Stadthaus Wilhelm

Ihr persönliches Exposé

Stadthaus Wilhelm

Eutritzscher Straße 11, Leipzig

© 2013
LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG
Birkenstraße 15
84453 Mühldorf

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.ls-immobiliengruppe.de

Exposé-Gestaltung: Braunsberger Media Group GmbH
www.braunsberger-media.com

Architektur- Visualisierungen Arthouse - Erneste J. Spoerr
www.ernestespoerr.de

WICHTIGE HINWEISE:
Sämtliche Visualisierungen, Grafiken, Videos und zugehörige Beschreibungen zu der in dem Exposé angeführten Immobilie sind vorbehaltlich bau- und ausführungsbedingter Änderungen zu sehen. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die Visualisierungen und Grafiken sind freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Änderungen sind vorbehalten. Planungs-/Projektierungsstand: März 2013.

Etwaige Text-/Bildnachweise finden Sie auf der letzten Seite.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag, sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage „Risiken und Chancen der Immobilienanlage", Allgemeine Hinweise zur „Steuerrechtsprechung" und „Weitere allgemeine Hinweise" verwiesen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 08

ALLGEMEINE INFORMATIONEN
Chancen und Risiken 10
Rechtsinformation 12
Nähere Informationen 14

LEIPZIG
Eine Stadt erleben 16
Eine Investition wert 24

INFORMATIONEN ZUM STANDORT & OBJEKT
Die Leipziger Innenstadt 26
Ein Stück Geschichte 28
Das Stadthaus Wilhelm 30
Das Objekt im Überblick 36
Die Grundrisse 38
Kontrolle & Energieeffizienz 52
Die Baubeschreibung 54

UNTERNEHMEN
Mehr als nur ein Bauträger 64
Die Grundlage des Erfolgs 66

Vorwort

Werte Immobilieninvestorin, werter Immobilieninvestor,

Wir, die LS Immobiliengruppe, stellen Ihnen auf den kommenden Seiten ein ganz besonderes Projekt im Herzen von Leipzig vor.

Die Eutritzscher Straße 11 wurde um 1880 erbaut. Das Haus ist eines der letzten unsanierten Gründerzeithäuser im Zentrum von Leipzig und verbindet auf Grund seiner Architektur und Lage auf einzigartige Weise die Vergangenheit mit der Moderne. Das Stadthaus wird - beginnend in 2013 - von der LS Immobiliengruppe liebevoll renoviert und saniert, damit es durch seine Bewohner wieder zum Leben erweckt wird. Die Bauzeit beträgt vorraussichtlich 12 Monate.

Alle Wohnungen werden so gestaltet, dass die historischen Details und Besonderheiten erhalten bleiben und dennoch den heutigen Wohnansprüchen voll entsprechen. So erwarten Sie nach der Fertigstellung des Projektes stuckverzierte Fassaden und Decken und imposante Raumhöhen sowie ein standesgemäßer Eingangsbereich, der die ganze Pracht der Gründerzeit entfaltet. Hochwertige Materialien, luxuriöse Standards und moderne Technik sorgen für höchste Lebensqualität und Komfort. Nach der erfolgten Sanierung erhält das Haus, seinen Ansprüchen gemäß, den Namen „Stadthaus Wilhelm“.

Abgerundet wird dieses Immobilienschmuckstück durch seinen Standort im Zentrum von Leipzig.

Geschäfte, Restaurants, verschiedene Parks und eine große Auswahl an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten erwarten Sie in direkter Umgebung.

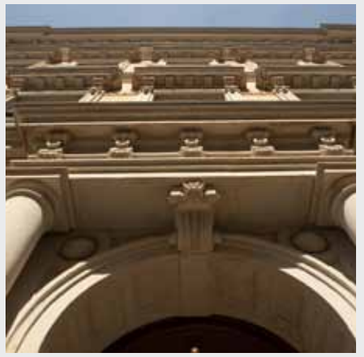
Damit Sie sich aber auch langfristig in und mit Ihrer Immobilie wohl fühlen, sorgen wir gerne für die individuelle und persönliche Verwaltung Ihrer Wohneinheit(en). Wir betreuen Sie umfassend durch eine Haus- und Mietverwaltung, einen Hausmeisterdienst und einen Vermietungsservice, damit sie in vollen Zügen ihre

Entscheidung genießen können.
„Das Kleinvenedig von Deutschland“, wie Leipzig gerne genannt wird, wartet mit seiner Vielfalt und wir mit unserer Immobilie auf Sie! Wir freuen uns auf den persönlichen Kontakt mit Ihnen.

Ihr LS- TEAM

Horst Langner
Geschäftsführer

Franz Steiglechner
Geschäftsführer



“Weit über 100 historisch bedeutsame Gebäude wurden von uns behutsam renoviert.
Die enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz schafft zeitloses Wohnen.”

Die Immobilie
Chancen & Risiken

LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG ist ausschließlich Bauträger und Immobilienverkäufer. Sie ist keine Beratungsfirma und führt auch keine individuelle Beratung durch. Desgleichen hat sie niemanden bevollmächtigt oder ermächtigt, in ihrem Namen individuelle Beratungen durchzuführen.
Das gilt insbesondere für Erklärungen von beteiligten Vertriebsgesellschaften oder Maklern gegenüber einem Kaufinteressenten im Zuge von vorbereitender Gespräche über den möglichen Ankauf einer Wohnung. Die nachstehenden Ausführungen sind allgemein und nicht auf den konkreten Einzelfall eines bestimmten Kaufinteressenten bezogen. Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte. Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch entsprechend kompetente und unabhängige Berater in Anspruch zu nehmen.
Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume als gute Kapitalanlagen erwiesen.

Trotzdem sind sie besonders bei kurzfristigem Besitz auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt. Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv entwickeln, z.B. durch:

a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;

b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;

c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, oder durch Verkürzung der Bauzeit.

d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung;

e) Steuerliche Veränderungen, z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuerrechtliche Veränderungen;

f) Die Leistung des Verwalters kann nicht ausreichend sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;

g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;

h) Veränderungen bei der Finanzierung z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit;

i) Hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei Arbeitslosigkeit oder auch zu geringem verfügbarem Einkommen.

HERVORRAGENDE KAPITALANLAGE

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst fast keine andere Kapitalanlage.
Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage als ein hervorragendes Instrument für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten und stehen als Inbegriff für Sicherheit.
Es empfiehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte, Steuerberater einzuholen.
Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht. Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.
Änderungen, der in diesem Exposé gemachten Angaben, sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümer, Auslassungen o. ä., oder

durch künftige wirtschaftliche Entwicklung oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht.

Von nachfolgenden Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG haftet nicht für Aussagen Dritter, insbesondere nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen.
Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG haftet für die Angaben in dem von ihr rechtlich zulässig eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für nachgewiesene, vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Zusicherungen.

Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG haftet nicht dafür, dass der Erwerber seine individuellen steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen sowie Ziele, die er mit dem Ankauf einer Wohnung verfolgt, auch tatsächlich erreicht.
Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG ist nicht in der Lage, die Immobilienpreise der Zukunft vorherzusagen; dies wäre Wahrsagerei! Sie kann deshalb auch keine Aussagen zu Gewinnen machen, die sich der Erwerber für den Fall eines Weiterverkaufs der erworbenen Wohnung für die Zukunft erhofft.

Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG will derartige Aussagen auch nicht machen. Sie hat auch niemanden bevollmächtigt oder sonst ermächtigt, solche Aussagen in ihrem Namen zu machen. Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum für die entsprechend erworbene Wohneinheit.

Die Immobilie
Rechtsinformation

1. KAPITALANLEGER
(Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.) Sofern der Erwerbsvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG).
Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellungen der Einnahmen (Mieten) zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt.

Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten können auf Ihre erworbene Immobilie erhöhte Abschreibungen gem. § 7 i EStG (Erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler) in Anspruch genommen werden.
Die Abschreibung begünstigt diejenigen Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung eines Baudenkmals, i. d. R. in Höhe der Sanierungsaufwendungen, notwendig sind.
Bezüglich der sanierten Wohneinheit können gemäß § 7 i EStG jeweils bis zu 9% der Anschaffungskosten, welche auf die Sanierungsaufwendungen Ihrer Einheit entfallen, im Jahr der Fertigstellung und in den anfolgenden 7 Jahren und 7% für weitere 4 Jahre als Abschreibungen geltend gemacht werden.
Zur Geltendmachung dieser erhöhten Abschreibungen ist weiterhin eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle (Regierungspräsidium Leipzig, Referat für Denkmalschutz) erforderlich, in welcher die Höhe der begünstigten Sanierungsaufwendungen dargelegt werden. Bei diesem Bescheinigungsverfahren ist Ihnen der Bauträger gerne behilflich. Bezüglich der erworbenen Altbausubstanz wird die Abschreibung gemäß § 7 (4) EStG mit 2% (ab Baujahr 1925) bzw. 2, 5 % (bis einschließlich Baujahr 1924) vorgenommen.
Der Grund und Boden bleibt bei der Bemessung der Abschreibungsgrundlage außer Ansatz. Da durch Abschreibungen und sonstige Werbungskosten in den Anfangsjahren nach Erwerb der Immobilie steuerliche Verluste eintreten, können diese auf der Lohnsteuerkarte bzw. als Minderung der Einkommenssteuervorauszahlung während des laufenden Jahres steuermindernd geltend gemacht werden.
Der Eintrag auf der Lohnsteuerkarte bzw. die Minderung der Einkommenssteuervorauszahlungen ist jedoch erst ab dem Kalenderjahr möglich,

welches der Fertigstellung der Immobilie folgt (§37 (3) u. §39a EStG). Anträge auf Lohnsteuerermäßigung sind dann bis zum 30.11. des jeweiligen Jahres beim Finanzamt des Käufers zu stellen.

1.1. EIGENNUTZER
Der steuerpflichtige Eigennutzer kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h (Objekt im Sanierungsgebiet) oder des § 7i (Objekt als Baudenkmal) vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendunge nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e einbezogen hat.

Auch hier gilt das Bescheinigungsverfahren der nach Landesrecht zuständigen Stelle, sowie die Grundsätze über das Lohnsteuerermäßigungsverfahren (vgl. Kapitalanleger). Diese Vergünstigung kann jeder Steuerpflichtige nur einmal in Anspruch nehmen.

2. SPEKULATIONSGESCHÄFTE
Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer Frist von zur Zeit 10 Jahren veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Versteuerung unterzogen werden.

Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommenssteuer der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits versteuert.

3. GRUNDERWERBSSTEUER
Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 11i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz 3,5% der notariellen Kaufvertragssumme.

4. UMSATZSTEUER
Mietumsätze sind gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.
Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Umsatzsteuergesetz zu optieren.

5. SCHLUSSBEMERKUNG
Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die aktuellen Steuergesetze zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern.
Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten. Wegen der in jedem Einzelfall anderen individuellen Merkmale empfiehlt die Die LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG jedem Kaufinteressenten, sich vor dem Kauf den Rat eines Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen seines Vertrauens einzuholen.

Die Immobilie
Nähere Informationen

1. BAUAUSFÜHRUNGEN

Grundlage für den Ausbau des Objektes ist die Baugenehmigung der Stadt Leipzig, sofern erforderlich, die Auflagen der Denkmalschutzbehörde, sowie die diesen Genehmigungen zugrundeliegenden technischen Dokumentationen, wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt. Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen u. -fristen des Bürgerlichen Gesetzbuches für Werkvertrag (§§ 633 ff BGB).

