

# D | G | E | R

Deutsche Gesellschaft  
energieeffizienter Reihenhäuser



## EXPOSÉ

Grüne Oase  
**KANZELSTRASSE**  
in Wiesbaden

Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten

# Wir realisieren Ihre Wohnträume!

Grüner wird's nicht!

Für eine gesicherte und solide Investition stehen alle Ampeln auf „GRÜN“.  
Die Bedingungen für den Erwerb einer Immobilie waren noch NIE so günstig!  
Dies belegt eine Studie des IVD (Immobilienverband Deutschland)!



Was Sie hier erwartet:	2	Projektentwicklung
	3	Architekt
	4	Bauträger
	6	DEKRA
	7	Philosophie
	9	Steckbrief
	10	Grundriss Wohnung 1   Garten
	11	Grundriss Wohnung 2   Garten
	12	Grundriss Wohnung 3   1. Obergeschoss
	13	Grundriss Wohnung 4   1. Obergeschoss
	14	Grundriss Wohnung 5   Dachgeschoss
	15	Grundriss Wohnung 6   Dachgeschoss
	16	Wohnungsübersicht
	17	Energielieferung
	18	Baufinanzierungsplan
	20	Bauqualität
	21	Hausverwaltung
	22	Kaufverträge
	23	Garantieurkunde
	24	DEKRA-Zertifikat

### Ihr neues Eigenheim

Wir nehmen uns die Zeit und bieten Ihnen neben einer professionellen und kompetenten Beratung und Bauausführung auch Hilfe bei dem komplizierten Thema „Hausbaufinanzierung“.

Unsere Wohnungen bieten vielen Familien Freude, egal ob jung oder alt. Wir als Immobilienfachleute und unsere erfahrenen Architekten begleiten Sie von der Grundstücksauswahl bis zur Schlüsselübergabe. Mit der **DGER** und **PBP Invest** stehen zuverlässige Partner an Ihrer Seite, die auf die Erfahrung aus mehr als 15 Jahren im Immobiliengeschäft zugreifen.



ZUVERLÄSSIGKEIT | KOMPETENZ | QUALITÄT | SERIOSITÄT | LEIDENSCHAFT



**EWALD**

**ARCHITEKTUR**

[www.ewald-architektur.de](http://www.ewald-architektur.de)

HESSENRING 4D  
64546 MÖRFELDEN-WALLDORF  
INFO@EWALD-ARCHITEKTUR.DE

Tel.: 06105-979-840-40  
Fax.: 06105-979-840-10  
Mobil.: 0173-4924750

### INDIVIDUELL - KOSTENBEWUSST - WERTBESTÄNDIG

Wir sind ein Architektur- und Planungsbüro mit Standort im Rhein/Main-Gebiet zwischen den Städten Frankfurt/Main, Wiesbaden/Mainz und Darmstadt. Wir verstehen uns als modernes Dienstleistungsunternehmen, das neben dem klassischen Leistungsbild des Architekten auch Planungen für Projektentwickler und andere Auftraggeber aus Industrie und Gewerbe übernimmt. Die Verbindung von Innovation und Erfahrung macht uns dabei zu einem leistungsstarken und verlässlichen Partner für unsere Bauherren.

### GRUNDSÄTZLICH

... steht allem der Anspruch und die Vorstellungen unseres Kunden im Vordergrund. Stets den ganzheitlichen Ansatz im Blick, übernehmen wir neben den kompletten Architektenleistungen gerne auch einzelne Leistungsphasen, wie etwa Erstellung eines Bauantrags, Ausführungsplanung, Bauüberwachung etc. Zudem bieten wir Generalplanung und schlüsselfertiges Bauen in Zusammenarbeit mit verschiedenen zuverlässigen Partnern an.

### ZIELE

... sind energieoptimierte Gebäude, innovative Konzepte, moderne Gestaltung, Kosten- und Qualitätssicherheit, optimale Funktionalität, Steigerung ihrer Wohnqualität.



