



LIGUSTER CARRÉ

11 ATTRAKTIVE WOHNUNGEN MIT EINER TIEFGARAGE
IN DER LIGUSTERWEG 18-20 in 47475 KAMP-LINTFORT

LEBENSWEIT.
HEIMISCH. UND
ZENTRAL.

INHALT

02	Idee
04	Lage
08	Ausstattung
10	Grundrisse
16	Verkaufspreise
18	Bau- und Qualitätsbeschreibung
24	Ihr Ansprechpartner





IDEE

11 ATTRAKTIVE WOHNUNGEN
IN DER LIGUSTERWEG

EIN BAUPROJEKT, DAS RAUM FÜR FREIHEITEN SCHAFFT.
DAS BESONDERE WOHNHAUS IN DER LIGUSTERWEG –
PERSÖNLICH UND INDIVIDUELL, MODERN UND
FAMILIÄR. EIN GEBÄUDE FÜR MENSCHEN, DIE AM
LIEBSTEN SIE SELBST SIND ...

Willkommen in der Ligusterweg in Kamp-Lintfort. Hier entsteht das neue Zuhause für Menschen, die Persönlichkeit suchen – und keine anonymen Wohnbauten. Elf lichtdurchflutete Wohnungen bieten mit großzügigem Gartenanteil oder Balkonen Freiräume für Paare und Familien. Und die großen Penthouse-Wohnungen in der obersten Etage die Offenheit, die sich Wohn-Gourmets wünschen. Interessante Grundrisse, die dabei vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten, sind nur ein Grund, warum unser Projekt „Liguster Carré“ schnell viele Freunde finden wird. Die zentrale Lage in Mitten Kamp-Lintfort – mit kurzen Wegen zu den reizvollen Einkaufsmöglichkeiten und der kulturellen Vielfalt der Stadt ist ebenso überzeugend, wie die Naherholungsangebote und die schnell zu erreichende Natur rund um Kamp-Lintfort.

Kommen Sie mit uns auf Entdeckungstour und lernen Sie unser attraktives Bauprojekt „Liguster Carré“ kennen. Kein Gebäude wie jedes andere – sondern der bewusste Weg fort vom Wohnkomplex zur kompakteren, familiären Wohneinheit, in der Individualität mehr als nur eine Worthülse ist.

Willkommen zuhause!

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen, wie schön es sein kann, der Fantasie freien Lauf zu lassen und sich vorzustellen, wie die eigenen Wohnräume Wahrheit werden. Aber wozu träumen: Sie finden hier Ihr Zuhause.



SCHÖN IST, WENN MAN SICH IN DEN EIGENEN VIER WÄN-
DEN WOHL FÜHLT. NOCH SCHÖNER IST, WENN DASS
AUCH VOR DER EIGENEN WOHNUNGSTÜR DER FALL IST:
IN ATTRAKTIVER LAGE...

LEBENSWERT. HEIMISCH. UND ZENTRAL: KAMP-LINTFORT.

Kamp-Lintfort ist eine Stadt am unteren Niederrhein, die sich am westlichsten Rand des Ruhrgebiets im Nordwesten Nordrhein-Westfalens befindet. Sie gehört als mittlere kreisangehörige Stadt zum Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Im Zentrum von Kamp-Lintfort, am Ligusterweg, befindet sich das „Liguster Carré“. Diese Stadt hat eine reiche Geschichte und war bis zum Jahr 2012 ein bedeutendes Zentrum des Bergbaus. Heute besticht Kamp-Lintfort durch seine zahlreichen Grünflächen, vielfältigen Freizeitangebote und ruhigen Erholungsbereiche. Nur wenige hundert Meter vom Wohnort entfernt liegt das Kloster Camp, das etwa der Größe von 25 Fußballfeldern entspricht und über Spielplätze, Sportanlagen sowie Ruhebereiche verfügt.

Für die Anwohner des Bauprojekts „Liguster Carré“ ist es besonders vorteilhaft, dass zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar sind. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, was den „Liguster Carré“ zu einem idealen Wohnort macht.

Die umliegenden Zentren sind sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Innenstadt von Kamp-Lintfort ist in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindungen, die durch die Autobahnen 42 und 57 sowie verschiedene Buslinien gewährleistet sind, ist die Erreichbarkeit optimal. Zudem haben wir zahlreiche Tiefgaragen in das „Liguster Carré“ integriert, sodass die lästige Parkplatzsuche vor der Haustür der Vergangenheit angehört.

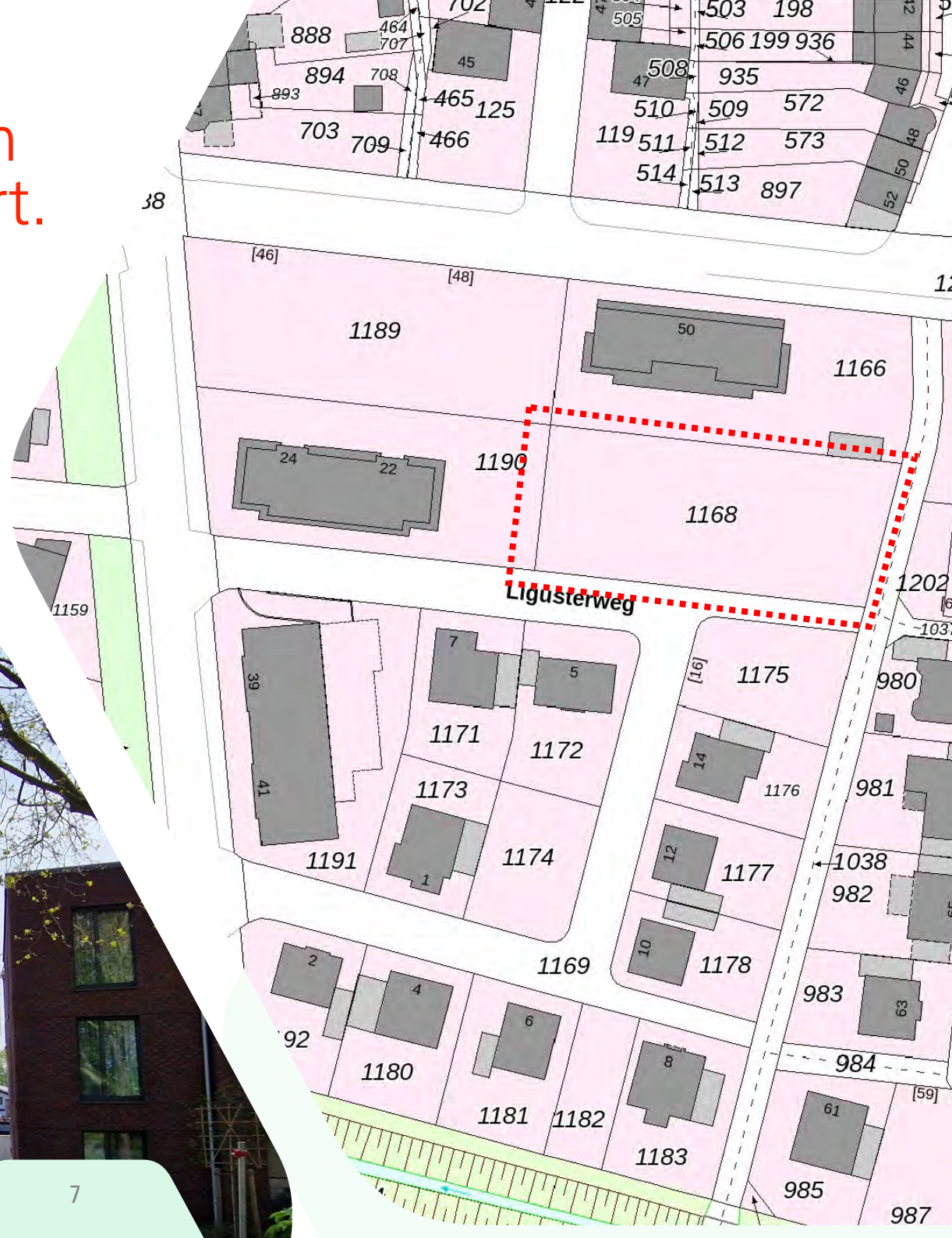
BILDERGALERIE

Vielfältigkeit als Prinzip: Kamp-Lintfort hat viele Gesichter. Zwischen Natur und ländlicher Idylle einerseits, Modernität und urbanes Lebensgefühl andererseits. Wer in Kamp-Lintfort lebt weiß, dass es doch möglich ist, alles in einem zu bekommen. Der Stadt Kamp-Lintfort, der alles hat.





