

Bresges Park in Mönchengladbach als direkte Nachbarschaft



*Die Zeichnungen enthalten Sonderausstattungen

- 4 Einfamilienhäuser als DHH
- ca. 145-188 m² Wohnfläche
- Heizen ohne Gas und Öl
- KfW 70
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Provisionsfrei



www.sven-wysocki-bau.com

**Zoppenbroicher
Carrée**

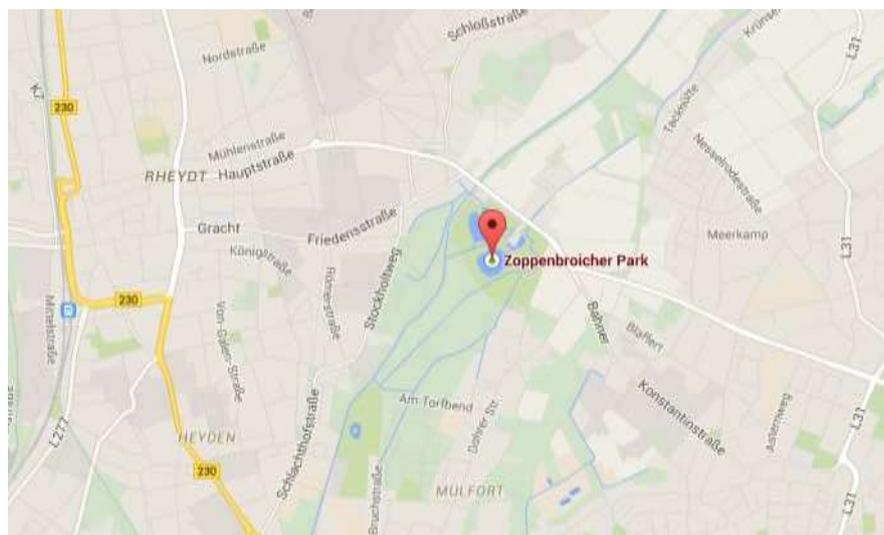
■ Bresges Park – nah dran ■

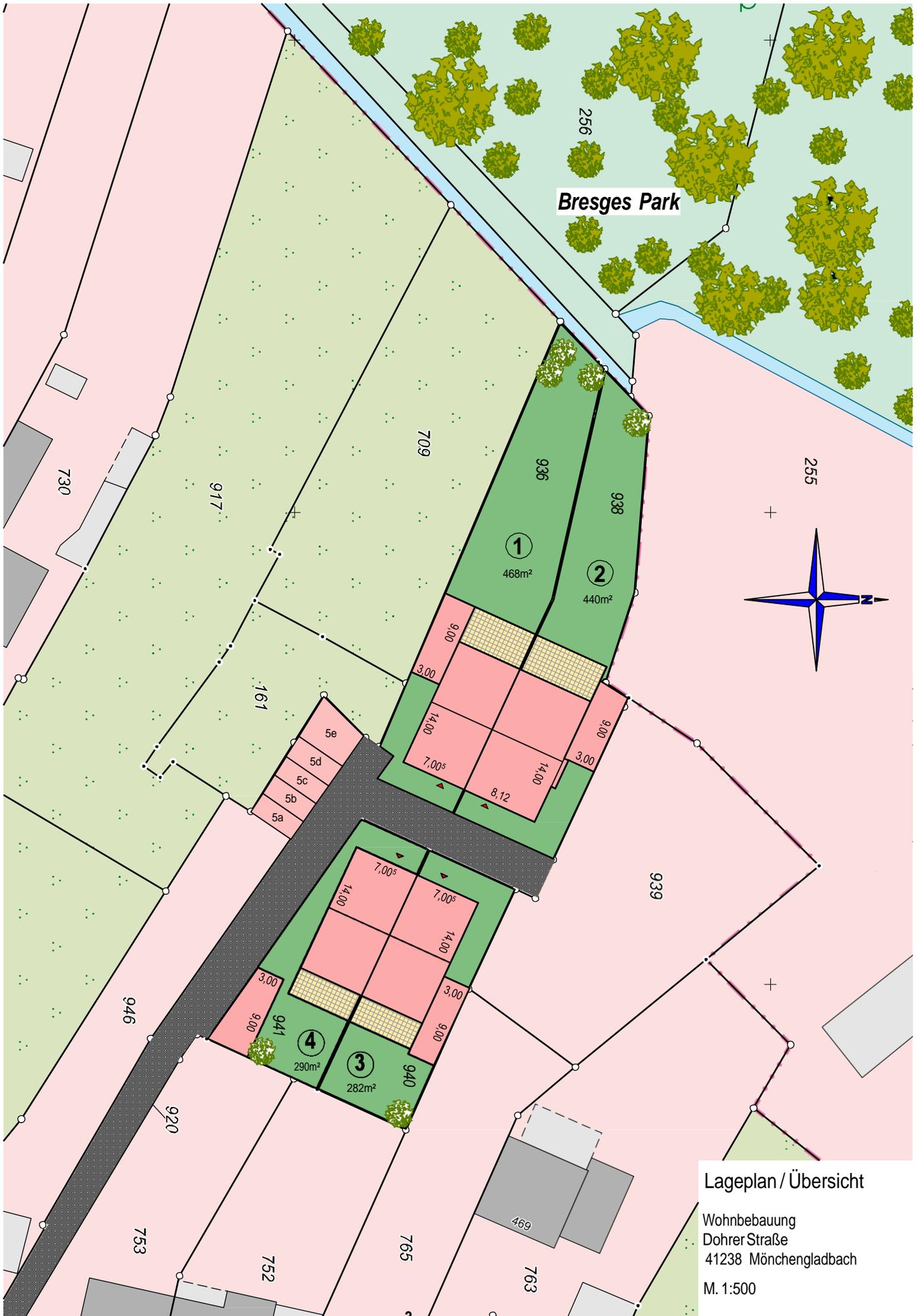
Der Zoppenbroicher Park auch Bresges Park genannt, gilt als einer der schönsten Verweilplätze an der Niers. Sie suchen nach einem ruhigen Lebensumfeld mit grüner Nachbarschaft? Dann haben Sie bei uns das Richtige gefunden!



■ Die Lage – mitten drin ■

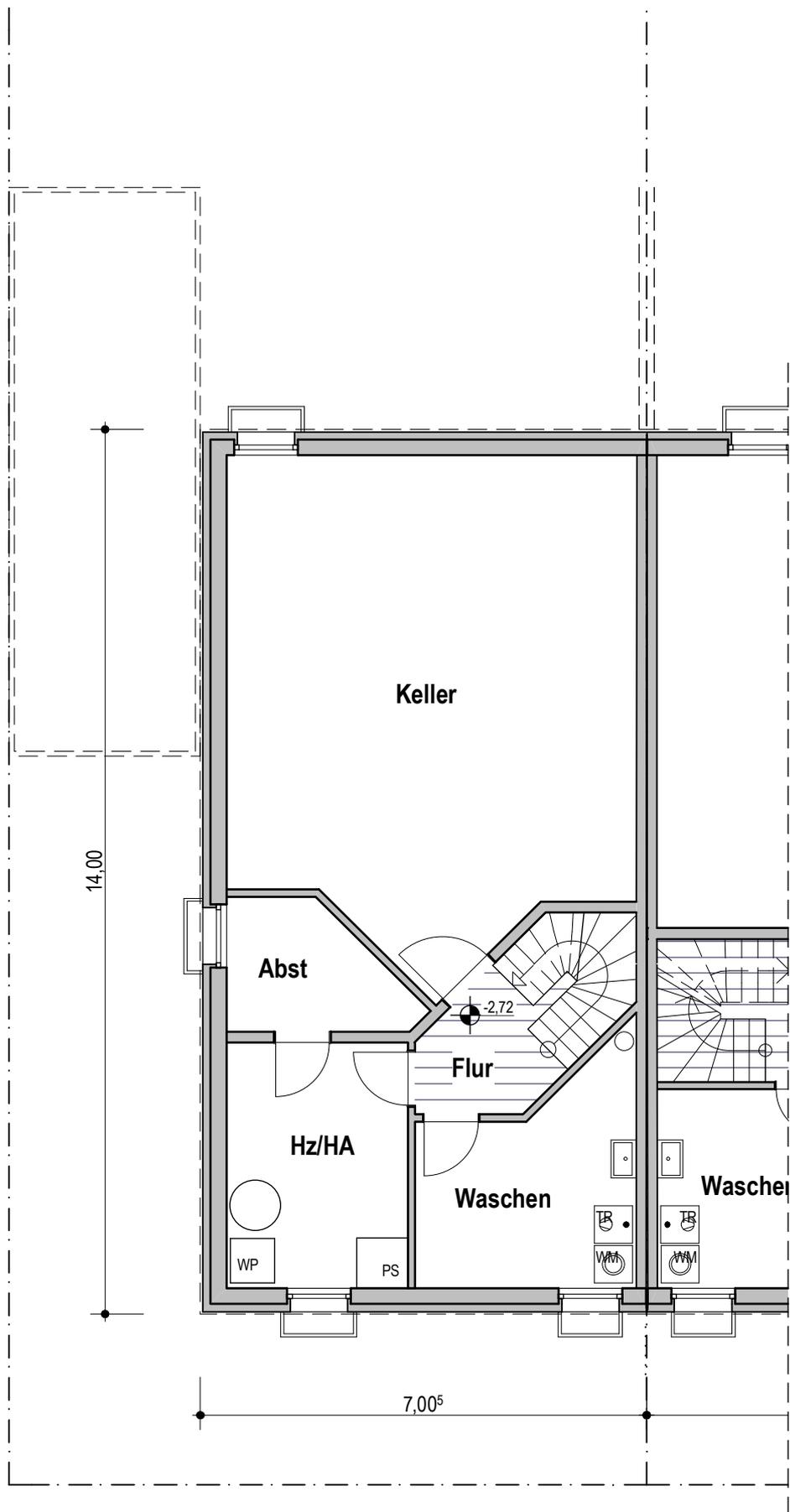
Die Stadt Mönchengladbach bietet Ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten: Ausreichende Einkaufsgelegenheiten, Gastronomie, Sportmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote. Ein großer Vorteil sind die kurzen Wege zu allen wichtigsten Fernstraßen und Autobahnanbindungen wie A61, A57, A52 in die nahegelegenen Großstädte.





