

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand



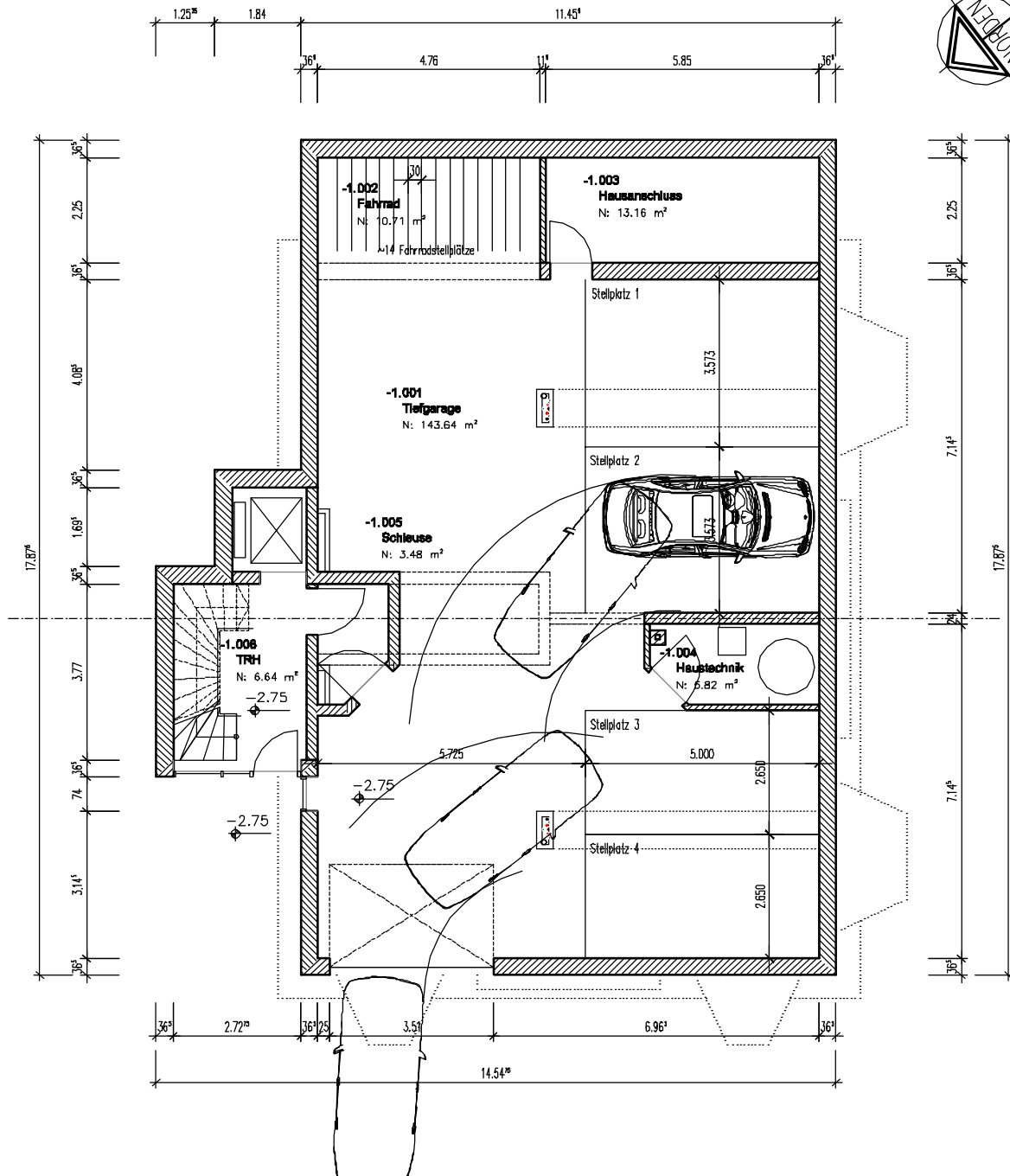
Hochwertiger Neubau mit 4 Wohnungen





# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand



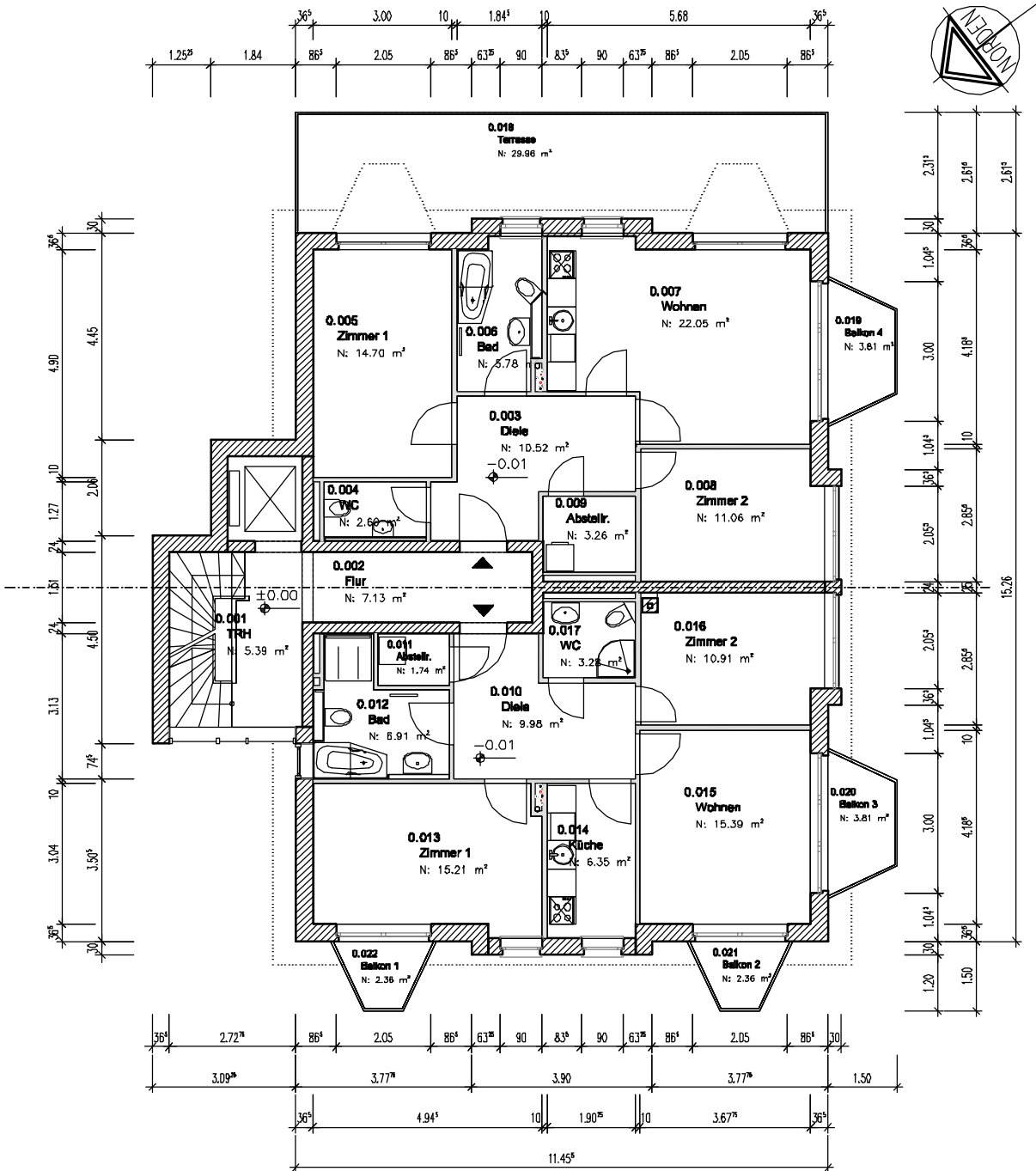
Kellergeschoss

RÄUME Kellergeschoss		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
001	Tiefgarage	143.64 m <sup>2</sup>
002	Fahrrad	10.71 m <sup>2</sup>
003	Hausanschluss	13.16 m <sup>2</sup>
004	Haustechnik	5.82 m <sup>2</sup>
005	Schleuse	3.48 m <sup>2</sup>
006	TRH	6.64 m <sup>2</sup>
		183.45 m <sup>2</sup>

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand

Edgeschoss



Wohnung 1

Wohnung 2

## Hinweis:

Ihre neue Eigentumswohnung ist nach eigenen Wünschen planbar.

Die Varianten der dargestellten Grundrisse sind gegeneinander austauschbar und kombinierbar.

