

PALMSTRASSE 22

CHEMNITZ





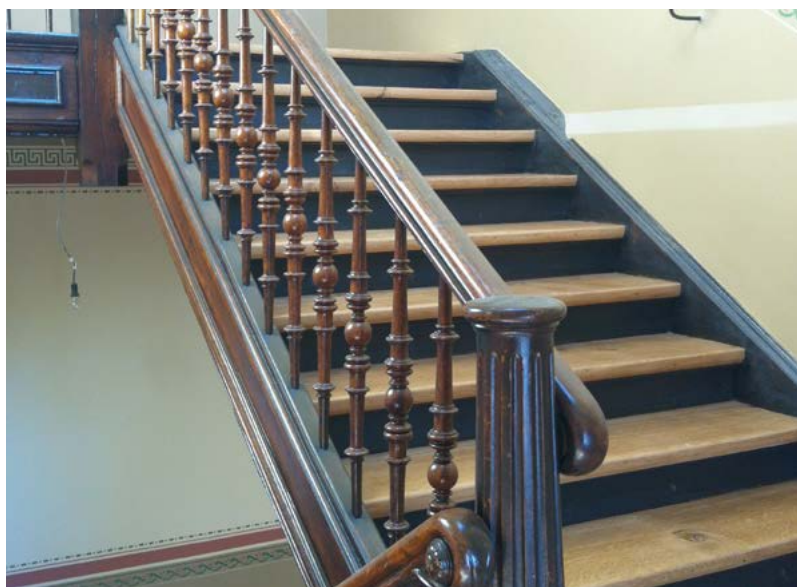
DIE IMMOBILIE
MIT BESONDERER
DIENSTLEISTUNG.
EINFACH, EFFIZIENT, GUT.



INHALT

Vorwort	5
Initiator	6
Angebot im Überblick	9
Rechtliches	13
Standort	22
Makrolage	23
Mikrolage	24
Objektdaten	28
Wohnraumaufstellung	29
Grundrisse	31
Baubeschreibung	59
Referenzen	64
Allgemeine Hinweise & Impressum	66

IHRE IMMOBILIENEXPERTEN





INITIATOR





ANLAGETYP	Sanierungsobjekt nach §7h EStG Die energetische Sanierung erfolgt nach KfW-Standard.
BAUTRÄGER/ PROSPEKTHERAUSGEBER	Gold-Stein Bauträger GmbH & Co. KG Ostende 5 04288 Leipzig
OBJEKTANSCHRIFT	Palmstrasse 22, 09130 Chemnitz
STANDORT LAGE	Chemnitz, Stadtteil Sonnenberg
ANGEBOTENES GEBÄUDE	Mehrfamilienhaus
BAUJAHR	vor 1925, das Objekt befindet sich in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet der Stadt Chemnitz
ANZAHL WOHNHEITEN	24 Wohneinheiten
GRÖSSEN & AUFTEILUNG	50,20 - 106,23 m ²
ANTEIL AFA NACH § 7h	Abschreibung des Sanierungsaufwandes gem. § 7h EstG – vergl. hierzu die Anmerkungen im Kaufvertragsentwurf bzw. im notariellen Kaufvertrag. Der Sanierungsteil beträgt 75 %.
ERWERBSNEBENKOSTEN	ca. 8 % des Kaufpreises (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Kosten für Grundbuch und Finanzierungsgrundschuld) zzgl. Bereitstellungszinsen
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	geplant 0,30 €/m ² und Monat
BAUPHASE	ca. 18 Monate Die Sanierungsrechtliche Genehmigung liegt vor

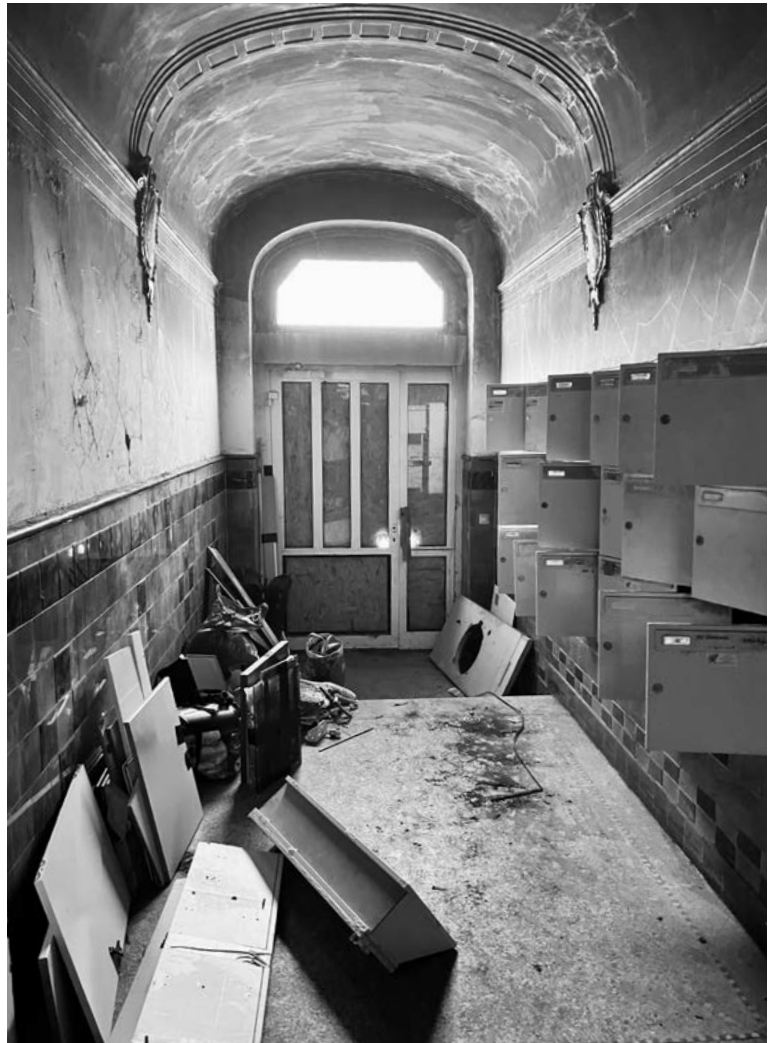
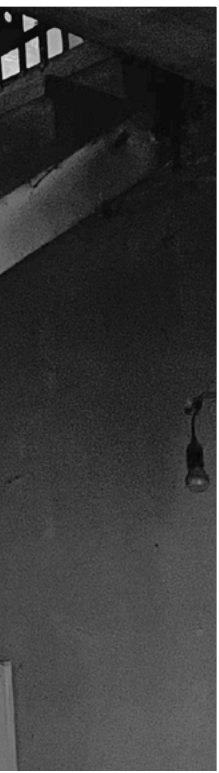
PERSPEKTIVENTWICKLUNG FÜR DENKMAL- & SANIERUNGSSIMMOBILIEN

PALMSTRASSE 22
CHEMNITZ





ANGEBOT
/ OBJEKTANSICHTEN





PALMSTRASSE 22 CHEMNITZ

Sanierungsobjekt mit **24 Wohneinheiten** ,

Wohnflächen von ca. 50,20 m² bis ca. 106,21 m² · moderne Badgestaltung ·
Balkone · hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur

CHANCEN UND RISIKEN

ALLGEMEINES

Möglicherweise sind Sie auf dieses Objekt neugierig geworden, weil ein Trend zum Wohnen in der Stadt Chemnitz zu den derzeit aufstrebenden Städten Deutschlands zu gehören scheint oder schließlich Sie „Steuern sparen“ wollen und Sie sich daher hier eine gute Investition für die Zukunft erhoffen.

Generell gilt eine Investition in „Betongold“ als eine relativ sichere und wertbeständige Anlage, die Ihnen durchaus aufgrund der eingangs genannten Faktoren eine gute Möglichkeit zur Wertsteigerung bieten kann – gerade bei einer objektiv beschränkten Anzahl an Baugrundstücken.

Für eine erfolgreiche **Immobilieninvestition** ist dennoch Ihre Kenntnis zahlreicher Faktoren wichtig, denn wie bei jedem anderen Investment bestehen im Allgemeinen immer Chancen und Risiken, die wir nach aktueller Bestandsaufnahme ermittelt haben und Ihnen hier schildern wollen.

Dennoch ist für Sie die Information wichtig, dass unsererseits eine 100%-ige Voraussage zur Entwicklung dieser Investition nicht möglich ist und unsere Ihnen hier mitgeteilten Faktoren mithin nur Prognosecharakter haben können, da der wirtschaftliche Erfolg u. a. nicht nur von Ihren ganz persönlichen Umständen (z. B. Ihr

Einkommen) abhängig ist, sondern auch von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Wirtschafts- bzw. Marktgegebenheiten oder Standortfaktoren und die Vergangenheit gezeigt hat, dass selbst das sonst als sicher empfundene „Betongold“ einem Wertverlust insbesondere in Krisenzeiten unterliegen kann, der auch Sie betreffen könnte, wenn Sie z. B. das Objekt verkaufen müssten.

Sie müssen auch bedenken, dass sich ungünstige Faktoren für Sie als Anleger häufen und damit den Erfolg, ggf. sogar den Bestand der Kapitalanlage, gefährden könnten.

Trotz unserer Sorgfalt, die wir in dieses Prospekt verwenden, können wir auch nicht über jede denkbare Entwicklung informieren, zumal Sie sicherlich auch Ihre ganz persönlichen Vorstellungen bei einem angedachten Erwerb verwirklichen wollen.

Um Ihnen jedoch den Überblick in diese sicherlich nicht einfache Materie zu erleichtern, haben wir die aus unserer Sicht **wichtigsten Faktoren** für Sie zusammengefasst und erläutert, um Ihnen eine Abwägung der Chancen und Risiken und damit eine Entscheidung über die Investition zu ermöglichen.

Die von den Chancen und Risiken betroffenen Bereiche baulicher, finanzieller, rechtlicher und wirtschaftlicher Art überschneiden sich dabei, so dass Sie in jedem Falle das gesamte Prospekt studieren sollten:

1. DIE LAGE

Eine genaue Beschreibung der Lage können Sie diesem Prospekt entnehmen.

A) Vielleicht haben Sie aber bereits die nähere **Umgebung** dieses Objektes mit seinen öffentlichen Parkanlagen, der sehr guten Verkehrsanbindung oder den zahlreichen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten oder anderweitig die Stadt Chemnitz erkundet, was wir Ihnen jeweils ans Herz legen, damit Sie sich selbst einen persönlichen Eindruck verschaffen, ob dieses Objekt Ihren Vorstellungen entspricht.

Denn der Wert einer Immobilie und der erzielbare Mietpreis werden entscheidend von ihrer Lage bestimmt, wobei einerseits die nähere Umgebung – hier der Stadtteil Lutherviertel als **Mikrostandort** – und andererseits der sogenannte **Makrostandort**, also die Stadt Chemnitz, anzuführen sind.

Mikro- und Makrostandort und die jeweilige Mietpreis- und Immobilienwertentwicklung werden dabei durch eine Fülle von Faktoren beeinflusst, die wir Ihnen mit der wirtschaftlichen Situation, konkret der Arbeitslosenquote und der Ansiedlung von Industrieunternehmen und Fachkräften, der Bevölkerungsentwicklung, der Stadtplanung oder der Infrastruktur an dieser Stelle nur allgemein und beispielhaft nennen können.

B) Dabei wächst Chemnitz derzeit deutlich schneller als bisher von Experten erwartet.

Sichere Prognosen, ob dieser Zuzug auch in Zukunft anhalten oder abflauen wird oder schlimmstenfalls einmal die Wegzüge die Zuzüge übersteigen, was sich naturgemäß nachteilig auf den Wert einer Immobilie bzw. die erzielbaren Mieten auswirken kann, sind nicht möglich. Selbst wenn wir ausgehend von den vorgenannten Zahlen der Stadt Chemnitz eine positive Prognose anstellen würden, dass der allgemeine **Zuzugstrend** in die Stadt Chemnitz in den nächsten Jahren anhält, so wird dies wahrscheinlich, muss aber nicht zwangsläufig eine positive Entwicklung dieses Mikrostandorts bedeuten, da dieser bekanntlich auch immer u. a. durch ihre Bewohner und die angesiedelten Firmen sowie vor Ort wirkende stadtplanerische oder infrastrukturelle Maßnahmen geprägt werden.

C) Das Objekt befindet sich zurzeit im **Geltungsbereich einer Sanierungssatzung** der Stadt Chemnitz. Es sind uns derzeit auch keine konkreten Entwicklungen in der Nachbarschaft, die etwa Einfluss auf das Gebäude haben könnten, bekannt. Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Chemnitz sind zum Zeitpunkt der Prospektstellung keine Eintragungen verzeichnet.

2. DER GENEHMIGUNGSSTAND, DIE BAUSUBSTANZ, AUSSTATTUNG UND BAUMASSNAHMEN, WOHNFLÄCHE

A) Das Objekt befindet sich im Zentrum von Chemnitz, im beliebten Sonnenberg. Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet. Das Sanierungsamt darf und kann bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen von seinem Mitspracherecht Gebrauch machen.

Die Sanierung des Objektes, insbesondere der Fassaden, Fenster und der äußeren Gebäudestruktur, erfolgen unter Beachtung KfW-Richtlinien. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gebäude nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht um einen Neubau handeln wird.

B) Die Sie interessierenden Einzelheiten des Objekts ergeben sich zunächst einmal aus der allgemeinen **Baubeschreibung**.

Ergänzend dazu gilt aber Folgendes:

C) Wie auch die Lage einer Immobilie, so wird auch deren Wert maßgeblich von der **Qualität** ihrer **Bausubstanz** und ihren Ausstattungsmerkmalen sowie ihrem Zuschnitt sowie der Wohnfläche bestimmt, wobei dabei eine nachfrageorientierte und moderne Ausrichtung durchaus wert- und mietpreissteigernd wirken können. Beachten Sie bitte, dass ein gewisser zuschnitt- oder ausstattungsbestimmender „Zeitgeist“ auf dem Immobilien- oder Mietmarkt nie sicher vorausgesagt werden kann, so dass sich bei Änderungen des Zeitgeschmacks daraus ggf. künftig die Notwendigkeit zu baulichen Maßnahmen in der Wohnung bzw. im Objekt ergeben kann, um z. B. eine höhere Miete oder einen höheren Verkaufspreis realisieren zu können.

D) Wie unter Punkt 1 c) beschrieben, handelt sich bei der Lage des Objektes um ein Sanierungsgebiet der Stadt Chemnitz. Daraus können sich Änderungen in der bislang in der Baubeschreibung beschriebenen Ausführung ergeben, so dass Auswirkungen auf den Zuschnitt der Wohnungen und damit ihre Wohnfläche, die vorgesehene Ausstattung oder auf die Gestaltung des Gemeinschaftseigentums bzw. die am Gebäude oder an den Außenanlagen durchzuführenden Baumaßnahmen denkbar sind. Auf die insoweit wahrscheinlich betroffenen Gewerke oder Ausstattungsdetails weisen die Baubeschreibung sowie ggf. ergänzend der abzuschließende notarielle Kaufvertrag im Einzelnen hin.

Näheres zur Abweichung „Ihrer“ Wohnung von dem Stand der Technik bzw. von den **DIN-Vorschriften** entnehmen Sie bitte den allgemeinen und detaillierten Baubeschreibungen sowie ggf. ergänzend dem abzuschließenden notariellen Kaufvertrag.

E) Auch können z. B. neue statische Erfordernisse aufgrund während der Baumaßnahme festgestellter **Bauwerksschäden** zu einer Änderung der Bauausführung gemäß Baubeschreibung, insbesondere auch der Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche und des Zuschnitts sowie des Gebäudes und des Außengeländes, führen, so dass

wir Ihnen derzeit aufgrund dieser bei derartigen Objekten immer bestehenden Unwägbarkeiten leider nicht zusichern können, dass die Baubeschreibung hinsichtlich ihrer Wohn-, Objekt- und Wohnungsausstattungsmerkmale auch detailgemäß umgesetzt wird.

Denn gerade denkmalgeschützte Objekte bergen erfahrungsgemäß immer „Überraschungen“, da wir beispielsweise nicht auf verbindlich ausgeführte frühere Baupläne oder auch eine ursprünglich fachgerecht ausgeführte Bebauung vertrauen können.

F) Nach der vorgesehenen Gestaltung des notariellen Kaufvertrags haben deshalb bis 3 % Änderungen der **Wohnfläche** und der Aufteilung der Räume keinen Einfluss auf den Kaufpreis und den abgeschlossenen Vertrag.

Die Wohnfläche des Sie interessierenden Objekts wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei aber in Abweichung vom Regelfall des § 4 Ziff. 4 WoFIV, der eine Einrechnung von ¼ der Balkonfläche vorsieht, Balkone zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Wir raten Ihnen deshalb, im Falle der Vermietung mit Ihrem Mieter eine gleiche Vereinbarung zur Wohnfläche im Mietvertrag zu treffen, um Nachteile und Streitigkeiten zu vermeiden.

G) Bei der Sie interessierenden Immobilie handelt es sich zudem um Altbausubstanz mit erheblichem Instandsetzungsrückstau an allen Gewerken. Bei einer solchen Bausubstanz wie hier können daher generell, wie unter d) bereits angedeutet - ggf. erhebliche - **Schäden an der Bausubstanz** durch z. B. Hausschwamm, Schadstoffbelastung, tierischen Befall oder auch statische und nachbarrechtliche Probleme vorliegen, die sich z. T. erst während der Bauausführung zeigen können. Für eine fachgerechte Sanierung sind deshalb entsprechende Untersuchungen im Vorfeld sowie die Schadensbeseitigung begleitende Maßnahmen, ggf. durch Bau-sachverständige, Spezialisten oder Fachfirmen, erforderlich.

In der Baubeschreibung können Sie unter Ziff.



1.1 folglich die vorgesehene Einholung mehrerer **gutachterlicher Stellungnahmen** zur statischen Berechnung, zum Holzschutz, zum Brandschutz, zum Schallschutz und zum Wärmeschutz ersehen. Diese Unterlagen können Sie – sobald diese uns vorliegen – gern in unseren Räumen in Augenschein oder auf Ihre Kosten in Kopie zur Kenntnis nehmen, um die sich daraus für das Gebäude bzw. Ihr Wunschobjekt ergebende Situation und die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen Ihrer Investitionsentscheidung zu prüfen.

Da nach Erstellung dieses Prospekts weitere Vorschäden und/oder andere relevante Umstände vorgenannter u. a. in c), d) und e) genannter Art bekannt werden können, raten wir Ihnen, sich mit uns vor Erwerb (= Abschluss notarieller Vertrag über die Eigentumswohnung) unbedingt in Verbindung zu setzen, damit auch eine umfassende Information über diese und die vorgesehenen Maßnahmen an Sie erfolgen kann.

Bekannt sind derzeit zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine über den erheblichen Instandsetzungsrückstau hinausgehenden Schäden der nach f) 1. Absatz genannten Art.

H) Wir haben einen entsprechend qualifizierten **Baubetreuer** mit der Umsetzung und Sicherung der in der Baubeschreibung enthaltenen Ausstattung und Qualität während der umfangreichen Restaurierung und Sanierung beauftragt. Wir können aber trotz des vertraglich gebundenen Baubetreuers und der beauftragten Sachverständigen nicht völlig ausschließen, dass während der Baumaßnahme offene oder auch verdeckte Mängel auftreten.

3. BETEILIGTE UNTERNEHMEN

Allgemein gilt bekanntlich, dass für den Erfolg einer Investition der „Richtige“, d. h. ein leistungsfähiger und erfahrener Vertragspartner unerlässlich ist.

A) Nachdem Sie nun einiges über das Sie interessierende Objekt erfahren haben, stellt sich daher die Prospektherausgeberin, die **Goldstein Wohnungsbau GmbH**, und damit Ihr möglicher

Vertragspartner als Verkäuferin und damit als im Grundbuch eingetragener Eigentümer zunächst kurz vor.

