

Wohn- und Geschäftshaus

EXKLUSIVES WOHNEN BREITE STR. 7

Breite Str. 7 / Rehrbrinkstr. 8B
30890 Barsinghausen



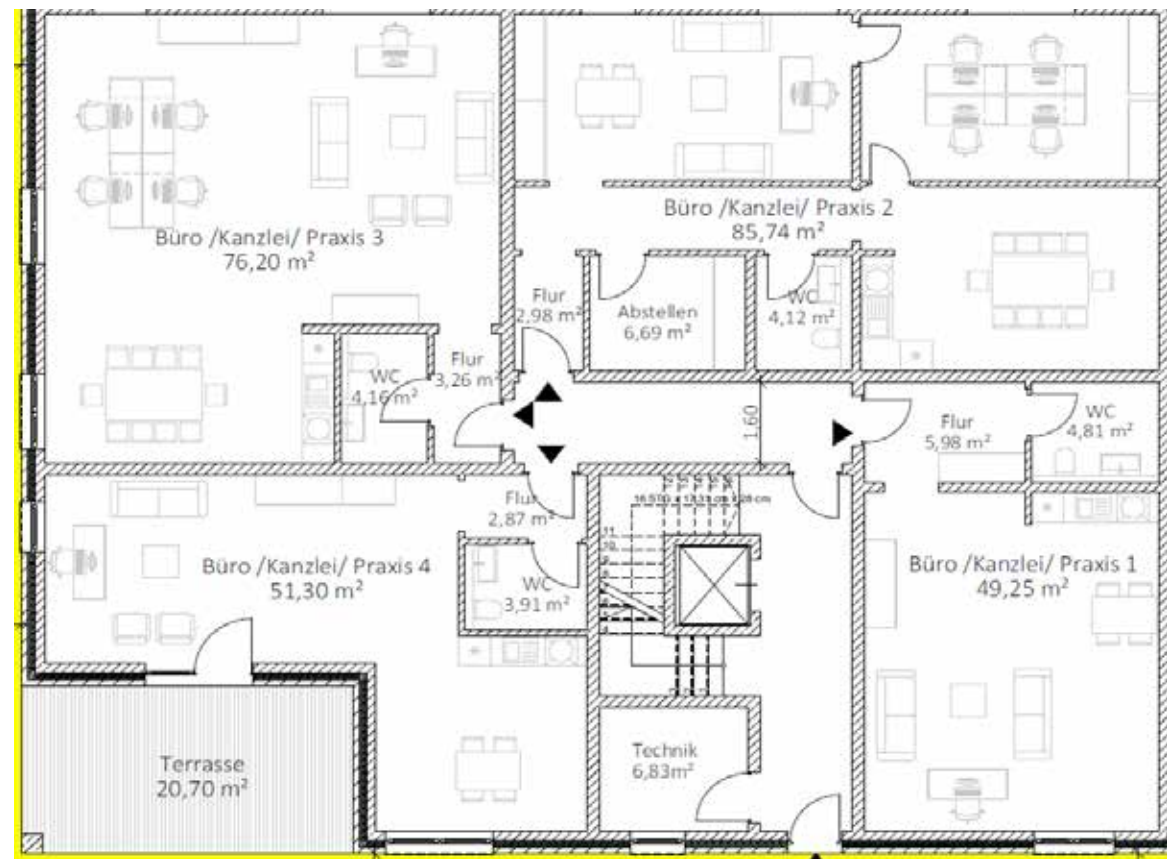
PROJEKTDDETAILS

Einheiten	Wohn-und Geschäftshaus 4 Gewerbeeinheiten 16 Wohneinheiten 11 PKW-Stellplätze Aufzug
Grundstück	1.034 qm
Wohnflächen	1096 qm nach WoFIV
Zimmeranzahl	4 x 1 Zimmer Wohnungen 2 x 2 Zimmer Wohnungen 10 x 3 Zimmer Wohnungen
Fenster	Alle Räume mit Bodentiefen Fenster
Balkone	vorhanden
Heizung	Luft Wärme Pumpe, PV-Anlage Fußbodenheizung
Bauweise	Massivbau / Gebäudeklase 4
Baukennzahlen	GRZ I 0,8 GFZ 1,6 4 Vollgeschosse
Dachformen	Satteldach mit Gauben
Preise	EUR pro qm
Bezugsfertig	vorausstl. 4. Quartal 2027

