Wohnen im „Ludwigpalais“ in Leipzig

Ludwigstr. 111

Muldentaler Wohnbau GmbH

Der Standort

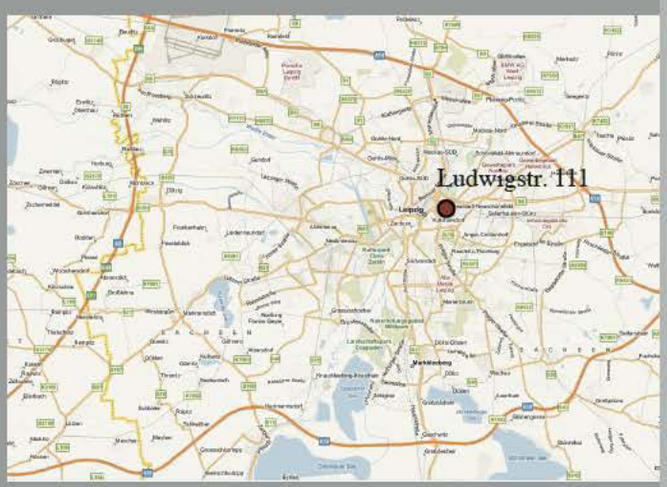
Die Mitte Europas

Leipzig zählt Anfang des 20. Jahrhunderts zu den großen europäischen Metropolen. Mitten im Zentrum Europas gelegen ist Leipzig Handels- und Finanzzentrum aus Tradition. Mit der Neubelebung der Leipziger Messe stellt Leipzig auch heute wieder seine internationale Bedeutung als Messe- und Handelsplatz sicher.
In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Stadt zum Kern des mitteldeutschen Wirtschaftsbetriebes entwickelt und hat im Bewusstsein seiner Geschichte und Tradition deutschlandweit Akzente gesetzt.
Doch Leipzig boomt auch in anderen Bereichen. Der Leipziger Hauptbahnhof als modernster Verkehrsknotenpunkt Europas ist ein weiteres Zeichen, das Leipzig in seiner neuen Ära gesetzt hat.
Spektakuläre Projekte und innovative Architektur findet man überall. Großprojekte, wie der neue Flughafen und das Zentralstadion, schaffen Arbeitsplätze auch für die Zukunft.
Fast 25 Milliarden Euro sind in den vergangenen Jahren investiert worden und über 100 nationale und internationale Banken sorgen für ein gutes Investitionsklima in der Stadt.

Auch renommierte Automobilhersteller wie Porsche und BMW wählten Leipzig als Standort für neue Produktionsstätten und Kundencenter aus. So investierte Porsche über 100 Millionen Euro und BMW über 500 Millionen Euro in ihre neuen Standorte.

Leipzig, die Medienstadt. Ein weiterer bedeutender Wirtschaftsfaktor. So sind nicht nur ca. 60 Verlage in und um Leipzig angesiedelt, der Sitz von MDR, MDR-Rundfunk, Radio Energy, Agenturen und Druckereien machen Leipzig neben Berlin zum größten Medienstandort Ostdeutschlands.

Und die Branche expandiert weiter, so arbeitet heute schon jeder Achte im Zukunftssektor Medien und Multimedia. Mit dem Umzug des Bundesverwaltungsgerichtes werden auch in anderen Bereichen qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen. Entsprechend hoch ist auch der Bedarf an hochwertigem Wohnraum in guter Lage.
Leipzig war schon immer eine Stadt mit Mut, ungewöhnlichem Unternehmensgeist und Aufgeschlossenheit gegenüber allem Neuen, das ist überall in der Stadt zu spüren und reisst Besucher und Investoren gleichermaßen mit.



Das alte Leipzig

Im historischen Stadtzentrum, das rund einen Kilometer Durchmesser hat, befinden sich zahlreiche architektonisch wertvolle Baudenkmäler und Sehenswürdigkeiten der Messe-, Kongress- und Kulturstadt Leipzig. Begleiten Sie uns „in die Stadt", wie die Leipziger zu sagen pflegen, wenn Sie einen Bummel durch die City unternehmen. Das Alte Rathaus, das vom Leipziger Baumeister Hieronymus Lotter in einer Rekordzeit von neun Monaten, 1556/1557 zwischen zwei Messen, erbaut wurde, gehört zu den schönsten deutschen Renaissancebauwerken. Es ist Domizil des Stadtgeschichtlichen Museums. Auf der Südseite des Marktes fällt ein mehrere Etagen umfassender Erker in den Blick, der das Königshaus ziert.

Die sächsischen Landesherren, darunter August der Starke, bezogen hier regelmäßig ihr Messequartier. Prominentester Gast dieses früheren Gästehauses des Rates der Stadt war der russische Zar Peter der Große. Auf der gegenüberliegenden Seite findet man eine Reihe historischer Fassaden, ganz rechts mit einer Sonnenuhr am Giebel die Alte Waage, die seit 1555 Messezwecken diente. Barthels Hof ist ein Beispiel für barocke Durchgangshäuser. Mit der Restaurierung des am Ende des 18. Jahrhunderts gebauten Kaufmannsgebäudes entstand eine der schönsten Passagen, die sich unmittelbar am Markt befindet. In der benachbarten Katharinenstrasse sind einige barocke Bürgerhäuser erhalten. Dazu gehört das Fregehaus, das einer der ehemals reichsten Kaufmannsfamilien gehörte und jetzt Einrichtungen der Stadt und eine Galerie beherbergt. Des weiteren ist besonders das Romanushaus, Eckhaus zum Brühl, zu erwähnen. Mit dem Romanushaus begann in Leipzig die Blütezeit des bürgerlichen Barock, denn nach seinem Beispiel wurde fast jedes Haus entsprechend dem Zeitgeschmack um- oder ausgebaut.

Auf der Rückseite des Alten Rathauses befindet sich der Naschmarkt. Seine schmale Nordseite nimmt die Alte Handelsbörse (1687) ein, in der die Kaufleute zu früheren Messezeiten ihre Verträge abschlossen. Der repräsentative Saal im 1. Stock wird heute für kleine Veranstaltungen und Konzerte genutzt. Davor erinnert eine Skulptur Johann Wolfgang von Goethes an seine Studienzeit in Leipzig. In den letzten hundert Jahren wuchs Leipzig zu einer Großstadt europäischer Dimensionen, die innovativ auf die Entwicklung der Wirtschaft, Technik, Wissenschaft und Kultur ausstrahlt.
Aufwendige Sanierungsmaßnahmen ließen die Leipziger Innenstadt in den letzten Jahren in ihrem ehemaligen alten Glanz neu erblühen.

Der Standort

Die Stadt der Kunst, Kultur und der Musik

Seit Gründung der Universität im Jahre 1409 zog es Kunst und Kultur nach Leipzig und animierte viele bedeutende Persönlichkeiten, sich hier niederzulassen. So wirkte Johann Sebastian Bach fast drei Jahrzehnte an der Thomaskirche als Kantor. Johann Wolfgang von Goethe und dessen Vater studierten ebenso in Leipzig wie auch Leibniz und Lessing.
Und auch heute gibt es weit über 30.000 Studenten in Leipzig. An 60 Fakultäten der Universität studieren sie zum Beispiel Medizin, Jura und Wirtschaft an den Hochschulen Grafik, Musik und Theaterwissenschaft.
Die Kunst, ob Klassik oder Avantgarde, hält wie ehemals Hof in Leipzig. Es ist die Heimat des weltbekannten Gewandhausorchesters und der Thomaner. Die Leipziger Oper zählt zu den innovativsten im deutschsprachigen Raum.
Ob Kultur pur - in Kabarett, Galerien und Museen, ob Entspannung - im Grünen oder im Zoologischen Garten - alles hat Leipzig zu bieten, nur keine Langeweile.

