

CITY, NATURE & COMMUNITY

Stadt, Natur und Gemeinschaft



HÖFE AM AUENWALD

Neubau Immobilie in Leipzig

CITY, NATURE & COMMUNITY

Stadt, Natur und Gemeinschaft



HÖFE AM AUENWALD

INHALT

6

Projekt Highlights und
Informationen im Überblick

12

Standort Leipzig und
Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg

20

Wohnkonzept
Höfe am Auenwald

28

Grundrisse und Ansichten

80

Bau- und Leistungsbeschreibung

90

Risikohinweise

100

Impressum

Leipziger Straße 120, 04178 Leipzig

PROJEKT-HIGHLIGHTS

Lage & Logistik



GUTE LAGE UND VERBINDUNGEN:

- Bequeme und schnelle Anbindungen – 10 km bis in die Innenstadt, Radwege durch Parks, gute ÖPNV-Anbindungen
- Nahe Autobahn A9 und A14

Finanzielle Vorteile & Förderungen



FÖRDERUNGEN UND STEUERLICHE ABSCHREIBUNG:

- Kombination von degressiver AfA und Sonder-AfA Mietwohnungsneubau
- Günstiges KfW-Darlehen pro Wohneinheit
- Attraktive Kaufpreise durch hohe staatliche Förderung

Modernes Bau- & Energiekonzept



KOMFORT UND ENERGIEEFFIZIENZ:

- Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse, Loggia oder Balkon
- Nachhaltiges und energieeffizientes Bauprojekt – KfW 40 QNG

INFORMATIONEN IM ÜBERBLICK

INITIATOR:	Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG Theodor-Körner-Str. 2, 06686 Lützen
BAUTRÄGER:	art-project GmbH & Co.KG Theodor-Körner-Str. 2, 06686 Lützen Geschäftsführer: Herr Thomas Seeliger
VERTRIEB:	Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH Aachener Str. 233-237, 50931 Köln
BAUORT, ADRESSE:	Leipziger Straße 120, 04178 Leipzig
EINHEITEN:	152 Wohneinheiten von 38 m ² bis 94 m ²
STELLPLÄTZE:	47 Stellplätze á 12.000 €, 4 Carsharing-Plätze
KAUFPREIS:	3.350 – 3.500 €/m ²
ANLAGETYP:	Neubau Immobilie
MIETERWARTUNGEN:	ca. 6,80 €/p. m ² , Stellplatz 40 €/pro Monat
MIETRENDITE:	ca. 2,5 %
ABSCHREIBUNG:	Degressive AfA/Lineare AfA und Sonder-AfA Mietwohnungsneubau
KfW-STANDARD:	KfW 40 QNG

**STANDORT
LEIPZIG**



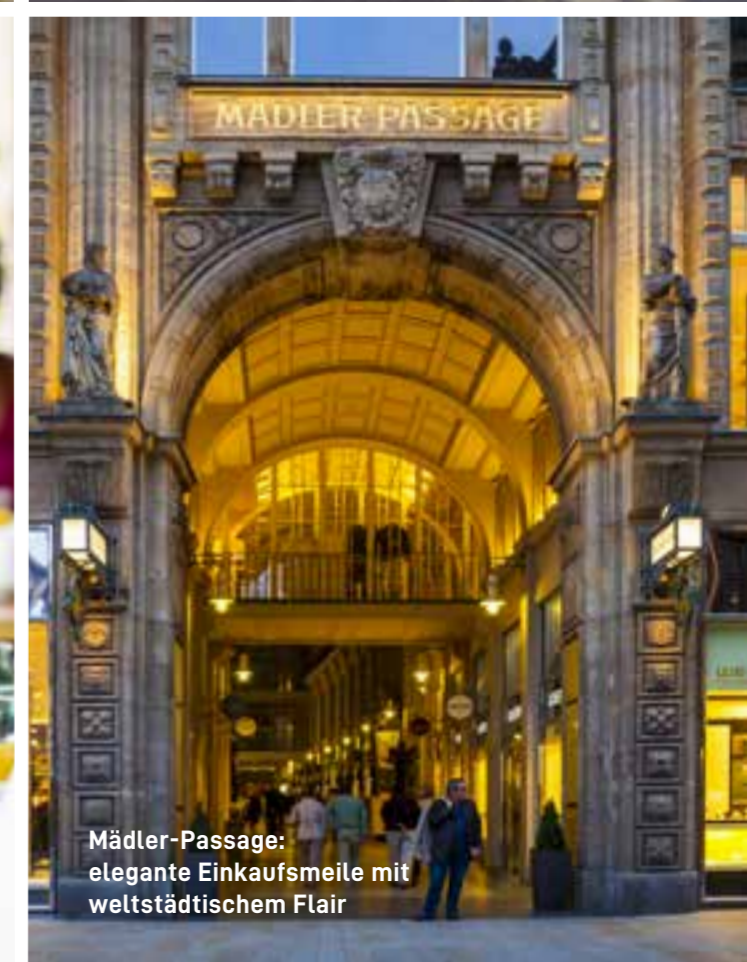
Die Red Bull Arena zieht über 47.000 Fußballfans an.



Die Messestadt Leipzig zählt mit ihrer 850-jährigen Tradition zu den ältesten Messestandorten der Welt.



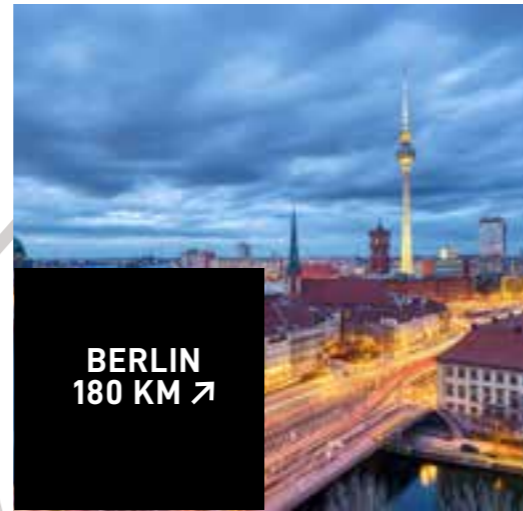
Der Leipziger Hauptbahnhof ist mit 26 Gleisen der größte Kopfbahnhof Europas.



Mädler-Passage: elegante Einkaufsmeile mit weltstädtischem Flair



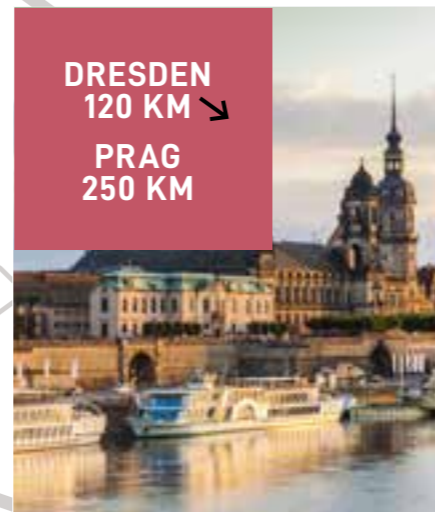
90 Autominuten: große Betriebe wie Tesla und Intel in Magdeburg



BERLIN
180 KM ↗



30 Autominuten:
Industriestandort Leuna-Buna
Industriestandort



DRESDEN
120 KM ↘
PRAG
250 KM

60 Autominuten:
Dresden, aufgrund seiner architektonischen Schönheit oft als „Elbflorenz“ bezeichnet



ERFURT
120 KM ↙

60 Autominuten:
Erfurt, Jena und Weimar mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Hightech-Branchen, Verwaltung, Gesundheit und Kultur

Standort Leipzig

STADT DER MÖGLICHKEITEN

Leipzig hat sich in den letzten Jahrzehnten zu Mitteldeutschlands vitalstem Wirtschaftszentrum entwickelt. Und somit zu einem hochinteressanten Investitionsstandort. Die Vielzahl der hier ansässigen Branchen bildet die stabile Basis für die wirtschaftliche Stärke der Metropole. Kulturelle Vielfalt und die Bedeutsamkeit als Wissenschaftsstandort sorgen zusätzlich dafür, dass Leipzig nach Berlin die zweitgrößte Investregion in Ostdeutschland ist und deutschlandweit zu den Top 10 zählt.

Familien wie Studenten zieht es gleichermaßen nach Leipzig. Neben der wirtschaftlichen Dynamik der Stadt lockt insbesondere das breite Kultur- und Freizeitangebot. Musik- und Kulturliebhaber erfreuen sich an Auftritten des Thomanerchors, Konzerten im Gewandhaus zu Leipzig, Inszenierungen der Oper und an den zahlreichen Aufführungen in den Theatern, Varietés und Kabarett der Stadt. Literaturfans wandeln auf den Spuren von Goethe, Schiller, Lessing oder Nietzsche. Und in mehr als 50 Museen und Sammlungen kommen Kunstbegeisterte beispielsweise im Museum der Bildenden Künste, im Grassi Museum für Angewandte Kunst, in der Galerie für Zeitgenössische Kunst sowie in den Galerien und Ateliers der Baumwollspinnerei auf ihre Kosten.

LEBENSQUALITÄT: KULTURELLE VIELFALT, INSBESONDERE MUSIK, KUNST, THEATER & LITERATUR // MESSEN & EVENTS ZIEHEN REGELMÄSSIG INTERNATIONALES PUBLIKUM AN (LEIPZIGER BUCHMESSE, WAVEGOTIK ETC.) // GRÜNE OASEN, PARKS, 2.500 HEKTAR AUENWALD & SEEN // RED BULL ARENA ZIEHT ÜBER 47.000 FUSSBALLFANS // FORTLAUFENDE STADTENTWICKLUNG & REVITALISIERUNG VON STADTTILEN

Einwohner:
609.869

Stand 2022*

Tendenz
steigend

630.456

Stand 2024**

**Wirtschafts-
schwerpunkte:**
Logistik, Auto-
mobilindustrie,
Messe, Gesund-
heitswesen, Bio-
technologie

Universität:

40.000

Studenten

mit 14 Fakultäten &
5.300 Beschäftigten

Kulturdenkmale:

15.700

Flughafen
Leipzig/Halle:
drittgrößter
Frachtflughafen
Europas

ca. **4.500** ha
Grünanlagen, Wälder
& Gartenanlagen

Standort Leipzig

WIRTSCHAFTLICHER KNOTENPUNKT

Unternehmen wie Porsche, BMW und DHL sorgen für die hohe Wirtschaftskraft der Stadt. Dabei gelingt es Leipzig, seine Tradition als lebenswerte Kultur- und Messestadt zu wahren und stetig zu wachsen: Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 609.869, die Entwicklung wird auf 700.000 Leipziger im Jahr 2030 geschätzt.

Weltoffenheit, Gestaltungswille, Stolz, Neugier und Tatkraft – für diese Attribute steht Leipzig damals wie heute. Kein Wunder, dass sich hier bereits im 12. Jahrhundert die wichtigsten Handelsstraßen Europas kreuzten und damit einen wichtigen Grundstein für die Bedeutung Leipzigs als Messestadt legten. Leipzig ist zudem Stadt der Bildung und Wissenschaft, die hiesige Universität wurde bereits 1409 gegründet.

FAKTEN ÜBER LEIPZIG: STEIGENDE BEVÖLKERUNGSZAHL, DOMINIERT VON JUNGEN MENSCHEN // LEIPZIG VERZEICHNET SEIT JAHREN EIN BEIEINDRUCKENDES WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM MIT GLOBALEN ARBEITGEBERN WIE BMW, PORSCHE, DHL & AMAZON // LOGISTIKKNOTENPUNKT MIT EUROPAS GRÖSSTEM FRACHTFLUGHAFEN // BILDUNGS- UND KULTURZENTRUM FÜR TECHNOLOGIE & INNOVATION

Quelle: * empirica (Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen; 2019)

** <https://statistik.leipzig.de/statcity/>

ABSEITS DES TRUBELS



HAUPTBAHNHOF:
25 MIN MIT DEM
FAHRRAD



DER LEIPZIGER AUENWALD UND DIE
KANÄLE SIND ZU JEDER JAHRESZEIT
EIN GANZ BESONDERES HIGHLIGHT.



Böhlitz-Ehrenberg bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Stadtteil ist durch mehrere Buslinien erschlossen, auch die Straßenbahn ist in der Nähe. Zudem ist die A14 schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu anderen Teilen der Stadt und den umliegenden Regionen gewährleistet.

Der Stadtteil liegt nur etwa 10 Kilometer nordwestlich vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, was kurze Wege für Berufspendler und eine gute Erreichbarkeit der städtischen Annehmlichkeiten garantiert.



**AUENWALD
UND AUENSEE**



Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg

**GRÜNE UMGEBUNG
UND KURZE WEGE**



**EINKAUFSZENTRE:
IN WENIGEN MINUTEN
ZU FUSS ERREICHBAR**



Das Objekt befindet sich im ruhigen Böhlitz-Ehrenberg. Der Stadtteil liegt nordwestlich der Leipziger Innenstadt zwischen Burgaue und Elster-Saale-Kanal. Die Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnumfeld und Großstadtfair zeichnet den Stadtteil aus. Dank der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem der schönsten Naturlandschaften Leipzigs, dem nördlichen Auenwald mit seinem Auensee, sind verschiedene Grünflächen in kurzer Zeit erreichbar.

Wohnen, wo Leipzigs Naturpuls schlägt, mit allen Vorteilen eines freundlichen, familiären Viertels – so lässt sich der Böhlitz-Ehrenberg wohl am besten beschreiben.

**Gute Anbindungen und Natur –
ideal für junge Familien**

WOHNKONZEPT

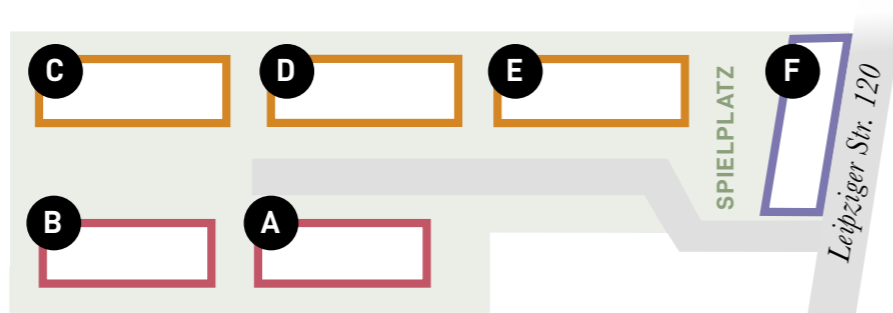


Höfe am Auenwald

**DURCHDACHTES
WOHNKONZEPT**



**152 Fahrradplätze,
47 PKW-Stellplätze
und Spielplätze**



Im Radius von 1 km und zu Fuß erreichbar



**Haltestelle vor der Tür: ca. 15 Minuten
zum Hauptbahnhof und Zentrum**



**5 Minuten: Park, KiTa, Sportplatz und
Einkaufsmöglichkeiten**

Wohnkonzept

VIELSEITIGES AREAL

Das Areal zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität in einem überwiegend grünen und ruhigen Umfeld aus. Das Objekt befindet sich in der Nähe von Parks und Grünflächen, was eine hohe Lebensqualität für die Bewohner bedeutet. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht. Böhlitz-Ehrenberg bietet zudem eine gute Auswahl an lokalen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants.

Eine bequeme Anfahrt nach Böhlitz-Ehrenberg gewährleisten die Buslinie 62 und die Straßenbahnlinie 7. Letztere fährt in der Hauptverkehrszeit im Zehn-Minuten-Takt bis zur Endhaltestelle in Gundorf. Mit dem Auto ist die Autobahn A9 in circa 10 und der Leipziger Flughafen in maximal 20 Minuten erreichbar.



Wohnkonzept

ZEITLOSE RAUMGESTALTUNG UND MODERNE WOHNKULTUR

Die entstehenden 152 Wohneinheiten in der Leipziger Str. 120 sind zwischen 38 m² und 93 m² groß mit jeweils 2-6 Räumen. Jedes Gebäude verfügt über Terrassen im Erdgeschoss und Balkone in darüber liegenden Etagen. Die Einheiten sind so geschnitten, dass sie ideal für urbanes Familienwohnen geeignet sind.

