LINDENTHALER ENSEMBLE

LINDENTHALER ENSEMBLE

01 FÜR JEDEN GESCHMACK ETWAS
02 - 03 WAS DEM EINEN DIE STADT
04 - 05 IST DEM ANDEREN DAS LAND
06 - 09 UND EIN ENSEMBLE MITTENDRIN

DAS DENKMAL

10 - 11 VORDERHAUS UND DENKMALSCHUTZ
12 - 15 DIE GRUNDRISSE

DAS HINTERHAUS

16 - 17 MODERNE MIT GARTEN
18 - 23 DIE GRUNDRISSE

DAS DOPPELHAUS

24 - 25 ÜBER ZWEI ETAGEN
26 - 29 DIE GRUNDRISSE

AUSSTATTUNG

30 - 31 ENERGIE
32 - 33 AUSSTATTUNG
34 - 39 AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Ein Projekt der

M1 Management & Beteiligungs GmbH
Stallbaumstraße 11
04155 Leipzig
+49 341 33 89 284

info@m1vv.de

Effkom GmbH
Bitterfelder Str. 7-11
04129 Leipzig
+49 341 90224100

FÜR JEDEN GESCHMACK ETWAS IM LINDENTHALER ENSEMBLE

Das Gelände an der Erich-Thiele-Straße hat schon viel erlebt. Von exerzierenden Soldaten zu mutigen Männern in fliegenden Doppeldeckern hin zu Ingenieuren und Konstrukteuren von eben diesen Flugobjekten. Robert Erich Thiele erwarb 1910 als erster Sachse den offiziellen Flugschein und konstruierte und baute als Mitbegründer der „Sächsischen Flugwerke GmbH Leipzig“ in Lindenthal weltweit begehrte Doppeldecker.

Viel los in Lindenthal - um 1907 entstand in der Erich Thiele Straße auch noch die Siedlung für Eisenbahnbeamte des Güterbahnhofs Leipzig-Wahren. Und alle wollten gut versorgt sein. Diese Aufgabe übernahm zu einem guten Teil die Metzgerei Albert Mustopf. Hier ist über viele Jahrzehnte und über zwei Weltkriege das Fleischerhandwerk in Familientradition geblieben.

Heute wird das Anwesen zum Wohnensemble. Ein vielfältiges, facettenreiches Ensemble aus einem historischen, denkmalgeschützten Gebäude. Seitlich ist das ehemalige Stallgebäude als Doppelhaus und im Garten das Hinterhaus mit drei Wohnungen konzipiert. Das Lindenthaler Ensemble ist ruhig, grün und geborgen im Leipziger Nordwesten.

WAS DEM EINEN DIE STADT

Leipzig ist kontrovers und zielgerichtet. Eine Stadt die boomt, wächst und sich vieles vorgenommen hat. Einst Ausgangsort der friedlichen Revolution, die sich wie eine Welle durch den ganzen Osten Deutschlands zog und letztendlich die Einheit brachte. Heute genauso demonstrativ hin und her gerissen in seiner Urbanität. Alles an unterschiedlicher Kultur trifft aufeinander. Eine Stadt - ein Allerlei mit Seele.

Mit seinen rund 300 Quadratkilometern Fläche und knapp über 600.000 Einwohnern ist Leipzig nicht hoch gewachsen, dafür äußerst abwechslungsreich in der Bebauung - von Gründerzeitvillen bis hin zu fein sanierten Plattenbauten. Von HighEnd Designhäusern bis hin zu sanierten 60er Jahre Häuschen in grüner Umgebung.

IST DEM ANDEREN DAS LAND

Lindenthal liegt reichlich nah zu den größten Arbeitgebern der Stadt, mit einer äußerst guten Verkehrsanbindung an die A14, die B6 und den Flughafen Leipzig/ Halle. Dabei liegt es mitten im Grünen.

Inmitten einer Seenlandschaft, umgeben von Grün und den Auenwäldern, durchziehen die Weiße Elster, die Pleiße und die Parthe die Stadt und treffen aufeinander. Mit Platz 6 auf der Ranking-Liste zählt Leipzig zu den grünsten Städten Deutschlands. Während rund um den Werbelliner See, Grabschützer See und den Zwochauer See ein Naturschutzgebiet der besonderen Klasse entsteht, ist seit der Befestigung des Uferbereichs 2003 das Baden in der Schladitzer Bucht im Ort Schladitz sowie am Strand auf der Wolteritzer Seeseite erlaubt und zieht Sonnenanbeter sowie Wassersportler geradezu an.

UND EIN ENSEMBLE MITTENDRIN

Die Erich-Thiele-Straße liegt im Zentrum von Lindenthal. 100 Meter zum Bürgeramt, 100 Meter zum Ökobad und 100 Meter zum griechischen Restaurant Poseidon. 100 Meter zum nächsten Arzt und 100 Meter zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie gerade einmal 40 Meter zur nächstgelegenen Bank. Mehr mittendrin geht nicht. Und das in direkter Nähe zur großen Stadt.

Das Ensemble bestehend aus einem denkmalgeschützten Vorderhaus, einem Doppelhaus und einem Hinterhaus. Der geschützte und zur Straße abgegrenzte Innenhof bietet ausreichend Platz für Fahrräder und 9 PKW-Stellplätze.

Visualisierung aus Sicht des Illustrators

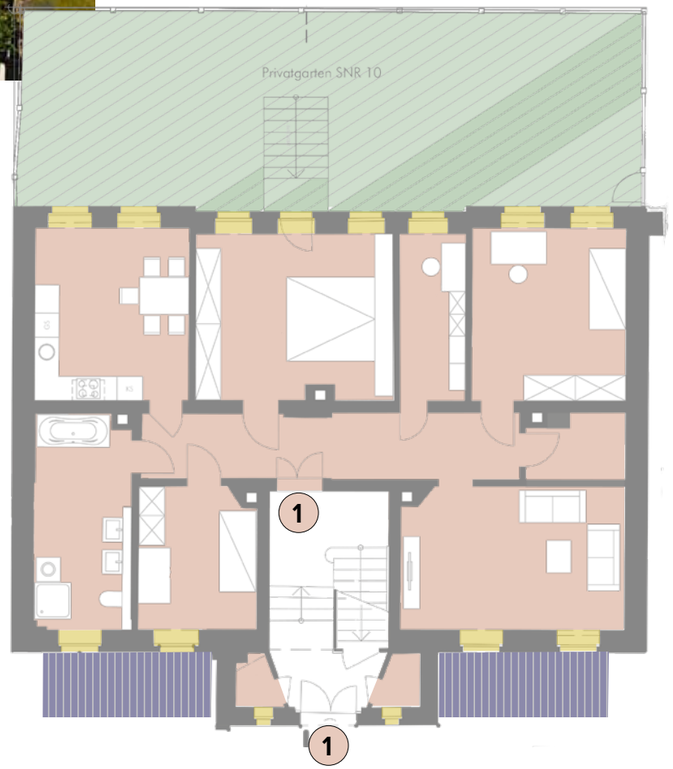
VORDERHAUS ALS KULTURDENKMAL

In der Liste der Kulturdenkmäler ist das Vorderhaus der ehemaligen Metzgerei Mustopf mit der Flurnummer Lindenthal * 178 wie folgt beschrieben:

Wohnhaus in offener Bebauung und Vorgarten; mit Ladeneinbau, Klinkerfassade, straßenbildprägendes Gebäude, baugeschichtlich von Bedeutung, Datierung um 1900 (Wohnhaus).

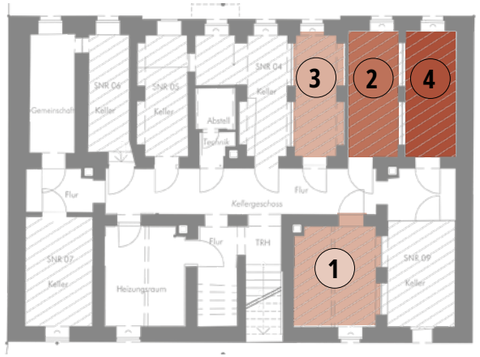
Denkmal-Immobilien erfreuen sich großer Beliebtheit bei Kapitalanlegern. Doch was genau macht den Reiz der Denkmal-Immobilien aus? Zum einen die **repräsentative und individuelle Erscheinung**. Von außen betrachtet erweist sich dieses Baudenkmal als reinste Augenweide: mit einer besonderen Architektur, geprägt von einem vergangenen Zeitgeist, unterstützt durch Stuck und Klinker. Zum anderen **Steuervorteile, Renditesteigerung und Wertanlage**. Aufgrund der soliden Bausubstanz ist nach der Modernisierung von einer deutlichen Wertsteigerung des Gebäudes auszugehen. Wer in eine Denkmalimmobilie investiert, kann in der Regel mit einer erfreulichen Renditesteigerung, gepaart mit einer soliden Sonderabschreibung, rechnen. Die Denkmalschutz-Abschreibung gilt gleichermaßen für vermietete und selbst genutzte Denkmalgebäude. Denkmal-AfA bei Vermietung: Acht Jahre jeweils 9 % jährlich und je 7 % für weitere vier Jahre. Denkmal-AfA bei Selbstnutzung: Zehn Jahre mit jährlich 9 %.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst 128 qm und hat neben 5 unterschiedlich großen Räumen einen anliegenden privaten Garten in nördlicher Richtung und zwei Balkone nach Süden.



Wohnung 1	**128,56 m²**
Flur	15,13 m²
Bad	12,07 m²
Abstell	3,71 m²
Zimmer 1	19,89 m²
Zimmer 2	6,75 m²
Zimmer 3	16,64 m²
Zimmer 4	10,54 m²
Küche	16,68 m²
Wohnen	20,15 m²
Balkon 50 % - 14 m²	7,00 m²
Garten	20,29 m²

DAS VORDERHAUS UND SEINE GRUNDRISSE

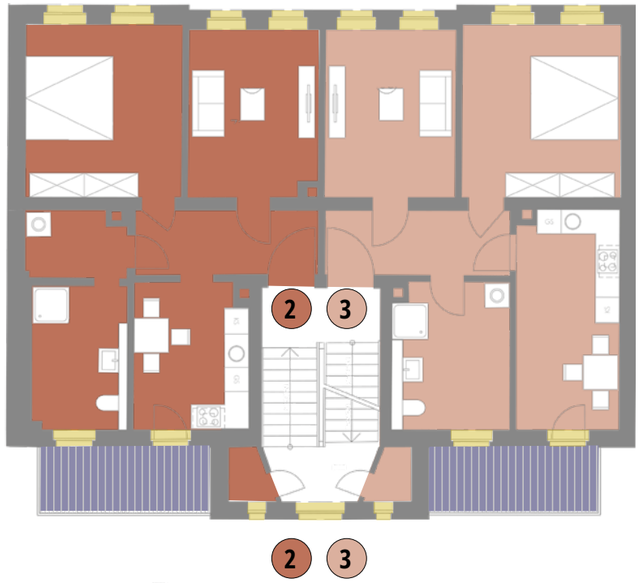


KELLERABTEILE

Das denkmalgeschützte Vorderhaus beinhaltet vier Wohnungen. Eine große Wohneinheit im Erdgeschoss, zwei kleinere Wohneinheiten im ersten Obergeschoss und eine Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss. Der Eingang befindet sich auf der Südseite zum Innenhof. Die Kellerabteile für alle Wohneinheiten des Lindenthaler Ensembles befinden sich im Keller des Vorderhauses.

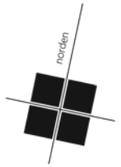
Grundrisse nicht maßstabsgetreu

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei kleinere Wohneinheiten von jeweils rund 65 qm, mit zwei Zimmern und Balkon. Die Balkone sind nach Süden ausgerichtet.

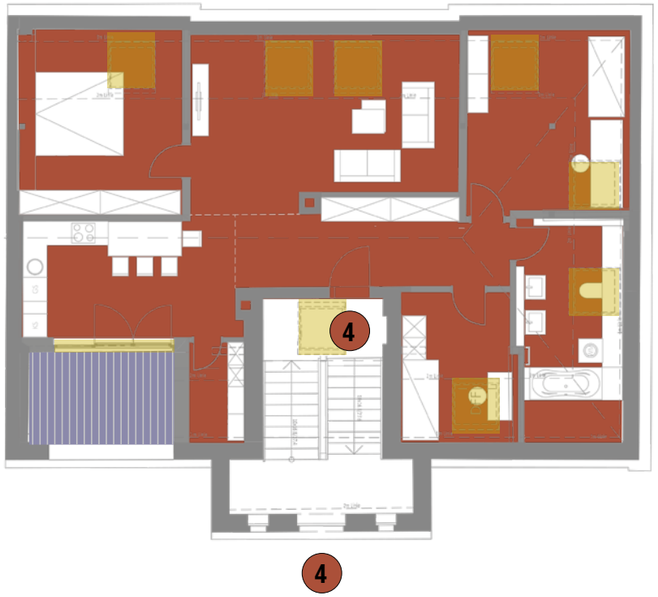


Wohnung 2	**64,54 m²**
Flur	7,41 m²
Schlafen	16,94 m²
Bad	12,79 m²
Abstell	
Individual	13,51 m²
Küche	10,39 m²
Balkon	3,50 m²

Wohnung 3	**66,90 m²**
Flur	7,51 m²
Schlafen	17,24 m²
Bad	10,75 m²
Abstell	
Individual	13,76 m²
Küche	14,14 m²
Balkon	3,50 m²



Das Dachgeschoss besteht aus einer Wohnung von ca. 102 qm mit offenem Wohn- und Kochbereich, drei weiteren Zimmern sowie einer nach Süden ausgerichteten Loggia. Alle Wohnungen haben Tageslichtbäder und partiell Abstellräume.



