



WOHNPARK

Vechteblick

In Emlichheim entsteht in der Wilsumer Straße ein
Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten
als KfW-Effizienzhaus 40 NH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Bauunternehmen Stahl.....	3
Das Konzept.....	4
Lageplan.....	5
Wohnung 1: (ca. 82 m ²)	6
Wohnung 2: (ca. 82 m ²)	7
Wohnung 3: (ca. 84 m ²)	8
Wohnung 4: (ca. 84 m ²)	9
Wohnung 5: (ca. 132 m ²)	10
Raumbuch	11
Nachhaltigkeitszertifikat	16
Ihre Ansprechpartner.....	17



Vorwort Bauunternehmen Stahl

Nach einer sehr hohen Nachfrage nach unseren Eigentumswohnungen in den letzten Jahren in der gesamten Grafschaft Bentheim freuen wir uns, endlich auch in Emlichheim wieder ein schönes und besonders energieeffizientes Mehrfamilienhaus bauen zu dürfen.

Wie kann man gute Konzepte noch besser machen?

In den letzten Jahren haben wir weit über 100 Wohnungen in der Grafschaft Bentheim gebaut. Jeder Kunde hat seine individuellen Wünsche und Anforderungen. Gerade das Feedback nach Fertigstellung des Gebäudes und nach den ersten Wochen oder Monaten der Bewohnung gibt uns immer wieder Hinweise, was wir verändern, anpassen oder noch besser machen sollten.

So entwickeln sich diese Wohnungen immer weiter und viele großartige Ideen der Grafschafter Bürger sind darin umgesetzt worden.

Dieses Projekt ist die Erweiterung unseres Projektes „Wohnpark Vechteblick“. Die Wohnungen hatten eine große Nachfrage und wir haben auch im Nachhinein nur positives Feedback von den Bewohnern erhalten. Somit freuen wir uns sehr in direkter Nachbarschaft dieses Projekt erweitern zu können und noch einmal weiterentwickeln zu dürfen.

Die größte Neuigkeit ist, dass dieses Gebäude den KfW-Effizienzhaus 40 NH – Standard erreicht und somit zusätzlich zertifiziert wird durch das BNK (BiRN- Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH) und dafür die Möglichkeit erhält die letzten Förderungen für Neubauten zu erhalten. Aber durch die Zertifizierung auch „Fit für die Zukunft“ ist.

Als zweiten Punkt haben wir dieses Haus an die ländliche Optik angepasst und verwenden nur Materialien, die hier in der Grafschaft „heimisch“ sind. Dies ist ein roter Stein, eine rote Dachziegel und Holz im Bereich des Penthouses.

