

die besondere FerienImmobilie im Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



in exklusiver Lage, Kavelweg 13, Ostseeheilbad Zingst



Ostseedomizil.de

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

Standort - Objekt



Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



Fotos vom baugleichen Referenzobjekt. Besichtigungen können jederzeit vereinbart werden.



Stand 10.04.2016

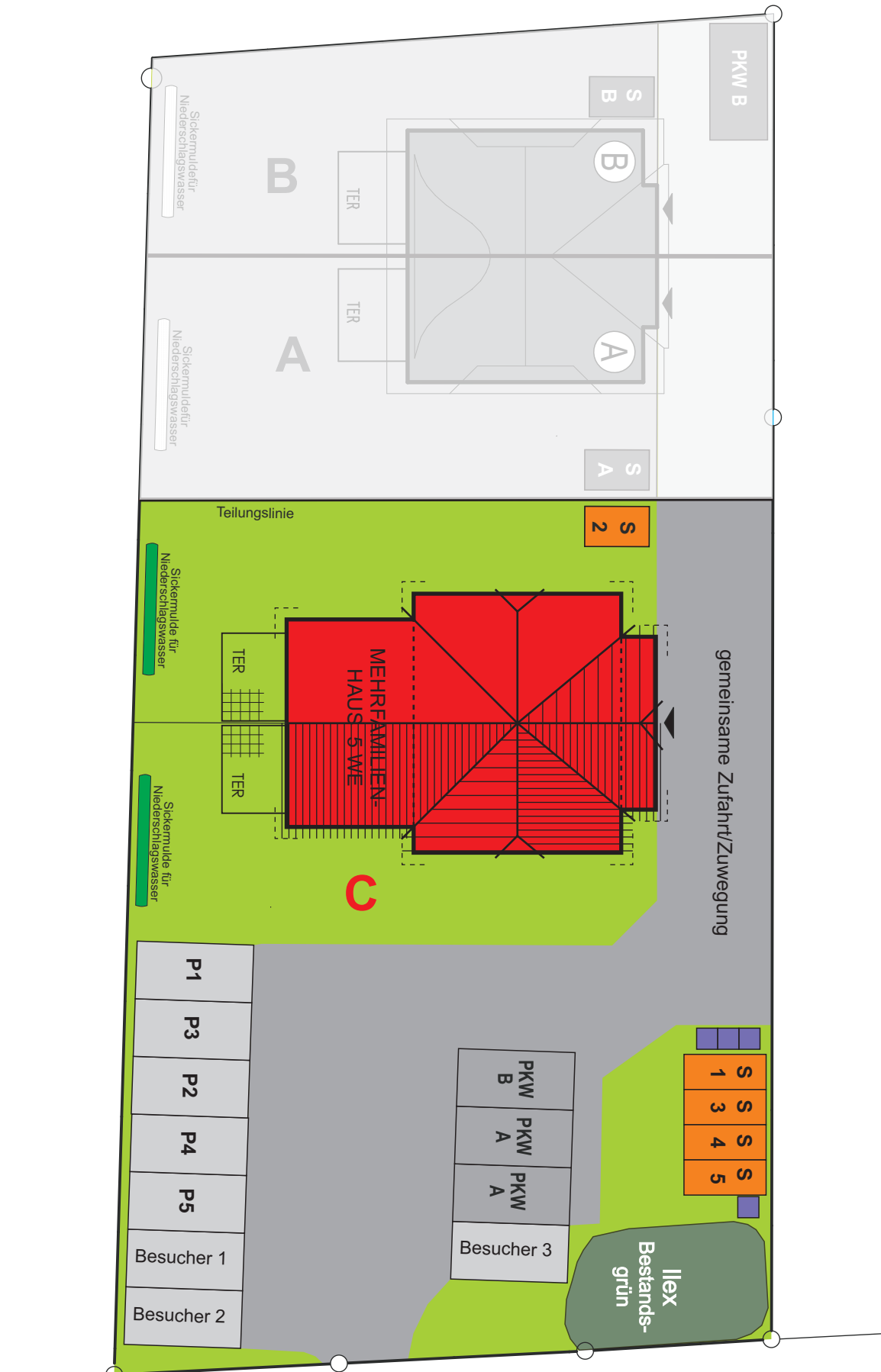
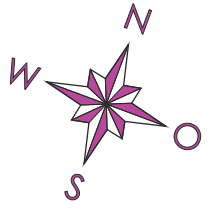
Projekt-Lageplan



Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



KAVELWEG 13

Stand 10.04.2016

Ansichten



Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



Ansichten

Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



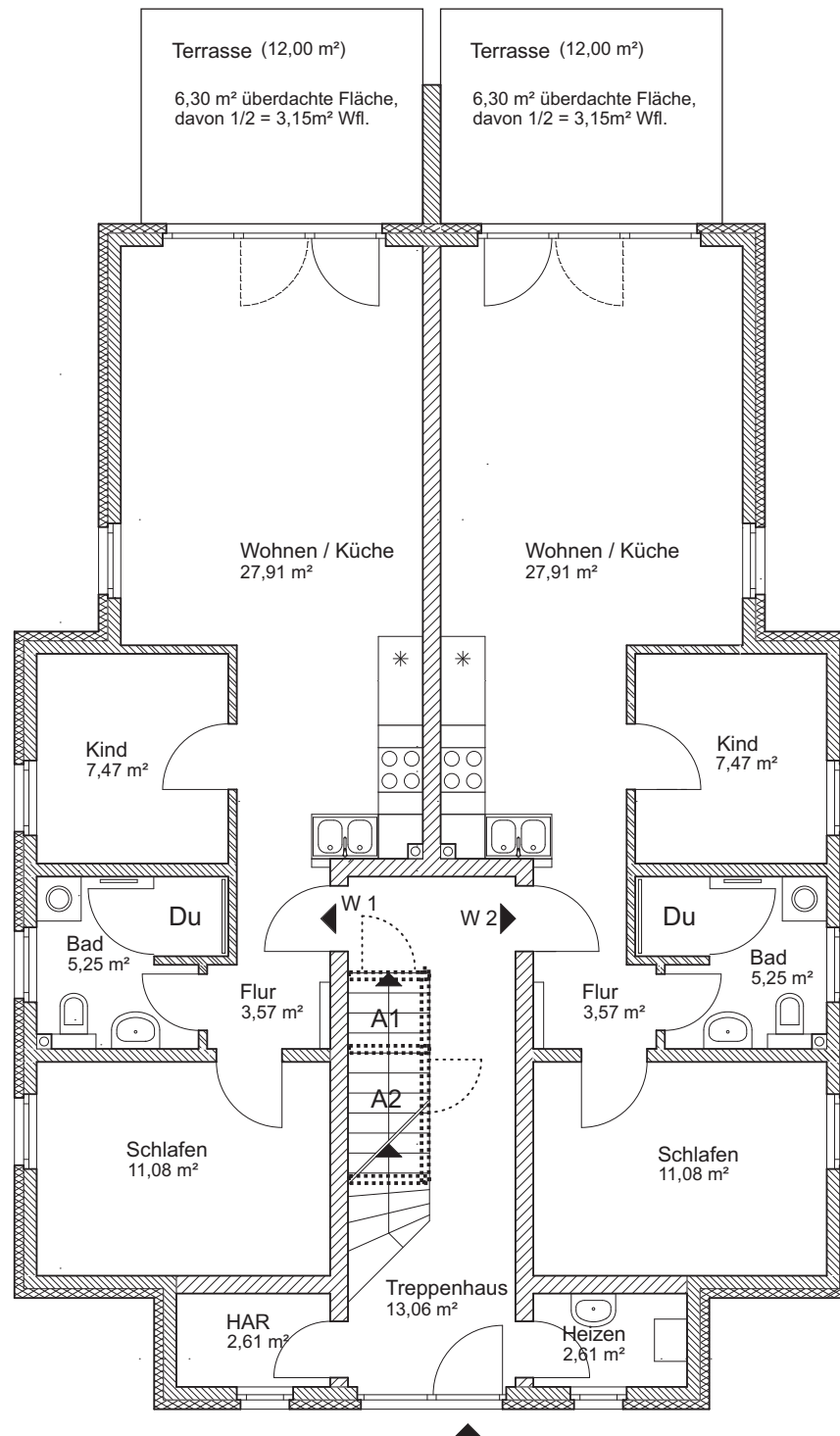
Grundriss EG



Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



Wohnfläche Wohnung 1: 58,43 m² (67,28m²)

Wohnfläche Wohnung 2: 58,43 m² (67,28m²)

