

EINE ALTE VILLA MIT  
NEUEN QUALITÄTEN  
HAUS 4

VILLENPARK  
VENUSBERG



# BAUBESCHREIBUNG

## **Bau- und Leistungsbeschreibung Kiefernweg 12**

Gegenstand sind die Neubauten der Villen und der Komplettumbau der ehemaligen Brandt Villa, einschließlich aller zur Genehmigung und ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Planungsunterlagen und Gutachten. Auflagen der Baugenehmigung und des Denkmalschutzes gehen auch im Einzelfall der Baubeschreibung vor.

### **Abbruch:**

Das vorhandene Gebäude wird entsprechend der Planung des Architekten und den Auflagen des Denkmalschutzes umgebaut, der spätere Küchenanbau sowie die Hausmeisterwohnung und die Garage werden abgebrochen.

### **Rohbau:**

Massive Wände aus Beton bzw. Mauerwerk gemäß statischen und konstruktiven Anforderungen. Neue Decken als Stahlbetonkonstruktion gemäß den statischen und technischen Anforderungen und entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung, des Brandschutz- und des Schallschutzgutachtens.

### **Dachkonstruktion:**

Dachkonstruktion gemäß Tragwerksplanung. Dachkonstruktion gedämmt entsprechend der Energieeinsparverordnung 2007. Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse werden aus verzinktem Blech, Dachanschlüsse alternativ mit Folienblech erstellt.

### **Innenausbau:**

Nichttragende Innenwände als Mauerwerks- oder Trockenbaukonstruktion entsprechend den technischen Anforderungen in Bezug auf Schall-, Brand-, Feuchtigkeitsschutz. Oberflächen werden malerfertig verspachtelt. Mauerwerks- bzw. Betonwände werden mit Gipsputz glatt verputzt.

### **Estrich:**

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung entsprechend den technischen und konstruktiven Anforderungen nach DIN mit Randedämmstreifen (im Bereich der Brandt Villa wird der Bodenaufbau in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgen).

### **Treppen:**

Treppen als filigrane Stahl-/Holztreppen, entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept. Holzelemente farblich abgestimmt zum Parkett-Bodenbelag. Stahlteile werden lackiert. Treppen in der Brandt Villa in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### **Fenster:**

Fenster als Holzfenster gemäß Gestaltungskonzept des Architekten mit Wärmeschutzverglasung entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung 2007. Wechselspiel von Öffnungsflügeln und festverglasten Elementen entsprechend den Funktionen und dem formal anspruchsvollen Fassadenbild. Öffnungsflügel als Dreh-/Kippflügel mit verdeckt liegender Mechanik und Gummilippendichtung. Beschläge aus Edelstahl mit Einhandbedienung. Fenster in der Brandt Villa in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### **Türen:**

Türen in lackierten Holzblockzargen mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung. Türblatt weiß beschichtet oder lackiert mit Beschlägen aus Edelstahl mit getrennten Rosetten. Haustüren einbruchshemmend, entsprechend den erforderlichen schall- und wärmetechnischen Anforderungen. In der Brandt Villa werden erhaltenswerte Türen aufgearbeitet oder durch neue Türen ersetzt, jeweils nach detaillierter Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### **Fliesenarbeiten:**

Bodenfliesen in den Bädern aus Feinsteinzeug/Fliesen. Wandfliesen zur Unterstützung der Innenraumgestaltung gemäß Gestaltungskonzept des Architekten, auf die unterschiedlichen Anspruchszonen abgestimmt. Für die Fliesen ist ein Bruttolistenpreis von 50 €/qm angesetzt.

### **Malerarbeiten:**

Wand- und Deckenflächen werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Teilflächen können zur Unterstützung der räumlichen Disposition farbig abgesetzt werden.