2. BESTANDTEILE DES ANGEBOTS

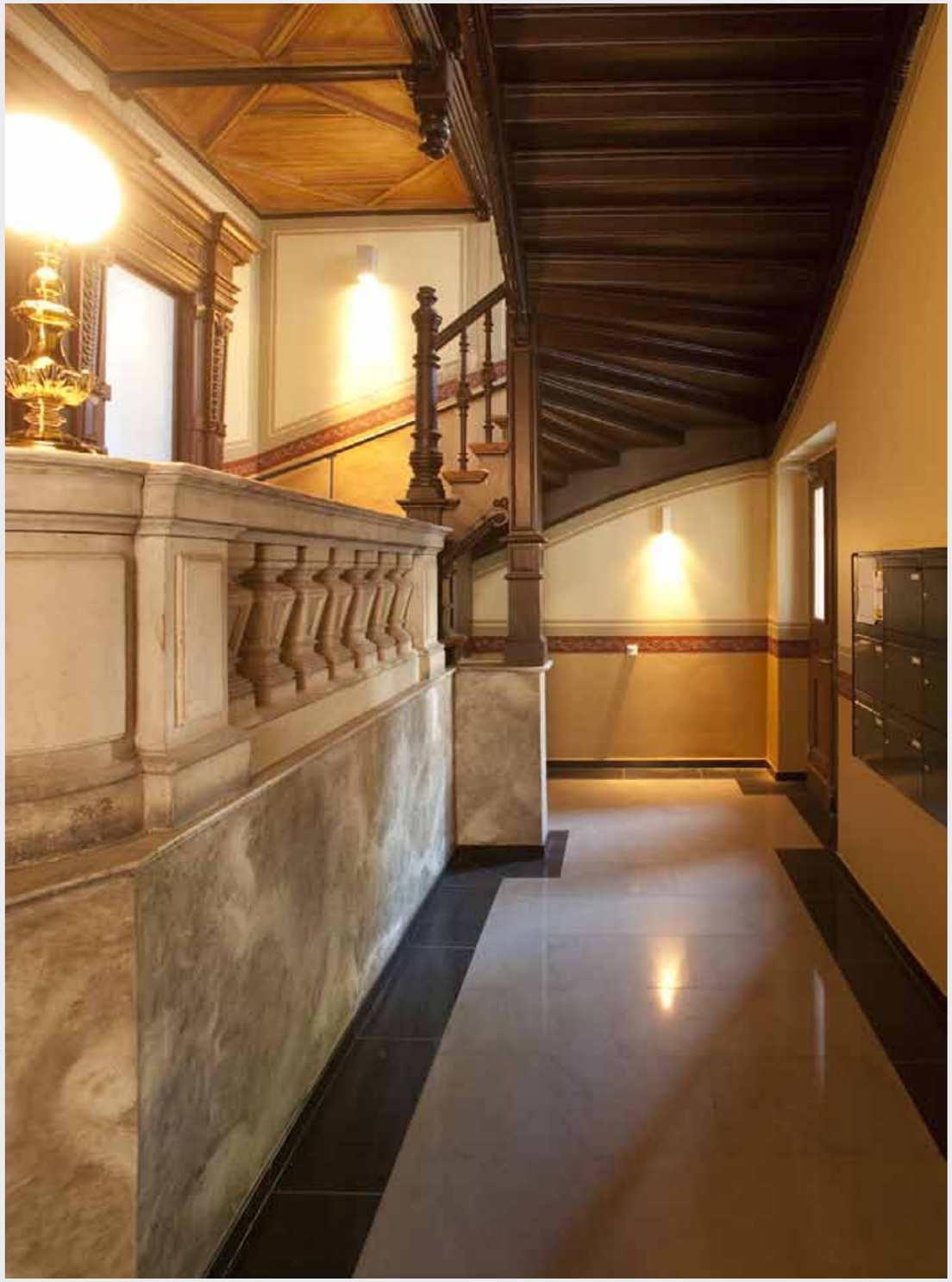
Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, dem interessierten Investor über die wesentlichen Bestandteile dieses Angebotes und der einzugehenden vertraglichen Beziehungen zu informieren.
Ungeachtet dessen empfehlen wir jedoch jedem Investor die Einbeziehung entsprechender qualifizierter Berater, sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken. Für die hier angebotene Kapitalanlage in Form von Wohnungs- und Gewerbeeigentum schließen Erwerber und Veräußerer hinsichtlich Kauf- und Sanierungsverpflichtung einen notariellen Kaufvertrag ab, wonach sich der Veräußerer verpflichtet, das Bauvorhaben bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin nach den Festlegungen in der notariell beurkundeten Baubeschreibung zu sanieren. Für diesen Vertrag gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) als Schutzgesetz zugunsten des Erwerbers, nach der sich die Regelungen der Kaufpreisfälligkeiten richten.
Wesentlicher Aspekt der MaBV ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahlung des Kaufpreises grundsätzlich nach dem jeweiligen Bautenstand erfolgt (§3 MaBV).
Der Baubeginn wird durch den Bauträger so festgelegt, dass rechtzeitig zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin das Objekt übergeben werden kann. Einzelheiten hierzu sind im Kaufvertrag verankert.

Der Kaufpreis für die jeweilige Eigentumswohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil für das Grundstück, einem Anteil für die bestehende Altbausubstanz und den Kosten für die Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandteilen auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleistungen, sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing und Vertrieb. Hinsichtlich der Maklercourtage wird darauf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Bauträger und gleichzeitig als Vermittlungsmakler für den Erwerber tätig ist. Für die Vermittlung der Immobilie kann der Vermittler vom Erwerber eine Provision in Höhe von bis zu 3% zzgl. gesetzl. MwSt. geltend machen. Darüber hinaus erhält der Vertrieb auch vom Bauträger eine Vergütung (Innenprovision), welche aber bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition anfallenden Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. andere Nebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebühren, Bauzeitzinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

3. VERWALTUNG

Die Verwaltung des Objektes wird durch den Verkäufer in der Teilungserklärung für die Dauer von fünf Jahren an einen Hauverwalter übertragen, welche über eine entsprechende Qualifikation verfügt. Der Verwalter und dessen Firmenanschrift ist der Teilungserklärung zu entnehmen. Die Gebühren für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erhalten Sie gerne auf Anfrage, bzw. entnehmen Sie bitte der Kopie des Hausverwaltervertrages, die Sie auf Wunsch gerne erhalten. Der Erwerber hat die Hausverwaltergebühr ab dem folgenden Monat der der bezugsfertigen Übergabe des Vertragsgegenstandes folgt, zu zahlen.



Leipzig

Eine Stadt erleben

Leipzig
Eine Stadt erleben

Elsterwehr - am Palmengarten

An der Kreuzung der Handelswege ‘Via Regia’ und ‘Via Imperii’ wurde 1165 die Stadt Leipzig gegründet. Heute, über 800 Jahre später, ist es Leipzig gelungen, Geschichte und Tradition mit neuen Werten und Lebensqualität zu verbinden. 200 Jahre vor der Stadtgründung Leipzigs, etwa 900 n. Chr., wurde die erste Siedlung an beiden Ufern der Parthe angelegt. Nach wie vor bestimmt das Wasser das Bild der Stadt und ist das bestimmende Element Leipzigs. Für die in der Stadt ansässigen Färbereien und Spinnereien wurden künstliche Wasserkanäle angelegt, die in jüngster Zeit wieder an Bedeutung gewonnen haben. Heutzutage laden sie Bürger und Besucher von Leipzig dazu ein, die Stadt per Bootsfahrt zu erkunden. Aufgrund der besonderen Beziehung der Stadt zum Wasser wird Leipzig auch das “Kleinvenedig des Ostens” genannt.

Zahlreiche Parks und Grünflächen mit hohem gestalterischem Anspruch, die um die Jahrhundertwende angelegt wurden, bilden heute Oasen der Ruhe inmitten des urbanen Treibens. Besonders hervorzuheben sind hierbei das „Rosental“, der „Clara-Zetkin-Park“ sowie der „Palmengarten“.

Die Tradition als Universitäts- und Messestadt bescherte der Stadt eine große Anzahl bedeutender Museen, etwa das 1837 gegründete Museum der bildenden Künste und das Deutsche Buch- und Schriftmuseum. International bekannt ist auch die Musikszene der Stadt.
Vor allem das Opernhaus und das bekannte Gewandhausorchester von Leipzig erfreuen sich eines exzellenten Rufs. Zahlreiche Rock-, Pop- und Klassikkonzerte tragen zum kulturellen Leben bei und machen Leipzig für Freunde der Musik zu einem aussergewöhnlichen Erlebnis. Die Innenstadt ist das pulsierende Zentrum Leipzigs. Nach der Wende entwickelte sich eine einzigartige Struktur, die einen Handelssektor von einmaliger Qualität entstehen ließ. Die Geschäfte der Innenstadt laden in den historischen Gebäuden zu einem Besuch ein.

Höfe am Brühl

Der Einkauf wird dadurch zum Erlebnis und lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche, gut gelegene Parkplätze und die daraus resultierenden kurzen Wege garantieren ein komfortables und stressfreies Einkaufen.

Specks Hof

Die Mädler-Passage

Der Clara-Zetkin-Park

Der „Zentrale Kulturpark Clara-Zetkin“ wurde 1955 angelegt und galt bis 2011 mit 125 Hektar als der größte Park in Leipzig. Heute trägt der Park den Namen „Clara-Zetkin“ und erstreckt sich vom Albertpark über das Scheibeholz, also vom Klingerweg über die Karl-Tauchnitz-Straße. Er verbindet so den nördlichen und südlichen Teile des Leipziger Auenwaldes.

Clara Zetkin war zur Zeiten der DDR eine schillernde Persönlichkeit der SED-Propaganda. Neben ihrer politischen Karriere wurde sie als Friedensaktivistin und Frauenrechtlerin bekannt und verehrt. Magische Anziehungspunkte und bestbesuchteste Orte ihres Parks sind zwischen dem Inselteil, dem Glashaus und dem Musikpavillion. Hier finden sich große Rasenflächen, die gerne und viel von alt und jung genutzt werden. Die beiden Lokale im Park sorgen für das leibliche Wohl und an lauen Sommernächten gibt es hier auch gute Livemusik, die sogar auf den Rasenflächen gehört werden kann. Wer sich auf die Suche nach dem Denkmal von Clara-Zekin begibt, wird aber nicht im gleichnamigen Park sondern im Johanna Park fündig.

Der Hauptbahnhof

Leipzigs Hauptbahnhof ist der größte Sackbahnhof Europas. Er wurde 1915 fertig gestellt und fasst eine ca. 300 m breite Sandsteinfassade. 1996 wurde der Bahnhof vollständig saniert. Durch die Sanierung entstand Platz für 140 Geschäfte, Restaurants & Cafés, die Touristen und Anwohner regelmäßig zu sich locken. Auch wenn in den vergangenen Jahren das Kopfende für den Citytunnel erweitert wurde, verlassen die Züge bis heute den Bahnhof von Leipzig rückwärts. Gleis 24 hält eine besondere Überraschung bereit: hier findet sich eine kleine, aber sehenswerte Ausstellung historischer Lokomotiven, die jederzeit besichtigt werden kann.

Das Alte Rathaus

Dank der aus der spätgotischen Zeit stammenden Grundmauern kann das Leipziger Rathaus bis heute mit einem ganz besonderen Knick in der Fassade beeindrucken, der sowohl von Inneren als auch vom Äußeren des Gebäudes bewundert werden kann. Sollten Sie sich selbst auf die Suche nach dem Knick machen wollen, so finden Sie diesen im Schriftzug, der Rund um das Haus führt, bei dem Wort „Magdeburg“ und ebenfalls im inneren des Gebäudes. Gegenüber dem Rathaus befindet sich auch das stadtgeschichtliche Museum. Hier bekommen Sie wechselnde Ausstellungen über die Entstehung der Stadt Leipzig zu sehen.

Der Felsenkeller

Der Felsenkeller ist ein zweistöckiger Turm mit einer Neubarocken Fassade an der Kreuzung Karl-Heine Straße / Zschochersche Straße. Heute steht er als akustisch einzigartige Eventlocation zu Verfügung. Es ist aber auch ein Zeuge der Entwicklung der Messestadt. 1890 wurde der neue Felsenkeller unweit des alten Standortes eröffnet. Zur Zeit wird der Felsenkeller nach und nach saniert und steht als Austragungsort für Konzerte und Festivals aber auch für außergewöhnliche Events in einer besonderen Location zur Verfügung.

Das Völkerschlachtsdenkmal

Leipzigs Bewohner lieben Ihre Stadt und sind stolz auf ihre Denkmäler und historischen Bauwerke. So kann man sich womöglich die Tatsache erklären, dass sogar ein Völkerschlachtsdenkmal verniedlicht „Völki“ genannt wird. Diese Verniedlichung ist sicher nicht auf seine Größe zurück zu führen: alleine 26.000 Natursteinblöcke und 120.000 Kubikmeter Beton wurden hier zu Ehren von 120.000 Toten, die in der Schlacht gegen Napoleon gefallen sind, verarbeitet. Mit seinen 91 Metern Höhe ist es einer der größten Denkmäler Europas.

Heute bietet das „Völki“ eine beeindruckende Aussichtsplattform und audio-unterstütze Führungen.

Der Drallewatsch

Leipzig pulsiert - das weiss man spätestens, wenn man eine Kneipentour durch das Barfussfgässchen gemacht hat. Das schmale, historische Gässchen ist von Mai bis Oktober der Treffpunkt für kulinarische Genießer und Verfechter von gemütlichen Stunden.

Hier finden Sie auf engstem Raum eine echte Vielfalt an Restaurants, Bars und Cafès. Ein besonderes Café mit dem Namen „Zum Arabischen Coffe Baum“ befindet sich am Ende des Barfussgässchens. Es schenkt seit 1720 Kaffee, Tee und Schokolade aus und ist somit eines der ältesten Kaffeehäuser in Europa.

Der Cospudener See

Der See nahe Leipzig hat eine erstaunliche Entstehungsgeschichte: eigentlich ist er ein sogenanntes Tagbaurestloch und somit Zeuge der harten Braunkohlepolitik, die damals die DDR veranlasste, ganze Lanschaften zu zerstören und Orte umzusiedeln. Ab 1993 wurde das Tagbaurestloch mit der überbaggerten Ortschaft Cospuden, von der der See seinen Namen hat mit Wasser und Grundwasser geflutet. Zur Expo 2000 in Hannover hatte der See seinen Höchststand erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Ufer bepflanzt und angelegt. Heute verfügt der Cospundener See, der nur 5km vom Zentrum Leipzigs entfernt liegt, über den längsten Sandstrand Sachsens.

Der Auenwald

Der Auenwald zieht sich mitten durch Leipzig und ist einer der größten europäischen Auenwaldgebiete. Der Waldbereich in der Stadt umfasst weit über 1.000 Hektar des insgesamt 6.000 Hektar großen Landschaftsschutzgebietes. So kann man als ambitionierter Läufer in das Zentrum von Leipzig gelangen, ohne dabei einmal den Auenwald zu verlassen. Spaziergänger, Wanderer und Mountainbiker nutzen dieses Zentrum der Natur mit besonderer Vorliebe. Und für alle, die sich gerne für einen langen Spaziergang belohnen möchten, gibt es beispielsweise einen ausgezeichneten Mexikaner namens „Sancho Pancha“ mitten im Grünen.

