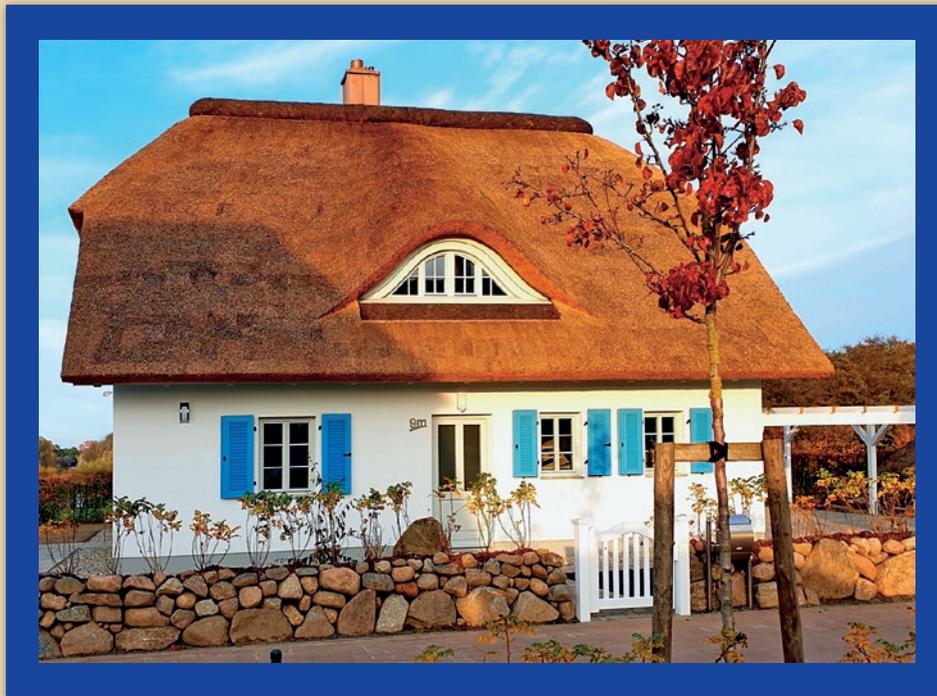


EXPOSÉ

Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“

Neue Wohnanlage mit attraktiven Hausvarianten · Triftstraße 9 · Seebad Heringsdorf · Insel Usedom

■ VARIANTE PREMIUMHAUS



AVV Bauträger und Baubetreuungs GmbH



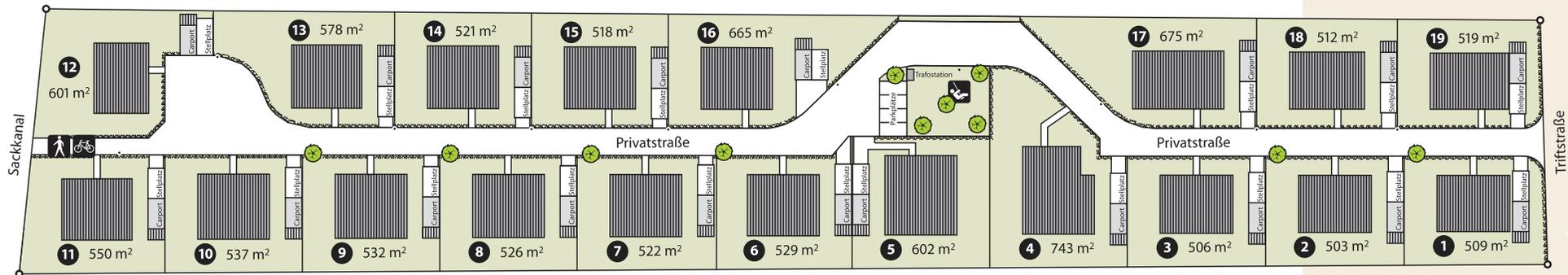
Ein reetgedecktes Haus steht im Einklang mit der Natur, Historie und Tradition und stellt eine besondere Immobilie dar.



An der Nord- und Ostsee haben Reetdachhäuser eine lange Tradition. Sie fügen sich nicht nur wunderbar in die Landschaft ein, sie vermitteln besonders das bestimmte Flair einer Küstenregion.



■ SIE WOLLEN SICH EINEN TRAUM ERFÜLLEN? – WIR WOLLEN, DASS ER WIRKLICHKEIT WIRD.



Grundstücksplan Einfamilienhäuser Triftstraße 9, Seebad Heringsdorf, Parzellen 1–19

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei mit einer Gesamtgröße von 12 735 m² am Ortsrand des Ostseebades Heringsdorf soll ein Ensemble von 19 Reetdachhäusern entstehen. Das gesamte Areal von der Triftstraße bis hin zum Sackkanal wird entsprechend des Bebauungsplanes 52 der Gemeinde Heringsdorf voll erschlossen.

