



LEIPZIGER ALLERLEI 114

LEIPZIGER ALLERLEI

- 01 LEIPZIGER ALLERLEI
- 02 - 03 LEIPZIG - DIE WILDEN JAHRE SIND VORBEI
- 04 - 07 BÖHLITZ EHRENBERG - WACHSTUMSREGION

BESTAND ANNO 1914

- 08 - 11 LEIPZIGER ALLERLEI BESTAND
- 12 - 13 GRUNDRISSE

EINFAMILIENHAUS DER MODERNE

- 14 - 15 LEIPZIGER ALLERLEI DAS EINFAMILIENHAUS

SOCIAL ROOMING IM NEUBAU

- 16 - 17 WIE FUNKTIONIERT SOCIAL ROOMING
- 18 - 23 LEIPZIGER ALLERLEI NEUBAU
- 24 - 31 GRUNDRISSE
- 32 - 35 AUSSTATTUNG

BAUBESCHREIBUNG

- 36 - 39 VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG



Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

Ein Ensemble, für jeden
Gusto etwas dabei im

LEIPZIGER ALLERLEI

**Mehrfamilienhaus anno 1914
Einfamilienhaus der Moderne**

und Social Rooming im Neubau

bauen und wohnen - ehrlich und partnerschaftlich gedacht

Spätestens als Wiege der friedlichen Revolution 1989 wurde Leipzig international bekannt. Doch schon Jahrhunderte zuvor war die Stadt an der Kreuzung von Via Regia und Via Appia als Messe- und Handelsstadt in der Welt berühmt, die Universität genoss einen guten Ruf und Künstler und Gelehrte verschiedener Epochen - wie Bach, Goethe und Wagner - betrachteten sie als ihre Heimat.

Stadt	Leipzig
Bundesland	Sachsen
Fläche	297,60 km ²
Einwohner	628.799*

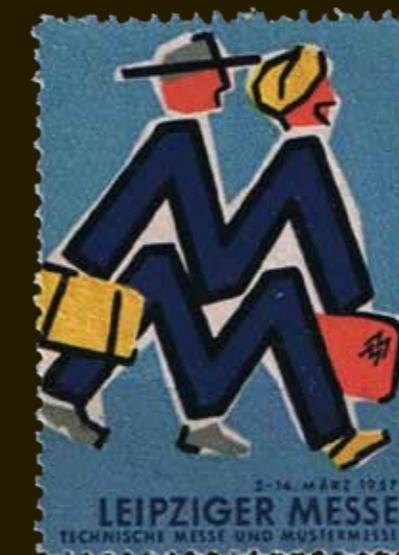


Der „Lindenort“ - so die Bedeutung des alt-sorbischen Namens „Lipsk“ - wurde im Jahr 1015 erstmals erwähnt und später von Goethe liebevoll „Klein Paris“ getauft.



„Leipzig kommt!“ - so hieß es in den Neunzigerjahren. Tatsächlich tat sich in der Stadt mit rasender Geschwindigkeit eine ganze Menge. Spannende Gegensätze und ein Gefühl unendlicher Möglichkeiten kennzeichneten dieses Jahrzehnt. Nicht nur in der Stadt, auch im Umland wurde in Infrastruktur investiert und die historische Altbausubstanz behutsam saniert. Statt Landflucht wurden städtische Gebiete baulich aufgewertet und ein schickes, historisches Stadtzentrum geschaffen. Die Braunkohlegebiete im Süden der Stadt wurden renaturiert und das „Neuseenland“ begann mit seiner einmaligen Seenlandschaft zu ergrünen. Während andere deutsche Städte mit der Krise der Nullerjahre kämpften, blieb Leipzig ruhig auf Kurs. Unternehmen wie Porsche, BMW und DHL siedelten sich an, ein modernes Messegelände, ein Zoo der Zukunft und ein WM-taugliches Fußballstadion wurden gebaut. Während weiterhin Wohnhäuser und Bürogebäude in den Himmel wuchsen und das Straßennetz weiter saniert wurde, entstand in den ehemaligen Industriegebieten Freiraum für Kunst und Kultur. Der Stadtteil Plagwitz mit der Baumwollspinnerei steht international für Industriekultur. Der Maler Neo Rauch ist ein Begriff in der Kunstszene. Stolz verkündete man den neuen Slogan „Leipzig - the better Berlin“. Dies spiegelte sich in wachsenden Bevölkerungszahlen wieder. Kreative, Produktive, Investoren - alle wollten plötzlich nach Leipzig. In den 10-er Jahren konnte „Hypezig“ seinen guten Ruf weiter verfestigen. Die Universität ist unter den Top 200 weltweit, zukunftsgerichtete Konzepte werden erdacht,

DIE WILDEN JAHRE SIND VORBEI LEIPZIG VON ALLEM REICHLICH VORHANDEN



RB Leipzig spielt und gewinnt. Heute kann man sagen, Leipzig ist bei sich selbst angekommen. Immer noch spannend, immer noch voller Innovation, gleichzeitig jedoch irgendwie erwachsen geworden.

WACHSTUMSREGION LEIPZIG Böhlitz-Ehrenberg

In den Zeiten der Industrialisierung erlebte das damals noch eher dörfliche Böhlitz-Ehrenberg einen Aufschwung als Wohnstatt für die unzähligen Arbeitskräfte, die in den aus dem Boden schießenden Fabriken, beim Bau des Elster-Saale-Kanals und in dem im Wachsen begriffenen Leipzig benötigt wurden.

Erst 1999 eingemeindet, ist Böhlitz-Ehrenberg heute einer der grünsten Stadtteile Leipzigs. Umgeben von Auenwäldern ziehen die Neue und die Alte Luppe sowie der Elster-Saale-Kanal durch die umgebende Landschaft. Vor Ort findet sich alles, was man zum Leben benötigt.

