

Chemnitz, Josephinenstraße 2a

Historisches Stadthaus 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 viertgrößte Stadt von Sachsen hat sich Chemnitz als Oberzentrum einer dynamischen Wirtschaftsregion mit rund 765.000 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	Einwohner	Fläche
Chemnitz	ca. 267.000	143 km ²
Chemnitzer Land	ca. 153.000	368 km ²
Zwickau	ca. 100.000	60 km ²
Zwickauer Land	ca. 150.000	554 km ²
Stollberg	ca. 95.000	266 km ²
Wirtschaftsregion	ca. 765.000	1.391 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.



Stadtplan - von Chemnitz

Josephinenstraße – nördlich der City gelegen, kann man hier in einer ruhigen Seitenstraße alle Vorzüge des urbanen Wohnens genießen. Die Nähe zur Innenstadt und die optimale Verkehrsanbindung machen die Umgebung zu einem der begehrtesten Wohnviertel der Innenstadt. Ob in die City oder über die Bundesstraße 107 zum Autobahnkreuz Chemnitz – alles ist nur einen Katzensprung entfernt. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man hier in der Nähe des Hauptbahnhofes bestens angebunden.



Objektbeschreibung

Josephinenstraße 2a

Rückansicht Josephinenstraße 2a
mit neuen großzügigen Balkon-
anlagen und Terrasse im
Erdgeschoss



Das Haus Josephinenstraße 2a,
unsanierter Bestand heute

Nutzerfreundliche, moderne und großzügige Grundrisse unter Einbeziehung, Erhalt und Rekonstruktion historischer Elemente. Das Haus aus dem Baujahr 1906, ist ein Kulturdenkmal, liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Brühl Nord“ der Stadt Chemnitz und hat eine aufwändige Klinkerfassade, die neue freitragende Balkone erhält. Die Wohnungen werden vollständig saniert und entsprechen nach Fertigstellung in Punkto Zuschnitt und Ausstattung allen Ansprüchen hochwertigen zeitgenös-

sischen Wohnens in historischem Flair. Moderne neue Wohnungseingangstüren nach aktuellen Richtlinien des Schall- Wärme- und Brandschutzes, hochwertige Innentüren und großzügige Bäder, teilweise Gäste- WC's. Die Wohnungen überwiegend mit geschlossenen Küchenbereichen, Verarbeitung von hochwertigem Laminat in den Wohnbereichen. Neue Zentralheizungsanlage als Fußbodenheizung, zusätzliche Badheizkörper und SAT-TV Bildschirme in den Bädern, ansprechende Kaminöfen, anspruchsvolle

Elektrik mit Decken- Einbaustrahlern und Wechselsprechanlage mit Video Überwachung – Kontraste, die Freude bereiten.

Restaurierte erhaltenswerte Details der mehr als jahrhundertalten Substanz und insbesondere die Rekonstruktion der Fassade, des ehemaligen Hauseingangsbereiches, der Hofdurchfahrt und des Treppenhauses dominieren das Erscheinungsbild dieses historischen Hauses.



Objektbeschreibung

Josephinenstraße 2a



Referenzobjekt in der Hofer Straße

Planung und Teilung nach WEG sehen bei dem Haus Josephinenstraße 2a insgesamt acht Wohnungen verteilt auf fünf Ebenen vor. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrasse mit Blick in den großzügigen, begrünten Innenhof. Die Wohnungen 6 und 7 sind als Maisonetten über 2 Etagen vom 3. Obergeschoss ins Dachgeschoss konzipiert. Die Wohnung 1 als einzige Wohnung im Erdgeschoss hat einen Balkon und eine großzügige Terrasse. Ein für alle Bewohner nutzbarer Raum für Fahrräder und Kinderwagen liegt ebenfalls im Erdgeschoss direkt hinter dem Hauseingang.

Die Wohnungsgrößen bieten dem Anleger oder Eigennutzer mit drei 2-, drei 3- und zwei 4-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 67,05 und 129,50 m² ein breites Spektrum.

Jede Wohnung verfügt über ausreichend Keller- und Abstellraum, erhält einen Kaminofen in ansprechendem

Ebene	Whg.	Typ	Größe
EG	01	3 Zi KB/GWC/Balkon/Terrasse	94,39 m ²
1. OG	02	3 Zi KB/GWC/2 Balkone	89,66 m ²
	03	2 Zi KB/Balkon	64,60 m ²
2. OG	04	3 Zi KB/GWC/2 Balkone	89,90 m ²
	05	2 Zi KB/Balkon	64,83 m ²
Maisonette 3. OG + DG	06	4 Zi KB/GWC/3 Balkone	126,95 m ²
	07	4 Zi KB/GWC/3 Balkone	129,50 m ²
Maisonette DG + SB	08	2 Zi. KB/Dachterrasse	67,05 m ²
gesamt			726,88 m²

Design, Decken- Einbaustrahler in Bad, WC und Flurbereich. Das Grundstück fügt sich harmonisch in das innerstädtische, gehobene Wohnumfeld ein und verfügt hinter dem Haus, über eine eigene Durchfahrt erreichbar, mit 4 Carports und 4 Freiflächen-Stellplätzen über Parkmöglichkeiten für 8 PKW. Die sehr aufwändige Klinkerfassade mit

neuen Balkonen, eine grundsolide Bauweise, die gewissenhafte Sanierung, Renovierung und Rekonstruktion des Gebäudes, die Abnahme und Freigabe der Bauleistung durch Sachverständige und die gute Innenstadtlage garantieren dem Anleger eine kontinuierliche Vermietung und eine langfristige Werthaltigkeit und Rendite.

Preisliste

Josephinenstraße 2a



Whg.	Lage	Beschreibung	Größe (m ²)	Kaufpreis WE	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Carport	Kaufpreis gesamt
01	EG	3 ZKB/GWC/Balkon/Terrasse	94,39	206.714	–	12.500	219.214
02	1. OG	3 ZKB/GWC/2 Balkone	89,66	196.355	8.500	–	204.855
03	1. OG	2 ZKB/Balkon	64,60	141.474	8.500	–	149.974
04	2. OG	3 ZKB/GWC/2 Balkone	89,90	196.881	–	12.500	209.381
05	2. OG	2 ZKB/Balkon	64,83	141.978	8.500	–	150.478
06	3. OG/DG	4 ZKB/GWC/3 Balkone	126,95	278.021	–	12.500	290.521
07	3. OG/DG	4 ZKB/GWC/3 Balkone	129,50	283.605	–	12.500	296.105
08	DG/SB	2 ZKB/Dachterrasse	67,05	146.840	8.500	–	155.340
			726,88	1.591.867	34.000	50.000	1.675.867

Whg.	Grundstück Anteil (m ²)	Miteigentum Anteil (X/10.000)	Grund u. Boden* (EUR)	Altbausubstanz* (EUR)	Sanierungsanteil* (EUR)
01*	88,79	1.306	7.547	44.363	154.803
02*	84,34	1.240	7.169	42.140	147.046
03*	60,77	894	5.165	30.362	105.947
04*	84,57	1.244	7.188	42.253	147.440
05*	60,98	897	5.184	30.470	106.324
06*	119,42	1.756	10.151	59.667	208.203
07*	121,82	1.791	10.355	60.865	212.385
08*	62,73	921	5.332	31.514	109.994
680,00		10.000	57.800	341.634	1.192.433

