

7 Neubauwohnungen

Bauzeit 2025 / 26

# EXPOSÉ

2-4 Zimmer-Wohnungen  
ca. 60 - 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
hochwertige Ausstattung

**27751** Kieler Weg 38  
Delmenhorst



**monte**

HOCHBAU GmbH

Verdener Str. 1 c

30419 Hannover

Tel.: 0511 / 984 300 80

[www.montehochbau.de](http://www.montehochbau.de)

[info@montehochbau.de](mailto:info@montehochbau.de)

Ihre Ansprechpartner:

Herr Muric: 0178 5000084

Herr Kirman: 0173 8309892

**Sie suchen eine Eigentumswohnung? Moderne, nachhaltige Architektur? Im Grünen? In einer idyllischen Stadt mit vielen Parkanlagen, durch die ein Fluss fließt und verkehrstechnisch gut angebunden und erreichbar ist?**

Da hätten wir was für Sie in **Delmenhorst!**

Die Stadt Delmenhorst gehört zur Metropolregion Nordwest und zum Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen. Sie liegt im **Oldenburger Land**, grenzt östlich an **Bremen** und ist etwa 35 Kilometer von **Oldenburg** entfernt. Die **Delme**, die durch Delmenhorst fließt, gab der Stadt den Namen. Von weiteren Gewässern wie Klosterbach, Varreler Bäke und dem Ochtum wird Delmenhorst im Osten und Nordosten begrenzt.

Delmenhorst liegt nicht nur im schönen Grün und nah zur **Nordsee**, sondern ist sehr verkehrsgünstig erreichbar. Bremen und Ganderkersee sind in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Zur Landeshauptstadt Hannover oder Hamburg, Wilhelmshaven oder zur Nordsee brauchen Autofahrer\*innen nur ca. 1,5 Stunden, nach Worbswede oder Leer nur eine Stunde.

Delmenhorst ist ein modernes Mittelzentrum mit rund 83.000 Einwohner\*innen. Sowohl die sehr guten infrastrukturellen Voraussetzungen als auch das umfangreiche Sport- und Freizeitangebot bieten einen **hohen Wohn- und Freizeitwert**. Im Grünen gelegen hat Delmenhorst insgesamt dreizehn Landschafts-, zwei Naturschutz- und zwei Natura 2000-Gebiete. Diese zeichnen sich durch ihre besondere Vielfalt und Schönheit aus und nehmen über ein Drittel der Fläche des Stadtgebietes ein.

1247 begann die interessante und bewegte Geschichte von Delmenhorst als eine bescheidene Wasserburg, der Burg Delmenhorst. 1254 wurde sie urkundlich das erste Mal als Delmenhorst genannt. Die seit 1903 kreisfreie Stadt Delmenhorst erhielt 1371 die Stadtrechte und entwickelte sich bis 1898 zur größten Industriestadt zwischen Weser und Ems. Delmenhorst gehört zu den zehn größten Städten Niedersachsens und ist in zehn Stadtteile gegliedert.

Die Adresse „Kieler Weg 38“ befindet sich im **Stadtteil Stickgras**, der nur ein paar Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Aufgrund der guten Versorgungsmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung ist der Stadtteil Stickgras für alle Altersgruppen attraktiv.

Delmenhorst bietet eine **Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitangeboten**. Neben den Wochenmärkten am Rathaus und im Stadtteil Düsternort locken verschiedene Veranstaltungen die Besucher\*innen nach Delmenhorst.

In der Nähe der Adresse „**Kieler Weg 38, 27751 Delmenhorst**“ befinden sich:

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Aldi Nord (500m entfernt)

Netto Markendiscount (2x) (1,1 und 1,2 km)

Lidl (1,2 km)

Neo Markt (1,9 km)

Inkoop Verbrauchermarkt (1,6 km)

Penny (2,2 km)

Kaufland (2,7 km)

OBI Markt (2,7 km)

POCO Delmenhorst (2,7 km)

Jute-Center Delmenhorst (2,8 km)

Markthalle Delmenhorst (3,0 km)

#### **Arztpraxen:**

Dr. med. Klaus Borowski (1,5 km)

Zahnarztpraxis Peter Krön und Dr. Antje Kankel (1,6 km)

Praxis für Krankengymnastik und Osteopathie (1,7 km)

Zahnärztin Tatjana Menkens-Siemers (2,4 km)

Hausarztpraxis Dr. med. Stephan Spiekermann (2,5 km)

Privatarztliche Praxis für Innere Medizin (2,4 km)  
Zahnarztpraxis Ulf Aschenbrenner (2,5 km)  
Hausarztpraxis Delmenhorst (2,7 km)  
Zahnaerzte Rezaie und Partner (2,8 km)  
Zahnaerzte im Zentrum Dr. K. Schultz-Brunn und Dr. T. Kizildere (3,4 km)  
Hausarztpraxis Pirvu (3,5 km)  
Tierarztpraxis Dr. Anne Osburg (5,0 km)  
Delme Klinikum Delmenhorst (5,6 km)

### **Schulen und Bildungsstätten:**

Max Planck Gymnasium (1,4 km)  
Hermann Allmers Grundschule (1,4 km)  
IGS Delmenhorst (1,6 km)  
IWK Delmenhorst Berufsschule (2,1 km)  
Gymnasium an der Wilmsstraße (3,0 km)  
Fahrschule Musterschule (3,4 km)  
Mosaikschule Delmenhorst Förderschule (3,9 km)  
BBS II Delmenhorst Kerschensteiner Schule (4,7 km)

### **Kitas:**

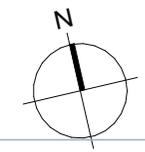
Kindertagesstätte Villa Kunterbunt (1,3 km)  
Stadt Delmenhorst Kita Langenwisch (1,5 km)  
AWO Kita Schafkoven (3,5 km)

### **Sport- und Freizeitangebote:**

Easyfitness Club Delmenhorst (2,1 km)  
California Damen Fitnessstudio (2,1 km)  
Nordwolle Delmenhorst Museum für Industriekultur (2,3 km)  
Delmenhorster Tennis-Club e.V. (2,4 km)  
All Inclusive Fitness Delmenhorst (2,5 km)  
Maxx Kino Delmenhorst (2,7 km)  
Sportzentrum Workout GmbH (2,7 km)  
Jute Sports Bowling (2,9 km)  
Clever Fit Delmenhorst (2,9 km)  
Stadion Delmenhorst (2,9 km)  
Fifty2Muaythai Delmenhorst e.V. Kampfsportverein (2,9 km)  
Burginsel Delmenhorst (3,0 km)  
Jugendhaus Sachsenstraße (3,0 km)  
Sportstudio Fit und Schick (3,0 km)  
Deltha Fitness (3,1 km)  
Konzert- und Theaterdirektion GmbH (3,3 km)  
Reha Spirit (3,4 km)  
Fitness Park Delmenhorst (3,5 km)  
Tanzschule Beuss (3,6 km)  
Graft (Park) (3,7 km)  
Sportplatz (3,9 km)  
GraftTherme (4,1 km)

Mehr als 7 **Spielplätze** in unmittelbarer Nähe





Kieler Weg

Zufahrt  
B: 3.00 m

Wohnung 2  
Wohnnutzfläche  
96,79 m<sup>2</sup>  
abzögl. 1,06 m<sup>2</sup> Putzanteil = 95,73 m<sup>2</sup>  
zuzügl. Terrasse (10,00 m<sup>2</sup> 2) + 5,00 m<sup>2</sup>  
100,73 m<sup>2</sup> WNF

