



Attraktive, nachhaltige Häuser im Teland

In Veldhausen entstehen im Baugebiet Teland zwei
Ensembles mit jeweils drei Stadthäusern
als KFW-Effizienzhaus 40 NH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Bauunternehmen Stahl.....	3
Das Konzept.....	4
Haus Nr. 1	5
Haus Nr. 2	7
Haus Nr. 3	8
Haus Nr. 4	9
Haus Nr. 5	10
Haus Nr. 6	11
Lageplan.....	5
Raumbuch	12
Nachhaltigkeitszertifikat	17
Photovoltaik und Akku	18
Ihre Ansprechpartner.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.



Vorwort Bauunternehmen Stahl

Waren die letzten zehn Jahre von niedrigen Zinsen, hohen Zuschüssen und leicht steigenden Baukosten geprägt, hat sich in den letzten zwei Jahren und besonders in 2022 gewendet. Die Zinsen sind stark gestiegen, die Baukosten ebenfalls und die Zuschüsse sind bis auf das Nachhaltigkeitszertifikat für Neubauten komplett gestrichen worden.

Wie kann ich mir so überhaupt noch Wohnraum leisten?

Diese Frage haben wir in einem Vortrag auf der Lebens(t)räume im vergangenen Oktober mit über 70 interessierten potenziellen Häuslebauern diskutiert.

Daraus ist die Idee entstanden, kleiner mit intelligenten Grundriss-Konzepten zu planen und zu bauen, sowie die Grundstücksfläche zu reduzieren, damit möglichst viele Menschen sich das Haus heute noch leisten zu können.

Das Konzept muss „smarter“ werden, um bezahlbar zu bleiben.

All diese guten Ideen wurden in diesem Projekt verwirklicht.

Wir setzen drei Häuser aneinander und Sie sparen dadurch dreifach:

- der Grundstücksanteil wird verringert und jeder behält dennoch einen schönen Garten.
- die Baukosten werden durch das Aneinanderbauen erheblich reduziert.
- und durch das Nachhaltigkeitszertifikat gibt es stark vergünstigte Zinsen und einen Tilgungszuschuss.

Wichtig ist uns hierbei, dass jedes Haus ein Unikat und eigenständig bleibt. Daher hat jedes Haus einen andersfarbigen Stein, eine eigene Dachfläche/einzelnes Dach und verfügt natürlich über eine separate Heizung.

Auch wenn wir die Kosten im Blick behalten, wollten wir nicht an der Optik sparen und haben die Giebel mit Verzierungen und einer Zinkabdeckung geplant. Diese Stilrichtung nennt man in der Architektur: Stadthäuser.

Das Gebäude erreicht den KFW-Effizienzhaus 40 NH – Standard und ist somit besonders energiesparend und nachhaltig. Nachhaltig bedeutet langfristig niedrige Energie- und Verbrauchskosten, schadstofffreie Materialien, ein flexibler Grundriss und Sie tun mit diesem Haus auch noch was Gutes für die Umwelt.

So entsteht ein bezahlbares, durchdachtes und schickes Stadthaus für eine Familie bis 4 Personen.

