



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

FÖRDERFÄHIGE & STEUERBEGÜNSTIGTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND TINY HOUSES MIT TOLLEN GRUNDRISSEN IN MÜNSTER-VEENNHEIDE

PROVISIONSFREI

KFW-ZINS

A+

5 % AFA



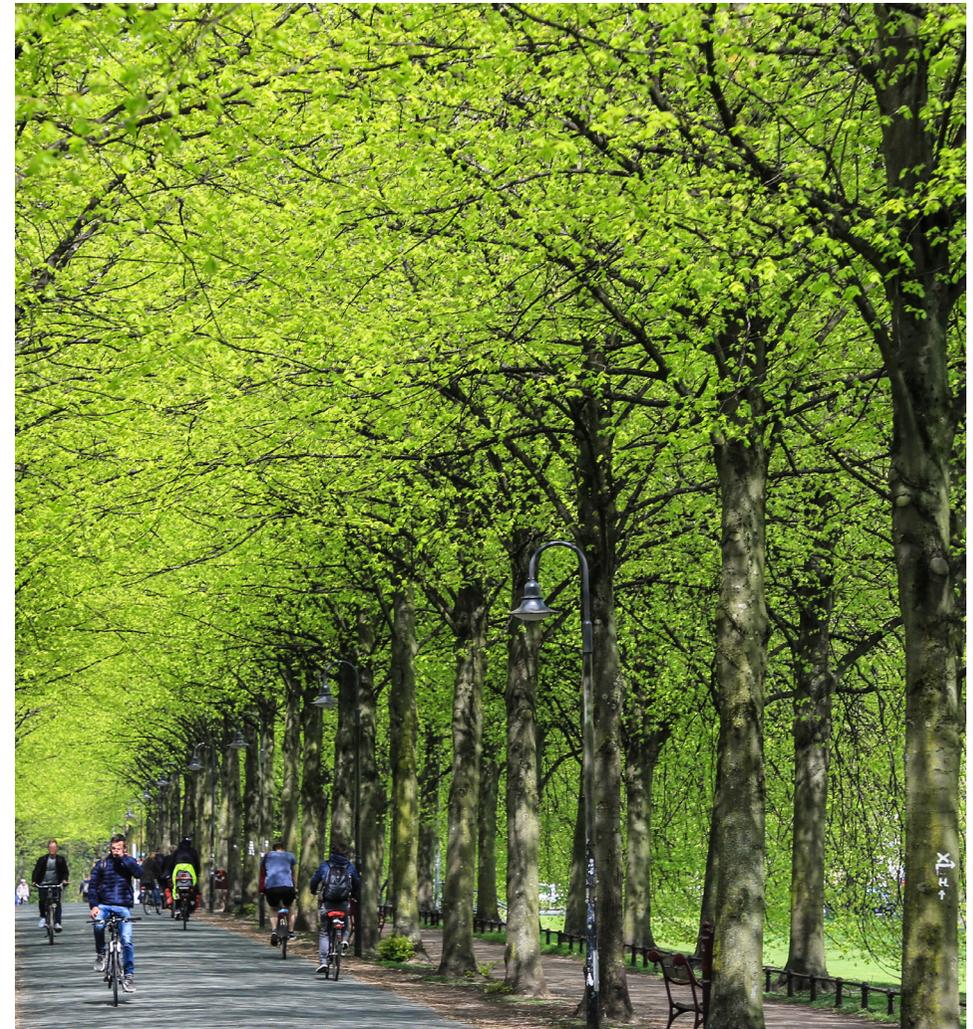
Elsa-Brändström-Weg 20, 48165 Münster



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

INHALT

Ansichten	3
Daten im Überblick	5
Kaufpreise	6
Beschreibung	7
KfW-Fördermöglichkeiten	8
Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten	9
Lage	10
Lageplan	11
Amtliche Basiskarte	12
Digitales Orthophoto	13
Flurkarte	14
Grundrisse	15
Bauleistungsbeschreibung	21
Referenzen	27
Zahlungsplan	29
Kontakt und Ansprechpartner	31





ANSICHTEN (HAUPTHAUS)



NORD



SÜD

WEST



OST





KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

ANSICHTEN (TINY HOUSES)

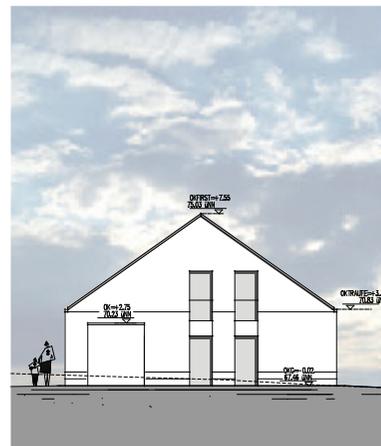
NORD



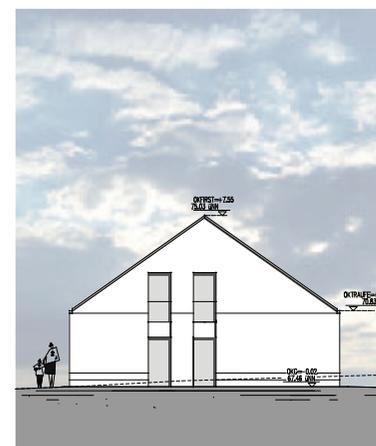
SÜD



WEST



OST





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-EBW2320	Grundstück	ca. 1.102 m ²
Objektart	Mehrfamilienhaus	Flur	191
Baujahr	Beginn 2025	Flurstück	259
Etagen Haus	KG, EG, OG, DG	Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wohnfläche	siehe Kaufpreisübersicht		
Zustand	Neubau		
Effizienzhausstandard	40		
KfW-Fördermöglichkeiten	ja	Käuferprovision	Keine
Kaufpreis	siehe Kaufpreisübersicht	geplante Fertigstellung	2026



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

KAUFPREISE

WIR BEHALTEN UNS VOR DIE KAUFPREISE MIT FORTSCHREITENDEM BAUTENSTAND ZU ERHÖHEN.

BITTE ERFRAGEN SIE DEN RESERVIERUNGSSTAND BEI HERRN AUGUST: 0251/29795160

Wohneinheit	Standard	Geschosslage	Zimmer	Größe (ca.)	Kaufpreis
Wohneinheit 1	EH40	Erdgeschoss links	2	49,95 m ²	299.000 €
Wohneinheit 2	EH40	Erdgeschoss rechts	2	49,95 m ²	299.000 €
Wohneinheit 3	EH40	Obergeschoss links	2	49,95 m ²	299.000 €
Wohneinheit 4	EH40	Obergeschoss rechts	2	49,95 m ²	299.000 €
Wohneinheit 5	EH40	Dachgeschoss links	1	40,31 m ²	259.000 €
Wohneinheit 6	EH40	Dachgeschoss rechts	1	40,31 m ²	259.000 €
Stellplatz 1		Wohneinheit 1 zugeordnet			10.000 €
Stellplatz 2		Wohneinheit 2 zugeordnet			10.000 €
Stellplatz 3		Wohneinheit 4 zugeordnet			10.000 €
Tiny House A	EH40	Hintergrundstück links	2	63,29 m ²	375.000 €
Tiny House B	EH40	Hintergrundstück rechts	2	63,29 m ²	375.000 €
Stellplatz 4		Tiny House A zugeordnet			0 €
Stellplatz 5		Tiny House B zugeordnet			0 €



BESCHREIBUNG

Gebaut werden sechs Eigentumswohnungen sowie zwei Tiny Houses im Standard Effizienzhaus-40, welche einzeln erworben werden können.

Den Erdgeschosswohnungen des Haupthauses sowie den Tiny Houses sind Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Terrassen und Gärten zugeordnet. Die Gärten der Tiny Houses sind äußerst großzügig.