Berühmteste Kunst- und Kulturstätte Leipzigs ist wohl die Alte Baumwollspinnerei. Europas ehemals größte Fabrik zur Verarbeitung von Baumwolle wurde zu einem beliebten Kulturzentrum umgebaut. Maler, Musiker, Kneipen, Tanzlokale, aber auch Ausstellungsräume und Galerien laden ein, die kulturellen Seiten des Stadtlebens zu genießen. Hier haben sich seit 1992 mit der Einstellung der Baumwollproduktion Künstler angesiedelt. Erst vereinzelt, dann immer mehr, schließlich Galerien und alles, was sich im weiteren Sinne mit Künstlertum verbinden lässt. Einer der ersten Maler, der sich in den riesigen Fabrikhallen ein großzügiges Atelier einrichtete, war Neo Rauch, ihm folgten Künstler wie Tilo Baumgärtel und Matthias Weischer.

Boomtown L.E.

Leipzig hat heute das Potenzial, einer der wichtigsten Standorte in ganz Deutschland zu werden. Im Zukunftsvisier sind neben der Medienbranche auch die Biotechnologie/Biomedizin und die Informationstechnologien. Jungen, innovativen Unternehmen wird größtmögliche Unterstützung seitens der Kommune zuteil.
Wer jetzt in Leipzig in Immobilien investiert, wird langfristig von enormen Wertsteigerungen profitieren.
Durch unser Management in Ihrer Nähe und vor Ort übernehmen wir die Betreuung auch nach der Verkaufsphase. Wir verwalten die Objekte und organisieren die Vermietung auf Dauer.

Freiraumentwicklung

Leipzig ist bekannt für seine grünen Wege, die direkt vom Stadtzentrum in alle Himmelsrichtungen durch die ausgedehnten Parks bis zum Stadtrand führen und zusammen mit den Flussauen- und Bergbaufolgelandschaften zu großen Erholungsgebieten verschmelzen. Darunter sind die zahlreichen Seen in und um Leipzig besonders beliebt.
Für die Leipziger Gewässer sind die Mühlgräben typisch. Neben dem Elstermühlgraben wird der Pleißemühlgraben wassertouristisch von Bedeutung sein. Im Süden Leipzigs entsteht eine ausgedehnte neue Seenlandschaft, die rund 70 km² Wasserfläche umfassen wird. - Dieses Gebiet wird als Neuseenland bezeichnet. Die systematische Flutung und landschaftliche Gestaltung verspricht dieser Region einen sehr eigenen Reiz zu verschaffen. Südlich von Leipzig, zwischen Markkleeberg und Knauthain, dehnt sich der Cospudener See aus. Derzeit wird der Markkleeberger See geflutet und mit der Entstehung des Zwenkauer Sees wird in kurzer Zeit eine riesige Seenlandschaft entstehen. Die Planung sieht diverse Verbindungskanäle zwischen den Seen vor, so dass es möglich sein wird, mit dem Boot von der Leipziger Innenstadt bis weit in den Südraum der Leipziger Umgebung zu fahren.
Der erste geflutete See ist der Cospudener See (436 ha) mit vorzüglicher Wasserqualität, feinsandigen Strandbereichen und verschiedenen Freizeitangeboten wie Segeln, Paddeln, Tauchen und Fahrgastschifffahrt.

Ziel der Stadt ist der Wassertourismus über die Stadtgrenzen Leipzigs hinaus. Dafür werden weitere Ausbaumaßnahmen angestrebt. Brach liegende Hafenanlagen wie z.B. der Lindenauer Hafen werden durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder aktiviert. Hierfür sind in den letzten Jahren große planerische Anstrengungen unternommen worden.

Am 12. Februar 2009 begannen die ersten Bauvorbereitungen für den Durchstich vom Karl-Heine-Kanal zum Lindenauer Hafen. Die Gewässerverbindung ist der erste Schritt zur Weiterentwicklung eines überregionalen Wassertourismus. Heute ist der Durchstich fast abgeschlossen.

Der Weg für eine freie Bootsfahrt bis nach Hamburg wird nun endlich Realität.

Das Wohnviertel

Historische zentrumsnahe Wohnlage

Der beliebte und zentrumsnahe Stadtteil Volkmarsdorf befindet sich unweit des Hauptbahnhofes und liegt nur ca. 2 km vom Zentrum der Stadt Leipzig entfernt.
Der Stadtteil geht nicht auf eine dörfliche Siedlung zurück, sondern entstand durch die Abtrennung der zum Rittergut Schönefeld gehörigen Flur durch den Bau der Leipzig-Dresdner Eisenbahn. Hier entstand bereits 1858 die Dampfmaschinenfabrik Bäßler & Bomnitz, 1874 folgte ein Dampfsägewerk. Bis 1871 entstanden die ersten Häuser. 1877 wurde die Eisenbahnbrücke nach Schönefeld erbaut und 1878 das Schulgebäude (heute Wilhelm-Wander-Schule). 1881 wurde der bis dahin sogenannte Neue Anbau als „Neustadt von Leipzig“ eine selbständige Gemeinde. 1890 erfolgte die Eingemeindung nach Leipzig.
Der Stadtteil ist geprägt von herrschaftlichen Gründerzeitfassaden prächtiger Bauten, hauptsächlich aus den Jahren 1885 – 1905.

Die ersten Häuser in diesem Stadtteil wurden bereits 1845 erbaut.
Bekannte Leipziger Bürger, wie Gustav Harkort (Mitbegründer der Leipzig-Dresdner Eisenbahngesellschaft) oder der Stadtrat Carl Lampe erkannten früh die Nähe zum Bahnhof und dem Rathaus. Sie sicherten sich beträchtliche Baugrundstücke auf ehemaligen Feldparzellen, auf denen sie diesen Stadtteil entwickelten.
Die Fläche dieses Gebietes umfasst ca. 1 Hektar. Heute leben und schätzen dieses Wohngebiet in etwa 12.000 Leipziger.
Den Mittelpunkt bildet heute noch der Neustädter Markt mit der bekannten Heiligkreuzkirche, ein reich gegliederter, neoromanischer Ziegelbau, erbaut zwischen 1893 – 1894 nach Plänen von Paul Lange.