Erdgeschoss

M. 1:100

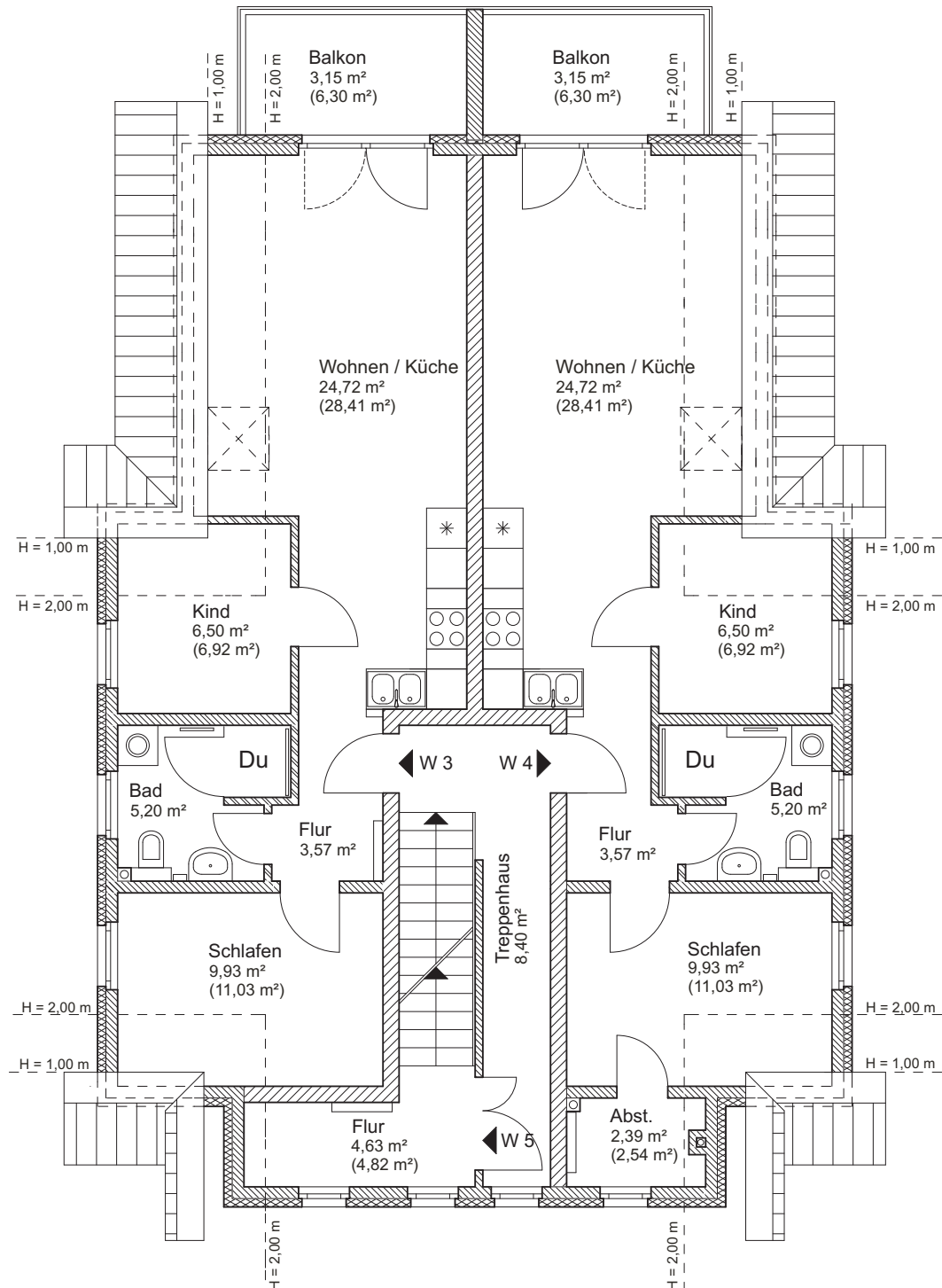
Grundriss DG



Kavelweg 13

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen



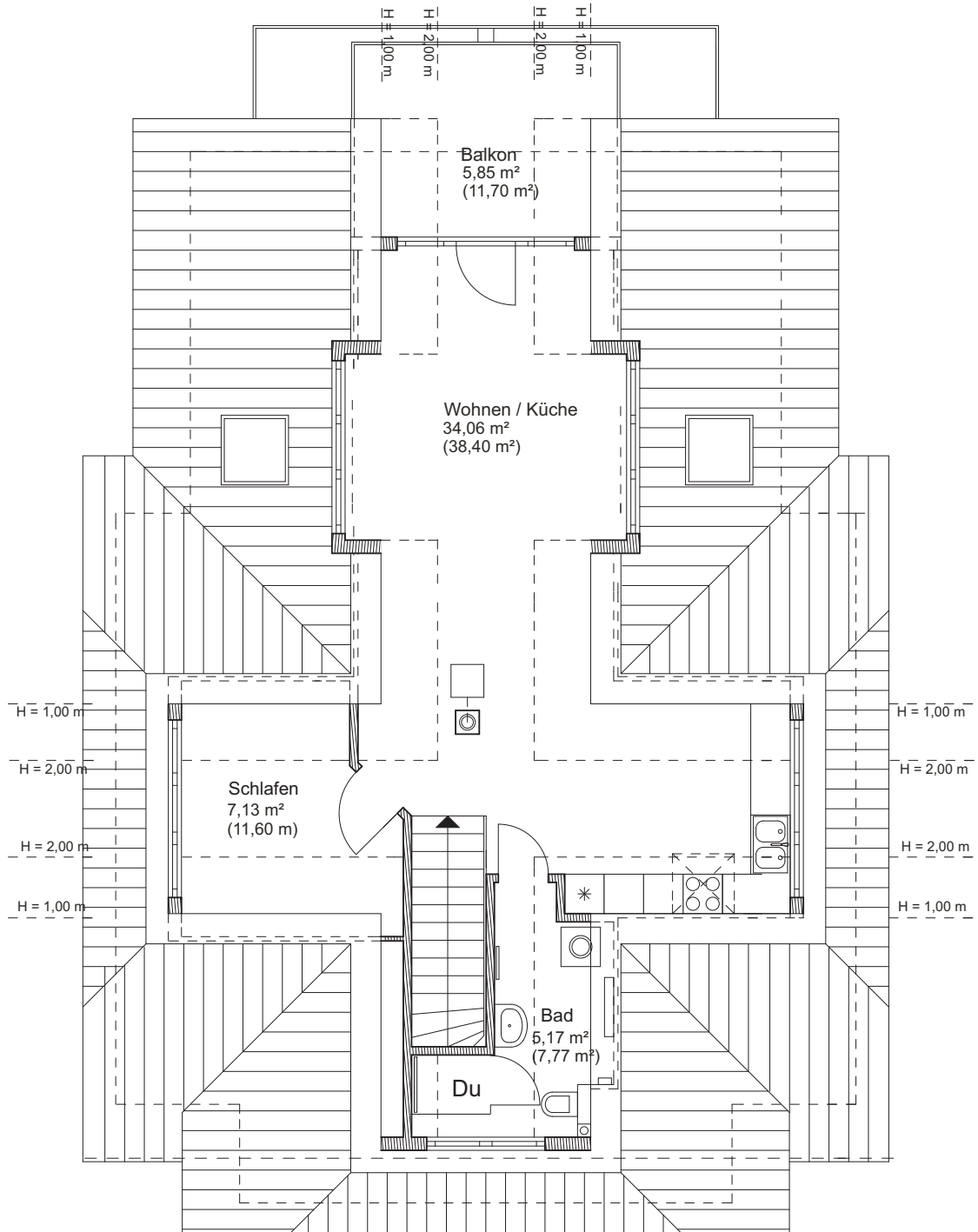
Wohnfläche Wohnung 3: 53,07 m² (61,43 m²)

Wohnfläche Wohnung 4: 55,46 m² (63,97 m²)

Wohnflächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit Flächenabzug unter Dachschrägen
Die Flächen in Klammern geben die tatsächlich nutzbare Fläche an.

Dachgeschoss

M. 1:100



Wohnfläche Wohnung 5: 56,84 m² (74,29 m²)

Wohnflächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit Flächenabzug unter Dachschrägen
Die Flächen in Klammern geben die tatsächlich nutzbare Fläche an.

Spitzbodengeschoss

M. 1:100



Vorbemerkung

Dieses Projekt zeichnet sich neben der nostalgischen und traditionellen Architektur mit viel Liebe zum Detail vor allem auch durch die ganz besonderen Standortqualitäten aus.

Sowohl der schöne Strand, als auch die Flaniermeile (Strandstraße / Klosterstraße) mit zahlreicher Gastronomie und vielen Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und in wenigen Schritten erreichbar. Obwohl so sehr vorteilhaft und zentral gelegen, ist das Grundstück selbst dennoch herrlich ruhig und idyllisch geborgen - ideale Voraussetzungen für gelungene Urlaubstage und erfolgreiche Ferienvermietung.

Standort- und Lagegestaltung, Gebäudeansichten und Grundrisslösungen sind den Zeichnungsunterlagen zu entnehmen.

1. Rohbau

1.1. Gründung

Die Gründung der tragenden Wände des Bauwerkes erfolgt auf einer Stahlbeton-Fundamentplatte, lt. Statik.