Es wird ein Gerätehaus mit Platz für 8 Fahrräder errichtet, welches sich im Gemeinschaftseigentum befinden wird. Ebenfalls wird ein Spielplatz errichtet, welcher ebenfalls nur durch die Eigentümer bzw. Hausbewohner genutzt werden darf.

Alle Details zum Bau entnehmen Sie bitte der ausführlichen Bauleistungsbeschreibung.

Wir beraten Sie gerne und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

KFW-FÖRDERMÖGLICHKEITEN (EIGENNUTZ UND VERMIETUNG)

Für den Kauf eines "Klimafreundlichen Neubaus" können Sie erhebliche Förderungen erhalten. So werden für diese Neubauwohnungen die Voraussetzungen des **KfW40-Förderprogramms 297/298** eingehalten. Derzeitige Konditionen:

- Vergünstigter Zins bis zu 100.000 € (attraktiv durch den hohen Anteil bei "kleinen" Eigentumswohnungen)
- bis zu 35 Jahre Laufzeit, bis zu 10 Jahre Zinsbindung
- bis zu 5 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit zur Erhöhung des Cash-Flows
- Wahl zwischen klassischem Annuitätendarlehen und endfälligem Darlehen

Weitere KfW-Förderprogramme, welche je nach individuellen Rahmenbedingungen Anwendung finden können sind KfW 124 & KfW 300.

Die Fördermittel werden vergeben, sofern noch hinreichend Kontingent der KfW vorhanden ist (Budget).



STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEIT (VERMIETUNG)

Bei beabsichtigter Vermietung profitieren Sie vom neuen Wachstumschancengesetz. Hiernach können Sie gem. § 7 Abs. 5a EStG (n.F.) 5% des Gebäudewertes (Gebäudepreis) jährlich degressiv abschreiben. Degressiv bedeutet, dass die 5% jeweils auf den Restwert abgeschrieben werden. Es wird der Gebäudeanteil des Gesamtaufpreises abgeschrieben. Dieser ist bei einem Neubau typischerweise höher, so dass sich Ihre steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten äußerst attraktiv darstellen.



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

LAGE

Attraktives Wohnen in Münster-Vennheide. Münster-Vennheide bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Das charmante Stadtgebiet überzeugt mit einer ruhigen Wohnlage, viel Grün und einer hervorragenden Anbindung an die Münsteraner Innenstadt. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Vennheide besticht durch eine gewachsene Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern, modernen Wohnkonzepten und attraktiven Neubauten. Dank nahegelegener Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und vielseitiger Freizeitangebote ist der Stadtteil besonders bei Familien und

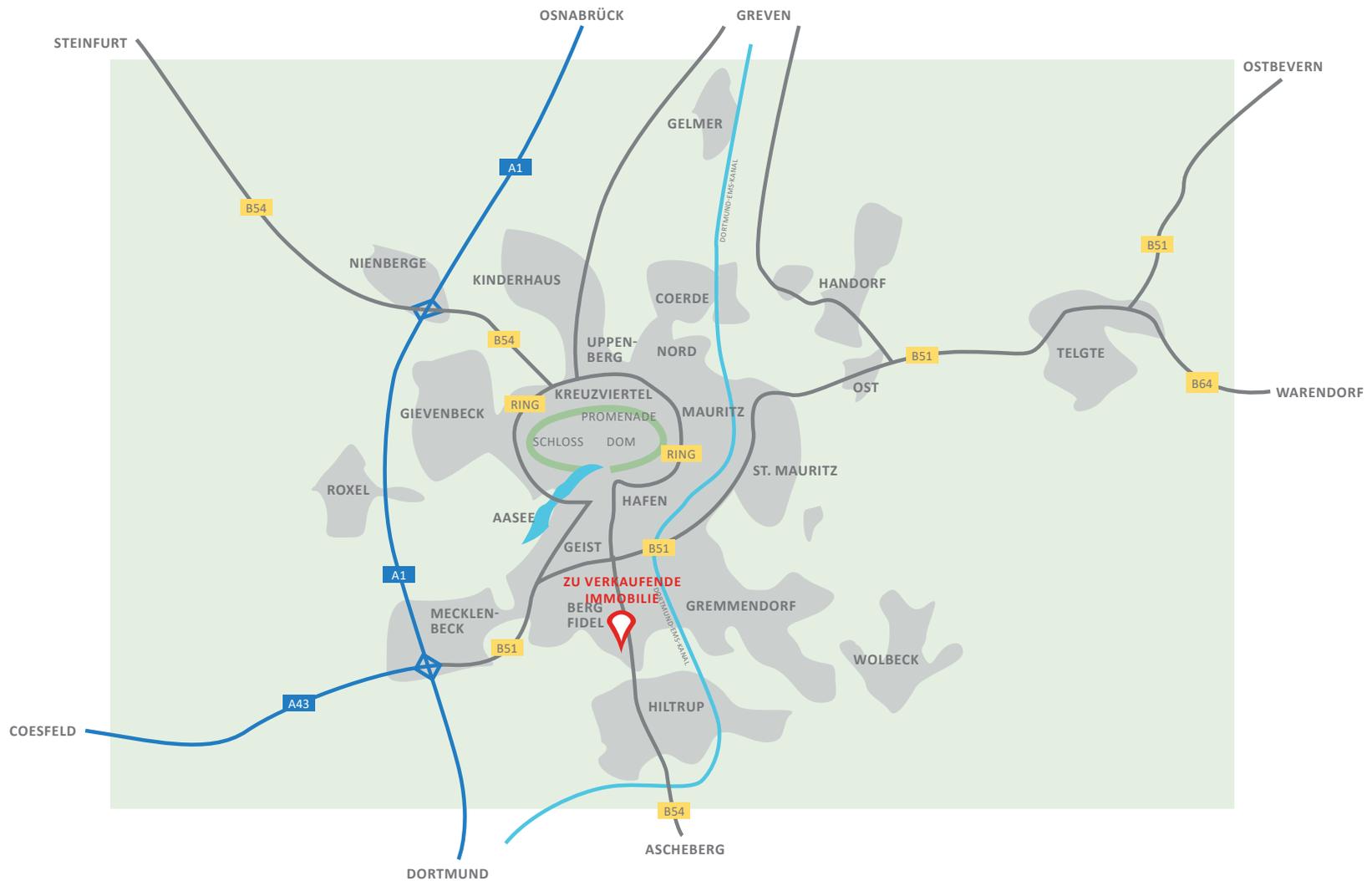
**FAMILIENFREUNDLICHES WOHNGBIET IN MÜNSTER
MIT HERVORRAGENDER INFRASTRUKTUR.**

Berufspendlern beliebt. Die schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der Autobahnen macht die Lage für viele Zielgruppen attraktiv. Zudem laden weitläufige Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Outdoor-Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden hier zahlreiche Möglichkeiten, von Rad- und Wanderwegen bis hin zu Sportvereinen und Fitnessstudios. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – Münster-Vennheide steht für hohe Lebensqualität in einem gefragten Wohngebiet. Sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie in dieser begehrten Lage und profitieren Sie von langfristiger Wertstabilität und exzellenten Zukunftsperspektiven!





