



# Ein Zuhause für alle Generationen!

Heute den Wohnort von morgen sichern.

Kontakt  
0281 922-8001



In Alpen-Menzelen entstehen **15 barrierefreie Eigentumswohnungen** von **54 m<sup>2</sup> bis 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Geplant auf dem höchsten Stand der Technik, geprägt durch eine hohe Ausstattung und gebaut durch Ihre Volksbanktochter vor Ort.



# ECKDATEN

|                   |   |
|-------------------|---|
| Straße            | Ringstraße                              |
| PLZ               | 46519                                   |
| Ort               | Alpen                                   |
| Objekttyp         | Mehrfamilienhaus                        |
| Grundstücksgröße  | ca. 1.873 m <sup>2</sup>                |
| Wohnfläche        | ca. 1.155 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Zimmer     | 33                                      |
| Anzahl Badezimmer | 15                                      |
| Stellplätze       | 13 Carports<br>2 Freiplätze<br>1 Garage |

|                |  |
|----------------|--|
| Balkon         | Ja                                       |
| Terrasse       | Ja                                       |
| Unterkellert   | Ja                                       |
| Stellplatzart  | Carport, Stellplatz im<br>Freien, Garage |
| Heizungsart    | Fußbodenheizung                          |
| Befeuerungsart | Luft/Wasser<br>Wärmepumpe                |
| Zustand        | Erstbezug                                |
| Energieausweis | Wärmeschutznachweis                      |

Kaufpreis 224.000,00 € - 419.000,00 €

Provisionsfrei



# LAGE

Alpen bietet seinen Einwohnern und allen Gästen eine lebens- und liebenswerte Heimat. Das überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägte Gemeindegebiet ist Standort für circa 500 Unternehmen aus den Bereichen Handel, Handwerk und Industrie.

Alpen verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur. Eine ideale Verkehrsanbindung, mit den Autobahnen A57 und A42 in die angrenzende Niederlande und die Ballungszentren des Ruhrgebietes, ist vorhanden. Mit den Bundesstraßen B57 und B58 ist zusätzlich eine Hauptverkehrsader gegeben. Der Bahnhof Alpen grenzt direkt an das Gewerbegebiet und ist nur 0,5 km vom Ortskern entfernt.

Die Gemeinde bietet vielfältige Freizeitmöglich-

keiten sowie ein ansehnliches Kulturangebot und wird durch ein umfangreiches Angebot an Schulen, Kindergärten, aber auch ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten, Kirchen, Ärzten, Apotheken sowie gastronomischen Betrieben ergänzt.

Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen zu einem lohnenswerten Ziel, auch für Ausflügler und Naherholungssuchende. Ob nun der Familienausflug in den Waldungen der Bönninghardt, mit dem schönen Waldspielplatz oder der Leucht mit über 114 km markierten Wanderwegen, der 37 km langen Radwanderoute „Alpen am Niederrhein“ oder der Freizeitsee in Menzelen-Ost mit seinen hervorragenden Wassersportmöglichkeiten.



Im Alpener Ortsteil Menzelen-Ost entsteht dieses neue Wohnquartier. Hier vereint sich modernes Wohnen auf höchstem Niveau mit einer attraktiven Wohnumgebung.

Das malerische Menzelen bietet eine ideale Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein neu errichteter Supermarkt sowie ein Hausarzt und Bankfiliale sind leicht zu erreichen, sodass der Alltag hier besonders angenehm gestaltet werden kann.

Dieses Neubauvorhaben umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten, die jeweils durch durchdachte und innovative Raumkonzepte und hochwertige Ausstattung überzeugen.

## Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten

### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet drei Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 74 m<sup>2</sup> bis ca. 105 m<sup>2</sup>. Eine dieser Wohnungen erstreckt sich großzügig über zwei Etagen und verbindet das Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss. Diese Maisonette-Wohnung bietet großzügige Raumaufteilungen, eine Garage direkt am Haus und die Vorteile eines Hauses im Haus wie einen eigenen Eingang. Jede Erdgeschosswohnung verfügt über einen privaten Gartenanteil mit südlicher Ausrichtung. Die durchdachten Grundrisse eignen sich ideal für Familien oder Paare jeden Alters, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Die Gärten sind bereits mit einer Terrasse, Rollrasen und einer Zaunanlage ausgestattet.

### Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei reguläre Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 54 m<sup>2</sup> und ca. 77 m<sup>2</sup>. Diese Einheiten bieten eine flexible Raumgestaltung und eignen sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien jeden Alters. Alle Wohnungen verfügen über südlich ausgerichtete Balkone, die viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre bieten.

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss beherbergt drei Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 68 m<sup>2</sup> bis ca. 96 m<sup>2</sup>. Sie suchen das gewisse Etwas? Eine dieser Wohnungen erstreckt sich über zwei Etagen und verbindet das Dachgeschoss mit dem ersten Obergeschoss. Der Eingang dieser Maisonette-Wohnung liegt im Dachgeschoss, während die Treppe hinab in den privaten Bereich im ersten Obergeschoss führt. Hohe Decken, große Fenster und lichtdurchflutete Räume schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die großzügigen Dachterrassen bieten einen fantastischen Ausblick und viel Platz für entspannte Stunden im Freien.



## Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss dieses Hauses befinden sich zwei Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 71 m<sup>2</sup> und ca. 88 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten verfügen über großzügige Grundrisse, die ideal für Familien oder Paare jeden Alters geeignet sind, die auf einen eigenen Garten nicht verzichten wollen. Die Gärten sind mit einer Terrasse und Rollrasen gestaltet und bieten eine ruhige Oase im Alltag.

### Obergeschoss:

Das erste Obergeschoss umfasst zwei weitere Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 71 m<sup>2</sup> und ca. 88 m<sup>2</sup>.

Diese Einheiten bieten praktische und komfortable Wohnlösungen für unterschiedlichste Lebenssituationen. Südlich ausgerichtete Balkone sorgen für ein helles Wohnambiente.

### Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich zwei exklusive Wohnungen mit Loftcharakter und Wohnflächen von ca. 65 m<sup>2</sup> und ca. 70 m<sup>2</sup>. Offene Raumkonzepte, hohe Decken und großflächige Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt.

## Komfort und Qualität

Die Wohnungen in beiden Gebäuden sind mit zahlreichen Komfortmerkmalen ausgestattet:

- Edle Bodenbeläge aus Fliesen oder Vinyl
- Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Stilvolle Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und Möbeln namhafter Hersteller
- Moderne Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Photovoltaikanlage auf den Dachflächen
- Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben, sodass Sie lediglich die Malerarbeiten nach Ihren Vorstellungen umsetzen müssen. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne bei der Auswahl eines erfahrenen Malerbetriebs.

**Stellplätze und Lagerflächen:**

Jeder Wohnung steht entweder ein Carport (19.000 €), eine Garage (24.000€) oder ein Pkw-Stellplatz (13.000 €) zur Verfügung. Zudem steht jeder Einheit ein separater Kellerraum zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Bereich umfasst einen Wasch- und Trockenraum sowie eine Fahrradgarage mit Ladestation für E-Bikes.

**Individuelle Gestaltung:**

Sie haben die Möglichkeit, Ihre Wohnung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Unsere bereits definierten Sonderausstattungs Pakete bieten zusätzliche Ausstattungsoptionen und hochwertige Extras. Zu speziellen Grundrissanpassungen beraten wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Ihr neues Zuhause in Alpen Menzelen

Freuen Sie sich auf ein Wohnquartier, das die Ruhe und Naturnähe der Umgebung mit modernem Wohnkomfort verbindet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen gemeinsam Ihren Wohntraum zu realisieren. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Beratungstermin.



## BAU-/LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### Bauvorhaben:

Neubau von zwei Wohnhäusern mit 9 Wohneinheiten (Haus 1) und 6 Wohneinheiten (Haus 2), einer Garage, 13 Carports und einem Fahrradunterstand

### Bauherr:

Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Michael Henn,  
Großer Markt 1 in 46483 Wesel

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Es entsteht ein teilunterkellertes Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten (Haus 1) und ein vollunterkellertes Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten (Haus 2).

Die den jeweiligen Wohnungen zugehörigen Räume, Gartenflächen und Stellplätze als Eigentum bzw. Sondernutzungsrecht (SNR) sind in den Bauentwurfszeichnungen mit der entsprechenden Ziffer (Wohnungsnummer) gekennzeichnet. Die mit dem Buchstaben „G“ bzw. dem Wortlaut „Allg.“ gekennzeichneten Räume und Flächen werden gemeinschaftlich von allen Eigentümern genutzt.

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit zwei Vollgeschossen errichtet sowie einem weiteren Dachgeschoss, welches gemäß Definition BauONW als „kein Vollgeschoss“ zu werten ist. Alle Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen eigenen Gartenanteil nebst einer Terrasse, alle Wohnungen im Obergeschoss oder Dachge-

schoß sind mit Dachterrasse- bzw. Balkon versehen und werden über das Treppenhaus erschlossen.

Es stehen insgesamt 13 Carportstellplätze, 8 Außenstellplätze und 1 Garage zur Verfügung.

Die Grundlage der Bauausführung bilden die Baugenehmigung, die baurechtlichen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW, die statischen Nachweise, die Schall- und Wärmeschutzberechnungen, die anerkannten Regeln der Technik, die VOB Teil C, die einschlägigen DIN-Vorschriften, die geltenden Richtlinien für das Bauwesen sowie mögliche Auflagen der Behörden, die nachfolgende Baubeschreibung als auch die Werk- und Detailplanung.

### Planungsleistung:

Für den Erwerber im Leitungsumfang enthalten:

- Architektenleistung mit Genehmigungs- und Ausführungsplanung
- Statische Berechnungen und Prüfstatik
- Nachweisberechnung zum Schall- und Wärmeschutz mit Energieausweis sowie gutachterliche Begleitung
- Gebühren für die Baugenehmigung, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Vermessungsleistung (Grobabsteckung, Feinabsteckung, Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung, amtl. Lageplan)
- Erstellung und Lieferung (Vorbereitung und Durchführung) aller erforderlichen Abnahmen für den Kreis Wesel, für die Versorger sowie mit den Erwerbern
- SiGeKo Leistungen (Vorankündigungen, Koordi-

- nation und Bereitstellung)
- Bauleitung und Koordination
  - Erstellung Bodengutachten
  - Erstellung Schallschutzgutachten
  - Bauleistungs- und Gebäudeversicherung

## 1. ROH- UND AUSBAUARBEITEN / PUTZ- UND EST-RICHARBEITEN

### Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden von dem Bauherrn beantragt und verlegt.

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt entsprechend den Auflagen der unteren Wasserbehörde und des zuständigen Tiefbauamtes an den öffentlichen Kanal. Die Regenwasserentwässerung erfolgt entsprechend den behördlichen Vorgaben. Alle erforderlichen Beantragungen sowie deren Planung, Abnahmen und Gebühren sind im Kaufpreis enthalten.

### Erdarbeiten:

Das Grundstück wird von Bewuchs befreit. Soweit vorhanden, wird der Mutterboden bei Baubeginn abgeschoben und auf der Baustelle zwischengelagert. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird dieser Oberboden in die entsprechenden Gartenflächen grob gleichmäßig auf alle Grundstücksteile eingeebnet. Wird weiterer Mutterboden benötigt bzw. im Rahmen der Gartengestaltung erforderlich, geschieht dies auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn. Die Erdarbeiten werden

entsprechend den Erfordernissen der Statik, der Prüfstatik und des Bodengutachtens ausgeführt und tragfähig verdichtet.

### Bauweise:

Das Objekt wird vorwiegend in Massivbauweise hergestellt.

### Gründung:

Frostfreie Gründung aus Beton bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis und EnEV-Nachweis.

### Mauerwerke:

Außen- und tragende Innenwände als Gitterziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk. Wanddicken und Wahl der Baumaterialien richten sich nach statischen und bauphysikalischen Vorgaben. Nichttragende Innenwände können in Leichtbauweise hergestellt werden. Kellerwände werden als „weiße Wanne“ gegen Grundwasser hergestellt.

### EG- / OG-Decke:

Stahlbetondecken als Filigrandecken mit Ortbeton einschl. Bewehrung nach statischen Vorgaben.

### Trockenbau:

Installation Abkastungen (Spülkästen, Schmutzwasserleitungen, Lüftungsleitungen etc.) aus Ständerprofilen mit Gipskartonplatten.

### Dachterrasse / Balkone:

Dachterrasse bzw. Balkone mit Entwässerung und Bodenbelag aus Betonplatten 40 cm x 40 cm auf Stelzenlagern.