Die Etagen im Haus F werden über einen barrierefreien Aufzug erreicht. In den anderen Gebäuden sind keine Aufzugsanlagen geplant. Die einzelnen Wohnungen sind entweder ebenerdig oder über ein außenliegendes Treppenhaus und Laubengänge erreichbar.





GRUNDRISSE UND ANSICHTEN

GASAMTANSICHT

HAUS „C“
25 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
1.654,79 m²

HAUS „D“
25 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
1.654,79 m²

HAUS „E“
25 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
1.654,79 m²

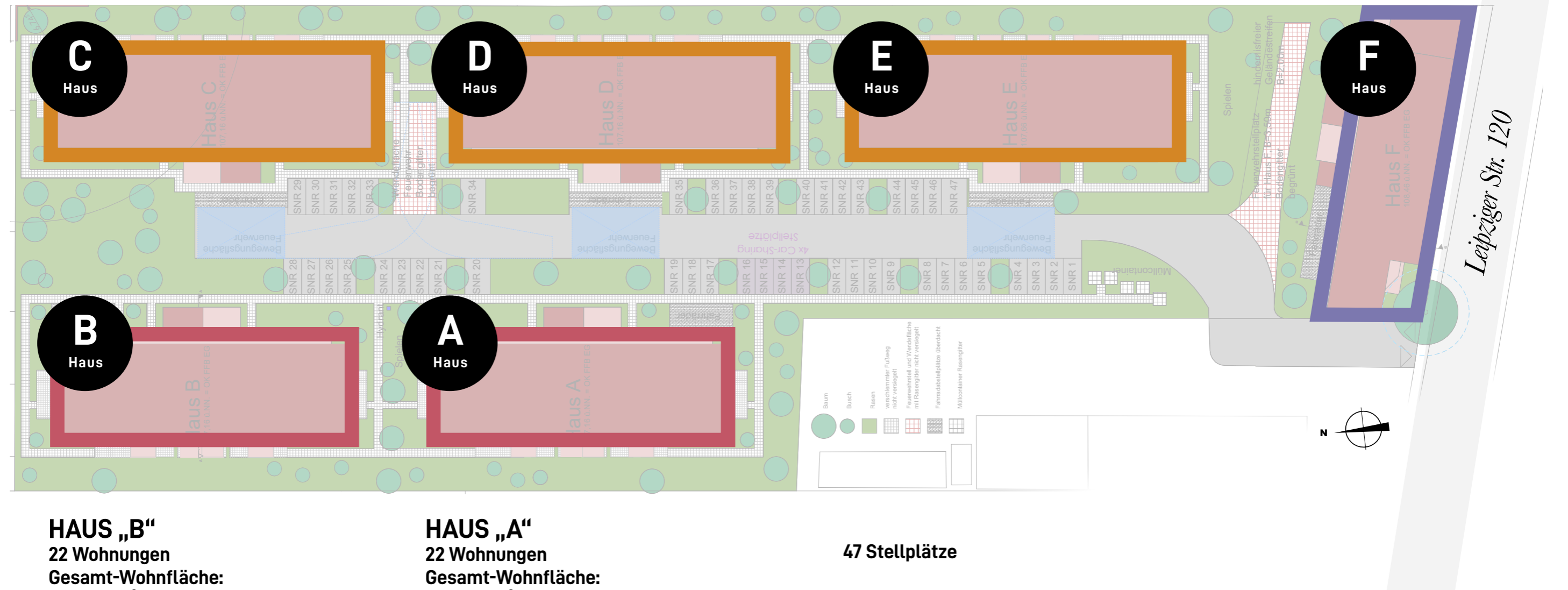
HAUS „F“
33 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
2.014,63 m²

B
Haus

A
Haus

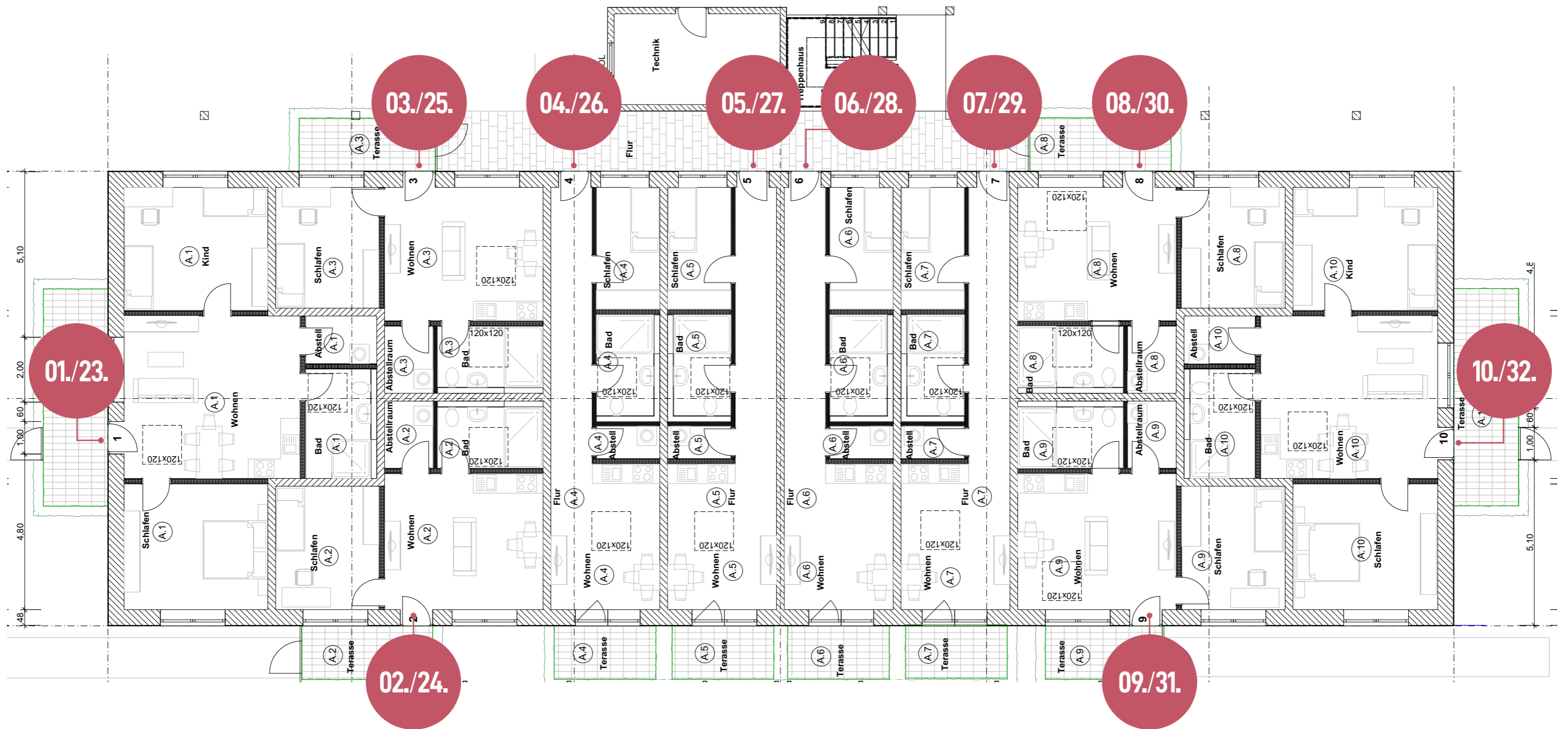
HAUS „B“
22 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
1.521,89 m²

HAUS „A“
22 Wohnungen
Gesamt-Wohnfläche:
1.521,89 m²

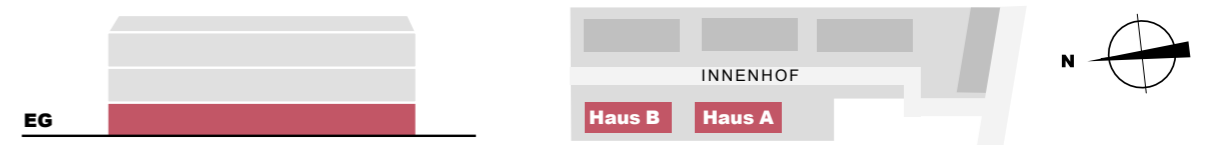


47 Stellplätze

HAUS A+B EG



Summe Wohnfläche: 516,06 m²



HAUS A+B EG

Flächen Berechnung

WE 01./23. 3-Raum-Wohnung 78,32 m²	
Wohnen	27,20 m ²
Schlafen	17,19 m ²
Bad	7,17 m ²
Abstell	3,23 m ²
Kind	16,83 m ²
Terrasse 1/2	6,70 m ²

WE 04./26. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,63 m ²
Wohnen	15,08 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 07./29. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,63 m ²
Wohnen	15,08 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 10./32. 3-Raum-Wohnung 78,68 m²	
Wohnen	27,36 m ²
Schlafen	17,30 m ²
Kind	16,94 m ²
Abstell	3,23 m ²
Bad	7,17 m ²
Terrasse 1/2	6,66 m ²

WE 02./24. 2-Raum-Wohnung 45,54 m²	
Schlafen	12,14 m ²
Wohnen	20,50 m ²
Abstellraum	3,11 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	3,26 m ²

WE 05./27. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,63 m ²
Wohnen	15,08 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 08./30. 2-Raum-Wohnung 45,19 m²	
Wohnen	20,10 m ²
Schlafen	11,88 m ²
Abstell	3,11 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	3,58 m ²

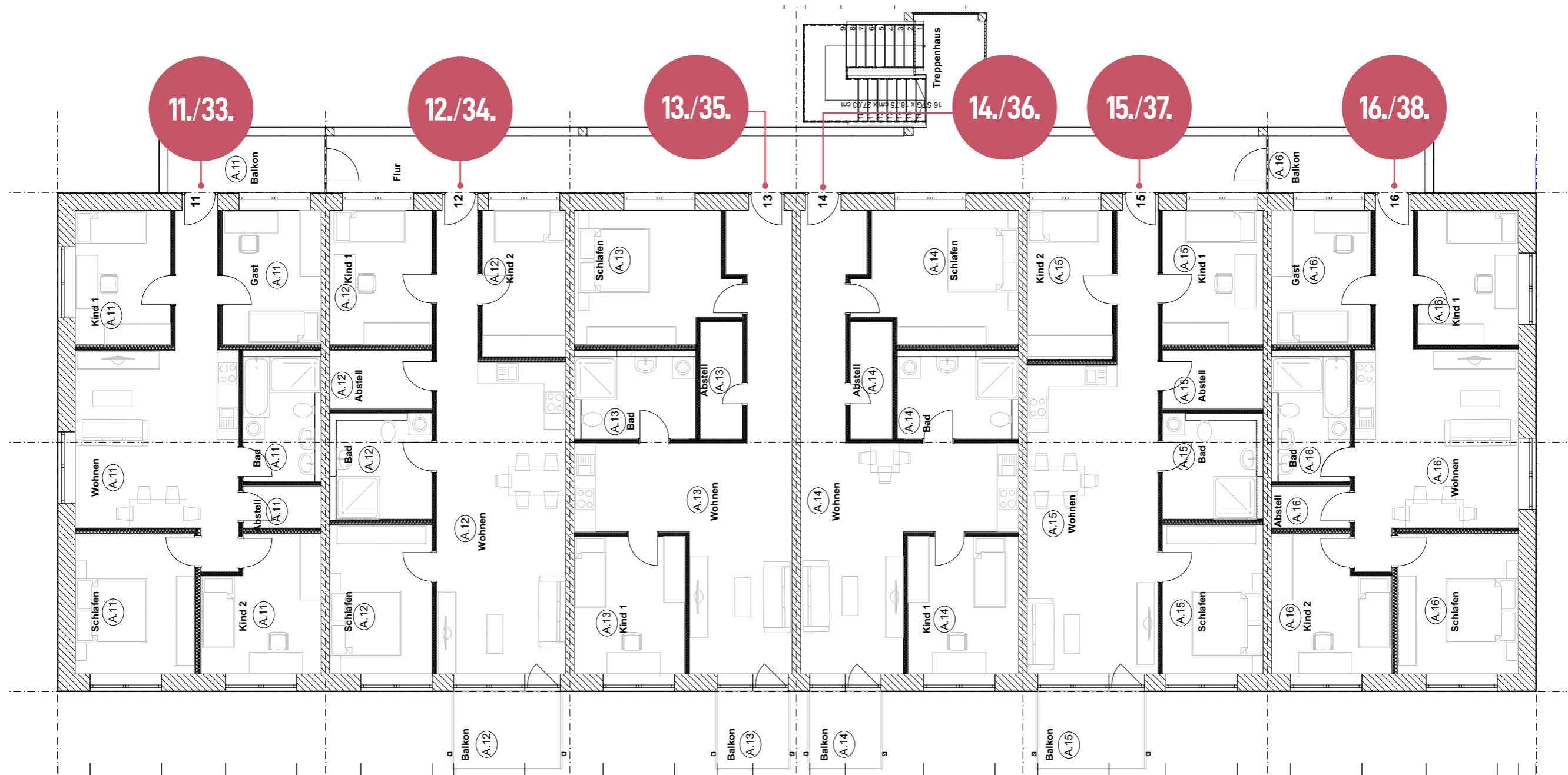
WE 03./25. 2-Raum-Wohnung 44,90 m²	
Schlafen	11,88 m ²
Abstellraum	3,11 m ²
Bad	6,52 m ²
Wohnen	20,10 m ²
Terrasse 1/2	3,29 m ²

WE 06./28. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,63 m ²
Wohnen	15,08 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

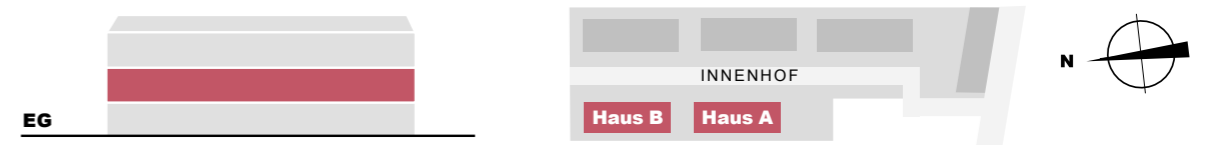
WE 09./31. 2-Raum-Wohnung 45,16 m²	
Schlafen	12,14 m ²
Abstell	3,11 m ²
Wohnen	20,50 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	2,89 m ²



HAUS A+B 1.0G



Summe Wohnfläche: 516,06 m²



HAUS A+B 1.0G

Flächen Berechnung

WE 11./33. 4-Raum-Wohnung	88,15 m²
Kind 1	10,08 m ²
Wohnen	28,82 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Abstell	2,58 m ²
Bad	7,68 m ²
Gast	10,43 m ²
Balkon	3,50 m ²

WE 14/36. 3-Raum-Wohnung	77,96 m²
Schlafen	15,62 m ²
Bad	8,29 m ²
Wohnen	35,99 m ²
Kind 1	12,01 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 12./34. 4-Raum-Wohnung	85,03 m²
Kind 1	10,79 m ²
Abstell	4,73 m ²
Bad	8,28 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Kind 2	9,57 m ²
Wohnen	36,23 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 15./37. 4-Raum-Wohnung	85,24 m²
Kind 1	10,58 m ²
Abstell	4,64 m ²
Bad	8,28 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Kind 2	10,00 m ²
Wohnen	36,31 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 13./35. 3-Raum-Wohnung	77,96 m²
Schlafen	15,62 m ²
Bad	8,29 m ²
Wohnen	35,99 m ²
Kind 1	12,01 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 16./38. 4-Raum-Wohnung	88,57 m²
Kind 1	10,61 m ²
Wohnen	28,55 m ²
Schlafen	13,31 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Abstell	2,58 m ²
Bad	7,68 m ²
Gast	10,47 m ²
Balkon	3,50 m ²

HAUS A+B 2.0G

Flächen Berechnung

WE 17./39. 4-Raum-Wohnung	88,15 m²
Kind 1	10,08 m ²
Wohnen	28,82 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Abstell	2,58 m ²
Bad	7,68 m ²
Gast	10,43 m ²
Balkon	3,50 m ²