A9



FLUGHAFEN



A14



PORSCHE

Elster-Saale Kanal



BÖHLITZ - EHRENBURG

AUENSEE

LEUTZSCH

Elster - Neue Luppe

Altfindenau

RED BULL ARENA

PFERDERENNBahn SCHEIBENHOLZ

CLARA ZETKIN PARK

HAUPTBAHNHOF

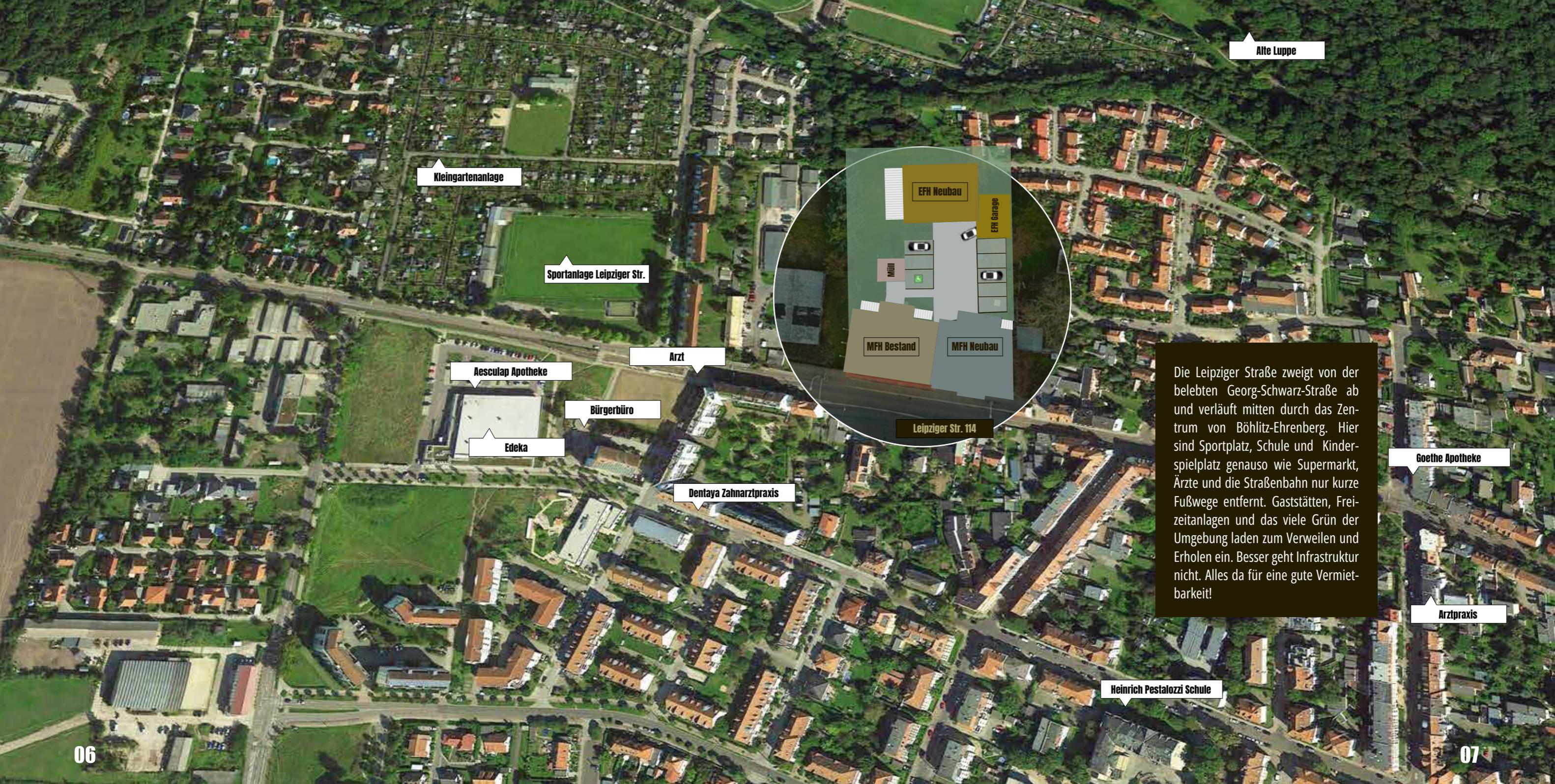


STADTZENTRUM

Die Einwohnerzahl Leipzigs wächst beständig, in dem Zuge wird Wohnen in den äußeren Stadtteilen immer attraktiver.

Böhlitz-Ehrenberg liegt nah zu den größten Arbeitgebern der Stadt. Mit einer äußerst guten Verkehrsanbindung an die A9, die A14, die B6 und den Flughafen Leipzig/Halle.

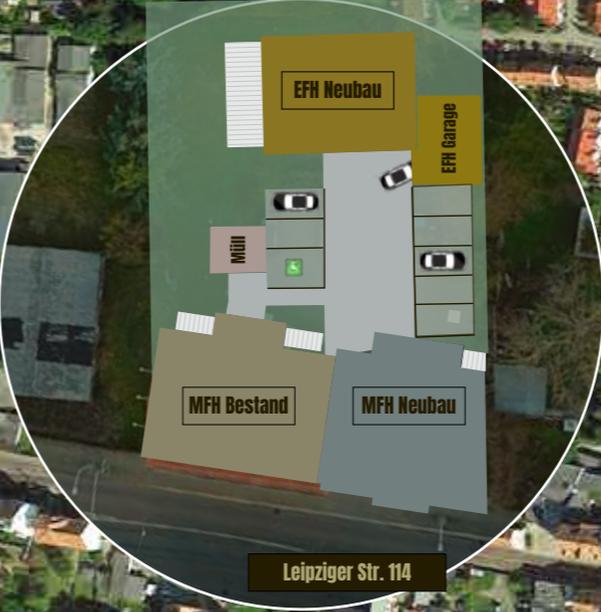
Von hier aus ist man schnell in der Leipziger Innenstadt - 25 Minuten mit der Straßenbahn ins Stadtzentrum oder noch schneller mit der S-Bahn. Gleichzeitig liegen die Naherholungsgebiete nördlich und westlich von Leipzig, mit den von kleinen Flüssen durchzogenen Auen und Wäldern, dem Schladitzer See im Norden und der Merseburger Region im Westen direkt vor der Tür. Autobahnen sowie der Flughafen sind in Reichweite und verbunden mit dem Rest der Welt. Die mittlerweile größten Arbeitgeber der Region - DHL, Amazon, Messe und schließlich auch das Industriegebiet Leuna sind gut erreichbar.



Alte Luppe

Kleingartenanlage

Sportanlage Leipziger Str.



Aesculap Apotheke

Arzt

Bürgerbüro

Edeka

Dentaya Zahnarztpraxis

Die Leipziger Straße zweigt von der belebten Georg-Schwarz-Straße ab und verläuft mitten durch das Zentrum von Böhlitz-Ehrenberg. Hier sind Sportplatz, Schule und Kinderspielplatz genauso wie Supermarkt, Ärzte und die Straßenbahn nur kurze Fußwege entfernt. Gaststätten, Freizeitanlagen und das viele Grün der Umgebung laden zum Verweilen und Erholen ein. Besser geht Infrastruktur nicht. Alles da für eine gute Vermietbarkeit!

Goethe Apotheke

Arztpraxis

Heinrich Pestalozzi Schule

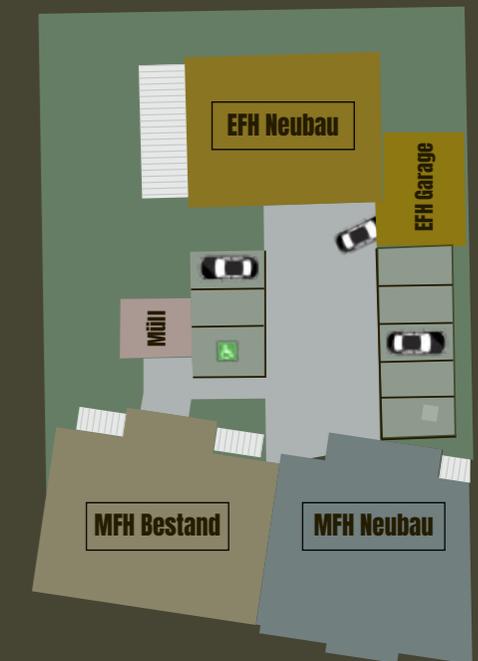


Das im Jahr 1914 errichtete Mehrfamilienhaus wurde 1997 umfassend saniert und seitdem regelmäßig instand gehalten. Die 6 Wohneinheiten bestehen aus 2 oder 3 Zimmer Wohnungen in praktischen Größen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein separater Abstellraum im Treppenhaus.

Alle Einheiten sind bereits seit längerer Zeit zu gleichbleibenden Konditionen vermietet.

