

# RAUM FÜR FAMILIE

Neubau von 10 Reihenhäusern

Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**Strassenansicht Bingener Weg**



Beele u. Badeda  
Projektmanagement  
GmbH

Mühlenstraße 24  
49324 Melle  
fon 05422 - 9475-0  
Fax 05422 - 9475-10  
info@kolfhaus-beele.de  
www.beele-architekten.de

# Neubau von 10 Reihenhäusern Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf

## Übersichtsplan Standort des Grundstücks



## Lage der Reihenhäuser

### Projektbeschreibung

In Düsseldorf-Eller am Bingener Weg entstehen 10 Reihenhäuser auf 10 Erbpachtgrundstücken.

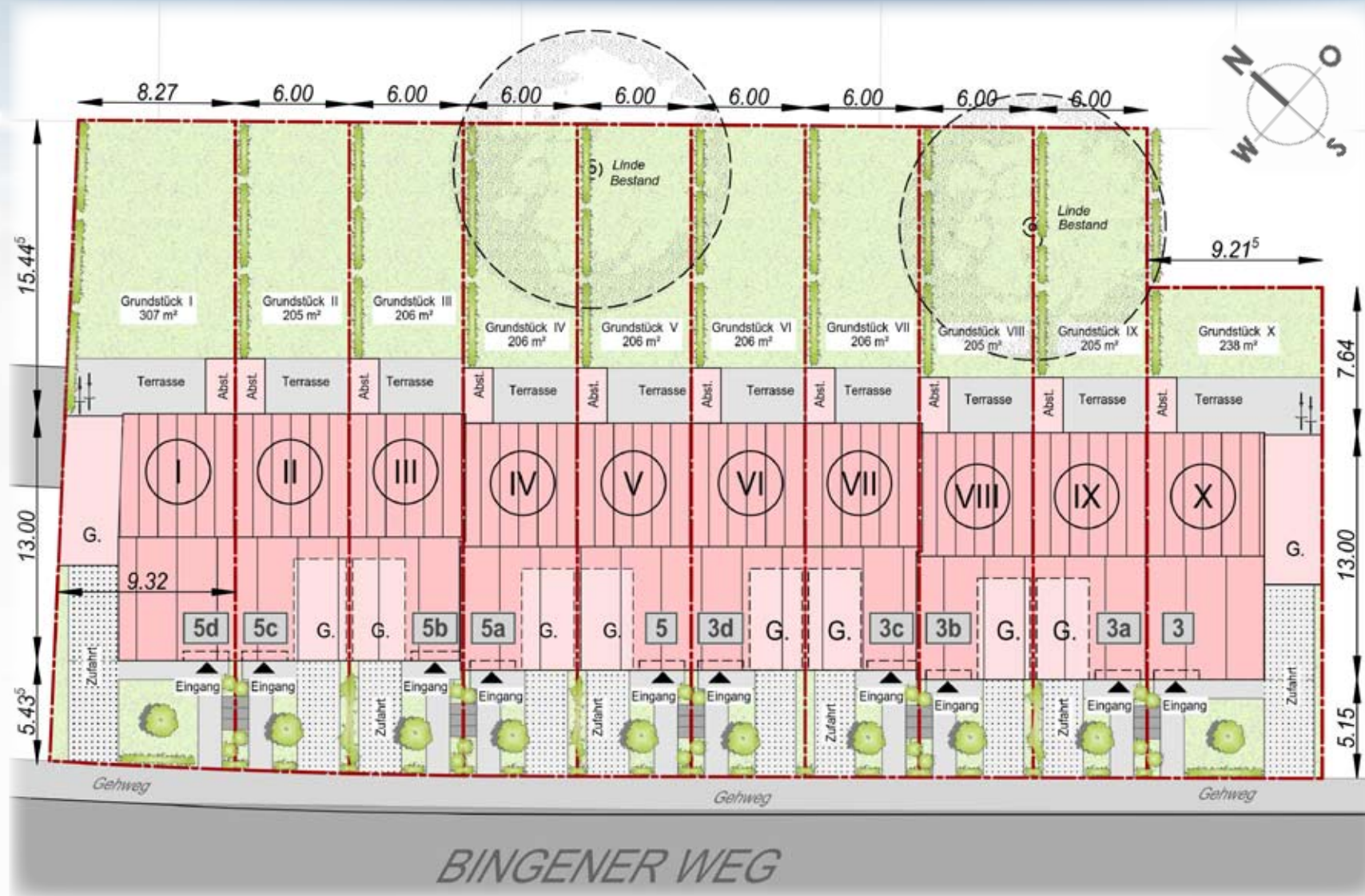
Die Grundstücke liegen benachbart zur neuen Kindertagesstätte in der ehemaligen Jakobuskirche und zu der nah gelegenen Gemeinschaftsgrundschule Bingener Weg.

Der Bingener Weg ist eine ruhige Wohnstraße mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



Neubau von 10 Reihenhäusern  
 Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf

Lageplan - Erdgeschoss



Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**Gartenansicht**



**Straßenansicht Bingener Weg**

\* Für die Außenanlage gilt die Baubeschreibung  
Farbgestaltung nach Farbkonzept

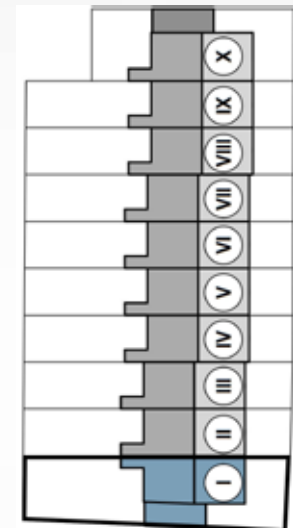
Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**Perspektive Gartenansicht**

# Reihenendhaus I

Neubau von 10 Reihenhäusern  
 Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



# Reihenendhaus I

Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



## DACHGESCHOSS

REIHENENDHAUS I	
	Wohnfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Wohnen / Essen	33,79 m <sup>2</sup>
Kochen	10,95 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	6,34 m <sup>2</sup>
Windfang	7,32 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,74 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,34 m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Schlafen	15,21 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,99 m <sup>2</sup>
Bad	7,42 m <sup>2</sup>
Flur OG	10,51 m <sup>2</sup>

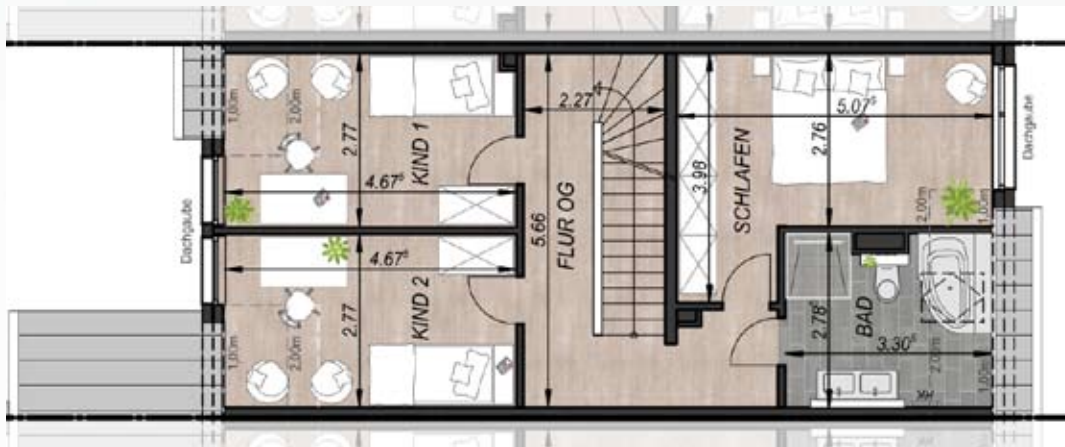
	Wohnfläche
<b>DACHGESCHOSS</b>	
Studio	15,09 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abst. / Technik	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>155,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Garage	14,36 m <sup>2</sup>
Fahrräder	6,35 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>20,71 m<sup>2</sup></b>

# Reihenmittelhaus II, IV, VI, VIII

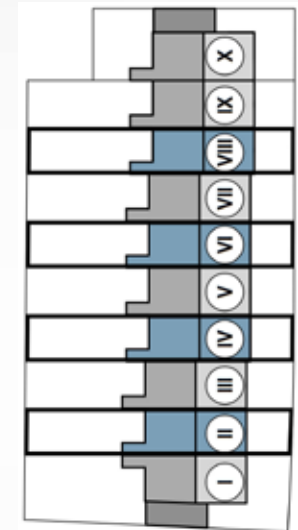
Neubau von 10 Reihenhäusern  
 Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**

