

# Wohnen an der Gutsallee

im Ortskern von Westerkappeln

3 Stadtvillen mit 22 modernen Eigentumswohnungen

48—84 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baubeginn: Januar 2016



Bauausführung und Verkauf:



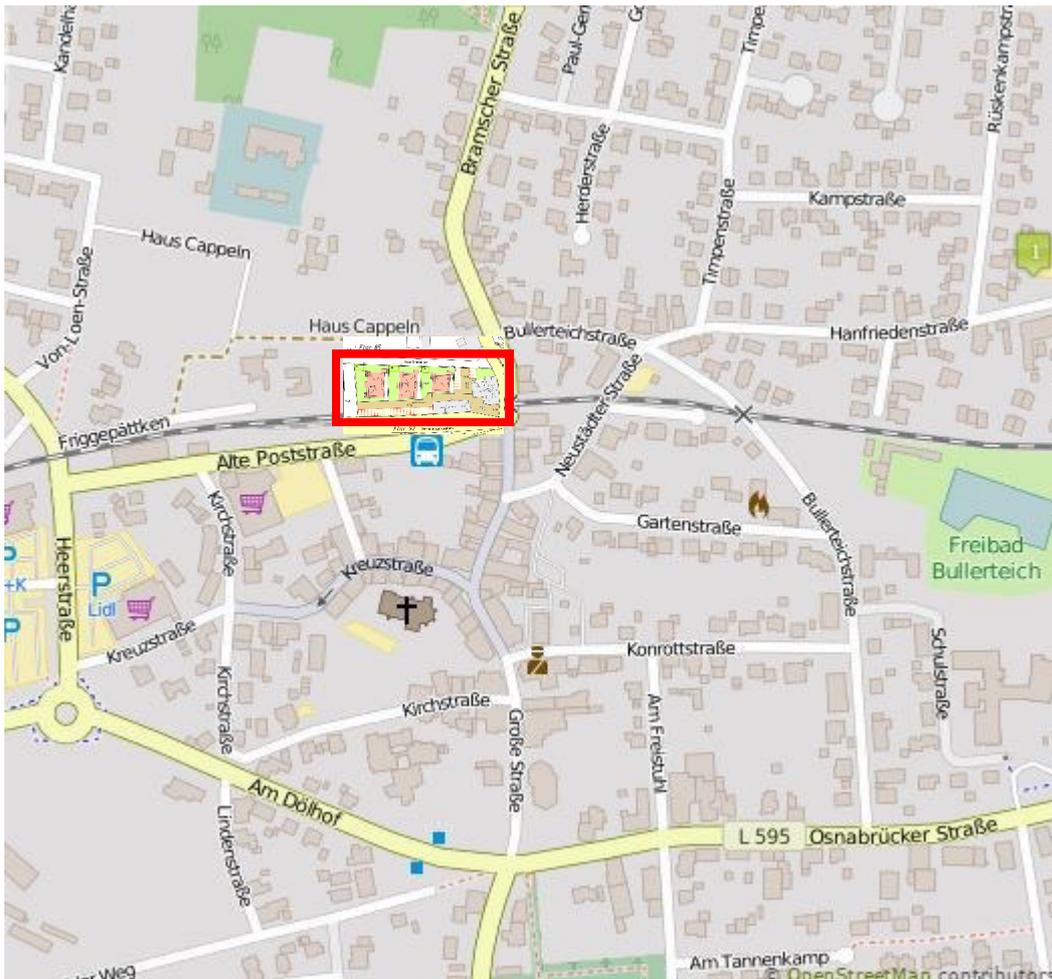
**Biber-Bau GmbH & Co. KG**  
Raiffeisenstr. 9,  
48346 Ostbevern  
Tel.: 02532-9966, Fax: -9969

Verkauf, Vermietung und Hausverwaltung:

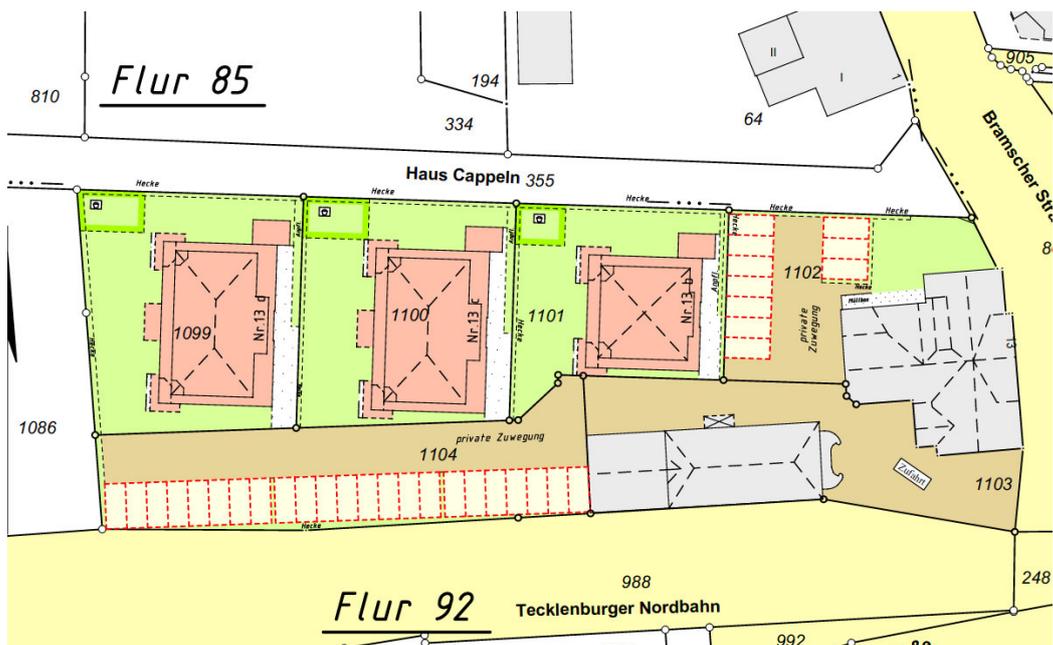


**Hoffstädt Immobilien**  
Verwalten | Vermitteln | Entwickeln

Josef-Annegarn-Weg 23 48346 Ostbevern Tel. 02532 5763 [www.hoffstaedt-immobilien.de](http://www.hoffstaedt-immobilien.de)



Der Ortskern von Westerkappeln mit dem neuen Wohnquartier



Das Grundstück Bahnhofstr. 13 mit den drei neuen STADTVILLEN

# „Wohnen an der Gutsallee“ in Westerkappeln

Das Projekt in Stichworten:

- 2 Wohnhäuser STADTVILLA mit je 8 Wohnungen und Wohnflächen zwischen 48 – 82 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnhaus STADTVILLA mit 6 Wohnungen und Wohnflächen zwischen 50 – 72 m<sup>2</sup>
- 1 – 4 Zimmer- Wohnungen
- Alle Häuser mit Kellerräumen und Außengeräteraum
- KfW 70 Neubaustandard
- Alle Wohnungen (einschl. Kellerräume) mit dem **Aufzug** zu erreichen; damit auch gut geeignet für Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Alle Wohnungen mit Terrasse / Balkon / Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Pkw-Stellplatz direkt am Haus
- Verkauf direkt durch den Eigentümer, keine Courtage
- Für Eigennutzung und Vermietung geeignet
- Kalkulierter Mietpreis: 7,20 Euro /m<sup>2</sup>

**Bauausführung und Verkauf** Biber-Bau GmbH & Co. KG  
Raiffeisentstraße 9  
48346 Ostbevern  
Tel. 02532 9966 Frau Wiens  
Fax 02532 9969  
[www.biber-bau-ostbevern.de](http://www.biber-bau-ostbevern.de)

**Verkauf, Vermietung,  
Hausverwaltung**

Hoffstädt Immobilien  
Jürgen Hoffstädt  
Josef-Annegarn-Weg 23  
48346 Ostbevern  
Tel. 02532 5763  
[www.hoffstaedt-immobilien.de](http://www.hoffstaedt-immobilien.de)  
[info@hoffstaedt-immobilien.de](mailto:info@hoffstaedt-immobilien.de)

# „Wohnen an der Gutsallee“ in Westerkappeln

Anfang Januar 2016 beginnen im Ortskern von Westerkappeln auf dem Grundstück Bahnhofstraße 13 die Bauarbeiten für das Wohnquartier „Gutsallee“. Nur etwa 300 m vom Ortsmittelpunkt mit der EvgI. Stadtkirche (12./ 15. Jahrhundert) und dem neu gestalteten Kirchplatz entfernt, entstehen in den nächsten 2 Jahren insgesamt 22 Eigentumswohnungen in drei modernen STADTVILLEN mit 6 bzw. 8 Wohnungseinheiten.

In unmittelbarer Nachbarschaft dieses neuen Wohnquartiers liegt das alte Rittergut „Haus Cappeln“, umgeben von einrucksvollen Wassergräben. Dieses Rittergut mit seiner wechselvollen Geschichte (heute im Privatbesitz) hat seine Ursprünge im 13. Jahrhundert.

