



EIGENTUMSWOHNANLAGE

...im Herzen von Minden

BIERPOHLWEG 18A/18B
IN MINDEN

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





Neubau einer modernen Eigentumswohnanlage in Minden

In einer beliebten und zugleich ruhigen Lage in Minden entsteht ab Frühjahr 2026 eine moderne Wohnanlage mit 16 komfortablen Eigentumswohnungen verteilt auf zwei stilvolle Mehrfamilienhäuser. Die Architektur überzeugt durch klare Linien, helle Fassaden und eine zeitlose Formensprache. Dank der hochwertigen Massivbauweise wird ein langlebiges, energieeffizientes Zuhause geschaffen - gleichermaßen interessant für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer reizvollen, ruhigen Stadtlage mit optimaler Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet vielfältige kulturelle Angebote, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung. Sport- und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Wohnungsgrößen & Ausstattung

Die 16 Eigentumswohnungen bieten mit Wohnflächen zwischen ca. 80 m² und 116 m² eine attraktive Auswahl für unterschiedliche Bedürfnisse. Ob gemütliche 2-Zimmer-Wohnung, großzügige 3-Zimmer-Variante oder familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung – jede Einheit überzeugt durch helle, offene Grundrisse und einen hohen Wohnkomfort.

Zur Ausstattung gehören: hochwertige Massivbauweise, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Luft-Wärme-Pumpe, elektrisch betriebene Rollläden sowie barrierefreie, modern gestaltete Bäder.

Alle Wohnungen verfügen über große Balkone oder Terrassen, sind malerfertig tapeziert und damit bezugsbereit.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, einen eigenen Kellerraum je Wohnung, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie Aufzüge in beiden Häusern, die einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglichen.

Bau- & Energiedaten

- Baubeginn: Frühjahr 2026
- Bauweise: Massivbau mit Wärmedämmung nach aktuellem Energiestandard
- Heizsystem: Luft-Wärme-Pumpe
- Energieeffizienz: Niedriger Energieverbrauch durch moderne Bauweise & Technik und der Aufbau einer Photovoltaikanlage

Zielgruppe

Die Wohnanlage richtet sich sowohl an Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause in attraktiver Lage suchen, als auch an Kapitalanleger, die von einer sicheren Investition mit langfristiger Wertstabilität profitieren möchten.

Ihr Vorteil auf einen Blick

- Top-Lage in Minden
- Zeitlose Architektur & hochwertige Bauweise
- Flexible Wohnungsgrößen für unterschiedliche Lebenssituationen
- Nachhaltige und energieeffiziente Versorgung
- Komfortausstattung inklusive Tiefgarage und Aufzug

Fazit

Diese hochwertige Eigentumswohnanlage in bevorzugter Mindener Lage verbindet zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort und solider Bauqualität.

Ob als attraktives Eigenheim oder als wertbeständige Kapitalanlage - die Kombination aus ruhiger, zentraler Lage, durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung macht dieses Neubauprojekt zu einer sicheren Investition in die Zukunft.

Mit großzügigen Grundrissen, energieeffizienter Technik und einem klaren Fokus auf Komfort und Lebensqualität bietet diese Wohnanlage die ideale Basis für ein modernes, entspanntes Leben.

