



Konzept, Haustyp A

GoltsteinQuartier

Inden

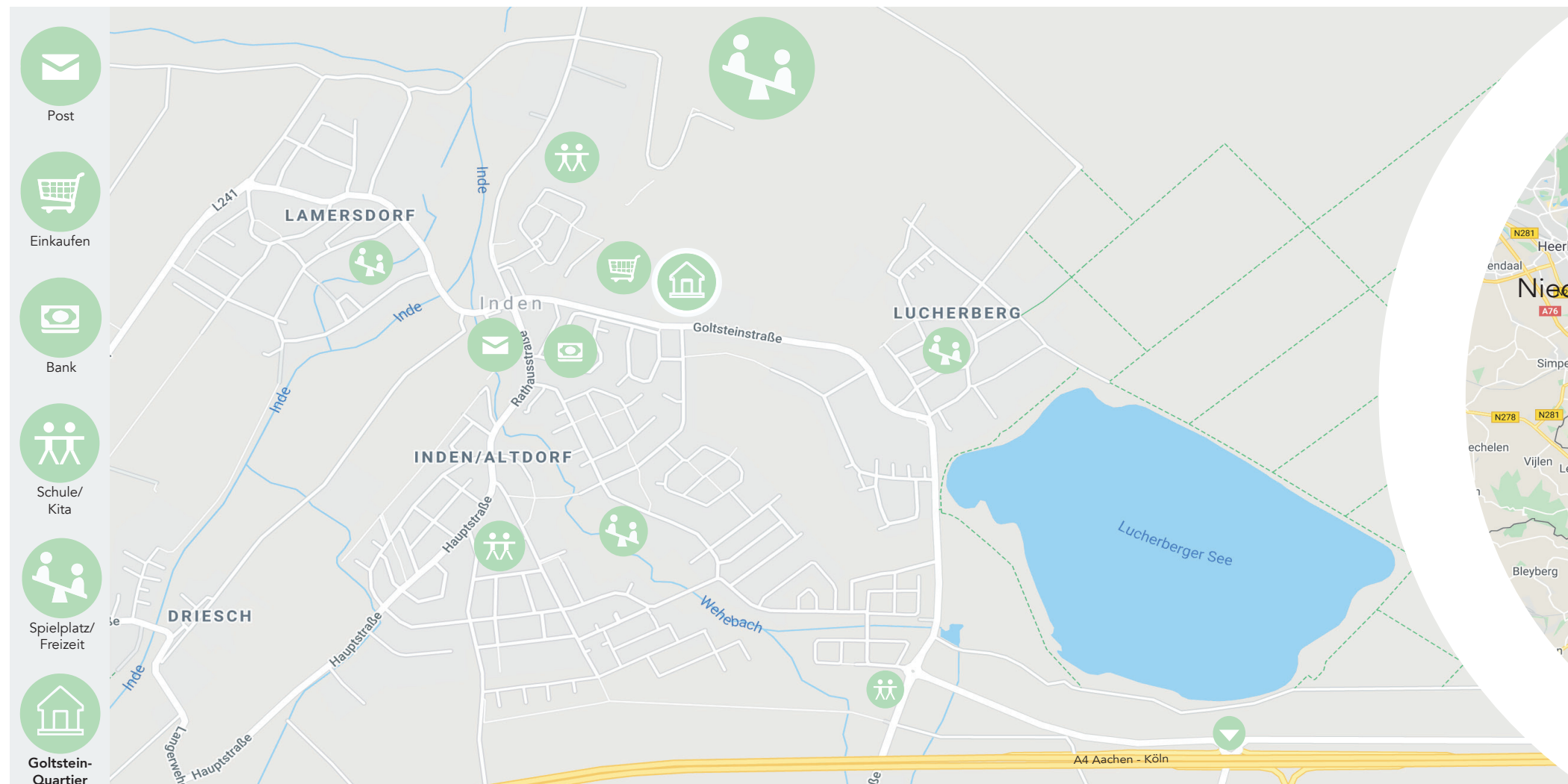


Bauvorhaben
Neubau von 9 Mehrfamilienhäusern
Goltsteinstraße, 52459 Inden

Bauträger
HABITAT-Flexwohnen-GmbH
Goethestraße 5, 52064 Aachen

Architekt
Manstein Architekten
Mariabrunnstr. 19, 52064 Aachen

Mikrolage



Makrolage



Anbindung



Zwei Autobahnanbindungen ermöglichen direkte und schnelle Wege in die Städte Köln, Düsseldorf, Jülich, Düren und Aachen, sowie in die Niederlande und nach Belgien. Am Fuße der Goltsteinkuppe, in der Gemeinde Inden, entsteht ein neues modernes Wohngebiet im Grünen und doch zentral angebunden. Gleichzeitig sind der Ortskern Inden und alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen.

Umgebung



In unmittelbarer Nähe, direkt hinter den Gärten, schließt sich das überregional beliebte Freizeitgebiet Goltsteinkuppe an, auf dem der „Indemann“ als höchster Aussichtspunkt der Umgebung sowohl über Freizeitaktivitäten als natürlich auch über Gastronomie Angebote wach und in Zukunft auf einen See hinabschauen wird, der in seiner Ausdehnung mit der Größe des Tegernsees vergleichbar sein wird. So rückt der Traum vom Leben in direkter Wassernähe hier im Goltsteinquartier mittelfristig in erlebbare Nähe.

Vision



Ab dem Jahr 2030 beginnt die Befüllung des Tagebaus für die Entstehung des Inde-Sees, die mit einer Dauer von ca 25 Jahren angesetzt ist. Bereits vor der Komplettbefüllung sollen die ersten Pontons Wasserzugänge ermöglichen. Die Perspektive des IndeSees bedeutet sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger neben einer hohen Lebensqualität auch die Wertsteigerung ihrer Immobilie durch die kontinuierliche Entwicklung des Gebiets in Bezug auf seine Attraktivität und seine Wirtschaftskraft.

(Quelle: RWE)

GoltsteinQuartier



Der Name Goltstein geht zurück auf den Freiherrn von Goltstein, auf dessen Rittergut in Lucherberg bei Inden im Jahre 1819 Braunkohle gefunden wurde. 1826 nahm dann die Goltsteingrube den Betrieb auf. Die Stilllegung erfolgte 1869. Nun ist die Goltsteinkuppe die höchste Erhebung der Gemeinde: Auf ihr steht der 36 m hohe Indemann.

(Quelle: Indeland.de)

Bauprojekt

Im Rahmen des Neubauprojektes „GoltsteinQuartier“, das insgesamt neun Mehrfamilienhäuser sowie ein freistehendes Parkdeck und drei Tiefgaragen umfasst, entsteht in Inden ein attraktiver Wohnkomplex mit 177 Wohnungen. Diese Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca. 110 m² sowie Wohnungstypen von zwei bis vier Zimmer. Alle Einheiten sind barrierearm errichtet, um auch älteren Menschen eine eigenständige Nutzung zu ermöglichen.

Eine differenzierte Bewohnerstruktur, die man sonst nur in über einen langen Zeitraum gewachsenen Dörfern findet, wird sich durch Wohnformen entwickeln, die für alle eine passende Lösung anbieten: Sowohl große Wohnungen für Familien mit Kindern, Wohnungen für Paare in unterschiedlichen Größen als auch kleinere Einheiten für Singlehaushalte, nutzbar durch Senioren oder Studenten gleichermaßen.

Von großen Dachterrassen über große Balkone bis hin zu privaten Gärten werden überdies attraktive Außenbereiche privat und in Gemeinschaftsnutzung angeboten. Drei Tiefgaragen, die die Gebäude A1/A2, A3/A4 und B1/B2 Gebäude verbinden, werden über die innere Erschließungsstraße angefahren und sind von jedem der Gebäude über einen hauseigenen Aufzug und Treppenhaus zugänglich.

Darüber hinaus verfügt das GoltsteinQuartier über zahlreiche Außenstellplätze und ein Parkdeck mit Halb-Parkebenen, die Stellplätze für die Objekte A5, B3 und B4 zur Verfügung stellen. Für Elektro- und Hybrid-PKW sind Ladestationen geplant.

Das Bauvorhaben wird voraussichtlich ab Mitte 2022 in einzelnen Bauabschnitten realisiert, wobei ein Einzugstermin für den ersten Bauabschnitt (Objekte A1 und A2) für das 4. Quartal 2023 avisiert ist. Der zweite Bauabschnitt (Objekte B1 und B2) folgt nach weiterer Abstimmung. In den Häusern A1 und A2, befinden sich zwischen Erdgeschoss und 3.Obergeschoss in jeder Etage vier große Wohnungen, zu denen eigene große Balkone, Terrassen oder privaten Gärten gehören. Im Staffelgeschoss befinden sich hingegen drei Wohnungen mit umlaufenden Dachterrassen.

Die nachfolgenden Informationen dienen zur Veranschaulichung des Gesamtbauvorhabens. Die Darstellung der Grundrisse erfolgt anhand der zu differenzierenden Gebäudetypen A1 sowie B1. Sämtliche Pläne können im Laufe der weiteren Planung in Bezug auf Haustechnik, Statik und insbesondere in Bezug auf die Fenstergestaltung gerändert werden.

Eckdaten auf einen Blick:

- 9 freistehende Mehrfamilienhäuser
- KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE
- Barrierearme Ausführung
- Stellplätze in drei Tiefgaragen, einem Parkhaus und im Außenbereich
- Hybridanlage mit Fußbodenheizung
- Treppenhäuser mit Aufzügen über alle Geschosse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dächer mit Dachbegrünung und/oder Photovoltaik Anlagen
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Vielzahl an Fahrradstellplätzen
- Hybrid und E-Auto Ladestationen
- Beheizung über eigene Gastherme
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Bodenbelag Vinyl in Holzoptik
- Bäder & WC mit großformatigen Fliesen
- Sanitäreinrichtung Ideal Standard



Zuteilung der Hausreihen



Grundstück

Grundstücksgröße

A1 - A5	6.975,86	m ²
B1 - B4	4.762,45	m ²
Restfläche (Parkdeck)	1.791,93	m ²
	13.530,24	m²

Stellplätze

Tiefgaragen (A1/A2; A3/A4; B1/B2)	3	Stk
Stellplätze Tiefgarage	74	Stk
Stellplätze Parkdeck	103	Stk
Stellplätze Außen	52	Stk
	229	Stk

Wohnungen

Wohnungsanzahl Hausreihe Typ A

Haus A1	19	Stk
Haus A2	19	Stk
Haus A3	19	Stk
Haus A4	15	Stk
Haus A5	15	Stk
	87	Stk

Wohnungsanzahl Hausreihe Typ B

Haus B1	24	Stk
Haus B2	26	Stk
Haus B3	22	Stk
Haus B4	18	Stk
	90	Stk
	177	Stk

Gesamtwohnfläche

Hausreihe Typ A	8.221,94	m ²
Hausreihe Typ B	6.273,74	m ²
	14.495,68	m²

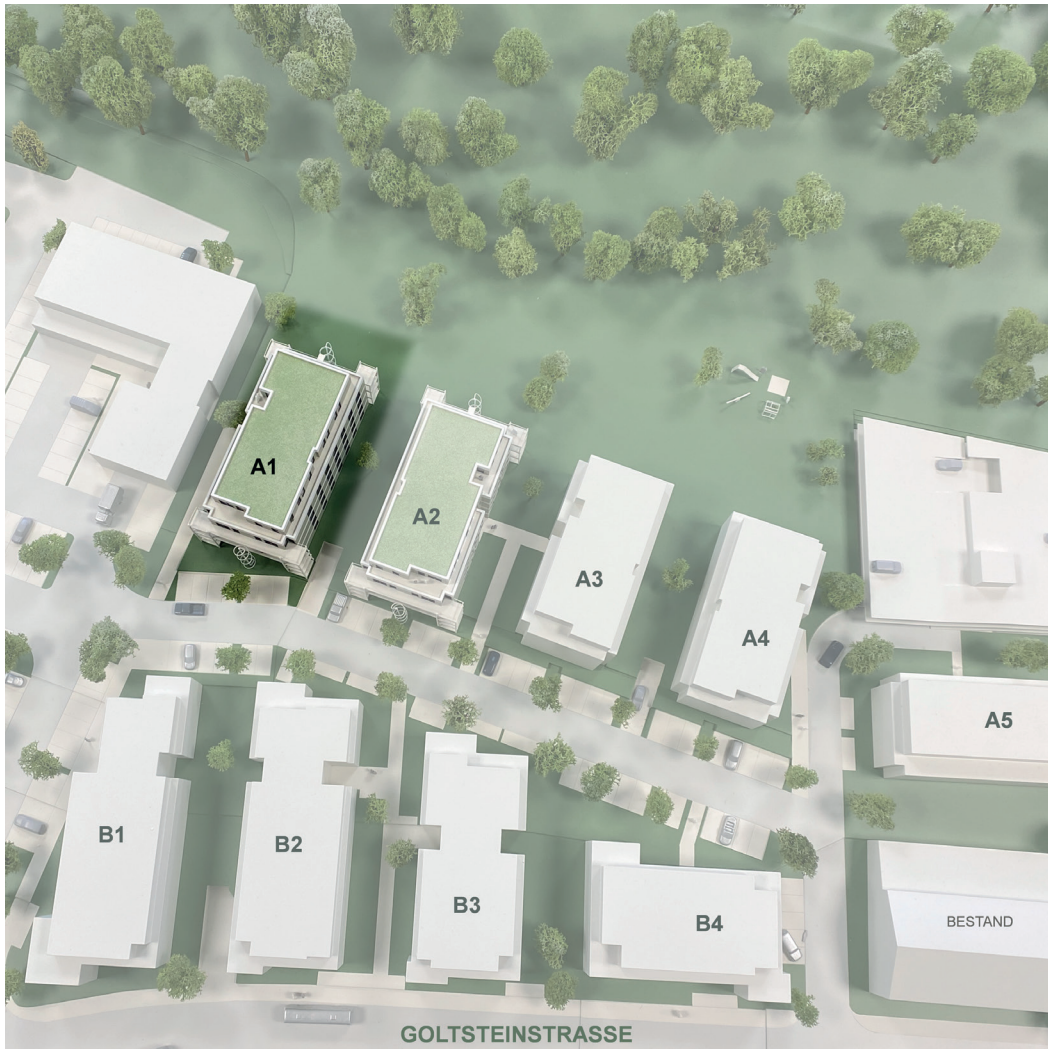
Energetischer Standard und Förderprogramme

Für energiesparende Gebäude gibt es einen Orientierungsmaßstab: den KfW-Effizienzhaus-Standard. Je höher und somit besser dieser Standard ist, umso weniger Energie brauchen Sie. Und das lohnt sich mehrfach: Sie sparen Heizkosten, schonen die Umwelt und erhöhen den Wert Ihres Hauses. Energieeffiziente Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und werden deshalb staatlich mit den KfW-Förderkrediten und Zuschüssen gefördert. Im Vergleich zum baurechtlichen Mindeststandard, benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 % der Primärenergie. Zudem liegt der Wärmeverlust über die Gebäudehülle bei nur 70 %
- der bauliche Wärmeschutz ist somit um 30 % verbessert.