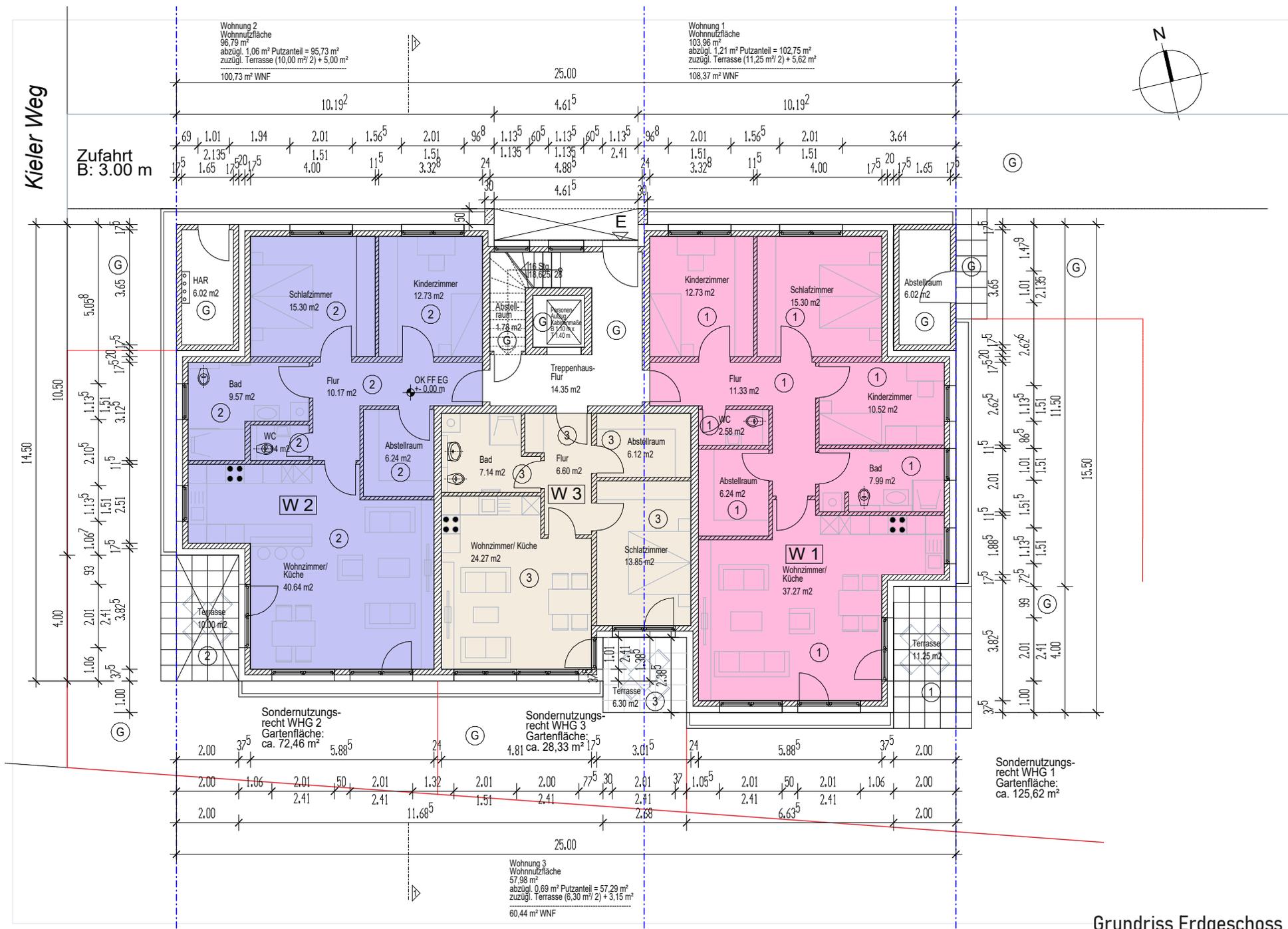
Wohnung 1  
Wohnnutzfläche  
103,96 m<sup>2</sup>  
abzögl. 1,21 m<sup>2</sup> Putzanteil = 102,75 m<sup>2</sup>  
zuzügl. Terrasse (11,25 m<sup>2</sup> 2) + 5,62 m<sup>2</sup>  
108,37 m<sup>2</sup> WNF

Wohnung 3  
Wohnnutzfläche  
57,98 m<sup>2</sup>  
abzögl. 0,69 m<sup>2</sup> Putzanteil = 57,29 m<sup>2</sup>  
zuzügl. Terrasse (6,30 m<sup>2</sup> 2) + 3,15 m<sup>2</sup>  
60,44 m<sup>2</sup> WNF

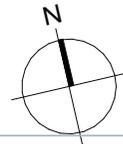
Sondernutzungsrecht WHG 2  
Gartenfläche:  
ca. 72,46 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht WHG 3  
Gartenfläche:  
ca. 28,33 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht WHG 1  
Gartenfläche:  
ca. 125,62 m<sup>2</sup>



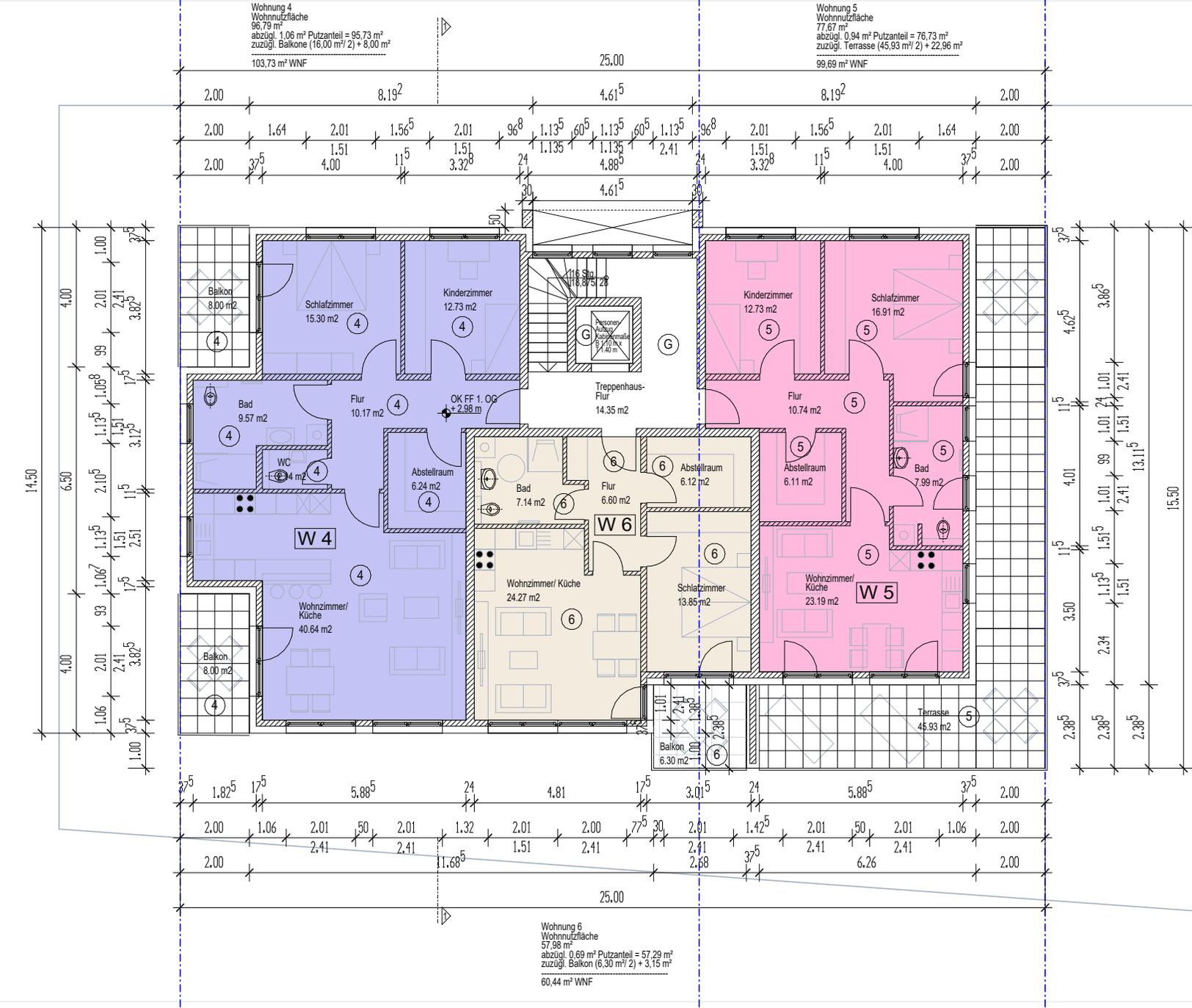
Grundriss Erdgeschoss



Wohnung 4  
Wohnnutzfläche  
96,79 m<sup>2</sup>  
abz. 1,06 m<sup>2</sup> Putzanteil = 95,73 m<sup>2</sup>  
zuz. Balkone (16,00 m<sup>2</sup>/2) + 8,00 m<sup>2</sup>  
103,73 m<sup>2</sup> WNF

