

Chemnitz, Altenhainer Straße 29
Kulturdenkmal aus dem Jugendstil im neuen Glanz



Chemnitz: ein Standort mit vielversprechender Perspektive



Jakobikirchplatz – der Wechsel von modern und alt prägen das Bild der Innenstadt



Opernhaus – anspruchsvolle Kultur ist zentraler Bestandteil des Lebens in Chemnitz

Als drittgrößte Stadt von Sachsen hat sich Chemnitz als Oberzentrum einer dynamischen Wirtschaftsregion mit rund 688.000 Einwohnern zu einem der führenden Wirtschafts- und Technologiestandorte Deutschlands entwickelt.

Insbesondere der Maschinen- und Fahrzeugbau, die Dienstleistungs- und Softwarebranche sowie der



Neumarkt – zahlreiche Straßencafés beleben die Atmosphäre der Chemnitzer City

Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungsbereich zeigen eine starke Dynamik und erfreuen sich hoher Innovations- und Exportkompetenz. Siemens und Volkswagen sind klangvolle Namen von Großinvestoren, die Chemnitz bereits für sich als Zukunftsstandort entdeckt haben.

Chemnitz bietet eine exzellente Infrastruktur.

Ein hervorragend ausgebautes Straßen- und Schienennetz im Nah- und Fernverkehr, zwei überregionale Flughäfen in einem Umkreis von einer Fahrtstunde und die zentrale mitteleuropäische Lage haben Chemnitz zum Knotenpunkt etablierter Märkte der Europäischen Gemeinschaft gemacht.

Die Technische Universität bietet beste Bedingungen für Forschung und Lehre. Mehr als 10.000 Studenten füllen Hörsäle, Labors und Einrichtungen. Hier werden innovative Produkte und Verfahren entwickelt, die die Zukunft der Stadt als anerkannten Forschungs- und Wirtschaftsstandort sichern.

Region	Einwohnerfläche	
Chemnitz	ca. 244.000	221 km ²
Chemnitzer Land	ca. 140.000	336 km ²
Zwickau	ca. 91.000	103 km ²
Zwickauer Land	ca. 126.000	511 km ²
Stollberg	ca. 87.000	266 km ²
Wirtschaftsregion	ca. 688.000	1.437 km²

Hohe Lebensqualität und Freizeitwert

In einer weiten Talmunde am Fluss Chemnitz gelegen, umrahmt von den Ausläufern des Erzgebirges ist die Stadt nicht nur bei den Touristen besonders beliebt. Eine gewachsene Altstadt mit vielfach renovierter Bausubstanz sowie die attraktive, vielseitig nutzbare Umgebung sind Garantien für eine hohe



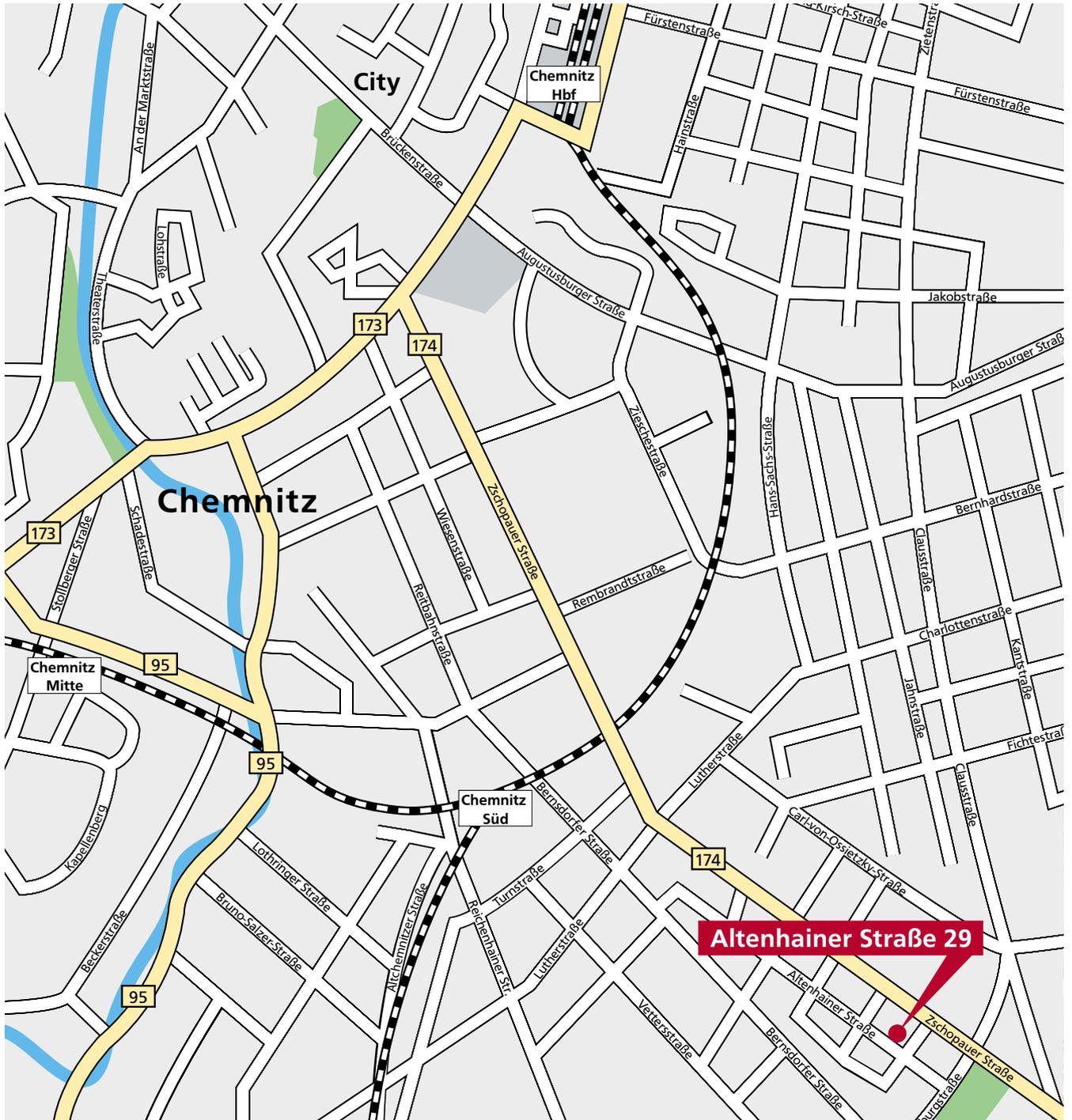
Schlossteich – das Naherholungsgebiet mit Schloss, Teich und Park ist Teil der Innenstadt

Lebensqualität. Mit einem vielseitigen Kulturkalender, zahlreichen Museen und Theatern, einem Opernhaus, der Chemnitzarena und einem internationalem Festival im Herbst kommen auch die Kunst- und Kulturfreunde voll auf ihre Kosten.



Stadtplanausschnitt Lage Objekt

Altenhainer Straße – südöstlich der City gelegen lassen sich hier in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße alle Vorzüge des urbanen Wohnens genießen. Vis-a-vis vom Zschopauer Platz schweift der Blick hier vorne wie hinten ins Grüne. Eine selten privilegierte Lage im begehrten Lutherviertel. Die Nähe zur Innenstadt und die optimale Verkehrsanbindung machen das Viertel zu einem der präferierten Stadtteile der Innenstadt. Ob in die City oder über die B174 stadtauswärts oder zum Südring – hier ist man in alle Himmelsrichtungen mobil. Und zur nächsten Bushaltestelle an der Zschopauer Straße ist es wirklich nur ein Katzensprung.



Objektbeschreibung

Altenhainer Straße 29



Das Haus Altenhainer Straße 29, unsanierter Bestand heute

Für dieses Kulturdenkmal aus dem Jahr 1894 können sich Jugendstilexperten auch noch auf den zweiten Blick begeistern. Die fein strukturiert und harmonisch aufgebaute Klinkerfassade mit attraktiven Jugendstilelementen lässt die architektonische Liebe zum Detail erkennen. Unter Berücksichtigung der Denkmalschutzvorgaben werden alle Elemente der Fassade aufwendig gereinigt und wie notwendig nach Originalplänen rekonstruiert. Das Innenleben wird für die neuen Wohnungen vollständig saniert. Ein moderner Personenaufzug ergänzt das historische Treppenhaus. Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen erfüllen nach der Fertigstellung alle zeitgenössischen Ansprüche an ein hochwertiges Wohnen

in einem historischen Flair. Moderne neue Wohnungseingangstüren nach den aktuellen Richtlinien des Schall-, Wärme- und Brandschutzes, hochwertige Innentüren und großzügige Bäder und Gäste-WC's, Balkone und Terrassen. Die Wohnungen werden überwiegend mit offenen Küchen gestaltet, in allen Wohnbereichen wird hochwertiges Laminat verlegt. Eine neue Zentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung und zusätzlichen Badheizkörpern verbindet Energieeffizienz und Komfort auf

hohem Niveau. SAT-TV-Bildschirme in den Bädern, ansprechende Kaminöfen, moderne Elektrik mit Decken-Einbaustrahlern und Wechselsprechanlage mit Videoüberwachung – Ausstattungsdetails, die Freude bereiten. Restaurierte erhaltenswerte Details, die Bausubstanz aus dem Jugendstil, und insbesondere die Rekonstruktion der Fassade, der Hofdurchfahrt mit Eingangsbereich und das Treppenhaus mit modernem Aufzug prägen das neue Erscheinungsbild dieses historischen Hauses.



