



EMSHOUSE

Attraktive Gewerbeeinheit – kaufen oder mieten!



48282 Emsdetten,
Im Hagenkamp 8



28 Wohnungen
3 Gewerbeeinheiten



Fertigstellung
voraussichtlich 2026 /
2027

Gewerbe 2 + 3

Lage	Erdgeschoss
Größe Nr. 2 Nr. 3	122,17 m ² 159,18 m ²
Kaufpreis / Miete	Auf Anfrage





Objektbeschreibung:

Moderne, lichtdurchflutete Gewerbeeinheit im Herzen von Emsdetten zu verkaufen oder vermieten.

Die Gewerbeeinheiten können auch zu einer einzigen Gewerbeeinheit zusammengelegt werden. Die aktuelle Aufteilung der Fläche ist nicht erforderlich!

Die Fläche von Büro 2 mit 122,17 m² und Büro 3 mit 159,18 m² ist frei gestaltbar, sodass Sie den Raum individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen können. Lediglich die tragenden Pfeiler, die der Statik dienen, bleiben bestehen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Nutzung vielfältig zu gestalten. Sei es als Büro, Ladenlokal, Praxis oder für andere gewerbliche Zwecke. Die zentrale Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv und gut erreichbar.

Kfz-Stellplätze sind vorhanden und können auf Wunsch erworben werden. (Konditionen auf Anfrage)

Die zeitgemäße Architektur mit ansprechender Fassadengestaltung, 3-fach verglasten Kunststofffenstern inkl. Schallschutz und modernen Flachdach erfüllt höchste ästhetische Ansprüche. Technisch überzeugt das Projekt mit einer energieeffizienten Luft-Wärmepumpe, einem Warmwasserspeicher und einer unterstützenden Photovoltaikanlage mit Speicher, die den CO₂-Ausstoß signifikant reduziert. Das Wohnhaus entspricht somit dem KfW EH 40 NH-Standard und trägt das KfW-Qualitätssiegel (QNG; KfW 297, 298).

Der Fertigstellung ist im Jahr 2026 / 2027 geplant. Über den gesamten Bauprozess hinweg steht Ihnen unser Team zur Seite und unterstützt Sie bei der Auswahl Ihrer individuellen Ausstattung – von Bodenbelägen und Innentüren bis hin zur Grundrissgestaltung.

Ausstattungsmerkmale, die überzeugen:

- KfW-40-NH-Standard mit QNG-Zertifikat
- massive Bauweise
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Freie Grundriss Gestaltung
- bodentiefe Fenster
- anthrazitfarbene Kunststofffenster außen, innen weiß, mit 3-fach-Verglasung inkl. Schallschutz
- separate, abschließbare Fahrradräume