LAGEPLAN MAKRO





KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

AMTLICHE BASISKARTE





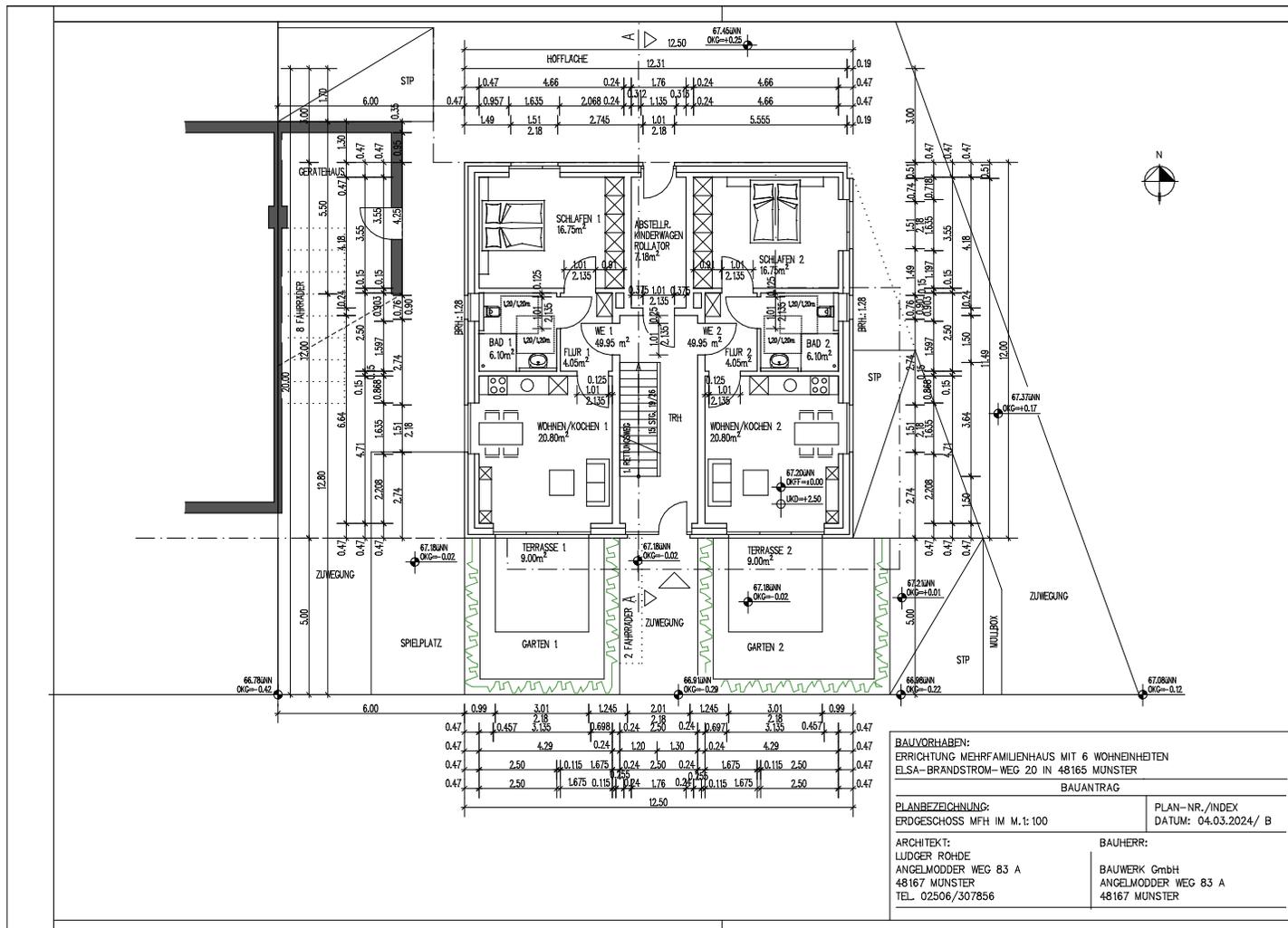
DIGITALES ORTHOPHOTO





GRUNDRISSSE (HAUPTHAUS)

ERDGESCHOSS



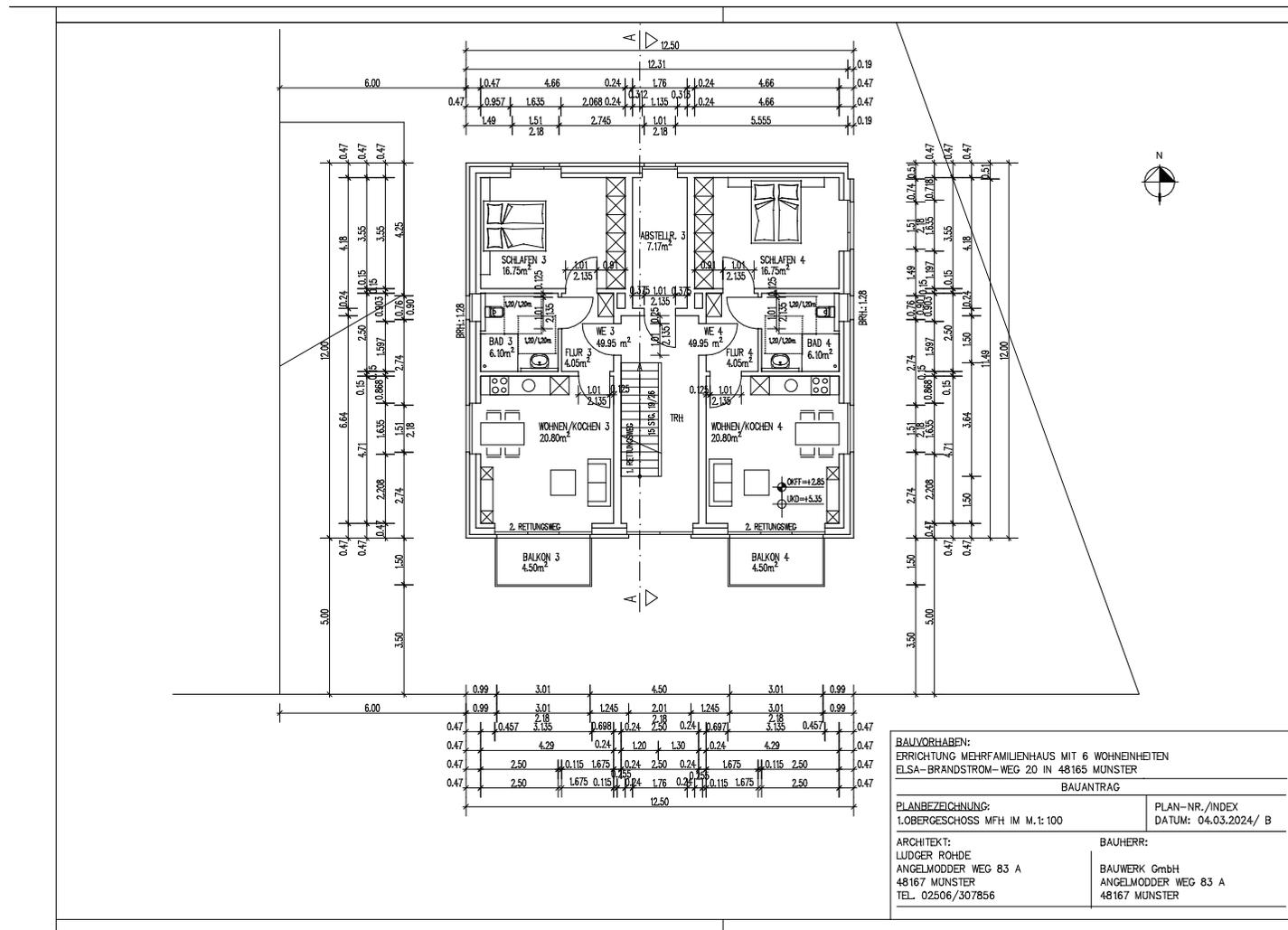
(nicht zwingend maßstabsgetreu)

BAUVORHABEN: ERRICHTUNG MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WOHNHEI TEN ELSA-BRANDSTROM- WEG 20 IN 48165 MUNSTER	
BAUANTRAG	
PLANBEZEICHNUNG: ERDGESCHOSS MFH IM M.1: 100	PLAN-NR./INDEX DATUM: 04.03.2024/ B
ARCHITEKT: LUDGER RÖHDE ANGELMODDER WEG 83 A 48167 MUNSTER TEL. 02506/307856	BAUHERR: BAUWERK GmbH ANGELMODDER WEG 83 A 48167 MUNSTER