**Fassade:**

Die Gebäude werden im Wechsel mit einer Verblend- / Putzfassade nach Wahl des Bauherrn hergestellt. Einige Teilflächen werden der Ausführungsplanung entsprechend als Wärmedämmputzfassade ausgeführt und mit einem Anstrich versehen. Die Fassadenfarbe bestimmt der Bauherr. Die Verblendung erfolgt mit Verblendsteinen im Format NF, (Materialpreis 600,00 €/1000 Stk. inkl. 19% MwSt.) einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis (WSNW).

**Fensterbänke:**

Innen: Steinzeug

Eventuell vorhandene Fensterbänke im Bad bzw. WC werden mit Fliesen hergestellt.

Außen: Aluminium / Beton oder Naturstein nach Wahl des Bauherrn.

Treppenlauf / Geländer:

Treppenanlage in Massivbauweise mit seitlichem Schlossergeländer, Brüstung und Handlauf, nach Wahl des Bauherrn.

**Putzarbeiten:**

Sämtliche Innenwände werden mit einem einlagigen Maschinengipsputz Q2 versehen. Sämtliche Decken werden als Filigrandecke ausgeführt und in den Übergängen gespachtelt.

**Estricharbeiten:**

Schwimmender Zementestrich in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen mit Trittschallschutz und Wärmedämmung nach ENEV-Nachweis.

**Malerarbeiten:**

Die Wände im allgemeinen Treppenhaus werden nach Wahl des Bauherrn gestrichen. Die Decken und Treppenunterseiten im Treppenflur werden weiß gestrichen. Sämtliche Malerarbeiten inklusive notwendiger Spachtelarbeiten innerhalb der Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden von den Erwerbern in Eigenregie durchgeführt.

**Carports:**

Farbbeschichtete Stahl-/Aluminium-Carportanlage mit integrierter Entwässerung. Stützen aus Aluminium. Die Zuordnung erfolgt in Absprache mit dem Bauherrn.

## 2. ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

### Dachstuhl:

Dachkonstruktion wird als Satteldach mit Pfetten, Sparren, Kehlbalken und etwaigen Stützen (inkl. Stahlteile) gemäß Statik ausgeführt. Verarbeitet wird Konstruktionsvollholz – KVH sowie Brett-schichtholz (BSH) nach DIN und statischen Erfordernissen. Die Unterschichten werden farbig und nach Wahl des Bauherrn verkleidet. Dachneigung laut Baugenehmigungsplan.

### Trockenausbau Dachgeschoss:

Die Holzbalkendecken und Dachschrägen innerhalb des Ober- und Dachgeschosses werden mit Mineralwolle gemäß Wärmeschutznachweis, Dampfbremssfolie und Gipskartonplatten versehen und tapezierfertig verspachtelt (Qualitätsstufe Q2). Sämtliche Acryl-Anschlussfugen werden im Zuge der Malerarbeiten erwerberseits hergestellt.

### Dacheindeckung:

Nach Verlegung einer diffusionsoffenen Unterdeckbahn mit Konterlattung und Decklattung wird die gesamte Dachfläche sturmsicher gegen Windsog mit einem Tonziegel Firma Röben, Fländern plus oder gleichwertig, eingedeckt. Senkrechte Ansichtsflächen der Trauf- und Ortgänge werden mit Bändern aus Titanzink mit Stehfalzen oder vergleichbar hergestellt.

### Fallrohre:

Es werden Fallrohre einschließlich aller Nebenleistungen angebracht und entsprechend den derzeit gültigen Fachregeln und Normen verbaut.

## 3. HAUSTÜR / WOHNUNGSTÜREN / FENSTER / INNENTÜREN

### Haustür / Wohnungstüren / Fenster:

Das allgemeine Treppenhaus (Haus 1 und Haus 2) wird mit einer Aluminium-Hauseingangstür mit Isolierverglasung inkl. Versiegelungsarbeiten ausgeführt, Farbe innen weiß, außen farbig. Klingel- und Wechselsprechanlage inkl. Kamera und Briefkastenanlage nach Wahl des Bauherrn. Alle Wohnungen, mit Ausnahme Wohnung 3 Haus 1, erhalten glatte Wohnungseingangstüren und Zarge aus Holz; Weißlack Oberfläche sowie Edelstahlrücken. Die Wohnungseingangstüren erhalten Türblätter mit erhöhtem Schallschutz, Spion und Schließsystem für Haus- & Wohnungstüren.

### Ausnahme Wohnung 3 Haus 1:

Die Wohnung wird mit einer Kunststoff-Hauseingangstür mit Isolierverglasung, außen flügelüberdeckend, farbig und einem Griff aus Edelstahl, nach Wahl des Bauherrn, ausgestattet. Es werden Energiespar-Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung inkl. aller Versiegelungsarbeiten eingebaut, Farbe innen weiß, außen farbig foliert. Für die Aufteilung der Fenster ist die

Ausführungsplanung maßgebend. Je Wohneinheit eine flache Bodenschwelle im Bereich Terrasse / Balkon. Alle Fensterflügel mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag oder feststehenden Teilen lt. Zeichnung.

Haus- und Wohnungstüren werden mit einem Schließsystem ausgestattet.

Farbe sämtlicher Fensterelemente und Haustüren: innen weiß / außen farbig Farbwahl nach Wahl des Bauherrn.

#### **Rollläden:**

Sämtliche Fenster innerhalb der Wohnungen werden, soweit technisch möglich, mit grauen Kunststoff-Rollläden versehen, welche mittels Achsmotoren und Schalter elektrisch betätigt werden.

#### **Innentüren:**

Die Innentüren werden mit passender Umfassungszarge und Drückern nach Wahl des Bauherrn geliefert und montiert. Breiten und Höhen gemäß Ausführungsplanung. Die Türblätter in weißer Oberfläche sowie mit Edelstahlrücken.

#### **Malerarbeiten:**

Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnungen sind nicht enthalten und müssen vom Erwerber, nach Übernahme, auf eigene Kosten durchgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass auch kleinere Ausbesserungsarbeiten (spachteln) und Beschädigungen des Innenputzes bauseits (durch den Erwerber) beigearbeitet werden müssen.

Im Treppenhaus erhalten die geputzten Wand- und Deckenflächen (Q2) einen Dispersionsanstrich Farbton weiß.

#### **4. FLIESEN- UND PLATTENLEGERARBEITEN / BODENBELAG**

##### **Bodenfliesen:**

Diele, Abstellraum, Küchenbereiche, Bad und Gäste-WC (wenn enthalten) erhalten Bodenfliesen. Die Bodenfliesen in den Räumen werden in den Größenformaten 60x60 cm oder 30x60 cm im Dünnbettverfahren gerade verlegt und im Standardfarbton verfugt. Die Sockelleisten werden aus den entsprechenden Bodenfliesen geschnitten. Alle Übergänge werden anschließend mit Silikon im passenden Farbton versiegelt, bei der Versiegelung handelt es sich um eine Wartungsfuge, weitere Informationen sind unter „Allgemeine Hinweise“ angeführt.

##### **Wandfliesen:**

Die Badezimmerwände werden in den Nassbereichen im Dünnbettverfahren gerade gefliest und im Standardfarbton verfugt. Vorgesehene Fliesenformate von 60x60 cm oder 30x60 cm. Haustechnische Abkastungen und Installationswände werden mit geeigneten Materialien hergestellt und anschließend gefliest. Alle Übergänge werden anschließend mit Silikon im passenden Farbton versiegelt, bei der Versiegelung handelt es sich um eine Wartungsfuge, weitere Informationen sind unter „Allgemeine Hinweise“ angeführt.



Eventuell erforderliche Außenecken werden mit Kantenschutzprofilen aus eloxiertem Aluminium oder gleichwertig hergestellt. Dekorfliesen, Bordüren oder Mosaik sind nicht im Leistungsumfang enthalten, können aber in Rücksprache mit dem Bauherrn verlegt werden. Ebenso sind andere Fliesenformate grundsätzlich in Abstimmung bei Kostenübernahme durch den Erwerber möglich.

#### Hinweis:

Für sämtliche Fliesen wird ein Fliesenpreis von 35,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. zu Grunde gelegt. Fliesentyp nach Bemusterung. Die Verlegung von Fliesen mit rektifizierten bzw. kalibrierten Kanten sind mit einem Mehraufwand verbunden. Die Mehrkosten hierfür variieren nach Fliesengröße und sind im Bedarfsfall beim Bauherrn zu erfragen. Die Bemusterung erfolgt nach Mustervorlage durch den Bauherrn.

#### Vinylboden:

Die Wohnräume, ausgenommen sind geflieste Bereiche, erhalten einen Vinylboden. Für sämtliche Vinylbeläge wird ein Vinylpreis von 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. zu Grunde gelegt.

Vinyltyp nach Bemusterung. Die Bemusterung erfolgt nach Mustervorlage durch den Bauherrn.

#### Treppenhausbelag:

Der Treppenhausbodenbelag wird in Naturstein feuchtigkeitsbeständig und rutschfest ausgeführt.

## 5. HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION

#### Heizungsanlage:

Gemäß der Wärmebedarfsberechnung dimensionierte Luftwärmepumpe. In sämtlichen Räumen innerhalb der Wohnungen wird eine warmwasserführende Fußbodenheizung verlegt (außer Allgemein- und Abstellräume). Die Regelung erfolgt über Raumthermostate. Warmwasserversorgung erfolgt über die o.g. Heizungsanlage. Absperrhähne, Verteilerkästen sowie Wärmemengenzähler werden in den HWR's bzw. Abstellräumen untergebracht. Der Aufstellungsort der Heizungsanlage befindet sich im Technikraum (Kellergeschoss). Die Installation der Leitungen erfolgt unter dem Estrich und in den Versorgungsschächten.

Installations-Abkastungen auf der Wand möglich. Entsprechend der Heizkostenverordnung erfolgt die Abrechnung über Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit (erfolgt durch gewählten Leasing-Abrechnungs-Service). Näheres regelt die zuständige Hausverwaltung mit der Eigentümergemeinschaft.

#### Sanitäranlagen:

Die Trinkwasserleitungen, Entwässerungsleitungen und Entlüftungsleitungen werden in Kunststoff ausgeführt. Kaltwasserzapfstellen für WC-Anlage und Waschmaschinenanschluss. Für die Gartenbewässerung wird für die Wohnungen im Erdgeschoss jeweils eine Außenzapfstelle an der Außenfassade angebracht. Die Positionierung

der Außenzapfstellen obliegt dem Bauherrn. Kalt- und Warmwasserzapfstellen für Waschtisch im Bad, Dusche und Küchenspüle sowie Gäste-WC (wenn enthalten). Separate Wasserzähler für jede Wohneinheit. Ausgussbecken in den Technikräumen. Die innen liegenden Bäder / WC's erhalten eine elektrische Entlüftung (Regelung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais).

#### Allgemeine Ausstattung:

Haus 1

9 Stck. Waschmaschinenanschluss

Haus 2

6 Stck. Waschmaschinenanschluss

Haus 1 und Haus 2

1 Stck. Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Ausgussbecken im Allg. Keller/Waschkeller

#### AUSSTATTUNG JE WOHNUNG:

##### Badezimmer:

Keramik Waschtisch (ca. 60cm) inkl. Unterschrank mit Wandspiegel und Beleuchtung, inkl. Einhebelmischbatterie. Weiterhin erhält das Bad ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten. Die Brauseanlage wird in nahezu ebenerdig barrierefrei gefliester Ausführung mit Zentralablauf bzw., Duschrinne hergestellt, mit einer Unterputzthermostatbatterie und einer Handbrausegarnitur mit Wandhalter und Rainshowerdusche.

##### WC:

Hänge-WC (UP-Spülkasten) mit WC-Sitz. Waschtisch ca. 45cm, mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Einhebelmischbatterie und Standard Spiegel.

Farbe der Sanitär-Objekte: weiß

Farbe der Armaturen: Chrom

Fabrikat Keramikobjekte und Armaturen: Villeroy und Boch Subway 2.0 oder gleichwertig / Hans Grohe Metropol oder gleichwertig

Kalt- und Warmwasseranschluss in der Küche.

Die Bäder der einzelnen Wohnungen werden gemäß Grundrisszeichnung ausgestattet. Änderungen in der Badgestaltung sind nur in frühzeitiger Rücksprache mit dem beauftragten Generalunternehmen für die schlüsselfertige Herstellung möglich.

##### 6. AUFZUG

Ein zentraler Personenlift im allgemeinen Treppenflur Haus 1 und Haus 2. Die Fahrgastkabine ist 3seitig geschlossen mit je einer Tür je Haltestelle. Der Bauherr übernimmt die Kosten der ersten Inbetriebnahme und Abnahme durch eine zugelassene Überwachungsstelle nach §14BetrSichV. Regelungen zu Wartungs- und Serviceleistungen (Wartungsvertrag nach Bezug) koordiniert die zuständige Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft.

