



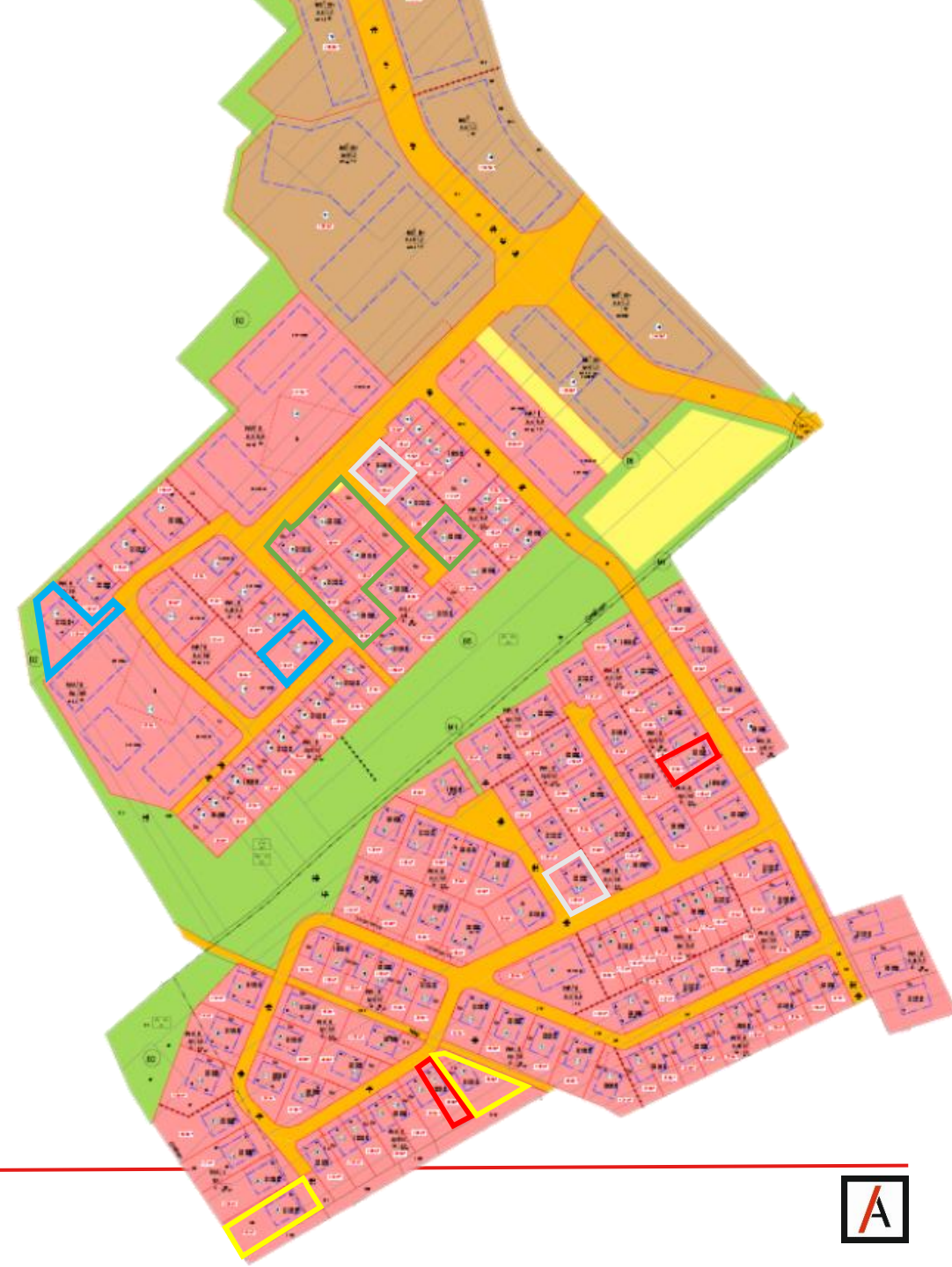
Busch Kauler Feld

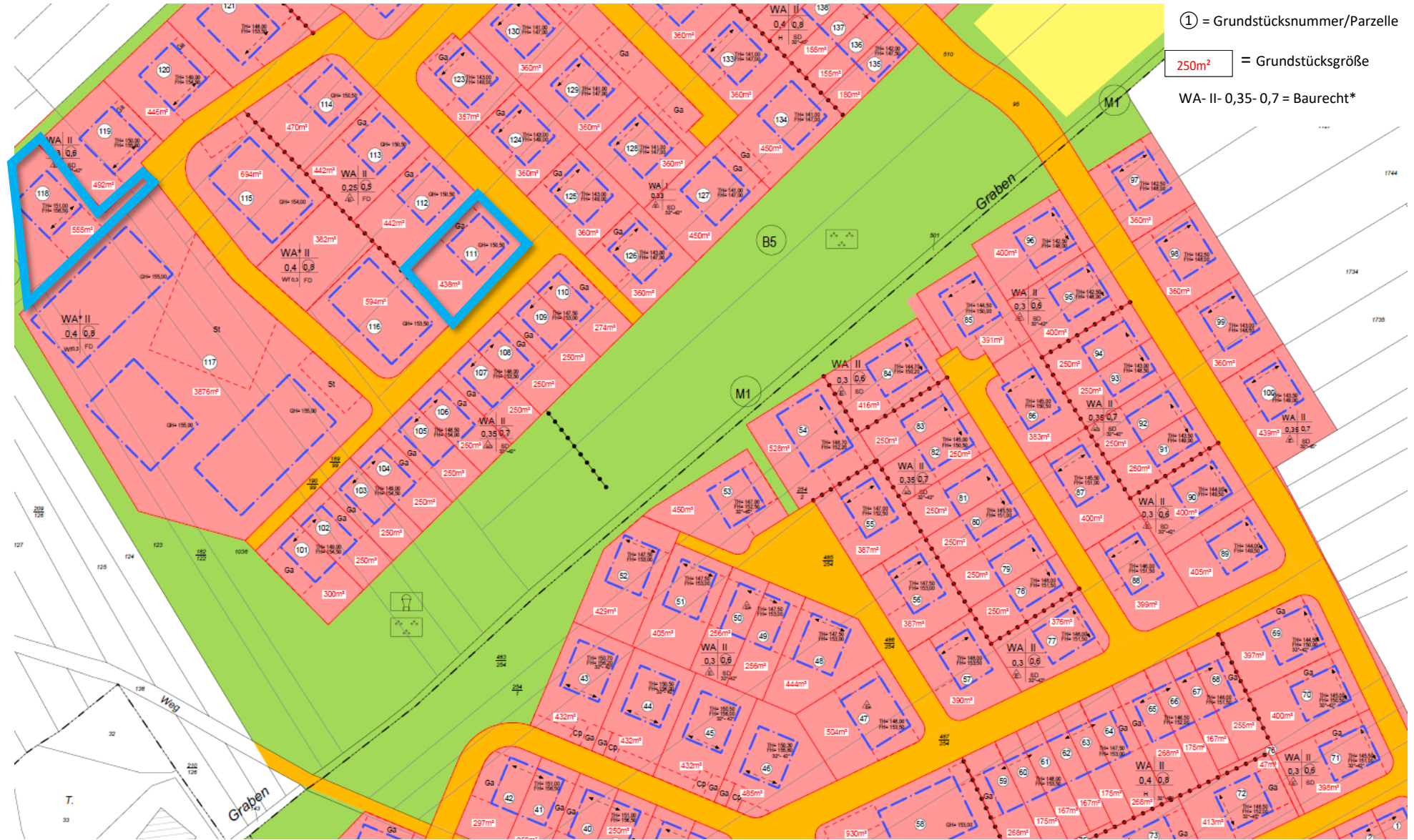
WFA *lfter*

Freie Grundstücke im Buschkauer Feld

Gesamtübersicht der noch freien Grundstücke

		Anzahl
Nachhaltigkeit		2
BLE		2
„Alteigentümer“ Nachhaltigkeitsvergabe		2
„Grundstücke (Höhe)“ BLE		6
Insgesamt frei		12
Reserviert		2





① = Grundstücksnummer/Parzelle

250m² = Grundstücksgröße

WA- II- 0,35- 0,7 = Baurecht*



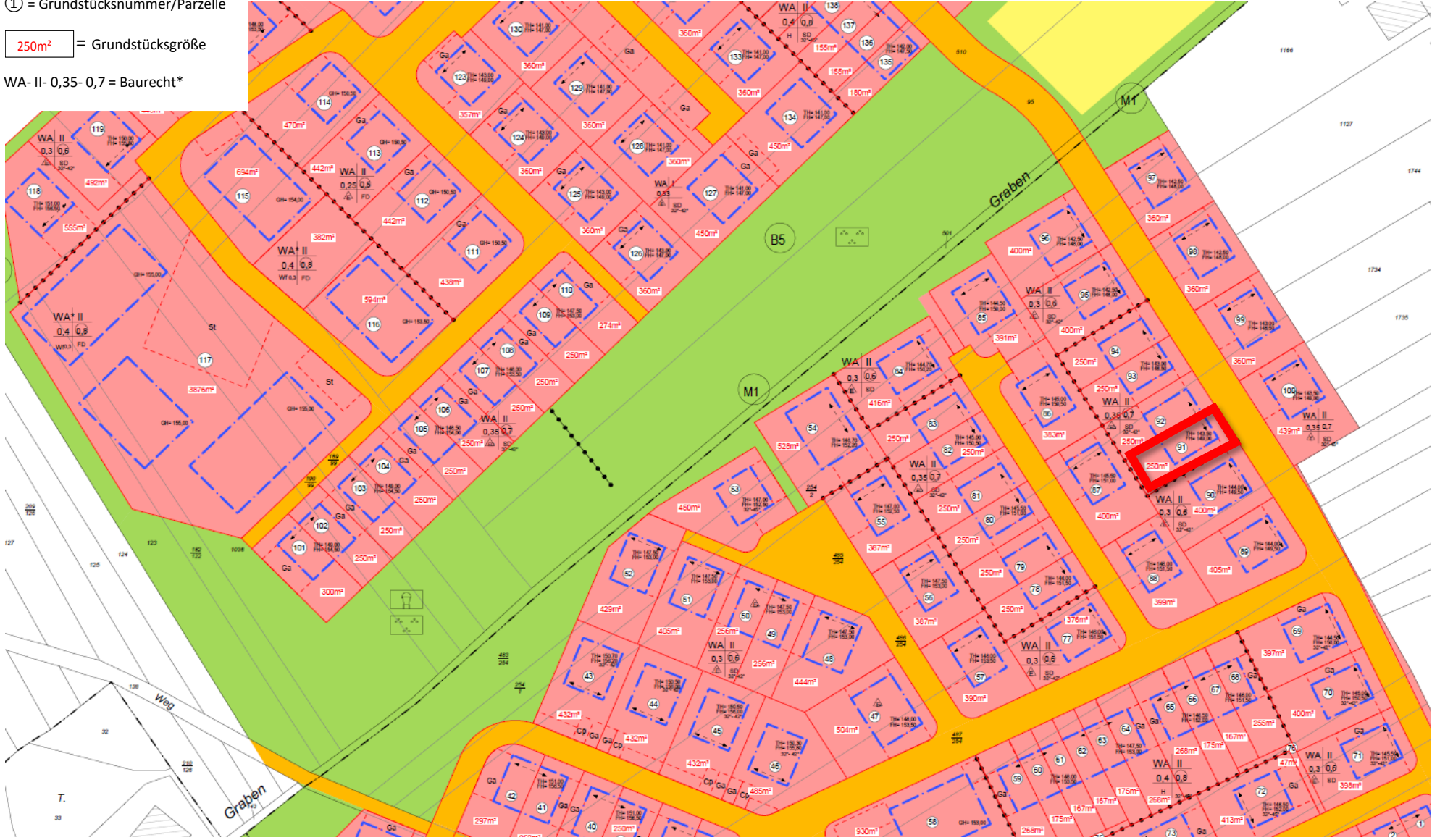
Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
16		Einfamilienhaus, zweigeschossig	505	168 bis 231	220.320,00 €
24		Einfamilienhaus, eingeschossig	*716	124 bis 217	386.640,00 €

- Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.
- Die Baufelder 23 und 24 musste aufgrund baurechtlicher Vorgaben von der m² Anzahl angepasst werden. Die genaue Größe muss noch ausgemessen werden. Die Größe sollte um nicht mehr als 5 qm von dieser Größe Abweichen.