Wir sind ein Familienunternehmen, welches vom Gesellschaftsgründer Walther Fritz Karl-Heinz Jack Goldstein als Geschäftsführer geführt wird, und können zum Zeichen unserer Leistungsfähigkeit und allgemeinen Anerkennung auf mindestens 25 erwähnte Referenzobjekte und damit auf eine jahrelang, konkret seit dem Jahr 2000, erfolgreiche Geschäftstätigkeit in der Vermarktung/Sanierung denkmalgeschützter Objekte verweisen. Unsere Bauträgertätigkeit wird ausschließlich in Sachsen erbracht, so dass wir gut vernetzt und informiert sind.

Geschäftsgrundlage unseres Handelns ist Transparenz und Ehrlichkeit gegenüber unseren Kunden und Geschäftspartnern. Die Erwerber von Immobilien wurden von uns stets vollständig und richtig über alle sie interessierenden Belange eines Objektes informiert und so verweisen wir mit Stolz und auch Zuversicht im Hinblick auf weitere Objekte auf die Tatsache, dass es bislang noch nie zu einem Rechtsstreit mit einem potenziellen oder tatsächlichen Erwerber gekommen ist.

AA) Wir fühlen uns im Rahmen einer umfassenden Information verpflichtet darauf hinzuweisen, dass Sie als Käufer im Falle unserer **Insolvenz/Leistungseinstellung** bei Zahlungsunfähigkeit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen ausgesetzt sein können. Die Darstellung der auf Sie wegen einer Insolvenz/Leistungseinstellung zukommenden Probleme kann hier nachfolgend nur überblicksartig erfolgen, da eine umfassende Ausführung den Rahmen sprengen würde. Das sich durch eine Insolvenz für Sie ergebende Risiko ist daher nachfolgend nicht abschließend dargestellt. Für eine erforderlichenfalls über dieses Prospekt hinausgehende rechtliche Beratung, etwa weil weitere Fragen bestehen, empfehlen wir die Konsultation eines Rechtsanwaltes oder Notars.

AB) Allgemein aber gilt: Zwar haben Sie im Insolvenzfall nach Eintragung der sogenannten

Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich auch die Sicherheit auf Verschaffung des Eigentums an der erworbenen Immobilie. Über im Einzelfall mögliche Ausnahmen sollten Sie den beurkundenden Notar oder einen Rechtsanwalt vor Beurkundung des Kaufvertrages befragen. In dem Insolvenzfall besteht jedoch für Sie kein Anspruch mehr auf Fortsetzung bzw. Beendigung der Baumaßnahmen, so dass diese - ggf. in z. T. schwierig herzustellender Übereinkunft mit den weiteren Investoren - auf Ihre Verantwortung und Kosten fertigzustellen wären. Sie können dann die dafür anfallenden Kosten als Schadensersatz geltend machen bzw. diese gegen den im Vertrag vorgesehenen Kaufpreis mindernd geltend machen. Denn im Streit- und besonders im Insolvenzfall drohen Kosten für Sachverständige, etwa zur Feststellung der Restleistungen oder Mängel bzw. zur Beweissicherung, für gerichtliche Verfahren oder für Firmen, die Sie bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mit der Fertigstellung des Objektes im Wege der sogenannten Ersatzvornahme zu möglicherweise höherem Entgelt beauftragen müssten, wobei Sie sich natürlich mit weiteren Investoren und außerdem ggf. mit dem Insolvenzverwalter auseinandersetzen müssten, womit sich insgesamt die Fertigstellung des Objektes ggf. deutlich verspätet oder u. U. im Extremfall nicht mehr erfolgen kann, ohne dass Sie aus dem Objekt die gewünschte Nutzung ziehen können. Dabei müssen Sie auch beachten, dass im Falle der Insolvenz unserer Gesellschaft Ihre vollständige Befriedigung hinsichtlich aller Ihnen entstehenden Kosten und Schäden im Regelfalle nicht erreicht werden kann. Außerdem ist zu beachten, dass Sie bei der Aufnahme von Darlehensmitteln gegenüber der finanzierenden Bank in der Verpflichtung als Darlehensnehmer bleiben und demgegenüber aber die erhofften Erträge (Mieten) nicht fließen.

Im Falle der Insolvenz oder Leistungseinstellung können Sie auch etwa bestehende Gewährleistungsansprüche und sonstige Ansprüche gegen uns wahrscheinlich nicht, allenfalls in wesentlich geringerem Umfang durchsetzen.

AC) Auch wenn Sie über Ansprüche gegen uns

verfügen sollten (z. B. Schadensersatz etwa bei verzögerter Fertigstellung wegen Ertragsausfalls oder entgangenen Steuervorteils, Schadensersatz wegen Mängeln nach Abnahme usw.) tragen Sie als Käufer generell ein Risiko unserer ggf. unzureichenden finanziellen Leistungsfähigkeit.

AD) Weiter weisen wir darauf hin, dass bei Vertragsverletzungen unsererseits, etwa im Falle des Verzuges der Fertigstellung, nicht immer für Sie ein Schadensersatz- oder anderer Anspruch besteht, insbesondere dann nicht, wenn wir die Vertragsverletzung wie eben den Verzug nach der Rechtslage nicht zu vertreten haben. Das kann z. B. bei höherer Gewalt, behördlich angeordneten Betriebsstilllegungen/Baueinstellungen sowie bei Streik der Fall sein.

4. VERTRAGSWERKE UND EINZELNE WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE FOLGEN

A) Wenn Sie sich für den Kauf einer von uns angebotenen Eigentumswohnung entschließen wollen, erwerben Sie erst durch Eintragung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages (Bau-trägervertrag) und Eintritt der darin geregelten Voraussetzungen Wohnungseigentum und zugleich Teileigentum am Gemeinschaftseigentum, welches sich jeweils nach dem WEG beurteilt.

Dazu wird Ihnen nach dem Gesetz mindestens 2 Wochen vor Beurkundung ein auf das Objekt und den Erwerber bezogener Entwurf des Bau-trägervertrages eines Notars sowie - soweit Ihnen noch nicht vorliegend - die Teilungserklärung und die allgemeine und detaillierte Baubeschreibung überlassen werden, damit Sie ausreichend Zeit zur Überlegung haben. Diesen Unterlagen kann dann die konkrete, bei notariellem Vertragsabschluss verbindlich werdende juristische Ausgestaltung des Erwerbs des Wohneigentums entnommen werden. Die Zeit sollten Sie ggf. auch zur rechtlichen (durch Notar und Rechtsanwalt), wirtschaftlichen und steuerlichen Prüfung/Erläuterung (durch u. a. Steuerberater) des Vertragsentwurfes nutzen, da es sich um eine schwierige Rechtsmaterie handelt.

B) In dem abzuschließenden notariellen Bau-trägervertrag verpflichten wir uns zur Sanierung einer Eigentumswohnung und des Weiteren des gesamten Gebäudes nach der bereits erwähnten allgemeinen und detaillierten Baubeschreibung. Nach dem Bau-trägervertrag beurteilen sich auch der Zeitpunkt der von uns zu herzustellenden Bezugsfertigkeit und die sich für Sie im Falle der Verzögerung ergebenden Rechte.

Der Bau-trägervertrag unterliegt zwingend der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bau-träger und Baubetreuer (Makler- und Bau-trägerverordnung - MaBV), wonach der dort vereinbarte Kaufpreis in genau festgelegten Raten, die nach dem - vom Bauleiter zu Ihrer Sicherheit zu bescheinigenden - Bau-fortschritt fällig werden, von Ihnen zu entrichten wäre. Es besteht danach für Sie jedenfalls die Gewähr, dass die Zahlung der Raten von der Fertigstellung eines im Bau-trägervertrag genau definierten Bau-fortschritts und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können, was im Übrigen auch für die unter d) nacherwähnte Vertragserfüllungssicherheit nach § 632 a BGB Abs. 3 gilt.

Der Kaufpreis selbst versteht sich für uns als Festpreis, d. h. wir tragen insoweit das Risiko von Baukosten- und sonstigen Aufwandssteigerungen aufgrund z. B. von Schwierigkeiten bei der Baudurchführung, allerdings ausdrücklich nicht bei einer möglichen Erhöhung der Mehrwertsteuer, die etwa bei beengten finanziellen Verhältnissen Ihre Finanzierung des Bauvorhabens gefährden könnte.

C) Wir stellen Ihnen als Käufer natürlich eine Sicherheit in Höhe von 5 % für die rechtzeitige Fertigstellung des von Ihnen gekauften Objektes ohne wesentliche Mängel nach § 632 a Abs. 3 BGB (Vertragserfüllungssicherheit), welche durch Einbehalt von den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Raten zur Realisierung gebracht wird. Dennoch können auch trotz Ihrer rechtzeitigen Zahlung - insbesondere, weil wir Subunternehmen für die einzelnen Gewerke, Baubetreuer und Gutachter vertraglich binden müssen - Schwierigkeiten bei der Vertragsab-

wicklung wie verspätete oder mangelhafte Fertigstellung Ihres Wohn- und Teileigentums und damit Probleme in der von Ihnen angedachten Nutzung oder/und sogar in Ihrer Finanzierung auftreten, weil etwa erhoffte Erlöse verspätet oder wegen Mängeln gemindert Ihnen zufließen.

D) Nach Abnahme obliegt uns für 5 Jahre die **Gewährleistungsverpflichtung** für die im Rahmen des Bau-trägervertrages neu erbrachten Bauleistungen. Wichtig ist jedoch für Sie bezüglich der Gewährleistung die Information, dass aufgrund der u. a. unter Ziff. 2 f) erwähnten Unwägbarkeiten unsere Haftung insbesondere für Sachmängel hinsichtlich der unverändert bleiben den Altbausubstanz weitestgehend ausgeschlossen wird. Auch insoweit ergeben sich die Einzelheiten aus dem zu beurkundenden Bau-trägervertrag. Wichtig ist für Sie, dass vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Ihr Wohneigentum möglichst sachverständig geprüft und etwaige Mängel rechtzeitig geltend zu machen sind, um Rechtsnachteile und wirtschaftlichen Schaden (z. B. Mietausfall) zu vermeiden.

Da regelmäßig unsere Kunden den Kaufpreis fremdfinanzieren, enthält der Kaufvertrag auch Bestimmungen zur dann erforderlichen Belastung des Vertragsbesitzes durch Eintragung einer **Grundschuld** im Grundbuch, die wir mit Bedingungen verbinden müssen, insbesondere, dass die finanzierende Bank oder Dritte nur Tilgungen auf den Kaufpreis leisten.

Neben zahlreichen weiteren Regelungen, deren Aufführung den hiesigen Rahmen sprengen würde und daher ggf. Ihrer Nachfrage bei einem entsprechend qualifizierten Juristen oder Notar bedarf, sind letztlich die zum Vertragsvollzug erforderlichen, teilweise weitreichenden Vollmachten zu erwähnen.

E) Zum Abschluss des notariellen Vertrages kommt es jedoch für gewöhnlich erst, wenn uns Ihre Bank einen **Finanzierungsnachweis** übermittelt, dass der Kaufpreis durch Eigen- und Fremdmittel aufgebracht werden kann.

Denn Sie sind als unser Vertragspartner - ver-



tragungsgemäßes Verhalten unsererseits vorausgesetzt - nach dem Gesetz grundsätzlich verpflichtet, den einmal geschlossenen Notarvertrag über den der Immobilie durch Zahlung der vereinbarten Vergütung (durch Begleichung der vorstehend in Ziff. 4 c) Absatz 2 erwähnten Raten) und durch die dort vereinbarten Pflichten (z. B. die Erklärung der Abnahme bei Vorliegen der geregelten Voraussetzungen) zu erfüllen, d. h. der rechtswirksam zustande gekommene, notarielle Vertrag kann dann nicht ohne Weiteres gelöst werden. Gleiches gilt im Übrigen für den bereits abgeschlossenen Kreditvertrag, der meist zur Finanzierung des Kaufpreises eingegangen wird und als Sicherungsmittel in der Regel eine im Grundbuch einzutragende Grundschuld vor sieht und im Falle der vorzeitigen Beendigung zu u. U. erheblichen Entschädigungsforderungen der Bank führen kann.

Wir weisen Sie weiter in Ihrem wohlverstandenen Interesse und zur Vermeidung von Streitigkeiten bereits jetzt darauf hin, dass finanzielle oder persönliche Schwierigkeiten, die durch Krankheit, Arbeitslosigkeit, Trennung, Tod von Angehörigen usw. ausgelöst werden können, oder eine Änderung Ihrer Vorstellungen, etwa weil Sie ein günstigeres oder besser geeignetes Objekt gefunden haben, generell nach der Rechtslage nicht zur Lösung vom Vertrag berechnen.

Daher raten wir, dass Sie Ihre **individuellen** sowie **finanziellen Lebensverhältnisse** auch in dieser Hinsicht ungeschönt auf den Prüfstand stellen, bevor der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird, etwa, ob Sie über genügend Eigenmittel und/oder Einkommen verfügen, auch Zeiten von Arbeitslosigkeit, Trennung oder Krankheit, aber auch den Leerstand oder Verkauf Ihrer Wohnung oder ggf. steigende Darlehenszinsen durchzustehen, um letztlich insbesondere unnötige Kosten, Verluste und natürlich Enttäuschungen zu vermeiden.

Je nach Ihren finanziellen Möglichkeiten kann sich daher für den Erwerber gerade in persönlichen Krisen- oder Extremsituationen ein erhebliches Risiko verwirklichen, das im Einzelfall zur

Insolvenz des Erwerbers bzw. zum Verlust dieser Kapitalanlage führen kann. Persönliche Probleme können sich durch eine schlechte wirtschaftliche Lage, die zu fallenden Grundstücks- und Mietpreisen führt, oder auch durch steigende Kreditzinsen noch verstärken.

Sollten Sie wider Erwarten gleichwohl nach Vertragsabschluss in eine für Sie schwierige Situation gleich welcher Art geraten, so dass Sie nicht mehr am Objekt festhalten möchten, so bitten wir, auch wenn wir an dieser Stelle nicht eine Vertragsannullierung zusagen können, um eine rechtzeitige Kontaktaufnahme, um ggf. doch eine für beide Seiten befriedigende Lösung zu finden.

F) Sollten wir den eingangs unter f) erwähnten Finanzierungsnachweis nicht abgefordert haben oder wollten bzw. konnten Sie uns diesen nicht vorlegen, so müssen Sie selbst unbedingt darauf hinwirken, dass Ihnen bei Fremdfinanzierung eine **verbindliche Kreditzusage** vor Abschluss des notariellen Vertrages vorliegt, ansonsten sollte der Kaufvertrag (noch) nicht vor dem Notar geschlossen werden. Eine fehlende Fremdfinanzierung entbindet Sie nach dem Gesetz nicht von Ihrer Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung. Denn wird der Kaufpreis entsprechend der im Kaufvertrag vorgesehenen Fälligkeit nicht gezahlt, könnten wir die mit Kosten und sonstigen Nachteilen verbundene Zwangsvollstreckung einleiten oder vom Kaufvertrag zurücktreten und Schadensersatz (z. B. die Kaufpreisdifferenz nach Weiterveräußerung bei nur möglichen geringem Kaufpreis) geltend machen.

G) Gleichzeitig ist es nach dem WEG erforderlich, einen Verwaltervertrag insbesondere für das Gemeinschaftseigentum abzuschließen, der das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem bestellten WEG-Verwalter regelt. Sie können insoweit also nicht Vertragspartei werden. Der Verwaltervertrag wird u. a. Folgendes beinhalten: Vertragsdauer und Kündigungsfristen, Rechte und Vollmachten des Verwalters, Verwalterentgelt sowie im Besonderen die ihm obliegenden Verpflichtungen z. B. zur Erstellung und Prüfung von Wirtschaftsplä-

nen, Inkasso, Liquidationsplanung, Wirtschaftlichkeit, Hausgeldabrechnung und Mahnwesen bei Zahlungsverzug, Errechnung und Anforderung von Sonderumlagen, Überwachung des Objektes, rechtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft, Verhandlung und Abschluss von Wartungsverträgen, Erstellung von Sitzungsprotokollen und v. a. m. Denn jede Verwaltung hat durch geeignete Maßnahmen eine gute Vermietbarkeit durch ein gepflegtes (Gemeinschafts-)Eigentum zu gewährleisten und unnötige Reparaturaufwendungen sowie letztlich eine Wertminderung der Eigentumswohnung zu vermeiden.

Im Ergebnis des notariellen Kaufvertrages werden Sie mit anderen Erwerbern „automatisch“ Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, die sich wie Sie genauso an die sich aus der Gemeinschaftsordnung, dem WEG und der Hausordnung ergebenden Pflichten halten müssen. Es besteht dann für Sie die Verpflichtung zur Leistung von (finanziellen) Beiträgen, selbst wenn die nach der erforderlichen Mehrheit beschlossenen Maßnahmen im Einzelfall von Ihnen nicht für notwendig oder gar sinnvoll erachtet werden. Umgekehrt kann es passieren, dass z. B. von dem Verwalter vorgeschlagene sinnvolle Maßnahmen - wie z. B. im Allgemeinen die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen aus dem Gemeinschaftseigentum - gerade keine Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft durch eine wirksame Beschlussfassung finden oder Ihre Vorschläge zur Kostenreduzierung kein Gehör finden, so dass einen Wohnungseigentümer generell zusätzliche, gegen ihn beizutreibende Aufwendungen treffen könnten. Jeder Erwerber von Wohneigentum wird also durch die anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Rechte sowie von ihrer Mehrheit beschränkt. Die Interessenlage der Mehrheit der Wohnungseigentümer kann sich dabei durchaus von jener des Einzelnen z. T. deutlich unterscheiden, so dass sich daraus Konflikte unterschiedlichster Art ergeben könnten, die auch in (Rechts-)Streitigkeiten münden könnten. Auch ist leider im Einzelfall zu verzeichnen, dass Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft z. B. die Hausordnung

erheblich stören, was wiederum zur Mietminderung betreffend einer vermieteten Eigentumswohnung führen könnte, oder ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommen, so dass es etwa beim Ausfall eines Mitglieds mit den Hausgeldzahlungen oder Sonderumlagen zu einer zusätzlichen, ggf. nicht unerheblichen finanziellen Haftung der anderen Mitglieder entsprechend ihrer Miteigentumsanteile kommen kann, wofür Sie im Erwerbsfalle finanzielle Vorsorge walten lassen sollten, da die bei finanziellem Ausfall eines Mitglieds gesetzlich vorgesehene Möglichkeit der Einziehung seines Sondereigentums nicht unbedingt zur Deckung derartiger Fehlbeträge in zudem absehbarer Zeit führen muss.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die nach dem WEG mindestens jährlich bzw. regelmäßig stattfindenden Eigentümerversammlungen hin, die Sie im Erwerbsfalle zur Berücksichtigung Ihrer Interessen im Falle des Erwerbs besuchen oder für eine Bevollmächtigung einer mit entsprechenden Kenntnissen ausgestatteten Person sorgen sollten.

H) Sofern Sie Ihr Objekt einer Verwaltung bei Vermietung anvertrauen möchten, kommt dazu noch ein **Wohnungsverwaltungsvertrag** gegen eine meist monatlich zu entrichtende Vergütung zustande. Hier bringen Sie der betreffenden Wohnungsverwaltung einen erheblichen Vertrauensvorschuss entgegen, da eine schlechtführende Verwaltung sonst u. a. zu Einnahmeverlusten wegen etwa verspäteter oder unzureichender Geltendmachung, Wertminderung der Immobilie durch etwa Reparaturrückstau/Bauwerksschäden sowie erhöhte Kosten für unnötige Rechtsstreitigkeiten für Mieter infolge deren ausgeübter Rechte (Mietminderung, Zurückbehaltungsrecht) führen kann. Denn die Wohnungsverwaltung entscheidet im Falle ihrer Beauftragung auch über die Auswahl der Mieter, deren Bonität/soziales Verhalten möglichst zu berücksichtigen ist und dass bei Anschlussvermietung nach Möglichkeit ein Mietausfall durch rechtzeitige Maßnahmen zu vermeiden ist. Ein falsch ausgewählter Mieter kann dabei aufgrund etwa seines störenden Verhaltens für

das gesamte Objekt nachteilig werden, mithin auch für andere davon betroffene Wohnungen zu Mietausfällen aufgrund von z.B. Mietminderung führen.

