

**VORDERBRÜGGEN
BAU GMBH**



**MEIN ZUHAUSE
IN VARENSELL**

EXPOSÉ

IM ERLEI 51

HAUS 1 MIT 9 WOHNEINHEITEN

2024



SCAN ME

WWW.MEIN-ZUHAUSE-IN-VARENSELL.DE



INHALTSVERZEICHNIS

01. DAS QUARTIER	4
02. DIE WOHNUNGEN	5
03. LAGEPLAN	6
04. ANSICHT	7
05. GRUNDRISS HAUS 1	9 - 13
06. GRUNDRISS WOHNUNGEN	14 - 31
07. ÜBERSICHT WOHNUNGEN	33
08. BAUBESCHREIBUNG	34 - 41
09. HAFTUNGSFREISTELLUNG	42
10. DER BAUTRÄGER	43
11. KONTAKT	44

DAS QUARTIER

In Varenzell wohnen Sie in einer ruhigen und idyllischen Umgebung. Der Ortsteil von Rietberg präsentiert sich mit einer modernen Dorfmitte rund um die Klosteranlage.

Die dörfliche Infrastruktur ist mit Grundschule, Kindergarten, zwei Bankautomaten, einer Gaststätte mit eigener Brauerei und moderne Sportanlagen mit einem Sportheim gut ausgestattet. In Varenzell erhalten Sie frische Backwaren, Torten, Fleisch- und Fertiggerichte aus eigener Herstellung, sowie frisches Obst, Gemüse und Biowaren vom Biohof. Ausserdem haben sich eine Allgemeinmedizinerin und ein Zahnarzt im Klosterdorf niedergelassen. Es gibt eine gute mittelständische Industrie.

Wählen Sie eines unserer drei individuell gestalteten Mehrfamilienhäuser. Insgesamt entstehen 22 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen 63 m² und 97 m² sowie 35 Tiefgaragenstellplätzen und 8 Parkplätzen bis Ende 2025 und bieten Ihnen ein Leben im Herzen von Varenzell.



KFW 40

Unsere Häuser entsprechen sowohl dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) als auch dem QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Sie zeichnen eine hohe Energieeffizienz aus und verbrauchen weniger Energie für Heizung und Beleuchtung, was zu niedrigeren Energiekosten führt. Zudem trägt es zur Reduzierung des CO²-Ausstoßes bei und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz.

PERFEKT GEPLANT:

- schwellenarme Wohnungen
- geräumige Keller
- Aufzugsanlage
- Photovoltaik
- zentrale Wärmepumpen
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragenstellplätze

DIE WOHNUNGEN

SEIT GENERATIONEN FÜR GENERATIONEN

Als Familienunternehmen ist die Vorderbrüggen Bau GmbH seit über 35 Jahren Ihr kompetenter Bauträger im Kreis Gütersloh.

Mit drei neuen komfortablen Wohnhäusern und bis zu 22 konzipierten Eigentumswohnungen bieten wir Ihnen zwischen 63 und 97 m² höchste Lebensqualität. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung sowie – je nach Etage – über einen großzügigen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht für den Garten.

Die Häuser 1 und 2 werden mit einem Aufzug ausgestattet. Außerdem erhält jedes Haus eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

INFRASTRUKTUR

Varensell liegt zentral und ist schnell zu erreichen: Rietberg (8 km), Verl (7 km), Rheda-Wiedenbrück (13 km), Gütersloh (10 km), Bielefeld (30 km). Darüber hinaus erreichen Sie in nur 5 Minuten die Autobahnanschlussstelle Gütersloh.

KOMFORT STATT BARRIEREN

Lebensqualität für Jung und Alt: Schwellenarm wohnen ermöglicht es jedem, sich frei und sicher in seinem Zuhause zu bewegen. Außerdem trägt es zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Wir legen daher großen Wert auf eine schwellenarme Gestaltung der Räumlichkeiten. Ein ebenerdiger Duschplatz oder eine niedrige Balkon- und Terrassenschwelle sind für uns genauso selbstverständlich wie elektrisch bedienbare Rollläden und großzügige Bewegungsflächen. Für größtmögliche Sicherheit sorgt ein zentrales Schließsystem mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung. Natürlich sind alle Immobilien mit zertifizierten Rauchmeldern und automatischen Fallenriegelschlössern an den Haustüren ausgestattet.

ÜBERNAHME KFW-KREDIT

Sie haben die Möglichkeit den bereits von uns ausgezahlten KfW-Kredit „KfN Wohngebäude 298“ zu übernehmen.

Die Abwicklung erfolgt über unsere Hausbank: Volksbank Delbrück- Rietberg eG.

Konditionen:

Betrag: 150.000 EUR

Kreditzins: 0,99 %

Laufzeit: 25 Jahre

Frei Jahre: 3 Jahre

Dauer Zinsbindung: 10 Jahre



LAGEPLAN

IM ERLEI 51
33397 RIETBERG

PARKPLÄTZE

Zu jeder Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. **25.000 EUR** käuflich miterworben.