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

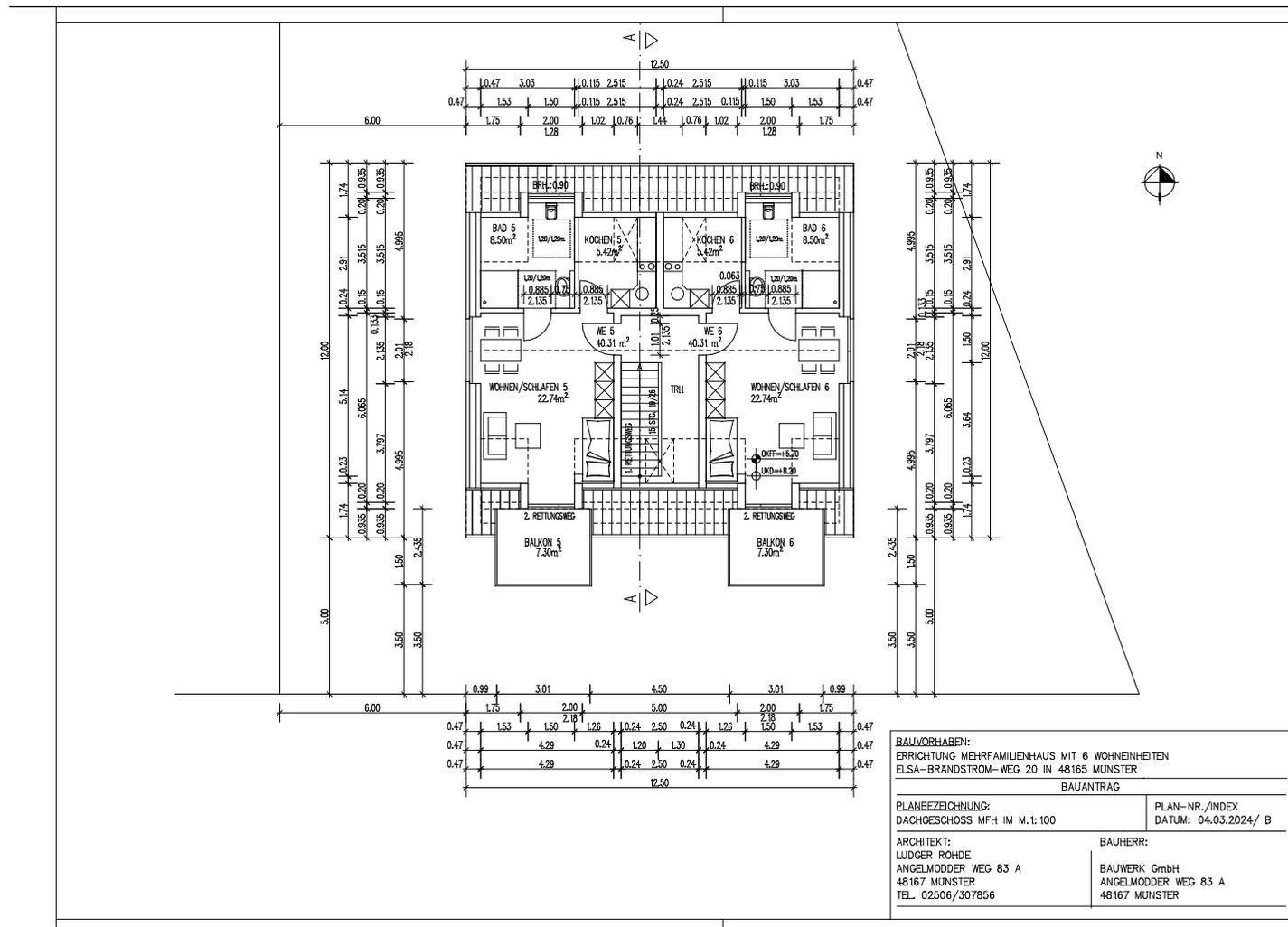
OBERGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



DACHGESCHOSS

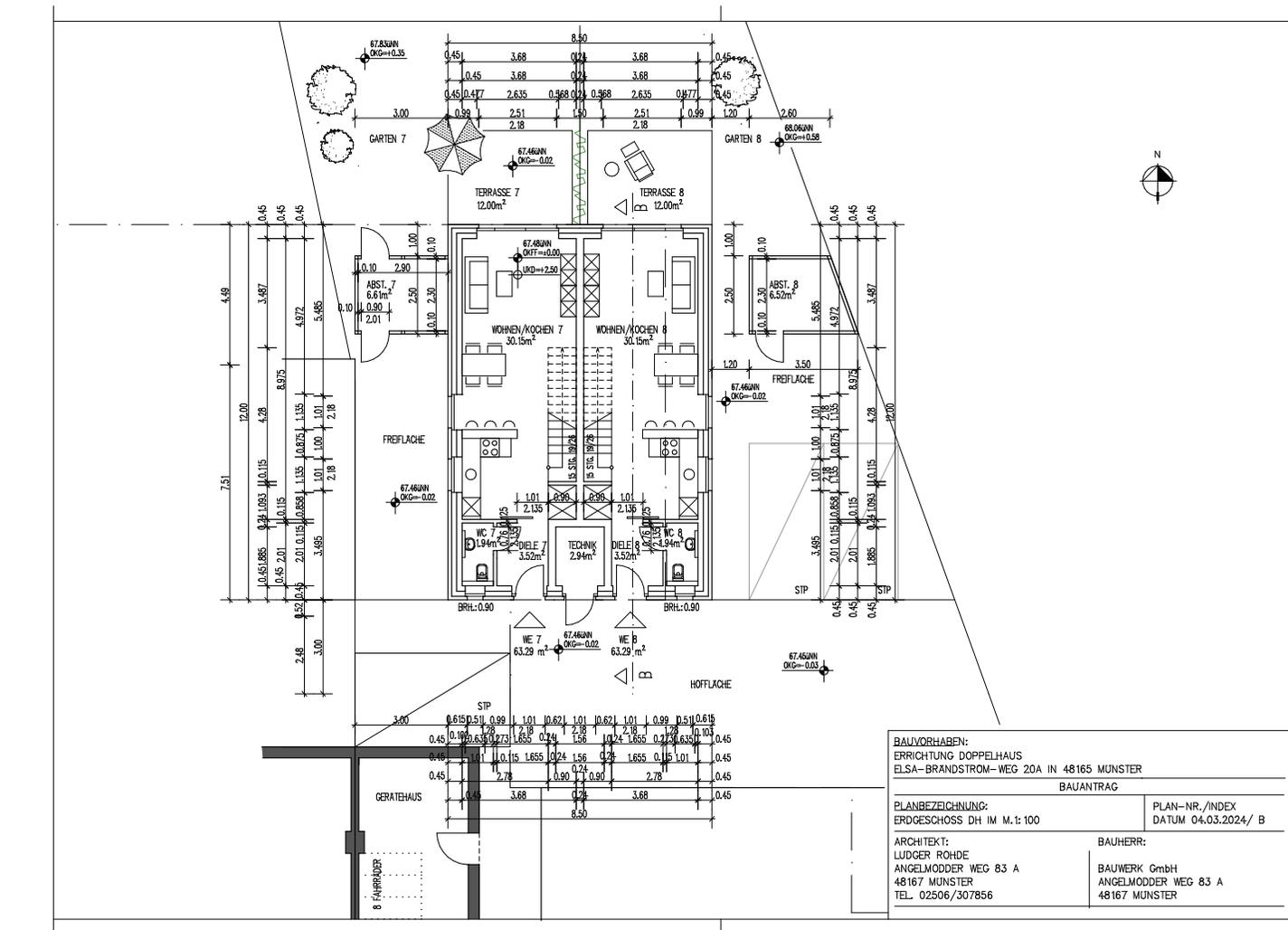


(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISSSE (TINY HOUSES)