Für gewöhnlich beinhaltet die Verwaltung Ihrer Immobilie die erforderlichen **Leistungen** zur Vermietung, wie die Erstellung, Überarbeitung, Vorbereitung und der Abschluss sowie die Kündigung der Mietverträge, die Übergabe und Abnahme der Mietwohnungen, die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen, den Einzug der Miete, ihre Anpassung und ihre Beitreibung, die Durchführung der Mängelbeseitigung, die Bearbeitung berechtigter und die Abwehr unberechtigter Mieteransprüche, die allgemeine Betreuung der Mieter usw. Dies schließt im Regelfalle die Erteilung einer Vollmacht an die Hausverwaltung ein. Die Einzelheiten und welche Leistungen als Gegenstand der Wohnungsverwaltung in Betracht kommen, erfragen Sie bitte rechtzeitig bei Ihrer Wunschverwaltung oder bei Interesse einer Beauftragung in unserer Gesellschaft; wir leiten Ihnen gern den Entwurf eines Verwaltungsvertrages zu.

5. KAUFPREIS – IHRE UND UNSERE KOSTEN

A) Kommt der notarielle Kaufvertrag zustande, sind neben dem dort ausgewiesenen Kaufpreis, der mit meist monatlichen Kreditraten an das Kreditinstitut (zuzüglich Zinsen und Kreditkosten wie Bearbeitungsgebühren, Agio) zurückzuführen ist, nicht unerhebliche Erwerbsnebenkosten von Ihnen zu finanzieren, die ca. 2,5 % für Notar und das Grundbuchamt, aber auch in Gestalt der Grunderwerbssteuer von derzeit 5,5 % - jeweils berechnet auf den Kaufpreis - anfallen werden.

Weiter werden einmalige und ggf. notarielle Kosten für zur Finanzierung von Ihrer Bank geforderte Sicherheiten (Bestellung Grundschuld, ggf. Abschluss Lebensversicherung u.a.) außerdem u.U. Zwischenfinanzierungskosten Ihr Budget belasten: diese berechnet die Bank für den Zeitraum zwischen Abschluss des Kreditvertrages und letzter Abschlagsrate, welche sich bei einer Verlängerung der Bauzeit erhöhen können. Hier sollten Sie sich jeweils rechtzeitig bei

Notar und Bank erkundigen, um insbesondere Ihren Investitionsaufwand und dafür meist einzusetzende Eigenmittel relativ zuverlässig zu ermitteln. Den Investitionsaufwand können z. B. weitere Kosten für die Finanzierungsvermittlung oder Kosten für einen Bausparvertrag, der ggf. zur späteren Tilgung angedacht ist, erhöhen. Auch sind zusätzliche, unvorhergesehene finanzielle Aufwendungen eines Erwerbers denkbar, der anderen Vermögenswerte (z. B. Fonds, Aktien usw.) zur Tilgung einsetzen möchte, diese zum gewünschten Zeitpunkt aber nicht den ursprünglich erhofften Wert erreichen.

Gerade um Ihr aus der Finanzierung des Objektes ergebendes langfristiges und erhebliches Risiko nach Möglichkeit zu minimieren, macht sich eine umfassende Beratung durch einen ausreichend qualifizierten Finanzierungsvermittler erforderlich, der durch eine vergleichende Ermittlung der verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten das für Sie beste Ergebnis einer Finanzierung präsentiert.

B) Mit dem Kaufpreis finanzieren wir in unserem Unternehmen nicht nur die gesamten Grundstücksanschaffungs-, Sanierungs- und Restaurierungskosten sowie unsere **allgemeinen Geschäftskosten**, sondern auch jene **Verkaufsnebenkosten**, die für die Erstellung dieses Prospekts anfallen, und weitere Werbe- und Vertriebskosten, wobei letztere je nach Vertriebspartner und -erfolg unterschiedlich ausfallen, in jedem Falle aber über die übliche Vertriebsprovisionen hinausgehen werden; etwaige diesbezügliche Fragen Ihrerseits beantworten wir gern.

C) Aufgrund der in diesem Prospekt verschiedentlich - wie der unter Ziff. 5 a) und b) erteilten - Hinweise ergibt sich für Sie der Schluss, dass der hiesige Kaufpreis nicht automatisch dem Verkehrswert der Immobilie entsprechen und dass gerade im Falle des ggf. notwendigen, aber verfrühten Weiterverkaufs mit Verlusten Ihrerseits gerechnet werden muss. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir über den **Verkehrswert** der Immobilie aus den vorgenannten Gründen keine Erklärungen abgeben können.

D) Nach in dem Bauträgervertrag geregelten



Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten kommen auf Sie bereits die **Haus- und Grundstücksaufwendungen** für Heizung, Versicherung, Allgmeinstrom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Grundsteuer, Schornsteinfeger, Aufzug, Hausmeister usw., die Sie bei Vermietung auf den Mieter bei vertraglicher Vereinbarung umlegen können, zu. Bitte beachten Sie, dass diese generell in Steigung betroffen sind, was ggf. die erzielbare Miethöhe beeinflussen könnte, und für ein Jahr ermittelte Betriebskosten im Folgejahr bereits überholt sein könnten.

E) Bei Beratung durch etwa Steuerberater, Finanzvermittler oder Rechtsanwälte sind von Ihnen deren Kosten noch bei der Ermittlung des Gesamtaufwandes zu berücksichtigen. Ergänzend entstehen im Falle der laufenden Vermietung ggf. Kosten für die Fertigung der jährlichen Steuererklärung.

6. ALLGEMEINE STEUERLICHE HINWEISE

A) Das **Steuerrecht** unterliegt wie kein anderes Rechtsgebiet schnellen und z. T. auch für Experten unvorhergesehenen Änderungen. Wir können Ihnen daher keine Gewähr dafür geben, dass unsere Hinweise, insbesondere diejenigen im Prospekt, auch zu späterem Zeitpunkt noch zutreffend sind, die Rechtslage und die Behördenpraxis kann sich jederzeit für Sie (ggf. nachteilig) ändern. Konkret könnte generell von den Finanzbehörden ein Vorgang zu späterer Zeit anders eingeschätzt werden, als dies gegenwärtig der Fall ist.

Aufgrund der behördlichen und rechtlichen Unwägbarkeiten müssen wir Sie deutlich darauf hinweisen, dass bezüglich des Objektes alle etwa herausgegebenen Prognosen oder Berechnungsbeispiele, auch unseres Vertriebs, z. B. wie Sie etwa „Steuern sparen“ können, nicht in unserem Auftrag oder Namen erfolgen, als unverbindlich für uns gelten und ohnehin nur vorläufiger Natur sein können.

Es kann dabei äußerst risikobehaftet sein, nur aus Steuerspargründen ein derartiges Objekt zu erwerben oder/und die Steuervorteile in die

Finanzierung einzurechnen, zumal die steuerlichen Vergünstigungen aufgrund teilweise zu beklagender jahrelanger Verfahren nicht zum erhofften Zeitpunkt einsetzen müssen.

Gerade aufgrund der vorgenannten Unwägbarkeiten kann dieses Prospekt und die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Berechnungen keine auf Ihren Einzelfall zugeschnittene Beratung eines Steuerberaters oder mit dieser Materie vertrauten Rechtsanwaltes ersetzen, ob sich aus steuerlicher Sicht der Erwerb und die Vermietung für Sie im erhofften Umfang und unter Berücksichtigung ggf. bestehender Risiken lohnen.

B) Wir führen dieses **Vorhaben auf eigene Rechnung** und auf eigenen Namen durch. Steuerliche Abschreibungen werden darauf von uns nicht in Anspruch genommen.

Sofern Sie mit dem Objekt steuerliche Zwecke verfolgen, etwa bestimmte Abschreibungsmöglichkeiten oder Einkommensentwicklungen erhoffen, können wir dafür keine Haftung übernehmen. Darauf wird auch der notarielle Kaufvertrag hinweisen.

C) Der notarielle Kaufvertrag enthält die Darstellung, wie sich lt. unserer **Ermittlung der Kaufpreis** in Bezug auf Grundstücksanteil und Herstellungskosten verteilt.

Es kann sich trotz unserer Orientierung an der bisherigen **Praxis des Finanzamtes Chemnitz** eine Abweichung von dieser Verteilung ergeben, wenn das für die steuerliche Festsetzung zuständige Finanzamt davon abweicht, so dass die auf den notariellen Kaufvertrag beruhenden steuerlichen Berechnungen dann nicht mehr zutreffend sein können, so dass sich auch Ihre Finanzierung ändern kann. Bitte beachten Sie, dass wir auch insoweit für diese abweichenden Festsetzungen des Finanzamtes keine Haftung übernehmen können.

Es ist nochmals zu betonen, dass allein die zuständigen Finanzbehörden nach eigener Prüfung die Höhe des steuerlich begünstigten Sanierungsaufwandes festlegen.

D) Sofern Sie beabsichtigen, die Eigentumswohnung zu vermieten, erzielen Sie grundsätzlich einkommensteuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wofür § 21 EStG gesetzliche Grundlage ist.

Zu erwarten ist grundsätzlich aufgrund der Abschreibungsmöglichkeit der Herstellungskosten zunächst eine Reduzierung Ihres zu versteuernden Einkommens, wobei aber u. a. der Kaufvertrag vor Fertigstellung der steuerbegünstigten Herstellung in Gestalt von Sanierung und Restaurierung abgeschlossen werden muss. Diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit macht dieses Objekt für Ersterwerber auch grundsätzlich reizvoll, denn für spätere Erwerber besteht diese in der Regel nicht mehr.

Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten beeinflussen den Kaufpreis einer Immobilie, so dass im Falle des Weiterverkaufs allein aus diesem Grund mit einer Reduzierung des Kaufpreises gerechnet werden muss.

Sofern Sie einen Freibetrag im laufenden Lohnsteuerabzugsverfahren berücksichtigen wollen, wäre dies gegenwärtig erst im Jahr nach der Bezugsfertigkeit möglich.

E) Veräußern Sie das Objekt innerhalb von 10 Jahren, nachdem Sie es von uns gekauft haben, kann ein sogenanntes „**Spekulationsgeschäft**“ nach § 23 EStG vorliegen, so dass ggf. erzielte Gewinne der Einkommenssteuer unterliegen. Ausschlaggebend ist dabei das Datum der Beurkundung der jeweiligen Kaufverträge. Bei Veräußerungen innerhalb der Frist sollten Sie vorab eine fachkundige steuerliche Beratung in Anspruch nehmen, um eine steuerliche Belastung zu vermeiden.

7. SELBSTNUTZUNG UND VERMIETUNG

A) Wir stehen Ihnen für Ihre Sonderwünsche, die gerade im Falle der Selbstnutzung bestehen, gern zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Sie diese uns aufgrund der geplanten zügigen Abwicklung schnellstmöglich und möglichst vor Abschluss des Bau trägervertrages mitteilen

sollten, wir jedoch deren Realisierung nicht generell, bedingt etwa durch Baufortschritt oder örtliche Gegebenheiten, zusagen können. Die Umsetzung der Sonderwünsche zieht oft zusätzliche Kosten und teilweise auch eine Bauzeitverlängerung mit verspäteter Nutzungsmöglichkeit nach sich. Spezielle Wünsche sind im Falle des späteren Verkaufs ggf. nicht amortisierbar.

B) Aufgrund der Lage und des Charakters des Objektes sowie der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt prognostizieren wir Ihnen jedenfalls derzeit eine gute Vermietbarkeit. Insbesondere bei schlechter Wirtschaftslage kann sich dies natürlich ändern.

Gerade der von Ihnen gewünschte Erfolg der Investition hängt bei einer angedachten Vermietung von dem sogenannten Mietertrag ab, dass die mit der Eigentumswohnung nach dem Erwerb entstehenden laufenden Kosten für die Kaufpreisfinanzierung und für die unter Ziff. 5 d) genannten Kosten von der laufenden Miete gedeckt werden. Eine diesbezügliche Zusicherung können wir Ihnen nicht geben, auch, weil die Finanzierungsrate uns nicht bekannt ist. Etwaige Rentabilitätsberechnungen oder Mietberechnungen Dritter erfolgen nicht in unserem Auftrag oder Namen. Diese sollten Sie als unverbindlich betrachten und immer das nachfolgende Mietausfallrisiko beachten.

Denn generell trägt der Investor das Mietausfallrisiko und das Risiko der über die laufende Miete hinausgehenden oder auch - besonders bei Leerstand - nicht wie gewünscht refinanzierten Aufwendungen für die Kaufpreisfinanzierung und für die unter Ziff. 5 d) genannten Kosten.

Das Mietausfallrisiko besteht auch darin, dass die Eigentumswohnung nicht zu dem Mietpreis wie erhofft und/oder nicht zu dem angedachten Zeitpunkt vermietet werden kann. Dieses kann besonders auch bei häufigen Mieterwechseln zu verzeichnen sein.

Ein Mietausfallrisiko wird durch die teilweise schlechte Bonität der Mieter, deren z. T. schlechte Zahlungsmoral oder eine vereinzelt bestehende

Neigung zu überzogener Mietminderung/Mietkürzung für Zurückbehaltungsrechte begründet. Nach dem Mietrecht können Sie als Vermieter auch für unverschuldet entstehende Mängel an dem Mietobjekt haften, die zugunsten des Mieters Ansprüche auf Mietminderung, Aufwendungs- und Schadensersatz begründen können. Zu finanziellen Belastungen können sich für Sie erhebliche Aufwendungen für Rechtsstreite und konkret Sachverständige, aber auch bei erstrittenem Räumungstitel für Zwangsräumungen oder/und bei Zahlungstiteln (Miete) für Zwangsvollstreckungen entwickeln. Im Einzelfall ist bei insolventen oder zahlungsunfähigen Mietern mit einem Komplettausfall der Mieteinnahmen bei also zusätzlicher Belastung mit den Beitreibungs- und Räumungskosten zu rechnen. Eine ungeschickte oder nicht der aktuellen Mietrechtsprechung folgende Gestaltung der Mietverträge (z. B. unwirksame Klausel für Schönheitsreparaturen) oder eine fehlerhafte Umlage von grundsätzlich umlegbaren Betriebskosten könnte zu Ihrer weiteren Kostenbelastung führen.

Sollten Sie keine Wohnungsverwaltung für Ihr Objekt beauftragen wollen, müssten Sie sich rechtzeitig um die Vermietung und alle damit zusammenhängenden Belange sowie konkret die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (z. B. rechtzeitige und wirksame Betriebskostenabrechnung, inhaltlich wirksamer Mietvertrag, inhaltlich wirksame und formell ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung oder Kündigung, letztere etwa bei Mietzahlungsverzug usw.) selbst kümmern, um Finanzierungslücken oder gar eigene Finanzierungsschwierigkeiten zu vermeiden.

C) Falls Sie unsere Gesellschaft oder eine andere mit der Verwaltung Ihrer Immobilie beauftragen, können wir die Verwirklichung des unter b) beschriebenen Mietausfallrisikos nicht völlig ausschließen, auch wenn diese im Allgemeinen vom Mieter z. B. eine Selbstauskunft nach üblichen Kriterien abfordern, denn z. B. kann sich deren Bonität im Laufe der Zeit sehr nachteilig entwickeln. Im Allgemeinen sinkt jedoch das Mietausfallrisiko bzw. dessen Umfang und steigt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie bei

Beauftragung einer qualifizierten Wohnungsverwaltung z. T. beträchtlich, als wenn Sie – sofern Sie nicht über einschlägige Kenntnisse verfügen – die Vermietung und Verwaltung selbst übernehmen.

D) Schließlich ist bei Vermietung zu berücksichtigen, dass im Falle des notwendigen Weiterverkaufs meist nur Interessenten in Betracht kommen, die ebenfalls die Wohnung nicht selbst nutzen wollen, auch weil von potenziellen Eigennutzern zum Teil die Kündigung wegen Eigenbedarf und ein ggf. erforderlicher (kosten-trächtiger) Rechtsstreit gescheut werden. Dies kann weiter unter Berücksichtigung der bei Weiterveräußerung entfallenden Sonderabschreibung und der Tatsache, dass im Kaufpreis u. a. auch Kosten für unseren Vertrieb und Werbung enthalten sind, zu Verlusten im Hinblick auf den von Ihnen erhofften Verkaufspreis führen.

8. LANGFRISTIGE PLANUNG UND VORAUSSCHAU

Wie bei jeder Immobilieninvestition ist Ihnen als Erwerber in Bezug auf verschiedene Parameter eine langfristige Planung und Vorausschau angeraten – und eine Immobilieninvestition sollte niemals unüberlegt erfolgen, da die persönlichen und gerade wirtschaftlichen Folgen vergleichsweise weitreichend sind, die von den Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums noch überlagert werden:

A) Als Wohnungseigentümer ist ab Besitzübergang die monatliche Zahlung des umgangssprachlich genannten Hausgeldes zu leisten. Als Hausgeld werden die Vorauszahlungen der Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft auf die Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums bezeichnet. Diese werden aufgrund eines Wirtschaftsplanes als in der Regel monatliche Vorschüsse individuell für die einzelnen Wohnungseigentümer festgesetzt. Darunter fallen z. B. die Betriebskosten für Müllentsorgung, Wasser, Hausstrom, Versicherungen, Hausmeister, Treppenhauspflege, Pflege der Außenanlagen, Verwaltungskosten wie Verwalterhonorar, Kontogebühren usw. Mit der all-



gemeinen Preisentwicklung ist langfristig von einer stetigen Steigerung auszugehen.

Aufgrund des Baualters des Gebäudes und seines Charakters als Sanierungsobjekt ist von Abbeginn die Erhebung einer zusätzlichen Instandsetzungsrücklage von 0,30 € je m² vorgesehen, deren Höhe künftig von der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt wird. Je nach den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft kann sich in Abhängigkeit vom Instandsetzungsbedarf und –umfang diese noch weiter, ggf. erheblich erhöhen, aber auch ermäßigen.

Tendenziell ist nach Auslaufen unserer Gewährleistungsverpflichtung und mit fortschreitendem Baualter des Gebäudes, aber ggf. auch bei geänderten Vorstellungen der Wohnungseigentümergeinschaft in Zukunft mit einer weiteren Steigerung der Instandsetzungsrücklage zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass im Generationsabstand meist größere Positionen wie die Erneuerung der Heizung anfallen können.

B) Wie bereits erwähnt, kann eine sogenannte Sonderumlage von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden, falls die Instandsetzungsrücklage nicht auskömmlich wäre, einen Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum zu decken. Dies könnte bei unerwartet größeren Baumaßnahmen und neuen Bedürfnissen der Wohnungseigentümergeinschaft durchaus für Sie häufiger in Betracht kommen.

Da die Instandsetzungsumlage und auch der Sonderumlage von vielen Faktoren abhängig ist, können von uns keine Prognosen dazu abgegeben werden. In einer Rentabilitätsberechnung wären diese aber von Ihnen ebenso wie alle anderen Kosten einzustellen.

C) Als Wohnungseigentümer tragen Sie im Weiteren die Kosten für die Instandhaltung Ihres Sondereigentumes. Diese werden im Laufe der Zeit in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzung der Eigentumswohnung und ihrer Pflege bzw. Wartung oder von geänderten Vorstellungen bzw. Bedürfnissen in der Zukunft oder bei

erforderlicher Neuvermietung in größerem Umfang anfallen, wofür Sie ebenso finanzielle Vorsorge treffen sollten.

Kann ein Eigentümer Instandsetzungsmaßnahmen an der eigenen Wohnung nicht leisten, wird sich dies direkt durch ggf. Mietminderung oder einen geringeren Mietpreis bei Neuvermietung auf die erzielbare Miete auswirken.

D) Es können neue Betriebskostenarten künftig auf Sie zukommen, bezüglich derer im Vermietungsfalle ggf. mangels mietvertraglicher Vereinbarung keine Erstattung vom Mieter zu erlangen ist.

