

Pro-Klima Wohnen.  
Innovativ.  
CO<sub>2</sub>-freie Energie-  
versorgung.

63 Eigentumswohnungen  
aufgeteilt auf 6 Häuser  
89 Tiefgaragenstellplätze  
mit Wallbox

Provisionsfreier Alleinverkauf  
02150-1080  
info@immobiegel.de  
www.immobiegel.de  
Hauptstraße 35  
40668 Meerbusch

evohaus rheinland vertrieb

evohaus 

Wohnquartier zum DAMMFELDE

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

## Herzlich willkommen im Pro-Klima-Wohnquartier zum DAMMFELDE

Auf der Liegenschaft der kath. Pfarrgemeinde St. Franziskus in 50859 Köln-Widdersdorf ist die Wohnanlage zum **DAMMFELDE** entstanden, in Ecklage „zum Dammfelde“, „Unter Gottes Gnaden“, „Buchenweg“, eine Wohnanlage die ihresgleichen sucht! Das Unternehmen evohaus hat hier eine klimafreundliche, energieautarke Wohnanlage in Alt-Widdersdorf erstellt. In gewachsener Lage, mit innovativen, barrierearmen Eigentumswohnungen für den Single, das Paar, die Familie, von 2–4 Zimmern, aufgeteilt auf 6 Mehrfamilienhäuser mit Aufzug und Tiefgarage, besser, „Park-Arkade“.

Für Menschen, die umweltbewusst und zukunftsorientiert wohnen und leben möchten. Dem eigenen Wohngefühl und Ihrer Umwelt, sowie der Zukunft Ihrer Kinder und Enkel zuliebe!



### Die zum DAMMFELDE-Philosophie

Hier wohnen zukünftig Menschen vom ersten bis zum dritten Lebensabschnitt.

- Menschen, die Menschen mögen.
- Menschen, die Interesse an einem innovativen und umweltbewussten Wohnen haben.
- Menschen, die kostenbewusst und verantwortungsvoll mit den immer knapper werdenden Energieressourcen Wasser, Heizenergie und Strom umgehen wollen und den Sinn für sich, unsere Kinder und Enkel, sowie für unser Klima, erkannt und verinnerlicht haben.
- Machen Sie sich Energie-unabhängig – jetzt!

### Das zum DAMMFELDE-Bauprojekt

Das Unternehmen evohaus errichtet bundesweit architektonisch reizvolle, innovative und CO<sub>2</sub>-freie Wohnquartiere auf höchstem Niveau und in einer zukunftsorientierten Passivbauweise!

So auch hier zum **DAMMFELDE**, als energieautarkes und energetisch CO<sub>2</sub>-freies sowie smartes Wohnquartier.

Es entstanden 63 lichtdurchflutete Wohnungen für hohe Wohnansprüche sowie 1 Kita und 1 Tiefgarage als „Park-Arkade“, mit begrünten Deckenöffnungen, Tageslicht und großzügiger Deckenhöhe. Die Wohnungen erstrecken sich auf 6 Mehrfamilienhäuser mit direktem Zugang in die „Park-Arkade“. Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt 2,60–3,00 m. Einfach Wohngefühl pur und mit der Kubatur im Einklang. Die Wohnungen verfügen je nach Geschoss über schöne Terrassen mit hübschen Gärten, ruhige und großzügige Balkone oder sonnige Dachterrassen im Penthouse-Bereich.

Die Haus- und Wohnungszugänge sind barrierefrei erreichbar nach BauO NRW (Stand Januar 2019) und die Wohnungen sind barrierearm – sowie seniorengerecht nutzbar.

Da man in das Thema Wärmedämmung auch hervorragend den Schallschutz integriert, ist dies ebenso bei allen Wohnungen gegeben.

Sie sparen Energie, schonen das Klima und leben in herrlicher Ruhe. Sie nehmen die Geräusche der Umgebung wahr, wenn Sie es möchten und nicht, weil Sie es müssen.

Die „Park-Arkade“ ist über Aufzüge an die einzelnen Häuser und Wohnebenen angebunden.

Die Freiflächen und der innere Quartiersbereich sind aufwändig gestaltet – ein echter Lebens-(mehr)wert.

### zum DAMMFELDE

besticht durch seine architektonisch klaren und doch aufgelockert wirkenden Haus- und Fensterfronten.

Die Architektur mit ihren klinkerverkleideten Fassaden und den in Sichtbeton auskragenden Balkenelementen ist etwas Besonderes – einfach passend zum ästhetischen sowie energetischen Anspruch der zukünftigen Nutzer.

Die gesamten Außenanlagen des Wohnquartiers zum **DAMMFELDE** sind gestalterisch mit Überlegung geplant. Ein Blickfang sind die aus den Lichthöfen der „Park-Arkade“ herauswachsenden Bäume und Pflanzinseln.

