Gestaltungsbeispiel

**Individuell geplanter Neubau**
- vier Eigentumswohnungen
- ein großzügiges Penthouse

**109 bis 163 m²** Wohnfläche

Foto:www.antenneunna.de

**Schwellenfreies Wohnen**

# Landwehrstraße

**Holzwickede**

ProjektTeam GmbH
Gesellschaft für Grundstücksentwicklung

# *Unabhängigkeit genießen in den eigenen vier Wänden*

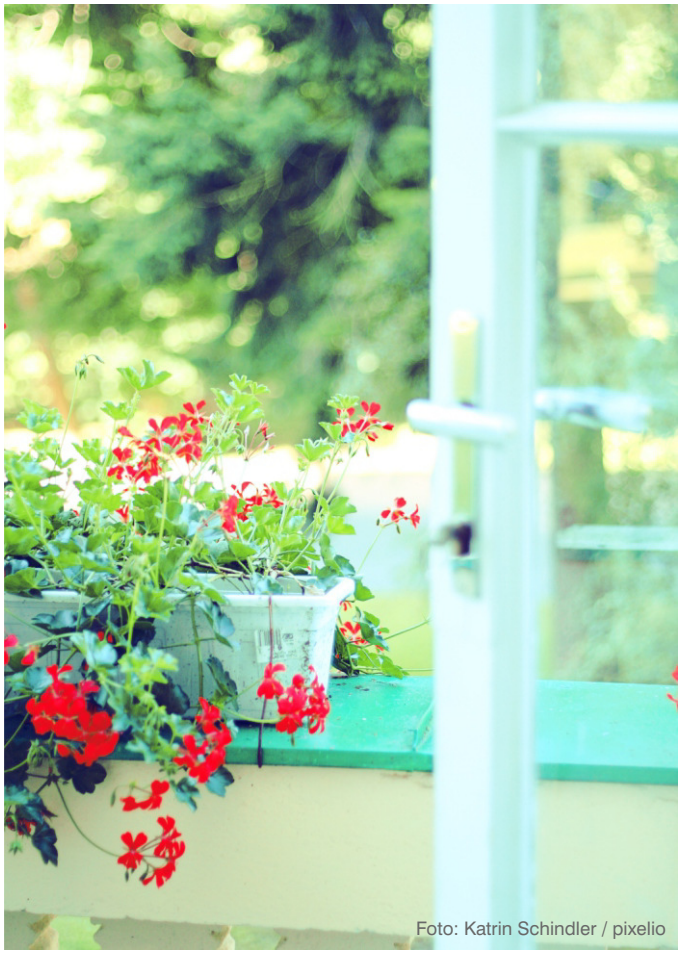


Foto: Katrin Schindler / pixelio

**Highlights**

- Unterkellerter Neubau mit hoher Energieeffizienz (KfW 55)
- Effiziente Wärmepumpentechnik mit Tiefenbohrung in Verbindung mit Fußbodenheizung und kontrollierter Be- und Entlüftung
- Aufzugsanlage vom Keller bis ins Penthouse
- Badgestaltung mit ebenerdiger Dusche und hochwertiger Ausstattung
- Fenster mit Außenlamellen (elektrischer Antrieb)
- Sicherheitsklasse 2 an Türen und Fenstern
- Große Gärten, Balkone oder Dachterrasse im Penthouse

**Die dargestellten Grundrisse**
mit ca. 109 bis 163 m² Wohnfläche können mit Rücksicht auf die statischen Erfordernisse und den Bautenstand auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden.
Die Terrassen im Erdgeschoss mit den Sondernutzungsrechten am Garten, die großen Balkone im Obergeschoss und die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse des Penthouses unterstreichen den besonderen Reiz der Wohnungen.

