

NEUBAU FERIENRESIDENZ

VERKAUF VON 33 FERIENWOHNUNGEN
IN 4 GEBÄUDEN / OPT. ELBBLICK

WELLNESS-
BEREICH
MIT SAUNA

FERTIGSTELLUNG
SOMMER
2025


FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND


NACHHALTIG & ZUKUNFTSWEISEND



EXPOSE
DOWNLOAD



Infomaterial: Frau Blohm
Baufragen & Bauleitung: Herr Hauschild
Tel. 04770/8331-0
Email: saskia.blohm@khb-bau.de





FERIENRESIDENZ

 AM ELBUFER ALTES LAND

INHALT

Dat Ole Land	04
Lagekarte	06
Hamburg - Das Tor zur Welt	08
Informationen über die Ferienresidenz	10
Gebäude A+B, Grundrisse und Infos	12
Tiefgarage	16
Raumkonzepte & Ausstattung	17
Gebäude C, Grundrisse und Infos	18
Gebäude D, Grundrisse und Infos	20
Wohnflächen	23
Baubeschreibung	24
Darstellung des Kaufgegenstands und der rechtlichen Grundlagen	28
Informationen über die Ferienimmobilien	31

IMPRESSUM

Neubau Ferienresidenz

Gebäude A-B, C, D

Bauanschrift: Elbdeich 29 a-c, 21720 Grünendeich

Gebäude A-B: 2 x 9 WE = 18 WE mit Tiefgarage

Gebäude C: Rezeption, 4 WE, Wellness mit Sauna

Gebäude D: 11 WE

Bauherr:

Ferienresidenz am

Elbufer Altes Land GmbH & Co. KG

An der Werft 5 - 21680 Stade

Sitz der Gesellschaft: Stade

Amtsgericht Tostedt HRA203541

Steuer Nr. 43/206/69281 | Finanzamt Stade

Pers.haft. Gesellschafterin:

Elbufer Altes Land Verwaltungs GmbH

Geschäftsführer:

Timo Engelbrecht, Ulf Bernhardt

Sitz der Gesellschaft: Stade | Amtsgericht Tostedt

HRB205232

Gerichtsstand für beide Teile Amtsgericht Stade

Kontoverbindung:

DE37241511160000 700294

Kreissparkasse Stade

Informationen:

Infomaterial: Frau Blohm

Baufragen & Bauleitung: Herr Hauschild

Tel. 04770/8331-0

Email: saskia.blohm@khb-bau.de

DAT OLE LAND

Zwischen den Hansestädten Hamburg, Buxtehude und Stade liegt das größte Obstanbaugebiet Europas. Während der Kirsch- und Apfelblüte hüllt sich die Region in ein Meer aus Blüten, die mit den traumhaften Fachwerkhäusern und Reetdächern in Jork und Steinkirschen eine wunderschöne Kulisse für Radtouren oder Spaziergängen bilden.

In gemütlichen Tagestouren sind Stade und Buxtehude erreichbar. Die Hansestädte an der Schwinge und Este bieten Ihnen zahlreiche Gastrono-

mieangebote und Einkaufsmöglichkeiten. Liebevoll gepflegte Altstädte mit malerischen kleinen Häfen und Fachwerkhäusern sind immer einen Ausflug wert.

Auch Kulturell hat die Region viel zu bieten. Künstlerische Ausstellungen und musikalische Veranstaltungen finden das ganze Jahr über statt und werden überall im Landkreis Stade angeboten.



LAGE

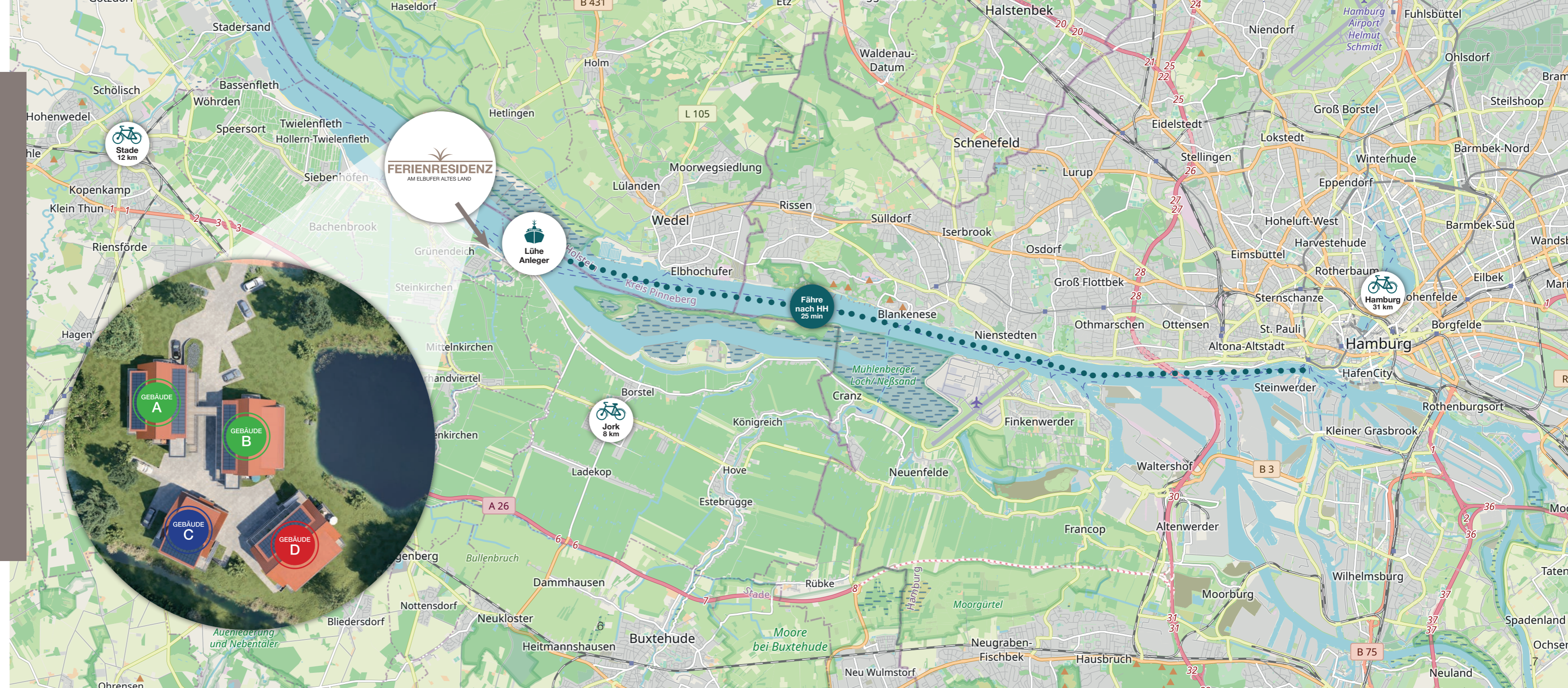
Die Ferienresidenz liegt mitten im Alten Land, umgeben von Obstbäumen, Reet- und Fachwerkhäusern mit einem herrlichen Blick* auf die Elbe.

Der Lüheanleger ist der direkte und schönste Weg in die Hansestadt Hamburg. In nur zwölf Gehminuten ist die Fähre zu den Landungsbrücken zu erreichen. Von dort aus erreicht Ihre Feriengäste alle Sehenswürdigkeiten der Hansestadt Hamburg mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV. Unser Tipp ist morgens mit dem Fahrrad nach Hamburg am Elbdeich und die Obstplantagen zu fahren und auf dem Rückweg mit der Fähre den Sonnenuntergang auf der Elbe zu genießen.

Im Umkreis von 15 Minuten um die Ferienresidenz stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie ein Bäcker, Fleischereien und Supermärkte zur Verfügung.

*In Teilgeschossen bei Wohnungen am Elbdeich

FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND



HAMBURG – DAS TOR ZUR WELT

Das Alte Land gehört zur Metropolregion Hamburg. Es liegt an der Elbe und grenzt direkt an die drittgrößte Stadt Deutschlands.

Am einfachsten erreichen Ihre Feriengäste Hamburg mit der Fähre über den Lühe-Anleger. Sie können Hamburgs Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die Elbphilharmonie, Reeperbahn oder historische Viertel wie die UNESCO Speicherstadt mit dem eigenen Fahrrad, zu Fuß oder mit einem Doppeldecker-Bus während einer Stadtrundfahrt entdecken.

Kulinarisch hat die Metropole im Norden viel zu bieten. Im Portugiesenviertel

finden Ihre Feriengäste mediterraner Restaurants. Entlang der Elbe und in der neuen Hafencity traditionelle und moderne hanseatische Köstlichkeiten.

Hamburg bietet Ihren Feriengästen ein vielfältiges Event-Angebot, wie z.B. der Hafengeburtstag, Harley Days, Schlagermove, Stadtpark Open Air u.v.m.

Die Ferienresidenz im Alten Land ist der perfekte Ausgangspunkt für eine ausgiebige Entdeckungstour nach Hamburg.





