



Naturnah. Lebensnah. Wohnen.

8 moderne, barrierefreie  
Eigentumswohnungen

## INHALT

**04** Standort und Nachbarschaft

**06** Gebäude und Grundstück

**09** Wohnungen

Wohnungen Erdgeschoss

Wohnungen Obergeschoss

Wohnungen Dachgeschoss

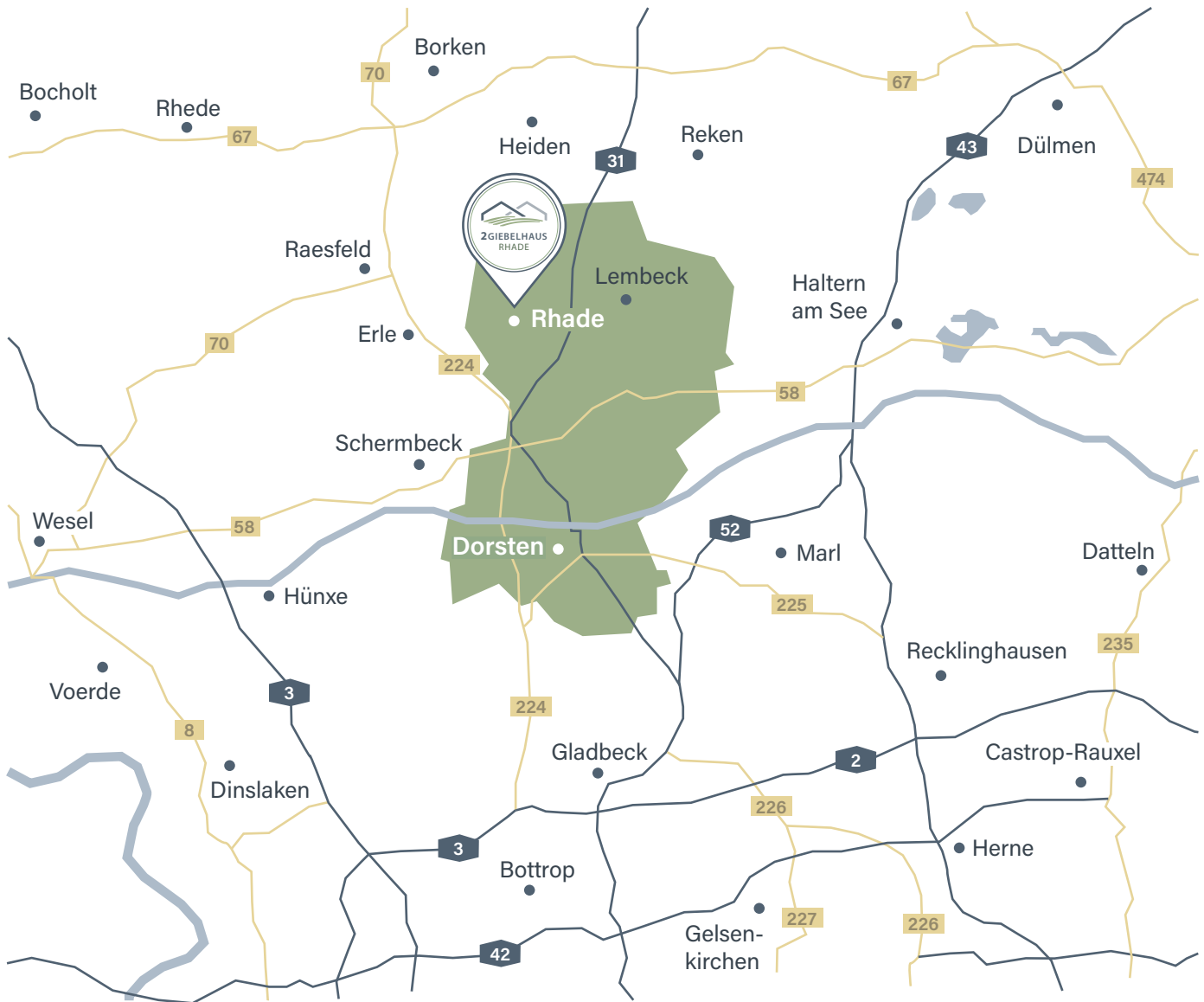
**23** Baubeschreibung

**26** Kontakt

## 3-ZIMMER WOHNUNGEN von 81 bis 106 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen mit privatem  
Balkon, Loggia oder Terrasse  
am St. Urbanus in Rhade.





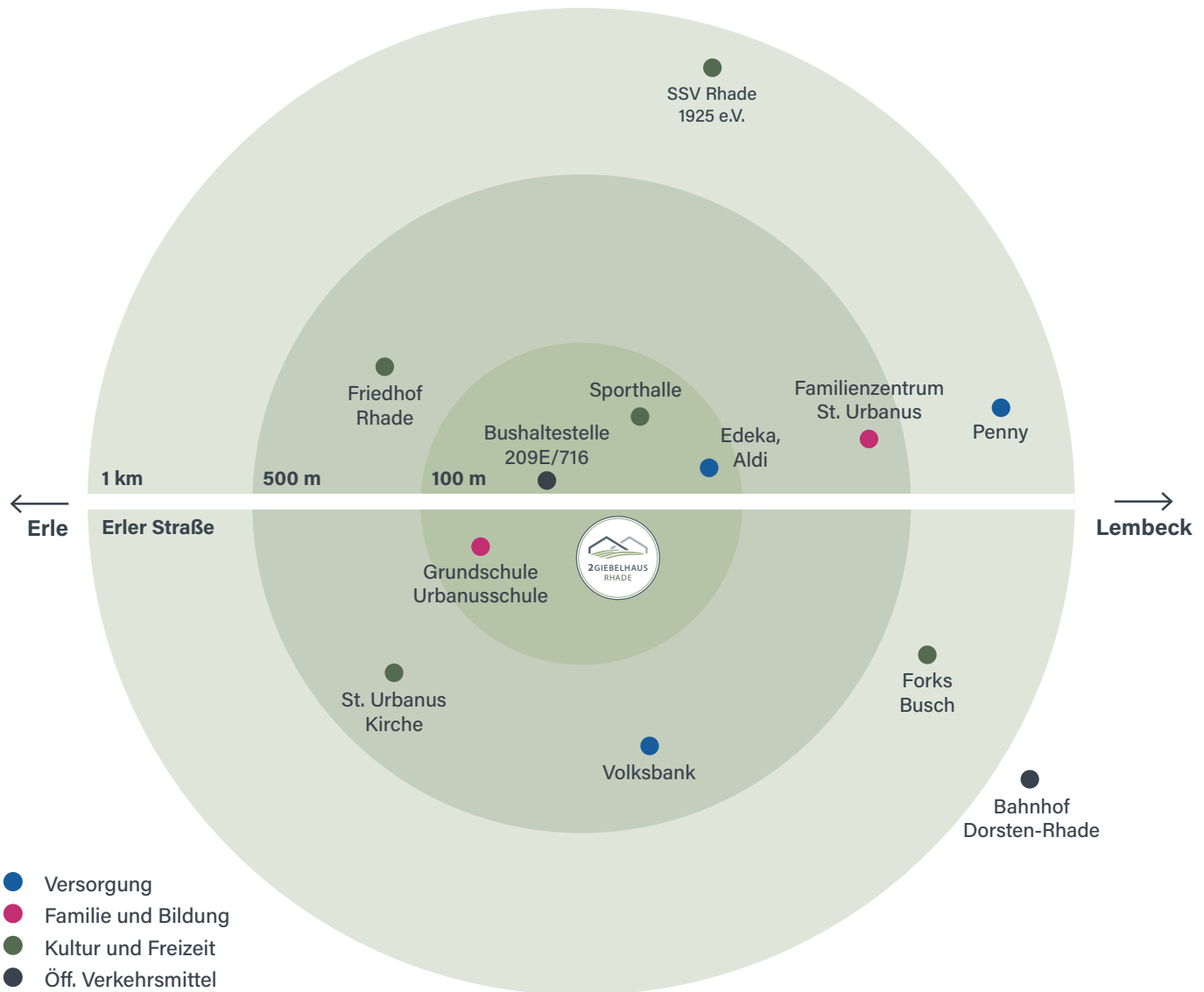
## Wohnen zwischen Münsterland und Ruhrgebiet

Die angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in Dorsten-Rhade, einem lebendigen und zugleich ruhigen Wohnstandort im südlichen Westmünsterland und am nördlichen Rand des Ruhrgebiets. Rhade gehört zur Stadt Dorsten im Kreis Recklinghausen und steht für eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung.