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

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

Tobias Stahl
im August 2023



Das Konzept

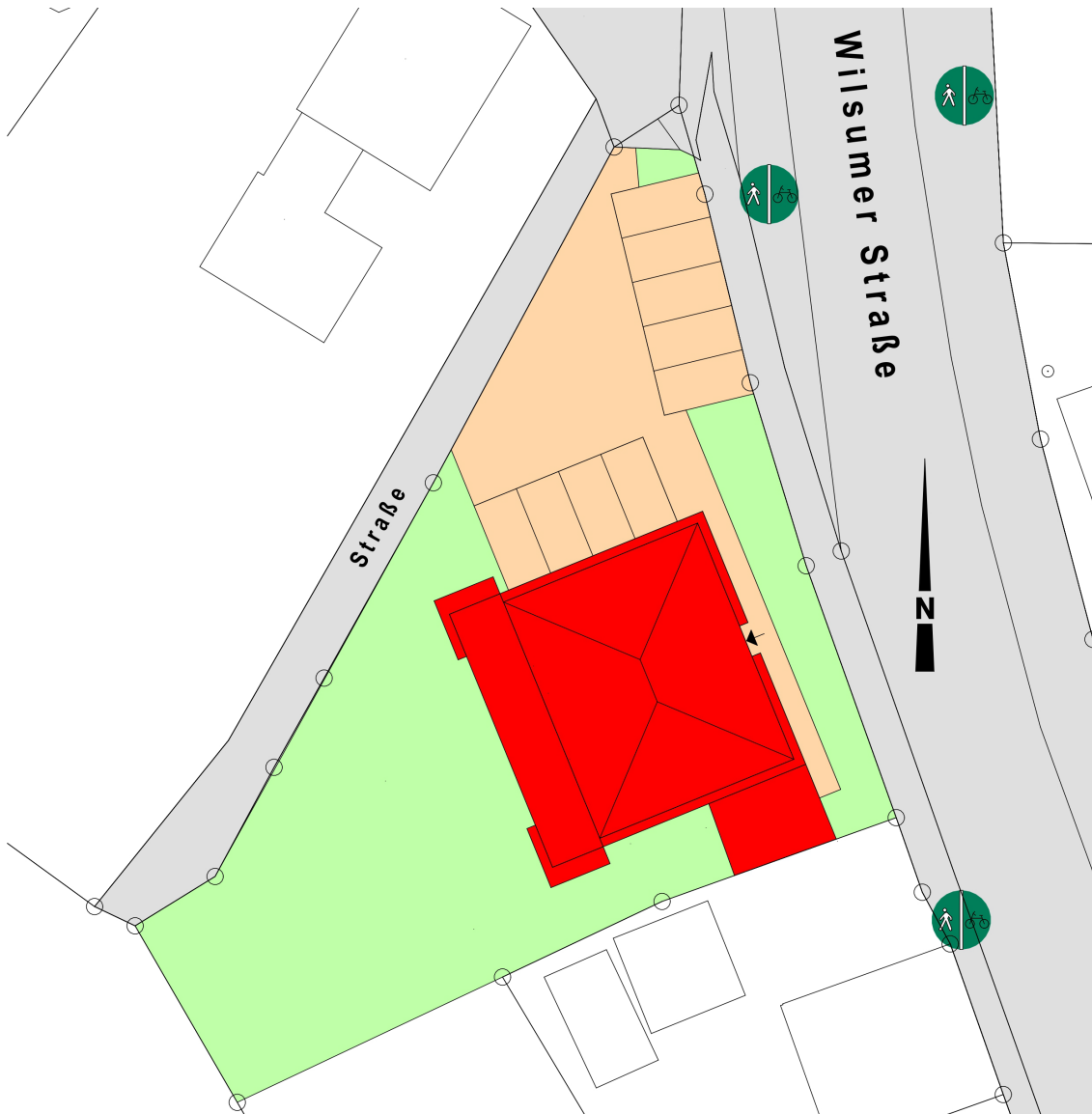


- 5 Wohnungen, je 2 im Erdgeschoss und 2 im Obergeschoss sowie ein Penthouse
- in 3 verschiedenen Ausführungen von 81 bis 130 m²
- mit jeweils 3 Zimmern, bzw. 4 Zimmern
- Alle Wohnungen sind im Inneren barrierefrei ausgeführt, nur bei den Obergeschosswohnungen ist eine kleine Stufe zum Balkon aus abdichtungstechnischen Gründen nicht zu vermeiden.

Besonderheiten der Wohnungen:

- **Das Gebäude erreicht den KfW-Effizienzhaus 40 NH – Standard.**
- jede Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung mit exklusiven Materialien (Verblendstein, Fliesen, Bodenbeläge, etc.)
- jede Wohnung im Obergeschoss besitzt einen Balkon von ca. 12 m²
- das Penthouse hat eine Dachterrasse von ca. 45 m².
- jede Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine überdachte Terrasse von ca. 12 m² und einen eigenen Garten mit 130 oder 280 m² als Sondernutzungsrecht.

