VILLEN
Schlei Terrassen

Villa »Gennaker«

Abb.: ähnlich, Änderungen vorbehalten

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

9 exklusive Villen an der Schlei

An Deutschlands schönstem Fjord in Kappeln

Eine wunderschöne Landschaft, die direkte Anbindung ans Wasser – der Standort des Wohngebietes Schlei-Terrassen mit seinen luxuriösen Villen ist einzigartig.

Wer hier wohnt, lebt dort, wo andere Urlaub machen. Dabei erfreut sich die Schlei bei Besuchern immer größerer Beliebtheit. Der rund 42 Kilometer lange Ostsee-Arm ist ein traumhaftes Revier für Wassersportler. Rudern, Paddeln und vor allem Segeln.

Das Städtchen Kappeln mit seinen knapp 9000 Einwohnern direkt an der Schleimündung und somit an der Ostsee präsentiert sich ruhig und malerisch Einheimischen und Gästen. In der früheren Garnisonsstadt spielt der Tourismus eine immer wichtigere Rolle, immer mehr Menschen zieht es aber auch ins Grüne, wichtiger wird ein Rückzugsort mit Erholungsgarantie. Der Erstwohnsitz für die ganze Familie oder ein Wochenendhaus, das später auch zum Altersruhesitz werden darf: das ist es, was die Menschen hier in Kappeln suchen!

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Alles was das Herz begehrt

Auf diese Details können Sie sich freuen:

- Großzügiges Platzangebot ***mit 231m² Wohnfläche***
- Energiesparende Bauweise mit Zertifizierung als ***KfW-55-Effizienzhaus***
- Wohlige Wärme durch moderne ***Fußbodenheizung***
- Hochwertige Kunststofffenster mit ***Dreifach-Verglasung***
- ***Fernwärme-Heizung***
- Vorbereitung für das Steuern der Haustechnik im ***Smart-Home-Netz***
- Doppelgarage
- Komplett fertiggestellte ***Außenanlagen***
- ***Hochwertige Bodenbeläge*** auf Terrassen und Balkons
- ***Nutzungsfertige Erschließung*** für Abwasser, Trinkwasser, Strom, Glasfaserleitung, Fernwärme

Ansicht Süd

Ansicht Nord

Beratung und Vertrieb:

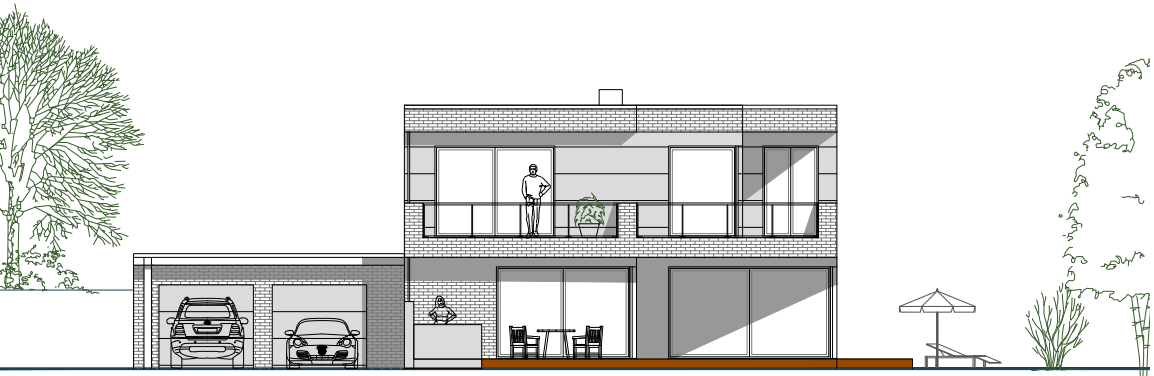
Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

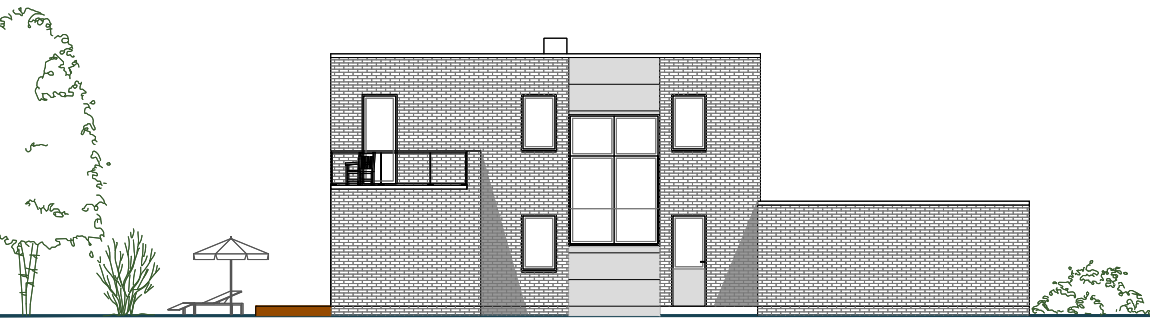
info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Villa »Gennaker«

In den kommenden Monaten entstehen auf dem ehemaligen Gelände des ehemaligen Marine-Stützpunktes Kappeln fünf hochwertige Villen und vier Villenhälften. Die besonders energiesparend angelegten Villen im Bauhausstil bieten Platz für Paare und Familien.



Ansicht West



Ansicht Ost

Besonders attraktiv ist die Ausrichtung der Immobilien, die knapp 13 Meter über dem Schlei-Ufer und damit auf der höchsten Stufe der Schlei-Terrassen thronen. Auf den großen, westlich ausgerichteten Balkonen genießen die Bewohner den Sonnenuntergang mit Blick auf die Schlei.

Die in massiver Bauweise errichteten Schlei-Villen garantieren höchsten Standard. So sorgen bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung für viel Licht, es werden eigens für diese Häuser entworfene Ziegelsteine verwendet und hochwertige Terrassen- und Balkonbeläge verlegt. Zu den Villen gehören außerdem die kompletten Außenanlagen mit Zuwegungen aus Naturstein, die den Charme dieses einzigartigen Haustypus unterstreichen.

Den Innenausbau gestalten die neuen Eigentümer nach ihrem Geschmack. Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche, Badezimmerobjekte und -armaturen, Innentüren und die Küche sind im Preis nicht enthalten. Dabei stehen den Erwerbern auf Wunsch unsere kompetenten Partner zur Planung für ein auf ihre Wohnbedürfnisse abgestimmtes Innenkonzept zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung der Villen erfolgt über das Fernwärmenetz eines nahegelegenen Blockheizkraftwerks. Die Villen werden komplett erschlossen und schlüsselfertig übergeben.