Das geplante Bauvorhaben Goltsteinquartier wird gemäß dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE (Erneuerbare Energien) hergestellt. Der Förderzuschuss des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE besteht für alle 9 Mehrfamilienhäuser und wurde im Januar 2022 beantragt und seitens der Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau genehmigt.

Die **Förderzuschüsse** gemäß dem Förderprogramm 461 des Gesamtbauvorhabens sind wie folgt einzureihen:

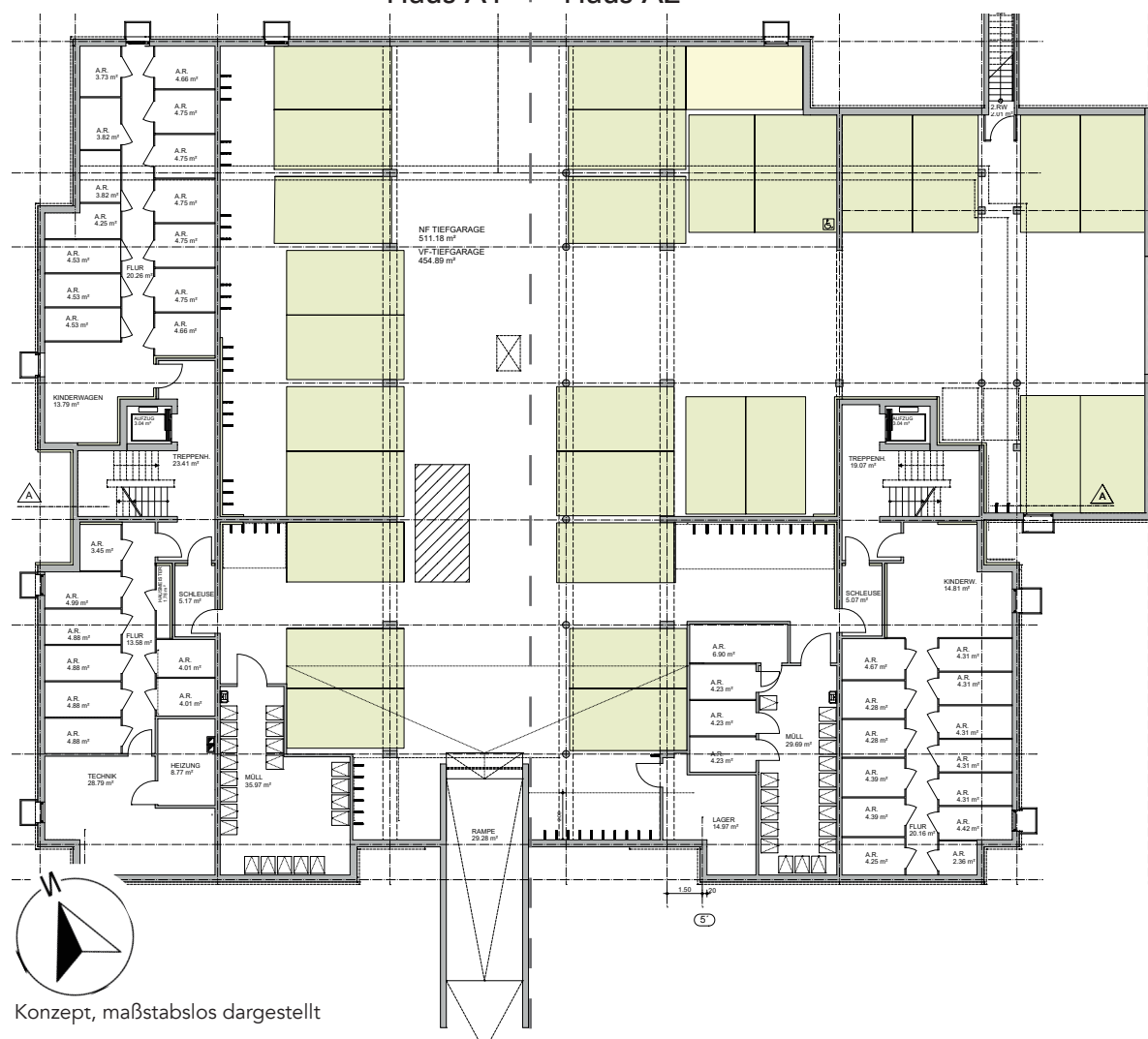
KfW-Effizienzhaus 55 EE – A1	-	ca.	498.750 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – A2	-	ca.	498.750 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – A3	-	ca.	498.750 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – A4	-	ca.	393.750 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – A5	-	ca.	393.750 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – B1	-	ca.	656.250 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – B2	-	ca.	656.250 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – B3	-	ca.	577.500 €
KfW-Effizienzhaus 55 EE – B4	-	ca.	472.500 €
			ca. 4.646.250 €



Wohnfläche	1.797,11	m²
19 Wohnungen		
2 - Zimmer Wohnungen	1	Stk
3 - Zimmer Wohnungen	7	Stk
4 - Zimmer Wohnungen	11	Stk
Stellplätze (Haus A1 + A2)		
Stellplätze Tiefgarage	28	Stk
Stellplätze Tiefgarage (Abhängig)	1	Stk
Stellplätze Außen	14	Stk

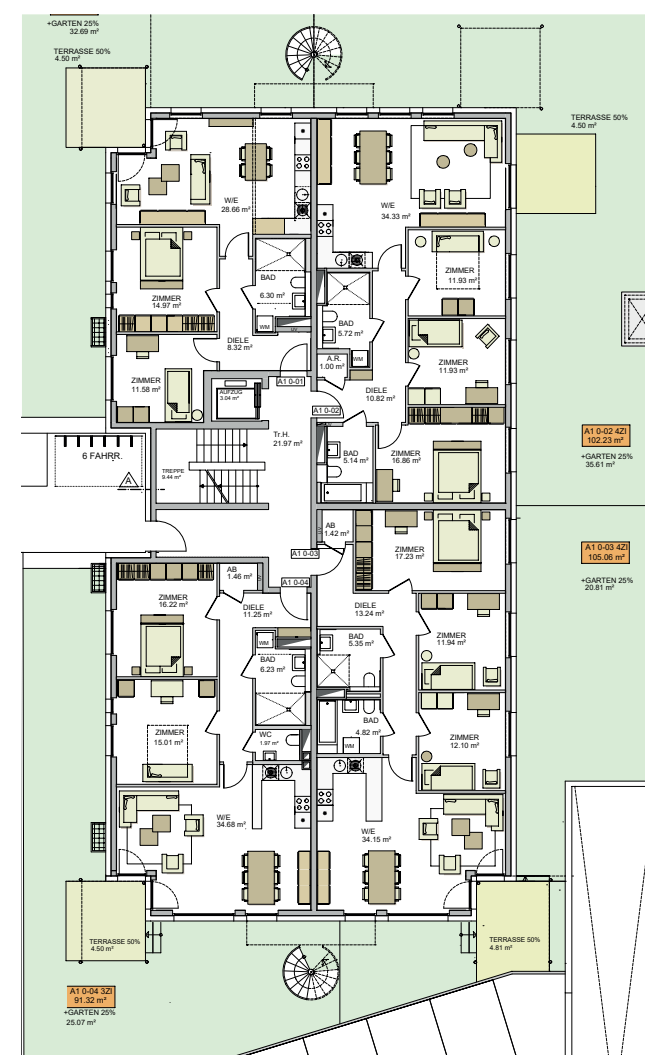
Haus A1 & A2 Tiefgarage

Haus A1 | Haus A2

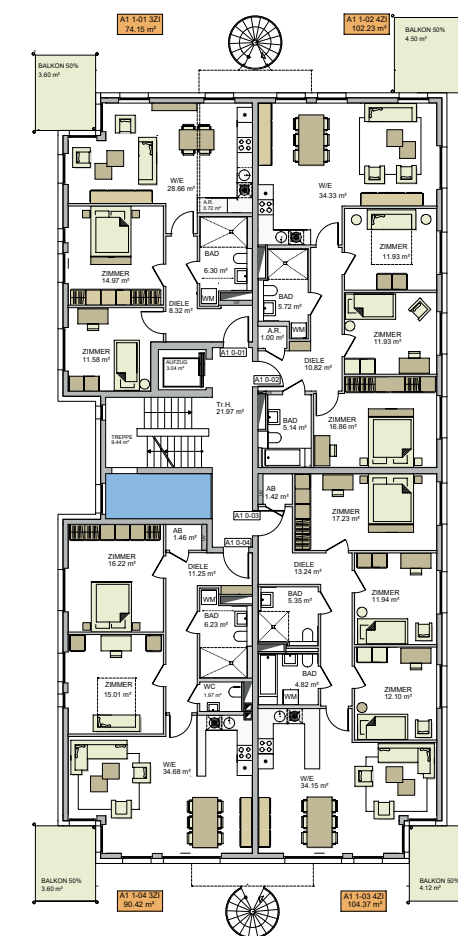


Konzept, maßstabslos dargestellt

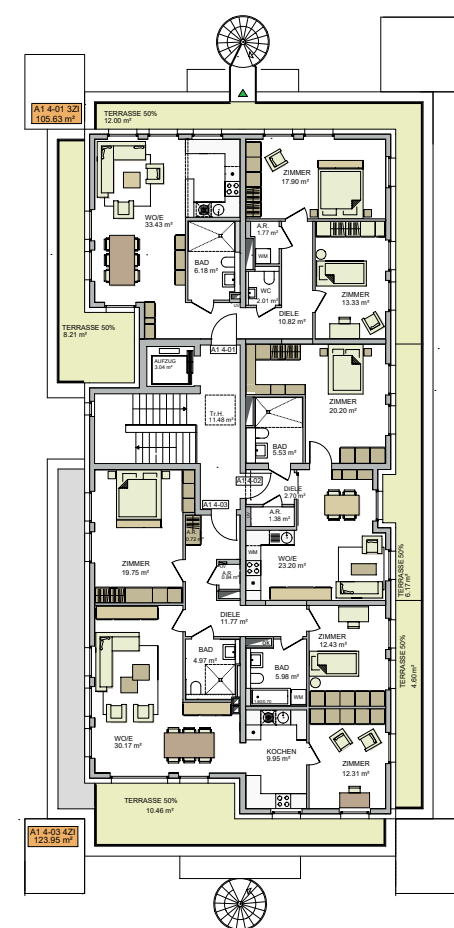
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Staffelgeschoss

