



QUARTIER WALDSTRASSE

Bad Salzuflen
Waldstraße 18a und 18b

www.quartier-waldstrasse.de



INHALTSVERZEICHNIS

DAS OBJEKT	1
UMFELD	2
STADTPLAN	3
LAGEPLAN	4
ANSICHTEN	5-8
GRUNDRISSSE	11-17
BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG	18-26
PREISE	27



DAS OBJEKT

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die geradlinige und zeitlose Architektur der Neubauten, mit großzügigen Glaselementen, verleiht dem Wohnungseigentümer einen einzigartigen Blick ins Grüne. Die beiden Gebäude bieten mit ihren 5 bzw. 8 Wohneinheiten offene Grundrisse, mit Größen zwischen 33m² und 200m² Wohnfläche.

Dank der bodentiefen Fenster und der überdachten und witterungsgeschützten Balkone, kann auch im Winter der wundervolle Ausblick genossen werden. Die lichtdurchfluteten Wohnungen beeindrucken durch ihre großzügige Bauweise. Alle Wohnungen sind barrierearm gestaltet und bieten sowohl Singles, als auch Familien einen hohen Wohnkomfort.

Das Kellergeschoss besticht nicht nur durch eine Vielzahl von großzügigen Stellplätzen, sondern bietet auch einen geräumigen Fahrradkeller, einen abgetrennten Müllraum sowie Abstellräume für die einzelnen Hausparteien. Die Bewohner können wetterunabhängig in Ihre Wohnung gelangen und die Etagen bequem mit dem Aufzug erreichen.

AUSSTATTUNG

- lichtdurchflutete Räume und durchdachtes Raumkonzept
- gepflegte Außenanlage
- geräumige Tiefgarage – Stellplatzbreiten von 2,75 m und 3,50 m
- barrierearm
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- hochwertige Materialien
- Blick ins Grüne
- zentrale Lage
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Bäder
- Sicherheitstechnik
- großzügige Balkone oder Terrassen
- teilweise Gästebad/ -WC
- eigener Kellerraum
- Ladeinfrastruktur für Elektroautos vorbereitet



UMFELD

LAGE

Bad Salzuflen. Eine Stadt, die mit über 56.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Kreis Lippe liegt und als idyllischer Kurort bekannt ist. Neben den Thermal-Heilbädern, salzhaltigen Quellen und dem großzügigen und gepflegten Kurpark bietet Bad Salzuflen eine wundervolle Altstadt, die zum Bummeln einlädt. Die Region wird auch als „Heilgarten Deutschlands“ bezeichnet. Umgeben von landwirtschaftlichen Nutz- und Waldflächen, ist die Stadt dörflich geprägt. Das Stadtgebiet gehört seit 2008 zum Naturpark Teutoburger Wald/ Eggegebirge. Die Innenstadt weist noch immer eine hohe Zahl an Fachwerkhäusern auf, in der Renaissance fügten sich verschiedene Steinbauten in das Stadtbild ein. Die einzigartige Kulturlandschaft verschafft der Stadt Bad Salzuflen einen ganz besonderen Charme.

Bad Salzuflen liegt am Zusammenfluss von Bega und Salze und damit am östlichen Rand der Ravensberger Mulde. Durchzogen wird die Stadt zusätzlich von der Werre. Bad Salzuflen ist umgeben von den Orten Lemgo, Lage, Vlotho, Herford, Leopoldshöhe und Bielefeld. Durch die Nähe zur Autobahn A2 besitzt die Stadt eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Stadt bietet einen eigenen Bahnhof und eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Flughäfen (Paderborn, Hannover, Münster). Mit dem Quartier Waldstraße entstehen auf einem 2978 m² großen Areal zwei Objekte in herausragender Lage. Unweit des 120 Hektar großen Kurparks und der Innenstadt, erwartet Sie ein einmaliges Wohnenerlebnis im Einklang von Urbanität, Ruhe und Natur. Gerne können Sie sich schon jetzt persönlich einen Eindruck von der optimalen Lage machen.

