

DORTMUNDER STRASSE 60

IMMOBILIENINVEST IN SOCIAL ROOMING



DORTMUNDER STRASSE 60

- 1 SOCIAL ROOMING
- 2 - 3 LEIPZIG - WOHNUNGSNOT
- 4 - 5 STADTTEIL MOCKAU
- 6 - 7 MICRO LAGE
- 8 - 9 OBJEKTPLANUNG

DIE GRUNDRISSE BESTANDSIMMOBILIE

DORTMUNDER STRASSE 60

- 10 - 11 GRUNDRISSE KELLERGESCHOSS
- 12 - 13 GRUNDRISSE ERDGESCHOSS
- 14 - 15 VISUALISIERUNGEN
- 16 - 17 GRUNDRISSE 1. UND 2. OG
- 18 - 19 GRUNDRISSE DG

BAUBESCHREIBUNG

- 20 - 21 ENERGIESYSTEME
- 22 - 25 VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG



Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

Social Rooming: Die Zukunft liegt in neuen Wohnkonzepten

Investieren Sie in den wachsenden Markt des Social Rooming!

**Vereine oder Verbände
werden Hauptmieter und
unterstützen dabei Menschen,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.**

Spätestens als Wiege der friedlichen Revolution 1989 wurde Leipzig international bekannt. Doch schon Jahrhunderte zuvor war die Stadt an der Kreuzung von Via Regia und Via Appia als Messe- und Handelsstadt in der Welt berühmt, die Universität genoss einen guten Ruf und Künstler und Gelehrte verschiedener Epochen - wie Bach, Goethe und Wagner - betrachteten sie als ihre Heimat.

Stadt	Leipzig
Bundesland	Sachsen
Fläche	297,60 km ²
Einwohner	624.689*



Der „Lindenort“ - so die Bedeutung des alt-sorbischen Namens „Lipsk“ - wurde im Jahr 1015 erstmals erwähnt und später von Goethe liebevoll „Klein Paris“ getauft.



* Stand 31.12.2022

„Leipzig kommt!“ - So hieß es in den Neunzigerjahren. Tatsächlich tat sich in der Stadt mit rasender Geschwindigkeit eine ganze Menge. Spannende Gegensätze und ein Gefühl unendlicher Möglichkeiten kennzeichneten dieses Jahrzehnt. Nicht nur in der Stadt, auch im Umland wurde in Infrastruktur investiert und die historische Altbausubstanz behutsam saniert.

Und heute: Nach der Coronakrise, einem Krieg in Europa und der sich andeutenden Wirtschaftskrise ist der Wohnungsbau am Boden. Bauvorhaben gerade im sozialen Bereich werden verschoben oder gänzlich abgesagt und so fehlt in einer Stadt, die immer noch ein immenses Wachstum zu verzeichnen hat, Wohnraum.

Leipzig hat enormen Bedarf an sozialintegrativem Wohnraum. Während sich Leipzig bis vor den Krisen fast ausschließlich mit Angeboten für Wohnraum für Familien mit gehobenem Einkommen auseinandersetze, fiel der Gedanke an eine sich wandelnde Altersstruktur spärlich aus. Auch mangelt es grundlegend an Wohnraum für bedürftige Menschen.

Galt Leipzig bis vor zehn Jahren noch als Umzugs-Hauptstadt, lautet heute die Devise: Bleib in deiner Wohnung, günstiger wird's nicht! Sofern man überhaupt fündig wird.



IN LEIPZIG FEHLEN 25.000 WOHNUNGEN UM DEN BEDARF ZU DECKEN

Laut Berechnungen der Bildzeitung (30.05.2023) fehlen in Leipzig 25.200 Wohnungen, um den Bedarf zu decken.

So kamen im vergangenen Jahr lediglich 1900 neue Wohnungen an den Markt. Laut Rathaus werden jedoch rund 7600 jährlich benötigt.

WEN DIESE WOHNUNGSNOT AM MEISTEN TRIFFT LIEGT AUF DER HAND: SOZIAL BENACHTEILIGTE.

WACHSTUMSREGION LEIPZIG

ABTNAUNDORF

STADTZENTRUM

MDR TOWER

HAUPTBAHNHOF



RED BULL ARENA

AltLindenau

Elster - Neue Luppe

ZOO LEIPZIG

GHOLIS SÜD

EUTRITZSCH

A2



GIERKE-CIGARREN-BALLPARK

KGV „NORDSTERN E.V.“
ANLAGE B

MOCKAU



Der ruhige und grüne Stadtteil Mockau liegt etwa 7 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Leipzig.

Das bekannteste Merkmal ist der künstlich angelegte „Kiessee Mockau“.