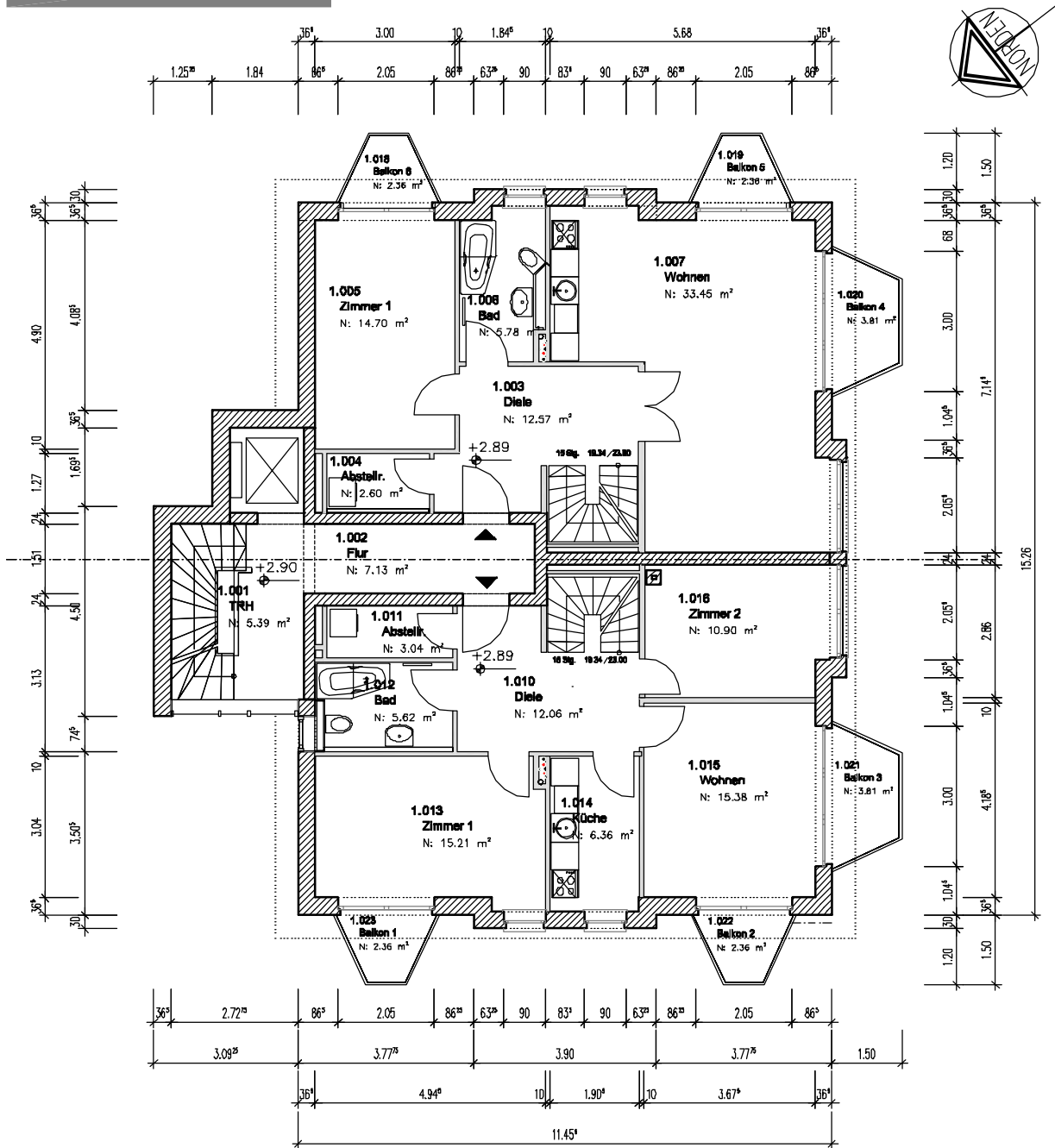
RÄUME Wohnung 1		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
003	Diele	10,52 m <sup>2</sup>
004	WC	2,60 m <sup>2</sup>
005	Zimmer 1	14,70 m <sup>2</sup>
006	Bad	5,78 m <sup>2</sup>
007	Wohnen	22,05 m <sup>2</sup>
008	Zimmer 2	11,06 m <sup>2</sup>
009	Abstellr.	3,26 m <sup>2</sup>
018	Terrasse	29,95 m <sup>2</sup>
019	Balkon 4	3,81 m <sup>2</sup>
		103,74 m <sup>2</sup>

