

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südost-Balkon in Neustadt-Neuschönefeld



Objekt-Nr. OM-317841

#### Wohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maximilian Hagl

Comeniusstr. 22  
04315 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	45,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	135 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.175 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Neubau mit insgesamt 22 Wohneinheiten in Neuschönefeld, einem aufstrebenden Stadtteil von Leipzig. Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> und einem Südost-Balkon ist die Wohnung ideal für Singles und Paare. Die Wohnung ist ab dem 01. Dezember 2024 bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Räume dank bodentiefer Fenster sowie die hochwertige Ausstattung mit Holzparkett und Fußbodenheizung versprechen ein einmaliges Wohngefühl.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort bietet. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der Fußboden ist mit hochwertigem Holzparkett ausgelegt und verfügt über eine Fußbodenheizung. Die Einbauküche ist mit einer Kühl-Gefrier-Kombination, einem Elektroherd/-backofen und einem Geschirrspüler ausgestattet. Das Bad ist ebenfalls modern gestaltet und bietet eine bodentiefe Dusche sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Zudem ist ein Aufzug im Gebäude vorhanden. Die Heizung sowie das Warmwasser werden zentral über Fernwärme bereitgestellt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer als Privatperson vermietet.

Besichtigungen können frühestens ab dem 27. November stattfinden, da das Haus noch fertiggestellt wird.

Bei Interesse senden Sie bitte eine Nachricht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich nur wenige Meter von Tram- und Bushaltestellen entfernt. Die gute Infrastruktur bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über diverse S-Bahn- und Buslinien. In fußläufiger Entfernung finden Sie Restaurants, Banken, Ärzte sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

# Exposé - Galerie



Beispielbild

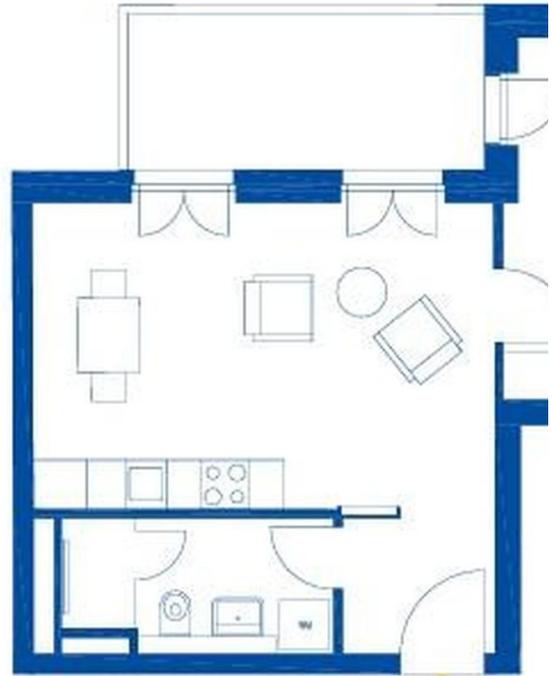


Küche

# Exposé - Galerie

## 2-ZIMMER-WOHNUNGEN

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



Grundriss



Eingang



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Ess-Zimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

