

# Exposé

Fünffamilienhaus in zentraler Lage Seelscheid

**Telefon 02247 – 971526**

**Mail [info@bauunternehmung-heinen.de](mailto:info@bauunternehmung-heinen.de)**



 **Neues Wohnprojekt im Herzen von Seelscheid – Ihr neues  
Zuhause wartet!** 

Mitten im schönen Seelscheid entsteht ein modernes  
**Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten**  
Ideal für Familien, Paare und Senioren, die Wohnraum in bester  
Lage suchen.

**Ihr neues Zuhause auf einen Blick:**

**Zentrale & ruhige Lage** – fußläufig zu Grundschule, Kindergarten,  
Ärzten, Geschäften & Busanbindung (max. 200m)

**Durchdachtes Wohnkonzept** – Keller-, Erd- und Dachgeschoss

**Eigene Gartenflächen** – Perfekt für Naturfreunde!

 Ca. 100m<sup>2</sup> Gartenanteil im Souterrain als Sondereigentum

 15m<sup>2</sup> Gartenanteil für Wohnung 2 als Sondereigentum

 45m<sup>2</sup> Gartenanteil für Wohnung 3 als Sondereigentum

Ob als **Familiennest** mit eigenem Garten oder als **komfortabler  
Alterswohnsitz in zentraler Lage** – dieses Projekt bietet Ihnen alle  
Vorteile für ein entspanntes Wohnen.

**Bauvorhaben: Fünffamilienhaus  
Uhlandstr.  
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

## **Baubeschreibung**

### **Objektbeschreibung**

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten im Teileigentum. Das Gebäude verfügt über Keller-, Erd- und Dachgeschosse. Allen Wohnungen wird im Kellergeschoss jeweils ein Kellerraum zugeordnet.

### **Erdarbeiten**

Abtragen des Mutterbodens. Aushub der Baugrube, der Fundamente sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Abtransport des überschüssigen Bodens, Verfüllen der Arbeitsräume, Planieren der restlichen Erdmassen auf dem Grundstück und Auftragen des Oberbodens einschl. Herstellen des Rohplanums.

### **Gründung**

Lastabtragende Stahlbeton-Bodenplatte gemäß Statik. Mindeststärke 25 cm oder Fundamentgründung.

### **Decken und Geschosstreppen**

Die Geschossdecken in Stahlbeton gemäß Statik mit schwimmendem Estrich nach gültigen DIN-Vorschriften für Wärmedämmung und Schallschutz. Die EG- und OG-Decken werden entweder als Ortbeton- oder Fertigteildecken hergestellt.

Die Geschosstreppen kommen in Stahlbeton gemäß Statik zur Ausführung und erhalten einen Handlauf mit Geländer in Stahlkonstruktion.

Die Treppenläufe werden schallentkoppelt von den Geschossdecken hergestellt.

## **Aufgehendes Mauerwerk**

Kelleraußenwände in hangseitig WU.-Beton, Innenwände in Mauerwerk gemäß Statik, Außenmauerwerk als Wärmedämmmauerwerk d= 36,5 cm entsprechend GEG-Energieeinsparnachweis. Tragende Geschoss-Innenwände gemäß Statik und den Vorschriften für Brand- und Schallschutz. Nichttragende Innenwände in Mauerwerk d= 11,5 cm.

## **Dach**

Dachkonstruktion in Konstruktionsvollholz S10 nach DIN 4074/1, Holzstärken gemäß Statik. Alle außen sichtbaren Holzteile sind grundiert und endbehandelt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen Fabrikat Braas oder gleichwertig entsprechend den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks. Unterspannbahn diffusionsoffen, Wärmedämmung d= 20 cm mit Dampfsperre zwischen Kehlbalken und Sparren gemäß Gebäude-Energiegesetz 2023. Zusätzlich als Aufsparrendämmung eine Holzweichfaser-Dämmplatte 60mm zum verbesserten, sommerlichen Wärmeschutz und Schallschutz. Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre aus Zink. Die Unterseite der Dachkonstruktion besteht aus Gipskartonplatten d= 12,5 mm, die auf einer Konstruktion aus Dachlatten 24/48 mm aufgebracht werden.

## **Fenster**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen als Qualitätskunststoff-Fenster Fabrikat Schüco oder gleichwertig mit 3-fach Isolierverglasung und Fensterpfalzlüftung VentoAir. Alle nach außen liegenden Räumen erhalten mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp Beschlag. Die Balkontüren werden als Dreh/Kipptüren ausgeführt. Kellerfenster werden als Kunststofffenster ausgeführt.

## **Fensterbänke**

Innenfensterbänke aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Aluminium.

## **Rolläden**

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Kunststoff-Rolläden mit Elektroantrieb.