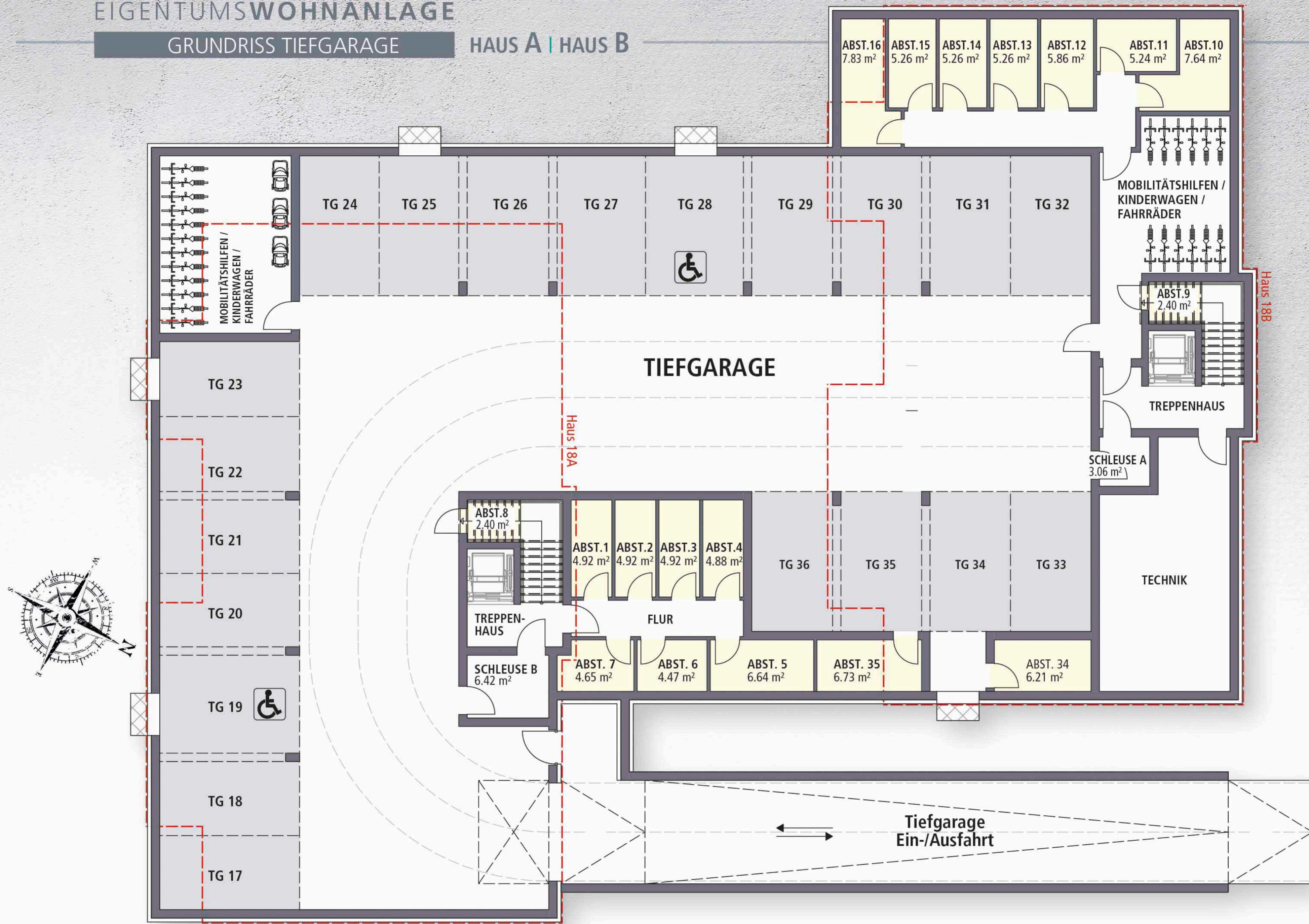












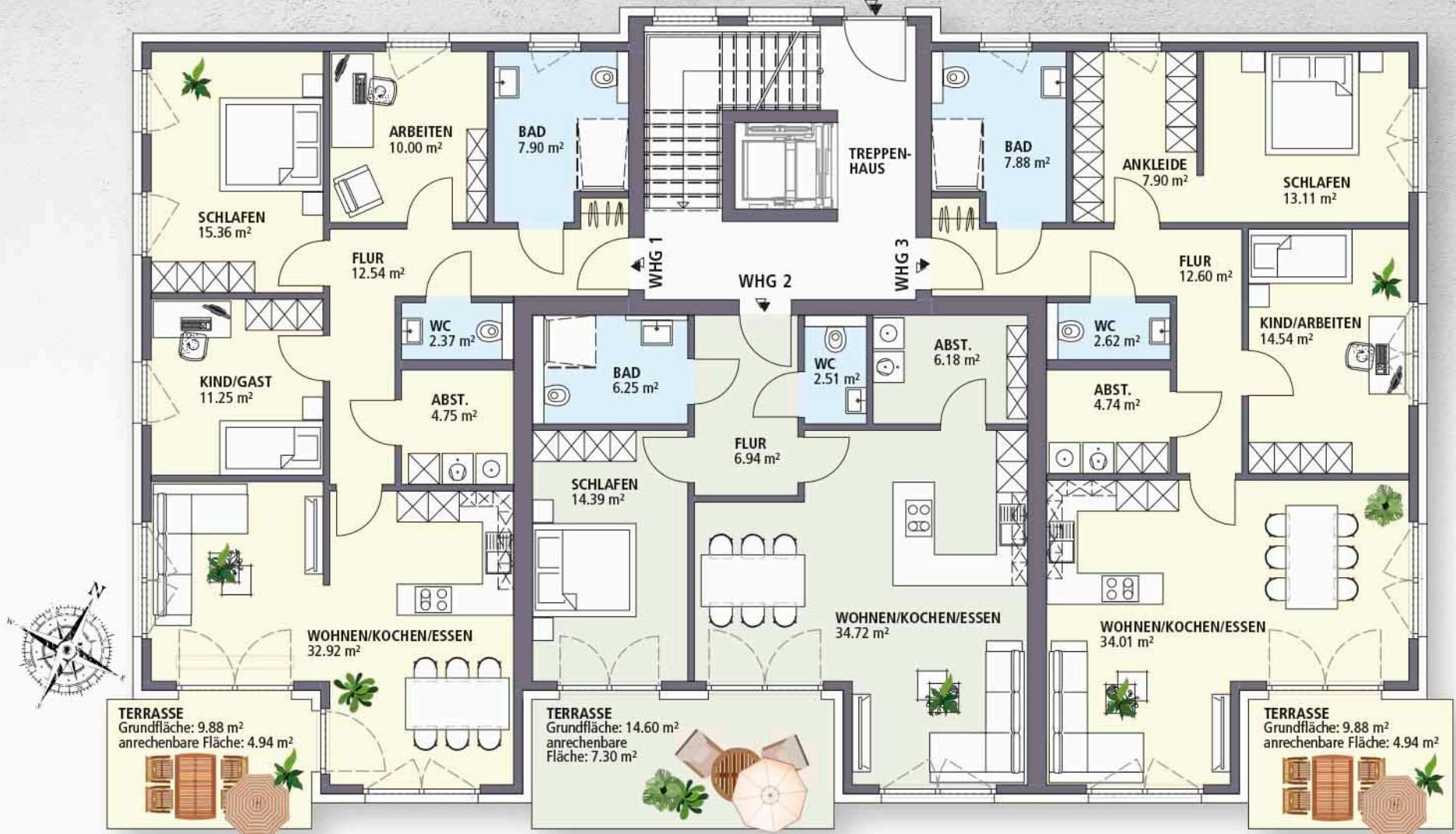


EIGENTUMSWOHNANLAGE
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

HAUS 18A | WOHNUNG 1 | 2 | 3



EINGANG HAUS 18A



HAUS 18A / Whg. 1 Wohnfläche: 102.03 m²

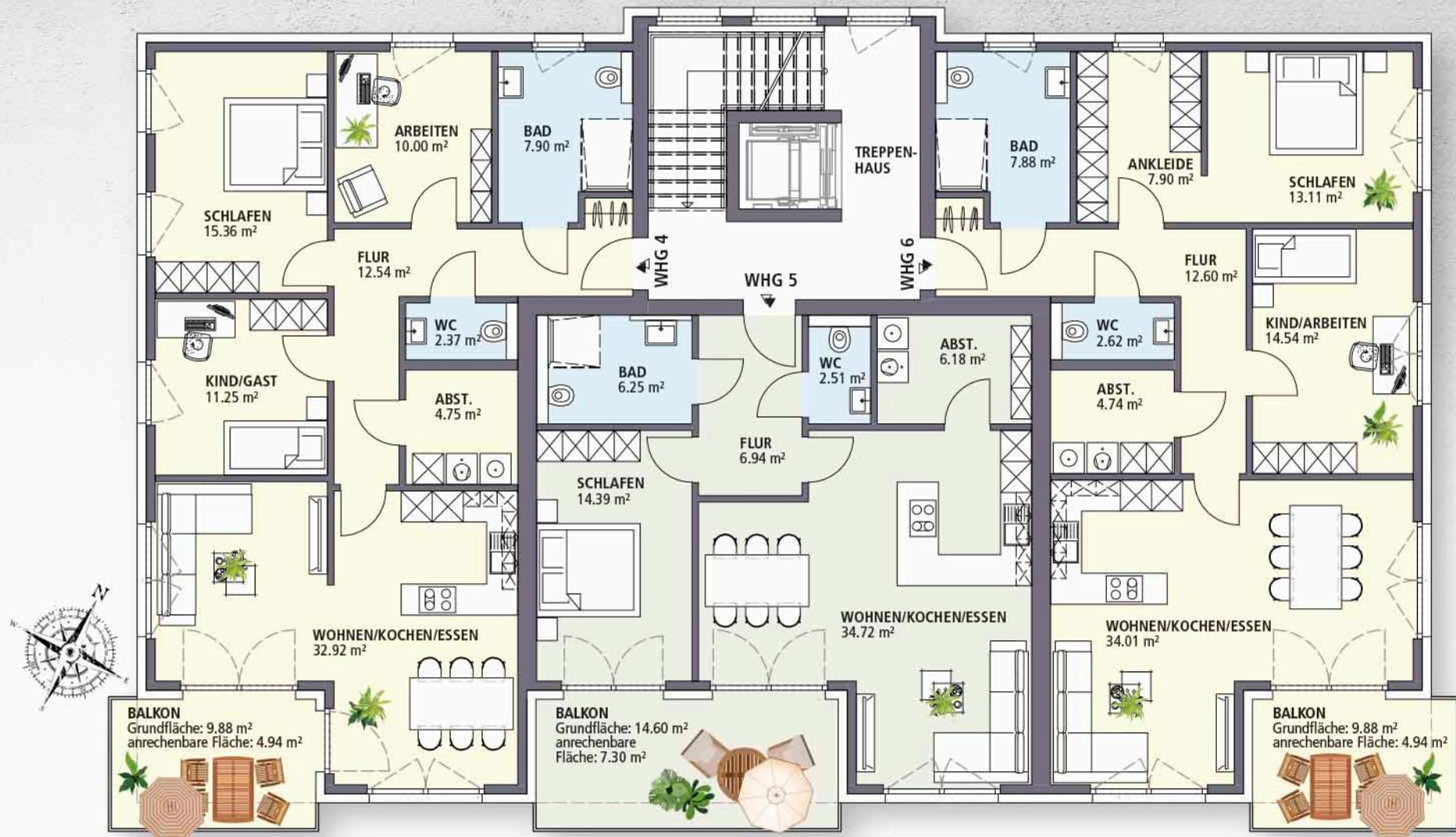
