



ENGEL & VÖLKERS



Schlosswohn. mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 • 18445 Parow • Mecklenburg/Vorpommern

Wohn- und Nutzfläche ab
bis

ca. 29,70,00 m²

ca. 69,14,00 m²

Kaufpreise ab

96.592,98 EUR

www.engelvoelkers.de/ruegen

Objekt ID W-00PI12

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12



Lageplan

Eckdaten

• Wohn- und Nutzfläche gesamt	ca. 1.570,00 m ²	• Baujahr / Sanierung	1860 / 2012-2013
• Grundstücksfläche	ca. 2.540,00 m ²	• Heizung	Gas zentral
• Räume	36	• Lieferung	nach Vereinbarung
		• Kaufpreise von	96.592,98 EUR
		bis	219.952,30 EUR

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Rügen Prestige Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im übrigen gelten die auf der Rückseite abgedruckten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Rügen Prestige Immobilien GmbH. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12



Historische Aufnahme

Objektbeschreibung

Wir freuen uns , Ihnen diese aussergewöhnliche historische Immobilie mit Ihren vielen besondeen Akzenten vorstellen zu dürfen. 15 individuelle, der besonderen Bausubstanz angepasste , aber auch modern und zeitgemäß ausgestattete Apartments mit einem oder zwei Schlafräumen werden in dem stolzen Haus bis zum Jahr 2014 entstehen.Dabei sind Erker und Turmzimmer sowie ausgefallenen Nostalgiebäder ein besonders schönes Wohlfühldetail. Das Herzstück des Hauses ist ein großer Gemeinschaftsraum mit majestätischer Frühstücksterrasse und Blick in den Park .Hier wurden früher rauschende Bälle veranstaltet. Abgerundete wird dieser Raum durch einen historischem Kamin , extravagante Kronleuchter und einer großen und professionell ausgestatteten Kücheeinrichtung. . Hier können Familienfestivitäten Tagungen oder Clubveranstaltungen in einem würdevollen

Rahmen stattfinden.Alle Wohnq. werden mit Küchen z.B.der Firma Nolte ausgestattet. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna mit schöner und ruhiger Liegewiese.

Als besonders reizvolles Kaufargument gilt aufgrund der Erhaltung der Immobilie als Baudenkmal die volle steuerliche Absetzbarkeit der fast 95% Sanierungskosten/ Wohnung gemäß § 7i,10f,11b EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 von Hundert und in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7 von Hundert und in den Fällen des § 10f EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 von Hundert absetzen.

Mehr informationen erhalten Sie gern von Ihrem Steuerberater. **Allesin allem eine hochinteressante Immobilie mit Steuervorteil ,Wertsteigerungspotential und sehr guter Vermietungsfähigkeit. Ausführliche Vermietungsanalysen händigen wir Ihnen gern aus.**

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12



uftbild

Lage:

Parow ist ein kleiner Ort in Mecklenburg-Vorpommern, der zirka fünf Kilometer nördlich von der Weltkulturerbestadt Stralsund mit seinen touristischen Highlights Ozeaneum und Meeresmuseum und in der Nähe des Strelasunds, der Meerenge zwischen Rügen und dem Festland, liegt. Zum Baden können Sie mit dem Fahrrad in das benachbarte Strandbad in Stralsund fahren. Eine moderne Marina ist in den nächsten Jahren geplant und in Sichtweite des Schlosses. Der bekannte Ostseeradweg führt ebenfalls durch den Ort. Bootsfahrten, Angeltouren sowie Touren rund um Rügen stehen zur Verfügung. Der Name Parow kommt aus dem Slawischen und wurde erstma. 1263 beurkundet. Die Geschichte Parows geht bis in das 14. Jahrhundert zurück, als der damals noch zu Stralsund gehörende Gutshof Parow ausgemeindet wurde und

in den Besitz von Wizlaw III. von Rügen überging.

Im 16. Jahrhundert war der Ort in Klein- und Groß Parow unterteilt und im Besitz Stralsunder Ratsherren.

Wikinger, Dänen und Piraten verwüsteten und raubten das Land nördlich von Stralsund immer wieder aus. Kernbau der Ortschaft und markantestes Gebäude bis heute ist das Herrenhaus Parow.

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Geschichte

1860 erfolgte der Gutshausbau. Dieses wurde in einer Mischung aus englischem und deutschem Stil in Form eines kleinen Schlosses erbaut. Es ist ein zweigeschossiges sechssachsige Gebäude mit einer Kombination von Backstein, Putz- und Hausteinelementen.