Im Ortskern von Westerkappeln - mit einigen noch sehr gut erhaltenen Fachwerkhäusern – gibt es ein vielfältiges Einzelhandelsangebot. Nur wenige Meter weiter entfernt, im Bereich der ehem. Molkerei, haben sich verschiedene Lebensmittel- und Fachmärkte angesiedelt.

Wer ein umfangreicheres Angebot sucht, fährt in die nur 13 km entfernte Universitätsstadt Osnabrück. Mit dem Bus oder dem Pkw ist man in 30 Minuten im Herzen der niedersächsischen Friedensstadt.

Die verkehrsgünstige Lage von Westerkappeln wird bestimmt durch die beiden Autobahnen A 1 und A 30. Zur A1- Auffahrt „Osnabrück Hafen“ sind es etwa 5 km, zur A30-Auffahrt „Lotte“ etwa 8 km. Ebenso gut sind die Zug- und Flugverbindungen: Vom Hauptbahnhof Osnabrück gehen Züge in alle Richtungen und der Flughafen Münster-Osnabrück FMO ist auch nur ca. 35 km entfernt, gut und schnell über die A1 zu erreichen.

Das kulturelle und sportliche Angebot ist sowohl für Jung als auch für Alt vielfältig und anspruchsvoll. Das rege Vereinsleben lässt kaum Wünsche offen.

Ruhe und Erholung finden Einwohner und Besucher auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen rund um Westerkappeln. Wer die flachen Strecken bevorzugt, findet in der Düsterdieker Niederung, einem großen Naturschutzgebiet im nördlichen Bereich der Gemeinde, die passende Route und zugleich die gewünschte Entspannung. Landschaftlich bewegter mit „Höhen und Tiefen“ geht es in der „Mettener Schweiz“ zu: Die Ausläufer des Teutoburger Waldes reichen bis in das südwestliche Gemeindegebiet von Westerkappeln.

