

Beste Aussichten!

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen



Matthias Riccius
Immobilien Usedom GmbH
Maxim-Gorki-Str. 9
17424 Seebad Heringsdorf

www.riccius-immobilien.de
info@riccius-immobilien.de

Tel. 038378 - 47 88 1
Fax 038378 - 47 1699
Mobil 0172 - 43 19 080

Exklusive, moderne Stadtvilla -
residieren in ruhiger und dennoch strand- und zentrumsnaher Lage
im Kaiserbad Ahlbeck



Beste Aussichten!

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Die Lage



Diese moderne Stadtvilla entsteht auf einem strand- und zentrumsnahen Grundstück in Ahlbeck mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant`s, Cafés, ein kleines Ärztehaus sowie eine Haltestelle der kostenfrei zu nutzenden Buslinie. Sowohl die historische Seebrücke von Ahlbeck als auch das Zentrum von Heringsdorf sind entlang der schönen gepflegten Promenade und dem Radweg bequem fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen.

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Ansichten



Südwest



Nordost



Nordwest



Südost

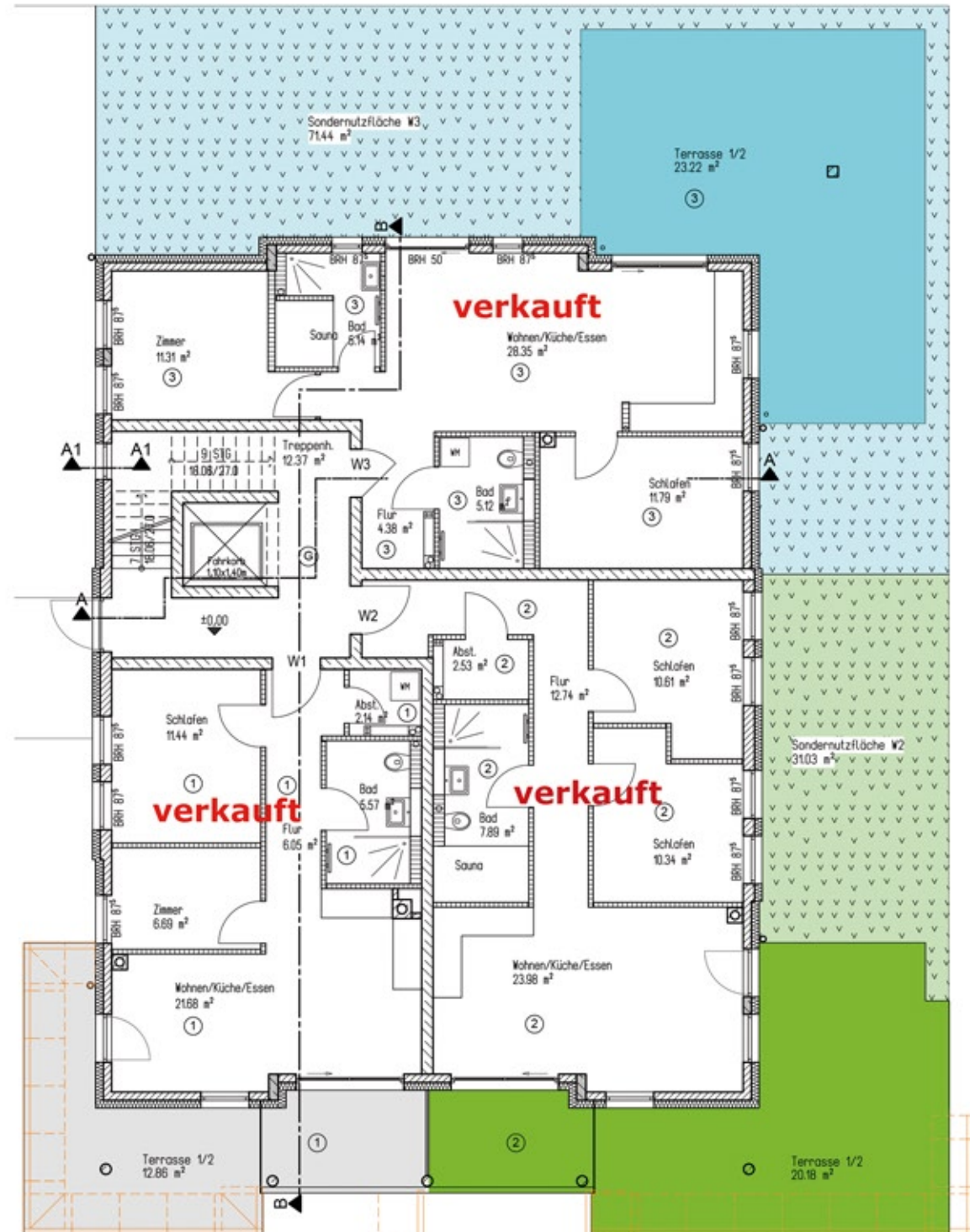


Beste Aussichten!

