

# Exposé

## Reihenendhaus in Alsdorf

**Modernes Reiheneckhaus, + Garage, Stellplatz, EBK und direkter Bahnanbindung**



Objekt-Nr. **OM-329560**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **370.000 €**

Buchenstraße  
52477 Alsdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen im neu erbauten Wohnpark – Ihre perfekte, kinderfreundliche Nachbarschaft!

Details auf einen Blick:

- Kaufpreis inkl. hochwertiger Einbauküche und großzügigem Grundstück: 370.000 €
- Stellplatz + Garage: 20.000 €
- Nur 25 Minuten zum Hauptbahnhof Aachen: Ideal für Pendler!
- Große, sonnige Terrasse mit großzügigem Garten
- Perfekt zum Entspannen und für Familienaktivitäten
- Viel Stauraum bieten: Vorgarten-, Terrassen- und Gartenschrank, sowie der HWR
- Neue, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit Dusche und zusätzliches Gäste-WC
- Hochwertige Laminatböden und Fliesen
- Spielplatz direkt vor der Tür – ideal für Familien mit kleinen Kindern
- Energieeffizient – niedrige Nebenkosten dank moderner Bauweise (KfW 55)

Eine virtuelle Besichtigung eines Beispielhauses ist mit diesem Link vorab möglich: <https://360.immo.tours/?project=70e9ed95-1699-4c02-a9f6-40d6180a5149>

## Ausstattung

Diese moderne Immobilie verbindet durchdachtes Design mit praktischem Komfort und lässt keine Wünsche offen.

Erdgeschoss:

Über einen kleinen Vorgarten gelangen Sie zum einladenden Hauseingang mit Vordach. Ein Vorgartenschrank bietet ausreichend Platz für Fahrräder, Laufräder oder einen Kinderwagen. Im Inneren betreten Sie über die geräumige Diele mit angrenzendem Gäste-WC den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit hochwertiger Küche, Essbereich und einem großzügigen Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den gepflegten Garten mit gepflasterter Terrasse. Ein großer Terrassenschrank dient gleichzeitig als Sichtschutz und praktischer Stauraum.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Raumangebot: Ein großes Schlafzimmer, das bei Bedarf in zwei kleinere Kinderzimmer aufgeteilt werden kann. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für praktische Ordnung, während das helle Tageslichtbad mit moderner Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet ist.

Dachgeschoss:

Über die Treppe im Obergeschoss gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier finden Sie zwei großzügige Zimmer mit schön hohen Decken, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Besondere Highlights:

Allergikerfreundliche Fliegengitter an allen Fenstern.

Hochwertige Rollos für effektiven Sonnenschutz und Verdunkelung der Dachfenster.

Durchdachtes Stauraumkonzept: Überdachter Vorgartenschrank, Terrassenschrank, Gartenschrank sowie Hauswirtschaftsraum.

Garage mit Beleuchtung elektrischem Tor.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Komfort, durchdachter Raumaufteilung und praktischen Details. Ein Zuhause, das ideal auf die Bedürfnisse von Familien und Paaren abgestimmt ist.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben in unserem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, sie erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Grundrisse/Ansichten/Schnitte sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Aus diesem Grund wird von uns keine Gewähr auf Größe, Ausstattung und Beschaffenheit übernommen.

Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag über die Immobilie.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage in Alsdorf nahe Aachen. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB20 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie ein Restaurant vor. Außerdem gibt es ein Fitnessstudio und ein Museum.

Infrastruktur:

Dist. Kindergarten (km): 0,35 km

Dist. Grundschule (km): 0,34 km

Dist. Realschule (km): 2,2 km

Dist. Gymnasium (km): 2,3 km

Dist. Schwimmbad (km): 2,3 km

Dist. Bus(km): 0,2 km

Dist. Bahn(km): 0,6 km

Die Stadt Alsdorf ist Teil der Städteregion Aachen und bietet rund 48.000 Einwohnern ein Zuhause. In Alsdorf sind sämtliche Schularten vertreten, es gibt zahlreiche Kindergärten und Kitas und eine Volkshochschule. Das Gymnasium Alsdorf ist ein Daltongymnasium und war 2013 Preisträger des deutschen Schulpreises.

Durch die gute Autobahnanbindung und den Anschluss an die Euregiobahn sind alle Ziele im Dreiländereck schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in direkter Nähe zum Wohnpark. Zum Bahnhof sind es gerade 600m. Von dort aus geht es in rund 25min. nach Aachen.

Seine Freizeit kann man aber auch vor Ort genießen, zum Beispiel im Tier- und Freizeitpark, Kino, Hallenbad oder im Sportforum Alsdorf.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

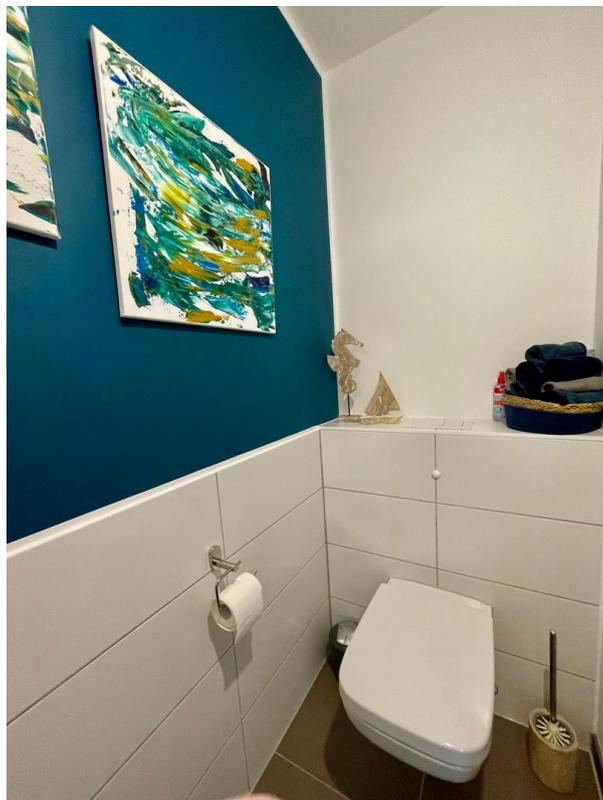


Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppe



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garage



Spielplatz

# Exposé - Galerie



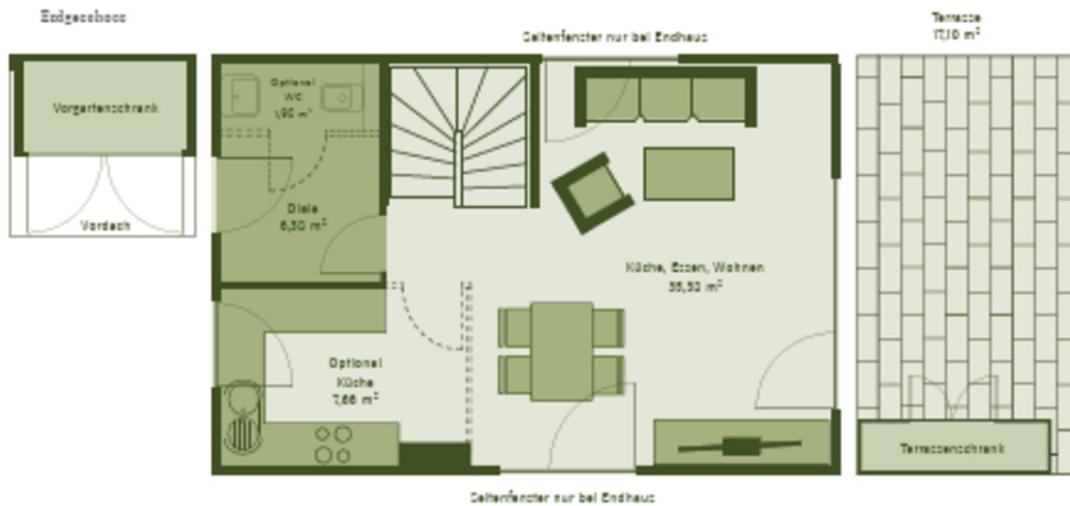
Wohnpark

# Exposé - Grundrisse

120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

Zimmer	3/4
DG	29,76 m <sup>2</sup>
OG	39,87 m <sup>2</sup>
EG	50,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>119,94 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	12,44 m <sup>2</sup>
Gesamt	132,38 m <sup>2</sup>



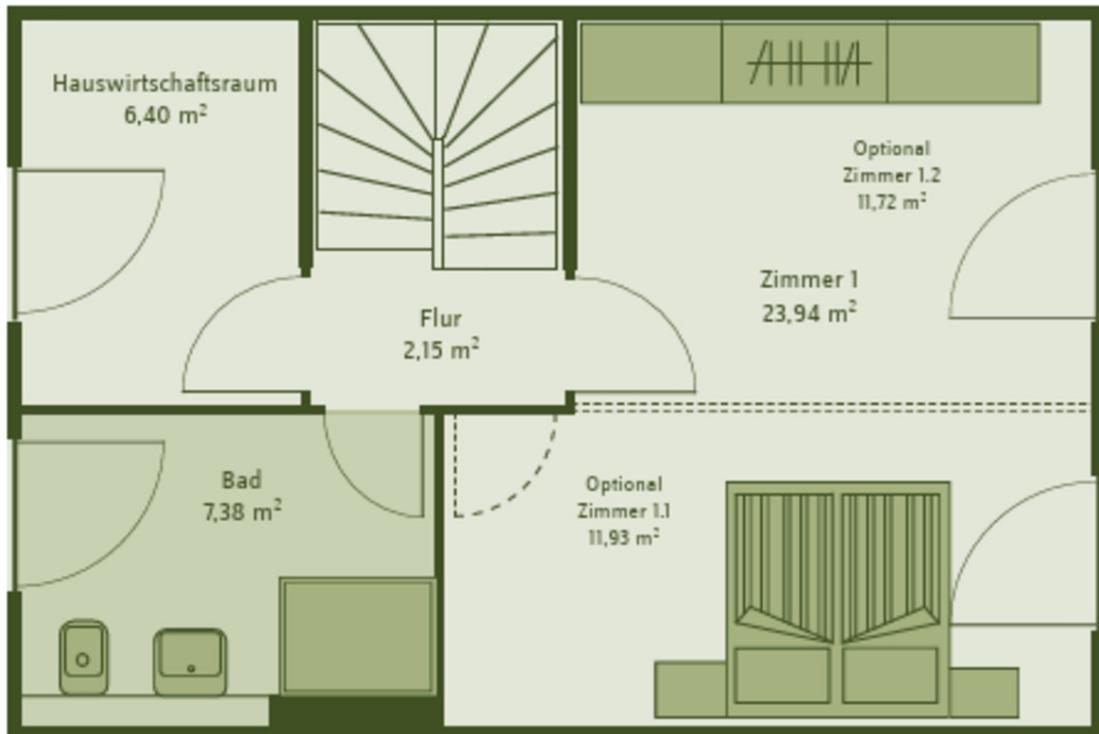
- 9 -

# Exposé - Grundrisse

120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

Obergeschoss



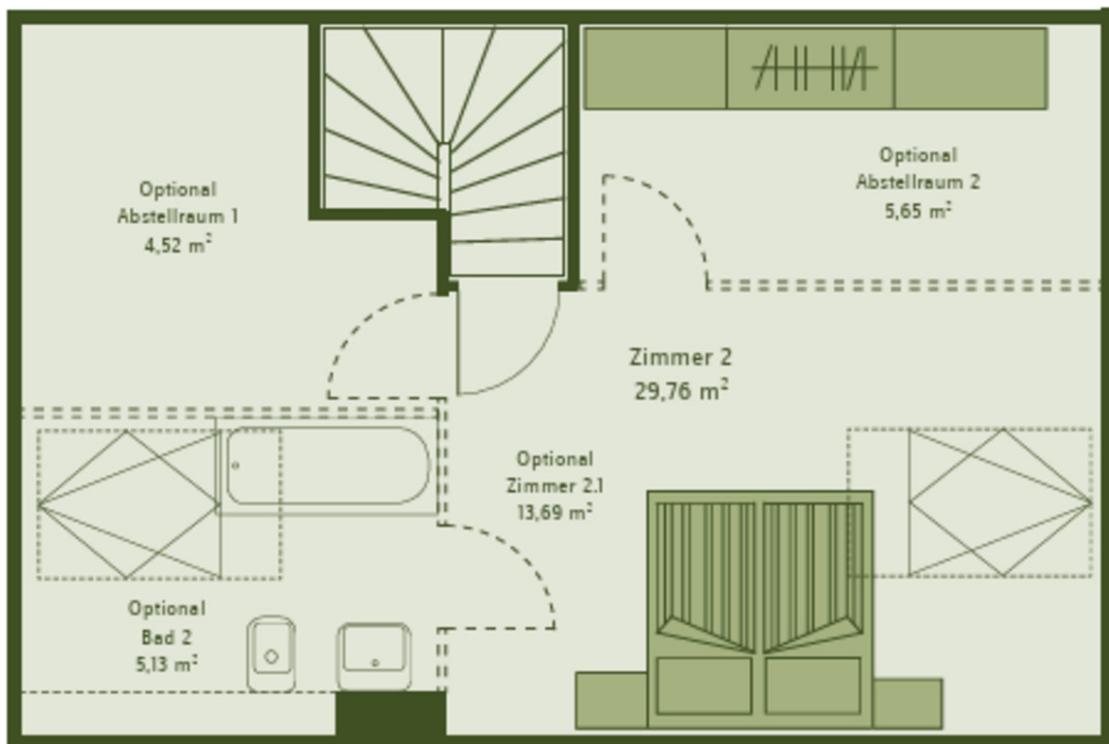
- 10 -

# Exposé - Grundrisse

120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

Dachgeschoss



- 11 -

# Exposé - Anhänge

1. weiteres Exposé



# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Exposé

Wohnpark „Unterm Hang“ in Alsdorf

1. Vertriebsabschnitt



Deutsche Reihenhaus

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Entscheiden, einziehen, leben.

