PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR

KONZEPTE UND IDEEN FÜR IHREN GRUNDBESITZ

MODERNES JUGENDSTILWOHNEN AM

WICHLINGHAUSER MARKT

WUPPERTAL

BAUBESCHREIBUNG

www.wohnen-im-bergischenland.de

Um - und Ausbau eines Wohnhauses am Marktplatz von 42277 Wuppertal Wichlinghausen

Baubeschreibung der Sanierungsphase 2013 / 2014

3 D Animation des Wohnbereichs nach Sanierung

Grundlagen:

Baugesetzbuch, Landesbauordnung, Wärmeschutzverordnung (ENEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B und C, die anerkannten Regeln der Technik, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und der nachfolgenden Baubeschreibung

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Das Bauvorhaben wird bei der Stadt Wuppertal mit der Baugenehmigung AZ 105.27-02394/11 geführt. Zum Abschluss der Sanierungsarbeiten erhält das Projekt eine behördliche Abnahme mit einer neu ermittelten Prüfstatik und der Umsetzung eines modernen Brandschutzkonzeptes.

Gesamtsituation:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus auf der Westkotter Straße 197 in Wuppertal, Stadtteil Wichlinghausen, Gemarkung Barmen Flur 26 Flurstück 52/27 in Blatt 9107A des Amtsgerichtes Wuppertal von Barmen verzeichnetes Grundstück mit einer Größe von 290 m². Im Ergebnis des Umbaus entstehen insgesamt 4 großzügig gestaltete Sondereigentumseinheiten mit einer Wohn / Nutzfläche von 494,23 m².

Straßenansicht vor der Sanierung

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

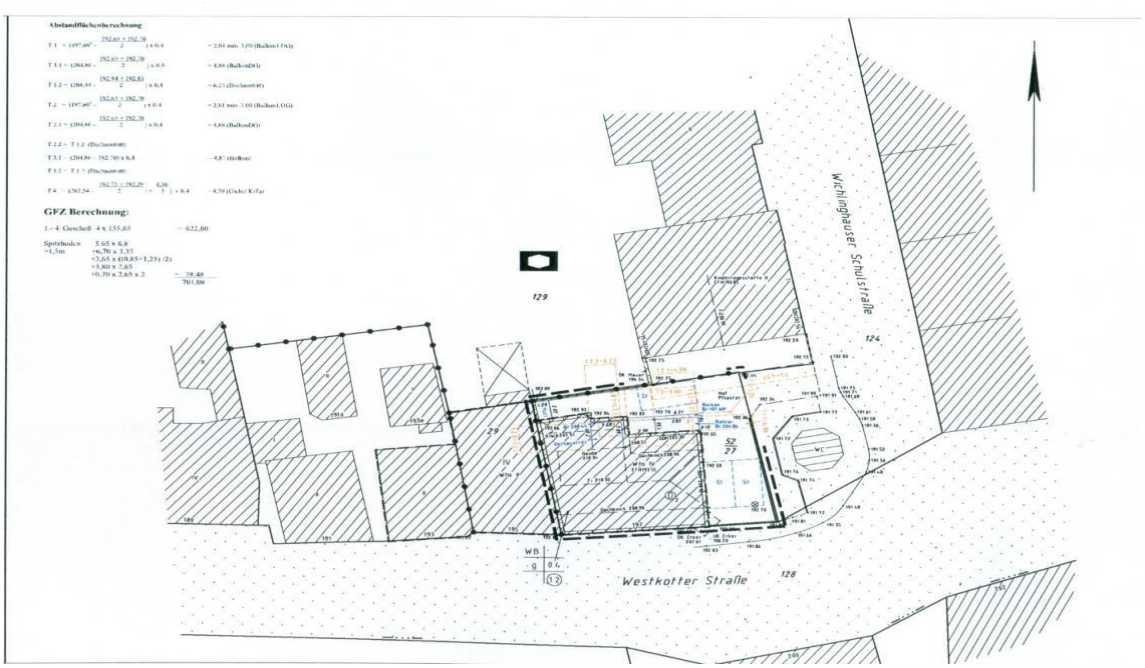
Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Die Einheit im Erdgeschoss wird durch einen Bestandsmieter aus dem Bereich der freiberuflichen Heilberufe als Physiotherapeut bereits genutzt. Die restlichen Einheiten wurden für die Kernsanierung freigezogen und sind zurzeit nicht vermietet.

In den Geschossen 1 und 2 entstehen jeweils 4 Zimmerwohnungen und im Dachgeschoss in Verbindung mit dem auszubauenden Spitzboden eine großzügige 5 ï 6 Zimmerwohnung über zwei Etagen, die zukünftig planungstechnisch und vom Aufbau der Teilungserklärung her vom jeweiligen Eigentümer in zwei separate Wohnungen umgewandelt werden können.

Im Kellerbereich erhalten die 4 Sondereigentumseinheiten jeweils einen fest zugeordneten Kellerraum, wobei die Einheit 4 einen zusätzlichen Keller für die Möglichkeit der Teilung der Wohnung in zwei separate Einheiten erhält. Für die Gemeinschaft wird darüber hinaus ein Fahrradkeller (ZBV) ein Heizungsraum und ein separater Raum für die Mülltonnen vorgehalten.

Das Gebäude befindet sich mit der Vorderfront und dem Eingang direkt an der Westkotter Straße. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich seitlich in der Wichlinghauser Schulstr. in einer ruhigen Anliegerstraße.



Lageplan des Gebäudes mit Parkflächen

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Auf dem angelegten Vorplatz des Gebäudes werden insgesamt 3 PKW Stellplätze angelegt, als Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung bestellt und im Grundbuch entsprechend eingetragen. Der Stellplatz mit der Nummer 3 erhält danach das Recht den hinteren Teil seines Sondernutzungsrechtes für einen weiteren PKW Stellplatz zu nutzen, vorausgesetzt es wird kein PKW eines anderen Stellplatzes bei der Zu ï und Abfahrt behindert.

