

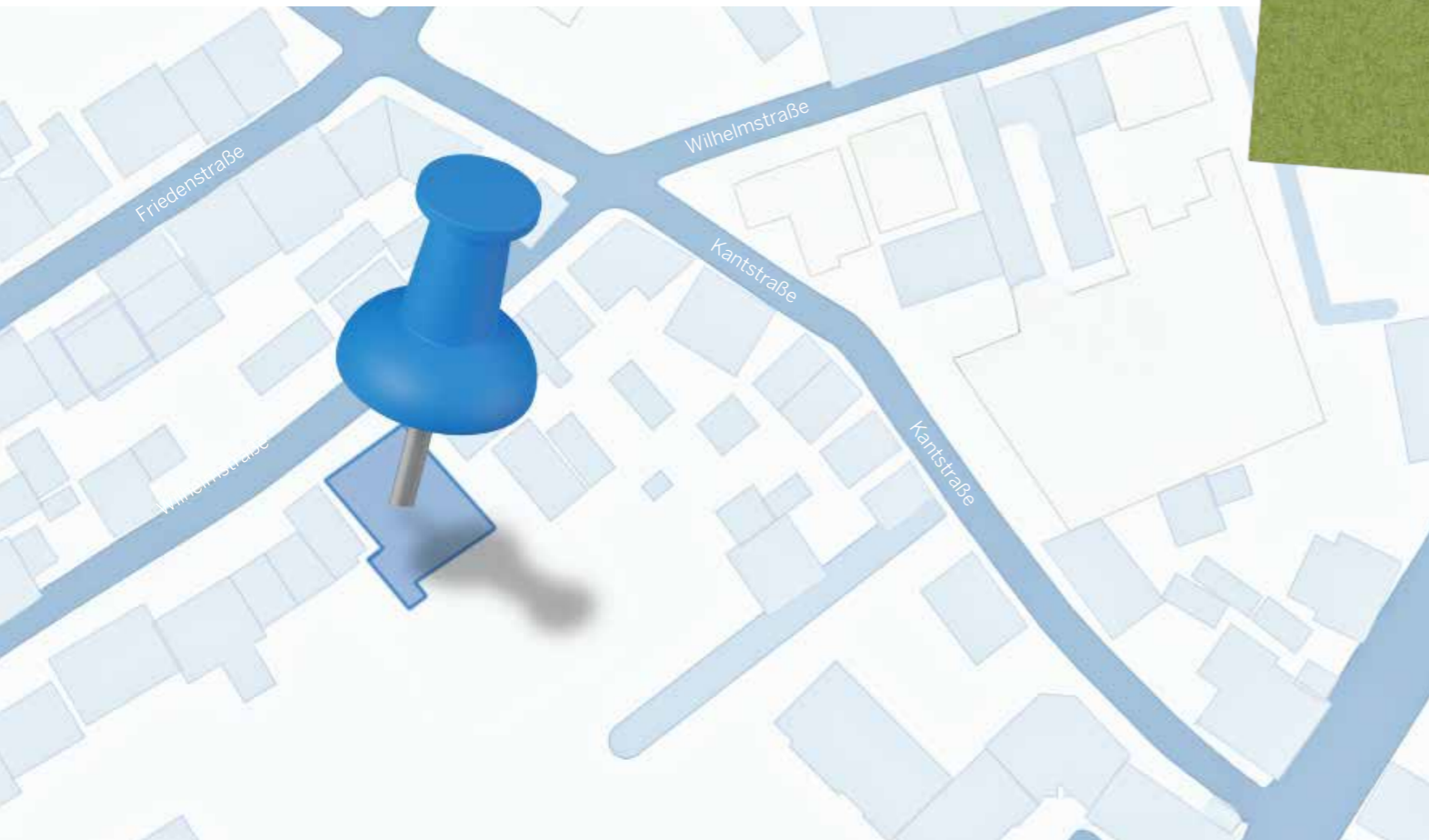
WOHNEN AM WILHELMSHOF

SCHWERTE: ACHT HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN



mit KfW-Förderung

DIE LAGE



Ihr neues Zuhause - Schwerte liegt südöstlich von Dortmund an der Ruhr. Geographisch wird die Stadt Schwerte nach der aktuellen Definition zum östlichen Ruhrgebiet gezählt.

Zwischen Bahnhof und den Ruhrauen spannt sich die Schwerter Innenstadt, die sowohl Geschäftslagen als auch Freizeitfunktionen bietet, bogenförmig auf. Besonders prägend für den Standort ist der historische Ortskern, der in vielen Teilen denkmalgeschützte Baustrukturen umfasst, die ein ortsbildprägendes Ensemble bilden. Mittelpunkt der Altstadt sind die Kirche St. Viktor, das ehemalige Rathaus mit heutiger Museumsnutzung sowie der anschließende Marktplatz „Am Markt“. Dieses historisch geprägte Herz der Schwerter Innenstadt hat nicht nur stadträumlich eine hohe Bedeutung, sondern bildet ebenso in den Köpfen der Schwerterinnen und Schwerter einen Ort der Identität. Daher soll dieses historische Kapital der Stadt auch in Zukunft als Fundament neuer Planungen dienen, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität führen. Die Umgestaltung bietet hierzu den nächsten Schritt in der Innenstadtentwicklung Schwertes.

Der prägende Bereich der Schwerter Innenstadt um den zentralen Marktplatz und den anschließenden „Kleinen Markt“ stellen einen wichtigen Ort der Begegnung und Kommunikation dar, was zusätzlich durch die angrenzenden Gastronomiebetriebe, dem dort stattfindenden Wochenmarkt sowie weiterer über das Jahr verteilte Großveranstaltungen gefördert wird. Darüber hinaus verknüpft das Gebiet die Haupteinkaufszone mit der Altstadt Schwertes und im weiteren Verlauf der Ruhr.

DAS OBJEKT

Anschrift:	Wilhelmstraße 14, 58239 Schwerte
Haustyp:	Eigentumswohnungen
Grundstück:	ca. 346 m ²
Geschossanzahl:	4
Wohnungen:	8
Zimmeranzahl:	von 2,5 bis 3,5
Außenstellplätze:	8
Heizungsart:	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Baugenehmigung:	erteilt







7 GUTE GRÜNDE FÜR EIGENNUTZER UND INVESTOREN EINE IMMOBILIE ZU KAUFEN

beta-Service

- /// Energiestandard nach GEG
- /// 10 Jahre Garantie
- /// Teilung nach WEG
- /// TÜV-Abnahme
- /// Bauleitung
- /// Baugenehmigung/Statik/Wärmeschutznachweis
- /// Vermessungskosten
- /// Erdarbeiten
- /// Hausanschlüsse
- /// Kanal- und Entwässerungsanschlüsse
- /// Bauwasser/Baustrom während der Bauphase
- /// Versicherung während der Bauphase
- /// Müllbeseitigung während der Bauphase
- /// Bauendreinigung

Ausstattung

- /// Aufzug
- /// Kellerräume für jede Wohnung
- /// Gemeinschafts- / Fahrradkeller
- /// Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- /// Fußbodenheizung
- /// zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung je Wohnung
- /// elektrisch betriebene Rollläden
- /// Bodenfliesen
- /// Parkettboden in den Schlafräumen
- /// Maler-/Tapezierarbeiten
- /// hochwertige Elektro- sowie Sanitärausstattung
- /// Balkone und Loggien in Südausrichtung

1. STABILITÄT

Immobilien gelten als langfristige und wertbeständige Vermögensanlage. Die beta-Bauweise „Stein-auf-Stein“ bedeutet eine sichere Investition. Auf unsere Häuser geben wir zehn Jahre Garantie – statt der gesetzlich vorgeschriebenen fünf Jahre.

2. SICHERHEIT

Im Gegensatz zu Aktien unterliegen Immobilien keinen Kursschwankungen oder extremen Wertverlusten. Der Kauf einer Immobilie ist Teil einer soliden Anlagestrategie.

3. KEINE ABGELTUNGSSTEUER

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien unterliegen nicht der Abgeltungssteuer von 25 % – anders als Zins-, Dividenden- oder Kursgewinne. Wertzuwächse beim Verkauf sind nach zehn Jahren steuerfrei.

4. ALTERSVORSORGE

Stichwort „Betongold“: Nach wie vor gilt Immobilien-eigentum als zentraler Bestandteil der privaten Altersvorsorge, denn Mieteinnahmen tragen dazu bei, den Lebensstandard im Alter zu sichern.