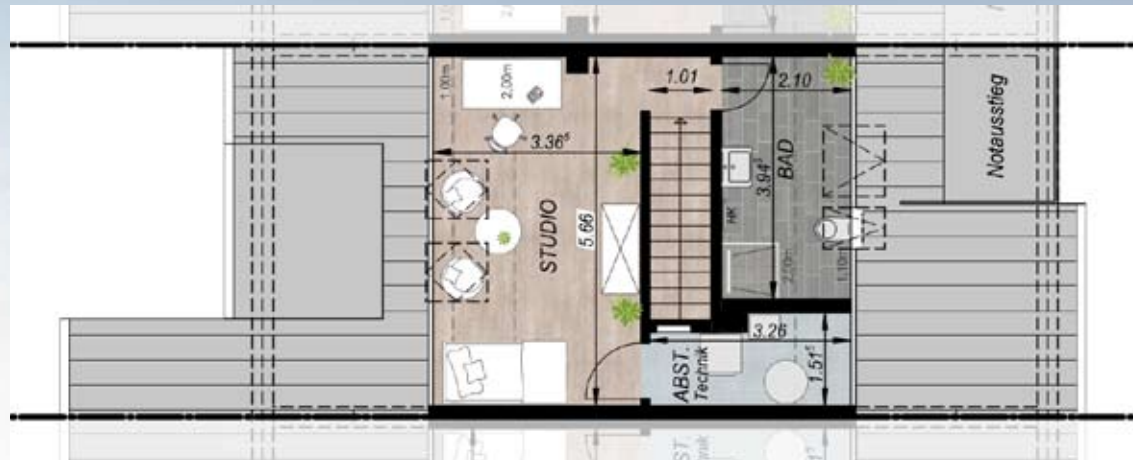


**ÜBERSICHT**



# Reihenmittelhaus II, IV, VI, VIII

Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



## DACHGESCHOSS

### REIHENMITTELHAUS II, IV, VI, VIII

	Wohnfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Wohnen / Essen	27,02 m <sup>2</sup>
Kochen	7,24 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	3,17 m <sup>2</sup>
Windfang	6,02 m <sup>2</sup>
WC	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,29 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,34 m <sup>2</sup>

	Wohnfläche
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,99 m <sup>2</sup>
Bad	7,36 m <sup>2</sup>
Flur OG	10,54 m <sup>2</sup>

	Wohnfläche
<b>DACHGESCHOSS</b>	
Studio	15,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>
Abst. / Technik	3,70 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>137,70 m<sup>2</sup></b>

	Nutzfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Garage	15,30 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>

# Reihenmittelhaus III, V, VII, IX

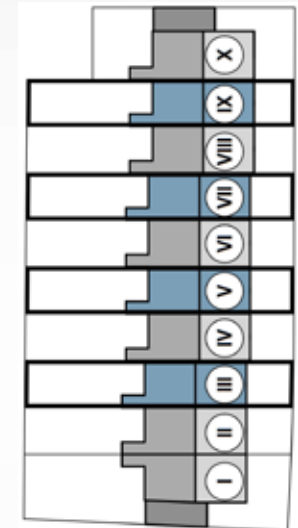
Neubau von 10 Reihenhäusern  
 Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



**ÜBERSICHT**

# Reihenmittelhaus III, V, VII, IX

Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



## DACHGESCHOSS

### REIHENMITTELHAUS III, V, VII, IX,

	Wohnfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Wohnen / Essen	27,02 m <sup>2</sup>
Kochen	7,24 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	3,17 m <sup>2</sup>
Windfang	6,02 m <sup>2</sup>
WC	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,29 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,34 m <sup>2</sup>

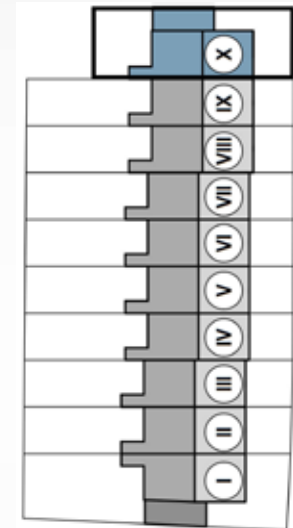
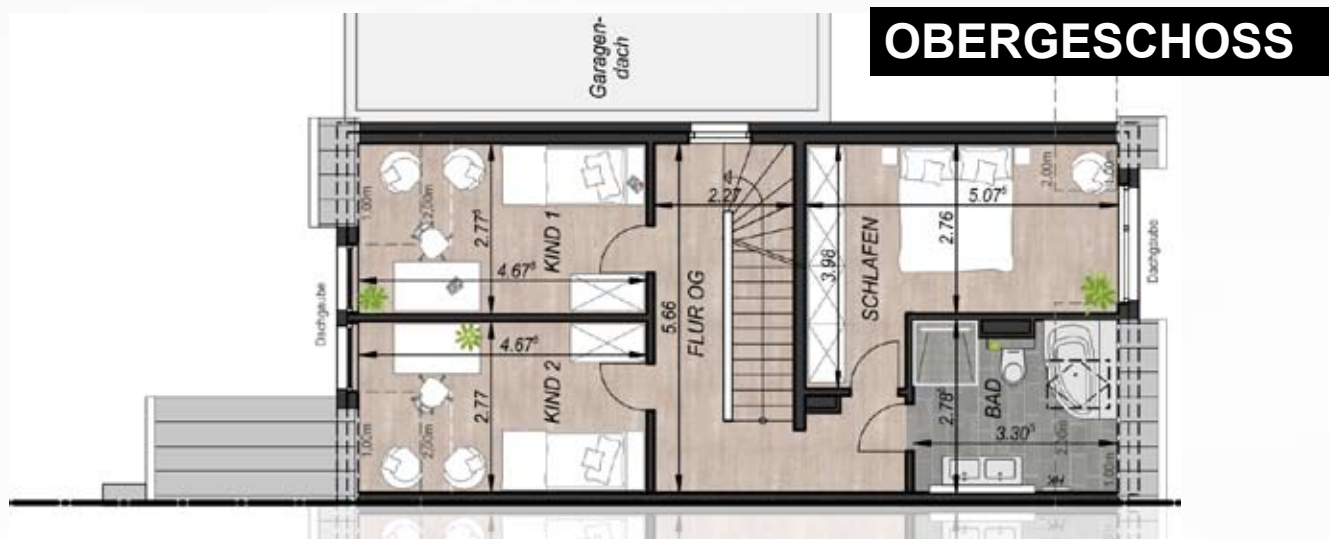
	Wohnfläche
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,91 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,99 m <sup>2</sup>
Bad	7,36 m <sup>2</sup>
Flur OG	10,54 m <sup>2</sup>

	Wohnfläche
<b>DACHGESCHOSS</b>	
Studio	15,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>
Abst. / Technik	3,70 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>137,70 m<sup>2</sup></b>

	Nutzfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Garage	15,30 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>

# Reihenendhaus X

Neubau von 10 Reihenhäusern  
 Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



**ÜBERSICHT**

# Reihenendhaus X

Neubau von 10 Reihenhäusern  
Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



## DACHGESCHOSS

### REIHENENDHAUS X

	Wohnfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Wohnen / Essen	34,53 m <sup>2</sup>
Kochen	10,95 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	6,34 m <sup>2</sup>
Windfang	7,32 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,21 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,34 m <sup>2</sup>

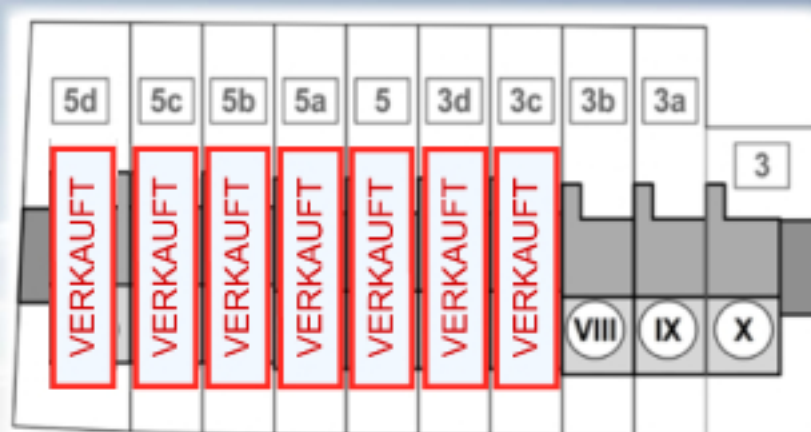
### OBERGESCHOSS

Schlafen	15,29 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,99 m <sup>2</sup>
Bad	7,42 m <sup>2</sup>
Flur OG	10,49 m <sup>2</sup>

	Wohnfläche
<b>DACHGESCHOSS</b>	
Studio	15,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abst. / Technik	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>157,24 m<sup>2</sup></b>

	Nutzfläche
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Garage	13,97 m <sup>2</sup>
Fahrräder	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>

## ÜBERSICHT



## Neubau von 10 Reihenhäusern Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf

## PREISLISTE

28.04.2022

Reihenhaus	Haus Nr.	Wohnfläche gem. DIN277 m <sup>2</sup>	Nebenflächen inklusive Garage m <sup>2</sup>	Reihenhaus Kaufpreis €	Garage Kaufpreis €	Gesamt Kaufpreis €	Grundstück ca. m <sup>2</sup>	Erbpachtzins ca. per anno €
I	VERKAUFT 5d	155,18 m <sup>2</sup>	20,71 m <sup>2</sup>	660.000,00 €	45.000,00 €	705.000,00 €	307 m <sup>2</sup>	3.930,95 €
II	VERKAUFT 5c	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	205 m <sup>2</sup>	2.829,82 €
III	VERKAUFT 5b	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	206 m <sup>2</sup>	2.843,62 €
IV	VERKAUFT 5a	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	206 m <sup>2</sup>	2.843,62 €
V	VERKAUFT 5	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	206 m <sup>2</sup>	2.843,62 €
VI	VERKAUFT 3d	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	206 m <sup>2</sup>	2.843,62 €
VII	VERKAUFT 3c	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	206 m <sup>2</sup>	2.843,62 €
VIII	3b	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	205 m <sup>2</sup>	2.829,82 €
IX	3a	137,70 m <sup>2</sup>	15,30 m <sup>2</sup>	576.000,00 €	35.000,00 €	611.000,00 €	205 m <sup>2</sup>	2.829,82 €
X	3	157,24 m <sup>2</sup>	20,50 m <sup>2</sup>	653.000,00 €	45.000,00 €	698.000,00 €	238 m <sup>2</sup>	3.285,35 €

Änderungen vorbehalten Stand Juni 2022

# Referenzobjekte im Raum Düsseldorf



**Ratingen - Eisenhüttenstraße - 51 barrierefreie Wohnungen - Fertigstellung 2019**



**Düsseldorf - Ursula-Trabalski-Straße - 46 barrierefreie Wohnungen - Fertigstellung 2012**



Bürogebäude BEELE Architektur- und Ingenieur-

## Wir planen und bauen für Sie: BEELE Architektur- und Ingenieurbüro

Schwerpunkt unserer Tätigkeit als Architekten, Ingenieure und Investoren ist der Wohnungsbau und das Service-Wohnen. Bislang wurden von uns Wohnanlagen in verschiedenen Städten in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen z.B. *Lemgo, Herford, Höxter, Melle, Rinteln, Hannover, Hilden, Düsseldorf und Ratingen* gebaut.