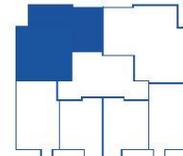
## WE 02



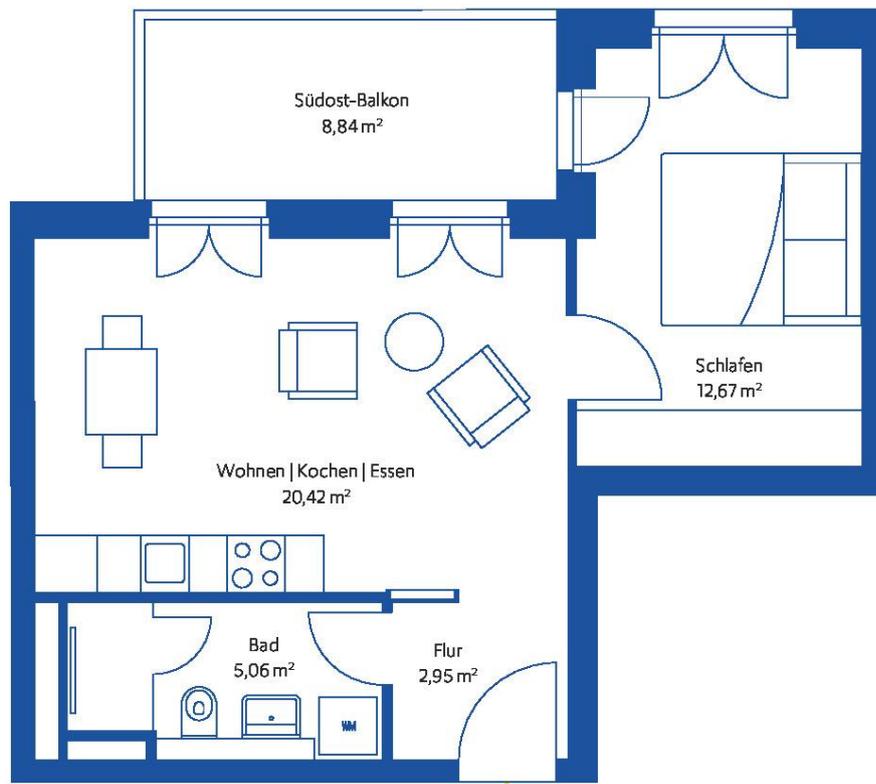
### FAKTEN

- / Wohnfläche 45,52 m<sup>2</sup>
- / 1. Obergeschoss rechts
- / 2-Zimmer-Wohnung
- / Südost-Balkon

Die Balkone und Terrassen werden zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet.



