



12 vollvermietete Reihenhäuser KfW40 QNG in Wolfsburg, Vorsfelde



Hollmann Group GmbH & Co. KG

Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

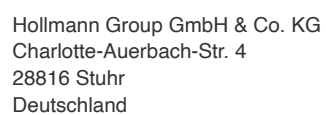
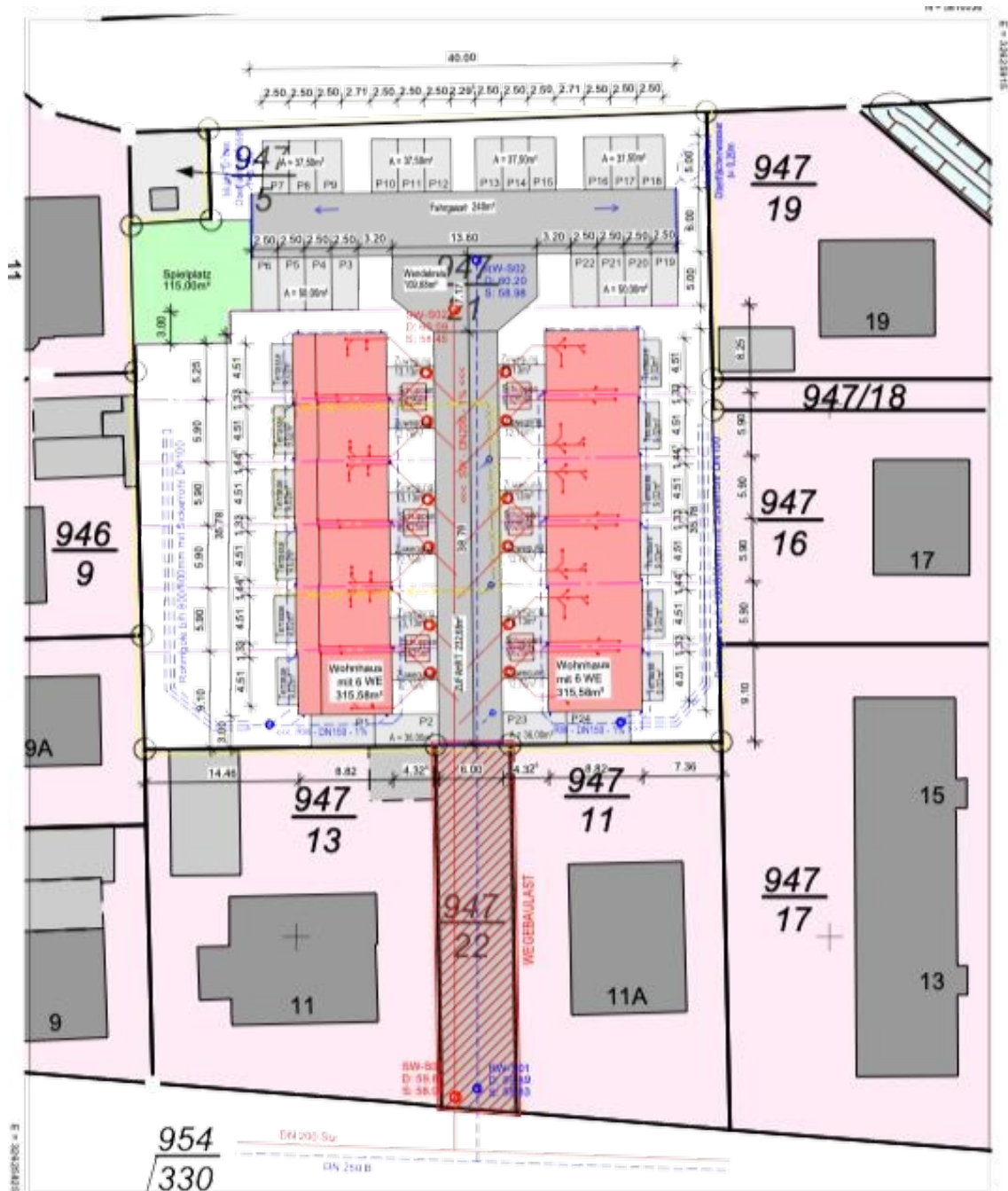
☎ +49 421 80608235