Mit dem Erwerb eines Reetdachhauses mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 m² können Sie sich Ihren ganz persönlichen Traum für Ihren ständigen Wohnsitz oder auch für Ihre ganz individuelle selbstgenutzte Ferienimmobilie erfüllen.

Von einer Privatstraße, gesäumt von Straßenbäumen und Laternen, gelangen Sie auf die einzelnen Grundstücksparzellen. Auf diesen werden in den festgelegten Baugrenzen eingeschossige Häuser mit Reet gedeckten Dächern gebaut. Die Begrenzung der Grundstücke zur neuen Straße bildet ein bepflanzter Friesenwall aus Feldsteinen, unterbrochen von Holztoren an den Zuwegen, so dass ein harmonisches Gesamtensemble entstehen wird. Auf jeder Parzelle werden ein Carport und ein weiterer nicht überdachter Stellplatz errichtet.

Die Reetdachhäuser haben traditionell durch die vorgegebene

Dachneigung ein äußeres Erscheinungsbild, das vor allem durch das mächtige Dach gekennzeichnet ist.

Unsere Entwürfe verzichten ganz bewusst auf äußere moderne Elemente, um eben der Tradition gerecht zu werden. Fledermausgauben sorgen nicht nur für eine sehr ansprechende Optik, sondern es wird auch für eine sehr gute Belichtung des Dachgeschosses gesorgt. Der Fassadengestaltung können Sie durch individuelle Farbgebung Ihre ganz persönliche Note verleihen. Denkbar sind auch Fensterläden, die die Fassade zusätzlich auflockern.

Reetdachhäuser und modernes, energieeffizientes Bauen bedeuten keinen Widerspruch. Durch den Einsatz von Wärmepumpen und entsprechenden hochwertigen Bau- und Dämmmaterialien erreichen die von uns geplanten Häuser die Werte nach den Vorgaben der EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung), Effizienzklasse A⁺.

Unsere Entwurfvariante kann ganz Ihren persönlichen Wünschen angepasst werden. Die vorgeschlagenen Grundrisse entsprechen den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen. So gehören großzügige Bad- und Sanitärbereiche, eine Sauna und Kamin zur Standardausstattung.

Die Entwurfsvarianten sind für ein Grundstück von ca. 500 m² geplant und weisen eine Wohnfläche von ca. 130 m² auf.

Objekt

Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“



■ DIE LAGE



Triftstraße 9 · 17424 Seebad Heringsdorf · Insel Usedom

- Die Grundstücke haben eine ruhige Lage zwischen Triftstraße und Sackkanal am Ortsrand von Heringsdorf.
- Zur Strandpromenade sind es nur 350 m (———).
- Die Hauptverkehrsstraße ist 400 m entfernt.

Der Standort der Häuser ist durch seine Lage in einem der renommierten Kaiserbäder und die Strandnähe exklusiv.

Standort

Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“



■ FERIENPARADIES OSTSEEINSEL USEDOM

■ DIE DREI KAISERBÄDER

Die Seeheilbäder Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin – genannt „DIE KAISERLICHEN 3“ – gehören mit ihrem bis zu 70 m breiten Sandstrand zu den schönsten Bädern der landschaftlich reizvollen Insel Usedom.

Die meisten Hotels und Pensionen sind im klassizistischen Stil erbaute Villen – restaurierte Kostbarkeiten aus der Zeit Kaiser Wilhelm II., die die Seeheilbäder für Gäste und Einheimische so anziehend machen.

Von den drei Seebrücken ist die Ahlbecker als „Hundertjährige“ die älteste und gleichzeitig das Wahrzeichen der Insel. Die Heringsdorfer Seebrücke ist mit 508 m das längste Bauwerk dieser Art Kontinentaleuropas.



