freude am
eigentum : rse

: SMARTE LÖSUNG – besser als eine Eigentumswohnung – klassische Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück.

projekt die grundstücke niederrheinstraße
in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

die **BESSERE LÖSUNG** für Eigentum mit gemütlichem Garten ohne Eigentümergemeinschaft

- Vier schlüsselfertige Einfamilienhäuser mit perfekter Raumaufteilung im Düsseldorfer-Norden.

- Haus OPTIMA – alles auf Ihre Wünsche optimiert.

Aktuelles zum Projekt:

@rse bau

@rse.bau

projekt die grundstücke niederrheinstraße
in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse

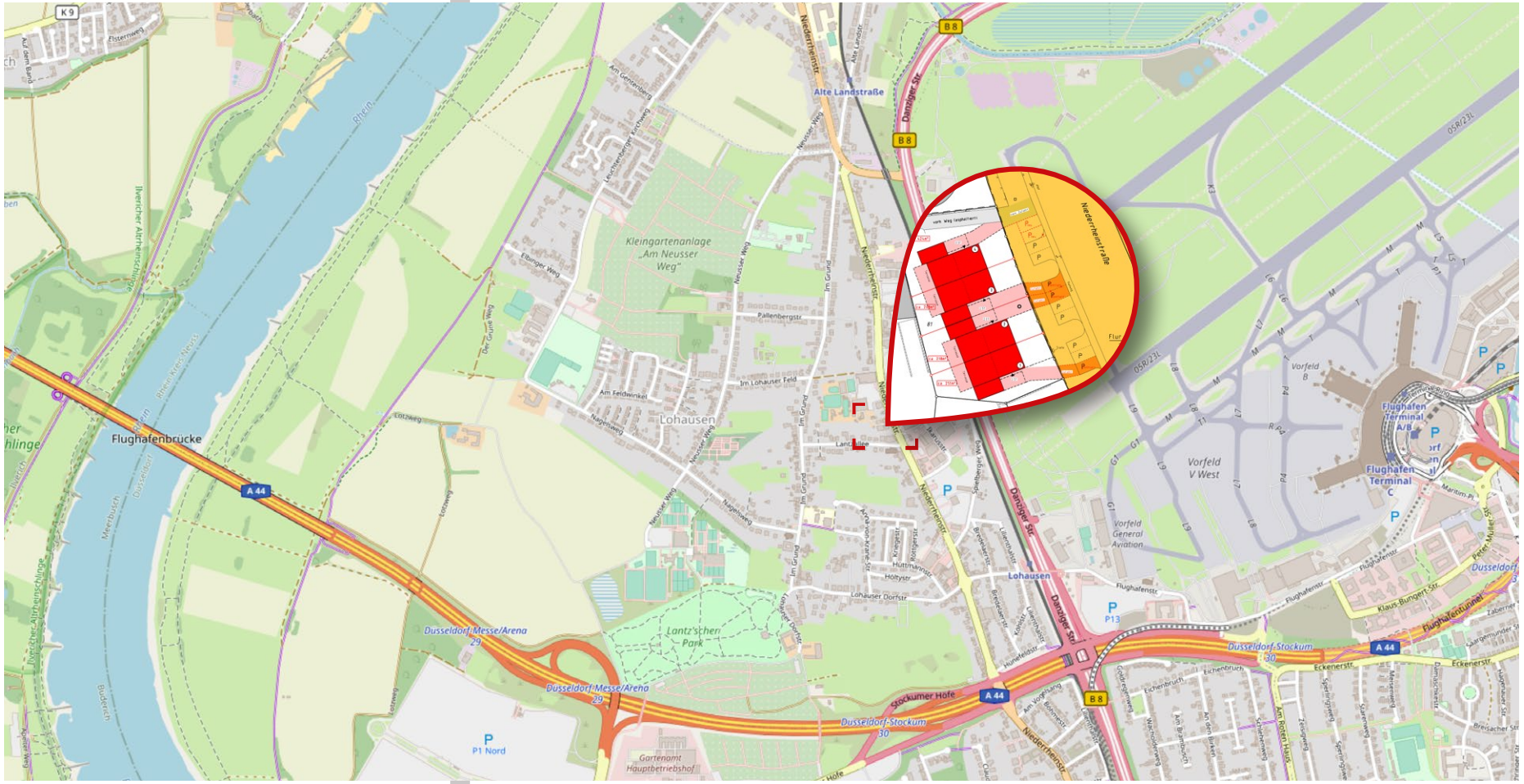
die LAGE. leben und arbeiten im GRÜNEN.