E) Bitte beachten Sie weiter, dass die Kreditvertragskonditionen mit den derzeit historisch tiefen Zinssätzen aller Voraussicht nur noch für eine bestimmte Dauer bestehen werden und dass bei einer erforderlichen Verlängerung oder einem anderweitigen Neuabschluss des Kreditvertrages mit u. U. deutlich höheren Kreditzinsen (und ggf. erneuten Kosten für Kreditvertrag und Sicherheiten) und damit in der Zukunft mit einer wesentlich höheren monatlichen Belastung Ihrerseits gerechnet werden muss, die gerade bei beengten finanziellen Verhältnissen eines Erwerbers oder bei Leerstand zur Existenzgefährdung führen können.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Wir haben Ihnen vorstehend die aus unserer Sicht wichtigsten, für und gegen eine Investition in das hier offerierte Objekt sprechenden Faktoren zusammengestellt und erläutert. Dieses Prospekt kann sich aber nicht als eine abschließende Darstellung aller denkbaren Umstände verstehen, da der Immobilien- und Mietmarkt in teilweise komplizierten wirtschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen zu sehen ist und aufgrund z. B. neuer Rechtsvorschriften oder geänderter wirtschaftlicher oder örtlicher Bedingungen unsere **Prognosen** sich für die Erwerber ändern oder neue wichtige Faktoren zu späterer Zeit hinzukommen könnten. Dies gilt insbesondere deshalb, da eine Immobilieninvestition regelmäßig in die weitere Zukunft ausgerichtet

sein sollte. Auch haben Sie ggf. Ihre ganz persönlichen Vorstellungen, die wir aber bei Abfassung dieses Prospektes nicht in jedem Falle kennen, berücksichtigen und gewichten können.

Diese Immobilie bietet Ihnen jedoch eine **wirtschaftliche Chance** zu einer werthaltigen, im Verkaufs- oder Vermietungsfalle auch gewinnträchtigen Investition.

Diese Chance müssen Sie aber mit den dargestellten und außerdem konkret in Ihrem Falle vielleicht bestehenden persönlichen Risiken abwägen und dann eine **sorgsame Entscheidung** treffen, um auch auf nicht völlig auszuschließende Fälle der möglichen Häufung (Kumulation) von persönlichen und allgemeinen Risiken (z. B. schlechte wirtschaftliche Entwicklung mit sinkenden Mieten, steigende Kreditzinsen oder gar Leerstand bei zusätzlichen Einkommensverlusten aufgrund von Alter oder Krankheit) vorbereitet zu sein.

Dies und dieses Prospekt können weiterhin keinesfalls eine anderweitige **fachkundige** und umfassende **Beurteilung** des Erwerbs, insbesondere unter Einbeziehung und Prüfung Ihrer persönlichen Voraussetzungen, durch etwa einen Steuerberater oder/und Rechtsanwalt ersetzen, die wir Ihnen jedoch aufgrund der Komplex- und Kompliziertheit der Materie anempfehlen.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche abweichende Aussagen, Stellungnahmen, Hinweise oder/und Versprechungen außerhalb unseres Prospektes von Dritten sich unserer Haftung entziehen.

Wir stehen Ihnen als Herausgeber, Bauherr und bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verantwortlicher Vertragspartner jederzeit gern für eine umfassende und richtige Beantwortung Ihrer Fragen, zur Klärung von Unklarheiten und zur Information über nach **Prospektherausgabe ggf. auftretende Änderungen und Ergänzungen** zur Verfügung.



CHEMNITZ - EINE STADT IM STÄNDIGEN WANDEL DER ZEIT, DIE TRADITION UND INNOVATION HARMONISCH MITEINANDER VEREINT.

Chemnitz, Stadt der Moderne, ein Technologiestandort, der Tradition und Innovation miteinander verbindet. Eine Stadt, die Kunst sammelt und Künstler hervorbringt. Ein Ballungsraum, der im ständigen Wandel der Zeit besteht. Das alles ist Chemnitz.

Hier wurden bahnbrechende Entwicklungen im Automobil- und Maschinenbau sowie in der Textilwirtschaft vorangebracht. Mutige Unternehmer wie der Maschinenfabrikant Richard Hartmann oder der Webstuhl-Erfinder Louis Schönherr legten die Grundlagen für den Wohlstand von Chemnitz. Und über allem thront der „Nischel“: Die überdimensionale Karl-Marx-Büste ist stumme Zeugin längst vergangener sozialistischer Zeiten.

Chemnitz ist im Heute angekommen und hat sich neu erfunden.



- 1 REFERENZ**
Blick über das Zentrum von Chemnitz
Innenstadtansichten Chemnitz
- 2 REFERENZ**
Opernhaus
Innenstadtansichten Chemnitz

MAKROLAGE

MITTELDEUTSCHLAND

EINE REGION MIT ZUKUNFT



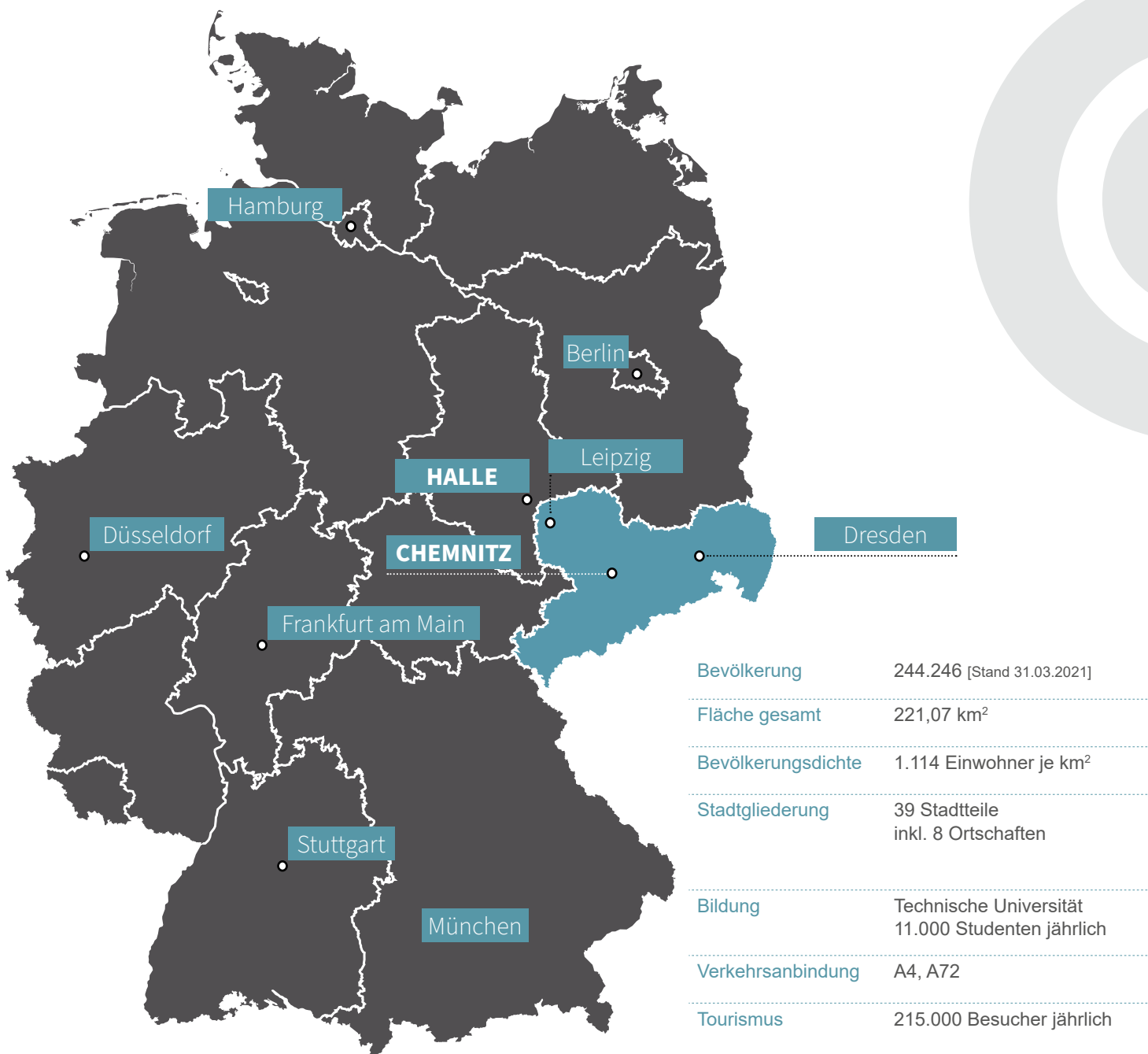
Die Metropolregion Mitteldeutschland gehört zu den interessantesten Regionen Deutschlands. Der mitteldeutsche Kulturraum mit den drei Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen schöpft seine Identität bis heute aus einer reichen Geschichte sowie musischen, literarischen und kulturellen Traditionen. Wichtige Impulse, die die kulturelle und wirtschaftliche Geschichte Deutschlands und Europas maßgeblich mitprägen hatten hier ihren Ursprung. Neben Chemnitz, sind hier vor allem Städte wie Leipzig, Dresden, Weimar, Halle oder Dessau zu nennen.

Namen wie J. S. Bach, Robert Schumann, Richard Wagner, Georg Friedrich Händel oder Felix Mendelssohn Bartholdy inspirieren noch heute die Musik. Die Bauhaus-Bewegung revolutionierte die Architektur und nahm großen Einfluss auf die Bildende Kunst. Heiner Müller schrieb von hier aus Theatergeschichte, Gret Palucca beeinflusste den modernen

Tanz. Auch heute ist die Region ein wichtiger Anlaufpunkt für Kreative und kluge Köpfe, die Mitteldeutschland als Kulturlandschaft sowie Lebensraum unverwechselbar machen.

STANDORT CHEMNITZ

Eine Stadt der Moderne, gekennzeichnet von einer langen industriellen Vergangenheit, die bis heute ihre Spuren hinterlässt. Die Geschichte von Chemnitz beginnt 1136 mit der Gründung des Benediktinerklosters St. Marien. Die rasante Entwicklung der Stadt war vor allem von Textilherstellung, Bergbau und Maschinenbau geprägt. Zahlreiche ehemalige Fabrikanlagen zeugen noch heute von der industriellen Hochkultur der Stadt. Doch auch heute ist Chemnitz eine der bedeutendsten Industriestädte Deutschlands.



CHEMNITZ EIN LEBENSGEFÜHL

Die Kernbranchen Automobilindustrie und Maschinenbau sind eng vernetzt und bieten eine gute Basis für Unternehmen unterschiedlichster Fachrichtungen. Ehemalige Fabrikanlagen werden seit 1990 zu neuen Nutzungsvarianten, wie Büros, Wohnungen oder gastronomische Einrichtungen saniert und umgestaltet. Diese moderne Baukunst sowie Meisterwerke der klassischen Moderne, des Bauhauses und des Jugendstils zeichnen die Silhouette von Chemnitz und spiegeln den Wandel der Zeit wider.

Gleichzeitig zählt Chemnitz zu einer der grünsten Städte Deutschlands. Ausgedehnte Parks, Wiesen und Wälder erstrecken sich auf 1.000 Hektar. Statistisch gesehen kommen so auf jeden Einwohner mehr als 60 Quadratmeter Grünfläche. Die vier Naturschutzgebiete

(Eibsee, Zeisigwald, Schusterstein und die Chemnitzau bei Draisdorf) zeugen von Chemnitz langjährig entwickeltem Grünsystem.

Die Nähe zur Natur sowie herausragende Bildungsangebote ziehen vor allem junge Familien in die Region. Kurze Wege zwischen Universität, Zentrum und Gewerbeansiedlungen sind einmalig in Deutschland und bieten zusätzliche Vorteile. Der Chemnitzer Hauptbahnhof und die Bundesautobahnen A4 und A72 ermöglichen schnelle Verbindungen in umliegende Gebiete.

Modern ist auch die Kunst- und Kulturszene in Chemnitz. Das Städtische Theater mit seinen fünf Sparten (Oper, Schauspiel, Philharmonie, Ballett und Figurentheater) gehört zu den erfolgreichsten



MIKROLAGE

STADTTEIL SONNENBERG PALMSTRASSE

1 REFERENZ

Stadtansicht
Chemnitzer Zentrum

2 REFERENZ

„Der Nischel“
Wahrzeichen Chemnitz



Häusern Deutschlands und ist zudem ein architektonisches Ensemble, das seines Gleichen sucht. Kunstsammlungen, das Museum Gunzenhauser, das Schloßbergmuseum Chemnitz und das Henry van de Velde Museum in der Villa Esche zeigen hochrangige Werke der Kunstgeschichte sowie der Neuzeit.

Chemnitz ist „Die Stadt der Moderne“. Über 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, eine bemerkenswerte Hochschul-landschaft sowie das Technologie Centrum Chemnitz (TCC) garantieren Innovationsprozesse und zeugen von der Modernität. Sowohl das wirtschaftliche Aufstreben während der industriellen Moderne als auch die Einflüsse von moderner Architektur und Kultur bestärken den seit 2009 verwendeten Slogan.

CHEMNITZ – STADT MIT ARCHITEKTONISCHEN AKZENTEN

Der Bereich im Zentrum vermischt seitjeher Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur zu einer harmonischen Balance. Im Jahr 2006 wurde die Architektur der Stadtmitte mit dem DIFA-Award für innerstädtische Quartiere ausgezeichnet.

Die moderne Baukunst spiegelt gemeinsam mit den Prachtstücken der klassischen Moderne, des Bauhauses und des Jugendstils den Wandel der Zeit wider. Prunkvolle Villen, Gründerzeitviertel wie der Kaßberg, das Opernhaus, verschiedene Museen sowie Bildungseinrichtungen und nicht zuletzt zahlreiche Fabrikhallen zeugen von der traditionsreichen Vergangenheit der Stadt. Der im Volksmund genannte „Nischel“ aus Bronze, erinnert heute an die Zeit, als Chemnitz als Karl-Marx-Stadt bezeichnet wurde. Die vielfältigen Gesichter der Stadt schaffen eine hohe Attraktivität und deshalb zählt Chemnitz seit Jahren zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.



FAMILIENFREUNDLICHES CHEMNITZ

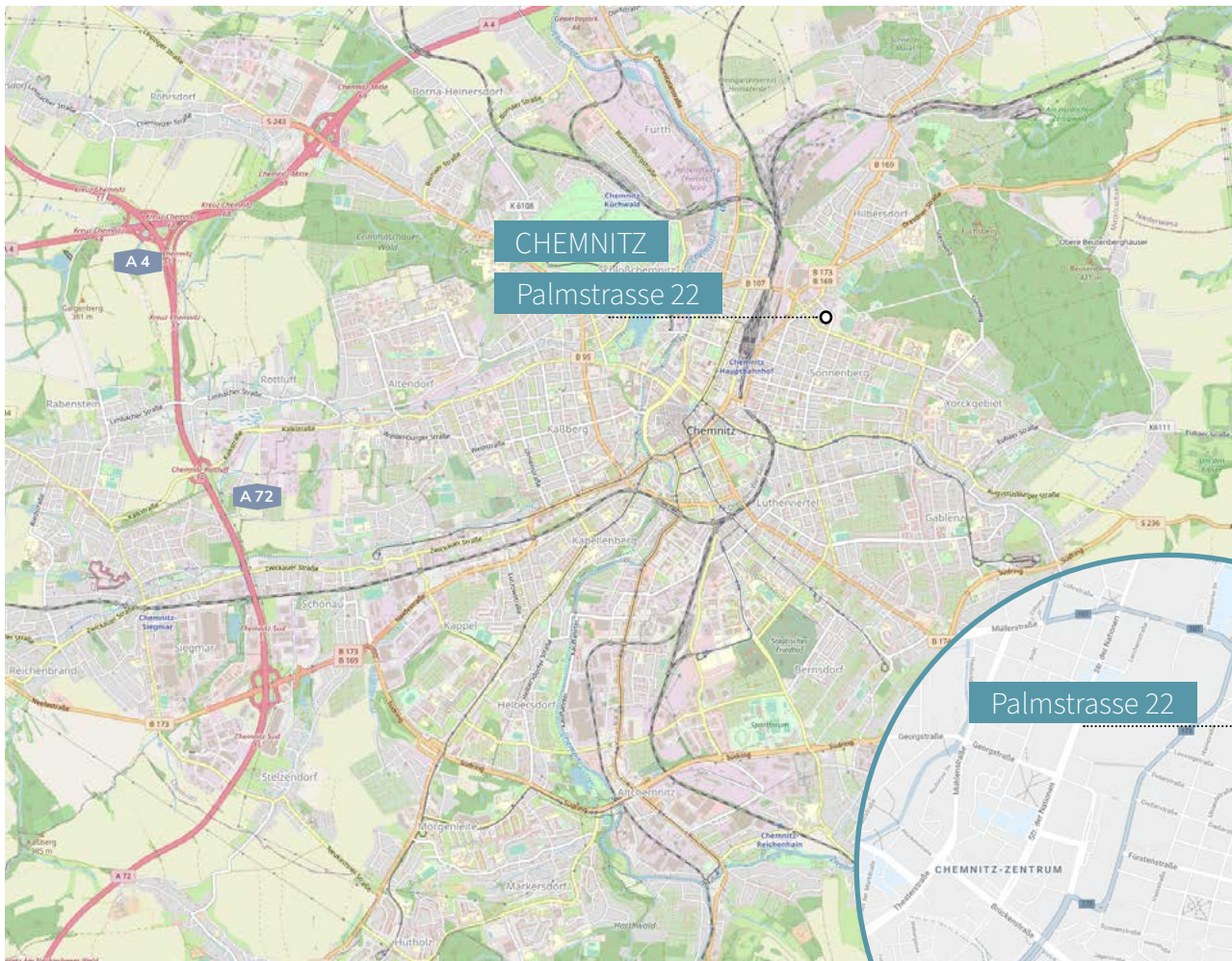
Vor allem Familien zieht es in die Chemnitzer Region. Eine umfassende Kinderbetreuung und exzellente Bildungsangebote sind bedeutende Argumente. Auch die kurzen Wege zwischen Universität, Gründerzentrum und Gewerbeansiedlungen sind einmalig in Deutschland. Durch die Verknüpfung von Eisenbahn- und Straßenbahnanlagen ist eine umstiegsfreie Verbindung innerhalb Chemnitz sowie in das Umland möglich.

Chemnitz, im Herzen Sachsens, verfügt über ein ausgedehntes und langjährig gezielt entwickeltes Grünsystem. Stolze 1.000 Hektar, unter anderem verteilt auf vier große Parkanlagen, machen

die „Stadt der Moderne“ gleichzeitig zu einer der grünsten Städte Deutschlands. Vor allem der Küchwaldpark, die Schlossteichanlagen und der Stadtpark laden zum Entspannen ein.

EINORDNUNG | LAGE

Der Sonnenberg, in dem sich das Objekt in der Palmstrasse 22 befindet, ist ein innerstädtischer Stadtteil von Chemnitz, der unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzt. Mit seinen mehr als 15.000 Einwohnern ist dieser Teil von Chemnitz - hinter dem Kaßberg - nicht nur der zweitbevölkerungsreichste Stadtteil, sondern mit seiner weitgehend intakten Gründerzeitstruktur zugleich auch einer der bekanntesten Stadtteile. Im unmittelbaren Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung.



CHARAKTERISTIKA

Mit der Wende kam noch mehr Bewegung in den Stadtteil. Seit 1991 ist der nördliche Sonnenberg Sanierungsgebiet und hat in den 90er Jahren einen regelrechten Bauboom erlebt. Damit verbunden war auch ein zwischenzeitliches Anwachsen der Bevölkerung. Vom Körnerplatz mit der Markuskirche bis zum Lessingplatz wurde der Stadtteil mit seinen noch geschlossenen gründerzeitlichen Baustrukturen inzwischen fast vollständig saniert. Blockinnenbereiche wurden entkernt und begrünt, Straßen saniert und Spielflächen angelegt. Der ursprünglich stark von Handwerksbetrieben und Gewerbe durchmischte Stadtteil Sonnenberg ist heute ein Wohngebiet mit vielfältiger Infrastruktur und neuen gestalteten Freiflächen. Man kann hier wunderbar ruhig wohnen.

INFRASTRUKTUR

Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg zeichnet sich als Wohngebiet mit vielseitiger Infrastruktur aus, dessen Lebensqualität durch zahlreiche neu errichteten Freiflächen erhöht wird.

