

Baubeschreibung - 6-Familienhaus im Norden von Ahlen

Wohnflächen von 59 bis 131 m²

Standard kfw40 – förderfähig

2 – 5 Zimmer Wohnungen

Erdgeschosswohnungen mit eigenem Gartenanteil

Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit Balkonen und Terrassen

inkl. Maler- und Bodenbeläge

WILLKOMMEN ZUHause



In städtebaulich gewachsener Struktur entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus, das Komfort mit hochwertiger Bauweise verbindet. Die 6 Wohneinheiten bieten mit Wohnflächen von 59m² bis 131m² durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine gestaltete Ausstattung.

Es stehen 6 Stellplätze, wohnungsgebundene Kellerräume, eine Fahrradabstellfläche, sowie ein Wasch- und Technikraum zur Verfügung. Die barrierefreie Gestaltung und der moderne Aufzug sorgen für höchsten Wohnkomfort in jeder Lebensphase. Errichtet in Massivbauweise mit gestaltender Klinker- und Holzfassade, ist das Gebäude nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher.

Die Lage

Die Stadt Ahlen liegt im Herzen des Münsterlandes und ist gut vernetzt, sodass sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch die Anbindung an die Autobahnen schnell und bequem erreichbar sind.

Das Gebäude befindet sich an der Ortsausgangsstrasse nach Vorhelm.

Alle wichtigen Einrichtungen sind nah, das Erholungsgebiet Langst ist in 10 min fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was für den Alltag wichtig ist – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindergärten bis hin zu Ärzten und Apotheken, die Bushaltestelle ist nur 100 m entfernt.

Kindergarten: 0,4 km

Grundschule: 0,8 km

Gymnasium: 0,3 km

Einkaufsmöglichkeiten: 0,8 km

Ärzte: 0,8 km

Langst: 1 km

Zentrum: 1 km

Details zur Ausstattung

Massive Bauweise mit Klinkerfassade kombiniert mit Holzfassadenelementen
3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Screens/Verschattungen

Haustechnik

Luft-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen
Photovoltaik auf dem Dach
Fussbodenheizung, Badheizkörper in den Bädern
Aufzug

Ausstattung

Bäder mit barrierefreier Dusche
Gäste-WC
Hauswirtschaftsräume in den Wohnungen

Keller

Wasch- und Trockenkeller
Fahrradraum im Keller
Eigener Kellerraum

Aussengelände

Terrassen mit Gartennutzung Südausrichtung
Balkone und Dachterrassen Südausrichtung
Spielplatz
Fahrradabstellplatz

Bauleistungsbeschreibung

Planung

Das Gebäude ist als reines Wohngebäude mit 6 Wohnungen auf 3 Geschossen genehmigt, alle Wohnungen sind barrierearm, eine Wohnung barrierefrei.
Das Gebäude ist in Nord-Südausrichtung erstellt.

Erdarbeiten

Die Grundstücksfläche ist frei geräumt.
Der Bodenaushub wird je nach Beschaffenheit wiederverwendet oder abgefahren.
Es wurde ein Bodengutachten erstellt, entsprechend angepasst ist die Gründung.

Hausanschlüsse

Die für die Versorgung erforderlichen Hausanschlüsse (Strom, Wasser und Telekommunikation) werden in das Gebäude gelegt.

Gründung

Entsprechend der statischen und konstruktiven Erfordernisse wird die Gründung bzw. Fundamentierung vorgenommen. Auf die fertige Baugrubensohle wird eine Sauberkeitsschicht aufgebracht. Es folgt der Einbau einer Bodenplatte, entsprechend der Statik aus Stahlbeton.

Kanalisation

Das Grundstück wird an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen.

Die Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser bestehen aus PVC-Rohren in den erforderlichen Querschnitten.

An der Grundstücksgrenze sind Übergabe-/Kontrollsäume.

Rohbau

Das Gebäude wird in massiver Bauweise erstellt.

Die Außenwände der Geschosse werden 2-schalig mit einer Kerndämmung und einer Verblendschale erstellt.

Die tragenden Wände in KS-Steinen, die Treppenhauswände in Sichtbeton, nicht tragende Wände tlw. in massiver und auch leichter Bauweise.

Die Decken über den Geschossen werden als Massivdecken mit glatter Untersicht erstellt.

Dach

Das Dach erhält einen Flachdachaufbau tlw. mit Begrünung. Auf die Betonfläche werden eine Dampfsperrbahn, eine speziell auf die Gebäudegeometrie abgestimmte zugeschnittene Gefälledämmung aus Styropor Elementen, sowie eine zweilagige Abdichtung aus Elastomer Bitumen aufgebracht.