5. Geringes Eigenkapital erforderlich

Der Erwerb von Immobilien ist oft schon mit geringem Eigenkapital möglich. Oft genügt es, nur die Erwerbsnebenkosten aus dem Eigenkapital zu bezahlen. Sprechen Sie uns an: Wir können Ihnen Sonderkonditionen anbieten.

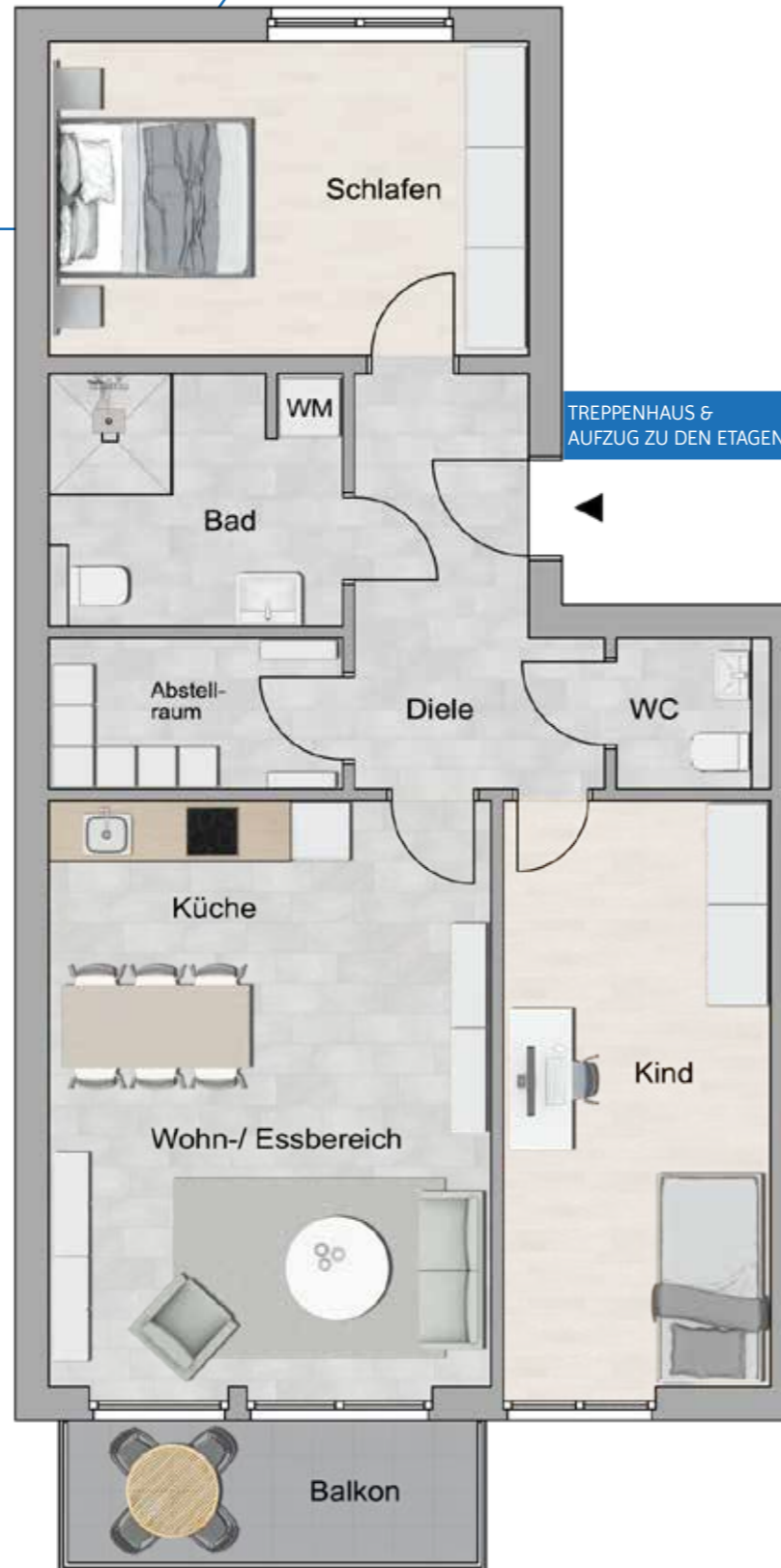
6. Effizienzhaus 55 – finanzielle Vorteile inklusive

Dank des Effizienzhaus-55-Standards stehen attraktive Förderdarlehen von bis zu 100.000 € zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch für Investoren.

7. Steuervorteile

Eigentümer vermieteter Immobilien profitieren steuerlich durch eine jährliche Abschreibung (AFA) von bis zu 5 % sowie durch die Möglichkeit, Zinsen einer Fremdfinanzierung abzusetzen.

WOHNUNG 2, 4, 6

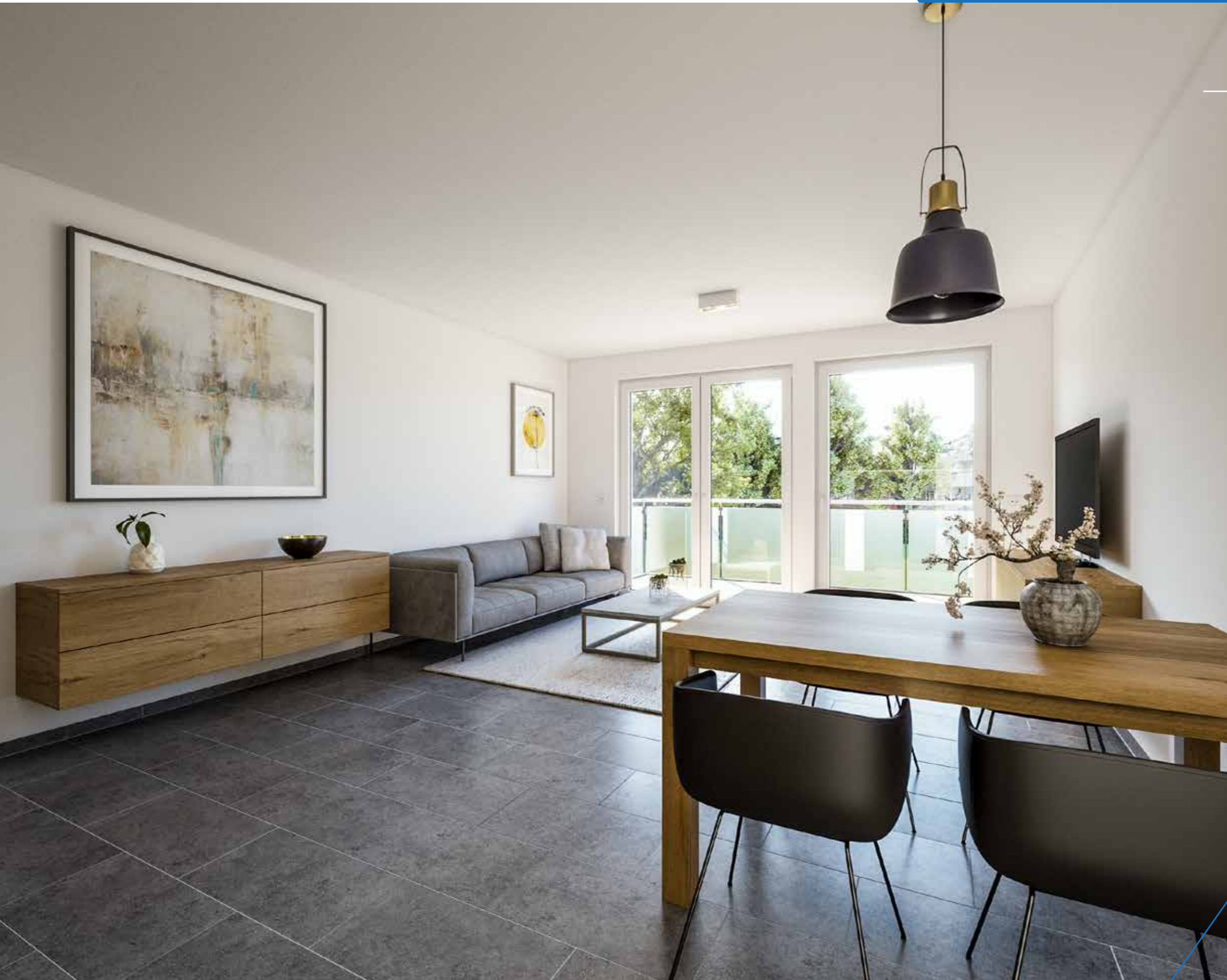


Schlafen	14,68 m ²
Bad	7,19 m ²
Abstellraum	4,28 m ²
Diele	8,11 m ²
WC	2,23 m ²
Kind	15,44 m ²
Wohn-/Essbereich/Küche	25,55 m ²
Balkon (25%)	1,58 m ²

WOHNUNG 1, 3, 5



Schlafen	14,68 m ²
Bad	7,19 m ²
Abstellraum	4,28 m ²
Diele	8,11 m ²
WC	2,23 m ²
Kind	15,44 m ²
Wohn-/Essbereich/Küche	25,55 m ²
Balkon (25%)	1,58 m ²



WOHNZIMMER

Wohnzimmer, Essbereich & Küche – offenes Wohnen mit Süd-Balkon

Der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Raumgestaltung schafft ein modernes, luftiges Wohngefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen, Sonnen und Verweilen ein – ein idealer Ort für gemütliche Stunden, ob allein oder in Gesellschaft.