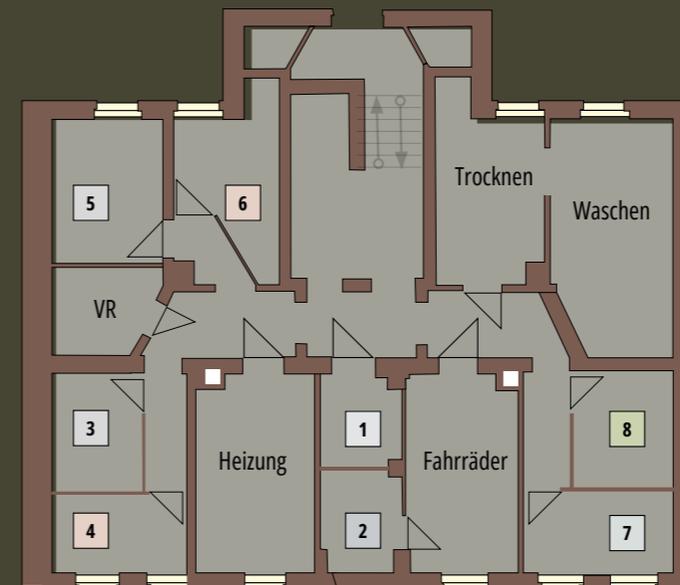
Das Mehrfamilienhaus in der Leipziger Straße 114 im Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg besteht aus 7 Einheiten. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss wurden zu einer großen Wohnung zusammengelegt. Die Gebäudefront zeigt nach Süden. Hier sind die gebäudetypischen, großen Fenster symmetrisch angeordnet, wodurch die Wohnungen tagsüber angenehm von Licht durchflutet werden.

Objekt	Bestand Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	7
Wohnungsgrößen	von 45 m ² bis 110 m ²
Gesamtwohnfläche	449,48 m ²
Stellplätze	3 Stück
Baujahr / Sanierung	ca. 1914 / 1997
Instandhaltung	regelmäßig
Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis vom	24.05.2017
Status	vollvermietet



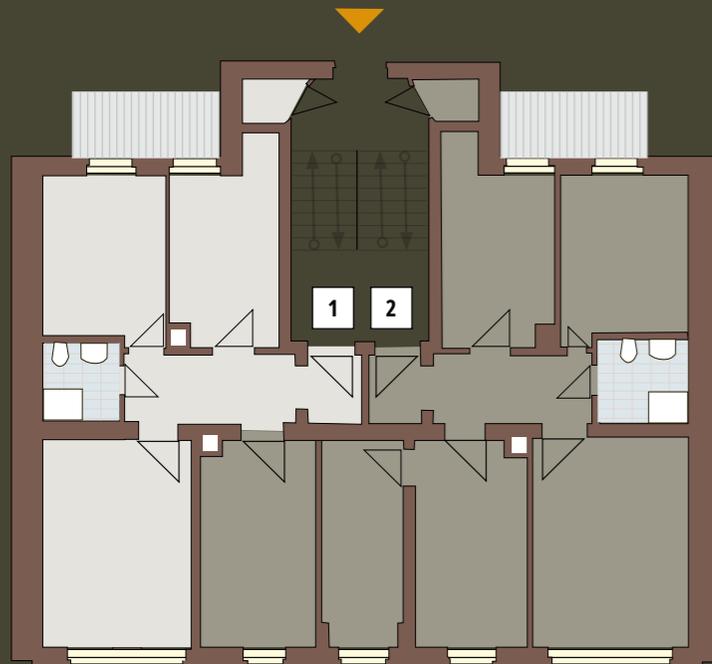


Im Hinterhof sind drei reguläre Stellplätze sowie ein zusätzlicher Behindertenstellplatz vorhanden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Müllraum befindet sich ebenfalls im Hinterhof, wodurch eine praktische und saubere Entsorgung gewährleistet ist. Eine Durchfahrt zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau ermöglicht eine einfache Verbindung und erleichtert den Verkehrsfluss innerhalb des Ensembles.



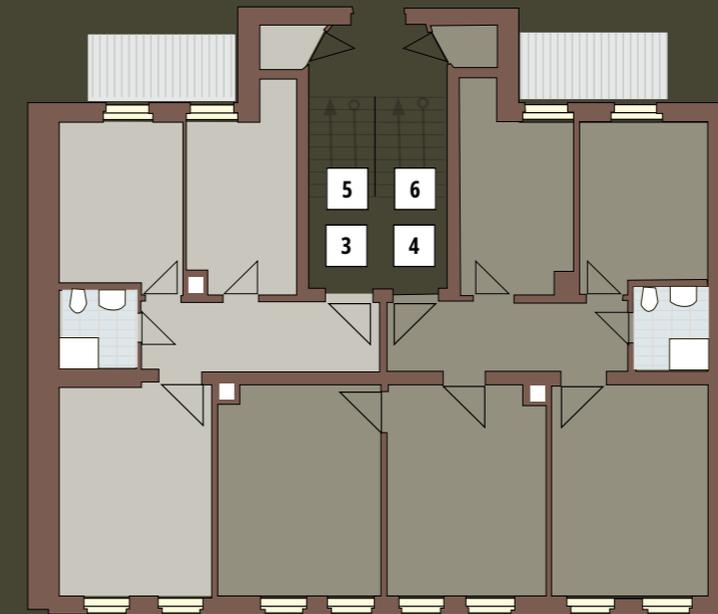
Im Mehrfamilienhaus Bestand findet jede Wohnung ein eigenes geräumiges Kellerabteil, einen separaten Fahrradabstellraum, einen Waschräum zum Aufstellen der eigenen Waschmaschine sowie einen Trockenraum.

Alles geräumig - alles in Ordnung.



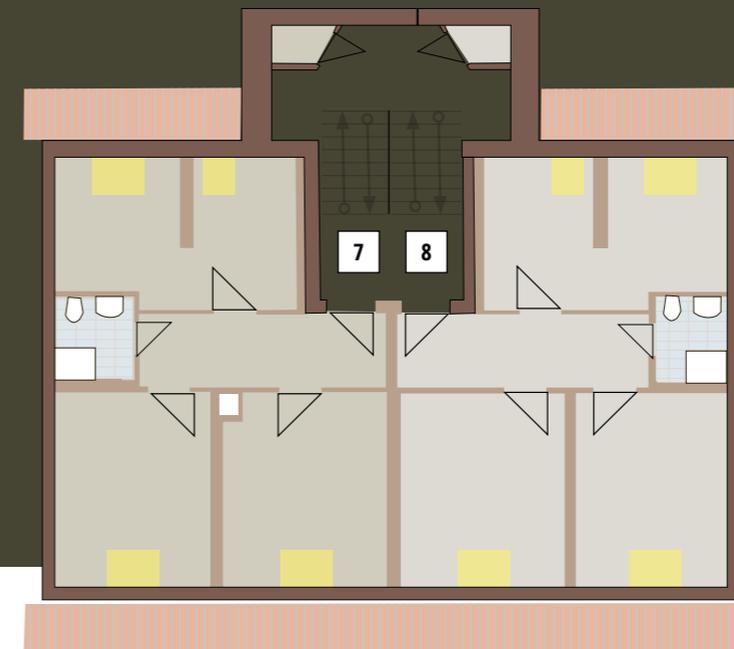
ERDGESCHOSS 1 2

Wohneinheit	ZI	WFL	Balkon
EG Whg 1 + 2	5,5	110,55 m ²	8,28 m ²
1.OG WHG 3	4	79,02 m ²	4,14 m ²
1.OG WHG 4	2	45,81 m ²	4,14 m ²
2.OG WHG 5	3	62,43 m ²	4,14 m ²
2.OG WHG 6	3	61,02 m ²	4,14 m ²
DG WHG 7	2,5	45,62 m ²	
DG WHG 8	2,5	45,03 m ²	
Gesamt		449,66 m²	24,84 m²



