

Elisabeth Quartier



EINE IMMOBILIE, DIE IHRE INVESTITION WERT IST



Exklusives Wohnen in der City
Entdecken Sie unser Premium-Objekt in Hildesheim.

WERTINVESTITION[®]
ERFAHRUNG. KOMPETENZ. SICHERHEIT.

Inhalt

VORWORT	03		
IHRE VORTEILE	04		
ECKDATEN ZUR IMMOBILIE	06		
DIE WERTINVESTITION	11		
HILDESHEIM Quicklebendig und Geschichtsträchtig	12	BAUBESCHREIBUNG	32
STANDORTANALYSE HILDESHEIM	16	ETAGENGRUNDRISSSE	52
LAGEPLÄNE	22	PREISLISTE	60
HILDESHEIM OSTEND	25	BEISPIELGRUNDRISSSE	63
OBJEKTBESCHREIBUNG	29	ERSTVERMIETUNGSGARANTIE	68
NACHHALTIGKEIT	30	VERWALTEN MIT WEITBLICK	70
		CHANCEN UND RISIKEN	72
		RECHTLICHE HINWEISE	78
		PROJEKTPARTNER	80

Vorwort

WIR BIETEN IHNEN NUR IMMOBILIEN, DIE
IHRE INVESTITION WERT SIND.

Seit **1992** ist die **WERTINVESTITION®** Ihr zuverlässiger Immobilienpartner für erfolgreiche und sichere Investitionen. Seit **30 Jahren** fundiertes Arbeiten und die Erfahrung aus mehr als **8.000 Immobilienverkäufen** machen uns zu einem renommierten Initiator und Projektentwickler.

Maßgebend für jedes unserer initiierten Immobilienprojekte ist der Leitsatz „**Sicherheit schafft Vertrauen**“. Wir agieren stets verantwortungsvoll und bieten Ihnen maßgeschneiderte Lösungen, die passgenau auf Sie und Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Ausgezeichnete Planung und exzellente Ausführung – diese Leitlinien zeichnen unser tägliches Handeln aus. Im Zusammenspiel mit unserem ausgeprägten Servicegedanken ergibt sich eine wertstabile Investition, von der Sie langfristig profitieren können.


WERNER STRÖER
Geschäftsführer


HEINZ GORSLER
Geschäftsführer

Im Bild: Christian Weller
Leitung Vertrieb

Ihre Vorteile

MIT SICHERHEIT GUT INVESTIERT

Vom Erwerb über die Vermietung bis hin zur Verwaltung Ihrer Immobilie bieten wir Ihnen den kompletten Service. Denn wir möchten, dass Sie von Anfang an rundum zufrieden sind. Vertrauen Sie der langjährigen Erfahrung und Kompetenz der **WERTINVESTITION®** und sichern Sie sich eine Immobilie, die Ihre Investition wert ist.

DAS IST UNSER ANSPRUCH

- Wir konzentrieren uns nur auf Standorte mit ausgezeichneter Zukunftsperspektive.
- Wir entwickeln nur Immobilien aufgrund neutraler Wertgutachten und sichern auf Wunsch die Abnahme durch TÜV oder Dekra.
- Wir arbeiten nur mit ausgewählten und qualifizierten Kooperationspartnern.
- Wir vermitteln durch unsere langjährigen Kontakte eine schnelle und kompetente Finanzierungsabwicklung.
- Wir betreuen unsere Kunden und Berater in allen Fragen zur Immobilie, selbstverständlich auch nach der Investition.



Eckdaten zur Immobilie

DIE FAKTEN

Verkäufer	WERTINVESTITION® Holding GmbH
Produkt	Neubau Wohnen
Geplante Fertigstellung	4. Quartal 2023
Anzahl der Einheiten	21 moderne 1- bis 3-Zimmer Wohnungen
Wohnungsgrößen	29,89 m² bis 117,67 m²
Prognostizierte monatliche Kaltmiete *	11,00 € pro m² mit Erstvermietungsgarantie
Kaufpreise **	147.955,00 € bis 582.466,00 €
Garageneinstellplätze	25,00 € bis 50,00 € pro Stellplatz
Nebenkosten	Gemäß Wirtschaftsplan

* Die monatliche Kaltmiete aus der Erstvermietungsgarantie kann um bis zu 0,50 € pro m² abweichen, um Rundungsdifferenzen in der Gesamtmiete zu vermeiden und Schwellenpreise darstellen zu können.

** zzgl. Kaufnebenkosten

Sonstige Kosten

NEBENKOSTEN BEIM ERWERB

Grunderwerbsteuer auf Gesamtkaufpreis	5,00 %
Kosten für Notar	ca. 2,00 %
Grundbuchamt (Kaufvertragsabwicklun & Finanzierung)	ca. 0,50 %

RAHMENDATEN

Voraussichtlicher Anteil Grund und Boden	ca. 10,00 %
Lineare Abschreibung gemäß §7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EstG	zzt. 2,00 %

LAUFENDE KOSTEN DER WEG

Erhaltungsrücklage je m² monatlich	0,25 €
WEG-Verwaltung je Wohnung monatlich (inkl. MwSt.)	30,00 €
SEV-Verwaltung je Wohnung monatlich (inkl. MwSt.)	30,00 €
Sonstiges nicht umlagefähiges Hausgeld je Wohnung monatlich	ca. 2,00 €





**GEMEINSAM
IN IHRE ZUKUNFT
INVESTIEREN.**

Entscheiden Sie sich für reale Substanzwerte

EINE SICHERE KAPITALANLAGE

Immobilien stellen in Deutschland seit Langem eine der **beliebtesten Anlageformen** dar. Die Finanzkrise, aber auch die Stabilitätskrise innerhalb der Eurozone haben diesen Trend noch verstärkt. Immer mehr Kapitalanleger investieren in Grundeigentum, weil sie bei der Vermögensanlage auf **Werte mit Substanz** setzen.

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für eine Immobilieninvestition, denn das aktuell niedrige Zinsniveau bietet die Möglichkeit einer **langfristigen, günstigen Finanzierung** von Grundeigentum.

EINE IMMOBILIE BIETET FOLGENDE VORTEILE

- Immobilien gelten seit Jahrzehnten als eine der **sichersten und renditestärksten Kapitalanlagen**.
- Immobilien lassen sich durch die Mieteinnahmen **refinanzieren**.
- Immobilien bieten im Alter durch die Mieteinnahmen ein **zusätzliches Einkommen**, ohne dass sich der Sachwert verzehrt.
- Immobilienvermögen kann **vererbt werden**, so kann man z. B. einen Beitrag zur künftigen Vermögenssituation der Kinder leisten.

Hildesheim

QUICKLEBENDIGE GROSSSTADT MIT BEDEUTENDER GESCHICHTE

An der Grenze zum Innerstebergland und zur Hildesheimer Börde am Fluss Innerste gelegen, bietet die Stadt Hildesheim rund 102.000 Bewohnern höchste Lebensqualität. Im Jahr 815 als Bistumssitz gegründet, feierte die Stadt 2015 ihre 1.200-jährige Geschichte.

Diese Geschichte prägt noch heute das Bild Hildesheims, die sich dennoch zukunftsorientiert präsentiert. Mit einer florierenden Wirtschaft, der direkten Nähe zur Landeshauptstadt Hannover und dem angrenzenden Flughafen sowie einer guten infrastrukturellen Anbindung über ICE-Strecken und die A7 sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft gegeben.

Im Fokus Hildesheims liegt aber nicht nur der wirtschaftliche Erfolg, sondern auch der gesellschaftliche. So ermöglicht der Bildungs- und Hochschulstandort ein umfangreiches Freizeit- und Weiterbildungsangebot für Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren und benachteiligte sowie mobilitätseingeschränkte Menschen.

Als „Fairtrade-Town“ ausgezeichnet, verpflichtet sich Hildesheim zudem, in allen öffentlichen Einrichtungen Produkte aus Fairem Handel zu verwenden und fördert deren Verkauf. Die bedeutende Geschichte Hildesheims ist für jeden sichtbar. Zahlreiche historische Gebäude prägen das Stadtbild und sind weit über die Grenzen Niedersachsens hinaus bekannt.

Der Dom St. Mariä Himmelfahrt mit dem 1.000 Jahre alten Rosenstock an der Apsis und die Kirche St. Michaelis sind seit 1985 UNESCO-Weltkulturerbe und zählen zu den bedeutendsten Bauwerken der Romanik.

1.200-JÄHRIGE GESCHICHTE TRIFFT ZUKUNFTSDENKEN



Im Bild: Historisches Tempelhaus
in Hildesheim

Im Bild: Prunkvolle Baukunst am
Hildesheimer Marktplatz



HILDESHEIM: EINE MODERNE KULTURSTADT MIT NATURNÄHE

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude wie das Knochenhaueramtshaus oder das Rathaus überragen die lebendigen Plätze der Stadt und bilden die Kulisse für eine moderne Kulturlandschaft. Die Hildesheimer Museen beherbergen kunst- und kulturgeschichtliche Kostbarkeiten von Weltrang wie die Altägypten-Sammlung. Als Sitz des Theaters für Niedersachsen (TfN) finden über das ganze Jahr verteilt Konzerte, Ausstellungen sowie Tanz- und Theateraufführungen statt.

Gleichzeitig floriert das Stadtleben durch öffentliche Feste wie „Pflasterzauber“ oder Märkte. Es verwundert demnach nicht, dass Hildesheim im Finale zur Wahl der Kulturhauptstadt Europas 2025 stand.

Trotz einer lebendigen Kultur- und Gastroszene sowie zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten haben die Naturverbundenheit und die hohe Lebensqualität in Hildesheim einen besonderen Stellenwert. Gleich sieben Naturschutzgebiete befinden sich auf dem Stadtgebiet, hinzu kommen Parks und die Ausflugsziele am Ufer der Innerste, die zum Entspannen, Radfahren und Wandern einladen und eine gelungene Abwechslung vom Stadtalltag bieten. Die Stadt Hildesheim ist Kreisstadt, Oberzentrum, Bildungs- und Hochschulstandort sowie Sitz überregionaler Ämter und Institutionen.

Die über 1.200-jährige Universitäts- und Bischofsstadt wurde als Kaufmannssiedlung gegründet. 1249 erhielt sie das Stadtrecht und wurde Mitglied der Hanse. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die bedeutendsten Gebäude der Stadt durch verschiedene Bürgerinitiativen wieder aufgebaut, sodass sich heute eine Symbiose aus dem Flair einer pulsierenden norddeutschen Großstadt, mit der Ausstrahlung einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Geschichte ergibt.

Standortanalyse

EINGEBETTET IN DIE METROPOLREGION HANNOVER-BRAUNSCHWEIG-GÖTTINGEN-WOLFSBURG

Die Region Hildesheim ist Mitglied der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In ihr leben rund vier Millionen Menschen auf einer Fläche von 19.000 km². Große, mittlere und kleine Städte, urbane und ländliche Räume und sogar richtige Berge gehören zu den vielseitigen Facetten dieser Metropolregion.

In erster Linie sind es die wirtschaftliche Stärke, die exzellente Wissenschaftslandschaft und die Lage an bedeutenden europäischen Verkehrsachsen, die die Region um die Städte Hildesheim, Hannover, Braunschweig, Göttingen und Wolfsburg zur Metropolregion von europäischer Bedeutung machen. Als Entwickler, Träger und Partner von innovativen Projekten auf der regionalen, nationalen und internationalen Ebene hat sich die Metropolregion etabliert. Verkehr und Elektromobilität, Energie und Ressourceneffizienz, Gesundheitswirtschaft sowie Kultur- und Kreativwirtschaft wurden als zentrale Handlungsfelder der Metropolregion GmbH definiert. Auf die Wissensvernetzung, Internationalisierung, sowie die Verbesserung der Stadt-Land-Kooperation wird in der Metropolregion großen Wert gelegt.

EINIGE DER GRÖSSTEN ARBEITGEBER IN DER METROPLREGION



Lage und Verkehrsinfrastruktur

IM HERZEN EUROPAS ZENTRAL IN DEUTSCHLAND

Als Mittelpunkt der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg zeichnet sich die Region Hildesheim durch eine besondere Lagegunst aus. Mit direkter Anbindung an die Autobahn A7 (internationale Nord-Süd-Achse) und die Autobahn A2 (Ost-West-Verbindung) gilt die Region Hildesheim als sehr gut erreichbar. Auch der Hildesheimer Bahnhof, welcher neben Verbindungen des Nah- und Fernverkehrs auch einen ICE-Haltepunkt auf der Strecke Basel-Berlin bietet, der Binnenhafen mit Anschluss an den Mittellandkanal und der Verkehrslandeplatz für Flugzeuge und Hubschrauber der EASA Flugleistungsklasse B, tragen zur sehr guten Vernetzung der Stadt und umliegenden Gemeinden bei.

Hildesheim ist in der Region ein Anziehungspunkt für ausgedehnte Einkaufsbummel. Die Stadt bietet kurze Wege in der attraktiv gestalteten Fußgängerzone mit kleinen Geschäften, großen Kaufhäusern und Einkaufszentren sowie den lebendigen Geschäftsstraßen und lädt zum Verweilen in vielfältiger Hotellerie und Gastronomie ein.

So ist die Region auch als Wirtschaftsstandort äußerst attraktiv. Der Kreis Hildesheim bietet rund 145.000 Beschäftigten in mehr als 10.000 Unternehmen einen Arbeitsplatz. Wichtige ansässige Unternehmen sind z.B.

Robert-Bosch GmbH, Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, GEA Diessel GmbH.