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Villa »Gennaker«

Objektbeschreibung

Die harmonisch auf den Schlei-Terrassen errichtete und eingebettete Villa im Bauhausstil überzeugt auch innen mit einer durchdachten Aufteilung. Auf über 230 m² verteilen sich auf zwei Wohnebenen die mit hochwertigen, dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestatteten und lichtdurchfluteten Wohnräume. Die in massiver Bauweise geplanten Häuser erhalten nach Fertigstellung das Siegel eines Energieeffizienzhaus KfW 55 und entsprechen damit den Anforderungen vom energiesparenden und umweltschonenden Wohnen.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den über 45m² offenen und von einer Terrasse umarmten Wohn- und Essbereich. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die in jedem Raum separat regelbar ist und über Fernwärmeleitungen an das nahegelegene Heizwerk angeschlossen ist. Der Küchenbereich verfügt über eine Speisekammer, in der die Vorräte aufbewahrt werden können und ist vom Wohnbereich betrachtet den Blicken entzogen, lädt aber dennoch zum geselligen Miteinander ein.

Über die Diele gelangt man außerdem in den abtrennbaren Gästebereich, der mit einer Garderobe sowie einem eigenen Duschbad aufwartet. Auf insgesamt ca. 26 m² fühlt sich hier jeder Gast wohl. Auch hier tragen bodentiefe kunststofffenster zu viel Licht und Helligkeit bei. Denkbar ist hier auch die Möglichkeit zur Einrichtung eines Homeoffice, da dieser Bereich im Haus ruhiger und abgelegen liegt.

Übrigens: die süd-westlich ausgerichtete und über 70 m² große Terrasse lädt zu ausgiebigen Sonnenbädern oder kulinarischen Erlebnissen ein.

Neben dem Aufgang zur zweiten Ebene befindet sich der ca. 9,5 m² große Hauswirtschaftsraum, der Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie anderen praktischen und unverzichtbaren Dingen bietet – auch Vorräte sind hier bestens aufgehoben.

Exklusives Ausstattungsbeispiel „EG“ von: Bornhold DIE EINRICHTER

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Villa »Gennaker«

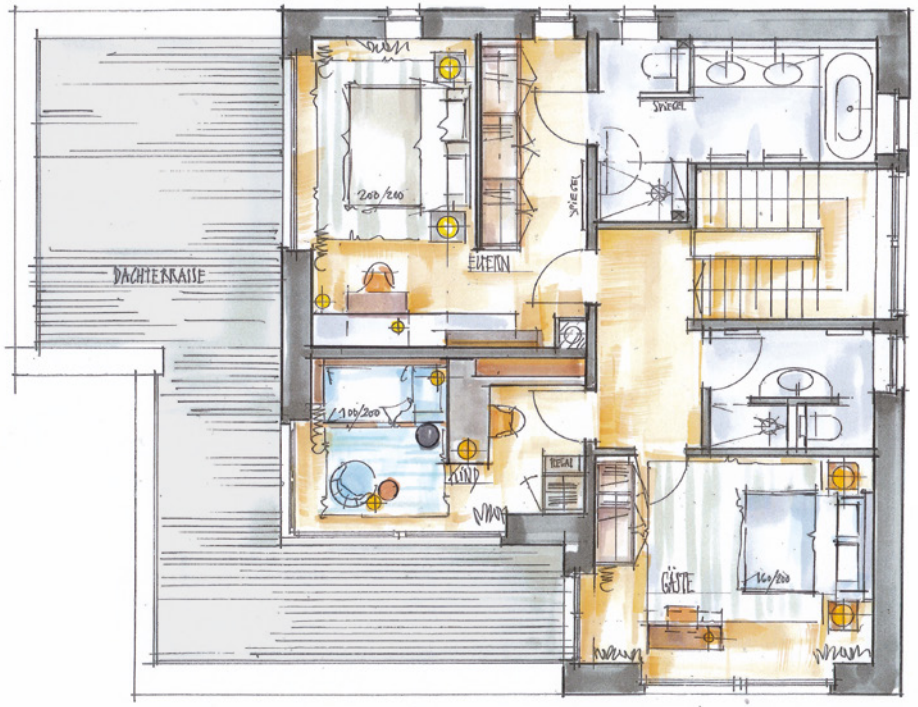
Objektbeschreibung

Über das lichterfüllte Treppenhaus oben angekommen finden sich weitere drei Schlafzimmer sowie ein Voll- und ein Duschbad. Das größte Schlafzimmer mit über 23 m² überzeugt mit direktem Zugang zu dem ca. 10 m² großen Bad sowie einem Übergang zur Dachterrasse. Auch die beiden anderen Zimmer verfügen über große, bodentiefe Fensterfronten und bieten Zugang zur ca. 42 m² großen Dachterrasse.

Weitere Highlights der Schlei-Villen sind moderne Elektroinstallation mit einer eingerichteten Smart-Home-Zentrale (Zentrale Lichtsteuerung, zentrale Heizungstemperaturregelung). Optionale Erweiterung durch den Käufer: Alarmanlage mit Funkfensterkontakten, Außenkameras, Einzellichtsteuerung, Fernsteuerung Außenraffstores, Fernkontrolle Rauchmelder, Bewegungsmelder.

Eine Doppelgarage sowie ein direkt am Haus angeschlossenes Gartenhaus bieten genug Stauraum für Gartenmöbel, Gartengeräte, Fahrräder und runden das außergewöhnliche Angebot ab.

Sämtliche Leistungen bzgl. des Innenausbaus sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten Dazu gehören u.a. Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche, Badobjekte und Armaturen, Innentüren, Küche (Nähere Informationen entnehmen Sie der Bau- und Leistungsbeschreibung der AMA Marina Schleiterrassen GmbH).



Exklusives Ausstattungsbeispiel „OG“ von: Bornhold DIE EINRICHTER

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Lageplan
Villa Gennaker

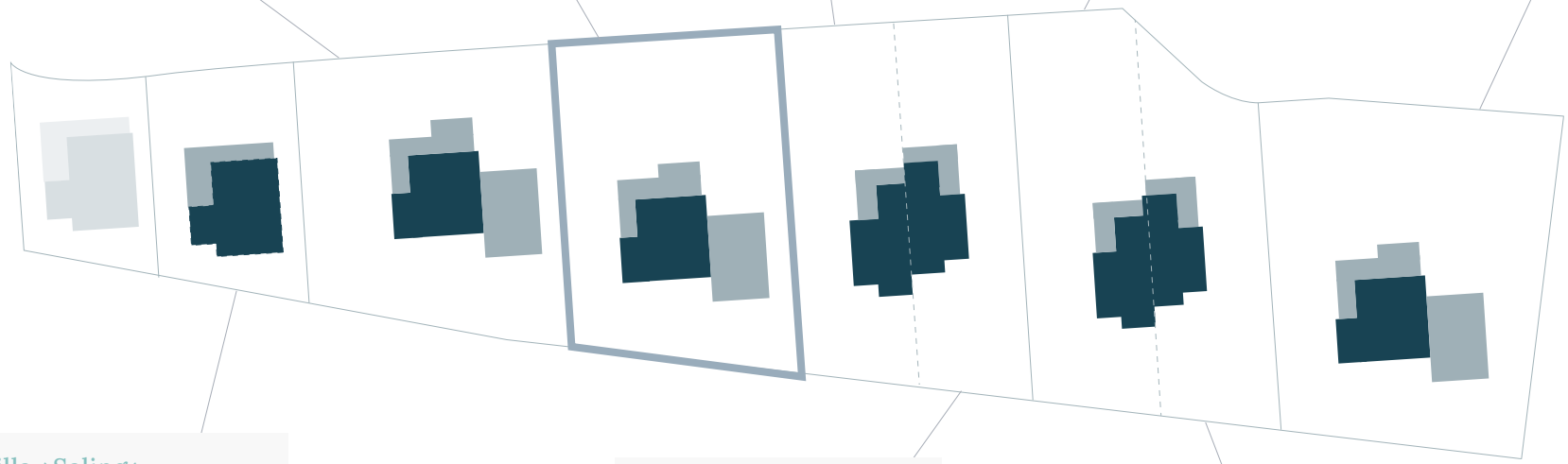
Villa »Besan«
Schlehenweg 7
Wohn- und Nutzfläche: 274 m²
Grundstück: 1.096 m²

