

ERSTKLASSIG - ENTSPANNEN - ERLEBEN
BERGHOFEN - SELZERSTRASSE 8



ERLEBEN, ENTSPANNEN, GENIESSEN

BERGHOFEN - SELZERSTRASSE 8

Wir realisieren für Sie dieses luxuriöse Neubau-Wohnhaus im Ortsteil Berghofen der Stadt Dortmund auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück.

Es entstehen 11 eleganten Eigentumswohnungen mit höchstem Anspruch an die Wohnqualität in den Größen von ca. 64 m² bis ca. 107 m².

Die zeitlos moderne Architektur unterstreicht mit klaren Linien das exklusive Wohnambiente.

Das Stadtteilzentrum Berghofen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten zum Einkaufen.

Diese Immobilie bietet vom Gartengeschoss bis zum Studio besondere stilvolle Wohnerlebnisse.

Dabei erfüllt die Raumaufteilung der Wohnungen moderne und individuelle Ansprüche.

Vom großzügigen Balkon oder der Dachterrasse genießen Sie schöne Stunden zum Entspannen.





TRAUMHAFTE WOHNUNGEN

MIT TERRASSE

In den Wohnungen im Gartengeschoss werden modernste Wohnansprüche mit dem optimal geschnittenen Wohngrundriss erfüllt. Alle Bereiche sind klar strukturiert.

Vom großzügigen Entrée gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- / Ess- und Kochbereich.

Große bodentiefe Fenster zum Garten, verleihen dem Raum zusätzlich Helligkeit und Weite.

Ein perfekter Privatbereich zur Entspannung wird durch einen separaten Schlafraum sowie einem Bad mit bodengleicher Wellnessdusche geschaffen.



Erdgeschoss Wohnung - Ansicht Wohnraum

GARTENGESCHOSS

Wohnung 1

Diele	9,91 m ²
Terrasse(14,76 m ² x 0,5)	7,38 m ²
G-WC	2,14 m ²
Abr./Technik	1,27 m ²
Schlafen/Ankleide	13,95 m ²
Badezimmer	8,81 m ²
Kind/Arbeiten	15,07 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>40,58 m²</u>
Wohnfläche EG	99,11 m²

Wohnung 2

Diele	3,80 m ²
Terrasse (17,74 m ² x 0,5)	8,87 m ²
G-WC	2,25 m ²
Schlafen	17,63 m ²
Badezimmer	6,46 m ²
Abstellraum /Technik	1,03 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>28,20 m²</u>
Wohnfläche EG	68,24 m²

Wohnung 3

Diele	9,84 m ²
Terrasse (14,76 m ² x 0,5)	7,38 m ²
G-WC	1,99 m ²
Abr./Technik	1,41 m ²
Schlafen/Ankleide	17,10 m ²
Badezimmer	10,09 m ²
Kind/Arbeiten	11,96 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>40,60 m²</u>
Wohnfläche EG	100,37 m²





Obergeschoss Wohnung (Apartment) - Ansicht Wohnraum

Die Apartments in diesem Haus mit 67 m² Wohnfläche bieten ein idealen Lebensraum für Singles oder Paare.

Beim Betreten von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Allraum, der mit seiner variablen Nutzung von Wohnen, Kochen und Essen überzeugt.

An diesen Allraum schließt sich die 8 m² große Terrasse oder ein Balkon an, von wo aus man den Blick ins Grüne genießen kann.

Auch vom Schlafzimmer aus ist die gemütliche Terrasse bzw. der Balkon zugänglich.

Eine Garderobe im Eingangsbereich schafft Platz für Schuhe und Mäntel. Das Ensuit-Bad mit bodengleicher Wellnessdusche und der Hauswirtschaftsraum vollenden das Angebot



TRAUMHAFTE WOHNUNGEN

MIT BALKON

Die Wohnungen in den Obergeschossen garantieren Entspannung pur. Hier genießen Sie Wohnkomfort auf einer Ebene mit klarer Eigenständigkeit.