Tobias Stahl

im Dezember 2022



Das Konzept

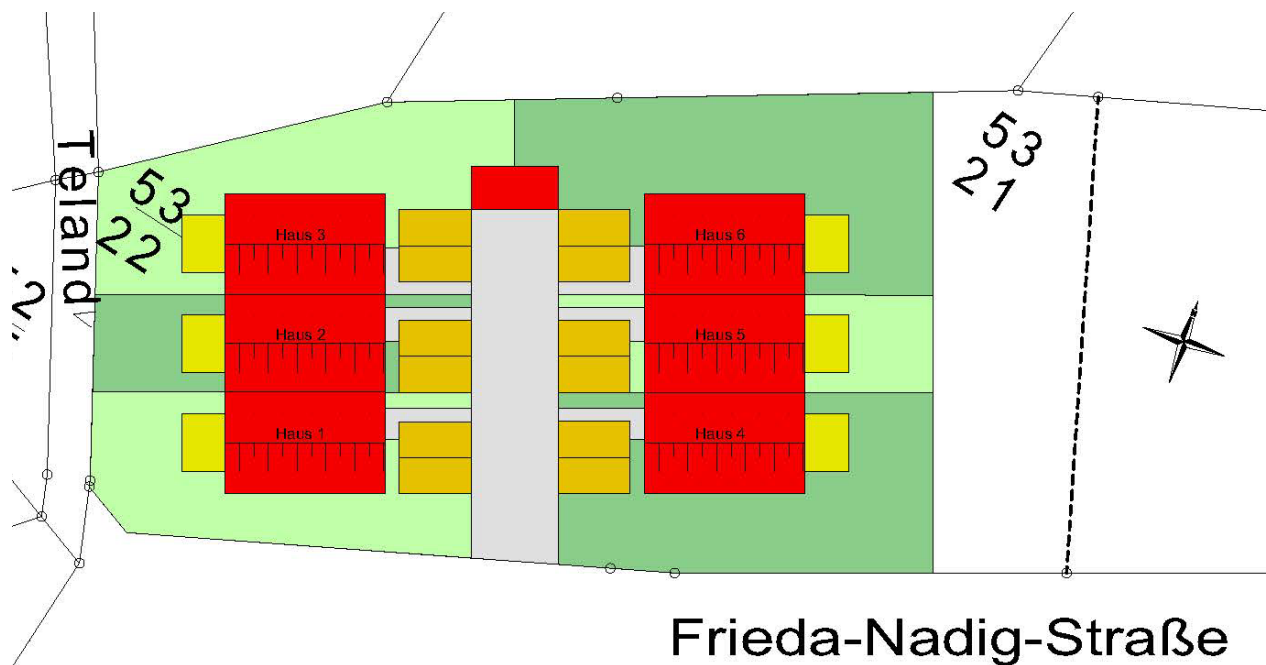


- 6 Häuser in 2 Ensembles
- in 2 verschiedenen Ausführungen von jeweils ca. 115 m²
- mit jeweils 4 Zimmern

Besonderheiten der Wohnungen:

- **Die Häuser erreichen den KFW-Effizienzhaus 40 NH – Standard.**
- Jedes Haus hat eine hochwertige Ausstattung mit exklusiven Materialien (Verblendstein, Fliesen, Bodenbeläge, etc.)
- jedes Haus erhält eine ca. 12 m² große Terrasse und einen eigenen Garten als Sondernutzungsrecht

Lageplan



Haus Nr.

- 1 frei
- 2 frei
- 3 frei

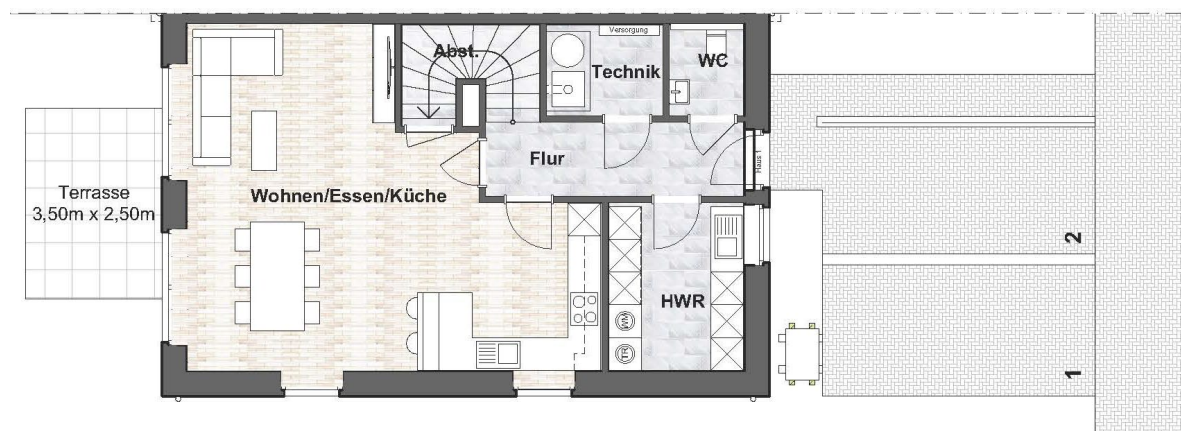
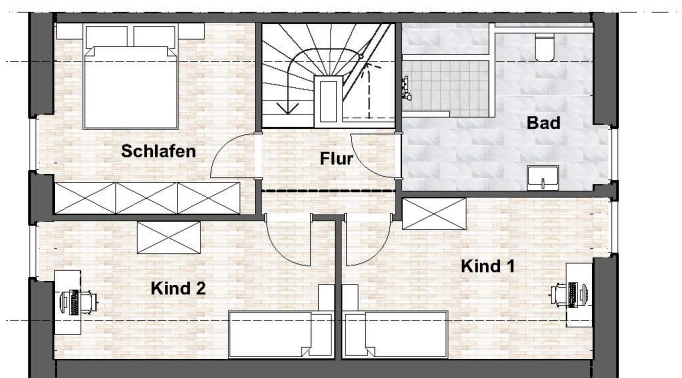
Haus Nr.

