



Zuhause in Neunkirchen

Wohnen in der Gartenstraße



Nähere Informationen unter:
02736 / 497-1141 Luca Mancini
02736 / 497-1143 Henning Meyer

Beratung + Vertrieb:



Sparkasse
Burbach-Neunkirchen

Bauherr:

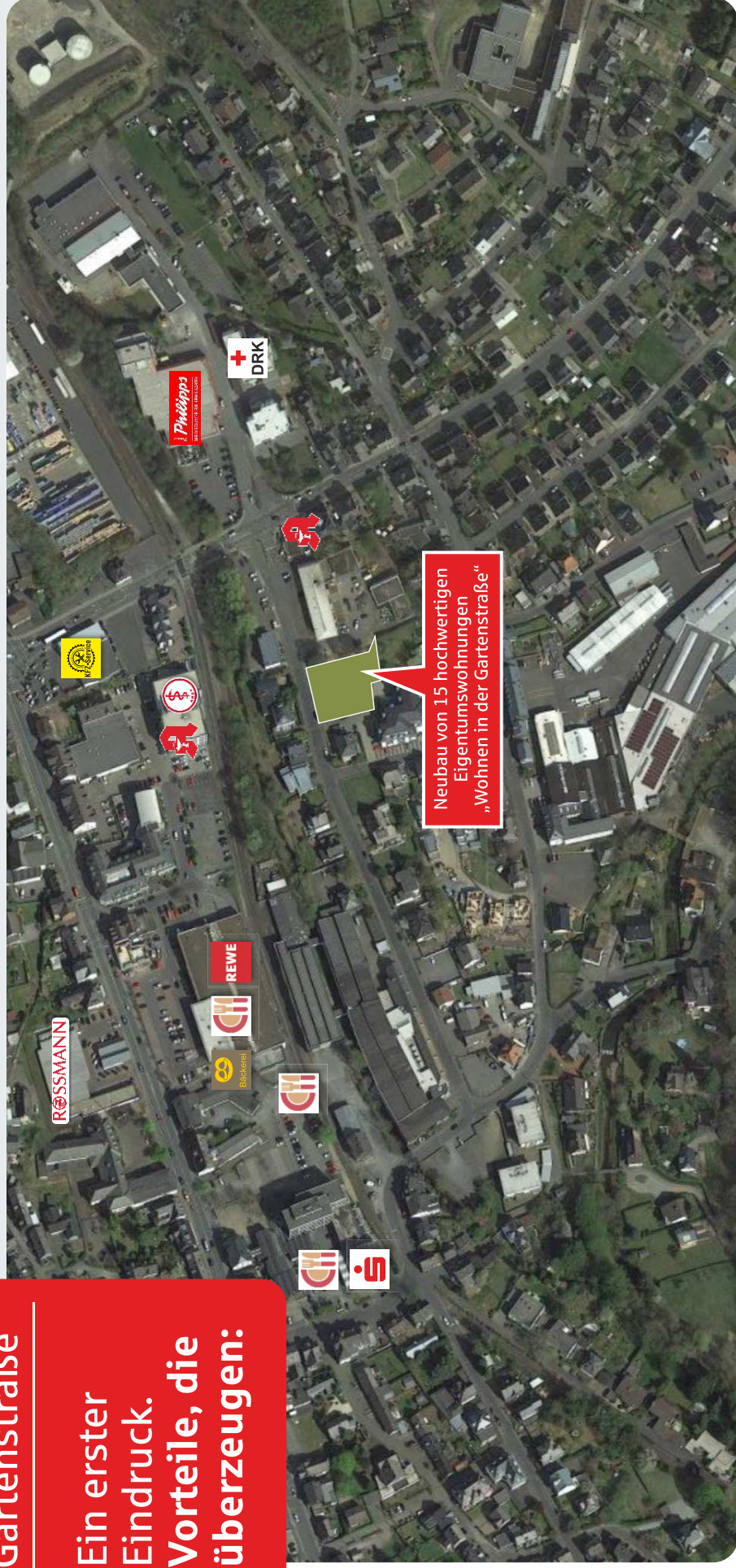


Arben Veseli, 57290 Neunkirchen

Wohnen in der Gartenstraße

Ein erster
Eindruck.
Vorteile, die
überzeugen:

2



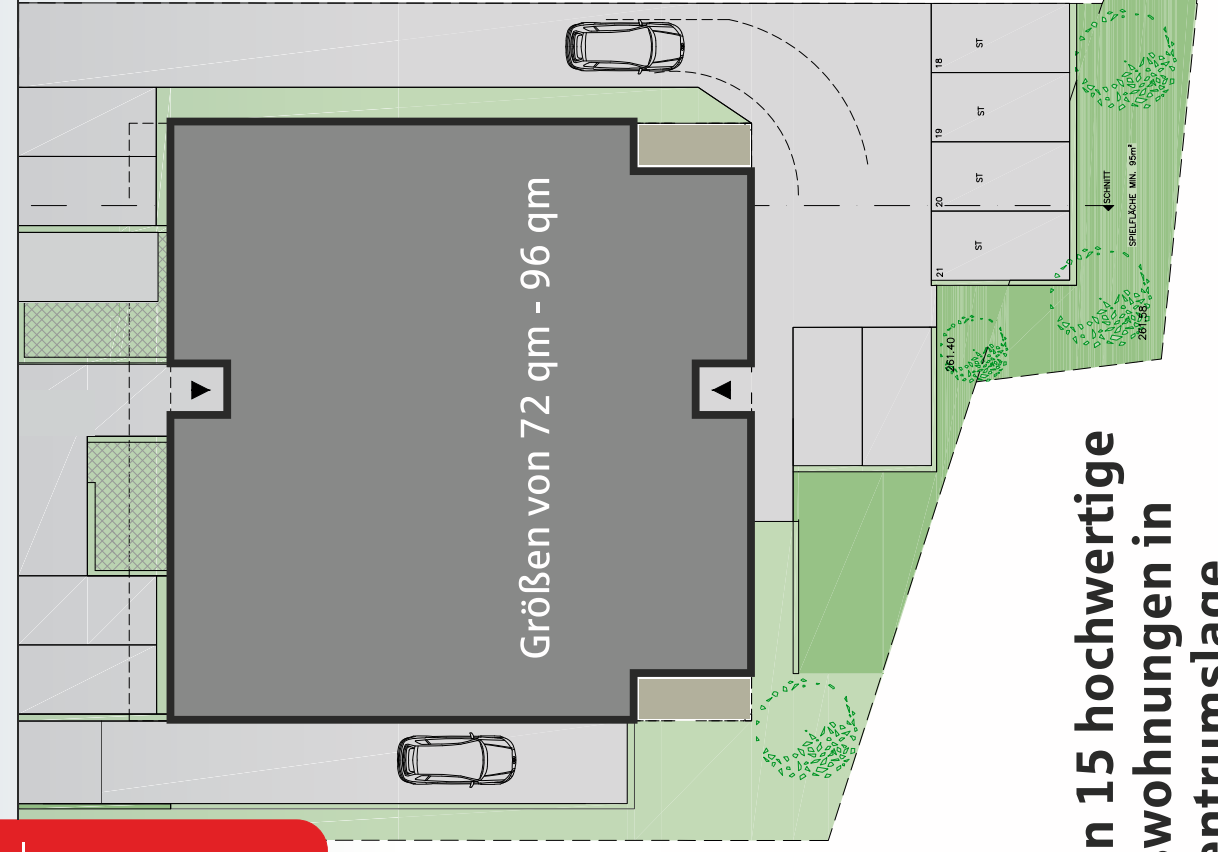
Im Zentrum von Neunkirchen, ortsnah gelegen, haben Sie die Wahl zwischen 12 hellen, großzügig geschnittenen Drei- bzw. Vierzimmerwohnungen in hochwertiger Ausstattung, jeweils mit Balkon / Terrasse (die Penthäuser stehen nicht zum Verkauf). Fußbodenheizung und eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleisten ein angenehmes Wohnraumklima. Elektrisch betriebene Rollläden, durchgängige Schwellenfreiheit sowie ein Aufzug im Treppenhauskern sorgen für Komfort. Wohnungseingangstüren mit E-Öffner mit Videosprechanlage sowie Einzelauchmelder in allen Wohnräumen bieten ein Plus an Sicherheit.