HAUS 18A / Whg. 2 Wohnfläche: 78.29 m²

HAUS 18A / Whg. 3 Wohnfläche: 102.34 m²



EIGENTUMSWOHNANLAGE
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

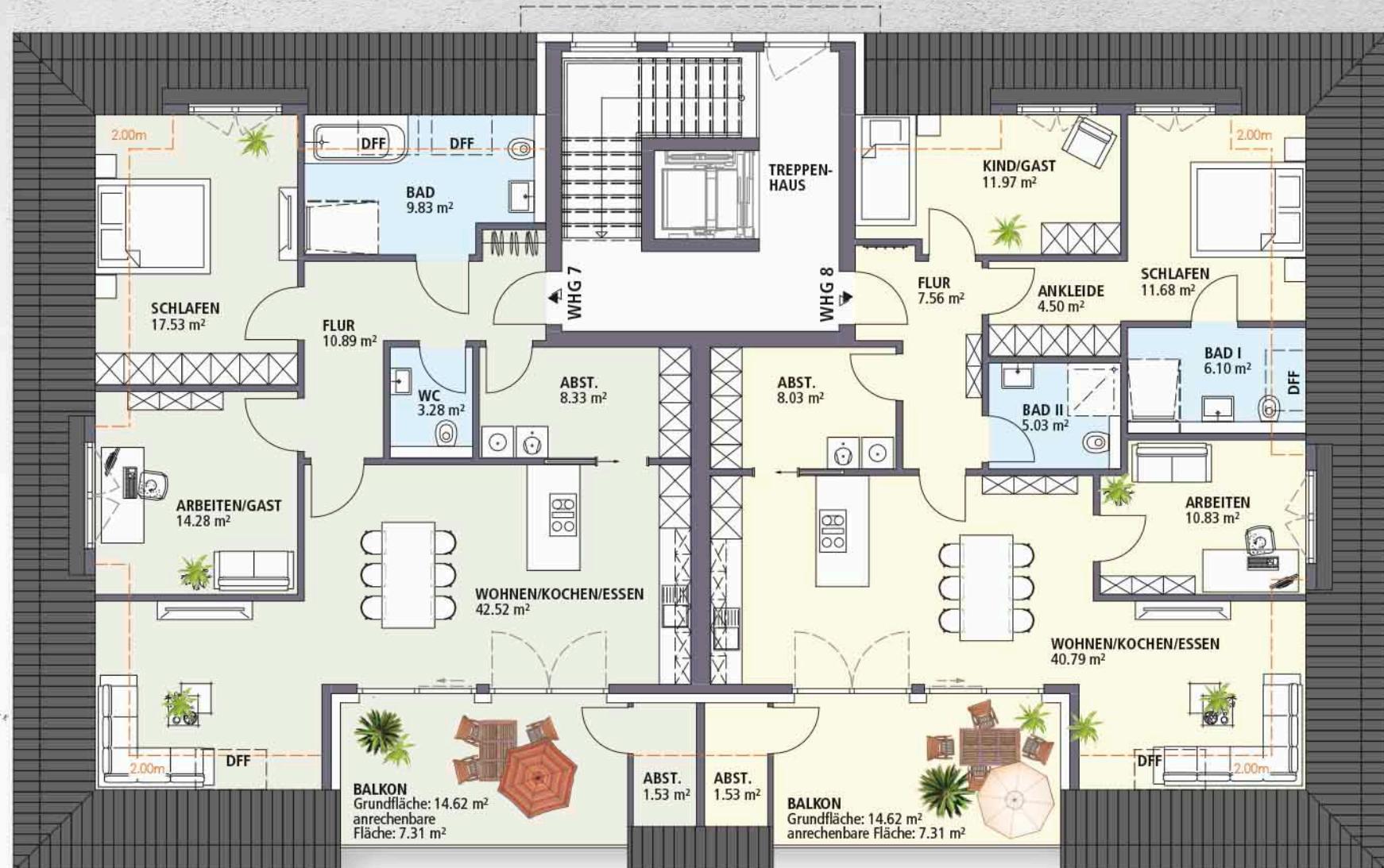
HAUS 18A | WOHNUNG 4 | 5 | 6





EIGENTUMSWOHNANLAGE
GRUNDRISS PENTHOUSE

