



VIERTELAKT

HISTORISCHER TANZSAAL

*Denkmal-Ensemble vor den Toren Leipzigs –
attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
und hoher KfW-Standard 70 EE.
Eine einzigartige Investitionsmöglichkeit, die historischen
Wert und ökonomische Vorteile vereint.*



Inhalt

DAS INVESTMENT	
Konzept	04
Angebot im Überblick	06
Denkmal-Immobilien im Sanierungsgebiet	08
Mehr Sicherheit (TÜV)	11
KfW-Fördermöglichkeit	12
DER STANDORT	
Lützen Makrolage	14
Lützen Mikrolage	16
DAS OBJEKT	
Objekt	20
Lageplan	32
Grundrisse	34
Preisliste	53
Baubeschreibung	54
CHANCEN & RISIKEN	64



VIERTEL TAKT

HISTORISCHER TANZSAAL

*Ein zukunftsweisendes
Konzept im Takt der Zeit –
Historischer Tanzsaal verwandelt
sich in moderne Wohnungen mit
nostalgischem Charme.*

VIER HÄUSER

Im charmanten Kulturdenkmal-Ensemble "Vierteltakt" in Lützen erwarten Sie 4 Häuser mit insgesamt 14 Wohnungen. Die Wohnungen bieten eine Größe von 57,30 m² bis 94,50 m² und vereinen historischen Charme mit modernem Komfort. Genießen Sie das harmonische Ambiente und die erstklassige Lage nahe dem Zentrum von Lützen.

VIERTEL MIT HISTORIE

Das Kulturdenkmal befindet sich in einer typischen Altstadtgasse von Lützen – nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft prägen historische Wohnhäuser das Bild. Das Leipziger Zentrum ist innerhalb von etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, während die Stadt Markranstädt in etwa 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

TAKT DER ZUKUNFT

Unser Projekt vereint Perfektion, Nachhaltigkeit und modernes Design zu einer einzigartigen Harmonie. Mit dem hohen KfW-Standard 70 EE und dem WPB-Bonus ermöglicht es eine nachhaltige Investition mit hoher steuerlicher Abschreibung.

Die erstklassige Ausstattung verspricht höchsten Komfort. Dieses Ensemble folgt dem Puls der Zeit und setzt den Takt für zukunftsfähige Entwicklungen.



ANGEBOT *im* ÜBERBLICK

ANSCHRIFT	Schmale Gasse 5, 06686 Lützen
OBJEKTART	Denkmalschutzimmobilie im Sanierungsgebiet
WOHNEINHEITEN	14 Einheiten
FLÄCHEN	56,10 m ² bis 94.50 m ²
PKW STELLPLÄTZE	14 Stellplätze je 8.950,00€
KAUFPREISE	235.620.00 € bis 396.900,00 €
KFW-FÖRDERUNG	KfW Effizienzhaus 70 EE WPB Max. 150.000 €/WE Darlehen davon 15 % Tilgungszuschuss + 10 % WPB-Bonus
MIETERWARTUNG	9,00 € / m ²
ABSCHREIBUNG	§ 7h EStG: 8 Jahre zu 9 %, 4 Jahre zu 7 % aus bescheinigungsfähigen Wiederaufbaukosten. Altbau: 2,5% linear auf 40 Jahre.

KFW 70 EE
+ WPB

15 % + 10 %
TILGUNGSZUSCHUSS



DENKMAL- IMMOBILIEN *im* SANIERUNGSGEBIET

Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest. Gemeinsam mit unseren Partnern hat es für uns oberste Priorität, die historischen und geschichtsträchtigen Gebäude, wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und zu rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.

Seit April 2012 ist die Förderung der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Bankengruppe einfacher geworden. So können mehr Baudenkmalbesitzer von den zinsgünstigen Darlehen oder Investitionszuschüssen profitieren. Gefördert werden sowohl die Komplettsanierung auf KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard, wie auch Einzelmaßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien.

In der Einkommensteuererklärung können Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal beschrieben werden, ebenso wie Arbeiten, die das Gebäude erst bewohn- und benutzbar machen. Kapitalanleger können den Sanierungsaufwand über zwölf Jahre verteilt abschreiben, davon acht Jahre mit jeweils neun Prozent und vier weitere Jahre mit jeweils sieben Prozent. Dies bedeutet in Abhängigkeit von der persönlichen Einkommenssituation, erhebliche Einsparmöglichkeiten bei dem zu versteuernden Einkommen.

*Denkmalimmobilien
im Sanierungsgebiet
gelten als stabile &
attraktive Kapitalanlagen!*

OBJEKTE IM SANIERUNGSGEBIET

Gemäß § 136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: gefährliche bauliche Beschaffenheit, schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden oder ungünstige Zugangsmöglichkeiten. Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel, deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt. Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer.

SANIERUNGSGEBIET

Ein Sanierungsgebiet ist ein formell festgelegtes Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Städte und Gemeinden können gemäß §136 BauGB solche Gebiete ausweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben.

DIE GRÜNDE

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in einem Sanierungsgebiet dienen dazu, städtebauliche Missstände oder funktionale Schwächen wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dies beinhaltet die Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die Optimierung der baulichen Beschaffenheit. Solche Maßnahmen begleiten den Strukturwandel in der gewerblichen Wirtschaft und Landwirtschaft und dienen dem Allgemeinwohl.

ZIEL

Die Zielstellung bei diesen Sanierungen ist es, Missstände zu beheben und die Bauten bedachtsam und möglichst detailgetreu zu erneuern. Dabei gehen wir in enger Abstimmung mit den Behörden und unter Beachtung der Auflagen an die Sanierungsumsetzung heran, um den aktuellen Anforderungen und unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden.





STEUERVORTEILE für IMMOBILIEN im SANIERUNGSGEBIET

Als Käufer einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet können Sie erhebliche Steuervorteile gemäß dem Einkommensteuergesetz erhalten.

Die genaue Höhe der steuerlichen Vorteile hängt vom Anteil des Kaufpreises ab, der für Sanierungsarbeiten anfällt. Immobilien in Sanierungsgebieten bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Für Kapitalanleger besteht die Möglichkeit, innerhalb von 12 Jahren 100% der Sanierungskosten steuerlich abzuschreiben. In den ersten 8 Jahren können jeweils 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% der Sanierungskosten gemäß §7h/i EStG steuerlich geltend gemacht werden. Bei einer denkmalgeschützten oder im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie setzt sich der Kaufpreis in der Regel aus mindestens drei Teilen zusammen: dem Grundstücksanteil, der Altbausubstanz und dem Modernisierungsanteil. Möglicherweise kommt noch der Kaufpreis für einen Stellplatz hinzu.

Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz richten sich nach dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum der Immobilie. Für den Modernisierungsanteil können Kapitalanleger ab dem Jahr der Fertigstellung 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Daher ist der Sanierungsanteil die attraktivste Position für steuerliche Abschreibungen.



MEHR SICHERHEIT FÜR EIN GUTES GEFÜHL

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitäts-überwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.



HÖCHSTE QUALITÄT & NEUESTE STANDARDS

Unser Objekt "Vierteltakt" wird selbstverständlich nach den neuesten Standards modernisiert. Die einzelnen Sanierungsmaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten, Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt von den zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.



KfW





KFW EFFIZIENZHAUS 70 ERNEUERBARE- ENERGIEN-KLASSE

+ WORST-PERFORMING-BUILDING-BONUS

KFW

Effizienzhaus 70 EE WPB

150.000 €

KfW-Förderkredit

ab 0,04%

effektivem Jahreszins*

15%

Tilgungszuschuss KfW 70 EE

+ 10%

Tilgungszuschuss WPB

= 37.500 €

Tilgungszuschuss in Euro

* Stand 02.07.2023

Die aktuellen Konditionen

erhalten Sie [hier](#).

