

„THE DUNES“ - Hochwertige Wohnungen in List auf Sylt



Verkaufsbaubeschreibung (Stand 10.09.2025)

Bauvorhaben: Neubau von drei Wohngebäuden mit 20 Dauerwohnungen und 22 Ferienwohnungen, mit gemeinsamer Tiefgarage

Bauträger: Paulsen Dünenkrone GmbH & Co. KG
Boysenstr. 13, 25980 Sylt/ Westerland

ECKDATEN:

Projekt: The Dunes

Verfügbar ab: vrs! Q4 2026

Baujahr: 2026

Zustand: Neubau

Verkaufsflächen: 64 m² - 152 m²

Wohneinheiten: 42

Energie / Wärme: Geo-Thermie

Etagenanzahl: 3 + 1

Fahrstuhl: Personenaufzug

Anzahl Stellplätze: 48

Balkon oder Terrasse

Straße: Hafenstraße 19a-c

Ort: List / Sylt

Ausstattung / Beschreibung:

- Wohnungen für verschiedene Nutzungen
- Attraktive Lage, direkt am Strand
- Moderne Architektur
- Wohnungen mit Meerblick
- Gaskamin, Sauna und Parkett
- Aufzug in alle Etagen
- Tiefgaragenstellplätze mit Anschlussmöglichkeit für E-Wallboxen
- Nachhaltige Wärmeerzeugung

Vorbemerkungen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau von drei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage in List auf Sylt.

In den drei Gebäuden stehen 20 Dauerwohnungen und 22 Ferienwohnungen zur Verfügung. Davon befinden sich jeweils 4 im EG, im 1. und 2. OG sowie jeweils 2 im Staffelgeschoss.

Jedes Gebäude hat einen Zugang über ein zentrales Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss.

Erschlossen wird das Grundstück über die Hafenstraße und über die Zufahrt des straßenseitigen Grundstückes.

Die geplante Wohnanlage stellt sich in einer modernen Architektursprache dar. Dies zeigt sich nicht nur an den Gebäuden, sondern auch in der Wahl der Objekte für den Innenausbau der Wohnungen und Treppenhäuser.

Rohrleitungsschächte sind in den Plänen nicht oder nur teilweise dargestellt und werden nach Erfordernis für die Hausinstallation hergestellt.

Die verwendeten Animationen und Visualisierungen sind beispielhaft und können vom fertiggestellten Objekt abweichen.

Technische Vorbemerkungen

Alle in dieser Baubeschreibung beschriebenen Leistungen werden nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden DIN-Normen sowie dem erneuerbaren Energiewärmegesetz ausgeführt.

Der Wärmeschutz der Wohnanlage entspricht den Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die sich aus dem Wärmeschutznachweis ergebenden Anforderungen werden eingehalten.

Brandschutz:

Die geltenden Brandschutzbestimmungen entsprechen den amtlichen Bauvorschriften. Die Baumaßnahme nebst verwendeten Materialien wird entsprechend dem Brandschutznachweis ausgeführt.

1 Ausstattung

1.1 Rohbau

Die Außenwände des Untergeschosses und der Tiefgarage werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Außenwände der Obergeschosse werden in der Regel in Kalksandstein ausgeführt.

Wohnungstrennwände werden, soweit möglich, nach erhöhten Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 in Kalksandstein oder Beton hergestellt. Nicht tragende Innenwände werden als Ständerwände in Trockenbauweise, doppelt beplankt, oder als Mauerwerk erstellt. Die Festlegungen erfolgen durch den Bauträger unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Erfordernisse. Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Festlegung des Materials wie Kalksandstein und Stahlbeton, sowie des Wandaufbaus und der Deckenausführung erfolgen ebenfalls durch den Bauträger nach den bauphysikalischen Erfordernissen.

1.2 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dachflächen werden als Warmdach mit Dampfsperre und Dachabdichtung als begrüntes Dach ausgeführt. Als Abdichtung werden hochwertige Dachbahnen mit den erforderlichen Anschlüssen und Verbundflächen verlegt.

1.3 Fassade

Die Außenwände werden außenseitig zum einen Teil als vorgehängte Fassade aus Glasfaserbetonplatten oder als Betonfertigteile gemäß den Vorgaben des Fassadenplaners erstellt. Zum anderen Teil handelt es sich um eine Fassade aus vertikalen Holzlamellen oder gleichwertigem Material. Die Gebäudeteile haben eine unterschiedliche Gliederung bzgl. der Flächen für Glasfaserbeton und vertikalen Holzlamellen.