Comeniusstraße



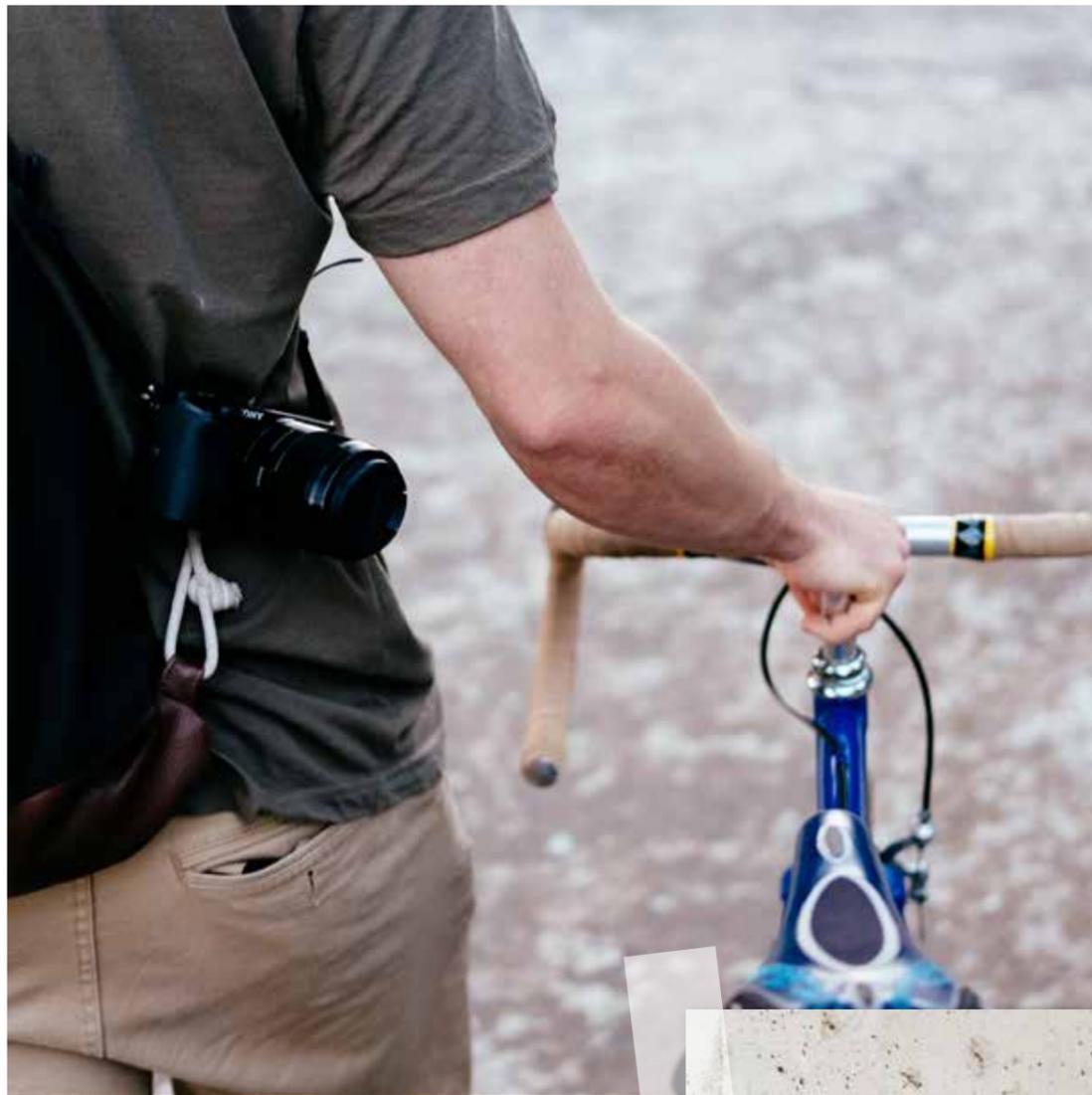
  
ZIEGERT

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



