



12 HIER ENTSTEHEN ENERGIEEFFIZIENTE DOPPELHAUSHÄLFTE



Lage

Bad-Zwischenahn
Ortsteil Ekern
Östl. Edewechter Str.
Bahnhofs-Hanna-Weg

0152 07555111 info@dhh-bz.de
www.doppelhaushälfte-in-bad-zwischenahn.de

Vermögensverwaltung BZ.DE GmbH | Kirchstraße 40 | 49757 Werlte







Inhalt

	<u>Seiten</u>
Intro	1 - 4
Projektdarstellung	5 - 6
Bauprojekt – Lage & Anbindung	7 - 8
Gesamtplan – Grundstücke & Wohnflächen	9 - 10
Lageplan, Grundrisse & Zeichnungen	11 - 15
Grundstücksdarstellung mit Preise	16 - 17
Baubeschreibung	18 – 23
Disclaimer	24

12 DOPPELHAUSHÄLFTEN IN EKERN

BAD-ZWISCHENAHN





Rückansicht



Frontansicht



Seitenansicht



Seitenansicht

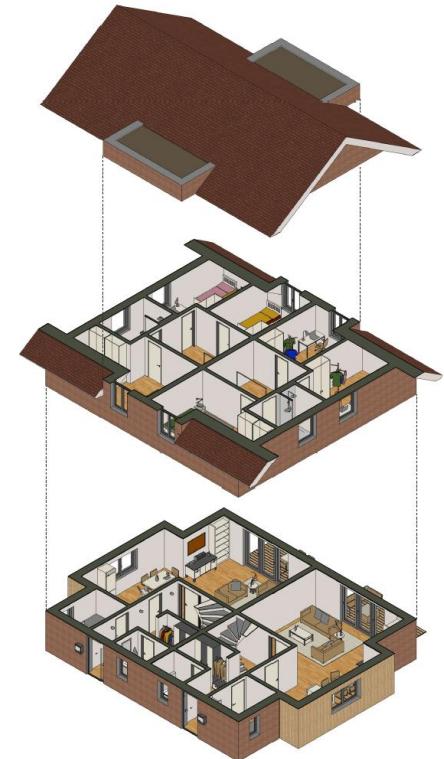


Ihr Traumhaus wartet
auf Sie

6 Doppelhäuser -
macht 12 Doppelhaushälften -
jedes ein einmaliges Zuhause

Neubau in Ekern/ Bad Zwischenahn

Hier erwartet Sie nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch ein Lebensstil, der die Vorteile ländlichen Wohnens mit zeitgemäßem Komfort vereint. Stellen Sie sich vor, wie Sie in einem lichtdurchfluteten Raum aufwachen, umgeben von der idyllischen Natur und der herzlichen Gemeinschaft dieses charmanten Dorfes.



Über das Bauprojekt

Unser Bauprojekt in Ekern/ Bad Zwischenahn umfasst sechs moderne Doppelhäuser, die in einem charmanten, typisch norddeutschen Baustil errichtet werden. Die Lage besticht durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten.

Das Baugebiet | Ekern / Bad Zwischenahn



Ekern bietet eine hervorragende Lage in der Nähe von Schulen und Kindergärten, was es zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Die örtlichen Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung für Kinder jeden Alters. Die Kindergärten legen großen Wert auf eine liebevolle Betreuung und fördern die frühkindliche Entwicklung in einer sicheren Umgebung.

Darüber hinaus gibt es in und um Ekern und Bad Zwischenahn zahlreiche Freizeitaktivitäten, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene geeignet sind. Sportvereine, Spielplätze und Gemeinschaftseinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Lage und Anbindung

des Landkreises Ammerland.

- Sie liegt 17 km westlich der Stadt Oldenburg.
- Die Nordsee ist ca. 60 Kilometer und die niederländische Grenze ca. 80 Kilometer entfernt.
- Die Anbindung an die umliegenden Städte ist ideal für Pendler.
- Die elektrifizierte Bundesbahnstrecke Oldenburg - Leer - Emden - Niederlande ermöglicht den Anschluss an das überregionale Bundesbahnnetz.
- Der nächstgelegene Flughafen ist der Bremen Airport und ist ca. 60 km entfernt.