Die farbliche Gestaltung erfolgt nach Festlegung des Bauträgers unter Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften.

1.4 Heizung

Die Heizungsanlage wird unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung errichtet. Das Gebäude wird über eine Wärmepumpe mit Heizwärme versorgt.

Die Steuerung der Wärmeerzeugungsanlage erfolgt über eine witterungsabhängige Vorlauftemperaturregelung. Die Heizzentrale befindet sich im untersten Geschoss.

Die Wohnungen werden mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgestattet. In Räumen mit Fußbodenheizung lässt sich die gewünschte Raumtemperatur vom Nutzer über ein Thermostat regeln. Der Heizkreisverteilerschrank der Fußbodenheizung wird im Regelfall im Flur untergebracht. Bäder werden mit Badheizkörpern mit elektrischem Heizstab ausgestattet.

Die Wohnungen werden jeweils mit einem Gaskamin ausgestattet.

Die endgültige Position der Heizkreisverteilerschränke für die Fußbodenheizung sowie der Steigestränge für die Abgasführung der Gaskamine wird von dem mit der Planung beauftragten Fachingenieurbüro festgelegt, was zu Änderungen der Räume durch Einbau von Verkofferungen, Installationswänden und Unterdecken führen kann.

Zusätzlich erhalten die Wohnungen einen Gaskamin. Eine entsprechenden Gassteckdose und ein Elektroanschluss im Bereich des Kamins werden vorgehalten. Abgaszüge werden durch den Fachingenieur ausgelegt.

Die Räume im Kellergeschoss, die nicht als Wohnräume genutzt werden, werden mittels Konvektoren beheizt.

1.5 Lüftungsanlagen

Die DU/WC werden über Einzelraum- Entlüftungsgeräte mit Grundlast- und Verzögerungsschaltung sowie Feuchtesteuerung mechanisch über das Dach entlüftet.

2 Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird unter Beachtung des Schallschutzes gemäß DIN 4109 ausgeführt. Für Trinkwasserleitungen werden Edelstahl- und/oder Kunststoffrohre eingebaut. Für Abwasserstränge- und Sammelleitungen werden Gussrohre (SML) und/oder schallgedämmte Kunststoffrohre verwendet. Sonstige Abwasserleitungen werden in PVC/HT-Rohr ausgeführt. Schächte für Installationsleitungen werden geplant.

Der Wasserverbrauch wird wohnungsweise über einen oder mehrere durch den Käufer zu mietende Kaltwasserzähler erfasst.

Im Technikraum wird ein Ausgussbecken mit Zapfstelle für Kalt-/Warmwasser vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird über gemietete Kalt-/ Warmwasserzähler erfasst.

2.1 Bad- und Toiletteneinrichtung

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den Grundrissplänen. Aufgrund von technischen Erfordernissen, die sich im weiteren Planungsverlauf ergeben können, sind bei der Anordnung der Sanitärobjekte Verschiebungen möglich. Die Festlegung zur Waschbecken- und Duschanlagengröße sowie der Größe der Ablagen hängt von der Grundfläche und der Gestaltung der Bäder ab.

2.2 Ausstattung

Badewanne:	Villeroy & Boch, Subway, rechteckige Badewanne, weiß (Whg. 14)
Wannenarmatur:	Dornbracht Serienspezifisch, Wannen-Einhandbatterie für freistehende Montage bzw. Dornbracht Serie Meta Wannen-Einhandbatterie für Wandmontage mit Schlauchbrausegarnitur
Waschtischarmatur:	Dornbracht, Serie Meta, Waschtisch-Einhandbatterie,
Dusche:	Duschtasse gefliest, Ablaufrinne Geberit, CleanLine 20, Rinne von Wand zu Wand, 15 mm Schwallkante beim Eintritt in die Dusche; Gefälle ca. 2°
Duscharmatur:	Dornbrach, Serie Tara chrom, Duschstelle mit Brause-Einhandbatterie und mit Handbrause
Duschablage:	als befliesbare Duschablage aus Edelstahl
WC:	Villeroy & Boch, Subway 3.0 Tiefspül-WC spülrandlos, weiß
Betätigungsplatte:	Geberit Sigma 60 chrom-weiß
Spiegel:	Beleuchtet
Accessoires:	1x Dornbracht Tara Papierrollenhalter 83500979 1x Dornbracht Tara Reserve-Papierrollenhalter 83590892 1x Dornbracht Tara WC-Bürstengarnitur 83900892

2x Dornbracht Serienspezifisch Haken 83251979

2x Dornbracht Serienspezifisch Haken 2-teilig 83256979

1x Dornbracht Tara Badetuchhalter 83060892

Kosmetikspiegel: Decor Walther Just Look Kosmetikspiegel mit Beleuchtung

Der Bauträger behält sich vor, gleichwertige Ausstattungsmarken vorzusehen.