1. Obergeschoss 3 4

1.OG WHG 3	4	79,02 m ²	4,14 m ²
1.OG WHG 4	2	45,81 m ²	4,14 m ²



2. Obergeschoss 5 6

2.OG WHG 5	3	62,43 m ²	4,14 m ²
2.OG WHG 6	3	61,02 m ²	4,14 m ²

Dachgeschoss 7 8

DG WHG 7	2,5	45,62 m ²	
DG WHG 8	2,5	45,03 m ²	



DAS EINFAMILIENHAUS

Das modern designte Einfamilienhaus überzeugt mit Komfort und großzügig konzipierten Räumen. Der nach Süden gerichtete Eingangsbereich bietet eine private Garage sowie ein automatisches Eingangstor. Die Terrasse ist durch ihre Ausrichtung nach Westen selbst am Abend angenehm sonnig. Der offene Kochbereich verfügt über eine Kochinsel mit Sitzbank, die in den weiterführenden Wohnbereich mündet. Große Schlafzimmer und edle Badezimmer laden zu entspannten Stunden ein. Die Galerie verfügt über ausreichend Platz um ein Büro einzurichten.



Ansicht Nord



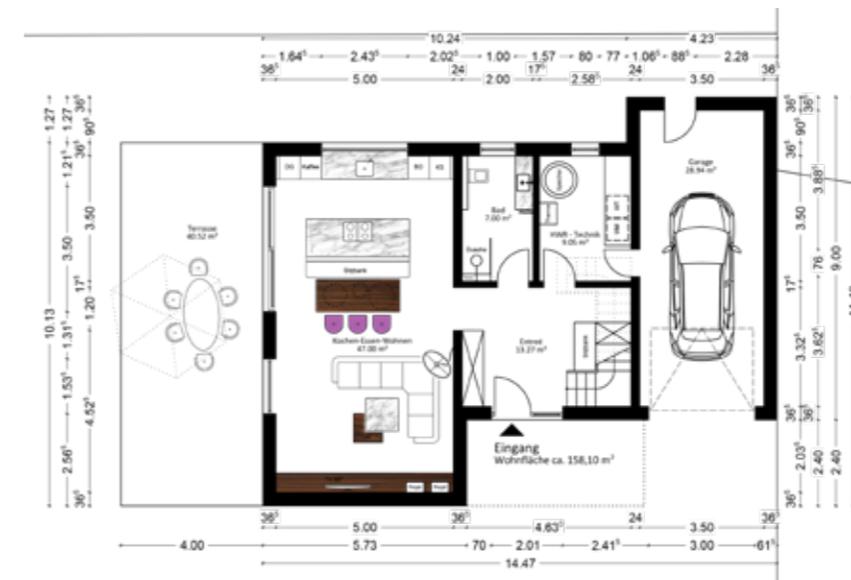
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost



EFH	227,57 m ²
Entrée	13,27 m ²
HWR	9,05 m ²
Bad Gast	7,00 m ²
Wohnen/Küche/Essen	47,00 m ²
Garage	28,94 m ²
Terrasse	40,52 m ²
Galerie/Arbeiten	11,81 m ²
Schlafen	16,60 m ²
Bad	10,52 m ²
Kind 1	16,63 m ²
Kind 2	16,04 m ²
Kind 3/Gäste	10,19 m ²

Vermietungskonzept SOCIAL ROOMING für selbstständiges Wohnen im Alter

Der demografische Wandel hat eine Überalterung der Gesellschaft zur Folge. Gerade bei Hilfsbedürftigkeit oder Unterstützung im alltäglichen Leben und Wohnen stehen viele vor scheinbar unüberwindbaren Herausforderungen.

Immer mehr Menschen wünschen sich, im Alter möglichst lange selbstständig zu leben und in einer häuslichen Umgebung zu bleiben. Das betrifft ebenso jüngere Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen auf Unterstützung angewiesen sind und deren Angehörige nicht in der Nähe wohnen.

„Jedermann wird zugestehen, daß der Mensch ein soziales Wesen ist. Wir sehen es in seiner Abneigung gegen Einsamkeit sowie seinem Wunsch nach Gesellschaft über den Rahmen seiner Familie hinaus.“ (Charles Darwin)

In Zeiten des Wohnungsmangels entwickelt sich immer mehr eine große Nachfrage nach barrierefreien, bedarfsgerechten Wohnungen, deren Bewohner für einen Sozialdienst gebündelt zu erreichen sind. Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, eine selbstbestimmte und menschenwürdige Alltagsbegleitung von Betroffenen zu gewährleisten- „Social Rooming“ ist

hier das Stichwort. Das Konzept setzen wir in verschiedenen Baumaßnahmen in der Leipziger Straße, in der Dortmunder Straße in Leipzig sowie in der Schillerstraße in Weißenfels um.

An allen Standorten handelt es sich um eine Wohngemeinschaft, in der die Bewohner ihr eigenes Zuhause haben und sich gegenseitig unterstützen. Das ermöglicht eine soziale Anbindung mit gemeinsamen Aktivitäten sowie der Rückzugsmöglichkeit in den eigenen, privaten Raum und steigert erheblich die Lebensqualität. „Social Rooming“ geht sozusagen den Mittelweg zwischen betreutem und eigenständigem Wohnen. Professionelle Hilfsangebote mit einer gleichzeitig guten sozialen Anbindung und die gegenseitige Unterstützung der Bewohner untereinander stehen im Mittelpunkt.

Sie als Käufer schließen einen Mietvertrag mit der AK Property über 18,- € kalt ab. Diese vereinbart wiederum Mietverträge mit den Bewohnern, die das Sozialangebot eines angeschlossenen Sozialdienstleisters enthalten. Als Käufer steht Ihnen ausschließlich die AK Property in Verantwortung. Das gibt Sicherheit beim Vermietungsstand und in finanzieller Sicht.



Der Neubau des Mehrfamilienhauses wird barrierefrei ausgeführt und ermöglicht mit der offenen sowie geschickten Planung von Infrastruktur im Objekt, Liftanlagen in allen Stockwerken, ein Social Rooming - selbstständiges Woh-

nen auch noch im Alter. Es entstehen 7 Wohneinheiten von ca. 36 m² bis ca. 108 m² mit einer Gesamtwohnfläche von 496,29 m² verteilt auf 4 Stockwerke mit Dachgeschoss.



-  Eingang Bestand
-  Eingang Neubau in Durchfahrt
-  Mehrfamilienhaus Neubau
-  Einfamilienhaus
-  Mehrfamilienhaus Bestand
-  Stellplätze
-  Müllstellplatz

Im Innenhof wird ein Müllstellplatz, KFZ-Stellplätze und ein Behindertenstellplatz geplant und umgesetzt.

Die Keller befinden sich im Erdgeschoss und bieten zusätzlichen Stauraum für die Bewohner. Die Heizung der sieben Wohnungen erfolgt über eine Gas-Hybridheizung, die eine effiziente und individuelle Beheizung ermöglicht. Die Wohnungen variieren in ihrer Größe und reichen von 35,63 m² bis 108,34 m², um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.