① = Grundstücksnummer/Parzelle

250m² = Grundstücksgröße

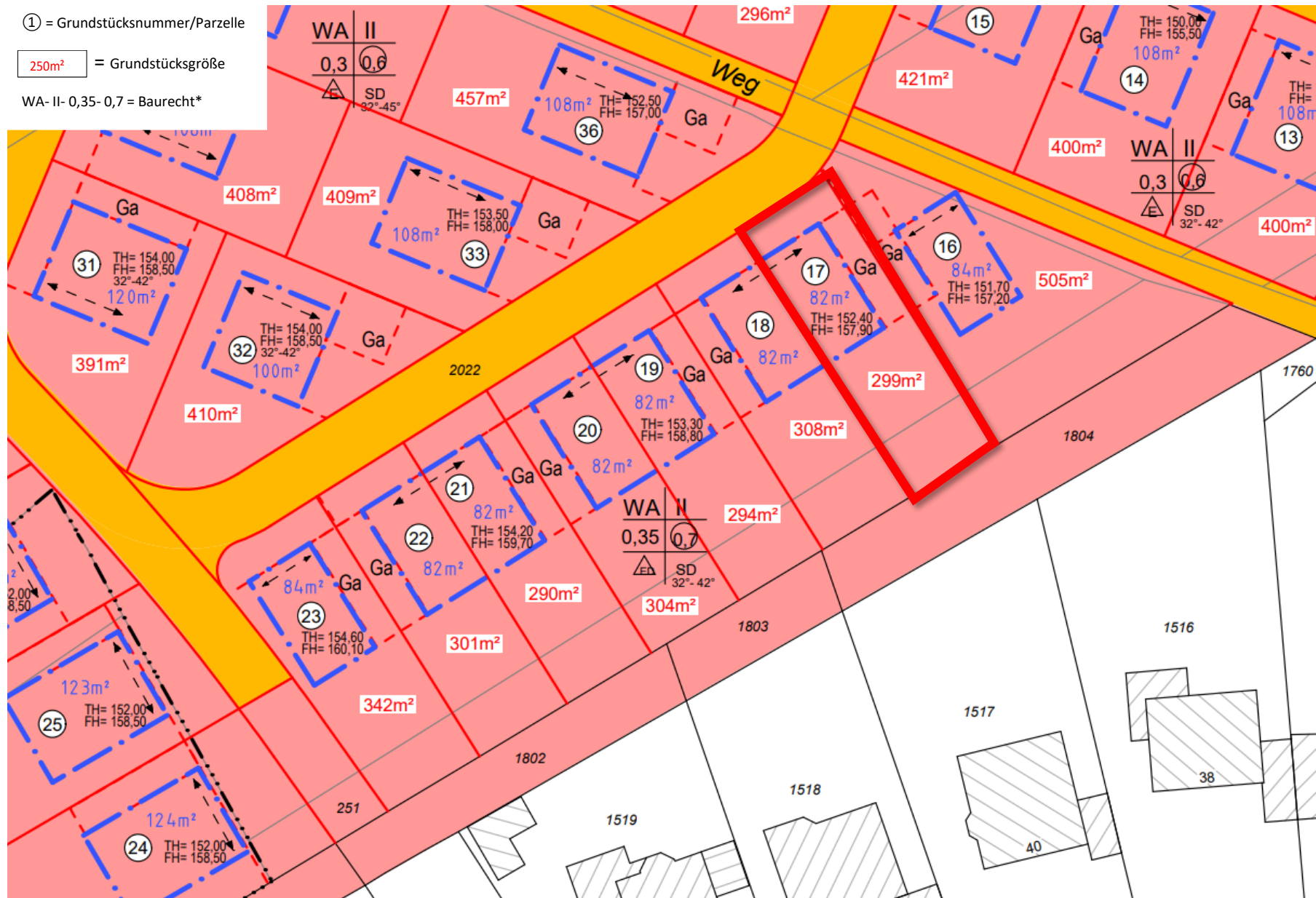
WA- II- 0,35- 0,7 = Baurecht*



① = Grundstücksnummer/Parzelle

250m² = Grundstücksgröße

WA- II- 0,35- 0,7 = Baurecht*



* Für die konkreten Vorgaben des Baurechtes und den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks beachten Sie bitte den Bebauungsplan, zu finden unter www.wfalfter.de/bkf/downloadbereich.

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
17		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	299	168 bis 231	161.460,00 €
91		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	250	168 bis 231	135.000,00 €

Höhengrundstücke

Für die hier vorgestellten Grundstücke wurden alle baurechtliche Fragen geklärt.

Die Grundstücke wurden neu vermessen und die Nutzung angepasst:

- Baufelder 123–126 werden etwas größer.
- Baufelder 128–130 werden etwas kleiner.
- Garagen werden neben das Haus versetzt.
- Baufelder 131 & 133 bleiben gleich groß, auch hier wird die Garage neben das Haus versetzt.

Aufgrund der Hanglage sind verschiedene Höhenparameter zu beachten, um ohne Baulast mit den Nachbargrundstücken bauen zu können.

Im Kaufvertrag wird geregelt:

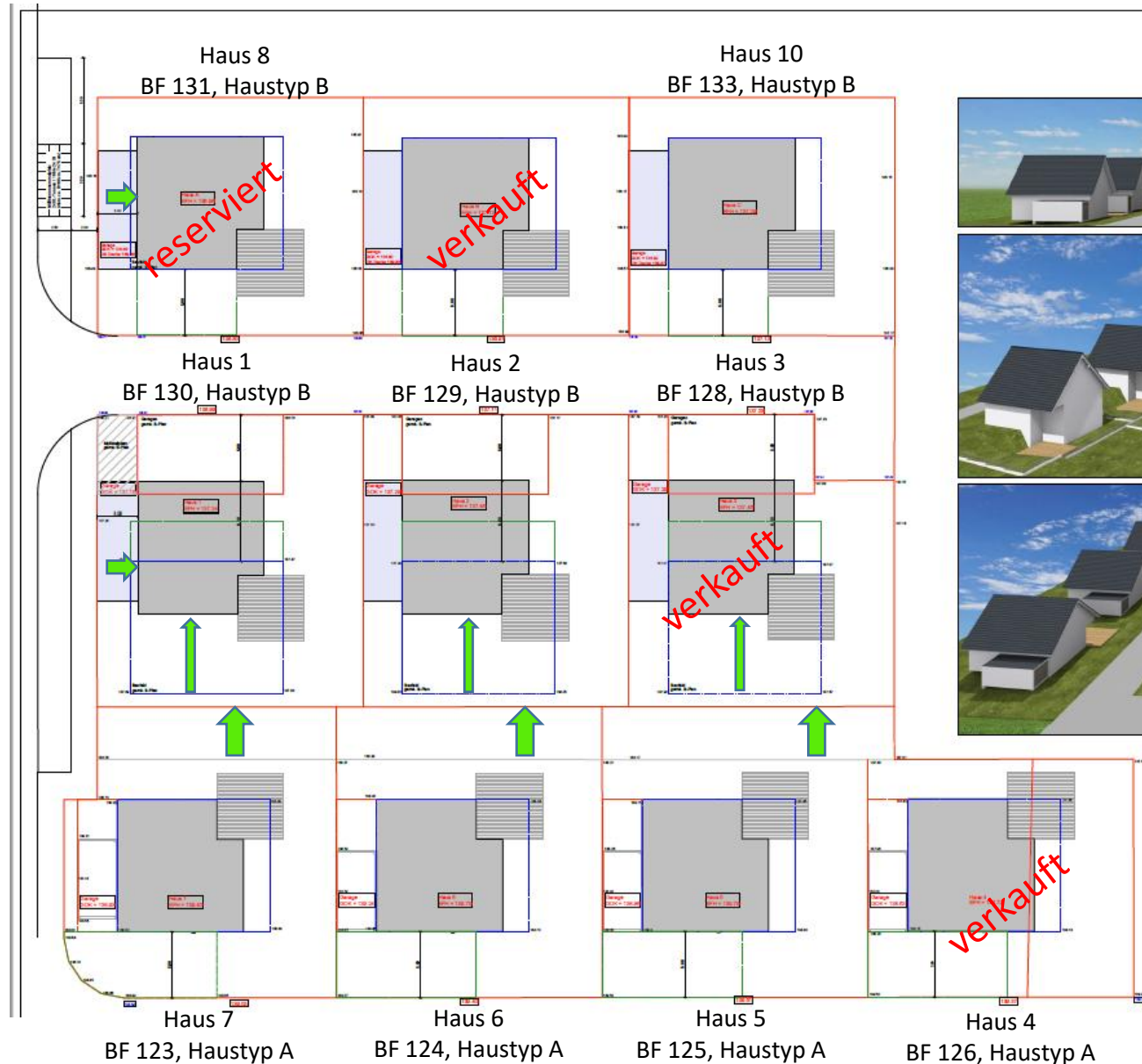
- Einhaltung Höhenpunkte der Bebauung
- Einhaltung der neuen Baufelder für die Wohnbebauung und die Garage
- Bauvoranfrage muss berücksichtigt werden