Der Ort zeichnet sich durch seine dörflich geprägte Struktur aus und ist harmonisch in eine grüne Landschaft eingebettet. Trotz der ruhigen Wohnlage überzeugt Rhade durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, die kurze Wege zu den umliegenden Städten und Zentren des Ruhrgebiets ermöglicht. Die nahe Umgebung bietet

zahlreiche Grün- und Erholungsflächen mit Feldern, Wäldern sowie gut ausgebauten Rad- und Spazierwegen. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naturpark „Hohe Mark“.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der attraktiven Lage zwischen Münsterland und Ruhrgebiet. Städte wie Dorsten, Marl, Essen oder Münster sind gut erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeitangeboten. Der Standort verbindet damit auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit.



## Naturnah. Lebensnah. Wohnen.

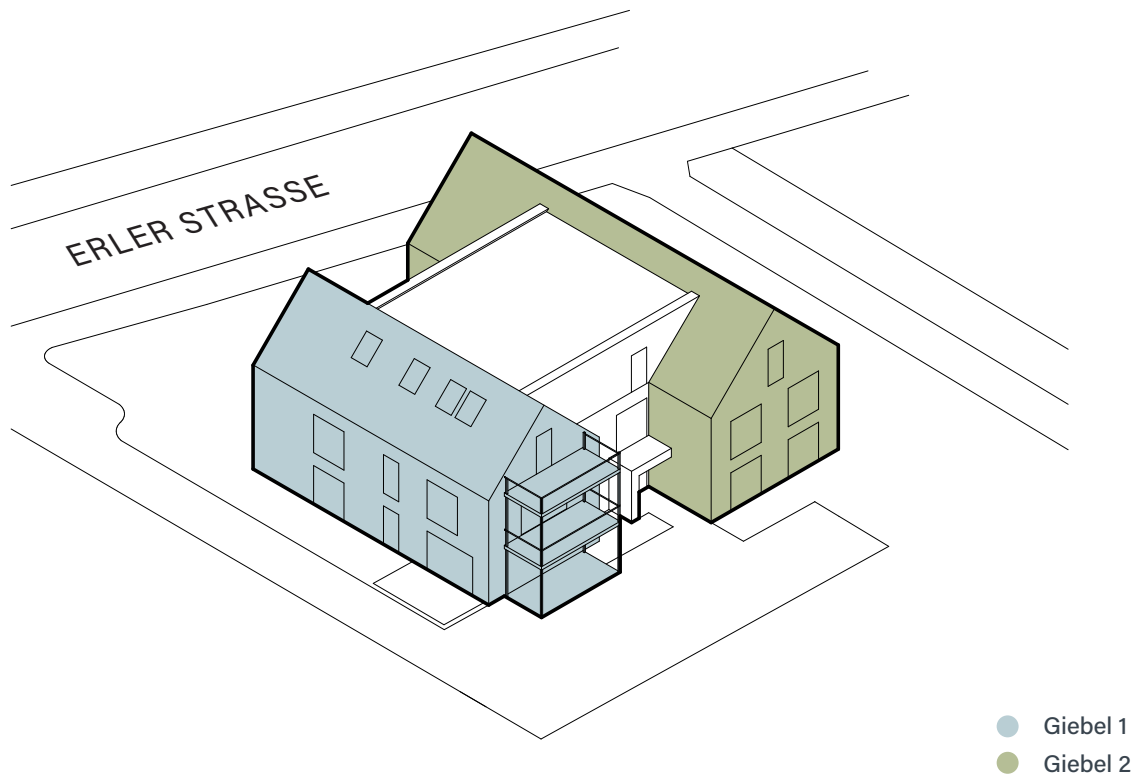
Die Eigentumswohnungen befinden sich an der Erler Straße 35 in Dorsten-Rhade in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage innerhalb des gewachsenen Ortskerns. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kurzen Wegen und einer sehr guten Alltagsinfrastruktur.

Das moderne Nahversorgungszentrum Rhade mit Edeka und Aldi-Markt liegt direkt gegenüber und ist fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch Bäckereien, Banken und weitere Dienstleister, die eine komfortable Versorgung im Alltag gewährleisten. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort; weiterführende Schulen gibt es im gesamten Stadtgebiet der Stadt Dorsten. Die Kirche St. Urbanus und der Friedhof

unterstreichen den gewachsenen, dörflichen Charakter des Stadtteils. Viele Sport- und Freizeitangebote sowie Grünflächen in der Umgebung sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben: eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür. Der Bahnhof Rhade ist in ca. 1 km fußläufig erreichbar und bietet eine gute Anbindung an Dorsten und die umliegenden Städte. Für Pendler ist die A31 in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Lage an der Erler Straße verbindet zentrales Wohnen mit einer angenehmen nachbarschaftlichen Atmosphäre.

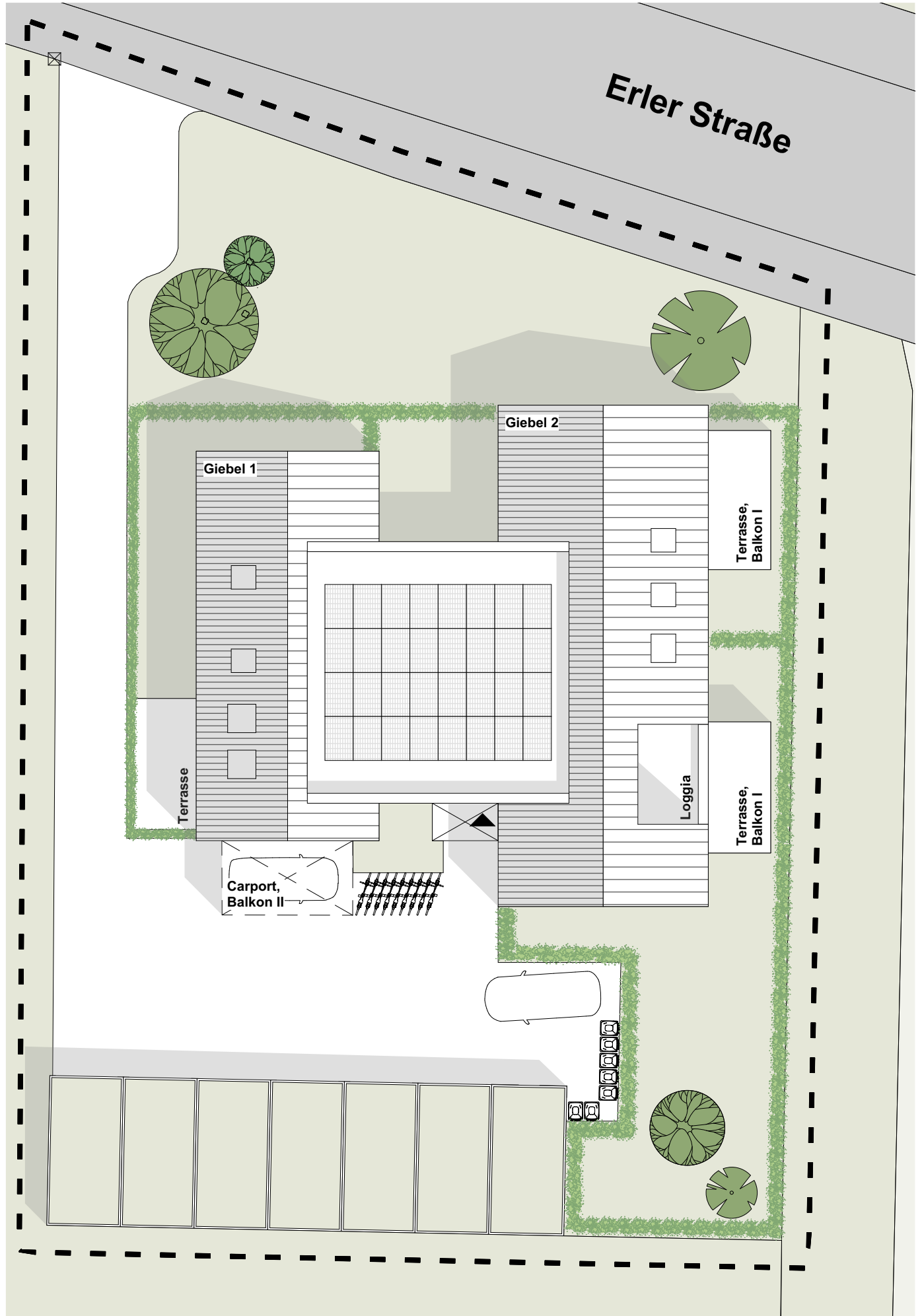


## Das 2GIEBELHAUS

Das moderne Wohngebäude umfasst acht hochwertige Wohneinheiten, die sich auf drei Geschosse verteilen. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils drei Wohnungen, während das Dachgeschoss zwei Wohneinheiten beherbergt.