Villa Hintze



Die Seebrücke Ahlbeck

Foto: © Manfred Hehner / pixelio.de



Herbstimpression



Die Ostsee im Winter

■ USEDOM FÜR GENIESSER

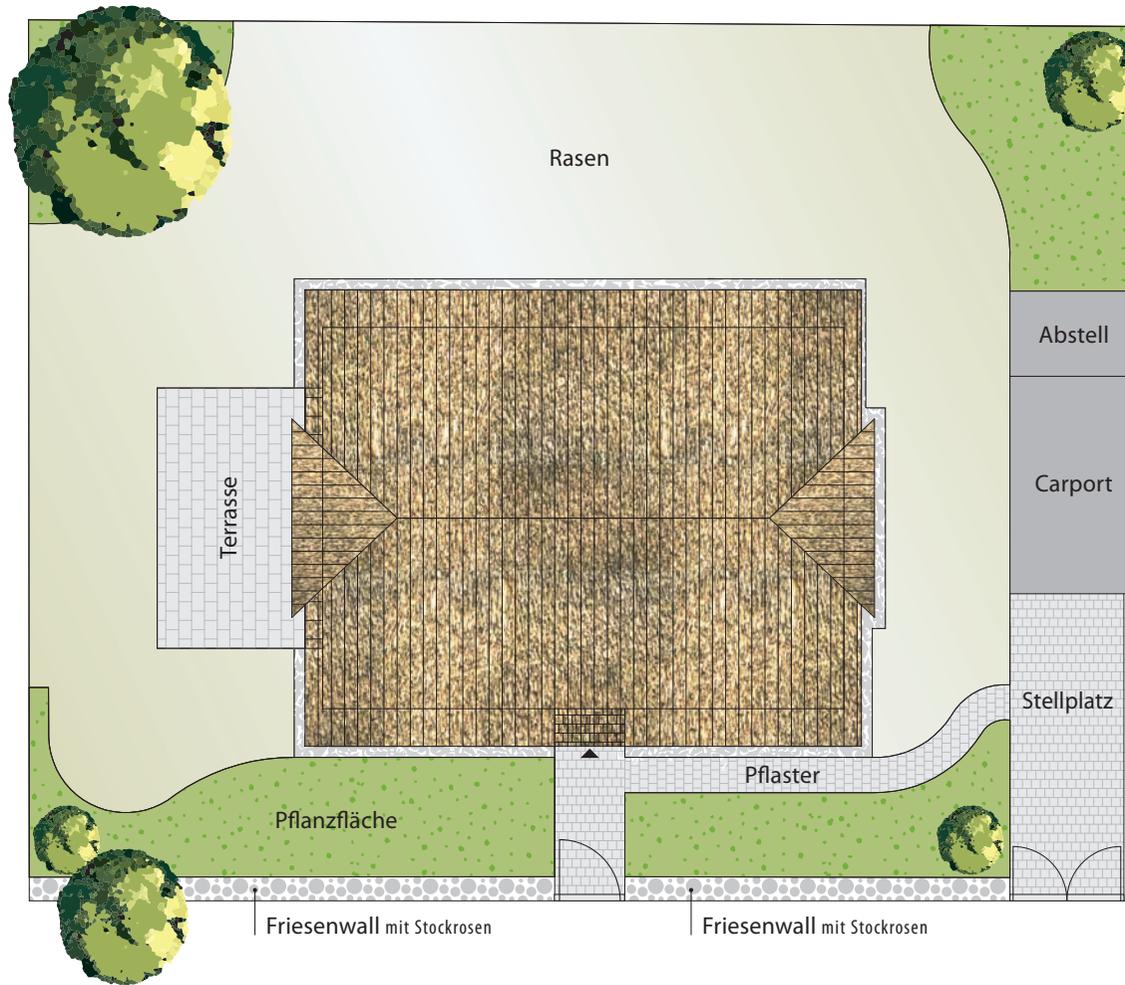
- herrlicher kilometerlanger, sehr breiter feinsandiger weißer Strand
- beeindruckende Bäderarchitektur aus der Kaiserzeit mit Gründerzeitvillen und herrschaftlichen Parks
- repräsentative Strandpromenade als Flaniermeile mit Hotels, Boutiquen und Restaurants
- romantisches Hinterland mit Achterwasser und vielen Seen
- ein Paradies für Naturfreunde, Wassersportler und Angler
- vielfältige Freizeit- Kultur- und Sportmöglichkeiten auch außerhalb der Hochsaison
- großer Erholungseffekt durch das milde Reizklima