## 7. ELEKTROINSTALLATION

### Ausstattung allgemein:

Zählertafel je Wohnung sowie für Gemeinschaftszähler. Unterverteilung je Wohnung mit allen erforderlichen Sicherungen nach VDE-Vorschriften werden in den HWR's bzw. Abstellräumen untergebracht. Flächenschalterprogramm GIRA Standard 55, weiß oder gleichwertig. Einbau Rauchmelder nach bauordnungsrechtlichen Erfordernissen (Schlafräume und Rettungswege). Elektrische Auf-/Ab-Schaltung für Rollläden am Raumeingang. Elektrische Vorrichtung für Dunstabzugshaube nach Angabe des Erwerbers. Alle Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus oberhalb des Kellergeschosses werden unter Putz verlegt.

Die Treppenhaus-, Außen-, Terrassen-, Balkon-, und Carportbeleuchtung erfolgt gemäß Erfordernis.

### SAT-Vorbereitung:

Für die Nutzung wird eine Satellitenanlage an die Dachfläche/Wandfläche montiert. Die jeweiligen Empfangseinheiten sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

### Allgemeine Ausstattung:

Flure/Allgemein Flächen/Treppenhaus Haus 1 und Haus 2:

- Deckenauslässe inkl. Sensor Leuchten nach erforderlichem Bedarf

### Keller Haus 1:

#### AR:

- 1 Stck Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 1 Stck. Steckdose

#### Allg./Waschraum:

- 1 Stck. Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 9 Stck. Steckdosen für Waschmaschinen
- 9 Stck. Steckdosen für Trockner

#### Allg./Fahrradraum:

- 1 Stck. Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 9 Stck. Doppelsteckdosen für Fahrräder

### Keller Haus 2:

#### AR:

- 1 Stck Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 1 Stck. Steckdose

#### Allg./Waschraum:

- 1 Stck. Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 6 Stck. Steckdosen für Waschmaschinen
- 6 Stck. Steckdosen für Trockner

#### Allg./Fahrradraum:

- 1 Stck. Deckenauslass inkl. Sensor Leuchte
- 6 Stck. Doppelsteckdosen für Fahrräder

**Ausstattung je Wohnung, falls Raum vorhanden Haus 1 und Haus 2:**

**Diele:**

- 1 Stck. Wechselschaltung mit Deckenauslass
- 1 Stck. Steckdose
- 1 Stck. Elektroanschluss für Türöffner

**Klingel:**

- Wechselsprechanlage inkl. Kamera und Gong

**Bad:**

- 1 Stck. Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 3 Stck. Steckdosen

**WC:**

- 1 Stck. Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Stck. Steckdose

**Schlafen:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Wechsel- bzw. Ausschaltung
- 5 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. TV-Steckdose mit Antennenkabel
- 1 Stck. ISDN-Anschluss CAT 7 mit RJ45 Anschlussdose

**Kind:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Wechsel- bzw. Ausschaltung
- 5 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. TV-Steckdose mit Antennenkabel

- 1 Stck. ISDN-Anschluss CAT 7 mit RJ45 Anschlussdose

**Gast:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. TV-Steckdose mit Antennenkabel
- 1 Stck. ISDN-Anschluss CAT 7 mit RJ45 Anschlussdose

**Arbeiten:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. TV-Steckdose mit Antennenkabel
- 1 Stck. ISDN-Anschluss CAT 7 mit RJ45 Anschlussdose

**Wohnen / Essen:**

- 2 Stck. Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 8 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. TV-Steckdose mit Antennenkabel
- 1 Stck. Telefonsteckdose mit Telefonkabel
- 1 Stck. ISDN-Anschluss CAT 7 mit RJ45 Anschlussdose

**Kochen:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Stck. Deckenauslass über Arbeitsplatte mit Ausschaltung
- 6 Stck. Steckdosen
- 1 Stck. Herdanschluss
- 1 Stck. Steckdose für Geschirrspülmaschine



**Abgeschlossener Abstellraum innerhalb der Wohnung:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Stck. Steckdosen

**Abstellraum innerhalb der Wohnung:**

- Unterverteilung Strom und Netzwerk der Wohnung

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Stck. Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Stck. Außensteckdose abschaltbar

**Keller:**

- 1 Stck. Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Stck. Steckdosen

**8. AUßENANLAGEN**

Die Zufahrten, Stellplätze und die Zugänge zum Haus erhalten eine Pflasterung gemäß Ausführungsplanung mit anthrazitfarbigen Betonsteinen. Die Terrasse EG erhält eine Pflasterung gemäß Ausführungsplanung mit anthrazitfarbigen Betonsteinen, Größe ca. 10/20/8cm.

Einfriedung an den erforderlichen Grundstücksgrenzen und den Gärten der Erdgeschosswohnungen 1 / 2 / 3 aus Haus 1 sowie der Erdgeschosswohnungen 1 und 2 aus Haus 2 erfolgt aus Doppelstabmattenzaun, Farbton Standard, h= ca. 1,20m.

Die Terrassen der EG Wohnungen 1 und 2 aus Haus 1 und Haus 2 erhalten einen seitlichen Sichtschutz zur angrenzenden Terrasse.

Die Balkone der Wohnung 7 / 8 / 9 aus Haus 1 er-

halten einen seitlichen Sichtschutz zum angrenzenden Balkon.

Die Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen 1 / 2 / 3 aus Haus 1 und der Erdgeschosswohnungen 1 / 2 aus Haus 2 welche als Sondernutzungsrecht ausgewiesen sind, erhalten einen Rollrasen. Der Rollrasen, wird vor der Übergabe, in Absprache mit dem Erwerber und dem Mieter (EG), verlegt. Vorrangig gilt die Ausführung gemäß Ausführungsplanung. Für die Anwachspflege (Bewässerung) ist der Erwerber zuständig.

Die Gestaltung der allgemeinen Flächen der Außenanlagen obliegt dem Bauherrn.

Die Beschilderung der Stellplätze regelt die zuständige Hausverwaltung in Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft.

**Hausanschlüsse:**

Hausanschluss an öffentliche Versorgung, Strom, Wasser, Abwasser, sind enthalten, ebenso der Hausanschluss für Telefon und Internet.

**9. ENTHALTEN IM PREIS**

- Grundstückskosten
- Kosten für eventuelle Rodungsarbeiten und Baureifmachung
- Kosten für Entwässerungsleitungen, inkl. Kanalanschlusskosten der Behörde



## 10. NICHT ENTHALTEN IM PREIS

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Finanzierungskosten und Investitionen für Mehrleistungen gegenüber der Baubeschreibung sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Malerarbeiten: Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

TV/Radio Anschluss: Der erforderliche Receiver ist nicht im Lieferumfang enthalten.

## 11. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Bauausführung richtet sich nach den jeweils gültigen Vorschriften und Richtlinien für das Bauwesen, den Inhalten der Baugenehmigung und den damit verbundenen statischen Nachweisen und Berechnungen. Planung und Bauausführung entsprechen den anerkannten Regeln der Bautechnik, der Baubeschreibung und den baubehördlichen Auflagen. Die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung und dem Mindestschallschutz nach DIN 4109 werden beachtet und eingehalten.

Notwendige Änderungen, die sich beispielsweise aus baurechtlichen Bestimmungen oder Fachgutachten und Berechnungen ergeben, sind kein Reklamationsgrund und obliegen dem Bauherrn jederzeit. Die Wohnungen werden besenrein, frei von Baumaterialien und Bauschutt übergeben.

Trotz sorgfältiger Arbeitsweise sind geringfügige Verschmutzungen unvermeidbar und werden vom Erwerber beseitigt. Auch bleiben geringfügige Abweichungen in technischen Einzelheiten,

in den Maßen und den hier beschriebenen Materialien bei gleich- bzw. höherwertiger Qualität während der Bauausführung, der Teilplanung bzw. als Resultat von Ausschreibungen vorbehalten. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen, soweit sie keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, wie auch Änderungen bedingt durch die Genehmigungsbehörde oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen, bleiben vorbehalten.

Die Mengen- und Maßangaben in dieser Baubeschreibung sind Richtwerte und unterliegen den hochbauüblichen Maßtoleranzen. Somit sind geringfügige Abweichungen in den Wohnflächen durch den Einsatz von anderen Wandstärken, Wandaufbauten und erforderlichen Installationschächten vorbehalten. In den Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möblierungen und anderweitige Einbauten sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Insbesondere kann die Anordnung der im Grundriss dargestellten sanitären Einrichtungsgegenstände aufgrund von technischen Details während der Bauphase variieren. Die Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküchen, sind aus diesem Grunde vorab örtlich zu prüfen. Herstellerangaben sind nicht verbindlich, sie dienen lediglich zur Festlegung der Wertigkeit eines Produkts. Auftretende Haarrisse im Wand- und Deckenputz sind bei Trocknung des Gewerkes und darüber hinaus möglich und stellen keinen Mangel dar. Für die in Eigenleistungen ausgeführten Arbeiten wird keine Haftung übernommen. Ebenfalls wird die Haftung für entstehende Folgefehler abgelehnt. Aufgrund der zu erwar-

tenden Absenkung des Estrichs, wird empfohlen, die Anschlussfugen im Sockelbereich erst nach ca. zwei Jahren ausführen zu lassen. Um bereits zur Übergabe ein optisch ansprechendes Bild zu erzeugen, stellen wir diese Fuge bereits zur Übergabe her. Diese Wartungsfuge kann durch das Absenken des Estrichs reißen und stellt keinen Mangel dar.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung können auf Wunsch des Erwerbers und eventuell gegen gesonderte Berechnung vorgenommen werden. Die Abrechnung und Beauftragung von Mehrleistungen erfolgt nur in Abstimmung mit der Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH. Während der gesamten Bauzeit ist es dem Erwerber untersagt Eigenleistungen durchzuführen. Baustellenbesuche dürfen nur nach ausdrücklicher Vereinbarung mit der Bauleitung oder Projektleitung wahrgenommen werden. Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalter und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung ein Jahr, soweit dies gesetzlich zulässig. Für die Heizungsanlage beträgt die Gewährleistungszeit zwei Jahre. Der Eigentümergemeinschaft wird empfohlen mit dem Installateur einen Wartungsvertrag abzuschließen. Dehnungsfugen sind Arbeitsfugen und bedürfen der Wartung, daher gilt hier keine Gewährleistung.

## SONDERAUSSTATTUNGSPAKETE

### Erweiterung Elektro:

- Bodennahe indirekte Beleuchtung im Flur, mit Bewegungsmelder
- Rollläden mit Zeitsteuerung
- Digitale Raumthermostate
- 20 St. zusätzliche Schalter, Brennstelle oder Steckdosen
- Gira IP-Radio in zwei Räumen nach Wahl, z.B. Küche und Bad
- Vorbereitung für Wallbox am Stellplatz

Preis: 6.900,00 €

### Aktive Raumlufsteuerung:

Durch die Wärmefiziente Bauweise sind moderne Wohnhäuser sehr luftdicht erstellt. Ein natürlicher Luftaustausch findet ohne manuelles Lüften kaum mehr statt. Immer öfter beobachtet man daher zu Hohe Luftfeuchtigkeit sowie schlechte Luftqualität innerhalb der Wohnräume. Dies kann zu Einschränkungen bei der Wohnqualität oder sogar der Gesundheit führen.

Wir empfehlen daher den Einbau eines dezentralen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung.

Über die Baubeschreibung hinausgehende Sonderausstattung:

- Dezentrale Belüftung inkl. Wärmerückgewinnung steuert die Raumlufmenge und Qualität ohne mechanische Fensterlüftung
- Hersteller und Dimensionierung nach Vorgabe des Fachplaners
- Vollständiger Einbau und Inbetriebnahme

Preis: 4.900,00 €

**Markise / Terrasse:**

- Pulverbeschichtete Kassetten-Markise von namhaftem Hersteller
- Funksteuerung und Windsensor
- Integrierte LED Beleuchtung
- Stoff in Grau
- Bauseitige Berücksichtigung der Montagepunkte im Mauerwerk zur Vermeidung von Kältebrücken oder statischen Schwachpunkten

Preis: 6.900,00 €

**Paket Badezimmer:**

- WC mit Bidet-Funktion
- Bad Accessoires
- Abgehangene Decke mit Einbaustrahler, dimmbar (Reduzierung der Deckenhöhe um ca. 11cm)
- Deckenbündige Rainshower-Dusche  
Fußstütze in der Dusche

Preis: 6.900,00 €

**Sicherheitspaket:**

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre:  
Ausstattung wie Standardtüre, zusätzlich
  - Widerstandsklasse WK2/RC2
  - Dreifachverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsbeschlag nach RC2 / WK2
- Pilzkopfverriegelung
- Aufbohrschutz
- Abschließbare Griffolive
- Sicherheitsglas P4A 11mm
- Rauchmelder in ALLEN Wohnräumen

Preis: 8.400,00 €

Aufschlag Penthouse: 1.500,00 €

Wesel, Januar 2025



Mit Ihren Wünschen und Zielen im Blick ist auch im Bereich der Immobilienfinanzierung die Volksbank Niederrhein eG für Sie da. Gemeinsam mit Ihrer Volksbank vor Ort finden Sie so die, für Sie und Traumimmobilie, passende Finanzierungsmöglichkeit. Rufen Sie einfach an!