ANSICHT





GRUNDRISS HAUS 1

IM ERLEI 51 ERDGESCHOSS



GRUNDRISS HAUS 1

IM ERLEI 51 OBERGESCHOSS



GRUNDRISS HAUS 1

IM ERLEI 51 KELLER



GRUNDRISS HAUS 1

IM ERLEI 51
TIEFGARAGE | KELLER



IM ERLEI 51



WOHNUNG 1

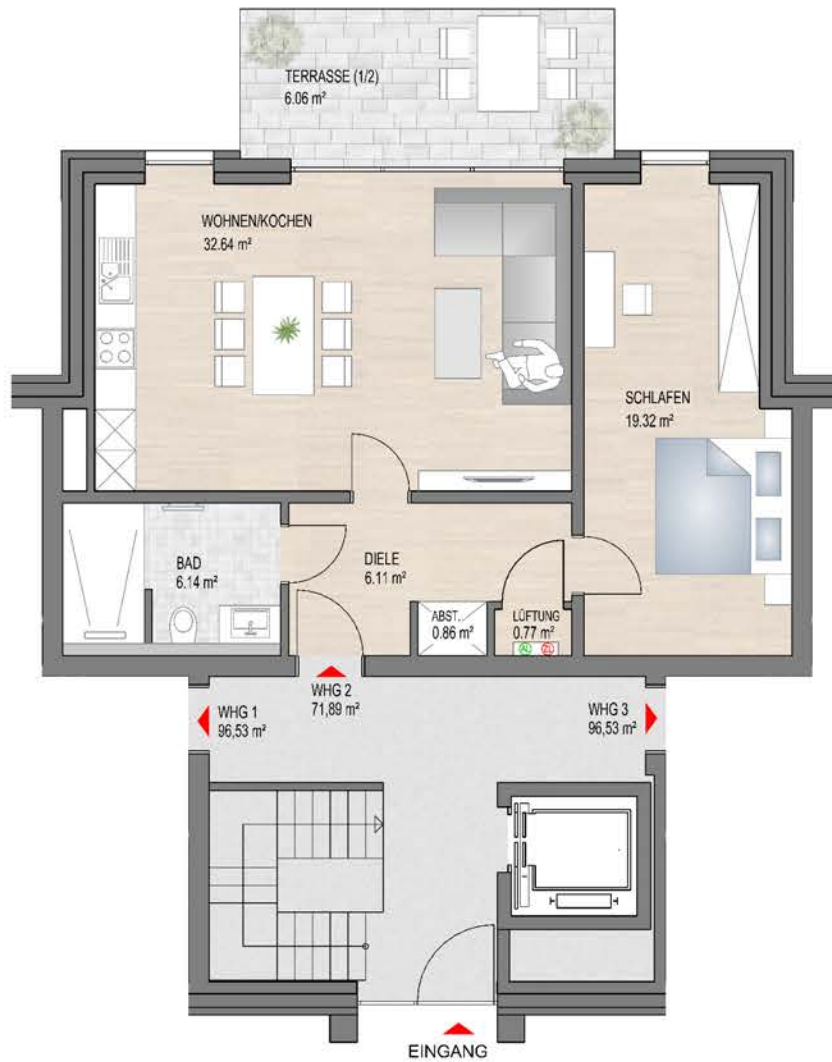
ERDGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,61 m ²
Wohnen / Essen	30,06 m ²
Schlafen	15,08 m ²
Kind	12,01 m ²
Bad	8,73 m ²
Gäste-WC	2,45 m ²
Diele	8,33 m ²
Flur	3,35 m ²
Lüftung	0,67 m ²
Terrasse (Anteil 1/2)	7,00 m ²
<u>Gesamtgröße</u>	<u>96,53 m²</u>

KAUFPREIS 386.000,00 EUR



IM ERLEI 51



WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS | 2 ZIMMER

Wohnen / Kochen	32,64 m ²
Schlafen	19,32 m ²
Bad	6,14 m ²
Diele	6,11 m ²
Terrasse (Anteil 1/2)	6,06 m ²
Abstellraum	0,86 m ²
Lüftung	0,77 m ²
<u>Gesamtgröße</u>	<u>71,89 m²</u>



KAUFPREIS 299.500,00 EUR

IM ERLEI 51



WOHNUNG 3

ERDGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,61 m ²
Wohnen / Essen	30,06 m ²
Schlafen	15,08 m ²
Kind	12,01 m ²
Bad	8,73 m ²
Diele	8,33 m ²
Flur	3,35 m ²
Lüftung	0,67 m ²
Gäste-WC	2,45 m ²
Terrasse (Anteil 1/2)	7,00 m ²
Gesamtgröße	ca. 96,45 m ²

KAUFPREIS 386.000,00 EUR



IM ERLEI 51



WOHNUNG 4

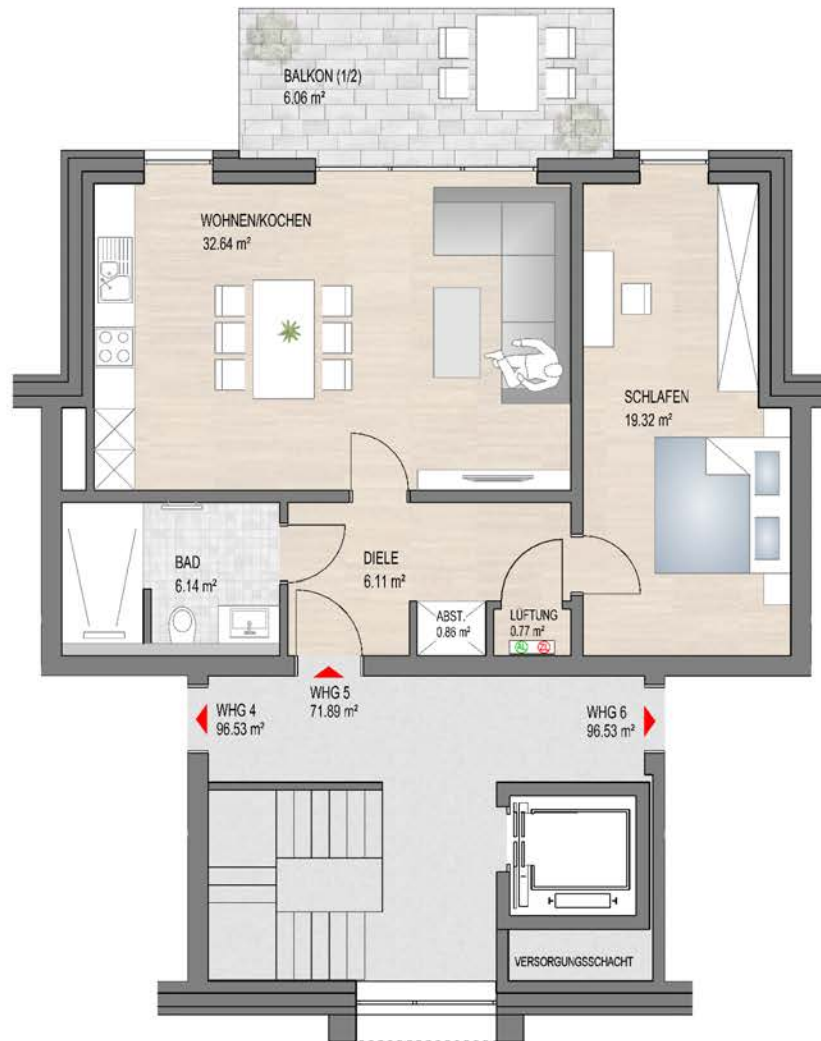
OBERGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,61 m ²
Wohnen / Essen	30,06 m ²
Schlafen	15,08 m ²
Kind	12,01 m ²
Bad	8,73 m ²
Gäste-WC	2,45 m ²
Diele	8,33 m ²
Flur	3,35 m ²
Lüftung	0,67 m ²
Loggia (Anteil 1/2)	7,00 m ²
Gesamtgröße	ca. 96,53 m ²

