



Attraktive, nachhaltige Wohnungen im Teland

In Veldhausen entstehen im Baugebiet Teland zwei
Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten
als KFW-Effizienzhaus 40 NH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Bauunternehmen Stahl.....	3
Das Konzept.....	4
Wohnung Typ A: (ca. 86 m²).....	5
Wohnung Typ B: (ca. 86 m²).....	6
Lageplan.....	7
Raumbuch	8
Nachhaltigkeitszertifikat	13
Photovoltaik und Akku	14
Ihre Ansprechpartner.....	16



Vorwort Bauunternehmen Stahl

Nach einer sehr hohen Nachfrage nach unseren Eigentumswohnungen in den letzten Jahren in der gesamten Grafschaft Bentheim freuen wir uns, endlich auch in Veldhausen wieder zwei schöne und besonders energieeffiziente Mehrfamilienhäuser bauen zu dürfen.

Wie kann man gute Konzepte noch besser machen?

In den letzten Jahren haben wir weit über 100 Wohnungen in der Grafschaft Bentheim gebaut. Jeder Kunde hat seine individuellen Wünsche und Anforderungen. Gerade das Feedback nach Fertigstellung des Gebäudes und nach den ersten Wochen oder Monaten der Bewohnung gibt uns immer wieder Hinweise, was wir verändern, anpassen oder noch besser machen sollten. So entwickeln sich diese Wohnungen immer weiter und viele großartige Ideen der Grafschafter Bürger sind darin umgesetzt worden.

Dieses Projekt kann zum einen als Mehrgenerationenhaus interessant sein. In der Erdgeschosswohnung wohnen die „Best Ager“ und in der Obergeschosswohnung die jüngere Generation. Die Erdgeschosswohnung ist komplett barrierefrei. Zum anderen ist die Erdgeschosswohnung aufgrund der Zuteilung von pflegeleichten Gartenflächen gerade auch für junge Paare interessant.

Die Obergeschosswohnungen werden über eine gemeinsame Treppe erreicht und sind für alle interessant, die einen schönen Balkon wünschen, jedoch keine Arbeit mit dem Garten möchten.

Das Gebäude erreicht den KFW-Effizienzhaus 40 NH – Standard und ist somit besonders energiesparend und nachhaltig.

Auch die Ausstattung der Wohnungen entwickelt sich immer weiter. So werden jedes Jahr die Materialien an die Trends und schnelllebigen Wünsche des Marktes angepasst. Sie finden jedoch auch immer eine zeitlose, klassische Variante in der Bemusterung für alle, die sich nicht jedem Trend unterwerfen möchten. Hier wurde nun ganz besonders darauf geachtet, dass alle Materialien auch schadstofffrei sind.

Viele weitere kleine Änderungen haben das bewährte Konzept noch weiter verbessert.



Tobias Stahl
im Dezember 2022

Das Konzept



- 8 Wohnungen, je 4 im Erdgeschoss und 4 im Obergeschoss
- in 2 verschiedenen Ausführungen von jeweils ca. 86 m²
- mit jeweils 3 Zimmern
- Alle Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei ausgeführt

Besonderheiten der Wohnungen:

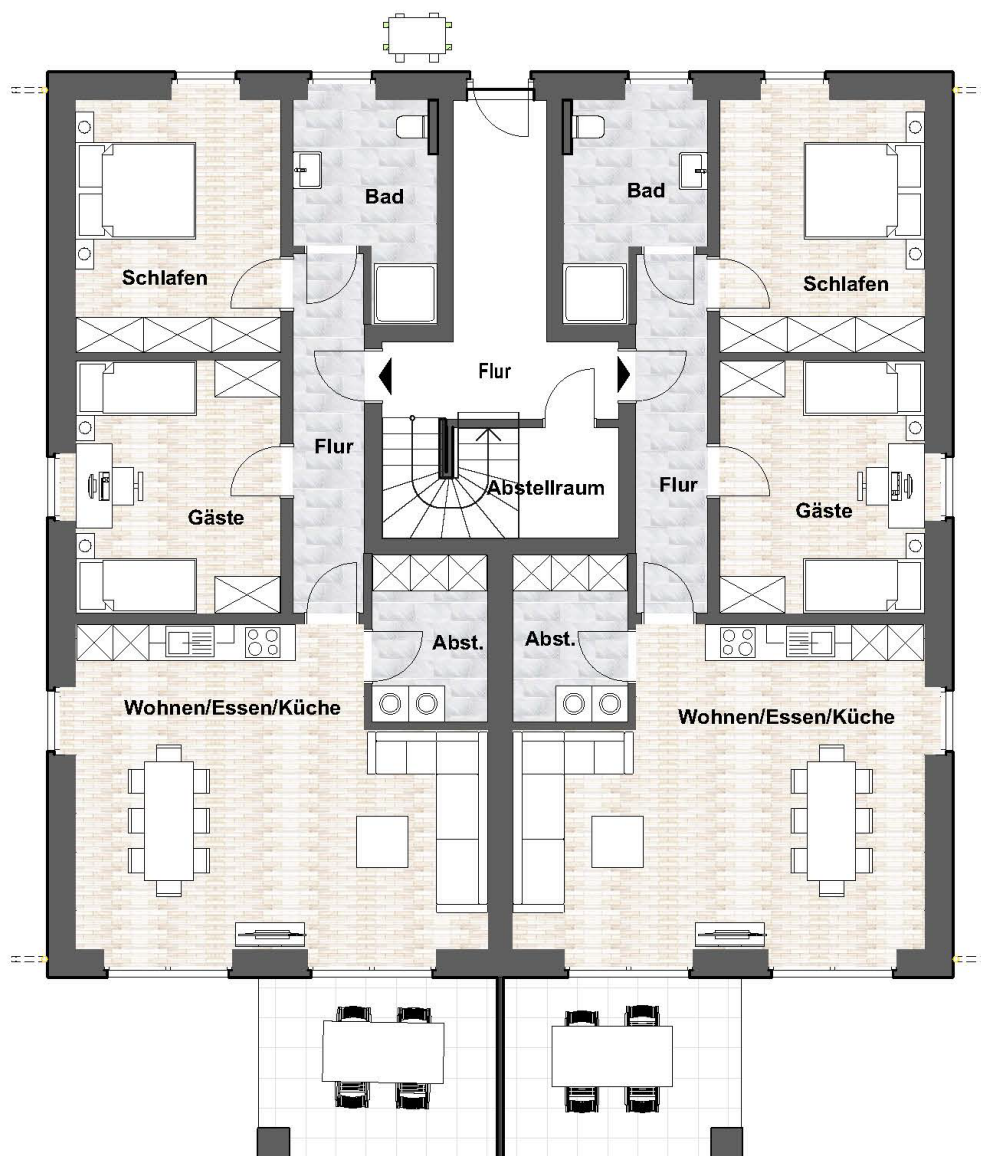
- **Das Gebäude erreicht den KFW-Effizienzhaus 40 NH – Standard.**
- jede Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung mit exklusiven Materialien (Verblendstein, Fliesen, Bodenbeläge, etc.)
- jede Wohnung im Obergeschoss besitzt einen Balkon von ca. 12 m²
- jede Wohnung im Erdgeschoss besitzt eine überdachte Terrasse von ca. 12 m² und einen eigenen Garten als Sondernutzungsrecht

Wohnung Typ A: (ca. 86 m²)

Etage: EG

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH

Preis: 279.500 € mit eigenem Garten (Nr. A, B, E, F)



Zimmer:

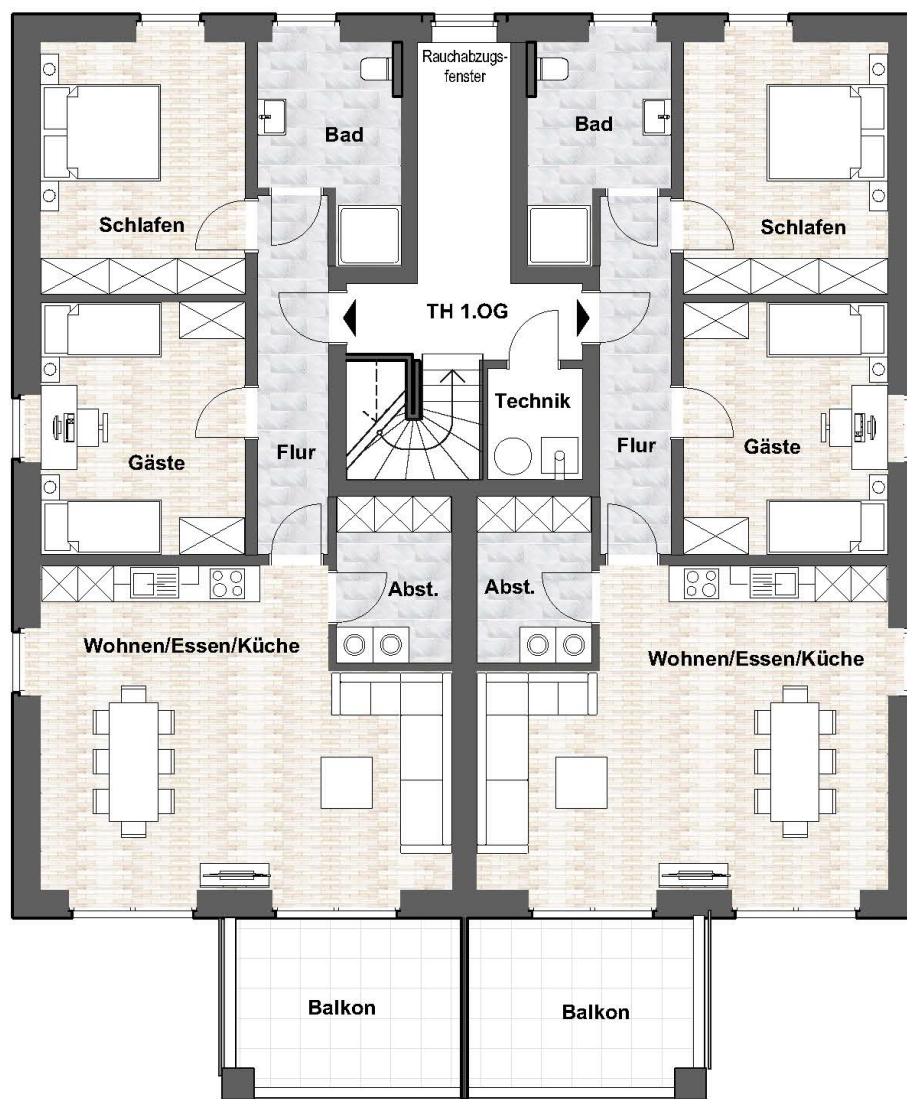
Flur	7,05 m ²	Schlafen	14,46 m ²
Bad	7,36 m ²	Gäste	14,47 m ²
Wohnen & Küche	34,50 m ²	Terrasse (=25%)	3,00 m ²
Abstellraum:	5,26 m ²	Gesamt:	86,10 m²

Wohnung Typ B: (ca. 86 m²)