Sachverständige der DEKRA dokumentieren in zeitlich den Bauabschnitten angepassten Vor-Ort-Begehungen den Ausführungszustand der Bauarbeiten. Das Ziel ist, ärgerliche und kostspielige Baumängel frühzeitig zu erkennen und zu dokumentieren. Somit besteht die Möglichkeit, Baumängel noch rechtzeitig während der Bauphase zu beheben.

## Prüfinhalte

- | Bodenplatte: Zustandsprüfung der Baugrube und Bodenplatte vor dem Betonieren, insbesondere bei wasserundurchlässiger Bauweise gemäß DIN 18195 bzw. WU-Richtlinie des DAfStb
- | Rohbau: Zustandsprüfung der Innen-/Außenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dachabdichtung und Fenster
- | Haustechnik, Rohinstallationen: Zustandsprüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs- Rohinstallationen
- | Erweiterter Ausbau: Zustandsprüfung der Trockenbauarbeiten (Luftabdichtungen), Estricharbeiten und des Innenwandputzes
- | Nach Baufertigstellung: Zustandsprüfung der Innentüren, Schlosserarbeiten, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten, Sichtmauerwerk- und Sichtbetonoberflächen sowie die Zustandsprüfung des Außenwandputzes und der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Fertiginstallationen

## Luftdichtigkeitsprüfung

Sachverständige der DEKRA prüfen vor Ort die Luftdichtigkeit Ihres Gebäudes. Das Ziel ist es, ärgerliche und kostspielige Leckagen in der wärmeübertragenden Gebäudehülle zu erkennen und zu dokumentieren. Somit besteht die Möglichkeit, Baumängel frühzeitig zu beheben.

Die Luftdichtigkeit von Gebäuden wird nach DIN EN13829 in Verfahren A und B unterschieden. Für die Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel (z. B. durch die KfW) wird ausschließlich die Luftdichtigkeitsprüfung nach Verfahren A anerkannt. Die Luftdichtigkeitsprüfung nach Verfahren A erfolgt nach Fertigstellung aller Bauarbeiten bzw. im Nutzungszustand des Gebäudes.



Die **Deutsche Gesellschaft energieeffizienter Reihenhäuser** ist eine Projektentwicklungs- und Grundstückshandels-gesellschaft. Seit mehr als 17 Jahren sind wir im Immobilienbereich tätig und schöpfen unser Wissen aus der Viel-zahl der verschiedenen betreuten, beurteilten und projektierten Immobilien in Deutschland, Polen und der Türkei.

