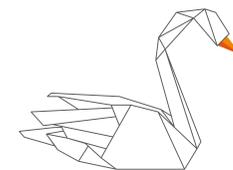




ESPRIT. DAS MASSIV GEBAUTE MODERNE EINFAMILIENHAUS



AM SCHWAN - WESEL

Einfamilienhäuser - ESPRIT



**SACHSEN
KÜCHEN**



KENO KENT KÜCHE
Genuss, Qualität und Innovation

KENO  **KENT**
KÜCHEN VOERDE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Herr Celik
Herr Tinnefeld
Telefon 02855/8999970

WILLKOMMEN ZUHAUSE...EINFAMILIENHÄUSER „AM SCHWAN“ - WESEL

10 freistehende Einfamilienhäuser entstehen im neuen Wohngebiet „Am Schwan“ in Wesel – inmitten guter Infrastruktur und nur wenige Minuten vom erfrischenden Treiben des Stadtzentrums mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten entfernt.

„Am Schwan“ erleben die neuen Eigenheimbesitzer alle Vorzüge eines modernen Familienlebens und guter Nachbarschaft in der Stadt. Die von der WITO Projektbau geplanten „Esprit“ Häuser bieten Familien eine günstige Gelegenheit, den Traum von einem freistehenden Einfamilienhaus zu verwirklichen.

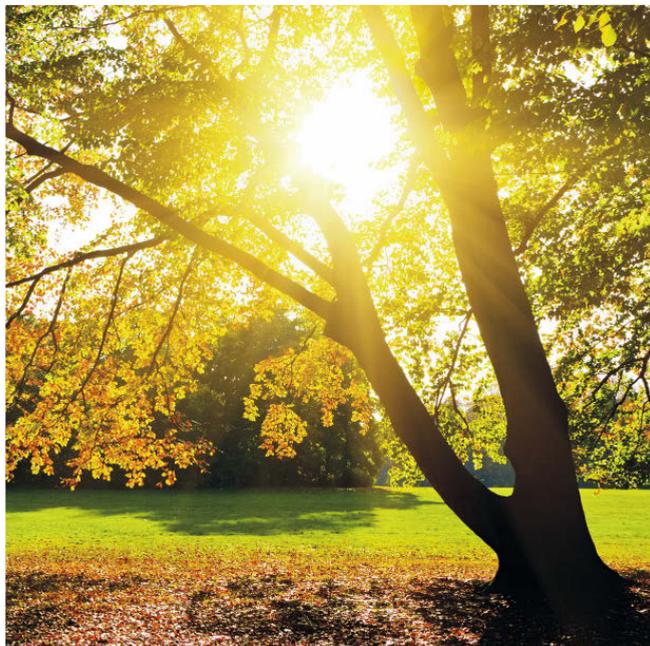
WESEL. HISTORIE. LEBENSFREUDE. HEIMAT.

Wer in urbanes Leben eintauchen möchte, gleichzeitig aber auch ländliche Idylle liebt, der ist in Wesel genau richtig. Fast 1.000 Jahre strahlt die Kreis- und Hansestadt Lebensfreude und Heimatnähe aus. Wesel liegt am Niederrhein in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Ruhr und zu Westfalen. Prägend für das Landschaftsbild ist der Rhein, eingebettet in eine weitgehend ebene Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Wiesen-, Feld- und Waldflächen. Wesel bietet ein breites Spektrum an Restaurants, Cafés, Geschäften und Freizeitmöglichkeiten. Die direkte Lage an Rhein und Lippe, ein reichhaltiges Kulturangebot sowie ausgeprägte Shoppingmöglichkeiten machen Wesel zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Uferpromenade lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen, Joggen und Spaziergehen ein. Durch den nahegelegenen Bahnhof und die gute Autobahnanbindung gelangt man schnell in die umliegenden Städte zwischen Holland und der Metropole-Ruhr.



WESEL-LACKHAUSEN. NATUR. FREIZEIT. NACHBARSCHAFT.

Lackhausen liegt nordöstlich der Weseler Innenstadt. Der Ortskern schließt sich direkt an das zur Feldmark gehörende Hanseviertel an und ist ein gefragtes Wohngebiet in Stadtnähe. Vom neuen Wohnquartier „Am Schwan“ lassen sich die alltäglichen Einkäufe fußläufig schnell erledigen: Ein Supermarkt, eine Apotheke, ein Bäcker sowie ein Getränkemarkt sind in 500 Meter erreichbar. Zum Shoppen ist man in 10 Minuten mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in Wesels Fußgängerzone. Grundschulen und Kindergärten sind für die jüngsten Familienmitglieder in direkter Umgebung schnell erreicht. Lernen Sie Ihre neuen Nachbarn kennen und profitieren Sie von einer wachsenden Gemeinschaft hier „Am Schwan“.





- 1 Edeka Frische Center
- 2 Kindergarten Lackhausen
- 3 Marktplatz Feldmark
- 4 Realschule/Gymnasium
- 5 Grundschule
- 6 Bahnhof
- 7 Auesee
- 8 Innenstadt Wesel

- Restaurant
- Fitness
- Supermarkt
- Bank
- Apotheke
- Ärztezentrum
- Bildungseinrichtung
- Kindergarten
- Bahnhof
- Shopping
- Autowerkstatt

LAGEPLAN - EINFAMILIENHÄUSER ESPRIT- AM SCHWAN-WESEL



1

2

3

4

5

6

7

16

25

30

Planstraße

Am Schwan

Emmericher Straße



ESPRIT. DAS MASSIV GEBAUTE MODERNE EINFAMILIENHAUS

Klassische Architektur modern interpretiert, so zeigt sich das Familienhaus Esprit mit Satteldach und hochwertiger Klinkerfassade. Ob in edlem anthrazitgrau oder in warmen Rottönen, wir gestalten Ihr Haus nach Ihren Vorstellungen und Wünschen, einfach, unkompliziert und stressfrei.