Um die Wohnhäuser herum befinden sich Wege mit Grünanlagen, Hecken, Terrassenflächen und Spielmöglichkeiten für die Kinder. Der Sichtschutz der Balkone ist aus optisch zur Fassade passendem und hochwertigem Zink-Stahlblech.

# Wohnquartier zum DAMMFELDE



### ZUM DAMMFELDE – KlimaQuartier.NRW

Unser Quartier erzeugt seine gesamte Heiz- und Stromenergie weitestgehend selbst und das im Überschuss, also mehr als der Einzelne verbraucht!

Clever: Der Energieüberschuss kommt allen Bewohnern des Quartiers zugute!

Der Überschuss an Energie wird am Tag gespeichert und steht am Abend und in der Nacht zur Verfügung.

- **Machen Sie sich jetzt weitestgehend unabhängig**
- **Unabhängig von Gas-, Öl- und Stromindustrie**
- **Unabhängig von unkalkulierbaren Kosten**

Und dazu: **Clever Home**, das Ding mit der **Ampel\***!

Was hat Wohnen mit einer Ampel zu tun?

Die Ampel zeigt Ihnen den richtigen Weg zu einem umweltbewussten und kostensparenden Wohnen. Denn Energie ist teuer und wird immer teurer werden, das erfahren wir alle mit Nachdruck in diesen Tagen. Und das schneller, als es uns lieb ist!



Wir alle wissen auch, der steigende Energiebedarf ist, neben der Versorgung mit sauberem Wasser und gesunden Lebensmitteln, die Herausforderung der kommenden Jahre und Jahrzehnte.

Der Klimawandel, in aller Munde – aber leider noch nicht in allen Köpfen – hat Auswirkungen auf die Gesundheit und die Sicherheit der Menschen, die Wirtschaft und besonders die Umwelt.

Der Anteil der erneuerbaren Energien reicht noch lange nicht aus. Unsere fossilen Energieträger werden immer knapper, teurer und nicht mehr berechenbar. Jetzt ist also höchste Zeit umzudenken! Es geht los! Jetzt!

### Die Ampel\*:

Das moderne Energiemanagement-System (EMS) sorgt dafür, dass Sie die Möglichkeit nutzen können, immer den preisgünstigsten Strom (aus Wind- oder Wasserkraft) zu beziehen. Eigenproduziert ist günstiger als fremdgeordert.

Dazu ist in jeder Wohnung eine Energieampel\* installiert, auf der Sie selbst sehen können:

- **GRÜN** – der Strom ist im Quartier erzeugt.
- **GELB** – die Eigenproduktion neigt sich aufgrund fehlender Sonne oder fehlendem Tageslicht dem Ende zu und wird ergänzt durch Strom aus dem öffentlichen Netz.
- **ROT** – am Abend kommt der Strom aus der Steckdose, sprich, vom öffentlichen Netz. Sie können entscheiden, welchen Strom Sie nutzen möchten, preiswert oder teuer. Da Sie aber aller Wahrscheinlichkeit nach tagsüber nicht immer zuhause sein werden, übernimmt das Energie-

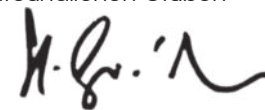
managementsystem auf Ihre Aufforderung hin z.B. den Part: Waschmaschine oder Geschirrspüler EIN! – bei der günstigsten Stromausgangssituation. Sie selbst haben die Möglichkeit ganz aktiv, über Ihren PC, Ihr Smartphone oder Tablet an Ihren Kosten mitzuwirken.

### Auf jeden Fall ein Gewinn!

**Besichtigungen** der Wohnungen und des Quartiers finden in der Regel einzeln nach Terminabsprache statt. Wir führen mit unseren Interessenten und Kunden gerne persönliche Gespräche vor Ort, in unserer Musterwohnung in Köln-Widdersdorf, nach Terminabsprache durch.

Selbstverständlich stehen Ihnen unsere Partner auch für ein Finanzierungsgespräch zur Verfügung. Nutzen Sie einfach diesen Service. Ein Eigenkapital in Höhe von mind. 15–30% macht für Sie Sinn und wird von evohaus und unseren Finanzierungspartnern vorausgesetzt – alleine schon, damit Lebensqualität und der Traum vom eigenen Heim im Einklang stehen! Noch etwas zum Schluss: Aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum Schutz der Umwelt verzichten wir auf Hochglanzprospektmaterial und Kataloge im Versand, sondern versenden die gewünschten Unterlagen überwiegend per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



