



Eigentumswohnungen (Stadthäuser)

Itterstraße 68 – 76/Am Falder 152 – 154
40589 Düsseldorf-Holthausen

WohnL
PLUS AG

Eigentumswohnungen (Stadthäuser) auf einem Grundstück von 1.500 qm Itterstraße 68 – 76/Am Falder 152 – 154 **40589 Düsseldorf-Holthausen**



Komfortable Eigentumswohnungen
als Einfamilien-Stadthäuser

Wohnflächen zwischen 130 oder 136 qm
5 Zimmer auf drei Ebenen, 2 Bäder, 1 Gäste-WC

Gärten mit großzügigen Terrassen,
Dachterrassen und Austritte im Staffelgeschoss

Eigene Stellplätze in der Tiefgarage mit
individuellem Zugang zum Haus

Wohnen und Investieren in **Düsseldorf**

Düsseldorf, pulsierende Landeshauptstadt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr mit ihren rund zehn Millionen Einwohnern und im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes. Wie Frankfurt, Berlin, Hamburg und München zählt die Stadt zu den fünf national und international bedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Als umsatzstärkster deutscher Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Mode ist Düsseldorf gleichzeitig Heimat vieler börsennotierter Unternehmen und Konzernzentralen sowie ein renommierter Banken- und Börsenplatz.

Die Stadt ist jung und wächst. Nicht zuletzt durch internationale Zuwanderung auf hohem Niveau. So beherbergt Düsseldorf eine der größten japanischen Gemeinden Europas und profiliert sich als idealer Standort für Unternehmen aus Fernost. Ein Grund dafür ist, dass in nationalen und internationalen Städtevergleichen konstant sehr gute Ergebnisse verzeichnet werden. In der Beurteilung der Lebensqualität rangiert die Stadt regelmäßig unter den Top-10 der Welt, weit vor Paris, London oder New York.

Ein weiterer Grund ist die optimale Verkehrsanbindung. Frankfurt, Brüssel, Amsterdam und Paris sind mit Schnellzügen in extrem kurzer Zeit erreichbar, das Autobahnnetz ist dicht und immer nur Minuten von der City entfernt.

Vom interkontinentalen Flughafen sind es nur wenige Taximinuten bis zur Innenstadt. 22 Hochschulen bieten ein breites Bildungsangebot und prägen das kulturelle Leben. Besonders erwähnt seien die renommierte Kunstakademie mit ihrem weltweit anerkannten Einfluss auf die zeitgenössische Kunst und die Heinrich-Heine-Universität mit ihrem gleichfalls international bedeutendem Fachbereich Medizin.



Eine Stadt voller Dynamik und Lebensqualität

Internationalität, Dynamik und die rheinische Variante des „Savoir-Vivre“ bilden einen lebens- und erlebenswerten Mix den Bewohner und Besucher gleichermaßen genießen. Die Königsallee ist das Shopping-Paradies par excellence und Magnet für Besucher aus aller Welt. Hier fehlt kein Luxus-Label und zwischen zahlreichen Straßencafes reiht sich ein Flagship-Store an den anderen. Man ist weltoffen und tolerant; spricht neben englisch und französisch auch arabisch, russisch und japanisch. Düsseldorfs Altstadt bestätigt den Ruf, die „längste Theke der Welt“ zu sein, immer wieder aufs Neue. Hier erlebt man ein einmaliges Miteinander aus angesagten Szene-Kneipen und -Clubs, anspruchsvoller Gastronomie und traditionsreichen Privatbrauereien, die ihr eigenes Bier brauen und jeweils ihre eigene Fangemeinde haben.



Düsseldorf Holthausen: Urbanität zwischen grünen Parks und dem Rheinufer

Die Einfamilienhäuser Itterstraße 68/Am Falder liegen im südlichen Teil Düsseldorfs im Stadtteil Holthausen. Die gewachsene Struktur dieses Viertels bietet einen ausgewogenen Mix aus Wohnen und Arbeiten.

Überraschend und angenehm ist das viele Grün. Knapp 200 Meter hinter der Häusern beginnt der weitläufige Elbroichpark mit dem gleichnamigen Schloss Elbroich, einem 800 Jahre alten ehemaligen Rittergut. Der Elbroichpark zählt wegen seiner schönen gärtnerischen Gestaltung und den verschiedenen Altbaumbeständen zu den schönsten Parkanlagen in Düsseldorf. Es gibt einen großzügigen Spielplatz und einen separierten Hundelaufplatz. Weniger als zwei Kilometer westlich liegt der Schlosspark Mickeln. Rund um den architektonisch reizvollen Schlossbau erstreckt sich ein Ensemble aus Wiesenflächen, Baumgruppen, und größere Gehölzinseln. Der harmonische Park, der schon 1843 nach englischem Vorbild angelegt wurde, bietet einen idealen Erholungsraum. Nur wenige

Schritte weiter öffnet sich das Rheinufer, das in diesem Teil Düsseldorf von weiten Grünflächen geprägt wird. Es bietet großzügige Gelegenheiten zum Joggen, Radfahren und erholsame Spaziergänge.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und auch das Gastronomie-Angebot in der unmittelbaren Nachbarschaft ist gut und abwechslungsreich aufgestellt. Kindertagesstätten und Schulen mit allen Bildungsangeboten sind in komfortabler Nähe. Es gibt ein breitgefächertes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, mit denen die City mit der Königsallee und der Altstadt schnell und bequem zu erreichen sind.