- 4 frei
- 5 frei
- 6 frei

Das Grundstück befindet sich im Baugebiet Teland an der Frieda-Nadig-Straße. Alle Gärten sind nach Osten oder Westen ausgerichtet.

Haus Nr. 1

Wohnfläche: 115 m²
Gartenfläche: 124 m²
Preis: 349.500 €

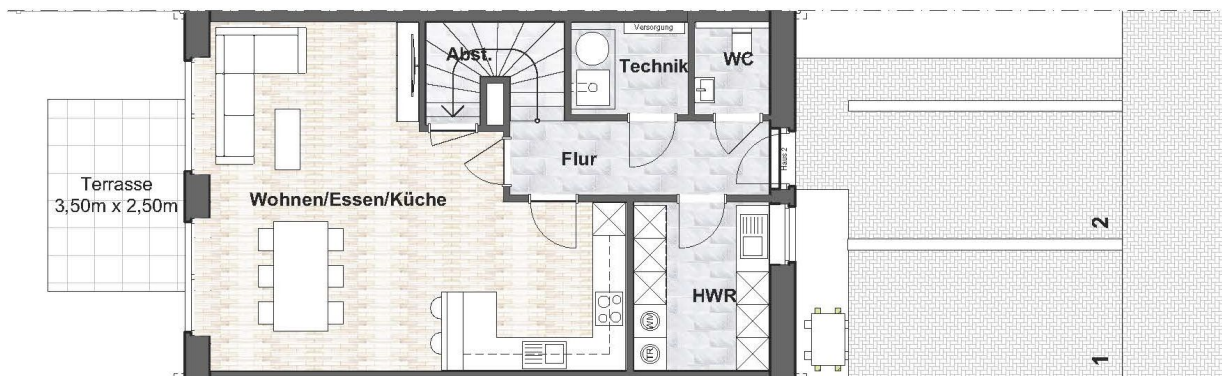
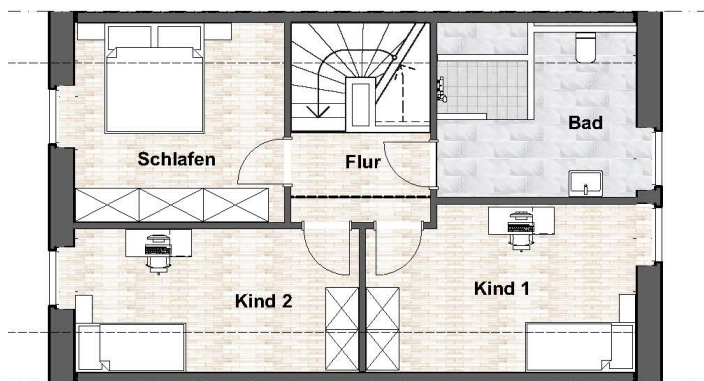


Zimmer:

Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,57 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,48 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	12,09 m ²
Wohnen & Küche:	39,31 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	115,11 m²