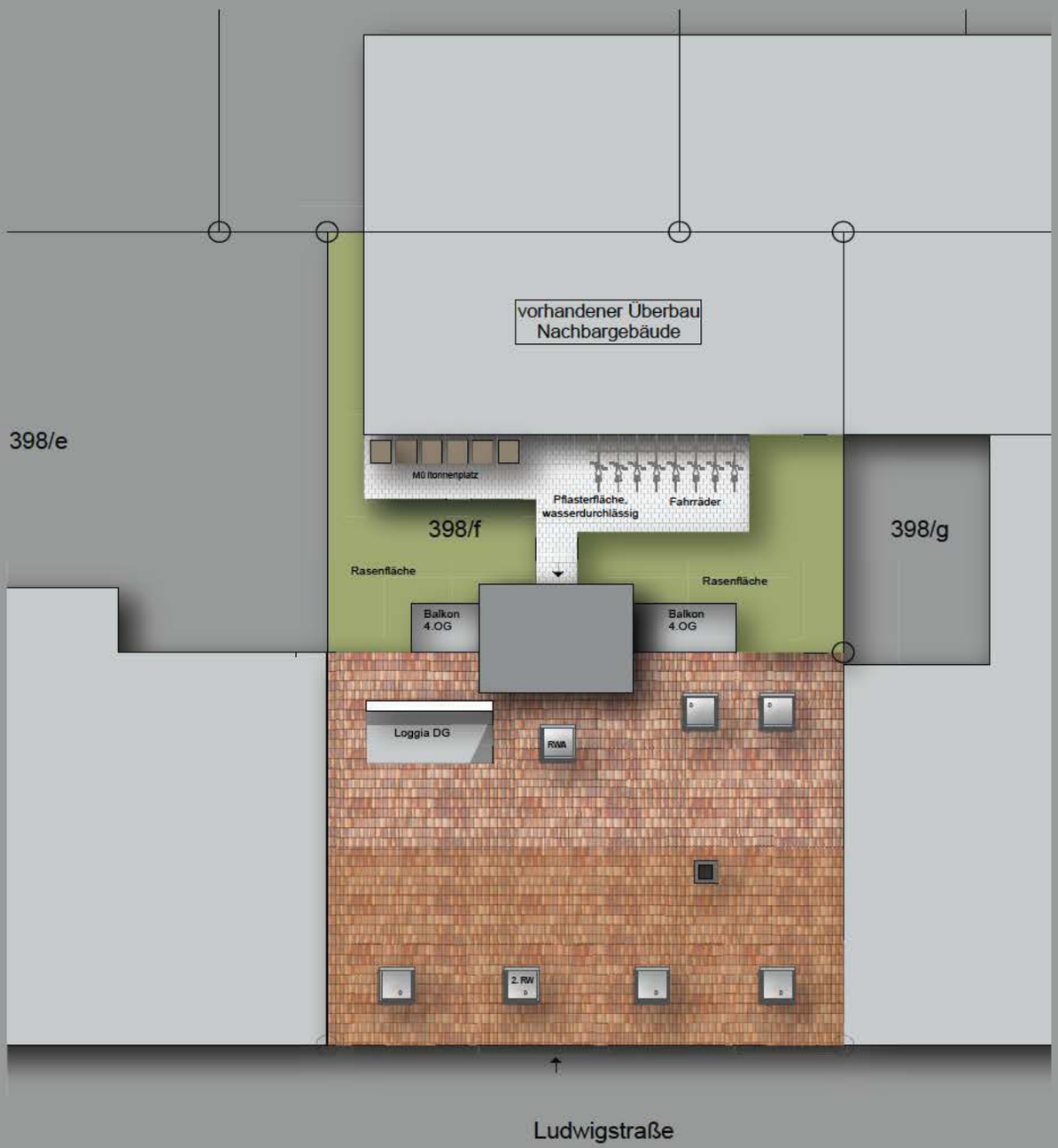
Der Stadtteil Volkmarsdorf besticht durch seine zentrumsnahe Lage und günstigen Verkehrsanbindungen (Der berühmte Leipziger Hauptbahnhof und das weltbekannte Leipziger Gewandhaus sind in nur wenigen Minuten erreichbar). Weiterhin wurde in den letzten Jahren im Zuge umfangreicher städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen der nahe gelegene Stadtteilpark Rabet neu gestaltet. Das Rabet entstand durch den großflächigen Abbruch der Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Dafür entstand einer der größten Freizeit- und Erholungsparks im Leipziger Osten. Weiter südlich befindet sich der Elsapark mit einer prächtigen Fabrikantenvilla im Stil der Neorenaissance.

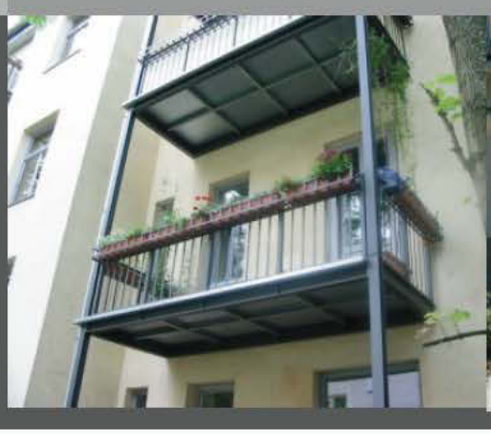
Wohnen in detailgetreu rekonstruierten Denkmälern.

Durch die hier noch zahlreich vorhandenen Denkmäler, in der ruhigen Seitenstraße, der Ludwigstraße, entwickelt sich hier und in den weiteren Parallelstraßen in den kommenden Jahren der wohl modernste Sanierungsstil Leipzigs.

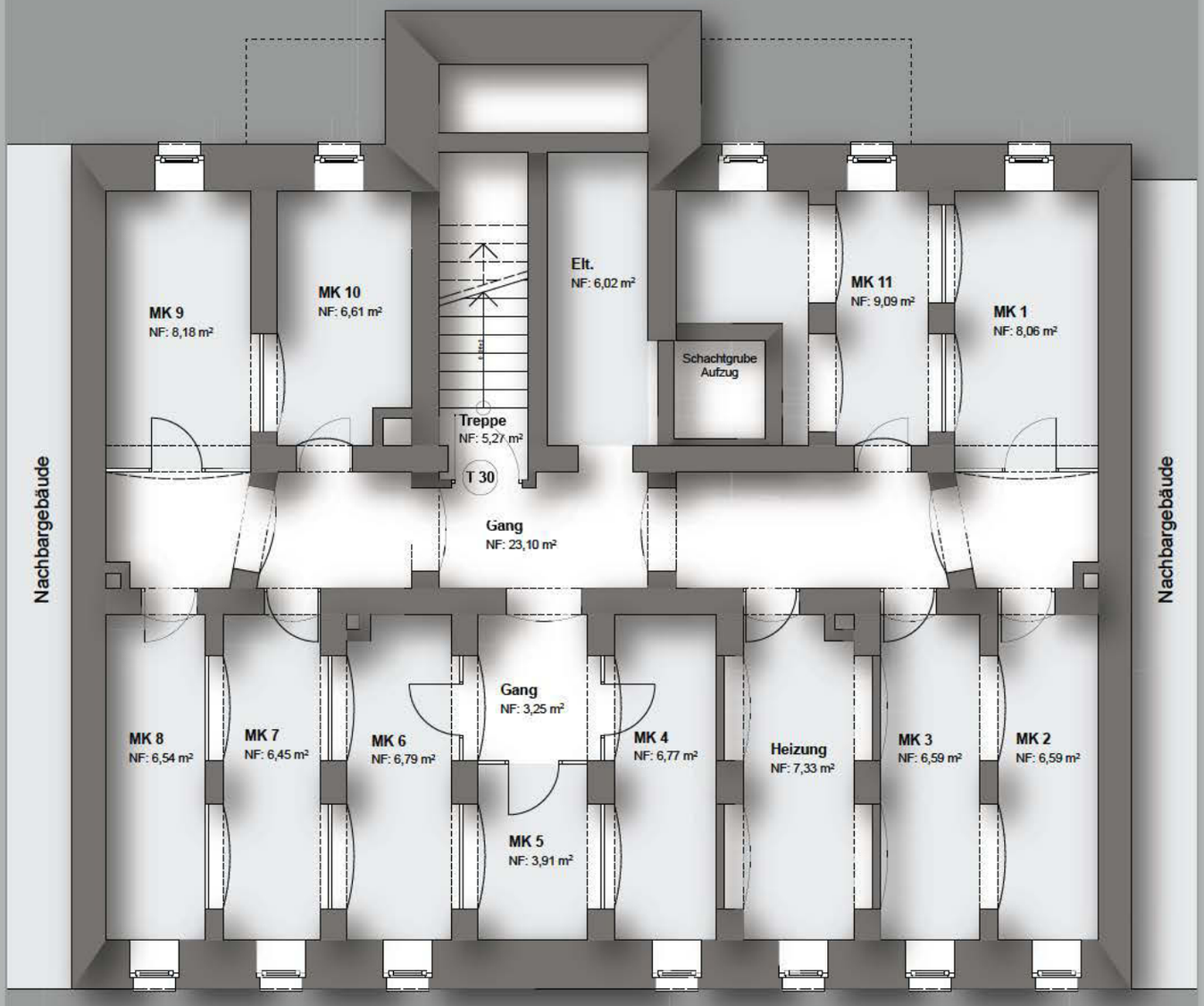
Moderne Grundrisse in Kombination mit restaurierten Stuckdecken und Haustechnik der gehobenen Art werden diese Gegend mit zu einer der beliebtesten Ecken Leipzigs entwickeln lassen.