Preisliste für VK-Preise, Miteigentumsanteile, Grund und Boden, Altbausubstanz, Sanierungsanteil und Wohnungsgrößen

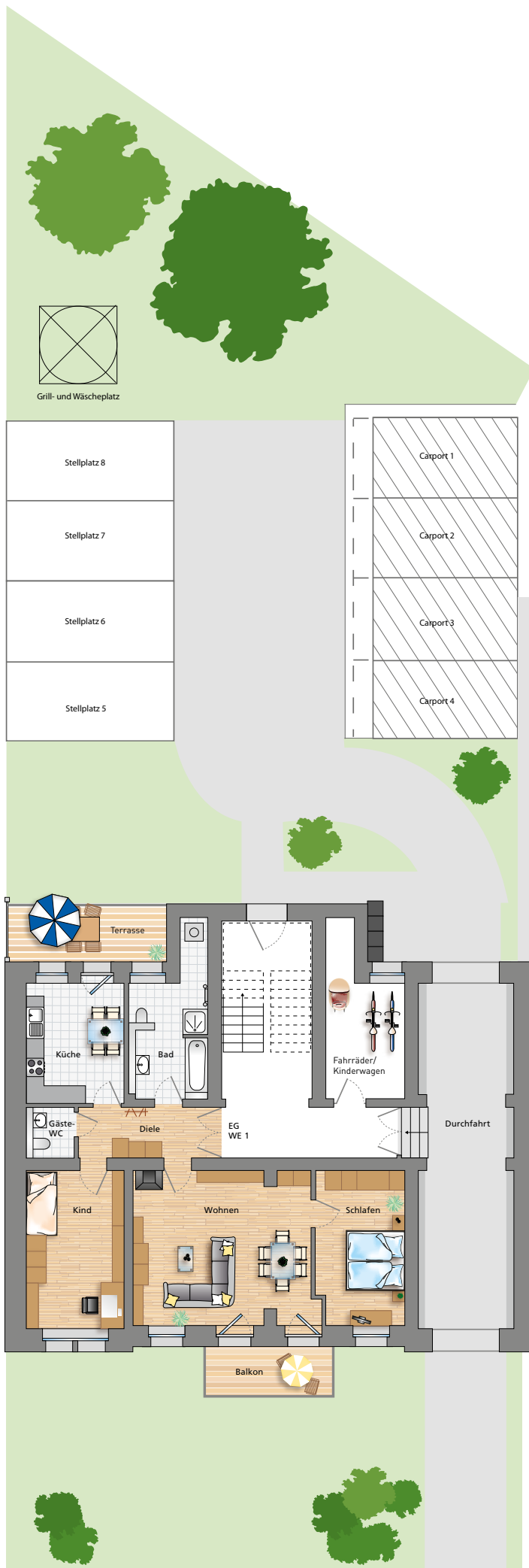
Alle Preise in EUR.

Carports/Stellplätze: Auf dem Grundstück werden vier Carports und vier Stellplätze errichtet. Diese werden den Wohnungen entsprechend zugeordnet.

* **WE 1 - 8:** Die Werte für Sanierungsanteil, Grund und Boden sowie Altbausubstanz addiert ergeben auf- bzw. abgerundet den Kaufpreis der WE ohne Stellplatz bzw. Carport.

Grundstücksplan

Grundstücksplan mit Grundriss für das Erdgeschoss.



Wohnumfeld Straßenseite



Wohnumfeld Hofseite

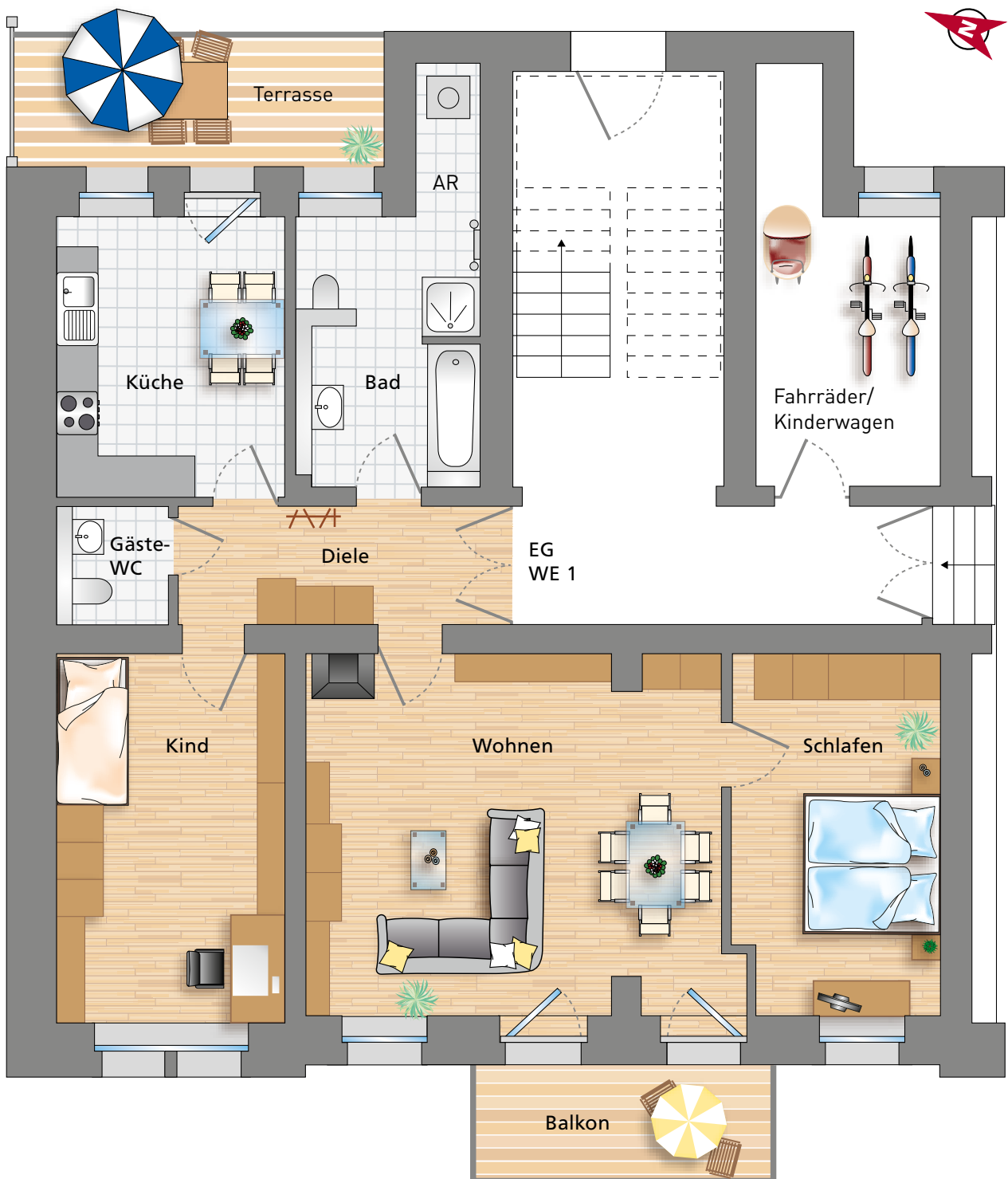


Grundriss – Erdgeschoss

Wohnung 01

Wohnung 01 – Erdgeschoss

3 Zi. Wohnen	28,23 m ²
Küche	11,42 m ²
Schlafen	13,27 m ²
Kind	15,16 m ²
Bad	8,07 m ²
Gäste WC	2,33 m ²
Diele	6,70 m ²
Abstellraum (AR)	1,78 m ²
Terrasse (1/2 + 1/4)	4,17 m ²
Balkon (1/2)	3,34 m ²
gesamt	94,39 m²



Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 02

Wohnung 02 – 1. Obergeschoss

3 Zi. Wohnen	21,50 m ²
Küche	11,80 m ²
Schlafen/Ankleide	16,00 m ²
Kind	11,20 m ²
Bad	8,50 m ²
Gäste-WC	2,70 m ²
Diele	9,40 m ²
Abstellraum (AR)	1,60 m ²
Balkon (1/2)	3,62 m ²
Balkon (1/2)	3,34 m ²
gesamt	89,66 m²



Wohnung 03 – 1. Obergeschoss

2 Zi. Wohnen/Essen	21,18 m ²
Küche	9,93 m ²
Schlafen	12,03 m ²
Bad	9,28 m ²
Diele	6,68 m ²
Abstellraum (AR)	1,59 m ²
Balkon (1/2)	3,91 m ²
gesamt	64,60 m²

Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 03

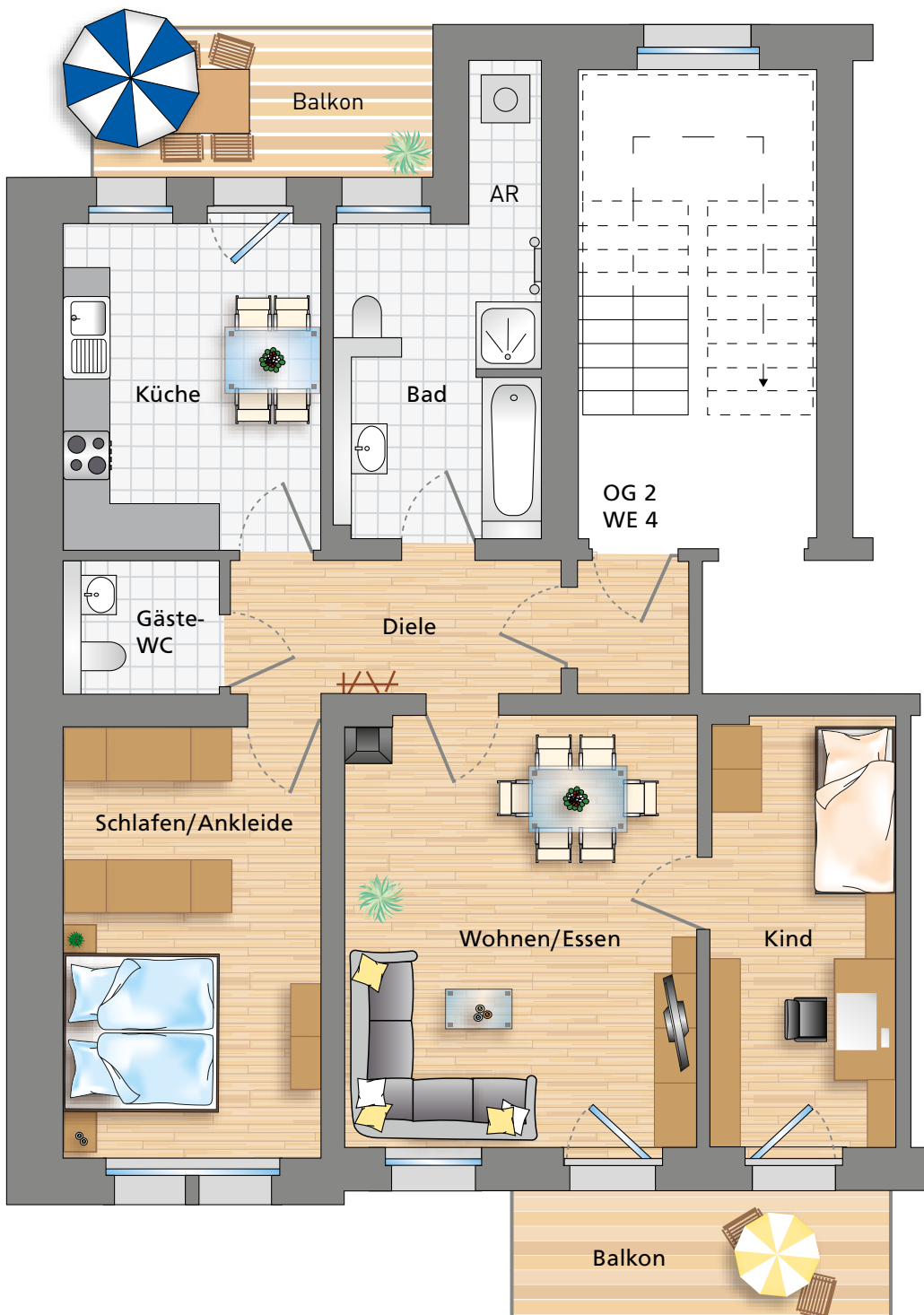


Wohnung 04 – 2. Obergeschoss

3 Zi. Wohnen/Essen	21,97 m ²
Küche	12,05 m ²
Schlafen/Ankleide	16,55 m ²
Kind	11,47 m ²
Bad	8,47 m ²
Gäste-WC	2,55 m ²
Diele	8,29 m ²
Abstellraum (AR)	1,59 m ²
Balkon (1/2)	3,62 m ²
Balkon (1/2)	3,34 m ²