✉ info@hollmanngroup.de

Team Hollmann Group

☎ +49 151 17292597





 +49 151 17292597
 +49 421 80608235
 info@hollmannngroup.de

Objektdaten



Baujahr	2024
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26,1 kWh/(m2a)
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Verfügbar ab	Sofort
Wohnfläche	120 m2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Grundstücksgröße	165 m2
Befeuerung	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach 3
Etagenanzahl	3
Art + Fläche außenliegender Sitzbereich	Terrasse, 9 m2
Gartennutzung	Ja
ruhig	Ja
sonnig	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Hofbereich
Stellplätze	2 Stellplätze à 10.000,00€ (Kauf)
Hauswirtschaftsraum	Ja
Unterkellert	Nein
Küche	offene Küche, Küchenanschlüsse
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Gäste WC	Ja

Beschreibung



Allgemein

Der Errichtung der Reihenhäuser wurden folgende Anforderungen zugrunde gelegt:

- Konstruktion gem. statischer Berechnung eines zugelassenen Tragwerksplaners
- Schallschutz gem. den gesetzlichen Anforderungen und nach DIN 4109
- Brandschutz gem. den aktuell gültigen Vorschriften
- Wärmeschutz nach KfW 40 Standard. Dies entspricht einer Übererfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG (früher EnEV)).
- Einhaltung aller Auflagen aus der gültigen Baugenehmigung
- Ausführung aller Arbeiten gem. den Herstellerangaben der jeweiligen Produkte sowie den gültigen DIN-Normen

Gründung

Die Gebäude wurden auf armierten Stahlbetonsohlplatten in wasserundurchlässigem WU-Beton mit umlaufenden Streifenfundamenten gegründet. Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG (früher EnEV)) wurden die Reihenhäuser im wesentlich höheren Energiestandard KfW 40 ausgeführt. Aus diesem Grund ist die Sohlplatte zusätzlich mit einer Untersohlendämmung in einer Stärke von 12 cm ausgebildet. Hierdurch wird eine besonders gute wärmetechnische Isolierung gegen den Untergrund erreicht.

Fassade

Die Reihenhäuser haben eine moderne Putzfassade in weiß bzw. lichtgrau auf 18 cm Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Wärmeleitgruppe 035). Auch dieses Dämmsystem ist auf den Energiestandard KfW 40 ausgelegt und stellt eine Übererfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen dar.

Mauerarbeiten

Die Außenwände aller Geschosse wurden aus 17,5 cm starken Porenbetonsteinen hergestellt. Porenbeton hat eine hohe Wärmedämmwirkung und ergänzt das Fassadensystem optimal. Die Innenwände sowie die Haustrennwände wurden in Kalksandstein ausgeführt. Kalksandstein hat aufgrund seiner Masse einen hohen Schalldämmwert. Um den Schallschutz zwischen den einzelnen Reihenhäusern maximal sicherzustellen, wurden die Haustrennwände in 2-schaliger Bauweise errichtet. So wird eine Schallübertragung von Haus zu Haus durch Entkopplung vermieden. Zusätzlich ist der Zwischenraum mit einer 4 cm starken Dämmplatte ausgefüllt. Das verhindert zusätzlich die Übertragung von Schall.

Beschreibung



Dachkonstruktion

Die 43 Grad geneigten Satteldächer der einzelnen Reihenhäuser wurden als Pfettendächer in Holzkonstruktion ausgeführt. Zusätzlich zur 24 cm starken Zwischensparrendämmung (Mindestanforderung nach GEG) ist eine 6 cm starke Holzweichfaserplatte (KfW 40 Standard) als Aufsparrendämmung montiert. Dadurch wurde ein hochwertiger und dämmintensiver Wärmestandard erreicht.

Die Eindeckung der Dachflächen erfolgte mit Nelskamp Tondachziegeln F10 Ü oder gleichwertig.

Decken

Die Geschossdecken wurden als Halbfertigteildecken im Werk vorgefertigt und vor Ort durch Stahleinlagen nach Vorgabe der statischen Berechnung ergänzt und ausbetoniert. Die Deckenuntersichtsflächen sind dadurch glatt und die Stöße der einzelnen Deckenplatten wurden verfugt. (Hinweis: Bei der Aushärtung und Belastung von ausgehärtetem Beton treten zulässige und nicht vermeidbare Haarrisse und Luftporen auf).