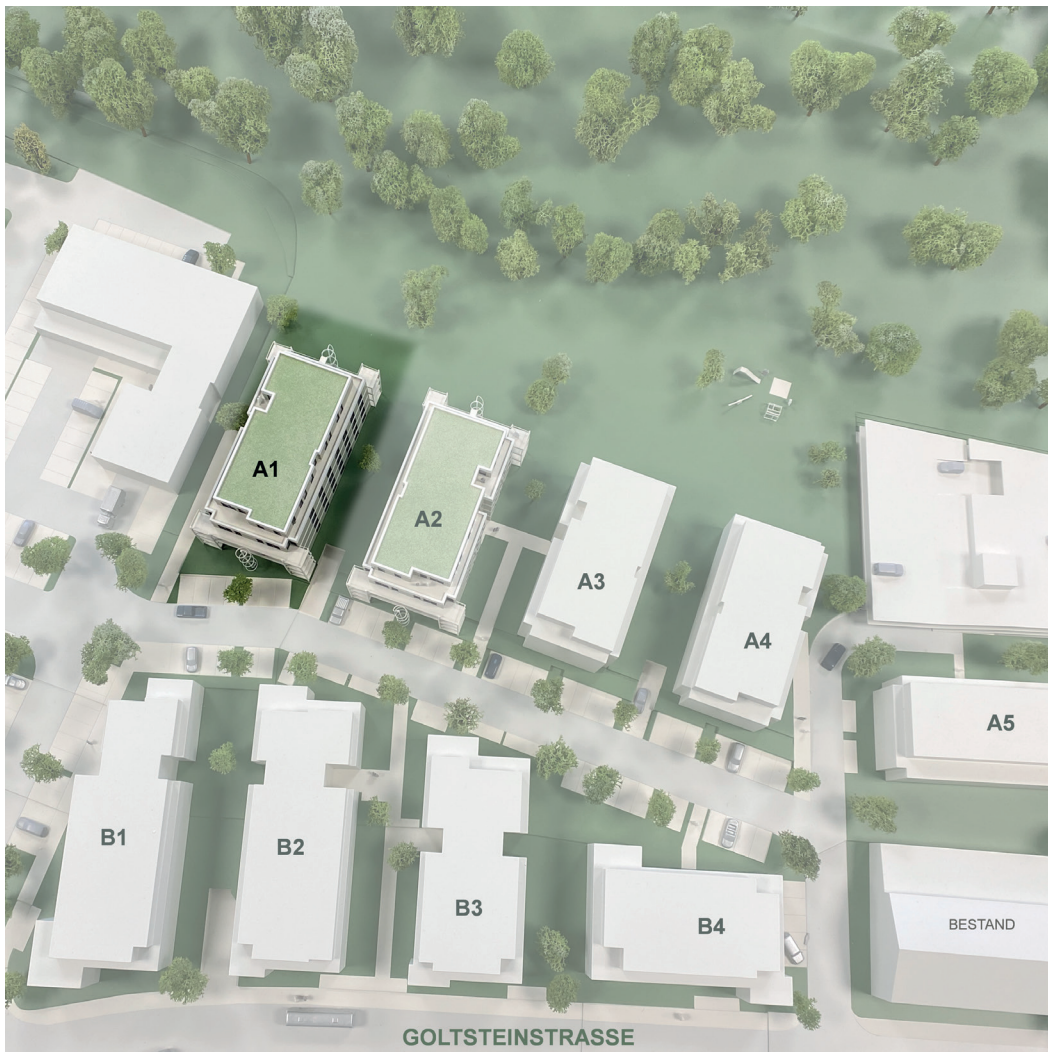


Schnittansicht Nordwest



Schnittansicht Südost





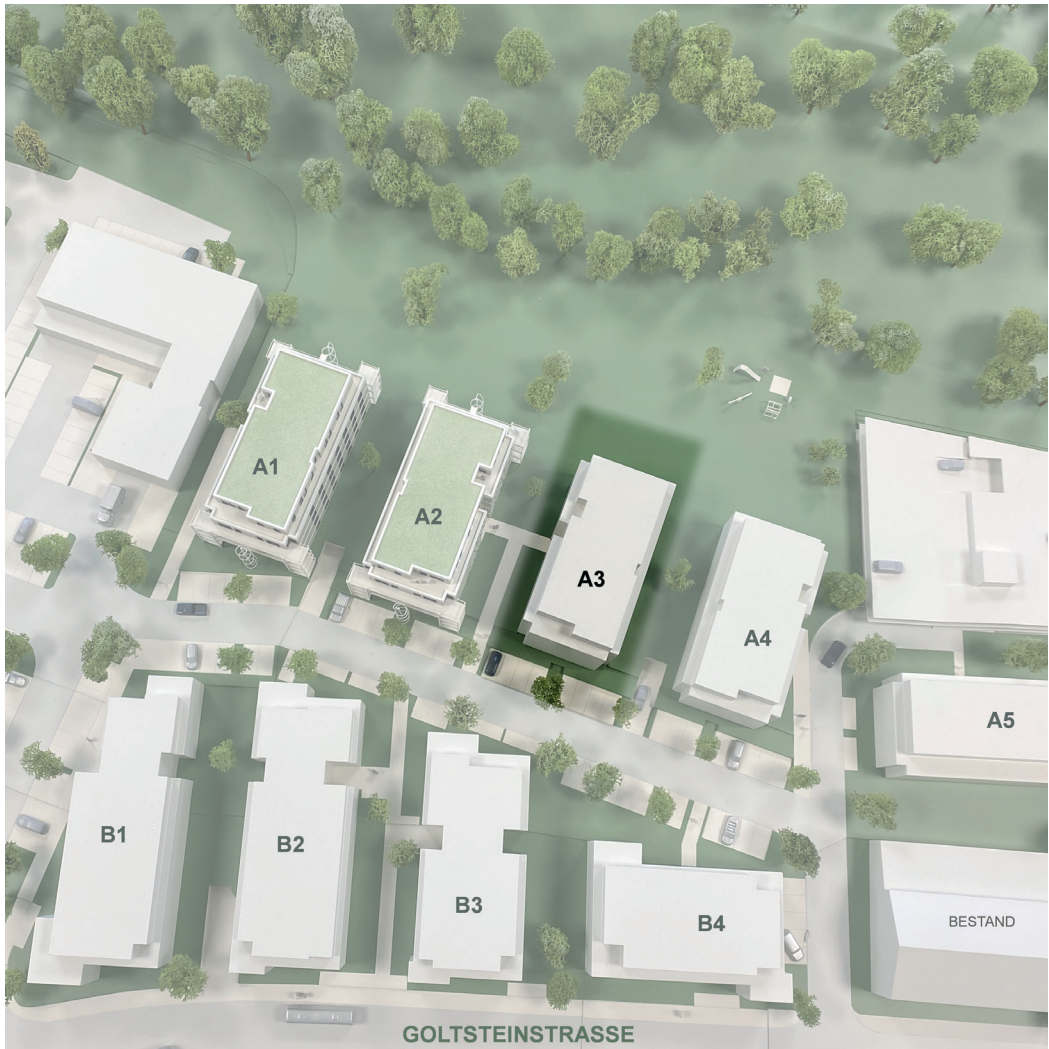
Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten ⁽¹⁰ €/m²/p.m.)
A1 0-01	EG	3 Zimmer	4,50 m²	70,55 m²	75,05 m²	32,69 m²	832,23 €
A1 0-02	EG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²	35,61 m²	1.111,33 €
A1 0-03	EG	4 Zimmer	4,81 m²	100,25 m²	105,06 m²	20,81 m²	1.102,63 €
A1 0-04	EG	3 Zimmer	4,50 m²	86,82 m²	91,32 m²	25,07 m²	975,88 €
A1 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A1 1-02	1.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A1 1-03	1.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A1 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	86,82 m²	90,42 m²		904,20 €
A1 2-01	2.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A1 2-02	2.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A1 2-03	2.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A1 2-04	2.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A1 3-01	3.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A1 3-02	3.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A1 3-03	3.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A1 3-04	3.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A1 4-01	4.OG	3 Zimmer	20,21 m²	85,42 m²	105,63 m²		1.056,30 €
A1 4-02	4.OG	2 Zimmer	6,17 m²	53,01 m²	59,18 m²		591,80 €
A1 4-03	4.OG	4 Zimmer	15,06 m²	108,89 m²	123,95 m²		1.239,50 €
GESAMT			107,21 m²	1.689,90 m²	1.797,11 m²		18.256,55 €

GoltsteinQuartier

Haus A2 - Eckdaten

Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten ⁽¹⁰ €/m ² /p.m.)
A2 0-01	EG	3 Zimmer	4,48 m ²	70,55 m ²	75,03 m ²	26,45 m ²	816,43 €
A2 0-02	EG	4 Zimmer	4,50 m ²	97,73 m ²	102,23 m ²	36,44 m ²	1.113,40 €
A2 0-03	EG	4 Zimmer	4,50 m ²	100,25 m ²	104,75 m ²	20,81 m ²	1.099,53 €
A2 0-04	EG	3 Zimmer	4,50 m ²	86,88 m ²	91,38 m ²	18,17 m ²	959,23 €
A2 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,60 m ²	70,55 m ²	74,15 m ²		741,50 €
A2 1-02	1.OG	4 Zimmer	4,50 m ²	97,73 m ²	102,23 m ²		1.022,30 €
A2 1-03	1.OG	4 Zimmer	4,12 m ²	100,25 m ²	104,37 m ²		1.043,70 €
A2 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,60 m ²	86,88 m ²	90,48 m ²		904,80 €
A2 2-01	2.OG	3 Zimmer	3,60 m ²	70,55 m ²	74,15 m ²		741,50 €
A2 2-02	2.OG	4 Zimmer	4,50 m ²	97,73 m ²	102,23 m ²		1.022,30 €
A2 2-03	2.OG	4 Zimmer	4,12 m ²	100,25 m ²	104,37 m ²		1.043,70 €
A2 2-04	2.OG	4 Zimmer	3,60 m ²	97,41 m ²	101,01 m ²		1.010,10 €
A2 3-01	3.OG	3 Zimmer	3,60 m ²	70,55 m ²	74,15 m ²		741,50 €
A2 3-02	3.OG	4 Zimmer	4,50 m ²	97,73 m ²	102,23 m ²		1.022,30 €
A2 3-03	3.OG	4 Zimmer	4,12 m ²	100,25 m ²	104,37 m ²		1.043,70 €
A2 3-04	3.OG	4 Zimmer	3,60 m ²	97,41 m ²	101,01 m ²		1.010,10 €
A2 4-01	4.OG	3 Zimmer	20,21 m ²	85,44 m ²	105,65 m ²		1.056,50 €
A2 4-02	4.OG	2 Zimmer	6,17 m ²	53,01 m ²	59,18 m ²		591,80 €
A2 4-03	4.OG	4 Zimmer	15,06 m ²	109,05 m ²	124,11 m ²		1.241,10 €
GESAMT			106,88 m ²	1.690,20 m ²	1.797,08 m ²		18.225,48 €

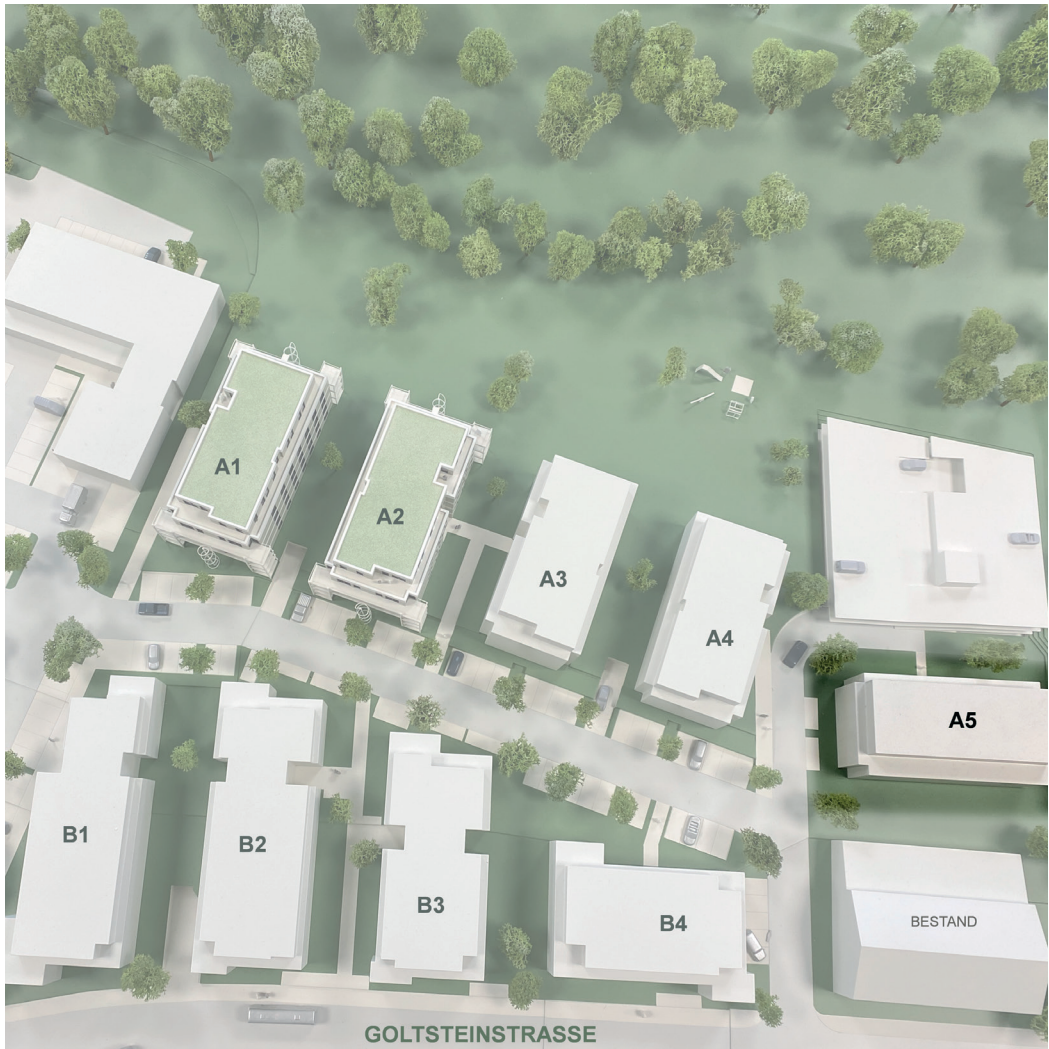




Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten ⁽¹⁰ €/m²/p.m.)
A3 0-01	EG	3 Zimmer	4,50 m²	70,55 m²	75,05 m²	32,69 m²	832,23 €
A3 0-02	EG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²	35,61 m²	1.111,33 €
A3 0-03	EG	4 Zimmer	4,81 m²	100,25 m²	105,06 m²	20,81 m²	1.102,63 €
A3 0-04	EG	3 Zimmer	4,50 m²	86,82 m²	91,32 m²	25,07 m²	975,88 €
A3 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A3 1-02	1.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A3 1-03	1.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A3 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	86,82 m²	90,42 m²		904,20 €
A3 2-01	2.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A3 2-02	2.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A3 2-03	2.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A3 2-04	2.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A3 3-01	3.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A3 3-02	3.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A3 3-03	3.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A3 3-04	3.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A3 4-01	4.OG	3 Zimmer	20,21 m²	85,42 m²	105,63 m²		1.056,30 €
A3 4-02	4.OG	2 Zimmer	6,17 m²	53,01 m²	59,18 m²		591,80 €
A3 4-03	4.OG	4 Zimmer	15,06 m²	108,89 m²	123,95 m²		1.239,50 €
GESAMT			107,21 m²	1.689,90 m²	1.797,11 m²		18.256,55 €

Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
A4 0-01	EG	3 Zimmer	4,48 m²	70,55 m²	75,03 m²	26,45 m²	816,43 €
A4 0-02	EG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²	36,44 m²	1.113,40 €
A4 0-03	EG	4 Zimmer	4,50 m²	100,25 m²	104,75 m²	20,81 m²	1.099,53 €
A4 0-04	EG	3 Zimmer	4,50 m²	86,88 m²	91,38 m²	18,17 m²	959,23 €
A4 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A4 1-02	1.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A4 1-03	1.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A4 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	86,88 m²	90,48 m²		904,80 €
A4 2-01	2.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A4 2-02	2.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A4 2-03	2.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A4 2-04	2.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A4 3-01	3.OG	3 Zimmer	20,21 m²	85,44 m²	105,65 m²		1.056,50 €
A4 3-02	3.OG	2 Zimmer	6,17 m²	53,01 m²	59,18 m²		591,80 €
A4 3-03	3.OG	4 Zimmer	15,06 m²	109,05 m²	124,11 m²		1.241,10 €
GESAMT			91,06 m²	1.324,26 m²	1.415,32 m²		14.407,88 €





Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
A5 0-01	EG	3 Zimmer	4,48 m²	70,55 m²	75,03 m²	26,45 m²	816,43 €
A5 0-02	EG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²	36,44 m²	1.113,40 €
A5 0-03	EG	4 Zimmer	4,50 m²	100,25 m²	104,75 m²	20,81 m²	1.099,53 €
A5 0-04	EG	3 Zimmer	4,50 m²	86,88 m²	91,38 m²	18,17 m²	959,23 €
A5 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A5 1-02	1.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A5 1-03	1.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A5 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,60 m²	86,88 m²	90,48 m²		904,80 €
A5 2-01	2.OG	3 Zimmer	3,60 m²	70,55 m²	74,15 m²		741,50 €
A5 2-02	2.OG	4 Zimmer	4,50 m²	97,73 m²	102,23 m²		1.022,30 €
A5 2-03	2.OG	4 Zimmer	4,12 m²	100,25 m²	104,37 m²		1.043,70 €
A5 2-04	2.OG	4 Zimmer	3,60 m²	97,41 m²	101,01 m²		1.010,10 €
A5 3-01	3.OG	3 Zimmer	20,21 m²	85,44 m²	105,65 m²		1.056,50 €
A5 3-02	3.OG	2 Zimmer	6,17 m²	53,01 m²	59,18 m²		591,80 €
A5 3-03	3.OG	4 Zimmer	15,06 m²	109,05 m²	124,11 m²		1.241,10 €
GESAMT			91,06 m²	1.324,26 m²	1.415,32 m²		14.407,88 €

Wohnfläche 1.774,06 m²

24 Wohnungen

2 - Zimmer Wohnungen	12	Stk
3 - Zimmer Wohnungen	6	Stk
4 - Zimmer Wohnungen	6	Stk

Stellplätze (Haus B1 + B2)

Stellplätze Tiefgarage	18	Stk
Stellplätze Tiefgarage (abhängig)	2	Stk
Stellplätze Außen	7	Stk