Erschlossen wird das Gebäude über einen zentralen, gemeinschaftlichen Hauseingang. Von hier aus führen ein Treppenhaus sowie ein Aufzug in alle Etagen, sodass sämtliche Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und überzeugen durch großzügige, offen gestaltete Grundrisse. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen helle, freundliche Wohnräume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Wohnungen sind einheitlich als 3-Zimmer-Wohnungen konzipiert. Sie verfügen über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zwei separate Schlafzimmer sowie funktionale Nebenräume wie Badezimmer, ein separates WC und Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum. Großzügige private Außenbereiche erweitern den Wohnraum nach draußen. Die Erdgeschosswohnungen profitieren zusätzlich vom Sondernutzungsrecht mit privaten Gartenanteilen, die direkt an die Terrassen anschließen. Der Gebäudezugang liegt rückseitig, abgewandt von der Erler Straße. Hier befinden sich außerdem je ein Kfz-Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung, Flächen für Fahrradabstellplätze sowie ein zentraler Müllplatz – funktional angeordnet und dezent in das Gesamtbild integriert.

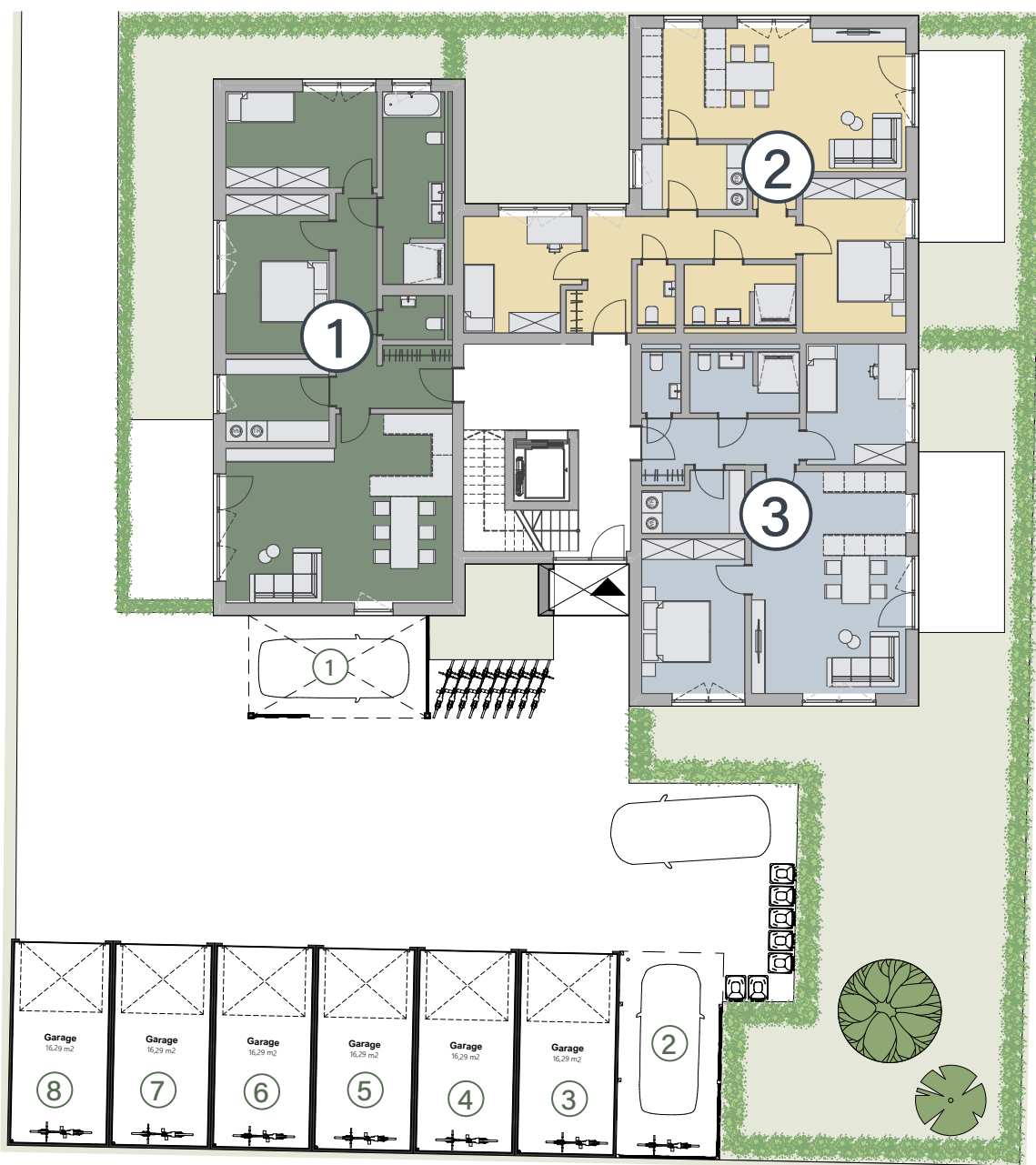




# Wohnungsübersicht Erdgeschoss + KFZ-Stellflächen

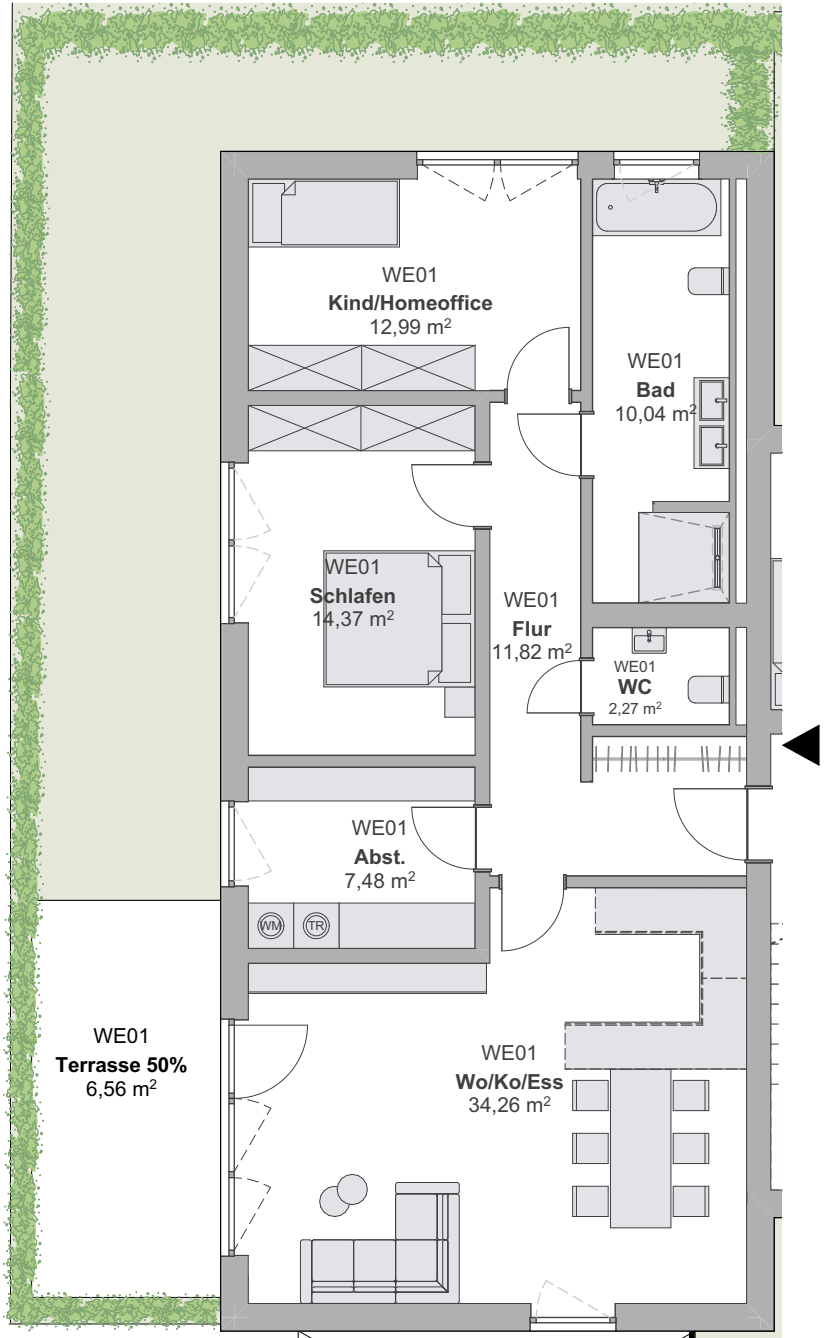
(X) Nummer Wohnung

(X) dazugehöriger  
KFZ-Stellplatz/Garage





# Giebel 1, Erdgeschoss Wohnung 01

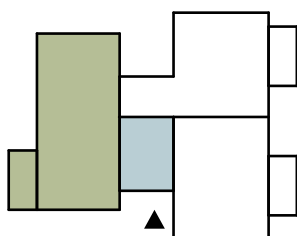


## Wohnfläche

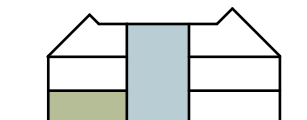
Wo/Ko/Ess	34,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	10,00 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,50 m <sup>2</sup>
Flur	12,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 100,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss



Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

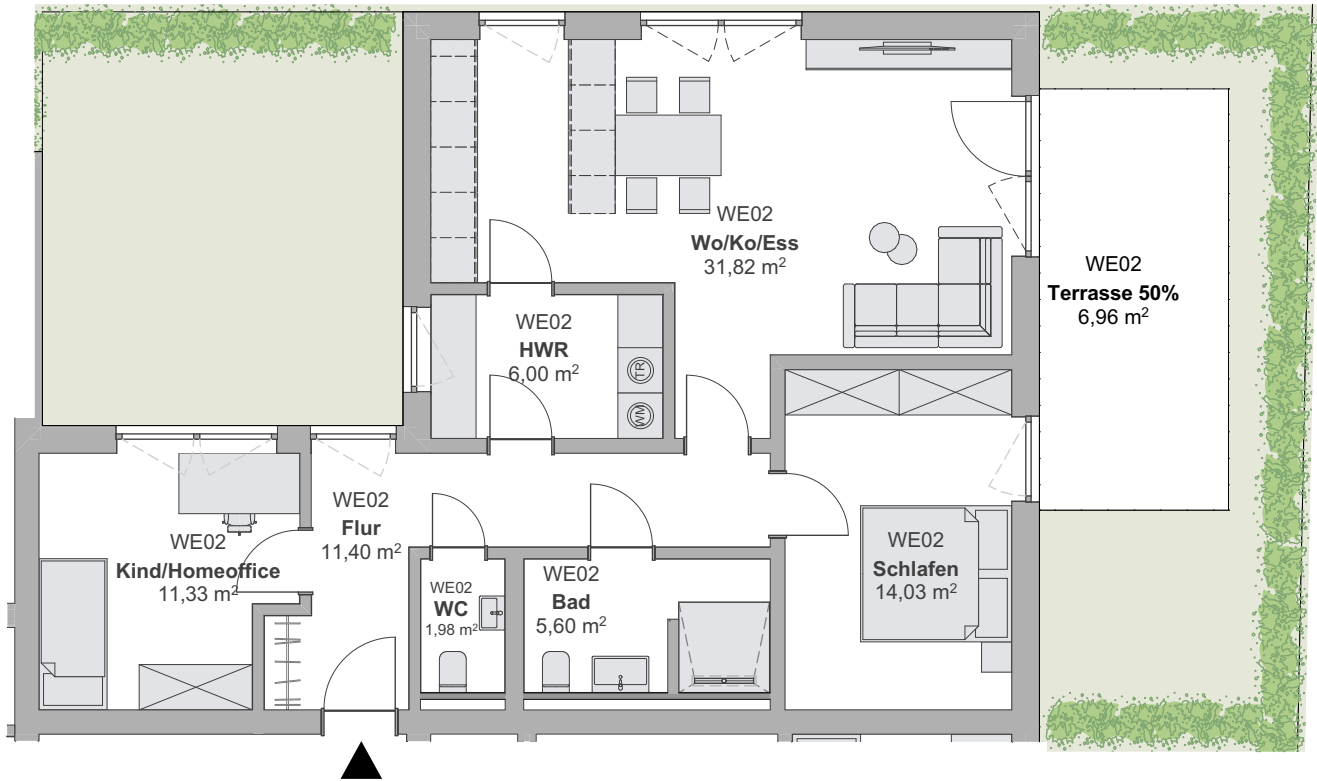


← **Wohn- und Essbereich**  
Wohnung 01



**Wohn- und Essbereich** →  
Wohnung 02

# Giebel 2, Erdgeschoss Wohnung 02

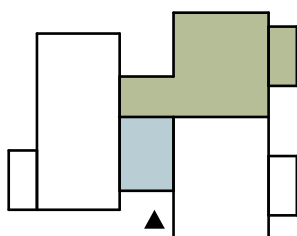


## Wohnfläche

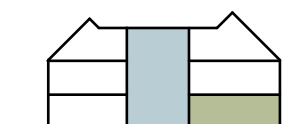
Wo/Ko/Ess	32,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
HWR	6,00 m <sup>2</sup>
Flur	11,50 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 89,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss

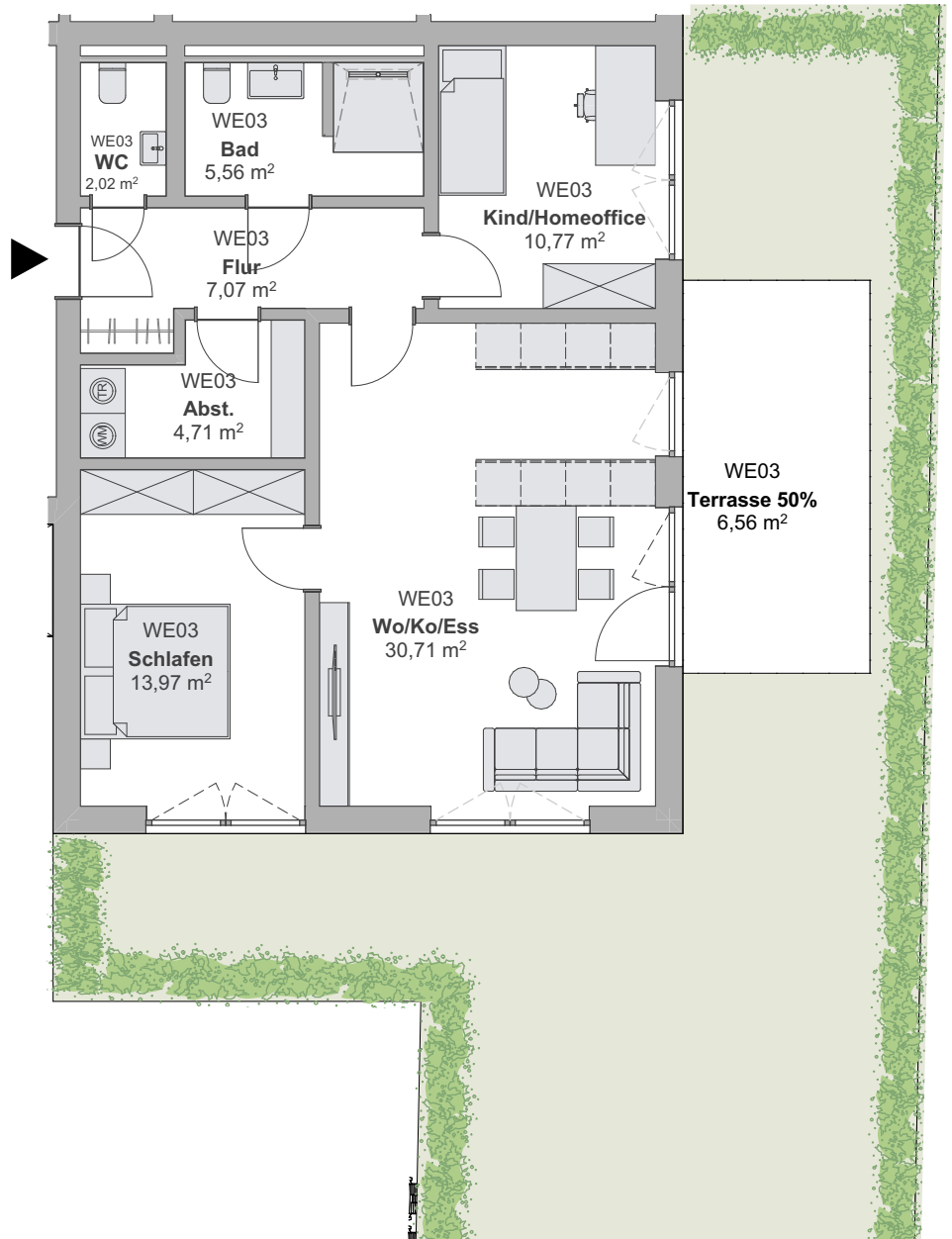


Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

# Giebel 2, Erdgeschoss Wohnung 03

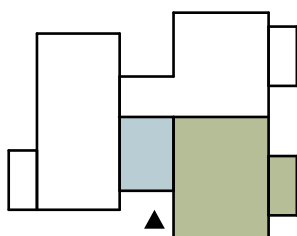


## Wohnfläche

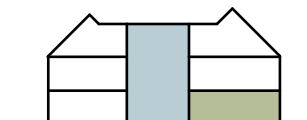
Wo/Ko/Ess	31,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	10,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 81,50 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss



Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

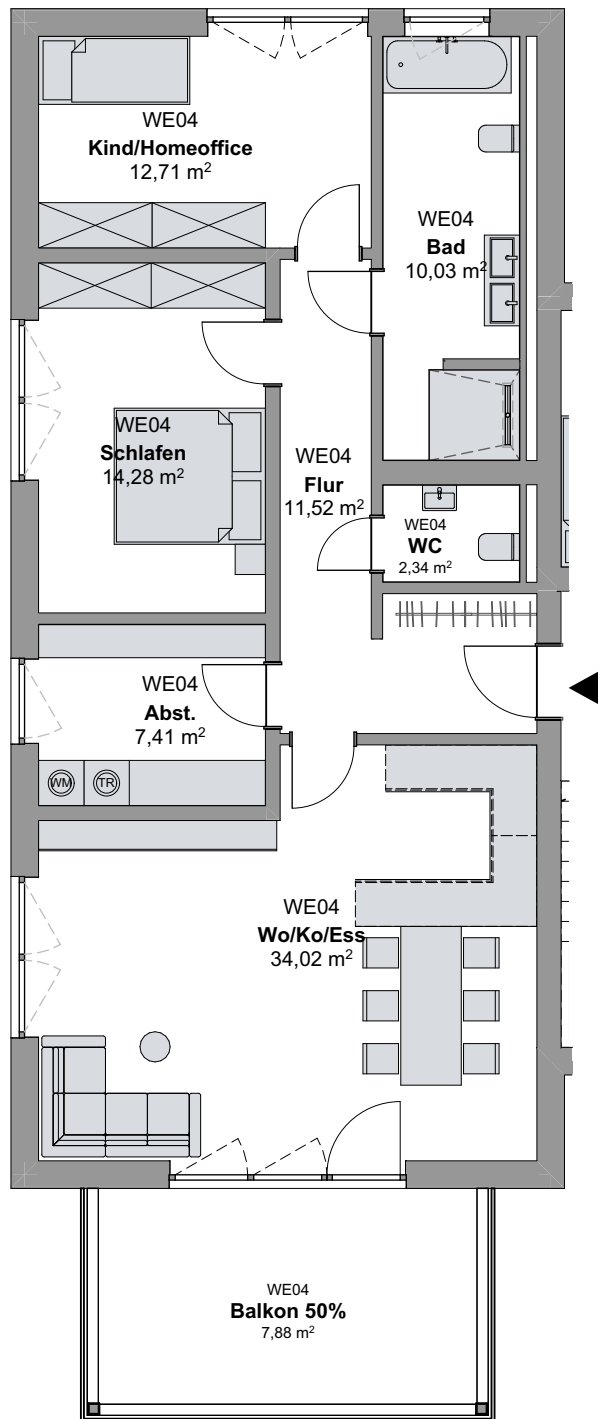


← **Wohn- und Essbereich**  
Wohnung 03



**Wohn- und Essbereich** →  
Wohnung 04

# Giebel 1, Obergeschoss Wohnung 04

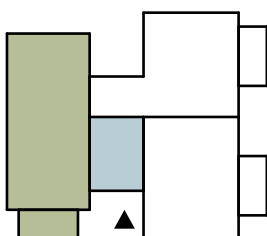


## Wohnfläche

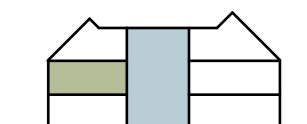
Wo/Ko/Ess	34,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	10,00 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,50 m <sup>2</sup>
Flur	12,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 100,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss

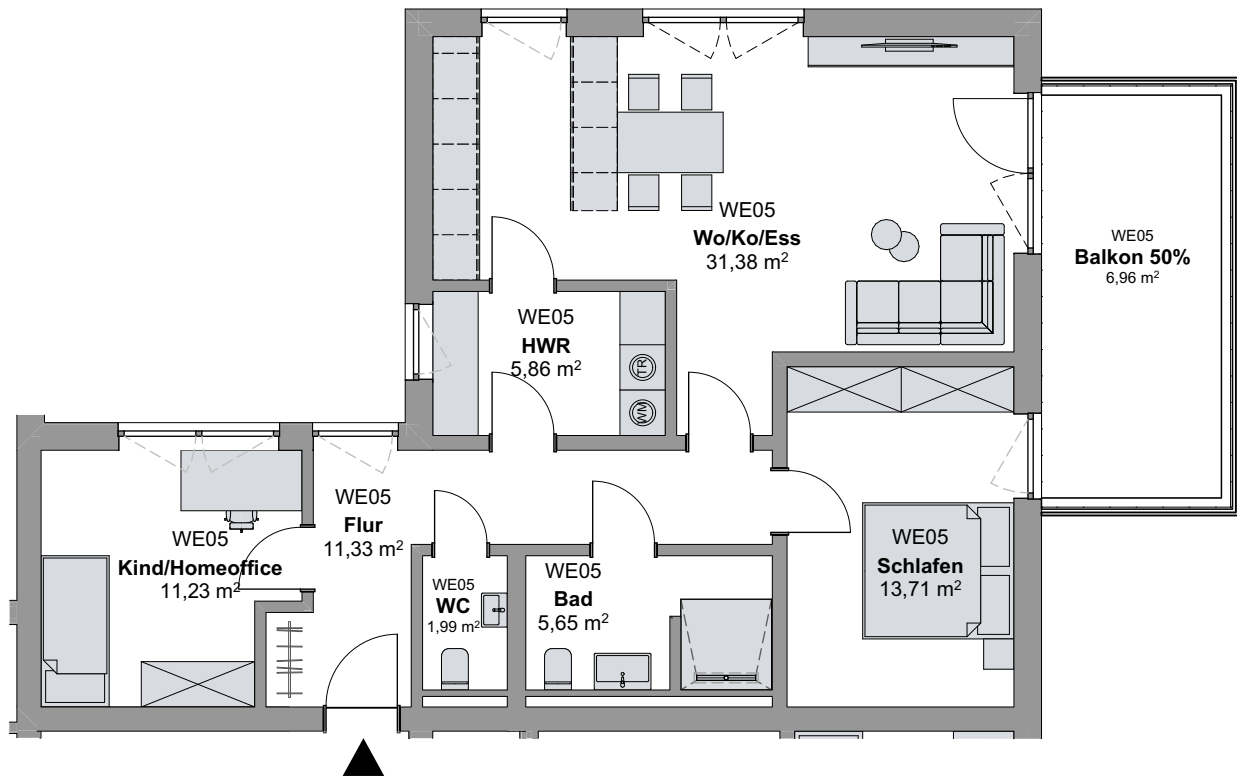


Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

## Giebel 2, Obergeschoss Wohnung 05

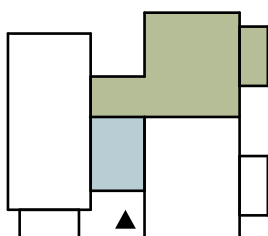


### Wohnfläche

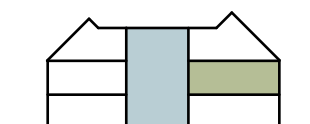
Wo/Ko/Ess	32,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
HWR	6,00 m <sup>2</sup>
Flur	11,50 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 89,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss



Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

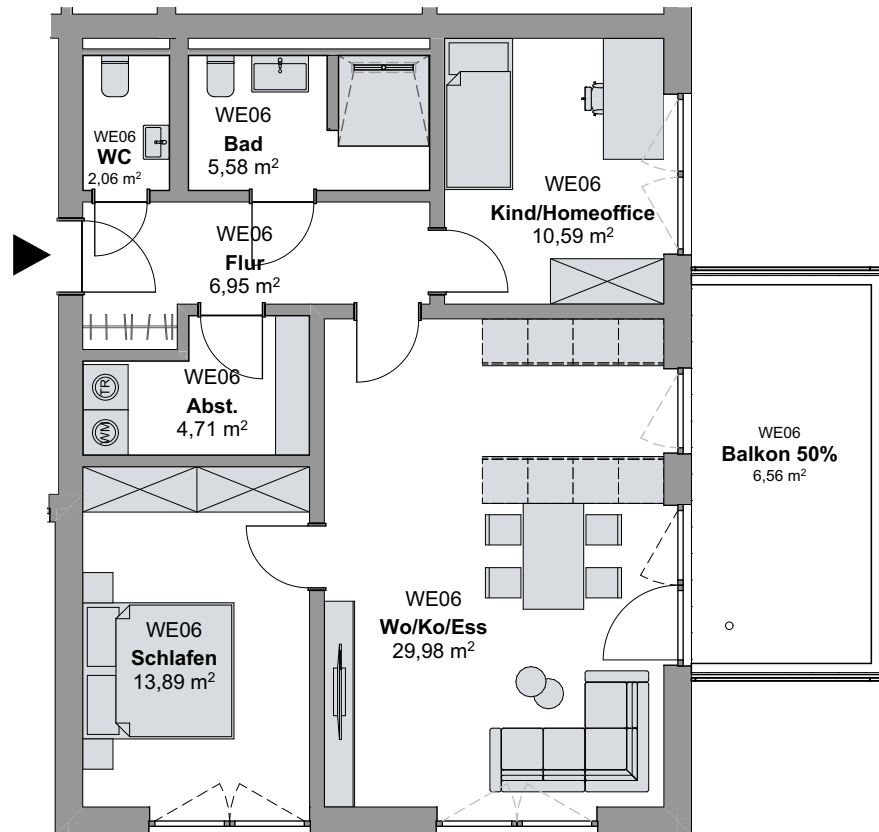


← **Wohn- und Essbereich**  
Wohnung 05



**Wohn- und Essbereich** →  
Wohnung 06

## Giebel 2, Obergeschoss Wohnung 06

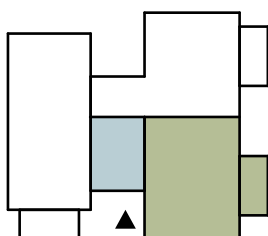


### Wohnfläche

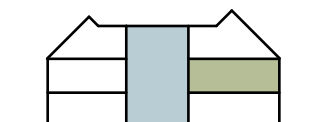
Wo/Ko/Ess	31,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	10,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 81,50 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss

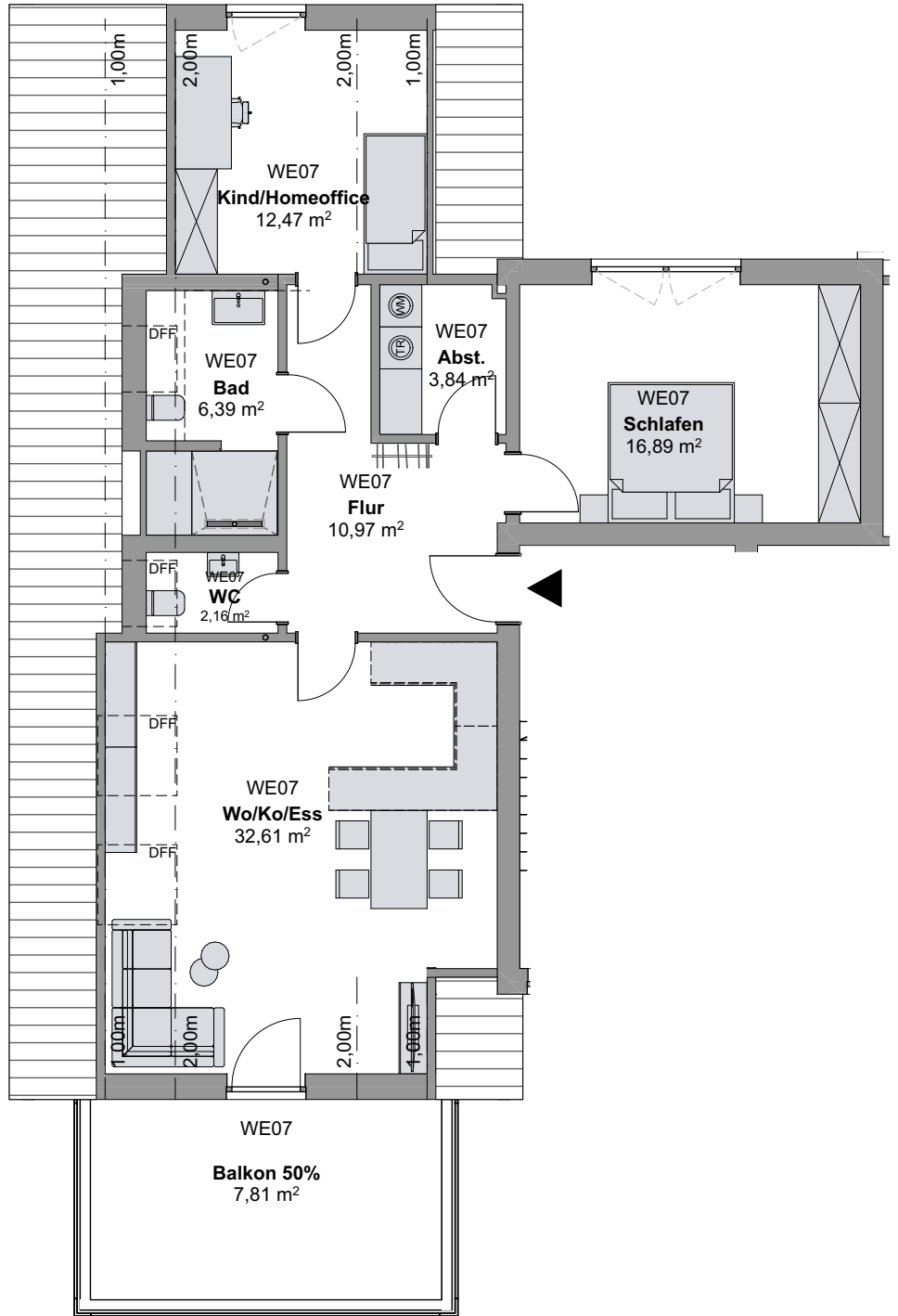


Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

Giebel 1,  
Dachgeschoss  
Wohnung 07

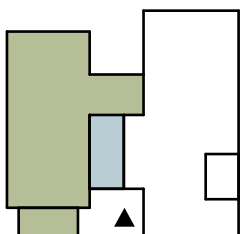


**Wohnfläche**

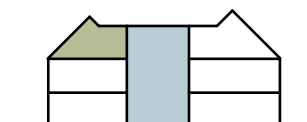
Wo/Ko/Ess	29,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,50 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,00 m <sup>2</sup>
Flur	11,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 86,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss



Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

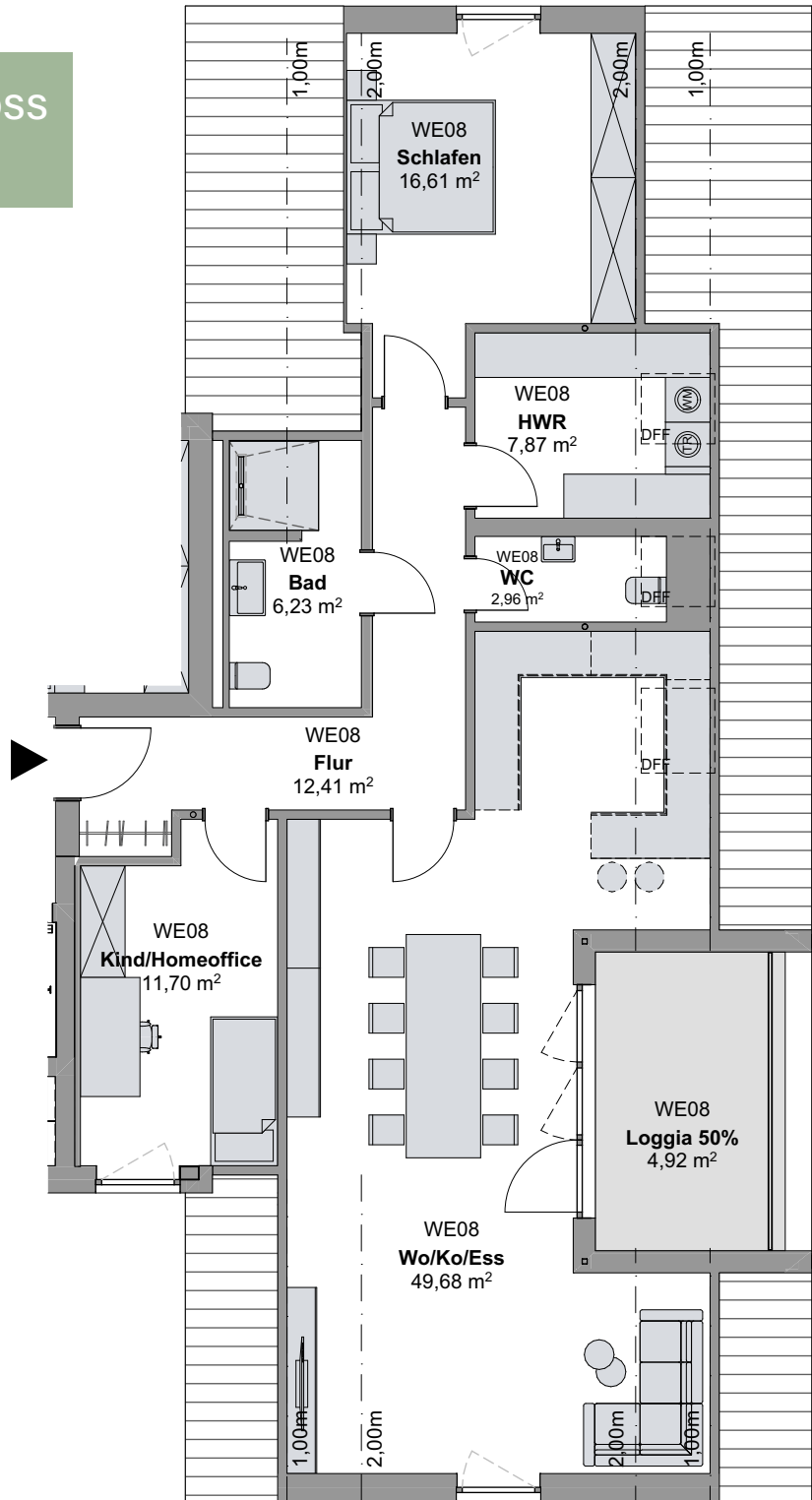


← **Wohn- und Essbereich**  
Wohnung 07



**Wohn- und Essbereich** →  
Wohnung 08

# Giebel 2, Dachgeschoss Wohnung 08

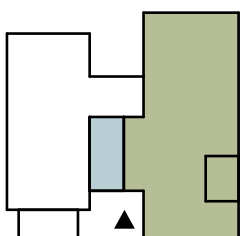


## Wohnfläche

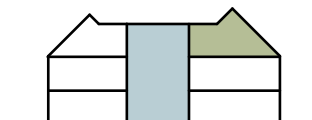
Wo/Ko/Ess	45,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Kind/Homeoffice	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
WC	2,50 m <sup>2</sup>
HWR	7,00 m <sup>2</sup>
Flur	12,50 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	5,00 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 106,00 m<sup>2</sup>**

Sämtliche Angaben zu den Grundrissen erfolgen nach Aussage Dritter, dienen der Vorabinformation und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Gewähr übernommen werden. Änderungen in der Planung und Ausführungsart bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Quadratmeterangaben sind Circaangaben. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern. Die in den Grundrissen und Plänen etwa eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente dienen lediglich der Anschauung und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht. Balkone, Loggien und Terrassen sind mit 50% ihrer Grundfläche enthalten.



● Wohneinheit  
● Treppenhaus  
Lage im Grundriss



Lage im Schnitt



Maßstab  
1:100

## AUSZÜGE AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten an der Erler Straße in Dorsten. Das Objekt wird in massiver Bauart errichtet. Das Gebäude wird nach den Vorgaben des aktuellen GEG (Gebäudeenergiegesetz) errichtet. Die baurechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz sind eingehalten. Die Ausführung erfolgt mit allen nachfolgend beschriebenen Leistungen.

### ERSCHLIESSUNG / HAUSANSCHLÜSSE

Das Grundstück ist „Erler Straße“ erschlossen. Die Kosten für die Hausanschlüsse Strom, Wasser, Telekom, Glasfaser (falls verfügbar) und Kanalanschlussarbeiten sind im Kaufpreis enthalten, die erforderlichen Anmeldungen / Vertragsabschlüsse nach Fertigstellung der Anschlüsse sind von den Käufern zu leisten.

### FASSADE

Ausführung als Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen mit in Teilbereichen farbig abgesetztem mineralischen Außenputz.

### TREPPENHAUS UND EINGANGSTÜR

Die zentrale Hauseingangstür erhält einen erhöhten Einbruchschutz durch die Widerstandsklasse RC1. Kombinierte Briefkasten-/Klingelanlage in Vordachanlage und Video-Gegensprechanlage.

### AUFZUG

Der Treppenraum des Gebäudes wird mit einem modernen und geräuscharmen Aufzug ausgestattet. Dadurch wird jede Etage barrierefrei erreichbar. Fest integriertes GSM-Notrufsystem. Das Notrufsystem ist auf eine ständig besetzte Stelle aufgeschaltet, sodass im Notfall ein autorisiertes Unternehmen informiert wird, um unverzüglich die Evakuierung des Fahrstuhls einzuleiten. Die erforderliche TÜV-Abnahme des Aufzugs zur Inbetriebnahme ist im Kaufpreis enthalten, darüber hinaus sind sämtliche Folgekosten für den Aufzug (Wartung, wiederkehrende Prüfungen) von der späteren Eigentümergemeinschaft zu tragen.

### FENSTER

Alle Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Mehrscheibenisolierglaskonstruktion gemäß Wärmeschutzvorschriften. Die Beschläge und Profile der an der Außenfassade liegenden Fensterelemente der Wohnungen werden als Einbruchschutz mit der Widerstandsklasse RC1 und abschließbaren Griffoliven ausgeführt. Alternativ kann gegen Mehrpreis die Ausführung in Anlehnung an die

Widerstandsklasse RC2 angeboten werden. Die notwendigen Zuluftelemente werden durch Lüfter in den Rollädenkästen oder an den Außenwänden ausgeführt. Wo möglich, werden fensterintegrierte Lüfter vorgesehen. Innenfensterbänke in den Wohngeschossen aus Kunststein, Außenfensterbänke aus Aluminium eloxiert in Fensterprofilfarbe. Absturzsicherungen werden als festverglaste Fensterelemente mit Sicherheitsverglasung ausgebildet.

### ROLLLÄDEN

Alle Fenster der Wohnungsausßenwände sowie im Dach erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollläden.

### TÜREN

Wohnungseingangstüren weiß mit Aluminium-Verbund-Einlage und Türspion. Türdrückergarnitur in Edelstahl und erhöhter Einbruchschutz durch verstärktes Schließblech und verstärkte Bandtaschen. Gegen Mehrpreis kann für einzelne Wohnungseingangstüren ein darüber hinaus erhöhter Einbruchschutz angeboten werden. Wohnungsinnentüren als Fertigtürelement mit Holzinnenfutter und Türblatt mit einer repräsentativen Türhöhe von 2,135 m. Oberflächenausführung in Farbe Weiß. Türdrücker in Edelstahl. Das Haus erhält eine Zentralschließanlage. Jeder Käufer erhält für die Wohnungseingangstür und Haustür (zum Treppenhaus) jeweils einen Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion mit drei Schlüsseln.

