

### Wertbau Nord

Wie der Name schon sagt, im Norden Deutschlands bauen wir individuell nach Wunsch unserer Kunden und in Zusammenarbeit mit unseren Architekten schlüsselfertige Häuser. Selbstverständlich legen wir viel Wert darauf, dass der Kunde zufrieden ist und Wertbau Nord als einen zuverlässigen Partner weiterempfiehlt. Um das zu erreichen, reicht es oft nicht nur die Kunden während der Bauphase zu betreuen, sondern auch vor und nach dem Bau. Wir bieten nach Bedarf Hilfe bei der Prüfung der Finanzierbarkeit, die Finanzierung durch unsere Partner, individuelle Planung inkl. des Bauantrages und der Statik. Nach dem Einzug in die eigenen vier Wände stehen wir weiterhin unseren Kunden mit Rat und Tat zur Verfügung.

In unserem Büro in Büdelsdorf garantieren wir Ihnen eine umfassende, freundliche und unverbindliche Beratung. Dabei hält unser Team immer die neuesten Trends im Bereich Hausbau für Sie bereit. Sie bemustern Ihren künftigen Klinker, fühlen Ihre neuen Türgriffe, entscheiden sich für die richtigen Innen- und Außentüren und vieles mehr.

Unser Motto: Verbesserungen von jedem, immer und überall.



WALDEMAR EICHWALD

3

### Das bieten wir Ihnen garantiert an:

- Qualität aus Meisterhand
- Wunschgemäß zugeschnittenes Traumhaus
- Transparenz der angebotenen Leistungen
- Komplette Leistung aus einer Hand
- Freundlicher Service von der Planung bis zum Einzug
- Zahlung erst nach geleisteter Arbeit
- Pünktlicher Einzug nach Bauzeitplan
- Wertbeständigkeit durch massive Stein auf Stein Bauweise

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Blättern in unserem Katalog und hoffen, dass Sie von einigen Hausbeispielen positiv angesprochen werden. Natürlich lässt sich jeder Haustyp individuell nach Ihrem Bedarf und Geschmack erweitern bzw. umändern. Häuser, die Sie hier finden, entsprechen der neusten Energieeinsparverordnung und werden in massiver Bauweise gebaut.

Hohe Qualität des Handwerkes und de<mark>r zu verwendende</mark>n Materialien garantieren wir Ihnen mit unserem guten Ruf.



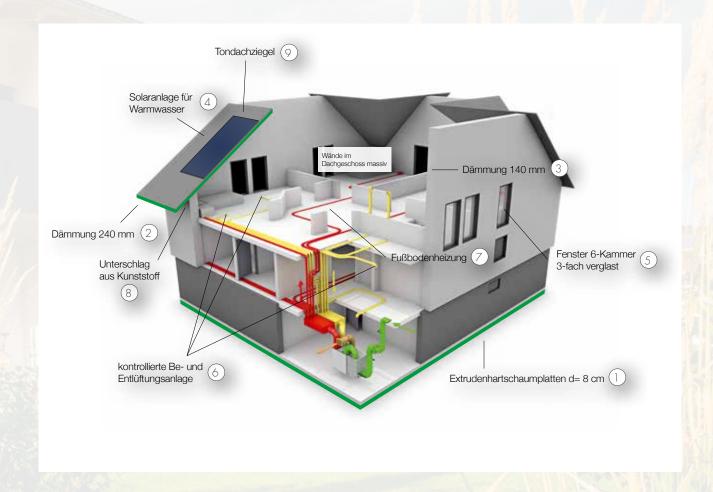
### Inhaltsverzeichnis

Stadtvilla Neumünster	Seite	6
Stadthaus Elmshorn	Seite	8
Doppelhaus Lehmrade	Seite	10
Einfamilienhaus Mölln	Seite	12
Mehrgenerationenhaus Ratzeburg	Seite	14
Bungalow Rendsburg	Seite	16

### Einblick in das Energiesparhaus KfW 55.

Die Skizze unten hilft Ihnen sich eine Übersicht zu verschaffen, wie ein KfW 55 Haus entsteht. Jeder Bauträger bietet eine individuelle Lösung zum Erreichen des richtigen Dämmwertes. Um auf Nummer sicher zu gehen, dass Ihr Haus die richtigen Werte erfüllt, wird oft zu viel Dämmung angeboten. Das mag im ersten Blick als positiv erscheinen, bringt in Wirklichkeit aber Zusatzkosten mit sich.