Objektbeschreibung

Altenhainer Straße 29



Referenzobjekt in der Hofer Straße

Planung und Teilung nach WEG sehen bei dem Haus Altenhainer Straße 29 insgesamt acht Wohnungen verteilt auf fünf Ebenen vor. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrasse mit Blick in den großzügigen, begrünten Innenhof oder auf den gegenüberliegenden Zschopauer Platz. Jede Wohnung verfügt neben einem eigenen Abstellraum auf halber Höhe im Treppenhaus über einen zusätzlichen Kellerraum. Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum. Direkt neben dem Hauseingang befindet sich ein gemeinsamer Einstellraum für Fahrräder und Kinderwagen. Die Wohnungen 6 und 7 sind als Maisonetten über 2 Etagen vom 3. Obergeschoss ins Dachgeschoss konzipiert. Die Wohnung 8 hat einen galerieartigen Luftraum mit separater Loggia im Spitzboden mit Blick über die Dächer von Chemnitz. Die Wohnungsgrößen bieten den Kaufinteressenten und Mietern mit drei 3- und je drei 4- und 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 85,24 und 140,17 m²

Ebene	Whg.	Typ	Größe	
EG	01	4 Zi	KB/GWC/Balkon/Terrasse	131,47 m ²
1. OG	02	4 Zi	KB/GWC/2 Balkone	97,90 m ²
	03	3 Zi	KB/GWC/2 Balkone	85,24 m ²
2. OG	04	4 Zi	KB/GWC/2 Balkone	98,62 m ²
	05	3 Zi	KB/GWC/2 Balkone	86,39 m ²
Maisonette 3. OG + DG	06	5 Zi	KB/2 Balkone/Dachterrasse	138,64 m ²
	07	5 Zi	KB/2 Balkone/Dachterrasse	140,17 m ²
Maisonette DG + Spitzboden	08	3,5 Zi	KB/GWC/Loggia	93,87 m ²
gesamt			872,30 m²	

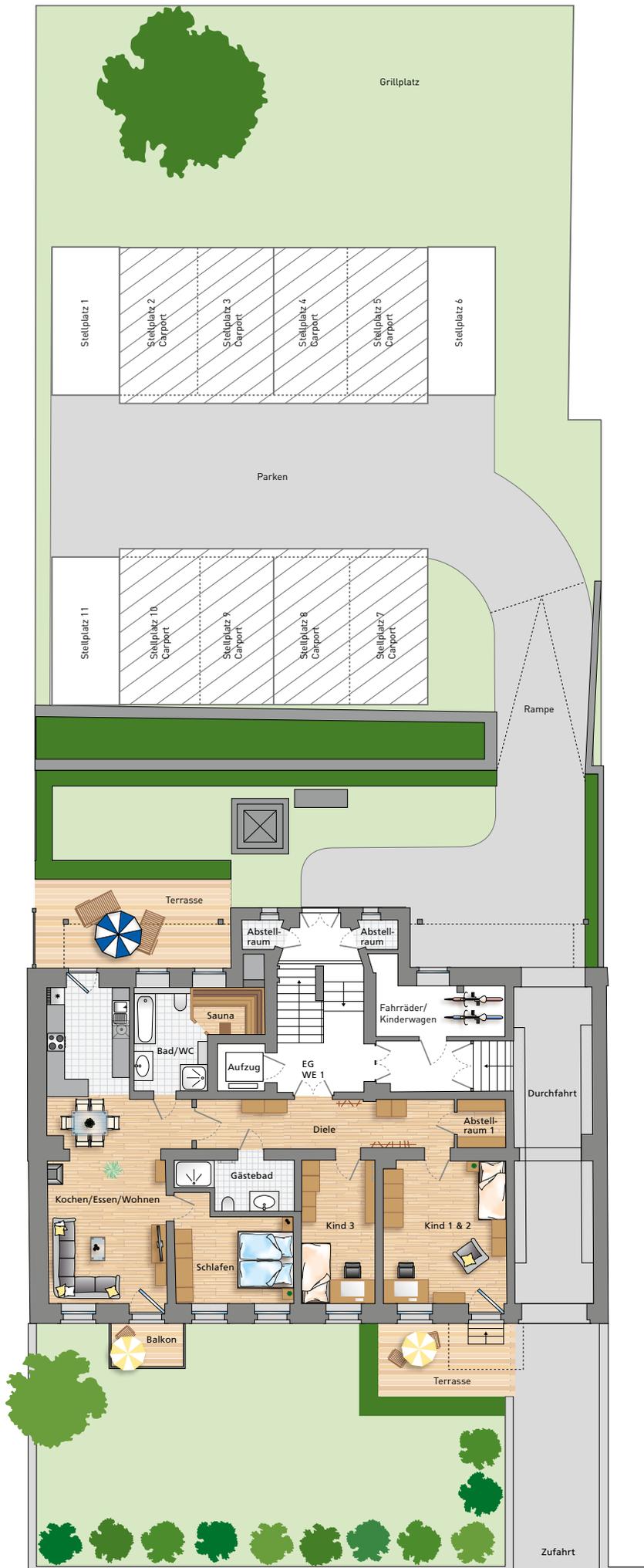
ein breites Spektrum. Alle Wohnungen erhalten einen modernen Kaminofen in ansprechendem Design, Decken-Einbaustrahler in Bad, WC und Flurbereich. Das Gartengrundstück ist Teil eines großen Innenhofes der urbanen Blockbebauung. Über die Toreinfahrt erreichbar stehen hier 8 Carports und 3 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die liebevoll restaurierte Klinkerfassade mit neuen Balkonen, eine grundsätzliche Bauweise, die gewissenhafte Sanierung,

Renovierung und Rekonstruktion des Gebäudes, der zeitgemäße Zuschnitt der Wohnungen, der Komfort eines eigenen Aufzuges, die Abnahme und Freigabe der Bauleistung durch Sachverständige und die gute Innenstadtlage garantieren dem Anleger eine kontinuierliche Vermietung und damit eine langfristige Werthaltigkeit und Rendite bei diesem außergewöhnlichen Objekt.



Grundstücksplan

Grundstücksplan mit
Grundriss für das
Erdgeschoss.



Wohnung 01 – Erdgeschoss

4 Zi. Kochen/Essen/Wohnen	39,00 m ²
Schlafen	13,00 m ²
Kind 1 & 2	19,77 m ²
Kind 3	12,07 m ²
Bad/WC – Sauna	11,78 m ²
Gäste-WC	3,63 m ²
Diele	14,52 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²
Terrasse (1/2 + 1/4)	7,46 m ²
Terrasse (1/2 + 1/4)	3,18 m ²

gesamt 131,47 m²

Grundriss – Erdgeschoss Wohnung 01



Wohnung 02 – 1. Obergeschoss

4 Zi. Kochen/Essen/Wohnen	38,76 m ²
Schlafen	10,26 m ²
Kind 1	10,24 m ²
Kind 2	11,60 m ²
Bad	7,33 m ²
Gäste-WC	2,12 m ²
Diele	9,67 m ²
Abstellraum	1,22 m ²
AF	0,73 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²
Balkon (1/2)	4,10 m ²

gesamt 97,90 m²

Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 02





Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 03

Wohnung 03 – 1. Obergeschoss	
3 Zi. Kochen/Essen/Wohnen	38,31 m ²
Schlafen	12,65 m ²
Kind	12,30 m ²
Bad	7,11 m ²
Gäste-WC	1,25 m ²
Diele	5,61 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
AF	0,72 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²
Balkon (1/2)	4,21 m ²
gesamt	85,24 m²



Wohnung 04 – 2. Obergeschoss

4 Zi. Kochen/Essen/Wohnen	38,89 m ²
Schlafen	10,33 m ²
Kind 1	10,90 m ²
Kind 2	11,80 m ²
Bad	6,97 m ²
Gäste-WC	2,31 m ²
Diele	9,36 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
AF	0,88 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²
Balkon (1/2)	4,10 m ²
gesamt	98,62 m²

Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 04





Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 05

Wohnung 05 – 2. Obergeschoss

3 Zi. Kochen/Essen/Wohnen	38,15 m ²
Schlafen	12,84 m ²
Kind	12,59 m ²
Bad	7,58 m ²
Gäste-WC	1,25 m ²
Diele	5,80 m ²
Abstellraum	1,23 m ²
AF	0,87 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²
Balkon (1/2)	4,21 m ²
gesamt	86,39 m²