gesamt 89,90 m²

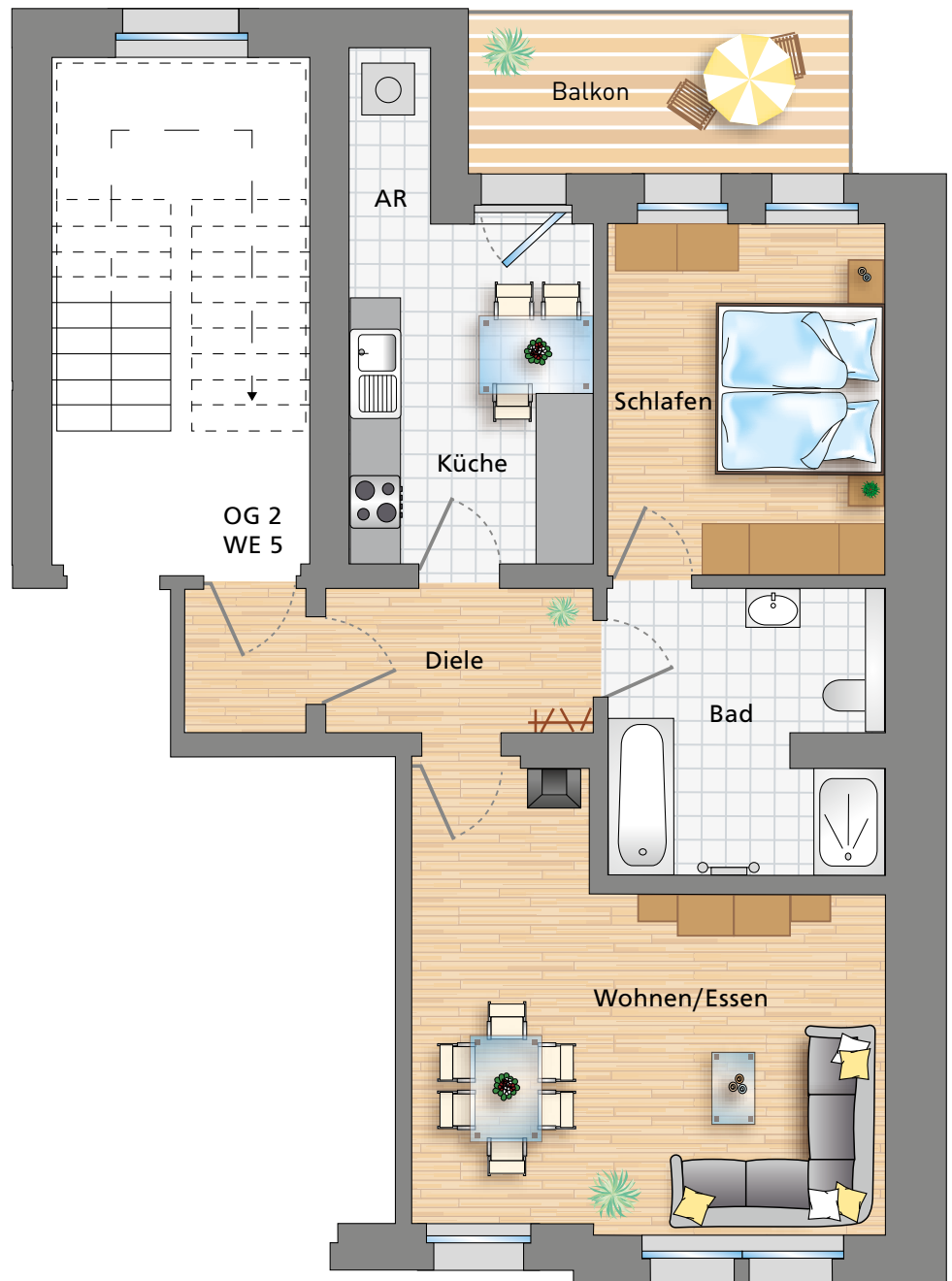
Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 04



Wohnung 05 – 2. Obergeschoss

2 Zi. Wohnen/Essen	21,96 m ²
Küche	9,99 m ²
Schlafen	11,77 m ²
Bad	8,93 m ²
Diele	6,68 m ²
Abstellraum (AR)	1,59 m ²
Balkon (1/2)	3,91 m ²
gesamt	64,83 m²

Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 05





Grundriss – 3. Obergeschoss

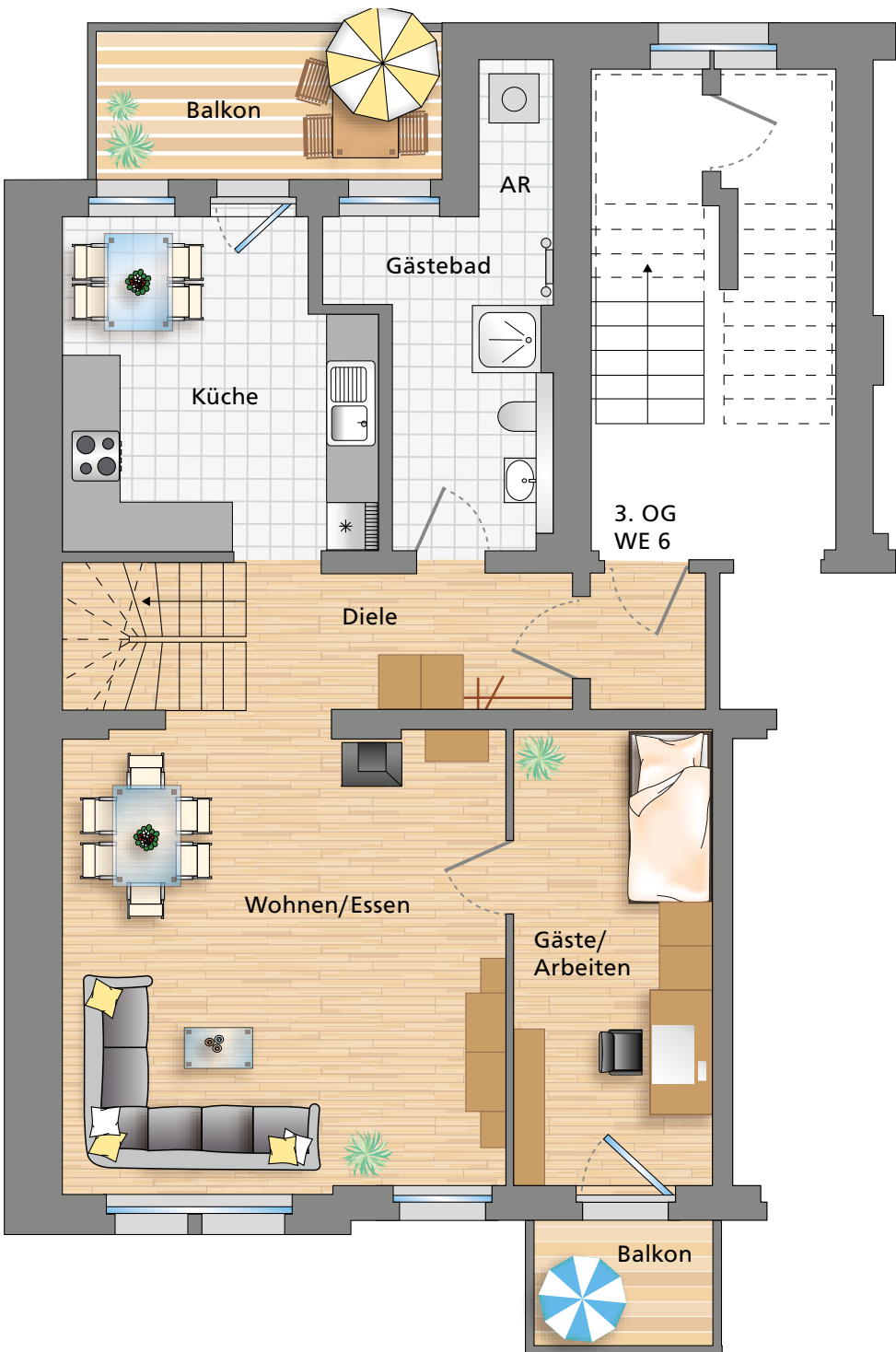
Wohnung 06

Wohnung 06 – 3. Obergeschoss

4 Zi. Maisonette

Wohnen/Essen	27,81 m ²
Küche	13,48 m ²
Gäste/Arbeiten	12,24 m ²
Gästebad	7,46 m ²
Diele	11,43 m ²
Abstellraum (AR)	1,48 m ²
Balkon (1/2)	3,62 m ²
Balkon (1/2)	1,64 m ²