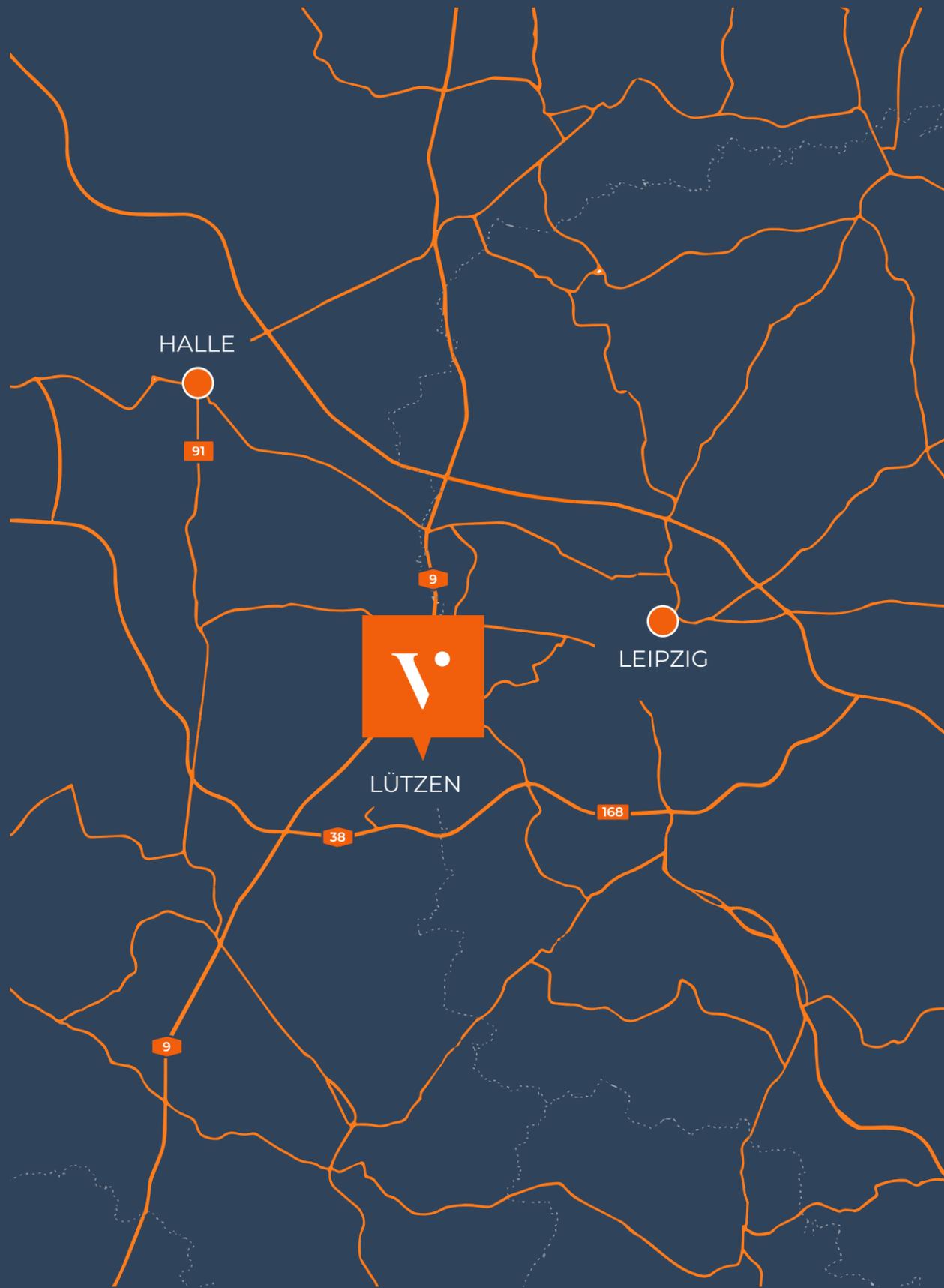
Unser Projekt „Vierteltakt“ wird gemäß KfW Effizienzhaus 70 EE WPB gebaut. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, einen zinsgünstigen Förderkredit von bis zu 150.000 € in Anspruch zu nehmen, wovon 15 % als Tilgungszuschuss gewährt werden. Zusätzlich erhalten Sie einen 10 % WPB-Bonus.



WAS IST DER WORST-PERFORMING-BUILDINGS (WPB) BONUS?

Gebäude mit einer besonders schwachen energetischen Bilanz werden als „Worst Performing Buildings“ bezeichnet. Unser Projekt erfüllt die Voraussetzungen und erhält zusätzlich den WPB-Bonus, da die Immobilie die Anforderungen an ein Worst Performing Building erfüllt und die Effizienzhaus-Stufe 70 mit erneuerbarer Energie erreicht. Der Bonus beträgt 10 % der Kosten, die Sie in die Sanierung investiert werden, und wird Ihnen als Tilgungszuschuss gutgeschrieben. Der Tilgungszuschuss reduziert Ihren zurückzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit. Sie müssen also nicht den gesamten Betrag zurückzahlen.

Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude-Wohngebaeude-Kredit-\(261-262/\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude-Wohngebaeude-Kredit-(261-262/))



LÜTZEN vor den TOREN LEIPZIGS

Lützen liegt nur 10 km südwestlich von Leipzig entfernt – einer Stadt, die als Wirtschaftszentrum in Mitteldeutschland bekannt ist.

AMAZON
29 Minuten

DHL
29 Minuten

DELOITTE
26 Minuten

DELL
33 Minuten

SIEMENS
23 Minuten

BMW
30 Minuten

Die strategisch günstige Lage von Lützen in unmittelbarer Nähe des Flughafens Leipzig/Halle, einem der größten Frachtflughäfen Europas, sowie der ausgezeichneten Anbindung an Autobahnen und Schienennetze ermöglichen eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur. Der Flughafen Leipzig/Halle ist bequem in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Region um Lützen ist bekannt für ihre vielfältige und dynamische Wirtschaft. Hier sind sowohl mittelständische Unternehmen als auch internationale Konzerne ansässig. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Branchen wie Maschinenbau, Logistik, Automobilindustrie und erneuerbaren Energien. Die Unternehmen profitieren von engen Verbindungen zu renommierten Universitäten und Forschungseinrichtungen in Leipzig und Halle, was ihre Innovationskraft stärkt.

Diese Faktoren machen Lützen zu einem attraktiven Wohnort für berufstätige Menschen. Die kurzen Fahrzeiten ermöglichen eine gute Work-Life-Balance und bieten den Einwohnern die Möglichkeit, in einer ruhigen und naturnahen Umgebung zu leben.

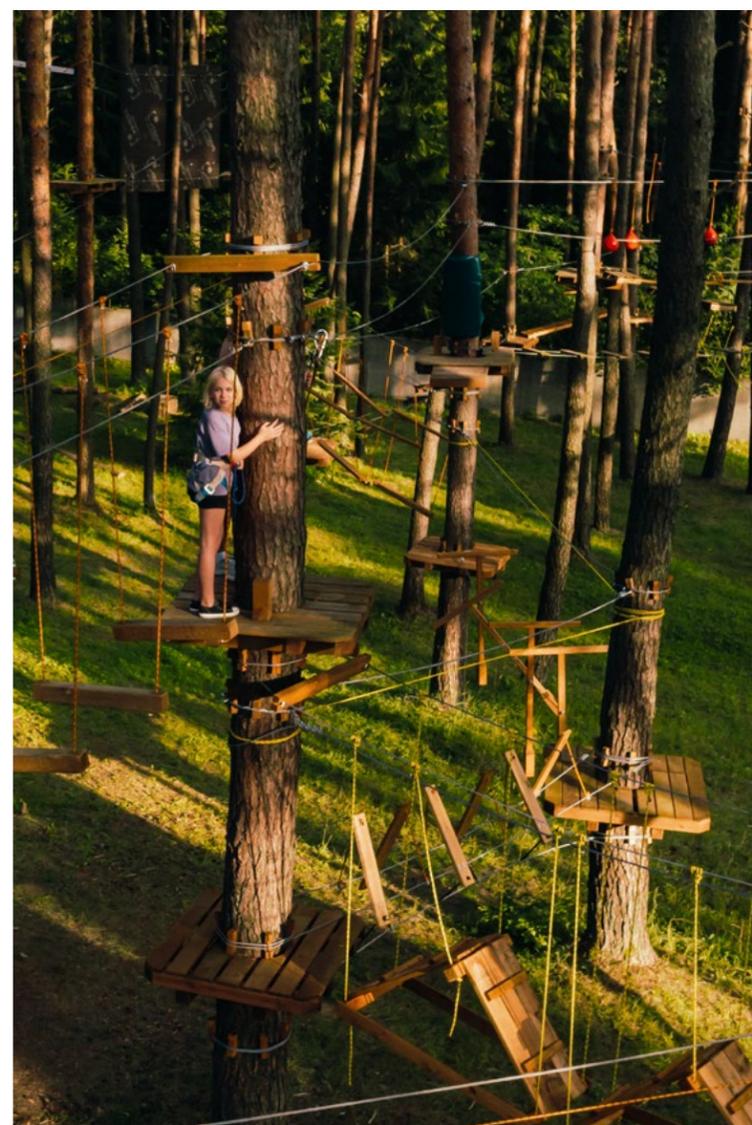
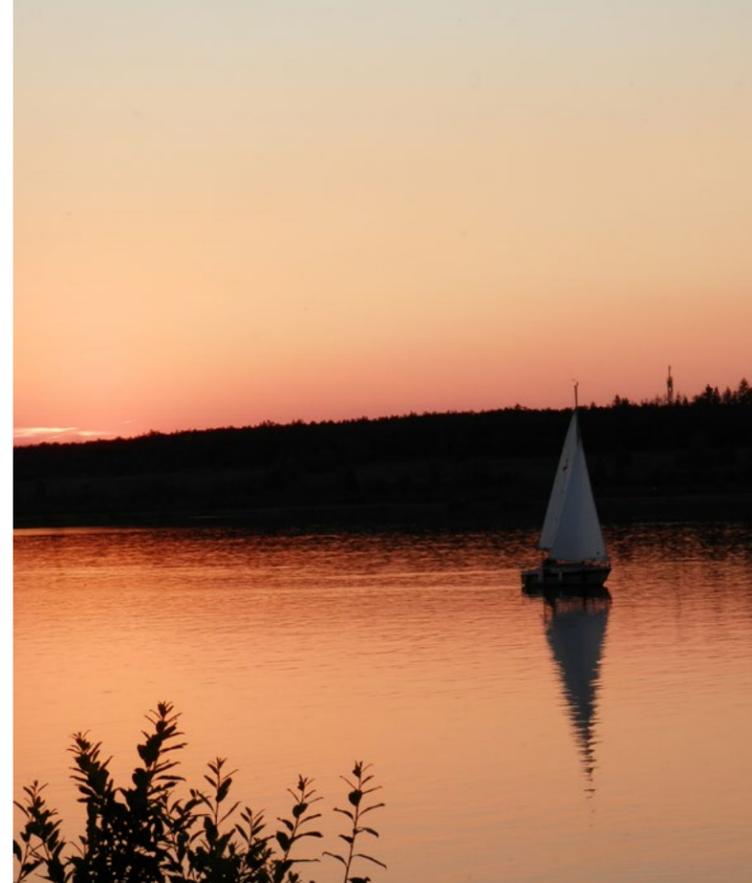