Wir haben zwei Büros beauftragt, Planungen für die Grundstücke zu erstellen. Sie kennen das Buschkauler Feld sowie die Problematik der „Höhengrundstücke“. Gerne können Sie sich mit ihnen in Verbindung setzen, es ist aber kein „Muss“, mit ihnen die weitere Planung oder den Bau durchzuführen.

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
123		Einfamilienhaus, eingeschossig	429	115 bis 201	231.660,00 €
124		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
125		Einfamilienhaus, eingeschossig	448	115 bis 201	241.920,00 €
129		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
130		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
133		Einfamilienhaus, eingeschossig	360	115 bis 201	194.400,00 €

- Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.

Umplanung der „Höhengrundstücke“



- Baulinien blau „Alt, graue „Neu“
- Veränderungen grüne Pfeile
- Baufenster verschoben
- Garagen neben den Häusern
- Grundstücke angepasst
- „Bauhöhen“ müssen eingehalten werden

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Hauspreis- Angebot Planhaus 4-7

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen. Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden. Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis. Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: 508.250,00 €

(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden. Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes. Hebe-/ Schiebefenster im Wohnbereich auf Anfrage. Farbige Fensterelemente auf Anfrage. Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollläden an den geraden Fenstern. Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes. Die Innentreppe sind Stahl-Holz-Treppen.



Abgebildet Haus Nr. 4 – Baufeld 126

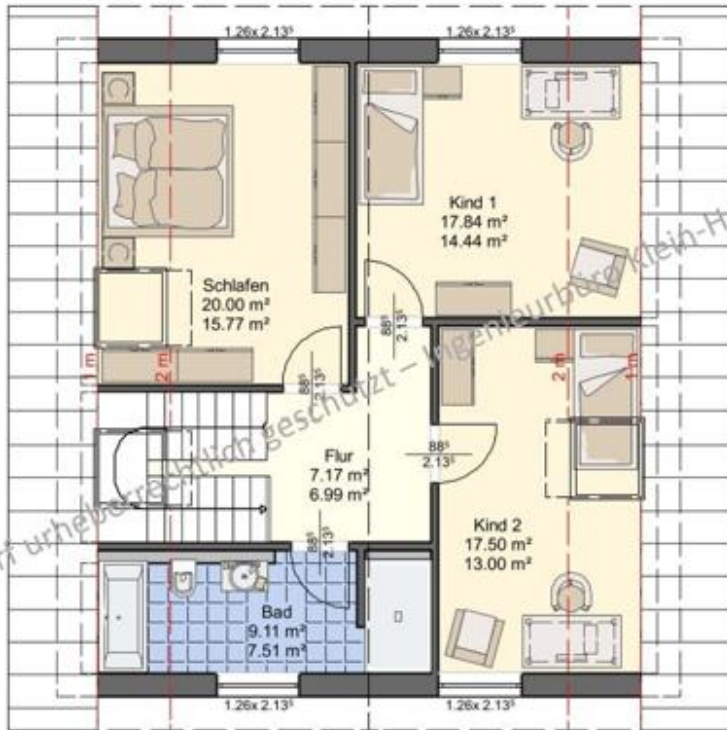
Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Hauspreis- Angebot Planhaus 1-3 und 8, 10, 11

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen.

Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden.

Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis.

Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: **465.500,00 €**

(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden.

Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes.

Hebe-/ Schiebefenster im Wohnbereich auf Anfrage.

Farbige Fensterelemente auf Anfrage.

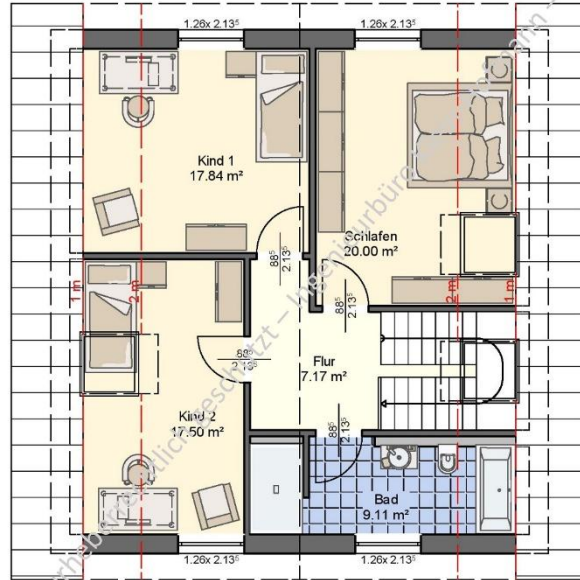
Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollläden an den geraden Fenstern.

Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes.

Die Innentreppe ist eine Stahl-Holz-Treppe.