## 14.174 m<sup>2</sup> gute Nachbarschaft



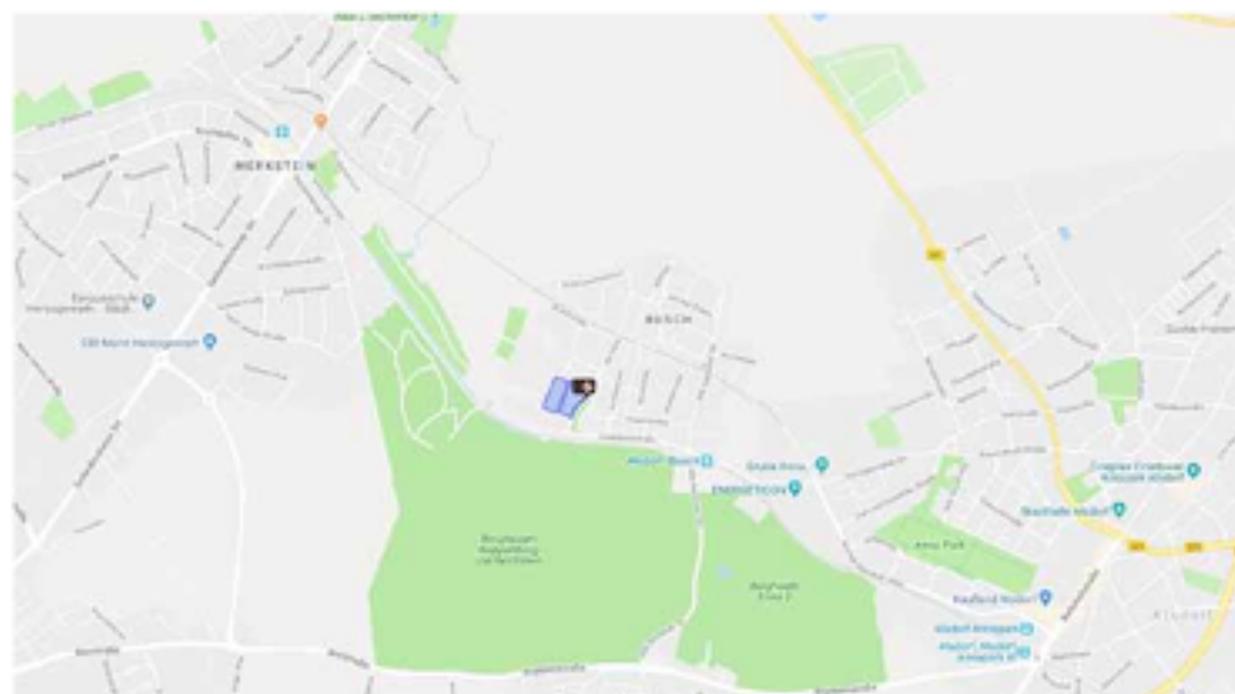
Hier entstehen stolze Hausbesitzer.

Im Wohnpark „Unterm Hang“ fühlen Sie sich von Anfang an wie zu Hause: freundliche Nachbarschaft, optimale Infrastruktur, gute Lage. Für den gemeinsamen Wohnraum wird hier viel geboten: Denn es gibt ausreichend Platz für kommunikative Wohlfühlatmosphäre auf der einen Seite und gemütliche Rückzugsmöglichkeiten auf der anderen Seite.

Willkommen im Wohnpark „Unterm Hang“.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Hier könnten Sie wohnen!



Heintzstraße/Buchenstraße, 52477 Alsdorf

## Optimales Umfeld

Sie wollen mit Ihren Liebsten nah an der wunderschönen Natur leben und doch perfekt angebunden sein an Aachen und das Dreiländereck Deutschland/Niederlande/Belgien? Dann nutzen Sie die Gunst der Stunde: Sichern Sie sich jetzt Ihre eigenen vier Wände im Wohnpark „Unterm Hang“ in Alsdorf.

Eine Investition, die sich ein Leben lang für Sie auszahlt: Die Lebensqualität im Stadtteil Buchschloß ist prächtig. Nah am Eigenheim liegen Berghalden und Naturschutzgebiete. Hier erholen Sie sich in einem der landschaftlich reizvollsten und gleichzeitig geschichtlich interessanten Erholungsgebiete der Region. Sie haben Ihr eigenes Zuhause dort, wo andere Menschen leben wollen: Das Dreiländereck hat rundum viel von dem zu bieten, was Urlaubserholen höher schlagen lässt.

## Optimale Anbindung

Im Wohnpark „Unterm Hang“ leben Sie inmitten einer gewachsenen und sozial stabilen Nachbarschaft. Ganz nah dran am neuen Zuhause liegt so vieles, was Ihnen den

Alltag leicht macht: Zu Kindergarten oder Grundschule geht es schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich in kurzer Zeit vom Eigenheim aus erledigen. Eine Buchhandlung liegt in direkter Nähe zum Wohnpark. Zum Bahnhof sind es gerade einmal 600 Meter. Von dort aus geht es in rund 25 Minuten nach Aachen. Alsdorf ist auch für den Autoverkehr bestens angebunden. Schnell sind Sie auf den Autobahnen 4 und 44.

Das Eigenheim in einer stabilen Region ist Ihre wertvollste Investition in die Zukunft. Im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien ist die Wirtschaft stabil und Leben in einem modernen eigenen Zuhause ein kostbares und nachgefragtes Gut. Sichern Sie sich und Ihren Liebsten ein unbeachtetes Familienleben.

## Parkplatzsorgen ade

Durch die zahlreichen Stellplätze und Garagen, die wir in den Wohnpark integriert haben, ist die Zeit der Parkplatzsuche vor der Haustür vorbei.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Das ist für Sie drin!



Die Ausstattung im Haus „120 m<sup>2</sup> Wohnraum“ macht den Umzug ins Eisenheim und das Leben darin leicht.

## Das Haus

- Der beste Wärmespeicher sind massive Außenwände aus Beton. In Verbindung mit 20 cm starker Wärmedämmung (Wärmeleitgruppe 0,035 W/m<sup>2</sup>K) sichert dies optimale Behaglichkeit und niedrigste Heizkosten.
- Jedes Haus hat eigene Wände mit Zwischendämmung zum Nachbarn.

## Die Innenräume

- Großzügige helle Räume sorgen für ein gutes Raumgefühl (Deckenhöhe: 2,50 m im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie bis zu 3,10 m im Dachgeschoss).
- Gut durchdachte Grundrisse fördern Ihre individuellen Wohnwünsche.
- Der Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für die kleinen Dinge des Lebens.

## Die Ausstattung

- Die Netzwerkverkabelung vom Erdgeschoss in alle Zimmer schafft viele Möglichkeiten.
- Die feuchtegesteuerte Wohnraumlüftung Komfort Plus setzt neue Maßstäbe in Sachen Lüftung dieser Gebäudeklasse.
- Die Versorgung der Wohnanlage aus dem Blockheizkraftwerk in der gemeinschaftlichen Technikzentrale sorgt ökologisch sowie ökonomisch sehr effizient für Wärme und Strom.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

So viel Zuhause für so wenig Preis

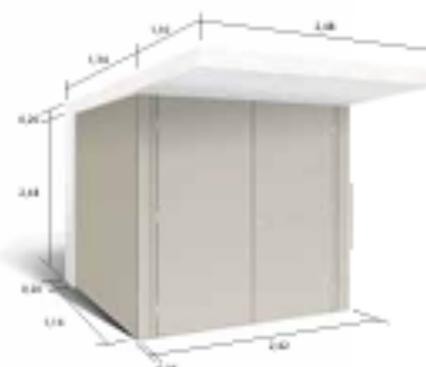


Eingangsbereich mit Vorgartenschrank

## Mehr als nur vier Wände

Bei uns kaufen Sie nicht einfach ein Haus. Sie kaufen Ihr Zuhause. Darum sind in dem Preis, den Sie zahlen, auch nicht bloß die eigenen vier Wände inklusive. Das Grundstück mit eigenem Garten ist inbegriffen. Und sogar die Ausstattung Ihres Außenbereiches ist im Gesamtpaket enthalten.

Vor Ihrem Haus bauen wir Ihnen ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank. Dieser ist so ausgestattet, dass er als Fahrradbox genutzt werden kann.

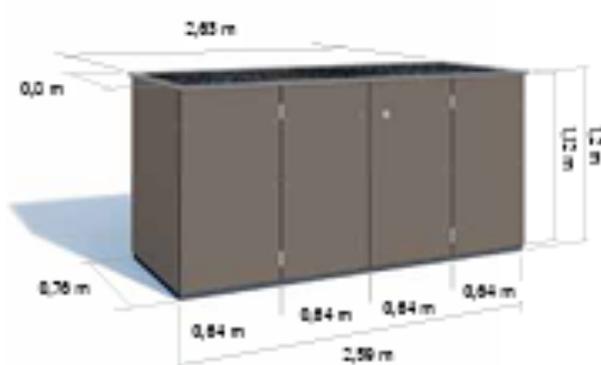


# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

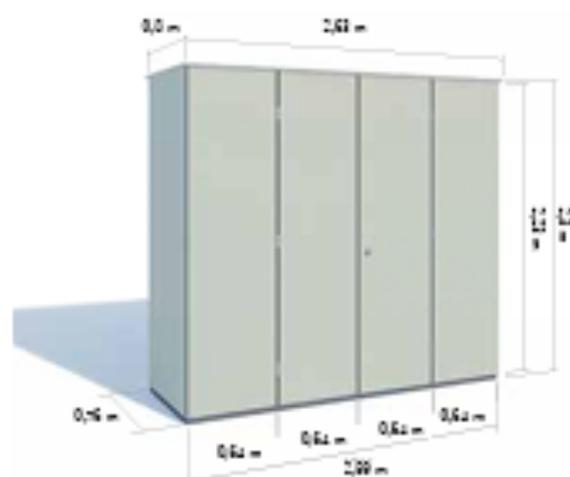
So viel Zuhause für so wenig Preis

## Zuhause inklusive

Hinter Ihrem Haus pflanzern wir Ihnen die 17 m<sup>2</sup> große Terrasse. Um die abgeschlossene Privatphäre zu schaffen, die jeder Mensch braucht, stellen wir Ihnen und Ihren Nachbarn einheitliche Terrassenschränke auf – diese bilden nicht nur Grenze und Sichtschutz zum Grundstück nebenan, sondern auch viel Stauraum. Platz für alles schafft auch die Box, die wir im hinteren Bereich Ihres Gartens aufstellen.