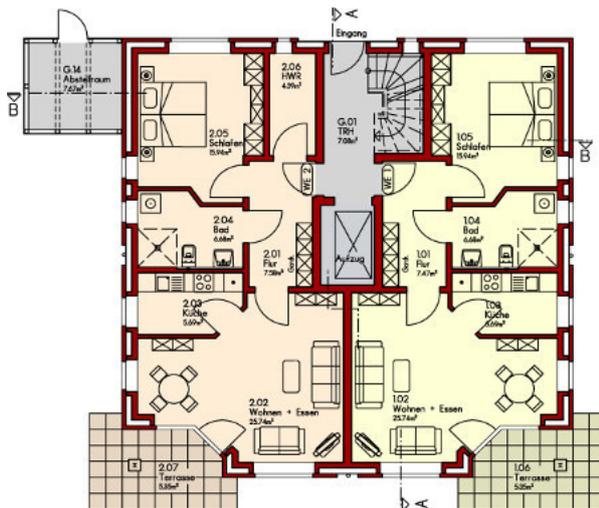
Eingangsseite 6 WE



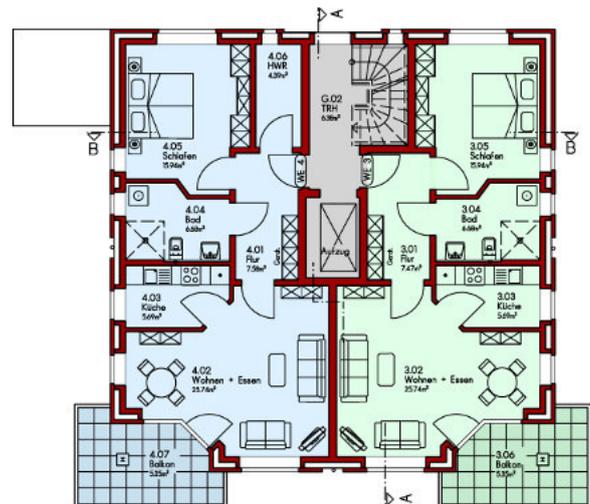
Gartenseite 6 WE



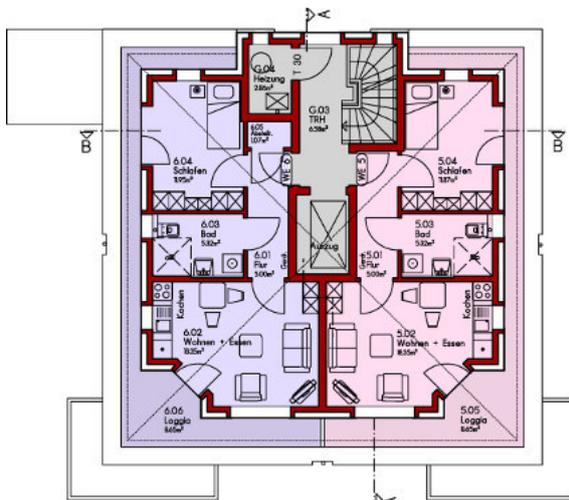
Erdgeschoß 6 WE



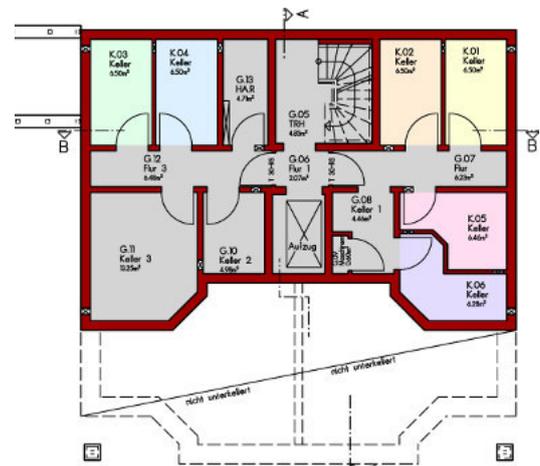
Obergeschoß 6 WE



Dachgeschoß 6 WE



Keller 6 WE



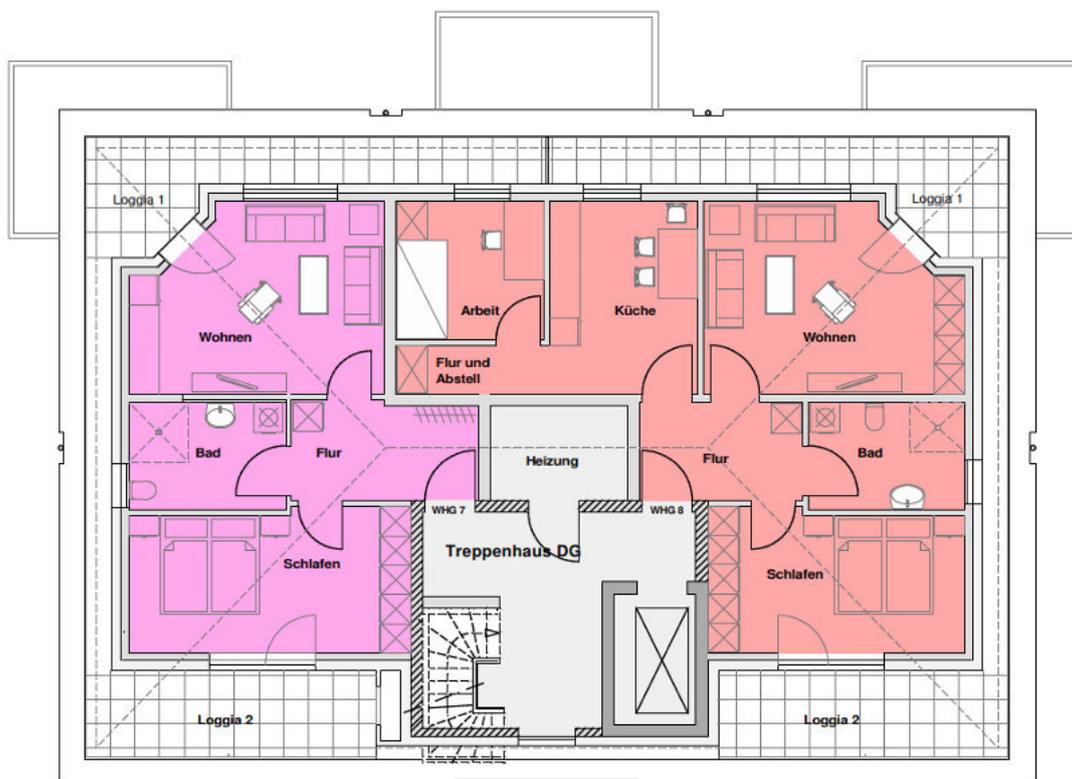
## Erdgeschoß 8 WE



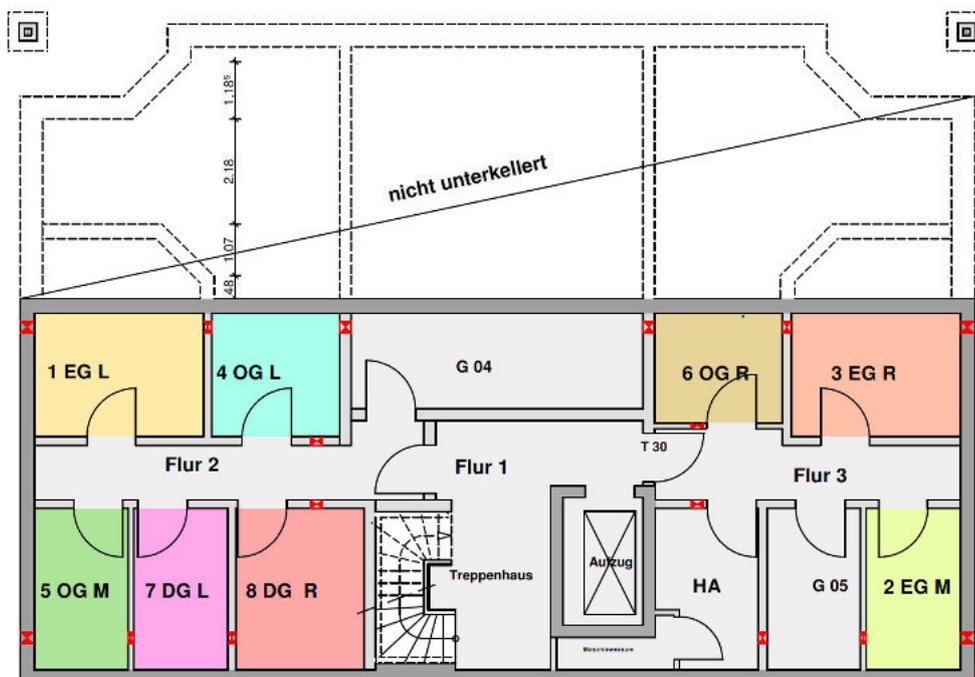
## Obergeschoß 8WE



## Dachgeschoß 8 WE



## Keller 8 WE



## **BAUBESCHREIBUNG**

Neubau eines Wohnhauses mit 6 bzw. 8 Wohnungen

### Allgemeines

Das Bauvorhaben umfasst eine zweieinhalbgeschossige Bauweise und ist teilunterkellert. Die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist Grundlage der Bauausführung.

Im Leistungsumfang sind die Honorare für Planungsleistungen des Architekten und der Fachingenieure, sowie alle Anschlussgebühren und Erschließungskosten enthalten.

Der Leistungsumfang der einzelnen Arbeiten ist dieser Baubeschreibung zu entnehmen. Änderungen können nur nach Absprache und schriftlicher Formulierung mit der Bauleitung der Bauunternehmung berücksichtigt werden und sind ggf. gesondert zu vergüten.

Die textlichen Festsetzungen der Baubeschreibung gehen vor den grafischen Darstellungen der Bauzeichnung.

Die in den Bauzeichnungen dargestellten Möbel sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Der Wärmeschutz wird entsprechend der Wärmeschutzverordnung der neuesten Fassung ausgeführt und erfüllt die Anforderungen der **KfW70 Norm**.

Der Schallschutz entspricht den Richtlinien für Schallschutz in Wohnungen.

Geringe Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Erfordernisse sind zulässig, sofern sie in der Qualität gleichwertig sind.