Wohnung 4	**102,43 m²**
Diele	13,59 m²
Schlafen	14,73 m²
Bad	9,60 m²
Abstell	2,28 m²
Zimmer 1	12,60 m²
Zimmer 2	8,14 m²
Küche	16,19 m²
Wohnen	22,00 m²
Loggia	3,81 m²

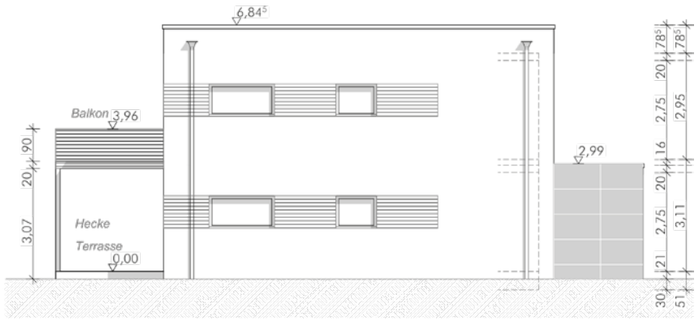
Grundrisse nicht maßstabsgetreu

DAS HINTERHAUS
MODERNE MIT VIEL GRÜN

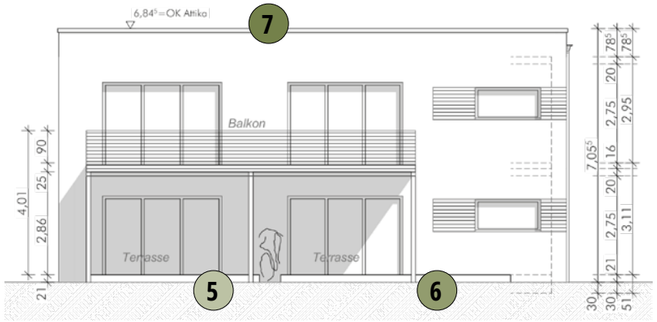
DAS DOPPELHAUS
ZWEI ETAGEN MIT VIEL SONNE

Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Ansicht Nord

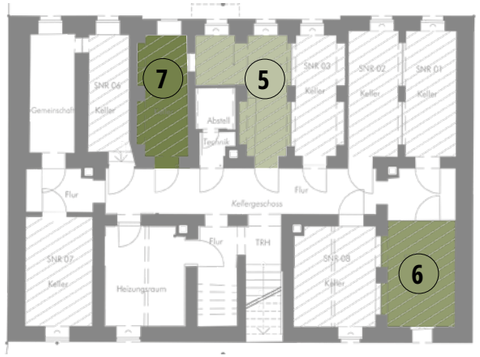


Ansicht Ost



Ansicht Süd

DAS HINTERHAUS UND SEINE GRUNDRISSE



KELLERABTEILE

Der zweigeschossige Neubau mit drei Wohneinheiten besticht durch schnörkellose Moderne. Ein spannender Kontrast im Ensemble. Die geschickte Anordnung des Baukörpers eröffnet einen großen Privatgarten nach Süden, ausgerichtet für die Bewohner im EG. Der üppige Balkon im OG tut seinesgleichen. Der Eingang befindet sich auf der Nordseite, hin zum Innenhof.