Gartenbox



Terrassenschrank

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Zu Hause ist es am schönsten



Das Haus: 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Freundlicher wohnen

Wir legen großen Wert auf ästhetisch gestaltete Fassaden und Außenflächengestaltung. Bei uns werden hochwertige und langlebige Materialien verbaut, zum Beispiel bei unseren anthracitfarbenen Fenstern und Fensterbänken.

Alle Außenmöbel haben ein schlichtes, zeitloses Design und bilden ein harmonisches Gesamtbild.

Diesem Anspruch stellen wir uns auch bei der Gestaltung von Gemeinschaftsplätzen, Abfallammelplätzen, Wegebeleuchtungen und Gemeinschaftsgrün.



Beispiel für die Fassadengestaltung einer Hausreihe

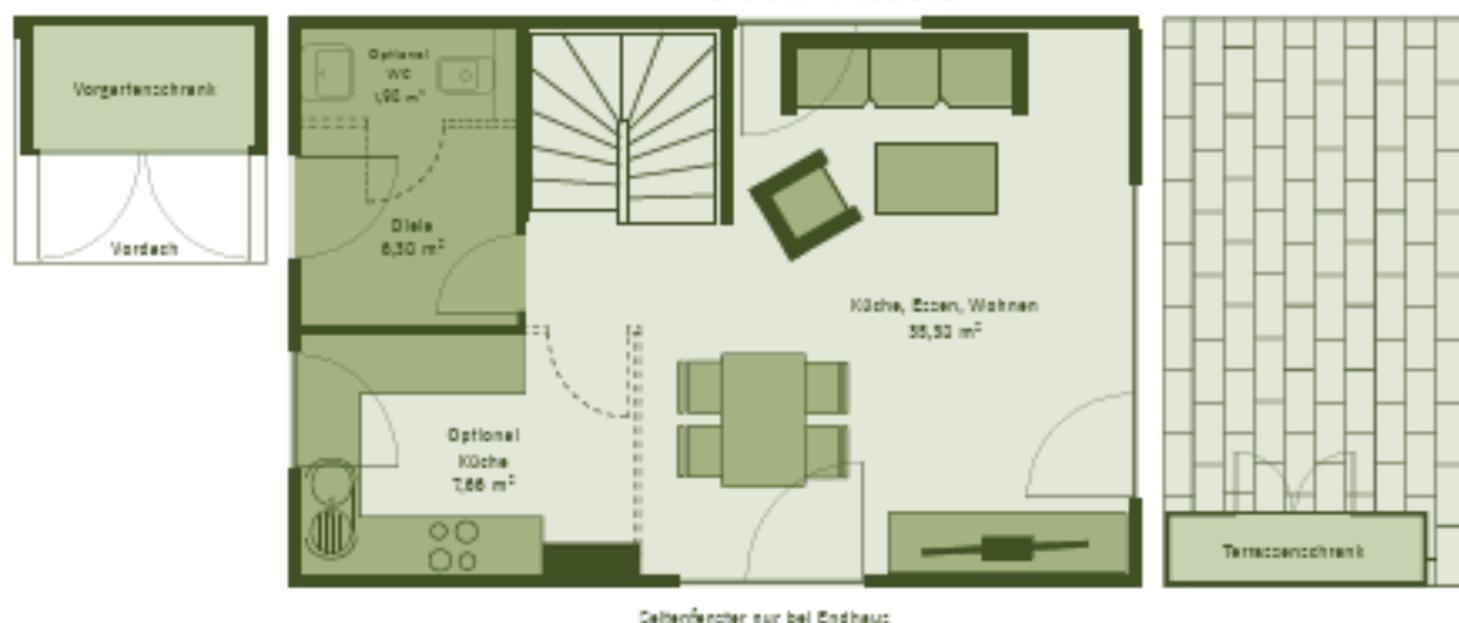
# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

Zimmer	3/4
DG	29,76 m <sup>2</sup>
OG	39,87 m <sup>2</sup>
EG	50,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>119,94 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	12,44 m <sup>2</sup>
Gesamt	132,38 m <sup>2</sup>



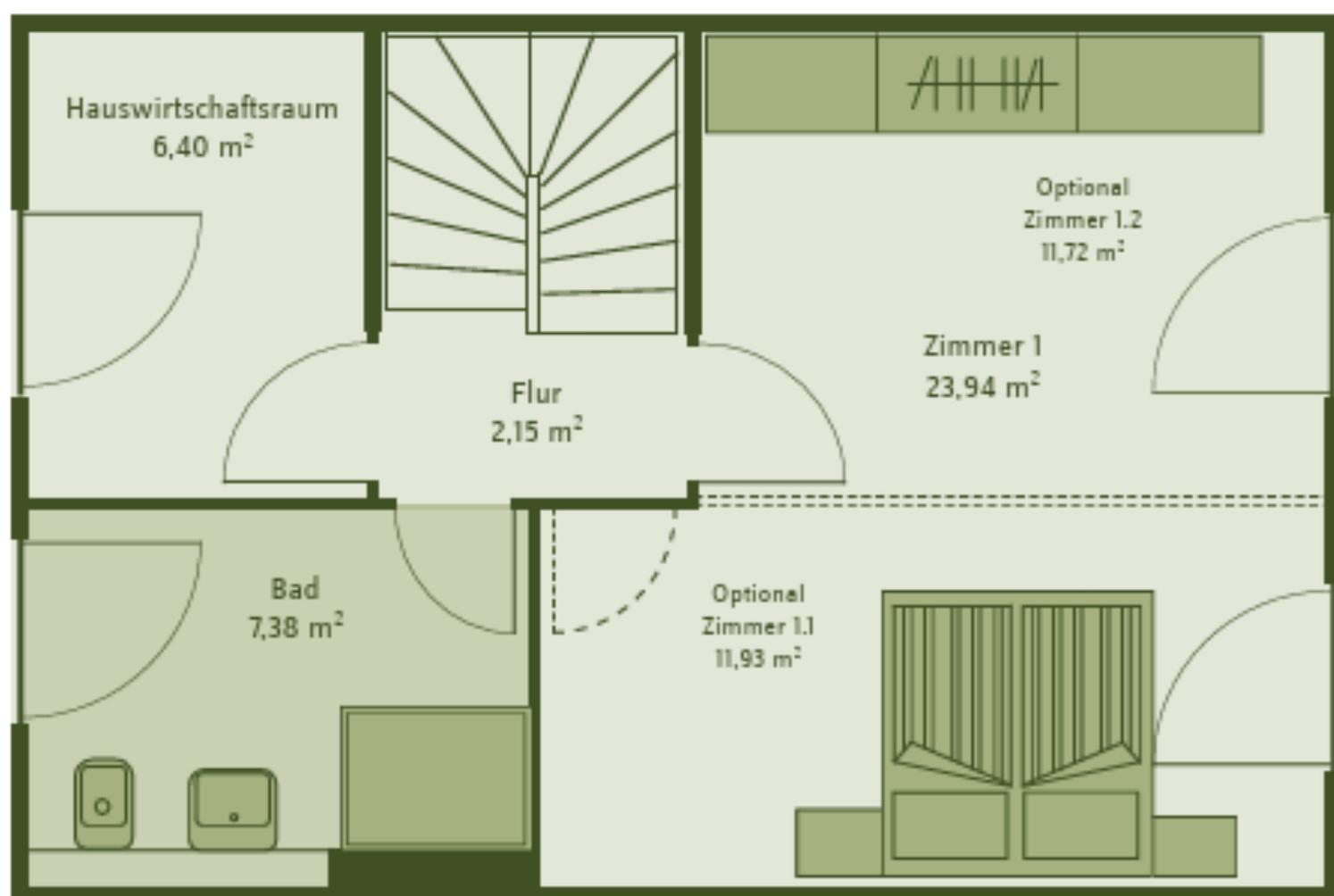
Erdgeschoss



# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

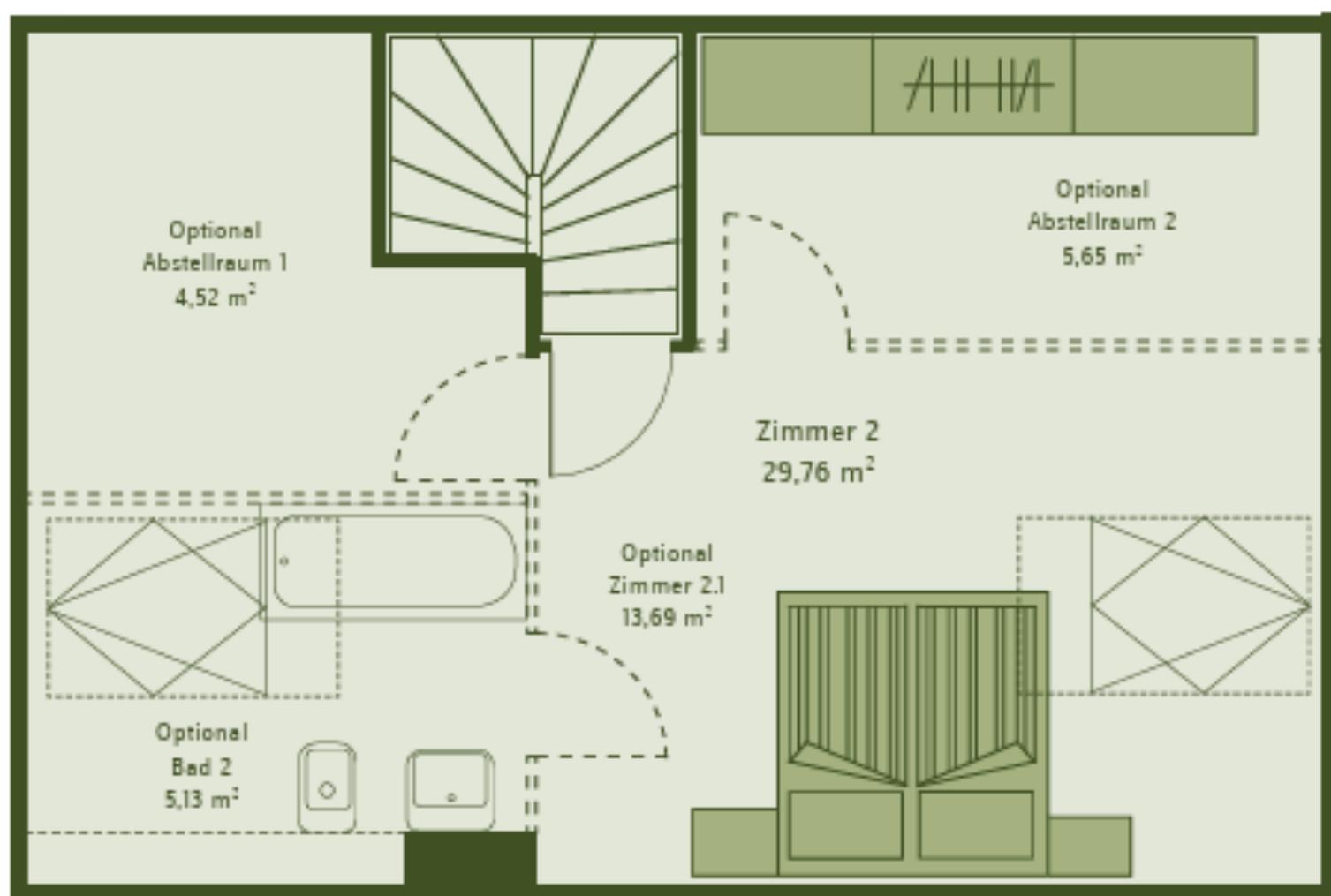
Obergeschoss



# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Für junge Familien

Dachgeschoss



# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Jetzt und in Zukunft: sparsam in Sachen Energie

## 35 m<sup>2</sup> Behaglichkeit

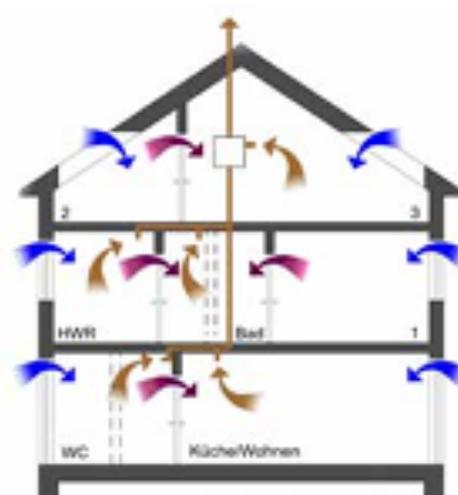


### Energiesparhaus

Unsere Häuser erfüllen die Voraussetzungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau ([www.KfW.de](http://www.KfW.de)), die Förderprogramme für besonders gut gedämmte und somit energiesparende Häuser (Energie-Effizienzhaus 55; Stand 02/2019) anbietet.