Wohnung 06 – 3. Obergeschoss

5 Zi. Maisonette

Wohnen	23,91 m ²
Küche	16,50 m ²
Bad	10,54 m ²
Kind 1	11,83 m ²
Kind 2	11,76 m ²
Diele	12,66 m ²
Abstellraum (AR)	1,49 m ²
AF	0,78 m ²
Balkon (1/2)	4,10 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²

3. Obergeschoss 95,44 m²

Grundriss – 3. Obergeschoss Wohnung 06



Wohnung 06 – Dachgeschoss

5 Zi. Maisonette

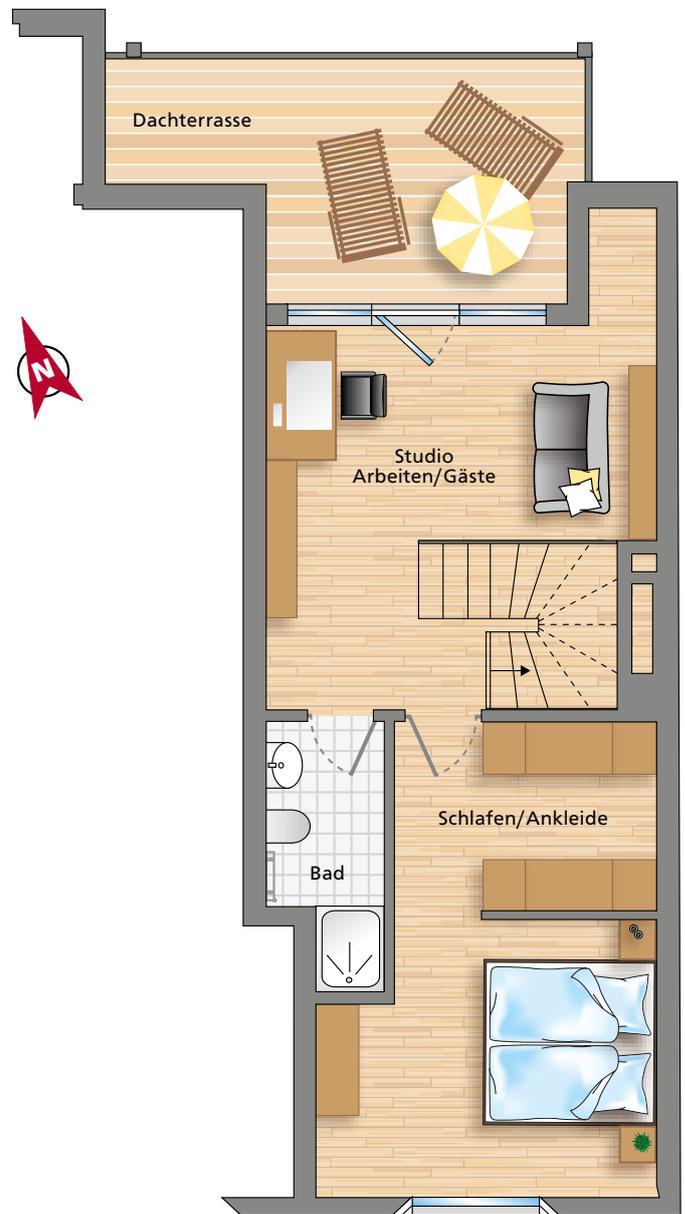
Studio/ Arbeiten/ Gäste	16,12 m ²
Schlafen/Ankleide	16,87 m ²
Bad	3,82 m ²
Dachterrasse (1/2)	6,39 m ²

3. Obergeschoss 95,44 m²

Dachgeschoss 43,20 m²

gesamt 138,64 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 06



Wohnung 07 – 3. Obergeschoss

5 Zi. Maisonette

Wohnen	21,97 m ²
Kind 1	11,87 m ²
Kind 2	11,85 m ²
Bad	5,90 m ²
Diele	12,53 m ²
Küche	15,10 m ²
Abstellraum	1,50 m ²
AF	0,77 m ²
Balkon (1/2)	4,21 m ²
Balkon (1/2)	1,87 m ²

3. Obergeschoss 87,57 m²

Grundriss – 3. Obergeschoss Wohnung 07



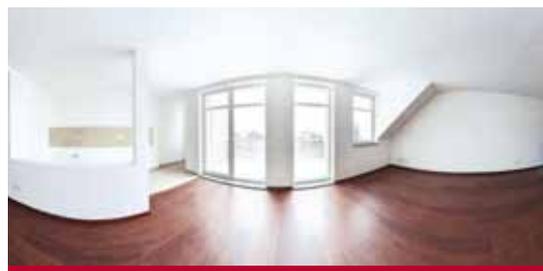
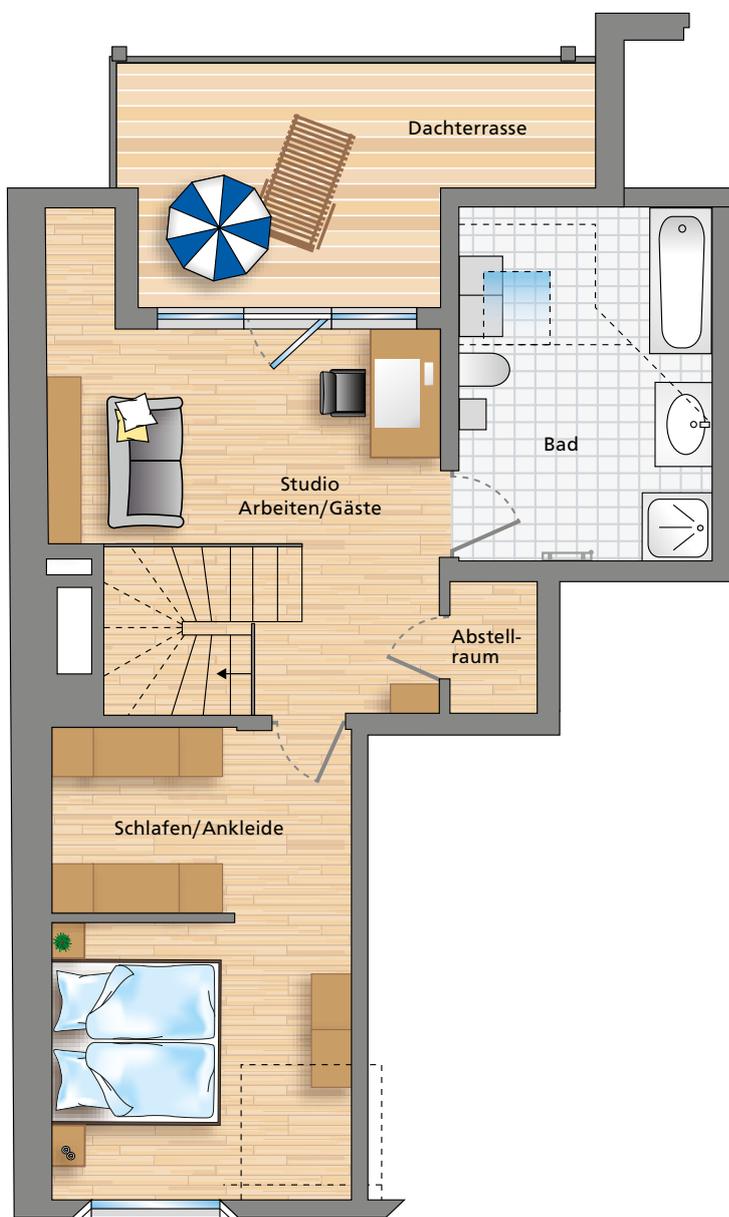


Grundriss – Dachgeschoss

Wohnung 07

Wohnung 07 – Dachgeschoss

5 Zi	Maisonette	
	Studio/Arbeiten/Gäste	15,85 m ²
	Schlafen/Ankleide	17,65 m ²
	Bad	11,09 m ²
	Abstellraum	1,63 m ²
	Dachterrasse (1/2)	6,38 m ²
3. Obergeschoss		87,57 m²
Dachgeschoss		52,60 m²
gesamt		140,17 m²