**Herzlichen Dank,**

dass Sie sich für unsere neue Wohnanlage an der Landwehrstraße in Holzwickede interessieren.
Die Eigentumswohnungen in der ruhigen, aber trotzdem zentralen Lage bieten als Vier-Zimmer-Variante mit Gartennutzung ideale Voraussetzungen für die Familie. Ebenso interessant sind sie aber für Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit dem Wunsch nach Großzügigkeit.
Oder Sie fahren mit dem Fahrstuhl direkt in das unverwechselbare Penthouse auf 163 m² Wohnfläche. Überzeugen Sie sich selbst von der attraktiven Lage und gestalten Sie Ihre zukünftige Wohnung mit uns.
Als Grundstücksentwickler und Bauträger im Einzugsbereich des erweiterten Ruhrgebiets tragen wir eine große Verantwortung für Mensch und Umwelt.
Darum ist das ganzheitliche Denken für unsere Arbeit besonders wichtig. Denn heute geht es längst nicht mehr nur darum, Bauland zu schaffen, sondern die knappen Ressourcen optimal und klimaschonend zu nutzen. Daher legen wir insbesondere bei der Wahl der Heizungsanlage und der sonstigen technischen Ausstattung der Immobilie großen Wert auf einen kostensparenden und komfortablen Wärme- und Kälteschutz.

# *Landwehrstraße*
# ***Holzwickede***

**Die Lage**

„Holzwickede - die Gemeinde der kurzen Wege“; so zumindest sieht sich die Gemeinde Holzwickede selber und fährt mit der Beschreibung fort: „Sämtliche Einrichtungen sind schnell zu erreichen - und ganz im Mittelpunkt der Gemeinde das Rathaus und das Bürgerbüro.“

Aber nicht nur innerhalb der Gemeinde sind die Wege kurz; auch die Anbindungen ins Umland sind ideal. Die Zentren des Ruhrgebietes liegen quasi vor der Haustür und sind über die Autobahn- und Eisenbahnanschlüsse in wenigen Minuten erreichbar. Gleiches gilt für die Erholungsgebiete des Sauer- und Münsterlandes, der Soester Börde und vor allem der Ruhrauen. Und wer in die Welt hinauswill, der kann zum Dortmunder Flughafen „fast zu Fuß gehen“.

Holzwickede bietet seinen rd. 17.000 Einwohnern ein hervorragendes Angebot an allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Und wer es etwas gemütlicher angehen lassen will, der trifft sich mit seinen Nachbarn auf dem idyllischen Wochenmarkt vor dem Rathaus.

Emscherquellhof - Foto: kulturinfo ruhr

Haus Opherdicke - Foto: Detlef Podehl

**Das Grundstück**

Frei von jeglicher Beeinträchtigung, insbesondere vom Flughafen, liegt das Baugrundstück am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzwickede in der „Landwehrstraße“, angrenzend an die „Vinckestraße“. Das Umfeld ist von freistehender, überwiegend zweigeschossiger Bebauung geprägt. Der Blick von den zukünftigen Terrassen zeigt auf die Gärten der Nachbarschaft und auf das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, die bereits vor langer Zeit aufgegeben wurde.

Die Ortsmitte von Holzwickede ist in wenigen Fußminuten erreichbar. Dort stehen alle Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote und sonstige Dienstleistungen in hervorragender Vielfalt zur Verfügung. Ruhe und Erholung finden sich quasi vor der Haustür. Das Schloß Opherdicke oder die Emscherquelle, die Holzwickede über die Grenzen des Kreises Unna hinaus bekannt gemacht haben, sind lohnende, bequem erreichbare Ziele.

Die baurechtliche Grundlage für das geplante Gebäude bestimmt sich nach §34 BauGB. Diese Vorgabe wird mit dem in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Dachgeschoss geplanten Wohnhaus er-füllt. Daraus ist das Konzept entstanden, welches technische Innovation, Zweckmäßigkeit und Lebensqualität in harmonischer Form miteinander verbindet.
Die überwiegend bodentiefen Fenster und die klare Farbgestaltung durch den abgesetzten Erker nach Süden, die Carportanlage, das Dach, die Balkone und die beschriebenen Fenster unterstreichen das Gesamtkonzept einer stringenten Planung.