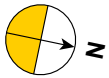
Villa »Gennaker«
Schlehenweg 9
Wohn- und Nutzfläche: 274 m²
Grundstück: 1.119 m²

Villenhälfte »Luv«
Schlehenweg 11a
Wohn- und Nutzfläche: 220 m²
Grundstück: 660 m²

Villenhälfte »Backbord«
Schlehenweg 13a
Wohn- und Nutzfläche: 220 m²
Grundstück: 764 m²

Villa »Spinnaker«
Schlehenweg 15
Wohn- und Nutzfläche: 274 m²
Grundstück: 1.570 m²





Villa »Saling«
Schlehenweg 5
Wohn- und Nutzfläche: 307 m²
Grundstück: 480 m²

Villenhälfte »Lee«
Schlehenweg 11b
Wohn- und Nutzfläche: 220 m²
Grundstück: 649 m²

Villenhälfte »Steuerbord«
Schlehenweg 13b
Wohn- und Nutzfläche: 220 m²
Grundstück: 674 m²

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Villa »Gennaker«

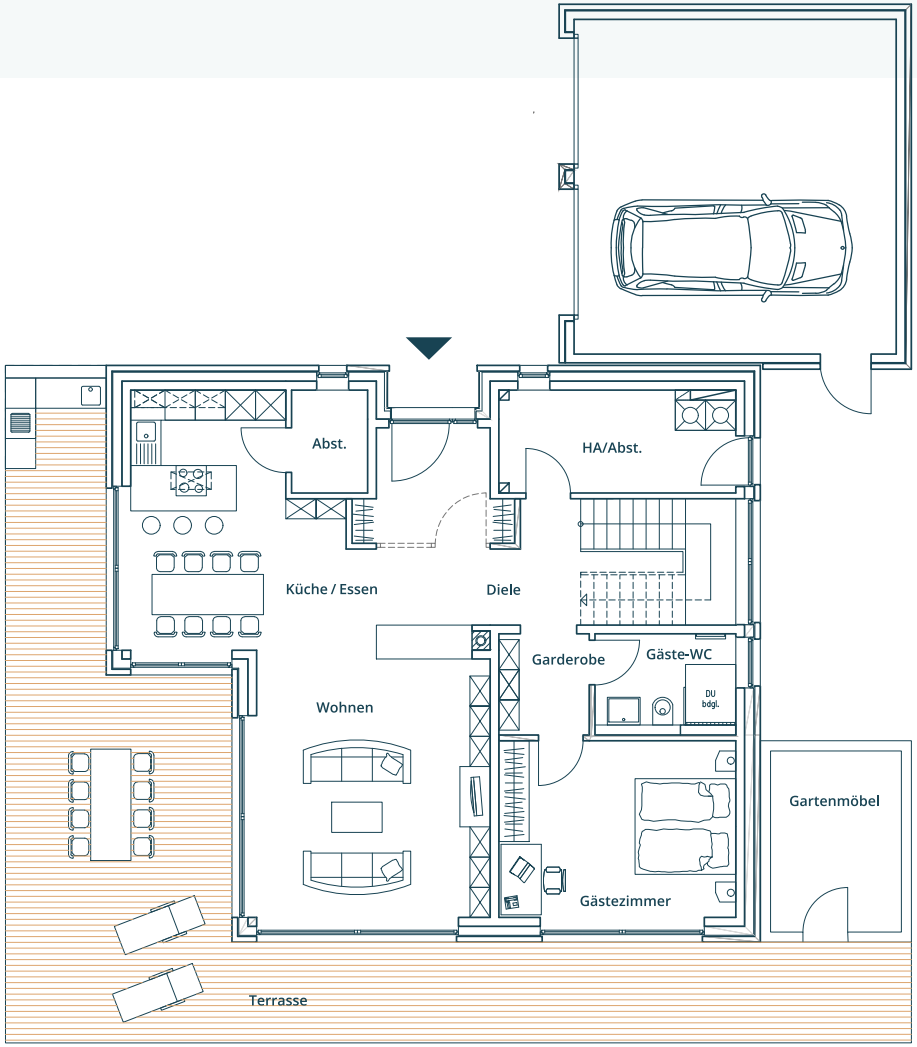
Schlehenweg 9, 24376 Kappeln | Grundstücksgröße 1.119 m²

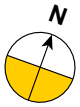
Wohnfläche: ca. 231 m²

Nutzfläche: ca. 42,5 m²

Gesamtfläche: ca. 274 m²

VK-Preis: 1.349.000 €**





Erdgeschoss

Eingang	6,31 m²
Diele	9,22 m²
Garderobe	3,80 m²
Küche / Essen	20,74 m²
Wohnen	25,53 m²
Gästezimmer	16,52 m²
Gäste-WC	5,62 m²
HA / Abst.	9,54 m²
Abst.	3,09 m²
Doppelgarage	42,56 m²
Terrasse (50%)*	36,10 m²
Gesamt Erdgeschoss	ca. **179 m²**

Energieausweis nach GEG 2020 in Vorbereitung

*Anteilig mit **50%** berechnet.

**Sämtliche Preise verstehen sich zzgl. Ausbauleistungen, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Ihrer individuellen Finanzierungskosten. Die Preise sind freibleibend, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Maklervertrag mit der Heller & Groß GmbH & Co. KG kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere durch die Unterschrift des Suchkundenvertrags. Die Maklercourtage von jeweils 2,98% (inkl. MwSt.) auf Käufer- und auch Verkäuferseite ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (die Höhe der Bruttocourtage unterliegt im Falle einer Steuersatz-änderung der jeweiligen Anpassung). Die Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG erhält sowohl einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer als auch gegenüber dem Verkäufer.

