



IM GRÜNEN WINKEL

HEYENFELDWEG · KREFELD-VERBERG

EXKLUSIVITÄT TRIFFT UNDERSTATEMENT

Inhalt

Projekt	3
Architektur	6
Komfort	8
Lage	12
Wohnen	16
· Erdgeschoss	18
· Staffelgeschoss	30
Ausstattung	34
Baubeschreibung	40

Ihre Ansprechpartner



Michael Giesen



Lina Mansel



KÖNIGSHOF
IMMOBILIEN GMBH

Tel. 02151-391666
info@koenigshof.com

www.koenigshof.com

Bau Form Art
INDIVIDUELLE ARCHITEKTUR MIT FESTPREISGARANTIE

www.bauformart.nrw

ON THE GREEN SIDE OF LIFE.



Der Zufall wird Sie vermutlich nicht herführen, denn Krefelds neues Wohn-Refugium liegt ein wenig versteckt. Man möchte fast sagen verwunschen. **IM GRÜNEN WINKEL** eben. Entdecken Sie mit uns ein Hideaway für höchste Ansprüche im beliebten Stadtteil Verberg!

Das moderne Wohngebäude mit acht individuellen Einheiten liegt auf einem herrlich begrünten Grundstück, das den alten Baumbestand integriert. Durch seine stilvolle, zeitlose Architektur fügt es sich sensibel in die gewachsene Umgebung und wertige Nachbarschaft aus Villen und freistehenden Einfamilienhäusern ein.

IM GRÜNEN WINKEL trifft Exklusivität auf Understatement - außen wie innen. Durch das renommierte Krefelder Architekturbüro VON HOUWALD architekten mit großem Gespür fürs kleinste Detail entworfen, ist es die perfekte Adresse für gehobenes Wohnen in idyllischer Natur.

WAS DAS LEBEN LEBENSWEHT MACHT.

Vogelgezwitscher, Gras zwischen den Zehen, ein Nachbarsplausch auf der Straße, nur einen Katzensprung vom Stadtwald entfernt und mit den Metropolen der Region verbunden: Wohnen am Heyenfeldweg 59a ist eine Melange aus grün und ländlich, persönlich und authentisch, aber trotzdem gut vernetzt.

An diesem Standort mit Herz baut der erfahrene Krefelder Projektentwickler BauFormArt ein Ensemble aus acht Eigentumswohnungen in gewohnt hochwertiger Bauausführung mit lauschigen Gärten und sonnigen Dachterrassen. Die Schlüssel zu Ihrer neuen Wohnung IM GRÜNEN WINKEL können Sie voraussichtlich ab Anfang 2025 entgegennehmen.

ECKDATEN

Adresse	Heyenfeldweg 59a	Kaufpreise	633.390,00 € bis 833.000,00 €
Wohnungsgrößen	88,65 m ² bis 109,64 m ²	Status	in Erstellung
Grundstücksgröße	2.565 m ²		





MEHR IST MEHR IM GRÜNEN WINKEL.

naturnah | Wunderschöne Gartenoasen und Dachterrassen.

hell | Lichterfüllte Wohnräume mit Südausrichtung.

stilvoll | Klassisch-moderne Architektursprache.

bequem | Barrierefreier Fahrstuhl bis in die Tiefgarage.

großzügig | Wohnflächen von 88,65 m² bis 109,64 m².

wertig | Hohe Qualität in der Innenausstattung.

individuell | Nuancenreiche Gestaltung der Badezimmer.

nachhaltig | Ladevorbereitung für E-Mobilität.



GEORG VON HOUWALD

„Ein gutes Detail ist unsichtbar“

IM GRÜNEN WINKEL trifft den Nerv der Zeit. Es ist modern, trotzdem beständig und innen wie außen durchdacht. Denn es ist das Ergebnis eines leidenschaftlichen Planungsprozesses. Für die Entwürfe zeichnet das lokal ansässige Architekturbüro VON HOUWALD architekten verantwortlich. Inhaber Georg von Houwald und sein Team bringen viel Fachwissen und Erfahrung in der Entwicklung von exklusiven Wohnbauten im Stil der klassischen Moderne mit.

Welche Zielgruppe hatten Sie bei der Planung im Hinterkopf?

Georg von Houwald: Menschen mit einem hohen Anspruch an Wohn- und Lebensqualität. Ich kann mir IM GRÜNEN WINKEL ein junges, solventes Paar genauso vorstellen wie die Generation 60plus, die im besten Alter in die beste Lage zieht und ihr Einfamilienhaus gegen eine barrierefreie, schicke Eigentumswohnung mit großzügiger Terrasse inklusive Blick in einen traumhaften Garten tauscht. Um Vielfalt zu bieten, haben wir bewusst acht Wohnungen bzw. Wohnungstypen geplant. Für alle, die das Besondere suchen und wahren Wert zu schätzen wissen.

Die Gestaltung ist außergewöhnlich, aber verzichtet auf jede Art von Schnörkel und Chichi. Wie erreichen Sie den WOW-Effekt?

Georg von Houwald: IM GRÜNEN WINKEL ist ein Statement. Zum einen mit seiner Lage inmitten von viel Grün und zugleich im städtischen Gefüge einer sehr attraktiven Gegend. Zum anderen mit seiner extravaganten Hülle aus kunstvollem Klinker, den gestaffelten Kuben und dynamischen Rücksprüngen der Straßenfassade als zeitgemäße Interpretation

der ortstypischen Backsteingebäude. Durch viele bodentiefe, große Fensteröffnungen holen wir den Außenraum zudem ins Innere und erlauben dem einfallenden Licht, die Räume zu jeder Tageszeit auf natürlichem Weg auszuleuchten. Es sind die perfekten Proportionen, die Funktionalität und Schönheit erzeugen.

Woran erkennt man Ihre persönliche Handschrift?

Georg von Houwald: IM GRÜNEN WINKEL folgt klar der Maxime „Weniger ist mehr“, der auch ich sehr zugetan bin. Mein persönlicher Leitspruch lautet: „Ein gutes Detail ist praktisch unsichtbar“, was ich in meiner Architektur sehr sorgfältig umsetze.

Was war die größte Herausforderung an diesem Projekt?

Georg von Houwald: Zu zeigen, dass auch Wohnungsbau qualitativ äußerst hochwertig gelingen kann! Wir sind Spezialisten für anspruchsvolle und individuelle Privatbauten, realisieren aber auch Großprojekte und Wohnensembles. Mit IM GRÜNEN WINKEL haben wir bewiesen, dass wir unsere Design-Essenz in ein modernes Mehrfamilienhaus übertragen können.





STATE OF THE ART QUALITY.

Natürlich basiert der Erwerb einer Wohnung in erster Linie auf rationalen Kriterien. Doch genauso wichtig ist das gute Gefühl.

IM GRÜNEN WINKEL erfüllt beides: Es ist ein behagliches Nest mit Wohlfühl-Potenzial, das durch eine Vielzahl an ästhetischen und technischen Highlights begeistert:

- **KfW 40 QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)**
- **Beheizung über Erdwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Klinker-Riemchen mit energieeffizienter Wärmedämmung
- 16 Tiefgaragen-Stellplätze mit Autoaufzug
- Edle Bodenbeläge, u.a. Landhausdielen
- Bodentiefe Fenster und Türen
- Elektrische Raffstores mit Zeitschaltuhren
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Moderne Videosprech-/Klingelanlage
- 11 % AfA als Kapitalanlage

5-Sterne-Technik

Qualität unter den Kulissen

Das Auto ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität. Eine moderne Tiefgarage ist deshalb unverzichtbarer Bestandteil des Konzeptes. Die 16 Auto-Stellplätze sind für Bewohner sicher, trockenen Fußes sowie barrierefrei aus jeder Etage per Fahrstuhl zu erreichen. Sie bieten je einen Stromanschluss als Vorbereitung für eine Wallbox.

Der Clou ist ein moderner Auto-Aufzug. Statt über eine Rampe zu fahren, lassen Sie sich und Ihr Fahrzeug bequem in weniger als 30 Sekunden von einem Fahrstuhl in die unterirdische Parkgarage befördern. Dies ist vor allem für tiefergelegte PKW eine komfortable Lösung. Der Verzicht auf eine breite und optisch hervortretende Garageneinfahrt wertet zudem die straßenseitige Hausansicht auf. Der Aufzug „versteckt“ sich hinter einem per Fernbedienung elektrisch steuerbaren Metalltor, das farblich auf die Fassade abgestimmt ist.

Gemeinsame Sache

Im Untergeschoss befinden sich auch die Heizungs- und Hausanschlussräume, die Mülltonnen, die privaten Abstellräume sowie Fahrrad-Stellplätze, von denen jeder Wohneinheit zwei Stück zugeordnet sind, je einer davon mit Stromanschluss für E-Bikes. Durchdacht und praktisch ist auch der kleine gemeinsam genutzte Wirtschaftsweg, über den die Gartenbesitzer der Erdgeschoss-Wohnungen ihre Grünabfälle sauber und bequem entsorgen können.





NÄHE x NATUR = WOHLBEFINDEN.

Das ist keine Milchmädchen-Rechnung, sondern die Verberger Glücks-Formel. Ob Sie Ihren privaten Garten Eden genießen oder die Umgebung Ihres neuen Zuhauses **IM GRÜNEN WINKEL** erkunden, eines ist sicher und sogar wissenschaftlich bewiesen: Grüne Lebensqualität tut gut und ist in Krefelds Nordosten reichlich vorhanden.

Während andere noch Richtung Stadtrand kurven, genießen Sie als Verberger schon die Natur und lassen Ihren Schrittzähler rattern bei einer Spazier- oder Joggingrunde direkt vor der Tür. Denn die angrenzenden Naturschutzgebiete Niepkuhlen und Hülser Bruch laden mit kilometerlangen Rad-, Reit- und Wanderwegen durch Wald, Wiesen oder entlang des Wassers zu vielfältigen Möglichkeiten der aktiven Erholung ein.

Ebenfalls schön grün und schnell erreicht ist der beliebte Krefelder Stadtwald sowie eine äußerst lebenswerte Infrastruktur aus Tennisvereinen, Golfplätzen, einem renommierten Hockey-Club, der Krefelder Pferderennbahn oder Kinderspielplätzen. Im Sommer winkt zudem der Sprung ins erfrischende Nass des Schwimmvereins. Das ist Nah-Erholung im besten Sinne des Wortes.