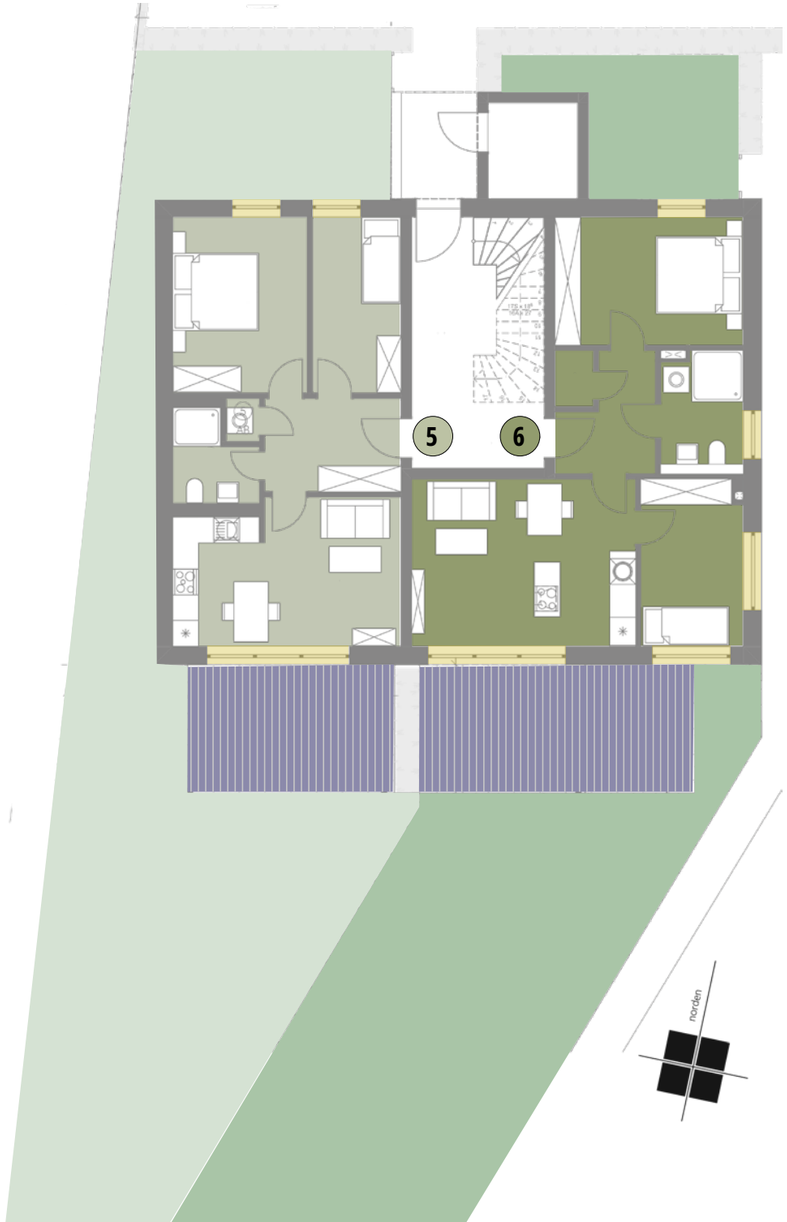
Grundrisse nicht maßstabsgetreu

Wohnung 5 **57,95 m²**

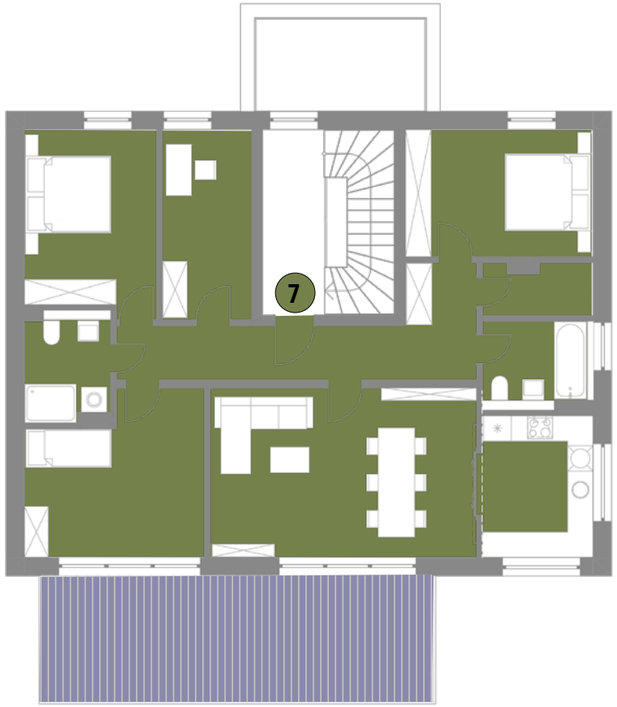
Flur	6,93 m²
Bad	4,09 m²
Abstell	0,79 m²
Schlafen	12,92 m²
Zimmer	8,49 m²
Küche / Wohnen	17,50 m²
Terrasse 50 % - 14,46 m²	7,23 m²
Garten	121,60 m²

Wohnung 6 **64,30 m²**

Flur	5,29 m²
Bad	5,42 m²
Abstell	1,12 m²
Schlafen	13,13 m²
Zimmer	9,35 m²
Küche / Wohnen	20,39 m²
Terrasse 50 % - 19,20 m²	9,60 m²
Garten	107,54 m²



Große Fenster an der Südseite lassen viel Licht in die Wohnbereiche und Küchen der drei Wohneinheiten. Die nach der schattigen Nordseite ausgerichteten Schlafzimmer garantieren hingegen erholsame Nachtruhe.
Balkon, Terrassen oder private Gärten in Südausrichtung bieten den Bewohnern Raum für Erholung, Geselligkeit und Genuss unter freiem Himmel.



Wohnung 7 **123,49 m²**

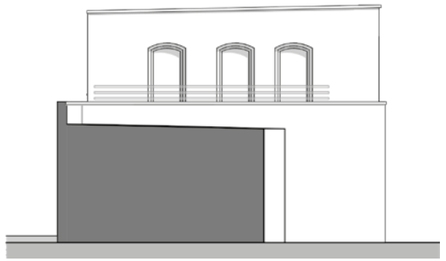
Flur	13,25 m²
Bad	5,20 m²
Dusche	5,01 m²
Abstell	2,90 m²
Schlafen	13,11 m²
Zimmer 1	9,37 m²
Zimmer 2	14,69 m²
Zimmer 3	13,08 m²
Küche	8,62 m²
Wohnen	24,75 m²
Balkon 50 % - 27,01 m²	13,51 m²