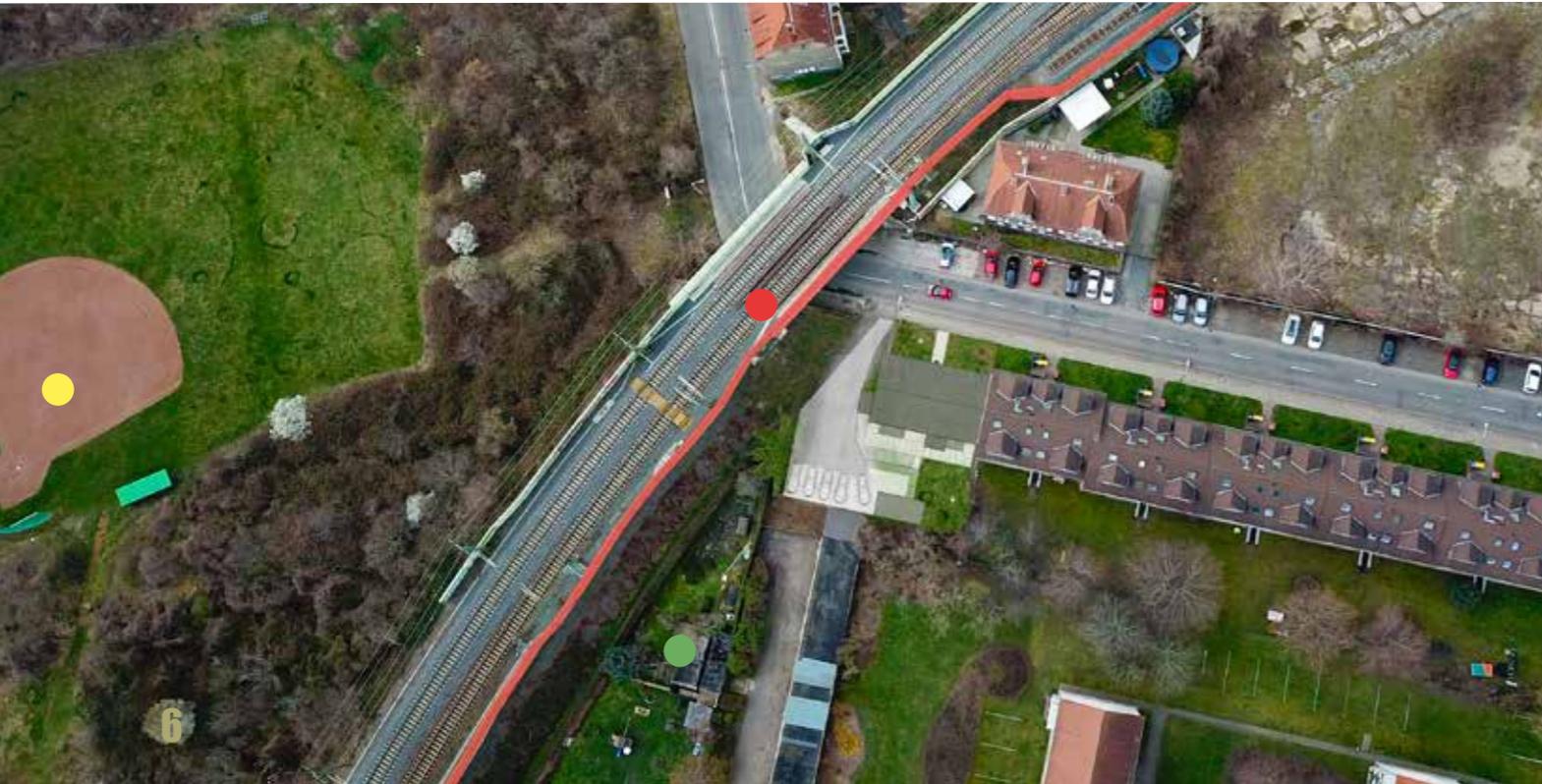
Mit Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und einer guten Verkehrsanbindung sind die Bewohner bestens versorgt.

Mockau ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (IN-SEK) als Schwerpunktgebiet der integrierten Stadtteilentwicklung definiert.

LEIPZIG  DORTMUNDER STRASSE 60

Mockau profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Leipzig Essener Straße liegt in unmittelbarer Nähe und bietet direkten Zugang zur Innenstadt. Er ist ausgezeichnet schallgeschützt, wodurch die Bewohner vor dem Lärm der S-Bahnen verschont bleiben. Zusätzlich stehen die Buslinien 80, 85 und 70 zur Verfügung. Am Ende der Essener Straße halten die Straßenbahnlinien 1 und 9. In nur 20 Minuten können die Bewohner bequem die Leipziger Innenstadt erreichen.

Das Wohnobjekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen und Kleingartenvereinen. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Lidl, Norma und andere Geschäfte gut erreichbar. Auch der Arthur-Bretschneider-Park und der Abtaundorfer Park sind nur wenige Minuten entfernt.



LEIPZIG  DORTMUNDER STRASSE 60

Der Zugang zu den barrierefreien Wohnungen führt über eine zusätzliche Rampe für hilfsbedürftige Menschen und den Personenaufzug.

Im Hinterhof gibt es 5 KFZ-Stellplätze und eine Fahrradgarage.

Zu jeder Wohnung gibt es ein Kellerabteil.

-  Eingang
-  Ausgang zum Hof
-  Zufahrt
-  Hof
-  Stellplätze
-  Grünfläche
-  Fahrradgarage
-  Schallschutzmauer
-  Schrebergärten
-  Baseballplatz

Objekt	Neubau
Wohneinheiten	10
Wohnungsgrößen	von 34,50 m ² bis 78,98 m ²
Gesamtwohnfläche	609,14 m ²
Stellplätze	5 Stück
Baubeginn	2024
Energiesystem	Photovoltaik & Infrartheizung
Status	Mietabsichtserklärung



LEIPZIG DORTMUNDER STRASSE 60

Das Wohnobjekt ermöglicht gemeinschaftliches Wohnen für hilfsbedürftige Menschen, die ein selbstständiges Leben mit Unterstützung wünschen.

Die Bewohner haben eigene Zimmer als Rückzugsort und nehmen an gemeinschaftlichen Aktivitäten wie Kochen, Essen und Ausflügen teil. Des Weiteren profitieren sie von medizinischer Behandlungspflege, Arztbesuchen und Einkaufshilfe.

Die meisten Balkone und Terrassen sind gen Osten ausgerichtet. Drei Wohnungen haben einen Südbalkon.

Vereine oder Verbände werden Hauptmieter und unterstützen mit Social-Rooming Menschen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Die Schnittstelle der Wohnungen sind ganz an dieses Konzept angepasst. Viel Privatsphäre, Raum für gemeinsame Aktivitäten und selbst im Dachgeschoss geht durch die starke Neigung der Gauben kaum Platz verloren.

Eine Mietabsichtserklärung verspricht Anlegern eine hohe Mietrendite und der zuständige Verein sorgt für den stetig guten Zustand der Wohnungen.