WOHNZIMMER

Wohn-, Ess- und Küchenbereich –
überzeugend für Mieter und Kapitalanleger

Der offen konzipierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich entspricht den aktuellen Anforderungen des Mietmarktes und bietet eine zeitgemäße, gut vermietbare Grundrisslösung. Die großzügige Raumaufteilung und die helle Wohnatmosphäre erhöhen die Attraktivität für eine breite Mieterzielgruppe. Der direkte Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon stellt ein wesentliches Ausstattungsmerkmal dar und wirkt sich positiv auf Vermietbarkeit, Nachfrage und nachhaltige Wertentwicklung der Wohnung aus.





BADEZIMMER

Modernes Bad mit Komfort und intelligenter Technik

Das Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Gestaltung und hohen Alltagskomfort. Die bodengleich geflieste Dusche sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und unterstreicht den modernen Anspruch der Wohnung. Praktisch integriert sind Waschmaschine und Wäschetrockner direkt im Bad – so entfällt der lästige Weg in den Waschkeller und die Wäsche lässt sich bequem und effizient in der eigenen Wohnung erledigen. Für ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt die Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die das Badezimmer kontinuierlich und zuverlässig belüftet. Feuchtigkeit wird effektiv abgeführt – für ein frisches, hygienisches und behagliches Bad zu jeder Zeit.

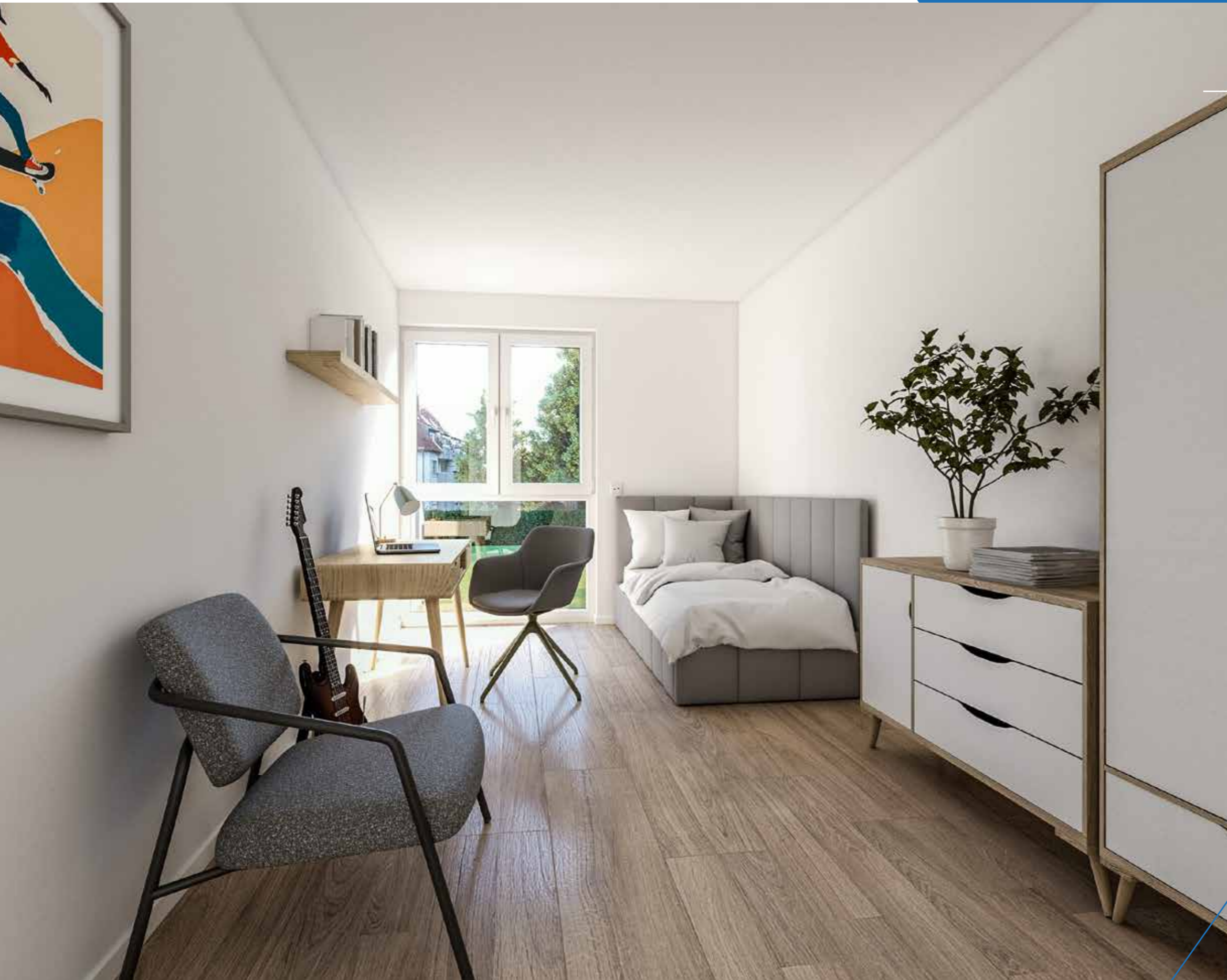


SCHLAFZIMMER

Schlafzimmer – Ruhe, Komfort und erholsames Raumklima

Das Schlafzimmer bietet ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf und persönlichen Rückzug. Dank der modernen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist jederzeit ausreichend frische Luft im Raum vorhanden – selbst nachts ist ein Öffnen der 3-Scheiben-Isolierfenster nicht erforderlich. So genießen Sie Ruhe, Sicherheit und ein konstant angenehmes Raumklima. Für maximale Privatsphäre und optimalen Lichtschutz sorgen elektrisch betriebene Rollläden, mit denen sich das Schlafzimmer auf Knopfdruck vollständig verdunkeln lässt – ideal für entspannte Nächte und einen ruhigen Start in den Tag.