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß

T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de

www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Villa »Gennaker«

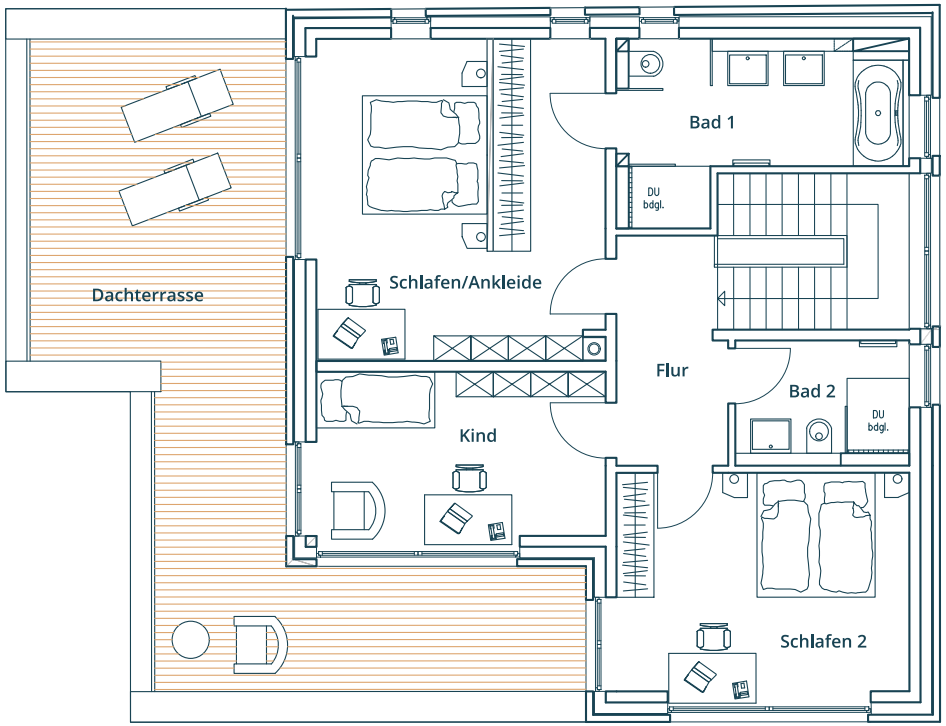
Schlehenweg 9, 24376 Kappeln | Grundstücksgröße 1.119 m²

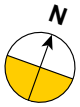
Wohnfläche: ca. 231 m²

Nutzfläche: ca. 42,5 m²

Gesamtfläche: ca. 274 m²

VK-Preis: 1.349.000 €**





Obergeschoss

Flur	6,20 m²
Schlafen / Ankleide	23,20 m²
Kind	12,08 m²
Schlafen 2	16,35 m²
Bad 1	10,35 m²
Bad 2	5,52 m²
Dachterrasse (50%)*	21,04 m²
Gesamt Obergeschoss	ca. **94,74 m²**

Energieausweis nach GEG 2020 in Vorbereitung

*Anteilig mit **50%** berechnet.

**Sämtliche Preise verstehen sich zzgl. Ausbauleistungen, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Ihrer individuellen Finanzierungskosten. Die Preise sind freibleibend, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Maklervertrag mit der Heller & Groß GmbH & Co. KG kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere durch die Unterschrift des Suchkundenvertrags. Die Maklercourtage von jeweils 2,98% (inkl. MwSt.) auf Käufer- und auch Verkäuferseite ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (die Höhe der Bruttocourtage unterliegt im Falle einer Steuersatz-änderung der jeweiligen Anpassung). Die Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG erhält sowohl einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer als auch gegenüber dem Verkäufer.

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß

T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de

www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorbemerkungen

Die AMA Marina Schleiterrassen GmbH hat in Kappeln-Ellenberg an der Schlei Grundstücke erworben und plant dort den Neubau von 5 Schlei-Villen und 4 Schlei-Villen im Verbund. Die Grundstücke liegen mit Bezug zur Schlei im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 74 der Stadt Kappeln. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung gilt für die geplanten Schlei-Villen im Schlehenweg 7, 9 und 15.

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Allgemeines

- Geplant sind KfW-Effizienzhäuser 55, die über Fernwärmeleitungen an das nahegelegene Heizwerk (Grundlast: Holzhackschnitzel, Biogas; Spitzenlast: Erdgas) angeschlossen sind
- Es wird eine Leistung über ein teilausgebautes, funktionsfähiges Bauwerk einschließlich Außenanlagen erbracht
- Die Ausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, normgerecht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften und nach den Fachregeln der Gewerke
- Die Häuser werden in massiver Bauweise errichtet. Die Dächer sind als Flachdächer aus Beton mit Gefälledämmung geplant.
- Moderne Elektroinstallation mit einer eingerichteten Smart-Home-Zentrale, die optional durch den Käufer erweiterbar ist

2. Leistungsumfang

2.1 Planung und Bauleitung

- Alle notwendigen Planungsleistungen wie die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, die statische Berechnung, der Wärmeschutznachweis, Angaben zum Schall- und Brandschutz, der Entwässerungsantrag, das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten und die Baugenehmigungsgebühren sind in den Kaufpreisen enthalten
- Die Baustelle wird von einer fachlich qualifizierten Bauleitung und einem Sich heits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) begleitet und überwacht.

2.2 Erschließung

- Erschließung des Baugrundstücks einschl. sämtlicher Leitungsanlagen der Ver- und Entsorgung vom öffentlichen Anschluss bis zum Hausanschlussraum bzw. Anschlusspunkt
- Die Koordination der Anschlüsse für Fernwärme, Strom, Glasfaseranschluss, Wasser und Abwasser wird durch den Bauträger übernommen
- Die Anschlusskosten für Fernwärme, Glasfaseranschluss sind im Kaufpreis enthalten. Die Übergabeschächte für Schmutz- und Regenwasser sind nicht im Kaufpreis enthalten.

2.3 Herrichten Grundstück, Baustelleneinrichtung

- Alle für die Baudurchführung erforderlichen Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.
- Die während der Bauzeit anfallenden Kosten der Baustelleneinrichtung und sicherung mit den notwendigen Geräten, Lagerplätzen, Zufahrten, Absperrmaßnahmen, Baustrom und Bauwasser sowie Baustellen WC´s sind in den Kaufpreisen enthalten.

3. Angabe zu den Gebäuden

- Die Angaben zur Hausgröße, zur Anzahl der Räume, zur Raumaufteilungen, etc. sind in den Planungsunterlagen zu finden. Diese können auf Wunsch jederzeit eingesehen werden.

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

4. Bauphysikalische Daten und Grundlagen

4.1 Energieeffizienz

- Energetischer Standard: KfW-Effizienzhaus 55 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

4.2 Brandschutz

- Für alle Häuser ist ein Brandschutzkonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt worden. Die dort formulierten Anforderungen werden baulich umgesetzt und sind in den Kaufpreisen berücksichtigt.