Ferienwohnungen im Alten Land

- ✓ moderne, großzügige und lichtdurchflutete Wohnungen (43 - 70qm)
- ✓ komplett barrierefreies Wohnen
- ✓ Balkon mit Ausblick auf Obstplantagen
- ✓ Wlan, Smart Home etc.
- ✓ Stellplätze für Fahrräder / E-Bikes
- ✓ Jede Wohnung hat einen PKW-Stellplatz
- ✓ Aufzug
- ✓ Gebäude C mit Wellnessbereich mit Sauna

zum Teil oder optional

- ✓ Balkon mit Elbblick
- ✓ Wohnen mit Hund
- ✓ behindertengerechtes Wohnen
- ✓ Gebäude A+B mit Tiefgaragestellplätzen mit seperatem Fahrradkeller

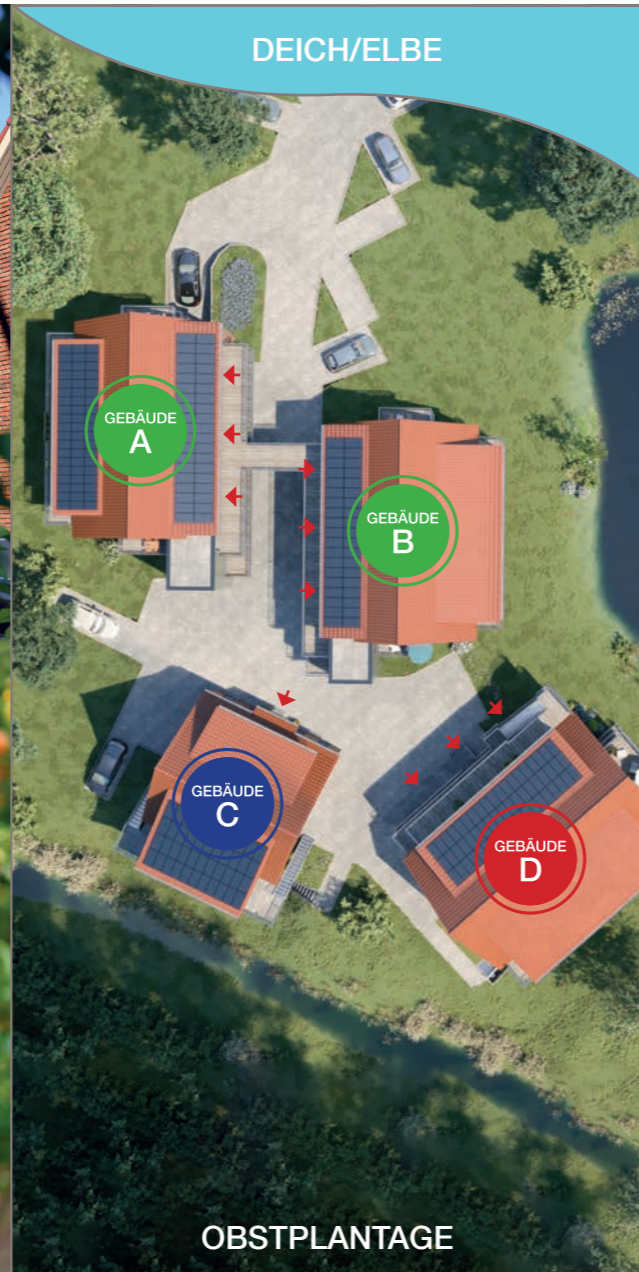


Direkt an der Elbe, und nur vom Deich getrennt, liegt die Ferienresidenz im Herzen des Alten Landes. Die Wohnungen in den vier Gebäuden bieten einen wunderschönen Blick in die einzigartige Landschaft des größten Obstanbaugebietes Europas. Die Gebäude A und B sind mit einer Tiefgarage verbunden in der Sie Ihr Auto nach der Anreise abstellen können. Auf dem Grundstück bieten wir zahlreiche sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Ladepunkte für E-Bikes an.



FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND



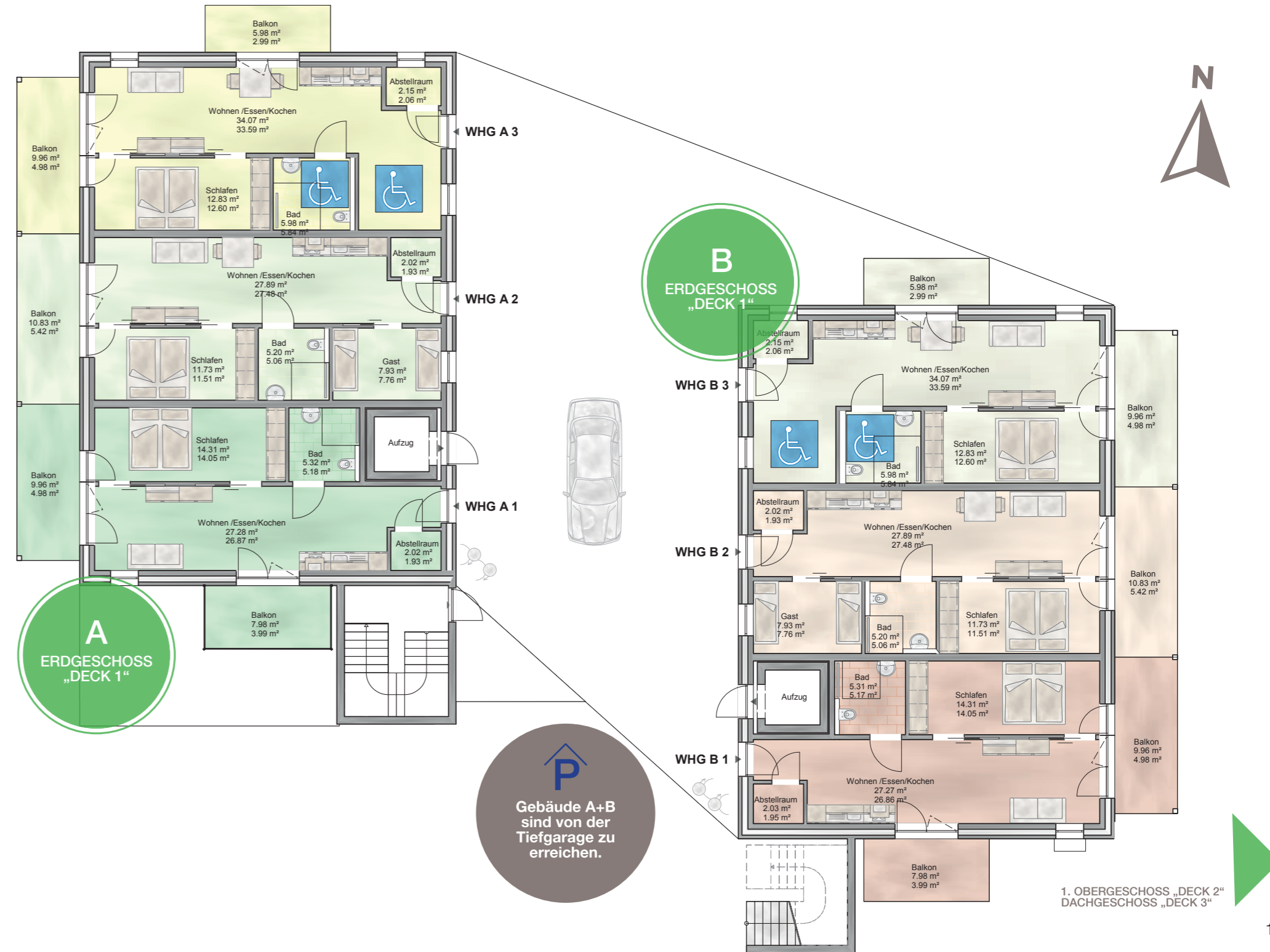


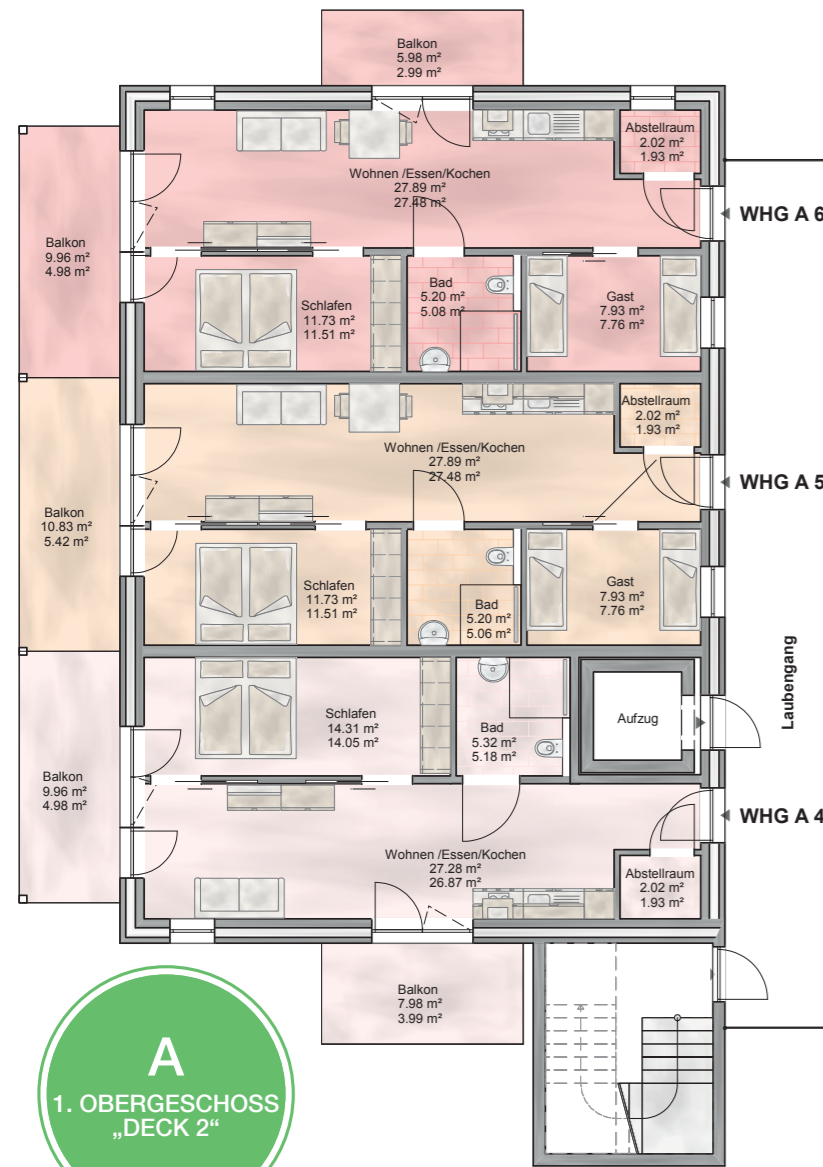
Laden Sie sich das PDF mit den Grundrissen hier herunter:



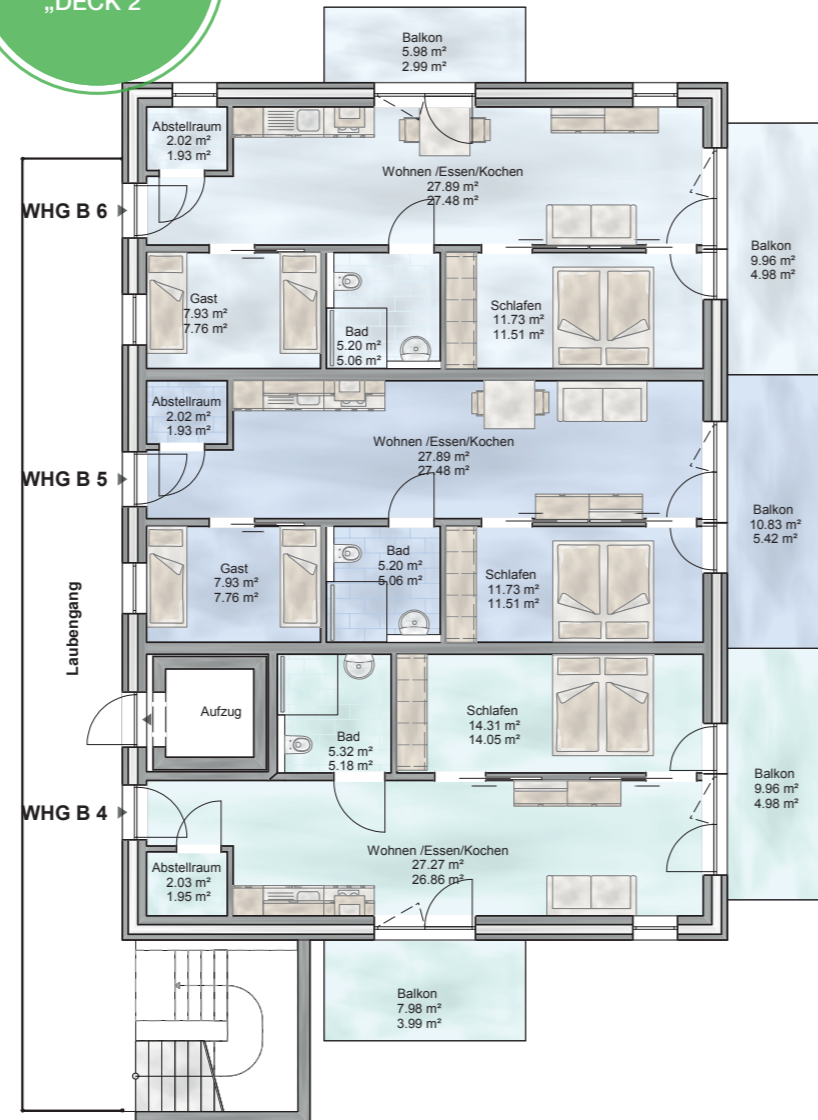
PDF
DOWNLOAD

FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND

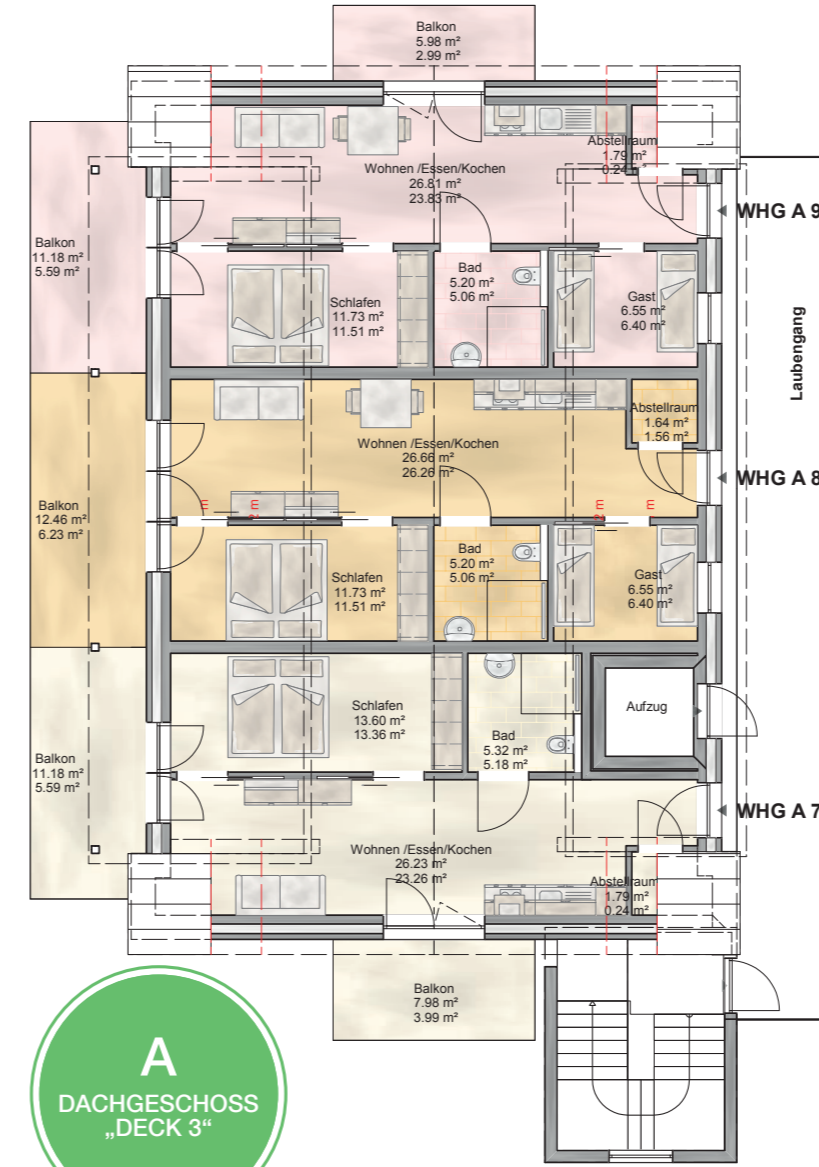




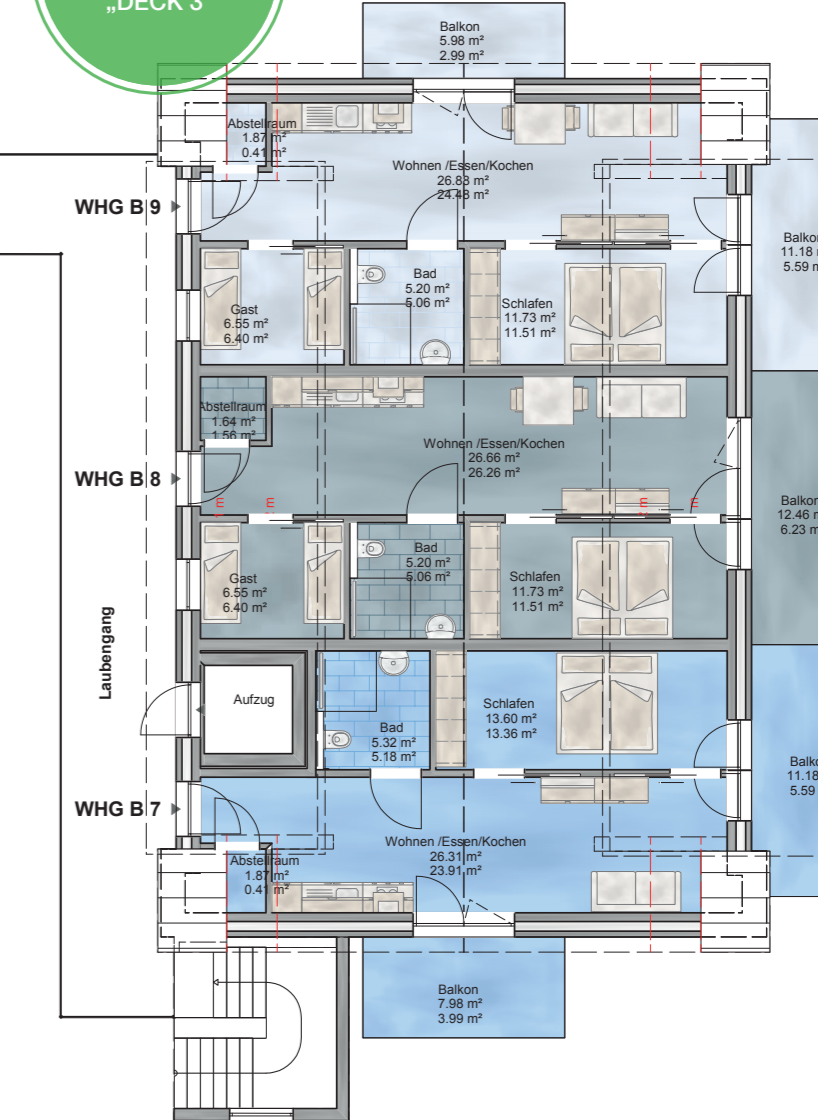
B
1. OBERGESCHOSS
„DECK 2“



A
DACHGESCHOSS
„DECK 3“



B
DACHGESCHOSS
„DECK 3“





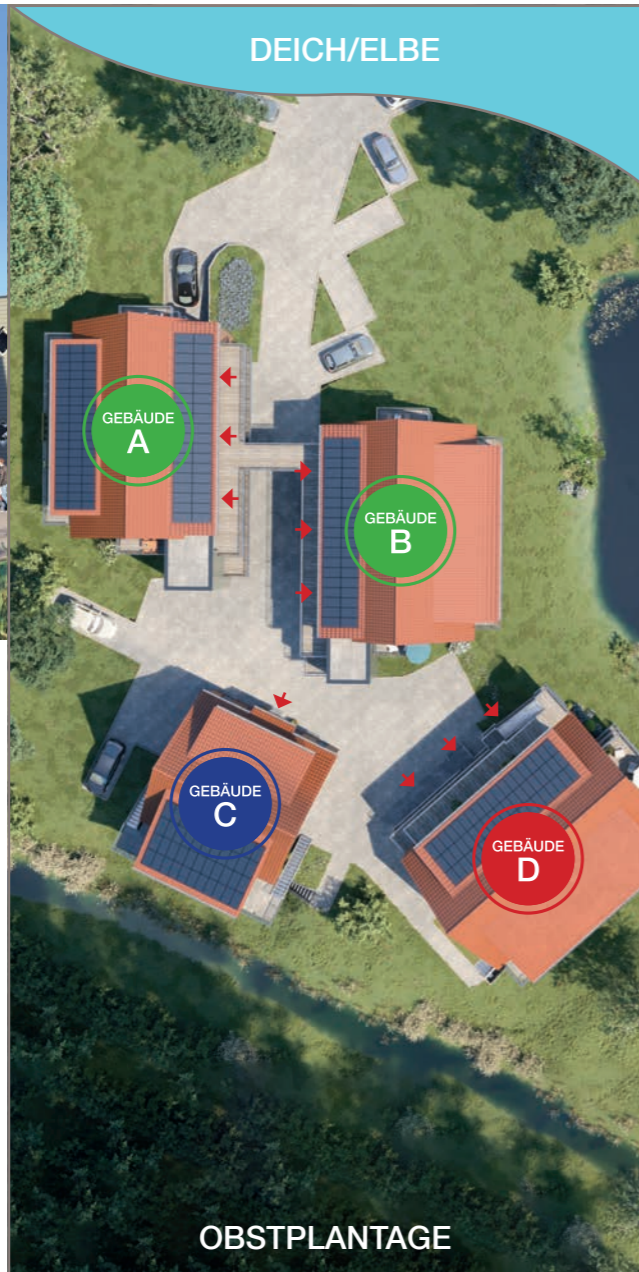
RAUMKONZEPT & AUSSTATTUNG



Die Fotos zeigen Wohnungen des Elbstarndresort Krautsand. Ausstattung und Raumkonzept können variieren.