### **Bodenbelagsarbeiten:**

Parkettboden aus massiver, geölter Eiche auf der gesamten Wohnfläche, außer in den WC- und Badbereichen. Der Eingangsbereich wird mit einer großzügig bemessenen, im Boden eingelassenen Kokosmatte abgegrenzt.

### **Heizung:**

Die Beheizung erfolgt durch moderne Brennwerttechnik. Fußbodenheizung in allen Räumen mit individuellen Raumthermostaten. Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen zentral. In der Brandt Villa werden möglicherweise technisch abweichende Lösungen bzgl. der Fußbodenheizung gewählt, jeweils nach detaillierter Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### **Bäder:**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände der Firma Duravit Serie Philipp Starck III in weiß. Alle Armaturen der Firma Grohe oder gleichwertig. Duschen mit Einhebelbrausebatterie, Brause-schlauch und Stange sowie Brausekopf, Porzellanwaschbecken Starck III mit Einhebelmischbatterie Fabrikat Grohe oder gleichwertig. Porzellanwandhänge-WC Starck III mit Einbauspülkasten und weißem Sitz mit hydraulisch gesteuertem Deckel. Wasseranschluss für Spülmaschine in der Küche, Waschmaschinenanschluss nach Wahl in Bad oder Keller.

### **Elektroinstallationen:**

Radio- und TV-Anschlussdose für Kabel-TV oder Satellit in allen Wohn- und Schlafzimmern ebenso wie Telefonsteckverbindern. Lichtschalter und Steckdosen werden den räumlichen und funktionalen Anforderungen entsprechend verteilt. Lampenanschlüsse für eine differenzierte Beleuchtung je nach Art des Raumes. In der Küche insbesondere Steckdosen für Kühl-/ Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektroherd. Es gilt der HEA Ausstattungswert 2.

### **Terrassen und Balkone:**

Die Dachterrassen oder Balkone werden mit filigranen verzinkten Stahlgeländern umwehrt. Attikahöhen nach statischen, konstruktiven und formalen Anforderungen der Gesamtarchitektur. Belag der Dachterrassen und Balkone mit Bankirei oder gleichwertig belegt. Gartenterrassen werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit Pflaster belegt. Dach- und Gartenterrassen erhalten einen Lichtanschluss und eine Außenzapfstelle.

### **Außenfassaden:**

Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung 2007 versehen. Die Brandt Villa wird in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde gedämmt.

### **Außenanlagen:**

Erschließungswege werden erneuert, Parkflächen wiederhergestellt, die Bäume fachgerecht beschnitten und kranke Bäume gefällt. Die Rasenflächen werden wieder hergestellt. Die Beete unter den Bäumen werden von Wildwuchs befreit und mit Rindenmulch abgedeckt. Die historische Pergola wird wieder aufgebaut und zusammen mit dem restaurierten Pavillon als Gemeinschaftseinrichtung dienen. Die Gestaltung der Park- und Außenanlagen sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

### **Allgemein:**

Abweichungen der Baubeschreibung werden im Bereich der Brandt Villa durch die enge Abstimmung mit der Denkmalpflege entstehen. Dies ist insbesondere wegen der Denkmal-AFA für den Erwerber interessant. Möblierung und Einrichtungsgegenstände sind Einrichtungsbeispiele und nicht Bestandteil der angebotenen Häuser.



HAUS 4 Küche und Wohnen

HAUS 4 Blick in den Park



## WOHNFLÄCHEN HAUS 4



<b>Erdgeschoss</b>	<b>223,57 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	44,51 m
Küche	18,21 m
Essen	19,86 m
Diele	20,36 m
WC	2,49 m
Bibliothek	13,15 m
Hauswirtschaft	15,71 m
Zimmer/Büro	42,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	
93,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	46,50 m <sup>2</sup>