Beispiele Bebauung

Haustyp B – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Dachgeschoss Grundriss

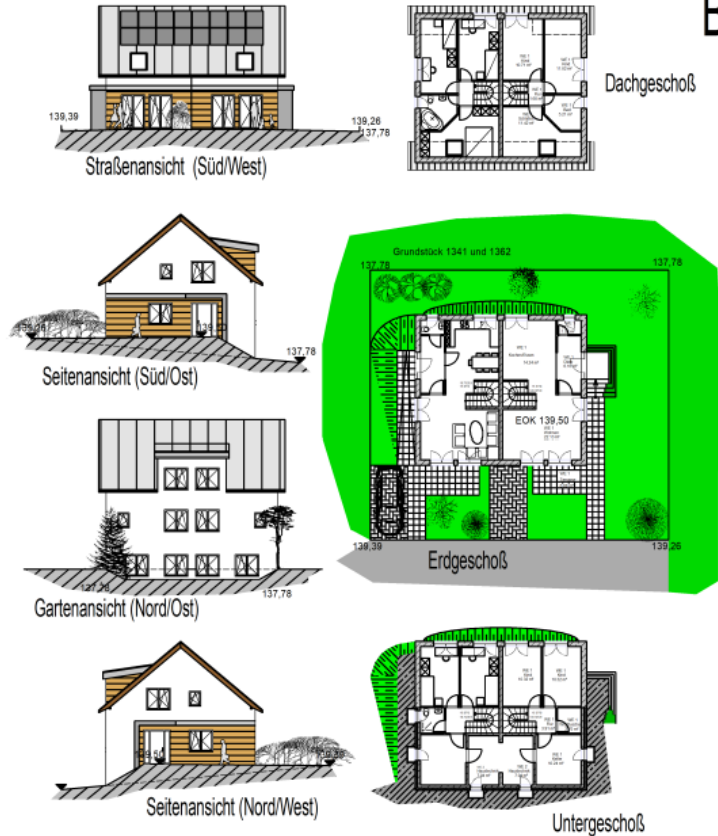


Dachgeschoss Grundriss 3D-2

Beispiel Bebauung

Konzepte von der JH Hochbau GmbH

Bebauungskonzept Elisabeth-Habeth-Weg



Konzept als Bebauung mit 2 baugleichen "Eigentumswohnungen"



Konzept "Einfamilienhäuser"	
Haus A	
Erdgeschoss	
Wohnen	22,00 m ²
Küche	14,00 m ²
Bad	8,00 m ²
WC	1,00 m ²
Flur	2,00 m ²
Terrasse	6,00 m ² + 3,00 m ²
	47,70 m ²
Untergeschoß	
Haus 1	10,00 m ²
Haus 2	10,00 m ²
Wohnen	2,00 m ²
Küche	2,00 m ²
WC	1,00 m ²
Flur	1,00 m ²
Abgangsbereich	3,00 m ²
	44,00 m ²
Dachgeschoß	
Haus 1	11,00 m ²
Haus 2	11,00 m ²
Balkon	10,00 m ²
Balkon	8,00 m ²
Flur	14,00 m ²
Abgangsbereich	11,00 m ²
	35,00 m ²
	Gesamtfäche: 132,20 m²
Haus B	
Spiegelverkehr	
	Gesamtfäche: 132,20 m²

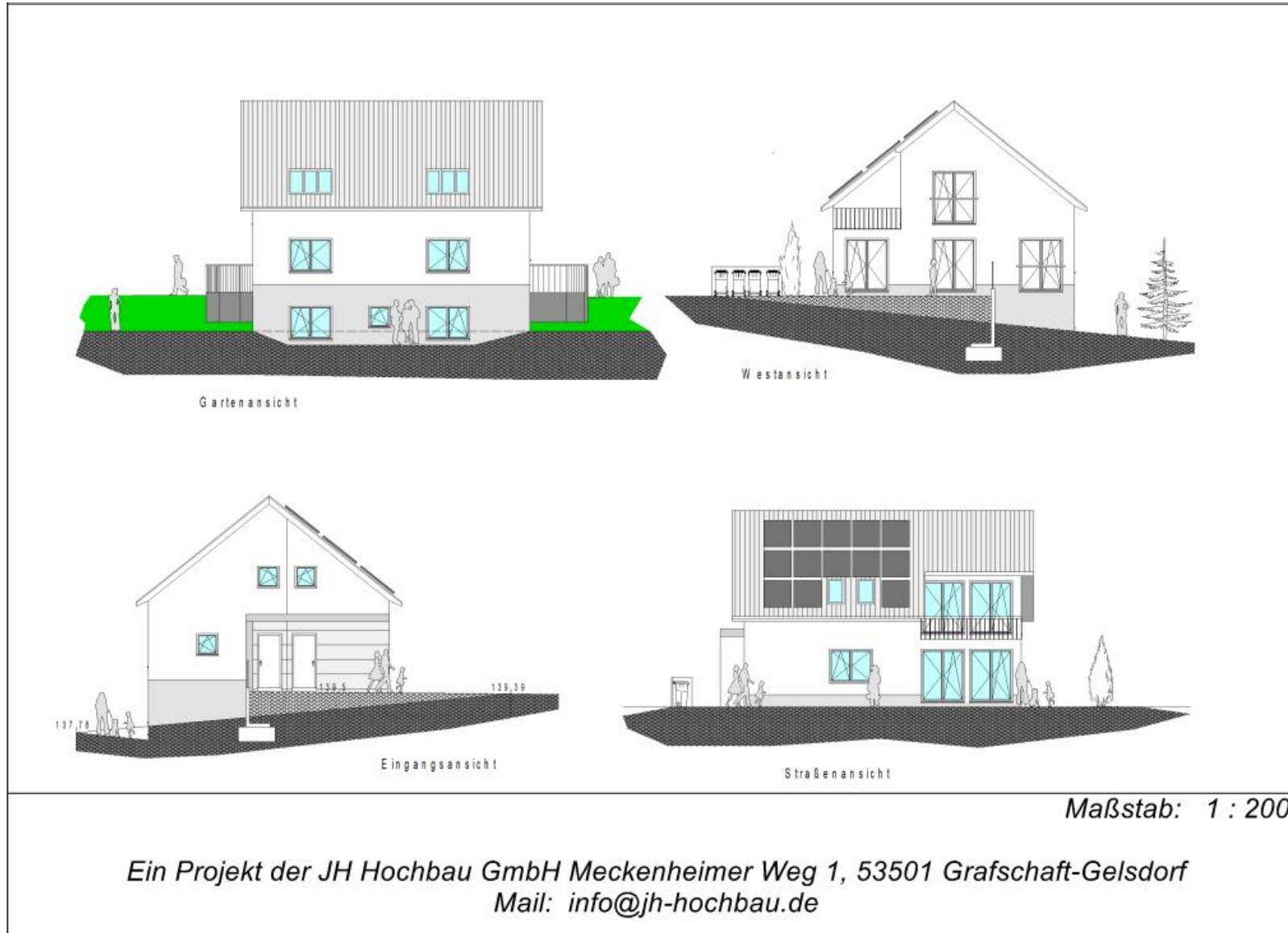
Konzept 2-Familienhaus	
Hauptwohnung	
Wohnen	64,00 m ²
Küche	14,00 m ²
Balkon	3,00 m ²
Balkon	7,00 m ²
Flur	2,00 m ²
Terrasse	20,00 m ² + 3,00 m ²
	109,00 m ²
Nebewohnung (Einliegerwohnung)	
Erdgeschoss	3,00 m ²
Balkon	10,00 m ²
Abgangsbereich	14,00 m ²
Dachgeschoß	22,00 m ²
Küche	9,00 m ²
Balkon	10,00 m ²
Flur	2,00 m ²
Abgangsbereich	2,00 m ²
WC	1,00 m ²
Abgangsbereich	11,00 m ²
	74,00 m ²
	Fläche Hauptwohnung: 109,00 m²
	Fläche Einliegerwohnung: 97,00 m²