Die Seebrücke Heringsdorf



FREIFLÄCHENPLAN



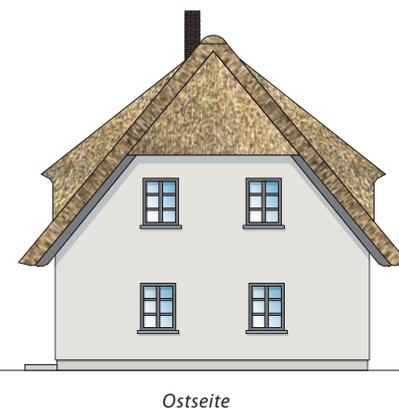
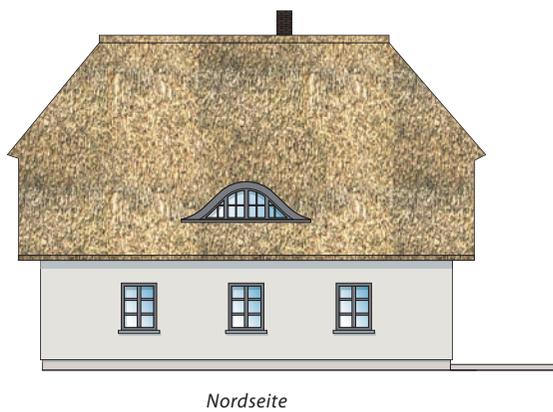
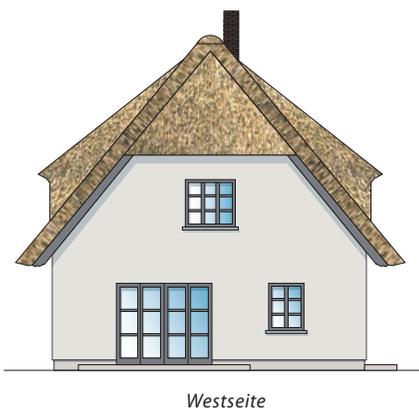
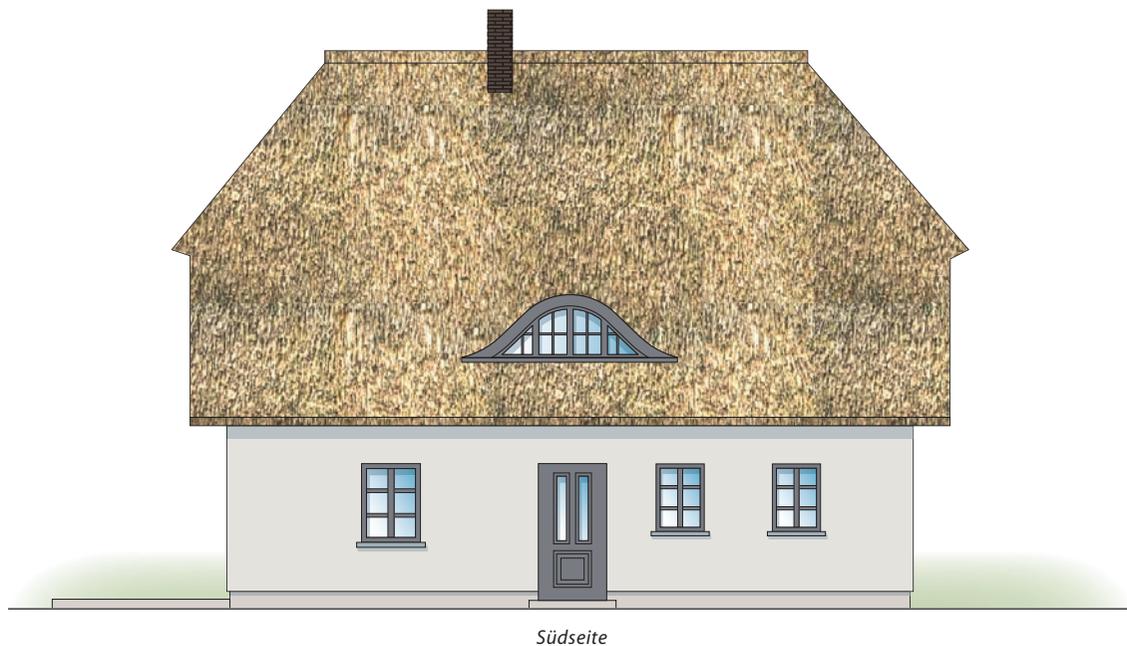
Wildbirne