## **Schließanlage**

Schließfunktion nach Schließplan.

Gesicherte Schließanlage, Zylinder an Wohnungseingangstüren mit Gefahrenfunktion. Die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile sind gleich schließend mit der jeweiligen Wohnung.

## **Türen KG**

Im Kellerbereich nach baugesetzlicher Vorschrift, als Holz-Türen in Umfassungszargen oder als FH-Türen mit Stahleckzargen bzw. als Sondertüranlage.

## **Wohnungseingangstür**

Schwere, schall- und wärmedämmende Türblätter beidseitig in Weiß.  
Sicherheitsschloss mit Profilzylinder für zentrale Schließanlage.

## **Wohnungsinnentür**

Edelholz furnierte Röhrenspankern-Türblätter und Zargen. Die Holzzargen haben eine 3-seitige Gummidichtung. Die Türen werden mit Buntbartschloss und formschöner Edelstahl Drückergarnitur ausgestattet.

Kellertüre weiß eckig mit Rundkantenzarge und Beschlag Kunststoff weiß.

Hauseingangstür in Aluminium, Farbe entsprechend Fenstern, Profilzylinder und im Seitenteil der Tür integrierte Briefkastenanlage sowie Klingel-Tableau.

## **Außenfassade**

Das Gebäude erhält einen Außenputz als 2-lagigen Scheibenputz, Körnung 2-3 mm, in weiß mit einem wasserabweisenden Sockelputz. Der Sockelputz wird glatt abgesetzt und farbig gestrichen.

## **Maler- und Tapezierarbeiten**

Die Wohnungen werden Malerfertig hergestellt.  
Treppenhaus und Kellerräume erhalten fertig gestrichene (Treppenhaus mit Tapete) Wände und Decken.

## **Schlosserarbeiten**

Treppenhaus Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Anstrich. Handläufe in Treppenhäusern aus Edelstahl.

Balkon: Stahlkonstruktion verzinkt oder Edelstahl.

## **Decken und Wände**

Alle Wände und Betondecken der Wohnungen erhalten einen 1-lagigen Haftputz. Kommen Fertigteildecken zur Ausführung erhalten diese Decken eine Tapete oder Spachtelung. Die Wände und Decken der Kellerräume bleiben unverputzt und erhalten einen Anstrich.

Die Dachschrägen im DG werden mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und weiß gestrichen.

## **Wandfliesen**

In Bädern wird der Boden gefliest und die Wände auf Raumhöhe ca. 1,25m gefliest. (Duschbereich raumhoch) Im Gäste-WC werden die Wände im WC- und Waschbeckenbereich in ca. 1,25m Höhe gefliest. Die Restflächen werden gestrichen oder tapeziert.  
Wandfliesen 30€ netto/m<sup>2</sup> Materialkosten

## **Bodenbeläge**

Die Kellerräume erhalten einen Verbundestrich.

Die Fußböden der Flure, Küchen, Bade- und Wohnzimmer werden mit keramischen Bodenfliesen versehen, deren Preis 30€/m<sup>2</sup> netto beträgt.

Die Böden der Schlaf- und Kinderzimmer erhalten wahlweise einen Teppichboden oder Vinylböden zum Materialpreis 30€/m<sup>2</sup> netto.

Die Treppen und der Hausflur erhalten einen Fliesenbelag.

Die Böden der Balkone werden mit Betonwerksteinplatten versehen. Diese werden im Splittbett oder auf einem Stelzlager mit offenen Fugen verlegt.

## **Heizungstechnik**

Wärmeerzeugung mittels Luft-/Wasserwärmepumpe als Monoblockanlage mit natürlichem Kältemittel für niedrigste Energieverbräuche und Betriebskosten als Zentralanlage. Zentrale Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung mit elektronischer Einzelraumregelung für individuelle Temperaturwahl. Rohrleitungssystem metallisch mit Dämmung nach GEG. Wärmezähler zur wohnungsweisen Verbrauchserfassung.

**Optional: Kühlung über Fußboden Heizflächen (andere Klemmleisten, Raumthermostate und Verkabelungen erforderlich)**

## **Sanitärtechnik**

Entwässerungsleitung aus schallgedämmtem Kunststoffrohr, Trinkwasserleitungen aus zugelassenem Rohrmaterial nach UIBA-Positivliste mit Dämmung nach GEG / DIN 1988.

Wasserzähler zur wohnungsweisen Verbrauchserfassung. Zirkulationssystem zur Reduzierung der warmwasser- seitigen Ausstoßzeiten.

