

f13 /_{o1}

falshoeft 13 exposee

haus no. 01 jan. 2018





f 1 3 /

o1. ansicht süd

o2, o3. ansicht süd

o4, o5. inhalt

o6. - 09. ansicht nord

10. - 13. og, living-room

14., 15. ansicht west

17. bad 1

18. - 23. ausführungsbeschreibung

24. - 27. küche

28. - 31. grundrisse

32. ansicht west

34., 35. eg

36. - 41. topographie

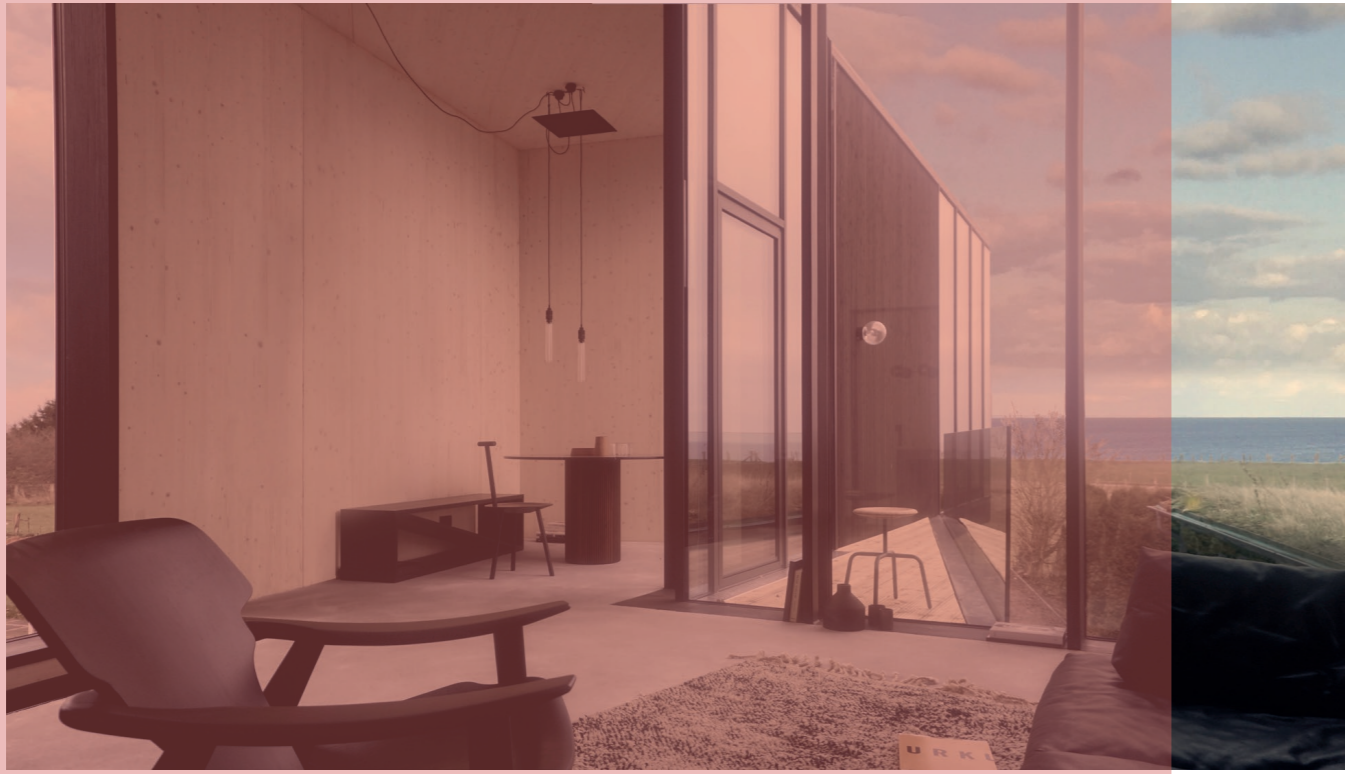
43. balkon 1

44., 45. ansicht nord

46. kontakt

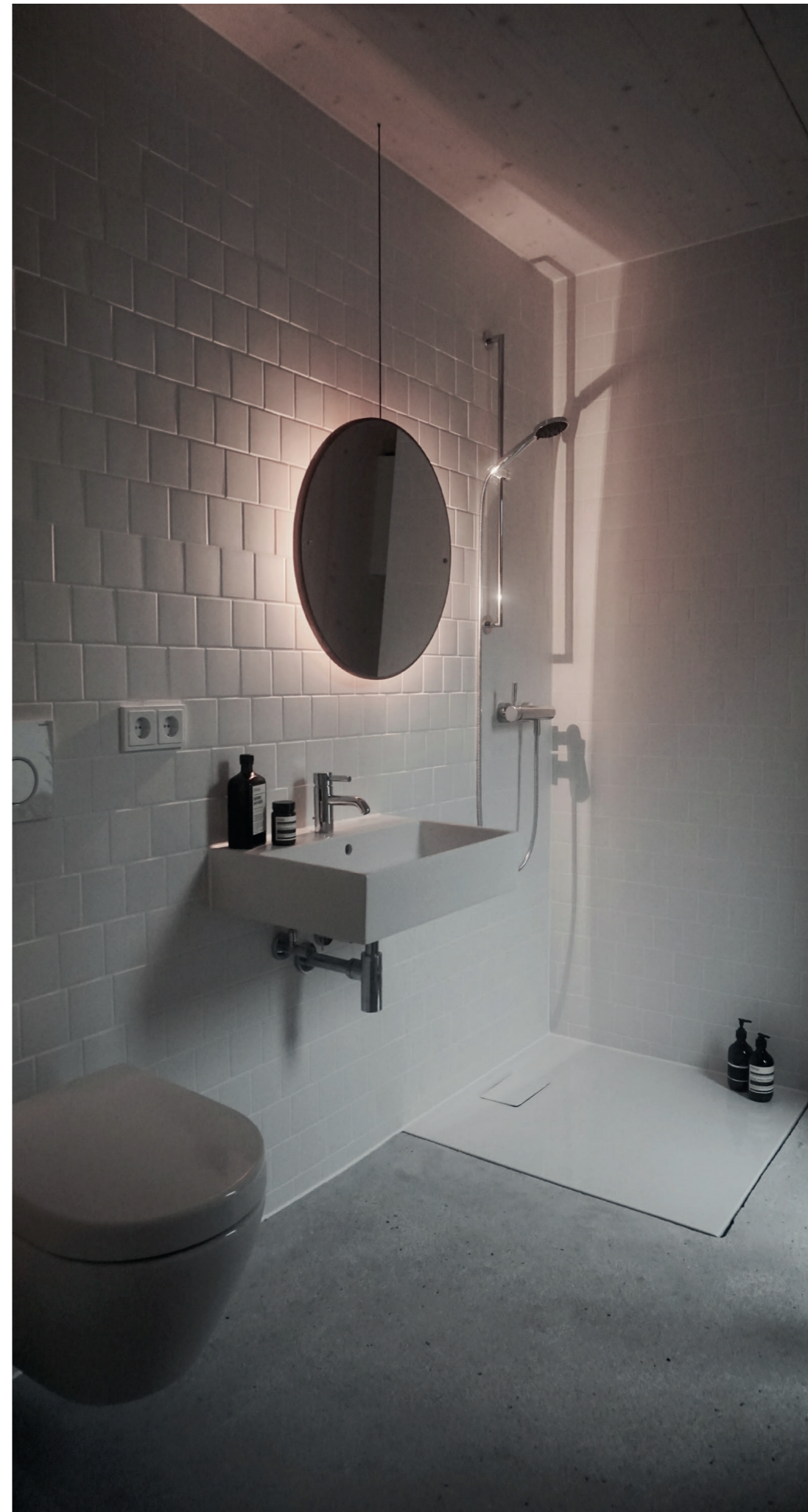












Baubeschreibung

Errichtung von 4 Ferienhäusern.
Bauweise als Holzelement-Massivbau mit Holzfaserdämmung und hinterlüfteter Lärchenholz-Fassade.

Allgemeines

Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig gemäß den beigefügten Planungszeichnungen sowie dieser Baubeschreibung errichtet. Die Kosten für die Planung, Statik sowie den Wärmeschutz-nachweis nebst Energiepass sind enthalten.
Ggf. dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Preis enthalten und kein Vertragsbestandteil.