Die gezeigten Pläne und Zeichnungen sind als Skizze zu verstehen. Die angegebenen Maße sind Circumaße und können auch von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Alle Daten und in diesem Exposé getroffenen Darstellungen entsprechen der aktuellen Entwurfsplanung.

Maßgeblich sind die, dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Anlagen wie z.B. Pläne, Berechnungen und die Bau Leistungsbeschreibung.





Rückseite (die gezeigten Visualisierungen sind ausschließlich Beispielbilder)



Seitenansicht



Frontansicht (Gebäude 1)



Frontansicht (Gebäude 2)



Flur (Wohnung 3 / Gebäude 1)



Wohnzimmer (Wohnung 3 / Gebäude 1)



Küche (Wohnung 3 / Gebäude 1)



Schlafzimmer (Wohnung 3 / Gebäude 1)



Badezimmer (Wohnung 3 / Gebäude 1)



Wohnzimmer (Wohnung 9 / Gebäude 1)



# Erdgeschoss (Gebäude 1)



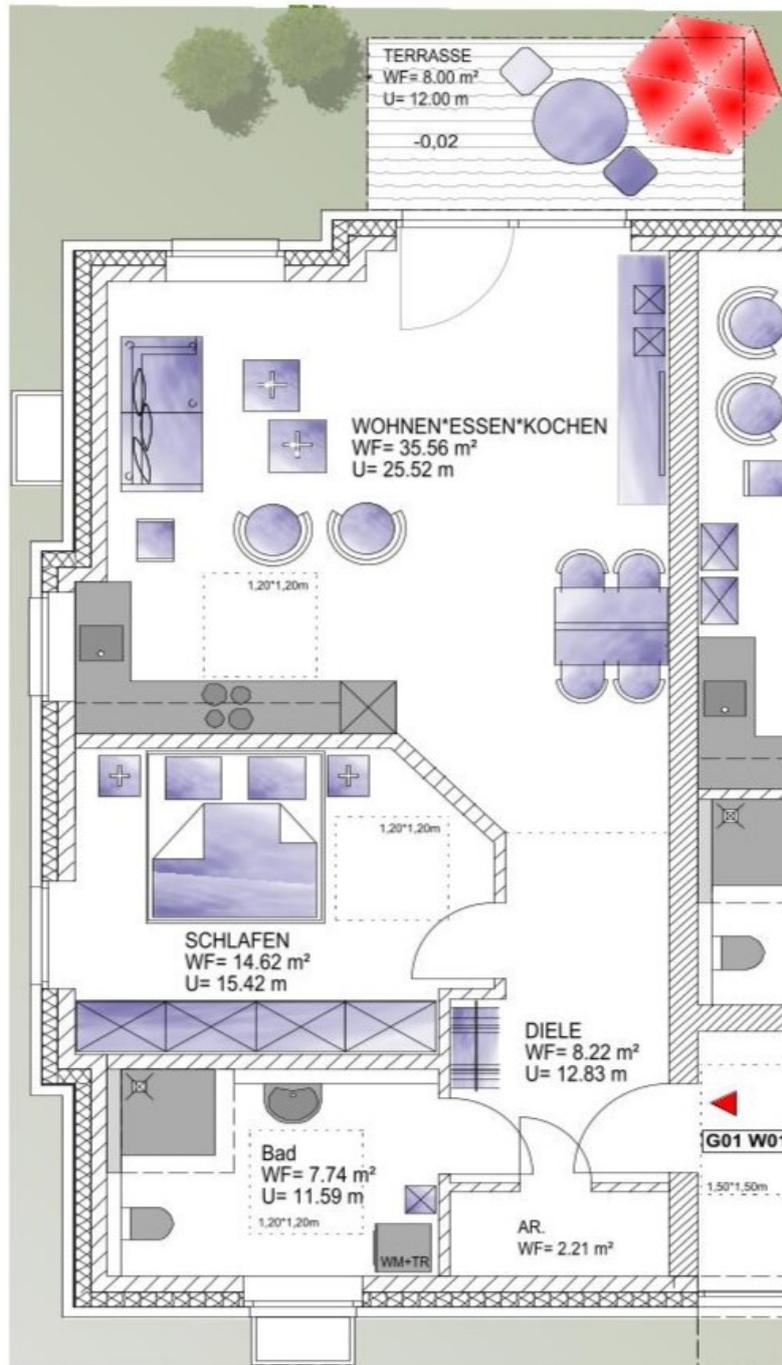
# Obergeschoss (Gebäude 1)



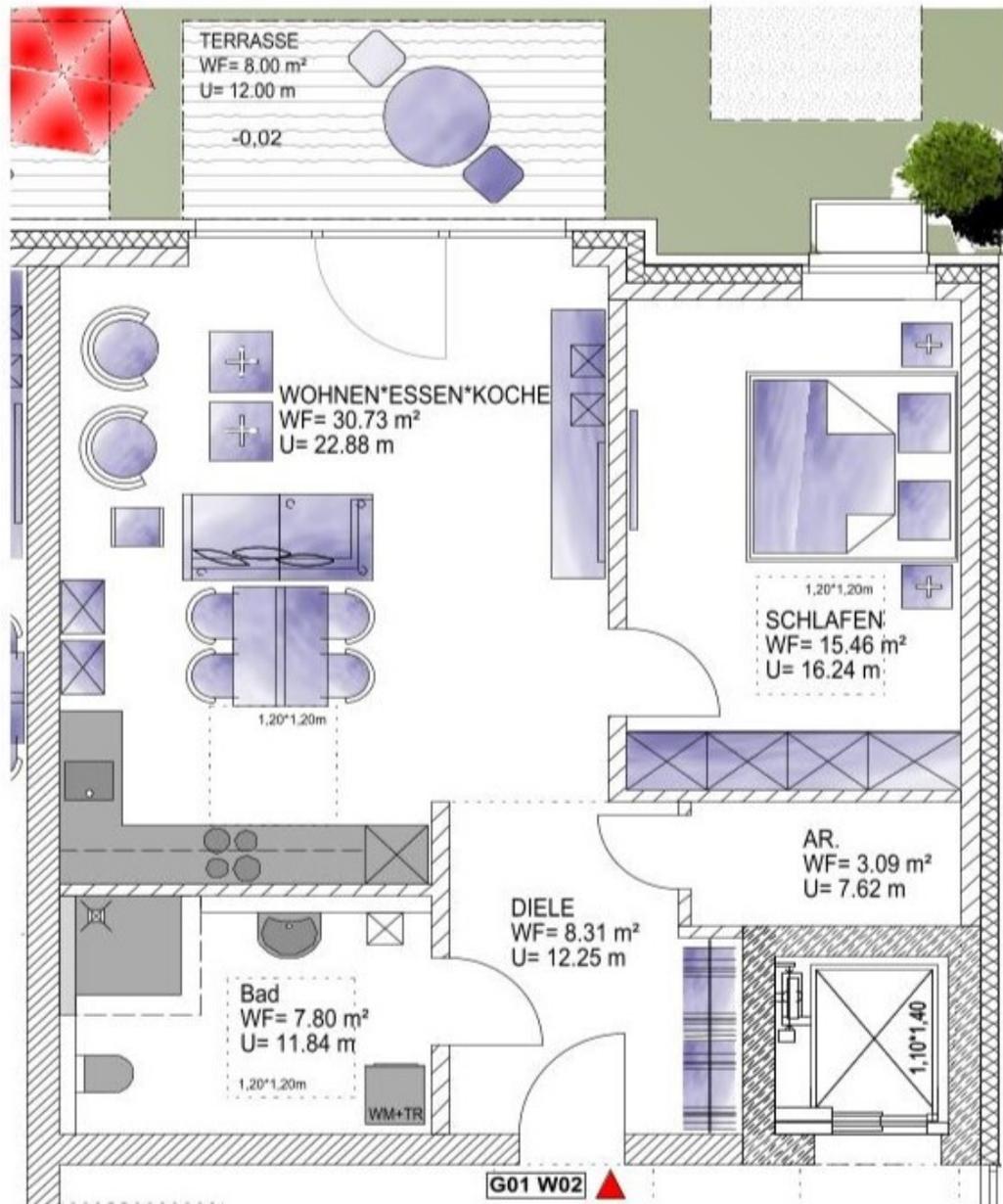
# Dachgeschoss (Gebäude 1)



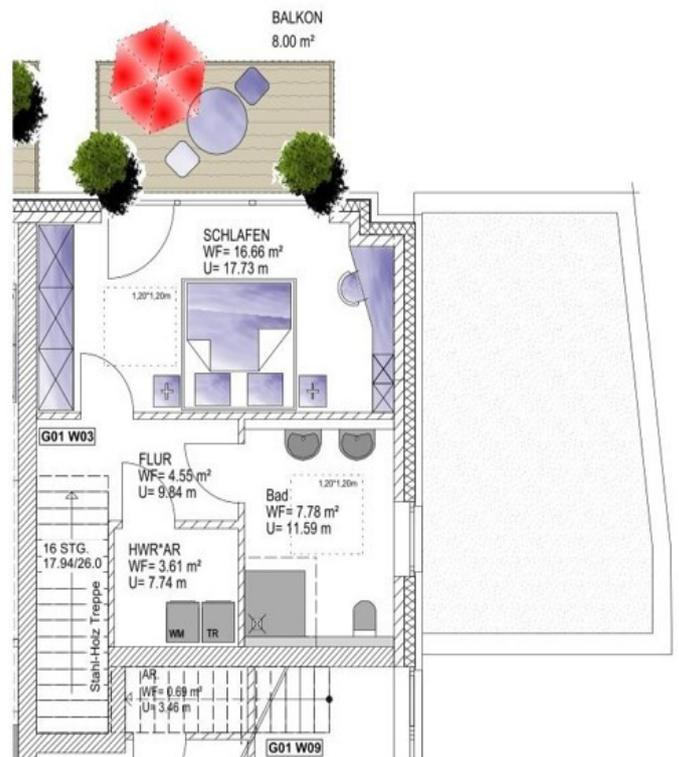
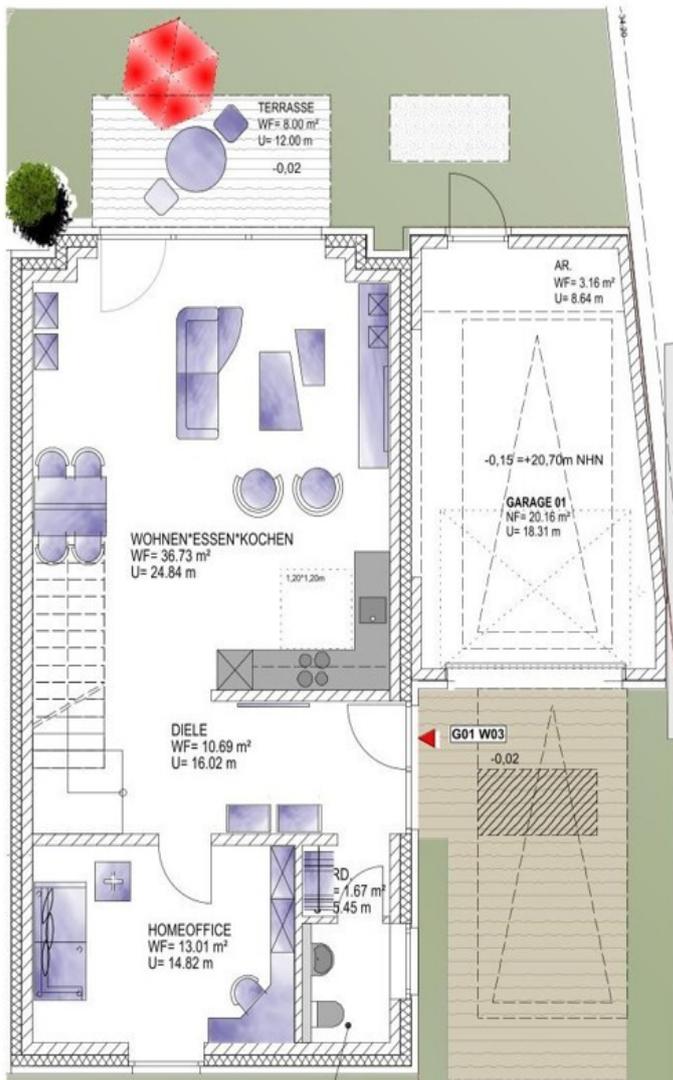
# Wohnung 1 (Gebäude 1)