Objekt	Neubau Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	7
Wohnungsgrößen	von 35,63 m ² bis 108,34 m ²
Gesamtwohnfläche	496,29 m ²
Stellplätze	5 Stück
Baujahr	2024
Heizungsart	Gas-Hybridheizung
Kaufpreis	ab 188.839,- €

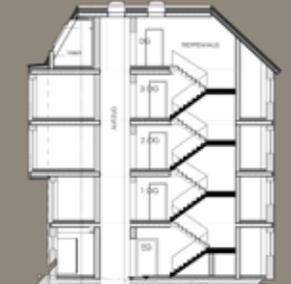


Die Durchfahrt zum Innenhof ist durch eine automatische Tür abgeschlossen. Eine Treppe und ein Lift führen zu den Geschossen. Balkone erstrecken sich nach Norden, Loggias nach Süden. Zahlreiche Fenster sorgen für Helligkeit. Das dunkle Dach verleiht dem Gebäude Charakter. Die leicht zurückgesetzten Balkone und vorspringenden Loggias bieten interessante architektonische Akzente.

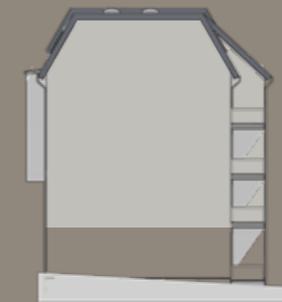
- 7
- 5
- 3



Straßenansicht



Schnitt



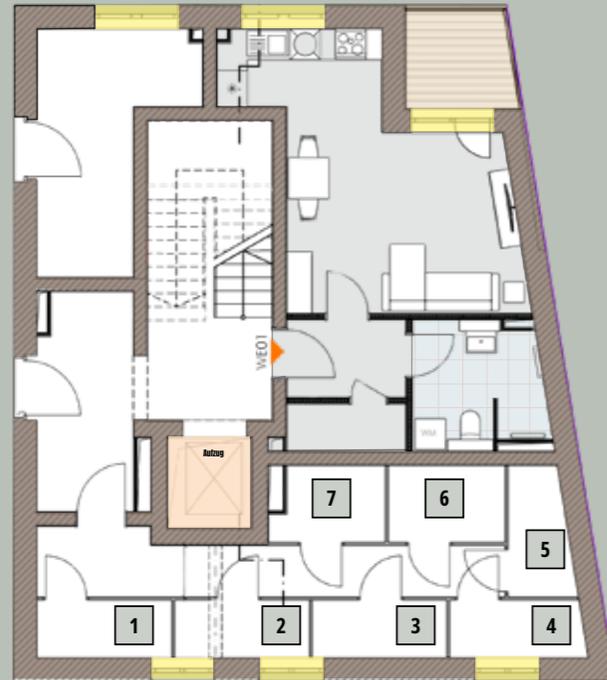
Seitenansicht

- 6
- 4
- 2
- 1



Hofansicht

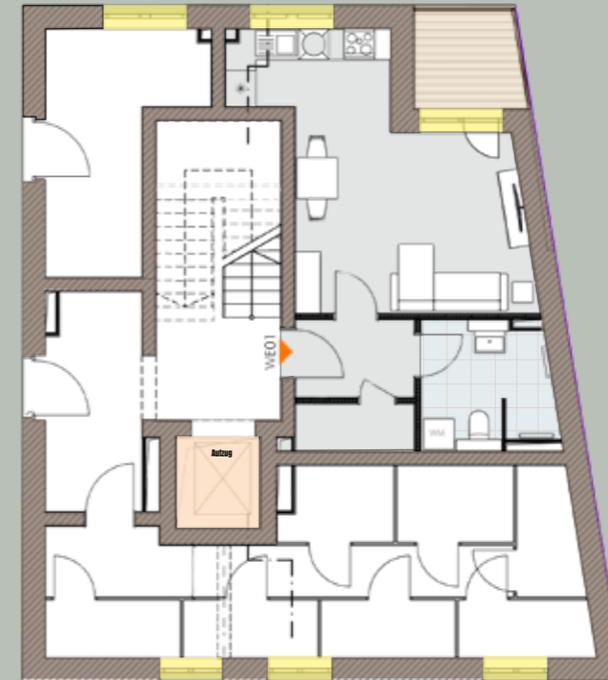
Die Fassade des Neubaus besticht durch ein harmonisches Spiel von hellen und dunklen Farben. Die helle Grundfarbe verleiht dem Gebäude eine moderne Ästhetik, die durch die sorgfältig ausgewählten dunklen Fenster verstärkt wird. Das bildet einen gelungenen Kontrast zwischen dem strahlenden Chamoise des Altbaus und den warmen Erdtönen des Neubaus. Die Einfahrt zum Innenhof und den Parkplätzen wird elegant von einer automatischen Tür verdeckt.



◀ Eingang Neubau in Durchfahrt

- 1 Whg 1 Keller 2,97 m²
- 2 Whg 2 Keller 2,97 m²
- 3 Whg 3 Keller 2,97 m²
- 4 Whg 4 Keller 2,94 m²
- 5 Whg 5 Keller 3,00 m²
- 6 Whg 6 Keller 3,45 m²
- 7 Whg 7 Keller 3,11 m²

ERDGESCHOSS



1	WFL
im EG	
W / K / S	21,68 m ²
Bad	6,12 m ²
Entrée	3,53 m ²
HWR	2,15 m ²
Balkon 1/2	2,15 m ²
Gesamt	35,63 m ²

Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



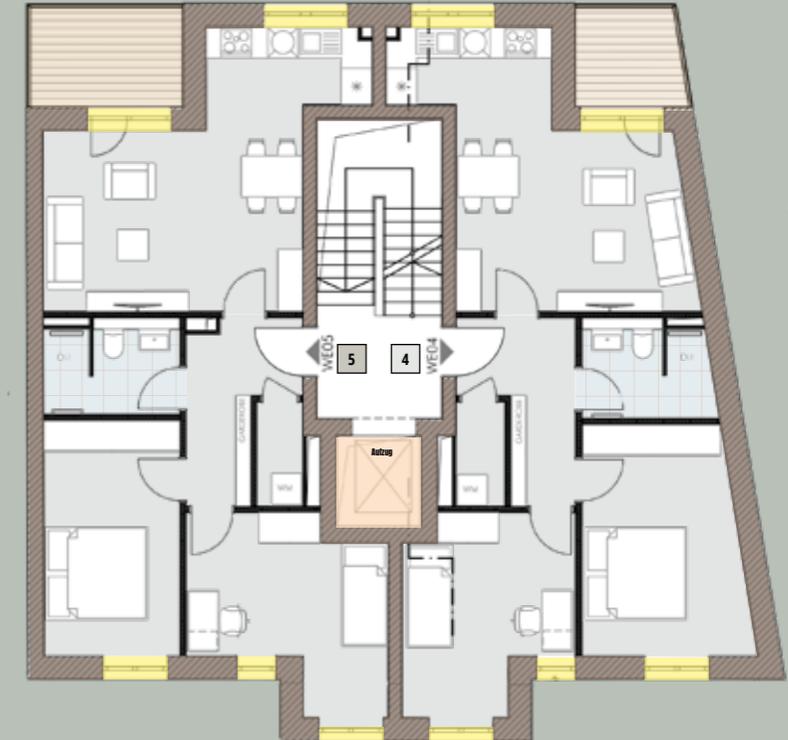
1. OG



3	WFL
im 1. OG	
Wohnen / Kochen	23,65 m ²
Bad	4,72 m ²
Entrée	5,95 m ²
HWR	1,82 m ²
Zimmer 1	10,22 m ²
Zimmer 2	12,15 m ²
Balkon 1/2	3,06 m ²
Gesamt	61,72 m ²

2	WFL
im 1. OG	
Wohnen / Kochen	21,68 m ²
Bad	4,71 m ²
Entrée	6,24 m ²
HWR	1,94 m ²
Zimmer 1	9,03 m ²
Zimmer 2	13,83 m ²
Balkon 1/2	2,15 m ²
Gesamt	59,58 m ²

2. OG



5	WFL
im 2. OG	
Wohnen / Kochen	23,65 m ²
Bad	4,72 m ²
Entrée	5,95 m ²
HWR	1,82 m ²
Zimmer 1	12,21 m ²
Zimmer 2	12,15 m ²
Balkon 1/2	3,06 m ²
Gesamt	61,72 m ²

4	WFL
im 2. OG	
Wohnen / Kochen	21,68 m ²
Bad	4,71 m ²
Entrée	6,24 m ²
HWR	1,94 m ²
Zimmer 1	11,53 m ²
Zimmer 2	13,83 m ²
Balkon 1/2	2,15 m ²
Gesamt	63,56 m ²

Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



A modern living room featuring a large window with white curtains and a black frame. The view outside shows a red-tiled roof. In the foreground, there is a green armchair with a matching cushion and a round wooden coffee table. To the left, a portion of a green sofa is visible. A potted plant sits on the left side of the window.