RÄUME Wohnung 2		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
010	Diele	9,98 m <sup>2</sup>
011	Abstellr.	1,74 m <sup>2</sup>
012	Bad	6,91 m <sup>2</sup>
013	Zimmer 1	15,21 m <sup>2</sup>
014	Küche	6,35 m <sup>2</sup>
015	Wohnen	15,39 m <sup>2</sup>
016	Zimmer 2	10,91 m <sup>2</sup>
017	WC	3,28 m <sup>2</sup>
020	Balkon 3	3,81 m <sup>2</sup>
021	Balkon 2	2,36 m <sup>2</sup>
022	Balkon 1	2,36 m <sup>2</sup>
		78,29 m <sup>2</sup>

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand

## 1. Obergeschoss



Wohnung 3

Wohnung 4

### Hinweis:

Ihre neue Eigentumswohnung ist nach eigenen Wünschen planbar.

Die Varianten der dargestellten Grundrisse sind gegeneinander austauschbar und kombinierbar.

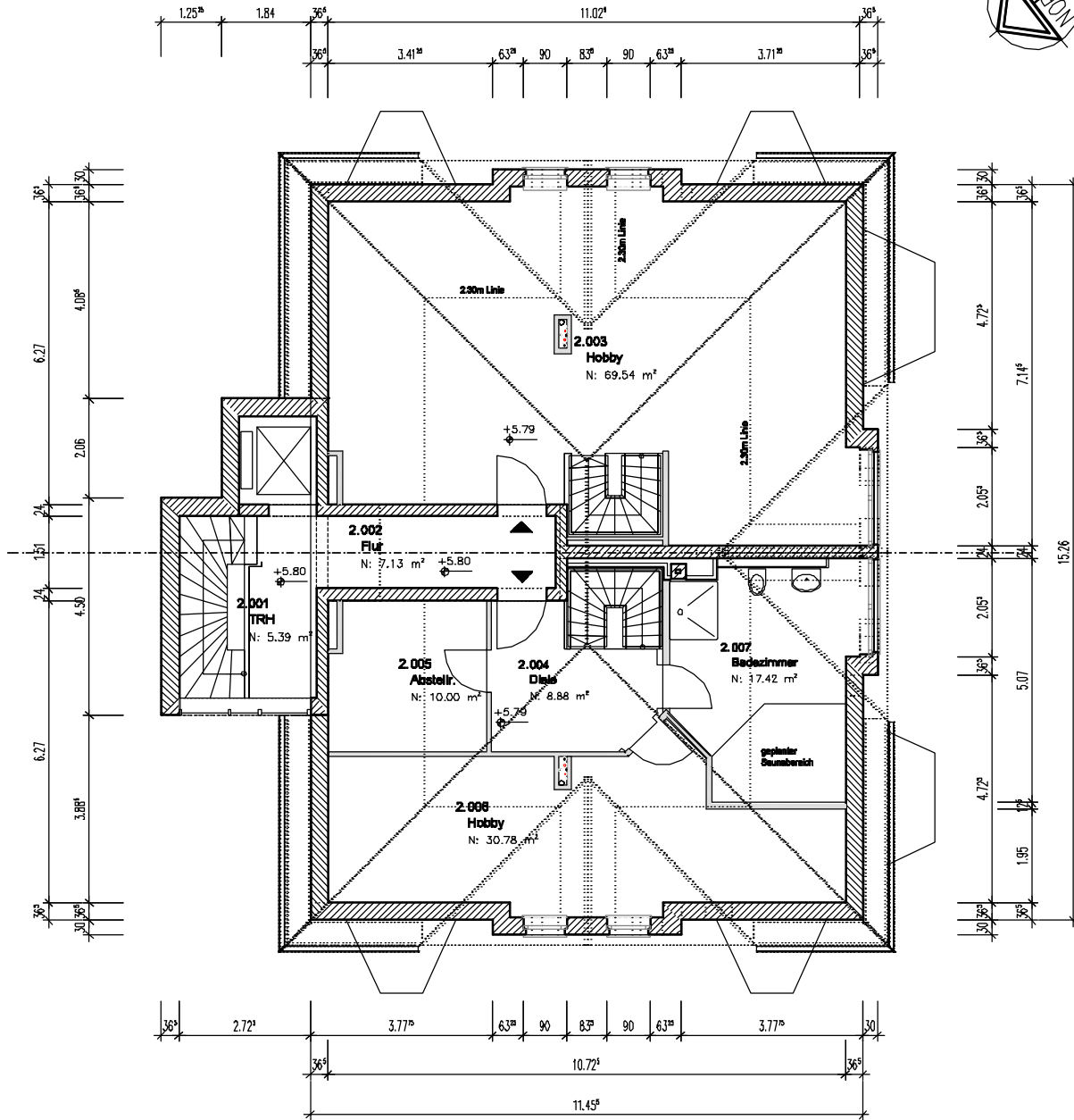
RÄUME Wohnung 3		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
003	Diele	12.57 m <sup>2</sup>
004	Abstellr.	2.60 m <sup>2</sup>
005	Zimmer 1	14.70 m <sup>2</sup>
006	Bad	5.78 m <sup>2</sup>
007	Wohnen	33.45 m <sup>2</sup>
018	Balkon 6	2.36 m <sup>2</sup>
019	Balkon 5	2.36 m <sup>2</sup>
020	Balkon 4	3.81 m <sup>2</sup>
		77.62 m <sup>2</sup>