Lageplan / Übersicht

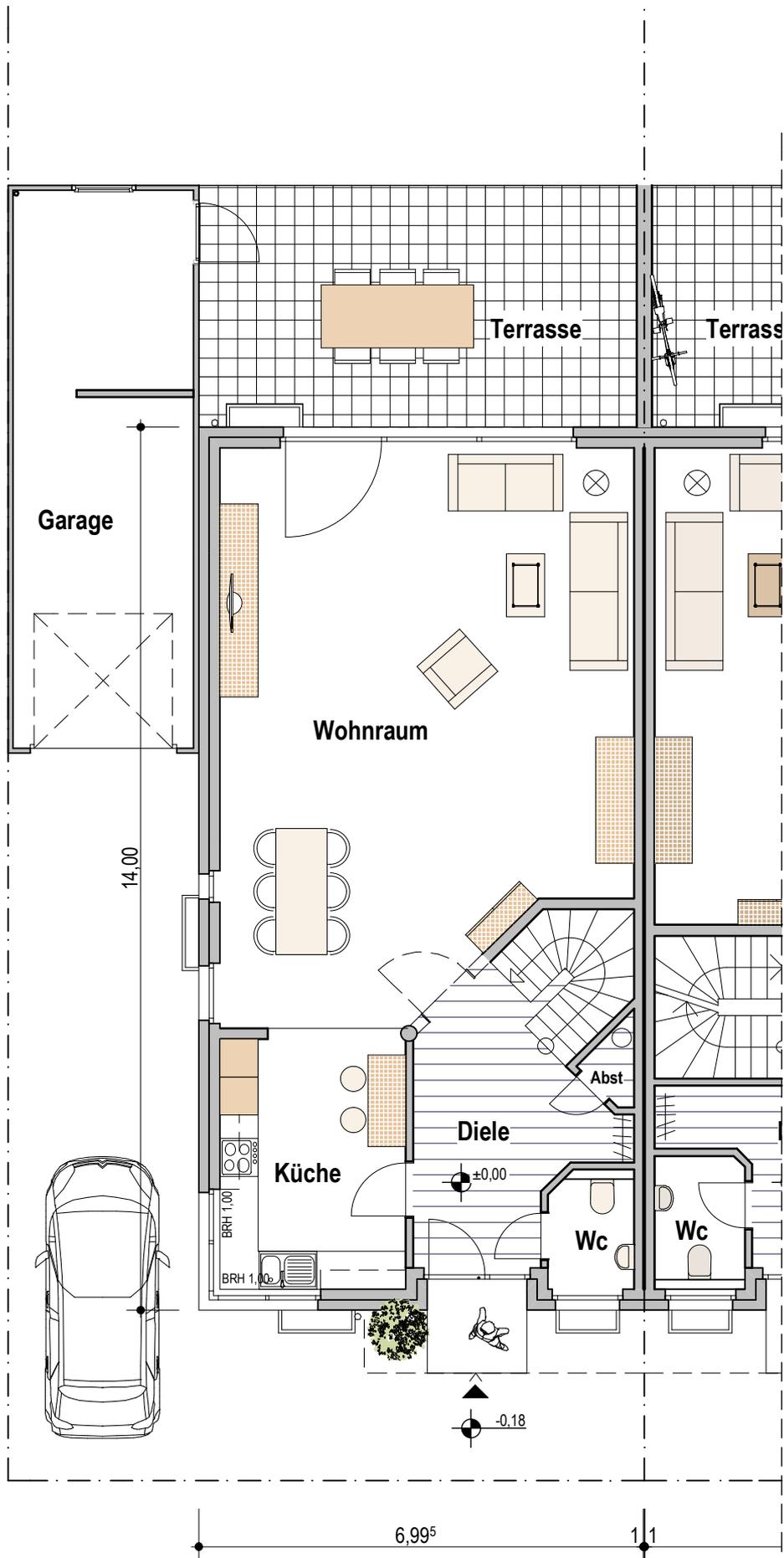
Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach
 M. 1:500