Haus Nr. 2

Wohnfläche: 114 m²
Gartenfläche: 60 m²
Preis: 299.500 €

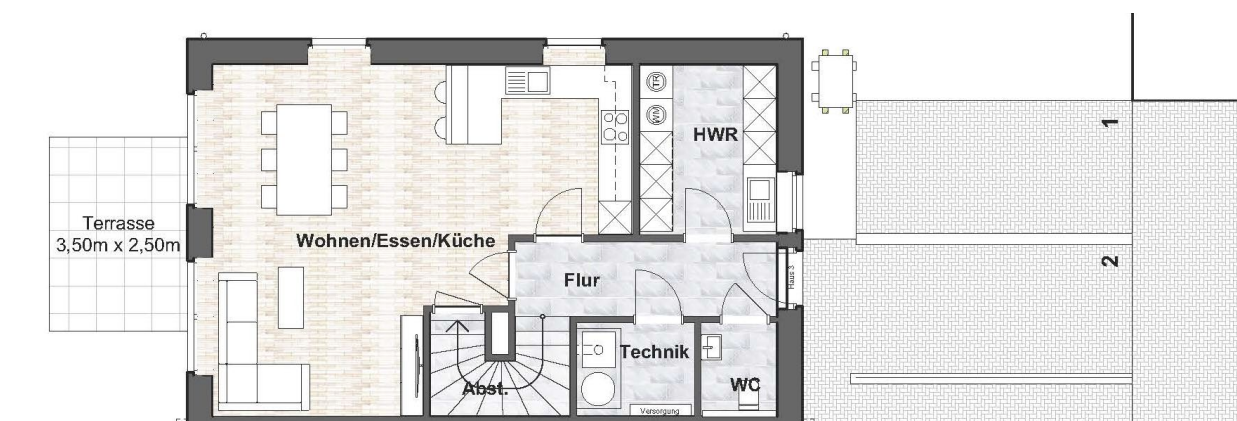
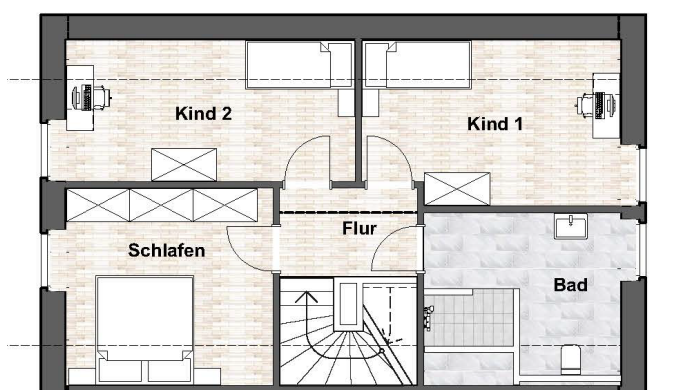


Zimmer:

Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,58 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,81 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	11,75 m ²
Wohnen & Küche:	38,66 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	114,46 m²

Haus Nr. 3

Wohnfläche: 115 m²
Gartenfläche: 140 m²
Preis: 351.150 €



Zimmer:

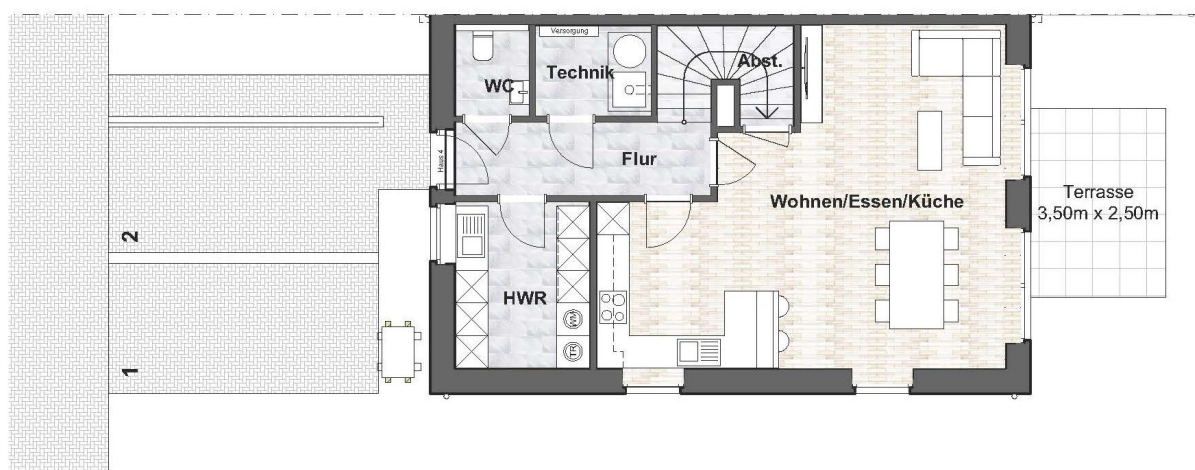
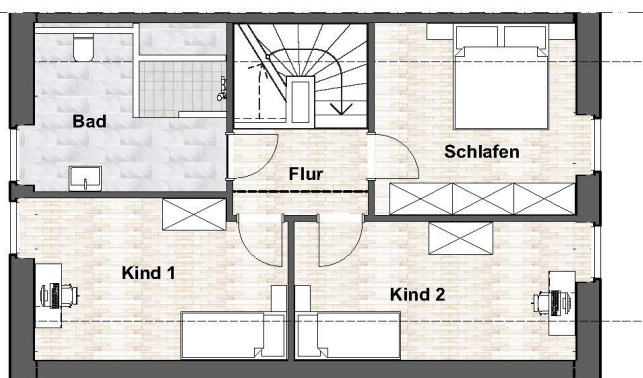
Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,57 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,48 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	12,09 m ²
Wohnen & Küche:	39,31 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	115,11 m²

