

BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG



PROJEKT JESENICE II

3 Villen

Baubeginn: 2. Quartal 2023 | Fertigstellung: 3. Quartal 2024



Seit 17 Jahren Ihr Bauträger in Kroatien

Nutzen Sie unsere Expertise als Bauträger in Kroatien.

Vor 17 Jahren haben wir begonnen, die ersten Projekte in Dalmatien zu entwickeln und haben seit dem zahlreichen Kunden geholfen, Ihre Traumimmobilie in Dalmatien zu bekommen.

Wir sind ausschließlich in Mittel-Dalmatien, von Primosten bis Markarska und auf den Inseln Brač, Ciovo und Solta aktiv.

In den letzten 17 Jahren ist es uns sehr gut gelungen, ein weitreichendes Netzwerk an lokalen und zuverlässigen Partnern, rund um die Immobilie, aufzubauen.

Sie haben einen Traum von Ihrer Wunschimmobilie in Dalmatien, dann träumen Sie nicht länger davon, sondern lassen Sie sich von uns helfen, diesen Traum Realität werden zu lassen!

Wir bauen ausschließlich in hochwertiger Ausführung und fast immer schlüsselfertig. Auf Wunsch planen wir auch Ihre Einrichtung und statten die Immobilie, nach Ihren Wünschen, komplett aus.

Zusätzlich bieten wir weitreichende Serviceleistungen wie

- Property Management
- Vermietungsservice mit allen erforderlichen Leistungen
- juristische Betreuung in allen Belangen rund um die Immobilie
- Steuerberaterservice
- Übersetzungsservice
- u.v.m.

Kontaktieren Sie uns, oder schauen Sie sich doch einfach bei den von uns entwickelten, geplanten und gebauten Immobilien um.

Ihr NLD Team



LEISTUNGSVERZEICHNIS

ROHBAU	Seite	4
FASSADE / ISOLIERUNG	Seite	4
INNENAUSBAU	Seite	4
Tragende Innenwände	Seite	4
Nicht tragende Innenwände	Seite	4
Abgehängte Decken	Seite	5
Estrich	Seite	5
Bodenbeläge	Seite	5
Wandbelag im Bereich der Bäder	Seite	5
Treppen	Seite	5
Wände und Decken	Seite	6
Sockelleisten	Seite	6
Innentüren	Seite	6
Fenster und Schiebeelemente	Seite	6
Hauseingangstür	Seite	6
Garagentore	Seite	7
Bad und WC Ausstattung	Seite	7
TECHNIK	Seite	8
Heizung / Klimatisierung	Seite	8
Warmwasser	Seite	8
Elektro Installation	Seite	8
Küche	Seite	9
Zentralstaubsaugeranlage	Seite	9
AUSSENBEREICH	Seite	10
Pool	Seite	10
Geländer	Seite	10
Grün- & Außenanlage	Seite	10
SONDERLEISTUGEN	Seite	11
Möbliering, Ausstattung	Seite	11
Verwaltung, Betreuung	Seite	11
Vermiet-service	Seite	11

ROHBAU

Die Rohbauten werden als Stahlbetonkonstruktion bzw. in Stahlbetonrahmenbauweise mit entsprechender Mauerwerksausfachung gemäß den Vorgaben der Gebäudestatik hergestellt.

Alle erdberührenden Betonbauteile werden gemäß Stand der Technik gedämmt, isoliert und ausreichende Drainagesysteme werden rund um das Gebäude verlegt.

Aus Stahlbeton werden auch die Poolrohbauten, sowie alle Stützwände und Treppenanlagen in den Außenbereichen errichtet.



FASSADE / ISOLIERUNG

Die Fassaden werden im Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Die Dämmung variiert zwischen 8 bis 12 cm, abhängig von den Vorgaben der Architekten und dem weiteren Aufbau der Fassade.

Als Abschluss wird ein Silikat Putz in vorher festgelegter Farbe und Körnung aufgetragen. Die Gebäude werden mehrfarbig bzw. mit zusätzlichen Applikationen und Verkleidungen aus Naturstein bzw. landestypischen Materialien gestaltet.

Jedes Objekt verfügt über einen Energiepass.



INNENAUSBAU

Tragende Innenwände

Alle tragenden Innenwände werden im Zuge der Errichtung des Rohbaus aus Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk gemäß den Vorgaben der Statik errichtet.

Nicht tragende Innenwände

Alle nichttragenden Innenwände werden mit einem Ständerwerk und Gipskartonplatten in Trockenbauweise errichtet. Jede Wandseite erhält eine doppelte Plattenverkleidung und die Wände werden mit Dämm-Material ausgefüllt.

In dieser Bauweise werden auch die erforderlichen Verkleidungen in den Bädern errichtet.



Abgehängte Decken

In den Etagen werden in der Regel abgehängte Decken verlegt, die auch in Trockenbauweise errichtet werden. Dadurch erhält man die erforderliche Flexibilität für das Verlegen diverser Beleuchtungssysteme und technischen Ausstattungen.

