









E/F



H/J



**I. Bauabschnitt
 - verkauft -**

Musterhaus als Referenz
 für den II. BA

M Reihe E/F

II. Bauabschnitt



Nachrichtliche
 Darstellung

Beratungsbüro

Rabenstr.

Nachrichtliche
 Darstellung

Falkenstr.

Baumberger Chaussee

Knipprather Str.

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Rotkehlchenweg

Vorbemerkung

Grundlage der Bauausführung sind die gültigen DIN Normen und Richtlinien sowie die anerkannten Regeln der Technik. Das Gebäude erfüllt alle Vorgaben der Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014) gültig ab 01.05.2014 sowie die ab dem 01.01.2016 erhöhten Anforderungen. Die Anforderungen für ein Gebäude nach KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2014) werden eingehalten.



Rohbau

Der Rohbau wird in massiver Bauweise errichtet. Die tragenden Wände werden aus Kalksandstein oder, falls erforderlich, aus Beton oder Porenbeton erstellt. Nichttragende Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. Die Stahlbetonbodenplatte wird nach den Vorgaben des Statikers statischen Erfordernissen ausgebildet. Zur Reduzierung der Schallübertragung zwischen den Häusern werden die Bodenplatten getrennt. Im Erdreich liegende Bauteile werden gegen Feuchtigkeit geschützt und mittels einer Perimeterdämmung isoliert. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen Zement-Heizestrich mit Trittschalldämmung und ggfls. Wärmedämmung nach EnEV Berechnung.



Fassade

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke und Materialbeschaffenheit richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung gemäß EnEV und den Vorgaben des baulichen Brandschutzes. Die Art der farblichen Gestaltung, sowie die Verwendung von untergliedernden oder auflockernden Dekor- und Stilelementen behält sich der Bauträger vor.



Fenster

Vertikale Fenster der Wohnräume mit hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung nach den Angaben des Bauphysikers auf Basis von Schall- und Wärmeschutzberechnungen. Eine ausreichende Anzahl Lüfter (z.B. Fensterfalzlüfter) ist vorgesehen. Fenster- und Fenstertürelemente bestehen aus Kunststoffprofilen, stahlverstärkt, mit Dreh- oder Drehkippl-Flügel, im EG Wohnen mit Sicherheitsbeschlägen. Fensterprofile werden zweifarbig ausgeführt, innen weiß, Außenseite anthrazitfarben. Rollläden an allen vertikalen Fenstern mit Kunststoffpanzer und elektrisch angetriebenen Auf/Ab Schalter.



Haustüre

Die Haustüre aus Kunststoffprofilen besitzt eine mehrfach Massivriegel-Verriegelung und Profilzylinderschloss, innen weiß, außen anthrazitfarbig; VSG Verbundsicherheitsglasfüllung. Innendrücker auf Langschild weiß, Außengriff/Stange in Edelstahl. Häuser H und J: Glasvordach ca. 120 x 90 cm.



Innentüren

Innentüren mit Holzumfassungszargen, die Röhrenspantürlblätter sind mit Weißlack beschichtet. Drückergarnituren in Edelstahl, Bad- und WC-Türen erhalten WC-Garnituren.



Dach

Das Flachdach wird als Warmdach mit verklebter Wärmedämmung aus PS- und/oder PUR-Hartschaumplatten nach DIN 18164 und bituminöser Abdichtung geplant und ausgeführt, auf Basis der „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien“. Die Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung (Sedumausaat).



Treppen

Treppen als Stahlkonstruktion (System Jäger oder glw.) schallentkoppelt mit einseitigen Handläufen und Trittstufen aus Holz, Buche massiv naturbunt, keilgezinkt, nach Festlegung durch den Verkäufer.



Heizung

Versorgung über ein modernes Nahwärmesystem mit Nutzwärme/Kraft-Wärme-Koppelung. Über eine im Haus befindliche Kompakt-übergabestation wird individuell Heizwärme abgenommen. Das hausinterne Heizungsmanagement erfolgt über eine Regelung im Haus. Wohnräume sind mit Fußbodenheizung (FbH) ausgelegt. Pro Etage außer im Keller ein Heizkreisverteiler, für die Stellmotoren zur raumweisen Temperaturregulierung, die von den Raumthermostaten manuell oder per App gesteuert werden. Flure, Dielen, Entrée erhalten keine Einzelregelungen. Die Heizungsauslegung erfolgt entsprechend der Fachplanung.

Bei unterkellerten Häusern **F1**: Kellerflur wird über einen Plattenheizkörper beheizt, während Kellerräume und Abstellräume unbeheizt bleiben. Die Nutzwärme wird von einem gewerblichen Betreiber des Nahwärmenetzes, auf der Basis eines Wärmelieferungsvertrages geliefert. Die abgenommene Wärmemenge wird über Funkzähler ermittelt.



Sanitär

Markensanitärobjekte Farbton weiß z.B. Waschtische und Tiefspül-WCs: Keramag Renova Plan o. gleichwertig, sowie Aufputz- Markenarmaturen für Waschtische u. Badewanne: Grohe Eurostyle. o. gleichwertig, Duschsystem Grohe Euphoria o. gleichwertig. Badewannen aus emailliertem Stahl 170 x 75 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Wannenset. Die Duschen mit Einhand-Mischbatterie und Brausegarnitur werden bodengleich gefliest.

Die Warmwasserbereitung Bad, Küche, WC erfolgt in der Kompaktstation über einen Plattenwärmetauscher nach dem Durchfluss-System.



Elektro

Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm eines Markenherstellers, z.B. Gira System 55 oder gleichwertig, Farbton weiß.



Smart home / Breitbandanschluss / Multimedia

Steuerung via App über Smartphone/Tablet: Licht mit integrierten Bewegungsmelder im G-WC u. Flur, Rolllädensteuerung, Regulierung der Raumthermostate für Fußbodenheizung. Einbruchmeldeanlage, die über Funkbatterie/Fensterkontakte im Erdgeschoss einen Einbruch über die verbauten, smarten Rauchwarnmelder melden kann. Im Innenraum wird der Alarm ausgelöst. Der Alarm kann entweder über eine App oder Schlüsselfernbedienungen geschaltet werden. Eine Signalisierung auf das Smartphone findet bei Auslösung ebenfalls statt.

Klingelanlage mit integrierter Kamera zur Bild- und Sprachübertragung aufs Smartphone/Tablet. Die Anlage ist mit dem Internet verbunden (Zugang vorausgesetzt). Besucher wird über Push-Nachricht auf dem Mobilfunkgerät angekündigt. Über das Smartphone ist die direkte Kommunikation möglich (z.B. im Urlaub, auf der Arbeit etc.). Das System lässt sich zudem über Alexa Echo Dot Sprachsteuerung bedienen (wird im Haus installiert, eigenes Amazon Konto erforderlich). Das Smart Home System wird vorprogrammiert, mit einer Einführung an den Kunden übergeben. Für den Betrieb wird ein Internetanschluss und eine kostenlose App (für Android und iPhone) benötigt.

Lieferung inkl. Tablet und Fernbedienung. Die Bedienung des Smart Home Systems kann auch jederzeit konventionell über die verbauten Taster erfolgen.