Wohnung 08 – Dachgeschoss

3,5 Zi. Maisonette

Kochen/Essen/Wohnen	30,88 m ²
Schlafen/Ankleide	17,10 m ²
Bad	8,82 m ²
Diele/Arbeiten	16,01 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
Entree	4,42 m ²
Kind	11,04 m ²

gesamt 88,27 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 08



Wohnung 08 – Spitzboden

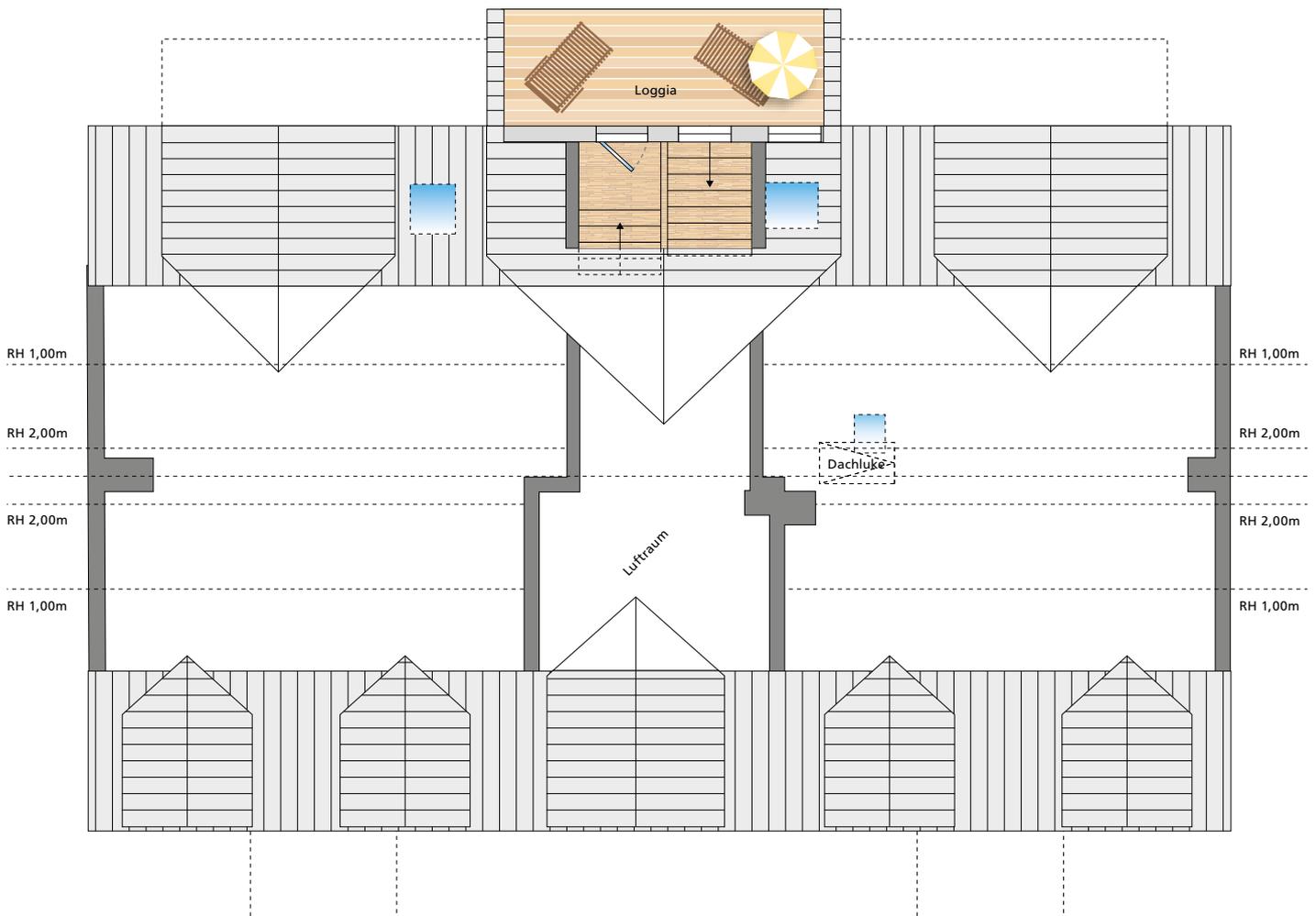
3,5 Zi. Loggia (1/2) 5,60 m²

Dachgeschoss 88,27 m²

Spitzboden 5,60 m²

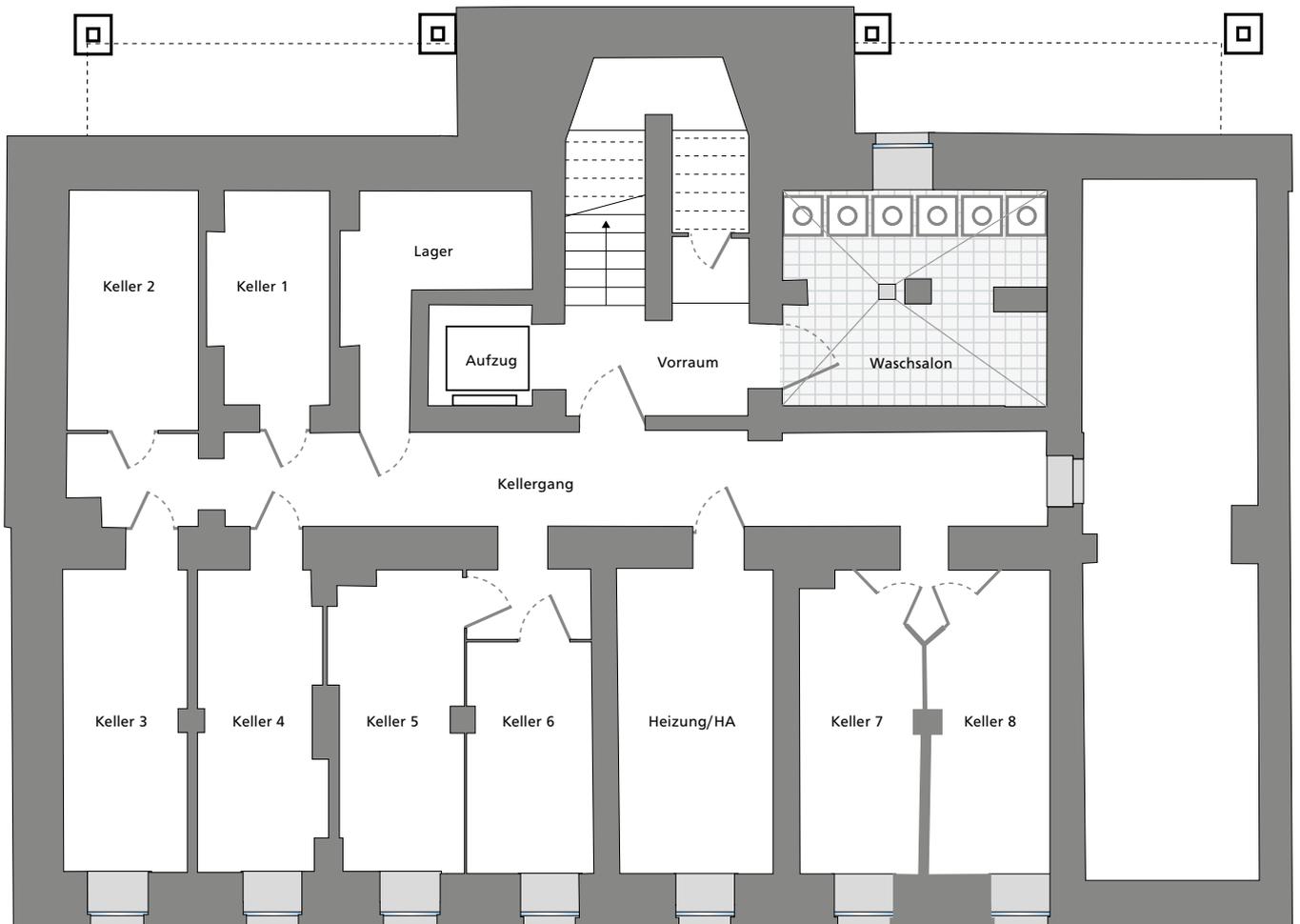
gesamt 93,87 m²

Grundriss – Spitzboden Wohnung 08



Kellergeschoss – Flächen

Lager	5,50 m ²
Keller WE 1	5,89 m ²
Keller WE 2	7,31 m ²
Keller WE 3	8,75 m ²
Keller WE 4	8,09 m ²
Keller WE 5	8,52 m ²
Keller WE 6	6,72 m ²
Keller WE 7	7,74 m ²
Keller WE 8	7,91 m ²
Heizung	10,90 m ²
Kellergang	20.60 m ²
Waschsalon	12,41 m ²
Vorraum	5,75 m ²





1. Abbrucharbeiten

- Abbruch von tragenden und nicht-tragenden Mauerwerkswänden in allen Geschossen einschließlich Dachgeschoss nach Planungsvorgabe.
- Abbruch von Schornsteinanlagen.
- Abriss aller vorhandenen Bodenbeläge (PVC, u.ä.)
- Abschlagen der vorhandenen Fliesenpiegel sowie des Innen- und Außenputzes, Fassade Straßenseite wo notwendig und behördlich genehmigt.

- Abbruch Dacheindeckung inkl. Schalung, Dachluken usw.
- Abbruch des vorhandenen Dachstuhles in den notwendigen Bereichen.
- Statische Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden für Balkone- bzw. Wohnungseingangstüren und Grundrissveränderungen.
- Abbruch aller Öfen und Herde, sowie der Gas- und Elektroinstallation.
- Abbruch der alten Innentüren und Fenster, Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.
- Bei allen Abbrüchen ist mit besonderer Umsicht zu arbeiten, um erhaltenswerte Bauteile nicht zu beschädigen. Außerdem sind Sicherungsarbeiten mit einzuplanen.
- Beräumung des Grundstücks für die Neugestaltung.