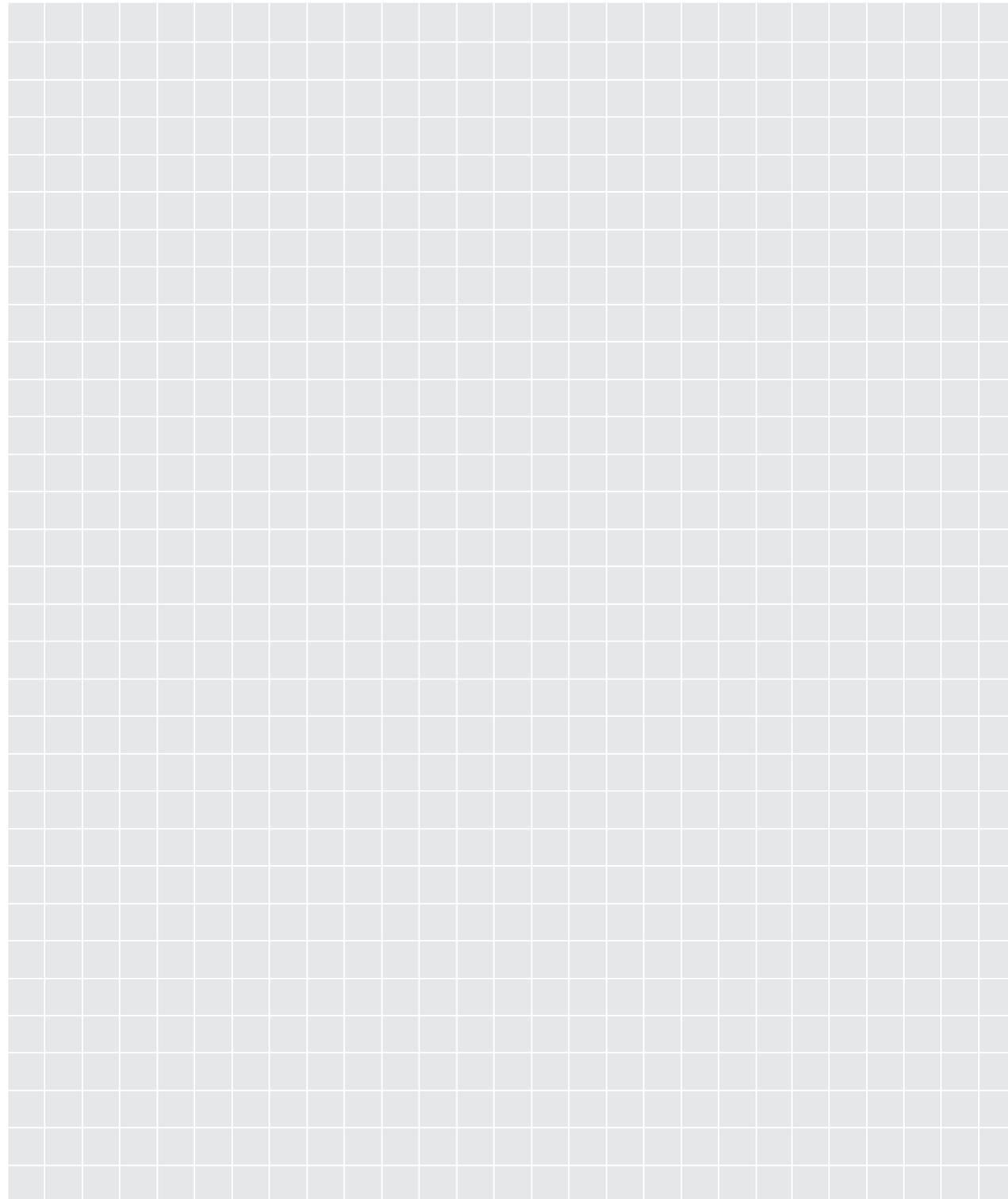
Wir haben uns auf den Ankauf und die Projektierung von Grundstücken für junge und ältere Familien, bei denen die Themen „Kostenbewusstsein“ und „Energieeffizienz“ GROSSgeschrieben werden, spezialisiert. Zu unseren Kernpunkten zählt eine nachhaltige Flächenrevitalisierung, die wir gemeinsam mit erfahrenen Stadtplanern, -entwicklern und/oder privaten Eigentümern konzipieren. Zusätzlich erhält jede Wohnungen eine Zertifizierung der DEKRA, mit der wir Ihnen unsere Qualität garantieren.

Unser Name steht für Qualität, Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit, Bodenständigkeit und Freude am Bauen – bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt.

Wir verbinden bauliche Verantwortung mit architektonischer Kreativität und wirtschaftlicher Effizienz. Wir bieten alles aus einer Hand: Zeitnahe Entwicklung & Realisierung.

## Unsere Philosophie

»...ist das qualitativ hochwertige Haus, welches Stein auf Stein erstellt wird mit einer hervorragenden Energieeffizienz sowie dem besten Service zu günstigen Preisen für unsere Kunden.«



## Wohnungen für Familien mit Platzbedarf

Unsere Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 91,29 m<sup>2</sup> und 120,93 m<sup>2</sup> bietet Ihrer Familie das, wonach Sie sich bereits lange sehnen: geräumige, helle und großzügige Zimmer, mehr Rückzugsflächen u.v.m. Die Grundausstattung jeder einzelnen Wohnung ist ausserordentlich hochwertig.