Leben und arbeiten, Freizeit aktiv gestalten oder einfach nur Ruhe genießen: Das Projekt „Gartenstraße“ vereint all diese Ansprüche buchstäblich unter einem Dach. Hier finden Menschen ein Zuhause, die Wert auf Lebensqualität legen, und das soziale Umfeld behalten möchten. Ruhig und doch zentral, großzügig und dabei energieeffizient, Privatsphäre wahrend und zugleich kommunikativ, hochwertig, aber bezahlbar und natürlich schwellenfrei - die Anforderung an eine echte Traumwohnung sind vielfältig. So vielfältig wie die Menschen und ihre individuellen Lebenssituationen. Wir möchten Sie einladen, sich auf den folgenden Seiten ein Bild von diesem neuen Wohnungsbauprojekt zu machen und freuen uns, wenn das Konzept Ihr Interesse weckt.

Wohnen in der
Gartenstraße

Ein erster
Eindruck.
Vorteile, die
überzeugen:


3



- Hochwertige Ausstattung der gesamten Wohnanlage
- Attraktive, barrierefreie Wohnungen für jede Altersklasse
- Zwei Hauseingänge
- Jede Wohnung mit Personenaufzug erreichbar
- Große Balkone und Terrassen
- BEG-Effizienzhaus-Standard EH40 (Fördermittel)
- Schlüssel fertige Übergabe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung
- Fenster mit Dreifachverglasung und elektrische Rollläden
- Angelegte Außenanlage mit Carports und Fahrrad-Abstellplätzen
- Tiefgarage
- Außenwand- und Dachdämmung nach EnEV

Hier entstehen 15 hochwertige
Eigentumswohnungen in
besten Zentrumslage.

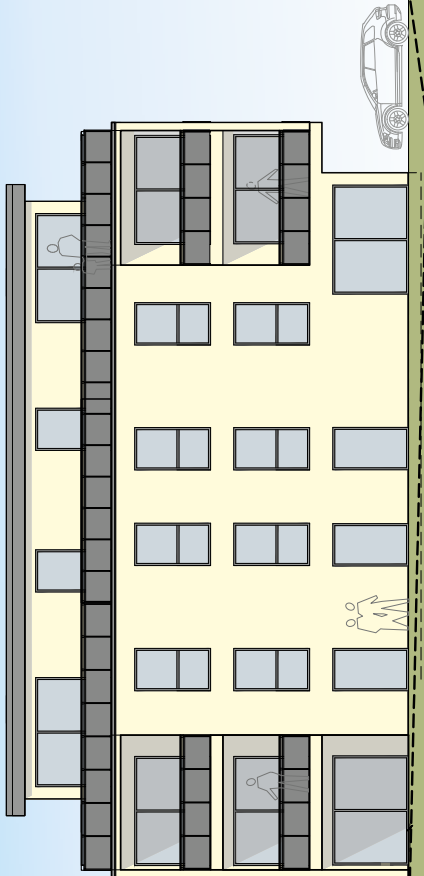
Beratung + Vertrieb:

 Sparkasse
Burbach-Neunkirchen

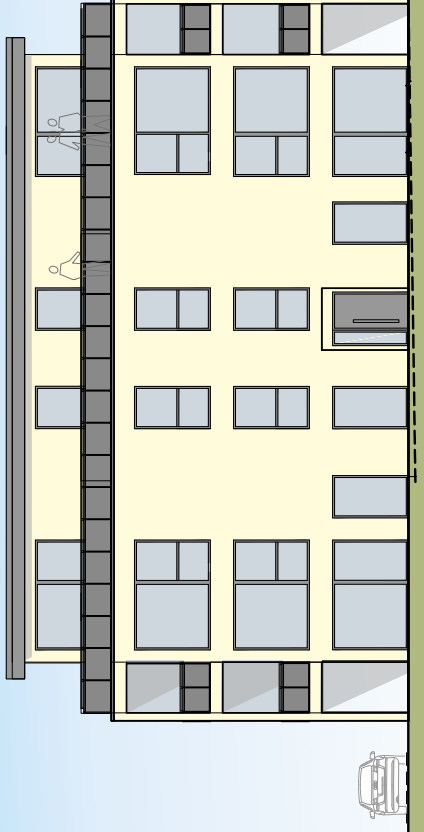
Bauherr:

 Arben Veseli, 57290 Neunkirchen

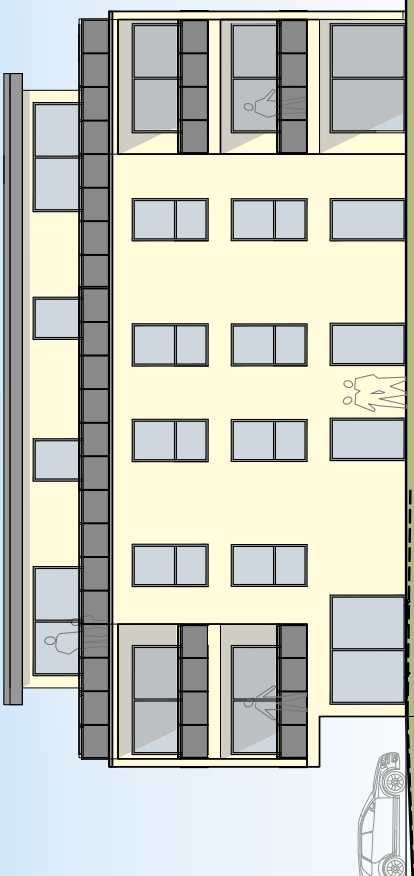
NORD-OST



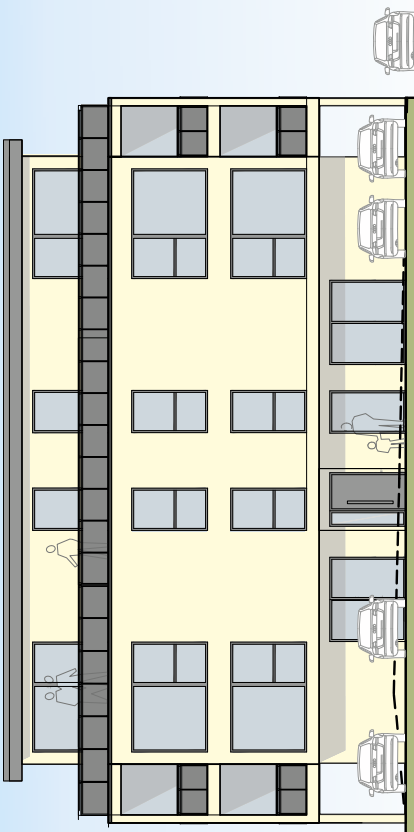
SÜD-OST



SÜD-WEST



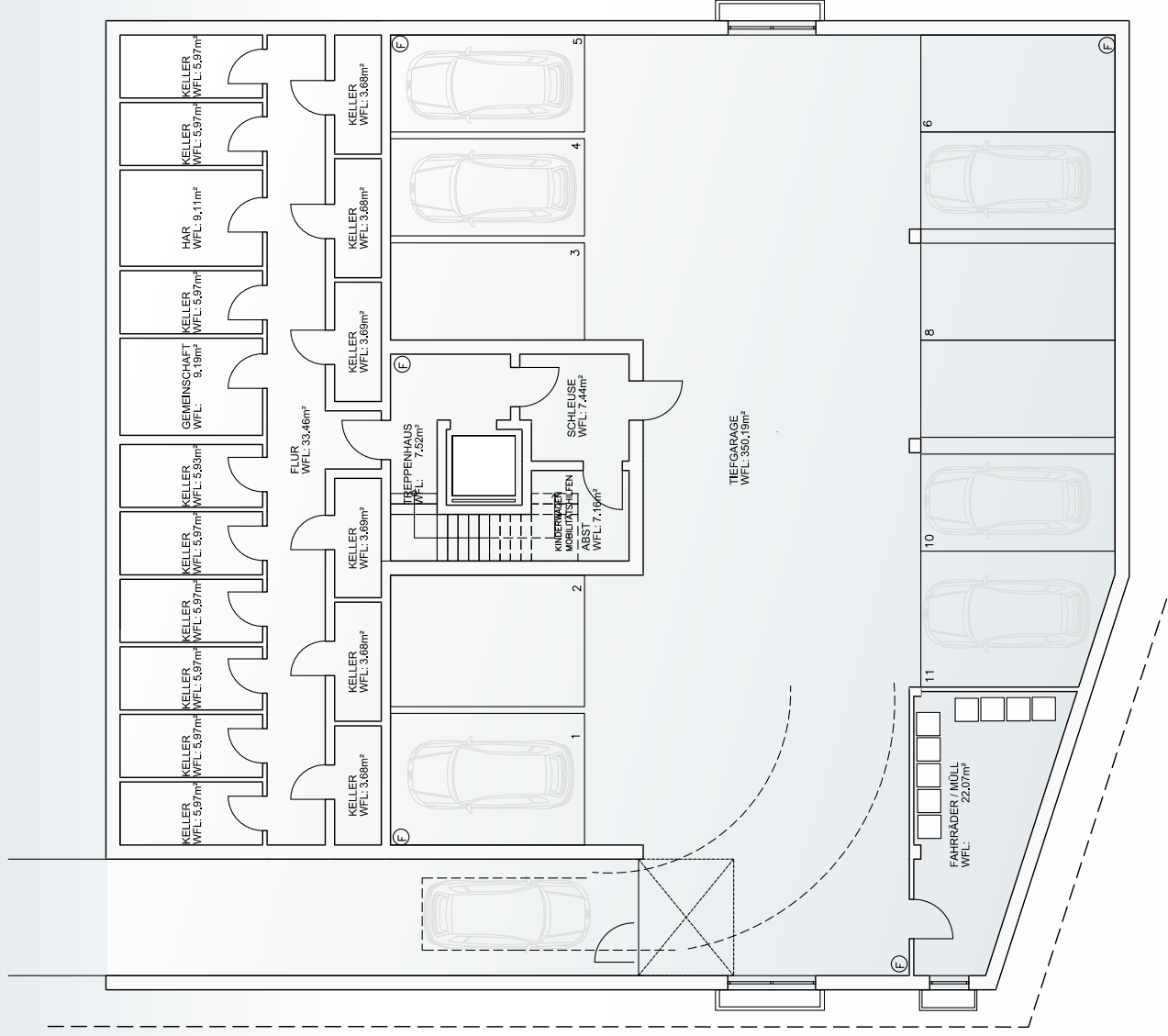
NORD-WEST



Wohnen in der
Gartenstraße

**Keller- und
Stellplätze in
der Tiefgarage**

5



Beratung + Vertrieb:
Sparkasse
Burbach-Neunkirchen



Bauherr:
Arben Veseli, 57290 Neunkirchen

Wohnen in der Gartenstraße Die Wohnungen im Erdgeschoss

6

Wohnung 1

3 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 90,37



Wohnung 2

3 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 79,83 m



Wohnung 3

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 93,26 m



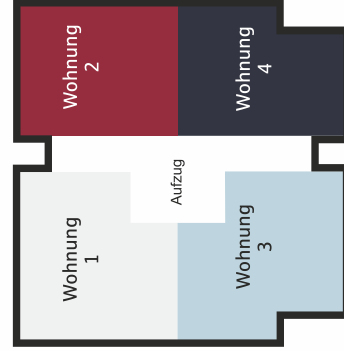
Wohnung 4

3 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 78,44



Navigator EG

Gartenstraße



Wohnen in der Gartenstraße

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss

7

Wohnung 5

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 93,26



Wohnung 6

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 95,74



Wohnung 7

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 93,26



Wohnung 8

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 95,74



Navigator 1. OG

Gartenstraße



Beratung + Vertrieb:

Sparkasse
Burbach-Neunkirchen



Bauherr:

Arben Veseli, 57290 Neunkirchen

Wohnen in der Gartenstraße

Die Wohnungen im 2. Obergeschoss

8

Wohnung 9

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 93,26



Wohnung 10

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 95,74



Wohnung 11

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 93,26



Wohnung 12

4 ZKB, Terrasse
inkl. separatem Keller
Größe qm: 95,74



Navigator 2. OG

Gartenstraße



3. Bodenaufbau / Beläge

Estrich: Heizestrich schwimmend mit Dämmung
Oberböden: Fliesen, Parkett, Laminat
20€ brutto / m²
Badezimmer: Keramische Bodenfliesen
30€ brutto / m²
Balkone: Platten Feinsteinzeug
20€ brutto / m²
Treppenhaus: Fliesen Feinsteinzeug -> 20€ brutto / m²
Technik + Kellerräume: Beschichtung 2K auf Estrich

4. Fassade

Fensterelemente: Kunststoffelemente, 3-fach Isoglas, Farbe weiß innen, außen anthrazit, warme Kante
Fensterbänke: außen AluPulverbeschichtung, innen Werzalit o.ä.
Rollläden: Kunststoff, mit Elektroantrieb, Farbe anthrazit hell

5. Hauseingänge barrierefrei

Hautüren: Elemente aus Aluminium mit Panikschlüsseln, Edelstahlgriffe

6. Geländer

Treppenhaus: Wandhandläufe Edelstahl
Balkone: Edelstahlgeländer mit
Glasfüllung Dachterrasse: Edelstahlgeländer mit Glasfüllung

7. Türen

Wohnungseingangstüren: Holz-Röhrenplatten überfalzt, 2,135m Höhe, Schall- und Einbruchschutz,

1. Rohbau

Fundamente: Stahlbeton nach Statik
Bodenplatte: Stahlbeton nach Statik
Außenwände Kellergeschoss: Stahlbeton WU nach Statik, 24cm
Außenwände EG-DG: KLB-Ultra 36,5cm
Innenwände: EG-DG: Poroton Planziegel 24cm, GKP doppelt beplankt 15,5cm
Aufzugswände: Stahlbeton nach Statik 24cm
Decken: Filigran-Betonplatten mit
Ortbeton Dacheindeckung: Aufdachdämmung mit Foliendichtbahnen 1,5mm

2. Wand- und Dachverkleidung

Außenwände Kellergeschoss: Isolier + Schutzschicht Außenwände EG-EG;
Dachrandabschluss: Attika Alu natur
Innenwände: Badezimmer: Keramische Wandfliesen -> 30€ brutto / m² Decken
Wohnräume: abgehängte Decken zur Aufnahme der Lüftungskanäle etc.

Drückergarnitur Edelstahl mit Spion und S-Kette Innentüren:

Holzumfassungszarge, 2,135m Höhe, Türblatt CPL weisslack, Drückergarnitur
Edelstahl Technik und Kellerräume: Stahlblechtüren mit Eckzarge Kellerabtrennungen
WHG: Gittertüren Metall

8. Rollläden und Sonnenschutz

Fenster Wohnräume: Rollläden Kunststoff, Elektroantriebe
Dachgeschoss: Vorrichtung für Markisen einbau

9. Aufzug

Ausführung: Seilaufzug für 8 Personen 650kg, Kabinentüren Edelstahl, Innenspiegel und Beleuchtung, behindertengerecht

10. Sonstige Räume

Abstellraum: Fahrräder + Mülltonnen
Technikraum: Heizung-Elektro-Sanitär-Medien Übergabestationen
Hausmeisteraum: keiner vorhanden

11. Heizung

Anlage: nach GEG und EE-Wärmegesetz
Wärmeerzeuger: Luft-Wasser-Wärmepumpe Novolan
Rohrleitungen: Sanco Kupferrohr
Heizflächen Wohnräume: FB-Heizung, Purmo o.ä.
Badezimmer: Steckdose für Elektroheizkörper
Warmwassererzeuger: Durchlauferhitzer, Elektro 24kW

Regelungen: je Wohnung mit Thermostat

12. Lüftungsanlage

Art der Anlage: Zentrale Lüftungsanlage je Wohnung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung, Kanäle in abgehängter Decke