MIETABSICHTSERKLÄRUNG

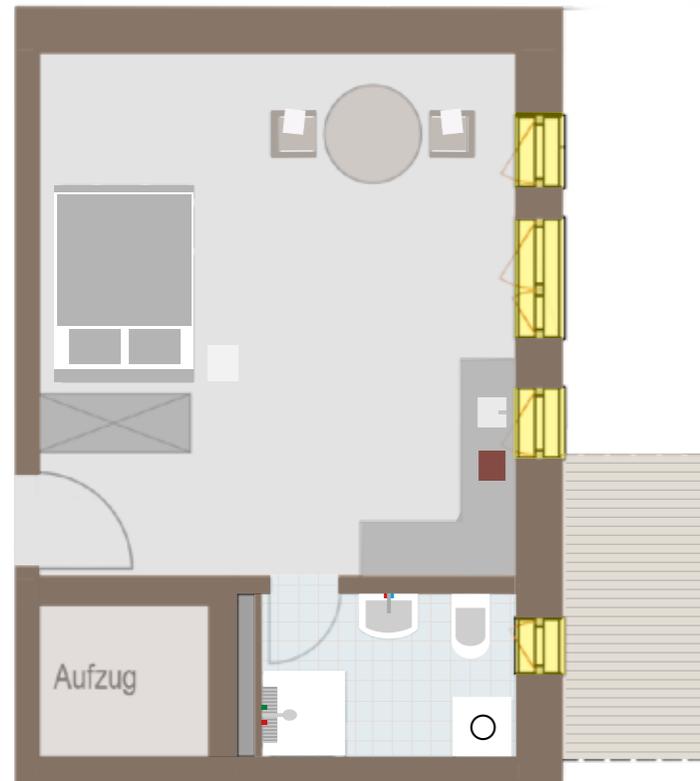
Sehr geehrte Frau Mustermann
Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie in unseren Gesprächen mitgeteilt haben, beabsichtigen Sie auf der Liegenschaft „Dortmunderstraße 60, 04357 Leipzig“ ein Apartmenthaus mit 10 Wohneinheiten zu errichten.

Wir erklären unser grundsätzliches Interesse, das Gebäude dauerhaft, mind. jedoch 5 Jahre, zu einem Preis von 16,00€/qm Warmmiete anzumieten. Die Details sind noch zu verhandeln.


Mit freundlichen Grüßen

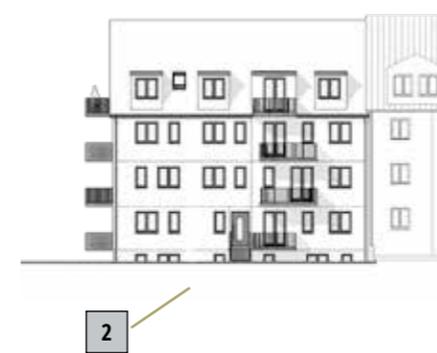
GRUNDRISSSE IM Kellergeschoss



1 Wohnung LDS 1 34,50 m²

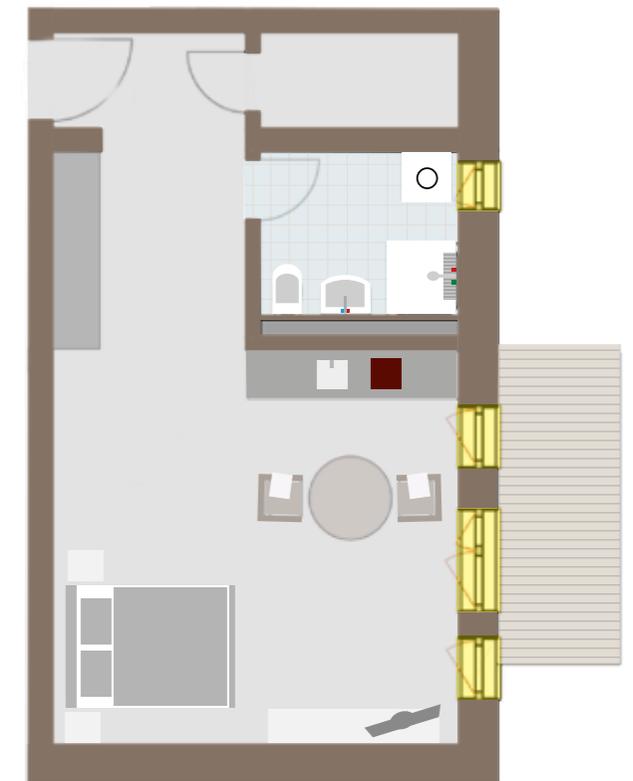
Wohnen / Essen	17,50 m ²
Bad	4,68 m ²
Balkon	2,50 m ²