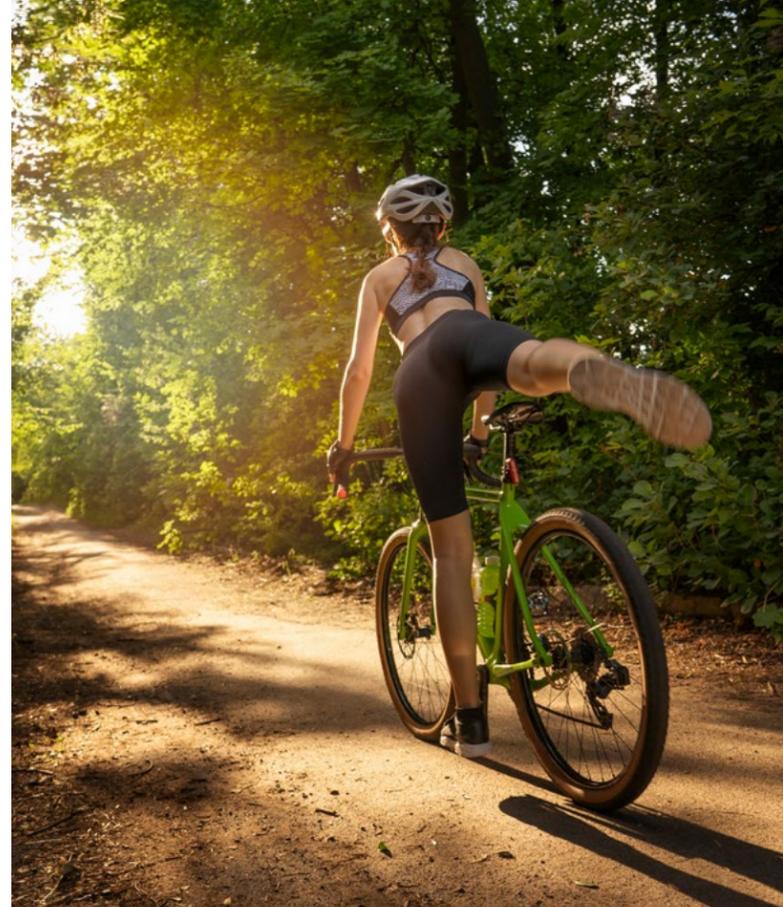
IDYLLISCHES LEBEN *im TAKT* *der Großstadt*

*Mit einer reichen Geschichte und einer
malerischen Lage inmitten der sächsischen
Landschaft hat Lützen viel zu bieten.*

Neben seiner historischen Bedeutung ist Lützen auch für seine malerische Umgebung und seine Naturattraktionen bekannt. Die Stadt liegt in der Leipziger Tieflandsbucht, einer Region mit sanften Hügeln, Wäldern und Seen. Hier können Besucher schöne Spaziergänge und Radtouren unternehmen oder die Natur bei Aktivitäten wie Angeln und Bootfahren genießen.

Die Nähe zu Leipzig ist ein großer Vorteil von Lützen. Die lebendige Großstadt ist schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten. Auch das Leipziger Neuseenland, ein beeindruckendes Seen- und Freizeitgebiet, ist von Lützen aus gut erreichbar und lädt zu verschiedenen Wassersportaktivitäten ein.





— VERSORGUNG

- Bäckerei 🚶 4 Minuten
- Supermarkt 🚶 11 Minuten
- Getränkemarkt 🚶 14 Minuten
- Drogerie 🛒 13 Minuten
- Konditorei 🛒 9 Minuten

— FREIZEIT

- Tierpark 🚶 14 Minuten
- Schloss 🚶 5 Minuten
- Club 🛶 13 Minuten
- Restaurant 🛶 6 Minuten
- Zwenkauer See 🛶 13 Minuten

MIKROLAGE

— BILDUNG

- Ev. Kita 🚶 6 Minuten
- Kita 🚶 8 Minuten
- Grundschule 🚶 4 Minuten
- Gesamtschule 🚶 4 Minuten
- Grundschule 🛶 9 Minuten

— SPORT

- Freibad 🚶 4 Minuten
- Tennis 🚶 14 Minuten
- Golf 🛶 24 Minuten
- Fitnessstudio 🛶 10 Minuten

— ANBINDUNG

- Bus 🚶 2 Minuten
- Fernverkehr 🚗 10 Minuten
- E-Ladestation 🚗 13 Minuten
- Autobahn 🚗 4 Minuten
- Flughafen 🚗 20 Minuten

— ÄRZTE

- Apotheke 🚶 3 Minuten
- Arzt 🛶 18 Minuten
- Landarzt 🛶 16 Minuten
- Krankenhaus 🛶 18 Minuten

TANZ *der* STILE – ARCHITEKTUR *und* GESCHICHTE *im* EINKLANG

*Das Projekt verwandelt einen alten Tanzsaal
in hochwertigen Wohnraum durch eine sorgfältige Sanierung.
Der historische Charme wird dabei bewahrt, während
moderne Elemente für zeitgemäßen Wohnkomfort
integriert werden.*

Die Wohnräume zeichnen sich durch großzügige Grundrisse aus, die ein Gefühl von Weite vermitteln. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume und bietet einen schönen Ausblick. Hochwertige Materialien und moderne Ausstattungselemente sorgen für Komfort und Wohnqualität. Durch das Projekt entsteht ein attraktiver Wohnraum, der die Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen ermöglicht. Der einstige Tanzsaal wird zu einem Ort des Wohlfühlens und Wohnens, der sowohl den Ansprüchen an Ästhetik als auch an Komfort gerecht wird.

V.

*Im Schatten vergangener
Tanzschritte entfaltet sich ein neues Kapitel
des Wohnens – eine zeitlose Verbindung von
Geschichte und modernem Komfort, die den Geist
der Vergangenheit in eine strahlende
Zukunft trägt.*

ENERGIE- EFFIZIENTES WOHNEN *im* GLEICHKLANG

*Nachhaltige Immobilie mit
modernster Technologie*

Vierteltakt vereint Nachhaltigkeit und Komfort zu einem zukunftsweisenden Konzept. Die Bewohner profitieren von einem angenehmen und energieeffizienten Zuhause, das ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht. Durch den Einsatz modernster Technologien, Materialien und Baustandards nach KfW 70 EE WPB wird ein hoher energetischer Standard erreicht.

Eine ausgezeichnete Wärmedämmung, energieeffiziente Fenster und Türen sowie innovative Heizungs- und Lüftungssysteme sorgen dafür, dass der Energieverbrauch minimiert wird.





