



## **Bewertung A++: „Fast PASSIVHAUSSTANDARD”**

*...wo jede Wohnung Ihr Zuhause und zugleich eine lohnende Kapitalanlage ist!*

Projektname:	<b>NAPSUGÁR Wohnpark</b>	
Projektstandort:	<b>Pápa, Határ Straße 14-16.</b> (Nr. 4288-4289) <i>Auf dem Gelände der ehemaligen Unterwäschefabrik / Siltex</i>	
Projektgegenstand:	<b>160 lakás</b> (in 5 separaten vierstöckigen Gebäuden), <b>42 Lagerräume, 38 Garagen, 12 überdachte Parkplätze und 110 Parkplätze</b> (15 mit Ladegeräten für Elektroautos ausgestattet)	
Baubeginn:	<b>März 2025</b>	
Geplante Übergabe:	<b>Phase I.:</b> Gebäude A., Garagenreihe 1., Parkplätze Nr. P01-P36.	<b>Sept 2026</b>
	<b>Phase II.:</b> Gebäude B., Garagenreihe 2., Parkplätze Nr.P37-P42. Lagergebäude 1.	<b>Marz 2027</b>
	<b>Phase III.:</b> Gebäude C., Garagenreihe 3-4., Parkplätze Nr. P43-P53. Lagergebäude 2.	<b>Sept 2027</b>
	<b>Phase IV.:</b> Gebäude D., Parkplätze Nr. P54-P78.	<b>Marz 2028</b>
	<b>Phase V.:</b> Gebäude E., Parkplätze Nr. P79-P110.	<b>Sept 2028</b>
	<b>Phase VI.:</b> Garagenreihe 5.	<b>Sept 2028</b>
Investor:	<b>Napsugár Lakópark Építőipari Beruházó Kft.</b>	



Unser Projekt mit dem Namen „NAPSUGÁR Wohnpark“ befindet sich in der **Határ Straße 14-16 in Pápa**. Auf einer **Grundstücksfläche von 11.425 m<sup>2</sup>** wird eine Wohnanlage errichtet ausgestattet mit modernster Technologie (auf dem Gelände der vor vielen Jahren stillgelegten Textilfabrik SILTEX). Die Határ-Straße, die von der Celli-Straße abzweigt, liegt **im nordwestlichen Teil der Stadt**, in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, guten, breiten Straßen, sicheren Gehwegen und gepflegten, großzügigen öffentlichen Flächen.

Die Einkaufszentren **SPAR und TESCO**, die **Arztpraxis** in der Huszár-Siedlung, der **Kindergarten** und das Lebensmittelgeschäft in der Fáy-Siedlung, die **Apotheke** an der Concordia-Tankstelle, mehrere **Restaurants** und sogar ein Sonnenstudio sind alle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Lokalbusse und Fernbusse halten an der **Bushaltestelle an der Ecke** zur Határ Straße. Mit dem Auto kann man vom TESCO-Kreisverkehr auf der Hauptstraße 83 **Győr in 25 Minuten** und Sárvár, Ajka und Veszprém in 50 Minuten erreichen.

Trotz seiner zentralen Lage liegt der Wohnpark NAPSUGÁR in einer ruhigen Gegend in einer Seitenstraße, abseits von Verkehrslärm und Autoluftverschmutzung.

Oberstes Ziel bei der Konzeption des Wohnparks war es, den optimalen Wohnraum für alle Altersgruppen in einer verkehrsgünstigen aber ruhigen Umgebung zu schaffen – **und das bei möglichst geringen Heizkosten**. Zu jedem Wohngebäude gehört ein Kinderspielplatz sowie ein Erholungsbereich mit Gartenbänken für die Erwachsenen. Der begrünte Innenbereich wird von Spazierwegen durchzogen. Auf den beleuchteten internen Straßen und Gehwegen ist der Verkehr auch nachts sicher und Autos dürfen nur in Garagen oder auf dafür vorgesehenen Parkplätzen abgestellt werden.



Auf dem großen (2 Fußballfelder!) ebenen Baugrundstück entstehen in mehreren Bauabschnitten 5 **viergeschossige Wohngebäude mit jeweils 8 Wohnungen** pro Etage. Die Wohnungen sind zwischen 33 und 61 m<sup>2</sup> groß und barrierefrei. Die Haupteingänge der Gebäude verfügen über Rollstuhl befahrbare Rampen. Zu den Etagen gelangt man mit einem **6-Personen-AUFZUG**..