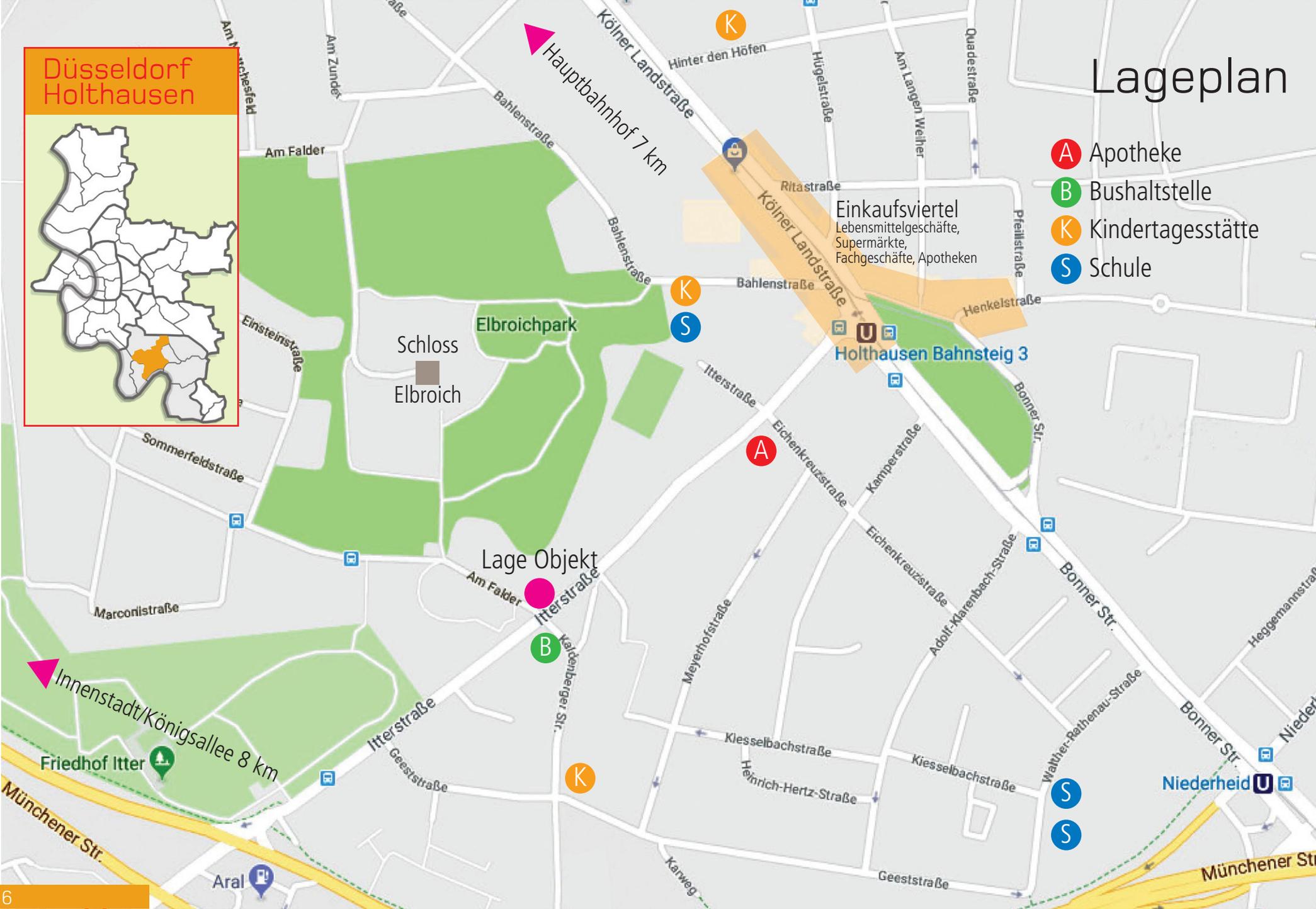
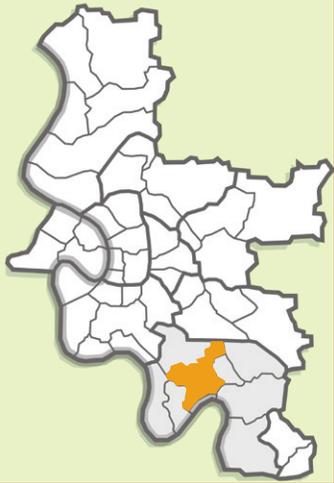
Der Stadtteil Holthausen bietet seinen Bewohnern Urbanität in optimaler Form, eine hohe Lebensqualität und eine sehr verkehrsgünstige Lage.