Kellergeschoss links Haus 1

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

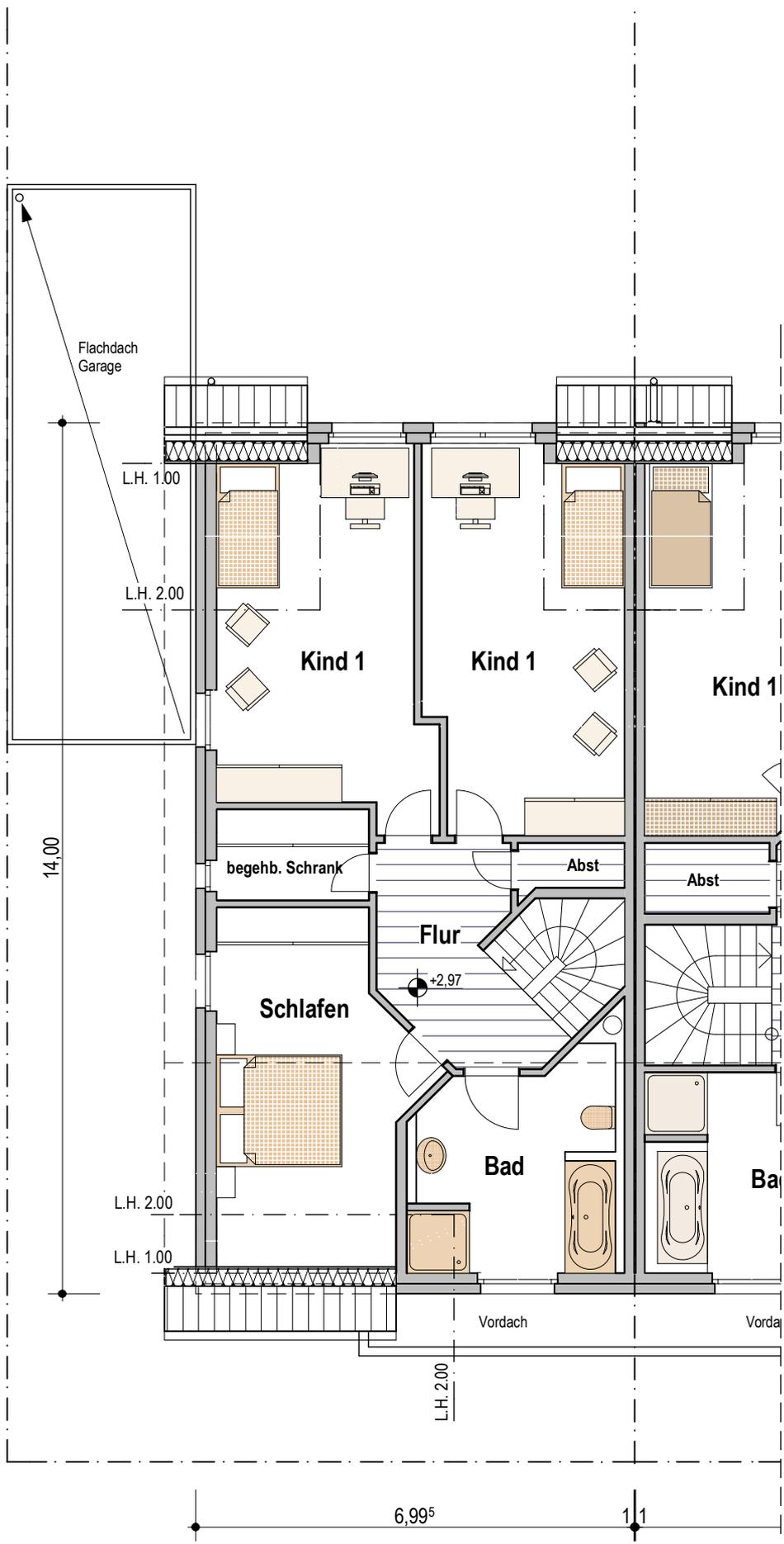
M. 1:100



Erdbgeschoss links Haus 1

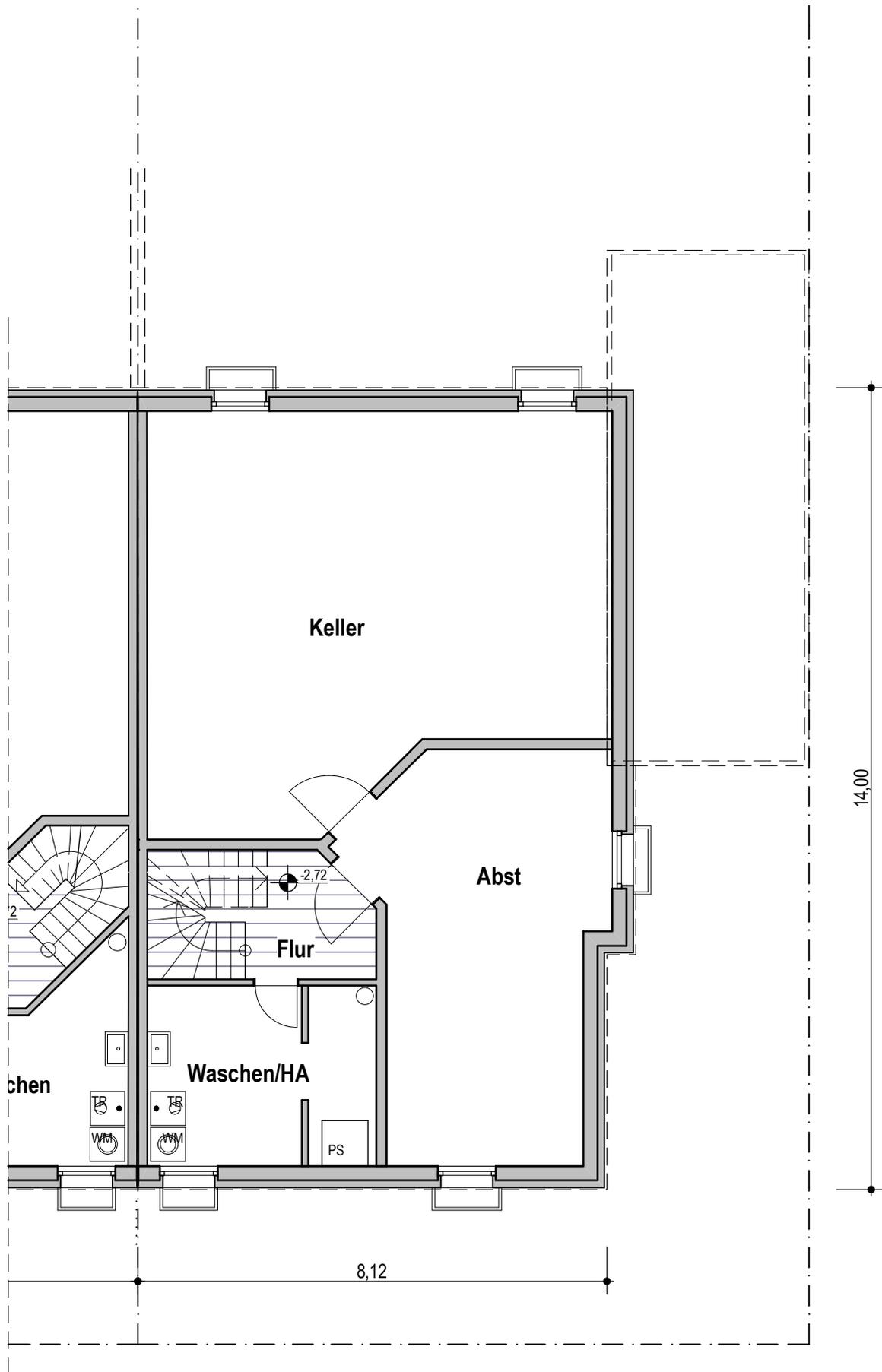
Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

M. 1:100



Dachgeschoss links Haus 1

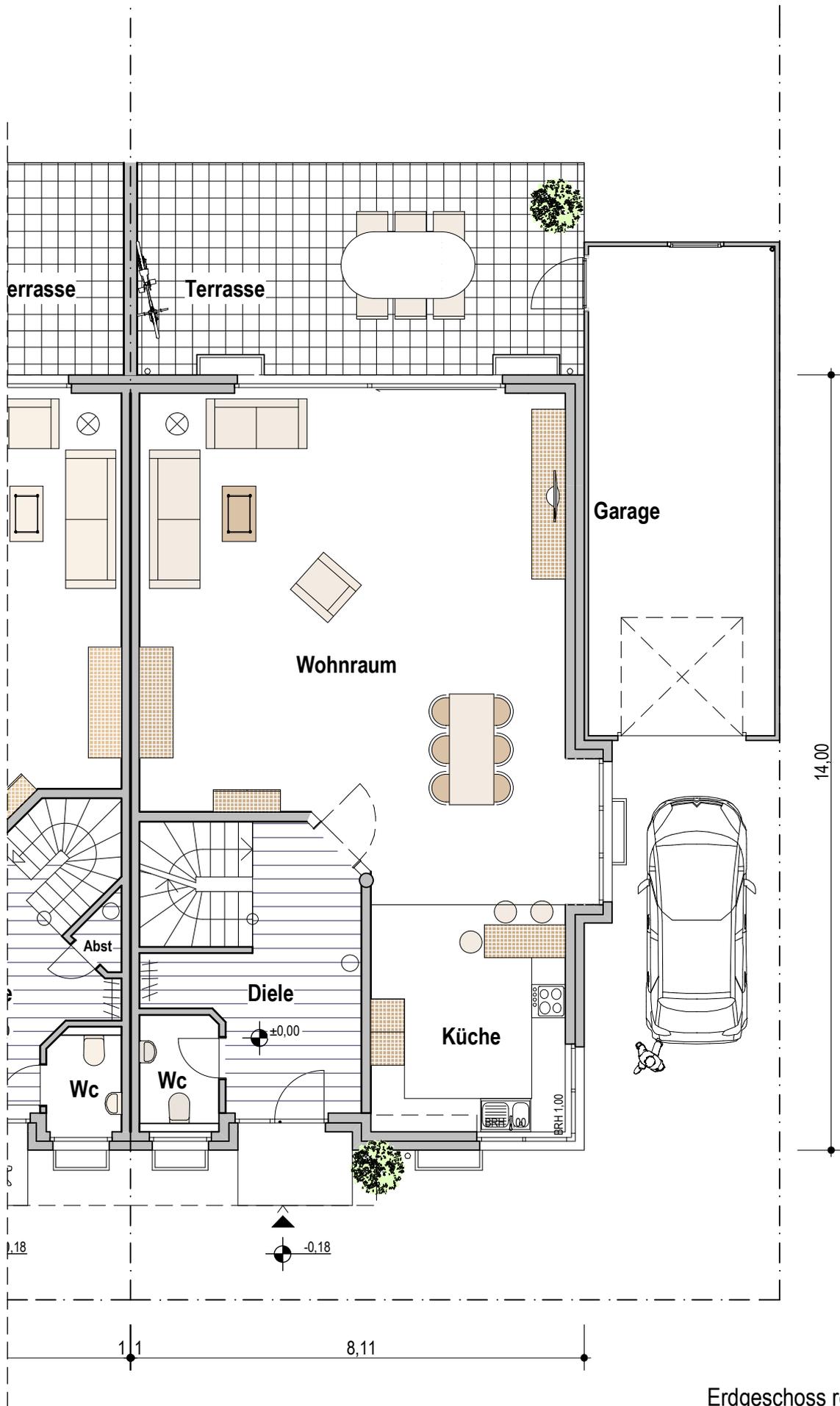
Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach
 M. 1:100