Planung

Die Planungs- und Bauantragsunterlagen wurden durch unsere Architekten ausgearbeitet, bei der zuständigen Behörde eingereicht und sind in allen Details genehmigt. Abgeschlossenheitsbe-scheinigung und Teilungserklärungen liegen vor.

Normen und Vorschriften

Folgende Bestimmungen und Verordnungen sind neben den vorliegenden Zeichnungen, Baubeschreibungen und Plänen bei der Ausführung in allen Punkten maßgebend:

- Die Bauordnung mit allen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (11.08.2016) geltenden Durchführungsverordnungen.
- Die allgemein technischen Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil C, neueste Ausgabe.
- Die Baugenehmigung.

Ausführung

Sohle

Frostschürze C 20/25, Beton oder frostsicherer Kies.
Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen unter den Außenwänden.
Fundamentabmessungen: Breite: 40 cm, Tiefe: 80 cm
Die Ausführung der Fundamente erfolgt in den Abmessungen gemäß den statischen Erfordernissen und den vorhandenen zulässigen Bodenpressungen.
Ein Bodengutachten liegt vor und ist Grundlage der Ausführung.

Bodenplatte

Gründungsplatte aus Ortbeton nach DIN 1045-2 C 20/25 Dicke von maximal 20 cm, Oberfläche rau abgezogen, inkl. der erforderlichen Seitenschalung.
Betonstahlmatten für Bauteile aus Ortbeton.
Es wird ein Bewehrungsgrad von 12,0 KG/m² angenommen.
Oberhalb der Bodenplatte erfolgt eine Abklebung gegen Dampfdiffusion und Bodenfeuchte.

Außen- und Innenwände

Brettsperrholz (CLT), mehrschichtig massiv aufgebaut aus Nadelholz mit beidseitig glatten, fugenlosen Holzoberflächen, Sichtqualität. weitere Informationen unter www.clt.info.
· Holzart : Fichte / Tanne / Kiefer
· Festigkeitsklasse : C24 (Fichte)
· Lagen : 3
· Leimtyp : I
· Nutzungsklasse : 1
· Oberfläche : gehobelt und geschliffen
· Stärke : 105 mm

Decke über EG

CLT-Massivholzdecke, Brettsperrholz, mehrschichtig massiv aufgebaut aus Nadelholz mit beidseitig glatten, fugenlosen Holzoberflächen, Unterseite Sichtqualität.

- Holzart : Fichte / Tanne / Kiefer
- Festigkeitsklasse : C24 (Fichte)
- Lagen : 5
- Leimtyp : I
- Nutzungsklasse : 1
- Oberfläche : gehobelt und geschliffen
- Stärke: 140 mm

Decke über ausgebautem OG

Aufbau von unten nach oben

- CLT 140 L5s Brettsperrholz, 140mm, Unterseite Sichtqualität.
- Gefälledämmung aus Polystyrol EPS Stufenfalz, 150 kPA, WLG 035

Flachdach

2,5mm Dichtungsbahnen aus synthetischem Kautschuk; WOLFIN - Tectofin RV

Überlappungen thermisch homogen verschweißt; inkl. aller erforderlichen Zusatzteile wie:

- Dachwassereinläufe
- Laubkorb
- Flachdachabschlußprofil

Dachbegrünung

Balkonabdichtung

Abdichtung der Balkonfläche gemäß den aktuellen Vorschriften und Normen inkl. aller erforderlichen Anschlüsse.

Balkonbelag inkl. aller erforderlichen Unterkonstruktionen und Befestigungsmittel.

Material: Lärchen-Terrassendielen oder gleichwertig.

Dämmung der Fassade

Die gesamte Fassade wird mit einer Holzweichfaserplatte gedämmt.

- Dämmstoffstärke: 140 mm
- Wärmeleitgruppe: $\lambda = 0,39 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$

Fassadenbekleidung

Lärchenholzfalzfassadenbekleidung gem. Herstellerrichtlinien inkl. aller erforderlichen Kantteile und Anschlüsse montiert.

