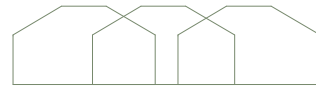




Wohnresidenzen

KREUTZKAMP





Wohnresidenzen

KREUTZKAMP

CAPPENBERG - MITTEN IM GRÜNEN

Die drei Mehrfamilienhäuser entstehen an einem Ort, der die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt vereint. Eingebettet in die sanft geschwungene Landschaft am Rande des Cappenberger Waldes genießen die Bewohner eine Umgebung, die zu Spaziergängen, Radtouren und Momenten des Innehaltens einlädt.

Der Blick über Felder, Baumalleen und naturbelassene Wege schafft ein Gefühl von Weite und Gelassenheit – ein wohltuender Kontrast zum urbanen Alltag.

Hier wohnt man dort, wo andere Erholung suchen: inmitten einer gewachsenen Kulturlandschaft, die zu den schönsten im Kreis Unna zählt. Die weitläufigen Grünflächen, das klare Licht und die natürliche Ruhe machen diesen Standort zu einem idealen Rückzugsort für Menschen, die Wert auf

Wohnqualität und Entschleunigung legen.

Trotz der naturnahen Lage sind die zentralen Anbindungen ausgezeichnet: Über die B236 und A2 sind Dortmund, Lünen, Münster und das gesamte Ruhrgebiet in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine Fülle an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – vom morgendlichen Lauf durch den Wald bis zum Abendspaziergang im Sonnenuntergang.





Die Kreuzkamp-Residenzen fügen sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur am Haus Kreuzkamp ein und bilden ein klar gegliedertes, ruhiges Wohnensemble.

Das Grundstück ist großzügig geschnitten und durch eine ausgewogene Grün- und Wegegestaltung geprägt. Zwischen den Gebäuden entstehen offene Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, die den Charakter eines kleinen Quartiers mit eigener Identität unterstreichen.

Die Zuwegung und Stellplätze sind funktional angeordnet und gewährleisten kurze Wege und eine gute Erschließung aller Häuser. Gleichzeitig bleibt der überwiegende Teil der Fläche begrünt und locker bepflanzt, sodass eine natürliche, freundliche Atmosphäre entsteht.

Private Gartenanteile im Erdgeschoss sowie Bäume und Sträucher entlang der Grundstücksgrenzen sorgen für Privatsphäre und eine hochwertige Einbettung in die Umgebung.

Die Lage innerhalb von Cappenberg vereint Ruhe, Natur und eine gewachsene Nachbarschaft – mit direkter Nähe zum historischen Haus Kreuzkamp und dem weitläufigen Grün des Cappenberger Waldes.

GESCHICHTE, CHARAKTER UND DAS SCHLOSS ALS WAHRZEICHEN

Cappenberg gehört zu den geschichtsträchtigen Orten der Region. Geprägt von seiner über 900-jährigen Kloster- und Adelsgeschichte hat der Ort seinen unverwechselbaren Charakter bis heute bewahrt. Mittelpunkt ist das beeindruckende Schloss Cappenberg, ehemals eines der ersten Prämonstratenserklöster Deutschlands und heute kulturelles Zentrum, Ausstellungsort und Wahrzeichen gleichermaßen.

In dieser traditionsreichen Umgebung entsteht ein neues Kapitel: die Kreuzkamp-Residenzen, benannt nach dem historischen Haus Kreuzkamp, das direkt an das Baugrundstück angrenzt und mit seiner markanten Architektur an die Vergangenheit erinnert. Das Projekt greift die klare Formensprache und Wertigkeit der Umgebung auf und übersetzt

sie in eine moderne, zeitlose Architektur. Cappenberg selbst ist ein Ort mit gewachsenem Gemeindeleben und ruhiger Gelassenheit. Kleine Gassen, gepflegte Anwesen und der Blick auf die Landschaft vermitteln ein Gefühl von Beständigkeit – verbunden mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in Selm, Werne oder Lünen.

Wer hier wohnt, lebt in einem authentischen westfälischen Ort, in dem Geschichte, Natur und moderne Wohnkultur in harmonischem Einklang stehen.





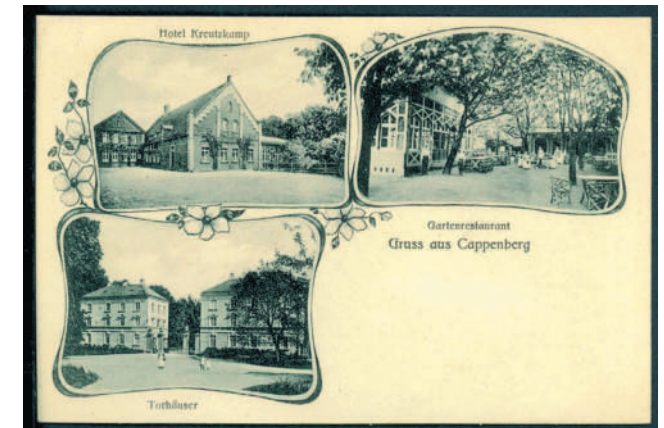
KREUTZKAMP - VERGANGENHEIT, GEGENWART UND ZUKUNFT

Mit den Kreuzkamp-Residenzen wird das historische Umfeld von Cappenberg auf moderne Weise weitergeführt.

Die Architektur der drei Gebäude orientiert sich bewusst an den ruhigen, klaren Formen westfälischer Baukultur, interpretiert diese jedoch zeitgemäß: Helle Fassaden, präzise Linienführungen und großzügige Fensterflächen schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Erscheinungsbild, das einen harmonischen Übergang zwischen Tradition und Gegenwart bildet. Das Projekt steht an einem Ort, der seit Jahrhunderten ein fester Bestandteil der Cappenger Identität ist. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Haus Kreuzkamp, einem historischen Treffpunkt und einstigen gesellschaftlichen Mittelpunkt des Ortes, verleiht den Residenzen eine besondere Verankerung.

Was früher Reisende, Bewohner und Gäste zusammenführte, wird heute zu einem neuen Lebensmittelpunkt - geprägt von Ruhe, Qualität und zeitgemäßer Wohnkultur. Die Kreuzkamp-Residenzen übersetzen diesen Geist in eine moderne Form:

Ein hochwertiges Wohnensemble, das den Charakter des Ortes respektiert, seine Geschichte sichtbar aufnimmt und dennoch klar die Zukunft im Blick hat. So entsteht ein Zuhause, das Beständigkeit ausstrahlt, Offenheit vermittelt und einen Ort schafft, an dem sich Menschen langfristig wohlfühlen. Aus einem historischen Standort entwickelt sich ein neues Kapitel Cappenger Wohnkultur - eine Verbindung aus Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.





DIE WOHNRESIDENZ KREUTZKAMP

Mit den Kreuzkamp-Residenzen entsteht in Capenberg ein Wohnensemble, das modernes Wohnen, naturnahe Lage und architektonische Eleganz auf besondere Weise vereint. Die drei klar gegliederten Baukörper präsentieren sich mit zeitloser Architektur, hellen Fassaden, dezenten Klinkerakzenten und großzügigen Fensterflächen, die ein Maximum an Licht und Transparenz schaffen. Die ruhige Formsprache fügt sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein und setzt dennoch einen modernen Akzent.

Jedes der drei Häuser umfasst neun Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 62 und 99 m². Die Wohnungen überzeugen durch klar strukturierte Grundrisse, offene Wohn-Essbereiche und bodentiefe Fenster mit freiem Blick in das umliegende

Grün. Während die Obergeschosse über großzügige Vorstellbalkone verfügen, genießen die Erdgeschosswohnungen private Terrassen mit Gartenanteilen, die den Wohnraum nach draußen erweitern und ein hohes Maß an Privatsphäre bieten.

Die Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche an Komfort und Qualität:

Ein Aufzug in alle Etagen, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, elektrische Jalousien, eine Videosprechanlage, vorgerüstete E-Mobilitätsstellplätze sowie eine energieeffiziente Wärmepumpenanlage mit Photovoltaik-Unterstützung sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten. Ergänzend werden hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails verwendet, die den Wert der Wohnungen langfristig sichern.

Individuelle Wünsche hinsichtlich Materialien, Farben und Gestaltungsoptionen können im Rahmen der Bemusterung berücksichtigt werden – so erhält jede Wohnung eine persönliche Note und kann den Vorstellungen ihrer zukünftigen Bewohner entsprechen.

Die Kreuzkamp-Residenzen verbinden ruhiges Wohnen im Grünen mit moderner Architektur, hoher Bauqualität und einem zukunftsorientierten Energiekonzept. Ein Wohnort, der Beständigkeit, Stil und naturnahe Lebensqualität miteinander vereint.