GRÖÙE DER GRUNDSTÜCKE:

Grundstück 1: **516 m²**

Grundstück 2: **485 m²**

Grundstück 3: **507 m²**

Grundstück 4: **521 m²**

Grundstück 5: **511 m²**

Grundstück 6: **529 m²**

Grundstück 7: **544 m²**

Grundstück 8: **598 m²**

Grundstück 9: **404 m²**

Grundstück 10: **469 m²**

Grundstück 11: **490 m²**

Grundstück 12: **469 m²**

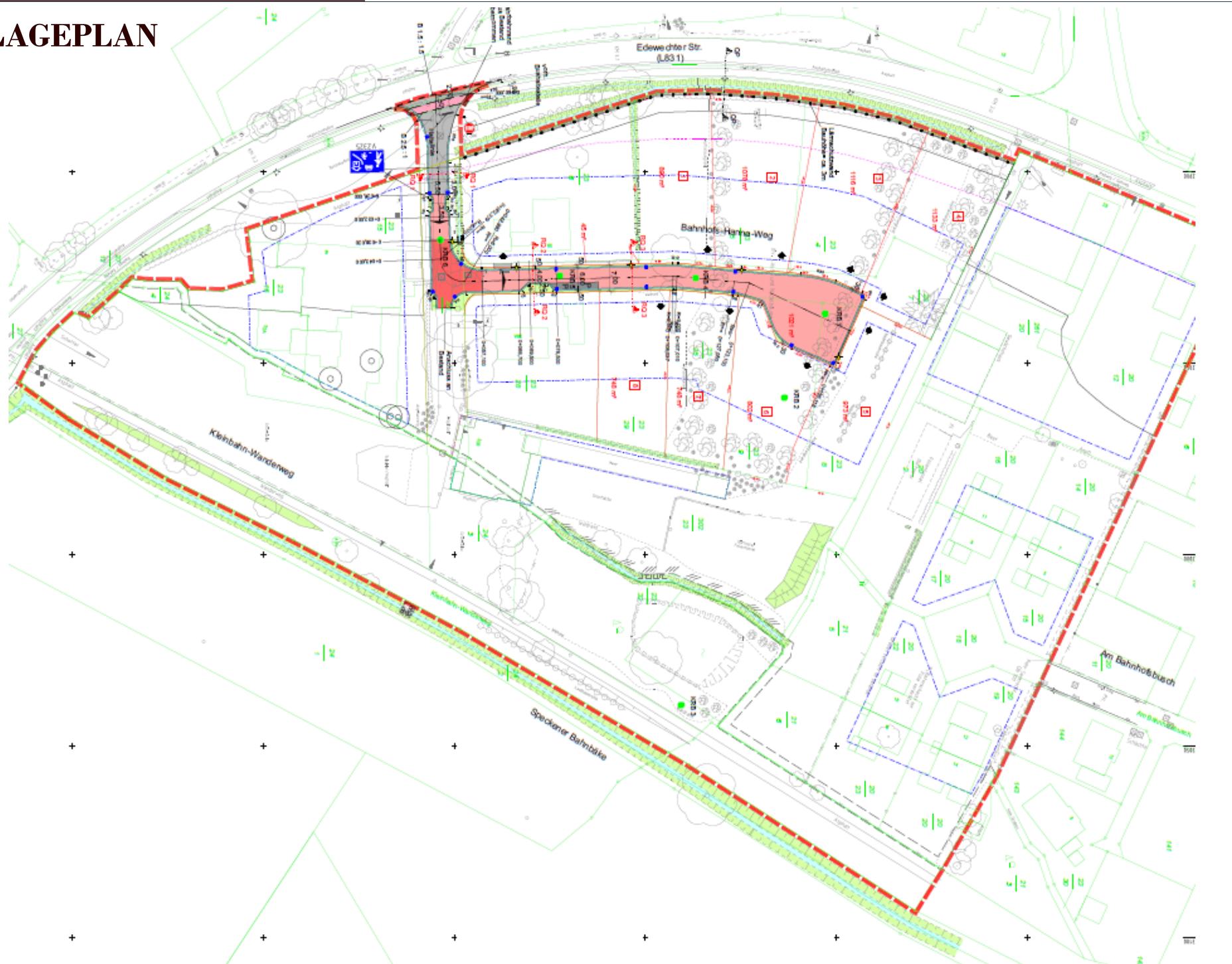