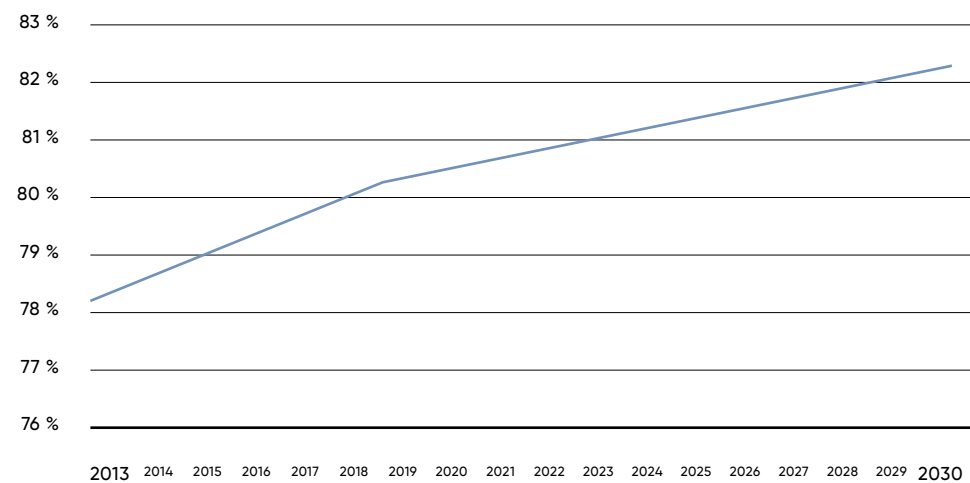
Die Nähe zur Stadt Hannover, die rund 40 Kilometer entfernt liegt, spricht ebenfalls für den Standort. Das weltgrößte Messegelände, auf dem Veranstaltungen wie die **HANNOVER MESSE**, die **AGRITECHNICA** oder die **NUTZFARHZEUGE IAA** stattfinden sowie der internationale Flughafen Hannover-Langenhagen mit Direktverbindungen innerhalb von Deutschland und Europa ist in wenigen Autominuten über die Autobahn erreicht.

Fläche und Bevölkerung

DIE GROSSSTADT IN ZAHLEN UND FAKTEN

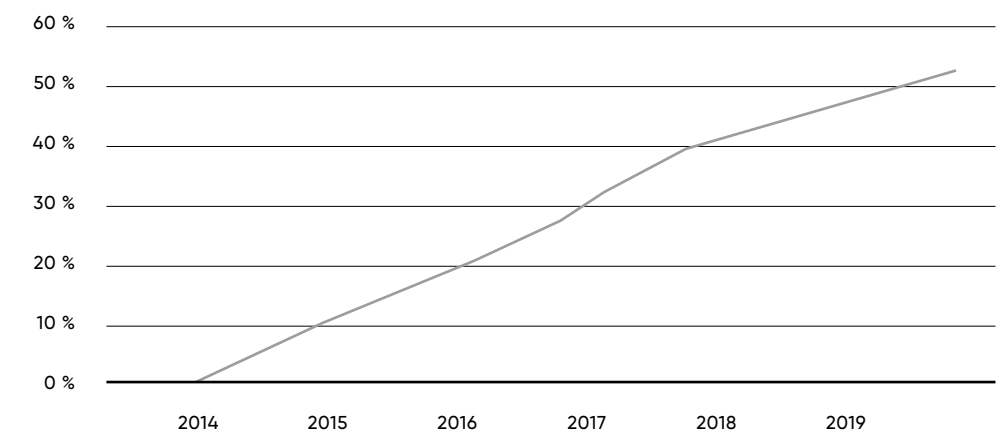
In Hildesheim leben ca. 102.000 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte befindet sich somit bei 1.127 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die Altersstruktur der Hildesheimer Bevölkerung liegt in etwa auf dem Stand des bundesdeutschen Durchschnitts (**0-14 Jahre 12,7 %** | **15-29 Jahre 17,2 %** | **30-64 Jahre 46,9 %** | **65+ 23,3 %**). Die Anzahl der Haushalte erfährt seit 2013 eine moderate Steigerung von rd. 3.400 zusätzlichen Haushalten (**+2,4 %**).

ANTEIL DER EIN- UND ZWEI-PERSONEN HAUSHALTE IN HILDESHEIM BIS 2030

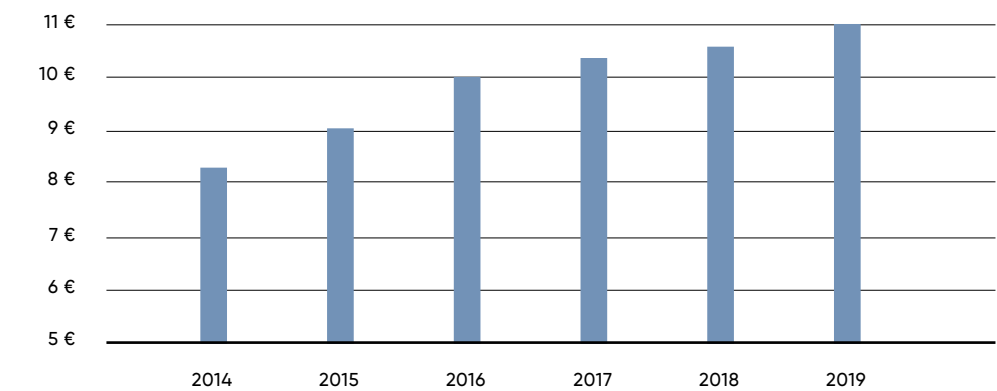


Marktentwicklung Standort Hildesheim

ENTWICKLUNG DURCHSCHNITTSKAUFPREISE NEUBAUWOHNUNGEN



ENTWICKLUNG NEUBAUMIETEN



Datenquelle Text und Diagramme: RIWIS Report Hildesheim | bulwiengesa

Ausbildung und Qualifikation

KULTURELLE VIELFALT IN DER STUDENTENSTADT

Die kulturelle Vielfalt verdankt Hildesheim auch den vielen Studenten an der Universität zu Hildesheim und den Fachhochschulen, wie der Fachhochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) und der norddeutschen Fachhochschule für Rechtspflege (FHR-Nord). Die Stadt hat ein umfassendes Bildungsangebot von der Universität über Bildungsträger aller Schulformen bis hin zur Volkshochschule.

Mit rund 14.826 Schüler/-innen an Allgemeinbildenden Schulen im Schuljahr 2019/2020, 7.844 Schüler/-innen an den Berufsbildenden Schulen (Stand 2013), und 12.280 Studierenden (Stand 2018) gilt die Stadt Hildesheim als das dominierende Bildungs- und Ausbildungszentrum der Region.



Die **Stiftung Universität Hildesheim**, mit 8.765 Studierenden im Wintersemester 2019/2020), beinhaltet wissenschaftliche Schwerpunkte wie Bildungs-, Kultur- sowie LuK-Wissenschaften, in denen bundesweit einmalige Studiengänge verankert sind. Die Universität gliedert sich in die Fachbereiche Mathematik, Naturwissenschaften, Wirtschaft und Informatik, Erziehungs- und Sozialwissenschaften, Kulturwissenschaften und Ästhetische Kommunikation sowie Sprach- und Informationswissenschaften.



Die **HAWK** (Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst - Hildesheim/Holzminde/Göttingen) findet mit Studiengängen und Kompetenzfeldern wie Architektur, Immobilienwirtschaft, Kindheitspädagogik, Soziale Arbeit, Restaurierung, Gestaltung oder Lighting-Design bundesweit und international Anerkennung. Die HAWK konnte im Jahr 2014 den neuen Campus Weinberg in Hildesheim beziehen. Mit 3.300 Studierenden im Wintersemester 2019/2020 am Standort Hildesheim befinden sich drei der insgesamt sechs Fakultäten in Hildesheim.

Datenquelle zum Text: Stadt Hildesheim, Stiftung Universität Hildesheim, HAWK HHG, Statistisches Bundesamt, LSKN

Gesundheit, Naherholung und Kultur

HILDESHEIM HAT KULTURELL VIEL ZU BIETEN

Hildesheim ist berühmt für seine Kirchen, der Mariendom und die Kirche St. Michaelis, seit 1985 Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes, sind besondere Zeugnisse der religiösen Kunst der Epoche der Romanik. Eine Legende über die Grenzen der Stadt hinaus ist der 1.000-jährige Rosenstock, der an der Apsis des Domes noch heute rankt und erblüht. 2020 können die Stadt und der Dom auf eine über 1.200-jährige Geschichte zurücksehen.



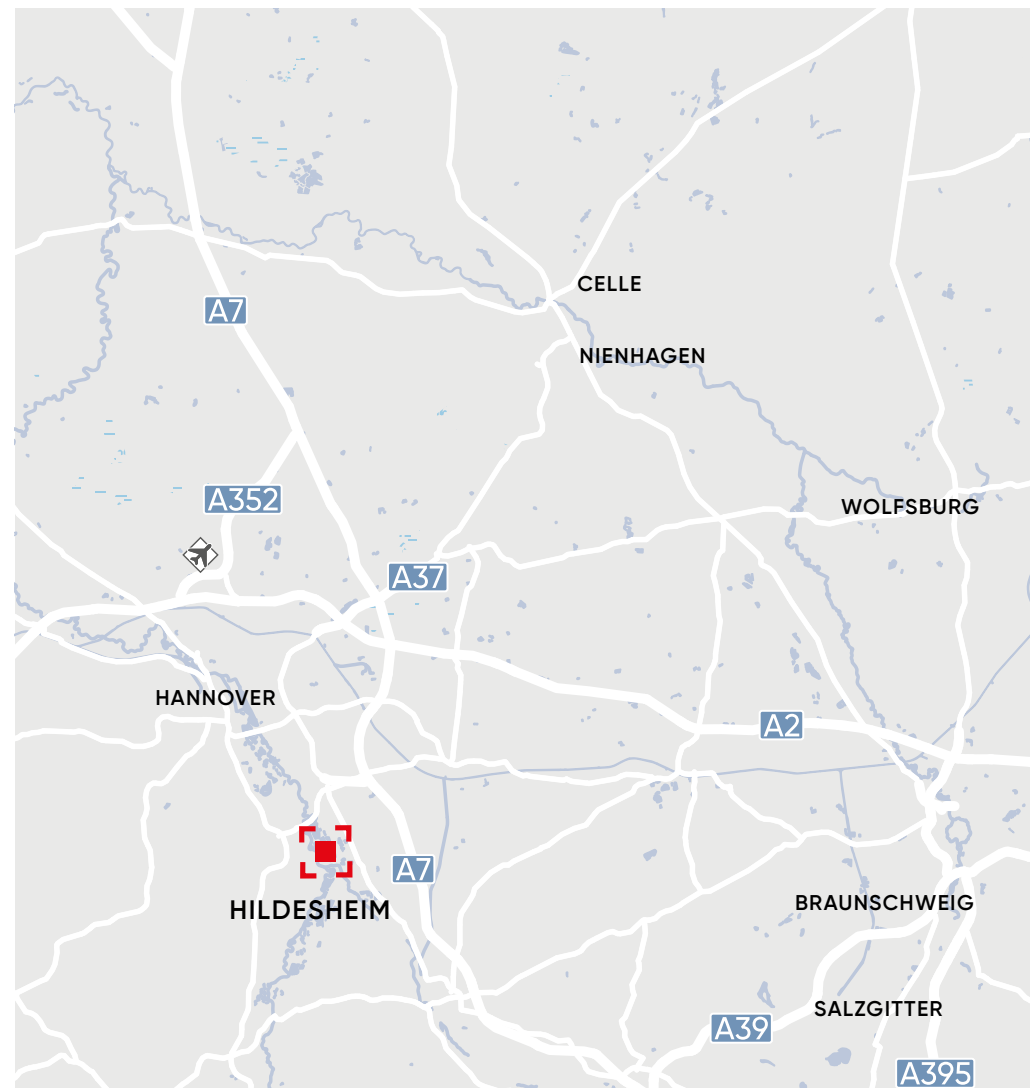
Mittelpunkt der Stadt ist der **historische Marktplatz** mit seinen nach dem 2. Weltkrieg rekonstruierten Gebäuden, der als geschlossenes Ensemble ein Touristenmagnet ist. Kulturell bietet die Stadt über das Jahr neben seinen Museen auch zahlreiche Veranstaltungen, wie Konzerte, Festivals, Ausstellungen, Theateraufführungen, Feste, Märkte und Open-Air-Events in den Sommermonaten. Den Anspruch als kultureller Vorreiter macht die Teilnahme an der Endauswahl zur "Kulturhauptstadt Europas 2025" deutlich.

Mit zwei Krankenhäusern und einem Fachklinikum vor Ort sowie einer überdurchschnittlichen Zahl an niedergelassenen Ärzten besitzt die Stadt eine sehr gute medizinische Versorgung. Ihr Umland und die Vielzahl innerstädtischer Naherholungsgebiete wie Wälder, Parks und Seen, die schnell zu Fuß erreichbar sind, unterstützen eine gesunde Lebensführung. So wurde Hildesheim vor einigen Jahren zur „gesündesten Stadt Deutschlands“ gewählt.

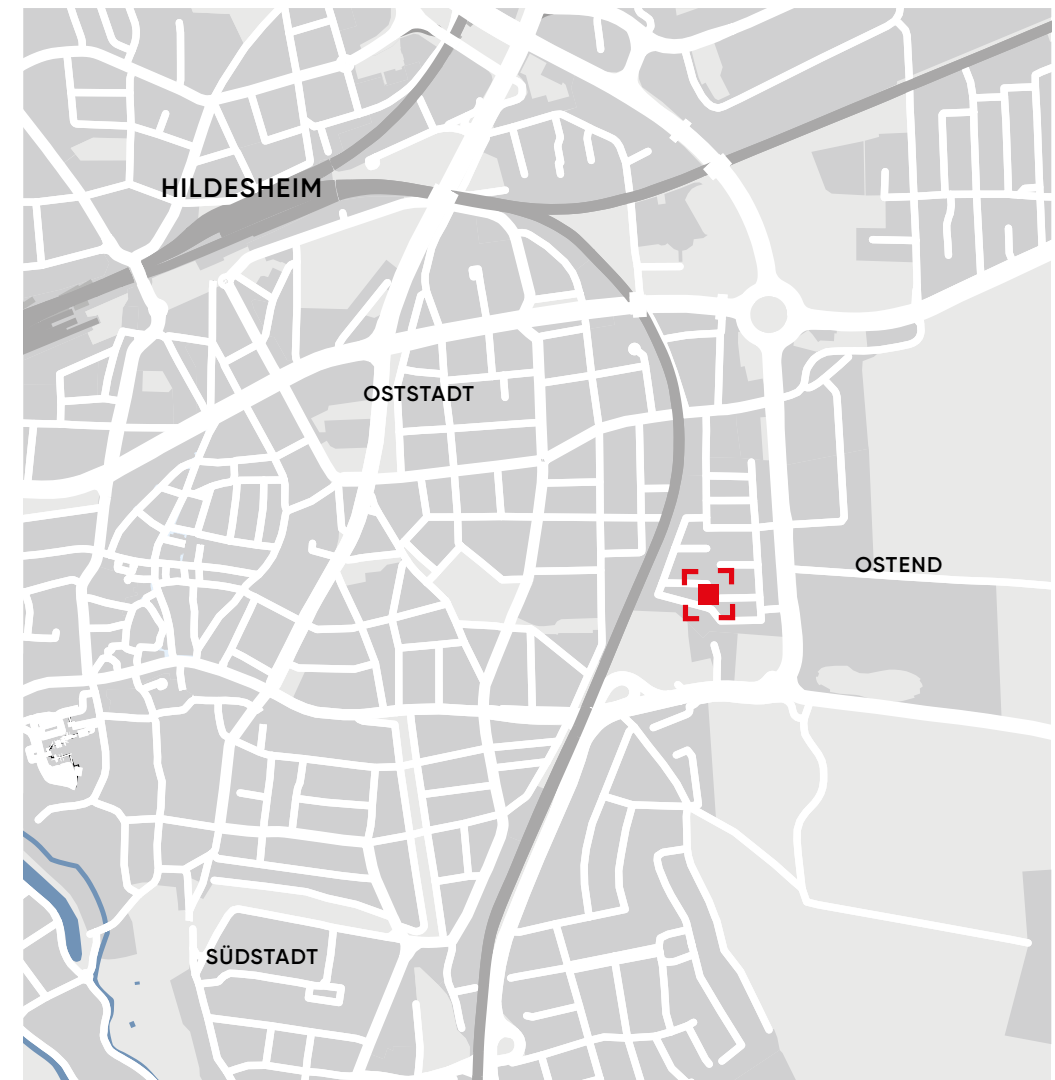
Gut beschilderte Wege ermöglichen problemloses Spazieren, Wandern und Joggen in den städtischen Parks und Erholungsgebieten, wie dem barocken Magdalenengarten, dem Ernst Ehrlicher-Park mit seinem alten Baumbestand, dem Kehrwiederwall oder entlang des Hohnsensees und des Hildesheimer Waldes.