Lageplan

# *Fakten zum Gebäude*

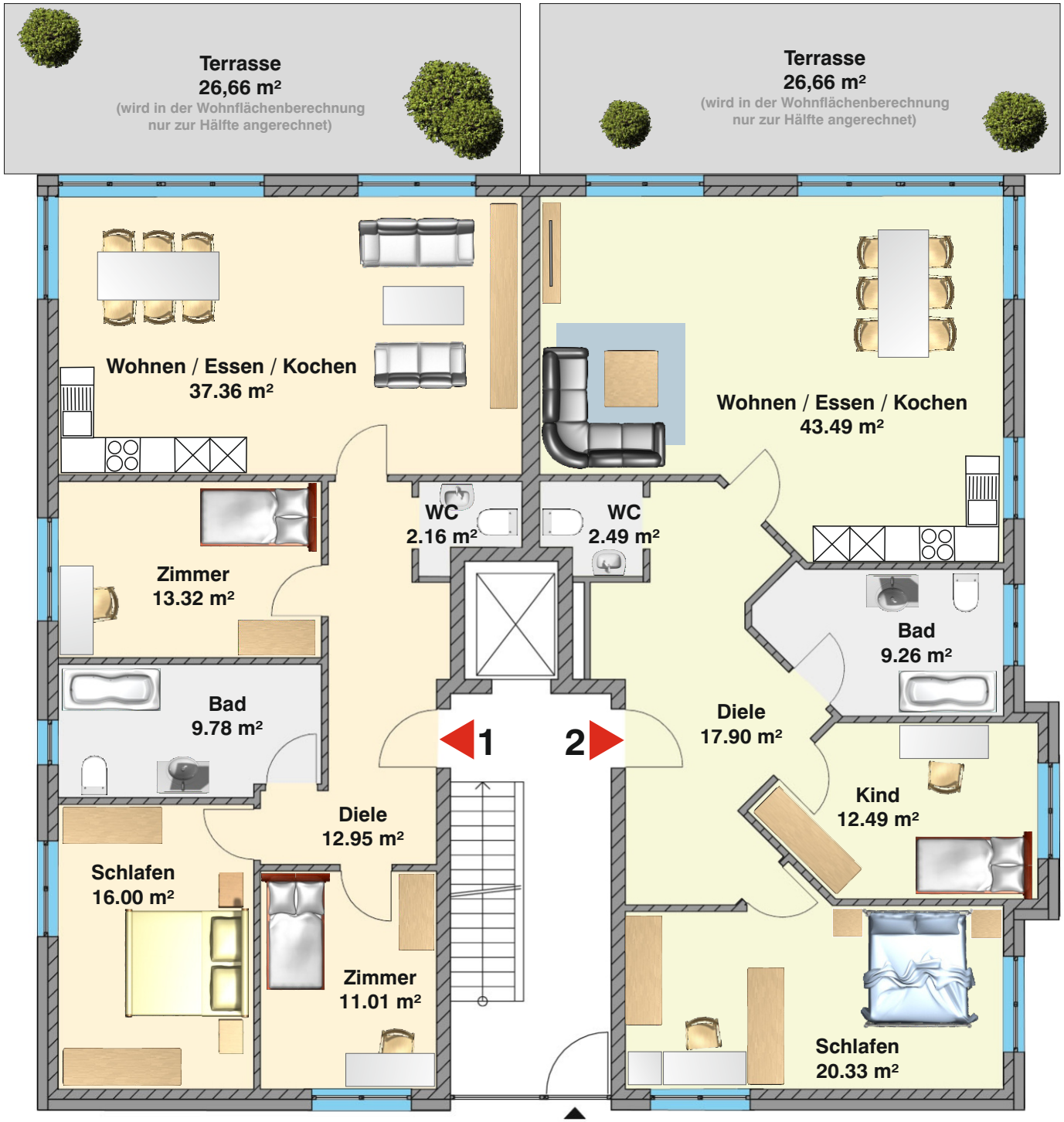
| | |
|---|---|
| **Lage:** | Holzwickede, Landwehrstraße |
| **Anzahl der Wohnungen:** | 5 Wohnungen |
| **Anzahl der Geschosse:** | 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss |
| **Teilunterkellerung:** | Kellerraum für jede Wohnung und großzügiger Waschkeller |
| **Grundstücksgröße:** | ca. 950 m² |
| **Pkw-Stellplätze:** | 5 Carports |
| **Energieversorgung:** | Erdwärmenutzung |
| **Sonstiges:** | abschließbare Fahrradboxen für je 2 Fahrräder pro Wohnung |