Die Planung und Bauleitung erfolgt durch das **Architektur- und Ingenieurbüro BEELE**, sowie die schlüsselfertige Erstellung durch die **Beele und Badeda Projektmanagement GmbH**.

**beele**  
ARCHITEKTEN + INGENIEURE



Beele u. Badeda  
Projektmanagement  
GmbH

Mühlenstraße 24  
49324 Melle  
fon 05422 - 9475-0  
Fax 05422 - 9475-10  
info@kolfhaus-beele.de  
www.beele-architekten.de



# Baubeschreibung Reihenendhaus

## Neubau eines Reihenendhauses mit Garage, Bingener Weg in Düsseldorf

### 1.0 Allgemeines

An dem Bingener Weg entstehen 8 Reihenmittelhäuser und 2 Reihenendhäuser mit jeweils einer Garage. Alle Häuser erhalten ihre Zufahrt über den Bingener Weg.

Die Erschließung des Objektes ist Bestandteil der Leistungen des Verkäufers.

Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, 1 x Telekommunikationsanschluß der Telekom Deutschland GmbH für Telefon/Internet und TV.

### 2.0 Bauwerk

#### **2.1 Ausführung**

Das Objekt wird in konventioneller Bauweise errichtet.

#### **2.2 Rohbau**

Bewehrte Sohlplatte aus Stahlbeton nach statischen Berechnungen.

Ringerder nach VDE-Richtlinien, Gründung auf frostsicheren Material.

#### **2.3 Außenwände vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss**

15 – 24 cm Kalksandsteine, nach statischer Berechnung. Eine horizontale Abdichtung erfolgt zwischen Sohle und Mauerwerk.

#### **2.4 Wohnungstrennwände zum Nachbargebäude**

Baulicher Schallschutz nach VDI 4100 von 2007, Schallschutzstufe II,  $R'w \geq 63$  dB.

15 cm Kalksandstein, Rohdichte 2,0, Innenputz 10-15 mm. In dem Zwischenraum zur Nachbarwand Trennwandplatte aus Mineralfaserwolle  $d=4$  cm.

#### **2.5 Sonstige Trennwände**

11,5 – 24 cm Kalksandsteine nach statischer Berechnung mit 10 – 15 mm starkem Innenputz oder Leichtbaukonstruktion, bestehend aus Metallständerwerk und beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten.

#### **2.6 Sanitär- und Heizungsabkofferung für Versorgungsleitungen**

Werden entsprechend der Zweckbestimmung mit Gipskartonplatten einlagig verkleidet.

#### **2.7 Geschossdecken**

Decke über Erdgeschoss aus Stahlbeton nach statischen Anforderungen, unterseitig als Filigrandecke mit glatter Fläche ausgebildet, die Elementfugen werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2. Die Geschossdecke über Ober- und Dachgeschoss, Holzbalkendecke nach statischen Angaben, oberseitig mit 24 mm OSB-Platte, unterseitig 12,5 mm starke Gipskartonplatten einlagig auf Lattung 3/5 cm, die Stöße werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2.

#### **2.8 Dachkonstruktion**

Steildach als Holzkonstruktion aus verzimmerten Nadelholz, Güteklasse AB/II, NHS 10 mit Holzschutzimprägnierung. Dacheindeckung aus Betondachstein der Firma Nelskamp, Farbe Granit.

Dachüberstände und Stirnverkleidungen aus Elementplatten, Farbe Anthrazit.

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink. Dachgaube zur Straßenseite mit begehbare Fläche und Umwehrgeländer aus Aluminium oder verzinktem Stahlgeländer als reiner Fluchtwegbalkon ausgebildet, (sonstige Nutzung nicht genehmigt).

### 3.0 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages maßgeblichen Anforderungen der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie der Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes.

#### **3.1 Fassadendämmung**

16 cm Wärmedämmverbundsystem WLG 035 als Mineralfaserwolle mit Strukturputz, Korngröße ca. 2-3 mm, im Bereich des Fußpunktes Ausbildung eines Sockels mit PS 30-Dämmung und Glattputz.

#### **3.2 Dachdämmung**

24 cm Dämmung aus Mineralfaserwolle WLG 035 zwischen den Sparren.

Der Bereich oberhalb DG (kleiner Spitzboden) wird nicht gedämmt.

### 3.3 Dämmung und Abdichtung auf der Sohle

Im Erdgeschoss, Kunststoffabdichtungsbahn nach DIN EN 13967, Ausgleichsdämmung ca. 40 mm WLG 035 mit darüber ca. 65 mm Dämmung WLG 035, darauf Trägerplatte für Fußbodenheizung WLG 035 ca. 30 mm.

### 3.4 Be- und Entlüftung

Durch den festgelegten Wärmeschutzstandard und die damit verbundene erhöhte Dichtigkeit des Gebäudes ist eine Lüftungseinrichtung wie folgt erforderlich, um den notwendigen Mindestluftwechsel zu erreichen:

Fenster von Wohn, Treppenhaus und Schlafräumen erhalten im oberen Bereich des Fensterflügel Lüftungsschlitze (Zuluft). Die Abluft erfolgt durch eine mechanische Raumentlüftung (Ventilator) in folgenden Räumen:

EG: WC, Hauswirtschaftsraum, OG: Bad, DG: Bad und Abstellraum/Technik.

Für das Dachgeschoss ist keine Zuluft über Lüftungsventile vorgesehen.

In Teilbereichen des Bades, Küche und Hauswirtschaftsraum ist aus diesem Grunde (Lüftungsschächte) eine teilweise Abkofferung der Decken erforderlich. Die Innentüren werden mit einem Unterschnitt und

zusätzlicher Überströmdichtung zur Gewährleistung der Luftzirkulation ausgeführt.

## 4.0 Ausbau

### 4.1 Fensteranlagen

Kunststofffenster, Farbe Weiß, Dreifachverglasung, Schalldämm-Maß  $R'w \geq 34$  dB, Schallschutzklasse 2, U-Wert 0,9, Mehrfachkammersystem, Stahlarmierung, Trockendruckverglasung.

Alle außenliegenden Fenster des Reihenedhauses im Bereich des Erdgeschosses erhalten einen RC 2-Beschlag (einbruchhemmend). Zusätzlich erhalten die Fenster im Erdgeschoss Fenstergriffe abschließbar (1 Schlüssel pro Fenster).

Griffoliven, Farbe silbergrau (Fabrikat Hoppe oder gleichwertig), Aufschlagsrichtung gemäß Ansichts- und Grundrisszeichnung.

Fenster mit massiven Brüstungen erhalten von außen eine Fensterbank aus Aluminiumblechen weiß beschichtet mit Antidröhnbeschichtung, von innen eine Fensterbank aus Agglo Marmor.

WC im EG: Fensterbänke wird eingefliest.

### 4.2 Rollläden

Kunststoffrollläden der Fenster in lichtgrau, elektrische Bedienung über Schalter.

Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss (ausgenommen Dachfenster) erhalten Rollläden mit

elektrischer Bedienung. Wärme- und schalldämmte Rollladenkästen, Schallschutzklasse 2.

### 4.3 Dachflächenfenster OG und DG

Alle Dachflächenfenster als Kunststofffenster, Farbe Weiß, Schwingfenster, Fabrikat Velux. U-Wert 1,1, Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 34$  dB.

Mit Verdunkelungsrollos von innen in grau, manuelle Bedienung.

OG Bad: ca. 78/140 cm mit Oberbedienung.

DG Studio: 2 x ca. 94/140 cm mit Oberbedienung.

DG Bad: Notausstiegsfenster für 2. Rettungsweg ca. 114 x 140 cm, zweites Fenster ca. 66/140 cm, beide mit Unten- und Oberbedienung

### 4.4 Haustür

Haustür aus Kunststoffprofilen, Farbe innen weiß, Farbe außen grau mit einer satinierten Dreifachverglasung, U-Wert 1,0, Beschlag einbruchhemmend RC 2, Mehrfachkammersystem mit Tagesfalle, Drückergarnitur und Stoßgriff außen aus Edelstahl, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, mechanische Selbstverriegelung.

#### 4.4.1 Briefkastenelement

Abschließbares Briefkastenelement für DIN A4 aus Aluminium, mit darüberliegender integrierter Klingel und vorbereiteter Sprechstelle (Sprech- u. Videoan-



ge können gegen Mehrkosten nachgerüstet werden).  
Farbe grau, Hersteller Fa. Knobloch,  
Positionierung neben Eingangstür, intergriert im Vollwärmeschutz,  
Größe incl. Klingelfeld ca. B x H x T = ca. 300 x 700 x 100 mm

#### 4.5 Innentüren

Wohnungstürblätter als kunststoffbeschichtete Röhrenspaneinlage, Fa. Lebo oder gleichwertig, Oberfläche glatt, CPL (Countinuous Pressure Laminate), endbeschichtet, Farbe Weiß, Türdrücker aus Edelstahl, alle Zargen als kunststoffbeschichtete Umfassungszargen mit umlaufenden Dichtungsprofilen als Überströmdichtungen.

