

die besondere Ferienimmobilie im Ostseeheilbad Zingst

nostalgisches Doppelhaus



Rosenbergsiedlung 13, Ostseeheilbad Zingst

Ein Projekt der Ostseedomizil-Unternehmensgruppe, Birkenstraße 5a, 18374 Zingst



Informationen, Beratung und Vertrieb:
www.Ostseedomizil.de

0172 / 342 90 50 Stephan Giest
e-mail: giest@ostseedomizil.de

Doppelhaus Rosenbergsiedlung

Lage



Traumlage im Ostseeheilbad Zingst: strandnah und idyllisch, ruhig und geborgen, umgeben von Gärten und Eigenheimen

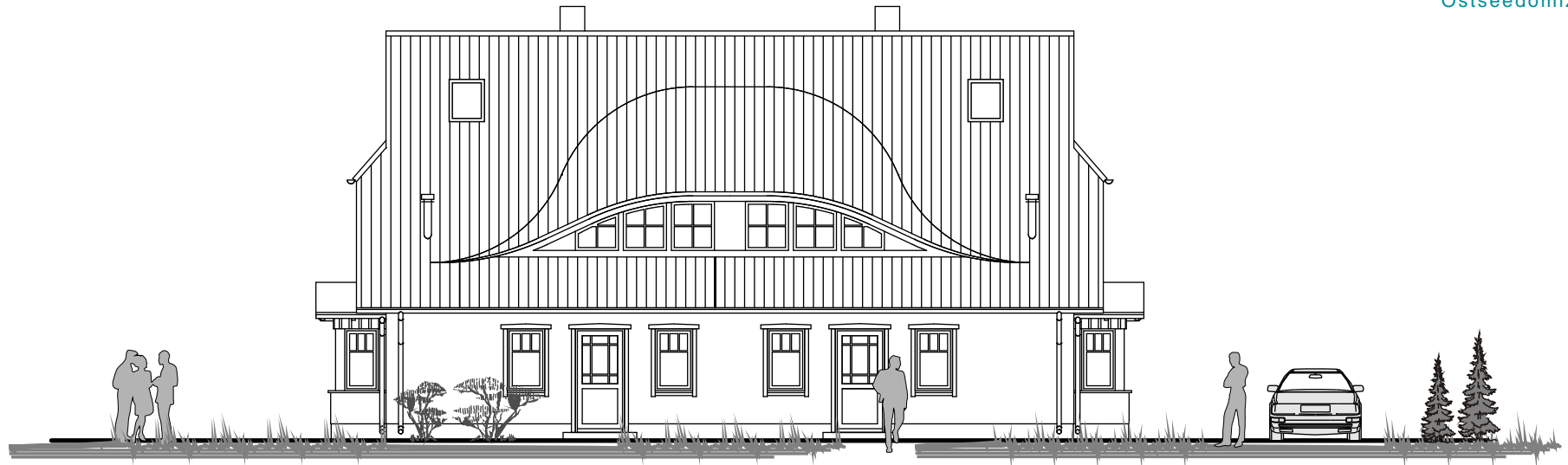
Doppelhaus Rosenbergsiedlung

Projekt-Lageplan



Doppelhaus Rosenbergsiedlung

Ansichten



Doppelhaus Rosenbergsiedlung

Giebel-Ansichten

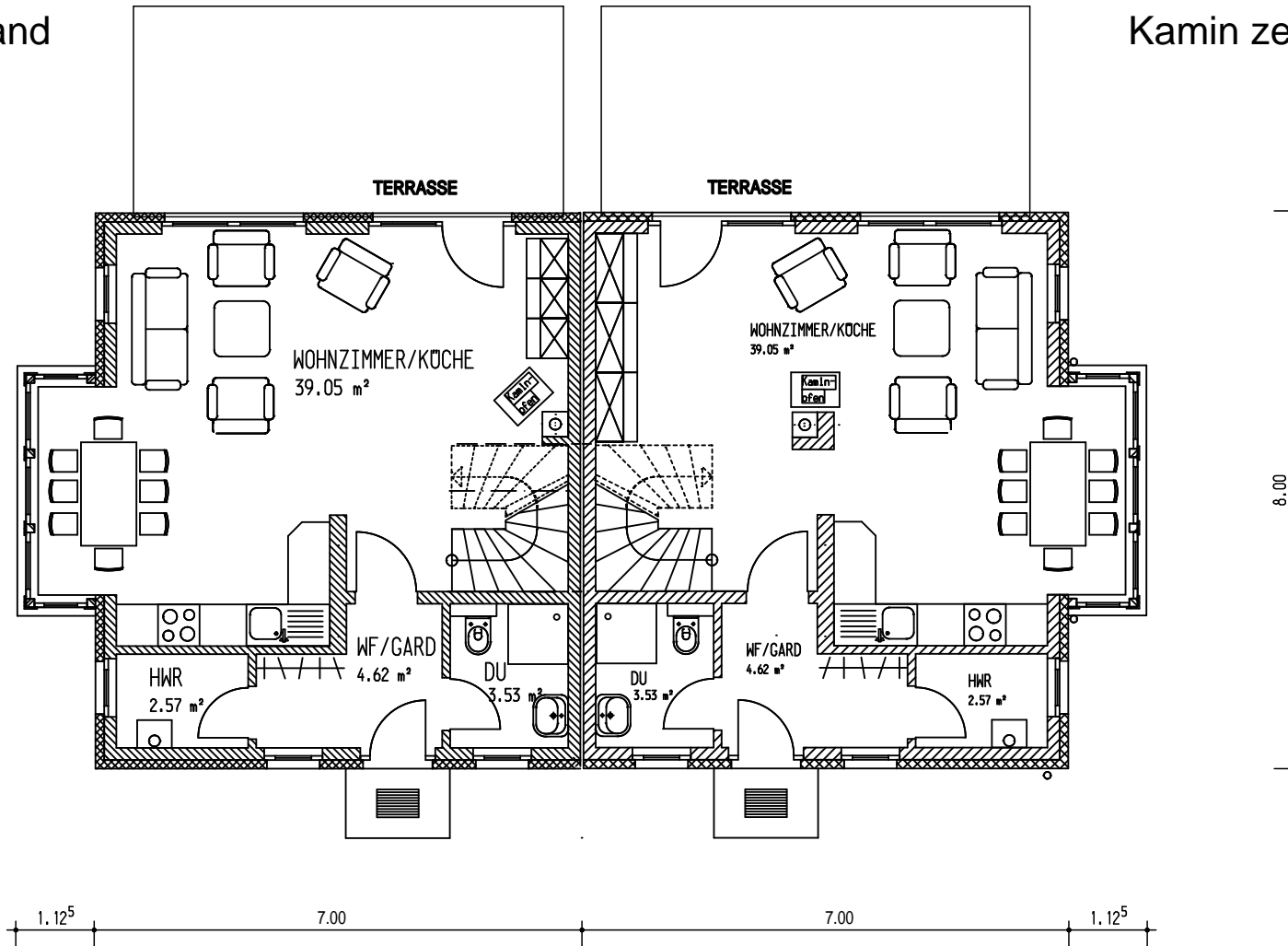


Doppelhaus Rosenbergsiedlung EG Variante 1 - Wohnen offen mit Treppe, Tür zu Windfang/Garderobe



