

Mit
praxisnahen Tipps
von unseren
Experten

DER WEG ZU DEINEM HAUS

EIN LEITFADEN FÜR
BAUHERRINNEN UND BAUHERREN



Günter Terfehr
Bauunternehmen · Planungsbüro

INHALT

1. DAS RICHTIGE GRUNDSTÜCK FINDEN	04
2. DIE GRUNDRISSGESTALTUNG	05
3. DIE SICHERSTE LÖSUNG: SCHLÜSSELFERTIG BAUEN	05
4. SO PLANST DU DIE FINANZIERUNG RICHTIG	06
5. FÖRDERMÖGLICHKEITEN	06
6. ENERGIE & NACHHALTIGKEIT	06
7. BAUNE BENKOSTEN – WAS KOMMT NOCH DAZU?	06
8. GARTEN & AUSSENANLAGEN	06
9. SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM EIGENHEIM: DER ABLAUF FÜR DEIN BAUPROJEKT	07
10. ACHTUNG: FEHLER, DIE MAN VERMEIDEN KANN	09
11. SICHERHEIT & SMART HOME	09
12. CHECKLISTE	10



Das eigene Haus *Geborgenheit, Sicherheit und Unabhängigkeit*

EIN INVESTMENT FÜRS LEBEN,
WERTBESTÄNDIG ÜBER GENERATIONEN

Angehende Bauherrinnen und Bauherren stellen sich die gleichen Fragen: Kann ich mir ein Haus leisten? Wo soll ich bauen? Wie finde ich verlässliche Handwerksbetriebe? Worauf muss ich achten?

Das Wichtigste beim Hausbau ist ein zuverlässiges Team und eine solide Planung, bei der man weder Zeit noch Geld verliert. Genau das können wir garantieren: Wir planen dein Haus detailliert mit dir und bauen es schlüsselfertig. Das bedeutet, dass du von Anfang an genau weißt, was dein Haus kosten wird, von der Regenrinne bis zur Steckdose, ohne böse Überraschungen. Statt dich mit zahlreichen Gewerken abstimmen zu müssen, hast du bei uns eine feste Ansprechperson. Sie behält alle Schritte und Einzelheiten im Blick und sorgt dafür, dass alles reibungslos ineinandergreift. So wird aus deinem Traum vom Eigenheim ein verlässlicher Plan, den wir gemeinsam umsetzen.



Das Bauunternehmen und Planungsbüro Terfehr ist seit über 40 Jahren auf schlüsselfertiges Bauen spezialisiert und unser Beratungsteam (v. l.: Carsten Sellere, Wiebke Garrels-Wösten und Stefan Bojer) steht dir von Anfang an zur Seite. Wir können dir vom vorgeplanten Kataloghaus bis zum individuell gestalteten Architektenhaus alle Wünsche erfüllen.

DEIN TRAUM VOM INDIVIDUELL GEPLANTEN EIGENHEIM

Ein Haus, das genau so aussieht, wie du es willst: Ein offener, großzügiger Grundriss oder lieber kleine Nischen und gemütliche Ecken? Bungalow oder Stadtvilla? Und passt das überhaupt zu meinem Budget? Wie viel Eigenkapital ist nötig? Von welchen Fördergeldern könnte ich profitieren? Je früher du dich an Experten wie uns richtest, desto schneller können die Weichen gestellt werden.

1. DAS RICHTIGE GRUNDSTÜCK FINDEN

Das Grundstück ist der erste wichtige Schritt zum Bauprojekt. Achte neben der Lage auch auf die Größe und den Zuschnitt, die Ausrichtung und die erlaubte Bauweise, wie die Anzahl der Geschosse, die Dachform oder Farbpalette.

Vor dem Kauf sind folgende Fragen wichtig: Ist das Grundstück voll erschlossen, also gibt es Strom und Wasser? Gibt es einen Bebauungsplan und wenn ja, was sagt dieser? Bei komplizierten Fragen zum Thema Bodenbeschaffenheit, eventuelle Wegerechte oder Baulasten können wir dich unterstützen und beispielsweise ein Bodengutachten beauftragen und uns per direktem Draht mit dem Bauamt abstimmen.

Wenn du das Grundstück bereits gekauft hast, nimm dir Zeit, über die Ausrichtung deines Hauses nachzudenken, am besten vor Ort. Möchtest du vom Wohnzimmer aus in den Garten schauen? Aus welcher Richtung kommt die Sonne? Je besser du deinen Grund und Boden kennst, desto genauer können wir planen.

UNSERE EXPERTEN GEBEN TIPPS



Die erste Frage, die sich jeder stellt:

Kann ich mir ein Eigenheim leisten?

Wir bieten immer wieder günstige Aktionshäuser und schnüren Gesamtpakete, die für jeden attraktiv sind. Über unseren Newsletter erfährst du, wenn wieder Aktionen laufen.



Wie finde ich das passende Grundstück?

Diese Adressen und Ideen helfen dir bei der Suche:

- * Suche auf Gemeindewebsites und in Gemeindeblättern
- * Registriere dich auf den bekannten Online-Plattformen wie z.B. Immoscout, Kleinanzeigen & Ebay, Immowelt
- * Kontaktiere örtliche Makler persönlich
- * Vergiss nicht den Bekanntenkreis und Nachbarn: Lass wirklich alle wissen, dass du auf der Suche nach einem Grundstück bist. So ist schon viel vermittelt worden
- * Teile deine Suche auf Instagram & Co

2. DIE GRUNDRISSGESTALTUNG

Der Grundriss bestimmt dein tägliches Leben. Überlege: Wie viele Personen leben jetzt und in Zukunft im Haushalt? Brauche ich ein Homeoffice? Gästezimmer? Offene oder geschlossene Küche? Wie viel Stauraum benötige ich? Ist Barrierefreiheit ein Thema? Gibt es Hobbys, die Platz brauchen?

Gedanklich solltest du auch logische Wege durchgehen, z.B. von der Küche zum Esszimmer. Ist das Bad en suite am Schlafzimmer gewünscht? Wie soll der Hauseingang gestaltet werden? Mit Garderobe? Gibt es einen Durchgang von der Garage oder Carport zum Hauswirtschaftsraum – sehr praktisch für Einkäufe. Wie viele Steckdosen und Lichtquellen sind gewünscht? Oft zu klein geplant werden Hauswirtschaftsraum und Abstellräume.

3. DIE SICHERSTE LÖSUNG: SCHLÜSSELFERTIG BAUEN.

Schlüsselfertigbauen bedeutet: Du bekommst dein Haus von uns fertig übergeben. Im Bauvertrag sind Bauzeiten, Zahlungsplan und Leistungsumfang klar geregelt. Du bekommst beste Qualität und großen Service – und verlierst keine Zeit, weil sich der Bau deines Hauses ewig in die Länge zieht.

Bei uns umfasst das im Detail:

Architektur und Planung des Hauses
Bauantrag
Erdarbeiten und Bodenplatte
Rohbau inklusive Dach
Fenster und Türen
Putz und Dämmung
Sanitär – Elektro – Heizung
Estrich und Innenausbau
Fliesen und Sanitärmontage
Endabnahme

Dann folgen die Malerarbeiten, Verlegung der Bodenbeläge, Einbau von Küche und Photovoltaikanlage, Bau von Terrasse, Außenanlagen und Garage sowie die Gartengestaltung. Auch hier können wir dich selbstverständlich unterstützen und die Arbeiten übernehmen, falls du das nicht in Eigenleistung organisieren möchtest.



Ein Besuch in unseren *Musterhäusern* ist für viele Kunden die beste erste Inspiration. Hier bekommst du ein Gefühl für Raumgrößen, die Aufteilung und viele Ideen für die Planung.



Mit unserer langen *Gewährleistung* sind wir noch 10 Jahre nach der Bauleistung für dich da und helfen bei eventuellen Schäden.

4. SO PLANST DU DIE FINANZIERUNG RICHTIG

Eine solide Finanzierung gibt dir Sicherheit. Zur Berechnung musst du wissen, welches Eigenkapital dir zur Verfügung steht und wie hoch die monatliche Belastung sein darf. Wir empfehlen mindestens 10 Prozent Eigenkapital.

5. FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Wie viel Geld gibt es aktuell vom Staat in Form von Fördergeldern, günstigen Krediten oder Tilgungszuschüssen dazu? Bei uns arbeiten Experten, die immer auf dem neuesten Wissensstand sind und dir deine Fördermöglichkeiten genau erklären und berechnen können. Außerdem übernehmen wir die aufwendige Beantragung für dich. Ob Programme wie „Klimafreundlicher Neubau“ oder „Familienförderungen“, mit uns verpasst du nichts.

6. ENERGIE & NACHHALTIGKEIT

Wer ein neues Haus baut, hat viele Möglichkeiten, durch moderne Haustechnik einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Einige Stellschrauben sind die solide Dämmung, der Einbau einer Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, eine moderne Photovoltaikanlage, Belüftungssysteme und smarte Haustechnik. Deine Vorteile: niedrigere Energiekosten, hoher Wohnkomfort, Zukunftssicherheit, ggf. staatliche Förderung und natürlich eine solide Wertsteigerung.

7. BAUNEBEINKOSTEN – WAS KOMMT NOCH DAZU?

Diese Kosten musst du auch noch berücksichtigen:
Beim Kauf des Grundstücks: Notarkosten und Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer und eventuell eine Maklerprovision. Dazu kommen die Erschließungskosten, evtl. Kosten für eine Vermessung und Statik-Gutachten und die Gebühren für den Bauantrag. In Haus und Garten können noch folgende Baunebenkosten anfallen: Baustrom/Bauwasser, Hausanschlüsse, Küche, Malerarbeiten, Außenanlagen, Umzug & Möbel. Plane hier einen Puffer zusätzlich zu den reinen Baukosten ein.

8. GARTEN & AUSSENANLAGEN

Plane die Terrasse, Sitzbereiche, Wege und Einfahrt mit. Stelle dir auch die Fragen, wo später Rasen & Beete sein sollen, wo vielleicht ein Sichtschutz, Beleuchtung, eine Zisterne oder ein Gartenhaus schön wäre. Auch wenn du das alles erst später in einem zweiten Schritt umsetzt: Die Außenanschlüsse für Wasser und Strom sowie Leerrohre solltest du frühzeitig planen.



Hol dir mehrere Angebote von verschiedenen Banken ein und lass dich *unabhängig beraten.*



Informiere dich vorab schon über alle Programme auf der offiziellen Website der KfW: www.kfw.de



Besuche unsere Ausstellungsfäche „Bauwelt“ in Rhede (Ems).

Hier bekommst du beim Rundgang einen guten Einblick, wie moderne, energiesparende Haustechnik funktioniert.



Ein Garten kann wachsen.

Es müssen nicht alle Beete schon beim Einzug perfekt sein, vielleicht ist das auch ein Projekt, das du teilweise in die Zukunft schiebst.

9. SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM EIGENHEIM: DER ABLAUF FÜR DEIN BAUPROJEKT

1
2
3
4
5

DER ERSTE KONTAKT

Komm einfach in unsere Bauwelt oder in eines unserer Musterhäuser – auch ohne Anmeldung. Dort empfängt dich zum Beispiel unsere Kollegin Edith Brand, die dir mehr über unser Bauunternehmen erzählt und einen Termin für dein Erstgespräch mit unserem Beratungsteam vereinbart.

BEDARFSANALYSE

Dein erster Termin mit einem Kundenberater ist ein gemütlicher Vor- oder Nachmittag zum Kennenlernen – unverbindlich und kostenfrei. Wir sprechen über dein Grundstück, die groben Eckdaten, die Größe, Wünsche und Vorstellungen. Danach machen wir die erste Budgetplanung. Viele Kunden haben bei diesem ersten Termin schon ein passendes Haus im Katalog gefunden, andere wünschen eine individuelle Planung. Wie du diesen Termin bestmöglich vorbereitest, haben wir ausführlich in unserem Katalog beschrieben, den du über unsere Website kostenfrei bestellen kannst.

ANGEBOT FÜR DIE FINANZIERUNG

Unser Kalkulationsteam hat dein Haus detailliert durchgerechnet – von der Haustür bis zum Lichtschalter. Bei diesem Termin besprechen wir die Details: An welcher Stelle möchtest du vielleicht etwas mehr investieren, wo könnte man etwas streichen. Du bekommst am Ende einen verlässlichen Betrag genannt, mit dem du deine Finanzierung sichern kannst. Die Banken der Region vertrauen unseren Berechnungen: Unsere Angebote sind präzise, ohne Fragezeichen oder böse Überraschungen.

AUFTRAGSERTEILUNG

Sobald die Finanzierung steht, heißt es: Glückwunsch! Mit der Vertragsunterschrift bist du offiziell Bauherrin oder Bauherr. Zur Feier bekommst du von uns einen Helm und einen Zollstock – keine Sorge, mithelfen musst du nicht, aber wir freuen uns, wenn du deine Baustelle regelmäßig besuchst!

ARCHITEKTUR UND PLANUNG

Bei diesem Termin geht es um die gestalterischen Feinheiten deines Hauses – unsere Architekten und Planer beraten dich ausführlich. Vielleicht wird eine Wand verschoben oder du entscheidest dich doch noch für eine zusätzliche Investition? Wir holen das Beste aus deinem Grundriss heraus!



Bestelle dir über [terfehr.de](https://www.terfehr.de) unseren umfangreichen

Katalog. Wir zeigen darin die verschiedenen Häusertypen mit individuellen Grundrissen. Außerdem erfährst du viel Wissenswertes über unser Unternehmen, unseren Service und die Gewährleistung.

6 7 8 9 10

BEMUSTERUNG

Deine Kundenberaterin oder dein Kundenberater führt dich durch unsere Bemusterungsflächen bei uns in der BAUWELT. Hier wählst du Dachziegel, Fliesen, Klinker, Fassaden und Türen aus – alles an einem Ort. In den verschiedenen Ausstellungsbereichen kannst du auch die Sanitärausstattung, Fliesen und weitere Ausstattungsdetails für dein Haus auswählen. Fachleute beraten dich dabei. Du besuchst z.B. Fliesen Borchers, die Küchengalerie, das Heseler Kaminstudio, bauXpert Schulte, Garten Marsmann und viele weitere Expert:innen, die dich bei der Innen-, Außen- und Gartengestaltung unterstützen. Unsere Häuser sind standardmäßig mit Premium-Produkten von Markenherstellern ausgestattet. So kannst du dich bei der Bemusterung ganz auf deinen Geschmack konzentrieren, statt ständig die Kosten im Blick haben zu müssen.

ANTRAGSTELLUNG UND KFW-FÖRDERUNG

Ab hier übernehmen wir, du musst dich um nichts mehr kümmern. Jetzt steht viel Verwaltungskram an, darunter der Bauantrag sowie der Antrag für eine mögliche KfW-Förderung – eine kleine Reise durch den Behördendschungel. Danach bereiten wir deine Baustelle vor: Wir erstellen den groben Zeitplan für die Gewerke, koordinieren Arbeiter und Maschinen, bestellen das Material und sorgen dafür, dass alles genau dann vor Ort ist, wenn es gebraucht wird.

BAUBEGINN

Ein schöner Moment: Die Kolonne mit den Baggern rollt an, du lernst deinen Bauleiter kennen und wir begehen das Grundstück. Dann geht's los! In der Regel bauen wir zwischen sechs und neun Monaten. Nachdem der Rohbau steht haben wir einen exakten Bauzeitenplan erstellt, der dir immer genau anzeigt, wann was gemacht wird.

QUALITÄTSKONTROLLE

Sobald die Gebäudehülle fertig ist, macht ein neutraler Baugutachter den sogenannten „Blower-Door-Test“. Dabei wird geprüft, ob das Mauerwerk und die Fenster gut verschlossen sind, ob Dichtigkeit und Dämmung stimmen. Danach beginnt der Innenausbau mit Elektrik, Sanitäranlagen etc.

SCHLÜSSELÜBERGABE

Ab jetzt ist es dein Zuhause – wir kommen nur noch als Gäste. Mit der Schlüsselübergabe und der offiziellen Abnahme beginnt auch die Gewährleistungszeit, die bei Terfehrhäusern in den meisten Gewerken 10 Jahre beträgt. Damit heben wir uns von vielen Mitbewerbern ab. Für uns endet ein Projekt nicht mit der Schlüsselübergabe – wir sind auch in den kommenden Jahren für dich da und stehen dir mit Rat und Tat zur Seite.



In der Bauwelt sind alle *Ausstattungsdetails* für dein Haus in einer großen Ausstellung zu sehen: Fassadensteine, Dachpfannen, Türen, Fenster etc.

Komm immer gerne vorbei, schau dir alles genau an und lass dich beraten, damit du bei deiner Auswahl sicher bist.

10. ACHTUNG: FEHLER, DIE MAN VERMEIDEN KANN

Am schlimmsten trifft Bauherinnen und Bauherren eine ungenaue Budgetplanung, die aus dem Ruder läuft. Sätze wie: „Wie viel das kostet, das sehen wir ja dann später“ oder Fragezeichen und offene Posten im Kostenvoranschlag sind eine rote Flagge und werden bei uns niemals vorkommen. Wir sind bekannt dafür, auch die kleinste Maßnahme bis ins Detail zu kalkulieren.

Ein weiterer Tipp: Bei der Planung ist es nie falsch, ein bisschen in die Glaskugel zu blicken. Denkt man barrierefreies Wohnen im Alter vielleicht schon mit?

Und noch ein wichtiger Punkt: Die Zeitplanung. Auch hier sollte man von Anfang an klare Daten und Fristen definieren, die zur Lebens- und Umzugsplanung passen.



Wer mit uns baut,
wird von einer
Meistermannschaft
betreut! Das #teamterfehr
besteht aus fest
angestellten Fachkräften
und du hast die ganze
Zeit über eine feste
Ansprechperson, die deine
Baustelle betreut und
immer auf dem neuesten
Stand ist.

11. SICHERHEIT & SMART HOME

Denke am besten schon in der Planungsphase darüber nach, wie du dein Zuhause sicher und komfortabel gestalten möchtest. Ob Bewegungsmelder, moderner Einbruchschutz oder Kameraüberwachung, ein durchdachtes Sicherheitskonzept sorgt von Anfang an für ein gutes Gefühl.

Auch smarte Zutrittslösungen bieten zusätzlichen Komfort. Mit Codes, Fingerabdruck oder App steuerst du den Zugang ganz flexibel. Das ist ideal für Familie, Gäste oder den Paketdienst. Ergänzend dazu machen Video-Klingelsysteme deinen Alltag deutlich entspannter.

Auch viele technische Funktionen im Haus lassen sich heute zentral steuern. Dazu zählen unter anderem Licht, Heizung, Rollläden oder die Bewässerung im Garten. So können Abläufe automatisiert und an den eigenen Alltag angepasst werden.

Wenn du dein Haus seniorengerecht oder barrierefrei planst, können Anwendungen wie Smart-Home-Sprachassistenten integriert werden.

Wir können dich auf jeden Fall auch zum Thema Smart Home und Wohnen im Alter beraten und dir ein individuelles Smart-Home-Package zusammenstellen und einbauen.

12. CHECKLISTE

- ☐ Wunschliste erstellt
- ☐ Budget berechnet
- ☐ Grundstück gefunden
- ☐ Grundrissideen entwickelt
- ☐ Fördermöglichkeiten
mit der Bank geprüft
- ☐ Finanzierung abgesteckt
- ☐ Musterhäuser besucht
- ☐ Bauwelt besucht
- ☐ Katalog bestellt



Schlüsselfertig bauen
ist in jedem Fall die
sicherste Lösung: Dein Haus
wird individuell genau
nach deinen Wünschen
geplant und dann
zum Festpreis in einem
festen Zeitrahmen
gebaut — ohne böse
Überraschungen.

Für weitere *Unterstützung* bei deinem Projekt stehen wir dir gerne zur Verfügung. Vereinbare am besten ein *kostenloses Beratungsgespräch* mit unserem Team.

Bestelle den kostenlosen *Katalog* mit vielen vorgeplanten Häuserformen und Grundrissen, die du natürlich individuell anpassen kannst!



info@terfehr.de
04964 604 200



Günter Terfehr
Bauunternehmen · Planungsbüro