GEBÄUDE C



DEICH/ELBE

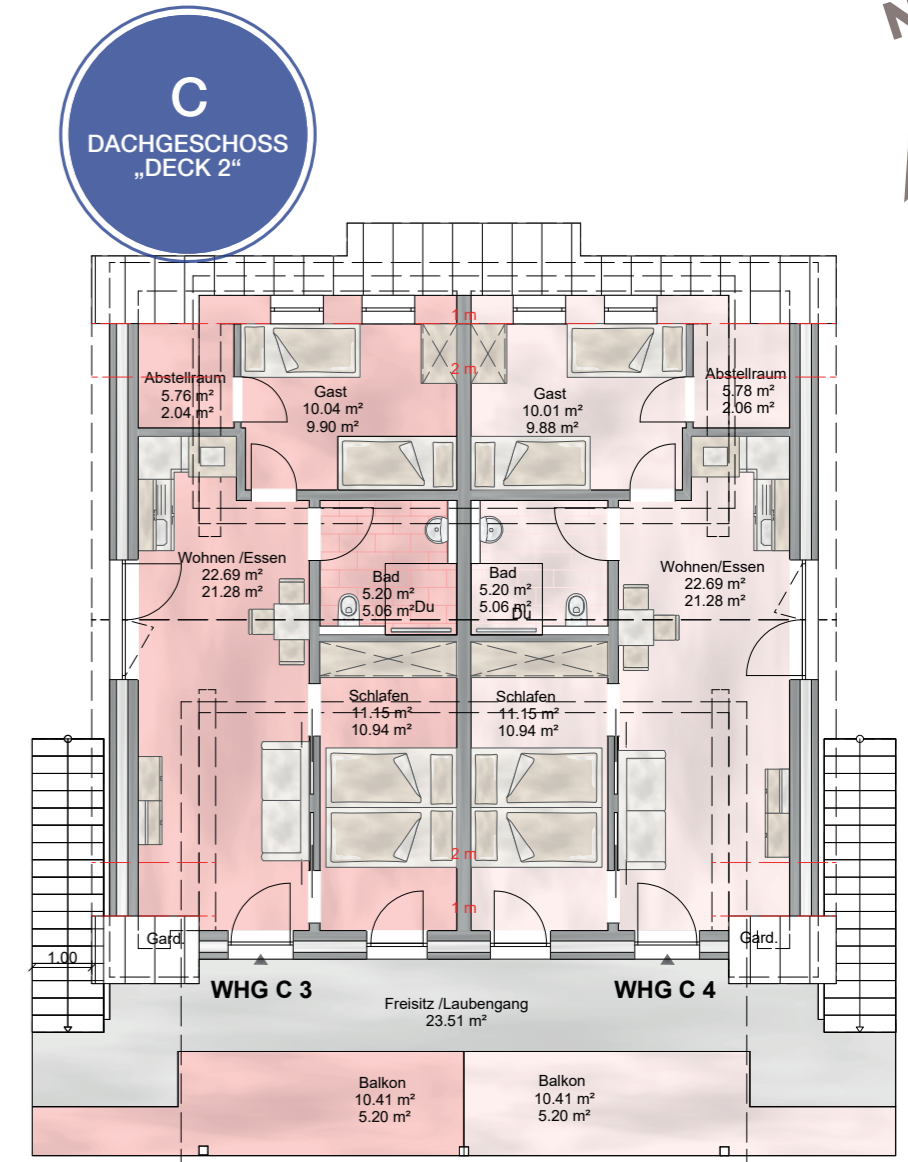
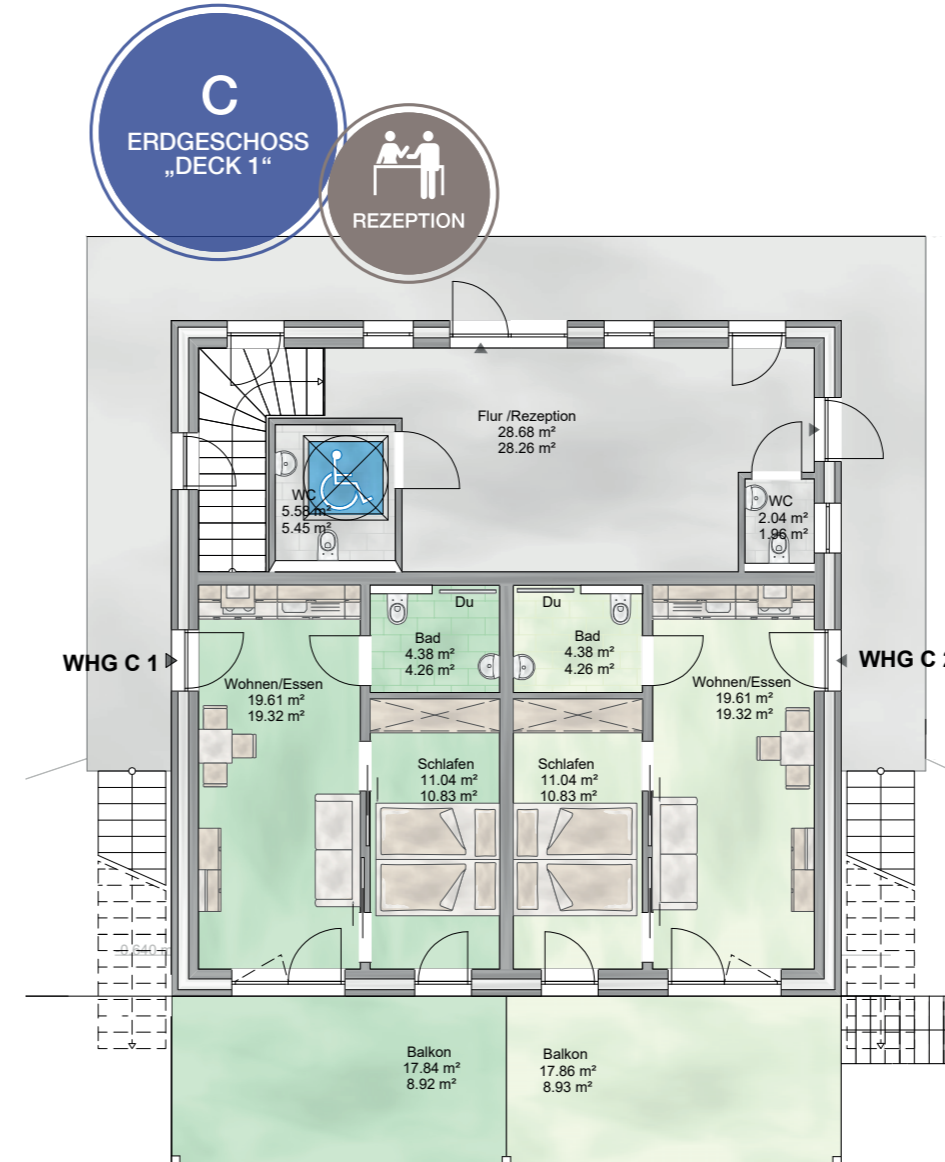
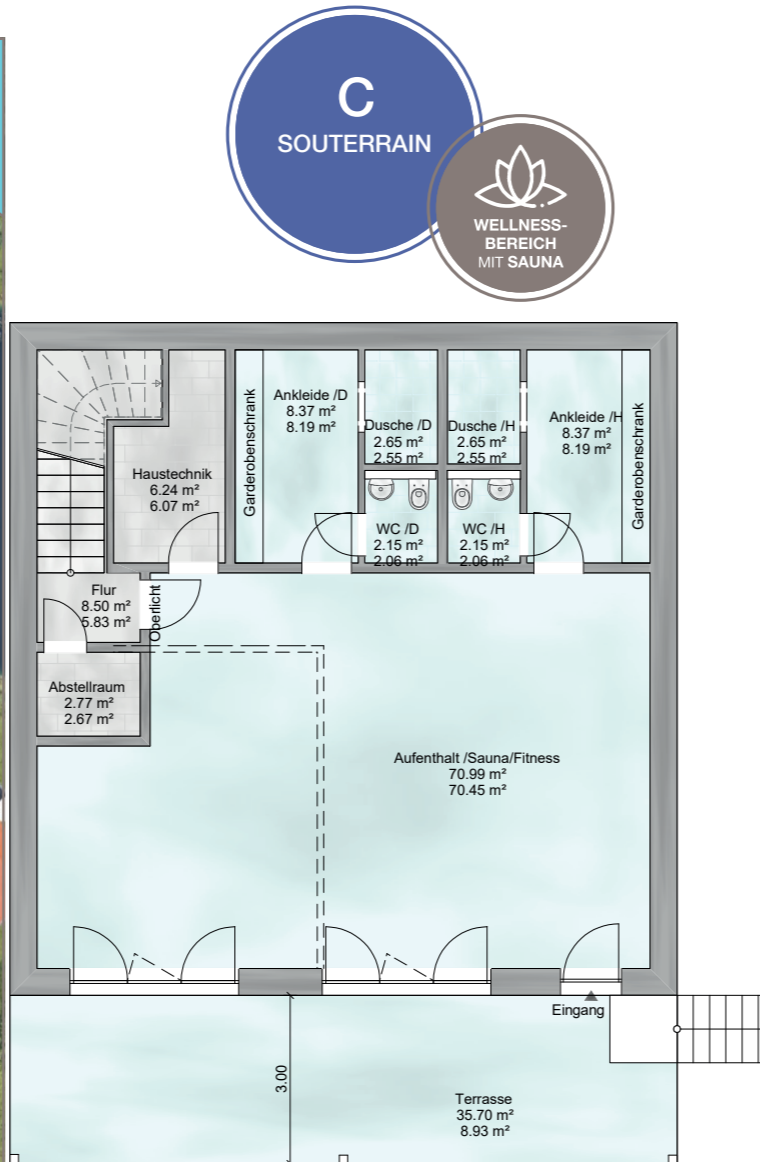
OBSTPLANTAGE