GRUNDRISSSE IM Kellergeschoss

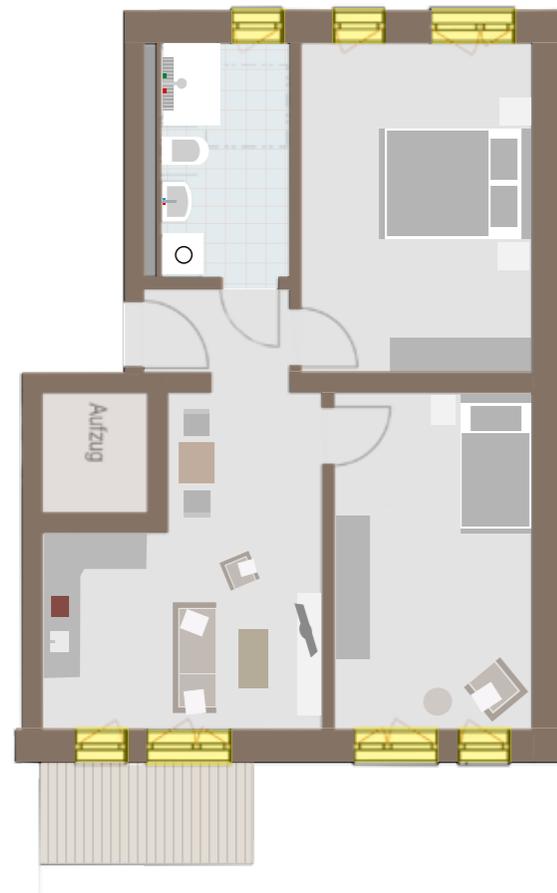


2 Wohnung LDS 2 44,24 m²

Wohnen / Essen	33,24 m ²
Bad	5,03 m ²
Abstell	2,97 m ²
Terrasse	5,03 m ²



GRUNDRISS IM ERDGESCHOSS



3 Wohnung LDS 3 61,58 m²

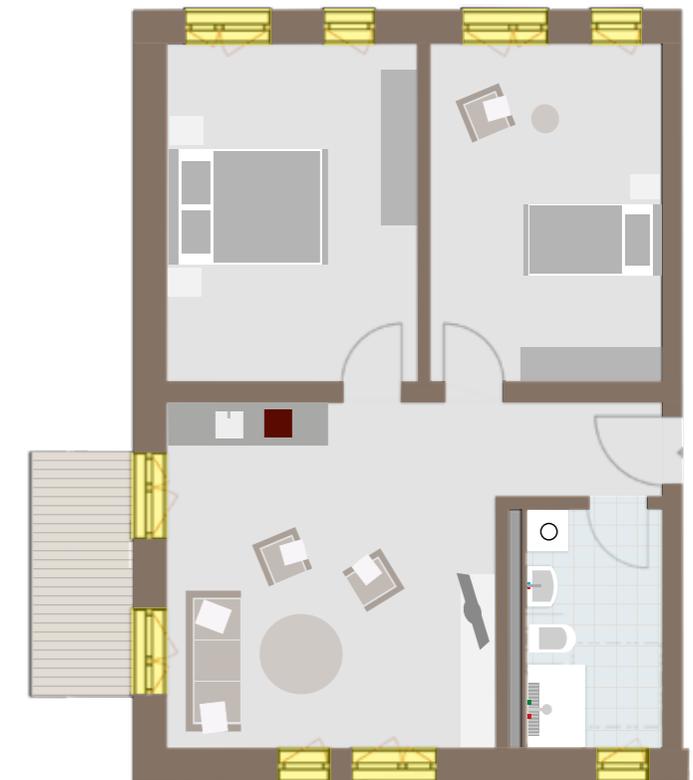
Wohnen / Essen	17,50 m ²
Bad	6,84 m ²
Flur	2,84 m ²
Zimmer 1	17,05 m ²
Zimmer 2	14,98 m ²
Balkon	2,40 m ²

GRUNDRISS IM ERDGESCHOSS



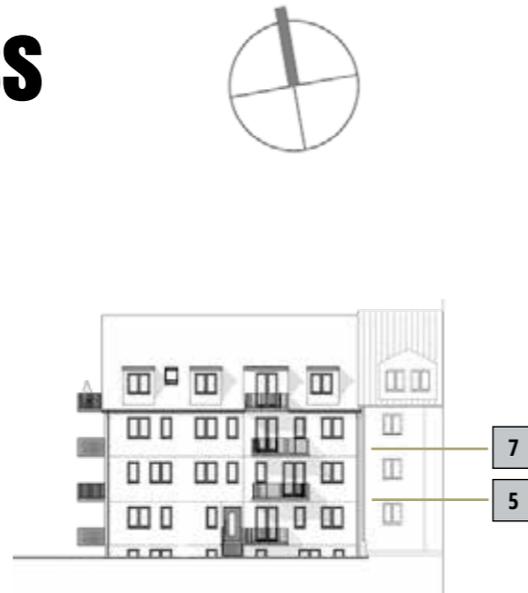
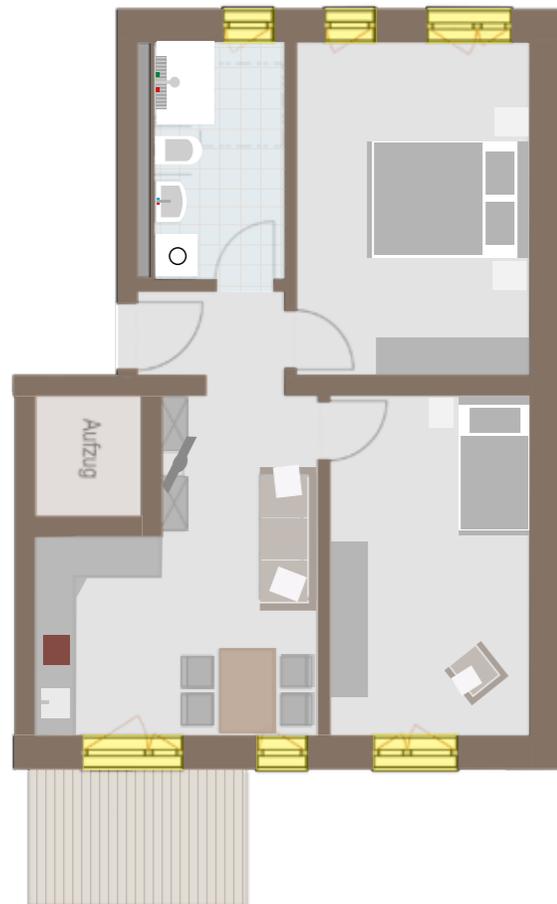
4 Wohnung LDS 4 71,95 m²

Wohnen / Essen	27,46 m ²
Bad	7,07 m ²
Zimmer 1	16,70 m ²
Zimmer 2	18,04 m ²
Balkon	5,40 m ²





GRUNDRISS IM 1. / 2. Obergeschoss



7 5 Wohnung LDS 5/7 62,38 m²

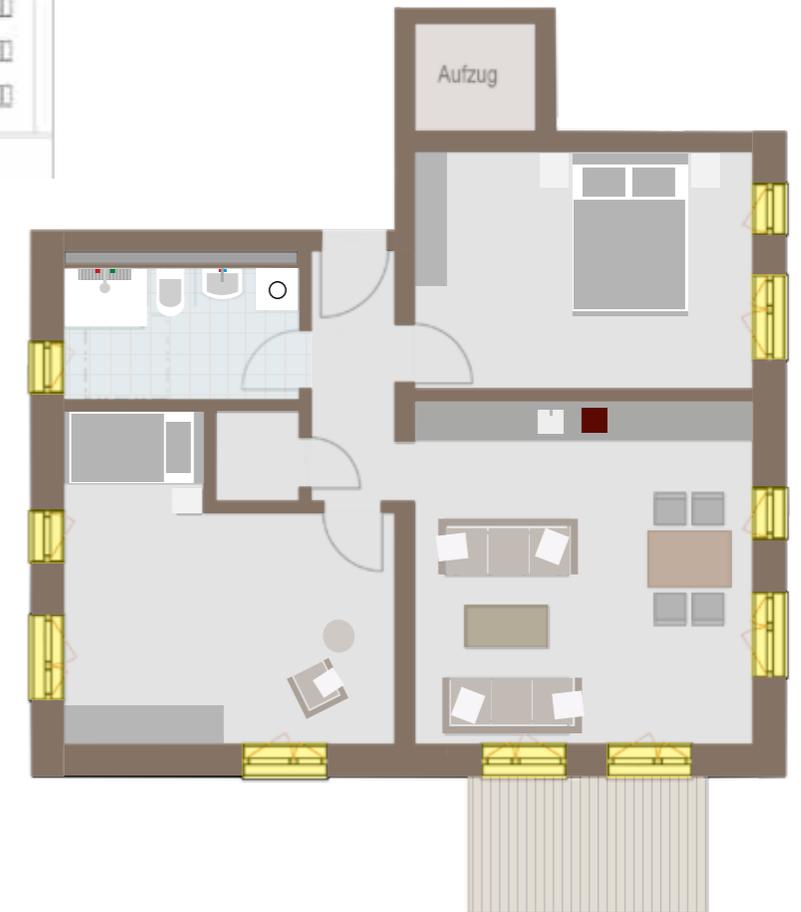
Wohnen / Essen	17,50 m ²
Bad	6,84 m ²
Flur	2,81 m ²
Zimmer 1	17,05 m ²
Zimmer 2	14,98 m ²
Balkon	3,20 m ²