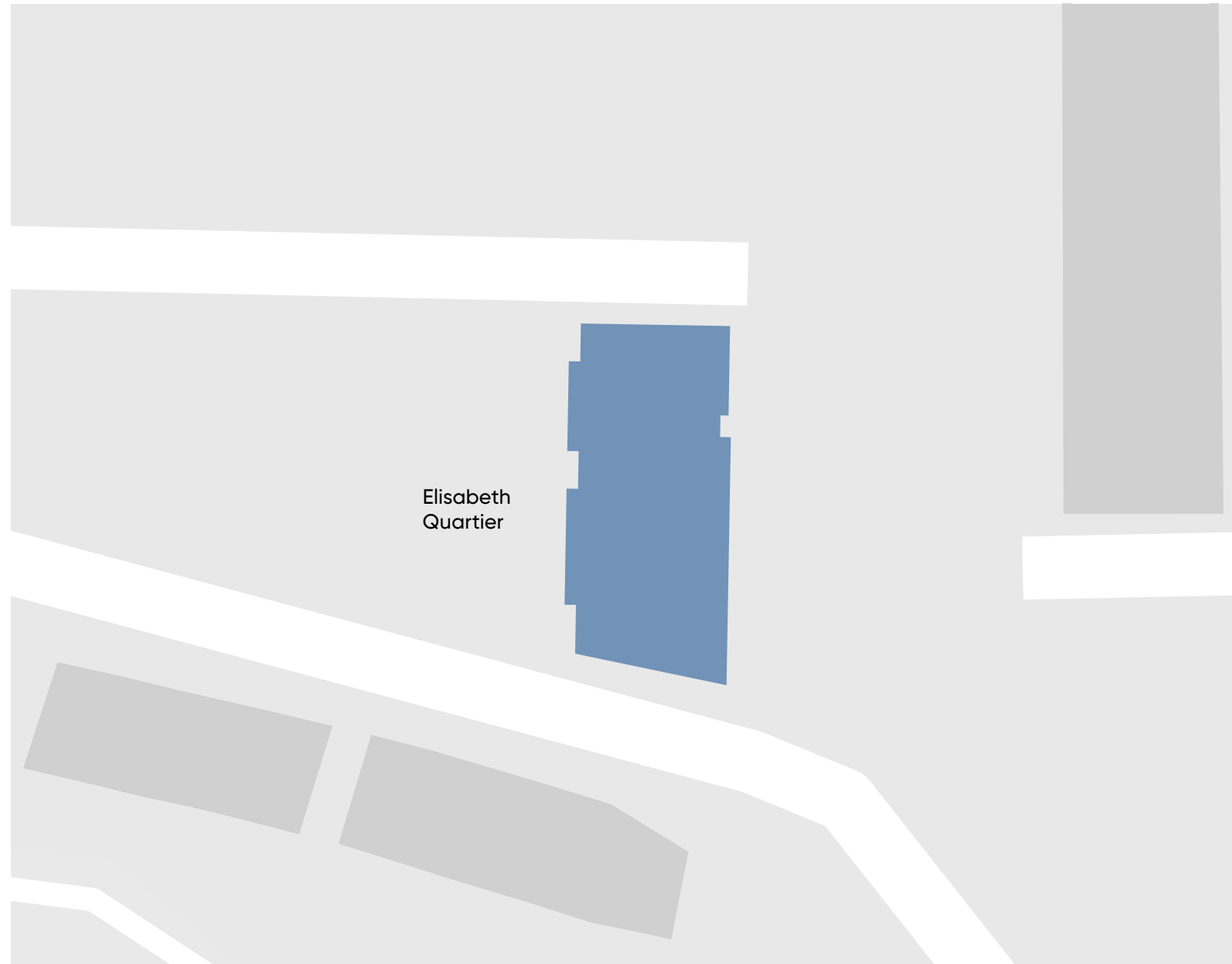
Die Hildesheimer Börde, der Giftener See, die Flüsse Leine und Innerste, die Harzausläufer und das Leinebergland, die nahegelegene niedersächsische Landeshauptstadt Hannover oder die Kurstadt Bad Salzdetfurth bieten weitere attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Umland.

Umgebungskarte Hildesheim



Umgebungskarte Hildesheim Ostend





Die Mikrolage

ELISABETH – QUARTIER

Das „Ostend“ ist eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in der Geschichte Hildesheims. Das Quartier wird dem östlichen Innenbereich der Stadt ein völlig neues Gesicht geben. Durch Neu- und Umbauten entstehen zahlreiche Gastronomieangebote, CoWorking Spaces, Büro- sowie Gewerbeflächen und natürlich vielfältige neue Wohnformen.

Das **Elisabeth – Quartier** befindet sich im südlichen Teil des Wohngebietes, direkt umgeben von großzügigen Grünflächen und der pittoresken Parkanlage, die direkt vor der Haustür geplant ist.

Der tägliche Bedarf kann fußläufig in diversen Bio-Märkten, Discountern oder Supermärkten gedeckt werden. Durch die Nähe zur Innenstadt ist das kulturelle Angebot Hildesheims, wie Kinos, Theater, Museen, Sehenswürdigkeiten wie der historische Marktplatz oder das denkmalgeschützte Rathaus sowie das abwechslungsreiche kulinarische Angebot in nur wenigen Gehminuten erreicht.

Das Quartier ist verkehrsgünstig an eine der Hauptverkehrsadern Hildesheims angebunden. Schulen und Kindergärten, wie auch die weiterbildenden Schulen, die Universität Hildesheim und die zahlreichen Standorte der Fachhochschule HAWK sind vom Ostend aus genauso in kürzester Zeit zu erreichen, wie die umliegenden Bundes- und Autobahnen.

Premiumwohnen Elisabeth - Quartier



Abbildung dient ausschließlich der Veranschaulichung. Ausstattung ist nicht Bestandteil des Angebots, gezeigte Bauausführung kann abweichen und ist rechtlich nicht bindend.

Abbildung dient ausschließlich der Veranschaulichung. Ausstattung ist nicht Bestandteil des Angebots, gezeigte Bauausführung kann abweichen und ist rechtlich nicht bindend.



Das Objekt

EXKLUSIVES WOHNEN IN HILDESHEIM OSTEND

Der schlanke Gebäudekörper gliedert sich in 2 Gebäudeteile, die sich durch gestalterische Elemente in der Fassade voneinander abgrenzen, aber dennoch ein stimmiges Gesamtbild ergeben. Auf insgesamt 4 Geschossen entstehen 20 Etagenwohnungen sowie eine Maisonettewohnung. Die Wohnungsgrößen werden zwischen ca. 29,89 m² bis ca. 127,57 m² liegen. Natürlich wird nahezu jede Wohnung über einen großzügigen Balkon oder eine großzügige Terrasse verfügen.

Die haustechnischen Anlagen sowie ein Teil der Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Alle weiteren Abstellräume befinden sich entweder auf den einzelnen Geschossebenen oder direkt innerhalb der Wohnungen.

Für genügend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 19 Kfz Einstellplätze, wovon 14 überdacht sind.



Nachhaltigkeit

INVESTIEREN SIE CLEVER - MIT HOCH ENERGIEEFFIZIENTEN IMMOBILIEN DER WERTINVESTITION®.

Leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, denn unsere Gebäude verbrauchen bis zu **60% weniger Energie**, als es der Gesetzgeber fordert. So investieren Sie nachhaltig in Ihre Zukunft. Ein klimafreundliches Gebäude bietet sowohl dem Eigentümer als auch dem Mieter viele Vorteile.

- Massive Senkung der Energiekosten.
- Erzielung höherer Mieteinnahmen trotz gleichbleibender Gesamtkosten, durch Energiekosten-Einsparung.
- Hohe Marktattraktivität bei Mieterwechsel.

Baubeschreibung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im neuen Stadtquartier Ostend – Elisabethgarten in Hildesheim.

Es entstehen 21 Etagenwohnungen, davon eine als Maisonettewohnung in den Größen von ca. 30,00 m² bis 145,00 m². Jede Wohnung, ausgenommen die Einzimmerwohnungen im 2. und 3. Obergeschoss, erhält eine Terrasse oder einen Balkon. Das Mehrfamilienhaus wird über zwei Hauseingänge und Treppenhäuser erschlossen. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss sowie drei Obergeschossen mit Flachdach. Alle Ebenen lassen sich über einen Aufzug erreichen.

Die Abstellräume/HWR-Räume befinden sich direkt in den jeweiligen Wohnungen oder teilweise extern im Erdgeschoss. Die Hausanschlussräume, Abfallräume und allgemeinen Abstellräume sind im Erdgeschoss angeordnet. Auf dem Grundstück stehen insgesamt 19 Stellplätze zur Verfügung. Davon befinden sich 14 überdachte Stellplätze im Erdgeschoss. Die übrigen 5 Stellplätze verteilen sich auf dem Grundstück im Innenhof.

ALLGEMEIN

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragseinreichung geltenden gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften sowie nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik, es sei denn, die nachfolgende Baubeschreibung sieht konkret eine abweichende Bauausführung vor. Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit diese keine Wertminderung begründen. Dieses trifft insbesondere bei Markenbezeichnungen zu. Änderungen nach Vorgabe der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Die Errichtung des Gebäudes erfolgt unter Beachtung der Auflagen der Baugenehmigung.

Wohnungen die nach „DIN 18040 Barrierefreies Bauen“ erstellt werden, können von der Baubeschreibung abweichen.

SCHALLSCHUTZ

Das Schallschutzniveau entspricht den Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2. Bei wohnungsinternen Lüftungsanlagen (Bad, WC, Küche) kann, aufgrund der für den Lüftungsverbund notwendigen Türunterschnitte bzw. notwendigen Überströmöffnungen, der maximale Schalldruckpegel, welchen die wohnungsinternen Lüfter verursachen, überschritten werden. Trotz Berücksichtigung der einschlägigen Normen und der Empfehlungen zu einem erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geräusche innerhalb des Gebäudes wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere nutzerabhängige Schallemissionen, die maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind. Es gelten ausdrücklich die oben getroffenen Zusagen, auch wenn mit der gewählten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Die Podeste und Treppenläufe sind schalltechnisch entkoppelt.

WÄRMESCHUTZ

Für den Wärmeschutz gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz – GEG vom 8. August 2020. Mit der Erstellung des Wärmeschutznachweises ist ein Fachingenieurbüro „Thermische Bauphysik/Wärmeschutz“ beauftragt. Die Ergebnisse des Fachplaners finden Eingang in die Planungen. Während der Bauausführung wird der Fachplaner, wenn nötig, hinzugezogen. Die beteiligten Architekten und Fachplaner haben gemeinsam die energetische Beurteilung des Bauvorhabens vorgenommen und für dieses Gesamtvorhaben eine sinnvolle, wirtschaftliche Konzeption festgelegt.

ERSCHLIESSUNG

Die Hausanschlüsse für Fernwärme, Wasser und Strom einschließlich Anschlusskosten werden beantragt und erstellt. Die Anschlussgebühren für Telefon, Internet und TV sind vom Nutzer zu tragen. Anschlussmöglichkeit für TV/Medien ist vorgesehen.

Hinweis:

Einzelsatellitenanlagen an Gebäudeaußenteilen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

I. BAUKONSTRUKTION

1. ENTWÄSSERUNG (AUßERHALB DES GEBÄUDES)

Die Regen- und Schmutzwasserentwässerung außerhalb des Gebäudes erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. Die Übergabe des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz erfolgt an der Baugrenze an bereits vorhandene Übergabestellen. Die Verlegung einer Gebäudedrainage erfolgt nach Erfordernis. Notwendige Revisionsschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

2. GRÜNDUNG

Die Gründung besteht aus Stahlbeton-Streifenfundamenten und Einzelfundamenten und/oder einer elastisch gebetteten Sohle, frostfrei gegründet, nach Angaben der Statik.

3. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden ab Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Wenn statisch oder schalltechnisch erforderlich, bestehen Wandteile, Stützen, Ringanker sowie Unter- und Überzüge auch aus Stahlbeton. Sofern aus Wärmeschutzgründen notwendig, erhalten die Außenwände ab Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss ein Wärmedämmverbundsystem.

4. INNENWÄNDE, STÜTZEN, UNTERZÜGE

Treppenhauswände, tragende Wände und Wohnungstrennwände bestehen aus Schallschutzgründen aus Betonstein, Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk Rohdichte min. 2,0 in unterschiedlichen Wandstärken. Stützen und Unterzüge werden, wenn erforderlich, aus Stahlbeton hergestellt. Nichttragende Wände werden in Mauerwerk oder in beidseitig doppelt beplankter Gipskarton-Trockenbaukonstruktion erstellt.

