



*Eigentum schaffen!*  
*Attraktives und denkmalgeschütztes Objekt*  
*in Borsdorf bei Leipzig*

Leipziger Straße 41, Borsdorf bei Leipzig

## *Sicher, sauber, grün: Leipzig zählt zu den beliebtesten Städten Deutschlands*

Laut verschiedener Umfragen, bei denen die Bürger die Lebensqualität ihrer Stadt und die Zufriedenheit mit ihrem Wohnort bewerten sollten, liegt Leipzig in den letzten Jahren bundesweit ganz weit vorne. In keiner anderen Metropole zeigen sich die

Bürger so zufrieden mit ihrer Stadt. Die Leipziger schätzen die Mischung aus zahlreichen Grünflächen, das positive Stadtimago, die herausragende Kinder- und Seniorenfreundlichkeit und die gute Infrastruktur.



## *Attraktivität Leipzigs sorgt für stetiges Wachstum*

Leipzig zählt im Moment zu den deutschen Großstädten mit dem stärksten Zuzug. Vor allem junge Menschen zieht es aus den ländlicheren Regionen nach Leipzig, die hier eine hervorragende Bildungs- und Infrastruktur vorfinden. Aber auch die älteren Generationen schätzen Leipzigs Charme, in seiner Urbanität und in seiner städtischen Geselligkeit. In Vergleich zu Berlin hat man in Leipzig keine langen Wege. Hier benötigt man innerhalb der Stadt kaum länger als 20 Min. um von A nach B zu kommen.



## Wirtschaftsstandort Leipzig

Nicht nur die Wohnqualität ist in Leipzig auf einem hohen Stand. Auch als Wirtschaftsstandort gewinnt Leipzig zunehmend an Bedeutung. Die Region Leipzig zeichnet sich vor allem durch eines aus: die hervorragende Entwicklung der Unternehmen. Neben einer gut entwickelten Industrie

wird die regionale Struktur auch von einem starken Mittelstand geprägt. Jeden Tag werden hier - von den namhaften Automobilproduzenten über die Instrumentenbauer und Onlinehändler bis hin zum Schokoladenhersteller - Erfolgsgeschichten geschrieben.

## Viele globale Unternehmen aus Industrie und Logistik haben ihren Sitz in Leipzig

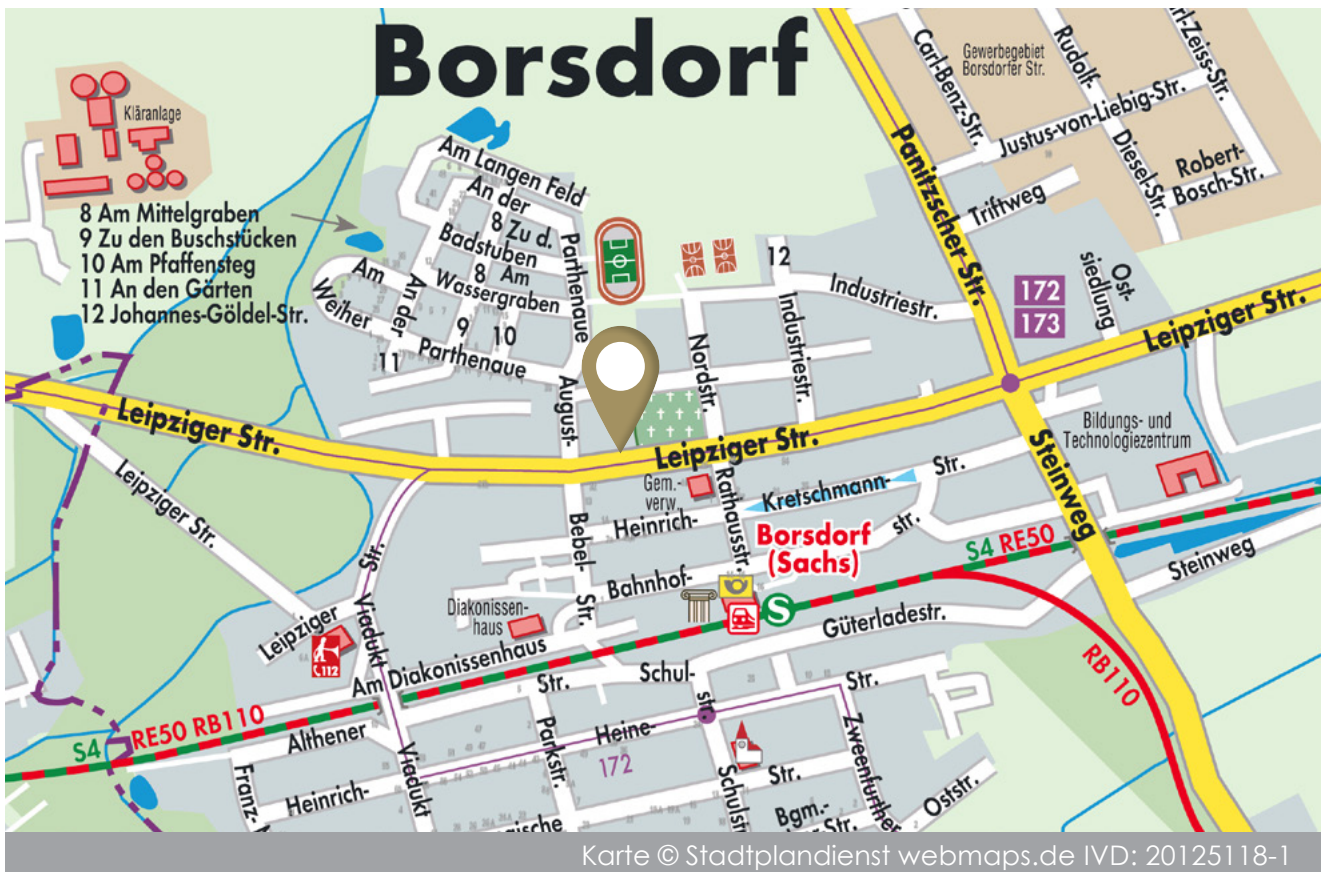
### Beispielsweise:

- ▶ BMW Group Werk Leipzig
- ▶ Porsche Leipzig GmbH
- ▶ DHL
- ▶ Schenker Deutschland AG
- ▶ Amazon.de



## Leipzig-Borsdorf

Durch die günstige Infrastruktur ist Borsdorf mit seinen Ortsteilen ein beliebter Wohnstandort geworden. Die Bundesstraßen 6 und 186, die nahe Anschlussstelle der Autobahn 14, Regionalbahn- und S-Bahnanschluss erlauben den Einwohnern eine große Mobilität. Ein großes Einkaufszentrum, die Neue Messe sowie der Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar. Im Gemeindegebiet gibt es zwei Grundschulen und eine Mittelschule. Vier Kindergärten garantieren, dass jeder Familie bedarfsgerecht ein Platz zur Verfügung gestellt werden kann. Damit wird Borsdorf seinem Slogan „wohnsympathisch, verkehrszentral, großstadtnah“ gerecht.