Grundrisse nicht maßstabsgetreu

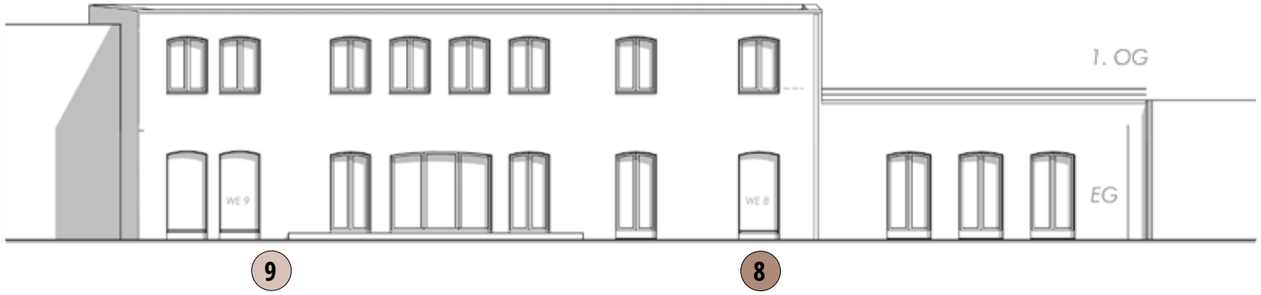
DAS HINTERHAUS
GERÄUMIGE PLANUNG

Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Schnitt



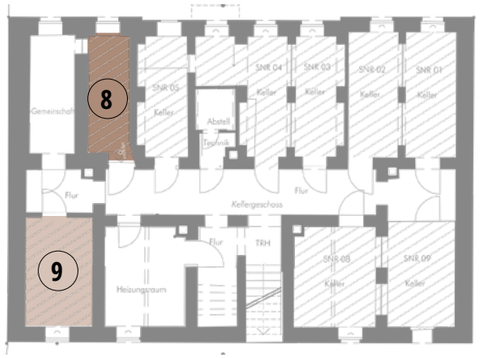
Ansicht Süd



Ansicht West

DAS DOPPELHAUS UND SEINE GRUNDRISSE

ÜBER ZWEI ETAGEN



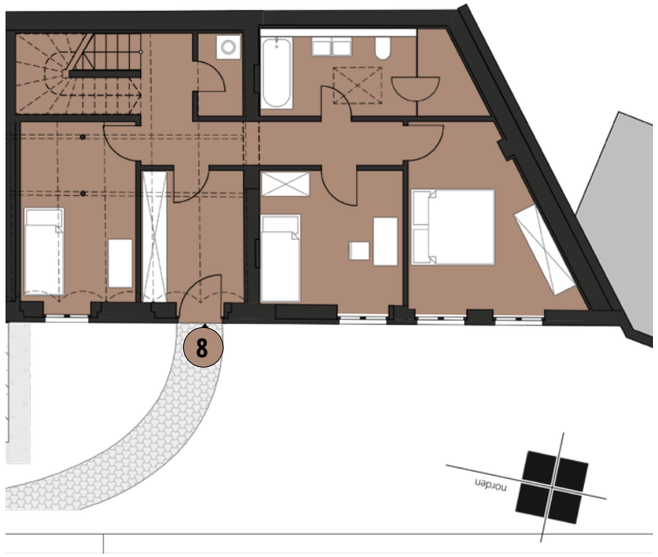
KELLERABTEILE

Die großen Fenster an der Westseite fluten die Loftwohnungen mit viel Sonne. Wohnungen mit reichlich Raum für unterschiedliche Wünsche.

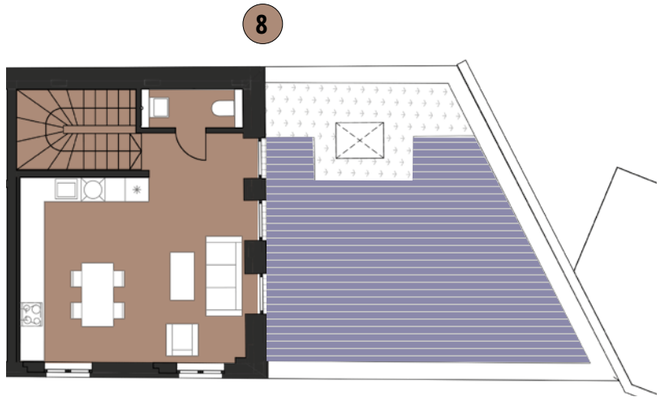
Geschickt gelöst, besticht die Planung offen und freizügig. Der Eingang befindet sich auf der Westseite des Doppelhauses hin zum Innenhof.

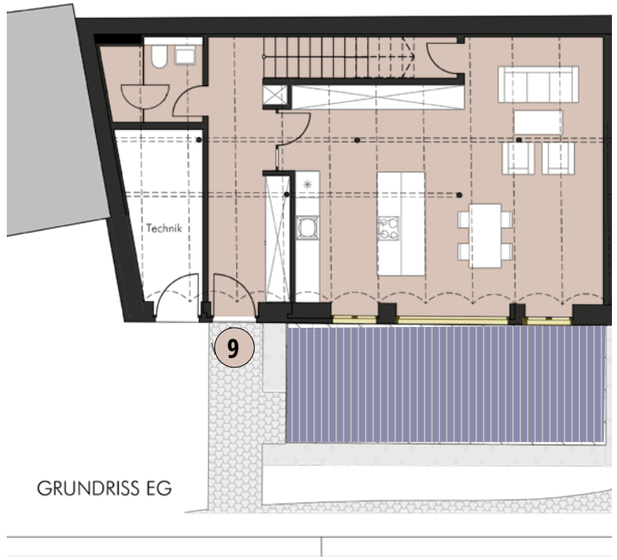
Grundrisse nicht maßstabsgetreu

Wohnung 8	**125,28 m²**
Flur	13,30 m²
Entrée	8,56 m²
Bad	8,61 m²
ABR/Wäsche	2,35 m²
Zimmer 1	13,96 m²
Zimmer 2	12,47 m²
Zimmer 3	16,17 m²
WC	2,50 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,53 m²
Dachterrasse 50 % 34,99 m²	17,49 m²

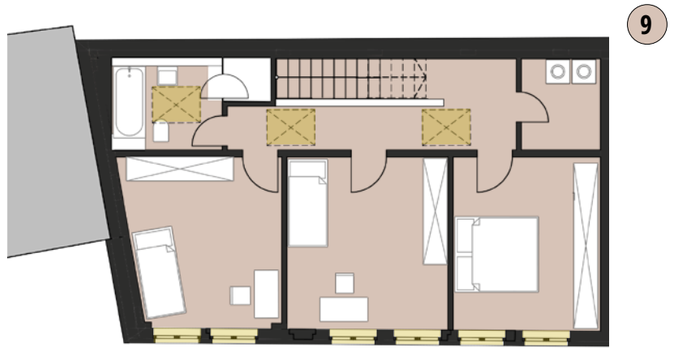


Wohnung 8 mit ca. 125,28 qm bietet Sonnenhungrigen eine geräumige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Perfekt dazu zieht sich der Wohn-, Koch- und Essbereich mit Gäste-WC über die obere Etage. Drei weitere Zimmer, Bad und Abstellraum befinden sich im unteren Stockwerk.





Wohnung 9	**150,92 m²**
WC / Dusche	5,00 m²
Abstellraum	2,65 m²
Entrée	10,57 m²
Kochen/Wohnen/Essen	47,90 m²
Terrasse 50 % 24,00	12,00 m²
Bad	7,66 m²
Flur	10,47 m²
Wäsche/ABR	4,58 m²
Zimmer 1	16,19 m²
Zimmer 2	17,58 m²
Zimmer 3	16,32 m²



In Wohnung 9 mit ca. 150,92 qm nimmt der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Gäste-WC die komplette untere Etage ein, erweitert durch eine ebenerdige Terrasse nach Westen. Drei Schlafzimmer, Bad und Hauswirtschaftsraum grenzen den Privatbereich in der oberen Etage ab.

Grundrisse nicht maßstabsgetreu

DAS DOPPELHAUS
VIEL PLATZ ZUM LEBEN

Visualisierung aus Sicht des Illustrators

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

Die Kopplung einer Infrarot-Fußbodenheizung mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage ist nicht nur nachhaltiger, sondern auch kostengünstiger. Durch den selbst erzeugten Solarstrom sind Sie unabhängig von den aktuellen Strompreisen. In Zeiten der Energiewende und der Abkehr von Abhängigkeiten ein absolutes „Must Have“. Ein Gesamtkonzept das besser nicht sein kann. Bestmöglich konstruiert, maximal gedämmt und perfekt in den Details. In Kombination mit fortschrittlichen Technologien ist es allerdings noch so viel mehr: ein Beitrag zum Klimaschutz und ein guter Weg maximal effizient zu leben. Gespart wird dabei nicht nur Energie, sondern auch eine ganze Menge Emissionen, Treibhausgase und Geld.