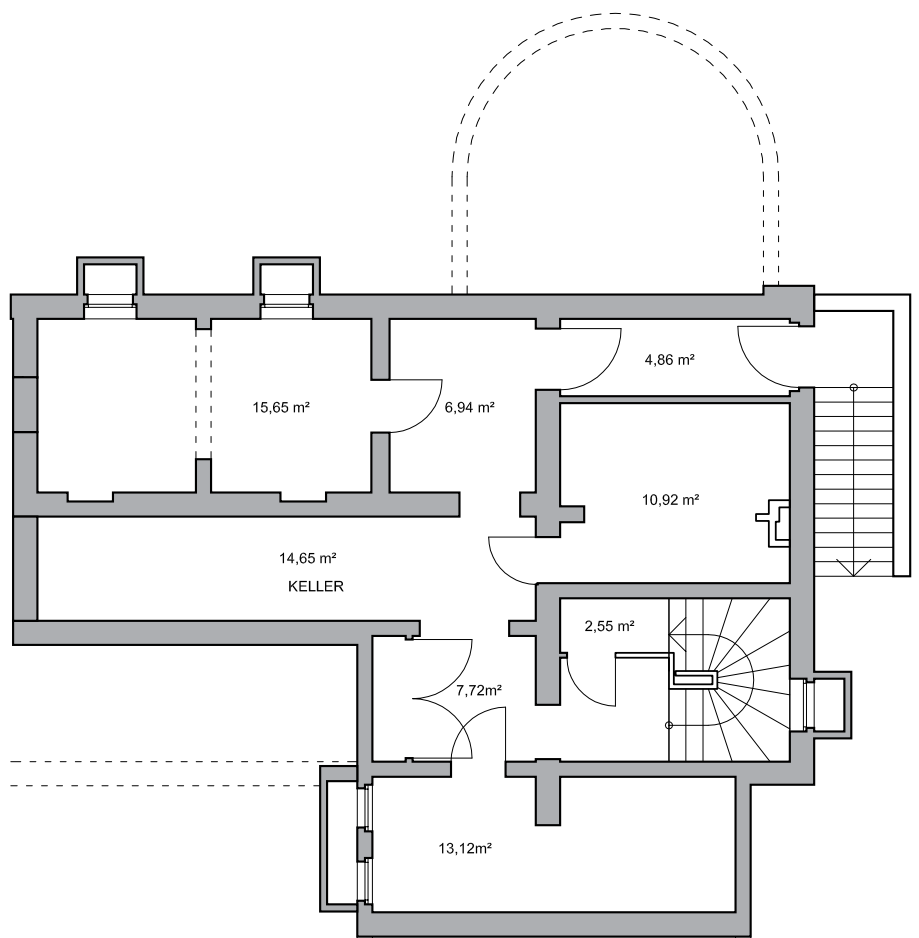
<b>Obergeschoss</b>	<b>133,87 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	22,44 m
Zimmer 2	28,37 m
Schlafen	27,58 m
Ankleide	9,88 m
Bad	12,46 m
Flur	10,15 m
Bad	6,22 m
Flur	2,77 m
Terrasse	
28,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	14,00 m <sup>2</sup>

<b>Dachgeschoss</b>	<b>41,96 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	26,12 m
Ankleide	4,69 m
Bad	11,15 m

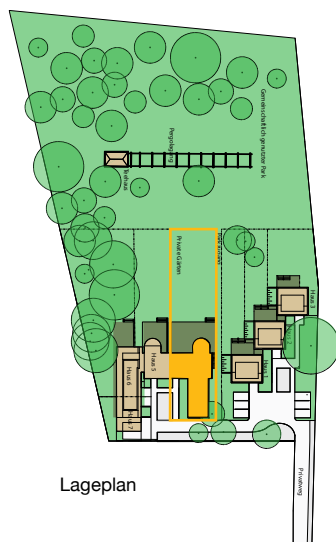
**Wohnfläche** **399,40 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche im  
**Kellergeschoss**  
Kellerräume (gesamt) 76,41 m

