

Chemnitz, Josephinenstraße 6
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 6



Rückansicht Josephinenstraße 6 mit neuen großzügigen Balkonanlagen und Terrasse im Erdgeschoss



Das Haus Josephinenstraße 6, unsanierter Bestand heute

Nutzerfreundliche, moderne und großzügige Grundrisse unter Einbeziehung, Erhalt und Rekonstruktion historischer Elemente. Das Haus aus dem Baujahr 1904 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Brühl Nord“ der Stadt Chemnitz, erhält auf der Fassade vorne einen Erker- Anbau mit Balkonen als Neubau. Die Wohnungen werden vollständig saniert und entsprechen nach Fertigstellung in Punkto Zuschnitt und Ausstattung allen Ansprüchen hochwertigen zeitgenössischen 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 wechselnd mit geschlossenen oder offenen 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 6



Referenzobjekt in der Hofer Straße

Planung und Teilung nach WEG sehen bei dem Haus Josephinenstraße 6 insgesamt acht Wohnungen verteilt auf fünf Ebenen vor. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrasse oder Dachterrasse 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 einer 2-, vier 3- und drei 4-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 52,72 und 136,74m² ein breites Spektrum. Jede Wohnung verfügt über ausreichend Keller- und Abstellraum, erhält einen Kaminofen in ansprechendem Design, Decken- Einbaustrahler in Bad, WC und

Ebene	Whg.	Typ	Größe
EG	01	4 Zi K/B/Balkon/Terrasse	110,55 m ²
1. OG	02	3 Zi K/B/Balkon	82,91 m ²
	03	3 Zi K/B/Balkon	78,74 m ²
2. OG	04	3 Zi K/B/Balkon	82,98 m ²
	05	3 Zi K/B/Balkon	79,15 m ²
Maisonette 3. OG + DG	06	4 Zi K/B/Dachterrasse	136,74 m ²
	07	4 Zi K/B/Dachterrasse	128,35 m ²
DG	08	2 Zi. K/B/Balkon	52,72 m ²
gesamt			752,14m²

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 sachlich geprägte Fassade mit einem neu angebauten Erker mit 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 6



Whg.	Lage	Beschreibung	Größe (m ²)	Kaufpreis WE	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Carport	Kaufpreis gesamt
01	EG	4 ZKB/Balkon/Terrasse	110,55	219.995	–	12.500	232.495
02	1. OG	3 ZKB/Balkon	82,91	164.991	8.500	–	173.491
03	1. OG	3 ZKB/Balkon	78,74	156.693	8.500	–	165.193
04	2. OG	3 ZKB/Balkon	82,98	165.130	–	12.500	177.630
05	2. OG	3 ZKB/Balkon	79,15	157.509	8.500	–	166.009
06	3. OG/DG	4 ZKB/Dachterrasse	136,74	272.113	–	12.500	284.613
07	3. OG/DG	4 ZKB/Dachterrasse	128,35	255.417	–	12.500	267.917
08	DG	2 ZKB/Balkon	52,72	104.913	8.500	–	113.413
			752,14	1.496.759	34.000	50.000	1.580.759

Whg.	Grundstück Anteil (m ²)	Miteigentum Anteil (X/10.000)	Grund u. Boden (EUR)	Altbausubstanz* (EUR)	Sanierungsanteil* (EUR)
01*	85,25	1.470	7.672	44.220	168.102
02*	63,93	1.102	5.754	33.164	126.073
03*	60,72	1.047	5.465	31.496	119.732
04*	63,99	1.103	5.759	33.192	126.179
05*	61,04	1.052	5.493	31.660	120.355
06*	105,44	1.818	9.490	54.696	207.927
07*	98,97	1.706	8.908	51.340	195.169
08*	40,65	701	3.659	21.088	80.166
580,00		10.000	52.200	300.856	1.143.703