Etage: OG

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH

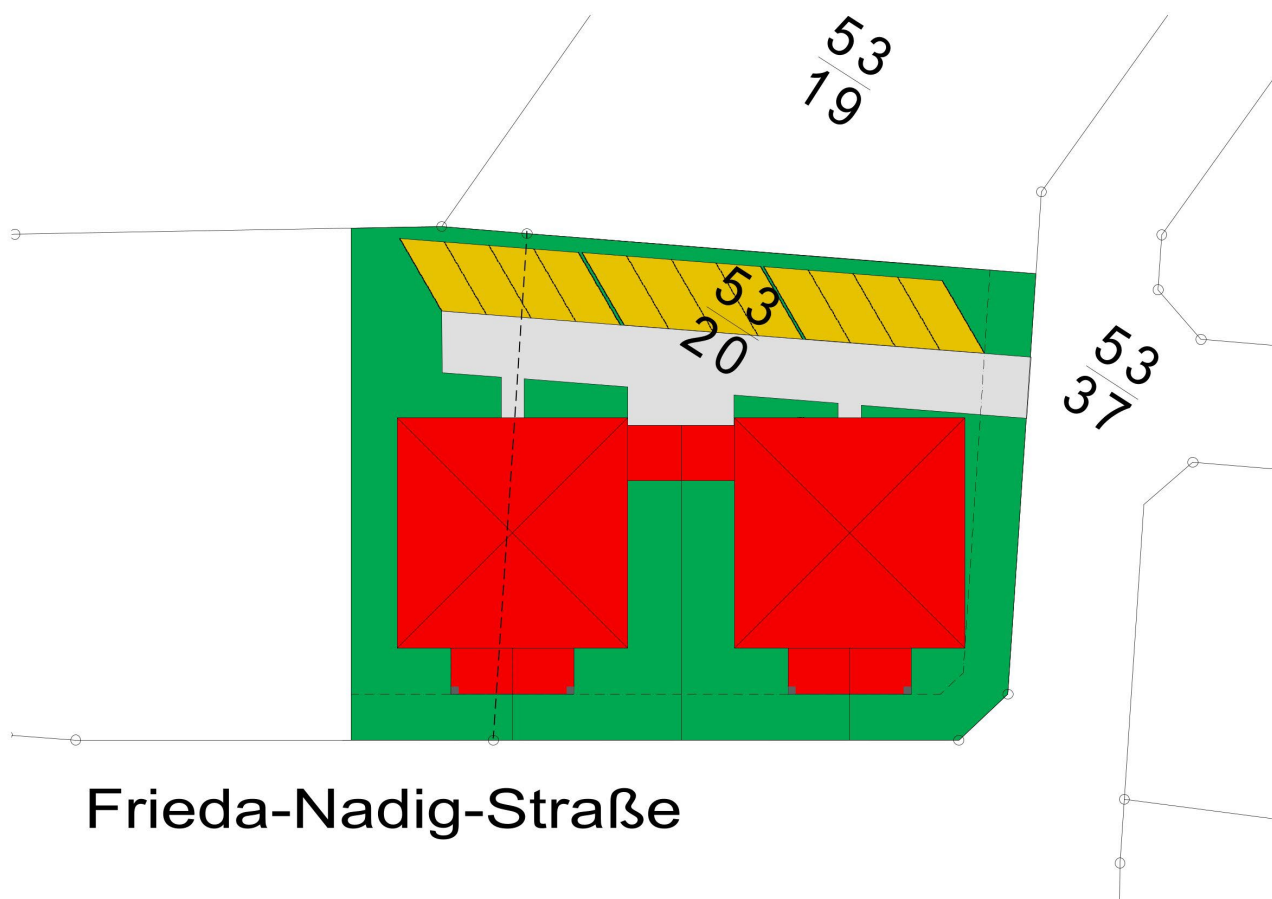
Preis: 259.500 € mit eigenem Garten (Nr. C, D, G, H)



Zimmer:

Flur	7,05 m ²	Schlafen	14,46 m ²
Bad	7,36 m ²	Gäste	14,47 m ²
Wohnen & Küche	34,50 m ²	Balkon (=25%)	3,00 m ²
HWR:	5,26 m ²	Gesamt:	86,10 m²

Lageplan



Haus Nr. I

EG:	A	frei
EG:	B	frei
OG:	C	frei
OG:	D	frei

Haus Nr. II

EG:	E	reserviert
EG:	F	reserviert
OG:	G	reserviert
OG:	H	reserviert

Das Grundstück befindet sich im Baugebiet Teland an der Frieda-Nadig-Straße. Alle Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet und erhalten somit von vormittags bis abends die Sonne.

Raumbuch

Vorbemerkungen

Das Gebäude wird in Massivbauweise unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet.