Rechts neben dem Hintereingang des Gebäudes, entsteht ein Müllplatz für die Gemeinschaft.

Auf der Giebelseite zur Wichlinghauser Schulstr. ist eine Werbefläche mit der Stadt Wuppertal abgestimmt, die vom Ursprungseigentümer vermietet wird. Die Erträge aus dieser Werbefläche gehören der Objektgesellschaft Westkotterstr. UG als Ursprungseigentümer und können gegen eine entsprechende noch zu vereinbarende Abschlagssumme von einem Eigentümer separat erworben oder auch von der Eigentümergemeinschaft insgesamt entgeltlich übernommen werden. Die Pflege der Werbefläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit dem jeweiligen bestellten Hausverwalter.

Das Gebäude ist ein viergeschossiges Wohnhaus aus dem Ursprungsjahr 1900 mit einer aufwendig zu sanierenden Jugendstilfassade.

Das Objekt obliegt nicht den Auflagen des Denkmalschutzes. Das Wohnhaus befindet sich direkt im Stadtteilzentrum von Wichlinghausen in direkter Nachbarschaft zu einigen historischen Gebäuden im Bereich des Marktplatzes.

Kindergarten in Nachbarschaft

Historische Gebäude gegenüber

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

In unmittelbarer Umgebung befinden sich somit alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen, Banken und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Kindergarten und alle anderen Schulformen sind fußläufig im direkten Umfeld vertreten. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz in Richtung Köln oder Düsseldorf ist in wenige Autominuten zu erreichen.

Konstruktion:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein umfassend noch zu sanierendes Wohnhaus mit tragenden Wänden aus Mauerwerk sowie im Bestand befindliche Holzbalkendecken, welche im Zuge der Sanierung Brand- und Schallschutztechnisch ertüchtigt werden.

Äußere Gestaltung:

Die Fassade wird saniert und farblich in einem hellen, weißgrauen Farbton gestaltet. Die Jugendstilfassade mit Stuckelementen wird farblich abgesetzt und nach den Vorgaben der Stadt und dem historischem Ambiente der Gesamtkonzeption der Umgebung angepasst.

Blick in die Schulstraße und auf die gegenüberliegende Alte Apotheke

Auf der östlichen Giebelseite wird eine mit dem Denkmalamt der Stadt Wuppertal abgestimmte Werbung aufgebracht / installiert.

Die Einnahmen aus dem Werbevertrag erhält die Objektgesellschaft Westkotterstr. UG mit dem Recht diese Nutzungsmöglichkeit einem anderen Eigentümer oder fremden Dritten entgeltlich zu überlassen.

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Die genauen Regelungen dazu ergeben sich im Detail aus der noch zu erstellenden Teilungserklärung.

Besonderes Augenmerk wird auf die Rekonstruktion der wertvollen Jugendstilfassade gelegt, die ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalbehörde farblich ansprechend an die bestehende Nachbarbebauung angepasst wird.

Aufwendige Sanierung der Jugendstilfassade

Das Dach des Gebäudes wird komplett instandgesetzt und neu eingedeckt. Alle Dachrinnen werden mit neuen Regenfallrohren erneuert.

Das gesamte Gebäude wird mit neuen Kunststofffenstern versehen.

Der Außenbereich ist / wird gepflastert und mit und drei PKW Stellplätzen gestaltet.

Balkone:

Die Wohnungen im ersten, zweiten sowie im Dachgeschoß erhalten Balkone auf der Rückseite des Gebäudes. Der Spitzboden erhält zusätzlich eine Dachterrasse.
Die Balkone werden aus einer verzinkten, vor die Fassade vorgestellten Stahlkonstruktion gemäß Statik, mit einem Belag aus rutschfesten Polymerebetonplatten aufgebaut.

Das Balkongeländer wird aus 42 mm verzinktem Stahl Rundrohrrahmen mit 12 mm verzinkten senkrechten Stahlstäben als Füllung entstehen.

Dach:

Dachstuhlsanierung und neue Dacheindeckung

Das Dach ist ein Satteldach basierend auf einer überarbeiteten Holzkonstruktion mit einer neuen Eindeckung aus anthrazit farbenden Betondachziegeln.

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Die Gauben sowie die senkrechten Flächen werden der Umgebung angepasst und somit verschiefert ausgeführt.

Das moderne Brandschutzkonzept beinhaltet im neu ausgebauten Dachgeschoss die gesetzlichen Vorgaben des Rettungsschutzes in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Die gesamte Dachfläche wurde ergänzend zu den o.g. Arbeiten komplett neu entsprechend den Vorgaben der EnEV gedämmt.

Veluxfenster im Dachbereich mit neuer Isolierung

Für die Dachgeschosswohnung werden im Dachgeschoss sowie im Spitzboden neue Dachflächenfenster (Velux Panorama GPU S08 5-Star) eingebaut.

Oberflächen von Wänden und Decken:

Wand - und Deckenoberflächen werden in der Musterwohnung in den Wohnräumen im ersten Obergeschoss einheitlich mit einem Strukturputz oder in Rauhfaser Weiß gestaltet. In den Wohnzimmern des 1. und 2. Geschosses erhält das Wohnzimmer bauseits eine separate Einbaunische.

Das 2 OG, Dachgeschoss und Spitzboden bleiben zunächst unbehandelt, sodass diese Gewerke in Eigenleistung mit einem entsprechenden Preisnachlass individuell gestaltet werden können.

Wohnbereich mit Blick auf die Einbaunische

Fußböden:

Die bestehende Holzbalkendecke erhält eine Bekleidung nach Feuerwiderstandsklasse F 90 ï B mit einer geeigneten Ausgleichsschüttung, sowie Fermacell F 90 ï Trocken-estrichelemente.

Blick in das Schlafzimmer mit Erker

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Der Oberboden in der Musterwohnung erhält einheitlich in den Wohnräumen einen Echtholzparkett als Landhausdiele in Eichendekor zu einem Materialpreis von 29,29 / m² zzgl. Verlegung .