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



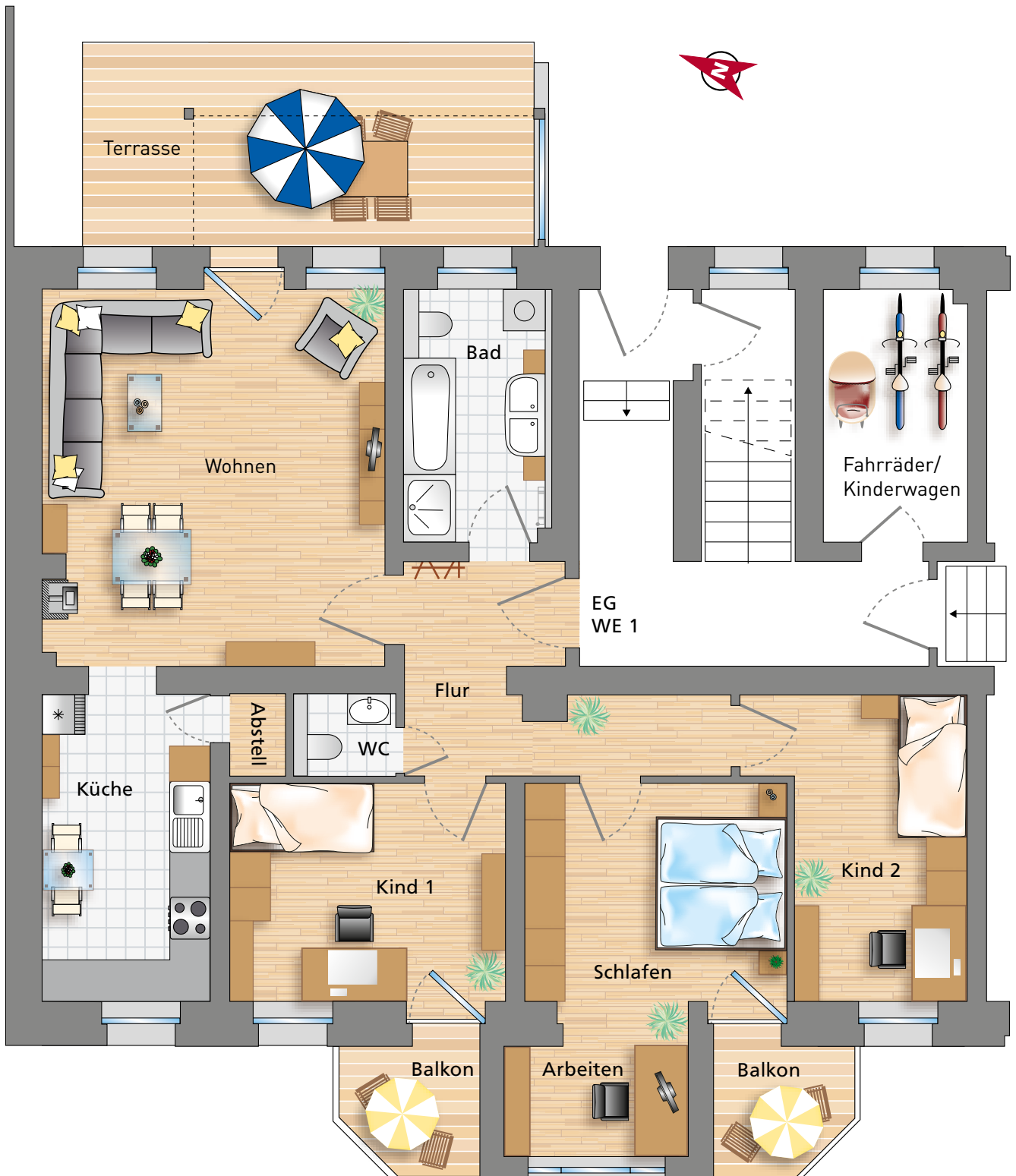
Wohnumfeld Hofseite

Wohnung 01 – Erdgeschoss

4 Zi. Wohnen/Essen	27,61 m ²
Küche	11,07 m ²
Schlafen	12,23 m ²
Arbeiten	4,40 m ²
Kind 1	12,87 m ²
Kind 2	12,34 m ²
Bad	7,40 m ²

Gäste WC	1,56 m ²
Flur	9,12 m ²
Abstell	0,98 m ²
Terrasse (1/2 + 1/4)	7,36 m ²
Balkon (1/2)	1,80 m ²
Balkon (1/2)	1,81 m ²
gesamt	110,55 m²