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.

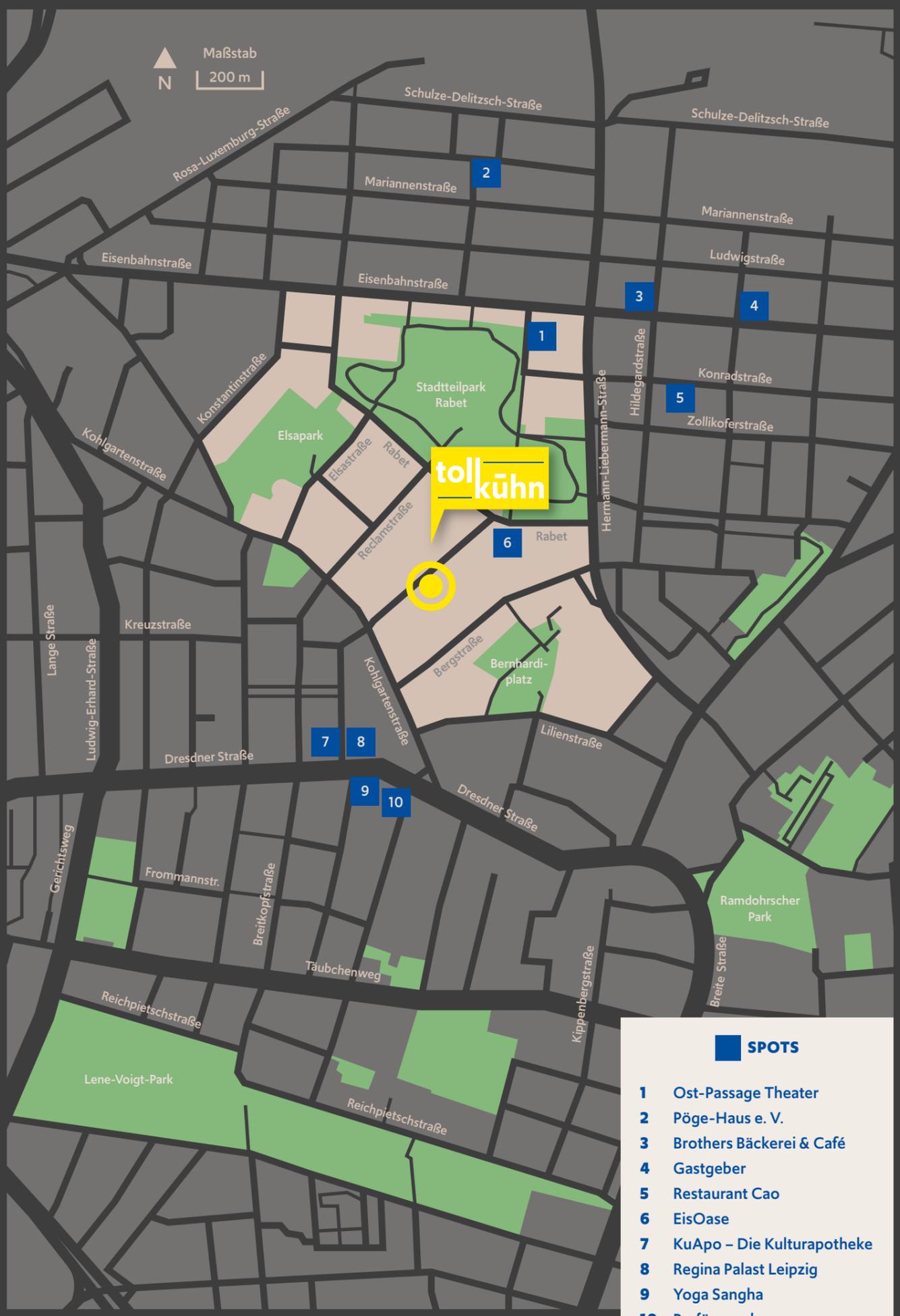
# DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN



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.

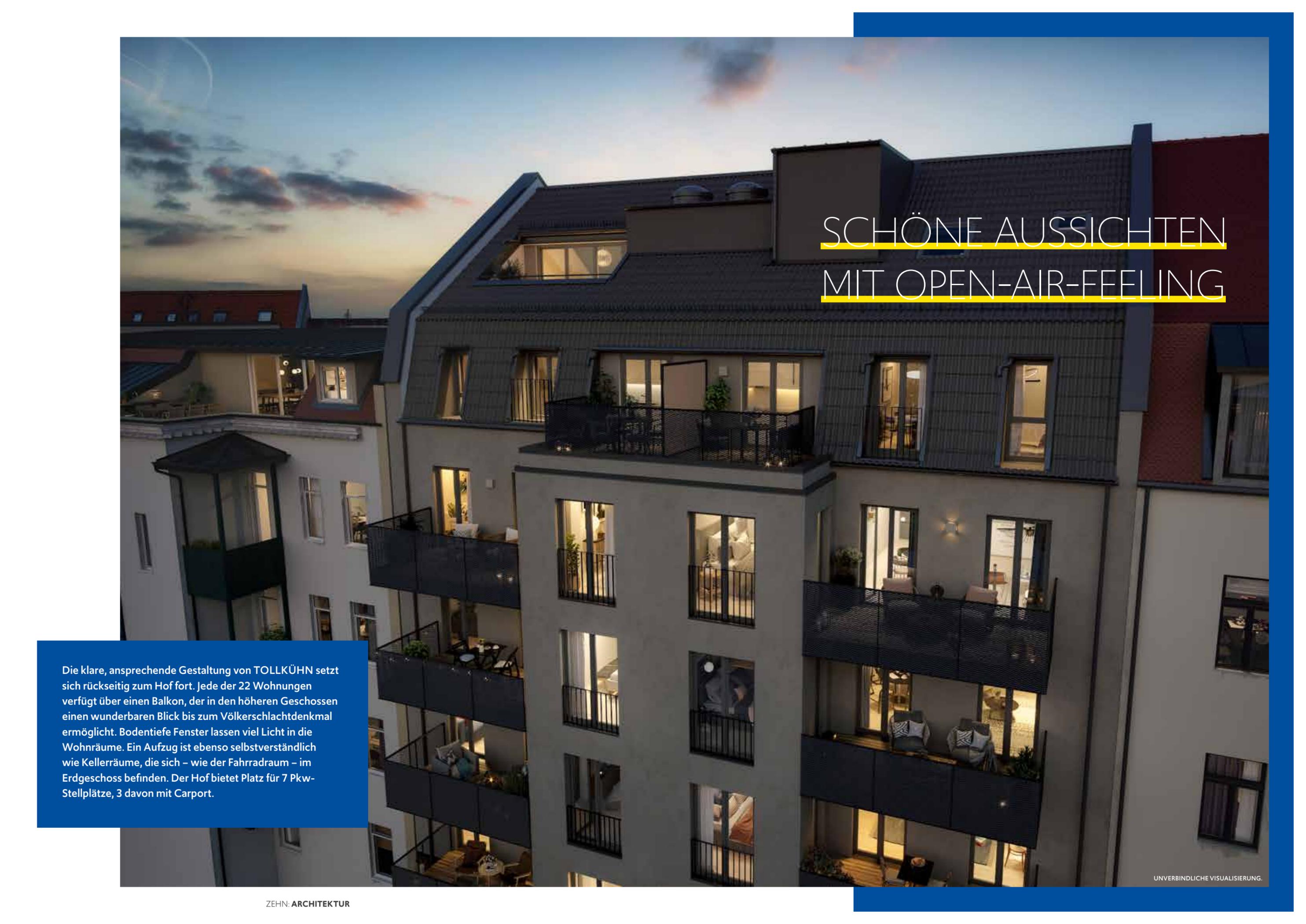
## EINE AUSNAHME- ERSCHEINUNG ALS BLICKFANG