Haus B2

Haus B1

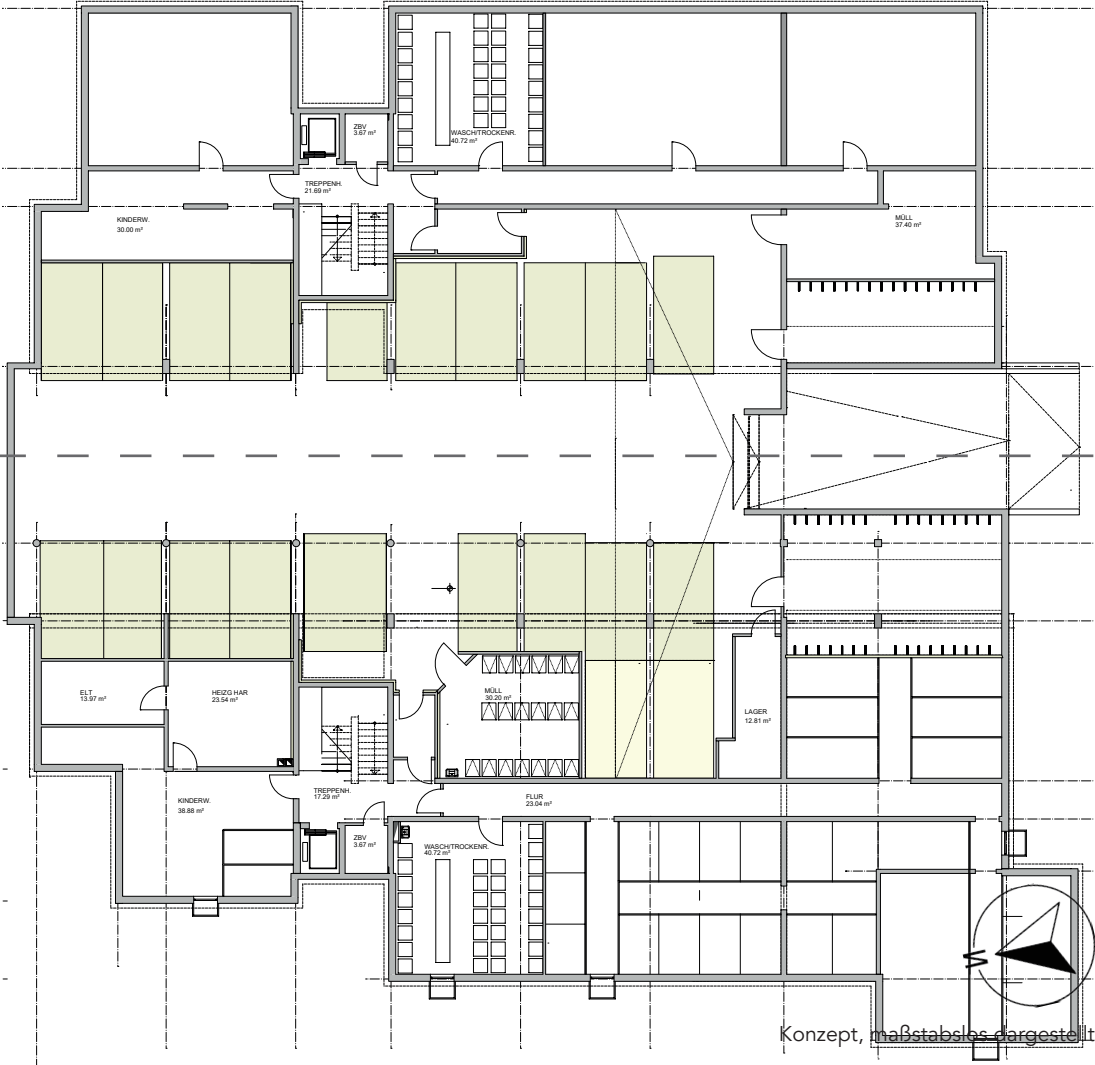


Haus B1 & B2 Tiefgarage

Haus B1 & B2 Tiefgarage

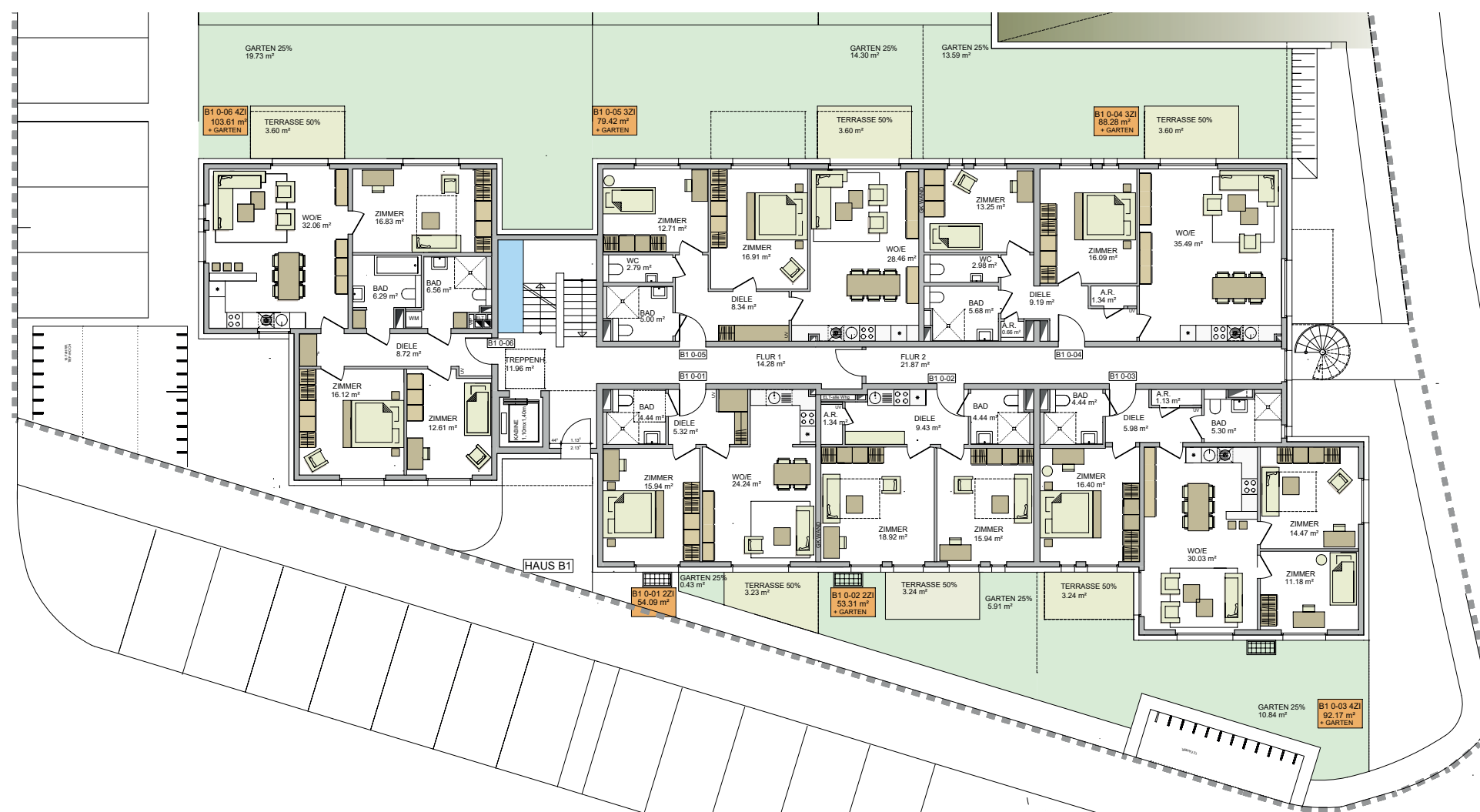
Haus B2

Haus B1



Konzept, maßstablos dargestellt

Erdgeschoss

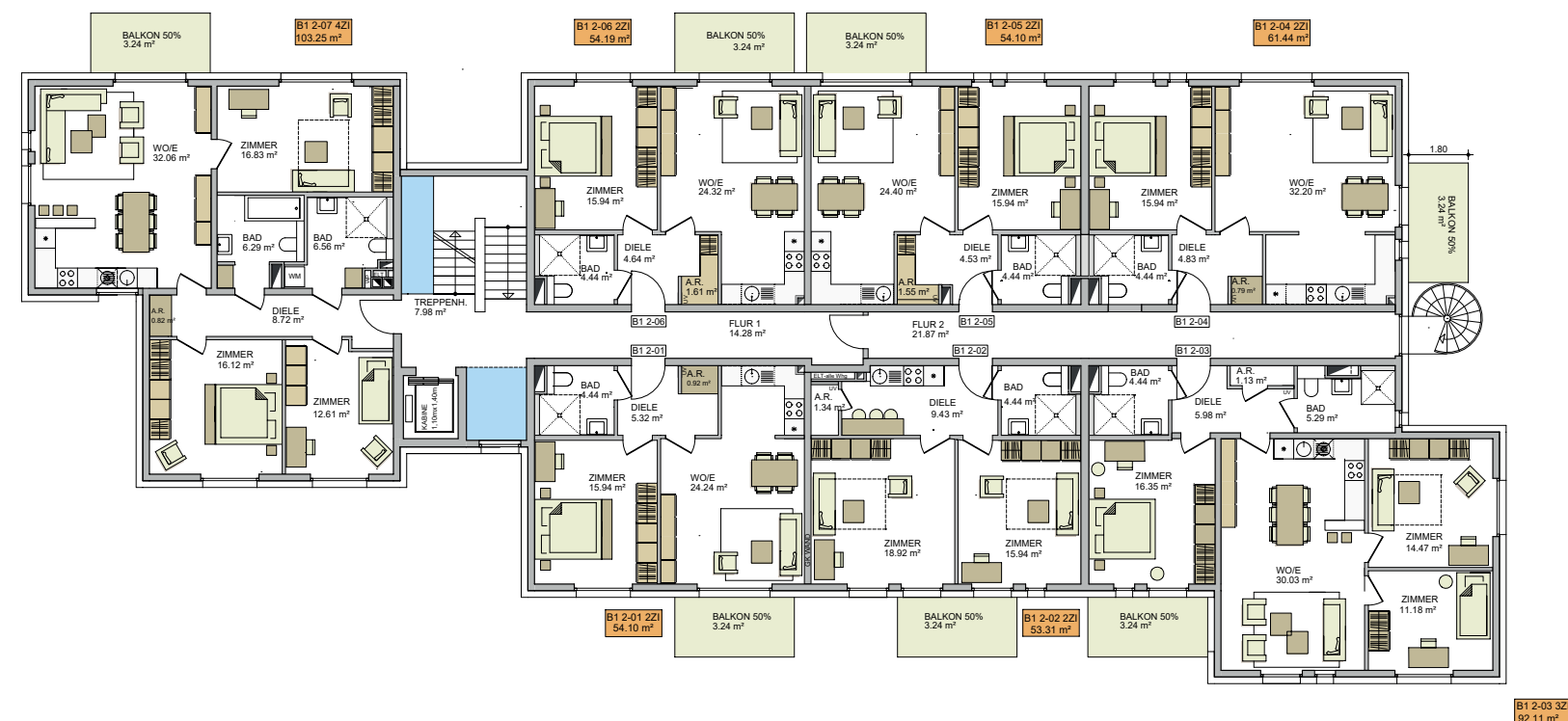


Konzept, maßstabslos dargestellt

1. Obergeschoss

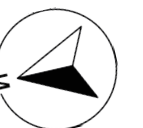
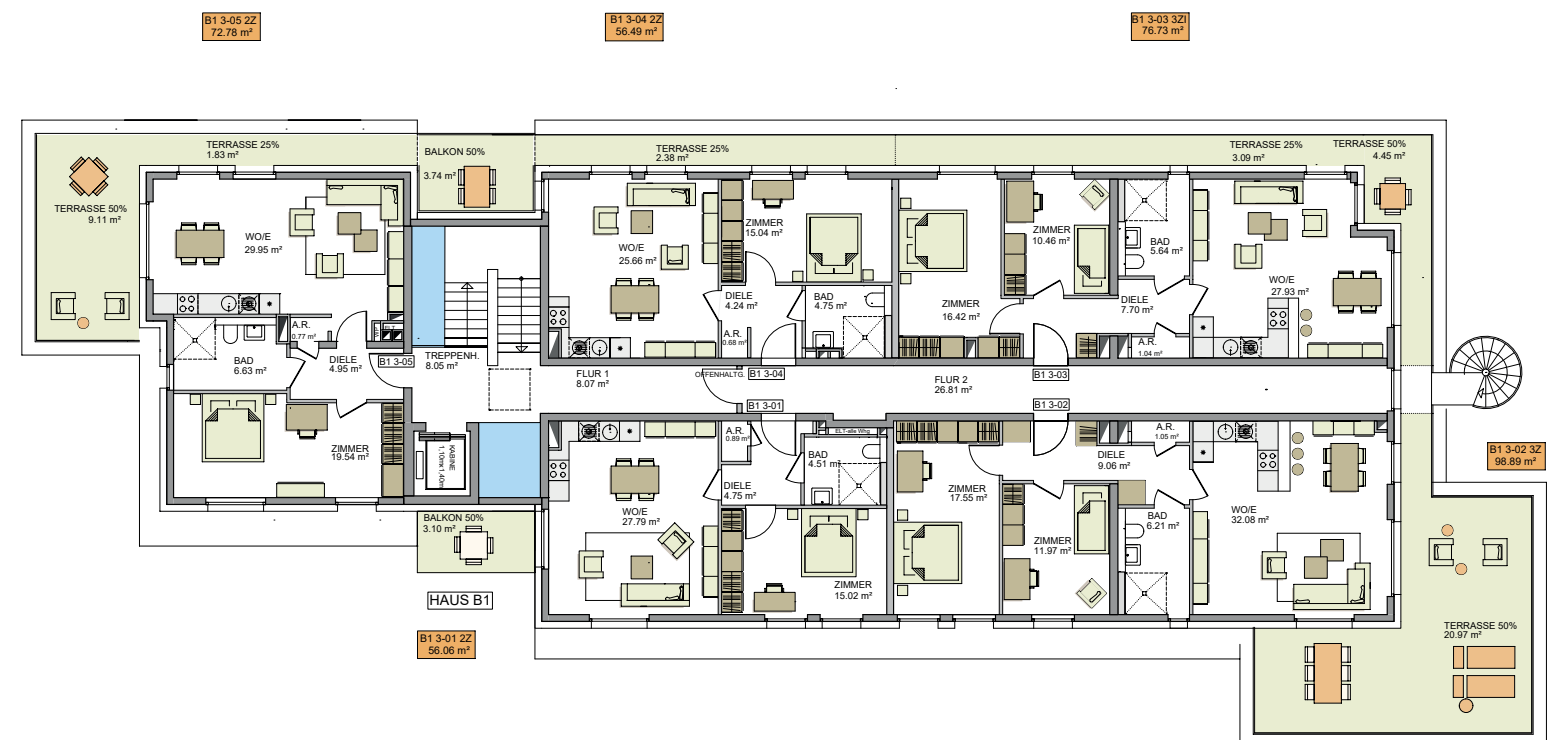


2. Obergeschoss



Konzept, maßstabslos dargestellt

Staffelgeschoss



Ansicht West



Ansicht Süd - Goltsteinstraße



Ansicht Ost



Ansicht Nord

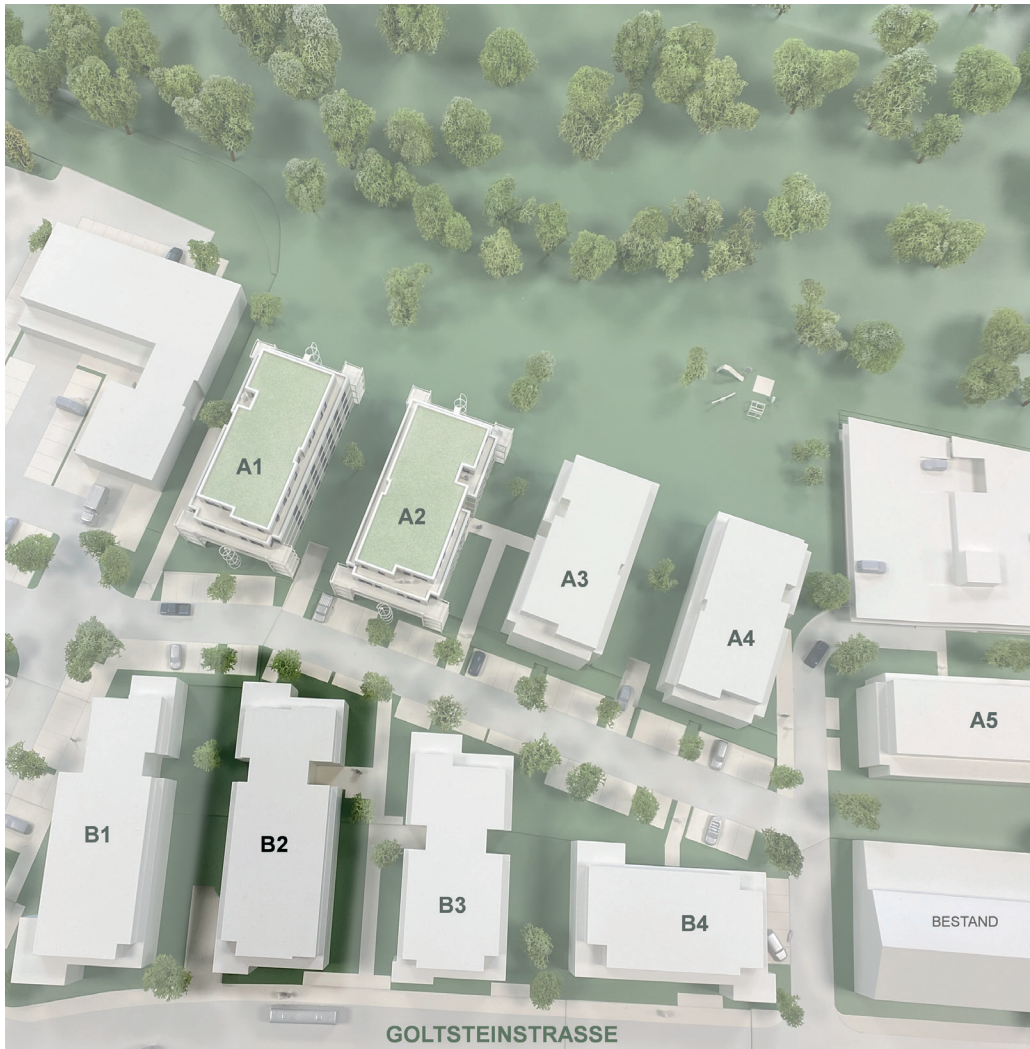


GoltsteinQuartier

Haus B1 - Eckdaten

Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
B1 0-01	EG	2 Zimmer	3,23 m²	50,86 m²	54,09 m²	0,43 €	541,98 €
B1 0-02	EG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²	5,91 €	547,88 €
B1 0-03	EG	4 Zimmer	3,24 m²	88,93 m²	92,17 m²	10,84 €	948,80 €
B1 0-04	EG	3 Zimmer	3,60 m²	84,68 m²	88,28 m²	13,60 €	916,80 €
B1 0-05	EG	3 Zimmer	3,60 m²	75,82 m²	79,42 m²	14,30 €	794,20 €
B1 0-06	EG	4 Zimmer	3,60 m²	100,01 m²	103,61 m²	19,73 €	1.036,10 €
B1 1-01	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	50,86 m²	54,10 m²		541,00 €
B1 1-02	1.OG	4 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B1 1-03	1.OG	4 Zimmer	3,24 m²	88,87 m²	92,11 m²		921,10 €
B1 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	84,68 m²	87,92 m²		879,20 €
B1 1-05	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	75,81 m²	79,05 m²		790,50 €
B1 1-06	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	100,00 m²	103,24 m²		1.032,40 €
B1 2-01	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,86 m²	54,10 m²		541,00 €
B1 2-02	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B1 2-03	2.OG	4 Zimmer	3,24 m²	78,87 m²	82,11 m²		821,10 €
B1 2-04	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	58,20 m²	61,44 m²		614,40 €
B1 2-05	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,86 m²	54,10 m²		541,00 €
B1 2-06	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,95 m²	54,19 m²		541,90 €
B1 2-07	2.OG	4 Zimmer	3,24 m²	100,01 m²	103,25 m²		1.032,50 €
B1 3-01	3.OG	2 Zimmer	3,10 m²	52,96 m²	56,06 m²		560,60 €
B1 3-02	3.OG	3 Zimmer	17,97 m²	80,92 m²	98,89 m²		988,90 €
B1 3-03	3.OG	3 Zimmer	4,75 m²	71,98 m²	76,73 m²		767,30 €
B1 3-04	3.OG	2 Zimmer	3,74 m²	52,75 m²	56,49 m²		564,90 €
B1 3-03	3.OG	2 Zimmer	9,11 m²	63,67 m²	72,78 m²		727,80 €
GESAMT			101,30 m²	1.662,76 m²	1.764,06 m²		17.717,55 m²