Infrarot-Fußbodenheizungen werden rein elektrisch betrieben. In Folien oder Matten integrierte Heizelemente wandeln die elektrische Energie in Wärme um, was wiederum für ein schnelles Aufheizen des Fußbodens sorgt. Ob Parkettböden oder Fliesen und Steinböden - immer ist eine Erwärmung in kurzer Zeit gegeben und kann so zeitgerecht eingestellt werden. Es entfallen lange Aufheizzeiten, wie sie bei einer konventionellen Fußbodenheizung auftreten können. Mit der bosch smart app steuern Sie Temperatur und Energieverbrauch in Ihrem Apartment. Ideal und einfach zu kombinieren mit solaren und anderen alternativen Energiegewinnungen. Mehr Unabhängigkeit gibt es nicht.

AUSSTATTUNG IST WERTHALTIGKEIT UND MEHRWERT

Bei der Auswahl von verwendeten Materialien, Ausstattungsgegenständen und Accessoires setzen wir auf zeitloses Design, ebenso wie auf die Qualität. Damit Ihre Wohnung auch noch in mehreren Jahren das hält, was sie heute verspricht: Werterhaltung und Wertzuwachs.

FENSTER FÜR NATÜRLICHES LICHT - SICHER VERSCHLIESSBAR

Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung und mit warmer Kante. Fenster- und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten absperrbare Fenstergriffe, sämtliche Fensteroliven passend zu den Türbeschlägen.

HIER BEKOMMEN SIE KEINE KALTEN FÜßE

Eine Infrarot-Fußbodenheizung sorgt für Wärme in allen Wohnräumen. Einzeln steuerbare Thermostate (Einzelraumsteuerung) regeln die gewünschten Raumtemperaturen.

WASSERSPIELE GANZ BARRIEREFREI

Schwellenfreie Planung und Ausführung, kombiniert mit edlen Materialien schaffen in Ihrem Bad eine warme, behagliche, sorgenfreie Atmosphäre. Spannungsreiche Kontraste entstehen durch die behutsame Mischung von Materialien mit der modernen Reduziertheit der Accessoires.

DER WEICHE GANG GESCHMEIDIG STARKER SCHRITTE

Laminat und großformatige Fliesen schaffen eine leichte, frische Atmosphäre. Die Böden der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume erhalten keramische Bodenbeläge. In den Wohnräumen kommt ein Laminatboden mit robuster Oberfläche zum Einsatz – passend zum Ambiente der gesamten Wohnung.

Laminatböden eignen sich besonders für den Einsatz von Infrarot-Fußbodenheizungen und sorgen so für komfortable Wärme und hohe Behaglichkeit bei geringem Energieverbrauch. Die Temperatur ist mit einem Fühlerkabel schnell regulierbar und somit sehr energiesparend.

Einhebel-Waschtischbatterien:
Fabrikat Grohe Essence
verchromt

Waschtisch:
Fabrikat DURAVIT VERO AIR
weißes Kristallporzellan

Handtuchhalter:
Fabrikat VIGOUR Serie derby style
schwenkbar, 2-teilig, verchromt

Wand-Tiefspül-WC ohne Spülrand,
Fabrikat Villeroy & Boch, Typ „Omnia Architectura“

Papierhalter:
Fabrikat VIGOUR Serie derby style
verchromt

Bürstenhalter:
Fabrikat VIGOUR
Serie derby style
verchromt

Feinsteinzeug Bodenbelag - Die Fliesen werden in Bädern, Duschen, WC und Hauswirtschaftsräumen verlegt, mit einer Verlegehöhe von 1,20 m bzw. raumhoch im Duschbereich. Im Duschbereich rutschhemmende Ausführung.

Unter-Putz-Termostatmischbatterie, Brausegarnitur,
Wandstange, Handbrause und
Schlauch:
Fabrikat Nikles Typ Architekt
verchromt

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG

LAGE UND UMGEBUNG

Das um 1910 errichtete Haus befindet sich im Ortskern der Gemeinde Lindenthal und besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur samt Verkehrsanbindung.

GEBÄUDE UND BAUART

Das Gebäude ist in massiver Bauart errichtet und steht unter Denkmalschutz. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Die Außenfassade besteht aus sichtbarem Klinkermauerwerk. Die Geschossdecken bestehen aus Holzbalkendeckenkonstruktionen.

Die innenliegende Treppe besteht aus einer tragenden Holzkonstruktion mit schön gegliedertem Geländer.

Das Dach besteht als Satteldach mit Pfetten aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus „Frankfurter Pfanne".

ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist vorhanden. Das Grundstück befindet sich mit direktem Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Abwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz der kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind diejenigen Erschließungskosten, Anliegerkosten und Anschlussgebühren der öffentlichen oder privaten Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Sanierung des Gebäudes in Zusammenhang stehen, ebenso etwaige Kosten für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom.

VORGESEHENE BAUMASSNAHMEN

Die Bausubstanz des Gebäudes befindet sich in einem guten Zustand, die Grundrisse der Wohnungen werden während der Sanierung entsprechend der Grundrisspläne verändert, das Dachgeschoss wird vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Gebäude entstehen 4 Wohnungen. Alle Wohnungen erhalten eine moderne Grundausstattung. Es werden hofseitig Balkone/Loggien angebracht. Im Dachgeschoß wird hofseitig eine Negativgaube, straßenseitig werden Veluxfenster gemäß Planung des Architekten eingebaut. Ferner wird ein Garten gestaltet.

ABBRUCHARBEITEN

Es erfolgt eine komplette Entrümpelung des Hauses mit Rückbau und fachgerechter Entsorgung aller alten Heizungseinrichtungen, sanitärer Altausstattungen, Entfernung von Einbauten etc. Wohnungseingangstüren werden zur möglichen Wiederverwendung ausgebaut und eingelagert. Nicht benötigte Schornsteine werden bis zum Fußboden des Erd- bzw. des Dachgeschosses abgebrochen und anfallende Stoffe entsorgt. Vorhandene Tapeten werden von den Wänden entfernt, der Innenputz auf Beschaffenheit kontrolliert und an festgelegten Stellen gemäß Entscheidung der Bauleitung zur Erneuerung entfernt.