WOHNKONZEPT

An die einleitende Wohnbeschreibung knüpft das architektonische Konzept der Kreuzkamp-Residenzen unmittelbar an. Während der erste Eindruck durch Lage, Licht und Großzügigkeit geprägt ist, wird dieser Anspruch in der baulichen Umsetzung konsequent fortgeführt. Die drei Gebäude vereinen massive Bauweise, energieeffiziente Gebäudetechnik und hochwertige Materialien zu einem stimmigen, langlebigen Gesamtbild, das sowohl gestalterisch als auch funktional überzeugt.

Die Fassaden erhalten einen eleganten Edelkratzputz, dessen feine Struktur für Tiefe und Wertigkeit sorgt. Dezentle Klinkerdetails setzen architektonische Akzente, ohne die ruhige Gesamtgestaltung zu stören. Die großzügigen Fensterflächen greifen die klare Formensprache des Ensembles auf, schaffen eine lichtdurchflutete, moderne Atmosphäre und verleihen den Gebäuden einen ortsbezogenen, zurückhaltenden Charakter, der sich harmonisch in das Umfeld Cappenbergs einfügt.

Das Projekt erfüllt selbstverständlich den KfW-55-Effizienzhausstandard. Eine leistungsfähige Wärmepumpe bildet zusammen mit einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung das Herzstück der modernen Energieversorgung. Die Gebäude werden durch

ein Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle energetisch effizient geschützt – ein Material, das nicht nur hervorragende Dämmwerte bietet, sondern zugleich recyclingfähig und ökologisch sinnvoll ist. Ergänzt wird das nachhaltige Gesamtkonzept durch eine Regenwasserrückhaltung, die den schonenden Umgang mit Ressourcen unterstützt und die Versiegelung reduziert.

Alle drei Häuser verfügen über einen barrierefreien Aufzug, der jede Etage komfortabel erschließt. Die Wohnungen selbst spiegeln die architektonische Linie im Inneren wider: helle Wohn- und Essbereiche, klar strukturierte Grundrisse und großzügige Außenflächen gehören zur Grundausstattung. Bodengleiche Duschen, hochwertige Materialien und ein ansprechendes Designkonzept sorgen für ein modernes und zugleich zeitloses Wohngefühl.

Zur Innenausstattung gehören – abhängig von der Bemusterung – Eichenparkett oder hochwertige Designbeläge, Feinsteinzeugfliesen in den Bädern sowie Sanitärobjekte namhafter Markenhersteller. Die Küchenbereiche sind in die Wohnräume eingebettet und profitieren von kurzen Wegen, optimaler Belichtung und einer klaren Linienführung. Eine umfangreiche Elektroinstallation mit

großzügiger Steckdosenanzahl und modernen Schaltprogrammen sorgt für Komfort, Flexibilität und Alltagstauglichkeit.

Auch die Außenanlagen folgen dem Anspruch eines hochwertigen Gesamtprojekts. Begrünte Flächen, Sichtschutz- und Gestaltungselemente aus satiniertem Glas, Pflanzbereiche mit Sträuchern und Hecken sowie private Gartenanteile für die Erdgeschosswohnungen formen ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild. Die Obergeschosse verfügen über großzügige Vorstellbalkone, die den Wohnraum sinnvoll erweitern und einen geschützten Außenbereich schaffen. Eine durchdachte Wegführung und eine sorgfältig abgestimmte Bepflanzung verleihen dem Ensemble eine freundliche, einladende Atmosphäre, die den grünen Kontext Cappenbergs aufgreift.

Die Wohnresidenz Kreuzkamp steht damit für zeitlose Architektur, energieeffizientes Bauen und moderne Wohnqualität – ein Projekt für Menschen, die Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und ein beständiges Zuhause legen. Ein Wohnort, der die architektonische Ruhe Westfalens mit zeitgemäßer Technik verbindet und so ein langfristig wertstabiles Wohnumfeld schafft.



Energieeffiziente Isolierverglasung mit 3-fach-Verglasung mit elektrischen Jalousien



Stellplätze vorgerüstet für E-Mobilität, ergänzt durch einen Geräteschuppen für Fahrräder und Geräte



Videosprechanlage in allen Wohnungen



Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

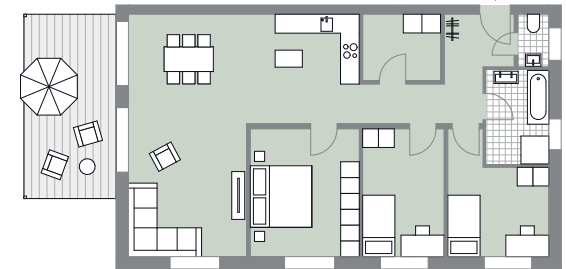
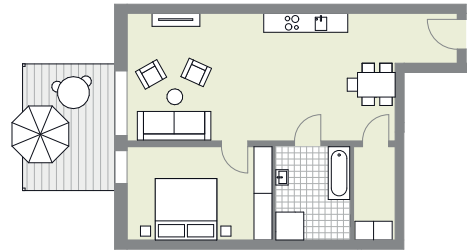
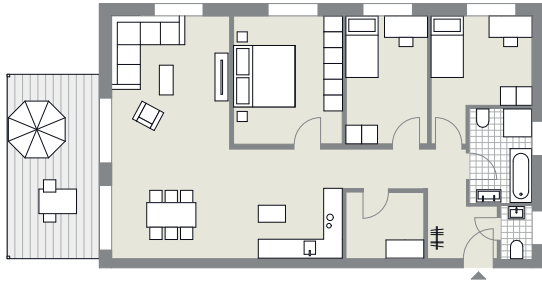


Hochwertige Materialien in zeitlosem, modernem Design



Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsstandard

GESCHOSSÜBERSICHT EG



ERDGESCHOSS WE 1

4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **98,77 m²**

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²

ERDGESCHOSS WE 2

2 ZIMMER

1 Schlafzimmer
1 Badezimmer
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **62,29 m²**

Wohnen Essen Kochen	36,67 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Bad	7,01 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,87 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	12,00 m ²

ERDGESCHOSS WE 3

4 ZIMMER

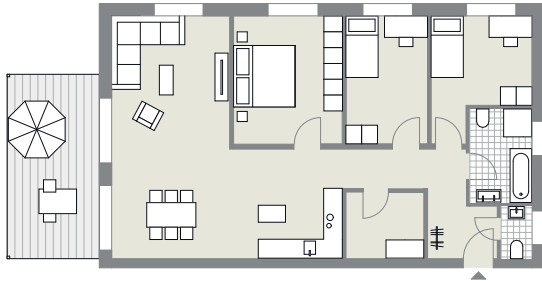
3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **98,77 m²**

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



GESCHOSSÜBERSICHT 1.OG



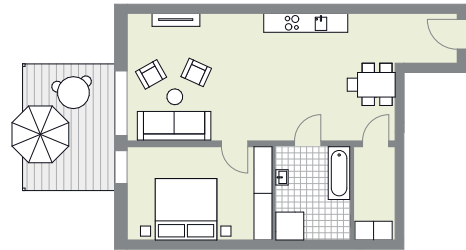
1. OBERGESCHOSS WE 1

4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **98,77 m²**

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



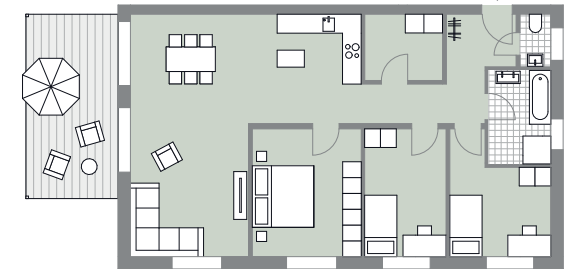
1. OBERGESCHOSS WE 2

2 ZIMMER

1 Schlafzimmer
1 Badezimmer
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **62,29 m²**

Wohnen Essen Kochen	36,67 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Bad	7,01 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,87 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	12,00 m ²



1. OBERGESCHOSS WE 3

4 ZIMMER

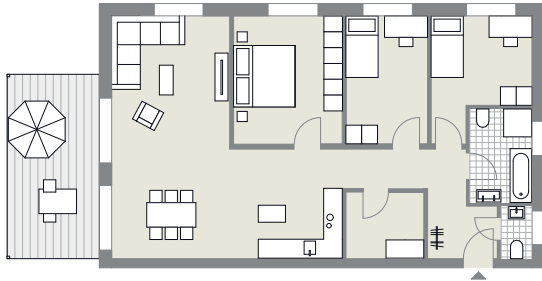
3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE **98,77 m²**