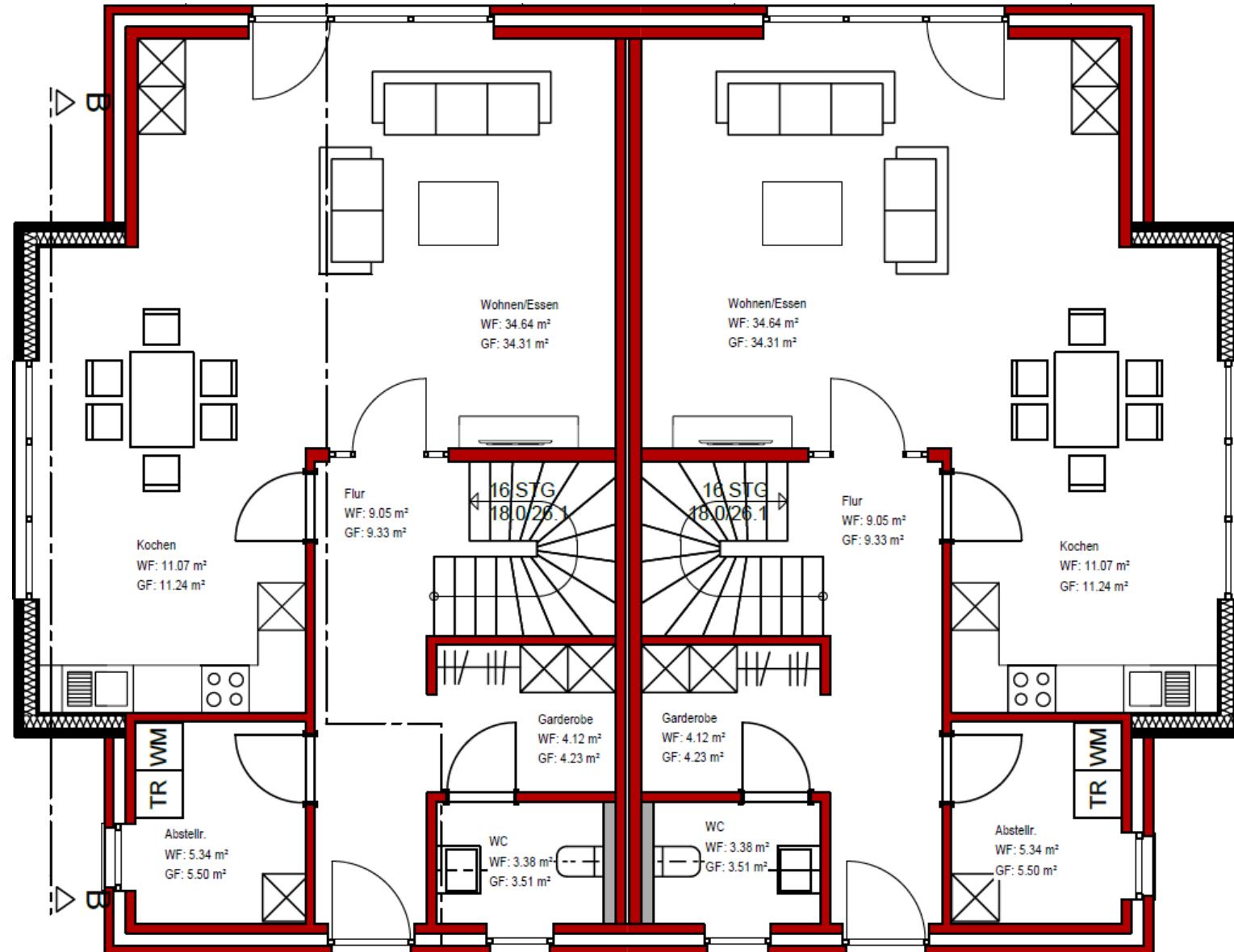
WOHNFLÄCHEN [IN M²]:

Raum	Wohnfläche	Grundfläche
Wohnen/ Essen	34,64	33,95
Kochen	11,07	11,07
Flur	9,05	9,05
Garderobe	4,12	4,12
Abstellraum	5,34	5,34
WC	3,38	3,38
Summe EG	67,60	66,90
Terrasse EG	4,45	8,50
	4,45	8,50
Eltern	12,80	15,78
Kind 1	11,24	12,26
Kind 2	9,93	11,82
Bad	6,40	6,40
Flur	7,87	7,87
Summe OG	48,24	54,13
Gesamtsumme	120,29	129,53