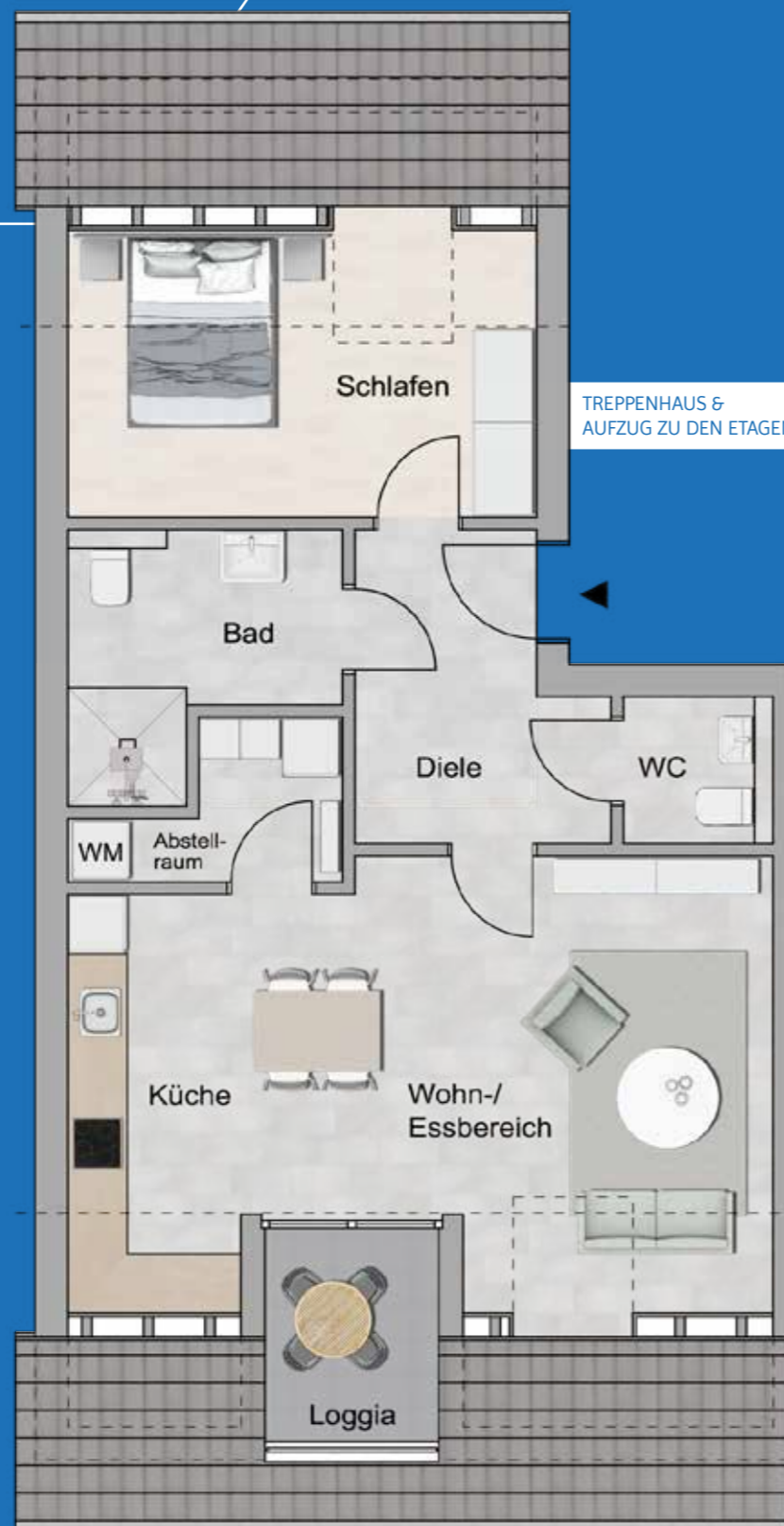
KINDERZIMMER

Kinderzimmer – vielseitig, hell und angenehm ruhig

Das Kinderzimmer bietet einen freundlichen, gut geschnittenen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der südlichen Ausrichtung ist der Raum lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Spielen, Lernen und Entspannen.

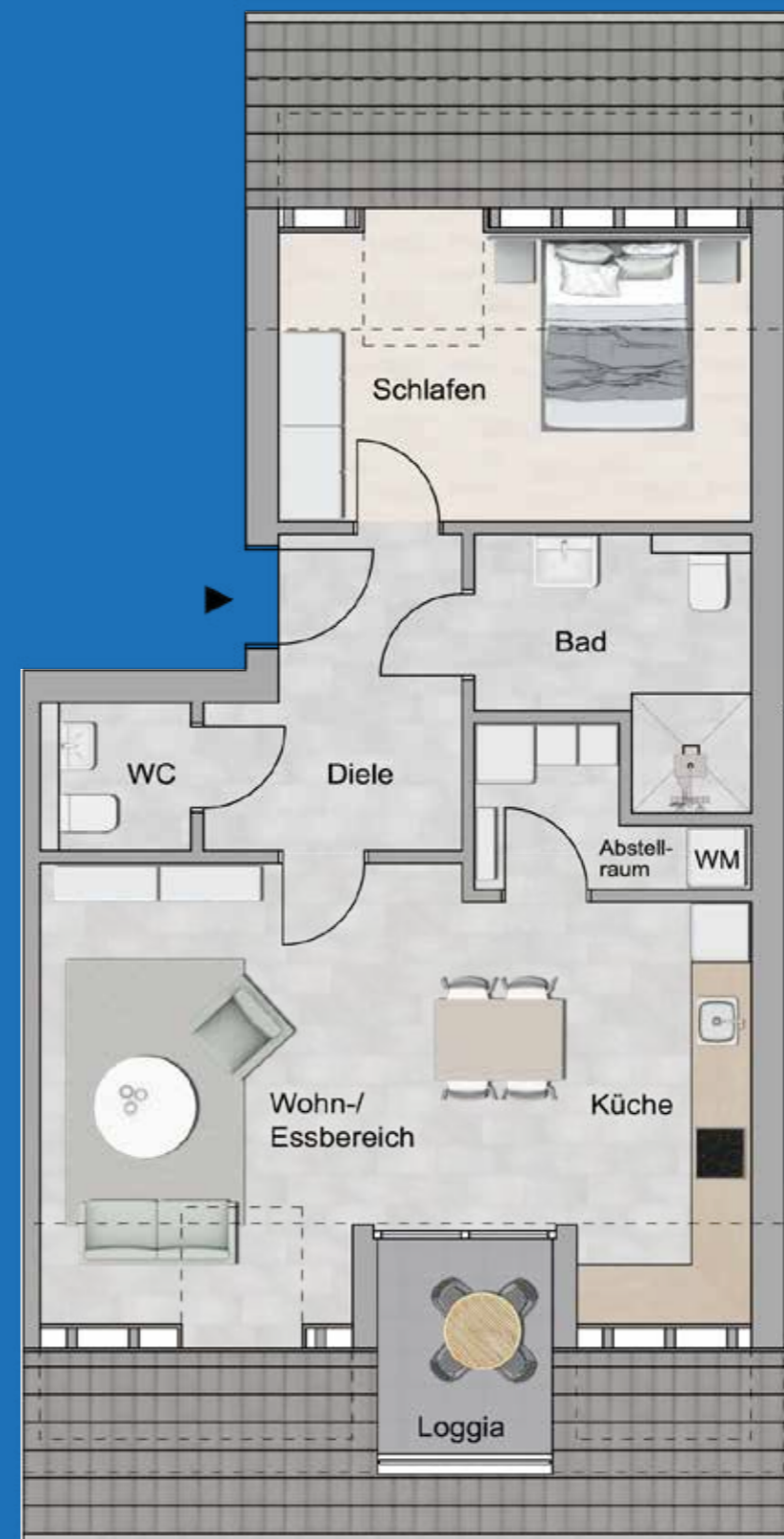
Die Lage abgewandt von der Straßen- und Eingangsseite des Gebäudes sorgt für ein besonders ruhiges Wohnumfeld – ideal für Kinder, aber ebenso perfekt geeignet als Gästezimmer oder Homeoffice. Auch hier sorgen die moderne Wohnraumlüftung sowie 3-Scheiben-Isolierfenster für ein gesundes und behagliches Raumklima. Rollläden bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz und ermöglichen eine flexible Lichtregulierung zu jeder Tageszeit.

WOHNUNG 8



Schlafen	11,48 m ²
Bad	6,21 m ²
Abstellraum	3,26 m ²
Diele	7,01 m ²
WC	2,26 m ²
Wohn-/Essbereich/Küche	27,54 m ²
Loggia (25%)	1,02 m ²

WOHNUNG 7



Schlafen	11,48 m ²
Bad	6,21 m ²
Abstellraum	3,26 m ²
Diele	7,01 m ²
WC	2,26 m ²
Wohn-/Essbereich/Küche	27,54 m ²
Loggia (25%)	1,02 m ²



OFFENE KÜCHE

Offene Küche im Dachgeschoss – modern, hell und einfach schick

Die offen gestaltete Küche im Dachgeschoss begeistert durch ihre moderne Raumwirkung und ist der ideale Treffpunkt für Hobbyköche, Paare und Singles. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und verleiht dem Raum eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Dank der nur dezent ausgeprägten Dachschrägen bleibt die Küche großzügig nutzbar und bietet optimale Stellflächen sowie kurze, funktionale Wege.

Ob gemeinsames Kochen, Genießen oder gesellige Abende – dieser Raum verbindet Design, Funktionalität und Wohnqualität auf überzeugende Weise. Einfach schick.

WOHN- & ESSBEREICH

Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss – lichtdurchflutet und modern

Der Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss überzeugt durch ein offenes, modernes Raumkonzept und eine besonders helle Wohnatmosphäre. Die dezente Dachschräge mit integriertem Dachflächenfenster sorgt für zusätzliches Tageslicht und verleiht dem Raum eine besondere architektonische Qualität.

Große Fensterflächen sowie der Zugang zur Loggia über eine großzügige Doppelflügeltür lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen und unterstreichen das luftige Raumgefühl. Ein Wohnbereich, der durch Helligkeit, Offenheit und modernen Charme begeistert.