RÄUME Wohnung 4		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
010	Diele	12.06 m <sup>2</sup>
011	Abstellr.	3.04 m <sup>2</sup>
012	Bad	5.62 m <sup>2</sup>
013	Zimmer 1	15.21 m <sup>2</sup>
014	Küche	6.36 m <sup>2</sup>
015	Wohnen	15.38 m <sup>2</sup>
016	Zimmer 2	10.90 m <sup>2</sup>
021	Balkon 3	3.81 m <sup>2</sup>
022	Balkon 2	2.36 m <sup>2</sup>
023	Balkon 1	2.36 m <sup>2</sup>
		77.09 m <sup>2</sup>

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand

Dachgeschoss



Maisonette-Bereich Wohnung 3

Maisonette-Bereich Wohnung 4

**Hinweis:**

Ihre neue Eigentumswohnung ist nach eigenen Wünschen planbar.

Die Varianten der dargestellten Grundrisse sind gegeneinander austauschbar und kombinierbar.

RÄUME DG Wohnung 3		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
003	Hobby	69.54 m <sup>2</sup>
		69.54 m <sup>2</sup>

RÄUME DG Wohnung 4		
Nummer	Bezeichnung	Grundfläche
004	Diele	8.88 m <sup>2</sup>
005	Abstellr.	10.00 m <sup>2</sup>
006	Hobby	30.78 m <sup>2</sup>
007	Badezimmer	17.42 m <sup>2</sup>
		67.09 m <sup>2</sup>

