

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Oelde

### Exklusive NEUBAU-Doppelhaushälfte: Modernes WOHNEN in optimaler Lage in Oelde

**Exklusives Neubau-Doppelhaus:  
Modernes Wohnen in optimaler Lage**

Objekt-Nr. 20



Zeitloses Design, am Stück gebaut  
ohne Malerarbeiten, Hausanschlusskosten  
und Außenanlage

**olfert** Invest GmbH  
Alleestraße 6 · 59269 Beck  
HERR SCHELLENBERG  
ws@alphagruppe.net · 02521-4

Objekt-Nr. **OM-461631**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **497.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schellenberg

Eschenweg  
59302 Oelde  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,38 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im neu erschlossenen Baugebiet ehemaliges Hammelmann Gelände entsteht dieses moderne Doppel- Haus mit optimalen Grundrissen und viel Platz für die ganze Familie.

Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu erwerben, ganz ohne Provision.

Die großräumig zugeschnittenen Geschosse haben je Haushälfte 4 Zimmer und verfügen über eine Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>. Lichtdurchflutete und helle Räume, kombiniert mit zuverlässiger Bauweise erwarten Sie bei diesem Neubau.

Die geräumigen Badezimmer punkten durch eine sinnvolle Anordnung der Badgarnituren, wodurch es zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase wird. Jede dieser Immobilien verfügt über ein Terrassenfläche mit eigenem Gartenanteil. Malerarbeiten, sowie Bodenarbeiten in Schlaf- und Wohnräumen sind nicht enthalten. Sowie die Kosten für die Hausanschlüsse und die Außenanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an und vereinbaren einen Termin.

Energieausweis ist gemäß §16 (1) EnEv nicht erforderlich.

## Ausstattung

- Grundstückfläche Flurstück 530 – 307m<sup>2</sup> & Flurstück 532 – 302m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup> je DHH
- Energieeffizienz KFW40
- Heizungsart: Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumsteuerungen
- hochwertige Fliesenmaterialien
- geflieste Walk-In Duschen
- barrierefreies Wohnen
- Grundrisse mit einer optimalen Raumaufteilung, sehr funktional, kein Quadratmeter verschwendet
- lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Dämmung
- 3-fach-Verglasung der Kunststofffenster
- Hauseingang überdacht
- extra hohe Innentüren (2,11m)
- voll verklankert
- ansprechende Sanitärausstattung der Fa. Keramag oder gleichwertig
- bei der Planung der Innenräume kann mitgestaltet werden, sofern es statisch zulässig ist
- Malerarbeiten, Hausanschlüsse, Außenanlage und Garage sind nicht im Preis enthalten

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Bilder dienen lediglich zur Visualisierung und können vom Endprodukt abweichen.

**Lage**

Der Eschenweg befindet sich in einer ruhigen gewachsenen Wohnlage und

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



## 1. Allgemeine Grundlagen & Baustelleneinrichtung

- **Planungsgrundlage:** Die Errichtung erfolgt auf Grundlage der rechtskräftigen Baugenehmigung.
- **Nachweise:** Der Schallschutz-, Standsicherheits- (Statik) und Wärmeschutznachweis nach den gesetzlichen Anforderungen (KfW 40 Standard wird dem Käufer bei der Übergabe des Objektes vollständig ausgehändigt).
- **Bauleitung:** Die ordnungsgemäße Fachbauleitung gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für alle vertraglich vereinbarten Leistungen wird vollumfänglich übernommen.
- **Baustelleneinrichtung:** Die Kosten für die erforderlichen Geräte, Gerüste, die Absperrung sowie die Vorhaltung von Bauwasser und Baustrom für die vertraglichen Gewerke sind im Leistungsumfang enthalten.

## 2. Erdarbeiten, Gründung & Entwässerung

- **Mutterboden:** Im Bereich des zu errichtenden Baukörpers wird der Mutterboden fachgerecht abgetragen und für die spätere Verwendung auf dem Grundstück seitlich gelagert.
- **Aushub & Verfüllung:** Die Fundamentgräben und Baugruben werden gemäß den statischen Vorgaben ausgehoben. Nach Fertigstellung des Keller- bzw. Sohlbereichs wird der Arbeitsraum bis zum bestehenden Terrain wieder verfüllt und verdichtet. Überschüssiger Bodenaushub wird umweltgerecht abgefahren.
- **Gründung:** Die Gründung erfolgt über eine tragfähige Stahlbeton-Sohlplatte, dimensioniert nach den statischen Berechnungen des Prüflingenieurs.
- **Entwässerung:** Die Schmutzwasserrohre (aus langlebigem PVC/PP) werden frostfrei aus dem Gebäude herausgeführt und über einen Revisionsschacht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Regenwasserleitungen werden ebenfalls normgerecht an das öffentliche Kanalnetz angebunden.
- **Abdichtung:** Die Feuchtigkeitssperre und der Anschlussbereich zwischen Wänden und Sohlplatte werden strikt nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt, um das Gebäude dauerhaft gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu schützen.

## 3. Rohbau & Zimmerarbeiten

- **Außen- und tragende Innenwände:** Die Geschossaußenwände mit Verblender Fassade werden aus KS-Steinen mit Kerndämmung (laut Energiepass) aus Mineralfaser, einer Luftschicht und einem 11,5 cm dickem NF-Verblender (Wert brutto 550,00 €/Tsd.) erstellt. Das Verblendmauerwerk wird zementgrau verputzt.
- **Nichttragende Innenwände:** Diese werden je nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen aus Porenbeton oder Kalksandstein fachgerecht aufgemauert.
- **Geschossdecken:** werden alle als massive Stahlbeton-Elementdecke (Fertigteildecke mit Ortbetongergänzung) nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Montage erfolgt mit ca. 5–7 cm dicken Betonfertigteilen, die anschließend ausbetoniert werden. Die Deckenstöße werden verputzt.
- **Zimmerarbeiten:** Der Dachstuhl wird nach den statischen Erfordernissen als Sparrendach hergestellt. Das Bauholz entspricht der Güteklasse II gemäß DIN 68365.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



- **Terrassentrennwand:** Als Trennwand zwischen den Terrassen im Erdgeschoss entsteht eine gemauerte Sichtschutzwand von mindestens ca. 3,00 m Länge und ca. 2,00 m Höhe. Die Sichtschutzwand wird analog der Außenfassade des Gebäudes verputzt und gestrichen. Die Mauerabdeckung erfolgt in Zink in der Farbe Anthrazit.
- **Hauseingangstürvordach:** Die Eingangstür wird mit einer Glasplatte überdacht.
- **Klingel und Außenbeleuchtung im Eingangsbereich:** Es wird eine Kunststoffklingel mit Taster und Namensschild angebracht. Ein Wandauslass für die Außenbeleuchtung ist vorgesehen.