Das Haus erhält einen Anschluss an ein Breitbandnetz (Glasfaser) der Stadtwerke Monheim (MEGA). Der Provider liefert pro Haus einen Hausübergabepunkt (APL) sowie einen optischen Netzabschluss.



Fliesenarbeiten

Der Boden von Bad und Gäste-WC wird mit Fliesen belegt. Die Wände der Bäder und WCs werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest. Innenfensterbänke und horizontale Abkastungen (bis 1,25 m Höhe) ebenfalls. Materialgesamtpreis bis 30,00 € (inkl. MwSt.) pro m².

Die Verlegung normalformatiger Wandfliesen von 30 x 30 cm bis 30 x 60 cm und Bodenfliesen von 30 x 60 cm bei nicht kalibrierten Fliesen und gerader Verlegung ist enthalten.



Garage

Systemfertigaragen in Beton oder in Elementbauweise aus Bimsstein, Beton oder Porenbeton mit massiver Stahlbetonbodenplatte. Die Garagen erhalten eine Deckenbrennstelle, eine Steckdose in Kombination mit dem Lichtschalter sowie ein manuelles Sektionaltor. Die Farbgebung gibt der Verkäufer vor. Die Dachflächen der Garagen erhalten eine extensive Begrünung.



E-Mobilität

Ladestation für E-Fahrzeuge am TG Stellplatz oder in der Garage. Pro Haus kann ein Elektrofahrzeug (z.B. VW e-up! oder Smart forfour) kostenlos für zwei Jahre im Rahmen eines Nutzungsvertrages gestellt werden (10.000 km p.a., Vollkasko mit 500,- € Selbstbeteiligung).



Außenanlagen

Gehwege/Terrassen/Zuwegungen erhalten Öko- oder Betonsteinpflaster. Terrassentrennwände als System-Sichtschutzwände in Alu-/Kunststoffausführung nach Wahl des Bauträgers, bestehend aus jeweils 2 Feldern à 1,80 m x 1,80 m. Frostsichere Außenzapfstelle Terrasse EG und DG/Staffelgeschoss. Gartenflächen an der rückwärtigen Terrasse erhalten Rollrasen.



Hinweis

Diese Kurzbaubeschreibung gibt nur einen ersten Überblick. Die detaillierte Baubeschreibung erhalten sie im Rahmen der Beleihungsunterlagen, sie wird Vertragsgegenstand des zu beurkundenden Kaufvertrages.

Ihr Spezialist für Energieeffizienzdarlehen KfW Bank

Top-Zinsen für Ihre Immobilienfinanzierung

Produkt	5 Jahre fest		10 Jahre fest		15 Jahre fest		20 Jahre fest	
	gebundener Sollzins p.a. %	effektiver Jahreszins p.a. %	gebundener Sollzins p.a. %	effektiver Jahreszins p.a. %	gebundener Sollzins p.a. %	effektiver Jahreszins p.a. %	gebundener Sollzins p.a. %	effektiver Jahreszins p.a. %
Baufinanzierung								
Annuitätendarlehen Basierend auf u.g. Annahmen	0,88	0,92	0,94	0,97	1,19	1,21	1,37	1,40
KfW-Fördermittel Programm-Auszug, Auszahlung 100 %								
Wohneigentumsprogramm Programm 124	1,05	1,06	1,16	1,19				
Energieeffizientes Bauen KfW 40 > 261			0,94	0,94				
Energieeffizientes Bauen KfW 55 > 261								

Stand: 01.12.2021

Annahmen:

- Kauf zur Eigennutzung/Kapitalanlage
- Erstrangige Grundschuldabsicherung
- Unbefristetes Anstellungsverhältnis
- Selbständigkeit 3 Jahre
- Gute Bonität, keine negative Schufaauskunft

Optionen:

- Bauträgerhausbank mit Sonderkonditionen
- Tilgungssatzwechsel möglich
- Sondertilgung bis 10 % p. a.
- Bis 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit
- Energieeffizienzprogramm 261 oder 461

- Eigenkapital mind. 20 % der Gesamtinvestition z.B. durch Einbindung vorhandener Vermögenswerte (Immobilien, LV, Bank-/Bausparguthaben)

- Zuschuss bis zu 24.000 € als Eigenkapitalersatz/-einsatz (461)

Vorbemerkung

Das Erbbaurecht gibt es seit 1919. Es ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Haus zu errichten. Es hat eine Laufzeit von max. 99 Jahren und gibt Ihnen die Möglichkeit grundbuchlicher Eigentümer eines Hauses zu werden. Nach Ablauf der 99 Jahre gibt es 3 Möglichkeiten für den Hausbesitzer

- a) Sie kaufen dem Erbpachtgeber das Grundstück ab, dafür erhalten Sie ein Vorkaufsrecht
- b) Der Erbpachtgeber kauft Ihnen das Haus nach Wertgutachten ab
- c) Der Erbpachtvertrag wird neu verhandelt und verlängert

Vorteile des Erbbaurechtes

Die Vorteile des Erbbaurechtes liegen auf der Hand: Der Bauherr kann mit geringem Eigenkapital ein Haus bauen, weil die Finanzierung des Grundstückes entfällt. Die Erbpacht „wirkt“ wie ein Teilkredit für den Grundstücksanteil mit Tilgungsaussetzung. Sie sind also um den Grundstückanteil weniger verschuldet.

Eine zusätzliche Grundstücksfinanzierung (je nach Lage 25% bis 30%) abzüglich dem Erbpachtzins schafft einen monatlichen Liquiditätsvorteil von bis zu 300,- €.

Der Darlehenszins bei der Bank wird in der Regel für 10-20 Jahre fest vereinbart. Danach können, je nach Marktlage, die Zinsen deutlich höher liegen. Der zu zahlende Erbbauzins beträgt meist jährlich zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswertes und wird in vertraglich vereinbarten Zeitabschnitten - meist alle drei bis fünf Jahre - beispielsweise an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex angepasst.

Ihr Vorteil als heutiger oder zukünftiger Vermieter

Was nur wenige wissen – für Vermieter, die ein Haus/eine Wohnung kaufen, um zu vermieten, ist der Erbbauzins im Gegensatz zum Kauf inkl. Grundstück voll steuerlich absetzbar. Je nach persönlichem Steuersatz bekommen Sie bis zu 48% des Erbbauzinses vom Finanzamt zurückerstattet und steigern dadurch Ihre Rendite deutlich.

Rundum-sorglos-Paket für Sie als Vermieter

Wir bieten Ihnen einen besonderen Service. Wir kümmern uns kostenlos komplett um die Erstvermietung einschließlich der Mietersuche, Bonitätsscheck über Schufa/Creditreform und Abschluss des Mietvertrages.

Reservierungsvereinbarung

Zwischen

der Waldner Wohnungsbau GmbH, Arnold-Höveler-Straße 2a, 40764 Langenfeld
(Tel. 02173/20344-0, Fax 02173/20344-29)

(Bauträger)

und

Name:

Straße/Hausnr:

PLZ/Ort:

Tel./Email:

(Interessenten)

wird betreffend des Objektes:

MONLiving interne Nummer in 40789 Monheim, Rabenstr./Rotkehlchenweg

Kaufpreis:

folgende Reservierungsvereinbarung geschlossen:

I. Kaufinteresse und Reservierung

Der Interessent beabsichtigt, das genannte Objekt käuflich zu erwerben. Er ist hierzu rechtlich jedoch ebenso wenig verpflichtet wie der Bauträger zum Verkauf.