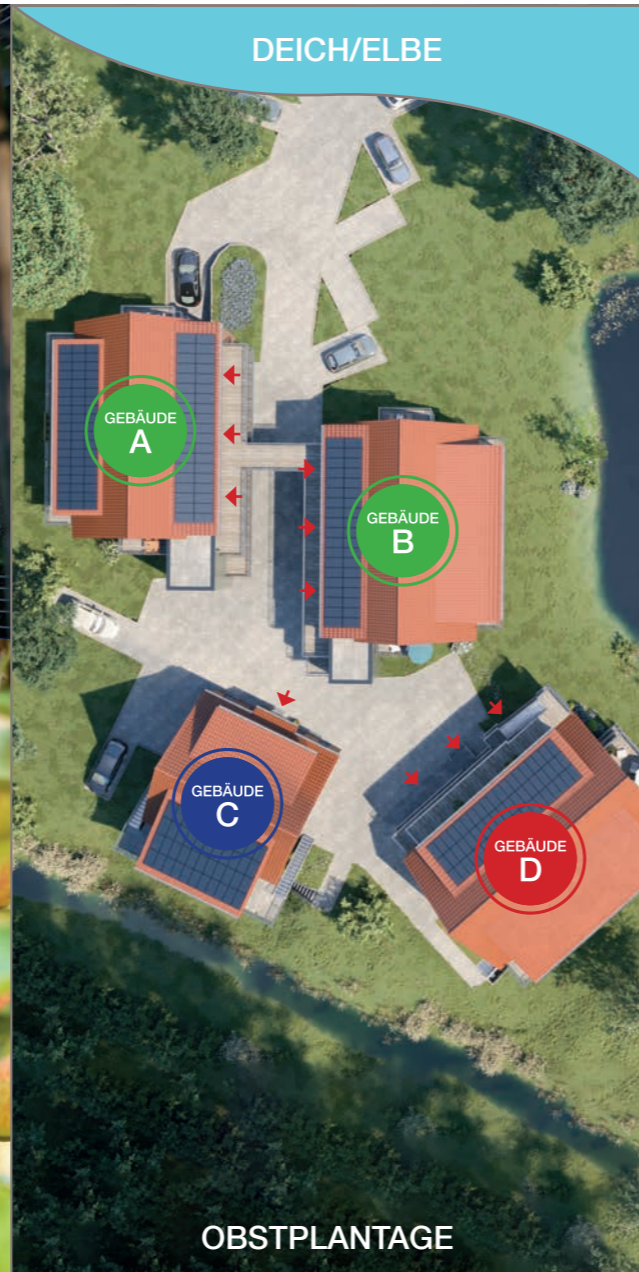
Laden Sie sich das PDF mit den Grundrissen hier herunter:



PDF
DOWNLOAD

FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND





Laden Sie sich das PDF mit den Grundrissen hier herunter:

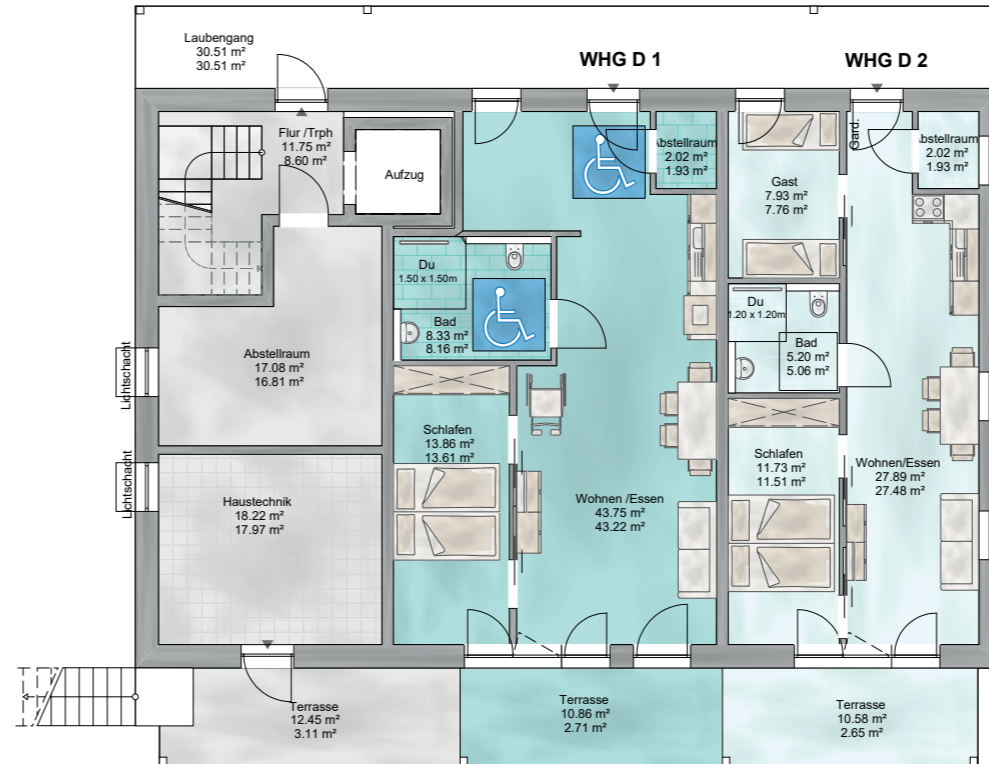


PDF
DOWNLOAD



FERIENRESIDENZ
AM ELBUFER ALTES LAND

D
SOUTERRAIN



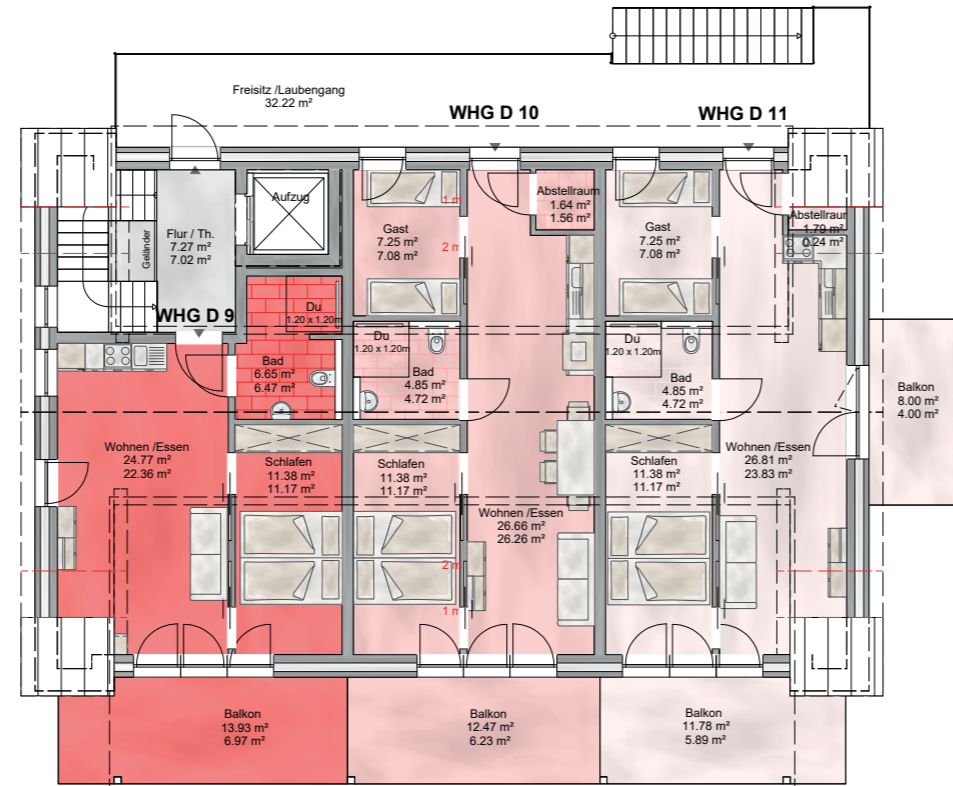
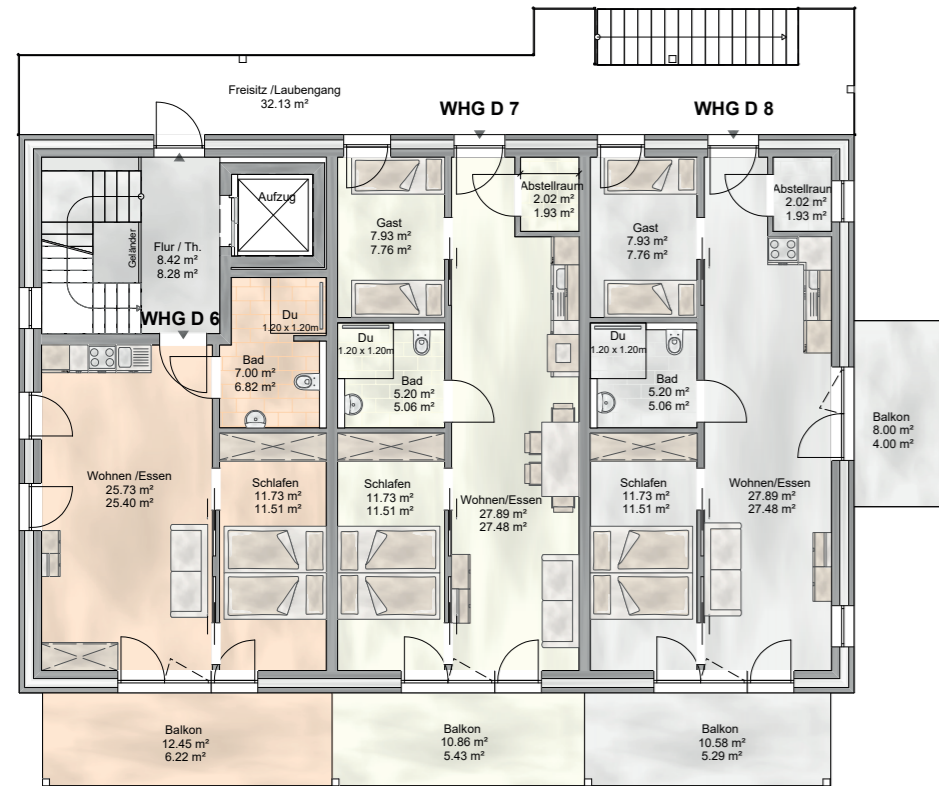
D
ERDGESCHOSS
„DECK 1“