## Leipzig-Borsdorf

Das ruhig gelegene 4-geschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in Borsdorf – im grünen Ring Leipzig – im Osten

- *Ruhige Wohnlagen*
- *Verkehrstechnische Anbindung: (Flughafen 24 km in 16 min, bis A14 3 km)*
- *Einkaufsmöglichkeiten: (u. a. Einkaufszentrum Paunsdorf Center, Bäcker, Fleischer, Bauhaus)*

der Stadt Leipzig, der sich durch seine günstige Lage wie folgt auszeichnet:

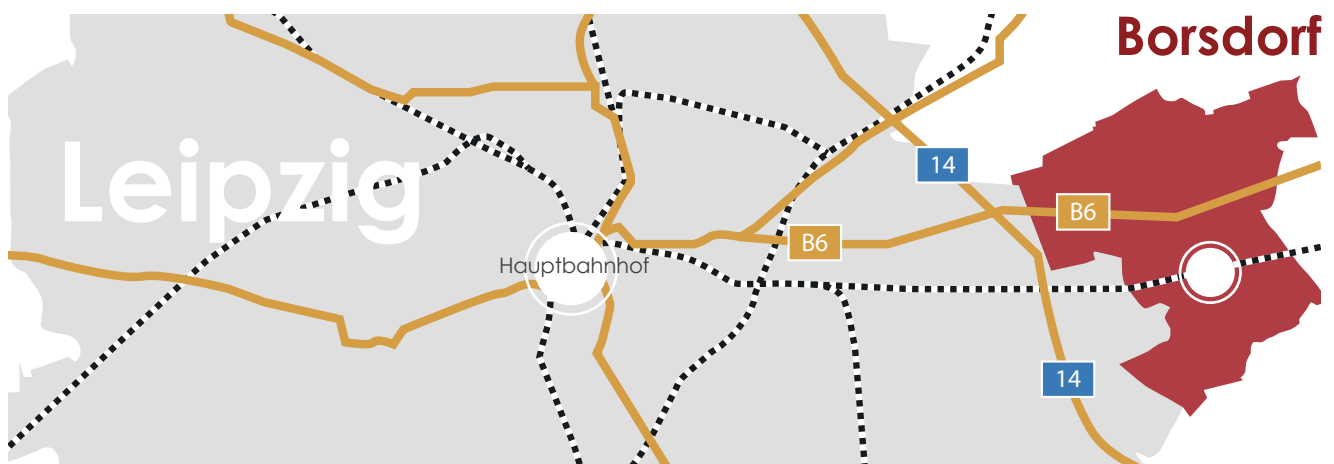
- *Naherholung: fußläufig Schwanenteich Park, Leipziger Neuseenland*
- *sehr gute Infrastruktur: Apotheken, Ärzte, Gymnasium, Schulen, Kita fußläufig erreichbar*

## Ruhige Lage am Stadtrand mit idealen Anbindungen **In nur 11 Minuten am Hauptbahnhof Leipzig**

Egal ob mit dem Auto oder mit der Bahn, von Borsdorf gelangt man ziemlich schnell und problemlos in den Leipziger Stadtkern. Durch die großzügige Anbindung an des Schienennetz der S-Bahn und sogar des Regionalverkehrs dauert es je nach Bahn

gerade einmal 11 bis 12 Minuten bis zum Leipziger Hauptbahnhof.

Im Norden von Borsdorf verläuft zudem die Bundesstraße 6, die ebenfalls ins Leipziger Zentrum führt, die Sie in nur rund 20 Minuten Autofahrt erreichen.



# Objekt

# Objekt

Das ca. 1900 erbaute **Mehrfamilienhaus** befindet sich auf einem 1098 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem sich nach Abschluss der Sanierungsarbeiten grüne Sitzoasen hinter dem Haus sowie ein Spielbereich für Kinder befinden werden.

Die Sanierung des Objekts erfolgt aufgrund der Denkmaleigenschaft in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem **Amt für Bauordnung und Denkmalpflege**.