Konzept als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Mehrgenerationenhaus)

Beispiel Bebauung

1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH



Beispiel Bebauung

1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH



Hauptwohnung

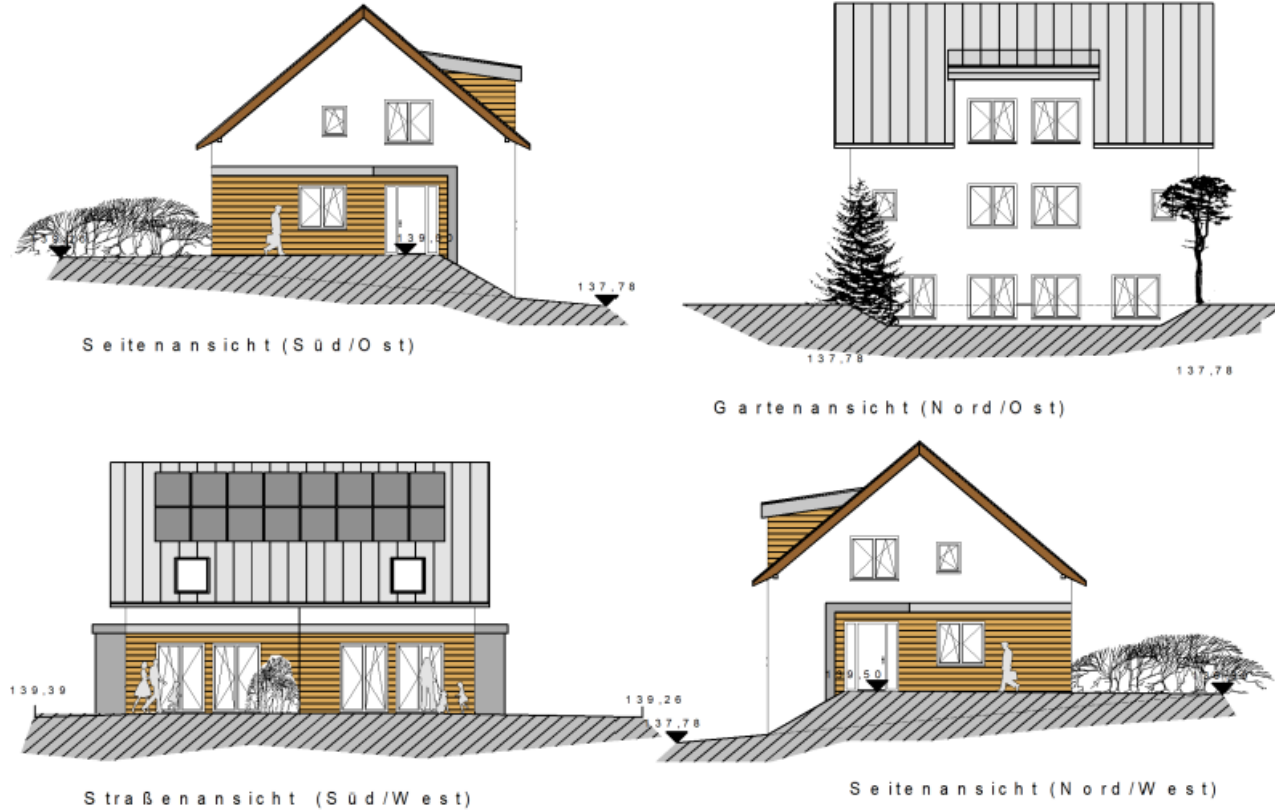
Erdgeschoß			
Wohnen/Kochen/Essen		54,49 m ²	
Gast/Büro		9,43 m ²	
Bad		3,33 m ²	
Diele		7,46 m ²	
Terrasse	35,80 m ² x 0,5 =	17,90 m ²	
			92,61 m ²
Souterrain			
Schlafen		9,96 m ²	
Ankleiden		9,33 m ²	
Bad		7,58 m ²	
Kind		13,92 m ²	
Waschen/Trocknen		14,21 m ²	
Vorrat		4,05 m ²	
Flur		10,68 m ²	
Flur 2		1,78 m ²	
Technik	10,82 m ² x 0,5 =	5,41 m ²	
			76,92 m ²
		Fläche Hauptwohnung:	169,53 m²

Nebenwohnung (Einliegerwohnung)

Erdgeschoß			
Diele		3,63 m ²	
Gast/Büro		10,82 m ²	
			14,45
Dachgeschoß			
Wohnen	37,83 m ²	33,80 m ²	
Küche	5,12 m ²	4,32 m ²	
Schlafen	18,87	15,71 m ²	
Bad		5,38 m ²	
Flur		4,36 m ²	
Diele		2,70 m ²	
WC	3,82	2,76 m ²	
Dachterrasse	11,23	0,5	5,62 m ²
			74,65
Kellergeschoß			
Technik	10,82	0,5	5,41 m ²
Flur			3,14 m ²
			8,55
		Fläche Einliegerwohnung:	97,65 m²