Die Schachtverkleidung und Verkleidungen der Vorwandinstallation in Bädern, Duschbädern und Abstellräumen bestehen aus Schallschutzgründen aus einem variablen Vorwandinstallationssystem mit Trockenbauelementen. In den Wohn- und Schlafräumen bestehen die Installationsschächte aus Trockenbauelementen oder Kalksandsteinmauerwerk, je nach technischer Notwendigkeit.

Die Trennwände der Abstellräume im Erdgeschoss können aus einem Systemblechprogramm, z.B. Gerhardt Braun oder glw. bestehen.

5. DECKEN

Die Geschossdecken sind Stahlbeton-Massivdecken. Bei Bedarf werden die Decken aus technischen Gründen in Teilbereichen abgesenkt bzw. in Teilbereichen mit einer abgehängten Gipskarton-Trockenbaukonstruktion versehen.

Wenn technisch notwendig, können in Nebenräumen und Sanitärräumen der Wohnungen abgehängte Decken und Rohrkastenverkleidungen ausgeführt werden. Aufgrund von Installationsverkleidungen kann es zu verringerten Deckenhöhen kommen.

6. TREPPEN

Die Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton haben eine glatte Untersicht; Die Auflager sind körperschallentkoppelt. Treppengeländer werden aus lackierten Regelmetallprofilen gefertigt und erhalten Handläufe in Edelstahl oder Holz nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Treppe der Maisonette-Wohnung ist eine Holz- oder Stahl-Holz-Konstruktion.

7. DACHKONSTRUKTION I DACHDECKUNG

Das Mehrfamilienwohnhaus erhält als obersten Abschluss eine Stahlbetondecke, Stärke nach Angabe der Statik. Der Dachaufbau des Flachdachs erfolgt als Warmdach mit extensiver Begrünung. Oberflächen und Farbgestaltung werden optisch nach dem Gesamtkonzept des Architekten festgelegt. Alle auszuführenden Blecharbeiten sind in Titanzinkblech bzw. nach dem Gesamtkonzept nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Dazu gehören die Dachrinnen, Einlaufbleche, Regenfallrohre, Wandanschlussbleche, Gesims-, Attika-, Giebel- und Mauerabdeckungen. Die Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Rinnenkessel und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Die Regenfallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen.

8. DACHTERRASSEN / LOGGIEN / BALKONE

Die Balkone werden als Stahlbeton-Fertigteile oder Halbfertigteile erstellt. Die Balkone und Dachterrasse erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerkplatten, Holz-Kunststoff-Dielen oder Feinsteinzeug, die überwiegend auf Stelzlager oder Splittbett verlegt werden. Wo technisch notwendig, kann der Bodenaufbau abweichen. Die Balkongeländer bestehen aus verzinkten, ggf. farbbeschichteten Regelmetallprofilen, teilweise mit Glaseinsatz. Die Entwässerung der Balkone und Loggien erfolgt über Fallrohre, (z.B. System Loro oder gleichwertig) aus Titanzink oder mit Speier.

II. AUSBAU

1. PUTZARBEITEN / FASSADE

Auf die Außenflächen des Umfassungsmauerwerks in allen Wohngeschossen wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Wärmedämmplatten aus Polystyrol-Hartschaum oder alternativ mit A1-Material nach DIN 13162 bzw. DIN 13163 hergestellt. Die erforderliche Stärke und Wärmeleitfähigkeit ergibt sich aus der Wärmebedarfsberechnung.

Der Brandschutz wird mittels Mineralfaserstreifen gewährleistet.

Die Anschlüsse an die Fenster erfolgen mit einer APU-Leiste.

Im Spritzschutzbereich wird ein extrudierter Polystyrolschaum eingebaut. Die Schlussbeschichtung erfolgt mit einem Scheibenputz, teilweise strukturiert bis Körnung 3 mm, inkl. Farbbeschichtung (wenn erforderlich). Der Sockel im Erdgeschoss des Hauseingangs 2 wird mit Klinkerriemchen abgesetzt. Ausführung gemäß Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Fenster des Hauseingangs 1 werden mit Faschen abgesetzt sowie die Fassade durch aufgebrachte Gesimsstreifen akzentuiert.

Sämtliche Mauerwerks- und Stahlbetonwände in den Wohnungen sowie dem gemeinschaftlichen Treppenhaus sind mit einlagigem, geglättetem Gips- bzw. Gipskalkputz versehen. Ecken erhalten eine Eckschutzleiste.

Die gemauerten Wände der Abstell- und Technikräume im Erdgeschoss erhalten Kalkzementputz oder Fugenglattstrich.

2. ESTRICHARBEITEN

In allen Wohnungen und Hausfluren befindet sich ein schwimmender Estrich mit Tritt-schall- bzw. Wärmedämmung. Der Estrich wird auf die vorhandene Fußbodenheizung abgestimmt.

In den externen Abstellräumen und Technikräumen im Erdgeschoss kommt ein Estrich auf Trennlage oder Dämmung mit anschließender Fußbodenbeschichtung oder Farbanstrich zum Einsatz. Wo technisch notwendig, kann es zu Fugen im Estrich kommen.

3. FLIESENARBEITEN

a) Wohnungen

Die Bäder erhalten Wand- und Bodenfliesen. Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, Wandfliesen aus Steingut. Die Wandfliesen werden im Bereich der Vorwandinstallation ca. 1,20 m hoch verlegt. Die Ablage der Vorwandinstallation wird ebenfalls gefliest. Im Bereich der Duschen werden die Wände raumhoch gefliest. Die ebenerdigen Duschen ohne Duschtasse werden mit einem passenden Format gefliest. Die Bodenfliesen werden mit erforderlicher Rutschfestigkeit ausgeführt. Übergänge zwischen Fliesenboden und Wandflächen erhalten einen 6 cm hohen Sockel aus Bodenfliesen. Die Außenkanten (ausgenommen Sockel) sind mit einem Edelstahlprofil geschützt. Die Anschlussfugen zur Wand werden dauerelastisch versiegelt. Alle Wohnraumfenster, sofern nicht bodengleich, erhalten Innenfensterbänke aus weißem Agglo-Marmor oder Jura-Marmor.

b) Treppenhäuser

In den „gemeinschaftlichen Treppenhäusern“ wird jeweils vom Erdgeschoss bis ins oberste Stockwerk einschließlich Flure, der Bodenbelag aus Naturstein, Fabrikat JURA Marmor, matt glänzend hergestellt, im gleichen Material die Sockelleisten. Im Bereich der Hauseingangstür kann im Bodenbelag eine Sauberlaufzone integriert werden.

4. BODENBELAGSARBEITEN

Sämtliche Wohnungsinnenräume, die nicht gefliest werden, wie z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, evtl. Diele, etc., erhalten einen Vinyl-Belag, verklebt, als Designbelag, Planke oder Bahnenware auf Fußbodenheizung, einschl. umlaufender weißer Holzfußleiste ca. 20 x 60 mm.

5. FENSTERELEMENTE

Bei den Fensterelementen handelt es sich um dreifachverglaste Kunststofffenster- oder Fenstertürelemente mit Mitteldichtung, Außenfarbe nach Konzept des Architekten, innen weiß, mind. 4-fache Pilzkopfverriegelung mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (Uw-Wert) gemäß Gebäudeenergiegesetz – GEG. Es werden ausschließlich Markenfabrikate verwendet. Jedes Fenster- oder Fenstertürelement erhält mind. einen Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in Aluminium. Ausgenommen davon sind vorgesehene Festverglasungselemente, festverglaste Unterlichter und Stulp-Fenstertüren. Die Kunststoff-Fenstertüren werden mit einer Altbauschwelle, Übertritt bis zu 2cm, ausgeführt. In Ausnahmefällen kann der Übertritt mehr als 2 cm betragen. Es kann zu einer Gefälleausbildung oder Stufe im Bereich der Fenstertüren kommen.

Alle Verglasungen werden in Klarglas ausgeführt. Außenfensterbänke werden aus Aluminium, Farbe Natur oder nach Gestaltungskonzept des Architekten mit seitlichen Abschlussprofilen hergestellt.

6. SONNENSCHUTZ / ROLLLÄDEN

Alle Wohnungsfenster- und Fenstertüren vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Die Rollladenpanzer bestehen aus ausgeschäumtem Aluminium oder Kunststoff. Farbe nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

7. HAUSEINGANG

a) Hauseingangselemente

Die Hauseingangselemente werden eine Aluminiumkonstruktion mit Glasanteil, integriertem Obentürschließer und elektrischem Türöffner sein.

b) Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren der Wohnungen im Erdgeschoss sind außenliegende Kunststoffhaustürelemente aus Kunststoff-Mehrkommer-Profilen mit Glasanteil.

c) Zugang Stellplätze

Der rückwertige Zugang zum Wohnhaus erhält eine Stahlblechtür mit Glasausschnitt und Stahlumfassungszarge, wenn erforderlich in feuerhemmender Ausführung, lackiert nach Farbkonzept des Architekten.

d) Zugang gemeinschaftliche Abstellräume/Haustechnikraum

Die Außentüren zu den gemeinschaftlichen Abstellräumen und dem Haustechnikraum bestehend aus einer Aluminiumkonstruktion mit Glasanteil oder aus Kunststoff, Anforderungen gemäß Brandschutzkonzept.

Die Briefkastenanlage ist eine farbig lackierte Anlage und wird sich im Eingangsbereich im Erdgeschoss befinden.

Die Klingel- und Sprechanlage wird im Bereich der Hauseingangstüren angeordnet sein.

8. INNENTÜREN

a) Gemeinschafts- und Technikräume

Zu den Gemeinschafts-, Abstell- und Technikräumen im Erdgeschoss werden weiß oder anthrazit lackierte Stahlblechtüren mit Stahlumfassungszargen, wenn erforderlich in feuerhemmender Ausführung, eingebaut. Türen in Trennwänden aus einem Systemblechprogramm werden in passendem System ausgeführt.

b) Wohnungen

Die Wohnungseingangstüren mit einem Rohbaurichtmaß von H = 2,135 m, wenn erforderlich mit Obentürschließer, bestehen aus einem glatten vollwandigen Türblatt, mit Stahlumfassungszarge, lackiert oder beschichtet nach Farbkonzept des Architekten und dreiseitiger Lippendichtung. Die Tür erhält eine absenkbare Bodendichtung und einen Türspion. Wenn erforderlich, werden einige Wohnungseingangstüren als feuerhemmend ausgeführt. Alle Wohnungsinnentüren mit einem Rohbaurichtmaß von H = 2,135 m haben Holzumfassungszargen mit Futter und Bekleidung auf Gehrung geschnitten, mit Kunststoffbandtaschen und sichtbaren Bändern. Die Zargen und Türen sind lackiert oder beschichtet. Bad und WC- Innentüren bekommen eine „WC- Schließung“. Bodenspalte können als Nachströmöffnung generell vergrößert werden. Ggf. ist der Einbau eines Luftgitters oder einer Überstromdichtung erforderlich. Es kann zu Abweichungen in der Ausstattung der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen kommen.

9. MALERARBEITEN

Die Wandflächen der Wohnräume aus Putz und Gipskarton werden mit einer feinen Rauhfaser versehen und weiß gestrichen. Alternativ nach Farbkonzept des Architekten. Die Stahlbetondecken der Wohnräume werden nicht verputzt. Sie erhalten ebenfalls eine feine Rauhfaser und werden weiß gestrichen. Die Wände der Treppenhäuser einschl. Flure erhalten im unteren Bereich bis ca. 1,20 m Höhe einen Reibputz, der Bereich oberhalb erhält einen weißen Anstrich. Alternativ kann die Gestaltung nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten erfolgen und z.B. eine Mustertapete oder Strukturtapete erhalten. Die Stahlbetondecken der Treppenhäuser werden nicht verputzt und erhalten einen gut deckenden, weißen, diffusionsoffenen und atmungsaktiven Dispersionsanstrich. Die Innenwände und Decken der externen Abstellräume und der Technikräume im Erdgeschoss werden mit wischfester, matter Dispersionsfarbe lichtgrau oder weiß gestrichen. Der Fußboden in den externen Abstellräumen und Technikräumen erhält einen Anstrich mit Fußbodenfarbe.

III. HAUSTECHNIK

1. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme-Energieversorgung der Wohnanlage wird mittels Fernwärme sichergestellt. Die Aufstellung der Fernwärmeübergabestation (FWS) erfolgt im Hausanschlussraum im Erdgeschoss. Bedingt durch dieses Konzept kann Wärme von keinem Drittanbieter bezogen werden.

Es ist eine zentrale Warmwasserversorgung, evtl. mit Unterstation, vorgesehen. Um zu jeder Zeit die gewünschte Temperatur an jeden Verbraucher (Küche / Bad) sicherzustellen, wird das Warmwasser (Trinkwasser) über die Zirkulation mittels einer Zirkulationspumpe umgewälzt. Die Berechnung der Ausstoßzeiten erfolgen nach DIN 1988-200 (Prüftemperatur 55°C / Prüfzeit 30 s). Aufgrund der zentralen Trinkwasserbereitung kann es in den Wohnungen zu leicht verzögerten Ausstoßzeiten des Warmwassers (Trinkwassers) kommen.

Die Regelung der WW- Temperatur erfolgt unabhängig von der Heiztemperatur. Somit ist in den Sommermonaten die Warmwasserbereitung unabhängig von der Außentemperatur sichergestellt, sodass gleichzeitig die Beheizung des Hauses abgestellt werden kann.

Die Berechnung und Auslegung der Heizungsanlage erfolgen nach den gültigen technischen Richtlinien sowie den gültigen DIN-Normen und Vorgaben des Versorgungsunternehmens. Die Heizlast wird nach DIN unter Berücksichtigung des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes berechnet.

Die Heizung verfügt über eine dazugehörige elektronische Regelung, die Außentemperatur-gesteuert ist. Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Flure und Abstellräume der Wohnungen erhalten keine Fußbodenheizung und werden über die Zuleitungen der angrenzenden Räume nicht geregelt aufgeheizt. Die einzelnen Räume werden über einen Fußbodenheizkreisverteiler zentral mit Wärme versorgt. Diese werden im Flur oder in Abstellbereichen – je nach Wohnungstyp – platziert. Durch das Verteilungsnetz kann es zu Wärmeentwicklung in unbeheizten Räumen kommen. Jeder Raum mit Fußbodenheizung verfügt über einen Einzelraumthermostat. Die Wärmemengenzählung erfolgt je Wohnung, diese befindet sich im Auf- bzw. Unterputzschrank des Fußbodenheizungsverteilers. Sämtliche Leitungen werden gem. Gebäudeenergiegesetz gedämmt. Bäder bekommen einen zusätzlichen Badheizkörper, der elektrisch betrieben wird. Die Abstellräume außerhalb der Wohnungen und Technikräume bleiben unbeheizt.