1.2. Wände, Decken, Treppenhaus

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 Wohnungstrennwände im EG und DG erfolgt als Kalksandstein- Mauerwerk entsprechend den Anforderungen der Statik und des normalen Schallschutzes nach DIN, Ausführung im Spitzbodengeschoss entsprechend der Statik und den Schall- und Brandschutzvorschriften in alternativer Ausführung möglich. Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein oder Gasbetonstein entsprechend der Statik hergestellt. In bestimmten Bereichen kommen aufgrund statischer und technischer Erfordernisse Ständerkonstruktionen in Trockenbauweise zum Einsatz. Die Erd- und Dachgeschossdecken werden in Stahlbeton-Bauweise (Filigrandecken) gefertigt. Im Treppenhaus und in der Wohnung 5 werden Stahlbetontreppen (Ortbeton) eingebaut.

1.3. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Satteldach als Pfettendach mit Freisparren an den Giebeln. Holzabmessungen entsprechend der Statik. Alle statisch konstruktiven Hölzer erhalten einen Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall. Zwischen den Sparren werden ca. 16 cm Wärmedämmung aus Mineralwolle eingebaut. Stirn- und Windbretter als Massivbretter mind. 1,8 cm dick. Alle Bretter sind farblich vorbehandelt eingebaut und mit nichtrostenden Verbindungsmitteln befestigt. Sie erhalten einen, auf die Gesamtfarbgebung abgestimmten, deckenden Farbanstrich. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachsteinen (Hohlpfannen), engobiert in anthrazit. Die Dachklempnerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Ausführung der Dachrinne erfolgt halbrund.

Die Gauben werden mit einer Deckelschalung, farblich endbehandelt (Farbgebung entsprechend Farbkonzept), versehen.



1.4. Außenputz

Die Ausführung erfolgt als Putzfassade mit Kunstharzputz (hochwertig, wetterfest und schmutzabweisend, Farbe gemäß Gesamtkonzept) mit Holzverschalungen an den Gauben. Die Farbgebung der Fassaden und Verkleidungen wird harmonisch auf das Gesamtbild abgestimmt.

2. Ausbau

2.1. Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren als Holzfenster mit Drehkippsbeschlag in Einhandbedienung. Zweiflügelige Fenster werden als Fensteranlage auf Stulp ausgeführt. Zwei- und dreiflügelige Balkon- bzw. Terrassenelemente werden grundsätzlich als Stulpanlage ausgeführt (bei dem dreiflügeligen Element ist eine Festverglasung integriert). Der k-Wert sämtlicher Fenster beträgt 1,1. Farbgebung gemäß Gesamt-konzept. Die gesamte Versprossung wird entsprechend den Ansichtszeichnungen mit aufgesiegelten Sprossen ausgeführt. Beschläge in Alu matt.

Sämtliche Fenster im EG und DG (nicht im SBG und keine Balkon-/Terrassenelemente) werden mit Leibungen und Faschen aus Profilholz verkleidet (Farbgebung gemäß Gesamtkonzept).

In jedem Zimmer sowie im Bad wird ein Fenster mit einem herausnehmbaren Insektenschutzgitter (in den Rahmen montiert) versehen. Zusätzlich wird in jedem Wohnzimmer in eine Balkon- oder Terrassentür ein Insektenschutzgitter als nach außen aufklappbares Rahmenelement (Drehtür) installiert.

2.2. Haustür

Farbig gestaltete Haustüranlage mit traditionellen regional- typischen Zierelementen gemäß Ansichtzeichnungen, als massive Holzkonstruktion (ähnlich Musterhaus „Am Bahndamm 62a“ in Zingst), Sicherheitsbeschlag (DIN 18103), Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl und Zylinderschloss. Wechselsprecher und Klingelanlage im Hauseingangsbereich, sowie Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Briefkastenanlage, freistehend, im Bereich der Hauszuwegung für sämtliche Eigentümer.

Die Hauseingangstür wird mit Leibungen und Faschen aus Profilholz verkleidet (Farbgebung gemäß Gesamtkonzept).

2.3. Wohnungseingangstüren / Innentüren

Wohnungseingangstüren in Weißlack, endbehandelt, mit Sicherheitsbeschlag in Edelstahl. Innentüren (Röhrenspan) in Stiltüroptik mit profilierten Holzargen in Weißlack, Drückergarnituren in Alu matt.