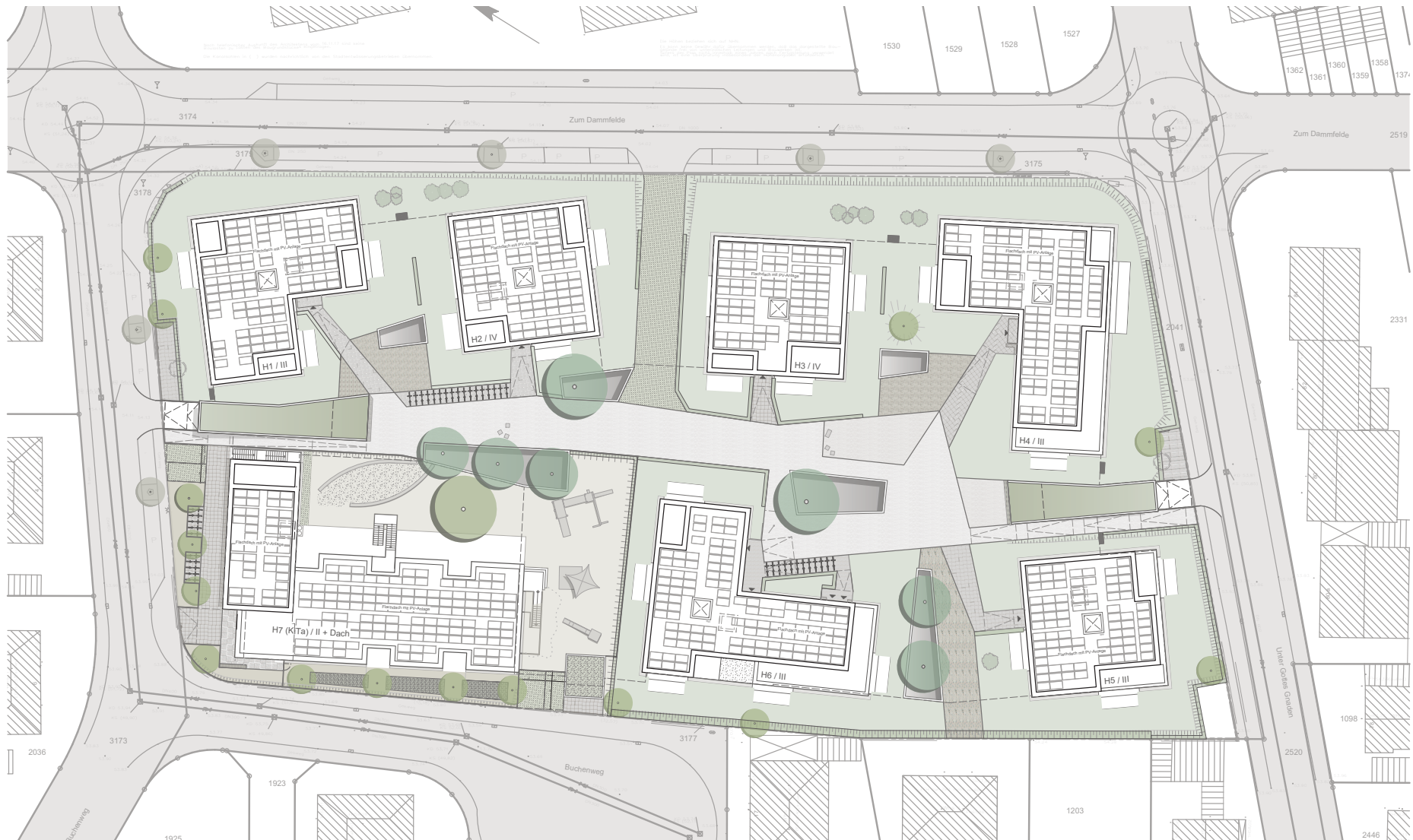
H. Guido Biegel

BIEGEL IMMOBILIEN

evohaus rheinland vertrieb

# Wohnquartier ZUM DAMMFELDE





# Wohnquartier zum DAMMFELDE

### Unser Wohnquartier zum DAMMFELDE

Unser Bauareal liegt in 50859 Köln-Widdersdorf, genauer gesagt in Alt-Widdersdorf, im Bereich „Zum Dammfelde, Unter Gottes Gnaden und dem Buchenweg“, inmitten der in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, einigen Geschosswohnungsbauten, Gärten und Grün. Die „Hauptstraße“ in Widdersdorf trennt und verbindet gleichzeitig das „alte“ Widdersdorf mit gewachsener, fast dörflicher Struktur und dem in den vergangenen Jahren neu entstandenen Wohnbereich „Prima Colonia“ mit dessen Hauptachse „Unter Linden“, dem „neuen“ Widdersdorf.

Das Grundstück Zum Dammfelde ist ein Erbbaurecht\* der kath. Pfarre St. Franziskus im Erzbistum Köln.

Die Anbindung erfolgt über die A1 und die A57.