Junge Familien werden die Vorteile eines eigenen großen Gartens zu schätzen wissen. Variable Grundrisse und Ausstattungsvarianten bieten Ihnen alle Freiheiten zur individuellen Planung. Auf 2 Etagen besitzt das Einfamilienhaus alles, was sich Familien wünschen. Die massive Bauweise garantiert besten Schall- und Wärmeschutz und sorgt für ein behagliches Raumklima. Die bodentiefen Fenster und die großzügige Eckverglasung lassen Licht und Sonne ins Haus und verbinden den Wohnbereich perfekt mit der auf Wunsch umlaufenden und überdachten Gartenterrasse.



ESPRIT: EINGANGSANSICHT

Variante mit grauem Naturklinker und anthrazitfarbener Dacheindeckung.



ESPRIT: GARTENANSICHT

Variante mit rot nuanciertem Klinker und Dacheindeckung in Ziegelrot.



ESPRIT: EINGANGSANSICHT

Variante mit rot nuanciertem Klinker und Dacheindeckung in Ziegelrot.



ESPRIT: WOHNRAUM VISUALISIERUNG

Wohnbereich mit Küche und Essplatz und Blick auf Terrasse und Garten.



WILLKOMMEN ZU HAUSE

Ein Entree mit Garderobe und offener Galerietreppe schafft einen großzügigen Empfang. Das Gefühl, angekommen zu sein, stellt sich sofort nach dem Betreten ein. Das Erdgeschoss mit großem Wohn-/ Essbereich und offener Küche bringt die Familie zusammen. Durch die lichtdurchflutete Wohnlandschaft gelangen Sie über die Terrasse in Ihren Garten und genießen den Tag.

Ein weiteres Zimmer kann als Büro, Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Auch ein Gäste-WC, auf Wunsch mit Dusche, darf nicht fehlen. Ein Technik- und Hauswirtschaftsraum schaffen Platz zum Waschen, Trocknen und Aufbewahren. Die Garage, mit einem Anbaumodul zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten, können Sie optional erwerben.

HIER SPIELT DAS LEBEN - DAS ERDGESCHOSS





ESPRIT

ERDGESCHOSS

FAMILY VARIANTE A

Nettoraumfläche 79,88m²

Wohnfläche 71,66m²

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche

Arbeitszimmer

Entrée mit Garderobe

Galerietreppenhaus

G-WC mit Dusche

Hauswirtschaftsraum

Technik

Terrasse

Garage mit Anbaumodul

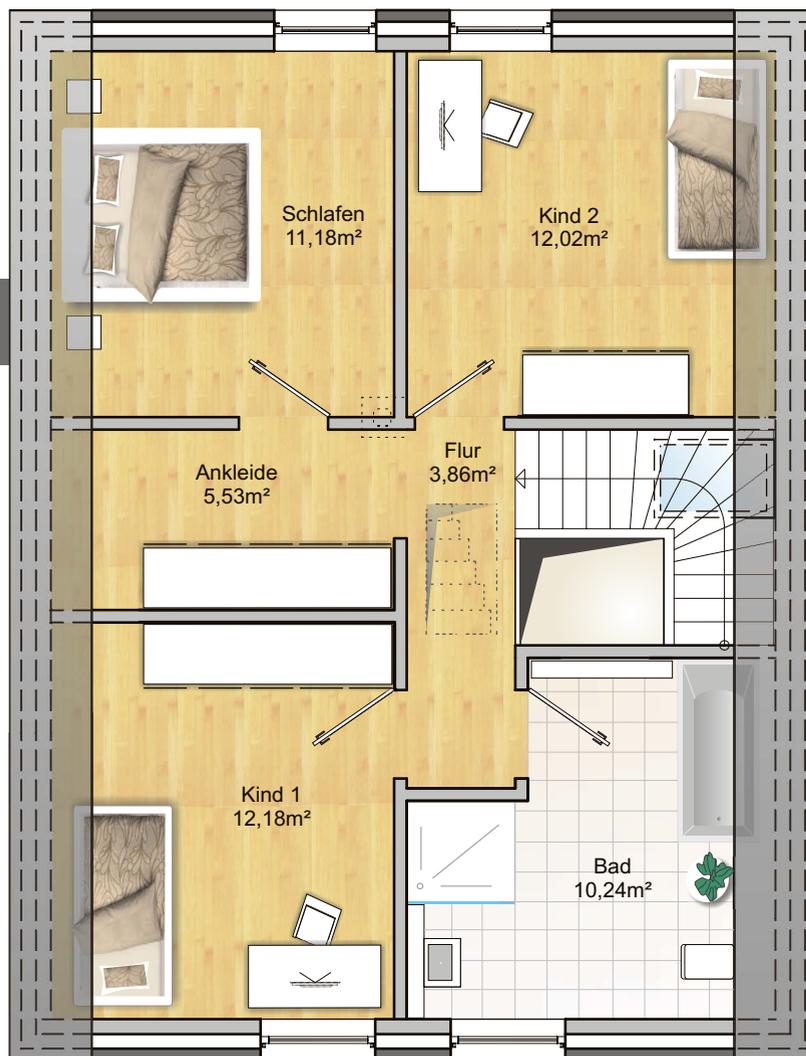
Abstellraum Müll

Grundriss enthält Sonderausstattungen

DAS OBERGESCHOSS HAT VIEL ZU BIETEN – vor allem viel Platz. Hier hat jeder sein eigenes Reich zur freien Entfaltung. Die Eltern haben ein geräumiges Schlafzimmer mit großem Fenster und separater Ankleide. Zwei weitere Zimmer passen sich Ihrer Lebenssituation an. Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer warten auf ihre künftigen Bewohner. Die Alternative mit 3 Kinderzimmern und Spielbereich finden Sie in unserer Family plus Variante. Im großen Tageslichtbad lässt es sich für alle perfekt in den Tag starten. Natürlich können Sie die Grundrisse variabel gestalten. Dieser Service ist für Sie selbstverständlich kostenlos.

