

Neubau von 2 Stadtvillen mit je
4 Eigentumswohnungen in der
Stadt Wolgast

„ Vier Jahreszeiten “



Triller-Bau[®]

Massivhäuser

Straße der Freundschaft 30a
17438 Wolgast – Mahlzow
Tel. 03836 – 200 773
Fax 03836 – 200 775

www.triller-bau.de
info@triller-bau.de

Wolgast

Die Stadt

Die 750 Jahre alte traditionsreiche Herzogenstadt Wolgast liegt unmittelbar am Peenestrom, der das Stettiner Haff und die Ostsee verbindet.

Fast schon mit einem Bein auf der Insel Usedom bietet die Stadt gleichzeitig alle Vorteile, die ein Wohnen unweit des Zentrums mit sich bringt. Ohne große Anstrengungen können Kultur, Bildung, Einkaufen, ärztliche Versorgung, Freizeit- und Sportangebote in Anspruch genommen werden.

Wolgast bietet außerdem alle Schularten wie Grund-, Real- und Hauptschule, Gymnasium und Berufsschule, sowie auch eine Musikschule und eine Volkshochschule. Die nahe gelegene Universitätsstadt Greifswald vervollständigt das Bildungsangebot.

Durch die weithin sichtbare Peenebrücke, die das Festland mit der Insel Usedom verbindet, ist in der kleinen vorpommerschen Hafenstadt die Nähe zum Wasser spürbar.

Die günstige Lage zur Insel Usedom, die Nähe zum Meer, die Ruhe zu einer schnell erreichbaren intakten Natur, die Stadt mit seiner ausgebauten Infrastruktur gehören zu den Vorteilen die Wolgast auszeichnen.

Die Wohnlage

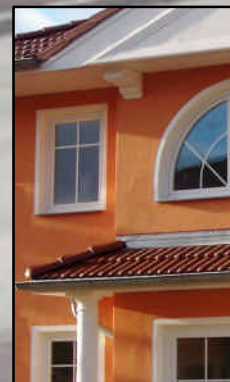
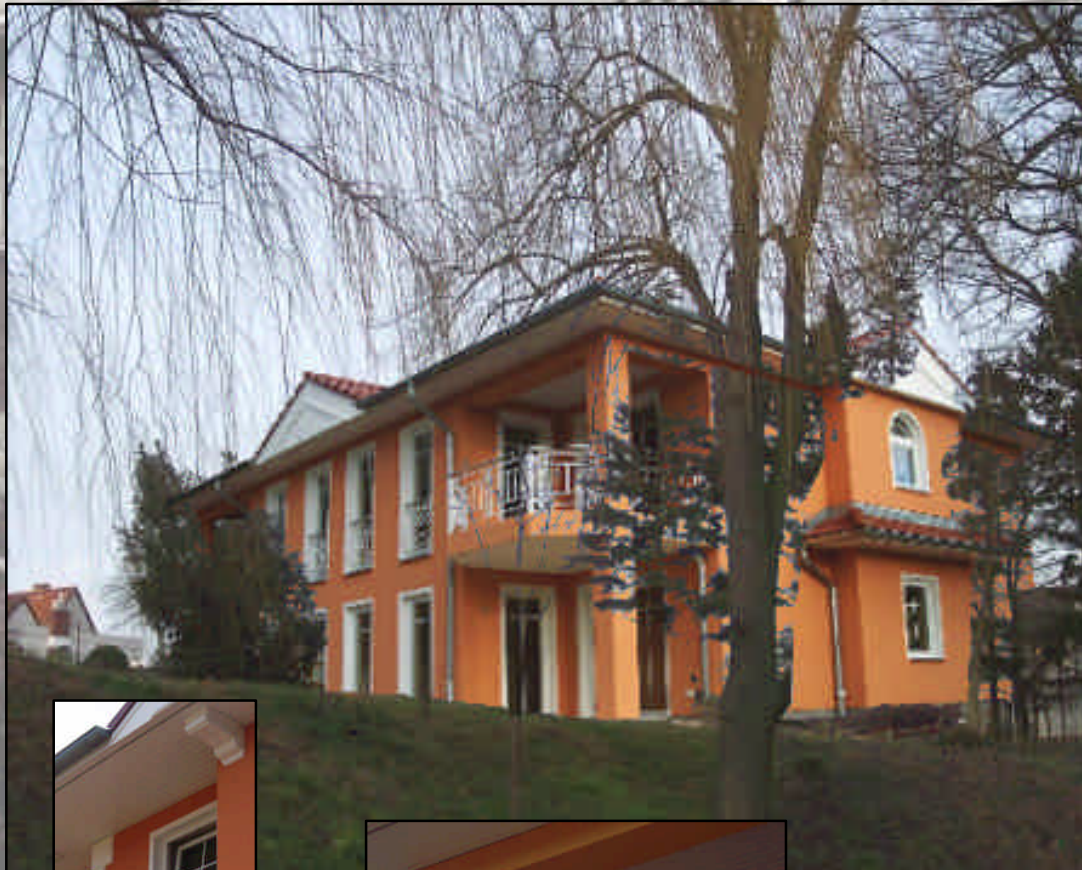
Das Baugrundstück befindet sich auf einem Hochplateau, welches durch wunderschönen alten parkähnlichen Baumbestand eingerahmt wird. Die umliegende Bebauung mit vorhandenen sanierten Villen prägen die exklusive Wohnlage, welches uns bewogen hat, der Tradition verpflichtend, die beiden Häuser gleichfalls im Villenstil zu gestalten.