Lageplan



Wohnungen:

EG:	1	frei	EG:	2	reserviert
OG:	3	frei	OG:	4	frei
Penthouse:	5	frei			

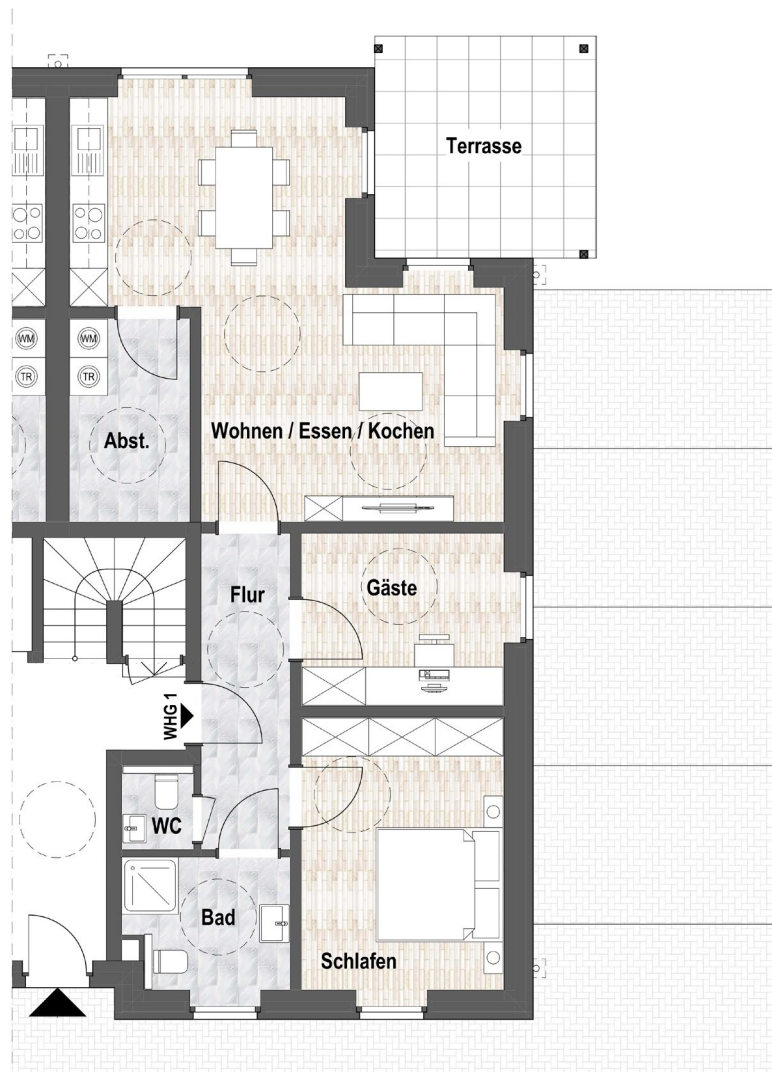
Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Emlichheim an der Wilsumer Straße. Alle Balkone und Terrassen sind nach Süd-Westen ausgerichtet und erhalten somit von mittags bis abends die Sonne.

Wohnung 1: (ca. 82 m²)

Etage: EG

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH

Preis: 289.500 € mit ca. 130 m² eigenem Garten (Nr. 1)



Zimmer:

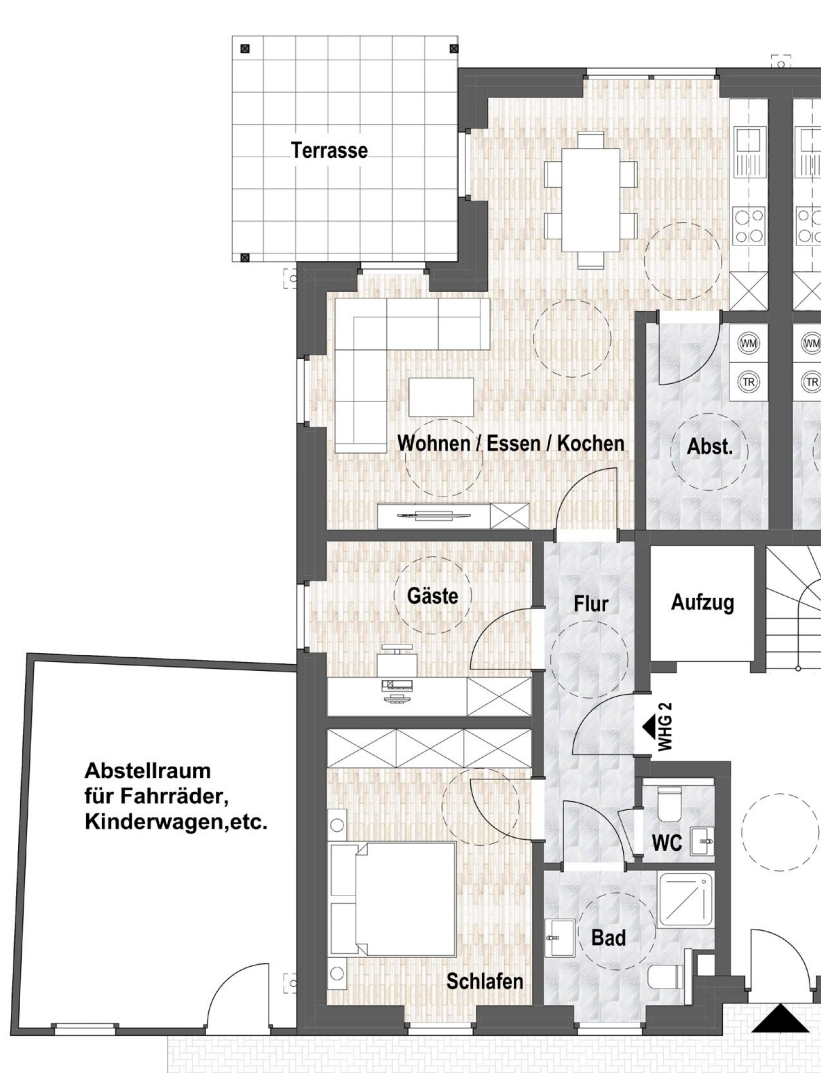
Flur	6,90 m ²	Schlafen	13,90 m ²
Bad	5,60 m ²	Gäste	8,90 m ²
Wohnen & Küche	32,60 m ²	Terrasse (=50%)	6,10 m ² (Die Terrasse ist ca. 12,2 m ² groß)
Abstellraum:	6,00 m ²	Gesamt:	81,50 m²
WC:	1,50 m ²		

Wohnung 2: (ca. 82 m²)

Etage: EG

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH

Preis: 299.500 € mit ca. 280 m² eigenem Garten (Nr. 2)

