WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

GREISENBRUCHSTRASSE / KÖNIGSWALL

IN MINDEN

KELLERMEIER & SALGE
IMMOBILIEN
... auf Vertrauen bauen .

Umgebung von Minden

Ihr neues Zuhause in ausgezeichneter Innenstadtlage

Alle Vorteile einer Innenstadtlage, gewachsene Strukturen, Einkaufsvergnügen, medizinische Versorgung, Kultur, Gastronomie und nahe gelegene Grünanlagen:

Diese attraktive Mischung werden die künftigen Bewohner des Neubauobjektes „Königswall / Greisenbruchstraße“ in Minden schon bald zu schätzen wissen.

Fußläufig erreichen Sie das Kaufhaus Hagemeyer, die Fußgängerzone des Stadtzentrums, das Stadttheater, die Altstadtroute mit ihren Sehenswürdigkeiten, die Glacisanlagen und viele weitere kulturelle und gastronomische Einrichtungen.

Auf dem Grundstück Königswall / Greisenbruchstraße entsteht eine Bebauung, die den vorhandenen Bestand der Greisenbruchstraße und des Königswalls durch eine moderne Architektur ergänzt. Das Konzept sieht eine Erweiterung der in diesem Bereich bestehenden Nutzungen – Wohnen und Dienstleistungen – vor.

In dem Gebäude mit 2 Eingängen entstehen 2 Praxen bzw. Büroflächen im Erd- und Obergeschoss sowie 23 Wohnungen in den darüber gelegenen Geschossen.

Repräsentativ und einladend präsentiert sich das Gebäude, das in hochwertiger Massivbauweise errichtet wird. Es besticht durch seine moderne, zeitgemäße Architektur. Helle Räume, großzügige Grundrisse und ein hoher Wohnkomfort zeichnen die Wohnungen aus. Der Einbau von 2 Aufzugsanlagen sowie der Bau einer geräumigen Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen und weiteren Nebenräumen im Untergeschoss des Hauses gehören ebenfalls zur Bauausführung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt umweltfreundlich und verbrauchsarm über Fernwärme.

Diese attraktive Eigentumswohnanlage mit den zahlreichen Vorteilen einer Innenstadtlage wird den künftigen Bewohnern ein schönes Zuhause bieten und für eine langfristige Werthaltigkeit der Investition und eine aussichtsreiche Wertentwicklung sorgen.

WOHN & GESCHÄFTSHAUS

IN MINDEN

Ansicht Königswall

WOHN & GESCHÄFTSHAUS

IN MINDEN

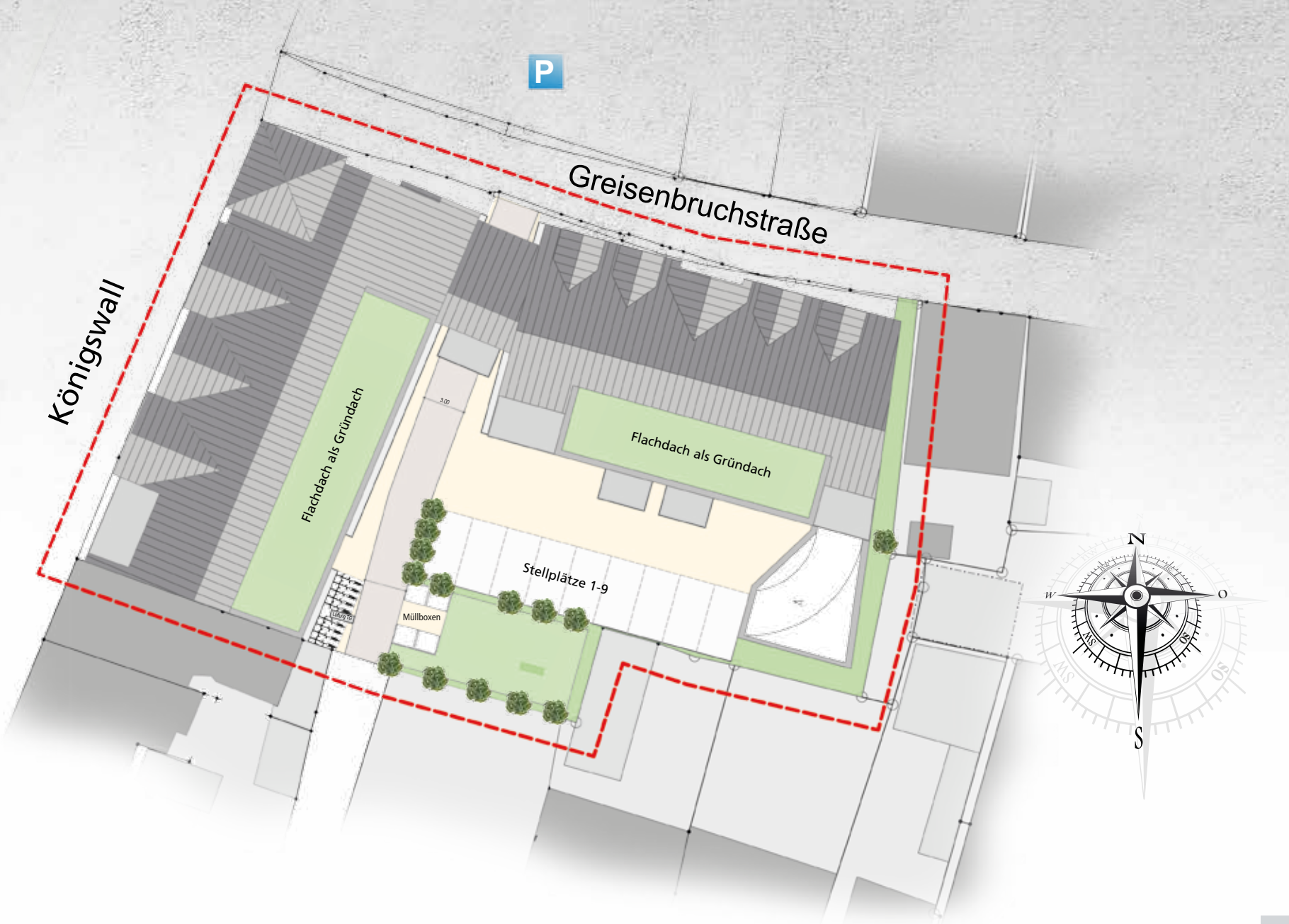
Ansicht Greisenbruchstraße

Einige Highlights aus der Bauausführung und Ausstattung:

- 2 Aufzugsanlagen – behindertenfreundlich mit Sicherheitsnotrufsystem
- 8 Pkw-Carports im Erdgeschoss / Innenhof
- 9 Pkw-Stellplätze außen / Innenhof
- Tiefgarage im Untergeschoss des Hauses mit 25 PKW-Stellplätzen
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Fenster mit dreifach Wärmeschutzverglasung
- elektrisch betriebene Rollläden
- alle Wohnungen mit schönen Balkonen und bodentiefen Fenstern
- hochwertige moderne Haustechnik
- Beheizung umweltfreundlich und verbrauchsarm über Fernwärme
- Fußbodenheizungen in allen Wohnungen
- Fußböden mit hochwertigen strapazierfähigen Planken in Parkettoptik
- Malerarbeiten in den Wohnungen
- bodentiefe und barrierefreie Duschen
- große, abschließbare Fahrradgarage im Untergeschoss des Hauses.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie der detaillierten Baubeschreibung.

Lageplan


P
Greisenbruchstraße
Königswall
Flachdach als Gründach
Flachdach als Gründach
Stellplätze 1-9
Müllboxen
N
O
S
W