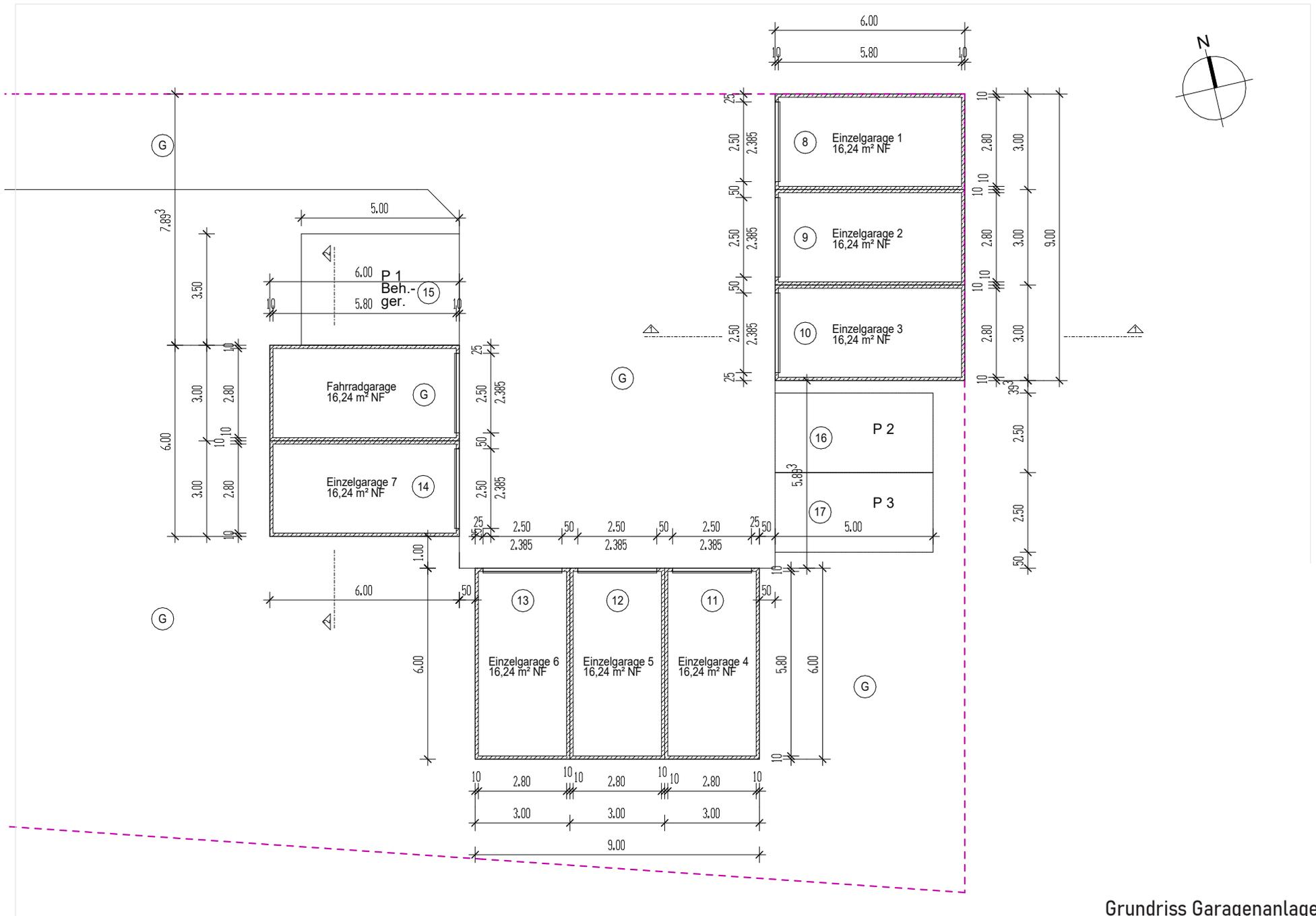
Wohnung 5  
Wohnnutzfläche  
77,67 m<sup>2</sup>  
abz. 0,94 m<sup>2</sup> Putzanteil = 76,73 m<sup>2</sup>  
zuz. Terrasse (45,93 m<sup>2</sup>/2) + 22,96 m<sup>2</sup>  
99,69 m<sup>2</sup> WNF

Wohnung 6  
Wohnnutzfläche  
57,98 m<sup>2</sup>  
abz. 0,69 m<sup>2</sup> Putzanteil = 57,29 m<sup>2</sup>  
zuz. Balkon (6,30 m<sup>2</sup>/2) + 3,15 m<sup>2</sup>  
60,44 m<sup>2</sup> WNF