## Bauqualität

- | Massive Bauweise Stein auf Stein im KS-Quadro-Bausysteme (Kalksandstein) und ein Wärmedämmverbundsystem (Wandstärke 40cm)
- | Gut durchdachte Grundrisse für die Gestaltung Ihrer individuellen Wohnwünsche

## Wohnkomfort

- | Großzügige, helle Räume (Deckenhöhe ca. 2,62 m im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- | Hohe Räume im Dachgeschoß (bis 4,60m Deckenhöhe in der Spitze) mit großen bodentiefen Fensterelementen
- | Bad mit ebenerdig begehbare Dusche und beheizbaren Duschboden und großer Badewanne
- | Separates Gäste WC
- | Elektrische Rollläden
- | Echtholz Parkett ›Landhausdielen‹
- | Neue Innovative Haustüre mit Fingerscan
- | Große Terrasse und große Gartenflächen

## Ausstattung

- | Telefonvorbereitung in allen Zimmern
- | Komfortable Wohnraumlüftung
- | Mehr Steckdosen als üblich
- | KfW 55-Effizienz Haus

ERDGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



ERDGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



1. OBERGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



1. OBERGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**DACHGESCHOSS**

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**DACHGESCHOSS**

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

GESCHOSS	WOHNUNG	NUMMER	ETAGE	GRÖSSE IN M <sup>2</sup>
Garten	4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse	1	EG	120,93
Garten	4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse	2	EG	119,29
1. Obergeschoss	4-Zimmer-Wohnung mit Balkon	3	1. OG	120,07
1. Obergeschoss	4-Zimmer-Wohnung mit Balkon	4	1. OG	118,18
Dachgeschoss	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon	5	DG	91,29
Dachgeschoss	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon	6	DG	105,97

Balkone und Terrassen fließen zur Hälfte in die Wohnflächenberechnung ein.



UNSER KfW-55 HEIZTECHNIKKONZEPT

Die Formel hinter einer KfW-Förderung ist sehr simpel: Je energieeffizienter ein Haus ist, desto attraktiver ist der von der KfW gewährte Investitionszuschuss zum Eigenkapital bzw. der Tilgungszuschuss beim Darlehen. Unsere Häuser erfüllen den KfW-55-Standard, wodurch Sie als Endkunde doppelt von den begünstigten Krediten der KfW profitieren: dem Programm 124 Wohneigentum und Programm 153 Energieeffizient bauen. Und natürlich profitieren Sie auch von den niedrigen Energiekosten. Wir erfüllen zudem die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014). Erneuerbare Energien sichern nachhaltig niedrige Energiekosten und schonen die Ressourcen unserer Umwelt. Die eingesetzten Technologien sind im großen Maßstab effizienter und sparen Energie ein.

SICHERHEIT

Die Wärmeerzeuger in der Heiztechnikzentrale sind redundant ausgelegt, so kann bei einer Störung eines Gerätes die Wärmebereitstellung immer noch sichergestellt werden. Die Anlagen werden regelmäßig und professionell gewartet, ohne dass sich der Kunde darum kümmern muss.

KOMFORT

- Funktionalität und Wartung werden zentral organisiert
- Intelligente Regelung mit Photovoltaik Funktion
- effizienter Betrieb: aus 1kWh Strom werden bis zu 4 kWh Wärme erzeugt

VORTEIL

Durch die permanente Bereitstellung hoher Temperaturen im Leitungsnetz herkömmlicher Systeme, gehen trotz sehr guter Dämmung der Leitungen über 50% der Energie verloren. Durch niedrigere Temperaturen in den Heizkreisverteiler-Leitungen können diese Energieverluste deutlich gesenkt werden. Eine energieeffiziente Frischwasserstation erwärmt frisches Wasser im sogenannten Durchflussprinzip. Das Trinkwasser wird somit

erst dann erhitzt, wenn es auch benötigt wird. Es ist absolut hygienisch und deshalb eine sichere Lösung in Bereichen, wo viele Personen mit warmem Wasser in Berührung kommen! Keine Bevorratung von Trinkwasser, sondern die direkte Erwärmung bei Bedarf spart Energie und somit Kosten. Jedes Haus erhält eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach. Der dort erzeugte Strom wird auch im Haushalt selbst verbraucht. Dadurch kann jeder Haushalt zusätzlich Stromkosten einsparen. Die Wärmepumpe ist ebenfalls mit der Photovoltaikanlage gekoppelt und nutzt somit den günstigen Photovoltaikstrom zur Erzeugung von Warmwasser und zum Heizen.