HAUS 18A | WOHNUNG 7 | 8



HAUS 18A / Whg. 7 Wohnfläche: 115.51 m²



HAUS 18A / Whg. 8 Wohnfläche: 115.32 m²

EIGENTUMSWOHNANLAGE
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

HAUS 18B | WOHNUNG 9 | 10 | 11



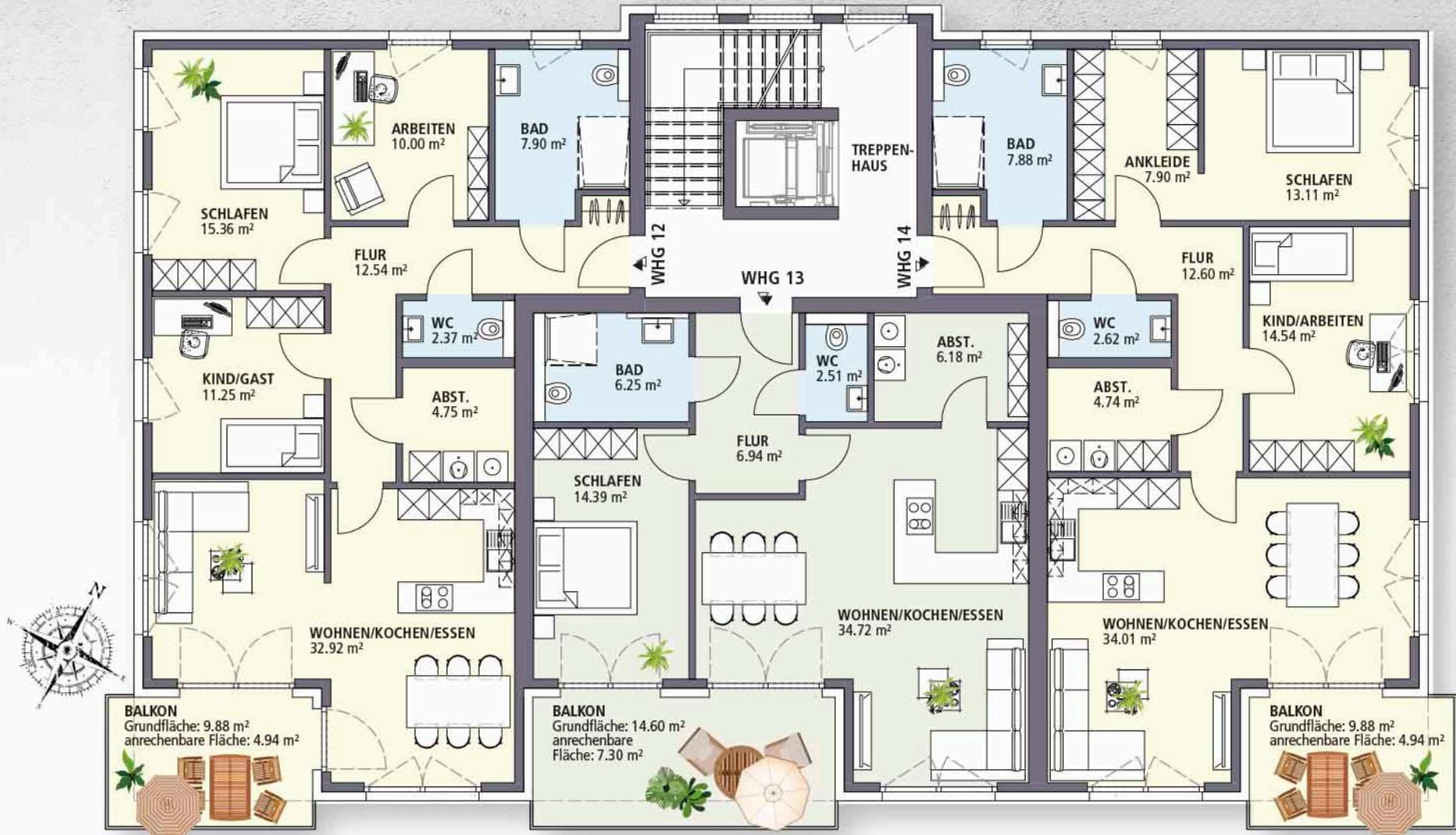
EINGANG HAUS 18B