Lohausen ist als nördlichster Stadtteil von Düsseldorf mit seiner dörflichen Prägung und seinen zahlreichen Reiterhöfen ein äußerst begehrter Wohnstandort. Lohausen zählt zu den reichsten Stadtteilen Düsseldorfs und profitiert von einer perfekten Einbindung ins private (A 44, A 52, B 8) und öffentliche Verkehrsnetz (DB-Regionalverkehr, S-Bahn, Flughafen, Stadtbahn, Schnellbus, Buslinien und Nachtverkehr) und der direkten Nähe zum Stadtteil Kaiserswerth und dessen Einrichtungen.

Die soziale Infrastruktur gilt als erstklassig, was sich auch an der Art der Bebauung unschwer erkennen lässt – 89% der Gebäude sind Einfamilienhäuser.

projekt die grundstücke niederrheinstraße in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse



: vorfreude ist die **SCHÖNSTE** freude.

projekt die grundstücke niederrheinstraße
in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse

www.rsebaugmbh.de

haus OPTIMA. referenz-objekte.

Auf ca. 208 – 424 m² alt-gewachsenen Grundstücken entstehen vier Einfamilienhäuser der besonderen Art.

In hochwertiger Hausnachbarschaft zeigen sich diese in 2-geschossiger Massivbauweise geplanten Einfamilienhäuser unter anthrazitfarbener Pfanne eines Satteldachs. Gehüllt in wertigen Klinkersteinfassaden und anthrazitfarbene Tür- und Fensteranlagen – teils bodentief – kommen sie bereits im äußeren Erscheinungsbild einladend und anmutig daher.

Durch ca. 140 m² beeindruckende Wohnfläche bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss mit offener oder geschlossener Küche, zwei oder drei Schlafzimmer im Obergeschoss und optional zwei Schlafzimmer mit Bad im Dachgeschoss lassen der Gestaltung ihres eigenen Raumprogramms freien Lauf.

projekt die grundstücke niederrheinstraße in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse

www.rsebaugmbh.de

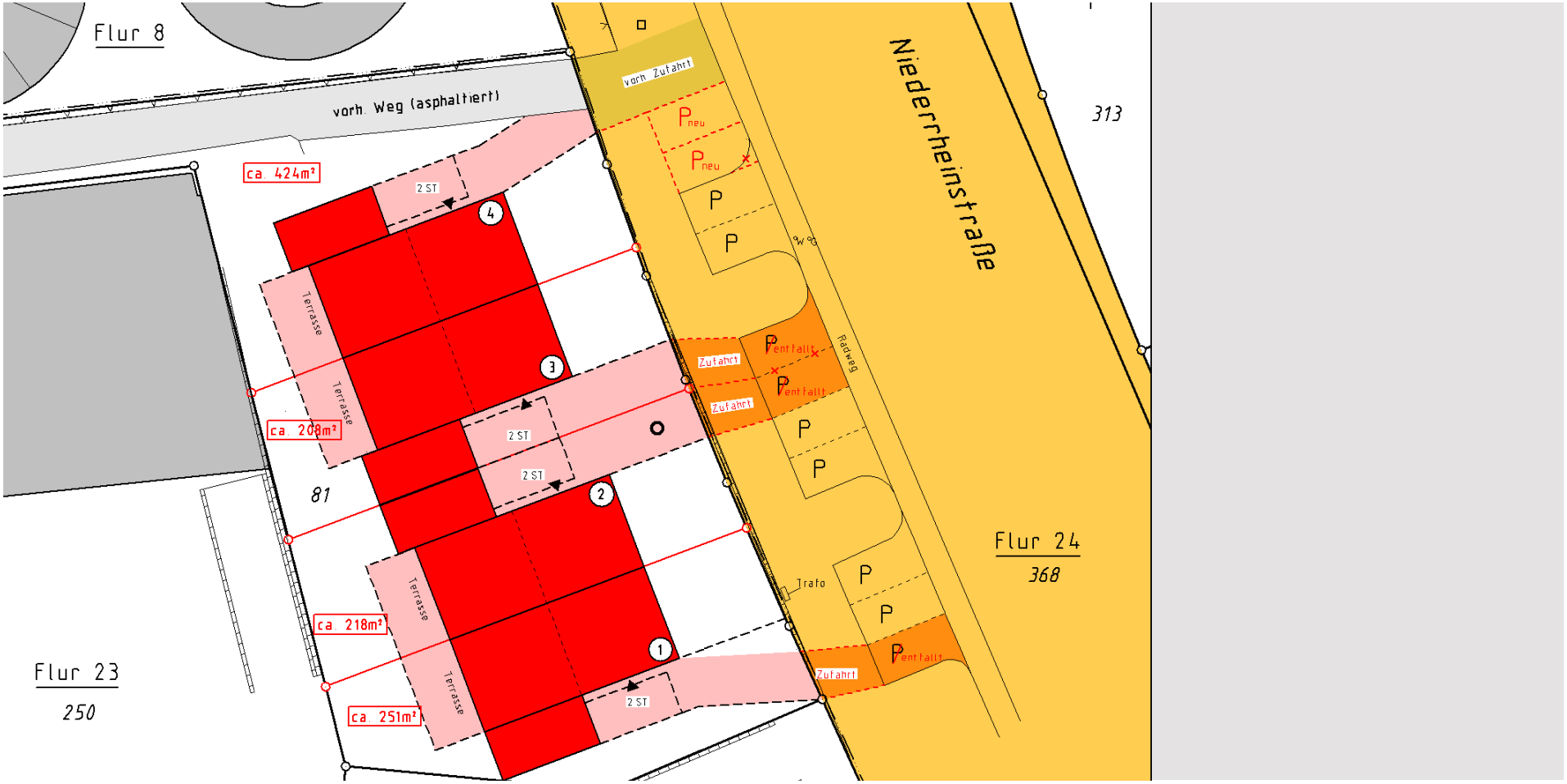
ECKDATEN zu ihrem neuen zuhause.

haus OPTIMA:

Hausbreiten:	ca. 5,65 m
Haustiefen:	ca. 11,94 m
Wohnflächen:	ca. 140,00 m²

Zimmer-Gesamt:	je 5
Bad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	Eigenleistung
PKW:	Einzelgarage Sonderwunsch

projekt die grundstücke niederrheinstraße in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.


Flur 8
vorh. Weg (asphaltiert)
ca. 424m²
2 ST
4
Terrasse
Terrasse
ca. 208m²
3
2 ST
2 ST
81
2
Terrasse
ca. 218m²
Terrasse
ca. 251m²
1
2 ST
Flur 23
250
vorh. Zufahrt
Pneu
Pneu
P
P
Niederrheinstraße
Zufahrt
Pentfällt
Pentfällt
Zufahrt
Radweg
P
P
Trafo
P
P
Pentfällt
Zufahrt
313
Flur 24
368

: freude ist, das eigene **ZUHAUSE** zu planen.

projekt die grundstücke niederrheinstraße
in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse

die **AUSSTATTUNG**. wertig und anspruchsvoll.

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach GEG
- auf jeweils ca. 208 – 424 m² Grundstücken
- voll erschlossen
- Fassaden im Klinkerstein der Fa. Muhr
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- Haustüranlage, farblich harmonisiert; Marke VEKA
- Fenster-Türanlagen der Marke VEKA
- elektrische Rollläden zur Beschattung im Ergeschoß
- Holz-Innentüren in Weiß mit Holzzargen, Fa. Lebo mit Edelstahl-Griffen, matt
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen (massiv)
- weitläufiger Wohn-/Essbereich
- Gäste-WC
- tagesbelichtetes Bad
- weißes Markensanitär der Fa. Geberit
- edle Chromarmaturen von Grohe

projekt die grundstücke niederrheinstraße in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum:rse

- 30 x 60 cm Wand-/Bodenfliesen
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraum-regulierung
- Heizung als energieschonende hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit extrem hohem Wirkungsgrad
- zentrale Warmwasserversorgung
- Garage als Sonderwunsch möglich
- Maler & Oberböden in Eigenregie

projekt die grundstücke niederrheinstraße
in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

Erdgeschosse

Obergeschosse

Abbildungen enthalten Sonderwünsche!

grundrisse UND geschosse.

freude am
eigentum : rse

Dachgeschosse

Abbildungen enthalten Sonderwünsche!

grundrisse **UND** geschosse.

www.rsebaugmbh.de

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

0 Grundsätzliches

Die Häuser der rse bau gmbH werden in solider konventioneller Massivbauweise Stein auf Stein errichtet.