Vom großzügigen Entrée gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- / Ess- und Kochbereich.

Große bodentiefe Fenster zum Garten, verleihen dem Raum zusätzlich Helligkeit und Weite.

Ein perfekter Privatbereich wird durch einen separaten Schlaf- u. Arbeitsraum sowie einem separaten Bad mit bodengleicher Wellnessdusche geschaffen.



Obergeschoss Wohnung - Ansicht Wohnraum

1. UND 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 4 und 7

Diele	9,91 m ²
Balkon (9,52 m ² x 0,5)	4,66 m ²
G-WC	2,14 m ²
Abr./Technik	1,27 m ²
Schlafen/Ankleide	13,95 m ²
Badezimmer	8,81 m ²
Kind/Arbeiten	15,07 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>40,58 m²</u>
Wohnfläche OG	96,39 m²

Wohnung 5 und 8

Diele	3,80 m ²
Balkon (11,57 m ² x 0,5)	5,79 m ²
G-WC	2,25 m ²
Schlafen	17,63 m ²
Badezimmer	6,46 m ²
Abstellraum /Technik	1,03 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>28,20 m²</u>
Wohnfläche OG	65,16 m²

Wohnung 6 und 9

Diele	9,84 m ²
Balkon (9,44 m ² x 0,5)	4,62 m ²
G-WC	1,99 m ²
Abr./Technik	1,41 m ²
Schlafen/Ankleide	17,10 m ²
Badezimmer	10,09 m ²
Kind/Arbeiten	11,96 m ²
<u>Wohnen/Küche/Essen</u>	<u>40,60 m²</u>
Wohnfläche OG	97,61 m²

WE 4/7

WE 5 / 8

WE 6 / 9



EDLE STUDIOWOHNUNG

MIT SONNENTERRASSE

Die Studiowohnungen zeichnen sich durch Offenheit, Licht und Extravaganz aus.

Diese Themen sind Grundkonzept des Entwurfs und schaffen ein großartiges Gefühl des Wohlfühlens in den eigenen vier Wänden.

Ans Entrée schließt sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich an. Durch raumhohe Fenster wird hier Weite geschaffen und der Raum mit Tageslicht durchflutet. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf das Sonnendeck.

Hier können Sie Teile der Stadt überblicken, sonnige Stunden genießen und den Luxus von Freiheit erleben.



Studiowohnung - Ansicht Wohnraum

STUDIOWOHNUNGEN

Wohnung 10

Diele	6,20 m ²
Dachterrasse	
(9,51 m ² x 0,5)	4,66 m ²
G-WC	1,81 m ²
Abr./Technik	1,41 m ²
Schlafen	18,35 m ²
Badezimmer	8,47 m ²
Wohnen/Küche/Essen	42,29 m ²
Wohnfläche SG	83,19 m ²

WE 10

WE 11

Wohnung 11

Diele	4,80 m ²
Dachterrasse	
(9,21 m ² x 0,5)	4,51 m ²
G-WC	2,49 m ²
Schlafen	18,43 m ²
Badezimmer	9,13 m ²
Abstellraum /Technik	1,34 m ²
Wohnen/Küche/Essen	41,26 m ²
Wohnfläche SG	81,96 m ²





Die Studiowohnungen sind
ideal geeignet für ein ruhiges und ents-
panntes Wohnen in Stadtnähe.

Erleben Sie entspannte Tage und
lassen Sie gemütliche Abende mit
Ihren Gästen und Freunden auf der
Sonnenterrasse ausklingen.