Bauherr war der 1809 geborene Friedrich Franz Freiherr von Langen und seine Ehefrau Anna Freiherrin von Langen. Sie war die Tochter von Henry Preston Esquire of Moreby Hall in Yorkshire. Deshalb auch der Anteil des englischen Stils am Schloss. Friedrich Franz war Attaché bei der preußischen Botschaft in England. Das Schloss wird durch die Schweif- und Volutengiebel sowie Erker gekennzeichnet. Viele kleine Stuckelemente findet man am Schloss auch Zierschornsteine und Dachfenster in gotischer Form. Es fehlt auch nicht an damals populären Terrakotta-Reliefs mit Renaissance-Köpfe und den leider teilweise zerstörten Stucktafeln, die an Familienmitglieder erinnern. Das Schloss wurde nach 1945 durch Flüchtlinge und Umsiedler genutzt. Es folgten mehre Umbauten im Inneren, die leider mit wenig Gespür für den gewachsene Bau mitbrachten. Eine erhalten gebliebene Holztreppe führt in das Obergeschoß. Am Ende des Stützbalkens schaut ein Löwenkopf herab. Die Säle werden durch Stuckdecken geschmückt. Weiterhin gibt es eine vierflügelige Zwischentür mit Aufbauten, verziert mit geschnitzten Blumengirlanden und Lorbeerkranz. Erhalten blieben auch weitere schöne Türen und Fenster, teilweise auch das Parkett. In den Sälen befinden sich große Kamine.

Eine Schlosskapelle (gebaut 1878) im neogotischen Baustil ist ein Gebäudeteil des Herrenhauses. Die äußere Hülle der Kapelle wurde 2000/2001 nach historischem Vorbild saniert. Im Inneren wurde der alte Fußboden aus gebrannten Ziegel zum überwiegenden teil wieder verlegt. Auch die alten Stuckfriese und Deckenverzierungen sind wieder angebracht wurden. Der erste Ökumenischen Gottesdienst fand feierlich am 30.10.2002 statt. Das Gebäude steht heute der Öffentlichkeit zur Verfügung (Kirche, Marine und Gemeinde). Die Parower Schlosskapelle ist eine Außenstelle des Standesamtes, die erste Trauung fand am 09.06.2006 statt. Hinter dem Schloss befindet sich ein ausgedehnter Park aus der Mitte des 19.Jahrhunderts. Südlich und westlich des Schlosses befinden sich Reste von Hainbuchenalleen.

Das Schloss wurde im August 2011 von einem Liebhaber für Spezialimmobilien erworben mit dem Ziel das Gebäude wieder in ursprünglicher Schönheit erstrahlen zu lassen. 2013 entstehen hier hochwertige Schlosswohnungen mit Wellness- und Parknutzung.

Archivbild...



Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Preisliste

					5%	95%
WE-Nr.	Größe	Zi-anzahl	Lage	Gesamtpreis	Altbausubstanz	Sanierungskosten
1,01	70,89	3	EG	204.348,97 €	10.217,45 €	194.131,52
1,02	56,41	2	EG	167.273,83 €	8.363,69	158.910,14
1,03	42,62	2	EG	122.305,20 €	6.115,26	116.189,94
1,04	40,73	2	EG	124.673,63 €	6.233,68	118.439,95
1.05 Kapelle	116,85					
Wfl. EG	327,50					
2,01	48,32	2	1.OG	161.772,68 €	8.088,63	153.684,05
2,02	46,19	2	1.OG	159.059,89 €	7.952,99	151.106,90
2,03	59,39	3	1.OG	204.515,41 €	10.225,77	194.289,64
2,04	35,13	1	1.OG	114.252,91 €	5.712,65	108.540,26
2,05	44,81	2	1.OG	145.735,07 €	7.286,75	138.448,32
2,06	66,96	3	1.OG	217.773,27 €	10.888,66	206.884,61
2,07	39,01	2	1.OG	126.871,79 €	6.343,59	120.528,20
Wfl. 1.OG	339,81					
3,01	69,14	3	DG	212.662,39 €	10.633,12	202.029,27
3,02	29,70	2	DG	96.592,98 €	4.829,65	91.763,33
3,03	55,16	2	DG	175.571,95 €	8.778,60	166.793,35
3,04	67,17	3	DG	219.952,30 €	10.997,62	208.954,69
Wfl. DG	221,17					

Hinweis: z.B Aussenanlagen, Aufzug, Dachflächenfenster, Gaube, Balkon sind nicht vollständig steuerlich absetzbar. Wir empfehlen Ihnen eine steuerliche Beratung.