ALLES DA, ALLES NAH.



Das neue Wohnhaus IM GRÜNEN WINKEL integriert sich in ein sehr gepflegtes Umfeld mit idyllischen Gärten und vielen Grünflächen. Hier sind Nachbarn noch Freunde, man genießt Echtheit und Ruhe und bleibt trotzdem mit der Welt verbunden. Eine nahegelegene Bushaltestelle und die Linien 052 und 058 binden den Stadtteil an das öffentliche Verkehrsnetz an. Wer unabhängiger sein möchte, startet direkt von der Tiefgarage mit dem Auto über die A57 oder die Bundesstraßen in Richtung der Nachbarstädte oder des internationalen Flughafens Düsseldorf.

Südlich von Verberg erreichen Sie die A44 und nördlich gelangen Sie auf die A40. Der nächstgelegene Supermarkt ist exakt 2836 Meter entfernt. Eine Bäckerei für die Frühstücksbrötchen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Auch auf ein vielfältiges gastronomisches Angebot können Sie sich in Verberg und Umgebung freuen.

Ideal für Familien: Das Maria-Montessori-Schulzentrum mit Kinderhaus, Grundschule und Gesamtschule liegt nur knappe fünf Fahrrad-Minuten entfernt.

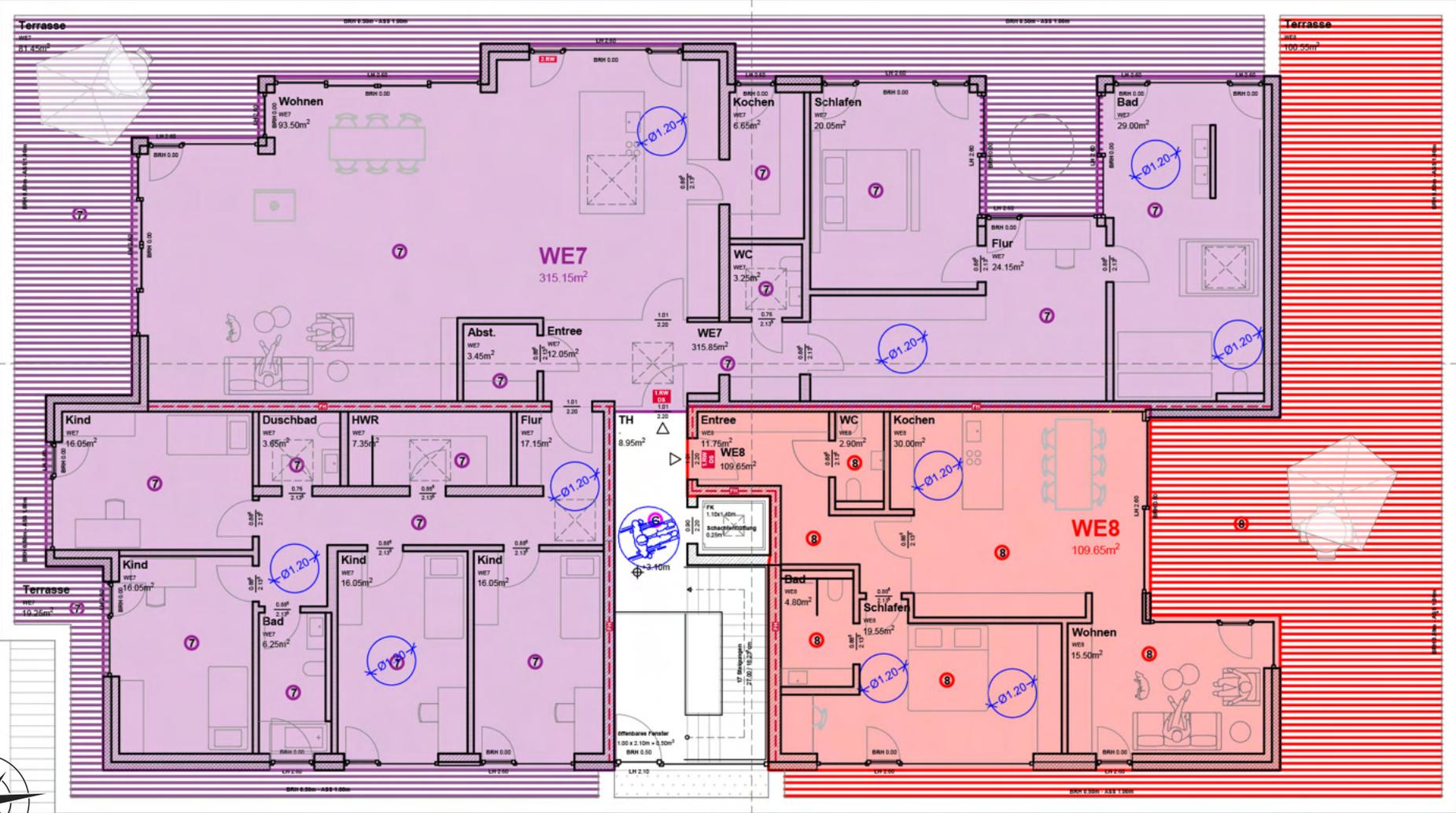




ÜBERSICHT WOHNUNGEN ERDGESCHOSS



ÜBERSICHT WOHNUNGEN STAFFELGESCHOSS



WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS LINKS VORNE

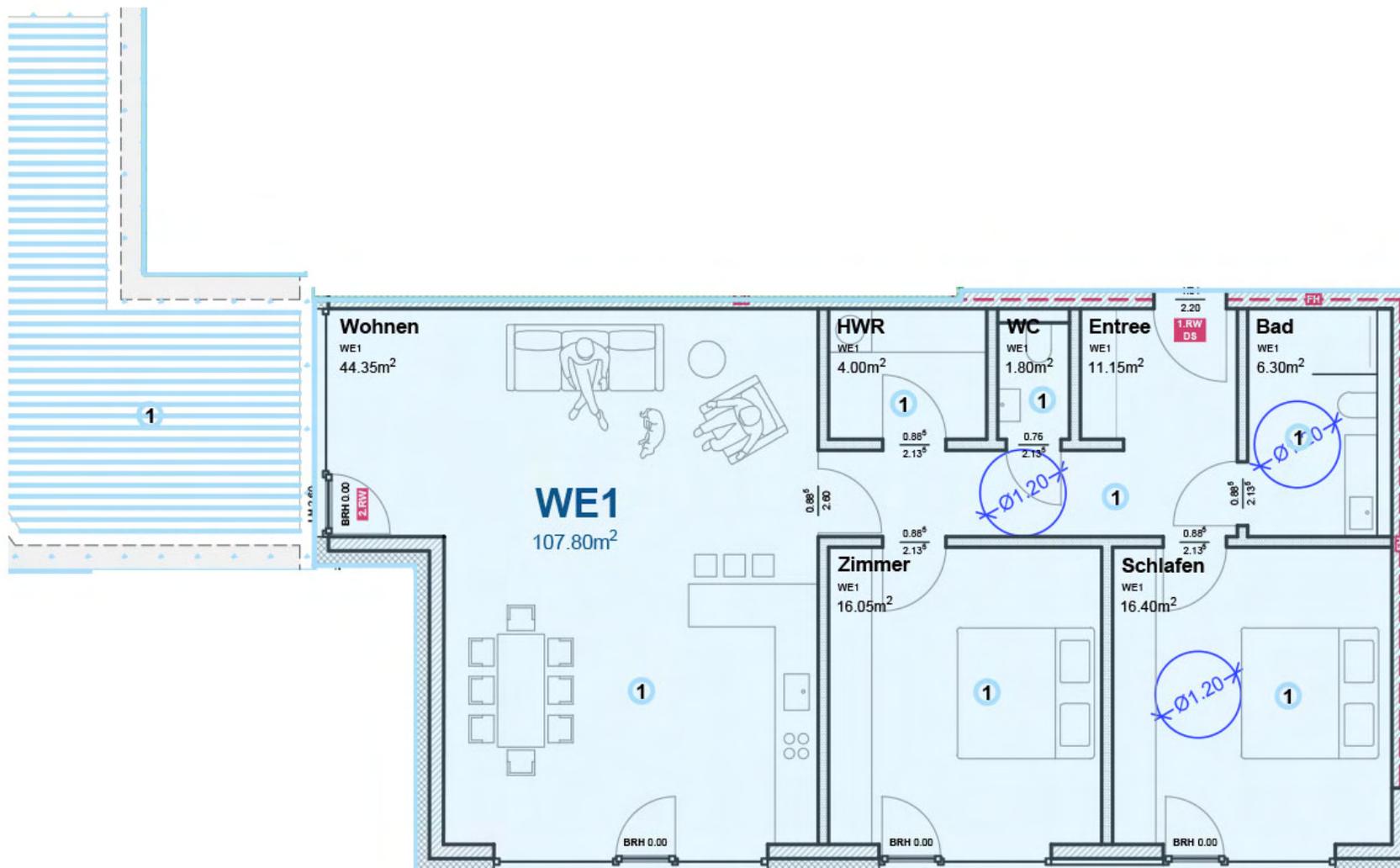
ALLES AUF EINER EBENE.

Mit 107,80 Quadratmetern Wohnfläche ist die Erdgeschosswohnung links vorne die repräsentativste Einheit **IM GRÜNEN WINKEL**. Sie bietet viel Wohn- und Lebensqualität auf einer Ebene mit zwei Schlafzimmern, einem mehr als 44 Quadratmeter großen, offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich, einem Dusch-Bad, Gäste-WC und praktischen Hauswirtschaftsraum, der es einfach macht, Ordnung zu halten. Die Morgensonne können Sie auf Ihrer gemütlichen Lounge-Terrasse vor dem Wohnzimmer begrüßen, während Sie dem beruhigenden Blätterrauschen des Baums im hinteren Teil Ihres privaten Gartens lauschen.

