



**STEIMKER  
GÄRTEN 4.3**

---

*Es gibt keinen Weg,  
der nicht irgendwann  
nach Hause führt.*

---

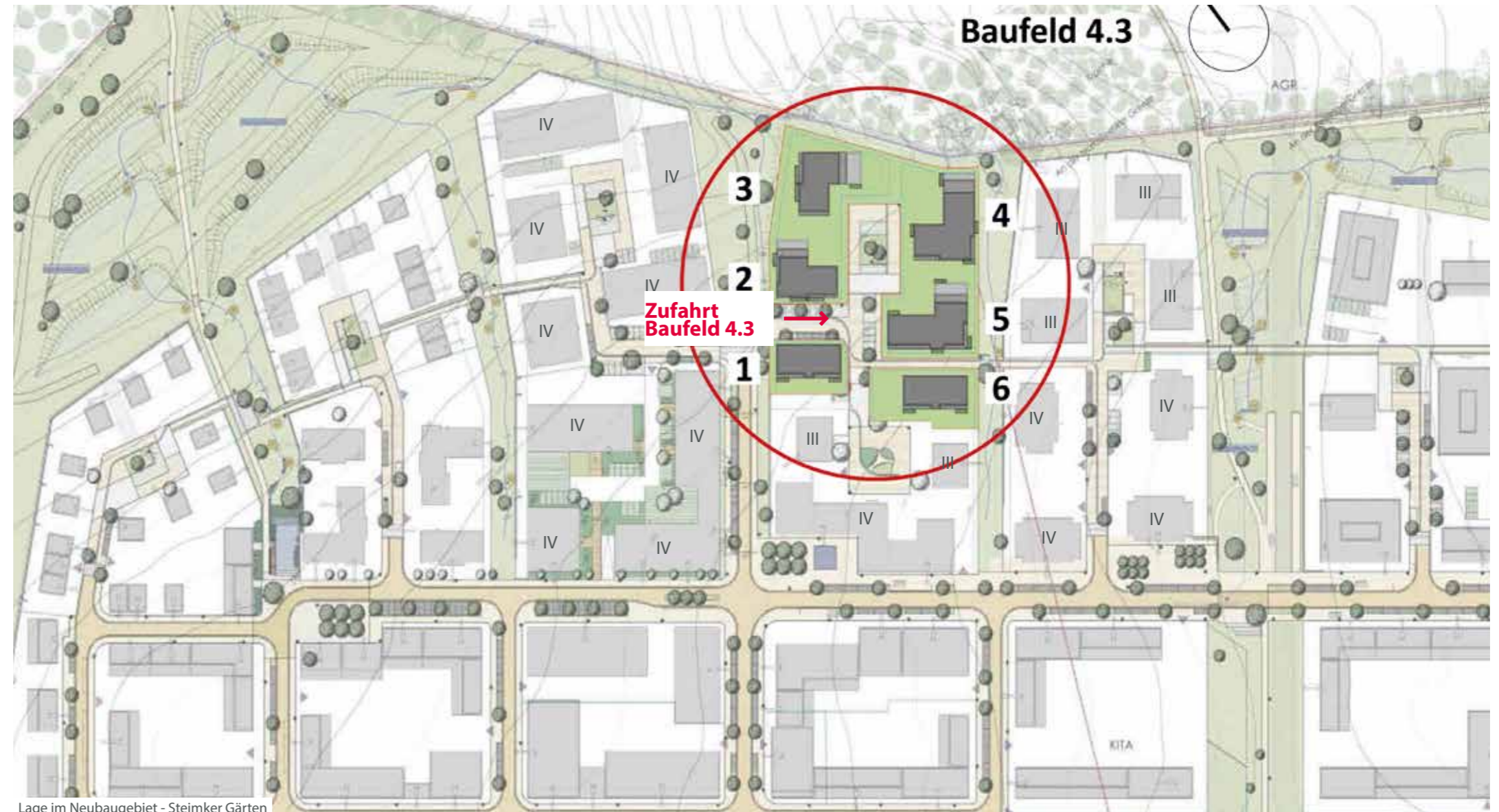
## VORWORT

Der Steimker Berg ist der erste nach Gründung gebaute Stadtteil von Wolfsburg. Südöstlich vom Stadtzentrum gelegen wird dieser sehr beliebte Stadtteil durch das Projekt Steimker Gärten ergänzt. Wir freuen uns Ihnen an dieser neuen Adresse unsere 65 Wohnungen vorzustellen.