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12



Kaminvariante Gemeinschaftsraum



Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



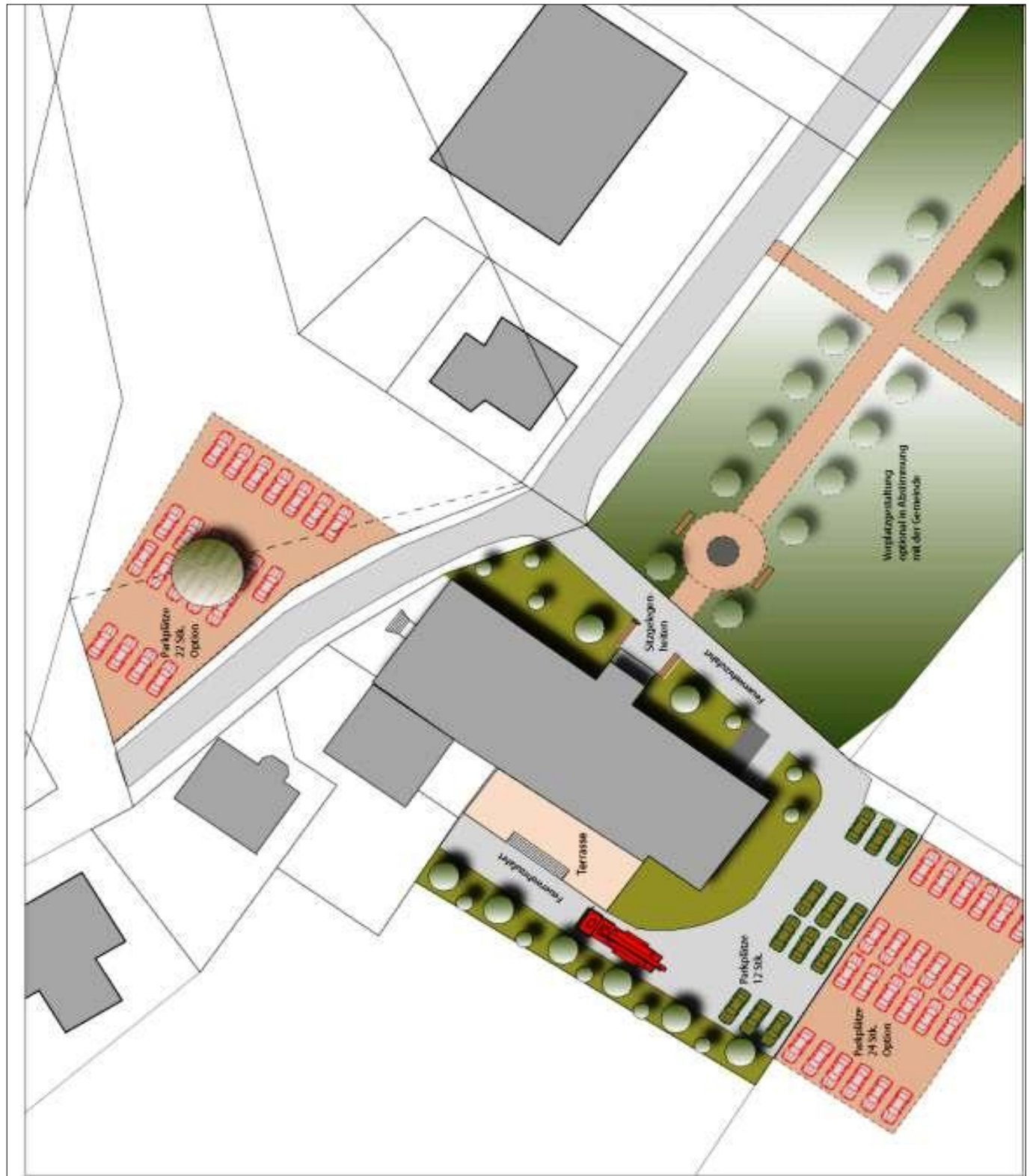
ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Lageplan



Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Ansichten



Ansicht Nord-West Garten

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Ansichten



Ansicht Süd-Ost Planung

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



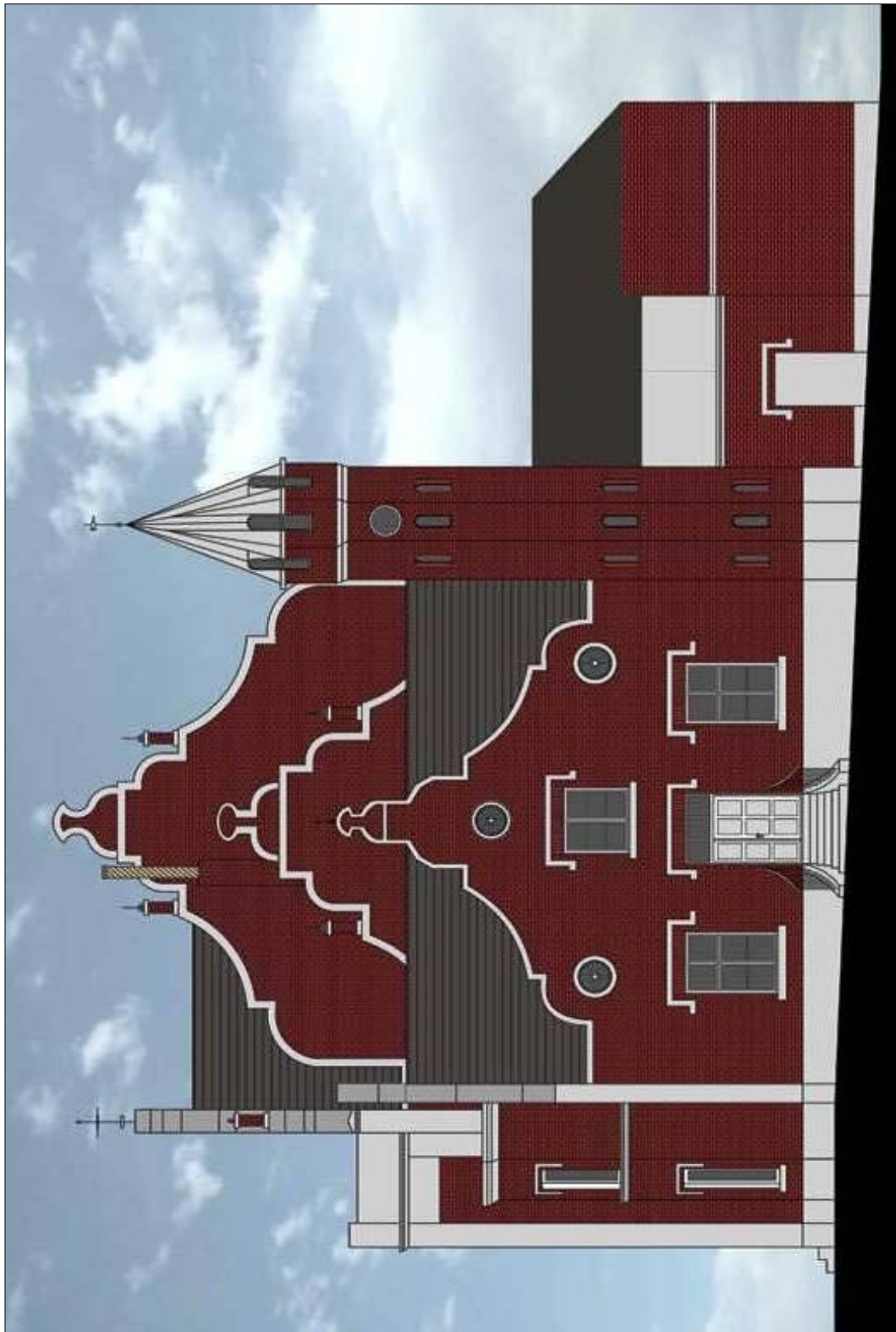
ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Ansichten



