

# Exposé

## Wohnung in Döbeln

### Wohnung im Baudenkmal



Objekt-Nr. **OM-305812**

### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Mertens  
Mobil: 0162 3358208

04720 Döbeln  
Sachsen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

100 % Sonderabschreibung auf die Baukosten.

150 T€ von der KFW zu 2,2 %

Bis zu 45 % Tilgungszuschuß

Wohnungsgröße von 40 qm bis 105 qm

S Bahn nach Leipzig bei Einzug in `26

## Ausstattung

Top Ausstattung. Bitte lesen Sie die Baubeschreibung!

Jede einzelne Wohnung ist beschrieben.

Oder unsere Webseite: [Steuervorteil-Denkmal.de](http://Steuervorteil-Denkmal.de)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir bauen und sanieren mit ökologischen und nachhaltigen Baustoffen. Bei uns wohnt man gesund.

Cubus Effizienzhaus leben KG

## Lage

Top Lage mitten in der Altstadt mit Blick auf die Mulde

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



2 min zum Rathaus



Impressionen

# Exposé - Galerie



Fußgängerzone



Lage Denkmal in der Altstadt

# Exposé - Galerie



Döbeln historisch



Döbelner Pferdebahnmuseum

# Exposé - Galerie



Theater bei Nacht



Das wunderschöne Theater DL

# Exposé - Galerie



Nachhaltiger Ausbau



Ökologische Sanierung

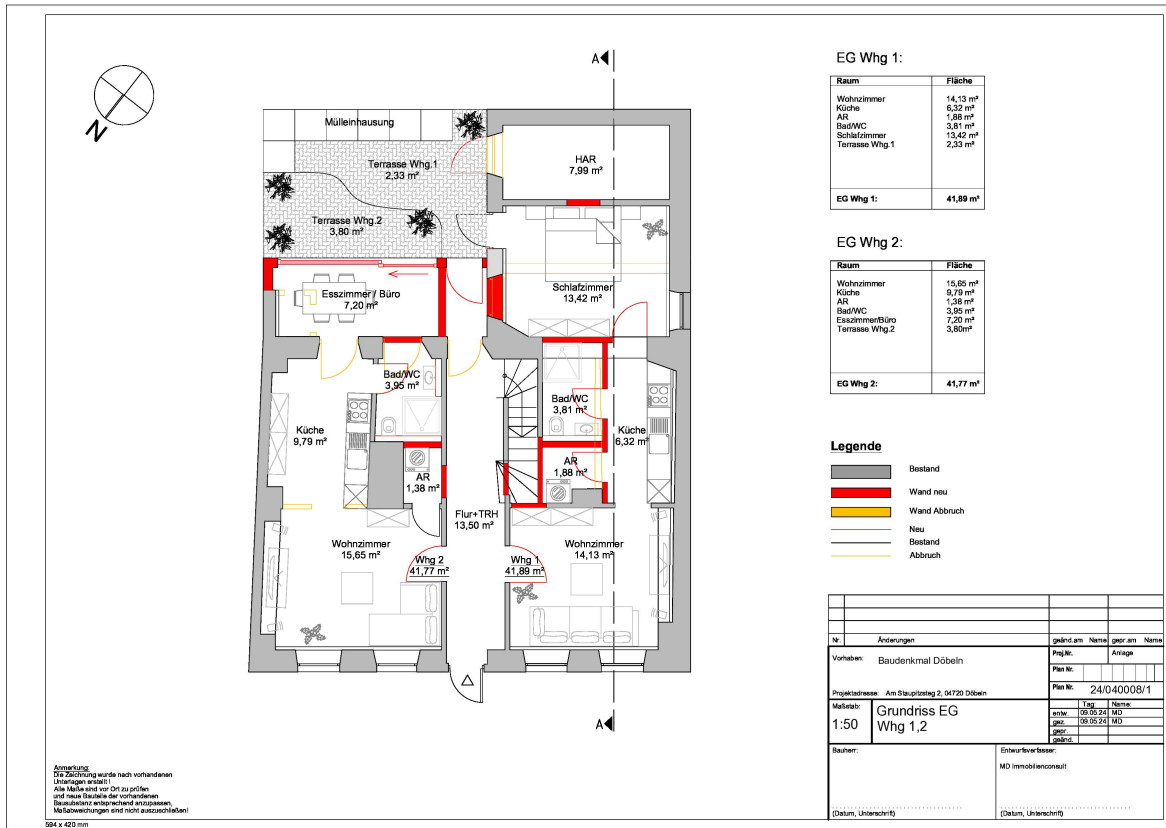
# Exposé - Galerie



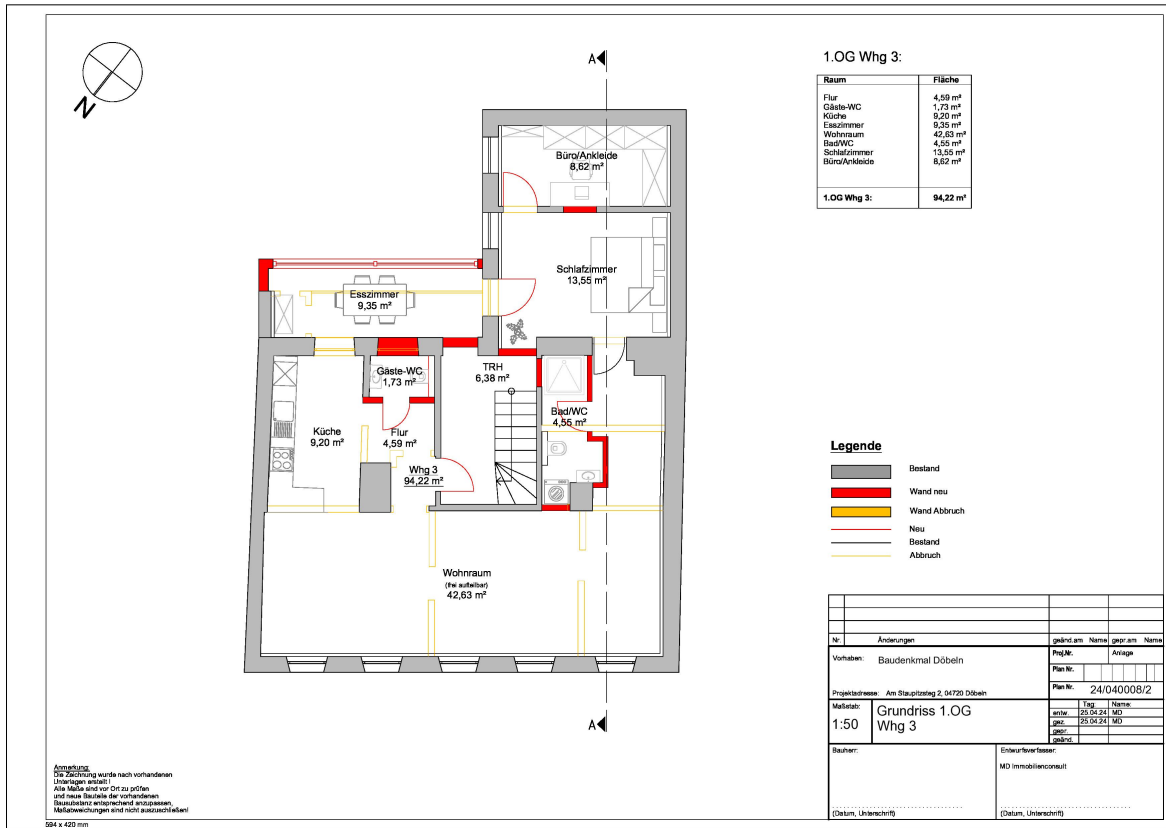
Lehmputz und Farben



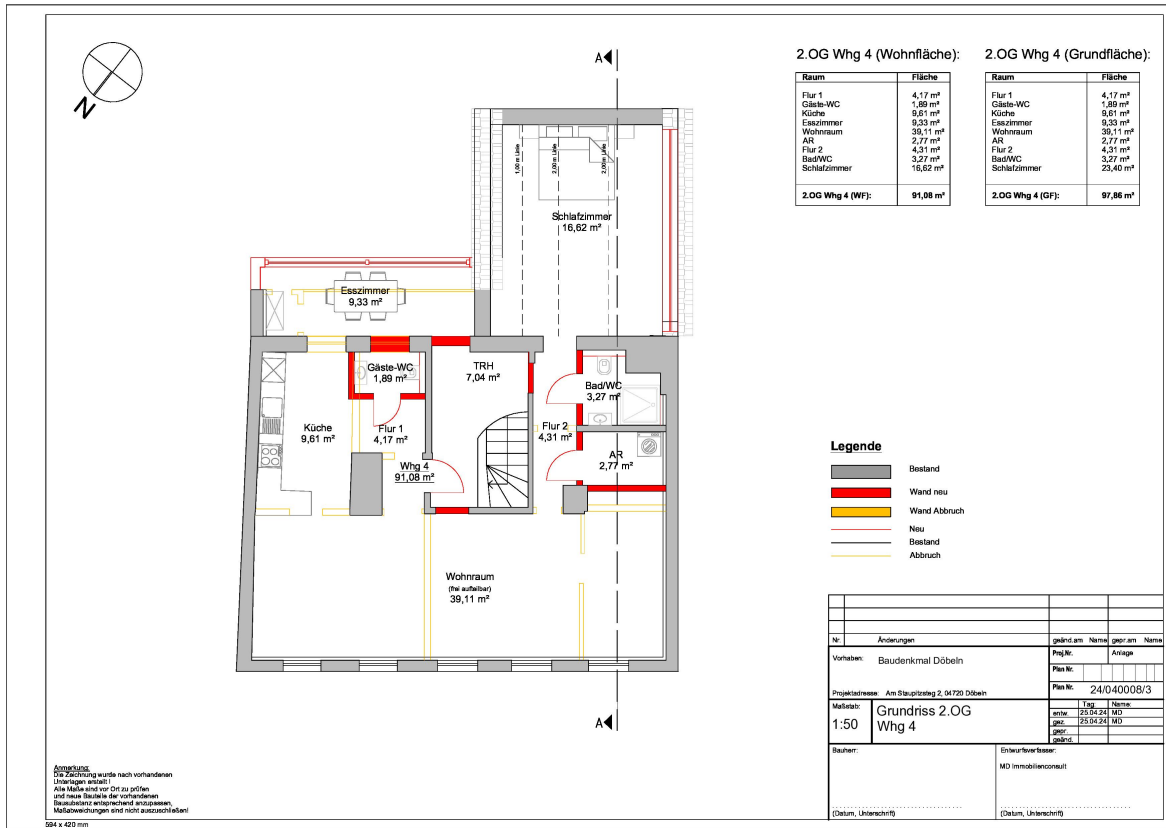
# Exposé - Grundrisse



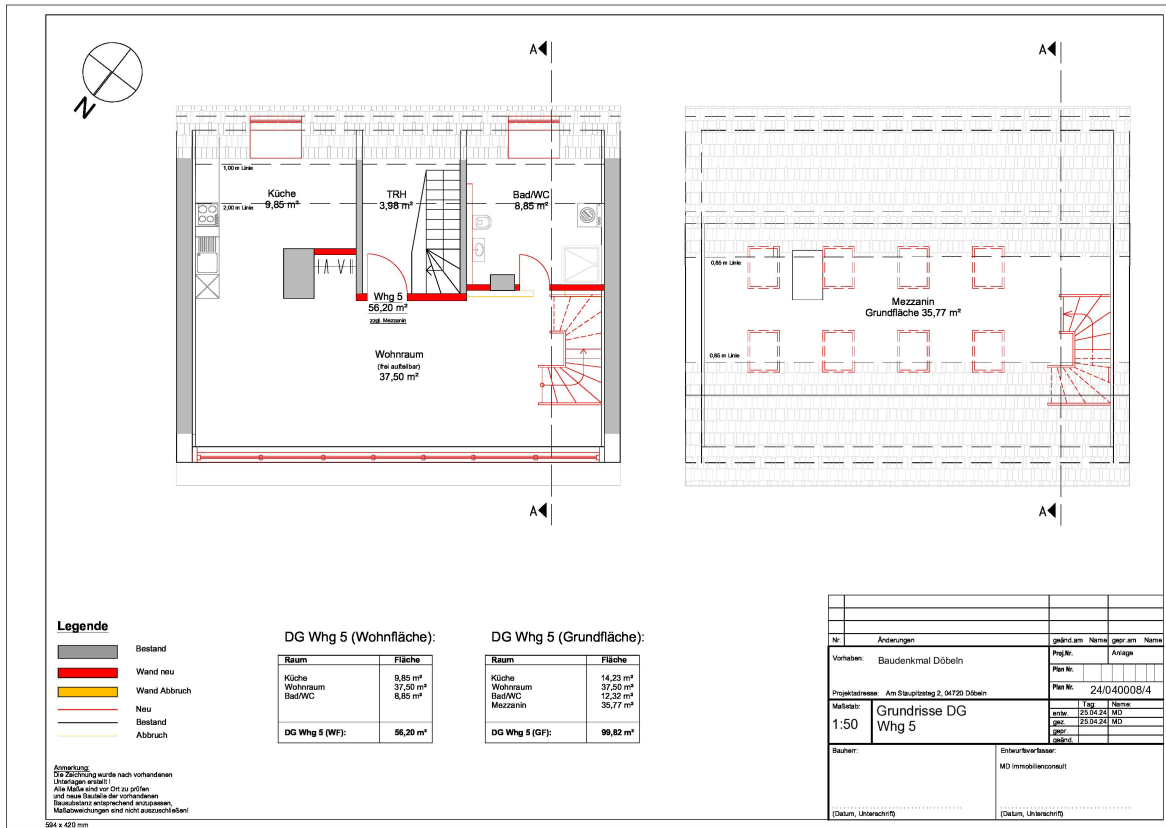
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Schnitt A-A