Wer ruhig und dennoch zentral wohnen möchte, findet in Chemnitz-Sonnenberg ganz gewiss einen Platz an der Sonne.

ANBINDUNG

AUTO: B169, B174
 BUS: 21,31,51,S91,N12
 STRASSENBAHNLINIE: 5





PALMSTRASSE 22, CHEMNITZ

„EIN PERFEKT
DURCHDACHTES
WOHNERLEBNIS“

OBJEKTANSICHT / WOHNRAUMAUFGSTELLUNG

WE-Nr.	Geschoss	Charakter	Wohnfläche	Abbildung
WE 01	EG	3-Raum-Wohnung	88,20 m ²	Seite 32
WE 02	EG	3-Raum-Wohnung	67,27 m ²	Seite 33
WE 03	EG	4-Raum-Wohnung	106,23 m ²	Seite 34
WE 04	EG	3-Raum-Wohnung	78,71 m ²	Seite 35
WE 05	1.OG	3-Raum-Wohnung	92,75 m ²	Seite 36
WE 06	1.OG	2-Raum-Wohnung	64,03 m ²	Seite 37
WE 07	1.OG	2-Raum-Wohnung	75,35 m ²	Seite 38
WE 08	1.OG	2-Raum-Wohnung	50,20 m ²	Seite 39
WE 09	1.OG	3-Raum-Wohnung	95,78 m ²	Seite 40
WE 10	2.OG	3-Raum-Wohnung	92,87 m ²	Seite 41
WE 11	2.OG	2-Raum-Wohnung	64,12 m ²	Seite 42
WE 12	2.OG	2-Raum-Wohnung	75,38 m ²	Seite 43
WE 13	2.OG	2-Raum-Wohnung	50,20 m ²	Seite 44
WE 14	2.OG	3-Raum-Wohnung	95,64 m ²	Seite 45
WE 15	3.OG	3-Raum-Wohnung	93,72 m ²	Seite 46
WE 16	3.OG	2-Raum-Wohnung	53,72 m ²	Seite 47
WE 17	3.OG	3-Raum-Wohnung	90,43 m ²	Seite 48
WE 18	3.OG	2-Raum-Wohnung	50,09 m ²	Seite 49
WE 19	3.OG	3-Raum-Wohnung	95,74 m ²	Seite 50
WE 20	4.OG	4-Raum-Wohnung	91,75 m ²	Seite 51
WE 21	4.OG	2-Raum-Wohnung	50,03 m ²	Seite 52
WE 22	4.OG	3-Raum-Wohnung	86,30 m ²	Seite 53
WE 23	4.OG	2-Raum-Wohnung	50,86 m ²	Seite 54
WE 24	4.OG	3-Raum-Wohnung	94,12 m ²	Seite 55



PALMSTRASSE 22 CHEMNITZ

Sanierungsobjekt mit **24 Wohneinheiten** ,

Wohnflächen von ca. 50,20 m² - 106,23 m² · moderne Badgestaltung ·
Balkone · hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur



GRUNDRISSE

Es handelt sich um einen Etagenwohnbau mit Putzfassade in geschlossener Bebauung, welches sich in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet im Chemnitzer Stadtteil „Sonnenberg“ befindet. Die Fassadengliederung wird weitestgehend im Original belassen, das heißt künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich erhalten. **Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2024) instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert inkl. einer Solarthermie auf dem Dach.**

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnungen verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst.

Nach der Sanierung entstehen insgesamt 24 Wohneinheiten.

1 OBJEKTANSICHT
Straßenseitige Ansicht Palmstrasse 22, Chemnitz

2 OBJEKTANSICHT
Hofseitige Ansicht Palmstrasse 22, Chemnitz



WOHNUNG 01

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

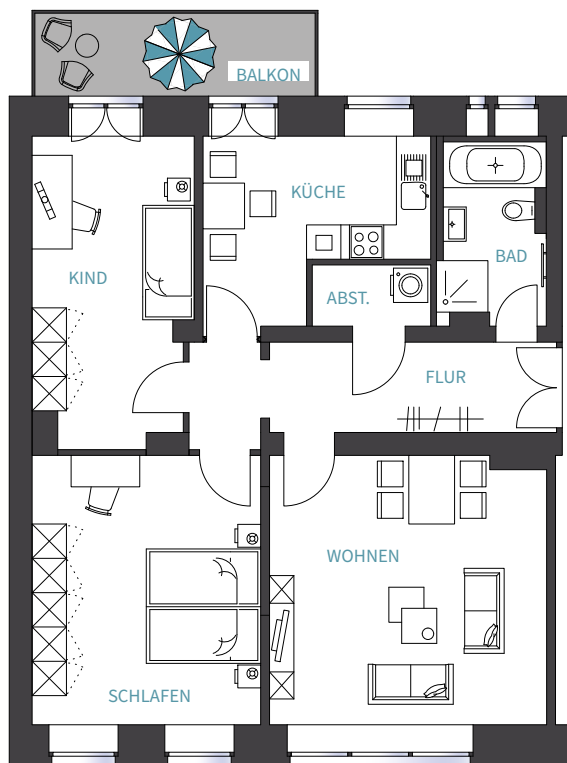
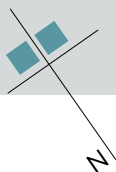
EG links

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 01	EG
Wohnen	22,57 m ²
Kind	14,53 m ²
Schlafen	18,82 m ²
Küche	10,86 m ²
Bad	6,15 m ²
Diele/Flur	10,44 m ²
Abst.	2,22 m ²
Balkon ^{1/2}	2,61 m ²
FLÄCHE	88,20 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

ERDGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

02 WOHNUNG

LAGE

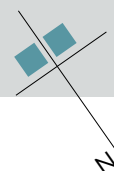
EG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 02	EG
Wohnen/Kochen	23,64 m ²
Schlafen	21,26 m ²
Bad	7,00 m ²
Windfang	4,23 m ²
Flur 1	3,47 m ²
Flur 2	2,39 m ²
Abst.	2,49 m ²
Loggia 1/2	2,79 m ²
GESAMTFLÄCHE	67,27 m²

WOHNUNG 03

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

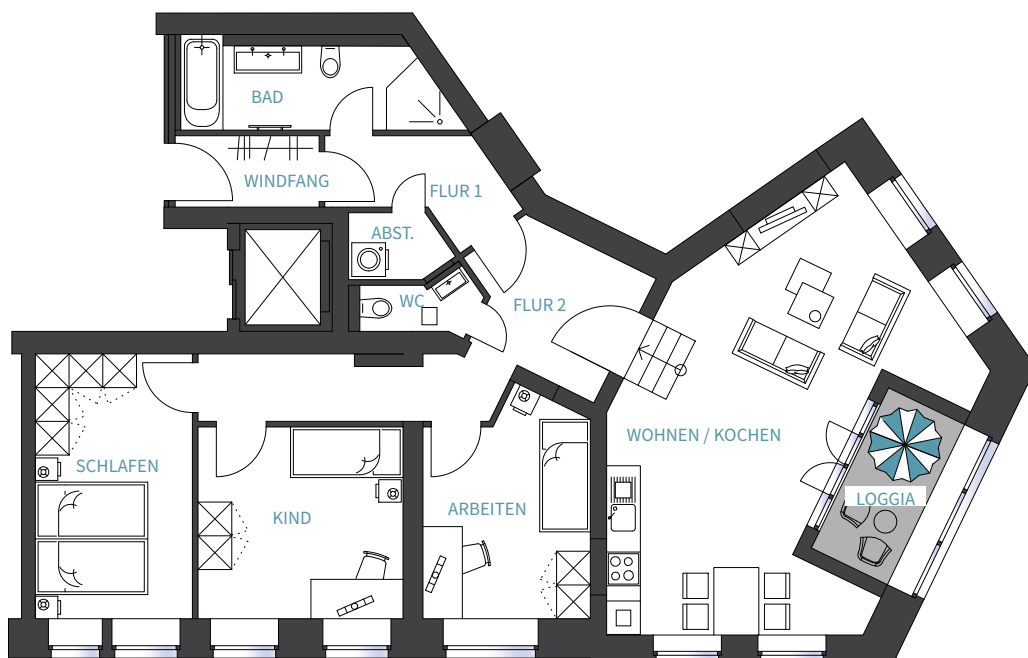
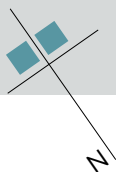
EG links

CHARAKTER

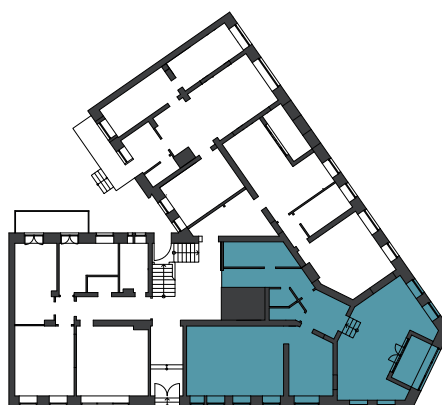
4-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 03	EG
Wohnen/Kochen/Essen	33,78 m ²
Schlafen	13,16 m ²
Kind	12,43 m ²
Arbeiten	10,93 m ²
Bad	7,85 m ²
WC	2,09 m ²
Windfang	3,25 m ²
Flur 1	4,60 m ²
Flur 2	13,08 m ²
Abst.	1,93 m ²
Loggia ^{1/2}	3,13 m ²
FLÄCHE	106,23 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

ERDGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

04 WOHNUNG

LAGE

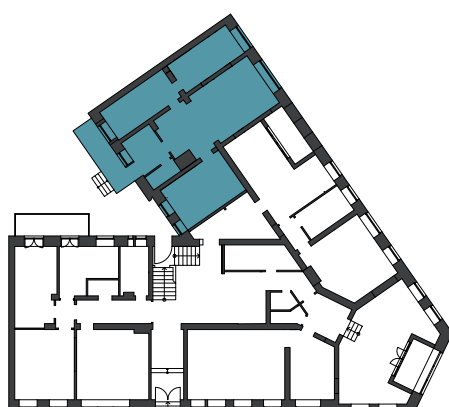
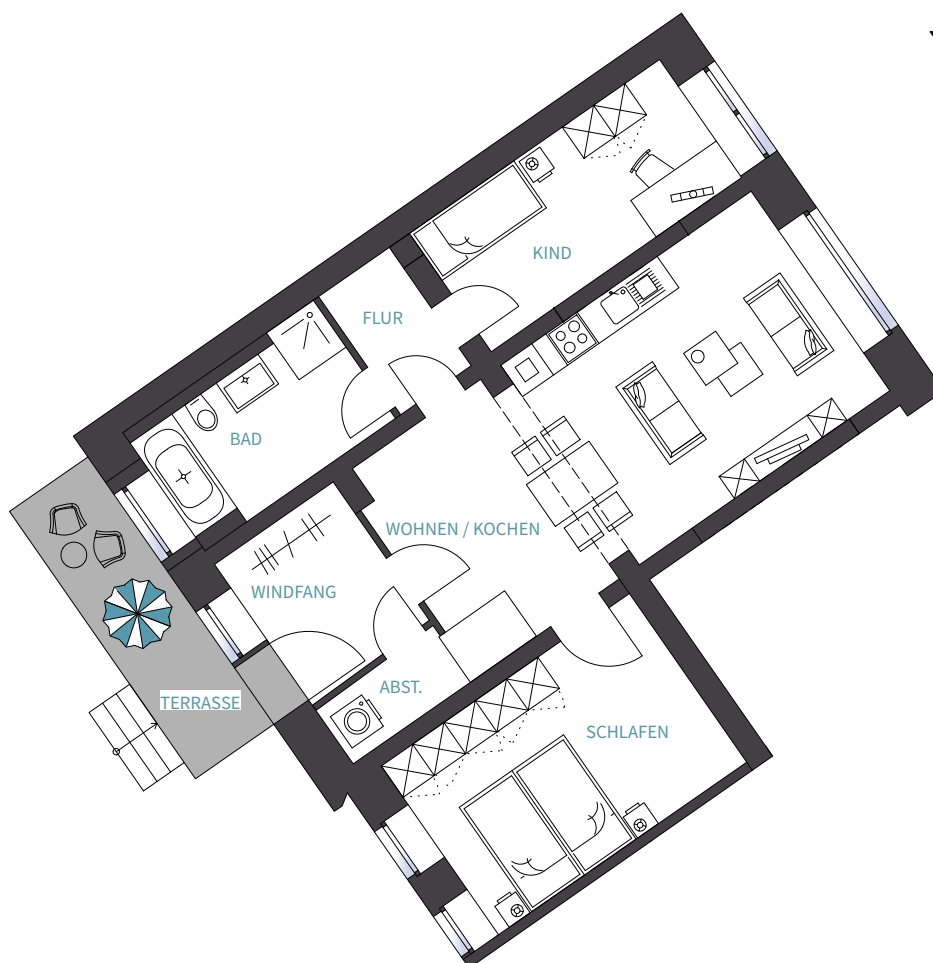
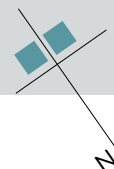
EG rechts

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 04	EG
Wohnen/Kochen/Essen	28,84 m ²
Schlafen	15,38 m ²
Kind	10,86 m ²
Bad	8,27 m ²
Windfang	6,08 m ²
Flur	3,06 m ²
Abst.	2,37 m ²
Terrasse ^{1/2}	3,85 m ²
GESAMTFLÄCHE	78,71 m²

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

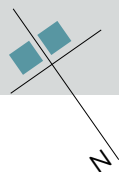
1. OG links

CHARAKTER

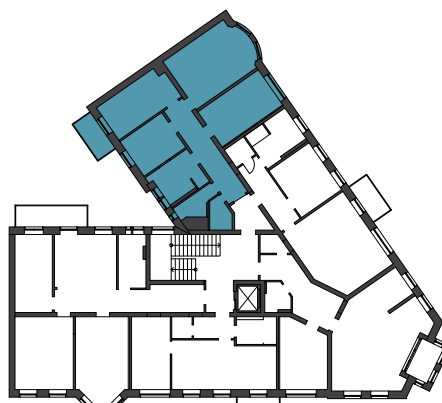
3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne und Bad mit Dusche
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 05	1.OG
Wohnen	22,19 m ²
Kochen	13,86 m ²
Kind	10,15 m ²
Schlafen	14,89 m ²
Bad	8,70 m ²
D-Bad	5,38 m ²
Flur	12,40 m ²
Abst.	3,00 m ²
Balkon ^{1/2}	2,18 m ²
FLÄCHE	92,75 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

1. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

06 WOHNUNG

LAGE

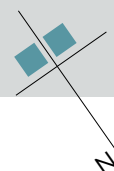
1. OG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 06	1.OG
Wohnen/Kochen	28,80 m ²
Schlafen	13,17 m ²
Bad	9,19 m ²
Flur	8,43 m ²
Abst.	2,34 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	64,03 m²

WOHNUNG 07

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

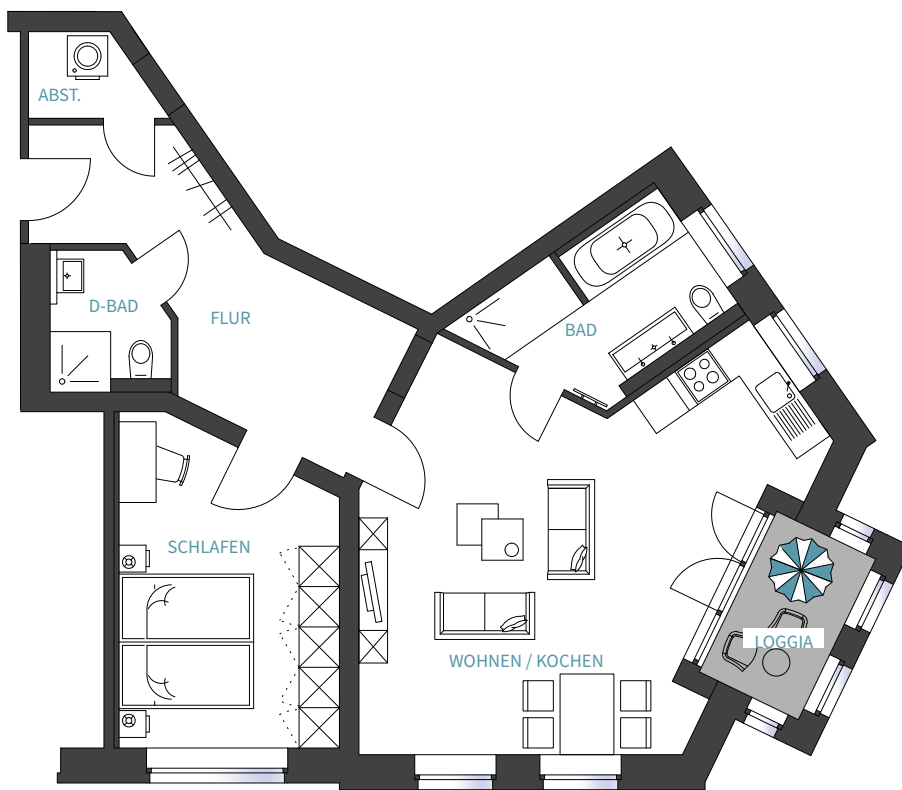
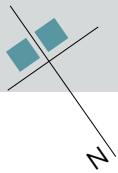
1. OG links

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Bad mit Wanne, Bad mit Dusche
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 07	1.OG
Wohnen/Kochen	32,04 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad	7,45 m ²
D-Bad	3,42 m ²
Flur	13,42 m ²
Abst.	2,13 m ²
Loggia ^{1/2}	2,16 m ²
FLÄCHE	75,35 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

1. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

08 WOHNUNG

LAGE

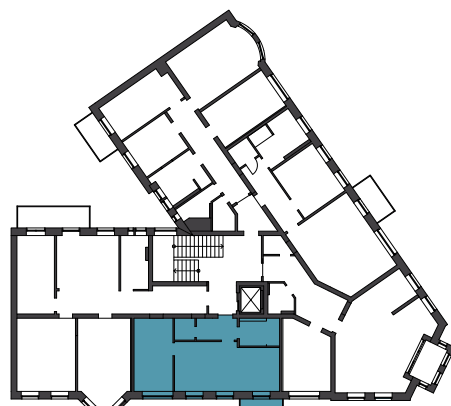
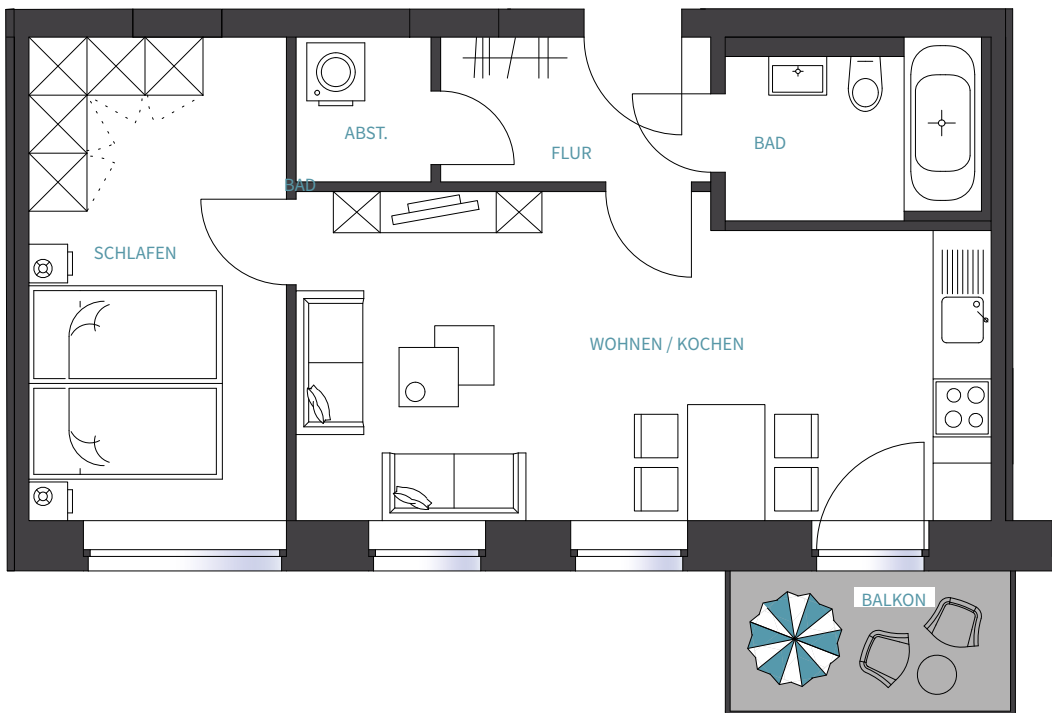
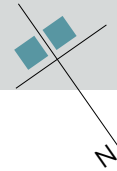
1. OG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 08	1.OG
Wohnen/Kochen	23,29 m ²
Schlafen	13,31 m ²
Bad	5,23 m ²
Flur	4,18 m ²
Abst.	2,09 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	50,20 m²