PLATZ FÜR ALLE





ESPRIT OBERGESCHOSS

FAMILY VARIANTE A

Nettoraumfläche 60,19m²
Wohnfläche 55,02m²

Schlafzimmer
 Ankleide
 Kinderzimmer 1
 Kinderzimmer 2
 Tageslichtbad
 Flur mit Galerietreppe

Grundriss enthält Sonderausstattungen

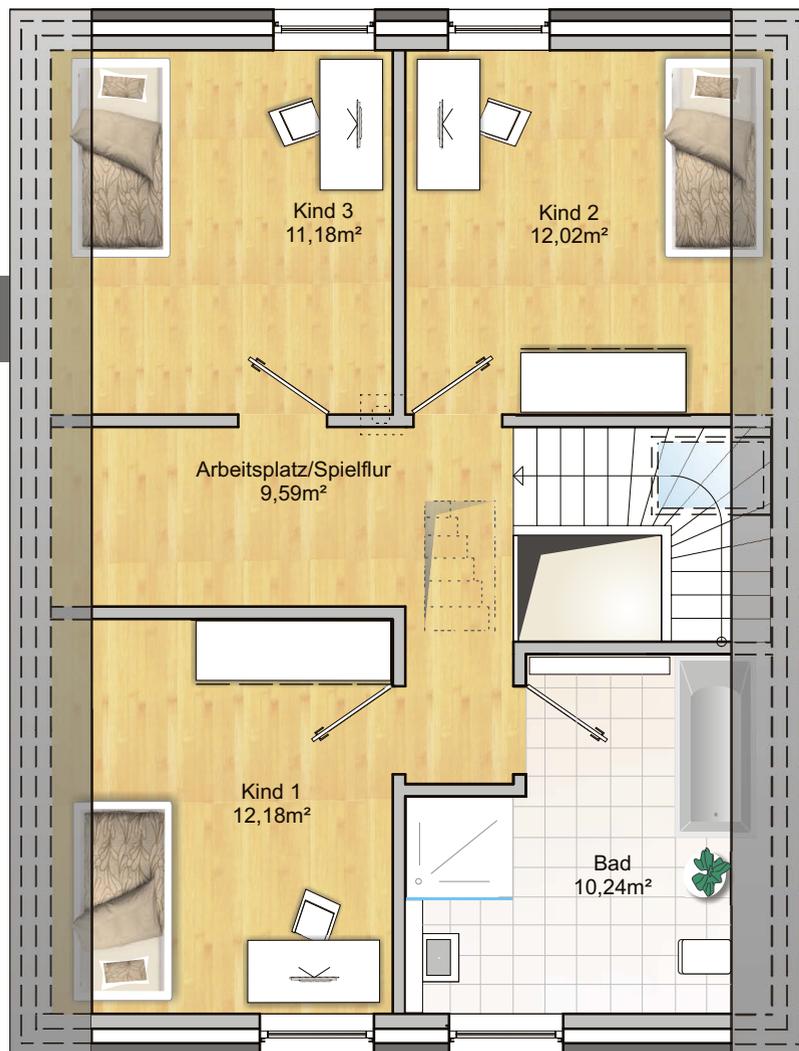


ESPRIT ERDGESCHOSS

FAMILY PLUS VARIANTE B

Nettoraumfläche 79,77m²
Wohnfläche 71,55m²

- Wohnzimmer
 - Esszimmer
 - Küche
 - Schlafzimmer
 - Entrée mit Garderobe
 - Galerietreppenhaus
 - G-WC mit Dusche
 - Hauswirtschaftsraum
 - Technik
 - Terrasse
 - Garage mit Anbaumodul
 - Abstellraum Müll
- Grundriss enthält Sonderausstattungen



ESPRIT

OBERGESCHOSS

FAMILY PLUS VARIANTE B

Nettoraumfläche 60,38m²

Wohnfläche 55,21m²

Arbeitsplatz/Spielflur

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 3

Tageslichtbad

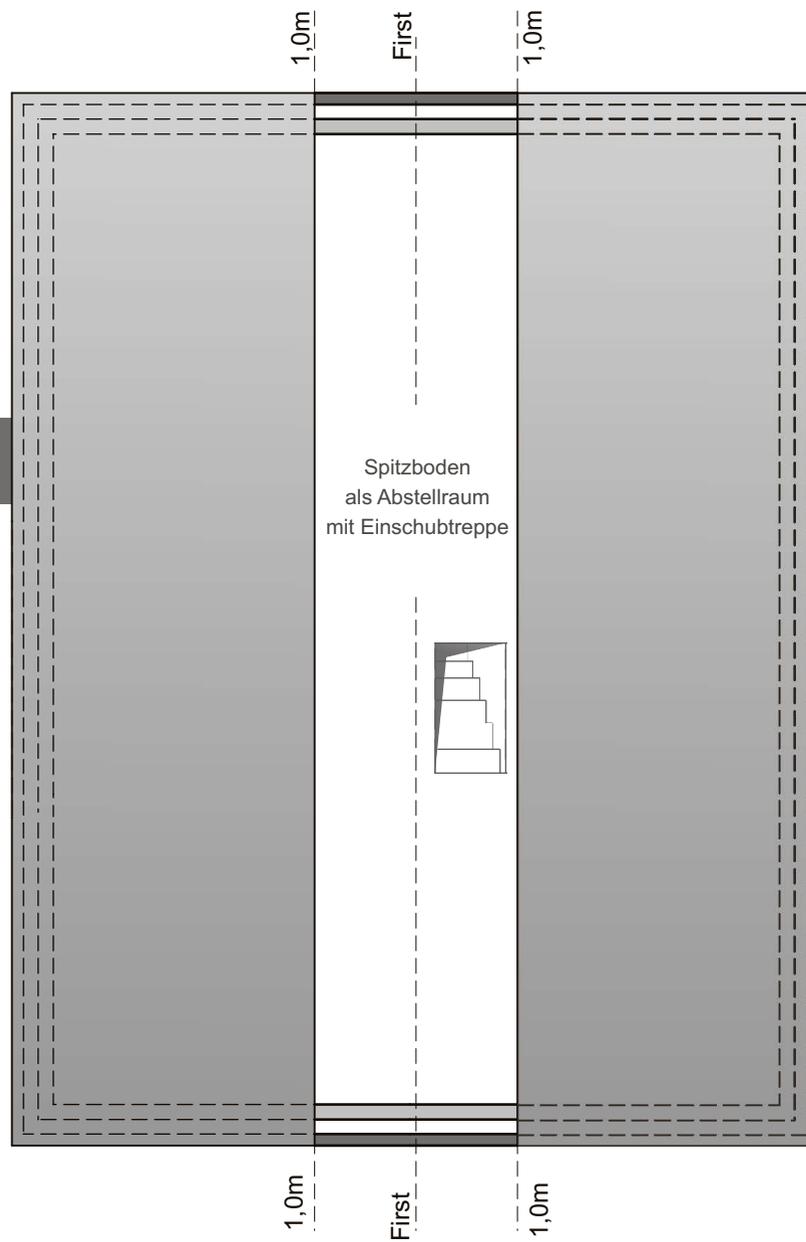
Flur mit Galerietreppe

Grundriss enthält Sonderausstattungen

DER SPITZBODEN ALS ABSTELLRAUM, ist ganz bequem über eine Einschubtreppe erreichbar. Hier finden Sie weiteren Stauraum oder eine zusätzliche Spielfläche für die Kinder. So ist jeder Quadratmeter in diesem Haus gut ausgenutzt.