Damit dem Interessenten eine angemessene Zeit für seine Kaufentscheidung, die Beschaffung einer Finanzierung und andere Vorbereitung zur Verfügung steht, reserviert der Bauträger dem Interessenten das genannte Kaufobjekt von **heute an für maximal 4 Wochen bis einschließlich zum**

.....

**II.
Pflichten des Bauträgers**

Während des Reservierungszeitraumes wird der Bauträger für das Kaufobjekt mit keinem Dritten eine weitere Reservierung oder einen Kaufvertragsabschluss durchführen.

**III.
Reservierungsgebühr**

Für die ihm infolge der Reservierung entstehenden Nachteile (wie etwa Unterbrechen anderweitiger Verkaufsbemühungen) erhält der Bauträger eine Gebühr von 0,75% des angebotenen Kaufpreises. Dieser Betrag der Reservierungsgebühr schließt die jeweils gesetzlich geltende Mehrwertsteuer ein.

Die Reservierungsgebühr ist mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig. Sollte die Reservierung aus Gründen, die der Interessent nicht zu vertreten hat (z.B. schwere Krankheit, Arbeitslosigkeit, Finanzierungsablehnung, Trennung/Scheidung) nicht umsetzbar sein, wird die Reservierungsgebühr wieder zurück erstattet.

Gebühr: Euro

Bitte überweisen Sie oben genannten Betrag auf das folgende Konto

Kreditinstitut: VR-Bank
BIC: GENODED1NLD
IBAN: DE73 3056 0548 0029 9002 05

Die Reservierungsgebühr wird unverzüglich erstattet, wenn der Bauträger während des Reservierungszeitraumes seine Verkaufsabsicht aufgibt.

Die Reservierungsgebühr wird nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages für o. g. Immobilie erstattet. Sollte der Interessent sich für ein anderes Objekt des Bauträgers entscheiden, wird die Reservierungsgebühr nach dem notariellen Kaufvertrag ebenfalls erstattet.

Langenfeld, den

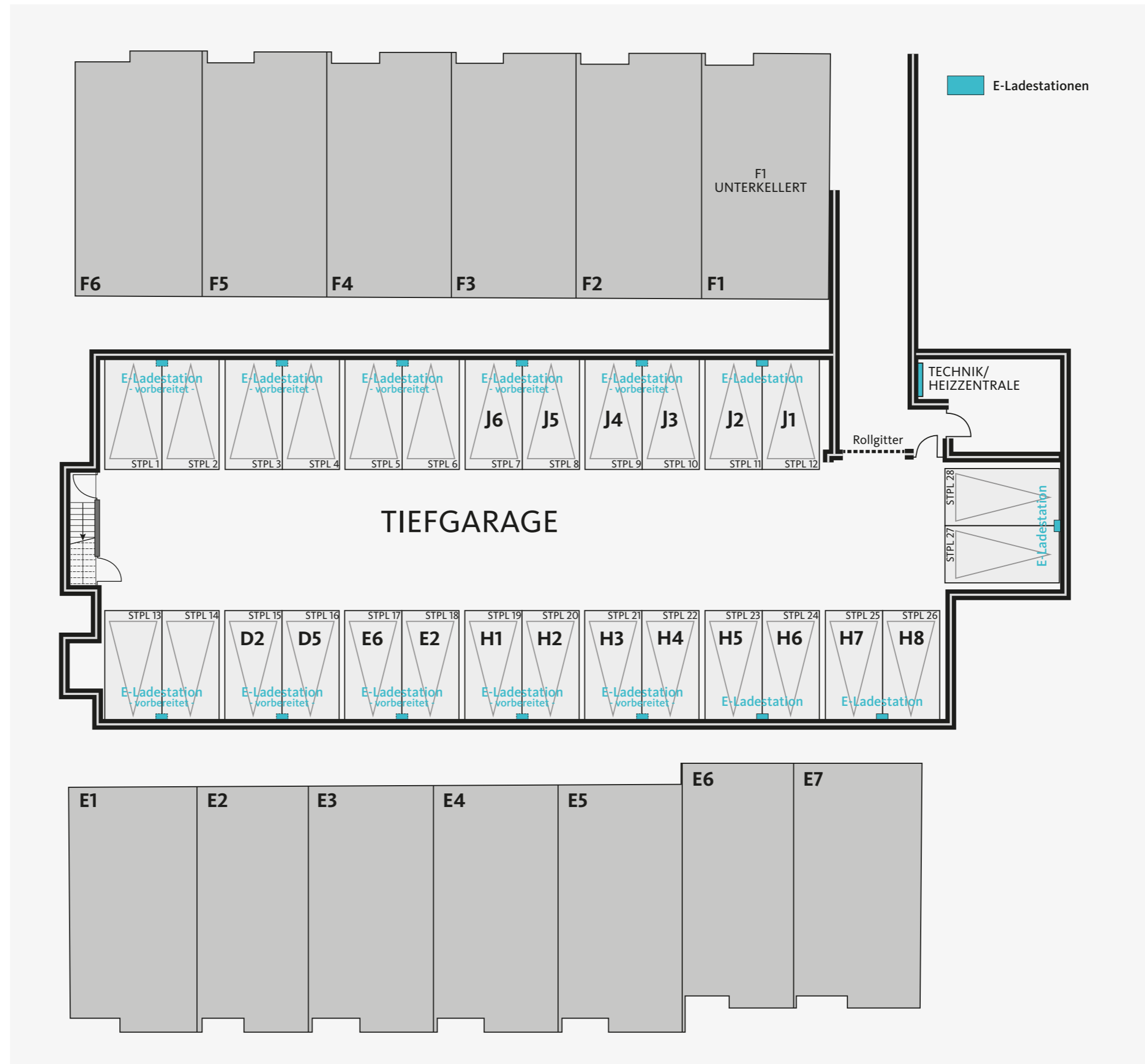
.....
(Bauträger)

.....
(Interessent)



Tiefgarage

Stand Juli 2021





 **MONliving**

Innovativ - familiär - zukunftsweisend

WALDNER 4.0

www.monliving.de

F1
Sky | 5.6

-  Wohnen
-  Wohlfühlen
-  Waldner 4.0

WALDNER
WOHNUNGSBAU

F1 HAUSTYP Sky | 5.6

Moderne Eigenheime mit Wohlgefühlcharakter

Entdecken Sie unsere attraktiven und familienfreundlichen KfW 40 Haustypen in optimaler Wohnlage in Monheim am Rhein an der Rabenstraße.