Ganzglastür aus ESG Klarglas zwischen Flur und Wohnraum, Türdrücker aus Edelstahl. Alle Türen erhalten ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel. Profilzylinder gegen Aufpreis möglich.

#### 4.6 Wände von innen, Decken und Dachschrägen

Sämtliche Innenwände erhalten eine tapezierfähige Oberfläche, Qualitätsstufe Q2. Die Geschossdecke über Erdgeschoss wird als Filigrandecke mit glatter Unterseite ausgebildet, die Elementfugen werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2. Die Decke im Obergeschoss sowie die Dachschrägen im Dachgeschoss werden unterseitig mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf Lattung 3/5 cm verklei-

det. Die Stöße werden verspachtelt, Qualitätsstufe Q2. In den ausgebauten Bereichen wird zwischen der Balkenlage und der Unterkonstruktion für die Gipskartonplatten eine Dampfbremse eingebaut.

#### 4.7 Malerarbeiten innen EG, OG und DG

Die Wände, Betondecken und Gipskartondecken werden mit einer mittleren Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Im Bad Raufaser mit Latex-Anstrich.

Die Decken und Wände der Garage/Fahrrad, Abst/ Technik DG und des Abstellraumes zur Gartenseite werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

#### 4.8 Wohnungsbäder Sanitärausstattung

##### 4.8.1 WC im Erdgeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste, Toilettensitz aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion, Waschbecken verchromte Einhebelmischbatterie. Fabrikate: Sanitärobjekte Duravit, Armaturen Grohe.

##### 4.8.2 Bad im Obergeschoss

Badewanne verchromtes Badethermostat mit festem Auslauf und Brausegarnitur, wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste, Toilettensitz aus Kunst-

stoff mit Soft-Close-Funktion, Doppelwaschbecken, verchromte Einhebelmischbatterie, elektrischer Handtuchheizkörper.

Duschtasse (Größe ca. 100/100 cm) im Estrich eingelassen, Aufbauhöhe ca. 30mm, mit Brausegarnitur (Ganzglasdusche in Maßanfertigung gegen Aufpreis). Fabrikate: Sanitärobjekte Villeroy & Boch, Eckwanne Vigour asymmetrisch, Armaturen Grohe.

##### 4.8.3 Bad im Dachgeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste, Toilettensitz aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion, Waschbecken, verchromte Einhebelmischbatterie, elektrischer Handtuchheizkörper.

Duschtasse (Größe ca. 90/90), mit Brausegarnitur (Ganzglasdusche Standard gegen Aufpreis). Fabrikate: Sanitärobjekte Villeroy & Boch, Armaturen Grohe.

#### 4.9 Fliesen Bäder/WC im Erd-, Ober- und Dachgeschoß

Die Bodenbeläge der Bäder und Gäste-WC sind mit rutschhemmenden Fliesen, Fliesenformate 60x30cm, Farbton Sandbeige ausgestattet.

Die Wände der Bäder werden ca. 1,20 m, im Duschbereich ca. 2,10 m, hoch gefliest.

Das Gäste-WC wird ca. 1,40 m hoch gefliest.

Wandfliesen 60x30cm, Farbton Weiß matt. Kantenschutz für vertikale und horizontale geflieste Wandaußenecken als Winkelabschlussprofil.

Fliesenspiegel in den Küchenbereichen sind nicht vorgesehen.

#### **4.10 Bodenbeläge Parkett im Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

Die Wohnräume erhalten einen Fertig-Parkett-Fußboden in Eiche Natur als Schiffsboden, Oberfläche geölt, Deckschichtstärke ca. 2,5 mm. Der Parkettfußboden wird auf der Estrichoberfläche verklebt. Fußleisten weiß ca. 60 x 15 mm, mit Stiften und Kleber an die Wand befestigt. Räume: Flur EG, Wohnen EG, Flur OG, Kind 1 u.2 OG, Schlafen OG, Studio DG.

#### **4.11 Sonstige Böden**

Die Küche und der Hauswirtschaftsraum im EG erhalten Bodenfliesen, Fliesenformat 60x30cm, Farbton Sandbeige. Sockelfliesen ca. 60 mm hoch. Der Technikraum im Dachgeschoss erhält einen PVC-Belag.

#### **4.12 Estrich**

Im Erd- und Obergeschoss kommt ein für Fußbodenheizung geeigneter Zementestrich zur Ausführung. Sämtliche Bereiche als Faserzementestrich. Im Dachgeschoss kommt ein Trockenestrich bestehend aus ca. 30 mm Trägerplatte für Fußbodenheizung und ca. 25 mm Fermacell-Estrichplatte zur Ausführung.

#### **4.13 Abstellraum im Terrassenbereich**

Wände aus Mauerwerk von außen mit Strukturputz auf einer Putzträgerplatte (60mm Mineralwolle gedämmt), von innen mit Fugenglattstrich, Wand zur Wohnbebauung mit Fassadendämmung und Putz, Tür als Kunststofftür weiß, mit Paneelfüllung, von außen und innen Türdrücker mit Profilylinder. Boden aus rutschhemmenden Betonwerksteinplatten 40 x 40 x 8 cm, Farbe Grau. Zusätzlich werden zwei Lüftungsöffnungen zur Be- und Entlüftung im Außenmauerwerk erstellt.

#### **4.14 Garage mit Fahrradraum**

Wände aus Mauerwerk, von außen mit Strukturputz auf Putzträgerplatte (60mm Mineralwolle gedämmt), von innen mit Fugenglattstrich, die Wand zum Wohnhaus mit Fassadendämmung und Putz. Decke aus Stahlbeton, unterseitig als Filigrandecke ausgebildet, ungedämmt. Zusätzlich werden zwei Lüftungsöffnungen zur Be- und Entlüftung im Außenmauerwerk erstellt.

Außentür Kunststofftür weiß, mit Paneelfüllung, von außen und innen Türdrücker mit Profilylinder. Wärme gedämmtes Garagentor in grau als Sektionaltor mit Elektromotor, Fa. Hörmann. Die Steuerung des Tores erfolgt von innen über einen Taster, von außen über einen ferngesteuerten Handsender. Zylinderschloss von außen zur Notöffnung, Notentriegelung von innen an der Führungsschiene. Der Boden wird aus Zementestrich ausgeführt und

erhält einen ölfesten Anstrich.

#### **4.15 Treppe**

Geradläufige Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, im Austritt mit ¼ Wendung als Stahlbetontreppe.

Belag der Trittstufen ca. 40 mm stark, Eiche Natur, keilgezinkt, Oberfläche geölt.

Setzstufen (senkrechte Stufen) aus Massivholz, weiß lackiert.

Vom Obergeschoss zum Dachgeschoss geradläufige Treppe als Holzkonstruktion mit Trittstufen, Materialwahl wie vor.

Absturzsicherung im Obergeschoss durch ein Geländer mit senkrechten Edelstahlstäben und Holzhandlauf Eiche hell.

Stufen, die wandseitig abschließen, erhalten keine Verleistung.

#### **4.16 Sanitärinstallationen**

**4.16.1** Wasserleitungen für Kalt- und Warmwasser aus Mehrschichtverbundrohr vom Wasserzähler bzw. Warmwasserbereiter bis an die Objekte verlegt als Unterputzinstallation.

**4.16.2** Schmutz- und Regenwasserleitungen außerhalb des Hauses aus KG-Rohr, Steigleitungen aus schallgedämmten Rohren, Abwasserleitungen in HT-Rohr. Alle erforderlichen Entwässerungsrohre,



Formstücke und Entlüftungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff.

Anschluss an die öffentliche Entwässerung von je 2 Reihenhäusern über einen gemeinsamen Übergabeschacht zum Bingener Weg. Gegenseitiges Recht der Nutzung wird durch Grunddienstbarkeit sichergestellt.

**4.16.3** Küche. Kalt- und Warmwasser sowie Abwasseranschluss als Unterputzinstallation, Anschlussmöglichkeit f. Geschirrspüler, Anschlussmöglichkeit für Spülbecken.

**4.16.4** Außenzapfstelle mit Frostsicherung an der Wohnzimmeraußenwand/Garten.

**4.16.5** Hauswirtschaftsraum Anschluss für Waschmaschine und Abfluss sowie Anschluss für Trockner, mechanische Raumentlüftung (Ventilator).

#### **4.16.6 Bäder und WC**

Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschlüsse für die Badewanne, 2x Dusche und vier Waschbecken, Kalt- und Abwasseranschlüsse für drei Toiletten.

#### **4.17 Heizungsanlage und Warmwasserbereitung**

##### **4.17.1 Heizzentrale.**

Beheizung durch eine mit Strom betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann)

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird als Außengerät hinter dem Abstellraum zur Gartenseite installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über den zentralen WW-Speicher im Technik-/Abstellraum im Dachgeschoss.

##### **4.17.2 Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Der Hauswirtschaftsraum EG, Abstellraum neben der Terrasse und Abstellraum im DG werden nicht beheizt. Separate Raumtemperaturregelung über Thermostate für Fußbodenheizung für folgende Räume:

1Thermostat f. Flur+WC, 1Thermostat f.