Das Gebäude erreicht den KFW-Energieeffizienzhaus 40 NH –Standard und ist somit berechtigt zum Erhalt eines stark vergünstigten Darlehens der KFW Bank (Programm Nr. 261 – Energieeffizient Bauen).

Das Gebäude erhält einen Verblendstein im Normalformat (NF) in der Farbe rot-bunt, bzw. gelb-braun-bunt eines deutschen Markenherstellers (Deppe, ABC oder Röben).



Allgemein gilt:

01. Fenster

Alle Fenster der Wohnungen werden als Kunststoffprofilfenster mit Mehrfach- Kammersystem in anthrazit, bzw. weiß mit einer 3-fach Wärmeschutzverglasung (entsprechend Wärmeschutznachweis) verbaut.

Alle Wohnungsfenster erhalten Rollläden aus Kunststoff in weiß.

Die Außenfensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt.

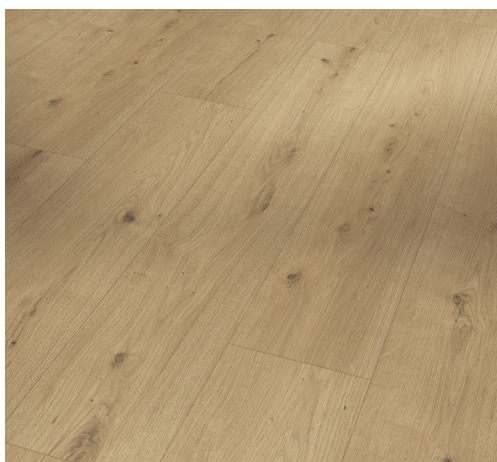
Die Innenfensterbänke werden aus Kunststein bzw. aus Naturstein Bianco Carrara hergestellt.

02. Bodenbeläge

Alle Bäder, Flure und Hauswirtschaftsräume erhalten Bodenfliesen nach Wahl im Format 30x60 cm des Typs Ambienti in den Farben: graubeige, elfenbein, grau, anthrazit und Tabakbraun.



Alle anderen Räume innerhalb der Wohnungen erhalten einen Designbelag der Hersteller Parador vom Typ Modular One in den Farben Eiche Atmosphäre natur oder Eiche urban grau gekälkt.



03. Wandbeläge

Alle Bäder werden raumhoch gefliest. Sie erhalten Wandfliesen des Typs Rocky weiß oder beige im Format 30x60 cm.

Alle anderen Räume innerhalb der Wohnungen erhalten eine Raufasertapete mit deckendem Anstrich (Farbe weiß).

04. Innentüren

Als Wohnungseingangstür wird eine weiß lackierte Vollspan- Schallschutztür mit absenkbarer Bodendichtung eingebaut. Die Drückergarnitur ist als Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl vorgesehen.

Als Wohnungsinnentüren sind hochwertige Markentüren als weiß lackierte Röhrenspantüren, mit Drückergarnitur in Edelstahl vorgesehen. Alle Zargen als weiße Holzzargen für Mauerwerk.



05. Sanitärausstattung

Die sanitäre Ausstattung Ihrer Badezimmer ist uns besonders wichtig. Aus dem Grund haben wir selbstverständlich nur Markenware für Sie ausgesucht, die sowohl qualitativ als auch optisch höchsten Ansprüchen genügen.

Waschbecken Villeroy & Boch Subway 2.0 mit Armatur Hansgrohe Metris, Spiegel und Handtuchhalter



WC Villeroy & Boch mit Abdeckplatte Grohe Skate Cosmopolitan und Papierrollenhalter mit Deckel



Abbildung ähnlich

Bodentieffleiste Dusche mit Armatur Hansgrohe Ecostat Comfort und Handtuchheizkörper



Aus Gründen der Barrierefreiheit erhalten die Duschen keine Türen oder Abtrennungen/Duschwände. Diese können auf Wunsch gegen Aufpreis verbaut werden.