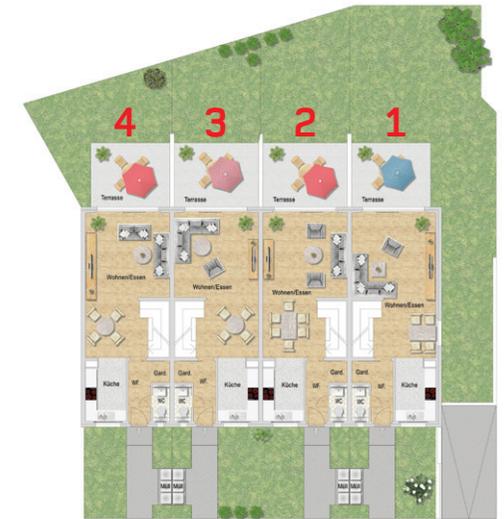
Lageplan

- A** Apotheke
- B** Bushaltstelle
- K** Kindertagesstätte
- S** Schule

Düsseldorf Holthausen



Erdgeschoss



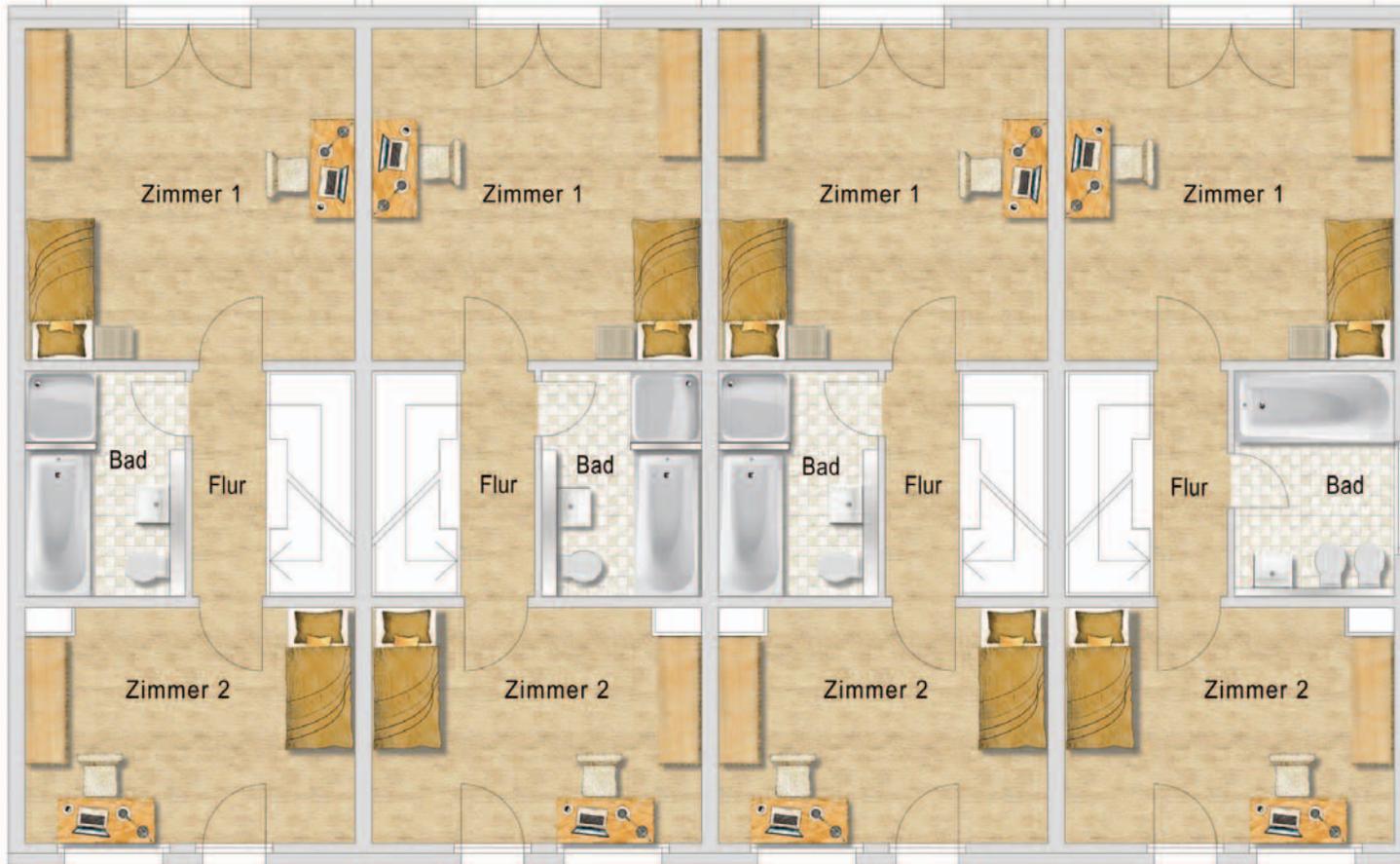
Haus 1:
Wohnfläche 130,29 qm,
Keller 50,46 qm

Haus 2:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 3:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 4:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Zwischengeschoss



Haus 1:
Wohnfläche 130,29 qm,
Keller 50,46 qm

Haus 2:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 3:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 4:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Dachgeschoss



Haus 1:
Wohnfläche 130,29 qm,
Keller 50,46 qm

Haus 2:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 3:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Haus 4:
Wohnfläche 136,91 qm,
Keller 51,32 qm

Baubeschreibung

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung beschreibt die Leistungen, die wir zur handwerksgerechten Erstellung des Bauvorhabens bieten, und soll als Leitfaden dienen. Sie ist die Grundlage der Bauausführung und hat Vorrang vor allen Zeichnungen und Entwurfsplanungen. Der Energiebedarf für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung werden gemäß aktueller Energiesparverordnung EnEV geregelt. Bei Übergabe des schlüsselfertigen Hauses erhält der Bauherr/Erwerber den Gebäudeenergiepass. Das Objekt wird nach Fertigstellung der vertraglichen Leistungen besenrein nach VOB übergeben. Die Endreinigung ist selbstverständlich im GU-Preis enthalten. Baustrom, Bauwasser sowie Kanaldichtigkeitsprüfung werden bis zur Hausabnahme vom Bauherren übernommen. Sämtliche Preisangaben in dieser Baubeschreibung verstehen sich inklusive jeweils gültiger Mehrwertsteuer. Das Neubauvorhaben wird „schlüsselfertig“ (inkl. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Garten, Außenanlagen) übergeben.