Die 2 exklusiven Stadtvillen mit Stuckfassade und Säulenportal werden auf traditionellem Baugrund errichtet, denn auf dem Gelände befand sich eine über die Stadttore von Wolgast hinaus bekannte Ausflugsgaststätte mit dem traditionsreichen Namen

„ Vier Jahreszeiten “

Wohnungen

Die Wohnungen werden in traditioneller Bauweise mit viel Liebe zum Detail und zu Proportionen im zeitlosen Villenstil errichtet. Der Gesamteindruck des Hauses wird durch das markante Eingangsportal mit den beiden flankierenden Säulen geprägt. Geputzte Fensterfaschen, markante Bossenecken und klassische Stuckprofile verleihen den Gebäuden einen unvergleichlichen Charme.



Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objekts. Sie bestimmt den Leistungsumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Die Bauleistungen erfüllen die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Energieeinsparverordnung in ihrer neuesten Fassung. Bei der gesamten Bauausführung legt die Firma Triller-Bau Massivhäuser höchsten Wert darauf, dass nur Markenprodukte zugelassen werden.

Rohbau

Erdarbeiten

Freimachen des Baugrundstückes, Aushub der Baugrube, Planieren des Baugrundstückes, Anschüttungen werden fachgerecht verdichtet, Sicherung anderer Grundstücke oder Straßen

Gründung

Erfolgt nach den Vorgaben des Tragwerksplaners und dem baugeologischen Gutachten, Fundamentierung entsprechend vorgegebenen Richtlinien

Fundamente

Elastisch gebettete Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton C 25/30, bewehrt nach statischen und konstruktiven Erfordernissen, frostsicher gegründet durch eine umlaufende Frostschürze aus unbewehrtem Beton C 12/15, einschließlich Fundamenterde gemäß DIN 0100/600

Entwässerung / Kanalisation

Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff in erforderlichem Gefälle und notwendiger Überdeckung. Bei entsprechender Behördenanforderung wird eine Rückstausicherung eingebaut.

Außenwände

POROTON –Plansteine T 16, d = 36,5 cm mit 1,5 cm Kalkzementputz und 0,3 cm Fassadendeckputz als Strukturputz eingefärbt. Im Deckenbereich wird die Außenwand teilweise aus Stahlbeton mit außenliegender 6,0 cm Dämmung gebildet.

Wohnungstrennwände

Kalksandstein-Mauerwerk KS 12/ Mörtelgruppe III, d = 24,0 cm gemäß den Schallschutzanforderungen nach DIN 4109

Achtung: In Wohnungstrennwänden dürfen gemäß DIN 4109 keine Schlitz-, Aussparungen und Steckdosen vorgesehen werden!