Ansicht Nord-Ost Planung

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



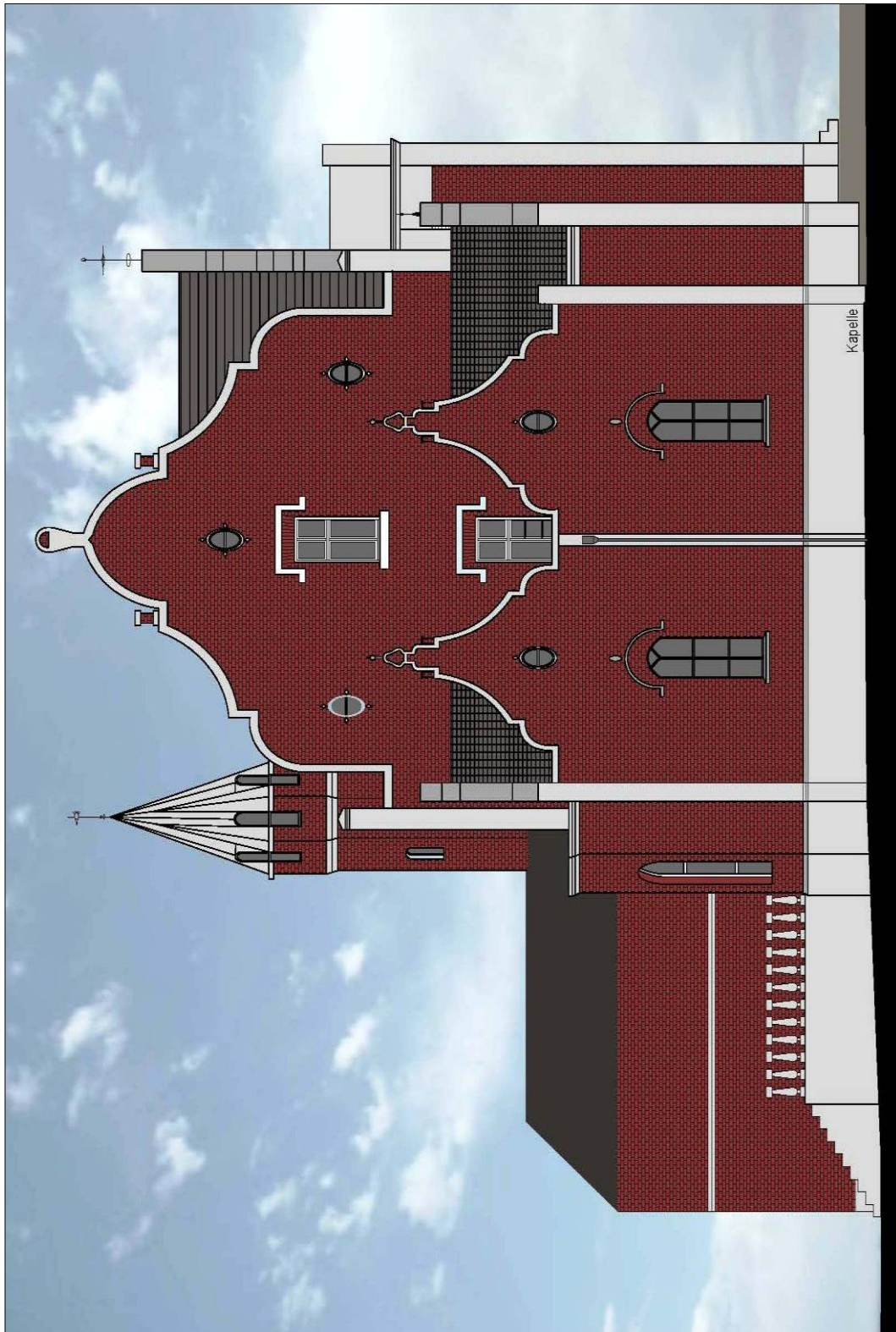
ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Ansichten