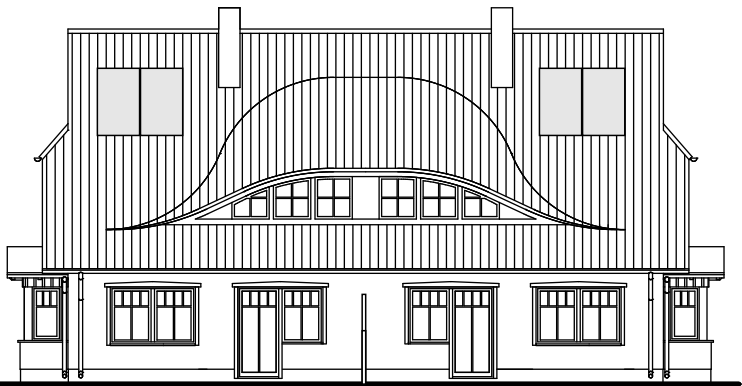
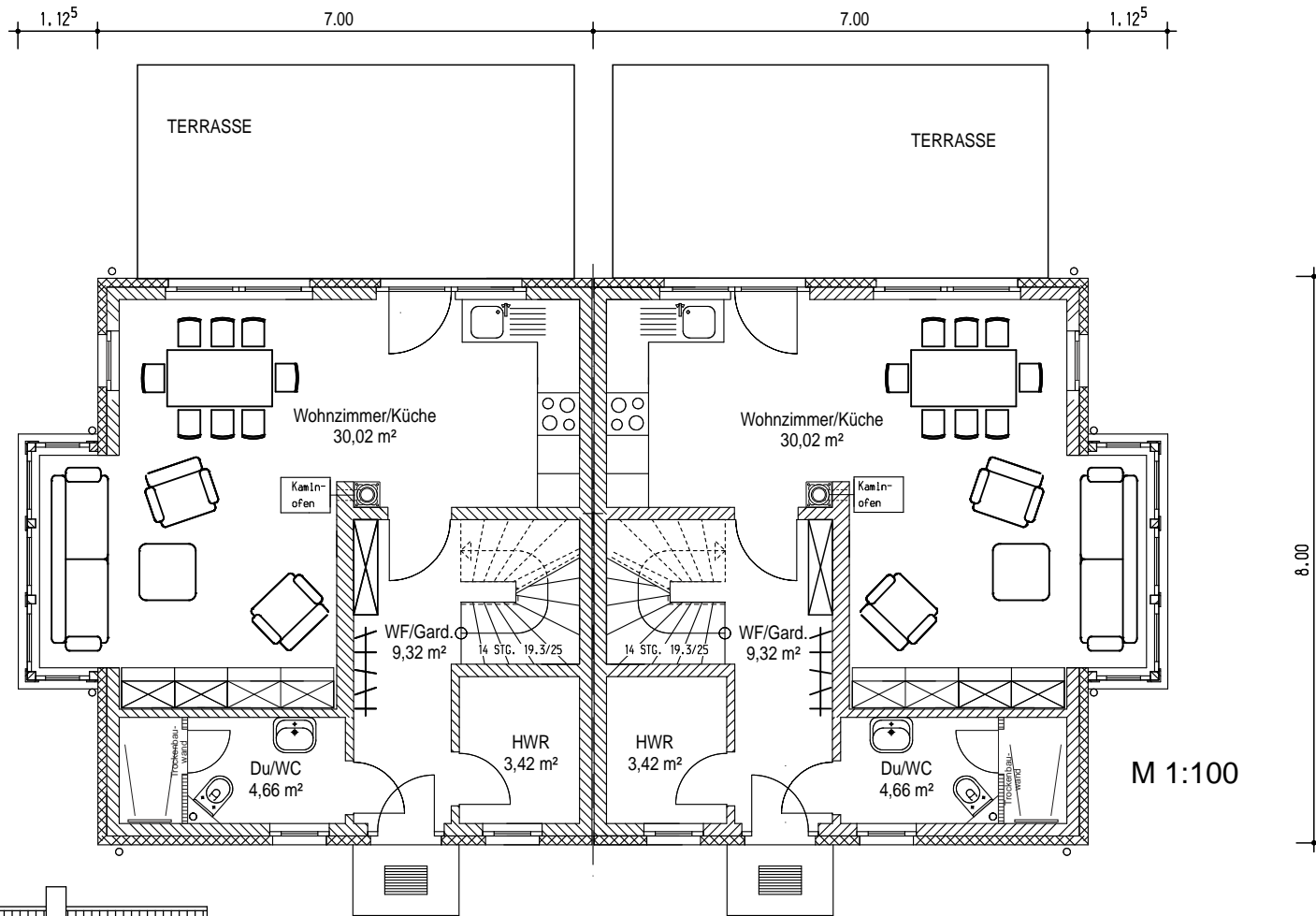
Kamin Innenwand