KAUFPREIS 386.000,00 EUR



IM ERLEI 51



WOHNUNG 5

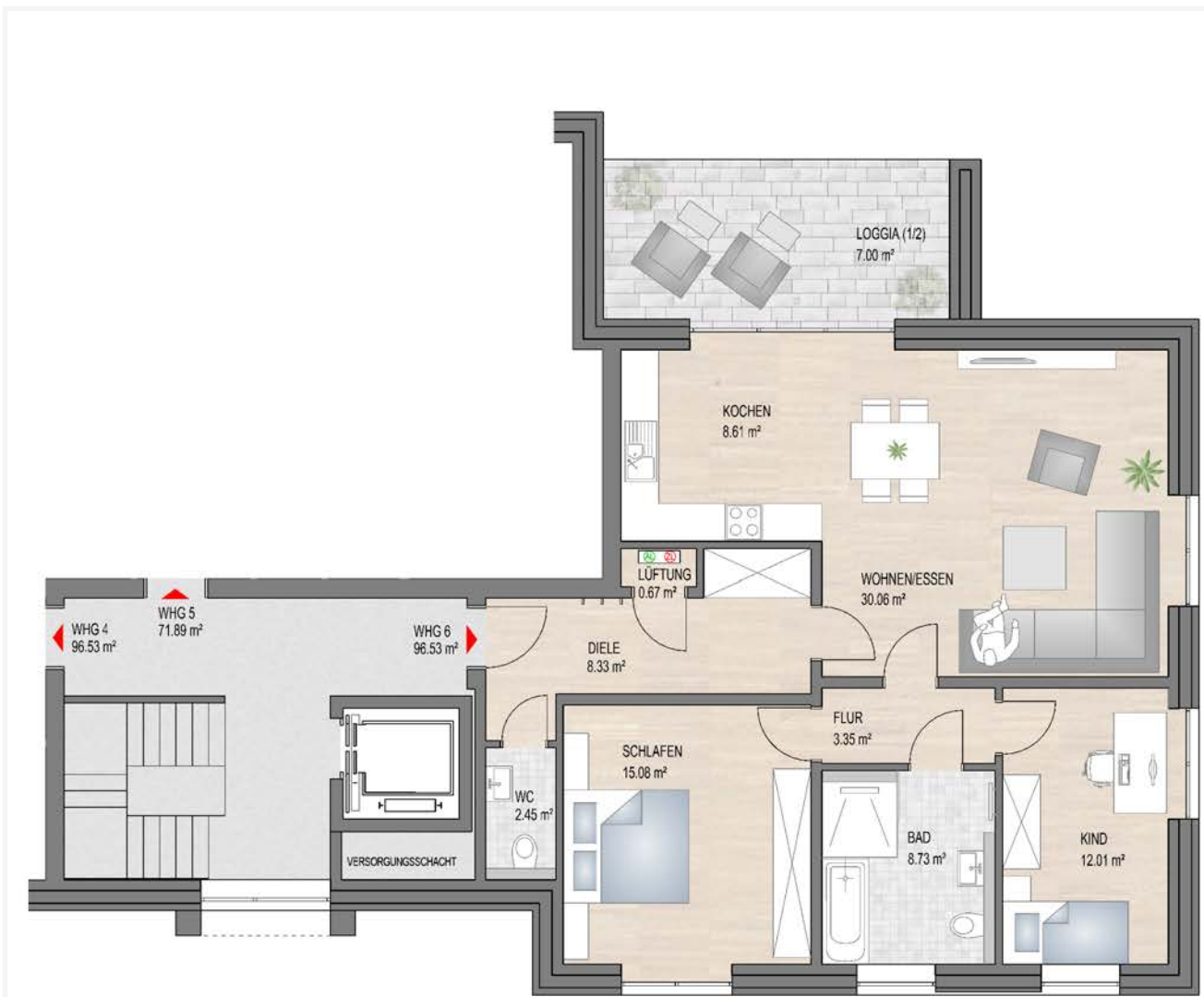
OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER

Wohnen / Kochen	32,64 m ²
Schlafen	19,32 m ²
Bad	6,14 m ²
Diele	6,11 m ²
Balkon (Anteil 1/2)	6,06 m ²
Abstellraum	0,86 m ²
Lüftung	0,77 m ²
Gesamtgröße	ca. 71,89m ²



KAUFPREIS 299.500,00 EUR

IM ERLEI 51



WOHNUNG 6

OBERGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,61 m ²
Wohnen / Essen	30,06m ²
Schlafen	15,08 m ²
Bad	8,73 m ²
Gäste-WC	2,45 m ²
Kind	12,01 m ²
Diele	8,33 m ²
Flur	3,35 m ²
Lüftung	0,67 m ²
Loggia (Anteil 1/2)	7,00 m ²
<u>Gesamtgröße</u>	<u>96,53 m²</u>