3 Außenzapfstellen

Es werden Außenzapfstellen zur Gartenbewässerung und Reinigungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums vorgesehen. Zusätzlich werden frostsichere Außenzapfstellen im Bereich der Erdgeschossterrassen der Wohnungen installiert. Je Penthousewohnung werden zwei frostsichere Außenzapfstellen installiert.

4 Elektroinstallation

Die Elektroarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt. Das Schalterprogramm Jung LS 990, alpinweiß / graphitschwarz matt, vom Markenhersteller Jung, oder gleichwertig, wird in alle Wohnräume des Gebäudes einheitlich eingebaut.

Allgemeinflächen (Treppenhaus, Flure, Zugänge, Zuwege, Abstellräume) erhalten Beleuchtungskörper (Aktivierung über Bewegungsmelder) gemäß Vorschlag des Innen-Architekten und des Fachingenieurs für die Elektroplanung.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt unter Putz, in Keller-Nebenräumen und den Technikräumen ist eine Aufputzinstallation vorgesehen. Die Hauptsicherung und die Hauszählerkästen werden im Hausanschlussraum installiert.

Die Wohnungsunterverteilung ist in der Regel im Wohnungseingangsbereich vorgesehen, die örtliche Festlegung erfolgt durch den Fachplaner.

Die Tiefgarage erhält eine Beleuchtung mit Bewegungsmeldern. Die Rampenabfahrt erhält eine ausreichende Beleuchtung mit Wandeinbauleuchten. Die Rampenabfahrt erhält eine feuchte- und temperaturabhängige Flächenheizung.

Jedes Gebäude erhält eine Außenbeleuchtung mit 8 Bodeneinbaustrahlern.

Netzwerk:

Jede Wohnung wird zum Anschluss an das Datennetz eines Anbieters vorbereitet, die Verkabelung wird von der Wohnung im Multimediaverteiler bis zum Hausanschlussraum mittels Glasfaserkabel geführt. Den Anschlussantrag bei der Telefongesellschaft / Internetanbieter tätigt der Käufer auf seine Kosten. In jeder Wohnung wird eine CAT7 Datenverkabelung sternförmig von der Multimediaverteilung in jeden Raum der Wohnung geführt.

5 Regelausstattung Wohnungen

5.1 Beleuchtung

Alle Räumlichkeiten werden mit LED-Strahlern, Schalter, Steckdosen, TV-Anschlüsse, LAN-Anschlüsse, Rauchmelder versehen. Der Umfang ergibt sich aus der dem Kaufvertrag beizufügenden Elektroplanung.

5.2 Terrasse / Balkone

Für die Terrassen und Balkone werden Steckdosen und Außenbeleuchtung vorgesehen.

5.3 Türen

Die Wohnungseinganstüren verfügen über eine Gegensprechanlage, Türöffner, Klingel und Monitor.

5.4 Einbaumöbel:

Innerhalb der Wohnungen werden Garderobe, Garderobenschränke (auch als Stauraum/Abstellfläche) sowie Waschtischen als Grundausstattung vorgesehen.

Die Einbaumöbel dienen in Teilen auch zur Unterbringung der Haustechnik oder als Hauswirtschaftsraum.

5.5 Interiordesigns

Es werden drei ganzheitliche Interior-Richtungen angeboten, die sich auf die Fronten der Einbaumöbel sowie auf die Boden- und Wandbeläge in der jeweiligen Wohnung beziehen:

Design 1 Light Dunes

Design 2 Dark

Design 3 Modern

Für die jeweiligen Penthouses ist eine eigene Interior-Richtung – „Premium Penthouse Design“ vorgesehen. Auf Wunsch des Käufers kann stattdessen jedoch auch eines der drei vorgenannten Designs gewählt werden.

Das jeweilige Designmodul für den o.g. Umfang wird im Kaufvertrag festgelegt.