13. Sanitärinstallation Bäder / Wohnungen

Fabrikat zur Beschreibung, alternativ glw. möglich
Wand-Tiefspül-WC, weiß - Fabrikat: Geberit, Renova -
Wandebauspülkasten: Geberit Duofix
Waschtisch kompakt, weiß - Fabrikat: Geberit, Renova, 60x50 mit Abluftgarnitur verchromt - Armatur: Einhandhebelmischer verchromt, Grohe Eurosmart
Duschwanne, Titanstahl weiß - 1200x400x35mm - Fabrikat: Kaldewei Superplan
Brausearmatur verchromt, auf Putz, Einhebel - Fabrikat: Grohe Unica - Brauset Dusche verchromt mit Kopfbrause, Handbrause, Wandstange, Brauseschlauch
Duschabtrennung für Eckdusche - Festelement, Pendeltüre, Einscheibensicherheitsglas, Aluminium Profile - 1200x900mm - Fabrikat: Duka - Anschlussset für Waschmaschine und Trockner
Küche - Anschluss für Spüle und Spülmaschine



Bauherr:

Arben Veseli, 57290 Neunkirchen



Beratung + Vertrieb: Sparkasse Burbach-Neunkirchen

Bau- beschreibung

14. Elektroanlagen

Einpeisung Strom in:

Niederspannungshauptverteilung im KG mit 20 Zählerplätzen, Sicherungen etc.
Wohnungen: Unterverteilung je Wohnung mit 2 Stromkreisen + FI-Schalter

Nebenräume: Technik, Räume KG, Flure, Aufzug etc., separate Unter-verteilung mit FI-Schalter

Leitungsnetze: nach Berechnung und Richtlinien VDE, TAB und DIN-Vorschriften

Anlagenteile:

Sprechstelle je Wohnung zur Eingangstür, Leerrohre für Telefon, TV, Internet Ausstattung

Wohnung: Fabrikat Giro Standard 55, weiß

Flure: Tasterschalter vor jeder Tür, 2 Deckenbrennstellen, Türsprechanlage

Wohnen/Küche/Essen:
2 Serienschalter mit 3 Brennstellen, 2 Wechselschalter mit 2 Brennstellen, 8 Doppelsteckdosen, 6 Einzelsteckdosen 1 Herdanschluss 380V, 1 Wandbrennstelle, 1 Rolloschalter - 1 Multidose Medien für Telefon, SAT etc.

Schlafen/Kind: 1 Wechselschalter mit 1 Brennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Rolloschalter

Bäder: 1 Ein-Ausschalter mit 1 Brennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 Wandbrennstelle Spiegelleuchte, 1 Rolloschalter, 1 Schalter WC Entlüftung

Abstellraum: 1 Anschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Einzelsteckdose

Balkone: 1 Kontrollschaltung mit 1 Brennstelle außen, 1 Kontrollschalter außen von innen abschaltbar, 1 Wandleuchte Standard, 1 Markisenschaltung für Terrasse DG

Hauseingänge: Anschluss für Türöffner, 1 Wandleuchte

Treppenhäuser: Brennstelle je Etage mit Bewegungsmelder, Klingel, Wohnungs-Etagentaster

Kellergeschoss: Schalter, Steckdosen, Brennstellen etc., Grundbeleuchtung nach Auflagen

15. Außenanlagen

Hauseingangsbereiche: Gehwegplatten, rollstuhlgerecht, mit Randeinfassungen
Fabrikat: Kann, Pheos

Zufahrt: Tiefgarage/Kellergeschoss/PKW
Fahrf lächen: Verbundstein-Ökopflaster, Entwässerungsrinne

Stellplätze PKW: Verbundstein-Ökopflaster
Fabrikat: Berching, UNI-Optiloc

Spielfläche Kinder etc.: Kurzrasen

Grünflächen: Rasen, kleine Pflanzen

Terrassen EG: Platten aus Beton-Werkstein, Hölzgen, Sizilien
Spritzschutzstreifen Rundsteine und Kiesfüllungen

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken: Standardausführungen und Planung Galabau



Ihr Plus: energetisch optimierte Heizungsanlage gemäß EnEV bzw. EE-Wärmegesetzt zum Nachweis Erneuerbarer Energien.



