



# DÜNENQUARTIER

Exklusives Wohnen in der Parkstraße · Ostseebad Warnemünde





## EINE IMMOBILIE

Besonders wertvoll und wertbeständig als Kapitalanlage.

Mit diesem Projekt in direkter Strandlage im Ostseebad Warnemünde war uns - meinem Partner Architekt Havers und mir - die Herausforderung gestellt worden, die klassisch traditionelle Bäderarchitektur in die Moderne zu führen und ein Ensemble eleganter Stadtvillen zu entwerfen. Nach einer Vielzahl von Rekonstruktionen und neuen Gebäuden, die wir entworfen hatten, wie beispielsweise den Kühlungsborner Hof, das Dünenschloss in Sellin auf Rügen, die Ferienapartmentanlage in Baabe oder die Golfapartments am Balmer See, nun die Aufgabe, ein Konzept für einen modernen Wohnungsbau mit allen ökologischen und energetischen Anforderungen zu entwickeln - ohne das dabei das Wichtigste aus den Augen zu verlieren: Ihr persönliches Lebensgefühl, das im DÜNENQUARTIER wohnlich wird. Gelungen: Sehen Sie selbst!

Gemeinsam mit der Projektsteuerung ist ein zeitnaher Baubeginn geplant und ich würde mich freuen, Sie bei der Grundsteinlegung kennen lernen zu dürfen.

Herzlichst, Ihr Architekt  
Carsten Gieseke, Berlin



## AM MEER

Nie enden wollendes Urlaubsgefühl im DÜNENQUARTIER.

Ganz nah hört man das Brandungsruschen der Ostsee, die Wangen rosa gesund von frischer Meeresluft, einatmen, ausatmen, wohlfühlen ... diese Szenerie stammt nicht aus einem Roman. Das ist Ihr ganz »normaler« Guten Morgen auf dem Balkon der erstklassigen Eigentumswohnungen in der Parkstraße/Warnemünde, das ist Ihr neues Lebensgefühl im DÜNENQUARTIER.

Vom einfachen Fischerdorf aufgestiegen zum kultivierten Ortsteil der Hansestadt Rostock: Seit dem 19. Jahrhundert ist das Seebad Warnemünde einer der schönsten Kurorte Deutschlands. Eine positive Standortentwicklung, die nach wie vor anhält. Im Sommer Anziehungspunkt für Badehungrige, gewährt der breiteste Sandstrand der Ostsee jedem Besucher seine ganz persönliche Sonneninsel. Oder Schattenparadies in einem der Nachfahren des 1882 hier erfundenen Strandkorbes.

Für Abwechslung sorgen Kultur und Gastronomie am Alten Strom und auf der Promenade. Ruhe findet man unter rauschenden Küstenwaldkiefern. Sonnengelbe Rapsfelder entlang ausgedehnter Radwanderwege locken ins spannende Landesinnere.

Exklusives Wohnen im DÜNENQUARTIER - ein Cocktail für jeden Geschmack: Eine Prise Naturerlebnis, eine Brise Meeresluft, ein Hauch buntes Treiben und ganz viel maritime Lebenslust.



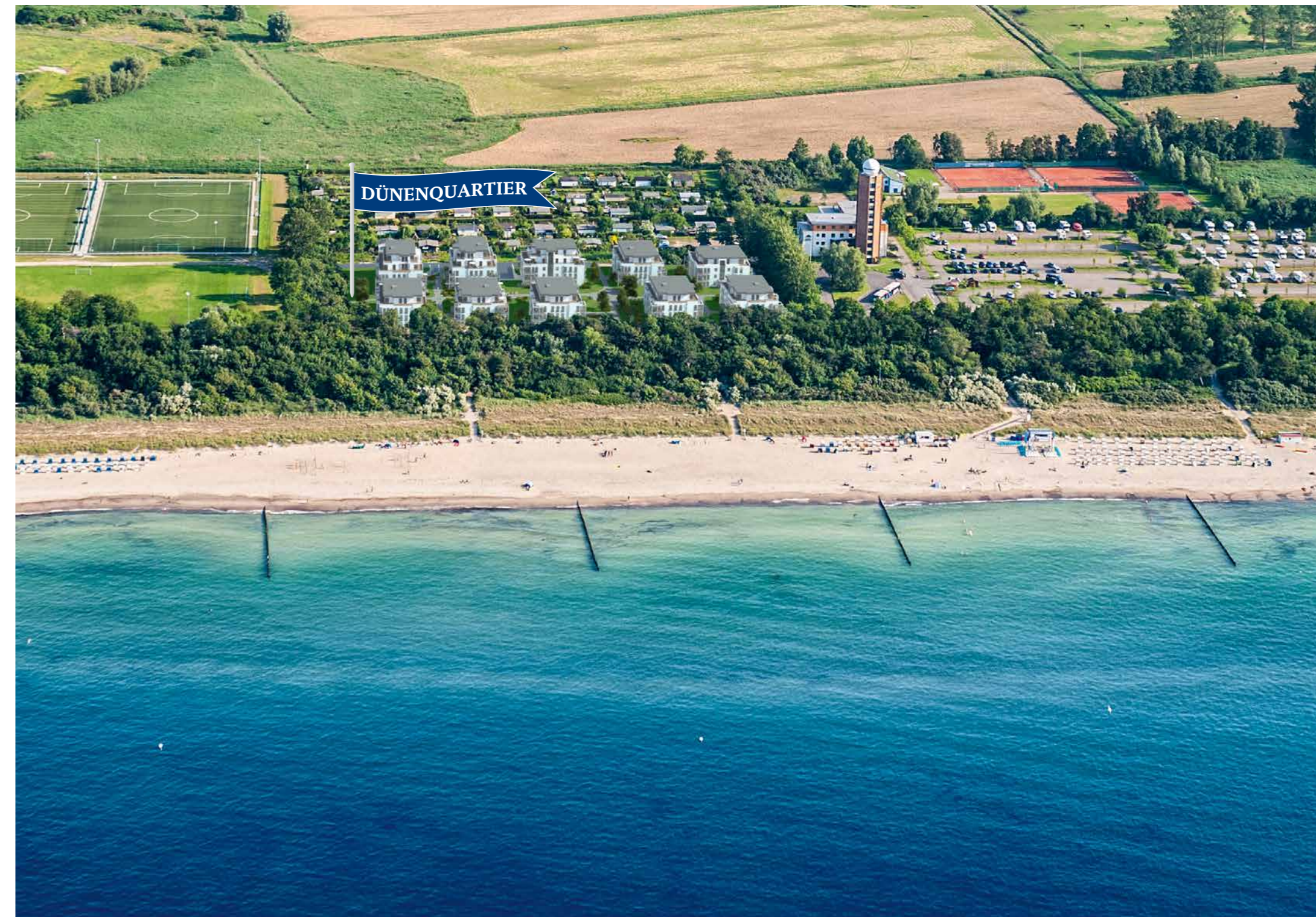


## EXKLUSIV

Leben maritim in der  
Parkstraße Warnemünde.

In einzigartiger Lage entstehen insgesamt 87 exklusive Eigentumswohnungen in sechs Wohnhäusern: In erster Reihe zum Meer, direkt hinter dem schmalen Küstenwaldstreifen in der grünen Parkstraße. So natürlich die Umgebung, so natürlich auch der zukunftsweisende Anspruch: Als KfW 70-Projekt stehen die Gebäude mit ihrer geringen Energiebilanz für nachhaltiges Bauen.

Architektonisch modern und zurückhaltend fügt sich das DÜNENQUARTIER wie selbstverständlich mit seinen großzügigen Außenanlagen in die lebendige Umgebung. Sonnenlichte und luftige Balkone, helle Fassaden, klare Linien spielen im Einklang mit vorausgedachtem Komfort: Tiefgarage, Aufzüge und barrierefreie Außenanlagen kreieren ein angenehmes Rund-um-wohnlich-Erlebnis.



