

Exposé

Wohnung in Leipzig

**Direkt vom Eigentümer - Hochwertige Neubauwohnung
mit Balkon im Herzen von Leipzig**



Objekt-Nr. **OM-311174**

Wohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:
Dimitri Rodionov
Telefon: 0173 3990118

Comeniusstrasse 22
04315 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	1.680 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	27,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	27,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	45 €	Etage	1. OG
Heizkosten	45 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIG: ich bin Eigentümer und Vermieter! Ich bin kein Makler.

Es werden insgesamt fünf 1-Zimmer Wohnungen zur Miete angeboten, im gleichen Mehrfamilienhaus.

Diese hellen und lichtdurchfluteten Neubau-Eigentumswohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus "Tollkühn" im Herzen von Leipzig. Die wunderschönen 1-Zimmer Etagenwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von ca. 23m² oder 27m² und sind ab dem 1. Dezember 2024 bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung im geplanten Grundriss, eine moderne Bauweise sowie hochwertige Materialien sichern ein erstklassiges künftiges Wohngefühl.

Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung und Fliesen sowie Laminatböden ausgestattet. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt zudem für ein sehr gutes Raumklima. In allen Räumen sind elektrische Rollläden an Fenstern vorhanden.

In der kompletten Wohnanlage wird sehr viel Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Beispielsweise sorgen die Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutz- Isolierverglasung für günstige Nebenkosten.

Jede Wohnung wird mit einer hochwertigen Neubauküche ausgestattet.

Ausstattung

Die Wohnungen sind auf individuelle Ansprüche zugeschnitten und entsprechen der starken Nachfrage nach urbanem, nachhaltigem Wohnen mit hohem Komfort. Jede der Wohnungen verfügt über Fußbodenheizung, hochwertiges Parkett, bodengleiche Dusche sowie einen Balkon, während das gesamte Gebäude durch einen bequemen Aufzug, einen begrünten Innenhof, praktische Kellerabteile und einen hohen energetischen Standard zu überzeugen weiß, der mit dem Energieförderprogramm KfW 55 belohnt wurde.

Die Küchen sehr hochwertig geplant, mit Preis über 6,000 EUR:

- elektronischer Kochfeld
- integrierbarer Geschirrspüler
- Kühlschrank (in größeren Wohnungen mit einem separaten Gefrierschrank)
- Backofen mit integrierten Mikrowelle
- LED Beleuchtung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sehr geehrte Mietinteressentin, Sehr geehrter Mietinteressent,

Die Wohnungen sind auf den Grundrissen zu sehen, die Wohnungsnummer sind: 3, 4, 5, 6, 9. Zu jeder Wohnung gehört Balkon und Keller.

Die Wohnungen mit 23m²: Kaltmiete 525, Warmmiete 600

Die Wohnungen mit 27m²: Kaltmiete 560, Warmmiete 650

Die Wohnungen werden privat angeboten, direkt vom Eigentümer.

Diese Neubauwohnungen werden ab dem 1. Dezember 2024 verfügbar. Ein früherer Mietbeginn ist nicht möglich, weil das Haus noch fertiggestellt wird.

Zu mir: ich bin kein Makler, Eigentümer, wohne in München, Deutscher Bürger.

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

Dimitri Rodionov

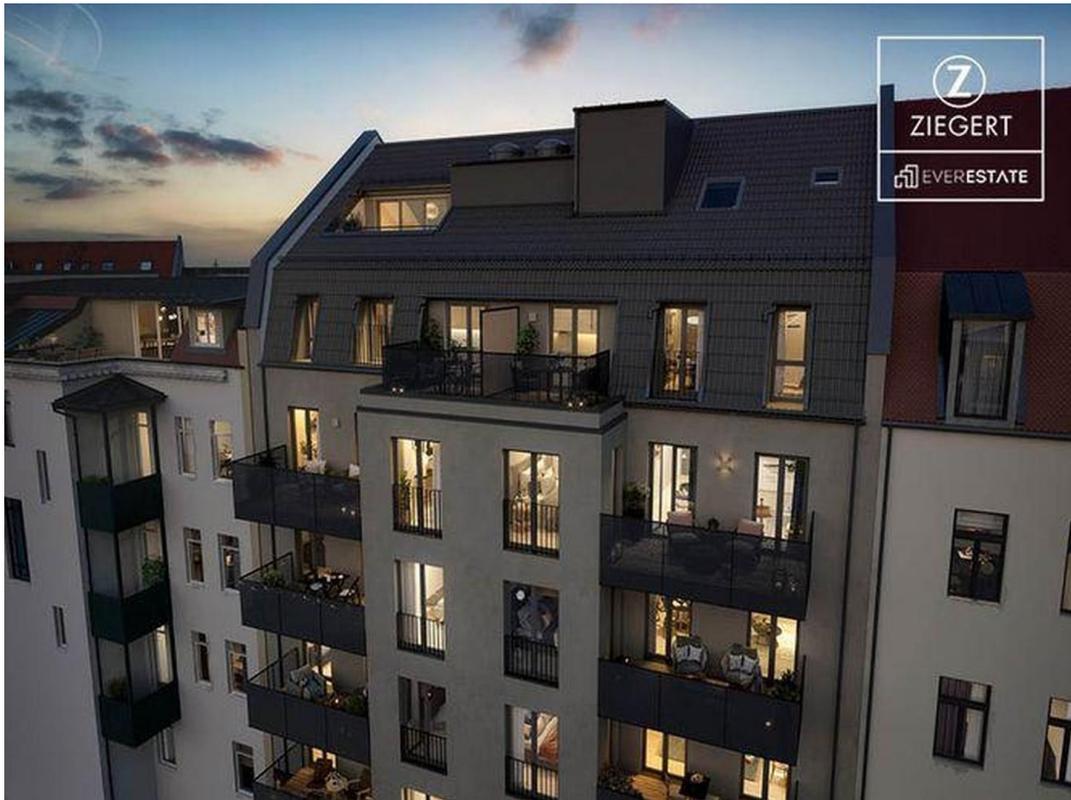
Lage

Das Vorhaben "Tollkühn" punktet mit seiner Lage. Das Haus befindet sich in der Comeniusstraße 22 und damit mitten im Leipziger Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld – einem Kiez in Aufbruchstimmung, mit viel Raum für Individualität und kosmopolitischen Lifestyle. Alles, was es zum Leben braucht, liegt in bequemer Reichweite, darunter mehrere Parks, Cafés und Restaurants. Außerdem warten zahlreiche Straßen- und Bushaltestellen direkt um die Ecke, während sich die A14 in wenigen Fahrminuten erreichen lässt.

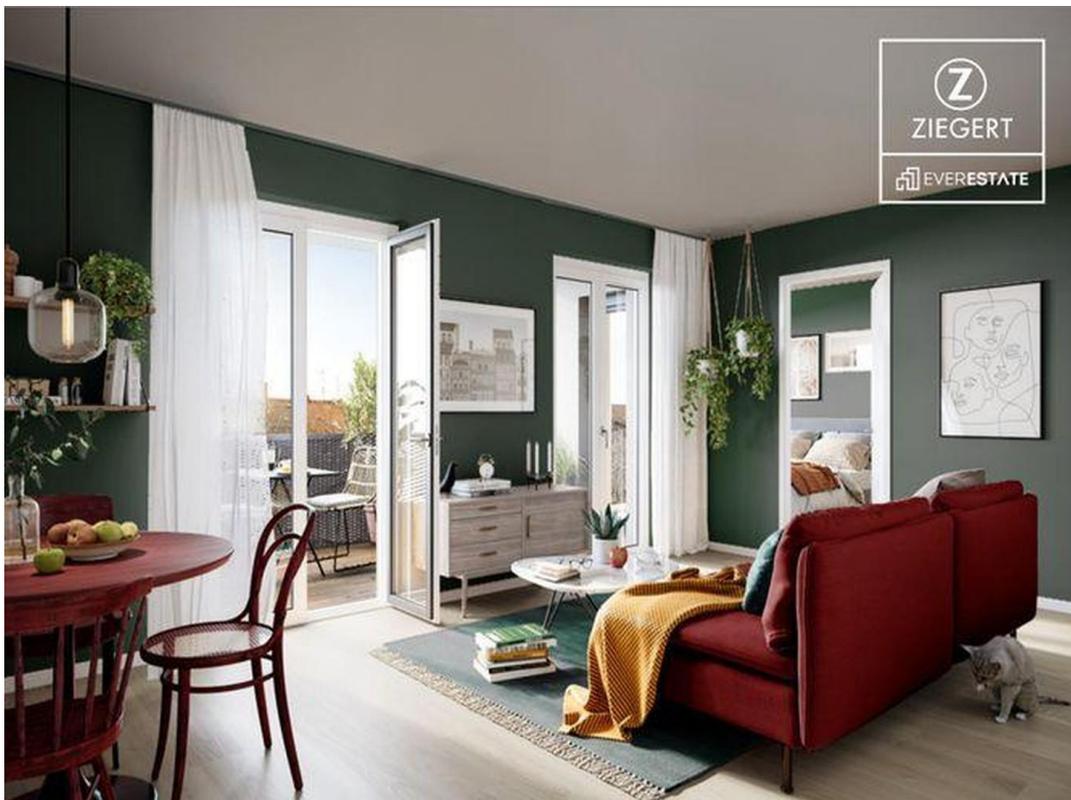
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Außenansicht



Exposé - Innenansicht

Exposé - Galerie



Exposé - Innenansicht



Exposé - Innenansicht

Exposé - Galerie



Exposé - Innenansicht



Küche Wohnung 27 m2



Küche Wohnung 27 m2

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 23 m2



Küche Wohnung 23m2

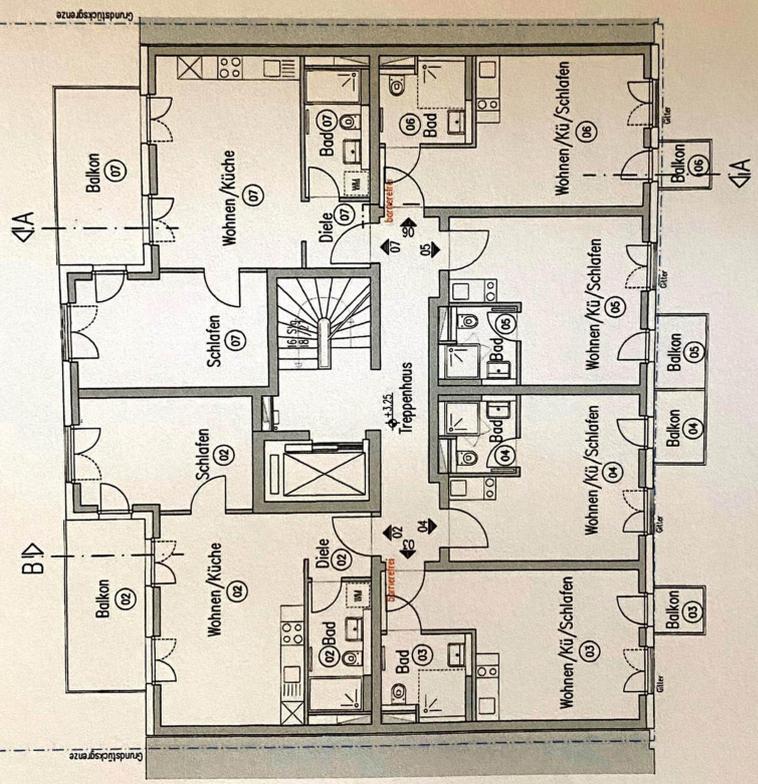
Exposé - Grundrisse

Abgeschlossenheit
2019-012800 Leipzig
 Mktenzeichen:
 Datum: 17. OKT. 2019
 Interessent:
 Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege
 014

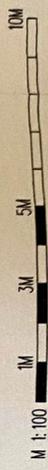
AUFTEILUNGSPLAN

	
COMENIUSSTR. 22	
PROJEKT :	NEUBAU EINES WOHNGEBÄUDES
COMENIUSSTRASSE 22 04315 LEIPZIG	
BAUHERR :	Association Barkum Lane IV GmbH & Co. KG
ZUM BAHNHOF 57a 15806 ZOSSEN	
ARCHITEKT :	HARTWIG KIRCHHOF DIPL.-ING. ARCHITEKT LAUSITZER STRASSE 31 10989 BERLIN TEL. 030/616 575 970

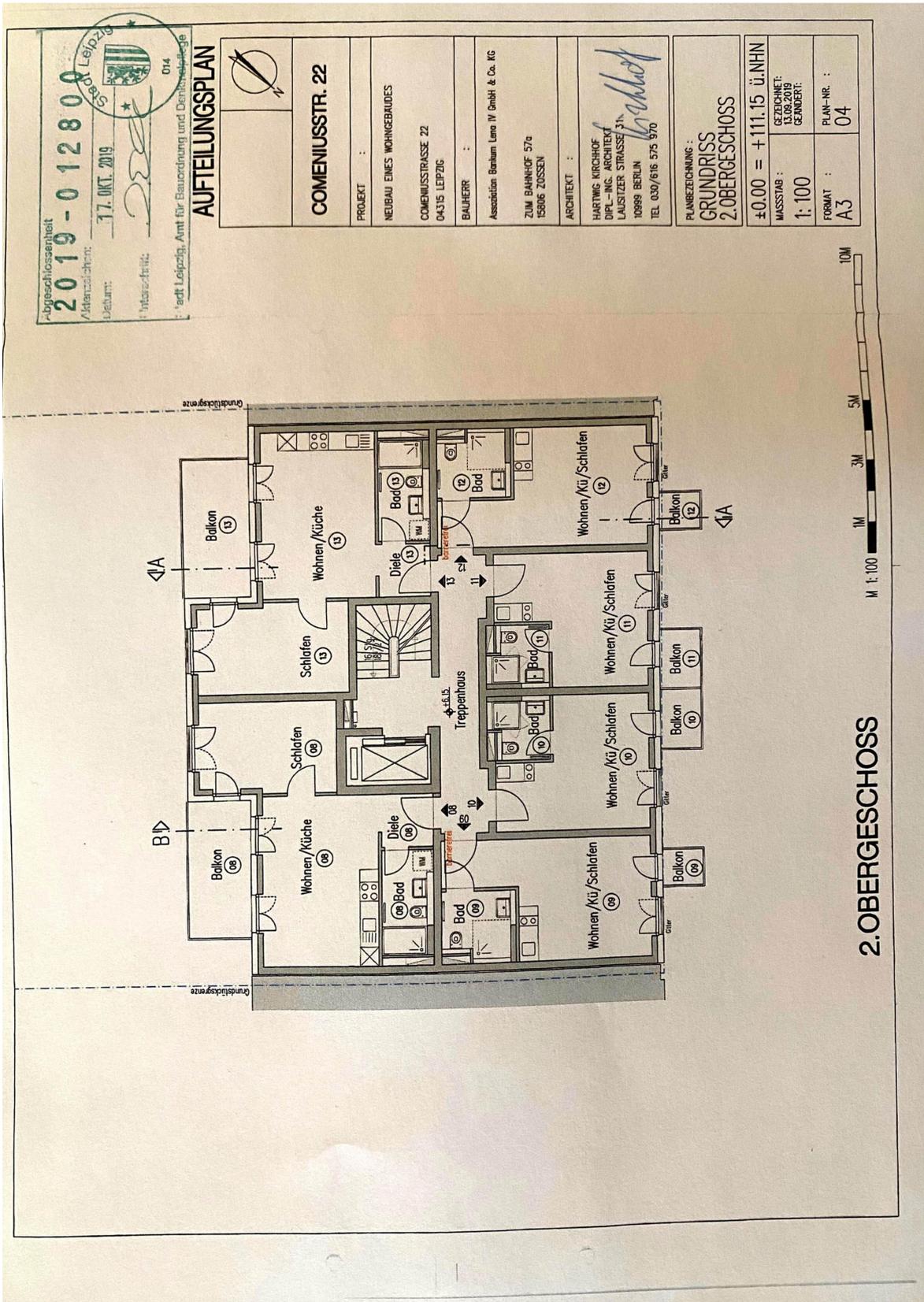
PLANBETREFFUNG : GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS	
MASSSTAB :	±0.00 = +111.15 ü.NHN
1:100	GEZEICHNET: K. ZIEGLER GENÜGERT
FORMAT :	PLAN-NR. : 03
A3	



1. OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose
3. Baubeschreibung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 19.06.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Comeniusstraße 22, 04315 Leipzig		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1404 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah/Fernw.KWK, fossil		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme aus KWK	Verwendung: Trinkwasser- u. Heizungsunterstützung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurbüro Dr. M. Richter
Russenstraße 105
04289 Leipzig

20.06.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

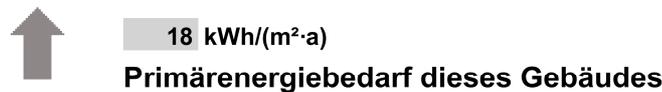
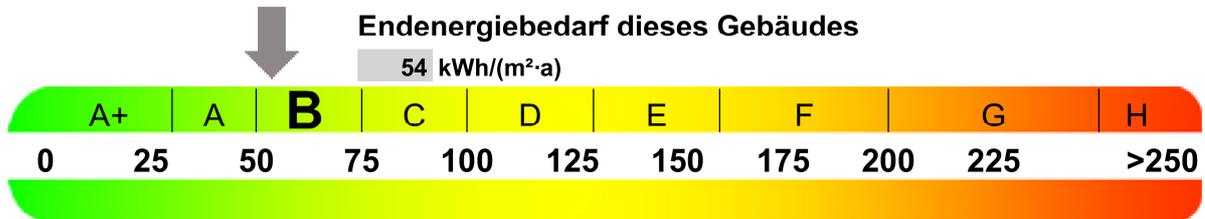
Registriernummer ² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18 kWh/(m²·a) Anforderungswert 35 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert 0,48 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

54 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
KWK		50 %
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

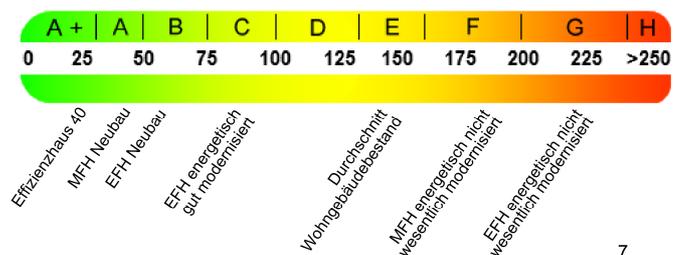
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
auf modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Lüftung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der EnEV-Infoseite des BBSR

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

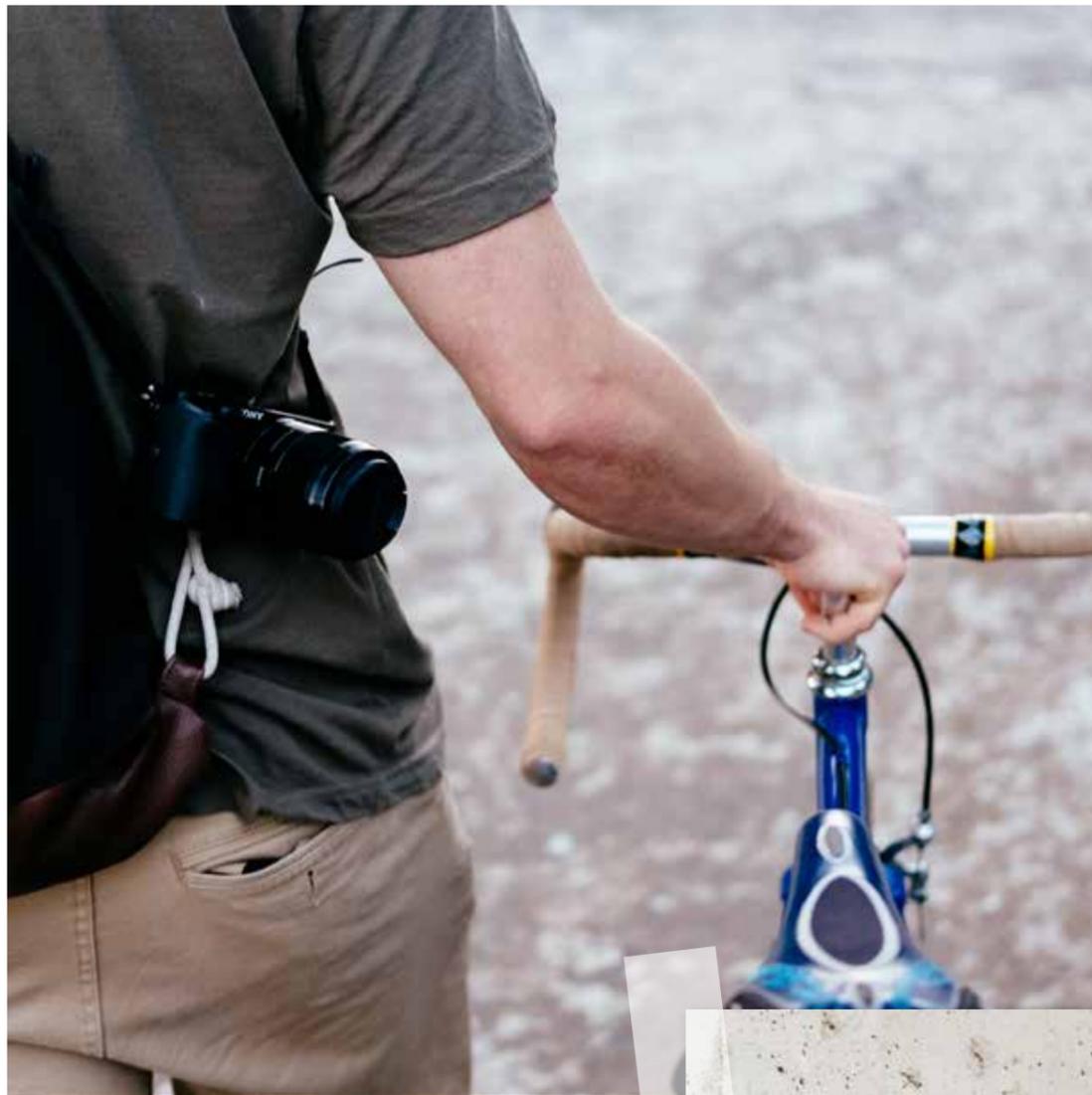
Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



toll
kühn



DIE COLLAGE EINES UNGEZÄHMTE LEBENS

Mitten im Osten von Leipzig gibt es ihn noch: einen urwüchsigen Ort, der frei von Schablonen ist. Wo es noch Raum für Individualität gibt und ein Lifestyle vorherrscht, der aufgesetzten Trends mit lässigem Achselzucken begegnet. TOLLKÜHN wohnen bedeutet, ein modernes, smartes Statement zu setzen für einen kontrastreichen Kiez in Aufbruchstimmung – und die vielfältigen Möglichkeiten der Nachbarschaft auszuschöpfen.

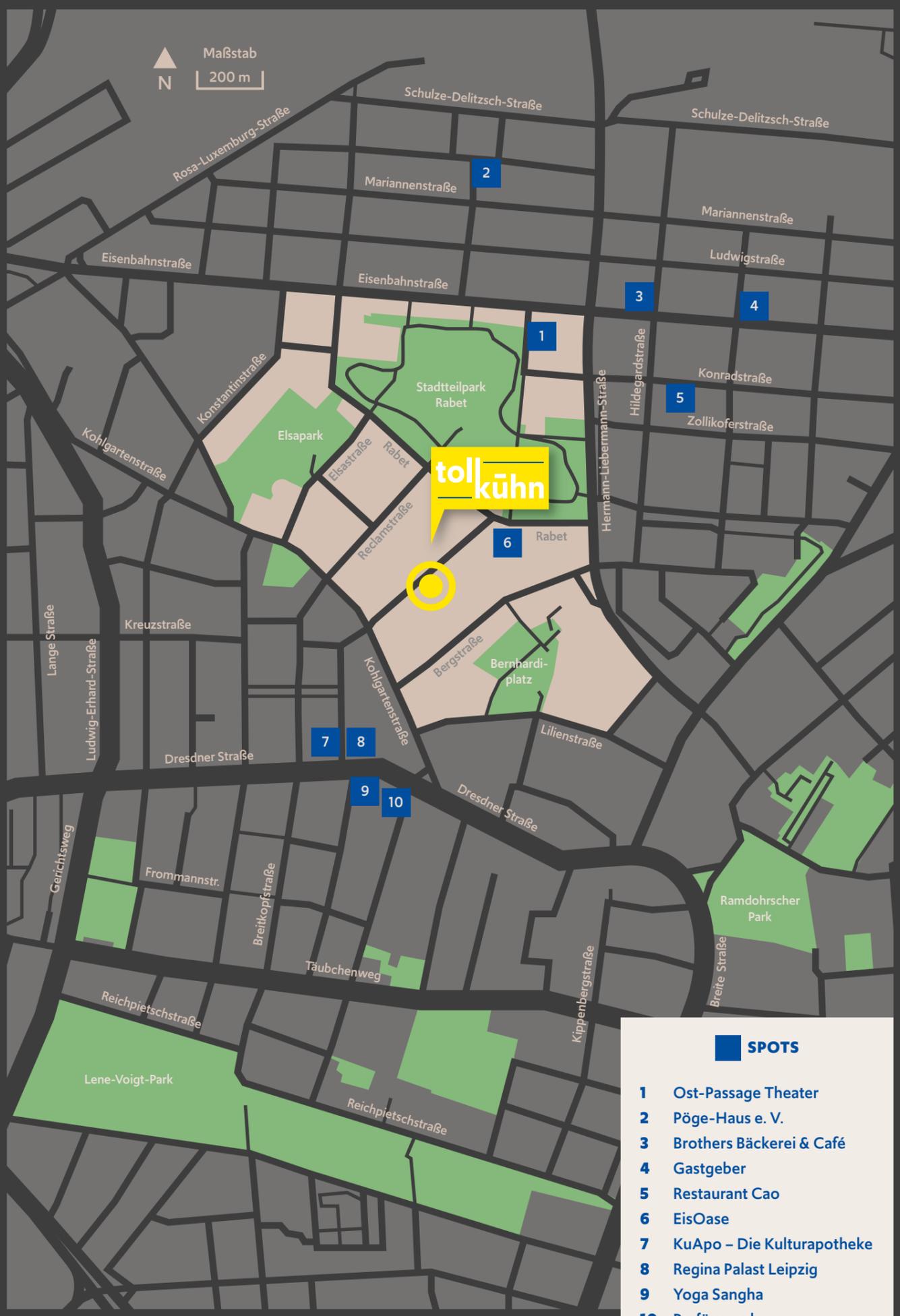
DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN



Ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen.

Ein Kiez im Aufwind: Neustadt-Neuschönefeld ist ein gewachsener, ruhiger Stadtteil im Osten Leipzigs. Gelegen zwischen Reudnitz und Eisenbahnstraße vereint er das Beste aus zwei Welten: bürgerliche Tugenden und multikultureller Freiheitsdrang. Das Stadtbild ist durch charmante Gründerzeitaltbauten geprägt, die um moderne Neubauten ergänzt wurden. Die Atmosphäre ist entspannt, das Angebot an Möglichkeiten vielfältig und die Straßen noch nicht so überlaufen wie anderswo – viel Raum zum Entdecken also.

ALLES IN REICHWEITE



- SPOTS**
- 1 Ost-Passage Theater
 - 2 Pöge-Haus e. V.
 - 3 Brothers Bäckerei & Café
 - 4 Gastgeber
 - 5 Restaurant Cao
 - 6 EisOase
 - 7 KuApo – Die Kulturapotheke
 - 8 Regina Palast Leipzig
 - 9 Yoga Sangha
 - 10 Parfümwerk



- 1 Lene-Voigt-Park
- 2 Café Bubu
- 3 Querbeet
- 4 Regina Palast
- 5 Gastgeber

In Neustadt-Neuschönefeld sind die Wege nicht weit, um ans Ziel zu kommen. Ob Nahversorgung, Ärzte oder Kultureinrichtungen – vieles ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Naherholung bieten gleich mehrere Grünflächen wie Elsapark, Bernhardiplatz und Rabet. Die gute ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Bus gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb Leipzigs. Zum Hauptbahnhof gelangt man in ca. 12 Minuten und mit dem Auto ist man in ca. 8 Minuten auf der A14.



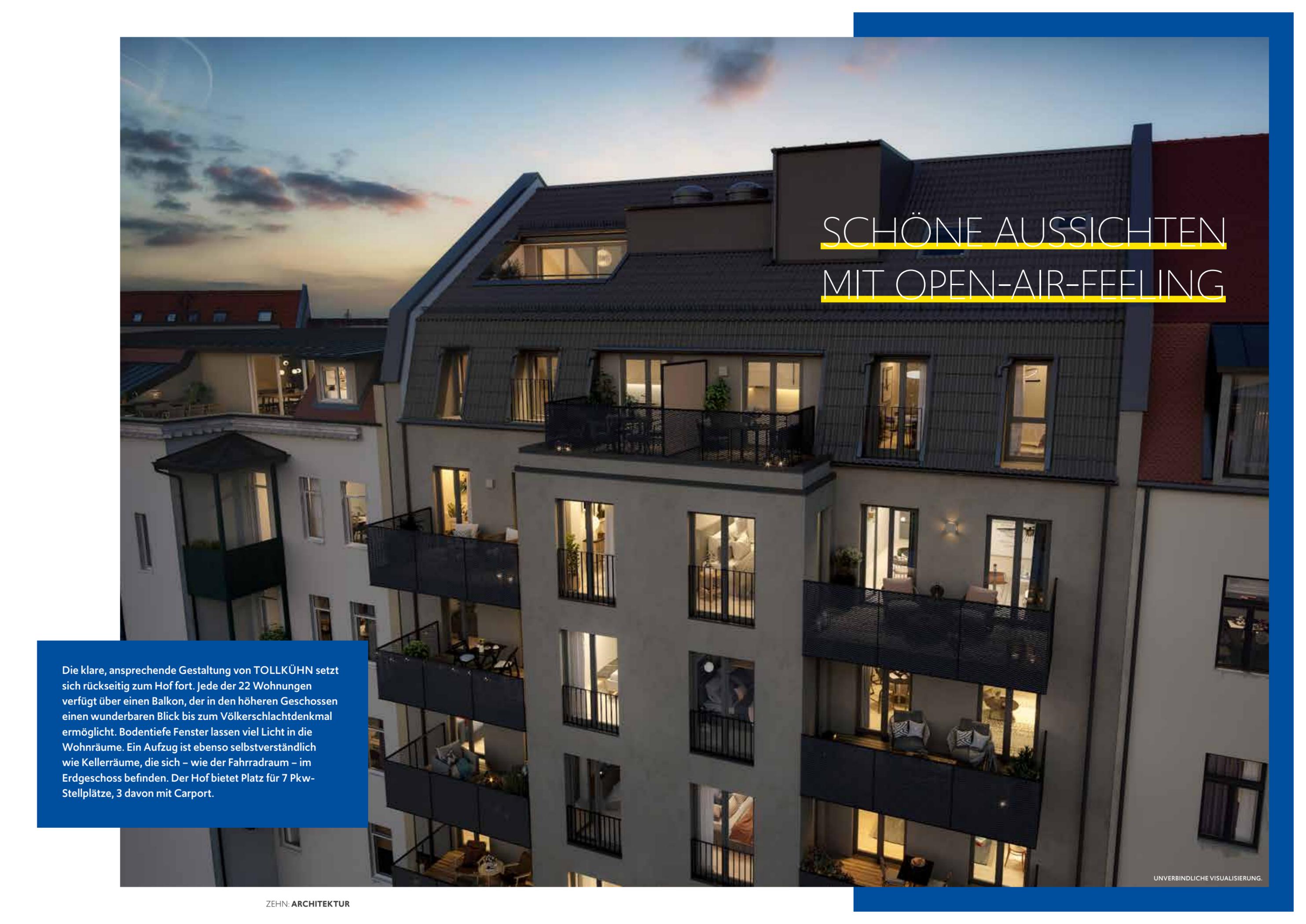
UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG.

EINE AUSNAHME- ERSCHEINUNG ALS BLICKFANG

TOLLKÜHN befindet sich im Ostteil von Leipzig, in Neustadt-Neuschönefeld. Die ruhige, von schönen Altbauten gesäumte Comeniusstraße macht die Nummer 22 zu einer lebenswerten Adresse. Der Neubau schließt die letzte Baulücke in der Straße und fügt sich mit seiner zurückhaltend-modernen Architektur harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Der Sockelbereich setzt mit seiner Farbgebung in Anthrazit einen stilvollen Kontrast zur Fassade in Greige. Ebenfalls in Anthrazit ist das zweigeschossige Dachgeschoss gehalten, dessen prägnante Gauben dem Gebäude die besondere Note verleihen. Der überdachte, innenliegende Eingangsbereich setzt als cleverer Regenschutz einen außergewöhnlichen Akzent. Zudem begeistert TOLLKÜHN durch seine herausragende Energieeffizienz, für die der umweltbewusste Neubau mit dem KfW 55-Förderprogramm bedacht wurde.



KfW-55
Effizienzhaus



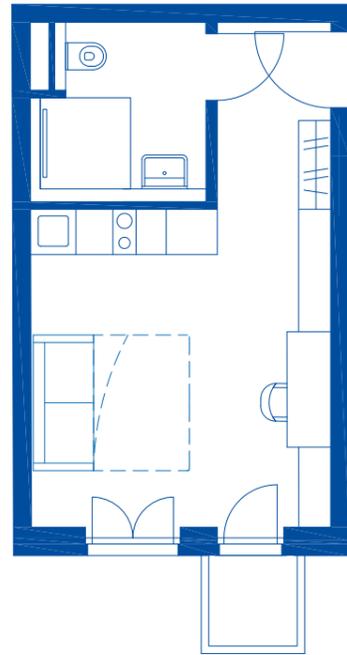
SCHÖNE AUSSICHTEN MIT OPEN-AIR-FEELING

Die klare, ansprechende Gestaltung von TOLLKÜHN setzt sich rückseitig zum Hof fort. Jede der 22 Wohnungen verfügt über einen Balkon, der in den höheren Geschossen einen wunderbaren Blick bis zum Völkerschlachtdenkmal ermöglicht. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Wohnräume. Ein Aufzug ist ebenso selbstverständlich wie Kellerräume, die sich – wie der Fahrradraum – im Erdgeschoss befinden. Der Hof bietet Platz für 7 Pkw-Stellplätze, 3 davon mit Carport.

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG.

WOHNEN MIT CHARAKTER

Ob Single, Paar oder Familie: jede TOLLKÜHN-Wohnung ist zugeschnitten auf individuelle Ansprüche und entspricht der starken Nachfrage nach urbanem Wohnen mit zeitgemäßem Komfort.

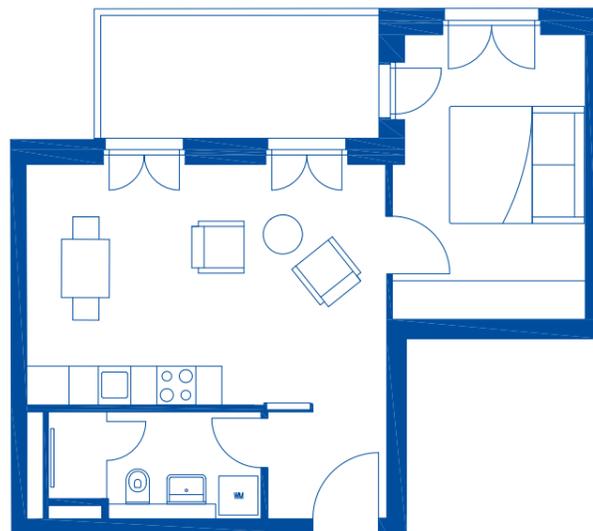


1-ZIMMER-APARTMENTS

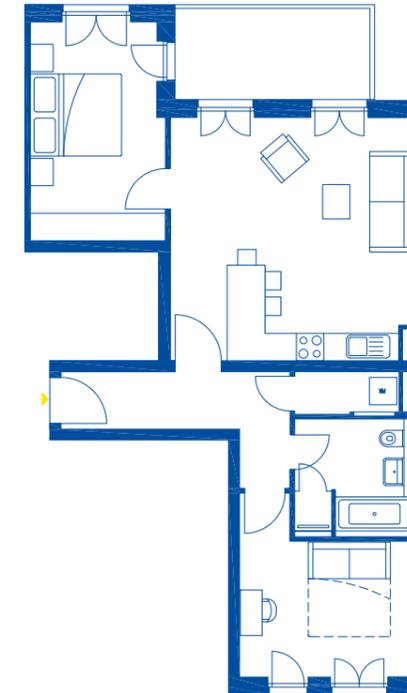
Die intelligent geschnittenen Grundrisse der 1-Zimmer-Apartments umfassen durchschnittlich ca. 24 m² Wohnfläche. Die Apartments bieten neben der Möglichkeit der Selbstnutzung eine attraktive Investmentchance für Kapitalanleger.

2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Die zum ruhigen Hof gelegenen 2-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich im Durchschnitt auf ca. 46 m². Der großzügige Balkon ist von zwei Seiten betretbar: vom Wohn-/Essbereich und vom Schlafzimmer.



ZWÖLF

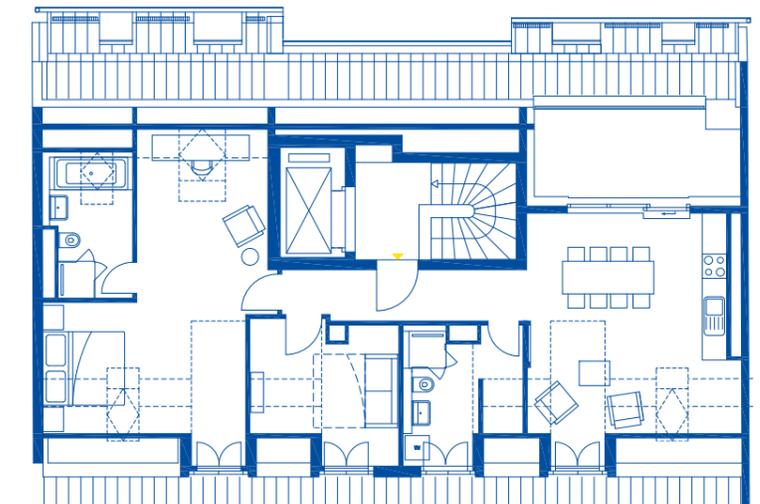


3-ZIMMER-WOHNUNGEN

Im 3. und 4. OG befinden sich die 3-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von durchschnittlich ca. 75 m². Ihr durchgesteckter Grundriss richtet die Räume nach beiden Seiten aus. Besonders komfortabel geht es dank der Wannenbäder mit Duschen und der Hauswirtschaftsräume zu.

DACHGESCHOSS-WOHNUNGEN

Zwei Dachgeschosse für drei Wohnungen. Mit Flächen von ca. 82 bis 90 m² geben sie individuellem Wohnen viel Raum. Neben einer Terrasse verfügen die Dachgeschoss-Wohnungen über ein Gäste-WC oder Vollbad sowie einen Hauswirtschaftsraum.



DREIZEHN: WOHNTYPEN

LOSLEGEN MIT LOSLEBEN



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG.

OBERSTES WOHLFÜHL-LEVEL



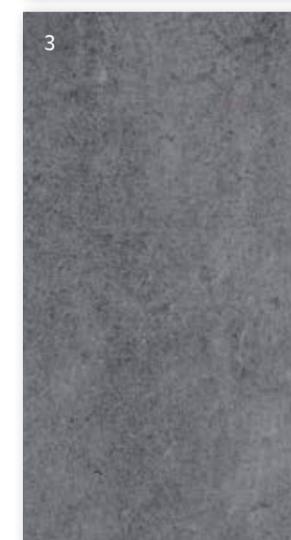
UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG.

DER MIX MACHT DEN UNTERSCHIED

Sorgfalt bei der Auswahl und Zusammenstellung der Ausstattung ergibt das positive Wohngefühl in den Wohnungen von TOLLKÜHN.



1 Boden Landhausdiele
Eiche Trend Mattlack



1 Armatur Hansgrohe Metris S
2 Waschtisch Geberit Smyle Square
3 Wand- und Bodenbereich aus Feinsteinzeug mit
Natursteinoptik Norwegischer Granit

ÜBER INCEPT

INCEPT ist spezialisiert auf die Entwicklung von Wohnimmobilien und Mixed-use-Projekten, insbesondere auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern, die Entwicklung von Bestandsimmobilien und die Konzeption von Wohnsiedlungen. Gemeinsam mit Bauträgern, Investoren und weiteren Partnern entwickelt INCEPT Immobilien in Berlin, Leipzig und weiteren ausgewählten Städten.

Wir sehen es als unseren Auftrag, nachhaltige und zukunftsfähige Wohn- und Lebensräume zu schaffen, welche die Anforderungen an moderne Lebenswelten in Einklang mit den individuellen Besonderheiten der Städte und Kieze bringen und die zu einem positiven Lebensgefühl beitragen.

Unser Fokus liegt auf der Entwicklung von Eigentumswohnungen in etablierten Lagen und in Kiezen mit Entwicklungspotenzial.

OBEN: Projekt safe & sound
UNTEN: Projekt U_Topia



ÜBER ZIEGERT

ZIEGERT ist der Vertrieb für hochwertiges Wohneigentum in Berlin, Leipzig und anderen Standorten in Deutschland. Unser Anspruch ist, für jeden Kunden ein einzigartiges Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage und bei Bedarf die individuell passende Finanzierung zu finden, bankenunabhängig und transparent. Die Marke ZIEGERT ist Teil der Ziegert EverEstate GmbH und der Ziegert Group. ZIEGERT steht seit über 35 Jahren für Qualitätsimmobilien und kompetente Beratung und ist einer der Marktführer in Berlin.

Bei TOLLKÜHN bieten wir Ihnen all unsere Leistungen aus einer Hand, von der kundenzentrierten Erstberatung über die Einrichtung bis zur Übergabe der bezugsfertigen Wohnung. Damit wir bald auch zu Ihnen sagen können: „Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer neuen Immobilie.“

OBEN: Projekt siebenundneun.
UNTEN: Projekt Am Postufer





KfW-55
Effizienzhaus

SIND SIE SCHON TOLLKÜHN BEGEISTERT?

- Aufstrebende Lage in Neuschönefeld
- Ideal für Singles, Paare und Familien sowie als Kapitalanlage für die Vermietung
- KfW-Effizienzhaus (Standard 55)
- 1 bis 3 Zimmer, ca. 22 bis 90 m²
- Balkon oder Terrasse in jeder Wohnung
- Hochwertige Ausstattung mit bodentiefen Fenstern und Holzparkett mit Fußbodenheizung
- Teilweise barrierefrei
- 7 Pkw-Stellplätze, davon 3 mit Carport
- Tram- und Bushaltestellen nur wenige Meter entfernt



toll
kühn

IMMOBILIENFINANZIERUNG



Die ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH bietet Ihnen eine kostenlose und bankenunabhängige Beratung. Wir geben Ihnen die Sicherheit, das tagesaktuell günstigste Angebot für Ihre Immobilienfinanzierung zu finden. Vertrauen Sie auf Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1.

WIR VERSCHAFFEN IHNEN DEN ÜBERBLICK

Sie spielen mit dem Gedanken, eine Immobilie zu kaufen? Lassen Sie sich zunächst von uns kostenlos und unverbindlich informieren, wie Ihre perfekte Finanzierung aussehen könnte. Denn nur wer seinen finanziellen Spielraum kennt, kann ihn vollständig ausschöpfen.

NUTZEN SIE UNSER NETZWERK

Dank unserer engen Zusammenarbeit mit über 300 Darlehensanbietern können wir die besten Konditionen für Sie sichern. Die große Marktübersicht ermöglicht individuelle Lösungen für Ihre persönliche Situation.

FINANZIEREN KANN SO EINFACH SEIN

ZIEGERT befreit Sie von langwierigen Verhandlungen mit möglichen Finanzierungspartnern. Vom persönlichen Beratungsgespräch bis zum unterschiftsreifen Vertrag helfen wir Ihnen bei jedem Schritt und sorgen für eine schnelle und reibungslose Abwicklung und Auszahlung. Auch nach Vertragsabschluss sind wir weiterhin gern für Sie da.

IST EINE FINANZIERUNG MIT SEHR WENIG ODER OHNE EIGENKAPITAL MÖGLICH?

Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100 % ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

WAS SIND KAUFNEBENKOSTEN?

Dies sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu leisten sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus drei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 %
2. Grunderwerbssteuer: 3,5 % (in Leipzig)

Insgesamt betragen die Kaufnebenkosten ca. 5,5 % des Kaufpreises.

WANN SIND DIE KAUFNEBENKOSTEN FÄLLIG?

In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.

WIE SETZT SICH DIE MONATLICHE RATE ZUSAMMEN?

Die monatliche Rate setzt sich bei Annuitätendarlehen aus zwei Bestandteilen zusammen:

ZINSEN: Entgelt des Kreditnehmers an die Bank für überlassenes Kapital. Die Höhe ist abhängig davon, wie lange Sie sich einen Zinssatz sichern und wie viel Eigenkapital Sie einbringen wollen.
TILGUNG: Teilbetrag zur Rückzahlung des Darlehens. Die Höhe der Tilgung bestimmt die Gesamtlaufzeit des Kredits bis zum vollständigen Ausgleich.

KOSTENLOSE BERATUNG:

persönlicher Ansprechpartner, auch abends und samstags.
Rufen Sie uns gern an: +49 30 880 353 39 oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: info@ziegert-bank.de und www.ziegert-bank.de



ZIEGERT

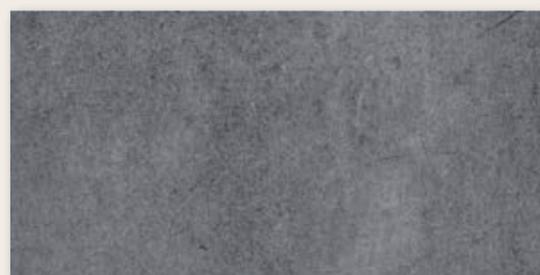
AUSSTATTUNG

BODENBELAG



LANDHAUSDIELE
1-Stab-Mehrschichtparkett Eiche
Trend Mattlack
Format ca. 18,9 × 190 cm

WAND- UND BODENFLIESEN



FEINSTEINZEUG
unglasiert in Natursteinoptik naturale/matt
Norwegischer Granit
Format 30 × 60 cm

SCHALTER



GIRA E2
Farbe: reinweiß seidenmatt

TÜRBESCHLÄGE



HOPPE
Stockholm
runde Rosette

KERAMIK



GEBERIT Waschtisch
Smyle Square weiß



GEBERIT WC
Smyle Square
wandhängend, weiß
inkl. Absenkautomatik

BADEWANNE

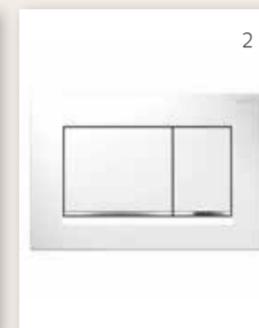


GEBERIT Badewanne (wenn vorhanden)
Renova, 175 × 75 cm
Rechteckbadewanne, weiß

ARMATUREN



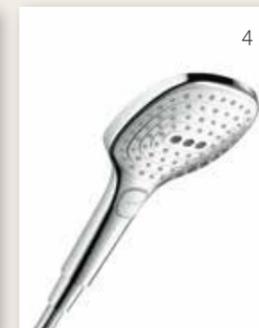
1 **HANSGRÖHE** Metris S Waschtischmischer



2 **GEBERIT** Sigma30 WC-Drückergarnitur



3 **HANSGRÖHE** Ecostat E Wannenthermostat



4 **HANSGRÖHE** Select E Handbrause

BADHEIZKÖRPER



ZEHNDER SUBWAY
ca. 60 × 155 cm
Farbe: anthrazit

VON A BIS Z

DAS PROJEKT IM DETAIL

A BIS Z

A

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Architekt Hartwig Kirchof
Lausitzer Str. 31, 10999 Berlin

AUFZUG
schwelfreier Aufzug im Treppenhaus vom Erdgeschoss bis zum 2. Dachgeschoss; die Kabinengestaltung erscheint in Edelstahl oder als lackierte Wandverkleidung mit integriertem Bedienelement, einer Etagenanzeige, einem Handlauf und einem Spiegel

AUSSENANLAGEN/GARTENBEREICH
der Innenhof wird gemäß Freiflächenplan als Gemeinschaftsfläche bzw. Spielfläche gestaltet; die Wegflächen im Hof werden als Betonrechteckpflaster hergestellt; auf dem Innenhof werden 22 Fahrradstellplätze sowie 7 Pkw-Stellplätze gemäß Planung hergestellt; die Wohnung im Erdgeschoss erhält ein Sondernutzungsrecht (SNR 101) mit Gartenanteil, das durch Bepflanzung räumlich abgetrennt wird; weitere Details können dem Außenanlageplan entnommen werden

AUSSTATTUNG
alle Wohnungen werden mit hochwertigen Materialien und Markenfabrikaten ausgestattet; Zimmer, Küchen und Flure werden mit einem 1-Stab-Mehrschichtparkett Eiche ausgestattet; Wandflächen werden geputzt oder gespachtelt

B

BÄDER
modern ausgestattete Bäder mit Badewanne und/oder Dusche; teilweise mit Gäste-WC und Dusche; Ausstattung ausschließlich mit Fabrikaten gemäß Ausstattungsliste; Fußbodenheizung; jedes Bad erhält zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper

BALKONE/TERRASSE
alle Etagenwohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen mit Dielenbelag aus Holz oder Holzwerkstoff; die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse und erhält Betonterrassenplatten; Balkon- und Terrassenflächen werden zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet

BAUBESCHREIBUNG
beschreibt die Baumaßnahmen und ist in komprimierter Form hier im A-Z enthalten; eine ausführliche Baubeschreibung wird Ihnen auf Wunsch gern zur Verfügung gestellt

BAUGENEHMIGUNG
liegt vor und kann Ihnen auf Wunsch gern zugesandt bzw. überreicht werden

BAUTRÄGER
Assoziation Bankum Lena IV GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

BAUVORHABEN
Neubau eines 7-geschossigen Gebäudes mit 22 Wohneinheiten, einem Treppenhaus, sowie Herstellung von 22 Fahrradstellplätzen und 7 Pkw-Stellplätzen

D

DACH
Mansarddach in Holzkonstruktion gemäß Planung; Lichtkuppel für das Treppenhaus; das Dachgeschoss wird aus einem 1. und 2. Dachgeschoss bestehen und verfügt über insgesamt 3 Wohnungen

E

ELEKTROINSTALLATION
die genaue Ausstattung mit Steckdosen, Schaltern, Lichtauslässen und Anschlussdosen für Telekommunikation ist der Elektroplanung der jeweiligen Wohnung zu entnehmen; jede Wohnung wird an das Fernmeldenetz angeschlossen (Freischaltung und die Inbetriebnahme des Fernmeldeanschlusses erfolgen individuell durch den Käufer) sowie eine Multimediaverkabelung (CAT 7) inklusive Vorbereitung zur Smarthome-Nutzung verbaut

ENERGIEAUSWEIS
Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; ein bedarfsorientierter Energieausweis wird derzeit auf Basis der Planung erstellt und Ihnen auf Wunsch nach Fertigstellung gern zugesandt bzw. überreicht

F

FAHRRADSTELLPLÄTZE
es sind insgesamt 22 Fahrradstellplätze für den Neubau vorgesehen

FENSTER
die Fenster werden als ein- bzw. zweiflügelige Fenster mit Mehrkammer-Kunststoff-Profilen und 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Funktion ausgeführt

FERTIGSTELLUNG
die Baufertigstellung ist für das 1. Quartal 2023 geplant; für die Dauer der Baumaßnahme sind ab Baubeginn ca. 24 Monate vorgesehen

FINANZIERUNG
sollten Sie eine Finanzierung benötigen, hilft Ihnen das Team der ZIEGERT — Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH unter +49 30 880 353 39 gern kostenfrei weiter

FUSSBODENHEIZUNG
die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet; gewünschte Raumtemperaturen über Thermostat regelbar; Bäder erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen, wandhängenden Handtuchheizkörper

G

GARTEN
siehe bitte unter „Außenanlagen/Gartenbereich“

GEBÄUDE
mit einem Hauseingang, Treppenhaus und Aufzug in Stahlbeton-Bauweise; 7 Vollgeschosse mit 22 Wohneinheiten und 7 Pkw-Stellplätzen sowie 22 Fahrradstellplätzen; die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus; der Zugang zum Garten bzw. Innenhof kann zudem über die Durchfahrt erfolgen

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
insgesamt ca. 690 m²

H

HAUSGELD

monatliche Vorschüsse, die Wohnungseigentümer aufgrund eines Wirtschaftsplans an den Verwalter von Eigentumsanlagen zu zahlen haben; setzt sich aus Betriebs- und Heizkosten, der Instandhaltungsrücklage und der Verwaltergebühr zusammen; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor, das durchschnittliche Hausgeld beträgt ca. 3,78 EUR/m²/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage

HEIZUNG UND WARMWASSER

erfolgt zentral über Fernwärme

I

INFRASTRUKTUR

gute Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über diverse S-Bahn-, sowie Buslinien; Restaurants, Banken, Ärzte, Kitas, Schulen und eine große Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung

K

KAUFPREISFÄLLIGKEIT

in Raten abhängig vom Baufortschritt nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

KAUFVERTRAGSENTWURF

wird Ihnen auf Wunsch gern zur Verfügung gestellt

KFW-EFFIZIENZHAUS 55

die besonders energiesparenden KfW-Effizienzhäuser 55 werden mit sehr zinsgünstigen Darlehen von der KfW-Bankengruppe und mit Tilgungszuschüssen für bestimmte Komponenten gefördert; durch Ihre Kombination aus effizienter Haustechnik und sehr guter Dämmung der Gebäudehülle sind sie besonders energiesparend; die Zahl 55 steht für den Prozentsatz des Jahresprimärenergiebedarfs, gemessen an den spezifisch berechneten zulässigen Höchstwerten für das - dem individuellen Bauherrenhaus entsprechende - Referenzgebäude, den das Effizienzhaus nicht überschreiten darf

KÜCHEN

Bereiche werden mit allen notwendigen Anschlüssen für den Einbau einer Küche ausgestattet; auf Wunsch kann Ihre Beraterin oder Ihr Berater einen Küchenspezialisten vermitteln

L

LAGE

Leipzig Neustadt-Neuschönefeld; gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung; siehe bitte auch „Infrastruktur“ und „Verkehrsanbindung“

M

MÜLLSTELLPLATZ

wird gemäß Planung im Innenhof errichtet

N

NOTAR

Prof. Dr. jur. Matthias Wagner
Rosentalgasse 1–3, 04105 Leipzig

P

PROJEKTENTWICKLER

INCEPT GmbH
Kreuzstr. 7, 04103 Leipzig

R

RAUCHMELDER

in Zimmern mit Schlafmöglichkeit, Schlafräumen oder Kinderzimmern sowie Fluren/Dielen werden automatische Rauchmelder montiert

ROLLLÄDEN

Fenster und Fenstertüren aller Wohngeschosse werden mit elektrisch angetriebenen Rollläden ausgestattet

S

SONDERNUTZUNGSRECHT (SNR)

ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen; der Wohnung im Erdgeschoss wird ein Sondernutzungsrecht für den Privatgarten eingeräumt

SONNENSCHUTZ

alle Fenster der Erdgeschosswohnungen werden mit Rollläden ausgestattet

SPIELPLATZ

im Innenhof wird eine Spielfläche angelegt

T

TEILUNGSERKLÄRUNG

regelt alle Rechte und Pflichten der Eigentümer in der Gemeinschaft; enthält wichtige Angaben wie Kostenregelungen und -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Sondernutzungsrechten etc.

TÜREN

Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutznachweis als T30-RS-Türen mit Holztürblatt Eiche Dekor CPL (beschichtete Vollspanplatte) und -zarge ausgeführt und mit Schließzylinder und Spion ausgestattet; die Türen erfüllen erhöhten Sicherheitsstandard

V

VERKÄUFER

siehe bitte „Bauträger“

VERKEHRSANBINDUNG

gute Verkehrsanbindung; siehe bitte Infrastruktur

VISUALISIERUNGEN

im Exposé sind unverbindlich; die Visualisierungen basieren auf einen Planungsstand von April 2020; spätere Abweichungen und Änderungen sind möglich; nähere Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung

W

WEG-VERWALTUNG

Dr. Reise & Partner GmbH
Gohliser Str. 18, 04105 Leipzig

WIRTSCHAFTSPLAN

eine Eigentümergemeinschaft braucht für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan, der vom Verwalter aufgestellt werden muss; der Plan wird normalerweise für jedes Jahr im Voraus beschlossen; in den Wirtschaftsplan werden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung, die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einbezogen; nachdem der Wirtschaftsplan beschlossen wurde, sind die Eigentümer verpflichtet, die entsprechenden Vorschüsse zu leisten; nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung vorlegen; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor, das durchschnittliche Hausgeld beträgt inkl. Instandhaltungsrücklage ca. 3,78 EUR/m²/Monat

WOHNGELD

siehe bitte „Hausgeld“



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG.

AGB DER ZIEGERT EVERESTATE GMBH FÜR DIE VERMITTLUNG BZW. DEN NACHWEIS VON IMMOBILIEN

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 VERTRAULICHKEIT

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der Ziegert EverEstate GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 HAFTUNG

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 PROVISIONSPFLICHT

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

§ 4 PROVISIONSPFLICHT FÜR NACHFOLGENDE VERTRÄGE

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt

des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 VORKENNTNIS

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkennntnis informiert hat.

§ 6 VERTRAGSSCHLUSS UND VERTRAGSVERHANDLUNG

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und unter welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 UNVERBINDLICHKEIT DER ANGEBOTE

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 KEINE WEITEREN VEREINBARUNGEN

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 GERICHTSSTAND

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 UNWIRKSAME KLAUSELN

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

EXKLUSIVVERTRIEB

Projektname

TOLLKÜHN

Projekt

Comeniusstraße 22, 04135 Leipzig

Exklusivvertrieb

Ziegert EverEstate GmbH

Waldstraße 4, 04105 Leipzig

+49 341 33 97 54 111

leipzig@ziegert-everestate.com

www.ziegert-immobilien.de

Verkäufer

Assoziation Bankum Lena IV. GmbH & Co. KG

Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

Impressum

BILDNACHWEIS

Fotos: Falls nicht auf dem Motiv anders gekennzeichnet, liegt das Copyright bei der Ziegert Everestate GmbH.

Weitere Bilder: Rawpixel, Unsplash, Philipp Kirschner

VISUALISIERUNGEN

Alle Visualisierungen sind unverbindliche Darstellungen.

Planungsstand der Visualisierungen vom April 2020

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Visualisierungen sind unverbindlich. Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung/Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Stand der Broschüre: Januar 2021



ZIEGERT

WWW.ZIEGERT-IMMOBILIEN.DE

BV Comeniusstraße 22, Leipzig

BAUBESCHREIBUNG zum Neubau eines Wohngebäudes und Herstellung von 7 PKW-Stellplätzen

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienhauses nicht unterkellert mit insgesamt 5 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen (EG, 1-4. OG, 1. DG, 2. DG) in der Comeniusstr. 22 in 04315 Leipzig. Herstellung von 7 PKW-Stellplätzen auf dem hinteren Teil des Grundstückes, davon 3 mit einem Carport. Insgesamt werden 22 Eigentumswohnungen (WE) mit ca. 1.089 m² Wohnfläche sowie im EG 20 Kellerabteile auf dem insgesamt 690 m² großen Grundstück nach Energieeinsparverordnung EnEV hergestellt.

Der Zugang zum Grundstück und zum Treppenhaus erfolgt von der Comeniusstr. 22. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Durchfahrt. Das Grundstück ist baufrei, der Boden ist entsiegelt.

Der Antrag auf Baugenehmigung ist unter dem Aktenzeichen 63-2019-008175-VV-63.40-IEH beim Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig am 21.06.2019 eingegangen. Die Baugenehmigung liegt seit dem 30.09.2019 vor.

Bauherr:

Assoziation Bankum Lena IV GmbH & Co. KG, Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

Vorbemerkung:

Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik. Die Sonderwünsche des Erwerbers können bei der Bauausführung nicht berücksichtigt werden.

Für die Ausführung werden die gültigen DIN-Vorschriften, die zum Planungsstand gültige Energieeinsparverordnung sowie im Verhältnis zu den Werkunternehmen die allgemeinen und technischen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen in aktueller Fassung zugrunde gelegt. Änderungen des Grundrisses auf Wunsch des Erwerbers können nicht berücksichtigt werden.

Die Ausführung erfolgt allein auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung sowie dieser Baubeschreibung. Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Rohbaumaßen auf Grundlage der Wohnflächenberechnung vom Architekturbüro Kirchhof erstellt. Maße, Wanddicken und Ähnliches können sich nachträglich, falls erforderlich, ändern. Die Balkone und Terrassen werden den Wohnflächen zu 50% hinzugerechnet. Die in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Materialwahl und Dimensionierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen vorgenommen. Die jeweils gewählten Ausführungen erfüllen die Bestimmungen des Brand- und Wärmeschutzes. Die Wohnanlage erfüllt hohe Schallschutzanforderungen. Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Wohnungstrenndecken, Treppen und Treppenpodeste erfüllen die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach VDI 4100 und DIN 4109. Alle übrigen Bauteile erfüllen den Mindestschallschutz nach DIN 4109.

Geringe Abweichungen in den technischen Einzelheiten und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführung bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, die durch behördliche Auflagen entstehen bzw. notwendige Änderungen im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung.

Grundstück:

Der Wohnung 01 im EG wird ein Gartenanteil (inkl. Terrasse) als Sondernutzungsrecht (SNR 101) zugewiesen. Die 7 Pkw-Stellplätze auf dem hinteren Teil des Grundstücks werden als Sondernutzungsrechte ausgebildet. Die Aufteilung des gesamten Objektes erfolgt nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden neu hergestellt und sind im Preis enthalten. Die Übergabepunkte für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen befinden sich im dafür vorgesehenen Technik-/ Hausanschlussraum im Erdgeschoss.

Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen. Der individuelle Kalt-Warmwasser- und Heizungswärmeverbrauch wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Alle notwendigen Hausanschlusschächte sowie sonstige erforderliche Kontrollschächte auf dem Grundstück nebst Reinigungsöffnungen werden nach Bedarf errichtet.

Inhaltsverzeichnis:

1. Baubegleitendes Qualitätscontrolling
2. Gründung
3. Rohbau
4. Dachkonstruktion und Dachdeckung
5. Fassade
6. Balkone/Terrassen
7. Heizung
 - 7.1. Heizungsanlage
 - 7.2. Wärmeverteilung
8. Treppen im Gemeinschaftseigentum
9. Fußböden
 - 9.1. Konstruktion
 - 9.2. Fußbodenbeläge
 - 9.3. Balkone/Terrassen
10. Innenwände
11. Trockenbau
12. Fenster
 - 12.1. Fenster
 - 12.2. Rollläden
 - 12.3. Fensterbänke
13. Türen
 - 13.1. Innentüren
 - 13.2. Hauseingangstüren
 - 13.3. Wohnungseingangstüren
 - 13.4. Technik-/Gemeinschaftsräume
14. Malerarbeiten
 - 14.1. Innenwände
 - 14.2. Geschossdecken
 - 14.3. Treppenhaus
15. Fliesen
16. Sanitäranlagen
 - 16.1. Grundinstallation
 - 16.2. Gartenwasser
17. Sanitäre Einrichtungen
 - 17.1. Bäder
 - 17.2. WC's

18. Elektroinstallation

- 18.1. Stromversorgung allgemein
- 18.2. Klingel/Gegensprechanlage
- 18.3. Elektroausstattung
 - 18.3.1. Flur/Diele
 - 18.3.2. Küche
 - 18.3.3. Wohnen/Essen
 - 18.3.4. Arbeitszimmer/Kinderzimmer
 - 18.3.5. Schlafzimmer
 - 18.3.6. Gäste-WC
 - 18.3.7. Bäder
 - 18.3.8. Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
 - 18.3.9. Balkone/Terrassen
 - 18.3.10. Allgemeine Abstellräume, Technikräume und Kellerabteile
 - 18.3.11. Treppenhaus
 - 18.3.12. Multimedia
 - 18.3.13. Rauchmelder/RWA

19. Lüftung

20. Aufzugsanlage

21. Schließanlage, Briefkästen, Infotafel

22. Fahrradabstellplatz/Müllstandort

23. Außenanlagen/Hoftor/Spielplatz/Zaun

24. PKW-Stellplätze und Carports

25. Darstellungen

26. Maßangaben in Plänen

27. Materialien

28. Schlussbemerkung, allgemeine Hinweise und Änderungen

1. Baubegleitendes Qualitätscontrolling

Im Zuge der Gebäudeerrichtung erfolgt eine phasenübergreifende und kontinuierliche Begutachtung folgender Baustadien durch den TÜV:

- im Zuge der Gründungsarbeiten
- bei den Bauwerksabdichtungsarbeiten
- während der Rohbauarbeiten (Errichtung der Wände und Decken, Richten Dachstuhl)
- Ausführung der Dachdeckung und Dachklempnerarbeiten
- während der Fenstermontage
- Elektroinstallationsarbeiten, vor Innenputzausführung
- Rohinstallation Heizung/Sanitär (Dämmung der Rohrleitungen)
- Fußbodendämmung und -heizung / vor Estricheinbringung
- Trockenbauarbeiten (im Dachgeschoss: Dämmung und Dampfsperre)
- vor dem Verschluss der Deckendurchbrüche und Schließen der Installationsschächte
- im Zuge der Fassadenarbeiten
- Abdichtungsarbeiten in Bädern / Beginn der Fliesenarbeiten
- Balkonabdichtungen/ -entwässerungen
- Ausführungen unter Berücksichtigung des Schall-, Wärme- und Brandschutzes
- Außenanlagen

Sämtliche Prüfungen in den prägnanten Phasen der Bauausführung erfolgen in Form einer visuellen Begutachtung.

2. Gründung

Alle auszuführenden Gründungsarbeiten werden auf Grundlage einer geologischen Baugrunduntersuchung und der statischen Berechnung durchgeführt.

3. Rohbau

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß statischer Berechnung. Die Bodenplatte wird in Stahlbeton als WU-Platte hergestellt.

Alle tragenden Bauteile / Wände / Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein, Stahlbeton gemäß den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen errichtet. Sofern erforderlich, werden in Teilbereichen aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert. Die Decken werden gemäß den statischen Berechnungen als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Massivtreppen, der Aufzugsschacht und sonstige gemauerte Bauteile werden entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen und Anforderungen sowie behördlichen Auflagen errichtet.

4. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Die Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt als Mansarddach gemäß der Planung des Architekten und der statischen Berechnung. Die gesamte Dachkonstruktion wird als Holzkonstruktion gemäß den statischen Anforderungen hergestellt. Der Einbau von Wärmedämmung erfolgt gemäß der EnEV-Berechnung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen in anthrazit. Die Ausbildung von Warmdächern erfolgt auf dem Treppenhaus und der Aufzugsüberfahrt. Die Klempnerarbeiten wie Regenrinnen, Fallrohre, Gesimsabdeckungen mit Stehfalzdeckung und sonstige Blecharbeiten werden in Titanzink, Fensterbleche in Aluminium ausgeführt. Die Dachgauben sind aus anthrazitfarbenem Blech.

5. Fassade

Die Fassade erhält ein komplettes Wärmedämm-Verbundsystem nach EnEV-Berechnung mit Mineralwolle-Dämmung, einer Armierungsschicht nach Systemvorgabe des Herstellers und einem Oberputz entsprechend der Vorgabe des Farbkonzeptes des Planers und der zuständigen Baubehörde. Die Fassade im EG (Straßen- und Hofseite) wird als Klinkerriemchen (anthrazit, geschlämmt) ausgeführt.

6. Balkone/Terrassen

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile bzw. Stahlbetonhalbfertigteile ausgeführt und vom Mauerwerk thermisch getrennt. Die Absturzsicherung aller Balkone (bei Terrassen nur in WE 20 und 21) werden als Flachstahlgeländer mit Streckmetallfüllung in der Farbe anthrazit umgesetzt. Die Trennung der Balkone (wenn vorhanden) erfolgt aus einer Stahlkonstruktion und nicht brennbarer Füllung (z.B. Eternit „Equitone“ o.ä.). Die Balkone erhalten eine glatte Untersicht. Die Dachterrassen werden zum darunter liegenden Geschoss als Warmdach ausgeführt.

7. Heizung

7.1 Heizungsanlage

Es gelten die Vorschriften der Behörden, die DIN-Vorschriften und die technischen Vorschriften für Zentralheizungs-, Lüftungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen. Die Bemessung erfolgt nach der Heizlastberechnung und den anerkannten Regeln der Technik. Die Heizung wird abhängig von der Außentemperatur gesteuert. Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über Fernwärme.

7.2 Wärmeverteilung

Alle Aufenthaltsräume, Bäder und Gäste-WC's (wenn vorhanden) erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise regelbar ist. Die Bäder erhalten zusätzlich einen über die Fußbodenheizung betriebenen Handtuchheizkörper in der Farbausführung Anthrazit. Der Verbrauch wird an geeigneter Stelle gemessen, ggf. durch Fernabfrage oder Ablesen ermittelt und gemäß der gesetzlichen Regelung über die Hausverwaltung abgerechnet.

8. Treppen

Die Treppen im Gemeinschaftseigentum werden als Stahlbetonläufe, halbrund gewandelt, schalltechnisch entkoppelt, ausgeführt.

Der Hauseingangsbereich wird mit einer Sauberlaufmatte ausgestattet. Als Belag auf den Stufen (Tritt- und Setzstufe) sowie im Hauseingangsbereich kommt ein Fliesenbelag aus Feinsteinzeug, unglasiert in Natursteinoptik naturale/matt „Norwegischer Granit“ im Format 30 x 60 cm zur Ausführung. Das Geländer wird als Flachstahl-Geländer mit Streckmetallfüllung analog dem Balkongeländer mit einem Eiche-Handlauf ausgeführt.

9. Fußböden

9.1 Konstruktion

Die Fußböden aller Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit jeweils erforderlicher Wärme- bzw. Trittschalldämmung sowie einen Randstreifen gemäß den aktuellen Bauvorschriften.

9.2 Fußbodenbeläge

In den Wohn-/Ess- und Schlafzimmern, Fluren sowie Küchenbereichen wird Mehrschichtparkett Landhausdiele, 1-Stab Eiche Trend Mattlack (in „Schiffsbodenoptik“, geeignet für Fußbodenheizung, Oberfläche versiegelt) mit umlaufender weißen Holzsockelleiste „Cube“ verlegt. Im Bereich von Belagwechseln werden Korkstreifen eingebaut. Die Böden der Gäste-WC´s (wenn vorhanden), Bäder, Hauswirtschaftsräume werden gefliest.

Die Auswahl der Bodenfliesen ist unter Punkt 15 definiert. In Bereichen ohne Wandfliesen sind Sockelfliesen, Höhe ca. 5–6 cm, vorgesehen. Kellerräume und -flure sowie Technikräume im Erdgeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich.

9.3 Balkone/Terrassen

Die Balkone aller Wohnungen und die Terrassen der Dachgeschosse erhalten einen abdichtenden Anstrich mit wetterbeständigem Dielenbelag aus Holz oder Holzwerkstoff auf entsprechender Unterkonstruktion.

10. Innenwände

Tragende Innenwände werden in Kalksandstein gemauert. Sofern erforderlich, werden in Teilbereichen aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert. Nichttragende Innenwände werden nach Planvorgabe in Trockenbau errichtet und malerfertig glattgespachtelt. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Maschinenputz ausgeführt. Sofern erforderlich, werden die Stahlbetonwände gespachtelt und mit Malervlies versehen.

Die Kellerabstellräume erhalten Systemtrennwände mit zur Schließanlage passenden Profilzylindern.

11. Trockenbau

Nichttragende Innenwände werden vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände 2-fach beplankt ausgeführt. Die Zwischenräume werden mit einer innenliegenden Dämmung ausgefüllt. Die Ausführung entspricht den gültigen Schallschutzanforderungen.

Die Bereiche der Wohneinheiten, in denen die haustechnischen Installationen eine Vorwandmontage erfordern, werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt. Unterhangdecken (falls vorhanden), die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik notwendig sind, werden analog in Trockenbauweise realisiert.

12. Fenster

12.1 Fenster

Zur Ausführung kommen Fenster mit Mehrkammer-Kunststoff-Profilen und Dreischeiben - Isolierverglasung (Innen weiß, außen anthrazit). Die Wärmeschutzverglasung entspricht der EnEV-Berechnung. Die Fenster werden mit Drehbeschlag, Drehkippsbeschlag, Festverglasung oder Schiebebeschlag ausgeführt. Als Griffoliven kommen matte Edelstahloliven, Fabrikat Hoppe „Stockholm“ oder gleichwertig zum Einsatz. Im EG erhalten die Fenstergriffe abschließbare Oliven. Jedes Zimmer wird mit mindestens einem Lüftungselement (Fensterfalzlüfter) zur Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes ausgestattet.

12.2 Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren aller Wohngeschosse werden mit elektrisch angetriebenen Rollläden mit einem Rollladenpanzer aus Aluminium (beidseitig anthrazit) ausgestattet. Sie dienen dem Wärme-, Schall- und Sichtschutz.

Die Rollladenkästen werden auf das Fenster aufgesetzt und überputzt. Die Dachflächenfenster und Fenster der Technikräume und Kellerabteile (wenn vorhanden) erhalten keine Rollläden. Die Schiebetür im 2. Dachgeschoss zur Dachterrasse erhält einen außenliegenden Sonnenschutz (Rollläden).

12.3 Fensterbänke

Die Innenfensterbänke (wenn vorhanden) in den Wohngeschossen bestehen, ausgenommen im Bad und Gäste-WC, aus Holzwerkstoff (Weiß). Diese ragen über die Wand hinaus. Die Fensteröffnungen (wenn vorhanden) im Bad und WC erhalten innen keine Fensterbänke - die Fensterbrüstung wird gefliest. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium (anthrazitgrau) ausgeführt.

13. Türen

13.1 Innentüren

Die Innentüren werden als kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge, Farbe Weiß und mit Buntbartschloss ausgeführt. Die lichte Höhe beträgt ca. 2,10 m. Die Bad- und WC-Türen erhalten Drehschlösser mit Notöffner außen.

Die Beschläge sind von Hoppe „Stockholm“, mit runder Rosette.

13.2 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird aus Aluminium (beidseitig anthrazit) mit Glasausschnitt, selbstschließend mit Obentürschließer mit feststehendem Oberlicht, Sicherheitsbeschlägen aus Metall und einem Schließzylinder ausgeführt.

13.3 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutznachweis als T30-RS-Türen mit Holztürblatt Eiche Dekor CPL (beschichtete Vollspanplatte) und -zarge ausgeführt und mit Schließzylinder, Bodendichtung sowie einem Spion ausgestattet. Die Türen werden gemäß der Anforderung RW 37 dB, Klimaklasse II und erhöhtem Sicherheitsstandard ausgeführt.

13.4 Technik-/Gemeinschaftsräume

Die Türen zu den Technikräumen werden gemäß der Brandschutzanforderung in Stahlblech grundiert und lackiert ausgeführt.

14. Malerarbeiten

14.1 Innenwände

Alle Wand- und Deckenflächen der Wohnungen und des Treppenhauses, soweit nicht gefliest, erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Die Wände und Decken der Wohnräume werden gespachtelt und in rissgefährdeten Bereichen mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen Dispersionsfarbanstrich in Weiß beschichtet.

14.2 Geschossdecken

Die Untersichten der Stahlbetondecken werden an den Fugen gespachtelt, mit Malervlies versehen und weiß gestrichen.

14.3 Treppenhaus

Der Wandanstrich im Treppenhaus wird mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen wischfesten Dispersionsanstrich in Weiß beschichtet.

Der Hauseingangsbereich erhält zusätzlich einen grauen Anstrich. Die Treppenuntersichten und Wangen werden in Weiß gestrichen.

15.Fliesen

Die Bäder / Duschbäder / WC's werden entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen mit großformatigen Fliesen verkleidet. Die Größe der Fliesen beträgt 30 x 60 cm. Im Bereich der Waschbecken, der Badewanne und des WCs wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Die Dusche wird raumhoch gefliest. Die Fensterbänke und Ablagen in den Bädern und WC's werden ebenfalls gefliest. In den Wohneinheiten 14, 16, 17, 18 werden die Ablagen im Bereich des Waschbeckens als HPL Trägerplatte mit Schichtstoff in Holzoptik ausgeführt und die Wand im Bereich des Waschbeckens mit einem Wandspiegel und Holzregal ausgeführt.

Die Wand- und Bodenfliesen sind aus Feinsteinzeug, rektifiziert und rechtwinklig, unglasiert in Natursteinoptik naturale/matt „Norwegischer Granit“ im Format 30 x 60 cm. Alle Wand- und Bodenfliesen werden im Halbverband verlegt.

Passend zur Fliesenfarbe werden an den Wänden Abschlussprofile von Schlüter – TRENDLINE (Quadec) zum Abschluss des Fliesenbelags und Schutz der Kanten angebracht. Die Verfugung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt passend zur Fliesenfarbe.

16.Sanitäreanlagen

16.1 Grundinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Kommunalen Wasserwerke. Die Trinkwasserinstallation wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt. Die Trinkwasserleitungen werden ab dem Hauptzähler in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt, die Fall- und Sammelleitungen der Schmutzwasserentsorgung aus Kunststoff- oder Gussrohren. Die Schmutzwasser- bzw. Abflussleitungen im Erdreich und vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation werden in PVC ausgeführt.

16.2 Gartenwasser

Im Erdgeschoss werden an geeigneter Stelle 2 frostunempfindliche, abschließbare Außenarmaturen als Wasserentnahmeventil mit Unterzähler, jeweils einer zur Pflege des Gemeinschaftseigentums und jeweils zur Pflege des Sondernutzungsrechts 101, errichtet.

17.Sanitäre Einrichtungen

Die Sanitärkeramik wird in der Standardfarbe Weiß ausgeführt. Die tatsächliche, quantitative Ausstattung und Anordnung der Einrichtungsgegenstände ist den Grundrisszeichnungen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die sanitäre Ausstattung ist näherungsweise dargestellt. Die Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten. Namentlich benannte Sanitäreinrichtungselemente können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

17.1 Bäder

- WC:
 - GEBERIT „Smyle Square“, wandhängend, Tiefspül-Klosett, weiß mit WC-Sitz inkl. Absenkautomatik, selbsttragendes Vorwandelement mit Einbauspülkasten
 - WC-Drückergarnitur – GEBERIT Sigma30 weiß/chrom

- Waschtisch:
 - GEBERIT „Smyle Square“, Größe 60x48cm mit Überlauf, weiß
 - hansgrohe „Metris S“ Einhebel-Waschtischmischer, chrom

- Badewanne (wenn vorhanden):
 - GEBERIT „Renova“, Rechteckbadewanne, 170x75cm mit Fußablauf und in WE 22 180x80cm mit Mittelablauf, weiß
 - hansgrohe „Ecostat E“ Aufputz-Wannenthermostat, chrom
 - hansgrohe Select E Handbrause

- Dusche:
 - hansgrohe „Ecostat E“ Aufputz-Duschthermostat, chrom
 - hansgrohe Select E Handbrause
 - bodengleiche Dusche – gefliest, Bodeneinlauf integriert als Linienentwässerung
 - teilgerahmte Tür mit Echtglasflügel (Duschabtrennungen nur in WE mit nicht barrierefreien Bädern)

- Badheizkörper:
 - Zehnder „Subway“, ca. 60x155cm anthrazit (Mischbetrieb mit eingebautem Heizstab)

17.2 Gäste-WC's (wenn vorhanden)

- GEBERIT „Smyle Square“ Waschbecken, Größe 45x36 cm (in WE 22 - 60x48cm) mit Überlauf, weiß
- hansgrohe „Metris S“ Einhebel-Waschtischmischer, chrom
- GEBERIT „Smyle Square“, wandhängend, Tiefspül-Klosett, weiß mit WC-Sitz inkl. Absenkautomatik, selbsttragendes Vorwandelement mit Einbauspülkasten
- WC-Drückergarnitur – GEBERIT Sigma30 weiß/chrom

18. Elektroinstallation

18.1 Stromversorgung allgemein

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung und Bestimmung der gültigen VDE-Richtlinien und Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Das Gebäude wird voraussichtlich von den Stadtwerken Leipzig mit Strom versorgt, die dann auch den Anschluss und die Zähler setzen. Die Planung der Elektroanlage (Steigstränge, Installationsplanung) übernimmt die ausführende Firma in Abstimmung mit dem Architekten und TGA-Planer. Die Zähler befinden sich im Hausanschlussraum im EG.

Alle Kabel im Gebäude, ausgenommen die in den Kellerabteilen und Technikräumen, werden unter Putz verlegt. Eine Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird in jeder Wohnung montiert. Die Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sind grundsätzlich getrennt vorgesehen. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet. Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate im Farbton reinweiß seidenmatt (Fabrikat Gira E2). Auf Balkonen und Terrassen wird je eine Wand- oder Deckenleuchte mit Leuchtmittel, Schaltung von innen, installiert. Die Anordnung wird sinnvoll festgelegt.

18.2 Klingel/Gegensprechanlage

Am Hauseingang wird ein Klingeltableau mit einem Rufdisplay (Fa. Siedle od. gleichwertig) installiert. Je ein Klingeltaster wird neben der jeweiligen Wohnungseingangstür montiert.

18.3 Elektroausstattung

Die Elektroausstattung betrifft die jeweiligen dort aufgeführten Räume, soweit sie in der entsprechenden Wohneinheit vorhanden sind:

18.3.1 Flur/Diele

- 1 Videogegensprechanlage mit Monitor (schwarzweiß) und Türöffnungsfunktion
- 1 Lichtauslass mit 2 Wechselschaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.2 Küche

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Doppelsteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft) und Oberkranzbeleuchtung
- 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrier-Kombination
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 3 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen

18.3.3 Wohnen/Essen

- 2 Lichtauslässe mit Schaltern
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.4 Arbeitszimmer/Kinderzimmer

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.5 Schlafzimmer

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenschluss

18.3.6 Gäste-WC

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Zweifachsteckdose am Waschtisch
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

18.3.7 Bäder

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Zweifachsteckdose am Waschtisch
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen
- 1 Einfachsteckdose für den Handtuchheizkörper

18.3.8 Hauswirtschaftsraum/Abstellraum

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

18.3.9 Balkone/Terrassen

- 1 Lichtauslass an der Wand mit innenliegendem Schalter
- 1 wassergeschützte Einfachsteckdose mit innen liegender Ein-/Ausschaltung

18.3.10 Allgemeine Abstellräume, Technikräume und Kellerabteile außerhalb der Wohnungen

- Allgemeine Abstellräume und Technikräume erhalten Leuchten und Steckdosen in notwendiger Anzahl
- Kellerabteile erhalten 1 Decken- oder Wandleuchte mit Ausschaltung und 1 Einfachsteckdose

18.3.11 Treppenhaus Gemeinschaftseigentum

- horizontale LED-Lichtleisten im oberen Wandbereich, relaisgeschaltet über Zeitschaltuhr/-programm

18.3.12 Multimedia

Alle Einheiten erhalten serienmäßig Netzwerkverkabelung entsprechend dem Standard CAT 7 mit einem festgelegten Netzwerkanschluss. Alle Anschlüsse werden in einem Kommunikationsverteiler zusammengeführt, in welchem sich auch die Zuleitungen für TV und Telefon befinden. Diese werden mit entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet.

18.3.13 Rauchmelder/RWA

In Schlafräumen, Kinderzimmern oder Zimmern mit Schlafmöglichkeit sowie Fluren/Dielen werden automatische Rauchmelder (mit VdS-Zulassung, batteriebetrieben) montiert. Den Wartungsaufwand für die automatischen Rauchmelder haben die jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Ebenso obliegt den Eigentümern die jährliche Funktionsprüfung, bestehend aus Sicht- und Alarmprüfung. Hierzu sind die entsprechenden Herstellerangaben zu beachten.

Der innenliegende Treppenraum wird mit einer Entrauchungsöffnung am obersten Punkt ausgeführt. Die RWA-Anlage umfasst gem. DIN 18232-2 einen Öffnungsquerschnitt von mindestens 1,5 m². Die Anlage öffnet automatisch auf die Kenngröße „Rauch“, weiterhin sind 2 Bedienstellen (EG und 2. DG) vorgesehen.

19.Lüftung

Alle innenliegenden Bäder erhalten eine Raumentlüftung. Entsprechend der Anforderungen der DIN 1946-6 werden Maßnahmen zur Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für den Feuchteschutz umgesetzt. Die Bereitstellung der Außenluftmenge erfolgt durch einen Fensterfalzlüfter.

20.Aufzugsanlage

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug mit 7 Haltestellen vom EG bis 2. DG eingebaut. Die Kabinengestaltung erscheint in Edelstahl oder als lackierte Wandverkleidung mit integriertem Bedienelement, einer Etagenanzeige, einem Handlauf und einem Spiegel.

Der Fußboden des Fahrkorbs wird mit dem Treppenhausfliesenbelag versehen.

21.Schließanlage, Briefkästen, Infotafel

Die elektrische Schließanlage der Hauseingangstür sowie des Hoftores umfasst eine elektrische Schließung mittels digital-mechatronischem Schließzylinder. Die Wohneinheiten sind mit einem mechanischen System ausgestattet und beinhalten gleichschließendem Profilzylinder für die Wohnungseingangstüren, Kellerabteile und Briefkästen.

Die Briefkästen aus pulverbeschichtetem Aluminium gem. DIN EN 13724 werden im Hauseingangsbereich montiert.

Im Hauseingangsbereich wird eine Infotafel angebracht.

22.Fahrradstellplätze/Müllstandort

Von den insgesamt 22 Fahrradstellplätzen befinden sich 6 in einem Raum im EG und 16 im Hofbereich. Der eingehauste Müllstandort befindet sich hinter der Durchfahrt im Hofbereich.

23.Außenanlagen/Hoftor/Spielplatz/Zaun

Über ein einflügeliges elektrisch betriebenes Hoftor mit einer integrierten Tür gelangt man zum Innenhof. Die Durchfahrt zum Innenhof wird asphaltiert. Die Flächen der Fahrradstellplätze und des eingehausten Müllstandorts werden mit Betonrechteckpflaster verlegt. Die ebenerdige Terrasse im EG erhält Betonterrassenplatten. Der Streifen direkt am Gebäude (hofseitig) wird als Spritzschutz mit groben Kieselsteinen hergestellt. Die Anpflanzung von Sträuchern sowie die Ansaat von Rasen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Anwachs- und Unterhaltungspflege obliegt den Sondernutzungsberechtigten bzw. der WEG. Im mittleren Grundstücksbereich wird ein Spielplatz mit einem Sandkasten und einer Schaukel angelegt. Das Grundstück wird – sofern notwendig – mit einem Zaun eingefriedet.

24. PKW-Stellplätze und Carports

Im hinteren Grundstücksbereich werden 7 PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt. 3 PKW-Stellplätze (SNR 105, 106, 107) werden mit einem Carport überdacht und begrünt.

25. Darstellung

Sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, gelten nur die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Arbeiten als Leistungsumfang. Sonstige Beschriftungen und/oder Darstellungen in den Verkaufsprospekten, im Internet sowie in den zur Veranschaulichung dienenden Plänen gelten nicht als vereinbart und sind, sofern sie keine schriftliche Erwähnung in der Baubeschreibung finden, nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfangs. Grundsätzlich hat die schriftliche Baubeschreibung Vorrang vor bildlichen oder technischen Darstellungen.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische und bildliche Darstellungen und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Kücheneinrichtungen, Möbel, Sträucher usw.) und die gestalterische Darstellung der Außenanlagen gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung.

26. Maßangaben in Plänen

Maßangaben in Plänen stellen unverbindliche Planungen dar und sind nicht zu Maßentnahmen zur Einrichtungsplanung geeignet. Vor der Einrichtungsplanung sind, sofern notwendig, die Maßangaben beim Bauträger zu erfragen, da bereits geringfügige Unterschiede zu Passungenauigkeiten führen können. Dies gilt auch für den jeweiligen Kaufvertrag beiliegenden Grundriss.

27. Materialien

Aufgrund der Eigenschaften von außen liegenden Holzteilen (natürliches Material) sowie Betonbauteilen kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen kommen. Dies stellt keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Nachbesserungen aufgrund der vorab geschilderten Umstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

Elastische Verfugungen an Fußboden- und Wandanschlüssen sowie an Sanitärgegenständen unterliegen einer ständigen Bewegungsbeanspruchung, somit sind diese Verfugungen im Allgemeinen als Wartungsfugen anzusehen. Aus diesem Grund müssen diese Fugenverschlüsse aus Silikon oder Acryl einer regelmäßigen Wartung unterzogen werden. Diese Fugen müssen mindestens alle 2 Jahre überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit auftretende Risse in Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. In diesem Zeitraum ist auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.

Für das Gewerk Haustechnik ist der Abschluss von Wartungsverträgen mit dem Vertragshandwerksbetrieb notwendig.

28.Schlussbemerkung, allgemeine Hinweise und Änderungen

Die Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen Vorrang. Die Maßangaben lt. Planung können im Detail aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen. Die exakte Lage und Abmessungen z. B. der jeweiligen Bad-Heizkörper sind nicht verbindlich. Die Größenangaben der Gartensondernutzungsrechte wurden anhand der Pläne ermittelt, sind aber unverbindlich und gelten als Schätzwert; eine Vermessung findet nicht statt.

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Eine Abweichung von der Baubeschreibung ist ohne Zustimmung des Erwerbers nur dann zulässig, wenn sie so unbedeutend ist, dass bei objektiver Betrachtung die schutzwürdigen Interessen des Erwerbers nicht beeinflusst werden oder sie durch behördliche Bestimmungen erforderlich wird.