Kamin zentral



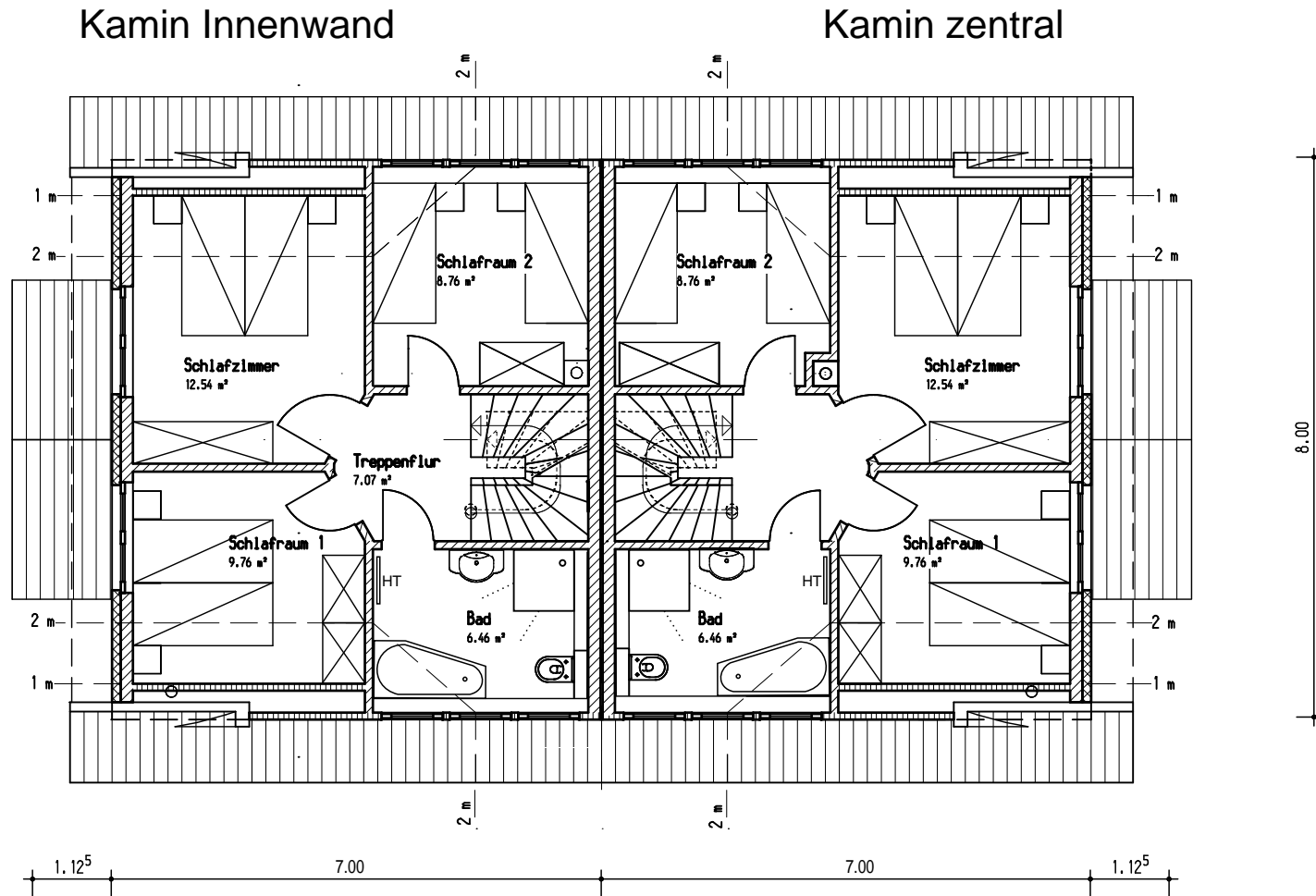
Doppelhaus Rosenbergsiedlung

EG Variante 2 - Wohnen/Küche geschlossen, Treppe ausgelagert, Kamin zentral



Doppelhaus Rosenbergsiedlung

DG



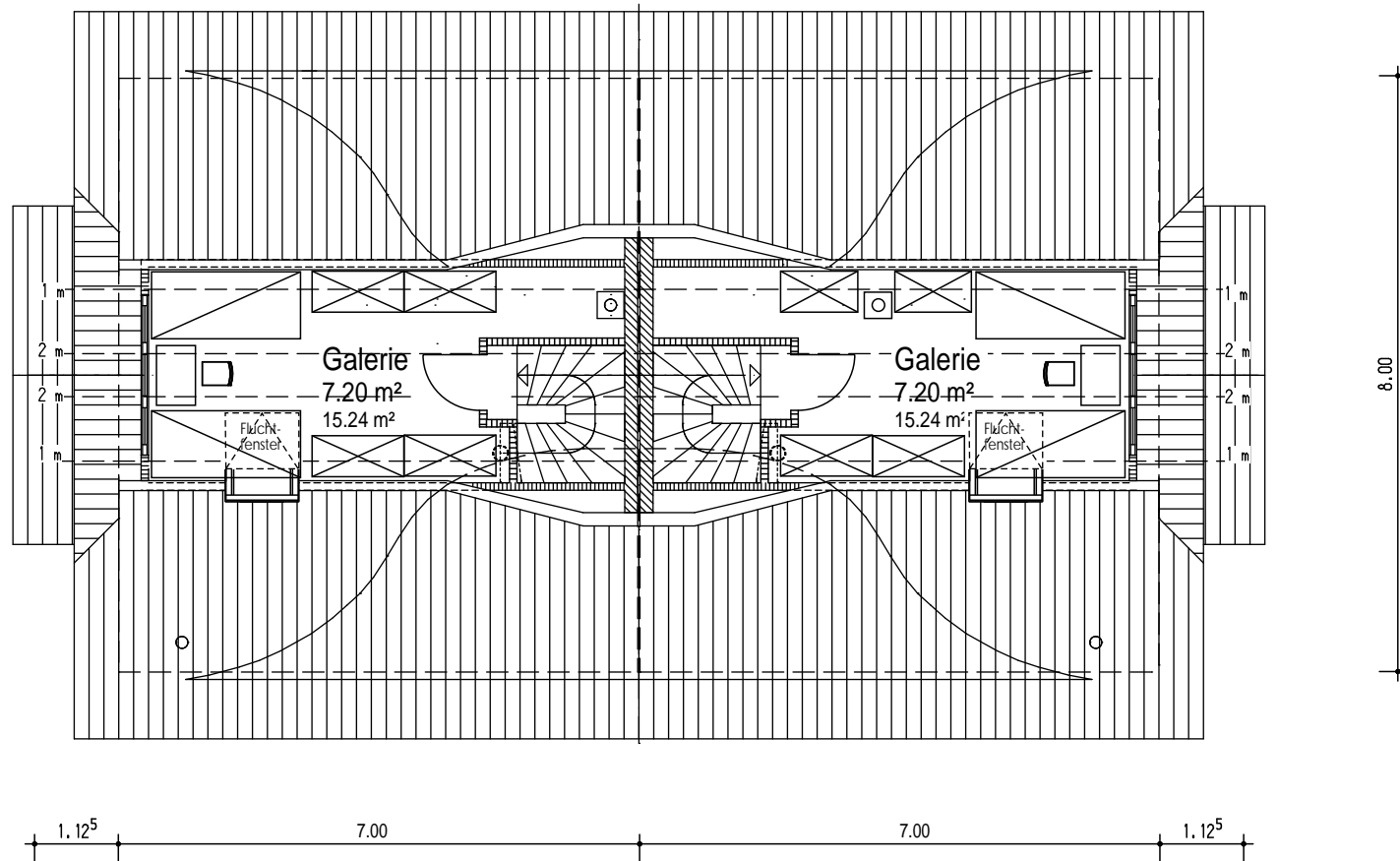
Doppelhaus Rosenbergsiedlung

SBG



Kamin Innenwand

Kamin zentral



Baubeschreibung Doppelhäuser Rosenbergsiedlung 13

Vorbemerkung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf eine Doppelhaushälfte, sowohl im rein rechtlichen als auch rein bautechnischen Sinne. Die reale Grundstücksteilung zwischen allen Hauseinheiten mit jeweils separaten Flurstücken pro Hauseinheit wird erfolgen. Im Zufahrtsbereich gibt es hinsichtlich der PKW-Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken ein räumlich nur auf die Zufahrt vor dem Eingangsbereich begrenztes wechselseitiges Überfahrtsrecht, um die Einfahrt und Ausfahrt zu ermöglichen.

1. Rohbau

1.1. Gründung

Die Gründung der tragenden Wände des Bauwerkes erfolgt durch eine Stahlbeton- Fundamentplatte mit umlaufender Frostschräge.

1.2. Wände und Decke

Die Außenwände werden als 17,5 cm Kalksandstein- Mauerwerk mit Außenputz hergestellt. Entsprechend der Wärmeschutzberechnung kommt ein Wärmedämmverbundsystem am Außenmauerwerk zum Einsatz. Die Herstellung der tragenden Innenwände und Haustrennwände **im EG und DG** erfolgt als Kalksandstein-Mauerwerk entsprechend den Anforderungen der Statik und des normalen Schallschutzes nach DIN. Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein oder Gasbetonstein entsprechend der Statik hergestellt. Im SBG kommen aufgrund statischer und technischer Erfordernisse Ständerkonstruktionen in Trockenbauweise zum Einsatz. Die Erdgeschossdecke wird in Stahlbeton- Bauweise (Filigrandecke) gefertigt. Die Dachgeschoßdecke wird als Holzbalkendecke mit entsprechender Dämmung ausgeführt.

