN



TOR 63 URBAN LEBEN IM GRÜNEN.

Für alle, die das Beste aus zwei Welten wollen!