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Grundriss
Hochparterre

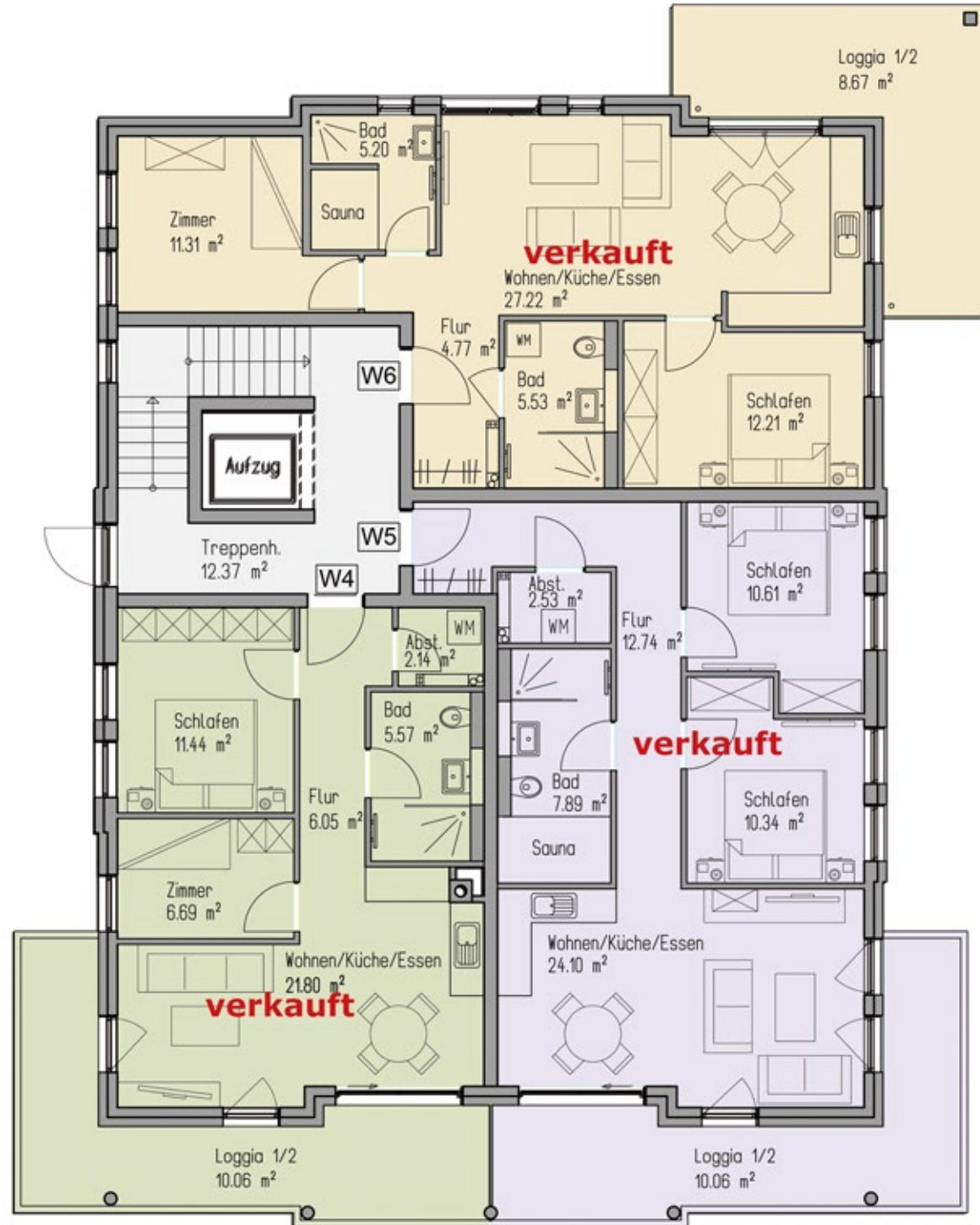


Beste Aussichten!