Parkett als Landhausdiele in Eiche

In den Badezimmern und der Küche der Musterwohnung wird eine Bodenfliese in 30 x 60 in Feinsteinzeug unglasiert Line Farbe grau zu einem Materialpreis von 18,95 / m² zzgl. Verlegung verbaut .

Das 2 OG und das Dachgeschoss inkl. Spitzboden bleiben zunächst unbehandelt, sodass diese Gewerke in Eigenleistung mit einem entsprechenden Preisnachlass individuell gestaltet werden können.

Die Wände der Badezimmer der Musterwohnung erhalten auf einer Höhe von ca. 1,80 Meter bzw. in der Küche einen Fliesenspiegel mit einer Wandfliese Marke Aura glänzend in den Maßen 30 x 60 gestreift zu einem Materialpreis von 14,95 / m² zzgl. Verlegung.

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Bodenfliesen in Feinsteinzeug im Bad und Küche

Fenster:

Fenster und Fenstertüren sowie Dachflächenfenster werden in wärmegedämmten Kunststoffprofilen ausgeführt.

Beispiel zweigeteiltes Küchenfenster zur Straßenseite

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Die straßenseitigen Fenster werden 3-fach verglast U: Ò 1,0 W/(m²K) (Fa. Drutex Thermofloat 4/12/4/12/4), die gartenseitigen Fenster 2-fach verglast U: 1,1 W/(m²K) (Fa. Drutex Thermofloat 4/16/4). Für die Dachgeschosswohnung werden im Dachgeschoss sowie im Spitzboden neue Dachflächenfenster (Velux Panorama GPU S08 5-Star) eingebaut.

Sanitäre Anlagen:

Das Gäste WC im Erdgeschoss / Hausflur (zur Gewerbeeinheit im Erdgeschoss gehörend) erhält einen Waschtisch Marke Concept 100 5247L 65 / 49 cm, mit Überlauf und Hahnloch in Weiß, WT Befestigung, Röhrengeruchsverschluss mit Halbsäule und ein Wandtiefspül - WC der gleichen Marke und Ausstattung mit Drückerarmatur und Einhebelmischer nebst Toilettensitz.

Die Wohnungen im 1 - 3 Obergeschoss und Spitzboden erhalten jeweils ein wandhängendes Gäste ï WC mit Toilettensitz inkl. einem Handwaschbecken der Marke Villeroy & Boch der Serie Verity Design 55 x 43 mit Halbsäule in weiss.

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne und zwei Waschtischen

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Das Badezimmer erhält eine Einbauwanne Concept 100 in den Maßen 180 x 180 mit einem Mittelablauf in Weiß.

Die separate Dusche der Marke Concept 200 verfügt über ein Wanneneinbaumaß von 880 ï 900 / einer Höhe von 2 Metern mit Echtglasabtrennungen und Pendeltüren.

Das wandhängende WC mit Toilettensitz und zwei Waschtischen 65 x 51 mit Halbsäule werden in der Farbe Weiß ebenfalls von der Marke Villeroy und Boch und mit Aufputzarmaturen bzw. Einhebelmischarmaturen der Firma Hans Grohe montiert.

Tageslichtbad mit Duschnische im Dachgeschoss

Im Bereich der Waschtische entstehen mit Steinfliesen verkleidete Ablageflächen mit einem wandintegrierten Spiegel und einem Handtuchwärmekörper in den Massen 600 x 1800 in Weiß.

Die Ausführungen können auf Anfrage auch mit Einsicht in die Ausschreibungs-unterlagen konkretisiert werden.

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Jede Wohnung erhält sowohl einen Kalt- als auch einen Warmwasserzähler zur genauen Abrechnung des Verbrauchs.

In den Hauptbädern der Wohnungen werden bauseits Anschlüsse und Stellplätze jeweils für eine Waschmaschine und ein Trockengerät bereitgestellt.

Fensterbänke in Wohngeschossen:

Die inneren Fensterbänke bestehen aus weißen Werzalit ï Fensterbankprofilen mit seitlichen Scheuerleisten.

Abstellräume:

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoß erhalten auf Wunsch jeweils eine Abstellkammer im Bereich des Wohnungsflurs im Bereich des Sicherungskastens mittels einer Leichtbauwand.

Türen:

Die Innentüren der Wohnungen werden je als Spantüren mit HPL ï Deck in Weißlack ausgeführt. Die Küchentüre erhält eine Türe mit 3 gleichgroßen Lichtausschnitten als Rahmenoptik mit Vollspannblatt. Alle Türen erhalten eine Drückergarnitur Marke Hoppe in Aluminium F1 mit der Fabrikatbezeichnung Amsterdam.

Die Wohnungseingangstüren sind Weißlacktüren Klima - und Schallschutzklasse 2, von der Oberfläche und Beschaffenheit den Wohnungstüren angepasst, werden jedoch als dichtschließende Schallschutztüren mit 37 dB ausgeführt.

Die Türen erhalten eine selbstabsenkende Bodendichtung, Profilzylinderschloss, Sicherheitsgarnitur (Aluminium F1, Fabrikat Hoppe) mit Kernschutz und Spion mit Abdeckung.

Die Hauseingangstüre sowie die rückwärtige Tür zu den Stellplätzen werden als wärmegedämmte Kunststoffaußentüren ausgeführt. Türen im Kellerbereich werden gemäß Brandschutzgutachten als Feuerschutztüren ausgeführt.

Treppenhaus:

Das Treppenhaus besteht aus massiven Mauerwerkswänden bzw. Trockenbauständerwänden.

Die Treppenanlage ist eine im Bestand befindliche, aufzuarbeitende und mit Klarlack zu streichende Holztreppe, die in Teilbereichen brandschutztechnisch ertüchtigt wird. Die Treppenstufen und die Podeste erhalten einen neuen, hochwertigen und leicht zu reinigenden Vinylboden der Marke B!Design in einem hell grauen Farbton.

Die Wände werden verputzt und mit einem der Außenfassade angepasstem Farbton gestrichen. Im unteren Bereich mit dem Grauton des Gebäudesockels und im restlichen Bereich in dem hellen Grauton der Fassade. Das Treppenhaus erhält eine von jeder Ebene aus zu betätigende, zentrale Beleuchtung.