Der ÖPNV wurde immer besser ausgebaut. Ein Bus hält auch unmittelbar am Wohnquartier. Eine direkte Bahnverbindung in die Kölner City ist in Planung.

Das klimafreundliche Wohnquartier zum DAMMFELDE verfügt über eine vernünftige Infrastruktur.

So ist eine Kita auf dem Wohnareal verfügbar; weitere Kitas befinden sich in guter Lauf- oder Fahrtfernung.

Grund- und weiterführende Schulen sind ebenso in der Umgebung in Widdersdorf und Pulheim ausreichend vorhanden. Mehrere Supermärkte, Nahversorger, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Sport & Fitness sind gut und schnell erreichbar.

zum DAMMFELDE verfügt über eine gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in und um Köln. Das Zentrum von Köln erreicht man je nach Verkehrsfluss in 15–20 Minuten.

Die Lage im Grünen, vor den Toren der Stadt, ist erholsam und hat Widdersdorf in den letzten Jahren einen exzellenten Ruf für lebenswertes Wohnen verschafft.

Für den sportlichen Ausgleich ist hier ebenfalls gut gesorgt. In der Nähe liegt der vor wenigen Jahren neu angelegte Sportplatz und als Attraktion das moderne Golfareal des Kölner Golfclubs mit eigener Gastronomie und einem stylischen Hotel.

Mit dem Rad oder zu Fuß in die nähere und weitere Umgebung ist eine ebenso spannende Sache.



### Kurzbeschreibung zum DAMMFELDE

Eine detaillierte Baubeschreibung wird im persönlichen Kontakt an unsere Kunden übergeben. Nachfolgend ein Überblick über die relevanten baulichen Belange.

### Die Bauweise

Die Gebäude wurden überwiegend aus Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbeton errichtet. Tragende Innenwände ebenso in Kalksandstein, nichttragende Innenwände als 2-seitig doppelt-beplankte Gips-Karton-Ständerwand, alternativ als Gipsdielenwand, nach technischer Anforderung. Zusätzlich sind die Außenwand- und Dachflächen rd. 0,30 m stark gedämmt. Kelleraußenwände sind 0,20 m stark gedämmt. Wohnbereiche über der Parkarkade sind unterseitig ebenso gedämmt.

\* siehe Sonderinfo Erbbaurecht



# Wohnquartier zum DAMMFELDE



Die Fensteranlagen sind 3-fach-verglast, mit Rahmen in lackiertem Holz mit Alu-Schutzprofilen z.B. auf den Wasserschenkeln. Das Wohnquartier wurde errichtet gemäß GEG-2020 im KfW-40-Plus-Standard. Eine hohe Energieeffizienz eines Gebäudes ist von großer Bedeutung. Durch eine gute Wärmedämmung und ein intelligentes Energiekonzept lassen sich beträchtliche Energiekosten einsparen und das Klima schonen. Die Häuser wurden drei- und viergeschossig erbaut mit einem Staffelgeschoss ohne Schrägen als abschließendes Dachgeschoss.

Auf den Hausdächern sind großflächig die Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung im Quartier verlegt. Unter dem Wohnquartier befindet sich die Tiefgaragenanlage (Park-Arkade) mit separaten schallgeschützten Ein- und Ausfahrten auf Unter Gottes Gnaden und Buchenweg. Die Park-Arkade öffnet sich in der Decke durch bepflanzte Lichthöfe für zusätzliches Tageslicht.

Die Parkstreifen verfügen über eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m, die Fahrgasse über eine lichte Höhe von bis zu 2,90 m. Dadurch ist auch das Befahren bzw. Beparken mit Lieferfahrzeugen und Wohnmobilen möglich (Aufbauhöhe beachten).

Alle PKW-Stellplätze verfügen über eine Wallbox. Fahrradplätze sind ebenso ausreichend vorhanden wie Stellplätze für Kinderwagen.

#### Sicheres Wohnen

Die Haus- und Wohnungstüren verfügen über eine einbruchshemmende Widerstandsklasse mit Sicherheitsschloss. Jede Wohnung hat eine Gegensprechanlage (optional mit Videoüberwachung je Haus über WEG möglich).

#### Großzügige und innovative Fensteranlagen

Die Fenster und Fenstertüren im Wohnquartier sind aus mehrfach lackiertem Holz, mit einer Dreifachverglasung und 2 Dichtungsebenen gearbeitet. Die Dreifachverglasung ist im Paket ca. 4,00 cm dick. Die Scheiben reagieren auf den Strahlungswinkel der Sonneneinstrahlung. Dies bewirkt im Winter ein Hereinlassen und Speichern der Sonnenwärme mit wohligen Temperaturen in den Wohnbereichen und im Sommer ein Reflektieren der Wärme und damit schöne kühle Räume.