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



GESCHOSSÜBERSICHT 2.OG



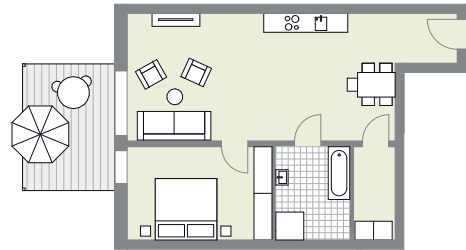
2. OBERGESCHOSS WE 1

4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE 98,77 m²

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



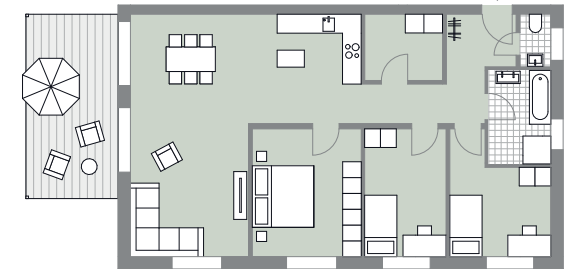
2. OBERGESCHOSS WE 2

2 ZIMMER

1 Schlafzimmer
1 Badezimmer
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE 62,29 m²

Wohnen Essen Kochen	36,67 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Bad	7,01 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,87 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	12,00 m ²



2. OBERGESCHOSS WE 3

4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE 98,77 m²

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



WOHNUNGSBEISPIEL WE 1

Die Highlights

Diese helle Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und den direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse mit Gartenanteil. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit. Drei Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden das komfortable Raumangebot ab.

Erdgeschoss WE 1

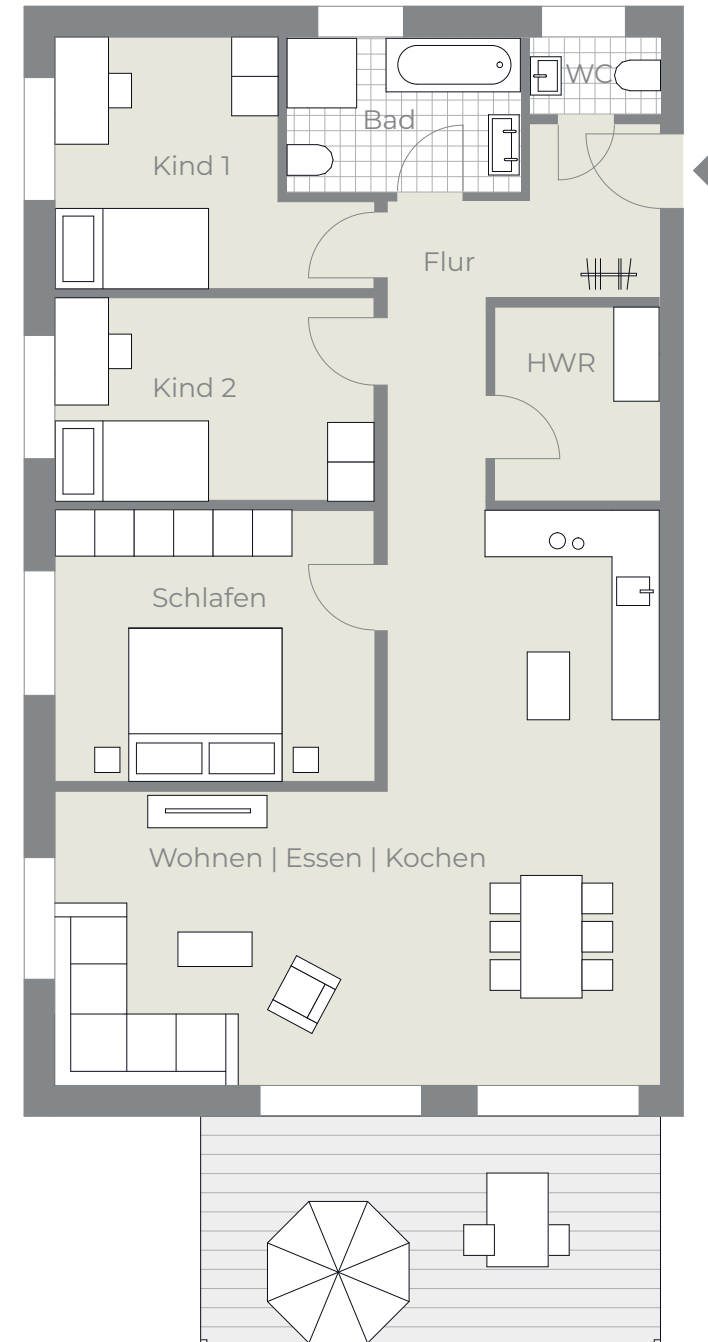
4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE

98,77 m²

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²



WOHNUNGSBEISPIEL WE 2

Die Highlights

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung ein harmonisches Zusammenspiel von Offenheit und Rückzug. Der helle Wohn-Ess-Bereich mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zur privaten Terrasse, die zum Verweilen im Grünen einlädt. Ein Schlafzimmer, ein komfortables Bad und ein separater Hauswirtschaftsraum machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles oder Paare.

Erdgeschoss WE 2

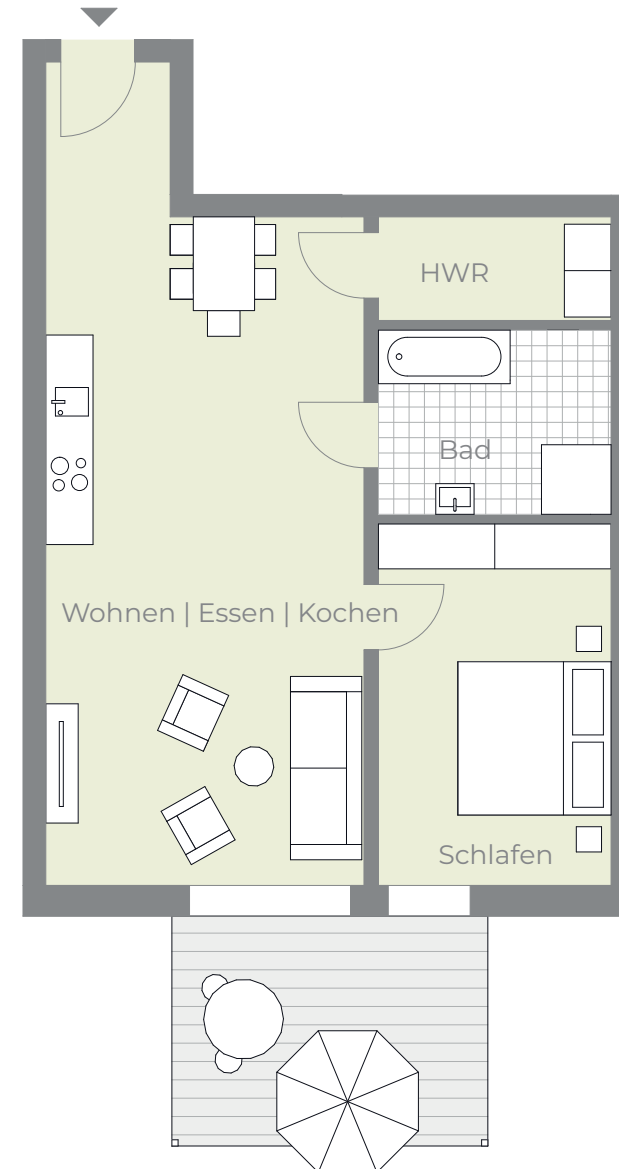
2 ZIMMER

- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE

62,29 m²

Wohnen Essen Kochen	36,67 m ²
Schlafen	13,74 m ²
Bad	7,01 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,87 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	12 m ²



WOHNUNGSBEISPIEL WE 3

Die Highlights

Diese Wohnung besticht durch ihre helle, offene Grundstruktur und den großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Platz und Ruhe, während das zweite und dritte Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das durchdachte Raumkonzept sorgt für eine optimale Flächennutzung und viel Tageslicht in allen Räumen.