Ihr Plus: Planung und Ausführung durch einen orisansässigen Bauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung.

Wohnen in der Gartenstraße

Ihr kompetenter Partner für Immobilien und Finanzierungen

11

Sie möchten eine der attraktiven Eigentumswohnungen in dieser neuen Wohnanlage kaufen, wissen aber nicht, wie Sie mit dem **Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie** umgehen sollen?

Nutzen Sie unsere langjährigen Erfahrungen in der Immobilienvermittlung vor Ort. Wir bieten Ihnen:

- Marktgerechte Bewertung Ihrer Immobilie
- Aufbereitung aller erforderlichen Formalitäten einschließlich notarieller Abwicklung
- Auswahl der richtigen, bonitätsstarken Käufer
- Hausbesichtigungen finden immer mit uns gemeinsam statt
- Sicherstellung der Kaufpreiszahlung an Sie zum vereinbarten Termin
- Betreuung aller weiteren Angelegenheiten von der ggf. erforderlichen Zwischenfinanzierung bis zur Hausübergabe

Wollen Sie eine Wohnung als **Kapitalanlage** erwerben?
Dann kümmern wir uns für Sie um die **Erstvermietung + Mietvertrag**.
Dieser Service ist für Sie kostenlos.

Zu Ihrer neuen Immobilie bieten wir auch die **maßgeschneiderte Finanzierung** zu günstigen Konditionen.

Ihr Ansprechpartner für die
Immobilienvermittlung/
Bewertung:

Luca Andree Mancini
Tel.: 02736 / 497-1141
luca_andree_mancini@spk-bb-nk.de

Henning Meyer
Immobilienfachverständiger
DEKRA cert.
Tel. 02736 / 497-1143
henning_meyer@spk-bb-nk.de


Jutta Beckmann
Tel. 02736 / 497-1144
jutta_beckmann@spk-bb-nk.de

Ihre Ansprechpartner für die
Finanzierung:

Matthias Rühl
Tel.: 02736 / 497-1142
matthias_ruehl@spk-bb-nk.de

Michael Reinschmidt
Tel.02735 / 497-1211
michael_reinschmidt@spk-bb-nk.de

Beratung + Vertrieb:

 Sparkasse
Burbach-Neunkirchen

Bauherr:

 Arben Veseli, 57290 Neunkirchen

Beratung und Vertrieb:

**Sparkasse
Burbach-Neunkirchen**

Immobiliencenter der
Sparkasse Burbach-Neunkirchen
Nassauische Str. 13
57299 Burbach

Ihre Ansprechpartner:
02736 / 497-1141 Luca Mancini
02736 / 497-1143 Henning Meyer

Bauherr:

Arben Veseli
Bahnhofstr. 21
57290 Neunkirchen

Architekt:

Architekten
Eberts & Niederschlag
B.Sc. Anna Niederschlag
In der Wüste 9
57462 Olpe
Tel. 02761-4392

Projekt + Bauleitung

Architekturbüro
Universa Management GmbH
Vor der Hurth 15
57250 Netphen

Lined writing area with 20 horizontal dotted lines.



HAFTUNGSVORBEHALT

Alle Angaben in diesem Prospekt, einschließlich der Preisliste, wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Zahlenangaben übernimmt der Bauherr bzw. der Architekt. Änderungen sind zwar nicht vorgesehen, können aber u. a. durch behördliche Auflagen oder technisch bedingte Forderungen eintreten und ggfs. auch die Nettowohnfläche betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der abgeschlossenen Verträge zu vertreten. Von einer Haftung für die o.g. Ereignisse ist die Vertriebsbeauftragte, Sparkasse Burbach-Neunkirchen, befreit: Die Sparkasse Burbach-Neunkirchen vertreibt Immobilien im Auftrag der LBS Immobilien GmbH Nord-West.

Beratung + Vertrieb:



Sparkasse
Burbach-Neunkirchen

Bauherr:



Arben Veseli, 57290 Neunkirchen