Die alte Holzdielung der Geschossdecken wird nach Festlegung der Bauleitung bzw. eines Gutachters für Holzschutz aufgenommen. Es erfolgt an von Ihnen bestimmten Stellen eine Freilegung der Deckenbalken und deren Kontrolle sowie deren Sanierung, bzw. Auswechslung mit zugehöriger Dokumentation.

KELLERSANIERUNG

Die vorhandenen Kellerflächen werden in die allgemeine Instandsetzung mit einbezogen und sollen für die Aufnahme der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und der Haustechnikräume hergerichtet werden. Die Wände und Decken werden gesäubert. Wo erforderlich neu verputzt bzw. neu verfugt. Der Stein bleibt vorzugsweise sichtbar, die Wandflächen erhalten ggf. eine Putzschlämme nach Festlegung der Bauleitung. Freiliegende Stahlträger erhalten eine Korrosionsschutzbehandlung und eine Brandschutzbekleidung bzw. werden bei statischer Notwendigkeit erneuert. Die Abtrennung der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume erfolgt durch Trennwände als Gitter oder Lamellenkonstruktion.

BAUWERKSABDICHTUNG

Das Gebäude wird baulich bewertet. Zur Straßenseite erfolgt keine Freischachtung der Außenwände. Diese erhalten eine Vertikalsperre von innen gegen rückseitig wirkendes Wasser mit einem kristallinen Dichtungsschlamm für die Bauwerksabdichtung in einem Systemaufbau mit entsprechender Untergrundvorbereitung. Die horizontale Abdichtung wird entsprechend der vertikalen Abdichtung vorgenommen.

MAURER- UND BETONARBEITEN

Sämtliche Maurerarbeiten, einschließlich der Stemm- und Einsetzarbeiten, werden nach Planungsvorgabe ausgeführt. Alle Eingriffe in die tragende Substanz des Bauwerks erfolgen unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse. Ergänzendes Mauerwerk wird in den Wohnungen mit Mauerziegeln ausgeführt.

Zu schließende Öffnungen in bestehenden Wänden werden mit Ziegelmauerwerk oder als Metallständerwandkonstruktion mit doppelter Gipskartonbeplankung gemäß Planeintrag geschlossen.

Die neu herzustellenden Balkonanlagen werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit einer Oberflächenbeschichtung hergestellt und fügen sich so in das Gesamtbild der Innenhoffassade ein.

FASSADEN

Die Fassade straßenseitig wird instandgesetzt und gereinigt.
Hofseitig wird die Fassade instandgesetzt, d.h. das Mauerwerk wird gereinigt und neu verfugt, der Außenputz wird instandgesetzt und gestrichen.

FENSTER UND FENSTERBÄNKE

Auf der Straßen- und Hofseite sind Kunststofffenster eingebaut, mit einem U-Wert von < 1,5. Die Innenfensterbänke werden mit Naturstein Marmor Jura gemäß Bemusterung mit 2 cm Überstand eingebaut, sofern notwendig unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

TISCHLERARBEITEN UND TÜREN

Alle eventuell vorhandenen und erhaltenswerten Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren werden entsprechend Schall- und Brandschutz überprüft. Neue Türelemente werden in der Gestaltung dem Bestand angepasst und dort eingebaut wo erforderlich. Die Ausführung erfolgt mit Holz bzw. Holzwerkstoff und deckender Beschichtung nach den Vorgaben des Denkmalschutzes. Alle Türen erhalten Einsteckschlösser und Beschlagsgarnituren, dem Stil angepasst. In der Dachgeschosswohnung werden ausschließlich moderne Türelemente eingebaut.

Alle Wohnungseingangstüren erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag. Die Wohnungseingangstüren werden nach den brandschutztechnischen Auflagen und Bestimmungen eingebaut.

Die Hauseingangstür erhält einen elektrischen Einbautüröffner zur Entriegelung. Die Briefkastenanlage wird im Außenbereich des Erdgeschosses installiert.

PUTZARBEITEN

Notwendige Ausbesserungen erfolgen mit einem mineralischen Innenputzsystem und glatt ausgeriebener Oberfläche. Wo notwendig, werden nach Festlegung der Entziehung Ecken und Kanten mit Eckschutzschienen versehen.

Die Putzflächen werden auf Haltbarkeit überprüft und wenn notwendig gemäß Festlegung der Bauleitung ergänzt.

FUSSBODEN

In den Fluren und Küchen werden Laminatbeläge bzw. Fliesen verlegt. Wohn- und Schlafzimmer werden mit Laminatboden ausgestattet. Die Badfußböden werden entsprechend den Festlegungen des Architekten gefliest.

DACHDECKUNG UND SPENGLERARBEITEN

Nach Demontage aller nicht mehr benötigten Dachaufbauten und Dacheindeckungen einschließlich Verblechungen erfolgen die Aufarbeitung der Dachgauben und die Herstellung des Loggia Einschnitts. Der vorhandene Dachstuhl wird komplett auf seinen Zustand hin begutachtet und, wo erforderlich, fachgerecht überarbeitet und in tragenden und nichttragenden Bauteilen verstärkt bzw. erneuert. Die Dacheindeckung wird überprüft und ggf. versiegelt. Die Dachflächen werden vorzugsweise zwischen den Sparren gedämmt. Die Wärmedämmung mit Dampfbremse erfolgt unter Berücksichtigung des Wärmeschutznachweises.

Spenglerarbeiten: Alle Dachrinnen, Kamineinfassungen, Kaminkopf, Regenfallrohre, Kehrbleche und alle weiteren spengler-typischen Bauteile werden aus Titan-Zinkblech instandgesetzt.

TREPPENHAUS

Das vorhandene Treppenhaus bleibt weitestgehend erhalten. Die vorhandenen Trittstufen und Podest-Beläge aus Holz werden an Schadstellen nach Festlegung der Bauleitung ausrepariert. Auf allen Trittstufen und den Podestflächen wird eine trittfeste Holzversiegelung aufgebracht. Die Setzstufen einschließlich der Wangen mit dem gesamten Treppengeländer werden tischlermäßig ebenfalls bei Notwendigkeit repariert und anschließend gereinigt, angeschliffen und beschichtet.

FLIESENARBEITEN

Die Wandflächen der Bäder in den Wohnungen werden auf eine Höhe von ca. 1,2 - 1,5 m im Normalformat oder rechteckig bis auf volles Fliesenmaß mit einer Fliesenware gemäß Materialliste gefliest und passend zu den Fliesen verfugt. In Spritzwasserbereichen der Duschen und Badewannen erfolgt die Anpassung der Fliesenbekleidung auf mind. 2 m Höhe. Diese Profile werden auch als Eckschutz eingesetzt.