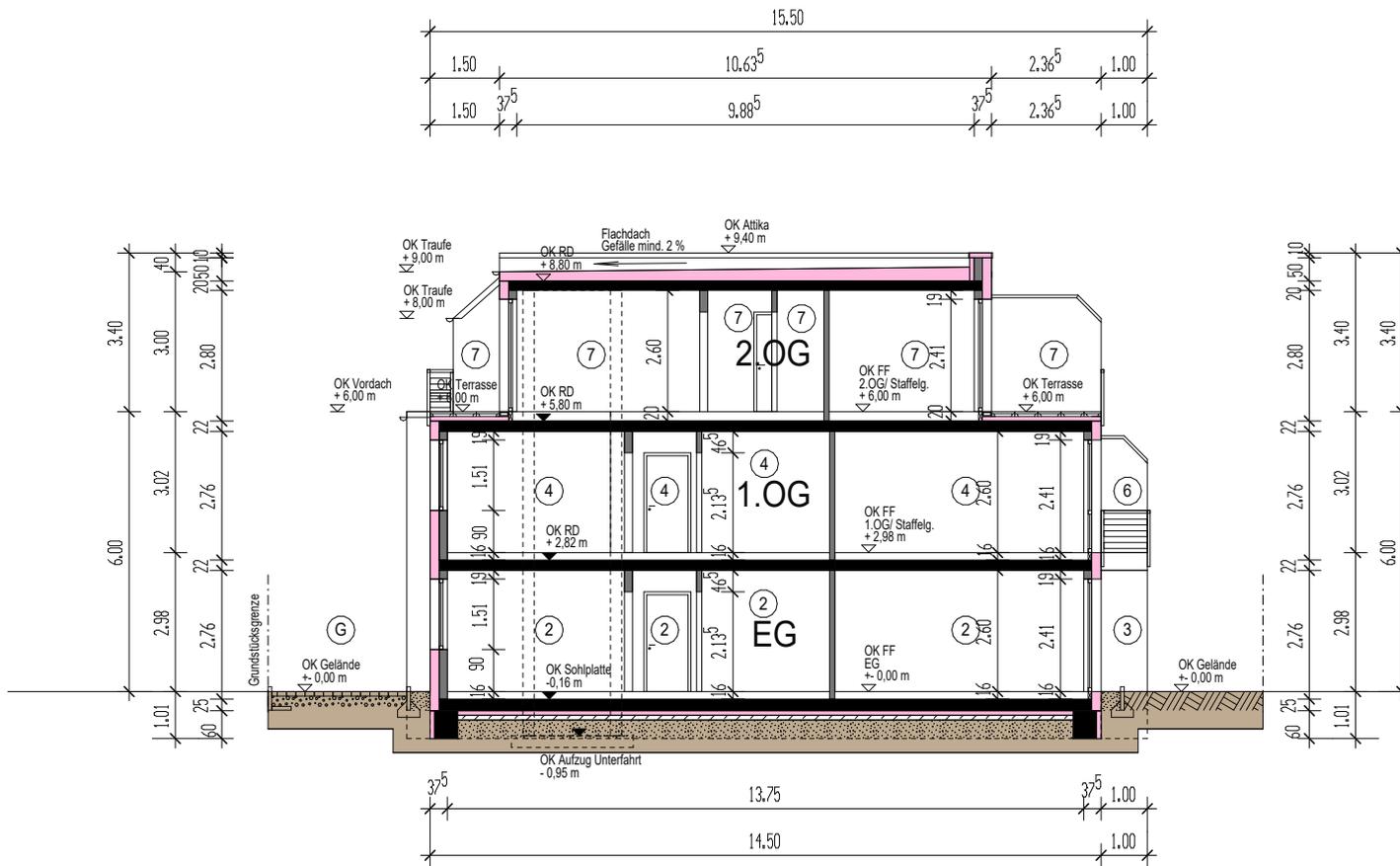


Grundriss Obergeschoss

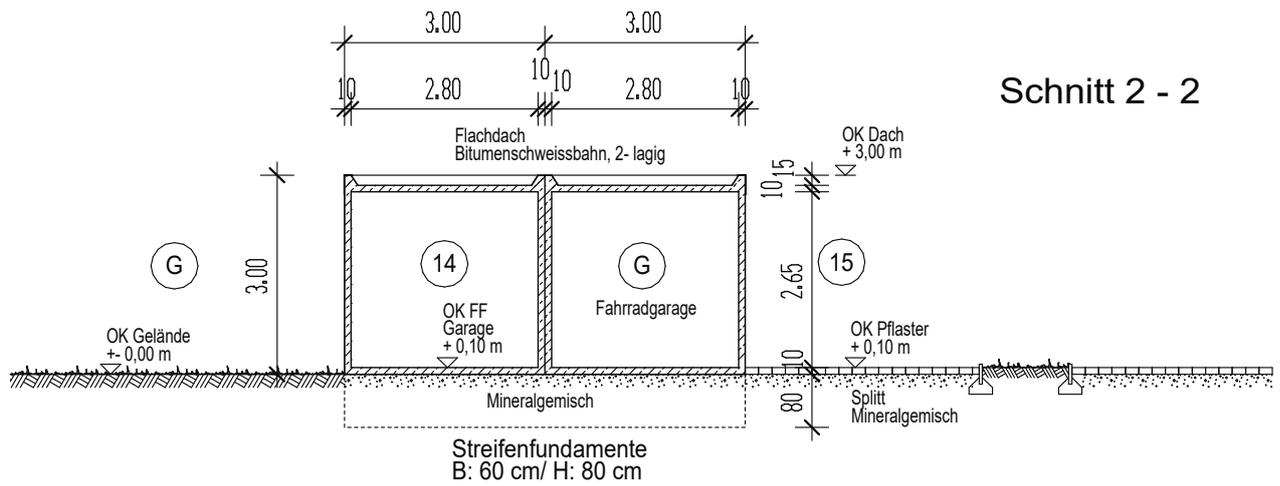
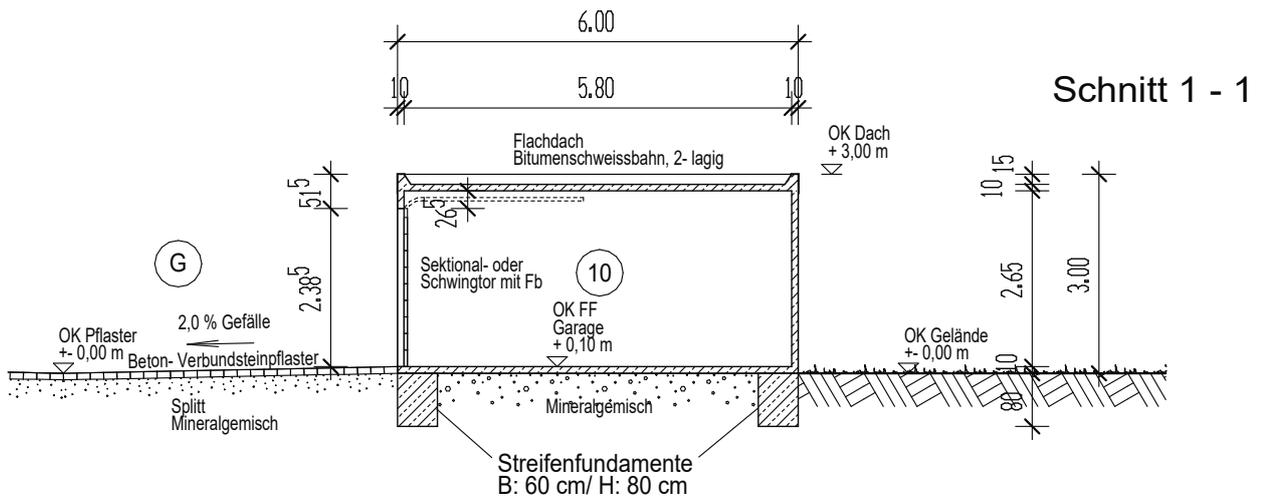




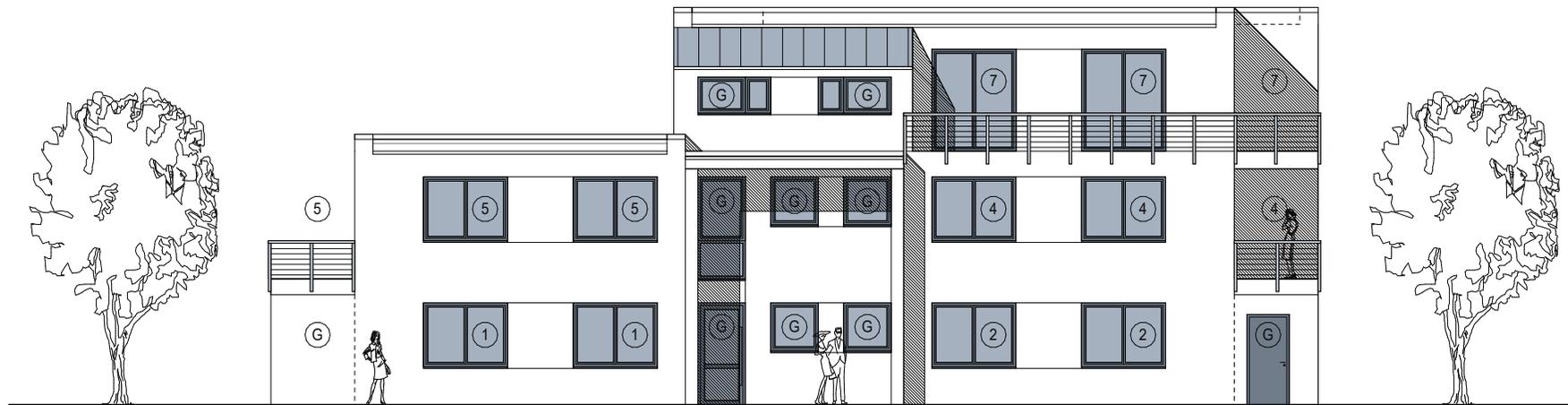
Grundriss Garagenanlage



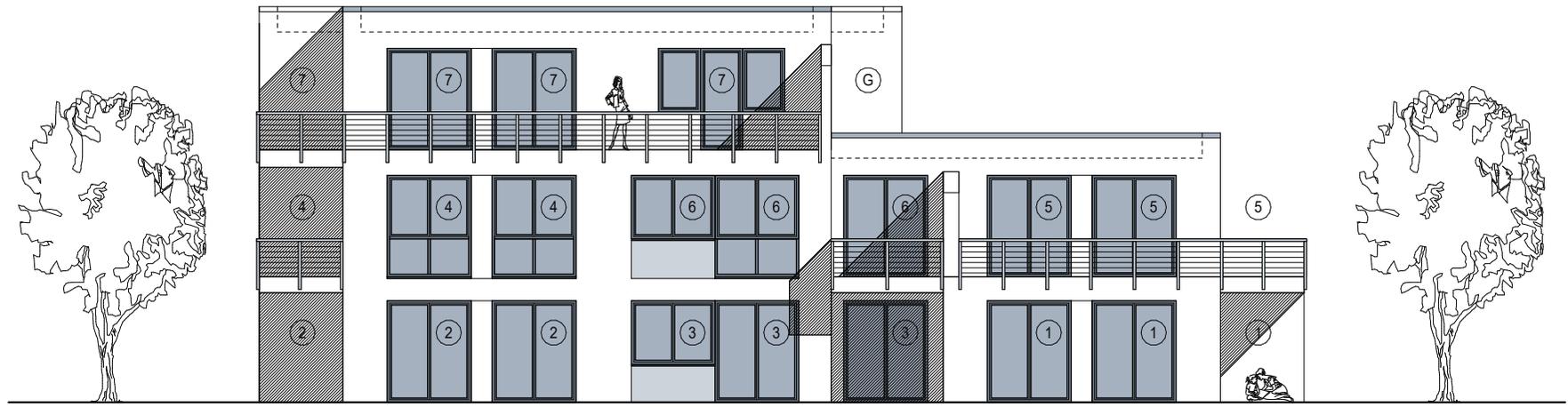
Schnitt 1 - 1



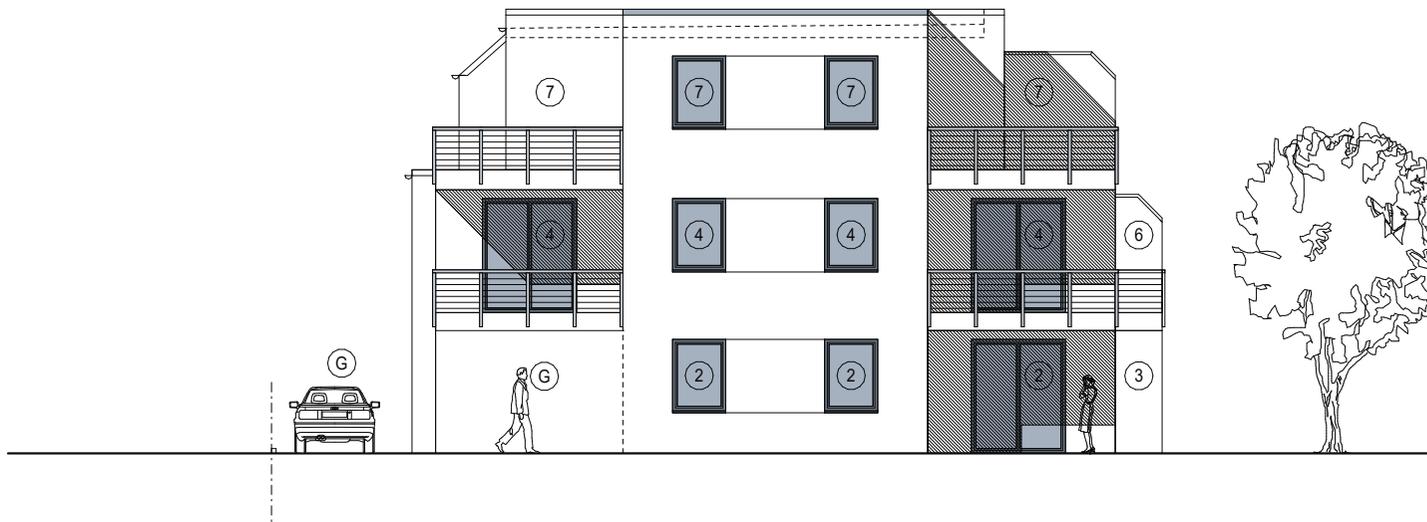
**Beton- Fertigteilgarage**  
Wandstärke: 10 cm