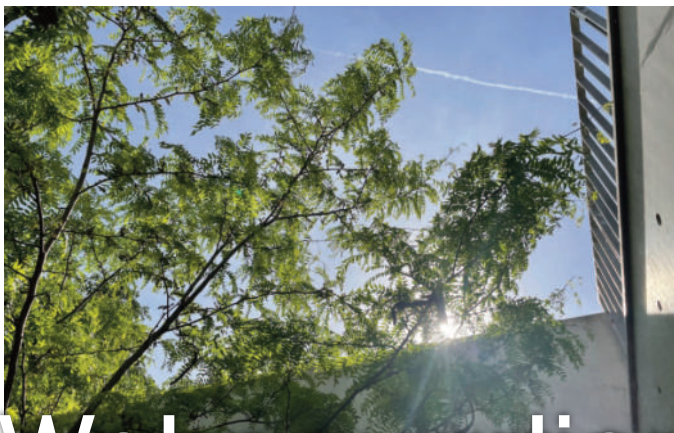
Und dazu bieten diese Fenster einen erstklassigen zusätzlichen Schallschutz. Die Wasserschenkel der Fensterrahmen sind mit Aluminiumabdeckungen gegen die Witterung langfristig geschützt.



Fenster der Wohn-/Schlafbereich haben elektrisch steuerbare Außenjalousien zum Abdunkeln und/oder zusätzlichen Klimatisieren der Räume.

#### Kontrollierte Wohnraumlüftung KWL

In jeder Wohn- bzw. Nutzungseinheit wurden in den Aufenthalts- und Schlafräumen dezentrale kontrollierte Raumlüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Durch die Lüftungsanlage wird zur Wärmerückgewinnung der abzuführenden Raumluft Wärme entzogen und der zugeführten Frischluft wieder zur Verfügung gestellt. Dies dient ebenso der Klimatisierung wie dem Schallschutz. Ein permanentes Fensteröffnen ist nicht mehr nötig. Die gute Luft befindet sich bereits in der Wohnung.



# Wohnquartier zum DAMMFELDE

### Zeitlos moderne Bäder

Waschtische der Marke Duravit, Modell Starck III. Badarmaturen von Grohe, Modell Talis S.

Die bodengleich gefliesten Duschen haben eine Standardgröße von 1,20 m x 1,20 m. Duschabtrennungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Handtuchheizkörper in jedem Bad. Bäder weitgehend mit Fenstern und Strukturverglasung.

### Geschmackvolle und individuelle Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafbereichen sowie in den Küchenbereichen, Holzparkettboden als 3-Schicht-Boden in Eiche, verklebt verlegt. Sockelleisten weiß. In Bädern und WC's Fliesen im Format 30 x 60cm. Entgegen der Gesamtaubeschreibung sind auch die Küchen mit Parkett belegt um ein homogenes Gesamtbild umzusetzen.

Balkone, Loggien und Dachterrassen in WPC-Belag mit Unterkonstruktion. Terrassen im Erdgeschoss in Betonsteinplattierung.

Parkettböden aufgrund des Baufortschritts wie folgt:

**2-Zimmer-Wohnungen:** Parkett Weitzer Pro 500 Eiche Kaschmir Classic S PSM (matt lackiert) 500 x 68 x 9,3 mm, Nutzschicht 2,7 mm. Im Kaufpreis bereits enthalten.

**3-Zimmer-Wohnungen:** Parkett Weitzer Pro 1000 Eiche Kaschmir Classic S PSM (matt lackiert) 1000 x 125 x 9,3 mm, Nutzschicht 2,7 mm. Im Kaufpreis bereits enthalten.

**4-Zimmer-Wohnungen/3-Zimmer-Penthouse:** Parkett Weitzer Diele 1800 Eiche. Auster wild bunt gefast, gebürstet PA+ (matt lackiert) 1800 x 175 x 11 mm, Nutzschicht 2,7 mm. Im Kaufpreis bereits enthalten.

### Malerarbeiten

Alle Decken und Wände in den Wohnungen sind mit Glattvlies tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### Noch einmal kurz erläutert

Bereits im Kaufpreis sind bei uns u.a. enthalten:

### Bodenbeläge

Fliesenböden in Bädern und WC's.

Alle Oberböden in Wohn-Schlafbereichen, Küchen, Dielen u. Fluren in Fertigparkett s.o.

**Maler- und Tapezierarbeiten** komplett enthalten. Wände und Decken in Glattvlies mit Dispersionsfarben gestrichen.

**Innentüren und Zargen** in Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung

**Terrassen** fix und fertig in Betonplatten.

### Dachterrassen u. Balkone

Belag aus rutschfestem WPC-Belag mit Unterkonstruktion.