Wohnfläche: 107,80 m²

Gartenanteil: ca. 107,00 m²

Kaufpreis: 751.900,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



WOHNUNG 2 - ERDGESCHOSS LINKS HINTEN

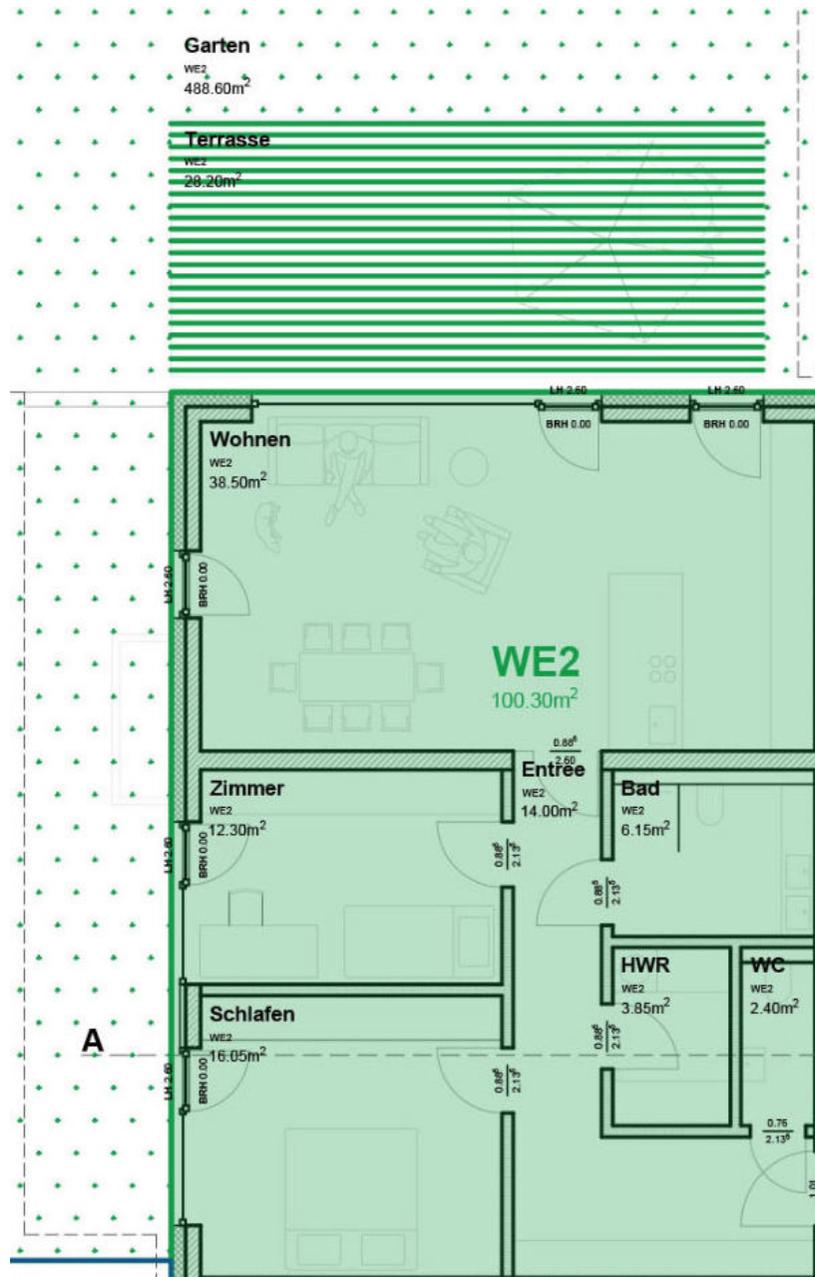
3 ZIMMER VOLLER LEBEN.

Die Ausrichtung dieser 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung ist nahezu perfekt: Die Sonne erreicht alle Schlaf- und Wohnräume aus süd-östlicher Richtung. Und der Blick darf unverstellt und frei in Ihren großzügigen Garten mit einladender Terrasse schweifen, der die Wohnung gleich auf zwei Seiten umrahmt. Der private Außenbereich kann sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmern aus erreicht werden. Wer die Hände gerne mal „in Erde steckt“, wird diese grüne Oase mit eigenem Baumbestand lieben und in vollen Zügen genießen.

Wohnfläche: 100,30 m²

Gartenanteil: ca. 410 m²

Kaufpreis: 702.000,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



WOHNUNG 3 - ERDGESCHOSS MITTE LINKS

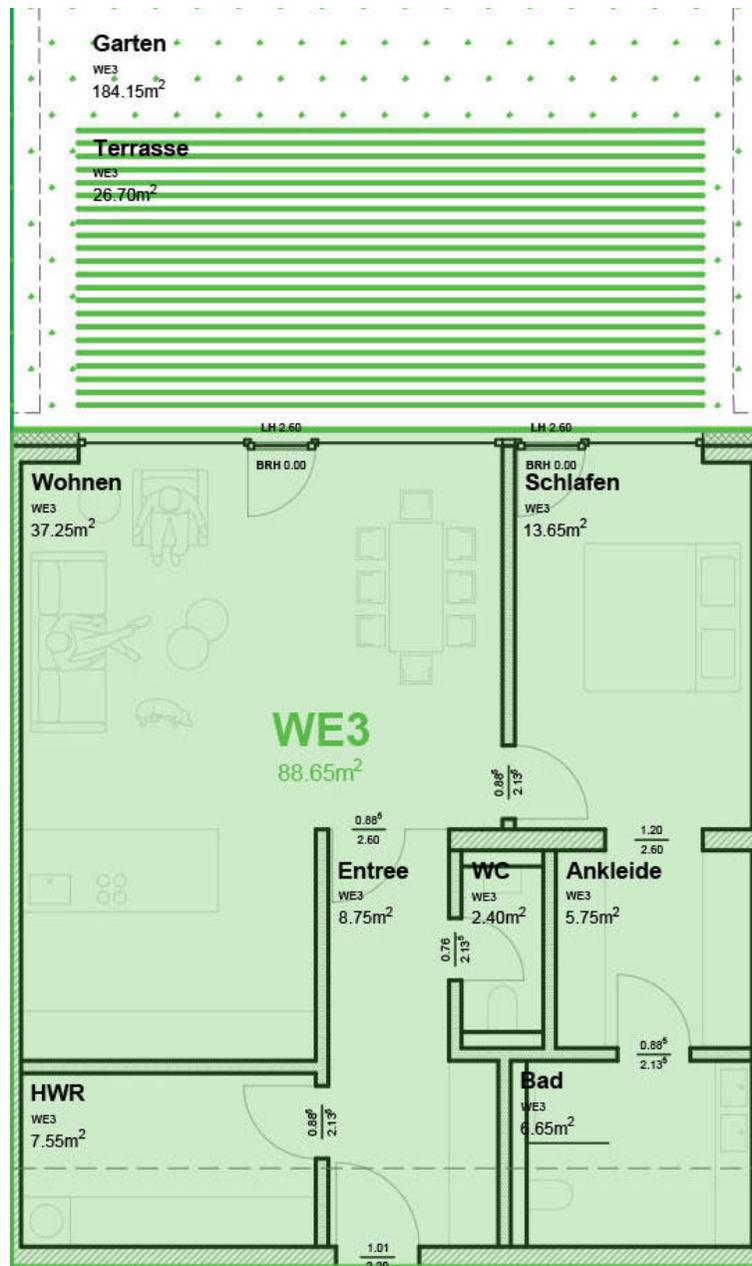
EIN GRÜNES WOHNZIMMER.

Die üppig grüne Natur auf der Rückseite des Hauses haben Sie von Wohnung 3 immer gut im Blick und können sie als Gartenbesitzer sogar aktiv mitgestalten. Zum Glück ist die Rasenfläche nicht riesig und schnell gemäht, so bleibt genug Zeit für ein kleines Sonnenbad oder einen Sundowner-Drink auf Ihrer herrlichen Süd-Terrasse. Das Master-Schlafzimmer ist über eine praktische Ankleide mit dem dahinterliegenden Badezimmer verbunden. Hier endet oder startet der Tag in einer modernen, bodengleichen Ganzglas-Dusche mit Regenbrause.

Wohnfläche: 88,65 m²

Gartenanteil: ca. 147,00 m²

Kaufpreis: 633.390,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



WOHNUNG 4 - ERDGESCHOSS MITTE RECHTS

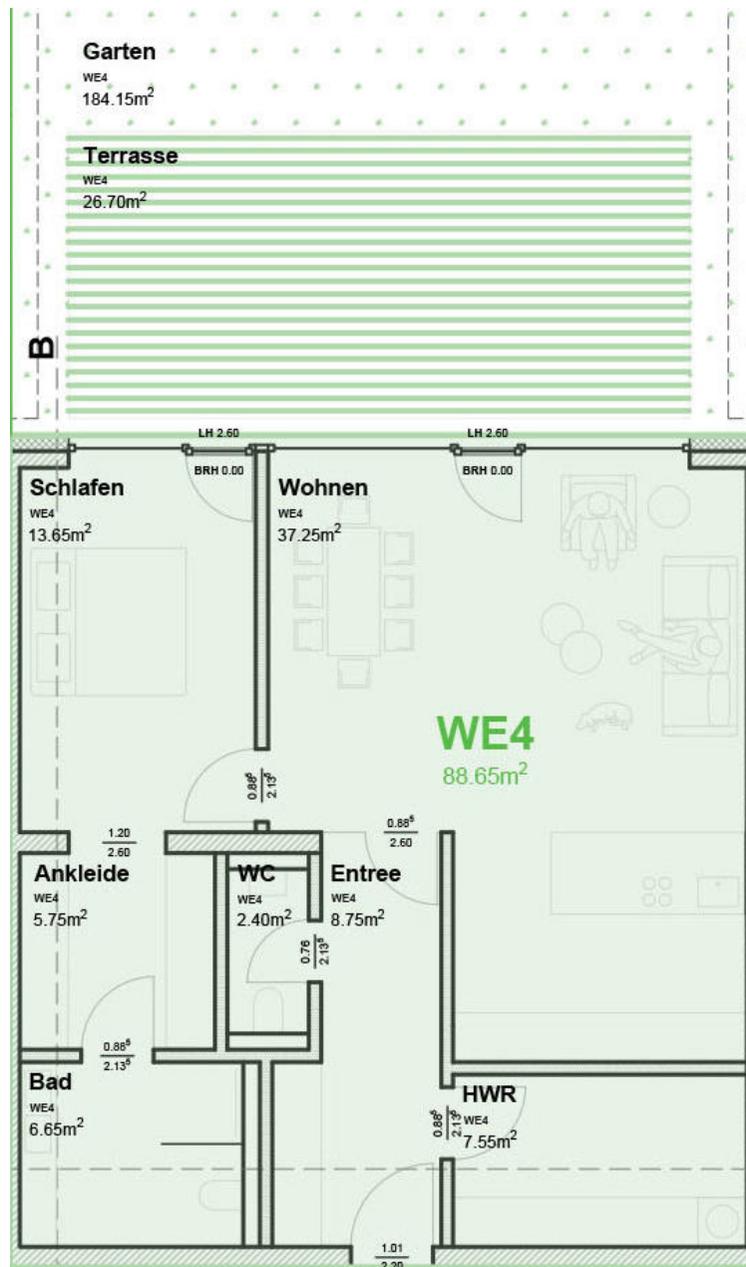
RÜCKZUGSORT = LIEBLINGSORT.