- Farbe: schwarz Sonderfarbton Coralan, Holzöl spezial, matt
- Profile: Ladenburger Trendfuge, vertikal

Glas-Fassadenelemente

Wandelemente als Pfosten-Riegelfassade, wie folgt:

- Tragkonstruktion der Verglasung aus thermisch getrennten Aluminium Profilen, in Pfosten-Riegelbauweise
- Verglasung: dreifach Wärmeschutzisolierverglasung (Ug-Wert: $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), mit Neopren-Auflageprofil, befestigt mit Klemmprofil aus Aluminium mit beidseitiger Dichtung
- Profilmaterial : Holz
- Profilquerschnitt ca : 50/240 mm
- Profilabstände : ca. 1100mm
- bodentiefe Öffnungselemente in OG und EG mit Verschlusssystem und Einbruchschutz nach neuestem Stand der Technik, verglast mit dreifach Wärmeschutzisolierverglasung (Ug-Wert: $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Wohnungseingangstür als Öffnungselement in der Pfosten-Riegelfassade, verglast mit dreifach Wärmeschutzisolierverglasung (Ug-Wert: $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), 3 Dichtungsebenen, 3-fach-Verglasung, Schließung mit Sicherheits-Profilylinderschloss.
- Drückgarnituren von FSB Serie 34.

Treppe

Die Treppe wird als Wangentreppe in Holz (Massivholz, Fichte, eingestemmte Stufen) ausgeführt.

Nutzbare Treppenbreite: ca. 800mm

Innentüren

Die Innentüren werden in Massivholz raumhoch ausgeführt; ohne sichtbaren Rahmen, ohne sichtbare Beschläge.

Elektroanlage

Das Haus wird nach einem Ausstattungswert installiert, der es erlaubt, die heute üblichen Verbrauchsmittel (Elektrogeräte) ohne zeitliche oder räumliche Einschränkung anzuschließen und zu nutzen. Der Zählerschrank mit Verteilung wird gemäß den VDE Vorschriften und den TAB (Technische Anschlussbedingungen) der zuständigen Energieversorger montiert. Schalter und Steckdosen aus der Serie Q1 von Berker, in polarweiß samt, werden nach Wunsch der Kunden in ausreichender Anzahl montiert. Der Außenfühler der Heizung sowie der Elektroanschluss für die Heizungsanlage sind im Preis enthalten. Erdung und Installation werden nach VDE-Vorschrift ausgeführt. Die Installation wird gemäß beiliegender Einzelaufstellung Elektroinstallation und in Abstimmung mit dem Käufer ausgeführt

Heizung

Als zentrale Heizungsanlage dient eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe. Alle Häuser haben einen eigenen Wärmemengenzähler zur exakten Verbrauchsmessung. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Sanitär

Die Sanitärinstallation erfolgt mit Objekten lt. Anlage Sanitär. Die wandhängenden Spülkästen werden unter Putz ausgeführt. Die Ausführung und Ausstattung der Bäder richtet sich nach den Grundrisszeichnungen und beinhaltet sämtliche Montage- und Installationsarbeiten gemäß vorgenannten Zeichnungen. Die Küche sowie das Bad erhalten je einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Abwasseranschluss, sowie einen Waschmaschinen- bzw. Spülmaschinenanschluss. Im Außenbereich am Haustechnikraum wird eine frostsichere Außenzapfstelle installiert.

Estrich / Bodenbeläge / Fliesenarbeiten

Der Fußbodenaufbau wird entsprechend den DIN-Vorschriften, Dämmung 4108 und Schallschutz 4109, im Erdgeschoss hergestellt. Auf die Erdgeschossohle kommt ein schwimmender Heizestrich d= 210 mm (Dämmung 150 mm - WLK 035, Estrich 60 mm) zur Ausführung. Die Aufheizphase wird fachgerecht vorgenommen und protokolliert.

Das gesamte Erdgeschoss sowie die Nassräume erhalten einen Beton- bzw. Zementfussboden in fertiger Oberfläche. Im Badezimmer werden die Wände im Bereich der Installationen raumhoch gefliest (Fliesen: villeroy+boch PROARCHITECTURA).

Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen sind in CLT-Sichtqualität in roher Oberfläche ausgeführt.