Leipzig
Eine Investition wert

Blick auf die Leipziger City

Die Leipziger Messe

Leipzig ist „das bessere Berlin“ – diese markante Aussage stammt von der New York Times (NYT) und ist nur ein Beleg dafür, dass diese Stadt ein attraktiver Standort für internationale Investoren ist.

Heute ist Leipzig Messestadt und Handelsmetropole, Impulsgeber und Motor für den gesamten mitteldeutschen Wirtschaftsraum. Mit ihren 538.000 Einwohnern ist Leipzig derzeit die elftgrößte Stadt Deutschlands und bildet das Kraftzentrum der gesamten mitteldeutschen Wirtschaftsregion.
Der Spiegel schreibt „Leipzig erlebt eine neue Gründerzeit.“ Die sächsische Metropole ist erstmals wieder so groß wie nach der Wende und hat alleine im letzten Jahr ein Plus an über 10.000 Zuzügen verbuchen können. Somit stellt sie das lebendige Zentrum einer Region von rund 1,5 Millionen Menschen mit einer ungebremsten Wachstums-dynamik dar.
Leipzig ist Wirtschaftsstandort und Innovationsursprung. Zahlreiche traditionelle aber auch Start-Up-Unternehmen beleben die Stadt und stehen für eine stete, ambitionierte Entwicklung. Die zweitälteste Universität Deutschlands trägt Ihren Teil dazu bei. Sie sorgt für ausgezeichnete Arbeitskräfte und wurde in den letzten zwei Jahren mit einer Verdopplung an Studienplatzbewerbungen belohnt.

Vieles spricht dafür, in Leipzig zu investieren: Der natürliche Lagevorteil im Zentrum Europas, die gut ausgebaute Infrastruktur, die Präsenz von Zulieferbetrieben und die Nähe zu wichtigen Abnehmern werden in Zeiten der Globalisierung immer gefragter. Der internationale Flughafen dient unter anderem seit 2008 der Postexpresstochter DHL als europäisches Drehkreuz. Im Frachtverkehr werden von Leipzig/Halle aus 60 Ziele in mehr als 30 Ländern auf vier Kontinenten angeflogen. Der umgebaute Hauptbahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im ICE- und IC-Netz der Deutschen Bahn. Das gut ausgebaute Autobahnnetz garantiert Richtung Süden, Westen und Norden freie Fahrt und schnelle Frachtwege.

Durch die zentral-europäische Lage konnte Leipzig namhafte Unternehmen wie Porsche, BMW, die Siemens AG, DHL oder den Internetversandhandel Amazon anziehen. Mit mehr als einhundert Banken- und Finanzinstituten bietet die Stadt Finanz- und Dienstleistungsbetrieben ein florierendes zuhause. Leipzig ist auch ein bedeutender Medienstandort: der Mitteldeutsche Rundfunk und die dazugehörigen Medienbranchen sind hier angesiedelt.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der vor Jahren in Leipzig begonnenen Cluster-Strategie führt zu einem zunehmend dynamischen Ausbau des Standortes in Industrie, Handel, Dienstleistung, Logistik sowie im Medizin- und Biotechnologie-Sektor, wodurch bereits heute feststeht, dass in den nächsten Jahren erneut mehrere tausend Arbeitsplätze entstehen. Der ausgewogene Branchen- und Betriebsgrößen-Mix in Leipzig stellt dabei die solide Grundlage für ein nachhaltiges Wachstum an Arbeitsplätzen dar und hat sich auch in der jüngsten Finanz- und Konjunkturkrise als stabilisierender Faktor für die Region erwiesen. Exemplarisch seien deshalb hier nur einige wenige Beispiele genannt:

Ab 2013 wird das ‘Megacity Vehicle’ mit Kunststoffkarosserie im Leipziger BMW-Werk gefertigt. Auch beim Konkurrenten Porsche wird das Werk für die neue Modellreihe ‘Cajun’ ausgebaut: 500 Millionen Euro investiert Porsche in den Ausbau und stockt gleichzeitig das Personal um weitere 1000 Stellen auf. Und nicht zuletzt siedelt das Unternehmen Schenker ein neues Logistikzentrum in Flughafennähe an, das weitere 600 Arbeitsplätze entstehen lässt.

Ist es noch eine Frage?
In Leipzig pulsiert das Leben!

Im Frachtverkehr werden von Leipzig/Halle aus 60 Ziele in mehr als 30 Ländern auf vier Kontinenten angeflogen.

Der Porsche “Diamant”

Das BMW Fertigungswerk

Leipzig BIO City

Internationale Investoren bevorzugen Leipzig als den dynamischsten Standort in Deutschland.

Ein Erlebnis
Die Leipziger Innenstadt

„Mein Leipzig lob' ich mir."
(J.W.Göthe 1808)

Die Altstadt von Leipzig besteht aus romantischen Gassen, strahlenden Einkaufspassagen, gemütliche Restaurants, einladenden Cafés und echten historischen und kulturellen Leckerbissen wie beispielsweise der Leipziger Oper.

Bereits Goethe, Fontane und Bach waren einst Bewohner Leipzigs und erfreuten sich an dem pulsierenden Stadtleben und der natürlichen Schönheit der Stadt.

Ein Stück Geschichte
Historisches „Stadthaus Wilhelm”

Das „Stadthaus Wilhelm“ ist auch in seinem unsanierten Zustand ein historisches Schmuckstück im pulsierenden Zentrum von Leipzig

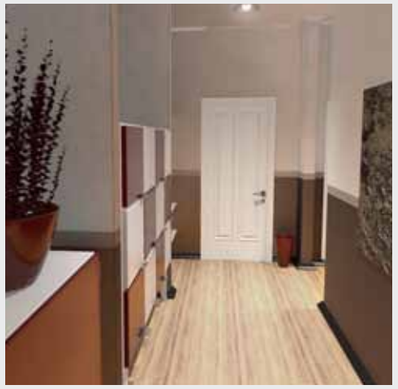
Um 1880 wurde der Grundstein für das imposante Wohn- und Geschäftshaus an der Eutritzscher Strasse gelegt. Es befindet sich nahe des Ufers der Parthe zwischen dem ehemaligen „Hallischen Tor“ und dem heutigen „Wilhem Liebknecht Platz“ . Das „Stadthaus Wilhem“ verkörpert ein architektonsiches Juwel der Gründerzeit und zeugt von Prunk und Wohlstand dieser Epoche.
Das herrschaftliche Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Geschossen gefällt durch seinen besonders aufwändigen Baustil und der insagesamt gut erhaltenen Substanz. Besonders auffällig ist die liebevoll gestaltete Stuckfassade mit seinen symmetrischen Verzierungen. Beim Betreten des Eingangsbereichs erkennt man die großzügige Bauweise, die den Glanz der alten Tage erahnen lässt. Das historische Treppenhaus, das mit seiner filigran gearbeiteten Holztreppe majestätisch wirkt, lädt den Besucher zu einer Reise in die Vergangenheit ein.

Im Inneren hat der Zahn der Zeit Spuren hinterlassen, jedoch ist auch in unsaniertem Zustand erkennbar, dass es sich um ein Juwel der Leipziger Baukunst handelt.

Das Stadthaus Wilhelm ist eines der letzten unsanierten Gründerzeithäuser im Zentrum von Leipzig. Auf Grund der Einzigartigkeit der Bauweise und dem Erscheinungsbild ist es ein Einzeldenkmal und steht somit unter Denkmalschutz.

Nach erfolgter Sanierung (siehe Baubeschreibung) wird es wieder mit Stolz erstrahlen!

Das Stadthaus in der Eutritzscher Strasse ist ein Stück Geschichte, vereint mit dem Komfort eines Neubaus, hoher Lebensqualität und herrschaftlicher Ausstrahlung.

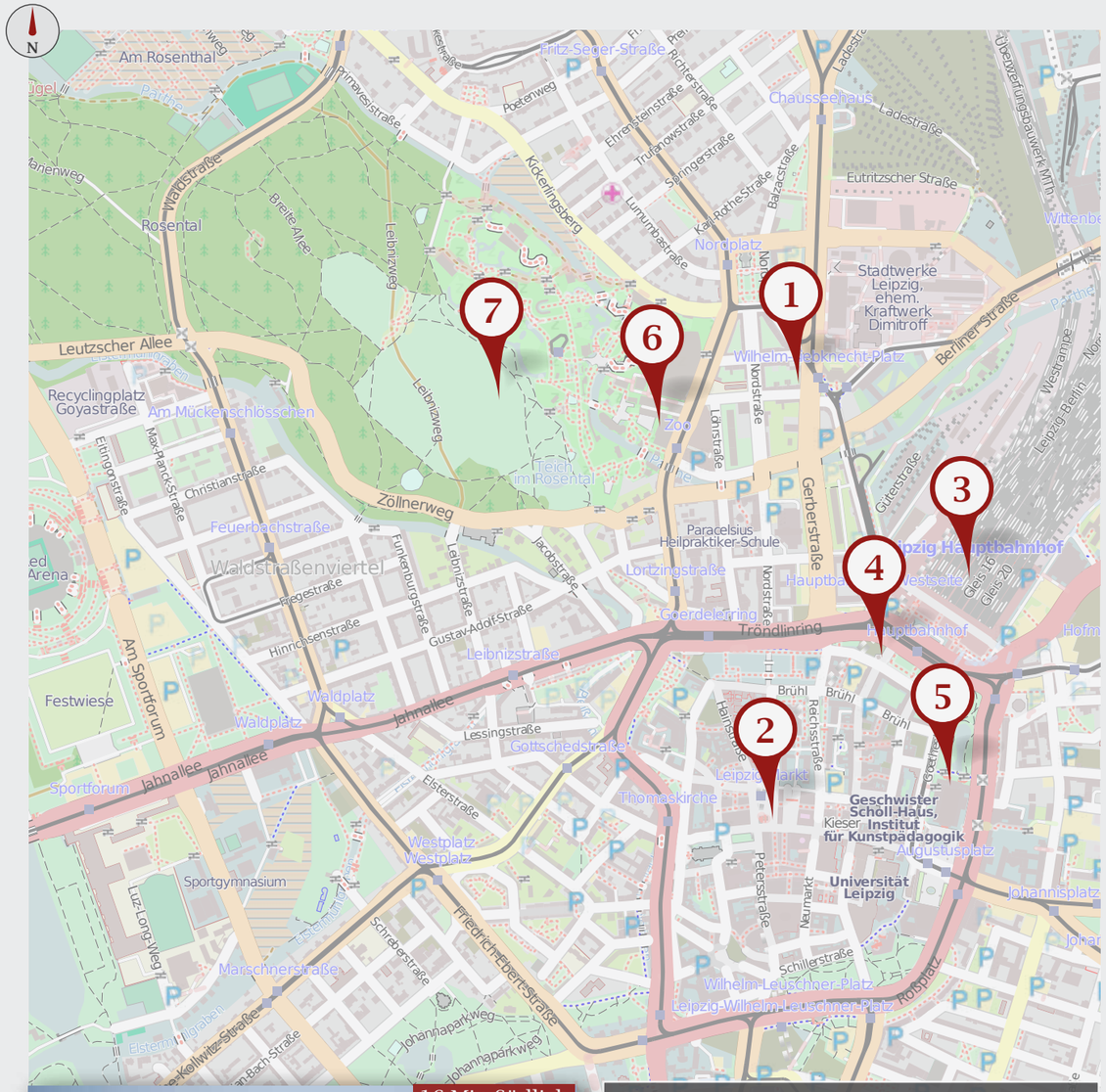


Zeitlose Lebensqualität -
Das „Stadthaus Wilhelm“ im Zentrum

Stadt(er-)leben: historisches Wohnen mit modernem Komfort, Naherholung und urbaner Großstadt-Flair vereint in der Eutritzscher Straße.

Leipzig genießt den Flair der Gründer- und Jugendstilzeit: etwa 12.500 Häuser dieser Epoche sind in den verschiedensten Stadtteilen von Leipzig zu finden. Ein Großteil der Stadthäuser wurde bereits behutsam modernisiert und saniert.
Eines dieser begehrten Bauwerke ist das „Stadthaus Wilhelm“.
Neben der besonderen Optik und Bauqualität überzeugt dieses Objekt durch seinen Facettenreichtum. Das historische „Stadthaus Wilhelm“ befindet sich im Herzen von Leipzig, nördlich des ehemaligen „Hallischen Tores“. Die Fußgängerzone von Leipzig erreichen Sie zu Fuß in ca. 3 Minuten. Es ist ein besonderer Standort, an dem sowohl Geschichte als auch Modernität zum Greifen nahe sind und an dem das pulsierende Leben einer Großstadt plötzlich durch die weitläufigen Wiesen und Wälder mit Vogelgezwitscher ersetzt wird. Die kulturellen Schätze der Stadtgeschichte sind in wenigen Geh-minuten ebenso zu erreichen wie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, der Zoo, das Rosental als Nah-erholungsgebiet und unzählige Bars und Restaurants. Ferner befinden sich Kindergärten, Schulen und der Universitäts-Campus in unmittelbarer Nähe. Diese zentrale und dennoch ruhige Lage ermöglicht einerseits einen stressfreien Alltag und bietet andererseits ein stabiles und prosperierendes Umfeld. Natürlich befinden sich die Anbindungen für Nah- und Fernverkehr in unmittelbarer Umgebung. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind ebenso in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Diese herausragenden Standortvorzüge machen das „Stadthaus Wilhelm“ zu einem soliden und wertstabilen Investment.