# *Erdgeschoss*

**Wohnung 1**
**Wohnfläche 115.92 m²**

**Wohnung 2**
**Wohnfläche 119.30 m²**

**Die dargestellten 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen** bieten sowohl Platz für Familien als auch für Ein- und Zweipersonenhaushalte.
Die Varianten sind austauschbar und können nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen zugeschnitten werden.
Für die an die Terrassen angrenzenden Gärten gibt es für die jeweiligen Wohnungen Sondernutzungsrechte mit rd. 230 und 240 m² gemäß Lageplan. Die Terrassen werden durch eine Gabionenwand getrennt und das Grundstück wird eingefriedet. Im Außenbereich der Erdgeschosswohnung wird ein frostsicherer, selbst entleerender Gartenwasseranschluss an der Außenwand installiert.
Ein Kellerraum und ein Carport gehören ebenfalls zur Wohnung.



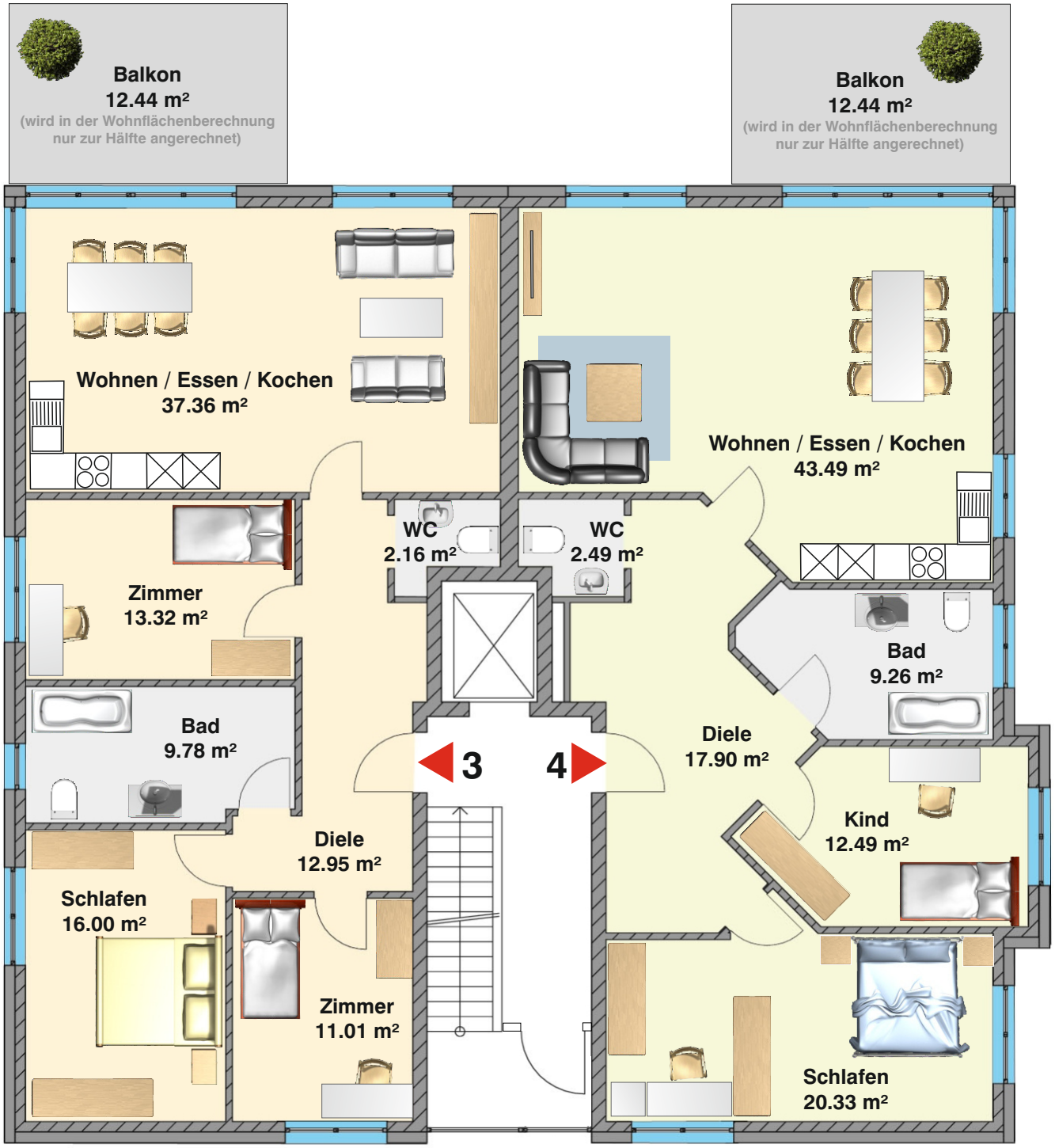

Gestaltungsvorschlag
Änderungen vorbehalten!

# *Obergeschoss*

## Wohnung 3
## Wohnfläche 108.79 m²

## Wohnung 4
## Wohnfläche 112.17 m²

**Die dargestellten 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen** bieten sowohl Platz für Familien als auch für Ein- und Zweipersonenhaushalte.
Die Varianten sind austauschbar und können nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen zugeschnitten werden.
Bodentiefe Fenster sorgen hier wie auch im Erdgeschoss für lichtdurchflutete Räume.
Die Balkone sind mit über 12 m² Größe optimal geschnitten, um auch Gäste bewirten zu können.
Ein Kellerraum und ein Carport gehören ebenfalls zur Wohnung.




Gestaltungsvorschlag
Änderungen vorbehalten!