Tragende Innenwände im Erdgeschoss

Kalksandstein-Mauerwerk KS 12/ Mörtelgruppe III, d = 11,5 – 17,5 cm gemäß den statischen Erfordernissen nach DIN 1053 – 1, Mauerwerk

Nicht tragende Innenwände

Kalksandstein-Mauerwerk KS 12/ Mörtelgruppe III, d = 11,5 cm gemäß den statischen Erfordernissen nach DIN 1053 – 1, Mauerwerk

Decken

Stahlbetondecke als Filigrandecke oder MX-Fertigdecke als Wohnungstrenndecke gemäß den statischen Erfordernissen und den Schallschutzanforderungen nach DIN 4109. Die Balkone werden von der Geschossdecke mittels Schöck-Isokörben thermisch getrennt, um Wärmebrücken zu vermeiden. Die Fugen zwischen den Elementplatten werden mit geeigneten Materialien gespachtelt.

Treppen

Innenliegende Betontreppe mit Fliesenbelag und Handlauf als Zugang zu den Dachgeschoßwohnungen. Die Schallentkopplung zwischen Treppenlauf und Geschossdecke bzw. Bodenplatte erfolgt über Schöck-Tronsolen.

Balkone

Ortbeton unterseitig gestrichen, oberseitig mit frostsicherem Kunstharzbelag in Granitoptik, Stahlgeländer feuerverzinkt, gestrichen.

Dachkonstruktion

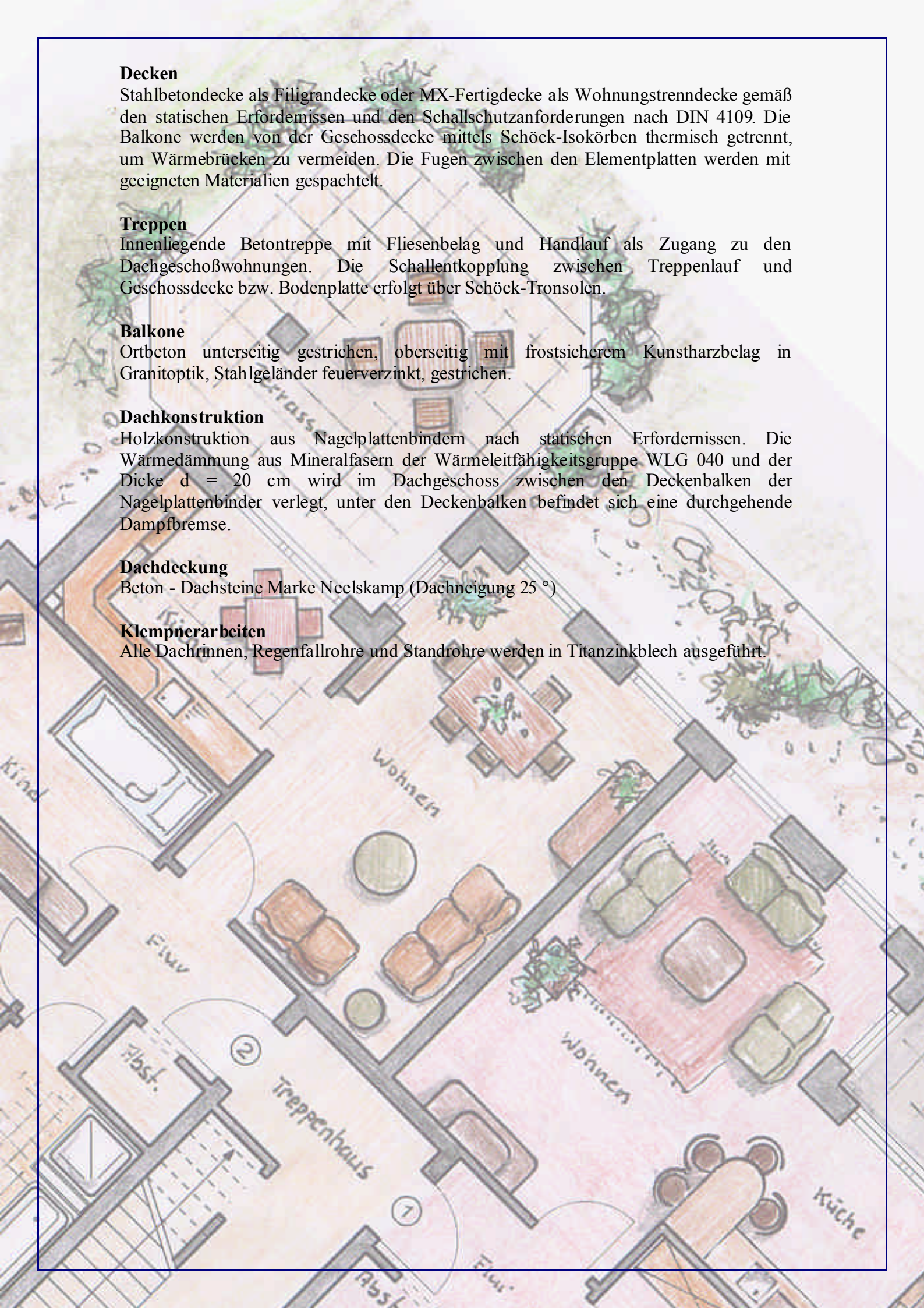
Holzkonstruktion aus Nagelplattenbindern nach statischen Erfordernissen. Die Wärmedämmung aus Mineralfasern der Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 040 und der Dicke $d = 20$ cm wird im Dachgeschoss zwischen den Deckenbalken der Nagelplattenbinder verlegt, unter den Deckenbalken befindet sich eine durchgehende Dampfbremse.