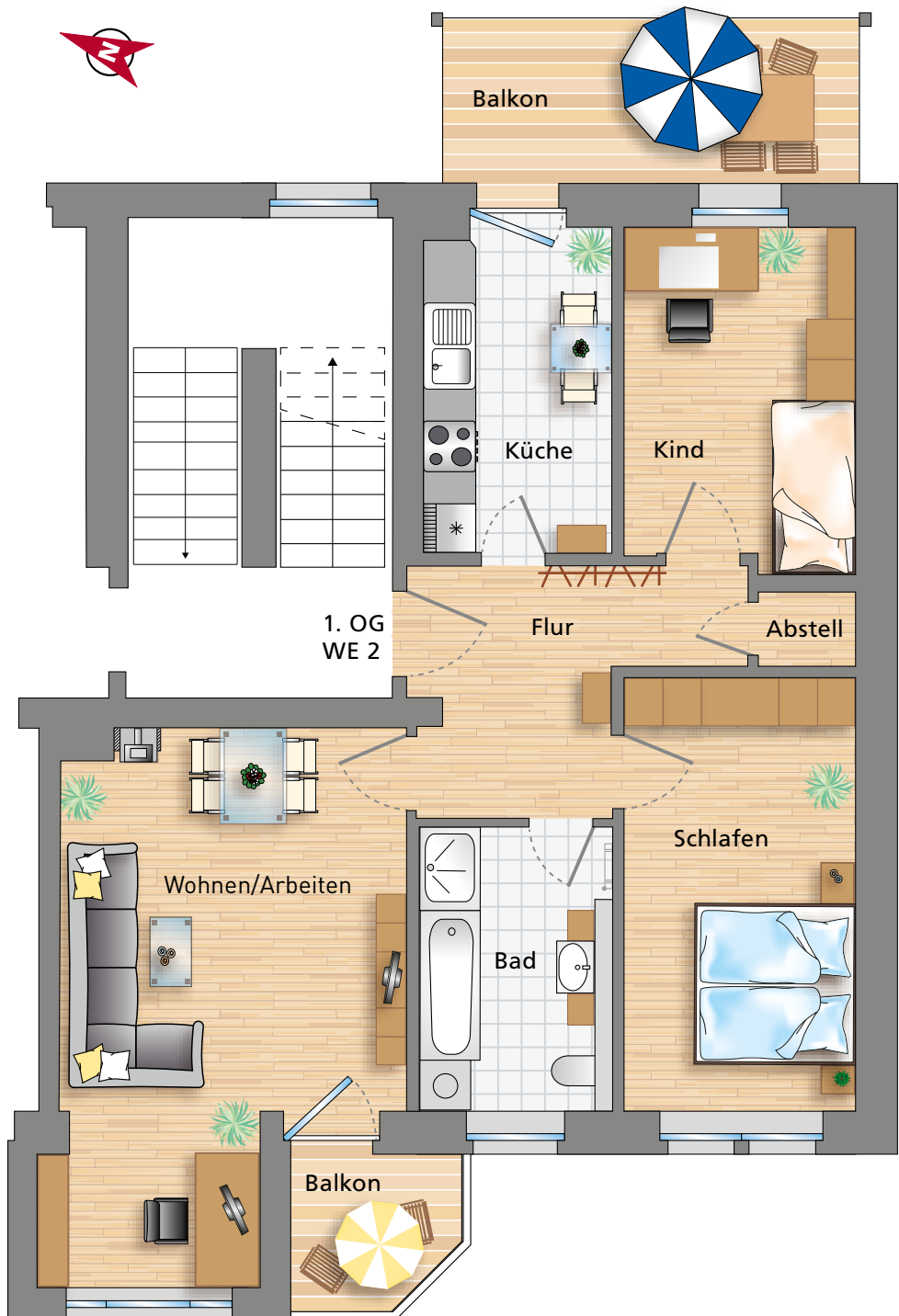
Grundriss – Erdgeschoss Wohnung 01





Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 02

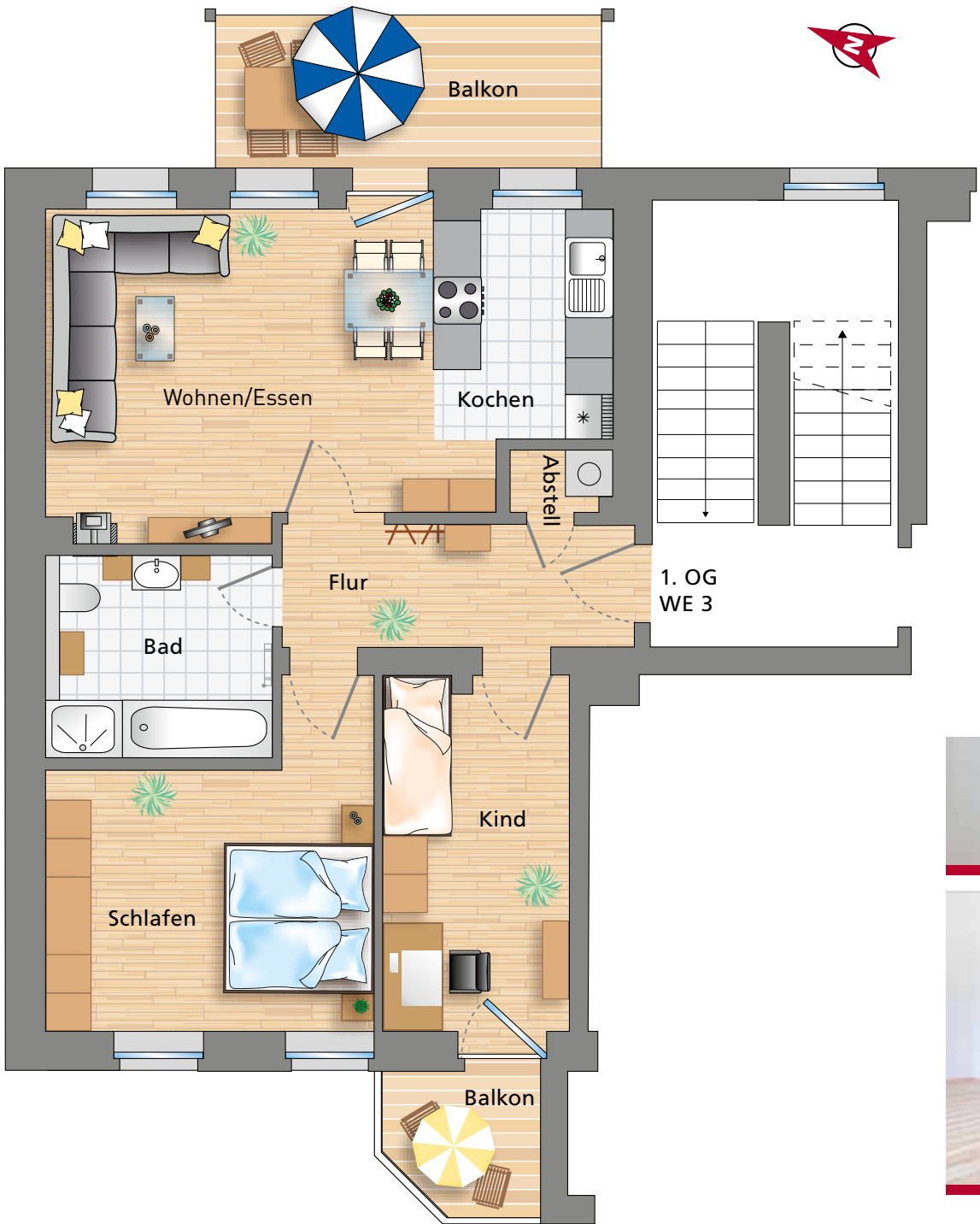
Wohnung 02 – 1. Obergeschoss	
3 Zi. Wohnen/Arbeiten	23,51 m ²
Küche	8,81 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Kind	11,39 m ²
Bad	7,42 m ²
Flur	9,25 m ²
Abstell	1,07 m ²
Balkon (1/2)	1,81 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²
gesamt	82,91 m²





