

- Philosophie 
- Lage 
- Objekt 
- Daten & Fakten 
- Kontakt 

# LivingSun

## Kapellen Talstraße



- Philosophie 
- Lage 
- Objekt 
- Daten & Fakten 
- Kontakt 

# LivingSun

## Kapellen Talstraße



# LivingSun

## Kapellen Talstraße

# Der energetische Kompass®

## Das Konzept

**Der energetische Kompass verfolgt das Ziel, Bauen und Wohnen ökonomisch und ökologisch zu optimieren und das größtmögliche Maß an Autarkie zu erreichen.**

**Der energetische Kompass wurde von Prof. Timo Leukefeld und seinem Autarkieteam entwickelt und mit zunehmenden Erfahrungswerten durch zahlreiche Projekte immer weiter optimiert. Jedes neue Projekt wird von ihnen individuell analysiert, ausgewertet und simuliert, so dass ein optimales Gebäudekonzept entwickelt werden kann.**

„Das Konzept der energieautarken Gebäude folgt klaren Grundsätzen:

- Geringer Energiebedarf sowie hochwertige und massive Bauweise
- Solararchitektur zur passiven und aktiven Solarnutzung
- Intelligente Steuerung der Anlagenkomponenten
- Möglichst hohe Unabhängigkeit vom Zukauf von Energie

Die Grundlage solarer Eigenversorgung bildet ein geringer Heizwärmebedarf. Das Gebäude rückt daher vielmehr in den Fokus. Durch eine gute Gebäudehülle und weitere Maßnahmen, wie die Erhöhung der Speichermasse und Optimierung der Architektur, sinkt der Heizwärmebedarf des Gebäudes. Die Verwendung hocheffizienter und energiesparender Gebäudetechnik und Elektrogeräte ermöglicht in Kombination mit der PV-Anlage einen geringen Reststrombedarf. Durch Investitionen in PV-Anlagentechnik kann Sonnenenergie direkt vor Ort zur ökologischen Erzeugung von Wärme und Strom genutzt werden.

Einfluss auf den Autarkiegrad hat die zeitliche Übereinstimmung von Angebot (Erzeugung) und Nachfrage (Verbrauch) an Energie. Werden die schwankenden solaren Stromerträge durch Speicherung ausgeglichen, sind die nutzbaren Mengen für die Eigenversorgung größer und gleichzeitig gut vorhersehbar.

Beim Betrieb rein strombasierter Versorgungstechnik fallen keine Brennstoffkosten, sondern Netzbezugskosten an. Je höher der Beitrag der Sonne zum Energiehaushalt eines Gebäudes ausfällt, desto unabhängiger, also autarker, wird man von kostspieligen und im Einkaufspreis schwankenden Energielieferungen. Der durchschnittliche Solarertrag ist in der Regel gut prognostizierbar, wodurch eine langfristige Planungs- und Kalkulationssicherheit bezüglich dessen Einfluss auf den Netzbezug möglich ist.“

Quelle: DER ENERGETISCHE KOMPASS © 2024

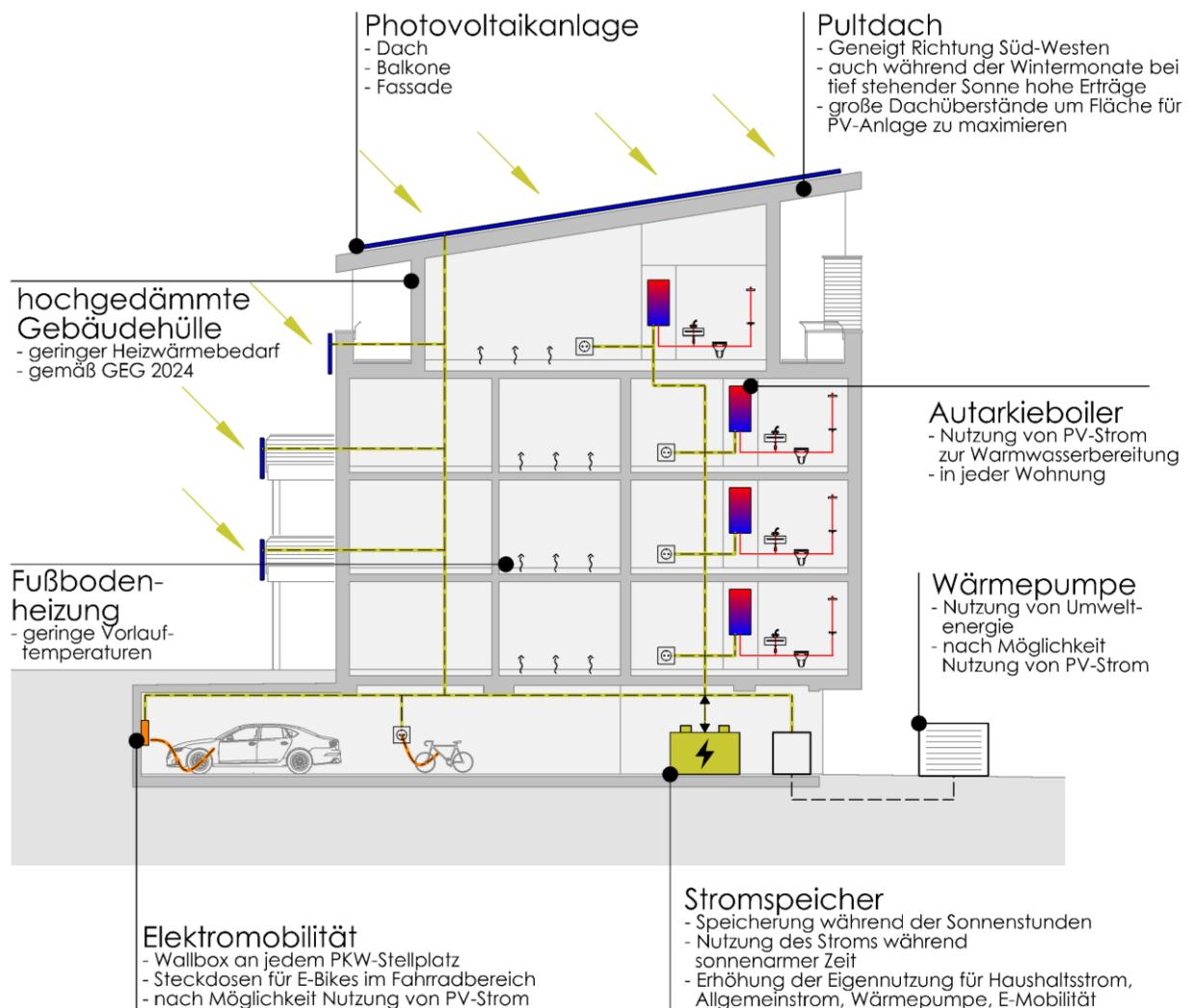
# LivingSun

## Kapellen Talstraße

Philosophie	
Lage	
Objekt	
Daten & Fakten	
Kontakt	

## Der energetische Kompass®

### Das System



# LivingSun

## Kapellen Talstraße

## Der energetische Kompass®

### Die Bausteine



#### **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher (Akku)**

Auf dem Dach und an Teilflächen der Fassade bzw. Balkonbrüstungen wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage installiert. Durch einen leistungsstarken Speicher (Akku) und ein intelligentes Energiemanagementsystem wird sichergestellt, dass ein großer Anteil des selbst erzeugten Stroms im Haus für den Haushalts- und Allgemeinstrom, die Autarkieboiler und nach Möglichkeit für die Wärmepumpe und die E-Mobilität genutzt werden kann. Der nach Eigennutzung vorhandene Überschussstrom wird ins Netz eingespeist.

Durch den Zweirichtungszähler werden Bezug und Einspeisung (mit entsprechender Vergütung) ermittelt.



#### **Heizung**

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wärmepumpe mit witterungsgeführter Heizungsregelung und Fußbodenheizung. Die Heizkreisverteilungen werden innerhalb der Wohneinheit installiert.

Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate.



#### **Autarkieboiler**

Die dezentrale Warmwasserbereitung durch den eigenen Boiler pro Wohnung verhindert Wärmeverluste durch lange Leitungsführungen. Der Boiler verfügt über zwei Heizstäbe. Der erste wird über eine Zeitschaltuhr während der Sonnenstunden aktiviert, so dass der solare Überschuss der PV-Anlage ideal zur Erwärmung des Wassers und somit zur Speicherung der Energie genutzt werden kann. Der zweite Heizstab wird im Bedarfsfall über Netzstrom versorgt.

So wird durch den selbst erzeugten Strom der größte Teil des Energiebedarfs zur Warmwasserbereitung abgedeckt.



#### **E-Mobilität**

Um das Laden von E-Autos zu ermöglichen, wird jeder Stellplatz mit einer Wallbox ausgestattet.

Der zur Verfügung stehende Ladestrom wird durch ein Lastmanagement verteilt, so dass je nach Belegung der einzelnen Wallboxen mit einer Ladeleistung von ca. 2,5 bis 11 kW geladen werden kann.

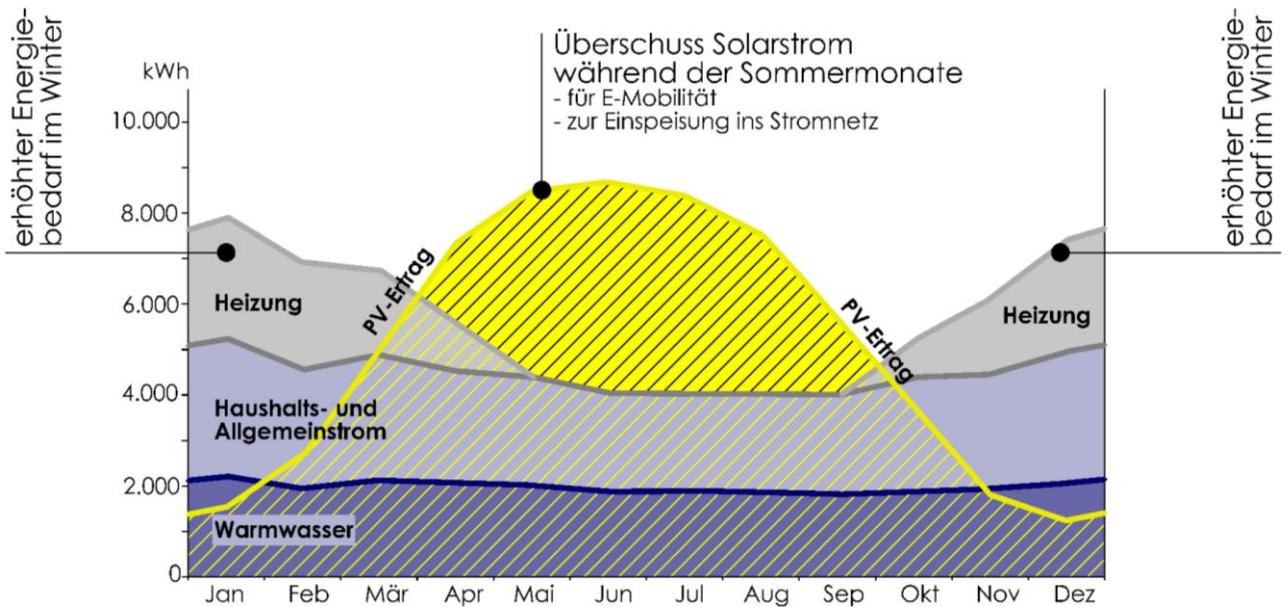
# LivingSun

## Kapellen Talstraße

# Der energetische Kompass®

## Die Simulation

### Simulation der Solarerträge und der Strombedarfe im Jahresverlauf



	Energiebedarf Heizung:	15.050 kWh/a
	Energiebedarf Haushalts- und Allgemeinstrom:	25.980 kWh/a
	Energiebedarf Warmwasser:	<u>23.550 kWh/a</u>
	<b>Gesamtstrombedarf:</b>	<b>64.580 kWh/a</b>
	<b>PV-Ertrag:</b>	<b>61.920 kWh/a</b>
	Eigenverbrauch:	38.640 kWh/a
	Akkuverluste:	2.260 kWh/a
	Eigenversorgung:	36.380 kWh/a
	Netzeinspeisung:	23.285 kWh/a
	Netzbezug:	28.200 kWh/a
	Solare Deckung:	56,3 %

Quelle: DER ENERGETISCHE KOMPASS® 2024

# LivingSun

## Kapellen Talstraße

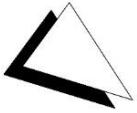


Die richtige Entscheidung für eine moderne, nachhaltige, energieeffiziente und energieerzeugende Wohnung in bester Lage:

- hochwertige Massivbauweise und aufwendige Fassadengestaltung
- Wohnungsgrößen von ca. 58 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Autarkieboiler
- Personenaufzug
- Tiefgaragen-Stellplätze mit Wallboxen
- barrierefreie Erschließung
- Video-Gegensprechanlage
- elektrische Rollläden
- bodengleiche Duschen
- Wärmedämmung/Haustechnik entsprechen den hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024)



# Lageplan M 1:250

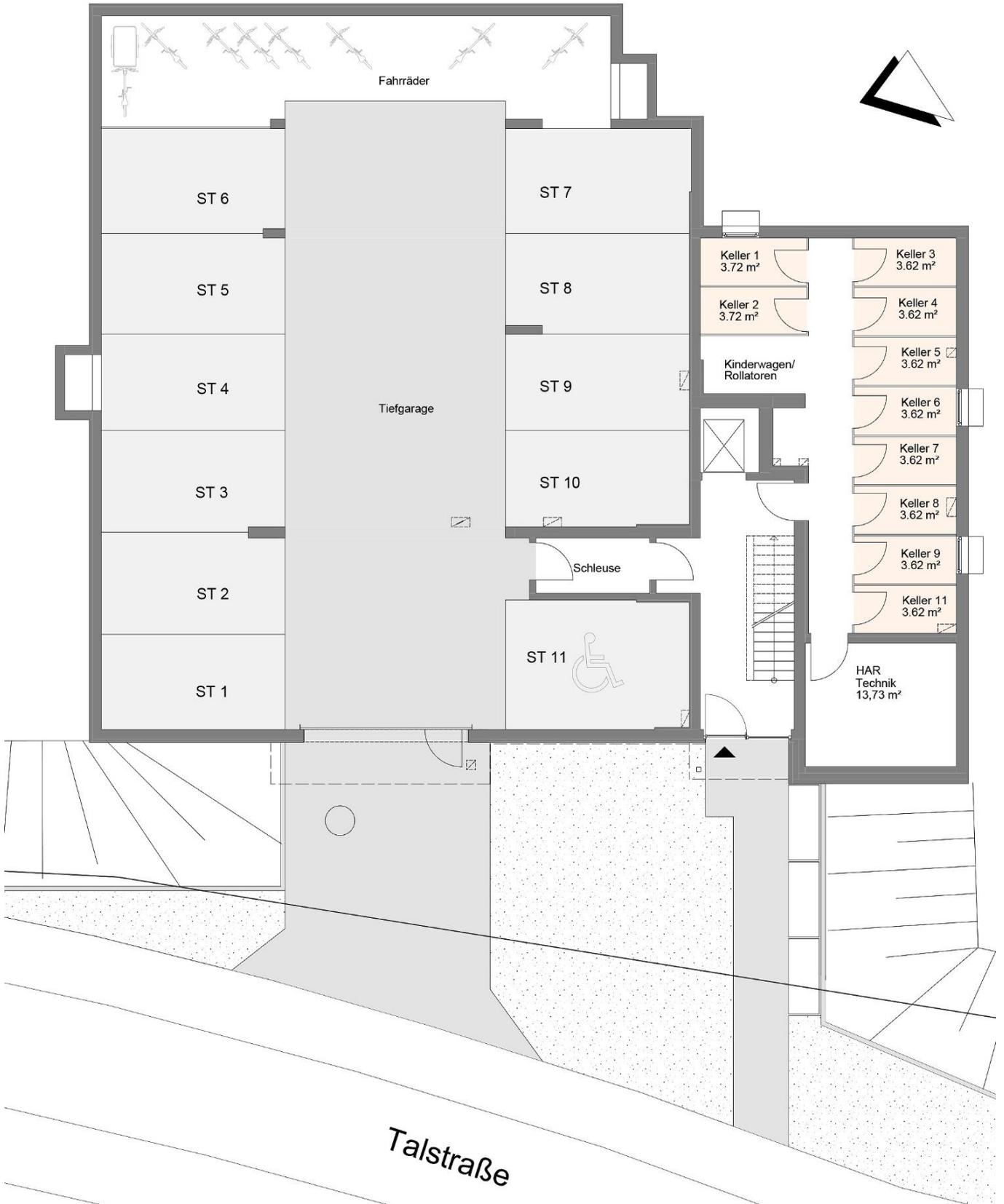


- Philosophie 
- Lage 
- Objekt 
- Daten & Fakten 
- Kontakt 



# Kellergeschoss M 1:150

- Philosophie
- Lage
- Objekt
- Daten & Fakten
- Kontakt



# Erdgeschoss M 1:150

- Philosophie
- Lage
- Objekt
- Daten & Fakten
- Kontakt



## W1 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	27,04 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,60 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	6,41 m <sup>2</sup>
Dusche:	6,71 m <sup>2</sup>
HWR:	2,52 m <sup>2</sup>
Terrasse:	5,04 m <sup>2</sup>
W1 gesamt:	60,32 m <sup>2</sup>

## W2 Wohnfläche:

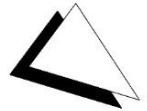
Wohnen/	
Essen/Kochen:	31,99 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,55 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	11,51 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	2,80 m <sup>2</sup>
HWR:	3,23 m <sup>2</sup>
Terrasse:	9,81 m <sup>2</sup>
W2 gesamt:	91,63 m <sup>2</sup>

## W3 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	26,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,21 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	7,52 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	1,74 m <sup>2</sup>
HWR:	3,64 m <sup>2</sup>
Terrasse:	6,57 m <sup>2</sup>
W3 gesamt:	76,17 m <sup>2</sup>

# 1. Obergeschoss M 1:150

- Philosophie
- Lage
- Objekt
- Daten & Fakten
- Kontakt



## W4 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	27,04 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,60 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	6,41 m <sup>2</sup>
Dusche:	6,71 m <sup>2</sup>
HWR:	2,52 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,73 m <sup>2</sup>
W4 gesamt:	58,01 m <sup>2</sup>

## W5 Wohnfläche:

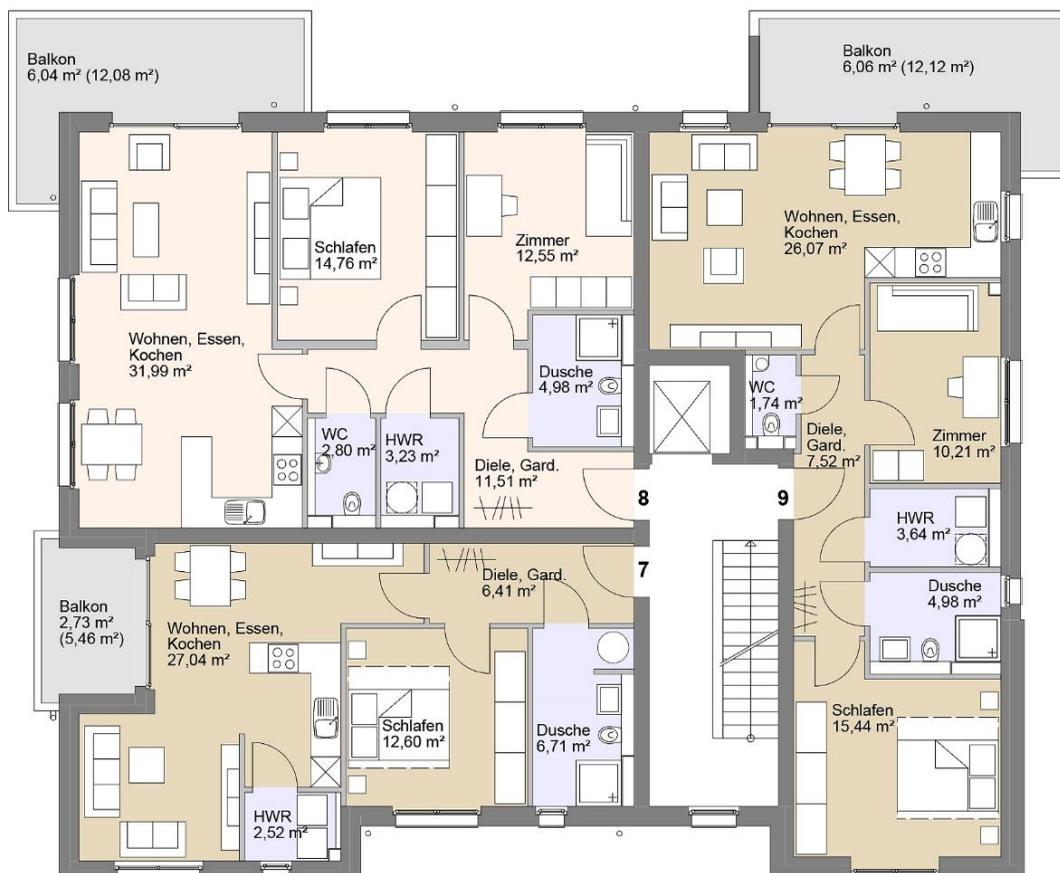
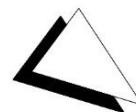
Wohnen/	
Essen/Kochen:	31,99 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,55 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	11,51 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	2,80 m <sup>2</sup>
HWR:	3,23 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,04 m <sup>2</sup>
W5 gesamt:	87,86 m <sup>2</sup>

## W6 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	26,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,21 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	7,52 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	1,74 m <sup>2</sup>
HWR:	3,64 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,06 m <sup>2</sup>
W6 gesamt:	75,66 m <sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss M 1:150

- Philosophie
- Lage
- Objekt
- Daten & Fakten
- Kontakt



### W7 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	27,04 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,60 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	6,41 m <sup>2</sup>
Dusche:	6,71 m <sup>2</sup>
HWR:	2,52 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,73 m <sup>2</sup>
W7 gesamt:	58,01 m <sup>2</sup>

### W8 Wohnfläche:

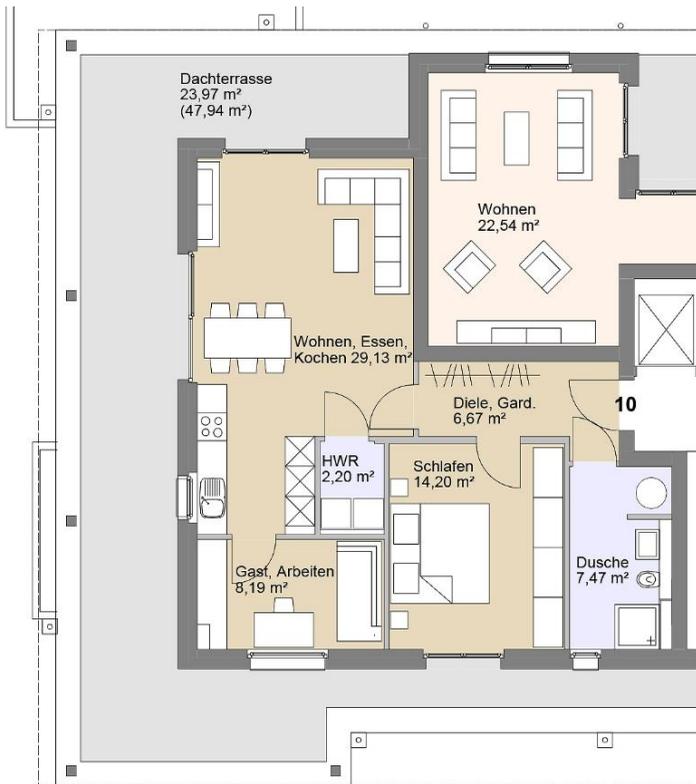
Wohnen/	
Essen/Kochen:	31,99 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,55 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	11,51 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	2,80 m <sup>2</sup>
HWR:	3,23 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,04 m <sup>2</sup>
W8 gesamt:	87,86 m <sup>2</sup>

### W9 Wohnfläche:

Wohnen/	
Essen/Kochen:	26,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,21 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.:	7,52 m <sup>2</sup>
Dusche:	4,98 m <sup>2</sup>
WC:	1,74 m <sup>2</sup>
HWR:	3,64 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,06 m <sup>2</sup>
W9 gesamt:	75,66 m <sup>2</sup>

# Penthouse M 1:150

- Philosophie
- Lage
- Objekt
- Daten & Fakten
- Kontakt



# Baubeschreibung

## 1. Allgemein

Die Baumaßnahme liegt in Grevenbroich-Kapellen, Talstraße 107

Das Vorhaben:  
Neubau von 11 Wohnungen und 11 Tiefgaragenplätzen.

Der Erstellung der Bauleistungen liegen der Reihenfolge nach zugrunde:

Diese Baubeschreibung.

Die zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen, einschlägigen und besonderen Vorschriften und Bestimmungen, z. B. Landesbauordnung (BauO NRW), DIN-Vorschriften, Schallschutznorm (DIN 4109-5, Tabelle 1). Der Wärmeschutz wird nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) ausgeführt.

## 2. Rohbau

Alle Beton-, Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten werden in Güte und Abmessungen nach statischen, schall- und brandschutztechnischen Erfordernissen sowie den Anforderungen des Erdbebenschutzes ausgeführt. Die Statik unterliegt der Fremdüberwachung durch ein Prüfstatikbüro.

Die Ausführung von tragenden Mauerwerksarbeiten erfolgt in Kalksandstein. Sämtliche Abdichtungen am Gebäude erfolgen nach den Vorgaben gemäß DIN, die Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis nach GEG (Gebäudeenergiegesetz).

## Gründung

Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten aus Stahlbeton oder Stahlbetonplattengründung nach Angaben des Statikers auf Grundlage des Bodengutachtens.

## Kellergeschoss

Die Errichtung der Sohle erfolgt in Stahlbeton, Kelleraußenwände in Stahlbeton oder Mauerwerk nach statischer Berechnung sowie den angetroffenen Baugrundverhältnissen. Statisch erforderliche Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach Angabe des Statikers, nicht tragende Wände in 11,5 cm starkem Mauerwerk oder als Systemwände. Sichtbare Mauerwerksoberflächen mit Fugenverspachtelung oder Fugenglattstrich und Anstrich. Decke über dem Kellergeschoss als Stahlbeton-Filigrandecke oder Ortbeton nach Angabe des Statikers. Sichtbare Betonoberflächen schalungsglatt mit Anstrich. Die Fugen von Filigrandecken werden nicht verspachtelt.

## Erd-, Ober- und Staffelgeschoss

Außenwände und statisch erforderliche Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach Angabe des Statikers, Trennwände in 10 cm starken, massiven Gipsdielen. Wohnungstrennwände werden nach Angaben des Statikers in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt. Geschossdecken aus Stahlbeton-Filigrandecken mit Spachtelputz oder Ortbetondecken.

## Treppen

Treppenläufe (mit Schallentkopplung) und Podeste aus Stahlbeton mit weiß gestrichenen Untersichten.

# Baubeschreibung

## **Aufzugsschacht**

Aus Stahlbeton nach Erfordernissen des Statikers und der ausführenden Fachfirma.

## **Balkone**

Stahlbetonkonstruktion mit außenseitiger Aufkantung.  
 Oberfläche: Plattenbelag gemäß Bemusterung auf Stelzlager.  
 Entwässerung der Balkone mittels Bodeneinlauf und zur zusätzlichen Sicherheit mittels eines Notüberlaufs.

## **Dachkonstruktion**

Pulldach als Stahlbetondecke nach Vorgabe durch den Statiker.

## **Dacheindichtung**

Eindichtung auf Wärmedämmung entsprechend dem Wärmeschutznachweis.

## **Dachterrassen**

Wärmedämmung, Abdichtung und Plattenbelag gemäß Bemusterung auf Stelzlager.

## **Klempnerarbeiten**

Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.  
 Im Bereich der Dachterrassen Attikaabdeckung aus Zinkblech einschließlich Unterkonstruktion.

## **Fassade, Wärmedämmung**

Entsprechend dem Wärmeschutznachweis erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Oberputz auf Kunstharzbasis in einer hellen Farbgebung, Teilbereiche werden in Verblendung oder in Verblendoptik nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## **3. Ausbau**

### **Spachtelarbeiten**

Zur Anbringung einer Raufasertapete durch den Erwerber werden alle tragenden Innenwände und waagerechten Decken in den Wohnungen tapezierfähig verspachtelt. Die gemauerten Gipsdielen erhalten eine tapezierfähige, fugenverspachtelte Oberfläche.

### **Fensteranlagen**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Profil innen weiß und außen anthrazit, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.  
 Nach Maßgabe der Architektenplanung kommen Türflügel, Schiebetüranlagen oder Festverglasung zum Einsatz.  
 Die Balkon-/Terrassen-/Dachterrassentüren in den Wohnzimmern, bzw. in Wohnung 11 in Essen/Kochen, werden als Schiebetüranlagen schwellenlos, maximal jedoch mit einer ca. 2 cm hohen Fensterprofilschwelle ausgeführt.  
 Herstellung und Einbau der Fenster erfolgt entsprechend den Richtlinien und Leitfäden der RAL-Gütegemeinschaften Fenster und Haustüren.  
 Ausführung der Kellerfenster aus Kunststoff mit 2-Scheibenverglasung.

### **Fensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminium, (farblich passend zur Fensterrahmenfarbgebung), auf Antidröhnmaterial.  
 Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Granit gemäß Bemusterung, Ausführung in Duschen und WCs als Fliesenbelag.

### **Rollläden**

Alle senkrechten Fenster in den Wohnungen erhalten elektrobetriebene hellgraue Kunststoffrollläden mit Taster neben dem jeweiligen Fenster.

## Baubeschreibung

### **Haustüranlage**

Farbe anthrazit, mit verzinkter Stahleinlage, Profilylinder, mit elektrischem Türöffner, außen mit Edelstahl-Stoßgriff, innen mit Türdrücker und Oben-Türschließer.

Feststehendes Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage gemäß Architektenplanung einschließlich Klingeltableau und Video-Gegensprechanlage.

Vordach gemäß Architektenplanung.

### **Türen**

#### Schließenanlage

Das Gebäude erhält gleichschließende Zylinder für die Wohnungseingangstür, den Wohnungskeller, die Haustür und die Schlupftür in der Tiefgaragentoranlage.

#### Wohnungseingangstüren

Türanlage als überhohes Türblatt (Rohbauöffnung 2,135m) mit Stahlzarge und Schall-Ex-Bodendichtung, Schallschutz in eingebautem Zustand 37 dB, Vollspanplatteneinlage und Holzfaserhartplatte als Deckmaterial, Oberfläche kunststoffbeschichtet, Farbe weiß. Profilylinder, zwei 3-teilige Bänder, Drückerknaufgarnitur mit Knopf und Drücker aus Edelstahl und Weitwinkelspion.

#### Wohnungsinnentüren

Bestehend aus einer Holzumfassungszarge mit Futter und Bekleidung. Überhohes Türblatt (Rohbauöffnung 2,135m), Oberfläche kunststoffbeschichtet, Farbe weiß mit runder Kantenausführung. Bundbartschloss mit 1 Schlüssel, Drückergarnitur aus Edelstahl mit Rosette.

#### Wohnungen 1, 4, 7 und 10

Schranktürelement in weiß vor den Boilernischen im Duschbad

#### Türen im Kellergeschoss

Türen entsprechend den Brandschutzbestimmungen. Türen ohne Brandschutzanforderung als Zinkaltüren mit Eckzargen.

### **Trennwände der Kellerräume (Wohnungen 1-9 und 11)**

Kellertrennwandsystem Käuferle, Braun oder gleichwertig.

Dichte Anordnung der verzinkten Lamellen mit Boden- und Deckenabstand zur Belüftung.

### **Garagentor**

Toranlage als elektrisch betriebenes Schwingtor mit Schlupftür. Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, zusätzlich Fernbedienung mit einem Handsender je Tiefgaragen-Stellplatz für Öffnung von außen.

### **Geländer / Brüstungen**

#### Treppengeländer

Im Treppenhaus wird ein Stahlgeländer in anthrazit mit Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

#### Balkonbrüstungen / Absturzsicherungen

Brüstungen an Balkonen und Dachterrassen als Stahlgeländer in anthrazit.

Bodentiefe Fensterelemente werden mit einem feststehenden Unterlicht aus VSG - Verglasung (Verbundsicherheitsglas) bzw. mit Geländer nach Architektenplanung ausgeführt.

### **Estrich**

#### Kellergeschoss (außer Garage und Fahrräder)

Einschichtiger Zementestrich auf Trennlage oder als schwimmender Estrich, nach Erfordernis.

## Baubeschreibung

### Garage und Fahrräder

Witterungs- und tausalzbeständiger Gussasphalt auf der gesamten Bodenfläche.

### Erd- und Obergeschosse

Schwimmender Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.  
Der Estrich ist auf den Einbau der in den Wohnungen im Standard vorgesehenen Fußbodenheizung abgestimmt.

### Fliesenarbeiten

Fliesenmaterialpreis brutto 35,00 €/m<sup>2</sup> nach Bemusterung.

### Wandfliesen

Im WC (soweit vorhanden) und Dusche werden die Wände hinter den Sanitärobjekten bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m (Ablagenhöhe) gefliest, in Duschbereichen raumhoch. Formate wählbar 30/30 bis 30/60, weitere Formate auf Sonderwunsch.

### Bodenfliesen

In Dusche, WC und HWR (Hauswirtschaftsraum), Formate wählbar von 30/30 bis 30/60, Rechteckverlegung (Kreuzfuge), weitere Formate auf Sonderwunsch.

Zugehörige Sockelfliesen an den nicht gefliesten Wandflächen in Dusche und WC sowie im HWR.

### Bodenbeläge

Auf Sonderwunsch werden nach Wahl des Erwerbers in den nicht gefliesten Bereichen der Wohnungen Bodenbeläge (z.B. Teppichboden, Parkett, Fliesen: es wird von einer Aufbaustärke von insgesamt 1,5 cm ausgegangen) durch den Bauträger verlegt.

### Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste belegt mit Naturstein oder Werkstein mit zugehöriger Sockelplatte gemäß Architektenplanung.

### Malerarbeiten

#### Kellergeschoss

Alle Wand- und Deckenflächen inklusive der Garage, soweit dort keine Wärmedämmung eingebaut wird, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich  
Bodenflächen im Kellergeschoss – außer Garage, Fahrräder und Treppenhaus - erhalten einen staubbindenden Anstrich, welcher an den Wänden 10 cm hoch geführt wird.

#### Treppenhaus

Die Wände erhalten eine Glasfasertapete und einen Latexanstrich, Farbe weiß, alternativ Putz. Decken, Podest- und Treppenuntersichten mit weiß abgetöntem, waschfestem Dispersionsanstrich gemäß Architektenplanung.

#### Wohnungen

Auf Sonderwunsch werden nach Wahl des Erwerbers Malerarbeiten und Tapezierarbeiten sowie sämtliche Acryl-Versiegelungen durch den Bauträger erbracht.  
Die Balkonuntersichten erhalten einen weißen Anstrich.

## **4. Haustechnische Anlagen**

### Hausanschlüsse

Hausanschlüsse der örtlichen Versorgungsunternehmen für Wasser, Strom und Telefon/Internet.  
Herstellung des Schmutz- und Regenwasseranschlusses gemäß Auflagen der Baugenehmigung.

### Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Kanal.  
Das Regenwasser wird gemäß behördlicher Vorgaben auf dem Grundstück versickert oder in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## Baubeschreibung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. Für die Wohnanlage ist eine dezentrale Warmwasserversorgung über Autarkieboiler und ggfs. Untertischgeräte vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird durch Zähler je Wohnung gemessen.

### Autarkieboiler

Die dezentrale Warmwasserbereitung durch den eigenen Boiler pro Wohnung verhindert Wärmeverluste durch lange Leitungsführungen. Der Boiler verfügt über zwei Heizstäbe. Der erste wird über eine Zeitschaltuhr während der Sonnenstunden aktiviert, so dass der solare Überschuss der PV-Anlage ideal zur Erwärmung des Wassers und somit zur Speicherung der Energie genutzt werden kann. Der zweite Heizstab wird im Bedarfsfall über Netzstrom versorgt. So wird durch den selbst erzeugten Strom der größte Teil des Energiebedarfs zur Warmwasserbereitung abgedeckt.

### Lüftung

Innenliegende Duschen, WCs und Hauswirtschaftsräume erhalten eine mechanische Lüftung.

### Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Armaturen: Fabrikat Hansgrohe, Talis-S oder gleichwertig.  
 Einrichtungsgegenstände: Fabrikat Geberit Renova Plan bzw. Renova Compact oder gleichwertig.  
 Zubehör wie Spiegel, WC-Papierhalter, Handtuchhaken etc. werden individuell im Wert von bis zu 300 € je Wohnung installiert. Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände gemäß Architektenplanung.

### Dusche

1 spülrandloses Tiefspül-WC mit Wandaufhängung, Kunststoffstoffsitz und – deckel mit Absenkautomatik, Vorwandinstallation mit integriertem Spülkasten und weißer Betätigungsplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig

1 Waschtischanlage mit Waschbecken, 60 cm breit, verchromter Einhebel-Mischbatterie und verchromtem Excenter-Waschbeckenverschluss mit Ablaufgarnitur

1 emaillierte Duschwanne 90 x 90 x 2,5 cm, Fabrikat Kaldewei, ohne Duschaabtrennung, verchromte Einhebelmischbatterie sowie Handbrause Fabrikat Grohe oder gleichwertig mit Ablaufgarnitur

### WC

1 spülrandloses Tiefspül-WC mit Wandaufhängung, Kunststoffstoffsitz und – deckel mit Absenkautomatik, Vorwandinstallation mit integriertem Spülkasten und weißer Betätigungsplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig  
 In den Wohnungen 3, 6 und 9: Fabrikat WC Renova Compact

1 Handwaschbecken, 40 cm breit, mit verchromter Einhebelbatterie und verchromtem Excenter-Waschbeckenverschluss mit Ablaufgarnitur  
 In den Wohnungen 3, 6 und 9: Eck-Handwaschbecken 32/32 cm Fabrikat Renova Compact

### Hauswirtschaftsraum

1 Kaltwasser- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine

## Baubeschreibung

### Küche

1 Kalt- und Warmwasseranschluss (ggfs. Untertischgerät) für Spüle mit Kombi-Eckventil für den Anschluss einer Spülmaschine  
 1 Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine

### Terrassen im Erdgeschoss und Dachterrasse Wohnung 10

1 frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Gebäudeaußenwand je Wohneinheit

### Außenanlagen

2 frostsichere Kaltwasseranschlüsse zur Bewässerung der Außenanlagen auf Allgemeinzähler

### HAR / Technikraum im Kellergeschoss

1 Ausgussbecken mit Untertischgerät auf Allgemeinzähler

### **Aufzug**

Behindertengerechter Aufzug mit senkrechtem Bedientableau mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss.  
 Ausführung der Kabinenwände in Edelstahl und Spiegel.

### **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher (Akku)**

Auf dem Dach und an Teilflächen der Fassade bzw. Balkonbrüstungen wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage installiert. Durch einen leistungsstarken Speicher (Akku) und ein intelligentes Energiemanagementsystem wird sichergestellt, dass ein großer Anteil des selbst erzeugten Stroms im Haus für den Haushalts- und Allgemiestrom, die Autarkieboiler und nach Möglichkeit für die Wärmepumpe und die E-Mobilität genutzt werden kann. Der nach Eigennutzung vorhandene Überschussstrom wird ins Netz eingespeist. Durch den Zweirichtungszähler werden Bezug und Einspeisung ermittelt.

### **Heizung**

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit witterungsgeführter Heizungsregelung.  
 Fußbodenheizung in allen Wohnungen.  
 Die Heizkreisverteilungen werden innerhalb der Wohneinheit installiert. Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate.  
 Die Gesamtanlage wird nach den einschlägigen DIN-Normen, den anerkannten Regeln der Technik und den Auflagen des öffentlichen Energieversorgungsunternehmens (EVU) errichtet. Das EVU kann im Bedarfsfall die Versorgung der Wärmepumpe mit Netzstrom regulieren. Es werden ausschließlich Markenfabrikate verwendet.  
 In den Duschbädern wird ein elektrischer Handtuchheizkörper installiert.

### **Elektroinstallation**

Der Netzanschluss erfolgt niederspannungsseitig über das örtliche Elektroversorgungsunternehmen bis zum Hausanschlusskasten.  
 Von hier aus erfolgt der Anschluss an den Zählerschrank, der alle weiteren Einbauten wie Elektrozähler, Hauptschalter, Fehlerstromschutzschalter, Sicherungen etc. enthält.  
 Die Elektro-Unterverteilung wird in der Wohnung installiert.  
 Die Kabelverlegung erfolgt in Unterputzausführung mittels NYY- oder NYM-Leitungen. Als Schalterprogramm wird Gira Standard 55 oder Busch Jäger Balance vorgesehen.  
 Die Installation im Kellergeschoss wird als Aufputzinstallation mit NYM-Leitungen ausgeführt.  
 Telekomanschluss im Hausanschlussraum inklusive der Verkabelung bis zu den Netzwerkdosen in den Zimmern.

## Baubeschreibung

Unter Vorbehalt der Möglichkeit und der Machbarkeit, ohne Aufpreis:  
 Glasfaseranschluss im Hausanschlussraum.  
 Verkabelung mit Glasfaser bis in die Glasfaser-Dose im HWR für den Anschluss eines glasfasertauglichen Routers (Erwerber).

Netzwerkinstallation in sternförmiger Topologie mit Netzwerkverkabelung vom HWR zu den Netzwerkdosen in den Zimmern.  
 Die Anmeldung für Telefon erfolgt durch den Erwerber der Wohneinheit.  
 Installation batteriebetriebener Rauchmelder gemäß BauO NRW.

### E-Mobilität

Um das Laden von E-Autos zu ermöglichen, wird jeder Stellplatz mit einer Wallbox ausgestattet. Der zur Verfügung stehende Ladestrom wird durch ein Lastmanagement verteilt, so dass je nach Belegung der einzelnen Wallboxen mit einer Ladeleistung von ca. 2,5 bis 11 kW geladen werden kann.

Das EVU kann im Bedarfsfall die Versorgung der E-Mobilität mit Netzstrom regulieren.

### Wohnen / Essen

2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung  
 5 Einzelsteckdosen in unterschiedlicher Anordnung  
 1 Dreifachsteckdose  
 1 Netzwerkdose

### Kochen

1 Serienschaltung mit 1 Decken- und 2 Schrankbrennstellen (über schaltbare Steckdose)  
 1 Zuleitung Elektroherd mit Anschlussdose 400 V  
 1 Zuleitung für Spülmaschine mit Steckdose  
 1 Zuleitung für Umluft-Dunstabzug  
 1 Mikrowellenanschluss  
 8 Steckdosen in unterschiedlicher Anordnung

### Schlafen

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung  
 1 Dreifachsteckdose  
 2 Doppelsteckdosen  
 1 Einzelsteckdose  
 1 Netzwerkdose

### je Zimmer

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
 1 Dreifachsteckdose  
 1 Doppelsteckdose  
 2 Einzelsteckdosen  
 1 Netzwerkdose

### Diele / Garderobe

1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und 2 Schaltern (Dielen mit mehr als 8 m<sup>2</sup> erhalten 2 Deckenbrennstellen)  
 2 Einzelsteckdosen  
 1 Klingeltaster außen für Rufanlage  
 1 Klingel- und Video-Gegensprechanlage

### Hauswirtschaftsraum

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
 2 Einzelsteckdosen  
 1 Anschluss für Kondensattrockner  
 1 Anschluss für Waschmaschine  
 1 Lüfteranschluss in den innen liegenden Hauswirtschaftsräumen mit Nachlaufrelais

### Dusche

1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle in Serienschaltung (mit Kontrollleuchte)  
 1 Lüfteranschluss in den innen liegenden Duschbädern mit Nachlaufrelais  
 2 Einzelsteckdosen  
 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

## Baubeschreibung

### WC

1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle  
 1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais  
 1 Einzelsteckdose

### Terrassen / Balkone / Dachterrassen

1 Wandbrennstelle mit Tasterschaltung im Wohnzimmer  
 1 Einzelsteckdose, spritzwassergeschützt, in Ausschaltung im Wohnzimmer, mit Kontrollleuchte an-aus

### Treppenhaus und Eingangsbereich (auf Allgemeinzähler)

2 Deckenbrennstellen pro Etage, Steuerung mittels Tasterschaltung und Zeitautomat, je Wohnung 1 Taster mit Glimmlampe  
 1 Deckenleuchte im Eingangsbereich mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter  
 1 Klingel-/Video- Gegensprechanlage

### Kellerflur und Kinderwagen / Rollatoren (auf Allgemeinzähler)

gesamt 3 Deckenbrennstellen mit Präsenzschtaltung

### Schleuse (auf Allgemeinzähler)

1 Deckenbrennstelle mit Präsenzschtaltung

### HAR / Technik (auf Allgemeinzähler)

1 Deckenbrennstellen in Ausschaltung  
 3 Einzelsteckdosen

### Kellerräume der Wohnungen (auf Wohnungszähler)

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung  
 2 Einzelsteckdosen

### Garage (auf Allgemeinzähler)

Beleuchtung in Fahrbahnmitte, Steuerung durch Zeitrelais und Präsenzschtaltung

### je Stellplatz

1 Wallbox für E-Mobilität

### Fahrradbereich

1 Einzelsteckdose (abschließbar) je Wohnung auf Wohnungszähler (E-Bikes)

## 5. Außenanlagen

### Grobplanum

Das Grobplanum der Vegetationsflächen wird nach den geplanten Gartenhöhen hergestellt.

### Befestigte Flächen:

#### Hauszuwegung / Zufahrt / Terrassen

Die befestigten Flächen erhalten nach Wahl des Bauträgers einen Belag aus Betonplatten oder -pflaster.

Befahrbare Feuerwehrflächen gemäß behördlicher Auflage mit Rasengitterstein oder gleichwertig.

Der Fußweg zur Kinderspielfläche wird nach Wahl des Bauträgers gepflastert oder als wassergebundene Schicht ausgeführt.

Aufgrund der Topographie des Geländes kann es zu Höhendifferenzen an den Grundstücksgrenzen kommen.

Diese werden nach Ermessen des Bauträgers als Böschung oder mit Beton-L-Steinen ausgeführt.

Beleuchtung der Hauszuwegung als Poller-, Decken- oder Wandleuchten (auf Allgemeinzähler).

Es werden gesamt 3 Mülltonnenboxen in Sichtbeton, Türen in anthrazit, erstellt für jeweils drei Tonnen à 240l.

## Baubeschreibung

### Nicht befestigte Flächen / Grünanlagen

Nicht befestigte Flächen werden mit Oberboden abgedeckt, einplaniert und bepflanzt.

Hecken, Anpflanzungen und Raseneinsaat der Allgemeinflächen und Sondernutzungsbereiche gemäß Architektenplanung. Die Kleinkinderspielfläche erhält ebenfalls eine Raseneinsaat.

### Einfriedung / Zaun

Der Garten der Wohnung 3 wird zur Straße Am Gehöft und zur Talstraße durch einen Doppelstabmattenzaun in anthrazit eingefriedet, Höhe ca. 80 cm.

Der Weg zur Kleinkinderspielfläche erhält in Verlängerung des Zaunes ein Törchen, Höhe ca. 80 cm.

Die Kleinkinderspielfläche sowie der Garten der Wohnung 1 werden zum linken Nachbargrundstück durch einen

Doppelstabmattenzaun in anthrazit eingefriedet, Höhe ca. 120 cm.

Der Garten der Wohnung 1 erhält zusätzlich einen Zaun in gleicher Ausführung zur Talstraße.

Sämtliche in dieser Leistungsbeschreibung angegebenen Materialwerte sind Brutto-Einzelhandelsabgabepreise einschließlich der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Sofern Fabrikatfestlegungen getroffen werden, steht es dem Bauträger frei, gleichwertige Alternativen hierzu auszuführen. Die Zeichnungen sind geistiges Eigentum des Bauträgers und können nur mit seinem Einverständnis veröffentlicht oder gegen Unterschrift zur Ausführung genutzt werden. Alle hier nicht erwähnten Arbeiten sowie in den Bauzeichnungen dargestellte Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind Sonderleistungen und werden getrennt abgerechnet.

Alle außerhalb dieser Bau- und Leistungsbeschreibung getroffenen Vereinbarungen sind nur mit schriftlicher Bestätigung des Bauträgers gültig.

PICK PROJEKT GMBH  
Heinrich-Goebel-Straße 1  
41515 Grevenbroich

## 6. Schlussbemerkungen

Diese Baubeschreibung trifft nur insoweit zu, als die beschriebenen Bauteile, Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsmerkmale der Anzahl nach für die jeweils erstellte Wohnung notwendig sind und erforderlich werden.

Mit Ausnahme der fest installierten Sanitär-objekte gelten die in den Plänen dargestellten Einrichtungen wie Möbel, Balkonbepflanzungen usw. nur als Gestaltungsvorschläge und sind nicht Gegenstand der Bauleistung.

# LivingSun

## Kapellen Talstraße

### Preisliste

Wohnung	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
W1 (EG)	60,32 m <sup>2</sup>	2	<b>verkauft</b>
W2 (EG)	91,63 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W3 (EG)	76,17 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W4 (1. OG)	58,01 m <sup>2</sup>	2	299.900 €
W5 (1. OG)	87,86 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W6 (1. OG)	75,66 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W7 (2. OG)	58,01 m <sup>2</sup>	2	<b>verkauft</b>
W8 (2. OG)	87,86 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W9 (2. OG)	75,66 m <sup>2</sup>	3	<b>verkauft</b>
W10 (PH)	92,20 m <sup>2</sup>	2	479.400 €
Alternativ:	91,83 m <sup>2</sup>	3	479.400 €
W11 (PH)	77,95 m <sup>2</sup>	2	<b>verkauft</b>

Tiefgaragen-Stellplätze: 25.000 €

Tiefgaragen-Stellplatz 11: 28.000 €



## Ihr Weg zu uns



### Anfahrtsbeschreibung von der A 46:

- Auf der A 46 bis zur Anschlussstelle Jüchen
- Dort auf die A 540 Richtung Köln, Rommerskirchen, Grevenbroich - Süd
- An der Anschlussstelle Grevenbroich - Süd die A 540 verlassen.
- Auf die Aluminiumstraße (B 59) in Richtung Grevenbroich fahren.
- An der 3. Ampelkreuzung rechts auf die K 10.
- 1. Straße rechts in die Lilienthalstraße. Auf der linken Seite befindet sich die Pick Projekt GmbH.



### PICK PROJEKT GMBH

Heinrich-Goebel-Str. 1  
41515 Grevenbroich

Frau Dipl.-Ing. Sonja Roumen

Tel.: 02181 - 474 - 913

Fax.: 02181 - 474 - 919

info@pick-projekt.de

www.pick-projekt.de