Kellergeschoss rechts Haus 2

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

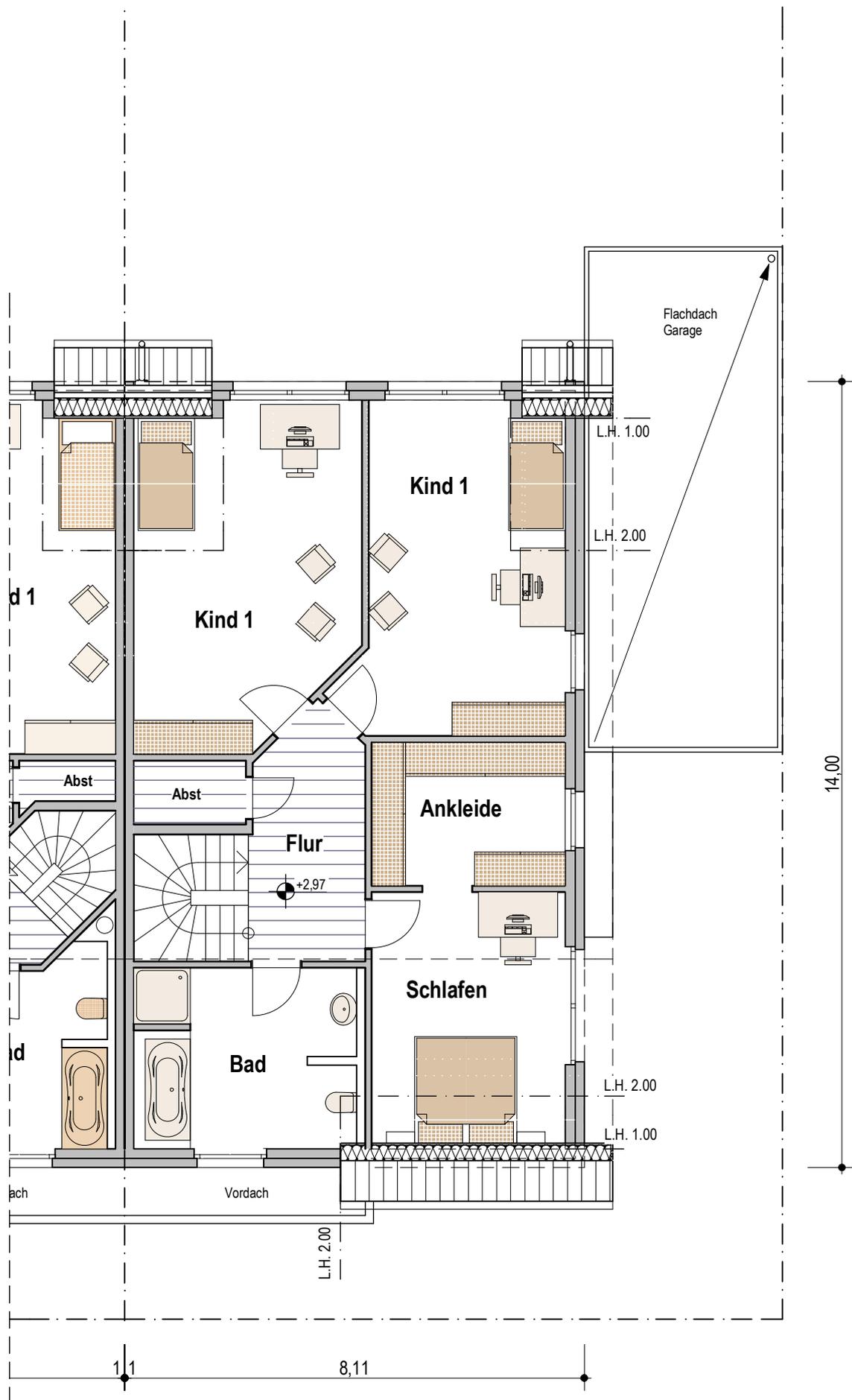
M. 1:100



Erdgeschoss rechts Haus 2

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

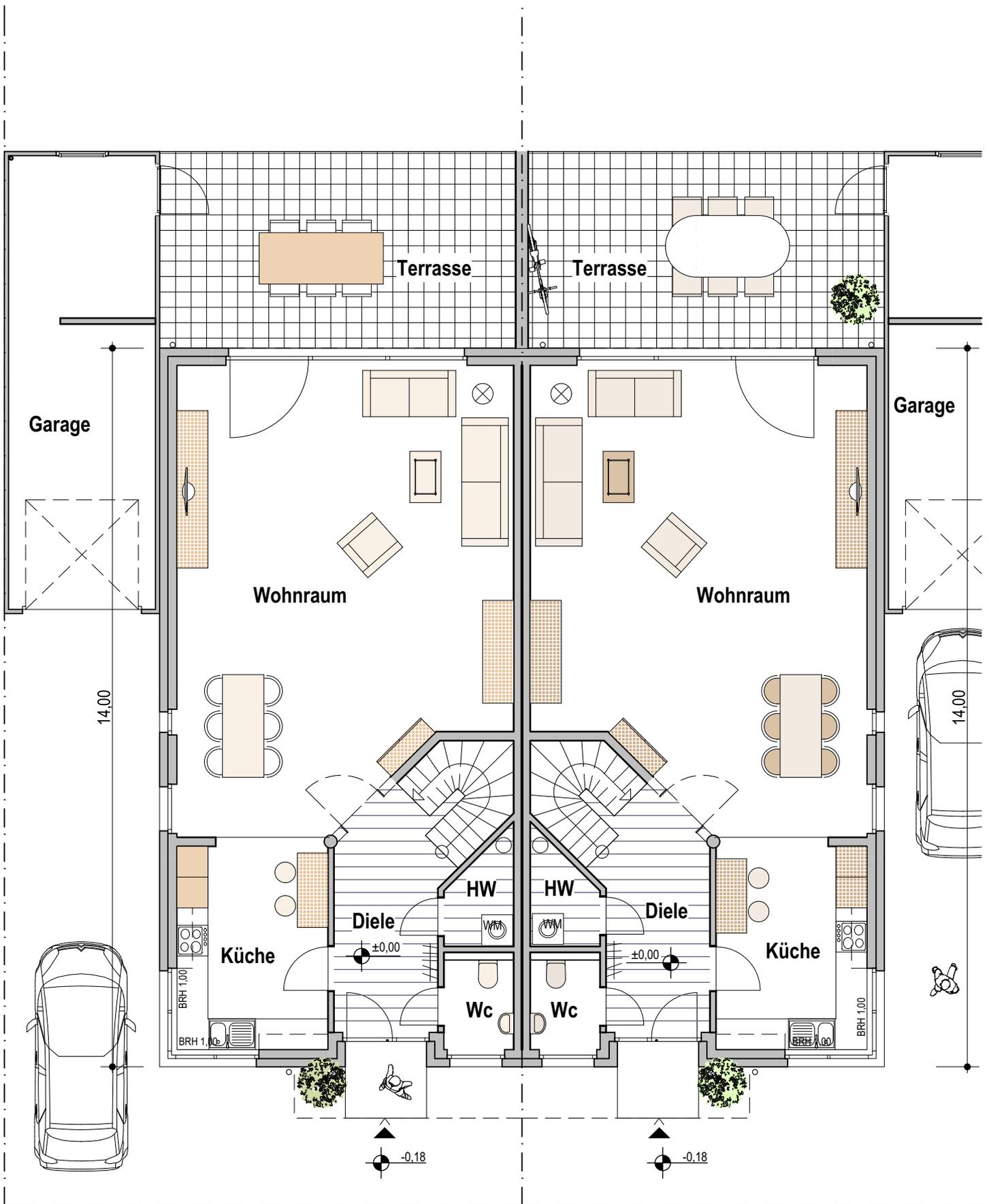
M. 1:100



Dachgeschoss rechts Haus 2

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

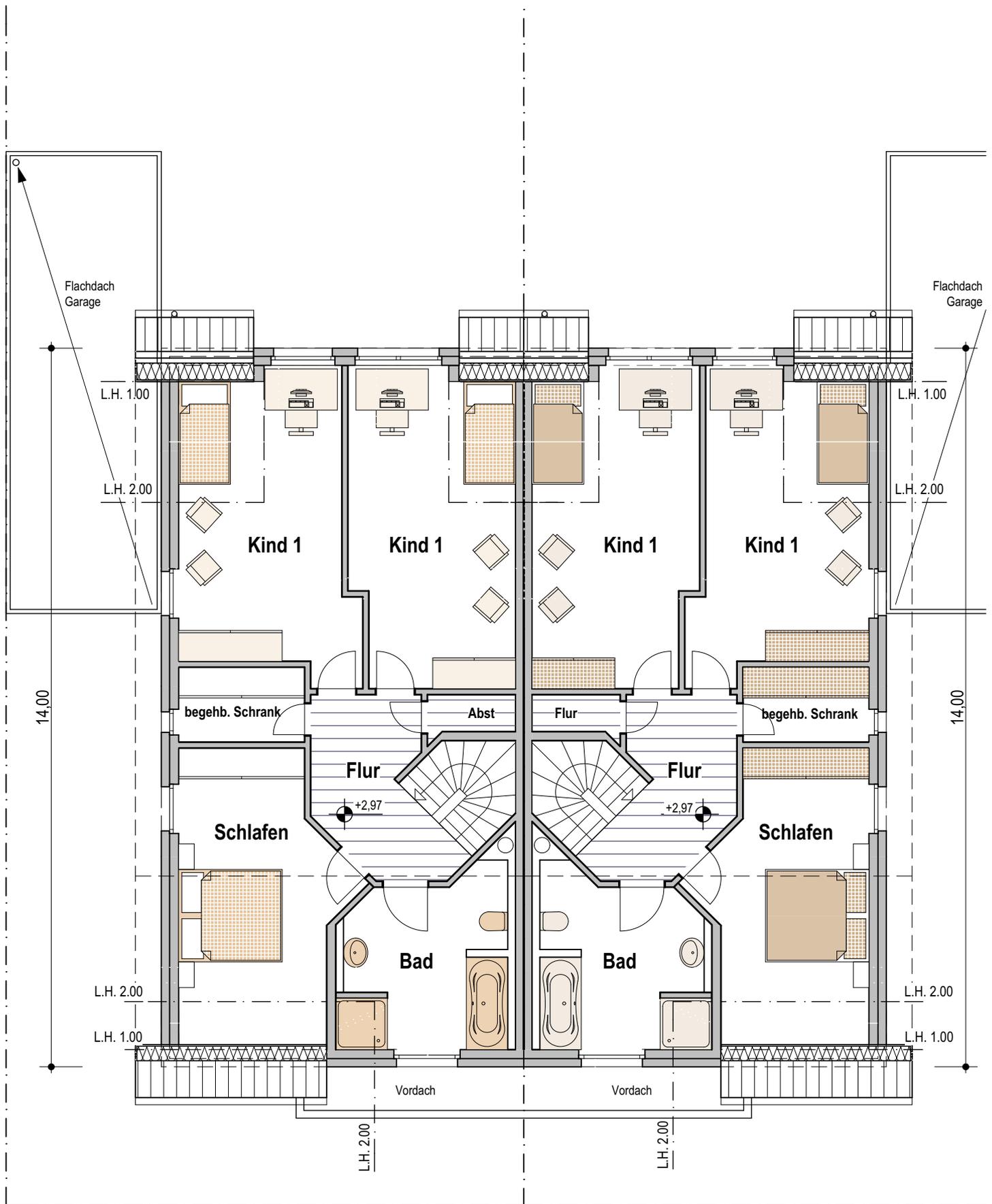
M. 1:100



Erdgeschoss Haus 3+4

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

M. 1:100



Dachgeschoss Haus 3+4

Wohnbebauung
 Dohrer Straße
 41238 Mönchengladbach

M. 1:100

Raumgrößen Haus 1

Nach DIN 277/283

		Nutzfläche m ²	Wohnfläche m ²
Kellergeschoss		ca. 86	
Erdgeschoss	WC	2,46	2,46
	Diele	11,54	11,54
	Küche	11,56	11,56
	Wohnzimmer	49,64	49,64
	Abstellraum	0,71	0,71
	Terrasse(zu ¼)	6,63	6,63
Dachgeschoss	Kinderzimmer 1	17,21	17,21
	Kinderzimmer 2	17,70	17,70
	Elternzimmer	15,23	15,23
	Bad	11,41	11,41
	Flur	3,02	3,02
Studio	wie besichtigt		
Flächenaddition		233,11	147,11

Raumgrößen Haus 2

Nach DIN 277/283

		Nutzfläche m ²	Wohnfläche m ²
Kellergeschoss		ca. 101	
Erdgeschoss	WC	2,97	2,97
	Diele	11,72	11,72
	Küche	13,74	13,74
	Wohnzimmer	64,78	64,78
	Garderobe	1,28	1,28
	Terrasse(zu ¼)	8,16	8,16
Dachgeschoss	Kinderzimmer 1	20,49	20,49
	Kinderzimmer 2	21,20	21,20
	Elternzimmer	13,75	13,75
	Bad	13,24	13,24
	Flur	6,68	6,68
	Ankleide	8,53	8,53
	Abstellraum	2,41	2,41
Studio	wie besichtigt		
Flächenaddition		289,95	188,95

		Nutzfläche m ²	Wohnfläche m ²
Erdgeschoss	WC	2,46	2,46
	Diele	11,55	11,55
	Küche	11,56	11,56