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand



Straßenansicht



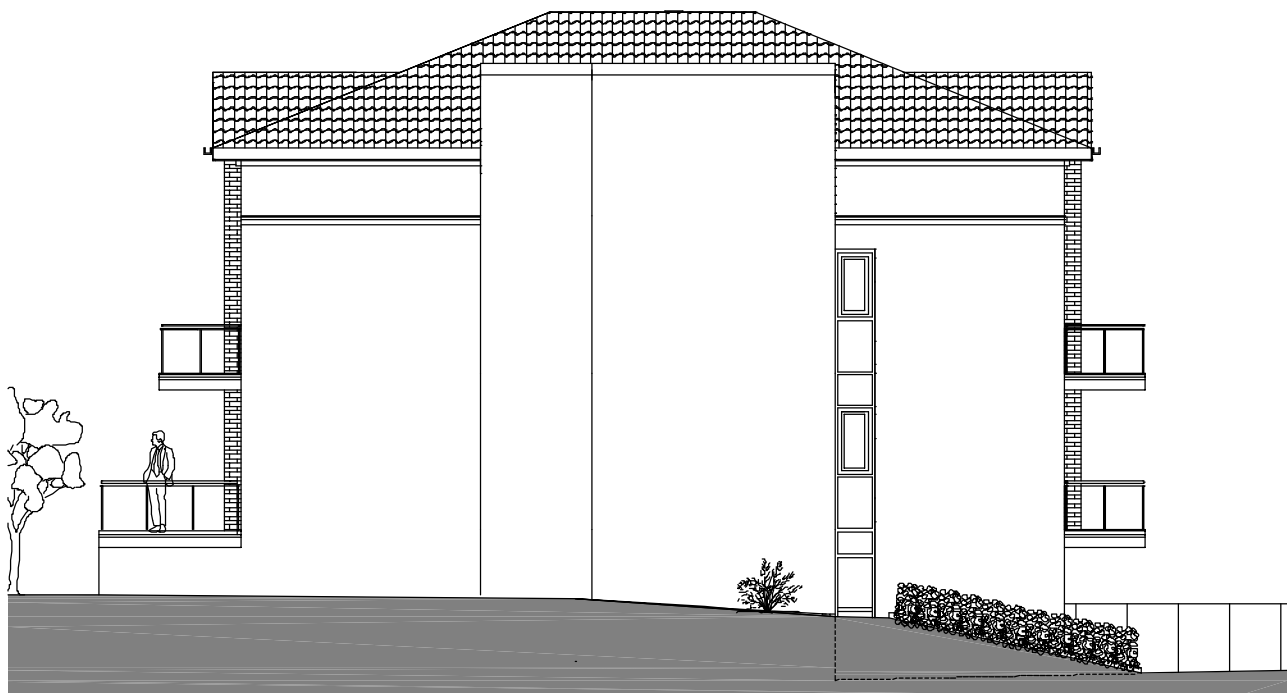
Süd- West Ansicht

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand



Süd- Ost Ansicht



Nord- Ost Ansicht

## **BAUBESCHREIBUNG**

**Bauvorhaben: „Villa Frieda“  
Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten  
Höppnerweg 1  
23669 Timmendorfer Strand**

### **Allgemein**

Geringe Änderungen der nachstehenden Baubeschreibung können sich aufgrund behördlicher Auflagen bzw. der statischen Berechnung ergeben. Bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten wird eine wert- und qualitätsgerechte Ausführung zugesagt.

Für die Ver- und Entsorgungs- sowie Lüftungsinstallation können in den Wohnungen evtl. senk- und waagerechte Abkofferungen entstehen.

Die Zähler für die Verbrauchsmessungen werden von der Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast und sind nicht Vertragsbestandteil.

Sonderwünsche hinsichtlich der Innenplanung und der Ausstattung bezogen auf das Sondereigentum werden, soweit im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts möglich, berücksichtigt.

Die Ausbaudetails, wie z. B. Sanitärgegenstände, Fliesen, Bodenbeläge, Farbfestlegung usw. bezogen auf das Sondereigentum (Wohnung) werden im Rahmen einer Bemusterung abgestimmt.

Sprechen und planen Sie mit uns, damit Ihre Wohnung nach Ihren Vorstellungen im Zentrum von Timmendorfer Strand Wirklichkeit wird.

### **Erschließung und Hausanschlüsse**

Die Kosten der äußeren Erschließung, evtl. Anliegerbeiträge nach dem Baugesetz, sind im Kaufpreis enthalten.

Die Gebühren für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen sowie für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

## **Baunebenkosten**

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten, wie Planungs- und Ingenieurleistungen, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten usw. enthalten.

## **Erdarbeiten**

Abschieben des vorhandenen Mutterbodens, Aushub der Baugrube und der Fundamente, Geländegestaltung sowie Abfuhr überschüssigen Bodenmaterials und Gestaltung der Grünflächen.

## **Fundamente / Betonarbeiten**

Die Fundamente werden frostfrei gemäß Statik und Bodengutachten erstellt. Die Bodenplatte und Geschoßdecken werden gemäß statischer Berechnung aus Beton / Stahlbeton hergestellt.

## **Keller / Garagengeschoß**

Konstruktion der Kelleraußenwände nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton zuzüglich Wärmedämmung bzw. aus Poroton, jeweils unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung. Kellerhöhe ca. 2,20 m i. L. Die Mauerwerkswände erhalten einen fugendichten Wischputz bzw. die Betonwände werden in Sichtbeton ausgeführt. Die Wände erhalten einen weißen Anstrich.

Die Garagenstellplätze sind offen. Das Garagentor ist mit Funksteuerung ausgestattet.

## **Erd-, Ober- und Dachgeschoß**

Der Wandaufbau der Außenwände erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus 24 cm Kalksandsteinmauerwerk gemäß Statik. Nichttragende Innenwände GK-Ständerwände, doppelt beplankt, mit einer innenliegenden Dämmung.

## **Außenwände Erd- und Obergeschoß**

Aus Poroton-Ziegeln, 36,5 cm, mit Dämmfüllung (nach statischen Erfordernissen und der Energieeinsparverordnung), außen: farbiger Strukturputz.

## **Giebelwände Dachgeschoß**

Wie vor.

## **Balkone / Terrassen**

Die Balkone bestehen aus Stahlbeton und sind zur Vermeidung von Kältebrücken von den Stahlbetondecken thermisch getrennt. Belag: Feinsteinzeug- bzw. Hartholzbelag. Die Balkonbrüstungen bestehen aus einer verzinkten und pulverbeschichteten Metallkonstruktion mit einer Verglasung und erhalten einen Edelstahlhandlauf.