ERDGESCHOSS

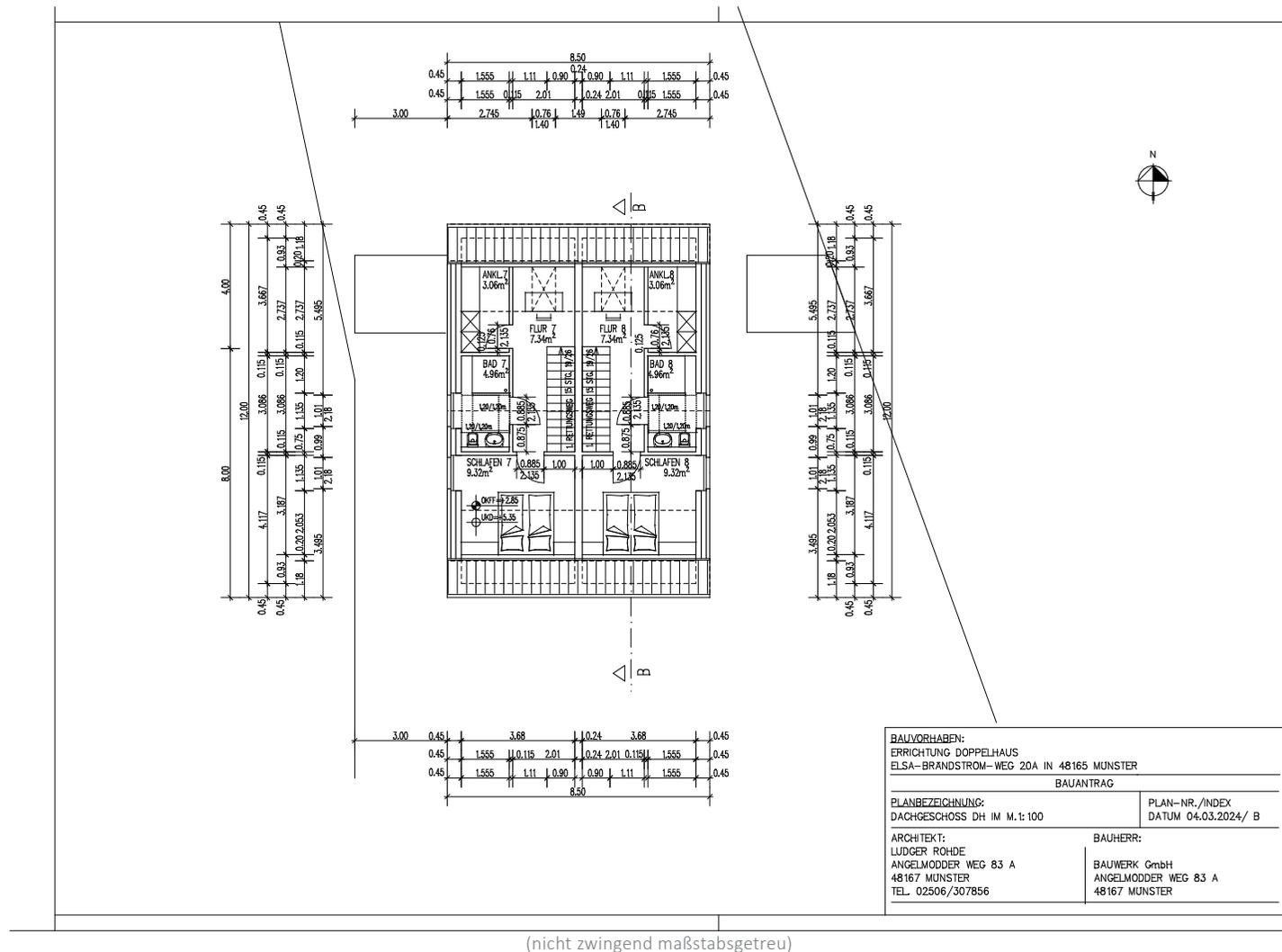


(nicht zwingend maßstabsgetreu)



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

OBERGESCHOSS





BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG (HAUPTHAUS)

1. Allgemeines

Die Errichtung des Gebäudes wird in allen Teilen nach den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung NRW, DIN- Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB und VOL) Energieeinsparverordnung in der z. Zt. gültigen Fassung durchgeführt. (Effizienz 40 Standard). Es gilt nicht der erhöhte Schallschutz.

2. Gebäudekonstruktion und Gründung

Fundamente und Bodenplatte werden in Beton gem. statischer Berechnung ausgeführt. Die Erdarbeiten sind enthalten. Es werden normale Gründungsverhältnisse zugrunde gelegt, Bodenklasse 3 bis 4, leicht bis mittelschwer lösbbare Bodenarten.

3. Wände

Außenwände: Mauerwerk zweischalig ca. 45 bis 47 cm dick, außen mit dem Vormauerziegel Münsterland o. glw. der Firma Hagemeister, Dämmung entsprechend bauphysikalischem Nachweis

Wohnungstrennwand: Kalksandsteinmauerwerk 24 cm, Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk 17,5/11,5 cm, im Dachgeschoß Trockenbauwände

Innenputz: alle massiven Innenwände erhalten einen einlagigen Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2

4. Decke ü. EG, 1. OG u. Treppen

Die Decken werden in Stahlbeton gem. statischer Berechnung ausgeführt, als glatte oberflächenfertige Filigrandecke, Stoßfugen werden sauber verspachtelt.

Die Geschoßtreppen werden als Stahlbetontreppe mit dem Granit Padang Cristal, Oberfläche satiniert, in 2 cm Materialstärke ausgeführt. Geländer mit Pfosten aus Flachstahl und horizontalen Rundenisen, Handlauf Edelstahlrohr 40 mm, entsprechend Detailzeichnung.

5. Keller

Kellersohle: Stahlbeton ca. 25 cm dick, WU- Beton

Kelleraußenwände: Stahlbeton 30 cm dick, WU- Beton, innen glatt geschalter Beton

Kellerdecke: Unterseitige Dämmung entsprechend bauphysikalischem Nachweis

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk 24/11,5 cm, Fugenglattstrich,

Mauerwerk im Kellerflur erhält einen Innenputz wie vor unter 3.

Kellerfenster: Kunststoff, Dreh/Kipp, Isolierverglasung, 1,00 x 0,50 m, Fa. Schöck

Anordnung und Stückzahl entsprechend Grundrisszeichnung

Lichtschächte: Kunststoff passend zu den Kellerfenstern, Fa. Schöck o. glw.,

Anordnung und Stückzahl entsprechend Grundrisszeichnung

Kellertreppe: Stahlbetontreppe mit dem Belag der Pos. 4

Bodenbelag: 5 cm Zementestrich auf Trennlage, glatt abgerieben

Innentüren: Oberflächenfertige Metalltüren, Türhöhe 2,00 m

6. Dachkonstruktion- Dacheindeckung- Dachentwässerung- Dämmung

Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Nadelholz (Güteklasse II) gezimmert, gem. statischer Berechnung. (KVH kammergetrocknet)

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln anthrazit, engobiert. Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Gauben werden aus Holz gezimmert, Verkleidung mit HPL Fassadenplatten grau bis anthrazit und vorgehängter Kastenrinne dreiseitig.

Flachdachbereiche erhalten eine zweifache Abdichtung mit bituminöser Schweißbahn oder Kunststoffdachbahn. Dämmung entsprechend bauphysikalischem Nachweis in Sparren-Balkenlage.

Wärmedämmung mit Mineralwolle ca. 240 mm, WLG 032 in Dachschrägen. Verkleidung mit Gipskartonplatten in der Oberflächenqualität Q2.

7. Fenster, Außentüren

Fenster- und Türelemente aus Kunststoff anthrazit foliert, innen weiß, Profilerie VEKA 76AD o. glw., Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung 0,7 W/m²K) Fensterfalzlüftung, Fensteranordnung und Aufteilung wie in den Zeichnungen dargestellt. Anforderungen entsprechend bauphysikalischem Nachweis.