2. Erdarbeiten

- Freilegen der Kelleraußenwände, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Bausubstanz. Der Erdaushub ist, soweit er für den Wiedereinbau nicht benötigt wird, abzutransportieren.
- Verfüllen des Arbeitsraumes mit verdichtbarem Material
- Abtragen der Hofbefestigung einschließlich Stützmauern, soweit erforderlich. Verfüllung der alten Grube.

3. Kanalarbeiten

- PVC-Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung innerhalb und außerhalb des Hausgrundrisses einschließlich Kanalanschluss an den Revisionsschacht.
- Anschluss für Regenrohrleitungen.
- Bodeneinlauf mit Geruchsverschluss im Heizungsraum sofern erforderlich.

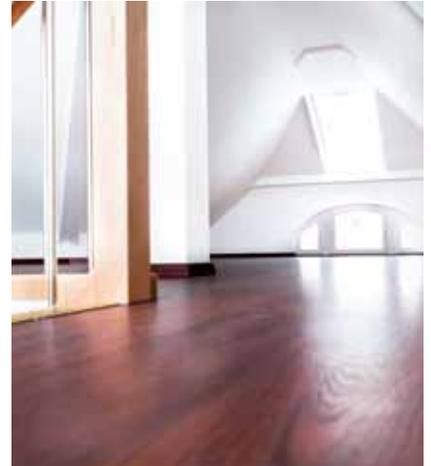
4. Isolierarbeiten

- Sandstrahlen des Keller-Innenmauerwerks.
- notwendige Vertikalisolierung der Außenwände unter Berücksichtigung von ca. 0,50 m Sockelhöhe mit einer 2-Komponenten-Beschichtung, ggf. ist zur Flächenbegradigung vorab ein Zementputz aufzubringen. Alternativ mit einer alumierten Schweißbahn. Aufbringen einer dreilagigen Noppenbahn mit Abschlussprofil.
- Isolierung (Wärmedämmung) zwischen den Sparren aus Rockwool-Dämmkeilen gem. den gültigen Wärmeschutzanforderungen und dem Wärmeschutznachweis des Statikers und einer ganzflächig angebrachten Dampfbremse in den Wohnbereichen. Zwischen Dämmung und Sparren ist ein Luftzwischenraum von mind. 4 cm einzuhalten, diffusionsoffene Unterspannbahn, alternativ Vollsparrendämmung.
- Dämmung der Decke über DG zum Spitzboden in den notwendigen Bereichen und Dämmung im Dachgeschoss gem. Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.
- Horizontalisolierung in den notwendigen Bereichen der Mauerwerkswände, Innen- und Außenwände (Kellermauerwerk) mind. ca. 10 cm über Fertigfußboden im Injektionsverfahren.

5. Maler- und Tapezierarbeiten

- Tapeten bzw. Binderfarben der Decken- und Wandflächen werden entfernt und entsorgt.
- Spachtelung und Ausgleich der Bestandswände in den notwendigen Bereichen, sofern kein Neuputz.

- Wände und Decken des gesamten Objektes werden mit lösemittel-freiem Tiefgrund grundiert, glatt gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe satt deckend gestrichen.
 - Wände und Decken des Treppenhauses und die Untersichten der Treppenläufe werden mind. zweimal gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Farbton gem. Auflage der Denkmalbehörde, satt deckend gestrichen. Die Sockelfläche wird scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe), Schmuckband.
 - Die Untersichten von Stahlträgern werden gereinigt, platzende Farbschichten abgekratzt. Die Grundierung und Lackierung erfolgt mit Kunstharz-Lackfarbe.
 - Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen und mit Kunstharzlackfarbe grundiert und lackiert.
- #### 6. Maurerarbeiten
- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalkzementstein ausgeführt. Gleiches gilt für Aufmauerungen im Dachgeschoss.
 - Abfangung bzw. Einzug von Trägern in Profilstahl St 37gem. Statik.
 - Zumauern nicht mehr benötigter Türöffnungen und Fensteröffnungen.
 - Anpassen von Türstürzen für neu einzubauende Wohnungseingangstüren, Balkontüren und Innentüren.
 - Herstellen einer B 25 –Fundamentplatte bzw. von Streifenfundamenten gem. Statik für die Balkonanlagen.

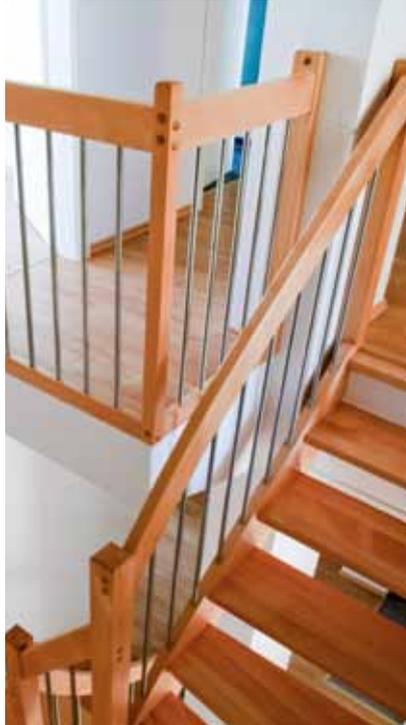


- Herstellen der neuen Balkone im Bereich der Straßenfassade als Kragplatte in Stahlbeton gem. Vorgabe des Statikers, alternativ Stahlausführung mit Trapezblechauflage.
- Herstellen von neuen Schornsteinzügen gem. Planungsvorgabe bzw. Sanierung vorhandener mit Edelstahlrohr, sofern gem. Auflage des Bezirksschornsteinfegers notwendig.
- Verschließen von Wand und Deckendurchbrüchen gem. Brandschutzrichtlinie.
- Vergießen des Fußbodens im Erdgeschoß wo notwendig mit Beton bzw. Styrodor- Leichtestrich und Herstellen eines waagerechten tragfähigen Untergrundes.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik in den Geschossen.
- Einzug von neuen Geschossdecken, sofern gem. Holzschutzgutachten notwendig, in Stahlbeton, Bewehrung und Stärke gem. Vorgabe des Statikers.



7. Zimmererarbeiten

- Dachform und Konstruktion der neuen Dachstuhlbereiche bzw. des neuen Dachstuhles, sofern gem. Holzschutzgutachten notwendig, und der neuen Gauben auf der Straßen- und Hofseite entsprechend Planung und statischer Erfordernisse.
- Bau- und Leimholz Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800.
- Anschauen von Balkenköpfen gemäß Holzschutzgutachten.
- Auswechseln von Deckenbalken und Dielen gemäß Holzschutzgutachten.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik.
- Einzug von Wechsell für Revisionsöffnungen und statisches Tragwerk, Schließen der Dielung.



8. Spenglerarbeiten

- Abriss der alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter usw.
- Regenfallrohre, Regenrinnen, Kehlen und Einlaufbleche in Zinkblech.
- Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Mauerabdeckungen in Zinkblech.
- Standrohre in Gussrohr oder gleichwertig mit Reinigungsöffnung.
- Dachdurchführungen und Dachanschlüsse in Gaubenbereichen aus Zinkblech.
- Fensterbleche Straßen- und Hoffassade aus Zinkblech.
- Schornsteinverkleidungen aus Aluminium-Strangblech, alternativ Eternitschiefer.

- Verlegung der Unterspannbahn im gesamten Dachflächen- Wohnbereich (Tyvek), diffusionsoffen.
- Ausbildung der gesamten Dachan- bzw. Abschlüsse, z.B. First, Kehlen, Gauben usw. nach Anforderung der Planung und Statik.
- Dachausstiegsfenster für Kaminfe- ger, Lauftritte in Zink.
- Dachflächenfenster entsprechend Planungsvorgabe auf der Straßenseite und Hofseite.
- Abdichtungsbahn als zweilagige Schweißbahn auf Flachdachbe- reichen bzw. den Balkonen, sofern kein Beton- Fertigteil und notwendig.

10. Heizungsinstallation

- Die Heizungsanlage wird zentral im Keller installiert. Es erfolgt der Einbau einer Gasbrennwert-Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Viessmann Vitodens oder vergleichbares

Herstellerfabrikat gemäß Wärmebedarfsberechnung mit separatem Warmwasserspeicher für die Warmwasseraufbereitung.

- Abluft über einen Bestandsschornstein mittels Einsatzrohr nach Angaben des Kesselherstellers.
- Regelung der Heizungsanlage über witterungsgeführten Heizungsregler.
- Ein Regelkreis für statische Heizflächen, ein Pumpenkreis für die Warmwasseraufbereitung.
- Einbau einer Fußbodenheizung mit Heizungsverteiler in den Wohnungen, Raumthermostat- Fühlerelemente in den einzelnen Räumen.
- Zusätzlich ein Handtuchheizkörper in den Bädern.
- Messung des Wärmeverbrauches in den Wohnungen über Wärmemengenzähler. Die Wärmemengenzähler werden gemietet.

9. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der gesamten Dachfläche inkl. der Gauben in Eternitschiefer bzw. gem. Vorgabe der Denkmalbehörde.