Cospudener See, Hafen Zöbigker

1. Ihr Standort - Das Stadthaus Wilhelm
2. Die Innenstadt von Leipzig - 2 Min.
3. Der Hauptbahnhof - 3 Min.
4. Höfe am Brühl - 6 Min.
5. Die Oper / Augustusplatz - 3 Min.
6. Der Leipziger Zoo - 3 Min.
7. Das Rosental - 5 Min.

Die Sanierung
Altbausubstanz in neuem Glanz

Das Objekt wird von Grund auf behutsamt saniert. Im Zuge der denkmalgeschützten Restauration werden historische Facetten liebevoll erneuert.

Das Angebot
im Überblick

Die Immobilie: historisches Stadthaus „Wilhelm“ – Leipzig, Eutritzscher Str. 11

Produktpartner: LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG, Birkenstr. 15, 84453 Mühldorf am Inn

Produkt: Herrschaftliches Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit

Baujahr: um 1880

Grundstück: 910 m2

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2

Anzahl der Wohneinheiten: 12 – jeweils mit saniertem Kellerabteil

Kaufnebenkosten: ca. 5,5% des Kaufpreises zzgl. Bauzeitzinsen

Abschreibung: 8 Jahre x 9 % des Sanierungsaufwandes
4 Jahre x 7 % des Sanierungsaufwandes
40 Jahre x 2,5 % der Altbausubstanz

Nebenkosten: WEG-Verwaltung: 23,80 € inkl. MwSt./Monat
SEV-Verwaltung: 20,00 € inkl. MwSt./ Monat (optional)
Instandhaltungsrücklage: 0,40 € pro qm und Monat

geplanter Baubeginn: September 2013

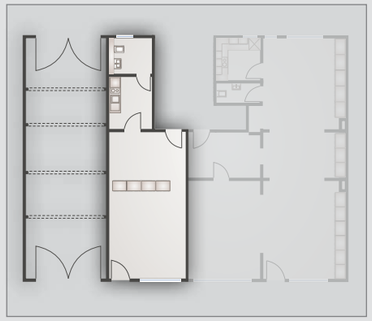
gepl. Bezugsfertigstellung: September 2014

Hochwertige Sanierung der Wohnungen:
-alle Wohnungen erhalten neue Eichenparkettböden
-dem Stil des Hauses angepasste neue Holzfenster
-attraktives Treppenhaus inkl. Aufzugsanlage
-alle Wohnungen erhalten einen Video-Porter
-überzeugende Grundrisslösungen
-komplett neue Bäder
-komplett neue Haustechnik
-energetische Sanierung (KfW Programm Nr. 151)
-u.v.m. (siehe Baubeschreibung)

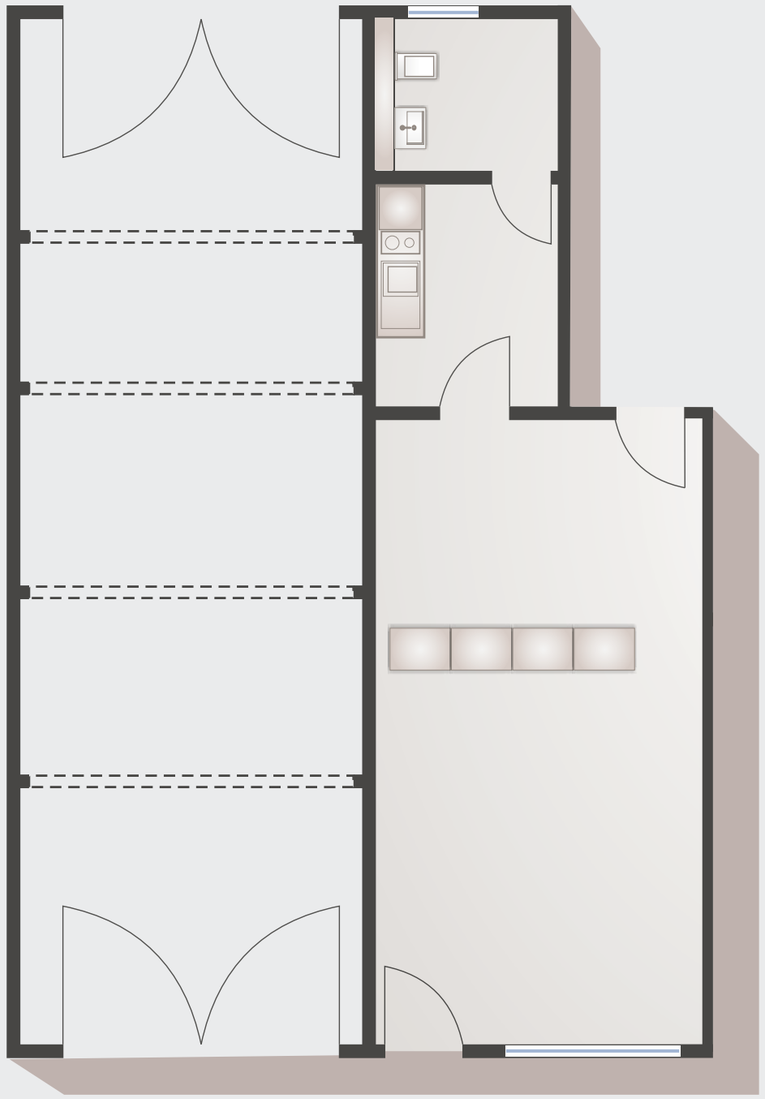
Stand: 19. März 2013

Zentrumslage
Überwiegend mit Balkon oder Loggia
Ausführung als Kfw-Energie-Effizienzhaus
Hochwertige Ausstattung
Moderner Wohncomfort
Zum Teil PKW-Stellplätze
Liftanlage

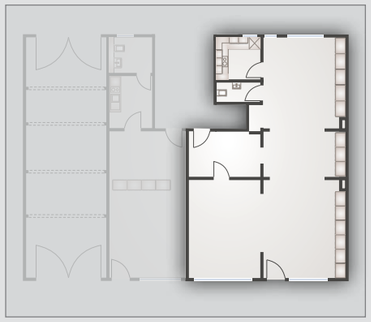
ERDGESCHOSS Gewerbeeinheit 1 - 40,40 m²



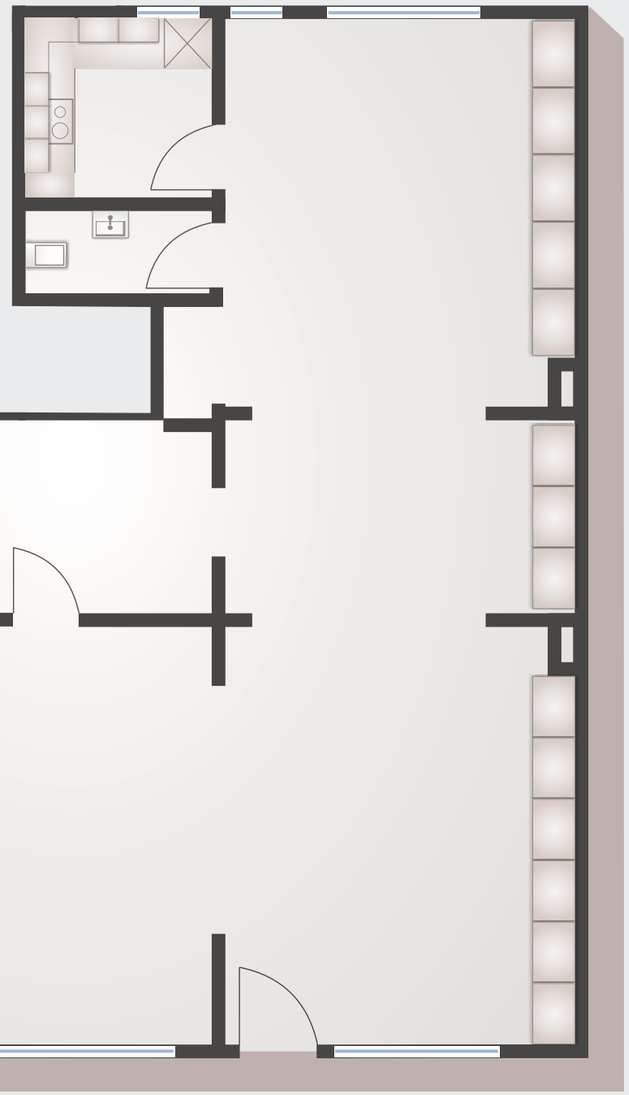
Die Detailplanung wird nutzungsbezogen angefertigt. Die Gewerbeeinheiten können auch zusammen gelegt werden.



ERDGESCHOSS Gewerbeeinheit 2 - 98,80 m²

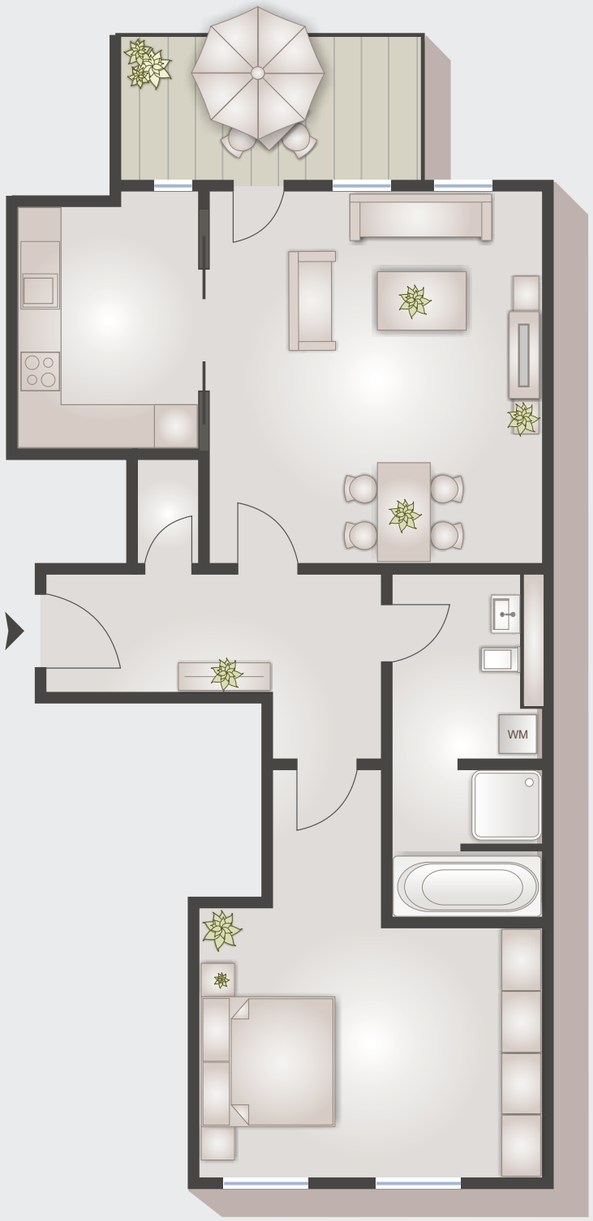


Die Detailplanung wird nutzungsbezogen angefertigt. Die Gewerbeeinheiten können auch zusammen gelegt werden.



1. OBERGESCHOSS Wohnung 3 - 67,55 m²

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil



1. OBERGESCHOSS Wohnung 4 - 52,88 m²

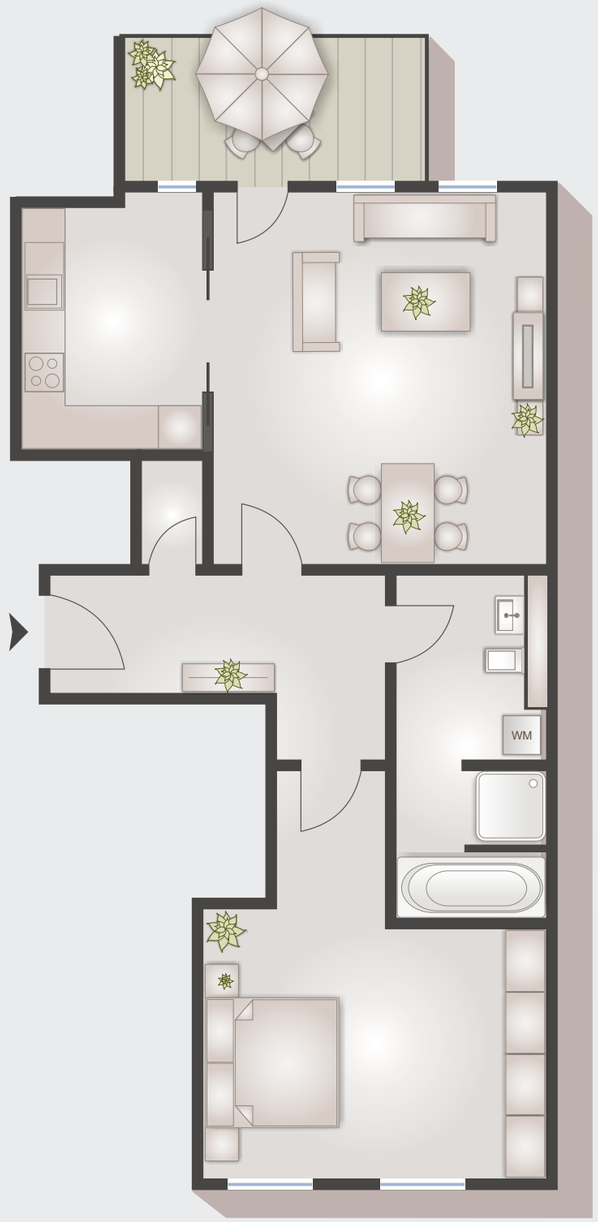
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Kellerabteil