2. VERBRAUCHSMESSUNG

Die Erfassung des Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchs erfolgt über Wärmeverbrauchs- und Wasserzähler in den Wohnungen, die über Funk abgelesen werden. Die Messeinrichtungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Mit dem Ausstatter dieser Messsysteme werden Mietverträge (erfolgt über die WEG) geschlossen, die die gesamte Installation inkl. der notwendigen Erfassungsgeräte und die Wartung beinhalten. Die Dauer dieser Mietverträge richtet sich nach den Bestimmungen des Eichgesetzes, das unterschiedliche Perioden bis zum Austausch der jeweiligen Erfassungsgeräte vorschreibt. Die Abrechnung erfolgt mit der Heizkostenabrechnung über die WEG. Die Rauchmelder gehören nicht zum Lieferumfang. Sie werden im Zuge der Installation der Messsysteme installiert und ebenfalls über die WEG gemietet oder gekauft.

3. LÜFTUNG

In sämtlichen Einheiten wird zur Sicherstellung des Mindestluftaustausches eine Wohnraumlüftung (Abluft/ ohne Wärmerückgewinnung), Fabrikate Helios oder gleichwertig, dezentral je Wohneinheit im Bad oder im Abstellraum mit WM-Anschluss, installiert. Die Frischluftzufuhr (Außenluft) erfolgt bedarfsgerecht über Zuluftöffnungen im Mauerwerk (Außenluftdurchlass mit Filtereinheit und Schalldämmelement) oder über Module, die im Fensterrahmen oder im Fensterfalz angeordnet sind. Die Wartung der Lüftungstechnischen Anlagen (Filter) ist durch den Nutzer durchzuführen. Innenliegende WCs und Küchen ohne Fenster werden in das Lüftungskonzept integriert. Kamine für Festbrennstoffe in den einzelnen Einheiten sind nicht vorgesehen.

4. TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserverteilungsleitungen und Steigestränge sind aus Kupfer- oder Edelstahlrohren. Innerhalb der Wohnungen werden Mehrschicht-Verbund-Rohre, Kupferrohre oder Edelstahlrohre eingesetzt. Der Nutzer ist eigenverantwortlich für den regelmäßigen Wasseraustausch in den Rohrleitungen zur Vermeidung von Stagnation verantwortlich. Für die Gemeinschaftsbereiche ist eine Außenzapfstelle vorgesehen. Die Entnahmestelle (zugelassen für Gartenbewässerung) als frostsichere und selbstleerende Armatur ist mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter vorgesehen. Hochdruckreiniger dürfen aufgrund der Bauart der Entnahmestelle nicht angeschlossen werden. Die Entnahmestelle wird mit einem Steckschlüsseloberteil gegen unbefugte Verwendung gesichert.

5. SCHMUTZWASSER

Die Grundleitungen außerhalb der Gebäude werden als Kunststoffrohr ausgeführt. Die Schmutzwasser-Falleleitungen über der Erdgleiche werden gem. Schallschutzanforderung aus schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Die Sammelleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen ebenfalls aus Kunststoffrohren mit Schallschutzanforderung. Die Entlüftung der Schmutzwasserstränge erfolgt mittels Lüftungsziegel über Dach. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird über außen- bzw. innenliegende Fallrohre abgeleitet und dem Kanalnetz zugeführt.

6. SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die sanitäre Installation erfolgt nach DIN und beginnt ab dem Wasserzähler des Wasserversorgungsunternehmens. Im Hausanschlussraum wird ein Trinkwasserfilter (rückspülbar) eingebaut. Die Dimensionierung der Kalt- und Warmwasserleitung erfolgt gem. DIN 1988. Die Warmwasserleitungen sind gem. gültiger Wärmeschutz-Verordnung gedämmt, freiliegende Kaltwasser-Leitungen im Gemeinschaftseigentum werden mit einer diffusionsdichten Schwitzwasserisolierung versehen. Die Duschbereiche werden als ebenerdige geflieste Duschen ausgebildet.

a) Bad und Gäste-WC

Die Räume sind wie folgt ausgestattet:

Waschtisch

Fabrikat:	Duravit
Typ:	Dura Style
Material:	Sanitärkeramik
Farbe:	Weiß

Waschtisch-Armatur

Fabrikat:	Hansgrohe
Typ:	Picta
Ausführung:	Einhand- Waschtischbatterie
Oberfläche:	Verchromt

WC

Fabrikat:	Duravit
Typ:	Dura Style
Ausführung:	Spülrandloses Wand-WC
Farbe:	Weiß

WC-Sitz

Fabrikat:	Duravit
Typ:	Durastyle
Material:	Kunststoff
Ausführung:	Absenkautomatik Soft Close, semi abnehmbar

Ausstattungsgegenstand (Handtuchhaken)

Fabrikat:	Emco
Typ:	Rondo
Farbe:	Verchromt
Abmessung:	35 mm

Ausstattungsgegenstand (Bürstengarnitur)

Fabrikat:	Emco
Typ:	Rondo
Farbe:	Verchromt
Ausführung:	Wand Bürstengarnitur

Ausstattungsgegenstand (Papierrollenhalter)

Fabrikat:	Emco
Typ:	Rondo
Farbe:	Verchromt
Ausführung:	Ohne Deckel

Zusätzliche Ausstattung für Bad:

Jede Wohnung erhält eine Dusche. Zusätzliche Badewannen sind – gemäß Bauantragsplanung – nicht enthalten.

Dusche

Ebenerdig gefliest mit Abflussrinne oder Bodeneinlauf.

Dusch-Armatur

Fabrikat:	Hansgrohe
Typ:	Picta
Ausführung:	Einhand-Brausebatterie Aufputz oder Thermostat Aufputz
Oberfläche:	Verchromt

Duschset

Fabrikat:	Hansgrohe
Typ:	Croma 100 Vario Set
Ausführung:	Handbrause + Stange
Oberfläche:	Verchromt

Für die gesamte Ausstattung gilt „oder gleichwertig“.

Es kann zu Abweichungen in der Ausstattung der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen kommen.

b) Küche

Die Küche ist für eine käuferseitige Ausstattung vorgesehen. Die Eckventile für Kalt- und Warmwasseranschluss sowie der Ablauf (ohne Siphon) befinden sich an der Installationswand unterhalb der (späteren) Arbeitsplatte. Ablauf in Fußbodennähe. Das Geräteanschlussventil für den Geschirrspüler befindet sich am Kaltwasseranschluss.

c) Waschmaschinen

Es ist geplant, den Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen zu verlegen. Er wird je nach Sanitärkonzept im Bad, Gäste-WC oder Abstellraum erstellt.

IV. ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroinstallation, einschl. Zähleranlage, wird nach den derzeit gültigen Vorschriften und Richtlinien des VDE sowie der TAB des jeweiligen Versorgers ausgeführt. Die Installation beginnt ab dem Hausanschluss des EVU. Der Zählerschrank mit allen erforderlichen Zählerplätzen, Sicherungen und Klemmen wird im dafür vorgesehenen Anschlussraum montiert.

Es wird für jede Wohneinheit ein eigener EVU Zähler eingebaut. Für Allgemeinanlagen, Heizung, Aufzüge und die Außenbereiche ist ein Allgemeinzähler vorgesehen.

In jeder Wohnung wird eine Elektrounterverteilung, bestückt nach den aktuellen Vorschriften des VDE installiert. In den Technikräumen sowie den externen Abstellräumen erfolgt die Installation auf Putz, in den Wohnungen sowie in allen anderen Bereichen unter Putz. Als Schalter u. Steckdosenprogramm wurde das Programm Future Linear in reinweiß seidenmatt der Fa. Busch Jäger (oder gleichwertig) ausgewählt.

Die Elektroausstattung in den einzelnen Räumen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015-2. Die genaue Anzahl von Steckdosen kann allerdings auf Grund der Größe oder des Schnitts der Wohnungen variieren.

WOHNUNGEN:

Küche

- 3 Doppelsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen (Mikrowelle, Geschirrspüler, Backofen, Dunstabzug)
- 1 Brennstellen mit Schalter
- 1 Steckdose für Kühlgerät
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 E-Herd Anschluss 400V

Bad

- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Brennstellen mit Schalter
- 1 Anschluss für Abluft (falls erforderlich)

WC

- 1 Steckdose
- 1 Brennstelle mit Schalter

Hausarbeitsraum / Abstellraum

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Brennstellen mit Schalter
- 1 Anschluss für Abluft (falls erforderlich)
- 1 Steckdose für Waschmaschine mit eigener Absicherung
- 1 Steckdose für Wäschetrockner mit eigener Absicherung
- (wenn nicht im Bad/Gäste-WC vorgesehen)

Wohnzimmer bis 20 m²

- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

- 2 Brennstellen mit Schalter
- 1 Doppeldatendose
- 1 Antennenanschlussdose

Wohnzimmer über 20 m²

- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Brennstellen mit Schalter
- 2 Doppeldatendose
- 2 Antennenanschlussdosen

Esszimmer (wenn nicht im Zusammenhang mit WZ)

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Brennstelle mit Schalter
- 1 Doppeldatendose
- 1 Antennenanschlussdose

Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer

- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Brennstelle mit Schalter
- 1 Antennenanschlussdose

Wohnungsflur

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Brennstelle mit Wechselschalter
- 1 Wohnungsstation für Türklingel / Sprechanlage

Terrasse/Balkon

- 1 Einfachsteckdose von innen schaltbar
- 1 Wandleuchte, von innen schaltbar

Gemeinschafts- und Abstellräume (außerhalb der Wohnungen):

- Abstellraum/Müll/Technik
- 1 Einfachsteckdose
 - 1 Brennstelle mit Schalter
 - 1 Ovalleuchte (Schiffsarmatur)

HAUSFLUR

Brennstellen nach Beleuchtungskonzept mit Schalter oder Bewegungsmelder Treppenhaus, Zugänge, Hauseingang, Treppenhäuser werden mit Wand- oder Deckenleuchten ausgestattet. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder. An dem Hauseingang werden Außenleuchten eingebaut. Die Beleuchtung wird über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder automatisch gesteuert. Jeder Hauseingang erhält eine Klingel- und Sprechanlage.

SONSTIGES:

1 Waschmaschinen- /Trockneranschluss mit eigener Absicherung nach Konzept (entweder im Bad/WC/Abstellraum oder Hauswirtschaftsraum). Die Unterverteilung in den Wohnungen wird jeweils im Flur oder Abstellraum platziert.

MEDIENVERSORGUNG

Das Gebäude wird per Kabel mit digitalem Rundfunk- und Fernsehempfang ausgestattet. Die Versorgung von Telefon und Internet erfolgt mittels Glasfaser, wenn möglich, ansonsten mit Kupfer. Alternativ kann die Versorgung auch über eine Satellitenanlage sichergestellt werden.

V. GEMEINSCHAFTSBEREICH

1. GEMEINSCHAFTSRÄUME

Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen befinden sich im Erdgeschoss. Es wird ein Hausnummernschild nach Vorschrift der örtlichen Behörde ausgeführt.

2. AUFZUG

Das Gebäude erhält je Hauseingang einen Aufzug, Tragfähigkeit 630 kg / 6–8 Personen; getriebeloser Treibscheibenantrieb als Axial Synchronmotor mit Frequenzregelung. Maschinenraum nicht erforderlich. Bodenbelag der Aufzugskabinen wie Treppenhaus.

3. AUSSENANLAGEN

Die Zufahrt zu den Einstellplätzen erfolgt über eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zufahrt wird überwiegend mit Rasengittersteinen und Betonrechteckpflaster als Spurbahnen zu den Stellplätzen und als Fußweg mit entsprechendem Unterbau befestigt. Die Zufahrt wird ebenfalls durch die Bewohner der angrenzenden Mehrfamilienhäuser auf dem Baufeld genutzt. Die überdachten Stellplätze im Erdgeschoss sowie die Zuwegungen zu den Hauseingängen erhalten Betonrechteckpflaster. Der Vorgarten wird gemäß Freiflächenplan gärtnerisch gestaltet. Der Kleinkinderspielplatz im Innenhof wird nach behördlicher Vorgabe erstellt. Der Kleinkinderspielplatz wird von den Bewohnern der drei Mehrfamilienhäuser auf dem Baufeld gemeinsam genutzt. Die Beleuchtung – wo gemäß Planung vorgesehen – wird über Dämmerungsschalter automatisch gesteuert.

4. SONSTIGES

Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Änderungen bleiben vorbehalten. Abweichungen von der Eingabeplanung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) im Zuge der weiteren Planung, sowie technische Änderungen die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen.

Wasserundurchlässige Betonwände können sichtbare, dichte Sollbruchstellen erhalten, deren Lage durch die Tragwerksplanung festgelegt wird. Für benannte Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich "oder gleichwertig".

Sämtliche Maßangaben sind circa- Angaben und können von den tatsächlich ausgeführten Maßen geringfügig abweichen. Technisch notwendige Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des in herkömmlicher Bauweise errichteten Wohngebäudes auch nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordert und deshalb für eine gute Durchlüftung und Beheizung zu sorgen ist (erhöhte Heizkosten). Insbesondere während der Zeit des Austrocknens können sogenannte Haarrisse an den Decken und Wänden sowie im Putz auftreten, die jedoch keinen Mangel darstellen. Der Käufer weiß, dass technische Anlagen und bewegliche Sachen wie z.B. Heizung und Wasserhähne usw. einer ständigen Wartung und Pflege bedürfen.

Hinweise zu den Silicon- und Acrylfugen:

Elastische Fugenfüller sind Verschleißbauteile, an denen während der Gewährleistungszeit aufgrund unvermeidbarer Verformungen Risse auftreten können, die keinen Gewährleistungsmangel darstellen. Derartige Fugen gehören einer regelmäßigen Prüfung und ggfs. Erneuerung durch den Nutzer.

VI. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind nicht vorgesehen.