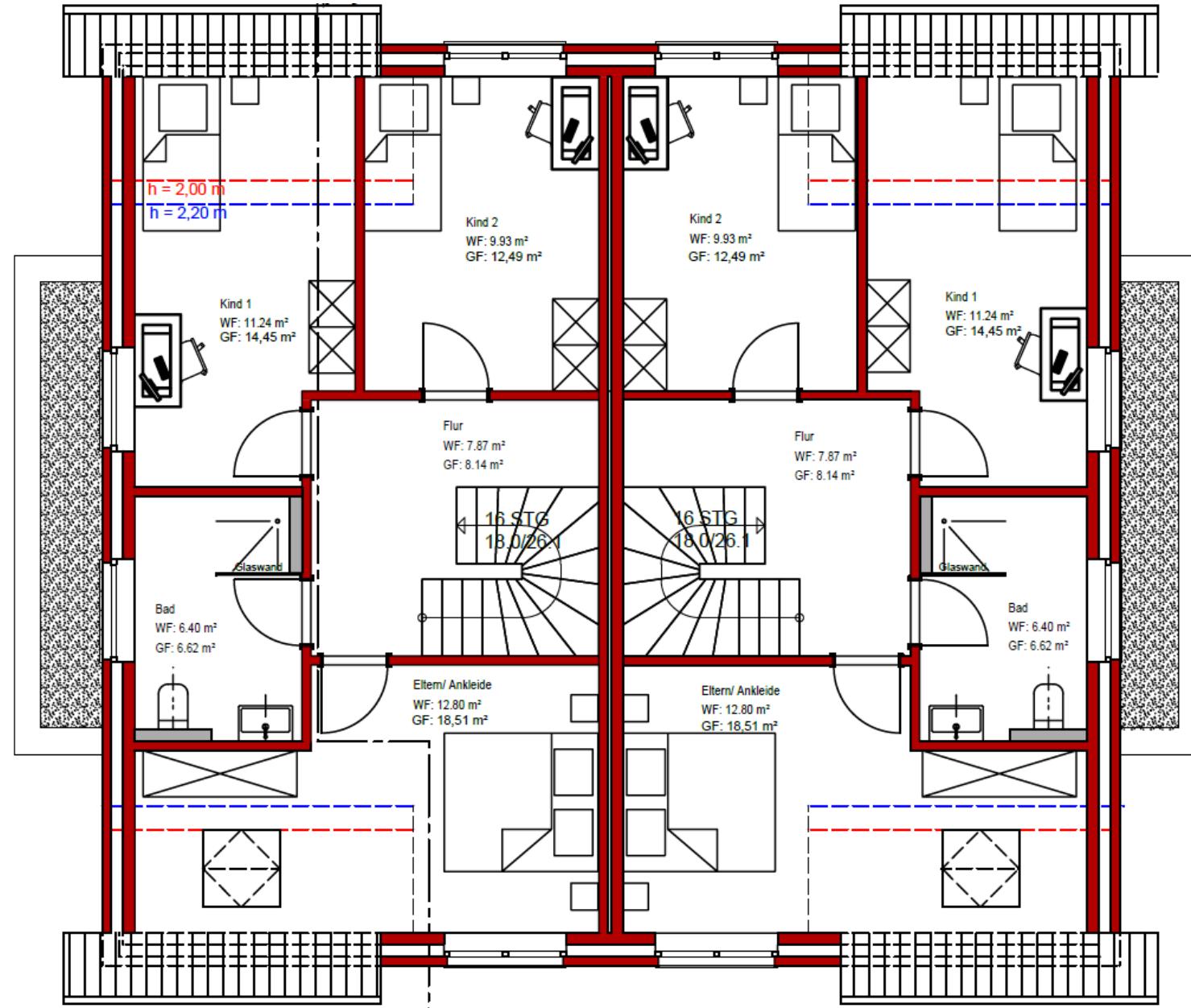
LAGEPLAN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



12 Hier entstehen ENERGIEEFFIZIENTE DOPPELHAUSHÄLFTEN

Grundstück: 400 - 600m² | Wohnfläche: 120m²



VERKAUFSPREISE

Grundstück 1: **516 m²** | reserviert

Grundstück 2: **485 m²** | reserviert

Grundstück 3: **507 m²** | 430.000 €

Grundstück 4: **521 m²** | 430.000 €

Grundstück 5: **511 m²** | 425.000 €

Grundstück 6: **529 m²** | 430.000 €

Grundstück 7: **544 m²** | 440.000 €

Grundstück 8: **598 m²** | 470.000 €

Grundstück 9: **404 m²** | 425.000 €

Grundstück 10: **469 m²** | 460.000 €

Grundstück 11: **490 m²** | 445.000 €

Grundstück 12: **469 m²** | 435.000 €

zzgl. anfallende Kaufnebenkosten auf Basis Baubeschreibung





1.0 ALLGEMEINES

Die Gebäude werden entsprechend dem Energieeffizienzstandard KfW 40 errichtet.