GRUNDRISS IM 1. / 2. Obergeschoss



8 6 Wohnung LDS 6/8 78,98 m²

Wohnen / Essen	25,20 m ²
Bad	6,86 m ²
Flur	1,72 m ²
Abstell	4,70 m ²
Zimmer 1	17,53 m ²
Zimmer 2	19,78 m ²
Balkon	3,20 m ²



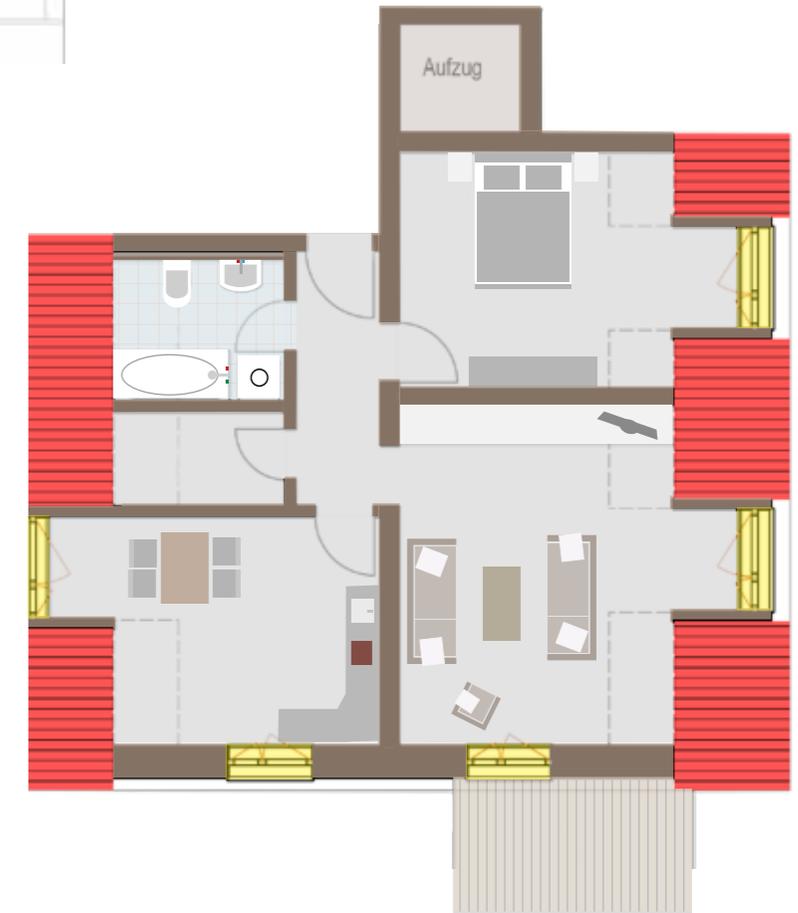
GRUNDRISS IM DACHGESCHOSS



9 Wohnung LDS 9 50,79 m²

Wohnen / Essen	26,78 m ²
Bad	4,28 m ²
Flur	2,84 m ²
Balkon	2,72 m ²

GRUNDRISS IM DACHGESCHOSS



10 Wohnung LDS 10 63,36 m²

Wohnen / Essen	19,94 m ²
Bad	4,28 m ²
Flur	4,75 m ²
Abstell	2,87 m ²
Zimmer 1	14,54 m ²
Zimmer 2	13,78 m ²
Balkon	2,72 m ²



Gespart wird dabei nicht nur Energie, sondern eine ganze Menge Emissionen, Treibhausgase und Geld.

PHOTOVOLTAIK - DIE KRAFT DER SONNE

Die Sonne als Quelle zu benutzen ist eine unglaublich raffinierte Energiegewinnung. Was genau zum Einsatz kommt ermittelt der Energieberater, doch eines ist sicher: Die Unabhängigkeit von Fernwärme oder von fossilen Heizanlagen. Zukunftsweisend! In Zeiten der Energiewende und der Abkehr von Abhängigkeiten ein absolutes „Must Have“. Ein

Gesamtkonzept, das nicht besser sein kann. Bestmöglich konstruiert, maximal gedämmt und perfekt in den Details. In Kombination mit fortschrittlichen Technologien ist es allerdings noch so viel mehr: Ein Beitrag zum Klimaschutz und ein guter Weg maximal effizient zu leben. Gespart wird dabei nicht nur Energie, sondern auch eine ganze Menge Emissionen, Treibhausgase und Geld.

Infrarot-Fußbodenheizungen werden rein elektrisch betrieben. In Folien oder Matten integrierte Heizelemente wandeln die elektrische Energie in Wärme um, das wiederum für ein schnelles Aufheizen des Fußbodens sorgt. Ob Parkettböden oder Fliesen und Steinböden - immer ist eine Erwärmung in kurzer Zeit gegeben und kann genau sowie zeitgerecht eingestellt werden. Es entfallen lange Aufheizzeiten, wie sie bei einer konventionellen Fußbodenheizung auftreten können.