Beschläge: verdeckt liegende, den Positionen entsprechende Einhand- Dreh/Kipp- Beschläge, Fabrikat WINKHAUS o. glw. mit Basissicherheit durch 5 – fache Pilzkopfsicherung und Dreifachverriegelung

Haustür: Kunststoffprofile wie vor, Füllung mit Wärmeschutzverglasung satiniert, Beschläge wie vor, Türgriff außen, FSB 6504 38 Alu, Türdrücker innen, FSB 1005 Alu, o. glw.

Rolläden: elektrisch betätigte Kunststoffrolläden grau, ausschließlich der Gauben

Fensterbänke: außen Alu- Fensterbänke silber EV1, Antidrön – Beschichtung, innen Naturstein wie vor unter 4.

8. Innentüren

Holz- Futterzarge, Röhrenspantürblatt, Oberfläche weiß beschichtet, Türhöhe 2,12 m, Drückergarnitur ähnlich FSB 1005 Alu



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

9. Bodenbeläge

Estrich

Wohngeschosse schwimmender Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung

Oberböden

Treppenhaus, Diele, Bad/WC: Bodenfliesen bis 30/60 cm im Dünnbettverfahren verlegt, einschließlich der Fliesensockel, Materialpreis bis 35,- €/m² inkl. MwSt.

Küche, Wohnzi., Zimmer u. Flure: Mosaikparkett Eiche Rustikal, Oberflächenbehandlung 2K geölt, Zimmer

10. Wandfliesen

Bäder

Wandfliesen bis 30/60 cm weiß, bis 35,- €/m² Materialpreis inkl. MwSt. Vorsatzschalen, Dusch- und WC-Bereiche, türhoch

11. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt mittels einer Luft/Wasser-Wärmepumpe der Fa. Vaillant aroTherm 75/6 o. glw. über Fußbodenheizung. Alle Rohrleitungen in Mehrschichtverbundrohr oder Kupfer in den erforderlichen Abmessungen. Warmwasserzapfstellen in Küche u. Bad. Anforderungen entsprechend bauphysikalischem Nachweis.

12. Sanitäre Installation

Die Leistung umfasst den betriebsfertigen Anschluß aller Sanitärobjekte. Die Versorgungsleitungen werden in Mehrschichtverbundrohr oder Edelstahl ausgeführt, die Entwässerungsleitungen in PVC-Rohr. Die Anzahl und Anordnung der Sanitärobjekte richtet sich nach der Darstellung in den Bauzeichnungen. Alle Sanitärgegenstände werden in weiß, alle Armaturen in verchromter Ausführung, mit Einhebel-Mischbatterien, Fabrikat: GROHE Eurosmart o. glw.

Dusche: flache Duschtasse aus Stahl (90x90x2,5), Einhebel-Brausebatterie auf Putz einschließlich Brausegarnitur mit Handbrause

Waschtische: keramischer Waschtisch der Fa. DURAVIT o. glw., Serie Stark 3, 65 cm, im WC Stark 3, 45 cm, o. glw. Armaturen wie vor

WC: wandhängendes Tiefspülklosett der Fa. DURAVIT Serie Stark 3, o. glw. mit eingebautem Kunststoffspülkasten, einschließlich WC-Sitz/Deckel

Anschlüsse: für Spüle und Spülmaschine in der Küche, Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum

Ausgußbecken: im Hauswirtschaftsraum wird ein Stahl-Ausgußbecken 45 cm, weiß, mit Alu-Auflagerost und verchromter Wandbatterie installiert

Außenzapfstellen: eine frostsichere Außenzapfstellen wird an der Außenwand installiert

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den neuesten Vorschriften der jeweiligen EVU's und den Vorschriften der VDE. Enthalten sind die kompletten Zähler- und Verteilungsanlagen mit allen Anträgen und Formalitäten einschl. Zählermontage. Vollständige Hilfserdung und Schutzmaßnahmen einschl. Potentialausgleich für Bäder und Anschluß an den Fundamenterder. Alle Leitungen in Wohnräumen liegen unter Putz. Das Schalterprogramm stammt von der Firma Gira, Serie 55.

Flur

- 2 Stück Wechselschaltung
- 1 Stück Doppelsteckdose
- 1 Brennstelle

Wohnraum

- 1 Stück Wechselschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen
- 2 Stück Dreifachsteckdosen
- 1 Stück Antennenanschlußdose
- 1 Stück Telefonanschluß
- 1 Brennstelle

Küchenbereich

- 1 Stück Ausschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen
- 1 Anschluß Dunstabzugshaube
- 1 Anschluß Kühlschrank
- 1 Stück Elektroherdanschluß 380 V
- 1 Stück Geschirrspülanschluß 220 V
- 1 Brennstelle

Zimmer

- 1 Stück Ausschaltung
- 1 Stück Doppelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen am Bett
- 1 Brennstelle

Bad

- 1 Stück Ausschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen
- 1 Stück Ausschaltung für Spiegelleuchte
- 2 Brennstellen

Treppenhaus

- 5 Stück Wechselschaltung
- 4 Stück Schukosteckdosen



- 4 Brennstellen inkl. der Leuchten
- 1 Stück Türsprechanlage außen

Abstellraum

- 1 Stück Ausschaltung
- 1 Stück Doppelsteckdose
- 1 Anschluß Waschmaschine und Trockner

Technik

- 1 Stück Ausschaltung
- 1 Brennstelle

14. Beleuchtung

Außen am Gebäude wird eine Leuchte der Fa. BEGA Modell 2534/2535 montiert o. glw.

15. Photovoltaik

Photovoltaik-Anlage ist entsprechend Größe und Anordnung enthalten und entspricht den Anforderungen an den Effizienzhaus 40 Standard.

16. Malerarbeiten

Anstrich mit weißer Wandfarbe aller Wand- und Deckenflächen.

17. Balkone

Balkone erhalten eine Abdichtung mit bituminöser Dachbahn oder auf Kunststoffbasis. Der Belag wird aus WPC-Terrassendielen hergestellt. Umwehrgeländer in verzinkter Ausführung, wie vor unter 4. beschrieben.

18. Gerätehaus

Als Abstellraum für Fahrräder wird das im Bestand vorhandene Gebäude genutzt.

19. Außenanlagen

Pflasterflächen in Größe entsprechend Lageplan, als Pflastermaterial wird ein Beton - Rechteckpflaster 20 x 15 x 6 cm verlegt, der Fa. BERDING BETON Tegula plan sand-beige o. glw., außerdem wird das Grobplanum hergestellt. Fahrgassen und Stellplätze erhalten ein Beton-Rechteck-Pflaster grau. Die Briefkastenanlage wird seitlich der Hauseingangstür angeordnet.

Im Festpreis enthalten

Architekten- und Ingenieurleistungen

Sämtliche für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen wie Entwurfs- Genehmigungs- u. Ausführungsplanung, Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Erstellung des Bauantrags, statische Berechnung, Wärmeschutznachweis, Energiepass. Die Hausanschlüsse.

Bauüberwachung

Ausführungs- und Detailplanung, Koordinierung und Bauüberwachung der beteiligten Handwerker, Beantragung und Durchführung der Abnahmen (behördlich geforderte).

Im Festpreis nicht enthalten

Möblierung, Einrichtungsgegenstände, Beleuchtung innen

Bemerkungen

Maßgeblich für die Ausführung sind die Bauzeichnungen und die Statik. Die Anzahl und Anordnung der Räume sind ebenfalls aus den Zeichnungen zu entnehmen. Wesentlich für die Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie die BauO NRW, jeweils zum Stand der Baugenehmigung vom 22.02.2024.

Es wird der Effizienzhausstandard 40 eingehalten und nachgewiesen.

Notwendige Versiegelungen zwischen Baustoffen werden einmal ausgeführt. Setzungen des Gebäudes sind beim Neubau stets zu erwarten, so dass diese durch den Erwerber je nach Beanspruchung mindestens einmal im Jahr auf Dichtigkeit zu prüfen und ggf. zu erneuern sind.

