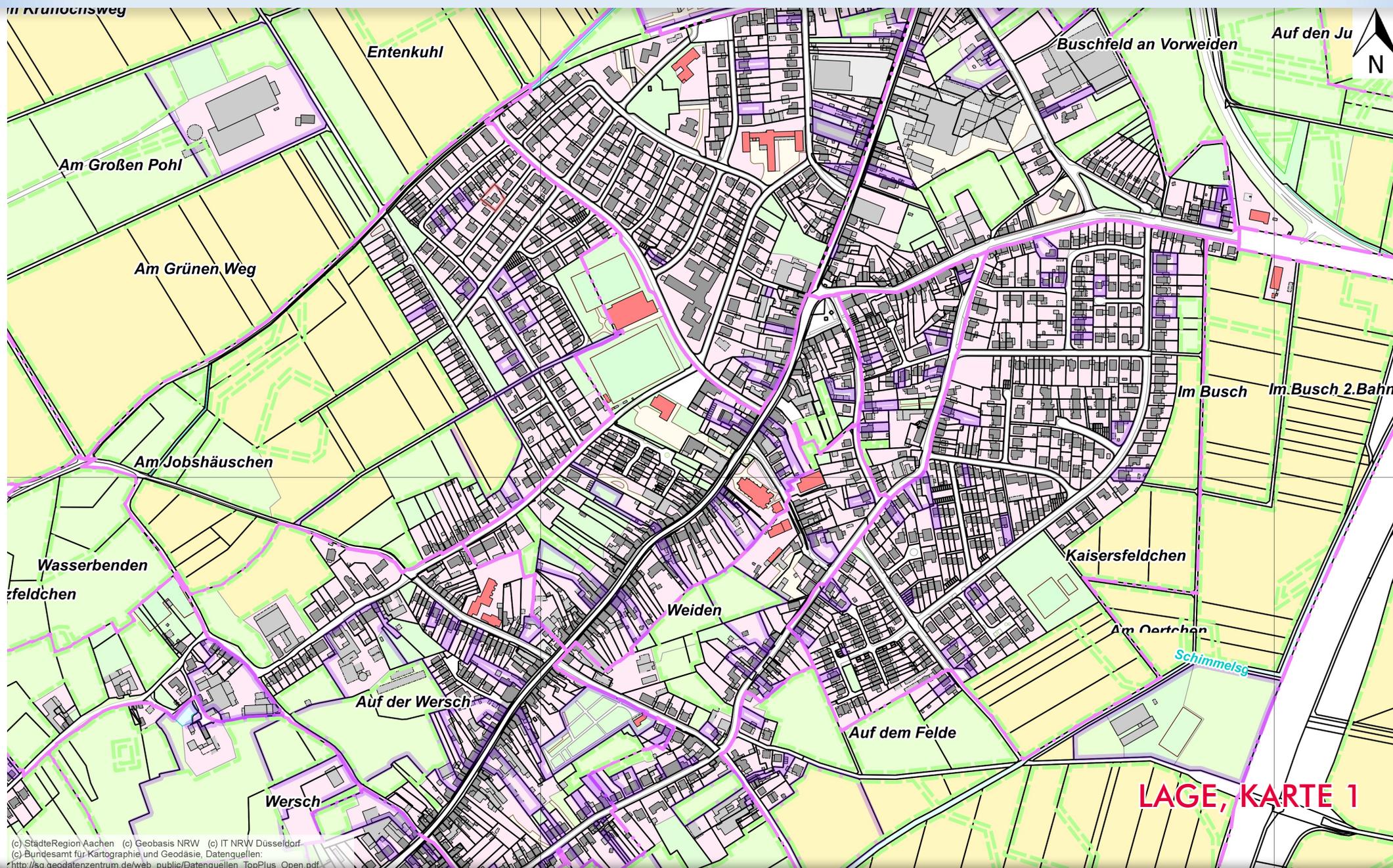


**NUR NOCH
HAUS 2
VERFÜGBAR!**



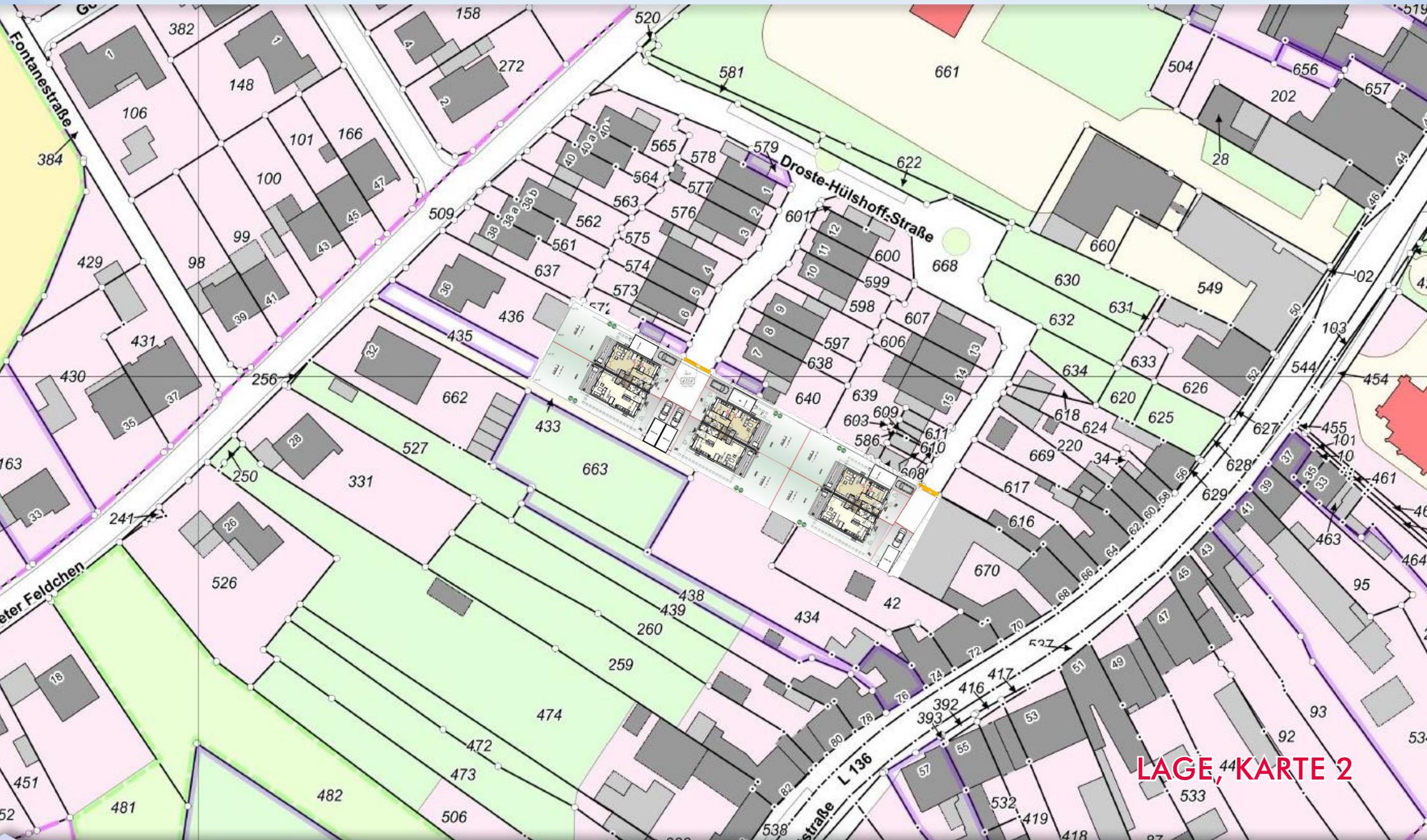
6 Einfamilienhäuser **Droste-Hülshoff-Straße**, 52146 Würselen
Moderne Doppelhaushälften