Wohnen+Essen, 1Thermostat f. Küche i. EG jeweils 1Thermostat für Schlafen, Bad, Kind 1, Kind 2 und Flur im OG,

jeweils 1Thermostat für Studio, Bad im DG.

Heizungsunterverteilung in HWR EG, Flur OG und Abstellraum/Technik DG.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung werden das Bad im OG und im DG mit einem Elektro-Handtuchheizkörper ausgestattet, welcher mit einem separaten Thermostat heizungsunabhängig gesteuert werden kann.

#### **4.18 Elektroinstallation**

**4.18.1** Die elektrische Installation erfolgt als Unterputzinstallation.

In der Garage/Fahrrad und außenliegenden Abstell-

raum Aufputzinstallation.

Schalter- und Steckdosenprogramm Standard weiß, wie Fabrikat Busch-Jaeger Si Balance 914.

##### **4.18.2 Außenbeleuchtung**

Eingangsbereich: 1 Außenleuchte mit Hausnummer, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Klingel mit Sprech – und Videovorbereitung gemäß 4.4.1.

Terrassenbereich: 1 Außenleuchtenanschluß mit innenliegendem Schalter, 1 Außensteckdose mit innenliegendem Schalter und Kontrollleuchte.

##### **4.18.3 Windfang EG**

Klingelanlage mit Läutewerk im Windfang, außenliegender Klingeltaster, ein Deckenauslass in Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose, Rauchmelder im Deckenbereich.

##### **4.18.4 WC EG**

1 Wandauslass für Beleuchtung über dem Waschtisch, 1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollleuchte im Flur, 1 Steckdose.

##### **4.18.5 Küche EG**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, Einfachsteckdose für Kühlschrank, 2 Doppelsteckdosen für Arbeitsfläche, 2 Einzelsteckdosen, Einfachsteckdose für Spülmaschine, Herdanschlussdose, Stromanschluss für Ablufthaube.

## 4.18.6 Wohnbereich EG

2 Deckenauslässe mit 2 Ausschaltungen, 1 Dreifachsteckdose,  
1 TV-Anschlussdose, 1 Telefonanschlussdose und 3 weiteren Einfachsteckdosen,  
1 Schalter für elektrischen Rollladen.

## 4.18.7 Treppe EG, OG

Je 1 Wandanschluss für Beleuchtung in Wechselschaltung.  
Im EG liegt die Vorbereitung für die Sprech- und Videoanlage.

## 4.18.8 Hauswirtschaftsraum EG

1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollleuchte im Flur, 2 Doppelsteckdosen, Elektroanschluss für Raumentlüftung. Netzwerkanschluss für einen vom Käufer zu stellenden Router für Internet. Übergabepunkt für Telekommunikation. Hausanschluss für Elektro, Wasser, Telekom und Erdungsfahne. Heizungs- u. Elektrounterverteilung. Teilbereiche Aufputzinstallation.

## 4.18.9 Garage und Fahrradraum

2 Deckenauslässe in Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, Anschluß für elektrisch betriebenes Garagentor. Aufputzinstallation.

## 4.18.10 Abstellraum vor Terrasse

1 Deckenauslass mit außenliegender Ausschaltung

und Kontrollleuchte, 1 Einfachsteckdose. Aufputzinstallation.

## 4.18.11 Flur OG

3 Deckenauslässe in Wechselschaltung, 2 Einfachsteckdosen, 1 Rauchmelder.

## 4.18.12 Schlafzimmer

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Rauchmelder, 1 Schaltung für den elektrischen Rollladen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Anschluss für TV,  
1 Telefonanschlußdose.

## 4.18.13 Kinderzimmer 1

1 Deckenauslass mit Schaltung, 1 Rauchmelder, Schalter für elektrischen Rollladen, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Anschluss für TV,  
1 Telefonanschlußdose

## 4.18.14 Kinderzimmer 2

1 Deckenauslass mit Schaltung, 1 Rauchmelder, Schalter für elektrischen Rollladen, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Anschluss für TV,  
1 Telefonanschlußdose.

## 4.18.15 Bad OG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte vom Flur, 2 Wandauslässe mit Schalter, 1 Doppelsteckdose mit Stromanschluss für Raumentlüftung,

Schalter für elektrische Rollläden. 1. Anschluss für Elektroheizkörper.

## 4.18.16 Treppe OG / DG

1 Wandauslass in Wechselschaltung.

## 4.18.17 Studio DG

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, Rauchmelder, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen,  
1 Anschluss für TV, 1 Telefonanschlußdose

## 4.18.18 Badezimmer DG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte im Flur, 1 Wandauslass mit Schalter, 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose, Elektroanschluss für Abluftventilator,  
1. Anschluss für Elektroheizkörper.

## 4.18.19 Technik/Abstellraum DG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte im Studio, 2 Einfachsteckdosen, Elektroanschluss für Raumentlüftung. Unterverteilung für Elektro und Heizung.  
Teilbereiche Aufputzinstallation.

## 4.18.20

Elektroanschluss für außenliegende Wärmepumpe

# Neubau von 10 Reihenhäusern Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf



## 4.18.21

Jedes Haus erhält eine Erdungsanlage bestehend aus Fundamenterdern mit Potenzialausgleich.

## 4.19 Hausanschlüsse

Verlegung aller Versorgungsleitungen, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation: Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sind im Kaufpreis enthalten. Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikation werden gemäß Absprache mit den Stadtwerken im Hauswirtschaftsraum untergebracht. Aufputzinstallation.

## 4.20 Schließanlage

Jedes Reihenendhaus erhält eine Schließanlage mit 3 Schlüsseln gleichschließend für Haustür, Abstellraumtür im Terrassenbereich, Garagentor und Fahrradraum.

## 4.21 Grundreinigung

Es erfolgt eine Grundreinigung des fertig gestellten Objekts. Dies beinhaltet die Reinigung von Flächen und Objekten, sodass eine optische Abnahme erfolgen kann. Eine Endreinigung zum Einzug ist durch den Käufer zu erbringen.

## 5.0 Außenanlage

Gestaltung der Außenanlage gemäß den Auflagen.

Die Einbindung der baulichen Anlagen erfolgt nach einem landschaftsplanerischen Konzept und beinhaltet eine Rasenaussaat.

Gemäß Baumsatzung bleiben zu schützende Bäume auf dem Grundstück erhalten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann es zu Pfützenbildungen im Bereich der nicht gepflasterten Flächen kommen, da der Boden eine Regenerationszeit von ca. 1 – 2 Jahren benötigt.

Für die Außenanlage ist die Fertigstellungspflege des Bewuchses mit Übergabe des Objekts abgeschlossen.

Eine weitere Gewährleistung für den Bewuchs ist ausgeschlossen. Die weitere Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist durch den Eigentümer nach Übergabe weiterzuführen.

## 5.1 Fläche zum Bingener Weg

Zufahrt Garage aus Rasengittersteinen in Beton, Farbe grau.

Weg zum Eingang aus Betonsteinpflaster 20 x 10 x 8 cm, Farbe anthrazit.

Die verbleibenden Flächen zwischen dem Pflaster werden nach einem landschaftsplanerischen Konzept gestaltet.

## 5.2 Müllplätze zum Bingener Weg

Müllboxen für 3 x 120 Liter aus Sichtbeton in beton-grau, mit 3 Stahlklappen feuerverzinkt.

## 5.3 Gartenseite

Terrasse aus Betonwerksteinplatten Farbe anthrazit. Im Bereich Längsseitig zum Nachbargelände wird ein 1,00 m hoher Stabgitterzaun, Farbe anthrazit, montiert.

Rasenaussaat.

Bepflanzung mit einer Buchenhainhecke H = 80 – 100 cm erfolgt nur von einer Längsseite an der Zaunanlage und Rückseitig (siehe Plan).

## 5.4 Äußere Gestaltung

Das Gebäude wird nach einem schlüssigen Farbkonzept gestaltet. Das Gleiche gilt für die Farbwahl von Materialien.

## 6.0 Allgemeines

Änderungen in der Planung aufgrund der Fortschreibung des Gestaltungskonzeptes, der technischen Erfordernisse in der weiteren Planungsphase sowie der vorgesehenen Baumaterialien und Einrichtungsgegenstände sind vorbehalten, soweit sie aus technischen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt.

Grundlage der Ausführung bilden allein die Baubeschreibung und die Baueingabepläne des Architekten einschließlich etwaiger Texturen.

## 7.0 Wohnflächen

# Neubau von 10 Reihenhäusern Bingener Weg 3-5 in Düsseldorf

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach DIN 277. Terrassen werden zur Hälfte angerechnet. Raumteile bzw. Dachschrägen unter 1,0m werden nicht mitgerechnet, zwischen 1,0m – 2,0m werden sie zur Hälfte angerechnet. Putzflächen werden mit ca. 1,5% von der Wohnfläche abgezogen. Die Garage zählt zur Nutzfläche.

## **8.0 Grundsätzliches**

Ergänzungs- oder Änderungswünsche werden, soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigt. Mögliche Mehrkosten hierbei übernimmt der Erwerber. Ein kompletter Entfall / Vergütung von Gewerken / Materialien kann nicht erfolgen.

Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Änderungen aus konstruktiven, baurechtlichen aber auch unvorhersehbaren Gründen bleiben vorbehalten. Die Möblierungssymbole in den Zeichnungen dienen zur Orientierung und sind nicht Bestandteil des Projektes.

### **Angabenvorbehalt**

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Die in der Preisliste angegebenen Flächen und zugehörigen Kaufpreise können sich noch geringfügig ändern. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Prospektherausgebers.