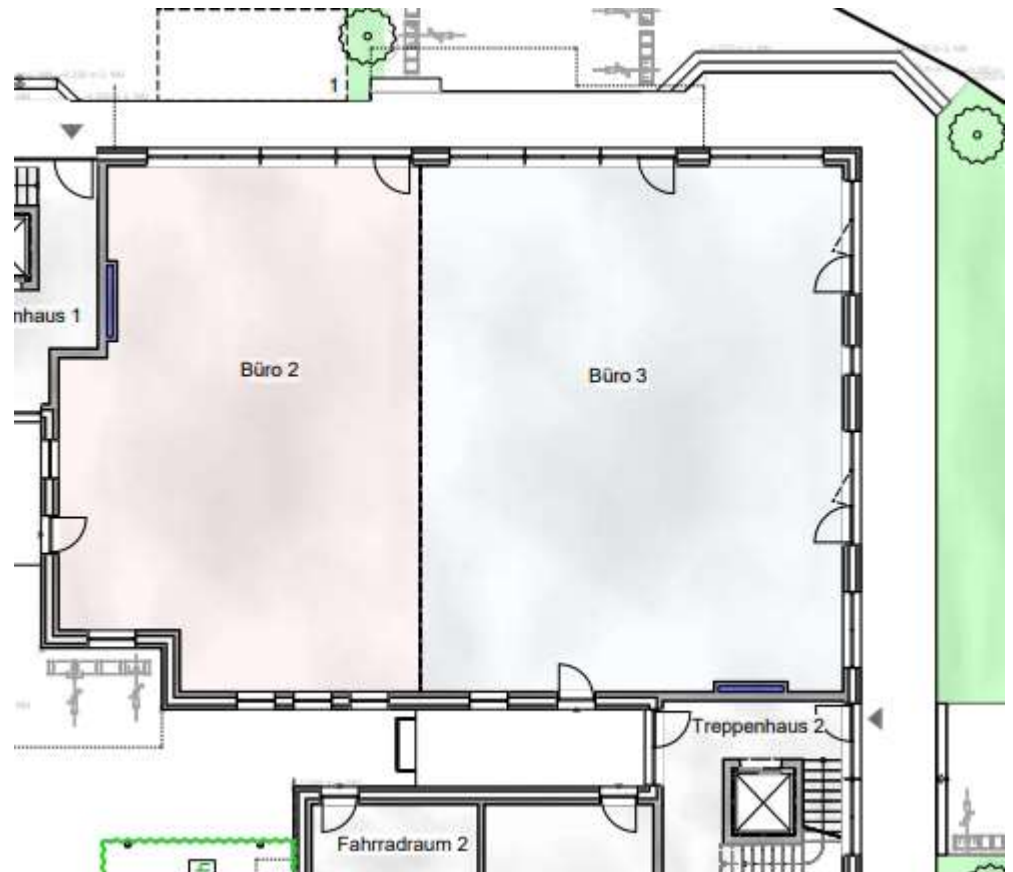


EMSHOUSE

- überdachte Stellplätze für Mülltonnen
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- Glasfaseranschluss

Sonstiges

- Provisionsfrei



Haben wir Ihr Interesse an diesem einmaligen Neubauvorhaben geweckt?

Dann rufen Sie uns an!

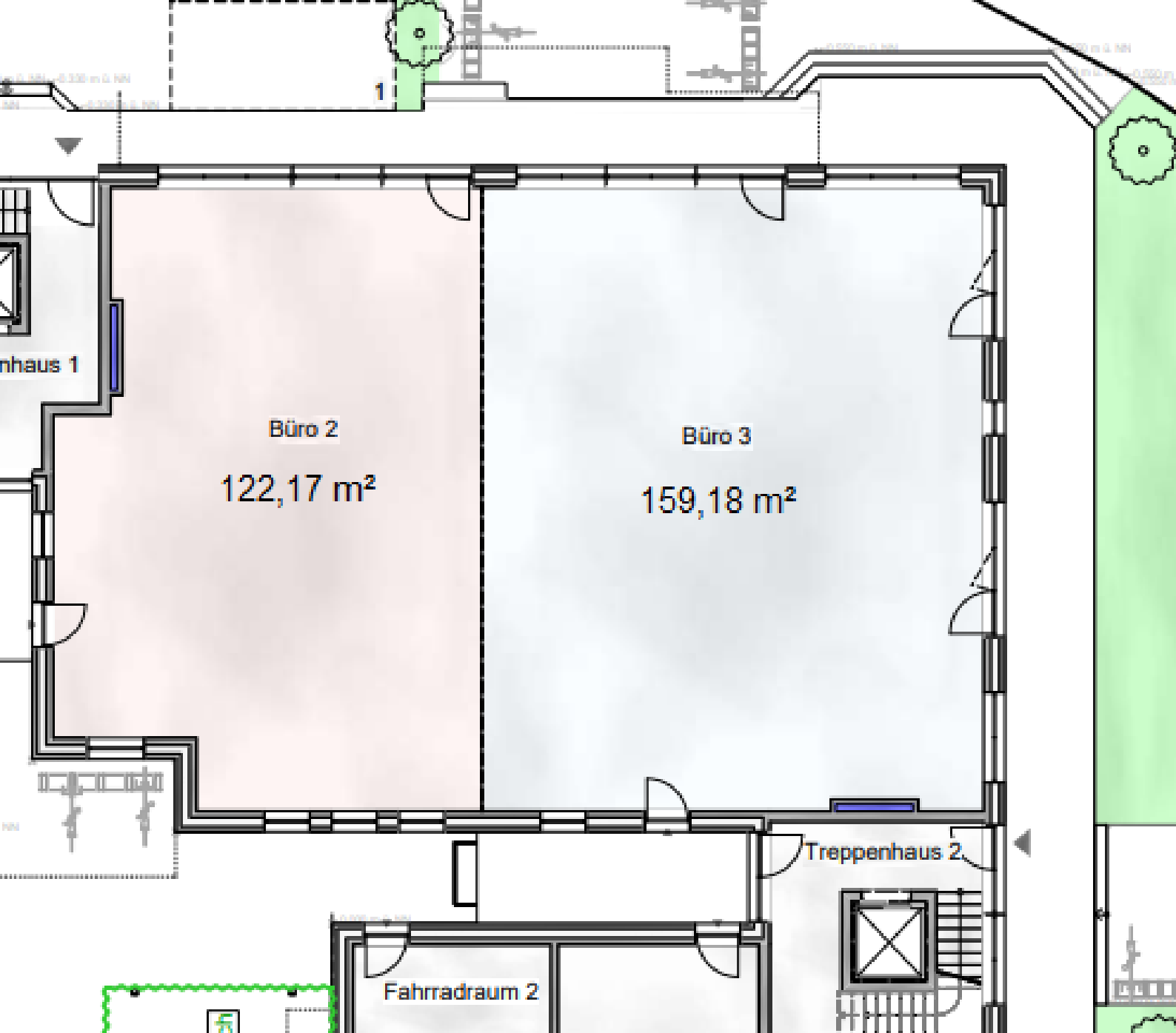
Gerne beantworten wir Ihre Fragen auch in einem persönlichen Gespräch.