Hofeingang und Podestausblick von der ersten Etage mit Blick in den Innenhof

Die Treppe in den Spitzboden wird als ¼ gewendelter Treppenlauf, rechts von der Wohnungseingangstüre (von Treppenhaus gesehen) laufend und mit ca. 50 cm vor der Giebelwand abknickend zur Dachgaube hin eingebaut. Die Ausführung dazu erfolgt über eine eingestemmte Massivholztreppe, Rotkernbuche, parkettverleimt, versiegelt als klassischer Lauf. Treppe inkl. Wandhandlauf mit Rundumbrüstung im Spitzboden.

Elektroinstallation und Kabelanschluss:

Die Elektroinstallation in den Sondereigentumseinheiten, dem Treppenhaus und Kellerbereich werden komplett erneuert. Jeder Mieterkeller wird über einen entsprechenden Zähler abgerechnet.

Der Zählerschrank sowie die Steigeleitungen zu den Wohnebenen bis zum Spitzboden werden erneuert.

In den Wohnungen werden den modernen Wohnungsanforderungen entsprechende Anschlussmöglichkeiten für Telefon / Internet / Hauskabel und Einzelsteckdosen installiert.

Neue Steigeleitungen vom Keller bis in die Wohnungen

Als Schalterprogramm werden Produkte der Fa. Gira Standard System 55 installiert. In allen Wohn ï und Schlafräumen werden neue leistungsstarke Rauchmelder ohne Funk-vernetzung nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Die Wohnungen erhalten eine Ausstattung gemäß DIN 18015-2 sowie jeweils drei Anschlussdosen für Kabelfernsehen und eine Anschlussdose für Telefon. Die Wohnungen sind für den Fernseh- und Rundfunkempfang über Kabelanschluss mit Breitbandkabel ausgestattet.

Das Gebäude erhält eine Sprechanlage für bis zu sechs Teilnehmer mit Freisprech-geräten in den Wohnungen sowie eine Haustürstation aus Edelstahl.

Sicherungskasten in den Wohnungen

Neues Abrechnungssystem im Keller

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage mit 57 KW Nennleistung und Warmwasserspeicher im Kellergeschoss des Hauses der Marke Viessmann.

Moderne Vissmann Gaszentralheizung im Gemeinschaftskeller

In allen Räumen sind Flachheizkörper mit Heizkörperthermostaten installiert und zusätzlich in den Hauptbädern Handtuchheizkörper. Die Abrechnung erfolgt über gekaufte Wärmemengenzähler, die an jedem Heizkörper installiert werden.

Moderne Mess ï und Rohrleitungstechnik im Haus

Keller:

Die Kellerabtrennungen werden in Massivholzständern (ca. 80 x 80 mm) je ein Querriegel oben und unten (ca. 35 x 70 mm) mit aufrechter Lattung (H = 190 cm, Querschnitt ca. 45 x 18 mm), roh; Türen als Lattentüren mit Querriegel und Diagonalspangen an Werfgehängen einschl. Überwürfen für Vorhängeschlösser ausgeführt.

Sanierter und isolierter Kellerbereich (Mieterkeller noch ohne Abtrennung)

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Der Heizungskeller erhält ebenfalls eine separate Holzabtrennung mit einer Front von ca. 3,5 Meter inkl. Tür.

Als Kellerfenster werden weiße, aufstellbare Kunstoffenster eingesetzt. Der Kellerboden erhält nach Reinigung einen farbigen Anstrich.

Außenanlagen:

Die komplette Außenanlage wird befestigt und so vorbereitet, dass sie das Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser schützt und gleichzeitig als Zuwegung zum rückwärtigen Eingang zum Treppenhaus sowie als Park - und Müllboxenstellfläche dient.

Das Gebäude wird im Bereich des Hofes dazu ausgegraben und erhält eine zusätzliche Isolierung der Außenwand gegen Feuchtigkeit aus dem Bodenbereich.

Neue Pflasterung des Vorplatzes / Neue Isolierung der Außenwände

Drei Parkflächen werden gemäß den Vorgaben der Planung vor Ort nach Abschluss der Arbeiten markiert.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben, Masse und Zahlen beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung. Die Stellung der Sanitärobjekte sowie die Lage der Installationsschächte können sich noch geringfügig verändern. Der Einbau von Leitungsschächten, die bisher in den Grundrissplänen nicht dargestellt sind, bleibt ebenfalls vorbehalten.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen zur Darstellung der Stellmöglichkeit und sind nicht Gegenstand des Angebotes.

Abweichungen durch zukünftige Entwicklungen, insbesondere in Folge neuer gesetzgeberischer Maßnahmen, behördlicher Auflagen oder sonstiger Korrekturen, die im Interesse der Baumaßnahme liegen, bleiben vorbehalten.

Auch können prospektierte Angaben durch unvorhergesehene Ereignisse wie z.B. Änderung von Gesetzgebungs-, Rechtsprechungs ï und Verwaltungs- sowie Behördenpraxis beeinflusst werden.

Zu allen in dieser Baubeschreibung genannten Gewerken bestehen detaillierte Ausschreibungsunterlagen, die eingesehen werden können und damit die o.g. Ausführungen ergänzen. Dazu zählen auch die Baugenehmigung und später die amtlichen Abnahmen zur Gebrauchsübergabe und dem Brandschutz.

Für die Verwaltung des Hauses nach WEG ist die Hausverwaltung Ganschow in Düsseldorf bestellt. Es besteht dazu ein unbefristeter Vertrag mit jährlicher Kündigungsfrist. Der bestehende Wirtschaftsplan für das Haus kann auf Wunsch gerne eingesehen werden.

Unabhängig zu den o.g. Angaben sind die jeweiligen, notariellen Kundenkaufverträge und die Teilungserklärung des Objektes maßgebend, die jeder Interessent vor Abschluss seines Kaufvertrages im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zur Einsicht erhält.