1. OBERGESCHOSS Wohnung 5 - 74,51 m²

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil

2. OBERGESCHOSS Wohnung 6 - 69,50 m²

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil



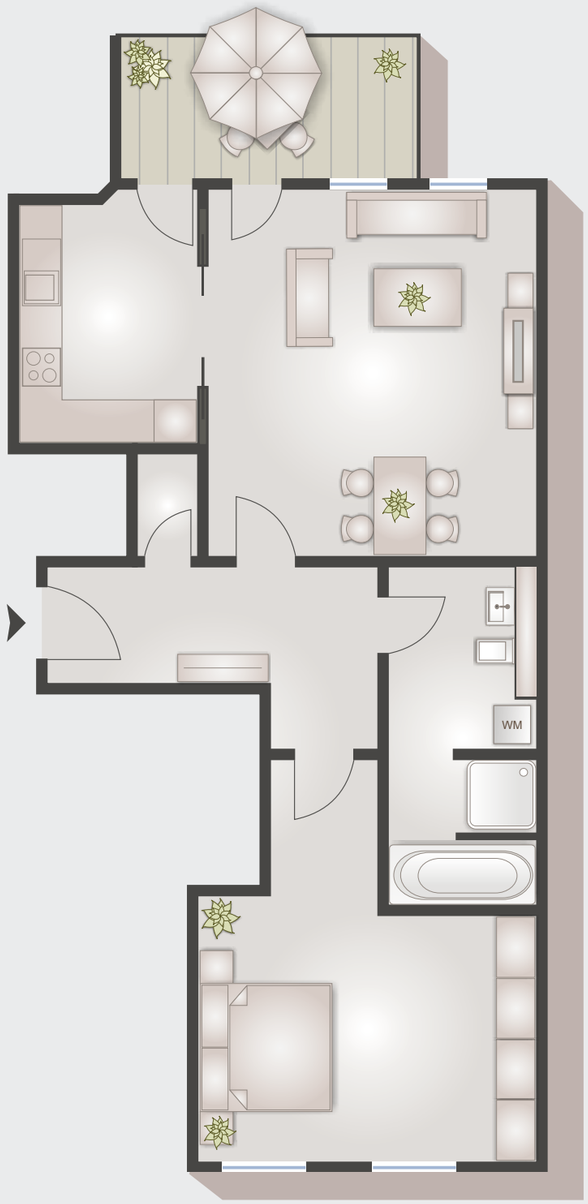
2. OBERGESCHOSS Wohnung 7 - 53,95 m²

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Kellerabteil

2. OBERGESCHOSS Wohnung 8 - 77,29 m²

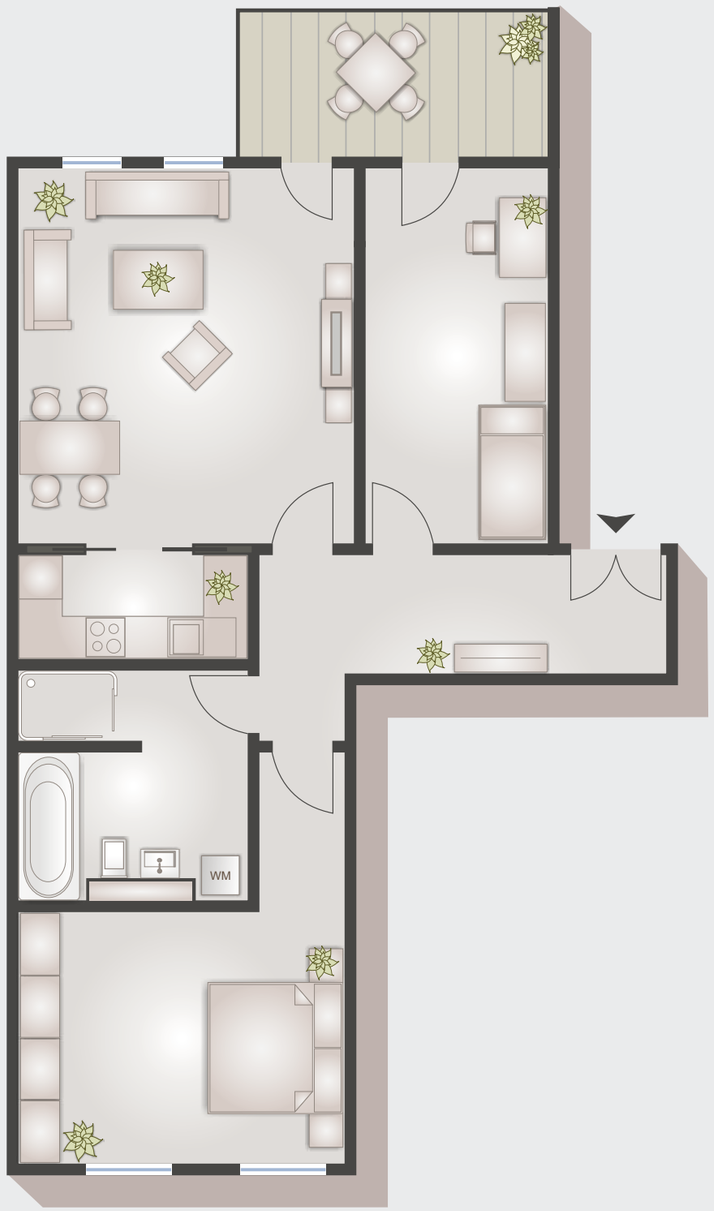
- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil

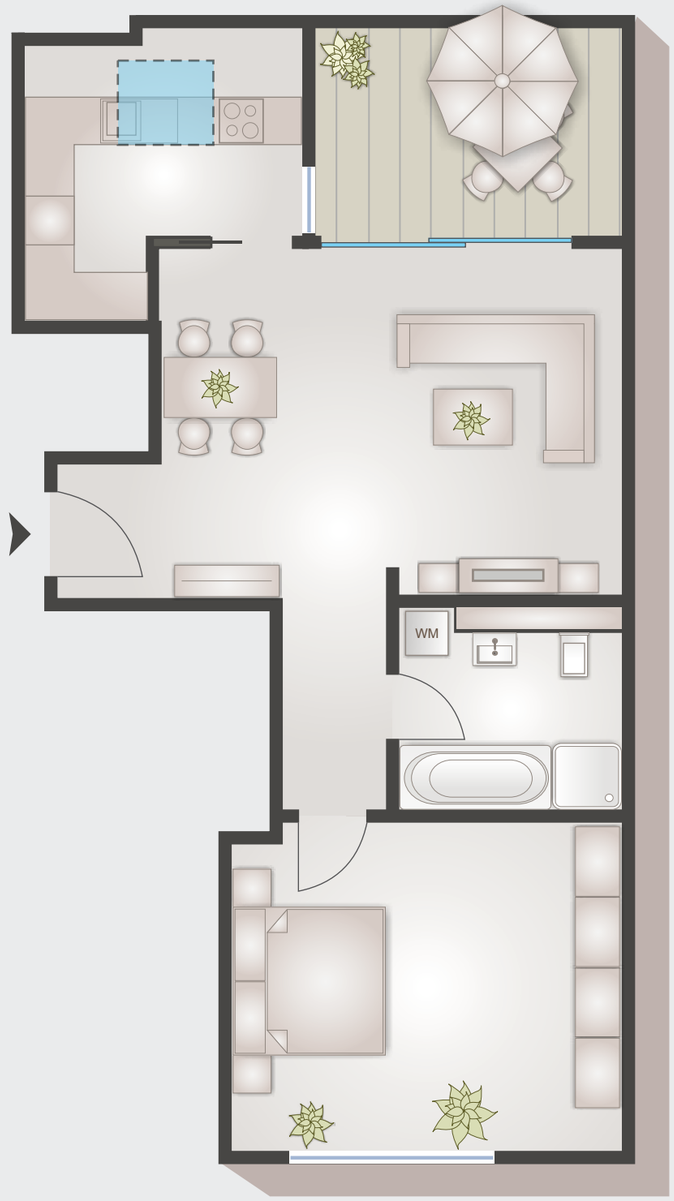


- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Kellerabteil

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kinder- / Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil



- Terrasse
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil

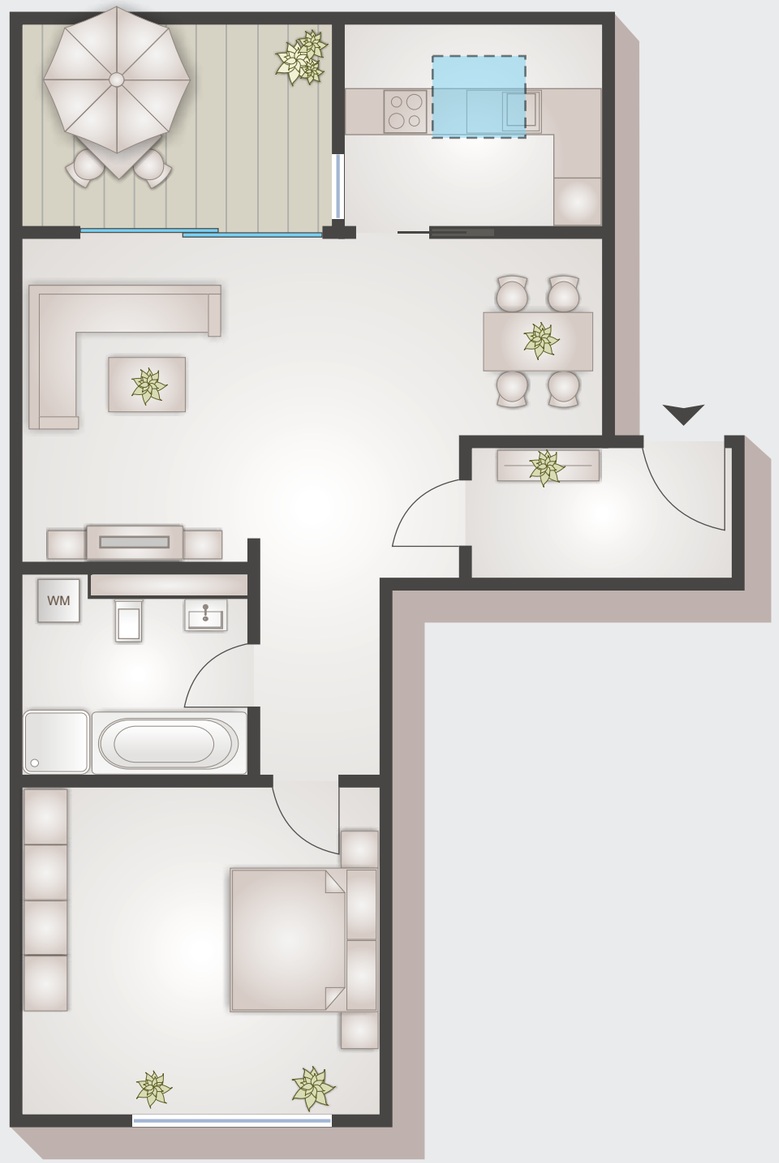


DACHGESCHOSS Wohnung 13 - 52,82 m²

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Kellerabteil

DACHGESCHOSS Wohnung 14 - 68,36 m²

- Balkon
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer / WC
- Diele
- Abstellraum (Treppenhaus)
- Kellerabteil



Freude am Wohnen - Ein Leben lang
Unsere hohen Maßstäbe

Die LS Immobiliengruppe setzt auf hohe Maßstäbe in der Realisierung der Bauvorhaben.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling
Ein unabhängiger Sachverständiger des TÜV SÜD führt während der Bauausführung des Objektes eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch.

Im Rahmen des baubegleitenden Qualitätscontrollings begeht der Sachverständige während der Bauausführung turnusmäßig die Baustelle, um auftretende Mängel frühzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Sämtliche Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der Bauausführung zu überprüfen.
Nach jeder Begehung wird ein schriftlicher Bericht erstellt, der die gutachterlichen Feststellungen enthält und wichtige Details erforderlichenfalls fotografisch dokumentiert. Vorgesehen sind insgesamt ca. 6 Baustellenbegehungen.

Schlussbegutachtung des Gemeinschaftseigentums
Ferner wird durch den Sachverständigen des TÜV SÜD eine verbindliche Bestätigung nach Fertigstellung des Bauvorhabens erstellt, dass sich das Gemeinschaftseigentum in einem abnahmefähigen Zustand befindet und dass eine Abnahme aus technischer Sicht empfohlen werden kann. Diese Bestätigung wird der Auftraggeber der WEG und der Hausverwaltung zur Verfügung stellen. Optional kann der TÜV SÜD auch mit der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Sondereigentums durch den Eigentümer beauftrag werden.

Nachhaltigkeit auf hohem Niveau
“Energieeffizienz”

Die Kernthemen „Umwelt- und Energieffezienz“ werden bei der LS Immobiliengruppe mit höchster Priorität gehandhabt.

Besonderes Augenmerk liegt deshalb auch auf der Energieversorgung des Stadthaus Wilhelm. Dieses wird als KfW-Energieeffizienzhaus gebaut, welches sehr hohe Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt und ein echter Pluspunkt beim Energiesparen ist. Um die zugeführte Energie effizient nutzen zu können, bietet das Stadthaus Wilhelm eine optimale Wärmedämmung der Innen- und Außenwände sowie Fensterflächen. Damit wird zeitloses Wohnen in historischem Ambiente bestmöglich mit den innovativen Vorzügen eines Neubaus kombiniert.