Spiegelgleich zu Wohnung 3 gelangen Sie sowohl über das Wohn- als auch das Schlafzimmer in den gepflegten und hübsch bepflanzten Außenbereich dieser Immobilie. Zu den Highlights des durchdachten Raumprogramms zählen die versteckte Ankleide, die sich an das Master-Schlafzimmer anschließt, der repräsentative 37 Quadratmeter große Koch-, Ess- und Wohnbereich sowie der praktische Hauswirtschaftsraum, der alles versteckt, was den schönen Eindruck stören könnte. So wird dieser entspannte Rückzugsort sicher schnell zu einem echten Wohlfühl-Zuhause für Sie.

Wohnfläche: 88,65 m²

Gartenanteil: ca. 147,00 m²

Kaufpreis: 633.990,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



WOHNUNG 5 - ERDGESCHOSS RECHTS HINTEN

IN DER HAUPTROLLE: DAS LICHT!

Mit bunter Blumenpracht, gepflegtem Rasen und Sonnenterrasse ist der private Gartenanteil gleichermaßen Blickfang und Herzstück dieser Erdgeschoss-Einheit. Indem das Wohnen bei gutem Wetter nach draußen verlagert wird, erhält die attraktiv geschnittene Immobilie viel zusätzliche Lebensqualität. Beide Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Gartenfenster, wodurch die Räume den ganzen Tag über ins Licht getaucht sind. Elektrisch steuerbare Raffstores sorgen für Sonnenschutz und Terrassentüren mit erhöhtem Einbruchschutz für zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Wohnfläche: 100,30 m²

Gartenanteil: ca. 253,00 m²

Kaufpreis: 702.000,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

WOHNUNG 6 - ERDGESCHOSS RECHTS VORNE

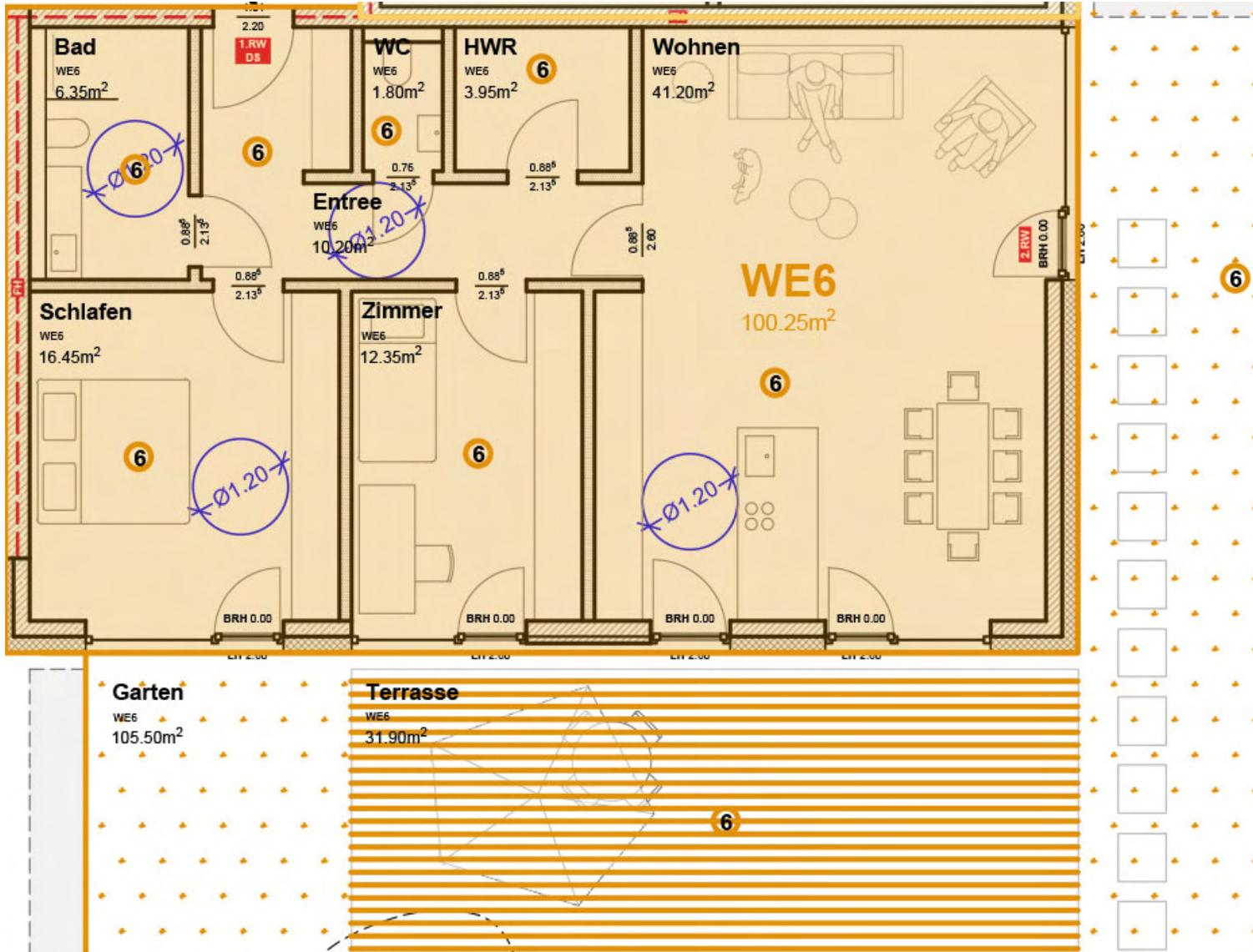
MODERNE KÜCHENINSEL FÜR DEN WOW-EFFEKT.

Ein Zuhause muss viele Bedürfnisse erfüllen. Es zu Ihrem Lieblingsort zu machen, ist genau unser Anspruch! Wir haben mit viel Inspiration geplant, um Ihnen das zufriedene Gefühl zu geben: „Die haben wirklich an alles gedacht!“ Vom praktischen Vorrats- und Abstellraum bis zum komfortablen Badezimmer mit bodengleicher Glasdusche überzeugt die Einheit 6 auf ganzer Linie. Der offene Ess- und Wohnbereich mit moderner Kochinsel wird der Magnet für gemütliche Stunden mit Gästen oder der Familie und durch die West-Ausrichtung der Immobilie in den Abendstunden besonders schön ausgeleuchtet sein. Das i-Tüpfelchen an Komfort: Ihr privater Garten Eden mit altem Baumbestand.

Wohnfläche: 100,25 m²

Gartenanteil: ca. 106,00 m²

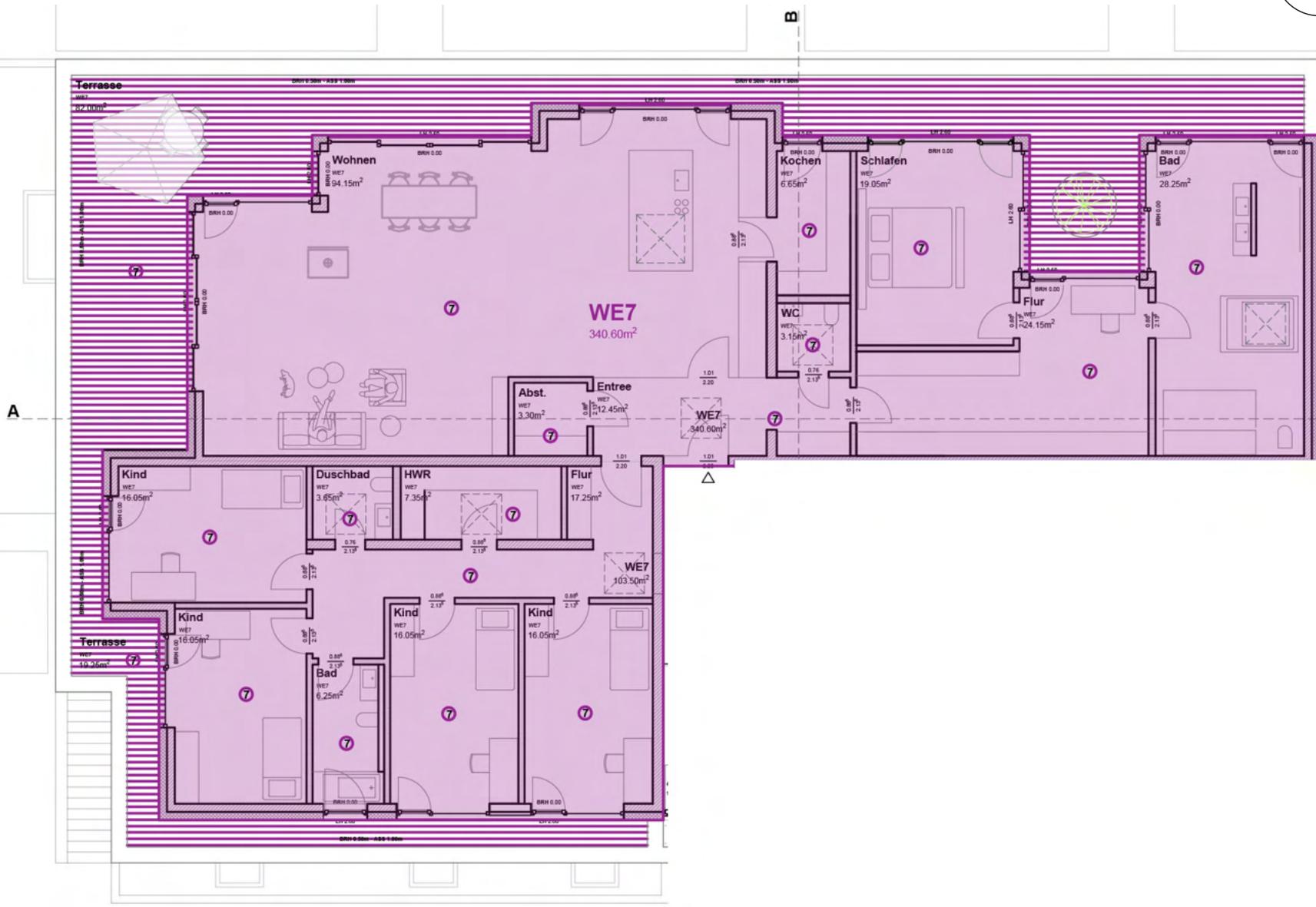
Kaufpreis: 701.660,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



WOHNUNG 7 - STAFFELGESCHOSS

VERKAUFT!