...NOCH MEHR PLATZ





ESPRIT SPITZBODEN

VARIANTE A + B

Nettoraumfläche 38,79m²

Abstellfläche/Stauraum
Spielfläche

Grundriss enthält Sonderausstattungen

MATERIALIEN. HOHER ANSPRUCH AN QUALITÄT UND VERARBEITUNG

Mit ausgesuchten Qualitätsprodukten namhafter Hersteller und der bewährten Markenqualität bei allen verbauten Details sorgen wir für hochwertigen und werthaltigen Wohnkomfort in Ihrem Einfamilienhaus.





Maskulines Refugium: Schlichte schwarze Möbel und dunkelgrau gestrichene Wände strahlen Ruhe aus. Dass der Raum nicht hart und kalt wirkt, verdankt er der warmen Ausstrahlung der natürlichen eiche in einem wunderschönen Format. Die raumhohe Fensterfront schenkt viel Licht und Leichtigkeit.

Studiopark, eiche



SIE HABEN DIE WAHL....

Schlüsselfertig oder mit einfachen Eigenleistungen – Das entscheiden Sie ganz nach Ihren Wünschen!

Wir informieren Sie gerne über die Möglichkeiten zur individuellen Konfiguration Ihres Hauses und des zu Ihnen passenden Ausstattungskonzeptes. Weitere Informationen erhalten Sie auch in der beigefügten Baubeschreibung.



Waschtisch:
Keramag Renova Plan Nr. 1



WC:
Keramag Renova Plan Nr. 1



Fliesen:
Meissen Keramik / V+B



Bodenbelag als Sonderwunsch:
Bauwerk Parkett Eiche



© Grohe

WC-Betätigungstaste:
Grohe Skate Air alpinweiß



© Hansa

Duscharmatur:
Hansa Croma 100 Vario



© Grohe

Waschtischarmatur:
Grohe Eurosmart



© Gira

Lichtschalter:
Gira Schalterserie 55

DER SHOWROOM - WIR FREUEN UNS AUF IHREN BESUCH

Es ist unser Anspruch, Sie während jeder Phase auf dem Weg zum eigenen Zuhause zu begleiten und umfassend zu beraten. In unserem Showroom im Gutshaus Bärenkamp an der Alleestraße 69 in Dinslaken, können Sie die Ausstattungsdetails Ihrer Immobilie erkunden und Ihre persönliche Wahlausstattung festlegen. Auf 150 Quadratmetern Ausstellungsfläche bieten wir eine Auswahl an Sanitärartikeln, Armaturen, Fliesen, verschiedenen Bodenbelägen, passenden Fußleisten, aktuellen Schalter-Programmen, Türen, Fenster, Klinker, und vieles mehr. Zudem können alle Fragen und Details in angenehmer Atmosphäre gemeinsam mit Architekt Dirk Tlolka und Immobilienkaufmann Jens Belting besprochen werden.

Somit begleiten wir Sie vom ersten Gespräch als Interessent über die Beurkundung bis zum fertig ausgestatteten Haus.



Stoffe - Gardinen:
JAB Anstoetz, Kinnasand



Innentüren:
Dextura weißlack



Städtebaumodelle:
Architekturmodell zum Baugebiet



Badkonzept 1:
Keuco, Ideal Standard, Werkstatt 21



Badkonzept 2
Keramag myday



Designlinien:
Gira, Bauwerk, Dextura, Ringo, Auro

DATEN UND ZAHLEN

Haus Esprit Variante A Family

Nettoraumfläche 140,07 m²

Wohnfläche 126,68 m²

Wohnfläche EG 71,66 m²

Wohnfläche OG 55,02 m²

Zimmer 5

Bäder 2

Außenmaße 10,50 x 8,00 m

Massivbau mit Klinkerfassade

Nahwärme mit energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung

Qualitätsprodukte namhafter Hersteller

Showroom zur Bemusterung

Provisionsfreier Verkauf

BAUBESCHREIBUNG EINFAMILIENHAUS „ ESPRIT“ AM SCHWAN - WESEL

VARIANTE FAMILY

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung

- 1.1 Bauträgervertrag
- 1.2 Bauvorhabenerklärung

2. Planungen und Bauleitung

- 2.1 Pläne und Berechnungen
- 2.2 Vermessung
- 2.3 Bauleitung

3. Erschließung

- 3.1 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 3.2 Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung
- 3.3 Hausanschlüsse
- 3.4 Telefonanschluss

4. Energieeinsparverordnung

- 4.1 Energieausweis

5. Herrichten des Grundstücks

- 5.1 Rodung
- 5.2 Erdarbeiten

6. Baukonstruktion

- 6.1 Gründung
- 6.2 Außenwände
- 6.3 Kaminzug
- 6.4 Innenwände

- 6.5 Decken
- 6.6 Fassade
- 6.7 Dach
- 6.8 Dachentwässerung
- 6.9 Innenputzarbeiten
- 6.10 Fenster und Türen
- 6.11 Rollläden
- 6.12 Fensterbänke
- 6.13 Treppen und Geländer
- 6.14 Estrich
- 6.15 Lüftung

7. Haustechnische Anlagen

- 7.1 Elektroinstallation
- 7.2 Elektroausstattung
- 7.3 Sanitärausstattung
- 7.4 Rohrleitungen
- 7.5 Heizung/ Warmwasser
- 7.6 Anschlüsse

8. Innenausstattung

- 8.1 Fliesen
- 8.2 Bodenbeläge
- 8.3 Malerarbeiten
- 8.4 Innentüren
- 8.5 Abgehängte Decken

9. Außenanlagen

- 9.1 Allgemein
- 9.2 Hauszugang
- 9.3 Terrasse
- 9.4 Gartenflächen
- 9.5 Garage
- 9.6 Allg. Straßen/Wege

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Bedienungsanleitungen
- 10.2 Endreinigung
- 10.3 Sonstiges

1. Vorbemerkung

1.1 Bauträgervertrag

Die nachstehende Baubeschreibung beschreibt die nach dem Bauträgervertrag geschuldeten Bauleistungen. Der Bauträgervertrag wird nachstehend auch Kaufvertrag genannt.