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

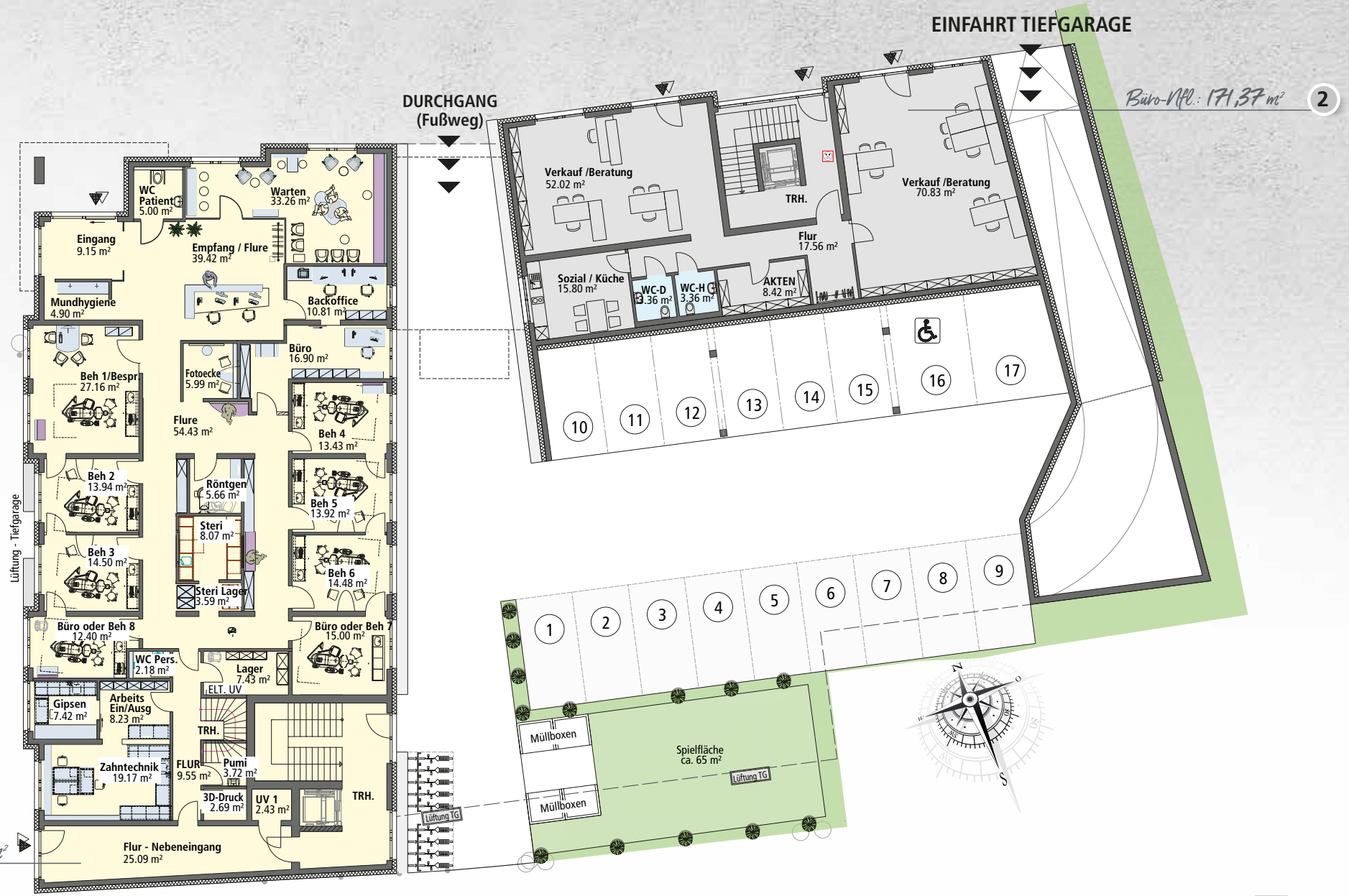
UNTERGESCHOSS

Grundriss Tiefgarage

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

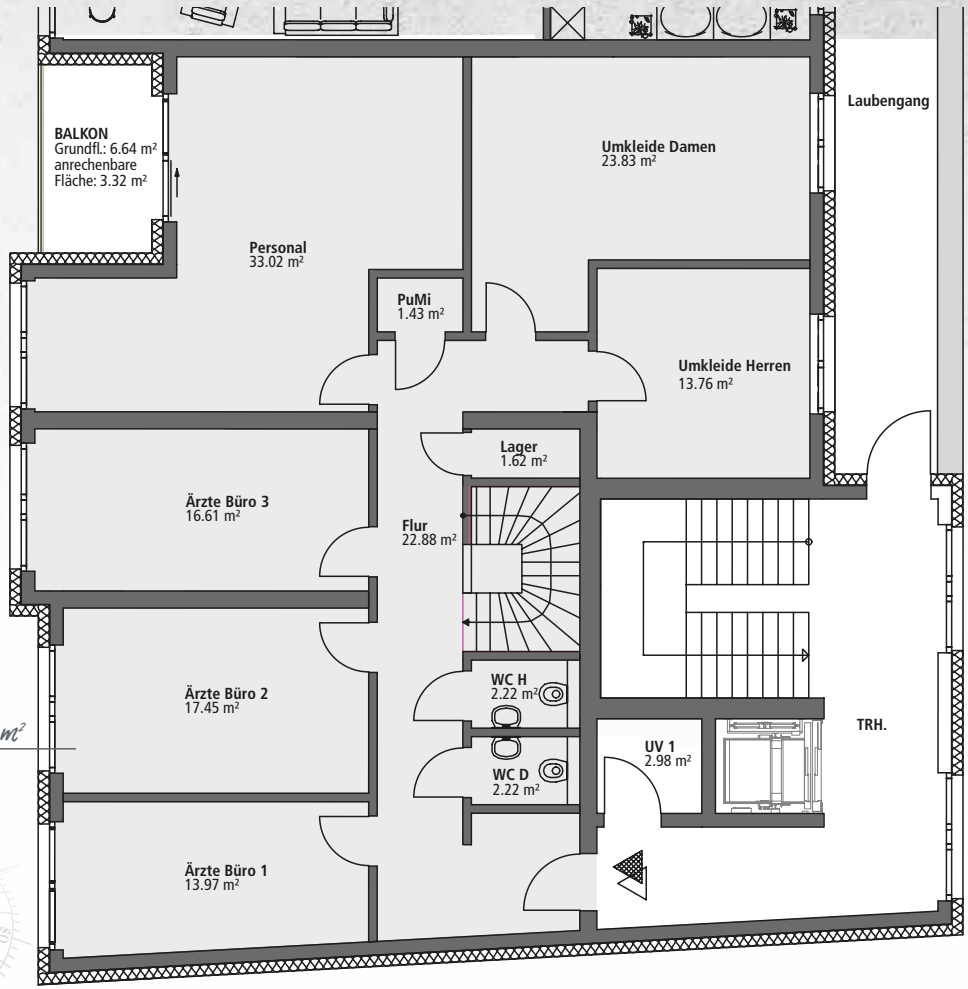
ERDGESCHOSS

Grundriss Gewerbeflächen



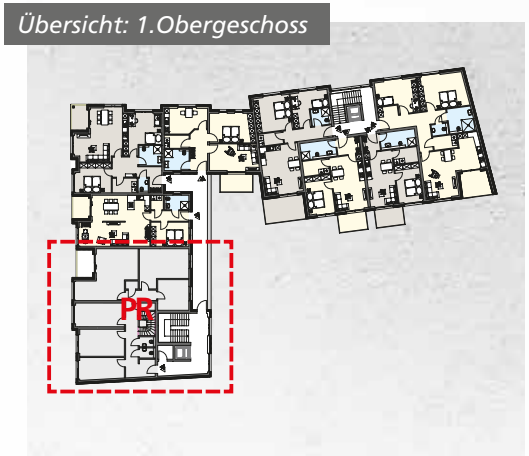
WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

1. OBERGESCHOSS **Grundriss Praxis**



PR Praxis-Nfl.: 152.22 m²

Übersicht: 1.Obergeschoss

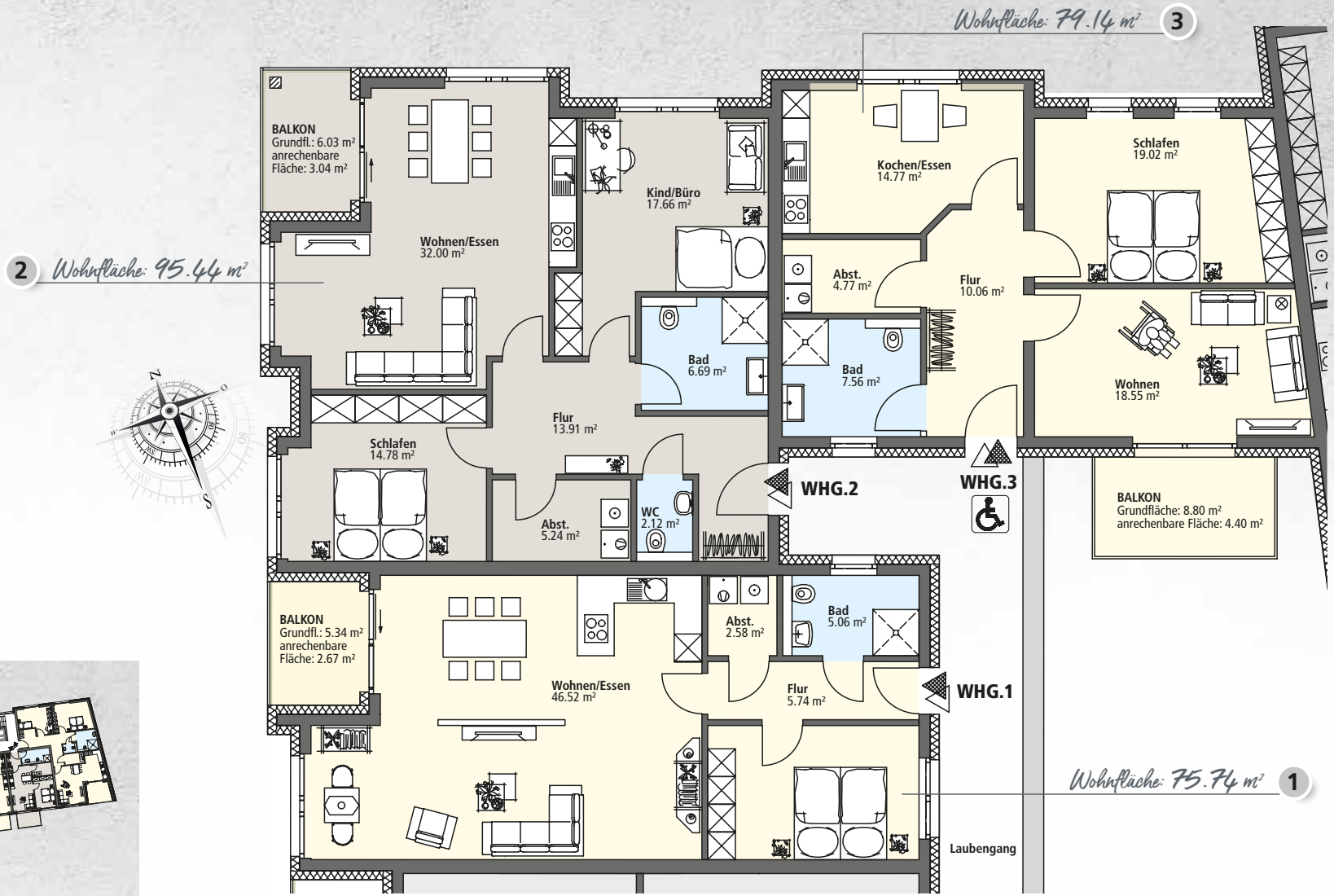


Einrichtungsbeispiel

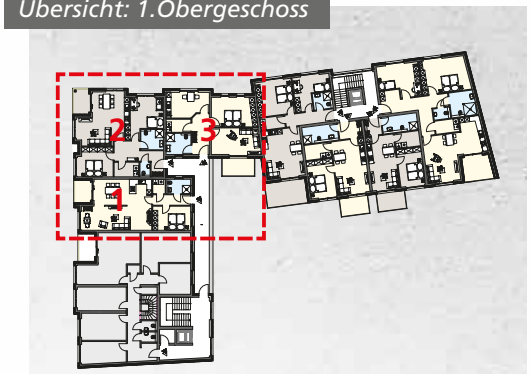
WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