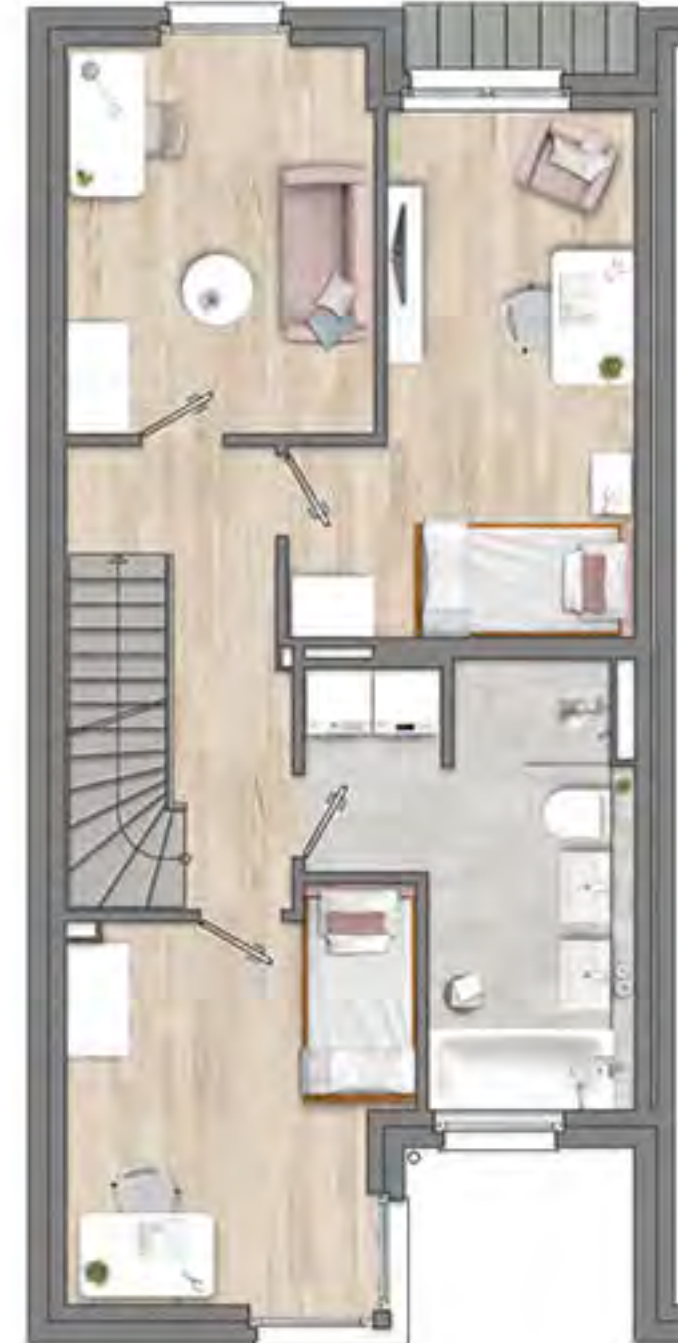
STANDARD ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	39,18 m ²
Entrée	3,58 m ²
WC	2,41 m ²
Abstell.	3,32 m ²
Terrasse (20,00 m ²)	10,00 m ²
ERDGESCHOSS GESAMT	58,49 m²



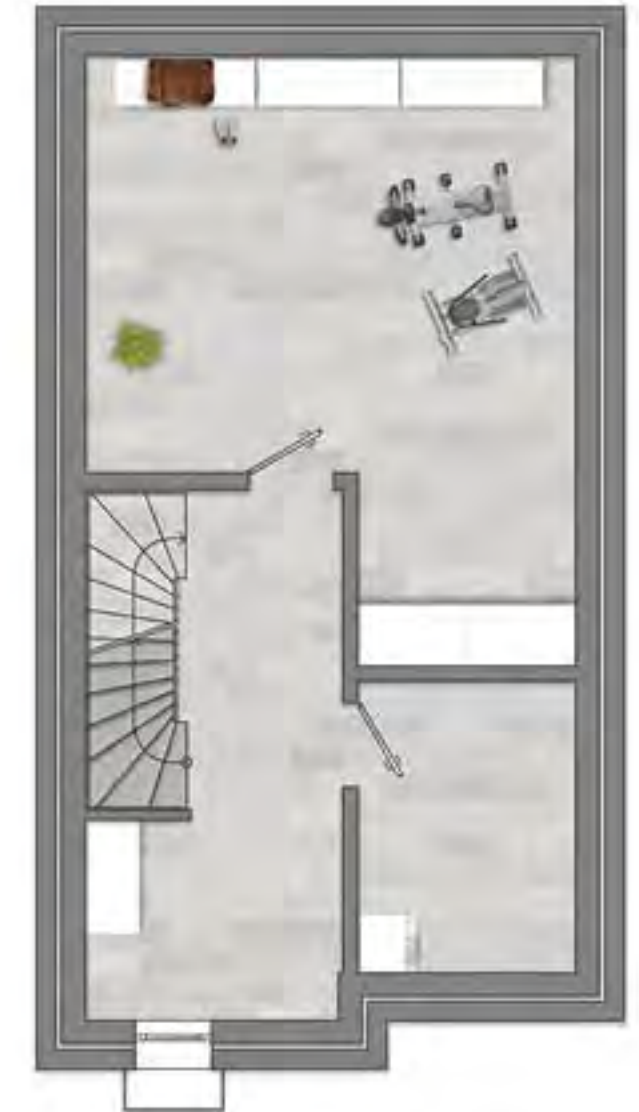
STANDARD OBERGESCHOSS

Eltern	17,28 m ²
Flur	5,39 m ²
Bad en Suite	6,06 m ²
Homeoffice/ Gast/Abstell.	10,03 m ²
Kind 1	11,19 m ²
OBERGESCHOSS GESAMT	49,95 m²