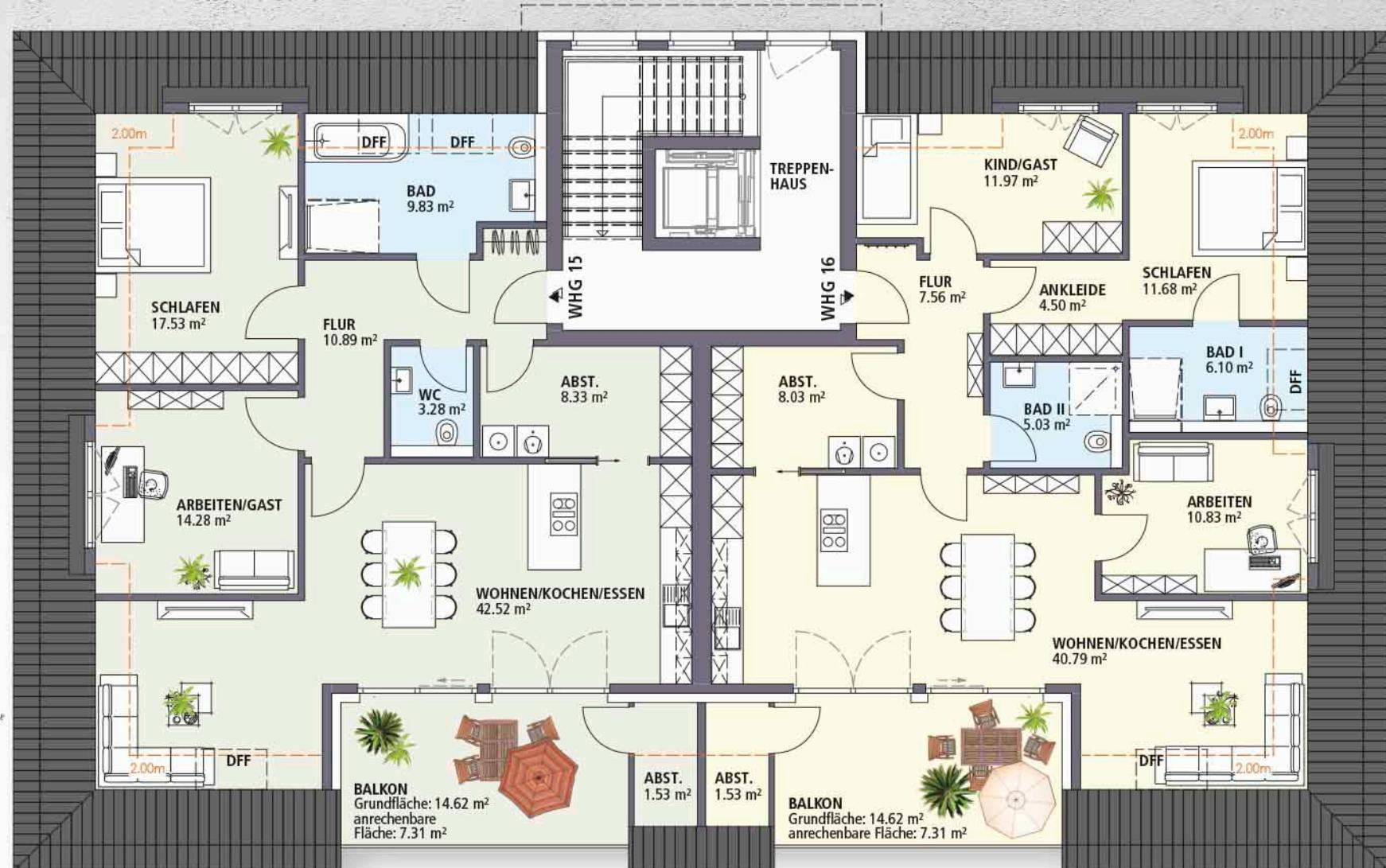
HAUS 18B / Whg. 9 Wohnfläche: 102.03 m²

HAUS 18B / Whg. 10 Wohnfläche: 78.29 m²

HAUS 18B / Whg. 11 Wohnfläche: 102.34 m²


HAUS 18B / Whg. 12 Wohnfläche: 102.03 m²
HAUS 18B / Whg. 13 Wohnfläche: 78.29 m²
HAUS 18B / Whg. 14 Wohnfläche: 102.34 m²