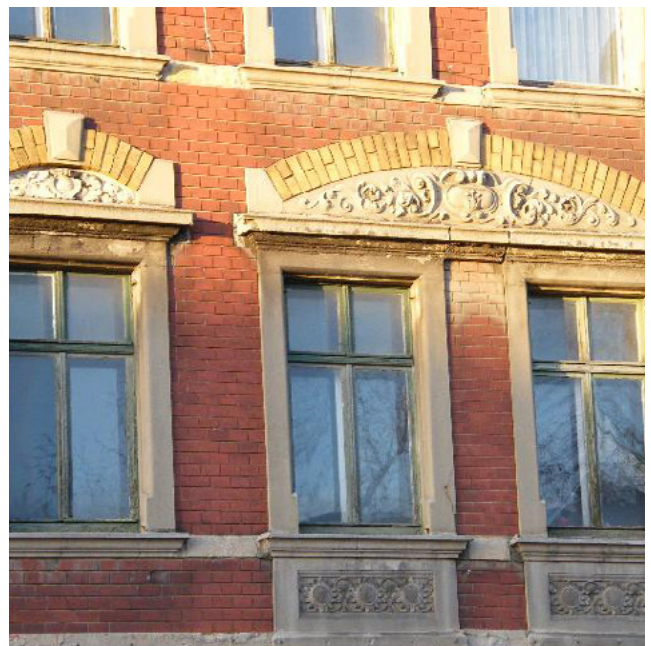
Straßenansicht



Treppenhaus



Wohnungseingangstüren



Fassade / Fenster

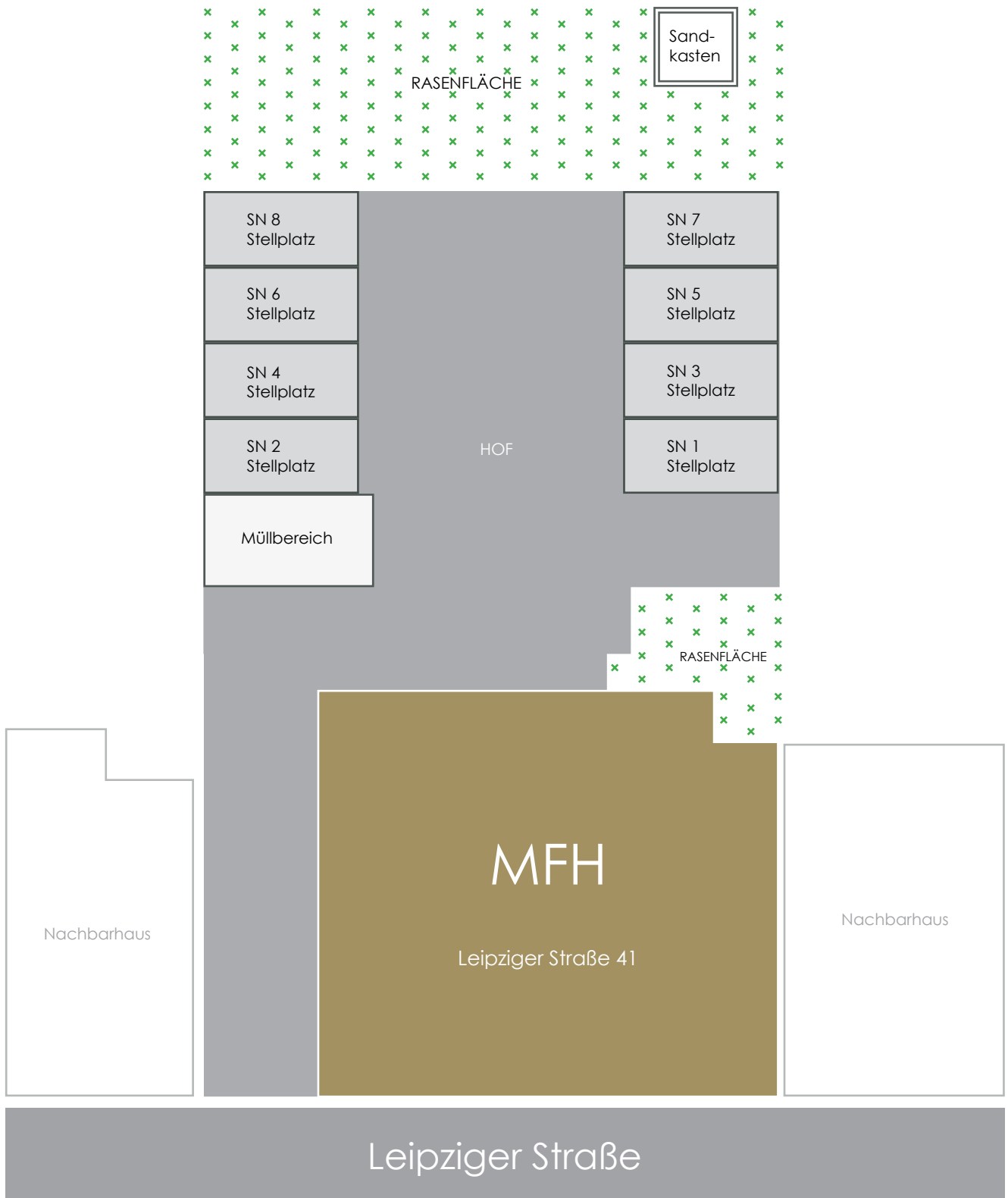


Beispielbild einer Denkmalsanierung

Bei der Sanierung des Objekts ist eine Aufteilung in **8 Wohneinheiten** vorgesehen, wobei **individuelle Gestaltungswünsche**, sofern realisierbar, noch Berücksichtigung finden können. Das Haus verfügt nach Abschluss der Sanierungsarbeiten über **2- und 3-Zimmerwohnungen**, die **alle über Balkon oder Dachloggia verfügen** und das insgesamt über ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen wird. Die detaillierten Angaben zur Sanierung können Sie der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie der Baubeschreibung ent-

nehmen. Bei der aufwendigen Sanierung soll das historische Erscheinungsbild des Denkmals erhalten bleiben. Besonderes Augenmerk wird daher auf die **originalgetreue Aufarbeitung der Straßen- und Hoffassade, die Zierelemente, die Treppe mit Geländer** sowie auf die **Wohnungseingangstüren und Innentüren** gelegt. Die Wohnungen erhalten **durchdachte und funktionale Grundrisse**. Die Ausstattung hat einen **gehobenen Standard, wie Parkett, schöne Bäder und Balkone bzw. Loggien**.

# Grundstück mit 8 Stellplätzen im Hinterhof

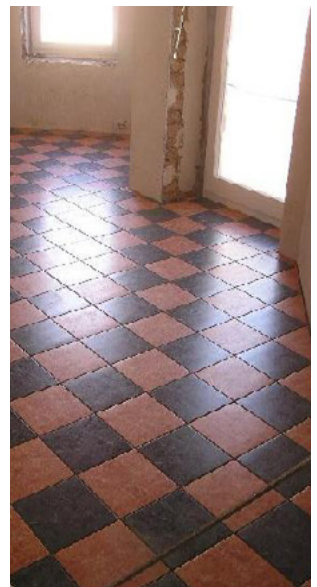
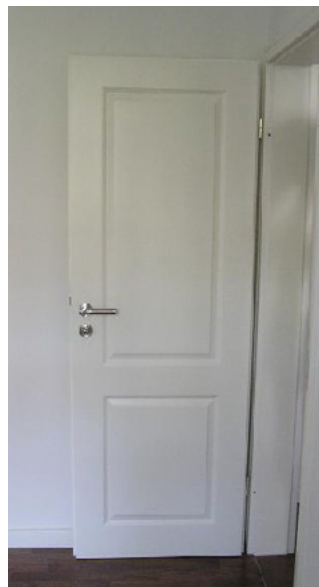




Die umfassende und nach den Vorschriften des Denkmalschutzes durchzuführende Sanierung ist Grundlage für die Wertbeständigkeit der In-

vestition und bildet die Basis für eine überdurchschnittliche Wertentwicklung in der Zukunft. Hierzu trägt auch die besondere Ausstattung bei:

- Integration von **Downlights** in die Decken der Bäder, Küchen und Flure
- Ausstattung des Bades mit **Badewanne, bei Duschen mit Duschabtrennung**
- Verlegung von **Parkettboden** in den Wohnbereichen, ausgenommen Küchen und Nassräume
- Verlegung von **keramischen Bodenfliesen** in den Küchen und Bädern
- Alle Wohnungen erhalten eine effiziente Heizung, welche über eine **zentrale Heizungsanlage** betrieben wird
- Anbau **neuer Balkone und einer Dachloggia**



WE	LAGE	ZIMMER	BESONDERHEITEN
01	EG li.	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
02	EG re.	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
03	1. OG li.	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
04	1. OG re.	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
05	2. OG li.	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
06	2. OG re.	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
07	1. DG li.	2, Küche, Bad, Loggia	Galerie-WE, Stellplatz
	2. DG li.	1, Duschbad	
08	1. DG re.	2, Küche, Bad, Loggia	Galerie-WE, Stellplatz
	2. DG re.	1, Duschbad	

Zusammenfassung	
Grundstück	ca. 1098 m <sup>2</sup>
Wohnungseinheiten	8
Stellplätze	8
Wohnfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Miete	6,50 – 7 €/m <sup>2</sup> (exakte Mieten siehe Kaufpreisliste)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Vollständigkeit,

Richtigkeit und Aktualität. Einen Zwischenverkauf behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor. Das Angebot ist freibleibend.

Leipziger Straße 41, Borsdorf



Mögliche Ansicht nach Sanierung der Leipziger Straße 41, 04451 Borsdorf

Wittenberger Straße 32, Leipzig



Kantstraße 4, Leipzig



Johannastr. 12 u. 14, Leipzig



Heinrich-Budde-Str. 16, Leipzig



Brandvorwerkstr. 12 u. 14, Leipzig



## **Exposéteil B**

*Übersicht der Wohneinheiten, Grundrisse  
und Sanierungsmaßnahmen*

WE	LAGE	WFL.	ZIMMER	BESONDERHEITEN
01	EG li.	ca. 71 m <sup>2</sup>	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
02	EG re.	ca. 64 m <sup>2</sup>	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
03	1. OG li.	ca. 74 m <sup>2</sup>	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
04	1. OG re.	ca. 68 m <sup>2</sup>	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
05	2. OG li.	ca. 74 m <sup>2</sup>	3, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
06	2. OG re.	ca. 68 m <sup>2</sup>	2, Küche, Bad, Balkon	Stellplatz
07	1. DG li.	ca. 94 m <sup>2</sup>	2, Küche, Bad, Loggia	Galerie-WE, Stellplatz
	2. DG li.		1, Duschbad	
08	1. DG re.	ca. 86 m <sup>2</sup>	2, Küche, Bad, Loggia	Galerie-WE, Stellplatz
	2. DG re.		1, Duschbad	