## 4. Dachdecker- & Klempnerarbeiten

- **Dacheindeckung:** Die Eindeckung des Daches erfolgt mit schwarzen Tondachziegeln. Im Leistungsumfang sind alle erforderlichen Formziegel, einschließlich der Sanitärbelüfter, enthalten. Die Traufen- und Giebelüberstände werden mit weißer Kunststoffvertäfelung unterhalb der Sparren verschalt.
- **Dachrinnen & Fallrohre:** Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte, halbrunde Dachrinnen aus verzinktem Stahlblech. Die dazugehörigen Fallrohre werden vor dem Außenmauerwerk bis zur Oberkante des Sockels geführt und an die Grundleitungen angeschlossen.

## 5. Fenster, Türen & Fensterbänke

- **Fenster & Terrassentüren:** Es werden moderne Kunststofffenster mit einem hochdämmenden Profilsystem (mindestens 5 Kammern) und einer hocheffizienten 3-fach-Wärmeschutzverglasung eingebaut. Die Farbgestaltung ist innen klassisch weiß und außen elegant anthrazit ausgeführt. Fenster mit einer Breite von über 1,38 m werden als zweiflügelige Elemente ausgeführt.
- **Hauseingangstür:** Hochwertige Aluminium-Haustüranlage mit einer einbruchhemmenden 3-fach-Verriegelung, einer modernen Türfüllung und einem repräsentativen Edelstahl-Außengriff.
- **Außenfensterbänke:** Es werden robuste Aluminium-Außenfensterbänke verbaut, farblich exakt abgestimmt auf die anthrazitfarbene Außenseite der Fenster.
- **Innenfensterbänke:** In allen Wohnräumen werden Innenfensterbänke aus edlem Naturstein (Mikro-Carrara) eingebaut. Das Badezimmer erhält keine Fensterbank, hier wird der Bereich passend zur Wandgestaltung gefliest.
- **Innentüren:** Einbau von montagefertigen Innentürelementen (Türblatt inkl. passender Zarge) mit einer komfortablen Höhe von 2,11 m und modernem Edelstahl-Drücker. Der Käufer kann zwischen den Oberflächen Buche, Ahorn oder Weiß wählen. Der kalkulierte Wert je Tür liegt bei **250,00 € brutto**. Eventuelle Sonderwünsche wie Glasausschnitte werden separat abgerechnet.

## 6. Putz-, Estrich- & Treppenarbeiten

- **Innenputz:** Die gemauerten Innenwände erhalten einen maschinell aufgetragenen Gipsputz in der Oberflächengüte Q2 (tapezierfertig). Betonfertigteildecken, Stahlbetonwände sowie die Dachschrägen werden systembedingt nicht verputzt.
- **Estricharbeiten:**

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



- *Erdgeschoss*: Einbau eines schwimmenden Estrichs auf einer Wärmedämmung
- *Obergeschosse*: Einbau eines schwimmenden Estrichs auf einer normgerechten Trittschalldämmung gemäß den Anforderungen des Schallschutznachweises.
- **Treppenanlage**: Die Geschosstreppen werden als massive, standsichere Betontreppe vor Ort gegossen und erhalten im Zuge der Fliesenarbeiten einen hochwertigen Fliesenbelag.

## 7. Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation wird streng nach den geltenden DIN- und VDE-Bestimmungen ausgeführt. Das verwendete Schalterprogramm (Schalter, Steckdosen und Abdeckungen) stammt von der Qualitätsmarke **Gira** (oder gleichwertig) in der Ausführung Standardweiß. Die genaue Positionierung erfolgt in Absprache mit dem Eigentümer und ausführender Betrieb vor Baubeginn.

Die Räume erhalten folgende Mindestausstattung an Anschlüssen und Schaltern:

### 7.1 Erdgeschoss

- **WC / Gäste-WC**: 1 Steckdose, 1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 digitales Raumthermostat für die Fußbodenheizung, 1 Schalter für den elektrischen Rollladen.
- **Diele**: 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit 2 Ausschaltungen (Wechselschaltung).
- **Wohn- / Esszimmer & Küche**: 12 Steckdosen, 3 Deckenbrennstellen geschaltet über eine 3-fach Wechselschaltung, 1 digitales Raumthermostat für die Fußbodenheizung, 1 LAN-Anschluss, 1 separater Spülmaschinenanschluss, 1 E-Herd-Anschluss (380V/Starkstrom), 1 zertifizierter Rauchmelder, 1 Schalter für die Außenleuchte, 3 Schalter für die elektrischen Rollläden.
- **Abstellraum (unter der Treppe)**: 1 Ausschalter, 1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose
- **Hauswirtschaftsraum (HWR)**: Zentraler Elektro-Verteilerschrank, 3 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Schalter für den elektrischen Rollladen, 1 Heizungsanschluss (Heizungsanlage wird hier im Hauswirtschaftsraum aufgebaut), 1 Telefondose
- **Terrasse**: 1 spritzwassergeschützte Außensteckdose, 1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose

### 7.2 1. Obergeschoss

- **Flur**: 1 Deckenbrennstelle geschaltet über eine 3-fach Wechselschaltung.
- **Badezimmer**: 2 Steckdosen, 1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle (Spiegelbeleuchtung), 1 digitales Raumthermostat für die Fußbodenheizung, 1 separate Steckdose für den elektrischen Badheizkörper, 1 Schalter für den elektrischen Rollladen.

**Kinderzimmer (je Zimmer)**: 4 Steckdosen, 1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 digitales Raumthermostat für die Fußbodenheizung, 1 zertifizierter Rauchmelder, 1 Schalter für den elektrischen Rollladen. 1 LAN-Anschluss.

**Elternschlafzimmer**: 4 Steckdosen, 1 Ausschalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 digitales Raumthermostat für die Fußbodenheizung, 1 zertifizierter Rauchmelder, 1 Schalter für den elektrischen Rollladen. 1 LAN-Anschluss

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



## 7.3 Multimedia & Kommunikation

- **Satelliten-Anlage:** keine vorgesehen, max. 3 TV-Dosen als Vorbereitung werden jedoch installiert.
- **Telefon & Netzwerk:** 1 Telefondose im Hauswirtschaftsraum sowie 1 Netzwerkanschluss (LAN) pro Wohnraum/Schlafraum werden standardmäßig installiert.