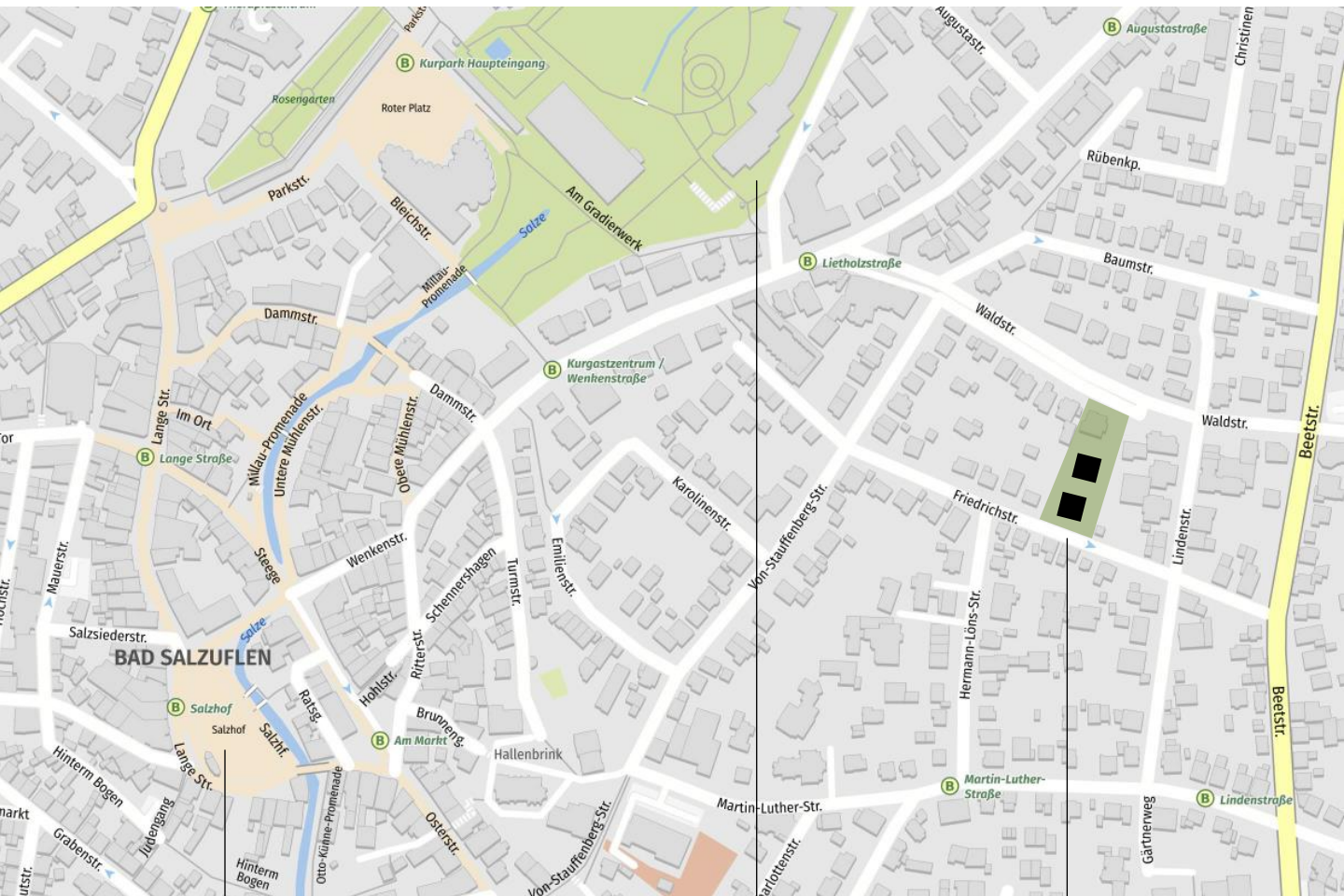
ERREICHBARKEIT

- Apotheke: 260 m | 3 Minuten zu Fuß
- Bäcker: 300 m | 4 Minuten zu Fuß
- Café: 210 m | 2 Minuten zu Fuß
- Friseur: 220 m | 3 Minuten zu Fuß
- Weinhandlung: 260 m | 3 Minuten zu Fuß

- Kurpark: 500 m | 5 Minuten zu Fuß
- Gradierwerke: 550 m | 6 Minuten zu Fuß
- Salinenklinik: 700 m | 8 Minuten zu Fuß



STADTPLAN



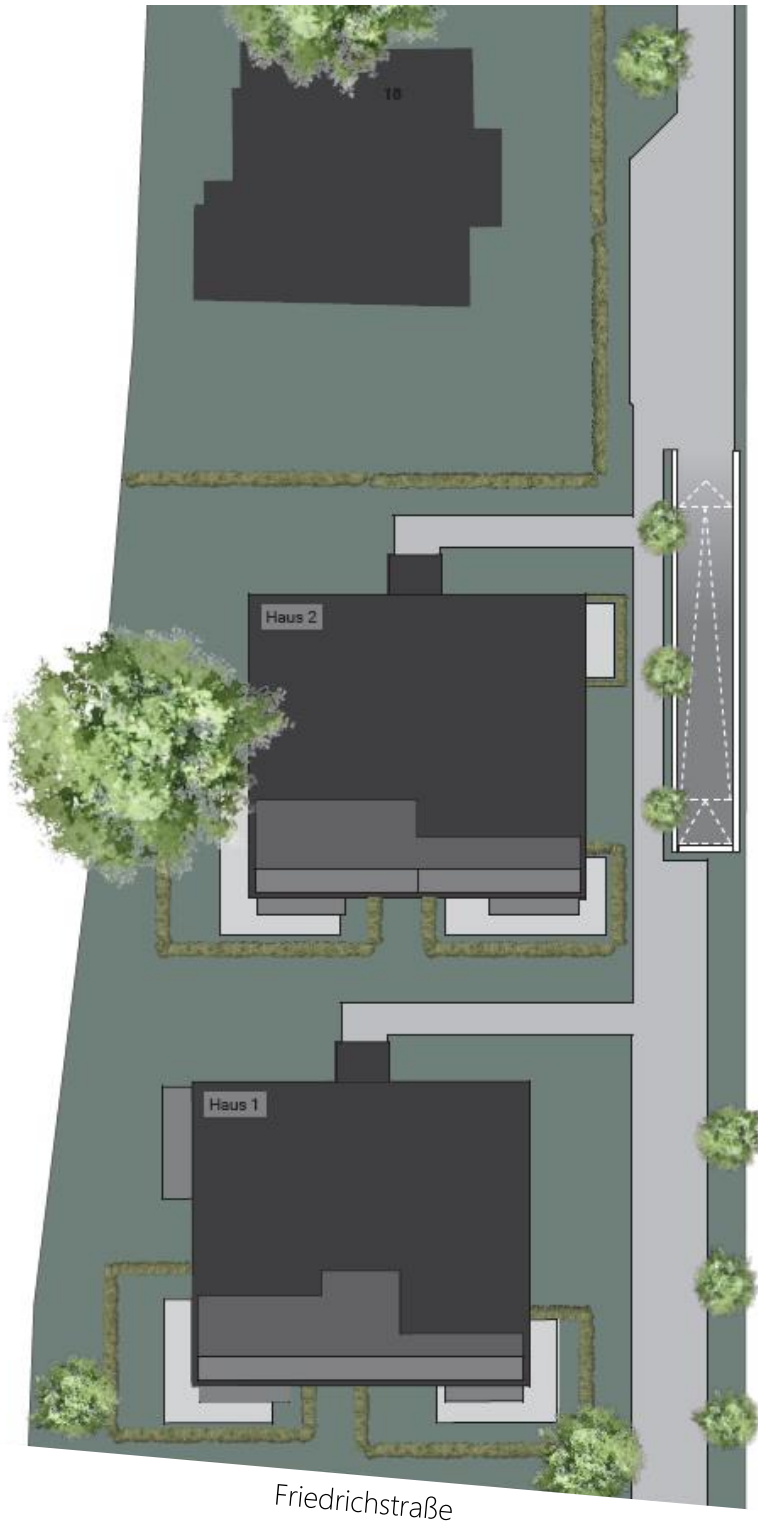
Kurpark

Salzhof
(Markt)