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss

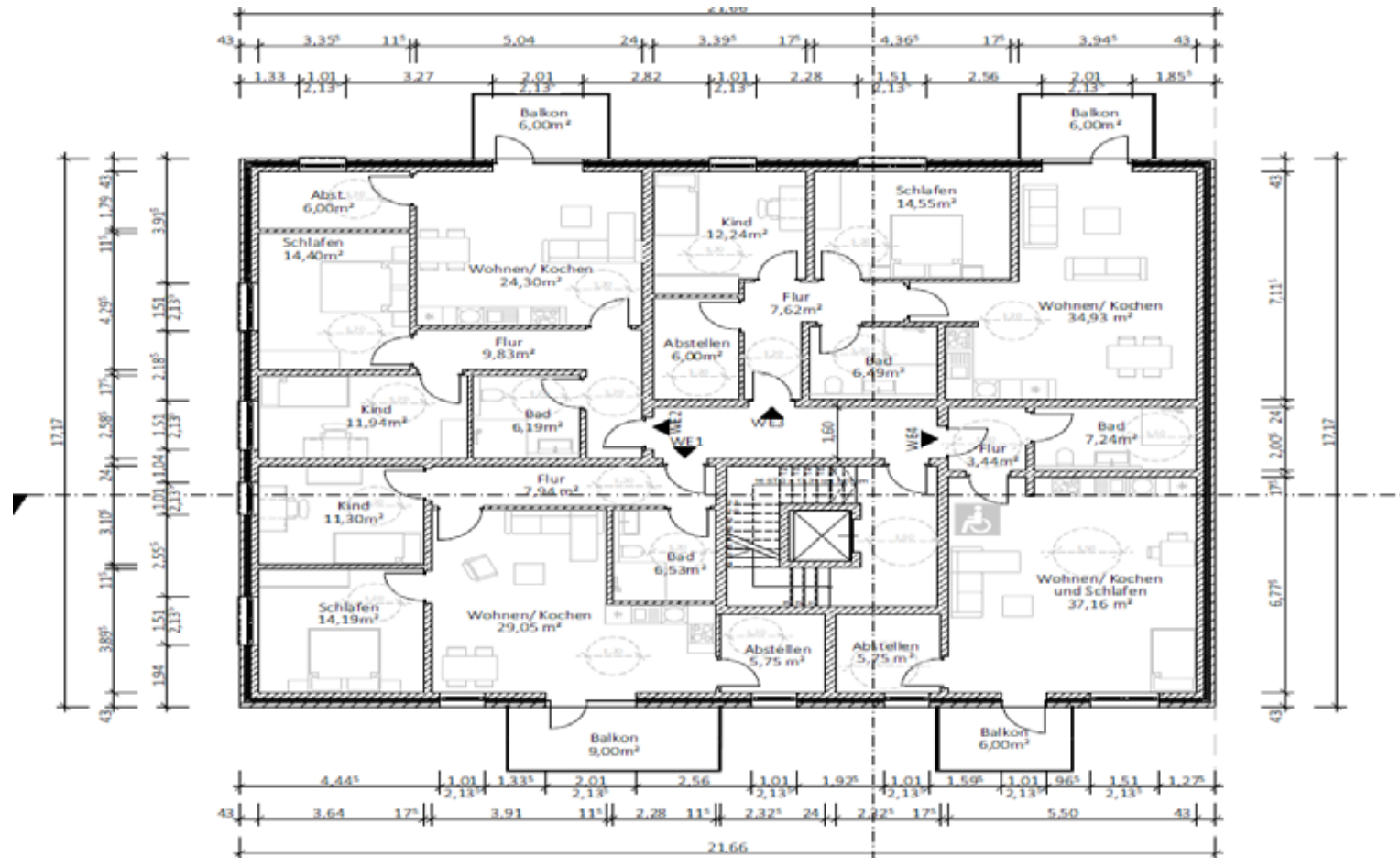
3



GRUNDRISSSE

1. Obergeschoss

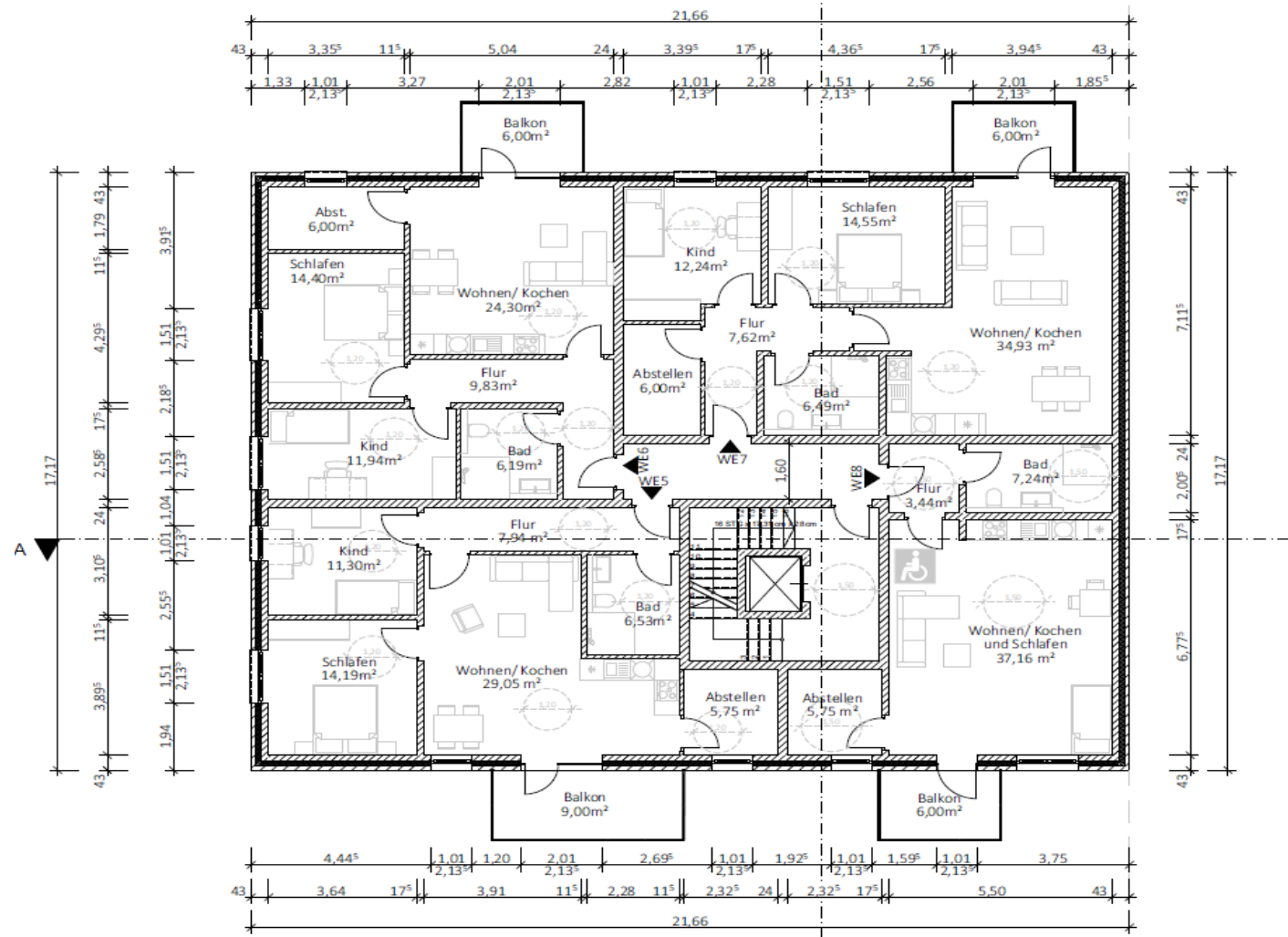
4



GRUNDRISSSE

2. Obergeschoss

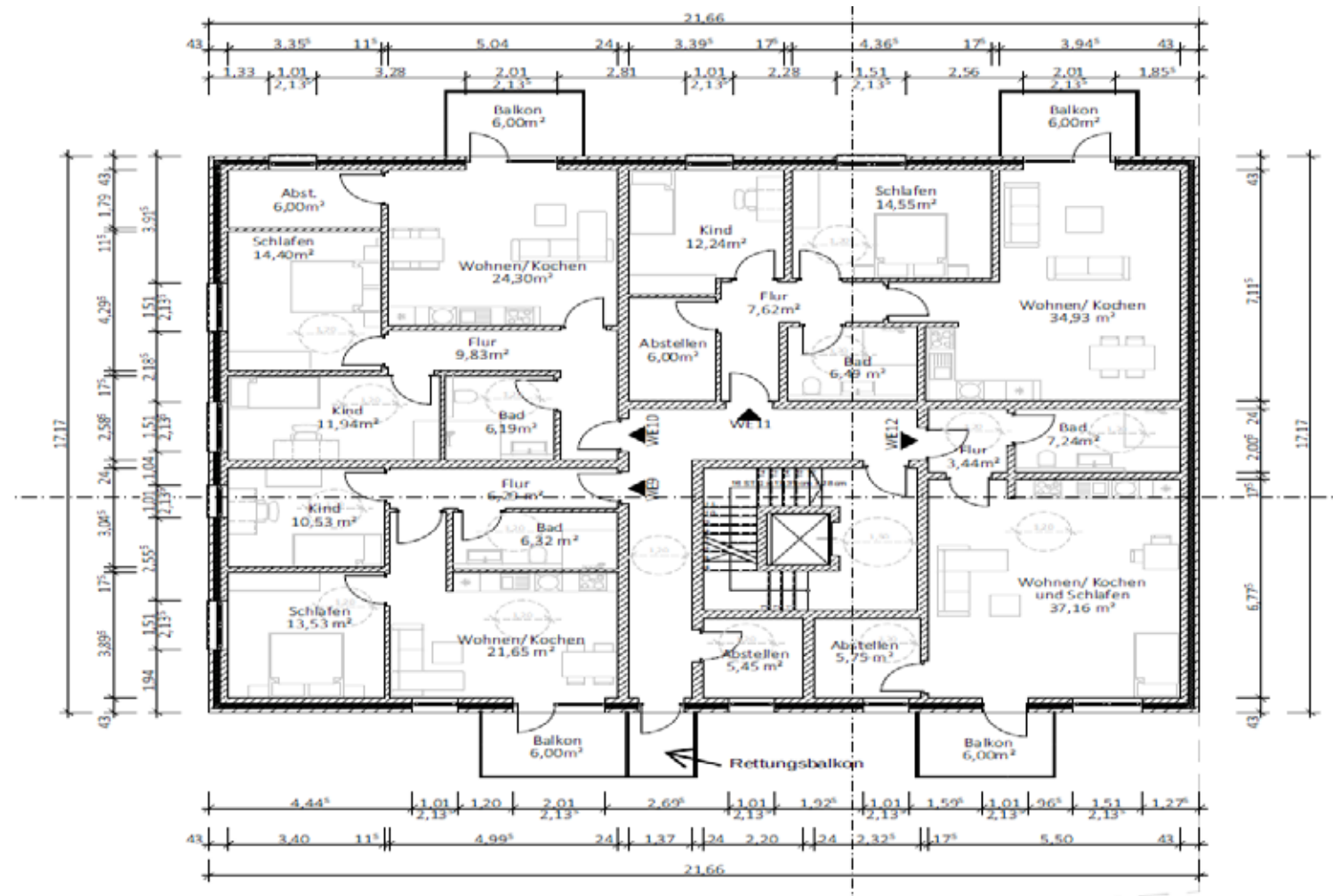
5



GRUNDRISSSE

3. Obergeschoss

6



7

The floor plan shows a symmetrical residential building layout. The central corridor (Flur) is 7.43 m². The plan includes various rooms such as living areas (Wohnen/Kochen), bedrooms (Schlafen), bathrooms (Bad), and parking spaces (Abstellen). The plan also shows balconies (Balkon) and a central staircase. The overall dimensions of the building are 21.66 m by 17.17 m. The plan includes detailed dimensions for each room and section, as well as a scale bar.