Jeder Erwerber erhält für sein Haus einen Nachweis gemäß den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt des Baubeginns des Gebäudes. Es wird eine Luftdichtigkeitsprüfung als sogannter „Blower-Door-Test“ durchgeführt.

1 Bauausführung

1.1 Erdarbeiten

Der im Bereich des Baukörpers liegende Mutterboden wird abgetragen, gelagert und nach Fertigstellung aller Bauarbeiten auf dem verbleibenden Gartengrundstück wieder eingebaut. Sollten aus Gründen unterschiedlicher Geländehöhen angelegte Böschungen oder Aufschüttungen vorhanden sein, ist deren Absicherung einschl. der Sicherung gegen abfließendes Regenwasser auf Nachbargrundstücke in Eigenleistung herzustellen.

Im Bereich der Bodenplatte wird in der erforderlichen Tiefe ausgeschachtet. Die Bodenmassen werden – wenn die Platzverhältnisse es zulassen – seitlich gelagert und die Arbeitsräume damit verfüllt. Sollte Füllboden fehlen, wird dieser zusätzlich angekauft. Überschüssige Erdmassen werden kostenlos abtrans-

portiert.
Das spätere Gartengelände wird dem vorhandenen Gefälle entsprechend, mit den vorhandenen Bodenmassen grob abgedeckt. Zusätzlicher Mutterboden wird nicht eingebracht. Die spätere Gestaltung des Gartens und Vorgartens erfolgt in Eigenleistung.

1.2 Fundamente

Die Fundamente und die Bodenplatten werden aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik hergestellt. Die Bodenplatten erhalten eine Bewehrung gemäß Statik sowie einen Fundament- und Ringerder.

1.3 Entwässerung

Sämtliche erforderlichen Entwässerungsleitungen werden aus Hart PVC oder, außerhalb des Gebäudes wo erforderlich, aus Steinzeugrohren hergestellt.

1.4 Mauerwerk

Die Bodenplatte wird unterseitig gedämmt. Die Außenwände des Erd- bis Dachgeschosses werden nach den statischen Erfordernissen zum Zweck der besseren Wärmedämmung aus Kalksandsteinmauerwerk, oder gleichwertig, errichtet.

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

Zur Sicherung des Schallschutzes zwischen den einzelnen Häusern, werden die Haustrennwände zweischalig gemauert, mit dazwischenliegender Trennmatte aus Mineralwolle. Die nichttragenden Innenwände werden aus massiven 8 cm starken Vollgipsdielen hergestellt.

1.5 Decken

Die Erdgeschoß- und die Obergeschoßdecken bestehen aus Beton- oder Fertigbetonteilen.

In den Wohngeschossen werden die Stöße der Fertigbetonteile verspachtelt.

1.6 Treppen

Die Innentreppen, vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß bestehen aus einer Stahlunterkonstruktion mit Harfe. Die Stufen sowie der Handlauf werden aus massivem Buchenholz erstellt. Sowohl die Stahlkonstruktion als auch die Stufen werden mit ausreichendem Schallschutz versehen. Die Endlackierung der Stahltreppe ist in Eigenleistung vorzunehmen.

1.7 Dach

Das Dach wird als winddichtes Satteldach ausgebildet. Es wird gemäß der Statik verzimmert. Gleichfalls gehört die (laut Berechnung) erforderliche Wärmedämmung, diffusionsoffene Dachfolie inkl. Befestigungslattung sowie die Verkleidung mit Rigips oder Fermacellplatten und Betonpfannen zum Umfang der Leistung. Sollte durch Käufer Wohnungsförderprogramme in Anspruch genommen werden, die eine stärkere Dämmung vorsehen, werden sich die Kopfhöhen im DG verringern (inkl. geringerer Wohnfläche nach DIN).