Ihr Ansprechpartner:

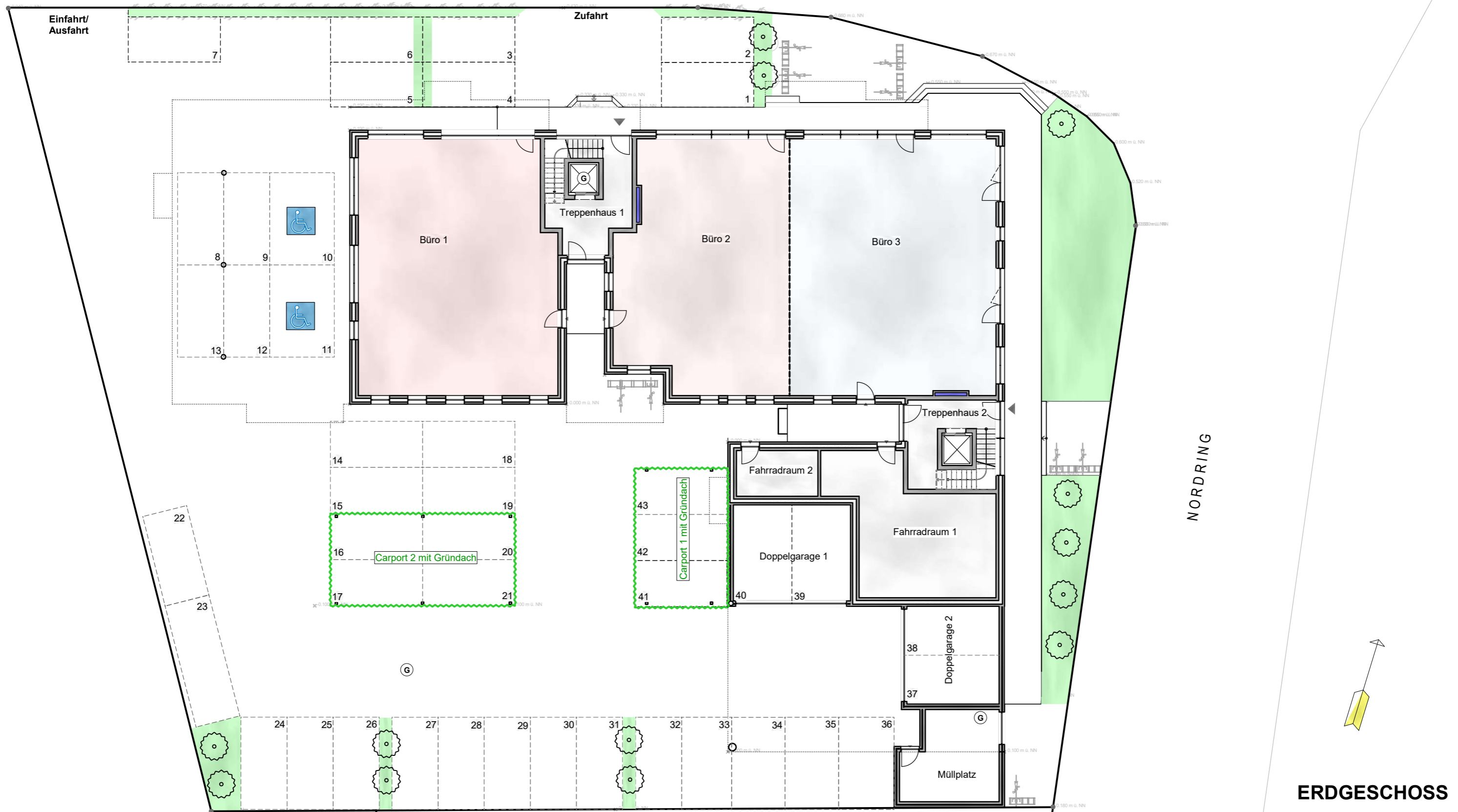
**Gebäudemanagement Robin Varelmann
Schulden Sundern 6
48432 Rheine**

Tel. 05975/ 4829-444

**www.gmr.de
info@gmr.de**



IM HAGENKAMP





Baubeschreibung

Objekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten, Carports und einer Fahrradgarage in 48282 Emsdetten, Im Hagenkamp 8.

Diese Baubeschreibung spezifiziert den Leistungsumfang, der im Kaufpreis enthalten ist. Das Haus ist in handwerksgerechter Bauweise und gemäß der allgemeinen DIN-Vorschriften sowie der Bestimmungen der VOB in der neuesten Fassung, gemäß dem Gebäudeenergiegesetz sowie unter Einhaltung der baurechtlichen Mindestanforderungen an den Brandschutz erstellt. Das Haus entspricht der KfW Effizienzhaus-Stufe 40 mit einer QNG-Zertifizierung.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt in Massivbauweise. Die Ausführung erfolgt mit allen nachfolgend beschriebenen Leistungen. Die Gebäudeabmessungen, die Anordnung, Größe und Anzahl von Fenstern und Türen, die Raumhöhen und die Zusammenstellung der Wohnflächen sind aus den Grundrissen ersichtlich, die Bestandteil dieser Baubeschreibung sind.

1. Architektenleistungen und Bauantrag

Der Bauträger beauftragt die Erstellung sämtlicher für die Baugenehmigung bzw. Bauanzeige erforderlichen Unterlagen. Hierzu gehören insbesondere:

- Gebäudezeichnungen im Maßstab 1:100 mit Darstellung der Grundrisse aller Geschosse
- Schnitte und Ansichten
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Berechnung des Rauminhaltes
- Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen
- Berechnung des Standsicherheitsnachweises (statische Berechnung) einschließlich der Positions- und Bewehrungspläne
- Baurechtlich vorgeschriebene Prüfung der statischen Berechnung
- Erstellung der Ausführungspläne, die vom Bauträger für die Ausführung der Rohbauarbeiten benötigt werden.
- Anfertigung der Entwässerungsanträge für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation
- Nachweis des Schallschutzes, falls benötigt
- Nachweis des Wärmeschutzes
- Nachweis über die Dichtigkeit der Abwasserleitungen auf dem Grundstück
- Bescheinigung, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht, sowie die Wärmebedarfsberechnung gemäß aktueller EnEV und der Energieausweis des Hauses.



Bauspezifische Gebühren (Baugenehmigungsgebühren, Abnahmegebühren, Straßennutzungsgebühren, Prüf- und Abnahmegebühren für die Prüfung der statischen Berechnungen) sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Einmessung des Gebäudes sowie die Eintragung in das Liegenschaftskataster des Kreises Steinfurt ist **nicht** im Leistungsumfang enthalten.

2. Bauleitung

Der Bauleiter überwacht und koordiniert die qualitätsgerechte und terminliche Einhaltung der zu erbringende Bauleistung während der gesamten Bauphase. Er ist Ansprechpartner bei allen anstehenden baufachlichen und technischen Fragen.

3. Baustelleneinrichtung

Die Baustrom- und Bauwasseranschlüsse sowie die allgemeine Baustelleneinrichtung werden durch den Bauträger eingerichtet, betrieben und zurückgebaut.