Große Fensterfronten nach Norden durchfluten die Wohnungen mit Licht, ohne sie im Sommer aufzuheizen. Über Fenstertüren im Wohnzimmer wird der weitläufige Balkon betreten. Eine offene Küche mit Blick in den Hof schließt an den Essbereich an. Das edle Bad ist mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet. Im Eingangsbereich befindet sich eine eigene Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und genügend Stauraum für eine Garderobe.

Diese Merkmale lassen sich auf die restlichen Wohnungen übertragen.

An open-plan kitchen and dining area. The kitchen has white cabinetry and a dark countertop. A window above the sink provides a view of a building. In the foreground, there is a dining table with light-colored chairs. A modern pendant light hangs over the dining area.

Offene, moderne Küchen laden zum Kochen und Verweilen ein, während lichtdurchflutete Räume eine angenehme Atmosphäre schaffen. Jede Wohnung bietet ausreichend Platz für Stauraum. Warme Holzböden unterstreichen den modernen Wohnstil und versprechen ein komfortables und stilvolles, dennoch funktionales Wohnen für seine Bewohner.

3. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

3. OG

DG

3. OG

3. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

6

7	WFL
im 3. OG	
Bad	4,72 m ²
Entrée	16,60 m ²
HWR	1,82 m ²
Zimmer 1	12,09 m ²
Zimmer 2	12,15 m ²
Zimmer 3	10,79 m ²
Balkon 1/2	3,06 m ²
im DG	
Wohnen / Kochen	30,60 m ²
WC	2,98 m ²
Flur	6,23 m ²
Loggia	3,26 m ²
Gesamt	108,34 m ²



6	WFL
im 3. OG	
Bad	4,71 m ²
Entrée	15,17 m ²
HWR	1,94 m ²
Zimmer 1	11,53 m ²
Zimmer 2	13,83 m ²
Zimmer 3	8,91 m ²
Balkon 1/2	2,15 m ²
im DG	
Wohnen / Kochen	32,27 m ²
WC	2,97 m ²
Flur	6,23 m ²
Loggia	2,77 m ²
Gesamt	104,28 m ²

Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



Hofansicht

Straßenansicht

Seitenansicht



Die Maisonettewohnung Nr. 7 erstreckt sich über das 3. OG und DG. Sowohl Aufzug als auch Treppe führen direkt zu beiden Etagen und werden in der Wohnung über eine weitere Treppe verbunden. Dort befinden sich ein Bad mit barrierefreier Dusche und ein Gäste WC. In der hellen Wohnung wurden drei Schlafzimmer und ein großer Wohnbereich mit offener Küche konzipiert. Der Balkon im 3. OG kann über das nördliche Schlafzimmer betreten werden. Die zur Straße gerichtete Loggia im DG hat ihren Zugang im Wohnzimmer. Das 3. OG verfügt zusätzlich über eine eigene Waschküche und Platz für eine Garderobe im Eingangsbereich.

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 VERSCHLISSBAR

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 Fußbodenheizung sorgt für Wärme in allen Wohnräumen. Einzel 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. Spannensreiche 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.



Einhebel-Waschtischbatterien:
Fabrikat Grohe Essence
verchromt



Waschtisch:
Fabrikat DURAVIT VERO AIR
weißes Kristallporzellan



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



Papierhalter:
Fabrikat VIGOUR Serie derby style
verchromt



Bürstenhalter:
Fabrikat VIGOUR
Serie derby style
verchromt



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



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



Unter-putz-Thermostatmischbatterie, Brausegarnitur, Wandstange, Handbrause und Schlauch:
Fabrikat Nikles Typ Architekt
verchromt

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Baugrundstück befindet sich in der Leipzigerstr.114 in Leipzig, und liegt im Stadtteil Böhligtz-Ehrenberg umgeben von Auenwäldern, inmitten eines fast schon ländlichen Stadtteils. Es werden insgesamt 9 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus errichtet. Das Gebäude verfügt über 5 Geschosse (Keller, Erdgeschoss, 1.-5. Obergeschoss). Im Keller befinden sich der Haustechnikraum sowie je ein Kellerraum pro Wohneinheit. Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon und-/oder eine Terrasse. Die Wohnungen sind über das zentrale Treppenhaus sowie über einen Personenaufzug erreichbar.

Bei der Planung wurden die verschärften Anforderungen der Energieeinsparverordnung ENEV 2014 mit der ergänzenden Fassung von 2016, berücksichtigt. Der Energieverbrauch des Gebäudes richtet sich nach dem Neubaustandard der EnEV 2016. Es werden die kompletten Planungsleistungen des Architekten, statische Berechnungen mit Bewehrungs- und Schalplänen, Bodengutachten, Wärme-, Schall- und Brandschutznachweise sowie Bauleitung und technische Betreuung für die vertragsgerechte Erstellung erbracht, ggf. auch Unterfangungen und/oder Berliner Verbau.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die wichtigsten technischen Aspekte der Baumaßnahme. Maßgeblich für den Kauf sind jedoch nur die beurkundete, vollständige Fassung der Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Bitte beachten Sie dazu auch die Hinweise am Ende dieser Käuferbaubeschreibung.

SCHALLSCHUTZ & WÄRMESCHUTZ

Das Mehrfamilienhaus wird gemäß der z. Zt. der Planung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) gedämmt und ausgestattet. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

BAUBESCHREIBUNG

1. ERDARBEITEN

Die Gründung erfolgt gemäß den Vorgaben im Bodengutachten sowie den statischen Erfordernissen. Vor Beginn der Erdarbeiten werden – auf der Grundlage

des amtlichen Lageplanes – die zum Bau erforderlichen Einmessungen durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen.

2. HAUSANSCHLÜSSE

Die zentralen Medienanschlüsse für Trink- und Abwasser, Strom, Telekommunikation und Kabelfernsehen befinden sich im Technikraum. Die Anschlüsse regeln sich nach der Verfügbarkeit und den Bedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen (Trink- u. Abwasser: Kommunale Wasserwerke Leipzig, Strom: Stadtwerke Leipzig GmbH).

3. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser werden an den Übergabeschacht angeschlossen.