WE 20./42. 3-Raum-Wohnung	77,96 m²
Schlafen	15,62 m ²
Bad	8,29 m ²
Wohnen	35,99 m ²
Kind 1	12,01 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 18./40. 4-Raum-Wohnung	85,03 m²
Kind 1	10,79 m ²
Abstell	4,73 m ²
Bad	8,28 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Kind 2	9,57 m ²
Wohnen	36,23 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 21./43. 4-Raum-Wohnung	85,24 m²
Kind 1	10,58 m ²
Abstell	4,64 m ²
Bad	8,28 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Kind 2	10,00 m ²
Wohnen	36,31 m ²
Balkon	3,23 m ²

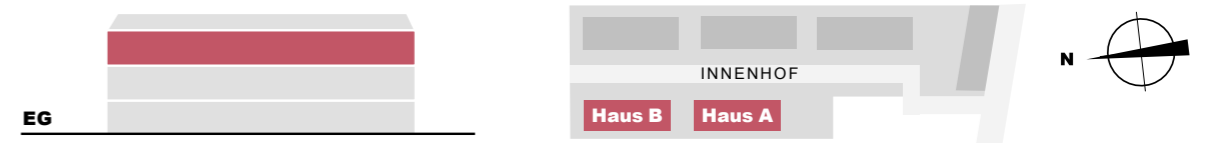
WE 19./41. 3-Raum-Wohnung	77,96 m²
Schlafen	15,62 m ²
Bad	8,29 m ²
Wohnen	35,99 m ²
Kind 1	12,01 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 22./44. 4-Raum-Wohnung	88,57 m²
Kind 1	10,61 m ²
Wohnen	28,55 m ²
Schlafen	13,31 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Abstell	2,58 m ²
Bad	7,68 m ²
Gast	10,47 m ²
Balkon	3,50 m ²

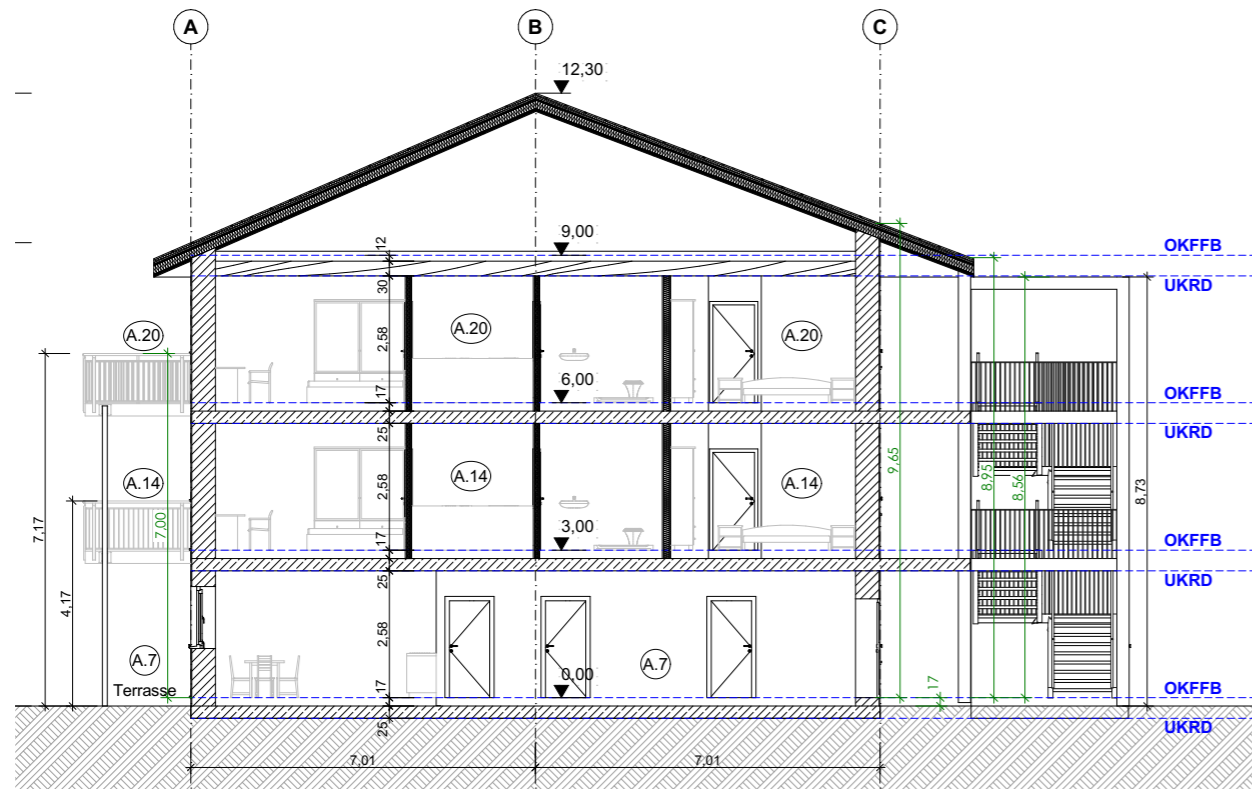
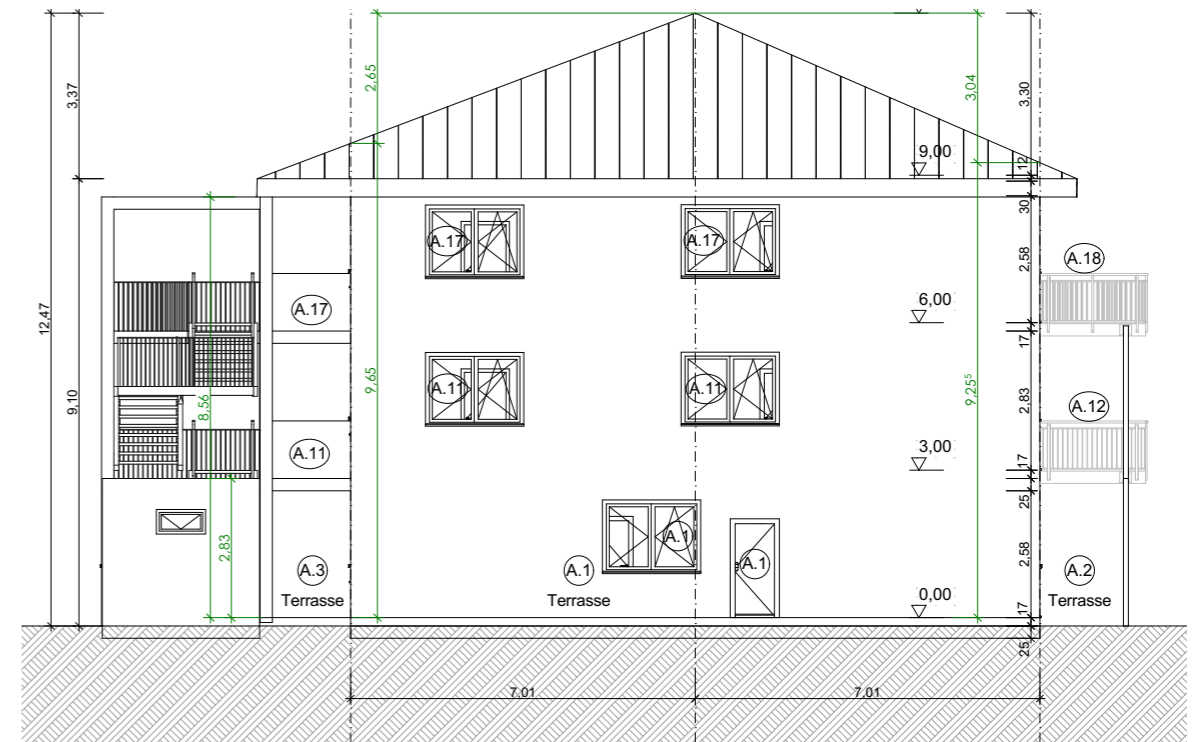
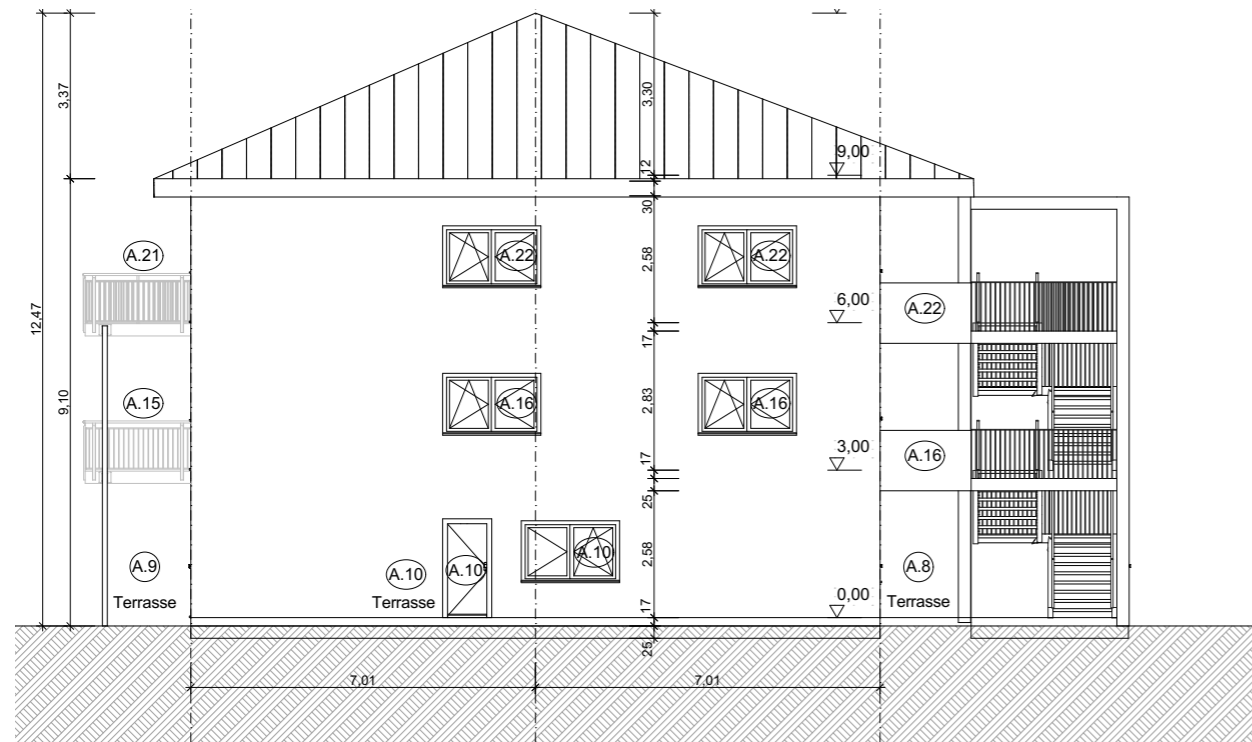
HAUS A+B 1.OG



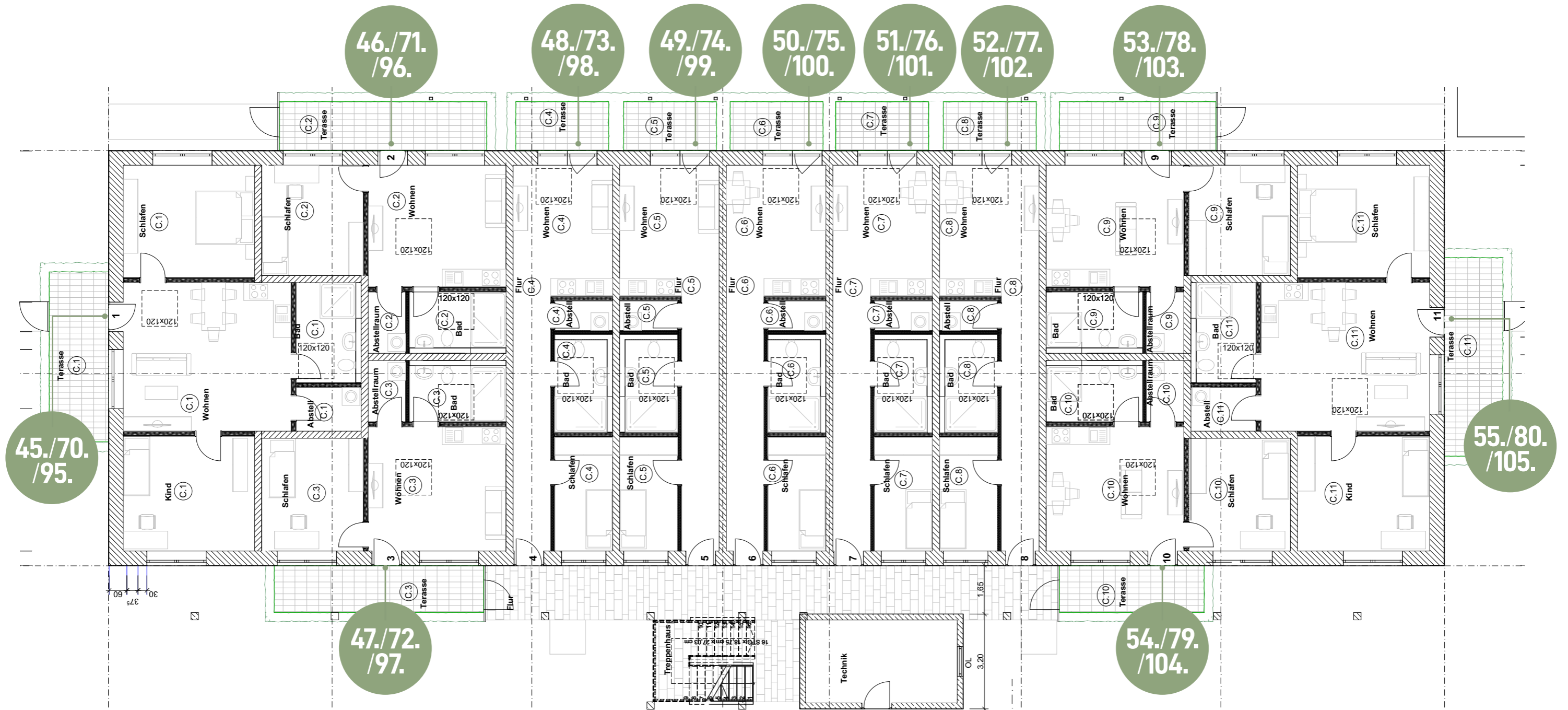
Summe Wohnfläche: 516,06 m²



HAUS A+B



HAUS C+D+E EG



Summe Wohnfläche: 565,52 m²



HAUS C+D+E EG

Flächen Berechnung

WE 45./70./95. 3-Raum-Wohnung 80,54 m²	
Wohnen	28,56 m ²
Schlafen	17,74 m ²
Bad	7,17 m ²
Abstell	3,23 m ²
Kind	18,12 m ²
Terrasse 1/2	5,72 m ²

WE 48./73./98. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,87 m ²
Wohnen	14,85 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 51./76./101. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,87 m ²
Wohnen	14,85 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 54./79./104. 2-Raum-Wohnung 45,49 m²	
Schlafen	19,49 m ²
Abstell	13,05 m ²
Wohnen	2,61 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	3,82 m ²

WE 46./71./96. 2-Raum-Wohnung 45,84 m²	
Schlafen	11,85 m ²
Wohnen	19,11 m ²
Abstellraum	2,61 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	5,75 m ²

WE 49./74./99. 2-Raum-Wohnung 43,84 m²	
Schlafen	12,87 m ²
Wohnen	14,85 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	5,51 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 52./77./102. 2-Raum-Wohnung 45,57 m²	
Schlafen	12,87 m ²
Wohnen	14,85 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 55./80./105. 3-Raum-Wohnung 79,86 m²	
Wohnen	28,56 m ²
Schlafen	16,94 m ²
Bad	7,17 m ²
Abstell	3,23 m ²
Kind	17,30 m ²
Terrasse 1/2	6,66 m ²