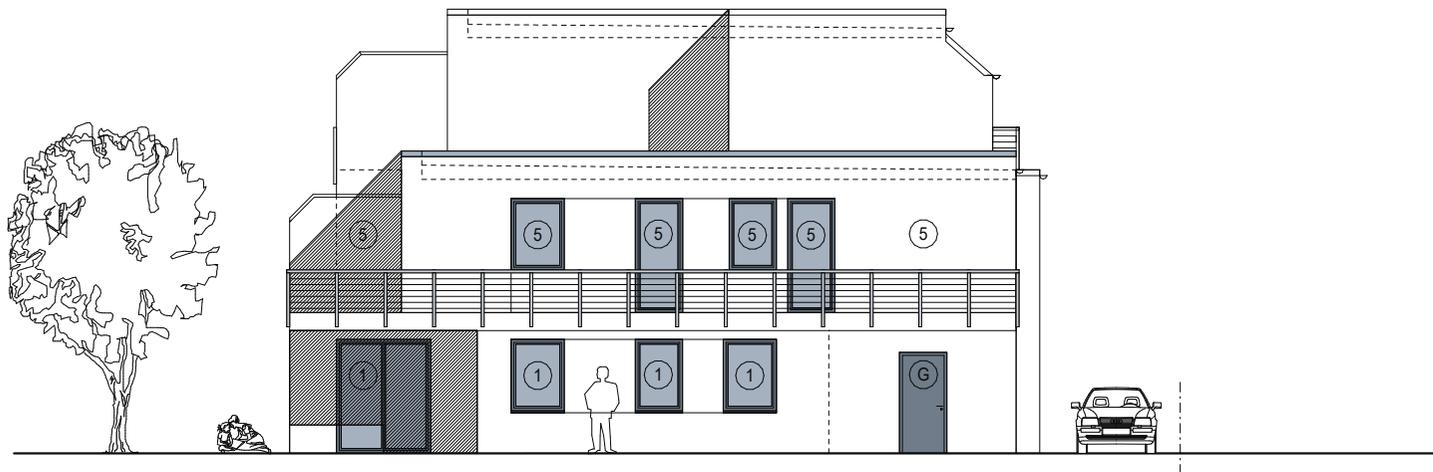
*Nord- Ansicht*



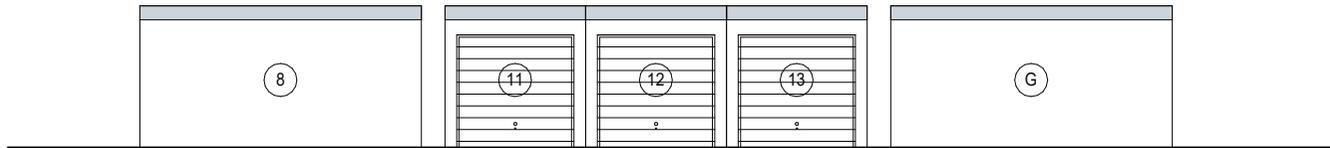
*Süd- Ansicht*



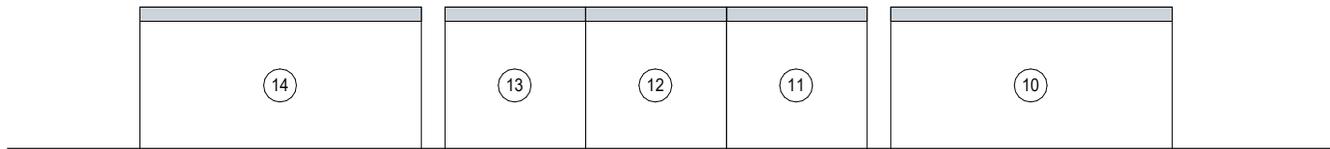
West-Ansicht



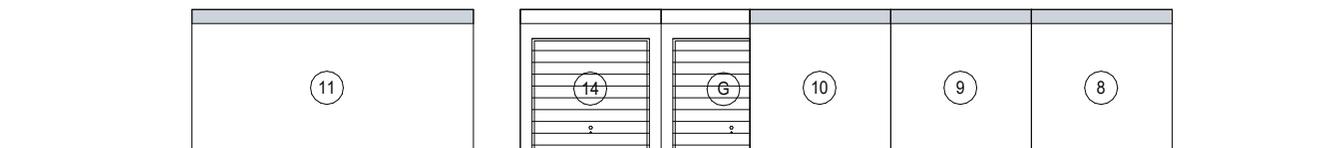
*Ost- Ansicht*



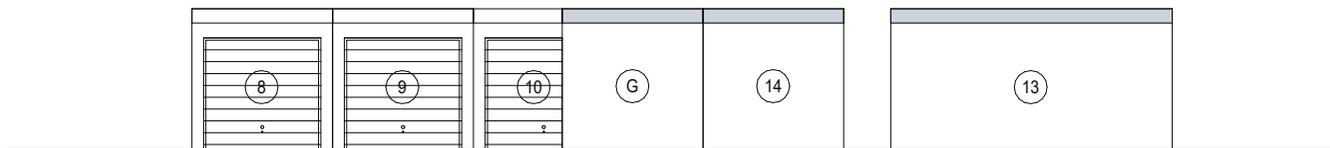
*Nord- Ansicht*



*Süd- Ansicht*



*Ost- Ansicht*



*West- Ansicht*

## **Bauvorhaben:**

### **Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) nach KFN 40 Standard Kieler Weg 38 in 27751 Delmenhorst**

Bauträger:

Monte Hochbau GmbH

Verdener Str. 1 c

30419 Hannover

Tel.: 0511/ 98430080

Fax: 0511/ 98430081

Email: [info@montehochbau.de](mailto:info@montehochbau.de)

## **Bauleistungsbeschreibung**

1. Planungsunterlagen
2. Rohbau/ Maurerarbeiten
3. Dachkonstruktion/ Aufbau
4. Elektroinstallation
5. Heizungsinstallation
6. Sanitärinstallation
7. Lüftungsanlage
8. Putzarbeiten
9. Estricharbeiten
10. Fliesenarbeiten der Bäder und Gäste WC's
11. Fensterbänke
12. Hauseingang/ Fenster/ Rollläden/ Innentüren
13. Balkone u. Terrassen
14. Malerarbeiten (Sonderleistung)
15. Bodenbeläge (Sonderleistung)
16. Aufzug
17. Treppenhaus
18. Einzelgaragen/ Fahrradgarage (Sonderleistung)
19. Außenanlage

## 1. Planungsunterlagen

### Bauantrag

Die Baugenehmigung, einschließlich Statischer Berechnung, die Energiebedarfsberechnung (GEG 2024) und die Entwässerungsgenehmigung liegen dem Bauträger vor.

Das Mehrfamilienhaus wird gemäß dieser Bauleistungsbeschreibung schlüsselfertig erstellt.

Die Eigentumswohnungen werden nach Fertigstellung mit Übergabeprotokoll an den jeweiligen Wohnungseigentümer übergeben.

Der Baubeginn des Mehrfamilienhauses erfolgt nach Abverkauf von 50 % der Eigentumswohnungen. Der geplante Baubeginn ist im Sommer 2025.

Die Fertigstellung ist nach 18 monatiger Bauzeit geplant.

## 2. Rohbau/ Maurerarbeiten

### Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung und die Beschaffung von Baustrom und Bauwasser ist im Leistungsumfang enthalten. Für die Einmessung des Gebäudes wird ein Vermessungsbüro beauftragt. Diese Kosten werden vom Bauträger übernommen.

### Abwasserleitung

Die Abwasserleitungen werden gemäß der Entwässerungsgenehmigung auf dem kürzesten Weg mindestens 80 cm unter der Oberkante des Geländes an das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Delmenhorst angeschlossen. Die Kosten übernimmt der Bauträger.

### Fundamente und Stahlbetonsohle

Die Bodenplatte, Streifen- und Einzelfundamente werden frostfrei gegründet.

Es wird ein Fundamenterder für die Elektroinstallation und ein Blitzschutz eingebaut. Die Versorgungsleitungen für Elektro, Frisch-Wasser und Telekom werden in den Hausanschlussraum im Erdgeschoss verlegt.

### Außenmauerwerk Erdgeschoss/ Obergeschosse

Der Außenwandaufbau hat inkl. Außen- und Innenputz eine Gesamstärke von ca. 38,5 cm: das tragende Hintermauerwerk wird aus 17,5 cm starken Hochlochziegeln hergestellt. Das Wärmedämmverbundsystem besteht aus Polystyrol (WLG 032). Es hat eine Dämmstärke von 20 cm; Oberfläche: weiß, Strukturputz mit 3 mm Körnung. Der Wandaufbau entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung nach GEG 2024.

### Innenmauerwerk/ Innenwände

Die tragenden Innenwände, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden mit 24 cm und 17,5 cm starken Kalksandsteinen nach statischen Erfordernissen erstellt.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m.

Alle nichttragenden Innenwände werden aus 11,5 cm starken Kalksandsteinen hergestellt und beidseitig verputzt. Der Gesamtaufbau incl. Putz beträgt ca. 13,5 cm.

### Erdgeschoss-/ Obergeschossdecken

Die Erd- und Obergeschossdecken werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbetonfertigteilen (Filigrandecke mit Aufbeton) mit glatter Untersicht hergestellt.

Die Unterseite der Stahlbetondecken wird an den Stoßfugen gespachtelt.

## 3. Dachkonstruktion/ Aufbau

### Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird aus Stahlbeton als Flachdach nach statischer Berechnung erstellt.

Die Wärmedämmung (WLG 024) wird in ca. 24 cm Stärke auf die oberste Stahlbetondecke aufgebracht. Die Dacheindeckung erfolgt mit 2-lagigen Bitumen Schweißbahnen.

## Dachentwässerung

Die Dachentwässerung wird an das Regenentwässerungssystem der Stadt Delmenhorst angeschlossen.

## 4. Elektroinstallation

Die Installation beginnt nach dem Hausanschluss, der vom Stromversorger installiert wird. Die Elektroinstallation kann, wenn der Bauablauf nicht beeinträchtigt wird, vor der Ausführung individuell mit dem Käufer abgestimmt werden. Die Sonderwünsche der Käufer können vor der Ausführung berücksichtigt werden.

### Standardinstallation:

Wohnzimmer	4 Doppel-Steckdosen
Schlafzimmer	3 Doppel-Steckdosen
Gäste-/ Kinderzimmer	2 Doppel-Steckdosen
Bad	1 Doppel-Steckdose am Waschtisch 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner
Gäste WC	1 Steckdose
Flur	1 Steckdose
Küche	3 Doppel-Steckdosen oberhalb der Arbeitsplatte 1 Herd- Anschluss 1 Kühlschrank- Anschluss 1 Geschirrspüler- Anschluss
Terrasse/ Balkon	1 Steckdose, von innen abschaltbar
Abstellraum	1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose für Trockner und Waschmaschine, falls der Aufstellort im Abstellraum ist.
Telefon/ TV- Anschluss	der Telefonanschluss wird im Wohnzimmer installiert, die TV- Anschlüsse werden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gäste-/Kinderzimmer installiert.
Netzwerk (LAN)- Anschluss	jedes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum (auch in der Essecke) für die Beleuchtung einen Deckenauslass mit Schalter. Das Bad erhält einen Deckenauslass und einen Wandauslass am Waschtisch/ Spiegel. Das Gäste-WC erhält einen Wandauslass der Position Waschtisch/ Spiegel. An den Terrassen/ Balkonen wird ein vom Wohnzimmer schaltbarer Decken- oder Wandauslass installiert.

Außenbeleuchtung am Hauseingang: 2 Leuchten

Es werden moderne Kippschalter und Steckdosen (Standardprogramm reinweiss), Marke: Gira oder Jung, eingebaut.

Die Stromkreise werden mit Automaten abgesichert.

Außerdem wird eine Gegensprechanlage mit Türöffner eingebaut.

Die Verträge für die Telefon/ Internet und TV- Versorgung müssen die Eigentümer der Wohnungen direkt mit der Telekom abschließen.

Der Telekom- Hausanschluss wird in den Hausanschlussraum im Erdgeschoss gelegt.

## 5. Heizungsinstallation

### Heizungsanlage

Die Heizungsanlage ist im Heizungsraum im Staffelgeschoss (2.OG) untergebracht. Die genaue Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt nach der Fachplanung mit Berechnung der Heizlast.

Die vorgesehene Anlage hat eine witterungsabhängige Regelung.

Als Wärmeerzeuger ist vorgesehen:

Heizungswärmepumpe Luft/ Wasser, 15,5 kW Nennleistung,

Aufstellort: Dachfläche, hinter dem Heizraum.

Trinkwarmwasserspeicher 400 Liter

PV- Anlage mit 9,1 kW Peakleistung, Stellfläche auf dem Dach des Staffelgeschosses.

Der Heizungsbetrieb über das Jahr erfolgt bivalent.

Jede Wohnungseinheit erhält eine Wohnungsstation für Heizung und Frischwarmwasserbereitung, dezentral im Durchlaufprinzip.

### Anlagenabsicherung

Das Anlagenvolumina nimmt ein Membrandruckausdehnungsbehälter auf.

Als Anlagenüberdrucksicherung wird ein Sicherheitsventil mit einem Ausblasdruck von 2,5 bar eingebaut.

### Heizungsbetrieb

Um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten, wird der Wärmeerzeuger (Wärmepumpe) mit einem Pufferspeicher (nach Wärmebedarf) verbunden.

### Umwälzpumpen

Alle eingebauten Pumpen im Rohr-System werden als Hocheffizienzpumpen auf dem neuesten Stand der Technik eingebaut.

### Rohrsystem

Die heizungstechnische Verteilung im Heizraum und die Steigestränge inkl. der Anbindungen an die Stationen im Gebäude wird mit C-Stahlrohr (Pressverbindungen) ausgeführt.

Alle Heizungsleitungen im Fußboden werden aus Verbundrohren, ohne Verbindungsstücke, ausgeführt.

### Isolierung

Das gesamte Rohrsystem wird entsprechend der Isolierstärke nach GEG isoliert.

### Fußbodenheizung/ Heizflächen

In den Wohn-/ Schlafräumen, im Bad und in der Küche wird eine Fußbodenheizung verlegt.

Im Bad wird zusätzlich ein Handtuch-Heizkörper installiert.

Höhe x Breite x Tiefe: 1.800 x 600 x 30 mm

### Regelung der Wohnräume

Die Heizkreise der Fußbodenheizung werden über Zonenventile mit Raumfühler (Raumthermostate) geregelt.

Die Wärmemengenzähler für Heizung und Warmwasser und der Kaltwasserzähler befinden sich im Heizkreisverteilerschrank.

## 6. Sanitärinstallation

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden zur Straßenseite geführt und an die Bestandsleitungen der Stadt Delmenhorst angeschlossen.

Für die Anschlussleitungen an die sanitären Objekte und die Fall-, Sammel- und Entlüftungsleitungen wird Schalldämmrohr verwendet.

Anschlussleitungen, die in Wandschlitzern liegen, werden mit Isolierschläuchen versehen. Die Enden werden gegen Ablösen gesichert. Dies gilt auch für Leitungen in Wand- und Deckendurchführungen. Freiliegende verzogene Leitungen werden mit Isolierung versehen. Die Kondensatabläufe erfolgen über Trichtereinläufe.

### Wasserversorgung

Das Gebäude wird über einen Hausanschluss vom öffentlichen Trinkwassernetz versorgt. Der Haupt- Wasserzähler wird im Hausanschlussraum installiert. Unmittelbar nach dem Wasserzähler wird ein Rückflussverhinder-Ventil und ein Rückspülfilter eingebaut, um das gesamte Wassernetz vor Einschwemmung von Verschmutzungen zu schützen. Als Rohrmaterial für Kalt- und Warmwasser wird Edelstahlrohr und Alu- Verbundrohr verwendet. Alle zum Einbau vorgesehenen Armaturen sind in Rotgussausführung vorgesehen. Alle Rohrbefestigungen werden mit schalldämmenden Einlagen versehen, Mauer- und Deckendurchbrüche werden mit dem entsprechenden Isoliermaterial versehen. Die Verlegung der Rohrleitungen wird so erfolgen, dass die Längenausdehnungen bei Temperaturveränderung kompensiert wird.

### Warmwasseraufbereitung

Es wird eine dezentrale Warmwasserbereitung mittels Wohnungsstationen montiert. Die Entnahmestellen sind hygienisch einwandfrei anzuschließen, d.h. als Reihenleitung mit Doppelanschluss der Entnahmestelle. Die am häufigsten genutzte Entnahmestelle muss sich am Ende der Reihe befinden. Stagnationen im Verteilungssystem werden ausgeschlossen. Ventile und Armaturen werden an gut zugänglichen Stellen eingebaut. Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden einschließlich Eckventile, Geruchsverschluss und dem erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterial einschließlich Rosetten geliefert und betriebsfertig montiert. Bei den Sanitärobjekten wird eine Abdichtung der Fuge mit dauerelastischem Silikon ausgeführt.