Dachdeckung

Beton - Dachsteine Marke Neelskamp (Dachneigung 25°)

Klempnerarbeiten

Alle Dachrinnen, Regenfallrohre und Standrohre werden in Titanzinkblech ausgeführt.



Haustechnik

Heizung

Warmwasser-Fußbodenheizung mit separaten Raumfühlern und zentraler Heizkreisverteilung.

Heizungstechnik

Gas-Niedertemperatur-Brennwerttherme als Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Regelung über witterungsabhängige Außensteuerung, Verbrauchserfassung über separate Zähler in jeder Wohnung.

Technische Installation

Schmutzwasser-Falleitungen entsprechend Schallschutzverordnung der DIN 4109, über Dach entlüftet, Warm- und Kaltwasserverbrauchsmessung für jede Wohnung

Sanitäre Einrichtungsgegenstände: Markenfabrikate in Standardfarben mit Installation, Kalt- und Warmwasseranschlüsse in Bad und Küche, Wasch- und Spülmaschinenanschluss

Lüftung

Die Lüftung der Küchen, Bäder, WC's erfolgt über eine natürliche Belüftung durch die vorhandenen Fenster.

Badewanne

Jede Wohnung erhält eine Körperform - Badewanne aus emailliertem Stahlblech der Größe 170 x 75 cm. Installiert wird eine Wannenfäll-Einhebelmischbatterie in Unterputzausführung mit Flexschlauch-Brause und verstellbarem Duschkopf. Der Wanneneinlauf erfolgt über eine Exzenterbatterie.

Duschen

Die Duschwannen in den Größen 90/90/15 cm aus emailliertem Stahlblech erhalten eine Einhebelbrausebatterie in Unterputz-Ausführung mit Flexschlauchbrause und verstellbarem Duschkopf, einer Wandstange und einer Seifenablage. Die Duschen erhalten als Abtrennung eine Pendeltür aus Kunstglas und silberfarbenem Rahmen.

Waschbecken im Bad

Waschbecken mit Breite $b = 60$ cm an Vorwandmodul mit Einhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser mit Luftsprudler und Ablaufgarnitur, 1 Kristallspiegel, 1 Handtuchhalter

WC

Wandhängendes Tiefspül-WC mit Ringsitz und Deckel, UP-Spülkasten und Vorwandmodul

Waschmaschinenanschluss

In jeder Wohnung wird eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Küche

1 Anschluss für Spüle mit Kalt- und Warmwasserleitungen (ohne Armaturen und Kücheneinrichtung) sowie 1 Anschluss für Geschirrspüler.



Elektroinstallation

Elektroinstallation – allgemein

Die Elektroinstallation der Wohnung orientiert sich an den Empfehlungen der „Hauptberatungsstelle für Elektrizitätsanwendungen e.V.“, im Besonderen an der hochwertigen „HEA – Stufe 2“. Diese Stufe bietet eine zukunftsorientierte Elektroinstallation mit einer hohen Anzahl von Steckdosen, auch in Kombination mit Brennstellen. Die Installation erfolgt in den Wohngeschossen mit Leitungen, Schaltern und Steckdosen in der Wand. Alle Schalter und Steckdosen werden nach Standard Großflächenprogramm in der Farbe weiß ausgeführt.