Wir gehen noch weiter und haben die Wohnraumlüftung Komfort Plus entwickelt. Diese sorgt vollautomatisch für frische Luft und ein angenehmes Klima in Ihrem Haus. Die Luftfeuchtigkeit wird in den einzelnen Räumen gemessen und die Frischluftzufuhr bzw. die Abluftmenge in jedem Raum individuell angepasst. Ein stufenloser, schallgedämmter Lüfter wird dazu elektronisch gesteuert. Somit ist die Luftfeuchtigkeit in Ihrem Haus immer optimal.

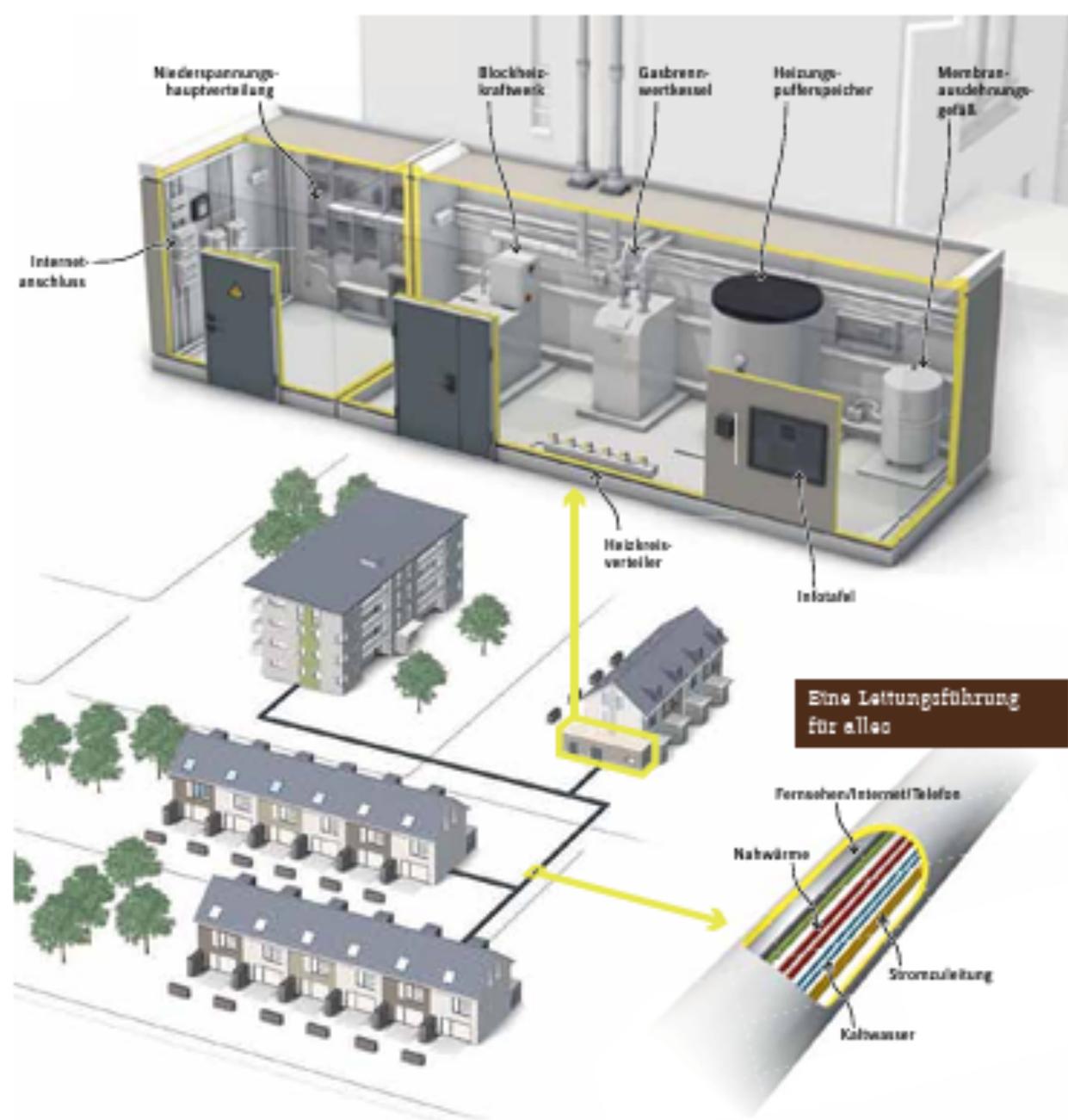
Mit diesem Konzept erfüllen wir die Vorgaben der Energie-Einsparverordnung 2016 (EnEV). So blicken Sie entspannt in die Zukunft.



- Luftstrom Zuluft
- Luftstrom Abluft
- Strömung

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Eine Technikzentrale für alle Bewohner



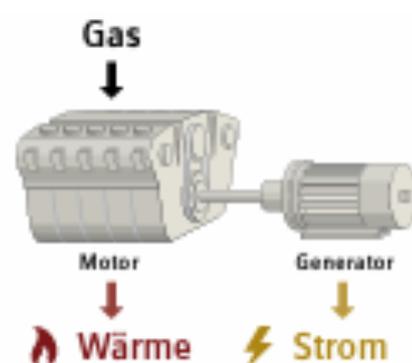
# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Energielieferung

Wir setzen bei unseren Wohnparken auf eine intelligente Gesamt-Architektur und ein umfassendes Versorgungskonzept. Eine Technikzentrale versorgt den gesamten Wohnpark. In einer handelsüblichen Garage befinden sich alle benötigten technischen Geräte. Das ist nicht nur ökologischer und ökonomischer, sondern schafft auch mehr Platz in jedem Haus.

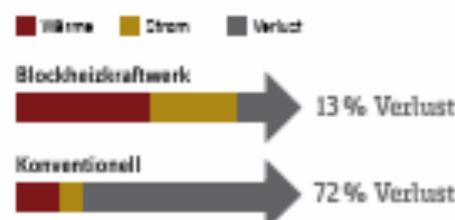
### Das Blockheizkraftwerk (BHKW)

Ein BHKW funktioniert so simpel wie effizient. Ein hochmodern betriebener Pkw-Motor treibt einen Generator zur Stromerzeugung an. Die dabei entstehende Wärme wird weiterverwendet.



### Ökologische, ökonomische und Wohlfühl-Vorteile

Die gleichzeitige Nutzung der Strom- und Wärmeerzeugung ermöglicht eine hohe Effizienz der Energienutzung. Bei konventionellen Lösungen – Strom und Wärme werden separat erzeugt – beträgt der Verlust bis zu 72 Prozent, bei Blockheizkraftwerken lediglich 13 Prozent.



Die Energielieferung erfolgt durch die EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG ([www.egc-fm.de](http://www.egc-fm.de)) und beinhaltet die folgenden Positionen:

1. Wärme-Contracting
2. Stromlieferung
3. Medizintechnik

### 1. Wärme-Contracting

Die Versorgung mit Wärme erfolgt aus der modernen Heizstation (Eigentum des Energielieferanten) in der Technikzentrale. Über das Wärme-Contracting ist die Versorgungsgarantie vertraglich mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geregelt. Der Primärenergieträger ist Gas. Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre.

### Der Wärmepreis

Der Energielieferant legt bei der Wärmepreisgestaltung größten Wert auf Transparenz. Der monatliche Komplettpreis für die erhaltene Wärme berechnet sich aus Grund- und Verbrauchspreis.

Im Grundpreis sind alle fixen Kostenbestandteile wie Installation bzw. Erwerb der Anlage in der Technikzentrale, regelmäßige Wartung, Betriebsführung, Instandhaltung, Schonsteinfahrgeldern und evtl. erforderliche Reparaturen enthalten.

Die Wartung der Wärmeübergabestation im Register Erdgeschoss Ihres Hauses ist innerhalb der fünfjährigen Gewährleistung ebenfalls im Grundpreis enthalten.

Im Verbrauchspreis wird Ihr individueller Wärmeverbrauch berücksichtigt. Darin enthalten ist auch die Netzbetriebsenergie, die benötigt wird, um Ihnen ganzjährig rund um die Uhr Wärme für die Heizung und zur Warmwassererzeugung zur Verfügung zu stellen. Diese wird auf alle Verbraucher umgelegt, indem die Summe der Wärmezähler aller Hauseinheiten ins Verhältnis zum abrechnungsrelevanten Hauptwärmemengenzähler in der Technikzentrale gesetzt wird.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Energielieferung

Bei einem prognostizierten Jahreswärmeverbrauch im Reihenhaus von etwa 4,5 Megawattstunden (MWh) ergeben sich folgende monatliche Wärmekosten:

Beispielrechnung (Stand: 21.02.2019)	
Grundpreis	64,23 €/Monat
Verbrauchspreis inkl. Netzbetrieb	39,57 €/Monat
Monatliche Wärmekosten	103,80 €/Monat

Alle Preise inkl. gesetzl. 19 % MwSt.

Der genannte Verbrauch ist ein Durchschnittswert, der wesentlich vom Nutzerverhalten abhängig ist. Unsere Erfahrungen der letzten Jahre haben diesen Wert bestätigt. Der Verbrauch der ersten Heizperiode ist meist höher und daher nicht ausschlaggebend.

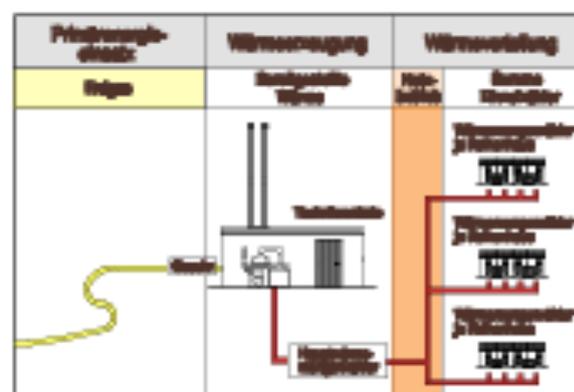
### Die Preisanpassung

Die Preisanpassung ist durch eine Preisgleitklausel geregelt. Aus Transparenzgründen ist die Preisgleitklausel an Indexwerte, die vom Statistischen Bundesamt herausgegeben werden, gekoppelt. Die Preise können daher nicht willkürlich geändert werden.

### Die Wärmeabrechnung

Der Energielieferant erstellt jeweils zum Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums eine Gesamtrechnung für die Wohnanlage. Die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Häuser erfolgt durch den jeweiligen WEG-Verwalter. Der Grundpreis wird gleichmäßig auf die Häuser verteilt, die Verbrauchskosten nutzerabhängig.

Zuviel oder zu wenig gezahlte Abschläge werden im Rahmen der Jahresabrechnung, die der jeweilige WEG-Verwalter erstellt, ausgeglichen.



### 2. Stromlieferung

Auch die ökologisch ausgerichtete Stromversorgung aus dem Blockheizkraftwerk in der Technikzentrale erfolgt über den Energielieferanten. Eine separate Anmeldung beim örtlichen Stromversorger (z. B. Stadtwerke) ist daher nicht mehr erforderlich. Die Abrechnung erfolgt direkt zwischen Ihnen und dem Energielieferanten. Die Belieferung durch einen anderen Stromlieferanten ist ebenfalls möglich.

### Der Strompreis

Der Strompreis orientiert sich am Grundversorgungs-Stromtarif (Stand 21.02.2019) des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

Somit beträgt der Arbeitspreis pro Kilowattstunde Strom 0,2440 € (Stand 21.02.2019).