## 8. Heizung, Lüftung & Sanitärinstallation

- **Heizungsanlage:** Als hocheffizientes, zukunftssicheres Heizsystem wird eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe im Hauswirtschaftsraum installiert.
- **Wärmeverteilung:** Im gesamten Erd- und 1. Obergeschoss wird in allen Wohnräumen eine komfortable Fußbodenheizung mit raumweiser digitaler Thermostatregelung verlegt.
- **Zusatzheizung Bad:** Im Badezimmer wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein eleganter, weißer Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone montiert.
- **Lüftung:** Die Wohnungsbelüftung erfolgt nutzerabhängig und klassisch über die Fenster (freie Fensterlüftung).
- **Außenzapfstelle:** Im Terrassenbereich des Erdgeschosses wird eine praktische, frostsichere Außenzapfstelle für die Gartenbewässerung montiert.
- **Rohrleitungen:** Alle Abflussleitungen werden aus schallschluckenden PVC/PP-Rohren ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus einem hygienischen, langlebigen Mehrschichtverbundrohr. Warmwasseranschlüsse werden im Bad, im Gäste-WC und in der Küche installiert.

### 8.1 Sanitäre Ausstattung (Sanitärobjekte)

Die Sanitärobjekte werden standardmäßig in der zeitlosen Sanitärfarbe Weiß angeboten. Andere Farben oder Designlinien sind gegen Aufpreis möglich. Alle Armaturen sind verchromt.

#### Hauptbadezimmer (1. OG)

- **Waschtisch:** Elegante *Renova Plan* Waschtischanlage (Breite ca. 65 cm) mit hochwertiger verchromter Einhebelmischbatterie von *Grohe* (Modell *Essence* oder gleichwertig).
- **Kristallspiegel:** Ein 60 cm breiter Spiegel wird passgenau über dem Waschtisch montiert.
- **Handtuchhalter:** 1 verchromter *Keuco City 2* Handtuchhalter (oder gleichwertig), wahlweise links oder rechts vom Waschtisch angebracht.
- **WC-Anlage:** Wandhängendes Tiefspül-WC *Keramag Renova Plan* inklusive passendem Toilettensitz mit Deckel und verdeckter Befestigung.
- **Papierhalter:** 1 verchromter *Keuco City 2* Toilettenpapierhalter mit Deckel (oder gleichwertig).
- **Duschbereich:** Unterputz-Brausebatterie *Grohe Essence* mit einer hochwertigen Duschgarnitur (Brausestange 90 cm, knickfester Schlauch und 3-fach verstellbare Handbrause).

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



- **Duschabtrennung:** Moderne, bodengleiche *Walk-In* Duschabtrennung aus klarem Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) inklusive verchromtem Wandprofil und stabiler Querstrebe. Für Material und Lohnkosten ist hierfür ein Budget von maximal **800,00 € brutto** einkalkuliert.

## Gäste-WC (EG)

- **Handwaschbecken:** Kompaktes Handwaschbecken (Breite 50 cm), Modell *Renova Plan* inklusive verchromter Einhebelmischbatterie und passendem Handtuchring.
- **WC-Anlage:** Wandhängendes Tiefspül-WC *Keramag Renova Plan* mit Toilettensitz und Deckel.
- **Papierhalter:** 1 verchromter *Keuco City 2* Toilettenpapierhalter mit Deckel (oder gleichwertig).

## Küche (EG)

- **Küchenanschlüsse:** Installationsfertige Bereitstellung von Warm- und Kaltwasseranschlüssen sowie der Anschlussleitung für die Geschirrspülmaschine, inklusive aller erforderlichen Eckventile. Die genaue Positionierung wird vorab mit dem Käufer abgestimmt.

## 9. Fliesenarbeiten

- **Materialpreis:** Für die Fliesenbeläge ist ein Materialpreis von bis zu 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Bruttopreis) im Leistungsumfang berücksichtigt. Die Beschaffung erfolgt über die vom Auftragnehmer benannten Bezugsfirmen.
- **Wandfliesen:** Im Hauptbadezimmer und im Gäste-WC werden die Wände im Dünnbettverfahren bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m hoch verflieset. Der Duschbereich der *Walk-In* Dusche wird spritzwassersicher bis zur Oberkante der Decke vollständig gefliest. Eventuell vorhandene Dachschrägen werden nicht gefliest. Die Fensterbänke in den gefliesten Räumen werden optisch ansprechend mit den gleichen Wandfliesen belegt. Maximal zulässiges Fliesenformat im Standard: 30x60cm.
- **Bodenfliesen:** Folgende Räume erhalten einen strapazierfähigen Fliesenbelag im Dünnbettverfahren: Badezimmer, Gäste-WC sowie die komplette Diele im Erdgeschoss. In allen gefliesten Räumen (mit Ausnahme des Badezimmers) wird ein umlaufender Sockel aus den Bodenfliesen passgenau geschnitten und verklebt. Maximal zulässiges Fliesenformat im Standard: 30x60cm.

## 10. Nicht enthaltene Leistungen (Eigenleistungen / Sonderwunsch)

Folgende Gewerke und Leistungen sind ausdrücklich **nicht** im schlüsselfertigen Basis-Leistungsumfang enthalten und müssen vom Käufer in Eigenleistung erbracht oder als kostenpflichtiger Sonderwunsch beauftragt werden:

- **Hausanschlussgebühren:** Die Entgelte, Gebühren und Anschlusskosten der örtlichen Versorgungsunternehmen für die Erstanschlüsse an die öffentlichen Netze (Strom, Wasser, Telefon/Breitband) sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden vom Käufer direkt getragen.
- **Malerarbeiten:** Eigenleistung
- **Oberbodenbeläge:** Eigenleistung

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



- **Außenanlagen:** Das finale Anlegen der Außenanlagen (Mutterboden angleichen, Bepflanzung, Raseneinsaat etc.) ist nicht inbegriffen. Terrasse, Hauszugang und Hofzufahrten werden standardmäßig lediglich mit Schotter grob plan gezogen und tragfähig verdichtet übergeben.

## 12. Übergabe & Schlussbestimmungen

- **Bauausführung:** Das Wohnhaus wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung errichtet.
- **Grundrissänderungen:** Änderungen im Innenbereich des Hauses sowie persönliche Ausstattungswünsche sind grundsätzlich möglich, sofern diese die bautechnische Grundkonzeption, Statik und den Baufortschritt nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.
- **Pläne & Möblierung:** Alle in den architektonischen Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Küchenplanungen oder Außenbepflanzungen sind reine Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.
- **Bautoleranzen:** Geringfügige, bautechnisch unvermeidbare Abweichungen zwischen den Planmaßen und der tatsächlichen Bauausführung sind zulässig und begründen keine gegenseitige Wertminderung oder Wertsteigerung.
- **Materialvorbehalt:** Einzelne Positionen dieser Beschreibung können bei Materialverknappung oder aus Termingründen durch gleichwertige oder bessere, bewährte Materialien ersetzt werden, sofern dem Käufer hierdurch kein finanzieller oder qualitativer Nachteil entsteht. Bei „Oder-Positionen“ liegt das Entscheidungsrecht bei den Bauherren.