Grundriss – 1. Obergeschoss Wohnung 03

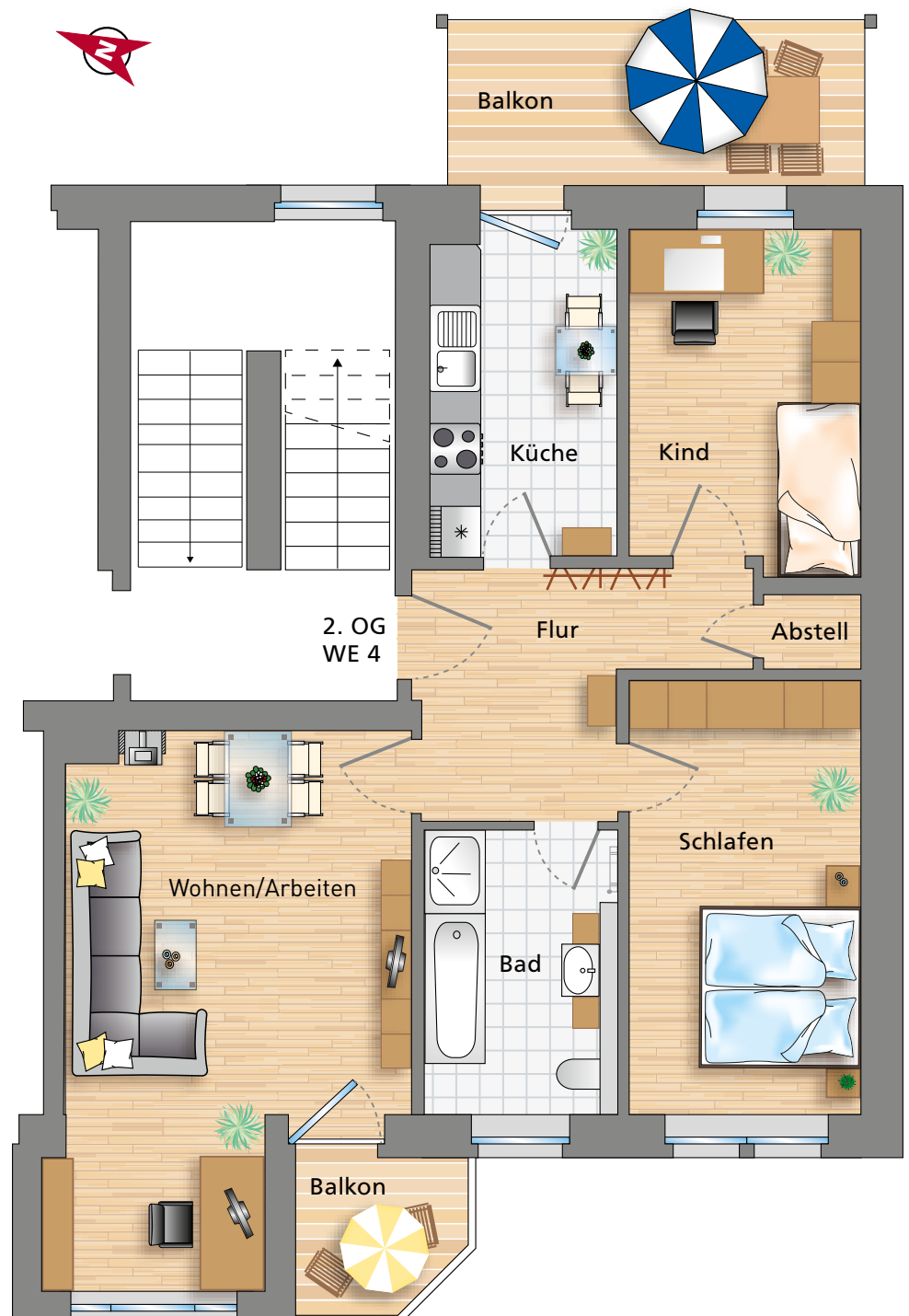
Wohnung 03 – 1. Obergeschoss	
3 Zi. Wohnen/Essen	21,86 m ²
Kochen	6,95 m ²
Schlafen	15,95 m ²
Kind	11,23 m ²
Bad	7,61 m ²
Flur	7,32 m ²
Abstell	1,02 m ²
Balkon (1/2)	1,80 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²
gesamt	78,74 m²



Wohnung 04 – 2. Obergeschoss

3 Zi. Wohnen/Arbeiten	23,51 m ²
Küche	8,81 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Kind	11,34 m ²
Bad	7,42 m ²
Flur	9,37 m ²
Abstell	1,07 m ²
Balkon (1/2)	1,81 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²
gesamt	82,98 m²

Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 04





Grundriss – 2. Obergeschoss Wohnung 05

Wohnung 05 – 2. Obergeschoss	
3 Zi. Wohnen/Essen	21,86 m ²
Kochen	7,25 m ²
Schlafen	15,95 m ²
Kind	11,23 m ²
Bad	7,61 m ²
Flur	7,32 m ²
Abstell	1,13 m ²
Balkon (1/2)	1,80 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²
gesamt	79,15 m²