Kaminanschluss

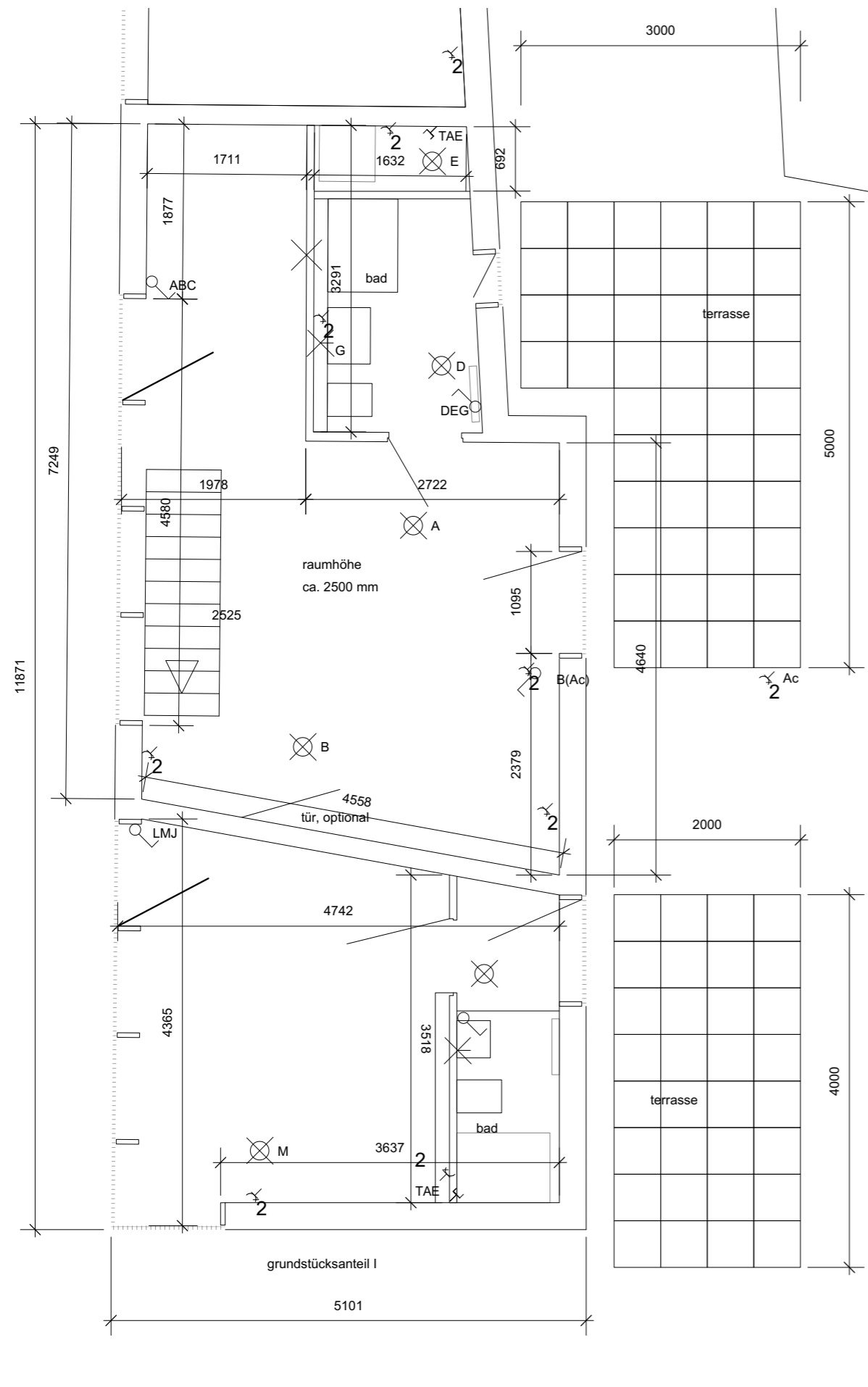
Im OG gibt es einen Schornstein, der alle Anforderungen zum Betrieb eines Kaminofens erfüllt. Anschlussdurchmesser: 150mm

Außenbereich

Die Stellplätze sowie Zuwege und Gemeinschaftsflächen sind planeben und mit Marmorsplit (8-16mm Korngröße) belegt. Auf der Zuwegung gibt es Beleuchtungskörper, der zugehörige Zähler befindet sich im gemeinsamen Haustechnikraum. Die Gartenflächen der einzelnen Einheiten sind mit Mutterboden geebnet und nicht bepflanzt.