WIRTSCHAFTSGESCHOSS UND TIEFGARAGE



Lageplan

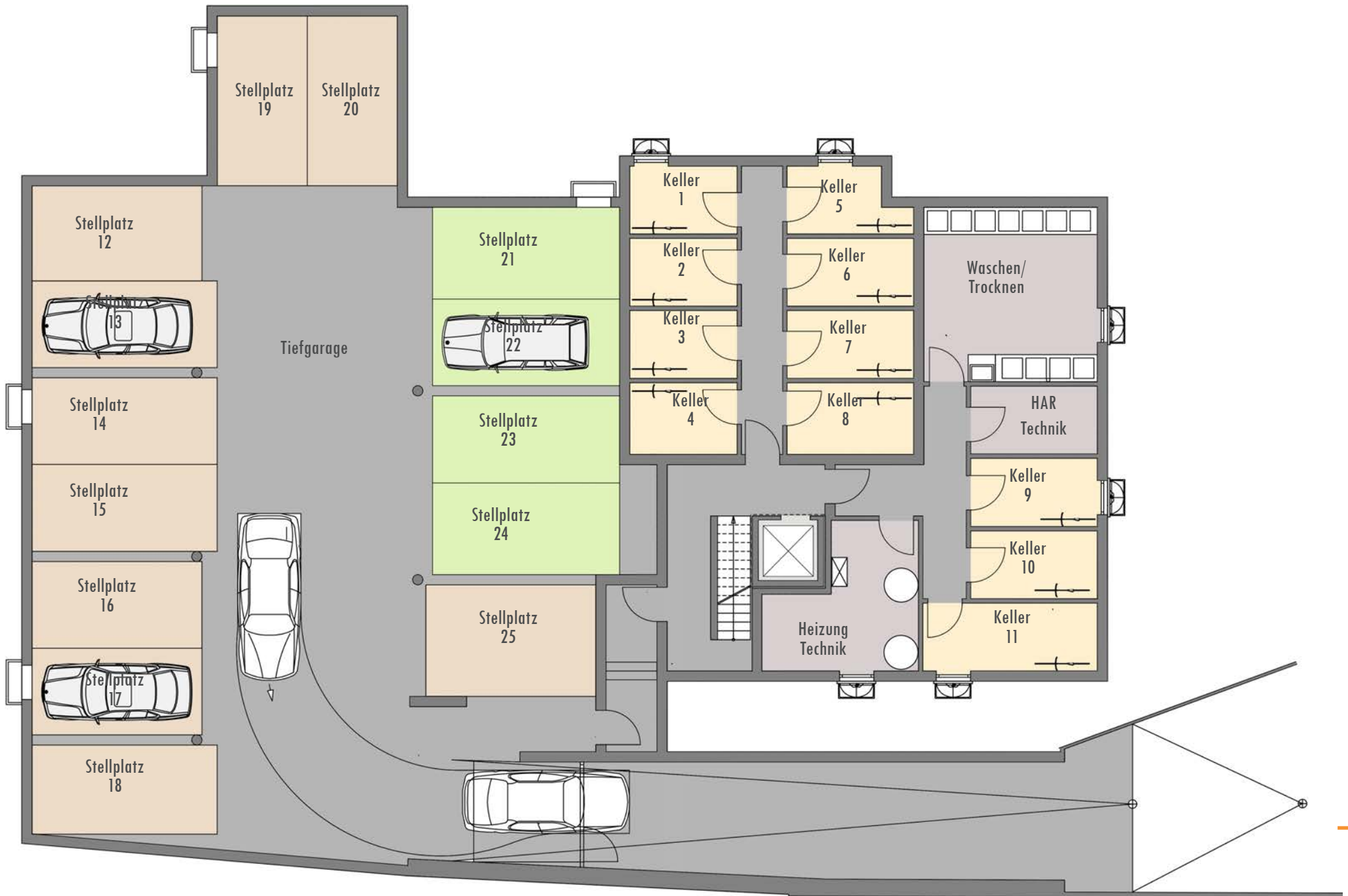
Das Wirtschaftsgeschoss erreichen Sie sicher und bequem über den Aufzug.