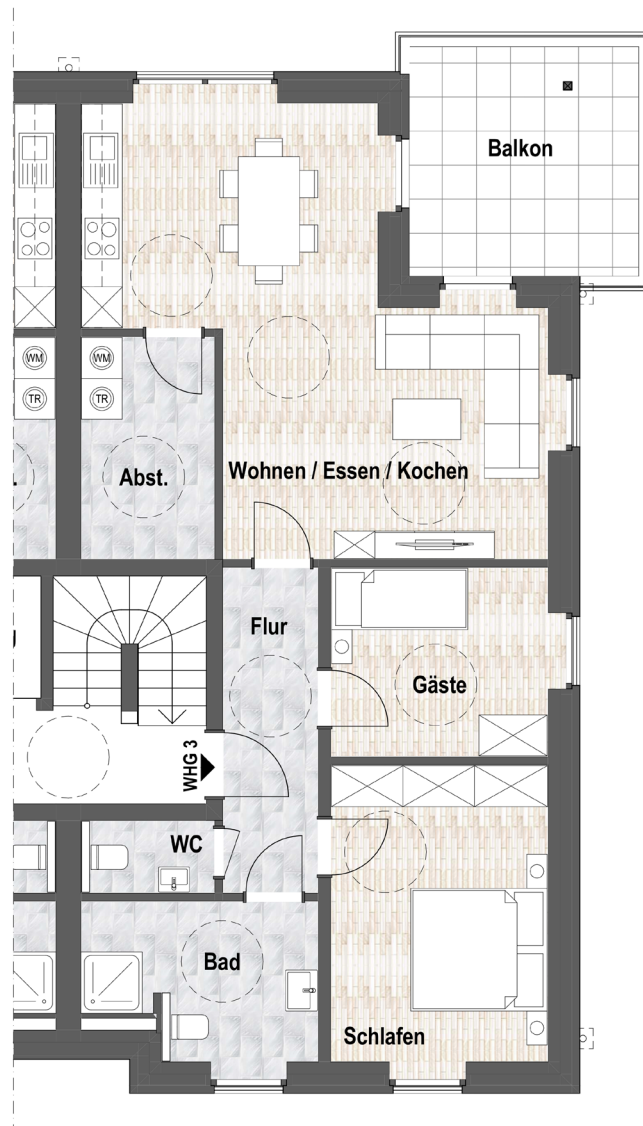


Zimmer:

Flur	6,90 m ²	Schlafen	13,90 m ²
Bad	5,60 m ²	Gäste	8,90 m ²
Wohnen & Küche	32,60 m ²	Terrasse (=50%)	6,10 m ²
Abstellraum:	6,00 m ²	(Die Terrasse ist ca. 12,2 m ² groß)	
WC:	1,50 m ²	Gesamt:	81,50 m²

Wohnung 3: (ca. 84 m²)

Etage: OG
Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH
Preis: 279.500 € mit einem Balkon von ca. 10 m²



Zimmer:

Flur	6,60 m ²	Schlafen	14,10 m ²
Bad	7,60 m ²	Gäste	9,00 m ²
Wohnen & Küche	32,60 m ²	Terrasse (=50%)	6,10 m ² (Die Terrasse ist ca. 12,2 m ² groß)
Abstellraum:	6,30 m ²	Gesamt:	84,0 m²
WC:	2,00 m ²		

Wohnung 4: (ca. 84 m²)

Etage: OG

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH

Preis: 279.500 € mit einem Balkon von ca. 10 m²



Zimmer:

Flur	6,60 m ²	Schlafen	14,10 m ²
Bad	7,60 m ²	Gäste	9,00 m ²
Wohnen & Küche	32,60 m ²	Terrasse (=50%)	6,10 m ² (Die Terrasse ist ca. 12,2 m ² groß)
Abstellraum:	6,30 m ²	Gesamt:	84,0 m²
WC:	2,00 m ²		

Wohnung 5: (ca. 132 m²)

Etage: Staffelgeschoss
Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 NH
Preis: 399.500 € mit einem Balkon von ca. 40 m²



Zimmer:

Flur	7,00 m ²	Schlafen	13,90 m ²
Bad	15,80 m ²	Ankleide	8,60 m ²
Wohnen & Küche	52,10 m ²	Gäste	12,20 m ²
Abstellraum:	6,00 m ²	Terrasse (=25%)	11,30 m ² (Die Terrasse ist ca. 45 m ² groß)
Gäste-Bad:	4,10 m ²	Gesamt:	131,80 m²

Raumbuch

Vorbemerkungen

Das Gebäude wird in Massivbauweise unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetz (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. 297/298 – Klimafreundlicher Neubau).

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



Allgemein gilt:

01. Fenster

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.

Die Außenfensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt.

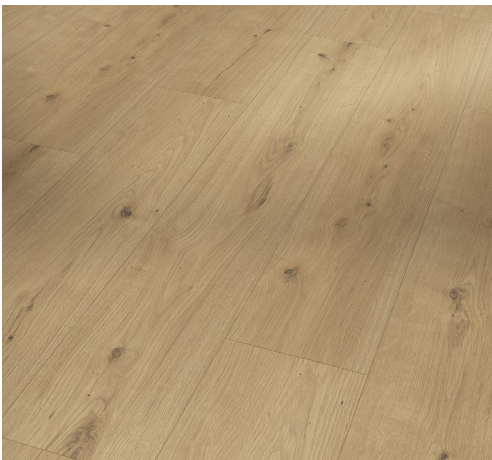
Die Innenfensterbänke werden aus Kunststein bzw. aus Naturstein Bianco Carrara hergestellt.