**Preisklausel:** Die angegebenen Budgetpreise (z.B. für Fliesen, Türen) stellen vertragliche Obergrenzen dar. Eine Auszahlung oder Vergütung etwaiger Minderbeträge bei günstigerer Eigenauswahl ist ausgeschlossen. Die Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Außerdem behält sich der Auftragnehmer vor, wenn notwendig, bessere und bewährte baunotwendige Materialien einzusetzen, wenn sich dieses während der Bauausführung als notwendig erweisen sollte. Oder-Positionen werden von den Bauherren entschieden.

- **Gewährleistung:** Es gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) von 5 Jahren ab Abnahme des Objektes. Davon ausgeschlossen sind elastische Fugen (z.B. Silikonfugen im Sanitärbereich), da diese als Wartungsfugen Definitionssache sind und regelmäßiger Kontrolle unterliegen. Naturprodukte (z.B. Fliesen, Natursteinbänke, Hölzer) können natürliche Farb- und Strukturabweichungen aufweisen, die keinen Mangel darstellen. Die verbauten Materialien bedürfen einer besonderen Pflege mit geeigneten Reinigern, bzw. Pflegeprodukten.
- **Abnahme & Übergabe:** Nach Fertigstellung wird gemeinsam ein förmliches Übergabeprotokoll erstellt. Der Rohbau- sowie der Schlussabnahmeschein des zuständigen Bauamtes werden dem Käufer als Kopie ausgehändigt. *Eine eigenmächtige Inbesitznahme oder Nutzung des Vertragsobjektes durch den Käufer gilt automatisch als erfolgte Bauabnahme.*
- **Formveränderungen – Mängel:** Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Schwindrisse im Beton, oder Haarrisse in Putzen gemäß DIN 18550 sind werksstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen.
- Wandoberflächen können bedingt durch die Materialeigenschaften, sowie durch das Setzungsverhalten des Gebäudes feine Risse aufweisen, die mit den turnusmäßigen Renovierungen leicht zu beseitigen und

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)



nicht als Mangel anzusehen sind. Gleiches gilt für Anschlüsse der Putzflächen an angrenzenden Bauteilen sowie bei Anschlüssen von Trockenbauwänden und Trockenbaudecken an massive Bauteile. Diese sind materialabhängig und daher ebenfalls nicht als Mangel anzusehen. Mit der turnusmäßigen Renovierung können diese Risse durch Erneuerung der elastischen Fugen wieder geschlossen und überstrichen werden.

- Elastische Fugen in den gefliesten / plattierten Bereichen sind Wartungsfugen und unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können reißen. Elastische Fugen an den mit Naturstein oder Holz belegten Flächen unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen nach DIN 52 460 und können hierdurch die Flankenhaftung verlieren.
- Estriche können beim Trocknungsvorgang an den Randbereichen schüsseln. Nach abgeschlossener Trocknung ist der Estrich vollständig abgesenkt. Dadurch kann zeitweilig eine Schattenfuge zwischen Oberboden und Fußleiste entstehen.
- Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung. Aus kosmetischen Gründen und um Schäden zu vermeiden sind die elastischen Fugen vom Erwerber nach Erfordernis zu pflegen, warten und wieder zu schließen. Unter Beachtung der DIN 18534-1 Teil 1 wird darauf hingewiesen, dass der Austausch von Dehnungsfugen nur sehr vorsichtig erfolgen und ohne tiefe Schnitte (zur Vermeidung von Verletzungen des Dichtbandes) erfolgen darf.
- Für die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit, die Verhinderung von vorzeitigem Verschleiß und der Vorbeugung von Schäden sowie zwecks Aufrechterhaltung der 5-jährigen Gewährleistung, sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer mindestens für folgende Anlagen Wartungsverträge für die ersten 5 Jahre abzuschließen:
  - Heizungsanlage
  - Dachrinnenreinigung, Wartung / Reinigung der Balkon- und Dachterrassenabläufe
  - Des Weiteren empfiehlt der Bauträger für alle beweglichen und sich drehenden Bauteile (Fenster, Türen, Sanitärobjekte, etc.) eine turnusmäßige Eigenpflege / Wartung, ggf. durch eine Fremdfirma durchführen zu lassen.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)

Bild1 Haustür (oder gleichwertig)



Bild2 Innentür



Bild 3 Steckdose, Schalter, Rauchmelder, digitaler Thermostat



# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)

Bild 4 Foto Badheizkörper



Bild 5 Foto Waschtisch inkl. Armatur



Bild 6 Foto Spiegel



Bild 7 Foto Handtuchhalter



Bild 8 Foto Tiefspühl-WC



Bild 9 Foto Toilettensitz mit Deckel



# Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Errichtung eines Doppelhauses  
59302 Oelde, Eschenweg (Objekt-Nr. 20+20a)