5.6 Volleinrichtung

Zusätzlich ist auf Wunsch des Käufers gegen Aufpreis eine hochwertige Volleinrichtung für die jeweilige Wohnung enthalten, die auf die jeweilige ausgewählte Designlinie abgestimmt ist. Hierzu gehören u.a. folgende Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände:

- Kleiderschränke,
- Einbaumöbel,
- TV-Verkleidungen,
- Ablageboards,
- Bettkopfteile mit Nachttischen
- Betten,
- Sofa,
- Esstisch mit Esstischstühlen,
- Sessel,
- Beistelltische,
- Pendel- und Wandleuchten,
- Stehleuchten,
- Vorhangdekorationen,
- Bettschal,
- Dekokissen,
- Auflageteppiche,

- Fernseher in den Wohnbereichen und in allen Schlafzimmern
- Safe,
- Wäschetrockner (Siemens oder gleichwertig),
- Küche mit:
 - Kühlschrank / Gefrierfach (Siemens oder gleichwertig),
 - Backofen mit Mikrowelle (Siemens oder gleichwertig),
 - Geschirrspüler (Siemens oder gleichwertig),
 - Induktionsherd mit Muldenabluft (Siemens oder gleichwertig),
 - Quooker (oder gleichwertig),
 - Schränke,
 - Integriertes Spülbecken (Hansgrohe oder gleichwertig),
 - Armaturen (Hansgrohe oder gleichwertig).
- Toaster,
- Kaffeemaschine,
- Geschirr,
- Gläser,
- Balkon- oder Terrassenmöbel (Borek oder gleichwertig) mit Stühlen und Auflagen, Tisch, Sonnenschirm.

Der Umfang der Möblierung, der Dekoration, des Inventars, der Küche und des OSE-Pakets („löffelfertige“ Ausstattung) wird durch eine Anlage zum Kaufvertrag bestimmt.

5.7 Gemeinschaftsbereiche

Die Gemeinschaftsbereiche wie Treppenhäuser, Flure, Hauseingänge, Hauswirtschaftsräume, Technik- und Nebenräume werden großzügig mit Decken- und Wandleuchten, Steckdosen, Sicherheitsbeleuchtung, Außenbeleuchtung (Hauseingang) versehen.

6 **Sauna**

Die Wohnungen werden mit einer Sauna ausgestattet.

7 **Lüftung der Wohnungen (Lüftungskonzept)**

Die Lüftung der Wohnung erfolgt über eine selbsttätig wirkende Lüftungseinrichtung mit Fassadenlüftungselementen nach Erfordernis. Mit den Lüftungsmaßnahmen wird die Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946, Teil 6 vollständig erfüllt. Reduzierte Lüftung, Nenn- und Intensivlüftung nach DIN 1946, Teil 6 sind über aktives Öffnen der Fenster und/oder zusätzliche Lüftungstechnische Anlagen vorgesehen. Bei den Räumen im Untergeschoss ist eine Lüftungsanlage vorgesehen.

8 **Klimaanlagen**

Die Penthouse-Wohnungen in den Staffelgeschossen erhalten eine Umluft-Kühlanlage (Air-Condition) in den Schlaf- und Wohnräumen.

9 Fenster

Es werden Holzfenster (Meranti oder gleichwertig) mit dreh- und kippbaren Fensterflügeln eingebaut und deckend endbeschichtet (innen grau im RAL-Ton, außen grau im RAL-Ton). Alle Fenster im 1.OG und 2.OG erhalten eine Absturzsicherung aus Ganzglas (rahmenlos).

Alle Fenster haben verdeckt liegende Bänder. Die Fenstergriffe sind verchromt, z. B. FSB Modell 341076. Die Fenster werden unter Beachtung der RAL-Forderungen und unter Beachtung der Energieeinsparverordnung (GEG 2020) eingebaut.

Die Penthousewohnungen im Staffelgeschoss erhalten gemäß der Ausführungsplanung Flachdach-Fenster 90/120 (z.B. Velux CVU oder gleichwertig) mit elektrischer Betätigung bzgl. Öffnung und Verdunklung. (mit Windwächter)

Im Treppenhaus Staffelgeschoss ist ein kombiniertes Flachdachfenster (Glas) für Belichtung, RWA-Anlage und Zugang zum Flachdach vorgesehen. (mit Windwächter)

9.1 Fensterbänke

Die Innenfensterbänke der Wohnungen im Untergeschoss werden in Holz gefertigt und passend zu den Fenstern lackiert. Die Außenfensterbänke im KG bestehen, nach Festlegung durch den Bauträger, aus Aluminium oder Titanzinkblech.

10 Innenputz

Alle massiven Wände innerhalb der Wohnungen, Treppenhäuser und Flure erhalten einen glatten Gips-Putz. Die Nassräume und alle Räume im Untergeschoss werden mit einem Kalk-Zementputz versehen. Konstruktiv bedingte Dehnungsfugen werden eingebaut.