Die Decke zum nicht ausgebautem Spitzboden wurde als Holzbalkendecke hergestellt - unterseitig mit Gipskarton verkleidet.

Putzarbeiten

Die gemauerten Innenwände in sämtlichen Geschossen haben einen glatt abgeriebenen Gipsputz mit den erforderlichen Eckschutzschienen. Die Putzoberfläche entspricht der vom Bundesverband der Gipsindustrie e.V. empfohlenen Standardqualität "Q2". Putzoberflächen der Qualitätsstufe 2 entsprechen den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen und sind insbesondere geeignet für die Aufnahme von Tapeten oder dekorativer Oberputze > 1,0 mm. Die Deckenfugen wurden geschlossen und verspachtelt.

Fensterelemente

Die Fenster, Fenstertüren und bodentiefen Fensterelemente bestehen aus wärme gedämmten 6-Kammer Kunststoffprofilen. Die Profile wurden innen weiß und außen anthrazit ausgeführt. Die Verglasung besteht aus Wärmeschutzglas (Uw-Werte von 0,76 W/(m²K)). Die Kunststoffgriffe der Fenster wurden passend zur Profifarbe ausgeführt. Der Fenstereinbau erfolgte gemäß RAL-Gütezeichen und den Anforderungen an den KfW 40 Standard. In den Wohnräumen haben die Fenster elektrische Rollläden mit Schalter. Die Fenster sind mit einer umlaufenden Pilzkopf-Verriegelung und massiven Sicherheits-Schließstücken ausgestattet. Die stabile Bauausführung sorgt für einen hohen Lärmschutz.

Beschreibung



Fensterbänke

Die Innen-Fensterbänke wurden aus weißem Kunststein hergestellt. Die Außen-Fensterbänke wurden, passend zu den Fenstern, in anthrazit montiert.

Hauseingangsbereich

Das Hauseingangstürelement ist aus Kunststoff ausgeführt. Die Zuwegung ist gepflastert. Im Eingangsbereich jedes Hauses wurde ein anthrazitfarbener Außenwandschrank aufgestellt.

Estricharbeiten

Alle Häuser erhielten einen 6 cm starken schwimmenden Zement-Estrich, auf einer 12 cm starken Dämmung.

Fliesenarbeiten

Das Gäste WC, der Hauswirtschaftsraum, sowie das Bad im OG wurden mit Wand- und Bodenfliesen der deutschen Herstellerfirma Steuler aus Bremen gefliest. Die Fliesen haben einen Durchmesser von 60 x 60 cm.

Die Wände in den Badezimmern und WC`s wurden in den Spritzwasserbereichen gefliest. Der Belag der Terrassen ist im Kaufpreis enthalten. Es wurden Beton- Bodenplatten verbaut.

Bodenbelag

In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt.

Wohnraumtüren

Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung aus Holzwerkstoff. Die Türblattausführung erfolgte als Röhrenspan-Einlage, mit 4 waagerechten Fräsungen aus weißer CPL-Oberfläche und mit Drückergarnitur in L-Form als Rosettengarnitur aus Edelstahl.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Decken wurden mit einer Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände sind glatt geputzt und wurden ebenfalls weiß gestrichen.

Beschreibung



Sanitärinstallation

Die Warmwasserversorgung für die Bäder und Küchen erfolgt im Allgemeinen über eine Luftwärmepumpe. Die Rohrleitungen wurden in Kupfer bzw. aus vernetztem Kunststoff ausgeführt. Die Abwasserfallleitungen werden aus SML-, HT- oder PE Kunststoffrohren verlegt, mit Anschluss an das öffentliche Netz. Die sanitären Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschbecken, WC, usw.) im Gäste-WC und Bad erfolgten in weiß/anthrazitfarben. Die Zählung des Wasserverbrauchs erfolgt durch geeichte Kaltwasserzähler. Die Gärten sind mit einer frostsicheren Außenzapfstelle ausgestattet.

In den Häusern wurde ein Anschluss für die Waschmaschine im Abstellraum installiert. Die Wasserverbräuche werden für jedes Haus getrennt gemessen.

