



LEBEN IM  
HERZEN VON  
GÜTERSLOH

VORDERBRÜGGEN  
BAU GMBH

## EXPOSÉ

**MOLKEREISTR. 2**

HAUS 2 MIT 10 WOHNHEITEN

| 2019





## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 01. DAS QUARTIER         | 4       |
| 02. DIE WOHNUNGEN        | 5       |
| 03. LAGEPLAN             | 6       |
| 04. ANSICHT              | 7       |
| 05. GRUNDRISS HAUS 2     | 9 - 13  |
| 06. GRUNDRISS WOHNUNGEN  | 14 - 33 |
| 07. AUSSENANSICHT        | 34      |
| 08. ÜBERSICHT WOHNUNGEN  | 35      |
| 09. BAUBESCHREIBUNG      | 36 - 43 |
| 10. HAFTUNGSFREISTELLUNG | 44      |
| 11. DER BAUTRÄGER        | 45      |
| 12. KONTAKT              | 46      |

## DAS QUARTIER

Mit seiner gemütlichen Altstadt, den zahlreichen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und dem berühmten Stadtpark, zählt Gütersloh zu einer beliebten Stadt in der Region. Wer sich einmal für ein Leben in der Stadt an der Dalke entschieden hat, möchte die hohe Lebensqualität nicht mehr missen. Genießen auch Sie die unvergleichliche Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur und wählen Sie eines unserer drei individuell gestalteten Mehrfamilienhäuser. Insgesamt 22 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen 66 und 112 Quadratmetern sowie 64 Tiefgaragenstellplätze entstehen bis Ende 2019 und bieten Ihnen ein Leben im Herzen von Gütersloh.

Entdecken Sie die ausgezeichneten Restaurants, Kneipen und Cafés der Stadt und erleben Sie den Facettenreichtum von Gütersloh. Ob Kino, Schwimmbad- und Saunaerlebnis oder das neue Gütersloher Theater: Nach der Erholung in der Natur ist das Erleben in der City nur ein Spaziergang entfernt. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Ärzte und Apotheken sind zu Fuß, mit dem Auto oder über den Nahverkehr jederzeit gut erreichbar.



### KFW 40

Unsere Häuser entsprechen der aktuellen Energiesparverordnung (EnEV). Sie gewährleisten niedrige Energiekosten und sind damit besonders energieeffizient und umweltfreundlich.

### PERFEKT GEPLANT

Natürlich sind alle Wohnungen barrierefrei und verfügen über einen Zugang zur Aufzugsanlage und den Tiefgaragenstellplätzen. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung spart Energie für die zentrale Heizanlage und die Fußbodenheizung und sorgt für ein wohliges Raumklima.

## DIE WOHNUNGEN

Seit Generationen für Generationen. Als Familienunternehmen ist die Vorderbrüggen Bau GmbH seit 27 Jahren Ihr kompetenter Bauträger im Kreis Gütersloh.

Mit drei neuen komfortablen Wohnhäusern und bis zu 22 barrierefrei konzipierten Eigentumswohnungen bieten wir Ihnen zwischen 66 und 112 Quadratmeter höchste Lebensqualität. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung sowie – je nach Etage – über einen großzügigen Balkon, eine Dachterrasse oder eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht für den Garten. Die Häuser sind mit einem Aufzug und einer Lüftungsanlage inklusive Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auch die Heizungsanlage genügt höchsten Ansprüchen und ist besonders energieeffizient – denn das Quartier erhält Anschluss an eine zentral arbeitende Holzpellet-Heizungsanlage mit Solarunterstützung.

### FRISCHWASSER

Ostwestfalen ist für seine Wasserqualität berühmt. Daher sorgt eine Frischwasserstation dafür, dass jeder Tropfen möglichst rein bei Ihnen ankommt und bei Bedarf schnell erhitzt wird. So vermeiden wir hygienische Probleme wie Legionellen oder einen kostspieligen Energieverlust.

### KOMFORT STATT BARRIEREN

Lebensqualität für Jung und Alt:

Barrierefrei wohnen dient der Wahrung der Selbstständigkeit und ermöglicht sicheres Wohnen mit hohem Komfort. 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.





## LAGEPLAN

**MOLKEREISTR. 2  
33330 GÜTERSLOH**

### **PARKPLÄTZE**

Zu jeder Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. **21.500,00 EUR** käuflich miterworben.