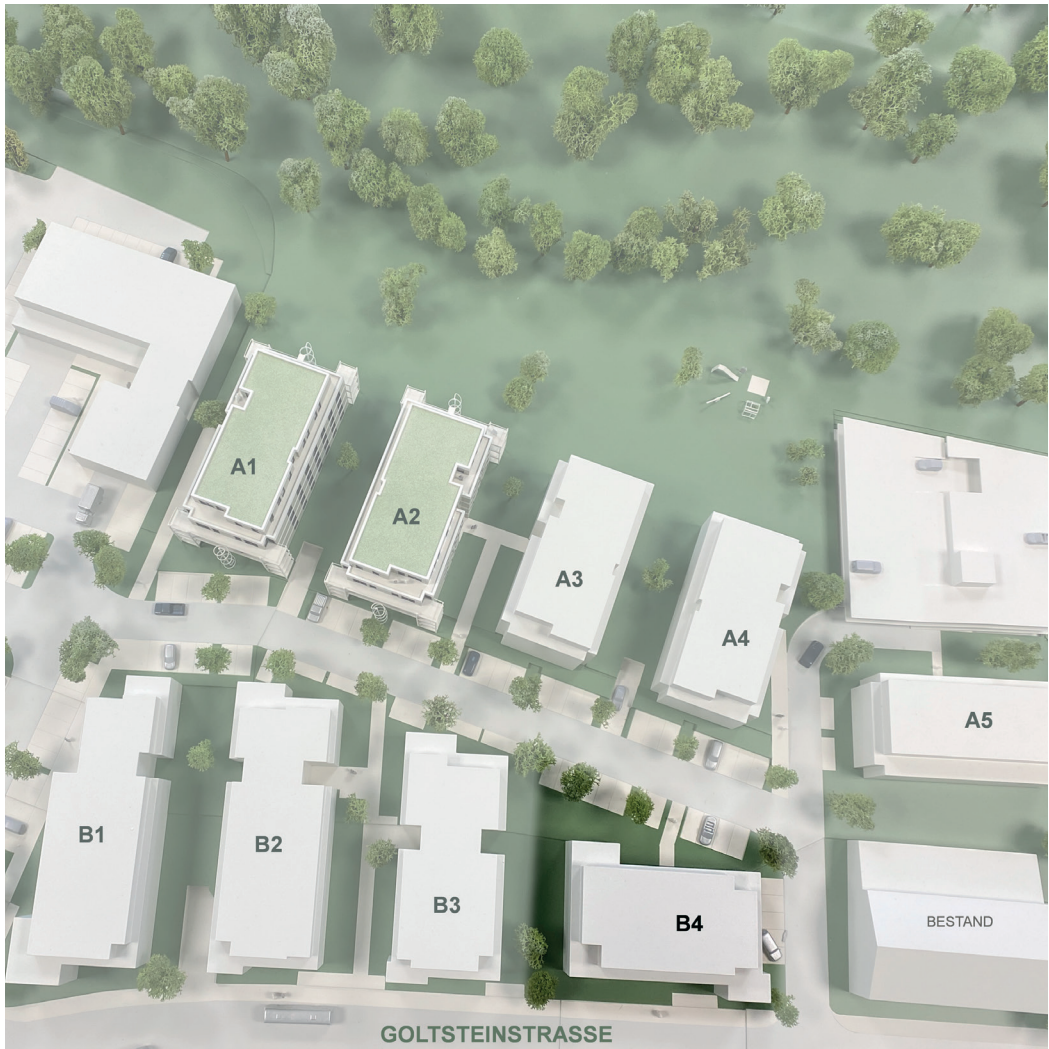
Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
B2 0-01	EG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²	9,38 €	564,55 €
B2 0-02	EG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²	7,42 €	551,65 €
B2 0-03	EG	2 Zimmer	3,52 m²	54,31 m²	57,83 m²		578,30 €
B2 0-04	EG	3 Zimmer	3,96 m²	78,24 m²	82,20 m²	13,22 €	855,05 €
B2 0-05	EG	3 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²	13,04 €	785,00 €
B2 0-06	EG	2 Zimmer	3,24 m²	55,39 m²	58,63 m²	8,20 €	586,30 €
B2 0-07	EG	3 Zimmer	3,60 m²	73,98 m²	77,58 m²		775,80 €
B2 1-01	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²		541,10 €
B2 1-02	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B2 1-03	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	54,31 m²	57,55 m²		575,50 €
B2 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	78,24 m²	81,48 m²		814,80 €
B2 1-05	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²		785,00 €
B2 1-06	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	55,39 m²	58,63 m²		586,30 €
B2 1-07	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	73,98 m²	77,22 m²		772,20 €
B2 2-01	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²		541,10 €
B2 2-02	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B2 2-03	2.OG	4 Zimmer	3,24 m²	54,31 m²	57,55 m²		575,50 €
B2 2-04	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	78,24 m²	81,48 m²		814,80 €
B2 2-05	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²		785,00 €
B2 2-06	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	55,39 m²	58,63 m²		586,30 €
B2 2-07	2.OG	4 Zimmer	3,24 m²	73,98 m²	77,22 m²		772,20 €
B2 3-01	3.OG	2 Zimmer	8,86 m²	47,44 m²	56,30 m²		563,00 €
B2 3-02	3.OG	3 Zimmer	5,93 m²	70,08 m²	76,01 m²		760,10 €
B2 3-03	3.OG	3 Zimmer	7,84 m²	62,35 m²	70,19 m²		701,90 €
B2 3-04	3.OG	2 Zimmer	6,53 m²	52,04 m²	58,57 m²		585,70 €
B2 3-03	3.OG	2 Zimmer	16,31 m²	78,54 m²	94,85 m²		948,50 €
GESAMT			114,87 m²	1.624,81 m²	1.739,68 m²		17.471,85 €

GoltsteinQuartier

Haus B3 - Eckdaten

Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
B3 0-01	EG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²	9,38 €	564,55 €
B3 0-02	EG	2 Zimmer	3,24 m²	56,67 m²	59,91 m²	7,42 €	617,65 €
B3 0-03	EG	2 Zimmer	3,52 m²	54,31 m²	57,83 m²		578,30 €
B3 0-04	EG	3 Zimmer	3,96 m²	78,24 m²	82,20 m²	13,22 €	855,05 €
B3 0-05	EG	3 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²	13,04 €	785,00 €
B3 0-06	EG	2 Zimmer	3,24 m²	55,39 m²	58,63 m²	8,20 €	586,30 €
B3 1-01	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²		541,10 €
B3 1-02	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B3 1-03	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	54,31 m²	57,55 m²		575,50 €
B3 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	78,24 m²	81,48 m²		814,80 €
B3 1-05	1.OG	3 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²		785,00 €
B3 1-06	1.OG	2 Zimmer	3,24 m²	55,39 m²	58,63 m²		586,30 €
B3 2-01	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,87 m²	54,11 m²		541,10 €
B3 2-02	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	50,07 m²	53,31 m²		533,10 €
B3 2-03	2.OG	4 Zimmer	3,24 m²	54,31 m²	57,55 m²		575,50 €
B3 2-04	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	78,24 m²	81,48 m²		814,80 €
B3 2-05	2.OG	2 Zimmer	3,24 m²	75,26 m²	78,50 m²		785,00 €
B3 2-06	2.OG	4 Zimmer	3,22 m²	74,00 m²	77,22 m²		772,20 €
B3 3-01	3.OG	2 Zimmer	5,00 m²	51,30 m²	56,30 m²		563,00 €
B3 3-02	3.OG	3 Zimmer	8,03 m²	67,98 m²	76,01 m²		760,10 €
B3 3-03	3.OG	3 Zimmer	9,14 m²	61,05 m²	70,19 m²		701,90 €
B3 3-04	3.OG	2 Zimmer	9,53 m²	49,04 m²	58,57 m²		585,70 €
GESAMT			91,00 m²	1.347,00 m²	1.438,00 m²		14.455,05 €





Wohnung		Zimmer	Balkon/Terrasse (Ansatz 50%)	Wohnfläche	Gesamtwohnfläche	Gartenfläche (Ansatz 25%)	Kaltmieten (10 €/m²/p.m.)
B4 0-01	EG	2 Zimmer	3,99 m²	70,12 m²	74,11 m²	9,38 €	764,55 €
B4 0-02	EG	2 Zimmer	3,99 m²	65,52 m²	69,51 m²	7,42 €	713,65 €
B4 0-03	EG	2 Zimmer	4,27 m²	63,56 m²	67,83 m²		678,30 €
B4 0-04	EG	3 Zimmer	4,71 m²	77,49 m²	82,20 m²	13,22 €	855,05 €
B4 0-05	EG	3 Zimmer	3,99 m²	74,51 m²	78,50 m²	13,04 €	785,00 €
B4 1-01	1.OG	2 Zimmer	3,99 m²	70,12 m²	74,11 m²		741,10 €
B4 1-02	1.OG	2 Zimmer	3,99 m²	59,32 m²	63,31 m²		633,10 €
B4 1-03	1.OG	2 Zimmer	3,99 m²	63,56 m²	67,55 m²		675,50 €
B4 1-04	1.OG	3 Zimmer	3,99 m²	77,49 m²	81,48 m²		814,80 €
B4 1-05	1.OG	3 Zimmer	3,99 m²	74,51 m²	78,50 m²		785,00 €
B4 2-01	2.OG	2 Zimmer	3,99 m²	70,12 m²	74,11 m²		741,10 €
B4 2-02	2.OG	2 Zimmer	3,99 m²	69,32 m²	73,31 m²		733,10 €
B4 2-03	2.OG	4 Zimmer	3,99 m²	63,01 m²	67,00 m²		670,00 €
B4 2-04	2.OG	2 Zimmer	3,99 m²	77,49 m²	81,48 m²		814,80 €
B4 2-05	2.OG	2 Zimmer	3,99 m²	74,51 m²	78,50 m²		785,00 €
B4 3-01	3.OG	2 Zimmer	9,20 m²	55,10 m²	64,30 m²		643,00 €
B4 3-02	3.OG	3 Zimmer	6,30 m²	69,71 m²	76,01 m²		760,10 €
B4 3-03	3.OG	3 Zimmer	8,65 m²	61,54 m²	70,19 m²		701,90 €
GESAMT			85,00 m²	1.247,00 m²	1.322,00 m²		13.295,05 €



Konzept, Modellfoto, Vogelperspektive

Jährlicher Mietertrag

Mietertrag Hausreihe A1-A5

Wohnungen Hausreihe	A1-A5	-	8.222 m ²	-	986.628 €	(ca. 10 € / m ²)
Stellplätze Tiefgarage	A1-A4	-	56 Stk.	-	33.600 €	(ca. 50 € / m ²)
Stellplätze Außen	A1-A4	-	30 Stk.	-	10.800 €	(ca. 30 € / m ²)
Stellplätze Parkdeck	A5 (3/4 Halb-Ebenen)	-	34 Stk.	-	16.320 €	(ca. 40 € / m ²)
					1.047.348 €	

Mietertrag Hausreihe B1-B4

Wohnungen Hausreihe	B1-B4	-	6.274 m ²	-	752.844 €	(ca. 10 €/m ²)
Stellplätze Tiefgarage	B1-B2	-	18 Stk.	-	10.800 €	(ca. 50 €/m ²)
Stellplätze Außen	B1-B4	-	21 Stk.	-	5.040 €	(ca. 30 €/m ²)
Stellplätze Parkdeck	B3-B4 (3/4 Halb-Ebenen)	-	69 Stk.	-	13.120 €	(ca. 40 €/m ²)
					802.164 €	

Gesamtertrag

1.849.512 €

Baubeschreibung

Bauvorhaben

Neubau von 9 Mehrfamilienhäusern
Goltsteinstraße, 52459 Inden

Bauträger

HABITAT-Flexwohnen-GmbH
Goethestraße 5, 52064 Aachen

Architekt

Manstein Architekten
Mariabrunnstr. 19, 52064 Aachen

Allgemeines

Das Baugrundstück liegt in der
Goltsteinstraße
52459 Inden.

Der Gebäudekomplex ist der erste Abschnitt eines Wohngebietes, welches 9 Gebäude beinhaltet. Der erste Abschnitt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser, Haus A1 und Haus A2, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 29 PKW Stellplätzen und 46 Fahrradstellplätzen errichtet werden. Haus A1 und A2 sind spiegelbildlich geplant

und umfassen jeweils 19 Wohnungen in den Größen von 74 bis 124 m² – also gesamt 38 Wohnungen. Die Gebäude bestehen aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Staffelgeschoss, Nebenräume sind im Untergeschoss untergebracht. Die Technik ist im UG Haus A1 geplant und versorgt beide Häuser.

Die Eingangshöhe beider Gebäude liegt ca. 1,30 m über Niveau der inneren Erschließungsstraße. Die Häuser werden gem. BauO NRW §49 bzw. DIN 18040-2 barrierefrei (ausgenommen Anforderungen „R“) ausgeführt.

Evtl. Auflagen aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung sind ebenfalls Bestandteil der Baubeschreibung.

Die Erschließungsstraße einschl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen wird derzeit als „Baustraße“ erstellt und soll bis zum Ende der gesamten Baumaßnahme fertig gestellt sein.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die gemeinsame Erschließungsstraße (ALDI, Goltsteincenter, Wohnbebauung) am linken Grundstücksteil.

Die Gebäude werden entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung erstellt.

Stand der Technik

Die Erstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen dem Stand der Technik.

Die Ausführung erfolgt nach der Baugenehmigung, den anerkannten Regeln der Technik, des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung und den entsprechenden Vorschriften dieser Baubeschreibung sowie der Werk- und Detailplanung des Architekten und der Fachingenieure. Die geltenden DIN-Vorschriften sind maßgebend soweit nicht Einschränkungen durch Art der Nutzung sinnvoll oder erforderlich sind.

Balkon- und Terrassenaustritte werden als barrierearme Ausgänge in Anlehnung an die DIN 18040 ausgeführt, danach sind untere Türanschläge zu vermeiden.

Die technischen Regeln des Dachdeckerhandwerks, die DIN 18195, Teil 9 (Mindestanschlusshöhe für Abdichtungen von 15 cm) und die Regeln für Dächer mit Abdichtungen (in Verbindung mit Drainrosten, Mindestanschlusshöhe für Abdichtungen 5 cm) sind daher mit DIN 18040 nicht in Einklang zu bringen.

Die Baubeschreibung ist nur gültig mit den dazugehörigen Entwurfszeichnungen M 1:100 der Baugenehmigung mit allen dazugehörigen Auflagen.