Stand Februar 2020

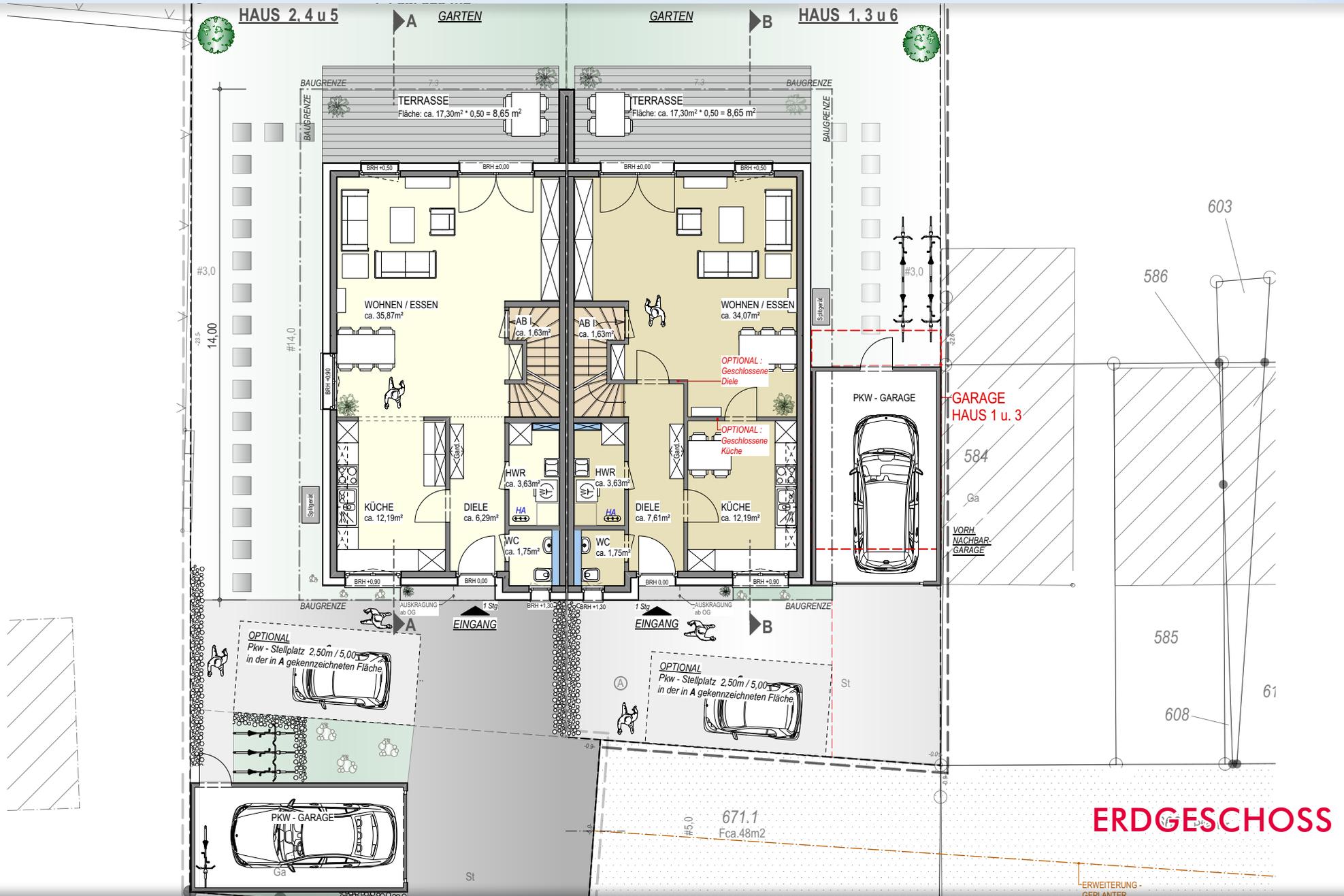


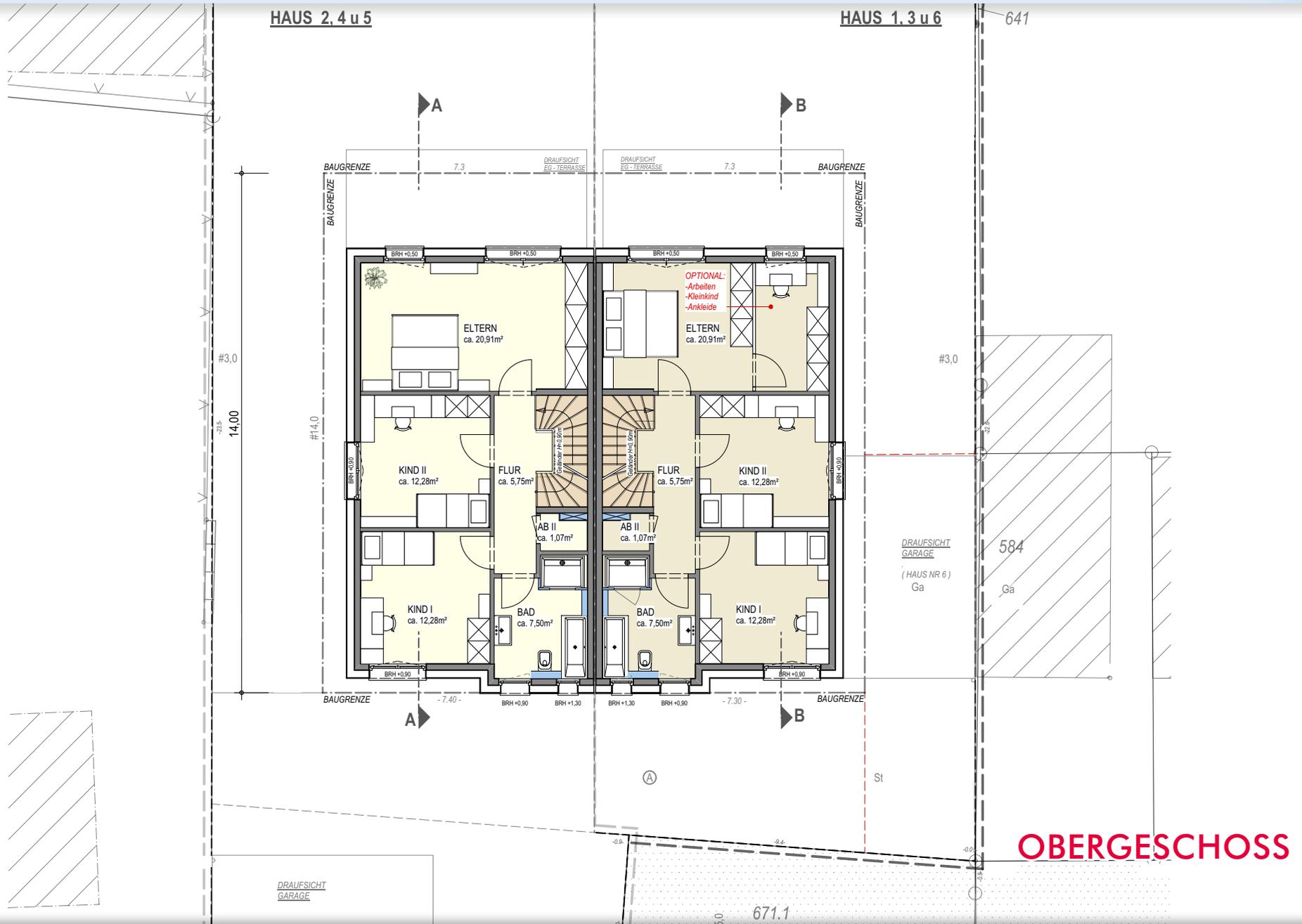
LAGE, KARTE 1

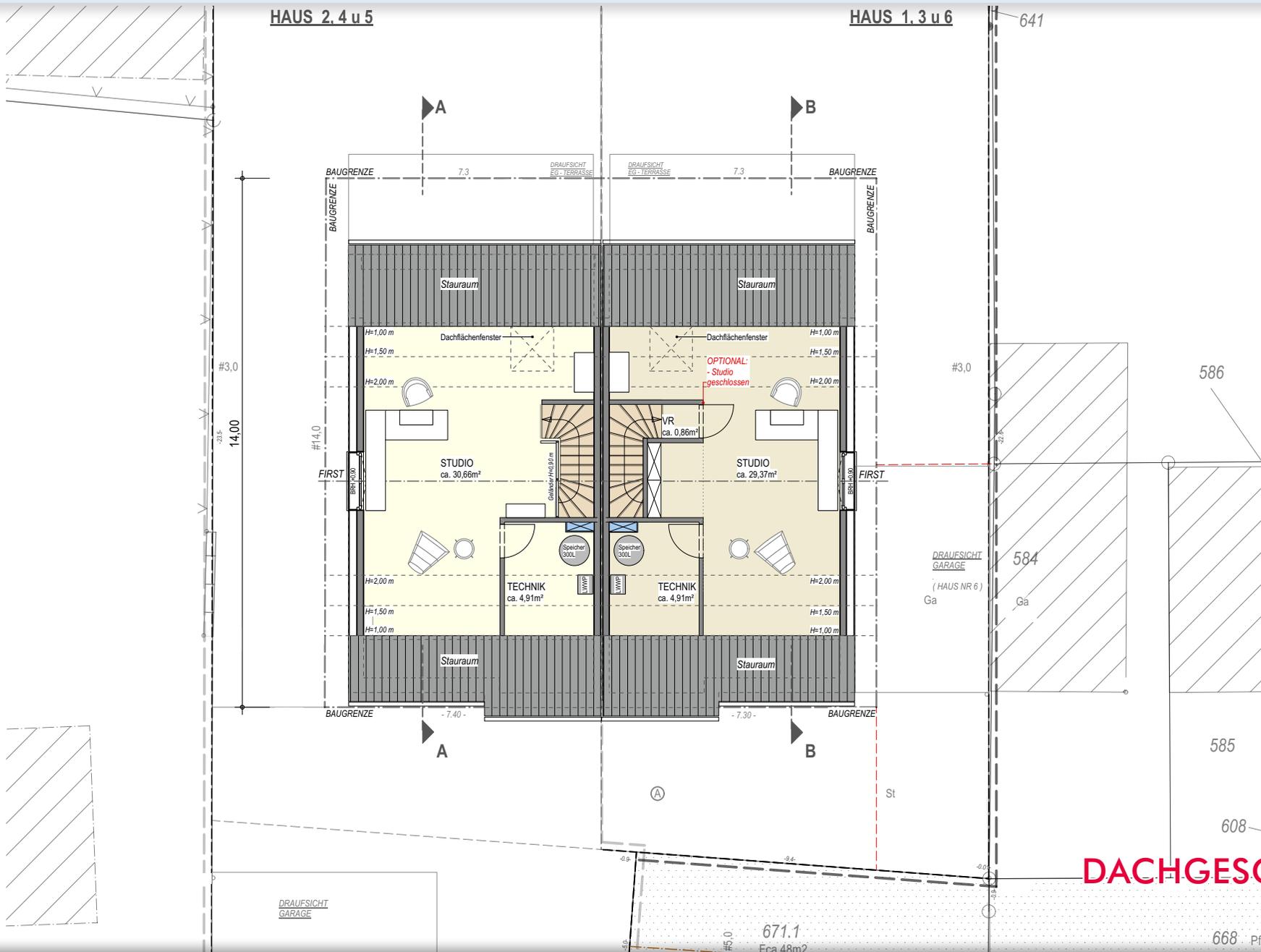
(c) StädteRegion Aachen (c) Geobasis NRW (c) IT NRW Düsseldorf
(c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen:
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