VII. BEWOHNEN (HEIZEN UND LÜFTEN)

Um den Heizenergieverbrauch von Wohngebäuden weiter zu reduzieren, haben sich die Anforderungen an die Dichtigkeit von Gebäuden zunehmend erhöht. Dieser Gewinn an Energieeinsparung und Wohnkomfort (z.B. verminderte Zugerscheinungen) erfordert von den Bewohnern eine bewusste Belüftung des Gebäudes bzw. der Wohnung besonders innerhalb der ersten Jahre nach dem Bezug. In diesem Zusammenhang ist auch das Nachströmen von Zuluft beim Betrieb von Abluftgeräten (z. B. in innenliegenden Bädern, WCs, Küchen) sowie die bei Übergabe vorhandenen Einstellungen der Abluftanlagen durch den Nutzer zu gewährleisten. Der hygienisch notwendige Mindestluftwechsel ist weiter mittels Fensterlüftung sicherzustellen. Die Wartung der Lüftungstechnischen Anlagen ist durch den Nutzer durchzuführen.

VIII. GEWÄHRLEISTUNG

Wegen etwaiger Mängel am Bauwerk übernimmt der Bauunternehmer die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt demnach grundsätzlich 5 Jahre für das Bauwerk. Ein Jahr bei Arbeiten im Grundstück und 6 Monate bei beweglichen Gegenständen, wie Pumpen, Dichtungen, Armaturen etc.

Die Gewährleistung beginnt jeweils am Tag der Übergabe.

ÜBERGABE DER WOHNUNG

Die Wohnung wird grundgereinigt übergeben. Einrichtungsgegenstände sind im Preis nicht enthalten. Telefon- und TV-Anschlussgebühren sind im Preis nicht enthalten.

VIII. BESONDERE HINWEISE

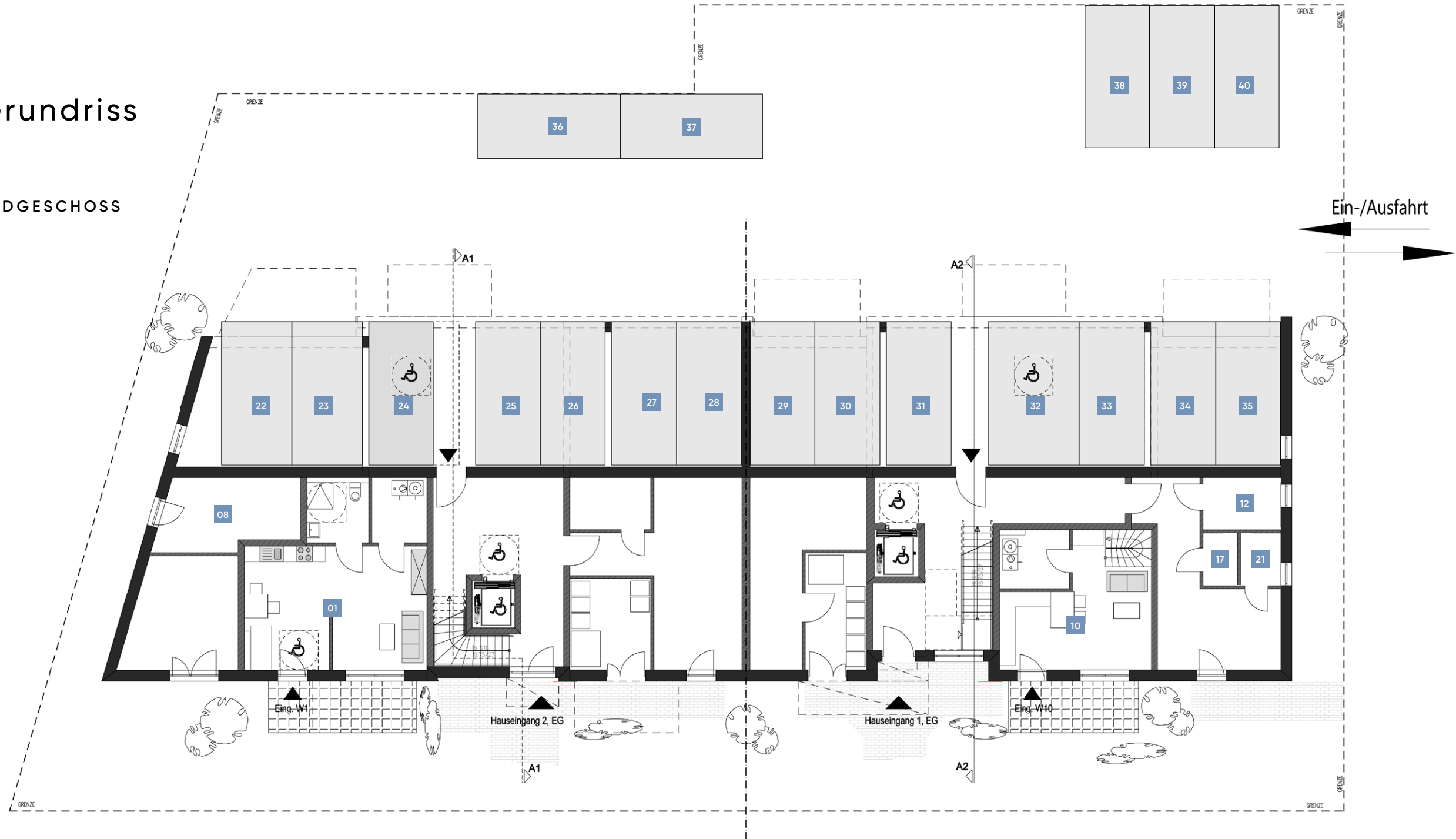
Änderung der Ausführung bzw. der Ausstattung sowie höherwertigere Ausführungen bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen oder Prospekten. Im Plan gezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht im Festpreis enthalten. Maße für Küchen, Möblierung und dergleichen sind vom Käufer am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Bauträger nicht. Verbindlich sind nur die bei der Beurkundung vorliegenden Pläne und die Baubeschreibung.

Ein Haftungsanspruch aus diesem Prospekt für alle evtl. auftretenden Änderungen und Abweichungen ist ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch Behördenauflagen notwendig werden. Alle m²-Angaben und Bemaßungen sind circa-Maße und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Auch geringe Änderungen der Wohnfläche (bis 3%) haben keinen Einfluss auf den Preis. Notwendige Schachtauskofferungen reduzieren die Wohnflächenberechnung nicht und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Allen Wohnflächenberechnungen liegen Rohbaurichtmaße zu Grunde.

Mündliche Zusicherungen oder Vereinbarungen bedürfen der Schriftform mit rechtsverbindlicher Unterschrift des Bauherrn.