Legt man einen geschätzten Durchschnittsverbrauch von 3.000 kWh/Jahr zugrunde, ergeben sich folgende monatliche Kosten:

Beispielrechnung Strom im Tarif Uno	
Monatliche Stromkosten	60,00 €/Monat

Alle Preise inkl. gesetzl. 19 % MwSt.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Energielieferung



Wie Familien richtig Strom sparen: mit einem gut gedämmten Eigenheim und einer effizienten Energielieferung.

### 3. Messdienstleistung

Die integrierte, fernaus lesbare Messdienstleistung für Strom – Wasser – Wärme bietet Ihnen stichtagegenaue Auslesung und einen sehr hohen Komfort.

Die Messung des verbrauchten Stroms erfolgt über zentrale Datenfernauslesung.

Die Messung der verbrauchten Wärme in Ihrer Hauseinheit erfolgt über einen geeichten Wärmecähler und die Messung des Wasserverbrauchs über eine geeichte Wasseruhr.

Die laufenden Kosten für das integrierte Messwesen (darunter Zählermiete, Eichgebühren, Auslesung, Datenbereitstellung) werden über den Messdienstleistungsvertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgerechnet, welcher zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der EGC abgeschlossen wird.

### Beispielrechnung Messdienstleistung

Monatliche Kosten	12,12 €/Monat
-------------------	---------------

Alle Preise inkl. Umsatz 19 % MwSt.

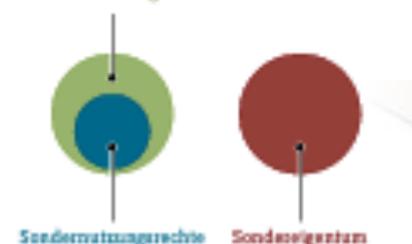
# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Die Wohnungseigentümergemeinschaft



### Eigentumsverteilung

Gemeinschaftseigentum



# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Doppelte Freude – geteilte Kosten



Auf runden Rillen spielen Kinder. In schönen Ecken treffen sich Eltern zu einem kurzen Hello. Die beste Freundin wohnt nebenan.

### Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Hauskäufer unserer Wohnparke bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Das bedeutet: Sie haben alle gemeinsam Eigentum am Gesamtgrundstück des Wohnparke. In der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung werden von Beginn an Rechte und Pflichten festgesetzt sowie Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrechte definiert.

### Teilungserklärung & Gemeinschaftsordnung

Was Gemeinschaftseigentum (z. B. Spielplätze und die Technikzentrale) und was Sondereigentum (z. B. das Haus und Garagen) ist, wird in der Teilungserklärung festgehalten. Ebenso enthält die Sondernutzungsrechte (z. B. am Pkw-Stellplatz). Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander. Darin können Stimmrechte, die Kostenverteilung oder Vereinbarungen zum Leben im Wohnparke bestimmt werden.

### Vorteile einer WEG

**Geringe Nebenkosten:** Beispiele sind die niedrigen Beiträge für Versicherungen oder die sparsame Energieversorgung durch die gemeinschaftliche Technikzentrale.

**Gepflegte Nachbarschaft:** Wege, Abfallcammelplätze und Privatstraßen gehören der Gemeinschaft. Ein Verwalter organisiert die Pflege und Instandhaltung des Wohnparke sowie die Verkehrssicherung.

**Verantwortungsvolles Handeln:** Eigentümer identifizieren sich mit ihrem Zuhause – die Wohnparke bleiben auch langfristig ansprechend. Die Gemeinschaftsordnung der WEG enthält zudem bindende Vereinbarungen zur Gestaltung des Wohnparke, der Häuser und der Gärten. So bleibt ein harmonisches Gesamtbild langfristig erhalten.

### Verwaltung & Beirat

Die erste Verwaltung wird von uns für drei Jahre bestimmt. Anschließend wird in einer Eigentümerversammlung über das weitere Vorgehen abgestimmt. Die Eigentümerversammlung dient der Überprüfung der Wirtschaftspläne und Kostenabrechnungen und dem Austausch zum Zusammenleben. Gemeinsam wird über den Wohnparke betreffende Belange gesprochen. So kann beispielsweise über Reparaturen entschieden werden. Die Eigentümerversammlung hat die Möglichkeit, einen Beirat zu wählen. Dieser ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, daher ist die Dauer des Amtes individuell zu regeln. Er muss allerdings aus einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Mitgliedern bestehen.

### Nachbarschaft

Von der Eigentümergemeinschaft zum Wirgefühl: Die verbindliche Nähe zu den Nachbarn gibt den Bewohnern Sicherheit und stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Reihenhauseigentümer erzählen lebhaft von der nachbarschaftlichen Gemeinschaft und davon, sich in ihrem Haus sicher und geborgen zu fühlen. Ähnliche Lebenssituationen unter den Nachbarn schaffen ein entspanntes Miteinander. Sowohl für die Kinder als auch für die Eltern entsteht ein erweiterter Radius, der gefühlt noch zum Haus gehört. Die Gleichheit der Häuser entlastet zusätzlich von dem Leistungsdruck, größer, schneller, weiter zu sein.\*

\* Ergebnisse aus der Studie „Familienglück in der Stadt“, durchgeführt vom rheingold institut, 2014

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

So bauen wir Ihr Haus im Wohnpark „Unterm Hang“ in Alsdorf  
Baubeschreibung – Stand: 21.02.2019



## Baustelleneinrichtung

Wir errichten die Schnurgerüste, die notwendigen Unterkünfte für Personal und stellen die notwendigen Geräte zur Verfügung. Die Kosten für den Bauwasser- und den Baustromanschluss einschließlich der Verbrauchskosten sind im Leistungsumfang enthalten.

## Erdarbeiten

Im Bereich des Gebäudes und der Außenanlage schieben wir den Oberboden (sofern vorhanden) ab und heben die Fundamentgräben aus.

## Außenanlagen

Um die Ausstattung Ihres Gartenbereichs in Form von Terrasse, Gartenbox und Terrassenschrank kümmern wir uns. Die Terrassen sowie die Flächen unter der Gartenbox und dem Terrassenschrank werden mit Betonwerksteinen hergestellt. Die Pflasterflächen werden abweichend von DIN 10318 für eine komfortablere Nutzung mit einem Gefälle von ca. 1,5 % statt 2,5 % ausgeführt. Ein Wasserhahn (frostsicher) für Kaltwasser wird im Bereich der Terrasse installiert. Als Sichtschutz zwischen den Terrassen errichten

wir Schränke, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Maße betragen ca. 2,60 m x 0,80 m x 2,30 m (Breite x Tiefe x Höhe).

Als weiterer Stauraum wird eine Gartenbox mit den Maßen ca. 2,60 m x 0,80 m x 1,20 m (Breite x Tiefe x Höhe) im hinteren Gartenbereich aufgestellt.

Die tragende Konstruktion des Terrassenschrank und der Gartenbox besteht aus Aluminiumprofilen. Die Verkleidung und die Türen werden aus HPL (Hochdrucklaminat) hergestellt. Die Elemente erhalten jeweils eine Doppelfüßtür mit feststehenden Elementen an beiden Seiten. Die Seitenelemente werden mit einem geringen Abstand zum Boden eingebaut, um für eine ausreichende Durchlüftung zu sorgen.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

Vor dem Haus errichten wir unseren Vorgartenschrank mit den Maßen ca. 2,50 m x 1,35 m x 2,60 m (Breite x Tiefe x Höhe). Der Schrank samt Boden ist betoniert. Die Seitenwände werden außen teilweise mit HPL-Platten (Hochdruckschichtstoff) verkleidet, aus denen auch die Doppelflügeltür erstellt wird. Darüber hinaus wird ein Briefeinwurf integriert. Das Dach des Vorgartenschranks wird als Vordach über den Eingangsbereich verlängert.

Die Schließzylinder für die Türen von Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank sind im Lieferumfang enthalten.

Um das Haus wird umlaufend ein schmaler Streifen als Spritzschutz gepflastert. Die Pflasterflächen werden mit Betonwerksteinen hergestellt, Gartenzugangsweg (sofern vorhanden) werden mit einer wassergebundenen Deckschicht erstellt oder geschottert.

Anschließend verteilen wir den Oberboden wieder und liefern, sofern erforderlich, zusätzlichen Oberboden an. Dieser unterliegt in Art und Zusammensetzung starken, regionalen Schwankungen. Je nach Geländeverlauf werden erforderliche Böschungen modelliert.

Zusätzlich erstellen wir im Rahmen der Gesamtplanung ein Konzept zur Strukturierung des Wohnparks mit Zäunen und/oder weiteren Elementen. Die Lage der Zäune sowie der einzelnen Elemente wird im Freiflächenplan (Anlage zur Teilungserklärung) dargestellt.

Zur Orientierungsbeleuchtung der Gemeinschaftsflächen kommen je nach örtlicher Erfordernis Poller-, Wand- oder Bodenleuchten im Wohnpark zum Einsatz.

### Garagen und Stellplätze

Die Garagen (soweit vorgegeben) werden als Betonfertiggaragen geliefert und gestellt. Die erforderlichen Fundamente werden in Beton ausgeführt. Jede Garage erhält einen Stromanschluss für Beleuchtung, elektrischen Torantrieb und Elektrokleingeräte mit eigenem Untertähler. Die Leitungen (Regenwasser und Elektro) sind offen verlegt.

Die Kfz-Stellplätze (soweit vorgegeben) werden mit Racengittersteinen oder Verbundpflaster hergestellt.

### Entwässerung

Als Grundleitungen werden Kunststoffrohre in Gefälle verlegt. Die Abwasserrohre werden an die öffentlichen

Kanalleitungen angeschlossen. Das Regenwasser versickert oder wird, entsprechend den öffentlichen Auflagen, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Falls eine Versickerung vorgeschrieben ist, können sich auch im Bereich der Sonnennutzungsflächen (z. B. Garten) oberirdische Muldenrinnen oder unterirdische Sickerpackungen befinden.

### Fundamente

Die Lastenabtragung erfolgt, abhängig von den statischen Erfordernissen, entweder über Fundamente mit nicht tragender Bodenplatte oder über eine tragende Bodenplatte.

### Außenwände und tragende Innenwände

Die Außenwände, die tragenden Innenwände und den Kniestock im Dachgeschoss stellen wir massiv aus Beton gemäß Statik her. Die raumseitigen Oberflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittellämmigen Raufdecktapete) ausgeführt.

### Wärmedämmung

Alle Außenwände erhalten eine wärmedämmende Putzverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit einer Dämmschichtdicke von mindestens 200 mm (UWand  $\leq 0,17 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ). Das Wärmedämmverbundsystem wird mit einer Armierungsschicht mit Gewebeeinlage und Oberputz angebracht. Die Fasadengestaltung sowie die Farbgebung werden von uns festgelegt.

### Fenster und Terrassentür

Fenster und Terrassentür bestehen aus hochwertigem Kunststoff mit Dreifachverglasung (UG13c  $\leq 0,6 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ , UFenster  $\leq 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ). Die Profile besitzen mehrere Kammern und haben eine Stärke von mindestens 80 mm. Die Fenstergriffe sind aus Edelstahl.

Die Fenster sowie die Terrassentür werden mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet. Dieser Schutz umfasst die Rahmen und Beschläge der Fenster. Die Rahmen werden im Bereich der Griffnuten mit Stahleinlagen als Aufbruchschutz geliefert. Die Beschläge erhalten eine Pilzkopfverriegelung.

Die Fenster in den oberen Geschossen erhalten, sofern dies baurechtlich erforderlich ist, eine Absturzsicherung in Form von weggerechten Geländerstäben und einer Drehperle, welche das Öffnen des Fensterflügels durch Kinder verhindert.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### 35 m<sup>2</sup> Freizeitbereich



Immer wieder sonntags: entspannt in den Tag starten.

#### Rollläden

Alle Fenster (außer Dachflächenfenster) sowie die Terracencentür im Erdgeschoss erhalten Aluminiumrollläden mit Kurbelbedienung.

Für die Nachrüstung elektrischer, ferngesteuerter Rollläden haben wir bereits die erforderlichen Vorbereitungen getroffen. In den Außenwänden befinden sich Leerrohre, welche jeweils vom Rolllädenkasten zur nächstgelegenen Elektrodoze verlaufen. In die Leerrohre werden zur einfacheren Nachrüstung bereits Stromkabel verlegt.

Die Nachrüstung ist so durch einen Rollläden- oder Fensterbaufachbetrieb jederzeit möglich.