Es verbleibt dem Bauträger der Vorbehalt von der Baubeschreibung abzuweichen, wenn dies technisch oder zur Vermeidung wesentlichen Mehraufwandes notwendig ist.

glw. = gleichwertig



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG (TINY HOUSES)

1. Allgemeines

Die Errichtung des Gebäudes wird in allen Teilen nach den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung NRW, DIN- Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB und VOL) Energieeinsparverordnung in der z. Zt. gültigen Fassung durchgeführt. (Effizienz 40 Standard). Es gilt nicht der erhöhte Schallschutz.

2. Gebäudekonstruktion und Gründung

Fundamente und Bodenplatte werden in Beton gem. statischer Berechnung ausgeführt. Die Erdarbeiten sind enthalten. Es werden normale Gründungsverhältnisse zugrunde gelegt, Bodenklasse 3 bis 4, leicht bis mittelschwer lösbare Bodenarten.

3. Wände

Außenwände: Mauerwerk zweischalig ca. 45 cm dick, außen mit Klinkerriemchen rot bis braun, Dämmung entsprechend bauphysikalischem Nachweis, 17,5/15 cm KS-Hintermauerung

Wohnungstrennwand: Kalksandsteinmauerwerk 24 cm, Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk 17,5/11,5 cm, im Dachgeschoß Trockenbauwände

Innenputz: alle massiven Innenwände erhalten einen einlagigen Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2

4. Decke ü. EG, 1. OG u. Treppen

Die Decken werden in Stahlbeton gem. statischer Berechnung ausgeführt, als glatte oberflächenfertige Filigrandecke, Stoßfugen werden sauber verspachtelt.

Die Geschoßtreppen werden als Stahlbetontreppe mit dem Granit Padang Cristal, Oberfläche satiniert, in 2 cm Materialstärke ausgeführt. Geländer mit Pfosten aus Flachstahl und horizontalen Rundeseisen, Handlauf Edelstahlrohr 40 mm, entsprechend Detailzeichnung.

5. Dachkonstruktion- Dacheindeckung- Dachentwässerung- Dämmung

Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Nadelholz (Güteklasse II) gezimmert, gem. statischer Berechnung. (KVH kammergetrocknet)

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln anthrazit, engobiert. Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Dämmung entsprechend bauphysikalischem Nachweis, in Sparren-Balkenlage. Verkleidung mit Gipskartonplatten in der Oberflächenqualität Q2.

6. Fenster, Außentüren

Fenster- und Türelemente aus Kunststoff anthrazit foliert, innen weiß, Profilerie VEKA 76AD o. glw., Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung 0,7 W/m²K) Fensterfalzlüftung, Fensteranordnung und Aufteilung wie

in den Zeichnungen dargestellt. Anforderungen entsprechend bauphysikalischem Nachweis.

Beschläge: verdeckt liegende, den Positionen entsprechende Einhand- Dreh/Kipp- Beschläge, Fabrikat WINKHAUS o. glw. mit Basissicherheit durch 5 – fache Pilzkopfsicherung und Dreifachverriegelung

Haustür: Kunststoffprofile wie vor, Füllung mit Wärmeschutzverglasung satiniert, Beschläge wie vor, Türgriff außen, FSB 6504 38 Alu, Türdrücker innen, FSB 1005 Alu, o. glw.

Rolläden: elektrisch betätigte Kunststoffrolläden grau, ausschließlich der Gauben

Fensterbänke: außen Alu- Fensterbänke silber EV1, Antidrön – Beschichtung, innen Naturstein wie vor unter 4.

7. Innentüren

Holz- Futterzarge, Röhrenspantürblatt, Oberfläche weiß beschichtet, Türhöhe 2,12 m, Drückergarnitur ähnlich FSB 1005 Alu

8. Bodenbeläge

Estrich

Wohngeschosse schwimmender Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung

Oberböden

Treppenhaus, Diele, Bad/WC: Bodenfliesen bis 30/60 cm im Dünnbettverfahren verlegt, einschließlich der Fliesensockel, Materialpreis bis 35,- €/m² inkl. MwSt.

Küche, Wohnzi., Zimmer u. Flure: Mosaikparkett Eiche Rustikal, Oberflächenbehandlung 2K geölt, Zimmer

9. Wandfliesen

Bäder und WC

Wandfliesen bis 30/60 cm weiß, bis 35,- €/m² Materialpreis inkl. MwSt. Vorsatzschalen, Dusch- und WC-Bereiche, türhoch

10. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt mittels einer Luft/Wasser-Wärmepumpe der Fa. Vaillant aroTherm 75/6 o. glw. über Fußbodenheizung. Alle Rohrleitungen in Mehrschichtverbundrohr oder Kupfer in den erforderlichen Abmessungen. Warmwasserzapfstellen in Küche u. Bad. Anforderungen entsprechend bauphysikalischem Nachweis.

11. Sanitäre Installation

Die Leistung umfasst den betriebsfertigen Anschluß aller Sanitärobjekte. Die Versorgungsleitungen werden in Mehrschichtverbundrohr oder Edelstahl ausgeführt, die Entwässerungsleitungen in PVC- Rohr. Die Anzahl und



Anordnung der Sanitärobjekte richtet sich nach der Darstellung in den Bauzeichnungen. Alle Sanitärgegenstände werden in weiß, alle Armaturen in verchromter Ausführung, mit Einhebel-Mischbatterien, Fabrikat: GROHE Eurosmart o. glw.

Dusche: flache Duschtasse aus Stahl (90x90x2,5), Einhebel-Brausebatterie auf Putz einschließlich Brausegarnitur mit Handbrause

Waschtische: keramischer Waschtisch der Fa. DURAVIT o. glw., Serie Stark 3, 65 cm, im WC Stark 3, 45 cm, o. glw. Armaturen wie vor

WC: wandhängendes Tiefspülklosett der Fa. DURAVIT Serie Stark 3, o. glw. mit eingebautem Kunststoffspülkasten, einschließlich WC-Sitz/Deckel

Anschlüsse: für Spüle und Spülmaschine in der Küche, Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum

Außenzapfstellen: eine frostsichere Außenzapfstellen wird an der Außenwand installiert

Mehr- oder Minderkosten werden verrechnet.

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den neuesten Vorschriften der jeweiligen EVU's und den Vorschriften der VDE. Enthalten sind die kompletten Zähler- und Verteilungsanlagen mit allen Anträgen und Formalitäten einschl. Zählermontage. Vollständige Hilfserdung und Schutzmaßnahmen einschl. Potentialausgleich für Bäder und Anschluß an den Fundamenterder. Alle Leitungen in Wohnräumen liegen unter Putz. Das Schalterprogramm stammt von der Firma Gira, Serie 55.

Flur

- 2 Stück Wechselschaltung
- 1 Stück Doppelsteckdose
- 1 Brennstelle

Wohnraum

- 1 Stück Wechselschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen
- 2 Stück Dreifachsteckdosen
- 1 Stück Antennenanschlußdose
- 1 Stück Telefonanschluß
- 1 Brennstelle

Küchenbereich

- 1 Stück Ausschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen

- 1 Anschluß Dunstabzugshaube
- 1 Anschluß Kühlschranks
- 1 Stück Elektroherdanschluß 380 V
- 1 Stück Geschirrspülanschluß 220 V
- 1 Brennstelle

Zimmer

- 1 Stück Ausschaltung
- 1 Stück Doppelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen am Bett
- 1 Brennstelle

Bad

- 1 Stück Ausschaltung
- 2 Stück Doppelsteckdosen
- 1 Stück Ausschaltung für Spiegelleuchte
- 2 Brennstellen

Technik

- 1 Stück Ausschaltung
- 1 Brennstelle

14. Beleuchtung

Außen am Gebäude wird eine Leuchte der Fa. BEGA Modell 2534/2535 montiert o. glw.