2.4. Schlüsselanlage

Zu jeder Wohnung werden 6 Schlüssel einer Schließanlage übergeben, mit denen alle Türen zum Betreten der Wohnungen, der Haustür und dem zur Wohnung gehörenden Nebenraum geöffnet werden können. Schließzylinder (außer Zimmertüren) sind von außen, auch bei von innen steckendem Schlüssel, schließbar. Die Badtüren erhalten ein Badschloss, von innen bedienbar.



2.5. Schlosserarbeiten / Balkonanlage

Balkongeländer: die Tragkonstruktion wird aus pulverbeschichtetem Profilstahl hergestellt; die Balkonverkleidung erfolgt als transparente getönte Verglasung, der umlaufenden Handlauf in Edelstahlausführung

2.6. 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, in Weiß, hergestellt. Das Hauseingangspodest wird aus keramischen Steinen als Florentiner Stufe ausgeführt

2.7. Innenputz

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

2.8. Trockenbau

Im Dachgeschoss 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 können entsprechend den gültigen Vorschriften als Trockenbauständerwandkonstruktionen ausgeführt werden.

2.9. Fliesenbeläge

Alle Bäder erhalten neben einem gefliesten Fußboden eine umlaufende Verfliesung ca. 1,60 m hoch aus Keramik-Fliesen mit einer Abschlussbordüre. Dehnungsfugen zwischen Wand/Wand und Wand/Fußboden werden elastisch verfugt (Dehnungsfugen sind Bewegungs- und Verschleißfugen und keine Gewährleistungsfugen). In allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur werden keramische Bodenfliesen mit profilierten Holzsockelleisten in weiß eingebaut. Materialpreis für Bodenfliesen 39,- €/m² inkl. USt. und lt. Auswahlmuster, Materialpreis für Wandfliesen Bad 45,- €/m² inkl. USt. und lt. Auswahlmuster,

2.10. Maler- und Lackierarbeiten

Alle Decken, Dachschrägen und Trockenbauflächen werden mit glatter Vliestapete und mit wischfester weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Wände erhalten ebenfalls eine Tapezierung mit glatter Vliestapete sowie einen farblich auswählbaren wischfesten Dispersionsanstrich, gem. Auswahlmuster. Das Treppenhaus erhält ebenfalls dieses System, die Wände werden farblich getönt. Der Hausanschlussraum und sämtliche geschlossenen Abstellräume in den Wohnungen werden mit einem Anstrich in weißer Dispersionsfarbe versehen.

2.11. Bodenbeläge

Im Bereich des Treppenhauses, des Hausflures und des Technik/Hausanschlussraumes werden Feinsteinzeugfliesen einschl. Sockelfliesen, mit elastischer Verfugung, verlegt. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufmatte (ca. 40 cm x 60 cm) integriert. Ausführung der Balkon-Bodenbeläge mit Oberbelagprofilbrettern in Bangkirai mit entsprechender Unterbaukonstruktion.



2.12. Einbauküchen

Einbauküchen werden gemäß der Größe im jeweiligen Küchenraum der Wohnung mit Elektro-Herd und Abzugshaube, Küchenspüle mit Abtropfblech, Geschirrspüler und Kühlschrank installiert. **Die Einbauküchen sind im Verkaufspreis enthalten.** Die Küchen werden farblich mit der Farbgebung der Fenster abgestimmt. Ausführung gemäß ausführlicher separater Küchenbeschreibung.

3. Installation

3.1 Sanitärinstallation / Rohrleitungen

Abwasserleitungen einschließlich Formstücke aus Kunststoff- und Gussrohr unter Berücksichtigung des Schallschutzes. Kalt- und Warmwasserleitungen (mit Wärmedämmung) aus hochwertigem Aluminium-Verbundrohr. Eine allgemeine Außenzapfstelle zur Nutzung durch den Hausmeister im Hauseingangsbereich und jeweils eine für jede Erdgeschosswohnung, frostsicher und abschließbar, im Fassadenbereich der Terrassen.

3.2. Ausstattungen

3.2.1. Bad

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

Duschen mit bodengleich ausgeflistem Duschboden und Abflussrinne. Duschen mit UP-Einhebelmischbatterie und Handbrause, Fabrikat hansgrohe Focus E2, Duschabtrennung in Echtglas, Ausführung mit Drehtür, alternativ mit Schiebetür.

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

Kristall- Porzellan- Waschtisch, Serie Keramag Renova Nr.1, ca.65 cm breit mit verchromter Ablaufgarnitur, Einhebelmischbatterie Fabrikat hansgrohe Focus E2 und Geruchverschluss, Zubehör: Kristallspiegel, 60 x 80 cm, flächenbündig auf Wandfliesen montiert, Handtuchhalter zweiarmig.