#### Haustür

Die Haustür aus Kunststoff hat eine Glasfüllung aus Dreifach-Sicherheits-Strukturfolienglas (UGlas  $\leq 0,6 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$ , UHaustür  $\leq 1,0 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$ ). Die Profile der Haustür besitzen mehrere Kammern. Diese Profile weisen eine Stärke von mindestens 80 mm auf. Die Haustür ist mit korrosionsschutzten Stahlprofilen verstärkt.

Die Haustür ist zur Erhöhung der Sicherheit mit einem Dreifach-Sicherheits-Türverschluss ausgestattet und somit gegen Aushebeln geschützt. Ein Schließzylinder ist nicht im Lieferumfang enthalten.

#### Trennwände (zum Nachbarn)

Die Trennwände zum Nachbarn stellen wir zweischalig massiv aus Beton gemäß Statik her. Die Oberflächen werden in der Qualitätstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittelförmigen Raufdecktapete) ausgeführt.

#### Nicht tragende Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände führen wir als Metallständerwände mit beidseitiger Bepunktung und Mineralwoll-Dämmung aus. Die Oberflächen werden in der Qualitätstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittelförmigen Raufdecktapete) ausgeführt.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### 12 m<sup>2</sup> Abenteuerland



Marie lebt ihre Bärenhöhle.

#### Innentüren

Die Türblätter und die Zargen sind Buche furniert. Alle Türen besitzen Überstromdichtungen oder vergleichbare Einrichtungen sowie ein Buntbartchlocc und Edelstahlgripfe.

Bitte beachten Sie: Um den erforderlichen Luftaustausch zu gewährleisten, sind die Türen mit entsprechendem Abstand zum Bodenbelag einzubauen. Je nach Bodenbelag sind auch die durch und eingebauten Türen zu kürzen. Die erforderlichen Abstände können Sie dem Kundenhandbuch entnehmen.

#### Treppe

Bei der Treppe handelt es sich um eine Zweiholmtreppe aus Stahl. Der Anstrich (inkl. Grundierung) erfolgt durch Sie im Rahmen der Malerarbeiten. Die Trittschufen aus Buche (massiv) sind oberflächenendbehandelt.

Bitte beachten Sie: Für Ihre Maler- und Tapezierarbeiten müssen die Treppenschufen von Ihnen abgedeckt oder demontiert werden.

#### Decken/Fußböden

Im Erdgeschoss verlegen wir einen Zementestrich oder Anhydritestrich schwimmend auf einer Wärmedämmung mit 200 mm Stärke.

Die Decken über dem Erd- und Obergeschoss führen wir als Stahlbetondecken aus. Die Stärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen. Die Unterdecken werden in der Qualitätstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittelförmigen Laufteppete) ausgeführt. Die Oberseite des Estrichs bzw. der Decken im OG und DG erfüllt die Ebenheiten nach DIN 18202, Tabelle 3, Zeile 3.

Bitte beachten Sie: Je nach gewählter Bodenart muss eventuell eine Ausgleichmasse aufgebracht werden. Bei der Verlegung von harten Bodenbelägen im OG und DG (z. B. Fliesen, Laminat, Parkett, etc.) ist zu beachten, dass diese auf einer Schalldämmmatte verlegt werden.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### Dach

Bei dem Dach handelt es sich um eine Pfettenkonstruktion mit einer Neigung von ca. 35°. Die Dachelemente verfügen über einen Wärmedurchgangskoeffizienten  $U_{\text{Dach}} \leq 0,17 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ . Die Hölzer sind, soweit sichtbar, gehobelt. Die Innenseite wird aus Holzwerkstoffplatten hergestellt. Die Oberflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittelförnigen Raufdecktapete) ausgeführt, an den Stoß- und Randfugen sind durch die Abdeckleisten anzubringen. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachsteinen. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre.

### Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster (Fabrikat Roto, Velux oder vergleichbar) sind aus Kunststoff und haben eine Zweischieber-Isolierverglasung.

Das Dachflächenfenster auf der Hauseingangsseite befindet sich bei Auswahl der Sonderausstattung 1.3.1 Bad Dachgeschoss - Basispaket - im Bad Dachgeschoss.

Zur Erfüllung des sommerlichen Wärmeschutzes können Außenrollläs erforderlich sein. Diese sind nicht im Lieferumfang enthalten.

### Wärmeversorgung und Heizkörper

Die Wärmeversorgung des Wohnparks erfolgt aus einer zentralen Wärmeversorgungsanlage über ein Nahwärmesystem. Die Wärmeversorgungsanlage ist Eigentum des Wärmelieferanten. Sie ist nicht Gegenstand der Errichtungsverpflichtung und wird nicht mitverkauft. Die Wärmeversorgung ist durch einen Wärmelieferungsvertrag sichergestellt.

In jeder Wohneinheit ist ein Plattenwärmetauscher zur Warmwassererzeugung installiert. Die Abrechnung der Heizwärme und des Wassers wird über geeichte Zähler für jede Wohneinheit getrennt ermittelt.

In den Aufenthaltsräumen und der Diele sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen montiert. In Küche, WC, Abstellräumen, Fluren sowie dem Treppenhaus sind bedingt durch unsere gute Wärmedämmung, die Heizkörperleistung der angrenzenden Räume sowie die vorhandene Luftzirkulation innerhalb des Hauses keine Heizkörper erforderlich.

### KfW-Energie-Effizienzhaus 55

Wir errichten Ihr Haus nach den Vorgaben (Stand 21.02.2019) der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) für das Energie-Effizienzhaus 55.

Wir erbringen die erforderlichen Planungsleistungen und Sie erhalten die erforderlichen Bestätigungen durch einen gelisteten Energie-Effizienzhaus-Experten.

Der für die Beantragung des KfW-Kredits zusätzlich erforderliche Luftdichtheitsnachweis kann unter Position „Luftdichtheitsnachweis“ bei uns bestellt werden.

### Die Wohnraumlüftung Komfort Plus

Beim Bau von Gebäuden gewinnt das Thema Wärmedämmung und Luftdichtheit, auch aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), immer mehr an Bedeutung. Für neu zu errichtende Gebäude ist nach DIN 1946, Teil 6 ein Lüftungskonzept zu erstellen. Wir haben unsere Lüftung so ausgelegt, dass bei normaler Nutzung keine zusätzliche Fensterlüftung erforderlich ist. Diese Auslegung entspricht der sogenannten Nennlüftung der DIN. Die Wohnraumlüftung Komfort Plus lernt und entlüftet Ihr Haus vollautomatisch. Die Steuerung erfolgt anhand des Parameters Luftfeuchtigkeit individuell für alle Aufenthaltsräume sowie für die Diele im Erdgeschoss, das Bad im Obergeschoss und den Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss.

### Funktionsweise:

Im Register DG wird ein Lüftermotor eingebaut, welcher die feuchte Luft über das Dach nach außen abtransportiert. Der Lüfter passt seine Leistung stufenlos anhand der Druckverhältnisse an, welche von den feuchtegesteuerten Zu- und Abluftelementen vorgegeben werden.

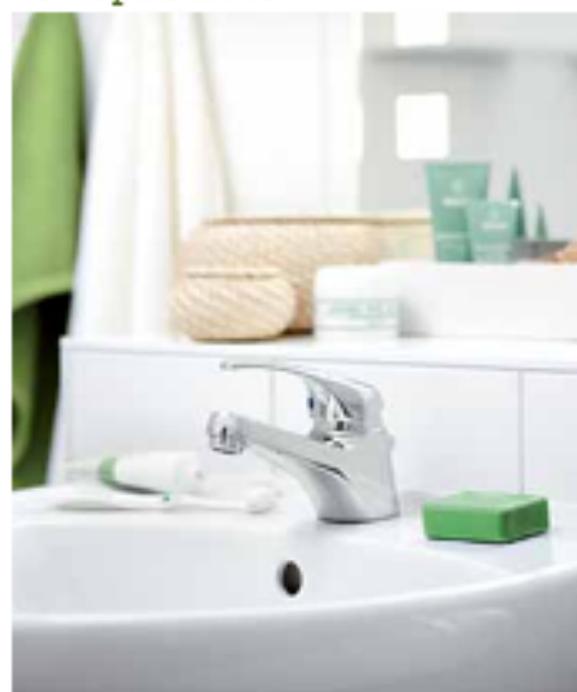
In jedem Aufenthaltsraum werden die erforderlichen Zuluftelemente eingebaut. Je nachdem wie hoch die Luftfeuchtigkeit in diesem Raum ist, erhöhen oder verringern diese Elemente ihre Durchlässigkeit, um die richtige Menge Frischluft in den jeweiligen Raum zu lassen.

In der Küche, der Diele im Erdgeschoss, dem Bad im Obergeschoss und dem Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss wird jeweils ein Abluftelement installiert. Auch diese werden automatisch über die Luftfeuchtigkeit im jeweiligen Raum gesteuert.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### 7 m<sup>2</sup> Spa-Bereich



Im Bad wie neu geboren fühlen.

**Hinweis:** Eine Abluft-Dunstabzugshaube in der Küche würde der Funktionsweise dieses Lüftungssystems entgegenwirken. Daher sollte in der Küche eine Umluft-Dunstabzugshaube (nicht im Lieferumfang enthalten) verwendet werden. Durch die Anordnung der Zu- und Abluftelemente entsteht ein Luftstrom zwischen den Räumen. Durch das Zusammenspiel der Überstromdichtungen an den Innentüren und dem Spalt zwischen den Türen und dem Fußboden wird gewährleistet, dass die Funktion der Lüftung auch bei geschlossenen Türen sichergestellt ist.

#### Sanitär

Die gesamten Installationen der Medienzuleitungen werden mit Kunststoffverbundrohren durchgeführt.

#### Bad im Obergeschoss

Die folgenden Positionen sind vorhanden:

- Anschluss für Waschtisch (Warm- und Kaltwasser, Abfluss)
- Anschluss für Toilette (inkl. Spülkasten)
- Anschluss Handtuchheizkörper
- Anschluss für Dusche (Warm- und Kaltwasser, Abfluss)
- LED-Strahler in Decke integriert im Bereich der Dusche.

Der LED-Strahler ist gleichschaltend mit dem vorhandenen Deckenausleucht.

Zusätzlich wird die Oberflächenqualität (Q2 der Wände (geeignet zur Aufnahme einer mittelkörnigen Raufputzart) hergestellt, sofern die Flächen nicht nach unserer Planung für Fliesen vorgesehen sind.

Bitte beachten Sie: Wenn Sie eine begehbare Dusche installieren möchten, müssen Sie einen Gefälleestrich oder Ähnliches einbauen. Das Entwässerungsrohr von der Position der Dusche bis zum Register ist verlegt. Bitte beachten Sie zu den Bädern und WC's auch die weiteren Informationen und Möglichkeiten in unserer Sonderausstattung.

#### Hauswirtschaftsraum

Die folgenden Positionen sind vorhanden:

- Anschluss für Waschmaschine (Kaltwasser, Abfluss)
- Auslaufventil Kaltwasser für die Waschmaschine, Ablaufgarnitur für Waschmaschine mit Geruchverschluss (für den Hauswirtschaftsraum)

#### Rauchmelder

Die erforderliche Anzahl an Rauchmeldern (Batteriebetrieb) wird geliefert und montiert.

#### Netzwerk für Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

Mit dem Schlagwort „Next Generation Network (NGN)“, bezeichnet man die Zusammenfassung der unterschiedlichen Dienste wie z. B. Telefon (VoIP), IP-TV (Fernsehen) und Internet in ein gemeinsames Netz. Hier sind dann alle Dienste über einen Anbieter und auch über ein Kabel möglich. Diesem Trend folgend haben wir Ihr Haus vorbereitet und eine entsprechende Verkabelung vorgesehen.

In allen Aufenthaltsräumen befinden sich gemäß der folgenden Aufstellung jeweils zwei achtdrähige Netzwerkkabel (CAT 7-Kabel in Leerdose), über welche die Dienste für Telefon (VoIP), IP-TV (Fernsehen) und/oder Internet übermittelt werden können. So ist eine variable Nutzung der Räume möglich. Welchen Dienst Sie in welchem Raum wünschen, bestimmen Sie.