# *Dachgeschoss*

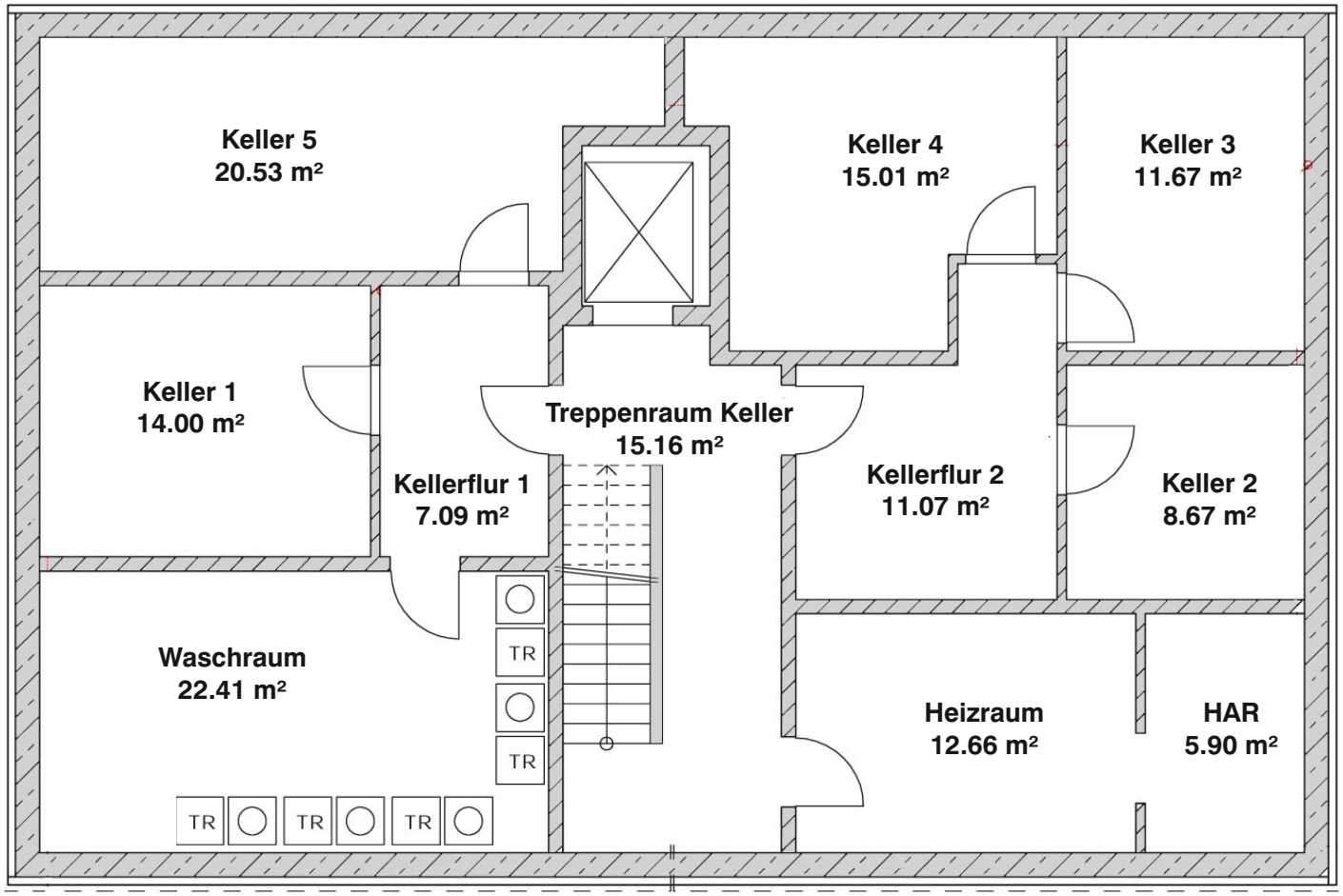
## Penthouse
## Wohnfläche 163.04 m²

**Charme, Funktionalität und Unverwechselbarkeit** paaren sich in idealer Form bei der Penthousewohnung auf rd 163 m² Wohnfläche. Der dargestellte Grundriss kann und soll nur als Beispiel dienen.
Gestalten Sie ihn mit unserem Architekten nach Ihren Wünschen und fahren Sie demnächt mit dem Fahrstuhl direkt in Ihre Wohnung. Die Wohnungstür befindet sich im Obergeschoss, so dass die ins Dachgeschoss führende Treppe bereits ein Teil Ihrer Wohnung ist und zur Gestaltung beiträgt.
Die Dachterrasse lässt mit über 27 m² und einem praktischen Abstellraum keine Wünsche offen.
Der große Kellerraum und das Carport runden das Angbeot ab.

Gestaltungsvorschlag
Änderungen vorbehalten!

# *Kellergeschoss*

**Der über den Fahrstuhl erreichbare Keller**
hat einen separatem Wasch- und Trockenraum.
Die großzügigen, den Wohnungen zugeordneten Keller bieten ausreichende Abstellmöglichkeiten für Freizeit und Hobby.



# *Aus der Baubeschreibung*

**Sicherheitskonzept**

- Wohnungs- und Haustürabschlussverriegelung mit 3-fach Verriegelung
- 3-fach Verglasung (einbruchhemmend)
- Die zu öffnenden Elemente werden mit abschließbaren Dreh-Kipp-Beschlägen sowie einer Sicherung gegen Öffnen gekippter Fenster ausgeführt
- Brandmelder in allen Räumen
- Gegensprechanlage mit Videokamera (zur Haustür)

**Innenausbau**

- Bodenfliesen (WC, Küche, Bad, Flur) der Größe 30 x 60 cm
- Wandfliesen im Bad und Gäste-WC (Höhe bis 1,60 m) / Fliesenspiegel Küche
- alle Fliesen im Materialwert 50 €/m² (brutto)
- Sanitär und Armaturausstattung der Fa. VIGOUR oder Villeroy & Boch

**Baukonstruktion**

- 2 1/2 geschossiges Wohngebäude in massiver Bauweise
- Teilunterkellerung
- Außenmauerwerk in Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem
- Zimmermannsmäßiger Dachaufbau