Waldstraße
18a und 18b



LAGEPLAN





ANSICHTEN



Ansicht OST



ANSICHTEN



Ansicht SÜD-OST



ANSICHTEN



Ansicht SÜD-WEST



ANSICHTEN



Ansicht NORD-WEST



INNENANSICHTEN



Bei den dargestellten Innenansichten handelt es sich um individuelle Möblierungs- und Ausstattungsbeispiele.



INNENANSICHT



Tiefgarage



GRUNDRISSSE



Haus 1
Wohnung 01 und 02





GRUNDRISSSE

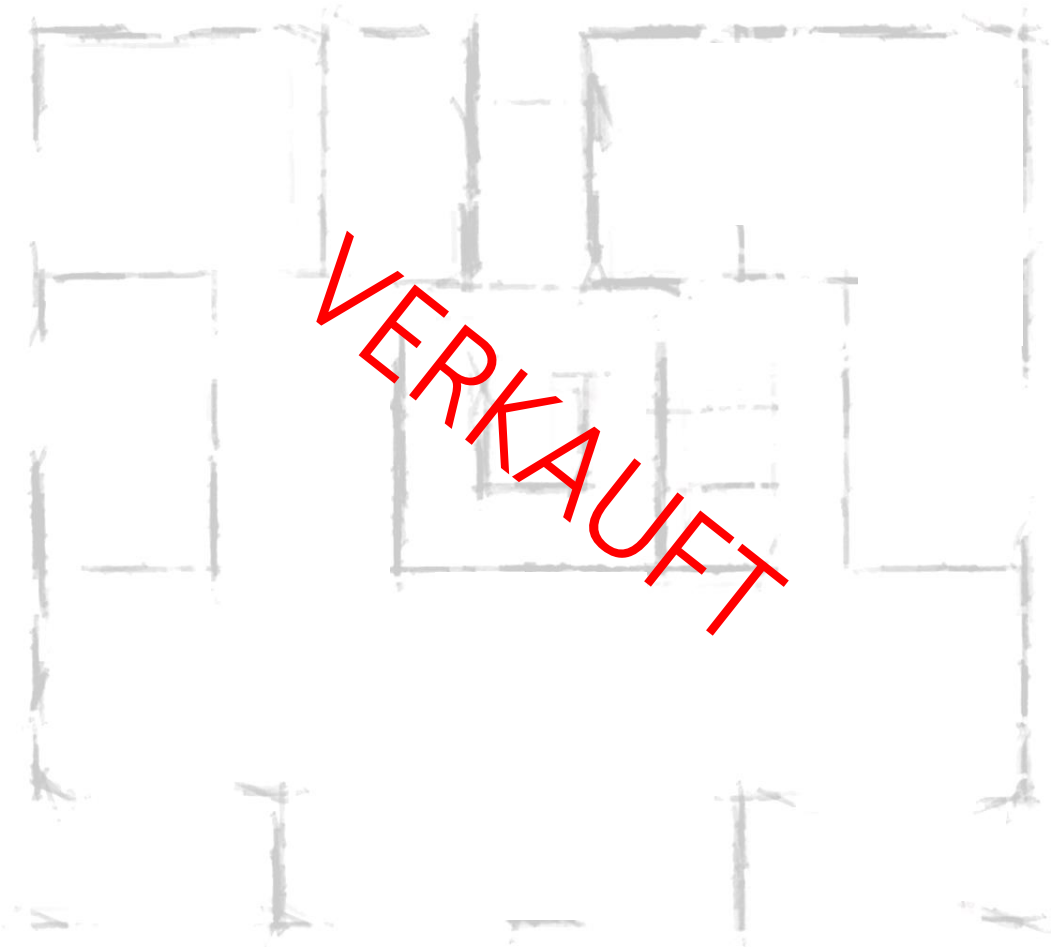


Haus 1
Wohnung 03 und 04





GRUNDRISSSE

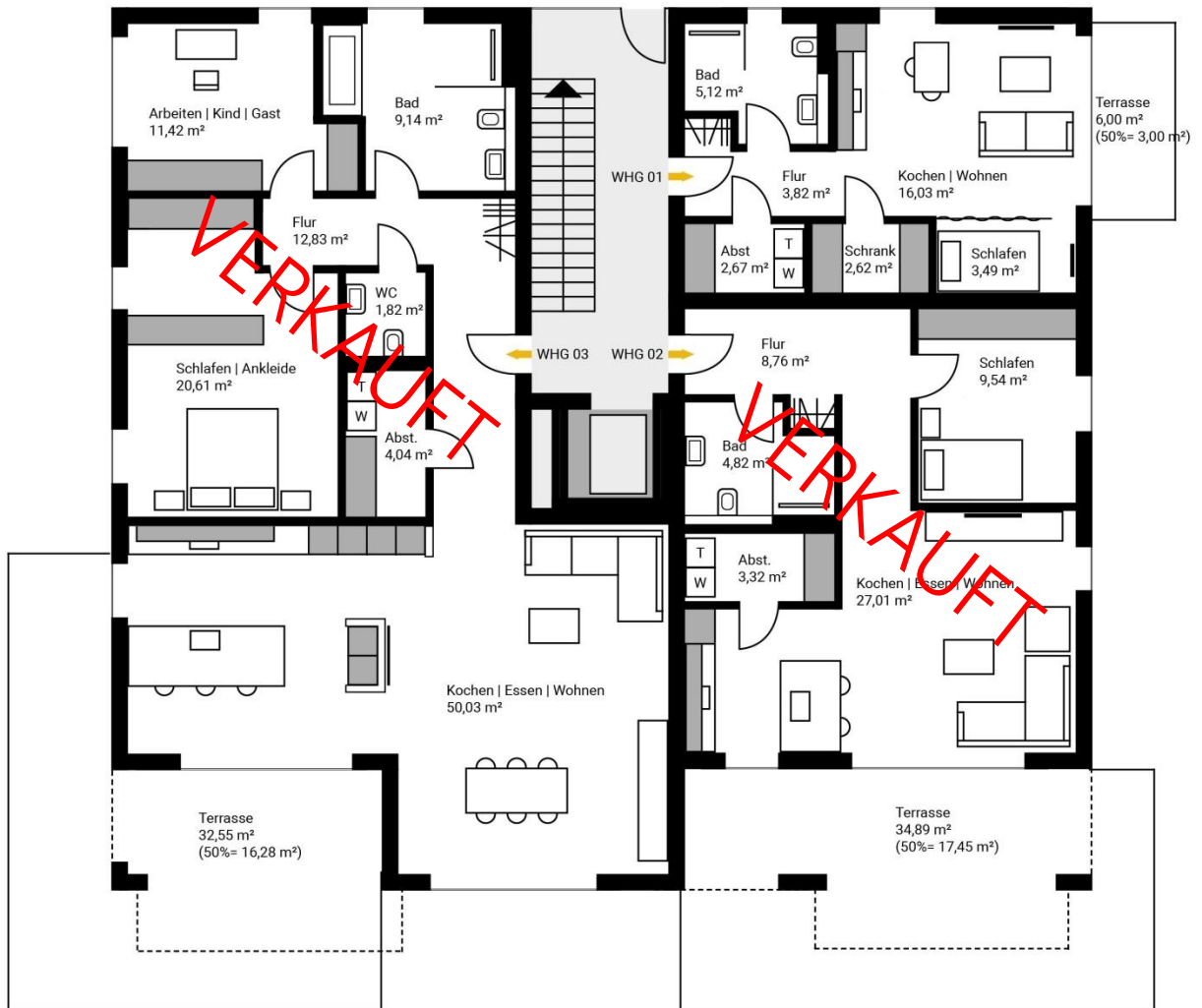


Haus 1
Wohnung 05





GRUNDRISSSE

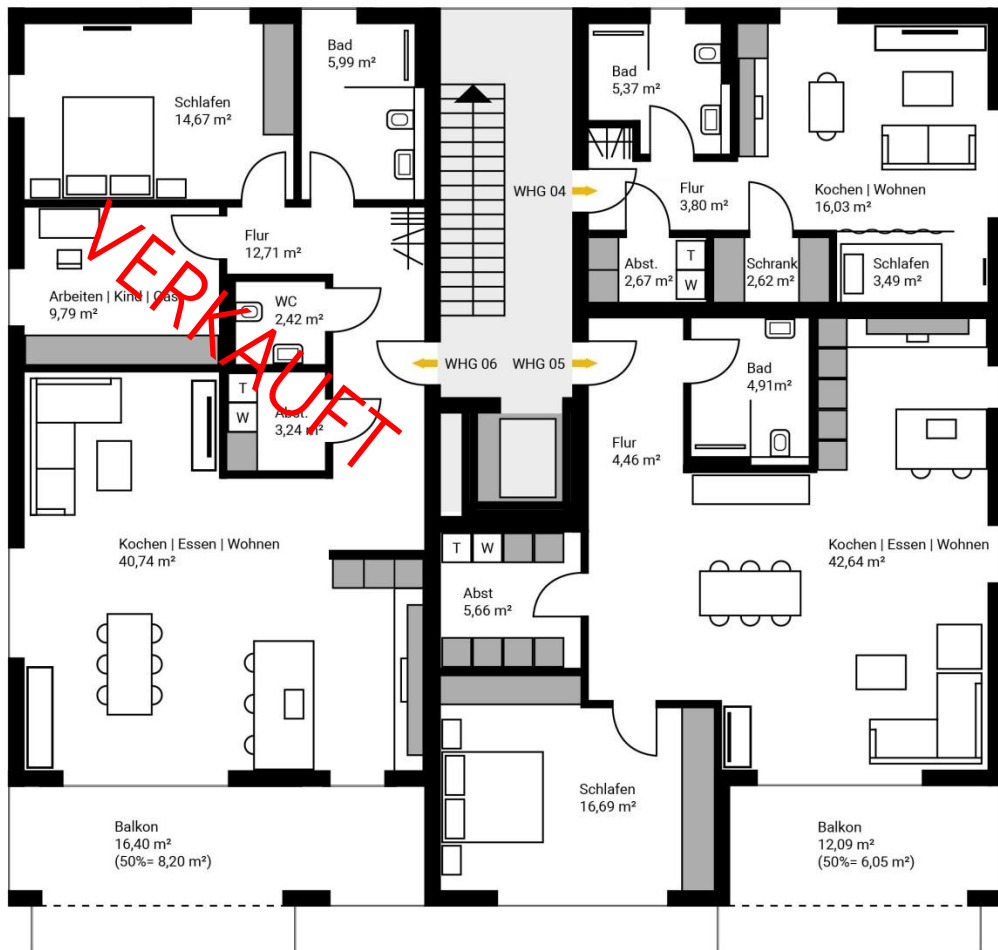


Haus 2
Wohnung 01, 02 und 03





GRUNDRISSSE

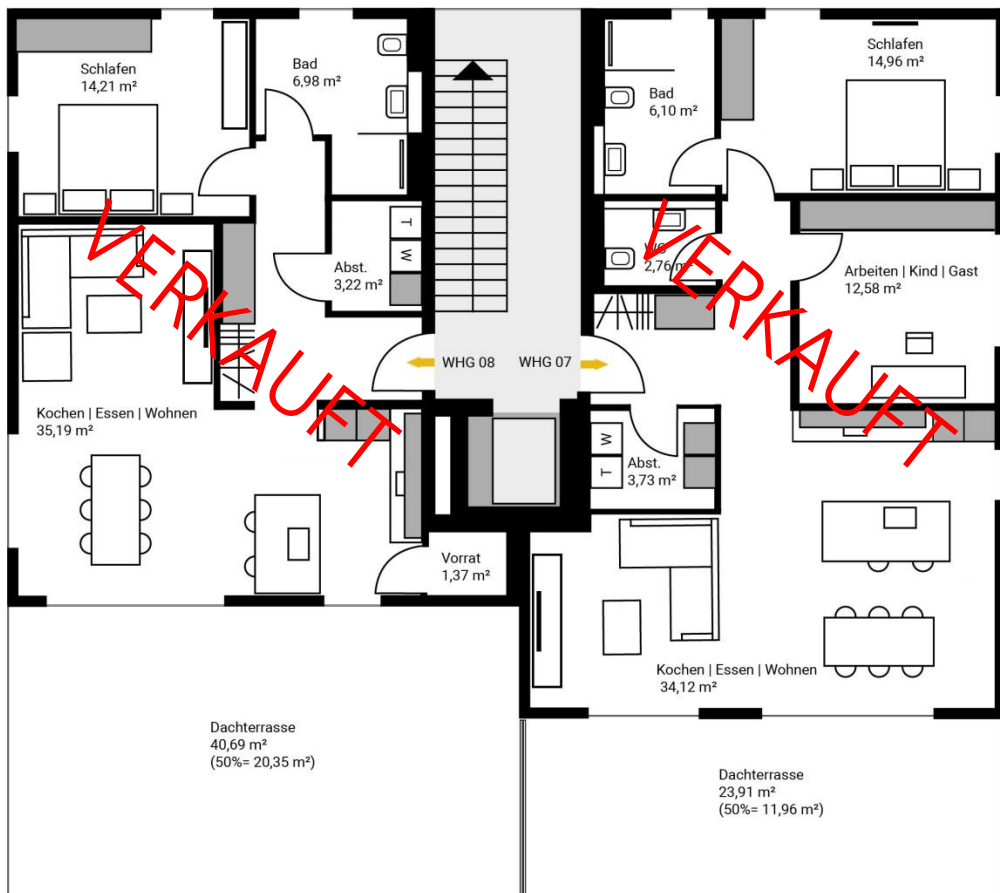


Haus 2
Wohnung 04, 05 und 06





GRUNDRISSSE



Haus 2
Wohnung 07 und 08





GRUNDRISSSE





BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Waldstraße 18a und 18b, 32105 Bad Salzuflen - Neubau von zwei Häusern mit insgesamt 13 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage.