Der Ligusterweg liegt im
Herzen von Kamp-Lintfort.
Kann man noch
zentraler Wohnen?
Wir glauben
nicht...



AUSSTATTUNG

Eine erste Idee, wie ein Zuhause in der Liguster Carré aussehen könnte? Gerne! Modern, hell und mit vielen bequemen Annehmlichkeiten. Unter dem hochwertigen Bodenbelägen sorgt die Fußbodenheizung für angenehmes Barfuß-Klima. Die Dreifach-Wärmeschutzverglasung hält Hitze und Kälte in Schach.

Eine hochwertige Badausstattungen schafft eine kleine Wellness-Oase. Aber das sind nur Fakten. Am wichtigsten bleibt am Ende das gute Gefühl, sich Zuhause zu fühlen!

Warme Materialien. Bodentiefe Fenster in sonnendurchfluteten Räumen, offene Küchenkonzepte, die dem geselligen Trend zur Verbindung von Wohnen und Kochen auf perfekte Weise Rechnung tragen, ein Bad mit dem ein Start in den Tag einfach toll wird. Lassen Sie Ihrer Vorstellungskraft einmal freien Lauf – vom Erdgeschoss bis in die Penthouse-Wohnung ist das Projekt „Liguster Carré“ Wohngenuss ganz ohne Schattenseiten.

WOHNEN BEGINNT MIT DER IDEE DAVON...

Innovative Grundrisse, die
moderner Einrichtung
alle Freiheiten
schaffen.

DIE WELT DRAUSSEN
WIRD IMMER KOMPLEXER.
ALLTAG, JOB, GESCHWINDIGKEIT.
ALLES FORDERT UNS. GUT WENN ES
INSELN GIBT, IN DENEN DIE EIGENEN GESET-
ZE GELTEN. WO MOMENTE FÜR UNS SELBST IM
MITTELPUNKT STEHEN. WAS MAN DAFÜR
BRAUCHT? DIE RICHTIGEN FREIRÄUME.
UND DIE SCHAFFEN WIR
FÜR SIE.

GRUNDRISS Typ A

WE 01 / 04 / 07

Wohnen / Essen / Kochen23.15m²
Schlafen..... 11.31m²
Ankleide..... 3.88m²
Bad..... 5.95m²
Flur..... 6.45m²
Abstellraum..... 2.74m²
Loggia..... 6.48m²

Wohnfläche..59,95m²



BILDERGALERIE

Typ A

01. Wohnen/Essen/Kochen, 02. Wohnen, 03. Kochen
04. Schlafen, 05. Bad, 06. Ansicht Straße



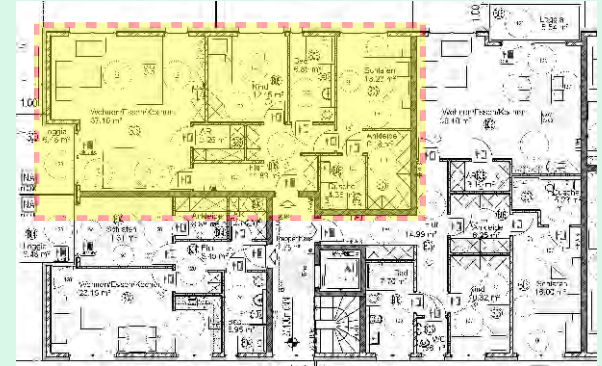
GRUNDRISS

Typ B

WE 02 / 05 / 08

Wohnen / Essen / Kochen	37.10m ²
Schlafen.....	13.23m ²
Ankleide.....	6.18m ²
Kind.....	12.15m ²
Bad.....	6.85m ²
Dusche.....	4.35m ²
Flur.....	11.83m ²
Abstellraum.....	3.26m ²
Loggia.....	6.48m ²

Wohnfläche..101,44m²



BILDERGALERIE Typ B

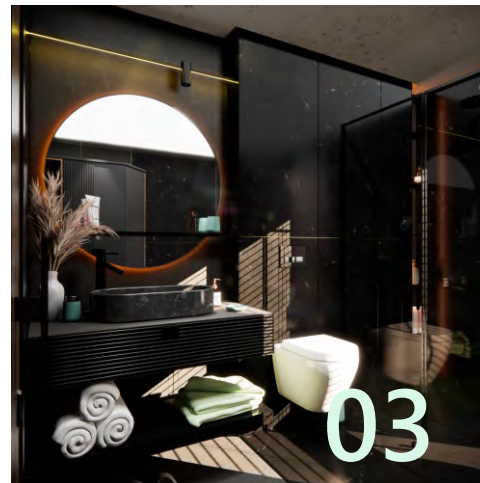
01. Kind, 02. Schlafen, 03. Dusche
04. Bad, 05. Wohnen/Kochen/Essen, 06. Ansicht Straße



01



02



03



04



05



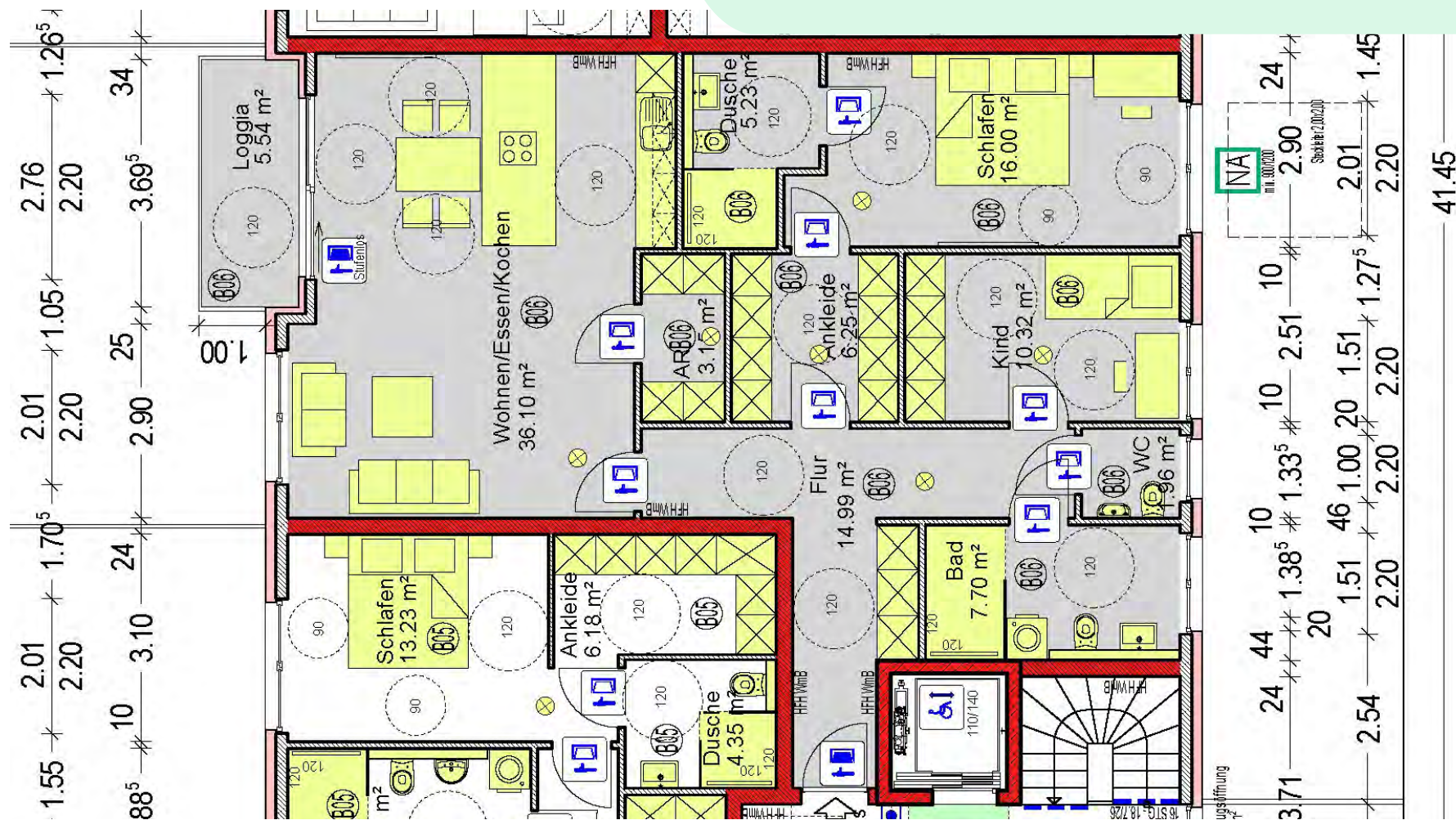
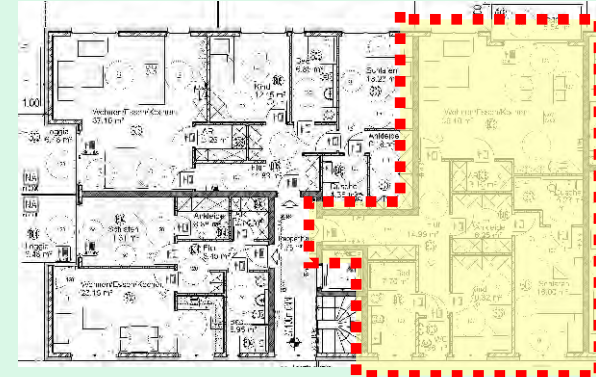
06