Stromversorgung

Die Einspeisung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. Ausführung entsprechend den einschlägigen Vorschriften der VDE bzw. des zuständigen Elektrizitätswerkes.

Gemeinschaftseigentum

Alle Stromentnahmestellen in den gemeinschaftlichen Räumen, im Treppenhaus, an den Außenanlagen soweit vorhanden, werden an Allgmeinanzähler angeschlossen.

Wohn-/Esszimmer	4 Doppelsteckdosen 2 Lichtauslässe mit Serienschaltung 1 Lichtauslass mit Ausschaltung 1 Telefonanschluss 1 Antennenanschluss
Schlafzimmer	2 Doppelsteckdosen 1 Lichtauslass mit Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Antennensteckdose
Kinderzimmer	2 Doppelsteckdosen 1 Lichtauslass mit Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Antennensteckdose
Küchenbereich	3 Doppelsteckdosen 1 Geschirrspüler- und Kühlschrankanschluss 1 Dunstabzugssteckdose 3 Lichtauslässe mit Serienschaltung 1 Herdanschluss
Bad	2 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter 2 Lichtauslässe mit Serienschaltung 1 Anschluss Waschmaschine
Flur/Diele	1 Steckdose 2 Lichtauslässe mit Tasterschaltung
Balkon/Terrasse	1 Lichtauslass mit Ausschaltung von innen schaltbar parallel geschaltet 1 Steckdose, spritzwassergeschützt
Abstellräume	1 Steckdose 1 Lichtauslass mit Ausschaltung
Telefon-Vorbereitung	Leerrohr für Telefonanschlüsse 1 Telefonsteckdose im Wohnzimmer
Treppenhaus	2 Lichtauslässe und Wechselschaltung als Taster und automatischer Abschaltung

Ausbau

Putz Innenwände

1,5 cm Feingipsputz, Rauhfaserapete gestrichen, schräge Vorwände für Unterputz-Installation mit Gipskartonplatten

Außenputz

Gescheibter Feinputz mit leichter bis mittlerer Struktur und heller Farbgebung, nach Maßgabe des Bauträgers und nach örtlichen Vorschriften / DIN 18550, Buntsteinputz im Sockelbereich farblich zur Hausfarbe abgestimmt

Wohnungsfenster

Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden, einbrennlackierten Aluminiumsprossen, $b = 26 \text{ mm}$, u_g -Wert $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, Fensterbänke innen: Jura Marmor, Fensterbänke außen: Serrizzo Granit

Balkon-/Terrassentür

Dreh-/Kippflügel und Seitenteil, u_g -Wert $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

Eingangsbereich

Klingel und Außenbeleuchtung

Hauseingangstür

Kunststoff-Haustür mit Glasausschnitt und innenliegenden, einbrennlackierten Aluminiumsprossen, $b = 26 \text{ mm}$, u_g -Wert $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ mit umlaufender Lippendichtung, Messinggriffplatte und einem Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung.

Wohnungseingangstür als Schallschutzelement

Zimmertürelement

Standardausführung – Röhrenspan – weiß beschichtet oder Holz furnier, Bundbartschloss, Drückergarnitur in Messing

Fußbodenaufbau

Schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung

Bodenbeläge in Schlafräumen

Teppichboden, Auswahl nach Bemusterung, einschließlich Teppichsockel, Materialpreis bis $20,00 \text{ €/m}^2$.

Bodenbeläge in Wohnzimmer, Diele, Bad/WC

Fliesenbelag, Auswahl nach Bemusterung, Materialpreis bis $25,00 \text{ €/m}^2$

Bodenbeläge Balkone

Bodenbelag in frostsicherer Kunstharzbeschichtung in Granit-Optik

Wandfliesen

Die Bäder und Duschen werden umlaufend türhoch gefliest; Vorwandmodule und deren Abdeckungen werden ebenfalls gefliest.

Wandbelag Fliesen Küchenbereich

Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch an der Installationswand in Arbeitsplattenhöhe

Maler- und Tapezierarbeiten

Rauhfaserapete mit Dispersionsanstrich, Decken gespachtelt und gestrichen

Innentreppe im Obergeschoss der Wohnungen 3 und 4

Versiegelte, eingestemmte Raumpartreppe in Buche natur mit gedrechselten Pfosten und Stäben.