### BALKONE / TERRASSEN / LOGGIA

Die Balkone werden thermisch getrennt von Gebäude errichtet. Absturzsicherungen der Balkone als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit Pfosten und Handlauf sowie Glasfüllungen. Balkonbelag als fertige, rutschfeste Fertigteil Oberfläche. Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen bzw. dargestellten Pflasterflächen in den Privatgärten werden mit einem Standard-Rechteckpflaster, anthrazit, Format 8 cm x 16 cm gepflastert. Belag Loggia im Dachgeschoss aus keramischen Platten oder Betonplatten, Farbe anthrazit.

### BODENBELÄGE

Die Wohnräume der Wohnungen erhalten einen Vinyl / PVC Designbelag als Oberboden. Bäder und WCs erhalten großformatige keramische Bodenfliesen nach Mustervorlage. Im Bereich der bodengleichen Duschen werden großformatige, rutschhemmende Bodenfliesen verlegt. Alle übrigen Räume (Schlafzimmer und zusätzliche Zimmer) werden mit einem Estrich (Zementestrich) ausgestattet.

**FLIESENWANDBELÄGE**

In Bädern und WCs wird hinter den Sanitärobjekten ca. 1,20 m hoch mit großformatigen Fliesen gefliest. Im Duschbereich (sofern vorhanden) wird deckenhoch gefliest. Bäder und WCs werden mit Edelstahlkanten (Edelstahlabschlusschienen) ausgeführt.

**PUTZ- UND MALERARBEITEN**

Die Malerarbeiten in den einzelnen Wohnungen sind Eigenleistung der Käufer und nicht im Kaufpreis enthalten.

**SANITÄR**

Es kommt eine zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher im Gebäude zum Einsatz. Verbrauchsmessungen über anzumietenden Mengenzähler für jede Wohnung. Für die Gemeinschafts Außenanlagen wird eine Außenzapfstelle vorgesehen. Darüber hinaus erhält jede Wohnung mit einer Sondernutzungsfläche in den Außenanlagen eine Außenzapfstelle auf der Terrasse. Die Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner befinden sich in den Abstellräumen der Wohnungen.

**BAD**

Die Sanitärausstattung besteht aus:

- ein Porzellanwaschtisch ca. 65 cm x 48 cm mit Einhand-Waschtischbatterie verchromt
- ein wandhängendes Tiefspül-WC inkl. Sitz mit geräuscharmen UP-Spülkasten inkl. Betätigungsplatte
- Die Duschen der Hauptbäder werden bodengleich gefliest und mit einer Duschrinne mit Fliesenmulde ausgeführt, Einhand-AP-Brausebatterie verchromt, Schlauch mit Stange und Brausegarnitur
- eine Badewanne (so weit in den Plänen dargestellt)
- Handtuchwärmekörper, Farbe weiß mit E-Patrone.

**WC-GAST**

Die Sanitärausstattung besteht aus:

- ein Handwaschbecken ca. 50 cm x 38 cm mit Warm- und Kaltwasseranschluss und Einhand-Waschtischbatterie verchromt
- ein wandhängendes Tiefspül-WC inkl. Sitz mit geräuscharmen UP-Spülkasten inkl. Betätigungsplatte

**SANITÄRACCESSOIRES**

Duschabtrennungen, Ablagen, Handtuchhalter und Toilettenpapierhalterung sowie alle weiteren Sanitäraccessoires sind wegen des persönlichen Geschmacksempfindens der Erwerber und der vielfältigen Auswahlmöglichkeiten nicht im Leistungsumfang enthalten und werden im Rahmen

des Sonderwunschmanagements abgewickelt und zusammen mit der ausführenden HLS-Firma besprochen.

**KÜCHE**

Es werden Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser, eine Abflussleitung für die Spüle und ein Sanitäranschluss für einen Geschirrspüler vorgesehen.

**HEIZUNG**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, raumweise regelbar.

**ELEKTROINSTALLATIONEN**

Sämtliche Leitungen werden nach den geltenden Vorschriften unter Putz verlegt. Schalter und Steckdosen gemäß Mustervorlage, weiß. Rauchwarnmelder werden gemäß Anforderungen der geltenden Bauordnung NRW übergeben.

**AUSSENANLAGEN**

Außenanlagen, Bepflanzungen, Fahr- und Gehwege im Außenbereich sowie ggfs. behördlich geforderte Kleinkinderspielflächen werden laut Freiflächenplan gestaltet. Die Wegeflächen erhalten Betonsteinpflaster. Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen bzw. Pflasterflächen in den Vorgärten werden gem. Architektenplan mit einem Standard-Rechteckpflaster

Der Oberboden wird im Zuge der Gebäudeherstellung im Grobplanum verteilt und Rasen eingesät. Die sonstige Geländegestaltung oder Einzäunung wird gemäß behördlichen Vorgaben bzw. Architektenplanung ausgeführt. Darstellung von Hecken, Bepflanzungen etc. in den Architektenplänen sind lediglich dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Die laufenden Unterhaltspflege der Außenanlagen ist nach Fertigstellung und Übergabe durch die Eigentümergemeinschaft zu organisieren und kostenmäßig zu tragen.

**GARAGEN / CARPORTS**

Ausgeführt werden Fertiggaragen aus Stahlbeton als fugenloser Raumkörper in den Circa-Abmessungen 2,95 m breite x 6,00 m Länge und 2,55 m Höhe, Farbe weiß.

Die Ausführung der Carports erfolgt gemäß der Architektenpläne.

## ANGABENVORBEHALT

Zeichnerische Ausdrucksmittel wie z. B. Möblierungsvorschläge gelten nicht als Baubeschreibung, soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind. Maßgebend ist der vorliegende Text (gilt auch z. B. für die dargestellten bodengleichen Duschen). Die in den beigefügten Plänen eingezeichneten Einrichtungen, Schrankwände, Einbauschränke usw. sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Ausführungsumfang enthalten. Maße für Einrichtungsgegenstände sind am Bau zu nehmen.

Die Ausführungszeichnungen und die Örtlichkeiten können von den Entwurfszeichnungen bzw. Bauantragszeichnungen abweichen, sofern dies technisch bedingt ist. Die Wohnflächen sind Circaangaben, die sich bei der Ausführungsplanung noch aufgrund planerischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen geringfügig ändern können.

Änderungen, die auf neuesten Erkenntnissen und Erfahrungen der Technik beruhen und im Rahmen der ausgeführten Qualitätsstandards liegen, bleiben vorbehalten und werden nicht gesondert mitgeteilt. Gleiches gilt für die Änderungen und Auflagen durch die zuständigen Baubehörden. Sofern sich aus der Baubeschreibung und aus den

Bauzeichnungen Unterschiede ergeben, ist die Baubeschreibung maßgebend für die Ausführung des Bauwerks und der Nebenanlagen. Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität geliefert. Behördlich bedingte und technisch notwendige oder zweckmäßige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sollte der Ausbau einer Wohnung in einer anderen Ausstattung gewünscht werden (Erwerbersonderwünsche bzw. Mietersonderwünsche), ist der Ausstattungsumfang bis mindestens 5 Monate vor Fertigstellung des Gebäudes mit dem Bauträger abzustimmen. Spätere Bestellungen können Zeitverzögerungen und weitere Mehrkosten aufgrund von Planungs- und Ausschreibungsänderungen nach sich ziehen. Darüber hinaus wird bei einer abweichenden Ausstattung pro Wohnung eine Planungspauschale von einmalig 750 Euro netto berechnet, um die Architekten- und Haus technikpläne entsprechend anzupassen und die Änderung mit den ausführenden Firmen zu koordinieren, zuzüglich 500 Euro netto für jeden weiteren, notwendigen Vororttermin.

## Ihre Partner in Dorsten

### Fragen zur Immobilie?

Vermarktung



**Vereinte  
Volksbank**

Vereinte Volksbank eG  
Südwall 23-25, 46282 Dorsten



Herr René Staude  
**02362 / 204-286**

Architektur + Statik



**THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH**  
Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten  
Telefon 02362 / 79 44 0  
Mail [info@thieken.com](mailto:info@thieken.com)  
Web [thieken.com](http://thieken.com)

Bauherr + Projektentwickler



**TPI Dorsten GmbH**  
Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten  
Telefon 02362 / 79 44 0  
Mail [anfragen@tpi-dorsten.com](mailto:anfragen@tpi-dorsten.com)  
Web [tpi-dorsten.com](http://tpi-dorsten.com)



Naturnah. Lebensnah. Wohnen.



Ein Projekt der



PROJEKTENTWICKLUNG

Stand: März 2026