Grundriss: Erdgeschoss, Maße in mm

Neubau Falshöft 13
Haus I

Real-Wohnfläche nach Ausführungsplanung:

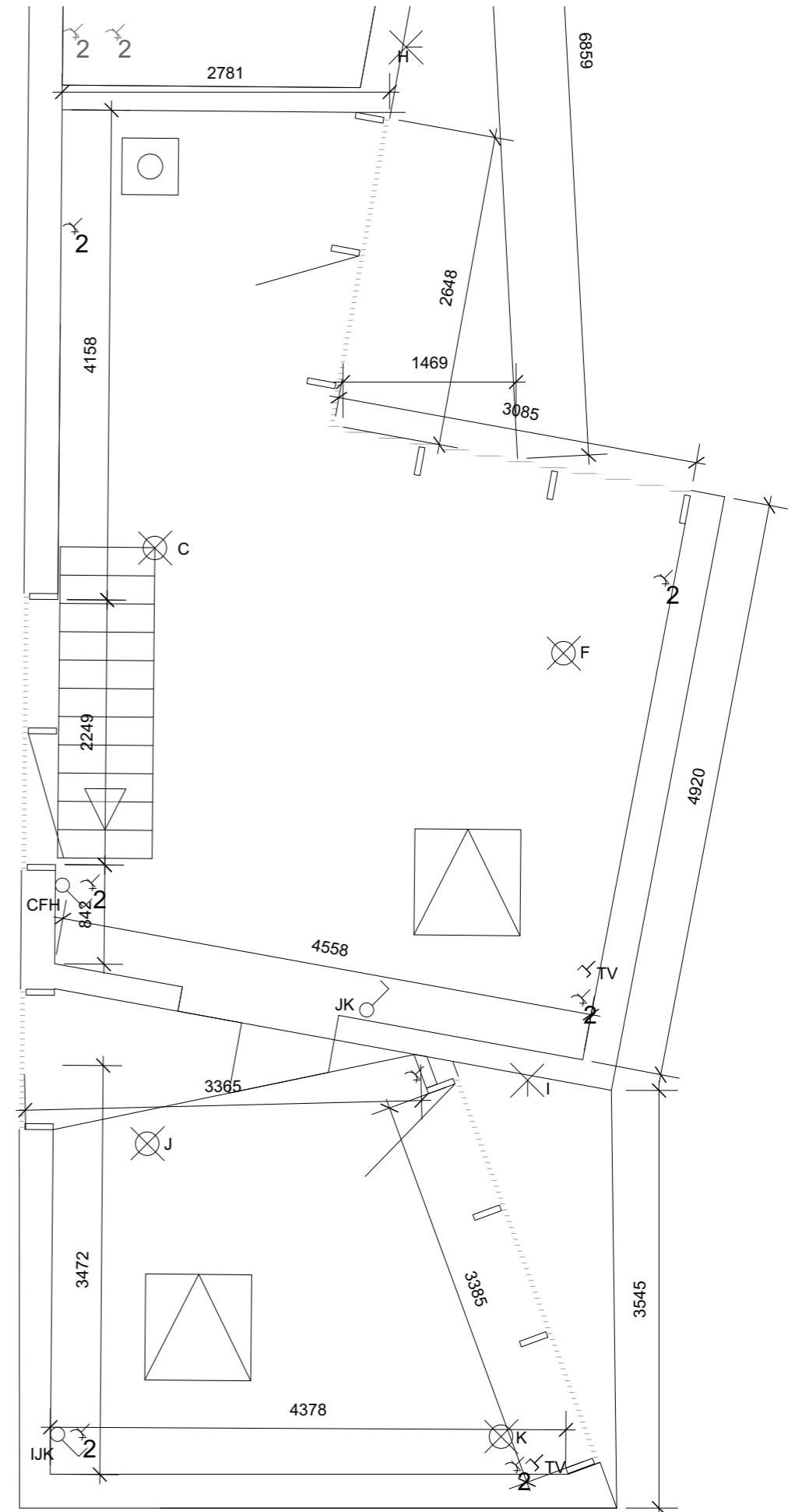
Gesamt: ca. 106,2 qm

Sondernutzungsrecht Garten inkl. Terrasse ca. 40,3

* alle Angaben = ca. qm

Stand: 12.2017

Die Wohnfläche wurde berechnet nach der Grundfläche der beiden Geschosse auf „Fußleistenhöhe“ nach Fertigstellung. An der Glasfassade wird bis Innenkante Glas gemessen, der Querschnitt der Pfosten und der Rahmenteile der Öffnungselemente ist nicht berücksichtigt. Dachsträgen sind nicht vorhanden. Die Fläche der Treppe und der Luftraum des Galeriebereichs wurden bei der Berechnung zu 100 %, Balkone zu 50 % sowie Terrassen zu 30 % berücksichtigt.