2. Hinweise zur Bauausführung

Der Bauträger kann insbesondere die angegebenen Materialien, Konstruktionsweisen, Ausstattungen oder Ausführungen nach sachgerechtem Ermessen verändern,

- wenn dies baurechtlich oder bautechnisch geboten ist,
- wenn es sich um geringfügige Änderungen handelt,
- wenn es zur Sicherstellung der Haltbarkeit des Bauwerks, bzw. der Gewährleistungsanforderungen geboten ist oder
- wenn sachliche Gründe im Zusammenhang mit anderen nach dieser Baubeschreibung geschuldeten Leistungen bestehen

jeweils unter der Voraussetzung, dass durch die Veränderung die Gebrauchstauglichkeit und der Wert des Objekts nicht vermindert werden.

3. Sonderwünsche

Sofern der Bautenstand es zulässt und soweit kein negativer Einfluss auf das Gesamtkonzept vorliegt, sind Sonderwünsche möglich. Sie werden ausschließlich über den Generalunternehmer ausgeführt, bei der Inneneinrichtung ggfls. nach Absprache mit dem Generalunternehmer mit dem ausführenden Unternehmer. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sonderwünsche ggfls. die Bauzeit erheblich verlängern können.

4. Service, Planungs- und Ingenieurleistungen

Nachfolgende Leistungen werden bauseits erbracht:

- Baugenehmigung
- Bauzeichnungen, Bauantrag, Baugenehmigung inkl. der behördlichen Abnahmen (inkl. Planungs- und Genehmigungskosten)
- Bodengutachten (sofern erforderlich)
- Statik Pläne
- Entwässerungsplanung und Versickerungsantrag
- Schallschutznachweis
- Wärmeschutznachweis nach aktueller EnEV
- Berechnung von Wohn- und Nutzfläche, umbautem Raum, Grund- und Geschossflächenzahl
- BlowerDoor Test

5. Vermessung

Das Grundstück wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen. Sämtliche Vermessungskosten für die Durchführung der Baumaßnahme werden bauseits erbracht. Die katastermäßige Gebäude Einmessung nach Fertigstellung und Übergabe wird käuferseits erbracht.

6. Hausanschlüsse und Erschließungskosten

Die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks und Gebäudes gemäß Baugesetzbuch werden bauseits erbracht und beinhalten die Hausanschlüsse Strom, Wasser, Abwasser, an die öffentlichen Versorgungsnetze. Die Ummeldung auf den Erwerber wird nach Hausübergabe durch den Erwerber beantragt. Ebenso wird die Hauseinführung der Telefonleitung und Fernsehleitung durch wahlweise Telekom oder Unitymedia veranlasst. Die anschließende Beantragung von Telefon-, Internet und TV-Kabelanschlusses obliegt dem Erwerber.

7. Versicherung

Für die Herstellungszeit wird für das Gebäude durch den GU-Bauträger eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflicht inkl. einer Feuerrohbausversicherung abgeschlossen.

8. Erdarbeiten

Der Oberboden wird, soweit vorhanden, abgetragen und auf dem Grundstück zwischengelagert. Die Baugrube wird ausgehoben. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt das Grobplanum des Oberbodens auf dem Grundstück. Soweit notwendig wird hierzu Oberboden in ortsüblicher Qualität angeliefert und aufgebracht.

9. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als Stahlbetonkonstruktion gemäß Statischer Berechnung erstellt und wird natürlich belüftet. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt durch ein Garagentor. Das Garagentor wird als Rolltor ausgeführt und mittels Handsender bedient (2 Stk. je Stellplatz). Die Stellplätze in der Tiefgarage werden ebenerdig errichtet. Boden mit Fertigbelag in Zementestrich mit Anstrich. Tiefgaragenabdichtung wird wasserundurchlässig angelegt. Wände und Decken werden weiß gestrichen. Sockel der Tiefgaragenwände mit einem ca. 40 cm hohen, dunkelgrauen Anstrich einschl. Stellplatznummerierung, Fahrbahnmarkierung und Beschilderung. Sofern nach EnEV notwendig wird die Tiefgaragendecke gedämmt.

10. Entwässerungsarbeiten

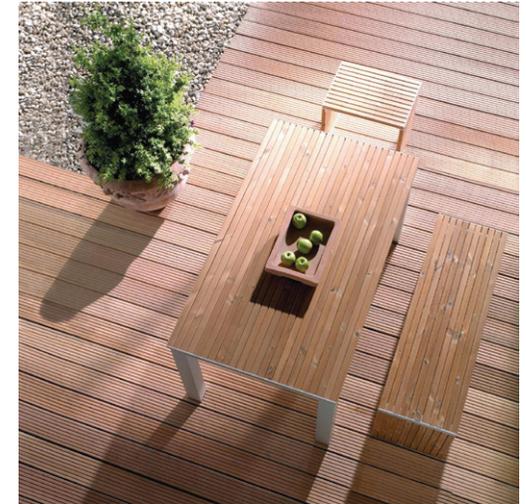
Installation der Abflüsse nach EN 12056 sowie DIN 1986/100. Fallleitungen aus muffenlosen Stahlrohren (SML) in Gummimanschetten, alt. aus Kunststoffrohren, „Geberit dB20“, o. glw. Die Anschlüsse der Häuser erfolgen in HT-Rohr. Die Erdleitungen der Entwässerung inner- und außerhalb des Gebäudes werden aus KG-Rohren erstellt. Regenfallrohre aus vorbewittertem Zink. Anschlüsse an die Grundleitung über Standrohre mit Reinigungsöffnung. Dimensionierung der Rohre, Lage und Anzahl nach Angaben des Fachingenieurs /Architekten.