Mit der bosch smart app steuern Sie Temperatur und Energieverbrauch in Ihrem Apartment. Ideal und einfach zu kombinieren mit solaren und anderen alternativen Energiegewinnungen. Mehr Unabhängigkeit gibt es nicht.

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück Dortmund Str. 60 mit einer Grundstücksfläche von 770m² liegt im Stadtteil Mockau von Leipzig, unmittelbar neben dem Bahndamm der Linie Leipzig-Wahren-Engelsdorf und bildet das Endgrundstück einer Reihenbebauung die ca. 1934 errichtet wurde. Auf dem Grundstück befand sich ein 4-geschossiges Wohngebäude, was grenzständig am Gebäude der Dortmund Str. 62 angebaut war und im 2. Weltkrieg zerstört wurde. Das neue zu errichtende Mehrfamilienhaus ist als ebenfalls 4-geschossiger Ersatzneubau mit Aufnahme der nachbarlichen Straßenflucht und Satteldach geplant. Die Grundfläche, Traufhöhe und Kubatur der ehemaligen Bebauung aus dem Jahre 1934 wird aufgegriffen und damit die Charakteristik der Reihenbebauung fortgeführt. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, 3 Vollgeschosse und Dachgeschoss über die sich insgesamt 10 Wohneinheiten verteilen. Durch die Anhebung der Erdgeschossenebene und das Anlegen einer Böschung an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes, lassen sich im Untergeschoss 2 attraktive Souterrain-Wohneinheiten integrieren. Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon/Loggia oder Terrasse. Die Wohnungen sind über das zentrale Treppenhaus sowie über einen Personenaufzug (barrierefrei) erreichbar. Der barrierefreie Zugang erfolgt von der Ostseite über den 2.Hauseingang. Im Kellergeschoss befinden sich Technik-, Heiz- und Hausanschlussräume sowie Keller-/Abstellräume für die Wohnungen.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 5 PKW Stellplätze vorgesehen. Für Fahrradabstellplätze ist eine Überdachung an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Alle zur Errichtung notwendigen Planungsleistungen, statische Berechnungen mit Bewehrungs- und Schalplänen, Bodengutachten, Wärme-, Schall- und Brandschutznachweise sowie Bauleitung und technische Betreuung erfolgen für die vertragsgerechte Erstellung nach aktuell gültigen Normen und Regeln der Technik. Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz an Wärmeschutz und Energietechnik sowie aus der DIN / VDI an Schallschutz werden umgesetzt.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die wichtigsten technischen Aspekte der Baumaßnahme. Maßgeblich für den Kauf sind jedoch nur die beurkundete, vollständige Fassung der Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Bitte beachten Sie dazu auch die Hinweise am Ende dieser Käuferbaubeschreibung.

SCHALLSCHUTZ & WÄRMESCHUTZ

Das Mehrfamilienhaus wird gemäß des zur Zeit der Planung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgestattet. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können. Durch eine Schallschutzwand am Gleisdamm ist keine erhöhter Schallschutz der Fenster erforderlich.

BAUBESCHREIBUNG

1. ERDARBEITEN

Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben im Bodengutachten sowie den statischen Erfordernissen. Vor Beginn der Erdarbeiten werden – auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes – die zum Bau erforderlichen Einmessungen durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen.

2. HAUSANSCHLÜSSE

Die zentralen Medienanschlüsse für Trink- und Abwasser, Strom und Telekommunikation befinden sich im Technikraum. Die Anschlüsse regeln sich nach der Verfügbarkeit und den Bedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen (Trink- u. Abwasser: Kommunale Wasserwerke Leipzig, Strom: Stadtwerke Leipzig GmbH).

3. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser werden an den Übergabeschacht angeschlossen. Gegebenenfalls ist eine Drosselung der Einleitmenge des Niederschlagswassers zu bewerkstelligen.

4. GRÜNDUNG & ABDICHTUNG, WÄNDE & DECKEN

Fundamente und Bodenplatte werden in Stahlbeton unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse ausgeführt. Der Fundamentkörper wird gemäß VDE-Vorschrift sowie DIN 18014 eingebaut. Das Gebäude wird sorgfältig gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Herstellervorschriften für abdichtenden Bauteile und Materialien werden beachtet. Die Unterseite der Kellerdecke und die Wände zum wohnlich genutzten Teil erhalten eine Wärmedämmung entsprechend Wärmeschutznachweis bzw. GEG Nachweis und Brandschutzkonzept. Das Kellergeschoss wird in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossaußenwände in den Erd- und Obergeschossen werden aus Kalksandstein Mauerwerk gemäß den statischen Anforderungen hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden gem. Schallschutzanforderungen in 24 cm dicken Kalksandsteinwänden ausgeführt. Die Geschossinnenwände werden gemäß technischen Erfordernissen ausgeführt. Tragende Wände in 17,5 oder 24cm Kalksandstein-MW, nicht tragende Wände in Trockenbau in unterschiedlichen Wandstärken.

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,60m im Untergeschoss 2,45m.

5. DACH

Das Satteldach wird als Holzdachkonstruktion errichtet. Zum sommerlichen Wärmeschutz und Schallschutz erfolgt zusätzlich zur Zwischensparrendämmung eine Aufsparrendämmung. Fallrohre zur Dachentwässerung werden über Standrohre an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

6. ESTRICH

In allen Räumen wird schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN eingebaut. Die genaue Festlegung der Dämmung erfolgt nach Vorgabe der Wärme- und Schallschutzberechnung.

7. PUTZ

Außenputz Die Außenwände werden mit einem zweilagigen mineralischen Außenputz (Körnung 1-2,0 mm) in der vorgegebenen Struktur und Farbe entsprechend Baugenehmigung versehen.

Innenputz Die Innenwände der Wohngeschosse werden malerfertig hergerichtet. Die zum Fliesen vorbereiteten Flächen in Bad, WC und HWR erhalten einen geglätteten Unterputz.

8. TROCKENBAU

Die Installationswände in den Bädern, erforderliche Verkofferungen von Versorgungsleitungen und Geschossinnenwände werden in Trockenbau ausgeführt. Die Oberflächen werden verspachtelt und geschliffen.