15. Photovoltaik

Photovoltaik-Anlage ist entsprechend Größe und Anordnung enthalten und entspricht den Anforderungen an den Effizienzhaus 40 Standard.

16. Malerarbeiten

Anstrich mit weißer Wandfarbe aller Wand- und Deckenflächen.

17. Außenanlagen

Pflasterflächen in Größe entsprechend Lageplan, als Pflastermaterial wird ein Beton-Rechteckpflaster 20 x 15 x 6 cm verlegt, der Fa. BERDING BETON Tegula plan sand-beige o. glw., außerdem wird das Grobplanum hergestellt. Fahrgassen und Stellplätze erhalten ein Beton-Rechteck-Pflaster grau.



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

[Im Festpreis enthalten](#)

Architekten- und Ingenieurleistungen

Sämtliche für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Architekten - und Ingenieurleistungen wie Entwurfs- Genehmigungs- u. Ausführungsplanung, Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Erstellung des Bauantrags, statische Berechnung, Wärmeschutznachweis, Energiepass. Die Hausanschlüsse.

Bauüberwachung

Ausführungs- und Detailplanung, Koordinierung und Bauüberwachung der beteiligten Handwerker, Beantragung und Durchführung der Abnahmen (behördlich geforderte).

[Im Festpreis nicht enthalten](#)

Möblierung, Einrichtungsgegenstände, Beleuchtung innen

Bemerkungen

Maßgeblich für die Ausführung sind die Bauzeichnungen und die Statik. Die Anzahl und Anordnung der Räume sind ebenfalls aus den Zeichnungen zu entnehmen. Wesentlich für die Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie die BauO NRW, jeweils zum Stand der Baugenehmigung vom 22.02.2024.

Es wird der Effizienzhausstandard 40 eingehalten und nachgewiesen.

Notwendige Versiegelungen zwischen Baustoffen werden einmal ausgeführt. Setzungen des Gebäudes sind beim Neubau stets zu erwarten, so dass diese durch den Erwerber je nach Beanspruchung mindestens einmal im Jahr auf Dichtigkeit zu prüfen und ggf. zu erneuern sind.

Es verbleibt dem Bauträger der Vorbehalt von der Baubeschreibung abzuweichen, wenn dies technisch oder zur Vermeidung wesentlichen Mehraufwandes notwendig ist.

glw. = gleichwertig



ARCHITEKT & BAULEITER LUDGER ROHDE (AUSZUG REFERENZEN)



Mehrfamilienhaus Kanalstraße (Münster)



Mehrfamilienhaus (Everswinkel)

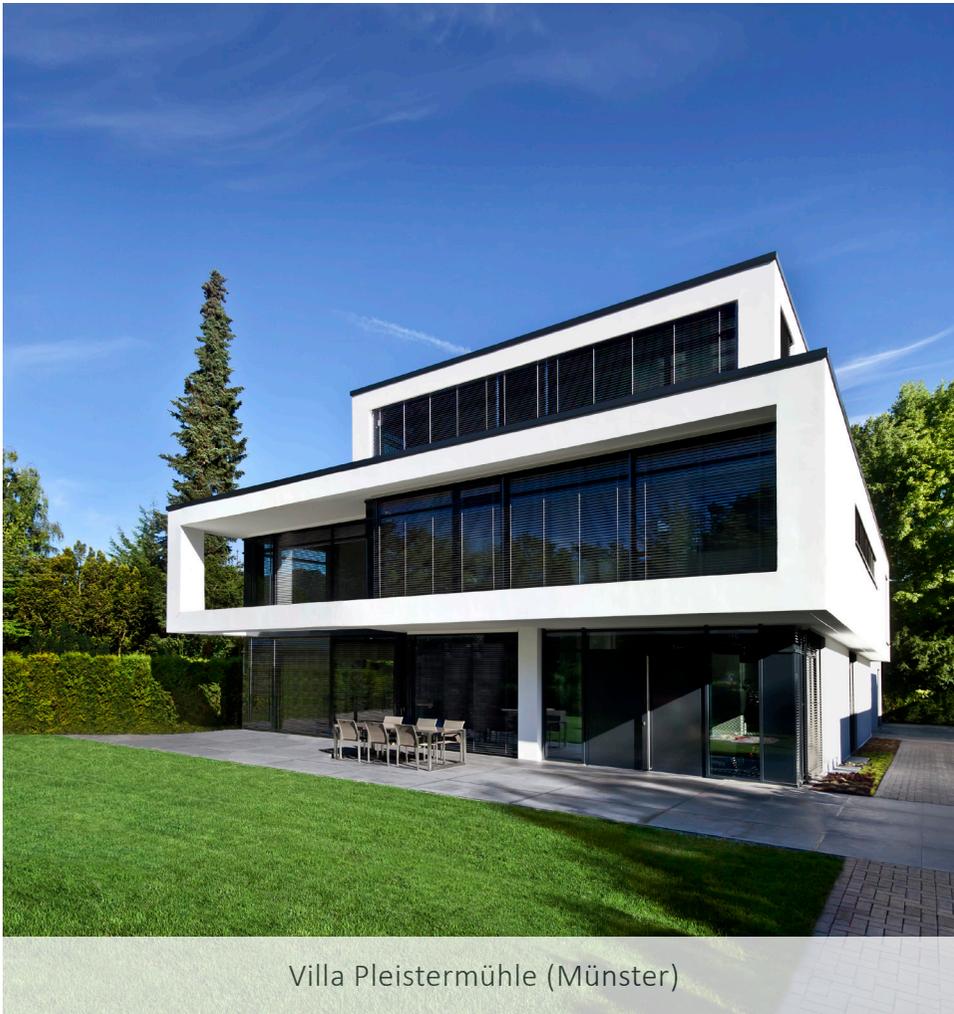


Gewerbeanlage Loddenheide (Münster)



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

ARCHITEKT & BAULEITER LUDGER ROHDE (AUSZUG REFERENZEN)





ZAHLUNGSPLAN

Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

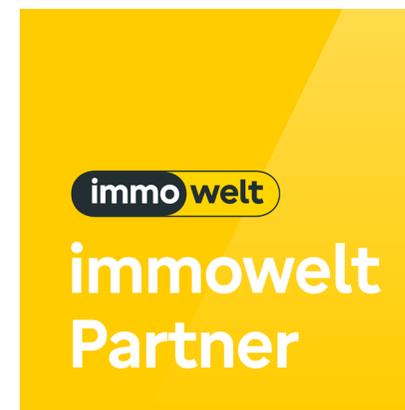
1. 30,0% nach Beginn der Erdarbeiten
2. 28,0% nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Zimmererarbeiten
3. 7,5% nach Einbau und Verglasung der Fenster
4. 12,0% nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizung, Sanitär und Elektro und Fertigstellung der Dachflächen und Anbringung der Dachrinnen
5. 10,0% nach Fertigstellung der Estricharbeiten, des Innenputzes (ausgenommen Beiputzarbeiten) und Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
6. 9,0% nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten, Schloßerarbeiten, Malerarbeiten, Oberböden, Fliesenarbeiten, Feininstallation Heizung, Sanitär, Elektro und nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe
7. 3,5% nach vollständiger Fertigstellung

Es wird ein Sicherheitseinbehalt von 5% vereinbart, welcher durch Sie mit erster Zahlung bis zur mängelfreien Übergabe einbehalten werden darf.



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

WIR SIND AUSGEZEICHNET





SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposé
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER



DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



KLIMAFREUNDLICHER EH40 NEUBAU

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Aaron August M.Sc.
Betriebswirt (Univ.), Sachverständiger für Immobilienbewertung (TÜV),
TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA), Immobilienberater
Tel: 0251 / 297 951 60
E-Mail: aaron.august@ausa-immobilien.de

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383
E-Mail: post@ausa-immobilien.de
www.ausa-immobilien.de