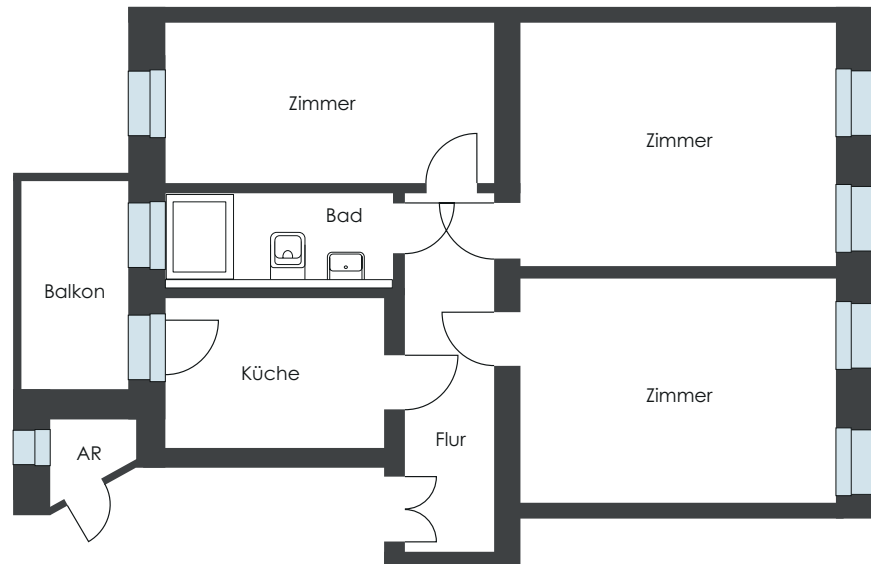
Zusammenfassung	
Grundstück	ca. 1098 m <sup>2</sup>
Wohnungseinheiten	8
Stellplätze	8
Wohnfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Miete	6,50 – 7 €/m <sup>2</sup> (exakte Mieten siehe Kaufpreisliste)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Vollständigkeit,

Richtigkeit und Aktualität. Einen Zwischenverkauf behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor. Das Angebot ist freibleibend.

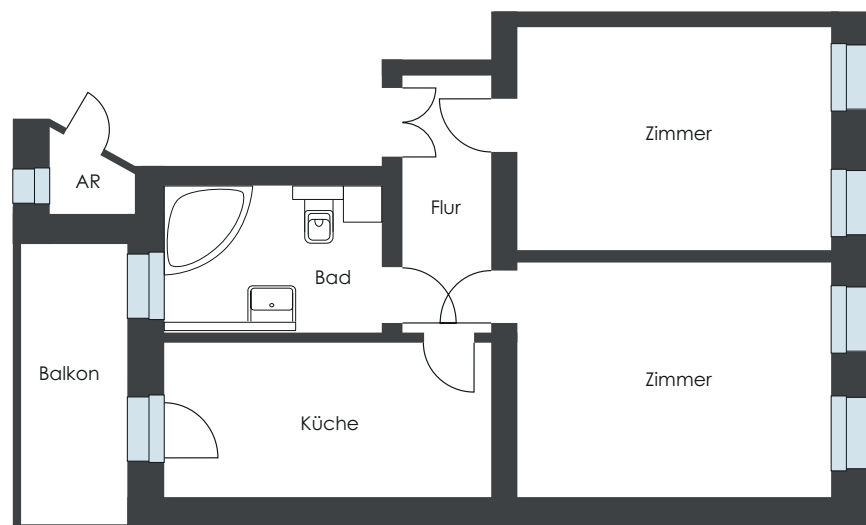
## WE 01

EG links  
3 Zimmer  
ca. 71 m<sup>2</sup>



## WE 02

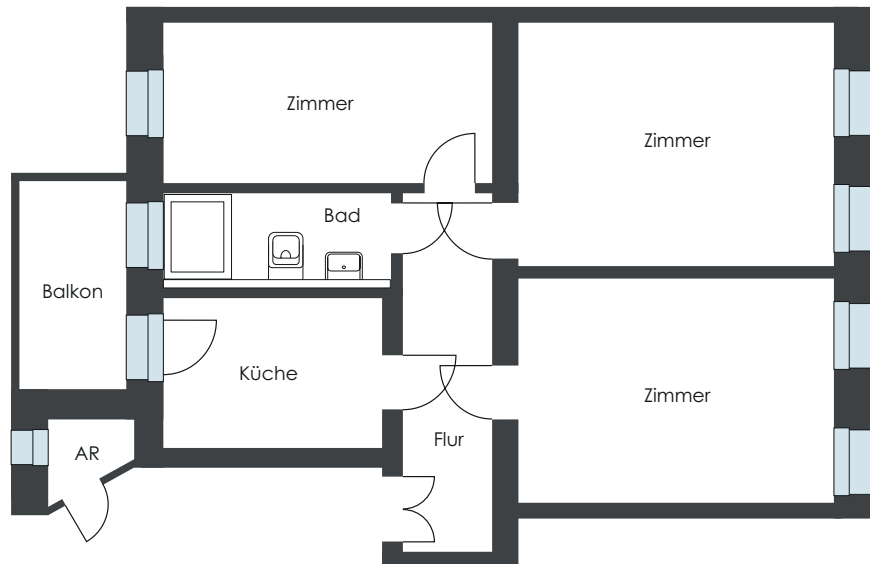
EG rechts  
2 Zimmer  
ca. 64 m<sup>2</sup>