In den Küchen bzw. Küchenbereichen wird ein Anschluss für die Spüle, bestehend aus Ablauf-, sowie Kalt- und Warmwasseranschluss, hergestellt. Zusätzlich erfolgt ein Kaltwasseranschluss und Abfluss für die Spülmaschine.

Die Wohnungen erhalten je einen Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad.

06. Elektroausstattung

Als Schalterprogramm ist ein großformatiges Taster- und Schalterprogramm (Markenfabrikat) vorgesehen.

Es wird folgende Grundinstallation je Raum ausgeführt:

Flur:	Präsenzmelder, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen
HWR:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für Waschmaschine
Bad:	2 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Anschluss für Spiegelleuchte über Waschbecken, 2 Steckdosen
Küche:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 Anschluss für Spülmaschine, 1 Herdanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
Gäste:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 Netzwerkanschluss
Schlafen:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 Netzwerkanschluss
Wohnen:	2 Ausschalter, 2 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen, 2 Netzwerkanschlüsse
Balkon / Terrasse:	1 Ausschalter, 1 Außensteckdose (schaltbar)

07. Beleuchtung

Die Wohnungen erhalten keine Leuchten. Sämtliche Leuchten in den Wohnungen müssen durch den Käufer gestellt werden. Die Gemeinschaftsflure, der Technikraum und Balkon, bzw. Terrasse erhalten Leuchten mit LED-Leuchtmitteln.

Vor dem Hauseingang wird ein Bewegungsmelder installiert.

08. Fußbodenheizung/Heizkörper

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen. Im Badezimmer ist ein Handtuchheizkörper vorgesehen.

09. Lüftung

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Alle innenliegenden Räume erhalten eine DIN- gerechte Abluftanlage. Die Zuluftnachströmung erfolgt unterhalb oder über der Zugangstüren.

Abluftanschlüsse für Dunstabzugshauben in den Küchenbereichen sind nicht vorgesehen. Aus energetischen Gründen wird empfohlen eine Dunstabzugshaube mit Umluftfilter zu verwenden.

10. Balkone/ Terrassen

Die Balkone werden mit Betonplatten (40 x 40 cm, Farbe anthrazit) mit entsprechender Unterkonstruktion ausgelegt.

Die Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt und Trespaplaten in anthrazit hergestellt.

Auf den Terrassen werden Betonplatten (40 x 40 cm, Farbe anthrazit) verlegt.



11. Erneuerbare Energien / Heizung

Das Gebäude erhält als Heizung eine Luft-Wärmepumpe. Alle Verbräuche der Wohnungen werden eigenständig abgelesen. Die Abrechnungen erfolgen getrennt über separate Wärmemengen-Zähler. Die Nebenkosten der Heizung (Wartung, Instandhaltung) werden jeweils durch die Anzahl der angeschlossenen Wohnungen geteilt.

12. Außenanlagen und Pflasterung

Jede Wohnung erhält einen Stellplatz, fest zugehörig zur entsprechenden Wohnung. Zusätzlich werden die Zuwegungen zu dem Eingang und die Terrasse gepflastert. Als Materialien werden für die Stellplätze und Zuwegungen Betonpflastersteine verwandt. Die Terrassen und Balkone werden mit Betonplatten (Maße 40 x 40 cm gepflastert).

Der Garten der Erdgeschosswohnung wird mit geglättetem Boden (wie auf dem Grundstück vorhanden) übergeben. Die Bepflanzung muss somit über den Eigentümer der Wohnungen selbst erfolgen.

Ein Geräteraum für jedes Haus zur gemeinsamen Nutzung von allen vier Wohnungen ist als Abstellplatz für Mülltonnen, Fahrräder und sonstige Gartengeräte für Sie inklusive.

Es werden für alle 8 Wohnungen zusammen 4 weitere Gästestellplätze angelegt. Diese werden nicht zugewiesen, sondern sind Gemeinschaftseigentum.

13. Möbel und Küche

Die Möbel und Küche sind nicht Vertragsbestandteil.