SCHLAFZIMMER

Schlafzimmer im Dachgeschoss – Rückzugsort mit harmonischem Flair

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss überzeugt durch eine ruhige, harmonische Atmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Ein Dachflächenfenster sorgt für angenehmes Tageslicht und verleiht dem Raum eine besondere Wohnqualität.

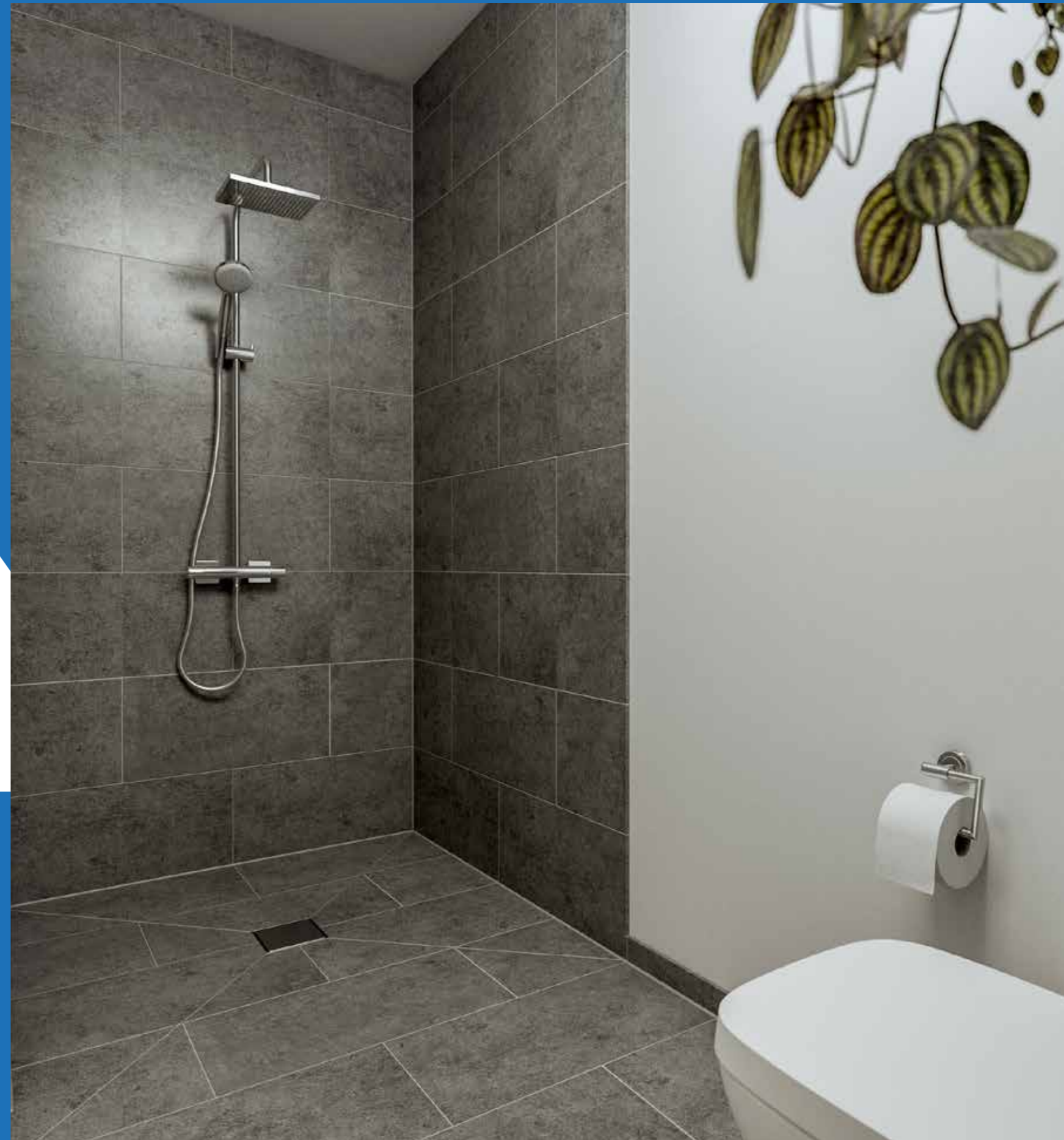
Trotz der Dachschräge ist der Raum sehr gut nutzbar – ein Kleiderschrank lässt sich problemlos stellen. Die ausgewogene Raumaufteilung schafft einen behaglichen Rückzugsort, der Ruhe, Komfort und Wohnlichkeit auf harmonische Weise verbindet.

BADEZIMMER

Modernes Badezimmer – Komfort und Wohlfühlklima

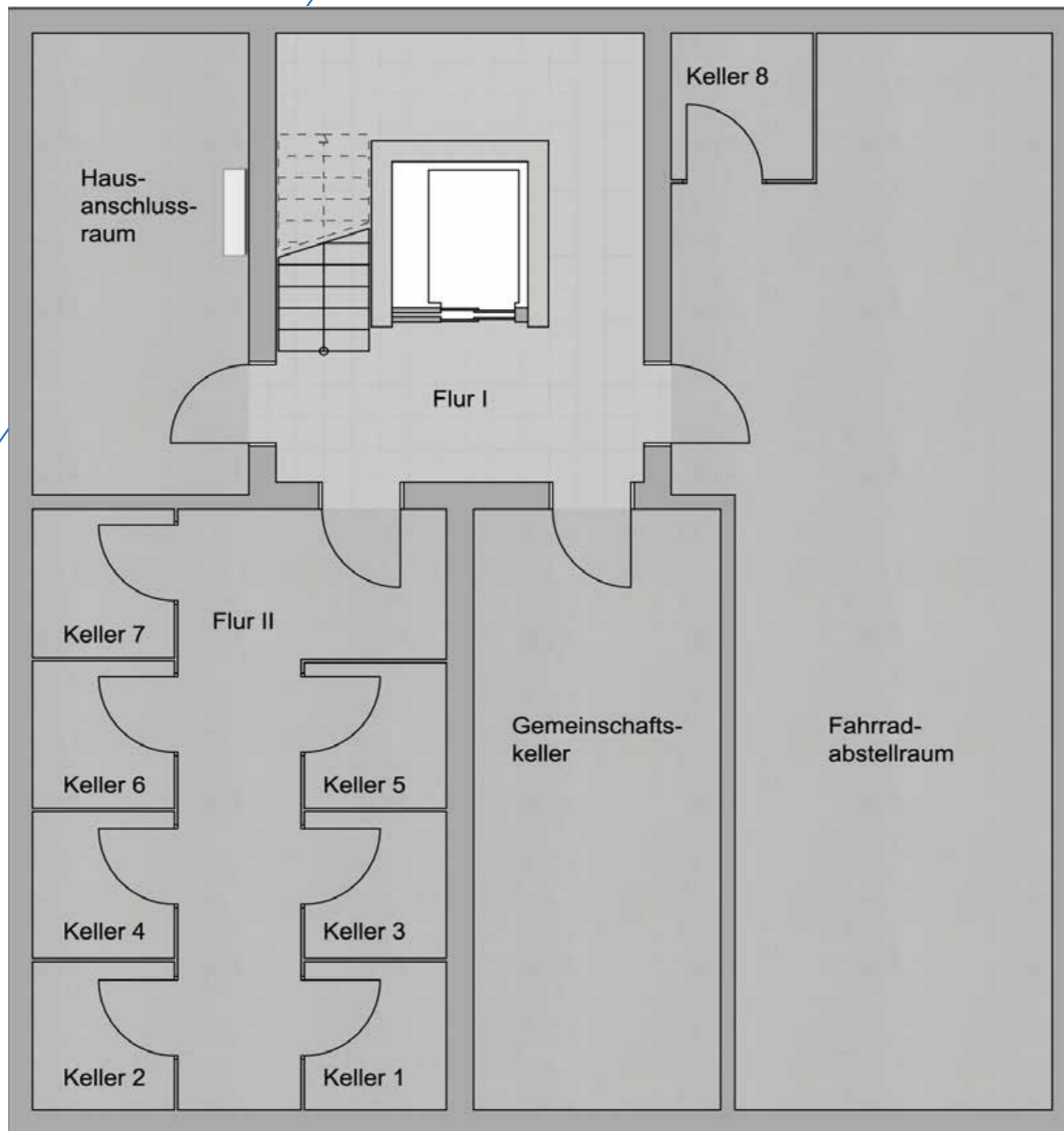
Das Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Gestaltung und hohen Nutzungskomfort. Die bodengleich geflieste Dusche unterstreicht den modernen Charakter und sorgt für ein großzügiges, elegantes Raumgefühl.