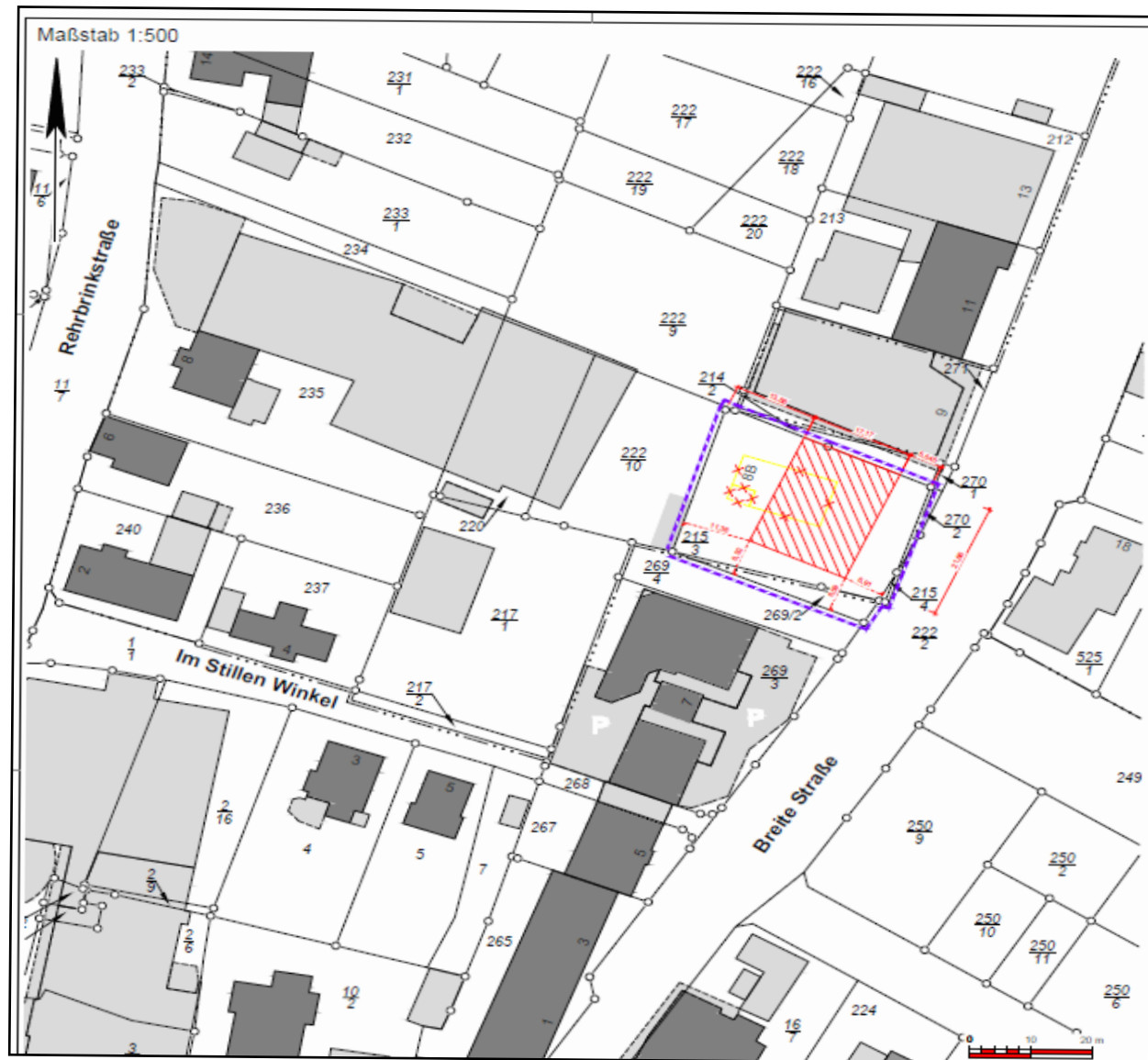
Room	Area (m²)
Wohnen/Kochen (Top Left)	24.69
Schlafen (Top Left)	14.01
Flur (Top Left)	6.32
Bad (Top Left)	6.02
Wohnen/Kochen (Top Right)	31.50
Schlafen (Top Right)	11.23
Flur (Top Right)	3.34
Bad (Top Right)	6.38
Wohnen/Kochen und Schlafen (Bottom Left)	25.76
Schlafen (Bottom Left)	13.05
Flur (Bottom Left)	6.16
Bad (Bottom Left)	6.12
Wohnen/Kochen und Schlafen (Bottom Right)	27.76
Schlafen (Bottom Right)	5.71
Flur (Bottom Right)	3.42
Bad (Bottom Right)	6.77

Overall dimensions: 21.66 m (width) x 17.17 m (depth). The plan also shows a central staircase and a fire escape (Rettungsbalkon).