### Mit höchster Energieeffizienz – die Heizung

Die für ein evohaus noch benötigte Restheizenergie wird über Wärmepumpen mit Niedertemperatur erzeugt. Die gewonnene Wärme wird mittels Fußbodenheizungen in alle Wohnebenen verteilt. Mit Thermostatventilen, zentraler Temperaturregelung und intelligentem Energiemanagement.



Hierbei muss man wissen, dass ein evohaus ganzjährig in der Regel über eine Grundtemperatur von rd. 19–21 °C verfügt. Bedingt durch konsequente Dämmung ohne Kälte- und Wärmebrücken in Verbindung mit einer intelligenten 3-fach-Verglasung.

**Über 25 Jahre Erfahrung zahlen sich für Sie aus.**

### Die Energiegewinnung

Die Idee: Die gemeinschaftliche Nutzung von regenerativer Energie, in Kombination mit eigenen Abrechnungseinheiten. Die Gewinnung von Heizenergie und Strom über großflächige Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern und Wärmepumpen mit Energiespeichereinheiten als Energiegewinnkonzeption.

### Die eigene Stromproduktion

Zum Leistungsumfang gehört eine Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage auf den Dächern des Wohnquartiers. Mit heute handelsüblichen Anlagen werden nur rund 10% des Solarstroms selbst genutzt. Um diesen Wert für ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnen zu steigern, werden alle Wärmepumpen vernetzt und gesamtheitlich gesteuert. Die computerunterstützte Steuerung legt fest, wann welche Wärmepumpe die Pufferspeicher mittels Solarstrom lädt. Hierzu sind Homeboxen installiert und das Quartier als Ganzes verfügt über ein Energiemanagementsystem. Durch diese intelligente Steuerung wird der Eigenverbrauch von Solarstrom auf ein Maximum gesteigert und das CO<sub>2</sub>-freie Pro-Klima-Wohnen ermöglicht.

Zum Leistungsumfang gehört eine Batteriespeicheranlage zur Steigerung der Strom-Eigenverbrauchsrate. Soweit Strom dazugekauft werden muss, wird dieser CO<sub>2</sub>-frei aus z.B. Wind- oder Wasserkraft produziert. Es befreit die Quartierbewohner von wesentlichen Teilen der stetig steigenden Energiekosten. Der Wohnungsbesitzer kann sich im System über das Maß des Eigenverbrauchs informieren.



### Das evohaus Dämmsystem

Das Rundum-Dämmsystem von 0,30 m mächtiger Außenwand- und Dachdämmung verhindert, dass bei einem evohaus Energie verloren geht. Das zahlt sich aus! Denn Energie ist teuer. Weniger ist also mehr. Wer weniger Energie verbraucht, spart mehr Geld und schont das Klima. Darum isoliert evohaus alle Gebäude rundum. Überall – außen und auch, wo nötig, innen. An den Wänden! Auf dem Dach! Unter dem Fundament! Darüber hinaus ist die 3-fach-Verglasung – unser intelligentes Glas – in hochwertige Fensterrahmen eingebaut. Die Außenjalousien werden elektronisch gesteuert. Die Zuverlässigkeit der Abdichtungen wird standardmäßig durch ein spezielles Verfahren, dem Blower-Door-Test, nachgewiesen.

Bei geschlossenen Fenstern und Außentüren wird die Dichtigkeit der Wohnhülle gemessen und geprüft.

### Parkraum

Jede Eigentumswohnung verfügt über mind. einen Tiefgaragen-Stellplatz mit eigener Wallbox für Ihr bereits vorhandenes oder zukünftiges E-Fahrzeug unter dem Wohnquartier. Die Tiefgaragenanlage verfügt über separate Ein- und Ausfahrten und Aufzüge in den Häusern 1 bis 6. Die Tiefgaragenanlage öffnet sich zum Tageslicht hin durch bepflanzte Lichthöfe.

### KlimaQuartier.NRW

Die Wohnanlage ist gem. GEG 2020 im KfW40-Plus-Standard konzipiert und berechnet. Durch die Dämmmaßnahmen in Kombination mit der nutzbaren regenerativen Heizenergie



über eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf allen Dachflächen sowie den installierten Wärmepumpen und Speichereinheiten ist die Wohnanlage nahezu energieautark. Vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie und Handwerk NRW wurde das Projekt als KlimaQuartier.NRW ausgezeichnet und ist derzeit das erste und einzige Wohnprojekt in Köln mit dieser Zertifizierung.

### Hinweis

Die hier aufgeführte Kurzbeschreibung ist ein Beispiel für das gesamte Bauprojekt. Nähere Ausführungen und rechtsverbindliche Vereinbarungen finden Sie in der gültigen Baubeschreibung, die Bestandteil eines Kaufvertrages ist.