O S T S E E

S T R A N D

PARKSTRASSE

1

2

3

4

5

6

## GEFÜHLT

Mit nackten Füßen ins frische Wasser.

Noch näher kann man kaum an der Ostsee wohnen. Noch intensiver kann man das Meer nicht genießen, als mit ihm Seite an Seite zu leben.

Die malerisch blaue Küstenkulisse hörbar, ist der Tenor des DÜNENQUARTIERS vor allem grün:

*Unter der konstruktiven Mitwirkung des Stadtplaners und der Planungsbehörde wurden in die bestehende Straßenstruktur der Parkstraße die Stadtvillen mit parkähnlichen Außenflächen integriert. Die Besonderheit ist, dass wir außer dem Besucherverkehr keine oberirdischen PKW-Plätze zulassen.*

*Dies war uns wichtig, um das Konzept der Außenanlagen nicht zu beeinträchtigen.*

*Carsten Gieseke, Ihr Architekt*

Entlang der angedeuteten Allee als Vertikale zur historisch bewachsenen Parkstraße laden Bänke zum Verweilen ein. Entlang der Wege schaffen organische Kieseinfassungen einen symbolischen Bezug zu Düne und Strand. Die lebendige Begrünung als entspannter Kontrast zur Geradlinigkeit der Gebäude. Hier ist Leben, hier ist Gefühl, hier ist es echt.





## GELUNGEN

Die Balance zwischen Privatsphäre und erlebter Gemeinschaft.

Die weißen Fassaden erinnern an herrschaftliche Bädervillen mit klaren Linien der Moderne. Im Innern viel Raum, nach außen hin zurückhaltend und dezent. Samtig-sandige Farben an den Staffelgeschossen muten mediterran an.

*Die großzügige Begrünung, die zu einem attraktiven Wohnwert beiträgt sowie ausreichende Stellplätze für Fahrräder und große Nebenraumflächen in der Tiefgarage bieten den Bewohnern einen hohen Komfort.*

*Carsten Gieseke, Ihr Architekt*

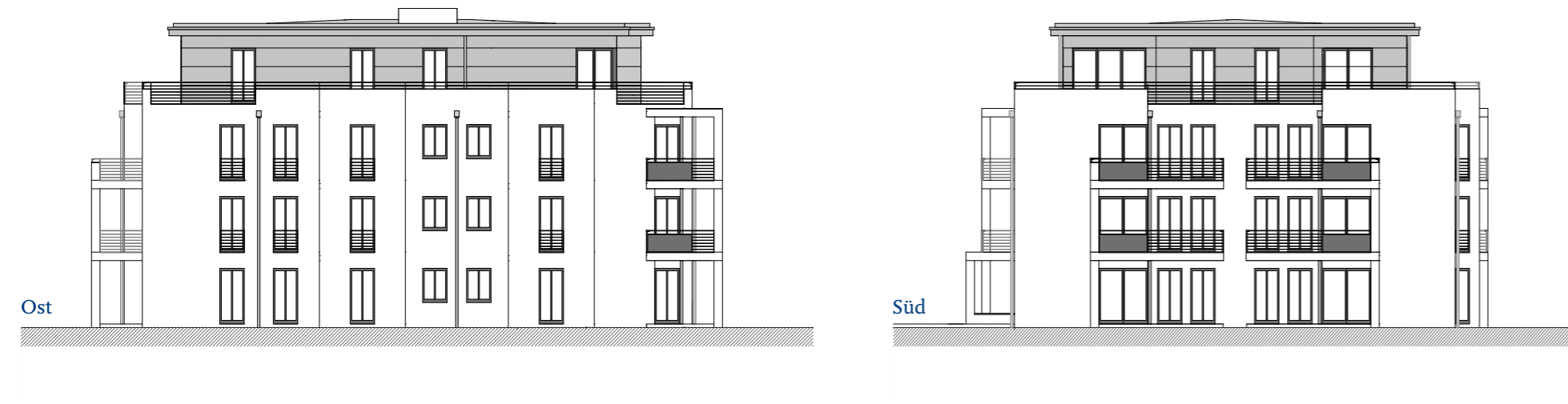
Die barrierefreien Außenanlagen umrahmen das DÜNENQUARTIER und verleihen den Gebäuden eine in sich durchdachte, komplexe Wohnqualität. Wie luftig angesetzt wirken die Balkone, in den Staffelgeschossen umlaufend, und erzeugen so eine spielerische Atmosphäre: Viele Rückzugsorte, jeder für sich und doch Teil einer erlebten Gemeinschaft.

# ANSICHTEN

Erste Reihe

*Die unterschiedlichen Dachlandschaften verleihen dem Gebäude eine individuelle Aussage in der Architektur.*

*Carsten Gieseke, Ihr Architekt*



# ANSICHTEN

Zweite Reihe



## IM EINKLANG

Optik und Haptik spielen eine Sinfonie architektonischer Ausgeklügeltheit.

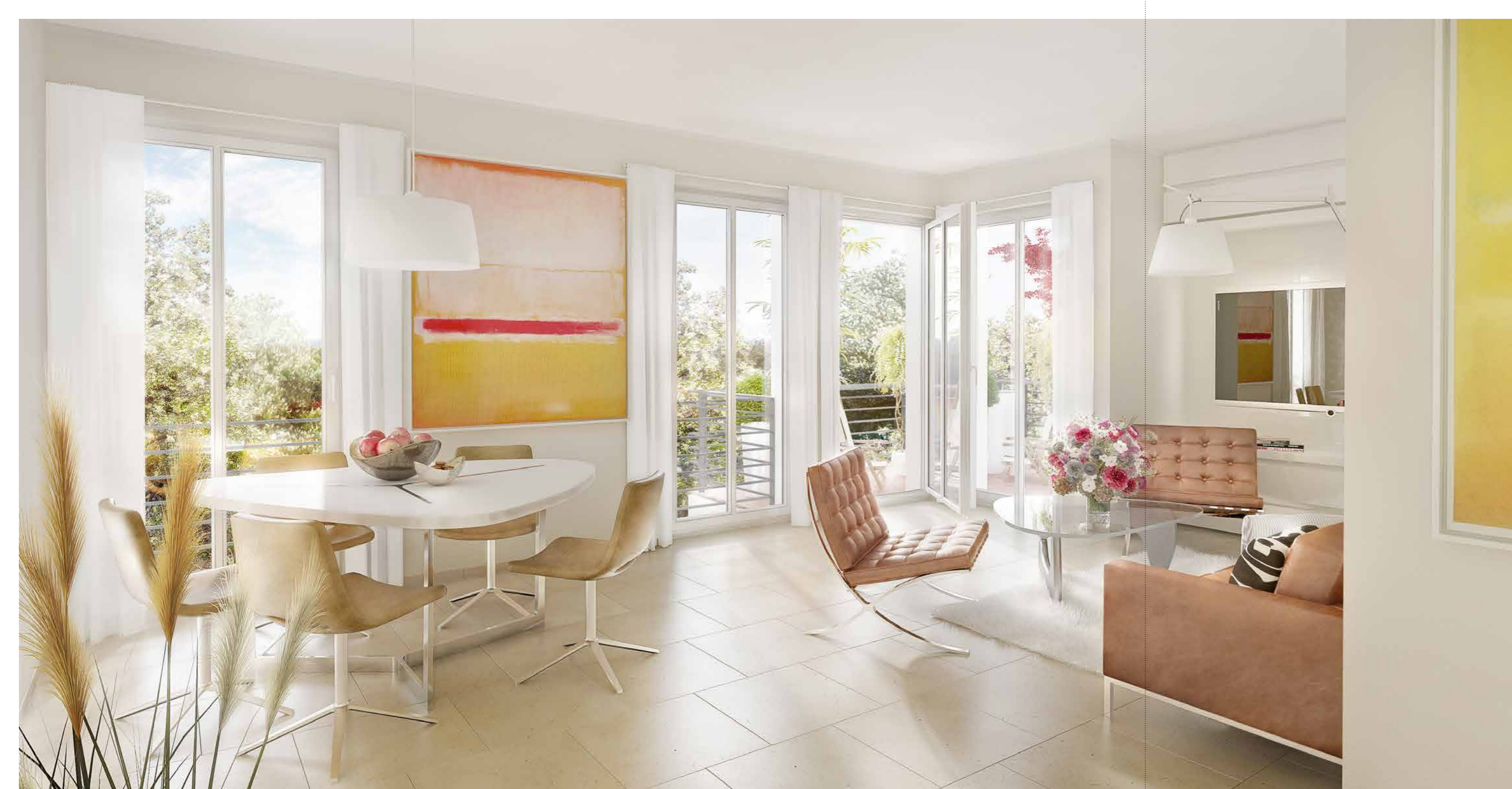
Die elegante Erscheinung des Wohnensembles wird getragen durch eine wohltemperierte Auswahl an Materialien: Kalksandsteinmauern treffen auf Stahlelemente und erzeugen so ein interessantes Zusammenspiel von Wärme und Kühle, welches gleichermaßen charismatisch und doch dezent wirkt. Zurückhaltend für das eigentliche Wohnen im Innern:

*Die Grundrisse lassen für die Nutzer eine größtmögliche Variabilität und eigene Gestaltungsfreiheit zu. Es wurden Grundrisse als Grundvarianten in konventioneller Aufteilung vorgesehen oder auch sehr offene Grundrisse, die eine Anpassung an verschiedene Lebensentwürfe ermöglichen. Balkongrößen, die eine intensive Nutzung anbieten.*

*Carsten Gieseke, Ihr Architekt*







## WOHNERLEBNIS

durch zeitgemäße und namhafte Innenausführung.

Die hellen Farben strahlen gleichermaßen Eleganz und Ruhe aus und lassen viel Spielraum für Ihre ganz eigene Interpretation von Leben und Wohlfühlen am Meer: Edle Materialien und namhafte Ausstatter sorgen für eine grundgelegene Exklusivität der Eigentumswohnungen: Die Terrassen und Balkone mit Bangkirai veredelt, Sanitärkeramik von »Keramag«, Armaturen von »Hansgrohe«, ebenerdige Duschen in modernem Ganzglasdesign.

Die zeitgemäße Ausführung der Innenausstattung verstehen wir als Standard. Anpassungen und Sonderanfertigungen ganz nach Ihren Wünschen lassen sich natürlich realisieren. Mit modernem Blick, Qualität und persönlicher Note wird eine Wohnung im DÜNENQUARTIER so zu Ihrem ganz eigenen Wohnerlebnis.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

behindertenfreundlich | offene Küche | 64,19 m<sup>2</sup>

In jedem Wohngebäude befinden sich zwei behindertenfreundliche Wohnungen, die barrierefrei mit breiteren Türen versehen sind.



### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	22,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,84 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Diele	4,52 m <sup>2</sup>
Flur	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
Terrasse (9,42 m <sup>2</sup> Grundfläche)	4,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,19 m<sup>2</sup></b>

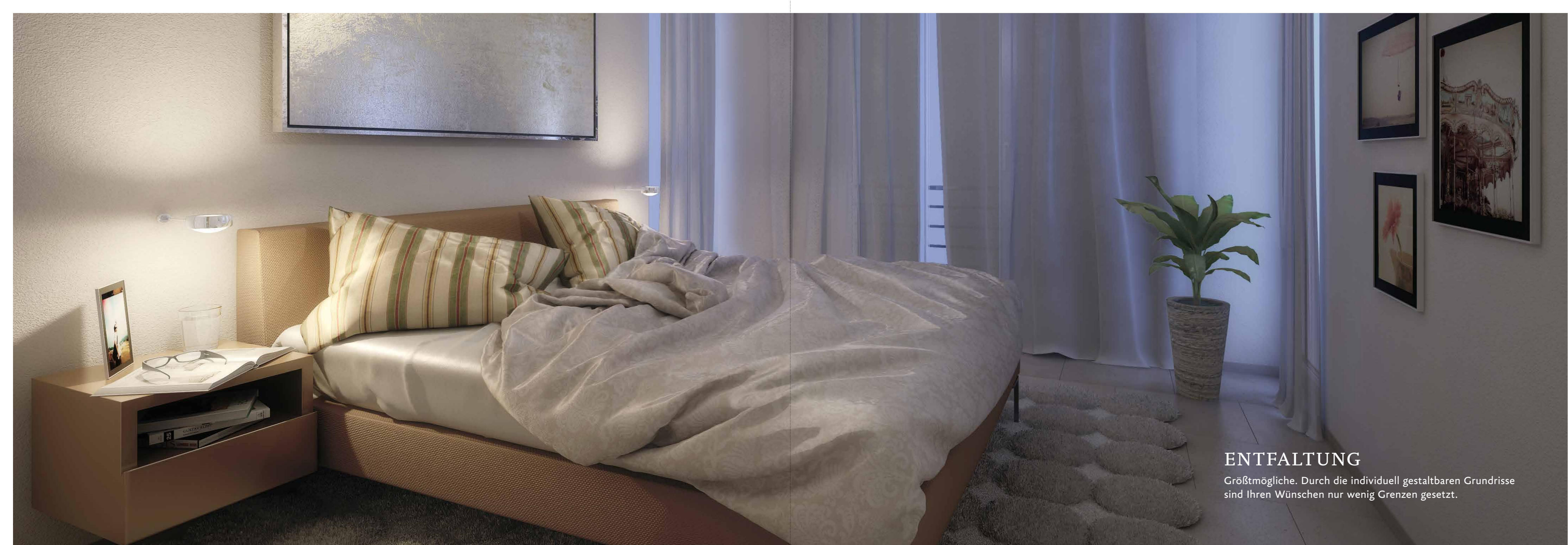
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

offene Küche | 73,96 m<sup>2</sup>



### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	32,78 m <sup>2</sup>
Küche	6,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,15 m <sup>2</sup>
Bad	6,15 m <sup>2</sup>
Diele	4,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,25 m <sup>2</sup>
Terrasse (9,05 m <sup>2</sup> Grundfläche)	4,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>



## ENTFALTUNG

Größtmögliche. Durch die individuell gestaltbaren Grundrisse sind Ihren Wünschen nur wenig Grenzen gesetzt.

## 3-ZIMMER-WOHNUNG

offene Küche | 87,02 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	24,09 m <sup>2</sup>
Küche	7,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,42 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Schlafen	11,88 m <sup>2</sup>
Bad	10,37 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,51 m <sup>2</sup>
Diele	5,52 m <sup>2</sup>
Flur	4,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
Balkon (7,79 m <sup>2</sup> Grundfläche)	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>87,02 m<sup>2</sup></b>



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

behindertengerecht | Küche separiert | 89,84 m<sup>2</sup>

In jedem Wohngebäude befinden sich zwei behindertengerechte Wohnungen, deren Ausstattung rollstuhlgerecht ist: Türgriffe (mindestens 85 Zentimeter) und Spion (120 Zentimeter) sind in der Höhe angepasst.

Bei den Erdgeschoss-Wohnungen werden Freilaufschreiber ausgeführt. Besondere Badgestaltung ist Teil des Sonderausstattungskataloges.

### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	28,40 m <sup>2</sup>
Küche	8,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Schlafen	10,09 m <sup>2</sup>
Bad	11,46 m <sup>2</sup>
Diele	3,82 m <sup>2</sup>
Flur	6,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
Terrasse (9,99 m <sup>2</sup> Grundfläche)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,64 m<sup>2</sup></b>





## GENIESSEN

Schon unsere Großmütter wussten:  
Von einem schönen Teller isst man  
nie allein. Moderne Küchen antwor-  
ten darauf mit einem Augenzwinkern:  
Zum Glück, am besten kocht es sich  
doch auch zu zwein.



## 4-ZIMMER-WOHNUNG

offene Küche | 98,14 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	22,30 m <sup>2</sup>
Küche	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Schlafen	12,23 m <sup>2</sup>
Bad	9,62 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	4,31 m <sup>2</sup>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Flur	3,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,41 m <sup>2</sup>
Balkon (7,79 m <sup>2</sup> Grundfläche)	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>98,14 m<sup>2</sup></b>



## 4-ZIMMER-WOHNUNG

Küche separiert | 98,28 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	22,30 m <sup>2</sup>
Küche	7,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Schlafen	12,23 m <sup>2</sup>
Bad	10,10 m <sup>2</sup>
Bad Gäste	4,31 m <sup>2</sup>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Flur	3,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,41 m <sup>2</sup>
Balkon (7,79 m <sup>2</sup> Grundfläche)	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>98,28 m<sup>2</sup></b>



A modern bathroom with a bathtub, toilet, sink, and wooden vanity. The room features light-colored tiled walls, a window with white blinds, and a wooden vanity unit with a sink and mirror. A large white towel hangs on the left, and a potted plant sits on the toilet. The text 'AKTIVIERUNG' is overlaid on the image.

## AKTIVIERUNG

Lassen Sie sich inspirieren und drücken Sie den »Kreativ-Button«: Im Rahmen eines Sonderausstattungskataloges lassen sich auch Ihre persönlichen Wellness-Wünsche wie beispielsweise Doppelwaschbecken und Bidet erfüllen.

## MAISONETTE

1. und 2. Staffelgeschoss | 4 Zimmer | 149,17 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN ENTRÉE

Arbeiten	10,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,56 m <sup>2</sup>
Bad	15,01 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	6,85 m <sup>2</sup>
Diele	7,35 m <sup>2</sup>
Flur	3,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (61,27 m <sup>2</sup> Grundfläche)	15,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>94,61 m<sup>2</sup></b>



## MAISONETTE

1. und 2. Staffelgeschoss | 4 Zimmer | 149,17 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN AU TOP

Wohnen	25,07 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	13,85 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,17 m <sup>2</sup>
Treppe	3,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (10,98 m <sup>2</sup> Grundfläche)	2,75 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,18 m <sup>2</sup> Grundfläche)	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,56 m<sup>2</sup></b>







## GLÜCKSFORMEL

»Hier bin ich Mensch, hier darf ich's sein!« Hier würde es Dir auch sehr gefallen, lieber Goethe. Denn hier wird gelacht, getanzt, geliebt, glücklich gelebt.

## PENTHOUSE

2. Staffelgeschoss | 3 Zimmer | 92,01 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN

Wohnen/Essen	24,72 m <sup>2</sup>
Küche	9,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,35 m <sup>2</sup>
Bad	9,55 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,14 m <sup>2</sup>
Diele	3,09 m <sup>2</sup>
Flur	5,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,71 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,24 m <sup>2</sup> Grundfläche)	2,81 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,08 m <sup>2</sup> Grundfläche)	5,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>92,01 m<sup>2</sup></b>