### 1. Erdarbeiten

Sämtliche Erd- und Entwässerungsarbeiten sind Bestandteil der schlüsselfertigen Erstellung. Das Aushubmaterial sowie der vorhandene Mutterboden werden auf dem Baugrundstück gelagert und bei Fertigstellung nach Bedarf wieder eingebaut. Überschüssige Bodenmengen werden abgefahren und fachgerecht entsorgt. Erforderlicher Mutterboden wird plan eingebracht.

### 2. Beton- und Mauerarbeiten

Die Fundamente und die Sohlplatte, sowie die Decken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen erstellt. Die Kelleraußenwände werden in 30 cm starkem WU-Beton erstellt. Die Kellerinnenwände bestehen aus großformatigen Kalksandsteinen.

Die Außenwände der Erd-, Ober- und Dachgeschosse werden nach statischen Erfordernissen aus Kalksandsteinen oder Gasbetonsteinen erstellt

Die Innenwände der Erd-, Ober- und Dachgeschosse werden aus Kalksandsteinen oder Gasbetonsteinen erstellt.

Die Verblendung erfolgt in hochwertigen Verblendklinkersteinen, ähnlich der Gebäude an der Atterstraße 109 in Osnabrück. Zwischen der Hintermauerung und der Blendung wird eine Kerndämmung mit einer Gesamtstärke von 160 mm (2 x 80 mm) angebracht.

### **3. Zimmer- und Dachdeckerarbeiten**

Die Dachkonstruktion einschließlich der Dachgeschossdecke besteht aus Nadelholz. Die Wärmedämmung der Dachgeschossdecke erfolgt in erforderlicher Stärke gem. Berechnung des Bauteilnachweises. Im Wohnbereich des Dachgeschosses werden die Decken mit Gipskartonplatten erstellt. Im Badezimmerbereich werden Feuchtraumplatten verwandt. Die Fugen werden gespachtelt bzw. an den Außenwänden mit dauerelastischem Material abgedichtet.