Stilvolles Stadthaus mit zeitlosem Design – in der Schmalen Gasse 5 erwartet Sie ein einzigartiges Denkmal inmitten eines Sanierungsgebiets. Es vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und zeitlosem Design

Das Ensemble umfasst vier Häuser mit insgesamt 14 individuellen Wohneinheiten. Hier finden Sie eine vielfältige Auswahl an Wohnflächen, die von 57,30 m² bis 94,50 m² reichen. Jede Einheit ist individuell gestaltet und bietet ein stilvolles Wohnerlebnis auf einer oder auch zwei Etagen. Ein weiteres Plus: Jeder Wohnung ist ein Parkplatz zugewiesen.





*Hochwertige
Ausstattung für
anspruchsvolles
Wohnen*

Beim Interieur wird großer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Der Einsatz von Echtholz-Parkettböden verleiht den Räumen eine natürliche Wärme und zeitlose Eleganz. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine gleichmäßige Verteilung in allen Räumen. Die großzügigen Fenster runden das Interieur perfekt ab.

Unverbindliche Visualisierung



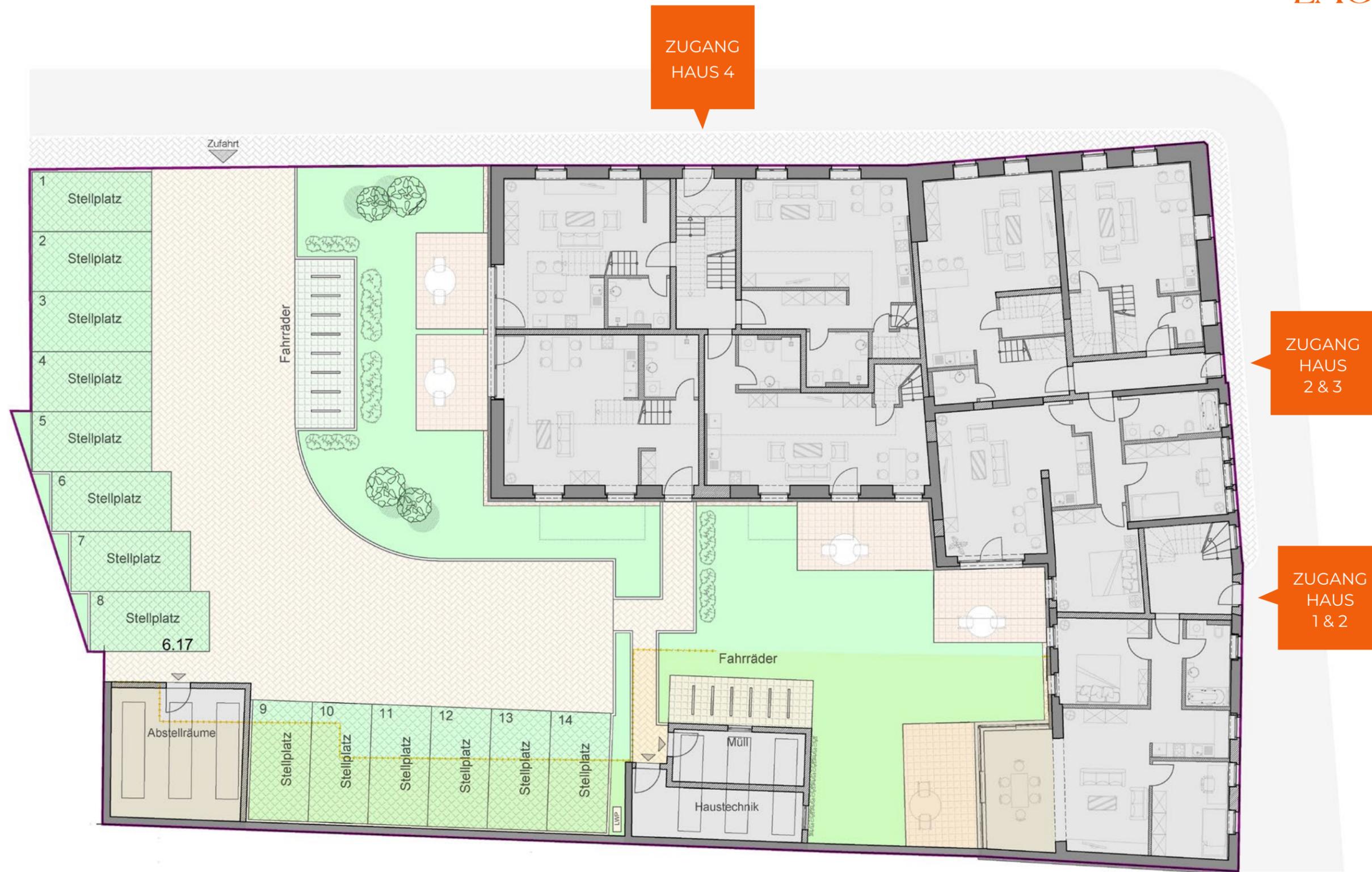




*Exklusives Bad-Design:
Zeitgemäßer Stil mit
edler Bad- und Sanitär-
keramik*

Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um einen Raum von höchster Qualität und ansprechendem Design zu schaffen. Die edlen Keramikfliesen verleihen dem Badezimmer eine luxuriöse Note, während die hochwertigen Sanitärkeramik-Elemente für Komfort und Funktionalität sorgen.

LAGEPLAN



HAUS 1

HAUS 1
HISTORISCHER TANZSAAL

01

WOHNEINHEIT

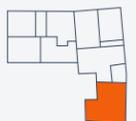
3-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 01 // ERDGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	28,80 m ²	⑤ Wintergarten	14,50 m ²
② Schlafen	13,50 m ²	⑥ Diele	4,80 m ²
③ Kind	12,70 m ²	⑦ Terrasse (50%)	7,70 m ²
④ Bad	6,40 m ²		

Wohnfläche gesamt: 89,40 m²



02

WOHNEINHEIT 2-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 01 // 1. OBERGESCHOSS

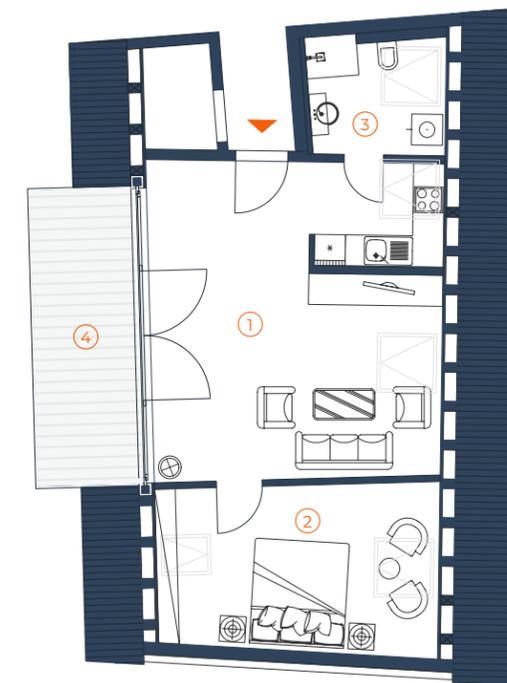
① Wohnen/Kochen	30,50 m ²	④ Bad	5,80 m ²
② Schlafen	13,50 m ²	⑤ Diele	4,80 m ²
③ Kind	13,60 m ²	⑥ Balkon (50%)	8,80 m ²

Wohnfläche gesamt: 77,00 m²



03

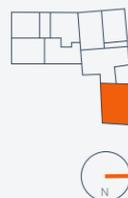
WOHNEINHEIT 2-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 01 // DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	31,00 m ²	③ Dusche	4,70 m ²
② Schlafen	14,10 m ²	④ Dachterrasse (50%)	5,80 m ²

Wohnfläche gesamt: 55,60 m²



HAUS 2

HAUS 2
HISTORISCHER TANZSAAL

04

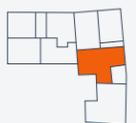
WOHNEINHEIT
3-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 02 // ERDGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	34,10 m ²	④ Bad	7,30 m ²
② Schlafen	15,20 m ²	⑤ Diele	6,20 m ²
③ Gast	13,00 m ²	⑥ Terrasse (50%)	7,10 m ²

Wohnfläche gesamt: 82,90 m²



05

WOHNEINHEIT

2-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 02 // 1. OBERGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	36,60 m ²	⑤ Flur	2,00 m ²
② Schlafen	17,90 m ²	⑥ Diele	6,70 m ²
③ Gast	9,30 m ²	⑦ Balkon (50%)	4,70 m ²
④ Bad	6,80 m ²		