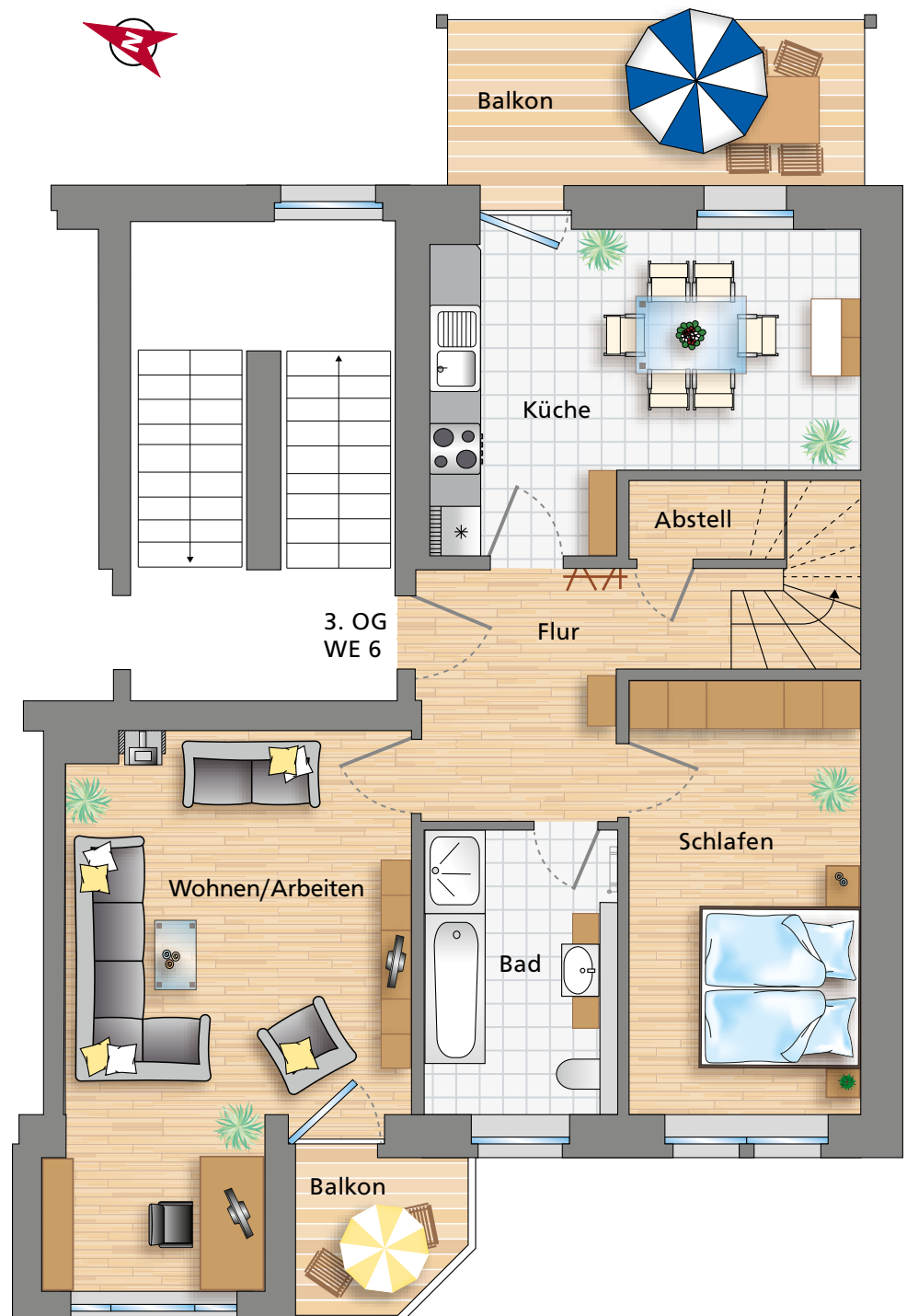
Wohnung 06 – 3. Obergeschoss

4 Zi. Maisonette

Wohnen/Arbeiten	24,68 m ²
Küche	17,48 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Bad	7,46 m ²
Flur	12,05 m ²
Abstell	1,36 m ²
Balkon (1/2)	1,81 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²

3. Obergeschoss 84,49 m²

Grundriss – 3. Obergeschoss Wohnung 06



Wohnung 06 – Dachgeschoss

4 Zi. Maisonette

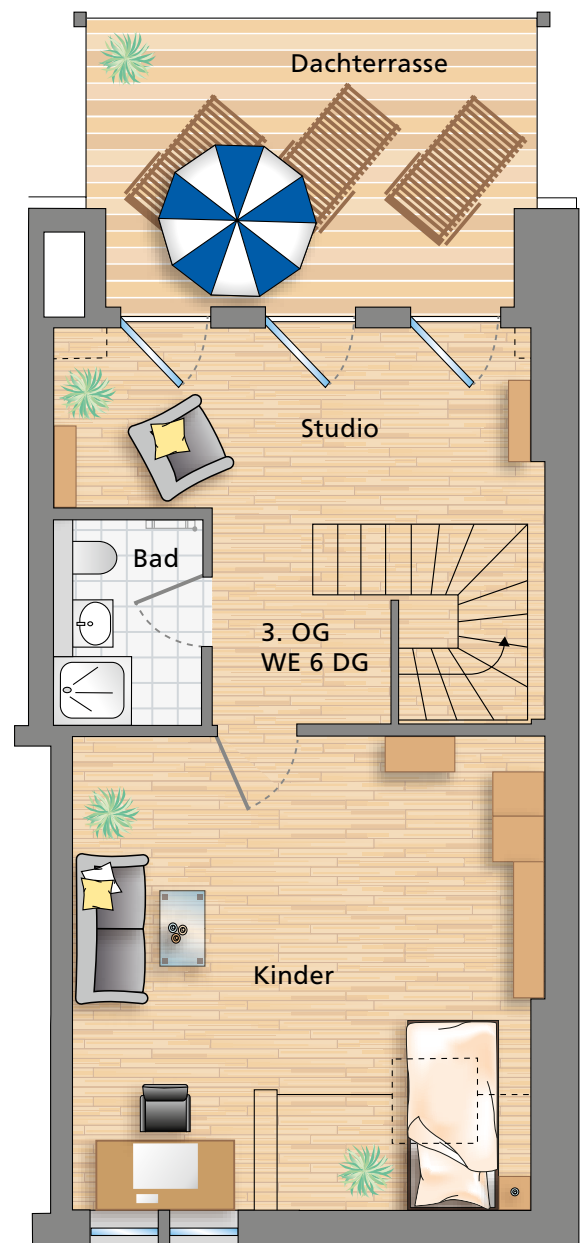
Kinder	25,65 m ²
Studio	15,16 m ²
Bad	3,44 m ²
Dachterrasse (1/2)	8,00 m ²