Wir setzen auf die richtige Kalkulation, und wollen nicht auf Kosten unserer Kunden uns in Sicherheit wiegen. Der Kunde soll für das bezahlen, was er tatsächlich braucht.



- 1) Jakodur Dämmplatte KF300 SF 80 als Unterbodendämmung
- 2 Klemmfilz WLG 035 als Sparrendämmung 240 mm
- 3 Kerndämmung WLG 035 doppellagig als Dämmung in Außenwand 140 mm
- 4 Kollektoren 5, 1 m² für Warmwasseraufbereitung
- 5 Fenster mit 6-7 Kammerprofilen, 3-fach verglast, Uw≈0,86
- 6 kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- 7 Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- 8 hochwertiger und nachhaltiger Kunststoffunterschlag
- Dachziegel als schmutzabweisendes und beständiges Baumaterial





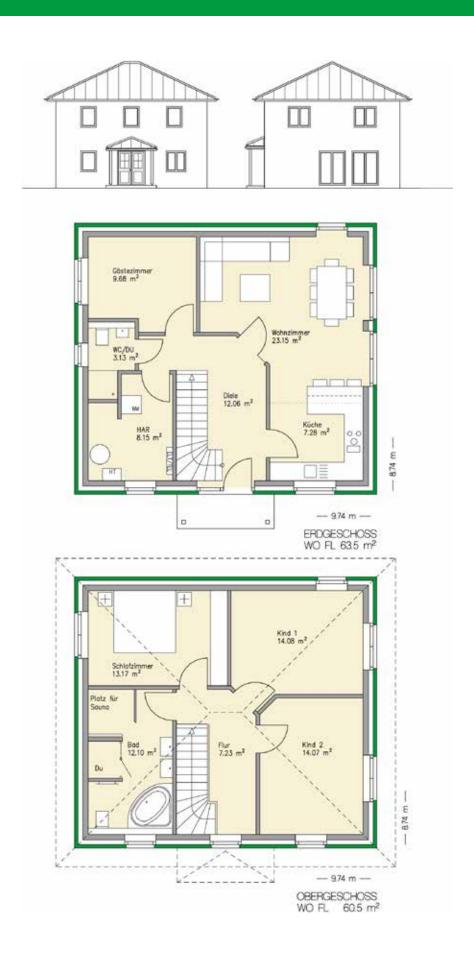
### Stadtvilla Neumünster

Überzeugend durch seinen Charakter wirkt unser zweigeschossiges Hausmodell Neumünster. Klassisch mit rotem Verblendstein oder mit extravaganter Gestaltung der Putzfassade fasziniert die Villa durch ihr mediterranes Aussehen.

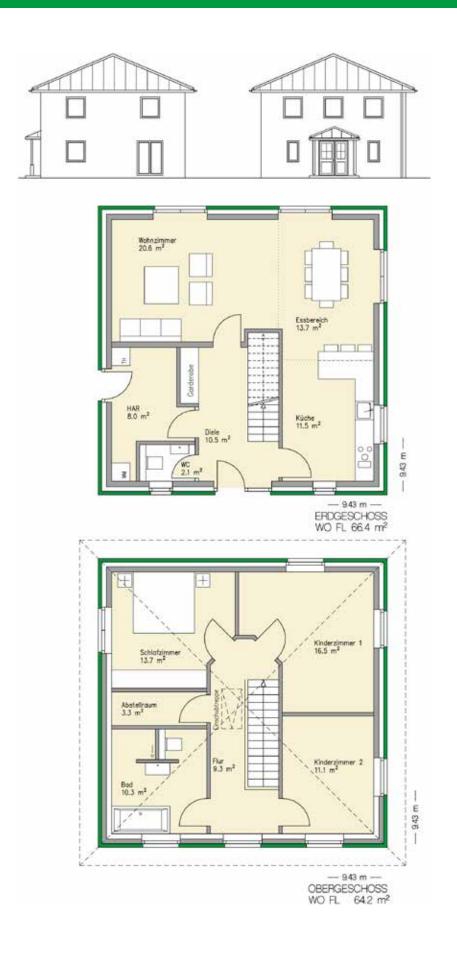
Eine Stadtvilla Neumünster bietet durch gerade Wände vom Fußboden bis zur Decke im Obergeschoss eine optimale Ausnutzung des Raumes. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss dürfen Sie den wunderschönen Ausblick durch großflächige Fenster genießen. Durch eine persönliche Gestaltung der Räume in dem kompletten Haus wird jeder Winkel Ihres neuen Zuhauses optimal genutzt.