9. FENSTER

Die Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Farbe: innen weiß, außen farbig gemäß Vorgabe aus der Baugenehmigung. Die zu öffnenden Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohneinheiten werden über Einhand-Dreh-Kippbeschläge bedient, Fenstergriffe in Edelstahl matt. Alle Fenster mit Brüstung erhalten zur Abdeckung des Mauerwerkes eloxierte Aluminium-Fensterbänke. Alle nicht bodentiefen Fenster erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein (Jura Marmor oder gleichwertig) gemäß Vorgabe aus der Planung. In den Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest.

10. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschränke und Sicherungskästen werden nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt. Der Zählerschrank mit den erforderlichen Zählerplätzen je Wohneinheit wird im Technikraum montiert. Die Wohnungsverteilung und die Multimediateilung werden in den Fluren oder Abstellräumen bzw. im HWR platziert. Schalter und Steckdosen werden in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Elektroausstattung in den Wohneinheiten weicht von der DIN 18015-2 ab und ist als Beispiel in der Anlage 1 beschrieben. Diese orientiert sich am Ausstattungswert 2. Lampen und Leuchtmittel sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Treppenhausflure, Treppenpodeste und der Hauseingangsbereich erhalten LED Decken- oder Wandbeleuchtungen mit Schaltung erfolgt über Taster. Die Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. An jeder Wohnungstür befindet sich eine Türklingel. Die Beleuchtung der Räume

und Flure im Kellergeschoss erfolgt durch Deckenbrennstellen. Für Wartungs-, Reparatur und Reinigungsarbeiten werden abschließbare Steckdosen, installiert. Erdungsanlage mit Anschluss an den Potentialausgleich der Elektroanlage nach VDE (kein Blitzschutz). In den Treppenhäusern und Fluren Unterputz-Installation; in den Kellerfluren, Kellern und Technikräumen Aufputz-Installation.

11. HEIZUNG-/Lüftung

Die Wohnanlage wird nach den Kriterien einer nachhaltigen Bewirtschaftung betrieben und mit einer zentralen Luft-Wärmepumpe entsprechend energetischem Konzept ausgestattet. Alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung inklusive Raumthermostate zur Einzelraumsteuerung. Zur Messung der Verbrauchskosten werden Messgeräte durch die WEG angemietet.

12. SANITÄR

Die Abflussrohre bestehen aus einem schallgedämmten Kunststoffsystem. Revisionsöffnungen werden an den erforderlichen Stellen eingebaut. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Die Wasserleitungen für Warm und Kalt bzw. Zirkulation werden Mehrschichtverbundrohr (Metall-Kunststoff) in den erforderlichen Querschnitten montiert und durch Dichtheitsprüfung nachgewiesen. Eine Hauswasseranschluss-Station wird eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Die Küche erhält je einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser über Eckventile, eine Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für den Geschirrspüler und einen Abfluss. Ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzapfhahn und Direktableitung wird gemäß Planung im HWR, in den Bädern oder Küchen installiert. Zur Messung der Verbrauchskosten werden Messgeräte durch die WEG angemietet.

Die Sanitärausstattung der Wohneinheiten ist in der Anlage 2 als Beispiel beschrieben. Als Standard werden vorwiegend Sanitärobjekte und Armaturen eines Deutschen Herstellers eingebaut, Duschabtrennung in Echtglas und bodengleiche Duschen. Andere Sanitärobjekte sind möglich und durch eine Bemusterung festzulegen. In diesem Fall sind etwaige Mehrkosten vom Erwerber zu tragen.

Alle WC, HWR und WC/Dusche – sofern fensterlos – erhalten ein einfaches Abluft-System, schall- und brandschutzgerecht, entsprechend der DIN 18017.

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG

13. TÜREN

INNENTÜREN, bestehend aus endbehandelten Röhrenspantürblättern inkl. Zarge in CPL, Farbe: weiß, Höhe: 212,5 cm, Einsteckschloss mit 2 Buntbartschlüsseln. Hersteller: Jeldwen oder gleichwertig.

Drückergarnitur in Edelstahl matt, WC-Drückergarnitur in Edelstahl matt für Bad, WC/Dusche und WC.

Hersteller: HOPPE, Modell Amsterdam oder gleichwertig.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR gemäß Vorgaben des Schall- und Brandschutzes, selbstschließend mit umlaufender Dichtung, Sicherheitsgarnitur, Kern- und Ziehschutzeinrichtung, Einsteckschloss mit Profilzylinder (Schließanlage) mit Not- und Gefahrenrichtung, Farbe: weiß. Standard-Drückergarnitur des Herstellers in Edelstahloptik, außen mit Knauf, innen mit Klinke, je Wohneinheit 3 Schlüssel. Aus brandschutztechnischen Gründen werden die Türen im Untergeschoss (Keller, Technikraum) als Stahlblechtür mit Stahlzarge und Einsteckschloss mit Profilzylinder (Schließanlage) ausgeführt. Wo brandschutztechnisch erforderlich, erfolgt der Einbau von T30-Türen (gemäß Vorgabe des Brandschutzes).

14. FLIESEN

Die Bemusterung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt zwischen Erwerber und der vom Bauträger beauftragten Fachfirma. Standard-Formate bis 30 x 60 cm (keine Ornament- und Mosaikfliesen, keine Diagonalverlegung, gegebenenfalls gegen Aufpreis möglich). Bruttomaterialpreis: bis 25,- €/m². Alle Anschlüsse werden mit Eck-/Abschlussprofilen in Edelstahl versehen und dauerelastisch verfügt. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest.

WANDFLIESEN

Die Wände werden als Teilverfliesung im Bereich der Sanitärobjekte sowie dem Waschmaschinenanschluss ausgeführt. Nicht geflieste Flächen im WC, HWR und Bad erhalten einen Dispersionsanstrich, Farbe: weiß.

WC - im Bereich Waschtisch und WC – 1,20 m hoch

HWR - im Bereich Waschmaschinenanschluss – 1,20 m hoch

WC/Dusche - im Bereich Waschtisch und WC – 1,20 m hoch, im Bereich Dusche – min. 2,00m

Bad - im Bereich Waschtisch und WC – 1,20 m hoch, Im Bereich Dusche und Badewanne- min. 2,00m

BODENFLIESEN

WC, WC/Dusche, HWR und Bad erhalten Bodenfliesen. Räume ohne Wandfliesen bzw. mit Teilverfliesung erhalten eine umlaufende Sockelleiste.