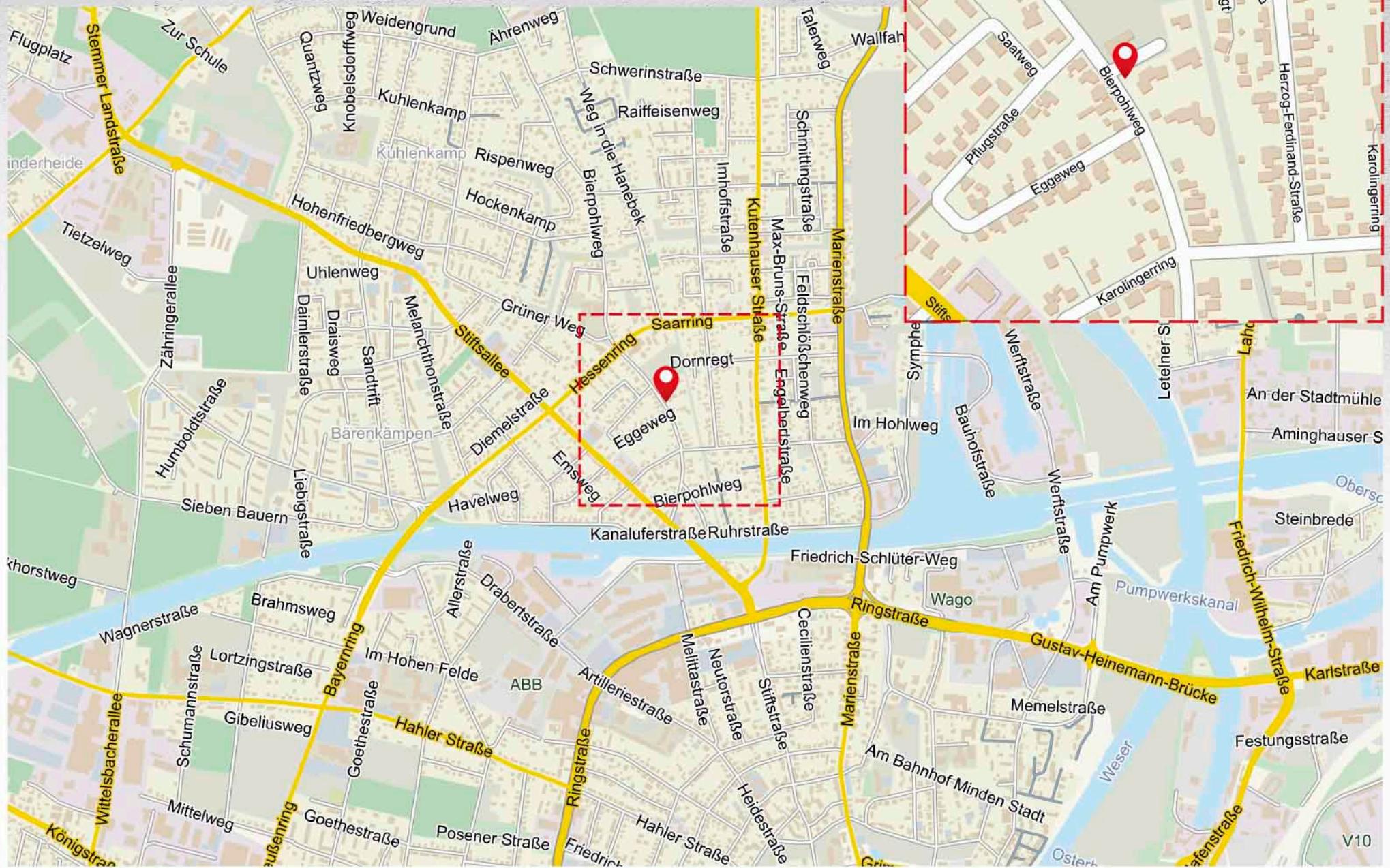




EIGENTUMSWOHNANLAGE

BIERPOHLWEG MINDEN

Anfahrtsskizze



Bierpohlweg



NEUBAU EINER WOHNANLAGE Bierpohlweg 18 a und 18 b, 32425 Minden

Objekt: 16 Wohnungen in 2 Gebäuden
2 Gebäude mit je 8 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 20 Pkw-Stellplätzen

Bauherr und Generalbauunternehmer:
GS projekt-bau gmbh, Weserstraße 2, 32469 Petershagen
Vertreten durch den Geschäftsführer: Gerhard Salge
Telefon: 05705 / 95 8 95-0
mail@gs-projekt-bau.de / eingetragen im Handelsregister
Bad Oeynhausen unter HRB 11747, Steuer-Nr. 335/5726/4973

In folgendem Text „GS“ genannt

ALLGEMEINES:

Die Gebäude werden in handwerklicher Bauweise errichtet. Ausschließlich solide, erfahrene Handwerksunternehmen, die eine sach- und fachgerechte Ausführung garantieren, sind Vertragspartner von GS.

In den zwei Gebäuden werden insgesamt 16 Wohneinheiten errichtet, jeweils 3 Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie 2 Wohnungen in der Dachgeschossebene. Die Gebäude werden unterkellert und sind mit dem Kellergeschoss / der Tiefgarage miteinander verbunden. Entsprechende Kellerabstellräume sowie eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen sind hier vorgesehen. Ebenso sind in der Kellergeschossebene zwei Fahrradabstellräume und ein Technikraum untergebracht.

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.

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 Fachingenieureleistungen sowie die fachkundige örtliche Bauleitung durch eigenes Personal der GS sind ebenfalls im Festpreis 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 DER WOHNGESCHOSSE EG UND OG:

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 aufgetragen. Es erfolgt als Endanstrich eine hochwertige Beschichtung. Farbwahl auf Grundlage des Außenfarbkonzeptes nach Vorgabe von GS.

RAUMHÖHEN:

Die lichten fertigen Raumhöhen in allen Wohngeschossen wird über 2,50 m betragen. Einzelne Bereiche mit abgehängten Decken werden eine Raumhöhe von mindestens 2,20 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 (Q3).

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 bzw. 36,5 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 dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss werden Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung eingebaut. 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.

Bierpohlweg



DACHKONSTRUKTIONEN:

Die Dachstühle der zwei Wohnhäuser werden nach statischer Berechnung als Holzkonstruktion aus Nadelholz der Gütekategorie II errichtet. Die Dacheindeckung dieser Dachflächen erfolgt mit Tonziegeln, Farb- und Formvorgabe GS, auf einer Lattung und Konterlattung mit Unterspannbahn als Flugschneesicherung. Auch die Außenwände im Bereich der Balkone erfolgen aus einer Holzrahmenkonstruktion mit entsprechender Wärmedämmung und werden im Zuge der Errichtung der Dachkonstruktion erstellt. Die fachgerechte Ausführung der Klempnerarbeiten erfolgt einschl. aller Form- und Verbindungsteile aus Zink, halbrunde vorgehängte Dachrinnen sowie Fallrohre bis Terrain sind im Festpreis enthalten.

ESTRICH:

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrichaufbau mit entsprechender Trittschall- und Wärmedämmung. In der Tiefgarage / Kellergeschoß wird ein Verbundestrichbelag eingebaut.

TREPPIEN:

Die Treppen der Gebäude bestehen aus einer Stahlbetonkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Es kommt auf dem Fußboden der Treppenhäuser einschl. der Aufzugskabinenböden und auf den Treppenläufen und Podesten ein Granitbelag oder ein Fliesenbelag nach Vorgabe GS zur Ausführung. Die Treppen erhalten ein Geländer aus Stahl mit einem Anstrich und einem 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 zur Ausführung. Das Profilsystem ist durch eine Stahlarmierung verstärkt. Die Verglasung in allen senkrechten Fenstern und Türelementen der Wohneinheiten erfolgt als Dreifachverglasung (Wärmeschutzverglasung).