Das Dach wird mit roten Betondachsteinen, Dachlatten und einer Konterlattung eingedeckt.

### **4. Klempnerarbeiten**

Die Dachflächen werden über vorgehängte Zink-Dachrinnen – walzblank - entwässert. Angrenzende Gebäudeteile werden mit Bleistreifen abgedichtet.

Im Dachgeschoss erhält das Brüstungsmauerwerk eine Abdeckung aus Zinkblech.

### **5. Sanitäranlage**

Sämtliche Entwässerungssteige-, keller- und Anschlussleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Schalldämmrohr, SiTech o.glw., die Entlüftungsleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr (HT-Rohr)

Die Versorgungsleitung wird aus Verbundrohr, System TeceFlex oder gleichwertig, erstellt.

Die Warmwasserversorgung in den Bädern und Küchen erfolgt über den zentralen Warmwasserspeicher der Heizungsanlage. Es wird eine Zirkulationsleitung mit Umwälzpumpe für den Durchfluss bis zu den UP-Schränken der Etagen eingebaut. Für jede Wohneinheit wird eine Vorrichtung für einen Kalt- und Warmwasserzähler in dem bauseitigen UP-Schrank, der sich im Hausflur der jeweiligen Etage befindet, vorgerichtet.

Die Steigeleitungen für Kalt-, Warm-, und Zirkulationswasser werden mit Absperrarmaturen an geeigneter Stelle versehen.

In der Kaltwasserzuleitung des Hausanschlusses wird ein rückspülbarer Schutzfilter einschl. der erforderlichen Absperrarmaturen direkt hinter der Wasserzählanlage eingebaut.

Die Isolierungen der Rohrleitungen und Armaturen wird mit Schaumstoffisolierung fugenlos ausgeführt. Sämtliche Abzweige, Bögen und sonstige Formteile werden gedämmt.

Folgende sanitären Einrichtungsgegenstände sind je Wohnung vorgesehen:

- 1 Stck. Wand-WC-Tiefspüler incl. UP-Spülkasten, WC-Sitz und Papierrollenhalter
- 1 Stck. Waschtischanlage 60-65 cm incl. Einhebelmischer, Ablage, Spiegel und Handtuchhalter.
- 1 Stck. bodenebene Dusche in gefliester Ausführung mit Bodenablauf
- mit AP- Thermostatbatterie, Brausestange mit Zubehör, Eckschwammkorb und Duschvorhangstange.
- je 1 Stck. Anschluss für Küchenspüle und Waschmaschine vorrichten.

Folgende sanitären Einrichtungsgegenstände werden für den Allgemeinbereich vorgesehen:

- 1 Stck. Heizungsfüllanschluss im Heizraum
- 2 Stck. Außenzapfstellen im EG

## **6. Heizungsanlage**

Das Gebäude wird mittels einer gemeinsamen gasbefeuerter Niedertemperatur-Brennwertkesselanlage mit witterungsgeführter Temperaturregelung beheizt.

Ein gemeinsamer temperaturgesteuerter Warmwasserbereiter, stellt die zentrale Brauchwassererwärmung sicher.

Heizung und Warmwasseraufbereitung werden durch Solarthermik unterstützt.

Die Kesselleistung richtet sich nach dem ermittelten Norm-Wärmebedarf.

Der Warmwasserbereiter wird, entsprechend dem Bedarf, ausreichend dimensioniert.

Nachfolgend aufgeführte Raumtemperaturen werden bei der Berechnung des Wärmebedarfes und der Auslegung der Heizflächen berücksichtigt:

- Wohn- und Schlafräume:	22 Grad C
- Bäder	26 Grad C
- Küchen	22 Grad C
- Wohnungsflure	18 Grad C

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt als witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Frostschutzschaltung, Warmwasser-Vorrangschaltung sowie eine Umschaltmöglichkeit von Sommer auf Winterzeit.

Für jede Wohneinheit wird eine Vorrichtung für einen Wärmemengenzähler in einem gemeinsamen UP-Schrank im Treppenhaus auf jeder Etage vorgerichtet.