02. Bodenbeläge

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



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



03. Wandbeläge

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

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

04. Innentüren

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

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



05. Sanitärausstattung

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

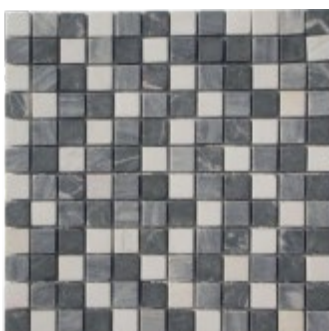
Waschbecken Villeroy & Boch Subway 2.0 mit Armatur Hansgrohe Metris, Spiegel und Handtuchhalter



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



Bodentieffligeste 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 erfolgen ein Kaltwasseranschluss und Abfluss für die Spülmaschine.

Die Wohnungen erhalten je einen Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad.

06. Elektroausstattung

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

Es wird folgende Grundinstallation je Raum ausgeführt:

Flur:	Präsenzmelder, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen
HWR:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für Waschmaschine
Bad:	2 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Anschluss für Spiegelleuchte über Waschbecken, 2 Steckdosen
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
Gäste:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 Netzwerkanschluss
Ankleide:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen
Schlafen:	1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 Netzwerkanschluss
Wohnen:	2 Ausschalter, 2 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen, 2 Netzwerkanschlüsse
Balkon / Terrasse:	1 Ausschalter, 1 Außensteckdose (schaltbar)

07. Beleuchtung

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

Vor dem Hauseingang wird ein Bewegungsmelder installiert.

08. Fußbodenheizung/Heizkörper

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

09. Lüftung

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

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

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

10. Balkone/ Terrassen

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

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

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



11. Erneuerbare Energien / Heizung

Das Gebäude wird an die Nahwärme (BEKW) angeschlossen (wenn verfügbar) oder erhält alternativ eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Alle Verbräuche der Wohnungen werden eigenständig abgelesen. Die Abrechnungen erfolgen getrennt über separate Wärmemengen-Zähler. Die Nebenkosten der Heizung (Wartung, Instandhaltung) werden jeweils durch die Anzahl der angeschlossenen Wohnungen geteilt.

12. Außenanlagen und Pflasterung

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

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

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

Es werden für alle 5 Wohnungen zusammen 4 weitere Gästestellplätze angelegt. Diese werden nicht zugewiesen, sondern sind Gemeinschaftseigentum.

13. Möbel und Küche

Die Möbel und Küche sind nicht Vertragsbestandteil.

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

Salvatorische Klausel

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

Nachhaltigkeitszertifikat

Das Gebäude erfüllt alle Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus 40 NH und erreicht ein Nachhaltigkeitszertifikat des BNK. Hierdurch werden die Gebäude in den folgenden Bereichen optimiert:

BNK Kriterienkatalog (19 Kriterien)

 <p>Soziokulturelle + funktionale Qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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
 <p>Ökonomische Qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus
 <p>Ökologische Qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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
 <p>Prozessqualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.

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 für Energieeffizienzexperten und Auditor: 4.760 € pro Wohnung

Ihre Ansprechpartner

Christina Peters
Immobilienberaterin
Grafschafter Volksbank eG

Tel.: 05943 / 807-86
c.peters@grafschafter-volksbank.de



Tobias Stahl
Dipl.-Wirtsch.-Ing., Geschäftsführer

Tel. 05943 / 93 99 - 10
t.stahl@stahl-baumeisterhaus.de



Stahl Bauunternehmen GmbH
Gutenbergstraße 2
49824 Emlichheim

Telefon 05943 / 93 99 – 10

info@stahl-baumeisterhaus.de

www.stahl-baumeisterhaus.de