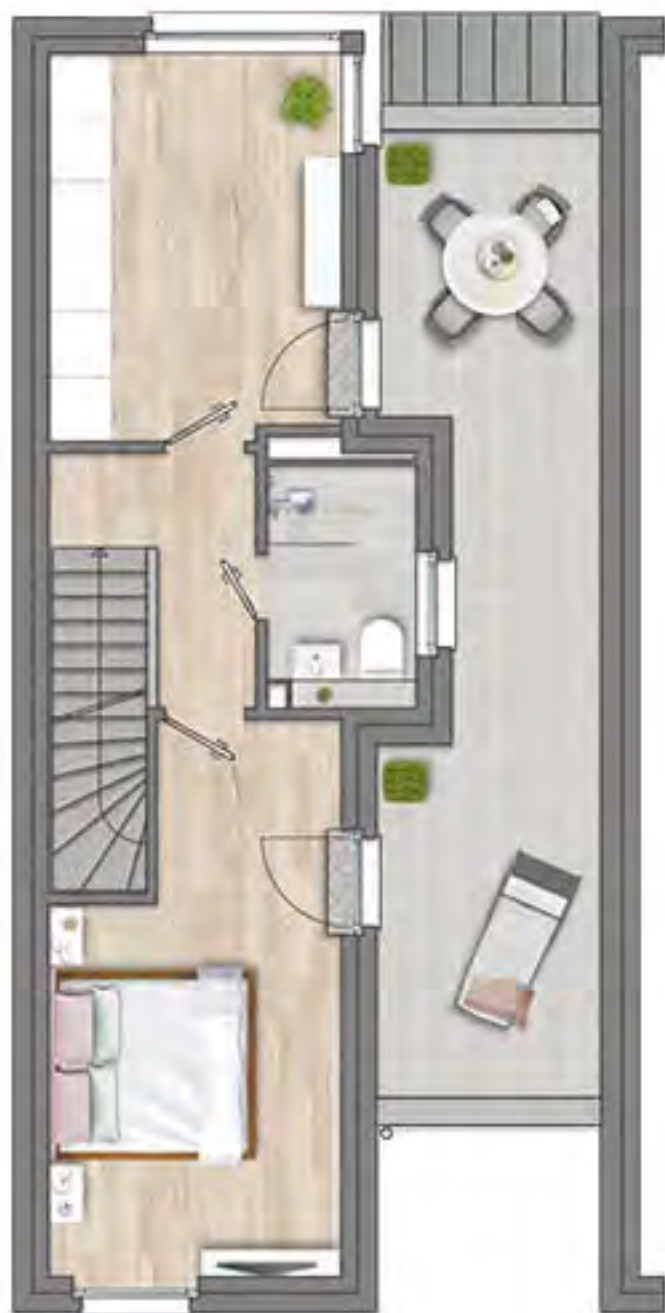
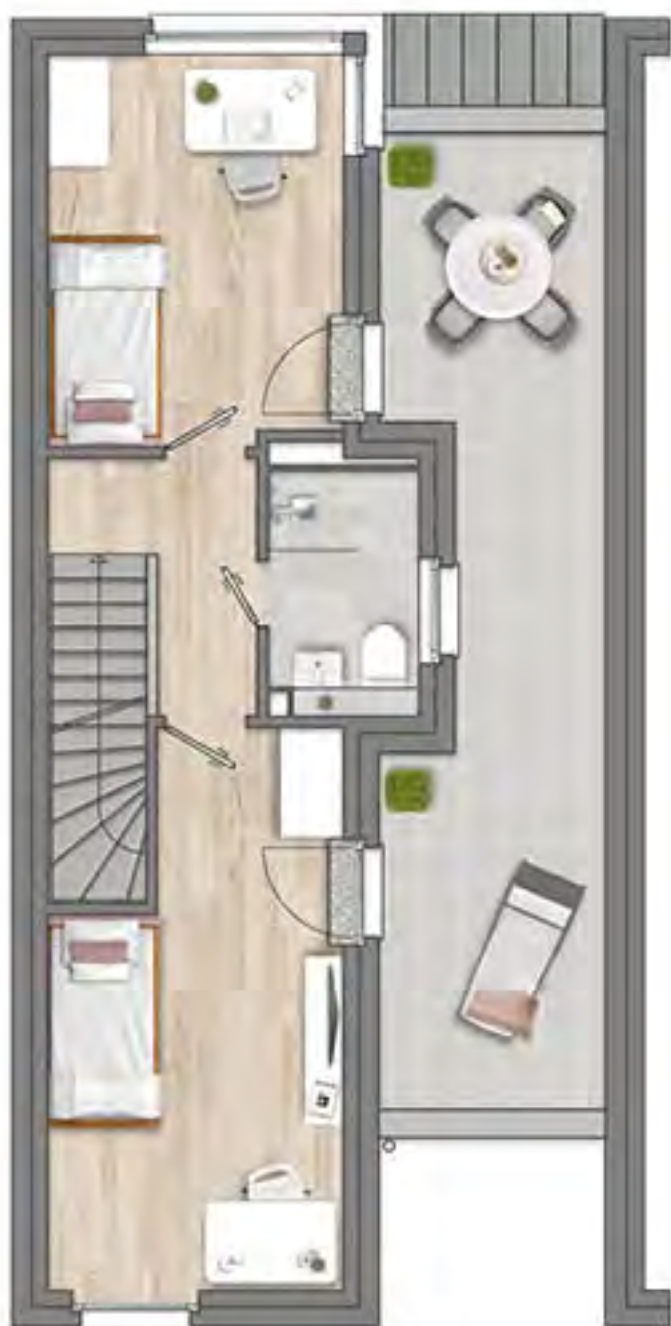
VARIANTE – Mehrpreis: 5.200,00 € OBERGESCHOSS

Homeoffice/Gast/Abstell.	10,34 m ²
Kind 1	12,77 m ²
Flur	5,38 m ²
Bad/DU	9,66 m ²
Kind 2	11,26 m ²
OBERGESCHOSS GESAMT	49,41 m²



STANDARD KELLERGESCHOSS

Flur	12,90 m ²
HAR	7,40 m ²
Keller	26,20 m ²
KELLERGESCHOSS GESAMT	46,50 m²



STANDARD STAFFELGESCHOSS

Kind 2	10,24 m ²
Kind 3	13,19 m ²
Flur	3,22 m ²
Bad	3,31 m ²
Dachterrasse (16,87 m ²)	8,43 m ²
STAFFELGESCHOSS GESAMT	38,39 m²

VARIANTE STAFFELGESCHOSS

Ankleide	10,24 m ²
Eltern	13,19 m ²
Flur	3,22 m ²
Bad	3,31 m ²
Dachterrasse (16,87 m ²)	8,43 m ²
STAFFELGESCHOSS GESAMT	38,39 m²






 **MONliving**

Innovativ - familiär - zukunftsweisend

WALDNER 4.0

www.monliving.de

F2 - F5
Sky | 5.6

-  Wohnen
-  Wohlfühlen
-  Waldner 4.0

WALDNER
WOHNUNGSBAU

F2-F5 HAUSTYP Sky | 5.6

Moderne Eigenheime mit Wohlgefühlcharakter

Entdecken Sie unsere attraktiven und familienfreundlichen KfW 40 Haustypen in optimaler Wohnlage in Monheim am Rhein an der Rabenstraße.





STANDARD
ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	38,30 m ²
Abstell.	5,81 m ²
HA	0,54 m ²
WC	2,17 m ²
Entrée	3,10 m ²
Terrasse (20,00 m ²)	10,00 m ²
ERDGESCHOSS GESAMT	59,92 m²



STANDARD
OBERGESCHOSS

Eltern	17,26 m ²
Flur	5,35 m ²
Bad en Suite	6,07 m ²
Homeoffice/Gast/Abstell.	10,03 m ²
Kind 1	11,14 m ²
OBERGESCHOSS GESAMT	49,85 m²



VARIANTE – Mehrpreis: 5.200,00 €
OBERGESCHOSS

Homeoffice/Gast/Abstell.	10,34 m ²
Kind 1	12,67 m ²
Flur	5,38 m ²
Bad/DU	9,66 m ²
Kind 2	11,26 m ²
OBERGESCHOSS GESAMT	49,31 m²