Über den anschließenden Kellerflur finden Sie die separat zugeordneten Kellerräume von den Wohnungen

In den Kellerräumen können Sie auch Fahrräder unterstellen und bei Bedarf können Sie diese über die Tiefgarage-
neinfahrt nach draußen befördern.

Ein großer Wasch-/Trockenraum ist ebenfalls geplant.

Über eine Schleuse gelangen Sie vom Treppenhaus in die Tiefgarage zu den Stellplätzen



AUSDRUCKSTARKES DESIGN IN BAD UND GÄSTE WC

hansgrohe

harmonische Kombination,
komfortable Bedienung

Die Armaturen von
hansgrohe
modernes Design und
erfrischend hochwertige Produkte,

Komfortable Benutzung paart sich mit
minimalistischer Eleganz.

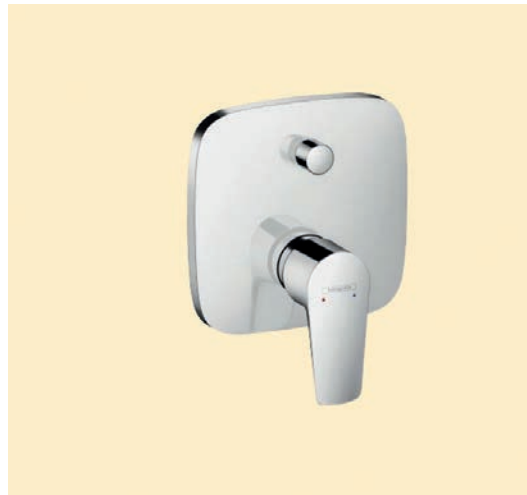
Der Glanz der perfekt gearbeiteten
Oberflächen betont das charakterstarke
Design



Bild-Quelle:Keramag



Bild-Quelle:hansgrohe



KERAMAG ICON

Ansprüche klar umsetzen
die Optik geradlinig modern
Waschtisch von Keramag Serie iCon
Gäste WC



Bild-Quelle:Keramag

ROHBAUARBEITEN

Fundamente gemäß geprüfter Statik.

Wände

Außenwände in den Wohngeschossen aus Porenbeton-Plansteinen (36,5 cm stark) gem. Energieeinsparverordnung.

Tragende Wohnungstrennwände in den erforderlichen Stärken gem. Statik und Schallschutzanforderung.

Kelleraußenwände in WU

(wasserundurchlässigem) Beton, Kellerinnenwände aus Kalksandstein.

Nichttragende Innenwände werden je nach Erfordernis aus Porenbeton oder als Gipskarton-Metallständerwand doppelt beplankt erstellt.

Geschossdecken

Stahlbeton gemäß geprüfter Statik.

DACHKONSTRUKTION

Schrägdachkonstruktion gem. Dachdeckerrichtlinie, Wärmedämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz.

FASSADENARBEITEN

Die Fassade des Gebäudes erhält einen mineralischen Oberputz im Farbton weiß.

Die Fenster werden aus Kunststoffprofilen mit Mehrkammersystem mit Dreifachverglasung gem. Energieeinsparverordnung in folgendem Farbton ausgeführt:
Innen: weiß, Außen: anthrazit

Fensterbänke bestehend aus Aluminium
Farbton: anthrazit pulverbeschichtet

Die Haustüranlage besteht aus einer Aluminiumkonstruktion anthrazit pulverbeschichtet.

Briefkastenanlage

Attika-Abdeckungen und Fallrohre in Zink.

FENSTER-/FENSTERTÜREN

Alle Wohnbereiche erhalten Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung mit umlaufender Lippendichtung nach aktueller Energiesparverordnung.

Sämtliche Fenster sind außen foliert, feingearbeitet im Farbton anthrazit, Innen glatt, im Farbton weiß

Sämtliche Fenster der Wohnungen erhalten Kunststoff Rollläden, die elektrisch betrieben werden.