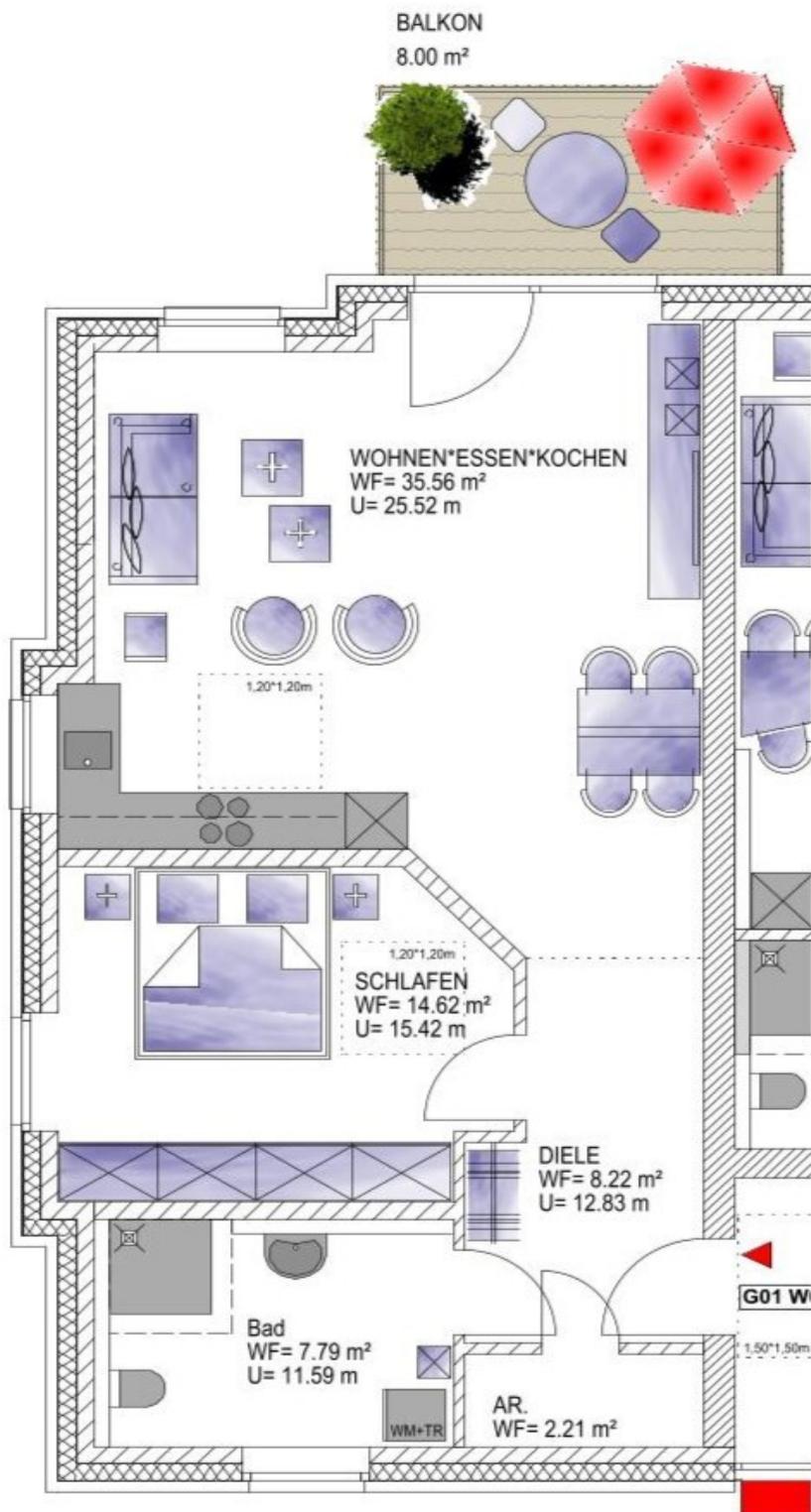
# Wohnung 2 (Gebäude 1)



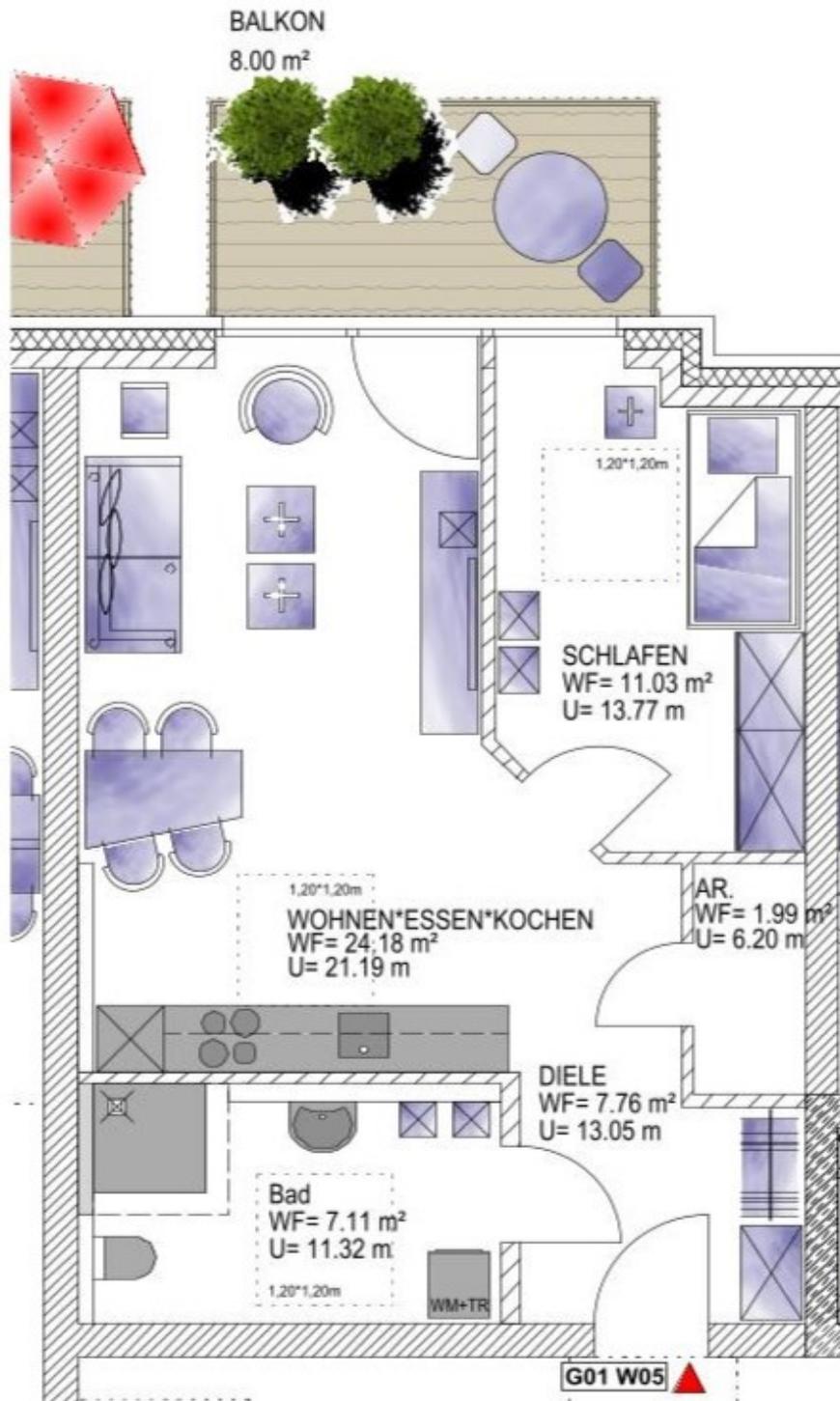
# Wohnung 3 (Gebäude 1)



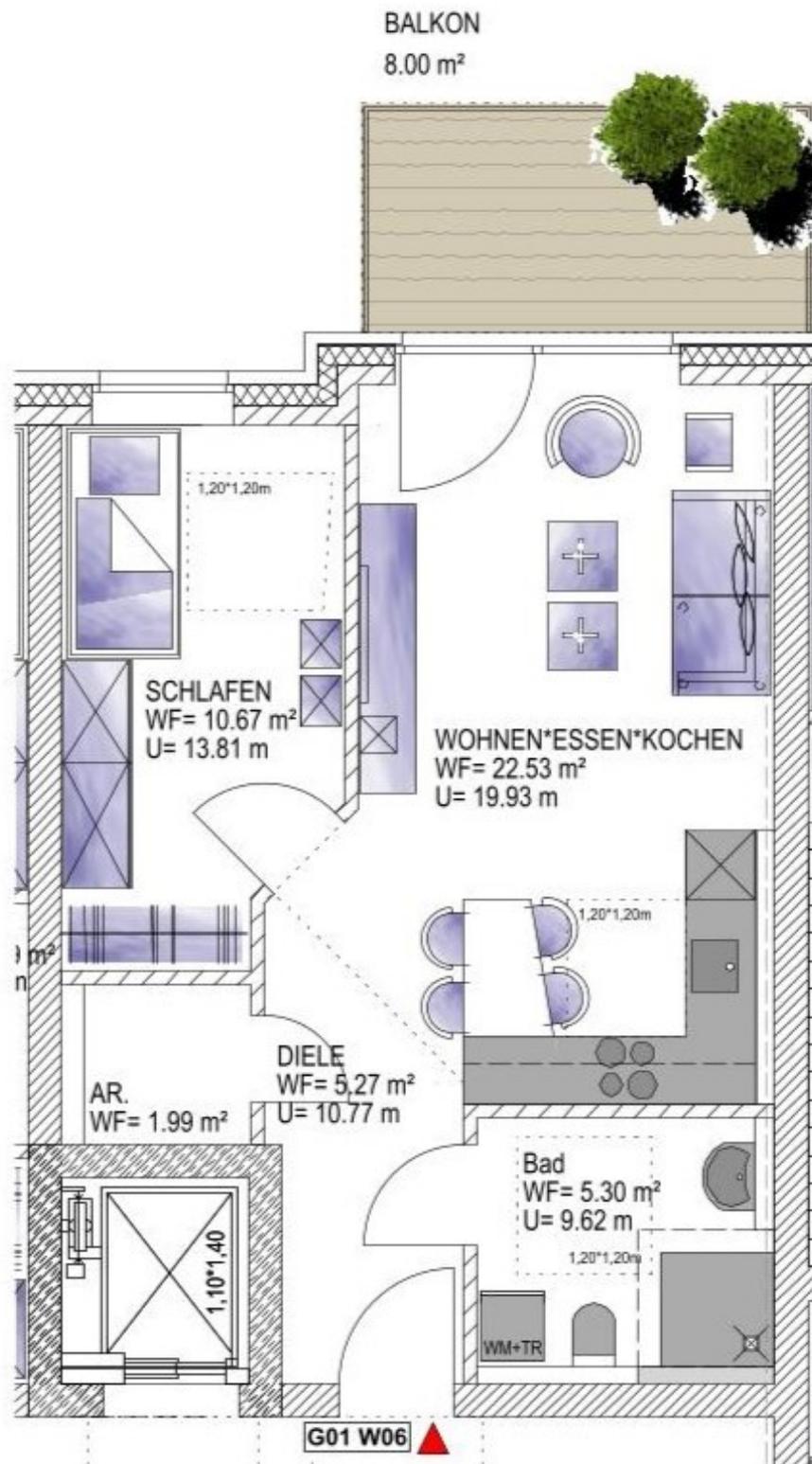
# Wohnung 4 (Gebäude 1)