Grundriss

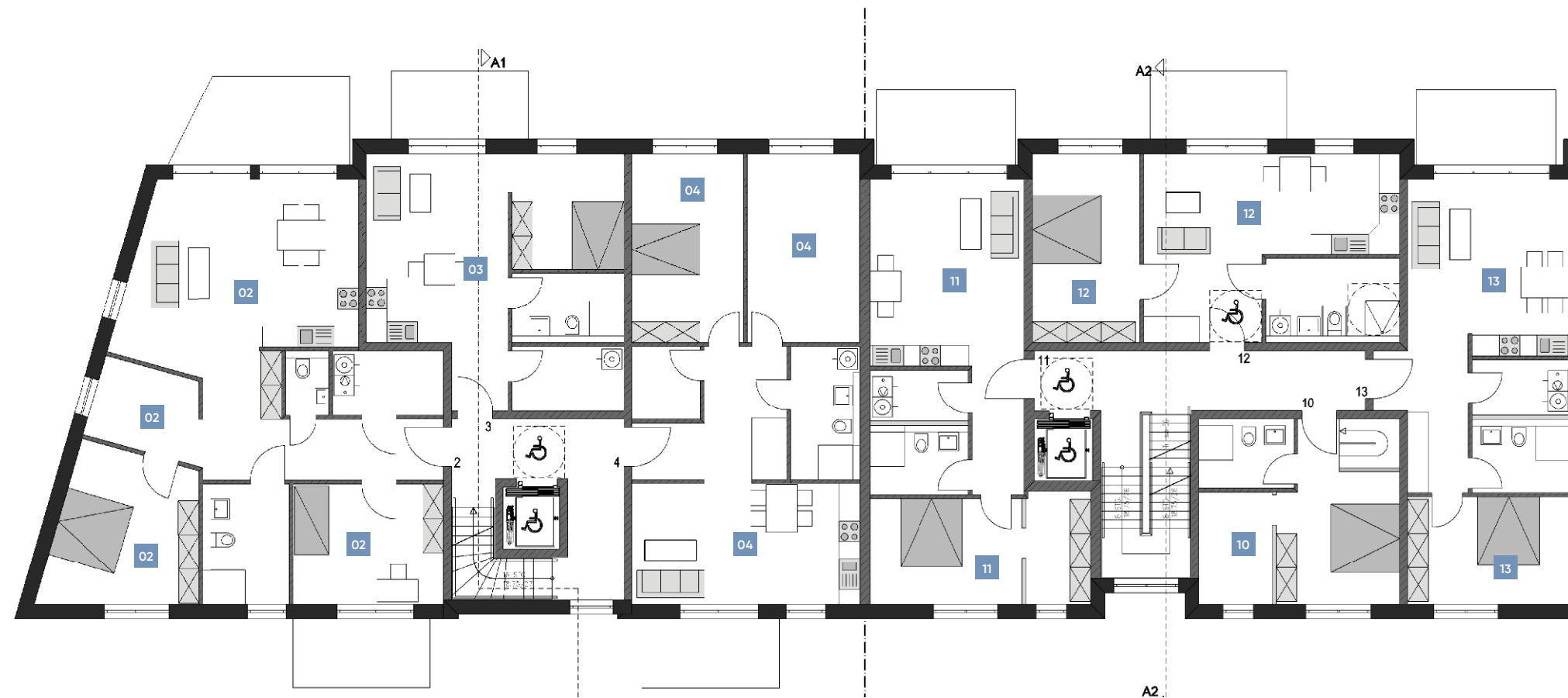
ERDGESCHOSS





Grundriss

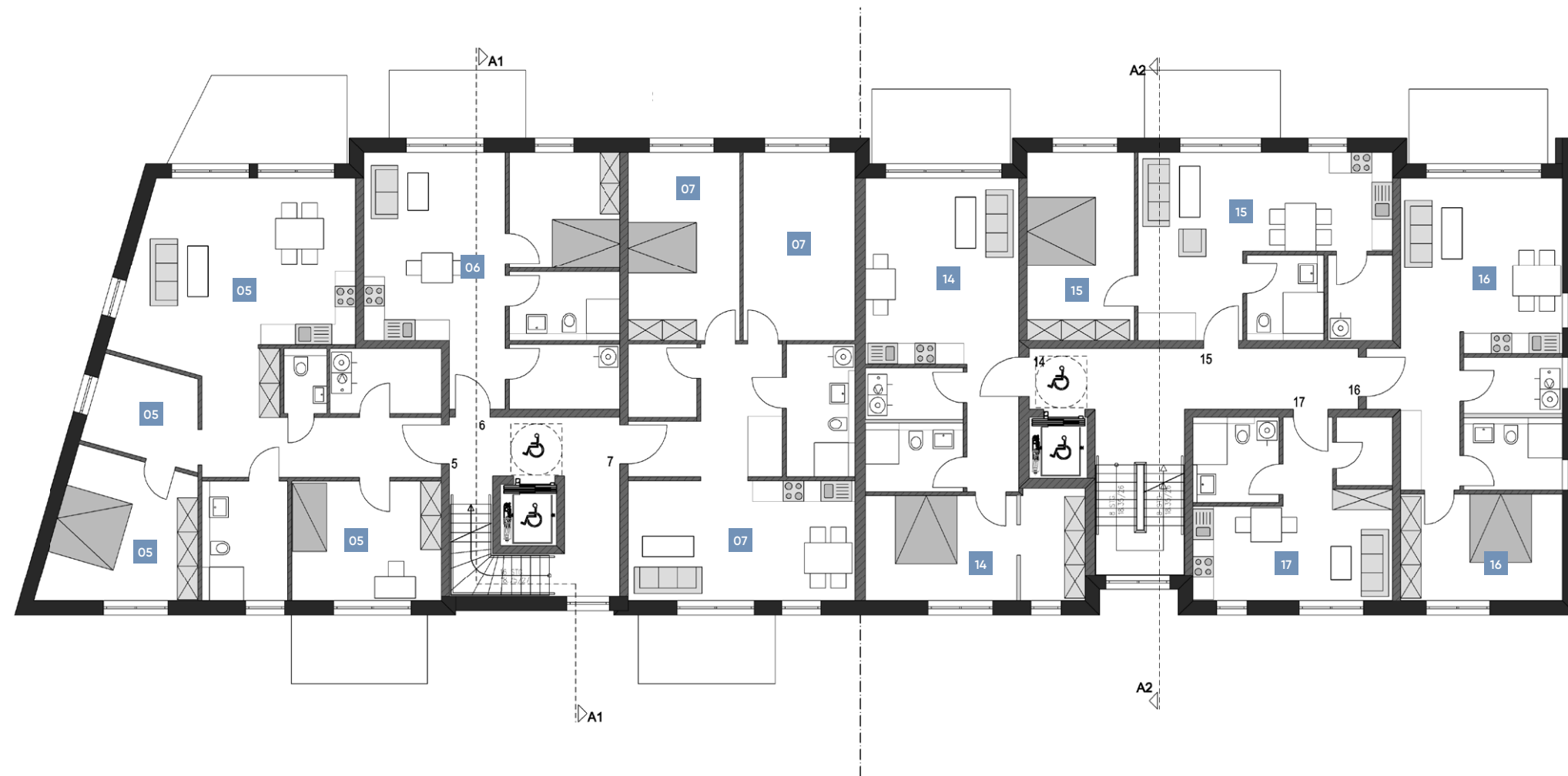
1. OBERGESCHOSS





Grundriss

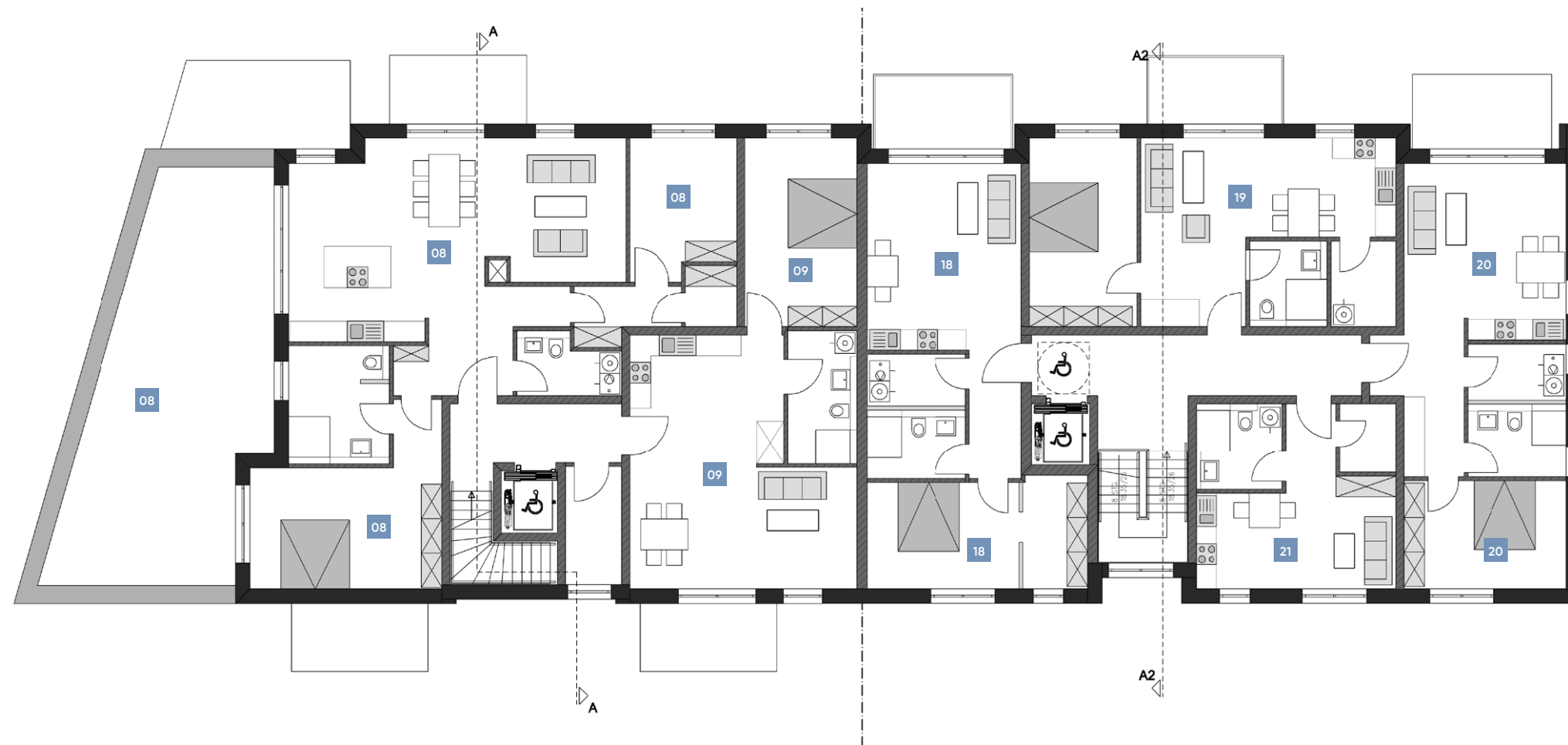
2. OBERGESCHOSS





Grundriss

3. OBERGESCHOSS



Preisliste

WOHNUNGEN

Wohnung	Geschoss	Eingang	Anzahl Zimmer	Balkon/Terrasse	Wohnfläche	Miteigen-tumsanteil	Kaufpreis in EUR	Miete Monat	Miete Jahr
01	EG	2	1	Ja	49,05	3.399	242.797,00	539,00	6.468,00
02	1.OG	2	3	Ja	117,67	8.151	582.466,00	1.294,00	15.528,00
03	1.OG	2	2	Ja	52,94	3.668	262.053,00	582,00	6.984,00
04	1.OG	2	3	Ja	86,95	6.023	430.402,00	956,00	11.472,00
05	2.OG	2	3	Ja	117,67	8.151	582.466,00	1.294,00	15.528,00
06	2.OG	2	2	Ja	52,94	3.668	262.053,00	582,00	6.984,00
07	2.OG	2	3	Ja	86,96	6.024	430.452,00	956,00	11.472,00
08	3.OG	2	3	Ja	142,20	8.837	nicht verfügbar		
09	3.OG	2	2	Ja	69,12	4.789	nicht verfügbar		
10	EG+1.OG	1	3	Ja	60,09	4.164	297.445,00	660,00	7.920,00
11	1.OG	1	2	Ja	63,71	4.415	315.364,00	700,00	8.400,00
12	1.OG	1	2	Ja	60,77	4.211	300.811,00	668,00	8.016,00
13	1.OG	1	2	Ja	62,37	4.322	308.731,00	686,00	8.232,00

Wohnung	Geschoss	Eingang	Anzahl Zimmer	Balkon/Terrasse	Wohnfläche	Miteigen-tumsanteil	Kaufpreis in EUR	Miete Monat	Miete Jahr
14	2.OG	1	2	Ja	63,74	4.417	315.513,00	701,00	8.412,00
15	2.OG	1	2	Ja	60,35	4.182	298.732,00	663,00	7.956,00
16	2.OG	1	2	Ja	62,40	4.324	308.880,00	686,00	8.232,00
17	2.OG	1	1	-	29,89	2.071	147.955,00	328,00	3.936,00
18	3.OG	1	2	Ja	63,74	4.417	315.513,00	701,00	8.412,00
19	3.OG	1	2	Ja	60,35	4.182	298.732,00	663,00	7.956,00
20	3.OG	1	2	Ja	62,40	4.324	308.880,00	686,00	8.232,00
21	3.OG	1	1	-	29,89	2.071	147.955,00	328,00	3.936,00

STELLPLÄTZE

22-35	Stellplatz überdacht	10,00	17.500,00	50,00	600,00
36-40	Außen-stellplatz	10,00	8.750,00	25,00	300,00

Im Bild:
geräumiger Ess-Wohnbereich



Abbildung dient ausschließlich der Veranschaulichung. Ausstattung ist nicht Bestandteil des Angebotes, gezeigte Bauausführung kann abweichen und ist rechtlich nicht bindend.

ELISABETH – QUARTIER

Wohnung 17

Details

Lage	2. OG
Zimmeranzahl	1 Zimmer
Größe	29,89 m²
Kaufpreis	147.955,00 €
prognostizierte Kaltmiete	328,00 €



Wohnung 15

Details

Lage	2. OG
Zimmeranzahl	2 Zimmer
Größe	60,35 m²
Kaufpreis	298.732,00 €
prognostizierte Kaltmiete	663,00 €



Wohnung 05

Details

Lage	2. OG
Zimmeranzahl	3 Zimmer
Größe	117,67 m²
Kaufpreis	582.466,00 €
prognostizierte Kaltmiete	1.294,00 €



Abbildung dient ausschließlich der Veranschaulichung. Ausstattung ist nicht Bestandteil des Angebots, gezeigte Bauausführung kann abweichen und ist rechtlich nicht bindend.



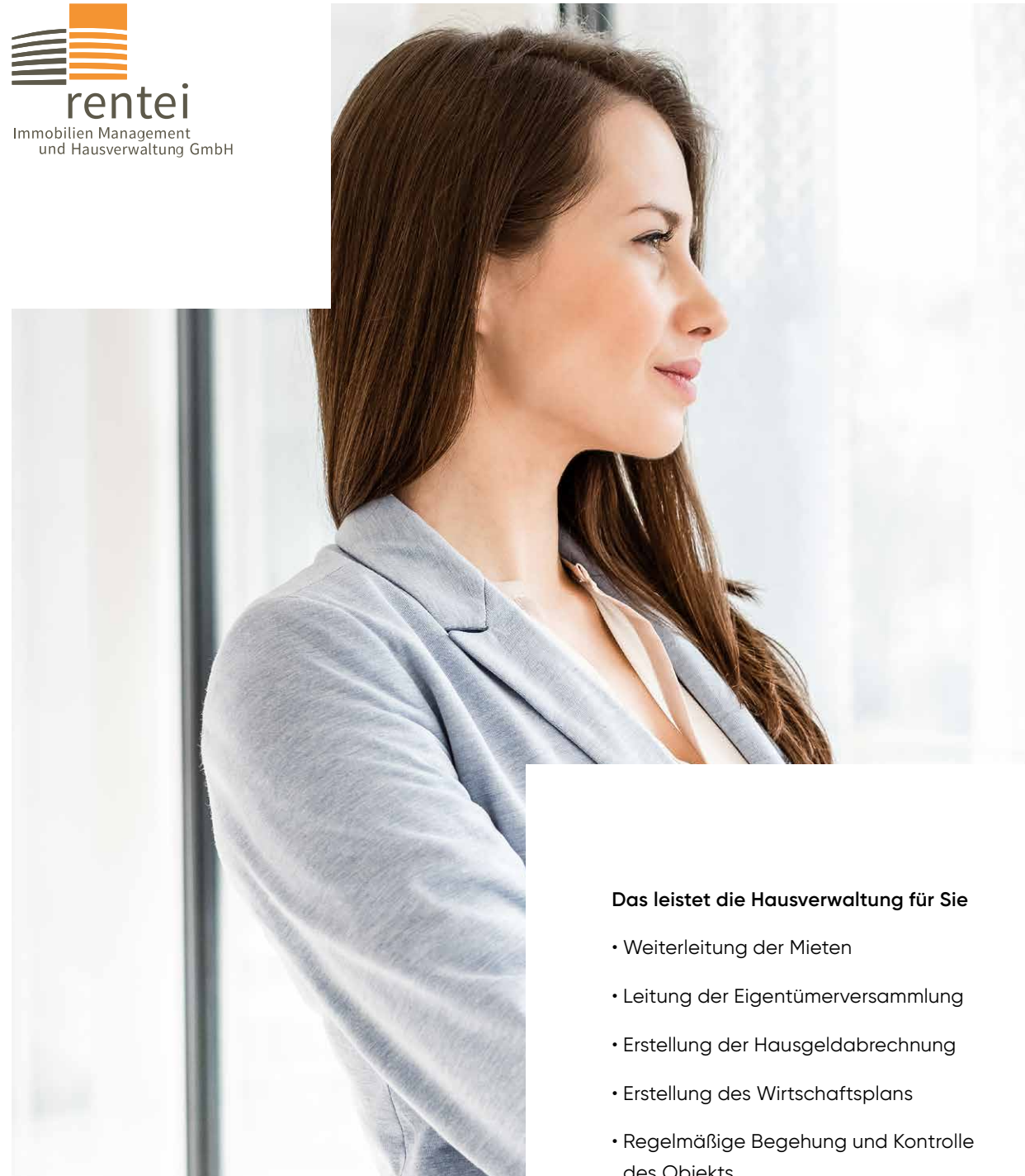
Im Bild:
hochwertig ausgestattete Wellnessoase



Erstvermietungsgarantie

MIT UNS KÖNNEN SIE RECHNEN!

- Garantierte Mieteinnahme direkt nach Fertigstellung.
- Mieterakquise und –auswahl bereits in der Bauphase.
- Professioneller Bonitätscheck des Mieters
- Vollständige Abwicklung der Vermietung – von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe.



Das leistet die Hausverwaltung für Sie

- Weiterleitung der Mieten
- Leitung der Eigentümerversammlung
- Erstellung der Hausgeldabrechnung
- Erstellung des Wirtschaftsplans
- Regelmäßige Begehung und Kontrolle des Objekts

Verwalten mit Weitblick

KOMPETENZ UND ERFAHRUNG AUS EINER HAND.

Die Kernkompetenzen unseres Kooperationspartners, der **rentei** Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH, liegen in der Betreuung und der Verwaltung von Immobilien. Über besondere Expertise verfügt das Unternehmen im Bereich der Verwaltung von Pflegeimmobilien, Denkmalimmobilien, Neubauprojekten und Bestandsimmobilien als Kapitalanlageobjekte.

Durch dieses breite Spektrum und die jeweilige Spezialisierung profitieren Anleger von einer erfahrenen und kompetenten Betreuung durch einen professionellen Verwalter. Sämtliche erforderlichen Dienstleistungen für einen wirtschaftlich effizienten Betrieb der erworbenen Immobilie als Sondereigentum werden aus einer Hand erbracht.

Die Anforderungen für ein Immobilieninvestment steigen ständig und sind immer wieder Veränderungen unterworfen – neue Gesetze und aktuelle Rechtsprechungen werden erlassen, neue und aktualisierte technische Verordnungen müssen beachtet werden.

Die **rentei** Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH stellt sich diesen Aufgaben. Alle Mitarbeiter des Unternehmens verfügen über eine exzellente Ausbildung, sind durch regelmäßige Weiterbildungen bestens geschult und besitzen ausgeprägtes Know-how, auch für sehr fachspezifische Immobilienprojekte.

Durch die enge Zusammenarbeit der **WERTINVESTITION®** mit der **rentei** Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH laufen alle Fäden für das komplette kaufmännische und technische Management in der Verwaltung zusammen und gewährleisten so einen reibungslosen Ablauf während des gesamten Immobilienzyklus.

Chancen und Risiken

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Das Angebot richtet sich an Investoren, die das erworbene Wohnungseigentum zum Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Käufer, die in erste Linie eine Eigennutzung oder eine kurze Haltedauer anstreben sowie die in diesem Prospekt genannten Risiken nicht tragen möchten. Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die das erworbene Wohnungseigentum zum Zwecke der langfristigen Erzielung von Mieteinnahmen aus einem nahezu nicht verzehrbaren Sachwert erwerben möchten. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase ist bei einer Fremdfinanzierung eine erhöhte Tilgung anzuraten, so dass das Fremdfinanzierungsrisiko minimiert und das Ziel „Alterssicherung“ mit dem Renteneintritt erreicht wird. Das Immobilieninvestment hat sich aufgrund der konstanten Entwicklung des Immobilienmarktes zu einer Kapitalanlageform entwickelt, die aufgrund ihrer Wertbeständigkeit und hohen Renditen eine attraktive Alternative zu anderen Anlageformen darstellt. Das Eigentum an Immobilien ist zudem durch das deutsche Grundgesetz geschützt, welches eine Enteignung grundsätzlich ausschließt. Nicht zuletzt deshalb gelten Immobilien als krisensichere Kapitalanlagen. Bedingt durch den Mangel an Grund und Boden in Deutschland und die damit einhergehende Begrenzung des Neubaus von Wohnimmobilien durch das Bauordnungs- und Bauplanungsgesetz sind Preisverfallrisiken nahezu zu vernachlässigen und die Kapitalanlage bietet langfristig das Potenzial zu einer Wertsteigerung. Der Erwerber hat bei einem Investment in Immobilien, wie es sich für sämtliche Kapitalanlagen verhält, zu beachten, dass dieses nicht ausschließlich mit Vorteilen, sondern auch mit Nachteilen behaftet sein kann. Tendenzen und zukünftige Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt können lediglich als fundierte Prognosen angegeben werden, weshalb unabsehbare Unwägbarkeiten das Risiko von Wertverlusten bergen können. Weiterhin kann sich auch die persönliche Situation des Investors hinsichtlich des Unterhalts der Immobilie als Risiko herausstellen: Eine Veränderung der Einkommensverhältnisse, beispielsweise durch Mietausfall oder Krankheit, kann dazu führen, dass die Finanzierung der Immobilie nicht mehr allein durch den Mietertrag und das Einkommen gedeckt werden kann, was in der Konsequenz einen persönlichen Vermögensverfall bedeuten kann. Die Wertbeständigkeit und Krisensicherheit von Immobilieninvestments können daher kein zwangsläufig verbindliches Versprechen seitens des Verkäufers darstellen.