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

Zubehör: verchromter Papierrollenhalter mit Deckel, Toilettenbürstenhalter.

Waschmaschinenanschluss lt. Zeichnung in Bad

3.3. Heizung / Warmwasser

Die Ausführung der Heizung erfolgt als zentrale Erdgasheizung mit Brennwerttechnik. Die gesamte Wohnung erhält bis auf die Abstellräume eine Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung. Der Wohnungsflur wird über den erweiterten Kreislauf des Wohnzimmers beheizt und gesteuert. Es werden Aufputz-Thermostatregler installiert. Jede Wohnung erhält einen separaten Wärmemengenzähler sowie eine Wasseruhr. Die Bäder erhalten zusätzlich einen separaten, elektrisch unterstützten, Handtuchheizkörper in weiß, mit Ein/Aus- Schalter und Kontroll- Leuchte.

Im Heizungsraum (Technik/Hausanschlussraum) wird ein Ausgussbecken mit Unterbau-Boiler (zur Warmwasserbereitung) sowie eine zusätzlichen Steckdose integriert (auf Allgemein- Zähler).

Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral über Solartechnik (Solarkollektoren auf dem Dach) und Heizungsunterstützung.



3.4. Elektroinstallation

Die elektrotechnische Installation erfolgt nach den Forderungen des Energieversorgungsunternehmens sowie der DIN 18015 „Elektrische Installation im Wohnungsbau“ Teil 1 und 2.

Ausstattung für den Raum	Steckdosenplatz	Brennstellen	Lichtauslässe
grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahme: Brennstellen für Terrassen, Balkone und Fahrradboxen innen (Terrassen und Balkone erhalten ein mattes Leuchtmittel)			
Wohnräume	: 6	-	2
Schlafräume	: 3	-	1
Küche	: 6	-	2
Duschbad / WC	: 2	-	2
Flur/Diele	: 1	-	1
Terrasse/Balkon	: 1	1	-
Abstellraum (WE 4)	: 1	-	1
Heizungsraum	: 1	1	-
Hausanschlussraum	: 1	1	-
Fahrradbox	: 1	1	-

Hinweis:

Den Betten zugeordnete Steckdosen sind als Doppelsteckdosen (ein Steckdosenplatz) vorgesehen. Neben Antennensteckdosen angeordnete Steckdosen sind als Dreifachsteckdosen (ein Steckdosenplatz) vorgesehen.

Abschaltbare Außensteckdosen in den Bereichen der Terrassen und Balkone. Sämtliche Steckdosen in weißer Ausführung.

Ausstattung für die Wohnung:

Beleuchtungs- u. Steckdosenstromkreis, Gerätestromkreise, Stromkreisverteiler	:	nach RAL-RG 678 Ausstattungswert 1
Hörfunk- und Fernsehempfang	:	Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen
Telefonanschluss / Leerrohr	:	1 pro Wohnung (Flur oder Wohnraum)

Ausstattung für das Gebäude:

Gemeinschafts- Antennenanlage für Satellitenfernseh- u. Radioempfang pro Gebäude. Die Receiver gehören nicht zum Leistungsumfang. Gebäudekommunikationsanlage mit Tür-Wechselsprecher im Haustürbereich. Ausleuchtung der Hausnummer über die Eingangsbeleuchtung.



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. Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen vor dem Gebäude, alle PKW-Stellplätze, der Rangierbereich vor den Stellplätzen und die Hauszuwegungen werden mit Betonsteinen hergestellt. Auf dem Grundstück wird an geeigneter Stelle eine Fläche für die Aufstellung der Mülltonnen befestigt und eingefriedet (Mülltonnen gehören nicht zum Leistungsumfang). Die Terrasse wird ca. 12 m² gepflastert mit frostsicherem Unterbau ausgeführt. Terrassenaustrittstufe mit Bangkirai-Holzbelag. Eine Vergrößerung der Terrasse ist als Sonderwunsch gegen entsprechenden Mehrpreis möglich.

5. Fahrradabstellhäuser

Diese werden als Holzkonstruktion mit Türen in Metallausführung gemäß den Planzeichnungen hergestellt und werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet. Sofern nach Beurteilung der Gegebenheiten nach Fertigstellung der Villa und Realisierung der Außenanlagen eine Anpassung der Anordnung erforderlich bzw. möglich ist, bleibt eine solche Änderung im Sinne einer Optimierung hiermit vorbehalten. Die farbliche Endbehandlung erfolgt auf das Gesamtfarbkonzept abgestimmt, die Dacheindeckung mit Bitumenschindeln in anthrazit.