SEITENANSICHT



9





Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen

BAUBESCHREIBUNG

In zentraler Kernstadtlage ist die Realisierung eines modernen viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geplant, das Wohnen und Gewerbe auf attraktive Weise miteinander verbindet. Das Gebäude umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten in den Obergeschossen sowie eine durchgängige Gewerbeeinheit im gesamten Erdgeschoss, wodurch eine klare funktionale Trennung zwischen öffentlicher und privater Nutzung entsteht.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung, die zentrale Lage sowie die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Mieterträge setzen.

Die Ausstattung der Wohnungen - modern und hochwertig -

Ist Ihnen eine moderne, hochwertige Ausstattung in Ihrer Wohnung wichtig?

Dann finden Sie hier genau das, wonach Sie suchen. Ausstattungsdetails wie z.B. hochwertige Sanitärobjekte gehören zur Grundausrüstung.

Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zusätzlich befindet sich eine Fahrrad- und Müllbox (getrennt voneinander) auf dem Grundstück.

Grundrisse - offen und flexibel -

Freuen Sie sich auf großzügige Grundrisse mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. offene Küchen, ineinander übergehende, helle Wohn-/Essbereiche, Wohlfühlbädern sowie geräumige Schlafräume.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen

Elektroinstallation

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.

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 an der Position Waschtisch/Spiegel.

An den Terrassen/ Balkonen/ Loggien wird ein vom Wohnzimmer schaltbarer Decken- oder Wandauslass installiert.

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

Außerdem wird eine Gegensprechanlage mit Türöffner eingebaut.

Die Verträge für die Telefon/ Internet und TV Versorgung müssen die Käufer der Häuser direkt mit den verfügbaren Anbietern abgeschlossen werden.

Die Hausanschlüsse werden in den jeweiligen Hausanschlussraum gelegt.

Sanitärobjekte

Alle Sanitärobjekte haben die Farbe: weiß, Fabrikate: Renova oder Duravit.

Wandhängende WC´s mit Installationsgestell, Unterputzspülkasten erhalten eine Füllarmatur mit sehr geringer Schallleistung sowie eine Drückerplatte, Sitz und Deckel aus Kunststoff. Waschtisch, Breite 600 mm x Tiefe 500 mm oder 400 x 300 mm im (Gäste-WC) mit Installationsgestell.

Einhebelmischer an den Waschtischen.

Fabrikate: Hansa oder Grohe, bei Bedarf als Spülventil zu montieren. Die Duschablaufrinne wird aus Edelstahl, Fabr. TECE, wandbündig montiert.

Die Duscharmatur wird als Aufputz-Armatur montiert.

Es ist grundsätzlich möglich, vor Ausführung der Sanitärinstallation, Sonderwünsche der Käufer zu berücksichtigen. Ausgenommen sind zusätzliche Badewannen, die nur als Ersatz der Dusche eingebaut werden können.

Der Waschmaschinenanschluss ist standardmäßig im Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Er kann aber auch bei ausreichendem Platz in den größeren Bädern vorgesehen werden. Der Waschmaschinenanschluss in behindertengerechten Häusern wird aufgrund der erforderlichen Bewegungsfläche in der Küchenzeile vorgesehen.

Mögliche Sonderleistungen/ optionale Zusatzausstattung:

Spiegel, Porzellanablage, Handtuch- u. Toilettenpapierhalter, Duschabtrennung aus Sicherheitsglas.

Fliesenarbeiten

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.

Die Wandflächen der Bäder und Gäste- WC´s werden ca. 1.20 m bis 1.50 m hoch weiß gefliest. Der Duschbereich (1.00 m x 1.00 m) wird deckenhoch gefliest. Die genaue Ausführung wird bei der Bemusterung mit dem Käufer festgelegt.

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.

Optionale Sonderleistungen:

Bordüre (nach Bemusterung) in Augenhöhe, Natursteinarbeiten, Eck-/Abschlussschienen aus anderem Material.

Fenster

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- Flatschwellen (Höhe: ca. 2 cm) ausgeführt.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen

Innentüren

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

Balkone/Loggien

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-Platten auf Stelzlager ausgeführt.

Malerarbeiten (Sonderleistung)

Malerarbeiten in den einzelnen Zimmern sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die verputzten Wandflächen sind für die Malerarbeiten vorbereitet (Oberflächen- Qualität: Q2wasser-glatt). Alle Deckenflächen in den Häusern werden an den Filigrandecken- Stoßfugen mit Spezial-Betonspachtel vorgespachtelt.

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

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.