Erdgeschoss WE 1

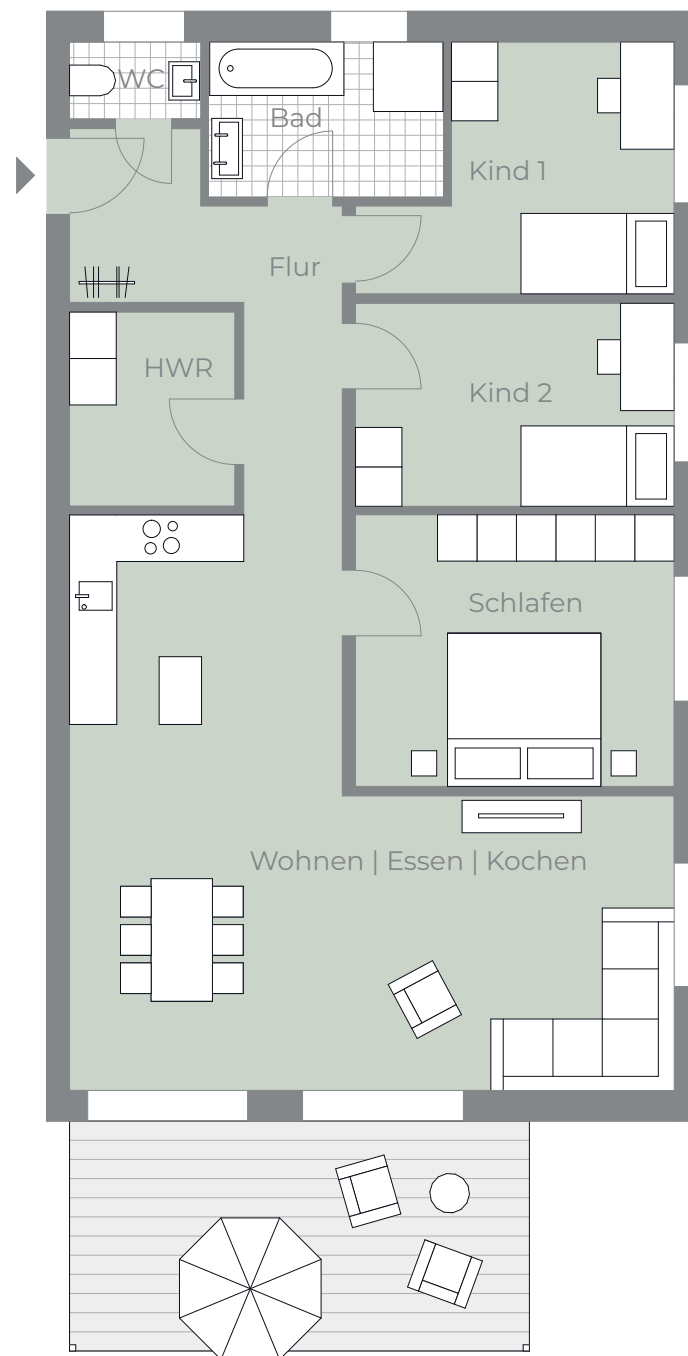
4 ZIMMER

3 Schlafzimmer
1 Badezimmer + WC
1 Stellplatz

WOHNFLÄCHE

98,77 m²

Wohnen Essen Kochen	41,51 m ²
Schlafen	14,08 m ²
Kind 1	10,56 m ²
Kind 2	10,56 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,21 m ²
Flur	9,28 m ²
Terrasse	18,00 m ²





ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

INHALT

1. PLANUNG
2. ERSCHLIESSUNG
3. ERDARBEITEN
4. ROHBAU
5. DACHFLÄCHEN
6. FENSTER UND HAUSTÜREN
7. MALER- UND LACKIERARBEITEN
8. AUFZUGSANLAGEN
9. FLIESENARBEITEN
10. ELEKTRO
11. HEIZUNGSANLAGE
12. SANITÄREINRICHTUNGEN
13. FUSSBÖDEN
14. TÜREN
15. AUSSENANLAGEN
16. SONSTIGES

1. Planung

Vorbemerkung

Auf dem Grundstück am Haus Kreuzkamp in Selm-Cappenberg entsteht ein modernes Wohnensemble mit dem Namen „Wohnresidenzen Kreuzkamp“. Das Areal befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum historischen Haus Kreuzkamp und bildet künftig ein eigenständiges, hochwertiges Wohnquartier im Herzen von Cappenberg.

Im Rahmen des Bauvorhabens werden drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils neun Wohneinheiten errichtet. Jedes Gebäude umfasst rund 780 m² Wohnfläche und wird in massiver Bauweise nach dem KfW-55-Effizienzhausstandard erstellt. Die Architektur ist modern, klar gegliedert und fügt sich durch ihre Materialität und Proportionen harmonisch in die dörfliche Struktur des Umfelds ein.

Die Erschließung erfolgt über eine neu angelegte Zufahrt mit Stellplätzen und begrünten Außenbereichen. Alle Häuser verfügen über Aufzugsanlagen und sind barrierefrei zugänglich. Die Errichtung der gesamten Anlage erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Stadt Selm und unter Berücksichtigung der gestalterischen und städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans.

Selbstverständlich werden sämtliche geltenden DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke eingehalten – insbesondere im Hinblick auf Wärme-, Schall- und Feuchteschutz. Die im Folgenden beschriebenen baulichen Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale geben einen detaillierten Überblick über die vorgesehenen Leistungen des Bauvorhabens. Dabei wurde auf eine ausgewogene Darstellung technischer Details geachtet.

Viele Aspekte, die hier nicht im Einzelnen erwähnt sind, werden in den einschlägigen DIN-Normen geregelt und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Planungsleistungen

Die gesamte Entwurfsplanung, Bauantragspläne

und die erforderlichen Unterlagen für den Bauantrag werden vom Verkäufer erstellt oder an geeignete Fachingenieure vergeben.

Hierunter fallen unter anderem Bauzeichnungen, statische Berechnungen, Bewehrungspläne, Entwässerungspläne, Flächenberechnungen, Schall- und Wärmeschutznachweise. Erforderliche Unterlagen werden beim zuständigen Bauamt hinterlegt. Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, geltende Gesetze, Normen und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung und die darauf aufbauenden Ausführungs- und Fachplanungen. Das Grundstück ist vermessen und im Kataster eingetragen. Bei der Einbindung externer Innenarchitekten, Technik- oder Küchenplaner durch den Erwerber ist deren Planung mit der Werkplanung des Verkäufers abzustimmen. Externe Planungen, Grundrissvariationen, Anordnung und Dimensionierung von Einbauten, haustechnischen Anlagen, Küchen oder dergleichen können ausschließlich in nachrangiger Abhängigkeit zur fortgeschriebenen Werk- und Haustechnikplanung des gesamten Projekts berücksichtigt werden.

Bauleitung

Für das Bauvorhaben wird ein verantwortlicher Bauleiter beauftragt, der die terminliche und fachliche Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten überwacht und steuert.

Ausführungsgrundlage

Grundlage der Ausführung ist die Ausführungsplanung des beauftragten Architekten,

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

die unter Berücksichtigung der erteilten Baugenehmigung, der statischen Berechnungen, des Wärme- und Schallschutznachweises sowie weiterer Fachplanungen erstellt wird. Die Herstellung sämtlicher tragender Bauteile erfolgt gemäß der genehmigten Planung und auf Basis der jeweils erforderlichen Fachgutachten und Berechnungen. Materialien, Festigkeitsklassen und Querschnitte der Bauteile werden entsprechend den statischen Vorgaben und den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst ausgewählt und verarbeitet. Die wärmedämmenden Maßnahmen richten sich nach den Ergebnissen des energetischen Nachweises.

Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 und gewährleistet damit ein hohes Maß an Energieeffizienz.

Die Schallschutzmaßnahmen basieren auf dem Schallschutznachweis des zuständigen Sachverständigen. Zusätzlich werden weitergehende Vorgaben zum passiven Lärmschutz berücksichtigt, soweit diese aus örtlichen Bestimmungen oder planerischen Anforderungen hervorgehen.

Alle zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Leistungen werden durch qualifizierte Fachunternehmen ausgeführt.

Die Arbeiten erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den für das Projekt gültigen bauaufsichtlichen Anforderungen.

Abweichungen

Von der Teilungserklärung sowie von der Exposé-

planung abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen können sich durch den ergänzenden Planungsfortschritt der Fachingenieure wie Statik, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroplanung oder bauphysikalische Vorgaben in Form von Abkastungen, Stützen, Unter- und Überzügen sowie Stützen-, Unterzugs- und Überzugsverstärkungen oder ähnlichen Maßnahmen ergeben und bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen der beteiligten Behörden Anwendung finden. Sollten sich somit teilweise Änderungen oder Anpassungen in den kaufvertraglich vereinbarten Grundrissen ergeben, stellt dies keinen Mangel dar. Durch planerische, technische oder industrielle Vorgaben jedweder Art kann es darüber hinaus zu Abweichungen von den im Folgenden beschriebenen Materialien, Gegenständen oder Einrichtungen kommen. Der gleichwertige Ersatz solcher Ausstattungsmerkmale bleibt ausdrücklich vorbehalten und stellt keinen Mangel dar.