Beispiel Bebauung

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH

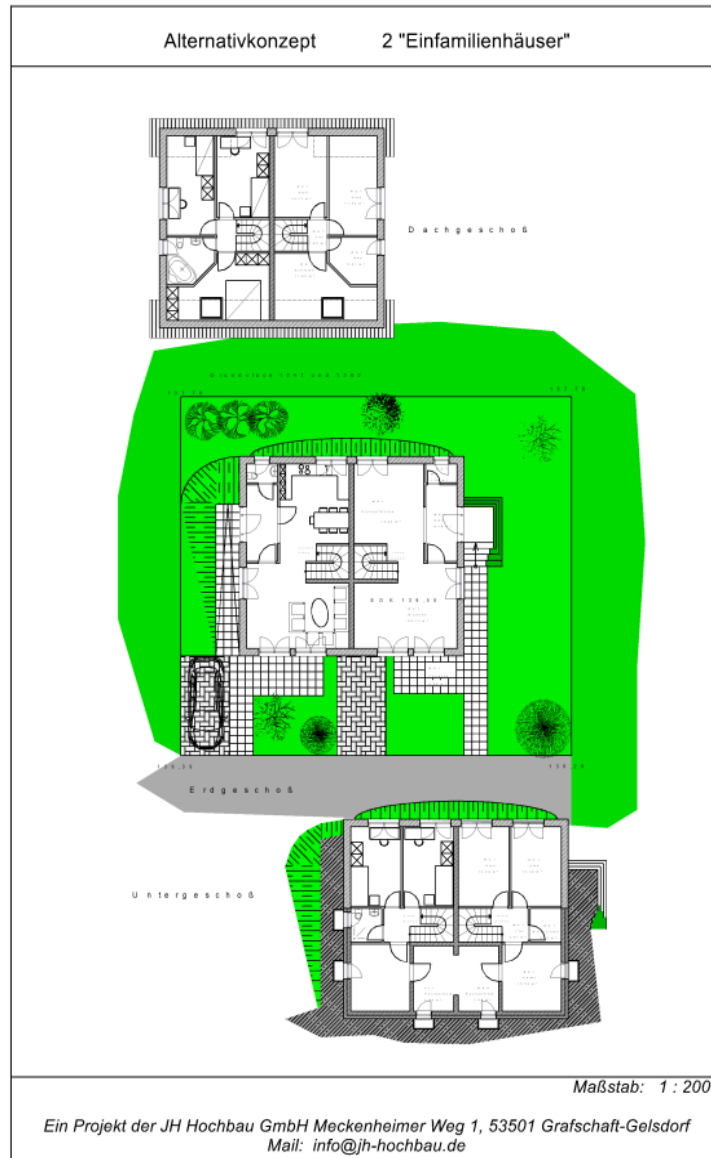


Maßstab: 1 : 200

Ein Projekt der JH Hochbau GmbH Meckenheimer Weg 1, 53501 Grafschaft-Gelsdorf
Mail: info@jh-hochbau.de

Besonderheiten der „Höhengrundstücke“

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH



Haus A

Erdgeschoß

Wohnen		22,13 m ²
Kochen/Essen		14,24 m ²
Diele		6,46 m ²
WC		1,52 m ²
Terrasse	6,88 m ² x 0,5 =	3,44 m ²

47,79 m²

Untergeschoß

Kind 1		10,32 m ²
Kind 2		10,32 m ²
Dusche		2,70 m ²
Flur		3,91 m ²
Keller		10,24 m ²
anteilige Haustechnik		7,04 m ²

44,53 m²

Dachgeschoß

Kind 3	11,04 m ²	nach DIN	10,71 m ²
Kind 4	12,25 m ²	nach DIN	11,02 m ²
Bad			5,21 m ²
Eltern	14,17 m ²	nach DIN	11,42 m ²
Flur			1,60 m ²