Für ein dauerhaft angenehmes und behagliches Raumklima ist das Bad mit einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Sie gewährleistet eine kontinuierliche Belüftung, führt Feuchtigkeit zuverlässig ab und sorgt so jederzeit für Frische und Wohnkomfort.



KELLERGESCHOSS - PRAKTISCH UND ÜBERSICHTLICH

Das Kellergeschoss ist funktional und übersichtlich gestaltet. Jeder Wohnung ist ein eigener, abschließbarer Kellerraum zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gemeinschaftskeller sowie einen separaten Fahrradabstellraum, der komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder ermöglicht. Alle Bereiche sind bequem über einen zentralen Flur erreichbar und sinnvoll angeordnet.



Keller 01	3 m ²
Keller 02	3 m ²
Keller 03	3 m ²
Keller 04	3 m ²
Keller 05	3 m ²
Keller 06	3 m ²
Keller 07	3 m ²



Hilfe bei Ihrem Wohn(t)raum?

Die passende Finanzierung gibt es bei beta Finanz! www.beta-finanz.de

Sie planen mit Hilfe einer Baufinanzierung den Kauf einer Immobilie im Bauvorhaben "Wohnen am Wilhelmshof"? Dann haben Sie sicher viele Fragen. Nutzen Sie so früh wie möglich die Gelegenheit, mit uns zu sprechen.

Wir klären mit Ihnen,

- /// wie das Darlehen aussehen sollte,
- /// welche Zinsbindung für Sie die richtige ist,
- /// wie hoch die Tilgung sein sollte,
- /// was Sie zum Thema Sondertilgung wissen sollten,
- /// und wie lange Ihr Kredit maximal laufen sollte.

Wir sind Ihr bankenunabhängiger Experte rund um Baufinanzierung, Bausparen und Ratenkredit. Starten Sie jetzt und bringen Sie Ihre Baufinanzierung unter Dach und Fach. So einfach, dass die Immobilienplanung Spaß macht.

P.S.: Für das Bauvorhaben "Wohnen am Wilhelmshof" haben wir Sonderkonditionen für Sie vereinbart.

Sie haben Interesse?
Gerne helfen wir Ihnen weiter!
Telefon 02381 9144-337
www.beta-finanz.de



Für Ihren Neubau möchten Sie Ihre bisherige Immobilie verkaufen oder benötigen eine Wertermittlung?

Wir helfen gerne weiter. Sprechen Sie uns an! www.beta-immobilien.com

Sie interessieren sich für eine Immobilie im Bauvorhaben "Wohnen am Wilhelmshof", haben aber noch eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten müssen? Dann haben Sie sicher viele Fragen. Nutzen Sie so früh wie möglich die Gelegenheit, mit uns zu sprechen.

Wir besprechen mit Ihnen die bestmögliche Vorgehensweise hinsichtlich der:

- /// Immobilienbewertung
- /// Koordination „aus Alt mach Neu“
- /// Vermarktung bzw. Vermietung Ihrer Immobilie (Zeitpunkt)
- /// Übergabe und Kaufpreiszahlung

Wir sind Ihr Experte rund um Verkauf, Vermietung, Verrentung oder Bewertung Ihrer Gebrauchtimmobilie. Starten Sie jetzt und bewerten Sie Ihre Immobilie. So einfach, dass die Immobilienplanung plötzlich Spaß macht.

P.S.: Mit unserem komfortablen Wertermittlungskonfigurator können Sie den Marktwert Ihrer Immobilie in kürzester Zeit kostenlos ermitteln lassen.

Sie haben Interesse?
Gerne helfen wir Ihnen weiter!
Telefon 02381 91 44 33-0
www.beta-immobilien.com

1. Planung / Bauvorbereitung

1.1 Planung:

Sämtliche Architektur- und Ingenieurleistungen sowie die Behördengebühren sind vom Festpreis umfasst. Die energetische Qualität des Hauses wird nach den Vorgaben des GEG dokumentiert.

1.2 Planungsunterlagen

Die Käufer erhalten einen Energieausweis. Die Hausverwaltung erhält eine Ausführung der Werkpläne sowie den Wärmeschutznachweis und die Statik.

1.3 Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten eingerichtet. Die Kosten für Maschinen und deren Vorhaltung während der Bauzeit sind im Festpreis enthalten. Anschlüsse für die notwendige Versorgung mit Wärme, Wasser und Strom werden eingerichtet und über die Bauzeit vorgehalten. Die Verbrauchskosten für Wärme, Wasser und Strom bis zum Zeitpunkt der Abnahme des Sondereigentums werden von der Verkäuferin übernommen. Im Abnahmeprotokoll werden alle Zählerstände festgehalten, die eine taggenaue Abrechnung ermöglichen. Die Kosten für Allgemeinstrom und Wärmeenergie gehen ab dem Tag der Abnahme des ersten Sondereigentums zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

2. Erschließung / Gründung

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine öffentliche Straße. Die Kfz-Stellplätze werden über die Kantstraße mittels einer privaten Zufahrt erschlossen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Haus- und Kanalanschlüsse sowie Anschlüsse, soweit vorhanden, für Telefon, Fernsehen und Datenübertragung sind im Festpreis enthalten. Weitere End- und Empfangsgeräte sind nicht Leistungsumfang.

2.3 Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten, einschließlich einer eventuell notwendigen Bodenabfuhr überschüssiger Bodenmassen, sind im Festpreis enthalten.

2.4 Gründung

Die Gründung erfolgt nach Vorgaben des gründungstechnischen Gutachtens und der statischen Berechnung.

3. Bauwerk / Konstruktion

3.1 Kellerwände / Bodenplatte

Der Keller wird als Betonkonstruktion nach WU-Richtlinie (Nutzungsklasse B) erstellt. Teilflächen bzw. Bereiche, die nicht im Erdreich liegen, können gem. Werk- und Fachplanung als Mauerwerkswand errichtet werden. Der Keller erhält gegebenenfalls eine Dämmung entsprechend der GEG-Berechnung. Die Innenwände werden gemäß Werkplanung als Beton-, Mauerwerks-, Metallständerwände oder als Metall-Trennwandsysteme errichtet. Änderungen der Wandkonstruktionen können sich aus der Fachplanung ergeben.

3.2 Außenmauerwerk / Fassade

Die Außenwände werden gemäß Fachplanung zweischalig als Kalksandsteinmauerwerk mit Dämmung und Vormauerziegel oder als Kalksandsteinmauerwerk mit einer Putzfassade, die auf Dämmplatten erfolgt, hergestellt. Die Wandstärken ergeben sich aus statischen und energetischen Berechnungen. Die Ausführung der Fassade erfolgt gemäß Planung (Teilbereich Außenputz: Caparol Mineral-Leichtputz K30 weiß; Teilbereich Verblendmauerwerk: Wienerberger Dresden anthrazitbraun nuanciert glatt NF (Baalberger), Klinkerfugen anthrazit). Die Visualisierung gibt Farbtöne nur ungefähr wieder.

3.3 Innenwände

Art, Maße und Güte der Innenwandkonstruktionen ergeben sich aus der Werkplanung. Zur Ausführung gelangen Kalksandsteinwände, Porenbetonwände sowie Metallständerwände.

Die Wohnungstrennwände erfüllen die Anforderungen der DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2, für den erhöhten Schallschutz.

3.4 Geschossdecken

Sämtliche Geschossdecken werden aus Beton erstellt. Die technischen Spezifikationen ergeben sich aus der statischen Berechnung und der Werkplanung.

3.5 Zimmermann- und Dachdeckerarbeiten

Den Dachabschluss bildet eine Satteldachkonstruktion. Dachendeckung mit Dachpfannen der Firma Braas, Harzer Pfanne, granit. Ausführung gemäß Systemplanung.

Sind Dachflächenfenster vorgesehen, werden diese als Bauteil eines deutschen Markenherstellers aus Kunststoff mit einer Verglasung gemäß Wärmeschutznachweis eingebaut. Die Dachflächenfenster im Schlafbereich erhalten elektrisch betriebene Außenrollladen mit Jalousieschalter in Fensternähe.

3.6 Klempnerarbeiten

Die Außendachrinnen, die Regenfallrohre und notwendige Mauerabschlüsse z. B. der Attika werden aus vorbewittertem Zinkblech erstellt.

Die Fahrstuhlüberfahrt wird komplett mit Stehfalzblechen verkleidet, ebenfalls in Zinkblech vorbewittert. Die seitlichen Teilbereiche des Giebels des Treppenhauses sowie die seitlichen Teilbereiche der Gauben erhalten analog eine Verkleidung aus Stehfalzblechen. Die Art der Ausführung ergibt sich aus der Werkplanung.