Baubeschreibung

Altenhainer Straße 29



- Rohrleitungen in Kupfer, Edelstahl bzw. Kunststoff nach DIN, Rohrführung im 2-Rohr-System.
- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoß mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- Einführung der neuen Gasleitung ins Gebäude.

11. Sanitärinstallation

- Demontage und Entsorgung der alten Be- und Entwässerungsanlage sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände.

- Abwasserleitungen aus schalldämmtem Friaphon-Rohr oder Gleichwertiges, ummantelt, wo erforderlich rückstaugesichert inkl. Einbindung bzw. Anschluss an die Kanalrohre.
- Abwasserleitungen in den Wohnungen und Heizraum in HT-Rotstrich.
- Bewässerung: Einführung der neuen Kaltwasserleitung ins Gebäude.
- Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen im Keller, Objekt-Verteilungs- und Steigleitungen aus Copatin-Rohr (Kupfer innen verzinkt) oder gleichwertig, Anschlussleitungen in den Wohnungen in PE-Xc Rohr Viega Sanifix oder Gleichwertiges.

- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoß mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- UP-Kalt- und Warmwasserzähler mit Unterputzabsperrentil bzw. Aufputzzähler für Küchenanschluss. Die Zähler werden gemietet.
- Rückspülfilter mit Druckminderer, Sicherheitsgruppe, Membranausdehnungsgefäß für Warmwasserspeicher, Absperrventile und Zirkulationspumpe gesteuert und Zeitschaltung.
- Innen liegenden Bäder und WC's erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, Zwangsentlüftung über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais, Rohrleitung über Dach.
- Waschmaschinenanschluss entsprechend der Stellfläche; wird zentral im Keller eingerichtet bzw. nach baulichen Gegebenheiten gem. Planung bei den Wohnungen ggf. zusätzlich im Bad bzw. Abstellraum.
- Sanitärausstattung: Sanitärobjekte in der Standardfarbe weiß, Armaturen und Accessoires verchromt.
- Jede Wohnung erhält eine eingebaute Acrylbadewanne Vigour (Kaldewei) oder gleichwertiges Fabrikat mit wärme gedämmtem Wannenträger, Größe gem. Planungsvorgabe, Ab-/Überlaufgarnitur, Mitteleinlauf, Einhand-UP-Badebatterie Logo-Mix (Kludi) und Wannenset Clivia-Top mit Handbrause, Brauseschlauch und Halter, oder gleichwertige Fabrikate.

- Alle Wohnungen erhalten zusätzlich nach Planungsvorgabe Acryl- Duschwannen von 100x100 cm bis 80x80 cm von Vigour, Serie Cosima, ultraflach 3 cm, oder gleichwertiges Fabrikat mit Ablaufgarnitur, Einhand-UP- Badebatterie Logo-Mix (Kludi), Brausegarnitur Clivia-Top mit Stange, Handbrause, Schlauch und Duschabtrennung, Profil silber Echtglas hell, oder gleichwertige Fabrikate.



Sofern vom Fußbodenaufbau möglich, alternativ ausgeflister Bodenbereich mit Ablaufrinne.

- Alle Hauptbäder erhalten darüber hinaus eine Regendusche, z.B. Grohe rance oder vergleichbares Fabrikat.
- Wand-Tiefspül- WC's Vigour, Serie Derby Style, mit Wand-WC-Montagesystem (Schwab), WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnier, Abdeckplatte Gala Weiß. Die Wohnungen erhalten Aufsatzwaschtische auf Waschtischplatte von Vigour, Serie „akua“ oder gleichwertiges Fabrikat, Waschtisch- Trägerplatten bis 120 cm, Waschtische min. 60 cm, Waschtisch-Röhrensiphon, Einhand- Waschtischbatterie Logo-Mix (Kludi) oder gleichwertiges Fabrikat, Eckventile, Kristallspiegel auf die gesamte Waschtisch- Vorwandbreite bzw. Breite der Waschtischplatte gefertigt mit Fliesenrahmen, rechteckig mit verdeckter Befestigung, fliesenbündig in Wand eingelassen.
- Küchenanschluss: Abwasser-, Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Eckventil und Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüleranschluss.



- Einbau von Brandschutz – Deckenschotts gem. Brandschutzvorgaben.
- Ausstattung der Gäste WC's mit Vigour Derby Style Keramik für WC's und Waschbecken, Waschtischbreite bis 45 cm.

12. Elektroinstallation

- Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und Anlagen im Haus.
- Neuinstallation der Zähleranlage ab Hausanschlusskasten. Die Verteilung der Leitungen in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. in Ständerwänden, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz.
- Bei Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.



- Die Ausstattung der einzelnen Objekte soll dem Programm der Firma Jung ST 550 bzw. Elzo und dem derzeit geforderten Standard entsprechen, die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad I, in Abhängigkeit von der Raumgröße, d.h.:
 1. Zählerverteilung für Objekt.
 2. Unterverteilung für jede Wohnung.
 3. Herdstromkreis und je nach Größe der Wohnungen zusätzliche Stromkreise.
 4. Fi-Schutzschalter, Potentialausgleich.
 5. Anschluss an Kabelfernsehen, in jedem Wohn- bzw. Schlafräum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.
 6. Telefonanschluss, in Zweiraum-Wohnungen zwei, in Drei- und Vierraum-Wohnungen drei Anschlüsse mit genormter Anschlussdose.
 7. Anschlussleitung für Heizung.
 8. Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang und Außenbeleuchtung.

9. Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner und beleuchteter Klingelanlage, eingebaute Kamera für Video-Überwachung.

- Die Bäder werden mit einem LCD-Digitalfernseher, ultraflach, mit 22 Zoll Bildschirm ausgestattet, Befestigung auf Konsolen, wandhängend.
- Einbau von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) im Treppenhaus und einmal in jeder Wohnung, sofern vom Brandschutzingenieur gefordert.
- Bäder, Gäste WC's und Flure der Wohnungen werden mit Halogen-Deckeneinbaustrahlern ausgestattet.
- Die Wohnungskeller werden mit Licht und Steckdose auf die einzelnen Wohnungszähler geschaltet. Im Treppenhaus werden Wand- bzw. Deckenleuchten Fabrikat Sische, Nickel/matt oder gleichwertiges Fabrikat montiert. Auf den Balkonen erfolgt die Montage der Leuchte Eko-Grill von Prisma in weiß. Außenleuchten am Haus Eingangsbereich und Hofausgang Mattglas/Edelstahl.
- Einsatz von Pollerleuchten für die Carport- und Stellplatzflächen bzw. Leuchten an den Carports selbst.



- Briefkastenanlage von Renz od. gleichwertigem Hersteller als aufgesetzte Anlage in der Durchfahrt im Bereich des Hauseinganges.

13. Putz- und Fassadenarbeiten

- Überspachteln der Innenwände und Verschließen von Schlitzfenstern in nicht neu geputzten Bereichen.
- Abschlagen von losen Putzteilen und Ergänzen des Unterputzes.
- Sanierputz in notwendigen Bereichen des Hauses.
- Auf neu zu erstellende tragende Wände bzw. neu zu verputzende Bestandswände Gipsfertigungsputz, Kalk-Zementputz bzw. Kalkputz.
- Fassaden: Die Hoffassade erhält einen Neuputz als zweilagigen Oberputz in mineralischer Ausführung. Das Klinkermauerwerk der Straßenfassade wird gereinigt und imprägniert, Ausbruchstellen und Fugen werden entsprechend nachgearbeitet, soweit erforderlich.
- Gesimsausplätzungen der Straßenfassade und Ausplätzungen bei Zier- und Dekorelementen werden mit Reprofil-Spachtel nachgearbeitet.
- Überarbeitung und Farbgebung bestehender Reliefs, Zier-, Dekor-, und Natursteinelemente erfolgen nach Altbestand bzw. nach Planungsvorgabe und Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Farbgebung der Fassadenflächen nach Vorgabe der Denkmalbehörde.

14. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebeverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Trockenfußboden bzw. Anhydritestrich mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edelstahlschienen als Abschluss einzubauen.
- Dauerelastische Fugen im Innenbereich in verschiedenen Farben, passend zu Fliesen und Fugen wie folgt: Anschlüsse an Fenster, Boden- / Wandfliesen, Ecken der Wände und Sanitärobjekte, Eckschutzschienen an Vorwandelementen. Isolierung im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne sowie der Duschwände mit Flüssigfolie z. B. Superflex -1 der Fa. Deitermann.



- Keramische Wandfliesen bei den Bädern gem. Planungsvorgabe objektmäßig in unterschiedlichen Höhen, Duschen, Flächen hinter Handtuchheizkörpern, Wandeffekte und Schächte entsprechend abgesetzt, Fliesen- Fachhandelspreis bis 50/m² inkl. MwSt. Teilflächen in den Bädern werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt, mit Malervlies belegt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Gäste WC's werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest, Fliesen- Fachhandelspreis bis 40/m² inkl. MwSt.
- Keramische Bodenfliesen im Bad/ WC und Küche (sofern gem. Planung in den Küchen keramische Bodenbeläge vorgesehen), Fliesen- Fachhandelspreis bis 50/m² inkl. MwSt.
- Fliesenspiegel wenn gefordert in Küchen gem. Planungsvorgabe, Fliesen- Fachhandelspreis bis 40 /m² inkl. MwSt.