In den Wohnungen gelangen Plattenheizkörper aus profiliertem Stahlblech mit, bzw. ohne innen liegende Konvektionsbleche, zum Einbau. Die Größe und Anordnung der Heizkörper erfolgt nach Wärmebedarf und nach Angabe der Bauleitung. Die Heizkörper sind in fertig-einbrennlackierter Ausführung (Farbton: RAL 9010-reinweiss) vorgesehen. Bei 2- / 3-lagigen Platten sind diese mit oberen und seitlichen Abdeckungen versehen. Sie sind mit voreinstellbaren Thermostatventilen mit festen bzw. losen Fühlern, sowie absperzbaren Rücklaufverschraubungen ausgerüstet.

Die Steigeleitungen werden aus Cu- Rohr, die Verteil- und Anschlussleitungen aus Verbundrohr, System TeceFlex o.glw., Querschnitte entsprechend den Massenströmen, erstellt.

Die Rohrleitungen werden teilweise auf Betondecken, auf Putz oder in Installations-schächten verlegt. Sichtbare Rohrleitungen werden sauber mit Abstand verlegt, so dass sie einzeln isoliert werden können.

Die Isolierung der Rohrleitungen und Armaturen wird mit Schaumstoffisolierungen fugenlos ausgeführt. Sämtliche Abzweige und Bögen werden gedämmt.

## **7. Schornstein**

Entfällt, da die Heizungsabgase über ein Kunststoffrohr abgeführt werden.

## **8. Elektroanlage**

Die Installation im Kellergeschoss wird als Feuchtraum-AP-Installationen und in den Wohnungen/Treppenhaus als UP-Installationen ausgeführt.

Die Zählerhauptverteilung mit 1 Zählerplatz pro Wohnung wird im Hausanschlussraum im Kellergeschoss angeordnet. Die Unterverteilungen mit den Sicherungen der verschiedenen

## - „Wohnen an der Gutsallee“ in Westerkappeln -

---

Stromkreise (incl. dem der Wohnung zugehörigen Kellerraum) befinden sich in den jeweiligen Wohnungen. Die Verteilungen werden dauerhaft beschriftet.

Für Schalter- und Steckdosen ist das Fabrikat GIRA – Standardprogramm, Farbe: reinweiß vorgesehen. Alle Taster in Flur-, Durchgangs- und Treppenhausbereichen erhalten Glimmlampen. Es werden grundsätzlich nur Schalterabzweigdosen installiert.

Folgende Installationen je Wohnung sind vorgesehen:

### Wohnungen

- ca. 28 Stck. Schukosteckdosen
- ca. 10 Stck. Aus-/Wechselschaltungen
- ca. 7 Stck. Brennstellen (Decke)

### Appartements

- ca. 14 Stck. Schukosteckdosen
- ca. 5 Stck. Aus-/Wechselschaltungen
- ca. 4 Stck. Brennstellen

### Wohnungen und Appartements

- 1 Stck. Außenbrennstelle am Balkon
- 1 Stck. Außensteckdose am Balkon
- 1 Stck. E-Herdanschluss
- 1 Stck. Waschmaschinenanschluss
- 1 Stck. Trockneranschluss
- 1 Stck. Geschirrspülmaschinenanschluss
- 1 Stck. Schukosteckdose und
- 1 Brennstelle in dem der Wohnung zugehörigen Kellerraum

Beleuchtungskörper in den Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die allgemeinen Außenleuchten am Gebäudezugang werden mit Bewegungsmeldern, wenn erforderlich, ausgerüstet. Die Treppenhausbeleuchtung wird mit einem einstellbaren Treppenhausautomaten versehen.

Die Lieferung und der Einbau von Beleuchtungskörpern ist vorgesehen für

- Haustür (Außenleuchten)
- Treppenhaus
- Kellerräume und -flure (Schiffsarmaturen)
- Balkone (Außenleuchten)

Für das gesamte Gebäude wird eine Satellitenempfangsanlage, sowie eine terrestrische Antennenanlage für den Rundfunkempfang installiert. Es sind 2 Antennenanschlüsse je Wohnung vorgesehen. Des Weiteren erhält jede Wohnung 2 Telefonanschluss-möglichkeiten und eine Türklingelanlage als Gegensprechanlage installiert.

## **9. Fliesenarbeiten an Wänden**

Die Wände des Badezimmers werden mit Wandfliesen 25/33 cm (im Duschbereich bis ca. 2,00 m. Höhe, die übrigen Wände bis auf ca. 1,25 m. Höhe) gefliest. Der Fertigstellungspreis incl. Material beträgt 55,00 € einschl. MwSt.

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel von 60 cm Höhe, Wandfliese 30/30 cm oder ähnlich zum Fertigstellungspreis von 55,00 € einschl. MwSt.

## **10. Bodenbelagarbeiten**

Alle Räume im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich, einschl. Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Die Kellerräume erhalten einen Verbundestrich.

