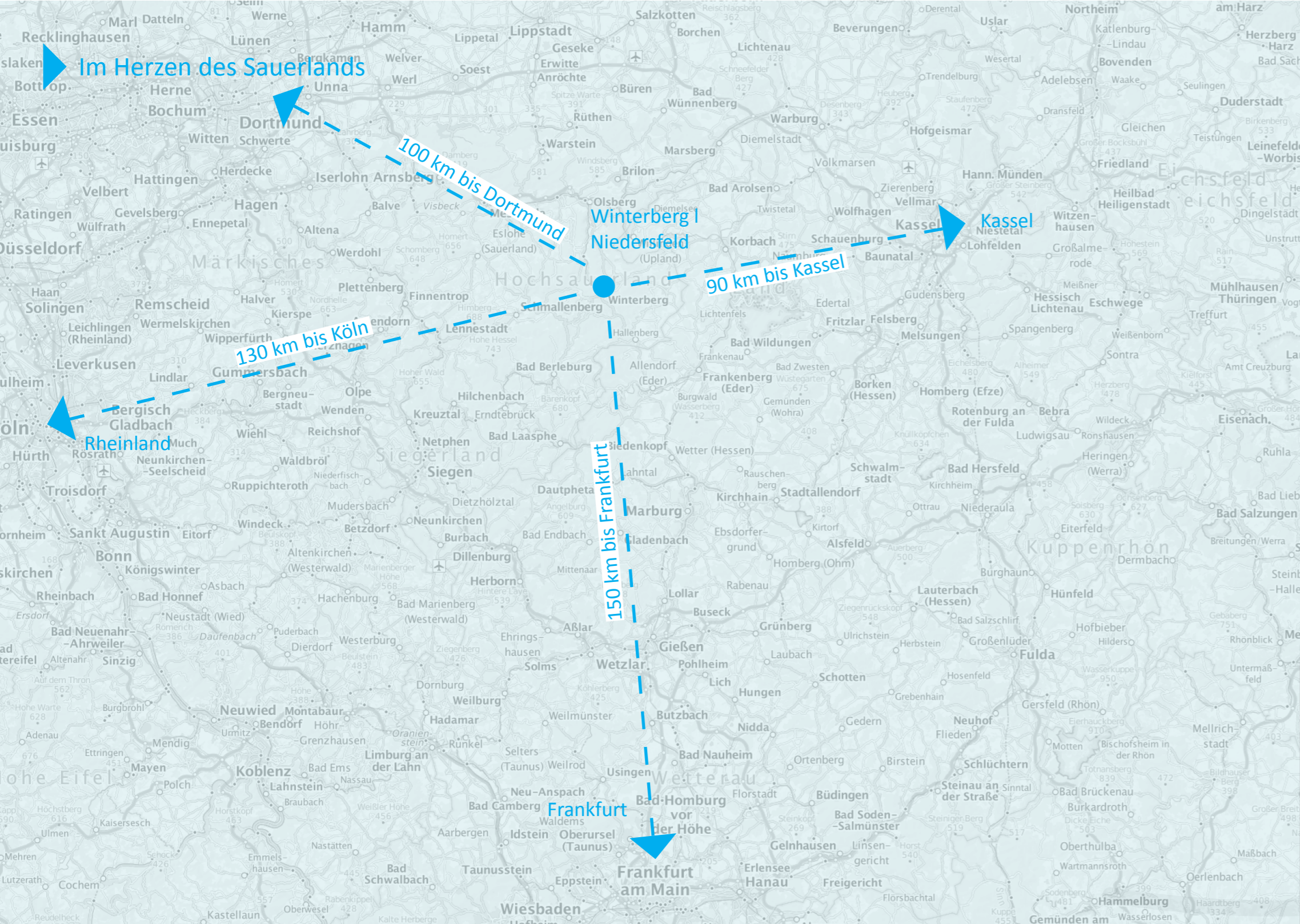


HEIDECHALETTS

WINTERBERG | NIEDERSFELD

Exklusive Ferienchalets im Sauerland



Im Herzen des Sauerlands

Das Projekt

Heidechalets Winterberg/Niedersfeld Projektdaten:

Haustyp:
Freistehendes Ferienhaus auf Eigengrundstück

Bauweise:
Massivbauweise, zwei Vollgeschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss

Ausbaustufe:
Schlüsselfertiges Haus, inkl. Malerarbeiten und Außenanlagen, EFH 40 NH (Nichtwohngebäude)