Wohnfläche: 315,88 m²



WOHNUNG 8 - STAFFELGESCHOSS RECHTS VORNE

DER HIMMEL WIRD ZUM DACH.

Lassen Sie sich von der Großzügigkeit, der hochwertigen Innenausstattung und angenehmen Helligkeit von Wohneinheit 8 überzeugen.

Das Highlight dieser wohlproportionierten Immobilie ist ihre umlaufende Dachterrasse mit Westausrichtung. Wenn die Türen geöffnet sind, dann fließen Innen und Außen direkt ineinander und lassen den Freisitz mit dem Wohnraum sprichwörtlich verschmelzen.

So wird die Terrasse, die auch über das Schlafzimmer erreicht werden kann, insbesondere in den Abendstunden zum unangefochtenen Lieblingsplatz. Elektrisch steuerbare Raffstores sorgen auf Wunsch für angenehme Abdunkelung. Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Glasdusche schenkt einen entspannten Start in den Tag.

Wohnfläche: 109,64 m²

Kaufpreis: 833.000,00 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)



LUST AUF EINE WOHNUNGSBESICHTIGUNG?

Dann starten Sie mit uns in der hellen Tiefgarage, die Sie soeben bequem über den modernen Autoaufzug mit Ampelanlage erreicht haben. Ihr Auto oder E-Bike haben Sie auf dem zur Wohnung gehörenden Parkplatz (mit eigenem Stromanschluss) abgestellt. Bevor Sie nach oben gehen, noch ein kurzer Griff ins Weinregal Ihres Kellerraums, der sich ebenfalls auf dieser Ebene befindet.

Dann fahren Sie mit dem barrierefreien Fahrstuhl in Nullkommanichts zwei Etagen höher. Gut zu wissen, dass **IM GRÜNEN WINKEL** an Leben in jedem Alter gedacht wurde. Sie öffnen die Türen zur lauschigen, umlaufenden Sonnenterrasse Ihres Penthouse, denn Sie erwarten gleich Besuch. Die Abendsonne scheint durch die bodentiefen Fenster und taucht den großzügigen Wohn-Essbereich in ein warmes Licht.

Die zum Parkett kontrastierenden, weißen Türen mit ihren schlichten, eleganten Edelstahlgriffen machen auf den ersten Blick klar, dass Qualität in jedem Detail umgesetzt wurde. Es klingelt. Über die Gegensprechanlage mit Videofunktion erkennen Sie Ihre Freunde, die sich mindestens so wohl in Ihrer behaglichen und grün eingewachsenen Oase fühlen wie Sie selbst!

DURCHDACHT. VIELFÄLTIG. NACHHALTIG.

Ob Sie sich als Paar räumlich reduzieren, aber nicht auf einen Garten oder sonnigen Freisitz verzichten möchten. Ob Sie als kleine Familie – mit oder ohne Kinder - ein lebenswertes Zuhause suchen oder sich einen Rückzugsort für sich allein wünschen. Wie auch immer sich Ihre Lebenssituation oder die Ansprüche an Ihr Zuhause gestalten: IM GRÜNEN WINKEL werden Sie mit großer Wahrscheinlichkeit erfüllt.

Denn hier erwartet Sie elf Mal Wohlfühlen auf zwei Etagen mit einem durchdachten, individuellen Raumangebot, einem unvergleichlichen Plus an Funktion und Design und viele moderne, nachhaltige Features.

Sie haben die Wahl: Welche Wohnung ist Ihr Favorit?





WELLNESS WARTET EINE TÜR WEITER.

Ein modernes Bad überzeugt durch seinen hohen Entspannungsfaktor. Formschöne Sanitärobjekte von Markenherstellern sowie hochwertige Materialien gehören unbedingt dazu. Die Bäder **IM GRÜNEN WINKEL** sind eine Einladung, jeden Tag mit einer perfekt abgestimmten Designlinie zu beginnen oder zu beenden.



Ausstattungs-Highlights:

- Sehen gut aus und fühlen sich wunderbar an: Edle, großformatige Feinsteinzeug-Bodenfliesen (60x60 Zentimeter).
- Erstklassige Sanitäreinrichtung wie der Doppelwaschtisch von Villeroy & Boch garantiert Qualität und Funktionalität von langer Lebensdauer.
- Die bodengleichen Duschen erhalten ein feststehendes Ganzglas-Element als Spritzschutz. Die Brausegarnituren liegen unter Putz. Shampoo & Co. können in einem mit LED beleuchteten Duschkabine abgestellt werden.

GROSSES GESPÜR FÜRS KLEINSTE DETAIL.

Gute Qualität sorgt für lange Freude und eine nachhaltige Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Die elf Wohnungen **IM GRÜNEN WINKEL** erhalten eine sorgsam ausgewählte Komfort-Ausstattung. Diese kann auf Kundenwunsch zum Teil noch exklusiver gestaltet werden.

QUALITÄTSTEST MIT ALLEN SINNEN.

Weil wir wissen, dass nichts über das eigene Erleben geht, hat die BauFormArt einen Showroom eingerichtet, der einen realitätsgetreuen Vorgeschmack auf das spätere Wohnerlebnis gibt. Anfassen ist hier ausdrücklich erwünscht: Viele Ausstattungsmerkmale wie Armaturen, Sanitärobjekte, Innentüren, Klingel- und Gegensprechanlage, Fliesen und Bodenbeläge sind ausgestellt. Sie können persönlich bemustert und zum Teil auch nach individuellen Vorstellungen ausgesucht werden.

Ausstattungs-Highlights:

- Edle Landhausdielen im Wohn- und Schlafbereich: Das klassische Verlegemuster harmonisiert hervorragend mit dem puristischen Stil Ihrer Wohnung.
- Eine moderne Fußbodenheizung schafft gleichmäßige Wärme. Im Sommer kann eine Kühlfunktion zugeschaltet werden, die die Raumtemperatur absenkt. Ohne Heizkörper an den Wänden bleibt auch mehr Freiheit bei der Raumgestaltung.
- Weißer Putz lässt die Wände strahlen und bietet viele Möglichkeiten, individuelle Farbakzente zu setzen.

BAUBESCHREIBUNG IM GRÜNEN WINKEL

Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Die BauFormArt GmbH errichtet im Auftrag der PlanCAD GmbH ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage auf dem Heyenfeldweg 59a in Krefeld-Verberg. Alle Wohnungseingänge sind mit dem Aufzug sowohl von der Tiefgarage als auch vom Hauseingangsgeschoss bequem zu erreichen. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich neben der Tiefgarage für 16 PKW-Stellplätze und 18 Fahrradabstellmöglichkeiten auch die Heizungs- und Hausanschlussräume, die Mülltonnen sowie die Keller der einzelnen Wohnungen. 6 weitere Fahrradabstellplätze werden vor dem Haus vorgesehen. Pro Wohnung wird ein Fahrradabstellplatz mit einer Steckdose ausgestattet.

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.

Achtung: Rechtlicher Hinweis zu den Schwellen im Bereich der Austritte Balkone.

Nach der DIN 18040 gehört barrierefreies Bauen nach überwiegender Meinung zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie fordert, schwellenfrei zu bauen und untere Türanschläge und Schwellen zu vermeiden. Soweit sie technisch unbedingt erforderlich sind, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen, Teil 5, 8.1.5 hingegen fordert eine Anschlusshöhe für Abdichtungen von mindestens 15 cm über Oberkante Belag. Die technische Regel des Dachdeckerhandwerks, die „Flachdachrichtlinie“, lässt eine Reduzierung der Anschlusshöhe auf 5 cm zu, wenn z.B. ein Drainrost im Schwellenbereich eingebaut wird. Damit widersprechen sich die beiden Richtlinien. Dieser Widerspruch ist derzeit gerichtlich nicht geklärt.

Die Ausführung in diesem Bauvorhaben erfolgt optimiert in Bezug auf eine möglichst niedrige Schwellenhöhe. Vor jedem bodentiefen Fenster werden die Schwellen durch eine Entwässerungsrinne mit Gitterrostabdeckung vor starker Wasserbelastung geschützt. Das Oberflächengefälle des angrenzenden Belags wird vom Fenster weg gerichtet sein. Die

Entwässerungsrinne muss durch regelmäßige Reinigung funktionstüchtig gehalten werden. In verschiedenen Bereichen bietet sich die Schaffung einer Kaskadenentwässerung an. Die DIN 1986-100 sagt an dieser Stelle, dass dieses möglichst zu vermeiden sei. Sollte dennoch eine Kaskadenentwässerung erfolgen, ist hier sicherzustellen, dass die Dimensionen der Abflüsse so auszuführen sind, dass eine Überflutung ausgeschlossen ist. BauFormArt behält sich vor, an bestimmten Bereichen eine Kaskadenentwässerung mit geeigneten dafür zugelassenen Bauteilen vorzusehen. BauFormArt haftet für eine fehlerfreie Ausführung dieser Arbeit und für deren Funktionstüchtigkeit im Rahmen der gesetzlichen Regeln. Die Haftung wegen eines formalen Verstoßes gegen die angegebenen widersprechenden Normen mit der Wirkung einer Verpflichtung zum Rückbau/Neubau ist jedoch ausgeschlossen.