Ausführung

Abweichende Ausführungen, soweit diese technisch bedingt sind und keine wesentliche Qualitätsminderung darstellen sowie Änderungen durch Auflagen der baubehördlichen Genehmigung bleiben vorbehalten.

Die Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften. Sie werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt.

Bei den in der Baubeschreibung benannten Produkten mit Herstellerangaben kann es zu abweichenden Ausführungen kommen. Die benannten Produkte sind als verbindliche Ausführungsqualitäten benannt. Falls es zu einer anderweitigen Ausführung kommen sollte, so sind die einzubauenden Produkte unbedingt gleichwertig oder in besserer Qualität einzubauen.

Die Bauausführung sowie die Maße können geringfügig von den Bauzeichnungen abweichen.

Die exakten Maße für Einrichtungen, wie z.B. Einbauküchen, Einbaumöbel etc. sind aus diesem Grunde nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten vor Ort zu prüfen. Aus Gründen der Sicherheit darf die Baustelle nur nach Abstimmung mit und Genehmigung durch den Bauherrn betreten werden.

Ein SiGeKo – Koordinator betreut die gesamte Baumaßnahme.

Erdarbeiten

Das Baugebiet befindet sich auf einem ehemaligen Fabrikgelände. Der Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des überschüssigen Bodens wird nach Auflagen der zuständigen Behörden entsorgt. Sicherung der Baugrubenböschungen während der Bauzeit. DIN- und fachgerechte Baugrubenverfüllung mit zugelassenem Recyclingmaterial und Mutterboden nach Fertigstellung der Tiefgarage/ des Kellergeschosses.

Rohbauarbeiten

Tragende Bodenplatte, Fundamente und Kellerboden aus Stahlbeton nach Zeichnung und statischen Erfordernissen, unter Berücksichtigung der Auflagen aus dem Bodengutachten, auf einer Sauberkeitsschicht betoniert, in wasserundurchlässigem Beton, gemäß DIN EN 206-1 und DIN 1045-2, mit einer Gewährleistung für die Dichtigkeit von 10 Jahren. Arbeits- und Anschlussfugen nach abdichtungstechnischer Fachplanung. Kelleraußenwände aus bewehrtem, wasserundurchlässigem Beton wie Bodenplatte und nach Statik. Nicht tragende Kellerwände als Mauerwerk, ca. 11,5 cm dick, nicht geputzt (Abtrennung der einzelnen Abstellräume mittels Kellergittern). Tragende Wände im Kellergeschoss aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein mit Fugenglattstrich.

Tragende Außenwände und Innenwände in allen Geschossen aus Stahlbeton oder Kalksandstein, 17,5 cm oder 24 cm dick, nach statischen Erfordernissen. Außenfassade mit Dämmung aus Mineralwolle-Lamellendämmplatten A1 WLG 035, Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis.

Nicht tragende Wohnungstrennwände in allen Geschossen aus Stahlbeton oder Kalksandstein 24 cm dick oder in Trockenbau nach schallschutztechnischen Erfordernissen. Innenwände werden aus 11,5 cm dicken Kalksandsteinen oder aus Trockenbau hergestellt - siehe Beschreibung Trockenbau.

Keller-, Erd- und Obergeschossdecken in Stahlbeton nach Statik und den gültigen DIN-Vorschriften des Schall- und Wärmeschutzes. Kragplatten aus Stahlbeton in zum Teil entkoppelter Ausführung (ISO-Körbe o. glw.).

Geschosstreppen in Stahlbeton, schallentkoppelt. Podeste aus Stahlbeton mit Trittschalldämmung oder in schallentkoppelter Ausführung nach den Anforderungen des Schallschutzes und nach Statik.

Dachdeckerarbeiten

Rinnen und Fallrohre in vorbewittertem Rheinzink, mit allen Form- und Anschlußstücken. Standrohre für Fallrohre aus LORO-Stahlrohren mit Steckmuffe, mind. 100 cm hoch. Flachdachbereiche als Warmdach, mit Bitumendampfsperre, mit Polystyrol-Hartschaumdämmung, zum Teil mit Gefälle, Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis, Dachabdichtung mit PVC-P-NB Dachabdichtungsbahn, mit Schutzbahn und Abstrahlschicht aus Rheinkies, mit systemgebundenen und DIN-gerechten Wand- und Dachanschlüssen. Dachbegrünung, wo gefordert bzw. Platz (mit entsprechendem Dachaufbau).

Balkone und Dachterrassen

Terrassen- und Dachflächen zum Teil als Warmdach wie vor beschrieben, Balkone mit thermischer Trennung ohne Wärmedämmung, mit DIN-gerechter Entwässerung. Flachdachbereiche mit Auflast aus Basalt- oder Kiesschüttung. Balkon- und Terrassenbeläge aus geschliffenen Betonsteinplatten 40x40 cm, im Splittbett, auf einer Schutz- und Drain-Bahn verlegt, einschließlich Entwässerungsroste vor den bodentiefen Fensteranschlüssen.

Balkon- und Terrassenaustritte werden als barrierefreie Ausgänge in Anlehnung an die DIN 18040 ausgeführt, danach sind untere Türansläge zu vermeiden. Die technischen Regeln des Dachdeckerhandwerks, die DIN 18195, Teil 9 (Mindestanschlusshöhe für Abdichtungen 15 cm) und die Regeln für Dächer mit Abdichtungen (in Verbindung mit Drainrosten, Mindestanschlusshöhe für Abdichtungen 5 cm) sind daher mit DIN 18040 nicht in Einklang zu bringen.

Alternativ kommen fertig beschichtete Sichtbetonbalkonplatten zur Ausführung.

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird als zentrale Warmwasserheizung mit einer Heizzentrale im KG ausgeführt. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, in Verbindung mit einer gasbetriebenen Brennwerttherme. Wenn erforderlich, befindet sich die Gasbrennwerttherme in der Heizzentrale und erhält eine Abgasführung bis über das Dach. Die Gasbrennwerttherme dient der Wärmeerzeugung, für die durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht abgedeckten Heiz- und Warmwasserlasten. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen entsprechenden Erfordernissen dimensionierten Wasserspeicher und Zirkulationsleitungen.

Fußbodenheizung in allen Wohnungen nach Heizlastberechnung und nach Stand der Technik. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach Heizkostenverordnung. Weitere Allgemeinbereiche und Kellerräume werden nicht beheizt.

Die Verbrauchszähler für die Wärmeversorgung sind durch die Eigentümergeinschaft bei der Abrechnungsgesellschaft zu mieten, die erforderliche Montagevorrichtung wird bauseits vorgeordnet. Die Fußbodenheizung wird je Wohnung gezählt (Wärmemengenzähler).

Wohnraumbelüftung

Die Wohnungen erhalten Schalldämmlüfter im Blendrahmen der Kunststofffensterprofile, gemäß DIN Vorschriften.

Innenliegende Bäder und WC's erhalten elektrische Lüfter mit Feuchtigkeitssensor, die Lüfter laufen in der Stufe 1 im Dauerbetrieb, Schaltung Stufe 2 mit Nachlaufrelais.

Sanitäre Installation

Entwässerungsleitungen in Schallschutzrohr Fabrikat Rehau oder glw. Kalt-, und Warmwasserleitung in Kupfer- / Edelstahl- oder Aluverbundrohr. Entwässerung nach DIN und technischen Vorschriften. Anschluss an das öffentliche Kanalsystem einschließlich Niederschlagswasser. Entwässerungsrohre unterhalb der Kellerdecke. Grundleitungen in PVC-Rohren mit entsprechender Nennweite gemäß Berechnungen des Fachplaners.

Die Darstellung in der Ausführungsplanung ist auf die Anzahl der Sanitärobjekte vorrangig. In Bädern und WCs werden die Größen der Waschtische angepasst auf die jeweilige Raumsituation. Spiegel über den Waschtischen sind nicht enthalten.

Sanitärobjekte weiß, Fabrikat Ideal Standard Connect Air.

Wandtiefspül-WC mit Deckel, mit UP-Spülkasten und weißer Betätigungsplatte, mit WC-Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt, Fabrikat Keuco Serie City 2.

Der Standard Waschtisch Bad 60x46 cm, mit verchromtem Flaschensiphon mit Tauchrohr, Grohe Smart Einhand-Waschtischbatterie, mit Ablaufgarnitur. Ein Handtuchhalter 2-tlg verchromt Fabrikat Keuco Serie City 2.

Gefliestes Duschelement, bodengleich, Größe mind. 100x100 cm, bzw. gemäß Ausführungsplanung, mit Mittelablauf. Grohe Smart Einhand-Brausebatterie, Brausegarnitur mit Handbrause, 2-strahlig, Wandstange 90 cm und Brauseschlauch 150 cm.

Die Installationen der Bäder werden als Vorwandinstallationen durchgeführt und auf das Bad abgestimmt. Brüstungen als Gipskartonvorsatzschale auf DIN-gerechter Unterkonstruktion, teilweise mit Ablagen.

Elektrotechnik

Ausführung nach VDE-Richtlinien und gültigen DIN-Vorschriften. Die Anzahl der Steckdosen und Brennstellen werden nachfolgend beschrieben.

Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm (außer Kellergeschoss/Tiefgarage), Fabrikat Merten, System M-Plan oder gleichwertiges Fabrikat, Farbe polarweiß glänzend.

Fernsehanschluss als TV-Satanlage für alle Wohnungen, mit Antennendosen in den Wohn- und Schlafräumen, einschließlich TV-Dosen und betriebsfertiger Verkabelung. SAT Receiver sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Kellerräume in Kabel-Aufputzinstallation mit Kunststoffrohr. Abstellkeller der Wohnungen mit jeweils einer FR-Steckdose und einer Deckenbrennstelle in Ausschaltung, mit Schiffsarmatur und Leuchtmittel. Flurbereiche Langfeldleuchte mit LED-Leuchtmittel, Steuerung über Bewegungsmelder.

Tiefgarage mit ausreichender Ausleuchtung durch Langfeldleuchten mit LED-Leuchtmittel, Schaltung mit Bewegungsmeldern. Notausgangsleuchte gemäß Auflagen Brandschutzkonzept. 16AP Stromanschluss für TG-Toranlage.

Treppenhaus mit Klingelsprechanlage, mit Taster an der Haustüre und Summer im Wohnungsflur. Einzelwohnungen mit Klingelknopf neben der Hauseingangstür und Gong im Flur- / Diehlenbereich. Neben der Haustüranlage ein Anschluss für eine Außenbeleuchtung mit Wandleuchten BEGA 220645.

Treppenhaus mit ausreichenden Wand- oder Deckenbrennstellen, mit RZB-Leuchten 211344.002.19/60W, Schaltung über Bewegungsmelder, geschossweise.

Außenanlagen mit ausreichender Beleuchtung gemäß DIN EN 12464-1d, jedoch mind. 20 Lux., mit RZB Standleuchten 611876.0031, Höhe 110 cm, mit LED-Leuchtmittel. Steuerung mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Zuleitungen aus dem HA-Raum mit Erdkabel in Schutzrohr.

Kochecke, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Mikrowelle.

Aufenthaltsraum, 2 Brennstellen mit Serienschaltung, 4 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 2 TV-Dosen, 1 UP-Dose als Leerdose mit Zugdraht für Telefon, 1 Raumthermostat mit Anschluß in den FH-Verteiler.

Bad, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Raumthermostat mit Anschluß in den FH-Verteiler.

Terrasse/Balkon, 1 Außenbrennstelle mit Außenleuchte IP54 Trio Yangtze 228260142, mit LED-Leuchtmittel, Ausschaltung im Wohnzimmer mit Kontrollleuchte. 1 FR-Steckdose geschaltet, mit Kontrollleuchte.

Eingangsbereich, Taster für Türöffner und Sprechanlage, Klingel oder Gongton.

Elektro-UP-Verteiler mit allen Sicherungsautomaten für die Wohnung und UP-Verteiler für Medienanschlüsse im Eingangsbereich der Wohnung, gemäß Ausführungsplanung des Architekten.

Jede Wohnung erhält in den Aufenthaltsräumen und im Fluchtwegbereich (Flur/Diele) akustische Rauchmelder.

Fenster und Fenstertüranlagen

Blendrahmenfenster aus Kunststoffprofilen mit RAL-Gütezeichen, 3-Scheiben Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, Schallschutzklassen entsprechend dem Schallschutzgutachten, Fenster außen im RAL-Farbtönen grau oder anthrazit, innen weiß, mit Dreh- und Kippflügel sowie Festverglasungen. Fensterbeschläge nach DIN EN1627. Absturzsichere Verglasung als TRAV-Verglasung.

Alle Wohnungsfenster erhalten Alu-Außenjalousien mit Elektrischerbedienung. Das Fenster für den zweiten Rettungsweg erhält eine zusätzliche Handkurbel.

Außenfensterbänke aus Aluminium, pulverbeschichtet, im Farbton der Fenster. Bei Balkon- und Terrassentüren werden die Austritte an das Folienverbundsystem der Dachabdichtung angeschlossen. Bodentiefe EG-Fenster erhalten keine Fensterbänke, jedoch ein Anschlussprofil zur Abdichtung.