### Sanitärobjekte Bad

Alle Sanitärobjekte haben die Farbe weiss, Fabrikate: Renova oder Duravit. Wandhängende WC´s mit Installationsgestell, Unterputzspülkasten mit Drückerplatte, Sitz und Deckel aus Kunststoff. Waschtisch, Breite 600 mm x Tiefe 500 mm oder 400 x 300 mm mit Installationsgestell. Einhebelmischer, Fabrikate: Hansa oder Grohe, Excenterverschluss und verchromten Röhrentraps. Der bodengleich geflieste Duschbereich, ca. 1.00 m x 1.00 m, wird mit Gefälleestrich mit ca. 1,0% bis 1,5% Gefälle zur Duschablaufrinne ausgeführt. Die Duschablaufrinne wird aus Edelstahl, Fabr. TECE oder gleichwertig, mit 8 cm bis 16 cm Abstand zur Wand montiert. Es ist grundsätzlich möglich, vor Ausführung der Sanitärinstallation, Sonderwünsche der Käufer zu berücksichtigen. Der Waschmaschinenanschluss ist standardmäßig im Bad vorgesehen.

### Ausstattung Küche

Es werden Zu- und Abläufe für eine Spüle mit Zu- und Abläufen für einen Geschirrspüler installiert.

### Mögliche Sonderleistungen/ optionale Zusatzausstattung:

Badewanne, Spiegel, Porzellanablage, Handtuch- u. Toilettenpapierhalter, frostsichere Außenzapfstelle im Bereich der Terrasse/ des Balkons, Waschmaschinenanschluss in der Küche oder im Abstellraum, Duschabtrennung aus Sicherheitsglas.

## 7. Lüftungsanlage

Alle Wohnungen mit innenliegenden fensterlosen Gäste WC´s und Bädern erhalten eine Abluftanlage.

Die mechanische Lüftungsanlage sorgt für eine Grundlüftung der fensterlosen Gäste WC´s und Bäder mit ausreichendem Luftwechsel.

Die Abluftanlage besteht aus einem schallgedämmten Abluftventilator. Die Schalldämmung im Rohrnetz erfolgt vor und nach dem Abluftventilator. Die Lüftungsleitungen sind aus verzinktem Stahlblech in runder Form inkl. aller Formteile. An den erforderlichen Stellen im Rohrnetz werden Reinigungsöffnungen im Rohr vorgesehen. Die Abluft erfolgt über Tellerventile und die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Fensterfalzlüfter oder Wand-Lüftungselemente.

Die installierten Abluftventilatoren in den Gäste- WC´s sind Schalter- gesteuert.

Die Abluftventilatoren in den fensterlosen Bädern sind mit einem Feuchtigkeitssensor ausgestattet.

## **8. Putzarbeiten**

Alle gemauerten Wände vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss (2. OG) erhalten in den Innenräumen einen Gips- Feinputz von ca. 1,0 cm Stärke, Oberflächenqualität Q2 wasserglatt. In den Bädern wird ein Aqua Protect- Putz verwendet, Schichtstärke ebenfalls ca. 1,0 cm.

## **9. Estricharbeiten**

### **Schwimmender Estrich**

Die Rohbetonböden vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss (2. OG) erhalten einen schwimmend verlegten Zement- Estrich auf der errechneten Wärmeisolierung (im EG) und Trittschalldämmung. Alle zu fliesenden Estrichflächen erhalten rissmindernde Zusätze (Kunststofffasern).

Die Estrichhöhe (ca. 6,0 cm) wird entsprechend der erforderlichen Fußbodenheizungs- aufbauhöhe dimensioniert.

## **10. Fliesenarbeiten der Bäder und Gäste- WC´s**

In den einzelnen Wohnungen sind für die Bäder und Gäste- WC´s keramische Bodenbeläge vorgesehen. Alle Fliesen werden standardmäßig gerade, parallel zur Wand, verlegt. Die Eckschienen sind standardmäßig aus Edelstahl vorgesehen.

### **Formate in den Bädern/ Gäste-WC´s**

Format der Wandfliesen: 60/30 cm, Farbe: weiß glänzend

Format der Bodenfliesen: 60/30 cm, 60/60 cm, Farbe: anthrazit, grau oder braun, verlegt nach Drittel-/Halbversatz oder mit Kreuzfugen.

Wandfliesen werden silbergrau, Bodenfliesen werden dunkelgrau verfugt.

### **Wände der Bäder und Gäste- WC´s**

Die Wandflächen der Bäder und Gäste- WC´s werden ca. 1.20 m bis 1.50 m hoch weiß gefliest. Der Duschbereich wird deckenhoch gefliest. Die genaue Ausführung wird bei der Bemusterung mit der Bauherrin festgelegt.

Der maximale Materialwert der Wandfliesen beträgt 30,00 € inkl. MwSt. (Einkauf im Großhandel).

### **Fußböden der Bäder und Gäste-WC´s**

Bäder und Gäste- WC´s: Farbe: anthrazit, grau, oder braun, Format 60/30 cm bzw. 60/60 cm nach Bemusterung

Der maximale Materialwert der Bodenfliesen beträgt 30,00 € inkl. MwSt. (Einkauf im Großhandel).

### **Optionale Sonderleistungen:**

Bordüre (nach Bemusterung) in Augenhöhe, Natursteinarbeiten

## 11. Fensterbänke

### Innenfensterbänke

Die Fensterbrüstungen in den Bädern werden mit Wandfliesen belegt.

Die Fensterbrüstungen der Küchen erhalten keine Fensterbänke und werden standardmäßig mit dem Material der Küchen- Arbeitsplatte belegt. Wenn dies nicht erwünscht ist, erhalten die Küchen- Fensterbrüstungen Naturstein- Fensterbänke ohne Überstand wie die anderen Fenster mit gemauerter Brüstung.

Alle übrigen Fenster mit Brüstung in den Wohn- und Schlafräumen erhalten Naturstein- Fensterbänke (Agglomerat Premium White, semi polished), ca. 3 cm überstehend, ca. 2 cm stark, Sichtkanten geschliffen und gefast.

### Außenfensterbänke

An der Außenfassade werden Aluminiumfensterbänke (Farbe: anthrazit) eingebaut.

Die Terrassen- und Balkontüren erhalten keine Fensterbank. Der Plattenbelag der Terrasse bzw. der Balkone wird bis an die Schwelle des Fensterprofils herangeführt.

Die bodentiefen Fenster mit festverglasten Brüstungsfeldern in den Obergeschossen erhalten ebenfalls Aluminiumfensterbänke (Farbe: anthrazit).

## 12. Hauseingang/ Fenster/ Rollläden/ Innentüren

### Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird aus Aluminium ausgeführt, Farbe: anthrazit, einbruchhemmend und dreifach verriegelt. Eine Drückergarnitur und ein Sicherheitsschloss sind in der Ausführung enthalten.

Ausführung mit Obentürschließer, Schließung mit 1 Schlüssel, je 3-fach für jede Wohnung.

Die Briefkastenanlage wird innerhalb des Treppenhauses errichtet.

### Fenster, Fenstertüren

Ausgeführt werden dreifach isolierverglaste Fenster und Terrassen-/ Balkontüren aus Kunststoff, 5-Kammerprofil mit Stahlverstärkung (Außenseite: anthrazit, Innenseite: weiß).

Zur Basissicherheit gehören u. a. ein zweifacher Aufhebelschutz, Dreh-Kipp-Beschläge mit Fehlbedienungssperre, zusätzlich umlaufende Mittel- Gummidichtungen. Die Fenstertüren werden in Dreh-Kipp-Ausführung für einen Flügel hergestellt (Stulpflügel). Der andere Flügel kann bei Bedarf durch einen innenliegenden Hebel geöffnet werden (Bedarfsflügel).

Alle Terrassen- und Balkonaustritte werden barrierearm mit Aluminium- Flachswellen (Höhe: ca. 2 cm) ausgeführt.

### Außenrollläden

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten ausgeschäumte Aluminiumpanzer- Rollläden, Farbe: anthrazit, mit im Sturzbereich angebrachten Rollladenkästen und elektrisch gesteuertem Motorantrieb. Die Revisionsöffnung des Rollladenkastens befindet sich außen oberhalb des Fensters, in der Dämmebene (Ausführung mit Rahmenverbreiterung).

Die elektrischen Auf- und Abwärtstaster sind an der rechten oder linken Fensterseite des jeweiligen Fensters vorgesehen.

Falls der Taster im Bad zu nah am Nassbereich liegt, wird er an der Position des Lichtschalters montiert.

### Innentüren

Es werden weiß lackierte Türen mit Futter und Bekleidung, eingelegter Gummidichtung und Edelstahl- Drückergarnituren eingebaut,

Größen für Wohn- und Schlafräume: B 0,985 m x H 2,11 m (Rohbaumaße)

für Gäste- WC's: B 0,73 m x H 2,11 m; für Abstellräume: B 0,86 bzw. 0,73 m x H 2,11 m (Rohbaumaße).