1. OBERGESCHOSS

Grundriss Wohnung 1 | 2 | 3



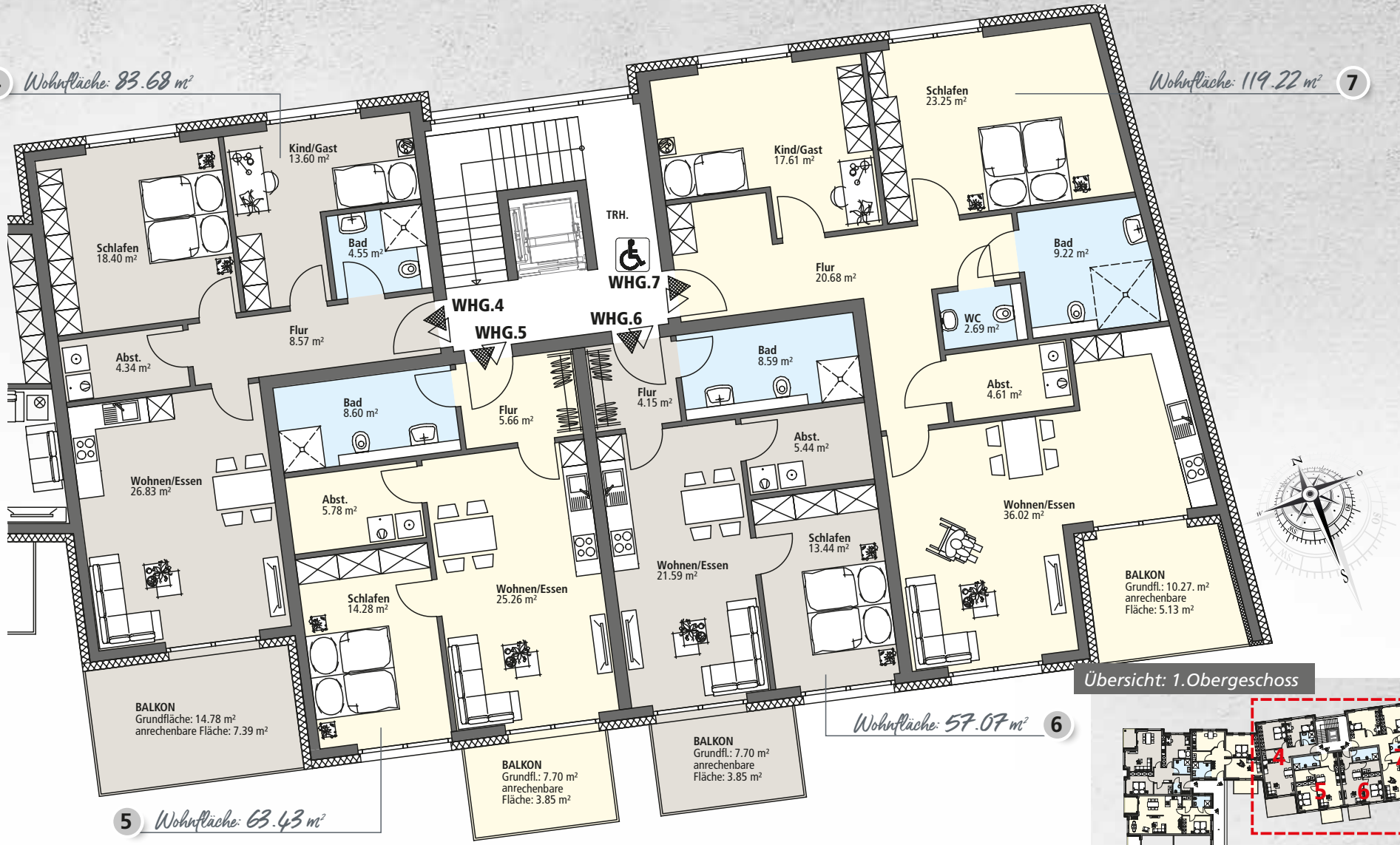
Übersicht: 1.Obergeschoss



WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

1. OBERGESCHOSS

Grundriss Wohnung 4 | 5 | 6 | 7



Übersicht: 1.Obergeschoss

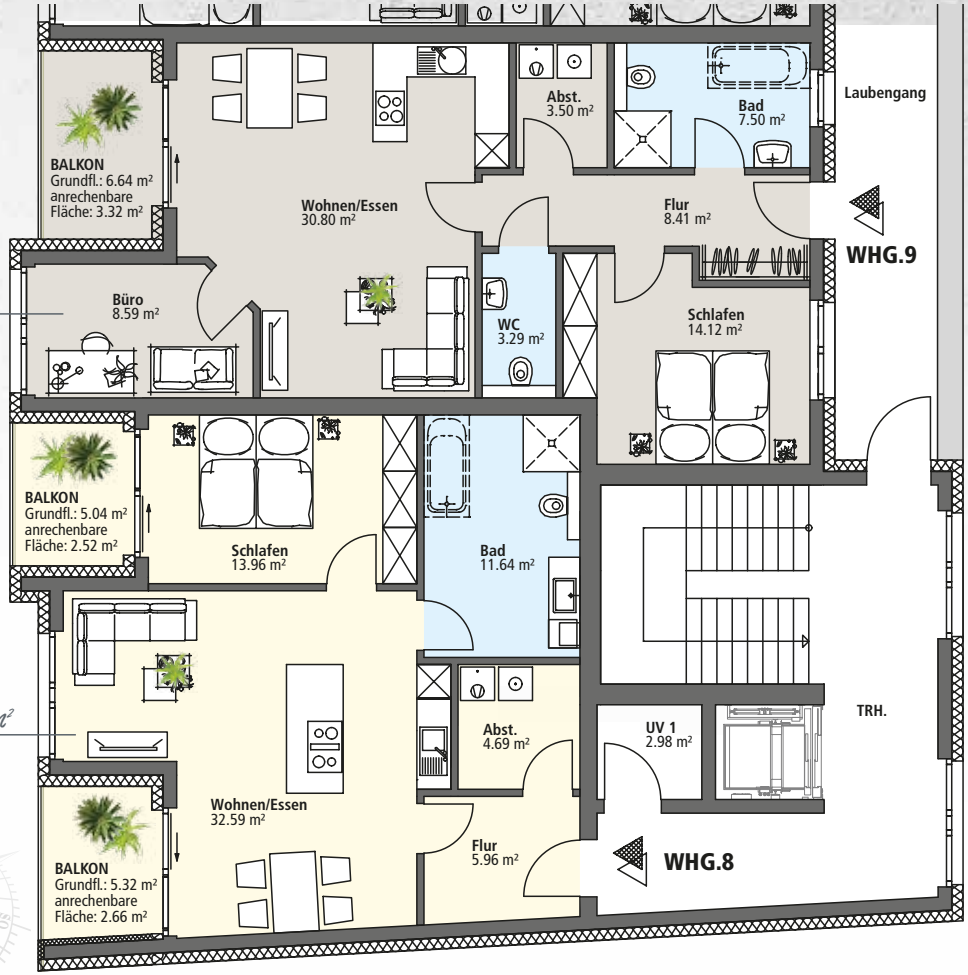
WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

2. OBERGESCHOSS

Grundriss Wohnung 8 | 9

9 Wohnfläche: 79.53 m²

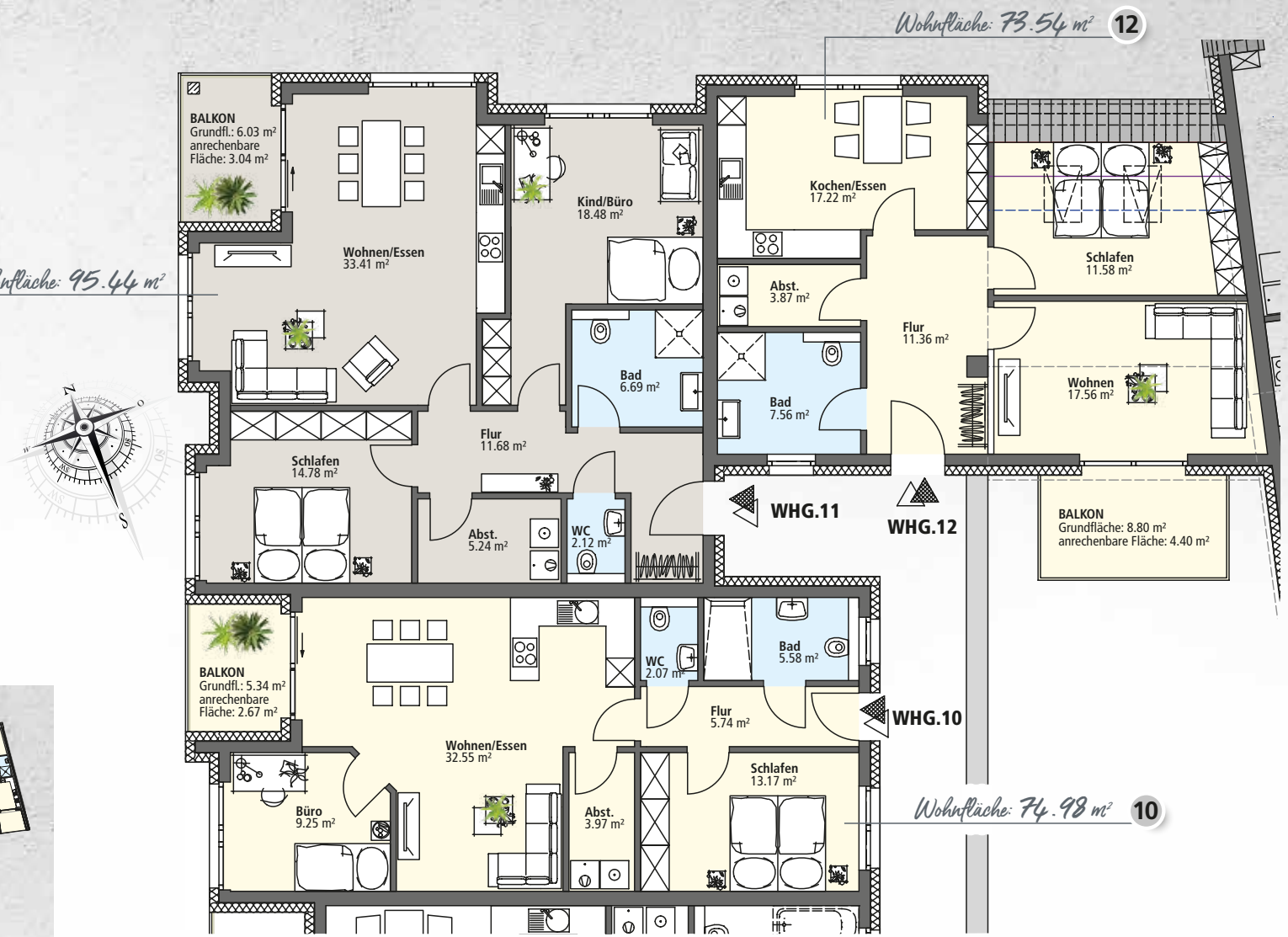
8 Wohnfläche: 74.02 m²



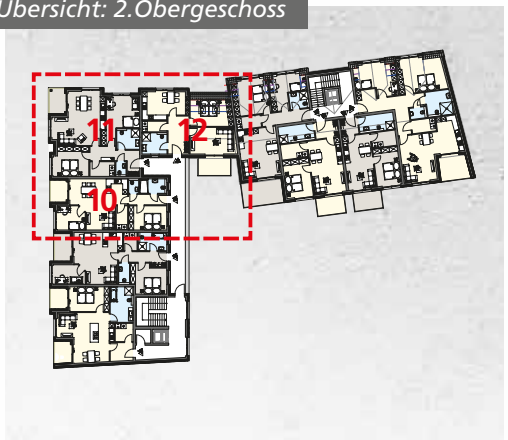
Übersicht: 2.Obergeschoss

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

2. OBERGESCHOSS Grundriss Wohnung 10 | 11 | 12



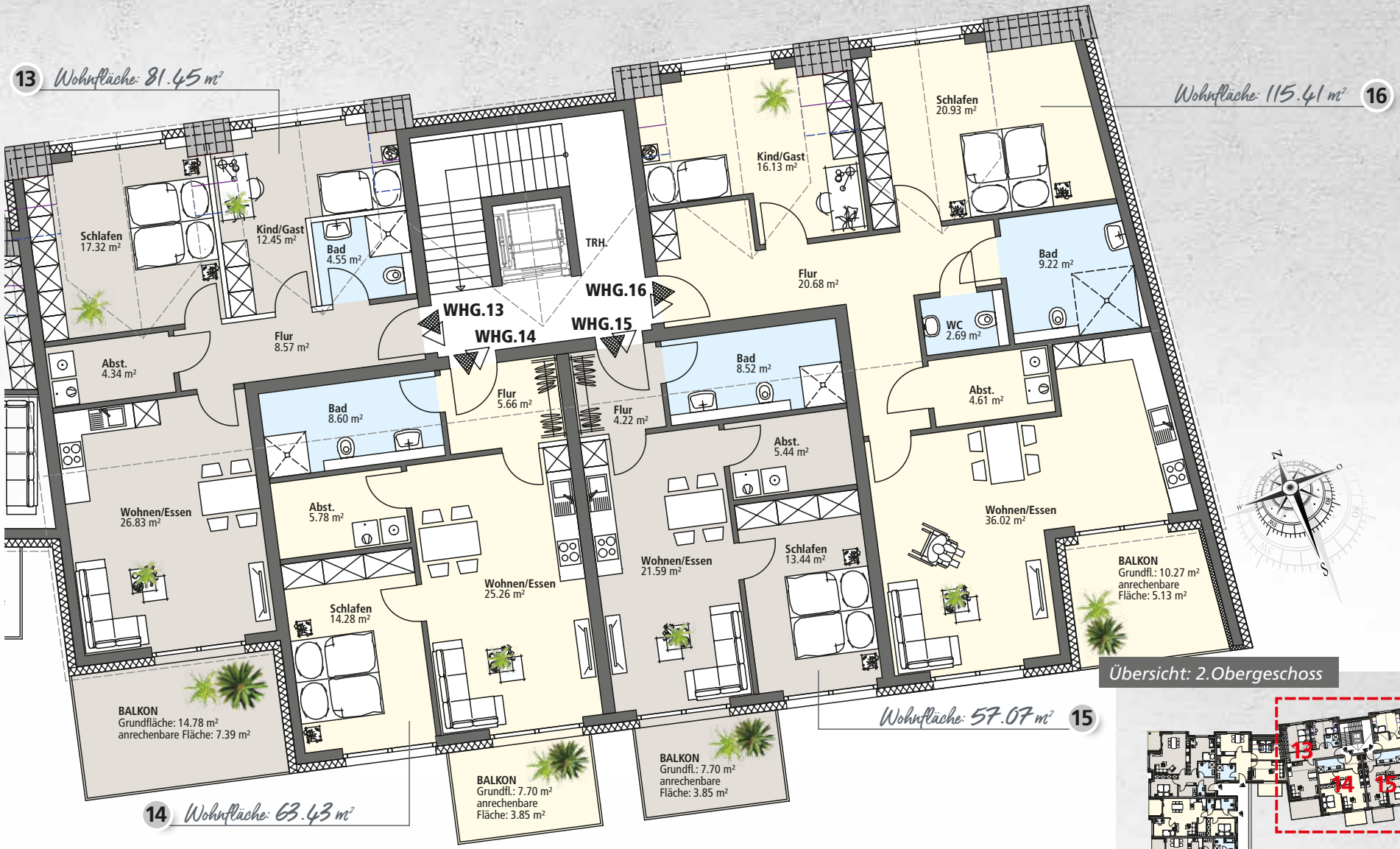
Übersicht: 2.Obergeschoss



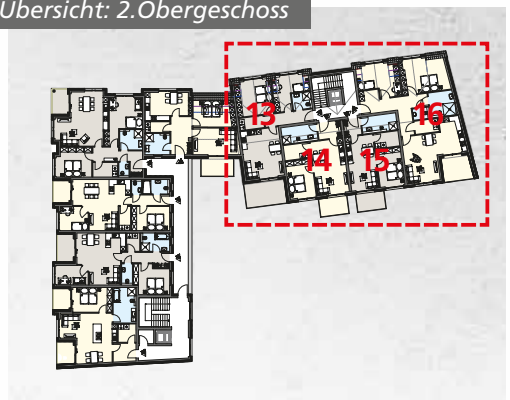
WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

2. OBERGESCHOSS

Grundriss Wohnung 13 | 14 | 15 | 16



Übersicht: 2.Obergeschoss



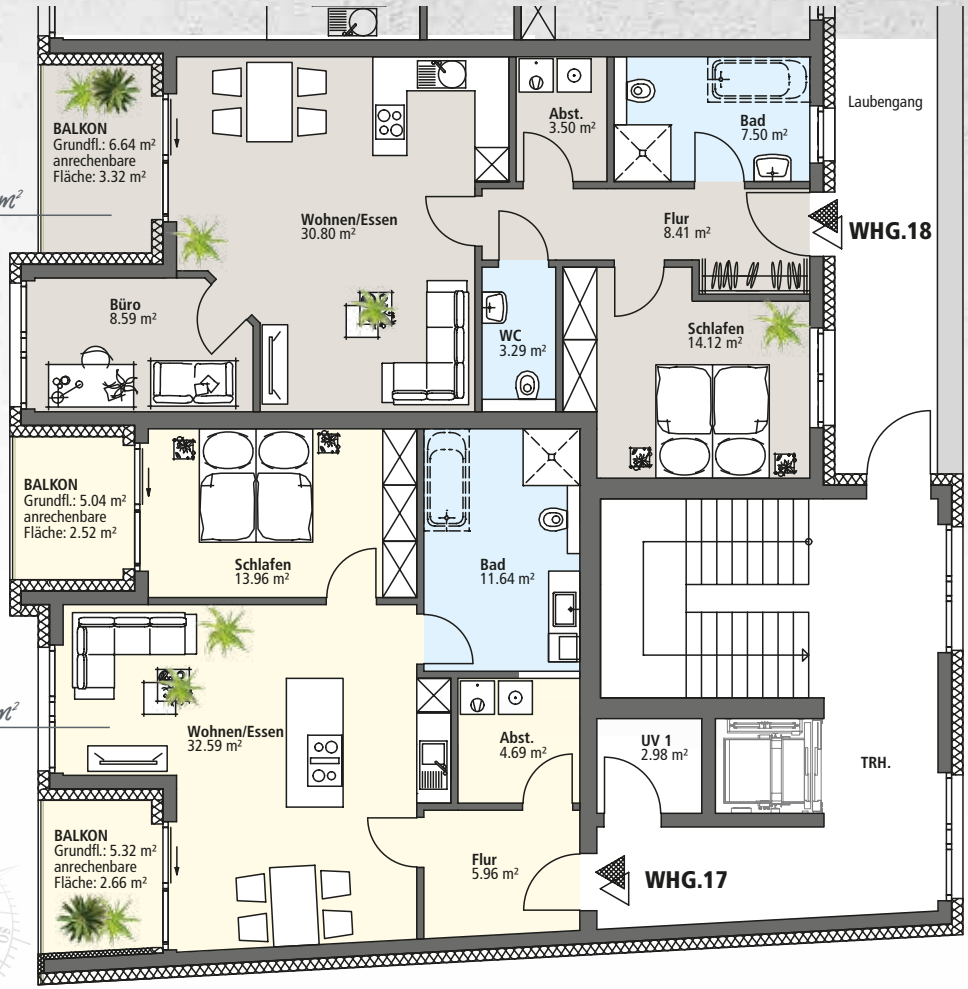
Einrichtungsbeispiel

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

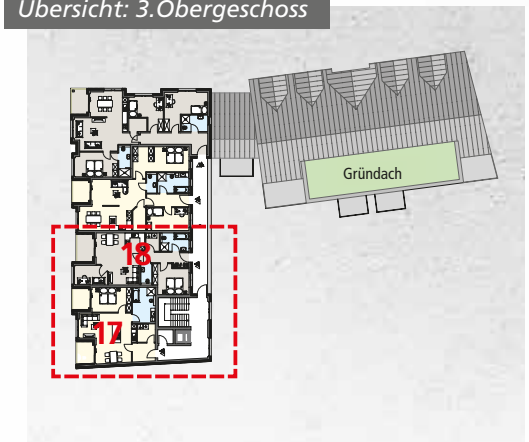
3. OBERGESCHOSS Grundriss Wohnung 17 | 18

18 *Wohnfläche: 79.53 m²*

17 *Wohnfläche: 74.02 m²*



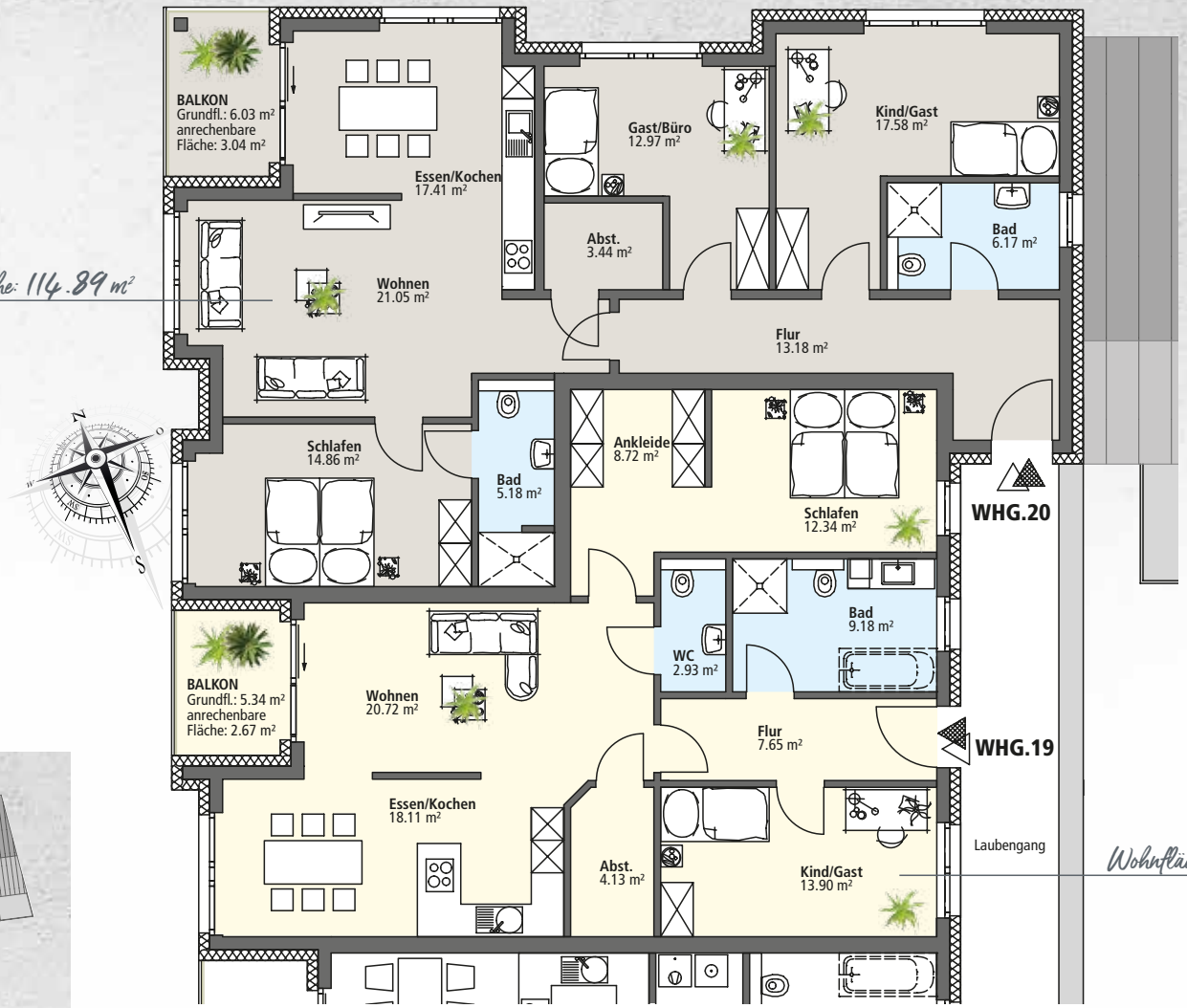
Übersicht: 3.Obergeschoss



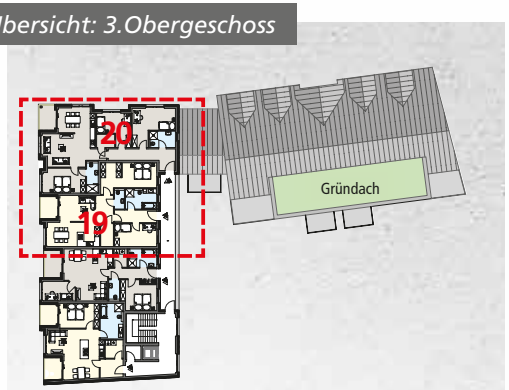
Einrichtungsbeispiel

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

3. OBERGESCHOSS Grundriss Wohnung 19 | 20



Übersicht: 3.Obergeschoss

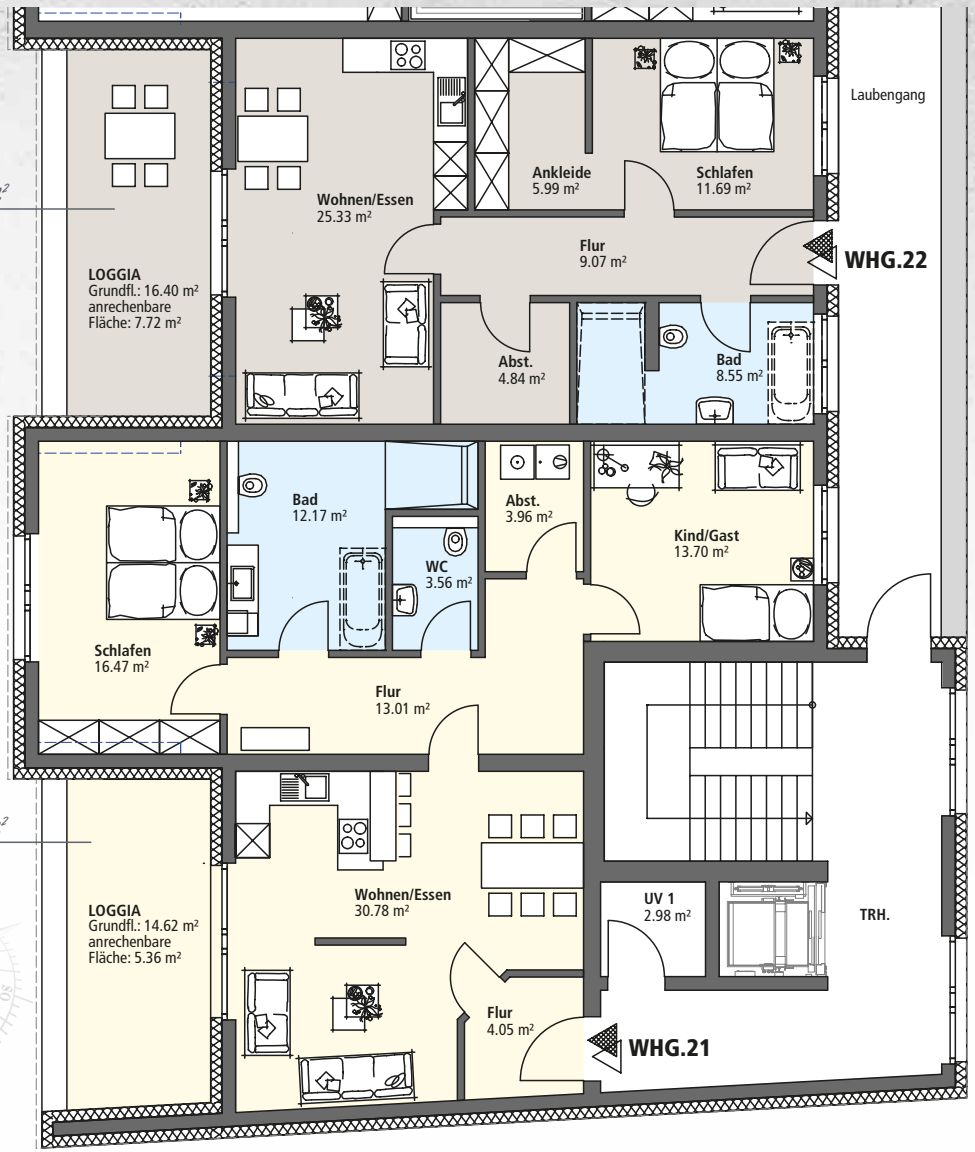


WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

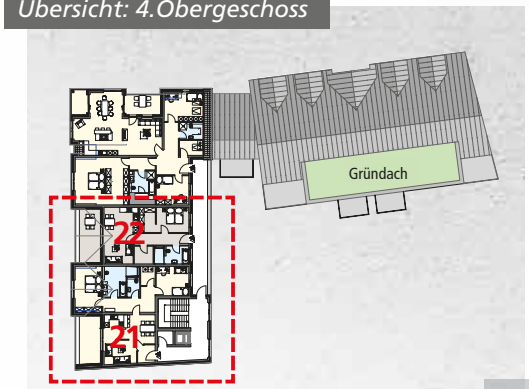
4. OBERGESCHOSS Grundriss Wohnung 21 | 22

22 Wohnfläche: 73.11 m²

21 Wohnfläche: 102.96 m²



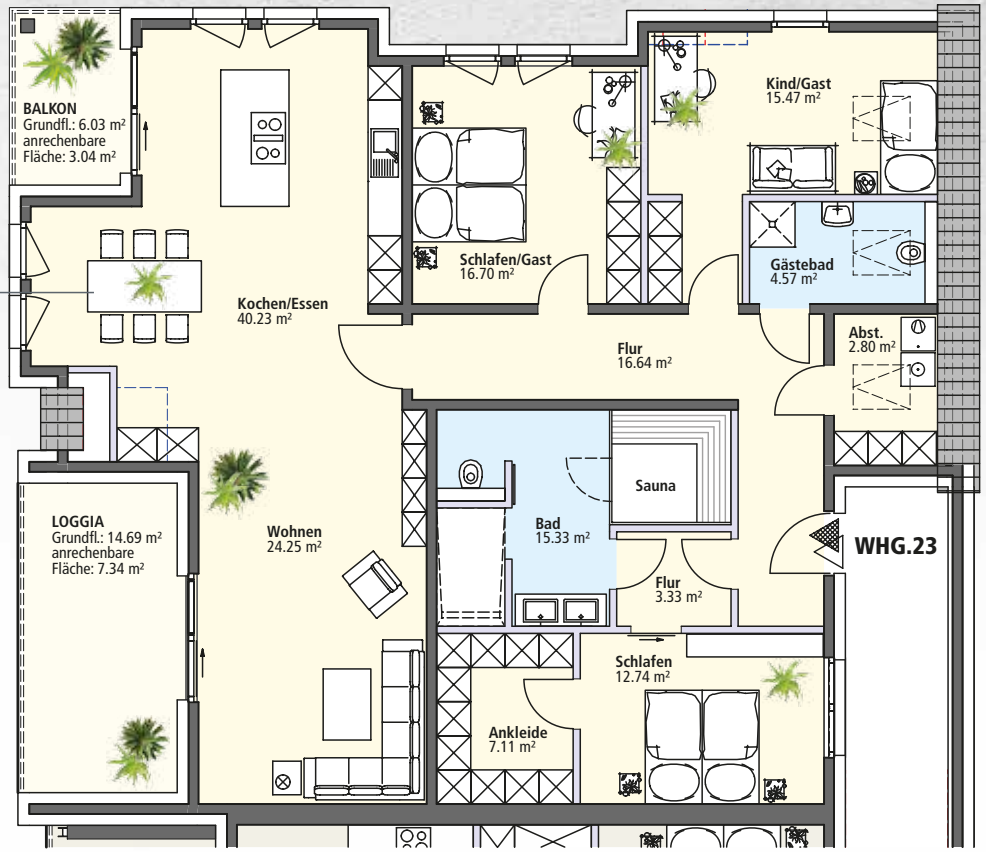
Übersicht: 4.Obergeschoss



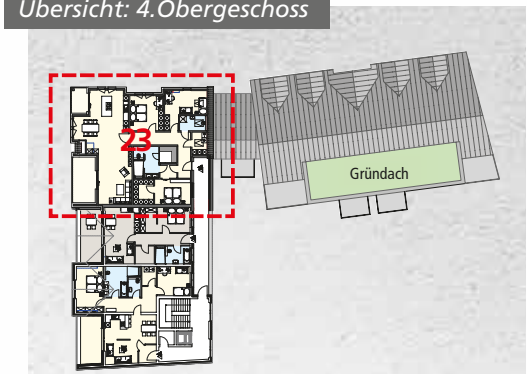
WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

4. OBERGESCHOSS Grundriss Wohnung 23

23 *Wohnfläche: 169,56 m²*



Übersicht: 4.Obergeschoss



Einrichtungsbeispiel

WOHN & GESCHÄFTSHAUS

IN MINDEN

Anfahrtsskizze

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in 32423 Minden, Greisenbruchstraße / Königswall

OBJEKT:
23 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, 25 Tiefgaragenstellplätze, 9 offene Kfz-Stellplätze, 8 überdachte Kfz-Stellplätze (Carports)

BAUHERR:
IMMO Invest Minden, GmbH
Stiftstraße 21, 32427 Minden
Telefon: 0571 / 946 12-0, eingetragen im Handelsregister Bad Oeynhausen unter HRB 17925

Im Text „IMMO Invest" genannt.

ALLGEMEINES:
Das Bauvorhaben wird in handwerklicher Bauweise errichtet. Ausschließlich solide, erfahrene Handwerksunternehmen, die eine sach- und fachgerechte Ausführung garantieren, sind Vertragspartner von IMMO Invest.

Das Bauvorhaben verfügt über 2 separate Hauseingänge, somit über 2 Treppenhäuser und 2 Aufzugsanlagen. Das Keller- und das Tiefgargengeschoss ist von beiden Treppenhäusern und somit von beiden Aufzugsanlagen zu erreichen. Die Garageneinfahrt und die -ausfahrt erfolgt über die Greisenbruchstraße. In dem Gebäudeteil Königswall sind neben einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss weiterhin 15 Wohnungen vorgesehen, wobei 3 Wohnungen im 1. OG, 5 Wohnungen im 2. OG, 4 Wohnungen im 3. OG und 3 Wohnungen im 4. OG geplant sind. In dem Gebäudeteil Greisenbruchstraße sind neben 1 gewerblichen Einheit im EG, 8 Wohneinheiten geplant, wobei 4 Wohnungen im 1 OG und 4 Wohnungen im 2. OG vorgesehen sind. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnungsanzahl zu reduzieren, so dass z. B. zwei kleine Wohneinheiten zu einer größeren Wohneinheit zusammengelegt werden können.

Durch das Grundstück und somit auch durch das Gebäude wird ein öffentlicher Fahrradweg / Fußweg erstellt, so dass die Verbindung zwischen der Straße Wolfskuhle und Greisenbruchstraße gegeben ist.

In der Vollunterkellerung, somit im Kellergeschoss / Tiefgarage, sind u. a. Kellerabstellräume für die einzelnen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten geplant, weiterhin 25 Tiefgaragenplätze, 2 Technikräume, 1 Fahrradgarage.

Grundlage der Bauausführung sind die Auflagen des Baugesetzbuches, der Bauordnung NRW, der einschlägigen DIN-Vorschriften sowie der gültigen Verordnungen über Schall- und Wärmeschutz - die zurzeit gültige Garagen- und Stellplatzverordnung wurde bei der Bemessung der Bewegungsflächen für den Fahrzeugverkehr und der Pkw-Stellplatzbreiten zugrundegelegt - und den sonstigen behördlichen Vorschriften. Die Auflagen der Baugenehmigungsbehörde und den sonstigen am Genehmigungsverfahren beteiligten Stellen finden bei der Erstellung des Gebäudes Berücksichtigung. Hier können sich noch Änderungen hinsichtlich des derzeitigen Planungsstandes ergeben. Der Bauantrag für die Gesamtbaumaßnahme ist der Stadt Minden im Dezember 2021 zur Prüfung vorgelegt worden.

BAUSTELLENEINRICHTUNG:
Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten, die zur Herstellung des gesamten Gebäudes notwendig sind, eingerichtet. Alle Nebenkosten, wie Bauwasser, Baustrom, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung und eine Versicherung gegen Vandalismus während der Bauphase, sind Bestandteil des Festpreises.

BAUNEBENKOSTEN / ARCHITEKTURLEISTUNGEN:
Die Baunebenkosten, wie Bauscheingebühren, Abnahmegebühren der Baugenehmigungsbehörden, TÜV-Abnahmen der Aufzugsanlagen, Abnahmen der Feuerwehr und sonstigen Behörden sind im Festpreis enthalten. Sämtliche Architektur-, Statik- und sonstigen Fachingenieurleistungen sowie die fachkundige örtliche Bauleitung durch eigenes Personal der IMMO Invest sind ebenfalls enthalten.

HAUSANSCHLÜSSE:
Die Hausanschlüsse für die Energieversorgung sowie die Regen- und Schmutzwasserentwässerung werden nach Auflagen der örtlichen Versorgungsträger in zeitlicher Abstimmung zwischen der Bauleitung und den örtlichen Versorgungsträgern ausgeführt. Die Anschlussgebühren für die Erstellung sämtlicher Hausanschlüsse sind im Festpreis enthalten.

GRÜNDUNG:
Die Gründung erfolgt aus Stahlbetonbauteilen nach Angaben der geprüften statischen Berechnung. Es ist eine Flachgründung in Form einer tragenden Stahlbetonsohlplatte ggf. mit Einzelfundamenten nach statischer Berechnung vorgesehen.

AUSSENWÄNDE KELLERGESCHOSS:
Die Außenwände bestehen aus einer Stahlbetonkonstruktion, innenseitig in Sichtbetonqualität. Die Wandstärkenausführung und der Wandaufbau erfolgt nach Vorgabe der statischen Berechnung und der Ausführungsplanung. Soweit erforderlich erhalten die Wände im Erdreich sowie auch im Sockelbereich eine Perimeterdämmung.

INNENWÄNDE UND STÜTZEN IM KELLERGESCHOSS:
Die Innenwände im Kellergeschoss bestehen überwiegend aus Kalksandsteinmauerwerk und werden auch teilweise statisch in Stahlbeton vorgesehen. Die Stützen in der Tiefgaragen-/Kellergeschossebene bestehen aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

AUSSENWÄNDE ALLER WOHNGESCHOSSE:
Wandaufbau: Kalksandsteininnenschale in einer Stärke gemäß statischer Berechnung, Wärmeverbundsystem (WDVS) mit einer Wärmedämmstärke nach geprüfter Wärmeschutzberechnung. Darauf wird ein mineralischer Strukturputz Körnung 2-3 fachgerecht auf-getragen. Es erfolgt als Endanstrich eine hochwertige Beschichtung. Farbwahl auf Grundlage des Außenfarbkonzeptes nach Vorgabe von IMMO Invest. Alternativ kann das Außenmauerwerk in Teilbereichen z. B. aufgrund von statischen Vorgaben aus

Porenbetonmauerwerk mit dem sonst vorgesehenen WDVS ausgeführt werden. Die Wahl der Ausführung erfolgt durch IMMO Invest.

RAUMHÖHEN:
Die lichte Raumhöhe in allen Wohngeschossen wird über 2,50 m betragen. Einzelne Bereiche mit abgehängten Decken werden eine Raumhöhe von mindestens 2,25 m haben.

INNENWÄNDE ALLER WOHNGESCHOSSE:
Sämtliche tragenden Innenwände, bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischer Berechnung und erhalten einen Kalkzement-Innenputz (kein Gipsputz). Die nicht tragenden Innenwände der Wohngeschosse werden aus Metallständerwerk einschl. beidseitiger doppelter Beplankung aus Gipskarton und entsprechender Ausdämmung erstellt und für das Gewerk Malerarbeiten gespachtelt (Q2).

SCHALLSCHUTZ DER WOHNUNGSTRENNWÄNDE:
Die Treppenhaus- und die Wohnungstrennwände, d.h. die Wände zwischen den einzelnen Wohnungen und dem Treppenhaus, werden als Kalksandsteinmauerwerk in d = 30 cm ausgeführt. Der Schallschutz für die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände erfolgt entsprechend der DIN 4109 2 des Beiblattes 2. Die Empfehlung für einen erhöhten Schallschutz von 55 dB wird eingehalten. Die Empfehlungen zum Schutz gegen die Schallübertragung aus den eigenen Wohn- oder Arbeitsbereichen sind nicht vereinbart.

DECKEN:
Über sämtlichen Geschossen in beiden Gebäudeteilen werden Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die jeweils letzten Geschossdecken über den obersten Wohngeschossen werden im Zusammenhang mit der Dachkonstruktion in Holzbauweise erstellt. Die Deckenunterseiten sind für die im Festpreis enthaltenen Malerarbeiten vorbereitet.

STÜTZEN UND UNTERZÜGE:
Gemäß der statischen Berechnung werden im Gebäude im Bereich der Geschossdecken Unter- und Überzüge aus Stahlbetonkonstruktionen eingebaut. In Kombination mit Stahlbetonstützen werden hier die Bauwerkslasten statisch entsprechend abgetragen.

DACHKONSTRUKTIONEN:
Es kommt eine zimmermannsmäßige Dachkonstruktion (Holzkonstruktion) gemäß statischer Berechnung zur Ausführung. Sämtliche Dachschrägen werden somit in Holzkonstruktion erstellt, wie auch die letzte Abschlussdecke über der letzten jeweiligen Wohnebene der beiden Gebäudeteile. Die Dacheindeckung mit allen erforderlichen Unterkonstruktionen erfolgt mit Tonziegeln. Die Fallrohre und Dachrinnen werden in den entsprechenden Größen aus Zink vom Dachdecker geliefert und montiert.

ESTRICH:
Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrichaufbau mit entsprechender Trittschall- und Wärmedämmung. Im Kellergeschoss wird im Bereich der Tiefgarage ein Verbundestrichbelag eingebaut. Die sonstigen Kellerbereiche erhalten ebenfalls einen schwimmenden Estrichaufbau mit Dämmung.

TREPPEN:
Die Treppen der Gebäude bestehen aus einer Stahlbetonkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Es kommt auf dem Fußboden der Treppenhäuser einschl. der Aufzugkabinenböden und auf den Treppenläufen und Podesten ein Granitbelag nach Vorgabe IMMO Invest zur Ausführung. Die Treppen erhalten ein Edelstahlhandlauf entsprechend der Baugenehmigung.

FENSTER UND BALKONTÜREN DER WOHNUNGEN IN DREIFACHVERGLASUNG:
Es kommen Kunststofffenster aus schlagzähem Hart-PVC mit einem Profilsystem der Firma Rehau (oder gleichwertig) in der Farbe anthrazit – innen weiß - zur Ausführung. Das Profilsystem ist durch eine Stahlarmierung verstärkt. Die Verglasung in allen senkrechten Fenstern und Türelementen der Wohneinheiten erfolgt als Dreifachverglasung (Wärmeschutzverglasung). Sämtliche Fenster- und Außentüröffnungen der Wohneinheiten erhalten Dreh-Kipp-Beschläge. Außentür-Schiebeelemente können gegen Aufpreis im Bereich der Balkone geliefert und montiert werden, sofern dieses technisch und bauordnungsrechtlich möglich ist. Der Aufpreis je Element einschl. sämtlicher Nebenkosten beträgt 1.800,00 €.

HAUSEINGANGSTÜR / BRIEFKASTEN- UND KLINGELANLAGE:
Die Hauseingangstüren und auch sämtliche Treppenhausfenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung. Die Hauseingangstüren erhalten einen Obentürschließer und eine elektrische Türöffnungseinheit. Edelstahldrücker innen und außen kommen zur Ausführung. Die Klingelanlage befindet sich außen vor jedem Hauseingangsbereich.

Die Anordnung von Briefkastenanlagen werden in der weiteren Ausführungsplanung für jeden Hauseingang festgelegt.

Im Eingangsbereich der Hauseingangstür wird im Granitbodenbelag des Treppenhauses eine Sauberlauffußmattenzone (Fußmatte) eingebaut.

FENSTERBÄNKE:
Als Außenfensterbänke sind Alu-Bänke vorgesehen. Bei den nicht bodentiefen Elementen kommen als Innenfensterbänke Marmorbänke (Mikromarmor) Grundfarbe weiß, Stärke 2 cm zur Ausführung.

ROLLLÄDEN, ELEKTR. BETRIEBEN:
Sämtliche senkrechten Fenster und Terrassen- / Balkontüren der Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb. Die Rollläden werden einzeln geschaltet, Schalter neben dem jeweiligen Element. Durch die elektrische Bedienung aller Rollläden werden die Geräusche / Schallübertragungen im Gebäude auf ein geringes Maß reduziert. Es kommen Rollladenprofile aus Kunststoff zur Ausführung. Hochwärmegedämmte Rollladenkästen werden eingebaut. Aufgrund von bauaufsichtlich behördlichen Auflagen wird in jeder Wohnung ein Rollladen auch zusätzlich manuell mit Hilfe einer Drehkurbel zu öffnen sein, damit bei einem evtl. Stromausfall dieser Rollladen dann manuell geöffnet werden kann, um den Rettungsweg nicht zu versperren.

SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ:
Durch die vorgesehenen Rollläden vor den Fenstern der Wohnräume wird der sommerliche Wärmeschutz erreicht.

HAUSEINGANGSTÜRÜBERWACHUNG:
Im Bereich des Hauseinganges wird in Verbindung mit der Klingelanlage eine Kamera installiert, mit der von jeder Wohnung eine Eingangskontrolle durch Bildübertragung durchgeführt werden kann. Außerdem erhält jede Wohnung eine Haustürsprechanlage.

BALKONBELÄGE:
Auf den Balkonen der Obergeschosswohnungen und den Balkon-/Terrassenflächen der Penthousewohnungen kommt eine Elementverlegung, z. B. Marlux-Platten oder gleichwertig in Größe von 40 / 60 cm oder 40 / 40 cm oder 60 / 60 cm nach Vorgabe IMMO Invest zur Ausführung. Ein grauer/ anthrazit Farbton ist geplant. Dieser Belag ist eine Elementverlegung auf Stelzlager- oder Schienenkonstruktion.

BALKONBRÜSTUNGEN:
Die Geländer der Balkone bestehen aus einer verzinkten Stahl-/ Glaskonstruktion. Es wird eine Sicherheitsverglasung nach Vorgabe IMMO Invest eingebaut.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:
Die Wohnungseingangstüren (Türblatthöhe ca. 2,10 m) sind besonders schallgedämmt und aus Sicherheitsgründen mit einem Spion ausgestattet. Des Weiteren erhalten sie eine Mehrfachverriegelung und einen Sicherheitsbeschlag, um einen besseren Einbruchschutz zu gewährleisten. Es kommen beschichtete, hochwertige Wohnungseingangstüren mit Zargen in weiß, nach Vorgabe von IMMO Invest, zur Ausführung. Auch der Türbeschlag hier wird von IMMO Invest einheitlich zum Treppenhaus hin festgelegt.

INNENTÜREN DER WOHNUNGEN:
Es kommen beschichtete hochwertige Innentüren (Türblatthöhe ca. 2,10 m) und Zargen in weiß gemäß Mustervorlage mit modernem Beschlag (Alu) nach Vorgabe von IMMO Invest zur Ausführung.

TÜREN KELLERGESCHOSS:
Sämtliche Türen der Abstellräume, der Technikräume usw. im KG werden als weiße kunststoffbeschichtete Türelemente geliefert und montiert. Nach Auflage der Baugenehmigungsbehörde kann die Ausführung einzelner Türelemente (z.B. Treppenhaus zur Garage) als Rauchschutztürelemente/ Brandschutztürelemente (Stahltür mit farblicher Beschichtung nach Vorgabe IMMO Invest) erfolgen.

BODENBELÄGE IN DEN WOHNEINHEITEN:
In sämtlichen Räumen, mit Ausnahme der Bäder und WC's werden Fußbodenbeläge aus hochwertigen Designboden PVC-Planken verlegt: Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen, modernen strapazierfähigen Kunststoffboden in Parkettoptik. Dieses Material wird in einzelnen Planken verlegt, nach Mustervorlage IMMO Invest.

Andere Fußbodenbelagsarten, wie z. B. Teppichbodenbeläge, Parkettfußböden oder Fliesenböden sind gegen eine Mehr-/ Minderkostenberechnung möglich.

Die Fußleisten werden dem Fußbodenbelag angepasst.
Es sind folgende Alternativen möglich:

1. Holzfußleisten abgestimmt zur Fußbodenbelagsfarbe
2. Holzfußleisten weiß beschichtet passend zu den weißen Innentüren
3. Dekorgleiche Fußleisten zum PVC-Fußbodenbelag

OBERBELÄGE (BODEN) IN DEN BÄDERN, WC'S UND ABSTELLRAUM:
Es ist ein keramischer Fliesenbelag, Materialwahl bis 30,00 € /m² vorgesehen. Kalkulatorisch berücksichtigt sind keramischen Fliesen in einer Größe von 20 cm x 30 cm oder 30 cm x 60 cm mit einem „geraden" Fugenbild. Auch quadratische Fliesen in einer Größe von 40 cm x 40 cm oder 60 cm x 60 cm sind möglich. Die Abstellräume der Wohnungen auch mit Bodenablauf.

FUSSBODENBELÄGE DER ABSTELLRÄUME IM KELLERGESCHOSS:
Alle Estrichfußbodenflächen erhalten einen einheitlichen Fliesenbelag nach Vorgabe IMMO Invest einschl. farblich abgestimmter Fußleisten.

FUSSBODENBELÄGE DER TIEFGARAGENANLAGE IM KELLERGESCHOSS:
In der gesamten Tiefgarage, somit im Bereich der Stellplätze und der Fahrgasse, werden Estrichbeläge eingebaut, die für eine Belastung durch den Pkw-Verkehr zugelassen sind. Diese Beläge erhalten eine rutschhemmende Endbeschichtung, die eine Zulassung für diese Verwendung hat. Farbvorgabe durch IMMO Invest. Der Boden der Tiefgarage wird mit leichtem Gefälle zu einer Verdunstungsrinne oder Bodenabläufen ausgebildet. Trotz Gefälle können Pfützenbildungen durch Wassereintrag von Fahrzeugen jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden.

WANDFLIESEN:
In den Bädern, den Duschbädern und evtl. WCs werden sämtliche Wände bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m, im Duschbereich deckenhoch, gefliest. Der Materialpreis (Keramische Fliesen) für die vorgenannten Fliesenarbeiten beträgt bis zu 30,00 € je m². Kalkulierte Fliesengröße der Wandfliesen in den Bädern und WCs, 15 cm x 25 cm bis 30 cm x 60 cm.

ANMERKUNG:
In den Küchen werden in der heutigen Zeit die Spritzschutzverkleidungen durch den Küchenbauer mit Lieferung und Montage der Kücheneinheit erstellt. Auf Wunsch (ohne Aufpreis) kann hier jedoch ein Wandfliesenspiegel bis zu einer Fläche von 4 m² (Material gem. Wandfliesen) eingebaut werden.

MALERARBEITEN IM GEBÄUDE:
Sämtliche Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden grundiert und nach Erfordernis gespachtelt, mit Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und mit Dispersionsfarbe hell und freundlich gestrichen. Auf den Treppenhauswänden erfolgt der Anstrich auf einer strapazierfähigen Tapezierung mit Glasfasergewebe (Strukturwahl und Farbvorgabe durch IMMO Invest). Die Deckenflächen im Treppenhaus werden mit einer Raufasertapete beklebt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände und Decken der Räumlichkeiten im Kellergeschoss erhalten einen gut deckenden hellen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

LÜFTUNGSANLAGE KELLERABSTELLRÄUME:
Sämtliche Kellerabstellräume erhalten keine Fenster. Die Lüftung wird über eine mechanische Lüftungsanlage gewährleistet, die intervallmäßig gesteuert wird. Bedingt durch die Konstruktion des Kellers ist mit erhöhter Raumluftfeuchte in den ersten Jahren zu rechnen, hierdurch ist eine Nutzungseinschränkung bei der Lagerung gegeben. Es ist darauf zu achten, dass einzulagernde Gegenstände mit einem ausreichenden Abstand von den Kelleraußenwänden positioniert werden. Dieser Sachverhalt ist konstruktionsbedingt und stellt keinen Mangel dar.

LÜFTUNGSANLAGE INNENLIEGENDE BÄDER UND WC'S:
Die innen liegenden Bäder und WC's erhalten eine mechanische Lüftungsabführung über Dach. Die Lüftung mit Nachlaufzeit wird jeweils über den Lichtschalter aktiviert.

WOHNRAUMLÜFTUNGEN:
Die Wohnraumlüftung gemäß DIN 1946 sowie die Feuchteschutzlüftung erfolgt manuell über die jeweiligen Wohnungsfenster. Der notwendige Luftaustausch wird über das manuelle Öffnen der jeweiligen Fensterflächen durch die Nutzer sichergestellt.

SANITÄR-, HEIZUNGS- UND ELEKTROARBEITEN:
Im Festpreis sind nachstehend aufgeführte Sanitär-Einrichtungsgegenstände deutscher Hersteller in der Farbe weiß (alpin) enthalten. Die Oberflächenfarbe bei Armaturen und Beschlägen ist verchromt. Sämtliche nachfolgend aufgelisteten Waschbecken, Handwaschbecken und Duschwannen in der Größe gemäß Grundrissplanung.

AUSSTATTUNG DUSCHE / WC IN ALLEN WOHNUNGEN:

- ein Waschtisch, Breite je nach Platz 45-65 cm von der Firma Geberit Smyle Square mit Einhebelmischarmatur, Fa. Hansa Modell Hansaligna XS
- eine wandhängende Tiefspül-WC-Anlage der Firma Geberit Smyle Square, Spülrandlos mit WC Sitz mit Absenkautomatik
- der Spülkasten mit Betätigungsplatte und wassersparender 2-Mengenfunktionstaste Hersteller Geberit-Serie Sigma 30 in weiß oder schwarz in der Wand eingelassen.
- ein rechteckiger Spiegel ca. 80 x 60 cm und eine geflieste Ablage
- ein Handtuchhalter zweiteilig und ein Papierhalter ohne Deckel Hersteller Keuco, Modell Moll
- Die Duschen werden als flache (ca. 3,5 cm) Stahlemaille-Wanne in weiß ausgeführt. Größe der Duschen gemäß Zeichnung. Die Duschen erhalten eine Duschabtrennung aus Echtglas, Hersteller Kermi-Serie Liga.
  Eine Duscharmatur Hersteller Hansa, Serie Hansaunita & Hansaviva kommt zur Ausführung. Hansaviva bestehend aus Wandstange 90 cm, Brauseschlauch 160 cm, Handbrause 3-strahlig
- alternativ kann hier kostenneutral anstelle der Brausewanne eine bodengleiche Dusche ausgeführt werden. Hier kommt dann ein verfliester Boden (keramische Fliesen, Materialpreis wie Bodenfliesen), mit einem Bodenablauf zur Ausführung. Durch diese Ausführungsart wird ein nahezu ebener Einstieg in die Dusche gewährleistet.

KÜCHENINSTALLATION:
Abfluss, Warm- und Kaltwasseranschluss werden für die Küchenspüle und Spülmaschine nach Angaben der Wohnungskäufer entsprechend der Küchenplanung installiert. Die Dunstabzugshauben der Wohnungsküchen sind als Umlufthauben geplant. Die Einbauküchen und somit auch die Dunstabzugshauben sind nicht Bestandteil des Wohnungsfestpreises.

WASCHMASCHINEN- UND TROCKNERPLÄTZE:
In jeder Wohneinheit ist ein Abstellraum / Hauswirtschaftsraum, in dem die Installation für die Anschlussmöglichkeit für Wasser und Strom vorhanden ist.

ENERGIEVERSORGUNG:
Die Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über das Fernwärmesystem der Stadt Minden. Eine separate Abrechnung der einzelnen Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten ist somit gegeben.

FUSSBODENHEIZUNG:
Die Beheizung sämtlicher Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Jeder einzelne Raum wird über eine Regeleinrichtung mit Thermostat gesteuert. Die Raumtemperatur in jedem Raum kann unabhängig von der Beheizung der anderen Wohnräume eingestellt werden kann.

AUSSENZAPFSTELLEN:
Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünflächen wird je Gebäudeteil ein Anschluss mit frostsicherer Armatur und mit zusätzlicher Absperrung angebracht. Die Erfassung des Verbrauches erfolgt zu Lasten der Gemeinschaft mit einem geleasten Kaltwasserzähler.

ABRECHNUNGSEINHEITEN FÜR WASSER:
Für sämtliche Wohneinheiten werden Messeinrichtungen installiert, so dass sämtliche Verbräuche nach tatsächlichem Verbrauch der jeweiligen Wohnungsnutzer abgerechnet werden können. Die Verbrauchserfassung von Kaltwasser erfolgt über Zähler, die vom Dienstleister geleast werden.

Warmwasserversorgung:
Für die Gebäudeteile ist eine zentrale Warmwasserversorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Minden vorgesehen. Mit diesem Prinzip wird eine bedarfsgerechte und hygienische Versorgung mit Warmwasser gewährleistet. Die Wärmemengen und die Warmwasserzähler werden vom Dienstleister geleast. Die Leitungen erhalten Absperr- und Unterputzventile zur wohnungsweisen Absperrung. Die Anordnung erfolgt in den Bädern bzw. in den Hauswirtschaftsräumen oder in den Fluren.