# Wohnung 5 (Gebäude 1)



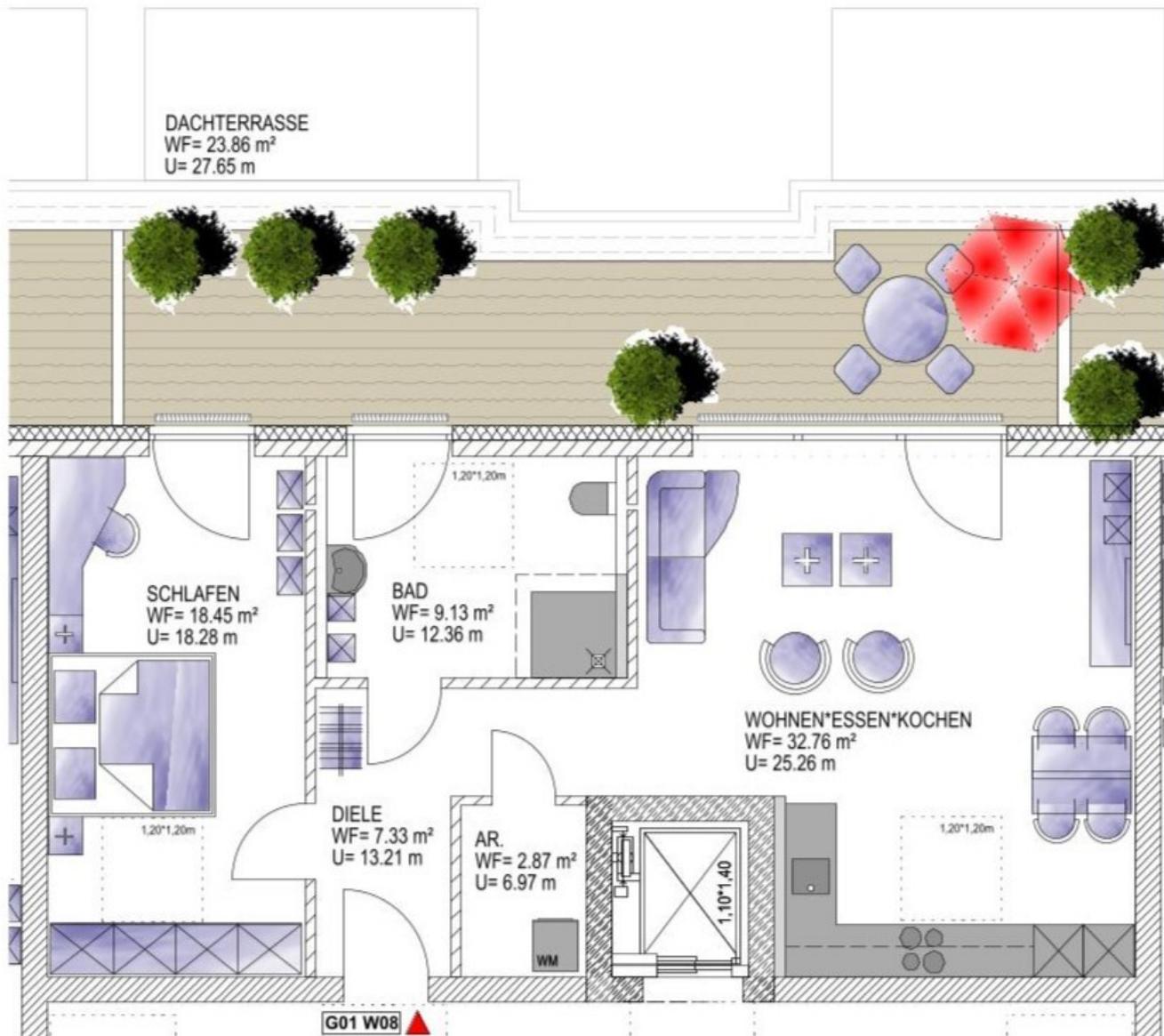
# Wohnung 6 (Gebäude 1)



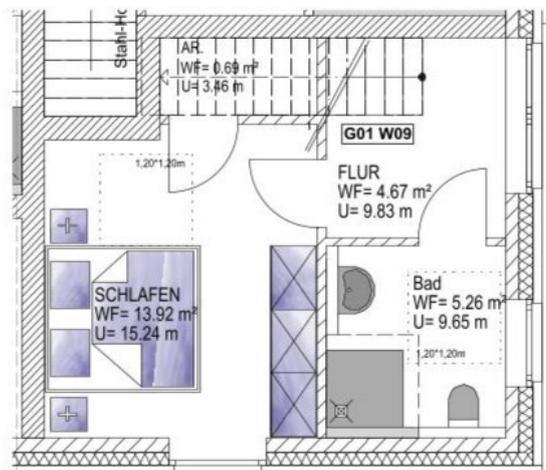
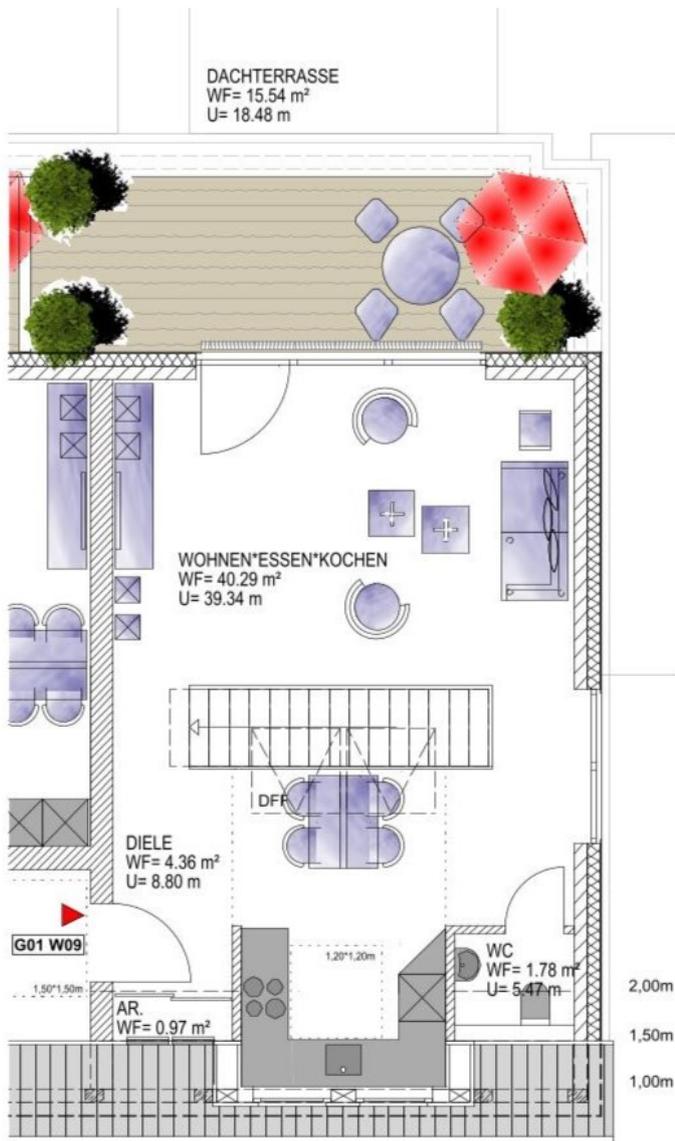
# Wohnung 7 (Gebäude 1)



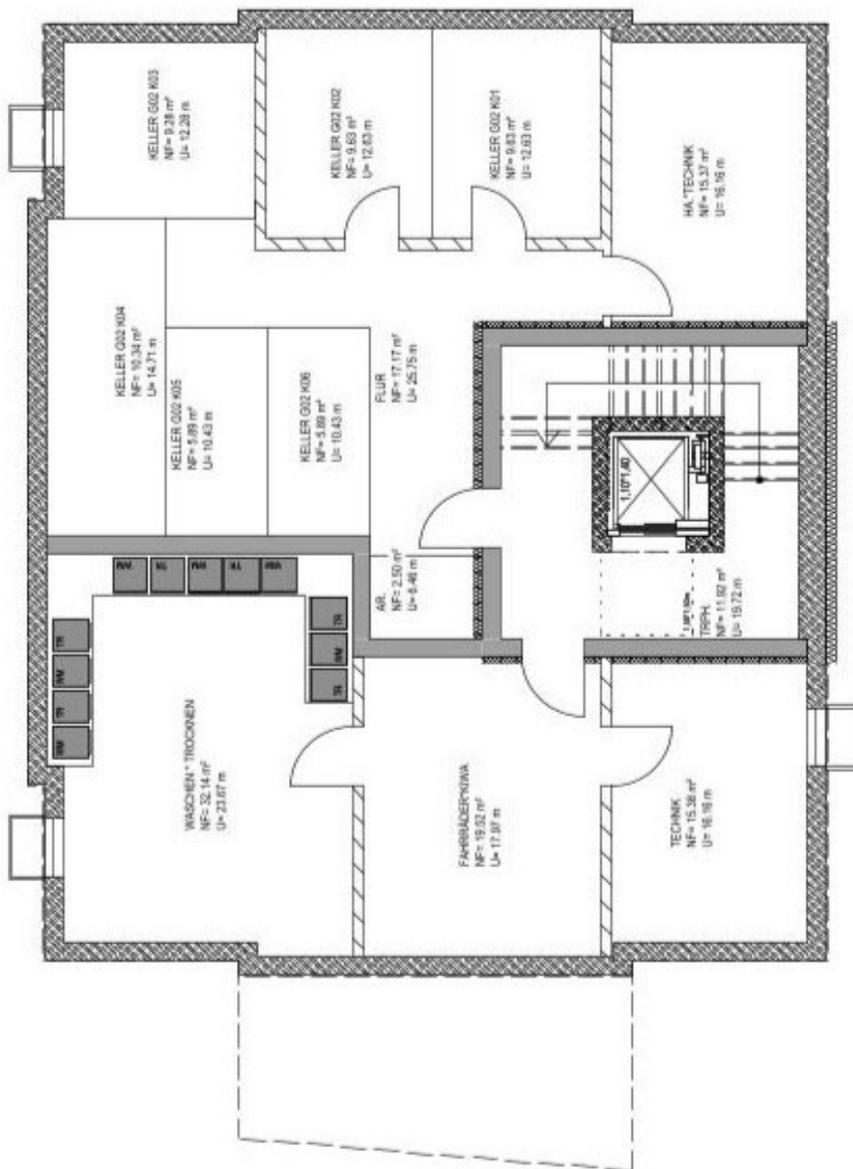
# Wohnung 8 (Gebäude 1)



# Wohnung 9 (Gebäude 1)



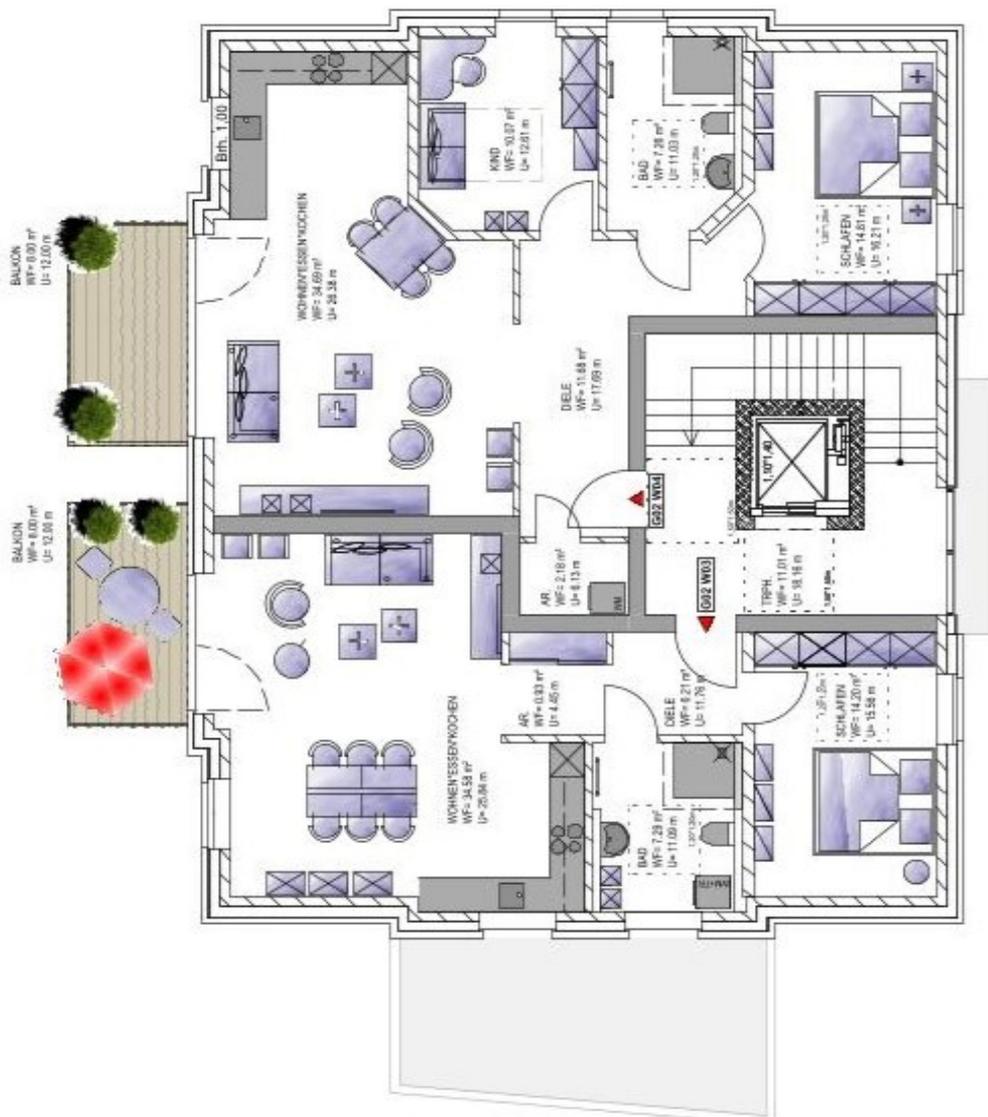
# Kellergeschoss (Gebäude 2)