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

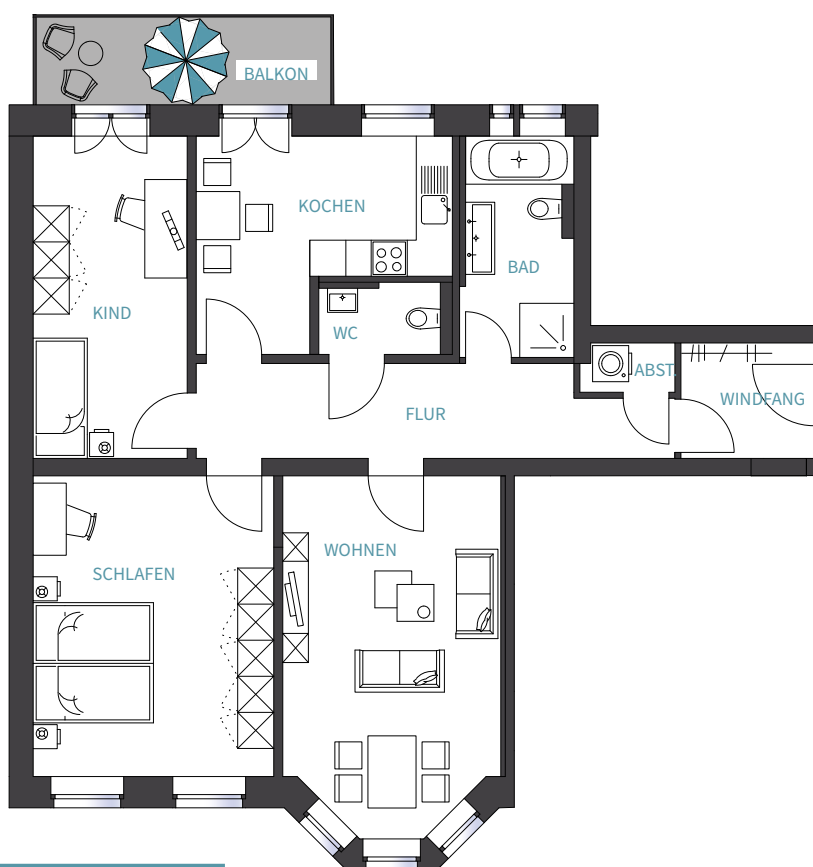
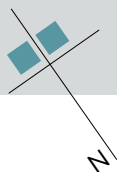
1. OG links

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne, WC
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 09	1.OG
Wohnen	20,31 m ²
Kochen	12,38 m ²
Schlafen	20,01 m ²
Kind	13,73 m ²
Bad	7,00 m ²
WC	2,67 m ²
Windfang	4,24 m ²
Flur	11,6 m ²
Abst.	1,23 m ²
Balkon ^{1/2}	2,61 m ²
FLÄCHE	95,78 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

2. OBERGESCHOSS • PALMSTRASSE 22

10 WOHNUNG

LAGE

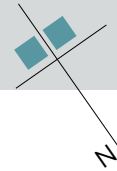
2. OG rechts

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne, Bad mit Dusche
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 10	2.OG
Wohnen	22,19 m ²
Kochen	13,86 m ²
Kind	11,35 m ²
Schlafen	14,89 m ²
Bad	7,62 m ²
D-Bad	5,38 m ²
Flur	12,40 m ²
Abst.	3,00 m ²
Balkon ^{1/2}	2,18 m ²
GESAMTFLÄCHE	92,87 m²

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

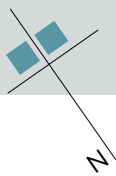
2. OG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 11	2.OG
Wohnen/Kochen	28,80 m ²
Schlafen	13,17 m ²
Bad	9,28 m ²
Diele/Flur	8,43 m ²
Abst.	2,34 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
FLÄCHE	64,12 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

2. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

12 WOHNUNG

LAGE

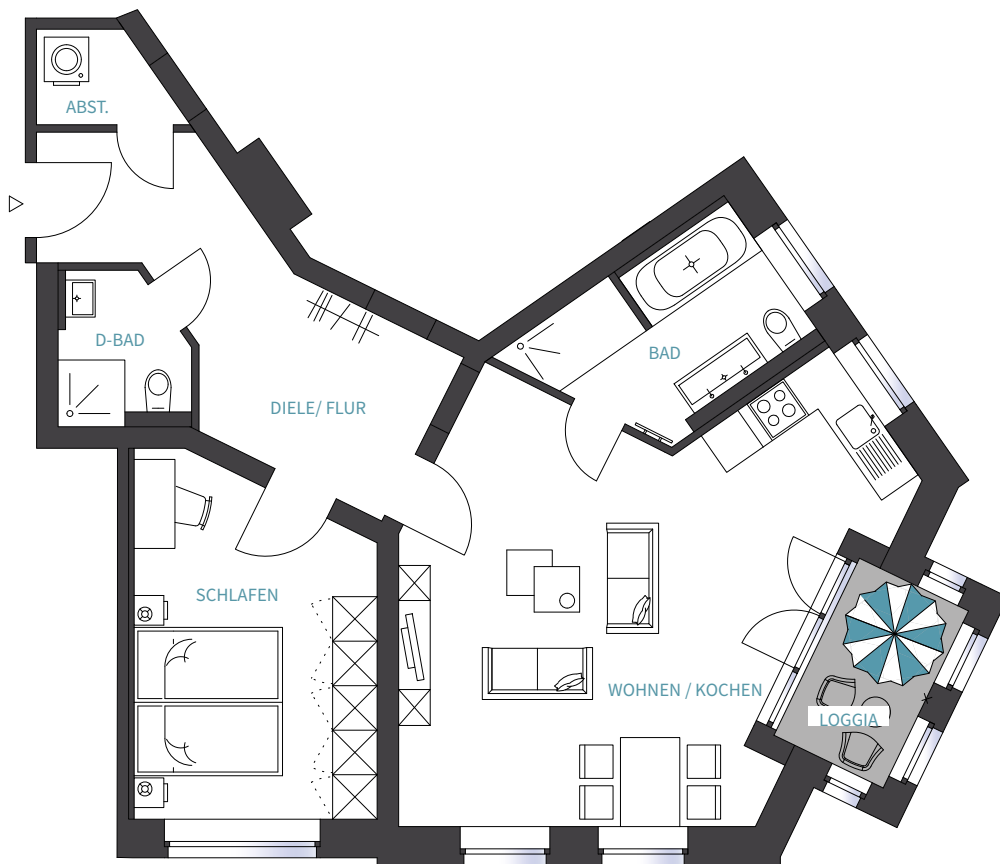
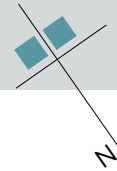
2. OG mitte

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Bad mit Wanne, Bad mit Dusche
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 12	2.OG
Wohnen/Kochen	32,04 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad	7,54 m ²
D-Bad	3,42 m ²
Flur	13,39 m ²
Abst.	2,10 m ²
Loggia ^{1/2}	2,16 m ²
GESAMTFLÄCHE	75,38 m²

WOHNUNG 13

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

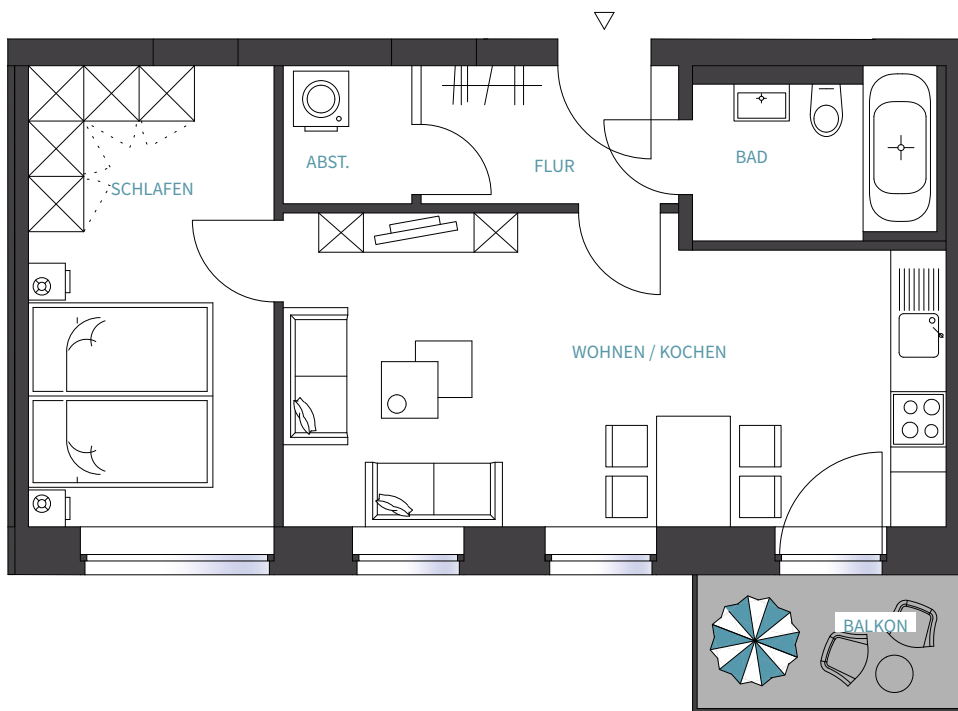
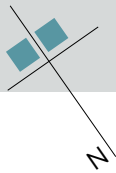
2. OG links

CHARAKTER

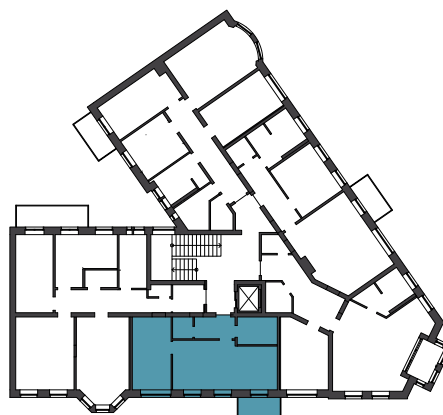
2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 13	2.OG
Wohnen/Kochen	23,29 m ²
Schlafen	13,31 m ²
Bad	5,23 m ²
Flur	4,18 m ²
Abst.	2,09 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
FLÄCHE	50,20 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

2. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

14 WOHNUNG

LAGE

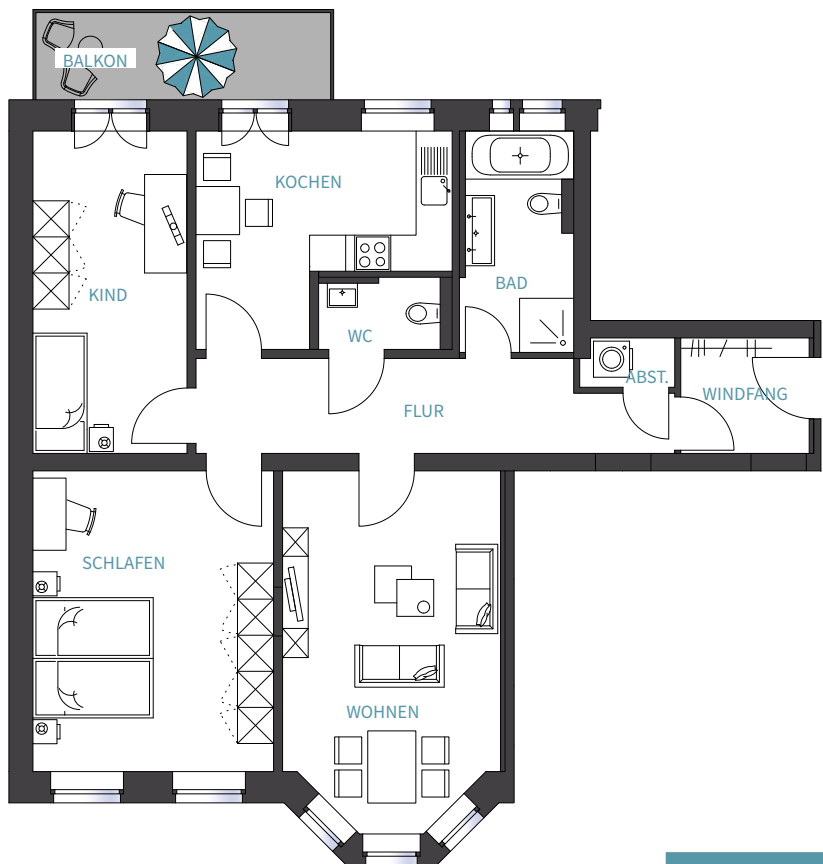
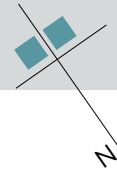
2. OG links

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 14	2. OG
Wohnen	20,31 m ²
Kochen	12,38 m ²
Schlafen	20,01 m ²
Kind	13,73 m ²
Bad	7,00 m ²
WC	2,67 m ²
Windfang	4,10 m ²
Flur	11,60 m ²
Abst.	1,23 m ²
Balkon ^{1/2}	2,61 m ²
GESAMTFLÄCHE	95,64 m²

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

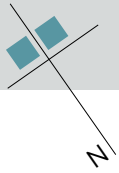
3. OG rechts

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne, WC
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 15	3.OG
Wohnen	22,20 m ²
Kochen	13,86 m ²
Kind	11,42 m ²
Schlafen	15,28 m ²
Bad	7,21 m ²
WC	4,10 m ²
Windfang	4,05 m ²
Flur	13,42 m ²
Balkon ^{1/2}	2,18 m ²
FLÄCHE	93,72 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

3. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

16 WOHNUNG

LAGE

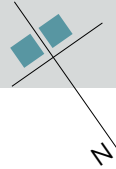
3. OG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Dusche
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 16	3. OG
Wohnen/Kochen	21,70 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Bad	5,95 m ²
Diele/Flur	8,46 m ²
Abst.	1,54 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	53,72 m²

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

3. OG mitte

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne und Dusche
- Keller
- 2 Abstellräume innenliegend



WOHNUNG 17	3.OG
Wohnen	22,08 m ²
Kochen	9,82 m ²
Schlafen	20,94 m ²
Kind	14,61 m ²
Bad	5,52 m ²
Diele/Flur	12,24 m ²
Abst. 1	2,50 m ²
Abst. 2	0,89 m ²
Balkon ^{1/2}	1,83 m ²
FLÄCHE	90,43 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

3. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

18 WOHNUNG

LAGE

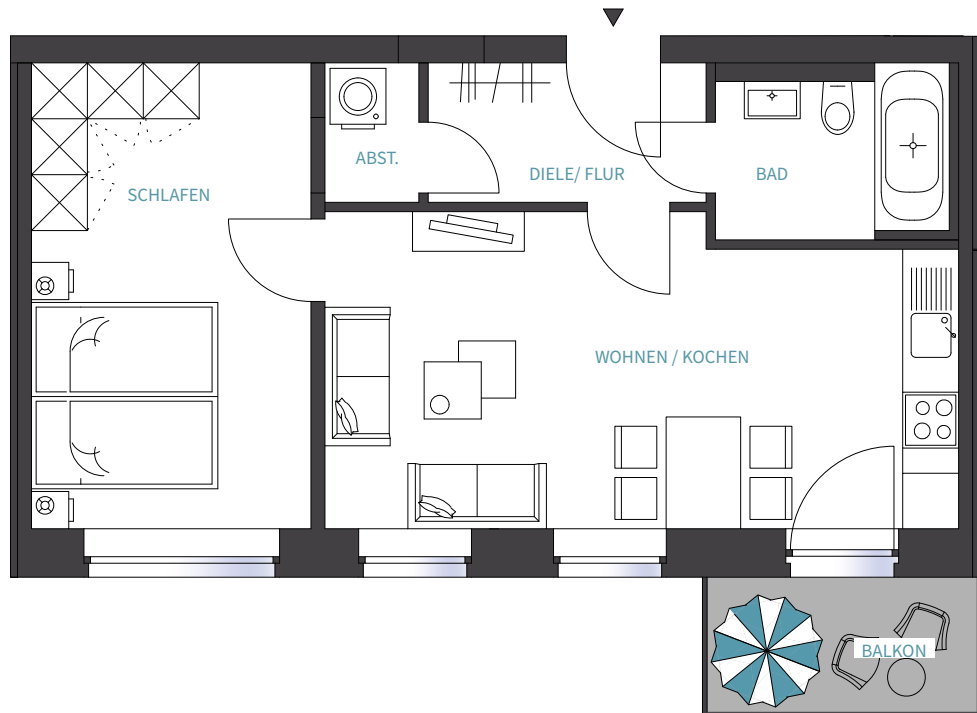
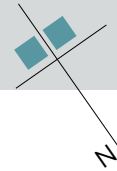
3. OG links

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 18	3. OG
Wohnen/Kochen	22,05 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Bad	4,96 m ²
Diele/Flur	4,47 m ²
Abst.	1,51 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	50,09 m²

WOHNUNG

19

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

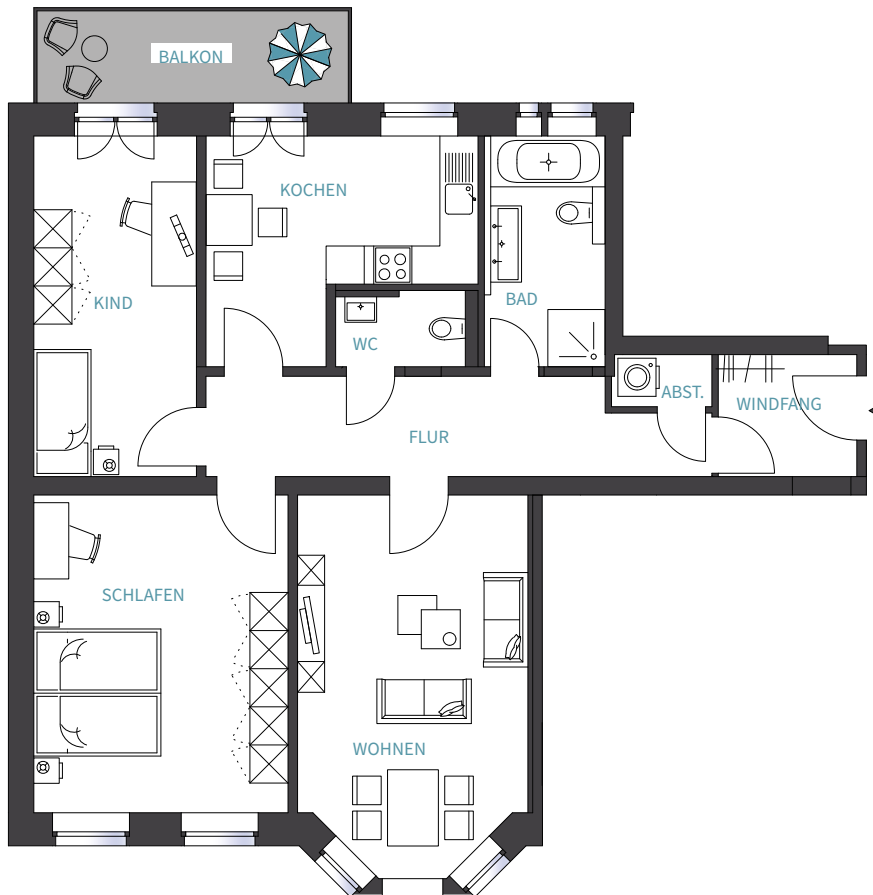
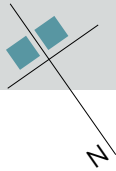
3. OG links