Freiflächen





Kellergeschoss



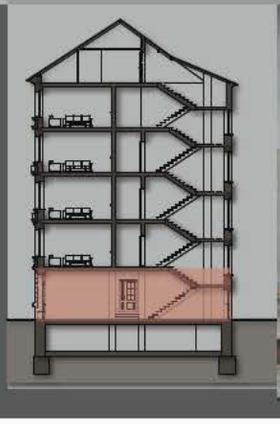
Erdgeschoss

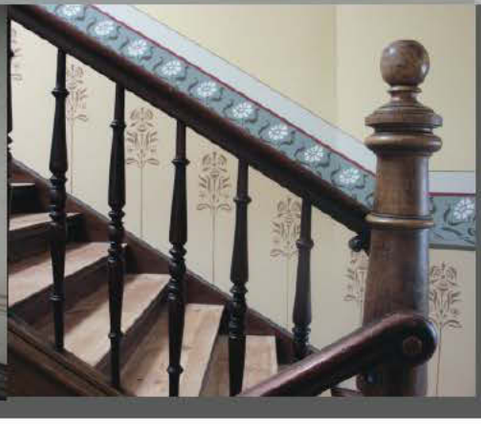
Wohnung 2:

Flur	3,82 m²
Küche	7,67 m²
Schlafen	12,65 m²
Wohnen	15,00 m²
Bad	7,66 m²
Balkon, 50%	1,41 m²
Gesamt	**48,21 m²**

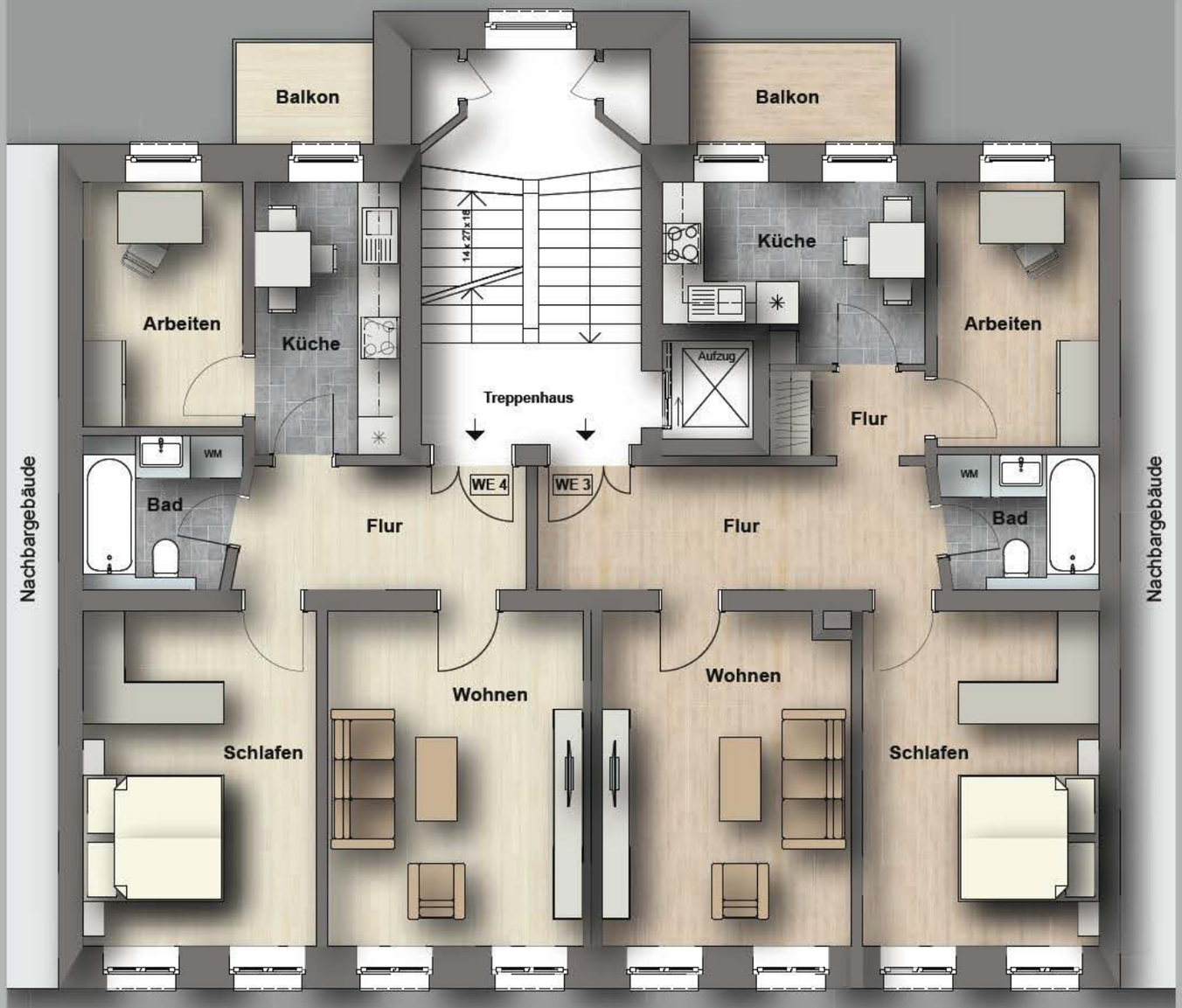
Wohnung 1:

Flur	9,49 m²
Küche	8,37 m²
Arbeiten	8,04 m²
Bad	4,04 m²
Schlafen	14,77 m²
Wohnen	15,98 m²
Balkon, 50%	2,14 m²
Gesamt	**62,83 m²**





1. Obergeschoss

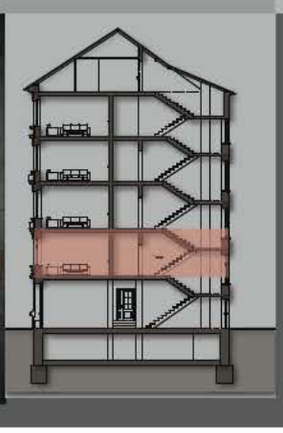


Wohnung 4:

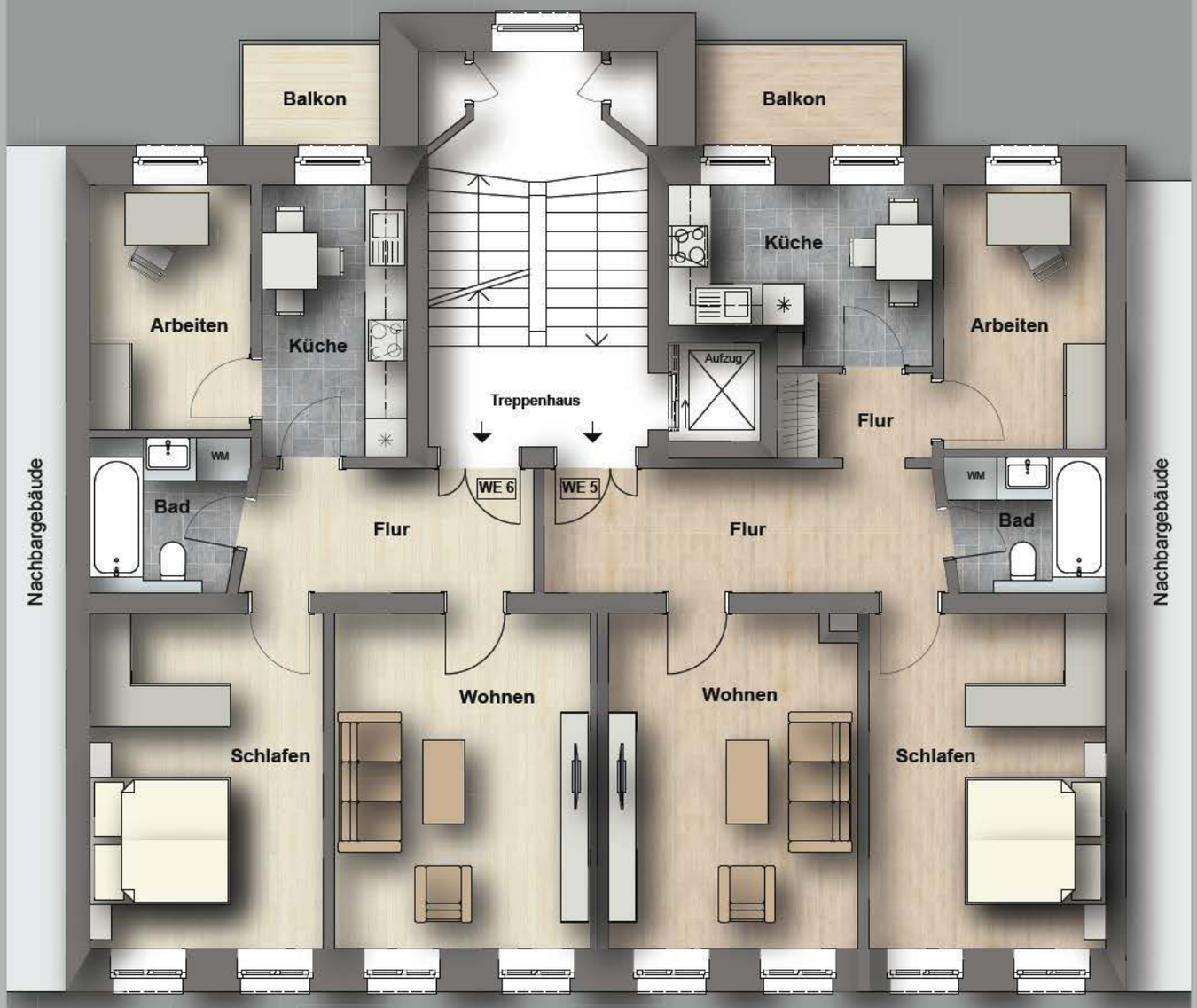
Flur	7,15 m²
Küche	8,03 m²
Arbeiten	7,95 m²
Bad	4,57 m²
Schlafen	15,86 m²
Wohnen	17,36 m²
Balkon, 50%	1,41 m²
Gesamt	**62,33 m²**

Wohnung 3:

Flur	12,65 m²
Küche	8,82 m²
Arbeiten	8,69 m²
Bad	4,09 m²
Schlafen	16,05 m²
Wohnen	16,71 m²
Balkon, 50%	2,14 m²
Gesamt	**69,15 m²**



2. Obergeschoss

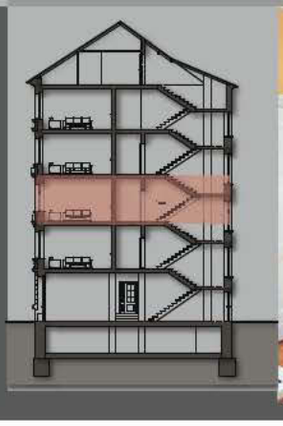


Wohnung 6:

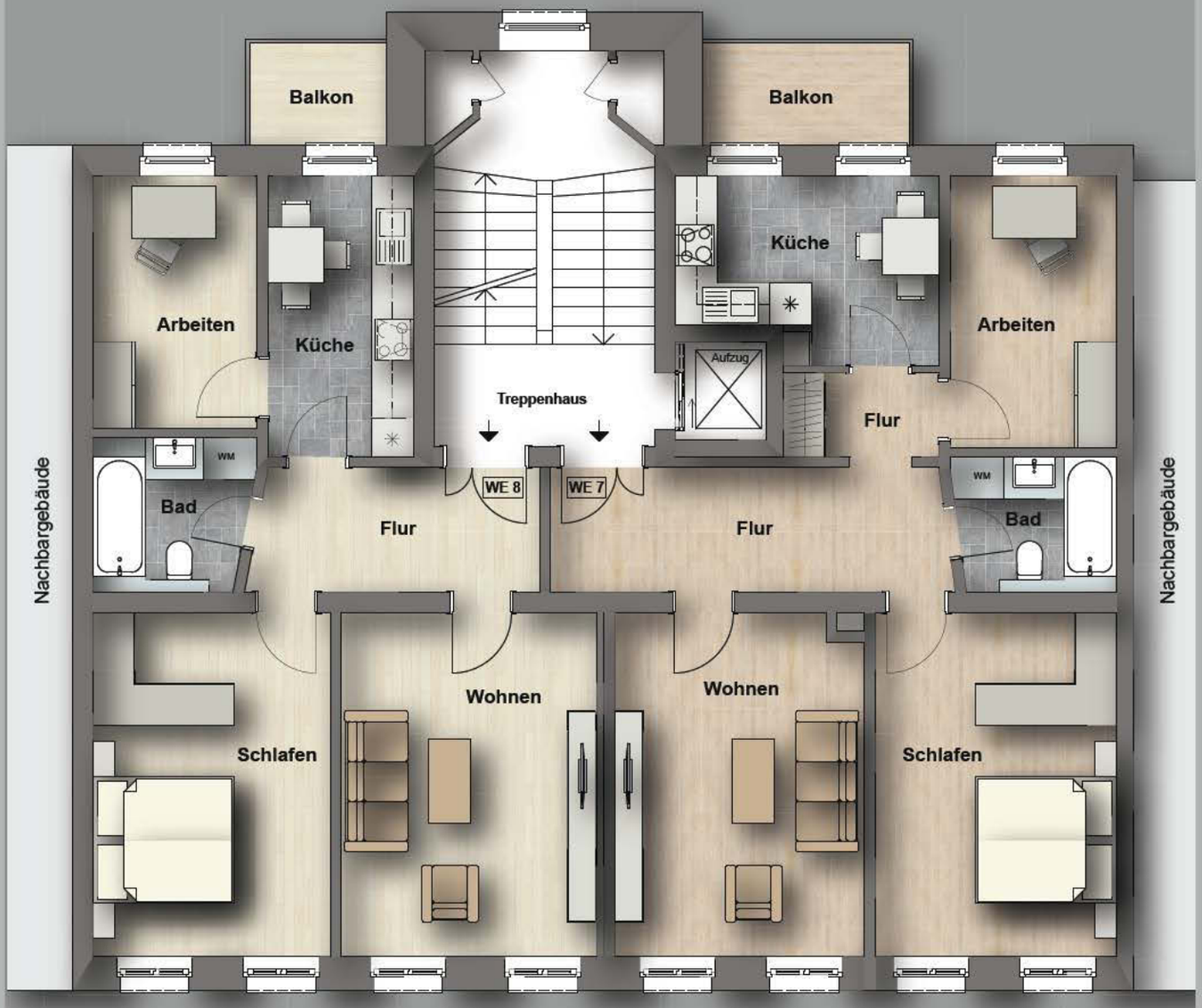
Flur	7,15 m²
Küche	8,03 m²
Arbeiten	7,95 m²
Bad	4,57 m²
Schlafen	15,86 m²
Wohnen	17,36 m²
Balkon, 50%	1,41 m²
Gesamt	**62,33 m²**

Wohnung 5:

Flur	12,65 m²
Küche	8,82 m²
Arbeiten	8,69 m²
Bad	4,09 m²
Schlafen	16,05 m²
Wohnen	16,71 m²
Balkon, 50%	2,14 m²
Gesamt	**69,15 m²**



3. Obergeschoss

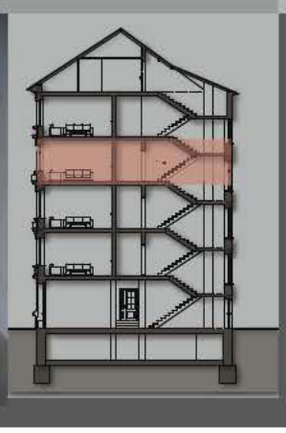


Wohnung 8:

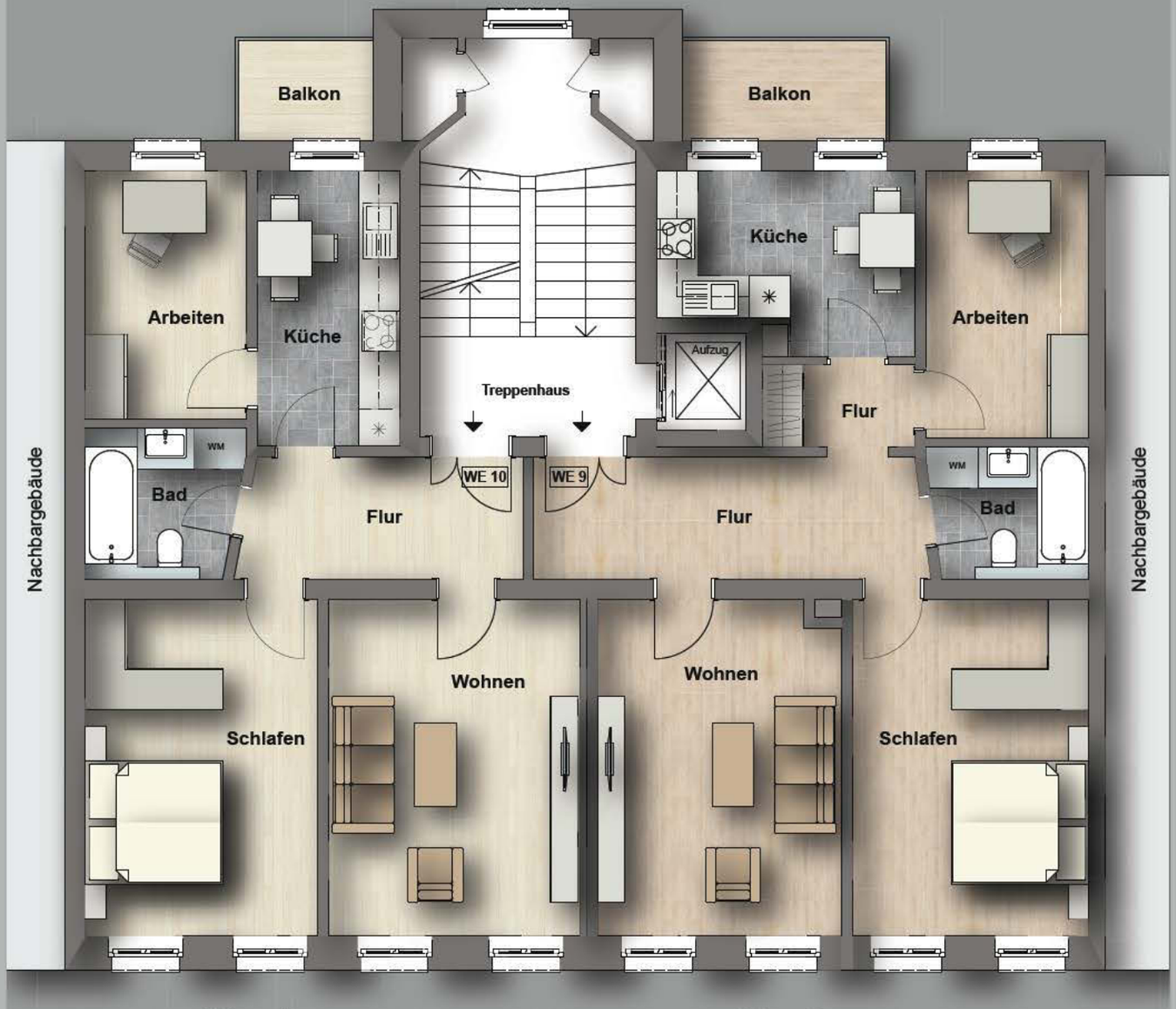
Flur	7,15 m²
Küche	8,12 m²
Arbeiten	8,40 m²
Bad	4,68 m²
Schlafen	16,47 m²
Wohnen	17,76 m²
Balkon, 50%	1,41 m²
Gesamt	**63,99 m²**