Die Abdeckung der Dachränder und Brüstungen, sowie die Anschlüsse an den Wänden werden aus Aluminium gefertigt.

Treppenhaus

Die Treppenläufe und Podeste werden in Stahlbeton und einem Terrazzobelag ausgeführt.

Das Geländer wird als Stahlgeländer ausgeführt. Die Wandoberfläche sind in Sichtbeton.

Aufzug

Es wird ein behindertengerechter 4- Personen hydraulisch betriebener Aufzug eingebaut.

Heizung

Das Gebäude wird durch eine Luft-Wärmepumpe beheizt, die Warmwasserbereitung wird in den Wohnungen durch DLE in den Wohnungsstationen unterstützt.

Photovoltaik

Aud dem Hauptdach ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage geplant.

Fenster

Die Fenster und Balkon-/Terrassentüren sind aus Kunststoffprofilen, innen und außen farbig/Holzton, mit 3-fach Verglasung entsprechend dem Wärmeschutznachweis. Alle Öffnungsflügel erhalten Griffe in Edelstahl.

Verdunkelung/Verschattung

Alle Fenster erhalten Screens, die Schlafräume sind abgedunkelt, die Wohnräume verschattet.
Die Bedienung erfolgt elektrisch.

Fensterbänke

Die Fensterbänke der nicht bodenstehenden Elemente werden in Naturstein ausgeführt.
Die Außen-Fensterbänke in Aluminium mit Antidröhnausstattung.

Innenputz

Alle massiven Wände erhalten ein Kalk-Gipsputz in der Oberfläche Q2.
Die Bäder erhalten eine Kalk-Zementputz.
Die Trockenbauwände werden gespachtelt in Q2.

Estrich

Es wird ein schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung eingebaut.

Wandfliesen

In den Bädern werden in den Spritzbereichen Wandfliesen (Materialpreis € 50,-/m²) eingebaut, die restlichen Wandflächen erhalten einen Anstrich auf gespachtelten Untergrund.
Die Bäder, der HWR und das Gäste-WC erhalten eine Bodenfliese (Materialpreis € 50,-/m²).

Malerarbeiten

Die Wohnräume werden mit einem Malervlies tapeziert und weiss beschichtet.

Bodenbeläge

Alle Schlaf- und Wohnräume werden mit einem Vinyl oder Linoleum belegt (Materialpreis € 40,-/m²).
Sie Sockelleiste sind farblich angepasst.

Innentüren

Es werden raumhohe Türelemente mit Blockzargen eingebaut, tlw. Mit verglasten Oberlichtern.
Die Drücker werden in Edelstahl ausgeführt.

Wohnungstüren

Es werden einheitliche Wohnungseingangstüren nach Erfordernis des Schall- und Wärmeschutzes eingebaut.
Die Drücker werden in Edelstahl ausgeführt.

Aussenanlagen

Das Grundstück gehört zu einem eingetragenen Gartendenkmal, die Gestaltung der Aussenanlagen wird mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Es werden 5 Stellplätze und ein Carport mit Abstellraum (Wohnung 1) hergestellt.
Die Wege und Eingangsbereiche werden mit Verbundsteinpflaster gestaltet. Eine Begrünung mit Hecken, Bodendeckern und Einzelbäumen sorgt für ein harmonisches Umfeld. Zusätzlich wird ein Spielplatz errichtet.

Sonstiges

Diese Baubeschreibung umfasst das Keller-, Erd-, 1. Ober- 2. Obergeschoss des Hauses.

Kleine Änderungen an der äußeren Gestaltung oder an der Wohnfläche von bis zu ±2 % haben keinen Einfluss auf den Festpreis. Falls bestimmte Materialien oder Einrichtungsgegenstände aus technischen oder lieferbedingten Gründen nicht verfügbar sind, werden sie durch gleichwertige Alternativen ersetzt.
Die in den Plänen dargestellten Möbel, Pflanzen und Einrichtungsbeispiele dienen nur zur Veranschaulichung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Falls ein Käufer günstigere Materialien wählt als im Angebot vorgesehen, erfolgt keine Erstattung der Preisdifferenz.

Folgende Kosten sind nicht im Festpreis enthalten: – Notarkosten – Finanzierungskosten – Grunderwerbsteuer – Anschlussgebühren für Telefon und TV – Bepflanzung und Einfriedung der privaten Außenbereiche