### Wohnungseingangstüren

Größe: B 0.98 m x H 2,11 m, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2, 3-fach Verriegelung, mit Spion (H: 1.50 m), untere mechanische Dichtung im Türblatt (Kältefeind),

Ausführung: DS, dicht- und selbstschließend

Schließung mit 1 Schlüssel, je 3-fach.

### 13. Balkone und Terrassen

Entsprechend statischer Erfordernisse werden die Loggien/ Balkone aus Stahlbeton hergestellt. Die Absturzsicherung der Loggien/ Balkone besteht aus Edelstahlpfosten- Geländern mit Edelstahl- Handläufen.

Die Füllung der Zwischenfelder der Geländer besteht aus Verbundsicherheitsglas (2 x 6 mm), weiß foliert (satinato weiß). Der Bodenbelag der Balkone und Terrassen wird mit Betonsteinplatten (Farbe: grau oder anthrazit) auf Kiesbett oder Mörtelsäcken oder Feinsteinzeug-Patten (60 x 60 cm), 2 cm stark, auf Stelzlager ausgeführt.

Das Gefälle der Balkone (wasserführende Schicht unterhalb des Belages) wird mit ca. 1- 2 % Neigung in Richtung der außenliegenden Regenrinnen bzw. seitlichem Wandablauf bei der Ausführung mit Betonaufkantung, ausgeführt. Die Regenentwässerung wird an der Fassade über verzinkte Fallrohre heruntergeführt.

### 14. Malerarbeiten (Sonderleistung)

Die Malerarbeiten in den einzelnen Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die verputzten Wandflächen sind für die Malerarbeiten vorbereitet (Oberflächen- Qualität: Q2 wasserglatt). Alle Deckenflächen in den Wohnungen werden an den Filigrandecken- Stoßfugen mit Spezial-Betonspachtel vorgespachtelt.

Die Malerarbeiten der Bäder und Gäste- WC´s sind im Leistungsumfang enthalten.

### 15. Bodenbeläge (Sonderleistung)

Die Bodenbeläge in den einzelnen Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Wir empfehlen den Einbau eines Vinylbodenbelages mit einer höheren Beanspruchungsklasse für die Flure, Küchen, Wohn- und Schlafräume und Abstellräume.

Der Vinyl- Bodenbelag sollte mit dem Heizestrich voll verklebt werden (Klebeplanke).

Eine gipsgebundene Ausgleichsmasse sollte zuvor alle Unebenheiten des Estrichs ausgleichen.

### 16. Aufzug

Der maschinenraumlose PU-Gurt betriebene Aufzug führt vom Erdgeschoss bis in das 2.Obergeschoss. Förderhöhe: ca. 6.00 m

Hersteller: Otis Aufzüge, Hannover

Typenreihe: Gen360, Nennleistung 4,59 KW, GSM- Notrufsystem,

Fahrkorbmaße: 1.100 mm Breite x 1.400 mm Tiefe, Höhe: 2.200 mm

Tragfähigkeit: 630 kg/ 8 Personen, behindertenfreundliche Ausführung.

Lichte Türmaße: Breite 900 mm x Höhe 2.100 mm.

Tragmittel:

Flexible, haltbare und schmierungsfreie mit Polyurethan beschichtete Gurte mit einer längeren Lebensdauer als herkömmliche Stahlseile. Das Pulse™-System überprüft kontinuierlich die Gurttechnologie, um Verschleiß proaktiv zu identifizieren. Das bedeutet weniger inspektionsbedingte Stillstandszeiten und insgesamt mehr Sicherheit und Effizienz.

Kabinenwände: Kunststoffbeschichtetes Stahlblech gemäß Designlinie

Seitenwand (links): Linen Silk, Seitenwand (rechts): Linen Silk

Kabinentürportal/ -rahmen und Kabinentürflügel: Edelstahl gebürstet, Korn 220

## 17. Treppenhaus

### Innentreppen

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetontreppe gemäß Zeichnung mit Granitbelag (Padang Cristall) und Edelstahl- Handlauf an der Innenseite ausgeführt. Das Treppenhaus erhält einen Gipsfeinputz und wird erst nach Einzug aller Bewohner mit weißer Dispersionsfarbe final gestrichen.

Der Treppenhausflur erhält einen Granitfliesenbelag (Padang Cristall).

## 18. Einzelgaragen/ Fahrradgarage (Sonderleistung)

Die 7 Einzelgaragen sind nicht im Auftragsumfang enthalten. Die Fertigaragen aus Beton können für 17.500,- € erworben werden. Hersteller: Rekers Beton, mit gebrauchsfertiger Ausstattung, wie z. B. beschichteter Fußboden, Beleuchtung mit Steckdose, Elektrisches Schwingtor mit Fernbedienung. Die Elektro- Zuleitung wird an den jeweiligen Stromzähler der Wohnung angeschlossen.

Abmessung Breite: 3.00 m, Länge: 6.00 m, Höhe: max. 3.00 m.

Die Fahrradgarage ist nicht im Auftragsumfang enthalten.

Sie wird nur erstellt, wenn sich alle 7 Miteigentümer anteilig mit 2.500,- € an den Herstellungskosten beteiligen. Falls eine Fahrradgarage nicht erwünscht ist, wird die Fläche nicht bebaut und steht der Eigentümergemeinschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der Boden wird wie die PKW- Einstellplätze mit Beton Verbundsteinpflaster gepflastert.

## 19. Außenanlage

Die Zufahrt (B: 3.00 m) zum Garagenhof und die Zuwegung zum Hauseingang wird mit Beton-Verbundsteinpflaster gepflastert. In der Außenanlage sind 7 Einzelgaragen, 1 Fahrradgarage und 3 offene PKW- Einstellplätze geplant.

Die Terrassenflächen der im Erdgeschoss liegenden 3 Wohnungen werden mit Betonsteinplatten (50/ 50 cm) auf Kiesbett belegt. Die mit Sondernutzungsrechten belegten Gartenflächen werden mit Raseneinsaat begrünt.

Auf den restlichen gemeinschaftlichen Grünflächen wird der seitlich gelagerte Mutterboden verteilt. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.

Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen wird ein Stabgitterzaun, Höhe: 1.80 m, Farbe: anthrazit, errichtet.

Hannover, 29.04.2025

-----  
Ort, Datum

-----  
(Der Käufer)

-----  
Monte Hochbau GmbH, Nedzib Muric  
(Der Verkäufer)

# Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) mit Garagenanlage, Kieler Weg 38, 27751 Delmenhorst

Monte Hochbau GmbH

Verdener Str. 1 c

30419 Hannover

Tel.: 0511/ 984 300 80

Fax.: 0511/ 984 300 81

## Kaufpreisliste

Email: info@montehochbau.de

Wohnung Nr.	Wohnfläche	€/ m <sup>2</sup>	Lage	ZKB	Kaufpreis Wohnung	Sondernutzungsrechte	Fahrradgarage anteilig 1/7.	Einzelgarage	KP gesamt/ WHG
1	108,37 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	EG	4 ZKB	455.154,00 €	Gartenfläche 125,62 m <sup>2</sup>	12.500,00 €	2.500,00 €	470.154,00 €
2	100,73 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	EG	3 ZKB	423.066,00 €	Gartenfläche 72,46 m <sup>2</sup>	7.250,00 €	2.500,00 €	432.816,00 €
3	60,44 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	EG	2 ZKB	253.848,00 €	Gartenfläche 28,33 m <sup>2</sup>	2.850,00 €	2.500,00 €	259.198,00 €
4	103,73 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	1.OG	3 ZKB	435.666,00 €			2.500,00 €	438.166,00 €
5	99,69 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	1.OG	3 ZKB	418.698,00 €			2.500,00 €	421.198,00 €
6	60,44 m <sup>2</sup>	4.200,00 €	1.OG	2 ZKB	253.848,00 €			2.500,00 €	256.348,00 €
7	125,89 m <sup>2</sup>	4.300,00 €	2.OG	4 ZKB	541.327,00 €			2.500,00 €	543.827,00 €
<b>Einzelgaragen Nr.</b>									
8								17.500,00 €	
9								17.500,00 €	
10								17.500,00 €	
11								17.500,00 €	
12								17.500,00 €	
13								17.500,00 €	
14								17.500,00 €	
<b>Fahrradgarage</b>	Gemeinschaftseigentum,		anteilig 1/7.		2.500,00 €				
<b>offene PKW- ESt.PI.</b>	Grundfläche								
15	17,50 m <sup>2</sup>	3.50 m x 5.00 m			Beh.- gerecht			7.000,00 €	
16	12,50 m <sup>2</sup>	2.50 m x 5.00 m						5.000,00 €	
17	12,50 m <sup>2</sup>	2.50 m x 5.00 m						5.000,00 €	

Stand: 10. April 2025/ Kirman