4.3 Schallschutz

- Schallschutzstandard gem. DIN 4109-1:2016 und VDI 4100:2007 SSt II

5. Baukonstruktion

5.1 Gründung

- Bodenplatte aus Stahlbeton mit Untersohldämmung und Frostschürzen in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

5.2 Außenwände / Fassade im Erd- und Obergeschoss

- Tragendes Mauerwerk aus Kalksandstein oder Porenbeton, gem. Statik, teilweise Fertigteile
- Fassade aus grauem Verblendschalenmauerwerk Normalformat, Stein-Fabrikat: ABC Klinker Island –Schleiterrassen-
- Teile der Fassade mit Verkleidungen aus großformatigen grau-braunen oder braunen Verbundwerkstoffplatten (z.B. Trespa, Rockpanel oder gleichwertig).
  Die Bereiche sind den Planunterlagen zu entnehmen.
- Mineralwoll-Dämmung gemäß Wärmeschutzberechnung. In Sockelbereichen extrudierter Hartschaum.

5.3 Innenwände Erd- und Obergeschoss

- Kalksandstein- oder Porenbeton-Mauerwerk nach Statik und Schallschutz
- Statisch nichttragende Wände alternativ in Trockenbau

5.4 Decken- und Unterzüge

- aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Deckenuntersichten schalungsglatt, malerfertig gespachtelt
- Treppenläufe in Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt, unterseitig und wangenseitig malerfertig gespachtelt

5.5 Dachkonstruktion

- Stahlbeton-Decke gem. Statik mit umlaufender Attika-Aufkantung zur Aufnahme der Dachdämmung und der Dachabdichtung
- Dampfsperre, Gefälledämmung nach Wärmeschutznachweis
- Dachabdichtung: Folienabdichtung, grau

5.6 Terrassen und Balkone

5.6.1 Terrassen (Balkone) Obergeschoss

- Balkonplatten aus Stahlbeton oder Stahlbeton-Fertigteilen gemäß Statik, teilweise gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt und Oberseiten mit Abdichtung versehen (Folienabdichtung)
- Entwässerung mit Direktablauf in Fallrohre aus Zink und Notüberlauf als Speier, alternativ werden bei Fallrohrverlegung hinter der äußeren Fassade Kunststofffallrohre verwendet.
- Stahl-Geländer, beschichtet, mit Glasausfachungen und Edelstahl-Handlauf, optional

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

gegen Aufpreis: Ganzglasgeländer. Höhe nach Bauvorschrift.

- Sichtbare Unterseiten werden teilweise nach Wärmeschutznachweis gedämmt und mit weißen Verbundwerkstoffplatten verkleidet.
- Terrassenbelag aus WPC-Dielen, Fabrikat: Megawood, Classic

5.6.2 Terrassen Erdgeschoss

- Entwässerungsrinnen vor Türen und bodentiefen zu öffnenden Fenstern
- Anschlüsse zu Türen und bodentiefen Fenstern mit Mindestversatz nach Flachdachrichtlinie
- Terrassenbelag aus großformatigen Natursteinplatten (Granit, Schiefer, Marmor, Travertin) 40 x 80 x 2 cm. Einkaufspreis brutto 50,-€/m2. Alternativ: Belag wie Terrassen/Balkone Obergeschoß (Megawood, Classic)

5.7 Fenster und Balkon-/Terrassentüren

- Zur Ausführung kommen Kunststoff-Fenster, Fabrikat nach Wahl des Verkäufers, außen schiefergrau, innen weiß beschichtet, mit 3-fach-Verglasung aus Wärmeschutz-Markenisolierglas, UW-Wert gemäß Wärmeschutznachweis.
- Sohlbänke außen aus Aluminium-Blechen, farblich beschichtet wie Fenster.

5.8 Hauseingangstür

- Haustür: Kunststoff-Tür mit Seitenteil, je mit Glasausschnitt. Tür außen mit Stoßgriffstange, innen mit Edelstahldrückergarnitur, vorgerichtet für Profilzylinder Mehrfachverriegelung. Farbe: außen schiefergrau, innen weiß
  Einbruchhemmung RC2; Schallschutzklasse II (32 dB)

5.9 Garagentore

- zwei Sektionaltore, elektrisch bedienbar, Fabrikat Hörmann, LPU 42, Farbe: schiefergrau (Innenansicht: weiß)

5.10 Einbruchsschutz

- Fenster und Terrassen-/Balkontüren im Erdgeschoß verschließbaren Oliven
- Haustür mit 3-fach Verriegelung
- Eine Einbindung der Fenster und Türen über Fensterkontakte an die Smart-Home-Anlage (als Alarmmeldung) ist optional gegen Aufpreis möglich.

5.11 Treppen- und Brüstungsgeländer innen

- Stahlgeländer, im RAL-Farbton beschichtet, seitlich am Treppenlauf befestigt, Ausfachungen aus Einscheiben-Sicherheitsglas, Handlauf aus Edelstahl-Rundrohr d=34-42 mm

5.12 Innenputz/Spachteln Wohnräume und Flure

- Sämtliche Innenwände im Erd- und Obergeschoss erhalten eine glatte, streichfähige Oberfläche mittels einer Spachtelung (bei Trockenbau) oder einen Gipsmaschinenputz (bei Beton und Mauerwerk). Oberflächenqualität Q2
- Wohnungsdecken werden in glattem Beton ausgeführt, Stöße werden gespachtelt (Qualität Q2)

5.13 Innenputz Treppenhaus

- Wände im Treppenhaus erhalten einen Gipsputz.
- Decken und Treppen werden in glattem Beton ausgeführt, Stöße werden gespachtelt.

5.14 Estrich

- Zementestrich im Erdgeschoß und Obergeschoss nach stat. Erfordernissen zur Aufnahme einer Fußbodenheizung mit Trittschalldämmung, passend zum System der Fußbodenheizung (Dämmung oder Schüttdämmung nach Berechnung).

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

5.15 Klempnerarbeiten

- Regenfallrohre für die Dach- und Balkon/Terrassen-Entwässerung werden gemäß-hydraulischer Berechnung in Titanzink ausgeführt und über Grundleitungen an die RWKanalisation angeschlossen.
- Teilweise werden Regenfallrohre hinter der äußeren Fassade in Kunststoff ausgeführt
- Notüberläufe erfolgen über Wasserspeier

5.16 Briefkastenanlage

- Ist bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

5.17 Doppelgarage

- Die Doppelgarage wird in Holzständerbauweise gemäß Architektenplanung auf einer geglätteten Stahlbetonsohle mit Frostschürzen hergestellt. Die äußere Fassade wird mit Verkleidungen aus großformatigen grau-braunen oder braunen Verbundwerkstoffplatten (z.B. Trespa, Rockpanel oder gleichwertig), Ausführung passend zum Haus, versehen.
  Untersichten im Vordachbereich aus Verbundwerkstoffplatten, weiß.
  Wandinnenseiten und Dach aus OSB-Platten, für bauseitigen Anstrich.
  Flachdach mit Folienabdichtung und Anschluss an die Regenentwässerung über Fallrohre.