3.7 Fenster und Haustüren

Zur Ausführung kommen Kunststofffenster außenseitig farbig foliert (anthrazitgrau ähnlich RAL 7016 – Feinstruktur, innen weiß glatt. Die Fenster innerhalb der Wohnungen erhalten eine Dreischiebverglasung. Die Fenster innerhalb der Wohnungen im Erdgeschoss werden einbruchhemmend mit Sicherheitsschließblechen, Pilzkopfverriegelungen, Anbohrschutz

und abschließbaren Griffoliven ausgeführt. Die Haustüranlage wird mit einem Motorschloss (selbstverriegelnd) versehen und als Aluminiumkonstruktion mit Glasfüllung und Edelstahltürgriff (außen, Länge ca. 180 cm) ausgeführt. Der Rahmen der Türanlage wird in anthrazitgrau ähnlich RAL 7016, gestaltet. Im Bereich der Balkontüren sind an den gekennzeichneten Fensterprofilen Flachswellen mit einer Höhe von ca. 3 cm vorhanden. Die Entwässerung vor Austrittstüren und bodentiefen Fenstern/Terrassentüren mit einer Schwelle unter 15 cm Höhe erfolgt mittels Entwässerungsrinnen. Die Hauseingangstür wird separat geschlossen. Die Wohnungseingangstür wird mit dem entsprechenden Kellerraumschloss gleichschließend ausgeführt. Sie erhalten je 3 Schlüssel für den Gebäudezugang und zu Ihrer Wohnung inklusive des Kellerraums.

3.8 Keller Fenster/Lüftung

In Umsetzung der Ergebnisse des Bodengutachtens werden alle erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 18195 getroffen. Die Raumluftfeuchtigkeit wird mit elektrischen Kondensattrocknern gesteuert.

4. Ausbau

4.1 Rollläden

Die senkrechten Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollladen (grau) mit gedämmten Rollladenkästen. Die Schalter befinden sich in Fensternähe. Die Fluchtfenster erhalten zusätzlich eine Notkurbel.

4.2 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke erhalten einen Belag aus Agglo-Micro-Thassos.

4.3 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium - anthrazitgrau ähnlich RAL 7016 - ausgeführt.

4.4 Schlosserarbeiten

Das Treppengeländer erhält eine lackierte Stahlkonstruktion (Flachstahl mit Füllstäben, anthrazitgrau ähnlich RAL 7016) und einem V2A-Edelstahlrundrohrhandlauf.

4.5 Aufzug

Das Haus erhält eine Aufzugsanlage mit einer Fahrstuhlkabine aus Edelstahlblechen, einem Spiegel, einem Handlauf und einer LED-Beleuchtung.

4.6 Balkone/Loggien

Die Balkone bzw. Loggien werden als auskragende Betonkonstruktion bzw. gemäß Werkplanung ausgeführt. Die Brüstungsgeländer werden mit einer Stahlkonstruktion in anthrazitgrau ähnlich RAL 7016 mit einer Glasfüllung (satiniert) und einem V2A-Edelstahlhandlauf versehen. Als Balkon- bzw. Loggienbelag kommt eine Betonplatte 40 x 40 cm in der Farbe anthrazit zur Ausführung.

4.7 Elektroinstallation Wohnungen

Die ausführende Installation richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen und Normen für das Elektrohandwerk. In der Wohnung bzw. im Abstellraum wird ein Sicherungskasten mit der notwendigen Anzahl an Sicherungsautomaten und einem RCD-Schutzschalter installiert. Je Wohnung wird zusätzlich ein RCD-Schutzschalter zur separaten Absicherung der Nassbereiche installiert. Das Wohnzimmer inkl. Essbereich erhält zwei Wechselschaltungen inkl. zwei Beleuchtungsanschlüsse (Wand oder Decke), zehn Steckdosen, eine RJ45-Datendose sowie Jalousieschalter (Anzahl gemäß Rollläden) und ein Raumthermostat. Die Küche erhält einen Lichtschalter inkl. einem Beleuchtungsanschlüssen (Wand oder Decke), sechs Steckdosen und zusätzlich Anschlüsse für Herd, Dunstabzugshaube (Umluft), Spülmaschine und Kühlschrank. Das G-WC und das Badezimmer erhalten jeweils eine Serienschaltung inkl. einem Wand- und einem Deckenauslass, zwei Steckdosen sowie ein Raumthermostat. Für Waschmaschine und Trockner werden zwei separat abgesicherte Steckdosen im Badezimmer bzw.

im Dachgeschoss im Abstellraum installiert. Der Abstellraum erhält einen Lichtschalter inkl. einem Beleuchtungsanschlüssen (Wand oder Decke) und zwei Steckdosen. Die Diele wird mit einer Kreuzschaltung inkl. drei Lichtschaltern und zwei Deckenauslässe sowie zwei Steckdosen mit LED-Orientierungsbeleuchtung ausgestattet. Es ist eine Video-Gegensprechanlage mit Türöffner vorgesehen. Die weiteren Zimmer (z.B. Schlafen oder Kind) erhalten jeweils einen Lichtschalter inkl. Beleuchtungsanschlüssen (Wand oder Decke), sechs Steckdosen und eine RJ45-Datendose. Ferner Jalousieschalter (Anzahl gemäß Rollläden) und ein Raumthermostat. Es stehen Ihnen alle lieferbaren Schalterprogramme der Firma Gira zur Verfügung. Im Rahmen unseres Leistungsumfanges erhalten Sie die Serie E 2 in Weiß. Die Balkone bzw. Loggien erhalten jeweils eine schaltbare Steckdose sowie einen Beleuchtungsanschlüssen an der Wand. Klingel, Videogegensprechanlage und Briefkastenanlage werden im Bereich des Hauseingangs positioniert.

4.8 Elektroinstallation Keller / Treppenhaus

Die Ausführung der Elektroinstallation im Keller erfolgt grundsätzlich als sogenannte Aufputzinstallation (ausgenommen im Bereich von Trockenbauwänden und im Treppenhausbereich). Die Kellerräume (Sondereigentum) erhalten einen Lichtschalter inklusive Lampenauslass und eine Steckdose. Die Abrechnung der Verbrauchskosten der Kellerräume (Sondereigentum) erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler. Im Treppenhaus sowie in den Kellerfluren erfolgt die Lichtsteuerung über Bewegungs- bzw. Präsenzmelder. Im Bereich der Treppenaufgänge werden parallel zum Treppenverlauf LED-Wandeinbauleuchten installiert, welche über einen Dämmerungsschalter bei Dunkelheit für eine dezente Grundbeleuchtung und sichere Wegeführung sorgen.

4.9 Wohnraumlüftung

Jede Wohnung erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. In diesem Zusammenhang werden

die Wohnräume mit Zuluftventilen ausgestattet, während die sogenannten Verbrauchsräume wie Küche, Bad und WC Abluftventile erhalten. Die Zu- und Abluftventile werden gemäß Fachplanung als Wand-, Boden- bzw. Deckenventil ausgeführt. Jedes Zu- und Abluftventil wird über einen eigenen Luftkanal versorgt, sodass Schallübertragungen über die Leitungswege vermieden werden. Die genaue Ausführung erfolgt gemäß der für jede Wohnung angefertigten Fachplanung.

4.10 Heizung / Trinkwasserbereitung

Die Bereitstellung der Wärmeenergie erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß Spezifikation des Fachplaners. Die Aufstellung der Innengeräte erfolgt im Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Die näheren Spezifikationen bleiben

der technischen Fachplanung sowie Auflagen der entsprechenden Behörden überlassen. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Der Verbrauch wird über Wärmemengenzähler erfasst. Die Heizkreise und Raumsteuerungen ergeben sich aus der Fachplanung. Untergeordnete Räume (z.B. Flur, Abstellraum und WC) erhalten keinen eigenen Heizkreis. Die Trinkwassererwärmung erfolgt als dezentrales System.

4.11 Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Mehrschichtverbundrohren und werden gemäß den einschlägigen Vorschriften gedämmt. Sämtliche Vorwandinstallationen werden als Montagesystem ausgeführt.