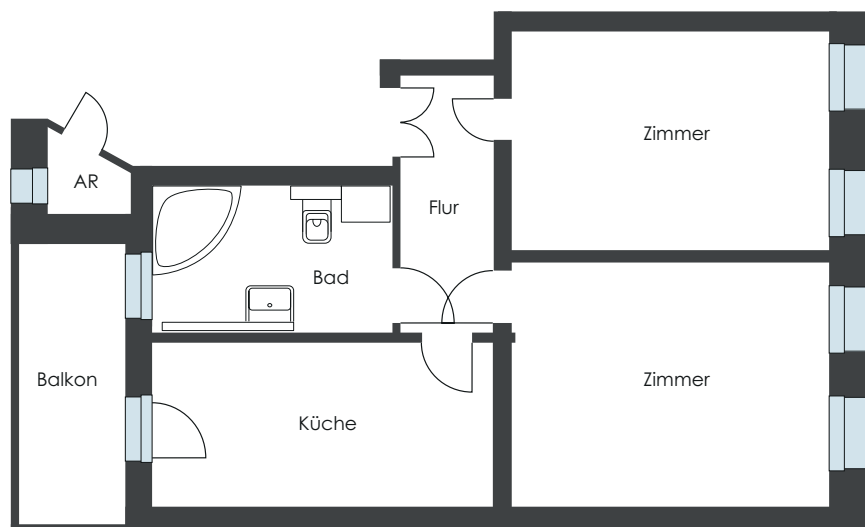
## WE 03

1. OG links  
3 Zimmer  
ca. 74 m<sup>2</sup>



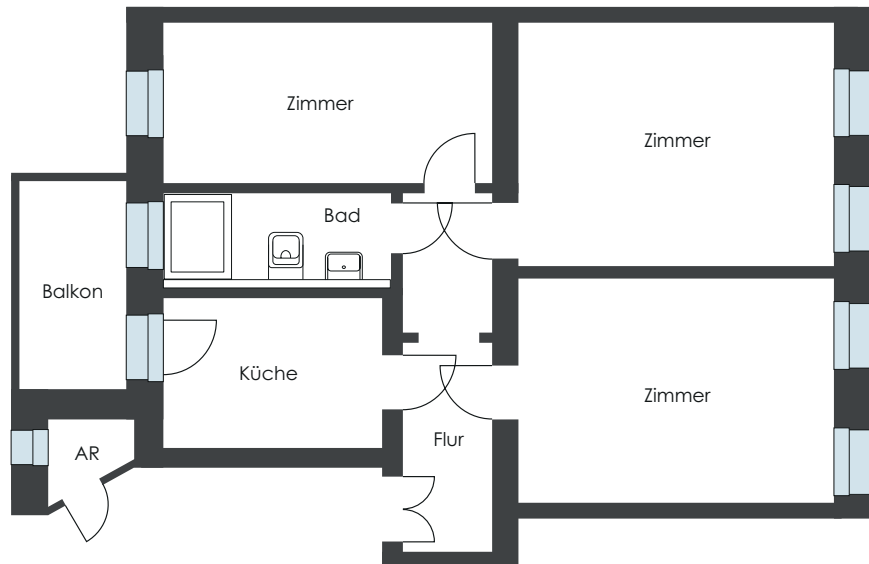
## WE 04

1. OG rechts  
2 Zimmer  
ca. 68 m<sup>2</sup>



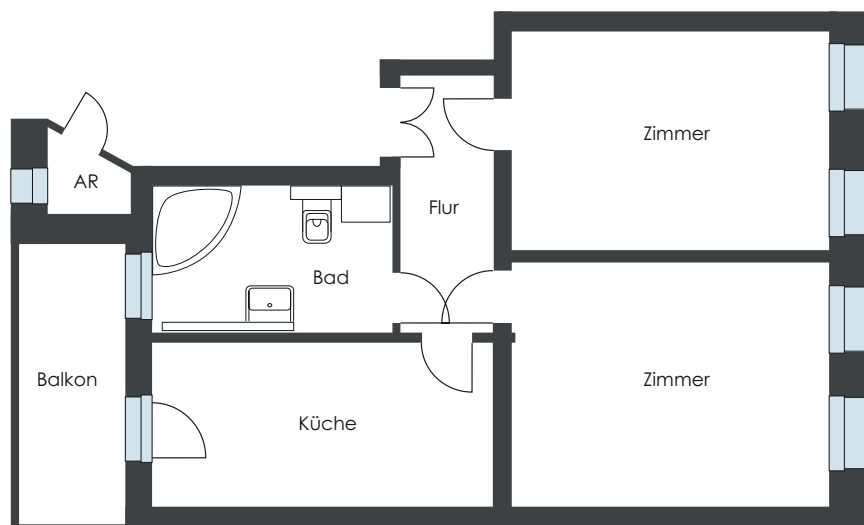
## WE 05

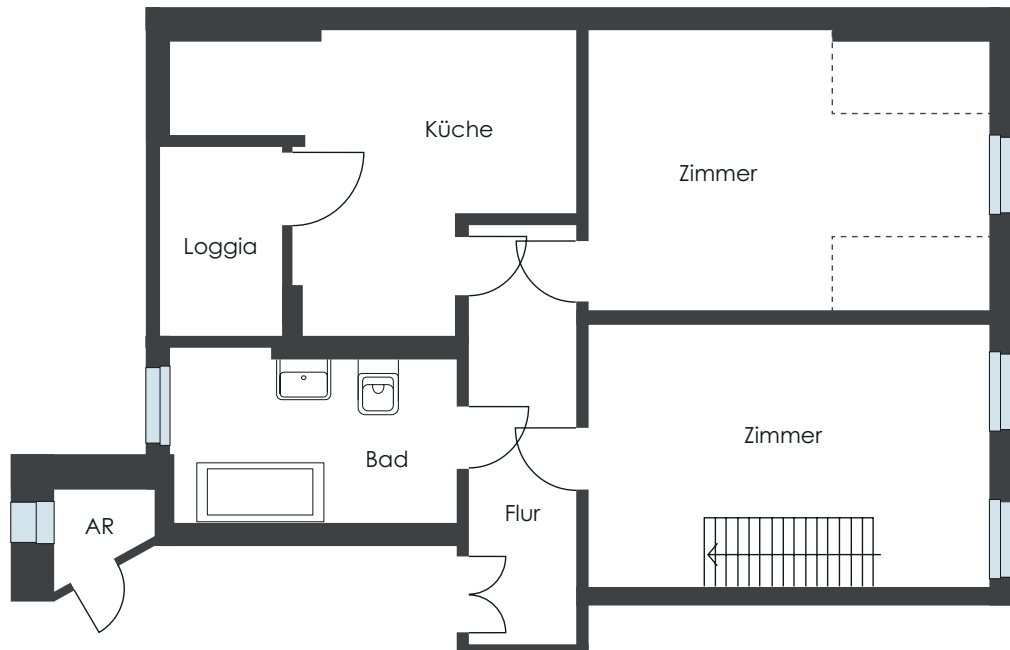
2. OG links  
3 Zimmer  
ca. 74 m<sup>2</sup>



## WE 06

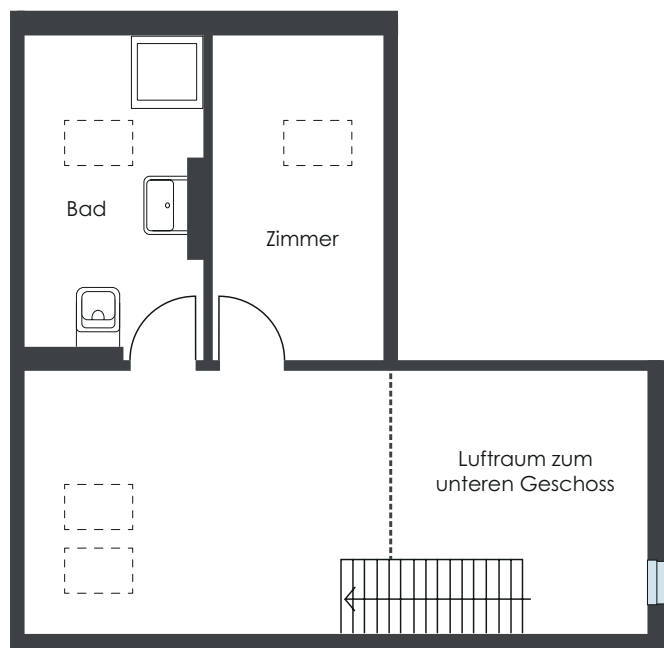
2. OG rechts  
2 Zimmer  
ca. 68 m<sup>2</sup>