Behörden und Vermessungskosten

Sämtliche Gebühren für die Baugenehmigung, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise sowie weitere Gutachten werden vom Verkäufer getragen. Hierunter fallen außerdem sämtliche Behördenkosten für Bauantrag und Bauabnahme sowie Erschließungs- und Vermessungskosten, die bis zur Übergabe anfallen.

Energieberater

Die energetische Planung des Bauvorhabens erfolgt auf Grundlage eines entsprechenden Nachweises durch einen qualifizierten Energieberater.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 und gewährleistet damit einen besonders energieeffizienten Gebäudestandard. Leistungen wie die Prüfung förderfähiger Maßnahmen, die Ausarbeitung weiterführender Unterlagen, die Beantragung möglicher Förderungen sowie das Ausstellen zusätzlicher Bescheinigungen für Finanzierungszwecke sind nicht im Kaufpreis enthalten und können bei Bedarf separat beauftragt werden.

2. Erschließung

Allgemeines

Das Grundstück und die Gebäude sind vollständig erschlossen. Die Versorgung erfolgt mit Strom, Wasser, Abwasser und Multimedia/Telefon (Glasfaseranschluss bis in jede Wohneinheit). Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik-Unterstützung für den Eigenbedarf, wodurch die Betriebskosten nachhaltig reduziert werden.

Die erstmaligen Herstellungs- und Anschlusskosten sowie gegebenenfalls Baukostenzuschüsse der zuständigen Versorgungsträger sind im Kaufpreis enthalten. Die Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis zur Übergabe sind im Kaufpreis berücksichtigt.

Wasser/ Abwasser

Die Schmutz- und Regenentwässerung des Gebäudes und des Grundstücks werden an die dafür vorgesehenen städtischen Kanäle angeschlossen. Es werden die Entwässerungsleitungen vom

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Gebäude zum Stadtanschluss einschließlich erforderlicher Übergabeschächte auf dem Grundstück erstellt. Übergabeschächte werden entsprechend der Entwässerungsgenehmigung auf dem Grundstück platziert. Die Grundleitungen und Rohrverbindungen um Haus und im Haus sowie die Anschlüsse an die städtische Schmutz- und Regenentwässerung werden aus Material nach technischem Erfordernis erstellt. Sämtliche im Gebäude erforderlichen Entlüftungen für die vorhandenen Abwasserstränge werden fachgerecht erstellt.

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Multimedia/Telefon werden durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen fachgerecht hergestellt. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik-Unterstützung für den Eigenbedarf. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht vorgesehen.

Die Anschluss- und Herstellungsgebühren sowie eventuell anfallende Baukostenzuschüsse der Versorgungsträger sind im Kaufpreis enthalten. Verbrauchskosten für Strom und Wasser, die bis zur Übergabe der Wohnungen entstehen, sind im Kaufpreis berücksichtigt.

Das gesamte Baugrundstück wird mit einem Glasfaseranschluss bis in jede Wohneinheit ausgestattet.

In einem zentralen Hausanschlussraum wird durch den Versorger ein Übergabepunkt eingerichtet. Die Anmeldung der individuellen Anschlüsse für

Strom und Telekommunikation sowie die Aktivierung dieser Leitungen erfolgt durch die jeweiligen Nutzer direkt bei den zuständigen Versorgungsunternehmen.

Vorbereitungen oder Vorkehrungen für den Einbau von Satellitenanlagen sind nicht vorgesehen, da die Medienversorgung über das Glasfasernetz erfolgt.

3. Erdarbeiten

Allgemeines

Alle notwendigen Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

Baugrubenaushub

Im Bereich der Gebäudegründung wird der Oberboden fachgerecht abgetragen. Anschließend erfolgt der Aushub der Baugruben für die Fundamentierung und die Hausanschlussbereiche gemäß den statischen und geotechnischen Erfordernissen.

Der Arbeitsraum wird nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten mit dem vorhandenen Aushubmaterial wieder lagenweise und fachgerecht verfüllt, sofern dieses Material hierfür geeignet ist. Die Geländehöhen werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den Vorgaben der Stadt Selm angepasst. Sofern ein Höhenausgleich oder eine Geländeterrassierung erforderlich ist, wird diese im Rahmen der Erdarbeiten vorgenommen. Überschüssiges Material wird abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt.

4. Rohbau

Wärme- / Schall- / Trittschallschutz

Die wärmedämmenden Maßnahmen werden auf Basis des energetischen Nachweises eines qualifizierten Sachverständigen ausgeführt. Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 und gewährleistet damit einen besonders energieeffizienten Standard. Die Maßnahmen zum Schall- und Trittschallschutz folgen den Vorgaben des Schallschutznachweises und werden entsprechend der projektbezogenen Fachplanung umgesetzt. Sie sorgen für ein angenehmes Wohnklima und die Einhaltung der erforderlichen Komfortansprüche.

Sohle

Nach dem Aushub wird in der Baugrube, sofern erforderlich, eine Sauberkeitsschicht aus Folie oder Magerbeton eingebracht. Die Fundamente und die Bodenplatte der Gebäude werden gemäß den statischen Berechnungen in Stahlbeton ausgeführt. Die Bodenplatte wird konstruktiv abgedichtet, um den Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit und aufsteigende Nässe sicherzustellen. Im Bereich der Technik- und Hausanschlussräume wird die Sohlfläche glatt abgezogen und zur Aufnahme des Bodenaufbaus vorbereitet.

Auf die Bodenplatte wird ein Zementestrich auf Trennschicht aufgebracht, in den Geschossen anschließend der jeweilige Fußbodenaufbau mit Dämmung und Estrich gemäß Ausführungsplanung.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Die nach Statik berechnete Stahlbewehrung für alle Stahlbetonbauteile wird in Form von Matten- und/oder Stabstahl eingebaut.

Außenwände

Die Außenwände der Gebäude werden in massiver Bauweise gemäß den statischen und bauphysikalischen Anforderungen errichtet. Zum Einsatz kommen Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbetonbauteile, abhängig von den statischen Vorgaben. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle (z. B. Brillux, Sto, Caparol oder gleichwertig) mit einem hochwertigen Edelkratzputz als Oberflächenfinish. Die Dämmstärken betragen gemäß Wärmeschutzberechnung etwa 14–18 cm. Teilbereiche können durch Klinker- oder Putzakzente architektonisch hervorgehoben werden. Die Farbgebung und Oberflächenaufteilung richten sich nach der genehmigten Planung; geringfügige Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung bleiben vorbehalten.

Innenwände

Die tragenden Innenwände werden je nach statischer Erfordernis aus Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Nichttragende Innenwände werden als Trockenbauwände mit Metallständerwerk und beidseitiger Beplankung aus Gipskartonplatten ausgeführt. In Feuchträumen kommen imprägnierte Gipskartonplatten (Feuchtraumausführung) zum Einsatz.

Gemauerte und betonierte Innenwände werden mit Gipsputz in der Oberflächenqualität Q2 versehen; Trockenbauwände werden gespachtelt und

malerfertig vorbereitet.

Sämtliche Durchbrüche, Aussparungen und Leitungsführungen werden gemäß Statik und haustechnischer Planung fachgerecht ausgeführt.

Geschossdecken

Die Geschossdecken zwischen den Wohngeschossen bestehen aus Stahlbeton und werden aus Filigranplatten mit Ortbetonaufgabe hergestellt. Sofern technisch erforderlich, können Deckenbereiche zur Aufnahme von Installationen bis zu ca. 20 cm abgehängt und mit Gipskartonplatten verkleidet werden. In Feuchträumen wird feuchtraumgeeigneter Gipskarton verwendet. Ein grundsätzlicher Anspruch auf abgehängte Decken besteht nicht.

Treppen

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern werden als massive Stahlbetontreppenläufe ausgeführt und schallentkoppelt eingebaut. Die Oberflächen werden mit Feinsteinzeugfliesen belegt, analog zu den Geschosspodesten und Gemeinschaftsfluren. Jede Treppe erhält ein einseitig mitlaufendes Geländer aus lackiertem Stahl mit senkrechten Füllstäben und einem aufgesetzten Edelstahlhandlauf.

5. Dachflächen

Wärme-, Schall- und Trittschallschutz

Die wärmedämmenden Maßnahmen werden auf Grundlage des energetischen Nachweises eines qualifizierten Sachverständigen umgesetzt. Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 und bietet damit einen

besonders energieeffizienten und nachhaltigen Standard.

Die Schallschutzmaßnahmen folgen den Vorgaben des projektbezogenen Schallschutznachweises und gewährleisten ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Auch der Trittschallschutz wird in den Decken- und Bodenaufbauten entsprechend den fachlichen Anforderungen ausgeführt, um einen hohen Wohnkomfort sicherzustellen.