1.1. Leistungsumfang

Diese Baubeschreibung umfasst die nachfolgenden Leistungen und ist ausschließlich in Verbindung mit den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Vertragszeichnungen gemäß Teilungserklärung bzw. Kaufvertrag – nachfolgend „Vertragszeichnungen“ genannt – gültig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ältere Zeichnungen, Beschreibungen, Prospektunterlagen oder sonstige Darstellungen von den Vertragsunterlagen abweichen können. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Vertragszeichnungen und deren Anlagen.

1.2. Farben

Die äußere Farngestaltung des Gebäudes wird von der BZ.DE GmbH nach gestalterischen und architektonischen Gesichtspunkten festgelegt. Abbildungen in Prospekten, Visualisierungen oder sonstigen Unterlagen sind in diesem Zusammenhang unverbindlich und nicht maßgeblich.

Individuelle Abweichungen

Änderungen in den Bereichen Elektroinstallation, Fliesenarbeiten, Vinylbodenbeläge sowie Malerarbeiten können – bei rechtzeitiger Mitteilung und in Abstimmung mit der BZ.DE GmbH – individuell vereinbart werden. Wünsche hinsichtlich Sonderausstattungen oder Ausführungsabweichungen sind frühzeitig und in schriftlicher Form mitzuteilen. Erfolgt keine rechtzeitige Abstimmung, wird die standardmäßig vorgesehene Ausführung umgesetzt.

1.3. Änderungen

Technische sowie gestalterische Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für Anpassungen in Bezug auf Materialien, Produkte und Ausführungsdetails, sofern eine gleichwertige Qualität gewährleistet ist.

Werden in dieser Baubeschreibung alternative Ausstattungsmerkmale benannt, gilt die Ausführung als vertragsgemäß, wenn eine der genannten Alternativen umgesetzt wird – unabhängig von deren jeweiligem Wert oder Ausstattungsniveau.

Geringfügige Abweichungen der tatsächlichen Ausführungsmaße gegenüber den Vertragsplänen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

1.4. Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche während der Bauzeit anfallenden Baugebühren sowie die Kosten für Grundstücksvermessung, architektonische und ingenieurtechnische Planungsleistungen sowie verwaltungsseitige Aufwendungen.

Nicht enthalten sind hingegen sämtliche nicht ausdrücklich aufgeführten Kosten, wie z.B. Aufwendungen für Baufinanzierung, Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Gebäudeeinmessung sowie zusätzliche Planungskosten von Architekten und Fachplanern, die durch Sonderwünsche der Erwerber entstehen. Maklerprovisionen fallen nicht an.

2.0 GRUNDSTÜCK

Das Grundstück wird im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) als altlastenfrei übergeben. Die Untersuchung auf etwaige Kampfmittel sowie eine gegebenenfalls erforderliche Räumung erfolgen auf Kosten der BZ.DE GmbH.

2.1 Erdbau

Der Bodenaushub sowie ein gegebenenfalls erforderlicher Bodenaustausch erfolgen im Bereich des Baukörpers bis auf den vom Fachplaner definierten tragfähigen Untergrund.

Die Wiederverfüllung entlang des Gebäudes erfolgt mit dem entnommenen, geeignet aufbereiteten Boden.

Zum Leistungsumfang gehören zudem die Herstellung des Grobplanums, die fachgerechte Bodenverteilung sowie die Ausführung des Feinplanums.

3.0 ROHBAU/ AUSSENHAUT

3.1 Gründung/Sohle

Die Gründung des Gebäudes erfolgt gemäß der Erdbauplanung und auf Basis der statischen Berechnungen in Massivbauweise. Ausgeführt wird eine tragende Bodenplatte aus Stahlbeton, die den statischen und konstruktiven Anforderungen entspricht.

3.2 Außenwände/ Fassade

Die Außenwände bestehen aus Verblendklinker mit einer Hohlschichtdämmung und tragendem Mauerwerk aus Porenbetonsteinen.

3.3 Decken Erdgeschoss

Ausführung als Filigrandecke mit integrierter Bewehrung und Ortbetonergänzung. Die Deckenstärke erfolgt gemäß statischer Vorgabe.

3.4 Vollholzdecke Obergeschoss

Hochwertige Vollholzdecke aus Brettschichtholz (BSH) im Bereich der Kehlbalken, ausgeführt gemäß den statischen und gestalterischen Anforderungen.

3.5 Innenwände

Ausführung mit Kalksandstein (KS) gemäß statischer Vorgabe.

3.6 Wohnungstrennwände

Ausführung als zweischalige Trennwände in Kalksandsteinbauweise. Der Wandaufbau besteht aus einer 15 cm starken KS-Wand (Rohdichteklasse 2.0), einer 4 cm starken Dämmstoffschicht sowie einer 11,5 cm starken KS-Wand (ebenfalls Rohdichteklasse 2.0).

3.7 Dach und Erker

Das Gebäude erhält eine Satteldachkonstruktion gemäß Tragwerksplanung. Die Eideckung erfolgt mit Tondachsteinen. Die Dachüberstände an Traufseiten und Giebel werden mit weißen Kunststoffbrettern verkleidet. Dachrinnen und Fallrohre werden in Zinkausführung montiert.

Der Erker im Erdgeschoss wird in Holzrahmenbauweise gemäß DIN gefertigt und erhält eine hochwertige Außenverschalung.



4.0. AUSBAU

4.1 Innenputz/ Spachtelung

Die Mauerwerkswände im Wohnbereich erhalten einen Innenputz Qualitätsstufe Q2. Gipswandplatten werden gespachtelt. Deckenstöße werden gespachtelt.

4.2. Innenverkleidung

Innenwände in Ständerbauweise, Installationsschächte, Vorwandkonstruktionen sowie Rohrverkleidungen (soweit nicht in Massivbauweise ausgeführt) werden mit Gipskartonplatten beplankt.

4.3. Fußböden

In den Wohnbereichen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses wird ein schwimmender Estrich mit integrierter Trittschalldämmung eingebaut, nach der Wärmedämmbedarfsberechnung.

4.4 Fenster/ Fenstertüren

Ausführung mit hochwertigen Kunststofffenstern des Profils KBE 88 mm (Bautiefe), ausgestattet mit einem hochdämmenden 7-Kammer-Mitteldichtungssystem. Die Profile verfügen über maximal dimensionierte Stahlverstärkungen im Blendrahmen und Flügel und bieten hervorragende Schall- und Wärmedämmwerte. Die Oberfläche ist beidseitig weiß (RAL 9016) ausgeführt. Verglasung in 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,5 W/m²K.

Fenstergriffe in Standardausführung: Modell „Hoppe New York“ in weiß. Beschläge in Dreh-Kipp-Ausführung mit integrierter Fehlbedienungssicherung. Zusätzliche Sicherheit durch Pilzkopfverriegelungen und Stahlschließbleche an Griff-, Band- und Eckpunkten.

Rolladenkästen mit weißem oder grauem PVC-Rolladenpanzer. Antrieb über elektrisch betriebene Rolladenmotoren mit Hinderniserkennung in allen Räumen, außer im Gäste-WC und Technikraum.

4.5. Hauseingangstür

Ausführung als einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff, nach innen öffnend. Der Türflügel ist vollflächig mit 3-fach Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 0,5 W/m²K) in Ornamentglas Satinato ausgestattet. Die Tür verfügt über eine 3-fach Automatikverriegelung für erhöhten Einbruchschutz. Ausführung mit 800 mm langem Edelstahl-Stoßgriff mit schrägen Stützen, Edelstahl-Rosette und Innendrücker. Der Profilzylinder ist mit Not- und Gefahrenfunktion ausgestattet.

4.6. Innentüren

Ausführung als Holzwerkstofftüren mit Röhrenspanstreifeneinlage in passenden Holzwerkstoffzargen. Türhöhe ca. 2,00 m, Oberfläche weiß und endbehandelt. Drückergarnituren vom Typ „Hoppe Amsterdam“ oder gleichwertig.

Innentüren, die in den Vertragszeichnungen mit einem Kreissymbol gekennzeichnet sind, erhalten ein Ganzglastür Element. Ein offener Kreis steht für transparente Ausführung, ein ausgefüllter Kreis für satiniertes (undurchsichtiges) Glas.

Alle Innentüren erhalten einen Unterschnitt von ca. 1,0 cm; bei Türen zu Bädern, Gäste-WCs und Abstellräumen beträgt der Unterschnitt ca. 1,5 cm zur Unterstützung der Luftzirkulation gemäß den Vorgaben des Fachplaners. Die Türen zu Bad und Gäste-WC werden mit einer Rosettengarnitur in WC-Ausführung ausgestattet.