39,96 m²

Gesamtfläche: 132,28 m²

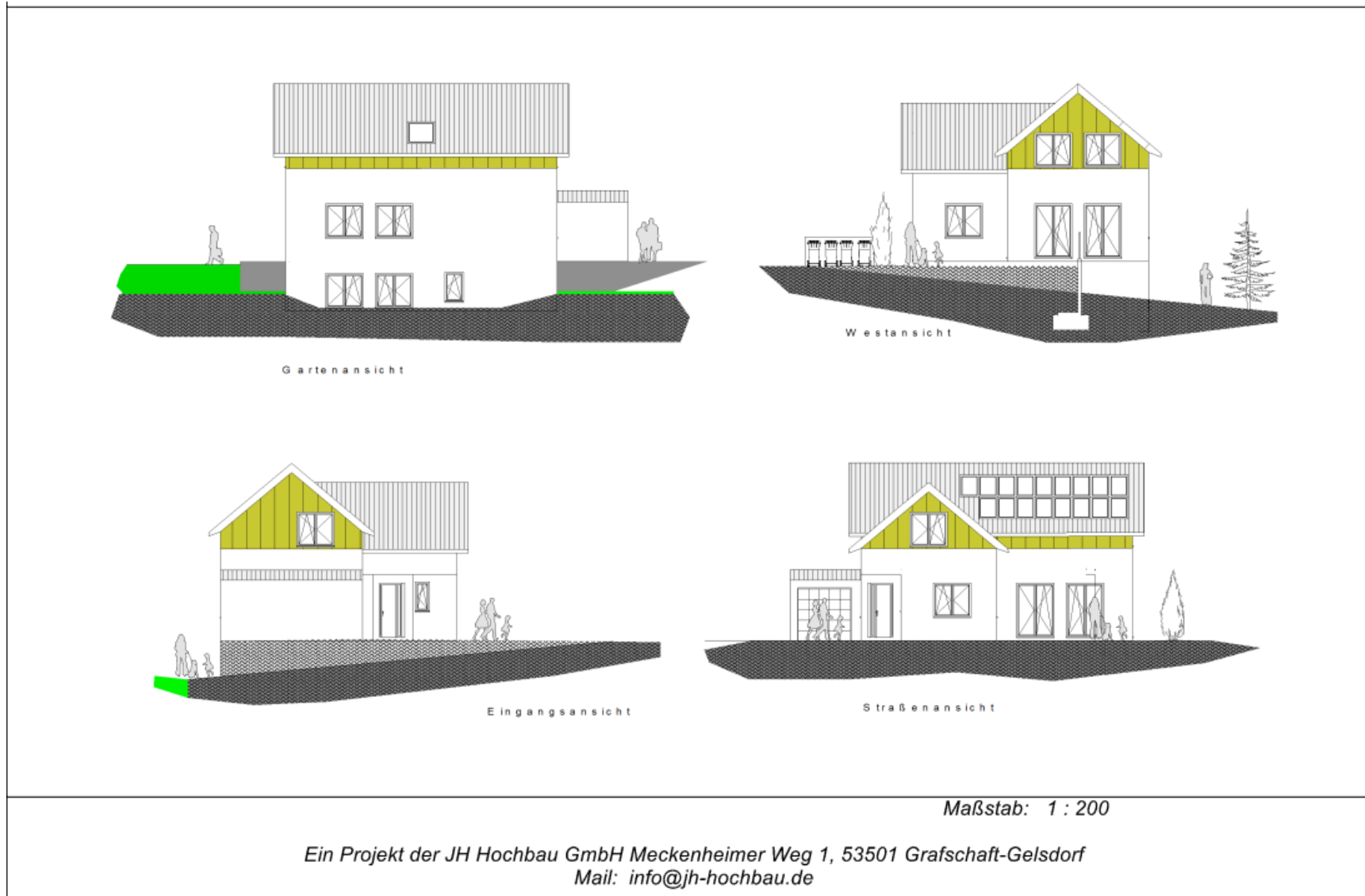
Haus B

Spiegelverkehrt

Gesamtfläche: 132,28 m²

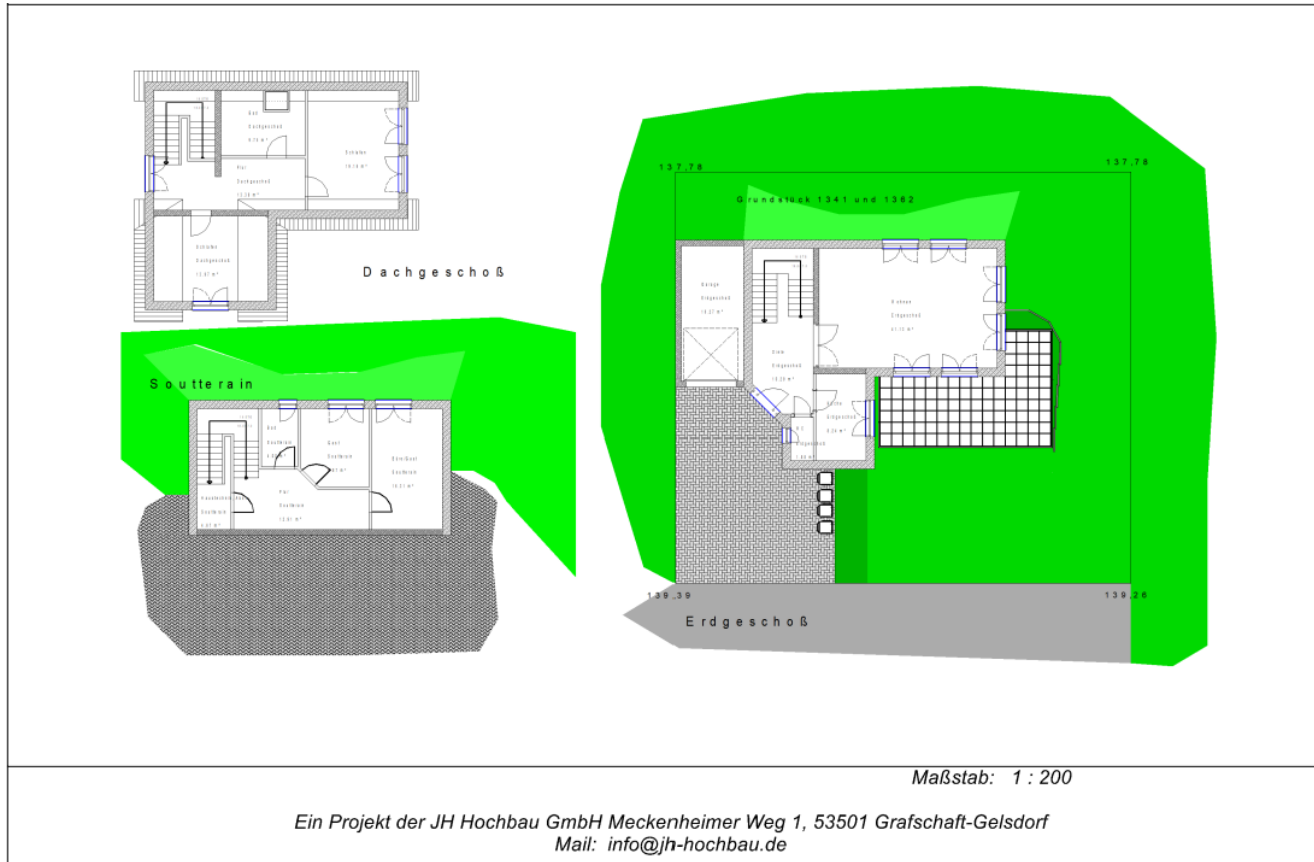
Beispiel Bebauung

Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



Beispiel Bebauung

Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



Erdgeschoß

Wohnen	41,13 m ²	
Küche	8,24 m ²	
WC	1,88 m ²	
Diele	10,29 m ²	
Terrasse	27,38 m ² x 0,5 = 13,69 m ²	75,23 m ²

Souterrain

Büro/Gast	16,31 m ²	
Gast	9,87 m ²	
Bad	4,00 m ²	
Flur	12,91 m ²	
Technik	4,67 m ²	47,76 m ²

Dachgeschoß

Schlafen	21,04 m ²	19,16 m ²
Schlafen	18,85 m ²	13,97 m ²
Bad	10,61 m ²	9,75 m ²
Flur	15,10 m ²	13,38 m ²
		56,26 m ²

Wohnfläche: 179,25 m²

Beispiel Bebauung

Erstellungskalkulation für die 3 Alternativkonzepte

Grundstückskosten:

Beispielgrundstück	Nr.	126			
Grundstückspreis	20 x	18 =	360 m ² x	540,00 € /m ² =	194.400,00 €
Vermessungskosten			360 m ² x	8,74 € /m ² =	3.146,40 €
Kanalkosten				ca.	3.000,00 €
Grundstückskosten				ca.	200.546,40 €
Erwerbsnebenkosten			ca.	10,50%	ca. 21.057,37 €
Grundstücksgesamtkosten				ca.	221.603,77 €

Baukosten

Grundlage vorliegende Bebauungsskizze und beigefügte Baubeschreibung

Konzept 1

Errichtung von 2 baugleichen "Eigentumswohnungen" auf verschieden großen Grundstücken

					Haus 1	Haus 2
Grundstücksgesamtkosten	8,75 x	18 =	157,50	44%	ca. 96.951,65 €	
Grundstücksgesamtkosten	11,25 x	18 =	202,50	56%	ca.	124.652,12 €
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 312.000,00 €	312.000,00 €
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				18%	ca. 56.160,00 €	56.160,00 €
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)					ca. 465.111,65 €	492.812,12 €
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	??

Konzept 2

Errichtung eines 2-Familienhauses (Mehrgenerationenhaus/ EFH mit Einliegerwohnung)

Grundstücksgesamtkosten					ca. 221.603,77 €	
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 616.000,00 €	
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				16%	98.560,00 €	
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)					ca. 936.163,77 €	
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	

Konzept 3

Errichtung eines 1-Familienhauses

Grundstücksgesamtkosten					221.603,77 €	
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca. 584.000,00 €	
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				16%	ca. 93.440,00 €	
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)					899.043,77 €	
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung					??	

Bebauung „Höhengrundstücke“

Kontaktdaten

Ingenieurbüro Klein-Hofmann

Hauptstraße 2a

53347 Alfter- Impekoven

0228/ 24 33 14 00

klein-hofmann@t-online.de

www.klein-hofmann.de

JH Hochbau GmbH

Meckenheimer Weg 1

53501 Grafschaft-Gelsdorf

0160 3368509

info@jh-hochbau.de

www.jh-hochbau.de

Kontakt

Wirtschaftsförderung Alfter GmbH
Am Rathaus 15
53347 Alfter
(+ 49) 0228 64 84 – 800
bkf@wfalfter.de

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesen Unterlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sie finden alle Informationen zum Buschkauler Feld auch unter:

www.wfalfter.de/bkf