3. Obergeschoss 84,49 m²

Dachgeschoss 52,25 m²

gesamt 136,74 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 06





Grundriss – 3. Obergeschoss Wohnung 07

Wohnung 07 – 3. Obergeschoss

4 Zi. Maisonette	
Wohnen/Essen	21,75 m ²
Kochen	8,89 m ²
Schlafen	10,04 m ²
Ankleide/Arbeiten	13,26 m ²
Bad	7,57 m ²
Flur	9,30 m ²
Abstell	0,80 m ²
Balkon (1/2)	1,80 m ²
Balkon (1/2)	5,00 m ²
3. Obergeschoss	78,41 m²



Wohnung 07 – Dachgeschoss

4 Zi. Maisonette

Kinder	18,68 m ²
Studio	20,41 m ²
Bad	4,24 m ²
Dachterrasse (1/2)	6,61 m ²

3. Obergeschoss 78,41 m²

Dachgeschoss 49,94 m²

gesamt 128,35 m²

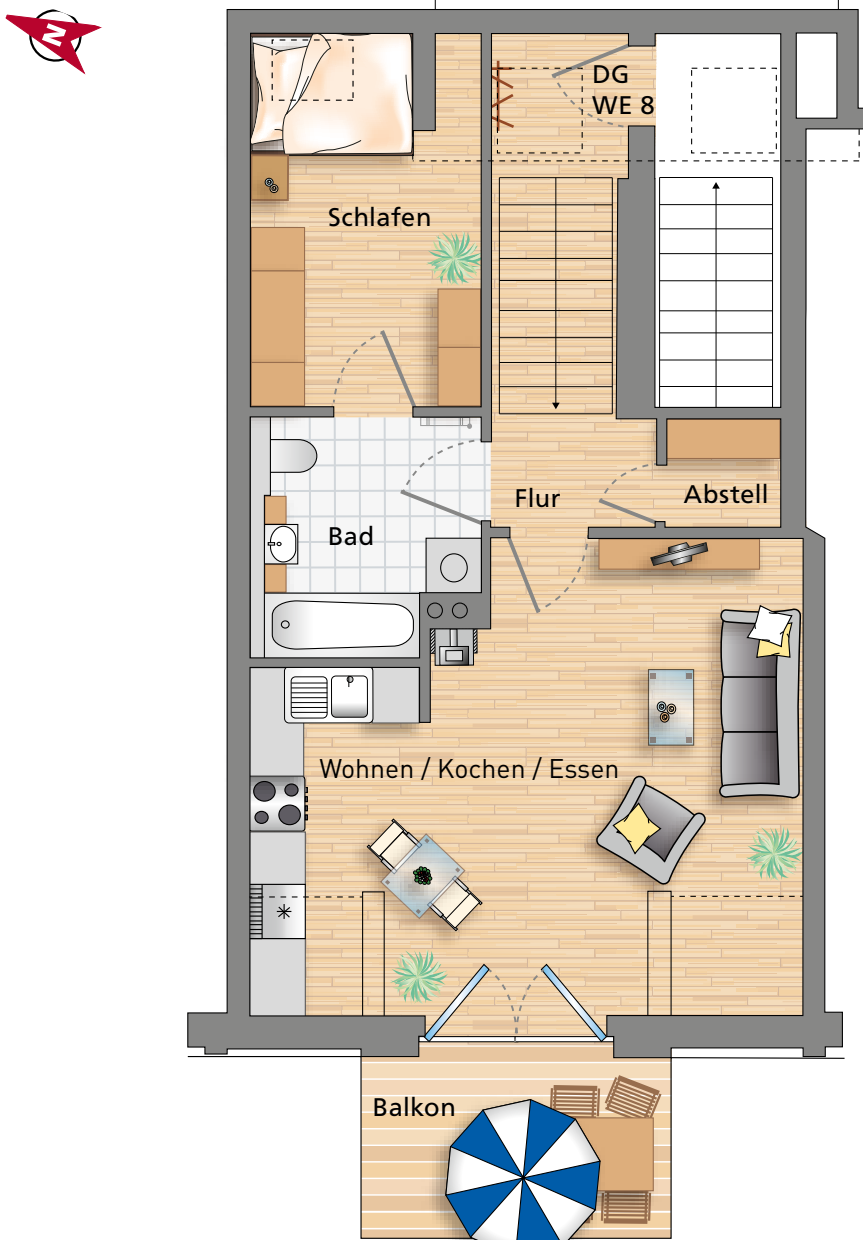
Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 07