Ansicht Süd-West Planung

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Schnitt



Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



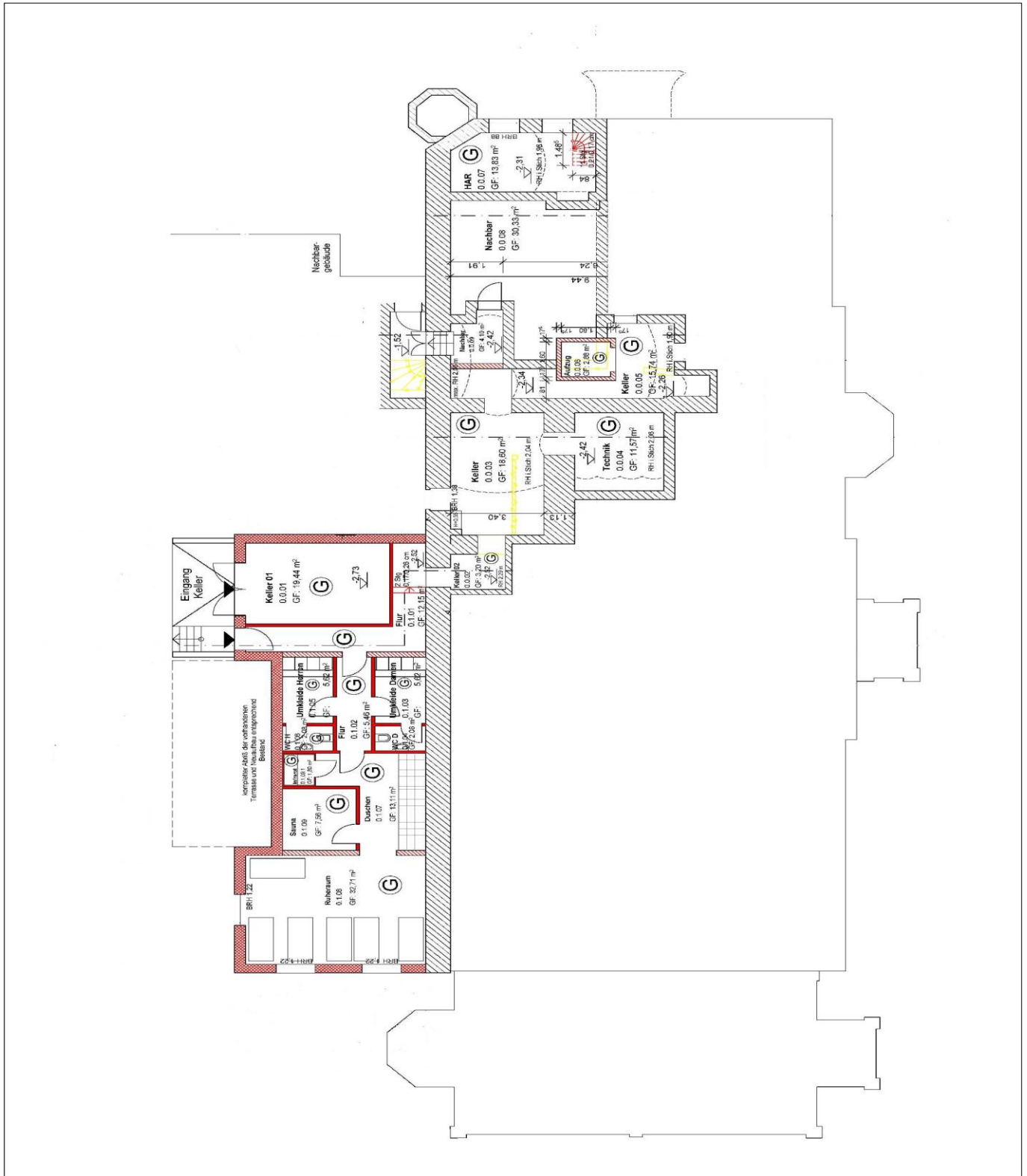
ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Grundriss



Grundriss Kellergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss WE 1-4

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Grundriss



Grundriss Obergeschoss WE 5-11

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Grundriss



Grundriss 1. Dachgeschoss WE 13-15

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Schlosswohnung mit Denkm. Afa. & Wellnessbereich

Am Guthaus 1 · 18445 Parow · Mecklenburg/Vorpommern

Objekt ID W-00PI12

Grundriss



Grundriss 2. Dachgeschoss Abstellräume

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Baubeschreibung

Kurze Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu dem BV: Schloss Parow (Stand 15.08.2012)

Allgemeines:

Die bauseitige Ausführung erfolgen nach den Planungs- und Baugenehmigungsvorlagen, dem Holzschutzgutachten und dem restauratorischen Gutachten.

Abrissarbeiten:

Sämtliche notwendigen Abrissarbeiten, sowie die gesamte Entkernung, deren Abtransport und Entsorgung. Weiterhin die Entfernung und Entsorgung aller alten Elektroleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Tapeten, Bodenbelege und deren Klebereste, Kachelöfen und nicht mehr benötigte Innentüren und Treppen. Demontage nicht mehr benötigter Schornsteine bis auf DG-Boden und deren Entsorgung.

Rüstung:

Rüstung für Fassaden- und Dacharbeiten Gruppe 3 bis 1,00 m, incl. Dachfang- und Schutznetze sowie Konsolen.

Dacheindeckung:

Demontage der alten Rinnen, Fallrohre und der alten Dacheindeckung, sowie deren Entsorgung. Die Dacheindeckung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben des Denkmalschutzes, geplant ist das Fabrikat Creaton Domino mit der Farbe Schiefer. Sämtliche Klempnerarbeiten (Gesimse und Ziergiebel) werden mit Titanzink ausgeführt, ebenso die Verkleidung der Außensohlbänke. Es erfolgt der Einbau von 12 Dachflächenfenster der Firma Velux. Zwei Zierschornsteine sanieren (Verkleidungen vorhanden). Der Schornstein für Heizungsanlagen wird bei Bedarf neu aufgemauert mit Klinkern entsprechend Denkmalrichtlinien. Es erfolgt die Montage eines Blitzschutzes.