Die Dachentwässerung besteht aus einer Zinkdachrinne mit Fallrohren und Anschlußstutzen. Je nach Objektart (Doppelhaus oder Reihenhaus) werden mehrere Dächer gemeinsam über ein Fallrohr an den Kanal, an einen Sickerschacht oder an ein Rigolensystem angeschlossen (Festlegung nach Angabe des Architekten, des Bauleiters oder der baugenehmigenden Behörde).

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

1.8 Außenfassade

Die Fassade (ab Erdgeschoßdecke bzw. je nach Örtlichkeit nach Angabe des Architekten) erhält eine Verblendung mit ausreichender Wärmedämmung gemäß den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des Gebäudes.

Giebelflächen oberhalb der Dacheindeckung bei versetzt gebauten Häusern erhalten eine farblich an das Dach angepaßte Kunstschieferverkleidung statt Klinker. Die äußeren Fensterbänke werden aus Klinkerrollschicht hergestellt. Das Dachgesims (überstehende Dachsparren) und das Stirnbrett werden mit Holz, Kunststoff oder Kunstschieferplatten verkleidet. (Nach Angabe des Bauleiters)

2 Innenausbau

2.1 Fliesenarbeiten

Badezimmer und WC werden an den Wänden 2,00m hoch mit Keramikplatten gefliest (mit Kreuzfugen). Der Materialpreis beträgt 20,-€/m² (inkl. Mwst). Diesem Wert liegt ein Fliesenformat von 20 x 20cm bis zu 30 x 60cm zu Grunde. Abweichende Formate können erhöhte Verlegekosten nach sich ziehen und stellen eine Sonderwunschleistung dar. Die Fliesenarbeiten beinhalten auch die fachgerechte Abklebung/Abdichtung der Nassbereiche, Einmauern von Wannen und Duschtassen, Herstellung von Abkastungen senkrecht, wie waagerecht sowie Versiegelungsarbeiten.

2.2 Estrich

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit entsprechendem Schall- und/oder Wärmeschutz.

2.3 Marmorarbeiten

Die Innen- und ggf. Außenfensterbänke, die Hauseingangsstufe und auch die Austrittstufe der Terrasse werden aus Naturstein hergestellt. Die Innenfensterbänke im Bad und Gäste WC werden gefliest.

2.4 Bodenbeläge

Das Bad und das Gäste WC erhalten einen Fliesenbelag zum Material Preis von 20,- €/m² inkl. Mwst. (Verlegung mit Kreuzfugen). Diesem Wert liegt ein Fliesenformat von 20 x 20cm bis zu 30 x 60cm zu Grunde. Abweichende Formate können erhöhte Verlegekosten nach sich ziehen und stellen eine Sonderwunschleistung dar.

Weitere Bodenbeläge erfolgen in Eigenleistung oder können von den beteiligten Fachfirmen als Sonderwunsch ausgeführt werden.

2.5 Fenster

Es werden nur Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe weiß der Firma „Veka“ oder gleichwertig, eingebaut. Die Fenster erhalten einen verdeckten Dreh- bzw. Drehkippbeschlag.

2.6 Rollladen

Alle senkrechten Fenster im Edgeschoß erhalten elektrisch betriebene, einfarbige Kunststoffrollladen. Im Ober- und Dachgeschoß werden manuell zu bedienende Rollos eingebaut

2.7 Innentüren

In allen Geschossen werden die Innentüren (Röhrenspaneinlage) einschl. der Umfassungszargen in weiß der Firma Lebo, oder gleichwertig, eingebaut. Ggf. sind diese in Eigenleistung zu versiegeln, da diese auf Kundenwunsch überwiegend nach Objektübergabe

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

eingebaut werden. Die Türbeschläge der Innentüren sind in Edelstahl/matt von der Firma Hoppe, oder gleichwertig.

2.8 Versiegelung

Sämtliche Fenster, Fenstertüren und die Haustüre werden von außen dauerelastisch verfugt (außer Keller- und Dachflächenfenster)

2.9 Haustüre

Passend zu den Fenstern wird die Haustüre aus Kunststoff, Farbe weiß, mit Mehrfachverriegelung der Firma „Veka“ oder gleichwertig hergestellt.

2.10 Maler

Maler-, Lackier- u. Tapezierarbeiten sind in Eigenleistung zu erbringen. Auf Wunsch können Adressen von Fachfirmen genannt werden.