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Grundriss 1. OG

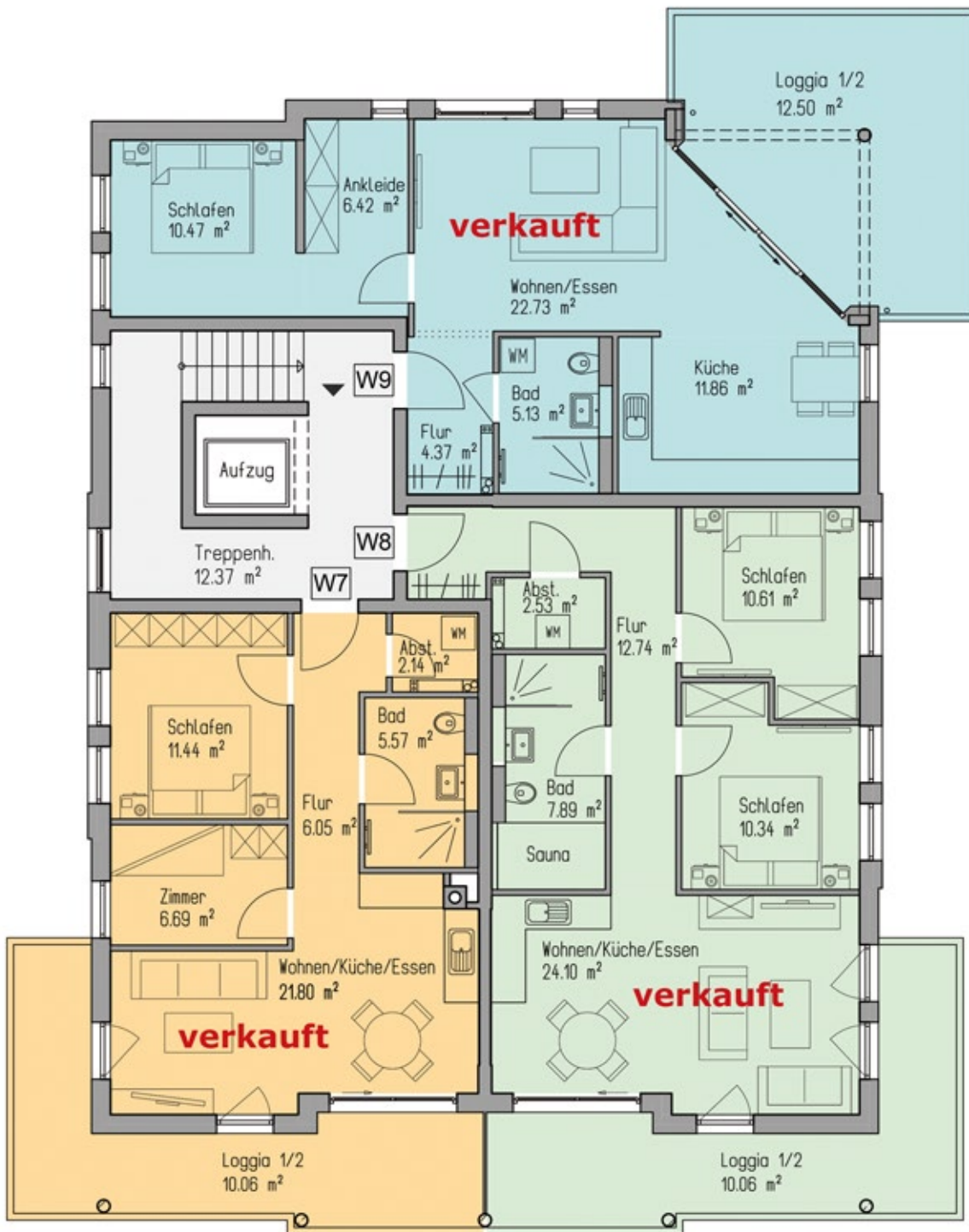


Beste Aussichten!

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Grundriss 2. OG



Beste Aussichten!

Villa Kamadori
Ferien-Eigentumswohnungen

Grundriss TG



Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Besonderheiten

Degressive Abschreibung

Durch das am 27. März 2024 verkündete Wachstumschancengesetz und damit dem § 7 Abs. 5a EStG, besteht für eine befristete Zeit die Wahlmöglichkeit Gebäude mit einer degressiven Abschreibung i. H. v. 5% abzuschreiben.

Voraussetzungen dafür sind, dass die Gebäude:

- Wohnzwecken dienen
- Vom Steuerpflichtigen hergestellt wurden, oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind
- und dass mit der Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen werden muss oder im Falle der Anschaffung ein obligatorischer Vertrag nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossen wurde.

Gem. § 7 Abs. 5a Satz 2f. gilt das Datum in der nach jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften einzureichenden Baubeginnsanzeige als Beginn der Herstellung. Sollten landesrechtlich im Einzelfall keine Baubeginnsanzeigen vorgeschrieben sein, hat der Steuerpflichtige zu erklären, dass er den Baubeginn gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigt hat.

Ein obligatorischer Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks (Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag) ist zu dem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossen, zu dem er notariell beurkundet ist (vgl. EStR 7.2). Ein obligatorischer Vertrag gilt auch dann in dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung als rechtswirksam abgeschlossen, wenn der Vertrag erst nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung oder nach Ablauf einer Frist wirksam werden soll oder noch einer Genehmigung bedarf (vgl. EStH 7.2)

Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung sind bei Wahl der degressiven Abschreibung nicht zulässig (§ 7 Abs. 5a Satz 6). Ein nachträglicher Wechsel zur linearen Abschreibung ist möglich (§ 7 Abs. 5a Satz 7).

Demnach ist für die Wahl der degressiven Abschreibung der Baubeginn unerheblich, solange die Anschaffung des noch nicht fertiggestellten Gebäudes nach dem 30.09.2023 erfolgt.

Die aufgeführte Rechtsauffassung bildet den aktuellen Stand der Gesetzeslage dar. BMF-Schreiben oder weitere Erläuterungen seitens des Gesetzgebers bzw. der Verwaltung liegen zurzeit nicht vor.

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Besonderheiten
Wärmeerzeugung/
Heizung

Vorteile einer Gashybridheizung

"Die Wärmeerzeugung wird durch eine moderne Gashybridheizung sichergestellt. In diesem System ist eine effiziente Aussenluftwärmepumpe mit einem modernen Gasbrennwertkessel kombiniert.

Das System optimiert seine Betriebskosten selbstständig auf Grund der vom Betreiber vorgegebenen und durch diesen im Regler änderbaren Preise für die kWh Gas und kWh Strom.

Solange die Wärmepumpe auf Grund der Umgebungsbedingungen effizienter als der Gasbrennwertkessel ist, läuft diese.

Kommt die Wärmepumpe an Ihre Einsatzgrenzen, dann wird sie nicht wie in reinen Luftwärmepumpensystemen von einem elektrischen Backup-Heizer unterstützt sondern vom Gasbrennwertkessel.

Die Verteilung der Wärme für Heizung und Warmwasser erfolgt nur über zwei Leitungen und nicht wie in herkömmlichen Systemen über vier Leitungen.