**Gesamtfläche** **475,81 m<sup>2</sup>**



**Kellergeschoss**



Lageplan

## WOHNFLÄCHEN HAUS 4

### Erdgeschoss 223,57 m<sup>2</sup>

Wohnen	44,51 m
Küche	18,21 m
Essen	19,86 m
Diele	20,36 m
WC	2,49 m
Bibliothek	13,15 m
Hauswirtschaft	15,71 m
Zimmer/Büro	42,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	
93,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	46,50 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss 133,87 m<sup>2</sup>

Zimmer 1	22,44 m
Zimmer 2	28,37 m
Schlafen	27,58 m
Ankleide	09,88 m
Bad	12,46 m
Flur	10,15 m
Bad	6,22 m
Flur	2,77 m
Terrasse	
28,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	14,00 m <sup>2</sup>

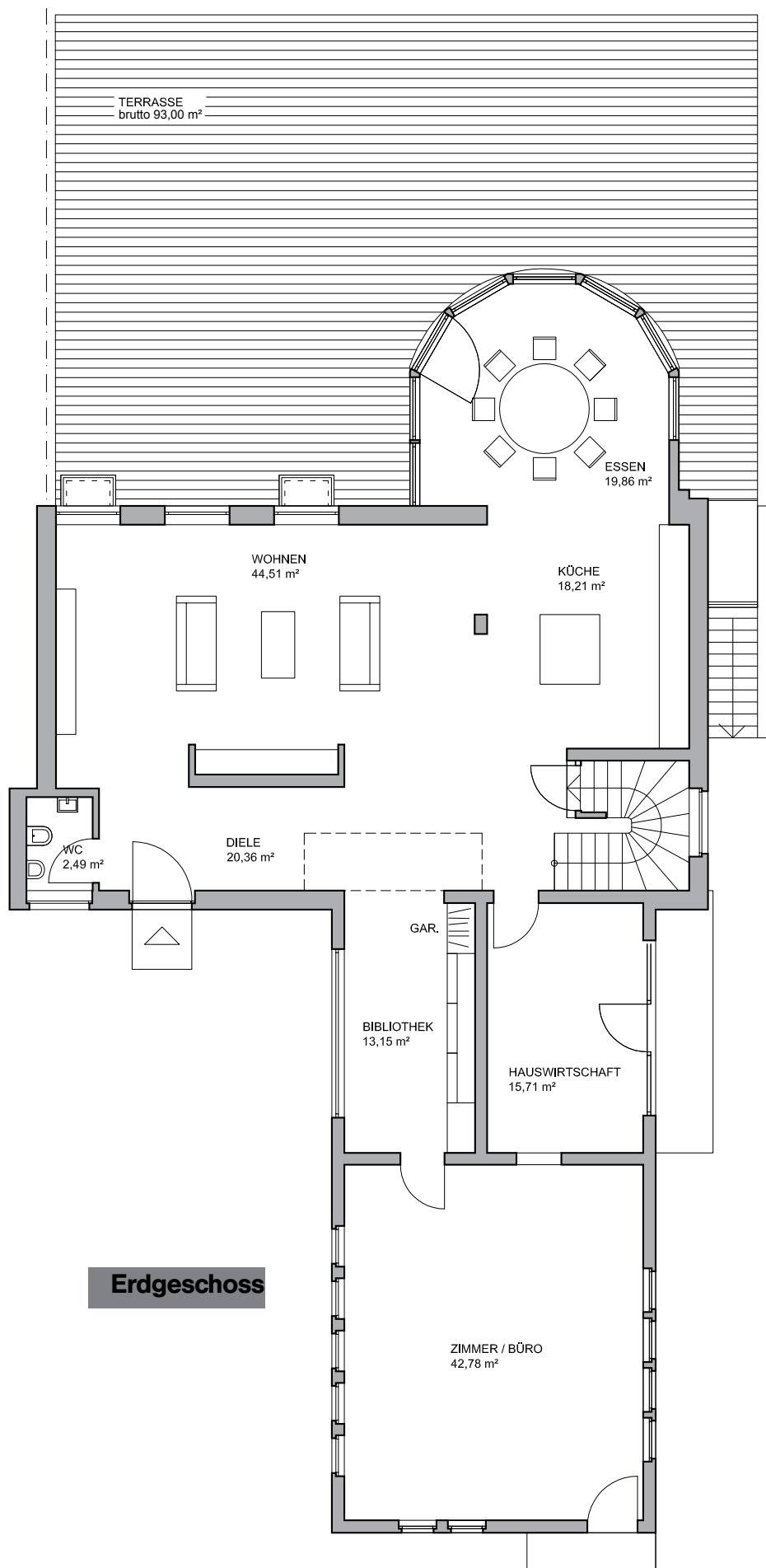
### Dachgeschoss 41,96 m<sup>2</sup>

Zimmer	26,12 m
Ankleide	4,69 m
Bad	11,15 m

### Wohnfläche 399,40 m<sup>2</sup>

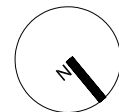
Nutzfläche im Kellergeschoss	
Kellerräume (gesamt)	76,41 m

### Gesamtfläche 475,81 m<sup>2</sup>



Planstand Bauantrag!

## WOHNFLÄCHEN HAUS 4



<b>Erdgeschoss</b>	<b>223,57 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	44,51 m
Küche	18,21 m
Essen	19,86 m
Diele	20,36 m
WC	2,49 m
Bibliothek	13,15 m
Hauswirtschaft	15,71 m
Zimmer/Büro	42,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	
93,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	46,50 m <sup>2</sup>

<b>Obergeschoss</b>	<b>133,87 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	22,44 m
Zimmer 2	28,37 m
Schlafen	27,58 m
Ankleide	9,88 m
Bad	12,46 m
Flur	10,15 m
Bad	6,22 m
Flur	2,77 m
Terrasse	
28,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	14,00 m <sup>2</sup>