Bild 10

Foto Papierhalter



Bild 11

Foto Brause Dusche



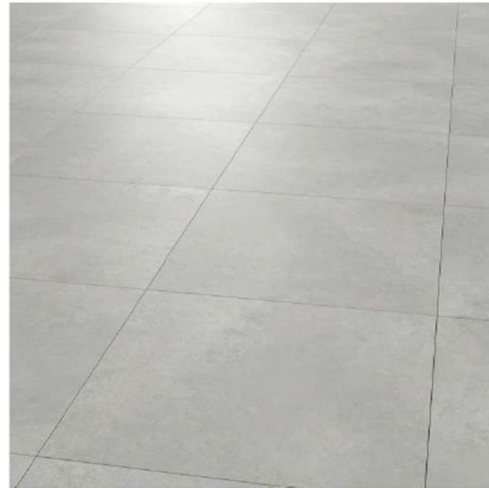
Bild 12

Foto Duschtrennwand



Bild 13

Foto Fliesen



Beckum, Mai 2026

# Exklusives Neubau-Doppelhaus: Modernes Wohnen in optimaler Lage

Objekt-Nr. 20 und 20a

Beispielbild

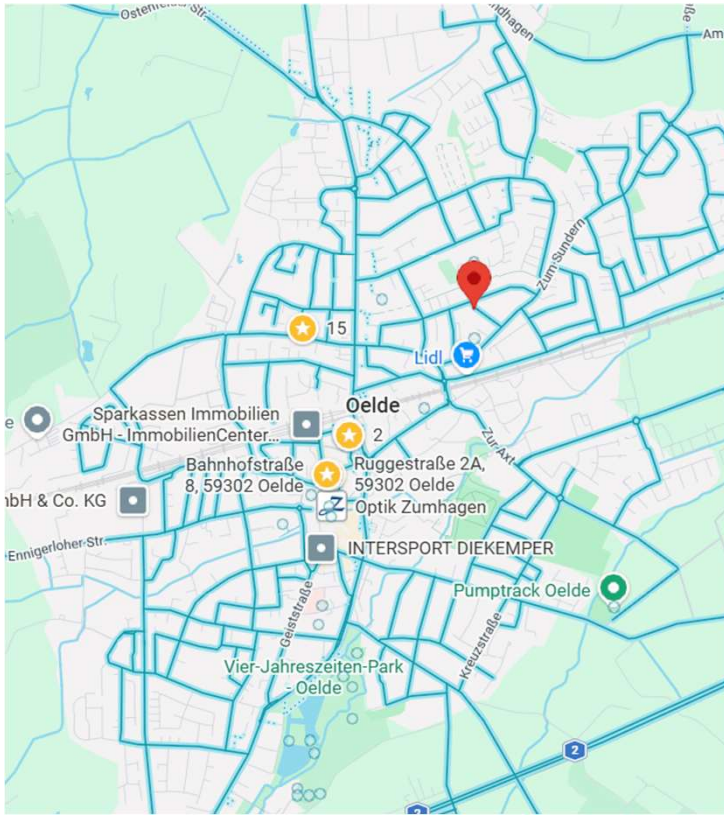


Realisierung – Abweichungen vorbehalten

Zeitloses Design, am Stück gebaut  
ohne Malerarbeiten, Hausanschlusskosten  
und Außenanlage

**olfert**   
Invest GmbH

Alleestraße 6 · 59269 Beckum  
HERR SCHELLENBERG  
[ws@alphagruppe.net](mailto:ws@alphagruppe.net) · 02521-8257250



Der **Eschenweg** befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

## Exklusives Wohnen in Oelde – komfortabel, modern und zeitlos!

Die Stadt Oelde liegt im Herzen des Münsterlandes und verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Besonders beliebt sind Spaziergänge und Fahrradtouren durch die flache bis leicht hügelige Landschaft, die durch ein gut ausgebauten Radwegenetz erschlossen ist.

Ein besonderes Highlight ist der Vier-Jahreszeiten-Park, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt bietet. Darüber hinaus verfügt Oelde über ein breites Angebot an Sport- und Freizeitstätten, darunter Sportplätze, Turnhallen, Fitnessstudios sowie Hallen- und Freibäder.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A2 sowie den Bahnhof Oelde sind die umliegenden Städte schnell erreichbar, darunter Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Ahlen und Beckum. Auch Münster und Bielefeld sind gut zu erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte sowie eine umfassende Nahversorgung – perfekt für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Beispielbild



Illustration – Abweichungen vorbehalten

Beispielbild



Beispielbild



# 147

qm Wohnfläche

## KfW 40 Standard mit Luftwärmepumpe

Im neu erschlossenen Baugebiet ehemaliges Hammelmann Gelände entsteht dieses moderne Doppel-Haus mit optimalen Grundrissen und viel Platz für die ganze Familie.

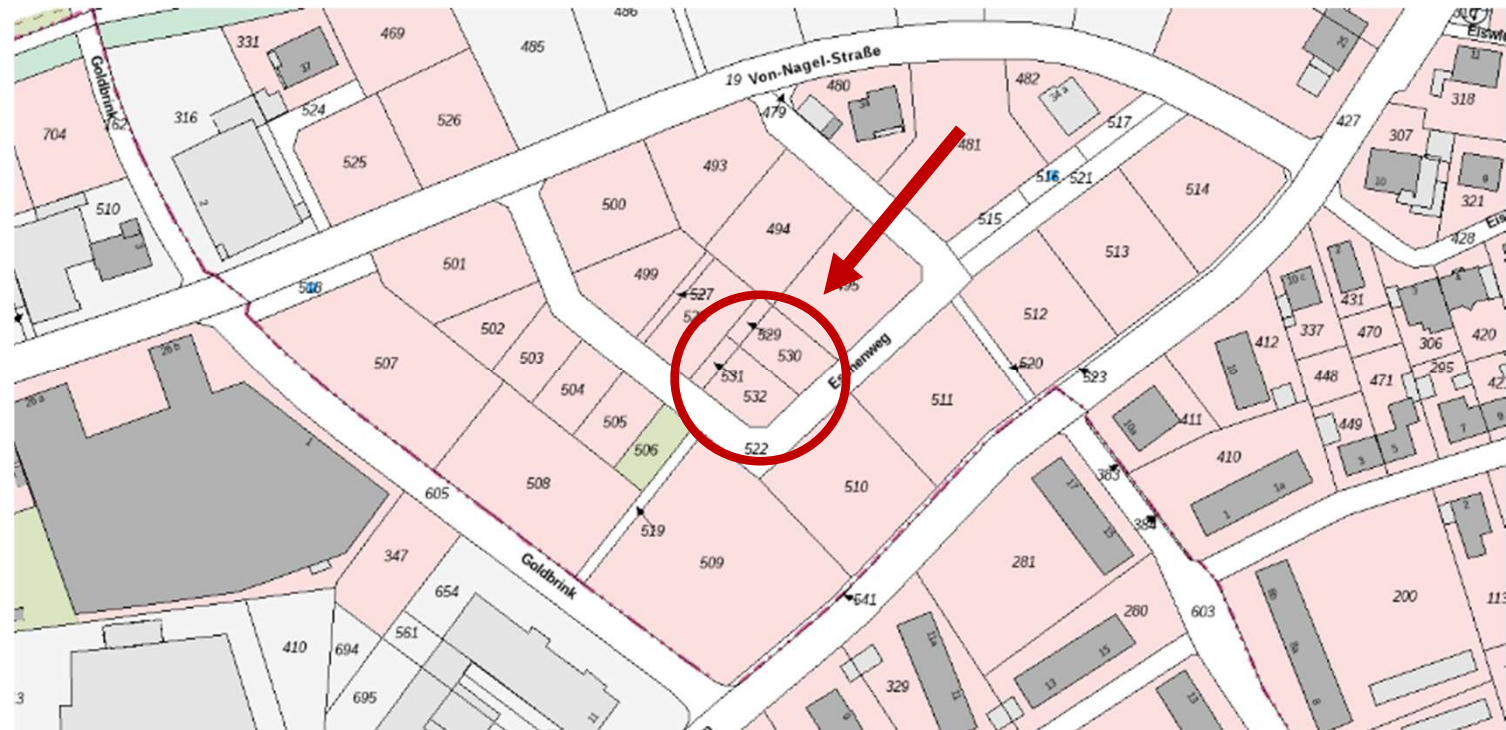
Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu erwerben, ganz ohne Provision.

Die großräumig zugeschnittenen Geschosse haben je Haushälfte 4 Zimmer und verfügen über eine Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>. Lichtdurchflutete und helle Räume, kombiniert mit zuverlässiger Bauweise erwarten Sie bei diesem Neubau.