1.3. Dachkonstruktion und Dacheindeckung

Satteldach als Kehlbalkendach, Holzabmessungen entsprechend der Statik. Alle statisch konstruktiven Hölzer erhalten einen Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle eingebaut. Stirn- und Windbretter sowie waagrecht und geneigte Unterslagbretter als NF-Profilbretter mind. 1,8 cm dick. Alle Bretter sind farblich vorbehandelt eingebaut und mit nichtrostenden Verbindungsmitteln befestigt. Sie erhalten einen, auf die Gesamtfarbe abgestimmten, deckenden Farbanstrich. Die Dacheindeckung erfolgt mit Biberschwanz-Tondachziegeln, engobiert in anthrazit, alternativ in rot. Die Dachklempnerarbeiten werden in Titanzinklech ausgeführt. Die Ausführung der Dachrinne erfolgt halbrund.

1.4. Außenputz

Die Ausführung erfolgt als Kunstharzputzfassade (hochwertig, wetterfest und schmutzabweisend, Farbe gemäß Gesamtkonzept). Die Farbgebung der Fassaden und Verkleidungen wird harmonisch auf das Gesamtbild abgestimmt.

2. Ausbau

2.1. Fenster- und Fenstertüren

Fenster als Holzfenster mit Drehkippsbeschlag in Einhandbedienung (Alu, matt gebürstet). Fenstertüren, wie vorstehend. Alle Fenster erhalten einen deckenden Farbanstrich in einem RAL – Farbton entsprechend dem Gesamtfarbkonzept. In jedem Zimmer sowie im Bad und WC wird ein Fenster mit einem herausnehmbaren Insektenschutzgitter (in den Rahmen montiert) versehen. Zusätzlich wird in jedem Wohnzimmer in eine Terrassentür ein Insektenschutzgitter als nach außen aufklappbares Rahmenelement (Drehtür) alternativ als Schiebetür installiert.