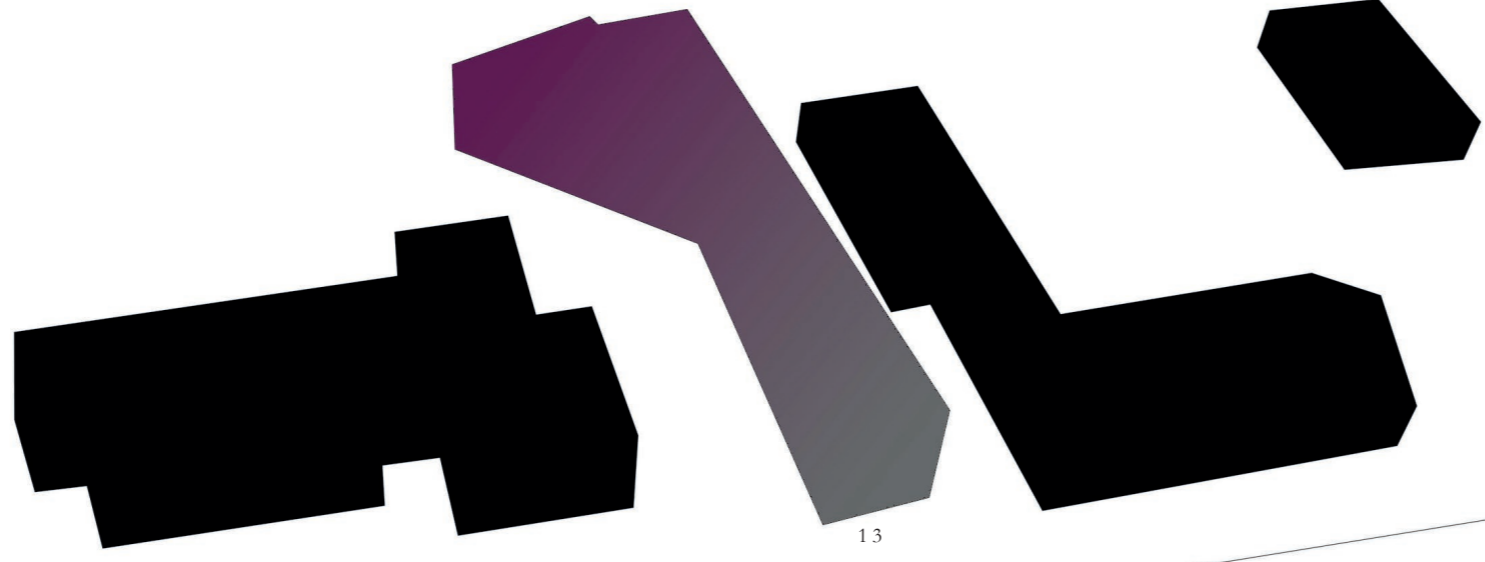


Lage

Das Grundstück Falshöft 13 grenzt an das Naturschutzgebiet Geltinger Birk, daß mit seiner Fläche von rund 773 ha eines der größten in Schleswig-Holstein ist und mit seiner Ursprünglichkeit, den Wildpferdherden, der Lage und der Ruhe bestimmt eines der Eindrucksvollsten. Die Landschaft ist geprägt durch Wasserflächen, Salzwiesen, Dünen, Strand, Lagunen und Nehrungshaken. Zum Naturschutzgebiet gehören auch die an das Land grenzenden Flachwasserbereiche mit Seegraswiesen. Zur Erhaltung der Weidelandschaften werden dort von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein Herden von Koniks, Rindern (Schottische Hochlandrinder, Galloways) und Schafen ausgewildert. Außerdem liegt direkt am Grundstück ein idyllischer, wenig besuchter Sandstrand mit Bademöglichkeit. Und in Sichtweite die dänische Südsee...