PUTZARBEITEN

Wohnbereiche

Die gemauerten Innenwände erhalten einen Gipsputz, geeignet zur Aufnahme einer Raufasertapete.

In den Bädern wird der Putz feuchtigkeitsresistent ausgeführt.

Die Deckenuntersichten (Filigranplatten) werden vollflächig gespachtelt und geschliffen.

Kellerbereiche

Die Kellerflure und die Waschküche erhalten einen feuchtigkeitsresistenten Gipsputz.

NATURSTEINARBEITEN

Wohnbereiche

Innenfensterbänke in Quarzit (weiß) oder Granit in allen Räumen mit Ausnahme der Bäder und Gäste WCs.

Treppenhäuser

Im gesamten Treppenhausbereich Stufen, Fußleisten und Podestbelag
Granit Bianco Sardo.

Aufzug Bodenbelag der Kabine in Granit wie Treppenhaus.

MALERARBEITEN

Wohnbereiche

Die Wand- und Deckenflächen werden mit ein Raufaser-Tapete beklebt und mit Dispersionsfarbe, Farbton weiß, 2-fach beschichtet

Treppenhaus

Wandflächen werden mit Glasfasergewebe beklebt und mit waschbeständiger Latex-Farbe 2-fach beschichtet

Kellerbereiche

Alle Wand- und Deckenflächen erhalten eine Dispersionsfarbe, Farbton weiß, Fußboden Estrichfarbe kieselgrau.

SCHLOSSERARBEITEN

Balkon- und Treppenhausgeländer als Flachstahlgeländer, Farbton anthrazit

ELEKTROAUSSTATTUNG

Wohnräume

Diele

- 2 bzw. 3 Deckenauslässe in Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage

Wohnen/Essen

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 9 Steckdosen
- 1 Twin- Anschluss Radio/TV

Küche

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Anschluss E-Herd/Kochfeld
- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 2 Steckdosen Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 6 Arbeitssteckdosen

Bad

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Wechselschaltung
- 2 Steckdosen

Gäste WC

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Abstellraum

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Telefonanschluss mit Steckdose

Schlafen

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Anschluss Radio/TV

Ankleide

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 2 Steckdosen

Kind/Arbeiten

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 5 Steckdosen
- 1 Anschluß Radio/TV

Balkon/Dachterrasse

- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Steckdose geschaltet

Keller

- 1 Langfeldleuchte in Ausschaltung
- 1 Steckdose

Sonstiges

- 1 Steckdose Waschen abschließbar
- 1 Steckdose Trocknen abschließbar

Allgemein

Treppenhaus

- Niedervoltleuchten über Bewegungsmelder
- Rauchmelder

Kellerflure

- Langfeldleuchten mit Tasterschaltung

Allgem. Räume

- Langfeldleuchten in Ausschaltung

Garage

- Langfeldleuchten mit Bewegungsmelder
- 1 Anschluss Torantrieb

Aussenbeleuchtung

- 1 Wandauslass (1 Dämmerungsschalter)

Sprechanlage

Sat-TV Anlage



HEIZUNGSANLAGE

Zentrale Luftwärmepumpe mit außentemperaturabhängiger Steuerung.

Die Wärmepumpe arbeitet nach einem einfachen Prinzip und erzielt dabei eine erstaunlich effektive Wirkung.

Vereinfacht gesagt funktioniert eine Wärmepumpe nach dem Kühltankprinzip – nur umgekehrt. Während der Kühltank die Wärme nach außen leitet, holt sich die Wärmepumpe Energie aus der Luft über das Heizungssystem in den Wohnraum.

Luft ist überall und kostenfrei vorhanden.

Alle Wohnräume (außer Abstellraum) erhalten Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt mit Unterstützung von Gas.

Der Wärmeverbrauch wird Zentral erfasst.