2.2. Haustür

Stiltypische Haustür, farbig gestaltet und mit künstlerischen Elementen verziert – Sicherheitsbeschlag nach DIN 18103, Sicherheitsdrückergarnitur und Zylinderschloss mit 6 Schlüsseln (Edelstahlbeschlag).

2.3. Innentüren

Die Innentüren werden in allen Geschossen als profilierte Türen in Weißlack und passender Umfassungszarge eingebaut. Die Drückergarnituren sind in Alu matt/gebürstet. Eine Innentür zum Wohnzimmer erhält einen großen Glasausschnitt in der oberen Türhälfte mit beidseitig aufgesetzter Versprossung (6-Felder). Zur Belichtung des Treppenaufganges in das SBG erhält die Tür zum SBG-Studio ebenfalls einen Glasausschnitt.

2.4. Glaserarbeiten

Sämtliche Fenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung ($k=1,1$) und außenliegender elastischer Versiegelung.

2.5. Fensterbänke/ Sohlbänke

Fensterbänke in Wohn- und Schlafräumen aus Werzalit, Farbton entsprechend an Fensterfarbe angelehnt. Bodentiefe Fenstertüren und Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbänke. Fensterbänke in den Bädern gefliest. Die äußeren Sohlbänke werden aus pulverbeschichteten Aluminiumelementen hergestellt. Das Hauseingangspodest wird mit keramischen Steinen belegt, der Terrassenaustritt in Holz Ausführung Bankirai.

2.6. Innenputz

Alle massiven Wandflächen werden mit einem Maschinen-Gipsputz versehen. In den Nassräumen wird ein Gipsputz mit Aquasystem verarbeitet.

2.7. Trockenbau

Im DG und SBG kommen in sämtlichen Dachschrägen und Abseiten Gipskartonplatten auf Sparschalung, malerfertig gespachtelt, zum Einsatz. Die vorgesehenen Vorwandkonstruktionen in den Bädern (DU/WC) werden mit Gipskartonplatten bekleidet.

Die laut Statik vorgesehenen nichttragenden Innenwände im SBG können entsprechend den gültigen Vorschriften als Trockenbauständerwandkonstruktionen ausgeführt werden.

2.8. Fliesenbeläge

Alle Bäder erhalten neben einem gefliesten Fußboden eine umlaufende Verfliesung ca. 1,60 m hoch aus Keramik-Fliesen. Dehnungsfugen zwischen Wand/Wand und Wand/Fußboden werden elastisch verfugt (Dehnungsfugen sind Bewegungs- und Verschleißfugen und keine Gewährleistungsfugen). In allen Räumen und Fluren außer SBG werden keramische Bodenfliesen mit profilierten Holzsockelleisten in weiß eingebaut. Materialpreis für Bodenfliesen 39,- €/m² inkl. USt. und It. Auswahlmuster, ebenso der Materialpreis für die Wandfliesen WC im EG.

Materialpreis der Wandfliesen im Bad DG 45,- €/m² inkl. USt., gemäß Auswahlmuster.

2.9. Bodenbeläge

Sämtliche Böden außer SBG werden mit Fliesen belegt (siehe Punkt 2.8.)

Im Studio/Spitzbodengeschoss wird auf der Holzbalkendecke ein Fertigparkett in Buche bzw. Ahorn oder Massivholzdielung in Kiefer (lackiert) jeweils mit Trittschallschutz eingebaut.

2.10. Maler- und Lackierarbeiten

Alle Decken, Dachschrägen und Trockenbauflächen werden mit glatter Vliestapete versehen und mit wischfester weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Wände erhalten ebenfalls eine Tapezierung mit glatter Vliestapete sowie einen farblich auswählbaren wischfesten Dispersionsanstrich. Der Heizungs-/Hausanschlussraum wird mit einem Anstrich in weißer Dispersionsfarbe versehen.

2.11. Wohnungstreppe, Geländer

EG/OG sowie OG/SB Holztreppe, 2 x ¼ gewandelt, als Wangentreppe mit Trittstufen und Wange jeweils an der Wandseite und der Raumseite, Handlauf mit Stabgeländer (Rundholz).