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.

Stand: 30.03.2016 Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse bzw. behördlicher Auflagen vorbehalten. Verbindlich ist letztlich die beurkundete Baubeschreibung des Kaufvertrages.



gültig bei bei Ferienvermietung

Wichtig: Bei der Bewertung der Preise berücksichtigen Sie bitte, das neben der hochwertigen Bauweise und Ausstattung u.a. auch folgende Leistungsmerkmale bereits **im Kaufpreis enthalten** sind: komplette moderne Einbauküche, Bodenfliesen und Fußbodenheizung in allen Räumen, Fenster und Balkon-/Terrassenelemente mit attraktiven Holzfaschen und Insektenschutzgittern (siehe Baubeschreibung)

Nr.	Geschoss	Zimmer	Wohnfl. [m ²]	Nutzfl. [m ²]	Kaufpreis [€]	Fahrradschuppen + PKW-Stellplatz [€] zuzüglich
1	EG (links)	3	58,43	67,28	295.000,00 €	15.000,00 €
2	EG (rechts)	3	58,43	67,28	295.000,00 €	15.000,00 €
3	DG (links)	3	53,07	61,43	295.000,00 €	15.000,00 €
4	DG (rechts)	3	55,46	63,97	295.000,00 €	15.000,00 €
5	SBG	2	56,84	74,29	327.000,00 €	15.000,00 €

zuzüglich Umsatzsteuer, diese wird aber als Vorsteuer gleich vorweg wieder abgezogen und muss somit **nicht** mit gezahlt werden !

Die Kalkulation der Nettopreise basiert auf dem Abzug der tatsächlichen vorsteuerabzugsfähigen Kostenpositionen des Verkäufers / Bauträgers und nicht auf Berechnung des Umsatzsteuersatzes auf den Gesamtkaufpreis.

Hinweis: Obige Preisliste ist zutreffend für die Käufer, welche ihre Immobilie als Ferienobjekt vermieten und auf Umsatzsteuerveranlagung optieren möchten. In diesem Falle wird nur der Nettokaufpreis dem Verkäufer bzw. Bauträger entgolten. Die Umsatzsteuer fließt gar nicht erst und muss demnach auch nicht vor- oder zwischenfinanziert werden
Wichtig dabei ist: aus den Mieteinnahmen muss dann wiederum der Umsatzsteueranteil an das Finanzamt abgeführt werden

Preisliste Standard, keine Umsatzsteuerveranlagung



Werftstraße

Ostseeheilbad Zingst

Villa mit 5 Wohnungen

gültig bei bei Eigennutzung

Wichtig: Bei der Bewertung der Preise berücksichtigen Sie bitte, das neben der hochwertigen Bauweise und Ausstattung u.a. auch folgende Leistungsmerkmale bereits **im Kaufpreis enthalten** sind: komplette moderne Einbauküche, Bodenfliesen und Fußbodenheizung in allen Räumen, Fenster und Balkon-/Terrassenelemente mit attraktiven Holzfaschen und Insektenschutzgittern (siehe Baubeschreibung)

Nr.	Geschoss	Zimmer	Wohnfl. [m ²]	Nutzfl. [m ²]	Kaufpreis [€]	Fahrradschuppen + PKW-Stellplatz [€]
						zuzüglich
1	EG (links)	3	58,43	67,28	316.000,00 €	17.000,00 €
2	EG (rechts)	3	58,43	67,28	316.000,00 €	17.000,00 €
3	DG (links)	3	53,07	61,43	316.000,00 €	17.000,00 €
4	DG (rechts)	3	55,46	63,97	316.000,00 €	17.000,00 €
5	SBG	2	56,84	74,29	351.000,00 €	17.000,00 €

Hinweis: Obige Preisliste ist zutreffend für alle Käufer welche, die Ferienimmobilie ganz oder zum großen Teil selbst nutzen wollen und für die Käufer, welche zwar vermieten wollen, aber nicht die Option auf Umsatzsteuerveranlagung (Umsatzsteuererstattung aus Kaufpreis und Kosten verbunden mit Umsatzsteuerabführung aus Mieteinnahmen) anwenden möchten .

Bei Vermietung mit Option auf Umsatzsteuerveranlagung kommt eine andere Preisliste zur Anwendung, in welcher die Nettobeträge unter Abzug der anteiligen Umsatzsteuer-Vorkosten ausgewiesen werden.