# Erdgeschoss (Gebäude 2)

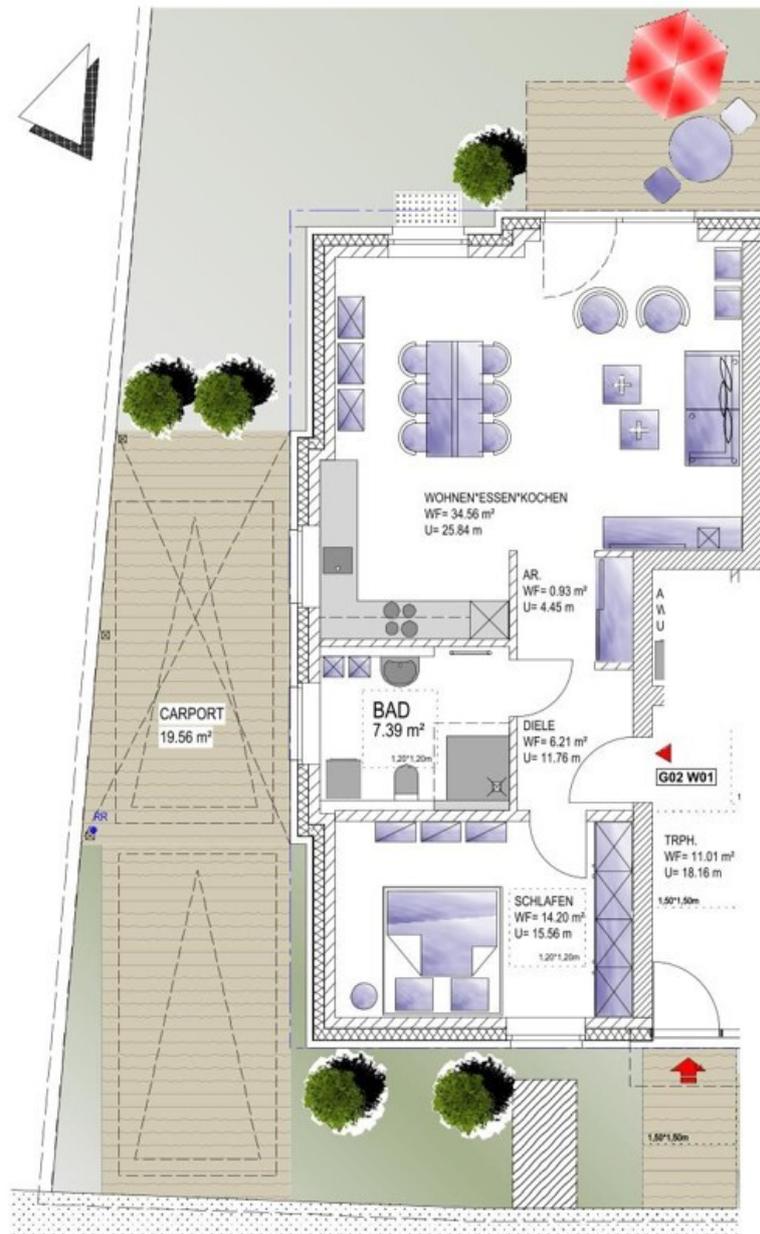


# Obergeschoss (Gebäude 2)

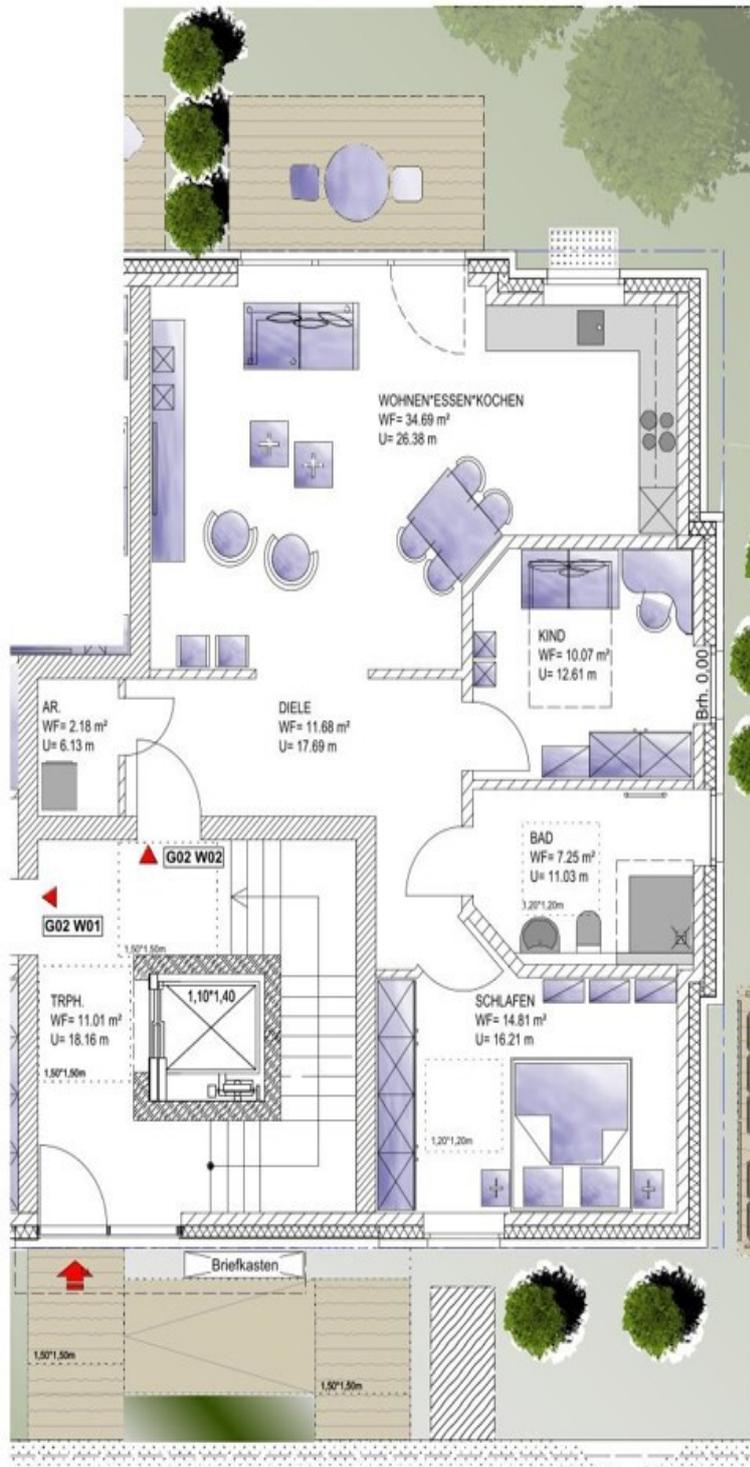




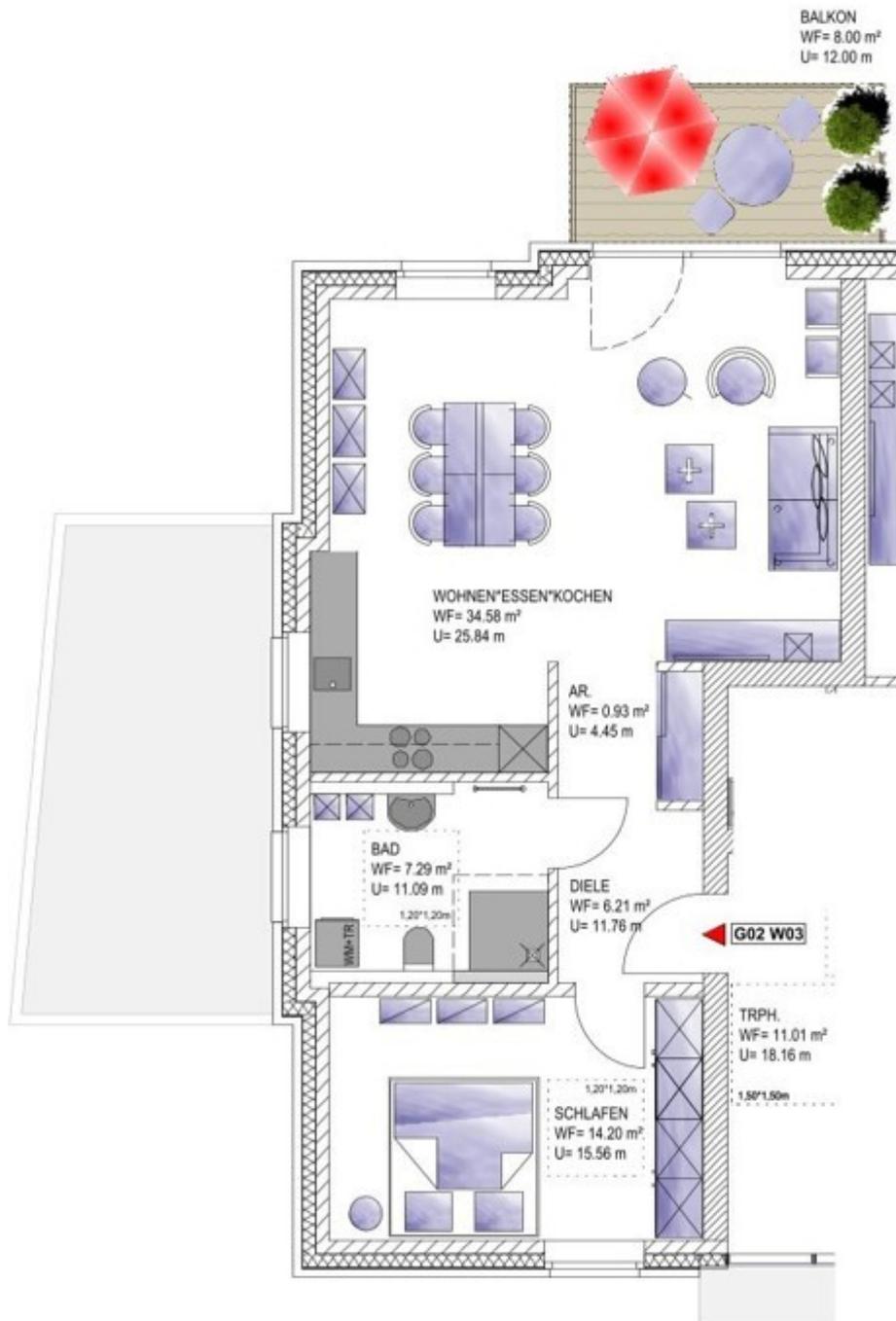
# Wohnung 1 (Gebäude 2)



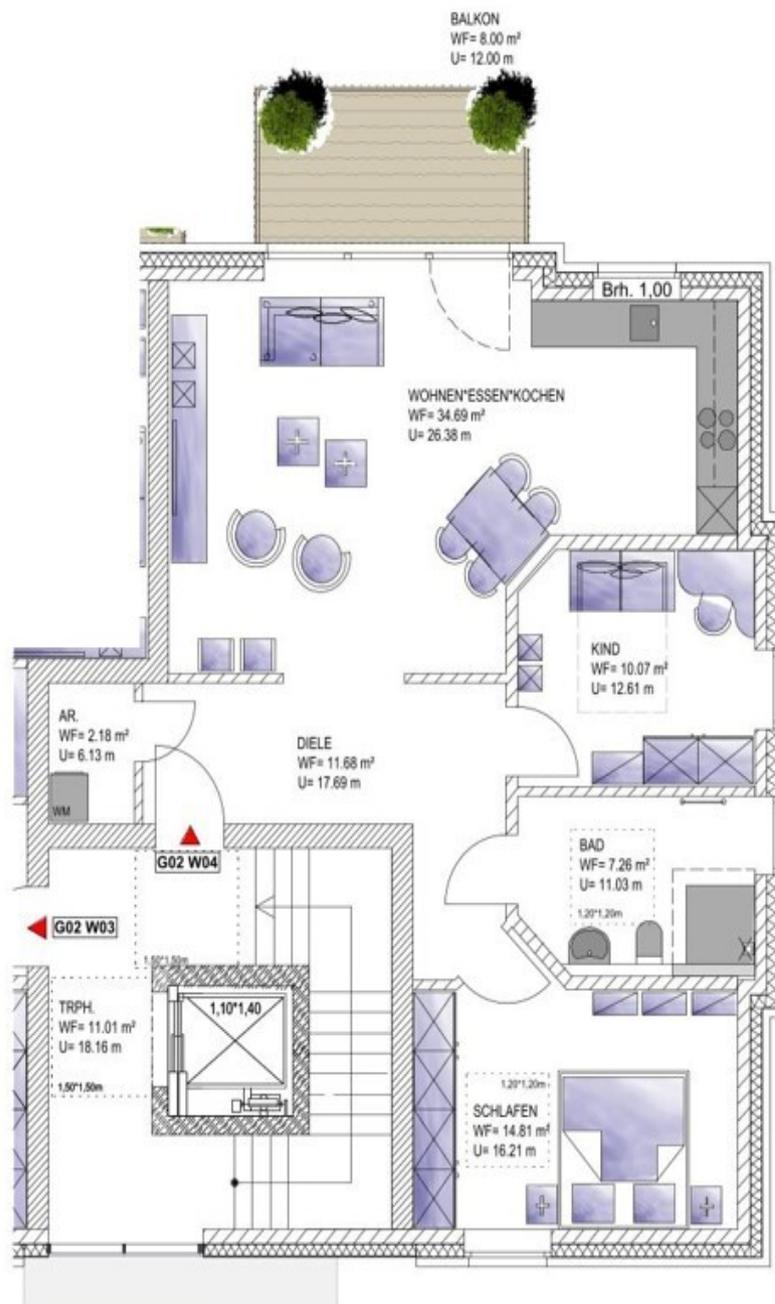
# Wohnung 2 (Gebäude 2)