Die geräumigen Badezimmer punkten durch eine sinnvolle Anordnung der Badgarnituren, wodurch es zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase wird. Jede dieser Immobilien verfügt über ein Terrassenfläche mit eigenem Gartenanteil. Malerarbeiten, sowie Bodenarbeiten in Schlaf- und Wohnräumen sind nicht enthalten. Sowie die Kosten für die Hausanschlüsse und die Außenanlage.

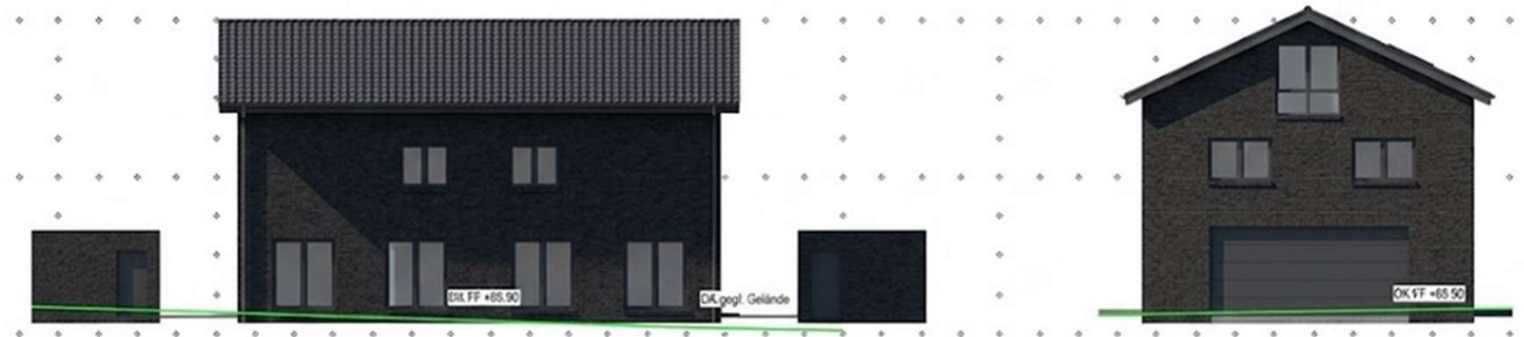
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an und vereinbaren einen Termin.

Energieausweis ist gemäß §16 (1) EnEv nicht erforderlich.



## Ausstattungs- Merkmale:

- Grundstückfläche Flurstück 530 – 307m<sup>2</sup> & Flurstück 532 – 302m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup> je DHH
- Energieeffizienz KfW40
- Heizungsart: Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumsteuerungen
- hochwertige Fliesenmaterialien
- geflieste Walk-In Duschen
- barrierefreies Wohnen
- Grundrisse mit einer optimalen Raumaufteilung, sehr funktional, kein Quadratmeter verschwendet
- lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Dämmung
- 3-fach-Verglasung der Kunststofffenster
- Hauseingang überdacht
- extra hohe Innentüren (2,11m)
- voll verklankert
- ansprechende Sanitärausstattung der Fa. Keramag oder gleichwertig
- bei der Planung der Innenräume kann mitgestaltet werden, sofern es statisch zulässig ist
- Malerarbeiten, Hausanschlüsse, Außenanlage und Garage sind nicht im Preis enthalten



## Wohnflächen- berechnung:

### Erdgeschoss

Diele	6,64 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,49 m <sup>2</sup>
HWR	5,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,5 m <sup>2</sup>
WC	5,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	29,3 m <sup>2</sup>

**Gesamt 60,16 m<sup>2</sup>**

### 1. Obergeschoss

Bad	9,77 m <sup>2</sup>
Flur	3,2 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,5 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,29 m <sup>2</sup>