Während der Bauzeit gewährleistet der Bauträger das Entfernen von anfallendem Bauschutt für alle von ihm ausgeführten Gewerke und übernimmt die hierfür anfallenden Kosten.

4. Erdarbeiten

Abtragung des Mutterbodens im Bereich des Baukörpers sowie der befestigten Flächen, überschüssiger Mutterboden wird abgefahren, Ausschachtung der Baugrube und Auffüllung des Arbeitsraumes mit Füllsand.

5. Gründung

Die Stahlbetonsohle wird aus Stahlbeton C25/30 WU lt. Statik inkl. Unterfahrtgruben für die Aufzugschächte erstellt.

Ein Ring-Fundamentanker wird in die Betonsohle eingebaut.

Die nicht unterkellerten Gebäudeteile erhalten Streifenfundamente aus Stahlbeton lt. Statik.

6. Kellermauerwerk

Die Außenwände werden als Betonwände lt. statischer Berechnung erstellt. Zur Abdichtung Sohlplatte/Betonwand wird ein Fugenblech eingebaut sowie eine Hohlkehle aus Spezialmörtel mit mehrlagiger äußerer Abdichtung hergestellt. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein lt. statischer Berechnung. Innenseitig erhalten die Wände ein Fugen glattstrich.

Es werden Kellerfenster mit Dreh-Kippbeschlag 100 x 62,5 cm, Wärmeschutz-Verglasung und Kellerlichtschächte aus Kunststoff eingebaut.

Der Wanddurchlass für die Anschlüsse von Wasser, Strom und Telefon/Glasfaser wird in die Außenwand eingebaut.

Die lichte Rohbauhöhe im Keller beträgt 250 cm.



7. Außenmauerwerk im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Das Außenmauerwerk besteht aus 11,5 cm starkem Verblendwerk aus Klinkerstein sowie teilflächig Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem. Bei der Verfugung handelt es sich um eine Zementfuge.

Die mindestens 180 mm starke Wärmedämmung WLG 0,32 besteht aus Kerndämmplatten mit versetzt angeordneten Stößen auf Edelstahlankern. Die Luftschicht beträgt 2 cm. Die 15-24 cm starke Hintermauerung besteht aus Kalksandsteinen. Zur Be- und Entlüftung werden über der Z-Isolierung am aufgehenden Verblendmauerwerk Kunststofflüftungssiebe in ausreichender Anzahl eingebaut.

8. Innenmauerwerk

Alle tragenden und nicht tragenden Wände bestehen aus Kalksandstein in den Stärken 11,5 cm, 15 cm, 17,5 cm, 20 cm und 24 cm laut statischer Berechnung. Wo statisch notwendig werden integrierte Stahlbetonstützen und -balken sowie Stahlstützen verwendet.

9. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Filigran-Elementdecke mit Aufbeton entsprechend den statischen Vorgaben errichtet und die Fugen werden malerfertig Q2 gespachtelt.

10. Treppen

Die Treppen werden aus Stahlbeton hergestellt, Belag siehe Fliesen.

Die Treppen erhalten dort, wo es notwendig ist ein Geländer mit senkrechten Füllstäben aus pulverbeschichtetem Flachstahl der Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau.

11. Dachdeckerarbeiten

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt und erhält eine fachgerechte Abdichtung zum Schutz vor Witterungseinflüssen.

Auf den Dachflächen wird teilflächig eine extensive Dachbegrünung mit einer Bepflanzung aus Sedum, Kräutern, Gräsern oder gleichwertig erstellt.

12. Klempnerarbeiten

Es werden quadratische Fallrohre und Wasserkästen aus ANTHRA-ZINC angebracht und an die Entwässerungsleitungen inkl. eines Standrohrs angeschlossen.

Die Attika des Flachdachs erhält eine Abdeckung aus Aluminium der Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau.



13. Aufzüge

Es werden zwei Aufzugschächte mit einbetonierten Ankerschienen und Unterfahrtgruben erstellt.

Aufzug, Seilhydraulischer Personen-Rollstuhlaufzug Typ GüDe Economic-RAL oder glw. 630 kg für 6 bis 8 Personen.

14. Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage, einschließlich eines Zählerschranks ab Hauptsicherung lt. VDE-Vorschrift. Der erforderliche Zählerschrank wird als Wandvorlage im Raum Haustechnik ausgeführt und mit den notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten ausgestattet. Die Wohnungen erhalten je eine separate Unterverteilung mit sämtlichen benötigten Sicherungen im HWR. Herd, Spülmaschine, Wäschetrockner und Heizung werden separat abgesichert. Alle Räume werden funktionsgerecht wie nachfolgend beschrieben mit Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen ausgestattet. Diese werden, wenn nicht anders beschrieben, unter Putz montiert.

Für die Räume ist folgende Installation vorgesehen: Schalter und Steckdosenabdeckungen in Weiß aus dem Standardprogramm der Fa. Gira, jung oder gleichwertig. Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen wird gemeinsam mit den Bauherren vor Beginn der Elektroinstallation festgelegt.

Ausstattung in folgenden Räumen falls vorhanden,

Allgemein

1 x Zuleitung für eine PKW-Ladesäule im Bereich des Stellplatzes ohne Anschluss und Sicherung je Wohnung

Treppenhaus

Jede Etage erhält eine Schaltung mit Bewegungssensoren und 2 x Deckenleuchte

1 Stück Außenlampe an der Hauseingangstür

1 Stück Klingeltaster an jeder Wohnungstür

1 Stück Klingelanlage mit einer Klingeltastern pro angeschlossene Wohneinheit und einer Sprech- und Videoanlage.

Ausstattung je Wohnung: (bei vorhandenen Räumen)

Diele

1 Stück Kreuz- oder Wechselschaltung mit 1 oder 2 x Lampenauslass

1 Stück Sprechanlage an der Wohnungstür

2 Stück Schukosteckdosen

Abstellraum/Hauswirtschaftsraum

1 Stück Ausschaltung mit 1 x Lampenauslass

1 Stück Waschmaschinen-Anschluss mit separater Zuleitung und Absicherung

1 Stück Wäschetrockner-Anschluss mit separater Zuleitung und Absicherung

2 Stück Schukosteckdosen



1 Stück Telefonanschluss/Glasfaseranschluss
1 Stück EDV Anschluss

Wohnen/Essen/Kochen

1 Stück Wechselschaltung mit 1 x Lampenauslass
1 oder 2 Stück Ausschaltung mit 1 x Lampenauslass
1 Stück Spülmaschinenanschluss mit separater Zuleitung und Absicherung
1 Stück E-Herd-Anschluss mit separater Zuleitung und Absicherung
1 Stück EDV Anschluss
17 Stück Schukosteckdosen

Terrasse/Balkon oder Dachterrasse

1 Stück Ausschaltung für Außenlampe
1 Stück Schukosteckdose Feuchtraum, EG mit Aus-Kontrollschaltung

Schlafen

1 Stück Ausschaltung mit 1 x Lampenauslass
1 Stück EDV Anschluss
6 Stück Schukosteckdosen

Kind

1 Stück Ausschaltung mit 1 x Lampenauslass
1 Stück EDV Anschluss
6 Stück Schukosteckdosen

Büro

1 Stück Ausschaltung mit 1 x Lampenauslass
1 Stück EDV Anschluss
6 Stück Schukosteckdosen

Bad

2 Stück Ausschaltung mit je 1 x Lampenauslass
2 Stück Schukosteckdosen

Gäste WC

1 Stück Ausschaltung mit je 1 x Lampenauslass
1 Stück Schukosteckdosen

Kellerabteil

1 Stück Ausschaltung mit je 1 x Lampenauslass
1 Stück Schukosteckdosen

Haustechnik

1 Stück Ausschaltung mit je 1 x Lampenauslass
1 Stück Schukosteckdosen AP



Fahrradraum

3-4 Stück Lampe und Bewegungsmelder

Außenlampen

Die Außenlampen sind im Leistungsumfang enthalten.

Eine Lampe je Balkon, Loggia oder Dachterrasse bei einer Fläche von unter 25 m², zwei Lampen bei einer Fläche von 25 m² bis 50 m² und drei Lampen bei einer Fläche von über 50 m².

Weitere Lampen werden im Bereich, der Haustüren, Fußwege, Stellplätze, Carports sowie der Fahrradgarage und des Müllplatzes angebracht, diese werden über einen Bewegungsmelder gesteuert.

15. Heizungsanlage

Als Wärmeerzeuger für die Heizung und Warmwasserbereitung wird eine Luftwärmepumpe als zentrale Heizungsanlage für das gesamte Haus eingesetzt. Die Anlage wird mit einer witterungsgeführten Temperaturregelung mit Außenfühler ausgestattet.