Wohnung 7:

Flur	12,65 m²
Küche	9,27 m²
Arbeiten	9,20 m²
Bad	4,20 m²
Schlafen	16,71 m²
Wohnen	17,10 m²
Balkon, 50%	2,14 m²
Gesamt	**71,27 m²**



4. Obergeschoss

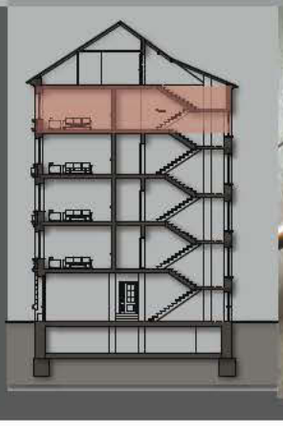


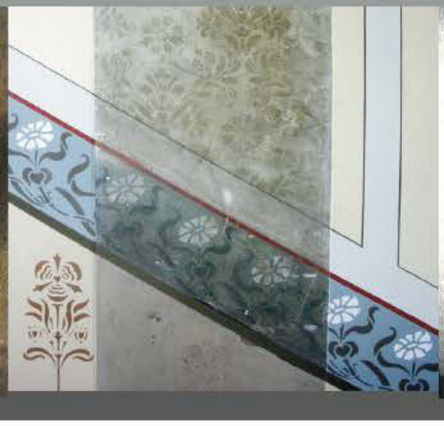
Wohnung 10:

Flur	7,15 m²
Küche	8,12 m²
Arbeiten	8,40 m²
Bad	4,68 m²
Schlafen	16,47 m²
Wohnen	17,76 m²
Balkon, 50%	1,41 m²
Gesamt	**63,99 m²**

Wohnung 9:

Flur	12,65 m²
Küche	9,27 m²
Arbeiten	9,20 m²
Bad	4,20 m²
Schlafen	16,71 m²
Wohnen	17,10 m²
Balkon, 50%	2,14 m²
Gesamt	**71,27 m²**

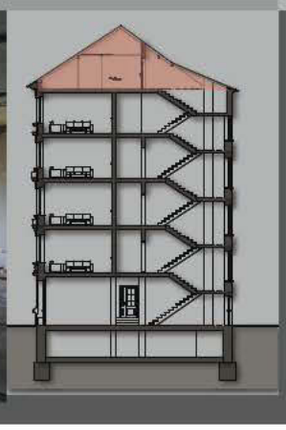




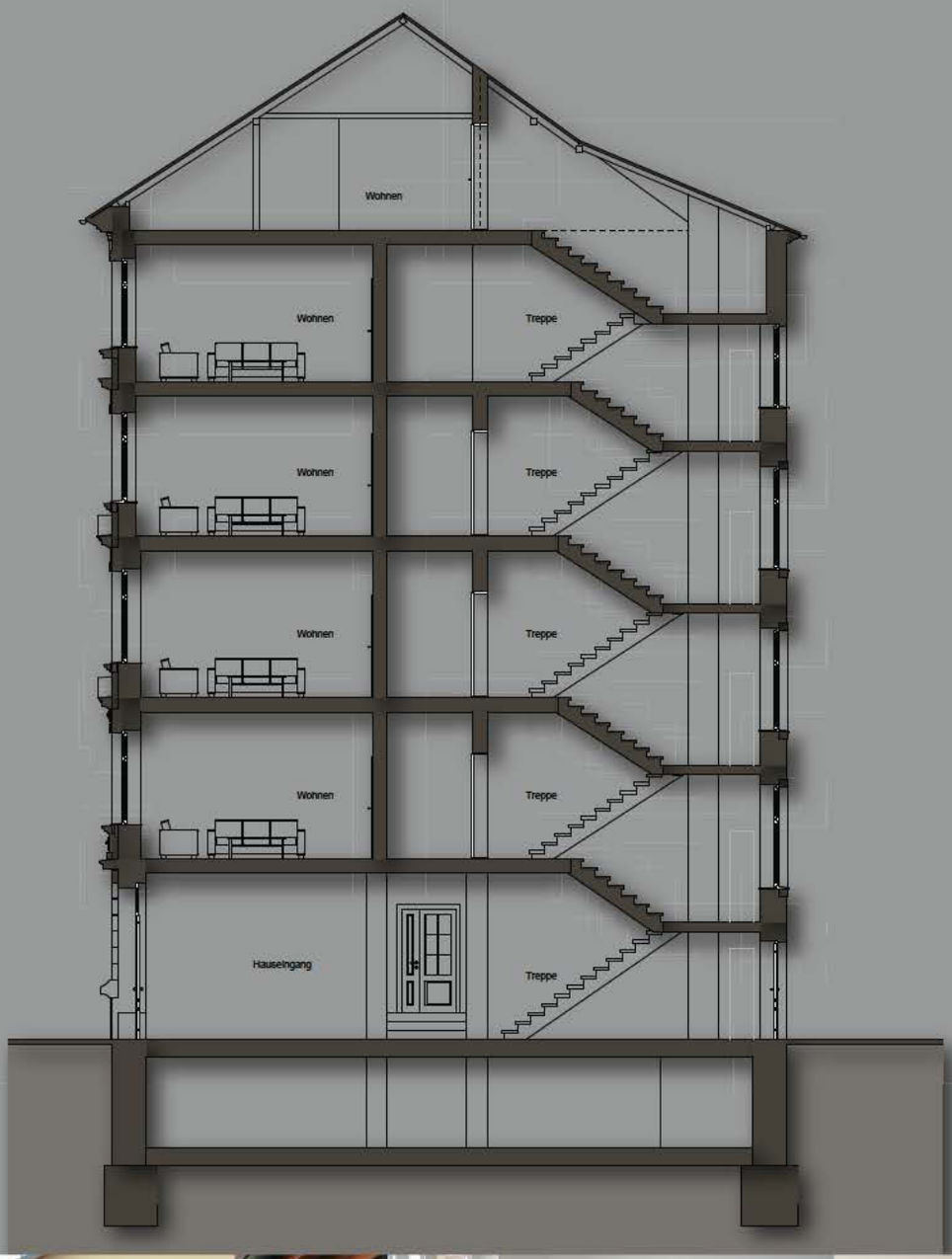
Dachgeschoss

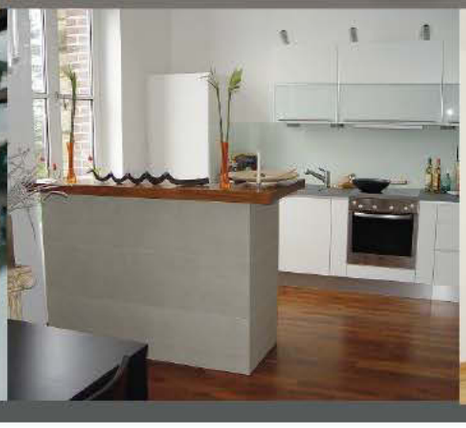
Wohnung 11:

Wohnen/Kochen/Essen	49,30 m²
Flur	6,68 m²
Bad II	5,25 m²
Arbeiten	9,36 m²
Bad I	4,32 m²
Schlafen	10,25 m²
Kind	10,74 m²
Loggia, 50%	3,00 m²
Gesamt	**98,90 m²**



Gebäudeschnitt





Straßenansicht

Hofansicht

Das Gebäude befindet sich ca. 2 km nord-östlich des Zentrums, im Stadtteil Volkmarsdorf.