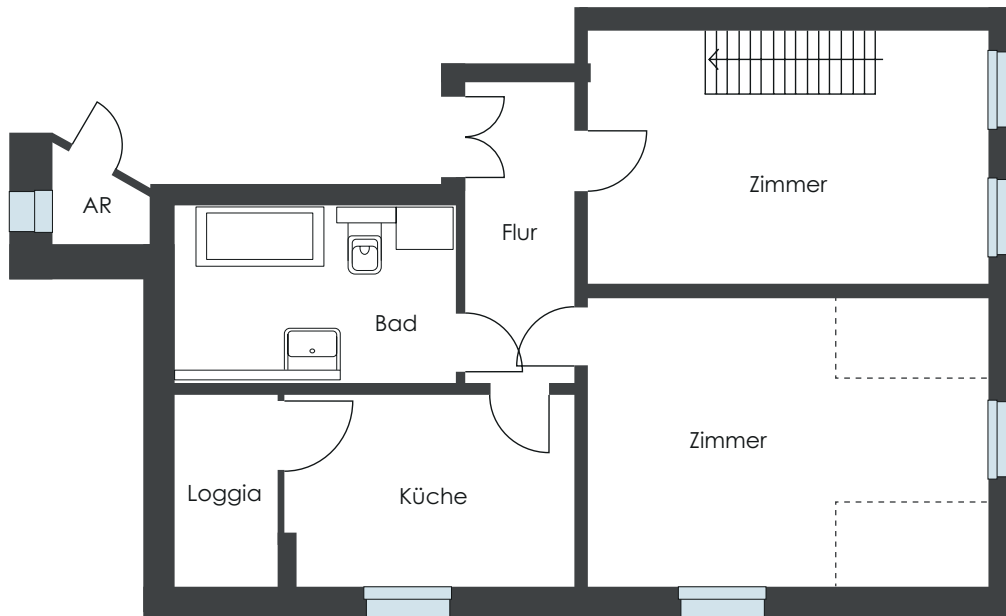




## WE 07

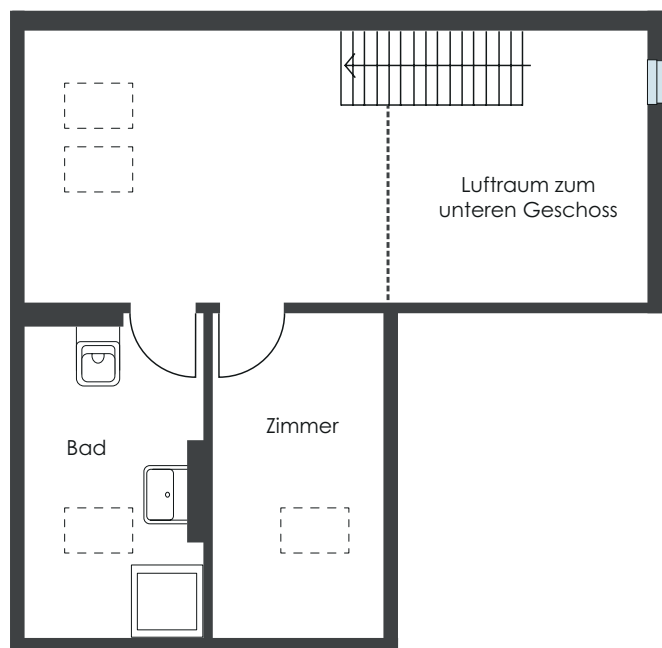
3. OG links + DG  
3 Zimmer  
ca. 94 m<sup>2</sup>





## WE 08

3. OG rechts + DG  
3 Zimmer  
ca. 86 m<sup>2</sup>



## 1. Allgemeines

### Beschreibung der Immobilie

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Die Renovierung beinhaltet die komplette Umgestaltung der Wohnungen in Grundrisse, die modernen und bedarfsgerechten Anforderungen entsprechen. Sie umfasst z. B. den Ausbau der großzügigen Balkone zum grünen, ruhigen Innenhof. Die umfassende und nach den Vorschriften des Denkmalschutzes durchzuführende Sanierung ist Grundlage für die Wertbeständigkeit der Investition und bildet die Basis für eine überdurchschnittliche Wertentwicklung in der Zukunft. Insgesamt werden in dem Gebäude 8 Wohneinheiten errichtet.

### Beschreibung des Sanierungsaufwandes

Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, welcher umfangreiche Sanierungsarbeiten erfordert. Betroffen davon sind die Bereiche Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Putz-, Beiputz- und Trockenbauarbeiten, Fenster, Wohnungseingangs- und Innentüren, Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie Dachdecker-, Dachklempner-, Zimmerer- und Fassadenarbeiten. Sämtliche Leistungen, die am Bauvorhaben notwendig sind, werden entsprechend den bei Vertragsabschluss geltenden Regeln der Technik erbracht, sofern dadurch die Belange der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend sind die Festlegungen aus der Baugenehmigung, die Festlegungen aus der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die Bestimmungen der neuen Heizungs- und Sanitärverordnung sowie der Wärmeschutzverordnung in ihrer aktuellsten Fassung, die Richtlinien der VDE und die Anschlussbedingungen der Medienversorger. Die gesamte alte Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation wird ausgebaut bzw. entfernt. Es werden ein Elektroanschluss, ein Wasseranschluss sowie eine Gaszuleitung erstellt.

### Grundlagen der Bauausführung

Die Bauausführung des Objekts erfolgt nach der Verdingungsverordnung für Bauleistungen ((VOB) – Teile B und C, der aktuellen DIN und den derzeit gültigen Regeln der Technik. Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, sind technisch bedingt die heutigen Wärme- und Schallschutznormen zum Teil nicht erfüllbar.

## 2. Architektur- und Ingenieursleistungen

Alle nötigen Architektur-, Statiker- und Ingenieursleistungen sowie Behördengebühren sind im Kaufpreis enthalten.

## 3. Holzschutzgutachten

Vor Beginn der Sanierung wird ein Holzschutzgutachten erstellt. Hierbei wird festgestellt, ob im Gebäude ein Befall durch holzerstörende Käfer, Nagetiere oder auch durch Hausschwamm vorliegt.

Sofern eine Schädigung vorhanden ist, erfolgt die Sanierung in diesen Bereichen nach den Festlegungen des Gutachtens. Die Überwachung der Maßnahmen übernimmt der Ersteller des Gutachtens.

## 4. Keller/Kellerwände

Jede WE erhält einen Kellerraum, welcher durch eine Trennwand und eine Tür von den anderen getrennt ist. Die Grundleitungen werden überprüft und, wenn notwendig, neu verlegt. Vorgesehen sind nachträgliche horizontale Trockenlegung der Kelleraußenwände mit Injektageverfahren oder technisch gleichwertigen Verfahren, sofern die vorhandene Sperre ihre Funktion nicht mehr erfüllt, Überprüfung der vertikalen Sperre der Kelleraußenwände, gegebenenfalls nachträglich vertikale Trockenlegung inklusive notwendiger Schachtarbeiten.

## 5. Maurerarbeiten

Das massive Mauerwerk der Außenwände ist in einem sehr guten Zustand und wird deshalb nicht berührt. Die Wohnungstrennwände werden von den Renovierungsarbeiten ebenfalls nicht berührt, werden jedoch aus Gründen des Schallschutzes teilweise mit Vorsatzschalen aus Gipskarton oder Gipsvollwandplatten verkleidet oder aufgedoppelt. Die Innenwände der Wohnungen werden, soweit erforderlich, herausgetrennt und gegebenenfalls durch Gipskartonmetallständerwände ersetzt.

## 6. Fassadenarbeiten und Außenputz

Die mit ihren Gesimsen und Werksteinelementen sehr schön gestaltete straßenseitige Fassade wird unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes nach historischer Vorgabe wieder hergestellt. Hierbei wird ein neuer, bis zum 1. Obergeschoss reichender Nutzenputz erstellt.