Wohnfläche gesamt: 84,00 m²



06

WOHNEINHEIT

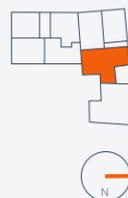
2-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 02 // DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	25,80 m ²	④ Diele	3,40 m ²
② Schlafen	15,30 m ²	⑤ Dachterrasse (50%)	6,80 m ²
③ Dusche	4,80 m ²		

Wohnfläche gesamt: 56,10 m²



HAUS 3

HAUS 3
HISTORISCHER TANZSAAL

07

WOHNEINHEIT

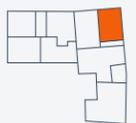
2,5-ZIMMER MAISONNETTE-WOHNUNG



HAUS 03 // ERD- & DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	27,20 m ²	⑤ Schlafen	15,00 m ²
② WC	2,10 m ²	⑥ Bad	7,20 m ²
③ Diele	6,60 m ²	⑦ Diele	2,10 m ²
④ Abstellraum	4,30 m ²	⑧ Abstellraum	2,50 m ²

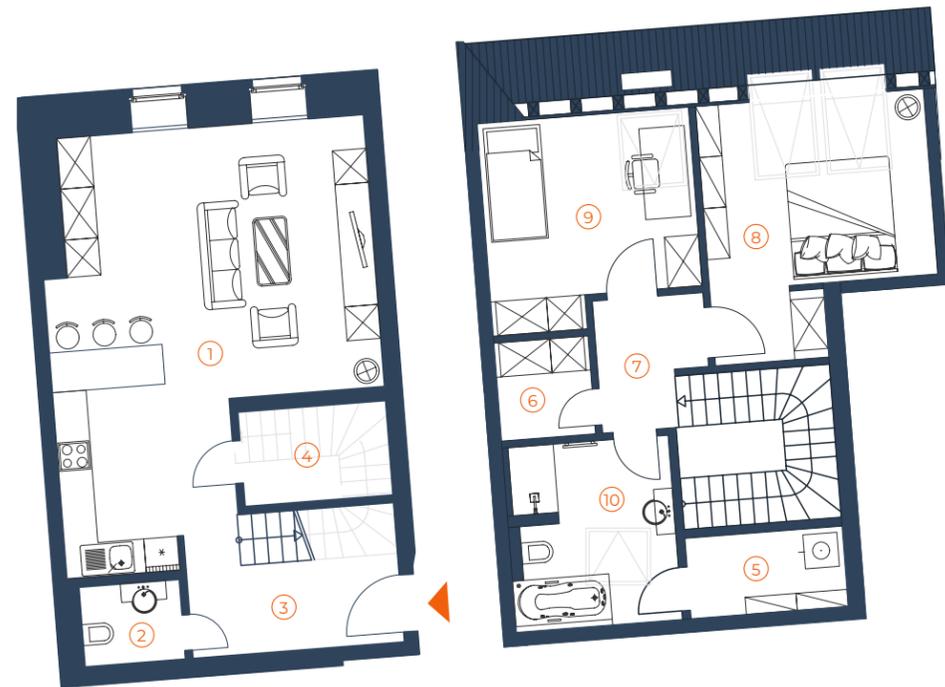
Wohnfläche gesamt: 67,00 m²



08

WOHNEINHEIT

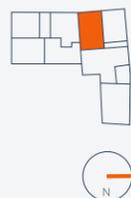
3,5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



HAUS 03 // ERD- & DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	35,30 m ²	⑥ Abstellraum DG 2	2,80 m ²
② WC	2,50 m ²	⑦ Diele	3,90 m ²
③ Diele	9,20 m ²	⑧ Schlafen	13,40 m ²
④ Abstellraum EG	4,30 m ²	⑨ Gast	10,20 m ²
⑤ Abstellraum DG 1	3,90 m ²	⑩ Bad	9,00 m ²

Wohnfläche gesamt: 94,50 m²



HAUS 4

HAUS 4
HISTORISCHER TANZSAAL

09

WOHNEINHEIT

2-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



HAUS 04 // ERDGESCHOSS // GALERIE

① Wohnen/Kochen	36,90 m ²	④ Schlafgalerie	22,30 m ²
② Diele	8,70 m ²	⑤ Terrasse (50 %)	6,00 m ²
③ Dusche/WC	5,90 m ²		

Wohnfläche gesamt: 79,80 m²



10

WOHNEINHEIT

2-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



HAUS 04 // ERDGESCHOSS // GALERIE

① Wohnen/Kochen	33,40 m ²	④ Schlafgalerie	16,10 m ²
② Diele	4,20 m ²	⑤ Terrasse (50 %)	6,00 m ²
③ Dusche/WC	5,10 m ²		

Wohnfläche gesamt: 64,80 m²



11

WOHNEINHEIT 2-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



HAUS 04 // ERDGESCHOSS // GALERIE

① Wohnen/Kochen	36,20 m ²	④ Abstellraum	1,60 m ²
② Diele	3,10 m ²	⑤ Schlafgalerie	23,20 m ²
③ Dusche/WC	5,60 m ²	⑥ Terrasse (50%)	8,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 77,90 m²



12

WOHNEINHEIT 2-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



HAUS 04 // ERDGESCHOSS // GALERIE

① Wohnen/Kochen	33,40 m ²	④ Abstellraum	1,50 m ²
② Diele	9,90 m ²	⑤ Schlafgalerie	24,10 m ²
③ Dusche/WC	5,70 m ²		

Wohnfläche gesamt: 74,60 m²



13

WOHNEINHEIT

3-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 04 // DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	33,40 m ²	④ Bad	6,00 m ²
② Schlafen	16,40 m ²	⑤ Diele	4,30 m ²
③ Kind	14,40 m ²	⑥ Dachterrasse (50 %)	7,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 81,70 m²



14

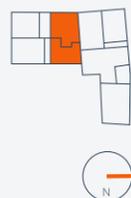
WOHNEINHEIT 3-ZIMMER-WOHNUNG



HAUS 04 // DACHGESCHOSS

① Wohnen/Kochen	31,20 m ²	④ Diele	4,70 m ²
② Schlafen	17,70 m ²	⑤ Abstellraum	3,60 m ²
③ Bad	7,40 m ²	⑥ Dachterrasse (50%)	7,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 71,80 m²



PREISLISTE

WOHNEINHEIT	HAUS	ETAGE	WOHNFLÄCHE	KALTMIETE P. M.	VERKAUFSPREIS
WE 01	1	EG	89,40 m ²	9,00 €/ m ²	375.480,00 €
WE 02	1	OG	77,00 m ²	9,00 €/ m ²	323.400,00 €
WE 03	1	DG	55,60 m ²	9,00 €/ m ²	233.520,00 €
WE 04	2	EG	82,90 m ²	9,00 €/ m ²	348.180,00 €
WE 05	2	OG	84,00 m ²	9,00 €/ m ²	352.800,00 €
WE 06	2	DG	56,10 m ²	9,00 €/ m ²	235.620,00 €
WE 07	3	EG-DG	67,00 m ²	9,00 €/ m ²	281.400,00 €
WE 08	3	EG-DG	94,50 m ²	9,00 €/ m ²	396.900,00 €
WE 09	4	EG-GA	79,80 m ²	9,00 €/ m ²	335.160,00 €
WE 10	4	EG-GA	64,80 m ²	9,00 €/ m ²	272.160,00 €
WE 11	4	EG-GA	77,90 m ²	9,00 €/ m ²	327.180,00 €
WE 12	4	EG-GA	74,60 m ²	9,00 €/ m ²	313.320,00 €
WE 13	4	DG	81,70 m ²	9,00 €/ m ²	343.140,00 €
WE 14	4	DG	71,80 m ²	9,00 €/ m ²	301.560,00 €

* Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet. Kaufpreis 8.950,- EUR



BAUBESCHREIBUNG



BAUBESCHREIBUNG

Die Immobilie auf dem Grundstück der Schmale Gasse 5 soll denkmalgerecht umgebaut und energietechnisch nach dem „KfW-Effizienz-Haus 70EE Standard“ saniert werden.



Die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft erfolgt in Absprache mit der zuständigen Denkmalpflege und gemäß den Anforderungen der KfW, wodurch die sanierte Immobilie förderungsfähig ist. Es kann folgendes KfW-Programm gewählt werden:

- Programm 261 Energieeffizient Sanieren – Kredit

Die nachstehende Baubeschreibung steht demzufolge unter der Bedingung der Zustimmung seitens der Denkmalschutzbehörde; soweit die Denkmalschutzbehörde Änderungen bei der Bauausführung fordert, werden in Abstimmung mit der Behörde die Anpassungen so gewählt, dass der beschriebenen Ausführung soweit als möglich entsprochen wird.

Bei der Immobilie handelt es sich um mehrere unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wohn- und Geschäftshäuser mit Gaststätte. Das Gebäudeensemble befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Es ist ein nicht unterkellertes, teilweise in massiver und teilweise in Fachwerkbauweise erstelltes Gebäude mit nicht zusammenhängendem Satteldach und Ziegeleindeckung. Ein Gebäudeteil hat im Bestand eine kleine, flache Teilunterkellerung. Diese soll nach vorhandener Planung verfüllt werden, da keine sinnvolle Nutzung möglich ist. In dem Nebengebäude sind jetzt 9 Abstellräume enthalten, damit alle Wohnungen einen Abstellraum aufweisen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein nicht unterkellertes Flachbau als Grenzbebauung vorhanden. Es sollen 14 Wohnungen gemäß den Planungen des

Architekten entstehen.

Die Leistungen des Verkäufers umfassen die schlüsselfertige Sanierung, inkl. sämtlicher erforderlichen Planungs- und Bauleistungsleistungen, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung.

Die Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Flächenangaben sind dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen, die zugleich Bestandteil dieser Baubeschreibung ist.

Die verbindlichen Fertigstellungstermine werden im Kaufvertrag vereinbart.

ROHBAU

Grundleitung für Schmutz- und Regenwasser

- Kunststoffabflussrohre, Anschluss an die öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation gemäß den Vorgaben der örtlichen Wasserbetriebe. Alternativ kann das Regenwasser mit entsprechenden Methoden/Vorkehrungen auf dem Grundstück versickert werden.

Fundamente, Bodenplatte

- Vorhandene Fundamentkonstruktionen, wenn notwendig Stahlbetonkonstruktion mit Verstärkungen nach statischen Erfordernissen.

Kellergeschoss

- Nicht vorhanden. Der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Flachbau wird partiell zurückgebaut und die freiwerdende Fläche für Fahrzeugstellplätze genutzt. Die zwei verbleibenden Teile werden gemäß Planung für die Haustechnik, Abstellen und Müllraum verwendet.

Wohngeschosse

- Vorhandene Mauerwerkskonstruktionen. Wo erforderlich Ergänzung u. Ausführung in Trockenbauweise, Mauerwerk neu und wenn statisch notwendig in Stahlbeton.

Geschossdecken

- Die Bestandsdecken werden, wenn aus statischer Sicht möglich, erhalten. Sofern eine Erneuerung aus statischen Gründen notwendig ist, werden diese durch Stahlbetondecken bzw. Ziegel-Einhängedecken ersetzt.
- Schallschutz gemäß den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung. Da es sich um einen Altbau handelt, kann ein erhöhter Schallschutz, wie dieser bei einem Neubau zu erwarten wäre, nicht gewährleistet werden.
- In den Wohnungen kann, wenn erforderlich, partiell (nur im Bereich von Fluren, Bädern, WC und Küchen) eine Reduzierung der Raumhöhe durch abgehängte Gipskartondecken zur Verkleidung von Installationen erfolgen. Im Dachgeschoss kann die Deckenhöhe durch die vorhandenen Dachschrägen variieren.
- Dämmung des Bodens zum Erdreich gemäß GEG-Berechnungen.

Geschosstreppen

- Die neu zu errichtenden Treppen werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt aus Stahlbeton gefertigt.
- Etwaige Maisonette-Treppen werden je nach statischen und/oder brandschutztechnischen Vorgaben aus Holz, Stahl oder Stahlbeton erstellt.

Dach

- Das Dach wird unter Abstimmung mit dem Denkmalamt nach aktuellem Vorbild ertüchtigt und gemäß genehmigter Bauplanung mit Gauben und Dachflächenfenstern versehen. Die Form und die Materialien werden nach Vorgabe der Architekten und in Abstimmung mit dem Denkmalamt ausgebildet. Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt nach Vorbild des Bestandes und in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Verblechungen, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech.

Innenwände

- **Tragende Innenwände in den Wohngeschossen:**

Bestandsmauerwerk und wo erforderlich neue Kalksandsteinwände nach statischer Berechnung ggf. je nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise oder als Poroton Mauerwerk.

Wohnungstrennwände, Treppenhaus:

Bestandsmauerwerk und wo erforderlich und statisch möglich neue Kalksandsteinwände nach statischer Berechnung oder wo aus statischen Gründen nicht möglich, GK-Ständerbau-Wände oder Poroton-Mauerwerks-Wände. Schallschutz gemäß Mindestanforderungen aus der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung. Da es sich um einen Altbau handelt, kann ein höherer Schallschutz, wie dieser bei einem Neubau zu erwarten wäre, nicht gewährleistet werden.

Nicht tragende Wände in den Wohngeschossen:

Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung, oder massiv, je nach Planung

Hauseingänge

- WE 09 ist über einen separaten Zugang auf der östlichen Seite des Gebäudes zugänglich.
- Die Wohneinheiten 10, 11, 12, 13 und 14 werden über ein an der Kuckhoffstraße befindliches Treppenhaus an der westlichen Fassade erschlossen.
- Die Wohneinheiten 04, 07, 08, werden über einen an der Schmale Gasse befindlichen Eingang an der nördlichen Fassade erschlossen.
- Die Wohneinheiten 01, 02, 03, 05, 06 werden über ein an der Schmale Gasse befindliches Treppenhaus an der nördlichen Fassade erschlossen.

Balkone und Dachterrassen

- Den Wohnungseinheiten 01, 04, 10 und 11 im EG wird jeweils eine direkt zugängliche Terrasse zugewiesen.
- Die Wohnungseinheiten 5 und 2 im 1. OG erhalten einen Balkon/ Dachterrasse

BAUBESCHREIBUNG

- Die Wohneinheiten 3, 6, 13 und 14 im DG erhalten jeweils eine Dachterrasse
- Art und Umfang nach Maßgabe des Bauamtes und in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Auskragende, hängende oder vorgestellte Stahlbalkone an den Hoffassaden. Der Belag der einzelnen Balkone und Terrassen wird aus Holz (z.B. Sibirische Lärche oder gleichwertig, Brutto-Materialpreis: bis 75,00 €/m²) verlegt. Balkonbrüstungen und Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl.

Abstellräume

Zum Zwecke der Abstellmöglichkeiten wird entlang der Ostgrenze des Grundstückes das bestehende, einstöckige Gebäude als Grenzbebauung zum Nachbarn teilweise belassen. Dieses beinhaltet 9 Abstellabteile.

AUSBAU

Außenwandmaterial

Mauerwerkskonstruktion außen als denkmalgeschützte teilweise strukturierte Putzfassade. Wo erforderlich Wandinnenseiten mit Innendämmung gemäß der GEG-Berechnungen vom 03.02.2023 von Herrn Dipl.-Ing Andreas Meuche.

Innenputz (Wände, Decken)

- **Wohnungen:**
Wände mit Gips-Putz bzw. planebener Spachtelung. Die Fugen der Decken-Unterseiten werden geputzt und plan eben gespachtelt. Güteklasse: Q2.
- **Treppenhaus:**
Wände mit Gips-Putz bzw. planebener Spachtelung, Güteklasse: Q2. Es wird ein Geländer mit Stahlhandlauf verbaut.

Oberbeläge

- **Eingangsbereich, Treppenhaus:**
Die neu zu erstellenden Treppen werden mit Tritt- und Setzstufen- sowie Sockelleisten aus Feinsteinzeug- Belag versehen. Auf den Podesten ebenfalls Belag aus Feinsteinzeug

mit Sockelleiste auf schwimmendem Estrich bzw. elastisch verklebt.

Bestandstreppen aus Holz können sofern denkmalrechtlich möglich und nötig aus Holz nach Vorbild des Bestandes verbleiben. Die Anforderungen an den Brandschutz werden hierbei beachtet.

· Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flure:

Mehrschichtparkett, verklebt, ca. 12 mm Stärke, wohnfertig versiegelt. Sortierung Buche gedämpft Classic oder Eiche Classic nach Bemusterung des AG/ Planer. Verlege-Art: Schiffsboden. Eckige Sockelleisten in Weiß. Brutto-Materialpreis: bis 55,00 €/ m².

· Küchen, Bäder:

Keramische Fliesen, Format ca. 30 x 60 cm, Höhe ringsum im Mittel 1,20 m, Duschbereich höher verflieset, ca. 2,10m. Feinsteinzeug, 1. Sortierung, hell bis weiß, ½-Verband Verlegung auf dem Boden und Kreuzfuge an der Wand, helle Verfugung. Auswahl nach Bemusterung des AG/ Planer. Brutto-Materialpreis: bis 35,00 €/ m².

In der Küche und im Bad Fliesensockel.

· Abstellräume

Das Mauerwerk wird mit einem groben Putz versehen. Trennwände für die Abstellräume der Wohnungen sind aus Holz- oder Blechmaterial. Böden der Technikräume, und Abstellräume werden mit staubbindendem Anstrich versehen.

Fenster/ Türen

· Erd- und Obergeschosse:

Es werden nach denkmalrechtlicher Abstimmung Holz-Fenster mit energieeffizienter Isolierverglasung eingebaut. Der Uw-, sowie Ug-Wert entspricht den Berechnungen aus dem GEG-Nachweis. In Brüstungsbereichen der Hoffassaden, wo erforderlich, als Sicherheitsglas oder mit vorgesetztem Geländer.

Fensterkonstruktion gemäß den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim. Rahmengruppe 1, verdeckt liegende Beschläge als Einhandbeschläge. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen als Drehflügel-elemente. Die Beschläge im EG werden als Sicherheits-Pilzkopf-Verriegelungen aus Stahl in Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 ausgeführt. Rahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde und bei Bedarf farblich abgesetzt. In den Dachgeschossen werden teilweise Dachflächenfenster nach Vorgabe der energetischen Werte und Bemusterung durch den AG/Planer eingebaut.

· Sonnenschutzelemente:

Die Jalousien bzw. Rollos sind nur auf Hof- und Giebelseite für die Sicherstellung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Straßenseitig ist dies nicht notwendig und wird auch nicht vom Denkmalschutzamt akzeptiert/genehmigt.

· Haustürelement:

Holztürelement in Anlehnung an die bestehenden Türen zwei- bzw. einflügelig. Türflügel mit Profilzylinder, Sicherheitsbeschlag, Verriegelung mit elektrischem Türöffner. Türdrücker in Edelstahl. Klingel und Gegensprechanlage im Eingangsbereich. Die Briefkastenanlage befindet sich im zugehörigen Eingangs- /Treppenraum- Bereich der jeweiligen Wohnungen.

· Wohnungseingangstüren:

Überfalzte Holzwerkstoff-Türblätter mit Röhrenspan- oder Spanplatteneinlage, insgesamt 40 mm dick, mit umlaufender Gummidichtung und Bodendichtung. Stahleckzargen, 2,10 m hoch, mittelschweres Einsteckschloss mit Sicherheitsbeschlag, Knäuf außen und Drücker innen. Zweiteilige Türbänder, Weitwinkel-Türspion. Alles fertig beschichtet. Türblätter außen falls aus dem Denkmalschutz gefordert, farblich abgesetzt. Alle WE- Türen werden zum Treppenhaus als dicht- sowie

selbstschließend (ss) d.h. mit Obentürschliesser (OTS) erstellt. In Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 (RC2)

· Innentüren:

Flügel-Türelemente aus Holzwerkstoff. Überfalzte Türblätter mit Röhrenspankern. Holzzargen mit Futter und Bekleidung. Tür sowie Zarge glatt und fertig beschichtet in Weiß. Dreiseitig umlaufende Dichtung. Türblatthöhen ca. 2,10 m, Aluminium-Drückergarnituren.

Abweichend von der jeweiligen Planung sind keine Schiebetüren vorgesehen

· Türen in Bereichen der Haustechnik:

Soweit aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich Brandschutz-Stahltüren zwischen Treppenhaus zu Abstellräumen und Haustechnikräumen.

· Fensterbänke

Außen Sohlbänke aus Zinkblech in Abstimmung und nach Vorgabe Denkmalpflege. Innen in den Wohnräumen Fensterbänke, 2 cm stark, aus Naturstein Jura-Marmor oder gleichwertig, 2cm Wandüberstand. In den Bädern stattdessen Verfliesung. Vor bodentiefen Fenstern keine Fensterbänke.

Anstriche

· Wohnung innen:

Decken und Wände erhalten einen Dispersions-Farbanstrich, weiß.

· Treppenhausdecken, Treppenuntersicht:

Decken und Wände mit Dispersions-Farbanstrich in Weiß.

Haustechnische Anlagen

· Hausanschlüsse

Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel werden in den vorgesehenen Hausanschlussraum geführt.

Regen- und Schmutzwasser werden, gemäß Einleitgenehmigung des Versorgers, zentral an das öffentliche Netz angeschlossen. Nicht zum Leistungsumfang gehören die Anschlussgebühren für Breitbandkabelan-

BAUBESCHREIBUNG

schluss und Telefon der einzelnen Wohnungen.

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung:

Die Versorgung für die Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe im Bivalenz Betrieb mit einem Gasbrennwertkessel und Warmwasserspeicher im Technikraum gemäß GEG- Berechnungen und KfW-Anforderungen.

Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Einzelraumtemperaturgesteuerte Heizung mittels Fußbodenheizung und über Handtuch-Wärmeheizkörper in den Bädern.

Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft. Die Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen werden hinter Revisionstüren installiert.

Alle Nebenflächen wie Treppenträume, Flure und Keller werden nicht beheizt.

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch die Heizungsanlage. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Leitungsnetz in wärmegeprägten Mehrschichtverbund- oder Edelstahlrohren. Die Verteilung ab dem Wasserzähler erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in den Installationswänden. Das Warmwassernetz wird thermostatisch gesteuert und verfügt bis zum Wohnungswasserzähler über eine Zirkulationsleitung.

Installation von Absperrrichtungen und Warm- und Kaltwasserzählern in den einzelnen Wohnungen. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft.

Abwasserleitungen:

Ausführung der Fallleitungen für Schmutzwasser in schallgedämmten Rohren.

Elektrische Anlagen:

Die Installation wird nach den zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden VDE-Bestimmungen sowie den technischen Anschlussbestimmungen des Energieversorgers erstellt.

Zähleinrichtungen in Stahlkompaktschrank im Nebengebäude gemäß den Anforderungen des Elektroversorgungsunternehmens. Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus Unterputz, im Kellergeschoss Aufputz-Installation.

1 Zähler je Wohnung sowie 1 Zähler für Allgemeinstrom für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung (nicht für Terrassen und Balkone), Flure, Gemeinschaftsräume, Klingel-, Sprech- und Türöffneranlage.

In den Wohnungen Unterputz-Unterverteilerkästen mit Fehlerstrom-Schutzschalter. Gerätestromkreise sind separat abgesichert.

Schalterprogramm für die Wohnungen und Treppenhaus Elso Joy oder gleichwertig.

Elt.-Installationen im Nebengebäude:

Allgemein-Flur:

Angesteuert über Taster oder mittels Bewegungsmelder.

Hausanschlussraum, Technikraum (Allgemein-Strom):

1 Leuchte mit einem Schalter

1 Einfach-Steckdose

Abstellräume: 1 Leuchte mit einem Schalter

Elt.-Installationen Treppenhaus und Außenbereich

(nicht Loggien, Terrassen und Balkone):

Wand- und/oder Deckenleuchten sowie Poller-Leuchten. Schalterprogramm wie in den Wohnungen.

Je Geschoss (Allgemein-Strom):

1 Deckenleuchten mit Treppenlichtautomat und Zeit-

steuerung oder Bewegungssensor

Je Wohnungseingang (Allgemein-Strom):

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht

1 Klingeltaster mit Namensschild

Hauseingang (Allgemein-Strom):

1 Außenleuchte mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht oder mittels Bewegungsmelder, 1 Klingel- und Türöffneranlage

Wechselsprechanlage zwischen Wohnung und Haustür

Elektrotechnische Ausstattung der einzelnen Wohnungen

Bereich	Anz. Brennstelle	Schaltung	Anz. Steckdosen
Keller / Abstellraum	1 incl. Anbauleuchte	1 Ausschaltung	
Terrasse / Balkon	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose
Flur / Diele	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose
HWR	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose 1 Waschmaschine 1 Trockner
Bad	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdosen
Wohnen / Essen	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Gäste-WC / Dusche	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose
Je Schlafen / Kind / Gast u.a.	1	1 Wechselschaltung	1 Einfachsteckdose 3 Doppelsteckdosen 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Küche	1 Decke 1 Arbeitsplatz	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Herdanschluss (Drehstrom) 1 Kühlschrank 1 Spülmaschine 1 Dunstabzug

Jede Wohnung erhält Rauchmelder.