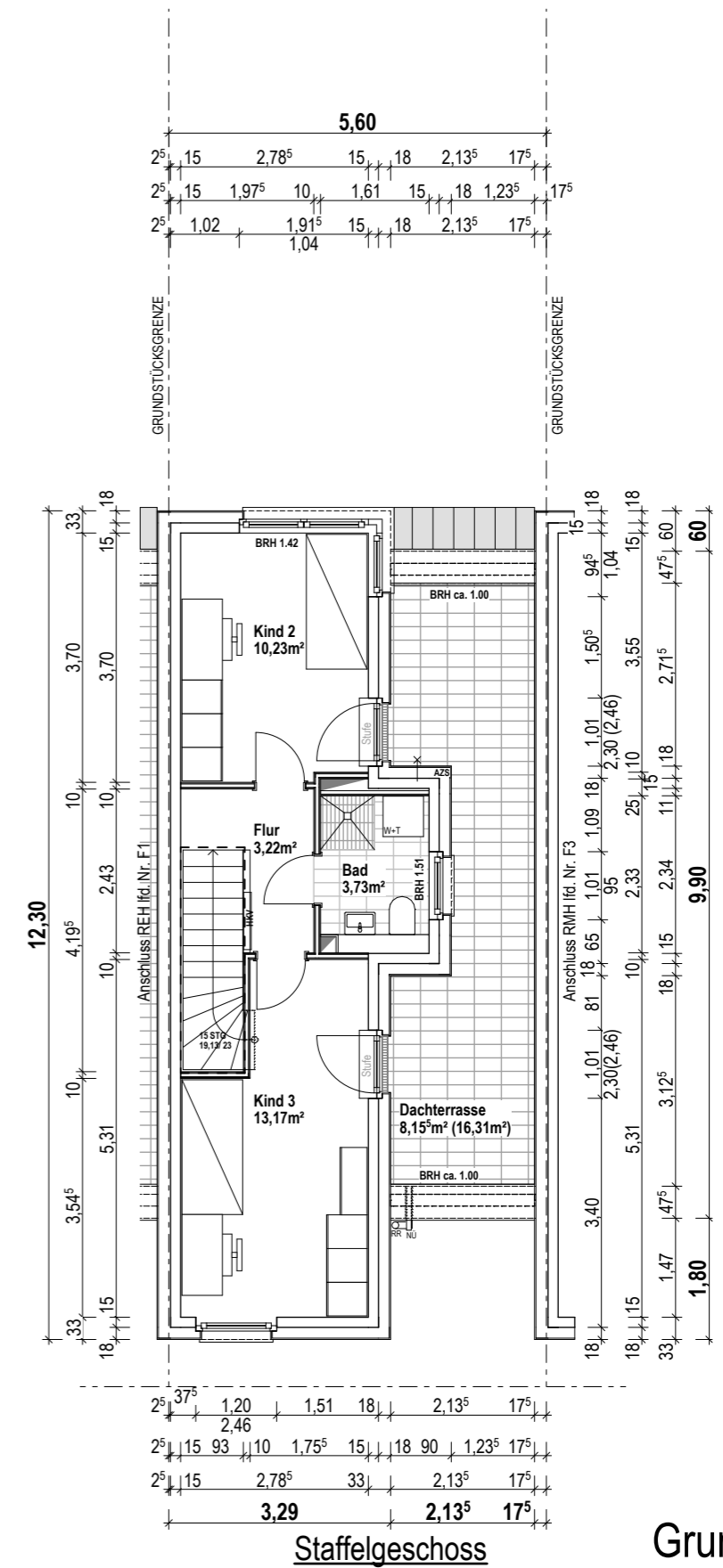
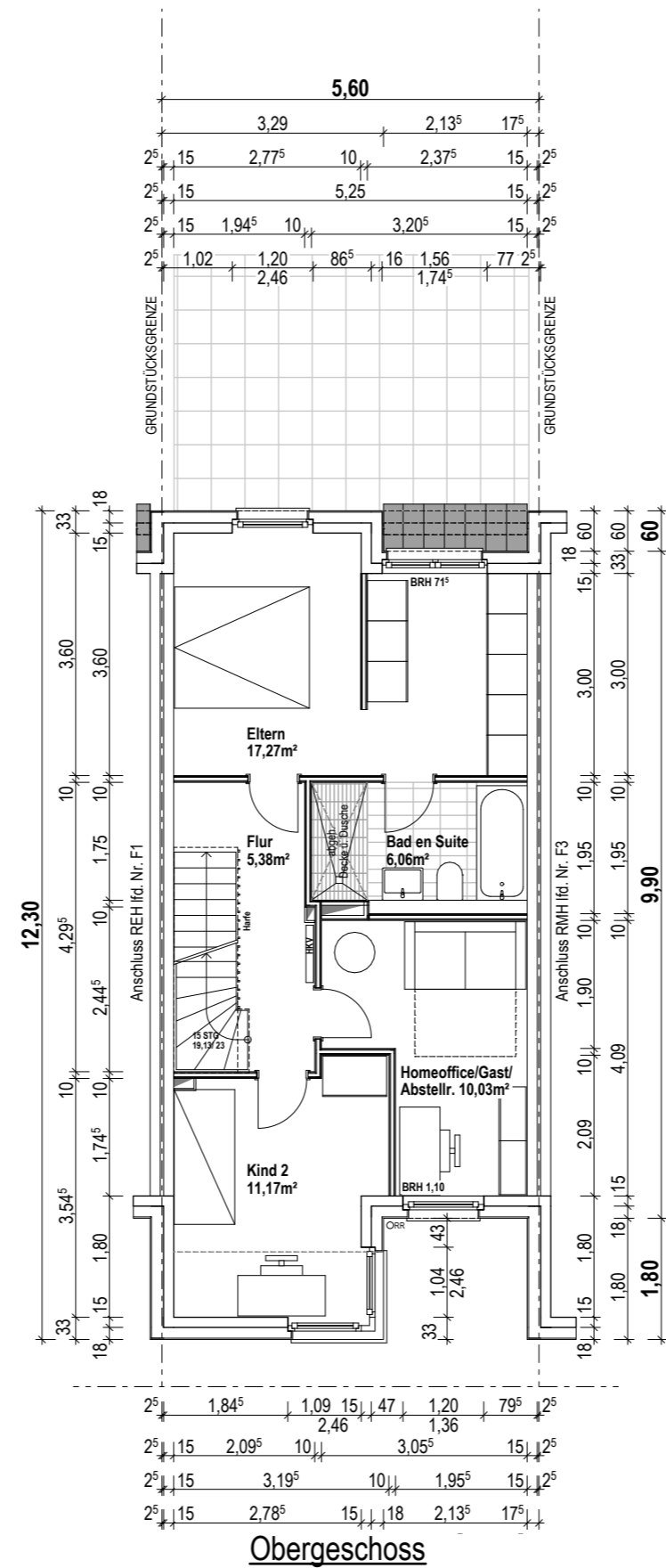
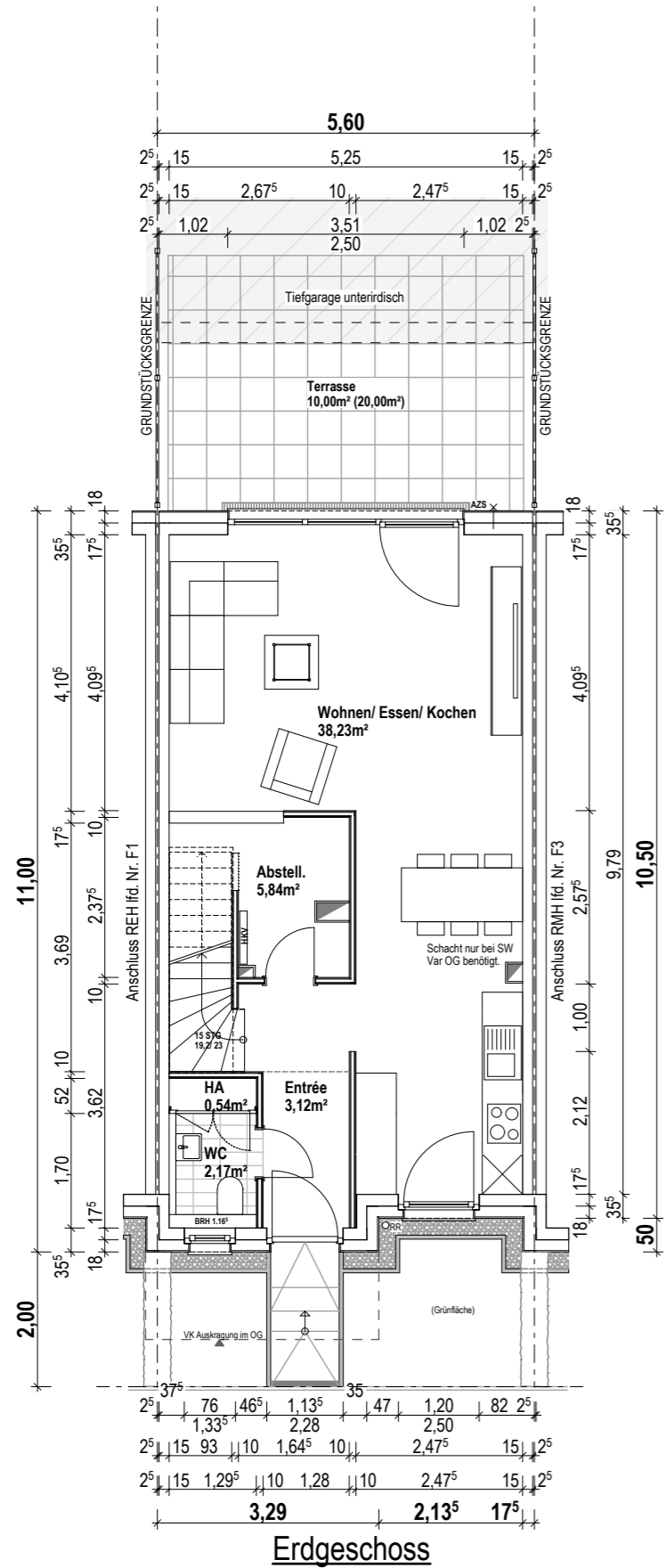
STANDARD STAFFELGESCHOSS