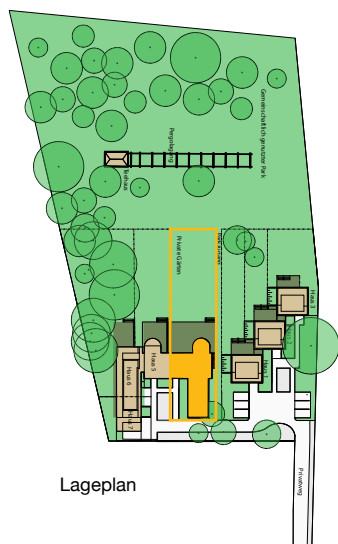
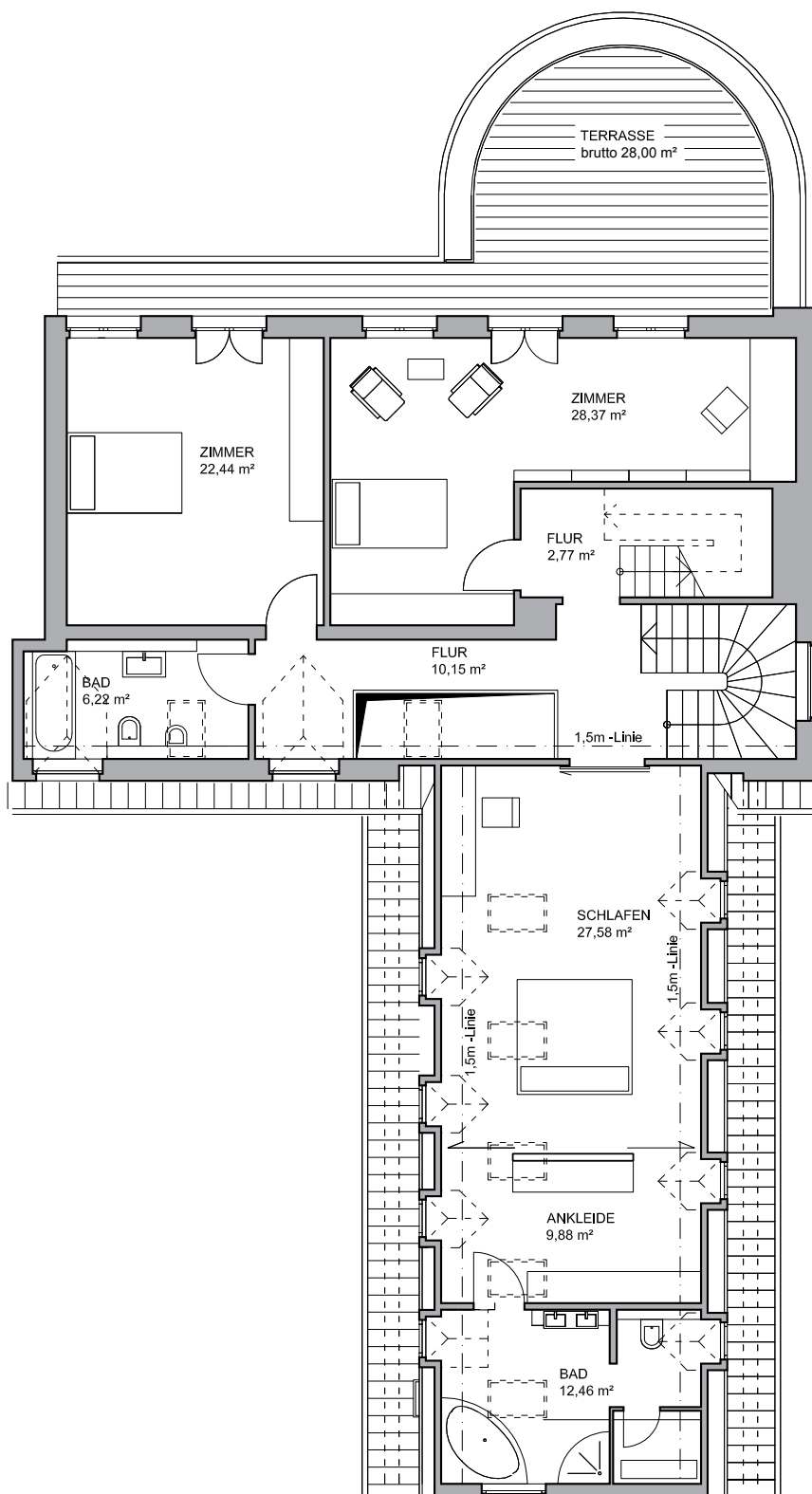
<b>Dachgeschoss</b>	<b>41,96 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	26,12 m
Ankleide	4,69 m
Bad	11,15 m

**Wohnfläche** 399,40 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im  
**Kellergeschoss**  
Kellerräume (gesamt) 76,41 m

**Gesamtfläche** 475,81 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss



Lageplan

## WOHNFLÄCHEN HAUS 4

<b>Erdgeschoss</b>	<b>223,57 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	44,51 m
Küche	18,21 m
Essen	19,86 m
Diele	20,36 m
WC	2,49 m
Bibliothek	13,15 m
Hauswirtschaft	15,71 m
Zimmer/Büro	42,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	
93,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	46,50 m <sup>2</sup>

<b>Obergeschoss</b>	<b>133,87 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	22,44 m
Zimmer 2	28,37 m
Schlafen	27,58 m
Ankleide	09,88 m
Bad	12,46 m
Flur	10,15 m
Bad	6,22 m
Flur	2,77 m
Terrasse	
28,00 m <sup>2</sup> brutto (1/2)	14,00 m <sup>2</sup>