Telefon / Kabelanschluss:

Telefon- und Antennenverkabelung werden sowohl für

das gesamte Haus als auch in jeder Wohnung sternförmig verlegt. Hauptverteilung im Technikraum im Untergeschoss. Die Beauftragung zur Freischaltung erfolgt durch den Käufer.

Lüftungstechn. Anlage

Dunstabzug:

Aus Denkmalschutzgründen keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand möglich. Zur Vermeidung unschöner Verschmutzungen an der Hoffassade wird keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand vorgehalten. Für Umluft betriebene Dunsthauben wird ein elektrischer Anschluss vorgehalten.

Dezentrale, wohnungs-/ bzw. raumweise Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG) gemäß GEG-Berechnungen.

Haustechnische Einbauten

Sanitärobjekte und -ausstattungen in den einzelnen Wohnungen:

Die Lage und Anzahl der Objekte entsprechend den Darstellungen in den Grundrissen. In Einzelfällen kann es aufgrund der Anordnung der Sanitärobjekte zu Abweichungen von den in der DIN empfohlenen seitlichen Abständen und Bewegungsflächen kommen.

Bäder: (Abbildungen zu den genannten Objekten entnehmen Sie bitte der Anlage 1)

Weißer Porzellanwaschtisch der Serie Keramag Renova Nr. 1 Plan einschl. verchromter Waschtisch-Einhand-Armatur (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig).

Wand-Tiefspül WC's in weiß der Serie Keramag Renova Nr. 1 Plan einschl. WC-Sitz mit Softclosing Funktion. Alle WCs werden an einem Vorwandelement mit integriertem Spülkasten montiert. Die Auslösung erfolgt über eine Zweimengenspülung mittels einer Drückerplatte (z.B. Grohe Skate AIR weiß oder gleichwertig).

BAUBESCHREIBUNG

Die Dusche wird als bodenebene Anlage mit gefliester Oberfläche und einem Mittelablauf oder einer Duschrinne ausgeführt. Duschtrennung in Echtglas-Ausführung.

Als Duscharmatur wird eine Aufputz-Duscharmatur und Handbrause vorgesehen (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig).

Als Badewannenanlage ist eine Kunststoffwanne mit Wannenträger (z.B. VIGOUR derby) vorgesehen. Diese wird mit einer Einhand-Aufputz-Badebatterie einschließlich Handbrause, Wandhalter und Brauseschlauch komplettiert (z.B.: Grohe Eurosmart oder gleichwertig).

Anschlüsse für eine Waschmaschine (Kaltwasser und Abwasser) entsprechend der Grundrisse. Hier können auch Kondenstrockner mit an den vorhandenen Abwasseranschluss der Waschmaschine angeschlossen werden. Anschlüsse für den Einsatz von Ablufttrocknern sind nicht vorgesehen.

• Küche:

In der Küchenzeile wird ein Eckventil für Kaltwasser und ein Kombi-Eckventil für Warmwasser unter der Spüle vorgehalten. Hier befindet sich ebenfalls der Schmutzwasseranschluss. Die Position der Spülenanschlüsse ist in den Grundrissen ersichtlich. Sollten hier abweichende Anschlusspunkte gewünscht werden, so ist dies nach Vorlage eines Küchenplans, unter der Berücksichtigung des Planungs-/Bautenstandes und nach fachtechnischer Prüfung ggf. möglich. Der Bauträger schuldet keine Küchenmöblierung und technische Geräte.

• Schließanlage:

Zentrale Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylindern und Sicherungskarte für Haustüren- und Wohnungstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

• Außenanlagen

Wege mit Betonpflastersteinen, wasserbindend, auf nicht

versiegelnden Unterbau. Die nicht befestigten Flächen werden als Rasen angelegt. Die Flächen werden mit Stauden, Sträuchern oder Hecken bepflanzt. Das Ganze erfolgt nach Einbeziehung und Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

• Allgemeiner Hinweis zu „Wartungsfugen“

Im Zusammenhang mit der Bauausführung werden dauerelastische Verfugungen zwischen Bauteilen ausgeführt. Diese Fugen können z.B. durch Austrocknung der Bauteile reißen. Diese Abrisse sind meist unvermeidlich und entstehen besonders in den ersten Jahren nach Fertigstellung. Daher gehören dauerelastische Fugen zu den Wartungsfugen und unterliegen damit nicht der Gewährleistung.

• Sonderwünsche

Der Bauträger ist grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche im Sondereigentum zu erfüllen, sofern sie technisch und zeitlich realisierbar sind. Die individuellen Wünsche müssen so rechtzeitig bemustert und beauftragt werden, dass der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird. Die Auswahlmöglichkeiten umfassen vor allem Innentüren, Sanitärobjekte, Maler-, Fliesen-, Bodenbelags- und Elektroarbeiten. Eine Änderung der Ausstattung, Auswahl und Ausführung kann nur in Abstimmung mit bzw. durch den Verkäufer erfolgen. Sonderwünsche nach Abschluss des Kaufvertrags können nur bis zur Planung der Ausbauphase an den Verkäufer herangetragen werden. Maßgeblich sind insoweit die weiteren Regelungen im Kaufvertrag.

• Schlussbemerkung

Abweichungen von der laut Baubeschreibung und / oder den Zeichnungen vorgesehenen Ausführung bleiben vorbehalten, sofern diese auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen und dem Käufer

zumutbar sind.

- Das Gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten.
- Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Möblierungen sind nur als Vorschlagslösung zu sehen. Sie gehören nicht zum geschuldeten Lieferumfang.
- Die Maße für Möblierungen – insbesondere der Küchen – sind nach Beendigung der Innenputz- und Estricharbeiten selbst vor Ort zu nehmen.



Badewanne Vigour Derby



ANLAGE 1

Schalterprogramm Elso Joy



Waschtischarmatur Grohe Eurosmart

Waschtischarmatur Grohe



V

CHANCEN & RISIKEN

VORTEILE

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommenssteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Sonderausgabe abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und der Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuvorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare AfA aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs.4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Sanierungs-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert Null anzusetzen bzw. abzuschreiben.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann ebenfalls erst im Jahr nach der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Vor dem Kauf sollte der Erwerber mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bieten erfahrungsgemäß einen guten Inflationsschutz.

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein.

NACHTEILE

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Scheidung oder Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf verallgemeinerbare Risiken. Im Extremfall können diese auch kumuliert auftreten.

A. Veräußerbarkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Da eine Immobilie den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, ist ein Verkauf nur möglich, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen, der Umfeldentwicklung oder sonstigen Faktoren besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht zu dem erhofften Kaufpreis veräußert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis liegt.

B. Mietausfall

Vermietet der Erwerber die Immobilie, so trägt er als Vermieter das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen

darin, dass die erworbene Immobilie ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Mieters zu Mietausfällen kommen.

C. Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentum sowie das Sonder- und Teileigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit über die Werthaltigkeit einer Immobilie. Eine nachlässige Verwaltung der Immobilie kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

D. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zu-

dem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen.

Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

E. Steuern

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann.

F. Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsneben-

kosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechten Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

G. Insolvenz

Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen.

H. Sanierungsgebiet

Aufgrund der Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die die Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit, Belastung, Umgestaltung oder Nutzbarkeit der Immobilie einschränken.

HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

1. Prospektherausgeberin

Prospektherausgeberin, Vertragspartnerin und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma IPL Immobilien Projekt Lützen GmbH. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer ist Calogero Sciarrotta, geb. am 05.12.1987. Von den Bestimmungen des § 181 BGB ist er befreit.

Die Namensnennung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit der genannten Person wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. Haftung für Auskünfte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

3. Haftungsausschluss für weitergehende Informationen

Durch die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen.

Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeberin

hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Erwerber zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern.

Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekterstellerin nicht absehbar ist.

4. Haftung für Inhalte des Prospektes

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. Haftung für Fotos und Illustrationen

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

6. Haftung für Fotos Planungen

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen. Nur die Prospektherausgeberin darf ver-

bindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. Urheberrechtsschutz

Sämtliche Texte, Fotos und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

8. Prospekterstellung

Der Prospekt wurde im Juli 2023 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. Verjährung

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen.

Der Erwerber wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Erwerbers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Erwerber. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeberin verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. Sorgfaltspflicht

Die Prospektherausgeberin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

INITIATORIN, BAUTRÄGERIN UND HERAUSGEBERIN

IPL Immobilien Projekt Lützen GmbH

Meinekstraße 27

10719 Berlin