2.11 Glaserarbeiten

Die Fenster, Fenstertüren und Haustüren werden mit dreifachverglastem Isolierglas versehen (außer Kellerfenster). Das Gäste WC und das Bad erhalten eine Ornament-Verglasung, Typ Mastercaree.

2.12 Innenputz

Alle Wände im Erd- bis Dachgeschoß werden in Qualität Q2 verputzt, ausgenommen Gipsdielenwände. Diese eignen sich bereits durch ihre Konstruktion für die weitere Endverarbeitung und werden in den Anschlussbereichen nicht versiegelt.

3 Haustechnische Anlagen

3.1 Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. ausreichend dimensioniertem Wasserspeicher. Das Splitgerät wird im Vorgarten nach Angabe des Bauleiters montiert, Fabrikat Viessmann oder gleichwertig. Es wird in allen Wohnräumen eine Fußbodenheizung eingebaut, ausgenommen in Abstellräumen. Durch Raumthermostate kann jeder Wohnraum auf seine individuelle Wohlfühltemperatur eingestellt werden.

3.2 Sanitäre Installation

Die Leitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Alu-Verbundrohr ausgeführt. Die Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen werden in PVC Rohr hergestellt. Für einen Entwässerungsanschluß der Waschmaschine wird gesorgt. Eine zentrale Warmwasseraufbereitung gehört zum Leistungsumfang. Sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen, wo notwendig, werden in allen Räumen mit Abkastungen verkleidet (aus Rigips- oder Fermacellplatten).

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

An Marken-Einrichtungsgegenständen (weiß) werden Geberit, Renova „Nr. 1“, oder Renova „Nr. 1 Plan“ oder gleichwertige eingebaut.

a) Bad:

- 1 Stahlemaille-Badewanne 170x75cm
- 1 Stahlemaille-Duschwanne 90x90cm
- 1 Porzellan Waschtisch 65cm

Einhandhebelmischer der Firma Grohe, Model Eurosmart oder gleichwertig für Wanne/ Duschwanne und Waschtisch

- 1 wandhängendes WC mit Kunststoffsitz und Deckel sowie Unterputzspülkasten (z.B. Wiga-Monoblock)
- 1 flexibler Brause-Schlauch 1/2“ je Wannenfüll- und Brausebatterie der Fa. Grohe, Modell Eurosmart oder gleichwertige

b) Gäste WC:

- 1 wandhängendes WC mit Kunststoffsitz und Deckel sowie Unterputzspülkasten
- 1 Porzellan Handwaschbecken 46cm
- 1 Standventil 1/2“ (Kaltwasser), der Fa. Grohe, Modell Eurosmart oder gleichwertige

3.3 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach Maßgabe des VDE (und nicht nach der aktuellen DIN) ausgeführt. Die Installation erfolgt in NYM Leitung unter Putz. Zähler- und Verteilerschrank werden in schutzisolierter Ausführung aufgestellt. Die Bestückung erfolgt mit Sicherungsautomaten entsprechend den Erfordernissen. Abdeckungen der Steckdosen und Schalter in weißer Markenqualität der Firma Busch/Jäger oder gleichwertige.

3.3.2 Diele

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Steckdose

3.3.3 Wohnzimmer

- 2 Lichtbrennstellen mit Deckenauslass als Serienschaltung
- 10 Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose mit Kabel bis zum Kelleranschlussraum
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

3.3.4 Küche

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung (Typ „A“, 2 Lichtbrennstellen)
- 1 Herdanschluß
- 9 Steckdosen

3.3.5 WC

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 1 Steckdose

3.3.6 Flure/Treppenhaus

Im Treppenhaus wird pro Etage eine Wandbrennstelle mit Wechselschaltung installiert sowie im OG/DG eine Deckenbrennstelle.

3.3.7 Schlafzimmer

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 SAT-Kabel bis zum Dachgeschoss/Spitzboden inkl. Anschlussdose
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

3.3.8 Kinderzimmer

- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

3.3.9 Bad OG/DG

- 2 Steckdosen
- 1 Lichtbrennstelle mit Deckenauslass als Ausschaltung

3.3.10 Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 Lichtbrennstelle mit Wand- oder Deckenauslass als Ausschaltung
- 1 Steckdose

3.3.11 Eingang/Haustür

- 1 Klingelanlage
- 1 Außenwandbrennstelle mit Ausschaltung von innen

3.3.12 Dachgeschoss

- 2 Lichtbrennstellen mit Deckenauslass als Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Leerrohr mit Zugdraht für LAN-Kabel bis zum Hausanschlussraum

3.3.13 Terrasse

- 1 Lichtbrennstelle mit Wandauslass als Ausschaltung (von innen)
- 1 schaltbare Feuchtraumsteckdose

Sämtliche Brennstellen erhalten **keine** Leuchtmittel.