4.12 Einrichtungsgegenstände Sanitär

Gäste-WC - WC Anlage	Geberit Renova Plan Tiefspül-WC, wandhängend, Rimfree - Modell Nr. 202170000 - Farbe weiß
Gäste-WC - WC Sitz	Geberit Renova Plan - Modell Nr. 500.692.01.1 - Farbe Weiß mit Absenkautomatik
Gäste-WC - WC Betätigungsplatte	Geberit Sigma 30 (Platte und Tasten mattchrom lackiert/Designstreifen hochglanz verchromt - Modell Nr. 115.883.JQ.1
Gäste-WC - Waschtisch	Geberit Renova Plan Waschtisch 55/44 cm - Modell Nr. 501.632.00.1 - Farbe weiß
Gäste-WC - Waschtischarmatur	Einhand-Waschtischbatterie – Hansgrohe Rebris E 110 CoolStart mit Metall-Zugstangen-Ablaufgarnitur, verchromt – Modell Nr. 72551000
Bad - WC Anlage	Geberit Renova Plan Tiefspül-WC, wandhängend, Rimfree - Modell Nr. 202170000 - Farbe weiß
Bad - WC Sitz	Geberit Renova Plan - Modell Nr. 500.692.01.1 - Farbe weiß mit Absenkautomatik
Bad - WC Betätigungsplatte	Geberit Sigma 30 (Platte und Tasten mattchrom lackiert/Designstreifen hochglanz verchromt - Modell Nr. 115.883.JQ.1
Bad - Waschtisch	Geberit Renova Plan Waschtisch 75/48 cm - Modell Nr. 501.690.00.1 - Farbe weiß
Bad - Waschtischarmatur	Einhand-Waschtischbatterie – Hansgrohe Rebris E 110 CoolStart mit Metall-Zugstangen-Ablaufgarnitur, verchromt – Modell Nr. 72551000
Bad - Dusche	Bodengleich gefliest mit Bodeneinlauf
Bad - Duschesystem	Hansgrohe Vernis Shape Showerpipe 230 ljet mit Thermostat – Modell Nr. 26286000 verchromt
Bad – Duuschtrennwand	Duschtrennwand, Klarglas

4.13 Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes erfolgt über schallgedämmte Abwasserrohre. Das Entwässerungskonzept ergibt sich im Detail aus der Werkplanung.

4.14 Leitungsführung im Keller

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Kellers werden unterhalb der Decke bzw. auf den Wänden als sogenannte AP-Schleifleitungen platziert.

4.15 Estrich

In der Werkplanung ausgewiesene Flächen erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer darunterliegenden Wärmedämmung; in den Wohnungen inklusive Trittschalldämmung. Die technischen Spezifikationen ergeben sich aus der Werkplanung.

4.16 Innenputz

Alle Mauerwerkswände der Wohngeschosse und des Treppenhauses werden mit einem einlagigen Gipsmaschinenputz versehen.

Die gemauerten Kellerwände werden mit einem Fugenglattstrich ausgeführt; die Trockenbauwände im Kellergeschoss werden einfach verspachtelt (Oberflächenqualität Q1). Alle gemauerten Kellerwände ausschließlich des Treppenhauses erhalten einen weißen Anstrich.

4.17 Trockenbauarbeiten

Die Trockenbauwände werden als Metallständerwände erstellt. Die Konstruktion der Wände in den Wohngeschossen besteht aus verzinkten Metallprofilen, einer innenliegenden mineralischen Dämmung und einer jeweils 2-lagigen Beplankung aus Gipskartonplatten. Kellergeschosswände erhalten lediglich eine 1-lagige Beplankung. In den Nassbereichen erfolgt die

Ausführung der raumseitigen Trockenbauarbeiten mit Feuchtraumplatten. Die Installationsschächte und Rohrleitungen innerhalb der Wohnungen werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Mit Ausnahme der notwendigen brandschutztechnischen Gipskartonverkleidungen werden die Rohrleitungen im Keller nicht verkleidet. Abschließend werden sämtliche Bereiche mit Gipskartonplatten wie Wände und Deckenuntersichten entsprechend dem späteren Belag verspachtelt.

4.18 Deckenuntersichten

Die Deckenuntersichten innerhalb der Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Im Treppenhaus werden die Deckenuntersichten glatt gespachtelt und weiß gestrichen. In den Kellerräumen erhalten die Deckenuntersichten einen einfachen weißen Anstrich.

4.19 Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden mit Holzumfassungszargen der Firma Astra CPL in Weißlack ähnlich RAL 9016 eingebaut; Drückergarnituren Advantage L-Form als Drückergarnitur mit Rosette, Edelstahl matt; Badezimmer und Gäste-WC erhalten WC-Garnituren mit Riegel anstatt Schlüssel.

Wohnungseingangstür mit Türspion und 3-fach Bolzenverriegelung; Schallschutz- und Klimaklasse 3.

Im Kellergeschoss werden die Innentürblätter nach Wahl des Architekten geliefert und eingebaut. Die Türzargen bei gemauerten Innenwänden werden mit Stahl- oder Holzumfassungszargen ausgeführt und (nur bei Stahlzargen) lackiert. Die Klimaklasse der Türen ergibt sich aus der Werkplanung. Türen mit Brandschutzanforderungen werden nach Maßgabe der Brandschutzvorschriften als Brandschutztür eingebaut.

4.20 Malerarbeiten

Wohnungen:

Die Wohnräume werden mit Malervlies tapeziert und anschließend weiß gestrichen. Abstellräume erhalten einen weißen Anstrich und werden nicht tapeziert.

Allgemeinflächen:

Die Wandoberfläche im Treppenhausbereich erhält eine Glasfasertapete, weiß gestrichen. Die Wände des Kellergeschosses erhalten einen einfachen weißen Anstrich.

4.21 Fliesenarbeiten

Wohnungen:

Die Räume Wohnen, Essen, Küche, Bad, WC und Diele erhalten einen Fliesenbelag FU B 78 Jelling titanium (anthrazitgrau; 30 x 60 cm). Die Sockelfliesen werden aus dem Bodenmaterial zugeschnitten. Im Gäste-WC und Bad erhalten Sie eine Teilverfliesung mit Wandfliesen FU B 78 Jelling titanium (anthrazitgrau; 30 x 60 cm). Ablagen erhalten Abschlusschienen FEA Edelstahl eckig.

Allgemeinflächen:

Das Treppenhaus mit der Betontreppe erhält einen Fliesenbelag nach Wahl des Architekten. Der übrige Fußboden des Kellergeschosses erhält einen staubbindenden Anstrich auf der Estrichoberfläche.

4.22 Bodenbeläge Wohnungen

Sämtliche Wohnräume, in denen keine Fliesen zur Ausführung kommen, erhalten einen Vinylboden (Komfortvinyl Tilo Eiche Westminster, schwimmend verlegt inkl. Sockelleiste Profil 8 PK weiß (verklebt).

4.23 Versiegelung

Die Versiegelung erfolgt mit elastischem Material in den vorgesehenen Bereichen.

5. Außenanlagen

5.1 Allgemeinflächen

Pflaster- und Vegetationsflächen gemäß Planung. Änderungen können sich durch Fachplanungen und die örtlichen Gegebenheiten ergeben. Die Pflasterflächen erhalten ein Drainpflaster in anthrazit (10 x 20 cm).

5.2 Außenbeleuchtung

Der Hauseingang, der Durchgang, der Müllplatz und der Kfz-Stellplatzbereich hinter dem Gebäude erhalten eine dezente Grundbeleuchtung, geschaltet über Dämmerungsschalter bei Dunkelheit, in Form von Außenleuchten.

6. Sonstiges

6.1 Leistungsänderungen

Mit Verrechnung der beschriebenen Standardausstattung können Bauteile innerhalb des Sondereigentums nach einer technischen Abstimmung geändert und nach Wunsch des Käufers ausgeführt werden. Hier können Mehrkosten entstehen.

6.2 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung wurden von uns gewissenhaft und sorgfältig geprüft. Trotzdem müssen wir uns Änderungen vorbehalten. Irrtümer und Auslassungen sind nicht immer zu vermeiden. Auch können vorgesehene Bauteile und Materialien durch gleichwertige ersetzt werden, wenn z. B. Produktionsumstellungen beim Hersteller, kurzfristige Lieferengpässe oder technische Weiterentwicklungen den Einsatz anderer Materialien erfordern. Diese dürfen jedoch keinen Minderwert darstellen. Ebenso behalten wir uns Änderungen vor, die durch Auflagen der Baubehörde oder gesetzliche Änderungen hervorgerufen werden.



Dirk Kusmierz



Volker Gothe



Ihre Ansprechpartner für
Ihre neue Immobilie.



**beta Eigenheim- und
Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH**

Hafenweg 4, 59192 Bergkamen | Telefon: 02389 9240-240
E-Mail: info@beta-eigenheim.de | www.beta-eigenheim.de