Pflaster



■ ENTWURFSVARIANTE PREMIUM – DIE AUSSENANSICHTEN

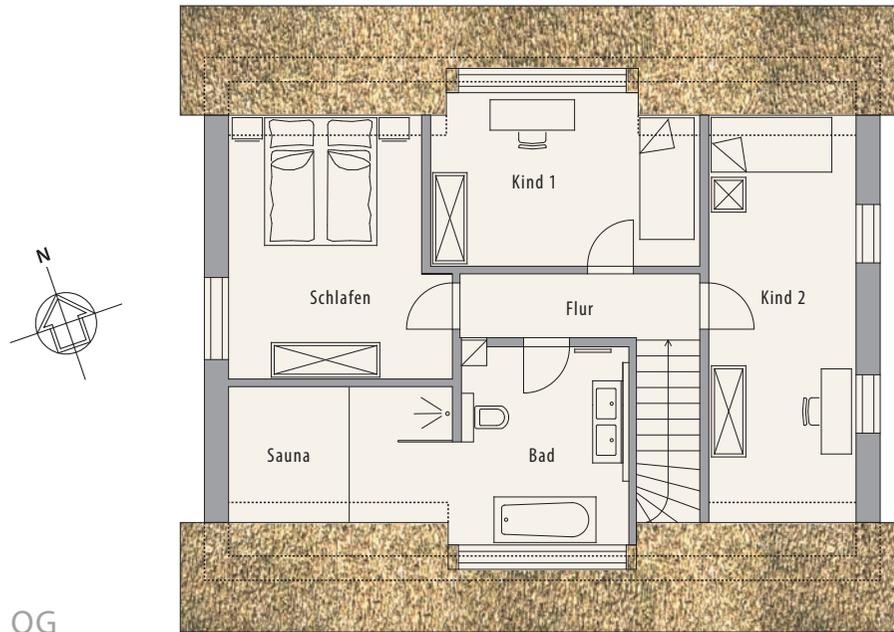


PREMIUM
Entwurfsvariante für
die Parzellen 13 bis 19

Außenansichten
Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“



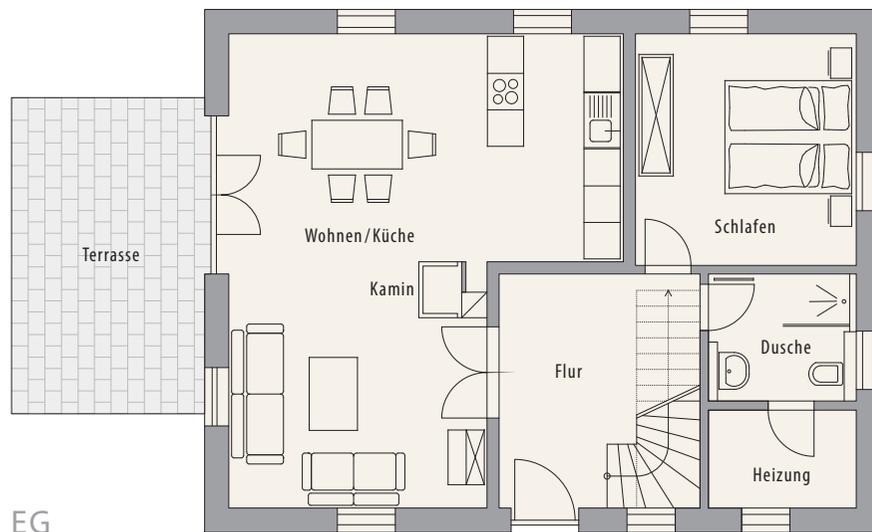
ENTWURFSVARIANTE PREMIUM – GRUNDRISS-VORSCHLÄGE



Gesamtwohnfläche ca. 136 m²

Obergeschoss

Schlafen	13,71 m ²
Kind 1	11,84 m ²
Kind 2	14,76 m ²
Bad	16,28 m ²
Flur	4,19 m ²



Erdgeschoss

Wohnen/Küche	41,86 m ²
Schlafen	12,73 m ²
Flur	9,91 m ²
Dusche	5,12 m ²
Heizung	3,94 m ²
Terrasse (15 m ² /4)	3,75 m ²



■ DIE AUSSTATTUNG

■ STANDARD AUSSTATTUNG



Reetdach



Friesenwall



Sauna



Kamin



Carport



Holzschlupftor



Holztor mit elektrischem Antrieb

Abbildungen ähnlich.



■ SONDERAUSSTATTUNG – OPTIONAL

Fensterläden

Alarmanlage

automatische Beregnung

Regenwasserzisterne

kontrollierte Wohnraumlüftung / passive Kühlung

Sonderausstattungen
gegen Aufpreis.



Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“

Sonderausstattung

■ BAUBESCHREIBUNG PREMIUMHAUS Triftstraße 9 in 17424 Seebad Heringsdorf

■ ALLGEMEINES

Alle nachstehend aufgeführten Bauleistungen werden nach den Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Das Gebäude wird als gut ausgestattetes, modernes Neubauobjekt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften erstellt. Abweichungen können aufgrund verkehrs-, brand-schutzrechtlicher und anderer behördlicher Auflagen und Vorschriften notwendig werden.

■ ERDARBEITEN UND ENTWÄSSERUNG

Der Erdaushub erfolgt maschinell. Wieder verwendbares Material wird seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Innerhalb der aufzubringenden Kiesschicht werden die Entwässerungsleitungen verlegt.

■ ROHBAU

— Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente werden nach Angaben des Tragwerkplaners aus Stahlbeton ausgeführt. Ein Fundamentanker als Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften wird eingebaut. Die Decke über dem Erdgeschoss wird aus Stahlbeton hergestellt. Es wird eine Fertigteil-Filigrandecke nach statischen Berechnungen eingebaut. Die Bodenplatte erhält eine Abdichtung aus Bitumenbahn entsprechend DIN 18195, Teil 4.

— Maurerarbeiten

Die Außenwände im Erd- und Dachgeschoss werden aus einem einschaligen Porenbeton Qualität PP2-0,35 Dicke = 36,5 cm erstellt.