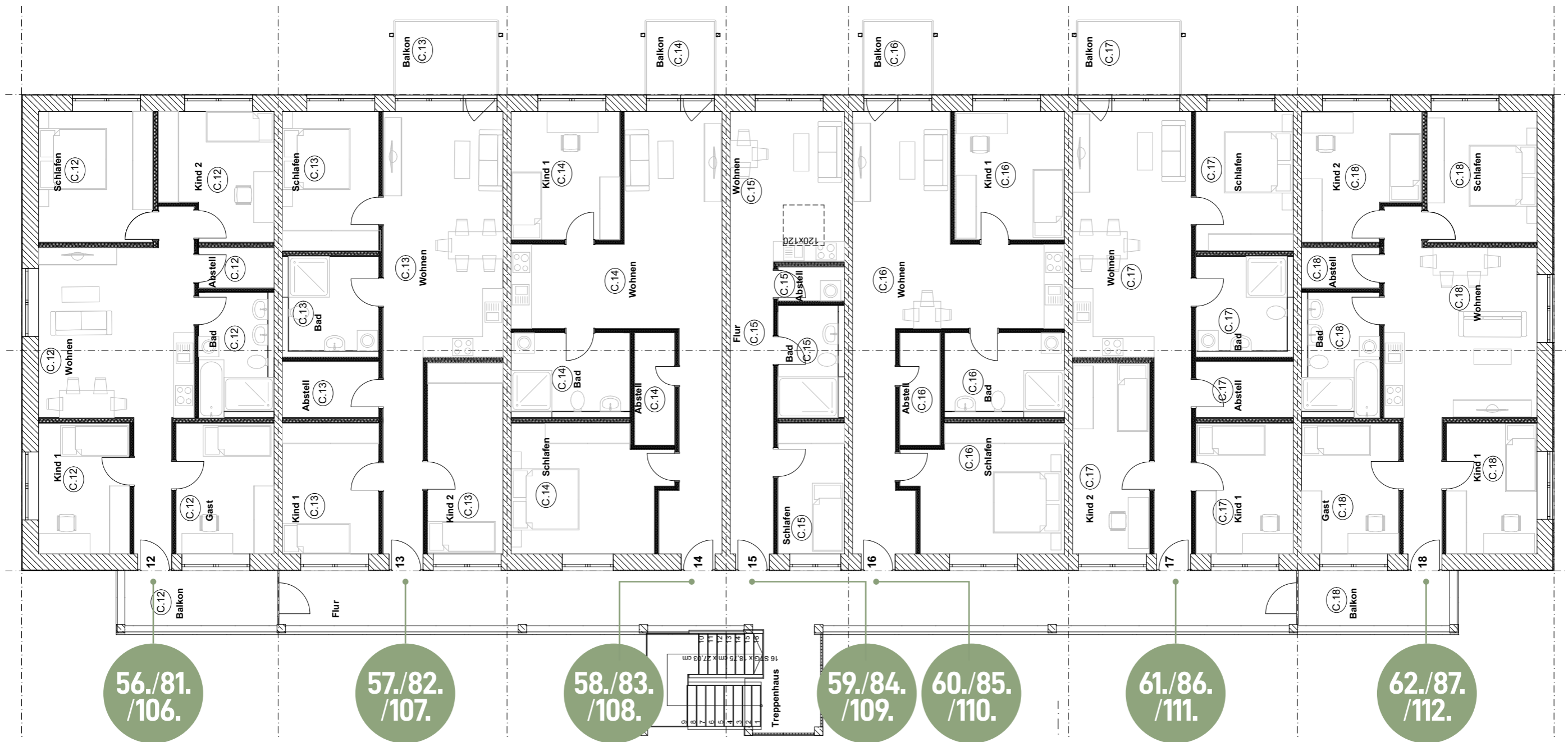
WE 47./72./97. 2-Raum-Wohnung 46,33 m²	
Schlafen	12,14 m ²
Abstellraum	2,61 m ²
Bad	6,52 m ²
Wohnen	19,49 m ²
Terrasse 1/2	5,57 m ²

WE 50./75./100. 2-Raum-Wohnung 44,57 m²	
Schlafen	12,87 m ²
Wohnen	14,85 m ²
Flur	6,07 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²
Terrasse 1/2	2,58 m ²

WE 53./78./103. 2-Raum-Wohnung 45,36 m²	
Schlafen	12,78 m ²
Abstell	2,61 m ²
Wohnen	19,11 m ²
Bad	6,52 m ²
Terrasse 1/2	4,34 m ²



HAUS C+D+E 1.OG



Summe Wohnfläche: 544,38 m²



HAUS C+D+E 1.0G

Flächen Berechnung

WE 56./81./106. 4-Raum-Wohnung 88,76 m²	
Kind 1	10,29 m ²
Wohnen	28,59 m ²
Schlafen	12,93 m ²
Kind 2	11,71 m ²
Abstell	2,62 m ²
Bad	7,92 m ²
Gast	11,08 m ²
Balkon	3,62 m ²

WE 57./82./107. 4-Raum-Wohnung 83,55 m²	
Kind 1	10,91 m ²
Abstell	4,69 m ²
Bad	8,20 m ²
Schlafen	11,84 m ²
Kind 2	8,54 m ²
Wohnen	36,15 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 58./83./108. 3-Raum-Wohnung 79,09 m²	
Schlafen	16,29 m ²
Bad	8,51 m ²
Wohnen	36,13 m ²
Kind 1	12,10 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 59./84./109. 2-Raum-Wohnung 41,48 m²	
Schlafen	7,51 m ²
Flur	10,96 m ²
Wohnen	14,82 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²

WE 60./85./110. 3-Raum-Wohnung 79,47 m²	
Schlafen	16,41 m ²
Bad	8,59 m ²
Wohnen	36,20 m ²
Kind 1	12,21 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 61./86./111. 4-Raum-Wohnung 83,30 m²	
Kind 1	11,02 m ²
Abstell	4,73 m ²
Bad	8,29 m ²
Schlafen	11,96 m ²
Kind 2	12,76 m ²
Wohnen	31,31 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 62./87./112. 4-Raum-Wohnung 88,72 m²	
Kind 1	10,25 m ²
Wohnen	28,42 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kind 2	12,17 m ²
Abstell	2,71 m ²
Bad	8,18 m ²
Gast	11,00 m ²
Balkon	3,60 m ²

HAUS C+D+E 2.0G

Flächen Berechnung

WE 63./88./113. 4-Raum-Wohnung 88,76 m²	
Kind 1	10,29 m ²
Wohnen	28,59 m ²
Schlafen	12,93 m ²
Kind 2	11,71 m ²
Abstell	2,62 m ²
Bad	7,92 m ²
Gast	11,08 m ²
Balkon	3,62 m ²

WE 64./89./114. 4-Raum-Wohnung 83,55 m²	
Kind 1	10,91 m ²
Abstell	4,69 m ²
Bad	8,20 m ²
Schlafen	11,84 m ²
Kind 2	8,54 m ²
Wohnen	36,15 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 65./90./115. 3-Raum-Wohnung 79,09 m²	
Schlafen	16,29 m ²
Bad	8,51 m ²
Wohnen	36,13 m ²
Kind 1	12,10 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

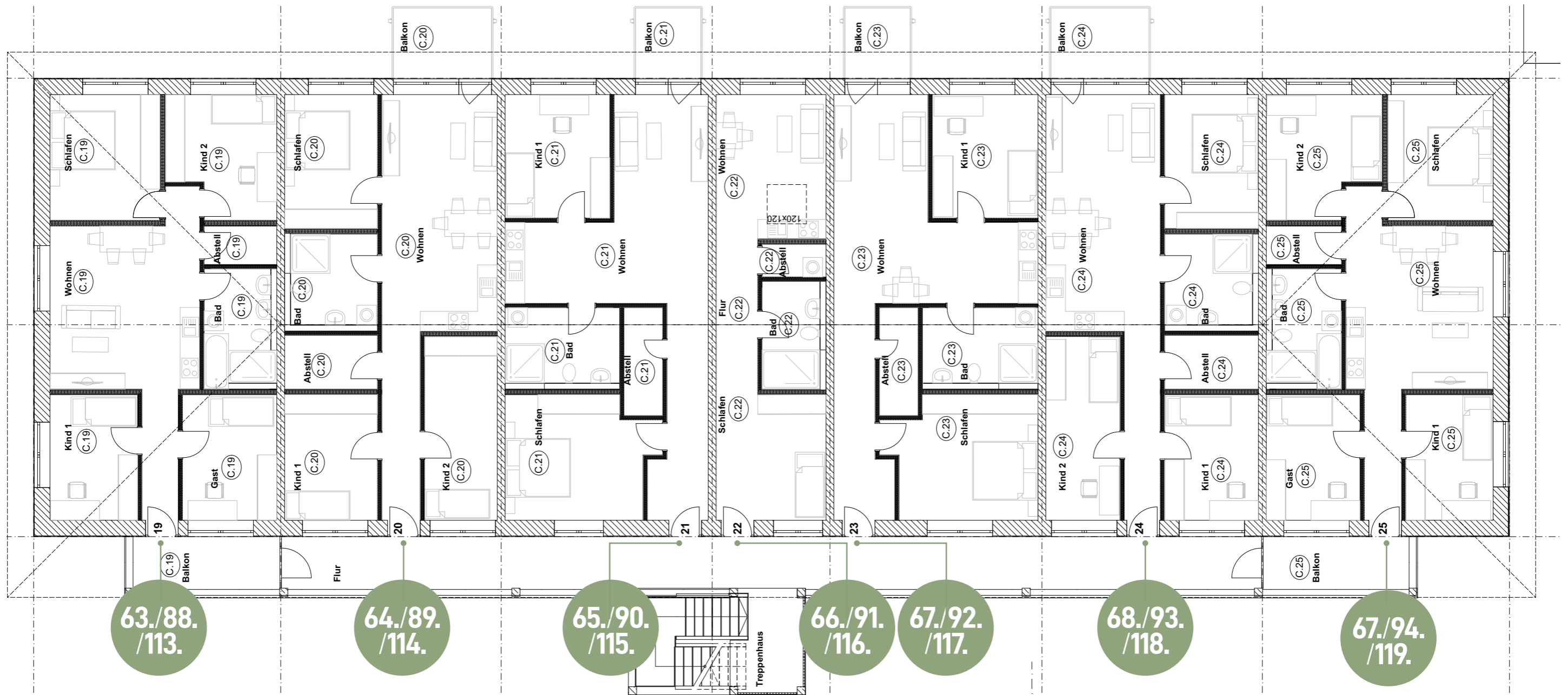
WE 66./91./116. 2-Raum-Wohnung 41,99 m²	
Schlafen	12,90 m ²
Flur	6,07 m ²
Wohnen	14,82 m ²
Abstell	1,96 m ²
Bad	6,24 m ²

WE 67./92./117. 3-Raum-Wohnung 79,47 m²	
Schlafen	16,41 m ²
Bad	8,59 m ²
Wohnen	36,20 m ²
Kind 1	12,21 m ²
Abstell	3,91 m ²
Balkon	2,15 m ²

WE 68./93./118. 4-Raum-Wohnung 83,30 m²	
Kind 1	11,02 m ²
Abstell	4,73 m ²
Bad	8,29 m ²
Schlafen	11,96 m ²
Kind 2	12,76 m ²
Wohnen	31,31 m ²
Balkon	3,23 m ²

WE 69./94./119. 4-Raum-Wohnung 88,72 m²	
Kind 1	10,25 m ²
Wohnen	28,42 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kind 2	12,17 m ²
Abstell	2,71 m ²
Bad	8,18 m ²
Gast	11,00 m ²
Balkon	3,60 m ²

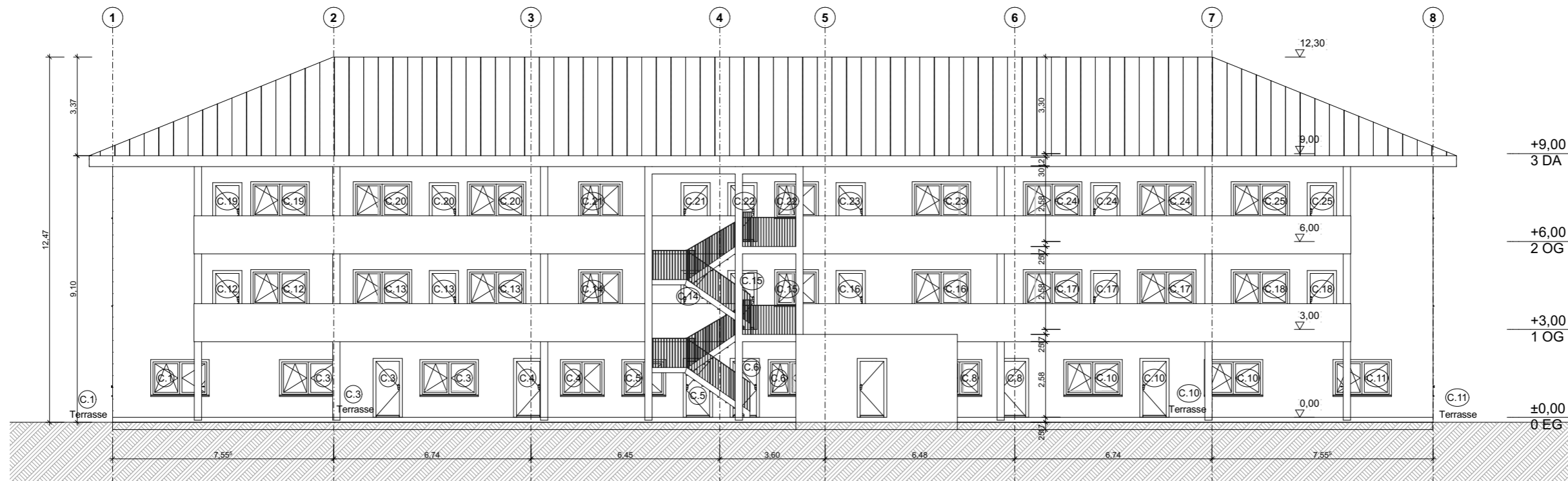
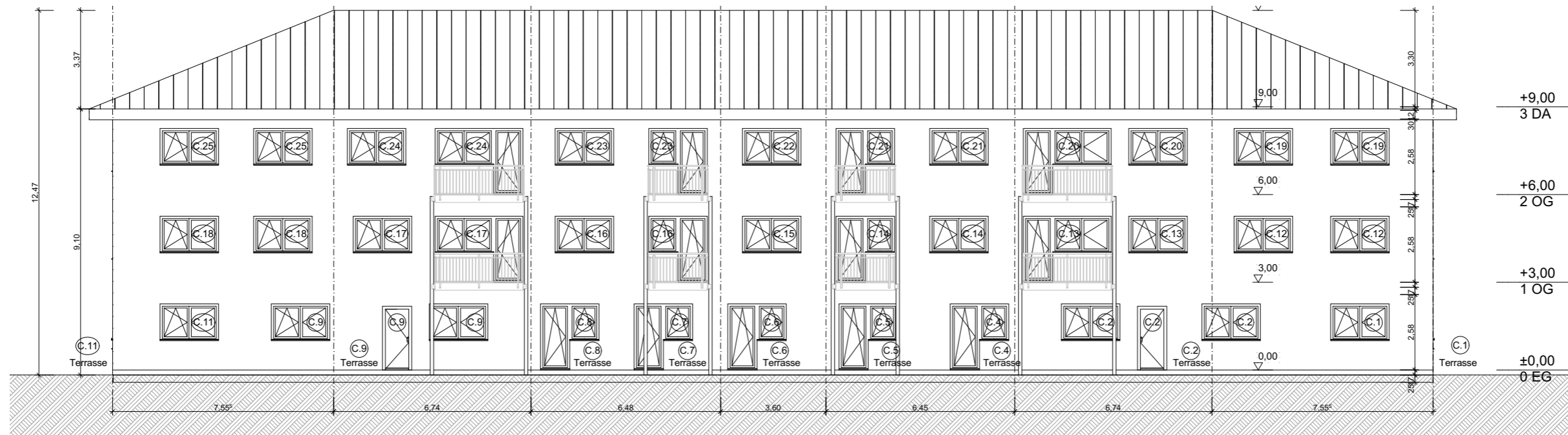
HAUS C+D+E 2.OG



Summe Wohnfläche: 544,38 m²



HAUS C+D+E



HAUS F EG

Flächen Berechnung

WE 120. 3-Raum-Wohnung	55,78 m²
Kind 1	6,07 m ²
Flur	4,06 m ²
Schlafen	13,86 m ²
Bad	7,29 m ²
Wohnen	18,86 m ²
Abstell	1,14 m ²
Terrasse 1/2	4,50 m ²

WE 123. 2-Raum-Wohnung	40,14 m²
Schlafen	6,22 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,87 m ²
Terrasse 1/2	3,47 m ²

WE 126. 2-Raum-Wohnung	40,13 m²
Schlafen	6,22 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,21 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,87 m ²
Terrasse 1/2	3,47 m ²

WE 128. 4-Raum-Wohnung	71,65 m²
Wohnen	23,58 m ²
Arbeit	6,59 m ²
Bad	5,12 m ²
Schlafen	12,74 m ²
Kind 1	10,41 m ²
Abstell	2,27 m ²
Terrasse 1/2	10,95 m ²

WE 121. 2-Raum-Wohnung	42,62 m²
Schlafen	7,18 m ²
Bad	7,31 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,88 m ²
Terrasse 1/2	3,80 m ²

WE 124. 2-Raum-Wohnung	40,14 m²
Schlafen	6,22 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,87 m ²
Terrasse 1/2	3,47 m ²

WE 127. 3-Raum-Wohnung	38,59 m²
Schlafen	6,22 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	7,28 m ²
Wohnen	14,40 m ²
Terrasse 1/2	3,34 m ²

WE 122. 2-Raum-Wohnung	40,15 m²
Schlafen	6,23 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,87 m ²
Terrasse 1/2	3,47 m ²

WE 125. 2-Raum-Wohnung	40,14 m²
Schlafen	6,22 m ²
Bad	6,13 m ²
Abstell	1,22 m ²
Flur	8,23 m ²
Wohnen	14,87 m ²
Terrasse 1/2	3,47 m ²



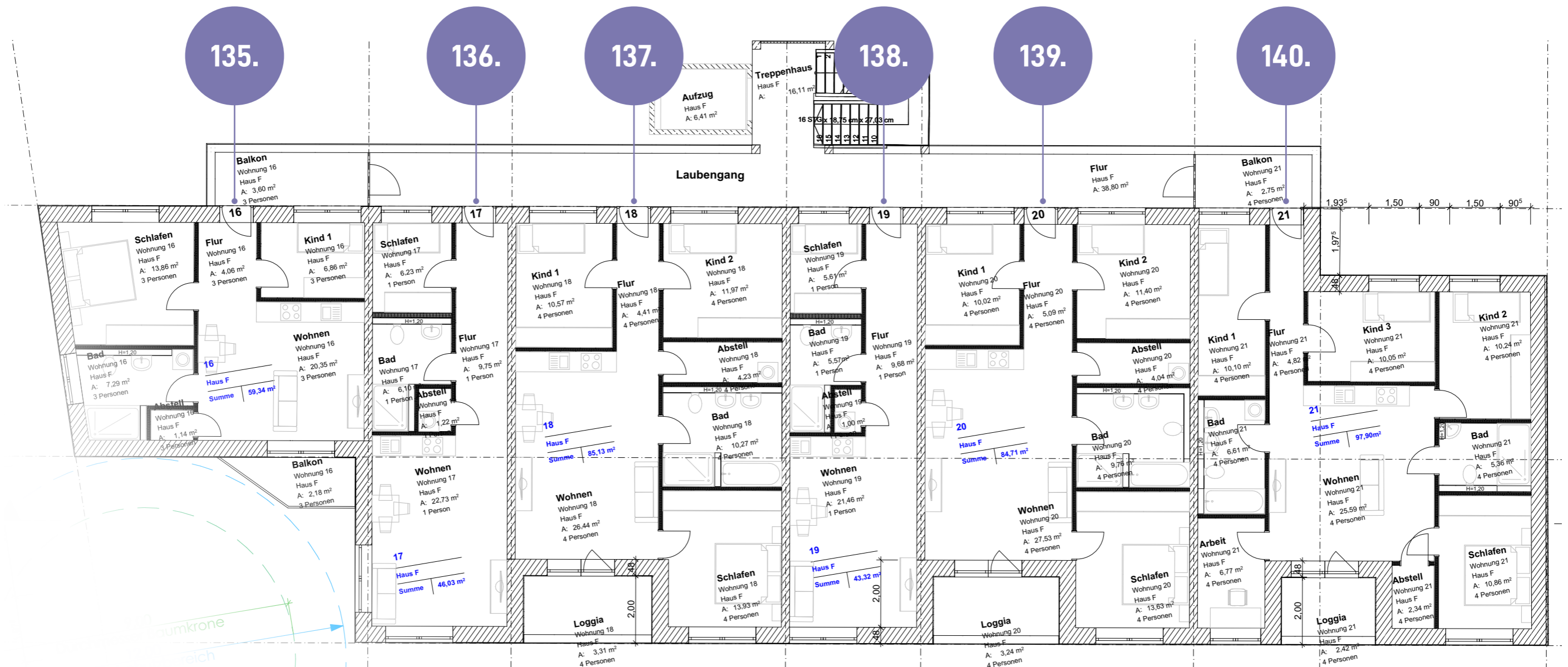
HAUS F 1.0G



Summe Wohnfläche: 409,34 m²



HAUS F 2.OG



Summe Wohnfläche: 409,34 m²



HAUS F 1.0G

Flächen Berechnung

WE 129. 3-Raum-Wohnung	59,34 m²
Schlafen	13,86 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	4,06 m ²
Kind 1	6,86 m ²
Abstell	1,14 m ²
Wohnen	20,35 m ²
Balkon	3,60 m ²
Balkon	2,18 m ²

WE 130. 2-Raum-Wohnung	46,03 m²
Schlafen	6,23 m ²
Flur	9,75 m ²
Bad	6,10 m ²
Abstell	1,22 m ²
Wohnen	22,73 m ²

WE 131. 4-Raum-Wohnung	85,13 m²
Kind 1	10,57 m ²
Wohnen	26,44 m ²
Kind 2	11,97 m ²
Abstell	4,23 m ²
Bad	10,27 m ²
Schlafen	13,93 m ²
Flur	4,41 m ²
Loggia 1/2	3,31 m ²

WE 132. 2-Raum-Wohnung	43,32 m²
Schlafen	5,61 m ²
Flur	9,68 m ²
Bad	5,57 m ²
Abstell	1,00 m ²
Wohnen	21,46 m ²

WE 133. 4-Raum-Wohnung	84,71 m²
Kind 1	10,02 m ²
Wohnen	27,53 m ²
Kind 2	11,40 m ²
Abstell	4,04 m ²
Bad	9,76 m ²
Schlafen	13,63 m ²
Flur	5,09 m ²
Loggia 1/2	3,24 m ²

WE 134. 6-Raum-Wohnung	97,90 m²
Kind 1	10,10 m ²
Flur	4,82 m ²
Bad	6,61 m ²
Arbeit	6,77 m ²
Wohnen	25,59 m ²
Schlafen	10,86 m ²
Abstell	2,34 m ²
Bad	5,36 m ²
Kind 2	10,24 m ²
Kind 3	10,05 m ²
Balkon	2,75 m ²
Loggia 1/2	2,42 m ²

HAUS F 2.0G

Flächen Berechnung

WE 135. 3-Raum-Wohnung	59,34 m²
Schlafen	13,86 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	4,06 m ²
Kind 1	6,86 m ²
Abstell	1,14 m ²
Wohnen	20,35 m ²
Balkon	3,60 m ²
Balkon	2,18 m ²

WE 136. 2-Raum-Wohnung	46,03 m²
Schlafen	6,23 m ²
Flur	9,75 m ²
Bad	6,10 m ²
Abstell	1,22 m ²
Wohnen	22,73 m ²

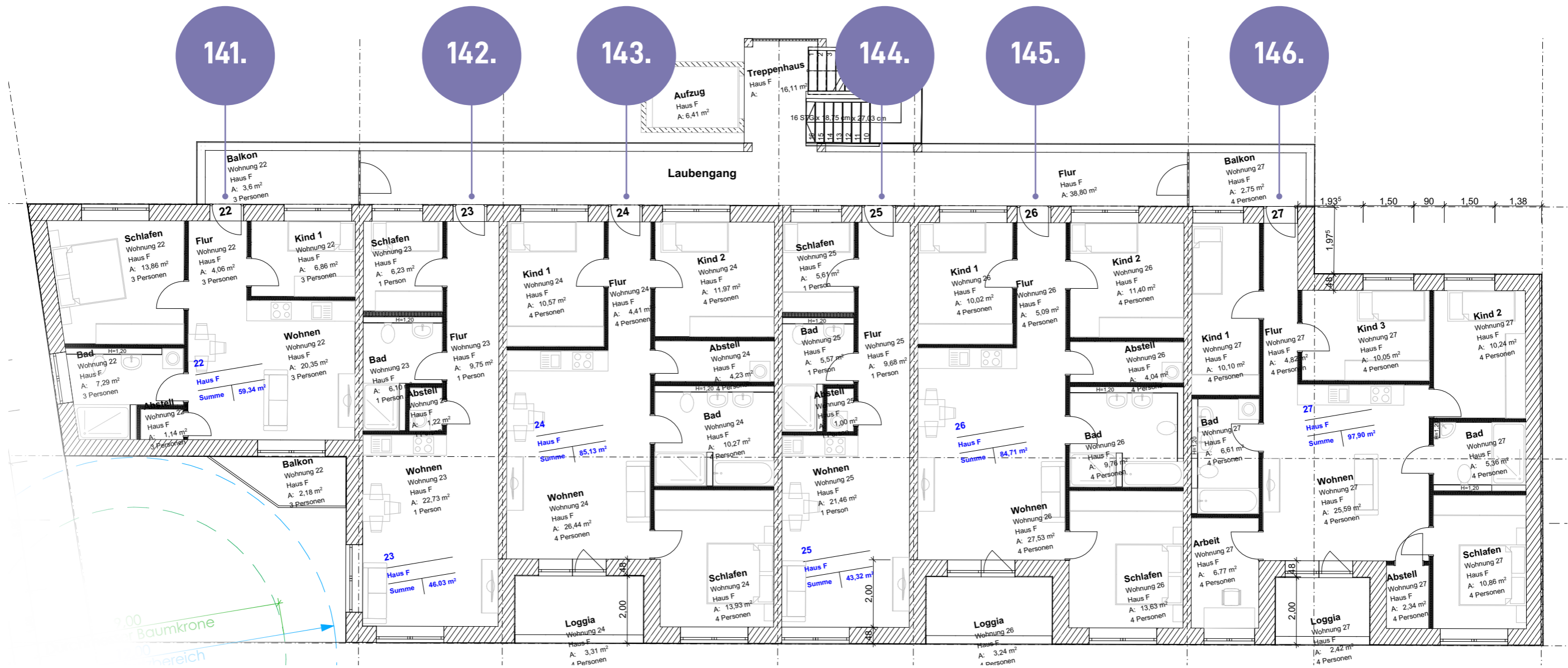
WE 137. 4-Raum-Wohnung	85,13 m²
Kind 1	10,57 m ²
Wohnen	26,44 m ²
Kind 2	11,97 m ²
Abstell	4,23 m ²
Bad	10,27 m ²
Schlafen	13,93 m ²
Flur	4,41 m ²
Loggia 1/2	3,31 m ²

WE 138. 2-Raum-Wohnung	43,32 m²
Schlafen	5,61 m ²
Flur	9,68 m ²
Bad	5,57 m ²
Abstell	1,00 m ²
Wohnen	21,46 m ²

WE 139. 4-Raum-Wohnung	84,71 m²
Kind 1	10,02 m ²
Wohnen	27,53 m ²
Kind 2	11,40 m ²
Abstell	4,04 m ²
Bad	9,76 m ²
Schlafen	13,63 m ²
Flur	5,09 m ²
Loggia 1/2	3,24 m ²

WE 140. 6-Raum-Wohnung	97,90 m²
Kind 1	10,10 m ²
Flur	4,82 m ²
Bad	6,61 m ²
Arbeit	6,77 m ²
Wohnen	25,59 m ²
Schlafen	10,86 m ²
Abstell	2,34 m ²
Bad	5,36 m ²
Kind 2	10,24 m ²
Kind 3	10,05 m ²
Balkon	2,75 m ²
Loggia 1/2	2,42 m ²

HAUS F 3.OG



Summe Wohnfläche: 409,34 m²



HAUS F 4.0G



Summe Wohnfläche: 409,34 m²



HAUS F 3.0G

Flächen Berechnung

WE 141. 3-Raum-Wohnung	59,34 m²
Schlafen	13,86 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	4,06 m ²
Kind 1	6,86 m ²
Abstell	1,14 m ²
Wohnen	20,35 m ²
Balkon	3,60 m ²
Balkon	2,18 m ²

WE 142. 2-Raum-Wohnung	46,03 m²
Schlafen	6,23 m ²
Flur	9,75 m ²
Bad	6,10 m ²
Abstell	1,22 m ²
Wohnen	22,73 m ²

WE 143. 4-Raum-Wohnung	85,13 m²
Kind 1	10,57 m ²
Wohnen	26,44 m ²
Kind 2	11,97 m ²
Abstell	4,23 m ²
Bad	10,27 m ²
Schlafen	13,93 m ²
Flur	4,41 m ²
Loggia 1/2	3,31 m ²

WE 144. 2-Raum-Wohnung	43,32 m²
Schlafen	5,61 m ²
Flur	9,68 m ²
Bad	5,57 m ²
Abstell	1,00 m ²
Wohnen	21,46 m ²

WE 145. 4-Raum-Wohnung	84,71 m²
Kind 1	10,02 m ²
Wohnen	27,53 m ²
Kind 2	11,40 m ²
Abstell	4,04 m ²
Bad	9,76 m ²
Schlafen	13,63 m ²
Flur	5,09 m ²
Loggia 1/2	3,24 m ²

WE 146. 6-Raum-Wohnung	97,90 m²
Kind 1	10,10 m ²
Flur	4,82 m ²
Bad	6,61 m ²
Arbeit	6,77 m ²
Wohnen	25,59 m ²
Schlafen	10,86 m ²
Abstell	2,34 m ²
Bad	5,36 m ²
Kind 2	10,24 m ²
Kind 3	10,05 m ²
Balkon	2,75 m ²
Loggia 1/2	2,42 m ²

HAUS F 4.0G

Flächen Berechnung

WE 147. 3-Raum-Wohnung	59,34 m²
Schlafen	13,86 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	4,06 m ²
Kind 1	6,86 m ²
Abstell	1,14 m ²
Wohnen	20,35 m ²
Balkon	3,60 m ²
Balkon	2,18 m ²

WE 148. 2-Raum-Wohnung	46,03 m²
Schlafen	6,23 m ²
Flur	9,75 m ²
Bad	6,10 m ²
Abstell	1,22 m ²
Wohnen	22,73 m ²

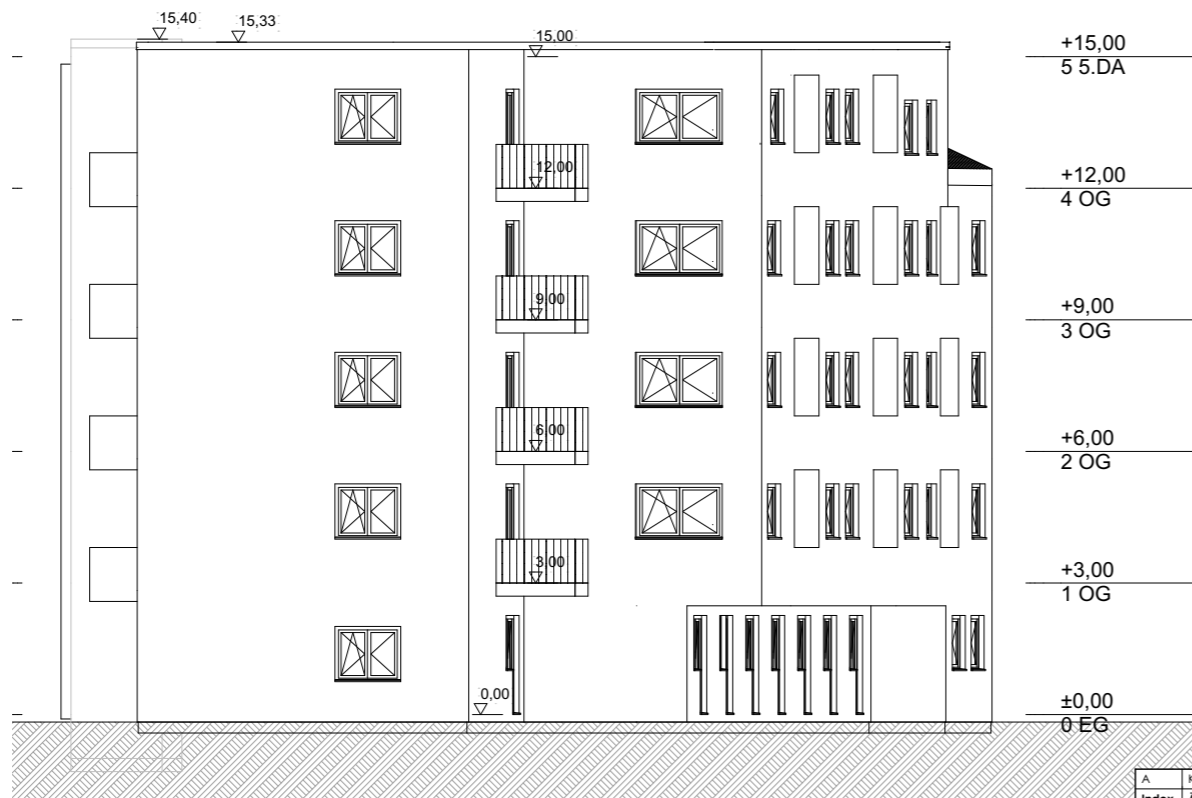
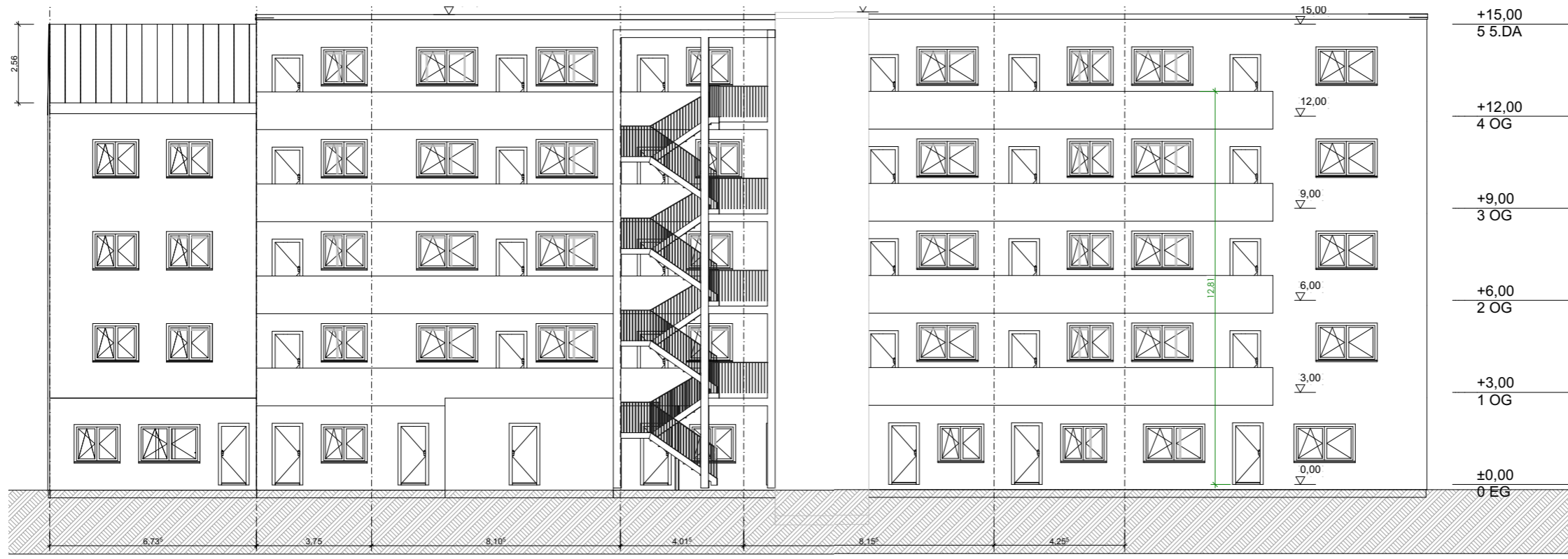
WE 149. 4-Raum-Wohnung	84,67 m²
Kind 1	10,57 m ²
Wohnen	26,44 m ²
Kind 2	11,97 m ²
Abstell	4,23 m ²
Bad	10,27 m ²
Schlafen	13,93 m ²
Flur	4,41 m ²
Loggia 1/2	2,85 m ²

WE 150. 2-Raum-Wohnung	43,25 m²
Schlafen	5,61 m ²
Flur	9,68 m ²
Bad	5,57 m ²
Abstell	1,00 m ²
Wohnen	21,39 m ²

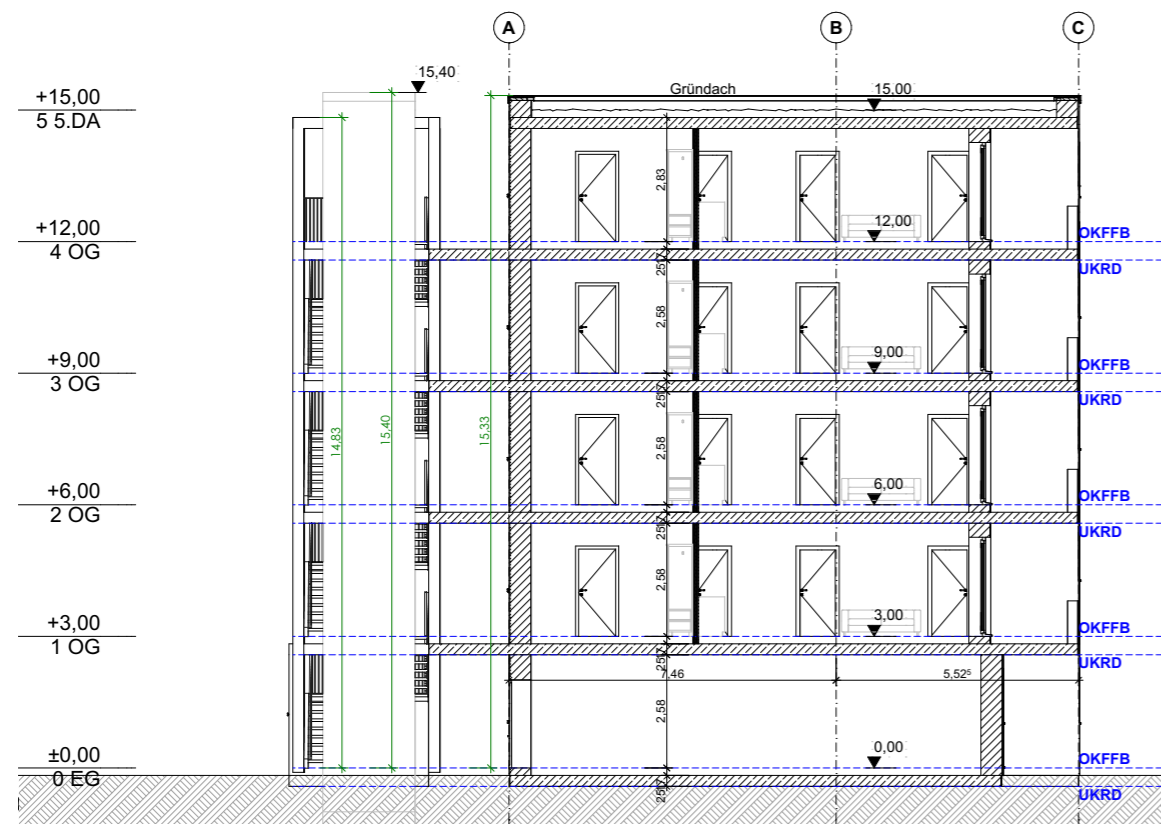
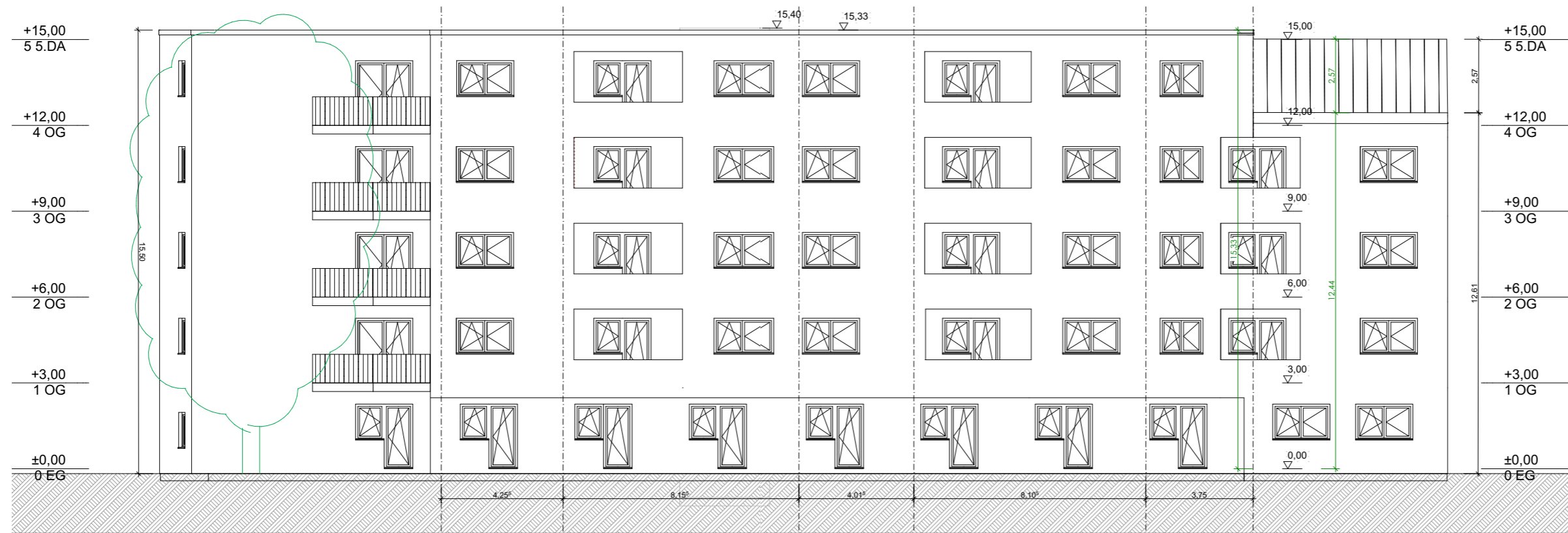
WE 151. 4-Raum-Wohnung	79,42 m²
Kind 1	10,02 m ²
Wohnen	27,38 m ²
Kind 2	9,95 m ²
Abstell	3,52 m ²
Bad	8,49 m ²
Schlafen	11,89 m ²
Flur	5,38 m ²
Loggia 1/4	2,79 m ²

WE 152. 2-Raum-Wohnung	43,29 m²
Schlafen	6,15 m ²
Flur	6,12 m ²
Abstell	1,32 m ²
Bad	6,29 m ²
Wohnen	20,66 m ²
Balkon	2,75 m ²

HAUS F



HAUS F



**BAU- UND
LEISTUNGS-
BESCHREIBUNG**

NEUBAU SOZIALES WOHNEN

– Errichtung von sechs Mehrfamilienhäuser (152 WE)
Leipziger Straße 120 in Leipzig

1.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1.1 Bauvorhaben

Bauort

Leipziger Straße 120, Leipzig

Bauvorhaben

Neubau 6 Mehrfamilienhäuser

Bauträger

Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG

Therodor-Körner-Straße 2

06686 Lützen

Generalunternehmer

Hertel + Wolf Baugesellschaft mbH

Sestewitzer Str. 7

04463 Großpösna

1.2 Erschließung

Das Gebäude ist über die Leipziger Straße verkehrstechnisch erschlossen. Es wird eine neue Erschließungsstraße mit den erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätzen, Fußwegen, Grünflächen, Spielplätze und Abfallentsorgungsplätzen gemäß Baugenehmigung errichtet. Es sind insgesamt 47 PKW-Stellplätze und 152 Fahrradstellplätze vorgesehen, die von der Straße aus frei zugänglich sind. Alle Medienanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom

und Kabelfernsehen) werden zum Übergabepunkt an das öffentliche Netz grundlegend neu eingerichtet. Die Wärmelieferung wird über ein Contractingmodell durch die Stadtwerke Leipzig GmbH sichergestellt.

1.3 Gebäude

Bei den Gebäuden handelt es sich um einen Neubau von 5 ähnlichen, dreigeschossigen und einem fünfgeschossigen Wohnhaus auf tragender Bodenplatte. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. In den Erdgeschossen wird eine erforderliche Anzahl an Wohnungen barrierefrei errichtet.

Hausanschlußräume zur Unterbringung der Hausanschlüsse für Heizung, Wasser, Strom, Telekom und Kabel befinden sich vor jedem Gebäude.

Die Baukonstruktion besteht überwiegend aus Porenbeton-Elementen und massiven Ziegelbaustoffen.

Das Gebäude F wird auf der Ostseite an die Brandwand eines bestehenden Gebäudes in der Leipziger Straße 114 angebaut und erhält einen Aufzug und ein extensiv(ein extensiv begrüntes Flachdach. Die Gebäude A-E sind freistehende Gebäude und erhalten ein Walmdach mit Ziegeleindeckung. Weiterhin erhalten die Fassadenflächen der Ostseite der Häuser C/D/E vertikale Begrünungsmaßnahmen. Die einzelnen Wohnungen in den Obergeschossen werden über je eine zentrale Treppe und Laubengänge erschlossen.

1.4 Planungs- und Ausführungsgrundlagen

Der Bauträger führt die nach seinen Erfahrungen not-

wendigen und sinnvollen Bauleistungen durch, die eine langfristige, nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes gewährleisten. Maßgebend für die Bauausführung sind:

- Planung Ingenieurbüro Morgenstern:
- zu genehmigende Baueingabepläne im Maßstab 1:500 mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen, Stand 09.07.2024
- Brandschutzkonzept
- Diese Bau- und Leistungsbeschreibung
- Die vorhandene Baugenehmigung vom 09.12.2024 einschließlich aller Auflagen und Bedingungen
- Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere relevante Baunormen, Vergabe- u. Vertragsordnung für Bauleistungen VOB, anerkannte Regeln der Bautechnik
- Bürgerliches Gesetzbuch
- Sächsische Bauordnung mit Durchführungsverordnung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024
- Wohnflächenverordnung nach zweiter Berechnungsordnung

Alle zu berücksichtigenden Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen gelten in der am Tage der Baugenehmigung gültigen Fassung.

1.5 Ausführungsdetails, Ausführungsvorbehalte

Ausführungsvorbehalte

- Es bleiben architektonische und technische Änderungen insoweit vorbehalten, als sie den Bauwert nicht beeinträchtigen, ihn gegebenenfalls verbessern oder als solche Änderungen durch Auflagen der Baubehörde notwendig werden und zumutbar sind. Farbgebung, Materialauswahl und andere Ausführungsdetails bleiben vorbehalten.
- Weiterhin bleiben erforderliche Änderungen bei Materialien und Baustoffen, soweit sie gleichwertig sind, vorbehalten. Die Verwendung gleichwertiger Fabrikate und Produkte ist nach Bemusterung durch den Auftraggeber gestattet.
- Maßbliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität, Flächen und Nutzung des Gebäudes sowie des Sondereigentums haben, bleiben

ausdrücklich vorbehalten.

- Veränderungen, die in Bauteilen aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe entstehen (Risse im Putz, Setzungen des Estrichs, Kriechen, Schwinden usw.), sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Baubeschreibung bestimmt mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen. Ausführungsdetails, die nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind, werden während des Bauablaufs rechtzeitig festgelegt. Der Käufer hat ohne schriftliche Freigabe durch den Bauträger keinen Anspruch auf Durchführung von Sonderwünschen. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Visualisierung einer möglichen Möblierung.