Baufeld:
Auf der Heide, 59955 Winterberg I Niedersfeld

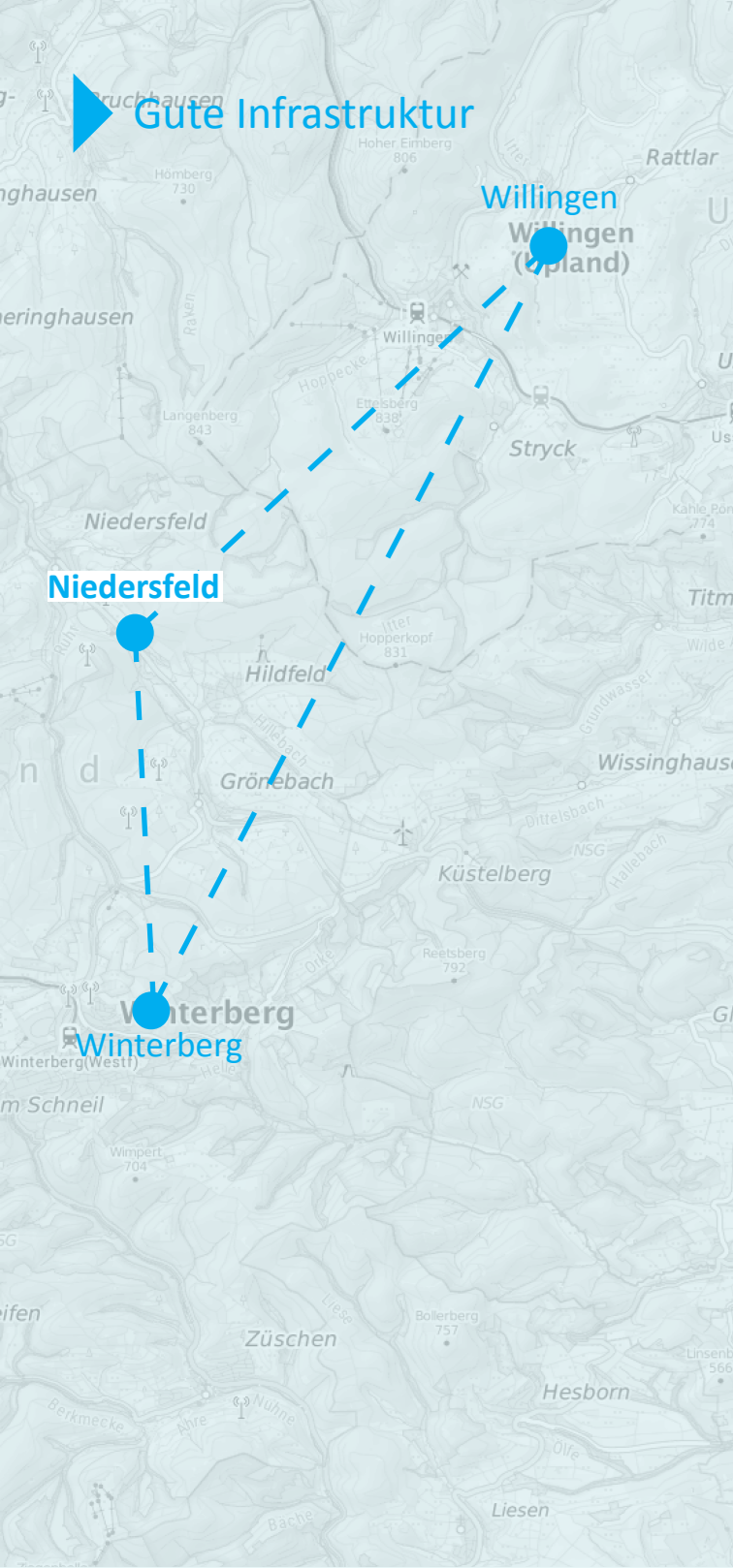
Bauherr:
Heidechalet GmbH, Hauptstraße 64, 48329 Havixbeck

Grundstücksgröße: 500 - 700 qm (Eigengrund)

Wohnfläche: ca. 125 qm je Haus

Möglicher Mietertrag: ca. 45.000,- € Jahresreinertrag (bei einer Auslastung von 50%)





Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort im Herzen des Sauerlands, in unmittelbarer Nähe zum malerischen Hillebachsee. Dieses besondere Ferienhausprojekt bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine beeindruckende Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem atemberaubenden Blick auf die umliegende Naturlandschaft.

Das Anwesen umfasst insgesamt 23 Designhäuser, die sich durch ihre markante anthrazitfarbene Holzfassade und die idyllische Südhanglage auszeichnen. Bei jedem Detail wurde größter Wert auf Qualität und Komfort gelegt.

Treten Sie ein und lassen Sie sich von dem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche empfangen, der perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden geeignet ist. Ein Kamin sorgt dabei für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Entspannung pur erwartet Sie im Wellnessbereich mit Sauna und Badewanne, wo Sie nach einem aktiven Tag in der Natur zur Ruhe kommen können. Genießen Sie auch die Sonne auf der Südterrasse oder der Südloggia, während Sie den Blick auf das angrenzende Naturschutzgebiet schweifen lassen.

Die erstklassige Aufteilung des Hauses bietet Platz für zwei Bäder und ein Gäste-WC, mit drei Schlafzimmern für sechs bis acht Personen, sodass auch größere Familien oder Gruppen bequem unterge-

bracht werden können.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Ferienhaus mit einem hochwertigen Möblierungspaket zu erwerben, das den Komfort und die Ästhetik des Hauses noch weiter unterstreicht.

Erleben Sie pure Erholung und unvergessliche Momente in diesem exklusiven Feriendomizil im Sauerland. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Natur, Luxus und Komfort verzaubern und gönnen Sie sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort inmitten einer der schönsten Regionen Deutschlands.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieses renditestarken Projektes mit dem Mehrwert der Eigennutzung dieser exklusiven Ferienhäuser.

Die Häuser können bei Bedarf durch eine Verwaltungsgesellschaft betreut werden. Sie müssen sich um nichts kümmern - Gästebetreuung, Reinigung, Hausmeisterservice, Wäscheservice, Vermarktung und Verwaltung der Buchungen werden auf Provisionsbasis übernommen.





Die Ferienhäuser

Die Häuser der Heidechalets sind mit drei Schlafzimmern für 6 - 8 Personen ausgelegt und bieten mit ca. 125 qm Wohnfläche viel Komfort.

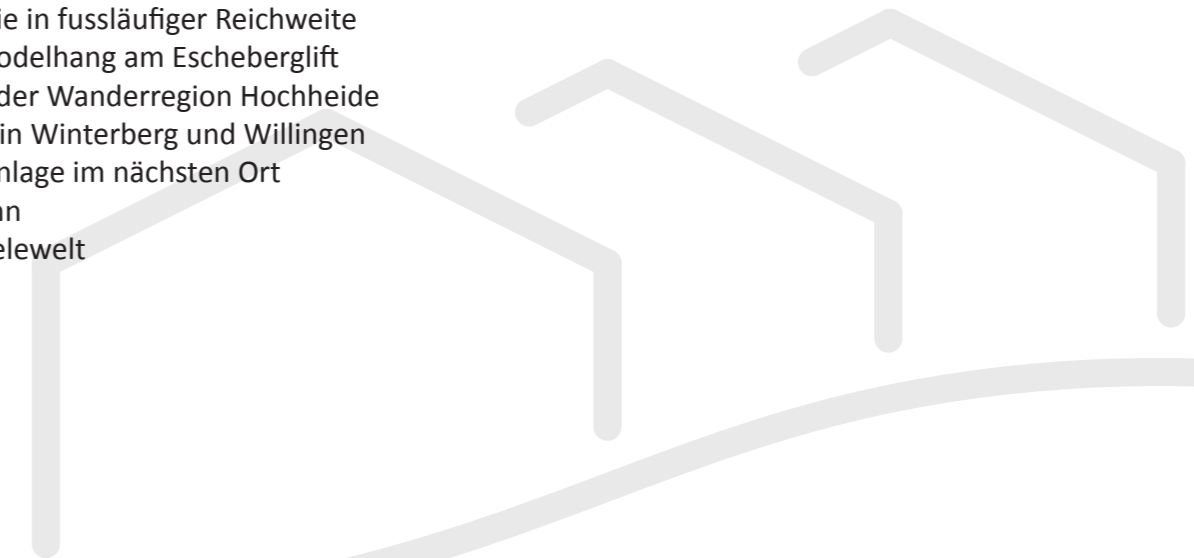
Als besondere Ausstattung der Häuser wären über die ansprechende Innengestaltung hinaus der Kamin, die Sauna und die Badewanne genannt. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein nachhaltiges Energiekonzept mit einer vollflächigen Deckenheizung/-kühlung und einer zentralen Wohnraumlüftung, die stets für ein angenehmes Wohnraumklima sorgt.

Mehrwert/Vorteile

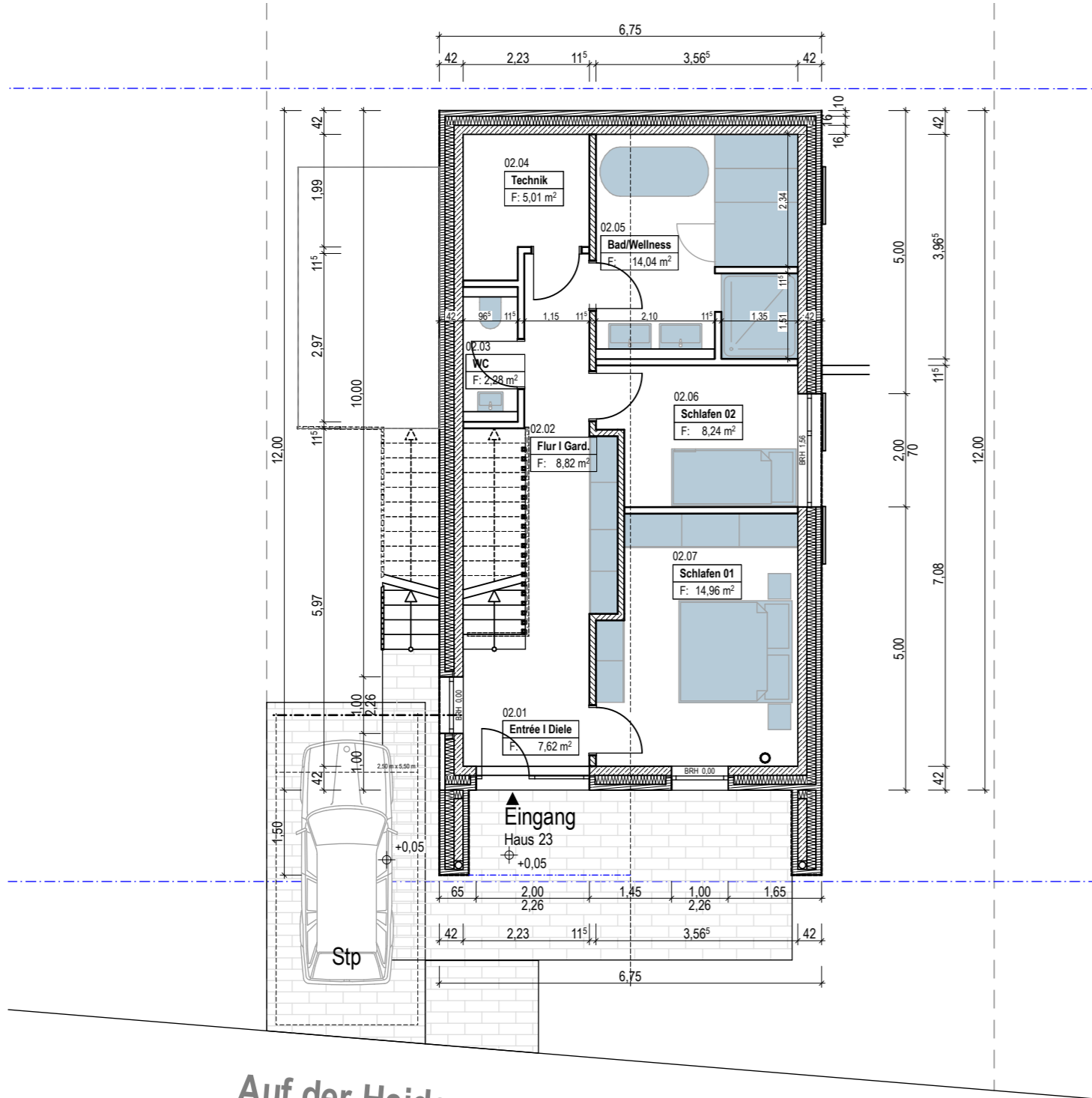
- eines der letzten genehmigten Ferienhausprojekte (Neubau) der Region
- gewerbliche Fläche (Sondergebiet Ferienhausnutzung erlaubt), daher höhere Renditeprognosen
- gewachsenes Umfeld
- direkte Anbindung an öffentliche Strasse
- gute Infrastruktur durch Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung (Hillebachsee, Hochheide etc.)

Freizeitgestaltung in der Nähe

- Badesee Hillebachsee und Wasserskianlage mit Gastronomie in fußläufiger Reichweite
- Ski- und Rodelhang am Escheberglift
- am Fusse der Wanderregion Hochheide
- Bikeparks in Winterberg und Willingen
- Kleingolfanlage im nächsten Ort
- Gokartbahn
- Indoorspielwelt

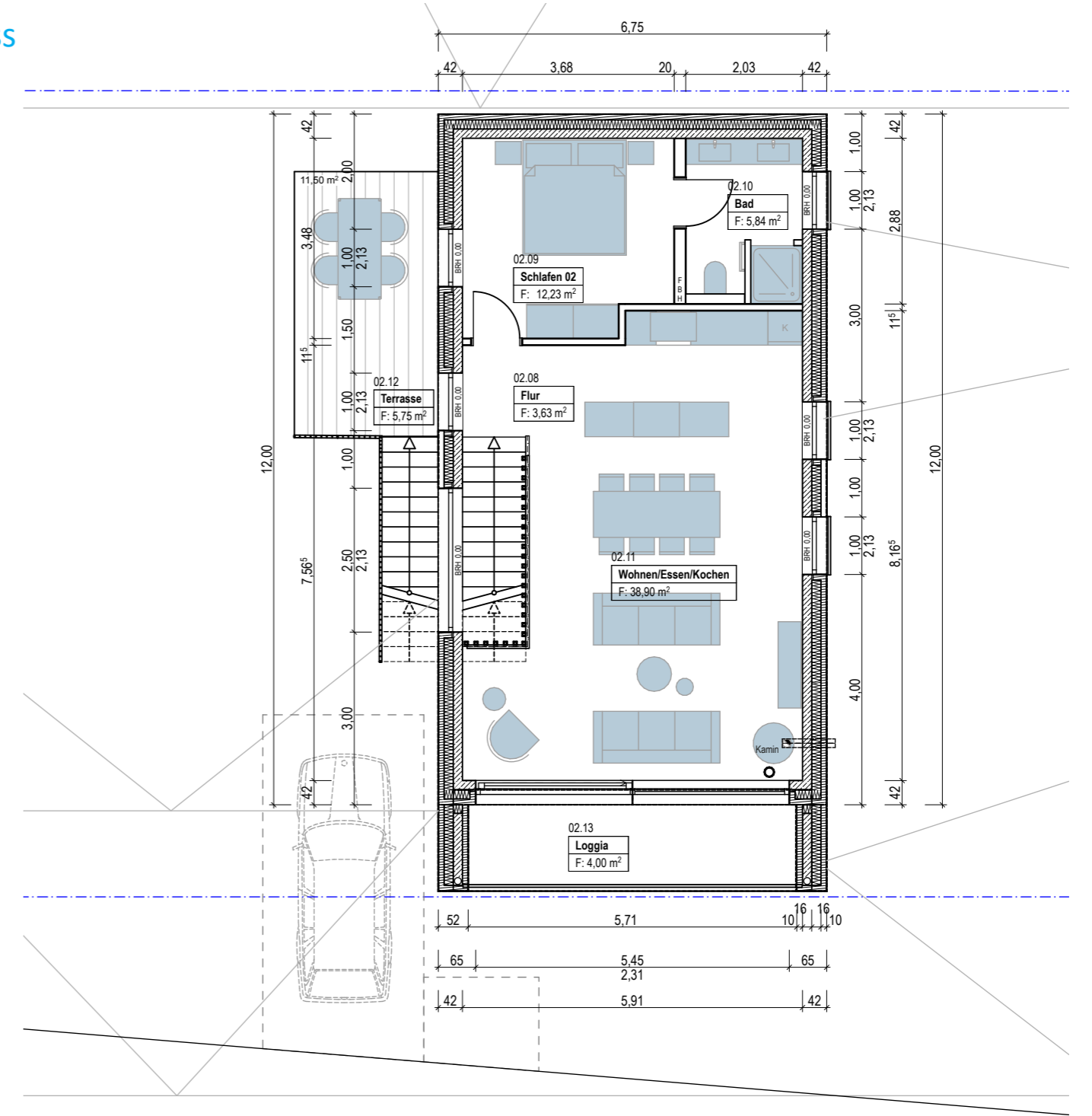


▶ Erdgeschoss



Auf der Heide

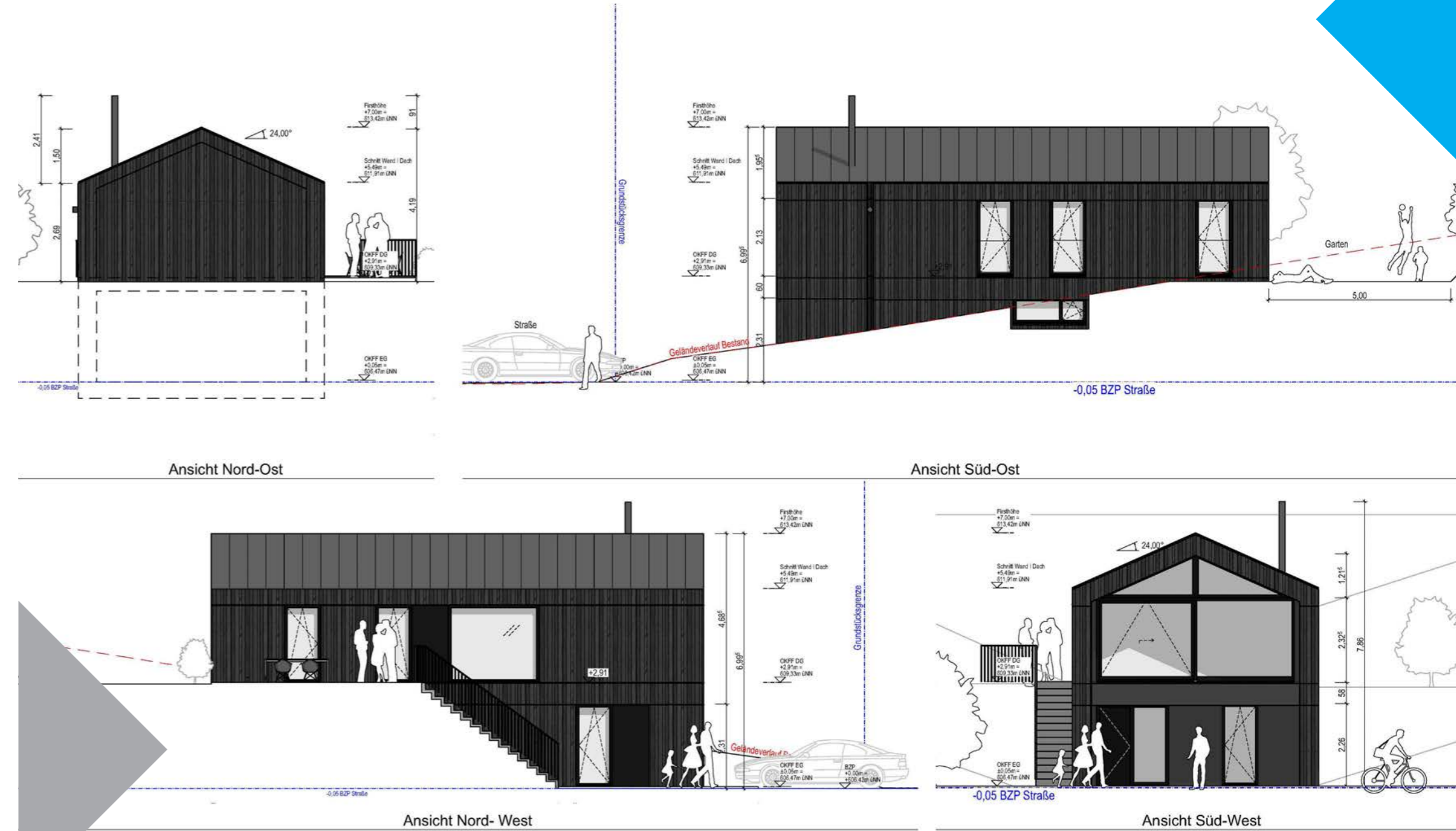
▶ Obergeschoss



Auflistung der Flächen

Flächenaufstellung					
	Geschoss	Einheitennummer	Raumname	Wohnfläche	Berechnete Fläche (NRF)
Ferienhaus 21					
	Erdgeschoss	02.01	Entrée Diele	7,62	7,62
	Erdgeschoss	02.02	Flur Gard.	8,82	8,82
	Erdgeschoss	02.03	WC	2,28	2,28
	Erdgeschoss	02.04	Technik	5,01	5,01
	Erdgeschoss	02.05	Bad/Wellness	14,04	14,04
	Erdgeschoss	02.06	Schlafen 02	8,24	8,24
	Erdgeschoss	02.07	Schlafen 01	14,96	14,96
				60,97 m²	
	Dachgeschoss	02.08	Flur	3,63	3,63
	Dachgeschoss	02.09	Schlafen 02	12,23	12,23
	Dachgeschoss	02.10	Bad	5,84	5,84
	Dachgeschoss	02.11	Wohnen/Essen/Kochen	38,90	38,90
	Dachgeschoss	02.12	Terrasse	5,75	5,75
	Dachgeschoss	02.13	Loggia	4,00	4,00
				70,35 m²	
				131,32 m²	