KAUFPREIS 386.000,00 EUR





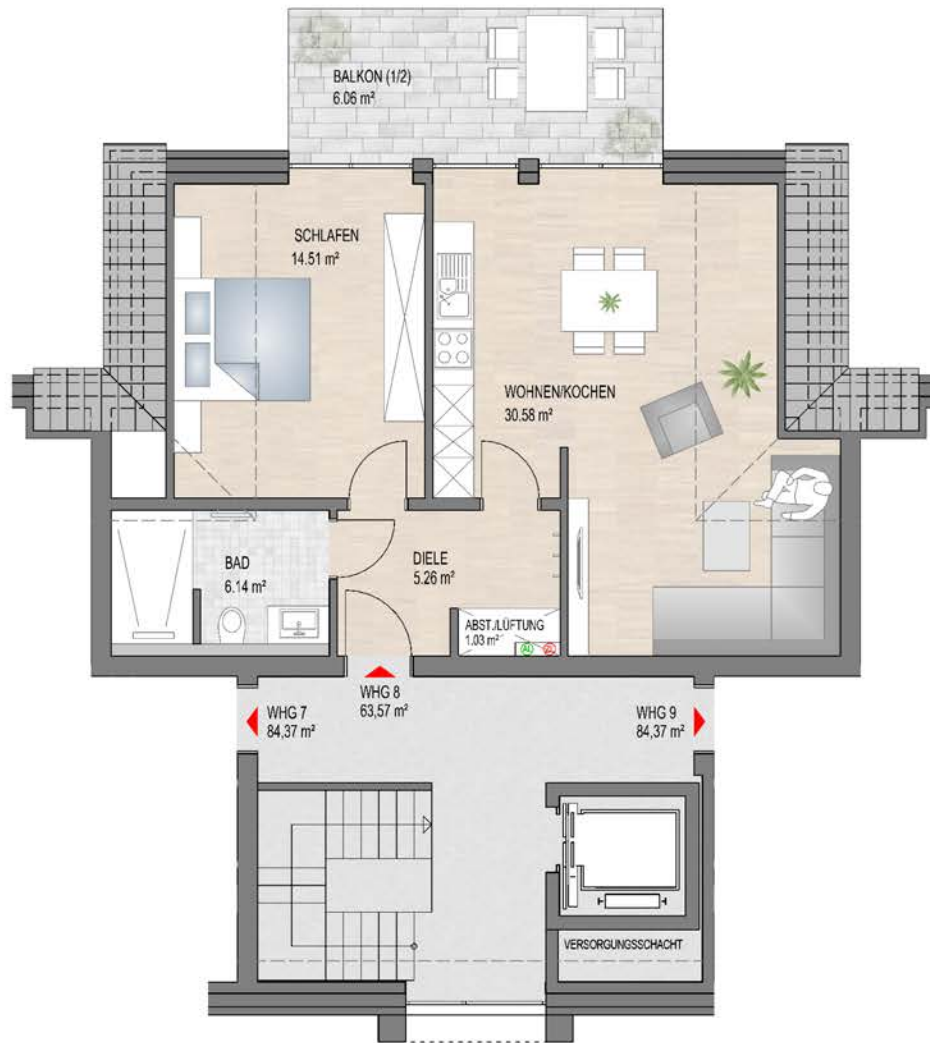
WOHNUNG 7

DACHGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,19 m ²
Wohnen / Essen	26,21 m ²
Schlafen	14,15 m ²
Kind	11,60 m ²
Bad	6,47 m ²
Diele	6,56 m ²
Abstellraum/Lüftung	1,20 m ²
Flur	3,21 m ²
Balkon (Anteil 1/2)	6,79 m ²
<u>Gesamtgröße</u>	<u>84,37m²</u>

KAUFPREIS 350.000,00 EUR





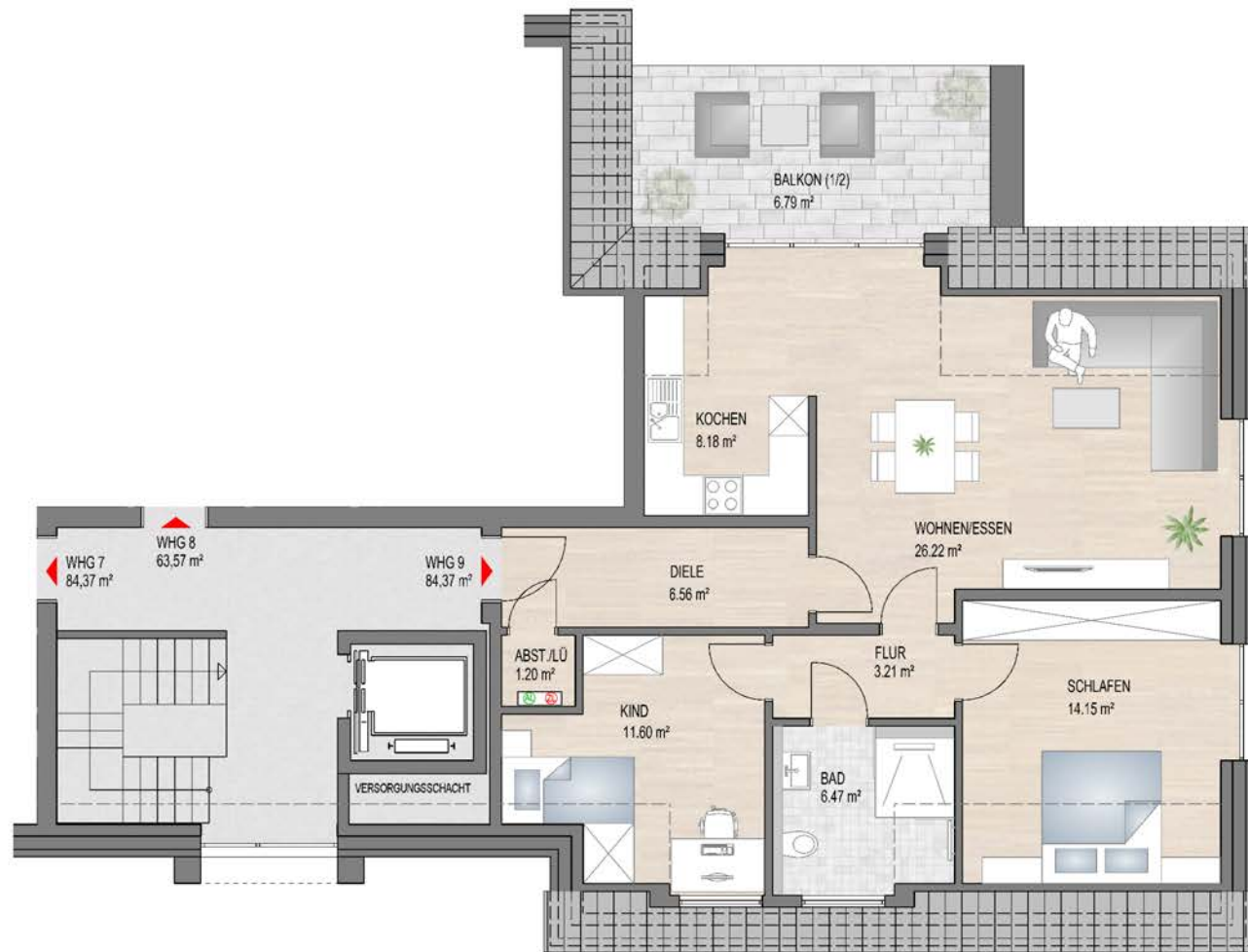
WOHNUNG 8

DACHGESCHOSS | 2 ZIMMER

Wohnen / Kochen	30,58 m ²
Schlafen	14,51 m ²
Bad	6,14 m ²
Diele	5,26 m ²
Abstellraum/Lüftung	1,03 m ²
Balkon (Anteil 1/2)	6,06 m ²
<u>Gesamtgröße</u>	<u>63,57 m²</u>



KAUFPREIS 263.800,00 EUR



WOHNUNG 9

DACHGESCHOSS | 3 ZIMMER

Küche	8,18 m ²
Wohnen / Essen	26,22 m ²
Schlafen	14,15 m ²
Bad	6,47 m ²
Kind	11,60 m ²
Diele	6,56 m ²
Flur	3,21 m ²
Abstellraum/Lüftung	1,20 m ²
Balkon (Anteil 1/2)	6,79 m ²
Gesamtgröße	84,37 m²

KAUFPREIS 350.500,00 EUR





ÜBERSICHT WOHNUNGEN

WOHNUNG	ETAGE	GRÖSSE	ZIMMER	KAUFPREIS	VERFÜGBARKEIT
1.1	ERDGESCHOSS	96,53 m ²	3	386.000,00 EUR	
1.2	ERDGESCHOSS	71,89 m ²	2	299.500,00 EUR	
1.3	ERDGESCHOSS	96,53 m ²	3	386.000,00 EUR	RESERVIERT
1.4	OBERGESCHOSS	96,53 m ²	3	386.000,00 EUR	
1.5	OBERGESCHOSS	71,89 m ²	2	299.500,00 EUR	
1.6	OBERGESCHOSS	96,53 m ²	3	386.000,00 EUR	
1.7	DACHGESCHOSS	84,37 m ²	3	350.000,00 EUR	
1.8	DACHGESCHOSS	63,57 m ²	2	263.800,00 EUR	
1.9	DACHGESCHOSS	84,37 m ²	3	350.500,00 EUR	
	1 TIEFGARAGENSTELLPLATZ JE WOHNUNG			25.000,00 EUR	

BAUBESCHREIBUNG

GRUNDSTÜCK

Das Grundstück Im Erlei in Rietberg-Varensell ist im Besitz der Vorderbrüggen Bau GmbH. Die Anschlusskosten für Wasser, Strom und den Glasfaseranschluss sind im Kaufpreis enthalten. Im schön gelegenen Erlei entstehen drei komfortable Wohnhäuser, zwei Wohnhäuser mit je 9 (Haus 1 & 2) und ein Wohnhaus mit 4 Eigentumswohnungen (Haus 3). Die Grundrisse bieten zwischen 63 m² und 97 m² Wohnraum.