Stand: 06.11.2020

1. ARCHITEKTUR

Stadthausanlage in beliebter Bad Salzufler Villenlage und direkter Nähe zum Kurpark, bestehend aus zwei Bauteilen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage im Untergeschoss miteinander verbunden sind. Die moderne und zeitlose Architektur des Neubaus wird in der adäquat gestalteten Gartenanlage fortgeführt.

2. TECHNISCHE STANDARDS

Das Bauwerk wird in handwerklich solider Massivbauweise, nach anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Verordnungen ausgeführt. Als Baumaterialien werden ausschließlich normgerechte, geprüfte und zugelassene Materialien verwendet. Die Gebäude werden jeweils als KFW-Effizienzhaus 55 erstellt und erhalten einen entsprechenden Energieausweis.

3. TIEFGARAGE | KELLER

In der Tiefgarage entstehen 16 PKW-Stellplätze mit Überbreite (2,75 m und 3,50 m), ein Fahrradkeller, ein Müllraum, Abstellräume für jede Wohneinheit sowie die erforderlichen Technikräume. Im Bereich der Tiefgarage wird auf die Rohsohle eine Epoxidharzbeschichtung aufgebracht. Alle übrigen Räume erhalten einen schwimmenden Estrich. Alle gemauerten Wandflächen erhalten einen Fugenglattstrich und werden anschließend gemäß Farbkonzept gestrichen.

Alle Tiefgaragenstellplätze werden für die Installation von Wallboxen (11kW) zum Laden von E-Fahrzeugen vorgerüstet. Entsprechend dimensionierte Leitungen (Energie und Daten) werden messtechnisch der jeweiligen Wohnung zugeordnet. Ein innovatives Last- und Lademanagementsystem (koala²) sorgt dafür, dass die Fahrzeuge kostenoptimiert geladen werden können.



Abbildung exemplarisch:
eine Elektrolademöglichkeit sowie deren
Installation sind im Preis nicht enthalten.



4. AUFZUG

Es wird ein Personenaufzug mit Haltestationen vom Keller bis ins Penthouse, für Rollstuhlfahrer dimensioniert, eingebaut. Das Kabineninnenmaß der Personenaufzugesanlage beträgt ca. 1,40 m x 1,10 m.

5. ROHBAU

Die Fundamente bzw. die Sohlplatte des Gebäudes bestehen gemäß Statik aus Stahlbeton. Die Kelleraußenwände und die Kellersohle werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Alle weiteren Kellerwände werden aus Kalksandstein errichtet. Die übrigen Außenwände, die Wohnungstrennwände sowie die Treppenhauswände werden gemäß Statik und Schallschutznachweis in Kalksandstein ausgeführt. Die Lüftungsöffnungen unterhalb der Geländeoberkante in der Tiefgarage werden mit Lichtschächten inkl. Gitterrost ausgerüstet. Alle Geschossdecken werden gemäß den statischen Anforderungen entsprechend aus Stahlbeton hergestellt. Aufzugschacht und Treppenläufe werden schallentkoppelt in Beton ausgeführt.

6. HAUSANSCHLÜSSE

Auf Grundlage der Planung und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern, werden die Anträge für die erforderlichen Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Kommunikation gestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten.

7. DACH

Das Flachdach wird als Warmdach mit einer Gefälledämmung gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Dachentwässerung erfolgt teilweise verdeckt. Sichtbare Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

8. TERRASSEN | BALKONE | DACHTERRASSEN

Balkone und Dachterrassen werden wärmegeklämmt und feuchtigkeitsisoliert hergestellt. Als Belag sind Betonsteinplatten vorgesehen – auf Balkonen und Dachterrassen kommen Stelzlager unter dem Belag zum Einsatz. Die in den oberen Geschossen erforderlichen Geländer werden aus pulverbeschichtetem Flachstahl, im Farbton des Architekturfarbkonzepthes erstellt. Alle Terrassen und Dachterrassen erhalten jeweils eine Außenzapfstelle.



9. FENSTER

Alle Fenster werden aus thermisch wirksamen Mehrkammer-Profilen im Farbton dunkelgrau, gemäß Farbkonzept hergestellt. Die Fenster erhalten eine Dreifach-Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Alle Fenster sind bodentief. Die öffenbaren Fensterflügel sind mit Dreh-Kippbeschlägen ausgestattet. Alle Fenster, mit Ausnahme der bodentiefen Fenster im Bereich von Terrassen, Balkonen und Dachterrassen, erhalten außen eine Aluminiumfensterbank, farblich passend zu den Fenstern.

10. SONNENSCHUTZ | VERDUNKELUNG

Alle Fenster, mit Ausnahme der Treppenhausfenster, werden mit elektrisch und raumweise gesteuerten, schienengeführten Aluminium-Raffstoreanlagen ausgestattet.

11. INNENDECKEN

Die fertige lichte Raumhöhe beträgt in allen Räumen, mit Ausnahme der Bäder, Gäste-WCs und Abstellräume, ca. 2,60 m. In allen Bädern, Gäste-WCs und Abstellräumen wird eine abgehängte Gipskartondecke eingebracht. Die Oberfläche der Abhangdecke erhält eine Flächenverspachtelung in Q2-Qualität und eine 2-lagige Beschichtung mit Dispersionsfarbe. Die fertige lichte Raumhöhe beträgt in allen Abstellräumen und Bädern ca. 2,50 m.

12. FASSADE

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem in der Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis, mit in den Architektenplänen dargestellten, abgesetzten Flächen aus Holzverbundwerkstoff hergestellt. Das Wärmedämmverbundsystem erhält eine Schlussbeschichtung im Farbton des Architekturfarbkonzeptes.

13. INNENPUTZ

Alle Wände in den Wohnräumen erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz, eine Vliestapete sowie eine 2-lagige Beschichtung mit Dispersionsfarbe. Alle Wände im Treppenhaus erhalten einen rauen Putz.



14. ESTRICH

In allen Wohnräumen wird ein Heizestrich in schwimmender Verlegeweise mit einer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung, zzgl. einer Trittschalldämmung gemäß Schallschutzberechnung in den oberen Geschossen eingebaut.

15. BODENBELÄGE | WANDFLIESEN

Im Treppenhaus und auf den Treppenstufen kommt ein Bodenbelag aus Naturstein/Granit zum Einsatz. In allen Bädern, bodengleichen Duschen und Wirtschaftsbereichen werden Bodenfliesen in den Abmessungen 60 x 60 cm verlegt. Die Fliesensockel werden aus gleichem Material wie die Bodenfliesen hergestellt. In allen Wohnräumen wird ein Eichenparkettboden eingebaut. Als Materialpreis für das Parkett stehen 60,00 Euro inkl. gesetzlicher MwSt. je m² zur Verfügung. Die Sockelleisten werden als Kernsockelleisten im Farbton weiß ausgeführt. In Bädern und WCs werden die Vorwandinstallationen auf einer Höhe von ca. 1,20 m verfliesen. Der Duschbereich in den Bädern wird ca. 2,00 m hoch verfliesen. Als Materialpreis für die Fliesen stehen 35,00 Euro inkl. gesetzl. MwSt. je m² zur Verfügung. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen sowie den Sockelfliesen werden dauerelastisch versiegelt. In den Kellerräumen erhält der Estrich einen Farbanstrich.

16. HAUSEINGANG

Die Hauseingangstür wird als Aluminiumelement ausgeführt und erhält eine Dreifachverriegelung, eine Isolierglasverfüllung sowie Innentürdrücker und Außenstangengriff aus Edelstahl. Eine Briefkastenanlage und eine Klingelanlage mit Audio- und Videofunktion befinden sich wettergeschützt unter einem Vordach. Das Gebäude erhält eine Schließanlage.

17. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN | INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüren mit Spion und automatisch absenkender Bodendichtung, werden als Vollspan-Türen mit 3-seitigem Dichtungsprofil eingebaut. Alle Wohnungsinnentüren haben eine Durchgangshöhe von ca. 2,10 m (Rohbauhöhe: 2,13 m) und werden in verschiedenen Breiten gemäß Planung eingebaut. Als Gesamtpreis für Material (inkl. Türblatt, Türzarge und Drückergarnitur) und Montage stehen 330,00 Euro inkl. gesetzlicher MwSt. je Stück Innentür zur Verfügung.

18. HEIZUNG

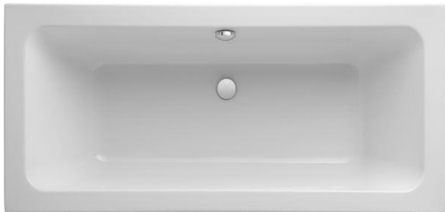
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe oder ein Wärme-Contracting in Kombination mit einer Fußbodenheizung mit Unterputzverteilerschrank und Einzelraum-Thermostatsteuerung. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.



19. SANITÄR

Die Wohnungen erhalten folgende Sanitärgegenstände in Anzahl und Position gemäß Architektenplänen:

Badewanne:	Geberit iCon Duo (170 x 75 cm)
Badewannenarmatur:	Grohe UP-Thermostat-Wannensystem mit Umsteller zwischen Wanneneinlauf und Handbrause
Dusche:	bodengleich gefliest mit Ganzglastrennwand und Duschrinne
Duscharmatur:	Grohe UP-Thermostat-Duschsystem mit Umsteller zwischen Regendusche und Handbrause



GEBERIT
KERAMAG



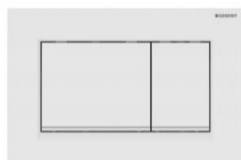


Waschtisch:	Geberit iCon (60 x 48,5 cm)
Waschtischarmatur:	Dornbracht, IMO
WC-Anlage:	Geberit iCon, Tiefspül-WC, wandhängend, spülrandlos
WC-Betätigungsplatte:	Geberit Sigma30, weiß (andere Farben auf Anfrage)
Papierhalter:	Keuco Plan, verchromt
Büstengarnitur:	Keuco Plan, verchromt
Badezimmer-Spiegel:	rahmenlos, mit integrierter LED-Beleuchtung

■ GEBERIT
KERAMAG



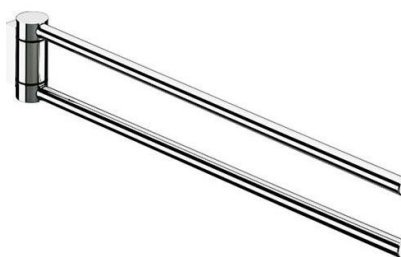
■ GEBERIT
KERAMAG



■ GEBERIT
KERAMAG



DORN
BRACHT



KEUCO

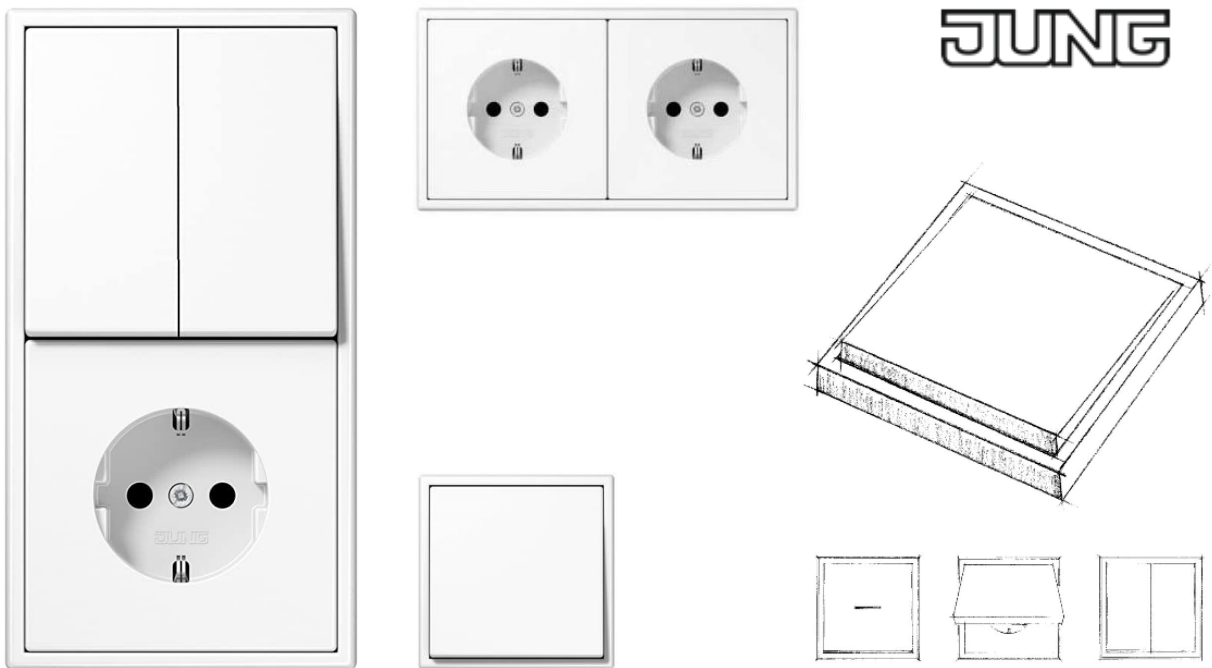


Küchenspülenanschluß
Waschmaschinenanschluß

Entlüftungsanlage für Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster gem.
DIN durch Lüfterabsaugung über Dach.

20. ELEKTRO

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt fachgerecht gemäß VDE-Richtlinien bzw. nach Vorschriften des örtlichen Versorgers unter Putz. Im Keller und in der Tiefgarage erfolgt die Elektromontage auf Putz. Ein Zählerschrank wird im Hausanschlussraum auf Putz montiert. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zählerplatz. Die Anordnung und Anzahl aller Schalter, Brennstellen und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die solange der Baufortschritt es zulässt, individuell mit dem ausführenden Elektroinstallateur angepasst werden kann – Schalterprogramm: JUNG LS 990



andere Farben oder Hersteller gegen Aufpreis





Vor jedem Hauseingang wird eine Außenleuchte mit Bewegungsmelder montiert. Im Treppenhaus (TRH) und auf den Gemeinschaftsfluren werden Deckenleuchten installiert.



exemplarisch
Deckenleuchte im TRH



ALLE WOHNUNGEN ERHALTEN:

- 1 Stück Klingelanlage mit Audio- und Videofunktion
- 1 Stück Unterverteilung

WOHNEN | ESSEN:

- 2 Stück Wechselschaltung (4 Schalter) mit 2 Stück Deckenbrennstellen
- 10 Stück Steckdosen
- 1 Stück Zweifach-Netzwerkdose Telefon/Internet
- 1 Stück TV-Anschlussdose

KÜCHE:

- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Deckenbrennstelle
- 6 Stück Arbeitssteckdosen
- 1 Stück Einfachsteckdose unter 1 Stück Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Stück Herdanschlussdose
- 1 Stück Spülmaschinenanschluss
- 1 Stück Backofenanschluss
- 1 Stück Kühlschrankanschluss
- 1 Stück Anschluss Dunstabzug

FLUR| DIELE:

- 1 Stück Wechselschaltung (2 Schalter) mit 3 Stück Deckenbrennstellen
- 1 Stück Steckdose

GÄSTE-WC:

- 1 Stück Ausschaltung (mit Kontrolllicht) mit 1 Stück Wand- oder Deckenbrennstelle
- 1 Stück Steckdose

SCHLAFEN | ANKLEIDE:

- 1 Stück Wechselschaltung (2 Schalter) mit 1 Stück Deckenbrennstelle
- 6 Stück Steckdosen
- 1 Stück Zweifach-Netzwerkdose Telefon/ Internet
- 1 Stück TV Anschlussdose



GAST | ARBEIT:

1 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Deckenbrennstelle
6 Stück Steckdosen
1 Stück Zweifach-Netzwerkdose Telefon/ Internet
1 Stück TV Anschlussdose

BAD:

1 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Wand- oder Deckenbrennstelle
5 Stück Steckdosen

ABSTELLRAUM:

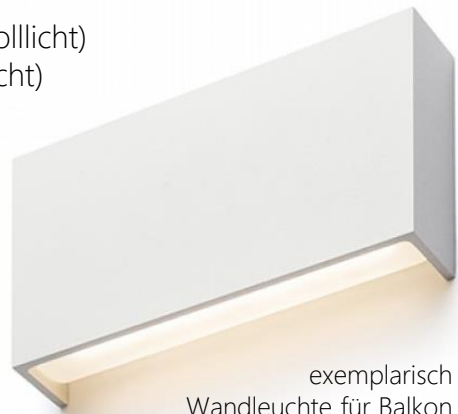
1 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Deckenbrennstelle
3 Stück Steckdosen

TERRASSE | BALKON:

1 Stück Außensteckdose von innen schaltbar (mit Kontrolllicht)
1 Stück Wandleuchte von innen schaltbar (mit Kontrolllicht)



Schalter mit Kontrolllicht



exemplarisch
Wandleuchte für Balkon

KELLER-ABSTELLRAUM:

1 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Deckenbrennstelle
1 Stück Steckdose

In den Wohnungsfluren und Schlafzimmern werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

21. AUSSENANLAGEN

Das gemeinsame Gartengrundstück wird als Rasenfläche hergestellt und mit einer Erstbepflanzung versehen. Die Fläche oberhalb der Tiefgarage wird in die Grünanlage integriert. Die Zuwegungen zu den Häusern wird gepflastert. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird asphaltiert oder betoniert. Alle Wege werden präsenz- und helligkeitsgesteuert mittels energiesparender LED-Leuchten beleuchtet.

Selbstverständlich erfüllen wir gegen ein entsprechendes Entgelt Ihre individuellen Änderungswünsche, solange der Baufortschritt dies zulässt.



PREISE

Quartier Waldstraße							
(inkl. Wand- und Bodenarbeiten sowie Duschtrennwände und Badezimmerspiegel)							
Gebäude	Geschoss	Wohnung	ca. Wohnfläche (Balkon/Terrasse zu 50%) [m²]	ca. Kellerraum [m²]	ca. Balkon/ Terrasse/Garten [m²]	Preis	Eff. Kaufpreis mit KfW- Tilgungszuschuss*
Haus 2	EG	1	36,73	8,59	6,00	145.000 €	119.625 €
Haus 2	EG	2	70,97	11,78	50,34	270.000 €	243.750 €
Haus 2	EG	3	126,09	14,40	78,52	470.000 €	443.750 €
Haus 2	OG	4	33,98	8,05	-	130.000 €	107.250 €
Haus 2	OG	5	80,41	12,08	12,10	320.000 €	293.750 €
Haus 2	OG	6				VERKAUFT	
Haus 2	SG	7				VERKAUFT	
Haus 2	SG	8				VERKAUFT	
Haus 1	EG	1	111,51	10,01	94,80	420.000 €	393.750 €
Haus 1	EG	2	112,36	10,27	87,93	420.000 €	393.750 €
Haus 1	OG	3	106,42	10,27	10,30	420.000 €	393.750 €
Haus 1	OG	4				VERKAUFT	
Haus 1	SG	5				VERKAUFT	
Stellplatz	UG					24.500 €	

* Bei Gewährung und Inanspruchnahme eines Zuschusses bzw. Tilgungszuschusses der KfW-Bank von bis zu 26.250,- € (17,5% von max. 150.000,- Euro förderfähigen Kosten)



Errichter

Archimedes Facility-Management GmbH
Engerstr. 3-5
32051 Herford

Ihr Ansprechpartner

Boris Mracek
05221 1334 - 382
boris.mracek@archimedes-fm.de



www.quartier-waldstrasse.de