Gleiches gilt für die genehmigten Teilungspläne mit Ansichten und Schnitte des Gebäudes.

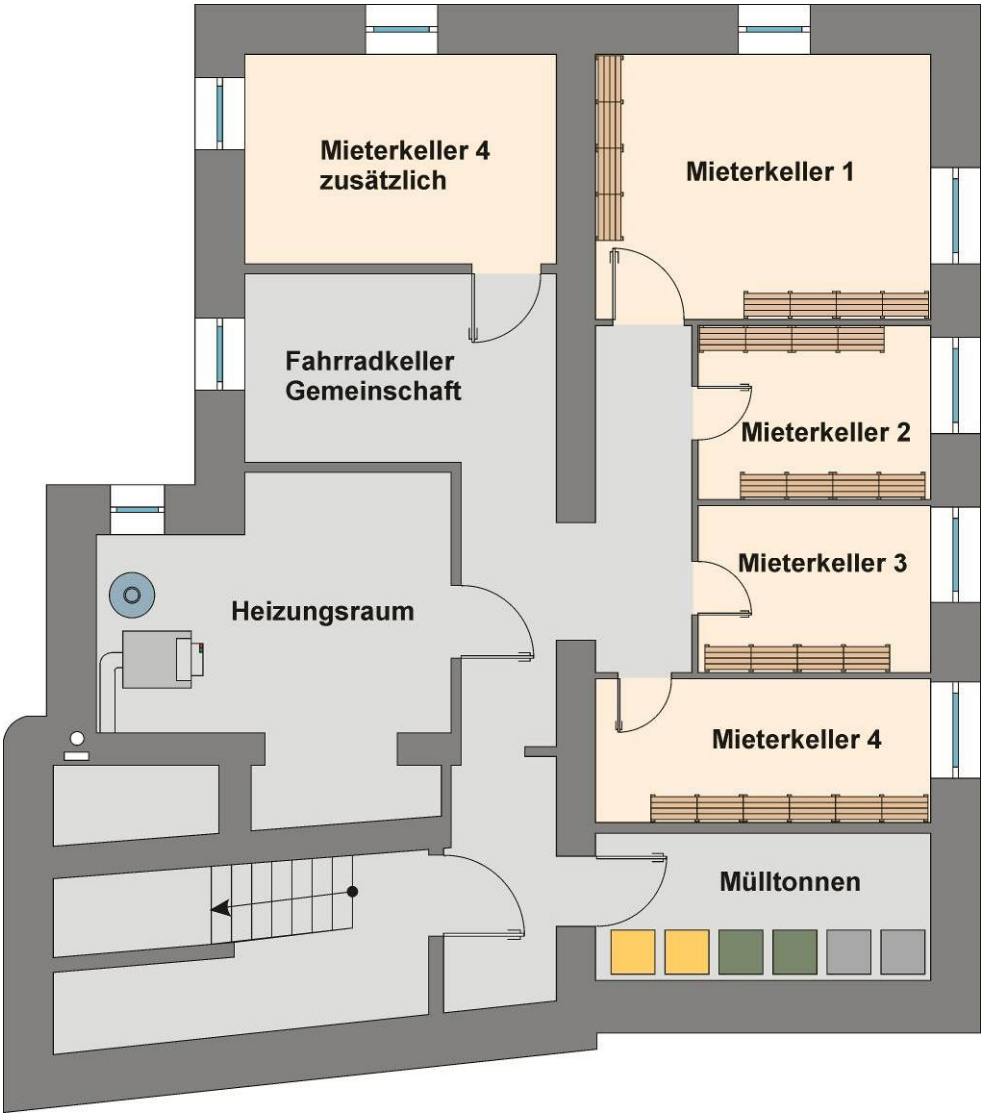
Erstellt im April 2014

Gez. Objektgesellschaft Westkotterstr. UG

Anlagen

- **Keller, EG, 1 ï 3 OG mit ausgebautem Spitzboden als Maisonette und Planungsvorschlag für die Separierung des Spitzbodens**
- **Energieausweis vom 07.04.2014**