Estrich

In allen Etagen wird ein schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. Die Stärke richtet sich nach der späteren Nutzung bzw. Wahl des Oberbelages. Bei Verlegung einer Fußbodenheizung, ist der Estrichaufbau entsprechend der technischen Vorgaben.

Bodenbeläge

Die Böden werden in Feinsteinzeug der Klasse A in verschiedenen Formaten verlegt.

Die Formate variieren entsprechend der Vorgabe des Architekten ... es werden aber Großformate ab 60 x 60 und größer oder Formate 20 x 120 (in Holzoptik) verwendet.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung werden die Boden Beläge gemeinsam mit dem Kunden bemustert und festgelegt. Es können auch Parkett- und Teppichbeläge ausgewählt werden.

Wandbelag im Bereich der Bäder

Die Wände In den Bädern und WC's werden in Feinsteinzeug der Klasse A in verschiedenen Formaten und mit unterschiedlichem Design verlegt.

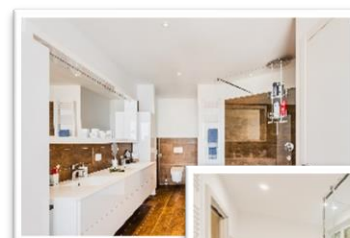
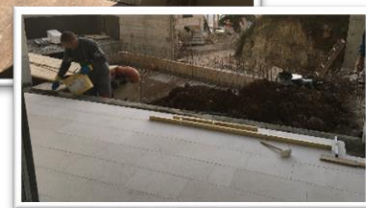
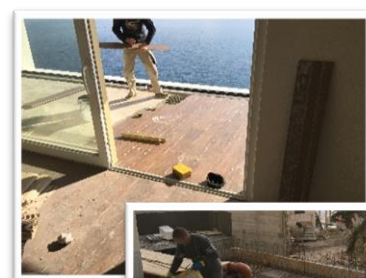
Jedes Bad und WC wird individuell vom Innenarchitekten geplant.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung werden die Wand Beläge gemeinsam mit dem Kunden bemustert und festgelegt.

Treppen

Die Treppen werden im Zuge der Rohbauerstellung aus Stahlbeton errichtet und mit Natursteinplatten der Klasse A belegt.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung werden die Treppen Beläge gemeinsam mit dem Kunden bemustert und festgelegt. Alternativ können auf Kundenwunsch die Treppen auch mit Holz oder Feinsteinzeug belegt werden.



Wände und Decken

Die verputzten bzw. gespachtelten Wände und Decken werden mit wischfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Auf Wunsch des Kunden und in Abstimmung, können Wände auch farblich gestaltet bzw. tapeziert werden.

Sockelleisten

Es werden 6 cm hohe weiße Holzsockelleisten verlegt.

Innentüren

Wir verwenden ausschließlich hochwertige Innentüren. Es handelt sich um Röhrenspantüren mit Echtholz furnier in der Farbe Weiß matt, mit einer exklusiven Türansicht mit nahezu flächenbündigem Übergang zur Zarge. Beschläge in Edelstahl matt, verdeckt liegende 3D Bänder, Magnetfallenschloss (in Bädern und WC's Badbeschläge).

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können auch Innentüren in weiteren Farben bzw. anderem Design ausgesucht werden.

Fenster und Schiebeelemente

Die Profile für die Fenster und Schiebeelemente, werden ausschließlich von renommierten Herstellern verwendet. Entsprechend der Architektur und der Größe der Elemente, werden Mehrkammer PVC-Profil oder Aluminium Thermoprofile verbaut. Große Hebe / Schiebe- bzw. Harmonikaelemente werden ausschließlich aus Aluminium Thermoprofilen hergestellt. Alle Elemente erhalten ein Thermo-Mehrfachverglasung, elektrische Rollläden und Insektenschutz.

(Gegen Aufpreis können auch elektrisch gesteuerte Jalousien verbaut werden)

Die Farben werden passend zu den Farben und Materialien der Außenfassade vom Architekten geplant.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können die Kunden die Farben gemeinsam mit dem Architekten auswählen.

Hauseingangstür

Bei den Hauseingangstüren werden ausschließlich Aluminiumtüren in verschiedenen Größen und Design verwendet. Die Türen erfüllen ausnahmslos die erforderlichen Auflagen gemäß Einbruchhemmung, Feuer-, Schall- und Klimaschutz. Die Türen werden klassisch mit einem Schlüssel, oder mit Magnetkarte oder Zahlen Code geöffnet.



Garagentore

Beim Vorhandensein einer Garage, wird ein Hörmann Garagen Rolltor eingebaut. Die Tore sind funkgesteuert und farblich den Fenstern angepasst.



Bad und WC Ausstattung

Alle Bäder und WC's werden nutzungsfähig ausgestattet und eingerichtet.

Es werden ausschließlich Produkte von renommierten Herstellern verwendet. So arbeiten wir z. Bsp. mit Laufen Pro, Geberit, Duravit, Kaldewei, Hans Grohe und gleichwertigen Anbietern zusammen. Die Duschen erhalten Voll Glas Duschtrennungen mit bodengleichen Einlaufrippen.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können individuelle Wünsche berücksichtigt werden.