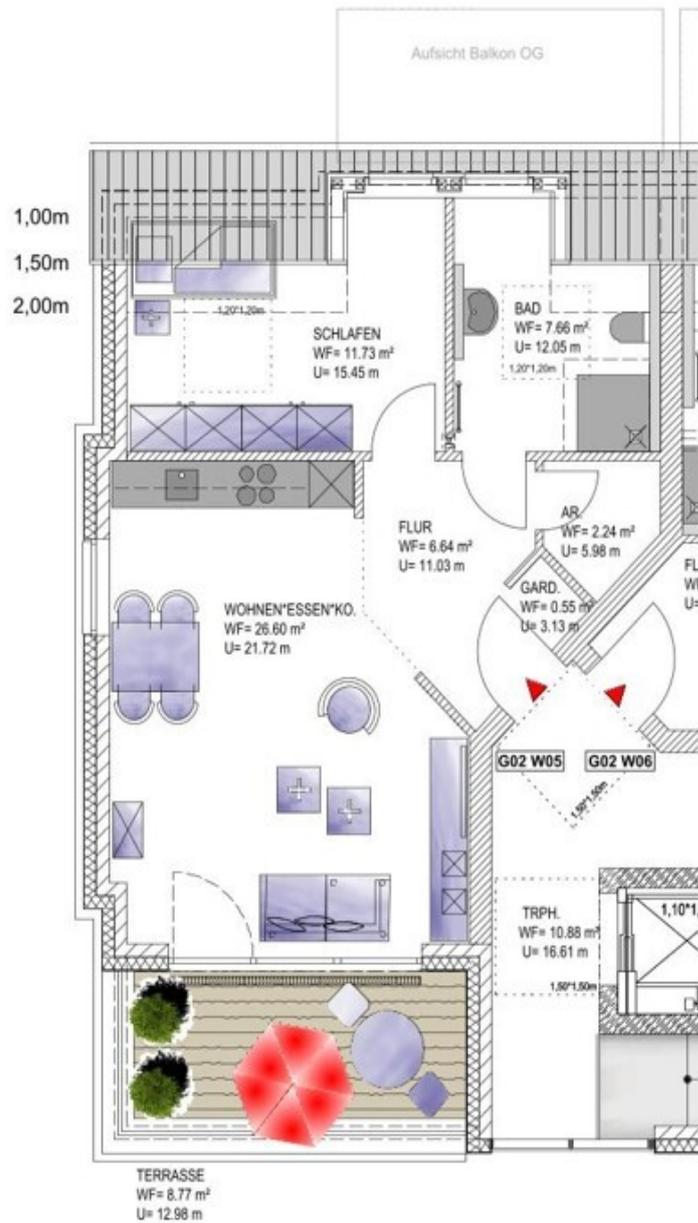
# Wohnung 3 (Gebäude 2)



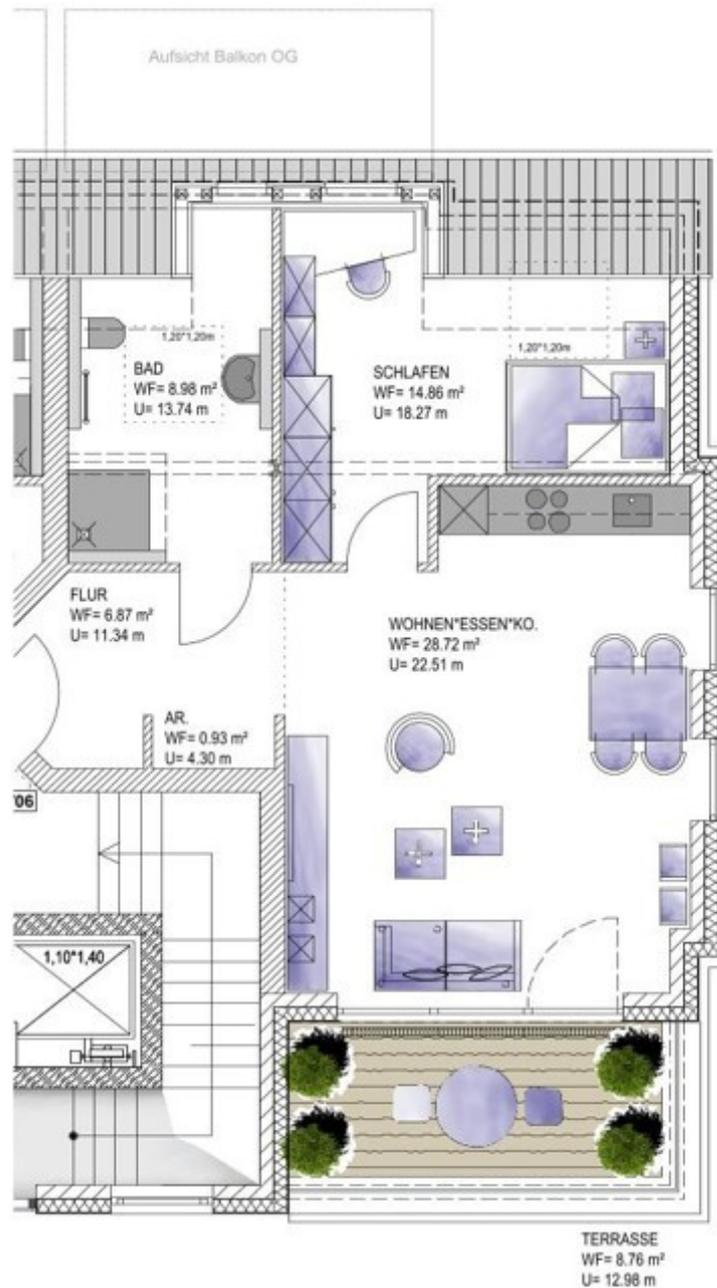
# Wohnung 4 (Gebäude 2)



# Wohnung 5 (Gebäude 2)



# Wohnung 6 (Gebäude 2)



# ÜBERSICHT DER WOHNHEIMEN

| ImmoNr   | Objekttyp           | Wohnfläche             | Kaufpreis pro qm | Kaufpreis    | Vermarktungsart |
|----------|---------------------|------------------------|------------------|--------------|-----------------|
| 20973_1  | Erdgeschosswohnung  | ca. 76 m <sup>2</sup>  | 4.177,58 €       | 319.000,00 € | Kauf            |
| 20973_2  | Erdgeschosswohnung  | ca. 73 m <sup>2</sup>  | 4.155,88 €       | 305.000,00 € | Kauf            |
| 20973_3  | Erdgeschosswohnung  | ca. 113 m <sup>2</sup> | 3.712,56 €       | 419.000,00 € | Kauf            |
| 20973_4  | Etagenwohnung       | ca. 76 m <sup>2</sup>  | 4.044,50 €       | 309.000,00 € | Kauf            |
| 20973_5  | Etagenwohnung       | ca. 60 m <sup>2</sup>  | 4.144,47 €       | 249.000,00 € | Kauf            |
| 20973_6  | Etagenwohnung       | ca. 54 m <sup>2</sup>  | 4.166,67 €       | 224.000,00 € | Kauf            |
| 20973_7  | Etagenwohnung       | ca. 67 m <sup>2</sup>  | 4.232,25 €       | 285.000,00 € | Kauf            |
| 20973_8  | Dachgeschosswohnung | ca. 94 m <sup>2</sup>  | 4.120,76 €       | 389.000,00 € | Kauf            |
| 20973_9  | Dachgeschosswohnung | ca. 87 m <sup>2</sup>  | 4.217,62 €       | 369.000,00 € | Kauf            |
| 20973_10 | Erdgeschosswohnung  | ca. 71 m <sup>2</sup>  | 4.194,14 €       | 299.000,00 € | Kauf            |
| 20973_11 | Erdgeschosswohnung  | ca. 89 m <sup>2</sup>  | 4.160,56 €       | 369.000,00 € | Kauf            |
| 20973_12 | Etagenwohnung       | ca. 71 m <sup>2</sup>  | 4.058,42 €       | 289.000,00 € | Kauf            |
| 20973_13 | Etagenwohnung       | ca. 89 m <sup>2</sup>  | 4.047,81 €       | 359.000,00 € | Kauf            |
| 20973_14 | Dachgeschosswohnung | ca. 64 m <sup>2</sup>  | 4.346,47 €       | 279.000,00 € | Kauf            |
| 20973_15 | Dachgeschosswohnung | ca. 69 m <sup>2</sup>  | 4.325,81 €       | 299.000,00 € | Kauf            |



# GESCHÄFTS- UND PROVISIONSBEDINGUNGEN

1. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden
2. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.
3. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.
4. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abschließt (sog. Folgeverträge). Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.
5. Unser Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.
6. Wir dürfen sowohl für den Auftraggeber als auch für den anderen Vertragspartner, tätig werden (Doppeltätigkeit).
7. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwendersersatz hinsichtlich der Sachkosten (Exposé, Porto-/Telefon-/ , Fahrkosten usw.) zu erstatten, und zwar als Pauschale in Höhe von 10 % der vereinbarten Provision. Dem Auftraggeber bleibt es frei, nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand geringer war als dieser Pauschalbetrag. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag nachträglich wieder aufgehoben wird, oder ein vertragliches Rücktrittsrecht ausgeübt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.
8. Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Angaben der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Wir prüfen diese Angaben nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben des Auftraggebers und deren Vertretern wird keine Haftung übernommen. Darüber hinaus übernehmen wir weder für die Objekte eine Gewähr noch für die Bonität der Vertragspartner. Bei einer Beauftragung zur Vermittlung oder zum Nachweis eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, sind wir nur auf Wunsch beim Beschaffen und Ausfüllen eines Formulars behilflich und übernehmen keine Haftung hierfür.
9. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern der Auftraggeber durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.
10. Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Maklerdienste Dritter in Anspruch zu nehmen.
11. Die von uns erstellen Fotos, Pläne, Objektnachweise usw. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unser vorheriges schriftliches Einverständnis nicht an Dritte weitergegeben bzw. verwendet werden. Das gilt auch nach Beendigung des mit uns bestehenden Maklervertrags. Verstößt der Auftraggeber gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns die vereinbarte Provision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.



# GESCHÄFTS- UND PROVISIONSBEDINGUNGEN

12. Erfüllungsort für die beiderseitigen Pflichten und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die mit dem Maklervertrag in Verbindung stehen, ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
13. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In einem solchen Fall sind die Vertragsparteien verpflichtet, eine gültige Bestimmung anstelle der ungültigen zu vereinbaren, die wirtschaftlich der ungültigen möglichst nahekommt. Das gleiche gilt für ergänzungsbedürftige Lücken.
14. Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung  
Littenstraße 10  
10179 Berlin.

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>

## **Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO**

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Stand 01/2022





**Volksbank Immobilien  
Niederrhein GmbH**

**Florian Leuschner**

Großer Markt 1  
46483 Wesel

 0281 922-8001  
[info@vin-gmbh.de](mailto:info@vin-gmbh.de)



Volksbank Immobilien  
Niederrhein GmbH

 0281 922-8001  
[info@vin-gmbh.de](mailto:info@vin-gmbh.de)

Großer Markt 1 • 46483 Wesel  
[www.volksbank-immobilien-niederrhein.de](http://www.volksbank-immobilien-niederrhein.de)