Dachkonstruktion und Dacheindeckung

Die Gebäude erhalten eine Walmdachkonstruktion aus Holz gemäß der statischen und bauphysikalischen Planung. Die Dachkonstruktion wird im vollen Sparrenquerschnitt wärmedämmend, um die hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort zu erfüllen. Die raumseitige Verkleidung erfolgt mit Gipskartonplatten in handwerksgerechter Ausführung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Ton- oder Betondachsteinen gemäß Planung und Baugenehmigung. Unterhalb der Eindeckung wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Konter- und Traglattung ausgeführt. Alle Anschlüsse, Ortgänge und Dachüberstände werden entsprechend der Dachdeckerrichtlinie fachgerecht hergestellt.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende, runde Fallrohre und Regenrinnen aus Titanzinkblech, die sichtbar an der Fassade geführt werden. Anfallendes Regenwasser wird gemäß technischer Planung über eine Regenrückhaltung

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

auf dem Grundstück dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Balkone

Die Balkone werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt und erhalten eine zweilagige Abdichtung nach den anerkannten Regeln der Technik. Der Bodenbelag besteht aus Betonwerksteinplatten im Format ca. 40 × 40 cm, Farbe grau, verlegt auf Stelzlager. Die Brüstungen bestehen – je nach architektonischer Ausführung – aus massiven Bauteilen oder pulverbeschichtetem Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben aus Flachstahl.

6. Fenster und Haustür

Fenster, Türen und Verschattung Hauseingangsanlage

Die Hauseingangsbereiche erhalten eine hochwertige Aluminium-Haustüranlage mit großflächigen Verglasungselementen und Wärmeschutzverglasung. Design und Farbgebung richten sich nach der architektonischen Gesamtgestaltung. Die Türanlagen werden mit einer Mehrfachverriegelung, einem massiven Stoßgriff sowie einer elektrischen Türöffnung ausgestattet. Im Eingangsbereich wird eine freistehende Briefkastenanlage mit einem Fach pro Wohneinheit integriert. Darüber hinaus werden Video-Sprechanlagen mit Türöffnerfunktion installiert. Edelstahl-Hausnummern und Außenleuchten aus Aluminiumguss (anthrazit oder gleichwertig) komplettieren das Erscheinungsbild. Die Hauseingänge erhalten ein Vordach aus Glas mit Edelstahlbefestigungen.

Fenster und Außentüren

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster aus einem hochwertigen Profilsystem (z. B. Kömmerling oder gleichwertig) ausgeführt. Die Rahmen sind innen weiß und außen anthrazitgrau (RAL 7016) foliert. Es wird eine dreifache Wärmeschutzverglasung mit „warmer Kante“ verbaut. Griffe und Beschläge bestehen aus Aluminium. Fensterelemente werden gemäß der architektonischen Planung als Dreh-Kipp-Elemente, Festrahmenverglasungen oder Fenstertüren ausgeführt. Erdgeschossfenster erhalten zur Erhöhung der Sicherheit eine verstärkte Pilzkopfverriegelung. Alle Flügel sind mit umlaufenden Gummidichtungen versehen. Bodentiefe Fenster in den Obergeschossen sind – sofern nicht einem Balkon zugeordnet – mit absturzsicherem Glasunterlicht ausgestattet.

Verschattung

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Verschattungselemente. Je nach Fassadenseite kommen Kunststoffrollläden oder Aluminium-Raffstores (bei größeren Südfassadenelementen) zum Einsatz. Die Bedienung erfolgt über Wippschalter mit Richtungssymbolen, die in Tüرنähe montiert werden.

Rollläden: Kunststoff, Farbe grau, mit aufgesetzten Rollladenkästen im Profilsystem der Fenster, innen revisionierbar. Raffstores: Aluminium, mit sichtbaren Blenden in Fensterrahmenfarbe (anthrazit), Lamellen in RAL 9006 Weißaluminium pulverbeschichtet.

Fensterbänke

Außenfensterbänke: Aluminium, farblich passend

zur Fensterfarbe, mit Anti-Dröhnstreifen und Seitenteilen.

Innenfensterbänke: Granit Padang Cristallo, Stärke 2 cm, mit leichtem Wandüberstand von ca. 2–3 cm.

7. Maler- und Lackierarbeiten

Treppenhaus

Die Treppenläufe werden aus Stahlbeton hergestellt und mit Feinsteinzeugfliesen belegt. Die Geländer bestehen aus lackiertem Stahl mit senkrechten Füllstäben und erhalten an den erforderlichen Stellen einen aufgesetzten Handlauf aus Edelstahl. Die Stahlteile werden werkseitig grundiert und vor Ort in einer Farbgebung gemäß Architektur endbeschichtet.

Die Wände im Treppenhaus werden mit einer strapazierfähigen Glasfaser-Gewebeputz versehen und weiß gestrichen. Decken und Treppenlaufunterseiten werden glatt geputzt oder mit Malervlies tapeziert und ebenfalls weiß gestrichen. Der Eingangsbereich erhält eine helle und freundliche Gestaltung, abgestimmt auf das architektonische Gesamtkonzept der Gebäude.

Wohnungen

Die Wand- und Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden in der Oberflächenqualität Q2 für Maler- oder Tapezierarbeiten vorbereitet übergeben. Alle Gipskartonflächen werden gespachtelt und geschliffen.

Da Gipskartonbauteile natürlichen Spannungen

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

und Temperaturunterschieden unterliegen, können mit der Zeit feine Haarrisse entstehen. Diese stellen keinen Mangel dar und sind im Rahmen des Materialverhaltens unvermeidlich. Zur dauerhaften Rissüberbrückung wird empfohlen, Gipskartonflächen zu tapezieren.

Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen (z. B. Streichen, Tapezieren) sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und obliegen dem Erwerber.

8. Aufzugsanlage

Jedes Gebäude der Kreuzkamp-Residenzen wird mit einer komfortablen Personenaufzugsanlage ausgestattet, die den barrierefreien Zugang zu allen Etagen gewährleistet. Die Anlage wird von einem qualifizierten deutschen Hersteller geliefert und entspricht den geltenden Sicherheits- und Normvorschriften.

Die Fahrkabine erhält eine hochwertige Innenausstattung, bestehend aus pflegeleichten Wandverkleidungen, einem Spiegel und einem Edelstahlhandlauf. Der Bodenbelag der Kabine wird optisch an das Treppenhausdesign angepasst. Für eine angenehme Atmosphäre sorgt eine energiesparende LED-Beleuchtung.

Eine Notrufeinrichtung mit direkter Verbindung zu einer ständig besetzten Notrufzentrale ist selbstverständlich Bestandteil der Ausstattung.

9. Fliesenarbeiten

Allgemein

Die Treppenhäuser, Podeste und gemeinschaftlich genutzten Flurbereiche werden mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen in einer Farbgebung gemäß Architekturkonzept ausgeführt.

Für die Wohnungen werden Boden- und Wandfliesen in einer modernen Optik vorgesehen. Die Auswahl erfolgt im Rahmen einer Bemusterung durch den Erwerber aus einer vom Verkäufer bereitgestellten Kollektion namhafter Hersteller. Individuelle Gestaltungswünsche können im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten berücksichtigt werden.

Sämtliche Fliesenarbeiten werden handwerklich fachgerecht ausgeführt. Die Fugenfarben werden in Abstimmung mit der Fliesenauswahl festgelegt. Übergänge zwischen verschiedenen Bodenbelägen werden mit Edelstahlprofilen oder gleichwertigen Übergangselementen sauber ausgebildet. Dehnungsfugen aus dauerelastischem Silikon werden an allen technisch erforderlichen Stellen eingebracht. Diese gelten als Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bodenfliesen

In den Bädern, Gäste-WCs, Küchen und Abstellräumen werden Bodenflächen mit Feinsteinzeugfliesen versehen. Die Verlegung erfolgt mit umlaufender Sockelleiste im passenden Material und Farbton.

Wandfliesen

In den Bädern und Gäste-WCs werden die Wandflächen in den Nassbereichen entsprechend der

technischen Erfordernisse verfliesen. Bereiche hinter Waschtischen, WCs, Badewannen oder Duschen erhalten eine wandhohe oder teilhohe Verfliesung, abgestimmt auf die Planung und die Ausführung der Sanitärinstallation. Nicht wandbehaftete Wandenschürzen und Duschbereiche werden vollständig gefliest.