PLANUNG UND FINANZIERUNG

Zu unseren Leistungen gehören die Erstellung der Bauzeichnung, das Architektenhonorar, die Statik sowie Prüfstatik, Energieausweis und Schallschutznachweis und die für die Finanzierung notwendigen Unterlagen. Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 40 KFN mit Qualitätsnachhaltigkeitssiegel (QNG) errichtet.

Für die mögliche Übernahme des vorhandenen oder Beantragung eines neuen KfW-Kredites wird eine Gebühr von 400 EUR erhoben.

Die Gebühren für die Baugenehmigung sowie für Rohbau- und Schlussabnahme sind im Kaufpreis enthalten.

ERDARBEITEN

Der Mutterboden wird abgeschoben und abgefahren. Der Grundwasserspiegel wird abgesenkt und die Baugrube

ausgehoben. Der Bodenaushub wird abgefahren. Der Arbeitsraum wird anschließend mit Füllboden verfüllt und verdichtet.

KELLER

Die Kellerhöhe beträgt im Lichten ca. 2,30 m bis 2,90 m. Die Außenwände bestehen aus ca. 30 - 36,5 cm starkem wasserwiderstandsfähigen Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, ebenso die Bodenplatte. Fundamente werden frostfrei gegründet. Das Kellerinnenmauerwerk besteht aus Porenziegel- bzw. Kalksandsteinen. Die Decke wird aus Stahlbeton (Fertigteildecke bzw. Ortbeton) erstellt. Die Innenwände der Kellerräume erhalten einen Kalkzementputz, die Stahlbetonaußenwände werden nicht verputzt.

Es kommen Kunststoffkellerfenster Fabrikat MEA-LUXIT oder gleichwertig mit Dreh/Kippbeschlag und Isolierverglasung, Maße 60 x 100 cm, zur Ausführung. Vor den Fenstern werden Kunststofflichtschächte mit stabilen, verzinkten Trittrosten (Maschengröße 10 x 30 mm) montiert.

GESCHOSSE

Das Außenmauerwerk besteht aus einer Klinkerfassade, Wärmedämmung gemäß GEG und 17,5 cm bis 24 cm starken Kalksandsteinen.

In Teilbereichen wird die Fassade mit

Wärmedämmplatten (Dimensionierung gemäß des Energieausweises) angebracht, diese werden mit Armierungsputz versehen.

Abschließend wird ein Oberputz aufgetragen, dieser wird optisch wie Kratzputz strukturiert und mit einer Fassadenfarbe gestrichen.

Die lichte Höhe der einzelnen Geschosse beträgt ca. 2,60 m. Das Innenmauerwerk besteht aus 10 cm bis 30 cm starkem Porenziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk, Dimensionierung gemäß statischen Erfordernissen bzw. Schallschutznachweis.

Der Aufzugsschacht (in Haus 1 & 2) wird in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton (Fertigteil- bzw. Ortbetondecke).

DACHSTUHL

Haus 1 & 2 erhalten ein Sattel-, und Haus 3 ein Walmdach in zimmermannsmäßiger Ausführung aus Nadelholz (KVH), Güteklasse S10, Festigkeitsklasse C24, Holzeinbaufeuchte 15 % +/- 3 %. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln auf Lattung, mit darunterliegender Konterlattung und atmungsaktiver Unterspannbahn. Der Dachfirst wird als Trockenfirst (Lüfterfirst) ausgeführt. Über den Dachgauben kommen Flachdächer mit Abdichtung und Wärmedämmung gemäß statischen Erfordernissen bzw. Wärmeschutznachweis

BAUBESCHREIBUNG

zur Ausführung.

KLEMPNERARBEITEN

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus hochwertigem Zink mit allen Formstücken sowie Fallrohren inkl. dunklen PE-Standrohren bis zum bestehenden Terrain montiert. Die Flachdächer erhalten eine umlaufende Zink- oder Aluminiumabdeckung.

FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus innen weißen und außen grauen hochwertigen Mehrkammerkunststoffprofilen, Fabrikat Kömmerling oder gleichwertig, mit verdeckt liegenden Dreh- und Drehkippschlägen, 3-fach-Wärmeschutzverglasung und umlaufenden Dichtungsprofilen, inkl. Stulpfenstern (wenn möglich). Sonderverglasungen können abweichen.

Die Fenstertüren zur Terrasse bzw. zu den Balkonen werden mit Flachschwelle ausgeführt.

An den Fenstern werden, wenn erforderlich, Außengeländer bis zur Brüstungshöhe angebracht (Glas gemäß bauordnungsrechtlicher Vorschrift).

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten weiße oder graue Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben.

Es kommen wärmegeämmte Fertigteilrollladenkästen Fabrikat RE-BA Prix

oder gleichwertig gemäß GEG, putzbündig, von unten zum Öffnen zur Ausführung. Spitzwinkelige, halbrunde und Dachflächenfenster sowie die Fenster im Treppenhaus erhalten keine Rollläden.

HAUSEINGANG

Die Haustür wird aus einem Aluminium-, Holz- oder Kunststoffrahmen mit einer stilvollen Füllung, Sicherheitswechselgarnitur hergestellt und erhält einen elektrischen Türöffner sowie ein automatisches Fallenriegelschloss. Die Briefkastenanlage sowie Klingel- und Sprechanlage werden zentral für jedes Haus eingebaut. Die Klingelanlage wird zusätzlich mit einer Videokamera ausgestattet. Die Gegensprechanlagen in den einzelnen Wohnungen werden mit einem Bildschirm ausgestattet.

FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke bestehen aus 2 cm Kunststein (Micro Carrarra oder gleichwertig), Außenfensterbänke aus Granit Nero Impalla 3 cm stark oder gleichwertig inkl. Querrillen.

INNENPUTZ

Alle Räume erhalten einen Innenputz aus Kalkzementmörtel nach DIN 18 350 (Q2).

ESTRICH

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN 18 353 mit der entsprechenden Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß Energieausweis.

INNENTREPPEN

Die Innentreppe besteht aus Stahlbeton mit einem Fliesenbelag. Das Treppengeländer besteht aus einer formschönen Stahlkonstruktion grundiert und lackiert mit Edelstahlhandlauf.

ZIMMERTÜREN

Es werden Innentür-Elemente nach DIN 18 101 mit Türblatt und komplettem Futter in den Geschossen montiert. Die Ausführung erfolgt in CPL (Laminatbeschichtung) oder gleichwertig, Dekore nach Wahl mit Rundkanten, Kunststoffdichtung, Türbänder und Markeneinsteckschloss (Bundbartschloss).

Als Türbeschlag kommt eine Chrom-/Edelstahl-Drückergarnitur mit zusätzlicher Schlüsselrosette zur Ausführung (40,00 EUR Brutto). Die Türen in den Sanitärräumen erhalten einen Schlitz-/Kopfbeschlag. Die Türen von der Diele/Flur zum Wohnzimmer werden als Türelement mit klarem oder satinierten Ganzglastürblatt ausgeführt.

Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren, Schallschutzklasse III, mit Wechselgarnitur, Markenein-

BAUBESCHREIBUNG

steckschloss, Mehrfachverriegelung und Spion gefertigt.

Im Keller werden Innentür-Elemente mit komplettem Futter, Türbändern und Markeneinsteckschloss mit Schlüssel und ZK-Türblätter eingebaut. Die erforderlichen Brandschutztüren bestehen aus Stahlblech und werden in der entsprechenden Brandschutzklasse ausgestattet.

Alle Türen werden im Rohbau mit einer Höhe von 2,135 m ausgeführt.

BODENBELÄGE

FLIESEN

Folgende Räume erhalten keramische Bodenbeläge (Materialpreis bis 40,00 EUR / m² brutto): Flure, Bäder und WC's. Bäder und WC's werden bis Deckenhöhe gefliest. Alternativ können die Wandfliesen in den Bädern halbhoch verlegt werden, oberseitig werden die Wände und Decken dann gespachtelt, mit Vlies tapeziert und gestrichen ohne Mehrpreis. Der Treppenhausfußboden wird mit Feinsteinzeugfliesen (Materialpreis bis 40 EUR / m² brutto) belegt. Im Keller werden die Fußböden mit Bodenfliesen II. Wahl belegt, ebenso die Waschmaschinenpodeste (Materialpreis bis 15,00 EUR / qm brutto).

Alle Lieferungen nach Mustervorlage.

Formate 20/20 bis 40/60 sind im Verlegepreis enthalten.

Diagonale Fliesenverlegung und die Verlegung von sonderformatigen Fliesen und Borden ist gegen Aufpreis möglich.

VINYLBODEN

Die Wohn- Esszimmer inkl. Küchen erhalten einen Vinyl-Design-Belag. Dazu wird eine passende weiße Holzsockelleiste angebracht. (Materialpreis bis 30,00 EUR / qm brutto)

Die Bodenbeläge in den verbleibenden Räumen der Wohnungen werden durch den Käufer bzw. Mieter eingebracht.

HEIZUNGSINSTALLATION

Jedes Haus erhält im Kellergeschoss entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Markenanlage mit Pufferspeicher und zentraler Frischwasserstation an geeigneter Stelle. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler (werden von Eigentümergemeinschaft angemietet), die in den einzelnen Wohnungen verdeckt eingebaut und über Funk abgelesen werden. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Regulierung erfolgt über Thermostate (einzelne Heizkreise können zusammengeschlossen werden). Die Verteilung der Fußbodenheizung erfolgt innerhalb eines Ver-

teilerschranks an geeigneter Stelle. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchwärmekörper (Fabrikat Zehnder Typ Zeno oder gleichwertig) ca. 1,80 x 0,60 m (HTWK in Haus 1 & 2 in W7&8 ca.1,25 x 0,60 m). Alle Rohrleitungen werden entsprechend des GEG gedämmt.

SANITÄRINSTALLATION

BADJE WOHNUNG:

- 1 Badewanne Saniform 1,70 / 0,75 mit Ab- und Überlaufgarnitur, Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie (unter Putz) wenn vorhanden. (Nicht in Wohnung 2, 5, 8 in Haus 1 & 2 enthalten)
- 1 Waschtisch ca. 65 cm breit mit Ab- und Überlauf, Flach- oder Unterputzsiphon sowie Einhebelmischbatterie
- 1 Spiegel ca. 60 cm x 80 cm mit verdeckten Haltern
- 1 Doppelhandtuchhalter
- 1 wandhängendes WC-Becken als Tiefspüler mit Deckel und Spülkasten
- 1 Papierrollenhalter
- 1 verflieste bodengleiche Dusche ca. 1,20 m x 1,20 m mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie (unter Putz)
- 1 Duschatrennung bestehend aus 1-2 einzelnen Glasscheiben (ESG)
- 1 Schwammkorb

BAUBESCHREIBUNG

WC JE WOHNUNG (WENN VORHANDEN):

- 1 Waschtisch ca. 55cm breit mit Ab- und Überlauf sowie Einhebelmischbatterie
- 1 Spiegel ca. 50 cm x 70 cm mit verdeckten Haltern
- 1 Handtuchhalter
- 1 wandhängendes WC-Becken als Tiefspüler mit Deckel und Spülkasten
- 1 Papierrollenhalter

SANITÄROBJEKTE:

- Farben weiß aus der Serie Keramag Renova-Nr.1 Plan
- Ausstattungsserie Optima L oder gleichwertig
- Armaturen Eurodisc, Friedrich Grohe oder gleichwertig

WASCHEN/TROCKNEN:

- 1 Ausgussbecken komplett mit Kalt- und Warmwasser durch ein Über-tischgerät
- 1 Podest für Waschmaschinen und Trockner
- Kaltwasserzapfstellen für Waschma-schinen
- 1 Schmutzwasserhebebepumpe

HAR:

- 1 Kaltwasserzapfstelle mit Schlauch-verschraubung für die Befüllung der Heizungsanlage
- 1 Bodenablauf

KÜCHE JE WOHNUNG:

- Be- und Entwässerungsanschlüsse für Spüle und Spülmaschine

GARTENBEREICH (WENN VORHANDEN):

- 1 Außenzapfstelle je EG Wohnung im jeweiligen Gartenbereich
- 1 Außenzapfstelle in Gemeinschaftsflä- che

ELEKTROINSTALLATION

WOHNZIMMER/ESSZIMMER/KÜCHE

JE WOHNUNG:

- 1 Wechselschaltungen mit je
- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltungen mit je
- 1 Deckenauslass
- 16 Steckdosen
- 1 schaltbare Steckdose
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss 2 x RJ45

TERRASSE/BALKON JE WOHNUNG:

- 1 Außenleuchte (bis 65,00 EUR brutto) mit einer Schaltstelle im Wohnzim- mer (Kontrollschaltung)
- 1 abschaltbare Außensteckdose mit Kontrollschaltung (vom Wohnbereich bedienbar)

BAD JE WOHNUNG:

- 1 Ausschaltung (Kontrollschaltung) mit Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit Wandauslass
- 2 Steckdosen

ABSTELLRAUM/LÜFTUNG

JE WOHNUNG:

- 1 Ausschaltung (Kontrollausschaltung) mit Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Patchpanel 8 Port (zur Verteilung Telefon/Internet/ Router bauseits)
- 1 Lüftungsanlagenanschluss (wenn kein separater Lüftungsraum vorhan- den)

LÜFTUNGSRAUM JE WOHNUNG

(WENN VORHANDEN):

- 1 Lüftungsanlagenanschluss

WC JE WOHNUNG (WENN VORHANDEN):

- 1 Ausschaltung (Kontrollausschaltung) mit Deckenauslass
- 1 Steckdose

KINDER-/ARBEITSZIMMER JE WOHNUNG

(WENN VORHANDEN):

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss 2 x RJ45

SCHLAFEN JE WOHNUNG:

- 1 Kreuzschaltung mit Deckenauslass

BAUBESCHREIBUNG

- 5 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss 2 x RJ45

FLUR JE WOHNUNG (AUSGENOMMEN WOHNUNG 2, 5, 8 IN HAUS 1 & 2)

- 1 Wechselschaltung mit
- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Bildschirm und Tür-
gong
- 1 Bedienmodul der Lüftungsanlage

FLUR

(IN WOHNUNG 2, 5, 8 IN HAUS 1 & 2)

- 1 Tasterschaltung mit 4 Schaltstellen
und
- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Bildschirm und Tür-
gong
- 1 Bedienmodul der Lüftungsanlage

ALLGEMEIN

TREPPENHAUS:

- 1 Bewegungsmelder im KG
- 1 Präsenzmelder (Master) im EG
- 1 Präsenzmelder (Slave) im Ober- und
Dachgeschoss (wenn vorhanden)
- Nurglas LED-Deckenlampen
- 1 Klingeltaster je Wohnung
- 1 Klingelanlage
mit Türlautsprecher und Kamera

HAUSEINGANG:

- 1 Ausschaltung mit
- 2 LED-Wandleuchten, kombiniert mit
- 1 Infrarot-Bewegungsmelder

KELLERGEHOSS

HEIZUNG/HAR JE HAUS:

- 1 Ausschaltung als Kontrollschaltung
mit
- LED-Langfeldleuchten
- 4 Steckdosen
- 1 Heizungsanschluss komplett (auf
Putz)
- 1 Anschluss für Wechselrichter
- 1 Netzwerkanschluss RJ45
- 1 Lüftungsanlagenanschluss

FAHRRADKELLER JE HAUS:

- 1 Ausschaltung mit
- LED-Langfeldleuchten
- 4 Steckdosen

JE KELLERFLUR:

- 1 Bewegungsmelderschaltungen mit
- LED-Deckenleuchten

SCHLEUSE JE HAUS:

- 1 Bewegungsmelderschaltung
- 1 LED-Deckenleuchte

KELLERRÄUME JE:

- 1 Ausschaltung

- 1 LED-Deckenleuchte
- 1 Steckdose

WASCHEN/TROCKNEN JE HAUS:

- 1 Ausschaltung
- 2 LED-Langfeldleuchten
- Waschmaschinenanschlüsse
- Trockneranschlüsse

MOBILITÄTSRAUM /ENTSORGUNG:

- 1 Kontrollausschaltung
- 2 LED-Langfeldleuchten
- 1 Steckdose

PHOTOVOLTAIK:

Je Gebäude wird eine Photovoltaikanlage (Bemessung nach GEG) auf geeigneten Dachflächen errichtet.

RAUCHMELDER:

Es werden Rauchwarnmelder gemäß aktueller BauO NRW eingebaut.

AUSFÜHRUNG:

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den Normen der VDE ausgeführt, so erfolgt die Verkabelung mithilfe von Leerrohren in den Stahlbetondecken und Unterputzinstallationen im Mauerwerk.

Die Lieferung und Montage von Zählerverteilung erfolgt in Stahlblech nach den Vorschriften des örtlichen EVU- und VDE. Fabrikat: Hager oder gleichwertig. In jeder Wohnung wird eine separate

BAUBESCHREIBUNG

Elektronterverteilung eingebaut. Schalter und Steckdosen mit dazugehörigen Abdeckungen werden als Flächenschaltprogramm in GIRA Standard 55 Farbe reinweiß oder gleichwertig ausgestattet.

KOMFORTWOHNRAUMLÜFTUNG

Jede Wohnung erhält eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage. Die Luftverteilung erfolgt innerhalb der Decken. Die Wohnraumlüftung ist so konzipiert, dass die feuchtehaltige Luft über Wand- bzw. Deckendüsen von den Funktionsräumen Küche, Bad, WC und Abstellräumen in das Zentralgerät über einen Wärmetauscher zurückgeführt wird. Die angesaugte Frischluft wird vorgewärmt und Wohn- und Schlafräumen über Boden-, Wand- bzw. Deckendüsen zugeführt. Flure dienen als Überströmbereiche. Das Zentralgerät wird an geeigneter Stelle beispielsweise in den jeweiligen Abstellräumen eingebaut. Hierdurch reduziert sich die lichte Höhe bzw. Tiefe des Abstellraums um ca. 30 cm bis 35 cm. Die Frisch- und Fortluftverrohrung wird mit einem Deckenkoffer aus Gipskarton verkleidet. Der Wärmetauscher gewährleistet eine Wärmerückgewinnung von ca. 90%. Filter sorgen für eine „saubere“ Luft. Bedingt durch den Einbau der Komfortwohnraumlüftung ist bei der Küchenplanung zu beachten, dass eine

Umluft-Dunsthaube zu verwenden ist. Das jeweilige Kellergeschoss der einzelnen Häuser erhält eine zentrale Lüftungsanlage.

BALKONE/DACHTERRASSEN

Die Balkone und Dachterrassen werden mit Betonplatten (bis 50,00 EUR / m² brutto) 40 cm x 60 cm auf Stelzlager oder gleichwertig belegt und entsprechend entwässert. Die Geländer bestehen aus einer Pfosten-Glas-Konstruktion, gemäß bauordnungsrechtlicher Vorschrift.

MALERARBEITEN

Die Decken des Treppenhauses werden mit Rauhfaser tapete beklebt und mit Binderfarbe gestrichen. Die Wände werden mit Glasfasergewebe beklebt und mit einer hochwertigen, faserverstärkten Dispersionsfarbe gestrichen. In den Wohnungen werden die Wände mit nichtdeckender weißer Grundierung bestrichen (Q2). Die Decken werden mit Rauhfaser tapete beklebt und weiß gestrichen. Das Tapezieren der Wände in den Wohnungen ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Decken und Wände der Kellerräume sowie der Abstellräume in den Wohnungen werden mit weißer Binderfarbe gestrichen.