Wir sagen: Quadratisch, praktisch, gut!®

# Grundriss &



# Wohnfläche







### Stadthaus Elmshorn

Ein Eigenheim im Stil eines Stadthauses bietet besonders viele Vorteile dort, wo Grundstückspreise sehr hoch sind und wo ein effektivstes Raumkonzept am wichtigsten ist. Umfangreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Wohntraumes haben Sie bei diesem Hausmodel zur Verfügung.

Vorzüge einer Stadtvilla mit ihren Wänden vom Fußboden bis zur Decke im Obergeschoss werden hier mit der schlichten Eleganz eines Einfamilienhauses vereint, wobei eine bessere Nutzung des Dachbodens, im Vergleich zu einer klassischen Stadtvilla, und eine beinah komplette Nutzung des Obergeschosses, im Gegensatz zu einem Einfamilienhaus, gewährleistet wird.

Wir sagen: Willkommen in der Stadt!

# Grundriss &



# Wohnfläche







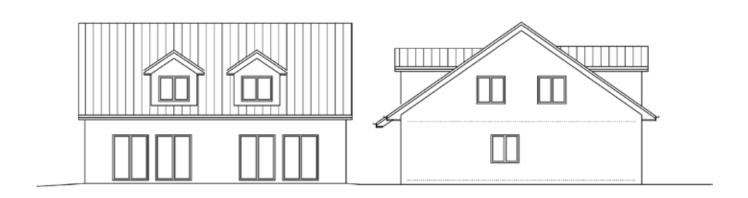
## Doppelhaus Lehmrade

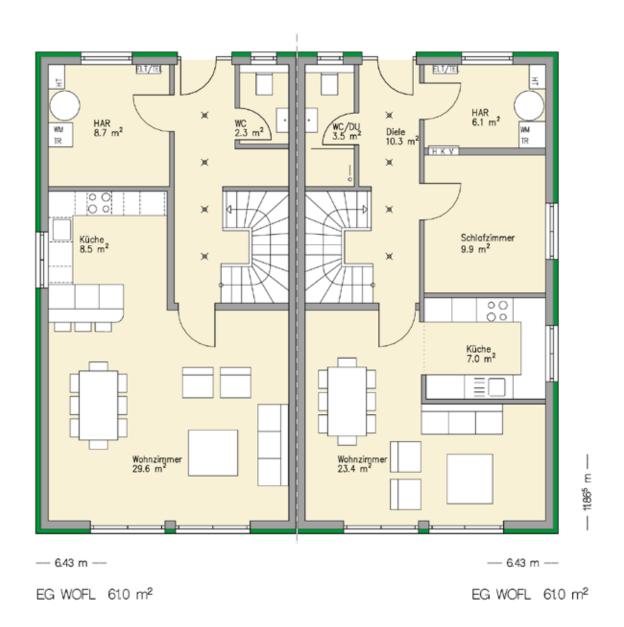
Sie genießen in einer Doppelhaushälfte Vorteile eines Einfamilienhauses. Es ist möglich auch auf kleineren Grundstücken Ihr Eigenheim zu bauen. Positiver Nebeneffekt: Es gibt so gut wie keine Wärmeverluste an der geteilten Wand. Nach Außen bietet jede Hälfte eine Einheit als Erscheinungsbild. Geringe Grundstücksanschaffungskosten sind selbstverständlich auch sehr vorteilhaft.

Doppelhaushälfte ist ein gutes Kompromiss zwischen meist unkomfortablen Reihenhäusern und teuren Einzelhäusern.

Wir sagen: Nicht Alles, was gut ist, muss teuer sein!