## ANSICHT MOLKEREISTRASSE

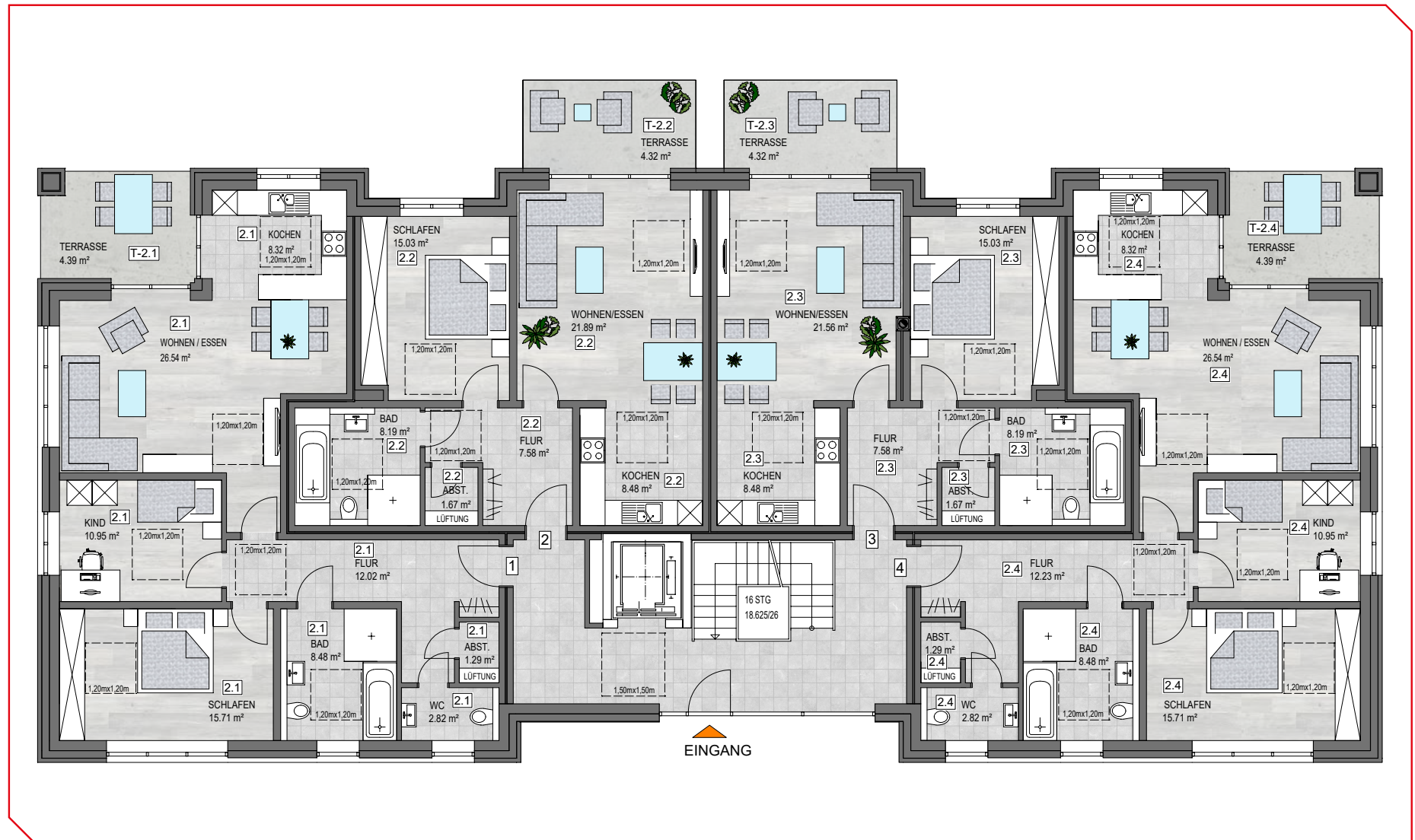






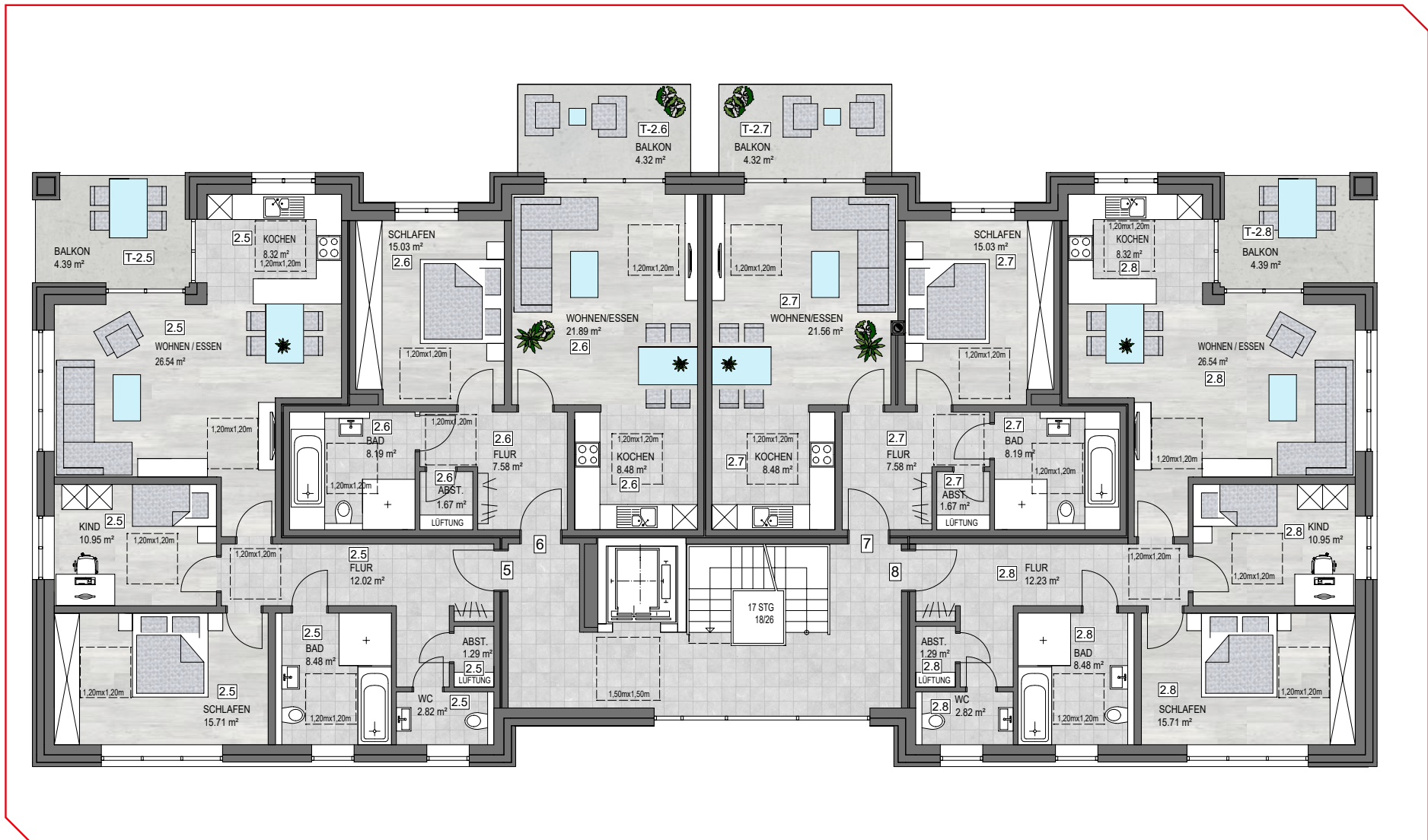
# GRUNDRISS

## HAUS 2 ERDGESCHOSS



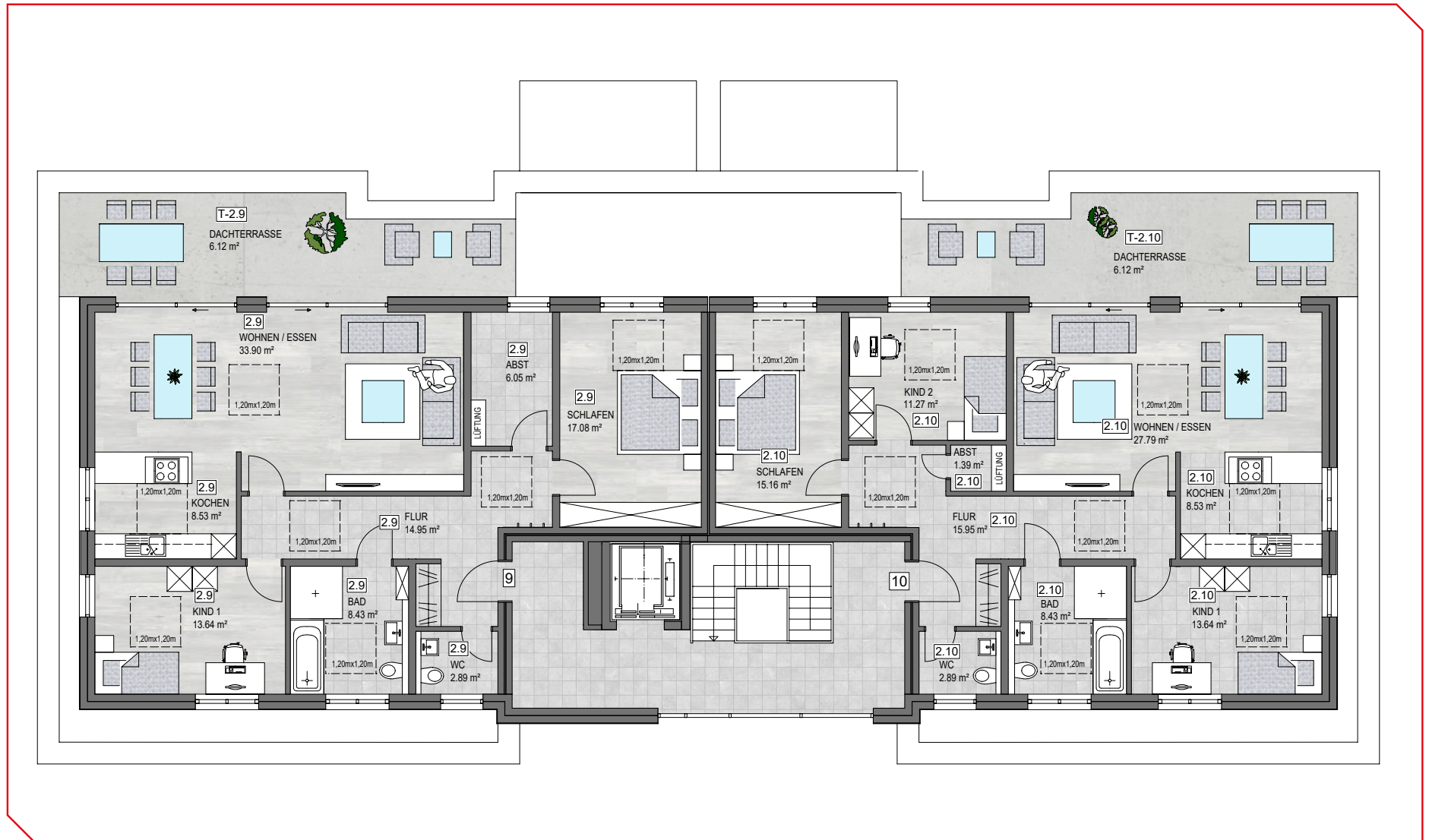
# GRUNDRISS

## HAUS 2 OBERGESCHOSS



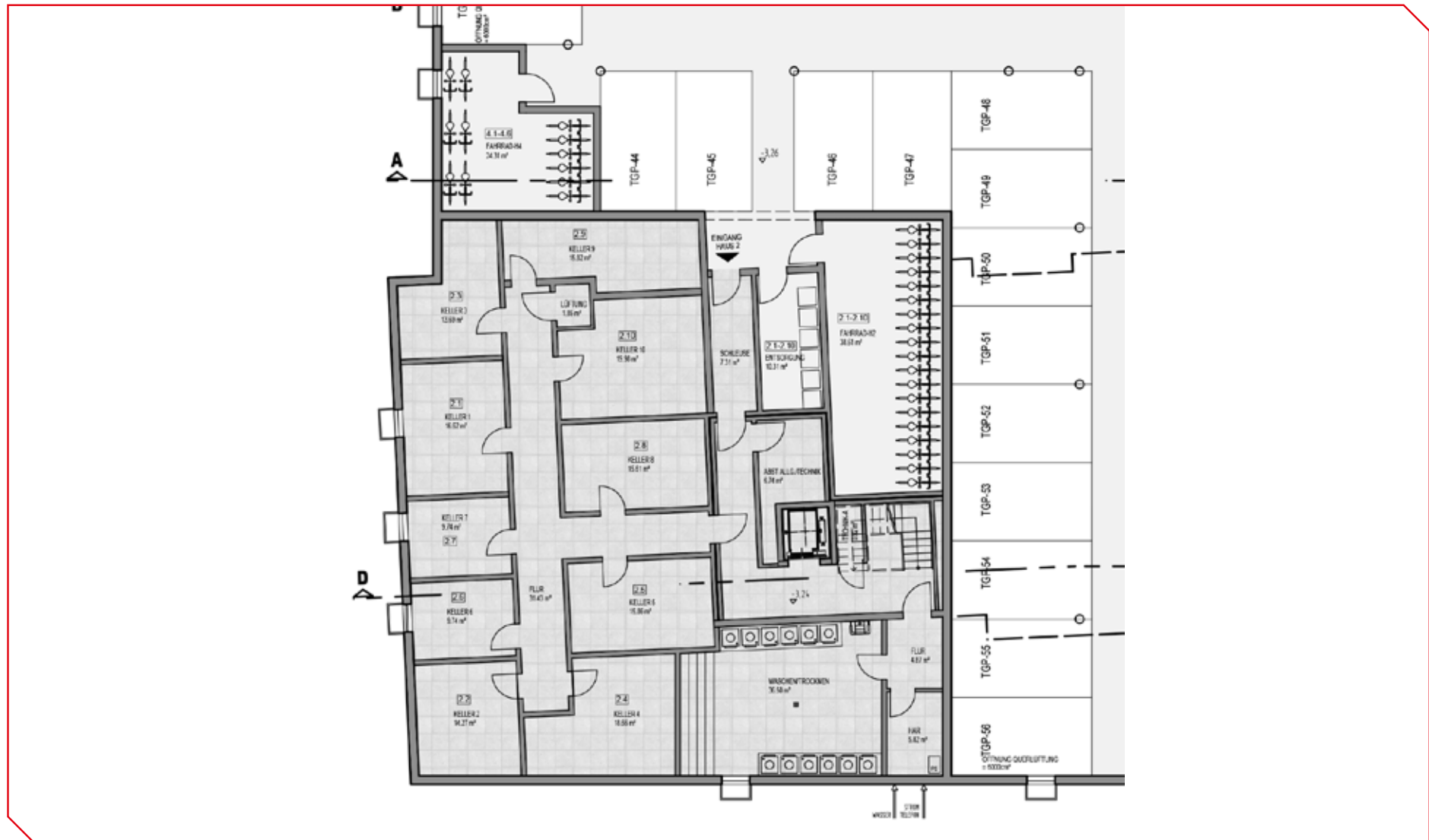
# GRUNDRISS

## HAUS 2 STAFFELGESCHOSS



# GRUNDRISS

## HAUS 2 KELLER





# GRUNDRISS | KELLERGESSCHOSS





# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS | 3 ZIMMER

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Küche                 | 8,32 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen        | 26,54 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen              | 15,71 m <sup>2</sup>       |
| Kind                  | 10,95 m <sup>2</sup>       |
| Bad                   | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Gäste WC              | 2,82 m <sup>2</sup>        |
| Flur                  | 12,02 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum           | 1,29 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Anteil 1/2) | 4,39 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>    | <u>90,52 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 298.700 EUR**







# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS | 2 ZIMMER

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Küche                 | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen        | 21,89 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen              | 15,03 m <sup>2</sup>       |
| Bad                   | 8,19 m <sup>2</sup>        |
| Flur                  | 9,66 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum           | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Anteil 1/2) | 4,32 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>    | <u>67,14 m<sup>2</sup></u> |



**KAUFPREIS 235.700 EUR**



# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 3

ERDGESCHOSS | 2 ZIMMER

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Küche                 | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen        | 21,56 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen              | 15,03 m <sup>2</sup>       |
| Bad                   | 8,19 m <sup>2</sup>        |
| Flur                  | 7,58 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum           | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Anteil 1/2) | 4,32 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>    | <u>66,82 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 234.500 EUR**









### WOHNUNG 4

ERDGESCHOSS | 3 ZIMMER

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Küche                 | 8,32 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen        | 26,54 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen              | 15,71 m <sup>2</sup>       |
| Kind                  | 10,59 m <sup>2</sup>       |
| Bad                   | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Gäste WC              | 2,82 m <sup>2</sup>        |
| Flur                  | 12,23 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum           | 1,29 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Anteil 1/2) | 4,39 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>    | <u>90,73 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 292.700 EUR**





# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 5

OBERGESCHOSS | 3 ZIMMER

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Küche               | 8,32 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen      | 26,54 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen            | 15,71 m <sup>2</sup>       |
| Kind                | 10,59 m <sup>2</sup>       |
| Bad                 | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Gäste WC            | 2,82 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | 12,02 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum         | 1,29 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Anteil 1/2) | 4,39 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>  | <u>90,52 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 298.700 EUR**









**WOHNUNG 6**

OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Küche               | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen      | 21,89 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen            | 15,03 m <sup>2</sup>       |
| Bad                 | 8,19 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | 7,58 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum         | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Anteil 1/2) | 4,32 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>  | <u>67,14 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 235.000 EUR**







**WOHNUNG 7**

OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Küche                 | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen        | 21,56 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen              | 15,03 m <sup>2</sup>       |
| Bad                   | 8,19 m <sup>2</sup>        |
| Flur                  | 7,58 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum           | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Anteil 1/2) | 4,32 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>    | <u>66,82 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 234.500 EUR**







## WOHNUNG 8

OBERGESCHOSS | 3 ZIMMER

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Küche               | 8,32 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen      | 26,54 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen            | 15,71 m <sup>2</sup>       |
| Kind                | 10,59 m <sup>2</sup>       |
| Bad                 | 8,48 m <sup>2</sup>        |
| Gäste WC            | 2,82 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | 12,23 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum         | 1,29 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Anteil 1/2) | 4,39 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamtgröße</u>  | <u>90,73 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 292.700 EUR**







# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 9

STAFFELGESCHOSS | 3 ZIMMER

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Küche                     | 8,53 m <sup>2</sup>         |
| Wohnen / Essen            | 33,90 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                  | 17,08 m <sup>2</sup>        |
| Kind                      | 13,64 m <sup>2</sup>        |
| Bad                       | 8,43 m <sup>2</sup>         |
| Gäste WC                  | 2,89 m <sup>2</sup>         |
| Flur                      | 14,95 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum               | 6,05 m <sup>2</sup>         |
| Dachterrasse (Anteil 1/4) | 6,12 m <sup>2</sup>         |
| <u>Gesamtgröße</u>        | <u>111,57 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 390.500 EUR**





# MOLKEREISTR. 2



## WOHNUNG 10

STAFFELGESCHOSS | 4 ZIMMER

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Küche                     | 8,53 m <sup>2</sup>         |
| Wohnen / Essen            | 27,79 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                  | 15,16 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                    | 13,64 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2                    | 11,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                       | 8,43 m <sup>2</sup>         |
| Gäste WC                  | 2,89 m <sup>2</sup>         |
| Flur                      | 15,95 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum               | 1,39 m <sup>2</sup>         |
| Dachterrasse (Anteil 1/4) | 6,12 m <sup>2</sup>         |
| <u>Gesamtgröße</u>        | <u>111,15 m<sup>2</sup></u> |

**KAUFPREIS 389.100 EUR**





## ANSICHT INNENHOF



## ÜBERSICHT WOHNUNGEN

| WOHNUNG | ETAGE                              | GRÖSSE                | ZIMMER | KAUFPREIS      | VERFÜGBARKEIT |
|---------|------------------------------------|-----------------------|--------|----------------|---------------|
| 2.1     | ERDGESCHOSS                        | 90,52 m <sup>2</sup>  | 3      | 298.700,00 EUR | November 2019 |
| 2.2     | ERDGESCHOSS                        | 67,14 m <sup>2</sup>  | 2      | 235.000,00 EUR | November 2019 |
| 2.3     | ERDGESCHOSS                        | 66,82 m <sup>2</sup>  | 2      | 234.500,00 EUR | November 2019 |
| 2.4     | ERDGESCHOSS                        | 90,73 m <sup>2</sup>  | 3      | 292.700,00 EUR | November 2019 |
| 2.5     | OBERGESCHOSS                       | 90,52 m <sup>2</sup>  | 3      | 298.700,00 EUR | November 2019 |
| 2.6     | OBERGESCHOSS                       | 67,14 m <sup>2</sup>  | 2      | 235.000,00 EUR | November 2019 |
| 2.7     | OBERGESCHOSS                       | 66,82 m <sup>2</sup>  | 2      | 234.500,00 EUR | November 2019 |
| 2.8     | OBERGESCHOSS                       | 90,37 m <sup>2</sup>  | 3      | 292.700,00 EUR | November 2019 |
| 2.9     | STAFFELGESCHOSS                    | 111,57 m <sup>2</sup> | 3      | 390.500,00 EUR | November 2019 |
| 2.10    | STAFFELGESCHOSS                    | 111,15 m <sup>2</sup> | 4      | 389.100,00 EUR | November 2019 |
|         | 1 TIEFGARAGENSTELLPLATZ JE WOHNUNG |                       |        | 21.500,00 EUR  |               |

## **BAUBESCHREIBUNG**

### GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt im Bereich Molkereistraße/ Carl-Bertelsmann-Straße in Gütersloh und ist im Besitz der Vorderbrüggen Bau GmbH. Die Anschlusskosten für Wasser, Strom, Gas und den Telefonanschluss sind im Kaufpreis enthalten. An der Molkereistraße mit Blick zum Stadtpark entstehen drei komfortable Wohnhäuser, zwei Wohnhäuser mit je sechs (Haus 3 & 4) und ein Wohnhaus mit zehn barrierefrei konzipierten Eigentumswohnungen (Haus 2). Die Grundrisse bieten zwischen 66 und 112 Quadratmeter Wohnraum. Direkt an der Carl-Bertelsmann-Straße entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 24 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten (Haus 1), welches durch uns vermietet und verwaltet wird. Durch dieses Gebäude liegen die Eigentumswohnungen geschützt vom Straßenlärm und doch zentral.

### 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. Für die Beantragung der KfW-EH-40-Kredite wird eine Gebühr in Höhe von 400 EUR erhoben.

Die Gebühren für die Baugenehmigung sowie für Schornstein-, 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 von ca. 2,30m bis 2,90m. Die Außenwände bestehen aus ca. 30cm 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 Fugenglattstrich, die Stahlbetonaußenwände werden nicht verputzt.

Es kommen Kunststoffkellerfenster Fabrikat MEA-LUXIT oder gleichwertig mit Kippbeschlag und Isolierverglasung, Maße 60 x 100cm, zur Ausführung. Vor den Fenstern werden Kunststoff-

lichtschächte mit stabilen, verzinkten Trittrosten (Maschengröße 10 x 30mm) montiert.

### GESCHOSSE

Das Außenmauerwerk besteht aus einer hochwertigen Klinkerfassade, 18cm Wärmedämmung und 17,5cm bis 24cm starken und schweren Kalksandsteinen. In Teilbereichen wird die Fassade mit ca. 20cm starken 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 hochwertigen Fassadenfarbe gestrichen.

Die lichte Höhe der einzelnen Geschosse beträgt ca. 2,60m. Das Innenmauerwerk besteht aus 10cm bis 30cm starkem Porenziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk, Dimensionierung gemäß statischen Erfordernissen bzw. Schallschutznachweis. Der Aufzugschacht wird in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton (Fertigteil- bzw. Ortbetondecke).

## **BAUBESCHREIBUNG**

### FLACHDACH STAFFELGESCHOSS

Über dem Staffelgeschoss kommt ein Flachdach als Betondecke mit Dampfsperre zur Ausführung. Die auf der Decke angeordnete Wärmedämmung wird gemäß Wärmeschutznachweis eingebaut und erhält eine oberseitige Abdichtung mit einer besandeten Bitumenschweißbahn (2-lagig). Die Randabdeckungen bestehen aus Zink- oder Aluminiumblechen. Das Haus 2 erhält eine extensive Dachbegrünung.

### FLACHDACH ÜBER DEM OBERGESCHOSS

Die Flächen des Obergeschosses werden als Betondecke mit Dampfsperre ausgeführt. Die darüber angeordnete Wärmedämmung wird in der Dimensionierung gemäß Energieausweis ausgeführt und oberseitig mit einer besandeten Bitumenschweißbahn abgedichtet. Im Bereich der Dachterrassen erhält die Konstruktion einen begehbaren Belag.

### DACHENTWÄSSERUNG

Das Regenwasser wird mittels Wanddurchführungen und Notüberläufen in Fallrohre aus hochwertigem Zink geleitet und zum bestehenden Terrain geführt. Der Übergang zur Grundleitung erfolgt in dunklen PE-Standrohren.

### 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 (Ug-Wert 0,5 Wm/K) 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 wärmedämmte Fertigteilrolllädenkästen Fabrikat RE-BA Prix oder gleichwertig gemäß EnEV, putzbündig, von unten zum Öffnen zur Ausführung. Spitzwinkelige, halbrunde und Dachflächenfenster sowie die Fenster im Treppenhaus erhalten keine Rollläden.

Eine Ausnahme bilden die Fenster auf der Südseite (Haus 3 und 4) bzw. Westseite (Haus 2). Diese erhalten Raffstoreanlagen aus gebördelten

Aluminiumlamellen, Farbe in grau-aluminium, mit Motorantrieb. Der Sonnenschutz wird in die Fassade mittels Einbau/Vorhangkästen integriert.