15. Schreinerarbeiten

- Originalgetreue Rekonstruktion der Haustür und der Hoftüre.
- Restaurierung, ggf. originalgetreue Rekonstruktion der alten zweiflügeligen Eingangselemente auf den Etagen gem. Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden- und Kellertüren.
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhäuserfenster.
- Fenster aus Holz, wärmegeklämt, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkontüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutznachweis des Statikers, ein- oder zweiflügelig als Drehkipp-/Drehflügel



- mit Einhand- Drehkippbeschlag und ggf. einem Oberlicht, Ausführung der Straßenansicht nach Bestand bzw. Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Ausführung der Fenster nach Empfehlung der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. Rosenheimer Richtlinien.
- Neue Wohnungseingangstüren einflügelig, WIRUS Optima 44 E oder gleichwertig; Furnier farbig lasiert oder Kunststoff, Klimaklasse 3, Profilzylinder und Sicherheitsknopfgehäuse Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.
- Wohnungsinnentüren, Fabrikat Wirus, Moralt oder gleichwertig, bestehend aus Türblatt, -futter und -bekleidung als Röhrenspanstegtür (Schallschutzwert Bauteil: min. 28 dB), Holzfurnier weiß oder weiß Schleiflack nach Planungsvorgabe inkl. Zimmer- Drückergarnitur in Edelstahl mit Buntbartschloss.

- Innen liegende Bäder und WC´s erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter.
- Glasausschnitte in den Wohnzimmer-türen, sofern vorhanden.
- Einbau einer elektrischen Türöffnungsanlage.
- Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Zentralschließanlage.
- Fensterbänke aus Granit in 3 cm Stärke, geschliffen, mit dauerelastischer Fuge.
- Einbau eines RWA – Fensters und einer RWA Anlage mit Motor und Steuerung.

16. Schlosserarbeiten

- T 30 Türen für Technikraum und Kellereingang.
- Handläufe zum Kellerabgang in lackierter Ausführung.
- Balkone auf der Rückseite des Hauses werden als Stahlbetonplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit Aufkantung und Innenentwässerung hergestellt, die Auflagerung erfolgt über rückverankerte Stahlbetonkonsolen in Verbindung mit feuerverzinkter Stahlstützkonstruktion oder nur über feuerverzinkte Stahlstützkonstruktion gem Statik. Notwendige Geländer in feuerverzinkter Ausführung, Stabgeländer oder Füllungen in Lochblech, ggf. Aluminium, auch Füllung als Trespa- Platte auf der Hofseite möglich.
- Trennwände und Türen im Keller: Kellertrennwandsystem der Firma Käuferle oder Gleichwertiges.
- Notwendige Geländer- Ergänzungen auf dem Podest des Dachgeschosses im Bereich des Treppenhauses.
- Geländer der neuen Balkone auf der Straßenseite in feuerverzinkter Aus-



führung, Geländerfüllungen nach Vorgabe der Denkmalbehörde.

17. Trockenbau

- Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5 mm auf Lattung und Konterlattung (Ausführung F 30 bis F 90 in den gem. Brandschutzverordnung vorgegebenen Bereichen), in den Nassräumen feuchtraumgeeignet.
- Zwischenwände, Doppelständerwände mit Dämmstoffeinlage, doppelt beplankt.
- Dämmung der Decke über III. Geschos bzw. Dachgeschos wo notwendig. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.
- Dämmung des Treppels im Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks.
- Verkleidung von Installationsschächten und Abhängen von Decken.
- Die abgehängten Decken in den Wohnungen erhalten zusätzlich eine Dämmstoffeinlage.



18. Estricharbeiten

- Die vorhandenen Holzbalkendecken werden, sofern gem. Holzschutzgutachten möglich, erhalten. In den Wohngeschossen wird raumseitig Trittschalldämmung und Zementestrich auf PE-Folie mit Fußbodenheizungsaufbau aufgebracht. Im Kellergeschoss erfolgt der Einbau eines Zementestrichs auf Trennlage.

19. Fußbodenbeläge

- In allen Räumen ausschließlich Bad/WC, bei Mieterbedarf und Eigentümerabstimmung auch in offenen Küchenbereichen, wird Laminat der Firma Joka verlegt, Serie Skyline, Materialstärke 9 mm incl. Trittschall, Farbton gem. Musterung incl. passender Sockelleiste und den notwendigen Übergangsschienen.

20. Außenanlagen und Sonstiges

- Anpflanzung, Begrünung, Wäscheplatz und Müllplatz werden gem. Freiflächenplan und Planungsvorgabe realisiert. Es erfolgt keine Grundstücksabgrenzung im Hof- und Gartenbereich mit Zäunen, ausgenommen zugelassener möglicher

Hecken und Grünpflanzen- Abgrenzungen. Die Zuwegung zum Haus, Hofeinfahrt, Hofdurchfahrt, und Zufahrt und Flächen der Carport- und Stellplatzanlage erhalten Werksteinpflaster, Ausführung als Drainpflaster, Farbgebung nach Planungsvorgabe.

- Im Wohnbereich wird ein Kaminofen des Herstellers RIKA, Typ und Ausführung gem. Planungsvorgabe, Nennwärmeleistung rd. 7,0 kW, angeschlossen und auf Glasplatte aufgestellt. Bei Bedarf gleichwertiges Fabrikat.
- Die Carportanlagen werden in zimmermannsmäßiger, durchgehender Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit farbigem Trapezblech-Profil.
- Das Haus erhält eine Aufzugsanlage der Firma OTIS, Ausführung als hydraulischer Aufzug, behindertengerecht, vom Kellergeschoss bis zum III. Obergeschoss.

Schlussbemerkungen:

Für Planung und Ausführung gelten:

- die einschlägigen DIN-Vorschriften
- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik

- die Baugenehmigung und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung entsprechend den Vorlagen unter Beachtung und Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise.

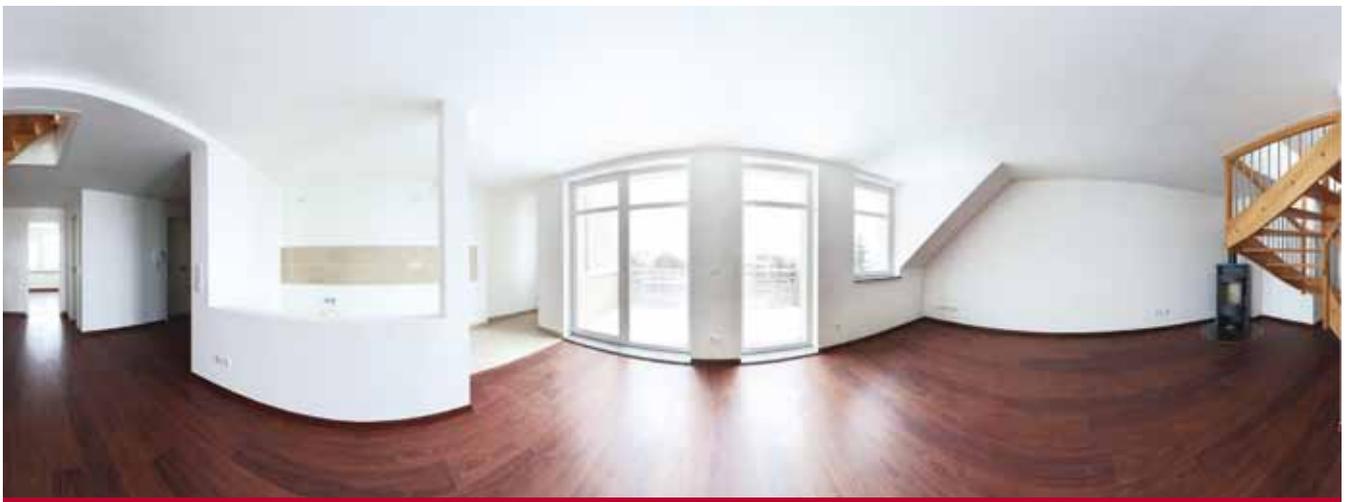
Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderung keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

Da es sich bei den Bauleistungen um Sanierungsleistungen an einem Altbau handelt, wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes teilweise nicht entsprechend den aktuellen Vorschriften für Neubauten hergestellt werden können.

Chemnitz, im Februar 2016

Stenderprojekt

Immobilien und Bauträger GmbH



Allgemeine Informationen für Käufer

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung werden Sie Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung. Sie erhalten dann „Sondereigentum“ an Ihrer Wohnung sowie „Miteigentumsanteile“ an gemeinschaftlichem Eigentum, z.B. den Gemeinschaftsräumen.

Zusammen mit den Erwerbern der anderen Wohnungen bilden Sie eine Eigentümergemeinschaft. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung sind die Grundlagen für die Bildung des Grundbuches. Da jeweils ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird, können Sie Ihr Eigentum frei veräußern und für individuelle Finanzierungszwecke belasten.