Dadurch dass wir nur einen Heizungsvorlauf und Heizungsrücklauf verlegen und keine zentralen Warmwasser und Zirkulationsleitungen haben, werden im Gebäude die Verteilverluste gegenüber herkömmlicher Installation minimiert.

Des Weiteren wird kein warmes Trinkwasser bevorratet sondern das Warmwasser wird immer in der Wohnung mit Hilfe des dort in der Wohnungsstation installierten thermischen Durchlauferhitzers frisch aufbereitet.

Der Warmwasserkomfort ist hoch und eine verpflichtene Legionellenprüfung wie in anderen Gebäuden ab 3 Wohneinheiten ist nicht erforderlich weil das Risiko der Verkeimung durch den Durchlauferhitzer minimiert wird."

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

Bauleistungsbeschreibung

Neubau 9 Wohneinheiten in 17419 Ahlbeck Friedrich-Ebert-Ring 16

Stand 21.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben
2. Herrichten des Grundstückes, Erschließung, Baustelleneinrichtung
3. Beschreibung der Baukonstruktion
4. Beschreibung der haustechnischen Anlagen
5. Außenanlagen
6. Sonstiges

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

1. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück im Friedrich-Ebert-Ring 16 entsteht ein neues Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten samt Kellergeschoss / Tiefgarage. Die Kfz-Stellplätze (11 Stück) befinden sich alle in der Tiefgarage. Die Größe und Höheneinordnung richten sich nach der umliegenden Bebauung und den Abstimmungen mit den zuständigen örtlichen Behörden. Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Vorschriften für Hochbauten sowie den gültigen technischen Vorschriften, DIN-Vorschriften und der Verdingungsordnung im Bauwesen (VOB). Die Gewährleistung richtet sich nach der VOB, jedoch mit einer Gewährleistungsfrist von 5 Jahren. Ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen und Gerätschaften. Für diese gelten ausschließlich die Garantien der Lieferanten bzw. Hersteller. Änderungen der Baubeschreibung sowie der Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen oder Bedingungen, insbesondere aus der Baugenehmigung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

2. Herrichten des Grundstückes, Erschließung

Das Grundstück war vorher bebaut. Das alte Wohnhaus wurde samt Nebengebäuden abgebrochen und entsorgt. Anschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, werden von den örtlichen Versorgungsträgern bereitgestellt. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Friedrich-Ebert-Ring an das örtliche Straßennetz der Gemeinde.

3. Architekten- und Ingenieurleistungen

Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Architekten- und Statikleistungen sind im Leistungsumfang enthalten. Im Einzelnen umfasst dies das Stellen des Bauantrages, die Erstellung der Ausführungsplanung sowie die Bauüberwachung. Zusätzlich werden die erforderlichen statischen Berechnungen sowie ein Wärme- und Brandschutznachweis der tragenden Bauteile erstellt.

4. Beschreibung der Baukonstruktion

Gründung / Abdichtung

Nach dem Herrichten des Geländes, erfolgen die Erdarbeiten für Fundamente, Bodenplatte und Grundleitungen. Unterhalb der Stahlbetonbodenplatte wird ein Mineralgemisch verdichtet eingebaut. Auf der Bodenplatte ist das Wohnhaus gemäß DIN 18532 bis DIN 18535 abgedichtet.

Außenwände

UG: Stahlbetondoppelwände lt. Statik,
Perimeterdämmung an zum Erdreich angrenzenden Außenwänden und im Sockelbereich lt. Wärmeschutznachweis, Wandabdichtung gegen Erdfeuchte nach DIN 18195,
außen: im freiliegenden Bereich mit Wärmedämmverbundsystem lt. Wärmeschutzberechnung, mineralisch geputzt.