10. Elektro

Allgemein

Die gesamte Elektroinstallation wird nach der zugrunde liegenden Fachplanung und durch qualifizierte Elektrofachbetriebe ausgeführt. Alle Arbeiten erfolgen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der projektspezifischen Anforderungen. Die Hausanschlüsse sowie die Zählerverteilungen befinden sich in den jeweiligen Hausanschluss- bzw. Technikräumen. Absicherungen, Schutzeinrichtungen und Leitungssysteme werden entsprechend der technischen Planung dimensioniert und eingebaut.

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen kann – abhängig von der Grundrissgestaltung und der individuellen Planung – in bestimmten Punkten variieren.

Treppenhaus und Allgemeinbereiche

In den gemeinschaftlichen Bereichen werden die Leitungen unter Putz geführt. Die Schalter und Steckdosen werden in einem modernen Schalterprogramm in neutraler Farbgebung ausgeführt. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Tast-

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

schalter oder Bewegungsmelder gesteuert. Der Eingangsbereich erhält Außenleuchten mit Dämmerungs- oder Bewegungssensoren, abgestimmt auf das architektonische Konzept. Eine Video-Sprechanlage mit Türöffnerfunktion wird installiert.

Wohnungen

In den Wohnungen erfolgt die Elektroinstallation unter Putz. Die Ausstattung umfasst Schalter, Steckdosen, TV-, Daten- und Kommunikationsanschlüsse in einer praxisgerechten Anzahl je Raum. Alle Räume erhalten Decken- oder Wandauslässe für Leuchten.

Fensterlose Räume wie Bäder oder Abstellräume werden mit elektrischen Lüftern ausgestattet, die feuchtegesteuert arbeiten. Darüber hinaus werden Rauchwarnmelder nach den aktuellen Landesbauordnungen installiert. Terrassen und Balkone erhalten jeweils eine schaltbare Außensteckdose und einen Wandauslass für Außenbeleuchtung, die von innen bedient werden können.

Zusatzfunktionen

In den Wohnungen ist eine Video-Freisprechanlage mit Monitor integriert, die den Zugang zum Gebäude überwacht.

Anschlüsse für TV, Internet und Telefon werden über die Glasfaser- bzw. Multimediainfrastruktur des Hauses bereitgestellt. Steckdosen für Elektrogeräte in Küche und Hauswirtschaftsraum werden gemäß technischer Planung installiert.

Alle elektrischen Verschattungselemente (Rollläden bzw. Raffstores) werden über elektrische Antriebe bedient.

11. Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über eine moderne, energieeffiziente Wärmepumpenanlage. Das System ist auf eine nachhaltige und wirtschaftliche Wärmebereitstellung ausgelegt und deckt sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung ab. Die Wärmepumpe wird durch eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung unterstützt, um die Betriebskosten zu reduzieren und die Umwelt zu entlasten.

Die zentrale Heizungsanlage befindet sich in den jeweiligen Technikräumen der Gebäude. Für jede Wohneinheit werden separate Verbrauchszähler für Heizung und Warmwasser vorgesehen, um eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu gewährleisten.

Wärmeverteilung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen. Diese sorgt für ein gleichmäßiges, behagliches Raumklima und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Heizenergie. Jeder beheizte Raum erhält eine individuelle Regelung über Raumthermostate, wodurch eine flexible Temperatursteuerung gewährleistet ist.

Das Hauptbad jeder Wohnung erhält zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchwärmekörper, der unabhängig vom Heizbetrieb genutzt werden kann.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Wärmepumpenanlage mit Zirkulationssystem. Die Leitungsführung ist so konzipiert, dass eine schnelle Warmwasserverfügbarkeit in allen Wohnungen gewährleistet ist. Die Warmwassermengen werden über Einzelzähler je Wohneinheit erfasst.

Diese moderne Heiztechnik erfüllt die Anforderungen des KfW-Effizienzhausstandards 55 und bietet eine nachhaltige, zukunftssichere und kosteneffiziente Wärmeversorgung.

12. Sanitäreinrichtungen

Lüftung

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt entsprechend der bauphysikalischen und technischen Planung, um einen bedarfsgerechten Luftaustausch und den Schutz vor Feuchtigkeit sicherzustellen.

Fensterlose Räume wie Bäder, Gäste-WCs oder Hauswirtschaftsräume werden über elektrische, feuchtegesteuerte Lüfter entlüftet, die je nach technischem Konzept über Dach oder Fassade ins Freie geführt werden. Türen zu solchen Räumen werden - sofern erforderlich - unterlüftet, um eine ausreichende Luftzirkulation sicherzustellen.

Die Grundlüftung der Wohnungen erfolgt über eine freie bzw. natürliche Querlüftung und wird bei Bedarf durch Lüftungselemente wie z. B. Fensterfalzlüfter unterstützt. Diese werden abhängig

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

von der Fachplanung vorgesehen und gewährleisten eine kontinuierliche Mindestlüftung der Wohnräume.

Küche und Hauswirtschaft

Jede Wohnung erhält die erforderlichen Wasser- und Abwasseranschlüsse für den Anschluss einer Küche mit Spüle und Geschirrspüler. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind je nach Wohnungstyp in den Hauswirtschafts- oder Abstellräumen vorgesehen. Diese Anschlüsse werden mit den notwendigen Absperr- und Sicherungseinrichtungen ausgestattet.

Wohnungs- und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden als massive Türelemente mit erhöhter Schalldämmung und Sicherheitsausstattung ausgeführt. Sie verfügen über eine Mehrfachverriegelung, Profilzylinder mit Schlüsselset, eine abgesenkte Bodendichtung und eine dekorative Oberfläche in Weiß oder einer gleichwertigen neutralen Farbgebung.

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit lackierter Oberfläche und passenden Holz- oder Stahlzargen ausgeführt. Die Beschläge bestehen aus Edelstahl oder gleichwertigem Material mit zeitloser Drückergarnitur. Türen zu Wohn- oder Essbereichen können – je nach Planung – Lichtausschnitte mit satiniertem Glas erhalten.

Sanitärausstattung

Die Sanitärräume werden mit hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen namhafter Hersteller ausgestattet. Alle Elemente werden in klassisch-moderner Formensprache ausgeführt und ent-

sprechen den aktuellen Standards in Funktion, Design und Nachhaltigkeit.

Die Ausstattung umfasst:

- Waschtischanlagen und Handwaschbecken aus Sanitärkeramik
- wandhängende WCs mit Spülkasten und 2-Mengen-Betätigung
- bodengleiche oder flache Duschen mit Duschabtrennung nach Käuferwunsch
- Badewannen in ausgewählten Wohnungstypen
- Design-Armaturen in verchromter Ausführung mit Einhebelmischern
- Handtuchwärmekörper im Hauptbad.

Die genaue Ausführung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Fachplanung und Bemusterung.

Außenwasseranschlüsse

Die Erdgeschosswohnungen erhalten je einen frostsicheren Außenwasseranschluss auf der jeweiligen Terrassenseite.

Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein gemeinschaftlicher Außenwasseranschluss zur Bewässerung der Gartenflächen vorgesehen.

13. Fußböden

Estriche und Bodenaufbauten

Die Bodenaufbauten werden entsprechend den technischen, schall- und wärmeschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

In allen Geschossen wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. Die Aufbauhöhen richten sich nach den jeweiligen haustechnischen Erfordernissen und den Vorgaben des Wärme- und Schallschutznachweises.

Die Estricharbeiten werden fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt und bilden die Grundlage für die nachfolgenden Bodenbeläge.

Bodenbeläge

In den Treppenhäusern und gemeinschaftlichen Flurbereichen werden Feinsteinzeugfliesen verlegt, deren Farbgebung auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt ist. In den Wohnungen werden die Böden in den Bädern, Gäste-WCs, Küchen und Abstellräumen mit Feinsteinzeugfliesen versehen.

Die Auswahl der Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen erfolgt individuell durch den Erwerber im Rahmen einer Bemusterung. Der Einbau der gewählten Beläge (z. B. Parkett, Designboden oder Teppich) ist nicht Bestandteil des Kaufpreises, kann jedoch optional beauftragt werden.

Oberflächenbehandlung

Nicht geflieste Bodenflächen in Nebenräumen oder technischen Bereichen erhalten eine versiegelte oder gestrichene Oberfläche in neutraler Farbgebung.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

14. Türen

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als hochwertige Türelemente mit erhöhter Schall- und Wärmedämmung ausgeführt. Sie verfügen über eine Mehrfachverriegelung, eine abgesenkte Bodendichtung sowie einen Profilzylinder mit Schlüsselsatz. Die Oberfläche ist in einem neutralen, hellen Farbton gehalten und fügt sich harmonisch in das Gestaltungskonzept der Gebäude ein. Die Türblätter sind in stabiler Ausführung gefertigt und werden mit Umfassungszargen aus Stahl oder Holz montiert. Die Beschläge bestehen aus Edelstahl oder gleichwertigem Material mit Drehknauf und Drückergarnitur.

Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden als Röhrenspanntüren mit lackierter Oberfläche und passenden Zargen ausgeführt. Die Beschläge sind in Edelstahloptik gehalten und werden mit einer zeitlosen Drückergarnitur versehen. Türen zu den Wohn- oder Essbereichen können – je nach architektonischer Planung – mit integriertem Lichtausschnitt aus satiniertem Glas ausgestattet werden, um eine freundliche, offene Raumwirkung zu erzielen.

15. Außenanlagen

Allgemein

Die Außenanlagen der Kreuzkamp-Residenzen werden mit besonderem Augenmerk auf Harmo-

nie, Funktionalität und hochwertige Gestaltung ausgeführt. Natürliche Höhendifferenzen des Geländes werden durch sanfte Geländemodellierungen oder terrassierte Übergänge ausgeglichen. Befestigte und unbefestigte Flächen werden so angelegt, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht und eine angenehme Verbindung zwischen Architektur und Landschaft geschaffen wird.

Terrassen und Privatgärten

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden gemäß der genehmigten Planung angelegt. Die Oberflächen erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten in zeitloser Farbgebung, verlegt auf einer stabilen Tragschicht. Zur Wahrung der Privatsphäre werden die einzelnen Terrassenbereiche durch Sichtschutzelemente aus satiniertem Glas mit einer dezenten Aluminiumrahmung getrennt.

Die angrenzenden Sondernutzungsflächen werden mit Rasenflächen gestaltet und durch pflanzliche Abgrenzungen wie Hecken, Sträucher oder Solitärpflanzen zониert. Die Bepflanzung folgt einem einheitlichen Gartenkonzept, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig pflegeleicht ist.

Gemeinschaftsflächen

Die Zuwegungen zu den Gebäuden werden mit Pflasterbelägen aus Beton- oder Natursteinmaterial ausgeführt. Kiesstreifen entlang der Fassaden dienen dem Spritzwasserschutz und werden mit Betonkantensteinen eingefasst. Nicht befestigte Flächen werden mit Rasen oder Bodendeckern angelegt.

Zur Auflockerung des Gesamtbildes werden ausgewählte Ziergehölze und kleinere Bäume gepflanzt, die dem Außenbereich Struktur und Charakter verleihen.

Der erforderliche Mutterboden wird nach Abschluss der Bauarbeiten aufgebracht und für die Begrünung vorbereitet.

16. Sonstiges

Fahrrad- und Abstellflächen

Auf dem Grundstück stehen offene Fahrradstellplätze zur Verfügung, die sich unmittelbar vor den Gebäuden befinden und bequem erreichbar sind. Die Stellflächen werden gepflastert und harmonisch in die Wege- und Freiflächenplanung integriert. Ergänzend werden Geräteschuppen errichtet, die als praktische Abstellmöglichkeit für Gartengeräte und saisonale Gegenstände dienen. Aufgrund ihrer geschützten Bauweise kann dort auch ein E-Bike sicher und wettergeschützt abgestellt werden. Darüber hinaus entstehen separate Bereiche zur dauerhaften Platzierung von Müllbehältern, ebenfalls in das Freiflächenkonzept eingebunden und optisch dezent gestaltet.

Sonderwünsche

Sonderwünsche der Erwerber können berücksichtigt werden, sofern sie technisch, rechtlich und terminlich umsetzbar sind und keine Auswirkungen auf den Baufortschritt oder die äußere Gestaltung der Gesamtanlage haben. Solche Änderungen müssen frühzeitig abgestimmt und schriftlich vereinbart werden. Eventuell entstehende Mehr- oder Minderkosten werden separat abgerechnet.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Versicherungen

Während der Bauzeit trägt der Verkäufer die Kosten für die erforderlichen Bauversicherungen, insbesondere die Bauwesen- und Gebäudefeuersversicherung.

Übergabe

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Eine Glasreinigung der Fenster und Außentüren wird vor der Übergabe durchgeführt.

Gewährleistung und Wartung

Nach Fertigstellung kann in Abhängigkeit von der Bautrocknung noch eine Restfeuchte im Gebäude vorhanden sein. Es wird empfohlen, Möbel so zu platzieren, dass eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet ist. Für Schimmelbildung infolge unsachgemäßen Lüftens, Heizens oder Möblierens wird keine Haftung übernommen. Durch natürliche Materialbewegungen können im Laufe der Zeit Schwind- und Setzrisse auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar und beeinträchtigen die Qualität oder Standsicherheit des Gebäudes nicht. Bei Holzbauteilen kann es zudem zu materialtypischen Veränderungen wie Rissbildung oder leichten Farbabweichungen kommen. Technische und motorbetriebene Einbauten (z. B. Aufzüge, Heizungs-, Lüftungs- oder Verschattungssysteme) sind wartungspflichtig. Wartungsverträge sind durch den Eigentümer oder die Hausverwaltung abzuschließen. Unterbleibt eine sachgerechte Wartung, erlöschen die entsprechenden Gewährleistungsansprüche. Für Anpflanzungen im Außenbereich sowie dauerelastische Fugen gilt, dass deren Pflege und Erneuerung im Rahmen der laufenden Instandhaltung durch die

Eigentümergeinschaft zu erfolgen hat. Alle brandschutztechnisch vorgeschriebenen Einrichtungen (z. B. Feuerlöscher, Brandschutztüren oder Sicherheitsbeschilderungen) werden vom Verkäufer ordnungsgemäß eingebracht. Die laufende Wartung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung dieser Einrichtungen obliegt den Eigentümern bzw. der beauftragten Hausverwaltung.



HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Exposé (einschließlich Plänen, Grundrissen, Visualisierungen und Preisübersichten) wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung.

Änderungen in Planung, Ausführung oder Ausstattung bleiben vorbehalten, soweit sie den Wert und die Qualität des Bauvorhabens nicht mindern.

Die im Exposé enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Möblierungsvorschläge dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind unverbindlich.

Die tatsächliche Ausführung kann in Materialität, Farbgebung und Gestaltung abweichen. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind allein die notariell beurkundeten Kaufverträge und die Bau- und Leistungsbeschreibung.

Die Realisierung des Projektes steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden.

Sämtliche Planungsangaben, Flächen und Maße basieren auf aktuellen Entwurfsständen; geringfügige Abweichungen im Zuge der weiteren Ausführungs- oder Werkplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Herausgeber dieses Exposés übernimmt keine Haftung für die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit einer Investitionsentscheidung des Erwerbers. Für Satz- und Druckfehler sowie für abweichende Angaben Dritter (z. B. Vertriebspartner, Vermittler

oder Finanzierungsberater) wird keine Haftung übernommen.

Diese Personen sind nicht befugt, Zusicherungen oder Angaben zu machen, die über den Inhalt dieses Exposés hinausgehen.

Soweit Ansprüche aus dem notariellen Kaufvertrag und den zugehörigen Unterlagen bestehen, ist die Geltendmachung zusätzlicher Prospekthaftungsansprüche ausgeschlossen.

Etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Umsetzung der architektonischen Planungsunterlagen kann aufgrund technischer, produktionstechnischer oder behördlicher Erfordernisse von den dargestellten Entwürfen abweichen.

Behördlich bedingte Änderungen bleiben vorbehalten, sofern sie keinen nachteiligen Einfluss auf die Wertigkeit des Objekts haben.

Dieses Exposé dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt kein Vertragsangebot im rechtlichen Sinne dar.

© Better Estates GmbH · Alle Rechte vorbehalten.



BAUHERR UND PROJEKTENTWICKLUNG

Prof. Dr. Florian Ebrecht
Geschäftsführung

Ebrecht Immobilien GmbH
Oberbauerschaft 37
48308 Senden
+49 2598 9879975
info@ebrecht-immobilien.de

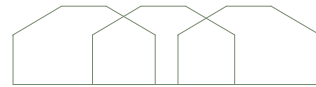
www.ebrecht-immobilien.de

VERTRIEBSPARTNER

Paul Klöckner
Geschäftsführender Gesellschafter

Better Estates GmbH
Am Schlosspark 13f
44357 Dortmund
0231 13767203
info@better-estates.de

www.better-estates.de



Wohnresidenzen

KREUTZKAMP

KONTAKT



PAUL KLÖCKNER

Geschäftsführender Gesellschafter
M.Sc. Immobilienwirtschaft und -management
+ 49 151 68494183
paul.kloeckner@better-estates.de



Am Schlosspark 13f
44357 Dortmund
0231 13767203
info@better-estates.de