6. Innenausbau

6.1 Bodenfliesen

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

6.2 Wandfliesen

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

6.3 Sockelfliesen

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

6.4 Fliesen-/Bodenbelag Treppenhäuser

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

6.5 Malerarbeiten Decken und Wände

- Verspachteln der Stoßfugen der Decken und Gipsputz an allen Wänden in Qualitätsstufe Q2. Verspachteln der Gipsbauplatten von Wänden und Vorsatzschalen in Qualitätsstufe Q2
- Treppenhaus: Die Decken und Treppenuntersichten erhalten eine Spachtelung, die Wände einen Gipsputz, alles in Qualitätsstufe Q2
- Weitere Feinspachtel, Maler- und Tapezierarbeiten sind bauseits durch Käufer zu leisten

6.6 Bodenbelagsarbeiten

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

6.7 Innentüren

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

7. Gebäudetechnische Anlagen

7.1 Versorgung (Wärme, Trinkwasser, Strom)

- Die Wärmeversorgung der Häuser erfolgt ausschließlich über das Fernwärmenetz der enercity Contracting Nord GmbH. Der Käufer schließt direkt mit enercity Contracting Nord GmbH einen Wärmelieferungsvertrag ab.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen. Der Käufer schließt direkt mit dem Wasserbeschaffungsverband

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

Nordschwansen einen Vertrag über die Trinkwasserversorgung ab.

- Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Der Käufer schließt direkt mit einem Energieversorger seiner Wahl einen Stromlieferungsvertrag ab.
- Die jeweiligen Anschlussleitungen werden bis in die Gebäude verlegt und betriebsfertig installiert.
- Alle im Gebäude erforderlichen Installationsleitungen, Absperrungen, Ventile, Armaturen etc. werden gemäß der haustechnischen Planung betriebsfertig installiert.

7.2 Abwasser

- Das anfallende häusliche Abwasser wird über schallgedämmte Abflussleitungen im Gebäude und im Außenbereich über Grundleitungen und Schächte gemäß dem Entwässerungsantrag in die öffentliche Trennkanalisation abgeleitet. Die erforderlichen Leitungen und Schächte sind im Kaufpreis enthalten.

7.3 Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz durch eine DANFOSS-Hausstation mit Systemtrennung (Wärmetauscher), die Teil der Käuferanlage ist.
- Dimensionierung nach Bedarfsberechnung
- Die Trinkwassererwärmung erfolgt über die Hausstation mit zentralem Durchfluss-Wassererwärmer
- Verteilung der Wasserversorgung über Mehrschicht-Verbundrohr und ggf. Edelstahlrohr
- Warmwasserverteilung über Zirkulationsleitung
- Die Regelung der Heizanlage erfolgt witterungsgeführt
- Es wird eine stufenlose Regelung über Außenfühler und innen über Thermostatventile, raumweise geregelt, ausgeführt.
- Fabrikat: DANFOSS
- Die Räume erhalten eine Fußbodenheizung gem. Berechnung mit Aufputz-Raumthermostaten in jedem Raum.
- Die Doppelgarage und der Raum Gartenmöbel sind nicht beheizt

7.4 Zähleinrichtungen

- Hausanschlusszähler für alle Medien werden durch die Versorger installiert und betrieben.
- Miete und Verbrauchskosten werden dem Käufer über die Versorger berechnet

7.5 Lüftungsanlage

- Eine Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen

8. Qualitätsmerkmale des Gebäudes

- Massiv errichtete Wohnhäuser
- Energieeffizienzhaus KfW 55
- Konventionelle Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN-Normen
- Handwerksgerechte Ausführung
- Verblendfassade, teilweise mit großformatigen grau-braunen oder braunen Verbundwerkstoffplatten (siehe Planunterlagen)
- Doppelgarage
- Komplette Außenanlagen mit Zuwegungen aus Naturstein

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

9. Sanitär, Elektro, Daten, Außenanlagen

9.1 Sanitärobjekte und Anschlüsse

- Die Warm- und Kaltwasseranschlüsse und Entwässerungsleitungen für alle Sanitärobjekte werden nach Architektenplanung hergestellt
- Küche: Anschluss für die Küchenspüle erstellen mit 1 x Eckventil, 1 x Anschlusseckventil ½“ für die Spülmaschine
- Waschmaschinenanschluss bestehend aus: Waschgerätesiphon VZ-Hahn ½“ mit Schlauchverschraubung, mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter
- eine frostsichere Außenzapfstelle ½“ mit Schlüsselbedienung im Bereich Außenfassade für Gartenarbeiten etc.

9.2 Elektroinstallation in den Wohnungen:

Anschluss und Zähleranlage, komplett mit Einspeisegehäuse im Hausanschlussraum angeordnet. Die gesamte Installation wird unter Putz bzw. in Leerrohren ausgeführt. Die Garage erhält eine Aufputz-Installation in offener Rohrmontage. Sicherungsverteilung im Hausanschlussraum nach VDE mit FI-Schalter, Aufputz
Smart-Home-Zentrale im Hausanschlussraum mit Grundausstattung, optional durch Käufer erweiterbar. Grundausstattung: Zentrale Lichtsteuerung, zentrale Heizungstemperaturregelung. Optionale Erweiterung durch den Käufer: Alarmanlage mit Funkfensterkontakten, Außenkameras, Einzellichtsteuerung, Fernsteuerung Außenraffstores, Fernkontrolle Rauchmelder, Bewegungsmelder.
Schalterprogramm: Fabrikat Busch-Jaeger, future® linear, reinweiß,
alternativ: Berker Q.1, reinweiß

Ausstattung

Garagenraum (Aufputz)
2 Deckenbrennstellen mit 1 Wechselschaltung und Bewegungsmelder
2 Wandbrennstellen Außenbeleuchtung mit 1 Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
2 Doppelsteckdosen
1 Einzelsteckdose

Haustechnikraum
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Doppelsteckdose
1 Einzelsteckdose
1 Doppelsteckdose (Waschmaschine +Trockner gesondert abgesichert)
1 Anschluß Heizung
Verteilung Elektro und Medien (siehe dort)
Smart-Home-Bedienzentrale

Installation Erdgeschoss

Wohnen
1 Deckenbrennstelle
2 Ausschaltung
4 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Dreifachsteckdose
2 Datendosen mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO, Mindeststandard CAT 7)
2 schaltbare Doppelsteckdosen Terrasse mit Ausschaltung
3 Außenbrennstellen mit Ausschaltungen
1 Datendose mit Verkabelung (CAT 7) für WLAN Access-Point (Terrasse außen)
2 Anschlüsse für Außenraffstores

Essen / Küche
2 Deckenbrennstellen
3 Ausschaltung
4 Doppelsteckdosen

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

2 Einfachsteckdosen
1 Steckdose Küche Dunstabzug
1 Anschluß Küche Kochfeld (Drehstrom)
1 Steckdose Küche E-Herd (Backofen)
1 Anschluß Küche Geschirrspüler
1 Steckdose Küche Kühlschrank
1 Steckdose Küche Mikrowelle
1 Datendose mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO, Mindeststandard CAT7)
1 schaltbare Steckdose Unterschrankbeleuchtung
2 Anschlüsse für Außenraffstores