Wohnung 08 – Dachgeschoss

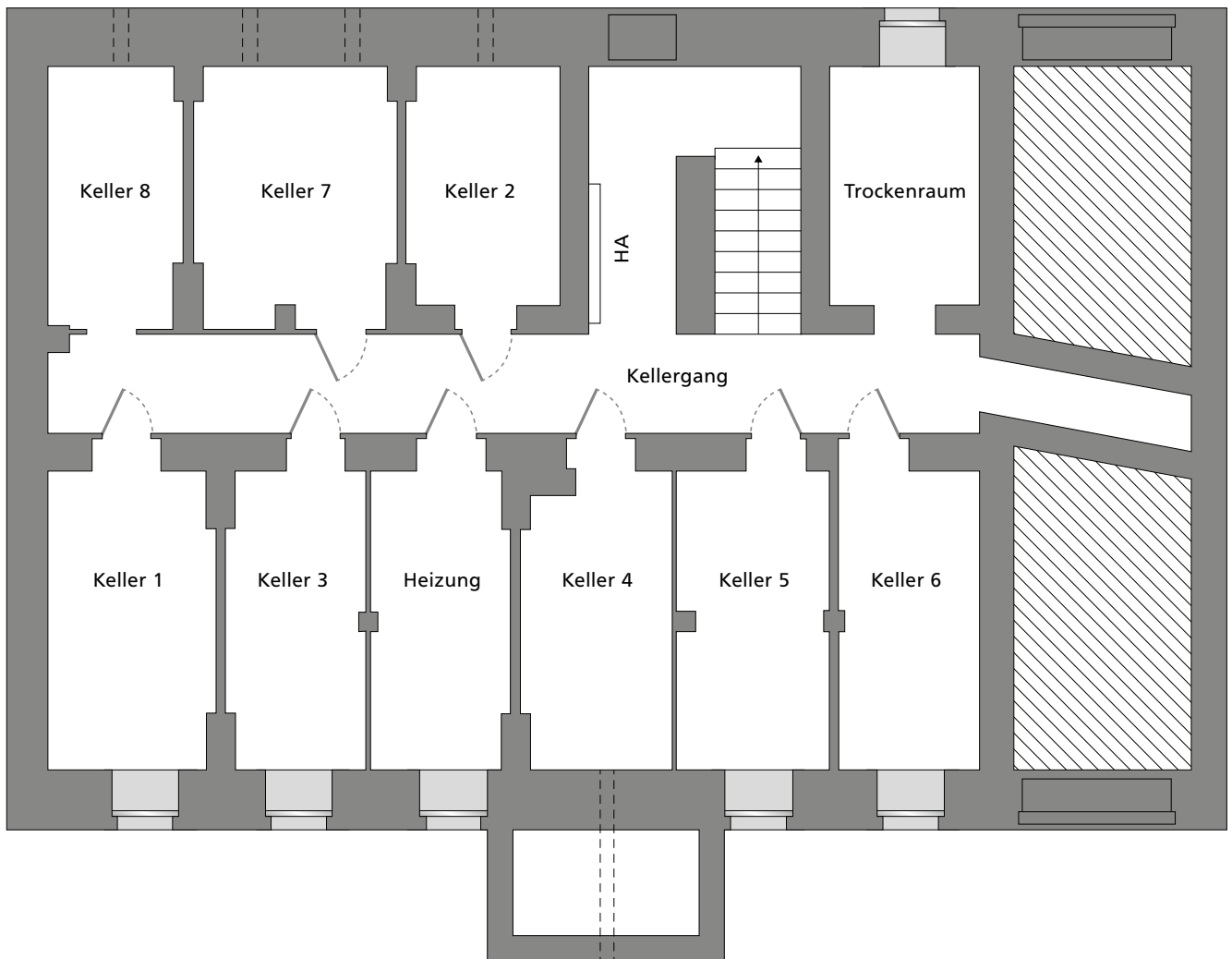
2Zi.	Wohnen/Kochen/Essen	31,50 m ²
	Schlafen	10,06 m ²
	Bad	5,86 m ²
	Flur	3,70 m ²
	Abstell	1,60 m ²
	Balkon (1/2)	3,42 m ²
gesamt		52,72 m²

Grundriss – Dachgeschoss Wohnung 08



Kellergeschoss – Flächen

Keller WE 1	10,46 m ²
Keller WE 2	7,58 m ²
Keller WE 3	8,71 m ²
Keller WE 4	9,25 m ²
Keller WE 5	10,05 m ²
Keller WE 6	9,46 m ²
Keller WE 7	10,15 m ²
Keller WE 8	6,95 m ²
Trockenraum	7,59 m ²
Heizung	8,78 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 Fliesenspiegel sowie des Innen- und Außenputzes, 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 ein-

schließlich Kanalanschluss an den Revisionschacht.

- Anschluss für Regenrohrleitungen.
- Bodeneinlauf mit Geruchsverschluss im Heizungsraum sofern erforderlich.
- Drainage mit Kontrollschächten.

4. Isolierarbeiten

- Sandstrahlen des Keller-Innenmauerwerks.
- notwendige Vertikalisolierung der Außenwände unter der Berücksichtigung von etwa 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 III. Obergeschoss in den notwendigen Bereichen und Dämmung im Dachgeschoss gemäß Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.
- Horizontalisolierung in den notwendigen Bereichen der Mauerwerkswände, Innen- und

Außenwände (Kellermauerwerk) mindestens 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 gemäß

Planungsvorgabe, satt deckend gestrichen. Die Sockelfläche wird scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe), Schmuckband.

- Die Untersichten der Stahlträger werden gereinigt, platzende Farbschichten abgekratzt. Die Grundierung und Lackierung erfolgt mit Kunstharz-Lackfarbe.
- Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen und mit Kunstharz-Lackfarbe 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 gemäß Statik.
- Zumauern nicht mehr benötigter Tür- 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 und den Erker-Neubau.
- Herstellen des Erker Neubaus in HLZ Mauerwerk, Wandstärken gemäß Vorgabe des Statikers.
- Herstellen der neuen Balkone im Bereich des Erkers als Kragplatte in Stahlbeton gem. Vorgabe des Statikers.
- Herstellen der neuen Schornsteinzüge gem. Planungsvorgabe.
- Verschließen von Wand- und Deckendurchbrüchen gemäß 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.



7. Zimmererarbeiten

- Dachform und Konstruktion des neuen Dachstuhl und der neuen Gauben auf der Straßen- und Hofseite entsprechend Planung und statischer Erfordernisse.
- Bau- und Leimholz Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800.
- Anschuen von Balkenköpfen gemäß Holzschutzgutachten.
- Auswechseln von Deckenbalken und Dielen gemäß Holzschutzgutachten.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik.
- Einzug von Wechseln 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 Straßen- und Hofseite.
- Abdichtungsbahn als zweigliedrige Schweißbahn auf Flachdachbereichen bzw. den Balkonen des Erkeranbaus.

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 den neu gemauerten Schornstein 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 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 Unterputzabsperrentil bzw.

Aufputzzähler für Küchenanschluss. Die Zähler werden gemietet.