### **Alle Rechte vorbehalten**

Nach dem Urheberrecht ist die Vervielfältigung und Weitergabe des vorliegenden Prospektes nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Prospektherausgebers gestattet. Prospektherausgeber ist die Beele und Badeda Projektmanagement GmbH.

Stand März 2022

Beele + Badeda Projektmanagement GmbH  
Mühlenstr. 24  
49324 Melle



# Baubeschreibung Reihenmittelhaus

## Neubau eines Reihenmittelhauses mit Garage, Bingener Weg in Düsseldorf

### 1.0 Allgemeines

An dem Bingener Weg entstehen 8 Reihenmittelhäuser und 2 Reihenhäuser mit jeweils einer Garage. Alle Häuser erhalten ihre Zufahrt über den Bingener Weg.

Die Erschließung des Objektes ist Bestandteil der Leistungen des Verkäufers.

Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom und 1 x Telekommunikationsanschluß der Telekom Deutschland GmbH für Telefon/Internet und TV.

### 2.0 Bauwerk

#### **2.1 Ausführung**

Das Objekt wird in konventioneller Bauweise errichtet.

#### **2.2 Rohbau**

Bewehrte Sohlplatte aus Stahlbeton nach statischen Berechnungen.

Ringerder nach VDE-Richtlinien, Gründung auf frostsicheren Material.

#### **2.3 Außenwände vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss**

15 – 24 cm Kalksandsteine, nach statischer Berechnung. Eine horizontale Abdichtung erfolgt zwischen Sohle und Mauerwerk.

#### **2.4 Wohnungstrennwände zum Nachbargebäude**

Baulicher Schallschutz nach VDI 4100 von 2007, Schallschutzstufe II,  $R'w \geq 63$  dB.  
15 cm Kalksandstein, Rohdichte 2,0, Innenputz 10-15 mm. In dem Zwischenraum zur Nachbarwand Trennwandplatte aus Mineralfaserwolle  $d=4$  cm.

#### **2.5 Sonstige Trennwände**

11,5 – 24 cm Kalksandsteine nach statischer Berechnung mit 10-15 mm starkem Innenputz oder Leichtbaukonstruktion, bestehend aus Metallständerwerk und beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten.

#### **2.6 Sanitär- und Heizungsabkofferung für Versorgungsleitungen**

Werden entsprechend der Zweckbestimmung mit Gipskartonplatten einlagig verkleidet.

#### **2.7 Geschossdecken**

Decke über Erdgeschoss aus Stahlbeton nach statischen Anforderungen, unterseitig als Filigrandecke mit glatter Fläche ausgebildet, die Elementfugen werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2. Die Geschossdecke über Ober- und Dachgeschoss, Holzbalkendecke nach statischen Angaben, oberseitig mit 24 mm OSB-Platte, unterseitig 12,5 mm starke Gipskartonplatten einlagig auf Lattung 3/5 cm, die Stöße werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2.

#### **2.8 Dachkonstruktion**

Steildach als Holzkonstruktion aus verzimmerten Nadelholz, Güteklasse AB/II, NHS 10 mit Holzschutzimprägnierung. Dacheindeckung aus Betondachstein der Firma Nelskamp, Farbe Granit.

Dachüberstände und Stirnverkleidungen aus Elementplatten, Farbe Anthrazit.

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink. Dachgaube zur Straßenseite mit begehbare Fläche und Umwehung aus Aluminium oder verzinktem Stahlgeländer als reiner Fluchtwegbalkon ausgebildet, (sonstige Nutzungen nicht genehmigt).

### 3.0 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages maßgeblichen Anforderungen der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie der Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes.

#### **3.1 Fassadendämmung**

16 cm Wärmedämmverbundsystem WLG 035 als Mineralfaserwolle mit Strukturputz, Korngröße ca. 2-3 mm, im Bereich des Fußpunktes Ausbildung eines Sockels mit PS 30-Dämmung und Glattputz.

#### **3.2 Dachdämmung**

24 cm Dämmung aus Mineralfaserwolle WLG 035 zwischen den Sparren.

Der Bereich oberhalb DG (kleiner Spitzboden) wird nicht gedämmt.

### 3.3 Dämmung und Abdichtung auf der Sohle

Im Erdgeschoss, Kunststoffabdichtungsbahn nach DIN EN 13967, Ausgleichsdämmung ca. 40 mm WLG 035 mit darüber ca. 65 mm Dämmung WLG 035, darauf Trägerplatte für Fußbodenheizung WLG 035 ca. 30 mm.

### 3.4 Dämmung Garage

Die Wände und die Decken werden mit 60 mm starken nicht brennbaren Wärmedämmplatten WLG 040 in Teilbereichen von innen verkleidet, siehe 4.14. Eine Innendämmung für die Wohnungstrennwand zum Nachbargebäude und Treppenlauf ist nicht vorgesehen.

### 3.5 Be- und Entlüftung

Durch den festgelegten Wärmeschutzstandard und die damit verbundene erhöhte Dichtigkeit des Gebäudes ist eine Lüftungseinrichtung wie folgt erforderlich, um den notwendigen Mindestluftwechsel zu erreichen:

Fenster von Wohn- und Schlafräumen erhalten im oberen Bereich des Fensterflügel Lüftungsschlitze (Zuluft). Die Abluft erfolgt durch eine mechanische Raumentlüftung (Ventilator) in folgenden Räumen: EG: WC, Hauswirtschaftsraum und Küche, OG: Bad,

DG: Bad und Abstellraum/Technik.

Für das Dachgeschoss ist keine Zuluft über Lüftungsventile vorgesehen.

In Teilbereichen des Bades, Küche und Hauswirtschaftsraum ist aus diesem Grunde (Lüftungsschächte) eine teilweise Abkofferung der Decken erforderlich. Die Innentüren werden mit einem Unterschnitt und zusätzlicher Überströmdichtung zur Gewährleistung der Luftzirkulation ausgeführt.

Für die Küche wird eine mechanische Raumentlüftung (Aufputz-Ventilator) vorgesehen. Ein Anschluss für eine Dunstabzugshaube ist nicht gegeben. (Umluftdunstabzugshaube möglich)

## 4.0 Ausbau

### 4.1 Fensteranlagen

Kunststofffenster, Farbe Weiß, mit Dreifachverglasung, Schalldämm-Maß  $R'w \geq 34$  dB, Schallschutzklasse 2, U-Wert 0,9, Mehrfachkammersystem, Stahlarmierung, Trockendruckverglasung.

Alle außenliegenden Fenster des Reihenmittelhauses im Bereich des Erdgeschosses erhalten einen RC 2-Beschlag (einbruchhemmend). Zusätzlich erhalten die Fenster im Erdgeschoss Fenstergriffe abschließbar (1 Schlüssel pro Fenster).

Griffoliven, Farbe silbergrau (Fabrikat Hoppe oder gleichwertig), Aufschlagsrichtung gemäß Ansichts- und Grundrisszeichnung.

Fenster mit massiven Brüstungen erhalten von außen

eine Fensterbank aus Aluminiumblechen weiß beschichtet mit Antidröhnbeschichtung, von innen eine Fensterbank aus Agglo Marmor.  
WC im EG: Fensterbank wird eingefliest.

### 4.2 Rollläden

Kunststoffrollläden der Fenster in lichtgrau, elektrische Bedienung über Schalter.

Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss (ausgenommen Dachfenster) erhalten Rollläden mit elektrischer Bedienung. Wärme- und schalldämmte Rollladenkästen, Schallschutzklasse 2.

### 4.3 Dachflächenfenster OG und DG

Alle Dachflächenfenster als Kunststofffenster, Farbe Weiß, Schwingfenster, Fabrikat Velux. U-Wert 1,1, Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 34$  dB.

Mit Verdunkelungsrollos von innen in grau, manuelle Bedienung.

OG Bad: ca. 78/140 cm mit Oberbedienung.

DG Studio: 2 x ca. 94/140 cm mit Oberbedienung.

DG Bad: Notausstiegsfenster für 2. Rettungsweg ca. 114 x 140 cm, zweites Fenster ca. 66/140 cm, beide mit Unten- und Oberbedienung

### 4.4 Haustür

Haustür aus Kunststoffprofilen, Farbe innen weiß, Farbe außen grau mit einer satinierten Dreifachver-



glasung, U-Wert 1,0, Beschlag einbruchhemmend RC 2, Mehrfachkammersystem mit Tagesfalle, Drückergarnitur und Stoßgriff außen aus Edelstahl, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, mechanische Selbstverriegelung.

#### 4.4.1 Briefkastenelement

Abschließbares Briefkastenelement für DIN A4 aus Aluminium, mit darüberliegender integrierter Klingel und vorbereiteter Sprechstelle (Sprech- u. Videoanlage können gegen Mehrkosten nachgerüstet werden). Farbe grau, Hersteller Fa. Knobloch, Positionierung neben Eingangstür, integriert im Vollwärmeschutz, Größe incl. Klingelfeld ca. B x H x T = ca. 300 x 700 x 100 mm

#### 4.5 Innentüren

Wohnungstürblätter als kunststoffbeschichtete Röhrenspaneinlage, Fa. Lebo oder gleichwertig, Oberfläche glatt, CPL (Countinuous Pressure Laminate), endbeschichtet, Farbe Weiß, Türdrücker aus Edelstahl, alle Zargen als kunststoffbeschichtete Umfassungszargen mit umlaufenden Dichtungsprofilen als Überströmdichtungen. Ganzglastür aus ESG Klarglas zwischen Flur und Wohnraum, Türdrücker aus Edelstahl. Alle Türen erhalten ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel. Profilylinder gegen Aufpreis möglich.