1.2 Bauvorhabenerklärung

Zur rechtlichen Qualität der Beschreibungen, zu Abweichungen, Änderungen, Leistungsbestimmungs- und Wahlrechten, ferner zu den maßgeblichen Normen gelten die in der Bauvorhabenerklärung getroffenen Regelungen.

2. Planung und Bauleitung

2.1 Pläne und Berechnungen

Erstellung der Baupläne, der Statik, der Wärmeschutzberechnung, des Schallschutznachweises und der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die WoFIV.

2.2 Vermessung

Amtlicher Lageplan wenn erforderlich, Einmessen des Grundstücks (nicht Endeinmessung nach Katastergesetz), Abstecken des Baukörpers.

2.3 Bauleitung

Koordinierung der Leistungen der Baufirmen, Überwachung der Leistungen. Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (Sigeko), Einbeziehung der Ämter sowie der Fachingenieure.

3. Erschließung

3.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Erstmalige Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur übergabefertigen Fertigstellung des Kaufgegenstandes bereits hergestellt sind oder für die die Stadt u. oder der Erschließungsträger bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu. Ver- und Entsorgungsanlagen für die erstmalige, vollständige

Erschließung des Kaufgegenstandes im Bereich der privaten Gemeinschaftsflächen.

3.2 Regen- und Schmutzwasserentwässerung

Regenwasser wird auf dem Baugrundstück in eine Rigole versickert, Schmutzwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Anordnung der Schächte richtet sich nach der Entwässerungsplanung.

3.3 Hausanschlüsse

Anschlüsse Wasser, Strom, Telefon und NW-Versorgung (Kraftwärme Kopplung) einschließlich Wärmeübergabestation u. Zähleranlagen sowie die Inbetriebsetzungskosten durch die Versorgungsunternehmen.

Abrechnung der Wärmeversorgung durch Nahwärmeliefervertrag zwischen Erwerber u. Stadtwerke Wesel mit Laufzeitgarantie.

3.4 Telefonanschluss

Telefonleitung bis zur ersten Anschlussdose im Gebäude. Telefonanschlüsse (d.h. die zum Telefonendkundenvertrag gehörenden technischen Geräte und Dienstleistungen) gehören nicht

zum Lieferumfang. Die Anträge sind von den Käufern rechtzeitig nach Kaufvertragsabschluss zu stellen, so dass die Versorgung gewährleistet wird.

4. Energieeinsparverordnung

4.1 Energieausweise

Ausführung des Bauvorhabens auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Aushändigung des Energieausweises bei Übergabe.

5. Herrichten des Grundstücks

5.1 Rodung

Sämtliche Rodungs- und Entsiegelungsarbeiten einschließlich Entsorgung des Bauschutts.

5.2 Erdarbeiten

Freilegen des Grundstücks, Abtragen, Abtransport und Lagern des vorhandenen Bodens; Auffüllen des Baukörperbereiches unterhalb der Sohlplatte mit frostfreiem Material; Grobplanung des Bodens.

6. Baukonstruktion

6.1 Gründung

Streifenfundamente, Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß Statik.

6.2 Außenwände

Außenwände aus Kalksandsteinwand als Planelemente oder glw. ,ggfs. Beton, jeweils gemäß Statik.

6.3 Kaminzug

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Kaminzug als Vorbereitung für offene Feuerstelle, bis ca. 50 cm über Dach geführt inkl. Kaminkopfverkleidung und Leiterhaken.

6.4 Innenwände

Tragende Innenwände gemäß Statik aus Kalksandstein oder Beton; nichttragende Innenwände aus massiven Gipsdielen oder Trockenbauweise nach Wahl des Bauträgers, gespachtelt in Qualitätsstufe Q2 (tapezierfähige Oberfläche) gemäß der Richtlinie vom Deutschen Stuckgewerbebund.

6.5 Decke

Erdgeschoßdecke gemäß Statik in Stahlbeton als Filigrandecken; Fugen in Wohnräumen tapezierfähig gespachtelt. Decke über

Obergeschoss als Holzkehlbalkenlage gedämmt.

6.6 Fassade

Fassade als Klinkerfassade Farbe wahlweise naturrot bis rotbraun, schwarz, grau oder anthrazit, unglasiert nach Bemusterung durch Bauträger, Wärmedämmung nach den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV); 1 Stck. Artenschutzbehausung für Fledermäuse an Traufseite.

6.7 Dach

Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aus KVH nach statischer Berechnung. Kehl- und Zwischensparrendämmung im Obergeschoss nach den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV); diffusionsoffene Unterspannbahn mit Lattung und Konterlattung, Dacheindeckung aus Betondachstein. Farbe der Betondachsteine nach Vorgabe des Bauträgers. Im OG Dachschrägen und Kehlbalkenlage innen einschl. Dampfbremse, unterseitig Verkleidung aus Gipskartonplatten auf Lattung o. ä., Fugen gespachtelt in Qualitätsstufe Q2 (tapezierfähige

Oberfläche) gemäß der Richtlinie vom Deutschen Stuckgewerbebund zur Aufnahme einer mittelkörnigen Raufasertapete.

Im Drempebereich Trockenbaukante mit Abschlussprofil.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Spitzbodenausbau und/oder Betondach Flächenziegel.

6.8 Dachentwässerung

Sichtbare Fallrohre aus naturbelassenem Zinkblech, Anordnung nach Wahl des Bauträgers; Einmündung in geschlossenes Kunststoffrohr mit Anschluss an Grundleitung.