Als der Wohnpark NAPSUGAR geplant wurde, herrschte in ganz Europa eine Energiekrise. Damals wurde deutlich, **dass Energie** ein sehr wertvolles Gut ist und in Zukunft noch wertvoller sein wird. Deshalb haben wir den Wohnpark nicht als klassische Wohnsiedlung, sondern als äußerst energieeffizienten Wohneinkomplex konzipiert. Um den Energieverlust in den Wohngebäuden zu reduzieren, haben wir die geltenden Energievorschriften bewusst übertroffen: Die Fundamentplatte unter den Erdgeschosswohnungen ist **mit 20 cm**, die Außenwände der Gebäude sind **mit 20 cm Wärmedämmung** ausgestattet, während **das Dach mit 30 cm** ausgestattet ist.

Die Betriebskosten von Gebäuden mit der **Energieeffizienzklasse „A++“** sind minimal und man erreicht schon beinahe „**PASSIVHAUSSTANDARD**“. Die Betriebskosten der Wohnungen im NAPSUGÁR Wohnpark werden **WESENTLICH NIEDRIGER** sein als in Gebäuden, die vor einigen Jahrzehnten gebaut wurden. Unsere Gebäude sind konzeptionell in jeder Hinsicht auf dem allerneuesten Stand und weisen daher eine ganz **ungewöhnliche Energieeffizienz** auf. Weniger als ein Prozent der Gebäude in Ungarn erreichen dieses Niveau.

Wir benutzen dazu Luft-Wasser-Wärmepumpen mit teilweise **selbst erzeugtem Strom** durch auf dem Dach installierte Photovoltaikpaneele. **Mit 1 kW Strom können wir ca 4 kW Wärme erzeugen**. Der Kauf eines Hauses im NAPSUGÁR Wohnpark ist daher **eine Investition in die Zukunft**., Denn sie ist eine einmalige Ausgabe, die dann Monat für Monat zu hohen Einsparungen führt! Ab dem Zeitpunkt Ihres Einzuges bezahlen Sie dann Jahr für Jahr nur noch einen Bruchteil der Nebenkosten, mit denen Sie belastet wären, wenn Sie noch in einer konventionellen Wohnung wohnen.

Die Kunststoff-Außenfenster und -türen der Wohnungen sind mit einer **speziellen 3-Schicht-Verglasung** ausgestattet, die in den nach Süden und Westen ausgerichteten Wohnungen besonders großzügig gewählt wurden. Die Wohnungen verfügen über zweckmäßig ausgerichtete, gut belüftbare Schlafzimmer und sonnige, großzügige Wohnzimmer. Die Verbindung von Esszimmer und Küche zu einem Raum mit dem Wohnzimmer verstärkt das Raumgefühl. Die kleineren Apartments verfügen über eine Toilette mit Dusche, während die größeren über ein geräumigeres Badezimmer mit Badewanne und separater Toilette verfügen.



Alle Wohnungen im Erdgeschoss haben eine große (7–13 m<sup>2</sup>) **Terrasse mit Zugang zum Garten** und einen durch eine Hecke abgetrennten privaten Grünbereich, während die Wohnungen im Obergeschoss alle über einen 5–9 m<sup>2</sup> großen **Balkon** verfügen, der durch Überdachung geschützt ist.

Verbunden sind die einzelnen Wohngebäude durch 3 ebenerdige Abstellraumgebäude, welche über jeweils **14 geschlossene Abstellräume** verfügen, welche zu den Wohnungen dazu erworben werden können. Zum Parken der Autos der Bewohner stehen innerhalb der Wohnanlage **38 Garagen, 12 überdachte Parkplätze und 110 Parkplätze** zur Verfügung. Im Wohnpark ist das Abstellen von PKWs ausschließlich in Garagen oder auf dafür vorgesehenen (nummerierten) Stellplätzen möglich, daher muss für jede Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz erworben werden. Die internen Straßen und Gehwege werden mit Verbundpflaster gepflastert, die Parkplätze mit Rasengittersteinen.

#### Hohe Personen- und Objektsicherheit innerhalb der Einfriedigung:

- die Zu- und Ausfahrt zur Wohnanlage verfügt über eine fernbedienbare Schranke und die Treppenhaustüren jedes Wohnblocks können mit einem Zahlencode und/oder einer Magnetkarte (Proxy) geöffnet werden,
- auf den Verkehrswegen des Innenbereiches ist eine permanente Nachtbeleuchtung in Betrieb, die sich bei Einbruch der Dunkelheit automatisch einschaltet
- Die öffentliche Bereiche werden mit einem Kamerasystem überwacht



### **Technische Beschreibung des Wohnparks**

*.....bei modernster Technik gehen die Heizkosten gegen Null!*

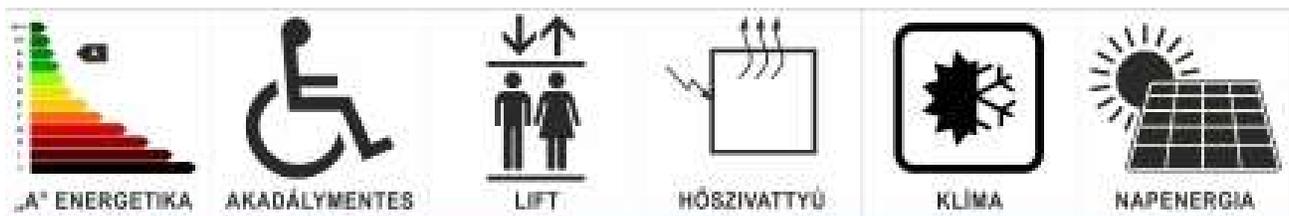
Die technische Konzeption des NAPSUGÁR Wohnparks wurde so gestaltet, dass die einzelnen vierstöckigen Wohngebäude und ihre zugehörigen Serviceeinrichtungen (Lagerräume, Garagen, Parkplätze, Straßen und Grünflächen) **in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen errichtet werden.**

Während der Bauphase werden die Gemeinschaftsflächen und Räume jedes vierstöckigen Wohngebäudes vollständig gemäß der Dokumentation fertiggestellt, einschließlich öffentlich nutzbarer Teile, darunter

- **verputzte Fassaden und Dachkonstruktionen,**
- Treppenhaus und Flure (mit rutschfesten GRES-Fliesen),
- 6-Personen-Personenaufzug (LIFT),
- **Photovoltaic-Heimkraftwerkssystem,**
- Gebäudetechnik: **zentrale Heizung, aktive Kühlung und Warmwasserbereitung mit Wärmepumpentechnologie,**
- Auf jeder Etage gibt es einen Technikraum, in dem sich ein Gruppenzähler befindet zur Verbrauchskostenerfassung. Die Wohnungen selbst verfügen über **separate Kalt- und Warmwasserzähler, Stromzähler (1\*32 A)** und Wärmezähler. Der Stromverbrauch der Garagen und Abstellräumen wird mit einem separaten Unter-Zähler erfasst, so dass dort auch elektrische Verbraucher privat genutzt werden können,
- der gesamte umzäunte Innenbereich der Wohnanlage verfügt über **befestigte Straßen und gepflasterte Gehwege mit ausgewiesenen Parkplätzen und angelegten Grünflächen.**

**Das gesamte Gelände des Wohnparks NAPSUGÁR ist BARRIEREFREI, d. h. es kann von Rollstuhlfahrern ohne fremde Hilfe genutzt werden:**

- es gibt **keine Treppen oder Niveauunterschiede** im Anlagenbereich, auf den internen Straßen und in den öffentlichen Flächen der Wohnanlage
- alle 4 Wohnetagen sind über einen geräumigen **Sechs-Personen-Aufzug (LIFT)** erreichbar,
- die vorderen und hinteren Treppeneingänge der Wohngebäude sind **BARRIEREFREI** über eine Rampe mit 5 % Steigung und 30 cm Niveauunterschied befahrbar
- **Die Wohnungen selbst können nach individuellen Kundenbedürfnissen gestaltet werden,**



## Technische Beschreibung der Wohnungen

*...wo hohe Qualität garantiert ist!*

Die Wohnungen verfügen über **separate Kalt- und Warmwasserzähler, Stromzähler (1\*32 A) und Wärmezähler.** Die technische Planung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der **Baupläne, Elektro- und Haustechnikpläne.** Die Versorgungsleitungen und Möblierungsmöglichkeiten der einzelnen Räume **sind in den farbigen Grundrissen dargestellt.**

Beheizt wird das Wohngebäude über **eine hochmoderne Wärmepumpenanlage,** welche mit einem Speichersystem verbunden ist. Daran ist auch die auf dem Dach montierte **Photovoltaikanlage** angeschlossen. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine **Fußbodenheizung** mit optimierter Heizkurve. Im Sommer steht eine **zentrale Klimaanlage** zur Verfügung. Es gibt keine Außengeräte, die Lärm verursachen könnten. Die Kühlung erfolgt über eine an der Seitenwand der Wohnzimmer montierte **Fan-Coil-Inneneinheit.** Der zusätzliche elektrische Handtuchheizkörper im Bad, kann bei

Bedarf zur kurzfristigen Temperaturerhöhung genutzt werden. Mit Hilfe eines **programmierbaren Thermostats** kann jeder unserer Bewohner seine eigene Wohlfühltemperatur einstellen.

Die Wohnungen sind mit einer Türklingel und einer Gegensprechanlage mit 1 Mobilteil pro Wohnung ausgestattet, mit dem mit der Außensprechstelle an der Eingangstür im Erdgeschoss gesprochen und die Treppenhaustür auf Knopfdruck geöffnet werden kann; In jedem Zimmer gibt es einen Kabel-TV-Anschluss, im Wohnzimmer wird zusätzlich ein UTP-Anschluss hergestellt.

**Die Wohnung wird „SCHLÜSSELFERTIG“ übergeben**, ist technisch komplett fertig und bezugsbereit (Leuchten, Möbel und Haushaltsgeräte, sowie Vorhänge und Gardinenstangen, sowie Innentüren laut Grundriss ohne Griffe und Schloss). Individuelle Kundenwünsche können berücksichtigt werden.

**Die farbigen Grundrisse und Baupläne der einzelnen Stockwerke und Wohnungen können Sie über die Schaltflächen „Visuelle Suche“ und „Detaillierte Suche“ rechts in der Kopfzeile unserer Website einsehen und auch auf Ihren eigenen Computer herunterladen ( Menü „Dokumentation“).**



## **Gestaltung von Wohnungen nach individuellen Kundenbedürfnissen**

*...wo sich alles um den Kunden dreht!*

**Abhängig vom technischen Baufortschritt – sofern dies das Bautempo und den technologischen Ablauf nicht behindert – bieten wir die Möglichkeit die Innenarchitektur Ihrer Wohnung in Teilbereichen individuell zu gestalten:**

- Türblatttyp (massiv/glasiert) und Farbe: Weiß/Buche/Nussbaum/Calvados/Mahagoni (15 weitere Farbtöne gegen Aufpreis von 20.000 HUF/Tür erhältlich),
- Art und Farbe des Laminatparketts,
- Platzierung, Art und Farbe der Fliesen

- die Gestaltung der Küchenzeile entsprechend dem Möblierungsplan (Lage der Spüle und der Küchengeräte),
- Badezimmerteilung (Badewanne oder Duschkabine, Doppelwaschbecken gegen Aufpreis),
- Lage von Trennwänden und Innentüren,
- Verglasung von Außentüren und Fenstern (Wärmeschutz- oder Sicherheitsfolie),
- Beschattung, Insektenschutz (eingebaute Rollläden, Jalousien und Moskitonetze, Wärme- und Lichtschutzrollos – auch mit ferngesteuerter elektrischer Bewegung),
- Oberflächenbeschaffenheit und Farben der Innenwände,
- Art und Lage der elektrischen Anlagen (Schalter, Steckdosen),
- wandmontierte Basisverrohrung für zusätzliche Klimaanlage,
- Einbau von Glasbausteinen (nur in Trennwänden möglich!)

Der Käufer kann aus mehreren Produktqualitäten wählen, die vom benanntem (lokalen) Vertriebs Händler zur Verfügung gestellt werden. Höherwertige Teile sind aufpreispflichtig. Zur Ermittlung des endgültigen Verkaufspreises jeder Wohnung dient die im Grundriss des jeweiligen Raumes angegebenen Ausstattungsvarianten als Basis.

Alle Gemeinschaftsräume des Wohnparks sind barrierefrei und auch **die Innenausstattung der Wohnungen kann individuell für Rollstuhlfahrer und Menschen mit eingeschränkter Mobilität angepasst werden:**

- die Außenfenster verfügen über eine Untenverriegelung (deren Griffe auch im Sitzen erreichbar sind),
- Lichtschalter mit einer Montagehöhe von 120 cm (sitzend erreichbar).
- Innentüren ohne Schwelle,
- alle Innentüren sind 90/210 cm groß (durchgehende Breite: 83 cm), können aber auch in der Größe 100/210 cm bestellt werden,
- Durch den Umbau der Trennwände kann ein großzügigeres Bad/WC geschaffen werden.

**Ausführliche Auskunft und VERKAUF:**

**INDeX Immobilien Büro**

	<b>Pápa, Szent László Str. 1.</b>
	<b>Kundendienst: Mo-Do 8.00-12.00</b>
	<b>(Freitag zu!)</b>
	<b>Kontaktperson:</b>
	<b>dr. Mathias Schüßler</b> <b>(+49) 176 6040 9614</b>
<b>Mail: drschuesslerm@gmail.com</b>	

**Über unseren Projekt finden weitere Informationen auf unserer WEBSITE:**

**[www.indexpapa.hu](http://www.indexpapa.hu)**