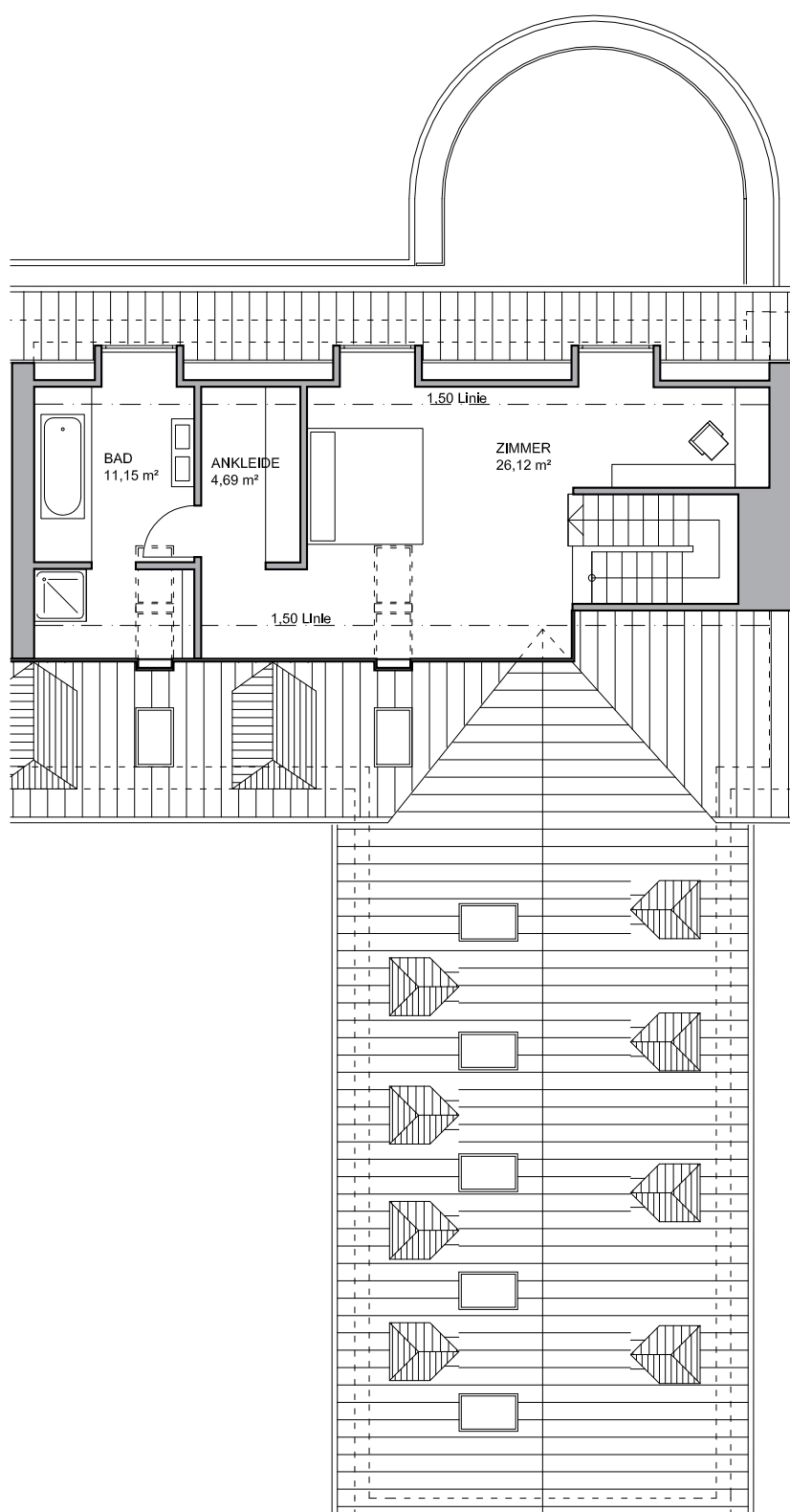
<b>Dachgeschoss</b>	<b>41,96 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	26,12 m
Ankleide	4,69 m
Bad	11,15 m

<b>Wohnfläche</b>	<b>399,40 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

Nutzfläche im	
<b>Kellergeschoss</b>	
Kellerräume (gesamt)	76,41 m

<b>Gesamtfläche</b>	<b>475,81 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

## Dachgeschoss



Planstand Bauantrag!