1.6 Nutzungskonzept

Das Objekt sechs Mehrfamilienhäuser in der Leipziger Straße 120 in Leipzig umfasst 152 Wohnungen mit jeweils 2-6 Räumen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38 m² und 93 m². Jedes Gebäude verfügt über Terrassen im Erdgeschoss und Balkone. Außer im Gebäude F sind keine Aufzugsanlagen geplant. Die Etagen von Haus F werden über einen barrierefreien Aufzug, auch nutzbar für Krankentragen, erreicht. Die einzelnen Wohnungen sind entweder ebenerdig oder über einen außenliegendes Treppenhaus und Laubengänge erreichbar.

1.7 Energetische Standard

Das Objekt wird energetisch so errichtet, dass die Forderungen des Standards KfW-Effizienzhaus 40 QNG – klimafreundliches Bauen erreicht werden. Ein gewerblicher Wärmelieferant (Contractor) – Stadtwerke Leipzig GmbH plant und errichtet eine zukunftsfähige, wirtschaftliche, nachhaltige und im Einklang mit der kommunalen Wärmeplanung stehende Wärmeerzeugungsanlage. Durch den Einsatz von Luft-Wasserwärmepumpen zum Heizen werden wir als Bauträger und Sie als Erwerber einen Beitrag zum verstärkten Einsatz von erneuerbare Energien leisten. Wärmepumpen sind nicht nur eine umweltfreundliche, sondern auch eine sehr rentable Möglichkeit der Energieversorgung. Der Energieträger Luft ist nach menschlichem Ermessen unerschöpflich. Ihr Einsatz trägt zudem zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei und ist deshalb eine besonders umweltfreundliche Alternative zu konventionellen Energieträgern.

Zur Beheizung und Warmwasserbereitung werden hocheffiziente Durchlauferhitzer eingesetzt. Durch die Trennung von Warmwasserbereitung und Wärmeerzeugung für die Flächenheizungen z.B. Fußbodenheizung kann der Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage im Bezug auf die Heizperiode zwischen Anfang Oktober und Ende April optimiert werden.

Die Gebäudehülle wird aus wärmedämmenden 48 cm dicken Porenbetonwänden errichtet. Auf eine zusätzliche Vollwärmeschutzverkleidung der Wände kann nach Berechnung der Fachingenieure verzichtet werden. Für den sommerlichen Wärmeschutz der Wohnräume erhalten die Fenster außenliegende Rollläden. Bodenplatte und Dächer sind nach Wärmeschutzberechnung hochwirksam gedämmt. Die PVC-Fenster bestehen aus 3-fach Verglasung, gefüllt mit Edelgas.

Auf den Dächern der Gebäude werden Photovoltaikanlagen mit Speicher nach Berechnung und Vorgabe des Energieberaters vorgesehen, diese dienen vorrangig der Eigenversorgung der Gebäude.

1.8 Qualitätskontrolle

Qualifizierte Architekten und Fachingenieure

Der Neubau der sechs Mehrfamilienhäuser wird von einem Team aus Fach- und Prüfengeuren sowie Gutachtern begleitet. Alle Beteiligten verfügen über entsprechende Qualifikationen und reichhaltige Berufserfahrungen. Die Häuser wurden durch Fachplaner mit modernen, nutzerfreundlichen Wohnungen konzipiert. Die Fach- und Prüfengeure für Statik und Brandschutz überwachen das Bauvorhaben von der Planung bis zur Fertigstellung durch Konzepte, Berechnungen, Bauuntersuchungen und Prüfberichte.

Erfahrene Bauleitung

Die fach- und termingerechte Realisierung der Bauarbeiten erfolgt unter der Regie eines erfahrenen Bauleiters. Der Bauleiter koordiniert die Arbeiten der beteiligten Fachhandwerker, überwacht die Einhaltung der Bauzeitvorgaben und die Ausführungsqualität.

Kontrolle durch Sachverständigen

Zur Überwachung der Ausführungsqualität werden die Bauarbeiten von Beginn an durch unabhängige Sachverständige begleitet ggf. stichpunktartig überprüft.

2.

BAUBESCHREIBUNG NACH GWERKEN

2.1 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Der Neubau aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Anschlüsse wird koordiniert vorgenommen (Trink- und Abwasserleitungen, Elektrokabel, Telefonkabel). Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Planungsunterlagen und den behördlichen Auflagen. Die Versorgungsmedien werden bis an den Übergabepunkt an das öffentliche Netz neu errichtet. Bezüglich der Revision, Reparaturen etc. werden laut technischen Richtlinien der Erschließungsträger entsprechende Revisionsschächte angeordnet.

Zur Verwendung kommen für Abwassermaterialien laut technischen Regelwerk, jeweils in erforderlichem Gefälle und mit den nötigen Abmessungen einschließlich aller Bögen, Abzweigungen und Formstücke sowie entsprechende Revisionsöffnungen und -schächte. Für Trinkwasser- und Heizungsleitungen kommen Edelstahlrohre oder Mehrschichtverbundrohr mit Pressverbindung zum Einsatz. Dimensionierung und Ausführung erfolgt nach Angaben der Fachplaner. Die Elektroinstallation wird auf Grundlage der RAL-RG678, DIN 18015-2 Ausstattungswert 1 geplant und ausgeführt. Glasfaser und Kupferkabel (TV) werden durch die entsprechenden Fachunternehmen (z.B. Telekom, Vodafone) geplant und ausgeführt.

2.2 Gerüstarbeiten

Für Maurer-, Putz-, und Dachdeckungsarbeiten wird ein Fassadengerüst errichtet und bis zur Fertigstellung der Arbeiten vorgehalten.

2.3 Abbrucharbeiten, Erdarbeiten

Auf dem Baufeld befindliche Gebäude und Bäume werden im Rahmen der Realisierung abgebrochen und gerodet und fachgerecht entsorgt. Die erforderlichen Erdarbeiten für Erschließung und Gründung werden nach Planung der Fachingenieure durchgeführt.

2.4 Maurer- und Stahlbetonarbeiten

Die erforderlichen Maurer- und Stahlbetonarbeiten werden nach der vorliegenden Planung ausgeführt. Grundlagen sind: Statische Berechnung, Ausführungsplanung zur Statik mit Berücksichtigung der Prüfstatik, Wärmeschutznachweis, Energieausweis mit Ausführungsplanung, Schallschutznachweis mit Ausführungsplanung sowie das Gutachten für Gründung. Das Gebäude wird gegründet auf einer tragenden Bodenplatte. Außenwände, tragende Innenwände, Wohnungstrennwände, Wände der Treppenhauseinfassung werden aus massiven Baustoffen errichtet. Eingesetzt werden Porenbeton-Elemente, Kalksandsteinziegel, in verschiedenen Wärmedurchlasswiderständen, Rohdichten und Wandstärken. Die Geschosdecken werden als Stahlbetondecken oder Trockenbaudecke im Obergeschoss ausgeführt. Die Geschosstreppe wird mit schalungsglatten Betonfertigteilen errichtet.

In der nördlichen Grundstücksecke wird eine Brandschutzmauer nach behördlichen Vorgaben und Brandschutzkonzept errichtet.

2.5 Abdichtung

Das auf Bodenplatte gegründete Gebäude wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der Bodenplatte und über dem Spritzwasserbereich abgedichtet. Die Schachtgrube des Aufzuges am Gebäude F wird mit wasserundurchlässigem Beton hergestellt.

2.6 Wärmeerzeugung

Die Stadtwerke Leipzig GmbH als gewerblicher Wärmelieferant (Contractor) plant und errichtet für die einzelnen Gebäude Heizzentralen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Luft-Wasserwärmepumpensystem. Die Außen-einheiten der Luft-Wasserwärmepumpen werden außerhalb des Technikgebäudes in der Nähe platziert und von dieser eine erdverlegte Wärmeleitung bis zur Heizzentrale geführt. Von der Heizzentrale aus wird das Gebäude mit Wärme für einzelnen Wohnungen versorgt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach kann u.a. einen Teil der Antriebsenergie für den Betrieb der Pumpen liefern, der Rest speist sich aus dem Stromnetz.

2.7 Zimmerer- und Holzbauarbeiten

Es wird ein zimmermannsmäßiger Brettbinder-Dachstuhl errichtet in den erforderlichen Querschnitten nach Statik

und Wärmeschutz. Eingesetzt werden vorgetrocknete Bauteile aus KVH (Konstruktionsvollholz). Die Verkleidung/Einhausung der „Fahrrad-Carports“ werden als Holzlamellen nach Bemusterung und Architekturkonzept ausgeführt. Es werden Absturzsicherungen während der Bauausführung eingebaut, vorgehalten und rückgebaut.

2.8 Dachdeckungs- und Dachklempnerarbeiten

Es erfolgt bei den Gebäuden A-E eine Eindeckung mit grauen Betonsteinziegel (engobiert) Nelskamp o. glw. auf Lattung und Konterlattung. Die Flachdächer auf Gebäude F, den Hauswirtschaftsgebäuden, und Aufzugschacht werden mit bituminöser Eindeckung errichtet und erhalten eine extensive Dachbegrünung. Sämtliche Blecharbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Die erforderlichen Entlüftungsaufsätze werden eingebaut. Das Regenwasser der Dachflächen wird in einer Rigole je Haus gesammelt. Die Straßenseite und Rückseite erhalten eine vorgehangene Rinne mit entsprechenden Fallrohren. Außenfensterbänke werden in Titanzinkblech oder Aluminium nach Farbkonzept gem. AG ausgeführt.

Die Dächer auf West- und Südseite erhalten eine Photovoltaikanlage. Größe und Leistung der Anlage richtet sich nach Standard KfW 40 – QNG.

2.9 Fenster und Türen

Die neuen Fenster und Balkontüren werden aus PVC hergestellt und erhalten eine 3-Scheiben-Isolierverglasung. Der Gesamt-Durchgangswert und Schalldämmwert der Fenster wird durch die Schallschutz- und Wärmeschutzgutachten vorgegeben. Die Rahmenfarbe wird innen und außen lichtgrau (RAL7035). Alle Fenster erhalten einen elektrisch betriebenen Rollläden. Gemäß Lüftungskonzept werden Lüftungselemente in die Fenster eingebaut für eine Mindestlüftung. Die Montage wird nach GEG durchgeführt. Innenfensterbänke sind aus Holzwerkstoff mit gerundeter Kante und seitlicher PVC-Abschlusskappe, Farbe nach Farbkarte des Herstellers, Auswahl durch AG gem. Farbkonzept. Sämtliche Außenfensterbänke an Fenstern und Türen zur Hofseite werden mit Titanzink oder Aluminium verblecht. Sämtliche Fenster- und Türelemente des Erdgeschosses und Wohnungseingangstüren erhalten einen Einbruchsschutz in Anlehnung an RC2, die Obergeschosse in Anlehnung an RC1. Die Wohnungseingangstüren erhalten Edelstahlgarnituren (Hoppe, Amsterdam).

2.10 Fassadenarbeiten

Die Aussenwände werden aus Ytong-Plansteinen hergestellt. Ein WDV-System ist nicht erforderlich. Die Fassade wird in 2 mm-Körnung für Oberputz (durchgefärbt) strukturiert. Für eine Vermeidung von Rissen ist die Fassade mit einem Armierungsgewebe zu versehen. Die Fassaden erhalten eine Gestaltung nach Farbkonzept und erhalten im Erdgeschoss einen Farbanstrich KEIM 9292 und in den Obergeschossen KEIM 9295. Sockelbereiche zur Bodenplatte sowie auf Balkonen und Laubengängen sind gegen Spritzwasser bis auf ca. 30 cm mit einer Mineralischen Dichtschlämme zu versehen. Die Unterseite der Balkone sind unterseitig im Fassadenfarbton KEIM 9295 zu streichen.

2.11 Regenwassernutzung

Das auf den Dächern anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und dem Wasserkreislauf / Grundwasser zugeführt werden. Die Dachflächen und Verkehrsflächen werden in Rigolen versickert. Die Größe der Anlagen wird durch die Berechnung der Fachplaner vorgegeben.

2.12 Balkone, Stahlbau

Balkone als feuerverzinkte Stahlkonstruktion, farbig beschichtet gem. Bemusterung, mit WPC-Dielen und Untersicht aus Titinzink-/Aluminiumblech Farbton: Kaim 9295. Die Geländer werden mit senkrechten Füllstäben erstellt, feuerverzinkt und farbig RAL7035 beschichtet. Treppengeländer werden als einfache Staketengeländer vorgesehen und farbig RAL 7035 beschichtet. Es ist für alle Geländer- und Treppenbauteile die DIN18065 einzuhalten. Alle Metallkonstruktion werden nach RAL- Karte beschichtet und nach Farbkonzept und in Absprache mit dem Bauherrn hergestellt. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über ein Gefälle der Platte nach vorn in eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an das Regenfallrohr und in die Regenentwässerung.

2.13 Trockenbauarbeiten

Die erforderlichen Trockenbauwände, Vorsatzschalen und Technischächte werden nach Wärmeschutz-, Schallschutz- und Brandschutznachweis errichtet und geeignet für einen Anstrich verspachtelt. Sofern erforderlich werden in Installationsbereichen die Decken abgehängt.

2.14 Heizungsinstallation

Heizung mit Flächen-/ Fußbodenheizung

Die zentrale Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt auf der Basis GEG 2024. Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Gebäude mit einem KfW 40 QNG-Standard errichtet wird und die zentrale Wärmeversorgung zu 65 % mit erneuerbaren Energien ausgeführt wird. Die Raumtemperaturen sind entsprechend der DIN EN 12831 einzuhalten. Die Steuerung der zentralen Wärmeversorgungsanlage erfolgt außentemperatur-abhängig nach Sommer- und Winterbetrieb. Von der Technikzentrale aus wird das Gebäude versorgt. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung der Räume über Flächenheizungen auf dem Fußboden. Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteiler mit der Möglichkeit einer separaten Wärmemengenzählung. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über ein Raumthermostat mit Temperaturmessung. Die Bäder erhalten einen separaten Heizkreis mit Fußbodenheizung und Raumthermostat mit Temperaturfühler, sowie einen Infrarot-Handtuchheizkörper.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt lt. Berechnung des Sachverständigen als dezentral Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnbereichen.

2.15 Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation des Gebäudes und der Anschluss an die Kanalisation werden komplett neu errichtet. Alle Wohnungsanschlüsse sind separat abzusperren und jeweils mit Verbrauchszählern für und Kaltwasser ausgestattet. Für die Trinkwasserleitungen kommt ein Pressfitting-System aus Edelstahl oder Aluminkum-Mehrschicht-Verbundrohr zum Einsatz. Die Anordnung der Installations-Bauteile erfolgt gemäß den Planungsunterlagen oder wird nach örtlichen Möglichkeiten festgelegt.

Es werden nachfolgend aufgeführte Sanitäreinrichtungen eingebaut, oder gleichwertige Ausführung:

Duschen

Nach baulicher Möglichkeit werden bodengleiche Duschkabine mit Schwallkante errichtet. Die Abmessungen betragen in der Regel 90 x 90 cm. Bei barrierefreien Bädern im EG 120x120 cm, in kompakten Bädern auch 75 x 90 cm. Aufputz-Brausethermostat, verchromt, Hansgrohe Thalix mit Brausestange Hans Grohe Unica C und Handbrause Croma Durchmesser 100 mm o.gwl., Duschabtrennung aus Einscheibensicherheitsglas, klar und eine Duschshampoo-Ablage.

Badewannen

Einbaubadewanne 180x80, Acryl, Fabrikat Kaldewei o. glw., weiß mit Aufputz-Einhebelwannenfüllbatterie, verchromt, Fabrikat Hans Grohe Thalix, Wandstange Unica C, Brause-schlauch Kunststoff Isiflex, verstellbarem Brausekopf Croma 2jet (Größe 100mm) o.gwl. und Wannengriff Serie Clivia.