**Legende**

- Bestand
- Wand neu
- Wand Abbruch
- Neu
- Bestand
- Abbruch

**Anmerkung:**  
 Die Zeichnung wurde nach vorhandenen Unterlagen erstellt.  
 Alle Maße sind vor der Ausführung und neue Bauteile der vorhandenen Bauteile entsprechend anzupassen.  
 Maßabweichungen sind nicht auszuschließen!

<b>Nr.</b> Änderungen	<b>geänd. am</b>	<b>Name</b>	<b>gegr. am</b>	<b>Name</b>
<b>Vorhaben:</b> Baudenkmal Döbeln	<b>Proj.Nr.</b>	<b>Anlage</b>		
<b>Projektadresse:</b> Am Hauptplatz 2, 04720 Döbeln	<b>Plan Nr.</b>		<b>24/040008/S</b>	
<b>Maßstab:</b> 1:100	<b>Ansichten (Entwurf)</b>	<b>Schnitt A-A (Entwurf)</b>	<b>Tag</b>	<b>Name</b>
			<b>entw.</b> 15.05.24 MD	
			<b>gepr.</b> 15.05.24 MD	
			<b>gezeichnet</b>	
<b>Bauherr:</b>	<b>Entwurf/Verfasser:</b>			
	MD Immobilienconsult			
(Datum, Unterschrift)	(Datum, Unterschrift)			

594 x 420 mm

# Exposé - Anhänge

1. Die Baubeschreibung
2. Die Wohnflächenberechnung

## Baubeschreibung Baudenkmal Döbeln

Döbeln ist Große Kreisstadt in Mittelsachsen, geographisch im prosperierenden Städtedreieck Leipzig– Dresden Chemnitz. Mit über 24.000 Einwohnern ist Döbeln in den letzten Jahren stark gewachsen. Zwei große Gewerbegebiete mit größtenteils produzierendem Gewerbe bieten zahlreiche Arbeitsplätze am Standort.

Seit April 2024 ist der sächsische Rechnungshof mitten in Döbeln ansässig. Ebenso ist ein Erlebnisdorf zu Ostern 2024 eröffnet worden. Als Urlaubsregion ist die Große Kreisstadt und die malerische Umgebung sehr attraktiv, die Tourismusbranche wächst seit Jahren stark an.

Döbeln hat eine tausendjährige Geschichte und gehörte in Sachsen nach dem zweiten Weltkrieg zu den sogenannten „goldenen Städten“, weil es unzerstört blieb.

Das Baudenkmal Döbeln befindet sich am Staupitzsteg auf der malerischen Muldeninsel, keine zwei Fußminuten vom Rathaus entfernt. Die Lage ist exzellent, am Rande der Altstadt, mit Ausblick aus dem Fenster auf das Stauwehr der Mulde. Wir sanieren hier in allen Gewerken nach Maßgabe der behördlichen Auflagen durch das Landratsamt Mittelsachsen ein ehemaliges 6-Familienhaus in allen Gewerken. Es entstehen fünf moderne Wohnungen in einem Effizienzhaus Denkmalschutz.

## Philosophie unseres Baudenkmals

Es erwacht ein Haus, das architektonisch beeindruckt und durch seine Konzeption zeitlos erscheint.

Die Fassade mit den denkmalwürdigen Stilelementen wird aufwendig restauriert und geschützt. Im begrünten Innenhof entsteht ein Glaskubus, der den Wohnungen als Wohnraum zugesprochen wird.

Hierdurch bricht das Gebäude auf und schafft die Transparenz nach außen und nach innen in den Wohnraum.

In den Wohnräumen werden alte bauliche Elemente als konstruktive Gegebenheiten wieder sichtbar gemacht.

Alle überflüssigen Elemente die den Raum verkleinern, werden zurückgebaut. Es soll eine Großzügigkeit entstehen, die auch durch die hohen Decken vollends wirken kann.