6.9 Innenputzarbeiten

Kalksandsteinwände und Betonflächen mit einlagigem Gipsputz und mit allen erforderlichen Eckschienen; Oberflächenqualität Q2 gemäß der Richtlinie vom Deutschen Stuckgewerbebund.

6.10 Fenster und Haustüre

Fenster aus hochwertigem 82-mm-System mit Mehrkammer-Geometrie. Kunststoffrahmen weiß mit Isolierverglasung (gem. EnEV) und den technischen Anforderungen entsprechend, teils mit Dreh-Kipp-Beschlägen, teils

feststehend im Blendrahmen. Fensterelemente im OG mit Brüstung und Kämpfer, unten festverglast. Im Bereich der Terrassen, bodentiefe Fensterelemente.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Hebe-Schiebetür-Anlage und/oder abschließbare Fenstergriffe und/oder farbige Fensterprofile und/oder einbruchhemmender Beschlag RC2 und/oder Dachflächenfenster (Fabrikat Roto, Velux oder vergleichbar). Zum Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes können Außenrollos erforderlich sein.

Austritt zur Terrasse liegt nach DIN 18195 15cm tiefer. Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Zur Reduzierung der Stufenhöhe im Außenbereich der Terrasse könnte bewusst von der nach DIN 18195 vorgesehenen Abdichtungshöhe von 15 cm abgewichen werden, wenn stattdessen eine Rinne vor dem Austritt vorgesehen wird. So wird sichergestellt, dass der Zweck der DIN, ein Eindringen von Wasser in den Innenraum zu verhindern, erreicht wird.

Hauseingangstüre aus hochwertigen Kunststoffprofilen; nach Wahl Bauträgers: Füllungen in Glas oder geschlossen; Edelstahlgriff mit Profilylinder.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Sicherheitsschließzylinder der Fa. BKS oder glw. und/oder Seitenteil für Haustüre und/oder Vordach.

6.11 Rollläden

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss mit Kunststoff-Rollläden und Gurtwickler.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: elektrische Rollläden mit Schalter und/oder Zeitschaltuhren und/oder elektrisch zu öffnendes Dachflächenfenster mit Funkbetrieb. Hinweis: Erforderliches Rettungsfenster im Dachgeschoss bei elektrischen Rollläden zusätzlich mit Nothandkurbelbetrieb (Handkurbel) nötig.

6.12 Fensterbänke

Innenfensterbänke in der Tiefe der Mauerlaibungen aus Natur- oder Werkstein oder glw, nach Bemusterung des Bauträgers; bei gefliesten Wänden Innenfensterbänke ebenfalls gefliest. Außenfensterbänke Alu mit geräuschkindernden Dämmstrei-

fen, außer Dachflächenfenster. Bei bodentiefen Fensterelementen im EG teilw. Natur- oder Werkstein oder glw, nach Bemusterung des Bauträgers.

6.13 Treppen und Geländer

Gedämmte Einschubtreppe zum Spitzboden.

Zweiholmtreppe aus Stahl, Ausführung Hamburg o.glw. vom EG zum Obergeschoss, schallentkoppelte Stahlunterkonstruktion, Geländer aus Stahlrechteckrohren, gerader Ober- und Untergurt in den Eckverbindungen höhenversetzt, mit Buchemasivstufen ca. 40 mm, bunt keilgezinkt incl. Baustufen für die Rohbautreppe,

Brüstung im OG als Stahlgeländer, alle Stahlbauteile mit Rostvoranstrich. Malerarbeiten der Treppenkonstruktion in Eigenleistung.

Sonderwunsch gegen Aufpreis: Holzhandlauf und/oder Eichenstufen 40 mm, bunt, massiv, keilgezinkt.

6.14 Estrich

Schwimmender Estrich im EG+OG auf Trittschalldämmung und erforderlichenfalls Wärme-

dämmung. Im Bereich des aufgehenden Mauerwerks/Innenwände Einbau von Randtrennstreifen; in Bädern erforderlichenfalls Sperrschicht gegen Feuchtigkeit; die Estrich-Randdämmstreifen sind durch die Erwerber erst nach Erstellung der Oberböden zu entfernen. Spitzbodenbelag mit 22mm OSB 4-Platten ohne Estrich.

6.15 Lüftung

Außenluftdurchlässe - soweit als Nachströmöffnung an den Rollokästen sichtbar in erforderlicher Anzahl nach Lüftungskonzept; im Bad+G-WC u. HAR zusätzlich eine Raumentlüftung; die Kochstelle ist durch die Erwerber mit einer leistungsgerechten Umluftabzugshaube mit Aktiv-Kohlefilter auszustatten. Die Abzugshaube ist nicht Bestandteil des Liefer-u. Leistungsumfangs.

7. Haustechnische Anlagen

7.1 Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektroarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften einschließlich Fundamenterder und Potenzialausgleich; FI-

Schutzschalter für Badezimmer; Zählerschrank mit Sicherungsautomat nach örtlichen Vorschriften; Schalter und Steckdosen, Fabrikat GIRA Standard 55 in reinweiß o. glw. nach Bemusterung des Bauträgers.

7.2 Elektroausstattung

Erdgeschoss

Flur

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Wechsel und/oder Kreuzschalter
- 1 Wandauslass für Haustürbeleuchtung mit Schalter
- 1 Klingel mit Gong an Haustüre
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Rauchmelder mit Batterie

Gäste-WC

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Schalter
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Schalter für Lüfter

Küche

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 4 Einzelsteckdosen
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Herd
- 1 Einzelsteckdose Umlufthaube

Wohn-Ess-Raum

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Dose für den Fernsehanschluss
- 1 Dose für den Telefonanschluss

Arbeitszimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen

Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Anschluss Nahwärmeheizung

Terrasse

- 1 Außenwandsteckdose innen schaltbar (spritzwassergeschützt)
- 1 Wandauslass für Terrassenbeleuchtung mit Schalter

Obergeschoss

- Schlafzimmer Eltern
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen

-2 Einzelsteckdose

- 1 Dose für den Fernsehanschluss
- 1 Rauchmelder mit Batterie

Ankleide Eltern

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Rauchmelder mit Batterie

Je Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Rauchmelder mit Batterie

Bad

- 1 Wandauslass mit Serienschalter
- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Schalter für Lüfter

Flur

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Wechsel und/oder Kreuzschalter
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Rauchmelder mit Batterie

Spitzboden

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Einzelsteckdose

-2 Stück Leerrohr vom Spitzboden bis in den HWR

7.3 Sanitärausstattung

Ausschließlich weißes Sanitärporzellan und Armaturen von Markenfabrikaten wie Keramag, alles nach Bemusterung des Bauträgers.