Sanitäre Einrichtungen:

- WC-Anlage: Wand-Tiefspül-WC Renova Plan spülrandlos mit WC-Sitz, weiß  
Betätigungsplatte mit Zweimengentechnik, weiß WC-Papierhalter City Chrom
- Waschtisanlage: Waschtisch Renova Plan 65 cm, weiß  
Einhebelmischer HG Focus 100, oder glw., Chrom  
Handtuchhalter City Chrom, Spiegel 80 x 60 cm
- Handwaschbeckenanlage: Handwaschbecken Renova Plan 45 cm, weiß  
Einhebelmischer HG Focus 70, oder glw., Chrom  
Handtuchhaken City Chrom
- Duschanlage: Entwässerungsrinne für bodengleiche Duschfläche gefliest  
Aufputz-Brausethermostat Ecostat mit Brausegarnitur, Chrom  
Duschspitzschutz aus Echtglas  
Badetuchhalter City Chrom
- Badewannenanlage: Stahlemaillewanne 170 x 75 cm, weiss  
Aufputzeinhebelmischer HG Focus mit Brausegarnitur chrom

- Küche: Wasser- und Abwasseranschluss mit Anschlussmöglichkeit für GSP
- Waschküche: Wasser- und Abwasseranschluss für Waschmaschine mit Wasserzähler zur Verbrauchserfassung

### **Lüftungstechnik**

Einzelraumlüfter nach DIN18017.3 mit energiesparendem EC-Motor mit Grundlaststufe für Dauerbetrieb zum Feuchteschutz und Vollaststufe feuchteabhängig

### **Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach den gültigen DIN-Vorschriften mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### **Elektroinstallation**

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE-Vorschriften und den Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke nach ausschließlichen Festlegungen des Elektro-Projektanten ausgeführt. Leitungsverlegungen in Wohnungen und im Treppenhaus nicht sichtbar, im Kellerbereich sichtbar angebracht. Unterverteilungen in den Wohnungen mit Sicherungsautomaten. Sämtliche erforderlichen Erdungen. Treppenhausbeleuchtung über Zeitschaltuhr. Beleuchtungskörper in Treppenhäusern, in technik- und allgemeinen Räumen, in Kellerbereichen und an Hauszugängen im Außenbereich werden mit einer automatischen Steuerung ausgestattet. Abdeckungen sämtlicher Schalter und Steckdosen in den Wohnungen und in Treppenhäusern in der Farbe Weiß.

### **Fernmeldeanlage**

In den Dielen wird eine Anschlussdose für Telefon vorgesehen. (Glasfaseranschluss)

### **Antennenanlage**

Jede Einheit wird über eine gemeinsame Sat-Anlage versorgt. Jede Wohnung erhält eine fertig installierte TV-Anschlussdose in Wohn- und Schlafräumen.

### **Haussprech- und Klingelanlage**

Die Wohnanlage erhält eine Sprech- und Klingelanlage mit Rufunterscheidung. Somit kann in der Wohnung zwischen Klingeln an der Wohnungseingangstüre und an der Eingangsanlage unterschieden werden. In jeder Wohnung befindet sich ein Türsprechapparat (in der Regel in der Diele) mit Sprechverbindung zum Hauseingang im EG. Im Türsprechapparat ist die Klingelanlage (Gong/-Summer) eingebaut.

### **Außenanlagen**

Die Befestigung der Verkehrsflächen erfolgt in Verbundsteinpflaster.  
Die sonstigen Flächen erhalten eine Raseneinsaat und eine Bepflanzung mit niederen Sträuchern.

## **Allgemein**

Bautechnisch bedingte Änderungen durch Auflagen der Baugenehmigungsbehörde bleiben vorbehalten.

Abweichungen in Plänen und Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen sowie gestalterische Weiterentwicklung, Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird und sie im Rahmen der Regelungen des Kaufvertrages liegen.

Die Planungsvorschläge und die hier vorgestellte Baubeschreibung sind zugleich Grundlage der Kostenkalkulation. Einbauten und Einrichtungsgegenstände gehören, außer im beschriebenen Umfang der Baubeschreibung, nicht zu den vertraglichen Leistungen. Alle in den Plänen eingetragenen diesbezüglichen Angaben stellen nur Vorschläge dar.