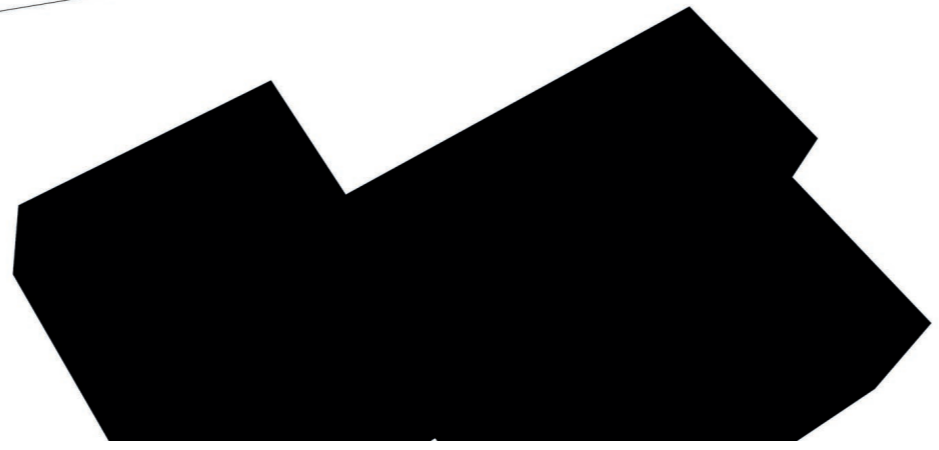






13

falshöft



In Falshöft ist, in erster Reihe zur Ostsee, ein einzigartiges Architektenhaus mit 4 verbundenen Strandhäusern realisiert worden.

Sie sehen in diesem Exposee das Wohneigentum 1 mit freiem Ostseeblick, zwei Terrassen und zwei Balkonen. Die Einheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105m² mit vielseitig nutz- und wandelbarem Grundriss. Es gibt 2 Vollbäder und 3 mögliche Küchenbereiche. Das Obergeschoss und die Balkone bieten einen tollen Blick auf die Ostsee. Es besteht die Möglichkeit einen Kaminofen zu installieren.

Um der einmaligen Lage gerecht zu werden, öffnet sich der Baukörper mit größtmöglicher Transparenz zum Meer. 3,5m Raumhöhe und eine gebäudehohe Verglasung sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und phänomenale Blicke aufs Wasser. Gleichzeitig gibt sich das Gebäude zur Nachbarschaft verschlossen und sorgt durch die Tiefe der Räume und die Galerieebene für geschützte private Bereiche.

Weitere Details:

Glasflächen : großformatige Glasfassadenflächen mit minimaler Rahmenansichtbreite und Öffnungselementen im EG und OG.

Fußböden : Betonboden, geschliffen mit Fußbodenheizung im gesamten Wohnungsbereich.

Bäder : hochwertige Ausstattung mit bodenebener Dusche und Armaturen von Dornbracht.

Das Gebäude ist in konsequent ökologischer Bauweise errichtet. Die Verwendung von wohngesunden Naturbaustoffen, die konsequent nachhaltige Planung sowie die Fußbodenheizungen schaffen eine angenehme Raumatmosphäre. Die Dämmung der Wände und Decken entspricht den neuesten Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Die Glasflächen bestehen aus 3-fach Wärmeschutzisoliertglas mit Sonnenschutzrüstung. Der Bau ist langlebig und wartungsarm. Die Haustechnik entspricht dem neuesten Stand; Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Wärmepumpe mit Smart-Home-Steuerung.

Zusammenfassung :

Architekten-Strandhaus mit 4 verbundenen Häusern

Übergabe und Bezug : Anfang 2018.

Haus 1 : ca. 105m² Wfl.: Preis : € 445.000,00

PKW- Stellplatz : € 7.500,00

Haus 2 : verkauft

Haus 3 : verkauft

Haus 4 : verkauft





Bauherr:

Martensen Gbr

Rothestrasse 45
22765 Hamburg

Vermarktung:

Cäsar & Co. Immobilien, Thomas Hacker

Wiesendamm 113
22303 Hamburg

Telefon: 040-55448118

caesar-immobilien.de