Das tragende Innenmauerwerk im Erdgeschoss wird aus Kalksandstein nach Statik hergestellt.

— Schornstein/Kamin

Es wird ein einzügiger zweischaliger Schornstein für den Anschluss eines Kamins eingebaut. Der Schornsteinkopf wird mit Kupfer verkleidet. Es wird im Wohnzimmer ein Eckkamin mit Heizeinsatz mit zwei Seiten Sichtfenster und klappbarer Tür Farbe schwarz und Sockel aus Naturstein (Marmor oder Granit) eingebaut.

— Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird als Holzkonstruktion, vorgetrocknet, hergestellt, Dachform Satteldach mit Krüppelwalm. Die tragende Dachkonstruktion wird als Pfettendach nach Statik ausgebildet. Die Dachüberstände an der Traufe betragen ca. 85 cm. Im Spitzboden wird ein Belag aus Dielungsbrettern oder Spanplatten eingebaut.

— Dach

Die Eindeckung erfolgt mit Reet im Schraub- oder Nähverfahren. Die Reetdachkonstruktion wird entsprechend dem Regelwerk des Deutschen Dachdeckerhandwerkes hergestellt. In der Traufe wird eine Belüftung eingebaut.

— Trockenbauarbeiten

Es wird eine Vollsparrendämmung zwischen den Sparren bzw. zwischen den Kehlbalken aus Mineralwolle nach EnEV (Energieeinsparverordnung) eingebaut. Innenseitig wird eine Dampfsperre angeordnet. Die Decke der Dusche im EG wird mit feuchtraumgeeignetem Gipskarton 12,5 mm abgehängt. Die Wände im DG werden als leichte Trennwände aus Gipskarton auf Metallständern, doppelt beplankt, hergestellt.



— Fassade/Außenputz

Die Außenwände erhalten einen 2-lagigen Putz, wobei der Oberputz als fein strukturierter durchgefärbter mineralischer Putz, Farbe hell, hergestellt wird. Der Fassadensockel wird mit einer Spachtelung gesperrt und mit einem speziellen Sockelputz aufgeputzt.

— Innenputz

Die Innenwände im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen 1-lagigen Gips- oder Kalkgipsputz.

— Decken

Die Fertigteildecke im Erdgeschoss wird verspachtelt (im Stoßbereich) und mit Malervlies tapeziert und anschließend mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

— Estricharbeiten

Das Erd- und Dachgeschoss erhält einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschalldämmung und notwendiger Wärmedämmung einschl. Randstreifen.

■ TREPPE

Es wird eine selbsttragende Holzterasse nur mit Trittstufen aus Buche eingebaut (gilt nur für die Variante Süd). Bei der Variante Nord wird eine Holzterasse mit Tritt- und Setzstufen eingebaut. Zum Spitzboden wird eine gedämmte Einschubterasse eingebaut.

■ FENSTER

Es werden Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ($U_g = 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ für das Glas) eingebaut. Sie erhalten Beschläge aus Edelstahl oder Chrom (matt) Fabr. Hoppe oder ähnlich. Alle zu öffnenden Fenster sind mit Dreh-Kipp-Funktion ausgestattet. Innenfensterbänke aus Marmor oder Granit $d = 3 \text{ cm}$.

■ TÜREN

Die Hauseingangstür aus Holz erhält ein Profilzylinder mit 3-fach Schließung. Die Innentüren werden mit Röhrenspankern, Fabrikat Jeld-Wen oder gleichwertig, Typ Stiba Plus 2 F, weiß lackiert eingebaut. Türblätter von Bädern erhalten WC-Schlösser. Es werden Beschläge aus Edelstahl oder Chrom (matt) eingebaut, Klinke und Knauf nach Möglichkeit in Form und Farbe einheitlich, Fabrikat Hoppe oder ähnlich.

■ MALERARBEITEN

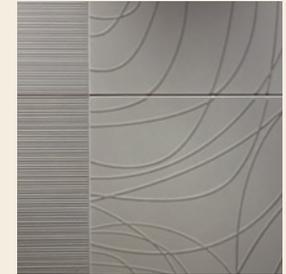
Die Wände in allen Räumen werden mit Malervlies tapeziert und weiß oder abgetönt gestrichen. Die Decken bekommen einen Dispersionsanstrich.

■ FLIESEN

Die Wände der Bäder werden türhoch mit Fliesen belegt (im Bereich der Dachschrägen wird nur bis Unterkante Dachschräge gefliest), der Fußboden wird gefliest, I Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis: 35,- €/m² einschl. MwSt. Der Boden des Wohnzimmers einschl. Kochnische und Flur und Vorräume erhalten Fliesenbelag (Feinsteinzeug), I Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis 35,- €/m² einschl. MwSt. Der Boden des Hauswirtschaftsraumes und des Technikraumes erhalten Fliesenbelag, Materialpreis 20,- €/m² einschl. MwSt. Wandecken, Bodenfugen und Objektanschlüsse werden dauerelastisch ausgefugt.