Die mit Lehm ausgefachten Innenwände werden teilweise sichtbar, teilweise mit Lehmputz neu verputzt.

Auch die Zwischendecken, mit Lehm und Holz verbaut, welche nach Bestandsprüfung über eine enorme Trittschalldämmung, sowie hohe Dämmeigenschaften verfügen, bleiben erhalten.

Die vorhandene alte Holzterrasse im Haus wird aufgearbeitet, moderne Details aus Glaselementen werden hinzugefügt, die Transparenz und Leichtigkeit entstehen lässt.

Die Wände des Treppenhauses werden mit Lehm verputzt und mit hellen Naturfarben versehen. Das gesamte Treppenhaus wird eine Galerie sein und mit originalen Lithographien von Marc Chagall ausgestattet.



## Ausstattung und Technik

Im Effizienzhaus Baudenkmal bauen und sanieren wir nach den Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG). Technisch umgesetzt bedeutet dies, dass wir weder mit Gas, Öl oder Biomasse das Gebäude beheizen.

Auf dem Dach werden Solarmodule montiert, welche die Wärmepumpe und das Gebäude mittels Speicher bestromen. Mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung werden verbaut. Somit sind die Energiekosten in unserem Gebäude auf einem absolut niedrigem Niveau und gleichzeitig ersparen wir größtmöglichen CO<sub>2</sub> Ausstoß.

Der Ausbau der Wohnungen erfolgt unter Maßgabe von „altersgerechtem Wohnen“. Eine Barrierefreiheit sowie ein wunschgemäßer behindertengerechter Ausbau der Erdgeschoßwohnungen findet planerisch Berücksichtigung. Ein weiteres besonderes Merkmal des Hauses wird die Ausschöpfung des Gründach Potenzials sein.

Schon jetzt ist die Giebelwand unseres Gebäudes mit Rankpflanzen und Kletterrosen begrünt. Die Stadt Döbeln hat hier vor der westlichen Giebelseite eine kleine grüne Oase geschaffen. Unser Innenhof wird ebenfalls begrünt sind, ein kleiner Wassergarten mit Quellstein bietet Kühlung, Stahlseile hinauf zum Dach werden Rankpflanzen Kletterhilfe bieten, Teile der hinteren Fassade werden begrünt sein.

## Baubeschreibung Erdgeschoßwohnung Whg 1

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 41,89 qm und einer Terrasse von 8 qm. Sie gilt als barrierefrei. Ebenso kann ein behindertengerechter Ausbau erfolgen. Die Wohnung bietet als Stadtwohnung ebenso für den Singlehaushalt alle Vorteile.

Die ausgewählten Materialien sind Lehmputz, Flächenheizung oder Fußbodenheizung.

Der Bodenbelag wird mit hellem Fliesenbelag z.B. Oslo oder gleichwertig 30/60, PEI IV, 8 mm hergestellt. Wände und Decken sind mit weißem Lehm verputzt. Die Farbgestaltung wird mit ökologischen Naturfarben hergestellt.

Der Bodenbelag im Schlafzimmer wird ein sogenannter Schloßdiehlenbelag aus Eiche mit einer Nuttschicht von 4,00 mm bis 5,5 mm, Gesamtstärke 20 mm sein. Der Boden wird verklebt oder verschraubt.

Das Bad/ WC wird in luxuriöser Qualität geplant. Die Fliesen sind Ravello Collection, Ravello white 7,5x30/3“X12P94/M der Bodenbelag wird aus der abriebfesten Oslo Collection 8 mm stark hergestellt.

Der Handtuchhalter ist beheizt, das Bad Interieur wird von Villeroy und Boch sein, z. B. mit dem nachhaltigen Subway Programm oder gleichwertig. Die Badmöbel werden durch eine Tischlerei als Unikat gebaut. Das gilt ebenso für die Waschtische und Unterschränke.

Alle Innentüren werden Glastüren mit Wulf Zargen oder gleichwertig sein. Im Schlafzimmer gibt es eine Balkontür als Zutritt zum begrünten Innenhof der als Terrasse genutzt werden darf.

Die hochwertige und luxuriöse Elektroausstattung wird z.B. mit Kippschaltern in Glasoptik und dazugehörigen Steckdosen von Rohde + Rohde oder gleichwertig sein. Eine programmierbare Raffstoresteuerung an den Fenstern wird ebenso standardisiert wie eine Gegensprechanlage mit Monitor. Die Wohnungseingangstüre ist 2,40 m hoch und verfügt über eine Fingerprint Funktion .