	Wohnzimmer	49,64	49,64
	Terrasse(zu ¼)	5,25	5,25
Dachgeschoss	Kinderzimmer 1	17,21	17,21
	Kinderzimmer 2	17,75	17,75
	Elternzimmer	15,23	15,23
	Bad	11,41	11,41
	Flur	3,02	3,02
Studio	wie besichtigt		
Flächenaddition		145,08	145,08



■ Das KfW-Effizienzhaus 70 ■

Wenn Sie noch einen Energie- und kostensparenden Schritt weiter gehen wollen, dann achten Sie dabei auch auf den KfW-Effizienzhaus 70. Denn mit einem KfW-Effizienzhaus können Sie nicht nur Energiekosten sparen, sondern ein KfW-Effizienzhaus bedeutet auch Werterhalt und Wohnkomfort.



KfW-70

Effizienzhaus

■ Bauen – Voller Inspiration ■

Vorschläge mit dunklem Klinkerriemchen

Mit diesen familienfreundlichen Einfamilienhäusern möchten wir Ihnen den Traum vom Eigenheim erfüllen. Ein Haus bauen bedeutet: Raum schaffen für individuelle Lebenskonzepte und eigene Wohnvisionen. Häuser bauen, in denen Menschen sich wohlfühlen - **das ist unsere Priorität!**



Haus 1+2



Haus 1+2

Was für ein Ausblick! In ruhiger Wohnlage entstehen 4 moderne Doppelhaushälften in solider und qualitativ hochwertiger Massivbauweise. Die Grundstücke befinden sich am Ende einer kleinen Anliegerstraße in einem gewachsenen und zugleich naturnahen Gebiet in absolut traumhafter und unverbaubarer Panorama- und Aussichtslage.

Die 4 Doppelhäuser werden nach der aktuellen Energieeinsparverordnung KfW 70 errichtet und verfügen über je ca. 145-188m² Wohnfläche. Alle Häuser bzw. Keller verfügen über eine angebundene Garage s. Preisliste (nach Wunsch 6m oder 9m lang) und einen davor liegenden Stellplatz.