DIE WÄRMEPUMPE

Die hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die erneuerbare Energie aus der Umgebungsluft zum Heizen und zur Warmwassererzeugung. Das Kombigerät in Splitbauweise besteht aus einer leistungsstarken Außeneinheit mit modulierendem Inverter-Plus-Verdichter und Designhaube, sowie einer platzsparenden Inneneinheit mit integriertem 200Liter Edelstahl-Warmwasserspeicher. Mehr als 200 Mio. verkaufte Verdichter unterstreichen die herausragende Qualität und Zuverlässigkeit der Wärmepumpen.



Abb. zeigt Beispiel

# Ihr Finanzierungsbeispiel



Kanzelstr. 6, 65191 Wiesbaden  
Neubau ETW Nr.5 (KfW55) Tilgungszuschuss 5.000 €  
Wohnfläche 91m<sup>2</sup>



## Kostenplan

Kaufpreis	446.408 €
Stellplatz	8.000 €
<b>Objektkosten</b>	<b>454.408 €</b>
Grunderwerbsteuer	27.264 €
Notar/Grundbuch	9.088 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>490.761 €</b>
Eigenmittel	63.761 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>427.000 €</b>



## Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
KfW 153	100.000 €	1,70 %	1,73 %	<sup>1</sup> 2,67 %	10 Jahre	364,17 €
Annuitätendarlehen	327.000 €	1,55 %	1,57 %	2,00 %	10 Jahre	967,38 €
<b>Ergebnis</b>	<b>427.000 €</b>	<b>Ø 1,59 %</b>		<b><sup>2</sup> Ø 2,20 %</b>		<b>1.331,55 €</b>

<sup>1</sup> keine Tilgung im ersten Jahr <sup>2</sup> durchschnittliche Tilgung zum Beginn des zweiten Jahres. Durchschnittliche Tilgung zum Beginn des ersten Jahres: 1,53 %

## Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	im ersten Jahr	ab dem zweiten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	564,05 €	548,45 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	545,00 €	783,10 €
<b>Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen</b>	<b>1.109,05 €</b>	<b>1.331,55 €</b>



**Hüttig & Rompf AG**  
Herr Patrick Hofrichter  
Bahnhofstr. 33, 65185 Wiesbaden  
Tel. 0611-990 22-19, Mobil 0171-756 75 92  
phofrichter@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/wiesbaden>

Persönliche Beratung zählt sich aus. Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erste Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 324.535,48 €. Hierbei wurde der KfW Tilgungszuschuss von 5.000,00 € berücksichtigt. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 11.09.2017.



# Genau Ihre Baufinanzierung

Einige Highlights unserer mehr als 200 Bankpartner.

- ✓ Kostenfreie Sondertilgung bis zu 10% der Darlehenssumme möglich
- ✓ Kostenfreie Tilgungswechsel während der Zinsbindung
- ✓ Keine Bearbeitungsgebühren
- ✓ Bereitstellungszinsen bis zu 18 Monate frei ohne Zinsaufschlag
- ✓ Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
- ✓ Zinsoptimierung durch Einbindung evtl. vorhandener Vermögenswerte

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)



Bei dem Erwerb Ihres neuen Eigenheims, begleitet Sie ein Gutachter der DEKRA während der Bauphase sowie bei der Schlussabnahme, inkl. Begehungen, Protokolle und Ausstellung eines Qualitätszertifikates. Alle unsere Häuser werden auf diesem Wege geprüft und zertifiziert. Dadurch erhalten Sie eine zusätzliche SICHERHEIT!



Die Wahl der geeigneten Immobilienverwaltung sollte maßgeblich im Kontext des Dienstleistungsspektrums, der Solidität, der Sachkenntnis und der Glaubwürdigkeit des Dienstleisters erfolgen.