■ BODENBELÄGE

Die Schlafräume erhalten Parkettfußboden in Buche oder Eiche als Fertigparkett, Wandanschluss durch Sockelleiste passend zum Fußboden.



Baubeschreibung

Reetdachhäuser „Alte Gärtnerei“



■ HAUSTECHNISCHE GEWERKE

— Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften unter Putz ausgeführt. Der Zählerschrank wird im Technikraum im EG mit automatischen Sicherungselementen installiert. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte geerdet. Als Steckdosen, Schalter etc. kommen Busch Jäger Reflex SI oder gleichwertig reinweiß zur Ausführung.

- **Kochnische:** 1 Deckenauslass und Ausschaltung mit kombinierter Steckdose, 1 E-Herd-Anschluss, 6 Steckdosen im Arbeitsbereich, 1 Elektroanschluss über dem Herd, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Kühlschrank/Tiefkühlschrank,
- **Flur:** 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder, 2 Steckdosen, bei größerem Flur 2 Deckenauslässe,
- **Wohnzimmer:** 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 10 Steckdosen, 1 Anschlussdose Antenne und Telefon,
- **Schlafraum:** 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 4 Steckdosen, 1 Anschlussdose Antenne und Telefon,
- **Arbeiten:** 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Anschlussdose Antenne und Telefon,
- **Bad/Dusche:** 3 Einbaustrahler (Spots) mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschaltung, 1 Steckdose beim Waschbecken,
- **Hauswirtschaftsraum:** 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 3 Steckdosen,
- **Technik:** 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 2 Steckdosen,
- **Terrasse:** 1 Wandleuchte mit Schalter, 1 Steckdose, abschaltbar

Am Hauseingang wird eine Außenwandleuchte mit Bewegungsmelder installiert. Es wird eine SAT-Empfangsanlage mit Satelliten-Offset-Spiegel eingebaut. Die Beleuchtungskörper in allen Räumen (außer Bäder und Duschen) sind vom Nutzer einzubauen. Die Elektroverteilung wird im Technikraum installiert.

— Sanitärinstallation und Einrichtungen

Es werden Abwasserleitungen in den erforderlichen Dimensionen eingebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Das Leitungsnetz wird im Warm- und Kaltwasserbereich in Kunststoff hergestellt. Diese Leitungen werden isoliert. An der Außenwand zum Garten wird 1 Außenwasserhahn angebracht. Alle Einrichtungsgegenstände wie Armaturen, Bade-/Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten- und Handwaschbecken sind deutsche Markenfabrikate (Farbe weiß). Die Einrichtungsgegenstände sind gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten anzuordnen, einschl. Waschmaschinen-Anschluss.

Dusche EG

Dusche bodengleich belegt mit Mosaikfliesen ca. 150 x 100 cm mit Grohe Rainshower 210 Power & Soul Duschsystem mit Thermostatbatterie für Wandmontage verchromt oder gleichwertig, Badetuchhalter in Chrom. Waschbecken weiß (Breite 80 cm, Tiefe 50 cm) mit Einhebel-Mischbatterie Fabrikat Grohe Eurostyle chrom oder gleichwertig, Wandtiefspül-WC weiß, Fabrikat Villeroy & Boch Serie Memento oder gleichwertig, mit weißem Kunststoffsitz und Deckel mit Soft-Close, Papierspender und Toilettenbürste in Chrom, feuchtigkeits geregelter Raum-Lüfter.

Bad/Sauna im DG

Einbauwanne weiß, Fabrikat Saniku Acryl, ca. 180 x 80 cm, oder gleichwertig, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie für Wandmontage, Fabrikat Grohe Eurostyle verchromt oder gleichwertig. Exenter-Ablaufgarnitur, Brausegarnitur und Badetuchhalter in Chrom, Dusche bodengleich belegt mit Mosaikfliesen ca. 100 x 100 cm mit Grohe Rainshower 210 Power & Soul Duschsystem mit Thermostatbatterie für Wandmontage verchromt oder gleichwertig, Duschtrennwand aus Echtglas. Doppelwaschtisch mit Unterschränken und Einhebel-Mischbatterie Fabrikat Grohe Eurostyle chrom oder gleichwertig, Wandtiefspül-WC weiß, Fabrikat Villeroy & Boch Serie



Memento oder gleichwertig, mit weißem Kunststoff Sitz und Deckel mit Soft-Close, Papierspender und Toilettenbürste in Chrom, Wandbidet weiß, Fabrikat Villeroy & Boch Serie Memento oder gleichwertig mit Grohe Eurostyle Einhand-Bidetatterie verchromt oder gleichwertig, feuchtigkeitsgeregelter Raum-Lüfter.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss.