Die Küchenzeile mit Schränken wird von der Firma Nobilia farblich abgestimmt, geliefert und montiert.

## Baubeschreibung Erdgeschoßwohnung Whg 2

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 41,77 qm und einer eigenen Terrasse von 7,40 qm.

Sie gilt als barrierefrei. Ebenso kann ein behindertengerechter Ausbau erfolgen.

Die Wohnung bietet als Stadtwohnung ebenso für den Singlehaushalt alle Vorteile.

Die ausgewählten Materialien sind Lehmputz, Flächenheizung oder Fußbodenheizung.

Der Bodenbelag wird mit hellem Fliesenbelag z.B. Oslo oder gleichwertig 30/60, PEI IV, 8 mm hergestellt.

Wände und Decken sind mit weißem Lehm verputzt. Die Farbgestaltung wird mit ökologischen Naturfarben hergestellt.

Der Bodenbelag im Esszimmer/Büro wird ein sogenannter Schloßdiehlenbelag aus Eiche mit einer Nuttschicht von 4,0mm bis 5,5 mm, Gesamtstärke 20 mm sein. Der Boden wird verklebt oder verschraubt.

Das Bad/ WC wird in luxuriöser Qualität geplant. Die Fliesen sind Ravello Collection, Ravello white 7,5x30/3“X12P94/M , der Bodenbelag wird aus der abriebfesten Oslo Collection 8 mm stark hergestellt.

Der Handtuchhalter ist beheizt, das Bad Interieur wird von Villeroy und Boch sein, z.B. mit dem nachhaltigen Subway Programm oder gleichwertig. Die Badmöbel werden durch eine Tischlerei als Unikat gebaut. Das gilt ebenso für die Waschtische und Unterschränke.

Alle Innentüren werden Glastüren mit Wulf Zargen oder gleichwertig sein. Im Esszimmer /Büro gibt es eine Schiebefenster Konstruktion als Zutritt zur begrünten Terrasse. Mit einem Sichtschutz ist diese zum Innenhof abgeschirmt.

Die hochwertige und luxuriöse Elektroausstattung wird z.B. mit Kippschaltern in Glasoptik und dazugehörigen Steckdosen von Rohde + Rohde oder gleichwertig sein. Eine programmierbare Raffstoresteuerung an den Fenstern wird ebenso standardisiert wie eine Gegensprechanlage mit Monitor. Die Wohnungseingangstüre ist 2,40 m hoch und verfügt über eine Fingerprint Funktion .

Die Küchenzeile mit Schränken wird von der Firma Nobilia farblich abgestimmt, geliefert und montiert.

## Baubeschreibung Wohnung 1. Obergeschoß Whg 3

Die freizügig geschnittene Stadtwohnung ist 94,22 qm groß und bietet noch weiteres Potential in möglichen anderen Raumaufteilungen. Konstruktive Stilelemente des Baudenkmals werden hier sichtbar gemacht, alte Strukturen mit Lehmputz und Naturfarben wieder hergestellt. Stuckelemente an den hohen Decken werden erhalten. Der Fußboden wird mit einem Schloßdiehlenboden aus Eichen mit einer Nuttschicht von 4,00 mm bis 5,50 mm, Gesamtstärke 20 mm Stärke hergestellt. Astlöcher sind schwarz ausgespachtelt und vermitteln einen lebendigen und natürlichen Charme.

Die Wohnung entfaltet durch den Glaskubus zum begrünten Innhof einen intensiven, offenen Charakter.

Hier können die Fenster als Schiebelemente geöffnet werden, ein Freisitz entsteht.

Das Gäste WC und das Badezimmer werden luxuriös mit der Ravello Collection, Ravello white 7,5x30/3“X12P94/ M als Fliese ausgestaltet, der Bodenbelag wird aus der abriebfesten Oslo Collection 8mm stark hergestellt. Die Handtuchhalter sind beheizt, das Bad Interieur wird von Villeroy und Boch sein, z. B mit dem nachhaltigen Subway Programm oder gleichwertig. Die Badmöbel werden durch eine Tischlerei als Unikat gebaut. Dies gilt ebenso für die Waschtische und Unterschränke.

Alle Innentüren werden Glastüren mit Wulf Zargen oder gleichwertig sein. Die Wohnungseingangstüre ist 2,40 m hoch und verfügt über eine Fingerprint Funktion.

Die hochwertige und luxuriöse Elektroausstattung wird z.B. mit Kippschaltern in Glasoptik und den dazugehörigen Steckdosen von Rohde + Rohde oder gleichwertig sein. Eine programmierbare Raffstoresteuerung an den Fenstern wird ebenso standardisiert wie eine Gegensprechanlage mit Monitor.

Die Küchenzeile mit Schränken wird von der Firma Nobilia farblich abgestimmt, geliefert und montiert.

## Baubeschreibung Wohnung 2. Obergeschoß Whg 4

Die freizügig geschnittene Stadtwohnung ist gemäß Wohnflächenberechnung 91,08 qm groß, verfügt aber über eine Grundfläche von 97,86 qm und bietet noch weiteres Potential in möglichen anderen Raumaufteilungen. Konstruktive Stilelemente des Baudenkmals werden hier sichtbar gemacht, alte Strukturen mit Lehmputz und Naturfarben wieder hergestellt. Stuckelemente an den hohen Decken werden erhalten. Der Fußboden wird mit einem Schloßdiehlenboden aus Eiche mit einer Nutzschicht von 4,00 mm bis 5,50 mm, Gesamtstärke 20 mm Stärke hergestellt. Astlöcher sind schwarz ausgespachtelt und vermitteln einen lebendigen und natürlichen Charme.

Die Wohnung entfaltet durch den Glaskubus zum begrünten Innenhof einen intensiven offenen Charakter. Hier können die Fenster als Schiebeelemente geöffnet werden, ein Freisitz entsteht.

Das Gäste WC und das Badezimmer werden luxuriös mit der Ravello Collection, Ravello white 7,5x30/3“X12P94/ M als Fliese ausgestaltet, der Bodenbelag wird aus der abriebfesten Oslo Collection 8 mm stark hergestellt. Die Handtuchhalter sind beheizt, das Bad Interieur wird von Villeroy und Boch sein, z. B mit dem nachhaltigen Subway Programm oder gleichwertig. Die Badmöbel werden durch eine Tischlerei als Unikat gebaut. Dies gilt ebenso für die Waschtische und Unterschränke.

Alle Innentüren werden Glastüren mit Wulf Zargen oder gleichwertig sein.



Die hochwertige und luxuriöse Elektroausstattung wird z.B. mit Kippschaltern in Glasoptik und dazugehörigen Steckdosen von Rohde + Rohde oder gleichwertig sein. Eine programmierbare Raffstoresteuerung an den Fenstern wird ebenso standardisiert wie eine Gegensprechanlage mit Monitor. Die Wohnungseingangstüre ist 2,40 m hoch und verfügt über eine Fingerprint Funktion .

Die Küchenzeile mit Schränken wird von der Firma Nobilia farblich abgestimmt, geliefert und montiert.

## Baubeschreibung Penthouse Wohnung mit Mezzanine Whg 5

Die Penthouse Wohnung hat eine Grundfläche von 106,69 qm und eine Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung nach DIN von 56,20 qm.

Das Dach ist auf der gesamten Dachbreite als Gaube aufgebrochen und bietet so einen fantastischen Wohnraum mit Ausblick auf die Mulde. Über eine Treppe gelangt man in das Mezzanin, welches als Studio oder als Schlafzimmer genutzt werden kann. Dachgauben bieten hier einen spektakulären Blick auf die Altstadt mit dem Rathaus. Die konstruktiven Merkmale bleiben sichtbar, werden aber entkernt und sind somit transparent im Wohnraum.

Platzsparende Schiebeschränke werden vom Tischler vor Ort angepaßt und eingebaut. Der Fußboden wird mit einem Schloßdiehlenboden aus Eiche mit einer Nuttschicht von 4,00 mm bis 5,50 mm, Gesamtstärke 20 mm Stärke hergestellt. Astlöcher sind schwarz ausgespachtelt und vermitteln einen lebendigen und natürlichen Charme.

Das Badezimmer wird luxuriös mit der Ravello Collection, Ravello white 7,5x30/3“X12P94/ M als Fliese ausgestaltet, der Bodenbelag wird aus der abriebfesten Oslo Collection 8 mm stark hergestellt.

Die Handtuchhalter sind beheizt, das Bad Interieur wird von Villeroy und Boch sein, z. B mit dem nachhaltigen Subway Programm oder gleichwertig. Die Badmöbel werden durch eine Tischlerei als Unikat gebaut. Dies gilt ebenso für die Waschtische und Unterschränke.

Alle Innentüren werden Glastüren mit Wulf Zargen oder gleichwertig sein.

Die hochwertige und luxuriöse Elektroausstattung wird z.B. mit Kippschaltern in Glasoptik und dazugehörigen Steckdosen von Rohde + Rohde oder gleichwertig sein. Eine programmierbaren Raffstoresteuerung an den Fenstern wird ebenso standardisiert wie eine Gegensprechanlage mit Monitor. Die Wohnungseingangstüre ist 2,40 m hoch und verfügt über eine Fingerprint Funktion.

Die Küchenzeile mit Schränken wird von der Firma Nobilia farblich abgestimmt, geliefert und montiert.

Die Wohnung wird mit Bretz Möbeln, Serie Napoli ausgestattet.

Bauvorhaben: Baudenkmal Döbeln

Adresse: 04720 Döbeln, Am Staupitzsteg 2

## Flächenaufstellung

### Nutzfläche / Wohnfläche / Grundfläche

Raum	Nutzfläche / m <sup>2</sup>	Wohnfläche nach WoFLV / m <sup>2</sup>	Grundfläche / m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>			
<b>Whg 1:</b>			
Wohnzimmer	14,13	14,13	14,13
Küche	6,32	6,32	6,32
AR	1,88	1,88	1,88
Bad/WC	3,81	3,81	3,81
Schlafzimmer	13,42	13,42	13,42
Terrasse Whg.1	2,33	2,33	4,66
<b>Whg 1 gesamt:</b>	<b>41,89</b>	<b>41,89</b>	<b>44,22</b>
<b>Whg 2:</b>			
Wohnzimmer	15,65	15,65	15,65
Küche	9,79	9,79	9,79
AR	1,38	1,38	1,38
Bad/WC	3,95	3,95	3,95
Esszimmer/Büro	7,20	7,20	7,20
Terrasse Whg.2	3,80	3,80	7,60
<b>Whg 2 gesamt:</b>	<b>41,77</b>	<b>41,77</b>	<b>45,57</b>
<b>Technikfläche:</b>			
HAR	7,99	0,00	0,00
<b>Verkehrsfläche:</b>			
Flur+TRH	13,50	0,00	0,00
<b>Fläche EG gesamt:</b>	<b>105,15</b>	<b>83,66</b>	<b>89,79</b>

<b>1.Obergeschoss</b>			
<b>Whg 3:</b>			
Flur	4,59	4,59	4,59
Gäste-WC	1,73	1,73	1,73
Küche	9,20	9,20	9,20
Esszimmer	9,35	9,35	9,35
Wohnraum	42,63	42,63	42,63
Bad/WC	4,55	4,55	4,55
Schlafzimmer	13,55	13,55	13,55
Büro/Ankleide	8,62	8,62	8,62
<b>Whg 3 gesamt:</b>	<b>94,22</b>	<b>94,22</b>	<b>94,22</b>
<b>Verkehrsfläche:</b>			
TRH	6,38	0,00	0,00
<b>Fläche 1.OG gesamt:</b>	<b>100,60</b>	<b>94,22</b>	<b>94,22</b>

<b>2.Obergeschoss</b>			
<b>Whg 4:</b>			
Flur 1	4,17	4,17	4,17
Gäste-WC	1,89	1,89	1,89
Küche	9,61	9,61	9,61
Esszimmer	9,33	9,33	9,33
Wohnraum	39,11	39,11	39,11
AR	2,77	2,77	2,77
Flur 2	4,31	4,31	4,31

Bad/WC	3,27	3,27	3,27
Schlafzimmer	16,62	16,62	23,40
<b>Whg 4 gesamt:</b>	<b>91,08</b>	<b>91,08</b>	<b>97,86</b>
<b>Verkehrsfläche:</b>			
TRH	7,04	0,00	0,00
<b>Fläche 2.OG gesamt:</b>	<b>98,12</b>	<b>91,08</b>	<b>97,86</b>

<b>Dachgeschoss</b>			
<b>Whg 5:</b>			
Küche	9,85	9,85	14,23
Wohnraum	37,50	37,50	37,50
Bad/WC	8,85	8,85	12,32
Mazzanin	0,00	0,00	35,77
<b>Whg 5 gesamt:</b>	<b>56,20</b>	<b>56,20</b>	<b>99,82</b>
<b>Verkehrsfläche:</b>			
Treppe in der Whg 5			1,99
TRH	3,98	0,00	4,88
<b>Fläche DG gesamt:</b>	<b>60,18</b>	<b>56,20</b>	<b>106,69</b>

Nutzfläche gesamt:	364,05		
Wohnfläche gesamt:		325,16	
Grundfläche gesamt:			388,56

Döbeln, den 06.05.2024

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Bauherr

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Entwurfsverfasser