Das Stadthaus Wilhelm wird an das Fernwärmennetz der Stadt Leipzig angeschlossen. Damit haben Sie als Eigentümer/In einer Wohn- oder Gewerbeeinheit im Stadthaus Wilhelm neben den ökologischen auch ökonomische Vorteile. Die Anforderungen für denkmalgeschütze Immobilien werden durch die Summe aller Maßnahmen deutlich unterschritten.

Baubeschreibung
der Immobilienanlage

Vorbemerkungen
Die vorliegende Baubeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Auflagen der Baugenehmigung, die insbesondere aus Belangen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes, der Wahrung des Denkmalschutzes und der Belange des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen erteilt das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig (Amt für BOD).
Weitere Vorbehalte zur Gültigkeit können notwendige Änderungen durch die Ausführungsplanung sein, z.B. hervorgerufen durch Erkenntnisse des Holzschutzes oder andere Sanierungserfordernisse an der Bausubstanz.

Allgemeines zur Ausführung
Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden ebenfalls gesondert erfasst und sind vom Käufer zu bestätigen. Bei der Sanierung und Modernisierung soll der Zustand des Gebäudes nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso vorhandene Bauteile und Materialien, soweit ihr Zustand nicht zwingend und alternativlos einen Ersatz bzw. Austausch erfordert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass beispielsweise vorhandene Wand- und Deckenflächen erhalten bleiben und in diese nicht eingegriffen wird, es sei denn, dass die gutachterliche Feststellung dies zwingend erfordert. Bei der Ausführung der Bauleistungen gelten die allgemein, anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, die VOB/C, die Sächsische Bauordnung (SächsBO) und weitere technische Baubestimmungen.
Aufgrund des „Bauens im Bestand“ kann aber nicht vollständig gewährleistet werden, dass alle Anforderungen dieser Normen, insbesondere an den Schallschutz, den Wärmeschutz, die Trittschalldämmung usw. eingehalten oder erfüllt werden.

Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards werden sämtliche Bauarbeiten von Fachingenieuren im Rahmen ihrer Ingenieurleistung (z.B. Brandschutz, Holzschutz, Schallschutz, Statik, Elektro-, Heizungs- und Sanitärausführung) gemäß HOAI geplant und überwacht, sowie durch ein unabhängiges Qualitätscontrolling geprüft.

Sollten die in der Baubeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein oder sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen, so verpflichtet sich der Verkäufer, die dem Erwerber geschuldete Leistung in der gleichen Güte und Qualität zu liefern.

Alle Preisangaben gelten als Bruttopreise, inklusive der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

KFW
Die Modernisierung der Gebäudehülle erfolgt nach dem Standard KfW-Effizienzhaus.

Raumlüftung
Die Raumlüftungsanlage wird nach DIN 1946-6 berechnet und umgesetzt.

DER ROHBAU

Fundamente
Vorhandene Fundamente werden bei Bedarf auf Tragfähigkeit und Stabilität hin überprüft, ggf. werden Verbesserungen durchgeführt. Die Balkone werden mittels Einzelfundamenten gegründet.

Kellerwände
Die Kelleraußenwände (u..a. Kelleraußenwand zum Innenhof u. Straßenseite) des Gebäudes werden, wo möglich freigelegt, gereinigt, verputzt, vertikal abgedichtet, mit Noppenfolie geschützt, und unter lagenweiser Verdichtung verfüllt. Alternativ werden die Kelleraußenwände von innen mittels Negativabsperrung abgedichtet. Von aufsteigender Nässe betroffene Kellerwände sowie Kellerböden werden entsprechend der WTA-Richtlinie mittels geeigneten Maßnahmen und wo zugänglich, behandelt. Mögliche Mauerwerksfehlstellen der Kellerwände werden zur Herstellung der vollen Tragfähigkeit fachgerecht ergänzt. Die Sanierung der Kellerinnenwände bzw. Innenseiten der Außenwände erfolgt entsprechend ihres Zustandes und der geplanten Funktionalität der Räume, ggf. durch Entfernung des vorhandenen Putzes, Reinigung mittels Sandstrahlen und Ergänzen des Mauerwerks.

Kellertrennwände
Die Trennung der Abstellräume erfolgt mittels Metallgitterwänden, soweit in den Plänen nicht als Mauerwerk ausgewiesen.

Kellerfußboden
Die Kellerfußböden werden aufgenommen und entsorgt. Im gesamten Keller wird, sofern nicht bereits vorhanden, ein Betonestrich eingebaut und bei Bedarf bewehrt. Der Kellerfußboden erhält eine wischfeste Oberflächenversiegelung die eine Absandung verhindert.

Kellerdecke
Die vorhandenen Stahlträger werden auf Korrosion untersucht, ggf. ausgetauscht bzw. ergänzt und farblich behandelt. Die gemauerten Kappengewölbe bzw. die Deckenplatten werden auf Tragfähigkeit überprüft. Ggf. werden Einzelbereiche nach Bestand und Vorgabe der Statik erneuert.

Hausentwässerung
Die vorhandenen Steinzeugrohre der Schmutzwasser- und Regenentwässerung werden mittels Videokamera befahren. Diejenigen, welche Bruchstellen aufweisen oder nicht über die volle Funktionsfähigkeit verfügen, werden entfernt und durch KG- oder Steinzeugrohre partiell ersetzt. Mauerdurchführungen durch die Außenwand werden ordnungsgemäß abgedichtet.

Fassaden
Bei den Außenfassaden wird der vorhandene Putz überarbeitet, falls erforderlich erneuert, Oberflächen werden nach Befund oder Vorgabe des Denkmalschutzes in den ursprünglichen Ansichten hergestellt, vorhandene Natur- und Werksteinbereiche wie z.B. Gurtgesimse, Fensterfaschen und Ornamentik werden fachgerecht überarbeitet bzw. fehlende Teile ergänzt. Balkonaustritte werden – wenn nicht im Bestand vorhanden – gemäß Planung ausgeführt. Wird bei der Sanierung der KfW - Standard “energieeffizientes Sanieren” angeboten, so erhält das Gebäude eine Außen- bzw. Innendämmung nach Vorgabe der Maßnahmen. Die Dämmung der Gebäudehülle wird nach Vorgaben berechnet und umgesetzt. Dabei kann die Dämmung sowohl außen wie innen (z.B. Wärmedämmverbundsystem oder Mauerwerk) erfolgen.
Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege und Fachingenieuren. Die Farbgestaltung wird durch das Denkmalamt festgelegt.

Hauseingangstür/ Hoftore
Die 2-flügeligen Hauseingangstüren und Hoftore inkl. Blendrahmen werden - sofern noch im Bestand vorhanden - gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege fachgerecht überarbeitet, alle Elemente sollen erhalten, bzw. fehlende Teile erneuert werden. Dies betrifft u.a. Zierprofile, Beschläge, Stopper, Verriegelung. Die Verglasung und Farbgebung erfolgt nach Vorgabe des Denkmalamtes.
Fehlende bzw. nicht mehr zu restaurierende Eingangs- und Hoftüren werden nach Vorgabe des Denkmalamtes wieder hergestellt.

Treppenhaus
Die originale Gestaltung des Treppenhauses wird nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten bzw. wieder hergestellt. Die Treppenhaus-Umfassungswände werden ggf. mit einer wohnungsseitigen Vorsatzschale (Trockenbau, System Knauff, Rigips o.ä.) zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschafte versehen.

Wohnungstrennwände
Bestehende Wohnungstrennwände werden in jedem Falle mit einer wohnungsseitigen Vorsatzschale (Trockenbau, System Knauff, Rigips o.ä.) zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschaften versehen. Neue Wohnungstrennwände werden je nach Werkplanung als Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt. Weitere tragende und nicht tragende Innenwände werden putztechnisch überarbeitet bzw. neu verputzt.

Wohnungsinnenwände
Neue tragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Bundbauweise, beidseitig geputzt, nicht tragende Innenwände – je nach Werkplanung - als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Geschossdecken
Die vorhandenen Holzbalkendecken der Geschosse werden auf Nässe-

schäden und Schwammbefall hin von einem Gutachter überprüft, bei Schadensfeststellung erfolgen entsprechende Auswechslungen oder Ergänzungen. Um die Trittschalldämmung zu verbessern, kommt ein schwimmender Fußbodenaufbau zur Anwendung. Falls statisch erforderlich, erfolgt der Fußbodenaufbau als Trockenestrich, ebenfalls schwimmend verlegt. Vorhandene Stuckdecken, deren Zuschnitte infolge der räumlichen und funktionellen Gliederung unverändert bleiben, werden erhalten bzw. erneuert.
Alle anderen Deckenunterseiten (insbesondere die Decken kleinteiliger Räume) werden mittels Gipskartonplatten abgehängt, inkl. Rieselschutz. Die gemäß SächsBO geforderten, lichten Mindestraumhöhen werden eingehalten.

Kellertreppen innen

Die gemauerten Kellertreppen (Stufen aus Mauerwerk oder Betonwerkstein) werden fachgerecht überarbeitet. Die dazu gehörigen oder geforderten Handläufe werden überarbeitet bzw. ergänzt. Die eventuelle Farbgebung der Oberflächen erfolgt gemäß den Auflagen des Denkmalamtes.

Gebäudetreppen

Alle Leistungen erfolgen gemäß Forderungen des Amtes für Denkmalpflege unter restauratorischer Begleitung. Die bestehende Holztreppe inkl. Geländer und Handläufen wird fachgerecht saniert und ergänzt, Tritt- und Setzstufen, Geländer, Podestbeläge, Pfosten, Stoßkanten, Treppenwangen usw. werden restauriert, geschliffen und anschließend mittels Lasur oder Lack überarbeitet, je nach Zustand erhalten und vorbereitend bearbeitet.

Hinweis

Trotz aller Bemühungen sind verbleibende „Knackgeräusche“ bei der Benutzung der Treppe nicht vollständig auszuschließen.

Schornsteine

Bei Verwendung einer Gaszentralheizung erfolgt der Anschluss an einen vorhandenen Schornstein, in den ein Edelstahlfutterrohr mit entsprechenden Kondensat- und Reinigungsöffnungen eingezogen wird. Bei Einbau eines Blockheizkraftwerkes werden entsprechende abgasführende Maßnahmen nach den Erfordernissen des Herstellers vorgenommen.
Alle Arbeiten erfolgen gemäß der behördlichen Vorschriften und Genehmigungen unter Hinzuziehung des zuständigen Schornsteinfegermeisters. Ggf. können bei Erfordernis nicht genutzte Schornsteine unter Einhaltung statischer Belange entfernt werden. Alle weiteren, noch vorhandenen Schornsteine werden ggf. gereinigt und verschlossen.

Dachkonstruktion

Der vorhandene Dachstuhl wird entsprechend der Planung gemäß den statisch-konstruktiven Anforderungen lt. Festlegungen der zuständigen Fachingenieure saniert bzw. erneuert.

Bei Sanierung des Dachstuhls werden die vorhandenen Sparren falls notwendig aufgedoppelt, das vorhandene Tragwerk durch Zulagen, seitliche Anlaschungen, Sparrenerneuerung usw. ergänzt.
Ist eine Sanierung des Dachstuhls nicht möglich, so wird dieser grundsätzlich mit neuem Holz hergestellt. Ggf. werden nicht schadhafte Holzteile des bestehenden Dachstuhls wieder verwendet. Sämtliche neuen Holzteile werden gegen Insektenbefall und Fäulnis imprägniert. Die außenseitigen, sichtbaren Holzteile des Dachstuhls werden gehobelt oder verschalt und endbehandelt.
Der gesamte Dachausbau erfolgt entsprechend des Nachweises des Fachingenieurs gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) unter der Voraussetzung des „Bauens im Bestand“, dies ist besonders relevant für Sparrenabstände und Sparrenquerschnitte.

Dachdeckung

Die vorhandene Dachdeckung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes inkl. Dachlattung komplett ersetzt. Darunter wird mittels Konterlattung die Unterspannbahn auf den Sparren montiert. Eindeckmaterial, Verlegeart usw. erfolgen gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege. Dies gilt auch für alle

Anschlüsse und Übergänge, sowie sämtliche Details der handwerklichen Ausführung und Eindeckung der Dachgauben. Zu Revisionszwecken der Dachfläche bzw. der Heizungsanlage (Schornstein) werden Dachdurchstiege fachgerecht in die Dachdeckung eingebunden.

Dachgeschoßausbau

Der Ausbau erfolgt mit Trockenbau unter Einhaltung der Brandschutzanforderungen. Die Dachflächen der Wohnungen werden innenseitig mit Mineralwolle unter Einhaltung der gültigen Normen als Zwischensparrendämmung zzgl. Dampfbremse gedämmt. Die Verarbeitung der eingebrachten Materialien erfolgt gemäß den Herstellerangaben.

Klempnerarbeiten

Dachklempnerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Verwahrungen von Gesimsen und Fensterbrüstungen (äußere Fensterbänke), Dachflächen, Balkone, Konsolen, Bekrönungen usw. werden (Materialien und handwerklicher Ausführung) neu hergestellt. Alle Leistungen erfolgen gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.