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal

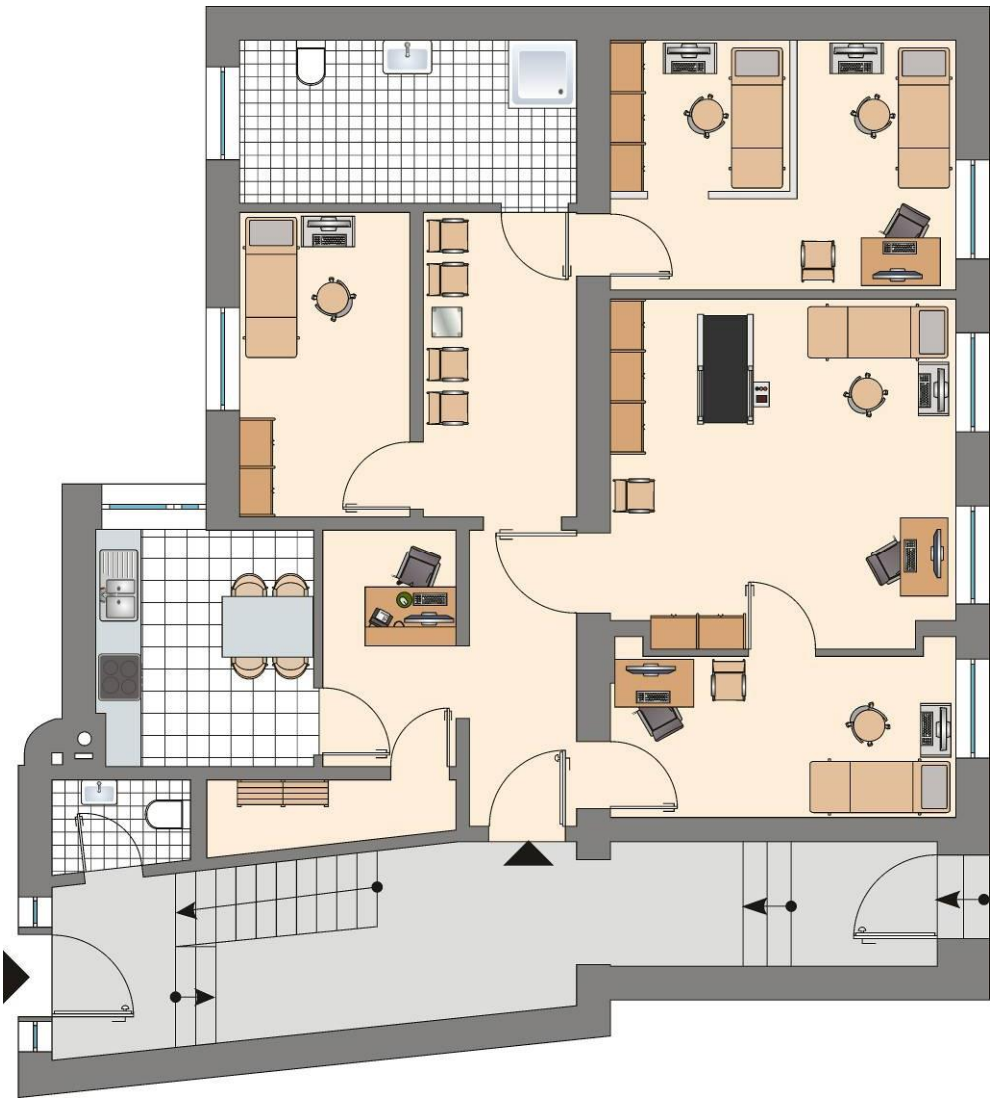


Mieterkeller mit Heizungs-, Fahrrad und Mülltonnenraum

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal

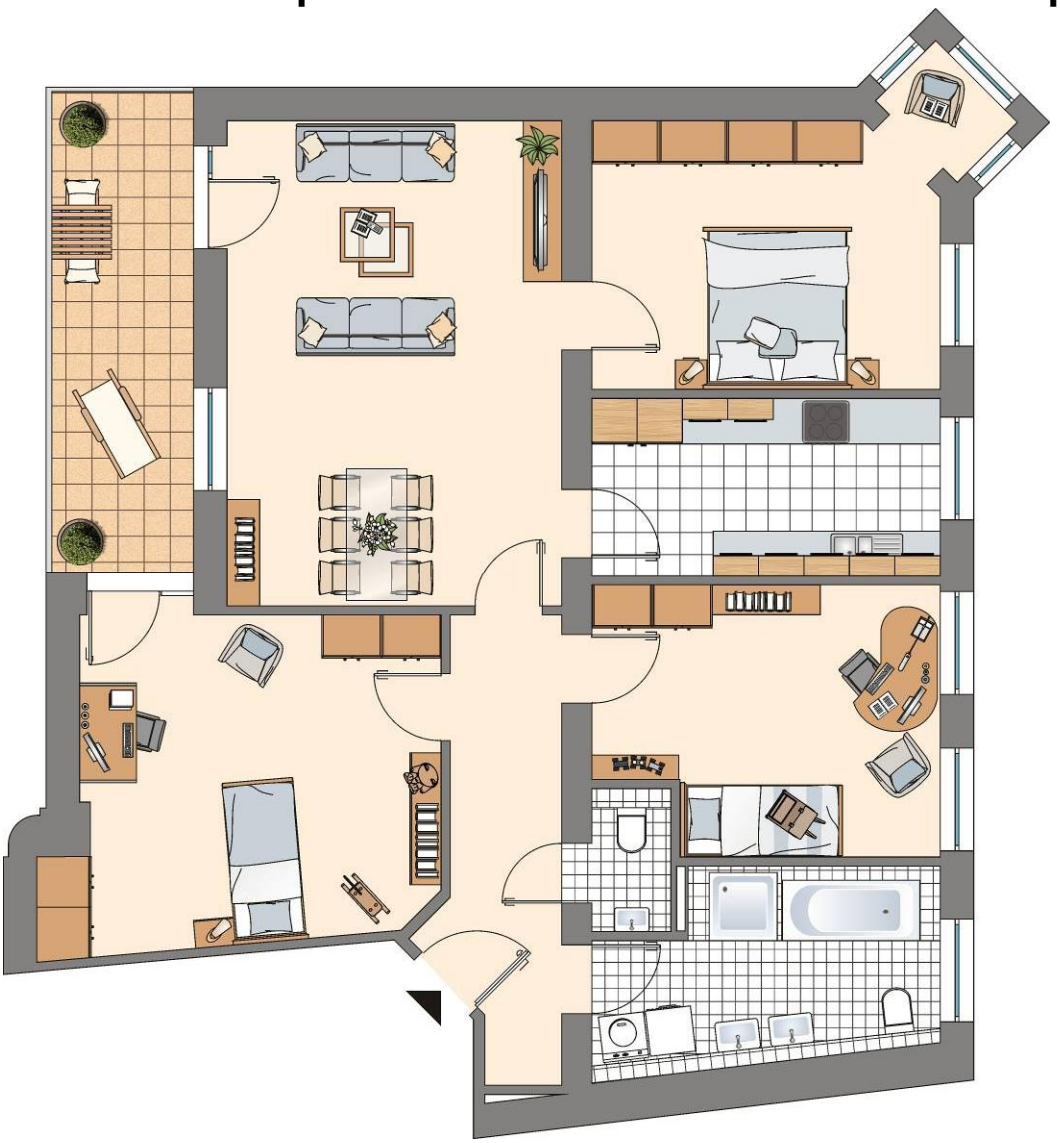


Erdgeschoss aktuell als Physiopraxis genutzt mit 95,09 m² in den Praxisräumen und ca. 25 m² Nutzfläche im Kelle