Die Lieferung und Installation der Anschlussdosen ist nicht im Lieferumfang enthalten. Die Bestückung kann aber als Sonderausstattung „2.4 Endeckbau Netzwerk für Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet“ beauftragt werden.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### 24 m<sup>2</sup> Traumeland



Dafan schläft gerne am Fenster. Sie braucht nicht viel Platz. Marie ist immer mittendrin.

Bitte beachten Sie, dass die tatsächliche Internet-Geschwindigkeit von der Verfügbarkeit vor Ort und Ihrem gewählten Anschluss bzw. Anbieter abhängt. Der Übergabepunkt Ihres Anbieters befindet sich im Register im Erdgeschoss. Für den Fernsehempfang ist eine Set-Top-Box erforderlich, welche Sie in der Regel von Ihrem Anbieter erhalten.

Die Wohnanlage wird mit Kabelfernsehen (Unitymedia) versorgt. Hierfür fallen monatliche Gebühren an. Zusätzlich zur folgenden Aufstellung erhält jeder Raum, der über eine Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet verfügt, eine Anschlussdose installiert. Der Empfang ist nur mit einem entsprechenden Receiver möglich. Pro Anschluss ist jeweils ein Receiver erforderlich. Diese sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### Strom

Die technische Vorbereitung erfolgt durch uns, die Anmeldung muss durch den Nutzer erfolgen. Die Zählersetzung erfolgt durch den jeweiligen Versorger (hier EGC). Es befindet sich im Register EG ein Stromkreisverteiler („Sicherungskasten“) für alle Stromkreise.

#### Schalter, Steckdosen und Auslässe:

##### Eingangseite (außen)

- 1 Klingeltaster
  - 1 Deckenauslass (für Lampe mit Bewegungsmelder)
- Die Außenlampen beleuchten die gemeinschaftlichen Wege und sind durch Sie zu installieren.

##### Terrasse

- 1 Steckdose von innen schaltbar
- 1 Wandauslass von innen schaltbar

##### Garage (falls vorhanden)

- 1 Stromanschluss über Untercähler

##### Diele EG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

##### Küche EG

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 14 Steckdosen
- 1 Herd-/Backofenanschlussdose

##### Essen, Wohnen EG

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 10 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet
- 1 Klingel

##### Register EG

- 4 Steckdosen
- 1 Stromkreisverteiler (3-reihig)

##### Zimmer 1 OG

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 9 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

##### Bad OG

- 1 LED-Strahler in Decke integriert mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass
- 3 Steckdosen

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Baubeschreibung

### 24 m<sup>2</sup> Komfortzone



Im Bett frühstücken – das machen alle gerne!

#### Hauswirtschaftsraum OG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 2 Steckdosen, jeweils getrennt abgesichert z. B. für Waschmaschine u. Trockner

#### Flur OG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

#### Zimmer 2 DG

- 2 Wandauslässe mit jeweils einem Schalter
- 12 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

#### Treppe DG

- 1 Wandauslass mit Schalter

#### Bauzeileistung

Die Gebäude werden bezugsfertig übergeben.

#### Fertigstellungsdatum

Das Fertigstellungsdatum wird im Bauträgervertrag festgelegt.

#### Gewährleistung

Die Gewährleistungsdauer beträgt fünf Jahre.

#### Hinweise Eigenleistung

Bitte beachten Sie: Nicht im Leistungsumfang enthalten sind die Sanitärobjekte und Armaturen, die Fliesen- und Fußbodenbeläge, die Maler- und Tapezierarbeiten sowie die Silikon-/Acrylfugen zwischen Wand und Decke bzw. Wand und Boden bzw. Wand und Türrahmen bzw. Wand und Wand. Änderungen, die nicht in der Sonderausstattungsliste aufgeführt sind, können nicht realisiert werden. Wir behalten uns Änderungen im Sinne des bautechnischen Fortschrittes vor. In den Fällen, in denen innerhalb dieser Baubeschreibung verschiedene Ausführungsvarianten genannt werden, obliegt uns die Auswahl im Rahmen der Gesamtplanung.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Sonderausstattung – Wohnpark „Unterm Hang“ in Alsdorf

Stand: 21.02.2019

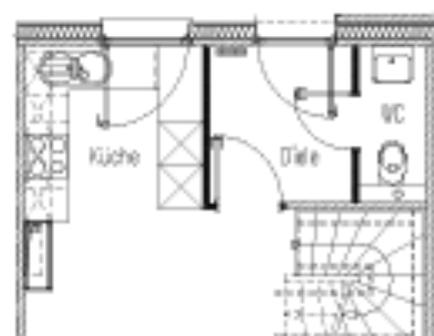
### 1. Bäder und WC

Für die Sanitärobjekte verwenden wir deutsche Markenfabrikate in der Farbe Weiß. Die Armaturen sind DVGW-zugelassene Markenfabrikate (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.).

#### 1.1. Erdgeschoss

##### 1.1.1 WC Erdgeschoss - Basispaket -

Zur Abtrennung des WCs wird eine zusätzliche Ständerwand inkl. Tür errichtet. Die Wände erhalten die Qualitätstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittlkörnigen Raufputztafel), sofern diese nicht nach unserer Planung für Fliesen vorgezehen sind.



Gäste-WC

Das WC wird wie folgt ausgestattet:

- Anschluss für Waschtisch (Warm- und Kaltwasser, Abfluss)
- Anschluss für Toilette (inkl. Spülkasten)
- 1 Wandausletz mit Schalter
- 1 Steckdose

Bei Auswahl dieser Position befindet sich das Abluftelement nicht mehr in der Diele, sondern im Gäste-WC.

Bitte beachten Sie: Ohne die Ausführung des Basispakets kann nachträglich kein WC eingebaut werden.

##### 1.1.2 WC Erdgeschoss - Ausstattungspaket -

Die folgenden Positionen werden nur geliefert und nicht montiert:

- Waschtisch
- Einhebelmischer mit Excenter-Auslaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffsiß, weiß
- Betätigungstaste der Toilettenpflung

##### 1.1.3 WC und Diele Erdgeschoss - Fliesen- und Montagepaket -

WC

Im WC werden alle Wände ca. 1,0 m hoch sowie der Boden gefliest. Die Fliesenfläche beträgt insgesamt ca. 6,7 m<sup>2</sup>. Die Sanitärgegenstände und Armaturen gemäß vorstehender Position werden montiert.

Diele

Der Dielenboden wird gefliest (ca. 4,2 m<sup>2</sup>) und mit einem Sockel (ca. 6,4 Hdl. m) versehen.

#### 1.2 Obergeschoss

##### 1.2.1 Bad im Obergeschoss - Ausstattungspaket -

Die folgenden Positionen werden nur geliefert und nicht montiert:

- Waschtisch, Einhebelmischer mit Excenter-Auslaufgarnitur
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffsiß, weiß
- Handtuch-Heißkörper
- Einhebelbrausearmatur mit Brausestange, Brausechlauch und Handbrause für die Dusche
- Duscheabtrennung aus zwei feststehenden Glaselementen sowie einer Glechür
- Betätigungstaste der Toilettenpflung

Die folgenden Positionen werden geliefert und montiert:

- Duschtafel aus Mineralguss, 120 cm x 90 cm, Duschablauf mit Geruchsverschluss, Höhe ca. 4 cm

##### 1.2.2 Bad Obergeschoss - Fliesen- und Montagepaket -

Im Bad werden die Wände im Bereich des Waschtisches sowie der Toilette ca. 1,0 m hoch sowie der Boden gefliest. Die Wände der Dusche werden raumhoch (ca. 2,30 m) mit Fliesen versehen. Die verbleibenden Wandbereiche erhalten Sockelfliesen. Die Fliesenfläche beträgt insgesamt ca. 14 m<sup>2</sup>. Die Bodenfliesen werden auf einer Schalldämmmatte verlegt.

Die Sanitärgegenstände, Armaturen, Duscheabtrennung und der Handtuchheißkörper gemäß vorstehender Position werden montiert.

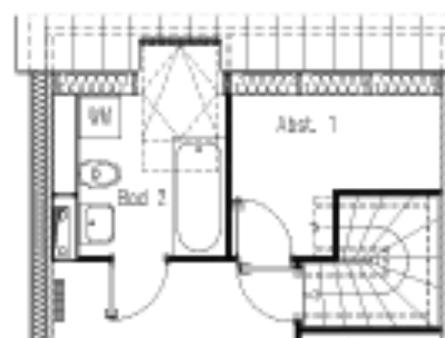
# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Sonderausstattung

### 1.3 Dachgeschoss

#### 1.3.1 Bad Dachgeschoss - Basispaket -

Zur Abtrennung des Bades Dachgeschoss, des Abstellraumes 1 im Dachgeschoss und des Treppenhauses werden zusätzliche Ständerwände inkl. zweier Türen errichtet. Die Wände erhalten die Qualitätsstufe Q2 (geeignet zur Aufnahme einer mittelförnigen Raufputztafel), sofern diese nicht nach unserer Planung für Fliesen vorgesehen sind.



Bad Dachgeschoss - Vorbereitung

Die folgenden Positionen werden geliefert und montiert:

- Anschluss für Wäschetrockner (Warm- und Kaltwasser, Abfluss)
- Anschluss für Badewanne (Warm- und Kaltwasser, Abfluss)
- Anschluss für Wäschemaschine (Kaltwasser, Abfluss)
- Anschluss für Toilette (inkl. Spülkasten)

Die Ausstattung der einzelnen Räume mit Schaltern und Steckdosen wird abweichend von der Baubeschreibung wie folgt ausgeführt.

#### Zimmer 2 DG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 7 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

#### Abstellraum 1 DG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen

#### Bad DG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen
- 2 Steckdosen, jeweils getrennt abgeleitet, z. B. für Wäschemaschine u. Trockner
- 1 Abluftelement der Wohnraumlüftung Komfort Plus

#### 1.3.2 Bad Dachgeschoss - Ausstattungspaket -

Die folgenden Positionen werden nur geliefert und nicht montiert:

- Wäschetrockner, Einhebelmischer mit Excenter-Auslaufgarnitur
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffsiatz, weiß
- Auslaufventil Kaltwasser für die Wäschemaschine, Ablaufgarnitur für Wäschemaschine mit Geruchverschluss
- Einhebelmischer mit Auslauf, Brause Schlauch und Handbrause für die Badewanne
- Betätigungsteile der Toilettenenspülung

Die folgenden Positionen werden geliefert und montiert:

- Stahleinbaubadewanne emailliert, 170 cm x 75 cm, Wannenträger Polycyrol, Ab- und Überlaufgarnitur mit Geruchverschluss

#### 1.3.3 Bad Dachgeschoss - Fliesen- und Montagepaket -

Im Bad werden drei Wände ca. 1,0 m hoch sowie der Boden gefliest. Die Fliesenfläche beträgt insgesamt ca. 13,3 m<sup>2</sup>. Die Bodenfliesen werden auf einer Schalldämmmatte verlegt. Die Sanitärgegenstände und Armaturen gemäß vorstehender Position werden montiert.

Bitte beachten Sie:

Die vorgenannten Pakete können jeweils nur aufeinander aufbauend gebucht werden.

#### Zu 1.1.3, 1.2.2 und 1.3.3 gilt:

Als Bodenfliesen verwenden wir rutschhemmende Fliesen (R10). Alle Fliesen werden verfugt. Die Duschtafel ist mit dem Fliesenboden nicht flächenbündig, sondern steht ca. 3 cm über diesen vor. Die Silikonfugen zwischen den Fliesenbelägen sind im Lieferumfang enthalten, die Acrylfugen zwischen Fliesen und Wand sind in Eigenleistung durch Sie zu erbringen. Silikonfugen zwischen Wäschetrockner und Wand bzw. Toilette und Wand sind nicht erforderlich und werden nicht ausgeführt.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Sonderausstattung

### 2. Innenausbau

#### 2.1 Maler- und Tapezierarbeiten

Die Untersichten der Decken und die Dachsohlrügen (insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>) werden mit Raufdecktapeten sowie alle Innenwände (ca. 206 m<sup>2</sup>) mit Vliestapeten tapeziert und anschließend weiß gestrichen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die bereits gemäß vorgenannten Fliesenarbeiten gefliest werden können.

Die Pfetten im Dachgeschoss werden nicht tapeziert und bleiben sichtbar.