ELEKTROARBEITEN:
Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Hauptzähler für Strom im Hausanschluss / Haustechnikraum sowie eine Unterverteilung mit Sicherungskasten in der Wohneinheit. Die Treppenhausbeleuchtung ist über Bewegungsmelder und über eine Zeitschaltuhr gesteuert. In den Treppenhäusern wird je Etage eine Steckdose installiert. Die Steuerung der Hauseingangsbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter oder eine Zeitschaltuhr. Die gesamte Außenbeleuchtung erfolgt nach Freiflächenplanung und Vorgabe durch IMMO Invest. Eine ausreichende, sichere Außenbeleuchtung ist gewährleistet. Es kommen Beleuchtungskörper (Wandmontage) der Firma Bega Leuchten in der Farbe anthrazit zur Ausführung. Die Beleuchtung ist wiederum über Bewegungsmelder / Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr gesteuert. In jedem Abstellraum der Wohnungen (soweit vorhanden bzw. im Kellergeschoss befinden sich eine Steckdose unter dem Lichtschalter sowie eine Deckenleuchte. Gemeinschaftsräume wie Fahrräder, Flure, Treppenhaus, Garage im Gebäude werden mit Deckenbeleuchtungskörper versehen. Die Schaltung/ Steuerung erfolgt auch hier über Bewegungsmelder bzw. Präsensmelder. Es werden Allgemeinstromzähler eingebaut über die der Stromverbrauch für Aufzug, Gemeinschaftsräume / Treppenhausbeleuchtung und Außenbeleuchtung gemessen und abgerechnet wird.

Sämtliche Elektroinstallationen innerhalb der Wohneinheiten sind Unterputzkonstruktionen. Als Schalterprogramm in den Wohnungen kommt ein Großflächenprogramm der Firma Busch Jäger Typ Balance SI in der Farbe weiß zur Ausführung.

Die Verlegung der Elektroleitungen im Kellergeschoss erfolgt im Leerrohrsystem sichtbar auf der Wand. Auch die Schalter und Steckdosen in diesen Bereichen werden auf der Wand entsprechend montiert. In den kompletten Treppenhäusern (auch im KG) erfolgt jedoch eine Unterputzinstallation, wie in den Wohngeschossen.

Es werden in den Gemeinschaftsbereichen generell LED-Leuchten verbaut.

In den einzelnen Wohnungen sind folgende Elektroanschlüsse vorgesehen. Alle Brennstellen an den Terrassen und Balkonen sowie Außensteckdosen sind von innen schaltbar.

Flur / Diele	2 Einzel* 2 durch Bewegungsmelder gesteuerte Deckenauslässe, 1 Telefon- oder Datenanschluss, 1 Türgong
Bad und/oder Dusche / WC	1 Doppel (neben Waschtisch), 1 Einzel, 2 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandauslass (über Waschtisch)
Kochen	4 Einzel, 2 Doppel, 1 dreifach, 1 Wechselschaltung, 1 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandauslass, 1 Herdanschluss
Wohnen/Essen	3 Einzel, 3 Doppel, 1 dreifach, 1 Wechselschaltung, 1 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandauslass, 1 Telefon- oder Datenanschluss, 1 Radio- und TV-Anschlussdose
Schlafen	3 Einzel*, 2 Doppel, 2 Wechselschaltung, 2 Deckenbrennstelle, 1 Radio- und TV-Anschlussdose, 1 Telefon- oder Datenanschluss
Kind/Gast bzw. Arbeiten	3 Einzel*, 2 Doppel, 1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Radio- und TV-Anschlussdose, 1 Telefon- oder Datenanschluss
Abstellr./HWR in der Wohnung	3 Einzel*, 1 Doppel, 1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstellen, Balkone, 1 Einzel, 1 Ausschaltung, 1 Wand-Außenleuchte, Bega Leuchten anthrazit

* Es wird eine Steckdose in Kombination mit einem Schalter an der Tür vorgesehen (Staubsaugersteckdose).

HAUSEINGANGSTÜR-ÜBERWACHUNG:
Im Bereich des Hauseinganges wird in Verbindung mit der Klingelanlage eine Minikamera installiert. Von jeder einzelnen Wohnung kann somit eine Eingangskontrolle durch Bildübertragung durchgeführt werden. Außerdem erhält jede Wohnung eine Haustürsprechanlage.

RAUCHMELDER:
In jeder Wohneinheit werden die Schlafräume, Gäste-/ Arbeitszimmer, Kinderzimmer sowie Flure mit einem Rauchmelder ausgestattet. Dieser Rauchmelder gibt bei Gefahr (Rauchentwicklung) ein akustisches Signal ab. Die geleasten Rauchmelder haben Langzeitbatterien.

SATELLITENANLAGE:
Die Gebäudeteile werden für den Fernsehempfang mit einer digitalen Satellitenanlage ausgestattet. Ob hier jeder Gebäudeteil eine eigene Satellitenanlage erhält oder eine Gemeinschaftsanlage installiert wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Satellitenanlage wird auf der Dachkonstruktion aufgesetzt und versorgt sämtliche Wohneinheiten.

AUFZUGSANLAGEN:
In jedem Gebäudeteil befindet sich eine Aufzugsanlage. Über die Aufzugsanlage sind alle Geschosse, einschl. Kellergeschoss erreichbar. Die hochwertigen, behindertenfreundlichen Aufzugsanlagen werden in Schachtkonstruktionen nach Vorgabe der Lieferfirma eingebaut. Nach Inbetriebnahme der Aufzüge ist eine fachgerechte und leistungssichere Kundendienstbetreuung gewährleistet. Die Aufzugsanlagen werden mit Notrufsystemen ausgestattet. Beim technischen Ausfall einer Aufzugsanlage ist sofort eine Verbindung über das Telefonnotrufsystem der Herstellerfirma zum Notdienst hergestellt. Als Fußbodenbelag der Aufzugskabinen kommen Granitböden (gleiche Beläge wie Treppenhäuser) zur Ausführung, Vorgabe IMMO Invest. Die Rückseite der Aufzugskabine ist in überwiegender Fläche verspiegelt.

SCHLIESSANLAGE:
Das Gebäude wird mit einer Sicherheitsschließanlage ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehören vier Schlüssel, die zur Hauseingangs-/Wohnungseingangstür, zum evtl. Abstellraum KG sowie zu den sonstigen Gemeinschaftsraumtüren passen.

NOTSCHLÜSSELTRESOR:
In der Außenwand werden im Bereich jeder Hauseingangstür Notschlüsseltresore installiert, in denen der Haustürschlüssel / Technikraumschlüssel abgelegt wird, damit im Notfall die Feuerwehr und auch der Notdienst der Aufzugsfirma schnellstmöglich in das Gebäude gelangen kann.

GARAGENTOR UND LÜFTUNG TIEFGARAGE:
Das elektrisch betriebene Sektionaltor der Tiefgarage wird in luftdurchlässiger Ausführung in der Farbe anthrazit nach Vorgabe IMMO Invest geliefert und montiert. Auch sämtliche Fensteröffnungen der Tiefgarage werden nicht mit einem Fenster dicht geschlossen, sondern die Öffnungen dienen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage gem. den gesetzlichen Vorschriften. Die Fensteröffnungen erhalten außenseitig ein verzinktes Fenstergitter. Die Anzahl der Fenstergitter kann sich noch erhöhen. Jeder Eigentümer eines Stellplatzes im Gebäude erhält 2 Funkhandsender zum Öffnen und Schließen des Garagentores. Weiterhin lässt sich das Garagentor innerhalb der Garage durch Taster oder Zugschalter öffnen und schließen. Außenzugang für Fahrradfahrer / Fußgänger über Schlüsselschalter. Eine Notentriegelung gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist ebenfalls vorgesehen.

MÜLLABSTELLPLÄTZE:
Die Unterbringung der gemeinschaftlichen Müllgefäße der Wohnanlage erfolgt in Sichtbetonboxen, die speziell für diesen Zweck hergestellt werden. Die Fertigteilboxen befinden sich im Außenbereich der Wohnanlage. Die Müllboxen sind abschließbar, auch hier passt der Wohnungs-/Haustürschlüssel. Eine unbefugte Benutzung/Müllentsorgung ist somit ausgeschlossen. Die Müllgefäße sind in dieser Konstruktion „blickdicht" untergebracht. Somit können diese auch nicht von den oberen Wohneinheiten eingesehen werden.

FAHRRADABSTELLRAUM:
Im Kellergeschoss, über die Tiefgaragenzufahrt zugänglich, befindet sich ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, der mit Fahrradständern ausgestattet wird. Die Fahrradraum im Kellergeschoss erhält 6 Steckdosen (Stromverbrauch über Gemeinschaftszähler) zur Aufladung von Elektrofahrrädern.

AUSSENANLAGEN:
Die Fußwege sowie Fahrgassen und Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen erhalten eine farbige Betonsteinpflasterung. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen werden mit Mutterboden eingeebnet und erhalten eine Raseneinsaat. Außerdem ist eine Bepflanzung mit Büschen und Bodendeckern auf den Gemeinschaftsflächen nach Anordnung IMMO Invest vorgesehen.

ALLGEMEINES:
Änderungen, die sich aus architektonischen, behördlichen bzw. bautechnischen und statischen Gründen ergeben, die jedoch nur geringen Einfluss auf die Qualität und die Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Wertminderung des Gebäudes tritt dadurch nicht in Kraft. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küchen, sollen lediglich die mögliche Nutzung der Räume darstellen, diese kann natürlich vom Käufer individuell gestaltet werden. In den Exposé -Zeichnungen und auch in den Bauantragszeichnungen (M.1:100) sind Vorwandinstallationen im Sanitärbereich sowie Schachtverkleidungen für Steige- und Fall-Leitungen in den einzelnen Wohnungen nicht oder nur teilweise dargestellt. Die Festlegung dieser Verkleidungen und Vorbauten erfolgt durch die Ausführungsplanung und durch die Festlegung der örtlichen Bauleitung. Sämtliche Garagen- und Stellplatzbreiten sowie die notwendigen Bewegungsflächen für den PKW-Verkehr sind ausgerichtet nach der zurzeit gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung. Die perspektivische, futuristische Ansicht des Bauvorhabens ist eine künstlerische Darstellung, aus der keine Rechte abgeleitet werden können. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Ausführung evtl. Sonderwünsche erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung des Kunden. Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Einheitspreise einschl. 19 % MwSt. Die Balkonflächen des Ge-bäudes sind in den Obergeschossen mit 50 % = 1/2 in die Wohnflächenaufstellung eingeflossen. Die dauerelastischen Fugen im Fliesen-/Sanitärbereich sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Qualität sämtlicher Oberflächen von Wänden und Decken entspricht der technischen Vorgabe Q3. Für die Innenausstattung der zwei Gewerberäume wird jeweils eine separate Baubeschreibung zur Innenausstattung erstellt. Erfüllungsort ist Minden / Westfalen.

Minden, den 1. September 2022

WOHN & GESCHÄFTSHAUS Greisenbruchstraße/Königswall

Wohnen in bester Innenstadtlage

Beratung & Verkauf:

KELLERMEIER & SALGE GMBH
IMMOBILIEN
... auf Vertrauen bauen.

Kellermeier & Salge GmbH
Immobilien
Stiftstraße 21 · 32427 Minden

Telefon 0571 / 9 46 12-0
Telefax 0571 / 9 46 12-20
www.kellermeier-salge.de
info@kellermeier-salge.de

Generalbau-unternehmer:

IMMOINVEST
MINDEN GMBH

IMMO-INVEST Minden GmbH
Stiftstraße 21 · 32427 Minden

Telefon 0571 / 9 46 12-0
Telefax 0571 / 9 46 12-20