Haus Nr. 4

Wohnfläche: 115 m²

Gartenfläche: 170 m²

Preis: 354.450 €

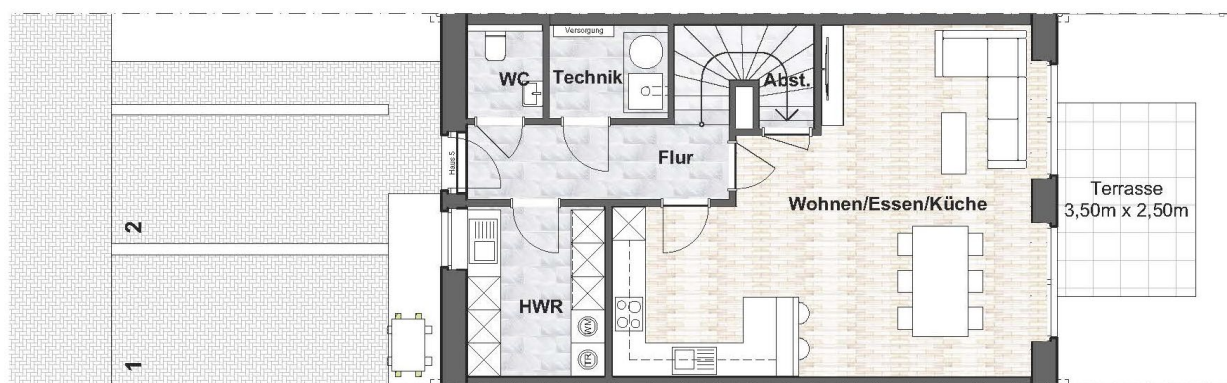
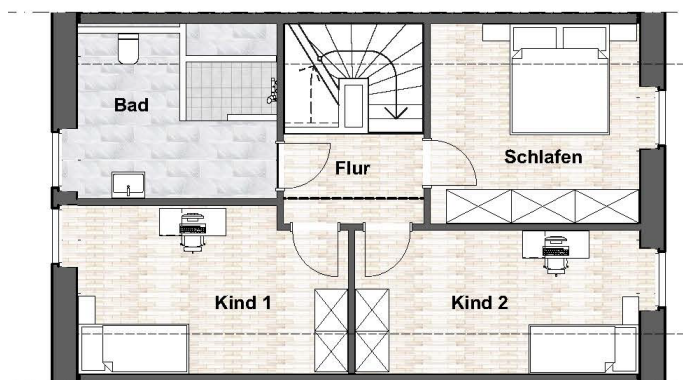


Zimmer:

Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,57 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,48 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	12,09 m ²
Wohnen & Küche:	39,31 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	115,11 m²