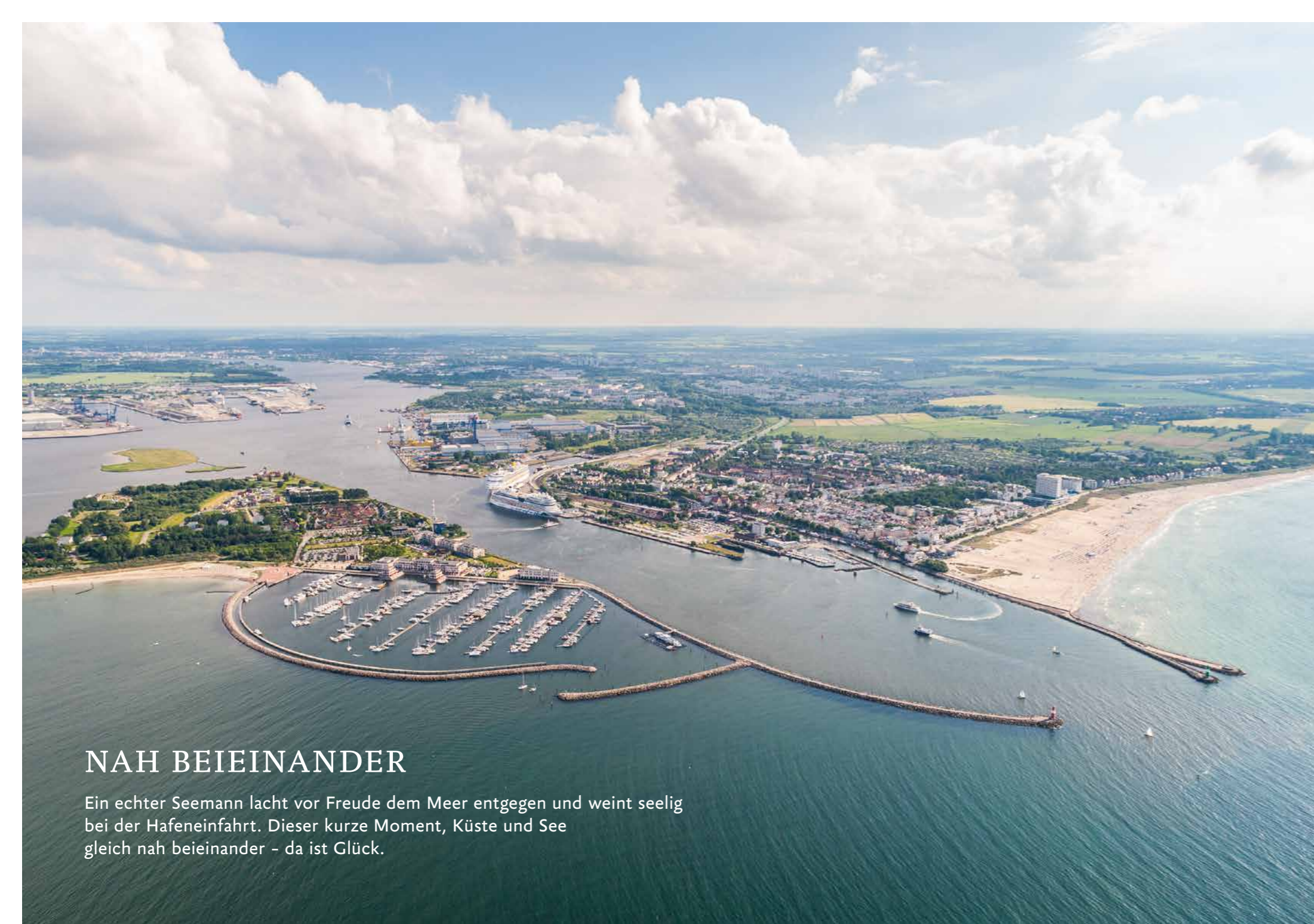
## PENTHOUSE

1. Staffelgeschoss | 4 Zimmer | 148,54 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHEN

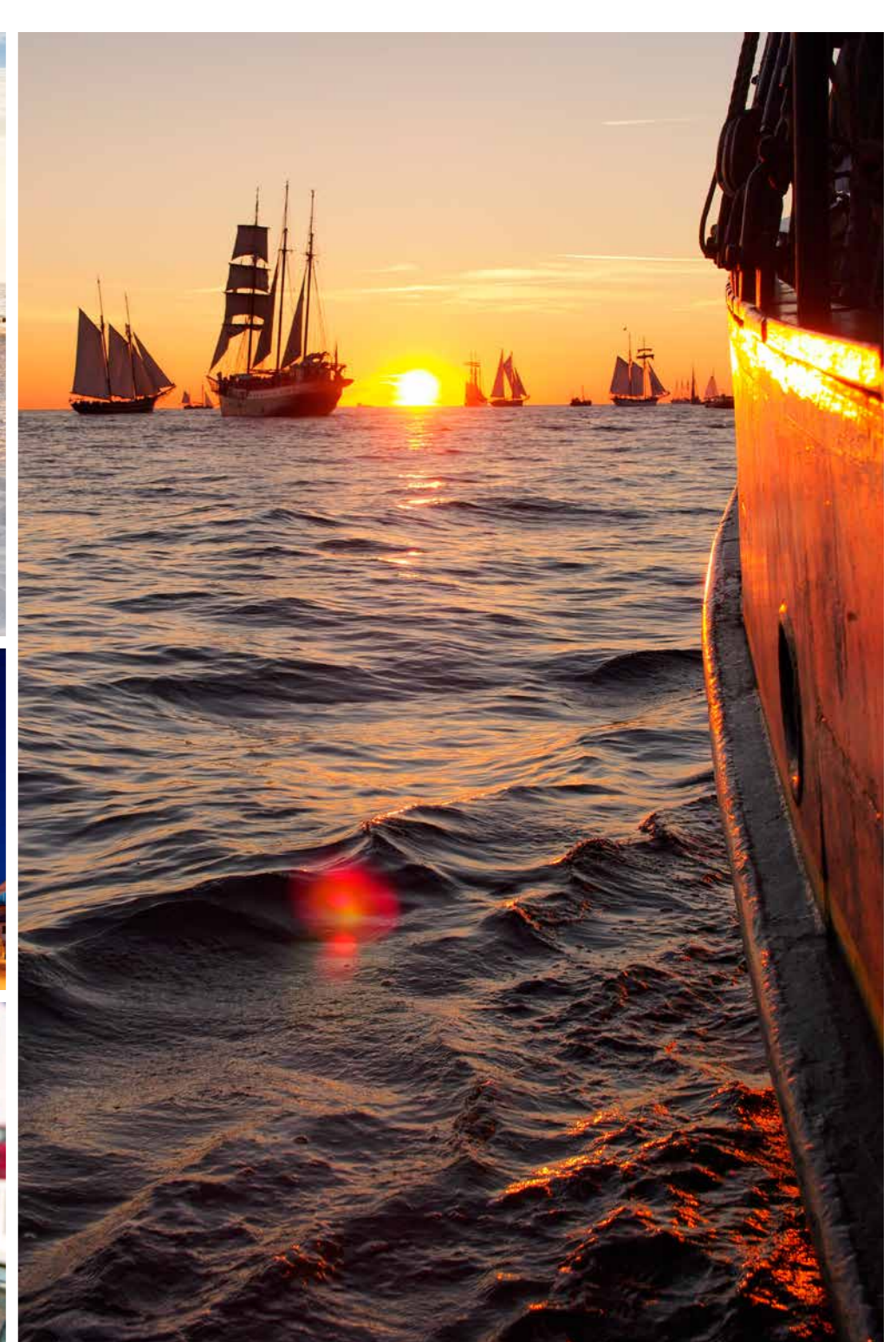
Wohnen	27,30 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	20,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,32 m <sup>2</sup>
Schlafen/Arbeiten	16,48 m <sup>2</sup>
Schlafen/Kind	13,09 m <sup>2</sup>
Bad	10,67 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	7,15 m <sup>2</sup>
Diele	6,05 m <sup>2</sup>
Flur	6,49 m <sup>2</sup>
Flur	2,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (74,72 m <sup>2</sup> Grundfläche)	18,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>148,54 m<sup>2</sup></b>





## NAH BEIEINANDER

Ein echter Seemann lacht vor Freude dem Meer entgegen und weint seelig bei der Hafeneinfahrt. Dieser kurze Moment, Küste und See gleich nah beieinander – da ist Glück.



## MIN HERZING, de Sünn, de winkt: buten is schön!

Schon der berühmte Warnemünder Fotograf Karl Eschenburg zauberte die schönsten Seiten Warnemündes auf Postkarten. Aber wozu sich an Urlaubsgrüße auf Karton ergötzen, wenn die Motive vor der eigenen Haustür warten? Das charismatische Ostseebad sticht nicht nur aufgrund seiner besonderen geografischen Lage aus den anderen Ortsteilen der Hansestadt Rostock heraus. Schon die dänischen Könige wussten diesen hoheitsvollen Ort zu schätzen: Plätze, Straßen, der Alte Strom und die langgezogene Strand-Promenade laden zum Flanieren und typische Gastronomie zum Verweilen ein.

Und neben dem bunten Rummel lockt ein entspannter »Bummel« ins unberührte Mecklenburg-Vorpommern mit seinen sehenswerten Naturschutzgebieten rund um die weitverzweigten Seen und Flüsse. Herrenhäuser und Hansestädte, Kleinkunst und Handwerk, Schauspiel und Festivals mischen eine kräftige Prise Kultur hinzu. Kein Zweifel, der Ostseewind bläst nicht eintönig, hier lässt es sich abwechslungsreich leben.

Ein Trend der sich seit über 120 Jahren stetig entwickelt: Anhand konstant steigender Mietpreise zeigt das Seebad Warnemünde, was es vor allem zu bieten hat: Wirtschaftskraft. Und dies erhebt Ihrem Wohnraum im DÜNENQUARTIER vom Leben und Wohnen zu einer beständigen Wertanlage.





## LEBEN

... heißt nicht nur das eine große Glück, aber viele kleine glückliche Momente.

Im Winter am vereisten Strand spazieren ... da muss man sich schön warm für anziehen. Aber die frische, klare Luft ist ein echter Genuss zu jeder Jahreszeit. Als Warnemünder schätzen Sie die beruhigende Abendsonne bei einem Strandspaziergang. Entschleunigung bringen Segeltouren auf der Ostsee durch rauschende Gischt oder ausgedehnte Ausritte vom nur wenige Auto-minuten entfernten Reiterhof aus.

Sportlich wird es auf dem nahen Golfplatz mit drei ausgewachsenen 9-Loch-Runden und beim geselligen Tennis-Doppel. Natur aktiv Genießen und Erleben geht natürlich auch bei Beach-Volleyball, Joggen und Yoga am Strand. Danach kann nur noch die Ostsee erfrischen: Rein ins spritzige Nass und anschließend verwöhnen lassen mit einer regenerativen Massage oder einer exklusiven Beauty- und SPA-Behandlung. Eine Fülle von Angeboten, die den Tag versüßen, Kurzweil bringen, Ihnen jeden Tag Erholung und Entspannung schenken, wenn Sie mögen.

# BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Ein exemplarischer Auszug.

## VORBEMERKUNGEN

Grundlage der Bauausführung sind die Baubeschreibung sowie die Grundrisse und die Ausführungsstatik. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung einschließlich Küchen und Badeinrichtung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigen prinzipiell ein direktes Ausmaß vor Ort. Die in den Grundrissen angegebenen Maße sind reine Rohbaumaße und beinhalten keinen Innenputz sowie Wandbekleidungen aus Fliese oder Tapete. Technische Änderungen sowie Anpassungen dieser Baubeschreibung, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden (Stadtplanung, Baugenehmigungsaufgaben, Bauaufsicht, Prüfstatiker, Feuerwehr etc.), sind zulässig und bleiben ausdrücklich dem AG/Investor vorbehalten.