11 Estrich

Alle Wohnräume und Treppenhausbereiche erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß DIN 4108 Wärmeschutz und DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

12 Treppen

In den Treppenhäusern werden Stahlbetontreppen entsprechend den Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 eingebaut. Die Oberflächen der Stufen und die Flure werden, nach Festlegung durch den Bauträger, mit Naturstein oder Fliesen belegt.

In Abhängigkeit vom Bodenbelag wird im Hauseingangsbereich ein im Boden eingelassener Fußabstreifer eingebaut. Die Treppengeländer werden nach Architektenentwurf ausgeführt und mit einem Holzhandlauf versehen.

13 Aufzug

In den Treppenhäusern ist je ein Aufzug vorgesehen, der vom UG bis in das Staffelgeschoss führt (barrierefrei), mit Teleskopschiebetür in Edelstahl gebürstet. Kabinengröße innen ca. 120 cm x 140 cm, Traglast ca. 630 kg). Der Aufzug wird mit einem gemieteten Notrufsystem und einer Penthousesteuerung ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind: Sockelleisten in Edelstahl, ein Handlauf, eine indirekte Beleuchtung, Seitenwände aus Colorglas und eine entsprechende Bodenausbildung zur Aufnahme des Bodenbelags im

Flurbereich.

Um die Notfallauflagen zu erfüllen, wird im Fahrstuhlschacht im EG ein Schlüsseltresor mit Zugang zu den Wohnungen vorgesehen. Bei Bedarf ist somit der Zugang in den Aufzug gewährleistet.

14 Türen

14.1 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren bestehen aus einer Holz-Glas-Konstruktion, farbig beschichtet nach Architektenfarbkonzept. Die Türen erhalten eine Edelstahl-Drückergarnitur mit elektrischem Türöffner, Obertürschließer mit Feststeller und Profil-Zylinderschloss und Drei-Punktverriegelung.

14.2 Innentüren / Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden in einer Rohbauhöhe von 2,26 m von OKFF entsprechend den erforderlichen Klima-, Schall- und Brandschutzklassen eingebaut. Die Türen erhalten eine Holzzarge, Doppelfalztürblatt, Türblattstärke ca. 65 mm, mit dreifacher Verriegelung, Schallex-Bodendichtung und Spion.

Innerhalb der Wohnungen werden Türen mit einer Rohbauhöhe von 2,26 m von OKFF, weißen Holzzargen und Türblätter mit Röhrenspaneinlage sowie verchromte Drückergarnituren eingebaut. Bei innenliegenden Räumen werden die erforderlichen Nachströmöffnungen mittels Unterschnitts hergestellt.

Als Türbänder werden 3-dimensional verstellbare Türbänder verwendet, z. B. Simonswerk VX-Bänder oder gleichwertig. Innentürdrücker z. B. FSB Modell 1076 oder gleichwertig.

14.3 Nebenraumtüren/ Zugangstüren Technikräume und Nebenflure

Die Türelemente zur Tiefgarage, zum Heizungsraum, Hausanschlussraum und zu den Abstellräumen im Untergeschoss werden als Stahltüren gemäß dem Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Türen zur Tiefgarage bzw. Tiefgaragenschleuse erhalten zusätzlich eine Verglasung.

14.4 Briefkästen

Die Briefkastenanlage befindet sich in den jeweiligen Gebäudeeingängen und werden flächenbündig in die Fassade integriert.

14.5 Schließanlage

Es wird eine hochwertige Sicherheitsschließanlage eingebaut. Jede Wohneinheit erhält 3 Schlüssel oder Transponder, welche die Wohnungseingangstür, alle Gemeinschaftstüren und das Tor zur Tiefgarage schließen, mit Ausnahme der Technikräume.

Alle Räume im Untergeschoss erhalten ebenfalls eine elektronische Schließfunktion für den Zugang der Hausmeister und des Servicepersonals.

15 Fliesenarbeiten

Die WC, Bäder und Duschen erhalten einen Boden aus keramischen Fliesen oder Naturstein mit Sockelfliesen, Richtqualität Hersteller FMG, Serie Walk On, z. B. Farbton Hazel, Format 120x60 cm.

Einzelne Wandfliesen, z. B. im Bereich von Handtuchheizkörpern werden ebenfalls raumhoch gefliest, Richtqualität Hersteller FMG, Serie Walk On, z. B. Farbton Hazel, Format 120x60 cm.