Haus Nr. 5

Wohnfläche: 114 m²
Gartenfläche: 60 m²
Preis: 299.500 €

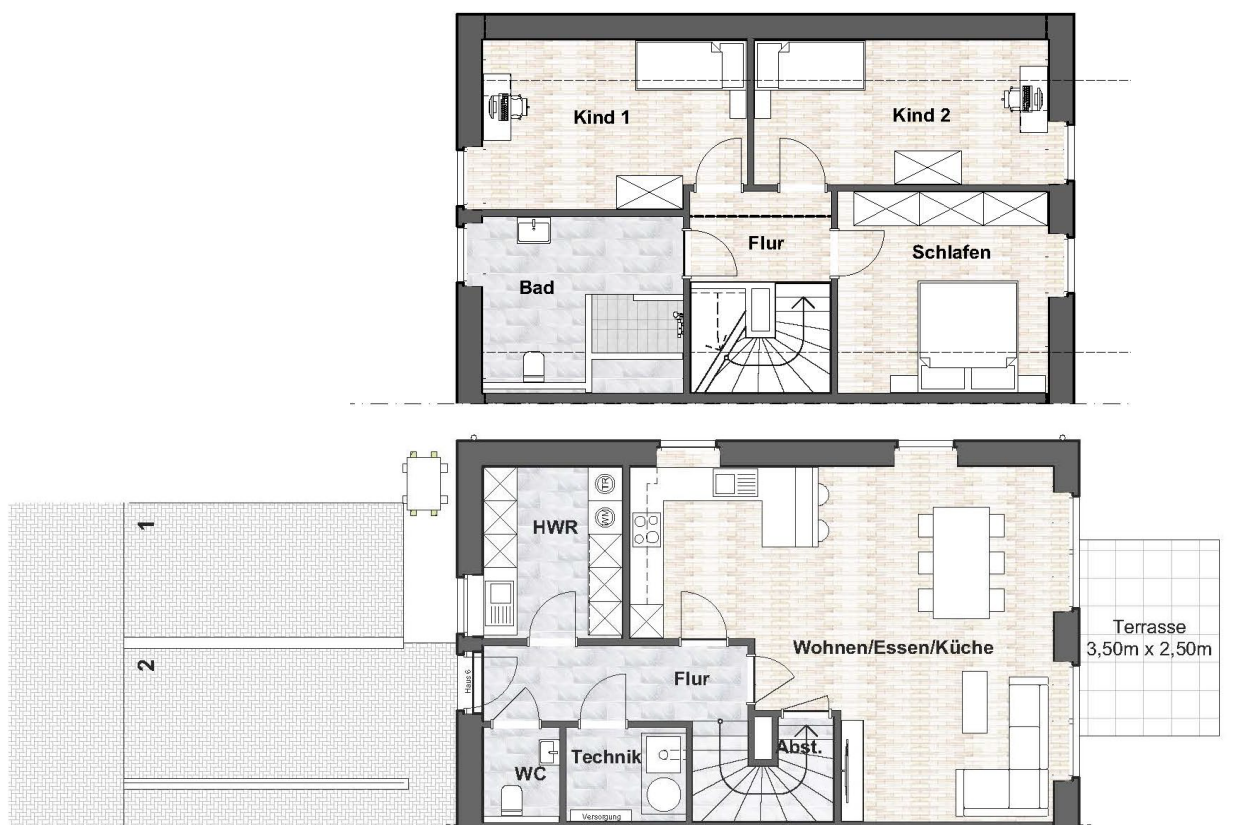


Zimmer:

Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,58 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,81 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	11,75 m ²
Wohnen & Küche:	38,66 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	114,46 m²

Haus Nr. 6

Wohnfläche: 115 m²
Gartenfläche: 200 m²
Preis: 357.750 €



Zimmer:

Flur	6,27 m ²	Flur	4,06 m ²
WC	2,23 m ²	Bad	10,37 m ²
HWR	7,87 m ²	Schlafen	12,57 m ²
Technik:	3,49 m ²	Kind 1	12,48 m ²
Abstellraum:	1,37 m ²	Kind 2	12,09 m ²
Wohnen & Küche:	39,31 m ²		
Terrasse (=25%)	3,00 m ²	Gesamt:	115,11 m²

Raumbuch

Vorbemerkungen

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

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

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



Allgemein gilt:

01. Fenster / Türen

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

Alle Wohnungsfenster erhalten Rollläden aus Kunststoff in weiß mit manueller Bedienung (Gurt). Die Außenfensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt. Die Innenfensterbänke werden aus Kunststein bzw. aus Naturstein Bianco Carrara hergestellt.