Leistungsumfang

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

1 Fassaden und Hauseingänge

Die Fassade erhält in beiden Geschossen ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit geklebten Klinker-Riemchen (Gillrath Ringofenklinker Jaco STP GR 201). Die Hauseingangstür wird in Aluminium mit Glasfüllung und Griffstange aus gebürstetem Edelstahl/Stahl ausgeführt. Die Tür erhält einen elektrischen Türöffner mit Tagesentriegelung und ein Sicherheitsschloss mit Schwankriegeln (3-fach Verriegelung). Die Eingangstür wird um ca. 100 cm ins Gebäude verschoben, um einen wettergeschützten Bereich zu bieten. Die Briefkästen werden im Eingangsbereich untergebracht.

2 Parkebene und Keller

2.1. Allgemeine Angaben

Die Tiefgarage wird mit 16 Stellplätzen mit jeweils einem Stromanschluss als Vorbereitung für eine Wallbox und Fahrradabstellmöglichkeit im Untergeschoss des Hauses errichtet.

Die Tiefgarage ist über einen Autoaufzug erreichbar. Man kann während der Aufzugfahrt im Auto sitzen bleiben. In der Garage werden jeder Wohnung 2 Fahrrad-Stellplätze zugewiesen, je einer davon mit Stromanschluss für E-Bikes. Dieser läuft über den jeweiligen Wohnungszähler. Die Tiefgarage ist nach den Vorgaben der aktuell gültigen Garagenverordnung dimensioniert und konzipiert worden. Die Empfehlungen anderer Regelwerke – wie zum Beispiel der EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) - werden ausdrücklich nicht eingehalten. Bei manchen Fahrzeugtypen kann es daher stellenweise zu Einschränkungen des Nutzungskomforts kommen.

Bei bestimmten Wetterlagen kann es in der Tiefgarage zu Kondensat- oder Pfützenbildung kommen. Die außenliegenden Keller- und Tiefgaragenwände werden zum Schutz gegen Außenfeuchtigkeit und drückendes Wasser als „weiße Wanne“ errichtet. Die Untergeschosswände werden aus Stahlbeton (örtlich betoniert mit betonrauer Oberfläche) und/oder aus Stahlbeton-Fertigteilen mit sichtbaren Stoß- bzw. Arbeitsfugen oder aus Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt.

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 Garagenboden

Der Garagenboden erhält eine Stahlbetonbodenplatte mit einer den geltenden Regeln der Technik entsprechenden Oberflächenbeschaffenheit.

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 Be- und Entlüftung der Garage

Es wird eine natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Lüftungsauslässe gemäß Planung vorgesehen.

2.6 Beleuchtung

Die Parkgarage wird durch Lampen mit LED-Technik nach Erfordernis beleuchtet und erhält in allen Fluchtwegen eine Sicherheitsbeleuchtung.

2.7 Zufahrtsregelung

Die Zu-/Ausfahrt erhält ein sendergesteuertes Zufahrtstor. Die Zufahrt wird über eine Ampel- oder Signalanlage gesteuert.

3 Rohbau

3.1 Gründung

Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Statikers auf einer Gründungsplatte gegründet. Hierzu wird Beton/Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen der Baugrundbeschaffenheit verwendet.

3.2 Tragende Bauteile (Decken, Wände, Treppen)

Die Gebäudeaußenwände werden in massivem Mauerwerk bzw. Stahlbeton, je nach Vorgaben des Statikers, erstellt. Das Staffelgeschoss wird in Holzrahmenbauweise 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 des Gebäudes wird als zimmermannsmäßige Konstruktion hergestellt. Die (Terrassen-) Entwässerung erfolgt über Einläufe mit teils sichtbaren Fallrohren.

Absturzsicherung/Handläufe außen (Fenster/Dachterrassen): Pulverbeschichtete Stahlgeländerkonstruktion bestehend aus vertikalen Flachstahlstäben mit horizontalem Abschluss oben und unten, seitlich an Brüstung oder Fensterlaibung befestigt. (anthrazit)

3.3 Dach- und Dacheindeckung

Die Flachdächer des Neubaus werden mit einer Retentionsschicht und in Teilbereichen mit extensiven Begrünung ausgeführt. Die Terrassen im Staffelgeschoss erhalten einen Plattenbelag auf Stelzlagern mit Regenrückhaltung.

4 Ausbau

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 Außenfassade

Die Fassade erhält ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit geklebten Klinker-Riemchen (Gillrath Ringofenklinker Jaco STP GR 201).. Die Fassade im Eingangsbereich und zwischen den Fensteranlagen wird mit Fassadenpaneelen (gemäß Visualisierung) verkleidet.

4.2.1 Innenputz

Die Beton- und Mauerwerkswände werden in allen Wohngeschossen verputzt oder verspachtelt. Die Ortbeton- bzw. Filigrandecken werden verputzt oder verspachtelt. Decken und Wände im Holzbau erhalten eine weiß lasierte Sichtoberfläche.

4.3 Bodenbeläge

4.3.1 Keller- und Nebenräume

Alle Keller- und Nebenräume erhalten einen staubbindenden Anstrich des Estrichs.

4.3.2 Hauseingänge, Treppenhäuser und Erschließungsfure

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

4.3.3 Wohn- und Schafzimmer

Alle Wohn- und Schlafräume innerhalb der Wohnungen erhalten nach Wahl des Käufers einen der folgenden Bodenbeläge: Im Preis enthalten: Eichenparkett im Wohn- und Schlafbereich nach Bemusterung oder Fliesen im Format 60x60 cm (Materialpreis: € 50/m² inkl. 19 % MwSt) nach Bemusterung.

4.3.4 Bäder, Dielen, Küchen

Alle Bäder, Gäste-WC und Dielen erhalten Feinsteinzeug-Bodenfliesen. Format 60 x 60 cm, Fliesenmaterialpreis € 50,00 inkl. 19 % MwSt. Die Küchen erhalten großformatige Feinsteinzeug-Bodenfliesen im Format 60 x 60 cm, Fliesenmaterialpreis € 50,00 inkl. 19 % MwSt. In allen angrenzenden Wandbereichen ohne Wandfliesen werden zugehörige Sockelleisten (gleiches Material wie der Bodenbelag) verlegt.

4.3.5 Terrassen

Die als Sondernutzung ausgewiesenen erdgeschossigen Terrassenbereiche sowie die als Sondereigentum 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 60 cm, Fliesenmaterialpreis € 50,00 inkl. 19 % MwSt. In allen Bädern erhalten die Decken sowie die nicht gefliesten Wandbereiche einen zweimaligen weißen Anstrich.

4.4.2 Küchen, Wohn- und Schlafzimmer, Dielen

Alle Wände und Decken werden in Malervlies (inkl. notwendiger Vorarbeiten wie Spachtel etc.) tapeziert und erhalten einen weißen Anstrich. Um eine möglichst große Individuali-

tät zu gewährleisten, erhalten die Küchen keinen Fliesenspiegel.

4.4.3 Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche

Die Treppenhäuser sowie die Hauseingangsbereiche werden verputzt und erhalten einen Anstrich entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

4.4.4 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.

4.4.5 Tiefgarage

In der Tiefgarage werden Leitungen, Rohre und Kabel nicht verkleidet und sichtbar auf den Wänden geführt. Es erfolgt kein Anstrich.

4.6 Treppengeländer/Treppenraum

Die Geländer im Treppenhaus werden analog zu den Balkongeländern ausgeführt (Flachstahl, gepulvert, anthrazit). Der Handlauf wird aus Eiche ausgeführt. Als Bodenbelag dient großformatiges Feinsteinzeug.

4.7 Fenster/Sonnenschutz

4.7.1 Fensterelemente (Wohnungen)

In den Wohnungen werden Kunststofffenster (innenseitig weiß, außen anthrazit 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 Terrassen werden mit Dreh-Kipptüren und feststehenden Fensterelementen versehen.

4.7.2 Fensterelemente (Hauseingänge)

Im Bereich des Hauseingangs werden die Fensterflächen mit Rahmen aus Aluminium oder Kunststoff hergestellt (Farbkonzept nach Wahl des Architekten). Im Erdgeschoss erhalten alle Fenster abschließbare Fenstergriffe und gegen Aufpreis Fensterkontakte zum Anschluss einer Alarmanlage.

4.7.3 Verglasung

Die Fenster erhalten Wärmeschutz- bzw. Sonnenschutzisolierverglasung gemäß Anforderung des Wärme- 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.

4.7.4 Fensterbänke

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

4.7.5 Rollläden

Die vertikalen Fenster in den Wohnungen erhalten in allen Räumen elektrisch betriebene Raffstores. Die Raffstores können auf Wunsch / gegen Aufpreis über eine Zeitschaltuhr programmiert werden.

4.8 Türen

4.8.1 Untergeschosse

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

4.8.2 Treppenhaus und Gemeinschaftsflure

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

4.8.3 Hauseingangstüren

Die Türanlagen werden als Alu-Glaskonstruktion mit einem Türblatt aus Alu 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.

4.8.4 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren der Einbruchsicherheitsklasse RC 2 (ehemals: WK 2) werden mit Holz zargen, Holz türblättern mit Röhrenspan / gemäß Ausstellung und Spion eingebaut.

4.8.5 Innentüren

Die Innentüren (gefalzte Ausführung, Höhe 2,11 m, weiß) werden als stumpf eingeschlagene Röhrenspantüren mit Türzargen aus Holz (beides in weißem Farbton lackiert / beschichtet) hergestellt (nach Bemusterung). Um die Funktion der Belüftung für die erforderliche Luftströmung raumübergreifend zu gewährleisten, können die Türblätter unten um ca. 1,5 cm gekürzt sein. Die Schiebetüren werden in weiß lackiertem Holz ausgeführt.

4.9 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 dop-

pelter Ausführung.

4.10 Beschläge der Türen und Fenster

Alle Fenster und Türen erhalten Beschläge aus Edelstahl, z. B. „Griffwerk R8 ONE“ oder vergleichbar.

5 Sanitär

5.1 Leitungen Abwasser, Kaltwasser und Warmwasser

5.1.1 Entwässerung

Innerhalb des Grundstücks werden die Grundleitungen für die Schmutzwasser- sowie Regenwasserentwässerung aus entsprechendem Material nach den technischen Erfordernissen und Vorschriften hergestellt.

5.2 Trinkwasserleitung

Alle Leitungen werden gemäß der gültigen Richtlinie zur Trinkwasserhygiene errichtet.