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

EG; 1.OG; 2.OG Hintermauerwerk aus KS - Mauerwerk mit einer Dicke von 17,5cm bis 24 cm bzw. Stahlbeton lt. Statik; außen mit Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwollplatten lt. Wärmeschutzberechnung, mineralisch geputzt, innen Kalkzementputz P2

Innenwände

Wohnungstrennwände und Stahlbeton Dicke von 24 cm
Treppenraumwände,
Aufzugssachacht

Tragende Wände

KS - Mauerwerk mit einer Dicke von 17,5 cm und 20 cm, beidseitig Kalkzementputz P2

Nichttragende Wände

Trockenbauwand 10cm doppelt beidseitig mit Gipskarton beplankt und innenliegender Dämmung
Alle Wände sind gespachtelt und werden wie unter Malerarbeiten beschrieben behandelt.
Die Wände in Bädern werden ca. 1,20 m hoch gefliest (Materialpreis 50 €/m² netto zzgl. MwSt.), im Duschbereich bis ca. 2,10 m.

Decken / Fußböden / Balkone / Treppen

UG – Abstellräume

Der Fußbodenbelag im Treppenraum besteht aus Fliesen bzw. Werksteinplatten. Die Flure und Abstellräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Anstrich.

Kellerdecke

Stahlbetondecke lt. Statik
Deckenoberseite 10cm Polystyrolämmung, 6,5 cm Heizestrich, ca. 1,5 cm

EG – 1.OG Decke

Stahlbetondecke lt. Statik, Deckenoberseite 6 cm Dämmung, 6,5 cm Heizestrich, ca. 1,5 cm Fliesen oder Vinylbelag

DG Decke

Stahlbeton lt. Statik, Mineralwollämmung lt. Wärmeschutzberechnung, Laufsteg ca. 1m breit unter Firstlinien mit geringer Kopfhöhe

Die Fußbodenbeläge in den Wohnungen sind wie folgt vorgesehen:

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

Bäder

Fußbodenfliesen
Materialpreis 50 €/m² netto zzgl. MwSt.

Zimmer / Flur

Vinylplanken, Laminat
Materialpreis 50 €/m² netto zzgl. MwSt.

Terrassen W1 + W2 Werksteinplatten auf Gründach
Terrasse W3 Terrassendielen WPC oder Werksteinplatten

Balkone W4;5;6;7;8;9

Stahlbeton mit Gefälle, entwässert
Belag: Terrassendiele aus WPC auf Unterkonstruktion oder Werksteinplatten,
Geländer aus Stahlprofilen mit hinterlegter Verglasung

Aufzug

Das Treppenhaus erhält einen Aufzug, der Sie barrierefrei vom Keller bis ins 2.OG bringt.

Treppen

Treppe im Treppenhaus aus Stahlbetonfertigteilläufen schallentkoppelt auf Podestelementen aufgelagert, Trittstufen und Setzstufen aus Werksteinplatten Wange und Laufunterseite weiß gestrichen, Podeste und Deckenabsätze analog Treppenbelag, Hauseingang mit Sauberlaufzone Handläufe aus Edelstahl, Geländer im 2.OG auf pulverbeschichteten Stahlgeländer

Fenster/Fenstertüren

Kunststofffenster, wärmeisoliert $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$ Zweifarbig außen RAL 7016 (anthrazit), innen weiß, Drehkippschläge, Fenstertüren vor Balkonen, Dreischeibenisolierverglasung gemäß EnEV.

Fensterbänke

innen: Agglomarmor botticino,
außen: Alu, pulverbeschichtet passend zur Farbe der Fenster außen

Wandöffnungen in AW TG

Stahlgitter zur Querlüftung der TG

Garagentor

Sektionaltor WA 300 mit Lüftungsgitter mit danebenliegender Stahlblechtür als Fluchttür

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

Hauseingangstür

Aluminiumtür, AL 7016, $u = 1,8 \text{ W/m}^2\text{k}$, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage zu jeder Wohnung, selbstschließend, außen Stoßgriff aus Edelstahl, innen Klinke aus Edelstahl, Profilzylinder – Schließanlage

Wohnungseingangstüren

Türblätter aus Vollspanplatten mit Umfassungszargen, Klimaklasse 3, Edelstahlbeschläge außen Knauf, innen Drücker, Profilzylinder – Schließanlage, Tür zum Heizraum Brandschutztür aus Stahlblech T30, Eckzarge aus Stahlblech, lackiert, Drücker/Drücker, Profilzylinder – Schließanlage