Die Terrasse erhält einen Belag wie die Balkone.

## **Zimmerer- / Dachdeckerarbeiten**

Das Dach wird als zimmermannsmäßig hergestellte Holzkonstruktion entsprechend der statischen Berechnung aus Nadelholz mit Holzschutzimprägnierung nach den geltenden Vorschriften erstellt. Das Dach erhält eine Ziegeleindeckung mit einer Unterdeckung.

Die Decken unter der Dachschräge und der Kehlbalkenlage werden mit Gipskartonplatten und Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung verkleidet.

## **Klempnerarbeiten**

Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titan-Zink-Blech und werden an die Regenwassergrundleitung angeschlossen.

## **Estrich- / Innenputzarbeiten**

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich nach DIN (vergleiche auch unter Heizung). Die gemauerten Wände erhalten einen Gipsputz.

## **Treppenhaus**

Das Treppenhaus erhält einen pflegeleichten und ansprechenden Belag aus Naturstein mit eingearbeiteter Sauberlaufzone aus einem hochwertigen Teppich. Die Eingangstür und das Fensterband bestehen aus pulverbeschichteten Aluminiumprofilen mit einer VSG-Isolierverglasung. Die Wände im Treppenhaus werden mit einer Beschichtung (Gewebe oder feinem Strukturputz und Anstrich) versehen.

## **Aufzugsanlage**

Der Aufzug hat 4 Haltestellen. Die Kabinenwände sind mit Edelstahl und Spiegel verkleidet. Die Decke wird als Leuchtdecke ausgebildet. Der Fußboden erhält einen Natursteinbelag entsprechend dem Treppenhaus. Der Handlauf besteht aus Edelstahl.

## **Fenster / Fenstertüren**

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffprofilen, innen weiß, außen ggfls. farbig, auf die Fassade abgestimmt, mit Isolierverglasung entsprechend der Wärmeschutzberechnung hergestellt. Ausführung als Dreh-Kipp-Fenster bzw. Außentüren als Dreh-Kipp-Flügel. Alle Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren erhalten abschließbare Oliven.

Die Fensterbänke, soweit sie nicht gefliest werden, bestehen aus MDF-Material mit profilierten Kanten, weiß lackiert. Alle Fenster und Außentüren erhalten eine 3-fach einbruchhemmende Verriegelung.

## **Innen- / Wohnungstüren**

Die Treppenhaustüren als Massiv-Türen mit einbruchhemmenden Beschlägen und einer 3-fach Verriegelung. Das Türblatt ist weiß mit Stahlzarge und umlaufender Gummidichtung. Alle Innentüren als schwere Röhrenspantüren, ebenfalls in weiß mit passender Holztürzarge und Edelstahl-Drückergarnituren (alle Türhöhen = 2,13 m Rohbau).

## **Sanitärinstallation**

Die Hauptabflußstränge bestehen aus SML-Rohr, im Wohnungsbereich schallgedämmt. Alle Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschicht-Verbundrohr. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt durch Unterzähler in den Wohnungen. Die Objekte sowie Armaturgarnituren in den Bädern werden in hochwertigen Markenfabrikaten ausgeführt.

## **Objekte**

### **Waschtisch / WC:**

Villeroy & Boch, Serie Grangracia bzw. Arriba, Waschtisch ~ 70 x 57 cm, WC wandhängend.

### **Badewanne:**

Kaldewei, Saniform, Stahlblech weiß emailliert.

### **Dusche:**

Bodenbündiger gefliester Bereich mit Entwässerung.

### **Duschabtrennung:**

Kermi oder gleichwertig, Pendeltüren Echtglas ESG, Rahmen verchromt.

### **Armaturen:**

Waschtischeinhebelmischer, Wannenfüll- und Brauseeinhebelmischer als Unterputzarmatur mit Handbrausegarnitur, Brauseeinhebelmischer als Unterputzarmatur mit Brauseset, jeweils Fabrikat Grohe, Serie Europlus bzw. Quadra oder gleichwertig.

### **Zubehör:**

Papierhalter mit Deckel.

### **Spiegel / Ablage:**

Kristallglas, 60 x 100 cm, darunter geflieste Ablage.

Waschmaschinenanschluß in den Wohnungen (siehe Planung) als kombinierter Zu- und Abflußanschluß.