Sie erreichen das Zentrum zu Fuß in nur 10 Minuten. Nahegelegen ist der Anschluss zur A2. Die Nahversorgung und der Anschluss an den öffentlichen Verkehr befinden sich ebenfalls vor der Haustür. Die grüne Lunge von Wolfsburg liegt fast direkt am neuen Quartier: der Stadtforst.

Es entstehen sechs Stadthäuser mit drei bis vier Geschossen. Die Erschließung erfolgt über einen zentralen Platz. Der ruhende Verkehr ist in vier Tiefgaragen untergebracht. Die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen, Kommunikationsbereiche an den Hauseingängen, Treffpunkte und Sitzmöglichkeiten differenzieren den Außenraum und bieten den Bewohnern gleichzeitig die Möglichkeit, ihre Privatsphäre zu wahren, wie auch den Austausch mit anderen Bewohnern zu finden.

Die Wohnungsgrößen und -grundrisse variieren zwischen ca. 100 qm bis ca. 180 qm. Große Wohnküchen unterteilen die 2- bis 4-Raum-Wohnungen in lichtdurchflutete Wohnräume. Die angeschlossenen großzügigen Aussenbereiche (Balkone und Terrassen) runden des Gesamterscheinungsbild ab. Die Erdgeschosswohnungen werden mit einem privaten Gartenanteil versehen.



Lage im Neubaugebiet - Steimker Gärten



Quelle: google maps



## IMPRESSIONEN

01 Hauszugang  
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

## IMPRESSIONEN

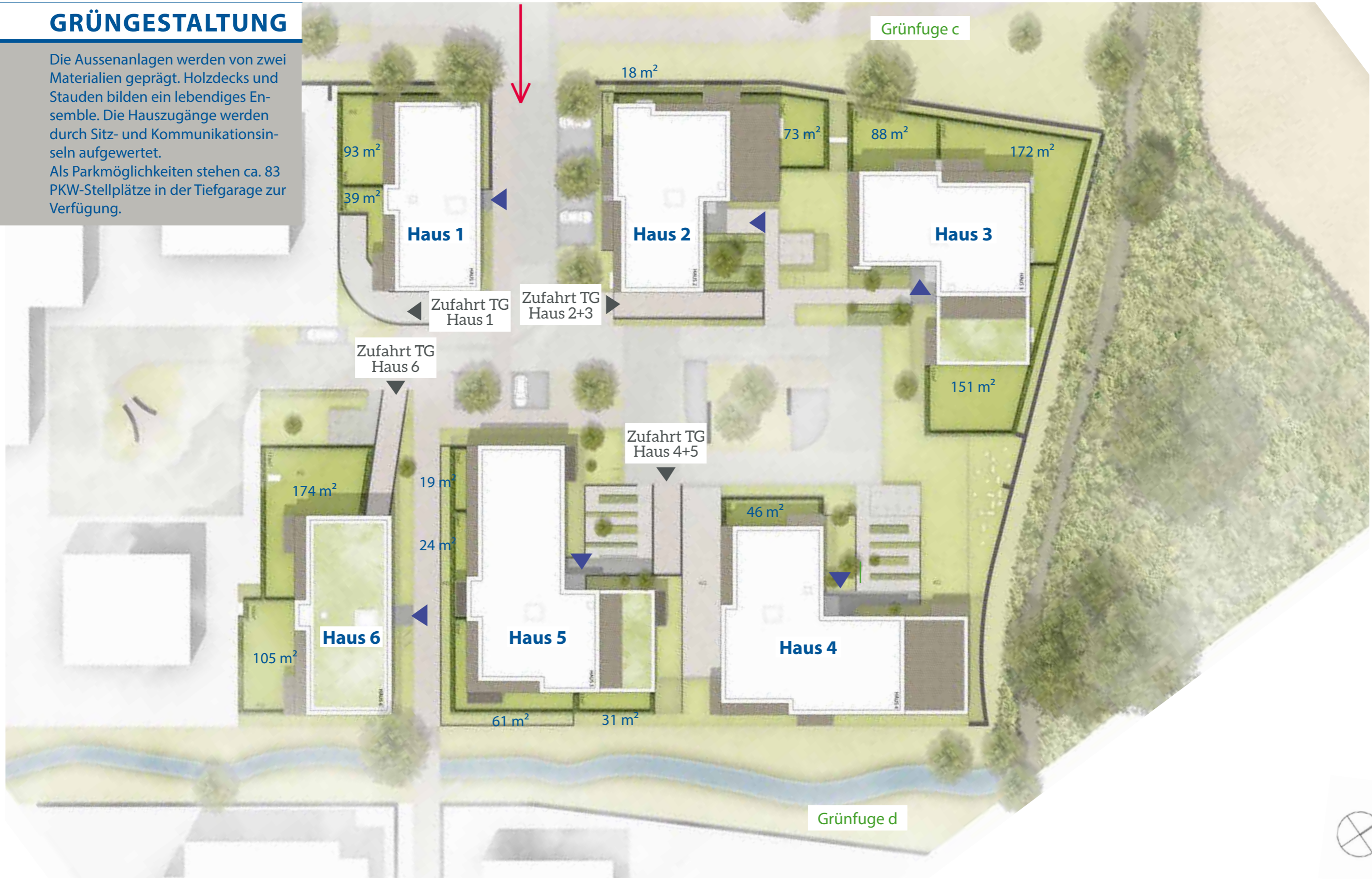
01 Visualisierung



## GRÜNGESTALTUNG

Die Aussenanlagen werden von zwei Materialien geprägt. Holzdecks und Stauden bilden ein lebendiges Ensemble. Die Hauszugänge werden durch Sitz- und Kommunikationsinseln aufgewertet. Als Parkmöglichkeiten stehen ca. 83 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Hauptzufahrt Grundstück



## AUSSTATTUNG

Die Bäder werden mit folgenden Objekten ausgestattet.

### MARKEN PRODUKTE



### GROHE Euphoria Cube

- 04 | Waschtischarmatur Gäste WC
- 05 | Waschtischarmatur Bad
- 06 | Handbrause
- 07 | Wannen- und Duscharmatur
- 08 | Duschkopf



### VIGOUR

- 02 | Badewanne
- 10 | Duschrinne

### HSK

- 11 | Dushdrehtür glasklar \*



\* betrifft einige Wohnungen

VILLEROY & BOCH

- 01 | Waschtisch
- 03 | WC
- 09 | TECE Now WC-Drücker

09



## LEISTUNG

### DER VERKAUFSPREIS BEINHÄLTET:

- den Grundstücksanteil als Eigentumsgrundstück
- eine Rohbaufeuerversicherung während der gesamten Bauzeit
- den Bauantrag inkl. Entwässerungsgesuch
- die Anschlusskosten für Abwasser, Fernwärme, Wasser und Strom
- die für die Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Planungen unter Berücksichtigung notwendiger Gutachten wie Baugrund,- und Brandschutzgutachten
- die Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen
- die Behördengebühren während der Bauzeit
- die Bauüberwachung
- das Einmessen der Häuser nach Fertigstellung
- KfW - Effizienzhaus 55  
Zum Nachweis des Energiestandards KfW55 muss zusätzlich eine Pauschale von 400,00 € gezahlt werden.
- die Erstellung eines Energieausweises für Wohngebäude nach Energieeinsparungsverordnung ENEC 2016

### ZUSÄTZLICH KÖNNEN:

Einstellplätze in der Tiefgarage erworben werden.

### ROHBAU

#### ERSCHLIEßUNG

Die Anschlüsse für Fernwärme, Strom, Telefon (WoBCom), Trinkwasser, Regen-, und Schmutzwasser werden hergestellt.

#### TIEFGARAGE

Das Gebäude erhält eine Tiefgarage mit PKW Einstellplätzen und privaten Kellerräumen aus wasserundurchlässigem Beton. Die tragenden Innenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk, gem. Statik erstellt. Die Wände der Kellerräume und Flure werden gestrichen, ausgenommen ist die Tiefgarage. Die lichten Raumhöhen betragen mind. ca. 2,25 m. Die Tiefgarage ist mit einem funkgesteuerten Tor abgeschlossen und nur für die Eigentümer der Stellplätze zugänglich. Jeder Stellplatz erhält eine 220V Steckdose. Die Mindestdurchfahrhöhe in der Garage beträgt ca. 2,05 m bis 2,10 m. Das Tiefgeschoss ist nicht beheizt.

#### WÄNDE

Das äußere Erscheinungsbild ist eine Putzfassade mit abgesetzten Bereichen. Die Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Um den erhöhten Schallschutz sicherzustellen, werden die Wohnungstrennwände und die Wände gegen Treppenhäuser ebenfalls in Kalksandstein gemauert oder in Stahlbeton hergestellt.

Alle Innenwände, die keine tragende Funktion erfüllen, werden als doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände in Q2 Qualität ausgeführt. Alle gemauerten Wandflächen in den Wohnungen werden in Q2 Qualität glatt verputzt übergeben.

#### DECKEN

Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Fugen der Untersichten in den Wohngeschossen werden grob geschlossen, aber nicht malerfertig hergestellt. Die lichten Raumhöhen betragen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss ca. 2,58 m.

#### DACH

Das Flachdach wird als Stahlbetondecke mit Gefälledämmung und Kunststoff-Dachbahn hinter einer umlaufenden waagerechten Attika er-

stellt. Die Abdichtung erfolgt nach den Vorschriften der geltenden Flachdachrichtlinien. Einige Dachbereiche erhalten ein Gründach.

#### TERRASSEN / BALKONE

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Steinbelag. Aufgrund der Vorgaben des Gestaltungshandbuches könnten die Wohnungen Nr. 11 und 32 anstatt eines Steinbelages einen Holzbelag (Bankirai) erhalten. Die Balkone und Dachterrassen in den Obergeschossen werden mit einem Bankirai ausgestattet. Ebenfalls erhalten die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen ein Flachstahl-Brüstungselement als Absturzsicherung.

#### TREPPENHAUS

Die Treppenläufe der innenliegenden Treppen werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt.

Für Tritt-, und Setzstufen sowie Treppenpodeste sind keramische Bodenbeläge vorgesehen. Als Umwehrung ist ein Flachstahlgeländer mit Handlauf vorgesehen. Die Treppenhauswände werden verputzt und erhalten einen Anstrich.

#### AUFZUG

Um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, erhält jedes Haus einen Personenaufzug mit Haltepunkten vom Tiefgeschoss bis zum Dachgeschoss.

### AUSBAU

#### FENSTER

Es werden 2-farbige Kunststoff-Fenster, innen glatt weiß entsprechend der aktuellen ENEC mit 3-Scheiben Isolierverglasung vorgesehen. Die bodentiefen Fenster erhalten als Absturzsicherung ein Flachstahl-Brüstungselement. Die Erdgeschosswohnungen erhalten für alle Fenster abschließbare Fenstergriffe. Zusätzlich erhalten die Balkon-, und Terrassentüren in den darüber liegenden Geschossen, abschließbare Fenstergriffe. In allen Wohnungen werden die Fenster- und Türelemente mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden ausgestattet. An den Brüstungsfenstern werden raumseitig Fensterbänke aus Agglo-Marmor in weiß vorgesehen. Die Außenfensterbänke bestehen aus eloxierten Aluminiumprofilen. Außenfensterbänke bestehen aus eloxierten Aluminiumprofilen.

## LEISTUNG

### AUSSENANLAGEN

#### GRÜNGESTALTUNG

Die Freiflächen des Hauses werden auf der Grundlage eines Freiflächenkonzeptes unseres Landschaftsarchitekten gestaltet. Die Wege und das Begleitgrün für die Zuwegung des Hauses werden fertig hergestellt.

#### SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Leistungsumfang dieser Baubeschreibung ist in Verbindung mit den zu Grunde liegenden Bauzeichnungen Vertragsbestandteil des Kaufvertrages. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt immer diese Baubeschreibung. Eingezeichnete Möblierung, Küchenausstattung, Einbauschränke sowie weitere Einrichtungsgegenstände und dergleichen, dienen lediglich dem besseren Raumverständnis und sind, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, kein Vertragsgegenstand.

#### VARIABLE:

Sie können verschiedene Zusatzleistungen direkt mit unseren Vertragspartnern besprechen.

#### BEZUG:

Der Baubeginn findet im Sommer 2017 statt. Die ersten Wohnungen werden Ende 2019 übergeben.

### AUSBAU

#### WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die Wohnungseingangstür entspricht den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes und des Wärmeabschlusses zum unbeheizten Treppenhaus. Die Tür wird mit 3-teiligen Bändern, einem Türspion und einem Sicherheitsbeschlag, bestehend aus Türdrücker innen und einem Knauf mit Wechselschutzgarnitur außen, ausgestattet. Die Rohbautürmaße betragen 1,01 m x 2,135 m.

#### INNENTÜREN

Im Innenbereich werden weiße Türen mit 3-teiligen Bändern, Vollspanntürblatt, Flüsterschloss und Rosettendrückergarnitur eingebaut. Die Rohbautürhöhe beträgt 2,135 m. Nach Wunsch bieten wir Ihnen gegen Aufpreis andere Oberflächen, Ganzglastüren, Türen mit Glasausschnitt oder Schiebetüren an.

#### FLIESENBELÄGE

Die Bäder und die WCs werden mit keramischen Bodenfliesen ausgestattet. Die Wände in den Bädern werden in Teilbereichen (hinter WC, Waschtisch und Badewanne) ca. 1,20 m, im Duschbereich 2,00 m hoch mit Fliesen nach Bemusterung gefliest. Der Fliesenbelag ist mit einem Materialpreis von 40,00 € je m<sup>2</sup> (inkl. Mehrwertsteuer) bei einem Fliesenformat bis 30 x 60 cm veranschlagt. Alle Fliesen werden im Dünnbett- bzw. Mittelbettklebverfahren verlegt. Die Sockelfliesen werden aus dem Plattenbelag geschnitten. Die Verfugung Fliese/Fliese erfolgt mit einem Fugenmörtel und die Anschlussfugen werden als Wartungsfugen dauerelastisch versiegelt. Gern können auch alternative Fugenmassen gegen Aufpreis ausgeführt werden. Alle Sonderformate/wünsche (z.B. Bodenfliesen an Wand, besonders dünne oder dicke Fliesen) sind auf Anfrage möglich und können im Zusatzauftrag ausgeführt werden.

### TECHNISCHE AUSSTATTUNG

#### FUßBODENBELÄGE (ZUSATZAUFTRAG)

Außer in den Sanitärbereichen sind die Bodenbeläge nicht Bestandteil der Bauleistung.

#### HEIZUNGSANLAGE

Die Heizwärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der LSW. Die Übergabestation befindet sich im Hausanschlussraum des Tiefgeschosses. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen wird durch eine Fußbodenheizung realisiert. Jeder Wohnraum ist über einen eigenen Heizkreis separat regelbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über einen zentralen Wärmemengenzähler je Wohnung.