Eine gipsgebundene Ausgleichsmasse sollte zuvor alle Unebenheiten des Estrichs ausgleichen.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

Planungsänderungen und Sonderwünsche

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und der Ausstattungsgegenstände sind dem Bauträger vorbehalten, soweit diese 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 Käufer anerkannt.

Änderungswünsche des Erwerbers an der Planung und der Ausstattung sind möglich, soweit technisch durchführbar.

Die Vergütung von Minderleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.



WE:Nr.	Etage	Größe	Zimmer	Miete €/ m²	HK €/m²	BK €/m²	Miete Netto	BK VZ	HK VZ	Gesamtmiete	Kaution
Praxis/Büro 01	EG	51,30	1	15,00	1,13	1,97	769,50 €	101,06 €	57,97 €	928,53 €	2.308,50 €
Praxis/Büro 02	EG	73,20	1	15,00	1,13	1,97	1.098,00 €	144,20 €	82,72 €	1.324,92 €	3.294,00 €
Praxis/Büro 03	EG	85,74	1	15,00	1,13	1,97	1.286,10 €	168,91 €	96,89 €	1.551,89 €	3.858,30 €
Praxis/Büro 04	EG	49,25	1	15,00	1,13	1,97	738,75 €	97,02 €	55,65 €	891,43 €	2.216,25 €
We 01	1. OG	77,01	3	15,00	1,13	1,97	1.155,15 €	151,71 €	87,02 €	1.393,88 €	3.465,45 €
We 02	1. OG	74,16	3	15,00	1,13	1,97	1.112,40 €	146,10 €	83,80 €	1.342,30 €	3.337,20 €
We 03	1. OG	83,33	3	15,00	1,13	1,97	1.249,95 €	164,16 €	94,16 €	1.508,27 €	3.749,85 €
We 04	1. OG	55,09	2	15,00	1,13	1,97	826,35 €	108,53 €	62,25 €	997,13 €	2.479,05 €
We 05	2. OG	77,01	3	15,00	1,13	1,97	1.155,15 €	151,71 €	87,02 €	1.393,88 €	3.465,45 €
We 06	2. OG	74,16	3	15,00	1,13	1,97	1.112,40 €	146,10 €	83,80 €	1.342,30 €	3.337,20 €
We 07	2. OG	83,33	3	15,00	1,13	1,97	1.249,95 €	164,16 €	94,16 €	1.508,27 €	3.749,85 €
We 08	2. OG	55,09	2	15,00	1,13	1,97	826,35 €	108,53 €	62,25 €	997,13 €	2.479,05 €
We 09	3. OG	65,27	3	15,00	1,13	1,97	979,05 €	128,58 €	73,76 €	1.181,39 €	2.937,15 €
We 10	3. OG	74,16	3	15,00	1,13	1,97	1.112,40 €	146,10 €	83,80 €	1.342,30 €	3.337,20 €
We 11	3. OG	83,33	3	15,00	1,13	1,97	1.249,95 €	164,16 €	94,16 €	1.508,27 €	3.749,85 €
We 12	3. OG	55,09	2	15,00	1,13	1,97	826,35 €	108,53 €	62,25 €	997,13 €	2.479,05 €
We 13	DG	58,30	2	15,00	1,13	1,97	874,50 €	114,85 €	65,88 €	1.055,23 €	2.623,50 €
We 14	DG	58,54	2	15,00	1,13	1,97	878,10 €	115,32 €	66,15 €	1.059,57 €	2.634,30 €
We 15	DG	77,37	3	15,00	1,13	1,97	1.160,55 €	152,42 €	87,43 €	1.400,40 €	3.481,65 €
We 16	DG	45,37	1	15,00	1,13	1,97	680,55 €	89,38 €	51,27 €	821,20 €	2.041,65 €

Gesamt	20.341,50 €	2.671,52 €	1.532,39	24.545,41 €	61.024,50 €
---------------	--------------------	-------------------	-----------------	--------------------	--------------------

The logo consists of a dark gray square with a white border. Inside the square, the word "ERCO" is written in large, white, sans-serif capital letters. Below "ERCO", the words "WOHNUNGSBAU GMBH" are written in smaller, white, sans-serif capital letters.

ERCO
WOHNUNGSBAU GMBH

ERCO WOHNUNGSBAU GMBH

Telefon: 0511 - 260 20 888

E-Mail: info@erco-wohnungsbau.de

Webseite: www.erco-wohnungsbau.de