Ansichten





► Möblierungskonzept

Für den Kauf eines Ferienhauses stehen drei Möblierungsvarianten zur Verfügung, die jeweils den modernen Wohnstil unterstreichen und die Attraktivität des Hauses steigern.

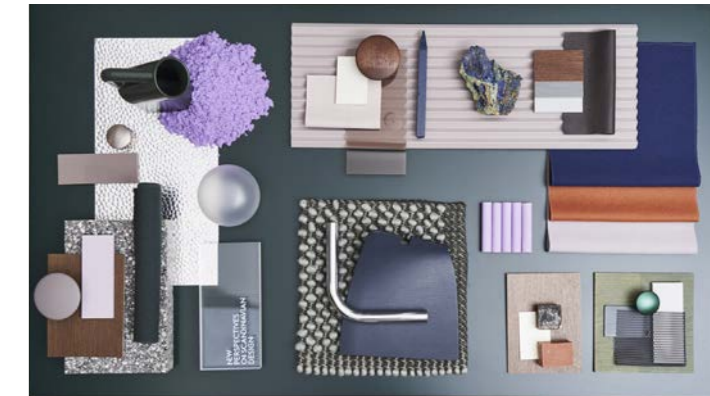
Variante 1 bietet eine elegante Atmosphäre mit gedeckten Farben, die eine ruhige und stilvolle Umgebung schaffen. Sanfte Töne wie Beige, Grau und Blau dominieren, während hochwertige Möbel und Accessoires für einen luxuriösen Touch sorgen.

Variante 2 hingegen setzt auf lebendige Elemente mit prägnanten Farbakzenten, die dem Raum Dynamik und Energie verleihen. Knallige Farben wie Rot, Blau oder Gelb werden geschickt mit neutralen Tönen kombiniert, um einen lebendigen Kontrast zu schaffen. Moderne Accessoires und auffällige Dekorationen runden das lebendige Ambiente ab.

Die skandinavische Zurückhaltung von Variante 3 zeichnet sich durch schlichte Eleganz und Funktionalität aus. Helle Farben, natürliche Materialien und minimalistisches Design prägen den Raum, der durch klare Linien und eine luftige Atmosphäre besticht. Gemütliche Textilien und dezente Dekorationen verleihen dem Ferienhaus einen entspannten skandinavischen Charme.

Alle drei Möblierungspakete können auf Wunsch zusätzlich gegen einen Aufpreis erworben werden. Ein Großteil der Produkte stammen von dem skandinavischen Möbelhersteller Muuto.

MUUTO





► Einrichtungskonzept (Referenzprojekt Sauerland Lodge)



Einrichtungskonzept (Referenzprojekt Sauerland Lodge)



Baubeschreibung:

Architekten- und Ingenieurleistungen

Entwurfs und Genehmigungsplanung

Planung des Gebäudes mit den grundstücksbezogenen Parametern wie Erschließung, Gebäudeausrichtung usw. erfolgt durch den Architekten (bap PartG mbB).

Bauzeichnungen, statische Berechnungen, Wärmeschutznachweis und Bauantrag sind im Kaufpreis enthalten.

Der Anschluss ans Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Strom, Telefon), Gebäudeeinmessung erfolgt durch die Heidechalet GmbH.

Ausführungsplanung

Erstellen von Konstruktionsplänen, Ausführungsplanung und Detailzeichnungen erfolgt durch das beauftragte Planungsbüro bap PartG mbB.

Werksplanung Sanitär / Heizung / Elektro erfolgt durch die jeweilige Fachfirma in Absprache mit der Heidechalet GmbH.

Bauleitung

Die Bauleitung erfolgt durch den Geschäftsführer (M.A. arch. Fabian Alberti) der Firma bap PartG mbB.

Versicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung und die Bauwesenversicherung/Rohbauversicherung sind durch die Heidechalet GmbH abgedeckt.

Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Detaillierte Gebäudedaten

Gebäudeabmessungen und Flächenangaben sind den beigefügten Plänen bzw. Flächenberechnung zu entnehmen.

Anzahl der Geschosse: 2 Vollgeschosse Erdgeschoss/Obergeschoss.

Darstellung des Objektes

Grundrisse, Schnitt, Ansichten und Lageplan sind als Zeichensatz beigefügt.

Energiebedarf und Bauphysik

Der Jahres- Primärenergiebedarf nach Energieeinsparverordnung (EnEV) ist in Anlehnung an ein EFH 40 konzipiert und dem Wärmeschutznachweis zu entnehmen.

Schallschutz

Es müssen keine besonderen Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Der Schallschutz erfüllt die Anforderungen nach DIN 4109-5.

Herrichten des Grundstückes

Grundstück/Erschließung

Die Erschließung ist über die Straße „Auf der Heide“ gesichert.

Im Kaufpreis enthalten sind die Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Telefon, Wasser, Abwasser.

Vorbereitende Arbeiten

Erschließung: Installation der Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen von den Übergabestellen auf dem Grundstück bis zum Anschluss an Medienträger außerhalb des Grundstückes wird durch die Heidechalet GmbH beantragt.

Zufahrten: Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straße ist gegeben.

Umfang der Baustelleneinrichtung

Lagerplätze auf dem Grundstück, Zufahrten für Kran und Standplätze sind vorhanden.

Absperrmaßnahmen werden, sofern erforderlich, durch ausführende Firmen beantragt.

Bereitstellung Baustrom (Baustromkiste mit 20m Kabel liefert Unternehmer) und Bau- Wasser-Anschluss (Hausanschluss in Gebrauchsüberlassung) und die Baustellentoilette wird von der Heidechalet GmbH gestellt.

Beschreibung der Baukonstruktion

Die Decken- und Wandstärken, Bewehrungen, Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend der Statik und den Bestimmungen zum Schall-, Brand- und Wärmeschutz ausgeführt.

Erdarbeiten/Entwässerung

Die Erdarbeiten umfassen das Freiräumen des Grundstückes und der Fundamente sowie der erforderlichen Leitungsgräben und das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume und Herstellen des Rohplanums. Einmessen der Gebäudeachse und erstellen des Schnurgerüsts erfolgt durch die Rohbaufirma und den Vermesser. Bodenaushub bzw. der Mutterboden wird vom Baufeld abgetragen und auf dem Grundstück gelagert. Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden entsprechend der Entwässerungsgenehmigung im Trennsystem verlegt und an den vorhandenen Übergabeschacht angeschlossen. Kanalrohr als KG 2000 in den Dimensionen DN110, DN125, DN160. Nach Fertigstellung der Entwässerungsleitungen erfolgt eine Dichtigkeitsprüfung inkl. Zertifikat.

Gründung/Abdichtung

Streifen- bzw. Einzelfundamente, alternativ Flächen Gründung gem. Statik. Fundament: biegesteife Bodenplatte C25 / 30 WU, d= 25 cm, Noppenfolie, Bewehrung nach Statik, Frostschräge aus Betonfundament. Bauwerksabdichtung nach DIN 18531 bis 18535. Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser.

Wandkonstruktion

Tragende Außen- und Innenwände aus Betonsystemwänden, nichttragende Innenwände aus Kalk-

sandstein, Porenbeton oder als Trockenbauwand. Massive Wände erhalten einen Gipsputz Q2 bzw. in Feuchträumen einen Zementputz als Fliesengrundputz bzw. einen speziellen Gipsputz der für Feuchträume geeignet ist.

Außenwände

Innenwandflächen in Sichtbetonqualität. Wandstärken und Dämmschichtstärken nach Statik und Wärmeschutznachweis, außenseitig gestaltete Holzfassade. Vorgehängte Holzverschalung nach Architekturvorschlag unregelmäßig beplankt. Vorgehängte Fassade im Bereich der Fenster bestehend aus Fassadenplatte HPL, Alublech, Fensterfüllung oder Zinkblech.

Malerarbeiten

Die Fertigbetondecken in Sichtbetonqualität. Verputzte Wandflächen in den Wohneinheiten werden nach den verputzarbeiten geschliffen, nachgespachtelt, mit Malervlies beklebt weiß gestrichen. Besondere Tapezier- und Malerarbeiten sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber auf Wunsch angeboten werden.

Geschossdecken

Massivdecken aus Stahlbeton gem. Statik, mit schwimmend verlegtem Estrich.

Loggia

Die Loggia erhält einen Belag aus Holzwerkstoff, Farbe nach Architekturvorschlag. Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern als Glasbrüstung. Absturzsicherung bei Terrassen als Metallkonstruktion mit vorgehängtem Metall-/ Flachstahlelementen.

Treppen

Die allgemeinen Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton und werden entsprechend der Planungsunterlagen hergestellt. Der Oberbelag besteht aus Holzparkett. Geländer als Holzkonstruktion oder gleichwertig.

Fenster / Haustür

Fenster, Fenstertüren und Haustüren als Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, U-Wert nach EnEV-Nachweis. Farbe innen und außen grau/anthrazit oder ähnlich. Alle Fenstertüren werden barrierefrei ausgeführt. Hauseingangstür wie Fenster, mit verstärkten Bändern und Mehrfachverriegelung.

Fenstergriffe und Haustürgriffe in Edelstahl. Fensterbänke, soweit erforderlich, innen aus Werkstein, außen aus Aluminium, grau/anthrazit lackiert. Fenstermaße und Öffnungen entsprechend den Planungsunterlagen. Fenster mit RC2N Sicherheitsbeschlag, Haustür EG mit motorischer Selbstverriegelung. Ausgänge mit flacher Schwelle (bis 20 mm). Verdunkelung über elektrisch Lamellenverdunklung (Raffstore), an allen Fenstern.

Innentüren

0,885 x 2,25 m, Röhrenspankern, mit Holzzarge ohne Schlüssellochbohrung, Drückergarnitur Lucia Professional schwarz matt, oder gleichwertig.