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**



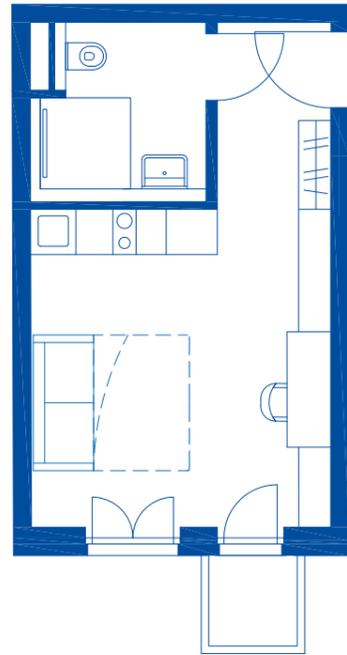
# SCHÖNE AUSSICHTEN MIT OPEN-AIR-FEELING

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.

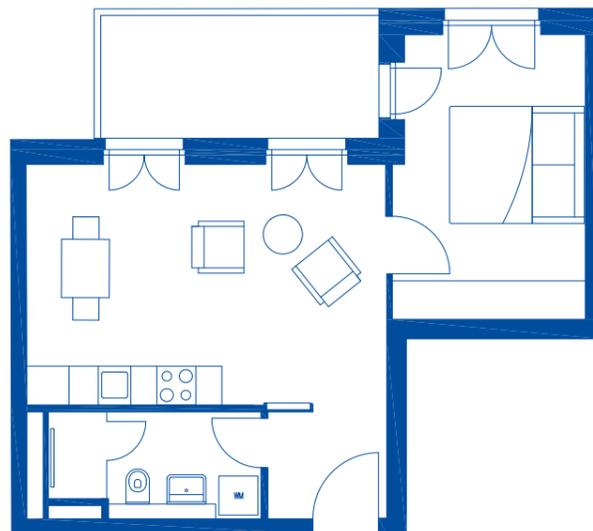
# WOHNEN MIT CHARAKTER

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



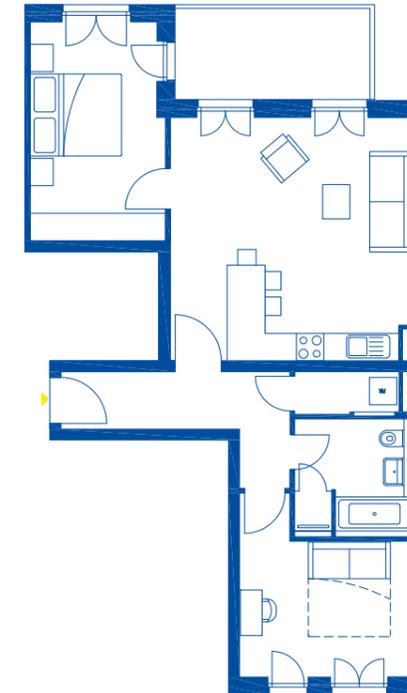
## 1-ZIMMER-APARTMENTS

Die intelligent geschnittenen Grundrisse der 1-Zimmer-Apartments umfassen durchschnittlich ca. 24 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Der großzügige Balkon ist von zwei Seiten betretbar: vom Wohn-/Essbereich und vom Schlafzimmer.

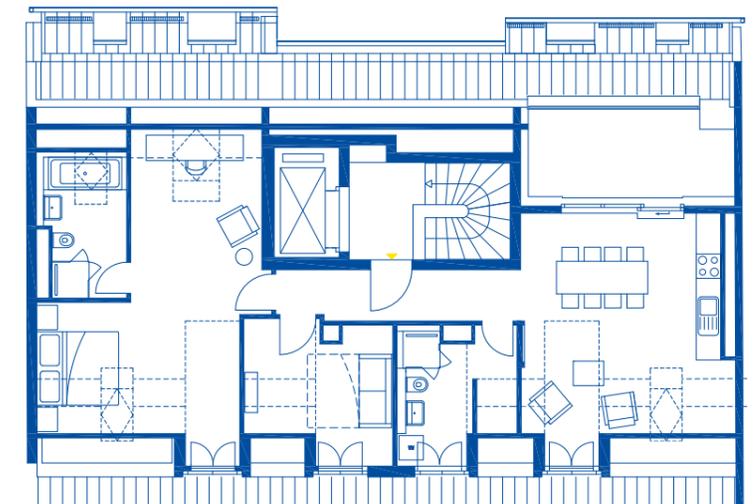


## 3-ZIMMER-WOHNUNGEN

Im 3. und 4. OG befinden sich die 3-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von durchschnittlich ca. 75 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> geben sie individuellem Wohnen viel Raum. Neben einer Terrasse verfügen die Dachgeschoss-Wohnungen über ein Gäste-WC oder Vollbad sowie einen Hauswirtschaftsraum.



# 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:info@ziegert-bank.de) und  
[www.ziegert-bank.de](http://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



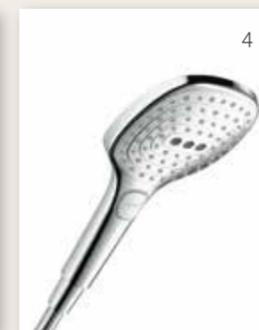
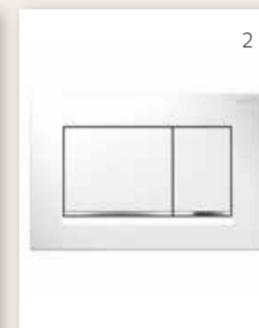
**GEBERIT** WC  
Smyle Square  
wandhängend, weiß  
inkl. Absenkautomatik

## BADEWANNE



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

## ARMATUREN



1 **HANSGROHE** Metris S Waschtischmischer  
2 **GEBERIT** Sigma30 WC-Drückergarnitur  
3 **HANSGROHE** Ecostat E Wannenthermostat  
4 **HANSGROHE** 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**  
schwellefreier 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 m<sup>2</sup>

## 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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 Vorkenntnis 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, 04315 Leipzig

## Exklusivvertrieb

Ziegert EverEstate GmbH

Waldstraße 4, 04105 Leipzig

+49 341 33 97 54 111

leipzig@ziegert-everestate.com

[www.ziegert-immobilien.de](http://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](http://WWW.ZIEGERT-IMMOBILIEN.DE)