#### 4.6 Wände von innen, Decken und Dachschrägen

Sämtliche Innenwände erhalten eine tapezierfähige Oberfläche, Qualitätsstufe Q2. Die Geschossdecke über Erdgeschoss wird als Filigrandecke mit glatter Unterseite ausgebildet, die Elementfugen werden tapezierfähig verspachtelt, Qualitätsstufe Q2.

Die Decke im Obergeschoss sowie die Dachschrägen im Dachgeschoss werden unterseitig mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf Lattung 3/5 cm verkleidet. Die Stöße werden verspachtelt, Qualitätsstufe Q2. In den ausgebauten Bereichen wird zwischen der Balkenlage und der Unterkonstruktion für die Gipskartonplatten eine Dampfbremse eingebaut.

#### 4.7 Malerarbeiten innen EG, OG und DG

Die Wände, Betondecken und Gipskartondecken werden mit einer mittleren Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Im Bad Raufaser mit Latex-Anstrich.

Die Decken und Wände der Garage, Abst./Technik und des Abstellraumes zur Gartenseite werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

#### 4.8 Wohnungsbäder Sanitärausstattung

##### 4.8.1 WC im Erdgeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste,

Toilettensitz aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion, Waschbecken verchromte Einhebelmischbatterie. Fabrikate: Sanitärobjekte Duravit, Armaturen Grohe.

##### 4.8.2 Bad im Obergeschoss

Badewanne verchromtes Badethermostat mit festem Auslauf und Brausegarnitur, wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste, Toilettensitz aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion, Doppelwaschbecken, verchromte Einhebelmischbatterie, elektrischer Handtuchheizkörper.

Duschtasse (Größe ca. 100/100 cm) im Estrich eingelassen, Aufbauhöhe ca. 30mm. mit Brausegarnitur (Ganzglasdusche in Maßanfertigung gegen Aufpreis). Fabrikate: Sanitärobjekte Villeroy & Boch, Eckwanne Vigour asymmetrisch, Armaturen Grohe.

##### 4.8.3 Bad im Dachgeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit integriertem Spülkasten mit Betätigungsplatte inkl. Spartaste, Toilettensitz aus Kunststoff mit Soft-Close-Funktion, Waschbecken, verchromte Einhebelmischbatterie, elektrischer Handtuchheizkörper.

Duschtasse (Größe ca. 90/90 cm), Brausegarnitur (Ganzglasdusche Standard gegen Aufpreis). Fabrikate Sanitärobjekte Villeroy & Boch, Armaturen: Grohe.

## 4.9 Fliesen Bäder/WC im Erd-, Ober- und Dachgeschoß

Die Bodenbeläge der Bäder und Gäste-WC sind mit rutschhemmenden Fliesen, Fliesenformate 60x30cm, Farbton Sandbeige ausgestattet.  
Die Wände der Bäder werden ca. 1,20 m, im Duschbereich ca. 2,10 m, hoch gefliest.  
Das Gäste-WC wird ca. 1,40 m hoch gefliest.  
Wandfliesen 60x30cm, Farbton Weiß matt.  
Kantenschutz für vertikale und horizontale geflieste Wandaußenecken als Winkelabschlussprofil.  
Fliesenspiegel in den Küchenbereichen sind nicht vorgesehen.

## 4.10 Bodenbeläge Parkett im Erd-, Ober- und Dachgeschoß

Die Wohnräume erhalten einen Fertig-Parkett-Fußboden in Eiche Natur als Schiffsboden, Oberfläche geölt, Deckschichtstärke ca. 2,5 mm. Der Parkettfußboden wird auf der Estrichoberfläche verklebt. Fußleisten weiß ca. 60 x 15 mm, mit Stiften und Kleber an die Wand befestigt. Räume: Flur EG, Wohnen/Kochen EG, Flur OG, Kind 1 u.2 OG, Schlafen OG und Studio DG.

## 4.11 Sonstige Böden

Der Hauswirtschaftsraum im EG erhält Bodenfliesen. Fliesenformat 60x30cm, Farbton Sandbeige. Sockelfliesen ca. 60 mm hoch.

Der Technikraum im Dachgeschoss erhält einen PVC-Belag.

## 4.12 Estrich

Im Erd- und Obergeschoss kommt ein für Fußbodenheizung geeigneter Zementestrich zur Ausführung. Sämtliche Bereiche als Faserzementestrich.  
Im Dachgeschoss kommt ein Trockenestrich bestehend aus ca. 30 mm Trägerplatte für Fußbodenheizung und ca. 25 mm Fermacell-Estrichplatte zur Ausführung.

## 4.13 Abstellraum im Terrassenbereich

Wände aus Mauerwerk von außen mit Strukturputz auf einer Putzträgerplatte (60mm Mineralwolle gedämmt), von innen mit Fugenglattstrich, Wand zur Wohnbebauung mit Fassadendämmung und Putz, Tür als Kunststofftür weiß, mit Paneelfüllung, von außen und innen Türdrücker mit Profilzylinder. Boden aus rutschhemmenden Betonwerksteinplatten 40 x40 x 8 cm, Farbe Grau. Zusätzlich werden zwei Lüftungsöffnungen zur Be- und Entlüftung im Außenmauerwerk erstellt.

## 4.14 Garage

Wände aus Mauerwerk, von außen mit Strukturputz und Mineralwolle gedämmt.  
Wände und Decke von innen mit 60 mm starken nicht brennbaren Wärmedämmplatten WLG 040 isoliert.  
Eine Innendämmung für die Wohnungstrennwand

zum Nachbargebäude und Treppenlauf ist nicht vorgesehen. Diese Bereiche erhalten Fugenglattstrich und Anstrich.

Wärmegeprägtes Garagentor in grau als Sektionaltor mit Elektromotor, Fa. Hörmann. Die Steuerung des Tores erfolgt von innen über einen Taster, von außen über einen ferngesteuerten Handsender.  
Zylinderschloss von außen zur Notöffnung, Notentriegelung von innen an der Führungsschiene.  
Der Boden wird als wärmegeprägter, schwimmender Zement-Estrich (Gesamtbodenaufbau ca. 21 cm) ausgeführt und erhält einen ölfesten Anstrich.

## 4.15 Treppe

Geradläufige Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, im Austritt mit ¼ Wendung als Stahlbetontreppe.  
Belag der Trittstufen ca. 40 mm stark, Eiche Natur, keilgezinkt, Oberfläche geölt.  
Setzstufen (senkrechte Stufen) aus Massivholz, weiß lackiert.  
Vom Obergeschoss zum Dachgeschoss geradläufige Treppe als Holzkonstruktion mit Trittstufen, Materialwahl wie vor.  
Absturzsicherung im Obergeschoss durch ein Geländer mit senkrechten Edelstahlstäben und Holzhandlauf Eiche hell.  
Stufen, die wandseitig abschließen, erhalten keine Verleistung.



#### 4.16 Sanitärinstallationen

**4.16.1** Wasserleitungen für Kalt- und Warmwasser aus Mehrschichtverbundrohr vom Wasserzähler bzw. Warmwasserbereiter bis an die Objekte verlegt als Unterputzinstallation.

**4.16.2** Schmutz- und Regenwasserleitungen außerhalb des Hauses aus KG-Rohr, Steigleitungen aus schalldämmten Rohren, Abwasserleitungen in HT-Rohr. Alle erforderlichen Entwässerungsrohre, Formstücke und Entlüftungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff.  
Anschluss an die öffentliche Entwässerung von je 2 Reihenhäusern über einen gemeinsamen Übergabeschacht zum Bingener Weg. Gegenseitiges Recht der Nutzung wird durch Grunddienstbarkeit sichergestellt.

**4.16.3** Küche. Kalt- und Warmwasser sowie Abwasseranschluss als Unterputzinstallation, Anschlussmöglichkeit f. Geschirrspüler, Anschlussmöglichkeit für Spülbecken.

**4.16.4** Außenzapfstelle mit Frostsicherung an der Wohnzimmeraußenwand/Garten.

**4.16.5** Hauswirtschaftsraum Anschluss für Waschmaschine und Abfluss sowie Anschluss für Trockner, Raumentlüftung (Ventilator).

#### 4.16.6 Bäder und WC

Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschlüsse für die Badewanne, 2x Dusche und vier Waschbecken, Kalt- und Abwasseranschlüsse für drei Toiletten.

#### 4.17 Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

##### 4.17.1 Heizzentrale.

Beheizung durch eine mit Strom betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann).  
Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird als Außengerät hinter dem Abstellraum zur Gartenseite installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über den zentralen WW-Speicher im Technik-/Abstellraum im Dachgeschoss.

##### 4.17.2 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Der Hauswirtschaftsraum EG, Abstellraum neben der Terrasse und Abstellraum im DG werden nicht beheizt. Separate Raumtemperaturregelung über Thermostate für Fußbodenheizung für folgende Räume:

1 Thermostat für Flur + WC, 1 Thermostat für Wohnen + Essen + Küche im EG

jeweils 1 Thermostat für Schlafen, Bad, Kind 1, Kind 2 und Flur im OG,

jeweils 1 Thermostat für Studio und Bad im DG.

Heizungsunterverteilung in HWR EG, Flur OG und

Abstellraum/Technik DG.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung werden das Bad im OG und im DG mit einem Elektro-Handtuchheizkörper ausgestattet, welcher mit einem separaten Thermostat heizungsunabhängig gesteuert werden kann. Weiterhin wird ein Anschluss optional für einen Elektro-Heizkörper in der Garage vorgesehen.