### **Elektroarbeiten**

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Vorschriften ausgeführt. Alle Steckdosen und Schalter in Großflächenausführung, Farbe weiß. Die Zähler befinden sich im Keller. Die Beleuchtung der Kellerräume / der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Die Beleuchtungskörper (Lampen) des Treppenhauses, im Außenbereich und des Kellergeschosses sind im Preis enthalten.

### **Jede Wohnung erhält:**

- Telefonanschlüsse in allen Zimmern.
- Eine Türöffneranlage mit Kameraüberwachung des Hauseinganges, Gegensprechanlage und 2-Klang-Gong.
- Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, das Wohnzimmer erhält zwei Deckenbrennstellen in Serienschaltung.
- Im Bad ein Wandauslaß über dem Spiegel und vier Einbaustrahler in der abgehängten Decke.

- Im Flur eine Wechsel- bzw. Sternschaltung.
- Im Wohnzimmer 1 Einfach- und 4 Doppelsteckdosen sowie TV-Anschlußdose.
- In der Küche 1 E-Herdanschluß, 2 Einfach- und 4 Doppelsteckdosen.
- Im Bad 2 Steckdosen.
- In den Zimmern sowie im Hobbyraum des DG 1 Einfach- und 3 Doppelsteckdosen sowie TV-Anschlußdose.
- Steckdose für Waschmaschine und Trockner gesondert abgesichert.
- Auf dem Balkon / der Terrasse je 1 Steckdose, von innen abschaltbar.
- Das Treppenhaus erhält Wand- bzw. Deckenleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder.

## Heizung

Brennwert-Heizungsanlage mit einer zentralen Warmwasserbereitung, nach der Energieeinsparverordnung konzipiert.

Alle Räume, ausgenommen der Abstellraum, erhalten eine raumweise gesteuerte Fußbodenheizung und wenn technisch erforderlich, zusätzlich Plan-Heizkörper.

Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler. Die Anlage wird zentral und vollautomatisch gesteuert.

## Fliesen

Bad, Küche / Kochbereich, WC, Hauswirtschaftsraum / Abstellraum und ggfls. Diele erhalten hochwertige keramische Fußbodenbeläge.

Die Badezimmerwände erhalten eine türhohe und die WC's eine ca. 1,25 m hohe Verfliesung. In der Küche wird im Bereich der Arbeitsplatte ein Fliesenschild (h = 60 cm) angebracht.

Fliesenmaterialpreis pro m<sup>2</sup> = 25,00 € inkl. MwSt.

## **Fußbodenbeläge**

Alle nicht gefliesten Wohnräume erhalten einen hochwertigen Teppich- bzw. Echtholzparkettbelag, Sockelleisten: Holz, lackiert oder in Echtholz entsprechend dem Parkettbelag. Die DG-Räume, außer Bad, erhalten einen Teppichbelag.

## **Malerarbeiten**

In den Wohngeschossen erhalten alle nicht gefliesten Wandflächen und Decken eine Glasfasertapete bzw. Malervlies (gemäß Mustervorlage) mit einem weißen Anstrich.

Die Dachüberstände erhalten einen deckenden weißen Anstrich.

Der Anstrich des Treppenhauses wird farblich auf den Anstrich der Fassade abgestimmt.

## **Küche / Kochnische**

Eine Einbauküche im Wert von € 5.500,00 ist im Preis enthalten einschließlich der Anschlüsse für Kalt-, Warm- und Abwasser.

## **Außenanlagen**

Die Zufahrt und die Gehwege werden, farblich abgestimmt, gepflastert.

Die Grünflächen werden gärtnerisch angelegt.

Ein Müllstandplatz mit Rankgerüst ist vorgesehen.

Berlin, den 27.05.2009

# Neubau Villa Frieda

Höppner Weg 1, Timmendorfer Strand

## PREISLISTE

Wohnung	Lage	m <sup>2</sup> Grundfläche	Kaufpreis (€)
1	EG	103,74	356.230,00
2	EG	78,29	305.330,00
3	1. OG DG	77,62 } } 147,16 69,54 }	434.850,00
4	1. OG DG	77,09 } } 144,18 67,09 }	468.880,00

Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 + 2 pro 22.500,00 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 + 4 pro 20.000,00 €

Stellplatz (Parkplatz hinter dem Objekt) pro 10.000,00 €

Der Verkauf erfolgt von der Bauherrin provisionsfrei.

Timmendorfer Strand, den 27.05.2009