Auf Wunsch können wir Ihnen gerne eine maßgefertigte Küche passend zu Ihrer Wohnung anbieten. Sprechen Sie uns hierzu bitte an.

Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Punkte dieser Leistungsbeschreibung ändern oder falsch sein, behalten die anderen Punkte ihre Gültigkeit und der Vertrag bleibt in den anderen Punkten bestehen.

Nachhaltigkeitszertifikat

Die Gebäude erfüllen alle Anforderungen an das KFW-Effizienzhaus 40 NH und erreichen ein Nachhaltigkeitszertifikat des BNK. Hierdurch werden die Gebäude in den folgenden Bereichen optimiert:

BNK Kriterienkatalog (19 Kriterien)

 Soziokulturelle + funktionale Qualität	1.1.1 Wohngesundheit: Innenraumluftqualität 1.1.2 Wohngesundheit: Trinkwasserhygiene 1.2.1 Sommerlicher Wärmeschutz 1.3.1 Tageslichtverfügbarkeit 1.4.1 Schallschutz 1.5.1 Haustechnik: Bedienfreundlichkeit u. Informationsgehalt der Steuerung 1.6.1 Sicherheit: Präventive Schutzmaßnahmen gegen Einbruch 1.6.2 Sicherheit: Brandmeldung und Brandbekämpfung 1.7.1 Barrierefreiheit
 Ökonomische Qualität	2.1.1 Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus
 Ökologische Qualität	3.1.1 Ökobilanz: Treibhauspotenzial 3.2.1 Ökobilanz: Primärenergiebedarf 3.2.2 Dezentrale Erzeugung regenerativer Energie 3.3.1 Einsatz von Holz aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung 3.4.1 Einsatz von Wasserspararmaturen 3.5.1 Flächenausnutzung
 Prozessqualität	4.1.1 Zielvereinbarung 4.2.1 Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch 4.3.1 Qualitätssicherung

Ein wichtiger Punkt für die Erreichung der KFW-Darlehen ist die Bauüberwachung durch den Energieeffizienzexperten und die Beratung und Prüfung durch den Auditor für die Nachhaltigkeit. Diese Leistungen werden separat abgerechnet und Sie erhalten auf diese Leistungen einen weiteren Zuschuss von 50% durch die KFW Bank.

Wenn Sie das Darlehen in Anspruch nehmen möchten, sprechen Sie uns bitte an, so dass wir Sie ausführlich zu den Zielen der Nachhaltigkeit und den Bedingungen der KFW informieren können.

Zusätzliche Kosten: 4.760 € pro Wohnung

Photovoltaik und Akku



Möchten Sie noch unabhängiger von steigenden Energiekosten werden?

Selbstverständlich kann auf dem Dach des Hauses eine Photovoltaikanlage installiert werden, die die Kosten der Heizung und des Gemeinschaftsstroms reduziert. Eine Anlage mit 16 Modulen (ca. 6,4 kwp) würde dort fertig montiert ca. 15.000 € (netto) kosten.

Ein Hausakku mit 4,6 kWh Kapazität würde noch einmal ca. 5.000 € (netto) zusätzlich kosten.

Sollte dies gewünscht sein, müssten sich alle Eigentümer dafür entscheiden und die Kosten würden auf alle vier Wohnungen ausgeteilt. Diese Entscheidung kann nur einstimmig erfolgen.

Aufpreis:

Für Photovoltaik: 3.750 € pro Wohnung

Für Hausakku: 1.250 € pro Wohnung

Ihre Ansprechpartner

Evelyn Reinders

Immobilienberaterin in der Samtgemeinde
Neuenhaus

Tel. 05941 602 – 82

e.reinders@grafschafter-volksbank.de



Christina Peters

Immobilienberaterin in der Samtgemeinde
Emlichheim

Tel. 05943 807 – 86

c.peters@grafschafter-volksbank.de

Tobias Stahl

Dipl.-Wirtsch.-Ing., Geschäftsführer, Auditor

Tel. 05943 93 99 – 0

t.stahl@stahl-baumeisterhaus.de