- Rückspülfilter mit Druckminderer, Sicherheitsgruppe, Membranausdehnungsgefäß für Warmwasserspeicher, Absperrventile und Zirkulationspumpe gesteuert und Zeitschaltung.
- Innen liegende 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: Sanitäröbekte in der Standardfarbe weiß, Armaturen und Accessoires verchromt.
- Jede Wohnung erhält eine eingebaute Acrylbadewanne Vigour (Kaldewei) oder gleichwertiges Fabrikat mit wärmege-dämmtem 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 Echtglas 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, Papierhalter und Bürstengarnitur wandhängend verchromt oder gleichwertige Fabrikate.
- Die Wohnungen erhalten Aufsatzwaschtische auf Waschtisch-Unterschrank bzw. Waschtischplatte von Vigour, Serie „akua“ oder



gleichwertiges Fabrikat, Waschtisch-Trägerplatten bis 100cm, 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 gemäß 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 jedem Wohn- bzw. Schlafräum ein Anschluss 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.
 - Das neue zweiflügelige Hofeinfahrtstor erhält einen Motorantrieb

mit Funk-Fernbedienung, zwei Sender für jede Wohnung.

- Einbau von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) im Treppenhaus und einmal in jeder Wohnung.
- Bäder, Gäste-WC 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.
- Briefkastenanlage von Renz od. gleichwertigem Hersteller als eingemauerte Anlage vor dem Hauseingang, ggf. freistehend nach Planungsvorgabe.

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.
- Außenputz: Sofern nicht komplett mit Neuputz, wird die Straßenfassade gereinigt und unter Einsatz von Gewebespachtelung und Oberputz restauriert. Putz-

ausbesserungen und neue Oberputzflächen in mineralischer Ausführung. Der Putz der Hoffassade wird vollständig erneuert, zweilagig in mineralischer Ausführung.

- 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 Sanitärobjekte, Eckschutzschienen an Vorwandelementen, Revisionsöffnungen bzw. Silikonfugen mit herausnehmbaren Fliesen.
- Isolierung im Bereich der Bäder 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 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 in Küchen gem. Planungsvorgabe, Fliesen-Fachhandelspreis bis 35 €/m² inkl. MwSt.

15. Schreinerarbeiten

- Rekonstruktion der Haustür, Restauration des Hofeinfahrtstores und der Hoftüre, ggf. originalgetreue Rekonstruktion.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden- und Kellertüren.
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhausfenster.

- Fenster aus Holz, wärmegeklämt, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkontüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutznachweis des Statikers ein-oder zweiflüglig als Drehkipp-/Drehflügel mit Einhand- Drehkippbeschlag und ggf. einem Oberlicht, Ausführung der Straßenansicht nach Bestand bzw. Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.
- Ausführung der Fenster nach Empfehlung der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. Rosenheimer Richtlinien.
- Neue Wohnungseingangstüren einflüglig, WIRUS Optima 44 E oder gleichwertig; Furnier farblich lasiert oder Kunststoff, Klimaklasse 3, Profilylinder und Sicherheitsknopfgarnitur 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 Röhrenspannstegtür (Schallschutzwert Bauteil: min. 28 dB), Holzfurnier weiß oder weiß Schleifack inkl. Zimmer-Drückergarnitur in Edelstahl mit Buntbartschloss.
- Innen liegende Bäder und WC's erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter.
- Glasausschnitte in den Wohnzimmertüren, 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 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.
- Trennwände und Türen im Keller: Kellertrennwandsystem der Firma Käuferle oder Gleichwertiges.
- Notwendige Geländer-Ergänzungen auf dem Podest des Dachgeschosses im Bereich des Treppenhauses.
- Terrassengeländer der Dachterrassen und Geländer der neuen Balkone in feuerverzinkter Ausführung, Geländerfüllungen in Lochblech, ggf. Aluminium.

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. Geschoß, wo notwendig. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.



- Dämmung des Trempels 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 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 9mm incl. Trittschall, Farbton gem. Musterung



incl. passender Sockelleiste und den notwendigen Übergangsschienen.

20. Außenanlagen und Sonstiges

- Anpflanzung, Begrünung, Wäscheplatz und Müllplatz werden gemäß 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 Oranier, Typ und Ausführung gem. Planungsvorgabe, Nennwärmeleistung rund 7,0 kW, angeschlossen und auf Glasplatte aufgestellt.
- Die Carportanlagen werden in zimmermannsmäßiger, durchgehender

Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit transparentem Werkstoff, alternativ Metall.

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 denk-

malrechtlichen 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 November 2012

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), beispielhaft wie folgt zur Zahlung fällig:

- a. 30% nach Vorlage der notwendigen behördlichen Genehmigungen und Beginn der Sanierungsarbeiten
- b. 28% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- c. 5,6% für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- d. 17,5% für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung, den Trockenbau sowie für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- e. 7,0% für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und für die Fassadenarbeiten, sowie Malerarbeiten
- f. 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- g. 3,5% nach vollständiger Fertigstellung

Für die Fälligkeit der vorstehend unter a) bis g) bezeichneten Kaufpreislraten ist ausschließlich der Fertigungsstand des Kaufgegenstandes maßgebend. Der Bauträger behält sich vor, im Kaufvertrag gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) bis zu 13 Teilraten zu vereinbaren. 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 Pflicht-

verletzung 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 liegt im Sanierungsgebiet „Brühl Nord“ der Stadt Chemnitz. Für Gebäude in Sanierungsgebieten können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als historisches Haus 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 (§§ 7h 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-Bemessungsgrundlage 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
Friedrich Engels-Straße 57 08058 Zwickau
Tel. 03 75/56 08 426 Fax 03 75/56 08 428
www.stenderprojekt.de info@stenderprojekt.de