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 19	3. OG
Kochen/Essen	12,43 m ²
Wohnen	20,31 m ²
Schlafen	20,01 m ²
Kind	13,72 m ²
Bad	6,90 m ²
WC	2,69 m ²
Windfang	4,19 m ²
Flur	11,60 m ²
Abst.	1,28 m ²
Balkon ^{1/2}	2,61 m ²
FLÄCHE	95,74 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

4. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

20 WOHNUNG

LAGE

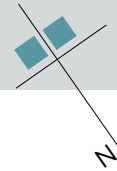
4. OG rechts

CHARAKTER

4-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 20	4. OG
Wohnen	20,15 m ²
Küche	13,86 m ²
Kind	10,87 m ²
Schlafen	13,71 m ²
Bad	7,36 m ²
Arbeiten	8,39 m ²
Flur	12,82 m ²
Abst.	2,41 m ²
Balkon ^{1/2}	2,18 m ²
GESAMTFLÄCHE	91,75 m²

WOHNUNG 21

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

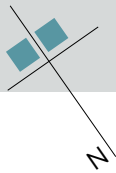
4. OG rechts

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Dusche
- Keller



WOHNUNG 21	4. OG
Wohnen/Kochen	22,01 m ²
Schlafen	14,24 m ²
D-Bad	6,11 m ²
Diele/Flur	5,57 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
FLÄCHE	50,03 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

4. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

22 WOHNUNG

LAGE

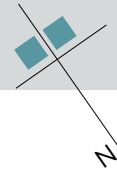
4. OG mitte

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 22	4. OG
Wohnen	20,91 m ²
Küche	7,85 m ²
Kind	14,71 m ²
Schlafen	21,09 m ²
Bad	7,10 m ²
Flur	9,67 m ²
Abst.	2,54 m ²
Balkon ^{1/2}	2,43 m ²
GESAMTFLÄCHE	86,30 m²

WOHNUNG 23

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

LAGE

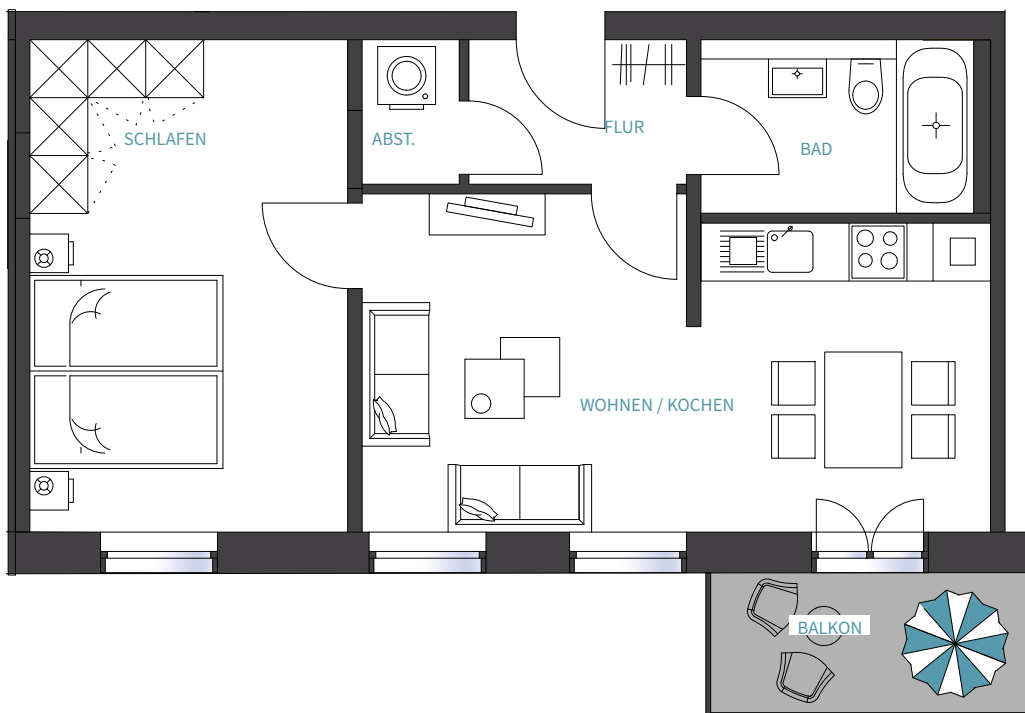
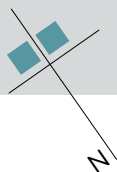
4. OG links

CHARAKTER

2-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Keller
- Abstellraum innenliegend



WOHNUNG 23	4. OG
Wohnen/Kochen	21,69 m ²
Schlafen	16,79 m ²
Bad	5,40 m ²
Diele/Flur	3,37 m ²
Abst.	1,51 m ²
Balkon ^{1/2}	2,10 m ²
FLÄCHE	50,86 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.

4. OBERGESCHOSS · PALMSTRASSE 22

24 WOHNUNG

LAGE

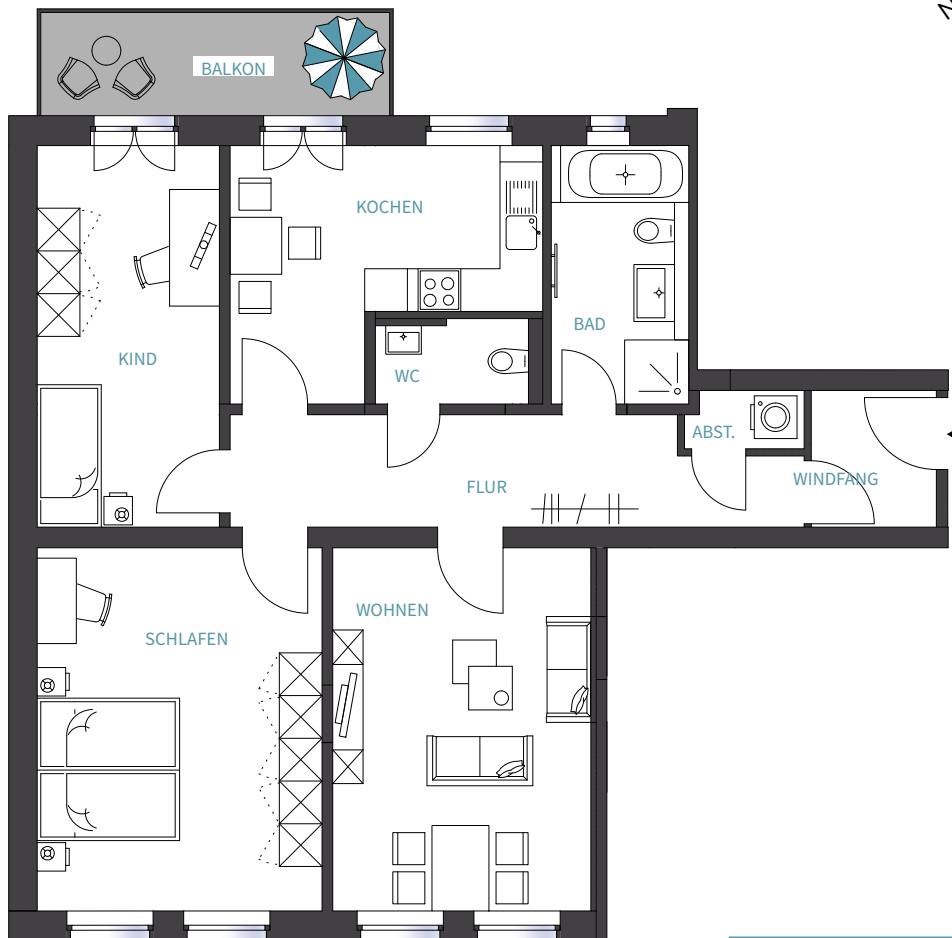
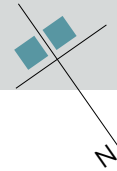
4. OG links

CHARAKTER

3-Raum-Wohnung, Altbau

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- Bad mit Wanne
- Abstellraum innenliegend
- Keller



WOHNUNG 24	4. OG
Wohnen	18,49 m ²
Küche	12,69 m ²
Schlafen	20,41 m ²
Kind	13,71 m ²
Bad	7,01 m ²
WC	2,82 m ²
Windfang	3,37 m ²
Flur	11,70 m ²
Abst.	1,31 m ²
Balkon ^{1/2}	2,61 m ²
GESAMTFLÄCHE	94,12 m²

PALMSTRASSE 22 CHEMNITZ KELLER



PALMSTRASSE 22 CHEMNITZ HAUSANSICHTEN

Ansicht Palmstraße

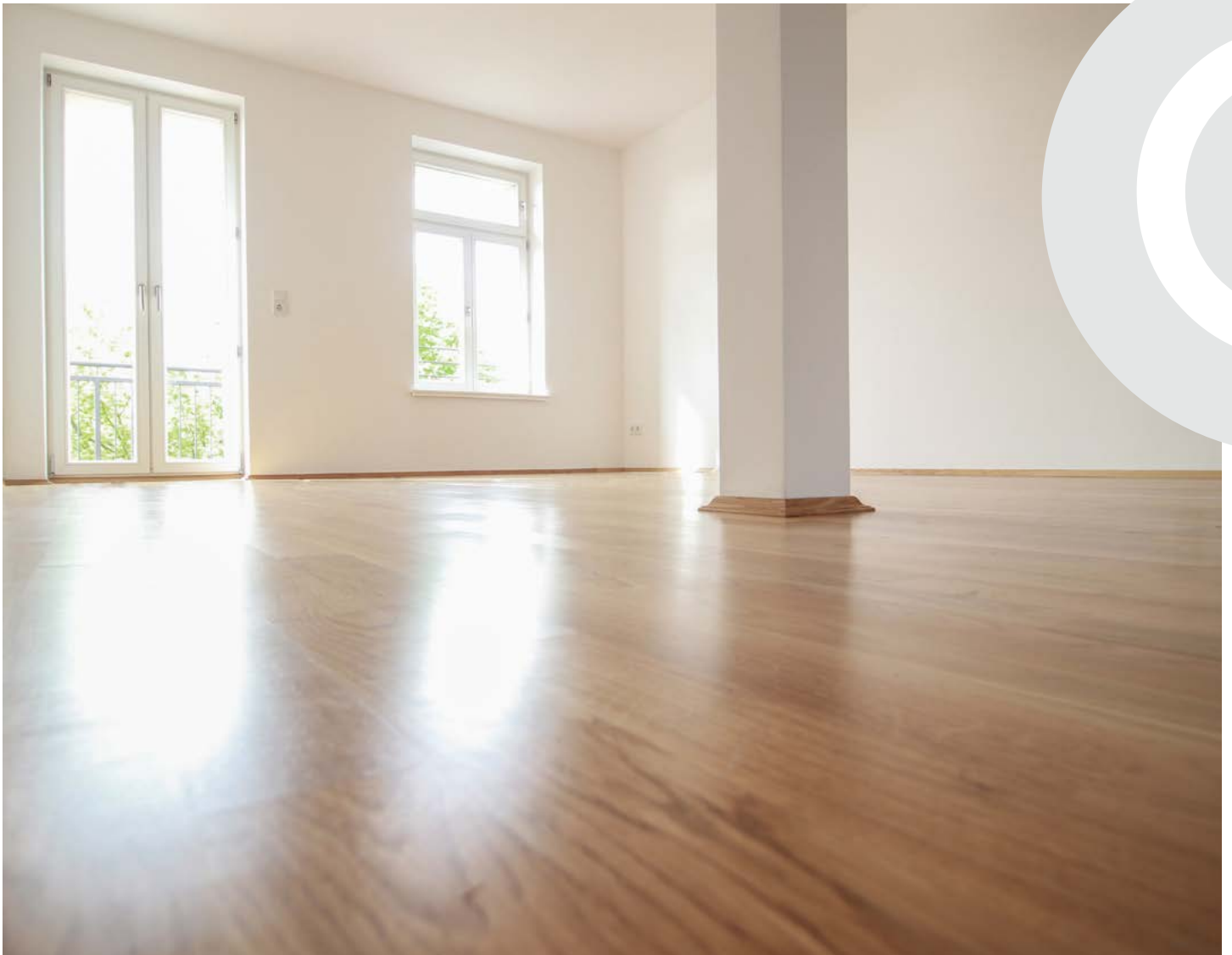


Eck-Ansicht



Ansicht Reinhardtstraße





HISTORISCHER WOHNBEREICH UND URBANE LEBENSQUALITÄT, GEMISCHT MIT STÄDTISCHEM GROSSSTADT-FLAIR

Das Mehrfamilienhaus in der Palmstraße 22 befindet sich unweit des Chemnitzer Stadtzentrums im Stadtteil Sonnenberg . Es entstehen 24 Wohneinheiten, die ideal an die Bedürfnisse des modernen Wohnens angepasst werden.

1.0 ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Chemnitz, im beliebten Sonnenberg. Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet. Das Sanierungsamt darf und kann bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen von seinem Mitspracherecht Gebrauch machen.

Die Sanierung des Objektes, insbesondere der Fassaden, Fenster und der äußeren Gebäudestruktur, erfolgen unter Beachtung KFW-Richtlinien. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gebäude nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht um einen Neubau handeln wird.

Änderungen der nachfolgenden Positionen der konkreten Baubeschreibung bleiben jeweils dann vorbehalten, wenn diese einen triftigen Änderungsgrund haben. Ein triftiger Änderungsgrund können nach Beurkundung der Baubeschreibung bekanntwerdende baufachliche, konkret statische Erfordernisse, sowie behördliche Auflagen oder auch gerichtliche Vorgaben sowie Änderungen der Rechtslage oder des Standes der Technik sein, sodass deshalb insoweit eine Änderung der Baubeschreibung notwendig wird. Die dann zur Ausführung kommende Lösung soll aber so weit wie möglich gleichwertig mit der bisherigen sein.

Soweit von dem Stand der Technik bzw. den DIN-Vorschriften bei einzelnen Positionen bzw. Gewerken in der Baubeschreibung abgewichen werden muss, ist dies dem Baualter des Gebäudes geschuldet. Diese möglichen Abweichungen sind im Regelfall bei den einzelnen Positionen vermerkt.

Soweit aber Bauleistungen nach dem Stand der Technik zu erbringen sind, ist zur Beurteilung des Standes der Technik nicht der Stand der Abnahme, sondern der Stand der Beurkundung dieser Baubeschreibung maßgebend.

1.1 GUTACHTEN

Folgende gutachterliche Stellungnahmen werden erstellt und dienen als Grundlage der Planung:

- Statische Berechnung
- Holzschutzgutachten
- Brandschutzgutachten bzw. Brandschutzkonzept
- Wärmeschutzgutachten

2.0 FASSADEN

2.1 HAUSFASSADEN

Die Fassaden werden überarbeitet, mit einem geeigneten Verfahren gereinigt, defekte Stellen ausgetauscht und neu erstellt, reprofiliert oder ausgebessert. Gesimse aus Naturstein oder Putz werden instandgesetzt. Zur Schaffung eines Ausganges zu Balkonen, Terrassen oder Loggia kann jeweils ein Fenster in der Wohnung nach Bedarf nach unten vergrößert, nach innen versetzt bzw. komplett neu erstellt werden. Vorhandene Verblechungen wie Fensterbleche, Attika- und sonstige Abdeckungen werden entfernt und aus Titanzinkblech neu erstellt.

2.2 BALKONE

Es werden neue Balkone aus feuerverzinktem Stahl entsprechend Plan angebracht. Der Fußboden wird aus kesseldruckimprägnierten Riffelbohlen hergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch Trapezbleche im unteren Balkonrahmenbereich.

3.0 AUSSENANLAGE

3.1 BEPFLANZUNG, GARTENANLAGE

Der gesamte Außen- und Hofbereich wird entsprechend der Freiflächenplanung neu gestaltet.

Nebengebäude ohne nach Freiflächenplan vorgesehene Nutzung werden abgebrochen. Bestehende Belagsflächen werden entsiegelt und gemäß Freiflächenplanung gestaltet.

Nach der Planung nicht benötigte Mauerelemente werden entfernt und das Geländeniveau mittels Rasenmodellierung und Kantensteinen angeglichen.

4.0 ROHBAUARBEITEN

4.1 ERDARBEITEN, FUNDAMENTE

Sofern neue Fundamente ausgeführt werden, werden diese als Stahlbetoneinzel- oder -streifenfundamente nach statischen Vorgaben ausgeführt.

4.2 ABRISSARBEITEN

Bestehende bauliche Anlagen, die ohne zukünftige Nutzung und Funktion sind, werden entfernt.

4.3 BÖDEN

4.3.1 KELLERFUSSBODEN

Eine komplette Trockenlegung kann in Folge der vorhandenen Bausubstanz nicht gewährleistet werden, sodass der Keller nur zur Lagerung nicht feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet ist.

4.4 WÄNDE

4.4.1 ERDANGRENZENDE WÄNDE

Das vorhandene erdangrenzende Mauerwerk besteht aus Vollziegel oder Bruchsteinmauerwerk. Das gesamte Gebäude wird statisch überprüft und geschädigte Bereiche werden ausgebessert. Risse werden stabilisiert und geschlossen. Setzungen werden abgefangen und stabilisiert.

4.4.2 INNENWÄNDE

Neu erstellte, nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände, zweilagig mit Gipskarton beplankt und nach statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Planungsvorgaben ausgeführt.

Sofern neue tragende Innen- und Außenwände errichtet werden, werden diese gemäß statischen Vorgaben ausgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandenes Bestandsmauerwerk (Außen- und Innenwände) mit oder ohne Ausbesserung nicht lot- und fluchtgerecht ausgeführt oder vorhanden sein kann.

4.4.3 KELLERWÄNDE

Die Grundleitungen werden überprüft und wenn notwendig neu verlegt. Es erfolgt keine Horizontalsperre. Die Belüftung erfolgt durch die Kellerfenster. Der vorhandene Kellerinnenputz wird überarbeitet.

4.5 DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion wird nach Erfordernissen gemäß Planung, Statik und Brandschutz neu erstellt.

4.6 DACHEINDECKUNG, DACHDÄMMUNG

Sämtliche vorhandene Dacheindeckungen werden entfernt und erneuert. Ebenso werden Bauteile wie Rinnen, Fallleitungen, Schneefänge, Sicherheitsdachtritte entfernt und erneuert.

Die einschlägigen Dachdeckerfachregeln, Dachdecker- und Dachabdichtungsrichtlinien werden eingehalten. Die Dachdämmung erfolgt nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises.

4.7 TREPPENHAUS

Der Naturstein- oder Terrazzobelag einschließlich der Sockelleisten wird gegebenenfalls sofern möglich erhalten, aufgearbeitet und gereinigt. Die Wände werden überarbeitet, neu gestrichen und gestaltet.

Die Treppenhausfenster werden neu ersetzt.

Die Briefkästen werden im Treppenhausfoyer bzw. im Eingangsbereich als Briefkastenanlagen installiert. Die Anzahl der Briefkästen ergibt sich aus der Anzahl der zugehörigen Einheiten. Rauchwärmeabzüge werden gemäß Forderungen der Sächsischen Bauordnung eingebaut.

4.8 KELLER

Die den Wohnungen zugehörigen Kellerabstellräume werden gemäß Planung mit einem Kellertrennwandsystem errichtet. Die Nummerierung wird entsprechend der Wohnungen bzw. Teilungserklärung vorgesehen. Alle Keller erhalten eine Beleuchtung und eine Steckdose, Abrechnung über die jeweilige Wohnung.

5.0 INNENAUSBAU WOHNUNGEN

5.1 FENSTER, FENSTERTÜREN

Jede Wohnung erhält neue, hochwertige Fenster/Fenstertüren aus Holz oder Kunststoff, farblich endbehandelt. Anordnung und Aufteilung der Fenster erfolgt gemäß Planung im Maßstab 1:100. Es werden Markenbeschläge verwendet.

5.2 FENSTERBÄNKE

5.2.1 AUSSEN

Vorhandene Fensterbleche werden entfernt und aus Titanzinkblech neu erstellt. Die Fensterbleche werden vollflächig verklebt.

