

# B a u b e s c h r e i b u n g

---

Wohnanlage

Westring **Adlerstraße**  
2 Mehrparteienhäuser 4 WE

# Das Projekt



Abbildung ähnlich

## PLANUNGSBÜRO | BAUHERR



**h2 architekten + städtebauer**

Spatzenweg 21  
48282 Emsdetten

+49 2572/9871-0

office@architekten-h2.de  
www.architekten-h2.de



**h2 Projektentwicklung  
GmbH & Co. KG**

Spatzenweg 21  
48282 Emsdetten

Fon 02572 / 87730-0  
Fax 02572 / 87730-29  
office@h2-projektentwicklung.de  
www.h2-projektentwicklung.de

### Planungs- und Ingenieurleistungen

Die nachfolgenden Leistungen werden von unserem Büro erbracht und sind im Festpreis enthalten:

- Bauzeichnungen M 1:100
- Wohn- u. Nutzflächenberechnung
- Bauantrag mit allen erforderlichen Formularen, Berechnungen und Anträgen
- Statik
- Ausführungs- und Detailpläne
- GEG-Nachweis, Energiebedarfsausweis
- Baubegleitung des Objekts und Koordinierung der Gewerke
- Brandschutzkonzept, falls erforderlich
- Schallschutznachweis, falls erforderlich
- Abnahmen mit den einzelnen Gewerken

Im Siedlungsgebiet, verkehrsberuhigt gelegen am Ende einer Sackgasse, befindet sich ein unbebautes Grundstück. Hier wird durch die Neubaumaßnahme Erholungsgebiet Westring-Adlerstraße zwei Mehrparteienhäuser entstehen. Geplant sind zwei barrierefreundliche Wohngebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten. Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Obergeschoss. Die Freibereiche der Wohngebäude liegen im Norden, Osten, und Süden.



# Die Lage

Mit der Bebauung des Grundstücks, welches sowohl von der Adlerstraße als auch vom Westring erschlossen wird, entsteht eine neue Erholungsfläche mit außergewöhnlicher Wohnqualität und Lage zur Stadt Emsdetten. Die gute Verbindung zur Innenstadt und den angrenzenden Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten trägt zu einem erhöhten Wohn- und Lebenskomfort bei. Die vor der Tür verlaufende Allee Grünring - Westring - Droste-Hülshoff-Allee lädt dabei zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Fußläufig oder mit dem Fahrrad sind Sie, in wenigen Minuten, mitten im Herzen von Emsdetten.

Durch die verkehrsgünstige Lage der Stadt an der B481, die Emsdetten mit Rheine, Greven und Münster verbindet, haben sich viele Gewerbebetriebe vor Ort angesiedelt, die für einen hohen Lebensstandard der Emsdettener sorgen. Für Geschäftsreisende aber auch für den nächsten Urlaub, bietet der Flughafen FMO die Möglichkeit, auch Fernziele auf kurzem Wege zu erreichen.

Im **HERZEN** des Münsterlandes!





# Das Energiekonzept



## „Modern, hochwertig und nachhaltig!“

### Energiekonzept Effizienzhaus 40 erneuerbare Energie

Die Gebäude erreicht durch die hohe Effizienz der Heizungsanlage, die Außendämmung und hochwertige 3-fach verglaste Fenster den EH 40 NH ohne QNG\* Standard.

Die Häuser erzielt durch die effizienten Energieeinsparmaßnahmen Bestwerte bzgl. des Energiebedarfs. Das führt zu sehr geringen Verbräuchen und dementsprechend zu sehr niedrigen Betriebskosten der jeweiligen Wohneinheiten.

Schonen sie ihre **UMWELT!**

\*Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit ohne Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude

## ECKDATEN

- 2 Mehrparteienhäuser mit 4 Wohneinheiten
- Massivbauweise nach EH 40 NH ohne QNG Standard
- Hochwertige moderne Heizungsanlage
- hochdämmende Gebäudehülle
- Terrasse für die Wohneinheiten im Erdgeschoss
- Stellplätze in Carports und im Freien



40

**EffizienzHaus**



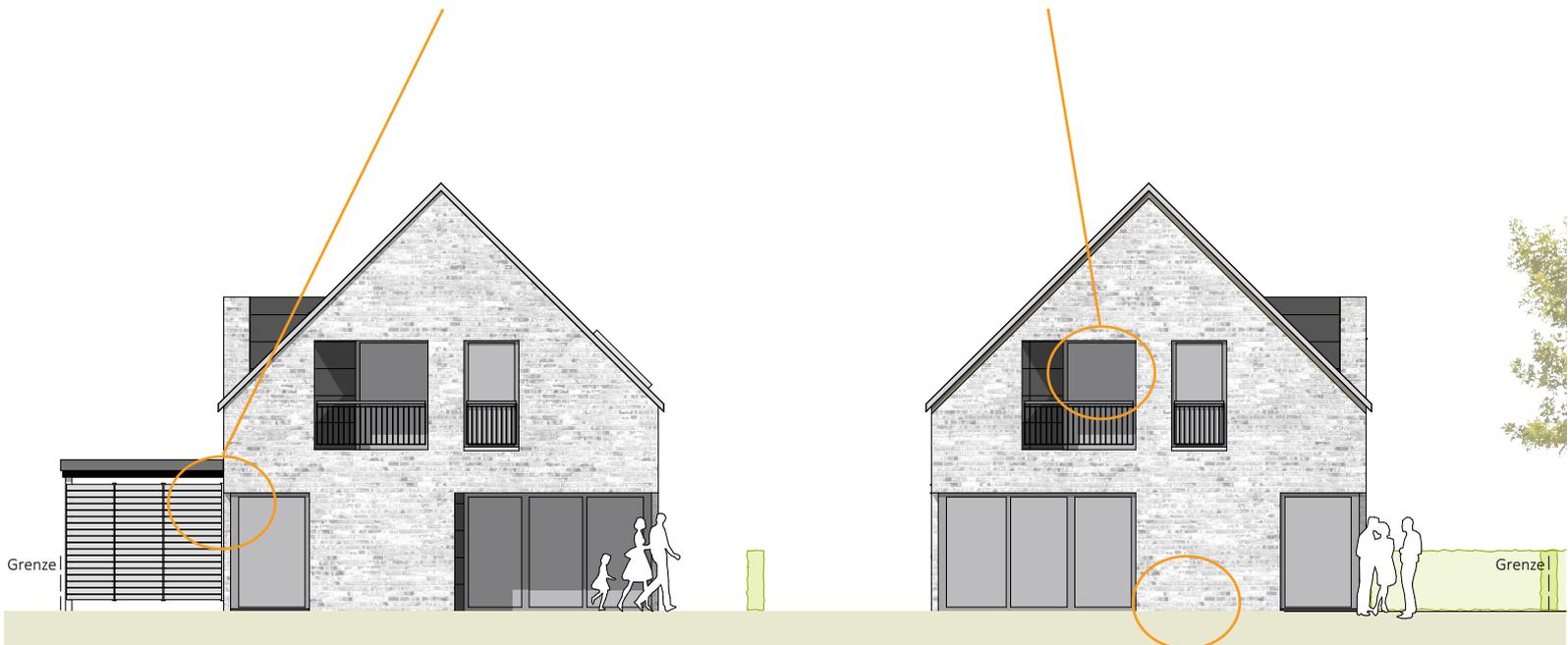
# Die Fakten

## Eingangstüren

Ausführung Kunststoff Farbe RAL 7016, Edelstahlrückergarnitur, auf Wunsch mit Türspion, Bodenschwelle mit Anschlagdichtung bzw. Bürstendichtung.

## Estrich u. Putz

Die Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit erf. Wärme- und/oder Trittschalldämmung. Die Innenwände werden mit Gipsputz bzw. die Bäder mit einem Kalkzementputz, inkl. der erforderlichen Schutzschienen versehen.



## Fundament/ Sohle

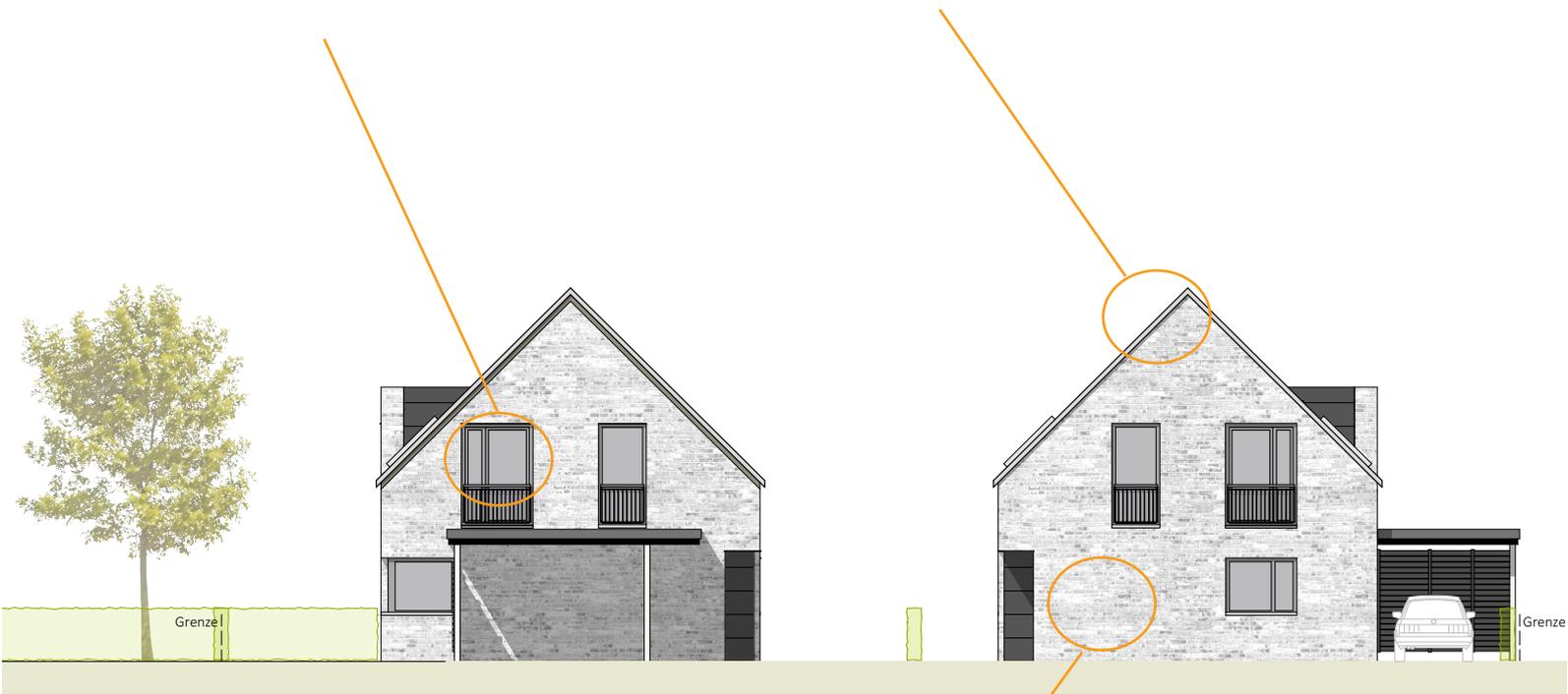
Die Betonsohlen bzw. Bodenplatte und die Fundamente werden nach den statischen Berechnungen auf frostfreier Gründung erstellt.

### Fenster

Es werden hochwertige Kunststofffenster mit einer dreifach Verglasung eingebaut (gem. GEG-Nachweis). Zur Verschattung werden Kunststoffrollläden eingebaut. Die Außenfensterbänke werden passend zum Fensterfarbton in Aluminium ausgeführt

### Dach

Das Dach wird als Satteldach ausgebildet mit einer Sparrendämmung nach GEG. Die Mauerabdeckungen der Dachgauben und Attikagiebel erhalten eine umlaufende Abdeckung aus Zinkblech.



### Außenmauerwerk

Das Außenmauerwerk erhält eine Innenschale gem. Statik aus Kalksandstein; die Fassade wird gem. den Vertragszeichnungen mit einer Klinkerfassade erstellt.

## Die Haushälften



Abbildung ähnlich

Schon bei der Planung des Quartiers und den beiden Gebäuden wurde sehr viel Wert auf die entstehende Wohnqualität gelegt. Dementsprechend sind die Grundrisse der Wohnungen sehr individuell und werden den unterschiedlichen Ansprüchen der Nutzer gerecht. So verfügt jede Wohnung über einen eigenen PKW-Stellplatz. Zu jeder Wohnung gehört selbstverständlich auch ein hochwertiger Außenbereich in Form von einer Terrasse und großzügiger Gartenfläche.



So könnte **IHR** neues **ZUHAUSE** aussehen!



Abbildung ähnlich

# Die Ausstattung

## Bodenbeläge

Es sind, sofern diese Räume vorhanden sind, im **Bad, WC, Flur, Küche, HWR und Abstellraum** (innerhalb des Hauses) keramische Bodenplatten, mit einer dazu passenden Fliesensockelleiste (außer Bad u. WC), vorgesehen. Die Verfugung erfolgt mit zementgrauer Fuge.

Die Badezimmer- und WC-Wände erhalten eine umlaufende Verfliesung, ca. 1,20m hoch mit keramischen Wandfliesen. Ablagen von Abmauerungen werden ebenfalls gefliest.

Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten geklebt und farblich passend verfugt. Alle Dehnfugen werden als Silikonfugen (Wartungsfugen) ausgeführt.

Der Materialpreis für sämtliche Fliesen wird mit 35,-€/m<sup>2</sup> brutto angesetzt. Minderkosten werden nicht vergütet. Sollten Sie Sonderwünsche haben, werden wir diese gerne, gegen einen Mehrpreis, berücksichtigen. Die Verlegung der Fliesen bis zu einem Format von 30x60cm ist im Preis abgegolten. Mehrgrößen gegen Aufpreis möglich.

Das **Wohn- und Esszimmer** wird mit Vinyl Designplanken ausgestattet. Minderkosten werden nicht vergütet. Der Materialpreis für Vinyl wird mit 50,-€/m<sup>2</sup> berechnet.

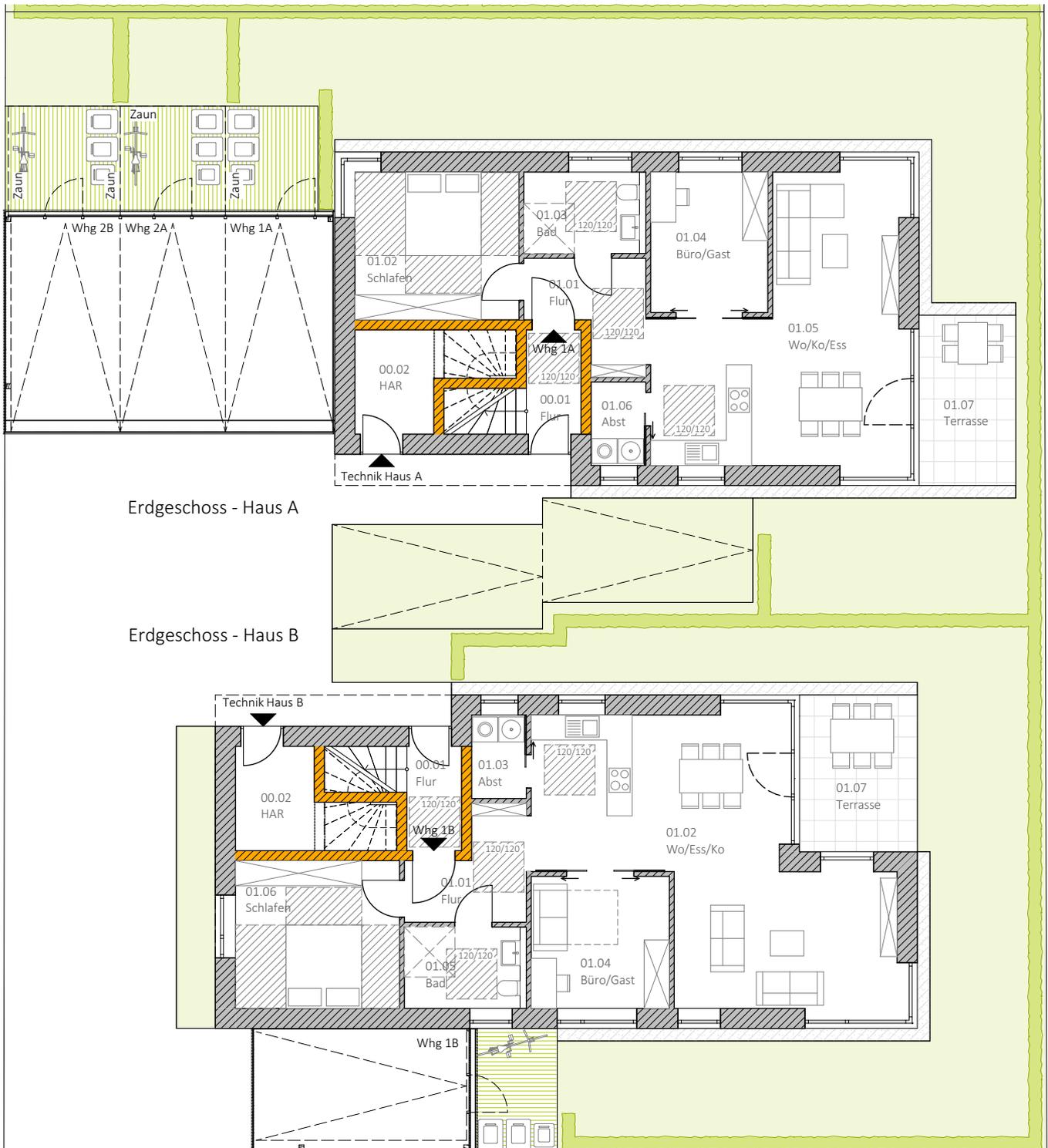
Der Bodenbelag in den **Schlafräumen** (Schlafen, Kind, Gast) ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags und wird bauseits durch den Käufer ausgeführt.



## Innentüren

Eingebaut werden Weißlacktüren mit Röhrenspahneinlage, Folienbeschichtung, mit Rundkante, jeweils einschl. Holzzargen, Edelstahlrückergarnitur mit Buntbartschloss (in den Bädern u. WC's mit Frei-Besetzt-Schlössern).





# Die Ausstattung

## Innenfensterbänke

Alle Fenster erhalten Innenfensterbänke aus Granit Micro Sivec oder gleichwertig. Der Wandüberstand beträgt ca. 2cm. Weitere Materialien sind gegen Mehrpreis auf Anfrage möglich. In den Bädern und WC's werden die Fensterbänke gefliest (soweit diese innerhalb des Wandfliesenspiegels liegen). Die Innenfensterbank in der Küche erfolgt nach Absprache bzw. Küchenplanung (Arbeitsplatte).

## Malerarbeiten

Die Malerarbeiten innerhalb des Gebäudes sind bauseits zu erbringen. Die Spachtelarbeiten der Filigrandeckenfugen, auch innerhalb der Häuser, werden ausgeführt. Anstricharbeiten außerhalb des Gebäude am Allgemeineigentum, wie Deckenflächen, Anstriche auf Geländern etc. sind im Preis enthalten. Sämtliche Anstricharbeiten und dauerelastische Fugen im Außenbereich, z.B. Balkonunterseiten, Außenputz, Dehnungsfugen im Mauerwerk o.ä., werden ausgeführt. Dauerelastische Versiegelungen unterliegen jedoch, nach VOB, nicht der Gewährleistung und sind als Wartungsfugen anzusehen.

## Lüftung

Die innenliegenden Bäder u./o. WC's erhalten Einzelraumlüfter nach DIN.

## Außenanlage I Hausanschlüsse

Bei den Gebäuden sind die Pflasterungen für Zuwegungen und Stellplätze im Allgemeineigentum der Gesamtanlage in Ökopflaster einkalkuliert. Die Müllboxen werden in dafür vorgesehen Bereichen vor den Gebäuden untergebracht. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Kosten für weitere Außenanlagen im Sondereigentum können von uns koordiniert werden, sind jedoch im Preis nicht enthalten.



Es bleiben keine **WÜNSCHE** offen!

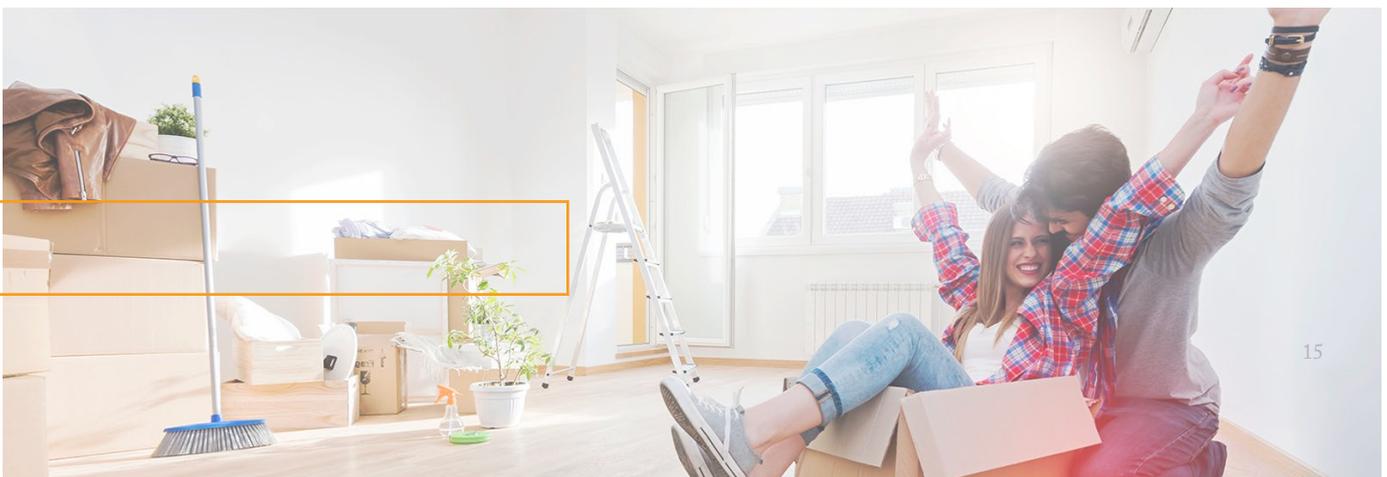
## Elektroanlage

Die Ausführung der Elektroanlage erfolgt nach den Bestimmungen der örtlichen Versorgungsunternehmen und den Richtlinien der VDE. Im Technikraum werden die Zählerschränke mit jeweils einem Zähler für jede Wohneinheit und die Hauptverteilung mit erforderlicher Ausstattung installiert. Jede Wohneinheit erhält eine eigene Unterverteilung.

Die Wohneinheiten erhalten, neben der notwendigen Anzahl von Schaltungen, eine sehr gute Bestückung mit Steckdosen (Aufstellung s.u.). Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Anschlussdosen für TV - Kabel und Telefonanschluss. Die Kosten für eine separate Telefonanlage sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Eingangstür ist mit Türklingel- und Gegensprechanlagen ausgestattet. Die notwendigen elektrischen Leitungen sind in den jeweiligen Räumen unter Putz zu verlegen. Außen- und Abstellraumleitungen in Feuchtraumleitung auf Putz.

Die Außenlampen an den Terrassen sind ebenfalls im Preis enthalten.  
Schalterprogramm: Hartweiß Standard, Gira 55 oder gleichwertig



# Die Ausstattung

## Wohnen | Essen

- 2x Leuchtenanschluss  
2x Schalter
- 2x Wechselschalter  
2x Doppelsteckdosen  
3x Einfachsteckdose
- 1x Außenleuchte  
1x Außensteckdose  
(Schalter jeweils innen)

## Schlafen

- 1x Leuchtenanschluss  
1x Schalter
- 2x Doppelsteckdosen  
1x Einfachsteckdose

## Bad

- 2x Leuchtenanschluss  
(Decke u. Wand)  
2x Schalter
- 1x Doppelsteckdosen  
1x Einfachsteckdose

## Flur

- 2x Leuchtenanschluss  
1x Wechselschalter
- 1x Schalter  
3x Einfachsteckdose

## Küche

- 1x Leuchtenanschluss  
2x Schalter
- 2x Doppelsteckdosen  
2x Einfachsteckdose
- Anschlüsse für den Herd, den Kühlschrank, die Spülmaschine, und die Dunstesse enthalten. Einbau nach Küchenplan o. Grundriss Ausführungsplanung.

## Kind | Arbeiten

- 1x Leuchtenanschluss  
1x Schalter
- 2x Doppelsteckdosen  
2x Einfachsteckdose

## Gäste-WC

- 1x Leuchtenanschluss  
1x Schalter
- 1x Einfachsteckdose

## HWR | AB

- 1x Leuchtenanschluss  
1x Schalter
- 1x Doppelsteckdosen  
1x Einfachsteckdose



## Sanitärinstallation

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt aus gütegeprüften Kupfer- oder Kunststoffleitungen. Die Wasserleitungen werden in den entsprechenden Dimensionen verlegt und nach den Vorschriften der GEG isoliert. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Vorschriften aus PP-Rohren ausgeführt. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Alle Armaturen und Absperrventile in Küche, Bad, und WC in verchromter Ausführung. Die Armaturen und Einrichtungsobjekte sind Markenfabrikate, z.B. Keramag, Duravit Stark o. Hansgrohe oder gleichwertig. Soweit möglich werden die Produkte der Fa. TECE eingebaut.



# Die Ausstattung - Überblick

- Bodenbeläge Fliesen (Bad, WC, Flur, Küche, HWR und Abstellraum) und Vinyl (Wohn- und Esszimmer)
- Fußbodenheizung
- effiziente und moderne Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche, barrierefreundlich
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Terrasse
- PKW-Stellplätze in Carports bzw. im Freien
- Fahrradabstellplätze im Freien
- zusätzlicher Abstellraum, je Wohneinheit
- Waschmaschinen in Abstellräume, je Wohneinheit
- hochwertige Sanitärausstattung
- sehr gut dimensionierte hochwertige Elektroausstattung

## Eigenleistungen

Die Kosten und Gebühren für die nachstehend aufgeführten Leistungen sind nicht im Festpreis enthalten:

- Einmessung des Gebäudes
- Maler- und Anstricharbeiten im Sondereigentum, Wohnungen
- Bodenbeläge in den Schlafräumen (Schlafen, Kind, Gast)
- Beleuchtungskörper, soweit nicht vorgehend aufgeführt
- Hausanschlüsse Wasser, Gas (evtl), Strom
- Außenanlagen im Sondereigentum



18

Abbildung ähnlich



Die Festlegungen dieser Baubeschreibung haben Vorrang gegenüber den Plandarstellungen. Zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Kücheneinrichtung o. Möbel) sind nicht Bestandteil unserer Leistung. Aus konstruktiven oder liefertechnischen Gründen können Änderungen der Ausstattung erforderlich werden. Auch können in gestalterischer Hinsicht Änderungen erforderlich werden, als dies das Bauamt verlangt (in Absprache mit dem Bauherren). Selbstverständlich legen wir besonderes Augenmerk auf Ihre individuellen Wünsche und werden deshalb Ihre Änderungen in der Bauausführung berücksichtigen, soweit dies technisch möglich ist und sie keine Behinderung in der Bauausführung darstellen. Sich hieraus ergebende Preisänderungen werden vor der Ausführung ermittelt und gegenseitig bestätigt. Ungefähr zwei Wochen vor dem endgültigen Übergabetermin erfolgt eine gemeinsame Begehung des Käufers mit dem Bauleiter. Dabei werden eventuell noch fehlende Leistungen aufgenommen. Die endgültige mängelfreie Übergabe erfolgt dann unter Erstellung eines Abnahmeprotokolls. Die Übergabe erfolgt besenrein. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt 15 Monate nach Baubeginn (Einbau Fundamente).

# Die Mehrparteienhäuser



EG - Haus A



EG - Haus B



Abbildung ähnlich

OG - Haus A



Abbildung ähnlich

OG - Haus B

# Haus A



## Wohnfläche - Wohnung 01

ca. 72.36m<sup>2</sup>

01.01 Flur	5.89m <sup>2</sup>
01.02 Schlafen	13.58m <sup>2</sup>
01.03 Bad	5.51m <sup>2</sup>
01.04 Büro/Gast	9.91m <sup>2</sup>
01.05 Wohnen   Essen   Kochen	31.00m <sup>2</sup>
01.06 Abstellraum	2.50m <sup>2</sup>
01.07 Terrasse (50%)	4.69m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>72.36m<sup>2</sup></b>



Wohnfläche - Wohnung 02

ca. 62.88m<sup>2</sup>

02.01 Flur	5.27m <sup>2</sup>
02.02 Schlafen	11.71m <sup>2</sup>
02.03 Ankleide	5.27m <sup>2</sup>
02.04 Bad	4.60m <sup>2</sup>
02.05 Wohnen   Essen   Kochen	28.74m <sup>2</sup>
02.06 Abstellraum	3.70m <sup>2</sup>
02.07 Loggia (50%)	3.59m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>62.88m<sup>2</sup></b>

# Haus B



## Wohnfläche - Wohnung 01

ca. 81.96m<sup>2</sup>

02.01 Flur	5,89m <sup>2</sup>
02.02 Wohnen   Essen   Kochen	39,02m <sup>2</sup>
02.03 Abstellraum	2,50m <sup>2</sup>
02.04 Büro/Gast	10,20m <sup>2</sup>
02.05 Bad	5,51m <sup>2</sup>
02.06 Schlafen	13,58m <sup>2</sup>
02.07 Terrasse (50%)	5,26m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>81.96m<sup>2</sup></b>



Wohnfläche - Wohnung 02

ca. 79.84m<sup>2</sup>

02.01 Flur	5,94m <sup>2</sup>
02.02 Büro/Gast	9.24m <sup>2</sup>
02.03 Wohnen   Essen   Kochen	35.79m <sup>2</sup>
02.04 Bad	4.60m <sup>2</sup>
02.05 Schlafen	11.71m <sup>2</sup>
02.06 Ankleide	5,27m <sup>2</sup>
02.07 Abstellraum	3,70m <sup>2</sup>
02.08. Loggia	3,59m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79.84m<sup>2</sup></b>

# Zusammenstellung



Abbildung ähnlich

Wohnfläche - 2 Mehrparteienhäuser

297.04m<sup>2</sup>



Abbildung ähnlich



Abbildung ähnlich