HAUSEINGANGSTÜR / BRIEFKASTEN- UND KLINGELANLAGE:

Die Hauseingangstür je Gebäude und auch sämtliche Treppenhausfenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung. Die Hauseingangstür erhält einen Obertürschließer und eine elektrische Türöffnungseinheit. Edelstahldrücker innen und außen kommen zur

Ausführung. Briefkasten und Klingelanlage befindet sich außen freistehend vor jedem Hauseingangsbereich.

Im Eingangsbereich der Hauseingangstür wird im Bodenbelag des Treppenhauses eine Sauberlauf-fußmattenzone (Fußmatte) eingebaut.

FENSTERBÄNKE:

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

ROLLÄDEN, ELEKTR. BETRIEBEN:

Sämtliche senkrechten Fenster und Terrassen- / Balkontüren der Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb. Die Rollläden werden einzeln geschaltet, die Schalter befinden sich 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 Rolladenkästen 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 Minikamera installiert, mit der von jeder Wohnung eine Eingangskontrolle durch Bildübertragung durchgeführt werden kann. Außerdem erhält jede Wohnung eine Haustürsprechanlage.

BALKONBELÄGE:

Auf den Balkonen der oberen Wohnungen und den Balkon-/Dachterrassenflächen der Penthousewohnungen kommt eine Elementverlegung, z. B. Marlux-Platten oder gleichwertig in Größe von 40 / 60 cm oder 40 / 40 cm nach Vorgabe GS zur Ausführung. Ein Farbton wie grau / anthrazit ist geplant. Dieser Belag ist eine Elementverlegung auf Stelzlagernkonstruktion.

BALKONBRÜSTUNGEN:

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

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Die Wohnungseingangstüren (Türblathöhe 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. Die Türen erhalten einen Obertürschließer und schließen somit selbstständig gemäß Brandschutz Anforderung. Es kommen beschichtete, hochwertige Wohnungseingangstüren mit Zargen in Weiß, nach Vorgabe von GS, zur Ausführung. Auch der Türbeschlag hier wird von GS einheitlich zum Treppenhaus hin festgelegt.

INNENTÜREN DER WOHNUNGEN:

Es kommen beschichtete hochwertige Innentüren (Türblathöhe ca. 2,10 m) und Zargen in der Farbe Weiß gemäß Mustervorlage mit modernem Beschlag (Alu) nach Vorgabe von GS zur Ausführung. Sofern lt. Grundriss Schiebetüren dargestellt sind handelt es sich um Türkonstruktionen, die vor der Wand laufen und montiert werden. Die jeweilige Wohnzimmertür einer jeden Wohneinheit besteht aus einer Ganzglastürkonstruktion in Klarglas oder in matter Verglasung. Eine Auswahl wird mit dem Investor noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Türzargen sind in weiß, wie bei den anderen Innentüren.

TÜREN KELLERGESCHOSS:

Vom Treppenhaus zu den Abstellräumen und Schleusen im Kellergeschoß werden weiße kunststoffbeschichtete Türelemente geliefert und montiert. Die Ausführung der Türelemente zur Garage oder Abstellraumtüren aus dem Tiefgaragenbereich werden als Rauchschutz-türelemente / Brandschutztürelemente (Stahltür mit farblicher Beschichtung nach Vorgabe GS) erfolgen.

BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN:

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 GS.

Bierpohlweg



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 geschichtet passend zu den weißen Innentüren
3. Dekorgleiche Fußleisten zum PVC-Fußbodenbelag

OBERBELÄGE (BODEN) IN DEN BÄDERN UND WC'S:

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.

FUSSBODENBELÄGE KELLERGESCHOSS:

Alle Estrichfußbodenflächen erhalten einen einheitlichen Fliesenbelag nach Vorgabe GS einschl. farblich abgestimmter Fußleisten. Diese Fußbodenausführungsart ist in den Abstellräumen, in den Fahrräumen und im Technikraum vorgesehen.

FUSSBODENBESCHICHTUNG 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 GS. 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 gefliest und im Duschbereich deckenhoch. 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 mit einer Raufasertapete (mittlere Körnung) beklebt und mit Dispersionsfarbe hell und freundlich gestrichen. Auf den Treppenhauswänden erfolgt der Anstrich auf einer strapazierfähigen Tapezierung mit Glasfasergewebe (Strukturwahl und Farbvorgabe durch GS). Die Deckenflächen im Treppenhaus werden mit einer Raufasertapete beklebt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen der Nebenräume im Kellergeschoß sowie der Tiefgarage und der Hausanschlussraum / Technikraum und der sonstigen Abstellräume 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 Renova Plan mit Ein-hebelmischarmatur, Fa. Hansa Modell Hansaligna XS
- eine wandhängende Tiefspül-WC-Anlage der Firma Geberit Renova Plan, 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. 60 x 100 cm und eine Ablage 60 cm, wenn keine geflieste Ablage vorhanden ist.
- 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 kommt zur Ausführung, bestehend aus einer Wandstange 90 cm, einem Brauseschlauch 160 cm und einer 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 Wohnungspreises.

Bierpohlweg



WASCHMASCHINEN- UND TROCKNERPLÄTZE:

Die Wohnungen erhalten die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Kondenstrockner im eigenen Abstellraum / Hauswirtschaftsraum in der Wohneinheit aufzustellen.

HEIZUNGSANLAGE:

Für die Beheizung sämtlicher Wohnungen wird eine moderne, energiesparende, hochwirksame Luft-Wärme-Pumpe eingebaut. Die Auslegung der Zentralheizungsanlage erfolgt gemäß der Wärmebedarfsberechnung.

Die Luft-Wärme-Pumpe somit die Heizungsanlage ist im Eigentum der Energieservice Westfalen Weser GmbH, Bahnhofstraße 40, 32278 Kirchlengern.

FUSSBODENHEIZUNG:

Die Beheizung sämtlicher Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Jeder einzelne Raum wird über eine Regeleinrichtung mit Thermostat verfügen, einschl. Abstellraum / Hauswirtschaftsraum und Flur sowie Bad, so dass hier die Raumtemperatur in jedem Raum unabhängig von der Beheizung der anderen Wohnräume in der jeweiligen Wohneinheit eingestellt werden kann.