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit dem beschriebenen Bauvorhaben stehen, unterliegen den Grundlagen der VOB Teil C in der Fassung 2012, den Vorschriften der DIN, den allgemeinen

anerkannten Regeln der Bautechnik und den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Gesetze. Für benachbarte Wohnungen und öffentliche, an die Wohnungen angrenzenden Flure gilt für den inneren Schallschutz die Schallschutzstufe II (SST II) nach VDI 4100, 56 dB.

## BETONARBEITEN

Die Tiefgarage wird in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Tiefgaragensohle, Außenwände und Decken werden aus WU-Beton hergestellt. Alle Bauteile, wie Sohlplatten, Stützen, Wände, Unterzüge sowie Decken, werden nach statischer Berechnung hergestellt.

## AUSSENWÄNDE

Außenwände werden nach statischen Anforderungen aus Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Fassadendämmung erfolgt durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), die Schichtdicke sowie die Materialeigenschaften ergeben sich entsprechend des Berechnungsnachweises auf Grundlage der gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV 09). Die Dämmplatten werden aus PS-Hartschaum hergestellt. Der

Farbanstrich erfolgt gemäß Farbkonzept der Architektenplanung. Alle massiven Innenwandflächen werden nachträglich mit einem Kalk-Gipsputz oder Gipsleichtputz versehen.

## INNENWÄNDE

Die Trennwände werden je nach statischen Erfordernissen und den Angaben des Architekten bzw. des Statikers aus Kalksandstein gemauert. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden nach den bauakustischen Kennwerten für Schallschutzstufen (SST) nach VDI 4100 mit 56dB hergestellt (SST II). Bei Käufern mit evtl. höheren Ansprüchen und Anforderungen an den Luftschall bei Wohnungstrennwänden kann bei einer gesonderten zusätzlichen Beauftragung des Generalunternehmers in Abstimmung mit dem AG/Investor eine biegesteife Trockenbauwand vor den vom Käufer gewünschten Wänden installiert werden. Der Aufpreis einer biegesteifen Wand beträgt je m<sup>2</sup>/Wand für den Käufer 58,-€/brutto. Installationswände sowie optionale Leichtbauwände (für eventuelle Käuferwünsche) werden aus Trockenbauelementen mit Ständerwerk, Dämmplatten und doppelter Gipskartonbeplankung hergestellt.

## MALERARBEITEN IM INNENBEREICH

Sämtliche Wände in den Wohnräumen werden mit Malervlies tapeziert und erhalten einen hell getönten Anstrich. Sämtliche Decken in den Wohnräumen werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Nicht geflieste Wände im Bad werden ebenfalls mit Malervlies tapeziert und gestrichen. Die Decken und Wände der Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Hausanschlussraum und Tiefgarage werden weiß gestrichen. Flure und Treppenhäuser erhalten einen Farbanstrich nach Angabe des Architekten. Farbwünsche wie Mittel- und Volltöne können im Rahmen der Sonderwunschbearbeitung optional beauftragt werden.

## MALERARBEITEN IM AUSSENBEREICH

Die Außenfassade wird nach dem Farbkonzept des Architekten mit einem Farbanstrich versehen. Brüstungsgeländer/Absturzsicherungen etc. werden feuerverzinkt und einbrennlackiert und gemäß Architektenplanung hergestellt.

## FENSTER UND FENSTERTÜREN

Es werden fünf Kammer- Kunststoffprofile mit integrierter Lüftung nach ENEV 09 verwendet (U<sub>w</sub> > 1,0; SK 3). Alle Kunststofffenster erhalten eine Dreischiebenverglasung. Die Außenfarbe der Fensterprofile

erfolgt nach Angabe des Architekten, innen werden die Profile weiß ausgeführt. Die Fenster werden mit Dreh- oder Drehkippsbeschlägen gemäß Architektenplanung ausgeführt. Im Erdgeschoss sind alle Oliven abschließbar ausgeführt. Aus Gründen des Schallschutzes, Brandschutzes oder Auflagen der Behörden können Fenster in den einzelnen Wohnungen Festverglasungen enthalten. Diese sind in den Grundrissen des Architekten gesondert ausgewiesen. Außenfensterbänke werden in ALU-Strangprofilen in das WDVS eingepasst. Innenfensterbänke erhalten Werksteinplatten »Micro« weiß. Fenster und Fenstertüren werden mit Isolierverglasung entsprechend Wärmeschutzberechnung der ENEV 09 eingebaut.

## SONNENSCHUTZ

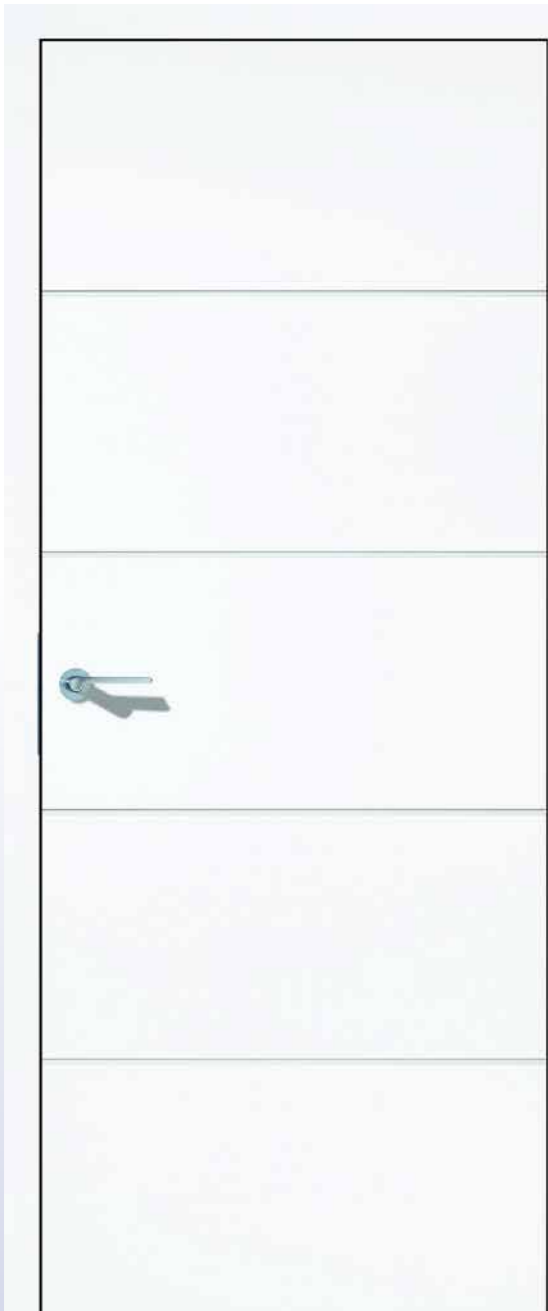
Für den sommerlichen Wärmeschutz erhalten alle Fenster einen elektronisch betriebenen Rollladenkasten zur Verschattung der Wohnung. Die farbliche Gestaltung der Rollladenkästen wird an die Fensterfassade nach Farbwahl des Architekten angepasst.

## TÜREN

### Hauseingangstüren

Die Haustür wird als Aluminiumtürelement farbig endbehandelt ausgeführt. Die Glasflächen werden gemäß Architektenplanung ausgeführt.





Die Tür erhält Sicherheitsbeschläge in Edelstahl gemäß Architektenplanung, vorgerichtet für Profilzylinder sowie eine Dreifachverriegelung mit elektrischem Türöffner von jeder Wohnung aus bedienbar.

#### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in glatter Ausführung mit einer Resopalbeschichtung (oder gleichwertig) und Holzfutterzargen, farbig endbehandelt mit Sicherheitsbeschlägen, vorgerichtet für Profilzylinder, Dreifachverriegelung, Klimaklasse III und Spion ausgeführt. Es werden Holzumfassungszargen mit einem bewerteten Schalldämmmaß 37 dB(A) im eingebauten Zustand eingebaut. Die Beschläge werden als sichtbare dreiteilige Einbohrbänder ausgeführt.

#### **Innentüren**

Die Innentüren werden als vollflächige Röhrenspanntürblätter Signum 15, weiß endbehandelt mit waagrecht V-Fugen-Einlagen als Markentür der Firma »Moralt« oder gleichwertig mit Holzumfassungszarge installiert. Türen mit Glasausschnitt können im Rahmen der Sonderwunschbearbeitung optional beauftragt werden (sofern diese im Programm »Moralt« oder gleichwertig ausführbar sind). Beschläge werden gemäß Bemusterung in Edelstahl gebürstet Model »Hoppe Amsterdam« mit Rosette montiert. Auf der Wand laufende Schiebetüren können optional gegen Aufpreis erworben werden. Die Beschläge werden als sichtbare zweiteilige Einbohrbänder ausgeführt.

#### **TREPPEN**

Sämtliche öffentliche Treppen werden als Stahlbetonfertigteiltreppen, Belag aus Feinsteinzeug oder Fliesen nach Bemusterung durch den Architekten hergestellt.

#### **BALKONE**

Die Balkone erhalten eine Brüstung aus feuerverzinktem, einbrennlackiertem, farbigem Stahlgeländer.

Die oberflächenfertigen Böden erhalten Beläge aus Bankirai (Terrassengröße nach Angabe Grundriss durch Architekten). Wohnungen mit angrenzenden Balkonen erhalten Trennwände nach Architektenplanung.



#### **AUFZUG**

Alle sechs Häuser erhalten jeweils einen Aufzug, der behindertengerecht ausgeführt wird. Die Innenwände werden mit gebürstetem Edelstahl verkleidet. Der Boden wird mit dem Belag des Treppenhausbelages belegt. Der Aufzug erhält ein Telenotrufsystem.

#### **FLIESENARBEITEN**

In den Bädern, WC und Gästebädern, sowie Küchen werden Fliesen zu einem Materialpreis von 35 € pro m<sup>2</sup> br. in den Größen von 20×20 cm bis 30×60 cm verlegt.

#### **Küchen**

Die Wände erhalten einen Fliesenspiegel gemäß Mustervorlage, 60 cm hoch, Abwicklung bis 6,0 m. Im Bereich der Umlufthauben wird der Fliesenspiegel ca. 90 cm hoch ausgeführt. Eckschutzschienen werden aus Kunststoff (Jollyschiene) umlaufend als Abschlusschiene hergestellt (ausgenommen Sockelfliese). Silikonfugen werden in grau, silbergrau und weiß hergestellt.

#### **Bäder**

In den Bädern werden die Wände gemäß Mustervorlage im Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, in allen anderen Wandbereichen max. 1,20 m hoch. Wand- und Bodenfliesen werden nach Bemusterung





durch den jeweiligen Eigentümer mit Kreuzfuge verlegt. Die Fensterbänke werden entsprechend der Bemusterung gefliest. Eckschutzschienen werden aus Kunststoff (Jollyschiene) umlaufend als Abschlusschiene hergestellt (ausgenommen Sockelfliese). Silikonfugen werden in grau, silbergrau und weiß hergestellt.

#### Wohnen

In den Räumen Wohn-/Schlaf-/Kinder-/Gästezimmer und Fluren werden Bodenfliesen gemäß Mustervorlagen verlegt, Sockelfliesen werden aus dem Material der Fußbodenfliesen geschnitten.

Silikonfugen werden in grau, silbergrau und weiß hergestellt. Sockelfliesen erhalten keine Abschlusschiene aus Kunststoff. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen einer ständigen Wartung und Pflege des Käufers.

Der Händlerverkaufspreis der Wand- und Bodenbeläge beträgt brutto 35,- €/m<sup>2</sup>.

#### AUSSTATTUNG BÄDER/WC

Alle Bäder werden mit weißer Sanitärkeramik des Fabrikanten »Keramag« ausgestattet. Bäder erhalten Waschtische aus weißem Renova Plan Nr. 1 Sanitärporzellan in der Abmessung bis maximal 85 cm Breite. Waschtischunterschranke können gesondert angeboten werden.

Es wird eine Badewannenanlage 180 × 80 cm mit einem eingefliesten Wannenträger, mit Brausebatterie AP (Fabr. »Hans Grohe«) sowie Handbrausegarnitur 90 cm ausgeführt. Bei Duschen werden die Armaturen UP inkl. Schlauch 1,60 m mit Handbrause sowie Regendusche 200 mm (Fabrikat »Hans Grohe«) installiert.

Duschabtrennungen werden als teilgerahmte Ganzglastüren und -wände (Klarglas) in weiß oder silber gemäß Architektenplanung hergestellt. Duschen werden ebenerdig mit gefliestem Boden inkl. eines Ablaufs in Abmaßen 90 × 90 cm hergestellt. Die Warm- und Kaltwasseruhren befinden sich in den Hauptschächten der Wohnung.

#### HEIZUNGSANLAGE

Der Gebäudekomplex wird mit einer bewährten Zentralheizungs- und Erzeugungsanlage versehen. Diese besteht aus einer Erdwärmepumpe und einem Gasbrennwertkessel. Alle Wohnräume, Bäder und WC erhalten Fußbodenheizung.

Für die Zählereinrichtung der Fußbodenheizung wird ein Wärmemengenzähler installiert. Warm- und Kaltwasser werden mittels einer Zählereinrichtung gemessen. Die Standorte der Wasser- sowie Wärmemengenzähler werden vom Fachplaner festgelegt. Handtuchheizkörper (Bad) werden weiß in der Größe 60 × 140 cm, nur über Elektroanschluss betreibbar, eingebaut.

Die Wohnungen der letzten Staffelgeschosse erhalten einen vorgerüsteten Rauchrohranschluss zum Anschluss eines Kamins. Die zeichnerische Darstellung des Kamins dient lediglich der Orientierung des Standortes. Ein Kamin kann optional im Zuge der Bemusterung vom Eigentümer beauftragt werden.

#### TIEFGARAGE

Es ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz für PKW sowie je Wohnung ein Abstellraum geplant, diese werden über den Allgemeinstromzähler mit Beleuchtung in den Fluren/Fahrs Spuren ausgerüstet.

Bei separaten Elektroanschlüssen für Stellplätze und Abstellräume mit Steckdosen/Schalter und Beleuchtungen, kann nach Kundenwunsch zusätzlich zum Aufpreis von 755,- €/brutto eine Verkabelung auf seinem eigenen Zähler erfolgen. (Die Beauftragung muss vor Rohmontage erfolgen.) Es werden weiterhin Fahrradräume, ein Hausmeisterraum und weitere notwendige Technikräume vorgesehen. Fahrradräume können gesamtheitlich von der Eigentümergemeinschaft genutzt werden.

#### AUSSENANLAGE

Pflasterung und Begrünung der Außenanlage gemäß Architektenplanung. Die Gestaltung wird insgesamt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit farbigen Beton-

platten 40/40 cm/50/50 cm belegt. Die Gehwege und Flächen werden mit ebenem Betonsteinpflaster ausgestattet. Die Gebäude erhalten je Haus einen frostsicheren Außenzapfhahn. Stellplätze für Gäste-PKWs befinden sich im Außenbereich. Auf der Ostseite des Geländes wird eine Kleinspielplatzanlage nach Vorgabe des Verkäufers entstehen. Die asphaltierte Zufahrtsstraße der Anlage erhält eine Schrankenanlage, die mittels einer Generalschließanlage zu öffnen ist.