5.2.2 INNEN

Sämtliche Fenster der Wohnungen erhalten innen neue Fensterbänke, die aus ca. 2 cm starkem Marmor, Werksstein oder Holz gefertigt werden.

5.3 TÜREN ALLGEMEIN

Alte Türen (Hauseingangstür und Hoftür) werden mit zumutbarem Aufwand restauriert oder neu ersetzt. Es werden eine neue Kellertüren T 30 RS nach baugesetzlichen Vorschriften eingebaut. Für das Gebäude wird eine zentrale Schließanlage gemäß Schließplan vorgesehen. Die Technikräume erhalten eine eigene Schließgruppe.

5.3.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztürblatt, Klimaklasse II mit Wechsel-Garnitur, Edelstahl, PZ-gelocht inkl. Kernziehschutz ausgeführt.

5.3.2 INNENTÜREN

Die Innentüren der Wohnungen werden als Fertigtürelemente neu eingebaut und mit einem Schlossbeschlag in Edelstahl ausgeführt.

5.4 FLIESENARBEITEN

In Bädern, WCs und Duschen werden die Wände nach modernen Gestaltungsrichtlinien vorrangig im Spritzwasserbereich mit einem Fliesenbelag belegt. Die Wände oberhalb der gefliesten Bereiche und die Decken



werden gespachtelt (Qualität min. Q2) und anschließend in hellen Farbtönen gestrichen.

Die Fußböden werden mit einem passenden hochwertigen wasserabweisenden Vinylboden verlegt. Alle Beläge werden entsprechend aufeinander abgestimmt. Die Verlegehöhe wird der Raumgestaltung und Anordnung der Sanitärelemente angepasst.

Boden- und Wandbeläge werden mit einer dauerelastischen Wandanschlussfuge versehen. In den Küchen wird ein Wandspiegel gefliest (Höhe: 60 cm; Lage und Länge entsprechend der Küchenzeile im Exposégrundriss).

Badewannen und Duschbereiche einschließlich der Revisionsklappen werden eingefliest.

Zur Vorbereitung des Untergrundes für den Fliesen- und Vinylbelag wird in den spritzwassergefährdeten Bereichen an Badewanne und Dusche die Wand mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Der Fußboden und der Wandanschluss werden komplett umlaufend abgedichtet. Hierzu wird eine Flüssigfolie nach Herstellervorgaben verwendet.

5.5 WANDBELÄGE

Neu erstellte und mit Gipskarton beplankte Metallständerwände werden glatt verspachtelt. In Bädern und WCs werden Fliesen- und Vinylarbeiten gem. Punkt 5.4 ausgeführt. Neu erstellte massive Wände werden geputzt bzw. gespachtelt (Qualität min. Q2). Bestehende Wände werden nach Erfordernis gespachtelt oder ggf. neu verputzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandenes Bestandsmauerwerk (Außen- und Innenwände) mit oder ohne Ausbesserung nicht lot- und fluchtgerecht ausgeführt oder vorhanden sein kann.

5.6 BODENAUFBAU

In allen Wohngeschossen wird schwimmender Estrich ausgeführt. Die Dämmstoffstärken und Ausführungsart in den Wohngeschossen sind abhängig von der Altbausubstanz und den statischen Gegebenheiten.

5.7 BODENBELÄGE

In allen Wohnräumen, offenen Küchen, Schlaf- und Flurbereichen wird ein hochwertiger Vinylbelag verlegt.

5.8 MALERARBEITEN

In allen Räumen werden die Decken und Wände mit Dispersionsfarbe in hellen Farbtönen gestrichen. Wände in den Bädern und WCs erhalten oberhalb der Fliesen bzw. an nicht gefliesten Wänden eine gespachtelte Oberfläche und Anstrich mit heller Dispersionsfarbe.

5.9 UNTERDECKEN

Abhängig von der Höhe der Fensterstürze erhalten Bestandsdecken abgehängte GK-Decken. Die abgehängten Decken werden mit glatten Gipskartonplatten hergestellt, mit Spachtelung in den Stoßbereichen.

5.10 KÜCHENBEREICHE

Der Bodenbelag in offenen Küchen besteht aus Fertigparkett wie im Wohnbereich oder Fliesen, bei geschlossenen Küchen gemäß Angaben Planunterlagen.

In den Küchen werden Anschlüsse für Spülmaschine, Herd, Kühlschrank-/Gefrierkombination und Küchengeräte hergestellt. (Siehe Punkt 6.4.3)

5.11 SANITÄRBEREICHE

In Bädern und WCs sind für die Grundbeleuchtung feuchtraumgeeignete Downlights vorgesehen. Anzahl und Anordnung werden in Abhängigkeit von der Raumgeometrie durch die Fachplaner festgelegt. Für die WCs, Waschtische und für Wannen/Duschen werden Objekte sowie verchromte Armaturen von Markenherstellern verwendet.

Alle Bäder sind mit Badaccessoires (Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Bürste) auszustatten. Die Anordnung der Objekte erfolgt gemäß den Planungsvorgaben und Einbaumöglichkeiten. Duschen werden flach, Eintrittshöhe < 16 cm eingebaut (falls dies technisch möglich ist). Duschabtrennungen werden in Einscheibensicherheitsglas ausgeführt. Die Bewegungsflächen zwischen den Sanitärobjekten und/oder Tür/Fenster können aufgrund der örtlichen Begebenheiten von der DIN abweichen.

6.0 HAUSTECHNIK

6.1 SANITÄRINSTALLATION

6.1.1 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Sämtliche Grund- und Schmutzwasserleitungen werden komplett erneuert. Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalsystem abgeführt. Regenwasser und Oberflächenwasser wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ebenfalls ins öffentliche Netz entwässert. Das Haus wird mit Trinkwasser aus dem Netz der Wasserwerke Chemnitz versorgt.

6.1.2 ENTWÄSSERUNG

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser in neu verlegten Rohren.

Etagenübergreifend werden, wo vorgeschrieben, Deckenschotts eingebaut oder Brandschutzkanäle erstellt. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen wird Kunststoffrohr (HT) verwendet. Regenwasserleitungen zur Entwässerung der Dachflächen sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Rohre erhalten eine Schallentkopplung zur Vermeidung von Körperschall.

6.1.3 BEWÄSSERUNG

Die Qualität der Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen wird nach Maßgabe der haustechnischen Planung und der Chemnitzer Wasserwerke ausgeführt.

6.1.4 SANITÄRE AUSSTATTUNG

In dem jeweiligen Hauptbad wird ein Waschmaschinenanschluss instal-

liert, falls baulich möglich, ansonsten in der Küche oder im Abstellraum. Alle Ausstattungsgegenstände siehe Punkt 5.11.

In den Küchen wird ein Spülmaschinenanschluss installiert. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler im Keller mit Zuleitung zur Unterverteilung in die jeweilige Wohnung.

6.1.5 VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Jede Wohnung erhält verbrauchsabhängige Zähleinrichtungen gemäß bestehenden Verordnungen, auch für die Heizung.

6.2 LÜFTUNG

Alle innenliegenden Sanitärräume werden über geräuscharme, elektrische Schachtventilatoren entlüftet. Die Steuerung der Lüfter erfolgt über den Lichtschalter mit elektronischer Nachlaufeinrichtung.

6.3 HEIZUNGSINSTALLATION

6.3.1 WÄRMEVERSORGUNG, ZENTRALE WARMWASSERBEREITUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gaszentrale Heizungsanlage, alternativ Pelletheizungsanlage oder Fernwärmestation. Die Heizungsanlage ist abhängig von den zuständigen Behörden und der KfW-Auflagen des entsprechenden KfW-programms.

6.3.2 HEIZFLÄCHEN UND ZUBEHÖR

Es wird eine Fußbodenheizung in alle beheizbaren Wohnräume installiert. Die Fußbodenheizung wird mit absper- und regulierbaren Vor- und Rücklaufverschraubungen und mit thermostatischen Fühler-elementen ausgerüstet. Die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen Handtuchheizkörper, sofern dies baulich und räumlich möglich ist, der die Merkmale des Fabrikats Kermi oder gleichwertig hat.

6.3.3 VERBRAUCHSERFASSUNG, WÄRMEVERTEILNETZ

Die Verbrauchserfassung erfolgt getrennt nach Heizung und Warmwasser, Heizung mittels Heizkostenverteiler am Heizkörper oder Wärmemengenzähler zentral an einer Stelle.

6.4 ELEKTROINSTALLATION

6.4.1 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Die Elektroinstallation erfolgt als Neuinstallation. Das Gebäude erhält in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen im Hausanschlussraum gemäß Architekten-planung bzw. an einer mit dem Versorgungsunternehmen abgesprochenen sonstigen Stelle im Keller einen Hausanschlusskasten mit Zuleitung aus dem Netz des Energielieferanten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler im Keller mit Zuleitung zur Unterverteilung in die jeweilige Wohnung.

6.4.2 ZÄHLER, UNTERVERTEILUNGEN, VERBRAUCHSERFASSUNGEN

Die Zählerverteilungen werden im Hausanschlussraum bzw. an einer mit dem Versorgungsunternehmen abgesprochenen sonstigen Stelle im Keller vorgesehen. Die Zählerplätze werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen wie z. B. Treppenhäuser, Kellerräume, Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlage und Heizung wird ein separater Zählerplatz vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Wohnungsverteilung in schutzisolierter Ausführung.

6.4.3 WOHNUNGEN

Das Schaltermaterial wird mit viereckiger weißer Abdeckplatte montiert, sämtliche Schalter als Wippschalter. Für Wohnungen und allgemeine Bereiche wird nur ein Fabrikat und ein Modell verwendet: dass die Merkmale des Fabrikats Busch Jäger, Duro 2000 Si Standard hat.

Unabhängig von der Wohnungsgröße erhalten die einzelnen Räume folgende Ausstattung für die Elektroinstallationen:

WOHNRAUM:

- 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung je nach Raumgröße
- 7 bzw. 8 Schukosteckdosen (davon 1x3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 TV-Kabelanschlussdose
- 1 Leerdose für Telefonanschluss

FLUR:

- deckenintegrierte Downlights, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gem. Angabe durch den Fachplaner
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechstelle für eine Türsprechanlage
- 1 Telefondose

KÜCHE:

- deckenintegrierte Downlights, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gem. Angabe durch den Fachplaner
- 6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 2 Schukosteckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube H = 2,1 m
- 1 Lüfteranschluss mit Kontrollausschalter (nur bei innenliegenden Küchen)
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle H = 1,3 m
- 1 Schukosteckdose für Lichtleiste Oberschränke
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine, wenn keine im Bad

ESSEN:

- mindestens 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung je nach Raumgröße
- Schukosteckdosen
- 1 Leerdose für TV-Kabelanschluss



BAD:

- deckenintegrierte Downlights, Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie gem. Angabe durch den Fachplaner, feuchtraumgeeignet
- 1 Zweifach-Schukosteckdose als Rasiersteckdose H = 1,3 m nach Vorgabe Architekt
- 1 Anschluss Lüfter, nur in innenliegenden Bädern
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner (wo lt. Planung vorgesehen)

SCHLAFZIMMER:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 7 Schukosteckdosen (davon 2 Doppelsteckdosen, 1 x 3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 Leerdose für TV-Kabelanschluss
- 1 Leerdose für Telefonanschluss

KINDERZIMMER:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen (1 x 3-fach neben TV-Kabeldose)
- 1 Leerdose für TV-Kabelanschluss
- 1 Leerdose für Telefonanschluss

BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen, schaltbar, bei großen Terrassen (Grundfläche größer 20 m²) 2 Steckdosen
- 1 Wandauslass mit Beleuchtung, bei großen Terrassen, Loggien und Balkonen (Grundfläche größer 20 m²) 2 Wandauslässe

ABSTELLRÄUME

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schukosteckdosen

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Raumgrößen kann die abgegebene Elektroausstattung variieren.

6.4.4 GEMEINSCHAFTSBEREICHE

TREPPENHAUS:

Die Hauseingangsleuchten werden licht- und/oder zeitabhängig automatisch und zusätzlich mit der Treppenhausbeleuchtung örtlich schaltbar sein.

AUFZUG:

Im Zuge der Sanierung wird im Gebäude ein Personenaufzug eingebaut, der das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss verbinden wird.

SPRECHANLAGEN:

Die Gegensprechanlage wird am jeweiligen Hauseingang angebaut. Jede Wohnung erhält eine Gegenstelle zum jeweiligen Hauseingang.

Telefonleerrohranlagen mit Verkabelung.

Das Telefonverkabelungssystem wird für Breitbandstandard ausgelegt.

6.4.5 BELEUCHTUNGSKÖRPER

In den Gemeinschaftsbereichen werden Leuchten einschließlich Leuchtmittel montiert:

- Decken- oder Wandleuchten
- Zugänge von außen erhalten eine Wandleuchte
- Kellerflure, Fahrradkeller, Hausanschluss- und Technikräume erhalten Feuchtraumlangfeldleuchten
- Abstellräume der Wohnung im Kellergeschoss erhalten je eine Feuchtraum-leuchte

7. SCHLUSSBESTIMMUNG

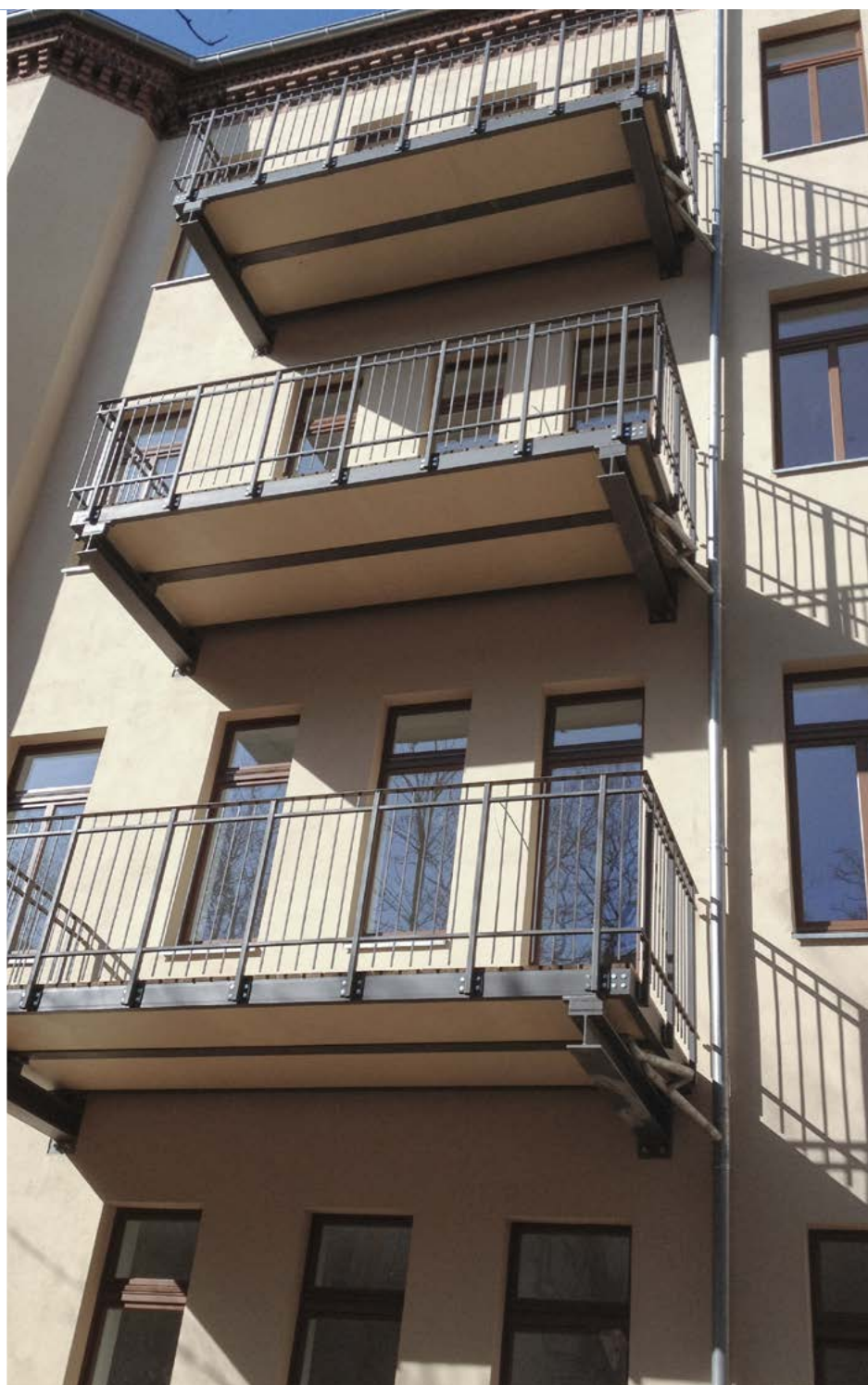
Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Beschreibung der Nutzungsmöglichkeiten sowie zur Darstellung der Stellmöglichkeit. Im Lieferumfang enthaltene fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt.

PERSPEKTIVENTWICKLUNG FÜR DENKMAL- & SANIERUNGSSIMMOBILIEN





REFERENZEN



HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

PALMSTRASSE 22
CHEMNITZ

ES GILT FOLGENDER HAFTUNGSVORBEHALT:

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist die Haftung des Prospektherausgebers und des/der Vertriebspartner/s als Marketing- und Konzeptionsgesellschaft(en) und deren Geschäftsführer(n) und Mitarbeiter(n), auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Haftungszurechnung bezieht sich nur auf den jeweiligen Vertriebspartner in dem Rahmen, indem unrichtige oder unvollständige Prospektangaben sowie Pflichtverletzungen in den vom jeweiligen Vertragspartner übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich fallen und von diesem auch verschuldet sind. Soweit eine Haftung aus gesetzlichen Vorschriften im Einzelfall hergeleitet werden sollte, gilt auch dafür der vorstehende Haftungsvorbehalt. Ausgeschlossen ist eine gesamtschuldnerische Haftung des Prospektherausgebers sowie der Vertriebspartner bzw. deren Untervermittler.

Ersatzansprüche, die verschuldenunabhängig sind, bestehen gegen die Vorgenannten nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Für die Verjährung gilt folgendes: Vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen verjähren alle vertraglichen oder vertraglich angenäherten Ansprüche (z.B. Haftung aus besonderem Vertrauen) spätestens nach Ablauf von 3 Jahren. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Prospekt abweichende Angaben zu machen. Es sei denn, er ist vom Initiator schriftlich dazu ermächtigt.

KAPITALMÄSSIGE UND PERSONELLE VERFLECHTUNG

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

Die Vertragspartner sind weder personell oder finanziell miteinander verflochten.

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotografien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Stammurkunde bzw. Teilungserklärung. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörden sowie den Eintritt der dargestellten Wirtschaftlichkeit wird keine Haftung übernommen. Die im Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

**DAS EXPOSE WURDE IM APRIL 2023
ERSTELLT UND HERAUSGEGEBEN.**



HINWEISE / IMPRESSUM

OBJEKT	Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten Palmstrasse 22 Chemnitz
BAUPLANUNG	ZECH ARCHITEKTURBÜRO Stallbaumstraße 9 04155 Leipzig
GRAFISCHE GESTALTUNG	SINNergy Immobilienkommunikation Roman Friedrich, www.sinnergy.info
QUELENNACHWEIS FOTOMATERIAL	SINNergy-Immobilienkommunikation, Gold-Stein Bauträger GmbH & Co. KG, Stadt Chemnitz, Laszlo Farkas, Dirk Hanus, jampoll - Fotolia, ArTo - stock.adobe.com, Fotolia, Andreas Jürgensmeier, 2011 - Fotolia
TEXTE	SINNergy Immobilienkommunikation
URHEBERRECHT	Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.
STAND	Das Expose wurde im April 2023 herausgegeben.

PALMSTRASSE 22 CHEMNITZ

Sanierungsobjekt mit **24 Wohneinheiten**,

Wohnflächen von ca. 50,20 m² - 106,23 m² · moderne Badgestaltung
Solarthermie auf dem Dach · energetische Sanierung nach KfW-Standard · Balkone · hervor-
ragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur