



8 Eigentumswohnungen  
Rheinstraße 66a  
47226 Duisburg

# EXKLUSIVES WOHNEN AM RHEINUFER

## Duisburg Hochemmerich



## Inhaltsverzeichnis

Willkommen in Duisburg! Acht moderne Eigentumswohnungen .....	5
Anfahrt und Stadtplanausschnitt.....	6
Lageplan.....	7
Ansichten .....	8
Eingangsansicht .....	8
Rückansicht .....	8
Seitenansichten .....	9
Grundrisse.....	10
Wohnung 1 Erdgeschoss .....	10
Wohnung 2 Erdgeschoss .....	11
Wohnung 3 1. Obergeschoss .....	12
Wohnung 4 1. Obergeschoss .....	13
Wohnung 5 2. Obergeschoss .....	14
Wohnung 6 2. Obergeschoss .....	15
Wohnung 7 Staffelgeschoss .....	16
Wohnung 8 Staffelgeschoss .....	17
Systemschnitt.....	18
Keller .....	19
Baubeschreibung .....	20
Bauvorhaben allgemein .....	20
Konstruktion und Erscheinungsbild.....	20
Gründung .....	20
Keller (Vollunterkellert) und Wohngeschosse .....	20
Wärmedämm- und Schallschutzmaßnahmen.....	21
Bauwerksabdichtung.....	21
Dach .....	21
Fassaden und Fenster .....	21
Hinweis Austritte .....	22
Rollläden .....	22
Balkone- & Dachterrasse .....	22

Hauseingangstür .....	22
Schließanlage .....	22
Briefkasten-, Klingel- und Videosprechanlage .....	23
Innenausbau .....	23
Treppenhaus .....	23
Aufzug .....	23
Decken und Wandbehandlung .....	23
Fußböden .....	24
Innentüren .....	24
Verglasung .....	24
Fensterbänke .....	24
Malerarbeiten .....	25
Haustechnik .....	25
Elektro Installation .....	25
Installation Stromquellen .....	25
Flur .....	25
Wohnen / Essen .....	25
Terrasse / Balkon .....	25
Küche .....	26
Eltern .....	26
Kind .....	26
Bad .....	26
WC .....	27
Hinweis Doppelsteckdosen .....	27
Hinweis Anschlüsse .....	27
Klingelsprechanlage mit Videofunktion .....	27
Rauchmelder .....	27
Elektrische Versorgung im allgemeinen Bereich .....	27
Treppenhaus und Hauszugang .....	27
Hausanschluss- / Technikraum .....	27
Kellerflur .....	28

Fahrrad-, Abstell- und Trockenräume .....	28
Sanitäre Installation .....	28
Bad .....	28
WC .....	29
Küche.....	29
Kellergeschoss .....	29
Lüftung .....	29
Heizungsanlage und Warmwasserversorgung .....	29
Verbrauchsmessung.....	30
Stellplätze .....	30
Kinderspielfläche.....	30
Außenanlagen .....	30
Mülltonnen Standplatz .....	31
Allgemeines .....	31
Sonderwünsche & Zusatzleistungen.....	33
Zusammenstellung der Wohnflächen .....	34
Kaufpreisliste .....	35
Eigene Notizen .....	36

# **Willkommen in Duisburg! Acht moderne Eigentumswohnungen**

## **Endlich genug Platz für alle**

Hoher Wohnwert steht bei der Planung unserer Baumaßnahme ganz weit oben. Großzügige Grundrisse und Gestaltungsfreiheit ergeben neue Wohnqualitäten für Jung und Alt: Hier haben alle viel Freiraum zur individuellen Entfaltung.

## **Hell und luftig**

Die barrierearmen Eigentumswohnungen sind über die Geschosse mit einem modernen Aufzug zu erreichen. Alle Wohnungen bieten großzügige Wohnflächen von ca. 68,69 m<sup>2</sup> bis ca. 98,60 m<sup>2</sup>. Helle Wohn-/Essbereiche öffnen den Blick ins Grüne: Die Erdgeschosswohnungen verfügt über eine Terrasse, die Wohnungen im 1 und 2. Obergeschoß über großzügige Balkone. Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten eine Dachterrasse

## **Zeitgemäße Ausstattung**

Alle Wohnräume werden mit einen Oberbodenbelag aus Vinyl (gemäß Mustervorlage) ausgelegt. Küchen, Bäder und WCs erhalten keramische Bodenbeläge. Eine hochwertige Sanitärausstattung mit Produkten von Geberit Renova Plan oder gleichwertig lässt die Bäder hell und modern erscheinen.

## **Urbanes Leben im Grünen**

Von Hochemmerich aus ist man schnell in Moers, Krefeld, Essen, Mülheim an der Ruhr oder Oberhausen. Jede Wohnung ist eine Investition in eine lebenswerte Zukunft: Die ruhige, naturnahe Lage am Rhein verbindet städtische Infrastruktur mit Erholung im Grünen – für ein Zuhause mit Weitblick und Lebensqualität.

# Anfahrt und Stadtplanausschnitt

## Lebenswertes Wohnumfeld



## Duisburg's charmantes Wohnquartier

In diesem lebens- und liebenswerten Quartier hat sich ein soziales Netzwerk mit Angeboten für Menschen aller Altersgruppen gebildet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.



## Verkehrsgünstige Lage

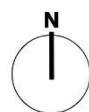
Die Rheinstraße 66a überzeugt durch eine gute Anbindung an die Autobahnen A40, A59 und A3. Städte wie Moers, Oberhausen, Krefeld und Düsseldorf sind schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet solide Verbindungen in die Umgebung



# Lageplan



0 | 5 | 10 | 25



# Ansichten

## Eingangsansicht



**Straßenansicht**

## Rückansicht



**Rückansicht**



## Seitenansichten



Seitenansicht von links



Seitenansicht von rechts

# Grundrisse

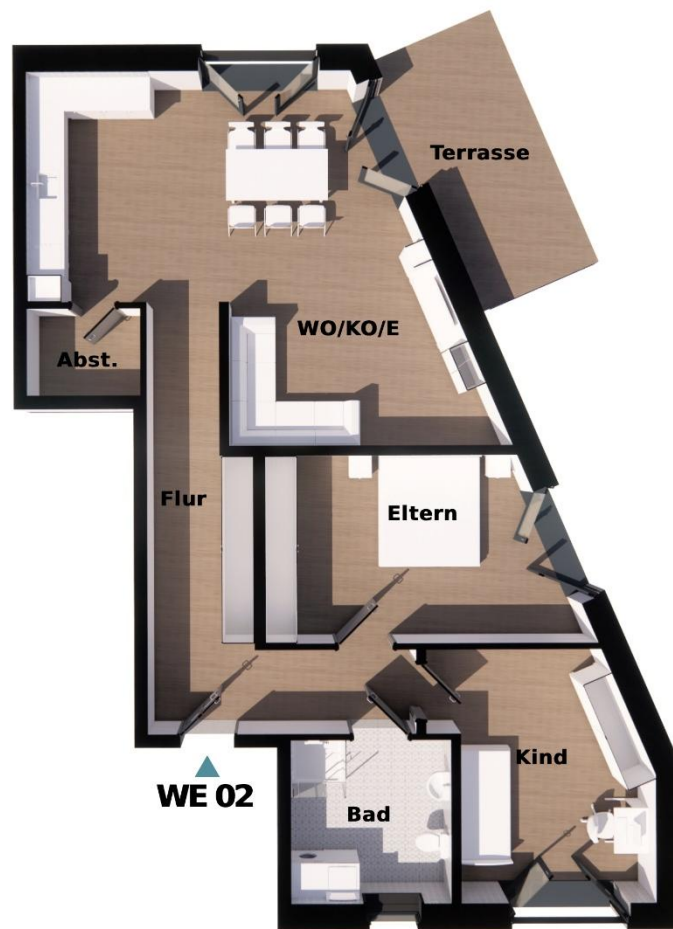
## Wohnung 1 Erdgeschoss



### Wohnflächen

Wohnen / Essen / Kochen	35,44 m <sup>2</sup>
Kind	14,36 m <sup>2</sup>
Eltern	17,61 m <sup>2</sup>
Bad	07,94 m <sup>2</sup>
Flur	14,79 m <sup>2</sup>
WC	02,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>96,00 m<sup>2</sup></b>

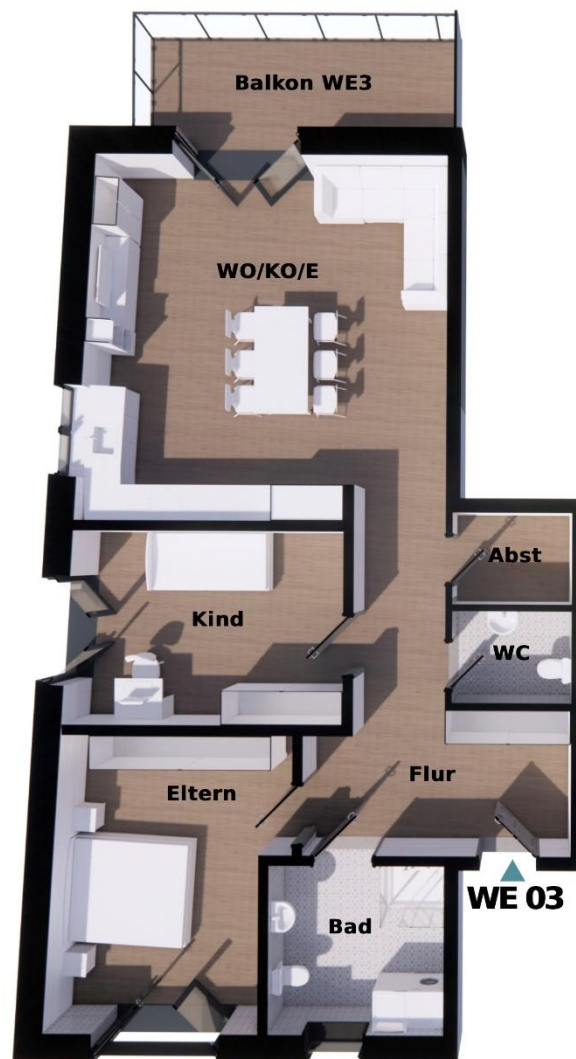
## Wohnung 2 Erdgeschoss



### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	36,71 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	14,64 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	16,49 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	07,82 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	16,29 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (zu 1 / 4)</b>	03,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	97,88 m <sup>2</sup>

## Wohnung 3 1. Obergeschoss

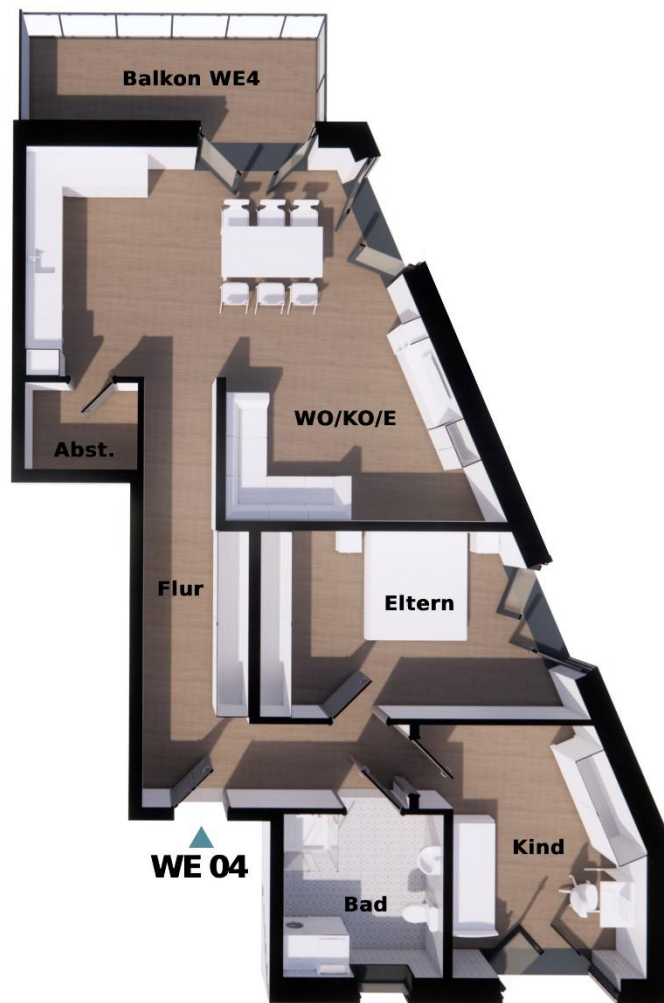


### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	35,44 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	14,36 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	17,61 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,94 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	14,79 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (zu 1 / 4)</b>	02,60 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	98,60 m <sup>2</sup>



## Wohnung 4 1. Obergeschoss



### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	36,71 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	14,64 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	16,49 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	07,82 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	16,29 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (zu 1 / 4)</b>	02,60 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	97,48 m <sup>2</sup>

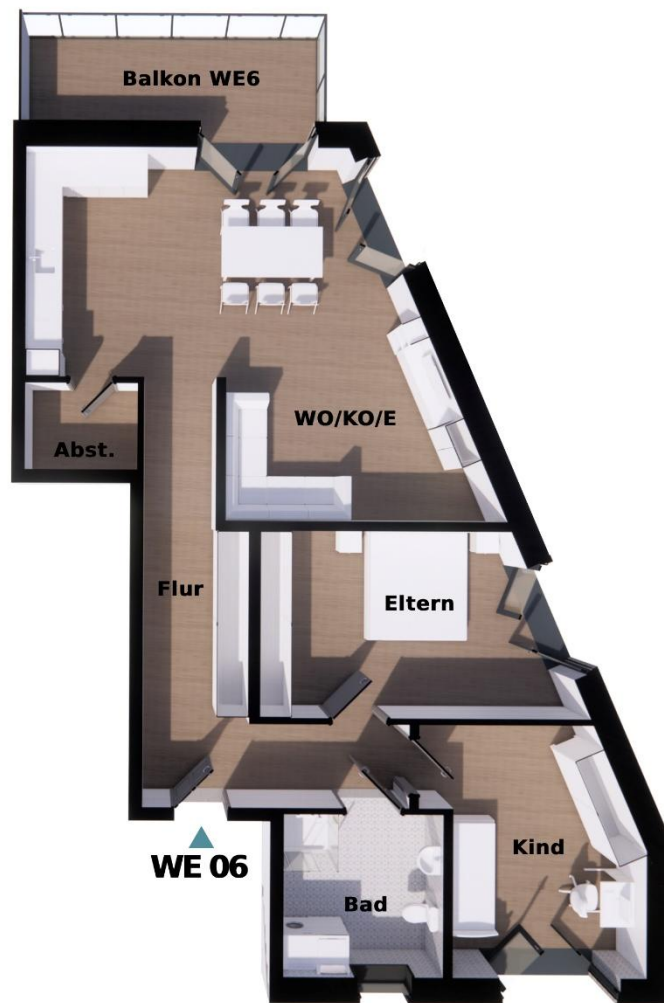
## Wohnung 5 2. Obergeschoss



### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	35,44 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	14,36 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	17,61 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	07,94 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	14,79 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (zu 1 / 4)</b>	02,60 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	98,60 m <sup>2</sup>

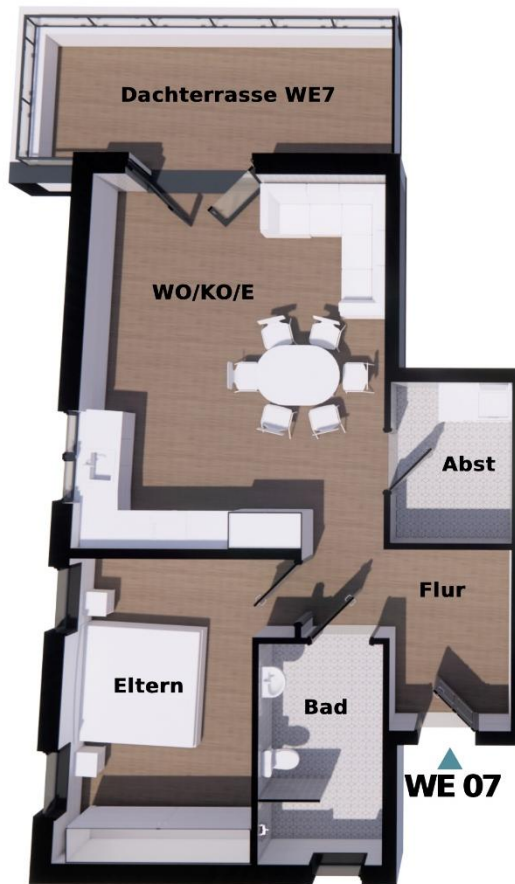
## Wohnung 6 2. Obergeschoss



### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	36,71 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	14,64 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	16,49 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	07,82 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	16,29 m <sup>2</sup>
<b>Balkon ( zu 1 / 4)</b>	02,60 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	97,48 m <sup>2</sup>

## Wohnung 7 Staffelgeschoss

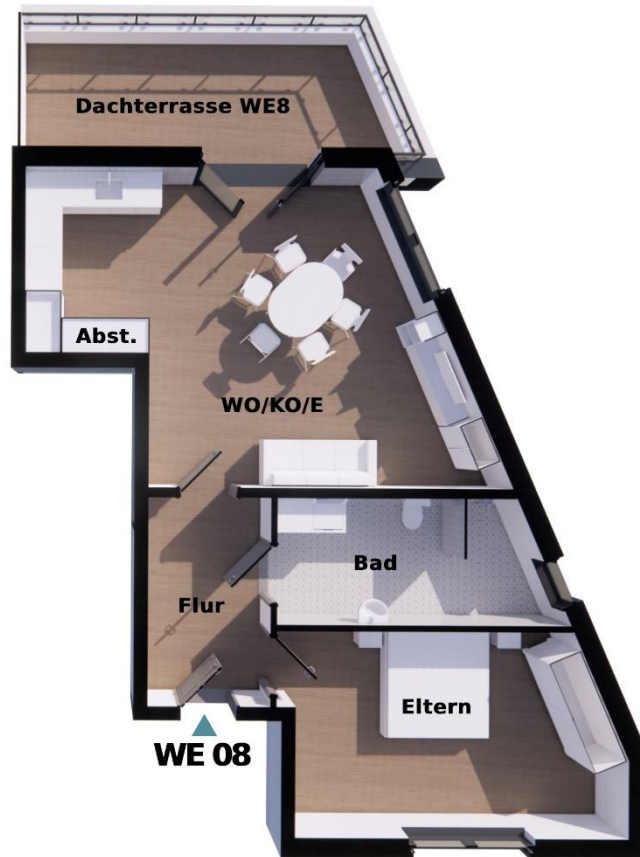


### Wohnflächen

Wohnen / Essen / Kochen	29,59 m <sup>2</sup>
Eltern	16,00 m <sup>2</sup>
Bad	07,11 m <sup>2</sup>
Flur	07,74 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1 / 4)	03,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	05,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>68,69 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 8 Staffelgeschoss



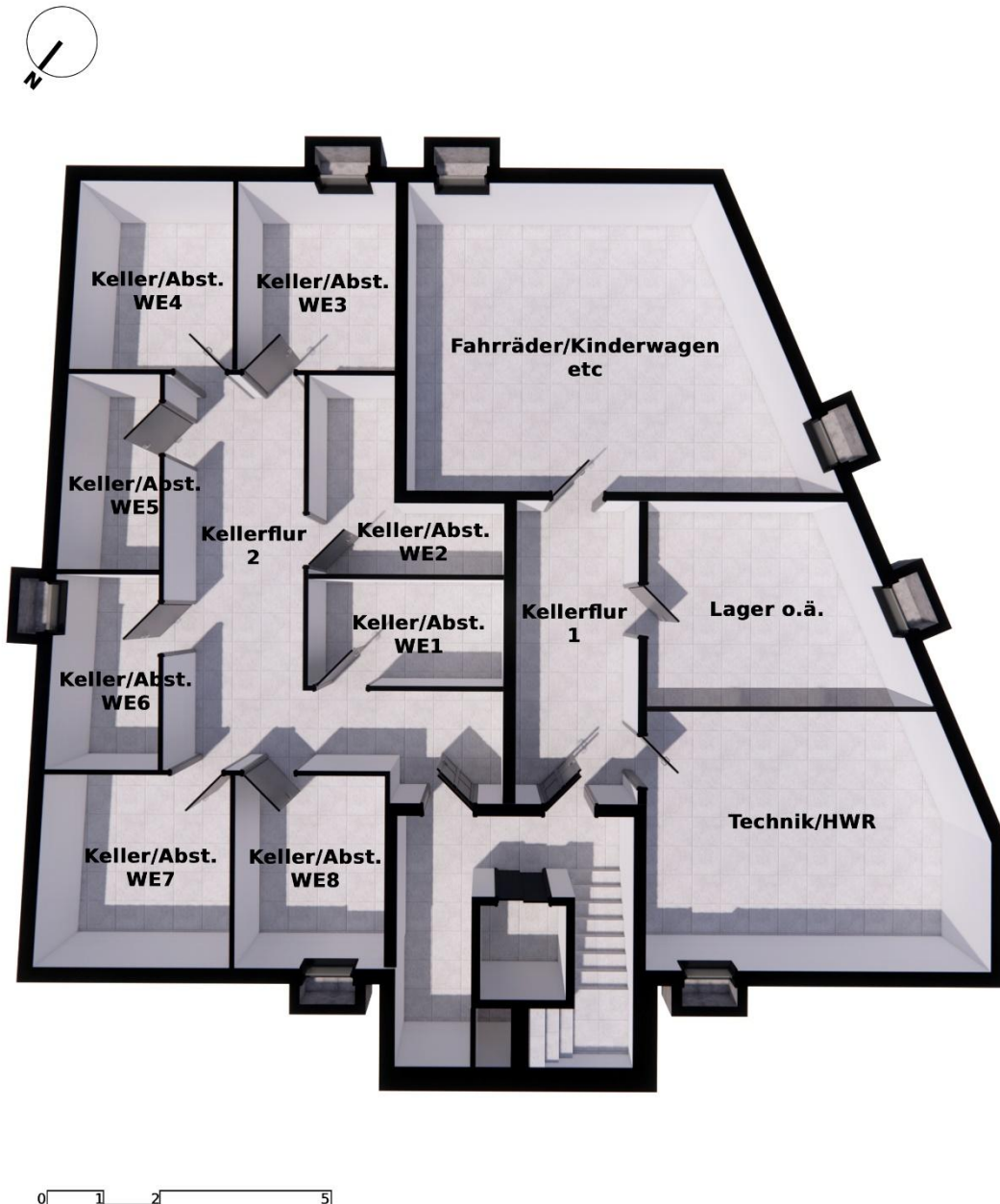
### Wohnflächen

<b>Wohnen / Essen / Kochen</b>	32,63 m <sup>2</sup>
<b>Eltern</b>	18,43 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	09,32 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	07,10 m <sup>2</sup>
<b>Dachterrasse (zu 1 / 4)</b>	03,31 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	02,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	73,72 m <sup>2</sup>

# Systemschnitt



# Keller



# Baubeschreibung

## Bauvorhaben allgemein

An der Rheinstraße 66a in Duisburg, entsteht ein dreigeschossiges, Vollunterkellertes Gebäude mit 8 Wohneinheiten. Der Gebäudekomplex besteht aus einem Baukörper, in dem sich die Wohnungen befinden und das Treppenhaus mit Aufzug untergebracht ist. Das Wohngebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Hausanschluss-, Technik-, Wasch-, Trocken und Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoss. Vom Keller- bis zum Staffelgeschoss ist das Gebäude barrierearm ausgebildet, alle Geschosse sind über den Aufzug zu erreichen. Die Wohngebäude werden nach den in NRW zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung gültigen baugesetzlichen Bestimmungen, den Mindestanforderungen der durch die Landesbauordnung eingeführten DIN-Normen, der Energieeinsparverordnung EnEV (GEG) 2024 mit den erhöhten Anforderungen an Neubauten errichtet.

## Konstruktion und Erscheinungsbild

### Gründung

Die Gebäude werden nach den Vorgaben der statischen Berechnung und des Bodengutachtens gegründet.

### Keller (Vollunterkellert) und Wohngeschosse

Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton. Die nicht tragenden Wände der Wohngeschosse werden als Ständerwerk-wände, beidseitig mit gespachtelten Gipskartonplatten doppelt beplankt und mit innen liegender Mineralfasereinlage, mit Gipsdielen oder als Mauerwerk ausgeführt. Die Geschossdecken über dem Vollkeller-, Erd-, 1., 2. und Staffel-Geschoss werden in Stahlbetondecken hergestellt. Sämtliche Dimensionierungen von Wänden und Decken richten sich dabei nach statischen Berechnungen. Im Bad, WC und Küche werden, soweit erforderlich, die Verkleidungen der Rohre und Schächte in Gipskarton, auch als Sockel oder Ablage, erstellt.



## Wärmedämm- und Schallschutzmaßnahmen

Sämtliche an dem Gebäude vorgenommenen Wärmedämmmaßnahmen werden entsprechend dem für das Gebäude erstellten Wärmeschutznachweis ausgeführt. Schallschutzmaßnahmen werden gemäß Erfordernis ausgeführt.

## Bauwerksabdichtung

Sämtliche Außenwände des Kellergeschosses werden entsprechend den Bodenverhältnissen und gemäß Baugrundgutachten abgedichtet. Die Räume des Kellergeschosses sind ohne besondere Anforderungen und nicht als Wohn- oder Aufenthaltsraum geeignet.

## Dach

Das Gebäude erhält eine Stahlbetondecke. Diese wird nach Angaben der EnEV gedämmt und nach den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet. Das Dach und die Balkone werden über Einläufe oder Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech entwässert.

## Fassaden und Fenster

Der erforderliche Wärmeschutz wird durch ein Wärmedämmverbundsystem mit Fassadenputz oder Klinkerfassade / Riemchen erreicht. Die Fenster- & Türen des Gebäudes sind aus Kunststoff, Farbe: außen anthrazit und innen weiß. Je Raum ist mindestens ein Fensterflügel mit einem Dreh-, bzw. Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Die Terrassen-/Balkontürelemente im Wohnraum sind zweigeteilt, mit einem feststehenden Element und zwei Elementen mit einem Dreh- bzw. Dreh-Kippbeschlag, die als Türen dienen. Im Erdgeschoss ausgestattet mit abschließbaren Oliven. Die Verriegelung und Beschläge der Fenster und Türen im Erdgeschoss werden einbruchhemmend mit Pilzköpfen und Schließblechen ausgeführt. Die Badfenster werden mit satiniertem Glase ausgestattet. Die Fenster der Wohnräume werden gem. Schallschutz- und Wärmeschutznachweis ausgeführt. Das Kellergeschoss erhält Kunststofffenster (innen und außen weiß), gemäß Bau-rechtlichen Vorschriften mit Kunststofflichtschächten inkl. Gitterrosten und Abhebesicherung versehen sind.

## Hinweis Austritte

Die Terrassen-/Balkontüren sind wie folgt ausgebildet: ein Türaustritt ist barrierearm mit einer Schwelle versehen.

## Rollläden

Sämtliche Fensteröffnungen der Wohnungen werden mit Kunststoffrollladenanlagen versehen. Alle Rollläden sind elektrisch zu bedienen.

## Balkone- & Dachterrasse

Die Balkone des 1. und 2. Obergeschosses bestehen aus Stahlbeton nach statischer Anforderung und sind thermisch von dem Gebäude getrennt. Die sichtbaren Betonbauteile der Balkone bleiben unbehandelt. Die Balkonbrüstungen bestehen aus satiniertem Sicherheitsglas. Für den Bodenbelag sind anthrazitfarbige Betonplatten auf Stelzlager vorgesehen

Die Dachterrassen des Staffelgeschosses erhalten eine Balkonbrüstung bestehend aus satiniertem Sicherheitsglas. Für den Bodenbelag sind anthrazitfarbige Betonplatten auf Stelzlager vorgesehen

## Hauseingangstür

Die Hauseingangstür des Treppenhauses besteht aus einer Aluminiumkonstruktion mit Lichtausschnitt aus Verbundsicherheitsglas. Die Tür wird mit einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und mit einem ca. 1,60 m hohen Edelstahlstoßgriff außen sowie einem Drücker innen ausgestattet. Die Hauseingangstür ist farblich den Fenstern angeglichen.

## Schließanlage

Die Hauseingangs- und die Wohnungseingangstüren, die Türen zu den Kellerfluren und den Kellerräumen, sowie zu allen Gemeinschaftsräumen sind Teil einer Schließanlage. Die Zylinder sind mit einem Aufbohrschutz ausgestattet.

## Briefkasten-, Klingel-, Videosprechanlage- und Hausnummer

An zentraler Stelle direkt neben der Hauseingangstür wird ein Briefkasten-, Klingel- und Videosprechanlage und eine Hausnummer eingebaut. Jede Wohneinheit erhält an zentraler Stelle eine Gegenstelle. Die Wohnungen und der Hauseingang sind über die Anlage miteinander verbunden.

## Innenausbau

### Treppenhaus

Die Treppen zu den einzelnen Geschossen werden gemäß statischen Berechnungen aus Stahlbeton gefertigt. Die Stufen erhalten einen Belag aus Naturstein, Betonwerkstein oder gleichwertig. Als Treppengeländer werden farbig lackierte Stahlelemente mit Edelstahlhandläufen eingebaut. Im Hauseingangsbereich wird eine Sauberlaufzone eingebaut.

### Aufzug

Über einen Aufzug ist das Kellergeschoss und jedes Wohngeschoss erreichbar. Decken und Wände der Aufzugskabine sind mit Edelstahlblechen oder farbig hinterlegtem Glas bekleidet. Der Boden wird mit dem gleichen Belag wie das Treppenhaus ausgeführt. Neben einem Notrufsystem verfügt die Aufzugsanlage über behindertenfreundliche Bedienelemente.

### Decken und Wandbehandlung

Alle gemauerten oder betonierten Wandflächen der Wohngeschosse erhalten eine Q3 Spachtelung mit Malervlies. Die Oberflächen von Trockenbauwänden werden ebenfalls in dieser Qualität hergestellt. Weiterhin werden die Decken der Wohngeschosse in Q3 Qualität mit Malervlies ausgeführt. Alle Treppenhauswände sowie der sichtbare Aufzugskern werden mit einem Strukturputz beschichtet. Im Kellergeschoss erhalten die gemauerten Wände einen Fugenglattstrich. Die Wände und Decken werden hellgrundig gestrichen. In Teilbereichen werden die Kellergeschossdecken und Wände, sofern erforderlich, mit einer Wärmedämmung versehen. Die Wände der Bäder und WCs werden in Bereichen von Sanitärgegenständen bis ca. 1,20 m hoch und in Bereichen der Duschen raumhoch mit keramischen Belägen, Farbe Weiß, Format 60 x 30 cm, Materialpreis 30 €/m<sup>2</sup> Netto gefliest. Die Außenkanten der Fliesenflächen werden mit einem Kantenschutzprofil versehen.

## Fußböden

Alle Wohn- und Nebenräume erhalten einen Bauseitig einen Estrich gemäß der Mindestanforderung nach DIN 4109. Im Kellergeschoss wird ein Estrich auf Trennlage mit Anstrich ausgeführt. Geschosstreppen, Podeste und die Treppenhausflure werden in Naturstein oder Betonwerkstein ausgeführt. In den Wohnungen sind für die Oberböden der Küchen, Bäder und WCs keramische Beläge, Farbe anthrazitgrau, Format 60 x 30 cm (30,00 €/m<sup>2</sup> Netto), vorgesehen. Alle anderen Wohnräume werden in Vinyl (gemäß Mustervorlage 20 €/m<sup>2</sup> Netto) ausgestattet. Entsprechend des Bodenbelages befinden sich in allen Räumen, ausgenommen der gefliesten Wände der Bäder, Fuß- bzw. Sockelleisten.

## Innentüren

Die Innentüren bestehen aus einer Umfassungszarge. Beschläge und einem Röhrenspantürblatt. Die Oberflächen sind weiß beschichtet. Geschlossen werden die Türen über eine Leichtmetall-Drückergarnitur mit Rosette und Buntbarteinsteckschloss. Die Bad- sowie WC-Türen werden mit einer WC-Schließgarnitur ausgestattet. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahlumfassungszarge und ein weiß beschichtetes Türblatt. Die Wohnungseingangstüren sind mit einem verdeckten „Spion“, einem Knopfdrücker außen und einem Griff innen ausgestattet. Die Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend ausgeführt (RC2 N). Im Kellergeschoss wird die Tür zum Treppenhaus und zum Haustechnikraum entsprechend den behördlichen Auflagen als feuerhemmende Stahltür ausgeführt. Alle anderen Türen im Kellergeschoss werden in ZK-Elemente ausgeführt.

## Verglasung

Alle Fenster, die Fenstertüren und die Haustür erhalten eine Isolierverglasung gemäß dem Wärmeschutz- und Schallschutznachweis.

## Fensterbänke

Sämtliche Fenster der Wohngeschosse mit massiver Brüstung erhalten außen eine pulverbeschichtete Aluminiumfensterbank, der Farbton wird an die Fensterfarbe außen angepasst und innen eine Fensterbank aus Kunststein (Micro Carrara o. glw.), Farbe: weiß/grau. Bodentiefe Fenster erhalten ebenfalls außen eine Aluminiumfensterbank mit Ausnahme an Terrassen und Balkonen.

## Malerarbeiten

Alle Wände mit Ausnahme des Treppenhauses und soweit nicht gefliest, die geputzten bzw. gespachtelten Deckenunterseiten, die Treppenläufe und Podest-Unterseiten werden verputzt und erhalten einen Dispersionsanstrich, Farbton weiß. In dem Treppenhaus werden die Wände mit einem Strukturputz versehen.

## Haustechnik

### Elektro Installation

Das Gebäude wird von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen an das Stromnetz angeschlossen. Der Anschluss und die Versorgung erfolgen über einen Hausanschlusskasten und einen Verbrauchszähler im Kellergeschoss für jede Wohnung. In den einzelnen Wohngeschossen wird die Leitungsverlegung als Unterputzinstallation ausgeführt. Im Kellergeschoss erfolgt, außer im Treppenhaus, eine Aufputz-Installation. Die Installationen entsprechenden zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gelten den Bestimmungen. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen werden gemäß Standardprogramm Fabrikat Gira System 55 oder gleichwertiger Art, viereckig, weiß, ausgeführt. Leuchten und Leuchtmittel innerhalb der Wohnungen gehören nicht zum Lieferumfang.

### Installation Stromquellen

#### *Flur*

- 2 Deckenauslässe in Wechselschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Gegensprech- Klingel- und Videoanlage

#### *Wohnen / Essen*

- 2 Deckenauslässe in Wechselschaltung
- 10 Steckdosen
- 2 RJ 45, CAT 7
- 1 Wandthermostatregler für die Fußbodenheizung

#### *Terrasse / Balkon*

- Die Terrassen- bzw. Balkone erhalten eine von innen bedienbare Wandleuchte
- 1 Außensteckdose von innen schaltbar inkl. Kontrolliode



### *Küche*

- 4 Steckdosen (Kühlschrank, Spülmaschine usw.)
- 2 Doppelsteckdosen für die Arbeitsfläche
- 1 Anschluss für den Elektroherd
- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)

### *Eltern*

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 2 Wandauslässe in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Steckdosen
- 2 RJ 45, CAT 7
- 1 Raumthermostat Regler an der Wand für die Fußbodenheizung

### *Kind*

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 3 Steckdosen
- 2 RJ 45, CAT 7
- 1 Raumthermostat Regler an der Wand für die Fußbodenheizung

### *Bad*

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Stromanschluss / Steckdose angeordnet im Bereich des Bad-Heizkörpers
- 1 Raumthermostat Regler an der Wand für die Fußbodenheizung

## WC

- Deckenauslass in Ausschaltung
- Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat Regler an der Wand für die Fußbodenheizung

## Hinweis Doppelsteckdosen

Doppelsteckdosen zählen als zwei Stecksoden. Die Ausschaltung für Bäder und WC's liegen teilweise im Flur

## Hinweis Anschlüsse

Medien wie Glasfaseranschluss, Telefonanschluss werden zu einer zentralen Stelle der Wohneinheit geführt

## Klingelsprechanlage mit Videofunktion

Die Klingelsprechanlage mit Videofunktion am Hauseingang wird bis in jede Wohnung verlegt

## Rauchmelder

Die Eigentumswohnungen werden, je nach Erfordernis mit Rauchmeldern ausgestattet. Die Wartung obliegt dem Erwerber

## Elektrische Versorgung im allgemeinen Bereich

### *Treppenhaus und Hauszugang*

- Je eine Brennstelle pro Geschoss, über Präsenzmelder und Zeitautomat geschaltet
- Hauseingangsleuchten mit Bewegungsmelder

### *Hausanschluss- / Technikraum*

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose

### *Kellerflur*

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose

### *Fahrrad-, Abstell- und Trockenräume*

- Je 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- Je 1 Steckdose

## **Sanitäre Installation**

Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sichert die Wasserversorgung. Die Entwässerung wird entsprechend der Entwässerungsgenehmigung an das öffentliche Netz angeschlossen. Eine Hebeanlage (Nach Baurechtlicher Erfordernis) für die Entwässerung des Kellergeschosses befindet sich im Hausanschluss- / Technikraum. Kalt- und Warmwasseranschlüsse werden in allen Bädern, WCs und Küchen installiert.

### *Bad*

- 1 Einbauwanne, Stahlemaille, circa 1,80 x 0,80 m
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause und Kunststoffschlauch
- 1 Waschtisch aus Porzellan, circa 0,65 x 0,47 m mit Einloch-Mischbatterie
- 1 Dusche bodengleich gefliest, Brausebatterie mit Wandstange, Kopfbrause und Handbrause mit Kunststoffschlauch
- 1 Wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und Kunststoffsitz mit Absenkautomatik
- 1 Handtuchwärmeheizkörper rein elektrisch betrieben
- Duschtrennwand aus Echtglas

## WC

- 1 Handwaschbecken aus Porzellan, ca. 0,37 x 0,30 m mit Einloch Mischbatterie
- 1 Wandhängendes Tiefspülklosett, wie unter „Bad“ beschrieben
- Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in weiß glänzend eingebaut. Verbaut werden Produkte eines Herstellers nach Vorgabe des Verkäufers. Die Dusche wird bodengleich gefliest und mit einem Linienablauf versehen. Die Einbauwanne wird das Fabrikat eines Markenherstellers (gemäß Vorgabe) sein. Die Waschtisch-, Bade- und Brausebatterien werden vom Verkäufer festgelegt. Accessoires für Bad und WCs sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

## Küche

- 1 Kalt-/ Warmwasseranschluss
- 1 Abwasseranschluss
- Die Installation des Abwasseranschlusses und der Wasserzuleitungen der Küche erfolgt auf Putz. Diese wird nicht verkleidet, da sie hinter der Kücheneinrichtung liegt. Da die Küchenspüle zur späteren Kücheneinrichtung passen sollte, wird die Lieferung und Montage einer Spüle nicht mit in die Bauleistungen aufgenommen.

## Kellergeschoss

- 1 Kaltwasserzapfstelle mit Ausgussbecken in einem Zentral nutzbaren Raum

## Lüftung

Zur Sicherstellung des hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsels bei geschlossenen Fenstern erhalten alle Wohnungen eine Fensterfalz Belüftung.

## Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (LWWP), die zentrale Warmwasserversorgung über einen Warmwasser-Standspeicher. Alle Räume innerhalb der Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Steuerung erfolgt raumweise. Nach erfolgter Installation der Fußbodenheizung und des Estrichs ist eine Versetzung von Wänden nicht mehr möglich, da in diesem Fall die Heizkreise der

Fußbodenheizung nicht mehr mit der Raumaufteilung übereinstimmen. In den Bädern werden zusätzlich, rein elektrisch betriebene, Handtuchheizkörper installiert

### Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser und Strom liegt in Verantwortung der Eigentümer und wird durch die Hausverwaltung veranlasst.

### Stellplätze

Das Wohngebäude erhält nach den Baurechtlichen Anforderungen acht Stellplätze. Diese müssen separat erworben werden.

### Kinderspielfläche

Auf dem Grundstück wird ein Kinderspielplatz gemäß Auflagen der Stadt Duisburg realisiert.

### Außenanlagen

Die Wege- und Fahrflächen werden mit einem grauen Betonsteinpflaster oder Rasengittersteinen befestigt. Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten im Farbton anthrazit. Die Pkw-Stellplätze werden mit einem Splitt fugen Pflaster oder Rasengitterstein ausgeführt. Höhenunterschiede werden durch Winkelstützwände oder Böschungen überbrückt. An der Fassade des Gebäudes und der Garagen wird im Bereich der Vegetationsflächen ein Spritzschutzstreifen aus Kalksteinschotter hergestellt. Die nicht überbauten und befestigten Flächen erhalten einen Oberbodenauftrag der einplaniert wird. Die Gartenflächen werden mit Rollrasen belegt. Die Gartenbereiche werden durch Stahlmattenzäune (Kunststoff-beschichtet), die mit Bändern gegliedert, bzw. eingefasst und werden bei Bedarf über Stahlmatten-Gartentore, Farbe anthrazit, zugänglich gemacht. Die Gartentore erhalten bei Bedarf ein Schloss mit Zylinder für Feuerwehr Dreikantschlüssel, da die Zugänglichkeit für Feuerwehr-Rettungseinsätze zu gewährleisten ist.



## Mülltonnen Standplatz

Bauseits wird hier eine gepflasterte Fläche erstellt.

## Allgemeines

Der Bezug von Strom und Wasser ist nach den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen vom Verbraucher rechtzeitig vor Bezug des Hauses zu beantragen. Die erforderlichen Gebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Konstruktiv bedingte Änderungen sowie die Auswahl von Materialien, sofern sie in der Qualität vergleichbar sind und den beabsichtigten Zweck erfüllen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die architektonische und farbliche äußere Gestaltung des Gebäudes und die Gesamtgestaltung, soweit sie die Erschließung und die Gemeinschaftsanlagen umfassen, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Die Darstellung der Geländeoberflächen des Grundstückes in den Impressionen ist beispielhaft. Die Gestaltung des Geländes richtet sich nach den tatsächlichen topographischen Verhältnissen und sonstigen Gegebenheiten.

Die Wohnflächenberechnung wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) erstellt. In der Ausführung können die Wohnungen geringfügig von den Flächenangaben abweichen. Veränderungen der Wohnflächen bis zu +/- 2 % berechtigen weder zu Schadensersatz- bzw. Mehrkostenforderungen noch Kaufpreisminderungen.

Durch behördliche Auflagen bedingte Änderungen am Gebäude und den Außenanlagen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Änderungen der Konstruktion und bei der Materialauswahl, sofern damit keine Verminderung der Qualität und des beabsichtigten Zweckes verbunden ist. Einbauten und Einrichtungsgegenstände gehören - außer dem in der Beschreibung genannten Umfang - nicht zu den vertraglichen Leistungen. Die in den Plänen eingetragenen diesbezüglichen Gegenstände sind Einrichtungsvorschläge.

Alle Maßangaben in den Prospektunterlagen und sonstigen Zeichnungen können nicht als Bestellgrundlage für Einrichtungen herangezogen werden.

Die technische Ausrüstung der Gemeinschaftseinrichtungen und die haustechnischen Anlagen sind in regelmäßigen Abständen entsprechend der produktbezogenen Erfordernisse von den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft zu warten.

Mit Dichtstoff (Acryl oder Silikon) gefüllte Materialübergänge sind Bewegungsfugen, bedürfen der Wartung durch die Eigentümer bzw. der Eigentümerverwaltung und fallen nicht unter die Gewährleistung.

Wenn verschiedene Materialien aufeinandertreffen, z.B. Trockenbau- und Mauerwerkswände, können materialbedingt Risse auftreten, die keinen Mangel darstellen.

Dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft werden alle erforderlichen Unterlagen, Wartungs-, Pflege- und Bedienanleitungen übergeben, soweit es das Gemeinschaftseigentum betrifft.

Für Setzungen und Absackungen im Bereich der Arbeitsräume, Leitungsräumen und sonstiger Bodenaufschüttungen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Hier ist mit Nacharbeiten zu rechnen.

Die Pflege der Außenanlage obliegt ab Übergabe der Eigentümergeinschaft.

## Sonderwünsche & Zusatzleistungen

Sonderwünsche im Gebäudeinnern können -soweit sie möglich sind und den Gesamtablauf nicht behindern- berücksichtigt werden.

Alle Sonderwünsche müssen mit dem Verkäufer besprochen, vorab genehmigt und bei ihm beauftragt werden. Diese werden dem Käufer sodann gesondert in Rechnung gestellt.

## Zusammenstellung der Wohnflächen

<b>Geschoss</b>	<b>Lage / WE-Nr.</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
EG Links	Wohnung 01	96,00 m <sup>2</sup>
EG Rechts	Wohnung 02	97,88 m <sup>2</sup>
1. OG Links	Wohnung 03	98,60 m <sup>2</sup>
1. OG Rechts	Wohnung 04	97,48 m <sup>2</sup>
2. OG Links	Wohnung 05	98,60 m <sup>2</sup>
2. OG Rechts	Wohnung 06	97,48 m <sup>2</sup>
Staffelgeschoss Links	Wohnung 07	68,69 m <sup>2</sup>
Staffelgeschoss Rechts	Wohnung 08	73,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>		<b>728,43 m<sup>2</sup></b>

## Kaufpreisliste

Lage der Wohnung	Anzahl Räume	Wohnfläche	Kaufpreis Wohneinheit	Status R = reserviert V = verkauft
Wohnung 1 EG Links	3	96,00 m <sup>2</sup>	367.000,00 €	
Wohnung 2 EG Rechts	3	97,88 m <sup>2</sup>	375.000,00 €	
Wohnung 3 1.OG Links	3	98,60 m <sup>2</sup>	387.000,00 €	
Wohnung 4. 1.OG Rechts	3	97,48 m <sup>2</sup>	384.000,00 €	
Wohnung 5. 2. OG Links	3	98,60 m <sup>2</sup>	387.000,00 €	
Wohnung 6 2.OG Rechts	3	97,48 m <sup>2</sup>	384.000,00 €	
Wohnung 7 Staffelgeschoss Links	2	68,69 m <sup>2</sup>	306.000,00 €	
Wohnung 8 Staffelgeschoss Rechts	2	73,72 m <sup>2</sup>	328.000,00 €	
<b>Gesamtkaufpreis:</b>			2.918.000,00 €	

Zzgl. Stellplatz: 6.000,00 €

Zzgl. Stellplatz Barrierefrei: 7.000,00 €

Zur Verfügung stehen ein Barrierefreier Stellplatz und sieben reguläre Stellplätze



[illegible]



ANPADO Bauen und Wohnen GmbH

Lippestraße 20

59379 Selm

Ansprechpartner:

Herr

Thomas Stolz

Telefon: +49 (0) 2592 24 922 – 0

E-Mail: [t.stolz@anpado.com](mailto:t.stolz@anpado.com)

Servicezeiten

Montags bis donnerstags

08:00 bis 17:00 Uhr

Freitags

8:00 – 14:00 Uhr

[www.anpado.com](http://www.anpado.com)