Immobilien verkörpern ein erhebliches Vermögensvolumen, dessen Entwicklung und Erhaltung oft mit komplizierten Verfahrensweisen einhergeht. Es ist die Aufgabe der Hausverwaltung, diese mit all ihren objektbezogenen Besonderheiten kompetent und zuverlässig zu gewährleisten. Die von uns eingesetzten Hausverwaltungen, sind stets ein kompetenter Partner am Immobilienmarkt und gelten als Experten für die Verwaltung sehr komplexer Wohnimmobilienportfolios.

Das Personalspektrum der Hausverwaltungen umfasst sowohl Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als auch Finanzbuchhalter, Versicherungsfachleute und Techniker. Unsere Zusammenarbeit ist durch Vertrauen und Loyalität geprägt.

Das Leistungsspektrum im Detail:

- |                                                          |                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| « <b>Wirtschaftsplan</b> »                               | « <b>Jahresabrechnung</b> »                |
| « <b>Eigentümerversammlung mit Protokoll</b> »           | « <b>Verträge für die Gemeinschaft</b> »   |
| « <b>Überwachung der Verträge für die Gemeinschaft</b> » | « <b>Geldverwaltung/Finanzverwaltung</b> » |
| « <b>Rechnungskontrolle und Rechnungsanweisung</b> »     | « <b>Buchführung</b> »                     |
| <b>u.v.m.</b>                                            |                                            |

Dadurch ist die Werthaltigkeit der Anlage stets gesichert.



## Kaufvertrag nach MaBV

Der Bauträgervertrag ist rechtlich betrachtet eine Mischung aus Kaufvertrag und Werkvertrag und unterliegt den strengen Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Insbesondere, wenn der Vertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wird, zu dem die Bauleistungen noch nicht abgeschlossen sind, enthält der Vertrag werkvertragliche Elemente. Die MaBV regelt die zu leistenden Abschlagszahlungen entsprechend dem aktuellen Bautenstand. Der Bauträger verpflichtet sich, das Objekt entsprechend einer vereinbarten Baubeschreibung zu errichten und sodann an den Kunden/Käufer zu übergeben und ihm das Eigentum an dem Objekt zu verschaffen.

Der Bauträgervertrag ist, da Grundbesitz verkauft wird, notariell zu beurkunden.

Da der einzige Vertragspartner des Kunden der Bauträger ist, ist eine direkte Abstimmung mit Handwerkern und Firmen nicht erforderlich und andererseits auch nur mit Zustimmung und Mitwirkung des Bauträgers möglich.

Der Bauträger ist gegenüber dem Erwerber für eine einwandfreie Ausführung vertraglich übernommener Verpflichtungen verantwortlich und muss dafür sorgen, dass alle Mängel beseitigt werden, die während der Bauzeit oder innerhalb der darauf folgenden Gewährleistungszeit auftreten.

**agons bau**

GEPRÜFTE  
100%  
QUALITÄT

**GARANTIEKUNDE**

Für Herrn / Frau / Familie

Die Firma AGONS Bau GmbH freut sich mit Ihnen über die Errichtung und den Bezug Ihres neuen Eigenheims.

Der Gewährleistungszeitraum beträgt 6 Jahre ab Übergabe des Traumhauses.  
Im Übrigen gelten die Gewährleistungsvorschriften des BGB.

Ort Datum Unterschrift



Du kannst nicht ein Haus lieben, das ohne Gesicht ist und  
in dem deine Schritte keinen Sinn haben.

Antoine de Saint-Exupéry, Die Stadt in der Wüste, Citadelle

| [www.dger.eu](http://www.dger.eu) |

Schöne Aussicht 44  
65193 Wiesbaden  
Germany

Tel. +49(0)611 | 20 55 211  
Fax. +49(0)611 | 20 55 212  
[info@dger.eu](mailto:info@dger.eu)  
[www.dger.eu](http://www.dger.eu)

**D | G | E | R**  
Deutsche Gesellschaft  
energieeffizienter Reihenhäuser