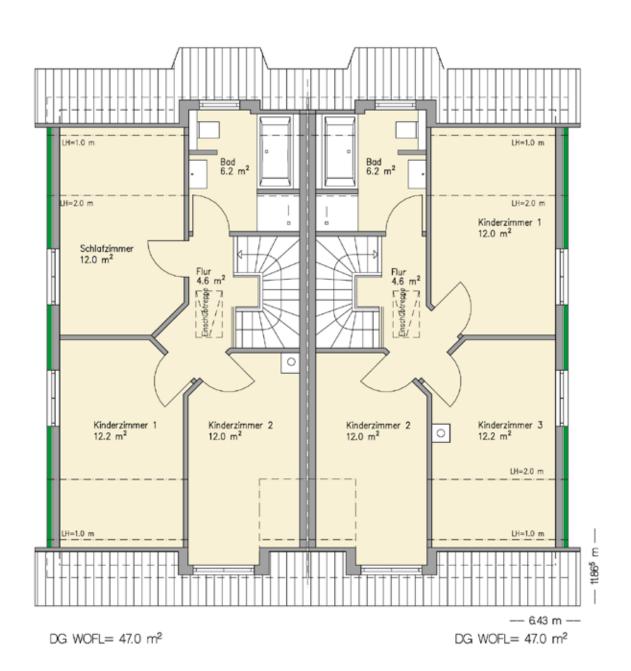
# Grundriss &





# Wohnfläche









### Einfamilienhaus Mölln

Das Haus Mölln spricht mit seiner Schlichtheit und gleichzeitigen Eleganz in erster Linie junge Familien mit Kindern an.

In das helle Wohnzimmer gelangt man über die hübsche Diele, von der eine geräumige Küche, praktisches Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC ebenfalls erreichbar sind. Sowohl von dem Wohnzimmer als auch von der Küche betreten Sie Ihre einladende Terrasse, um von dort aus den schönen Garten zu betrachten.

Über einen Flur im Obergeschoß können drei wunderbar geschnittene Schlafzimmer und ein Bad begangen werden.

Wir sagen: Ein Wohlfühlgefühl für jedes Familienmitglied!

# Grundriss & Wohnfläche







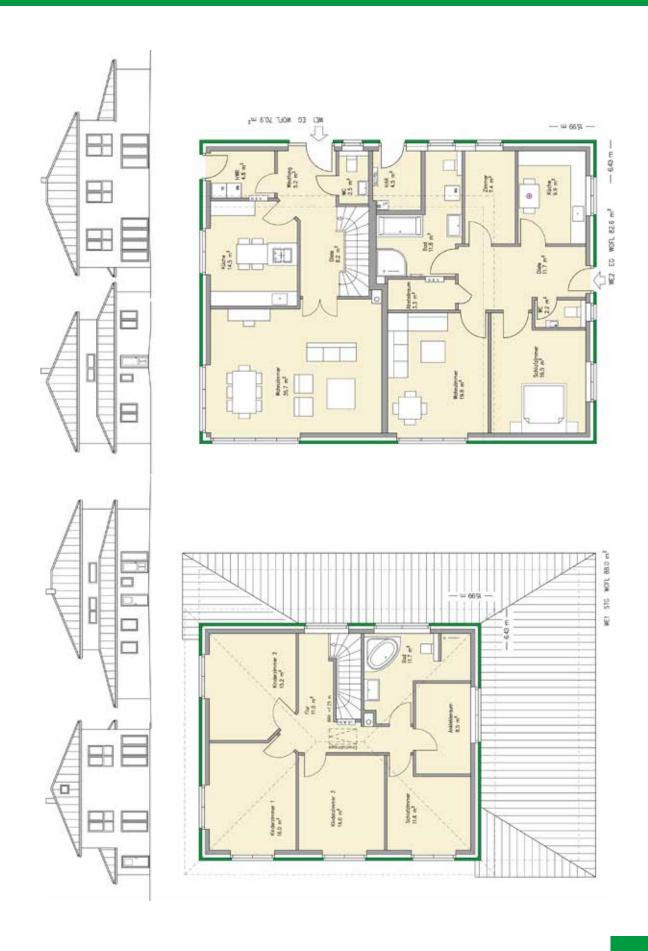
## Mehrgenerationenhaus Ratzeburg

Ein Mehrgenerationenhaus fördert das Zusammenwohnen von Jugend und Alter. Von Senioren wird praktisch ein Teil der Kinderbetreuung übernommen, während die jüngere Generation denen bei Dingen des Alltags zur Seite steht. Das Mehrgenerationenhaus hat in der Regel mindestens zwei oder mehr separate Wohneinheiten. Wohnprojekte nach Art der Mehrgenerationenhäuser können vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gefördert werden.