Die Wandflächen in den Duschen werden raumhoch gefliest, Richtqualität Hersteller FMG, Serie Walk On, z. B. Farbton Hazel, Format 120x60 cm, je Dusche wird es eine Hauptwand geben, die mit einer anderen Fliese ausgestattet wird, Richtqualität Hersteller FMG, Serie Maxfine, Farbe Onice Grigio, Format 120x60 cm.

Die Wandflächen in den WC werden bis zu einer Höhe von ca. 120 gefliest, Richtqualität Hersteller FMG, Serie Walk On, z. B. Farbton Hazel, Format 120x60 cm.

In den Bädern und WC wird eine Rutschhemmklasse R10 gefordert, im Duschbereich R10B. Sichtbare Fliesenabschlüsse werden mit einer Edelstahl-Abschlusschiene eingefasst / abgedeckt.

Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Fliesensockel und zwischen Badewanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefugt.

16 Malerarbeiten

Alle Geschossdecken und Wände innerhalb der Wohnungen und Treppenhäuser werden in Qualität Q3 gespachtelt, erhalten einen Belag aus Malervlies und werden vollflächig deckend weiß oder im Hellton gestrichen. Decken und Wände erhalten hierbei einen unterschiedlichen Farbton.

17 Bodenbelag/ Parkett

Die Wohnräume, Küchen und Dielen erhalten als Nutzbelag ein Fertigparkett als Dielenboden. Der Belag ist für Fußbodenheizungen geeignet.

Richtqualität Hersteller Trapa GmbH, Eiche naturell gebürstet, Format 241 x 19 cm, Stärke 15 mm, Decklage 4 mm.

Die Fußbodenleisten mit einer Höhe von 10 cm werden farblich weiß lackiert angebracht. Technisch notwendige Fugen werden mit Korkstreifen ausgebildet.

18 Balkone/ Dachterrassen

Die Balkonanlagen bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit wetterbeständigem Bangkiraielag. Die Dachterrassen im Staffelgeschoss erhalten ebenfalls einen Bangkiraielag.

Alle Balkon- und Dachterrassen erhalten ein Ganzglas-Systemgeländer (z.B. der Marke CROSO).

19 Abstellräume

Sofern in den Grundrisszeichnungen Abstellflächen/Abstellräume in den Wohnungen vorgesehen sind, werden diese in der gleichen Weise wie angrenzende Flure / Dielen ausgebaut.

20 Lichtschächte (Souterrain)

Die Lichtschächte innerhalb der Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich, die Lichtschachtröste sind verzinkt und erhalten eine Einbruchsisicherung. Der Boden erhält einen herausnehmbaren Holzrost aus Bangkirai. Die Auflagen bzgl. der Fluchtwege aus dem Brandschutz bzw. der Baugenehmigung werden beachtet.

21 Interne Wohnungstreppen

Die Treppenanlagen in das Untergeschoss werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten den gleichen Belag wie der Holzfußboden im Wohnbereich. Je Treppe ist ein seitlicher Holzhandlauf vorzusehen.

22 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist eine Großgarage, die über die Lichtschächte und das Garagentor mit Rollgittertor natürlich belüftet wird.

Gemäß Wärmeschutznachweis wird deckenunterseitig, ggf. partiell, eine Wärmedämmung ausgeführt. Stellplätze und Fahrbahn erhalten ein Oberflächenschutzsystem (Beschichtung der Bodenplatte) auf einer gescheibten Bodenplatte. Im Rohboden wird eine Verdunstungsrinne ohne Abfluss ausgebildet (Schöpfgrube).

Die Fahrgasse und die Stellplätze werden durch Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet.

Die Tiefgarage wird im Wand- und Deckenbereich weiß gestrichen. Die Stahlbetonstützen werden einen anderen Farbton erhalten.

Es werden auf dem Boden Fahrbahnmarkierungen für die Stellplatzverteilung aufgebracht.

23 PKW-und Fahrradstellplätze

Für jede Wohnung ist ein Parkplatz im Untergeschoss vorgesehen. Für die Penthouse-Wohnungen sind jeweils zwei Stellplätze vorgesehen. Jeder Stellplatz erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox für die Aufladung von E-Autos.

Die maximale Ladeleistung der Wallboxen beträgt 11 kW. Die maximale Gesamtleistung für alle Stellplätze beträgt 100 kW. Die Ladeleistung der jeweiligen Wallboxen wird über ein Lastmanagement gesteuert.

Die Stellplätze werden mit einer Nummer gemäß den Wohnungsnummern gekennzeichnet.