Abstellraum
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Doppelsteckdose
1 Einzelsteckdose

Gästezimmer
1 Deckenbrennstelle mit 3 Ausschaltungen
1 Einfachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose
1 Datendosen mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO)
1 Anschluss für Außenraffstores

Gäste-WC/Dusche
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Brennstelle mit Schaltung für Spiegelleuchte
1 Doppelsteckdose
1 Einfachsteckdose für E-Badheizkörper

Eingang
1 Deckenbrennstelle
2 Ausschaltung
2 Einfachsteckdosen
4 Außenbrennstellen über Ausschaltung + Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr
1 Türsprechanlage (Video + Audio + Mobil)

Diele/Garderobe/Treppenhaus
3 Deckenbrennstellen
2 Wandbrennstellen (Treppenhaus)
5 Taster
2 Doppelsteckdosen
2 Einfachsteckdose
1 Datendose mit Verkabelung (CAT 7) für WLAN Access-Point

Gartenmöbel (Aufputz)
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
2 Doppelsteckdosen
1 Einzelsteckdose

Installation Obergeschoss

Schlafen/Ankleide
2 Deckenbrennstellen
1 Ausschaltung (Ankleide)
3 Ausschaltungen (Kreuzschaltung)
1 Einfachsteckdose
3 Doppelsteckdosen
1 Datendosen mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO, Mindeststandard CAT 7)
2 Anschlüsse für Außenraffstores

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

1 Schaltbare Doppelsteckdose Balkon
1 Außenbrennstelle mit Ausschaltung

Kind
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltungen
1 Einfachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Datendose mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO, Mindeststandard CAT 7)
2 Anschlüsse für Außenraffstores
1 Schaltbare Doppelsteckdose Balkon
1 Außenbrennstelle mit Ausschaltungen

Schlafen 2
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltungen
1 Einfachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Datendose mit Verkabelung für Telefon, Internet und TV (DUO, Mindeststandard CAT 7)
1 Anschluss für Außenraffstore

Flur/TH
2 Deckenbrennstellen
3 Ausschaltungen (oder Taster)
1 Einzelsteckdose
1 Datendose mit Verkabelung (CAT 7) für WLAN Access-Point

Bad 1
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
2 Brennstelle mit Schaltung für Spiegelleuchte
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose für E-Badheizkörper

Bad 2
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Brennstelle mit Schaltung für Spiegelleuchte
1 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose für E-Badheizkörper

9.3 Elektro- und Medienverteilung im Haustechnikraum:

- Verteilung Elektro (Aufputz)
  1 Zählerschrank nach neuester TAB, inkl. Schalt- und Sicherungsgeräten inklusive Anschluss, Verdrahtung und Messung des Fundament-Erders
- Verteilung Medien (Aufputz) für Netzwerk
  4-reihig mit 3-fach-Steckdose Platz für Router und Aufnahme der Leitungen (Leerrohre) (Sternförmig von hier zu den Anschlußdosen), Aufnahme des zentralen Glasfaseranschlusses
- Smart-Home Zentrale mit Verbindung zum Router

9.4 Leuchten und Lampen

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

9.5 Telekommunikationsdienstleitungen:

- Die Versorgung mit den Telekommunikationsdienstleistungen (Internet, Telefon und TV) erfolgt ausschließlich durch die Schleswiger Stadtwerke GmbH, die mit dem Käufer direkt die vertraglichen Vereinbarungen aufnimmt
- Netzwerkleitungen (für Telefon, Internet und TV) vom Übergabepunkt im Technikraum zu den Abnahmestellen im Haus werden nach Installationsplan erstellt

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

9.6 Haustür-Klingelanlage

- Als Gegensprechanlage mit Videomodul

9.7 Einbauküchen

- Sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten

9.8 Außenanlagen

- Die nachfolgende Beschreibung stellt den geplanten Standard dar. Es können sich durch Auflagen der Baugenehmigung, des B-Planes usw. Änderungen ergeben.

Wege und Plätze:

- Fahrwege und Parkflächen mit Natursteinbelägen grau und anthrazit
- Terrassen, Eingangsbereich und Abstellplatz Müllbehälter nach Außenanlagenplanung ebenfalls aus Natursteinbelägen grau und anthrazit

Grünanlagen:

- Die geplanten Grünflächen werden mit Mutterboden angereichert und gemäß Außenanlagenplan begrünt. Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken werden aus Hecken (Laub- oder Nadelgehölze) hergestellt. Einfriedungen techn. Art (Zäune und Mauern) sind mit Bezug auf den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

10. Termine und Fristen

Für den Bau des Wohnhauses sind die folgenden Termine und Fristen geplant:

- 12 Monate ab schriftlich vereinbartem Baubeginn
- Die Bauzeit und das Datum der Bezugsfertigkeit können sich durch Einflüsse, die nicht von der AMA Marina Schleiterrassen GmbH zu vertreten sind, z.B. durch witterungsbedingte Ausfälle, Streik, Schlechtwettertage etc. verlängern oder verkürzen. Käuferseitige Sonderwünsche können die Bauzeit des Gebäudes beeinflussen.

11. Allgemeines / Hinweise

Sonstiges

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Reinigung - besenrein - des gesamten Gebäudes durchgeführt. Alle dargestellten Pläne und Zahlenangaben entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung. Abweichungen und Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, und/oder in Folge technischer oder wirtschaftlicher Zweckmäßig- oder Notwendigkeiten bleiben vorbehalten. Terrassen, Balkone und Dachterrassen sind in den Gesamtwohnflächen mit 50 % berechnet.

Alternativleistungen

Soweit Alternativleistungen beschrieben sind, liegt es in der Entscheidung des Bauträgers, welche Variante zur Ausführung kommt. Die Wahl einer der Varianten stellt keine Wertminderung im Sinne des Vertrages dar, auch wenn die Varianten Wertungsunterschiede beinhalten.

Optionale Leistungen

Sind optionale Leistungen beschrieben, so sind diese gesondert durch den Käufer zu beauftragen und zu vergüten.

Änderungen

Änderungen in der Ausführung, welche den Standard nicht verändern, bleiben ebenfalls vorbehalten. Maßgeblich sind nur die Unterlagen, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Die genannten Fabrikate bzw. Hersteller oder Lieferanten beschreiben den heutigen Planungsstand. Im Zuge der weiteren Planungen und des Baufortschrittes können nach Wahl des Bauträgers auch gleichwertige Fabrikate zur Ausführung kommen, z.B. auch wenn die ausgewiesenen Fabrikate nicht mehr lieferbar sind. D.h. ausgewiesene Qualitäten und Fabrikate dienen als Anhalt für den jeweiligen Standard, die der Bauträger garantiert.

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Baubeschreibung

Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

Gewährleistung

Angaben zur Gewährleistung sind dem Notarvertrage zu entnehmen.