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal

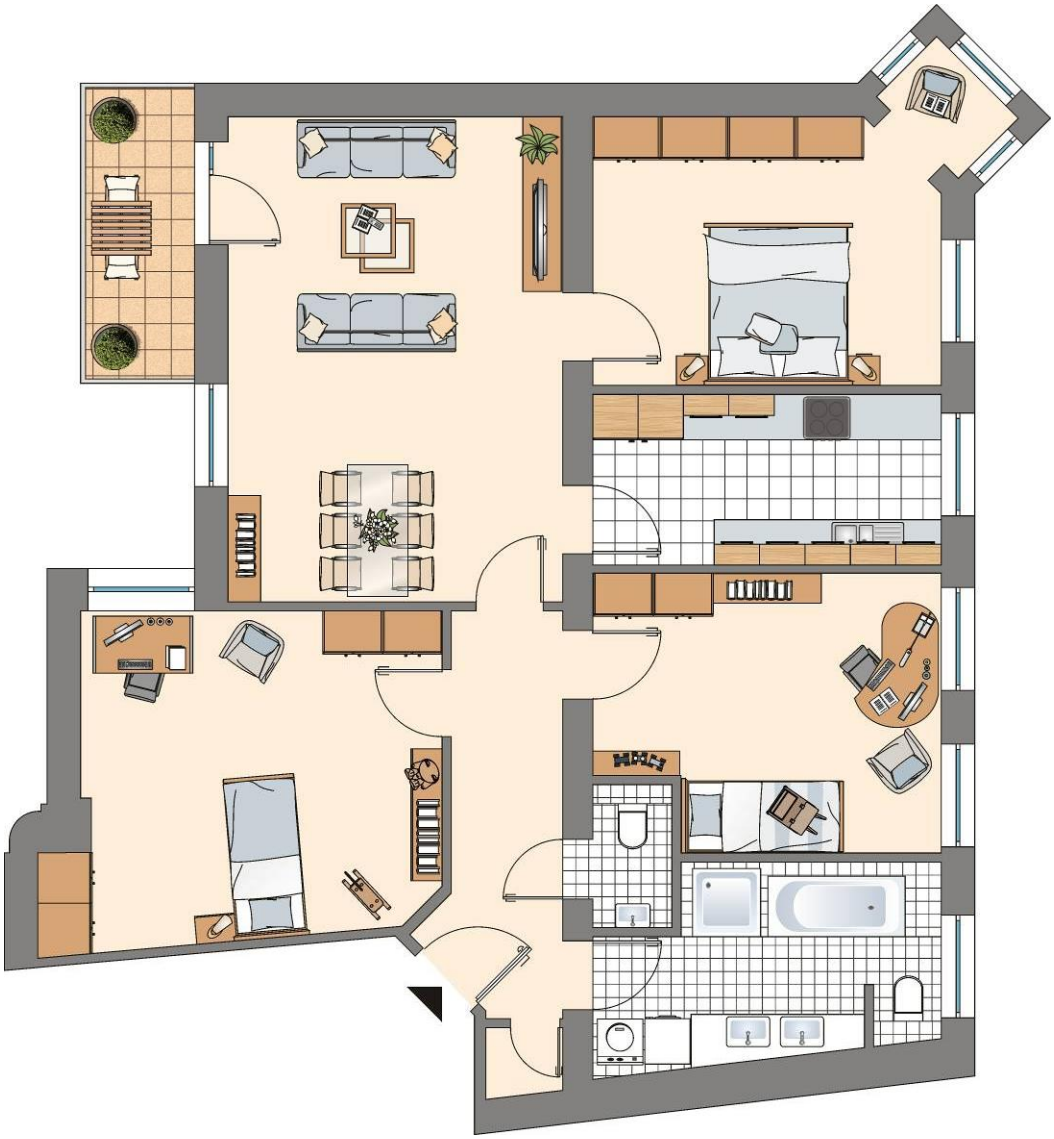


1 Obergeschoss mit 4 Zimmern und 115,06 m² Nettowohnfläche

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal



2. Obergeschoss mit 4 Zimmern und 111,53 m² Nettowohnfläche

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal

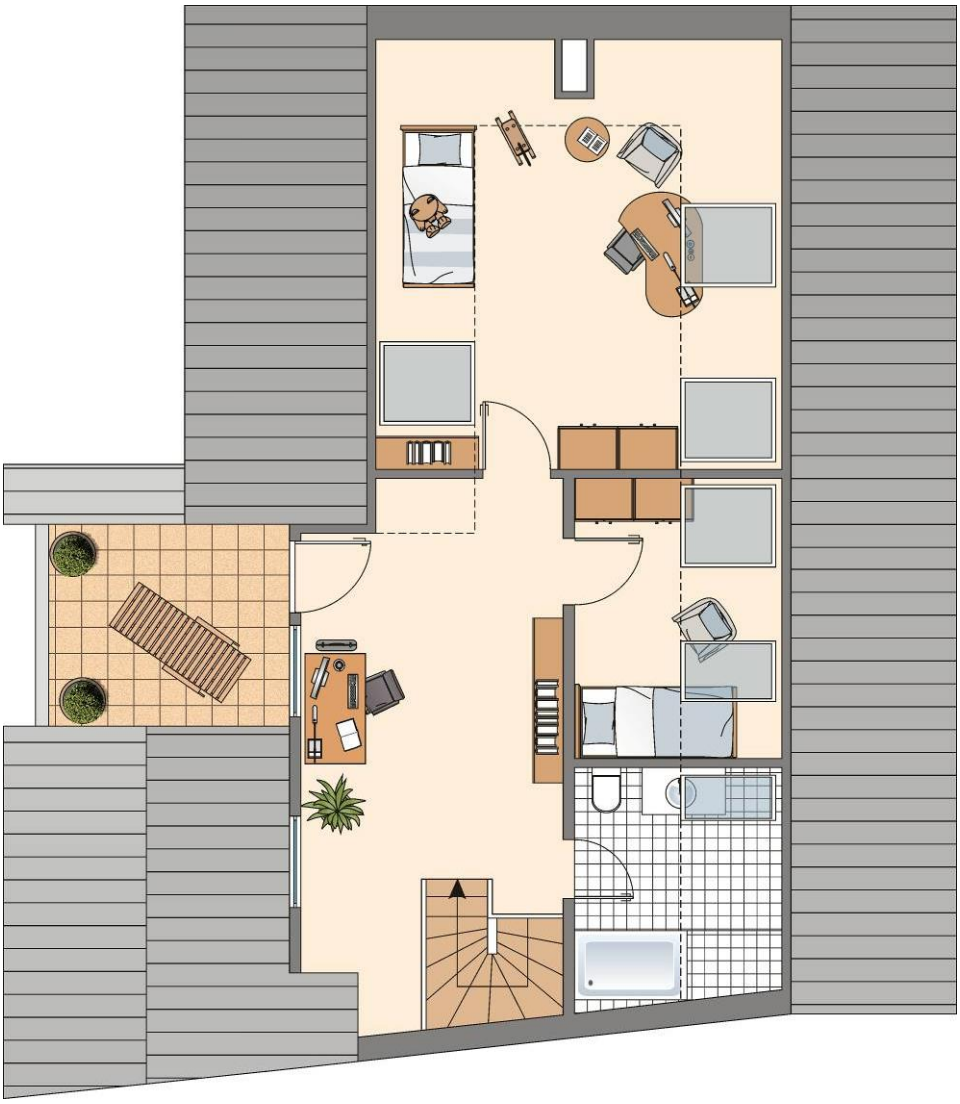
3. Obergeschoss mit 3 Zimmern als untere Wohnebene mit 115,05 m² Gesamtwohnfläche inkl. Galerieebene insgesamt 172,54 m².