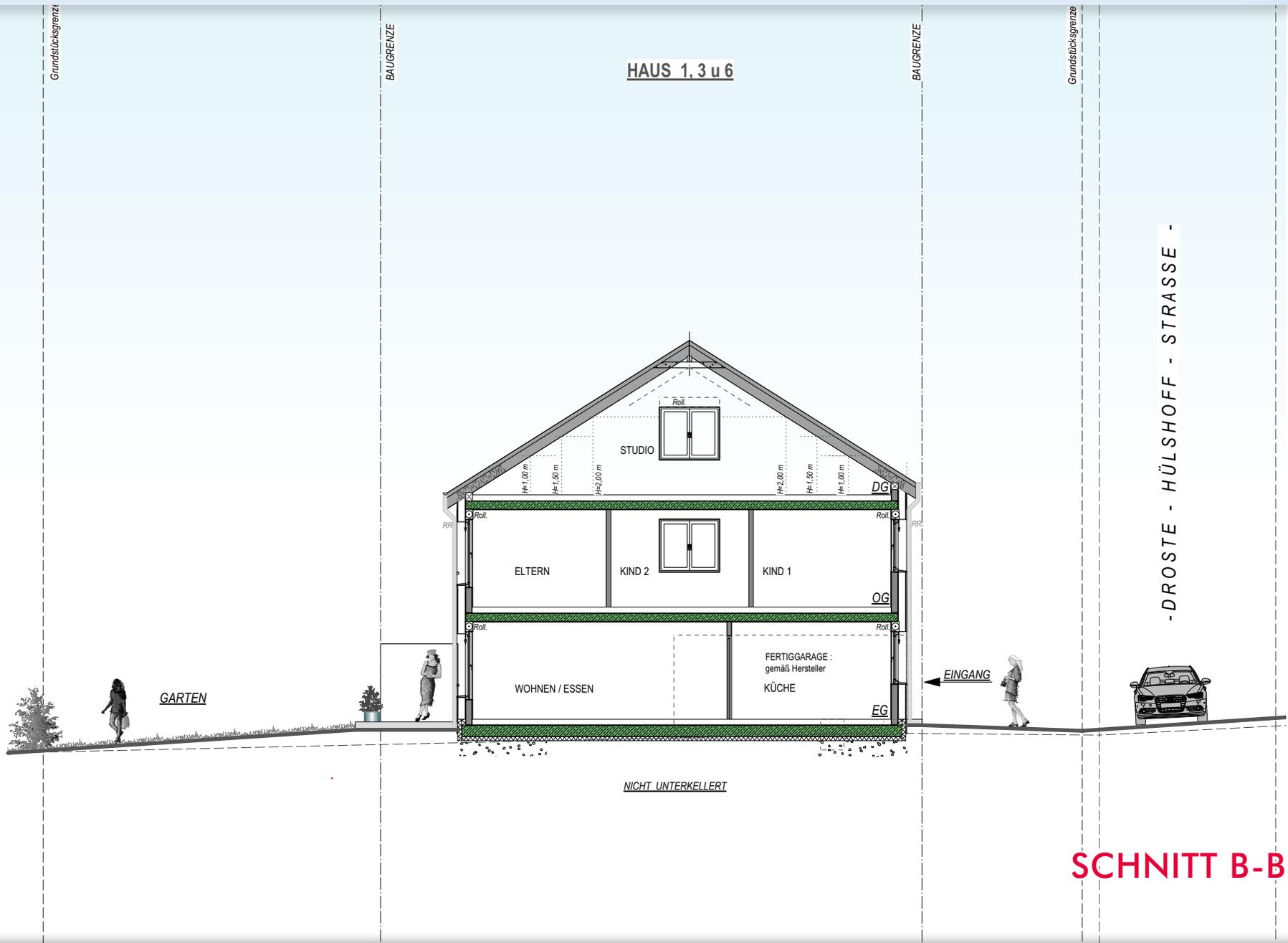
LAGE, KARTE 2











SCHNITT B-B



STRASSENANSICHT

Grundstüc

BAUGRE

HAUS 2, 4 u 5

BAUGRE

Grundstüc

- DROSTE
- HÜLSHOFF
- STRASSE

GARTEN

EINGANG

NICHT
UNTERKELLERT

LINKE SEITENANSICHT

Grundstück

Grundstück

BAUGRENZE

HAUS 1, 3 u 6

BAUGRENZE

Grundstück



EINGANG

NICHT
UNTERKELLERT

RECHTE SEITENANSICHT



Überschlägige Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Hauswirtschaftsraum	lt. CAD	=	3,63 m ²
Abstellraum	lt. CAD	=	1,63 m ²
Diele	lt. CAD	=	6,29 m ²
WC	lt. CAD	=	1,75 m ²
Küche	lt. CAD	=	12,19 m ²
Wohnen / Essen	lt. CAD	=	35,78 m ²
Terrasse	lt. CAD	=	8,65 m ²
Wohnfläche EG		=	69,92 m²

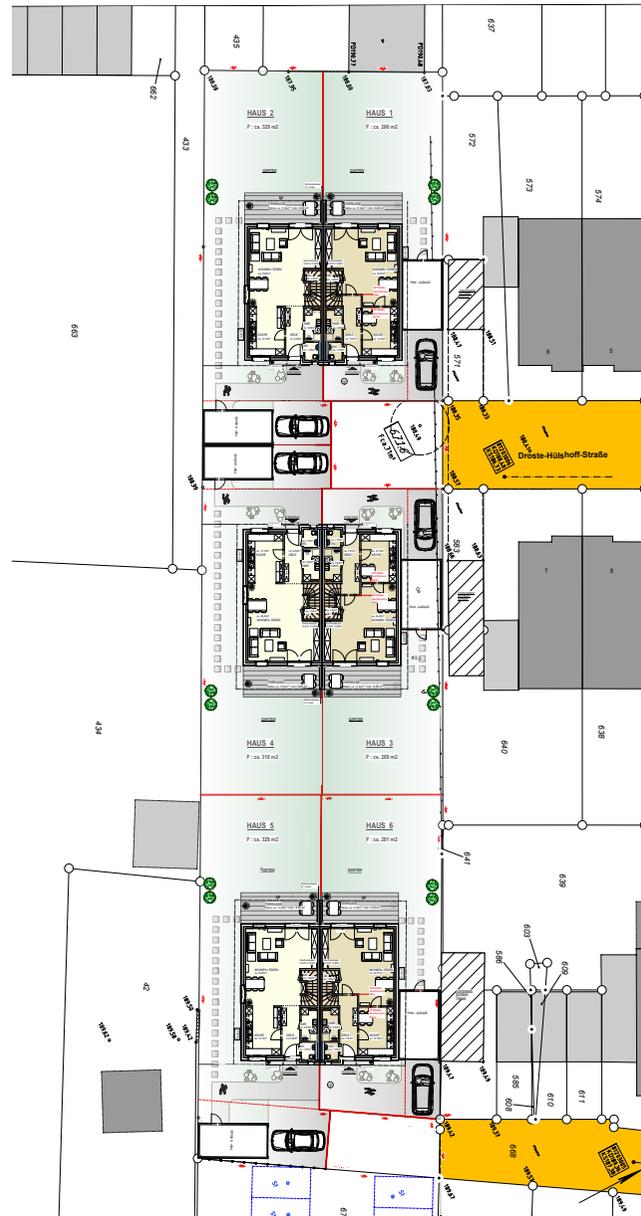
Obergeschoss

Abstellraum	lt. CAD	=	1,07 m ²
Flur	lt. CAD	=	5,75 m ²
Bad	lt. CAD	=	7,50 m ²
Kind I	lt. CAD	=	12,28 m ²
Kind II	lt. CAD	=	12,28 m ²
Eltern	lt. CAD	=	20,91 m ²
Wohnfläche OG		=	59,79 m²

Dachgeschoss

Studio	lt. CAD	=	30,66 m²
---------------	---------	---	----------------------------

Die geplante Wohnfläche beträgt insgesamt = **160,37 m²**



ÜBERSICHTSPLAN

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeine Angaben:

Grundstück, Gebäudetyp, Wohnfläche

- Lage des Grundstücks: Droste-Hülshoff-Straße, 52146 Würselen
- Grundstücksgröße: zwischen 269 und 329 m² (Circa-Angaben), verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Es wird in Massivbauweise erstellt.
- Das Objekt wird teilbezugsfertig übergeben. Die Eigenleistungen der Erwerber sind aufgeführt.
- Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Die Wohnfläche beträgt ca. 160 m².

Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Der TV-Kabelanschluss ist nicht Vertragsbestandteil.

Wärmeschutz

Es wird ein Wärmeschutznachweis nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Energiepass für Ihr Haus erstellt, um die bauphysikalische Qualität Ihres Hauses nachzuweisen.

Preisangaben

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind.
Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, sind Mehr- oder Minderkosten direkt mit den ausführenden Gewerken zu verrechnen.
Eventuelle Zusatzleistungen werden im Detail einzeln verhandelt und beim Erwerb mit den verhandelten Zusatzkosten einzeln aufgeführt.

BAUBESCHREIBUNG

1. Baukonstruktion und Rohbau:

- Fundamente und Bodenplatte werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Betonplatte wird in Ortbetonweise erstellt.
- Ein Fundamenteerder wird als Ringeinzug eingelegt.
- Sämtliche Außen- und tragenden Innenwände in allen Geschossen werden aus massivem Kalksandsteinmauerwerk und teilweise aus Stahlbeton erstellt.
- Die Rauntrennwände werden gemauert, Schacht und Vorwandinstallation in Trockenbau erstellt.
- Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung in Ortbeton erstellt.

2. Dach:

- Betondacheindeckung (z.B. Braas) einschl. sämtlicher Formteile wie First, Ortgang-Grat und Lüftungssteinen.
- Regenrinnen und Fallrohre sowie evtl. erforderliche Verkleidung von Ortgängen, Traufen in Titanzink bzw. Eternit Schiefer. (Anordnung und Festlegung der zu verkleidenden Elemente nach Wahl des Architekten).
- Die Dachschrägen und die Decken im Dachgeschoss erhalten eine 240 mm starke Vollsparren-Wärmedämmung aus Mineralfaser-Dämmmatten inkl. Dampfbremse (WLG035).
- Untersicht der Dachschräge mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf Konterlattung.
- Dachflächenfenster Typ Velux Klapp-Schwingfenster Thermo 94/118.

3. Fenster:

- Kunststoff-Fenster und Fenstertürelemente in Dreifach-Isolierverglasung (der kombinierte U-Wert aller Fenster $\leq 0,89\text{W/m}^2\text{K}$ nach Wärmeschutzberechnung).
- Farbe Außen Anthrazitgrau (RAL 7016), Innen Weiß.
- Befestigung zum Mauerwerk mit Flachstahllanker gemäß Din 18056.
- Umlaufende innere Folienabdichtung.
- Umlaufende Folienabdichtung als Schlagregenabdichtung (z.B. Illbruck TwinAktiv), an bodentiefen Fenstern Terofol KSK-Dichtfolie.
- Fensterbänke Anschlussprofil.
- Verdeckt liegende Dreh-/Drehkippl-Stahlbeschläge gem. ATV Din 18357.
- Standart-Fensteroliven in Edelstahl (z.B. Hoppe Typ Amsterdam).
- Klare Dreifach-Verglasung (U-Wert $\leq 0,60\text{W/m}^2\text{K}$ nach Wärmeschutzberechnung).

BAUBESCHREIBUNG

- Außenfensterbänke aus Aluminium mit hinterer Aufkantung 20 mm hoch, vorderer Tropfkante 40 mm und seitlichem Gleitabschluss, Farbe in Anthrazitgrau passend zu den Fensterelementen.
- Elektrisch betriebene Rollläden an Fensterelementen im EG und OG aus Kunststoff mit Motor, Panzerfarbe Hellgrau.
- Rollladenkästen als Thermo-Aufsatzelement für WDVS.
- Fensterfalzlüfter

4. Haustür:

- Hauseingangstür aus Aluminium, 9-fach Verriegelung, Edelstahlgriff, Sicherheitsglas oder Füllung.
- Vordach lt. Zeichnung, zusätzliche Beleuchtung. Entwässerung über Wasserspeicher.

5. Außenputz:

- Außenputz auf Wärmeverbundsystem. Auf dem Wärmeverbundsystem werden eine Grundier- und Armierungsschicht aus Glasseidengewebe hergestellt. Darauf wird ein organischer gebundener Außenputz mit der Körnung 2 mm aufgebracht.
- Teilflächen der Außenfassade werden z.B. mit Riemchen verkleidet.
(Anordnung und Festlegung der zu verkleidenden Elemente nach Wahl des Architekten).
- Bis 30 cm über dem Erdreich wird ein Sockelputz aufgebracht.

Technischer Ausbau

6. Heizung:

Es wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe aroTherm 85/3 AS von Vaillant mit Hydraulikstation verbaut.
Diese Variante der Wärmepumpen bietet eine platzsparende, flexible Aufstellung im Garten oder an der Hauswand und ist frostsicher dank Kältemittel-Split-Technologie. Sie versorgt Ihr Einfamilienhaus effizient mit Wohnwärme und Warmwasser. Dank hoher Vorlauftemperaturen und einem modulierenden Kompressor mit Invertertechnik passt diese Wärmepumpe die Leistung stets an die aktuelle Gebäudeheizlast an.
Die aroTHERM überzeugt durch jahreszeitbedingte Energieeffizienzklasse (A++).
Sie benötigt nur 0,5 m² Stellfläche – an der Hauswand oder im Garten.

BAUBESCHREIBUNG

Der Vaillant Heizungsregler multiMatic 700/6 wird witterungsgeführt angebracht.

Die verbaute Variante der Luft/Wasser Wärmepumpe bietet Ihnen folgende Ausstattung:

- Sensorgesteuerter Kältekreislauf
- Elektro-Zusatzheizung 5,5 kW/238 V, 8,5 kW/400 V
- Vorrang-Umschaltventil Warmwasser
- Sicherheitsventil 3 bar
- Befülleinrichtung
- 10 Liter ADG für Heizung
- DIA-System mit Klartextdisplay, beleuchtet
- Kondensatwannenheizung und Trichter
- Vaillant Hydraulikmodul VWZ MPS 40 (als Reihenspuffer oder Trennspeicher in Wärmepumpensystemen zur Sicherstellung der Betriebsbedingungen)

Der zugehörige Vaillant uniSTOR plus VIH RW 300/3 BR Warmwasserspeicher ist monovalent und indirekt beheizt. Sein Glattrohrregister hat eine große, speziell für Wärmepumpen ausgelegte Wärmeübertragungsfläche und bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- Speicher mit fest aufgeschäumter Wärmedämmung
- Abnehmbarer Speichermantel
- Rohrwendelwärmetauscher
- Reinigungsflansch / Flansch für E-Heizstab
- Zirkulationsanschluss
- Magnesium-Schutzanode
- Analoge Speichertemperaturanzeige
- Transportflaschen beiliegend

Optional kann eine Solarthermie-Anlage angeschlossen werden und die die Warmwasserbereitung mit Hilfe der Sonnenwärme unterstützen und kann bis zu 70% der Energiekosten für die Trinkwassererwärmung einsparen.

Mit der aroTHERM entscheiden Sie sich für moderne Technologie und profitieren von dem sparsamen Verbrauch des Systems. Ebenfalls kann optional eine Photovoltaikanlage angeschlossen werden, dies ist eine intelligente Nutzung von selbsterzeugter Energie (PVready).

7. Lüftungsanlage:

Es werden folgende Lüfter zum Feuchteschutz verbaut:

- Lüfter Bad: compact 60-30 + Nachlauf C-NR/IV + Feuchteregler
- Lüfter WC: compact 60-30 + Nachlauf C-NR/IV

BAUBESCHREIBUNG

Die Lüftungsgeräte laufen durch das Nachtlaufmodul C-NR/IV im Intervallbetrieb abwechselnd in der Grundlaststufe und können mittels bauseitigem Schalter in der Vollaststufe angesteuert werden.

Zusätzlich verfügt der Bad-Lüfter über einen Feuchteregler C-FR, der einen selbstständigen Betrieb der Vollast bei Feuchtigkeitserhöhung im Bad durchführt.

8. Fußbodenheizung:

Zur Wärmeabgabe wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Niedertemperatur-Fußbodenheizung wird immer mit einer sehr niedrigen Vorlauftemperatur betrieben. Die Fußbodenheizung ist über Unterputz-Einraumsteuerungen in den Haupträumen regelbar.

Sämtliche Anschlussrohrleitungen sind aus Mehrschicht-Verbundrohr mit einer Dämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Zusätzlich zur Fußbodenheizung wird im Bad ein elektrischer Handtuchtrockner (0,60 x 0,84 m, Weiß) eingebaut.

9. Elektro:

Die Räume in den Wohngeschossen erhalten eine Unterputzinstallation. Die Elektroinstallation wird fachgerecht entsprechend der Auflistung ausgeführt:

Steckdosen- / Schalterprogramm: Busch Jäger

- Diele: Kreuzschaltung mit 3 Schaltern, 2 Brennstellen und 1 Steckdose
- Abstellraum EG: 1 Brennstelle mit Ausschalter
- HWR EG: 1 Brennstelle mit Ausschalter, 3 Steckdosen
- Schlafen: Wechselschaltung mit 2 Brennstellen, 8 Steckdosen, 1 Netzwerk- u. 1 Antennenanschluss
- Bad: 2 Ausschaltungen mit je 1 Brennstelle und 2 Steckdosen, 1 Anschluss Lüfter
- Wohnen/Essen: 2 Wechselschaltungen mit 4 Brennstellen, 11 Steckdosen, 1 Aus- Kontrollschaltung mit 1 Außenbrennstelle und 1 Aus- Kontrollschaltung mit

BAUBESCHREIBUNG

- Außensteckdose, 3 Multimediaanschlüsse
(TV/Telefon/Multimedia)
- Küche: 1 Ausschaltung mit 2 Brennstellen,
10 Steckdosen inkl. Steckdose für Spülmaschine, 1
Elektroherdanschluss
 - Abstellraum OG: 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und
1 Steckdose
 - WC: 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
und 1 Steckdose
 - Kind 1: 1 Wechselschaltung mit 1
Brennstelle und 4 Steckdosen, 1 Netzwerk- u. 1
Antennenanschluss
 - Kind 2: 1 Wechselschaltung mit 1
Brennstelle und 4 Steckdosen, 1 Netzwerk- u. 1
Antennenanschluss
 - Studio: 1 Wechselschaltung mit 1
Brennstelle und 4 Steckdosen, 1 Netzwerk- u. 1
Antennenanschluss

Vor dem Beginn der Rohinstallation ist ein Ortstermin mit der ausführenden Firma zu vereinbaren, bei der die Anordnung der Schalter und Steckdosen, sowie evtl. Sonderwünsche abgesprochen werden können.

Sat-Anlage: Zuleitung zu den betreffenden Räumen.
Satellitenanlage mit Übergabeverteiler ist bauseits zu erbringen.

10. Sanitärobjekte

- 2 Ideal Standard Wand Tiefspül WC Connect weiß
- 1 Ideal Standard Waschtisch Strada 91 cm weiß
- 1 Ideal Standard Handwaschbecken Strada 45 cm weiß
- 1 Kaldewei Classic Duo Badewanne 170 x 70 cm weiß
- 1 Duschrinne Cosima GK 800 mm
- 1 Cosima Designset (Armatur)
- 1 HG Showerpipe Crome 220
- 1 Ausgussbecken-Anlage mit Spülen Wandbatterie als Einhebelmischer u. Klapprost

11. Wandoberflächen / Fliesen:

- Das Anbringen einer Tapete, das Spachteln der Wände für einen direkten Anstrich und der Anstrich sind Leistungen des Käufers.
- Wandoberflächen der Bäder und WC's mit Wandfliesen.
- Gestaltungsvorschlag im Format 30/60 cm, Materialpreis 30,00 € / m² brutto. Höhe 1,20 m und im Duschbereich 2,00 m
- Bodenfliesen in den Bädern, Küchen und Dielen: Materialpreis 30,00 € / m² brutto im Klebeverfahren gefliest.
- Verfugt incl. Sockelleiste für Küchen und Dielen: Größe 60/30 cm.

BAUBESCHREIBUNG

- Innenfensterbänke in weißem Carrara-Marmor d = 2 cm.
- Versiegelung zwischen allen Wand- und Bodenanschlüssen mit einer Elastischen Fugenmasse auf Thiokol-Basis. Es handelt sich hierbei um eine Wartungsfuge, die vom Erwerber zu pflegen und bei Bedarf zu erneuern ist.

12. Estricharbeiten:

In allen in der Wohnflächenberechnung aufgeführten Räumen schwimmender Estrich auf Polystyrolmatten und Estrich.

13. Putzarbeiten:

Innenwandflächen im EG, OG und DG werden mit einem Dünnlagenputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen. Diese Flächen müssen mit einer mittel – bis grob strukturierten Oberflächenbeschichtung oder –bekleidung z.B. durch Tapeten, Raufaser, mittlere Körnung durch den Erwerber endbehandelt werden.

Alle Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit glattem Deckenputz ausgeführt (Qualitätsklasse Q2).

14. Innentüren:

- Die Innentüren werden mit passender Holzzarge eingebaut. Sie sind innen durch Röhrenspan ausgesteift.
- Die Türhöhe beträgt in der Regel 2,09 m.
- Drückergarnitur mit Rund-Rosette (Modell Hoppe Utrecht), Edelstahl matt.

Hinweis: Um den Luftaustausch bei einer Lüftungsanlage sicher zu stellen, werden die Innentüren mit einem Luftspalt von 1 cm an der Vorderseite versehen.

15. Innentreppe:

Holztreppe, z. B. von der Firma Jenniches.
Eingestemmte Basistreppe (Holzwangentreppe)

- Buche 42 mm
- Geländer: Holzhandlauf, Holzpfosten
- Füllstäbe: wahlweise Holz oder Edelstahl
- Oberfläche: lackiert oder geölt.

BAUBESCHREIBUNG

16. Außenanlage:

- Einbringung des Mutterbodens im Bereich der Grünflächen
- Hausanschlüsse bauseits
- Außenterrasse in Beton. Außenmaße 2,50 x 5,00 m.
- Die Erstellung von Garagen (möglich als Fertiggarage), Stellplätzen, Carport, Pflasterarbeiten für Wege, der Gartenanlagen, des Kiesbettes sowie Anpflanzungen und Einfriedungen sind in Eigenleistung zu erstellen.

17. Eigenleistung des Käufers:

Natürlich können Sie auch Eigenleistung erbringen. Bedacht werden sollte allerdings, dass dafür immer eine gewisse Sachkenntnis erforderlich ist.

Soweit Eigenleistung durch Dritte ausgeführt wird, müssen diese bei der Bauberufsgenossenschaft angemeldet werden.

Erbrachte Eigenleistung muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und den Bauablauf nicht behindern.

Es wird keine Gewährleistung für Eigenleistung des Käufers übernommen, eine Bauleitung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

18. Sonderwünsche:

Gewünschte Abweichungen zu dieser Baubeschreibung werden mit dem Käufer besprochen und zum Festpreis angeboten.

Die Vereinbarung von Sonderwünschen muss rechtzeitig erfolgen und darf den reibungslosen Bauablauf nicht behindern.

19. Sonderleistungen:

Neben den beschriebenen Leistungen sind weitere Leistungen des Käufers erforderlich. Die sind z. B.:

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen im privaten Bereich.
- Erstellung von Zuwegungen, Stellplätzen, etc.

20. Allgemeines:

Änderungen aufgrund der fortschreitenden Technik und aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Nach Absprache mit dem Käufer können aus technischen oder organisatorischen Gründen auch andere als die angegebenen Fabrikate Verwendung finden. Die Qualität bleibt unverändert.

BAUBESCHREIBUNG

Bei Naturprodukten wie Holz und Stein, aber auch Keramik können gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand vorkommen.

Durch übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen und Temperatureinflüssen können eventuell Haarrisse bei Bauteilen entstehen. Sie haben keinen Einfluss auf die Standsicherheit des Gebäudes und stellen keinen Mangel dar.

Zur Baubeschreibung zusätzliche Wunscheleistungen bieten wir dem Käufer gerne zum Mehrpreis an.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der vereinbarten Leistung und dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Alle Maße sind vor Ort zu entnehmen.

Bei den Maß- und Flächenangaben handelt es sich um Circaangaben, die sich während der Werkplanung noch verändern können.

Die in den Werkplänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist.

Das Haus wird dem Käufer in besenreinem Zustand übergeben.

bauen mit **TSCHÜLLER** bauorganisation
Anhang:
Planunterlagen: Entwurfsplanung M 1:100, Stand 07.05.2019

Technische und behördliche Änderungen bleiben vorbehalten.
Grundlage der Baubeschreibung sind die Bauzeichnungen M 1:100.
Die Zeichnungen beinhalten Sonderwünsche, die nicht im Preis enthalten sind.

BAUBESCHREIBUNG



PLANEN • ORGANISIEREN • SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

Bauorganisation Schüller · Werscher Str. 41 · 52146 Würselen
Tel.: (0 24 05) 7 11 61 · Fax (0 24 05) 7 32 63 · www.bo-schueller.de