GRUNDRISS Typ C

WE 03 / 06 / 09

Wohnen / Essen / Kochen36.10m²
Schlafen..... 16.00m²
Ankleide..... 6.25m²
Dusche..... 5.23m²
Kind..... 10.32m²
Bad..... 7.70m²
Gäste-WC..... 1.96m²
Flur..... 14.99m²
Abstellraum..... 3.15m²
Loggia..... 5.54m²

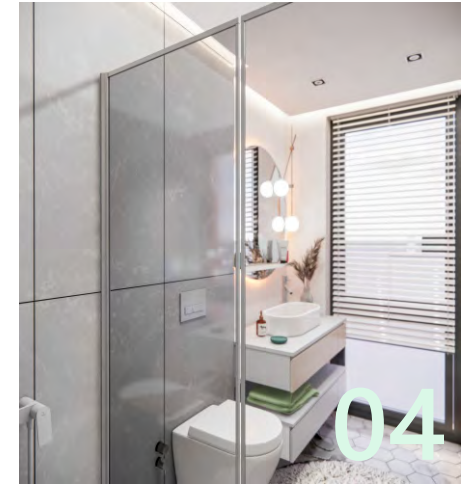
Wohnfläche..104,48m²



BILDERGALERIE

Typ C

01. Kind, 02. Schlafen, 03. Dusche
04. Bad, 05. Wohnen/Kochen/Essen, 06. Ansicht Straße

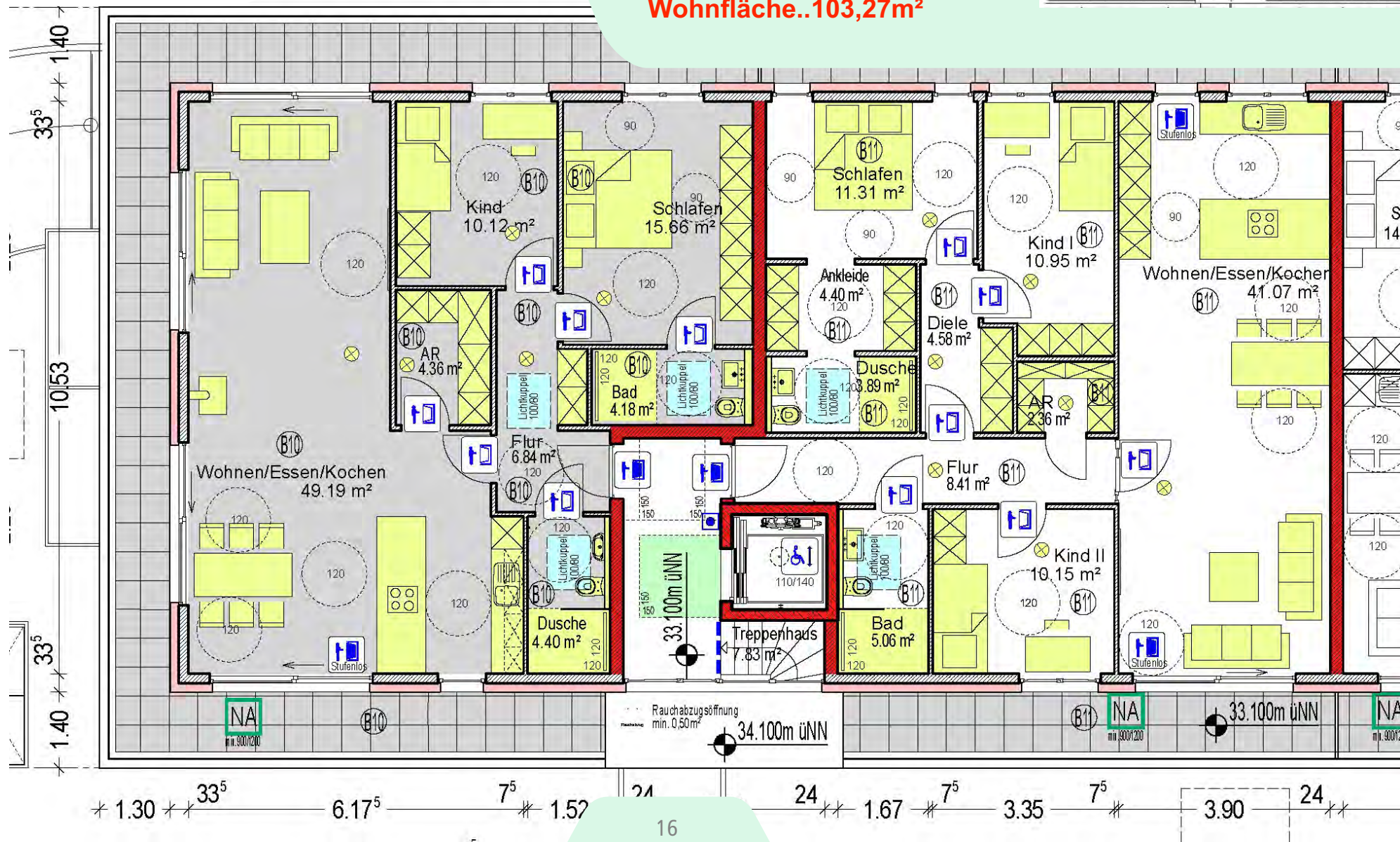
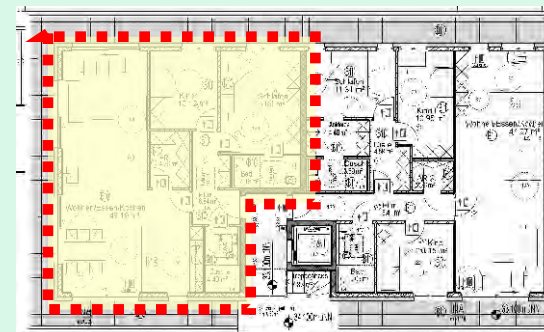


GRUNDRISS Typ D

WE 10 - Penthouse

Wohnen / Essen / Kochen	49.19m ²
Schlafen.....	15.66m ²
Gäste-WC/Dusche.....	4.40m ²
Kind.....	10.12m ²
Bad.....	4.18m ²
Flur.....	6.84m ²
Abstellraum.....	4.36m ²
Dachterrasse.....	34.08m ²

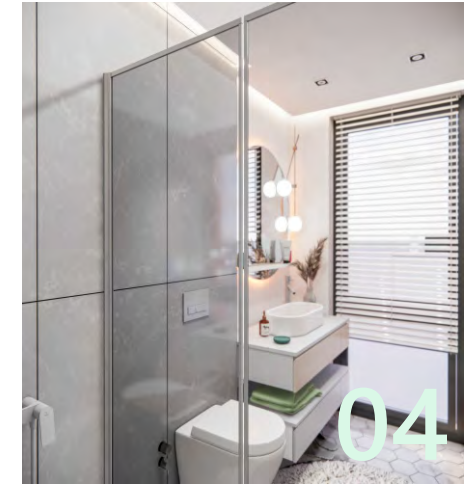
Wohnfläche..103,27m²



BILDERGALERIE

Typ D

01. Kind, 02. Schlafen, 03. Ankleide
04. Bad, 05. Kochen, 06. Wohnen, 07. Ansicht Straße



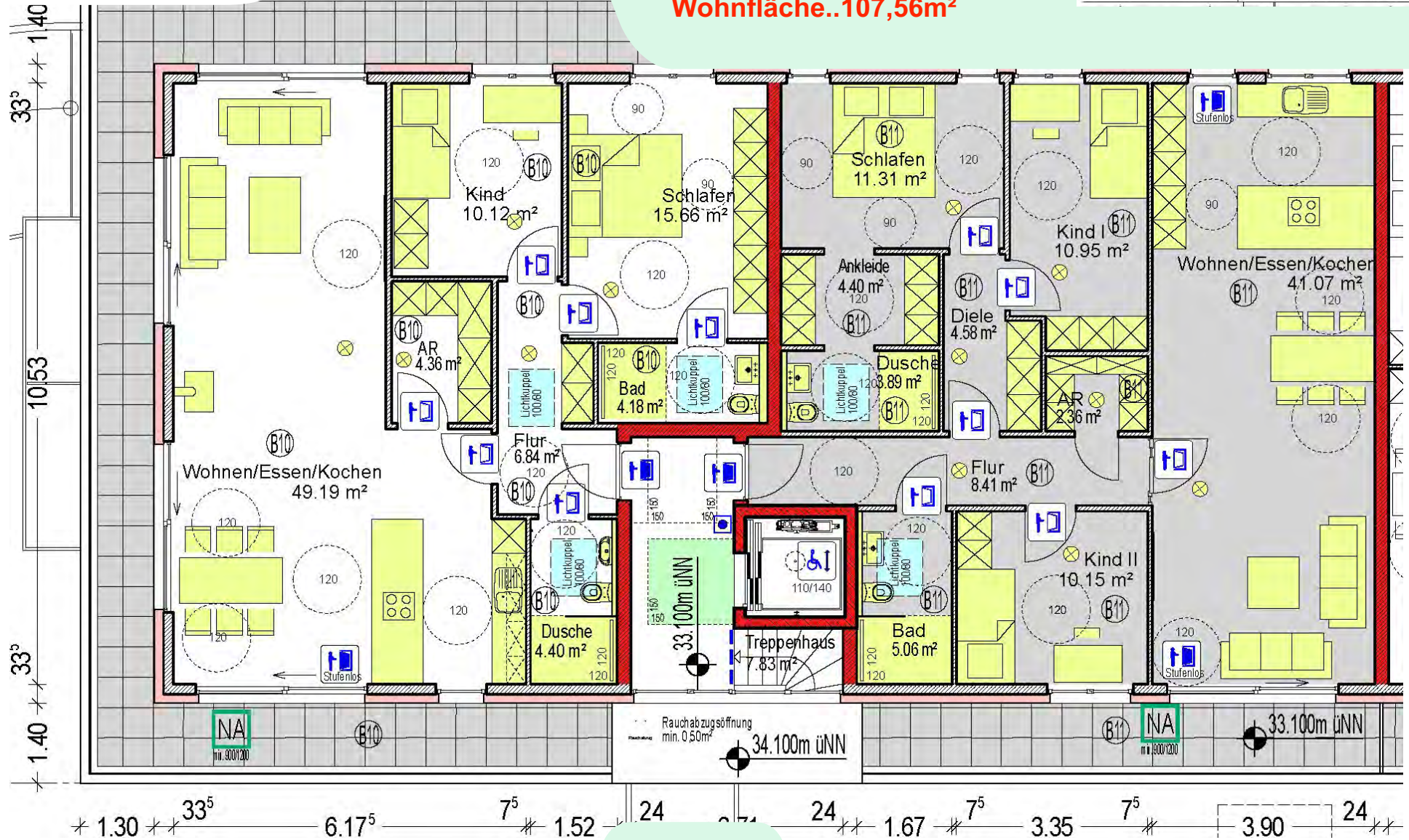
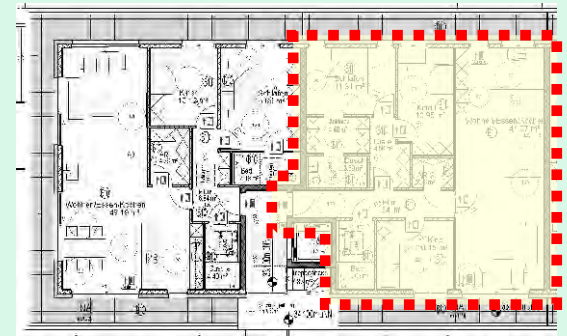
GRUNDRISS

Typ E

WE 11 - Penthouse

Wohnen / Essen / Kochen	41.07m ²
Schlafen	11.31m ²
Ankleide	4.40m ²
Dusche	3.89m ²
Kind I	10.95m ²
Kind II	10.15m ²
Bad	5.06m ²
Flur / Diele	12.99m ²
Abstellraum	2.36m ²
Dachterrasse	21.60m ²

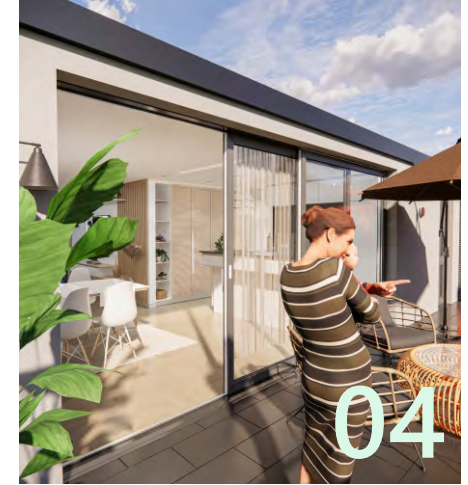
Wohnfläche..107,56m²



BILDERGALERIE

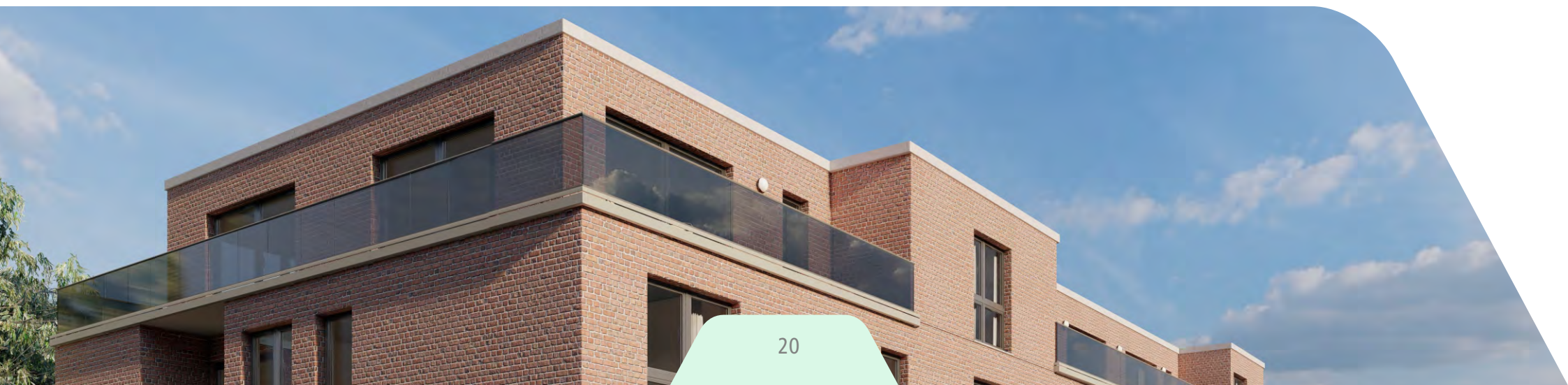
Typ E

01. Kind, 02. Schlafen, 03. Ankleide
04. Dachterrasse, 05. Kochen, 06. Wohnen, 07. Ansicht Straße



VERKAUFSPREISE

GESCHOSSE		WOHNEINHEIT	WOHNFLÄCHE	TIEFGARAGE		PREIS*	STATUS
Erdgeschoss	links	WE 1	59,95 m ²	Stellplatz	26.500 €	269.000 €	
Erdgeschoss	mitte	WE 2	101,44 m ²	Stellplatz	26.500 €	439.000 €	
Erdgeschoss	rechts	WE 3	104,48 m ²	Stellplatz	26.500 €	449.000 €	
1. Obergeschoss	links	WE 4	59,95 m ²	Stellplatz	26.500 €	259.000 €	
1. Obergeschoss	mitte	WE 5	101,44 m ²	Stellplatz	26.500 €	429.000 €	
1. Obergeschoss	rechts	WE 6	104,48 m ²	Stellplatz	26.500 €	439.000 €	
2. Obergeschoss	links	WE 7	59,95 m ²	Stellplatz	26.500 €	259.000 €	
2. Obergeschoss	mitte	WE 8	101,44 m ²	Stellplatz	26.500 €	439.000 €	
2. Obergeschoss	rechts	WE 9	104,48 m ²	Stellplatz	26.500 €	449.000 €	
Penthouse	links	WE 10	103,27 m ²	Stellplatz	26.500 €	469.000 €	
Penthouse	rechts	WE 11	107,56 m ²	Stellplatz	26.500 €	475.000 €	
						* ohne Tiefgarage/Stellplatz	



SONSTIGE ANGABEN

TRÄUME ERFÜLLEN SICH IN DER LIGUSTER CARRÈ

Genießen Sie ein modernes Wohngefühl und fortschrittliche Architektur. Das „Liguster Carré“ verbindet gekonnt Natur und urbanes Leben in 11 gemütlichen Wohnungen und unterstützt Sie dabei Ihre Träume zu verwirklichen. Bleiben Sie so unabhängig wie bisher durch praktische Stellplätze in der Tiefgarage.

Kaufpreis
ab
259.000.- €

Courtage
3,57 % inkl.
MwSt.



BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

ERST DIE DETAILS
MACHEN AUS
ALLTÄGLICHEM
ETWAS BESONDERES.
EBEN ALLES EINE
FRAGE GUTEN STILS.



Energiebedarf:

↓ Endenergiebedarf
34,3 kWh/(m²·a)



↑ Primärenergiebedarf
38,7 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen 7 [kg/(m²·a)]

OBJEKT und GESCHICHTE

Auf einem rund 1.450m² großen Grundstück entsteht ein modernes Mehrfamilienwohnhaus in dreigeschossiger Bauweise mit Tiefgarage. Der **Block B**, der zum Verkauf steht, umfasst pro Etage drei Wohnungen, die barrierefrei über ein Treppenhaus mit Aufzug erreichbar sind. Das Staffelgeschoss wird durch eine großzügige Dachterrasse ergänzt.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Hausanschlussraum private Abstellräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie Stellflächen für Kinderwagen. Den Bewohnern stehen zudem 19 Tiefgaragenplätze und 38 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen des zurzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 errichtet. Ziel ist es, diese Standards um 60 % zu übertreffen, sodass ein Energieeffizienzhaus KfW-Standard 40 (Stand 2024, klimafreundliches Wohngebäude) entsteht.

GRUNDLAGEN UND NORMEN

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages und wird als Anlage dem Notarvertrag beigelegt. Bei Widersprüchen zwischen den Vertragsbestandteilen haben der Bauauftrag, die genehmigten Zeichnungen sowie die genehmigte Statik mit Wärmeschutzberechnung Vorrang. Alle Bauleistungen erfolgen unter Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften sowie der anerkannten Regeln der Technik. Dies umfasst insbesondere:

• **Energieeffizienz und Brandschutz:** Die Bauausführung entspricht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung und dem brandschutztechnischen Konzept.

• **Schallschutz:** Es wird der Mindestschall-

schutz gemäß DIN 4109 eingehalten.

• **Technische Installationen:** Haustechnische Anlagen und Leitungsführungen werden gemäß den geltenden Normen (VDE, VDI etc.) und dem Stand der Technik umgesetzt.

Geringfügige Änderungen der Grundrisse können aus technischen Gründen erforderlich werden (z. B. Anpassungen durch Statik, Haustechnik oder Bauphysik). Flächenabweichungen oder Anpassungen aufgrund behördlicher Vorgaben bleiben vorbehalten. Die in dieser Beschreibung genannten Systeme und Fabrikate dienen als Qualitätsmaßstab.

GUTACHTEN

Folgende gutachterliche Unterlagen stehen als Planungsgrundlage zur Verfügung.

- Statische Berechnung
- Brandschutzgutachten
- Schallschutzgutachten
- Wärmeschutzgutachten

ERSCHLIESSUNG UND WARTUNGS- VERTRÄGE

Der Bauträger wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen, wie zum Beispiel für Heizung, Strom, Wasser etc., Verträge abschließen. Hierunter fällt ebenso der Abschluss von Verträgen für den Zählereinsatz für Heizung, Strom und Wasser. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technische Anlagen.

ERDARBEITEN

Der vorhandene Humusschicht im Bereich der überbauten Flächen sowie der Baugrube werden abgetragen. Seitliche Lagerung des Materials zur Wiederverwendung, sofern geeignet.

Aushub der Baugrube und Leitungsgräben, Wiedereinfüllen mit geeignetem Material. Herstellung der Grobplanie.

FUNDAMENTE

Die Fundamentierung erfolgt durch eine Stahlbeton-Fundamentplatte gemäß statischer Berechnung. Ein Erdungsband wird gemäß VDE-Vorschriften integriert.

FASSADEN

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem der **Marke Weber** (16cm Dämmung, WLK 032) nach zurzeit gültigem Gebäudeenergiegesetz 2024 ausgeführt. Als Oberflächen-gestaltung kommen Klinkerriegelchen zum Einsatz, um ein einladendes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

BALKONE/TERRASSE

Die Balkone im Obergeschoss werden als Massivbetondecken ausgeführt und mit glatter Betonoberfläche versehen. Eine thermische Trennung zu den Wohnraumdecken erfolgt mittels Schöck-Isokörben entsprechend den statischen Erfordernissen.

Die Bodenbeläge der Balkone und Dachterrassen bestehen aus feinkeramischen Platten im Format 60cm x 60cm oder 80cm x 80cm. Der Materialwert inklusive Unterkonstruktion wird auf maximal 25,00 €/m² (inklusive 19 % MwSt.) angesetzt.



Die Geländer der Loggien und Brüstungen werden entweder als ca. 100cm hohe Rohrrahmenkonstruktionen, Verbundsicherheitsglas oder als gemauerte Brüstungen mit Aluminium-Abschlussprofil ausgeführt.

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden mit Verbundsteinpflaster oder Betonsteinplatten gestaltet.

AUßENWÄNDE

Alle tragenden Außen- und Innenwände werden aus Kalksandstein, Klimablocksteinen, Porenbeton oder, falls statisch erforderlich, aus Stahlbeton gefertigt. Bauteile, die im Erdreich liegen, werden gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Wohnungstrennwände sowie die Wände zum Treppenhaus werden unter Berücksichtigung der statischen und schalltechnischen Anforderungen aus schalldämmendem Kalksandsteinmauerwerk, Beton oder Betonfertigteilelementen hergestellt.

Die Außenwände des Kellers werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Bei einem Betonkeller wird eine Pentaflex KB Dichtungsbahn (weiße Wanne) in der Bodenplatte unter der betonierten Wand integriert. Zwischen Fundamentabsatz und Kellerumfassung wird eine Hohlkehle mit entsprechender Abdichtung angelegt. Die außenliegenden Kellerumfassungswände erhalten einen Zweikomponenten-Bitumenanstrich, der vor dem Anfüllen durch Styroporplatten (ca. 5cm) oder Noppenbahnen geschützt wird.

INNENWÄNDE

Die nichttragenden Innenwände werden aus Porenbetonsteinen, Kalksandstein oder leichten Trennwänden gefertigt.

Die tragenden und nichttragenden Kellerwände werden gemäß DIN 1053 aus Kalksandstein-Mauerwerk hergestellt. Bei Kalksandstein-Mauerwerk wird eine horizontale Sperrschicht aus Bitumenbahn in zwei Lagen eingebaut: die erste auf

der Bodenplatte unter dem aufgehenden Mauerwerk, die zweite in der zweiten Mauerwerkslage. Sämtliche Kellerinnenwände erhalten einen Fugenglattstrich.

DECKEN

Die Decken werden gemäß den statischen Berechnungen als Massivdecken oder Filigrandecken in Stahlbeton ausgeführt.

Die Decke über dem Staffelgeschoss wird aus einer Holzkonstruktion bestehen. Dabei werden alle einschlägigen Dachdeckerfachregeln sowie die Dachdecker- und Dachabdichtungsrichtlinien strikt eingehalten. Die Flachdachdämmung wird als Zwischenbalkendämmung entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die erforderlichen Dämmdicken basieren auf den Berechnungen des Wärmeschutzkonzepts.

TREPPENHAUS

Die Stahlbetontreppenläufe und die Stahlbetonpodeste werden entsprechend den statischen Erfordernissen gefertigt. Die Treppen vom Keller- bis zum Staffelgeschoss sowie die zugehörigen Podeste werden mit großformatigen Feinsteinzeugplatten belegt, die eine Rutschfestigkeit von **mindestens R10** aufweisen.

Auch die gemeinschaftlichen Flure in den Wohngeschossen werden mit Feinsteinzeugplatten der Rutschfestigkeitsklasse R10 ausgestattet.

Die Treppengeländer werden als Aluminiumkonstruktionen mit Aluminiumhandläufen ausgeführt. Die Wandflächen erhalten einen Struktur- oder Edelputz in Weiß.

AUFZUG

Die Personenaufzüge werden als seilhydraulische Anlagen mit einer Kabinengröße von ca. **110cm x 140cm** eingebaut und behindertengerecht gemäß der Aufzugsrichtlinie DIN EN 81-70:2018 ausgeführt. Sie verfügen über eine Traglast von 630kg und bieten Platz für 6–8 Personen. Die Türbreite beträgt mindestens 90cm.

Die Kabinenverkleidungen werden in Edelstahl ausgeführt, während die Fußböden mit Naturstein analog zur Gestaltung des Treppenhauses belegt werden. Der Bauträger wird bei der Vergabe sowie beim Abschluss des Wartungsvertrags unterstützend mitwirken.

FENSTER, FENSTERTÜREN

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der **Marke Schüco SI 82** werden als Kunststofffensterelemente mit Mehrkammerprofil ausgeführt. Außen sind sie in Anthrazit und innen in Weiß gehalten. Die Fenster in den Wohnräumen, vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss, erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Glas-U-Wert von mindestens 0,5 W/m²K und einem Gesamt-U-Wert der Fenster von maximal 0,95 W/m²K, entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises.

Die Fenster in den Bädern und WCs werden mit satiniertem Glas ausgestattet, um Sichtschutz zu gewährleisten.

Alle Fensterbeschläge sowie die Gehflügel der Balkon- und Terrassentüren sind mit einer Dreh-Kipp-Funktion ausgestattet. Die Bedienung erfolgt über klassische Drehgriffe.

FENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium in Naturfarbe mit Antidröhnstreifen oder aus Granitplatten gefertigt, abgestimmt auf die Fassadengestaltung.

Die Innenfensterbänke, sofern erforderlich, werden aus 2cm starkem Naturstein, wahlweise Marmor oder Granit, ausgeführt.

HAUSEINGANGSTÜR

Die Eingangstüren werden aus farbbeschichteten, thermisch getrennten Aluminiumprofilen in Anthrazit gefertigt und mit einem Obertürschließer sowie einem elektrischen Türöffner ausgestattet. Die Verglasung erfolgt mit Wärmeschutzglas (U-Wert des Glases ca. 0,50 W/m²K).

Die Türen verfügen über eine Mehrfachverriegelung

und sind mit Edelstahl-Türgriffen für die Innen- und Außenseite versehen. Die Briefkasten- und Klingelanlagen werden in das Seitenteil der Eingangstüren integriert.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Türzargen und Türblätter werden aus Holz gefertigt und mit einer Oberfläche in Weißlack versehen (Fabrikat **Prüm CPL Premium** oder ein gleichwertiges Produkt). Die Türen entsprechen der Schallschutzklasse 2 sowie der Klimaklasse 3.

Die Drückergarnituren werden einheitlich aus Edelstahl ausgeführt.

ROLLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen werden mit Aluminium-Rollläden in der Farbe Anthrazit ausgestattet. Die Rollläden sind mit elektrischen Motoren der **Marke Somfy** versehen und werden entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises eingebaut.

INNENTÜREN

Die Umfassungszargen sowie die Türblätter werden aus Holzwerkstoff gefertigt, mit Türblatt und Zarge in Dekor Weiß. Die Türen sind mit einer umlaufenden Hohlprofilabdichtung im Zargenfalz ausgestattet und werden mit Drückergarnituren versehen; die Badezimmer-Türen verfügen zusätzlich über ein Handriegelschloss. Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für das Modell **Prüm TB-DA CPL** (Weißlack) inklusive Zargen und Drückergarnitur aus dem Programm B10 oder B11 beträgt 190,00 € pro Stück, einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

Die Brandschutztüren (T 30 D + S) im Treppenhaus und in den Hausfluren werden gemäß den Vorgaben des Brandschutzko



nzepts ausgeführt.

Die Türen zu den allgemeinen Räumen wie Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum, Technikraum sowie zu den allgemeinen Kellerfluren werden als feuerhemmende T30-Stahlblechtüren gefertigt.

Die übrigen Kellerräume erhalten Stahlzargen mit farbiger Lackierung sowie Türblätter, die mit einer pflegeleichten Kunststoffoberfläche in Hellgrau oder Weiß beschichtet sind.

FLIESENARBEITEN

In den Duschen werden die Wände im Spritzwasserbereich gemäß modernen Gestaltungsrichtlinien mit Fliesen belegt. Die Bereiche oberhalb der gefliesten Flächen sowie die Decken werden gespachtelt und anschließend weiß gestrichen.

Die Fußböden erhalten passende Bodenfliesen, die auf die Wandfliesen abgestimmt sind. Alle Fliesen werden gemäß unseren Bemusterungsvorlagen aufeinander abgestimmt und verlegt. Die Ausstellung der Fliesen zur Bemusterung erfolgt nach den Angaben des Architekten. Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für den Materialwert inklusive Sockelfliesen beträgt bis zu 25,00 €/m² inklusive der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19%.

Die Verlegehöhe der Fliesen in den Duschen wird entsprechend der Architektenplanung festgelegt. Der Fliesenbelag wird auf dem Boden sowie an den

Wänden mit Sanitärobjekten bis zur Oberkante der Installationswand (Vorwandinstallation) und im Duschbereich bis zur Unterkante der Decke verlegt. Alle anderen Wandflächen bleiben fliesenfrei. Die Bodenfliesen im Nass- und Duschbereich

werden auf einem PCI-Dichtungssystem oder einem gleichwertigen System verlegt. Die Fliesenformate für Wände und Böden haben das Regelformat 30 cm x 60 cm ohne Kantprofile. Hersteller, Farben und Verlegemuster werden gemäß den Vorgaben des Architekten nach Fliesenspiegel bestimmt. Die Eck- und Abschlussprofile bestehen aus Edelstahl. An Wandbereichen, in denen keine Fliesen verlegt werden, ist ein Fliesensockel mit einer Höhe von ca. 6 cm (je nach Fliesentyp) vorgesehen.

Die Boden- und Wandfliesen werden mit einer elastischen Wandanschlussfuge versehen. Zur Vorbereitung des Untergrunds für den Fliesenbelag wird in den spritzwassergefährdeten Bereichen, insbesondere in der Dusche, die Wand mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Der Fußboden und der Wandanschluss werden rundum abgedichtet.

WAND- UND DECKEN OBERFLÄCHEN

Alle Innenwände, die aus beplankten Metallständerkonstruktionen mit Gipskarton bestehen, werden glatt verspachtelt. In den Duschbereichen werden Fliesenarbeiten gemäß den geltenden Standards ausgeführt. Massive Innenwände sowie Decken werden entweder verputzt oder verspachtelt, um eine glatte und gleichmäßige Oberfläche zu gewährleisten.

FUSSBÖDEN

In allen Wohnräumen wird der Boden in der Standardausstattung aus einem trittschallentkoppelten, schwimmenden Estrich hergestellt. Der gesamte Aufbau – ohne Fußbodenbelag – wird eine Höhe von 12 cm haben, im Erdgeschoss 18 cm.

Die Böden der Kellerräume und der Tiefgarage werden mit einer zweifachen Betonanstrich-Beschichtung versehen, um eine strapazierfähige und langlebige Oberfläche zu gewährleisten.

Die Berechnung der Trittschall- und Wärmedämmung erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN 18599. In diesem Zusammenhang wird auf die

Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) sowie des Schallschutz-Nachweises verwiesen.

FUSSBODENBELÄGE

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Küchen sind Vinylböden vorgesehen. Die Bemusterung der Böden erfolgt gemäß den Vorgaben des Architekten.

Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für den Materialwert, einschließlich Sockelleisten, beträgt bis zu 25,00 €/m² inklusive der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19%.

MALERARBEITEN

Die beschriebenen Malerarbeiten umfassen das Streichen aller Wände in den Wohnräumen mit einer deckenden weißen Dispersionsfarbe. In den Bädern wird oberhalb der Fliesen sowie an nicht gefliesten Wandflächen eine gespachtelte Oberfläche erstellt, die ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen wird.

Diese Malerarbeiten sind in **Eigenleistung** durchzuführen und nicht im Verkaufspreis enthalten.

Die Wände und Decken im Kellergeschoss werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die schalungsglatte Betonwände im Kellerbereich werden bei Bedarf ebenfalls weiß gestrichen, um ein einheitliches und sauberes Erscheinungsbild sicherzustellen.

SANITÄRINSTALLATION

Die zentralen Ablaufleitungen werden aus schallschluckenden Kunststoffrohren gefertigt und über Dach entlüftet. Innerhalb der Wohnungen bestehen die Abwasserleitungen aus heißwasser- und säurebeständigen Kunststoffrohren. Eckventile und Abwasseranschlüsse in den Küchen enden unmittelbar an den Steigsträngen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden innerhalb der Gebäudehülle aus wärme- gedämmten Mehrschichtverbundrohren gemäß den Vorgaben der **GEG 2024** ausgeführt. Die

Küchen und die Duschen werden zentral mit Warmwasser versorgt. Ein Kaltwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für eine Waschmaschine werden in den dafür vorgesehenen Wasch- und Trockenräumen im Kellergeschoss berücksichtigt.

Die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser erfolgt über separate Zähler je Wohnung. Auch für die Heizungsverbrauchsmessung werden entsprechende Zähleinrichtungen installiert, die den geltenden Verordnungen entsprechen.

Die Leitungsverlegung in den Wohngeschossen erfolgt als Unterputzinstallation, vorzugsweise in Vormauerungen, sanitären Mauerschlitzen oder in schallgedämmten Installationsschächten in Trockenbauweise.

Im Kellergeschoss wird aus Gründen der Zugänglichkeit und Servicefreundlichkeit eine Aufputzinstallation ausgeführt, die überwiegend unterhalb der Decken verläuft.

SANITÄREINRICHTUNG

Die Sanitärobjekte stammen von renommierten Markenherstellern wie **Keramag, Idealstandard, Duravit, Optima** oder gleichwertigen Anbietern. Hochwertige Armaturen werden durch namhafte Hersteller wie Grohe oder Idealstandard bereitgestellt. Alle WC-Drückerplatten werden flächenbündig in die Wand integriert, um ein modernes und ansprechendes Design zu gewährleisten.

Die Beschreibung der Sanitärausstattung bezieht sich exemplarisch immer nur auf eine Wohnung. Die genaue Anzahl der Sanitärobjekte richtet sich nach den jeweiligen Grundrisszeichnungen.



Waschtisch: Ein moderner Waschtisch mit den Maßen 35 cm x 69 cm wird eingebaut. Dieser wird mit einer hochwertigen Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser ausgestattet. Der Waschtisch enthält einen verchromten Röhrensiphon sowie 1/2“-Eckventile. Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für den Materialwert beträgt bis zu 150,00 €, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

WC-Anlage: Eine wandhängende WC-Komplettanlage wird mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz und Anschlussrohr, eingebaut. Die Anlage hat die Maße 35 cm x 52 cm und wird aus hochwertigen Materialien gefertigt. Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für den Materialwert beträgt bis zu 380,00 €, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

Dusche: Die Duschen werden bodengleich ausgeführt, mit einer Größe von 1200 mm x 1200 mm. Jede Dusche wird mit einteiligen Echtglas-Duschabtrennungen als Teilrahmen ausgestattet, Marke Saniku Linie Vertikal II oder gleichwertig.

Die Entwässerung erfolgt über eine hochwertige Ablaufrinne, Fabrikat Tece drainline oder gleichwertig. Die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers für den Materialwert beträgt bis zu 590,00 €, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

In bestimmten Duschen werden die Spiegel, aufgrund der Raumgeometrie, in schmalere Ausführung bereitgestellt. Alle Duschen sind mit Bad-Accessoires (Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Bürste) auszustatten.

ENTWÄSSERUNG

Für sämtliche Schmutzwasserfallleitungen wird ausschließlich HT-Rohr gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan verwendet. Etagenübergreifend werden, wo erforderlich, Deckenschotts installiert oder Brandschutzkanäle

angelegt. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen kommt Kunststoffrohr (HT) zum Einsatz.

Die Entwässerung des Flachdachs erfolgt über vorgehängte verzinkte Rinnen, die an die verzinkten Fallrohre an der Fassadenfläche angeschlossen sind. Das Regenwasser wird über diese Fallrohre in die im Erdreich verlegte Regenentwässerung abgeleitet.

Die Balkonentwässerung erfolgt über Punkteinläufe, die ebenfalls an die verzinkten Fallrohre auf der Fassadenfläche angeschlossen sind. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über die Fallrohre in die im Erdreich verlegte Regenentwässerung (Rigole gemäß ATV 138, EcoBloc 18 x 800 x 800 x 660).

LÜFTUNG

Alle innenliegenden Bäder und WCs werden gemäß DIN 18017 mechanisch über das Dach entlüftet. Die Duschen werden mit sogenannten Nachlaufrelais ausgestattet.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Für das Gebäude wird eine Wärmebedarfsberechnung gemäß DIN EN 12831 durchgeführt. Die Planung und Ausführung erfolgt individuell durch einen Fachingenieur unter Berücksichtigung der relevanten DIN-Normen.

Die Wärmeversorgung wird zentral über eine im Hausanschlussraum (Kellergeschoss) installierte **Fernwärmeübergabestation** mit integrierter Warmwasseraufbereitung realisiert. Zudem wird ein Außentemperaturgesteuerter Regler zur automatischen Nachtabsenkung installiert.

Im Standard werden alle Wohnräume mit Fußbodenheizung ausgestattet. Für jede Wohnung ist ein wärmedämmtes, hausinternes Leitungsnetz mit einem zentralen Heizungsverteilerkasten, der eine Absperrmöglichkeit sowie einen Wärmemengenzähler umfasst, vorgesehen. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die angemieteten elektronischen Wärmemengen-

zähler, die im Heizungsverteilerkasten jeder Wohnung installiert werden. Nach Ablauf der fünfjährigen Eichfrist werden die Wärmemengenzähler automatisch ausgetauscht.

ELEKTROINSTALLATION

Die Installation erfolgt gemäß den Vorschriften des Verbands der Elektronik- und Energieversorgungsunternehmen (DIN 18015), beginnend bei der Panzersicherung. Der gemeinsame Zäblerschrank wird im Keller (Hausanschlussraum) installiert. Ebenso wird dort die gemeinschaftliche Unterverteilung mit FI-Schutzschalter sowie den erforderlichen Sicherungen und Automaten untergebracht. Jede Wohnung erhält zusätzlich einen eigenen Unterputz-Verteilerkasten, der mit den entsprechenden Sicherungen für die einzelnen Stromkreise sowie einem FI-Schutzschalter ausgestattet wird. Die Elektroinstallation in den Wohnbereichen erfolgt unter Putz.

In den Kellerräumen werden die Leitungen teilweise auf Putz und in Kabelkanälen verlegt. In den Decken werden Elektroleitungen in Schutzrohren geführt. Auf Stegleitungen wird, soweit technisch möglich, verzichtet. Als Abdeckungen für Schalter und Steckdosen kommen in allen Wohnungen des Programms die Modelle „solo, weiß“ von Busch-Jaeger oder gleichwertige Produkte zum Einsatz. In den Kellerräumen werden die Abdeckungen des Programms Busch-Duro 2000 SI von demselben Hersteller verwendet. Die Positionen der Steckdosen, Schalter und Lampenauslässe (alle ohne Leuchtmittel und Leuchtkörper) können vom Käufer, sofern technisch machbar, frei gewählt werden. Werden keine Angaben vom Käufer gemacht, erfolgt die Installation gemäß Plan.

Die Zählerplätze der Wohnungen werden entsprechend den geltenden Vorschriften eingerichtet. Für Einrichtungen in allgemein genutzten Bereichen wie Treppenhäusern, Tiefgaragen, Fahrradabstellräumen, Kellerräumen,

Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlagen und Heizungen sind separate Zählerplätze vorgesehen.

ELEKTROINSTALLATION / WOHNUNGEN

Alle Steckdosen, Schalter und ähnliches werden von den **Marken Busch-Jaeger oder GIRA** in der Farbe Weiß geliefert und installiert. Falls erforderlich, werden die Steckdosen und Schalter gemäß den Vorgaben der Architekten erweitert. Folgende Beschreibungen gelten lediglich für ein Wohnung:

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 7 Schukosteckdosen (1x3-fach TV-Dose)
- 1 CAT-/LAN-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Flur:

- 2 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechstelle für eine Türsprechanlage

Kochen:

- 2 Deckenbrennstellen in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 2 Schukosteckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube H = 2,1 m
- 1 Lüfteranschluss mit Kontrollausschalter (nur bei innenliegenden Küchen)
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle H = 1,3 m
- 1 Schukosteckdose für Lichtleiste Oberschränke
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine, wenn keine im Bad bzw. Abstellraum

Bad:

- 2 Deckenbrennstellen in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 1 Zweifach-Steckdose-Schuko als Rasiersteckdose H = 1,3 m
- 1 Anschluss Lüfter, nur in innenlieg. Bädern

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 6 Schukosteckdosen (davon 2 Doppelsteckdosen, 1x3-fach neben TV-Dose)
- 1 TV-Anschluss

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen (1x3-fach TV-Dose)
- 1 TV-Anschluss

Abstellräume:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Schuko-Steckdose
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo laut Plan vorgesehen)
- 2 Doppelsteckdosen

Terrassen, Balkone:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen, schaltbar
- 1 Wandauslass Beleuchtung mit einer Außenleuchte

Dachterrassen:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen
- 1 Wandauslass Beleuchtung mit einer Außenleuchte

Treppenhaus:

Die Beleuchtung des Treppenhauses sowie die Wohnungsklingeln werden gemäß den Vorgaben des Architekten installiert. Die Hauseingangsbeleuchtung wird entweder licht- oder zeitabhängig automatisch geschaltet und zusätzlich lokal mit der Treppenhausbeleuchtung steuerbar sein.

Wasch- und Trockenraum:

Für diese Einheiten wird im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum jeweils ein Elektroanschluss für eine Waschmaschine sowie für einen Trockner mit eigener Absicherung vorgesehen. Die Absicherung kann auch im gemeinschaftlichen Anschlussraum installiert werden.

Außenanlagen:

Die Eingänge zum Gebäude sowie die Einfahrt zur Tiefgarage werden beleuchtet. Zusätzlich zu den Beleuchtungen an den Hauseingängen erhalten auch die Zugänge zu den Häusern Außenleuchten. Diese Leuchten werden durch Bewegungsmelder aktiviert.

Sprechanlagen:

Die Freisprechanlagen der **Marken AVITEC oder RENZ** werden an den jeweiligen Wohnungseingängen montiert. In der Nähe der Haustür wird eine Gegensprechstelle installiert. Jede Wohnung wird mit einer entsprechenden Gegenstelle zum jeweiligen Hauseingang ausgestattet.

TV-Anlage:

Es werden Anschlüsse für IPTV/WLAN vorgesehen, um den Empfang von TV/RF-Signalen zu ermöglichen. Die entsprechenden Installationen und Vorbereitungen erfolgen gemäß den technischen Anforderungen und Standards, sodass die Nutzung moderner IPTV-Dienste gewährleistet ist.

Kellerräume:

Die Gemeinschaftsbereiche werden mit Decken- oder Wandleuchten sowie den entsprechenden Leuchtmitteln gemäß den Vorgaben der Architekten ausgestattet. In der Tiefgarage, dem Fahrradabstellplatz, den Kellerfluren, dem Wasch- und Trockenraum sowie den Hausanschluss- und Technikräumen werden Feuchtraumlangfeldleuchten installiert.

Hinweis: Je nach den örtlichen Gegebenheiten und Raumgrößen kann die angegebene Elektroausstattung variieren. Abweichungen erfolgen unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und nach Vorgaben des Architekten.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse für Strom- und Wasserversorgung sowie für den Abwasserkanal werden hergestellt. Alle erstmaligen Erschließungskosten,

einschließlich der Hausanschlusskosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung und Telefonanschluss, sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso werden die Kosten für die Gebäudeeinemessung abgedeckt.

AUSSENANLAGEN

Der allgemeine Hauszugang wird mit Betonwerksteinen in Granitoptik, als Verbundsteinpflaster, gemäß der Wahl des Architekten ausgeführt. Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich der Bepflanzung erfolgt nach dem noch zu erstellenden Freiflächengestaltungskonzept der Architekten. Die Grundstücksfläche wird entsprechend dem umlaufenden Geländeniveau mit Mutterboden (ca. 30 cm dick) bedeckt, planiert und mit Rasen eingesät. Der Müllsammelplatz ist seitlich des Wohnhauses vorgesehen.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht. Der Boden der Tiefgarage wird mit einer zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten technischen Norm beschichtet. Die Entwässerung erfolgt durch ein flächiges Gefälle in Verdunstungsrinnen, die mit einem Ablaufkörper ausgestattet sind. Der Bodenablauf führt das Wasser direkt in die Parkergruben ab. Das Tiefgaragentor wird gemäß der Planung mit einem Motorantrieb versehen.

EINFAHRT / ZUGÄNGE

Die Tiefgarageneinfahrt und die Zugänge zum Wohnhaus werden mit Betonwerksteinen in Granitoptik als Verbundsteinpflaster, gemäß der Wahl des Architekten, ausgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Unterbau der Einfahrt ausschließlich für PKWs ausgelegt ist. Umzugs-Lkw oder ähnliche Fahrzeuge können diese Flächen nicht befahren.

GEWÄHRLEISTUNG / EINSCHRÄNKUNGEN

Die Gewährleistung für das Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt 5

Jahre. Da Setzungen des Erdreichs im Bereich der Pflasterflächen aufgrund des Verfüllens des Arbeitsraums trotz sorgfältiger Verdichtung nicht ausgeschlossen werden können, wird für diese keine Gewährleistung übernommen. Da das Pflaster im Splitt- oder Sandbett verlegt wird, ist eine spätere Anhebung unproblematisch. Die Gewährleistungseinschränkung bezieht sich ausschließlich auf Schäden an den Pflasterflächen, die durch Setzungen des Erdreichs im Arbeitsraum entstehen.

ALLGEMEINES

Die Preise basieren auf den vorliegenden Plänen. Änderungen in der Baubeschreibung können sich in den Bereichen Heizung, Sanitär und Elektroinstallation durch die jeweiligen Fachprojektanten ergeben. Falls bestimmte Gegenstände oder Materialien, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind, nicht verfügbar sind, behält sich der Bauträger in Absprache mit den Käufern vor, gleichwertige Alternativen zu verwenden, ohne dass der Qualitätsstandard beeinträchtigt wird. Risse zwischen verschiedenen Bauteilen, wie beispielsweise zwischen Holzbalken und Putz, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Risse, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Haftungshinweis:

Alle Daten und Abbildungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten!





LIGUSTER CARRÉ

11 ATTRAKTIVE WOHNUNGEN MIT EINER TIEFGARAGE
IN DER LIGUSTERWEG 18-20 in 47475 KAMP-LINTFORT

Ihr Ansprechpartner



Wintgensstraße 130
47058 Duisburg

Fon 0203.519 35 191
Fax 0203.519 35 192
Mob 0172.694 70 68

www.immopolice.de
info@immopolice.de