3. Obergeschoss 79,16 m²



Wohnung 06 – Dachgeschoss

4 Zi. Maisonette

Schlafen	13,29 m ²
Kind	18,09 m ²
Bad	9,05 m ²
Flur	3,74 m ²
Balkon	3,62 m ²

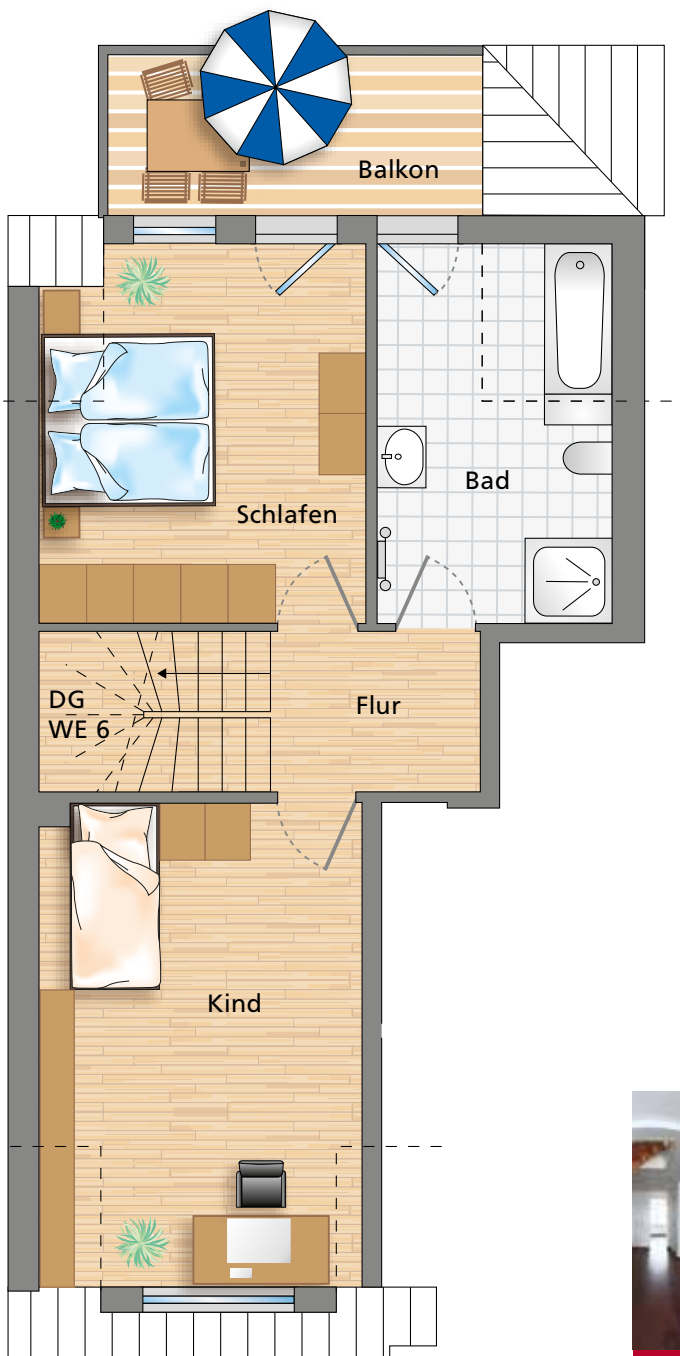
3. Obergeschoss 79,16 m²

Dachgeschoss 47,79 m²

gesamt 126,95 m²

Grundriss – Dachgeschoss

Wohnung 06



Wohnung 07 – 3. Obergeschoss

4 Zi. Maisonette

Wohnen/Essen	27,52 m ²
Küche	14,21 m ²
Gäste/Arbeiten	12,19 m ²
Gästebad	7,49 m ²
Diele	11,75 m ²
Abstellraum (AR)	1,48 m ²
Balkon (1/2)	3,91 m ²
Balkon (1/2)	1,64 m ²

3. Obergeschoss 80,19 m²

Grundriss – 3. Obergeschoss Wohnung 07



Wohnung 07 – Dachgeschoss

4 Zi. Maisonette

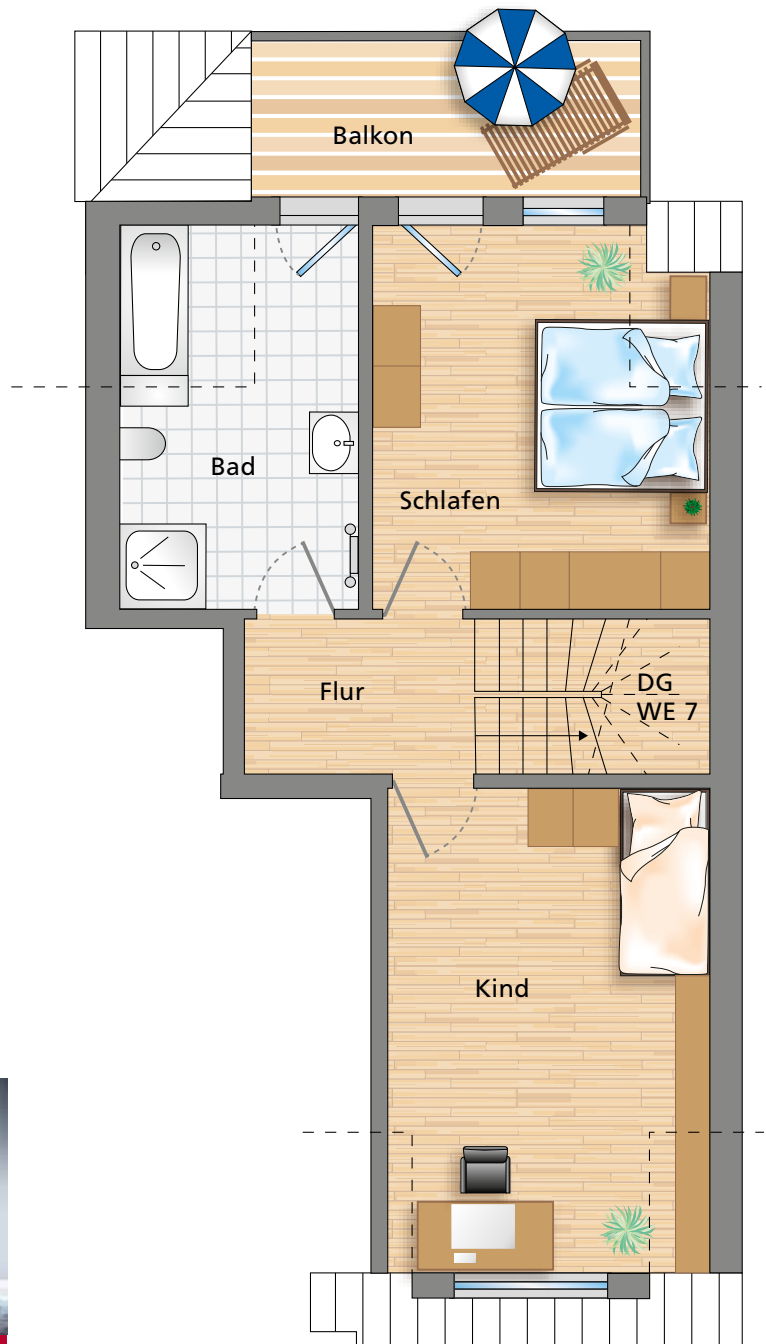
Schlafen	13,83 m ²
Kind	18,03 m ²
Bad	9,23 m ²
Flur	4,31 m ²
Balkon (1/2)	3,91 m ²

3. Obergeschoss 80,19 m²

Dachgeschoss 49,31 m²

gesamt 129,50 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 07



Wohnung 08 – Dachgeschoss

2 Zi. Maisonette

Kochen/Wohnen/Essen 23,88 m²

Schlafen/Arbeiten 9,67 m²

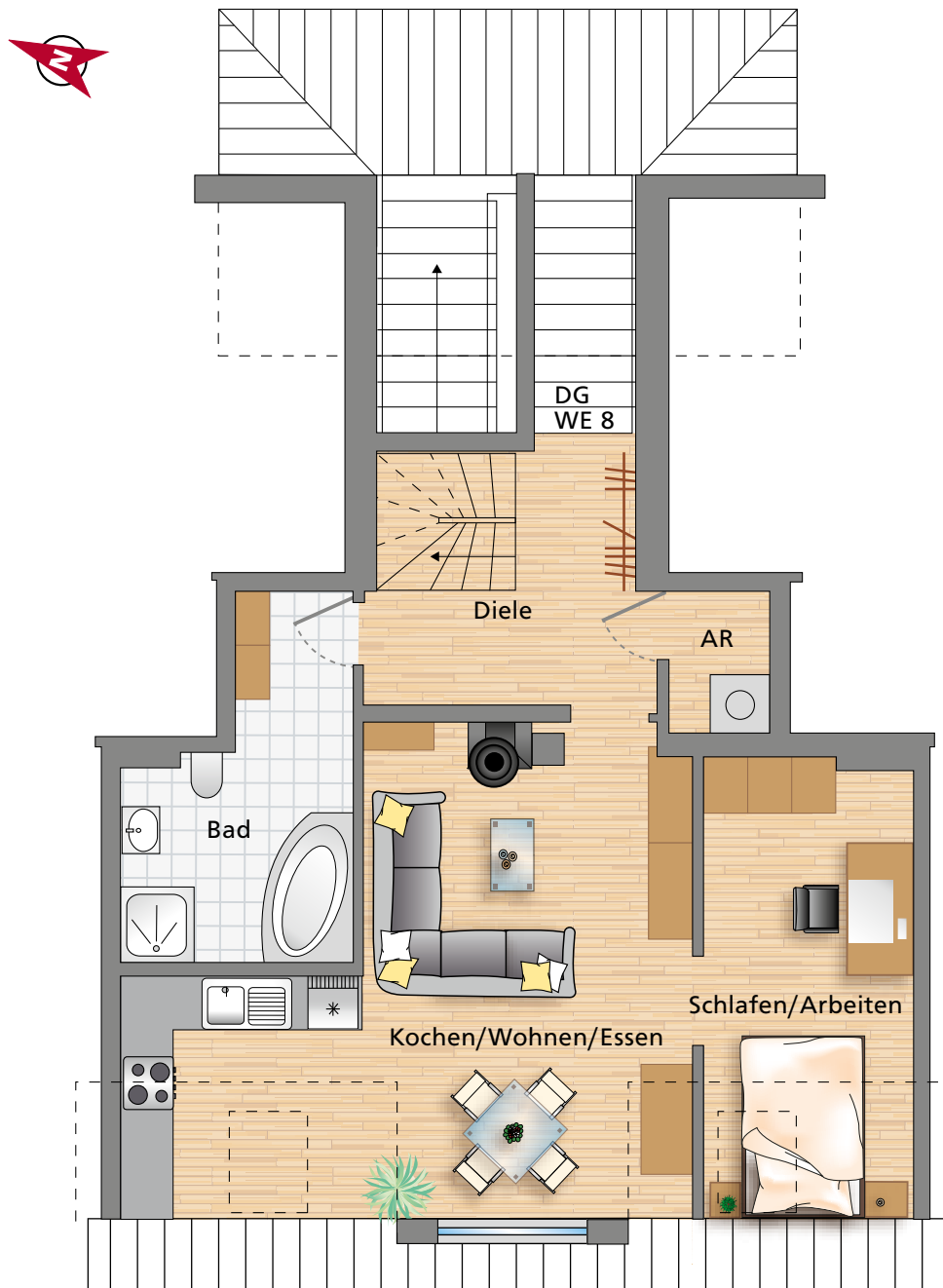
Bad 7,96 m²

Diele 14,17 m²

Abstellraum (AR) 1,88 m²

gesamt 57,56 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 08



Wohnung 08 – Spitzboden

2 Zi. Maisonette

Empore 5,90 m²

Dachterrasse (1/2) 3,59 m²

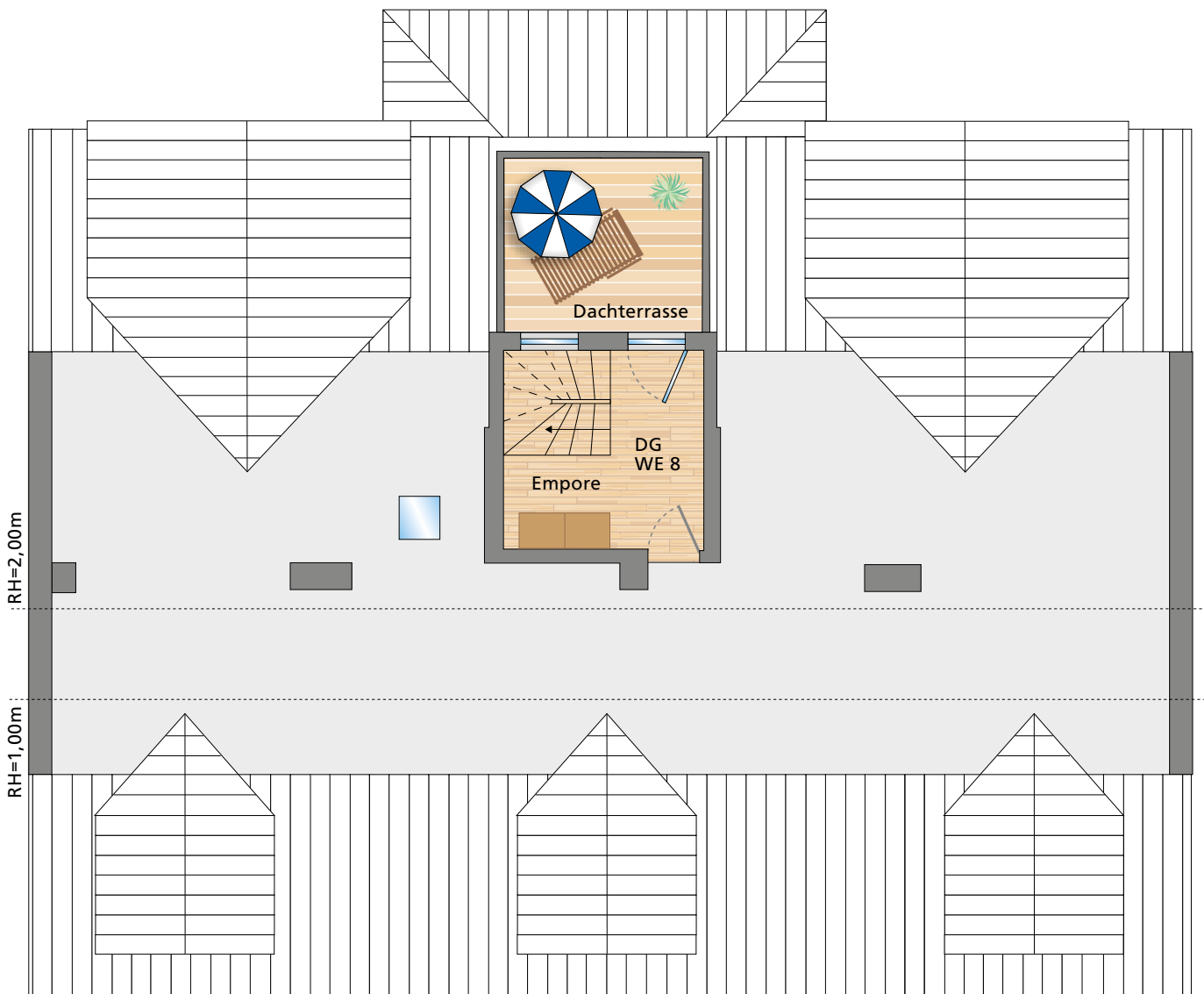
Dachgeschoss 57,56 m²

Spitzboden 9,49 m²

gesamt 67,05 m²

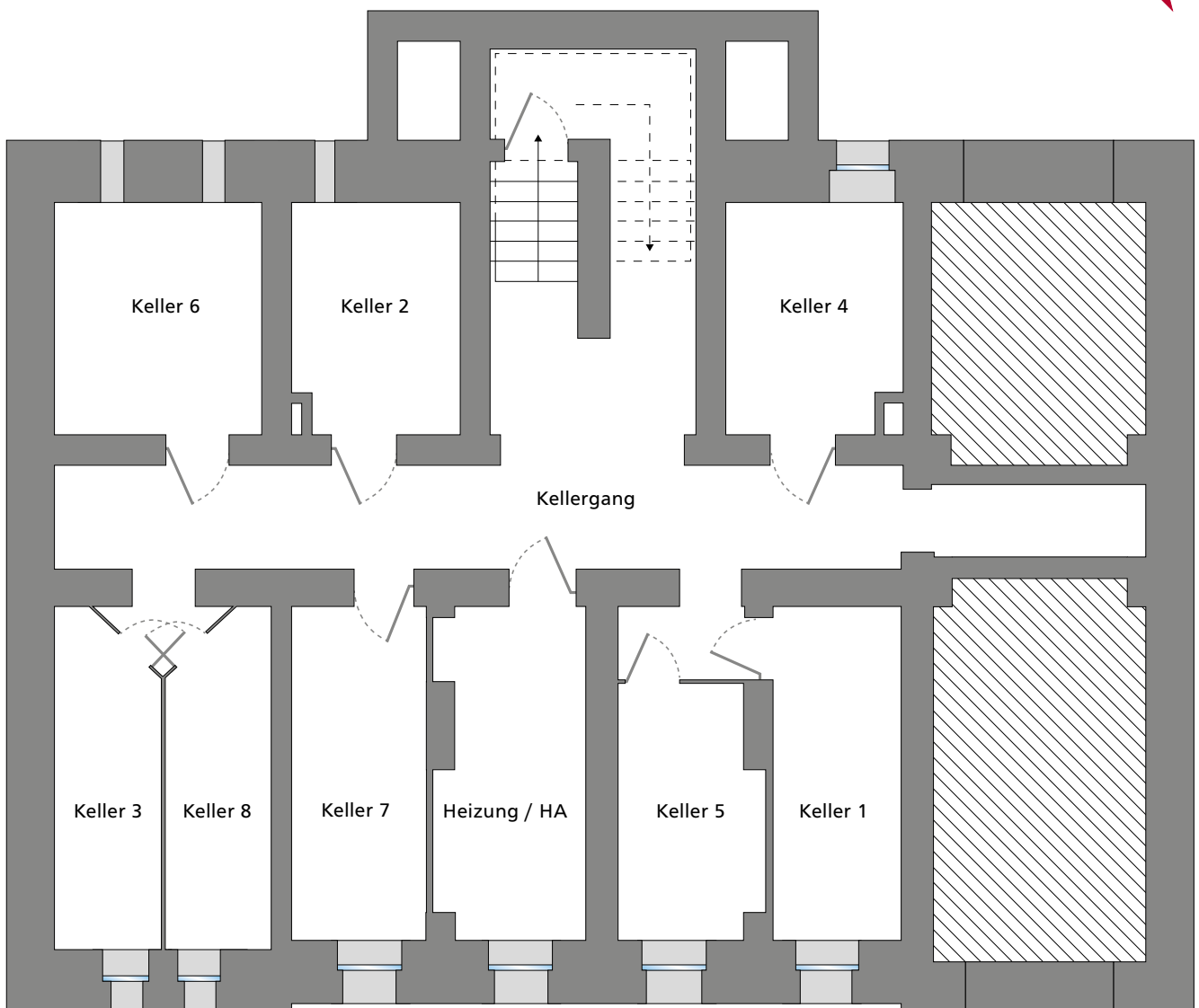
Grundriss – Spitzboden

Wohnung 08



Kellergeschoss – Flächen

Keller WE 1	8,60 m ²
Keller WE 2	7,60 m ²
Keller WE 3	6,70 m ²
Keller WE 4	7,90 m ²
Keller WE 5	7,00 m ²
Keller WE 6	9,50 m ²
Keller WE 7	8,90 m ²
Keller WE 8	6,70 m ²
Heizung	9,70 m ²
Kellergang	27,50 m ²





1. Abbrucharbeiten

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

- Abbruch Dacheindeckung inkl. Schalung, Dachluken usw.
- Abbruch des vorhandenen Dachstuhles.
- 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 Voll-Sparrendämmung.
- 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 lösemittelfreiem 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 Behörde, 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 37 gem. 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 notwendig in Stahlbeton, Bewehrung und Stärke gem. Vorgabe des Statikers.



7. Zimmererarbeiten

- Dachform und Konstruktion des neuen Dachstuhls und der neuen Gauben auf der Straßen- und Hofseite entsprechend Planung und statischer Erfordernisse.
- Bau- und Leimholz Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800.
- Anschuenen von Balkenköpfen gemäß Holzschutzgutachten.
- Auswechseln von Deckenbalken und Dielen gemäß Holzschutzgutachten.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik.
- Einzug von Wechslern 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.

9. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der gesamten Dachfläche inkl. der Gauben in 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 Kaminfeger, Lauftritte in Zink.
- Dachflächenfenster entsprechend Planungsvorgabe auf der Straßenseite und Hofseite.
- Abdichtungsbahn als zweilagige Schweißbahn auf Flachdachbereichen 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.
- 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

Baubeschreibung

Josephinenstraße 2a



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 Sanfix 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 Unterputzabsperrventil 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 nach baulichen Gegebenheiten gem. Planung bei den Wohnungen im Bad bzw. Abstellraum eingerichtet.
- Sanitärausstattung: Sanitärobjekte in der Standardfarbe weiß, Armaturen und Accessoires verchromt.
- Jede Wohnung erhält eine eingebaute Acrylbadewanne Vigour (Kaldewei) oder gleichwertiges Fabrikat mit wärmedämmtem 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 Duschtrennung,

Profil silber Echtholz hell, oder gleichwertige Fabrikate.

- 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.:
- Zählerverteilung für Objekt.
- Unterverteilung für jede Wohnung.
- Herdstromkreis und je nach Größe der Wohnungen zusätzliche Stromkreise.



- Fi- Schutzschalter, Potentialausgleich.
- Anschluss an Kabelfernsehen, in jedem Wohn- bzw. Schlafrum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.
 - Telefonanschluss, in Zweiraum-Wohnungen zwei, in Drei- und Vierraum- Wohnungen drei Anschlüsse mit genormter Anschlussdose.
 - Anschlussleitung für Heizung.
 - Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang und Außenbeleuchtung.
 - 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- Decken- einbaustrahlern 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 Schlitzen 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 Gipsfertigputz bzw. Kalk-Zementputz.
- Fassaden: Die Hoffassade erhält auf dem bestehenden Klinkermauerwerk einen Neuputz als zweilagigen Oberputz in mineralischer Ausführung. Das Klinkermauerwerk der Straßenfassade wird gereinigt und imprägniert, Ausbruchstellen und Fugen werden entsprechend nachgearbeitet, soweit erforderlich.

- Gesimsausplatzungen der Straßenfassade und Ausplatzungen bei Zier- und Dekorelementen werden mit Reprofil-Spachtel nachgearbeitet.
- Überarbeitung und Farbgebung bestehender Reliefs, Zier-, Dekor-, und Natursteinelemente erfolgen nach Altbestand bzw. nach Planungsvorgabe.
- Farbgebung der Fassadenflächen nach Planungsvorgabe.

14. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebverfahren 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 Sanitäröbekte, 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 45 €/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 35 €/m² incl. MwSt.
- Keramische Bodenfliesen im Bad/ WC und Küche (sofern gem. Planung in den Küchen keramische Bodenbe-



läge vorgesehen), Fliesen- Fachhandelspreis bis 50 €/m² inkl. MwSt.

- Fliesenspiegel wenn gefordert in Küchen gem. Planungsvorgabe, Fliesen- Fachhandelspreis bis 35 €/m² inkl. MwSt.

15. Schreinerarbeiten

- Originalgetreue Rekonstruktion der Haustür und der Hoftüre.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden- und Kellertüren.
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhäuserfenster.
- Fenster aus Holz, wärmedämmend, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkontüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutznachweis des Statikers, ein- oder zweiflügelig als Drehklipp-/Drehflügel mit Einhand- Drehklippbeschlag und ggf. einem Oberlicht, Ausführung der Straßenansicht nach Bestand bzw. Planungsvorgabe.

- 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 Sicherheitsknopfgar-nitur 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 Ausführung, Geländerfüllungen nach Planungsvorgabe.

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. Geschöß, wo notwendig. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.
- Dämmung des Trepfels 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 Anhydritestrich auf PE- Folie 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 Kamino- fen des Herstellers RIKA, Typ und Ausführung gem. Planungsvorgabe, Nennwärmeleistung rd.7,0 kW, angeschlossen und auf Glasplatte aufgestellt.
- Die Carportanlagen werden in zimmermannsmäßiger, durchgehender Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit farbigem Trapezblech- Profil.

Schlussbemerkungen:

Für Planung und Ausführung gelten:

- die einschlägigen DIN-Vorschriften
- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik
- die Baugenehmigung und die sanierungsrechtliche 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

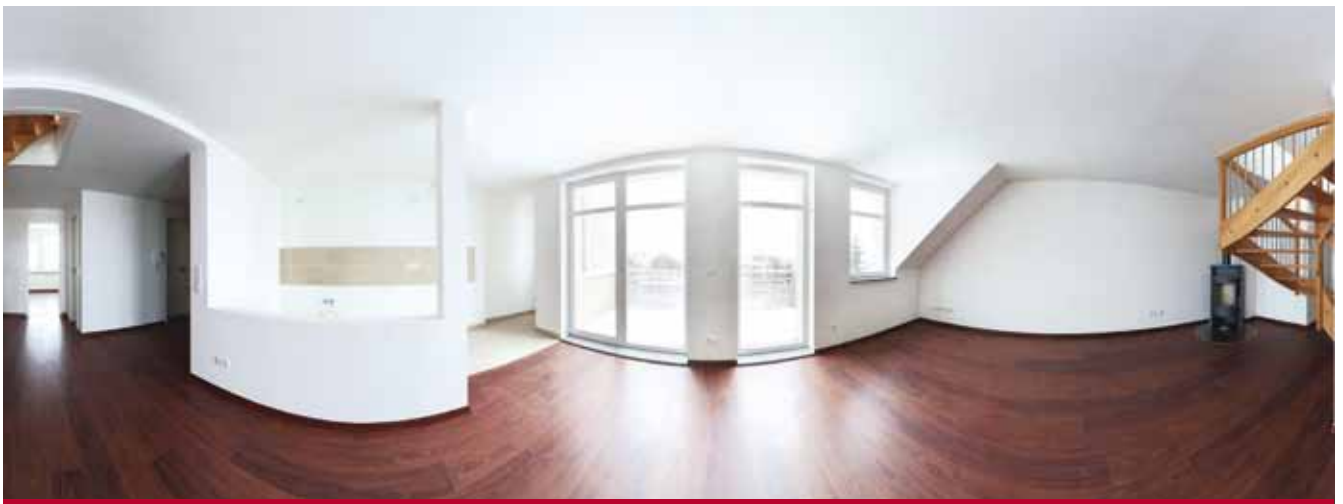
Veränderung keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

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.

Zwickau, im Oktober 2014

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 Allgemerkosten 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 Allgemerkosten kann das Finanzamt die für das Objekt angegebenen Sanierungs- und Allgemerkosten 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