3.3.14 Rauchmelder

Rauchmelder werden im Kinder-, in den Schlafzimmern und im oberen Flur eingebaut.

4 Außenanlagen

4.1 Hauszuwegungen bzw. Zufahrten (Stellplatz, Garage) und Terrassenflächen auf dem eigenen Grundstück sind in Eigenleistung zu erstellen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Die privaten Straßen und Stichwege werden entsprechend den Vorschriften des Erschließungsträgers von diesem oder in dessen Auftrag hergestellt.

5.2 Kanalanschluß für Schmutzwasser wird hergestellt. Regenwasser wird ebenfalls an den Kanal angeschlossen.

5.3 Die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser werden entsprechend den Vorschriften vom jeweiligen Energielieferanten bis in das Gebäude verlegt. Gleiches gilt für die Telekom-Leitung.

BAUBESCHREIBUNG. im detail für sie.

6 Allgemeines

Der Grundrissplan präsentiert sich je nach Lage spiegelbildlich. Sonderwünsche sind je nach Bautenstand in Absprache mit der rse möglich, soweit bautechnisch und rechtlich zulässig. Weiterhin sind Sondervereinbarungen mit den entsprechenden Firmen in Abstimmung mit der rse möglich.

Die Auflagen der behördlichen Genehmigungen werden von den Erwerbern in vollem Umfang übernommen. Es handelt sich um Häuser, bei denen die Dachfläche, Dachrinne und Bodenplatte eine Einheit bilden. Je nach Bauart sind die Häuser ab der Kellerdecke bzw. ab der Bodenplatte durch eine Dehnungsfuge (Zweischalenmauerwerk) getrennt.

Aufgrund der hohen Standards unserer Häuser, gemäß des Gebäudeenergiegesetzes, ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsbildung regelmäßiges Stoßlüften aller Räume notwendig.

Wir empfehlen weiterhin lüftungstechnische Maßnahmen in Abhängigkeit von der individuellen Nutzung einbauen zu lassen (z.B. Einbau von Fensterfalzlüftungen).

Bei direktem Anstrich auf folgende Bauteile besteht die Möglichkeit des Auftretens von Haarrissen: unverputzte Flächen, Gipswände, Decken, Stöße der Fertigbetonteile oder Gipskartonflächen. Hierfür kann die rse keine Gewähr übernehmen, da es sich um baustoffbedingte Erscheinungen handelt. Zur Vermeidung

wird deshalb empfohlen, die Wände und Decken zu tapezieren bzw. mit Rauhfaser zu bekleben und dann zu streichen.

Hinweis:
Bei frühzeitigem Kauf sind, in Abstimmung mit der rse-Bauleitung, selbstverständlich Grundrissveränderungen möglich. Die Kosten für diese Zusatzleistungen werden nach Aufwand berechnet.

ZUHAUSE am niederrhein und einfach besonders für sie da.

- Seit mehr als 17 Jahren Ihr persönlicher und erfahrener Bauexperte für Einfamilienhäuser und mehr.
- Mit ca. 500 realiserten Wohnungen und EFH.
- Alles aus einer Hand. Vom ersten Planungsstrich bis zur Finanzierung. Von unseren eigenen Architekten, Bauingenieuren, Handwerkern und Finanzexperten.
- Wir garantieren den günstigsten Kaufpreis durch kostenbewusstes Bauen und vorteilhafte Synergien innerhalb unseres Unternehmensverbundes.
- überdurchschnittliche Empfehlungsquote.
- **Maximale Sicherheit für Sie durch Kaufpreiszahlung erst bei Fertiggstellung.**

projekt die grundstücke niederrheinstraße in düsseldorf-lohausen.
natürlich wohnen und leben.

freude am
eigentum : rse

www.rsebaugmbh.de

freude am
eigentum:rse