■ Stilvolles leben ■

Vorschläge mit hellem Klinkerriemchen



Haus 3+4

Alle Häuser verfügen über nachfolgende Merkmale:

- großzügige Wohnfläche mit ca. 145-188m²
- Tageslichtbäder mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC
- sonnige und große Terrassen (zw. 21-32m²) vom Wohnzimmer zugänglich
- Betonkeller als WU Wanne (Haus 1+2)
- Garagen – Optional 6 bzw. 9m Lang (s. Preisliste s.21)
- Garten – Mutterboden grob planiert



Haus 3+4

■ Baubeschreibung ■

4 Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften Dohrer Straße 461, 41238 Mönchengladbach

Die Häuser werden als KfW Effizienzhaus 70 gebaut. Es bezeichnet Häuser mit einer energetischen Mindesteffizienz. Diese richtet sich nach der EnEV vom 01.10.2009, das erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie die DIN4108 Wärmeschutz im Hochbau zugrunde.

Erschließung/Hausanschlüsse

Die Herstellung der Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser, sowie die komplette Versorgung mit Wasser, Warmwasser, Heizenergie und die Vorbereitung zur Belieferung mit Telefonanschluss einschließlich der öffentlichen Erschließung, sowie die Erschließung der Privatstraße sind im Kaufpreis enthalten.

1. Gebäudekonstruktion

1.1 Fundamente

Die Häuser erhalten nach statischen Erfordernissen eine getrennte Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton. Unter dieser Bodenplatte ist eine 80mm starke Wärmedämmung eingelegt. Die Garagen erhalten Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

1.2 Kellergeschoß Haus 1+2

1.2.1 Tragende Außenwände

Alle tragenden Außenwände werden als Stahlbetonwände nach statischen Berechnungen ausgeführt. Der Keller ist als WU-Wanne (Haus 1+2) hergestellt. Kelleraußenwände werden mit 2K Dickbeschichtung abgedichtet und mit 100mm Styrodur von außen wärmegeklämt.

1.2.2 Innenwände

Die Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

1.2.3 Decken über dem Kellergeschoß

Die Decken werden entsprechend der statischen Berechnung in Stahlbeton traditionell geschallt und gegossen.

1.2.4 Haustrennwände (Keller- bis Dachgeschoß)

Die Haustrennwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk je $d=17^5$ cm und werden mit 30mm starker dazwischenliegender Trennwandplatte als getrennte Giebel hergestellt.

1.2.5 Kellerräume Haus 1+2

Die Kellerräume sind großzügig bebaut. Die Raumhöhe beträgt 2,50m. Sie sind für Wohnzwecke nicht geeignet.

1.3 Erd- und Obergeschoss Häuser 1-4

1.3.1 Tragende Außen- und Innenwände

Die tragenden Außen- und Innenwände sowie die Wohnungstrennwände in den Geschossen werden in Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt. Nicht tragende Innenwände werden ebenfalls aus Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt.

1.3.2 Nichttragende Innenwände

Die Wände werden in Trockenbauweise als Gipskartonständerwerk hergestellt. (Oberfläche in Q₂-Qualität) Die Herstellung der Schächte und Installationsverkleidungen erfolgt ebenfalls in Gipskartonständerwerk.

1.3.3 Decken über dem Erdgeschoss

Die Ausführung erfolgt wie unter Punkt 1.2.3 beschrieben.

1.3.4 Decken über dem 1 Obergeschoss

Die Ausführung in Trockenbauweise/Gipskarton.

1.4 Dachkonstruktion

Das Dach wird in einer Holzkonstruktion zimmermannsmäßig nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt aus Betonziegel auf entsprechender Holzunterkonstruktion hergestellt. Die inneren Dachschrägen werden mit Gipskarton geschlossen. Die Sparrenzwischenräume werden entsprechend wärmegeklämt.

1.4.1 Dacheindeckung

Das Krüppelwalmdach wird mit Betondachstein hergestellt: Braas, Farbe Antrazit, auf Lattung, Konter Lattung und Unterspannbahnen eingedeckt. Rinnen und Fallrohre werden aus Zink hergestellt und an die Abwasserleitung angeschlossen.

1.5 Fassade

Auf die Außenwände wird ein 16cm Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Fassadenflächen erhalten eine helle Farbe die auf Sonderwunsch mit Klinkerriemchen Teilfläche unterbrochen wird (s. Preis s.31). Für die Ausführung des Wärmedämmverbundsystems gelten die jeweiligen Herstellervorschriften.

1.6 Außenfensterbänke/Innenfensterbänke

Die Außenfensterbänke bestehen aus beschichtetem Aluminium farblich an die Fenster angepasst. Die Innenfensterbänke bestehen aus Marmor Jura Deutsch-Gelb.

1.7 Haustüren und Fenster

Die Fenster bieten wir als hochwertige und gut dämmende Kunststofffenster mit einem 5-Kammer-Profil und Dreifachisolierverglasung in der Farbe Weiß. Die Hauseingangstüren bestehen aus hochwertigen Kunststoffmaterialien, innen und außen weiß, wärme- und schallgedämmt. Auf Sonderwunsch andere Fenster Farbe möglich.

1.7.1 Kunststoffrolläden

Kunststoffrolläden an allen senkrechten und rechtwinkligen Fenstern, Elektrorolläden als Sonderwunsch (s. Preis s.31).

1.8 Vordächer

Die Vordächer werden als Stahlbeton Überdachungskonstruktion ausgeführt und verkleidet.

2. Technische Gewerke

2.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird laut Aufstellung und nach Sonderwunsch dimensioniert. Elektroinstallation mit Haupt- und Unterverteilung je Haus entsprechend VDE-Richtlinien ausgeführt. Jede Doppelhaushälfte erhält einen separaten Elektro Hauptanschluss. Der Hauptanschluss wird mit den Hauptsicherungen, den erforderlichen Stromzählern und Tarifschaltgeräten im Hausanschlussraum installiert. Die Abrechnung der Verbrauchsmengen erfolgt durch den Stromlieferanten.

Kellergeschoss

Flur:

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung

Keller 1:

2 Deckenbrennstellen
1 Einfachsteckdose

Keller 2:

1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose
1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
1 Einfachsteckdose für Kondenstrockner
1 Einfachsteckdose für Schmutzwasserpumpe

Hausanschlussraum (HAR)

1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose
1 Anschluss für Luft-Wasser-Wärmepumpe

Erdgeschoss:

Hauszugang:

1 Anschluss für eine Außenleuchte mit Innenschaltung

Diele/Garderobe:

2 Deckenbrennstellen
1 Einfachsteckdose

Wohnen/Essen:

3 Deckenbrennstellen in Serienschaltung
2 Einfachsteckdosen
2 Doppelsteckdosen
2 Dreifach-Steckdosen
2 Leerdosen mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Rundfunk- und Fernsehanschluss

1 Koaxialkabel mit einer Multimediaanschlussdose vom HAR ins Wohnzimmer

Küche:

1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen
4 Doppelsteckdosen
1 Dreifach-Steckdose
1 Steckdose für Elektroherd
je 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine, Mikrowelle, Kühlschrank, Tiefkühler und Dunstabzugshaube
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Rundfunk- und Fernsehanschluss

Gäste-WC:

1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose

Terrasse:

1 Anschluss für Außenbrennstelle mit Innenschaltung
1 Einfachsteckdose mit Innenschaltung

Obergeschoss:

Flur:

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
1 Einfachsteckdose

Elternschlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle
3 Einfachsteckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifach-Steckdose
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für

Rundfunk- und Fernsehanschluss
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Telefonanschluss

Kinderzimmer, jeweils:

1 Deckenbrennstelle
4 Einfachsteckdosen
1 Doppelsteckdose
1 Dreifach-Steckdose
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Rundfunk- und Fernsehanschluss
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Telefonanschluss

Bad:

1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen
1 Anschluss für Spiegelleuchte

Dachgeschoss:

Flur:

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung

Studio:

2 Deckenbrennstellen
3 Einfachsteckdosen
1 Doppelsteckdose
1 Dreifach-Steckdose
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Telefonanschluss
1 Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht zum HAR für Rundfunk- und Fernsehanschluss

Garagen:

1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose

2.2 Heizung und Warmwasser

Um den Energiebedarf zu minimieren und die Heizkosten sehr niedrig zu halten wird das Einfamilienhaus mit einer Luftwärmepumpe ausgerüstet, die das Wasser für die Heizung witterungsabhängig gesteuert auf die gewünschte Temperatur mit Beteiligung der Luftwasser-Wärmepumpe bringt. Die Raumbeheizung im Erd- und Obergeschoss erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung ergibt sich aus der Wärmebedarfsberechnung. Alle Räume innerhalb des Hauses (ausgenommen Dielen, WC's und Abstellräume) erhalten ein elektronisches Thermostat. Das Bad im OG wird zusätzlich mit einem elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper ausgestattet.