1. OBERGESCHOSS „DECK 2“ &
DACHGESCHOSS „DECK 3“

D
1. OBERGESCHOSS
„DECK 2“

D
DACHGESCHOSS
„DECK 3“



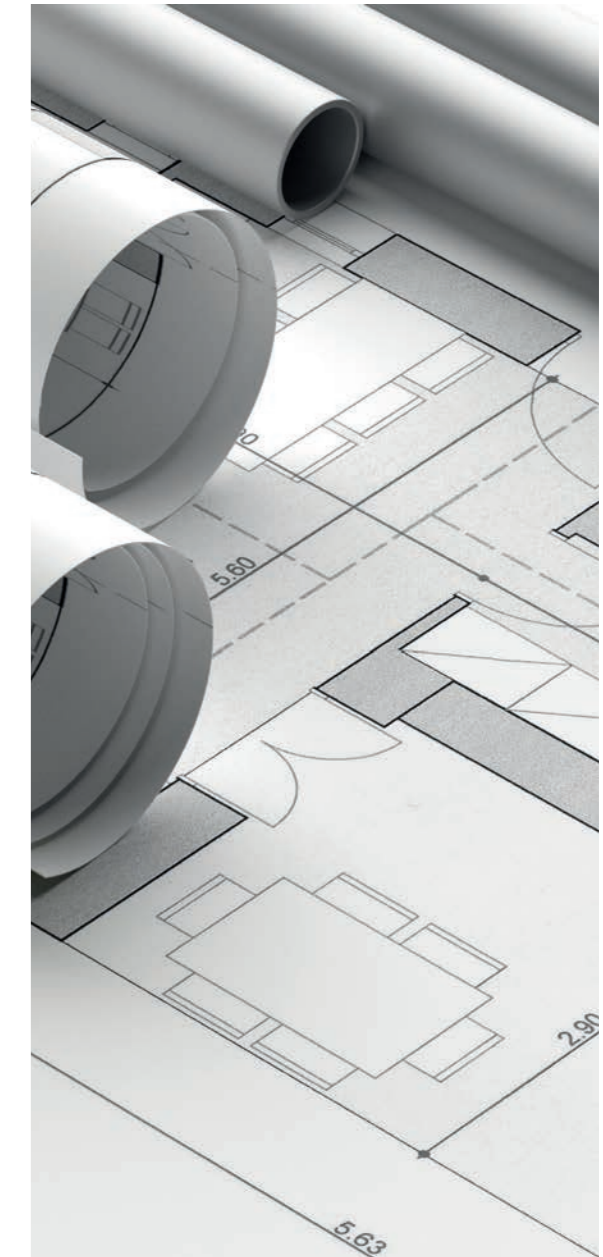
WOHNFLÄCHEN

Gebäude A	Geschoss	m ²
WHG A 1	Deck 1	ca. 56
WHG A 2	Deck 1	ca. 59
WHG A 3	Deck 1	ca. 62
WHG A 4	Deck 2	ca. 56
WHG A 5	Deck 2	ca. 59
WHG A 6	Deck 2	ca. 62
WHG A 7	Deck 3	ca. 52
WHG A 8	Deck 3	ca. 57
WHG A 9	Deck 3	ca. 57

Gebäude C	Geschoss	m ²
Fitnessbereich	Souterrain	ca. 99
WHG C 1	Deck 1	ca. 43
WHG C 2	Deck 1	ca. 43
WHG C 3	Deck 2	ca. 57
WHG C 4	Deck 2	ca. 57

Gebäude B	Geschoss	m ²
WHG B 1	Deck 1	ca. 57
WHG B 2	Deck 1	ca. 59
WHG B 3	Deck 1	ca. 62
WHG B 4	Deck 2	ca. 57
WHG B 5	Deck 2	ca. 59
WHG B 6	Deck 2	ca. 62
WHG B 7	Deck 3	ca. 53
WHG B 8	Deck 3	ca. 57
WHG B 9	Deck 3	ca. 57

Gebäude D	Geschoss	m ²
WHG D 1	Souterrain	ca. 68
WHG D 2	Souterrain	ca. 56
WHG D 3	Deck 1	ca. 50
WHG D 4	Deck 1	ca. 59
WHG D 5	Deck 1	ca. 63
WHG D 6	Deck 2	ca. 50
WHG D 7	Deck 2	ca. 59
WHG D 8	Deck 2	ca. 63
WHG D 9	Deck 3	ca. 48
WHG D 10	Deck 3	ca. 57
WHG D 11	Deck 3	ca. 58



NACHHALTIG & ZUKUNFTSWEISEND BAUBESCHREIBUNG

Bauherr

Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co. KG
An der Werft 5 - 21680 Stade

1. Allgemeine Beschreibung

Die Bauzeichnung sowie diese Baubeschreibung einschl. dem Absatz „Allgemeines / Anmerkungen“ sind Teil des Vertrages, Änderungen bedürfen der Schriftform. Abweichungen vom Entwurf sowie von der Baubeschreibung, die keine wesentliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie eine Änderung der Baumaterialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten. Besondere Auflagen der Behörde, die wesentlich vom Entwurf und Baubeschreibung abweichen sowie Entwurfsänderungen durch den Auftraggeber nach Baubeginn werden nach Aufwand berechnet.

Die Gewährleistung erfolgt nach BGB. Die Frist beginnt nach Abnahme der Gesamtleistung oder mit Einzug in das Haus. Mängel, die durch Anordnung des Bauherrn auftreten, sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Bedingt durch die massive Bauweise und durch die kurze Bauzeit sind Restfeuchtigkeiten nicht auszuschließen. Gute Belüftung und Beheizung seitens des Auftragnehmers sind unerlässlich. Die gesamte Austrockenzeit beträgt ca. 1 Jahr. Eine Endreinigung ist vorgesehen, der Bau wird besenrein übergeben. Wenn nicht im Angebot erwähnt, ist grundsätzlich kein erhöhter Schallschutz angeboten.

2. Planung

Erstellen der Bauantragsunterlagen für das Gebäude mit Bauzeichnungen M 1:100, Lageplan, Wohnflächenangaben, Raumberechnungen usw. Erstellen der Statik und Wärmeschutzberechnungen gem. EEWärmeG (Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz) und gültiger EnEV (Energieeinsparverordnung). Erstellen eines Entwässerungsantrages sofern erforderlich.

3. Baustelleneinrichtung

Einrichten der Baustelle und Auswinkeln des Gebäudes mit Festlegung der Höhen. Aufgrund

behördlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, dass die Absteckung des Gebäudes durch ein entsprechendes Vermessungsbüro durchgeführt werden muss. Der Bauschutt wird regelmäßig entsorgt. Eine Bauoilette wird während der Bauzeit vorgehalten. Erforderliche Gerüste werden aufgebaut, vorgehalten und nach Beendigung der Arbeiten entfernt.

4. Erdarbeiten

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers wird abgeschoben. Die Fundamente werden aufgehoben. Der Oberboden und Fundamentaushub wird auf dem Grundstück gelagert.

5. Gründung

Es ist eine Pfahlgründung vorgesehen. Fundamente bzw. Frostschräge aus Stahlbeton (Betonqualität C25/30). Einbau eines Erdungsbandeisens. Sohlenplatte aus Stahlbeton (Betonqualität C 25/30 wasserundurchlässig). Für die Hausanschlüsse wird eine Mehrspatenhaufeinführung sofern erforderlich erstellt.

6. Maurerarbeiten

Mehrschaliges Außenmauerwerk ab Oberkante Rohsohle bestehend aus: U.a. 11,5 cm Verblendmauerziegel Normalformat, Luftschicht, Wärmedämmung 16/18 cm stark WL 035, Hintermauerstein 17,5 cm aus Porenbeton/ Kalksandstein / Teilbereich als Holzrahmenbauten gemäß statischen Berechnungen. Bei bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss & Suite Terrain läuft das Pflaster unterhalb des Fensters. Verblendsteine mit Zementfuge grau.

Hinweis:

Ausblühungen am Mauerwerk stellen keinen Mangel der Leistungen dar. Innenwände in den unteren Geschossen aus Kalksandstein d=11,5 cm bzw. gem. statischen Erfordernissen. Innenwände in den Geschossen aus **Kalksandsteinen und Trockenbauwänden**. Wohnungstrennwand aus Kalksandstein, im Staffelgeschoss in Teilbereichen auch Leichtbaukonstruktionen. Fassadenverkleidungen werden u.a. aus witterungsbeständigen Faserzementplatten erstellt.



7. Geschossdecken

Geschossdecken als schalungsglatte Stahlbetondecke mit Ortbetonschicht (das Verspachteln der Fugen gehört zu den Malerarbeiten). Staffelgeschossdecke als Holzbalkendecke.

8. Klempnerarbeiten

Dachrinnen aus Titanzink -vorgehängt- mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren bis zum Terrain (sofern gewünscht oder Vorschrift werden Standrohre gegen Aufpreis eingebaut). Erforderliche Einfassungen aus Zinkblech bzw. Zinkblech und Blei.

9. Dachdeckung

Ton-Dachpfanne Rot einschl. der erforderlichen Formsteine und Dunstrohr(e). Firsten (und Grate soweit vorhanden) belüftet in mörtelloser Ausführung. Flachdachbereiche erhalten eine Dampfsperre mit oberseitiger Wärme- dämmung. Oberseitig werden Bitumenschweißbahnen gemäß DIN 18195 erstellt. Hinweis: Konstruktion ist eine Sonderkonstruktion, Höhenlagen zu Fußbodenhöhen u.a. nicht eingehalten, Mindestgefälle von 2 % wird unterschritten. Gewährleistungen bleiben unberührt! Vor den bodentiefen Terrassenelementen werden Entwässerungsrösten vor den Elementen montiert. Balkonbelag aus Holzriffelbohlen Lärche.