AUSBAU

Maler- und Lackierarbeiten

Alle Oberflächen der Decken in den Wohnungen, welche über Stuckdecken verfügen, werden restauriert und mit Dispersionsfarbe gemäß den Anforderungen des Denkmalamtes gestrichen. Die Decken der Wohnungen ohne Stuck bzw. Stuckelementen und Wandflächen erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

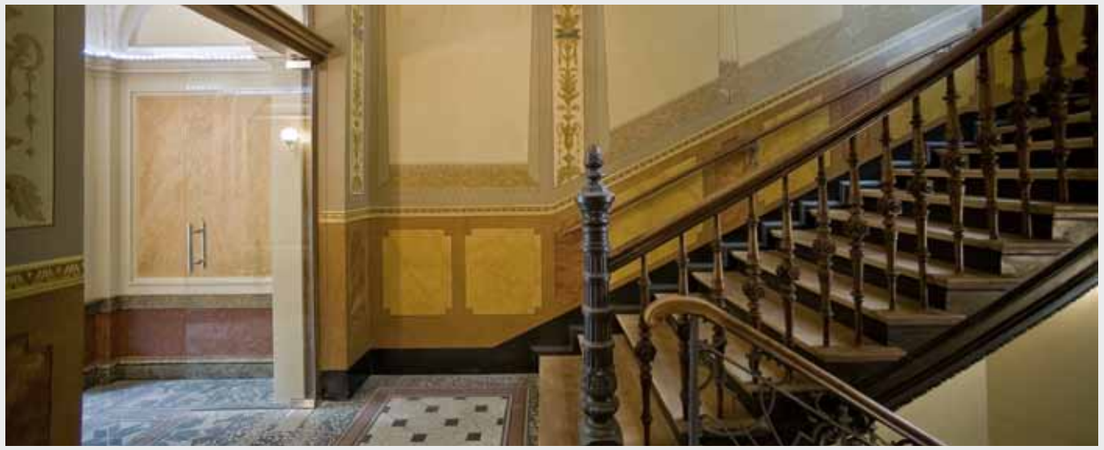
Hinweise

Zulässige Rissbildungen im Putz stellen im Bereich der Holzständerbauweise keinen Mangel dar.

Die Wiederherstellung der historischen Farbgestaltung im Treppenhaus erfolgt unter restauratorischer Baubegleitung entsprechend den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.
Sämtliche Putzflächen im Außenbereich werden mit heller, mineralischer Farbe nach der Vorgabe des Denkmalamtes gestrichen.

Stuckarbeiten

Hinsichtlich des Erhaltes, der Reparatur oder der Ergänzung von Stuckdecken oder Stuckeinzelelementen sind die Festlegungen des Denkmalamtes maßgeblich, welches auch über Erhalt und Farbgebung der Stuckelemente entscheidet.



Fenster und Fensterbänke
Es werden komplett neue Fenster und Fenstertüren (nach Planung) als Holz-Isolierglasfenster bzw. -türen aus einheimischen Nadelhölzern, Ug-Wert 1,1(Glas) bzw. nach Berechnungsgrundlage der EnEV, und Schallschutz nach Erfordernis die Schallschutzklassen II, III und ggf. IV eingebaut. Die Abdichtung erfolgt laut Nachweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Farbgebung erfolgt innen weiß, außen nach Forderung des Amtes für Denkmalschutzes. Zur Ausführung kommen generell mehrflügelige Fenster, alle Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlägen, bei Stulpflügel, ein Flügel ohne Kipp-Funktion, Oberlicht als Kippflügel. Die Fenster erhalten Beschläge (Fensteroliven) aus Edelstahl. Die Ausführung der Gesamtgestaltung erfolgt gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege. Die Dachflächenfenster werden als Klapp-Schwingfenster, Fabrikat Velux, oder gleichwertig ausgeführt. Bei Einbau von Dachoberlichtern werden Klarglasoberlichter oder Milchglasoberlichter verwendet.
Die Kellerfenster (straßenseitige Gestaltung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege) werden nach Prüfung des Bestandes als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt. Je nach Bestand und Auflagen des Amtes für Denkmalpflege werden Gitter vorgesetzt. Die Ausführung aller inneren Fensterbänke erfolgt in Jura-Marmor oder Leimholz lackiert nach Vorgabe des Denkmalamtes, innerer Überstand ca. 2-3cm.

Hinweis
Bei Unterschreitung der Mindestanforderungen an Brüstungshöhen gemäß SächsBO werden bei Übereinstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes absturzsichernde Brüstungsstangen vorgesehen.

TÜREN

Kellertüren
Einbau der Verbindungstür Kellergang zum Treppenaufgang und Tür zum Heizungsraum in Stahl T 30. Die Farbe der Tür zum Treppenaufgang wird gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz ausgeführt, Farbe der übrigen Kellertüren grau.

Aufarbeitung vorhandener Wohnungseingangstüren
Die bestehenden Wohnungseingangstüren inkl. der feststehenden Seitenteile werden, sofern hinsichtlich ihres Zustandes möglich, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege fachgerecht überarbeitet d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen.
Alle Elemente sollen erhalten bleiben, alle Beschläge werden nach Bemusterung des Denkmalamtes erhalten bzw. erneuert. Zur Erhöhung der Schall- und Rauchschutzeigenschaften werden 3-seitig profilierte Staubleisten mit Gummidichtung in die Leibung eingesetzt, der Anschluss zur Schwelle erfolgt mit eingefräster Gummidichtung. Die Aufarbeitung aller Details, ggf. Erneuerung - dies betrifft Zierprofile, Fenstergitter, Beschläge usw. Auftretende oder verbleibende Holzrisse sind trotz aller Maßnahmen der Aufarbeitung nicht auszuschließen. Die Verglasung wird erneuert.

Ggf. neue Wohnungseingangstüren
Zur Ausführung kommen Türen der Klimaklasse II, ggf. wenn erforderlich Klasse III, 3-fachverriegelung, Schallschutz mindestens 37dB. Die Ausführung der Gliederung des Türblattes, des Türrahmens und der Beschläge erfolgt nach Vorgabe des Denkmalamtes. Schloss analog vorhandener Wohnungseingangstüren.

Vorhandene Zimmertüren
Vorhandene und erhaltenswerte Zimmertüren, teilweise zweiflügelig mit Verglasungsanteilen in unterschiedlicher Größe und Form werden gemäß ihres Zustandes, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutzes fachgerecht überarbeitet d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen.

Hinweis
Auftretende oder verbleibende Holzrisse sind trotz aller Maßnahmen der Aufarbeitung nicht auszuschließen.

Neue Zimmertüren
Die Zimmertüren kommen als Vollspanholz-Fertigelemente mit Türzargen zur Ausführung. Die Gliederung/Gestaltung erfolgt in Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Zimmertüren, Türfarbe generell weiß. Die Festlegung der jeweiligen Größe erfolgt nach funktionellen und gestalterischen Aspekten, insbesondere auch in der Wechselbeziehung zu aufgearbeiteten Elementen und zur Raumproportion. Die Ausführung der Beschläge erfolgt nach Bemusterung durch den Bauträger.

Schließanlage
Folgende Türen sind mit der jeweiligen Wohnungseingangstür gleichschließend auszuführen: Hauseingangstür, Hoftür, Kellerzugangstür und Kellerabteil.

Balkone und Dachloggien
Die hofseitigen Balkonanlagen und Dachloggien werden - gemäß Planung – nach den Bestimmungen des Denkmalamtes restauriert, sofern diese früher vorhanden waren, oder komplett neu erstellt. Die Balkone und Dachloggien werden gemäß Planung in Holz oder Stahl und - bei Bedarf - nach den Bestimmungen des Denkmalamtes ausgeführt.
Balkone und Dachloggien erhalten einen wetterfesten Belag, je nach Fußbodenaufbau Holzdielen-Lattenrost oder Steinzeug.
Die Balkon- und Dachloggien-Konstruktion wird je Geschossebene entwässert.

Wohnungs-Innentreppen
Je nach Werkplanung kommen die Innentreppen als Holz- bzw. Holz-Stahl-Konstruktion zur Ausführung.

Heizung/Heizkörper
Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt Leipzig angeschlossen. Die Berechnung der Heizkörperflächen erfolgt nach dem Wärmebedarf laut Fachingenieur. Im Keller wird die Übergabestation für Fernwärme eingebaut und an die Haustechnik angeschlossen.

In allen Wohnräumen werden Fertigheizkörper, ventilkompakt, mit Thermostatventilen mit Wandanschluss/Fußbodenanschluss eingebaut. Farbe der Heizkörper weiß, Fabrikate gemäß Bemusterung durch den Bauträger. Alle Badezimmer des Gebäudes erhalten Fußbodentemperierung, je nach technischen Möglichkeiten wird als Energieträger Strom oder Heizwasser eingesetzt. Die Steuerung erfolgt über elektrische Standard-Einzelraumregler/Thermosstate. Badezimmer erhalten zusätzlich je einen Handtuchtrockner der über das Heizungsnetz temperiert werden kann. Bei Bedarf wird

die Fußbodenheizung durch Plattenheizkörper ergänzt, wenn der entsprechende bauphysikalische Nachweis dies erfordert. Zum Einsatz kommen generell gedämmte Rohrleitungen aus Kupfer/Edelstahl oder Kunststoff (in Abhängigkeit von der Höhe des Fußbodenaufbaus). Sie werden im Fußbodenbereich verlegt, soweit dies möglich ist, oder in vorhandenes Mauerwerk eingestemmt. Die Zählung bzw. Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen erfolgt über gemietete Messeinrichtungen (entsprechend den gesetzlichen Vorschriften umlagefähig). Im Heizungsraum werden Entnahmestellen für Kalt- bzw. Warmwasser und ein Ausguss vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes werden keine Entnahmestellen für Kaltwasser vorgesehen.

Hinweis 1

Bei Bedarf muss die Schmutzwasserentwässerung des Kellers mittels fäkalientauglicher Hebeanlage zur Weiterleitung in das öffentliche Netz des Versorgungsträgers gehoben werden.

Hinweis 2

Alle Einläufe und Abflüsse, die auf gleicher Höhe mit dem Straßenhöhenniveau bzw. darunter liegen, sind gegen Rückstau mit revisionsfähigen Klappen zu sichern.

Sanitäre Anlagen

Die Ausführung der Abwasserrohre der Fallleitungen erfolgt in SML-Gussrohren oder PE-Rohren, in jedem Fall gemäß gültigen Regelwerken ausreichend schallgedämmt. Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt in Abhängigkeit von der Trinkwasseranalyse des örtlichen Versorgungsträgers in Edelstahl- oder Kunststoffrohren. Die Vorwand-Installation in den Badezimmern, Bädern und WCs erfolgt in Trockenbau gemäß Werkplanung. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Acryl-Badewannen und Sanitärporzellan in weiß, Armaturen (Wannen-, Waschtisch- und Duscharmaturen) in Chrom. Die Badewannen werden in Wannenträger eingebaut (verbesserter Wärme- und Schallschutz). Die Bade- und Duschwannen kommen mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie zur Ausführung, Fabrikat Keramag oder gleichwertig. Duschtrennwände und Einstiege kommen je nach Werkplanung als Klarglasseitenwand, zum Teil mit Klarglastüren, oder gefliester Trennwand mit Klarglastür zur Ausführung. Platzierung, Abstände und Größe der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten. Spiegelflächen werden über die gesamte Länge des Waschtischbereichs, türhoch ab Oberkante Vorsatzschale in Bad und WC (sofern vorhanden) ausgeführt.
Vorgesehen sind im Badezimmer Waschtische aus Sanitärporzellan ca. 0,60m breit, im Bad bzw. WC Waschbecken aus Sanitärporzellan, ca. 0,50m breit, Fabrikat Keramag, Serie „Renova Nr. 1 Plan“ oder gleichwertig.
Sämtliche Mischbatterien kommen als Einhandhebelmischer zur Ausführung, Fabrikat F. Grohe „Serie Euro Style“ oder gleichwertig. Die wandhängenden Toiletten werden als Tiefspülklosetts mit WC-Sitz aus Kunststoff versehen. Die Spülung erfolgt über einen Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Abluftanlage

Alle innenliegenden Räume (ohne Fenster) Badezimmer, Bäder, WC oder Küchen erhalten in den Decken oder Installationsschächten eine mechanische Abluftanlage. Die Abluft wird über Abluftkanäle nach außen geführt.

Elektroinstallation – allgemein

Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Putz mit Mantel- und Steigleitungen, im Kellergeschoss auf Putz in Rohren und Kanälen.
Für jede Wohnung wird ein separater Stromzähler im Kellergeschoss installiert, der entsprechende Verteilerkasten befindet sich in den Wohnungen (geplant im Dielenbereich). Allgemeine Zähler (schutzisoliert nach DIN 43870) werden für das Treppenhaus, den Keller, die Heizung und die Außenbeleuchtung (für alle gemeinschaftlichen Stromquellen) installiert.
Die Auswahl der Fabrikate aller Schalter und Steckdosen der Wohnungen erfolgt gemäß Bemusterung durch den Bauträger.

Die Einbausituation der Verteilerkästen und Wechselsprechanlagen in den Wohnungen ist in jedem Fall so zu gestalten, dass mögliche Reduzierungen der entsprechenden Wandstärken keine Qualitätsverluste hinsichtlich des Schall- und Brandschutzes dieser Bauteile darstellen.

Die Anordnung aller Schalter und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die Deckenbrennstellen werden mittig ggf. nach den Bedürfnissen im Raum angeordnet.

Hinweis

Die Antennensteckdosen und Telefonanschlussdosen werden als Leerdosen ausgeführt. Der Anschluss erfolgt durch den jeweiligen Netzbetreiber bzw. Anbieter.