Die isolierten Heizungsrohre aus Aluverbundrohr werden unter dem Estrich verlegt. Sämtliche Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate.

Die Bäder erhalten einen Handtuchwärmekörper.

In den Abstellräumen werden Unterverteilungen für Wärmemengenzähler installiert.

16. Lüftung

In den innenliegenden Abstellräumen wird jeweils eine Abluftanlage installiert.

17. Sanitär

Ausstattung je Wohnung

Bad

1 Stück barrierefreie Dusche mit entweder eine einseitige Glaswand (Klarglas) oder einer gemauerten Trennwand, Abflussrinne aus Edelstahl sowie einer Kopfbrause Typ Grohe Euphoria System 180 mit Thermostatbatterie und Handbrause Euphoria 110 Massage.

1 Stück Waschtischanlage bestehend aus Waschtisch „Renova Nr. 1 Plan“ 65 cm oder glw. mit Einhandmischer und einem Handtuchhalter.

1 Stück Hänge-WC-Anlage „Renova Nr. 1 Plan“ Tiefspüler weiß oder glw. und einen Papierrollenhalter.



EMSHOUSE



Im Abstellraum wird ein Waschmaschinenanschluss installiert.
In der Küche wird ein Spülmaschinen- und Wasseranschluss installiert.

18. Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten an allen Wänden eine raumhohe oder teilflächige Verfliesung. Im Falle einer teilflächigen Verfliesung werden die Restflächen verputzt.

Die Anordnung der Fliesenflächen ist vor Ort zu bestimmen.

Auf den Fußböden in den Dielen, Abstellräumen, Bädern, Wohnen/Essen/Kochen werden Fliesen verlegt.

Ein Fliesenpreis von 35,- €/m² inkl. MwSt. ist berücksichtigt.

Der Fußboden in den Treppenhäusern und die Treppen werden großformatig gefliest.

19. Oberböden

In den Schlafräumen sowie in den (sofern vorhanden) Kinderzimmern und Büros wird ein hochwertiger Laminatboden des Typs Meister LC 55 oder alternativ ein Vinylboden wie bemustert verlegt. Auf Wunsch kann gegen einen Aufpreis von 60€ pro Quadratmeter ein Parkettboden verlegt werden.



20. Fenster

Es werden Kunststofffenster oder Fenstertüren der Fa. Salamander Typ bluEvolution 82 MD, außen Anthrazitgrau, innen Weiß mit Dreifach- Wärmeschutzverglasung Ug-Wert 0,5 und Rahmen aus hochwertigen Kunststoffprofilen mit Mehrkammersystem eingebaut. Die Fenstergrößen erfolgen gemäß der Rohbaumaße aus den Bauausführungsplänen. Die Festlegung der Aufschlagrichtung erfolgt Raumweise gemeinsam mit dem Bauherrn. Alle rechteckigen Fenster und Fenstertüren enthalten Dreh-Kipp-Beschläge mit je 4 Pilzkopfverriegelungen.

Die Fenster und Fenstertüren entsprechen der Schallschutzklasse II 34 dB. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten ins Mauerwerk integrierte nach EnEV gedämmte Fertigrollladenkästen passend für Verblendschale als Markenfabrikat entsprechend den Anforderungen der Schall- und Wärmeschutznachweise.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren, mit Ausnahme der Treppenhausfenster, erhalten Kunststoffrollladen.

Alle bodentiefen Fensterelemente in den Obergeschossen erhalten eine Absturzsicherung durch fest verglaste Unterlichter mit Sicherheitsverglasung. Die Bodentiefen Fenster zu den Dachterrassen werden als Stulpelemente ausgeführt.

Der Antrieb der Rollladen erfolgt durch Rollladenmotoren inkl. Schalter und Zuleitung. Abweichend hiervon werden im Erdgeschoss die Gewerbeeinheiten zu der Ausrichtung Im Hagenkamp sowie der B481 die Fenster- und Türelemente aus Aluminium ausgeführt.



21. Haustüren

Es werden Haustüren aus Aluminium, Farbe Anthrazitgrau, mit automatischer Mehrfachverriegelung, Automatikschloss und einem festen Seitenteil sowie verglastem Türflügel mit Sicherheitsverglasung als Dreifachverglasung UG-Wert 0,5 eingebaut.