2.3 Sanitärinstallation

Bäder, Küchen und Gäste-WC's erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Im Keller bzw. im Erdgeschoß befinden sich der Kaltwasseranschluss und die Abwasserleitung für die Waschmaschine.

Alle Waschtische, Handwaschbecken und WC Anlagen werden als weiße Marken Sanitärobjekte eingebaut. Die Armaturen werden als verchromte Einhebelmischer ausgeführt.

2.3.1 Sanitäre Einrichtungen

Waschtisch, Handwaschbecken, WC-Topf: Fabrikat Duravit Starck 3, Wanne und Duschtasse: Fabrikat Kaldewei, Modell Saniform Plus. Die bestimmen sich aus den Einzeichnungen in den Grundrissen und werden in weiß ausgeführt. Alle Armaturen werden in verchromter Ausführung oder gleichwertig montiert: Fabrikat Hans Grohe, Serie Fockus 100 oder gleichwertig.

2.3.2 Bad

Zur sanitären Ausstattungen gehören ein wandhängendes Tiefspül-WC mit unter Putz liegendem, geräuscharmen Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz und Deckel.

Stahl-Einbauwanne 1,70m, mit verchromter Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie in Aufputz-installation, Handbrause und Überlaufgarnitur, Stahl-Brausetasse 0,75m x 1,20m, mit Ablaufgarnitur, verchromter Einhebel-Brausebatterie in Aufputz Installation, Unika-Stange und Handbrause mit flexiblem Schlauch und strahlregulierbarem Brausekopf.

2.3.3 Bad / Gäste-WC

Es werden Boden- und Wandfliesen nach vorheriger Bemusterung verarbeitet. Die Fliesenarbeiten beinhalten die Versiegelung (Wartungsfugen). Es werden Standardfliesen nach DIN 18352 je Fläche mit durchlaufender Fuge verlegt. Größe: Wand 20/20, 20/25, 25/33-Boden 30/30, 40/40. Verlegung von kalibriertem Material (z.B. Naturstein), Abweichungen von Standardgrößen und die Ausführung alternativer Verlegetechniken (z.B. diagonal oder versetzte Fugen) ist gegen Mehrpreis möglich. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Der Materialanteil der Fliesen liegt bei bis zu 20,00€/m² Brutto. Die Wandplattierungen werden ca. 1,40m hoch ausgeführt und in der Dusche ca. 2,00m. Die restlichen Wandflächen und Decken verbleiben aus Gründen der Atmungsaktivität tapezierfähig.

2.3.4 Gäste-WC

Zur sanitären Ausstattungen gehören ein wandhängendes Tiefspül-WC mit unter Putz liegendem, geräuscharmen Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz und Deckel sowie ein Handwaschbecken ca. 45cm breit, mit verchromter Einhebelmischbatterie in Aufputz-installation, Kristallspiegel 40 x 50cm und gefliester Ablage. Boden und Wandfliesen wie unter Punkt 2.3.3 beschrieben.

3. Ausbau

3.1 Treppe

Die Treppenanlagen werden als Stahlbeton Treppe vom Kellergeschoss bis in das Obergeschoss geführt und mit Massivholzstufen montiert. Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf ausgestattet.

3.2 Estricharbeiten

Zur Ausführung kommt schwimmender Estrich in allen Geschossen.

3.3 Bodenbeläge

Die Wohnräume werden in Eigenleistung ausgeführt (Preisangaben s. 31). Der Flur, das Bad und Gäste-WC erhalten keramische Bodenfliesen (je nach 3 Muster a 20€/m² inkl. MwSt.)

3.4 Putzarbeiten

Alle Wände inkl. Kellereingang werden verputzt, ausgenommen sind Spitzboden sowie Kellerräume.

3.5 Wohnraum-Innentüren

Die Innentüren werden als Holztüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor oder in Kunststoff weiß – einschließlich Drückergarnitur- Fabrikat Hoppe Verona mit Rundrosette – in Edelstahl matt oder gleichwertig ausgeführt. Die lichte Höhe der Innentüren in den Wohngeschossen beträgt 2,10m, ausgenommen hiervon sind die Türen im Kellergeschoß. Alle Innentüren erhalten einen ca. 15mm Unterschnitt im Türblatt, um den Luftaustausch von Frischluftzufuhr und Ablauftransport in allen Räumen zu gewährleisten.

4. Außenanlage

4.1 Hauszugänge/Terrasse/Garten

Die Hauszugänge werden ca. 1m breit gepflastert.

Die Terrassen erhalten einen hellgrauen Betonsteinpflasterbelag (Haus 1-4), sowie die Sichtbetonstufen zum Garten (Haus 1+2) verlegt. Zur individuellen Gestaltung erhalten die freien Grundstückflächen ein Grobplanum. Sofern sich bei der Herstellung der Geländeplanung Höhenunterschiede zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ergeben, werden diese durch eine Anböschung auf dem tieferliegenden Grundstück angeglichen. Die Hauszugangswege werden in Betonsteinpflaster Hell-Grau ausgeführt. Die Einfriedung des Grundstückes ist nicht in Leistungsumfang enthalten.

4.2 Mülltonnenstandplatz

Die Stellplätze für die Mülltonnen werden an der Rückseite der Garagen angeordnet.

4.3 Garagen - Optional

Alle Garagen werden als Stahlbetonfertigaragen oder auch Konventional errichtet. Die Garagen erhalten einen Tor 2500x2225 (Sicke) und eine Türe zum Garten. Siehe Preisliste s.21

4.4 Entwässerung

Entsprechend dem Bebauungsplan ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dächer in den städtischen Regenwasserkanal vorgesehen.

5. Hinweis

Die Bauausführung erfolgt nach den hierfür gültigen DIN- und VDE-Vorschriften sowie der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Verkäufer behält sich Änderungen der Baubeschreibung und der Ausführung aus statischen oder aus Gründen der Baugenehmigung vor. Weiter können vom Architekten Ausführungsdetails aus architektonisch notwendigen, planerisch und konstruktiv erforderlichen Gründen, in mindestens gleichwertige Details, abgeändert werden. Diese Baubeschreibung kann im Einzelfall durch den individuellen „Anhang zur Baubeschreibung“ abgeändert sein. Die im Prospekt enthaltenen Maße und Raumgrößen entsprechen den Entwurfszeichnungen, die im Maßstab 1:100 dargestellt sind.

Veränderungen der Wohnfläche bis +/- 2% berechtigen weder zu Schadenersatz- bzw.

Mehrkostenforderungen noch zu Kaufpreisminderungen. Die Kaufobjekte werden nach Durchführung der zu erbringenden Leistungen in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befinden.

Sie werden besenrein ohne Fensterreinigung übergeben. Nach Einzug ist zu empfehlen, Möbel zuerst nicht näher als einen Abstand von 5cm vor die Wände zu stellen. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nur als Möblierungsvorschlag gedacht und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Die dem Verkaufs- Exposé beigefügten oder sonst als Werbung gezeigten Perspektiven dienen nur der besseren gedanklichen Vorstellung des zu errichtenden Gebäudes. Die Planung des Bauwerkes und der hieraus resultierende bauliche Ausführungsstandard basiert auf den aktuell gültigen gesetzlichen Grundlagen. Maßgeblich für die Errichtung des Gebäudes ist die beurkundete Baubeschreibung des Notars. Soweit eine Wahlmöglichkeit jeglicher in diesem Exposé angegebener Materialien oder Ausführungen besteht, obliegt diese dem Architekten. Die gezeigten Animationen dienen der Vorstellungskraft. Hieraus können keine Ausführungsdetails entnommen werden, da diese beispielhaft sind und Sonderwünsche beinhalten können.