4. GRÜNDUNG & ABDICHTUNG, WÄNDE & DECKEN

Fundamente und Bodenplatte werden in Stahlbeton unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse ausgeführt. Der Fundamentertder wird gemäß VDE-Vorschrift sowie DIN 18014 eingebaut. Das Gebäude wird sorgfältig gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Die horizontale und vertikale Abdichtung wird durch einen WU Beton bzw. Fugendichtungen realisiert. Die Etagen werden gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt. Ab dem Erdgeschoss werden die Außenwände sowie die tragenden Wände mit min. 24cm Kalksandstein-Mauerwerk oder gleichwertig hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden mit Mauerwerk und oder Trockenbau gemäß den Anforderungen an Schall- und Brandschutz ausgeführt. Sonstige Geschossinnenwände werden gemäß statischen oder raumabschließenden Erfordernissen ausgeführt. Die Geschosdecken werden in Stahlbeton lt. den statischen Berechnungen ausgeführt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m.

5. DACH

Das Dach wird als Satteldach gemäß der Wärmeschutzberechnung gedämmt und gemäß den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Die Fallrohre werden über das Standrohr an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

6. ESTRICH

In allen Räumen wird schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN eingebaut. Die genaue Festlegung der Dämmung erfolgt nach Vorgabe der Wärme- und Schallschutzberechnung.

7. PUTZ

Außenputz: Die Außenwände werden mit einem zweilagigen mineralischen Außenputz (Körnung 1,5-2,0 mm) in der vorgegebenen Struktur und Farbe, nach Vorgabe Baugenehmigung, versehen.

Innenputz: Die Innenwände der Wohngeschosse werden malerfertig hergerichtet. Die zum Fliesen vorbereiteten Flächen in Bad, WC und HWR erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

8. TROCKENBAU

Die Installationswände in den Bädern, erforderliche Verkofferungen von Versorgungsleitungen und Geschossinnenwände werden in Trockenbau ausgeführt. Die Oberflächen werden verspachtelt und geschliffen.

9. FENSTER

Die Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Farbe: innen weiß, außen gemäß Vorgabe des Baurägers. Die zu öffnenden Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohneinheiten werden über Einhand-Dreh-Kippbeschläge bedient, Fenstergriffe in weiß. Die Fensterelemente im Treppenhaus werden über Einhand-Dreh-Kippbeschläge bedient. Farbe: innen weiß, außen gemäß Vorgabe des Baurägers. Alle Fenster mit Brüstung erhalten zur Abdeckung des Mauerwerkes eloxierte Aluminium-Fensterbänke. Farbe gemäß Vorgabe des Baurägers. Alle nicht bodentiefe Fenster erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein (Jura Marmor oder gleichwertig) gemäß Vorgabe des Baurägers. In den Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest.

10. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschränke und Sicherungskästen werden nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt. Der Zählerschrank mit den erforderlichen Zählerplätzen je Wohneinheit wird im Technikraum im Keller montiert. Die Wohnungsverteilung und die Multimediateilung werden im Abstellraum bzw. im HWR platziert. Die Schalter und Steckdosen werden in der Farbe Weiß installiert. Die Elektroausstattung in den Wohneinheiten weicht von der DIN 18015-2 ab und ist als Beispiel in der Anlage 1 beschrieben. Lampen und Leuchtmittel sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Treppenhausflure, Treppenpodeste und der Hauseingangsbereich erhalten Decken- oder Wandbeleuchtungen. Die Schalung erfolgt über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. An jeder Wohnungstür befindet sich eine Türklingel. Die Beleuchtung der Räume und Flure im Kellergeschoss erfolgt durch Deckenbrennstellen. Für Wartungs-, Reparatur

und Reinigungsarbeiten wird eine abschließbare Doppelsteckdose installiert. Erdungsanlage mit Anschluss an den Potentialausgleich der Elektroanlage nach VDE (kein Blitzschutz). In den Treppenhäusern und Fluren Unterputz-Installation; im Kellerbereich Aufputz-Installation.

11. HEIZUNG-/LÜFTUNG

Das Wohngebäude wird mit einer Gas-Zentralheizungsanlage mit solarthermischer Unterstützung für Heizung und Warmwasser ausgestattet. Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zur Messung der Verbrauchskosten werden Messgeräte durch die WEG angemietet. Das Bad erhält zusätzlich einen elektrisch beheizten Handtuchheizkörper.

KAMIN: In der Wohneinheit im Dachgeschoss, besteht die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen. Der Schornstein, der Kamin selbst sowie alle mit dem Anschluss verbundenen Kosten und Gebühren sind im Kaufpreis nicht enthalten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Einbau nur durch eine Fachfirma erfolgen darf und dies nur in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister, welcher den Schornstein sowie den Kamin abnehmen und den Betrieb genehmigen muss.

12. SANITÄR

Die Abflussrohre bestehen aus einem schallgedämmten Kunststoffsystem. Revisionsöffnungen werden an den erforderlichen Stellen eingebaut. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Die Frischwasserzuleitung aus Mehrschichtverbundrohr (Kunststoff) wird in den erforderlichen Querschnitten ab Wasseruhr zu den Objekten geführt. Die Rohre bestehen aus Kunststoff und sind gedämmt. Zirkulationsleitungen mit Effizienzpumpe sorgen für sofortige Verfügbarkeit des Warmwassers. Zur Messung der Verbrauchskosten werden Messgeräte durch die WEG angemietet. Die Küche erhält je einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser über Eckventile, eine Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für den Geschirrspüler und einen Abfluss. Ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzapfhahn und Direktableitung wird gemäß Planung im HWR installiert.

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG

SANITÄROBJEKTE

Die Sanitärausstattung der Wohneinheiten ist in der Anlage 2 als Beispiel beschrieben. Als Standard werden vorwiegend Sanitärobjekte und Armaturen eines Deutschen Herstellers eingebaut, Duschabtrennung in Echtglas und bodengleiche Duschen. Selbstverständlich sind auch andere Sanitärobjekte möglich. Die Mehrkosten trägt der Erwerber. Alle WC, HWR und WC/Dusche – sofern fensterlos – erhalten ein einfaches Abluft-System, schall- und brandschutzgerecht, entsprechend der DIN 18017.

13. TÜREN

INNENTÜREN, bestehend aus endbehandelten Röhrenspantürblättern inkl. Zarge in CPL, Farbe: weiß, Höhe: 212,5 cm, Einsteckschloss mit 2 Buntbartschlüsseln. Hersteller: WESTAG oder gleichwertig. Drückergarnitur in Edelstahl matt, WC-Drückergarnitur in Edelstahl matt für Bad, WC/Dusche und WC. Hersteller: HOPPE, Modell Amsterdam oder gleichwertig. **WOHNUNGSEINGANGSTÜR** gemäß Vorgaben des Schall- und Brandschutzes, selbstschließend mit umlaufender Dichtung, Sicherheitsgarnitur, Kern- und Ziehschutzeinrichtung, Einsteckschloss mit Profilylinder (Schließanlage) mit Not- und Gefahrenrichtung, Farbe: weiß. Standard-Drückergarnitur des Herstellers in Edelstahloptik, außen mit Knauf, innen mit Klinke, je Wohneinheit 5 Schlüssel. Aus brandschutztechnischen Gründen werden die Türen im Kellerbereich (Keller, Technikraum) als Stahlblechtür mit Stahlzarge und Einsteckschloss mit Profilylinder (Schließanlage) ausgeführt. Wo brandschutztechnisch erforderlich, erfolgt der Einbau von T30-Türen (gemäß Vorgabe des Brandschutzes).

14. FLIESEN

Die Bemusterung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt zwischen Erwerber und der vom Bauträger beauftragten Fachfirma. Standard-Formate bis 30 x 60. Bruttomaterialpreis: bis 30,- €/m². Alle Anschlüsse werden mit Eck-/Abschlussprofilen in Kunststoff versehen und dauerelastisch verfugt. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest.