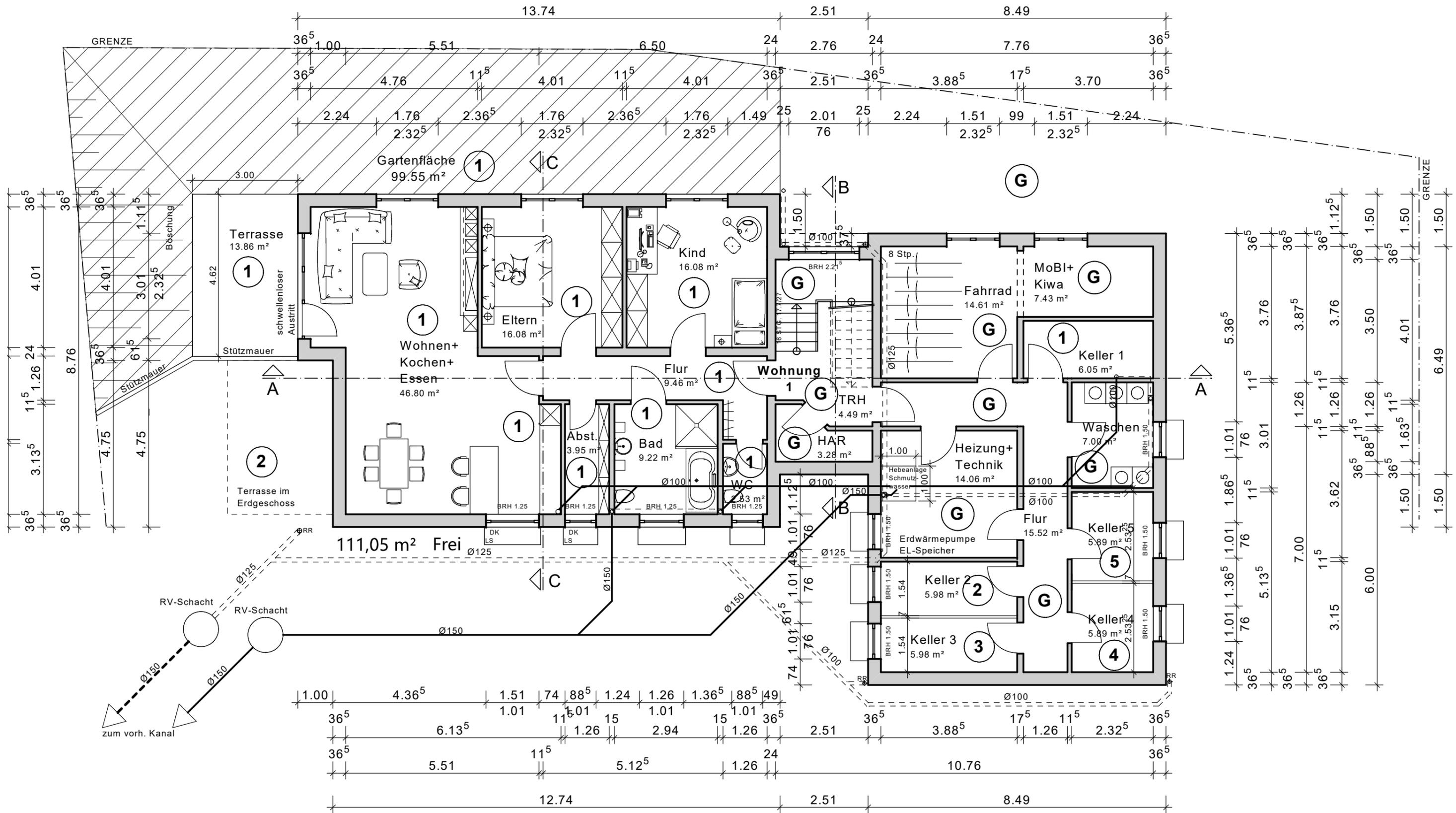
Im Bereich der Bodenverfüllung kann es zu Bodensetzungen kommen, für die keine Haftung übernommen werden kann.

Die DIN-Vorschriften der DIN 4102, 4108 und 4109 für Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz werden in Ihrer neusten Fassung zugrunde gelegt.

Die Ausführung der Arbeiten basiert auf den folgenden zugrunde liegenden Bauplänen:  
Grundrisspläne, Ansichtenpläne, Schnittpläne







**KELLERGESCHOSS**

Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Verkaufspreis
Gartengeschoss links	111,05 m <sup>2</sup>	<i>inkl. ca. 100m<sup>2</sup> Sondernutzung Gartenland</i>	530.000,00 € (inkl. Stellplatz)
Erdgeschoss links	110,7 m <sup>2</sup>	<i>inkl. ca. 15m<sup>2</sup> Sondernutzung Gartenland</i>	530.000,00 € (inkl. Stellplatz)
Erdgeschoss rechts	94,81 m <sup>2</sup>	<i>inkl. ca. 45m<sup>2</sup> Sondernutzung Gartenland</i>	455.000,00 € (inkl. Stellplatz)
<b>Dachgeschoss links</b>	<b>87,31 m<sup>2</sup></b>		<b>425.000,00 € (inkl. Stellplatz)</b>
Dachgeschoss rechts	82,81 m <sup>2</sup>		400.000,00 € (inkl. Stellplatz)

VERKAUFT