Preise für Neubau von Einfamilienhäusern KFW-70 Effizienzhäuser

Wohnbebauung

Dohrer Straße 461, 41238 Mönchengladbach

Zoppenbroicher Carrée

Haus Nr.	Grundstücksgröße ca. m ²	Wohnfläche ca. m ²	Keller ca. m ²	Kaufpreis €	Sonstiges
1	468	147,11	86	362.000,-	
2	440	188,95	101	382.500,-	
3	282	145,80	-	309.000,-	
4	290	145,80	-	309.000,-	

Stellplatz	Grundstück Größe m ²	Oberfläche	Kaufpreis €	Sonstiges
A	18	Kalkstein	4.200,-	
B	18	Kalkstein	4.200,-	
C	18	Kalkstein	4.200,-	
D	18	Kalkstein	4.200,-	
E	35	Kalkstein	8.750,-	

Garagen Länge	Grundstück Größe ca. m ²	Beschreibung	Kaufpreis €	Sonstiges
6m	18	Fertigarage	6.900,-	
9m	27	Fertigarage	10.000,-	
6m	18	Traditionell gebaut	12.000,-	
9m	27	Traditionell gebaut	15.000,-	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 31.03.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Dohrer Straße 461 41238 Mönchengladbach	
Gebäudeteil	Neubau eines Einfamilienhauses als DHH (H1-L)	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	213 m ²	
Erneuerbare Energien	Solare Warmwasser- und Heizungsunterstützung	
Lüftung	freie Lüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl. Ing. Gerd Josef Bommes
Ingenieurbüro für Bauwesen VBI
Horster Str. 139
41238 Mönchengladbach



03.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

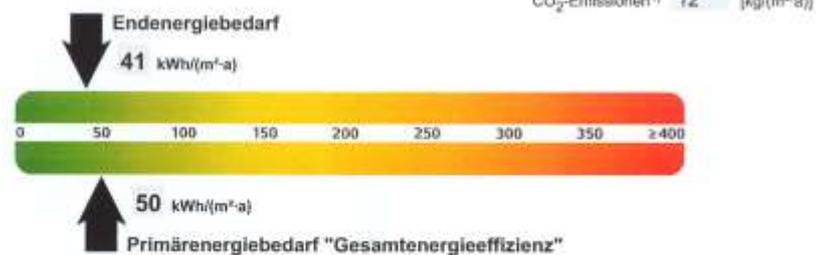
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Dohrer Straße 461, 41238 Mönchengladbach
Neubau eines Einfamilienhauses als DHH (H1-

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 50 kWh/(m²·a) Anforderungswert 72 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
[Erdgas]	30,3	8,9	0,0	37,1
Hilfsenergie Strom	2,3	1,2	0,0	3,5
	0,0	0,0	0,0	0,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

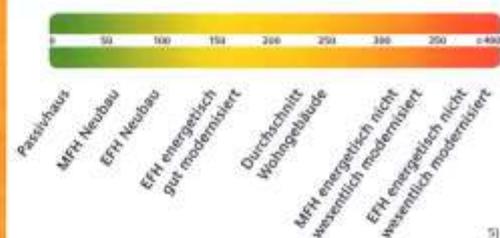
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 15 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ Ggf. einschließlich Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



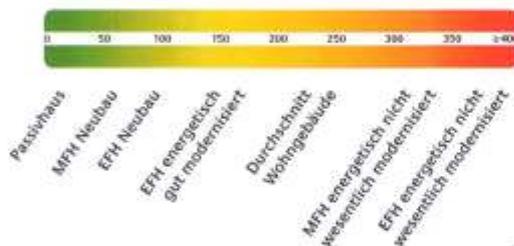
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_{tr}). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/ Gebäudeeteil: Dohrer Straße 461, 41238 Mönchengladbach
 Hauptnutzung/ Gebäudekategorie: Wohngebäude
 Neubau eines Einfamilienhauses als DHH (H1-L)

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Lüftung	Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	50		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	41		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	12		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0

Aussteller

Dipl. Ing. Gerd Josef Bommes
 Ingenieurbüro für Bauwesen VBI
 Horster Str. 139
 41238 Mönchengladbach

03.04.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers

■ Über Uns ■

Das Ursprungsunternehmen wurde schon 1989 gegründet. Branchenerfahrungen und Fachkompetenz sind für uns der Grundstein für erfolgreiche Arbeit. Ebenfalls sind eine solide Arbeit, gute Qualität und eine abgesprochene, termingerechte Ausführung unsere Merkmale. Wir setzen bei Ihren Bauprojekten ausschließlich auf qualifizierte Mitarbeiter und erfahrene sachverständige Führungskräfte. Unsere zuverlässige, kompetente und professionelle Arbeit wird seit über 25 Jahren von unserem Kunden geschätzt. Rohbauerstellung sowie schlüsselfertiges Bauen ist Vertrauenssache. Mit uns haben Sie der Anbieter den im Wald für sich passenden Partner gefunden, damit Sie schon bald in Ihrem Traumhaus leben können.

Einige Beispiele:



EINFAMILIENHAUS IN MÖNCHENGLADBACH BÖCKELBERG

Passivhaus, sogenannte Effizienzhaus Plus mit seiner ausgezeichneten Energiebilanz von Gebäuden. Der Rat der Stadt Mönchengladbach zeichnete den Neubau in 2013 mit dem ersten Preis für Klima und umweltgerechtem Bauen aus.



EINFAMILIENHAUS IN ERKELENZ

Dieses Einfamilienhaus in Erkelenz wurde komplett in Kalksandstein errichtet. Außen wurde das Objekt mit Klinker versehen. Im Innenbereich ziert eine Betontreppe mit einem Natursteinbelag das Design des Hauses.

MODERNES EINFAMILIENHAUS IN MÖNCHENGLADBACH

Der Keller wurde in einer "weißen Wanne" gebaut. Das Rohbaumauerwerk wurde aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Der äußere Klinker wurde passend zu dem modernen Design weiß gestrichen. Auch der Innenbereich wurde modern gehalten. So ziert der Innenbereich eine selbsttragende Treppe aus Granit.



ZWEI DOPPELHAUSHÄLFTEN IN RHEYDT

Diese beiden Doppelhaushälften in Mönchengladbach wurden in massiver Bauweise mit hartgebranntem Klinker gebaut. Die Stockwerke werden mit einer Betontreppe verbunden.

■ Kaufen statt mieten ■

Lohnt es sich eigentlich, monatlich Miete zu zahlen? Oder wäre es nicht besser, mit meinem Geld ein Eigenheim zu finanzieren? Diese oder ähnliche Fragen stellt sich jeder Mieter mehr als einmal im Leben.

Hier können Sie sich diese Fragen konkret beantworten:

- **Die Zinsen sind niedrig wie noch nie**

(z. Zeit 1,9% p. Jahr, Stand vom 06.07.2015)

Noch immer sind die Zinsen für Baukredite auf extrem niedrigem Niveau. Damit können Sie bei der Finanzierung Kosten im hohen fünfstelligen Bereich sparen.



Haus 3+4 (Ansicht Vorschlag)



- **Wohneigentum schützt vor Inflation**

Es gilt als eine langfristige stabile Anlageform. Die Kreditkosten und Ausgaben für die Renovierung lassen sich steuerlich absetzen.

- **Immobilie sind eine gute Altersvorsorge**

Das Eigenheim ist ein sinnvoller Bestandteil der privaten Altersvorsorge. Ist nämlich beim Eintritt ins Rentenalter die Immobilie schuldenfrei, haben Sie niedrigere monatliche Fixkosten.

- **Der Staat fördert den Hauskauf**

Der Bund unterstützt Bauherren über die KfW-Förderbank. Seit 2009 können Eigennutzer einer Immobilie jährlich mit 1200 Euro Handwerkerkosten absetzen und an Einkommensteuer sparen.

- **Kreditraten sorgen für finanzielle Disziplin**

Beim Renteneintritt verfügen Eigenheimbesitzer über ein weitaus höheres Vermögen als Mieter, die im Lauf ihres Arbeitslebens ein vergleichbares Einkommen erzielt haben.

Sämtliche Preise verstehen sich einschließlich Grundstückskosten.

Die Erschließungs- und Vermessungskosten sowie alle Hausanschlusskosten sind ebenfalls im Preis enthalten. Die Kosten des Erwerbs, z.B. Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer gehen zulasten des Käufers.

Alle Abbildungen, Zeichnungen und Fotos sind urheberrechtlich geschützt und erhalten Sonderausstattungen. Individuellen Wünschen oder besonderen Anforderungen kann durch Sonderausstattungen entsprochen werden.

NOTIZEN:



Bauunternehmung
Bahnstr. 28
41352 Korschenbroich

Telefon 02161 - 99 65 72
Telefax 02161 - 99 65 73
Mobil 0172 967 3652

E-Mail: wysockibaugmbh@gmx.de Webseite: www.sven-wysocki-bau.com