# Wohnquartier zum DAMMFELDE



### Übergabe der Wohneinheiten an die Kunden

Auch das macht evohaus richtig gut und für den Käufer transparent. Vor der Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Bewohner des Wohnquartiers und der einzelnen Wohnungen an deren Käufer findet jeweils eine technische Abnahme und eine Schlussabnahme mit dem Kunden statt. Hierbei ist neben der Bauleitung, den Handwerkern und dem Kunden immer auch auf Wunsch gerne der kundenseits beauftragte Baugutachter anwesend. Und – natürlich auch wir, als Ihr Ansprechpartner evohaus rheinland vertrieb.

### Der Kunde ist unser Gast

Das ist unser Bestreben heute.

Wir, das Team von BIEGEL IMMOBILIEN – evohaus rheinland vertrieb setzen alles daran, Ihren berechtigten Ansprüchen gerecht zu werden. Wir sind für Sie da! Partnerschaftlich mit Ihnen gemeinsam. Seien Sie unser Gast – Fühlen Sie sich gut.

Ihr immobiegel-Team/evohaus rheinland vertrieb



### Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse und Größenangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

### Informationen zum Erbbaurecht

#### Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht bezeichnet das Recht, gegen Zahlung eines jährlichen festgelegten Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Gebäude errichten zu können. Die Laufzeit für diesen „Pachtvertrag“ ist auf 99 Jahre festgelegt; unkündbar, jedoch mit der Möglichkeit der Verlängerung. Sollte das Erbbaurecht nicht verlängert werden, ist im Falle der Beendigung durch Zeitablauf der Grundstückseigentümer verpflichtet,  $\frac{2}{3}$  des dann aktuellen Sachwertes abzulösen.

Die auf dem Grundstück gebaute Immobilie kann selbstverständlich verkauft, beliehen, vererbt oder verschenkt werden. Kurz gesagt, Erbbaurecht ist grundstücksgleiches Recht, d.h. Sie sind der Eigentümer der Immobilie, das Grundstück ist „gepachtet“.



#### Wer vergibt Erbbaurecht und warum?

Die traditionellen Erbbaurechtsgeber (= Grundstückseigentümer) sind Kirchen, Versicherungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, staatliche Eigentümer, Stiftungen und in Bayern häufig Brauereien. Dies sind Institutionen und Firmen, die historisch bedingt über großen Grundbesitz verfügen und in langen Zeiträumen planen.

Sollte während der Laufzeit des Erbbaurechts, also innerhalb der 99 Jahre, der Besitzer des Grundstücks wechseln, hat das für Sie keine Folgen, denn weder eine Kündigung noch eine beliebige Erhöhung des Erbbauzinses ist möglich.

Obwohl bei vielen Immobilienkäufern das Erbbaurecht unbekannt ist, sind solche Objekte in Fachkreisen besonders gefragt.

# Wohnquartier zum DAMMFELDE

### Welche Auswirkungen hat Erbbaurecht auf den Kaufpreis?

Hier liegt der große Vorteil des Erbbaurechts. Die Kaufpreise von Immobilien werden stark von den Grundstückspreisen beeinflusst. Auch in Zukunft werden Grundstücke zunehmend teurer, besonders in bevorzugten Lagen. Im Erbbaurecht zahlen Sie beim Kauf tatsächlich nur Ihr Haus oder die Eigentumswohnung ohne Grundstücksanteil. Immobilien im Erbbaurecht bieten somit eine seltene Möglichkeit, preisgünstiger Eigentum zu erwerben.

### Was zahle ich im Erbbaurecht?

Man könnte einwenden: „Günstigerer Kaufpreis schön und gut, aber ich muss zusätzlich noch den Erbbauzins bezahlen!“ Das ist richtig, doch statt der Finanzierung des Kaufpreisanteils für jeden Quadratmeter Grundstück zahlen sie monatlich nur den Erbbauzins je m<sup>2</sup>. Sie benötigen weniger Eigen- bzw. Fremdkapital und haben dadurch einen geringeren Zins- und Tilgungsaufwand.

### Energiesparen und Erbbaurecht

Jetzt wird es richtig clever!

Man könnte sagen, bei der Kombination von Erbbaurecht, als ein interessantes und vielleicht auch innovativ zu nennendes Grundstücksmodell, mit den deutlich reduzierten Energiekosten eines evohauses, ist eigentlich das Grundstück fast gratis dabei. Fakt ist, dass die je Quadratmeter zu zahlende Erbpacht in Addition mit den deutlich reduzierten und minimalen Energiekosten einschließlich des Gebrauchsstroms nur eine Kostengröße darstellt, die den Nebenkosten einer herkömm-

lich erstellten Wohneinheit inkl. Hausgeld und Energie eigentlich gleich ist.

Eigentlich heißt hier: bei einer herkömmlich erstellten Wohneinheit kommen noch die Kosten für den Gebrauchsstrom und den antlg. Grundstücksanteil on top dazu.