Hauswirtschaftsraum

Waschmaschinenanschluss mit Zu- und Ablauf

— Heizungsinstallation

Es wird eine Wärmepumpe Fabrikat Viessmann mit Warmwasserspeicher oder gleichwertig eingebaut. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung, raumweise regulierbar mit Thermostatschalter passend zum Schalterprogramm. Es wird in den Bädern zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone installiert. Rohrleitungen in Kunststoff mit Schutzmantel werden unter dem Estrich verlegt.

■ SAUNA

In der Dusche im EG wird eine Sauna in elementbauweise mit Liegebank, Ofen und Grundausstattung eingebaut.

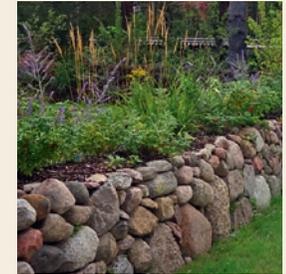
■ AUSSENANLAGEN

Terrasse, Wege und Stellplätze werden mit Betonpflaster belegt. Die straßenseitige Einfriedung erfolgt mit einem Friesenwall, bepflanzt mit Stockrosen, und die restlichen drei Seiten werden mit Maschendrahtzaun eingefasst. An der Westgrenze des Grundstücks wird eine Buchenhecke H = 60–80 cm eingepflanzt. Es werden ein Holztor mit elektrischem Antrieb zum Stellplatz, farbig beschichtet, und ein Holzschlupftor, farbig beschichtet, zur Eingangstür eingebaut.

Die Grünflächen werden angelegt und bepflanzt. Die Pflanzflächen werden mit Mulch abgedeckt. Die Zaunanlage zur Straße wird neu errichtet.

■ SONSTIGES

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Häuser wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt. In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar und Ausstattungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten, sofern dies nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.



■ DAS UNTERNEHMEN

Die AVV Bauräger und Baubetreuungs GmbH ist eine in Dresden ansässige Baurägergesellschaft, die auf eine erfolgreiche langjährige Geschäftstätigkeit zurückblicken kann. In den ersten Jahren nach der Gründung 1996 standen vorwiegend Altbausanierungen im Vordergrund. So sind repräsentative Villen und Wohnhäuser, fast ausschließlich unter Denkmalschutz stehend, in neuem Glanz erstrahlt. Von der Akquisition, Kauf und Verkauf, Entwurfsplanung, Statik, Ausführungsplanung, Bauleitung, Kundenbetreuung bis zur Vermietung und Verwaltung der Objekte liegt alles in einer Hand. Kurze

Bauzeiten bei hoher Qualität der Bauausführung ist unser Anspruch.

Seit dem Jahr 2002 wurde das Geschäftsfeld auf die Ostseeküste ausgedehnt. Es entstanden in den renommierten Seebädern Heringsdorf und Ahlbeck auf der Insel Usedom einige Neubauten mit bis zu 12 Ferienappartements in moderner Architektur, aber auch denkmalgeschützte Altbauten wurden saniert. Besonders hervorzuheben ist die repräsentative Villa San Marino auf der Kulmstraße mit zwei modernen Apartmenthäusern und das architektonisch anspruchsvolle reetgedeckte Einfamilienhaus in Zempin.

■ AUSGEWÄHLTE REFERENZEN



Peenestraße 18, Zempin, Neubau eines Einfamilienhauses (Seitenansicht)



Peenestraße 18, Zempin, Neubau eines Einfamilienhauses (Giebelseite)



Heimstraße 2a, Seebad Ahlbeck
Neubau der Villa Estrelia



Badstraße 15, Seebad Heringsdorf
Sanierung / Neubau der Villa Jasmin



Strandstraße 1, Seebad Heringsdorf
Sanierung einer Villa



Kulmstraße 20, Seebad Heringsdorf
Neubau des Hauses Valentino



Maxim-Gorki-Straße 44a, Seebad Heringsdorf, Neubau der Villa Marlen



Kulmstraße 20, Seebad Heringsdorf
Sanierung der Villa San Marino



Weitere Referenzen unter:
www.avv-bautraeger.de



■ KONTAKT

AVV Bauträger und Baubetreuungs GmbH
Plattleite 22 · 01324 Dresden

Tel. (03 51) 4 71 98 38

Fax (03 51) 4 71 98 48

Mobil (01 72) 7 90 14 37

avv-heringsdorf@gmx.de

www.reetdachhaus-heringsdorf.de