11. Keller: Tiefbau und Rohbau

Die Fundamente, Bodenplatte und Außenwände der Keller/ Tiefgarage werden nach Angaben des Statikers in Stahlbeton gefertigt. Alle Decken werden nach Angaben des Statikers vorgefertigte oder teilweise vorgefertigte Stahlbetondecken, Filigran o. glw. wird vor Ort gegossen. Verfügun nach Vorschrift des Herstellers. Dort, wo statisch erforderlich, Decken in Ort beton gleichfalls in Stahlbeton gefertigt. Die Bodenplatte und Tiefgarage/Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton), gemäß Angaben des Statikers erstellt

12. Maurer-, Beton- und Zimmermannsarbeiten

Das Mauerwerk wird im Bereich der Wohngeschosse entsprechend der Statik und den bauphysikalischen Anforderungen für Wärme- und Schallschutz. Ein Fundament der entsprechend den geltenden VDE Vorschriften wird eingebaut. Außenwände: Entsprechend der statischen Berechnung nach EnEV. Innenwände Erdgeschoss: Innenwände aus Porenbetonsteinen, Kalksandstein, Stahlbeton oder Trockenbau gemäß statischen Erfordernissen und Schallschutznachweis.



13. Dachdeckerarbeiten

Dach als Flachdach, die Eindeckung erfolgt fachgerecht gemäß Statik und auausführungsplan für Flachdach als Warmdach mit Gefälledämmung. Dachfarbe anthrazit oder gemäß Bebauungsplan. Fallrohre, Entwässerung, Dachwärmedämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung und Bebauungsplan, alternativ nach Wahl des Architekten. Attikaabdeckungen, Terrassenbrüstungsabdeckungen an Haus in Aluminium. Aco-Drain-Rinne vor Terrassenaustritt.

14. Fassade

Die Fassade wird vollständig mit einem Wärmedämmverbundsystem eingekleidet. Darauf wird ein Armierungsputz, 2-3 mm Scheibenputz, aufgetragen. Die Farbgebung der Fassade erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Der Sockelbereich erhält einen Sperrputz bis mindestens 30 cm über OK-Gelände.

15. Estrich

Alle ausgebauten Wohnräume erhalten einen Zement-Estrich der Firma Athe-Therm, M-Pur o.glw., für Fußbodenheizung mit der entsprechenden Trittschalldämmung und Wärmedämmung. Der Estrich wird mit einem Randdämmstreifen von den Wandflächen getrennt. Diese werden in den jeweiligen Bodenbelag übernommen.

16. Putzarbeiten

Innenputz: Alle sichtbaren Wandflächen erhalten einen Kalk-Gipsputz der Oberflächenqualität Q2. Trockenbauelemente wie z.B. Verkleidungen von Rohrleitungen oder Vorwandinstallationen erhalten eine Fugenverspachtelung. Die Stoßfugen der Fertigbetondecken werden untersichtig verspachtelt. Hinweis: Bei Verbindung zwischen unterschiedlichen Materialien sind Rissbildungen nicht zu vermeiden.

17. Treppe/Handlauf

Aus Stahl-Holz-Konstruktion, Zweiholmtreppe der Firma Fuchs o.glw. Fertigstufen in Eiche ca. 40mm Parkettdeign Massiv mit Rundstahlhandlauf.

18. Innentüren

Lackierte Zimmertüren und Tüzzargen in RAL-weiß mit Röhrenspaneinlage, Weißlack, einschließlich mit eloxierten Drückergarnituren (Hoppe Amsterdam o. glw.) und Buntbartschlössern. Türhöhe gemäß Architektenplan.

19. Haustür

Aluminium-Haustür Marke ALUPLAST o. glw., Türhöhe gemäß Architektenplan. Rahmen- und Türblatt-Farbe innen und außen anthrazit RAL 7016, -Sicherheits-Beschlag, mind. 3-fach Aufhängung sowie Profilzylinder mit 3-fach Verriegelung, inkl. Haustürinnen- und -außengriff. Türgriff Edelstahlrohr.

20. Fenster/Verschattung/Fensterbänke

Gedämmte Kunststoff-Fenster, 2-farbig, Marke ALUPLAST o. glw. innen weiß Kunststoff, außen anthrazit, RAL 7016 gemäß Standard-Farbpalette des Lieferanten, mit dreifach-Wärmeschutzglas (gemäß aktueller EnEV), 6-Kammer-Profil, Blend- und Flügelrahmen mit Stahlverstärkung, Regenschutzschiene und umlaufender Lippendichtung. Fensterfunktionen gemäß Architektenplan. Außenfensterbänke in Fensterfarbe. Innenfensterbänke aus Stein in weiß-grau. Pro Fensteröffnung je 1 wärmegeämmter, Rolladenkasten für elektrisch betriebene Rollläden, Beschläge Marke z.B Siegenia oder gleichwertig. Im Wohn-Esszimmer werden Hebeschiebeanlagen eingebaut. Alle fußbodentiefe Fenster, sofern nicht vor Balkonen oder Terrassen angeordnet und nicht mit einer Brüstungsverglasung versehen, erhalten eine Absturzsicherung als Geländerkonstruktion aus verzinktem Stahl mit senkrechten Füllstäben ohne Sichtschutz. Natursteinarbeiten: Einbau Granitsteinfensterbänke grau poliert "Bianco Cordo" 2cm Stärke.

21. Heizung

Die Heizungsanlage wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt. Hocheffiziente Luftwärmepumpe mit ausreichend dimensioniertem Wasserspeicher und Zirkulationsleitung (z.B. Panasonic, Vaillant, Wolf, Alpha-InnoTec o. glw). Geregelt wird die Heizungsanlage über eine witterungsgeführte Regeltechnik als raumgeführte Steuerung mit Schaltuhr (Tag-Nachtprogramm) und Außentemperaturfühler. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat.

22. Sanitärinstallation

Die Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr (HT-Rohr) montiert. Die Leitungsführung erfolgt bis zur Außenwand. Die Installation erfolgt als Vorwandinstallation oder Inwandinstallation mit Rohrbelüftung, je nach Statik und Bauausführungsplanung. Die Trinkwasserleitungen sind aus Kunststoff- oder Verbundrohrmaterial und werden nach den Vorschriften der Versorgungsträger verlegt. Die Verrohrung wird ausreichend gedämmt und schallisoliert.

23. Sanitäreinrichtung:

Folgende Einrichtungsgegenstände sind enthalten:

Hausanschlussraum/HW:

- 1 Zapfstelle zum Befüllen der Heizung
- 1 Anschluss für Waschmaschine
- 1 Kaltwasser- und 1 Abwasseranschluss für die Waschmaschine (in HW Raum)
- 1 Außenzapfstelle im Terrassenbereich:

Küche:

- 1 Abwasseranschluss
- Kaltwassereckventil zum Anschluss der Mischbatterie und der Spülmaschine
- 1 Warmwassereckventil

Gäste WC:

- 1 Waschtisch mit 1 Einhandmischbatterien Hans Grohe Logis Serie
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten (Geberit) und WC-Sitz
- WC-Sitz als Softclose und Drückerplatte Geberit Sigma Serie 01 o. glw.

Badezimmer:

- 1 Waschtisch mit 1 Einhandmischbatterien Hans Grohe Logis Serie
- 1 bodengleiche Walk-in Dusche inkl. Edelstahl Ablauf
- 1 Einhebelmischer Hans Grohe Logis Serie
- 1 Handbrause und 1 Wandhalterung Hans Grohe Logis
- 1wandhängendesTiefspül-WC
- mit Unterputzspülkasten (Geberit) und WC-Sitz
- WC-Sitz als Softclose und Drückerplatte Geberit Sigma Serie 01 o.glw.
- Einbaubadewanne, Kaldewei o. gwl., Stahlblech emailliert, Einhebelbatterie mit Brausegarnitur Hans Grohe Logis.
- Alle Porzellan- und Acryl-Einrichtungsgegenstände in Weiß, Fabrikat z.B. Serie Keramag „Icon“
- Alle Armaturen als Aufputzarmaturen mit Chrom-Oberflächen, Fabrikat Hansgrohe Talis o.glw.



23. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens durchgeführt. Alle Leitungen in den Wohnräumen werden als Strukturverkabelung und unter Putz verlegt. Der Stromzählerschrank inkl. Sicherungen wird im Hausanschlussraum als Auf-Putz montiert. Alle Schalter, Taster und Steckdosen werden in reinweiß, z.B. Gira, JUNG Standard o. glw. ausgeführt. Der Erwerber kann, soweit es der Bautenstand noch zulässt, nach eigenen Wünschen die Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe in der Zeichnung oder nach Rohbaufertigstellung in allen Nicht-Beton-Wänden vor Ort mit dem Elektriker festlegen. Zählerschrank und Verteilerschränke jeweils Aufputz; Anzahl und Auslegung entsprechend den technischen Erfordernissen und Vorgaben des Elektrofachmanns.

Wohn-Essbereich:

- 2 Schalter mit 1 Brennstelle
- 2 Einfachsteckdosen, je 1 als Kombination unter einem Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 2 TV-Dosen
- 2 LAN-Dosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Außenwandauslass mit Schalter, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte
- je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Diele:

- 2 Schalter mit 1 Brennstelle
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle für Außenlicht an der Haustür
- 1 Türklingel

Treppe:

- Schalter und Brennstellen je Podest

Küche:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 separate Zuleitung mit Steckdose für den Dunstabzug
- 1 separate Zuleitung mit Steckdose für die Spülmaschine
- 1 separate Zuleitung mit Steckdose für den Herd
- 4 Einfachsteckdosen
- 4 Zweifachsteckdosen
- je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Badezimmer:

- 2 Schalter für 2 Brennstellen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- UP Radio-Marke GIRA Gira Unterputz Radio Set komplett mit Rahmen Event schwarz reinweiß
- je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Schlafzimmer:

- 1 Schalter mit 1 Brennstelle
- 2 Einfachsteckdosen in Kombination mit je 1 Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 LAN-Dose
- je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Gästezimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit 1 Ausschaltung
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 LAN-Dose
- je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Terrasse:

- 1 Schalter für 1 Außenbrennstelle
- 1 Außensteckdose

HW Raum Keller:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle innen
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

Rauchmelder:

- je 1 Stück in EG Wohnzimmer, Dielenbereich Flur, Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer

Gartenterrasse:

- 1 Außensteckdose mit 1 Innenschalter
- 1 Außenbrennstelle mit 1 Innenschalter
- ca. 15 m Kabel für Gartenbeleuchtung

Hauseingang:

- Klingelanlage als Unterputzanlage, GIRA/STR/Comelit o.glw.

24. Fliesenarbeiten

Feinsteinzeug-Fliesen der Serie "Pamir" In den Bädern werden für die Wandflächen und Bodenflächen im Format ca. 30 x 60 cm, (Materialpreis 30 €/m²) an den Wänden wahlweise längs oder quer. Fliesenfarben gemäß Bemusterung: anthrazit, grau, sand und braungrau. Fugen in passender Farbe. Hinweis: Je nach Verlauf der Entwässerungsleitungen sind im Wand-Fußpunkt-bereich sichtbare Einfassungen/Kästen für die Leitungsführung erforderlich.

Folgende Flächen werden mit Fliesen belegt:

Badezimmer:

- Wandflächen an Vorwandinstallation
- Waschtisch von Fensterwand bis Duschwand ca. 120 cm hoch
- WC ca. 100 cm x 120 cm
- Duschbereich ca. 220 cm hoch (ganze Fliesen)
- Bodenfläche komplett

25. Versiegelung

Außen: Es erfolgt ein schlagregendichter Verschluss von Dehnfugen an allen Fenster- und Tür Außenanschlüssen. Innen: Die senkrechten und waagerechten Dehnfugen im Wandfliesenbereich, die vorgegebenen Dehnungen in größeren Bodenfliesenflächen und die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliese werden versiegelt.

Hinweis: Bei vorgenannten Versiegelungen handelt es sich um Wartungsfugen. Die im Objekt verwendeten Materialien unterliegen natürlichen Setzungs- und Austrocknungsprozessen. Daher können diese Wartungsfugen reißen. Sie unterliegen nicht dem Bereich der Gewährleistung und sind vom Erwerber regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu erneuern.



26. Trockenbauarbeiten

Trockenbauarbeiten für Abkofferungen in Gipskartonplattenverkleidung, Vorwandinstallationen mit Ablagefläche in allen Bädern an WC und Waschtisch in o.g. Fliesenspiegelgröße.

27. Bodenbelag

In allen Wohnräumen als Fertigparkett "Boen Schiffsboden" Holzart: Eiche, Maße 14x215x2200mm verlegt. (Materialpreis 40 €/m²) Nuttschicht ca. 3,5mm, Farbton live Satin Lack versiegelt. Fußleisten als weiße Sockelleisten ca. 40/20 mm. Alternativ auf Wunsch in EG und oder Küche Fliesen sh. Fliesenarbeiten

28. Wandbelag

Malerarbeiten, weiß, sind im Preis enthalten.

29. Garten/Terrasse

Der Oberboden wird, entsprechend der Höhenangaben des Lageplanes, maschinell einplaniert (Grobplanum). Die Nachregulierungs- und Aufbereitungsarbeiten (Feinplanum) werden ebenfalls ausgeführt. Die Einfriedung erfolgt mit einem Doppelstabgitterzaun (1,20 m Höhe) Farbe Anthrazit. Die Terrasse gartenseitig wird mit Terrassenplatten aus Betonwerkstein mit Natursplittvorsatz, 40/40 cm, im Splittbet Maße 40x40 belegt. Dachterrasse/ DG Bodenbelag aus wetterbeständigen Holzdielen, WPC, Bangkirai, o.glw. Vor den Austritten sind verzinkte Stahlgitterroste mit B = ca. 20 cm vorgesehen. Der Garten wird mit Rollrasen ausgelegt.

30. TV, Telekommunikation

Die Einrichtungen der Telekom, Unitymedia o.a. für den Telefon-, Internet- und TV- Anschluss sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber selbst in Auftrag zu geben.

31. Außenanlagen

Die Haus Zuwegung, die Zufahrt bis zur Tiefgarage und die Gartenterrasse werden in Art und Größe nach den Vorgaben des B-Plans und versickerungsfähig ausgeführt.

32. Eigenleistungen

Leistungen von nicht durch den Generalunternehmer beauftragten Dritten und Eigenleistungen sind erst nach Besitzübergang möglich.

33. Gewähr g

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre und beginnt mit Abnahme der Leistungen. Für natürlichen Verschleiß, Verfärbung, Abnutzung o.ä. wird keine Gewährleistung erbracht. Dauerelastisch abgedichtete Anschlüsse (z.B. Silikonfugen im Bad) und sonstige Acryl- und Silikonfugenverschlüsse sind turnusmäßig wartungsbedürftig und unterliegen als Wartungsfugen nicht der Gewährleistung. Auf solche Ausbesserungs- und Erneuerungsarbeiten besteht kein Gewährleistungsanspruch. Für technische Einrichtungen, die regelmäßig gewartet werden müssen (z.B. Heizkessel.) sind für die Aufrechterhaltung der Gewährleistung Wartungsverträge durch den Erwerber abzuschließen.