#### 4.18 Elektroinstallation

##### 4.18.1

Die elektrische Installation erfolgt als Unterputzinstallation. In der Garage und außenliegenden Abstellraum Aufputzinstallation.

Schalter- und Steckdosenprogramm Standard weiß, wie Fabrikat Busch-Jaeger Si Balance 914.

##### 4.18.2 Außenbeleuchtung

Eingangsbereich: 1 Außenleuchte mit Hausnummer, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Klingel mit Sprech- und Videovorbereitung gemäß 4.4.1.

Terrassenbereich: 1 Außenleuchtenanschluß mit innenliegendem Schalter, 1 Außensteckdose mit innenliegendem Schalter und Kontrollleuchte.

##### 4.18.3 Windfang EG

Klingelanlage mit Läutewerk im Windfang, außenliegender Klingeltaster, ein Deckenauslass in Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose, Rauchmelder im Deckenbereich.

#### 4.18.4 WC EG

1 Wandauslass für Beleuchtung über dem Waschtisch, 1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollleuchte im Flur, 1 Steckdose.

#### 4.18.5 Küche EG

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, Einfachsteckdose für Kühlschrank, 2 Doppelsteckdosen für Arbeitsfläche, 2 Einzelsteckdosen, Einfachsteckdose für Spülmaschine, Herdanschlussdose, Stromanschluss für Umlufthaube.

#### 4.18.6 Wohnbereich EG

2 Deckenauslässe mit 2 Ausschaltungen, 1 Dreifachsteckdose,  
1 TV-Anschlussdose, 1 Telefonanschlußdose und 3 weiteren Einfachsteckdosen,  
1 Schalter für elektrischen Rollladen.

#### 4.18.7 Treppe EG, OG

Je 1 Wandanschluss für Beleuchtung in Wechselschaltung.  
Im EG wird die Zuleitung für die Vorbereitung der Sprech- und Videoanlage installiert.

#### 4.18.8 Hauswirtschaftsraum EG

1 Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollleuchte im Flur, 2 Doppelsteckdosen, Elektroanschluss für Raumentlüftung. Netzwerkanschluss für einen vom Käufer zu

stellenden Router für Internet. Übergabepunkt für Telekommunikation. Heizungs- u. Elektrounterverteilung.

#### 4.18.9 Garage

1 Deckenauslass in Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, Anschluß für elektrisch betriebenes Garagentor, Anschluss für Elektroheizkörper.  
Hausanschluss Elektro, Wasser, Telekom und Erdungsfahne. Aufputzinstallation.

#### 4.18.10 Abstellraum vor Terrasse

1 Deckenauslass mit außenliegender Ausschaltung und Kontrollleuchte, 1 Einfachsteckdose. Aufputzinstallation.

#### 4.18.11 Flur OG

3 Deckenauslässe in Wechselschaltung, 2 Einfachsteckdosen, 1 Rauchmelder.

#### 4.18.12 Schlafzimmer

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Rauchmelder, 1 Schaltung für den elektrischen Rollladen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Anschluss für TV, 1 Telefonanschlußdose.

#### 4.18.13 Kinderzimmer 1

1 Deckenauslass mit Schaltung, 1 Rauchmelder, Schalter für elektrischen Rollladen, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Anschluss für TV, 1 Telefonanschlußdose.

#### 4.18.14 Kinderzimmer 2

1 Deckenauslass mit Schaltung, 1 Rauchmelder, Schalter für elektrischen Rollladen, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Anschluss für TV, 1 Telefonanschlußdose.

#### 4.18.15 Bad OG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte vom Flur, 2 Wandauslässe mit Schalter, 1 Doppelsteckdose mit Stromanschluss für Raumentlüftung, Schalter für elektrische Rollläden.  
1. Anschluss für Elektroheizkörper.

#### 4.18.16 Treppe OG / DG

1 Wandauslass in Wechselschaltung.

#### 4.18.17 Studio DG

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, Rauchmelder, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Anschluss für TV, 1 Telefonanschlußdose.

#### 4.18.18 Badezimmer DG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte im Flur, 1 Wandauslass mit Schalter, 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose, Elektroanschluss für Abluftventilator,  
1 Anschluss für Elektroheizkörper.

#### 4.18.19 Technik/Abstellraum DG

1 Deckenauslass mit Schalter und Kontrollleuchte



im Studio, 2 Einfachsteckdosen, Elektroanschluss für Raumentlüftung. Unterverteilung für Elektro und Heizung.

Teilbereiche Aufputzinstallation.

#### **4.18.20**

Elektroanschluss für außenliegende Wärmepumpe

#### **4.18.21**

Jedes Haus erhält eine Erdungsanlage bestehend aus Fundamenterde mit Potenzialausgleich.

#### **4.19 Hausanschlüsse**

Verlegung aller Versorgungsleitungen, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation: Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sind im Kaufpreis enthalten.

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Telekommunikation werden gemäß Absprache mit den Stadtwerken in der Garage untergebracht.

Aufputzinstallation.

#### **4.20 Schließanlage**

Jedes Reihemittelhaus erhält eine Schließanlage mit 3 Schlüsseln gleichschließend für Haustür, Abstellraumtür im Terrassenbereich und Garagentor.

#### **4.21 Grundreinigung**

Es erfolgt eine Grundreinigung des fertig gestellten Objekts. Dies beinhaltet die Reinigung von Flächen und Objekten, sodass eine optische Abnahme erfol-

gen kann.

Eine Endreinigung zum Einzug ist durch den Käufer zu erbringen.

### **5.0 Außenanlage**

Gestaltung der Außenanlage gemäß den Auflagen.

Die Einbindung der baulichen Anlagen erfolgt nach einem landschaftsplanerischen Konzept und beinhaltet eine Rasenaussaat.

Gemäß Baumsatzung bleiben zu schützende Bäume auf dem Grundstück erhalten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann es zu Pfützenbildungen im Bereich der nicht gepflasterten Flächen kommen, da der Boden eine Regenerationszeit von ca. 1 – 2 Jahren benötigt.

Für die Außenanlage ist die Fertigstellungspflege des Bewuchses mit Übergabe des Objekts abgeschlossen.

Eine weitere Gewährleistung für den Bewuchs ist ausgeschlossen.

Die weitere Entwicklungs- und Unterhaltspflege ist durch den Eigentümer nach Übergabe weiterzuführen.

#### **5.1 Fläche zum Bingener Weg**

Zufahrt Garage aus Rasengittersteinen in Beton, Farbe grau.

Weg zum Eingang aus Betonsteinpflaster 20 x 10 x 8 cm, Farbe Anthrazit.

Die verbleibenden Flächen zwischen dem Pflaster

werden nach einem landschaftsplanerischen Konzept gestaltet.

#### **5.2 Müllplätze zum Bingener Weg**

Müllboxen für 3 x 120 Liter aus Sichtbeton in beton-grau, mit 3 Stahlklappen feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

#### **5.3 Gartenseite**

Terrasse aus Betonwerksteinplatten Farbe Anthrazit. Im Bereich Längsseitig zum Nachbargelände wird ein 1,00 m hoher Stabgitterzaun, Farbe anthrazit montiert. Rasenaussaat. Bepflanzung mit einer Buchenhainhecke H = 80 – 100 cm erfolgt von einer Längsseite an der Zaunanlage und Rückseitig (siehe Plan).

#### **5.4 Äußere Gestaltung**

Das Gebäude wird nach einem schlüssigen Farbkonzept gestaltet. Das Gleiche gilt für die Farbwahl von Materialien.

### **6.0 Allgemeines**

Änderungen in der Planung aufgrund der Fortschreitung des Gestaltungskonzeptes, der technischen Erfordernisse in der weiteren Planungsphase sowie der vorgesehenen Baumaterialien und Einrichtungsgegenstände sind vorbehalten, soweit sie aus technischen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen

bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Grundlage der Ausführung bilden allein die Baubeschreibung und die Baueingabepläne des Architekten einschließlich etwaiger Tekturen.

### **7.0 Wohnflächen**

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach DIN 277. Terrassen werden zur Hälfte angerechnet. Raumteile bzw. Dachschrägen unter 1,0m werden nicht mitgerechnet, zwischen 1,0m – 2,0m werden sie zur Hälfte angerechnet. Putzflächen werden mit ca. 1,5% von der Wohnfläche abgezogen. Die Garage zählt zur Nutzfläche.

### **8.0 Grundsätzliches**

Ergänzungs- oder Änderungswünsche werden, soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigt. Mögliche Mehrkosten hierbei übernimmt der Erwerber. Ein kompletter Entfall / Vergütung von Gewerken / Materialien kann nicht erfolgen.

Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Änderungen aus konstruktiven, baurechtlichen aber auch unvorhersehbaren Gründen bleiben vorbehalten. Die Möblierungssymbole in den Zeichnungen dienen zur Orientierung und sind nicht Bestandteil des Projektes.

### **Angabenvorbehalt**

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Die in der Preisliste angegebenen Flächen und zugehörigen Kaufpreise können sich noch geringfügig ändern. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Prospektherausgebers.

### **Alle Rechte vorbehalten**

Nach dem Urheberrecht ist die Vervielfältigung und Weitergabe des vorliegenden Prospektes nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Prospektherausgebers gestattet. Prospektherausgeber ist die Beele und Badeda Projektmanagement GmbH.

Stand April 2022

Beele + Badeda Projektmanagement GmbH  
Mühlenstr. 24  
49324 Melle