Wer im Mehrgenerationenhaus lebt, entscheidet sich bewusst für ein Miteinander im Alltag.

Wir sagen: Gemeinsam reisen macht mehr Spaß, auch durch das Leben!

# Grundriss & Wohnfläche





## Bungalow Rendsburg

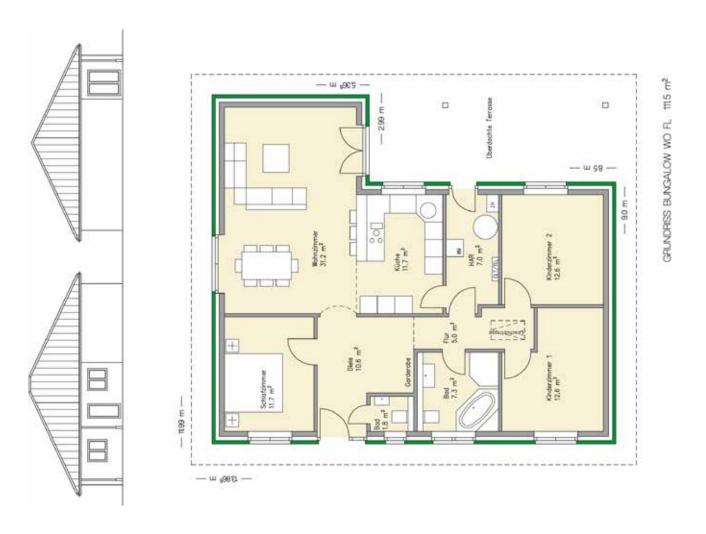
Dieses Haus strahlt eine stilvolle Eleganz aus und konzentriert sich nur auf eine Ebene. Neben allen Vorzügen kann ein Bungalow optional als Winkelbungalow, oder als Bungalow mit einer Betondecke, für einen Ausbau des Daches zum späteren Zeitpunkt erstellt werden.

Mit einem Weitblick in die Zukunft behält der Bungalow für Menschen im Alter oder mit körperlichen Einschränkungen den höchsten Wohnkomfort.

Wir sagen: Gefühl von größter Freiheit und Beweglichkeit ohne Hindernisse!

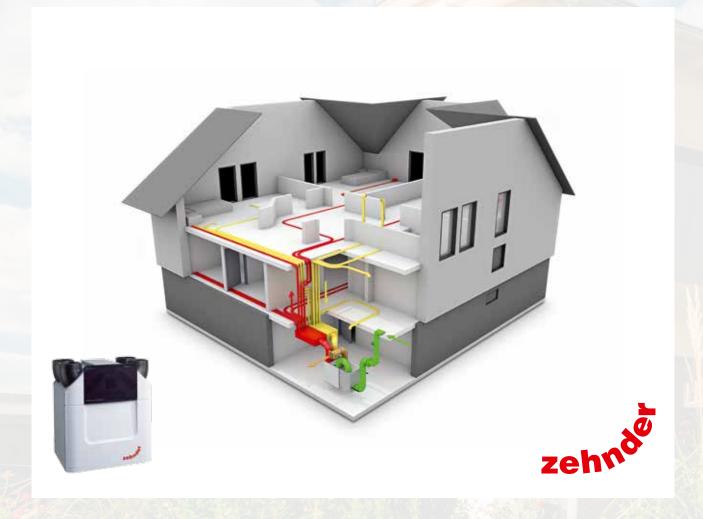
# Grundriss & Wohnfläche





## Wohnraumlüftung

Eine zentrale Wohnraumlüftung ist die ideale Lösung in puncto Energieeffizienz und Komfort. Hier werden alle Räume von einem Komfort-Lüftungsgerät zentral über das Luftverteilsystem be- und entlüftet.