Außenanlagen

Allgemeines

Auf Freiflächen wird nach Auftrag des Vegetationsgrundes eine Erstbepflanzung mit Rasen durchgeführt. Wege und Plätze werden befestigt. Für Geländesetzungen kann keine Gewähr übernommen werden. Gehwege und Terrasse werden aus Betonverbundpflaster in Kies angelegt. Außen – Pkw-Stellflächen in Rasengittersteinen und zusätzlich 1 Abstellraum je Wohnung.

Müllboxen

Nach Planung, Stellung der Müllboxen durch Eigentümergemeinschaft, sofern keine Behälter leihweise von Müllabfuhrunternehmen gestellt werden.

Sonstiges

Allgemeines

Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund von behördlichen und/oder baurechtlichen Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber gebilligt. Soweit Materialangaben aufgeführt sind, können diese durch gleichwertige andere Materialien ersetzt werden. Ebenso bleiben geringfügige maßliche Differenzen zwischen Ausführungsplanung und Baugesuch vorbehalten, die sich aus konstruktiven oder architektonischen Gründen ergeben. Bei „oder“- und „bzw.“-Positionen liegt die Entscheidung im Ermessen des Bauträgers. Auftretende Fugen infolge Temperaturschwankungen an Holzverschalungen werden nicht nachbehandelt. Außerdem kann für eventuelle Rissbildung beim Zusammentreffen von verschiedenen Materialien oder Schwundrisse im Außenputz keine Gewähr übernommen werden.

Die Bauausführung und die Ausstattung bestimmen sich ausschließlich nach der Baubeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen dienen lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellflächen anschaulich zu machen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche, sofern technisch möglich, müssen schriftlich vereinbart und vom Bauträger genehmigt werden. Sie können jedoch nur insoweit berücksichtigt werden, wenn sie rechtzeitig gemeldet werden und gemäß Planung und Baufortschritt noch durchführbar sind. Sonderwünsche sind in den festgelegten Preisen nicht enthalten und gegebenenfalls mit den ausführenden Unternehmen direkt abzurechnen. Sofern Arbeiten anderer Gewerke durch Sonderwünsche in Mitleidenschaft gezogen oder zusätzlich erforderlich werden, sind die Kosten vom Erwerber zu übernehmen.

Bauendreinigung

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung vor Übergabe. Eine Feinreinigung vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.

Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Betreten der Baustelle während der Bauzeit ist jeweils bei der Bauleitung bzw. dem Bauunternehmer anzumelden. Betreten der Baustelle durch Kinder ist untersagt. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

Bezugsfreigabe

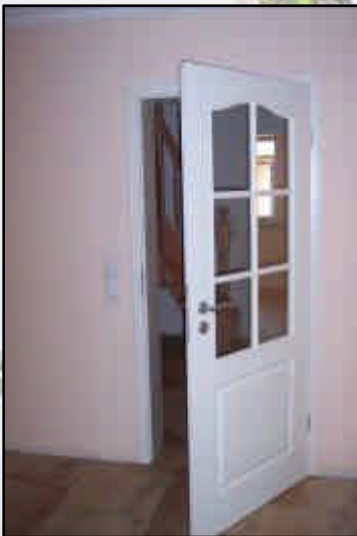
Bei der Übergabe der Wohnung erfolgt eine gemeinsame Abnahme durch Bauträger und Erwerber mit Aufstellung eines Übergabeprotokolls. Der Einzug ist nach der Übergabe möglich. Näheres regelt der Kaufvertrag.

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt gemäß 4 Jahre nach VOB.

Die Zahlung bei Erwerb vor Fertigstellung erfolgt gemäß Grundstücks- und Werkvertrag.

Die Angaben sind ohne Gewähr und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgebend sind die dem Kaufvertrag beigelegte Teilungserklärung und Baubeschreibung.