10. Fenster & Türen

Fenster und Terrassenelemente aus Kunststoff, farbiges Profil. Flächenversetzt, System KÖMMERLING Euro Futur Classic o. glw.. Bautiefe 88 mm, Calcium/Zink stabilisiert. Rahmen und Flügel mit Stahlverstärkung. Mit Wärmeschutzisolierverglasung (Ug Wert 0,6 W/qmK) und Aubi Beschlagsystem Titan AF silberfarben, Sicherheitsstufe 2 mit einbruchshemmenden Pilzkopfverriegelungen. Dichtungen in schwarz. Aluminium Trittschutz sowie Griffschale mit Schnapper bei Terrassentüren. Bodentiefe Elemente zuzgl. Verbreiterungsprofil unten.

Hauseingangstüranlage aus Kunststoff farbig, System KÖMMERLING Euro Futur Classic, Bautiefe 76 mm, Calcium/Zink stabilisiert. Rahmen mit Stahlverstärkung 1,5 mm, Flügel mit Stahlverstärkung 2 mm und zusätzlichen Schweißverbindern in allen Flügelecken. Thermisch getrennte Haustürschwelle BKV Eifel 80 T mit zusätzlicher Schwellendichtung.

Windstoppdichtung im seitlichen Rahmenfalz. 3 stabile Dr. Hahn KT-N Haustürbänder. Sicherheitsverschluss KfV AS 2500 grau mit 2 Schwenkriegeln, Profilylinder mit je 3 Schlüsseln, Not- und Gefahrenfunktion und Freilauf. Standard-Edelstahl Türdrücker innen und außen.

11. Ausbaurbeiten

Decken im Dachgeschoss mit Wärmedämmung, Dampfbremse gemäß Wärmeschutzberechnungen erstellen.

12. Innenputz und Fensterbänke

Einmauern von Unterputz WC-Spülkästen. Innenwände in den Geschossen mit Innenputz ca. 1,5 cm stark einschl. der erforderlichen Eckschutzschienen. Verkleiden der Steigleitungen durch Rohrkasten. Durchführung der erforderlichen Anputzarbeiten. Fensterbänke aus Agglomarmor 3 cm stark gem. Muster im Hause Bernhardt, für alle Räume, außer im Bad, WC und Küchenarbeitsplattenbereich.

13. Estrich

Räume in den Geschossen mit schwimmendem Estrich zur Aufnahme von Teppich- und Fliesenbelegen, Gesamtstärke ca. 20-25 cm bestehend aus Dämmstoff sowie ca. 6 cm Zementestrich, einschl. PE-Folie und Randdämmstreifen.

14. Fliesen

Das Bad/ Treppenhaus erhalten Bodenfliesen im Dünnbettverfahren im Rechteck verlegt, maximales Format 30/ 60 cm, Materialwert 30 €/ qm Brutto. Räume ohne Wandfliesen mit umlaufendem Sockel, ca. 5 cm hoch. Verfugung in zementgrau. Dauerelastische Versiegelung zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliesen nur im Bad.

Hinweis: Im Bereich Sockelfliese/Fußbodenfliese kann durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung eine Fuge entstehen. Diese Fuge ist nicht zu verhindern und stellt somit keinen Mangel dar. Eine dauerelastische Versiegelung kann nach vollständiger Ablagerung zu Lasten des Auftraggebers hergestellt werden.

Bad im Bereich Sanitäröbekte gemäß Plan gefliest. Dusche deckenhoch gefliest (Fliesenmuster gemäß Ausstellung im Hause Bernhardt 30€/m² brutto). Alle Wandfliesen im Dünnbettverfahren im Rechteck - verlegt, maximales Format 25/50cm. Kanten mit Kunststoff-Schienen. Fugenfarbe grau oder nach Angabe durch den Auftragnehmer. Gemauerte und geflieste Ablagen, Vorsprünge, Duschtrennwände o.ä. sofern nicht schriftlich vereinbart sind Zusatzleistungen, die auf Wunsch hergestellt werden. Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand.

15. Heizungsinstallation

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen der Firma NIBE oder gleichwertig, Aufstellung im Außenbereich. In jeder Wohneinheit werden dezentrale Lüftungen installiert.

16. Wohneinheiten

Warmwasser-Fußbodenheizung in allen Räumen bis auf die Abstellräume, Auslegung gemäß Heizlastberechnung komplett inkl. Rohrleitungen, Wärme-, und Trittschalldämmung, Befestigungsmaterial, Heizkreisverteiler und Raumthermostate in AP-Ausführung.

17. Sanitärinstallation

Be- und Entwässerungsarbeiten - Allgemein: Entwässerungsleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoff bis außer Haus. Bei einer normgerechten Verlegung ist es unumgänglich, dass Steigleitungen vor den Wänden im Innenraum laufen. Die Lage bestimmt der Installateur. Kalt-, und Warmwasserleitungen aus Uponor-Unipipe- Mehrschichtverbundrohr o. glw., Isolierung der Rohrleitungen gem. Energieeinsparverordnung. Kalt- und Warmwasser-Spülenanschluss, Wasseranschluss für Geschirrspüler.

18. Bad

Keramag-Waschtisch 60cm, weiß mit verchromter Grohe-Einhebelmischbatterie, Kristallspiegel 80x60cm. Wandhängende, spülrandlose WC-Anlage mit Porzellan-Tiefspülbecken weiß, Unterputz-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel u. Soft-Close-Funktion, weiß und verchromtem Keuco-Papierrollenhalter. Ebenerdiger Duschbereich mit Bodenablauf und Edelstahl-Designrost, Showerpipe-Duschsystem mit Thermostat und Regenkopfbrause, verchromter Hand-

brause.

19. Elektroinstallation

a) Brennstellen: Je Raum eine Brennstelle mit Schalter, Wohnraum und Diele zwei Brennstellen.

b) Steckdosen: Wohnen und Küche je 10 Steckdosen. Schlafrum und Gastrum je 7 Steckdosen und sonstige Wohnräume je 2 Steckdosen. Bad je 2 Steckdosen, sonstige Räume 2 Steckdosen. Terrasse 1 Steckdose von innen abschaltbar sowie Aussenbrennstelle mit Ausschaltung.

c) Sonstiges: Herdanschluss für Elektroherd. Für die Wohnungen mit Zugang über das Treppenhaus wird eine Audio Sprechanlage mit elektrischem Türöffner vorgesehen. Unterverteilung mit FI Schalter, Überspannungsschutz und Sicherungsautomaten. Anschlussdose für Telefon/Internet in Wohn- und Schlafräumen. Rauchmelder in den Schlafräumen und Flur.

19.1. PV Anlage NACHHALTIG & ZUKUNFTSWEISEND

PV Anlage mit Akku gemäß Wärmeschutzberechnung

20. Malerarbeiten

Die Fugen der Betondecken und die Gipskartonplatten werden mit Fugenfüller gespachtelt, geeignet für anschließendes Tapezieren. Anschlussfugen und kleinere Risse werden mit Acryl versiegelt. Wand- und Deckenflächen werden mit Putzgrund grundiert, kleinere Putzschäden werden verspachtelt. Deckenflächen werden mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Wandflächen werden deckend weiß gestrichen, Qualitätsstufe Q1-Q2. Putzrisse stellen keinen Mangel der Leistung da.

21. Innentüren

Innentürelemente als Stiltüren Fabrikat Jeldwen, Weißlack oder gleichwertig im Hause Bernhardt, bestehend aus Türblatt und Zarge, glatt ohne Furnierabwicklung. Türblätter Röhrenspanstege bzw. Wabenzellen, Oberflächen wahlweise Buche-Decor, Limba-Echtholz furnier,

Mahagoni-Echtholz furnier oder Weiß-Lack. Drückergarnitur gem. Muster im Hause Bernhardt.

22. Bodenbelag

Alle Räume außer Bad, erhalten Planken-PVC gem. Muster im Hause Bernhardt; einschl. Fußleiste. Der Planken-PVC wird mit lösungsmittelfreiem Kleber fest verlegt.

23. Außenanlage

Die Grundstücksfläche wird einplaniert und als Rasenfläche eingesät. Die Stellplatzflächen und Zufahrtbereiche erhalten Beton-Pflaster und Teilbereiche Rasengittersteine Farbe grau. Zuwegungen mit gleichen Pflaster wie zuvor, lichte Breiten ~ 1,0 m.

Terrassen mit Betonplatten 40 / 60cm anthrazit-grau. Regenwasser-Schmutzwasserleitungen außerhalb des Gebäudes werden an die jeweiligen öffentlichen Entwässerungsschächte angeschlossen.

DARSTELLUNG DES KAUFGEGENSTANDS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bepflanzung

Bepflanzungen werden in Baumschulqualität geliefert und eingebracht. Sie werden anschließend von der Verwaltung entsprechend gepflegt. Nach der ersten Anwuchsperiode eingehende Pflanzen unterliegen nicht der Sachmangelhaftung.

Abweichung von der Baubeschreibung

Es bleibt dem Bauherrn vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrung oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen, aufgrund behördlicher, statischer, technischer submissioneller Anforderung, sowie damit keine Wertminderungen verbunden sind. Bauliche oder konzeptionelle Änderungen aufgrund behördliche Auflagen oder aufgrund der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt.

Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit der Qualität und Güte abgestellt. Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und/oder Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, die gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Wohnflächenangaben

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurde nach der Wohnflächenverordnung oder der zweiten BV unter Zuhilfenahme der CAD ermittelt. Die Balkone und Terrassen, die alle weitestgehend überdacht sind, wurden hierbei zur Hälfte der tatsächlichen vorhandenen Fläche nach den Kriterien der Wohnflächenverordnung oder der zweiten BV angerechnet.

Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Abweichung von Plandarstellungen oder Aussagen in der Baubeschreibung bleiben aus gestalterisch-konzeptionellen oder konstruktiven Gründen oder durch behördliche Auflagen vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht geändert wird.

Anmerkung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Einzelheiten der Teilungserklärung sowie dem zwischen den einzelnen Erwerbern und dem Bauträger abschließenden Kaufvertrag aus diesen Dokumenten ergeben, auf die verwiesen und deren vollständige Lektüre vorausgesetzt wird. Eventuell abweichende Regelungen der Teilungserklärung und oder des Kaufvertrags gehen den nachstehenden Ausführungen vor.

1. Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Geplant ist die Errichtung einer Apartmentanlage zur touristischen und fremdenverkehrsge- werbliche Nutzung. Das Bauvorhaben setzt sich zusammen aus drei Gebäudekomplexen mit 33 Wohnungen sowie den dazugehörigen Kfz-Stellplätzen. Eine entsprechende Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt bereits vor, die Apartmentanlage befindet sich derzeit im Bau.

2. Kaufgegenstand

Zu erwerben ist das Sondereigentum an Ferienapartments sowie der jeweils damit verbunde- nen mit Eigentumsanteile an dem Gemeinschaftseigentum, (beispielsweise das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder

im Eigentum eines Dritten stehen).

Ferienapartments

Die Ferienapartments sind ausschließlich zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zur Ferienerholung bestimmt. Eigennutzung durch die Eigentümer ist grundsätzlich nicht vor- gesehen, könnte aber bedarfsweise eingeräumt werden.

Eine dauerhafte Wohnnutzung durch den Eigentümer oder durch Dritte sowie eine ander- weitige Nutzung des Wohneigentums als für den Zweck der Ferienvermietung ist deshalb ausgeschlossen.

Kfz_Stellplätze

Der im Zusammenhang mit einem Ferienapartment erworbene Kfz-Stellplatz dient ebenso wie das Ferienapartment selbst nur zu der Vermietung an Feriengäste. Der Kfz-Stellplatz bleibt im Gemeinschaftseigentum, wird aber für jedes erworbene Familienapartment explizit zugeord- net.

Ausstattung

Sämtliche Ferienapartments verfügen über Sanitäreinrichtungen. Für die Ferienapartments be- steht eine Kaufverpflichtung bezüglich der gesondert zu vergütenden Ausstattung, um einen gleichen Standard sicherzustellen. Die zu erwerbende Ausstattung umfasst die Möblierung (Möbel, Einbauten, Küche) sowie ein Geschirr- und Küchenpaket.

3. Wohnungseigentümergeinschaft, Teilungserklärung, WEG

Die Eigentümer der Ferienapartments bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Das Verhältnis zwischen den Eigentümern richtet sich nach der Teilungserklärung mit Gemein- schaftsordnung vom Notar, Jochen Osthus, Stade, sowie – sofern in der Teilungserklärung nichts abweichendes bestimmt ist – nach Vorschriften des Wohnungseigentümergeetzes (WEG)

4. Vermietung und Verwaltung

Die Vermietung der Ferienapartment übernimmt die Ferien an der Elbe GmbH (nachfolgend auch Vermietungsgesellschaft genannt). Es werden Mitarbeiter vor Ort ansässig sein, sodass von dort aus nicht nur die Vermietung, sondern auch die Betreuung der Feriengäste in un- mittelbarer Nähe gewährleistet ist. Zwischen den einzelnen Erwerbern und der Vermietungs- gesellschaft wird diesbezüglich ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Hinsichtlich der Verwaltung des mit dem Sondereigentum an der Ferienapartments und Kfz- Stellplätzen verbundenen Gemeinschaftseigentums wird ein Geschäftsbesorgungsvertrag (Verwaltervertrag) zwischen den einzelnen Miteigentümern bzw. mit Eigentümergemeinschaft und dem zu bestellenden Verwalter geschlossen.

5. Vermietungspool

Um eine weitgehende Vermietungsgerechtigkeit unter den Wohnungseigentümer zu bilden und um mögliche Nachteile, die sich etwa durch die Lage der einzelnen Ferienapartments ergeben könnten, auszugleichen, wird hinsichtlich der Mieteinnahmen, ein Vermietungspool gebildet. Sämtliche Mieteinnahmen der Ferienapartmentanlage werden gepoolt und im Ver- hältnis der Kaufpreise für die Wohnungen auf die Eigentümer verteilt.

INFORMATIONEN ÜBER DIE FERIENIMMOBILIEN

Die Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co.KG fungiert als Bauträger für Ferienobjekte im Alten Land.

Die Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co.KG hat es sich zur Aufgabe gemacht, Ferienapartmentanlagen im Alten Land zu erstellen. Dazu hat die Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co.KG im Alten Land in allererster Lage, direkt an der Elbe Grundstücke erworben. Eine gute Rendite, Wertsicherung, Zukunftsfähigkeit sowie eine Top-Ausstattung können nur Objekte garantieren, die den Bedürfnissen des Marktes entsprechen.

Neben einer sehr guten Lage für die Immobilien bedarf es exzellenter Partner zur Durchführung des Bauvorhabens. Die Ferienresidenz Am Elbufer Altes Land GmbH & Co.KG bedient sich hierzu des Knowhows des Bauunternehmens K.-H. Bernhardt GmbH (KHB) aus Wischhafen. KHB verfügt über jahrelange Erfahrung in der Umsetzung des Baus von Wohnanlagen. Eine Vielzahl von Referenzobjekten belegen den hohen Qualitätsanspruch, den KHB bei der Durchführung der Bauobjekte hat.

Die Ferienapartmentanlage verfügt über eine einzigartige Lage direkt an der Elbe in der Nähe des Lühe-Anlegers im Alten Land. Auf dem Gelände entsteht zunächst eine Ferienapartmentanlage mit 33 Wohnungen.

Steuerliche Hinweise

Hinsichtlich der Grundstückslieferung optieren die Vertragsparteien gemäß des Kaufvertrages zur Umsatzsteuer, weil der Erwerber garantiert, dass er das Ferienapartment für seine Unternehmen (Vermietung) verwendet. Für den eher unwahrscheinlichen Fall, dass der Käufer kein Unternehmer ist, zum Beispiel weil er das Ferienapartment tatsächlich (entgegen der Zweckbindung beziehungsweise Nutzungsbeschränkung) doch nicht vermietet, sind die Voraussetzungen einer Option zur Umsatzsteuer nicht gegeben. Die Grundstücksübertragung

wäre zwingend umsatzsteuerfrei. Es entfielen allerdings die Vorsteuerabzugsberechtigung des Erwerbers hinsichtlich der auf dem Erwerb des Mitbenutzungsrechtes entfallenden Umsatzsteuer. Aufgrund der geplanten kurzfristigen Vermietung der Ferienapartments führt der Erwerber umsatzsteuerpflichtige Umsätze aus und kann die bei Erwerb des Apartments entstehende Umsatzsteuer auf die Grundstückslieferung und die Übertragung des Nutzungsrechts als Vorsteuer abziehen. Dies gilt insoweit nicht, als der Käufer eines Ferienapartments keine zum Vorsteuerabzug berechtigten Umsätze ausführt (zum Beispiel langfristige Vermietung statt kurzfristige Vermietung an wechselnde Feriengäste).

Wir empfehlen Kaufinteressenten, sich bezüglich der Umsatzsteuer Option mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Angabenvorbehalt

Alle Angaben und Darstellungen im Exposé entsprechen dem Informationsstand im Februar 2024 sowie den gesetzlichen und den sonstigen Vorschriften und Bestimmungen und wurden von der Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co. KG mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können sich Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung und der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zu Grunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand des Objektes und beruhen auf Angaben der künftigen Vertragspartner des Käufers. Eine Gewähr für steuerliche Auswirkungen beim Käufer wird nicht übernommen. Diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage. Sämtliche Angaben sind mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können Schreibfehler und Zahlendreher nicht ausgeschlossen werden.

Stand 09. Februar 2024

Erholung ist die wichtigste Zeit des Jahres, denn es ist Ihre Zeit. Zeit für einen besonderen Ort und besondere Momente und Ereignisse. Damit Sie diese richtig genießen können, sollten Sie den Flair von der Ferienresidenz mit Wellnessbereich für sich entdecken. Mit dem Fahrrad nach Hamburg oder Stade, die zentrale Lage ermöglicht viele tolle und spannende Eindrücke.

Ihr Ulf Bernhardt – Projektplaner

Die Poolaufteilung und die Verteilung der Poolergebnisse werden von der mit der Vermietung der Ferienapartmentanlage beauftragten Muster Firma durchgeführt.

Die Einzelheiten der Poolverteilung regelt der Poolvertrag, dem sich die Eigentümer bei Erwerb der Wohnung anzuschließen haben.

6. Vertragspreis / Gesamtaufwand

Der von dem Käufer zu zahlende Verkaufspreis für das konkrete Ferienapartment beziehungsweise den Kfz-Stellplatz ergibt sich aus dem zwischen der Ferienresidenz am Elbufer Altes Land GmbH & Co. KG als Verkäufer und dem Käufer zu schließenden Kaufvertrag.

Der Verkaufspreis untergliedert sich wie folgt: Grund und Boden/Sondereigentum/Kfz Stellplatz/Ausstattung der Ferienapartments/Baukostenzuschuss etc. Nicht im Verkaufspreis enthalten sind Kosten für Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Verwaltungskosten sowie sonstige Kosten des Erwerbs (Finanzierungs- und Beratungskosten etc.).

7. Instandhaltung und -setzung, Pflege und Wohngeld

Eigentümer sind ab Übergabe des jeweiligen Kaufgegenstandes verpflichtet, die Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb, der Instandsetzung und -haltung des jeweiligen Sondereigentums (Ferienapartment) verbunden sind, selbst zu tragen. Ferner haben die Eigentümer die Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb, der Instandsetzung und -haltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen verbunden sind, im Verhältnis ihres Eigentums zu tragen.

Die Eigentümer sind verpflichtet, monatliche Vorschüsse (so genanntes Wohn- bzw. Hausgeld) für die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen im Verhältnis ihres mit Eigentumsanteils an den Verwalter zu entrichten. Ferner haben die Eigentümer die Heiz – und Verbrauchskosten im Bezug auf ihr Sondereigentum sowie anteilig im Besitz auf das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, werden von sämtlichen Eigentümern im Verhältnis ihrer jeweiligen mit Eigentumsanteile getragen.

8. Weiterübertragung des Eigentums

Das Sondereigentum an den Ferienapartments und der damit verbundene Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (sowie etwaige damit verbundene Sondernutzungsrechte) sind veräußerlich und vererblich. Im Interesse der Eigentümergemeinschaft bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, die allerdings nur aus wichtigem Grund versagt werden darf (Verfügungsbeschränkung i.S.d. §12 WEG).



FERIENRESIDENZ

AM ELBUFER ALTES LAND



KHB Nachhaltige Immobilien
GmbH & Co. KG

Infomaterial: Frau Blohm
Baufragen & Bauleitung: Herr Hauschild
Tel. 04770/8331-0
Email: saskia.blohm@khb-bau.de