Bodenbeläge/Wandflächen

Bäder und WC's werden im Duschbereich raumhoch, in Nassbereichen auf 1,20 m Höhe mit Wandfliesen (betongrau) gestaltet. Alle Außenecken oder Abschlusskanten werden mit einer Edelstahlschiene versehen. Fliesenspiegel im Küchenbereich sind nicht vorgesehen. Die Stein-Böden werden mit einem Plattenbelag aus Feinsteinzeug, 80/80 cm

belegt, mit umlaufender 5 cm Sockelleiste aus Bodenmaterial. Dauerelastische Fugen in den Fliesenbereichen gehören zum Leistungsumfang. Die Dichtstoff-Fugen bedürfen der regelmäßigen Wartung und fallen nicht unter die Gewährleistung. Die Holzböden werden mit Industrie Parkettboden aus Eiche belegt, 4 mm Nuttschicht, Industriegeölt. Sockelleiste Vollholz, weiß.

Haustechnische Anlagen

Elektroinstallation

Die gesamte Installation wird nach den Vorschriften der VdE (Verband der Elektrotechnik) verlegt. Die Lieferung und Montage der gesamten Elektroinstallation einschließlich Hauptsicherungsschrank, Zählerschrank mit Sicherungsautomaten und Messvorrichtungen sind im Preis enthalten. Die Festlegung der Lage sämtlicher Einbauteile erfolgt nach Abstimmung mit dem Erwerber auf Grundlage eines Elektroplans. Ausreichende Anschlüsse für Netzwerk/Internet inklusive Patchfeld sind berücksichtigt. Die Leitungen sind in den jeweiligen Räumen unter Putz verlegt. Für die Gartenbeleuchtung wird eine schaltbare Außenleitung verlegt. Hauptverteilerschrank mit erforderlicher Ausstattung und Sicherheitsautomaten sind im Hausanschlussraum. Die Räume erhalten neben der notwendigen Anzahl von Schaltungen eine ausreichende Bestückung mit Steckdosen.

Heizung / Kühlung / Lüftung / Wasser

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Inverter geregelte Luft-Luft-Wärmepumpe der Firma Stiebel Eltron oder gleichwertig. Die Auslegung der Wärmepumpe und der Warmwasserbereitung erfolgt nach einer detaillierten Heizlastberechnung. Die Wohnungen erhalten eine Flächenheizung aus diffusions-

dichtem Kunststoffrohr. Die Temperatur kann in jedem Wohnraum separat über ein elektronisches Raumthermostat gesteuert werden. Die Wärmepumpe kann im Sommer reversibel betrieben werden und als passive Kühlung für die Temperierung der Deckenheizung herangezogen werden. Der Standort der Wärmepumpe befindet sich im allgemeinen Technikraum EG.

Sanitär

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Verbundrohr mit hochwertiger Wärmedämmung ausgeführt. Alle Versorgungsleitungen werden entsprechend des Installationsplanes ausgeführt, die Leitungsbefestigung erfolgt schallentkoppelt, die Leitungsverlegung erfolgt unter Putz bzw. im Fußbodenaufbau oder in der Vorwandmontage. Die Abflussrohre werden ausgeführt in heißwasserbeständigem Kunststoffrohr mit erhöhter Schalldämmung. Jedes Haus erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss, einen Küchen- und Spülmaschinenanschluss. Des Weiteren werden insgesamt 3 Außenzapfstellen installiert. (1 Stück im EG, 1 Stück im 1.OG)

WC/Bäder

WC: Villeroy und Boch oder gleichwertig, geschlossene Keramik, spülrandlos, WC -Sitz mit Absenkautomatik
Betätigungsplatte: Geberit Sigma 30 oder gleichwertig
Waschtisch: Villeroy und Boch oder gleichwertig, Aufsatzwaschtisch
Waschtisch-Armatur: Hansgrohe, Unterputz-Wandauslauf, Chrom oder Schwarz-matt
Dusche: HSK Marmorpolymer Duschtasse
Dusch-Armatur: Hansgrohe, Aufputz-Duschsystem,

Regenbrause, Chrom oder Schwarz-matt
Duschtrennwände: HSK, Echtglas-Duschtrennwand, Beschläge Chrom oder Schwarz-matt

Außenanlagen

Hauszugang, Fahrrad und Müllstandplatz sowie die PKW-Stellplätze einschl. Zufahrt erhalten ein Beton-Verbundpflaster auf tragfähigem Unterbau. Die Terrassen erhalten großformatige Terrassenplatten. Ein Leerrohr vom Technikraum zum Parkplatz (kann als Zuleitung für eine Wallbox genutzt werden) und ein Leerrohr vom Technikraum zum obersten Punkt des Daches (kann für eine PV-Anlage genutzt werden) sind im Kaufpreis enthalten.

Mülltonnen/Fahrräder

Die Mülltonnenplätze und Fahrradstellplätze sind vor dem Haus angelegt. Ein Geräteschuppen (Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte) befindet sich im hinteren Bereich des Hauses und ist im Kaufpreis enthalten.







HEIDECHALET
WINTERBERG | NIEDERSFELD

Heidechalet GmbH | Hauptstrasse 64 | 48329 Havixbeck
T. 02507 9889435 | M. 0151 27012843 | www.heidechalet.com | info@heidechalet.com