**Gesamt 53,22 m<sup>2</sup>**

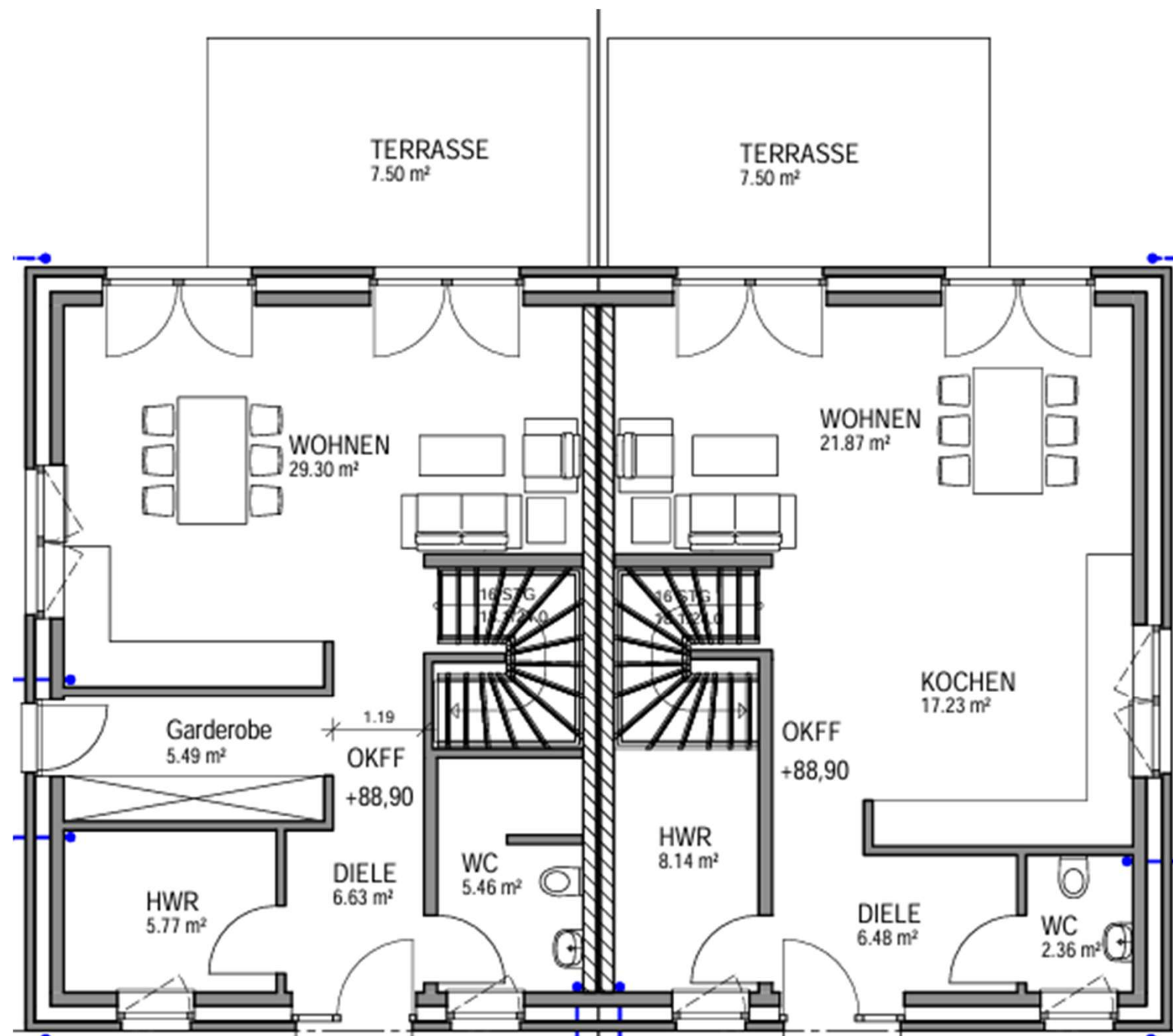
### 2. Obergeschoss

Studio	34 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

**Gesamt 34 m<sup>2</sup>**

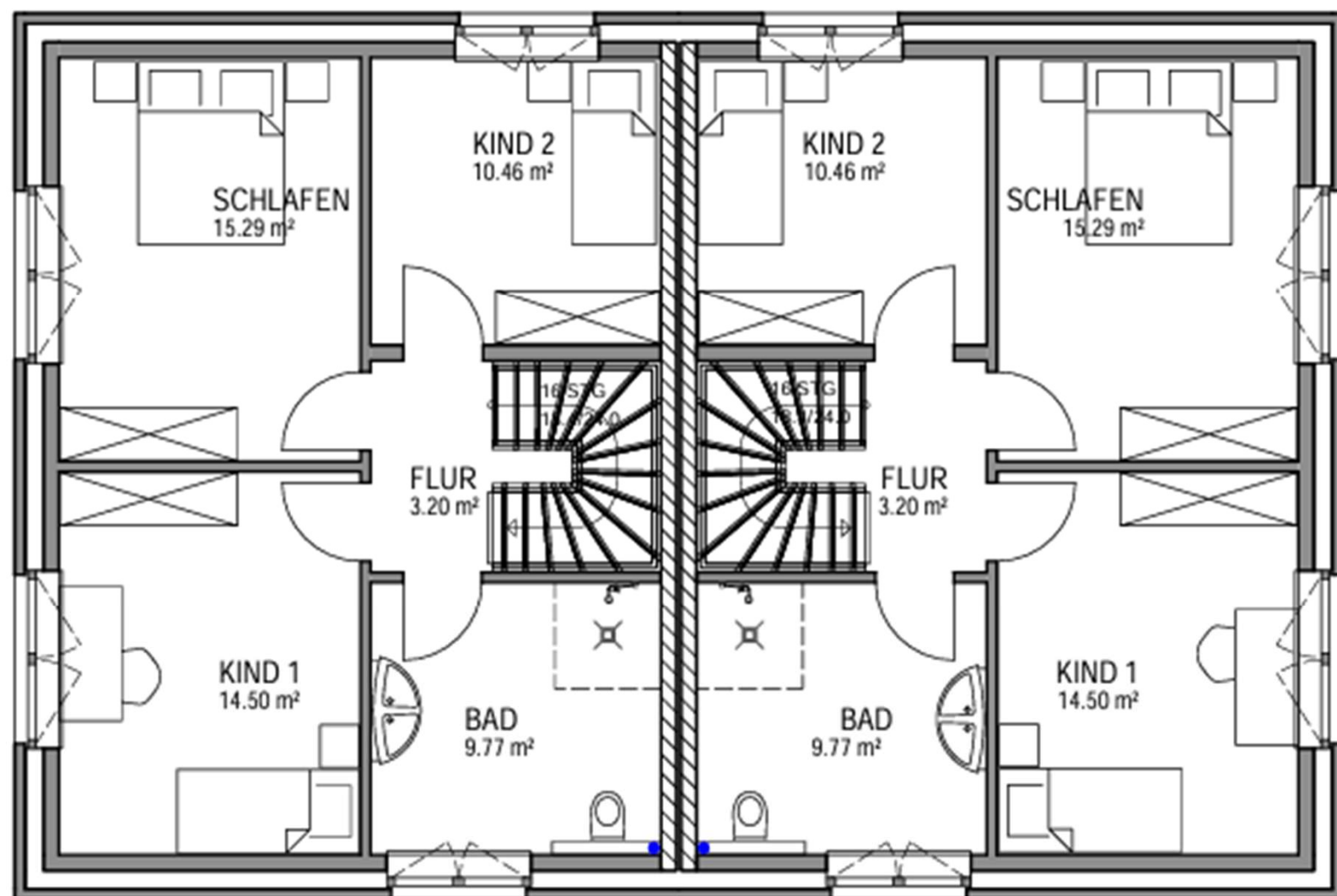
**Gesamtwohnfläche 147,38 m<sup>2</sup>**