TECHNIK

Heizung / Klimatisierung

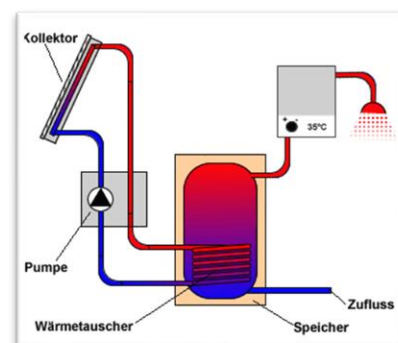
Alle Räume im Haus sind klimatisiert. Es werden Multisplitgeräte (Heizen / Kühlen) mit Luftwärmepumpen verbaut. Zusätzlich erhalten alle Bäder und WC's elektrische Fußbodenheizungen. Es werden ausschließlich Produkte von renommierten Herstellern verwendet.

Die eingebaute Technik ist Smarthome-tauglich (Gegen Aufpreis können auch elektrische oder Fußbodenheizungen auf Wasserbasis verbaut werden)



Warmwasser

Das warme Wasser wird über Solartechnik erzeugt und in einem ausreichend dimensionierten Wasserboiler gespeichert, der für den Bedarfsfall auch mit einer elektrischen Heizpatrone ausgestattet ist.



Elektro Installation

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen richtet sich nach der E-Planung. Die kompl. Innen- und Außenbeleuchtung ist installiert, so dass man das Objekt nutzen kann. Schalterprogramme von renommierten Herstellern in Farbe weiß matt.

Zusätzlich wird installiert:

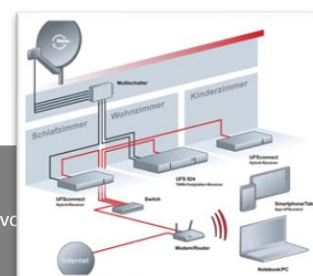
- Videowechselsprechanlage
- elektrisch gesteuerte Rollos
- Sat Anlage mit Anschlüssen in allen Räumen
- LAN Anschlüsse CAT 7 in allen Räumen
- WLAN über Router im kompletten Objekt

Gegen Aufpreis kann installiert werden:

- Smarthome auf Basis KNX
- Photovoltaik



Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können individuelle Wünsche wie Fußbodenheizung (Elt oder Wasser) in weiteren Bereichen, Kaminlösungen (Holz, Gas, Bioethanol, Elektro) berücksichtigt werden



Küche

Die Küchenanschlüsse werden gemäß einer Küchenplanung vom Architekten geplant und installiert.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können die Anschlüsse gemäß den individuellen Kundenwünschen verändert werden.

Zentralstaubsaugeranlage

In den Objekten werden zentrale Staubsaugeranlagen auf Basis Vakuum Technik verbaut. Das Zentralgerät befindet sich im Technikraum und in jedem Bereich befindet sich ein oder mehrere Wandanschlüsse.



AUSSENBEREICH

Pool

Der Pool wird mit vollautomatischer Steuerung gebaut. Die gesamte Technik (Heizung, Kühlung, Beleuchtung) ist enthalten. Der Pool wird mit Mosaik Fliesen ausgekleidet.

Bei frühzeitiger Kaufentscheidung können die Fliesen mit dem Architekten ausgewählt werden und weitere Ausstattungen, wie eine Gegenstromanlage oder eine Poolabdeckung, können gegen Aufpreis bestellt werden.



Geländer

Erforderliche Geländer auf Terrassen und Balkone werden als freistehende Glasgeländer gebaut.



Grün- & Außenanlagen

Die befestigten Außenanlagen und die Grünbereiche werden von einem Gartenplaner geplant und die Grünbereiche werden im mediterranen Stil angelegt.

Erforderliche Schiebetor- und Türanlagen sind funkgesteuert und in das Videosystem eingebunden.



SONDERLEISTUNG

Möblierung, Ausstattung (nicht im Preis enthalten)

Auf Wunsch können die Objekte komplett eingerichtet und ausgestattet werden.

Dazu gehören individuelle Einbauschränke, Küchen, Möblierung, TV und Soundanlagen, Sonderbeleuchtungen bis hin zur Ausstattung mit Besteck, Geschirr, Gläsern, Bettwäsche u.v.m.

Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Kunden



Verwaltung, Betreuung

Wesentlich für eine Immobilie im Ausland ist die Betreuung dieser Immobilie. Wir bieten über unsere Struktur einen professionellen Verwaltungs- und Betreuungsservice an. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Kunden.

Vermietungsservice

Da viele unserer Objekte von den neuen Eigentümern vermietet werden, bieten wir über unsere Struktur den kompletten Vermietungsservice an.

Die hier gezeigten Bilder und Beschreibung dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Abweichungen sind jederzeit möglich, gerade bei Veränderungen durch den Käufer. Die Planungen zeigen unsere Standard-Ausstattung.