Material: Buche, alternativ auf Wunsch auch in Kiefer

2.12. Einbauküche

Die Einbauküche wird gemäß der Größe im Küchenraum mit E- Herd und Abzugshaube, Küchenspüle mit Abtropfblech, Geschirrspüler und Kühlschrank installiert. **Die Einbauküche ist im Verkaufspreis enthalten.**

2.13. Kaminofen

Im Wohnzimmerbereich des EG wird ein Panorama-Kaminofen (ca. 5 kW) eingebaut. **Der Kaminzug und der Panorama-Kaminofen sind im Kaufpreis enthalten.**

3. Installation

3.1. Sanitärinstallation /Rohrleitungen

Abwasserleitungen einschließlich Formstücke aus Kunststoff- und Gußrohr unter Berücksichtigung des Schallschutzes. Kalt- und Warmwasserleitungen (mit Wärme-dämmung) aus hochwertigem Aluminium-Verbundrohr. Eine Außenzapfstelle, frostsicher und abschließbar, wird im Fassadenbereich der Terrasse ausgeführt.

3.2. Ausstattung

3.2.1. Bad bzw. Du/WC / EG+DG

Sanitär- Einrichtungsgegenstände der Firma KERAMAG, in der Farbe weiß ohne sichtbare Anschlussleitungen

Ausgeflieste Dusche mit Bodeneinlauf, UP-Einhebelmischbatterie und Handbrause, Fabrikat hansgrohe Focus E2 oder gleichwertig, Duschtrennung in Echtglas DG bzw. Kunststoff EG, Ausführung mit Drehtür DG, mit Schiebetür EG.

Zubehör: Seifenschale / Handtuchhaken / Schwammkorb / Badetuchhalter im DG der Firma Keuco, Serie City 2

Kristall- Porzellan- Waschtisch (halbrund, auf Wunsch eckig) mit Halbsäule, Serie Keramag Renova Nr.1, 65 cm breit (im EG ca. 45 cm breit) mit verchromter Ablaufgarnitur, mit Halbsäule im Bad DG, Einhebelmischbatterie Fabrikat hansgrohe Focus E2 und Geruchverschluss

Zubehör: Kristallspiegel, 60 x 80 cm, flächenbündig auf Wandfliesen montiert, Handtuchhalter zweiarmig im DG, Handtuchhaken im EG

Tiefspülklosett (wandhängend mit Vorwand) aus Kristallporzellan, Serie Keramag Renova Nr.1, mit Kunststoff Sitz und Spülkasten mit Spartaste (chromfarben).

Zubehör: verchromter Papierrollenhalter mit Deckel, Toilettenbürstenhalter.

Im DG: Acryl-Badewanne (als Eckwanne) mit Einhebelmischbatterie Fabrikat hansgrohe Focus E2 und Handbrause

Waschmaschinenanschluss lt. Zeichnung im HWR.

3.3. Heizung

Die Ausführung der Heizung erfolgt als zentrale Erdgasheizung mit Brennwerttechnik aufgrund der Vorgaben der Wärmeschutzbedarfsberechnung. Die Therme wird im Technikraum HWR / EG installiert. Das gesamte Haus erhält bis auf die Abstellräume und das SBG eine Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung. Es werden Aufputz-Thermostatregler installiert. Das Bad im OG erhält zusätzlich einen separaten Handtuchheizkörper. Im Studio SBG wird ein Flächenheizkörper installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Solartechnik (Solarkollektoren auf dem Dach) mit Unterstützung durch die Brennwerttherme.

3.4. Elektro

Elektroausstattung für den Raum:

Wohnraum: 2 Dreifachsteckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen,
3 Deckenbrennstellen, 1 Antennendose (neben einer Dreifachsteckdose)

Küche: Geräteanschlüsse für alle in die Einbauküche integrierten Geräte,
3 Doppelsteckdosen, 1 Deckenbrennstelle, Unterschrankbeleuchtung

Windfang: 1 Doppelsteckdose, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenbrennstelle,
1 Telefonanschluss (Leerrohr)

WC / Dusche: 1 Doppelsteckdose, 1 Deckenbrennstelle,
1 Wandbrennstelle über dem Spiegel

Hzg. / HWR: 1 Doppelsteckdose, 1 Deckenbrennstelle

Treppe EG/DG und DG/SBG jeweils 1 Wandbrennstelle

Flur DG: 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenbrennstelle

Schlafraum: 1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen,
1 Antennendose (neben einer Dreifachsteckdose), 1 Deckenbrennstelle

Studio SBG: 1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose,
1 Antennendose (neben einer Dreifachsteckdose), 1 Deckenbrennstelle

Terrasse: 1 Steckdose und 1 Außenbrennstelle mit Beleuchtungskörper,
beides von innen schaltbar

Eingang: 1 Außenbrennstelle mit Beleuchtungskörper und Bewegungsmelder
von innen schaltbar

Fahrradbox: 1 Doppelsteckdose, 1 Deckenbrennstelle mit Beleuchtungskörper

Beleuchtungs- u. Steckdosenstromkreis, Gerätestromkreise, Stromkreisverteiler
nach RAL-RG 678 Ausstattungswert 1

Hörfunk- und Fernsehempfang: Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen

Telefonanschluss / Leerrohr: 1 pro Doppelhaushälfte
(im Flur oder auf Wunsch im Wohnraum)

Eine Sat - Antennenanlage pro Doppelhaushälfte zum UKW- und Satellitenempfang (die Receiver gehören nicht zum Leistungsumfang).

4. Außenanlagen

Die Grundstücksfläche wird nach Abschluß der Bauarbeiten beräumt, soweit notwendig planiert und als Rasenfläche angelegt. Im Bereich der Wege, Stellflächen und soweit zur Gesamtgestaltung erforderlich, erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern.

Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen in Holz wetterfest, farblich endbehandelt.

Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen vor dem Gebäude, alle PKW-Stellplätze, der Rangier-bereich vor den Stellplätzen und die Hauszuwegungen werden mit Betonsteinen hergestellt. In der Nähe der Gebäude wird eine Fläche für die Aufstellung der Mülltonnen befestigt und eingefriedet (Mülltonnen gehören nicht zum Leistungsumfang).

Die Terrasse wird ca. 18 m² gepflastert mit frostsicherem Unterbau ausgeführt. Terrassenaustrittsstufe mit Bangkirai-Holzbelag.

5. Fahrrad- und Geräteschuppen

Diese sind als Holzkonstruktion, gemäß den Planzeichnungen, hergestellt. Die farbliche Endbehandlung erfolgt auf das Gesamtfarbkonzept abgestimmt.

Grundfläche ca. 5 m² (2,5m x 2,0m)

Material: Holz wetterfest und farblich endbehandelt.

Tür in Metallausführung mit Profilzylinderschloss.

Elektroinstallation: Doppelsteckdose und 1 Brennstelle

6. Sonstiges

Bei der Gestaltung und Farbgebung des Gebäudes nebst Außenanlagen bleibt der Verantwortung des Bauträgers vorbehalten. Absprachen mit den Käufern können nur unter Berücksichtigung dieser Prämissen erfolgen.

Es können sich verkleidete Versorgungsschächte innerhalb der Wohn- bzw. Schlafräume befinden. Maße für Einrichtungszwecke sind grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen. Zeichnerische Darstellungen dienen der Veranschaulichung. Sie sind nicht verbindlich für die Einzelheit der Ausführung. Diese Baubeschreibung gilt sowohl für die Käufer, als auch für die bauausführenden Unternehmen.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse bzw. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Stand 01.06.2016

Doppelhaus Rosenbergsiedlung

Wohn-/ Nutzfläche je DHH ca. 109 m²



Preisliste:

Haus Nr.	Kaufpreis A bei Eigennutzung [€]	Kaufpreis B bei Ferienvermietung (mit Umsatzsteuroption) [€] netto
A	474.000,-	434.900,-
B	469.000,-	429.500,-
C	474.000,-	434.900,-
D	521.000,-	482.000,-

Hinweis:

Die Preisliste A ist zutreffend für alle Käufer welche, die Ferienimmobilie ganz oder zum großen Teil selbst nutzen wollen.
Bei Vermietung mit Option auf Umsatzsteuerveranlagung kommt die Preisliste B zur Anwendung.

Die Preisliste B ist zutreffend für die Käufer, welche ihre Immobilie als Ferienobjekt mit Umsatzsteuer vermieten. In diesem Falle wird **nur der Nettokaufpreis** dem Verkäufer / Bauträger entgolten. **Die Umsatzsteuer fließt gar nicht erst und muss demnach auch nicht vor- oder zwischenfinanziert werden.**
Die Kalkulation der Nettopreise basiert auf dem Abzug der tatsächlichen vorsteuerabzugsfähigen Kostenpositionen des Verkäufers / Bauträgers und nicht auf Berechnung eines Umsatzsteuersatzes auf den Gesamtkaufpreis, da im Gesamtpreis auch Grundstückskosten und andere nicht vorsteuerabzugsfähige Kosten enthalten sind.
Wichtig dabei ist: aus den Mieteinnahmen muss dann wiederum der Umsatzsteueranteil an das Finanzamt abgeführt werden, allerdings nach gegenwärtiger Gesetzeslage nur zu einem Umsatzsteuersatz von 7%.

Die Preisangaben sind **Komplettpreise** für das bezugsfertige Objekt **inklusive:**
Außenanlagen, Fahrrad-/ Geräteschuppen, Einbauküche und Kaminzug mit Panoramaofen.

Diese Preisliste verliert mit dem Erscheinen einer neuen Preisliste ihre Gültigkeit. Stand 01.06.2016