Elektroinstallation – Ausstattung

Nachfolgende Räume bzw. Bestandteile der Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Diele
Video-Gegensprechanlage, bestehend aus Türtelefon (Wandgerät) mit Klingel, Summer und Türöffnertaste mithörgesperrt, Mini-Bildschirm, 2 Deckenbrennstellen oder nach Bedarf anteilige Deckenspots. (Decken-Spots nur möglich bei Unterhangdecke),
2 Doppelsteckdosen
2 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Telefonanschlussdose

Wohnen / Essen
1 Deckenbrennstelle
5 Doppelsteckdosen
2 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
2 Antennensteckdosen
1 Telefonanschlussdose

Schlafen
1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Kind / Arbeiten / Ankleide (sofern vorhanden)
jeweils 1 Deckenbrennstelle
3 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Küche
2 Deckenbrennstellen
3 Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten
je 1 Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug
1 Herdanschlussdose
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter jedem Lichtschalter
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine u. Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten in der Küche vorgesehen sind)
1 Antennensteckdose
1 Telefonanschlussdose

Badezimmer
1 Deckenbrennstelle oder 4 Decken-Spots (nur möglich bei Unterhangdecke, sofern keine Stuckdecke vorhanden ist)
1 Wandbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter dem Lichtschalter
1 Antennensteckdose
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten im Bad vorgesehen sind).

WC (sofern vorhanden)
1 Deckenbrennstelle

1 Wandbrennstelle
2 Doppelsteckdosen
1 Lichtschalter
1 Steckdose unter dem Lichtschalter
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gemäß Möblierungsvorschlag des Architekten im WC vorgesehen sind)

Abstellraum/ Waschmaschinenstandplatz
1 Deckenbrennstelle
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose unter dem Lichtschalter
je 1 Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gemäß Möblierungsvorschlag des Architekten im WC vorgesehen sind)

Balkon
1 Wandbrennstelle
1 Lichtschalter
1 Steckdose

Nachfolgende weitere Räume bzw. Bestandteile des Gebäudes werden wie folgt ausgestattet:

Hauseingangstür (außen)
Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage, Außenbeleuchtung mit Wandleuchte.

Hoftür (außen)
Außenbeleuchtung mit einer Wandleuchte und Zeitschaltung.

Treppenhaus mit Hauseingangshalle, Hofausgang und Kellertreppe
Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung, Wand- und Deckenbrennstellen nach Erfordernis und Planangabe.

Kellergang
6 Deckenbrennstellen
4 Lichtschalter
1 abschließbare Steckdose
(Nähe Treppenhaus)

Heizung, Elektroanschlussraum
jeweils 1 Deckenbrennstelle
2 Steckdosen
1 Lichtschalter
Notschalter außerhalb des Heizungsraumes

Fliesenarbeiten

Alle Bodenfliesen werden je nach Architektenplanung diagonal oder gerade verlegt.

Badezimmer
Boden vollflächig; Wände Installationsbereich (Waschbecken/WC/ Badewanne) bis ca. 1,20 m Dusch- und Spritzwasserbereichen mindestens 2,10m hoch.

Hinweis
Änderungen können sich durch die Planung ergeben, jedoch ist der Spritzwasser- und Duschbereich normgerecht auszuführen

WC
Boden vollflächig,
Wände bis ca. 1,20m hoch.

Küche
Boden vollflächig, umlaufend passende Sockelfliese, Wand ca. 0,60m hoch, als Fliesenspiegel im Bereich der Aufstellfläche der Küchenmöbel, Länge bis ca. 5,00m je nach Planung.

Hinweis

Wohnungen: Materialpreis für Bodenfliese und Wandfliese Euro 40,00 pro qm, Bemusterung durch den Bauträger. Nicht geflieste Wandflächen werden gemäß Position „Maler- und Lackierarbeiten“ hergestellt.
Treppenhaus: Die vorhandenen Fliesen-, Terrazzo, und Natursteinbeläge der Wände und Böden im Treppenhaus(Eingangshalle&EG)bzw.ehemalige Beläge, (einschließlich derer, die unter Umständen momentan nicht sichtbar sind, aber im Zuge der Sanierung zum Vorschein kommen), werden wieder hergestellt, bei Bedarf aufgearbeitet und teilweise durch neue ersetzt bzw. angepasst. Maßgeblich sind die entsprechenden Auflagen des Amtes für Denkmalpflege.

Bodenbeläge der Wohnräume

Diele, Wohnen, Essen, Schlafen, Kind, Ankleiden, Abstellraum werden – je nach Werkplanung - mit Fertigparkett als Schiffsboden, Dielenboden oder Fischgrätmuster in Eiche, mittlerer Standard, Klasse II zzgl. passender massiver Sockelleiste ausgestattet. Die Trennung der Parkettböden verschiedener Räume bzw. die Anschlüsse der Parkettböden an andere Böden (Fliesen) erfolgt durch Bodenschienen.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept des Gebäudes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der SächsBO und nach den besonderen Auflagen des Amtes für Denkmalpflege, Abteilung Vorbeugender Brandschutz. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, die vertikalen Installationsschächte usw. Im Treppenraum DG wird eine Rauchwärmeabzugsanlage mit Rauchmelder eingebaut, Schaltung im DG und EG.

Briefkästen

Der Standort der postgerechten Briefkästen im Bereich der Hauseingangshalle erfolgt im Zusammenhang mit der restauratorischen Überarbeitung des Treppenhauses und in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die Wechselsprechanlage wird im Bereich der Haustür platziert.

Die gesamte farbliche und gestalterische Abstimmung erfolgt durch den Bauträger in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege.

Aufzug

Einbau eines Personenaufzuges gemäß Planung für 4 Personen, Tragkraft 320 kg. Die Aufzugsanlage wird inkl. TÜV-Abnahme und voll funktionsfähig erstellt.

Baureinigung

Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt eine Feinreinigung des Gebäudes.

Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlage wird gemäß Planung angelegt.

Anmerkungen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, wie z.B. sanitäre Gegenstände in den Badezimmern.

Die Darstellung der Grundrisse ist nicht maßstabsgetreu. Änderungen aus technischen oder statischen Gründen, sowie Änderungen, die von Seiten des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Leipzig verlangt werden, bleiben vorbehalten. Die Darstellung der Gebäudefassaden stellt eine Illustration dar, kleinere Änderungen wie z.B. Putznut, Faschen oder ähnliches sind möglich.

Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung, auf Grund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche des Käufers

Bauliche Sonderwünsche des Käufers können im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie sind rechtzeitig mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Die Erstellung von Planungen und Tekturen sowie Baukoordinierung, die für diese Sonderwünsche erforderlich sind, sind ebenso vom Käufer zu vergüten wie die Sonderwünsche selbst.

Sonstige Hinweise

Im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes können aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz ggf. die heute geforderten Neubau-DIN-Werte nicht erreicht werden. Dies stellt keine Wertminderungen dar.

Leistungen, die nicht im Festpreis enthalten sind

Notarkosten, Kaufvertragsbeurkundung und dessen Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungs- und ggf. Maklerkosten des Käufers, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche.

Energieeffizientes Sanieren

Zu unseren Planungs- und Sanierungsleistungen gehört es, eine erhöhte Energieeinsparung bei denkmalgeschützten Immobilien zu erreichen. Eine richtungsweisende Grundlage hierfür ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Durch die Identifizierung von Möglichkeiten der Energieeinsparung sind die Voraussetzungen für Ansätze zu einem verbesserten Umweltschutz, für Kosteneinsparungen und für einen erhöhten Wohnkomfort geschaffen. Um die geforderten Werte zu erhalten, werden u.a. die Außenwände, Treppenhaus, Keller und oberste Geschoßdecken zusätzlich gedämmt.

Weiterhin wird eine mo-derne Haustechnik (Heizung und Warmwasseraufbereitung) eingebaut.
Durch unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung kann der Erwerber auf Fördermöglichkeiten durch die KFW zurückgreifen.

***Stand:** 20. März 2013*

Mehr als nur ein Bauträger
Qualität & Service auf lange Zeit

Haus- und Mietverwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice: Die LS Immobiliengruppe bietet Kunden volle Dienstleitung - auch nach dem Verkauf.

Um Kunden langfristig Qualität, Wertstabilität und beste Dienstleistung garantieren zu können, bleibt die LS Immobiliengruppe auch lange nach dem Verkauf einer Immobilie im Dialog. Die zertifizierten Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden Horst Langner und Franz Steiglechner wissen, dass eine Immobilie nur dann Freude bereitet, wenn sich der Kunde, und in der Folge auch der Mieter, in der Wohnung wohlfühlt und die Sicherheit eines umfassenden Services spürt. Neben einer akribischen Abnahme durch unabhängige Gutachter gehört die Betreuung des Objekts zum guten Ton bei LS Immobiliengruppe. Die Eckpfeiler Hausverwaltung, Mietverwaltung, Hausmeisterdienst und Vermietungsservice bieten auf Wunsch kompetente und erfahrene Hilfe. Die Betreuung und der Service sind auf die individuellen Belange ausgerichtet, um alle Aufgaben mit größtmöglicher Flexibilität schnell und akkurat erledigen zu können - der persönliche Kontakt ist schließlich immer der schnellste Draht zum Kunden.

Vertrauen und Erfahrung ist die **Grundlage des Erfolgs**

Die LS Immobiliengruppe saniert seit 1987 denkmalgeschützte Immobilien. Erfahrung und Know-How machen sie zu Spezialisten in der Altbausanierung.

Horst Langner und Franz Steig-lechner sind seit 1991 in Leipzig tätig und damit ausgewiesene Standortspezialisten. Sie schaffen in all ihren Projekten ein Wohnen mit Komfort und Flair in denkmalgeschützten Immobilien.

Hinter den historischen Fassaden sorgen unaufdringlich integrierte Liftanlagen, energieeffiziente und umweltschonende Heizungsanlagen und moderne, hochwertige Techniken für höchste Wertstabilität.

Mit viel Fingerspitzengefühl erhalten die Denkmalhäuser Neubaustandard, ohne den Charme des Altbaus anzutasten oder seine Geschichte zu verändern.

In enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege verschmelzen neueste Technologien und hochwertige Ausstattungen im Inneren der historischen Bauwerke zu einer neuen Einheit. Die Zusammenarbeit mit Bauunternehmern aus der Umgebung und die Einhaltung höchster Normen sind das Credo der LS Immobiliengruppe.

Auch nach dem Verkauf der Wohnungen und dem Abschluss der Sanierung ist das Engagement der Altbausanierungsspezialisten noch nicht beendet. Verlässliches Objektmanagement durch langjährige Partnerfirmen, welche die Immobilie wie ein Unternehmen wirtschaftlich und wertsteigernd führen, stehen den Kundinnen und Kunden nach dem Kauf der Immobilie mit Rat und Tat zur Seite.

Für Franz Steiglechner und Horst Langner sind Erfahrung und Vertrauen die beste Basis, speziell dann, wenn es um die Sanierung einer alten Bausubstanz geht.

Quellennachweise:

S16	Bild: Canstockphoto
S18	Bild: Links: LS Immobiliengruppe / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S19	Bild: 1-3: Leipzig Tourismus LTM / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S20	Bild: Leipzig Tourismus LTM / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S21	Bild: 1-2 Canstockphoto, 3 Leipzig Tourismus LTM / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S22	Bild: Canstockphoto / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S23	Bild: 1-3 Leipzig Tourismus LTM / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S24	Bild: Leipzig Tourismus LTM / Textquelle: Der Spiegel - Leipzig im Portrait
S25	Bild: 1. Canstockphoto, Porsche Diamant: Porsche Holding Leipzig, 3-5 Leipzig Tourismus LTM / Text: “111 Orte in Leipzig die man gesehen haben muss” von Oliver Schröter
S26	Bilder: Leipzig Tousimus LTM
S27	Bild: 1. Quelle unbekannt, LS Immobiliengruppe
S28	Bild & Text: LS Immobiliengruppe
S29	Bild & Text: LS Immobiliengruppe
S31	Bild: Leipzig Tourismus LTM
S32	Bild & Text: LS Immobiliengruppe
S33	Bild: Leipzig Tourismus LTM
S34-67	Bild & Text: LS Immobiliengruppe

Ihre Partner

LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG
Birkenstraße 15
84453 Mühldorf
Tel. 08631 / 18 40 13-0
www.ls-immobiliengruppe.de

Eigentümer des Grundstücks

Durchführung der Sanierungsarbeiten als Generalunternehmen gemäß der vorgenannten Bau- und Leistungsbeschreibung.

Überreicht durch:

Kapitalmäßige und personelle Verflechtung:

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Photographien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

Die Realisierung der Plaung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Stammurkunde bzw. Teilungserklärung. Die im Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Ihr Partner

LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG
Birkenstr. 15
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. + 49 8631 18 40 13-0
Fax. + 49 8631 18 40 13 22

E-Mail: service@ls-immobiliengruppe.del
www.ls-immobiliengruppe.de

Registergericht: Amtsgericht Traunstein
Registernummer: HR A 111 95

Persönlich haftende Gesellschafterin der
LS Denkmal Palais Leipzig GmbH & Co. KG:

LS Liegenschaftsverwaltungs GmbH
Birkenstr. 15
84453 Mühldorf a. Inn

Geschäftsführer der LS Liegenschaftsverwaltungs GmbH:
Horst Langner und Franz Steiglechner
Registergericht: Amtsgericht Traunstein
Registernummer: HR B 220 56