Weiter befinden sich im Untergeschoss frei nutzbare Fahrradstellplätze.

24 elgsraum/Technikräume

Im Untergeschoss befinden sich der zentrale Heizungsraum und der Hausanschlussraum zur Aufnahme der Versorgung (Gas, Wasser, Strom, Internet, Fernsehen).

Die Räume werden deckend weiß im Wand- und Deckenbereich gestrichen.

Für eine ausreichende Belüftung der Räume ist zu sorgen.

25 Kellerräume

Die Unterteilung der Abstellräume der Wohnungen im Untergeschoss wird in Leichtbauweise mit einer zusätzlichen Trägerplatte aus OSB-Platte erstellt. Die Außenwandfläche wird als glatte Wandoberfläche hergestellt. Die Räume werden deckend weiß im Wand- und Bodenbereich gestrichen.

26 Müll

Zur Aufnahme von Mülltonnen ist im Untergeschoss ein Raum mit Zu- und Abluft vorgesehen.

27 Außenanlagen

27.1 Erschließung/ Oberflächenmaterial

Alle 42 Wohnungen werden über den westlich verlaufenden Straßenzug ‚Hafenstraße‘ erschlossen. Die Eingänge erhalten zur Überbrückung des ca. 1m großen Höhenunterschieds zwischen Straße und Gebäude neben einer Treppenanlage aus 4-5 Stufen, jeweils eine seitlich gelegene, 1.5m breite, barrierefreie Rampenzuwegung von max. 5%.

Die Oberfläche der befestigten Flächen zwischen Bürgersteig und Gebäude wird ein heller, homogener und rutschfester, mit Natursteinsplitt abgestreuter Asphalt sein, mit dem sich die zahlreichen Ausrundungen und organischen Formen vereinfacht herstellen lassen. Die Zwischenräume der Stufen werden ebenfalls mit Asphalt aufgefüllt, sodass ein einheitliches und ruhiges Bild der Oberflächengestaltung entstehen kann.

Die Tiefgaragenzufahrt wird zwischen den Gebäuden platziert, ohne dass der Boulevard durch Rampen zerschnitten wird. Die Deckelung der Rampen wird bis in die Gebäudeflucht hinausgezogen, so dass eine weitreichende Bepflanzung und somit eine harmonische Integration der Rampenzufahrten ermöglicht wird. Als Absturzsicherung wird ein umlaufendes Geländer aus vertikal angeordneten Stahlstreben vorgesehen. Weiter wird bei der Tiefgaragenzufahrt ein Hochwasserschutz geplant. In den Außenanlagen wird eine Trafo-Station für die Hausversorgung integriert.

Seitliche Lüftungsöffnungen der Tiefgarage werden gemäß der geplanten Geländehöhe eingebaut und mit Gitterrosten abgedeckt, sodass die Landschaftsgestaltung visuell und baulich nicht beeinträchtigt wird.

27.2 Topografie

Die inselartige Gestaltung des Boulevards geht auf Höhe der Gebäude in eine ruhige, zusammenhängende und strandnahe Dünenvegetation über.

27.3 Terrassen

Jede Erdgeschosswohnung verfügt über bündig anschließende Terrassenbereiche, die mit einem Holzbelag aus Bangkirai versehen werden.

Um die Terrassen und um das Gebäude umschließend verläuft ein Traufstreifen aus hellem Kies/Splitt, der sich farblich an der umgebenden Oberflächengestaltung orientiert.

27.4 Bepflanzungskonzept

Straßenseitig ist eine repräsentative und intensive Bepflanzung mit Blühaspekten vorgesehen, während die Vegetation in Richtung der Bestandsdüne in ein natürliches und extensives Bepflanzungsbild übergehen soll.

Es werden heimische Straucharten wie zum Beispiel Sanddorn, Kugel- oder Dünenweide in hohen Pflanzqualitäten als Solitärsträucher gepflanzt, die sich als kleine Strauchgruppen straßenseitig oder auch als einzelne Solitäre zwischen den Gebäuden wiederfinden.

Für den Blühaspekt werden weiße Dünenrosen (*Rosa spinosissima*) und purpur blühende Spierensträucher straßenseitig eingestreut.

Die strandnahe Dünenvegetation wird geprägt von niedrigwüchsigen bodendeckenden Stauden, wie schwarze Krähenbeere, immergrünes Heidekraut und Teppichmoos. In Teilen erfolgen auch Anpflanzungen aus Halmstecklingen aus heimischen Gräserarten wie Strandroggen, Silber -und Schillergras.