Zimmermann:

Sanierung des Dachstuhls und der Holzbalkendecken nach Erfordernissen des Holzschutzgutachtens durch das Freilegen der Balkenköpfe und der Mauerlatte, Erneuern der Sparrenfüße, Deckenbalken und Mauerlatte nach Gutachten sowie einer kompletten Bohrlochtränkung. Öffnen und Schließen der Holzbalkendecken laut Holzschutzgutachten und wieder verschließen, incl. Rieselschutz, Schüttung und Schalung. Die alte Dielung wird seitlich gelagert und wieder eingebaut, soweit möglich. Lieferung von Bauholz. Es erfolgt eine Schwammsanierung bei Bedarf des Mauerwerks laut Gutachten und die Montage von 6 Gauben laut Planung.

Maurerarbeiten/Fassade:

Schließen und Öffnen des Mauerwerks nach Projektunterlagen, soweit erforderlich. Teilweise Aufnahmen des Erdgeschossfußbodens und Erstellen eines neuen Fußbodenaufbaus, incl. Dämmung. Abbruch der Terrasse und Entsorgung des Bauschutts. Aufmauern einer neuen Terrasse. Fundamente für die neue Terrasse bei Bedarf. Terrasse mit Balustraden und Abdeckungen nach Vorlagen Denkmalschutz versehen. Abbruch der alten Nebeneingangstreppe und neu aufmauern bei Bedarf. Balkon nach Projekt erstellen, ebenso den Fahrstuhlschacht.

Fenster/WE-Türen/Innentüren/Hauseingangtüren:

Es erfolgt die Neumontage bzw. Aufarbeitung aller Fenster nach Abstimmung Denkmalschutz, ebenso die WE-Türen, Innentüren und Hauseingangstüren. Die WE-Türen und die Hauseingangstüren werden mit einer neuen Sicherheitsgarnitur versehen. Die Fenster innen erhalten eine Sohlbank aus Holz. Hier sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten. Verwendet werden Landhaustüren, Farbe nach dem restauratorischen Gutachten. Alle Türen, soweit bautechnisch möglich, werden barrierefrei montiert.

Außenputz/Innenputz:

Der Außenputz und die Klinkerfassade sind zu reinigen und zu sanieren in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Lose Stellen werden entfernt und entsorgt. Vorhandene Faschen, Leibungen, Fensterüberdachungen, Gesimse, Balustraden und Ornamente sind zu erhalten, zu ergänzen und zu sanieren. Der Innenputz wird entfernt, wo er lose ist, entsorgt und entsprechend mit Kalk

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien GmbH · Tel. +49-(0)38393-13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Baubeschreibung

putz erneuert. Der alte Putz wird geglättet und gespachtelt. Vorhandene Zierelemente und Stuckelemente innen werden ergänzt und aufgearbeitet.

Trockenbau:

Sämtliche nichttragende Innenwände in den Wohnungen werden als Trockenbauwände ausgeführt, gespachtelt und geschliffen Q3. Alle Decken werden abgehängt, außer Treppenhalle und die Gemeinschaftsräume 02 und 03 im EG. Die Dachschrägen werden ebenfalls verkleidet und gespachtelt und geschliffen Q3, sowie die Wohnungstrennwände. Die Gauben sind seitlich zu dämmen, zu verkleiden, zu spachteln und zu schleifen Q3.

Elektroanlage:

Installation eines neuen Zählerkastens mit der erforderlichen Sicherungstechnik im EG oder im KG des Hauses, an dem sämtliche Wohnungen angeschlossen werden. Komplette neue Installation aller Wohnräume, sowie der Hausflure und der Außenbereiche. Es werden weiße Schalter und Steckdosen verwendet. Es erfolgt eine Außenbeleuchtung am ganzen Haus nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Leitungen für Rauchmelder werden vorinstalliert. Es erfolgen ebenso Anschlüsse für Telefon und Kabelfernsehen in den Wohn- und Schlafräumen.

Heizung und Sanitär:

Es wird ein Gasbrennwertgerät mit Wassererwärmer Fabrikat Buderus, Vissmann, Brötje oder gleichwertig installiert, wo alle Wohnräume angeschlossen werden. Weiter wird ein Heizungs- und Gasleitungssystem aus Kupfer- bzw. PCV -Rohr verlegt. Alle Wohnräume und Flure werden mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen versehen, deren Größe richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung. Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler. Es erfolgt eine notwendige Schornsteinsanierung. Sämtliche Wasser- und Abwasserrohre werden erneuert. Alle Bäder werden mit neuen Sanitärobjekten in weiß von Villeroy & Bloch oder gleichwertig versehen, sowie verchromten Einhebelmischbatterien von Villeroy & Bloch oder gleichwertig. Alle Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasserzähler. Die Duschen erhalten eine Duschkante mit geringer Ausführung, soweit technisch möglich. Im KG werden die Duschen und die notwendigen Anschlüsse für den Wellnessbereich installiert. Im Gemeinschaftsraum 03 wird ein Kamin nach historischen Vorbild montiert.