Funktionsprinzip der komfortablen Wohnraumlüftung am Beispiel eines Einfamilienhauses:

- 1. Frische Luft gelangt über einen Außenwanddurchlass ins System.
- 2. Das Lüftungsgerät Zehnder ComfoAir Q gewinnt bis zu 95% Energie aus der Abluft zurück und gibt sie an die Frischluft ab.
- 3. Das Luftverteilersystem Zehnder ComfoFresh führt die optimal temperierte Frischluft bedarfsgerecht den einzelnen Räumen zu. Die Abluft wird nach außen abgeführt. Die Luftmenge ist für jeden Raum individuell einstellbar.

## Sie fragen – wir antworten!

#### Eigenkapitalermittlung

Info: Berücksichtigen Sie auch den Anteil Ihrer Eigenleistung bei der Bauausführung, denn auch dieser mindert die Baukosten und kann anteilig zum Eigenkapital gerechnet werden. Banken rechnen bei der Kreditvergabe den Teil der Eigenleistung mit bis zu 5% der Baukosten an. tionen hierüber erhalten Sie bei der Gemeinde oder befragen Sie Nachbarn über deren Erfahrungen. Im Zweifel lassen Sie einfach ein Baugrundgutachten von einem neutralen und vereidigten Sachverständigen anfertigen.

Reglementierungen

Prüfen Sie, ob es eine zeitliche Vorgabe

Ermitteln Sie Ihr Eigenkapital!	
Angespartes verfügbares Bargeld	€
Guthaben auf Ihre Bausparverträge einschließlich Zinsen und Prämien	€
Wertpapiere aller Art, die Sie verkaufen können	€
Schmuck, Gold, Antiquitäten, von denen Sie sich trennen können	€
Bargeld oder andere Wertgegenstände, im Vorgriff auf eine Erbschaft	€
Staatliche Fördermittel	€
Verkehrswert eines Bauplatzes, der Ihnen bereits gehört	€
Der Wert der Eigenleistung beim Bauen, kostenlose Bauhilfe von Dritten	€
Evtl. vorhandene Immobilien	€
Verfügbares Eigenkapital	€

### Bewertung des Grundstücks

#### Bodenbeschaffenheit

Klären Sie, ob auf dem ausgewählten Grundstück früher eine andere Nutzung erfolgt ist. Etwaige Altlasten stellen

unter Umständen eine besondere Belastung dar und könnten zu bösen Überraschungen

führen.

Wie sieht es überhaupt mit der Bodenbeschaffenheit aus? Achten Sie auf Bodenart (lockerer Boden, Untergrund aus stehendem Gestein), Bodenfeuchtigkeit, Grundwasserspiegel. Informazur Bebauung gibt und welche baulichen Vorschriften wie z.B. Höhe des Hauses, Dachneigung und form, Grenzabstände und ähnliches existieren. Gibt es Einschränkungen im Bezug auf Natur- oder

Denkmalschutz (z. B. Bäume, die nicht abgeholzt werden dürfen)?

#### Wohnqualität

Ein ebenfalls wichtiger Punkt ist die Klärung, ob künftig in der Nähe Betriebe oder Anlagen geplant sind, die sich auf die Wohnqualität und den Wert des Grundstücks negativ auswirken können. Auch diese Information können Sie auf der Gemeinde einholen. Vielleicht gibt es in der Nähe schon einen oder mehrere Betriebe. Fragen Sie hier wieder Ihre zukünftigen Nachbarn, ob und welche Auswirkungen dies auf die Wohnqualität hat (Lärm oder Gerüche, die mit dem Wind verbreitet werden).

Prüfen Sie auch, ob Dritte Rechte zur Nutzung des Grundstücks haben z. B. Wegerechte. Informationen erhalten Sie bei dem zuständigen Grundbuchamt.

- Alle Angaben bezüglich der Person des Käufers, Verkäufers sowie der Kaufpreis müssen korrekt sein.
- Alle im Kaufpreis enthaltenen Sonderposten müssen aufgeführt sein (z. B. Einrichtungsgegenstände, die übernommen werden).
- Grundbuch und Baulastenverzeichnis sollten von Ihnen eingesehen worden sein.