AUSSENZAPFSTELLEN:

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

ABRECHNUNGSEINHEITEN FÜR WASSER:

Für sämtliche Wohneinheiten werden Messeinrichtungen installiert, so dass der tatsächliche Verbrauch der jeweiligen Wohnungsnutzer abgerechnet werden kann. Die Verbrauchserfassung von Kaltwasser erfolgt über Zähler, die vom Dienstleister geleast werden.

WARMWASSERVERSORGUNG:

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage, ebenfalls durch Unterstützung der vorgesehenen Photovoltaikanlage. Eine genaue Detailplanung erfolgt durch die weitere Haustechnikplanung.

WÄRMEMENGENZÄHLER UND WASSERZÄHLER:

Die Wärmemengenzähler und die Warm-/und Kaltwasserzähler werden von einem Dienstleister durch die spätere Eigentümergemeinschaft geleast, der dann das fachlich korrekte geeichte Messinstrument

verbaut. Die Zähleinrichtungen werden ggf. in allen Wohnungen installiert, die Leitungen erhalten Absperranlagen, so dass eine Absperrung je Wohnung an das jeweilige Wassersystem gewährleistet ist. Die Anordnung dieser Unterputzinstallationen erfolgt in den Bädern bzw. in den Hauswirtschaftsräumen oder den Fluren und da jeweils dann in den Revisionskästen.

ELEKTROARBEITEN:

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Hauptzähler für Strom im Hausanschluss / Haustechnikraum im Kellergeschoss sowie eine Unterleitung 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 GS. 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, Tiefgarage 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 Wandausslass (über Waschtisch)

Kochen 4 Einzel, 2 Doppel, 1 dreifach, 1 Wechselschaltung, 1 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandausslass, 1 Herdanschluss

Wohnen/Essen 3 Einzel, 3 Doppel, 1 dreifach, 1 Wechselschaltung, 1 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandausslass, 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 Deckenbrennstelle

Terrasse / 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).

Radio- und TV-Empfang:

Der Radio- und TV-Empfang erfolgt über den Internetanschluss in jeder Wohneinheit. Hier sind mit den jeweiligen Versorgern (Internetanbietern) durch den Wohnungsnutzer entsprechende Verträge abzuschließen, um TV- und Radioempfang zu erhalten.

Bierpohlweg



PHOTOVOLTAIKANLAGE:

Eine Photovoltaikanlage, die auf der Dachkonstruktion installiert wird, ist Bestandteil des Festpreises. Die Photovoltaikanlage wird sich auf ca. 30 % der Dachfläche erstrecken. Ein Stromspeicher je Gebäude ist ebenfalls vorgesehen. Der gewonnene Strom durch die Photovoltaikanlage wird für die Heizungsanlage / Warmwasseraufbereitung und für den Gemeinschaftsstrom, wie Betrieb der Aufzüge, Treppenhausbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung verwendet.

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. Die spätere Hausverwaltung wird eine entsprechende Firma beauftragen, die diese Endgeräte im Namen der Eigentümergemeinschaft least.

AUFZUGSANLAGEN:

In jedem Gebäude 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 GS. Die Rückseite der Aufzugskabine ist in überwiegender Fläche verspiegelt.

KINDERSPIELPLATZ:

Sofern die Baugenehmigung und / oder die rechtlichen Bestimmungen es erforderlich machen einen Kinderspielplatz z. B. mit einem Sandkasten zu errichten, werden diese Leistungen von GS erbracht und sind im Festpreis enthalten. Die Anordnung auf dem Grundstück dieser Spielfläche erfolgt nach Vorgabe von GS.

SCHLIESSENLAGEN:

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 in jedem Gebäude im Bereich der Hauseingangstür / Nebeneingangstür 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 nach Vorgabe GS 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. Eine Notentriegelung gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist ebenfalls vorgesehen.

MÜLLABSTELLPLÄTZE:

Die Unterbringung der gemeinschaftlichen Müllgefäß 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, befinden sich zwei gemeinschaftliche Fahrradräume, die mit Fahradständern ausgestattet werden. Jeder Fahrradraum im Kellergeschoss erhält je 3 Steckdosen (Stromverbrauch über Gemeinschaftszähler) zur Aufladung von Elektrofahrrädern.

AUSSENANLAGEN:

Die Fußwege, Terrassen der Erdgeschosswohnungen sowie Fahrgassen 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 GS 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 technische Planung der Gebäudetechnik, wie Heizung, Elektrik und Photovoltaik ist der Planungsstand Juni 2025, diese kann sich aufgrund von Detailplanungen noch verändern. GS behält sich vor, eine andere Energieversorgung für die Wohnanlage einzubauen. Dieses wird im Rahmen der weiteren Haustechnikplanung entschieden. Eine Wohnungskaufpreisanpassung erfolgt dadurch nicht. Der Wohnungsfestpreis bleibt bestehen. Hinweis: Nach dem jetzigen Stand ist geplant, dass die Heizungsanlage (Luft-Wärme-Pumpe) von der Energieservice Westfalen, Bahnhofstraße 40, 32278 Kirchlengern geliefert und montiert wird. Die Anlage verbleibt dann auch im Eigentum von Energieservice Westfalen Weser GmbH. Die in den Bauplänen eingezzeichneten 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. Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Einheitspreise einschl. 19 % MwSt. Die Balkon- und Terrassenflächen der Gebäude in allen Geschossen sind 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.

Erfüllungsort ist Minden / Westfalen.

Petershagen-Windheim, den 01. Oktober 2025



REFERENZOBJEKTE

in Minden und Cuxhaven



Beratung & Verkauf:



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

Generalbauunternehmer



GS projekt-bau gmbh
Weserstraße 2, 32469 Petershagen
Telefon 05705 / 95 8 95-0 · Telefax 05705 / 95 8 95-10
www.gs-projekt-bau.de · mail@gs-projekt-bau.de