WANDFLIESEN: Die Wände werden als Teilverfliesung im Bereich der Sanitärobjekte sowie dem Waschmaschinenanschluss ausgeführt. Nicht geflieste Flächen im WC, HWR und Bad erhalten einen Dispersionsanstrich, Farbe: weiß

bzw. helle Farbtöne. HWR - im Bereich Waschmaschinenanschluss – 1,20 m hoch. Bad - im Bereich Waschtisch und WC – 1,20 m hoch, Im Bereich Dusche und Badewanne- 2,00m hoch.

BODENFLIESEN: WC, WC/Dusche, HWR und Bad erhalten Bodenfliesen. Räume ohne Wandfliesen bzw. mit Teilverfliesung erhalten eine umlaufende Sockelleiste im Material der Bodenfliesen. Das Treppenhaus und der Eingangsbereich werden mit einem strapazierfähigen Fliesen, Natur- oder Werksteinbelag mit Sockel nach Vorgaben des Bauträgers ausgestattet.

15. BODENBELAG

In allen Räumen ohne Bodenfliesen wird Vinyl/Laminat einschließlich der passenden Abschlussleisten verlegt. Die Bemusterung erfolgt zwischen Erwerber und der vom Bauträger beauftragten Fachfirma. Dabei ist die maximale Aufbauhöhe von 1,5 cm zu beachten. Bruttomaterialpreis: bis 30,00 €/m². **16. MALERARBEITEN** In den Wohneinheiten werden die Betondecken mit Malervlies versehen, um Rissbildungen zu vermeiden. Die Decken und Wände werden mit einem Dispersionsanstrich gestrichen, Farbe: weiß bis helle Farbtöne. Im Kellerbereich erhalten die Wände und Decken einen deckenden Dispersionsanstrich, Farbe Weiß. Alle innen liegende Metallteile werden mit einem mehrlagigen Farbanstrich nach Vorgabe des Bauträgers versehen.

17. TREPPENANLAGE

Die Treppenläufe sowie Podeste werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Das Geländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Edelstahl- oder Holzhandlauf.

18. BALKONE & TERRASSEN

Die Gestaltung der Balkone und Terrassen erfolgt einheitlich gemäß Vorgabe des Bauträgers bzw. Auflagen in der Baugenehmigung. Geplant ist, als Bodenbelag strukturierte Betonplatten im Splittbett zu verlegen; die Balkone sollen ein feuerverzinktes Geländer mit einem Handlauf in Edelstahl erhalten.

19. AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung erfolgt gemäß den Vorgaben des Bauträgers bzw. den Auflagen in der Baugenehmigung. Geländebegradigung, Rasenansaat und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Vorgaben in der Baugenehmigung. Neben 5 PKW Stellplätze (Sondereigentum) werden ausreichend Fahrradstellplätze errichtet (Siehe Planung). Die Außenbeleuchtungen werden mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder ausgestattet.

20. KELLERRÄUME

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Kellerbereich, die barrierefrei zugänglich sind. Die Wände der Abstellräume werden mit Trennwandsystemen der Fa. Braun o. vgl. Anbieter hergestellt. Die Räume erhalten Profilylinderschlösser im Schließsystem.

21. HAUSEINGANG

Die Gestaltung erfolgt gemäß den Vorgaben des Bauträgers. Die Hauseingangstür mit Sauberlaufzone im Innenbereich wird in Aluminium ausgeführt, einfarbig mit Klingel- und Videosprechanlage und Schließsystem.

22. AUFZUG

Personenaufzug mit Haltestellen ab Untergeschoss in jeder Etage, Notruffunktion sowie Kabinenbeleuchtung Hersteller: Fa. KONE oder gleichwertig.

ABSCHLIESSENDE HINWEISE

NORMEN & RICHT-LINIEN

Für die Planung und Ausführung gelten zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung folgende Regelwerke:

- allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst
- aktuelle Gesetzen, Bauvorschriften und DIN-Normen
- Genehmigungsplanung
- Baugenehmigung
- Baubeschreibung und Planung des Architekten und der Fachingenieure

Weiterhin gelten die für das Bauvorhaben relevanten Richtlinien.

SONDERWÜNSCHE & ÄNDERUNGEN

Wir werden uns bemühen, jeden Ihrer Wünsche zu erfüllen, soweit diese nicht zu einer Qualitätsminderung führen. Ausführungsänderungen und Sonderwünsche sind nur direkt mit dem Bauträger abzusprechen und kostenmäßig zu vereinbaren. Der Bauträger ist nicht verpflichtet den Sonderwünschen zu entsprechen. Terminverschiebungen infolge von Sonderwünschen gehen immer zu Lasten des Käufers. Änderungen

in der Bauausführung - bedingt durch behördliche, statische, Brandschutz-, Schallschutz und Wärmeschutztechnische Auflagen – bleiben dem Bauträger ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Installationsobjekte, technische Anlagen, Baustoffe usw. Bauliche Änderungen nach Baubeginn sind nicht bzw. nur bedingt und gegen Aufpreis möglich und unterliegen der Einzelfallprüfung. Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch ingenieurtechnische Vorgaben und durch Änderungen der technischen Normen bedingt sind, sowie Materialänderungen durch Lieferantenwechsel, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB (5 Jahre – ausgenommen hiervon sind technische Anlagen, z. B. Heizungsanlagen, Hebeanlagen, Leuchtmittel, für die kürzere Fristen gelten) sowie nach dem notariellen Kaufvertrag. Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen (Trocknungszeit ca. 2 Jahre). Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Risse oder Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Hölzern, Natursteinen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Das Gleiche gilt für dauerelastische, sogenannte Wartungsfugen. Voraussetzung für evtl. Ansprüche bei Sachmängeln an technischen Anlagen ist der Abschluss von entsprechenden Wartungsverträgen durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung.

SONSTIGES

Bitte beachten Sie, dass wir uns aus rechtlichen Gründen Änderungen und Irrtümer vorbehalten müssen. Vertraglich bindend sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die im Exposé und in der Werbung verwendeten Illustrationen zeigen auch kostenpflichtige Sonderausstattungen bzw. -wünsche und spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wieder und sind nicht maßgeblich für die Bauausführung. Auch das in Plänen eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Bauherr - Projektant

Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG · Pater Gordian Straße 46 · 04159 Leipzig · +49 341 90224100

PROSPEKTVORBEHALT

Alle Angaben beruhen auf den Vorlagen der Verkäufer / Bauträger. Die abgebildeten Bilder und Musterbilder, Grundrisszeichnungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden.

Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages, insoweit nicht gesondert daraufhingewiesen wurde.

Änderungen in Planung und Ausführung bei Neubauten / Umbauten / Sanierungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Kauf sind der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung.

Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.

KONZEPT / DESIGN / TEXT / VISUALISIERUNG / BILDNACHWEIS:
www.tcs.media Leipzig · peter.kotz@tcs.media
in Zusammenarbeit mit der tudocomsentido Funchal / Madeira



Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordian Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100

An aerial photograph of a city and its surrounding rural landscape. A prominent blue river winds through the scene, starting from the top left and flowing towards the bottom right. The city is densely packed with buildings, while the surrounding areas consist of large green and brown agricultural fields. In the top left corner, there is a large industrial or utility structure with a complex metal framework.

IMS

Immobilien Management Sachsen GmbH & Co KG
Pater Gordan Straße 46
04159 Leipzig
+49 341 90224100