Jedem Eigentümer von Immobilienbesitz entstehen laufende Kosten, die mit dem Betrieb und der Nutzung des Grundbesitzes zusammen hängen. Die wohnungseigentumstypischen Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Instandhaltungs- und Betriebskosten und der Verwaltergebühr zusammen.

Instandhaltungsrückstellungen

Die Instandhaltungsaufwendungen dienen der Erhaltung und der Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums. Die dazu erforderlichen Beträge werden in sogenannten Rücklagefonds angesammelt. Die Höhe der Rücklagen wird durch die Eigentümerversammlung beschlossen, wobei üblicherweise ein Erfahrungswert je Quadratmeter Wohnfläche von 0,40 € pro Monat angesetzt wird.

Betriebskosten

Die Kosten umfassen in erster Linie Aufwendungen, die mit dem Grund-

besitz zusammen hängen, wie z.B. Haftpflicht- und Feuerversicherung, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, Heizkosten, Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung etc. Diese Kosten werden vom Verwalter im Rahmen eines Wirtschaftsplanes jährlich neu ermittelt. Sie sind grundsätzlich auf den Mieter umlegbar, bei Leerstand hat jedoch der Eigentümer diese Kosten zu tragen.

Verwaltung Gemeinschaftseigentum

Das WEG schreibt vor, dass ein Verwalter bestellt werden muss. Tätigkeit und Umfang regelt der Verwaltervertrag.

Der Bauträger kann bereits mit der Teilungserklärung den Verwalter bestellen. Als verlängerter Arm der Eigentümergemeinschaft sind die Hauptaufgaben die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Abrechnung der Betriebskosten und die Überwachung der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Die durchschnittlichen Verwaltergebühren für das Gemeinschaftseigentum betragen zur Zeit für jede Wohneinheit monatlich 15,50 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mietverwaltung

Vom Eigentümer kann mit dem Verwalter ein Mietverwaltervertrag abgeschlossen werden. Die Mietverwaltung umfasst z.B. nachfolgende Verwaltungsarbeiten für das Sondereigentum, die sonst beim Eigentümer liegen würden:

- Wohnungsübergabe/-abnahme
- Inkasso der Mietzahlung und Nebenkostenvorauszahlung
- Veranlassung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen
- Abrechnung der Nebenkosten

- Abschluss von Mietverträgen im Namen des Eigentümers
- Zahlungsüberwachung und Mahnwesen.

Die durchschnittlichen Kosten für diesen Mietverwaltervertrag betragen zur Zeit pro Wohneinheit monatlich 10,50€ zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mieteinnahmen

Ein Faktor, der vom Bauträger vor allem auf längerfristige Sicht nicht beeinflusst bzw. garantiert werden kann, ist die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen. Trotz der durchaus positiven Marktlage für Mietwohnungen besteht die Gefahr, dass Wohnungen nicht vermietet werden können und es somit zu Leerstand kommt oder gegebenenfalls das Mietniveau absinkt. Diese Risiken bestehen sowohl im Bezug auf die Erstvermietung, als auch im Rahmen einer späteren Anschlussvermietung. Auch kann ein evtl. Mietleerstand nicht ausgeschlossen werden. Bei einer nachhaltigen Verschlechterung des Wohnungsmarktes kann dies zu einer Wertminderung der Wohnimmobilie führen, insbesondere sind zyklische Abschwünge der Wohnungspreise, die auch einige Jahre anhalten können, nicht auszuschließen. Die bisherigen Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt seit Bestehen der BRD sprechen allerdings gegen nachhaltige, andauernde Wertminderungen.

Der Kaufvertrag wird zwischen dem Käufer und dem Bauträger abgeschlossen. Der Kaufpreis ist, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, entsprechend den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), wie folgt zur Zahlung fällig:

- a. 22,0% für den anteiligen Grund und Boden, die Altbausubstanz und die Projektentwicklungskosten.
- b. 6,0% nach Beginn der Sanierungsarbeiten, Entrümpfung, Entkernung, nicht-statischem Abbruch und Vorbereitung für die Rohbauarbeiten.
- c. 20,0% nach Vorlage der Baugenehmigung und Fertigstellung der Rohbauarbeiten Maurer, Beton, Stahl und Stahlbeton.
- d. 6,0% nach Fertigstellung der Zimmermannsarbeiten für Dachstuhl und die statischen Bereiche.
- e. 5,0% nach Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten für Dachflächen und Dachrinnen.
- f. 9,0% nach Fenstereinbau einschl. Verglasung sowie für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, Zimmermannsarbeiten Decken.
- g. 9,0% nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen.
- h. 8,0% nach Estricheinbau und Fertigstellung der Trockenbauarbeiten.
- i. 3,0% nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten.
- j. 3,0% nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.
- k. 5,5% nach Fertigstellung der Malerarbeiten, Vorliegen der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.
- l. 3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

Für die Fälligkeit der vorstehend unter a) bis l) bezeichneten Kaufpreistraten ist ausschließlich der Fertigungsstand des Kaufgegenstandes maßgebend.

Die Kaufpreise der Preisliste gelten als Festpreise inklusive gesetzlicher

Mehrwertsteuer und inklusive Grundstücks- und Erschließungskosten und sind entsprechend notariell zu beurkunden. Nicht im Festpreis enthalten sind:

- Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss, Durchführung und Vollzug dieses Vertrages und der Auflassung entstehen
- die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer
- die Kosten und Nebenkosten, die durch die Aufträge des Käufers über die Ausführung von Sonderwünschen und bauliche Veränderungen entstehen.

Die Wohnungen werden lastenfrei übergeben. Das vorliegende Exposé wurde im Auftrag des Bauträgers erstellt. Alle Angaben und Darstellungen wurden zum Zeitpunkt ihrer Erstellung auf ihre Richtigkeit sorgfältig geprüft und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben kann nicht übernommen werden. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Rechtliche Grundlagen können nur Teilungserklärung, Teilungsplan und notarieller Kaufvertrag sein. Bauliche Änderungen (z.B. aufgrund behördlicher Auflagen) müssen vorbehalten bleiben. Der Bauträger übernimmt keine Haftung für Aussagen von Vermittlern und Vermittlungsgesellschaften, sowie für unterlassene Aufklärungspflichten. Die Vertriebsgesellschaft ist kein Erfüllungsgehilfe des Bauträgers. Die zukünftigen Partner des Käufers haften für die ihnen zuzurechnenden Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der für den einzelnen Käufer abgeschlossenen Verträge. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung und

bei Ersatz nur auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung entbindet den Käufer trotz der im Exposé dargelegten Informationen nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht, gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung unabhängiger, rechtlicher, technischer und steuerlicher Berater.

Das Objekt ist ein Kulturdenkmal. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können erstmals im Jahr der Herstellung und in den darauf folgenden 7 Jahren mit jeweils 9% und weitere 4 Jahre mit jeweils 7% steuerlich abgesetzt werden (§§ 7i EstG). Die hierzu für das Objekt angesetzten Sanierungs- und Allgeminkosten wurden nach den derzeitigen Erkenntnissen ermittelt. Das zuständige Wohnsitz-Finanzamt ist an diese Aufteilung nicht gebunden, so dass sich im Einzelfall Veränderungen im Verhältnis von Grundstückskosten zu Herstellungskosten ergeben können. Insbesondere im Bereich der Anerkennung und in der Höhe der vorgesehenen Sanierungs- und Allgeminkosten kann das Finanzamt die für das Objekt angegebenen Sanierungs- und Allgeminkosten nach unten korrigieren. Somit würde sich die AfA-Bemesungsgrundlage zur Abschreibung der „Denkmal-AfA“ ändern. Der Verkäufer haftet daher nicht für die steuerlichen Ziele des Erwerbers.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser:
Sachverständigen-Baucontrolling
bietet hohe Sicherheit.



Um die Bauqualität unserer Objekte weitgehend sicher zu stellen, lassen wir die Sanierung und Renovierung von ausgewiesenen Experten auf ihre technische Perfektion überprüfen. Mit der Abnahme der einzelnen Bauphasen und des Gemeinschafts- und Einzeleigentums durch unabhängige Gutachter geben wir unseren Anlegern immer das sichere Gefühl, eine solide und langfristig orientierte Kapitalanlage getätigt zu haben. Darüber hinaus sind Baubeschreibung, vertragliche Grundlagen und Bedingungen verständlich und eindeutig formuliert. Als inhabergeführte Projekt- und Bauträgergesellschaft haben wir uns mit langjähriger



Erfahrung auf die Sanierung und Renovierung von Einzeldenkmälern im Raum Zwickau und Chemnitz spezialisiert. Aus der Liebe zur Architektur

der historischen Bausubstanz ist verbunden mit der besonderen Ortskenntnis eine persönliche Passion geworden.



Stenderprojekt

Immobilien und
Bauträger GmbH

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH
Ferdinandstraße 3 09128 Chemnitz
Tel. 0371/398 98 165 Fax 0371/398 98 167
www.stenderprojekt.de info@stenderprojekt.de