Innenfensterbänke für gemauerte Brüstungen in allen Wohnungen in Mikro Carrara hellgrau/weiß, 20 mm dick, 10 mm Überstand, Kanten poliert und gefasst. Haustüranlage aus beschichteten, thermisch getrennten Alu-Profilen, Farbe im RAL Farbton grau oder anthrazit, wie Kunststofffenster. Haustüre mit Edelstahlbeschlag als Rohrstange außen. Bodenfeststeller und Obentürschließer, PZ-Schloss mit Mehrfachverriegelung und Antipanikbeschlag.

Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände DIN 4103-1, 10 cm dick, beidseitig doppelt Gipskarton beplankt, Zwischenraum mit 40 mm dicker Schallschutzdämmung. Sichtseite Q2 gespachtelt.

WC- und Waschtischträger als Vorwandinstallation, Verkleidung aus Metallständer-Vorsatzschale mit doppelter Gipskartonbeplankung. Höhe ca. 120 cm über Fertigfußboden.

Schlosserarbeiten

Geländer der Geschosstreppen als Flachstahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben, örtlich lackiert, mit seitlichem Handlauf aus Edelstahl. Konstruktion kraftschlüssig am Stahlbeton-Treppenlauf befestigt.

Balkoneinfassung aus gekantetem Stahlblech in Stärke des Bodenaufbaus, oben mit 20 mm Rückkantung, Balkongeländer aus Flachstahlprofilen mit Lochblechfüllung in Teilbereichen und aufgesetztem Handlauf, von außen auf die Balkoneinfassung angeschweißt oder aufgeschraubt. Gesamte Konstruktion feuerverzinkt und pulverbeschichtet im RAL-Farbton der Fenster. Oder es kommen fertig beschichtete Sichtbetonbalkonplatten zur Ausführung.

Garagen-Sektionaltor mit Lüftungsschlitzen aus stranggepressten Aluminium-Rohrprofilen, Kämpfer und Sprossen mit beliebiger Feldeinteilung, Torfüllung aus Streckmetallgitter, Oberfläche im RAL-Farbton pulverbeschichtet. Tor innen/ausen mit Fingerklemmschutz und unterer EPDM Bodendichtung, Torantrieb mit Zahnriementechnik als Deckenmontage, mit Schnellentriegelung, mit unterer Sicherungsleiste für Hindernisse, mit einstellbarem automatischem Torzulauf. Steuerung von aussen mit Schlüsselschalter, von innen mit Zugschnur oder Taster. Als Sonderwunsch auch mit Mehrkanal-Handsender aufrüstbar.

Innenputzarbeiten

Wand- und Deckenputz einlagig als Gipsputz einschließlich Treppenhaus. Gipskartonwände mit gespachtelter Oberfläche. Alle Wand- und Deckenflächen Mindestanforderung an die Oberfläche Q2.

Ecken und Kanten im Wand- und Deckenputz mit verzinkten Eckschutzschienen nach Erfordernis. Ecken bei Gipskartonarbeiten mit Eckschoner.

Decken in Bädern, WC's, Küchen und untergeordneten Räumen werden nach Erfordernis bei Installationen unter der Decke als glatte Gipskartondecke abgehängt. Die Abhängung kann bis zu einer lichten Höhe von 230 cm erfolgen. Abhängung von Teilbereichen in Aufenthaltsräumen durch Verziehen von Leitungen auf eine lichte Höhe von mindestens 230 cm in architektonischer Abstimmung auf den Wohnungszuschnitt und gemäß Haustechnik-Fachplanung.

Installationsschächte für Steigleitungen, Zähler und Absperrvorrichtungen werden in Ecken oder Vorsatzschalen durch den Fachplaner geplant und mit Gipskarton verkleidet, ohne Anrechnung bzw. Abzug auf die Nutzfläche / Wohnfläche.

Außenputzarbeiten WDVS

Dämmung aus Mineralwolle-Lamellendämmplatten A1 WLG 035, Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis, mit Armierungsgewebe und Armierungsmörtel, Oberputz als mineralischer Scheibenputz, Korn 2mm, weiß oder heller Farbton, mit allen erforderlichen Eckschutz-, An- und Abschlussschienen.

Teilflächen in der Fassade werden mit senkrechten oder waagerechten Bossenstreifen und farbig abgestimmtem Putz, gemäß Entwurfsplanung, abgesetzt.

Wärme gedämmte Sockelflächen mit 2-lagigem, gefilztem Zementputz, einschließlich Sockelanstrich und horizontaler Feuchtigkeitssperre.

Estrich- und Beschichtungsarbeiten

Schwimmender Estrich nach DIN oberhalb der Keller-, Erd- und Obergeschossdecken gemäß bautechnischen Nachweisen für Schall- und Wärmeschutz.

Kellergeschoss mit Zementestrich auf Trennlage in allen Räumen.

Tiefgarage mit 2-Komponenten OS8 Bodenbeschichtung, mit allen DIN-gerechten Wandanschlüssen. Der Belag in der Tiefgarage muss einer regelmäßigen Pflege- und Prüfungswartung unterzogen werden, daher muss ein entsprechender Wartungsvertrag abgeschlossen werden.

Bodenbelagsarbeiten

Wohnräume, Schlafräume und Küchenbereiche aus PVC Designboden. Oberfläche und Abmessungen in Schiffsbodenoptik auf Basis einer phototechnischen Reproduktion mit transparenter Nutzschicht und werkseitig aufgebracht Polyurethan-Vergütung, fachgerecht auf dem vorbereiteten Estrich vollflächig verklebt. Wandabschluß mit PVC-Kernsockelleisten, Farbe weiß, ca. 60 mm hoch, mit Spezialstahlstiften in den Wänden befestigt.

Fliesenarbeiten

Badezimmer/WC, Wand- und Bodenfliesen nach Bemusterung, Materiallistenpreis 25,00 €/qm. inkl. MwSt.

Im Bereich von Installationsgegenständen Fliesenhöhe ca. 120 cm. Im Duschbereich Fliesenhöhe ca. 210 cm. Die nicht gefliesten Wände erhalten eine Sockelfliese mit dauerelastischer Versiegelung zum Bodenanschluss.

Natursteinarbeiten

Podeste und Geschosstreppen werden in Naturstein, nach Vorgabe des Architekten, mit entsprechendem Unterbau ausgeführt. Treppenhaus in entkoppelter Ausführung nach statischen Erfordernissen. Im Eingangspodest wird eine Sauberlaufzone als Matte, farblich auf den Belag abgestimmt, eingebaut. Umlaufender Sockel, schallentkoppelt, zum Bodenbelag hin dauerelastisch versiegelt.

Eingangsflur und Geschosflure Bodenbelag aus großformatigen Feinsteinzeugfliesen im Dünnbett verlegt, farblich auf den Naturstein abgestimmt. Umlaufender Sockel aus Fliesen oder Naturstein, zum Bodenbelag hin dauerelastisch versiegelt.

Innentüren

In allen Geschossen Wohnungseingangstüren mit Holz- oder Stahlumfassungszarge für überfälzte Türblätter. Türblatt als Volltür Oberfläche Weißlack, Klimaklasse 3, WK II, mit 3-fach Verriegelung, mit eingebautem Spion und absenkbarer Bodendichtung, Schallschutz 35 dB. Drücker/Knopf als Sicherheits-Wechselkombination in Edelstahl, mit Sicherheits-Schutzrosette für Zylinderschloss.

Innentürzargen als Holzumfassungszarge mit Futter und Bekleidung und Hohlkammerdichtung, für überfälzte Türblätter. Türblätter mit Röhrenspankerneinlage, Oberfläche Weißlack, mit Buntbartschloss. Drückergarnitur Edelstahl-Rundform mit Rosetten.

Stahlblechtüren im Kellergeschoß und in der Tiefgarage mit System-Eckzarge als MZ, T30 oder T30-RS Türelement, gemäß Brandschutzkonzept, mit Profilzylinderschloss und Edelstahl-Drückergarnitur bzw. Edelstahl-Drücker/Knopf Wechselgarnitur, Oberfläche beschichtet.

Malerarbeiten

Wohnungen: Anstrich der Deckenflächen mit weißer, waschfester Dispersionsfarbe. Alle Wandflächen werden mit Raufaser, Mittelkorn, tapeziert und mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Treppenhaus: Anstrich der Treppenläufe, der Podeste und Deckenflächen mit weißer, waschfester Dispersionsfarbe. Wandflächen mit Kunststoffstrukturputz, Korngröße bis 1,5 mm, Farbton weiß.

Lackierarbeiten: alle Stahlteile im Innenbereich wie Türzargen, Geländer, Stahlwinkel, usw. werden angeschliffen, grundiert und deckend mit Kunstharzlack seidenmatt lackiert, Farbton gemäß gestalterischen Vorgaben und nach RAL-Farbkarte. Alle Stahlteile im Außenbereich werden in feuerverzinkter Ausführung geliefert und montiert und erhalten keinen Anstrich.

Aufzugsanlage

Maschinenraumloser Personenaufzug. Getriebeloser Synchronantrieb für extrem ruhige Aufzugsfahrten, umweltfreundlich und energiesparend. Tragfähigkeit mind. 480 kg für 6 Personen und Rollstuhl geeignet, gemäß den technischen Vorschriften und TÜV-Abnahme. Aufzugsschacht in Stahlbeton mit Halfenschienen zur Verankerung der Konstruktion.

Ausstattung der Aufzugskabine: Spiegel und Edelstahlhandlauf an der Stirnwand, Kabinen-Steuerungspaneel mit Drückern an der Seitenwand. Seitenwände kunststoffbeschichtet (Laminat), Farbe nach Wahl. Deckenbeleuchtung mit modernen LED-Spots. Bodenbelag in Anpassung an das Treppenhaus mit Naturstein oder Feinsteinzeug.

Außenanlagen

Verfüllung der Baugrube und aller Arbeitsräume mit setzungsfreiem Füllmaterial.

Verlegung aller Grund- und Anschlussleitungen mit den erforderlichen Kontroll- und Revisionsschächten, bis an den öffentlichen Kanalanschluss.

Hauszuwegungen und Stellplatzbefestigung mit Betonsteinpflaster, Farbe anthrazit oder betongrau, Größe 20x20x8 cm, Einfassung der Pflasterflächen mit Kantensteinen auf einem DIN-gerechten Unterbau.

Terrassenbeläge aus geschliffenen Betonsteinplatten, in Splittbett verlegt, mit Betonrückenstütze als seitlichen Abschluss, auf einem DIN-gerechten Unterbau, einschließlich Entwässerungsrinnen vor den bodentiefen Türanschlüssen. Plattengröße 40x40 cm.

Gartenflächen werden mit Mutterboden angeglichen, feinplaniert und erhalten eine Raseneinsaat mit Volldüngung. Zusätzliche Sträucher, Büsche und Bäume sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Versorgung

Anschlüsse für die Haustechnik an das öffentliche Versorgungsnetz für Gas, Elektro, Wasser und Telekom, soweit erforderlich.

Sonstiges

Farbliche Abbildungen und perspektivische Darstellungen in Verkaufsprospekten oder elektronischen Medien sowie zeichnerische Darstellungen in den Plänen wie Möbel, Sträucher etc. sind nicht im Lieferumfang enthalten, sofern nicht in dieser Baubeschreibung separat aufgeführt.

Maße und Raumgrößen entsprechen der Entwurfsplanung 1:100. Die Ausführungsplanung 1:50 oder die Örtlichkeit der Baustelle können von der Entwurfsplanung leicht abweichen. Maßabweichungen bis zu 3 % haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

Alle vom Erwerber gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche und können, soweit es der Bautenstand (Terminfristen) und die konstruktive Bauausführung zulassen, gegen gesonderte Berechnung berücksichtigt werden und sind schriftlich einzureichen.

RECHTLICHES

Die Planung und Ausführung eines Gebäudes sind durch eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und Vorschriften zum jeweiligen Zeitpunkt geregelt. Dazu gehören u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Baugesetzbuch, die Landesbauordnung, die Energie-Einsparverordnung (EnEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Dazu gehören auch die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und die beurkundete Baubeschreibung. Abweichungen aus architektonischen Gründen und durch Entwicklungen, insbesondere neue gesetzgeberische Maßnahmen, behördliche Auflagen oder sonstige Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahme liegen, bleiben vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Darstellungen bzw. Visualisierungen lediglich den aktuellen Planungstand darstellen und sich hier ggfs. Änderungen aufgrund behördlicher Anforderungen ergeben können. Das in den Prospekt dargestellte Mobiliar und die dargestellte Bepflanzung werden nicht mit verkauft. Die Fotos und Abbildungen im Prospekt zeigen teilweise Zusatzleistungen, die im Standard nicht enthalten sind. Die Erstellung dieses Prospektes durch den Prospektherausgeber erfolgte mit großer Sorgfalt und Mühe. Dennoch bleiben Fehler und Irrtümer vorbehalten. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben haftet der Prospektherausgeber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

HINWEISE:

In den Gärten sind Flächen und Zugänglichkeiten (ausschließlich) für die Feuerwehr freizuhalten. Die genaue Lage muss noch abgestimmt werden. Einfriedung in diesen Bereichen dürfen max. 90 cm hoch sein. Alternativ sind unverschießbare Tore möglich. Durch Statik- und Haustechnikplanung kann es zu geringfügigen Abweichungen der Wohnflächen kommen.

BILDNACHWEISE

- 3D Renderings - Globtech GmbH
- Lageplan - mapstyle.withgoogle.com
- Bildnachweise - pixabay.com
- Sonstige Quellen - indeland.de
- Modellfotos - Manstein Architekten
Redaktionsstand: Januar 2022