WOHNRAUMLÜFTUNG

Bedarfsgeführtes Abluftsystem mit feuchtegeführten Außenluftdurchlässen in allen Wohnungen.

Ein Wohnungslüftungs-System spart in Verbindung mit einer luftdichten Bauweise Heizenergie. Weitere Vorteile:

- Ausgeglichener Feuchtehaushalt in den Wohnräumen
- Entfernung von Gerüchen aus Küche, Bad und WC
- Reduzierung von Milben- und Schimmelpilzwachstum
- Steigerung der Behaglichkeit

SANITÄRINSTALLATION

Entwässerung

Entwässerungsleitungen in schallgedämmten Kunststoff-Rohren, Fallleitungen in den erforderlichen Nennweiten;

Dachentwässerung über Fallrohre aus vorbewittertem Zink, Farbton: anthrazit.

Wasserversorgung

Kalt- und Warmwasserversorgung mit den erforderlichen Absperr- und Wasserzähleinrichtungen.

Je Waschmaschinenstellplatz Kaltwasseranschluss mit Schlauchverschraubung und funkgesteuerter Wasserzähleinrichtung. Zwei abschließbare Steckdosen für Waschmaschine und Kondensattrockner gezählt über Elektrozähler der Wohnung.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Bad

Bodengleiche Dusche, Duschrinne mit gefliester Abdeckung, *hansgrohe Talis E* mit Unterputz Einhebel-Mischbatterie mit Ab- und Umstellventil, Handbrause mit Schlauchgarnitur und Wandhalter

Badewanne

Kaldewei Adv. Saniform Plus 170/75 cm mit *hansgrohe UP Talis E* Einhebelmischbatterie mit Ab- und Umstellventil, Befüllung über Excenter, *hansgrohe* Handbrause *Croma Select E* mit Schlauchgarnitur und Wandhalter

Keine Badewanne in "Wohnung 2, 5 und 8"

Waschtisch *Keramag iCon* mit *hansgrohe Talis E* Einhebel-UP-Waschtischmischer

Wandhängendes Tiefspül-WC *Keramag iCon* mit passendem WC-Sitz, Betätigungssplatte *Geberit Sigma 20*

Gäste-WC

Handwaschbecken *Keramag iCon 40/20 cm* mit *hansgrohe Talis E* Einhebel-Waschtischarmatur

Wandhängendes Tiefspül-WC *Keramag iCon* mit passendem WC-Sitz, Betätigungssplatte *Geberit Sigma 20*

Küche

Kalt- u. Warmwasser- sowie Entwässerungsanschluss zum Anschließen der Küchenzeile.



TÜREN

Innentüren der Wohnungen
Türblätter Weißlack mit Futter und
Bekleidung, sowie Bundbartschloss und
Edelstahl Beschlägen
„Hoppe Amsterdam“.

Wohnungseingangstüren
Türblätter Weißlack,
Türblattqualität mit Klimaklasse 3,
Schallschutzklasse 3, aus strangge-
presster Vollspanplatte mit Rahmenver-
stärkung und Dreifachverriegelung,
eingebauter mechanisch absenkbarer
Bodendichtung „Schall-EX-W“
gem. DIN, sowie Türspion.
Drückergarnitur als Edelstahl Sicher-
heitsbeschlag mit äußerem Knauf und
innerem Drücker „Hoppe Amsterdam“.

Innentüren Keller
Zinkaltüren bzw. feuerhemmende Türen
soweit bauaufsichtlich gefordert.

FLIESENARBEITEN

Bad / Gäste WC
Wandfliesen, Format 0,30 m x 0,60 m,
in den Bädern - in Teilflächen gefliest -

Bodenfliesen, Format 0,30 m x 0,60 m

BODENBELÄGE

Wohnzimmer
Vollstab - Parkett Eiche hell

Schlafräume
Vollstab - Parkett Eiche hell

Küche
Vollstab - Parkett Eiche hell

Diele
Vollstab - Parkett Eiche hell



Bad/Gäste WC
- siehe Fliesenarbeiten -

Balkone, Dachterrassen
Außenbelagsplatten 40 cm x 40 cm

Kellerbereich
Estrichbelag auf Trennlage
mit Kunststoffbeschichtung.