**Allgemeiner Hinweise:**

Das hier vorliegende Angebot gibt dem Erwerber die Möglichkeit, im Rahmen eines Bauträgerkaufvertrages die angebotene Immobilie zum angegebenen Festkaufpreis zu erwerben. Die Abwicklung erfolgt gem. MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung), d.h. der Kaufpreis ist in festgelegten Teilbeträgen nach Baufortschritt zu zahlen (gemäß gesetzlichen Bestimmungen). Der Erwerber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die einzelnen Kaufpreisteile fristgerecht aus Eigen- bzw. Darlehensmitteln zur Verfügung stehen. Die Bau-, Raum- und Ausstattungsvorschläge genauso wie die Gestaltung der Individualbereiche der Terrassen und Haus- und Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich, sondern Vorschläge, die mit den Erwerbern vor Ausführung abgestimmt werden.

**Zeitablauf:**

Baugenehmigung: liegt vor  
Baubeginn: ca. Mai 2009  
Fertigstellung: ca. Sommer 2010

**Baubegleitende Qualitätskontrolle:**

Der Bauträger beauftragt auf seine Kosten während der gesamten Bauzeit einen von der IHK anerkannten Bausachverständigen, der eine laufende Qualitätskontrolle der Bauausführung vornimmt und den Bauablauf begleitet. Der Sachverständige steht auch den Erwerbern für Auskünfte zur Verfügung.

**Haftungsausschluss:**

Dieser Prospekt dient der ersten Information. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Prospektangaben, Bilder und Visualisierungen wird keine Haftung übernommen. Gezeigte Einrichtungen in den Visualisierungen sind nicht Gegenstand des Verkaufs. Bindend und rechtsgültig sind ausschließlich die speziell für dieses Gebäude aufgeführte Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Inhalte des notariellen Kaufvertrages. Bei der Baumaßnahme Villenpark Venusberg handelt es sich um Neubauten und eine Komplettsanierung des Villengebäudes. Abweichungen von der Baubeschreibung sind wegen der unterschiedlichen Maßnahmen Neubau/Sanierung möglich, aber auch aufgrund von notwendigen Bestimmungen durch die Denkmalpflege. Soweit Abweichungen von der Baubeschreibung notwendig werden, die eine qualitative Veränderung gegenüber der Baubeschreibung beinhalten, erfolgen diese nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Erwerber.

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 1.230.000,- EUR und beinhaltet die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes einschließlich aller Genehmigungen und Hausanschlüsse, sowie die Gestaltung der Parkanlage nach denkmalrechtlichen Vorschriften. Sonderwünsche des Eigentümers müssen gesondert beauftragt und bezahlt werden.

**Provisionshinweis:**

Für den Erwerber entsteht keine zusätzliche Maklerprovision.

**Ihre Objektpartner:**

Initiator / Objektverkäufer / Prospektherausgeber:  
imwest Westdeutsche Immobiliengesellschaft mbH  
Busshook 9 in 48739 Legden  
Amtsgericht Coesfeld HR B 10191 Steuer Nr. 301/5825/942  
Geschäftsführer: Dipl. Kfm Cornelius von Ingersleben

**Ansprechpartner / Vertriebskoordination:**

Teamplan GmbH  
Ansprechpartner: Frank Stern  
Eupener Str. 60 in 50933 Köln  
Amtsgericht Köln HR B 50940  
Geschäftsführer: Dipl. HdL. Fred Girschowski  
teamplanimmo@aol.com

**Architekt und Bauleitung:**

Krense Architekten  
Marktstraße 10  
50968 Köln  
Tel.: 0221 / 3777750  
Fax.: 0221 / 3777766  
krensearchitekten@t-online.de