Das Treppenhaus und der Eingangsbereich werden mit einem strapazierfähigen Fliesen, Natur- oder Werksteinbelag mit Sockel nach Vorgaben des Planers ausgestattet.

15. BODENBELAG

In allen Räumen ohne Bodenfliesen wird Designbelag einschließlich der passenden Abschlussleisten verlegt. Dabei ist die maximale Aufbauhöhe von 0,5 cm zu beachten. Bruttomaterialpreis: bis 20,00 €/m².

16. MALERARBEITEN

In den Wohneinheiten werden die Betondecken gespachtelt und mit Malervlies versehen. Die Decken und Wände werden mit einem Dispersionsanstrich gestrichen, Farbe: weiß bis helle Farbtöne.

Im Kellergeschoss sind Wände und Decken Sichtbetonflächen.

Alle innenliegende Metallteile werden mit Farbanstrich nach Vorgabe des Planers versehen.

17. TREPPENANLAGE

Die Treppenläufe sowie Podeste werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Als Beläge kommen rutschhemmende Fliesen zum Einsatz. Das Geländer besteht aus einer farblich beschichteten Stahlkonstruktion.

18. BALKONE, TERRASSEN & LOGGIEN

Die Gestaltung der Balkone, Terrassen und Loggien erfolgt einheitlich gemäß Vorgabe des Planers bzw. Auflagen in der Baugenehmigung. Als Bodenbelag werden strukturierte Betonplatten im Splittbett oder auf Stelzlager verlegt; Brüstungsgeländer sind aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion.

19. AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung erfolgt gemäß den Vorgaben des Planers bzw. den Auflagen in der Baugenehmigung.

Geländebegradigung, Rasenansaat und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorgartenbereich gemäß Vorgaben bzw. Freiflächenplan. Die Zufahrt und Wege werden mit Betonpflaster, Stellplätze mit versickerungsoffenem Belag bzw. Rasengittersteinen versehen. Der östliche Hauseingang im Erdgeschoss ist über eine Rampe erreichbar. Stellplatz für Mülltonnen ist im Bereich der Vorgartenzone vorgesehen. Die Außenbeleuchtungen werden mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder ausgestattet.

Gartenanteile zu den Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht vorgesehen.

20. ZUFAHRT & STELLPLÄTZE

Die Grundstückszufahrt erfolgt über von der Dortmunder Straße. Insgesamt 5 Pkw-Stellplätze, davon 1 barrierefreier liegen auf dem Grundstück.

21. HAUSEINGANG

Die Gestaltung erfolgt gemäß den Vorgaben des Planers. Die Hauseingangstür mit Abtreter vor der Tür und Sauberlaufzone im Innenbereich wird aus metallverstärktem Kunststoff ausgeführt. Gegensprechanlage mit Bus-System und Videoübertragung.

22. AUFZUG

Personenaufzug mit 5 Haltestellen von Keller-Dachgeschoss in jeder Etage, Notruf funktion sowie Kabinenbeleuchtung

Hersteller: Fa. Schumacher oder gleichwertig.

ABSCHLIESENDE HINWEISE

NORMEN & RICHT-LINIEN

Für die Planung und Ausführung gelten zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung folgende Regelwerke:

- allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst

- aktuelle Gesetzen, Bauvorschriften und DIN-Normen

- Genehmigungsplanung

- Baugenehmigung

- Baubeschreibung und Planung des Architekten und der Fachingenieure

Weiterhin gelten die für das Bauvorhaben relevanten Richtlinien.

SONDERWÜNSCHE & ÄNDERUNGEN

Wir werden uns bemühen, jeden Ihrer Wünsche zu erfüllen, soweit diese nicht zu einer Qualitätsminderung führen. Ausführungsänderungen und Sonderwünsche sind nur direkt mit dem Bauträger abzusprechen und kostenmäßig zu vereinbaren. Terminverschiebungen infolge von Sonderwünschen gehen dabei immer zu Lasten des Käufers. Änderungen in der Bauausführung - bedingt durch behördliche, statische, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnische Auflagen – bleiben dem Bauträger ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Installationsobjekte, technische Anlagen, Baustoffe usw. Bauliche Änderungen nach Baubeginn sind nicht bzw. nur bedingt und gegen Aufpreis möglich und unterliegen der Einzelfallprüfung. Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch ingenieurtechnische Vorgaben und durch Änderungen der technischen Normen bedingt sind sowie Materialänderungen durch Lieferantenwechsel, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB (5 Jahre – ausgenommen hiervon sind technische Anlagen, z. B. Heizungsanlagen, Hebeanlagen, Leuchtmittel, für die kürzere Fristen gelten) sowie nach dem notariellen Kaufvertrag. Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen (Austrocknungszeit ca. 2 Jahre). Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Risse oder Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Hölzern, Natursteinen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Das Gleiche gilt für dauerelastische, sogenannte Wartungsfugen. Voraussetzung für evtl. Ansprüche bei Sachmängeln an technischen Anlagen ist der Abschluss von entsprechenden Wartungsverträgen durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung.

SONSTIGES

Bitte beachten Sie, dass wir uns aus rechtlichen Gründen Änderungen und Irrtümer vorbehalten müssen. Vertraglich bindend ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag inkl. der notariell beurkundete Baubeschreibung. Die im Exposé und in der Werbung verwendeten Illustrationen zeigen auch kostenpflichtige Sonderausstattungen bzw. -wünsche und spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wieder und sind nicht maßgeblich für die Bauausführung. Auch das in Plänen eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

PROSPEKTVORBEHALT

Alle Angaben beruhen auf den Vorlagen der Verkäufer / Bauträger. Die abgebildeten Bilder und Musterbilder, Grundrisszeichnungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden.

Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, insoweit nicht gesondert daraufhingewiesen wurde.

Änderungen in Planung und Ausführung bei Neubauten / Umbauten / Sanierungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Kauf sind der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung.

Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.

Bauherr - Projektant

Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordan Straße 46 · 04159 Leipzig · +49 341 90224100

Baubausführende Firma

GoBauLeipzig UG
Riesaer Str. 7 · 04328 Leipzig





Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Górdian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