Kind 2	10,23 m ²
Kind 3	13,17 m ²
Flur	3,22 m ²
Bad	3,73 m ²
Dachterrasse (16,31 m ²)	8,15 m ²
STAFFELGESCHOSS GESAMT	38,50 m²

VARIANTE STAFFELGESCHOSS

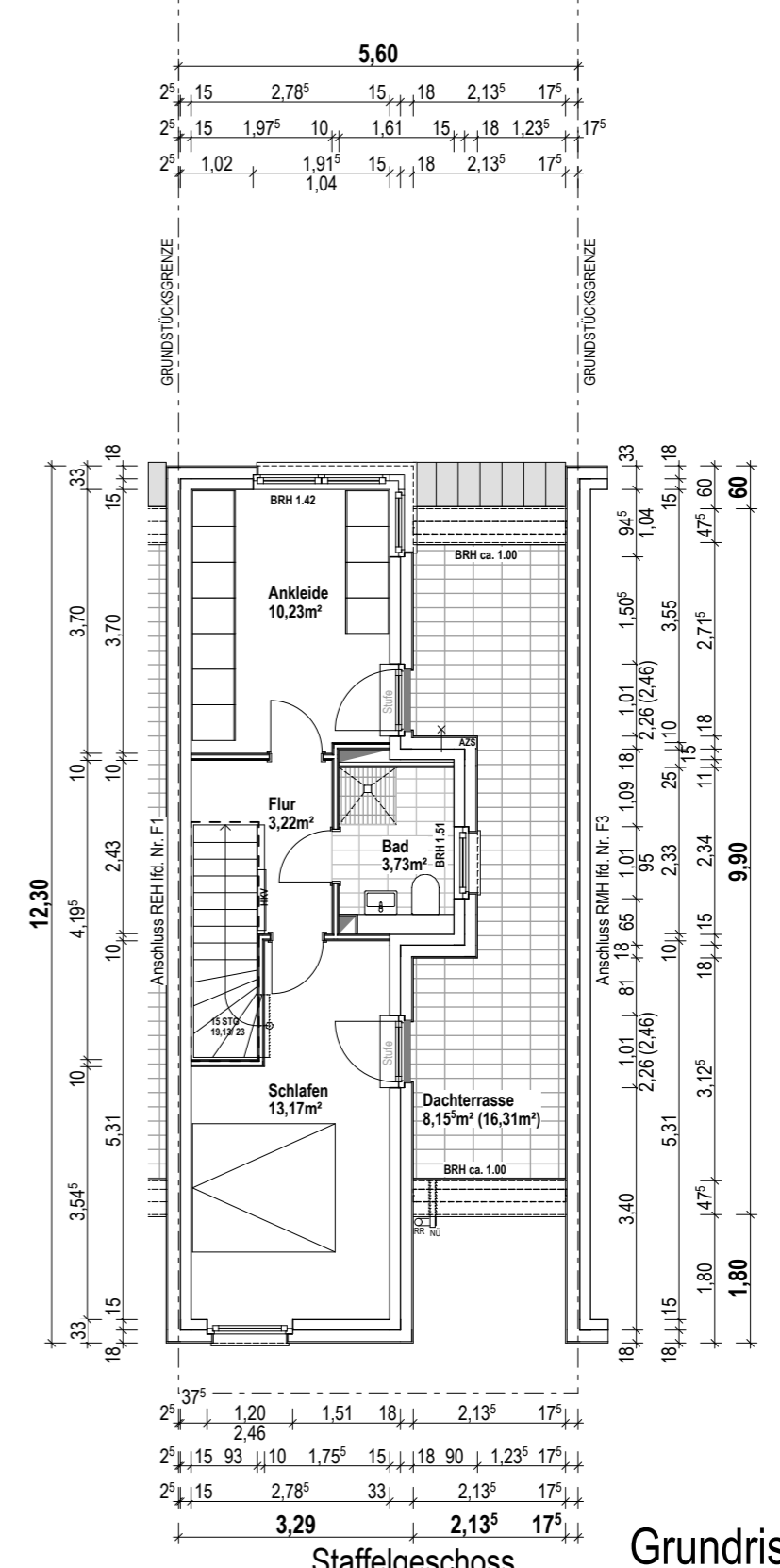
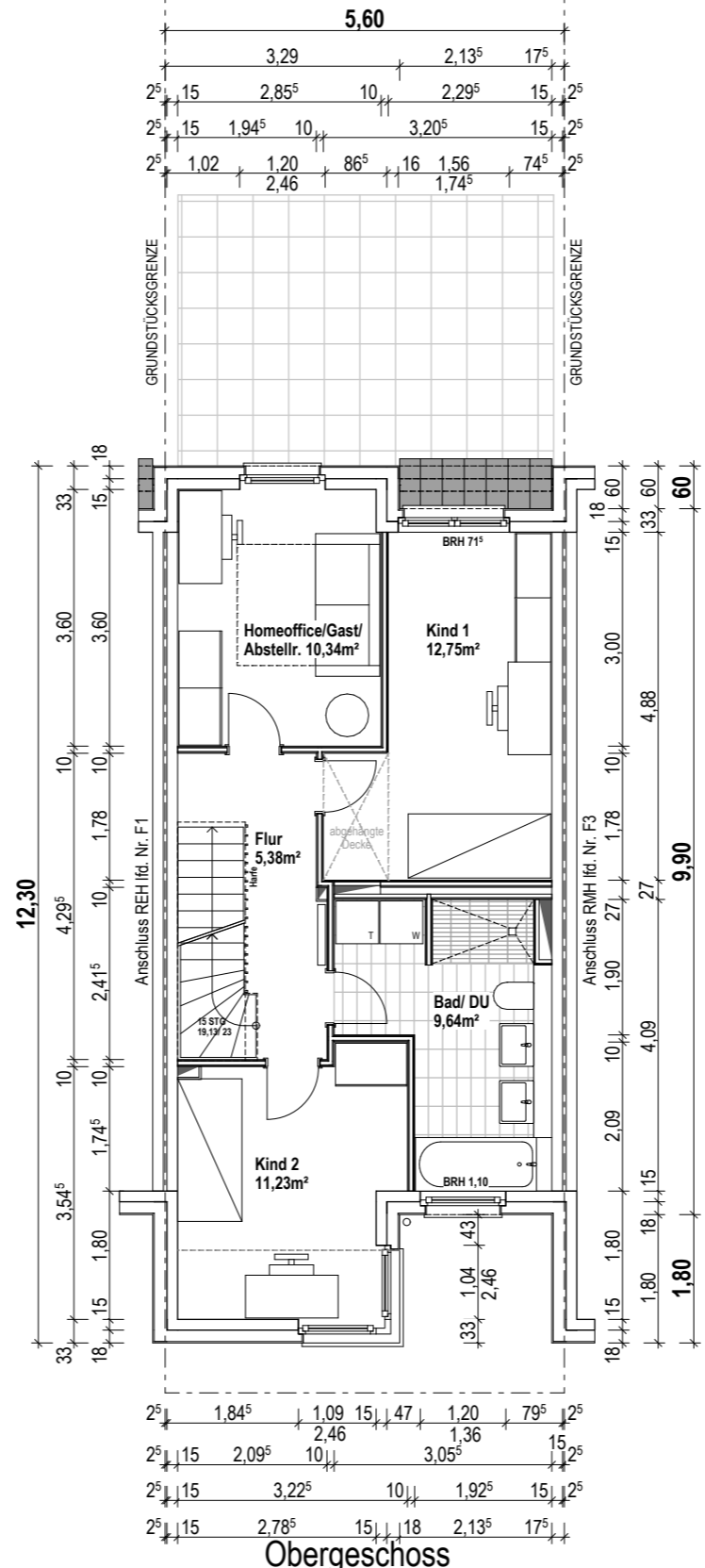
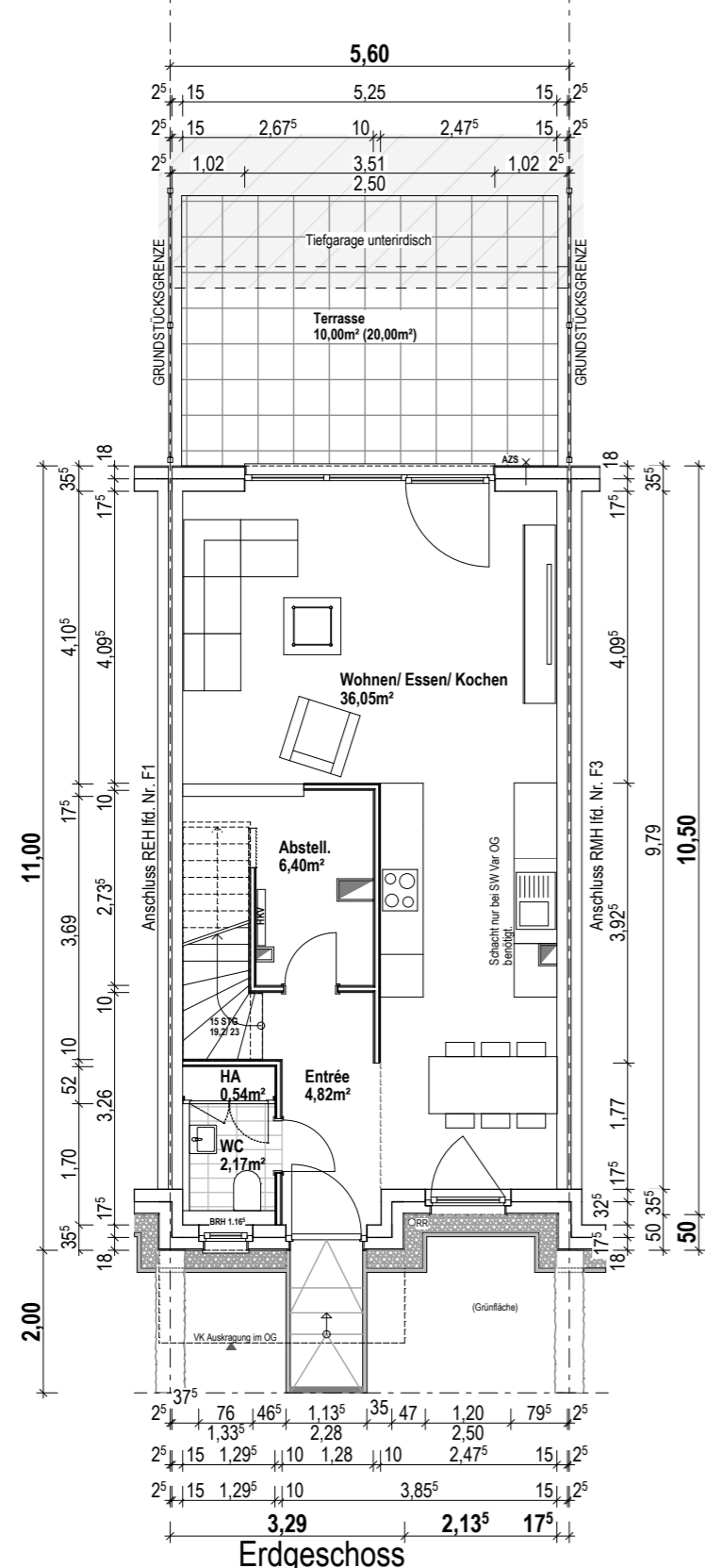
Ankleide	10,23 m ²
Eltern	13,17 m ²
Flur	3,22 m ²
Bad	3,73 m ²
Dachterrasse (16,31 m ²)	8,15 m ²
STAFFELGESCHOSS GESAMT	38,50 m²





Grundrisse F2

Käuferplan Einfamilienhaus - Reihenmittelhaus - K560-STG - Haustyp Sky | 5.6 - F2 - Variante



Grundrisse Var F2