AUFZUGSANLAGE

Hydraulisch angetriebener Aufzug für
4 bis zu 8 Personen mit 5 Haltestellen und
automatisch öffnenden Teleskop-
Schiebetüren.

Türoberflächen, Bedienungspaneel und
Handlauf in Edelstahl, deckenhoher Spiegel,
LED-Beleuchtung.

Bodenbelag mit Granit wie im Treppenhaus.



AUSSENANLAGEN

Zuwegung mit Betonsteinpflaster.

Die Gartenflächen werden mit Mutterboden
angedeckt, nach Angabe des Architekten
modelliert und mit Rasen eingesät.



Mörlein & Dürrwang
Wohnungsbau GmbH
Im Buschholz 7d
44265 Dortmund

Telefon 0231 / 43 60 08
E-Mail info@md-immobau.de
Webseite www.md-immobau.de

ARCHITEKTUR



Dipl.-Ing. (FH) Carsten Voit
Tidemannweg 33
44229 Dortmund

Telefon 0231 / 72 59 27 65
Telefax 0231 / 72 59 27 66
E-Mail info@architekt-dortmund.de
Webseite www.architekt-dortmund.de

Mitglied der Architektenkammer NRW
Sachverständiger für Schall-/Wärmeschutz
Energieberater

HINWEIS

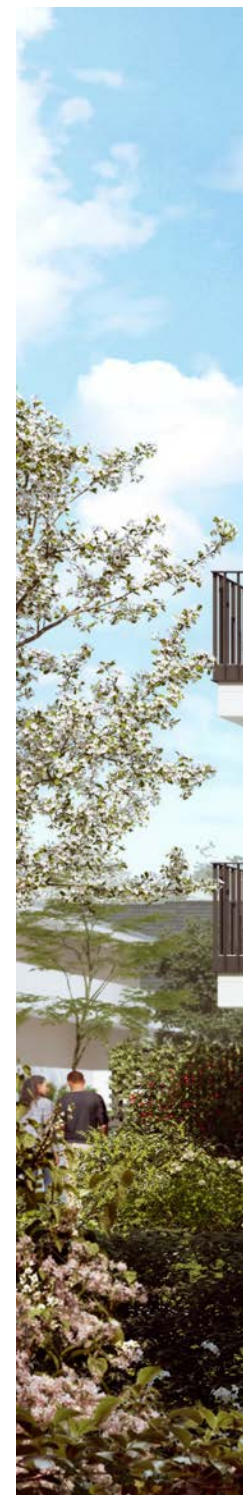
Dieses Exposé enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Da sich im Zuge der Umsetzung und der Realisierung des Bauprojektes noch etwaige Änderungen ergeben können, ist für die verbindliche Definition des Kaufgegenstandes ausschließlich der notarielle Kaufvertrag nebst Anlagen (Baubeschreibung etc.) maßgeblich.

Die Abbildungen der Wohnungen und der Wohnanlage sind insgesamt als künstlerische Illustration zu verstehen.

Die in den Plänen und im Exposé dargestellten Möblierungen, Accessoires, Küchen und die Terrassen bzw. Balkongestaltung stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.







MD - IMMOBAU

MÖRLEIN & DÜRRWANG
WOHNUNGSBAU GMBH

IM BUSCHHOLZ 7D, 44265 DORTMUND

TELEFON 0231/43 60 08

E-MAIL [INFO@MD-IMMOBAU.DE](mailto:info@md-immobau.de)

WEBSEITE [WWW.MD-IMMOBAU.DE](http://www.md-immobau.de)