Innentüren

Röhrenspanstreifen, Beschläge Edelstahl, Drücker/Drücker, Buntbartschlüssel, Umfassungszargen, Ausführung als stumpfes, flächenbündiges Türblatt, Höhenrichtmaß in Wohngeschossen 2,13m

Malerarbeiten

Wände: Malervlies und Anstrich mit hell getönter Wandfarbe

Decken: gespachtelt, Anstrich mit Deckenfarbe weiß

Dächer

Satteldach 10° DN, Zimmermannskonstruktion, Die Eindeckung der geneigten Dachflächen erfolgt mit Stehfalzprofilen Rheinzink o. glw. auf Vollschalung mit Trennlage. Alternativ kann auch eine vollflächige Holzschalung und eine Abdichtung mit einer mehrlagigen Bitumenabdichtungsbahn erfolgen.

5. Beschreibung der haustechnischen Anlagen

Wärmeerzeugungsanlage / Fußbodenheizung

Beheizung erfolgt über eine Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Gasbrennwertheizung. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchhalterheizkörper (gerade Form, Farbe Weiß). Die Heizungsverteilung wird aus Metallrohr isoliert nach GEG 2020 hergestellt. Jede Wohnung erhält eine Wohnungsstation, die über einen Fußbodenheizkreisverteiler die Wärme in die einzelnen Räume bringt und in der dezentral das Trinkwasser erwärmt wird. dadurch entfällt die regelmäßige Legionellenprüfung. Des Weiteren hat man über die Wohnungsstation die Möglichkeit über ein zentrales Ventil die Heizungsanlage in der Wohnung individuell zu steuern. Dadurch lassen sich sowohl manuelle als auch automatische Systeme aus dem Bereich Smart Home auf die Anlage aufsetzen. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Kaltwasseruhr und Wärmemengenzähler.

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

Sanitärinstallation/Lüftung

Innenliegende Bäder/WC ohne Fenster erhalten eine feuchtegeregelte Entlüftung

Sauna/Infrarotkabine (optional)

Saunen oder Infrarotkabinen sind nicht im Preis inbegriffen.

Badausstattung

wandhängende WC – Duravit D-Neo, Geberit iCon, Villeroy & Boch O.novo
freihängender Waschtisch (Breite zwischen 50 - 60 cm) – Geberit iCon, Villeroy & Boch Subway 2.0
Duschen Maße ca. 90 x 120 cm bodengleich gefliest mit Glasabtrennung ohne Tür inkl. Duschesystem
Showerpipe Crometta S240 Hans Grohe
Armaturen Hans Grohe „Vivenis“ oder gleichwertig
Handtuchhalterheizkörper (Größe nach Wärmebedarfsberechnung)

Elektroinstallation

Die Ausführungen entsprechen den Vorschriften des örtlichen Energieversorgers sowie den VDE- und DIN Vorschriften. Der Hausanschluss und der Zählerschrank befinden sich im HA- bzw. Heizungsraum des Hauses. Jede Wohnung hat einen eigenen Zähler. Der allgemeine Stromverbrauch für Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Aufzug etc. wird über einen separaten Zähler gemessen. In jeder Wohnung befindet sich eine eigene Unterverteilung mit Sicherungen. Die Balkone und Freisitze werden im Standard jeweils mit Edelstahlleuchten nach Wahl des Architekten beleuchtet. Schalter und Steckdosen des Fabrikates Gira S 55 oder gleichwertig erhalten Sie in reinweiß.