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes und des Gartens mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Dabei wird großer Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.

Bestandsbeschreibung

Objekt:	Gründerzeithaus
Baujahr:	ca. 1900
Anzahl der Geschosse:	6, Keller-, Erd-,1. - 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
Bauweise:	Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, Satteldach mit harter Deckung und gegliederter Klinkerfassade
Decken:	Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Schüttung
Fenster:	Holz-Fenster

1. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen. Alle Wohnungen des Objektes erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon oder Terrasse, entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes. Der hofseitige Garten wird des weiteren gärtnerisch gestaltet.

Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger WC´s und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmassnahmen berücksichtigt.

2. Dach / Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Die Dachentwässerung ein- schließlich der Regenrinnen und –fallrohre wird komplett erneuert. Ebenfalls werden alle Bereiche der Verblechun- gen mit Titanzinkblech erneuert. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflä- chenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Die obere Wohnung erhält eine Dachloggia.

Baubeschreibung

3. Fassade
Das Objekt steht unter Denkmalschutz, denkmalschutzrechtliche Belange sind insbesondere im Fassadenbereich zu beachten. Die Oberfläche der Klinkerfassade wird gereinigt und instand gesetzt. In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz wird ein Bossenputz im EG neu aufgebracht und dieser farblich gestaltet. Die gartenseitige Fassade erhält vom EG bis 4. Obergeschoss, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes, 2 Balkonanlagen. Die Hoffassade erhält einen Vollwärmeschutz.

4. Fenster
Alle Fenster im Gebäude werden erneuert und in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden historisierende Profile auf der Aussenseite der Fenster vorgesehen. Im Dachgeschoss kommen Velux-Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.

5. Treppenhaus
Die originale Hauszugangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet oder nachgebaut. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der Boden als gefliester Boden mit großzügigen Ornamentbändern und –mustern, entsprechend Bestand, aufgearbeitet und gegebenenfalls ergänzt. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instand gesetzt und mit einer ornamentalen Bemalung, nach historischem Befund, künstlerisch gestaltet. Die Holz-Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

6. Keller
Die Wände im Keller werden mit einem diffusionsoffenen Putz versehen. Dies wertet die Optik auf. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Heizungsanlage und die Gebäude - und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen nicht betoniert, der ursprüngliche Steinboden bleibt erhalten. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

7. Außenanlagen
Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Wege und eine angenehme Gartenbeleuchtung, die zum Teil über Bewegungsmelder geschaltet wird, werden neu entstehen. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. Wohnungen
Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

8.1 Rohbaumaßnahmen
Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fussboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden
Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Die Flure und Wohnräume erhalten einen Eichenparkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten geplant ist. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

8.3 Wände
Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz entfernt und durch neuen ersetzt, bzw. der historische Putz überarbeitet. In Teilbereichen werden nichtragende Wände aus Trockenbau erstellt. Alle Innenwände erhalten abschließend einen glatten Spachtel-Belag, vor dem malermäßigen Ansrich.

8.4 Decken
Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

8.5 Innentüren
Alle Innentüren werden als neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit nachempfundenen Kassetten und weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Edelstahl und Holzumfassungszargen eingebaut, sofern vom Denkmalschutz keine Aufarbeitung der historischen Innentüren gefordert wird. Wohnungseingangstüren werden nach den etwaigen Auflagen der Denkmalpflege und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig stilgerecht hergestellt. Die in den Plänen dargestellten Aufschlagrichtungen der Türen sind rein informativ und können sich raumweise aus funktionalen Gründen ändern.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten
Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliest. Die Wände der Bäder werden in den Duschen Türhoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest.

8.7 Küchen
Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen. Bei offenen Küchen kann auch Parkettboden zur Ausführung kommen

8.8 Malerarbeiten
Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

9. Elektroinstallation/ -ausstattung
Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl.

Sonstiges:
1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaussenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung incl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen (KG - DG). Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (Anschluss an Zähler der entsprechenden Wohnung). Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter. In den Bädern werden Downlights eingebaut. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und

Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter als Kabelanschluß (z.B. Kabeldeutschland).
Die Elektrozähler werden zentral im Keller oder Treppenhaus angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkellerverschlag eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung
Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienten Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleich- bleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

11. Sanitärinstallation / -ausstattung
Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken zur Ausführung, alternativ kommen Waschbecken mit Schrankunterkonstruktion zur Ausführung. Die Waschtisch-/Waschbecken-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

12. Aufzug
Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhält das Gebäude entsprechend Planung zusätzlich eine Aufzugsanlage, welcher für 2-3 Personen ausgelegt ist.

13. Schlussbemerkungen / Allgemeines
Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der
- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden
- Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen
- Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen
- notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen
- Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängel an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und –ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, blei-

ben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circaangaben.

Änderungen
Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen.
Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen. In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Angabenvorbehalt
Alle Prospektangaben, die rechtlichen und steuerlichen Hinweise und sonstige Angaben sind von der Prospekt-herausgeberin sorgfältig geprüft und zusammengestellt worden. Kein Vermittler, Anlagenberater und sonstiger Dritte ist berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn hinausgehen. Solche Auskünfte und Zusicherungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich durch die Prospektherausgeberin erfolgen. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Planung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Sie stehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und gleich bleibender rechtlicher Verhältnisse der Spruchpraxis der Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Wir empfehlen im Zusammenhang mit dieser Investition die Rücksprache mit Ihrem Steuerberater bzw. Ihrer Steuerkanzlei.

Haftungsvorbehalt
Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Abweichungen bei Flächenangaben sind bis zu 2 % der Wohnfläche zulässig. Es handelt sich um eine Altbausanierung.

Die Gewährleistung wird daher für Arbeiten übernommen die neu ausgeführt werden, nicht aber für die unverändert bleibende Altbausubstanz. Die Gewährleistung für die Sanierung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für die Rechtsbeziehung der Beteiligten gelten die von Ihnen unterschriebenen Verträge. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Angaben und Planungsunterlagen entsprechen dem Stand 04/2016.

Vertrieb/Verkauf:

IMMORING
Grundstücksgesellschaft mbH & Co.
Impuls KG

Tel.: Tel.: 0341-24994320
Email: ic@sachwertimmobilien-leipzig.de

Initiator/Bauträger/Eigentümer/ Prospektherausgeber	Muldentaler Wohnbau GmbH	Mozartstraße 8, 04107 Leipzig Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 23470 Geschäftsführung: Matthias Klemens
Architektur/Layout/Design	kayser + nemeth architekten	dieskaustraße 281, 04249 Leipzig Ansprechpartner: Stefan Németh
Tragwerksplanung:	Kerstin Schmalz	Zum Wäldchen 1, 04420 Markranstädt
Verwaltung/Vermietung	Campus Immobilien GmbH	Mozartstraße 8, 04107 Leipzig Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 14736 Geschäftsführung: Matthias Klemens