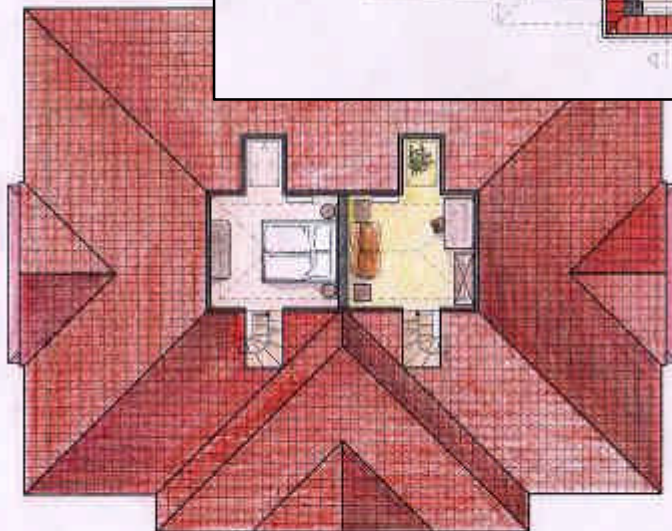
Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Spitzboden

Flächenaufstellung

WOHNUNG 1 UNTEN RECHTS

NR	RAUM	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	TERRASSE	15,00	0,00
2	WOHNEN	20,56	20,56
3	KÜCHE	8,45	8,45
4	SCHLAFEN	10,83	10,83
5	KIND	10,36	10,36
6	BAD	6,83	6,83
7	FLUR	4,87	4,87
8	KAMMER	1,26	1,26
GESAMT		78,17	63,17

WOHNUNG 2 UNTEN LINKS

NR	RAUM	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	TERRASSE	15,00	0,00
2	WOHNEN	20,56	20,56
3	KÜCHE	8,45	8,45
4	SCHLAFEN	10,83	10,83
5	KIND	10,36	10,36
6	BAD	6,83	6,83
7	FLUR	4,87	4,87
8	KAMMER	1,26	1,26
GESAMT		78,17	63,17

Wohnung 3 Oben rechts

NR	RAUM	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	BALKON	8,66	4,33
2	WOHNEN	20,56	20,56
3	KÜCHE	8,45	8,45
4	SCHLAFEN	10,83	10,83
5	KIND	10,36	10,36
6	BAD	10,02	10,02
7	FLUR	6,40	6,4
8	SPITZBODEN	11,64	9,71
GESAMT		86,93	80,67

WOHNUNG 4 OBEN LINKS

NR	RAUM	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	BALKON	8,66	4,33
2	WOHNEN	20,56	20,56
3	KÜCHE	8,45	8,45
4	SCHLAFEN	10,83	10,83
5	KIND	10,36	10,36
6	BAD	6,83	10,02
7	FLUR	6,40	6,4
8	SPITZBODEN	11,64	9,71
GESAMT		83,74	76,87

ALLGEMEINFLÄCHEN

NR	RAUM	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	DIELE EG	14,89	14,89
2	GALERIE OG	4,43	4,43
3	HEIZUNG	1,77	1,77
GESAMT		21,09	21,09

GESAMTFLÄCHEN

NR	WOHNUNG	BODEN- FLÄCHE	DIN 277
1	UNTEN RECHTS	78,17	63,17
2	UNTEN LINKS	78,17	63,17
3	OBEN RECHTS	86,93	80,67
4	OBEN LINKS	83,74	76,87
	ALLGEMEIN	21,09	21,09
GESAMT		348,11	304,97

Kammer

Eltern

WM

Diele

Preisliste „4 - Jahreszeiten“



Wohnung	Geschoss	Kaufpreis	Abstellraum	Stellplatz
1	Erdgeschoss rechts	113.000 €	1.900 €	2.100 €
2	Erdgeschoss links	113.000 €	1.900 €	2.100 €
3	Dachgeschoss rechts, inklusive Spitzbodenausbau	127.000 €	1.900 €	2.100 €
4	Dachgeschoss links, inklusive Spitzbodenausbau	123.000 €	1.900 €	2.100 €

Lageplan



Wir über uns



Triller-Bau®
Massivhäuser



Planung – Beratung – Verkauf

Besuchen Sie unser Musterhaus in
Wolgast-Mahlzow
Straße der Freundschaft 30a

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr - 18:00 Uhr

Freitag von 9:00 Uhr - 16:00 Uhr

Wochenende nach telefonischer Vereinbarung

Triller-Bau[®]

Massivhäuser

Straße der Freundschaft 30a
17438 Wolgast – Mahlzow
Tel. 03836 – 200 773
Fax 03836 – 200 775

www.triller-bau.de
info@triller-bau.de

Bauen ist Vertrauenssache