**Außenanlagen**

- Ausführung der Hauszuwegung und Wegeflächen (schwellenfrei) in Verbundpflaster
- Terrasse in Verbundpflaster / Trennung durch Gabionenwand
- Gestaltung der Grünflächen / Einfriedung des Grundstücks
- Carport
- Stellplätze in Verbundpflaster
- abschließbare Fahrradboxen

# *Aus der Baubeschreibung*

**Energiekonzept**

- Energieeffizienzstandard KfW 55
- Erdwärmenutzung mit Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung und kontrollierte Be- und Entlüftung
- Fenster mit 3-fach Verglasung (Wärmeschutzverglasung), zweifarbig
- Elektrische Raffstores mit autom. Windmesser

**Komfort**

- Videogegensprechanlage
- Verschattung durch moderne Raffstores mit Außenlamellen in Fensterfarbe (elektrisch)
- Wandhängende Wcs
- großzügige Keller und separater Waschraum
- Digitale Satellitenanlage
- Fahrradboxen für je 2 Fahrräder / Wohnung

**Eigenleistung**

- Malerarbeiten in der Wohnung
- Böden in den nicht gefliesten Räumen (Fliesen gem. Baubeschreibung in Flur, Bad, WC und Küche)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen haben wir unsere Baubeschreibung bewusst ohne die Gewerke Malerarbeiten und Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen aufgestellt. Grund hierfür sind die sehr individuellen Wünsche und Vorstellungen und die damit verbundenen Abstimmungsprobleme. Vielfach wird auch der Wunsch auf Eigenleistung insbesondere dieser Arbeiten nachgefragt.

**Schwellenfreiheit**

- Stufenloser Zugang zum und ins Haus
- Türen in ausreichender Breite
- Ebenerdige Dusche
- Stufenloser Übergang zur Terrasse / zum Balkon
- Fahrstuhl vom Keller bis zum Dachgeschoss

**Baubetreuung**

- Individuelle Planungsanpassung auf Ihre persönlichen Belange
- Blower-Door-Test und Energieausweis
- Individuelle Einrichtungsberatung
- Gewährleistung bis zu 5 Jahre

# *Zum guten Schluss*

PROJEKTTEAM GMBH
GESELLSCHAFT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Am Markt 4  58239 Schwerte
Telefon 0 23 04 - 24 24 50
Fax 0 23 04 - 24 24 559
E-Mail: infos@projektteam-gmbh.de
www.projektteam-gmbh.de

Aufsichtsbehörde
gem. §34c GewO (MABV) Kreis Unna
Geschäftsführer:
Wolfgang Behr
Michael H. G. Schröer
Michael W. R. Schröer
Amtsgericht Hagen HRB 9849

**Haftungsbeschränkungen**

Alle Angaben und Darstellungen im Expose geben den Zustand zum Zeitpunkt der Expose-Herausgabe wieder. Alle uns bekannten, für die Kaufentscheidung wichtigen Kriterien haben wir berücksichtigt.
Für Satz- und Druckfehler bei Texten, Berechnungen und Grundrissen schließen wir eine Haftung aus. Angaben zu Wohn- und Nutzflächen haben wir ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, wobei Terrassen, Balkone und Dachterrassen, soweit sie zum Sondereigentum gehören, zur Hälfte auf die Wohnflächen angerechnet werden.
Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge und Planungsunterlagen der Architekten in diesem Expose können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung abweichen. Verbindlich für die Ausführung ist die Bau- und Leistungsbeschreibung, die der notariellen Teilungserklärung zu Grunde liegt und auf die im notariellen Kaufvertrag, dessen Entwurf Ihnen im Falle der Kaufentscheidung spätestens 14 Tage vor dem Notartermin zugehen wird, bezug genommen worden ist.
Gleichfalls müssen Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörde vorbehalten werden. Hierdurch darf jedoch gegenüber der Baubeschreibung keine Wertminderung entstehen.
Personen, die von uns mit dem Vertrieb und der Vermittlung des Objekts beauftragt sind, sind nur dazu befugt, Angaben zu machen, die dem Exposeinhalt entsprechen.
Sollten sie davon abweichende Angaben machen, so handeln sie nicht in unserem Namen und unserem Auftrag.