4.7 Treppe

Wohnhaustreppe mit zwei ¼-Wendungen, ausgeführt mit 17 Steigungen in eingestemmter Bauweise. Stufen aus ca. 43 mm starker, keilgezinkter Buche, Oberfläche klar lackiert und endlackiert. Inklusive Steigungsgeländer mit Pfosten und Handlauf aus Holz.

4.8 Fensterbänke

Innenfensterbänke in allen Räumen werden aus weiß-grauem Micro-Carrara-Marmor ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstern erfolgt die Ausführung der Fensternischen im Material des jeweiligen Bodenbelags.

4.9 Sanitäre Installation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Sie erhalten eine wärmedämmende Ummantelung sowie schallgedämmte Befestigungen zur Minimierung von Geräuschübertragungen. Die Leitungsführung zu den Entnahmestellen in Bädern, Gäste-WCs und Küchen erfolgt entsprechend der Ausführungsplanung. Sofern die Festlegung rechtzeitig erfolgt, kann die Lage des Küchenanschlusses nach Käuferwunsch angepasst werden; andernfalls erfolgt die Installation gemäß Vorplanung. Ein Waschmaschinenanschluss wird entsprechend den Vertragszeichnungen vorgesehen.

4.10 Sanitärobjekte

Die Anordnung der Sanitärobjekte erfolgt gemäß den Vertragszeichnungen. Die Duschanlage wird mit einer bodengleich gefliesten Fläche von mindestens ca. 90 x 90 cm ausgeführt. Ausgestattet ist die Dusche mit einer Duschrinne, Aufputz-Thermostatarmatur, Duschstange und Duschkopf.

Im Badezimmer wird ein Waschtisch der Serie „Renova Plan“ oder ein gleichwertiges Modell mit vergleichbaren Merkmalen in der Größe von ca. 50 x 38 cm installiert. Im Gäste-WC kommt ein Handwaschbecken gleicher Größe zum Einsatz. Alle Sanitärobjekte werden in Sanitärfarbe Weiß ausgeführt. Die Armaturen sind Einhebelmischer des Typs „Venis Blend“ oder vergleichbar.

Sowohl im Badezimmer als auch im Gäste-WC wird ein wandhängendes Tiefspül-WC der Serie „Renova Plan“, spülrandlos, in Weiß eingebaut – alternativ ein Modell mit gleichwertigen Eigenschaften. Der WC-Sitz ist werkzeuglos abnehmbar. Die WC-Anlagen sind mit eingebauten Spülkästen ausgestattet.

4.11 Heizung

Die Beheizung der Flure, Dielen, Wohn- und Schlafräume sowie Bäder erfolgt über eine Fußbodenheizung aus hochwertigen Mehrschichtverbundrohren. Die Verteilung erfolgt über einen Zewotherm-Verteilerschrank Objekt AP/UP BT 130 mm mit 9–11 Heizkreisen und einer Breite von 830 mm, oder vergleichbar. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt raumweise über Thermostate.

Als Wärmeerzeuger kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs Vaillant VWL 55/6 A oder gleichwertig in Kombination mit einem Hydrauliktower (Unitower VIH QW 190/6), oder vergleichbar, zum Einsatz. Das System beinhaltet einen integrierten Warmwasserspeicher sowie ein witterungsgeführtes Regelungssystem. Die Anlage wird ergänzt durch ein Reihenpufferspeichermodul zur effizienten Betriebsweise und Wärmespeicherung.



4.12 Elektroinstallation

Der Hausanschluss sowie die Zählereinrichtung erfolgen gemäß den technischen Anschlussbedingungen der zuständigen Stadtwerke.

Lichtauslässe:

- Eingangsbereich: 1 Wandauslass mit Außenleuchte
- Wohnraum: 2 Deckenauslässe
- 1 Erdkabel, mit je 1 Stromkreis, für die Montage von Beleuchtungskörpern auf Ihrem Grundstück, im Haus unter Putz verlegt, seitlich an der Fassade gelagert, 20m
- Treppenhaus 1 Deckenanschluss
- Küche / offener Küchenbereich: 1 Deckenauslass
- Schlafräume, weitere Zimmer, Flure, Gäste-WC: jeweils 1 Deckenauslass
- Bad: 1 Wandauslass, gekoppelt mit einem Deckenauslass
- Abstellraum: 1 Deckenauslass
- Terrasse: 1 Wandauslass mit Außenleuchte (Philips Ecomoods oder gleichwertig)

Steckdosen:

- Wohnzimmer: 10 Steckdosen, teilweise in Doppel- oder Mehrfachrahmen
- Schlafzimmer und sonstige Wohn-/Schlafräume: je 4 Steckdosen, teilweise in Doppel- oder Mehrfachrahmen
- Flur: 3 Steckdosen EG und OG
- Abstellraum: 2 Steckdosen
- Küche: 6 Steckdosen, davon 4 im Doppelrahmen, zusätzlich 5 Geräteanschlüsse für Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Umlufthaube und Hängeschränkebeleuchtung

- Bad: 2 Steckdosen
- Gäste-WC: 1 Steckdose
- Terrasse: 1 Steckdose, innen im Hauswirtschaftsraum abschaltbar

Rollladenanschlüsse:

Vorrüstung der Elektroanschlüsse für motorbetriebene Unterbaurollläden im Sturzbereich der Fenster mit entsprechender Jalousiesteuierung in den jeweiligen Räumen.

Kommunikation / Medien:

Anschlussmöglichkeit für Telefon und Internet über Doppel-Geräteanschlussdosen (Endgeräte wie DSL-Modem, Telefonanlage oder Internetanschluss sind nicht im Leistungsumfang enthalten)

5.0 Ausstattung/ Böden/ Wände

5.1 Fliesen

In Bädern, Gäste-WCs, Flur und Abstellräumen werden Bodenfliesen im Format ca. 30 × 60 cm oder 60 × 60 cm inklusive passender Sockelfliesen verlegt. In den Nassbereichen von Bädern und Gäste-WCs werden die Wandflächen mit den gleichen Fliesen wie der Boden belegt. Materialpreis brutto bis zu € 30,- je qm.

Die elastischen Anschluss- und Versiegelungsfugen an Boden- und Wandfliesen gelten als Wartungsfugen und unterliegen nicht der regulären Gewährleistungspflicht.



5.2 Wand- und Deckenoberflächen

Die Wandflächen erhalten einen Innenputz. Der Voranstrich erfolgt mit umweltfreundlicher, weißer Innenwandfarbe.

Für EG und OG:

Wandfliesen bis zu 12 qm enthalten.

Bodenfliesen bis zu 30 qm enthalten.

Deckenflächen werden an den Stößen verspachtelt, geschliffen und ebenso mit einer umweltfreundlichen, weißen Innenfarbe beschichtet.

Abweichende Gestaltungen wie höherwertige Spachtel- und Schleifqualitäten, Tapeten oder Rauhfaserausführungen können bei rechtzeitiger Beauftragung als Sonderwunsch gegen Aufpreis berücksichtigt werden.

Hinweis: Im Bereich von Dehnungs- und Bewegungsfugen kann es insbesondere im Neubau zu spannungs- und materialbedingten Rissbildungen kommen. Diese Erscheinungen sind bauphysikalisch bedingt und stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

6.0 Außenanlagen

6.1 Kanalisation/Regenentwässerung

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen Schmutz- und, sofern vorhanden, Regenwasserkanal. Falls erforderlich, kann die Regenentwässerung ganz oder teilweise über eine örtliche Versickerungsanlage erfolgen.

6.2 Zuwegungen

Das Eingangspodest, Terrasse sowie die Gehwege werden mit Betonrechteckpflaster, wie im Lageplan ersichtlich, ausgeführt.

6.3 Carport Optional

Ein Carport kann optional in Holzkonstruktion, oder in alternativer Ausführung, gemäß der jeweiligen Ausführungszeichnung angeboten und umgesetzt werden.

6.4 Begrünung

Die Außenanlagen werden mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern, Blütenstauden sowie Rasenflächen gestaltet.

6.5 Zapfhähne für Außenbewässerung

Ein frostsicherer Außenwasseranschluss wird für die Gartenbewässerung an der Fassade vorgesehen. Die genaue Positionierung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachplaner.

6.6 Versorgungsanschlüsse

Das Gebäude erhält Anschlüsse für Strom und Wasser sowie Telefon-/Internetversorgung gemäß den Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger.

7.0 PV-Anlage

Errichtung einer Photovoltaik-Anlage unter Beachtung aller geltenden baurechtlichen Vorgaben und Auflagen.



Vermögensverwaltung

BZ.DE GmbH

PROJEKTPARTNER

Version Juni-2025_v1

Haftungsausschluß für Inhalte und Visualisierungen:

Die gezeigten Bilder, Visualisierungen und Darstellungen dienen ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar und begründen keinerlei Rechtsanspruch. Änderungen in Planung, Ausführung oder Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.