#### WARMWASSERZUBEREITUNG / KALTWASSER

Über einen Zirkulationskreislauf wird ständig warmes Wasser vorgehalten. Die Zählung des Warm- und Kaltwassers erfolgt verbrauchsabhängig für jede Wohnung durch Wasseruhren.

#### ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt nach gültigen VDE-Vorschriften. Außer in den Kellerräumen wird die Installation unter Putz ausgeführt. Leuchtenauslässe, Steckdosen und Schalter der Firma JUNG alpinweiß oder glw. werden in großzügiger Menge entsprechend dem Raumprogramm (sh. Anlage) vorgesehen. Die Anordnung erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer. Der Sicherungskasten befindet sich in der jeweiligen Wohnung. Die Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung wird über Wand- bzw. Deckenleuchten erfolgen.

#### SONSTIGES

Es wird eine Video-Wechselsprechanlage mit Farb-Display installiert und neben der Wohnungstür als Wandgerät angebracht.

Jede Wohnung erhält für die Terrasse und den Balkon eine frostsichere Außenzapfstelle, deren Verbrauch über die Wohnungszähler erfasst wird. Der Waschmaschinenanschluss wird wohnungsweise im Abstellraum vorgesehen.

In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen, wird jeweils 1 Rauchwarnmelder installiert.



## WIRTSCHAFTSPLAN ZAHLUNGSPLAN

### KOSTENPLAN Rechnungsstellung nach Baufortschritt

Der Kaufpreis gem. § 3 des Notarvertrages ist nach Maßgabe der nachstehenden Teilbeträge zu zahlen:

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung,
- c) 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
- d) 6,3 % nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitär- und Elektroanlagen,
- e) 9,1 % nach Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten), Estrich- und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) 10,5 % nach Fassadenarbeiten und Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

### 3 Wohnungseigentümergeinschaften

Die Häuser 1, 2 + 3, 4 + 5, 6 bilden je eine WEG.

Die Kosten für die Allgemeinbeleuchtung zahlt die jeweilige WEG.

Entscheidungen, die das Gesamterscheinungsbild betreffen, werden von der jeweiligen WEG geregelt.

### WIRTSCHAFTSPLAN -Entwurf- Musteraufstellung Hausgeld

Wohnungsgröße ca. 120,00 m<sup>2</sup>

Allgemeinstrom	135,00 €
Aufzugswartung, -reparatur	310,00 €
Hausmeister/Pflege Außenanl.	295,00 €
Treppenhauseinigung	295,00 €
Heizung- und Warmwasser	940,00 €
Wasser/Abwasser	265,00 €
Instandhaltung/Kleinreparatur	40,00 €
Abfallgebühren	140,00 €
Nebenkosten d. Geldverkehrs	23,00 €
Niederschlagswasser	57,00 €
Versicherung Gebäude	175,00 €
Versicherung Glasbruch	45,00 €
Versicherung Haftpflicht	45,00 €
Verwalter-Vergütung Wohnung	350,00 €
Wartung von Rolltoren TG	45,00 €
Winterdienst	70,00 €
Zuführung Rücklage	180,00 €
<b>Summe p.a.</b>	<b>3.410,00 € **</b>
<b>Summe p.m.</b>	<b>284,17 € **</b>

\* Die Beträge wurden durch statistische Mittelwerte ermittelt.

\*\* nicht enthalten sind : Strom, TV-Gebühren, WOBCOM

## INNENRÄUME

Das Merkmal unserer Wohnraumarchitektur ist der offene und großzügige Wohn- und Kochbereich. Lichtdurchflutet und doch privat!

EXKLUSIV  
VARIABEL  
EINZELSTÜCK



01| Referenz - Zusatzausstattung hochwertige Küche 02| Referenz - Wohnen am Stadtwald 03| Referenz - Zusatzausstattung intelligente Wohnraumtechnik 04| Referenz - Wohnen am Stadtwald

---

*Ein neues Haus, ein neuer Mensch.* Johann Wolfgang von Goethe

---