22. Briefkastenanlage

Es wird jeweils im Bereich der Treppenhauseingänge eine Briefkastenanlage mit einem Briefkasten pro angeschlossene Wohneinheit eingebaut, zusätzlich werden im Bereich der Haustüren jeweils eine Video-, Sprech- und Klingelanlage verbaut.

23. Schließanlage

Für das Gebäude wird eine durch Sicherungskarte gesicherte Hausschließanlage ohne Generalschlüssel erstellt.

Folgende Räume und Türen umfasst die Schließanlage:

Haustür, Wohnungseingangstüren, Kellerraum, Haustechnik und Fahrradraum.



24. Innenputzarbeiten

Alle Wandflächen in den Wohnräumen erhalten einen Gipsputz Q2, Putzstärke ca. 1,5 cm. Die Bäder und das WC erhalten einen Kalk-Zementputz, ebenfalls in der Putzstärke ca. 1,5 cm.

25. Estricharbeiten

Im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss wird jeweils ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung laut Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

26. Innentüren



Es werden glatte Türelemente CPL Weißlack mit Rundkante montiert. Die Wohnzimmertür wird als Ganzglastür (Klarglas) ausgeführt.

Die Wohnungsabschlusstüren erhalten eine Schallex Bodendichtung sowie ein Profilzylinderschloss.

Alle Innentüren werden mit funktionsgerechter Drückergarnitur Typ 1006 in Edelstahl ausgeführt.

In den Bädern werden Drückergarnituren mit einer Badverriegelung montiert, die Wohnungsabschlusstüren erhalten flurseitig einen Knauf.

Die Türhöhe in allen Wohnungen beträgt 211,0 cm.

27. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden als 20 mm Marmor- oder Granitfensterbänke (Preisgruppe 1) ausgeführt.

28. Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke ausgeführt.

29. Entwässerung

Die Entwässerung der Dachflächen sowie die Schmutzwasserleitungen inkl. Anschluss an das städtische Abwassernetz einschließlich der erforderlichen Kontrollschächte sind im Leistungsumfang enthalten.

Zur abschließenden Dichtigkeitskontrolle der Schmutzwasserleitungen wird eine Dichtigkeitsprüfung durchgeführt, diese ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.

30. Pflasterarbeiten

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze, ca. 250 x 500 cm, werden mit Rechteckpflaster auf einem Schotterbett gepflastert. Die Zufahrt, die Wege zu den Treppenhäusern sowie die Fläche unter dem überdachten Müllplatz einschließlich



der Zuwegung werden mit grauem Rechteckpflaster auf einem Schotterbett gepflastert.

Im Bereich der Podest Ebene vor den Gewerbeeinheiten sowie den Haustüren werden großformatige Platten auf einem Schotterbett verlegt.

31. Balkon / Dachterrasse

Die Balkone sowie die Dachterrasse erhalten ein Geländer aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl, Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau mit geschlossenen Feldern mit mattiertem Sicherheitsglas, alternativ ein mattiertes vollverglastes Geländer.

Als Bodenbelag werden keramische Platten 60 x 60 cm, wie bemustert, verlegt.

32. Außenbereich

Der hintere / seitliche Grundstücksbereich wird je nach Lage und Gestaltung wahlweise mit Beton-L-Steine, einem Doppelstabmattenzaun oder ggf. mit einer Hecke von den angrenzenden Grundstücken abgegrenzt.

33. Carports

Die Carports werden als Aluminiumkonstruktion anthrazitgrau beschichtet hergestellt und erhalten eine Dacheindeckung aus Trapezblech mit Antitropfbeschichtung.

34. Malerarbeiten

Die Decken im Treppenhaus und in den Wohnungen werden mit Malervlies inkl. eines deckenden Farbanstriches versehen.

Die Wände im Treppenhaus erhalten eine Beschichtung mit Malervlies und einen Anstrich mit Seidenlatex.

35. Sonstiges

Die Maler- und Tapezierarbeiten der Wände in den Wohnungen sind im Gesamtpreis nicht enthalten.

Sämtliche in dieser Baubeschreibung angegebenen Einzelpreise verstehen sich als Bruttopreise inkl. 19 % MwSt.