Visualisierung

Die Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen und dienen nur zur Illustration und zum besseren Verständnis. Aus diesen fotoähnlichen Darstellungen können keine Details oder Leistungsumfänge – insbesondere auch keine Geländer-, Fenster-, Sprossen-, Klappläden- oder Farbgestaltungen, Belichtungen, Sonnenstrände und Verschattungen – abgeleitet werden.

Möbel und Ausstattungsgegenstände

In den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierungen, Küchen, Waschmaschinen, Trockner sowie gärtnerische Gestaltungen sind Vorschläge und kein Leistungsbestandteil.

Dänischenhagen, 19.05.2021

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Idylisches Kappeln

Willkommen in Kappeln an der Schlei

Bus	2 Minuten
Spielplatz	5 Minuten
Strand Ellenberger Holz	10 Minuten
Grundschule	11 Minuten
Fischbrötchenstand	7 Minuten
Altstadt Kappeln	9 Minuten
Einkaufen	4 Minuten
Kindergarten	7 Minuten
Waldefelder Strand	10 Minuten
Eckernförde	26 Minuten
Kiel	40 Minuten

Beratung und Vertrieb:

Heller & Groß IMMOBILIEN

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Nach wenigen Schritten sind Sie am Wasser, genießen die Mischung aus tiefen Blau und sattem Grün!

Kappeln punktet mit vielen Aspekten. Besonders Wassersportler nutzen die einmalige Lage am Wasser, zumal ausgedehnte Fahrten über die Schlei Richtung Schleswig ebenso möglich sind wie Törns über die Ostsee bis nach Dänemark.

Neben Seglern finden aber auch Kanufahrer, Kitesurfer, Stand-up-Paddler, Tretboot-Fans und Windsurfer an der Schlei hervorragende Wassersport-Reviere.

Die außergewöhnlich schöne Umgebung – etwa den drei Kilometer langen Weidefelder Strand – erreicht man in wenigen Minuten. Weiter entfernte Ziele lassen sich hervorragend vom Hafen aus per Boot erkunden. Wer an Land unterwegs ist, nutzt das gut ausgebaute Angebot an Wanderwegen per Rad oder zu Fuß. Viele dieser Wege führen zu malerischen Buchten, die sich zu jeder Jahreszeit anders und immer wieder neu präsentieren.

Zur Unterhaltung bietet die Region neben den umfangreichen sportlichen Möglichkeiten die beliebten „Kappelner Heringstage“ und verschiedene Kunsthandwerkermärkte. Auch ein Besuch des Museumshafens lohnt sich.

Arbeit, Shopping und weitergehende Kulturangebote in Kiel und Flensburg sind über Bundesstraßen gut zu erreichen. In die Hansestadt Hamburg brauchen Autofahrer weniger als eineinhalb Stunden.

Beratung und Vertrieb:

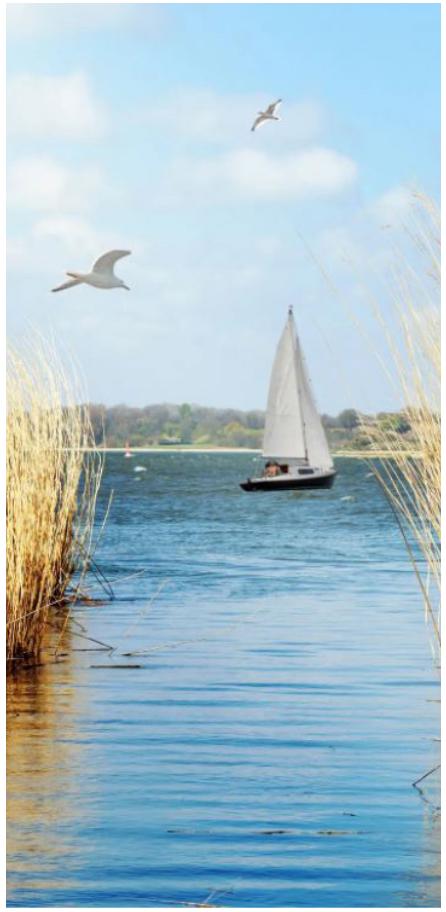
Heller & Groß IMMOBILIEN

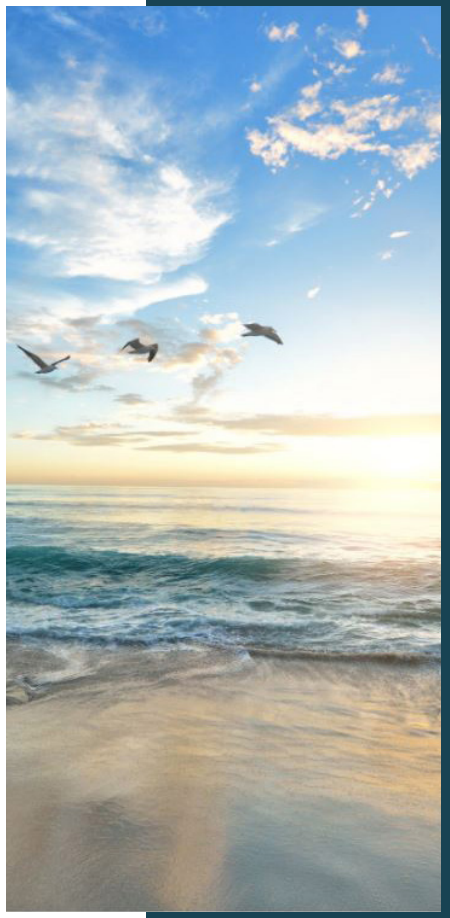
Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen

Vertrieb der Schlei-Villen

Wir reichen Ihnen das Wasser.





Beim Projekt Schlei-Villen entfaltet Heller & Groß seine gesamte Bandbreite an Erfahrung und Servicequalität, denn: Wir vermitteln nicht nur das private Wohnglück für die Familie in der Großstadt oder den klassischen Alterswohnsitz an der Ost- oder Nordsee. Auch für Bauträger und Projektentwickler ist Heller & Groß ein verlässlicher Partner bei der Konzeption und in der Vermarktung von Neubauwohnungen oder -häusern.

Neben der klassischen Maklertätigkeit pflegen wir ein sehr privates und exklusives Netzwerk, welches wir immer wieder mit besonderen und außergewöhnlichen Angeboten versorgen. Für Verkäufer entwickeln wir eine zielgerichtete und maßgeschneiderte Vermarktungsstrategie, um den passenden Käufer zu finden. Heller & Groß setzt auf eine langfristige und intensive Partnerschaft mit allen Kunden.

In welchen Bereichen wir Ihnen echten Mehrwert bieten:

- *Projektentwicklung*
- *Systemvertrieb*
- *Exklusives Netzwerk*
- *Vermarktung*
- *Verkauf*
- *Bewertung*

Beratung und Vertrieb:

Julian P. Heller & David Groß
T +49 (040) 999 99-3401

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/schlei-villen