#### BESONDERES



Energieeffizient bauen und staatliche Förderung nutzen: Dieses bietet Ihnen das Bauvorhaben DÜNEN-QUARTIER. Durch die Erfüllung des KfW 70 erhalten Sie als Eigentümer einen Zinsgünstigen Kredit (bei Ersterwerb) und benötigen bis zu 30 % weniger Wärmeenergie als ein Neubau nach dem jeweils aktuellen Standard für Ihre Wohnung.

#### SCHLUSSBEMERKUNG

Alle in der gesamten Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %). Es handelt sich dabei um reine Materialpreise. Alle Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Bautechnik ausge-

führt. Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, aufgrund von Auflagen der Behörden oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme von Zulieferfirmen bleiben vorbehalten. Die beschriebenen Qualitätsmerkmale werden dabei eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Installationschächte, Rohrverkleidungen und Vorwandmontagen eingebaut werden, die nicht in den Bauplänen dargestellt sind. Bei der Ausgestaltung der Fassaden, der Fensterteilungen, der Schutzgitter und der Farbgestaltung bleiben gestalterische Varianten dem Verkäufer vorbehalten. Änderungen aufgrund konstruktiver, statischer, gestalterischer oder bauaufsichtlicher Erfordernisse/Auflagen bleiben vorbehalten. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen dienen der Raumgestaltung und sind nicht Bestandteil der Leistung.

Sonderwünsche und Zusätzliche Leistungen werden bei einer Vergabe an einen Generalunternehmer (GU) direkt zwischen Käufer und GU abgerechnet. Direkte Beauftragungen von Subunternehmen werden nicht gestattet. Entnahmen von Leistungen oder Teilleistungen aus dem Kaufvertrag können nicht erfolgen. Für die Koordinierung von Zusatzleistungen der Käufer hat der GU einen Aufschlag von 15 % auf alle bestätigten Nachträge.



An aerial photograph of a coastal town and beach. The town is built on a peninsula, with a harbor and marina in the foreground. A large white building is prominent in the town. The beach is wide and sandy, with many people and umbrellas. The ocean is blue and calm. A blue banner with white text points to a specific area on the beach.

DÜNENQUARTIER

## PRIVILEG

Wo fahren wir hin? Immer nach Hause. Dahin, wo man sich wohlfühlt. Den Ort, nachdem man Heimweh hat. Da, wo Familie und Freunde mit uns sind. Unseren Heimathafen.

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER, PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUHERR

### **Projektgesellschaft Warnemünde Parkstraße mbH**

Am Vögenteich 23  
18057 Rostock

## ARCHITEKTUR UND PLANUNG

### **Planungsgruppe Gieseke und Havers**

Wielandstraße 9  
12159 Berlin-Friedenau

## KONZEPT, REDAKTION UND DESIGN

### **DEUTSCH & BROEDER - Real Estate Marketing**

Kröpeliner Straße 78 · 18055 Rostock  
Telefon (0381) 459 1 461  
www.deutsch-broeder.de

## FOTOS

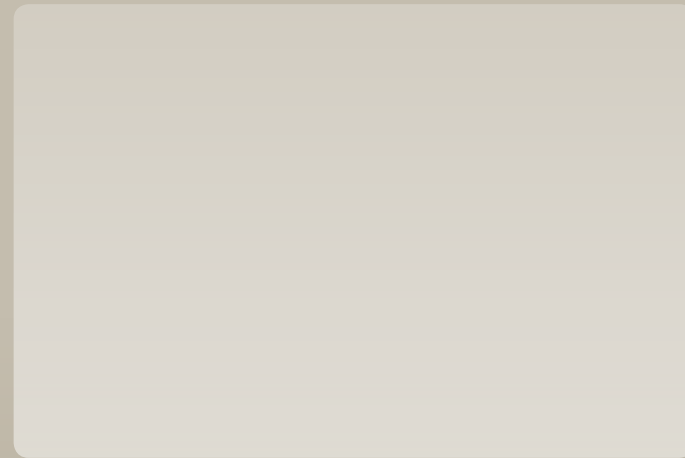
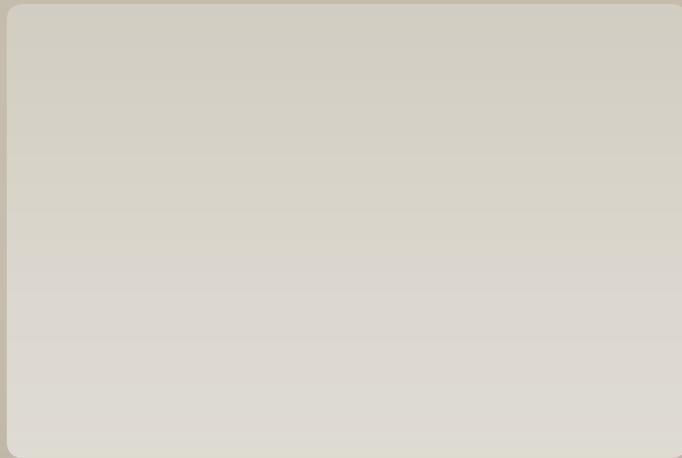
Titel, Wein am Strand, Bühnen, Strandkörbe, Segelschiffe, Alter Strom, Skulptur Warnemünder Umgang, Sonnenuntergang, Mohnblumen, Kutter am Alten Strom, Brunnen der Lebensfreude, Hund am Strand, Segel: Olaf Heyde · Möwe, Hotel Neptun, Pferd, Kind am Strand: Holger Martens · Luftbilder: Günther Rausch · Historische Aufnahmen: Archiv · Pärchen im Restaurant: Yuri Arcurs · Leuchtturm: Photoshaker · Frau am Strom: Arto · Massage: Valua Vitally · Frau im Wasser: Maygutyak · Golf: Golfplatz Warnemünde · Sauna: Goran Bogicevic Essen: Otokimus | Herstellerfotos in der Bauleistungsbeschreibung: WIRUS Fenster GmbH & Co. KG · KERMI GmbH · TECE GmbH · Hansgrohe

## DISCLAIMER

Herausgeber ist die Projektgesellschaft Warnemünde Parkstraße mbH. Dieses Exposé ist ausschließlich für Informationszwecke hergestellt worden. Die Angaben in dem Exposé sollen ausdrücklich keine Aufforderung zur Abgabe eines Vertragsangebotes darstellen. Die Verfasser des Exposés haben die Angaben aus frei verfügbaren Informationen übernommen. Die Angaben sind durch die Verfasser des Exposés nicht geprüft worden. Die Verfasser des Exposés übernehmen somit keinerlei Haftung für den Inhalt des Exposés. Das Exposé darf ohne Zustimmung der Verfasser weder vervielfältigt, verteilt, kopiert oder in sonstiger Weise in Verkehr gebracht werden.

Änderungen und Abweichungen aus Planungs- und Genehmigungsgründen bleiben vorbehalten. Die grafisch animierten Darstellungen sind Gestaltungsmöglichkeiten. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen gehören nicht zum Lieferumfang. Die Nutzungsrechte des Layouts, Texte, aller grafischen Illustrationen und Zeichnungen sind der Projektgesellschaft Warnemünde Parkstraße mbH vorbehalten.

# BERATUNG, VERKAUF UND FINANZIERUNG



[WWW.DUENENQUARTIER.DE](http://WWW.DUENENQUARTIER.DE)