5.2.1 Dusche und Waschtische

Die Bäder erhalten eine bodengleiche Dusche, es wird ein Ablagefach im Duschbereich vorgesehen. Ferner erhalten die Bäder einen Doppelwaschtisch (Unterschrank gegen Aufpreis), Fabrikat „Villeroy & Boch, Avento mit Überlauf, 100cm x 47cm Weiß“ oder vergleichbar gemäß Ausstellung. Das Gäste-WC erhält einen Einzelwaschtisch Fabrikat „Villeroy & Boch Avento Weiß“ oder vergleichbar gemäß Ausstellung.

5.2.2 Armaturen

In den Duschen wird eine Regendusche sowie eine Unterputz-Brausegarnitur der Firma Keuco mit Handbrause oder vergleichbar angebracht. Die Waschtische werden mit einer Einhebelmischarmatur (Fabrikat Keuco oder vergleichbar) mit einer Zugstangenablaufgarnitur sowie verchromtem Siphon und Eckventilen ausgestattet.

5.2.3 WC

Es wird eine wandhängende WC-Anlage, Fabrikat „Laufen Pro A“ in weiß oder vergleichbar, montiert.

5.2.4 Duschtrennwand

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

5.2.5 Spiegel

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

5.2.6 Zubehör

Die Ausstattung der WCs und Bäder mit Accessoires wie Seifenschale, Handtuch- und Rollenhalter, Unterschränken, Beleuchtung etc. ist im Standard-Leistungsumfang (siehe Ausstellung) enthalten. Weitere Produkte können gerne gegen Aufpreis angeboten werden.

5.2 Küchen

Die Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt-, Warm und Abwasser gemäß der Lage der Spüle in den Plänen als Anlage zur Teilungserklärung.

5.3 Waschmöglichkeit

Innerhalb jeder Wohneinheit gibt es einen separaten kleinen Raum für Waschmaschine und Trockner.

5.4 Außenwasseranschluss

Alle Wohnungen werden mit je einer frostsicheren und selbstentleerenden Außenarmatur im Bereich der Außenwand ausgestattet. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasserzähler der jeweiligen Wohnung. Darüberhinaus wird im Vorgarten-Bereich ein allgemeiner Außenwasseranschluss vorgesehen.

6 Lüftung

6.1 Wohnungen

Die Luftwechselraten in den Wohnungen werden für die ohne Fenster ausgestatteten Bäder und Gäste-WCs nach DIN 18017 Teil 3 und DIN 1946-6 ausgelegt. Die Entlüftung erfolgt wahlweise über Kleinlüfter oder zentral über das 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. Neben- und Abstellräume erhalten nach Erfordernis eine Be- und Entlüftung. Die aus den genannten Räumen abgesaugte Luft wird über vertikal verlaufende, in den Installationsschächten integrierte Abluftleitungen aus dem Gebäude 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 Heizung / Warm- und Kalt- / Abwasser

7.1 Wärmeerzeugung

Diese erfolgt über eine Erdwärmepumpe, die über Pufferspeicher in die Fußbodenheizung fährt. Jede Wohnung erhält vorbereitet einen Wärmemengenzähler, sowie Kalt- und Warmwasserzähler. Die Messkapseln können dann von einem geeigneten Dienstleister zur Verfügung gestellt werden. Alle Räume können über Raumthermostate nachgeregelt werden. Die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls über eine Wärmepumpe erzeugt. Zur thermischen Desinfektion als auch zur Notbeheizung ist ein elektrisch betriebener Heizeinsatz vorgesehen. In der jetzigen Planung sind Standardarmaturen mit Schüttleistungen von 8-13 Liter/Minute vorgesehen.

7.2 Sanitär

Das Abwassernetz wird aus dem Geberit Schallschutzsystem ausgeführt. Das Trinkwassernetz ist ebenfalls von der Fa. Geberit nach Stand der Technik dimensioniert und verlegt.

8 Elektroinstallationen

8.1 Multimediaanschlüsse und Stromkreise

Die Kabel und Stromkreise werden nach VDE- Richtlinien ausgeführt. Der Potentialausgleich wird gemäß den einschlägigen Vorschriften an allen haustechnischen Einrichtungen vorgenommen. Jede Wohnung erhält zur Rundfunk- und Fernsehversorgung einen Kabelanschluss und einen Anschluss an das Telefonnetz der Telekom.

8.2 Smart Home

Optional gegen Aufpreis kann ein Gira-KNX-System oder vergleichbar installiert werden, um ein Smart Home einzurichten. Über das KNX System oder vergleichbar können Funktionen wie Licht, Jalousien, Heizung, Belüftung und Sicherheitstechnik gesteuert werden.

8.3 Steckdosen, Schalter und Auslässe

Alle Installationen in den Wohnräumen – mit Ausnahme der Raumthermostate und eventueller Lüftungssteuerungen - sowie im Treppenhaus werden als Unterputz-Ausführung hergestellt. Die Kellerräume und die Parkebenen 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 Schuko-Steckdose Dunstabzug, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für Kühlschrank, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Backofen
- Bad: 2 WD Schuko-Steckdose, 1 Wandbrennstelle, 1 Deckenbrennstelle, 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 erhält eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Lichtschalter und Deckenlampe

8.4 Schalter/Steckdosen

Lichtschalter und Steckdosen werden als Flächenprogramm, Fabrikat Gira oder JUNG oder vergleichbar ausgeführt. Farbe: weiß.

8.5 Videosprechanlage

Videosprechanlage in jeder Wohnung.

8.6 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.

8.7 Allgemeine Beleuchtung: Kellerräume

Die gemeinschaftlichen Kellerräume erhalten eine Beleuchtung nach Planung des Fachingenieurs.

8.8 Allgemeine Beleuchtung: Außenanlagen

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

8.9 Aufzug

Es wird ein Personenaufzug für 8 Personen eingebaut, der nach Angabe durch den Architekten gestaltet wird. Dieser entspricht dem barrierefreien Konzept. Der Bodenbelag des Treppenhauses wird fortgeführt. Die Aufzugportale liegen je an allen Haltestellen auf der gleichen Schmalseite.

Der Autoaufzug wird hydraulisch betrieben und für maximal ein Fahrzeug bzw. ein Gesamtgewicht bis 3000kg dimensioniert. Die maximale Förderhöhe beträgt 2,99m. Das Mitfahren einer Bedienperson im Fahrzeug ist zulässig. Die Aufzugportale liegen auf den jeweils gegenüberliegenden Schmalseiten.

8.10 Verbrauchszählung/Elektro

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

- Garagenbereich
- Kellerbereich
- Flure, Treppenträume 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 (GEG) umgesetzt.

9.2 Schallschutz

Für die Trennbauteile zwischen den 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

Die gemeinschaftlichen Außenbereiche vor dem Haus werden durch den Architekten bzw. Freianlagenplaner gestaltet und auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt. Zuwegungen werden mit Betonsteinen versehen und/oder kleinteilig mit Betonpflastersteinen oder Klinker gepflastert. Die Außenanlagen können durch Rasenflächen, Hecken, Pflanz-

kübel, Beete oder Bäume sowie je nach baurechtlichem Erfordernis auch Spielflächen ergänzt werden. Die privaten Gärten mit Sondernutzungsrecht werden teilweise durch niedrige Jahreszeitenhecken mit geeigneter Feuerwehr-Zuwegung von der allgemeinen Gartenfläche getrennt. Außerdem wird auf den Gartenflächen eine Raseneinsaat durchgeführt. Die Gärten zu den angrenzenden Allgemeinflächen erhalten als Abgrenzung einen Stabgitterzaun in 1,80m Höhe (anthrazit) Die individuelle Bepflanzung der privaten Sondernutzungsbereiche erfolgt durch den Käufer und ist nicht im Grundpreis der Wohnungen enthalten.

11 Sonderwünsche

Sonderwünsche, die erfahrungsgemäß häufig nachgefragt werden und 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 vom Käufer 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 Flächen von bzw. vor Terrassentüren, Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, wurden abhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt. Die Be-

wegungsflächen 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 Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Es wird darauf hingewiesen, dass Silikon- und 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 Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nachzustellen bzw. zu warten.

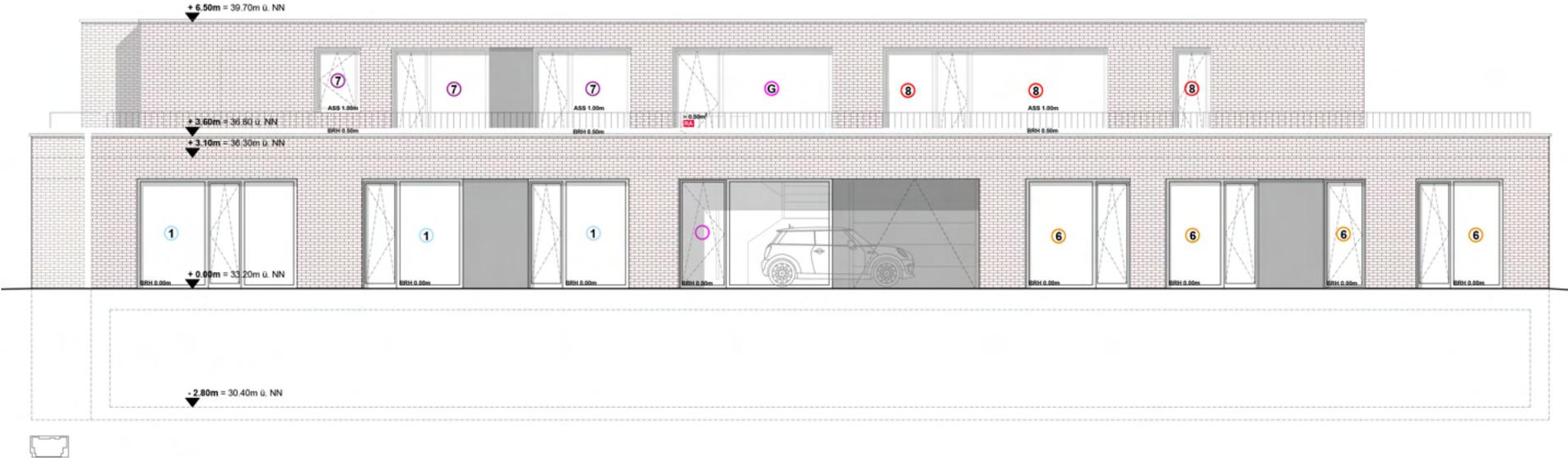
Bei Natursteinoberflächen und Parkettböden handelt es sich um Naturprodukte, bei denen herkunftsbedingt nicht immer ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden kann und die in regelmäßigen Abständen fachgemäß behandelt werden müssen, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten. Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität ausgeführt.

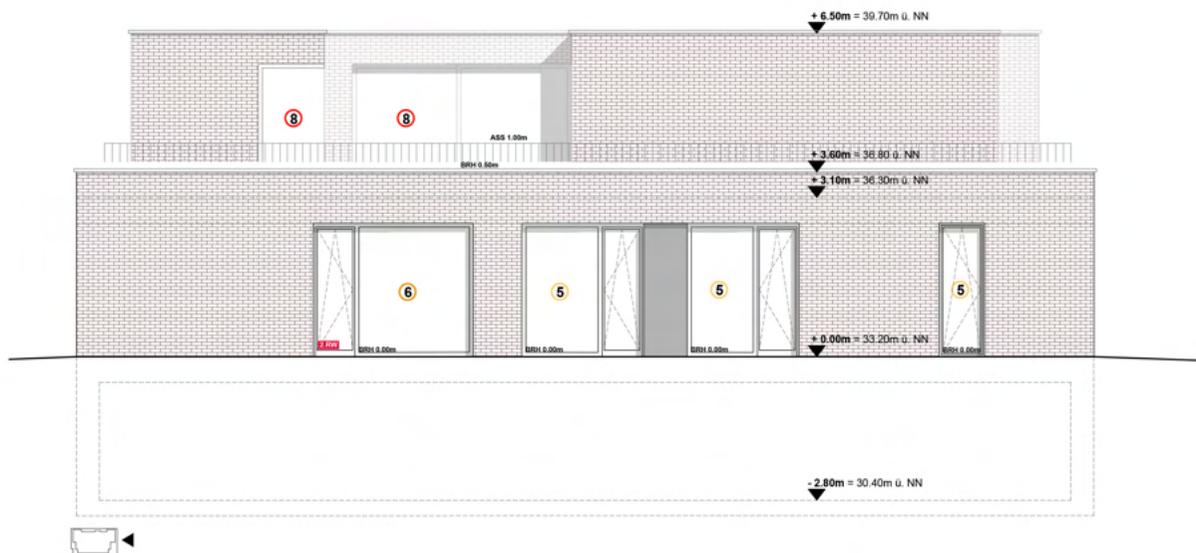
Erfahrungsgemäß ist auch in den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Dies stellt keinen Mangel dar. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume zu sorgen. Alle Wohnungen werden mit einer Grundreinigung übergeben; die Feinreinigung ist durch die Käufer vorzunehmen.

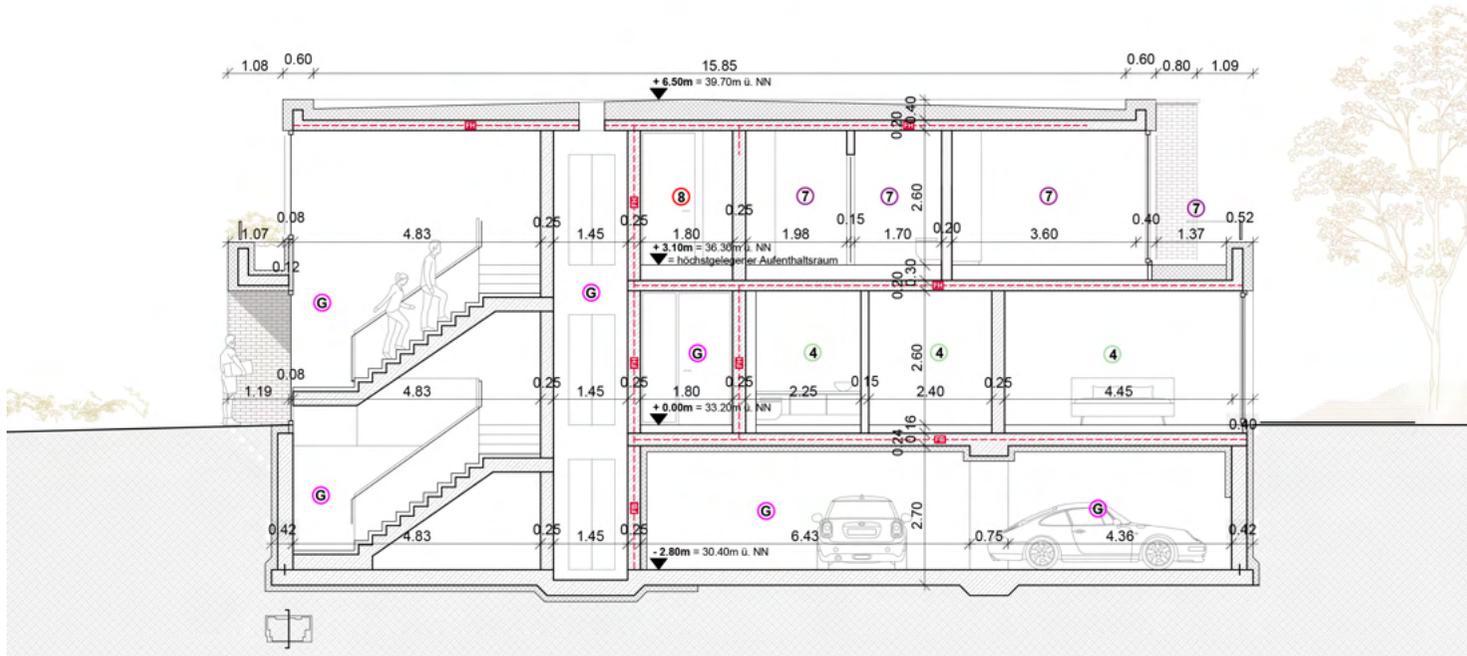
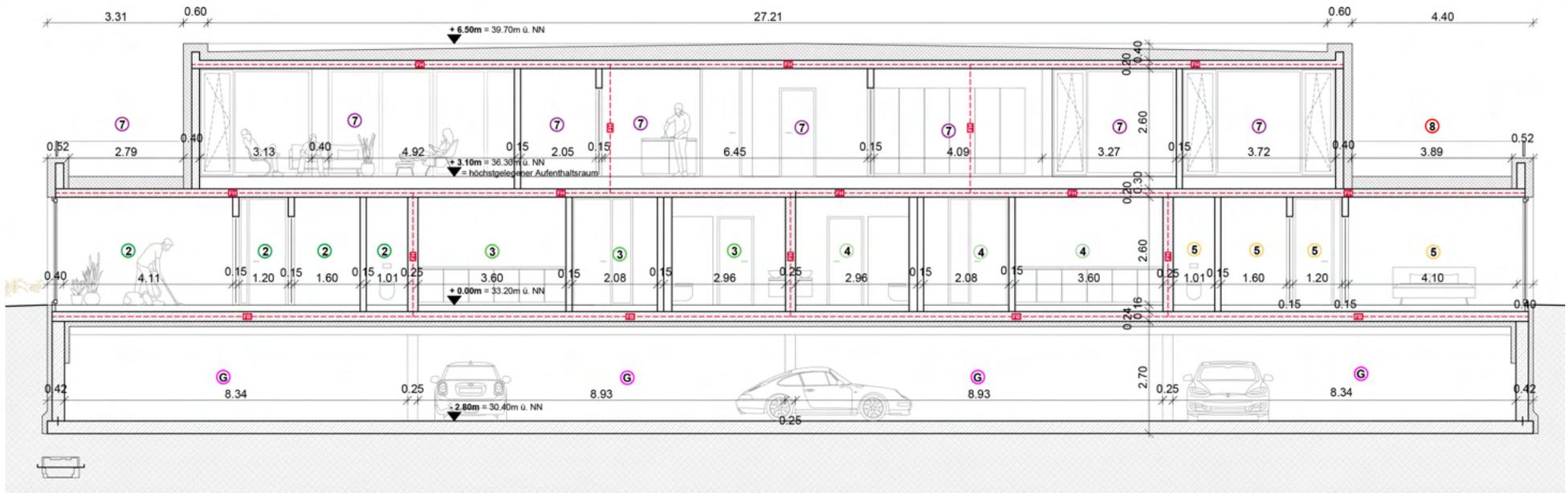
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt Gebäude







Wohnungen/Lage	Aufteilung	Wohnfläche	m ² -Preise	Verkaufspreis/E	VK TG-Stellplätze	Verkaufspreis	Status
Erdgeschoss							
WE 1 - links vorne	3 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	107,80	6.650 €	716.900,00 €	35.000 €	751.900,00 €	
WE 2 - links hinten	3 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	100,30	6.650 €	667.000,00 €	35.000 €	702.000,00 €	reserviert
WE 3 - Mitte links	2,5 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	88,65	6.750 €	598.390,00 €	35.000 €	633.390,00 €	
WE 4 - Mitte rechts	2,5 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	88,65	6.750 €	598.390,00 €	35.000 €	633.390,00 €	
WE 5 - rechts hinten	3 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	100,30	6.650 €	667.000,00 €	35.000 €	702.000,00 €	reserviert
WE 6 - rechts vorne	3 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten	100,25	6.650 €	666.660,00 €	35.000 €	701.660,00 €	
Staffelgeschoss							
WE 7 - links		315,88					verkauft
WE 8 - rechts vorne	2 ZKDB, Gäste-WC, Dachterrasse	109,64	7.300 €	798.000,00 €	35.000 €	833.000,00 €	

FINANZIERUNGSBEISPIEL

Wohnung 2, EG, 3 ZKDB, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten

Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz	702.000,00 €
Grunderwerbsteuer	45.630,00 €
Notar- und Gerichtskosten	14.040,00 €
Maklercourtage	0,00 €
Gesamtkosten	761.670,00 €
Eigenkapital	151.670,00
Finanzierungsbedarf	610.000,00 €

Darlehen	Betrag	Zinsbindung	Sollzins	Zins. Eff.	Tilgung	Rate monatlich
Hyp 1	460.000,00 €	10 Jahre	3,75%	3,82%	1,10%	1.859,17 €
KFW	150.000,00 €	10 Jahre	1,03%	1,03%	2,50%	441,25€

Monatliche Gesamtrate: **2.300.42 €**

SIE HABEN INTERESSE UND WOLLEN NOCH MEHR ERFAHREN?

ZUR KONTAKTSEITE