Die restliche alte Klinkerfassade oberhalb des EG-Gesims wird gemäß Auflagen von Denkmalschutz nachgearbeitet, das Fugenbild ausgebessert und die Klinker versiegelt. Ebenso werden die Werksteinelemente um die Fenster, die Gesimse und der Traufbereich ausgebessert, fehlende Stuckelemente nach vorhandenen Abgüssen hergestellt und angebracht. Die Fassade erhält in Abstimmung mit dem Denkmalamt einen farbigen Anstrich. Auf der Hof- und Giebelseite wird eine Wärmedämmung aufgebracht und mit Glattputz versehen. Anschließend erfolgt auch hier eine komplette Farbgebung.

## 7. Innenputz (Wohnungsgeschosse)

In den Wohngeschossen wird der vorhandene Putz, wo lose, entfernt. Die Wände und Decken der Wohnräume werden glatt geputzt. Die Bäder und Küchen werden mit neuem Kalkzementputz versehen.

## 8. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Das Dach in Holzkonstruktion bleibt in seiner Form und Art erhalten. Ergänzungen erfolgen durch den Einbau von Gauben, Loggien und Liegefenster in der Dachfläche und den Einbau einer RWA-Anlage im Treppenhaus. Dadurch wird auch das Treppenhaus im DG lichtdurchflutet.

Sollte schadhaftes Holz gefunden werden, wird dieses entfernt und durch neues Holz ersetzt. Der komplette Dachbereich erhält eine Dämmung zwischen den Sparren und Zangen, welche hierfür teilweise aufgedoppelt werden. Dachsteine sind nach Vorgaben des Denkmalamtes zu verwenden.

## 9. Dachklempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Verkleidungen sowie sämtliche erforderliche Fassadenverblechungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Vorderansicht bekommt eine Liegerinne nach Denkmalaufgaben.

## 10. Fenster

Auf der Straßenseite werden Holzfenster entsprechend vorherigem Aussehen und Vorgaben durch das Denkmalamt eingebaut. Der K-Wert der Verglasung der Fenster beträgt  $\leq 1,1$ . Die straßenseitigen Fenster erhalten Kämpfer und Schlagleiste entsprechend historischer Vorgabe.

In den Geschossen werden die Fenster zweiflügelig als Dreh-, Dreh-/Kipfenster mit Oberlicht als Drehfenster ausgeführt. Hofseitig werden hochwertige Kunststofffenster eingebaut. Es wird in Absprache mit dem Denkmalamt mindestens ein Treppenhausfenster wieder hergerichtet.

## 11. Fensterbänke

Innenfensterbänke werden aus Naturstein Marmor Bianca Carara (grau) oder gleichwertig mit ca. 2 cm Überstand über dem Innenputz gefertigt. Außen erfolgen die Abdeckungen aus Titanzink.

## 12. Treppenhaus

Im Treppenhaus ist entsprechend der Auflage der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine Befundsuntersuchung (Feststellung des Farbschichtenaufbaus) vorzunehmen. Nach Vorlage dieser Untersuchung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Festlegung der Farbgebung des Treppenhauses.

## 13. Türen

Die Hauseingangstüre aus Holz wird im Original erhalten, defektes und marodes Holz entfernt, neues Holz eingeleimt; die Tür wird also insgesamt aufgearbeitet. Die Wohnungseingangstüren in massiver Vollholzausführung bleiben erhalten und werden ebenfalls aufgearbeitet. Die Auflagen des Bauordnungsamtes sind einzuhalten (Möglichkeit entsprechend der Auflage, Türen rauchdicht herzustellen). Generell erhalten alle Außentüren neue Sicherheitsbeschläge. Es wird eine Zentralschließanlage eingebaut. Alle Innentüren der Wohnungen werden nach Denkmalschutzauflagen aufgearbeitet und erhalten hochwertige Griffgarnituren aus Edelstahl mit Buntbartschloss. Die Bäder bekommen eine Badgarnitur. Der Heizungsraum sowie der Kellereingang werden mit entsprechenden Brandschutztüren versehen.

## 14. Bodenaufbau

Alle Wohnräume erhalten eine Trittschalldämmung.

## 15. Bodenbeläge

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und Nassräume, kommt Parkett zur Ausführung. Die Verlegung erfolgt inklusive Sockelleiste in gleichem Material.

## 16. Fliesenarbeiten

### **Wandfliesen Innenräume**

Die Wandflächen der Nassräume werden im Sanitärbereich mit einer glasierten, keramischen Wandfliese in der Preisklasse bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. oder gleichwertig im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung erfolgen nach Festlegung des Bauherrn und Architekten. Die Küchen erhalten im Bereich der Küchenzeile einen Fliesenspiegel. Es werden helle großformatige (ab einer Größe ca. 50 x 25 cm) Fliesen eingebaut.



## **Bodenfliesen Innenräume**

Die Bodenfliesen der Bäder/WC und der Küchen werden mit einer keramischen Bodenfliese in der Preisklasse bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. oder gleichwertig im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch gefugt. Alle Anschlussfugen an den Badewannen und Brausewannen sowie Bodenfugen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt.

## *17. Trockenbauarbeiten*

Alle Verkleidungen, Verkofferungen, Vorwände und abgehangenen Decken werden als Trockenbauarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften und Bestimmungen ausgeführt. Soweit in den Wohnungen neue Wände durch die Grundrissgestaltung hinzukommen, werden diese als Ständerwände gemäß den bauphysikalischen Anforderungen erstellt. Zusätzlich werden die Decken abgehangen und zusätzlich gedämmt, um den Brand- und Schallschutz noch weiter zu verbessern.

## *18. Malerarbeiten*

Es werden die glatten Wände und Decken mit hellem Farbanstrich versehen. Raufaser entfällt. Das Treppenhaus wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz farblich behandelt.

## *19. Elektroinstallation*

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt. Der Sicherungskasten bzw. die Unterverteilung werden jeweils im Flur der Wohnung installiert. Die Installation der Leitungen, Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss erfolgt auf Putz.

In den Wohnräumen werden weiße Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm der Firma Berker, Modul 2 oder gleichwertig in der Farbe weiß eingebaut. Die Ausstattung der Wohnungen in Art und Umfang der Schalter und Steckdosen erfolgt nach den Vorgaben des HEA-Merkblattes für Elektroinstallation in Wohngebäuden als 2-Sterne-Installation.

Alle Wohnräume (Wohn- und Schlafzimmer) erhalten generell TV-/Radio-Anschluss und Telefonanschluss. Die Küche erhält zusätzlich einen Antennenanschluss. Im Flur wird eine Telefonanschlussdose gesetzt. Die Haustürgegensprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner ist im Flur vorgesehen. Die Flure, die Küchen sowie die Bäder erhalten Einbau-Downlights. Die Anzahl richtet sich nach der Größe der Räume. Im Treppenhaus werden Nurglasleuchten, über einen Treppenhaus-Zeitautomat geschaltet, eingebaut.

Die Ausleuchtung der Keller erfolgt über Schiffsarmaturen in entsprechender Anzahl. Die Gemeinschaftskeller und der Kellergang erhalten ebenfalls nach Erfordernis eine ausreichende Beleuchtung. Jede WE erhält im Flur eine Videowechselsprechanlage mit Türöffnerfunktion für Haus- und Hoftor, zudem kommen noch 2 Funkfernseher für das Automatiktür in der Hofeinfahrt. An jeder WE-Tür wird eine Türklingel verbaut.