### HAUSEINGANG

Die Haustür wird aus Aluminium- oder Kunststoffrahmen mit einer stilvollen Kunststofffüllung, Sicherheitswechsellagerung 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 2cm Marmor (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).



## **BAUBESCHREIBUNG**

### ESTRICH

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

### INNENTREPPEN

Die Innentreppen bestehen aus Stahlbeton mit einem Fliesenbelag aus Feinsteinzeug. Das Treppengeländer besteht aus einer formschönen Stahlkonstruktion grundiert und lackiert. In Teilbereichen besteht die Brüstung aus Mauerwerk und wird mit einem Edelstahlhandlauf versehen.

### 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. Die Türen in den Sanitärräumen erhalten einen Schlitz- / Kopfbeschlag. Die Tür von der Diele zum Wohnzimmer wird als Türelement mit klarem Ganzglastürblatt ausgeführt.

Wohnungseingangstüren werden als

Schallschutztüren, Schallschutzklasse III, mit Wechselgarnitur, Markeneinsteckschloss, Mehrfachverriegelung und Spion gefertigt.

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

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

### BODENBELÄGE

#### **Fliesen**

Folgende Räume erhalten keramische Bodenbeläge (Materialpreis bis 30,00 EUR/qm brutto): Küchen, Flure, Bäder, WC's und Abstellräume.

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 hochwertigen Feinsteinzeugfliesen belegt.

Im Keller werden die Fußböden mit Bodenfliesen II. Wahl belegt, ebenso die

Waschmaschinenpodeste (Materialpreis bis 10,00EUR/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.

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

### HEIZUNGSINSTALLATION

Für die gesamte Wohnanlage wird im Kellergeschoss des Hauses 1 entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eine hochwertige Holzpelletanlage mit Solarunterstützung eingebaut. Die Häuser werden über ein Nahwärmenetz an die zentrale Holzpelletanlage angeschlossen. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler (werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet), die in den einzelnen Wohnungen verdeckt eingebaut werden. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Regulierung erfolgt über Thermostate (einzelne Heizkreise können zusammengeschlossen werden). Die Verteilung der Fußbodenheizung erfolgt innerhalb eines Verteilerschranks an geeigneter Stelle. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper. Alle Rohr-

## **BAUBESCHREIBUNG**

leitungen werden entsprechend der EnEV gedämmt.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt über Frischwasserstationen, welche das Trinkwasser im Durchflussprinzip über Edelstahlplattenwärmetauscher erwärmen und in den Wohnungen an geeigneter Stelle eingebaut werden.

## **SANITÄRINSTALLATION**

### **Bad je Wohnung:**

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

### **WC je Wohnung (wenn vorhanden):**

- 1 Waschtisch ca. 55cm breit mit Ab-

und Überlauf sowie Einhebelmischbatterie

- 1 Spiegel ca. 50cm x 70cm 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 Podeste für Waschmaschinen und Trockner
- Kaltwasserzapfstellen für Waschmaschinen
- 1 Bodenablauf

### **HAR:**

- 1 Schmutzwasserhebe-pumpe

### **Heizung/Pelletanlage (Haus 1):**

- 1 Kaltwasserzapfstelle mit Schlauchverschraubung für die Befüllung der Heizungsanlage

- 1 Bodenablauf

### **Küche je Wohnung:**

- Be- und Entwässerungsanschlüsse für Spüle und Spülmaschine
- Umluft-Dunsthaube (bauseits)

### **Gartenbereich:**

- 1 Außenzapfstelle je EG Wohnung im jeweiligen Gartenbereich
- 1 Außenzapfstelle je SG Wohnung auf der jeweiligen Dachterrasse
- 1 Außenzapfstelle in Gemeinschaftsfläche je Haus

## **ELEKTROINSTALLATION**

### **Wohnzimmer/Esszimmer je Wohnung:**

- 2 Wechselschaltungen mit je
  - 1 Deckenauslass
- 8 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss 2 x RJ45

### **Terrasse/Balkon je Wohnung:**

- 1 Außenleuchte (bis 60EUR brutto) mit einer Schaltstelle im Wohnzimmer (Kontrollschaltung)
- 1 abschaltbare Außensteckdose mit Kontrollschaltung (vom Wohnbereich bedienbar)

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Küche je Wohnung:**

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 1 schaltbare Steckdose
- 8 Steckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinenanschluss

### **Bad je Wohnung:**

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

### **Abstellraum je Wohnung:**

- 1 Ausschaltung (Kontrollausschaltung) mit Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 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 Wechselschaltung mit Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss 2 x RJ45

### **Flur je Wohnung:**

- 1 Tasterschaltung mit 2-5 Schaltstellen und
- Deckenauslässe 1-2 je nach Grundriss
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Bildschirm und Tür-gong

### **ALLGEMEIN**

#### **Treppenhaus:**

- 1 Bewegungsmelder im KG
- 1 Präsenzmelder (Master) im EG
- 1 Präsenzmelder (Slave) im Ober- und Staffelgeschoss
- 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