Bei Bedarf werden diese gereinigt und behandelt. Abdeckleisten für die Bewegungsfugen im Dachgeschoss werden geliefert und montiert.

Die Treppenkonstruktion sowie die Harle werden silbergrau (Strukturlack) gestrichen. Silikon-/Acrylfugen zwischen Wand und Türrahmen sowie die Silikonfugen zwischen Wand und Fliesen werden ausgeführt, wenn die Fliesenarbeiten durch die Deutsche Reihenhaus durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie:

Die Maler- und Tapezierarbeiten können nur gewählt werden, wenn auch die Positionen 1.1.3, 1.2.2 sowie 1.3.3 gewählt werden.

#### 2.2 Fußbodenbelagsarbeiten (Laminat)

Der Wohn-/Essbereich und die Küche im Erdgeschoss sowie die Aufenthaltsräume und die Flure im Ober- und Dachgeschoss werden mit Laminat (ca. 110 m<sup>2</sup>, Nussbaum Nachbildung) auf Trennlage als Bodenbelag ausgestattet und mit einer weißen Sockelleiste (ca. 100 lfd. m) versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die gemäß vorgenannten Fliesenarbeiten gefliest werden können oder die bereits gefliest sind.

#### 2.3 Weiße Innentüren

Anstelle der in der Baubeschreibung genannten Türen (Buche furniert) werden weiße Innentüren (weiß beschichtet) eingebaut.

#### 2.4 Endausbau Netzwerk für Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

Alle Räume, die eine Vorbereitung für Telefon (VoIP)/IP-TV/Internet enthalten, werden mit einer Netzwerkdose mit jeweils zwei Netzwerkanschlüssen (CAT 6 TWIN (2xR)45))

ausgestattet. Zusätzlich werden im Erdgeschoss (Register) ein Patchfeld (CAT 6, RJ45) und eine Netzwerkweiche (Switch) installiert.

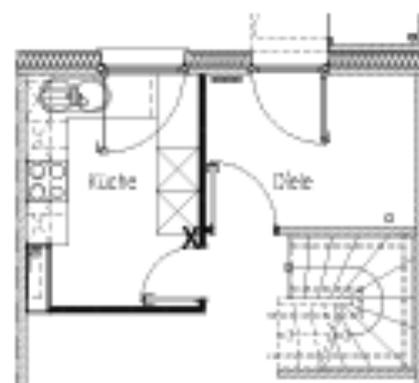
Somit ist alles für die komfortable und variable Nutzung Ihres Netzwerkes installiert. Sie müssen nur noch Ihren Router (erhalten Sie von Ihrem Anbieter) mit der Switch verbinden und haben dann in jedem Zimmer zwei Anschlüsse für Telefon (VoIP)/IP-TV und/oder Internet. Je nachdem, welche Funktionen Sie im entsprechenden Zimmer benötigen, können Sie bis zu zwei dieser Geräte je Zimmer anschließen.

Bitte beachten Sie:

Der Switch verfügt über 8 Zugänge, sodass nach Anschluss des Routers noch sieben Anschlüsse zur freien Verfügung stehen. Sollten mehr Netzwerkdocs an das Netzwerk angeschlossen werden, kann dies über die freien Zugänge an Ihrem Router erfolgen.

#### 2.5 Ständerwand Küche

Zur Abtrennung der Küche vom Wohnraum wird eine zusätzliche Ständerwand inkl. Tür eingebaut. Der Lichtschalter wird an der markierten Stelle (X) installiert.



Ständerwand Küche

#### 2.6 Grundrissänderung Obergeschoss

Anstelle der Variante 1 (siehe Grundriss) erhält das Obergeschoss zwei Räume (siehe Skizze). Die Ausführung der eingezeichneten Türen und Wände erfolgt entsprechend der Baubeschreibung. Die Ausstattung der einzelnen Räume mit Schaltern und Steckdosen wird abweichend von der Baubeschreibung wie folgt ausgeführt.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Sonderausstattung

### 17 m<sup>2</sup> Geselligkeit



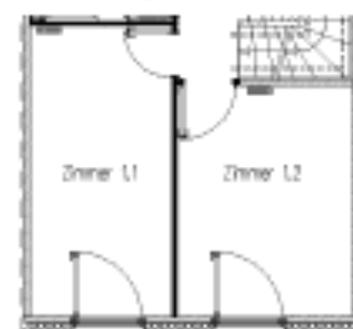
Ein schöner heißer Sommertag. Die Kinder planen den Zeit für einen gemeinsamen Grillabend. Bei uns ist mit den Nachbarn gut Klöcher essen.

#### Zimmer 1.1 OG

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 7 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

#### Zimmer 1.2 OG

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 7 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet



Grundrissänderung Obergeschoss

#### 2.3 Grundrissänderung Dachgeschoss

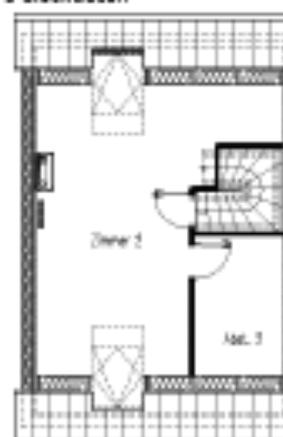
Anstelle der Variante 1 (siehe Grundriss) erhält das Dachgeschoss zwei Räume (siehe Skizze Grundrissänderung unten rechts). Die Ausführung der eingezeichneten Türen und Wände erfolgt entsprechend der Baubeschreibung. Die Ausstattung der einzelnen Räume mit Schaltern und Steckdosen wird abweichend von der Baubeschreibung wie folgt ausgeführt.

#### Zimmer 2 DG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 9 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Telefon (VoIP)/IP-TV (Fernsehen)/Internet

#### Abstellraum 2 DG

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen

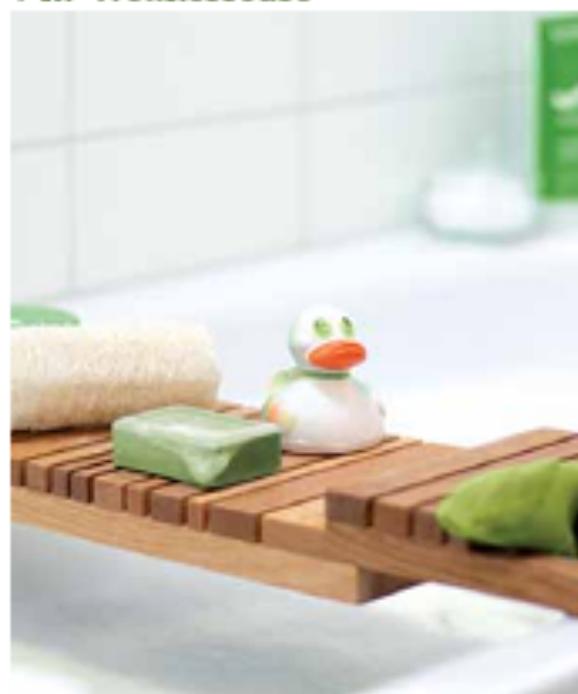


Grundrissänderung Dachgeschoss

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

## Sonderausstattung

### 7 m<sup>2</sup> Wellnessoase



Stufen braucht drei Minuten, Marie eine halbe Stunde, Pia auch mal einen ganzen Sonntagnachmittag. Wohlfühl im eigenen Bad.

#### 3. Fenster/Hautür/Außenbereich

##### 3.1 Sicherheitspaket Fenster

Als zusätzliche Maßnahme zum Einbruchschutz werden die Fenster im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss auf der Hauzeingangsseite mit einer abschließbaren Fensterolive aus Edelstahl ausgestattet. Diese verhindert ein Abdrehen und Abreißen des Fenstergriiffs vom Rosettenkörper bis zu einem Drehmoment von 100 Nm. Zusätzlich erschwert diese nachhaltig ein unbefugtes Verschieben des Fensterbeschläges von außen durch den integrierten Sperremechanismus.

Durch diese Maßnahme, in Verbindung mit der standardmäßigen Ausstattung der Fenster im Erdgeschoss mit Stahleinlagen und Aufbohrschutz im Rahmen, wird den häufigsten Einbruchmustern wie Aufhebeln oder Aufbohren der Fenster Rechnung getragen.

##### 3.2 Strom und Licht Außenbereich

Der Vorgartenschrank wird mit Strom versorgt und wie folgt ausgestattet.

- 2 Steckdosen
- 1 Lampe (schaltbar)

Zusätzlich installieren wir am Vordach eine Außenleuchte (LED) mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Auf der Gartenseite installieren wir eine schaltbare Außenleuchte (LED).

##### 3.3 Automatischer Türöffner - Vorbereitung -

Die Hautür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet. Die Installation des Türöffners ist aufgrund des Dreifach-Sicherheits Türverschlusses besonders aufwendig.

Des Weiteren erfolgt eine Verkabelung, sodass die nachträgliche Installation von drei Gegensprecheinheiten (Ecken, Wohnen EG, Flur OG und Zimmer 2 DG) möglich ist. Diese sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Bitte beachten Sie: Die Bestellung muss spätestens bei Rohbaufertigstellung erfolgen.

#### 4. Bauüberwachung und Bauqualität

##### 4.1 TÜV- oder DEKRA-Abnahme

Möchten Sie die Qualität Ihres Hauses durch einen neutralen Fachmann bestätigen lassen, bieten wir Ihnen die Begleitung der Bauarbeiten durch TÜV oder DEKRA (Auswahl durch uns) inkl. Begehungen, Protokollen und Schlussbericht an. In der Vergangenheit sind viele unserer Häuser auf diesem Wege geprüft und bestätigt worden.

Bitte beachten Sie: Die Beauftragung muss spätestens vier Wochen vor Baubeginn erfolgen.

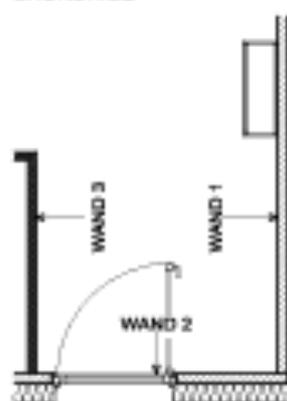
##### 4.2 Luftdichtheitsstest

Durchführung eines Luftdichtheitsstests Ihres Hauses. Dieser ist zur Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern, wie beispielsweise von der KfW-Bank, vorgeschrieben. Die Prüfung findet zwischen Abnahme und Übergabe statt. Das Prüfprotokoll erhalten Sie im Rahmen der Übergabe. Sie können alternativ auch auf externe Sachverständige zurückgreifen.

# 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

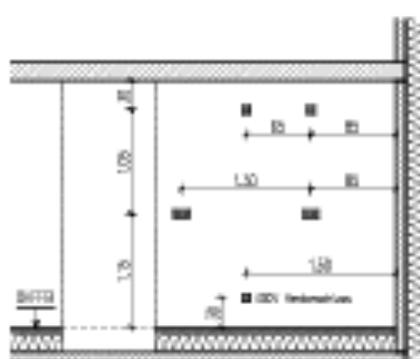
## Steckdosenplan Küche

GRUNDRISS

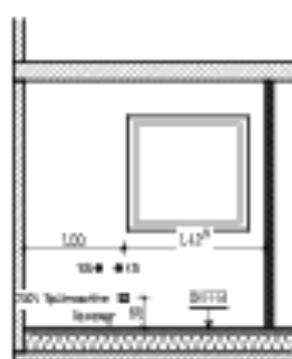


WANDANSICHTEN

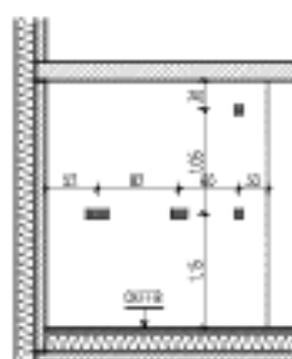
Wand 1



Wand 2



Wand 3



### Steckdosenplan Küche

Die Abbildungen zeigen Ihnen die Anordnung der Steckdosen in der Küche. Um den heutigen Anforderungen an eine umfassende Stromversorgung gerecht zu werden, sind die abgebildeten Steckdosen und Auslässe installiert.

## 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Welches Haus soll Ihr Zuhause werden?