Kauf eines Grundstücks	
Kaufpreis	€
+ Grunderwerbssteuer 5%	€
+ Notarkosten für Kaufabwicklung / Grundbuchkosten / Grundschuldbestellung 2%	€
+ Maklerprovision i.d.R. ca. 5%	€
+ Erschließungskosten	€
+ Bereitstellungszinsen ca. 0,25 % der Darlehenssumme	€
Summe (Vergleichen Sie nun Ihr verfügbares Eigenkapital)	€

#### Der Notar

Jeder Grundstückskauf ist nur dann gültig, wenn er von einem Notar beurkundet worden ist. Der Notar ist zur Neutralität verpflichtet, d. h. er muss darauf achten, dass die vertraglichen Bestimmungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und keine der beiden Vertragsparteien gegenüber der anderen bevorzugt oder benachteiligt wird.

Folgende Punkte sollten Sie beachten:

 Der Kaufvertrag sollte Ihnen einige Tage vor Unterzeichnung vorliegen, so dass Sie ihn durch einen Anwalt prüfen lassen können. Das ganze Spektrum: Von der Finanzierbarkeit, Baugenehmigung bis zum Umzug

Finanzierungsunterlagen bei Neubau oder Kauf:

- Nachweis im Finanzierungsplan nachgewiesenes Eigenkapital
- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate, die Abrechnung Dezember des Vorjahres und die Abrechnung mit Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate mit Gehaltseingängen
- Einkommensteuerklärung-/Bescheid, BWA, Gewinnermittlung der letzten 3 Jahre, Nachweis über PKV

- Auskunft über die zukünftige Rente (GRV, PRV, BAV, RR)
- Kopie vom Personalausweis (beide Seiten)
- Verträge von Privatkrediten
- www.meineSchufa.de Bonitätsauskunft
- Telefonnummer/Mobil/E-Mail
- Bautechnische Hausunterlagen
- Berechnung umbauter Raum
- Berechnung Wohnfläche
- Bauzeichnungen/Grundriss/Schnitt/Baubeschreibung/Gesamtkostenaufstellung
- Liegenschaftskarte/amtlicher Lageplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Mietvertrag
- Kaufvertragsentwurf (Grundstück)
- Teilungserklärung/Verwaltervertrag
- Aktuelle Objektfotos von außen und innen
- Online-Bestätigung zum Antrag Energieeffizient Bauen Programm

Die Baugenehmigung

Wenn Sie sich für ein Grundstück entschieden haben, aber nicht wissen, ob dieses bebaut werden darf, d. h. ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder Sie ein Objekt planen, dessen Bauweise sich erheblich von den übrigen Bauten der Umgebung abhebt, sollten Sie eine Bauvoranfrage bei Ihrem zuständigen Bauamt stellen. Sie ersparen sich so Kosten, für einen nicht genehmigungsfähigen Bauantrag.

Einige Bauvorhaben sind genehmigungsfrei bzw. bedürfen nur eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens, wenn diese bestimmte Voraussetzungen erfüllen (u. a. bei Wohngebäuden mittlerer Höhe). Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeinde/Stadt oder beim Landratsamt, welche Möglichkeiten es hier gibt bzw. welche Regelung für Ihr Bundesland zutrifft, da diese von Bundesland zu Bundesland verschieden sein können.

Stehen Ihrem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen,

wird die Baugenehmigung in der Regel erteilt (bei Einreichung vollständiger Unterlagen nach ca. sechs Wochen).

Tipp: Parallel zum Bauantrag können Sie die Anträge für Gas, Wasser sowie Elektro-, Telefon- und TV-Kabel bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen stellen. Beim Tiefbauamt kann die Lage des Kanalanschlusses festgestellt werden. Bemühen Sie sich rechtzeitig um Strom und Wasser für die Bauzeit. Falls Sie den Gehweg oder Teile der Straße für die Baustelleneinrichtung benötigen, ist hierfür eine Genehmigung einzuholen und später für eine ausreichende Absicherung zu sorgen.