### **KELLERGESCHOSS**

#### **Heizung/Pelletanlage (Haus 1):**

- 1 Ausschaltung als Kontrollschaltung mit
- LED-Feuchtraumwannenleuchten
- 2 Steckdosen
- 1 Heizungsnotschalter
- 1 Heizungsanschluss komplett (auf Putz)

#### **Fahrradkeller je Haus:**

- 1 Ausschaltung mit
- 2 LED-Feuchtraumwannenleuchten
- 4 Steckdosen

#### **HAR je Haus:**

- 1 Ausschaltung mit
- 1 LED-Deckenleuchte
- 1 Steckdose

#### **Kellerflur je Haus:**

- 1 Bewegungsmelderschaltungen
- LED-Deckenleuchten

#### **Schleuse je Haus:**

- 1 Bewegungsmelderschaltung
- 1 LED-Deckenleuchte

#### **Kellerräume je:**

- 1 Ausschaltung
- 1 LED-Deckenleuchte
- 1 Steckdose

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Waschen/Trocknen je Haus:**

- 1 Ausschaltung
- 2 LED-Feuchtraumwannenleuchten
- Waschmaschinenanschlüsse
- Trockneranschlüsse

### **Abstellraum/Entsorgung :**

- 1 Kontrollausschaltung
- 2 LED-Deckenleuchten
- 1 Steckdose
- 1 Lüftungsanlagenanschluss

### **Aufzug:**

- 1 Aufzugsanschluss

### **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 Elektrounterverteilung eingebaut. Schalter und Steckdosen mit dazugehörigen Abdeckungen werden als Flä-

chenschaltprogramm 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 und Bad 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. 30cm 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.

### **BALKONE/DACHTERRASSEN**

Die Balkone und Dachterrassen werden mit Betonplatten 50cm x 50cm oder gleichwertig belegt und entsprechend entwässert. Die Geländer bestehen aus einer Pfosten - Glas - Konstruktion, gemäß bauordnungsrechtlicher Vorschrift.

### **MALERARBEITEN**

Die Decken des Treppenhauses werden mit Rauhfasertapete 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 Makulatur bestrichen (Q2). Die Decken werden mit Rauhfasertapete beklebt und weiß gestrichen. Das Tapezieren der Wände in den Wohnungen ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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

## **BAUBESCHREIBUNG**

### ENTWÄSSERUNG

Die senkrechten Abflussfallrohre werden wegen der besseren Schalldämpfung aus dickwandigem AS-Rohr hergestellt. 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 Hebepumpe.

### AUFZUGSANLAGE

Im Treppenraum wird ein behindertengerechter 6-Personen-Aufzug mit einer Fahrkorbgröße von ca. 1,40m x 1,10m vom Kellergeschoss bis zum Staffageschoss in einem Stahlbetonschacht eingebaut. Die Fahrkorbseitenwände werden aus Einscheibensicherheitsglas mit rückseitiger Farbbeschichtung ausgeführt. Eine Fahrkorbseitenwand erhält oberhalb des Handlaufs bis zur Fahrkorbdecke einen Spiegel. Eine Notrufaufschaltung zu einer Zentrale des Herstellers ist vorgesehen.

### TIEFGARAGE

Die natürlich be- und entlüftete Tiefgarage verfügt über 64 Stellplätze, einem Sektionaltor und einem seitlichen Zugang sowie eine zentrale Ein- und Ausfahrtsrampe. Die Steuerung des Tores

erfolgt über Handsender und Schlüsselschalter.

Die Außenwände werden analog der Kellerwände ausgeführt. Sie werden 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 extensiv o. 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:**

- Präsenzmelderschaltungen mit Langfeldleuchten (Bemessung nach Sonderbauverordnung)
- 1 Steckdose je Stellplatz
- 1 Brandmeldeanlage gemäß Sonderbauverordnung

### 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 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.

## **BAUBESCHREIBUNG**

Die Terrassen erhalten das gleiche Pflaster, auf einer Fläche von jeweils ca. 20m<sup>2</sup>.

### SONSTIGES

#### **Abnahme:**

Das Eigentum wird besenrein übergeben, 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.

## **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 27 Jahren erfolgreich am Markt. Mit 9 Mitarbeitern spezialisieren wir uns auf schlüsselfertiges Bauen. Insbesondere in Verl, Rietberg, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Bielefeld realisieren wir Ein- und Mehrfamilienhäuser, Pflegeeinrichtungen und Gewerbeflächen. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, jeden individuellen Wunsch unserer Kunden, jeder Altersklasse, zu verwirklichen. Barrierefreiheit und energieeffizientes Bauen stehen hier ganz besonders im Vordergrund. Unser Leistungsangebot umfasst zudem auch Umbau-, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten und die Vermietung sowie Verwaltung verschiedener Mehrfamilienhäuser und Wohnungen.



**VORDERBRÜGGEN**  
BAU GMBH

**VORDERBRÜGGEN**  
**BAU GMBH**

Im Erlei 62  
33397 Rietberg-Varensell

Tel.: 0 52 44 . 93 100  
Mail e-mail@vorderbrueggen.info

UNSERE HOMEPAGE  
[www.vorderbrueggen-bau.de](http://www.vorderbrueggen-bau.de)