Sanitärobjekte

Entsprechend den Grundrisszeichnungen. Die von uns verwendeten Ausstattungsgegenstände bestehen aus formschönen Serien mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Siehe Punkt Standardausstattung.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Jedes Haus erhielt eine separate Luftwärmepumpe. Die Luftwärmepumpe arbeitet vollautomatisch, umweltfreundlich und energiesparend. Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. In den Bädern des Hauses wurden Handtuchheizkörper installiert. Die Abstellräume erhielten keine Heizung. Die Heizleistung wird nach Wärmebedarfsberechnung berechnet.

Elektroinstallation

Die Installation wurde nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Jedes Haus ist mit einem Stromkreisverteiler in einer ausreichenden Anzahl von Schutzorganen, der aus dem Zählerschrank eingespeist wird, ausgestattet. Die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potentialausgleich aller berührenden Metallteile wurden gemäß den VDE Bestimmungen über den vorgesehenen Fundamentertder sichergestellt.

Solar

Auf dem Dach ist eine Solaranlage mit 6,55 KW Leistung und einem Hybrid Wechselrichter Solax X3-Hybrid-8.0-D installiert.

Beschreibung



Lage

Die angebotene Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gute und zentrale, jedoch gleichermaßen ruhige Lage im begehrten Umland von Wolfsburg aus. Die Region verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bankinstitute, sind in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus bietet der Standort eine erstklassige Verkehrsanbindung an das VW-Werk, was die Lage für Berufspendler außerordentlich attraktiv macht. Den optimalen Ausgleich zur urbanen Nähe bildet die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet Drömling, welches einen hohen Freizeit- und Erholungswert garantiert.

Standardausstattung



Die nachfolgend aufgeführten Produkte sind als Standardausstattung verbaut:

Innenfensterbänke:	Material Kunststein weiß
Fenstergriff:	Kunststoff weiß
Oberfläche Wohnraumtüren:	CPL Weißlack mit waagerechten Fräsungen
Türgriffe Wohnraumtüren:	Edelstahl gebürstet oder gleichwertig
Sanitärobjekte:	Waschtisch Fiorano /Cesena Farbe weiß WC hängend incl. Softclose WC Sitz Farbe weiß Dusche Ausführung bodengleich, gefliest im Gefälle Größe nach Planung Duschrinnen, Farbe Edelstahl Badewanne LED Spiegel im Bad und Gäste-WC
Elektro-Schalterprogramm:	GIRA-Standardprogramm, Farbe weiß oder gleichwertig



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

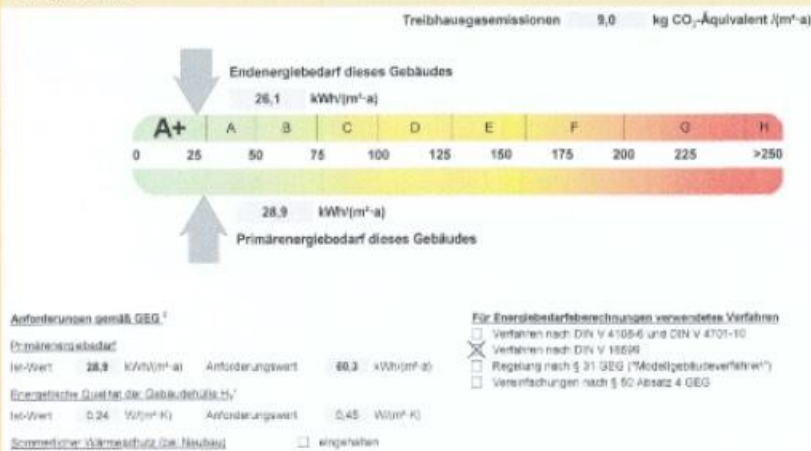
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004972447

2

Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	10,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe	110,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