Fliesen:

Alle Bäder werden 2,10 m hoch mit Juramarmor Format 30 x 30 bis 45 x 45 verkleidet. Eine umlaufende Kalksteinbordüre, mit antiker Ansicht, eventuell Rosso Campina Coral oder gleichwertig, wird eingearbeitet. Der Fußboden wird ebenfalls mit Juramarmor versehen. Es erfolgt im Anschluss eine Versiegelung des Marmors. Die Verfugung erfolgt farbig passend zum Material. Es besteht auch die Möglichkeit Fliesen oder anderes gleichwertiges Material zu verwenden, falls eine andere Ausstattung gewünscht wird, sofern die Arbeiten in der gewünschten Einheit noch nicht begonnen worden sind. In den Küchenbereichen aller Einheiten und in der Küche im EG erfolgt die Verlegung eines Küchenspiegel von etwa 3 m² mit Fliesen 10 x 10 nach Wahl der Eigentümer mit einem Materialpreis von 50,00 Euro pro m². Der Boden in der Küche im EG wird mit Feinsteinzeug Terrakotta versehen, incl. Sockel. Die Terrasse, der Balkon und die Nebeneingangstreppe werden mit Feinsteinzeug Terrakotta belegt. Der Fußboden des Wellnessbereiches im KG wird komplett mit Feinsteinzeug Terrakotta versehen, incl. Sockel. Im Duschbereich wird wandhoch ein Normalformat weiß gefliest und passend verfugt.

Treppen:

Sämtliche Treppen werden nach den Vorschriften Denkmalschutz saniert, Stäbe im Geländer werden, wenn fehlen, ersetzt. Im DG werden 2 neue Treppen eingebaut. Die alte Treppe vom 1.OG zum DG wird demontiert und entsorgt. Die Treppen und Podeste werden nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz belegt.

Bodenbelege:

In allen Räumen, soweit laut Holzschutzgutachten möglich, soll die alte Dielung ergänzt, abgeschliffen und versiegelt werden. Wo die alte Dielung nicht mehr reparabel ist, wird eine neue Dielung in Anlehnung an die alte Dielung verlegt.

Maler:

Sämtliche Wände und Decken der Wohnungen und des Flures werden weiß gestrichen, soweit vom Eigentümer gewünscht. Farbliche Änderungen führen nicht zu Mehrkosten. Alle sanierten Treppen werden gestrichen, nach Vorgaben des

restauratorischen Gutachtens. Die Fassade und die Putzflächen werden nach Abstimmung Denkmalschutz mit „Ochsenblut“ geschlemmt.

Baubeschreibung

Briefkastenanlage/Schließanlage/Geländer/Fahrstuhl:

Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird eine Briefkastenanlage montiert, sowie ein Geländer an den Nebeneingangstreppe und dem Balkon. Es wird eine komplette Schließanlage montiert. Es erfolgt die Montage eines Fahrstuhls der Firma Thyssen System Synergy, die Kabinenmaße innen sind 1,10m x 1,40m, vom KG zum 1. DG nach Projektunterlagen.

Außenanlagen:

Komplette Beräumung des Außenanlage und Erstellung von Grünanlagen und Parkplätzen laut Lageplan.

Isolierung:

Das gesamte Mauerwerk wird im Sägeverfahren im EG, incl. Terrasse und Podeste usw. aufgesägt und neu isoliert. Die Vertikale bis 0,75 m abdichten. Putz entfernen und entsorgen, abdichten und neu putzen. Auch die Kellerwände werden isoliert und geweißt.

Anschlusskosten:

Es werden sämtlich notwendigen Anschlusskosten für Wasser, Abwasser, Elektro und Gas durchgeführt.

Ausstattung:

In den Einheiten erfolgt die Montage von unterschiedlich großen Küchen von den Firmen Nolte, Burger oder gleichwertig je nach Platzangebot und Planung. Die Küchen haben eine glänzende weiße Front oder sind nach Wunsch farbig. Die verwendeten Geräte sind von der Firma Bosch oder gleichwertig und unterscheiden sich in jeder Einheit je nach Platzangebot. Änderungen könne auf Wunsch vorgenommen werden. Im KG wird laut Planung ein Wellnessbereich mit einer individuellen Sauna von der Firma TEKA-Sauna eingerichtet, mit allen Zubehör im Ruheraum und in den Umkleieräumen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf und -vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposees und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposee etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form und ggf. des Eintritts eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposees mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.