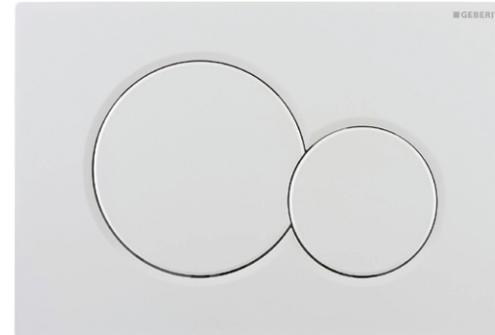
34. Endreinigung

Das Gebäude wird komplett gereinigt übergeben, d.h. Entfernung aller Schutzabdeckungen, Reinigung der Fenster und Türen, Reinigung aller Böden, Entfernen aller Restmaterialien, sonst besenrein. Dies ist jedoch keine Feinreinigung, sondern eine Baureinigung, d.h. eventuell verbleibender Staub oder Schlieren sind von den Eigentümern zu beseitigen.

35. Schlussbemerkung

Die Detailplanung erfolgt mit Statik- und Ausführungsplanung und kann zu Abweichungen in der Bauausführung führen. Abweichungen werden vor Ausführung dem Erwerber mitgeteilt und die dem Standard entsprechende beste Lösung angewendet. Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, einen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch nicht vermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus Sicherheits- und Versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet.



Hinweis:

Die Abbildungen zeigen unverbindliche Beispiele für die in der Baubeschreibung genannten Materialien und Ausstattungen. Die endgültige Bauausführung kann gegebenenfalls davon abweichen.

Geschäftsbedingungen

Allgemeiner Hinweis

Sämtliche in diesem Exposé gemachten Angaben, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung. Bauherr und Vertrieb behalten sich ausdrücklich jedwede Änderung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht vor. Dieses Exposé begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung der Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden alleine die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in diesem Exposé gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen.

Die gegebenenfalls vorhandenen, detaillierten Angaben für die Flächengrößen einzelner Räume stellen nur ungefähre Maße dar und sind als Orientierungswerte zu verstehen.

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und als Anregungen für die Möblierung. Genaue Maße für Einrichtungen und Einbauten sind aufgrund normaler Bautoleranzen ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht exakt aus den Plänen abgeleitet werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Durch die Inanspruchnahme unserer Dienste oder die Verwertung von uns gegebener Hinweise kommt der Maklerauftrag zu unseren Geschäftsbedingungen zustande. Das gleiche gilt bei Rückfrage auf unser Angebot.
2. Wir werden für Käufer und Verkäufer als Nachweismakler, Immobilienvermittler tätig.
3. Widerrufsrecht: Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform z. B. Brief, Fax, E-Mail widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246§ 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: WohnPlus AG, Tannenstraße 27 in 40476 Düsseldorf, per Fax an: 0211 – 650 27 504, per Mail an: info@wohnplus-ag.de.
4. Widerrufsfolgen: Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.
5. Zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen sind alle unsere Angebote, Eingaben und Mitteilungen vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlungen und Vertragsabschluss durch den Dritten, ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns als Schadensersatz die Gebühren zu bezahlen, die uns zugestanden hätten, wenn er selbst den Vertrag abgeschlossen hätte.
6. Wenn der Kaufinteressent von unseren Angeboten bereits Kenntnis hat, ist er verpflichtet, uns hiervon binnen 3 Tagen unter Beifügung des Nachweises Mitteilung zu machen. Anderenfalls kann er sich uns gegenüber auf diese Vorkenntnis nicht berufen.

7. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

8. Wird nichts Anderes vereinbart, gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

9. Der Kauf der hier genannten Wohnungen ist provisionspflichtig. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Gesamtaufpreis. Unser Provisionsanspruch wird fällig, wenn auf Grund unserer Tätigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist. Unser Provisionsanspruch bleibt auch dann begründet, wenn der auf Grund unserer Tätigkeit geschlossene Vertrag unwirksam wird, sei es durch Anfechtung, vorbehaltenem oder nicht vorbehaltenem Rücktritt, Ausbleib einer vorgesehenen Bedingung oder vorgesehener behördlicher Genehmigungen und Ähnlichem. Unser Provisionsanspruch wird auch dadurch nicht berührt, dass der Abschluss zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

10. Wir sind berechtigt, bei Vertragsabschluss zugegen zu sein und können die Vorlage einer Vertragsabschrift sowie aller Nebenabreden verlangen.

11. Unsere Angebote und Angaben erfolgen gemäß den uns erteilten Auskünften. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Richtigkeit. Wir übernehmen auch keine Gewähr für die Bonität der von uns zusammengeführten Vertragspartner. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme bei vorsätzlichem Handeln, ausgeschlossen.

12. Sollte eine der vor- oder nachstehenden Bestimmungen unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

13. Von diesen Bedingungen abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

14. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus dem Maklervertrag einschließlich solcher aus Urkunden, Schecks und Wechseln ist Düsseldorf, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft
Am Falder GmbH
Lindenstraße 14, 50674 Köln

Vertrieb:

WohnL
PLUS AG

Tannenstraße 27, 40476 Düsseldorf
Telefon: 0211 650 275 03
Mobil: 0163 333 222 4
Mail: dey@wohnplus-ag.de