### Dem Bauantrag sollten folgende Unterlagen beigefügt sein:

- Bauantragsformular
- Lageplan mit eingezeichnetem Projekt (1x beglaubigte und 1x nicht beglaubigte Ausführung)
- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse und Ansichten)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Antrag auf Haus- und Grundstücksentwässerung
- Standsicherheitsnachweis
- Zustimmung des Nachbars bei Grenzbebauung
- Statistischer Erhebungsbogen
- Angaben über die veranschlagten Herstellungskosten
- Falls erforderlich:
- Genehmigung zur Vernichtung von Wohnraum (Abbruchgenehmigung)

#### Der Umzug

Der Umzug in das neue Heim sollte sorgfältig geplant werden. Einerseits können Sie sich einer professionellen Möbelspe dition bedienen, andererseits kann diese Aufgabe auch in Eigenhilfe unter Mitwirkung von Freunden und Verwandten organisiert werden. Wenn Sie etwas Zeit für den Umzug haben, ist es natürlich leichter. Aber auch wenn es auf einen Rutsch gehen muss, ist es immer eine Frage der Organisation, der Einsatzbereitschaft von Helfern und des persönlichen Ruhebewahrens.

Möbel werden sorgfältig abgebaut und, mit Wellpappe, Luftpolsterfolie oder alten Decken gesichert, auf dem Transporter verstaut. Schrauben und Montagekleinteile kommen in eine verschließbare Schachtel, die entsprechend beschriftet wird.

Porzellan, Küchengeräte, Bücher und sonstiges sollten Sie in stabilen Umzugskartons verstauen. Nutzen Sie auch Handtücher, Kissen und Decken zum Verpacken. Die Kartons sollen möglichst ein zusammenhängendes Sortiment beinhalten und von außen mit dem Inhalt beschriftet werden. Ein Inhaltsverzeichnis kann auch in Einzelfällen bei der Suche sehr nützlich sein. Kaffeemaschine und Flaschenöffner sind möglichst griffbereit zu halten, da diese Gegenstände als erstes in dem neuen Haus gebraucht werden. Mit besonderer Sorgfalt ist der Karton mit den Dokumenten und Wertgegenständen zu behandeln. Diesen sollten Sie als erstes zuverlässig (z. B. bei Verwandten) unterbringen, bis sich

wieder geordnete Verhältnisse bei Ihnen eingestellt haben.

Noch ein Wort zu den Pflanzen: Vermeiden Sie beim Transport Zugluft oder gar eine offene Lagerung auf einer LKW-Pritsche. Zugluft, Umgewöhnung und die Tatsache, dass sie wegen des Umzugsstresses einige Tage nicht gegossen wird, nimmt Ihnen die Pflanze übel.

#### Darauf sollten Sie beim Umzug achten:

#### Vor dem Umzug:

- Festlegung des Umzugstermins
- Kündigung der alten Wohnung
- Beauftragung der Umzugsfirma
- Organisation Miet-LKW
- Beschaffung der Umzugskartons und des Verpackungsmaterials
- Organisation der Helfer
- Organisation des Fachmanns für das Abklemmen der Elektrogeräte
- Festlegung der Arbeitsaufteilung
- Organisation des Kinderbetreuers
- Feststellung der Zählerstände am letzten Tag
- Mitteilung an: Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Heizkostenverteiler, Post (Nachsendeauftrag), Internet- und Telefonanbieter, Tageszeitung, Hausarzt, Bank, Versicherungen, Einwohnermeldeamt, Arbeitgeber, KFZ – Zulassungsstelle

#### Am Umzugstag:

- Absperren des Parkplatzes für den LKW
- Auslegen der Böden mit Folie und Pappe
- Bereitstellen ausreichender Verpflegung (Kaffeemaschine, Flaschen-/Dosenöffner nicht vergessen!)

#### Nach dem Umzug:

 Umzugskosten beim Finanzamt geltend machen

### STARKE PARTNER FÜR STARKE HÄUSER!

















OLGA MOREWA Dipl. Architektin







WERTBAU NORD GMBH & Co. KG HAFFSTR. 3 24782 BÜDELSDORF

TEL.: 04331 4632963 FAX: 04331 4632964

E-Mail: INFO@WERTBAU-NORD.DE

WWW.WERTBAU-NORD.DE