## - „Wohnen an der Gutsallee“ in Westerkappeln -

---

Die Räume Flur, Abstellen und Küche erhalten einen keramischen Bodenbelag, 30/60 cm, zu einem Fertigstellungspreis (Material und Verlegen) von 50,00 €/qm incl. MwSt.

Das Bad erhält einen keramischen Bodenbelag aus rutschfesten Fliesen 20/20 cm zum Fertigstellungspreis (Material und Verlegen) von 50,00 €/qm incl. MwSt.

Die Räume Schlafen und Wohnen erhalten einen Massivparkettfußboden Eiche natur, engl. Verband, Stärke 8 mm Dicke, parallel zur Wand verlegt, zum Fertigstellungspreis (Material und Verlegen) von 58,00 €/qm incl. MwSt.

### **11. Treppen- / Aufzugsanlage**

Die Treppenanlage wird vom Keller- bis zum Dachgeschoss aus Stahlbeton erstellt. Die Treppenstufen und Podeste erhalten einen Belag aus Betonwerksteinen.

Es wird ein Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss eingebaut:

Technische Daten: Ölhydraulisch betriebener Personenaufzug der Firma Dralle  
Steuerung mit Mikroprozessor-Technik,  
1000 kg bzw. 13 Personen Tragfähigkeit,  
Kabinengröße: Breite 1100 mm, Tiefe 2100 mm, Höhe 2150 mm

### **12. Balkone**

Die Balkone werden mit einer Abklebung versehen. Sie werden, je nach baulichen Anforderungen, mit Betonplatten auf Stützpolstern für eine offene Wasserführung bzw. mit Feinsteinfliesen auf Estrich versehen.

### **13. Schlosserarbeiten**

Die Brüstungsgeländer der Balkone werden als verzinkte Stahlkonstruktionen hergestellt und mit Lochblechen verkleidet. Die Handläufe des Treppenhauses werden aus Rundrohr erstellt.

### **14. Fenster, Rollläden, Haustür und Lichtschächte**

Alle Fenster und Terrassentüren bestehen aus weißen Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung. Die Fenster bzw. Fenstertüren erhalten einen Dreh- bzw. Drehkippschlag.

Alle Räume - außer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum und Rundfenster im 2. Obergeschoss - erhalten Rollläden aus weißen Kunststoffprofilen mit Elektromotoren. Es werden Fertig-Rollladenkästen eingebaut.

Die Eingangsanlage zum Treppen- und Aufzugturm besteht aus einer Kunststoff-/Glaskonstruktion mit Profilschließzylinder, Briefkästen und einer Klingelanlage.

Die Fensterbänke außen bestehen im Erd- und Obergeschoss aus Naturstein, Anröchter Dolomit und im Dachgeschoss aus Aluminium. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Kunststein, Carrara-Micro poliert, erstellt.

### **15. Putzarbeiten**

Alle Räume mit Ausnahme des Kellergeschosses erhalten einen Gips- oder 2-lagigen Kalk-/Zementputz.

### **16. Maler- und Tapezierarbeiten**

Alle Räume der Wohnungen erhalten an Wänden und Decken eine Raufasertapete mit einem weißen Deckanstrich.

Das Treppenhaus wird mit einer Vliesfasertapete versehen und erhält einen Schlussanstrich aus Latexfarbe in weiß.

### **17. Innentüren**

Alle Türöffnungen erhalten Stahlzargen mit Kunststofftürblättern ((Wohnen/Flur mit Lichtauschnitt) incl. Beschlägen. Hierfür wurde ein Gesamtpreis einschl. Einbau pro Stück von 245,00 € incl. MwSt. angesetzt.

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahlumfassungszarge sowie ein kunststoffbeschichtetes Vollspantürblatt mit 3-teiligen Bändern, Schall-Ex und PZ-Zylinder. Hierfür wurde ein Gesamtpreis einschl. Einbau von 400,00 € incl. MwSt. angesetzt.

### **18. Außenanlagen/Stellplätze**

Die Stellplätze sowie die Wege zum Wohnhaus erhalten ein Betonsteinpflaster 8 cm stark, die Terrassen im Erdgeschoss ein Betonsteinpflaster 6 cm stark gemäß zeichnerischer Darstellung.

Auf den übrigen Flächen wird der Mutterboden plan eingebracht und mit Rasenaussaat versehen. Die Grundstücksgrenzen erhalten eine Heckenbepflanzung.

### **19. Keller**

Die Wände und Decken im Keller (Wohnungskeller, Allgemeinräume und Flur) werden weiß gestrichen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Kellergeschoss sichtbar unter der Decke bzw. an den Wänden verlegt. Das Kellergeschoss wird nicht beheizt und ist nicht wärme gedämmt.