# Grundriss Erdgeschoss:

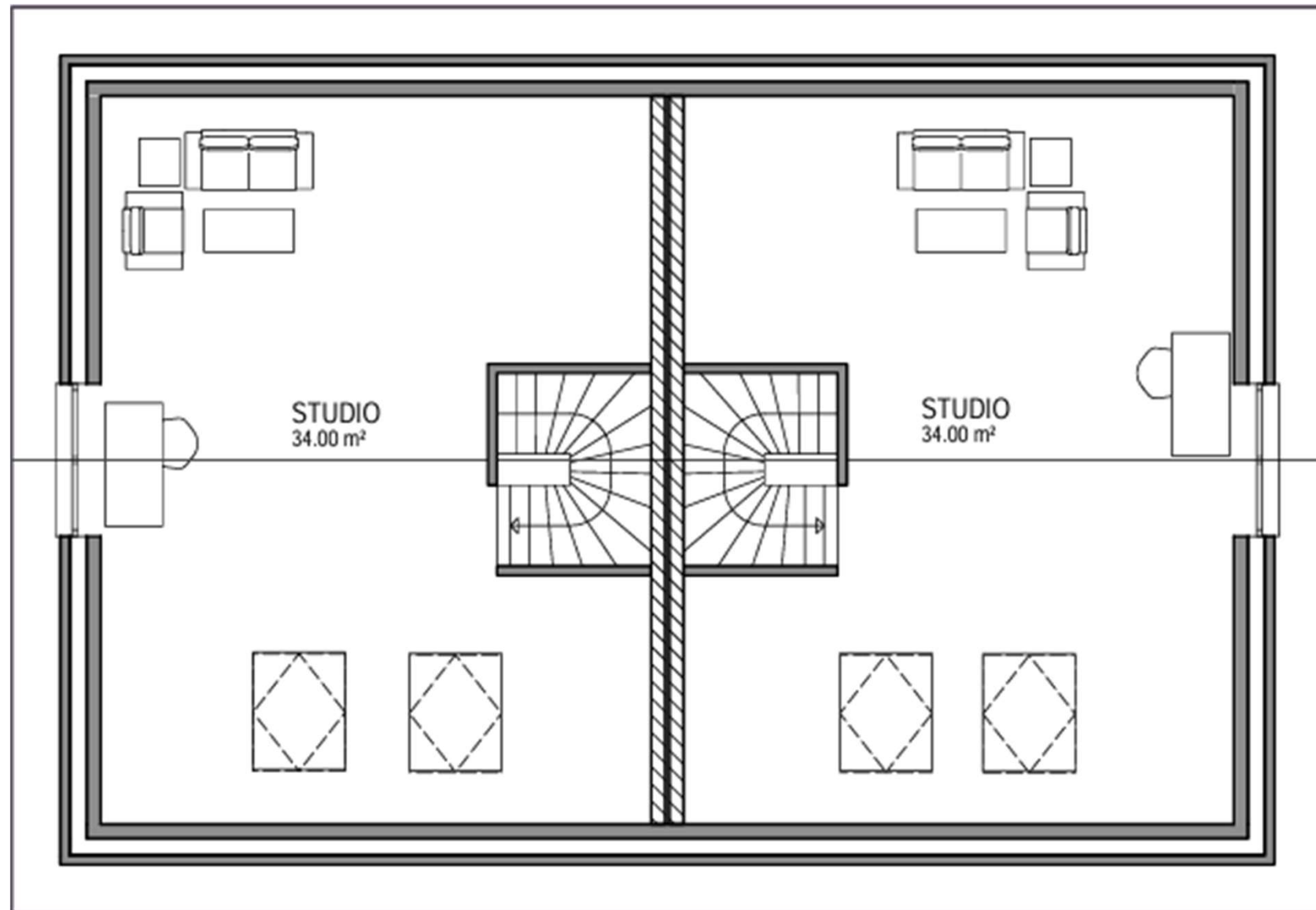


# Grundriss

## 1. Obergeschoss:



**Grundriss**  
**2. Obergeschoss/  
Dachgeschoss:**



# Ansichten:

Ansicht SÜD-WEST



Ansicht NORD-WEST



Ansicht NORD-OST



Ansicht SÜD-OST



## Verkaufspreis:

Flurstück 530 – 307m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

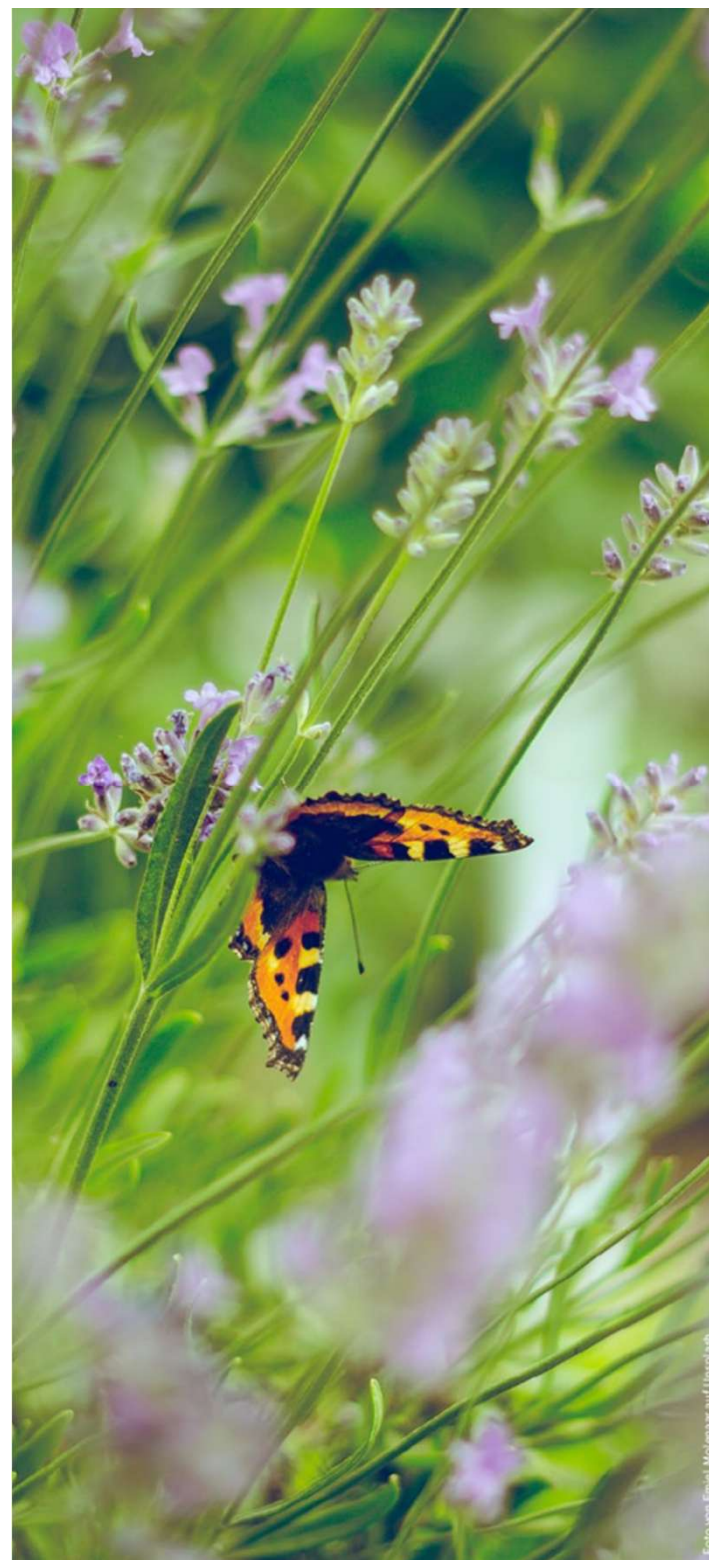
**497.000,00 Euro**

Flurstück 532 – 302m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**497.000,00 Euro**

Einzelverkauf oder Doppelhaus (994.000,00 Euro) möglich.

Provisionsfrei.



Dieses Doppelhaus bietet ideale Voraussetzungen für Investoren oder Eigennutzer.

Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu erwerben, ganz ohne Provision.

Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Ihr Ansprechpartner:

Alleestraße 6 · 59269 Beckum  
HERR SCHELLENBERG

[ws@alphagruppe.net](mailto:ws@alphagruppe.net)

02521-8257250