Gerne stellen wir Ihnen dies anhand von aktuellen Beispielabrechnungen unserer bereits bezogenen Energiesparquartiere im persönlichen Dialog vor.

### Welche steuerlichen Vorteile bietet das Erbbaurecht?

Die steuerlichen Auswirkungen des Erbbaurechts entsprechen den Rahmenbedingungen beim konventionellen Immobilienkauf. Alle staatlichen Fördermittel, Abschreibungen und Steuervergünstigungen, die für eine Immobilie – je nach Nutzung – denkbar sind, gelten auch für das Erbbaurecht. Wenn Sie das Haus nicht selbst bewohnen, sondern vermieten, können Sie den Erbbauzins bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Sonderausgaben absetzen. Aus steuerlicher Sicht sind Immobilien im Erbbaurecht besonders günstig, da der gesamte Kaufpreis steuerlich geltend gemacht werden kann. Beim konventionellen Kauf dagegen wird der Grundstückskostenanteil vor der steuerlichen Veranlagung abgezogen.

Sollten Sie noch Fragen zum Thema Erbbaurecht haben oder weitere Informationen benötigen, rufen Sie uns einfach an!



### Erbbaurecht auf einen Blick

Wohnungs- und Hauskäufer erwerben das Grundstück nicht, sondern „pachten“ es für 99 Jahre.

- Nach Ablauf der 99 Jahre ist eine Verlängerung möglich oder der Grundstückseigentümer muss  $\frac{2}{3}$  des dann aktuellen Sachwertes an den Hauseigentümer bezahlen.
- Beim Kauf deutlich niedrigere Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum konventionellen Erwerb durch Wegfall des Grundstückanteils.
- Durch niedrigere Kaufpreise ist weniger Fremdkapital erforderlich, d.h. die monatlichen Zinszahlungen sind deutlich niedriger.
- Rechtlich und steuerlich ist das Erbbaurecht dem konventionellen Immobilienkauf völlig gleichgestellt.

## Ihr evohaus Sorgfalts-Sicherungs-Paket

Ihre Sicherheit ist uns wichtig!  
Aus diesem Grund hat evohaus für Sie das Sorgfalts-Sicherungs-Paket entwickelt

### Bau-Sicherheit

Endabnahme durch vereidigten Sachverständigen

- Prüfstatistik nach LBO
- Abnahme Gemeinschaftseigentum
- Abnahme Wohnungseigentum

### Finanz-Sicherheit

- 1,45 Mio. € für Fertigstellung Gemeinschaftseigentum
- 5 % für Fertigstellung Wohnungseigentum
- 5 % Fertigstellungssicherheit § 650m Abs. 2 BGB
- 19,2 % Schlussrate

Wir stellen Ihr Eigentum auf solide Sicherheiten

# Wohnquartier zum DAMMFELDE



## BIEGEL IMMOBILIEN evohaus rheinland vertrieb

Aktueller Vertriebspartner des evohaus-Neubauprojektes zum **DAMMFELDE** in Köln-Widdersdorf ist das bereits seit 1993 in Meerbusch ansässige Maklerunternehmen BIEGEL IMMOBILIEN – evohaus rheinland vertrieb.

Seit über 17 Jahren, genau seit dem Jahr 2005, gibt es die enge Zusammenarbeit unseres Maklerunternehmens mit der evohaus GmbH mit Sitz in Karlsruhe, die bundesweit tätig ist.

Die folgenden Referenzobjekte wurden zwischen der evohaus GmbH und BIEGEL IMMOBILIEN bis heute realisiert:

- evohaus-Energiesparhaus-Park „An der Lagune“ in Düsseldorf  
90 Energiespar-Häuser und -Eigentumswohnungen
- Energiesparquartier Kollwitzstraße in Dormagen  
19 Energiespar-Häuser und -Eigentumswohnungen
- Energiesparquartier Gladbacher Straße in Neuss  
9 Energiespar-Häuser
- evohaus – Energieautarkes Wohnquartier „anders wohnen“ in Köln-Widdersdorf  
75 Energiegewinn-Häuser und -Eigentumswohnungen
- evohaus – der Jacobushof in Hilden als energieautarkes Wohnquartier  
70 Eigentumswohnungen, 2 Büros
- evohaus – der Pankratiushof in Meerbusch  
Energiegewinn-Konzept  
20 Häuser und Eigentumswohnungen
- Meerbusch-Lank, 7 Einfamilienhäuser KfW 55

... wir können was wir tun!

## Provisionsfreier Alleinverkauf

### BIEGEL IMMOBILIEN evohaus rheinland vertrieb

Hauptstraße 35  
40668 Meerbusch

Ihr Ansprechpartner:  
H. Guido Biegel  
021 50-1080  
info@immobiegel.de  
www.immobiegel.de

# Wohnquartier zum DAMMFELDE