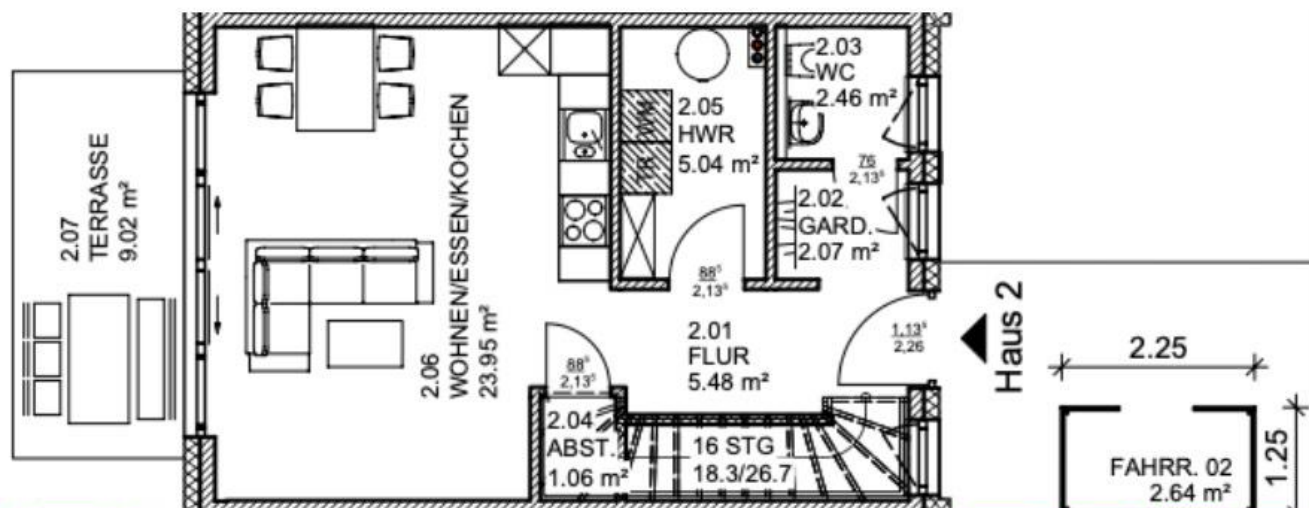
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubende angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

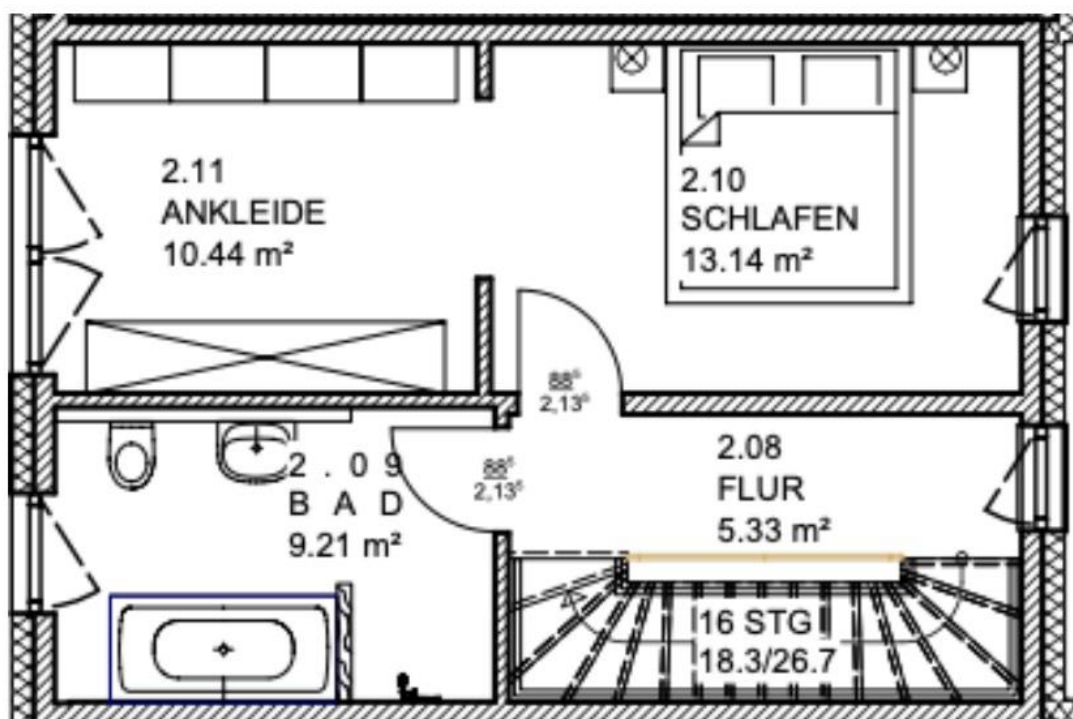
Reihenmittelhaus

Grundriss EG



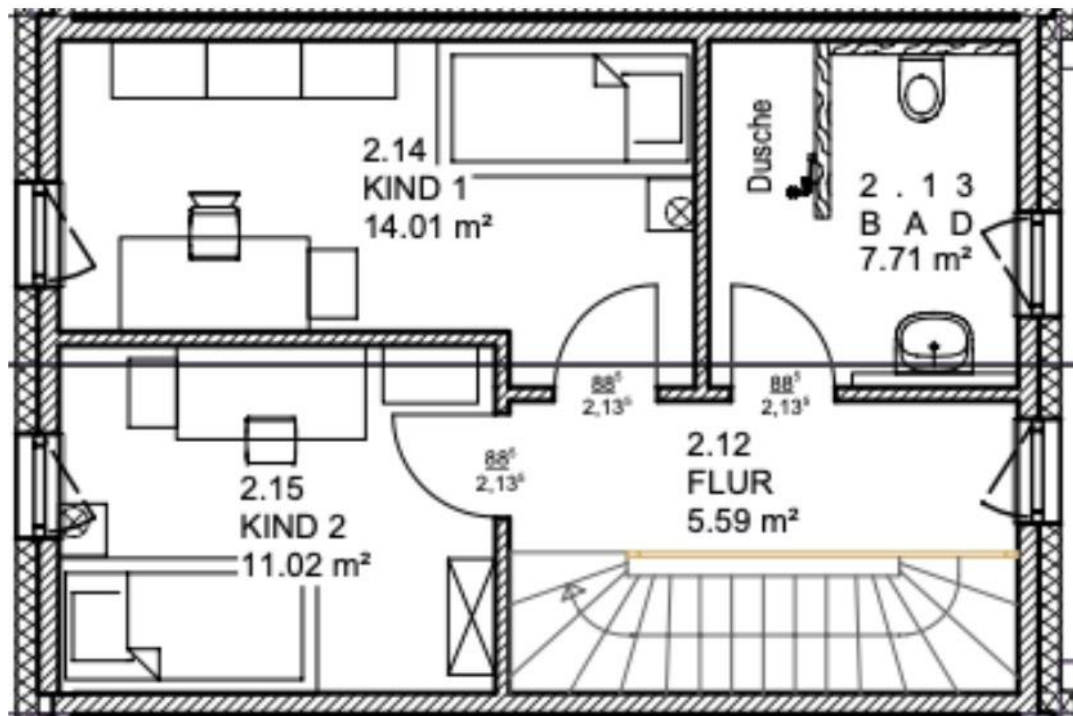
Reihenmittelhaus

Grundriss 1.OG



Reihenmittelhaus

Grundriss 2.OG



Außenansicht



Außenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Allgemeine Hinweise



Änderungen in der Planung und Bauausführung mit den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind dem Bauträger vorbehalten, so wie sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungen zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zur genauen Maßentnahme nicht geeignet sind. Das Objekt wird in herkömmlicher Bauweise errichtet. Es wird schlüsselfertig übergeben. Dem künftigen Eigentümer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Er hat deshalb ab Übergabe für eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu sorgen. Technische Anlagen wie z.B. Heizung, Sanitär-Installation, Elektro-Installation, plastische Ver fugungen, Aufzug etc. bedürfen der ständigen Wartung. Ab Abnahme übernehmen die Eigentümer die Wartung dieser Anlagen. Es sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Den künftigen Eigentümern ist des Weiteren bekannt, dass zur ordnungsgemäßen Gebäudeunterhaltung die Außenanstriche, plastische Ver fugungen, Lackierungen auf Metall, Holz etc. sowie Außenputze in regelmäßigen Abständen zu überholen bzw. zu erneuern sind. Die Flächenangaben auf den Zeichnungen können von den Raumflächen der Wohnflächenberechnung nach WoFIV abweichen. Evtl. notwendige Leitungsschächte für Wasser- und Abwasserrohre sowie für weitere Versorgungsleitungen der einzelnen Häuser sind nicht in den Zeichnungen dargestellt und werden nach deren Notwendigkeit ausgeführt. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Irrtümer, Änderungen und Auslassungen vorbehalten.