Die Haustür erhält ein längliches Glaselement und einen 30cm Edelstahlgriff.



02. Bodenbeläge

Bad, WC, Flur im EG, Abstellraum, Technik und Hauswirtschaftsraum erhalten Bodenfliesen nach Wahl im Format 30x60 cm des Typs Ambienti in den Farben: graubeige, elfenbein, grau, anthrazit und Tabakbraun.



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



03. Wandbeläge

Das Bad wird raumhoch gefliest. Sie erhalten Wandfliesen des Typs Rocky weiß oder beige im Format 30x60 cm.

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

04. Innentüren

Als Wohnungsinnentüren sind hochwertige Markentüren als weiß lackierte Röhrenspantüren mit glatter Oberfläche und Drückergarnitur in Edelstahl vorgesehen. Alle Zargen werden als weiße Holzzargen ausgeführt.



05. Sanitärausstattung

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

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



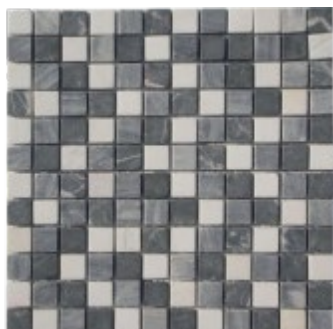
WC Villeroy & Boch Architetura mit Abdeckplatte Grohe Skate Cosmopolitan und Papierrollenhalter



Abbildung ähnlich



Bodentieffgeflieste Dusche mit Armatur Hansgrohe Ecostat Comfort und Handtuchheizkörper



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

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

Die Häuser erhalten einen Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum.

06. Elektroausstattung

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

Es wird folgende Grundinstallation je Raum ausgeführt:

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

07. Beleuchtung

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

Vor dem Hauseingang wird ein Bewegungsmelder installiert.

08. Fußbodenheizung/Heizkörper

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

09. Lüftung

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

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

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

10. Erneuerbare Energien / Heizung

Jedes Haus erhält als Heizung eine Luft-Wärmepumpe mit einer Fußbodenheizung. Die Außeneinheit wird neben dem Hauseingang platziert um möglichst kurze Wege und somit wenig Leitungsverluste zur Heizung im Innern des Hauses zu haben.

11. Außenanlagen und Pflasterung

Jedes Haus erhält zwei Stellplätze. Zusätzlich werden die Zuwegungen zu dem Eingang und die Terrasse gepflastert. Als Materialien werden für die Stellplätze und Zuwegungen Betonpflastersteine verwandt. Die Terrassen werden mit Betonplatten (Maße 40 x 40 cm, anthrazit) gepflastert.

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

Ein Geräteraum für alle Häuser zur gemeinsamen Nutzung ist als Abstellplatz für Mülltonnen, Fahrräder und sonstige Gartengeräte für Sie inklusive.

12. Möbel und Küche

Die Möbel und Küche sind nicht Vertragsbestandteil.

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

Salvatorische Klausel

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

Nachhaltigkeitszertifikat

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

BNK Kriterienkatalog (19 Kriterien)

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

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

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

Zusätzliche Kosten: 10.000 € pro Wohnung

Photovoltaik und Akku



Möchten Sie noch unabhängiger von steigenden Energiekosten werden?

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

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

Sollte dies gewünscht sein, sprechen Sie uns gerne an.

Ihre Ansprechpartner

Evelyn Reinders

Immobilienberaterin in der Samtgemeinde
Neuenhaus

Tel. 05941 602 – 82

e.reinders@grafschafter-volksbank.de



Christina Peters

Immobilienberaterin in der Samtgemeinde
Emlichheim

Tel. 05943 807 – 86

c.peters@grafschafter-volksbank.de

Tobias Stahl

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

Tel. 05943 93 99 – 0

t.stahl@stahl-baumeisterhaus.de