WC-Becken

Formschöne Porzellan-Tiefspültoilette wandhängend, weiß, Keramikserie Renova Plan Nr. 1 o. glw., Länge ca. 50 cm, WC-Becken spülrandlos sowie die WC-Deckel weiß mit Absenkautomatik und mit Edelstahlscharnieren, Vorwand-Montageelement mit Zwei-Mengen-Spültechnik und Abdeckplatte weiß, Toilettenpapierhalter und -Ersatzhalter, WC-Bürste, verchromt, Serie Clivia.

Waschtische

Formschöner Porzellan-Waschtisch weiß, Keramikserie Renova Plan Nr. 1 o. glw., Breite ca. 60 cm, Tiefe ca. 45 cm, (große Bäder je nach Situation geg. mit breitem Waschtisch), in WC's kleines Hand-waschbecken nach Raumgröße, Einhebel-Mischbatterie, verchromt, Fabrikat Hans Grohe Thalix, Exenterablauf-garnitur, Röhrensiphon verchromt, 2 Handtuchhaken verchromt, in großen Wohnungen ab 3 Räume werden je nach Platzbedarf Handtuchhalter verbaut, Spiegel mit LED-Umrandung 70x50 cm.

Waschmaschinenanschluss

Herstellen eines Waschmaschinen- und Trockneranschlusses

Küchenspüle

Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventilen für Spülanschluss

Badentlüftung

Entlüftung innenliegender Bäder über das Dach mit Grundlüftungsstufe als Zwangsdauerbelüftung für Mindestluftwechsel sowie geschaltet auf Decken-Brennstelle.

2.16 Elektroinstallation

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Die Elektroinstallation ist ab Zähler neu zu errichten. Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen. Die Wohnungen erhalten mindestens eine Ausstattung

nach RAL RG678 DIN18015-2 Ausstattungswert 1 plus. Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse unter Putz verlegt. Als Schalterprogramm kommt GIRA e2 reinweiß glänzend o. glw. zur Ausführung. Zur komfortablen Einzelraumregelung werden in den jeweiligen Räumen Raumthermostate passend zum Schalterprogramm in Unterputzausführung installiert. Jeder Raum erhält ein separaten Raumthermostat.

Folgende Ausstattung kommt zur Ausführung (gemäß Elektroplanung):

Wohnzimmer

1 Ausschaltungen, 1 Deckenleuchtauslaß, 7 Steckdosen (1x dreifach, 3x doppelt)

1 Anschluss für Telefon und TV und 2 x Netzwerk

1 Taster Rollladen

1 Raumthermostat

Schlafzimmer und Kinderzimmer

1 Ausschaltung

1 Deckenauslass

7 Steckdosen (3x doppelt, 1x einfach)

1 Anschluss für Telefon und TV und 2 x Netzwerk

1 Taster Rollladen

1 Raumthermostat

Küche / Essen

1 Ausschaltung mit 1 Deckenleuchtauslaß

4 Steckdosen im Arbeitsbereich

1 Herdanschluss

1 Anschluss für Dunsthaube

1 Spülmaschinenanschluss

1 Anschluss für Kühlschrank

1 Raumthermostat, falls separater Raum

Bad

1 Ausschaltung mit 1 Deckenglasleuchte

1 Ausschaltung mit Wandauslass (Spiegelleuchte)

1 Steckdose je Waschtisch

je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner, getrennte Absicherung

1 schaltbarer Anschluss für elektrische Heizpatrone für Handtuchheizkörper

1 Ventilatoren Anschluss mit Grundlüftungsstufe und

Nachlaufrelais und geschaltet auf Deckenbrennstelle

1 Raumthermostat

Flur/Diele

1 Deckenglasleuchte je nach Raumgröße, geschaltet 1 Wechselschalter

1 Steckdose

Balkon

1 Steckdose, schaltbar

1 Außenleuchte mit Schalter innen

Abstellraum

1 Ausschaltung mit 1 Deckenglasleuchte

1 Steckdose

Treppe, Aufzug und Laubengang

Auf den Geschosspodesten wird eine Beleuchtung gemäß der Richtlinien für Flucht- und Rettungswege in Form von Wandbrennstellen mit schönen Glasleuchten angebracht, geschaltet über Taster mit Zeitschaltautomat bzw. über Bewegungsmelder gemäß Fachplanung.

Neubau des Personenaufzugs nach Projekt des Herstellers, Einhaltung der erforderlichen Beleuchtung vor den Türen.

Haustechnikraum

(Planung nach Bedarf Contractor)

1 Ausschaltung mit Deckenleuchte

2 Steckdosen

1 Kraftstromsteckdose 16A

Installation für Wärmepumpen, Trinkwasser-. Elektroanlage gemäß Anforderungen der Anlagentechnik

Außenanlage

Außenleuchten, geschaltet mit Bewegungsmeldern, Zuleitungen für Stellplatznutzung, Spielplatz sowie Terrassen- und Gartennutzung nach Freiflächenplan.

2.17 Innenputzarbeiten

Sämtliche Fensterelemente erhalten eine Laibung mit Anputzleisten und Eckschutzwinkeln. Sämtliche Wandflächen der Wohnungen werden mit Gipsputz neu verputzt und geglättet. Die Hausanschlußräume erhalten einen Zementputz. Der Putz ist in einer Qualität Q3, geeignet für einen Anstrich, auszuführen.

2.18 Estricharbeiten

In allen Geschossen wird auf einer Trittschalldämmung ein Zementestrich aufgebracht. Dieser dient zudem der Aufnahme der neu zu verlegenden Oberflächenbeläge (Vinyl / Fliesen).

2.19 Fliesenarbeiten

Bäder

Die Bäder werden installationshoch gefliest. Es werden Bodenfliesen als Feinsteinzeugfliesen, ca. 30×60 cm verlegt. Im dazu passenden Format werden großformatige Wandfliesen bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m im Spritzwasserbereich und im Duschbereich (Duschen und Badewannen) raumhoch verlegt. Sie sind farblich auf die Bodenfliesen abgestimmt.

Die Fliesen werden hell verfugt. Alle Fliesenkanten erhalten eine Metall-Viertelkreis-Eckschutzschiene, Eck- und Anschlussfugen werden mit Dichtmasse auf Silikonbasis dauerelastisch abgedichtet.

Küchen

Küche und Wohnzimmer bilden einen gemeinsamen Raum und erhalten einen strapazierfähigen Vinylboden in Holzoptik.

Treppenhaus

Die Tritt- /Setzstufen und Podeste der Geschosstreppen werden in Sichtbeton rutschhemmend R10 ausgeführt und erhalten keinen zusätzlichen Fliesenbelag. Die Untersichten werden, sofern erforderlich geglättet. Am Treppenhausantritt wird ein Abtreter 60×120 cm ebenerdig eingebaut.

2.20 Malerarbeiten Wohnungen

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnungen, soweit nicht gefliest, werden teilweise nachgespachtelt und geschliffen (Q3) und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Bäder erhalten oberhalb der Fliesen ein Malervlies und Anstrich, Farbton weiß.

2.21 Malerarbeiten Treppen/ Laubengänge/Nebenräume

Sämtliche Wandflächen der Laubengänge und Treppen werden mit durchgefärbter 2 mm Oberputz, analog Fassadenflächen versehen. Die Aufzugtüren, die Treppengeländer und ggf. die Türen zu Funktionsräumen werden lackiert.

Nebenräume (Technikraum) erhalten einen Anstrich weiß.

2.22 Tischlerarbeiten, Innentüren liefern

Als Wohnungsinnentüren werden neue glatte Türen, weiß geliefert. Badtüren erhalten einen Unterschnitt. Die Türen erhalten glatte Zargen und Beschläge aus gebürstetem Edelstahl (Hoppe, Amsterdam) und haben ein ansprechendes Aussehen.

2.23 Tischlerarbeiten, Innentüren montieren

Die gelieferten Innentüren werden fachgerecht montiert. Der Anschluss mit Acryl oder Silikon an Wände bzw. Fliesen erfolgt durch einen Fachmann für Fugenherstellung.

2.24 Bodenbelagsarbeiten

Die Wohnräume erhalten einen strapazierfähigen Vinylboden in Holzoptik. Umlaufend wird eine zum Bodenbelag passende MDF-Sockelleiste 6 cm Cube angebracht. Es werden erforderliche Übergangsschienen eingebaut. Wir entscheiden uns für hochwertige Vinylböden, da in der Vergangenheit das Echtholzparkett bei Mieterwechsel häufig Gebrauchsspuren aufwies.

2.25 Brandschutz/Rauchmelder

Gemäß gültiger Bauordnung werden zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes in jeder Wohneinheit Rauchmelder vorgesehen.

2.26 Schlosserarbeiten

Im Bereich Treppenaufgang wird für jede Wohnung ein Briefkasten montiert, Größe ca. DIN A4. Für die Hausverwaltung wird ein Schaukasten, Größe ca. DIN A3, für allgemeine Informationen angebracht. Jede Wohnungstür erhält einen Schließzylinder mit Schließung auch für Wohnungstür und Briefkasten und Fahrrad-Carport. Als Hausnummer dient ein ortsübliches Emailleschild.

Die Laubengänge erhalten gemäß Architekturkonzept eine Metallgeländer.

Die Fahrrad-Carports erhalten zur Sicherung der Fahrräder einbetonierte Anstellbügel.

2.27 Außenanlagen

Gehwege werden mit einer Betonsteinpflasterung angelegt. Die Gebäudeumfassungswände erhalten einen umlaufenden Kiesstreifen. Barrierefreie Ausgänge zum Hof erhalten Entwässerungsrinnen und Vorkehrungen gegen Regenwassereintritt. Jedes Haus erhält einen Müllplatz und einen abschließbaren und überdachten Fahrradunterstellplatz. Dabei werden die Anforderungen der aktuellen Stellplatzordnung umgesetzt. Es werden Bäume gemäß Baugenehmigung gepflanzt und Rasen angelegt. Die Einfahrt erhält eine Schranke oder ein automatisches Tor gemäß behördlichen Vorgaben.

2.28 Betonwerkstein

Sofern Treppenanlagen zur Überwindung von Geländeversprüngen erforderlich sind, werden diese aus vorgefertigten Beton-Fertigteilen hergestellt.

2.29 Baufereinreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe des Gebäudes wird eine umfassende Endreinigung der Wohnungen und aller Hausbereiche sowie eine Grundreinigung der Außenanlagen durchgeführt.

2.30 Aufzug

Es wird ein Aufzug am Gebäude F mit einer lichten Kabinenabmessung von ca. 1,10×2,00 m in einen Mauerwerks-/Betonenschacht eingebaut. Damit ist er für Rollstuhlfahrer und auch für Krankentragen nutzbar. Haltestellen sind im Erdgeschoss, den Obergeschossen und im Dachgeschoß. Fabrikat Schindler / OTIS o.glw.

2.31 Fugenarbeiten

Sämtliche Fugen zu Bauteilen, wie Türen, Bodenbeläge, Treppen usw. werden durch eine Fachfirma nach Abschluss der Arbeiten mit Acryl bzw. Silikon versiegelt.

Leipzig, 28.01.2025

RISIKOHINWEISE

RISIKOHINWEISE

1. ANBIETER

Anbieter/Eigentümer der Immobilie ist die Höfeam Auenwald GmbH & Co. KG, Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen, Geschäftsführer Herr Thomas Seeliger.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung des Anbieters/Eigentümers. Der Anbieter/Eigentümer ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Halle (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend.

Dargestellt werden vielmehr nur die zu erwartenden Risiken.

3.1. Standort Risiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeit-

geberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und straßenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden.

Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht keine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/ oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Der Anbieter/ Eigentümer hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sogenannten neuen Bundesländern oder den sogenannten alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich des Anbieters/Eigentümers.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/ Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B.

durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern. Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben. Der Anbieter/Eigentümer garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können. Auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht pauschal genannt werden. Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z. B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch den Anbieter/ Eigentümer keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs des Anbieters/Eigentümers.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim

ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises, unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs des Anbieters/Eigentümers.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d.h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuellen Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet.

Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach Risikohinweise 34 35 dem Wohnungseigentümergegesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um Bestandsobjekte mit dementsprechender Bausubstanz und Ausstattung.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die zum Zeitpunkt des Kaufs nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese dem Anbieter/Eigentümer zum Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu

einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann der Anbieter/Eigentümer keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt. Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Der Anbieter/Eigentümer hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuer-

lichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Der Anbieter/ Eigentümer übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung. Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch den Anbieter/Eigentümer nicht übernommen. Der Anbieter/Eigentümer nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken.

Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall. Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig. Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber.

Der Anbieter/Eigentümer übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen. Auch Änderungen im Zusammen-

hang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d.h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z.B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z.B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Der Anbieter/Eigentümer gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet der Anbieter/Eigentümer auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/ Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird. Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können.

Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schäden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch den Anbieter/Eigentümer garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung des Anbieters/Eigentümers besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberische/ behördliche Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkei-

ten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung des Anbieters/Eigentümers stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen des Anbieters/Eigentümers, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Aussergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit des Anbieters/Eigentümers beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken.

Im schlimmsten Fall kann der Anbieter/Eigentümer zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko des Anbieters/Eigentümers.

3 15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

**CITY,
NATURE &
COMMUNITY**



HÖFE AM AUENWALD

Impressum

Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen. Stand der Informationen: Februar 2025.

Geschäftsadresse:

Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG
Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen

Kontakt Vertrieb:

Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH
Aachener Str. 233-237
50931 Köln

Tel.: 0221/16840753

Fax: 0221/16840754

Mail: immobilien@brinkhoff-bootz.de

Änderungen vorbehalten!

Stand: 02/2025

© 2025 Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG

Redaktion:

2025 Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG

Gestaltungskonzept:

www.iveta-cholakova.com

Bildnachweise:

SEITEN 10/11:

iStock-1216569046_©taranchic
AdobeStock_166219914©
©Steffi Pelz_pixelio.de
iStock-175384063_©TommL
iStock-175384063_©TommL
a-couple-on-vacation-2021_©Rawpixel
iStock-458138425_©holgs

SEITEN 12/13:

engineer-team-learning-and-analyzed_©AP-channel
the-center-of-berlin_©elxeneize
germany-dresden-city-view_©westend61
AdobeStock_24223131_©El Gaucho
AdobeStock_128231293_©Sina Ettmer

SEITEN 14/15:

iStock-1327611232_©FotografieLink
two-colleagues-working-together_©westend61
iStock-2158344447_©We-Ge
iStock-458983517_©Mienny
pexels_©Anugrah-Lohiya723240
iStock-1163328221_©2199_de

SEITEN 16/17:

pexels_family-spending_©gpointstudio
©euroluftbild.de/Robert Grahm
iStock_175384063_©TommL

SEITEN 18/19:

kinzig-shore-trees_©Vladan Profirovic

two-little-cute-girls_pexels_©YouraPechkin
casual-woman-grocery_pexels_©sedrik2007
Photo©Katie E_Pexels
©euroluftbild.de/Robert Grahm

SEITEN 26/27:

two-wooden-lampshades_©bialisiewicz
modern-kitchen-cabinets_©stockcentral
pexels_©John Tekeridis

Alle Rechte zu Visualisierungen, Plänen und Grundrissen behält sich die ©Höfe am Auenwald GmbH & Co. KG vor.



HÖFE AM AUENWALD

Bitte senden Sie uns die darunterliegende Bestätigung zum Erhalt des Prospektes per Post oder E-Mail.



Kontakt Vertrieb:
Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH
Aachener Str. 233-237
50931 Köln



Fax: 0221/16840754



Mail: immobilien@brinkhoff-bootz.de



Objekt

Bezeichnung „Leipziger Str. 120 – Höfe am Auenwald“

Adresse Leipziger Str. 120, 04178 Leipzig

Hiermit bestätige ich, das Prospekt zum Objekt erhalten zu haben.

Name, Vorname	Ort, Datum
Straße und Hausnummer	Vermittlungsunternehmen <i>bzw. persönlicher Vermittler</i>
Postleitzahl und Ort	Name, Vorname
	Straße und Hausnummer
Ort, Datum, Unterschrift	Postleitzahl und Ort

KONTAKT

Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH

Tel.: 0221/16840753

Fax: 0221/16840754

Mail: immobilien@brinkhoff-bootz.de
brinkhoff-bootz.de



HÖFE AM AUENWALD

Neubau Immobilie in Leipzig