Gäste-WC:

-1 Waschtisch von Keramag Serie Renova Plan Nr. 1 von ca. 45 cm Breite o.glw. ohne Halbsäulen mit Einhebel-Waschtischarmatur Eurosmart o.glw.;

-1 wandhängendes Tiefspül-WC von Keramag Renova Plan Nr. 1 o.glw. mit integriertem Spülkasten, Abdeckplatte Grohe Skate Air weiss Nr. 38505 o. glw mit Spartaste inklusive WC-Sitz und Deckel.

Badezimmer:

-1 Waschtisch von Keramag Serie Renova Plan Nr. 1 von ca. 65 cm Breite o. glw. ohne Halbsäulen mit Einhebel-Waschtischarmatur Eurosmart o. glw.;

-1 wandhängendes Tiefspül-WC von Keramag Renova Plan Nr. 1 o. glw. mit integriertem Spülkasten, Abdeckplatte Grohe Skate

Air weiss Nr. 38505 o. lw mit Spartaste inklusive WC-Sitz und Deckel.

- 1 Dusche Stahlbrausewanne 90 x 90, Farbe weiss mit Ablaufgarnitur;

- Brausearmatur Grohe Eurosmart Aufputz Typ oder gleichwertig mit Wandstangenset Croma Brauseset 900 mm inklusive Schlauch und Handbrause.

- Duschabtrennung in Eigenleistung.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: bodengleich geflieste Dusche - soweit technisch möglich und/oder

-Einbauwanne mit entsprechenden Garnituren und Handbrause.

7.4 Rohrleitungen

- wo vorgesehen, unter schwimmendem Estrich sowie in oder vor der Wand nach Vorgabe Bauträger;

- Dämmung der Rohrleitungen entsprechend der EnEV;

- Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoffrohr o. glw.;

- Verkleidung mit Gipskartonkästen

- Leitungsführungen und Absperrrichtungen unverkleidet u.U. mit Einschränkungen der

lichten Raumbreite u. Höhe an Wänden des HAR im EG.

7.5 Heizung/Warmwasser

Versorgung des Hauses durch Nahwärme über Energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Stadtwerke (Heizgebäude) nach Erfordernis und Vorgaben der Stadtwerke.

Wärmeübergabestation im Haus mit Plattenwärmetauscher zur direkten Warmwassererzeugung; für Bad, G-WC und Küche. Warmwasserbedarf 18L pro Min. Abrechnung der Heizwärme durch Wärmeliefervertrag der Stadtwerke, Wasser über geeichte Zähler; Heizungsleitungen aus CU-Rohr oder Kunststoff.

Heizkörper Fabrikat Cosmo Flachheizkörper Profil mit Ventil und Danfoss Fühlerelement RAW 5010 oder glw. in allen Räumen (außer Spitzboden) mit allen erforderlichen Anschlüssen; Badezimmer mit zusätzlichem Handtuchwärmekörper BL 600 BH 1800 in Weiß.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler und Raumthermostaten, Handtuchwärme-

heizkörper im Bad elektrisch. Hinweis: nur erforderlich bei FB-Heizung.

7.6 Anschlüsse

Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen gemäß Heizanlagenverordnung; im Bereich der Küche Wasser- und Abflussleitungen als Aufwandmontage möglich.

Küche

-Schmutzwasser-, Kaltwasser- und Warmwasseranschluss

-Geschirrspüler Anschluss mit Absperrventil im Bereich des Kaltwasseranschlusses.

HAR/HWR

-Schmutzwasser- u. Waschmaschinenanschluss mit Wasserhahn und Ablaufvorrichtung.

Messeinrichtungen

-Anschlüsse zum Einbau von Wärmemengenzähler;

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: frostsichere Außenzapfstelle, selbstentleerend mit Schlauchanschluss und/oder Ausgussbecken mit Grohe Costa Wandschwenkarmatur inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss.

8. Innenausstattung

8.1 Fliesen für Bad, Gäste-WC
-sichtbare Bodenflächen gefliest inkl. Sockelfliesen.
-Wandfliesen im Bereich Vorwandelement am WC + Waschtisch ca. 1,20 Meter hoch
-Wandfliesen im Duschbereich des Bades deckenhoch.
-Anbringung der Wand- oder Bodenfliesen im Klebverfahren, Standardformat 30 cm x 60 cm;
- Hersteller V&B Fliesen o. glw.; nach Mustervorlage des Bauträgers; Materialpreis bis 25,00 €/m² brutto fertig verlegt inkl. Sockelleisten und Nebenarbeiten, dauerelastische Versiegelung an Dehnungsfugen. Der Verrechnungspreis beträgt 15,00 €/m² brutto fertig verlegt inkl. Sockelleisten und Nebenarbeiten, dauerelastische Versiegelung an Dehnungsfugen.
-Übergangsschienen an Übergängen von Fliesenbelägen zu Oberbelägen;
-Fugenfarbe für die Bodenfliesen und Wandfliesen zementgrau.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: -Mosaik-, Dekorfliesen

und Bordüren, ferner Fliesen in größeren Formaten;
- Verarbeitung dieser Materialien und/oder Diagonalverlegung von Wand- und Bodenfliesen;
-Änderungen der Fugenfarben.

8.2 Bodenbeläge in Eigenleistung, als Sonderwunsch gegen Aufpreis: für Erd- Obergeschoss

8.3 Malerarbeiten in Eigenleistung. Hinweis: Für Maler- u. Tapezierarbeiten müssen die Treppeinstufen abgedeckt oder demontiert werden. Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Malerarbeiten innen.

8.4 Innentüren
Innentürelemente in widerstandsfähiger CPL Ausführung; Kantenausführung rund o. glw, Farbe Weiß; Drückergarnitur Edelstahl BB-G-Form matt, Rosetten rund o. glw.; (Bad und G-WC mit WC-Drückergarnitur) Zarge mit umlaufenden Dichtungen, Kantenausführung rund; nach Bemusterung des Bauträgers.

8.5 Abgehängte Decken

Decke im Gäste-WC, nur sofern technisch erforderlich, als abgehängte Decken (auch in Teilbereichen) in Trockenbauweise.

9. Außenanlagen

9.1 Allgemein
Fertigstellung u.U. zeitversetzt, d.h. bei ungünstigen Witterungsverhältnissen oder entsprechend dem Bauablauf ggfs. später als das Haus;
Alle Pflasterflächen – soweit Kaufgegenstand- ohne Gewähr für mögliche Setzung nur einmal verlegt und abweichend von DIN 18318 für eine komfortablere Nutzung mit einem Gefälle von ca. 1,5% statt 2,5% ausgeführt; nach Fertigstellung und Übergabe keine erneute Einsandung von ausgespülten Fugen.

9.2 Hauszugang/Zufahrt
Eingangspodest als Betonblockstufe, Hauszugang 1m breit, fachgerechter Unterbau (Schotter) inkl. Neben- u. Pflasterarbeiten von Erschließungsstraße bis Hinterkante Haustüre.
Pflasterarbeiten in Betonstein 10x20 cm Farbe nach Bemusterung des Bauträgers.

Hinweis: Betonpflastersteine müssen sickerfähig sein. Sollte keine Garage erstellt werden, muss die Traufseite (Hauszugang) zur Aufnahme von zwei Stellplätzen freigehalten werden.

9.3 Terrasse

12m² Betonsteinpflaster Modula 20x30cm mit Unterbau inkl. Nebenarbeiten u. Rückenstütze aus Magerbeton; Als Sonderwunsch gegen Aufpreis: Vergrößerung der Terrassenfläche.

9.4 Gartenfläche

Auffüllen oder Abtragen von zusätzlichem Füll- oder Mutterboden; Gartenflächen/Vorgarten mit Mutterboden Grobplanum. Raseneinsaat in Eigenleistung; Kiestraufe mit Betonkantenstein 30 cm tief im Bereich der angrenzenden Mutterbodenflächen.

9.5 Garage

Garage - soweit Kaufgegenstand - ca. 5,75m x 2,98m inkl. Pflasterarbeiten in Betonsteinpflaster 10x20cm (ökodrain) 3,00m breit von Erschließungsstraße bis Hinterkante Haustüre, Farbton nach Bemusterung des Bauträgers; Unterbau Split auf Schottertragschicht; Rückenstütze aus Ma-

gerbeton, auf Grundstücksfläche. Garage als Fertiggaragen mit Schwingtor. Farbe Weiß; Extensive Dachbegrünung auf Garagendach. Eine Verrechnung des Hauszugangs findet nicht statt.

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis:

-1 Leuchtstoff-Lampe mit Schalter

-1 Steckdose unter Schalter und/oder Sektionaltor, elektrischer Torantrieb mit Stromanschluss, einem Handsender und/oder Bewegungsmelder für Beleuchtung, zweiter Handsender und/oder Sonderfarbe für Garage und/oder Garagenverlängerung als Anbauteil.

9.6 Allgemeine Straßen- /Wege- und Grünflächen und erstmalige Erschließung durch den Erschließungsträger sind im Kaufpreis enthalten;

10. Schlussbestimmungen

10.1 Bedienungsanleitungen

Bedienungsanleitungen der technischen Geräte mit Hinweisen zur Pflege, Wartung und Instandhaltung.

10.2 Endreinigung

Bauendreinigung vor Abnahme (besenrein).

10.3 Sonstiges

Bei den in den Prospektunterlagen enthaltenen grafischen Darstellungen handelt es sich um unmaßstäbliche künstlerische Arbeiten, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können. Sämtliche Prospektunterlagen sind keine Vertragsunterlagen.

Maße in der Bauausführung können aufgrund der Toleranzen im Hochbau von Bauzeichnungen abweichen. Alle Maße für Küche und Einbaumöbel sind nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Bei möglichen KFW-Finanzierungen hat sich der Erwerber rechtzeitig auf eigene Kosten um einen Sachverständigen zur kümmern, welcher Nachweise für die finanzierende Bank erstellt.

Sämtliche das Bauvorhaben betreffenden Urheberrechte und Unterlagen verbleiben im Eigentum der Verkäuferin. Der Käufer darf die überreichten Unterlagen

nur für die in diesem Vertrag beschriebene Baumaßnahme nutzen.

Aufgestellt im 22.03.2019/WITO

REFERENZOBJEKTE

ALLEEHÖFE

Mehrfamilienhaus mit 34 Wohneinheiten
Baujahr: 2015/2016
Standort: Dinslaken



STADTVILLA AM PFARRGARTEN

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

Baujahr: 2016/2017

Standort: Dinslaken



STADTVILLA FREIHERR VON WENGE

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Baujahr: 2018/2019

Standort: Bottrop-Kirchhellen



www.am-schwan.de

Die dargestellten Visualisierungen, Grundrisse und Lagepläne dienen der künstlerischen Darstellung und sollen nicht die Details der Ausstattung, sondern des angestrebten Charakters zeigen. Alle Angaben zum Objekt dienen einer ersten Information. Maßgeblich sind die dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Pläne und Urkunden sowie die Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

ARCHITEKTURBÜRO + BAUTRÄGER



WITO PROJEKTBAU

WITO PROJEKTBAU
GmbH & Co.KG.

Voerder Straße 187
46535 Dinslaken

Telefon: 02064 8270 34 34
info@wito-projektbau.de

ANSPRECHPARTNER



Dipl.Ing. Achitekt Dirk Tlolka
Geschäftsführer WITO PROJEKTBAU

EXKLUSIVVERTRIEB



Niederrheinische Sparkasse RheinLippe
Immobilien-Center

Bismarckstraße 1
46483 Wesel

Telefon 0281 205 608
Telefax 0281 205 373
jens.belting@nispa.de

ANSPRECHPARTNER



Jens Belting
Kaufmann der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

SHOWROOM GUTSHAUS BÄRENKAMP. Alleestraße 69. 46535 Dinslaken