Die Bepflanzung erfolgt teppichartig, sodass ein möglichst naturnahes Bild entstehen kann.

28 Anlagen

Folgende Anlagen werden, je nach Leistungsumfang, dem Kaufvertrag beigelegt:

- Wohnungsgrundrisse (ohne UG)
- Wohnungsgrundrisse (ohne UG) Elektroplanung
- Inventarliste mit Designauswahl
- OSE-Paket
- Produktspezifikationen als Bebilderung
- Interiordesign/s als Computergrafik

29 Schlussbestimmung

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände, insbesondere Küchen- und Einbaumöbel, können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche einschließlich vorhandener Fugen etc., insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Bauteile (z. B. Metallteile) notwendig.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen / Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann in Folge ungünstiger Lagerungsbedingungen die so genannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt, sie stellt keinen Mangel dar. Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden), stellen keinen Mangel dar.

Mit elastischen / plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen sind daher vom Käufer / Eigentümergemeinschaft in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische / plastische Verfügen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind physikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfügen obliegt nach der Besitzübergabe der jeweiligen Wohnung dem Käufer.

Die Geschossdecken im Gebäude werden voraussichtlich aus Filigrandecken hergestellt. Bei dieser Konstruktionsart kann es im Bereich der Stöße zu Rissbildungen kommen. In den Decken werden teilweise Installationsleitungen verlegt. Auch in diesen Bereichen kann es aufgrund von bautechnischen geringeren Betonüberdeckungen zu Rissbildungen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

In den Untergeschossräumen und der Tiefgarage sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Diese können sich außerhalb von Fahrgassen oder innerhalb von Abstellräumen auch unterhalb einer Höhe von 2 m (lichtes Maß) befinden. Für Kontroll-, Reparatur und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Teilweise kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Diese ist durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (z. B. Beton, Estrich, Anstriche) bedingt. In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Käufer / Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.

Insbesondere die Abstellräume in den Untergeschossen sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlichen Mobiliars oder Gegenstände geeignet, da in den Untergeschossräumen, auch nach Abtrocknung der neu eingebauten Bauteile, immer mit dem Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist.

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, „gewöhnlichen“ Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Das gilt auch für elektro- und elektrotechnische Teile wie z.B. Pumpen, Schalter, Schalterrelais und Thermostatventile oder für funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge.

Filter in Lüftungsanlagen sind von der Eigentümergemeinschaft regelmäßig zu reinigen oder zu tauschen. Batterien der Rauchmelder sind ebenfalls regelmäßig zu tauschen. Anlagenteile im Gemeinschaftseigentum sind nach näherer Maßgabe der Gemeinschaftsordnung zu warten.

Insbesondere sind die sicherheitstechnischen Anlagen in regelmäßigen Abständen von Sachverständigen zu überprüfen.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen der Käufer / der Eigentümergemeinschaft oder durch vom Käufer / von der Eigentümergemeinschaft ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile / Anlagen haben.

Die Flächen der Balkone / Loggien / Dachterrassen sind dauerhaft schneefrei zu halten. Entwässerungseinläufe, Abläufe und Roste von Dächern, Terrassen und Balkonen / Loggien sind stets von Verstopfungen freizuhalten.

Bei der Fertigung von keramischen Rohtafeln (großformatige keramische Platten / Fliesen) können aufgrund der Rohstoffzusammensetzung in der Oberfläche kleine Pickel oder dunkle Punkte entstehen. Dies ist aufgrund der natürlichen Rohstoffe technisch nicht anders möglich und stellt somit keinen Mangel dar. Die wesentlichen Vorteile von großformatigen Fliesen liegen im geringen Fugenanteil und einer nahezu perfekten Imitation von natürlichen Materialien wie Kalk- / Sandstein, Marmor oder Granit. Die technischen Eigenschaften hinsichtlich Wasseraufnahme, Chemikalienbeständigkeit und Abriebfestigkeit sind hierbei höher als die von z. B. Natursteinen. Für die Beurteilung einer großformatigen Fliese ist daher eher die Betrachtungsweise eines Natursteins als einer Fliese 1. Sortierung anzusetzen.

Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keinen Mangel. Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, sollten die Holzteile in angemessenen Abständen durch eine Fachfirma überprüft und, falls erforderlich, zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten werden.

Gleiches gilt für alle übrigen wartungsbedürftigen Bauteile. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Oben- oder Freilauftürschließer und Fenster, Dächer und Fassaden.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, für deren einwandfreie Funktion thermische Bedingungen (Sommer / Winter) zu berücksichtigen sind.