Ausstattung der einzelnen Räume

Wohnzimmer

2 Leuchtenauslässe Wand/Decke
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose
4 Einzelsteckdosen
1 Telefondose
2 Antennenanschluss

Zimmer

1 Leuchtenauslass mit Ausschaltung
2 Doppelsteckdosen
3 Einzelsteckdosen
1 Antennenanschluss

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

Küche

- 1 Leuchtenauslass
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Anschluss Dunstabzug / Umluft
- 4 Einfachsteckdosen

Flur / Diele

- 2 - 3 Leuchtenauslässe mit Wechselschalter nach Wohnungstyp
- 1 Doppelsteckdose

Bad

- 1 Leuchtenauslass Decke
- 1 Leuchtenauslass Wand
- 1 Doppelsteckdose

Balkon

- 1 Leuchtenauslass mit Ausschaltung
- 1 Außensteckdose

5. Außenanlagen

Befestigte Flächen

Tiefgaragenzufahrt gepflastert, Stahlbetonwände, Betonpalisaden, Gehweg aus Betonsteinpflaster Vegetationsflächen

Gründach

extensiv über nicht überbauter TG Die Freiflächen sind mit Mutterbodenauftrag vorbereitet und erhalten eine Rasenansaat.

Spritzschutzstreifen

An der Gebäudeaußenwand wird ein Spritzschutzstreifen aus Rollkies, der mit Rasenbordsteinen eingefasst ist, hergestellt.

Schächte

Das Gebäude ist an eine Abwasserleitung angeschlossen die in einen Uponalschacht als Revisionsschacht mündet, welcher mit dem öffentlichen Abwasserkanal verbunden ist.

Das Regenwasser von den Dächern des Wohnhauses wird durch Regenwasserleitungen abgeleitet und auf dem Grundstück versickert.

Villa Kamadori

Ferien-Eigentumswohnungen

Baubeschreibung

6. Sonstiges

Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig soweit sie sich nicht wertmindernd auswirken. Änderungen durch Auflagen aus der Baugenehmigung sowie der Entwicklung des technischen Regelwerkes bleiben vorbehalten.

Für zusätzliche Ausstattungen und Sonderwünsche nutzen Sie bitte die in unseren Zusatzpaketen angebotenen Leistungen. Sonderwünsche bezüglich der Innenausstattung sind grundsätzlich möglich, wenn sie rechtzeitig bekannt werden, die Durchführung den Bauablauf nicht behindern und konstruktiv machbar sind. Sonderwünsche sind zwischen Käufer und Bauherrn schriftlich zu vereinbaren.

Datum, Unterschrift

Käufer



Beste Aussichten!

Ferienvermietung

USEDOMTRAVEL

Ahlbecker Chaussee 1A
17429 Seebad Bansin

www.usedomtravel.de

Tel 038378 - 336990
Fax 038378 - 694815

E-Mail: info@usedomtravel.de

UsedomTravel – Ihr Partner für die Vermietung Ihrer Immobilie

Sie suchen eine kompetente, zuverlässige Appartement-Vermietung, die Ihr Appartement/Haus/Hausteil gewissenhaft und professionell vermietet?
Sie suchen eine Appartement-Vermietung, die mit einer langjährigen Erfahrung und einem sehr großen Kundenpotential für eine hohe Auslastung Ihres Appartements sorgt?
Sie suchen eine Appartement-Vermietung, die einen Rund-Um-Service vor Ort bietet, so dass Sie sich um nichts kümmern müssen? - Dann sind Sie bei unserem Partner richtig.
UsedomTravel hat sich in den Kaiserbädern auf die Vermietung ausschließlich exklusiver und hochwertig eingerichteter Ferienappartements in guter Lage spezialisiert.



Eine gute Immobilie in einer guten Lage bedarf einer perfekten Betreuung

USEDOMTRAVEL

ist hier

der richtige Ansprechpartner für Sie!

Eine Entscheidung für dieses spezialisierte Unternehmen lässt die Renditeaussichten für Ihr Objekt in einem wesentlich besseren Licht erscheinen.

Usedomtravel steht Ihnen hinsichtlich der Ausstattung, Vermarktungsmöglichkeiten und der individuellen Gästebetreuung gerne zur Verfügung.

Die gute Auslastung Ihrer Immobilie auch in den Zeiten der Vor- und Nachsaison zu erreichen - dies ist die Firmenphilosophie von UsedomTravel.

Lassen Sie sich in einem unverbindlichen Gespräch vom Leistungsspektrum dieser Ferienvermietung überzeugen.



Über 25
RICCIUS
IMMOBILIEN
Jahre