2. NUTZUNGSKONZEPT

In der Nutzungskonzeption des Verkäufers, die eine Vermietung des Wohnungseigentums vorsieht und als Idealfall ansieht, kommt eine Eigennutzung des Erwerbers nur in beschränktem Maße in Betracht. Die Baubeschreibung und Gestaltung des Gebäudes lassen individuelle Wünsche und Vorstellungen des Erwerbers nicht zu, da sich die einzelne Einheit in das Gesamtkonzept der Bestandsimmobilie funktional eingliedert. Darüber hinaus sind die Eigennutzung und der Umbau einer vermieteten Einheit aufgrund eines gültigen Miet- oder Pachtvertrages, dessen beinhaltendes Vertragsverhältnis als Gegenstand vorher beendet werden müsste, ein mögliches Hindernis. Ebenfalls ist die Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses aus Eigenbedarfsanspruch nur bedingt vorgesehen. Das Interesse des Käufers ist ausschließlich in einer rentablen Kapitalanlagemöglichkeit definiert: Transaktionskosten wie die Zahlung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten, Finanzierungskosten und Spekulationssteuer sowie aber auch Kosten für den Vertrieb, die im Regelfall höher ausfallen als vergleichbare Maklerprovisionen, müssen zunächst erwirtschaftet werden. Eine kurzfristige Weiterveräußerung stellt somit einen wirtschaftlichen Nachteil hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung dar. Der zu erzielende Kaufpreis ist bei einer Notveräußerung im Regelfall geringer als der ursprüngliche Kaufpreis. Das Fremdnutzungskonzept hängt hauptsächlich von der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums ab, die sehr stark durch die Lage und die Ausstattung definiert werden. Aufgrund der infrastrukturell guten Lage der Immobilie und der großen Beliebtheit des direkt angrenzenden Stadtteils kann von einem grundsätzlichen Vermietungspotenzial ausgegangen werden, welches jedoch auf der aktuellen Marktsituation basiert und keine verbindliche Angabe seitens des Verkäufers darstellen kann.

3. AUFGABEN DER HAUSVERWALTUNG UND INSTANDHALTUNG DER IMMOBILIE

Mit dem Erwerb der Einheit und der damit verbundenen Eintragung ins Grundbuch der Immobilie wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Zusammenschluss der einzelnen Eigentümer zur Eigentümergeinschaft minimiert das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit eines einzelnen Eigentümers, da diese Kosten den anderen Eigentümern im Sinne des Gesamtwohls der Liegenschaft ebenfalls angelastet werden. Die Hausverwaltung als WEG-Verwalterin sieht ihre Aufgaben in der Durchführung und der Umsetzung der Beschlüsse der Eigentümer, welche durch Mehrheitsentscheidung der Eigentümergeinschaft getroffen werden. Darüber hinaus werden hier die von den Eigentümern geleisteten Hausgelder verwaltet, die Bewirtschaftung der Immobilie hinsichtlich der Versorgung und Ihrer Kostenverwaltung durchgeführt, die Eigentümerversammlungen geplant sowie Wirtschaftspläne und Abrechnungen erstellt. Zu den Aufgaben der Sondereigentumsverwaltung, die ebenfalls durch die Hausverwaltung geleistet werden kann, gehören unter anderem die Erfassung von Zahlungseingängen, die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, die Durchsetzung von Pflichten des Mieters aus dem Mietvertrag sowie die Anpassung von Mieten. Um die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung einer Immobilie sicherzustellen, wird eine finanzielle Vorsorge in Form einer Instandhaltungsrücklage durch die Eigentümergeinschaft gebildet. Beim Kauf einer Einheit muss der Erwerber demnach eine monatliche Leistung einkalkulieren, deren Höhe im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt wird und sich jährlich ändern kann. Die Instandhaltungsrücklage wird zum Zwecke der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu Lasten der Eigentümergeinschaft gebildet. Die Erhöhung bzw. Reduzierung der Rücklage kann nicht prognostiziert werden und hängt von dem Modernisierungsbedarf des Gebäudes ab. Hierbei sind zum einen Maßnahmen aufgrund der gewöhnlichen Abnutzung beinhaltet, aber auch neue, durch das Gesetz bedingte Vorgaben hinsichtlich neuer Technik zu beachten. Maßnahmen im Sondereigentum können grundsätzlich nicht zu Lasten der Instandhaltungsrücklage getragen werden, müssen jedoch vom Käufer in der Finanzplanung für sein Sondereigentum berücksichtigt werden. Es ist daher von Vorteil, als Käufer selbst auch für das Sondereigentum eine eigene Rücklage zu bilden.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Erwerb einer Immobilie ist üblicherweise über die Varianten der vollständigen Kaufpreiszahlung aus eigenen Mitteln oder der Finanzierung des Objekts möglich. Entscheidet sich der Käufer für eine Finanzierung, so sind die Bausteine des Eigen- und des Fremdkapitals wesentlich. Der Gesamtkaufpreis des Investments setzt sich aus dem Kaufpreis, der Vertriebs- und Marketingkosten und den Erwerbsnebenkosten, die sich aus den Notar- und Grundbuchkosten sowie der Grunderwerbssteuer ergeben, zusammen. Zur Finanzierung dieser Komponenten greifen Erwerber häufig auf Fremdkapital durch Banken zurück, um das Eigenkapital, das sich nach den Vermögensverhältnissen des Käufers richtet, geringer zu halten und den Finanzierungsaufwand auf eine längere Laufzeit zu streuen. Die Vermögensverhältnisse sind dem Kreditinstitut gegenüber im Sinne der Einschätzung der Bonität offenzulegen. Für Banken als kreditgebende Institute gilt es, zu prüfen, ob die Werthaltigkeit der Immobilie eine ausreichende Sicherheit für den Kredit darstellt. Für den Käufer ist zudem zu beachten, dass er ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt den Kredit tilgen muss sowie Bereitstellungszinsen, die monatlichen Kreditzinsen, Bearbeitungsgebühren und weitere etwaige Finanzierungskosten tragen muss. Ein Risiko kann sich für den Erwerber insofern ergeben, dass die laufenden Mieteinnahmen die Fremdfinanzierung nicht oder nur teilweise decken können und somit eine hohe Belastung für den Käufer entsteht. Als weiteres Risiko für den Käufer gilt grundsätzlich, dass die Finanzierung im Regelfall zeitlich befristet ist. Im Idealfall ist der Kredit nach Ablauf des Finanzierungszeitraums getilgt. Ist dies nicht der Fall, könnte eine mögliche Anschlussfinanzierung veränderte Vertragsbedingungen enthalten, neuerliche Vertragsabschlusskosten entstehen und sich die Tilgungskonditionen ändern. Zum Abschluss eines Darlehensvertrags werden neben der Bonität zudem das Alter, das Arbeitsverhältnis und die Nachhaltigkeit der Vermietung der Immobilie des Erwerbers vom Kreditinstitut geprüft. Für die Finanzierung seines Investments und die damit verbundene Bedienung von Zinsen und Tilgung haftet der Käufer persönlich und unabhängig vom Vermietungsstand seiner Immobilie.

5. KAUFVERTRAG

Als Gegenstand des Kaufvertrags ist eine vermietete oder nicht vermietete Einheit des entsprechenden Objekts zu bezeichnen. Diese wird von einem vorher festgelegten Festpreis durch den Verkäufer an den Käufer gemäß Kaufvertragsrecht veräußert. Im Zuge des Erwerbs von Immobilieneigentum im Sinne des WEG tritt der Käufer zudem automatisch in einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum ein und nimmt die Leistungen der Hausverwaltung in Anspruch.

6. STEUERLICHE RISIKEN

Bei der Wertermittlung von Immobilien wird grundsätzlich zwischen Neubau, gebrauchten Bestandsimmobilien und Sanierungsobjekten mit Sonderabschreibungsmöglichkeiten unterschieden. Der Käufer als Privatperson erzielt aus der Vermietung seines Sondereigentums Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von §21 EStG. Bestimmte Teile der Anschaffungskosten können als Werbungskosten oder langfristig über die Haltedauer der Immobilie in Form von Abschreibung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden, was zu einer Veränderung des zu versteuernden Einkommens führt. Die steuerliche Situation der Einzelperson und entsprechenden Einkommensverhältnisse sind grundlegend für die Realisierung steuerlicher Gewinne oder Verluste. Die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Erzielung steuerlicher Vorteile beruhen und im Allgemeinen darf das Investment nicht im Hinblick auf diese erfolgen. Im Sinne der Steuergesetze und der Rechtsverordnungen und der Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit ist es ratsam, im Vorfeld einer Investition steuerlichen Rat von einem Steuerberater einzuholen. Ebenfalls in Anlehnung der steuerlichen Gesetzgebung ist zu erwähnen, dass geltende Regelungen und darauf basierende Angaben seitens des Verkäufers jederzeit geändert werden können. Angaben gemäß Kaufvertrag können von Wertungen der Finanzbehörden abweichen, dies gilt selbst, wenn der Verkäufer die Vertragsgestaltung nach der geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet hat. Dem Käufer der Immobilie ist zu empfehlen, seine persönliche Besteuerungssituation im Vorfeld mit einem Steuerberater umfangreich zu prüfen und daraus resultierende Vor- und Nachteile des Erwerbs zu evaluieren. Der Verkäufer ist im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig,

es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung und Abschreibung für den Kaufgegenstand und es wird keine Haftung für steuerliche Zwecke für den Käufer übernommen.

7. KUMULATION VON RISIKEN

Dem Käufer ist zu empfehlen, dass er sich im Vorfeld seines Investments ausführlich mit den Chancen und Risiken in Zusammenhang mit dem Erwerb auseinandersetzt. Hierzu wurden in den vorangegangenen Ausführungen die Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments angeführt, um dem Erwerber eine differenzierte Bewertung zu ermöglichen. Risiken wie Leerstand, größere Modernisierungsmaßnahmen, die in der Bewirtschaftung der Immobilie auftreten können, oder persönliche Risiken wie eine teure Anschlussfinanzierung können in verschiedenartigen Ausmaßen auftreten und Konsequenzen bis hin zum Vermögensverfall beim Käufer auslösen. Auch Totalverluste im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu Lasten des Verkäufers, nachdem der Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits durch den Käufer geleistet wurde, können auftreten. Theoretisch betrachtet ist ein Totalverlust auch möglich, wenn ein Feuer die Liegenschaft zerstört und keine entsprechende Versicherung zum Ausgleich zur Verfügung stünde. Auch wenn der Verkäufer Fallkonstellationen dieser Art durch gründliche Prüfung und ausgereifte Gesamtkonzepte auszuschließen versucht, sollten diese dennoch vom Erwerber bedacht werden. Die im Prospekt aufgeführten Chancen und Risiken für den Erwerb einer Immobilie sind hinsichtlich der an den häufigsten auftretenden Fällen ausgewählt und angeführt worden. Es ist zu bedenken, dass weitere Risiken entstehen können, die für die Anlageentscheidung des Käufers entscheidend sein können. Hinsichtlich auftretender Fragen und Problemstellungen, Informationen und persönlicher Beratung über das Objekt steht der Verkäufer dem Käufer unterstützend zur Verfügung.

Rechtliche Hinweise

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens der Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggfs. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Für den Inhalt dieses Prospekts sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr. Die Prospektherausgeberin übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung können sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die enthaltenen Pläne, Grundrisse und Schnitte sind nicht zwangsläufig maßstabsgetreu und können nicht zur Ermittlung von Maßen oder Flächen herangezogen werden.

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Kaufinteressenten wird als Anlage ggf. eine Vertragsmappe mit weiteren, z. T. unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) sowie Objektunterlagen ausgehändigt.

Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit dieser Anlage vollständig. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Die bereitgestellten Informationen zur Beurteilung der Investition wurden mit dem Bestreben nach Objektivität und Vollständigkeit zusammengefasst, stellen jedoch trotzdem eine subjektive Auswahl dar, die ein Anderer als unvollständig betrachten könnte.

Der Erwerber ist somit nicht von seiner Prüfungs- und Informationspflicht entbunden und sollte sich nach Bedarf rechtliche, steuerliche oder technische Beratung einholen. Für die Investitionsentscheidung ist ausschließlich die persönliche Beurteilung und Einschätzung des Erwerbers maßgeblich. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunkts und des daraus resultierenden Umstands, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche, im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projekts feststanden und der Erwerber bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, die Prospektherausgeberin hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht.

Die Prospektherausgeberin versichert dazu, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dieses Prospekt wurde im **Februar 2022** erstellt und herausgegeben.

Im Bild: Serden Yaprak, Christian Weller
Alexander Mause



Projektpartner

VERTRAGSPARTNER & PROSPEKTERHAUSGEBER:

WERTINVESTITION[®] Holding GmbH

Käthe-Paulus-Straße 2A, 31157 Sarstedt

Handelsregister:

HRB 205124 Amtsgericht Hildesheim

Geschäftsführer:

Werner Ströer, Heinz Gorsler

VERTRAGSPARTNER HAUSVERWALTUNG:

rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH

Geschäftsführer:

Marcus Klecha

SPRECHEN SIE UNS AN

KONTAKT

Käthe-Paulus-Str. 2a
31157 Sarstedt

Telefon 05066 60 57 6 0
Telefax 05066 60 57 6 49

www.wi-holding.de
info@wi-holding.de

DESIGN BY **kohrmedia**