In den Küchen ist das Bekleiden von Wandflächen mit Fliesen nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Fliesenmaterialien sind der Materialliste zu entnehmen. Auf den Böden der Bäder und Küchen werden zu den Wandbekleidungen passende Feinsteinzeug Fliesen verlegt.

TROCKENBAU

Es erfolgt die Montage von Gipskartonunterhangdecken in Küchen, Bädern

und Gästetoiletten sowie in weiteren Räumen gemäß der Ausführungsplanung. Verkofferungen werden für Installationen in Bädern und Gäste-Toiletten, einschließlich der Ver- und Entsorgungsstränge in Fluren und Räumen hergestellt. Alle neuen Wohnungstrennwände werden entsprechend den Herstellerrichtlinien und den Wärme-, Schall- und Brandschutzbestimmungen im Trockenbau ausgeführt.

Bei der Änderung von bestehenden Grundrissen werden nichttragende Innenwände mit doppelt beplanktem Gipskarton-Ständerwerk (Knauf W 112 oder gleichwertig) errichtet. Alle Decken und Wände werden malerfertig, für einen Anstrich vorgesehen, verspachtelt und verschliffen.

Im Dachgeschoss werden alle Decken und Wände im Trockenbau ausgeführt.

MALERARBEITEN IN DEN WOHNUNGEN

Alle Decken und Wände werden malerfertig für einen Anstrich vorgesehen, verspachtelt und verschliffen. Alle Türen werden mit deckender Beschichtung geliefert und montiert.

HAUSTECHNIK – HEIZUNG

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach Planung und Wärmebedarfsermittlung. Alle Ausrüstungsteile sind Markenfabrikate.

Alle Wohnungen werden mit einer Infrarotheizung der Marke „CANDOR“, Programm „BASIC“ oder vergleichbar, ausgestattet. Die Leistung wird nach Empfehlung des Herstellers berechnet.

In den Bädern sind Handtuchheizkörper und Durchlauferhitzer vorgesehen.

Vor Übergabe des Gebäudes wird zur optimalen Funktion der Anlage und zur Qualitätssicherung der nach DIN und EnEV vorgeschriebene hydraulische Abgleich durchgeführt und dokumentiert.

HAUSTECHNIK – SANITÄR

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach den Grundrissplänen und der Ausstattungsliste. Sanitäre Einrichtungen: Badewannen aus Acrylwerkstoff, Duschwannen mit Fliesenoberfläche, Einzelwaschtisch, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und stabilem Kunststoffsitz. Dusch- und/oder Wannenabtrennung aus Einscheibensicherheitsglas. Alle Gegenstände mit Ab- bzw. Überlaufgarnitur, Einhandmischbatterien für Kalt- und Warmwasser, verchromt, im Duschbereich mit Thermostat und Schlauchbrause mit Stange. Der Waschmaschinenstellplatz mit Wasserzuführung und -ableitung wird nach Grundrissplanung angeordnet.

HAUSTECHNIK – ELEKTRO

Die Anordnung und Ausstattung erfolgt nach den Grundrissplänen. Die gesamte Installation des Hauses wird erneuert. Die Installation erfolgt nach den Vorschriften von DIN bzw. VDE und den technischen Abnahmebedingungen der örtlichen Energieversorger. Die Leitungen werden unter Putz neu verlegt. Es erfolgt der Einbau eines Schalterprogramms „Berker S 1“, „Hager“ oder gleichwertig.

In den Kellerräumen erfolgt die Installation auf Putz.

Türsprechanlage: 1 Sprechstelle mit Läutewerk an der Wohnungseingangstür, 1 Klingeltaster neben der Wohnungseingangstür, 1 Klingeltableau aus Edelstahl/ Messing mit TV-Überwachung, Lautsprecher, Namensschild und Lichttaster neben dem Hauseingang.

AUSSENANLAGEN

Hofseitig wird die vorhandene Pflasterung repariert und Stellplätze für Autos errichtet.
Straßenseitig wird die vorhandene Grünanlage zum Garten für die EG-Wohnung umgestaltet. Ein Abstellplatz für die Mülltonnen wird nach Plan geschaffen.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Diese Baubeschreibung legt die Qualität des zu sanierenden und zu modernisierenden Bauwerks fest. Wird infolge technischen Fortschritts oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden durch solche Auflagen und Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt.

Gegenüber den Baueingabeplänen und der Werkplanung können sich aus technischen Gründen Änderungen ergeben. Sofern die Wohnfläche und die Gesamtkonzeption des Grundrisses nicht wesentlich geändert werden, hat sie der Erwerber ohne Voranmeldung zu dulden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung. Bei den Angaben handelt es sich um ca. Werte. Vermindert sich diese Wohnfläche um mehr als 3 %, so erhält der Käufer eine dieser Verminderung in gleichem Maße entsprechende Kaufpreiserstattung.

Haarrisse und kleinere Fugen durch Bauwerks- und Bauteilbewegungen sind auch künftig nicht absolut auszuschließen und vom Erwerber hinzunehmen. Diese stellen keine Mängel dar.

Die Wärme- und Schalldämmung wird berücksichtigt, soweit diese Forderungen mit der Konstruktion des Hauses in Einklang zu bringen sind. Die Werte der Wärme- und Schalldämmung entsprechend DIN und derzeit gültiger Verordnung sind in der Altbausanierung nicht hundertprozentig zu erreichen.

Nicht im Kaufpreis sind diejenigen Erschließungskosten, Anliegerkosten und Anschlussgebühren der öffentlichen oder privaten Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Sanierung des Gebäudes in Zusammenhang stehen, ebenso etwaige Kosten für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten bzw. Honorare evtl. zu beauftragender Sachverständiger, Anwälte und Steuerfachleute. Vom Architekten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (Möblierung) dienen nur als Hinweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Angebot enthalten.

Diese Baubeschreibung berücksichtigt alle wesentlichen, bei Fertigung bekannten und erkennbaren Sachverhalte. Für Veränderungen die später eintreten, kann keine Gewähr übernommen werden.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Brutto-Preise, d.h. inklusive derzeit gültiger Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) in Höhe von 19%.

Bauherr - Projektant

FSO Free Select Opportunities GmbH & Co. KG

Ein Projekt der

M1 Management & Beteiligungs GmbH
Stallbaumstraße 11
04155 Leipzig
+49 341 33 89 284

info@m1vv.de

effektiv & kompetent

Effkom GmbH
Bitterfelder Str. 7-11
04129 Leipzig
+49 341 90224100