ENTWÄSSERUNG

Das Schmutz- und Regenwasser wird bis zu den Revisionsschächten zusammengeführt und an das öffentliche Kanalnetz nach Vorschrift angeschlossen. Die Entwässerung der Waschmaschinen, des Ausgussbeckens und der Heizungsanlage erfolgt über einen Pumpensumpf mit Hebebumpe.

AUFZUGSANLAGE (HAUS 1 & 2)

Im Treppenraum wird ein Personenaufzug mit einer Fahrkorbgröße von ca. 1,40 m x 1,10 m vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss in einem Stahlbetonschacht eingebaut. Die Fahrkorbseitenwände werden aus Einscheibensicherheitsglas mit rückseitiger Farbbeschichtung ausgeführt. Eine Fahrkorbseitenwand erhält oberhalb des Handlaufs bis zur Fahrkorbdecke einen Spiegel.

TIEFGARAGE

Die natürliche be- und entlüftete Tiefgarage verfügt über 35 Stellplätze, einem Sektionaltor und einem seitlichen Zugang sowie eine zentrale Ein- und Ausfahrtsrampe. Die Steuerung des Tores erfolgt über Handsender und Schlüsselschalter. Zusätzlich entstehen 8 oberirdische Stellplätze. Die Außenwände werden analog der Kellerwände ausgeführt. Sie werden

BAUBESCHREIBUNG

nicht geputzt und erhalten einen Anstrich mit weißer Binderfarbe.

Die Gründung erfolgt über Bodenplatte mit darunterliegenden Fundamenten. Die Garagendecke wird in Beton ausgeführt. Über den nicht überbauten Flächen kommt ein intensiv genutztes Gründach mit Abdichtung und entsprechender Entwässerung zur Ausführung. Die Bodenplatte der Tiefgarage erhält eine vergütete Oberfläche. Die Stellplätze werden nummeriert und optisch voneinander abgegrenzt.

Über Rinnen und Bodenabläufe wird das anfallende Regen- bzw. Schmutzwasser gefangen, über Hebepumpen im Pumpensumpf an die vorhandene Entwässerung angeschlossen.

In der Tiefgarage befindet sich je Haus ein abgeschlossener Raum, der als Abstellfläche für Mülltonnen etc. dient.

Eine bequeme Erreichbarkeit ist über die Tiefgaragenzufahrt gewährleistet.

ELEKTRO TIEFGARAGE:

4 Präsenzmelderschaltungen mit Langfeldleuchten (Bemessung nach Sonderbauverordnung)

1 Steckdose je Stellplatz

Für die mögliche Installation einer Wallbox am eigenen Stellplatz werden die Kabel der Steckdosen entsprechend dimensioniert

SCHLIESSANLAGE

Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. (Wohnungseingangstür, zugehöriger Kellerraum, Haustür, Entsorgungs- und Fahrradraum, sowie Tiefgarage erhalten gleichschließende Zylinder).

Luft-Dichtheitsprüfung

Es wird eine Luftdichtheitsprüfung mittels Blower-Door-Test je Gebäude durchgeführt.

AUSSENANLAGEN UND TERRASSEN

Der Mutterboden wird auf Terrain angefüllt und planiert. Die nicht gepflasterten Vorgartenflächen werden mit Rasen eingesät, mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt. Hecken und Bäume werden gemäß Freiflächennutzungsplan angelegt.

Das Bepflanzen der zugeteilten Gärten der Erdgeschosswohnungen ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Hofeinfahrt, Stellplätze und Wegeflächen werden mit Betonpflaster belegt. Die Terrassen erhalten das gleiche Pflaster, auf einer Fläche von jeweils ca. 20 m².

SONSTIGES

ABNAHME:

Das Eigentum wird besenrein überge-

ben, die behördliche Schlussabnahme wird beantragt. Sonderwünsche bzw. Änderungen sind vor Beginn der Arbeiten möglich. Eigenleistungen sind gewerkweise möglich. Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre, ausgenommen elektrische, bewegliche oder vom Feuer berührte Bauteile, deren Gewährleistung beträgt 2 Jahre.

Abänderungen dieser Baubeschreibung und der Zeichnungen hinsichtlich der Ausführungsplanung bleiben vorbehalten. Diese dürfen jedoch nur geringfügiger Art sein, sofern sie nicht aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder durch Änderungen der Ausführungen aus technischen oder gestalterischen Gründen, die vom Statiker bzw. Architekten veranlasst oder vom Eigentümer beschlossen werden. Bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten werden wert- oder qualitätsgleiche andersartige Ausführungen eingesetzt.

ANSICHT



HAFTUNGSFREISTELLUNG

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Exposé wird keine Haftung übernommen. Sie dienen lediglich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Alle bildlichen Darstellungen des Gebäudes und der Grundrisse, sowie Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen und auch die Bepflanzungen und Außenanlagen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und können in der Realität abweichen. Soweit die Leistungen in der Baubeschreibung nicht enthalten sind, besteht kein Anspruch darauf. Maßgebend ist die Teilungserklärung und der notarielle Kaufvertrag. Die mit dem Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben (Notariatskosten, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag) sowie etwaige Finanzierungskosten sind vom Käufer zu tragen.



DER BAUTRÄGER

Professionell von der ersten Projekt-
skizze bis zur Schlüsselübergabe:

Wir, die Vorderbrüggen Bau GmbH sind
seit mehr als 35 Jahren erfolgreich am
Markt. Mit unseren Mitarbeitern spezi-
alisieren wir uns auf schlüsselfertiges
Bauen. Insbesondere in Verl, Rietberg,
Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und
Bielefeld realisieren wir Ein- und Mehr-
familienhäuser, Quatiere, Pflegeeinrich-
tungen und Gewerbeflächen.

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht,
jeden individuellen Wunsch unserer
Kunden, jeder Altersklasse, zu verwirkli-
chen. Barrierefreiheit und energieeffizi-
entes Bauen stehen hier ganz besonders
im Vordergrund.

Unser Leistungsangebot umfasst zu-
dem auch Umbau-, Renovierungs- und
Sanierungsarbeiten und die Vermietung
sowie Verwaltung verschiedener Mehr-
familienhäuser und Wohnungen.



VORDERBRÜGGEN
BAU GMBH

VORDERBRÜGGEN
BAU GMBH

Hauptstraße 40
33397 Rietberg-Varensell

Fon: 0 52 44 . 93 100

Mail e-mail@vorderbrueggen.info

WWW.VORDERBRUEGGEN-BAU.DE