## 20. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen werden durch eine zentrale energieeffiziente Heizungsanlage versorgt und beheizt. In allen Wohnräumen, Bädern und Küchen werden formschöne Heizelemente eingebaut, Fabrikat Diatherm, Galant oder gleichwertig. In den Bädern sind Handtuchheizkörper entsprechend erforderlicher Dimensionierung vorgesehen. Die Wärmeregulierung erfolgt mittels vollautomatischer elektronischer Außentemperatursteuerung, die Abrechnung des Wärmeverbrauchs der Heizanlage über die den Wohnungen zugeordneten Wärmemengenzählern. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im Zuge der Kellerdeckensanierung eine Fußbodenheizung. Die elektrische Bodentemperierung im Bad entfällt damit in WE 01 und WE 02.

## 21. Sanitärinstallation

Alle Fallentwässerungsleitungen werden in SML- und HT-Rohr, alle Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser in Edelstahl bzw. Kunststoff ausgeführt.

### **Einrichtungsgegenstände**

- Eine Stahlbadewanne der Firma Ideal Standard oder gleichwertig mit Ablaufgarnitur sowie eine auf Putz gelegene Einhandwannenfüll- und Brausebatterie
- Waschtisch aus Porzellan der Firma Ideal Standard oder gleichwertig, Größe 60 cm, komplett mit Einhandeinlochbatterie, Großwandspiegel 60 x 60 cm und Handtuchhalter zweiarmig
- Wandhängendes Tiefspülklosett der Firma Ideal Standard oder gleichwertig mit Spülkasten, Kunststoffstift und -deckel sowie Toilettenpapierhalter und Ersatzhalter
- Mischbatterien der Firma Eurosmart oder gleichwertig
- Die Anzahl der einzubauenden Gegenstände entspricht der Darstellung in den Plänen.
- Küchen: Rohrinstallation samt 2 Vorreguliertventilen für Spültisch- und Spülmaschinenanschluss
- Anschluss für eine Waschmaschine in jeder Wohnung
- Die Sanitärobjekte werden in rechteckiger Form angebracht, wie z. B. Duravit-Serie DuraStyle und dazu passende Armaturen von Grohe. In der Dusche wird ein Regenschauer- und einem separaten Duschkopf eingebaut.

## 22. Balkone/Loggien

Alle Wohnungen (außer DG) erhalten zur Hofseite einen Balkon. Die Dachgeschosswohnungen erhalten eine Dachloggia oder Dachterrasse.

## 23. Außenanlage

Im Innenhof ist eine separate Abtrennung für Mülltonnen und Fahrräder vorgesehen. Der Zugang erfolgt durch die Hofeinfahrt. Die nicht befestigte Fläche wird soweit wie möglich begrünt. Entlang den Grundstücksgrenzen, welche nicht durch angrenzende Gebäude eingfasst sind, wird ein 1,50 m hoher Maschendrahtzaun erstellt. Im Bereich des Innenhofs wird eine Grillecke eingerichtet und für unsere Jüngsten ein Sandkasten aufgebaut.

Im Einfahrtbereich des Hofes, wird eine automatische Tür-/ Toranlage mit Funkbetrieb eingebaut sowie eine Briefkastenanlage mit Klingeltableau und Videowechselsprechanlage.

## 24. Baureinigung

Die Wohnungen, Treppenhäuser, Keller und alle anderen Räume erhalten eine Grundreinigung. Die Grundreinigung umfasst das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Saugen aller Böden, das Reinigen aller Wand- und Fußbodenfliesen sowie Sanitäröbekte, die Reinigung der Treppenhäuser inklusive Wischen der Steinbeläge, das Entfernen von Bauabfällen und die Säuberung der Außenanlage.

## 25. Gewährleistung

Für die Gewährleistung am Bauwerk gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Wandelung ist ausgeschlossen. Von dieser Vereinbarung sind Verschleißteile, bewegliche Teile, Fenster- und Außenanstrich, elektrische Teile usw. ausgenommen. Bei den elektrischen Geräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapiere, welche bei der Übergabe ausgehändigt werden. Die dauerelastischen Fugen an Bädern, Duschen, Eckbereichen sind ständigen Bewegungen unterworfen und können deshalb unter Umständen reißen. Deshalb ist besonders an den Duschen darauf zu achten, dass die Oberfläche der Fuge nicht gerissen bzw. nicht vom Fliesenbelag abgelöst ist.

## 26. Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers sind möglich, können aber nur dann berücksichtigt werden, wenn statische Konstruktion, architektonisches Gesamtbild, Bautenstand und geordnete Baudurchführung sie zulassen. Sie bedürfen auf jeden Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers, die von Auflagen abhängig gemacht werden kann. Sonderwünsche werden gesondert in Rechnung gestellt.

## Exposéhaftung für Teil A und Teil B

### I. Angabenvorbehalt

Alle Angaben in diesem Exposé sind von der Herausgeberin sorgfältig geprüft und zusammengestellt worden. Kein Vermittler, Anlageberater oder sonstiger Dritter ist berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Exposé abweichen oder über es hinausgehen. Solche Auskünfte und Zusicherungen sind im Übrigen nur wirksam, wenn sie schriftlich durch die Exposéherausgeberin erfolgen. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Planung im Zeitpunkt der Ausgabe. Sie stehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse der Spruchpraxis, der Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden.

### II. Haftungsvorbehalt

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt. In Plänen eingezeichnete Möblierung hat rein informativen Charakter und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen Vormauerungen, Lüftungsschächten im Dachgeschoss, statisch bedingter Stützen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag schriftlich zu vereinbaren. Änderungen in Folge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen. Abweichungen bis zu 3 Prozent der Wohnfläche sind zulässig. Es handelt sich um eine Altbaurenovierung. Die Gewährleistung wird daher für Arbeiten übernommen, die neu ausgeführt werden, nicht für die unveränderte Altbausubstanz. Die Gewährleistung für die Renovierung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für die Rechtsbeziehung der Beteiligten gelten die von ihnen unterzeichneten Verträge. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die Angaben und Planungsunterlagen entsprechen dem Stand im Juli 2016

Technische Änderungen sind aufgrund statischer oder bauordnungstechnischer Auflagen möglich, sofern diese nicht die vorgenannten Ausstattungsmerkmale mindern.

Notizen

Notizen

Notizen

Notizen

Notizen

Notizen



## Home Estate 360 GmbH

Kurfürstendamm 214

D-10719 Berlin

Telefon +49 (0) 30 887 11 86 0

E-Mail [info@homeestate.de](mailto:info@homeestate.de)

[www.homeestate.de](http://www.homeestate.de)

### Haftungs- und Anlagevorbehalte

Enthaltene Fotografien und grafische Darstellungen sowie Grundrisse dienen lediglich zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den Angaben unserer Auftraggeber. Alle Angaben dienen der Information und sind nicht als bindendes Angebot anzusehen. Maßgebend sind ausschließlich die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtum vorbehalten. Der Nachweis ist freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf oder die Rücknahme dieses Angebotes bleibt uns und/oder dem Eigentümer vorbehalten. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger in vollem Umfang.

#### BILDQUELLEN:

© Stadtplandienst.de IVD 20125118-1 webmaps.de