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Kann später als separate Wohnung abgeteilt werden.

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal

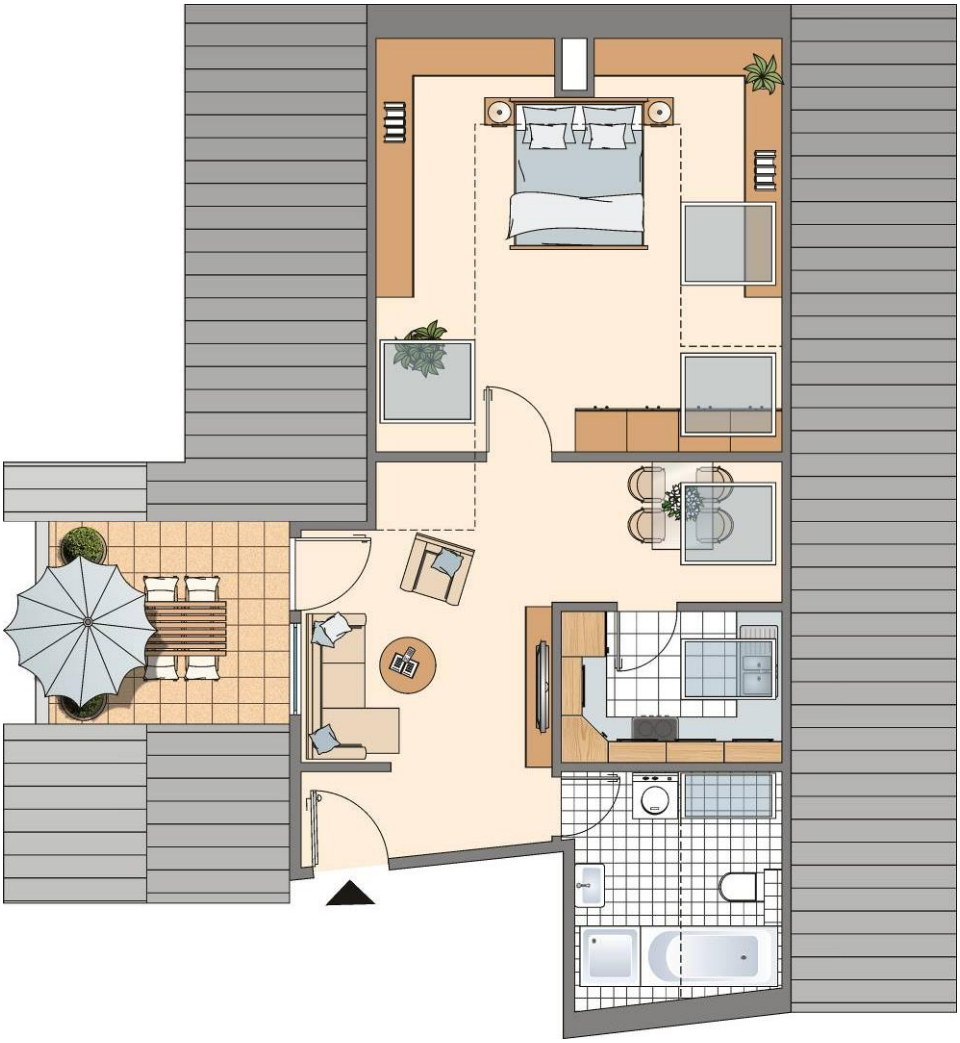


Aktuelles Dachgeschoss als Galerie mit einer Einzelwohnfläche von 57,49 m². Kann später als Option auch als separate Wohnung genutzt werden.

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Geschosspläne Westkotterstr. 197 in 42277 Wuppertal



Spätere Option: Spitzboden als separate Wohnung hier ein beispielhafter Mustergrundriss

PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 92 96 78 30
Telefax: 0211 - 92 96 78 320
E-Mail: info@prorenta-immobilien.de
Internet: www.prorenta-immobilien.de

Impressum:

Eigentümer und Bauherr
Objektgesellschaft Westkotterstr. UG
vertreten durch ihren Geschäftsführer Klaus Ballier
geschäftsansässig Karl Esser Weg 4
40882 Ratingen Telefon 0203-5788719 Mail klaus.ballier@t-online.de

Alleinvertrieb
Prorenta GmbH Die Immobilienagentur
vertreten durch ihren Geschäftsführer Peer Donner
geschäftsansässig An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf Telefon 0211-92967830 Mail info@prorenta-immobilien.de

Büroanschrift im Wohnpark