



WOHN-UND BÜROHAUS
POETENWEG 1 - ZWICKAU



GERMAN REAL ESTATE GROUP

„DIE ZUKUNFT KANN MAN AM
BESTEN VORAUSSAGEN, WENN
MAN SIE SELBST GESTALTET.“

Alan Kay

— INHALT

VISUALISIERUNG	02
VORWORT	05
DATEN UND FAKTEN	07
DAS OBJEKT	08
VISUALISIERUNG	10
MAKROLAGE	12
ZWICKAU	13
MIKROLAGE	16
FREIFLÄCHENPLAN	19
GRUNDRISSE	20
VISUALISIERUNG	28
BAUBESCHREIBUNG	30
IMPRESSUM UND KONTAKT	36





Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Blick auf Zwickau

— HERZLICH WILLKOMMEN

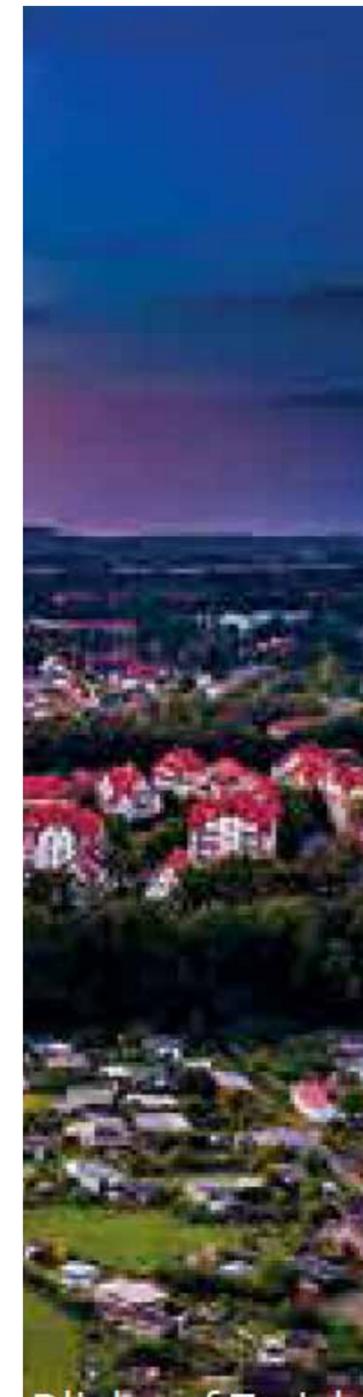
Das westsächsische Zwickau gilt als Wiege des deutschen Automobilbaus. Zugleich zeigt es als Geburtsstadt des Komponisten Robert Schumann aber auch musische Seiten. Keine Frage – Zwickau hat viele attraktive Gesichter, die der Stadt mit ihrer hohen Lebensqualität einen wichtigen Platz in der Metropolregion Mitteldeutschland sichern.

Doch auch in Zwickau können Neubauunternehmungen dem steigenden Bedarf an Wohnraum nicht schnell genug nachkommen. Daher freuen wir uns, Ihnen in diesem Exposé ein einzigartiges Wohn- und Gewerbeobjekt in zentrumsnaher Lage vorstellen zu dürfen.

Das Wohn- und Bürohaus aus der Gründerzeit umfasst vier exklusive und großzügig geschnittene Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten. Hinter dem Gebäude erstreckt sich ein schönes Grünareal mit einem renaturierten Bachverlauf.

Damit eröffnet unser Objekt neue Wohn- und Lebensperspektiven für Selbstnutzer, wie sie sich in Zwickau sicher so nicht häufig verwirklichen lassen. Kapitalanleger erwartet ein Angebot, dessen gute Vermietbarkeit außer Frage steht.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr über dieses besondere Objekt. Für Fragen und weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!



Blick auf Zwickau



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

— DATEN UND FAKTEN

Anlagentyp	Denkmal
Initiatorin, Eigentümerin, Anbieterin	Georgenplatz Zwickau GmbH Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth
Angebotenes Gebäude	Poetenweg 1, 08056 Zwickau
Anzahl Einheiten	5 Eigentumswohnungen 2 Gewerbeeinheiten
Wohnungsgrößen	Wohnungen: von 76 m ² ca. 130 m ² bis ca. 135 m ² Gewerbe ca. 40 m ²
Stellplätze	7 Stellplätze
Erwerbsnebenkosten	ca. 7,50 % des Kaufpreises, derzeit 5,50 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Lineare Abschreibung	n.n.
Degressive Sonder-AfA	Dazu kommt nach aktueller Gesetzeslage wegen der Änderung durch das Wachstumschancengesetz (rückführende Einführung einer degressiven Sonder-AfA voraussichtlich ab 01.10.2023) eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 % zur Anwendung. Im ersten Jahr können 5 % der Investitionskosten geltend gemacht werden und danach 5 % des Restwertes.
Bezugsfertig/ Gesamtfertigstellung	n.n.
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
Förderprogramm KfW	n.n.

DAS OBJEKT



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Unser Objekt befindet sich am Zwickauer Poetenweg unweit des Georgenplatzes und damit am Zugang zur Altstadt. Bei dem villenähnlichen Gebäude handelt es sich um einen architektonisch reizvollen Verwaltungsbau, der das Ensemble des früheren Georgengymnasiums fortsetzt. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur einstigen Turnhalle, wo ebenfalls neuer Wohnraum geschaffen wird. Die

ehemalige Bürgerschule wurde 1885 erbaut – ein Backsteingebäude im neugotischen Stil, das den Georgenplatz prägt. Auch unser Objekt entstand in der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts und ist mit seiner eleganten Klinkerfassade, den beiden prächtigen Giebeln und den vielen Schmuckelementen von zeitloser Ästhetik.

In diesem visuell aufsehenerregenden Gebäude entstehen 5 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Je zwei Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss, die beiden anderen im Dachgeschoss. Die Flächen der gut geschnittenen Wohnungen reichen von ca. 76 m² bis ca. 130 m². Damit sind sie bestens geeignet als Wohneigentum für Singles, Paare und Familien mit dem Wunsch nach zentrumsnahem Wohnen in einem exklusiven Ambiente. Kapitalanlegern bietet sich die Chance der Investition in ein nicht alltägliches Objekt mit Magnetwirkung auf dem Zwickauer Mietmarkt. Die beiden Gewerbeeinheiten sind ca. 40 m² bzw. ca. 76 m² groß und befinden sich im Untergeschoss- und im Dachgeschoss. Als Denkmalobjekt genießen Käufer die damit verbundenen steuerlichen Vorzüge.

Neben den Vorteilen der innenstadtnahen Lage und des gehobenen Wohn- bzw. Arbeitsambientes bietet unser Objekt auch eine richtiggehende Stadtoase auf seiner Rückseite. Der begrünte Innenhof hat einen parkähnlichen Charakter, der noch vom Moritzbach verstärkt wird. Dieser über lange Zeit unterirdische Wasserlauf im Stadtgebiet wurde wieder an die Oberfläche geholt und wird nun das Grundstück harmonisch begrenzen.

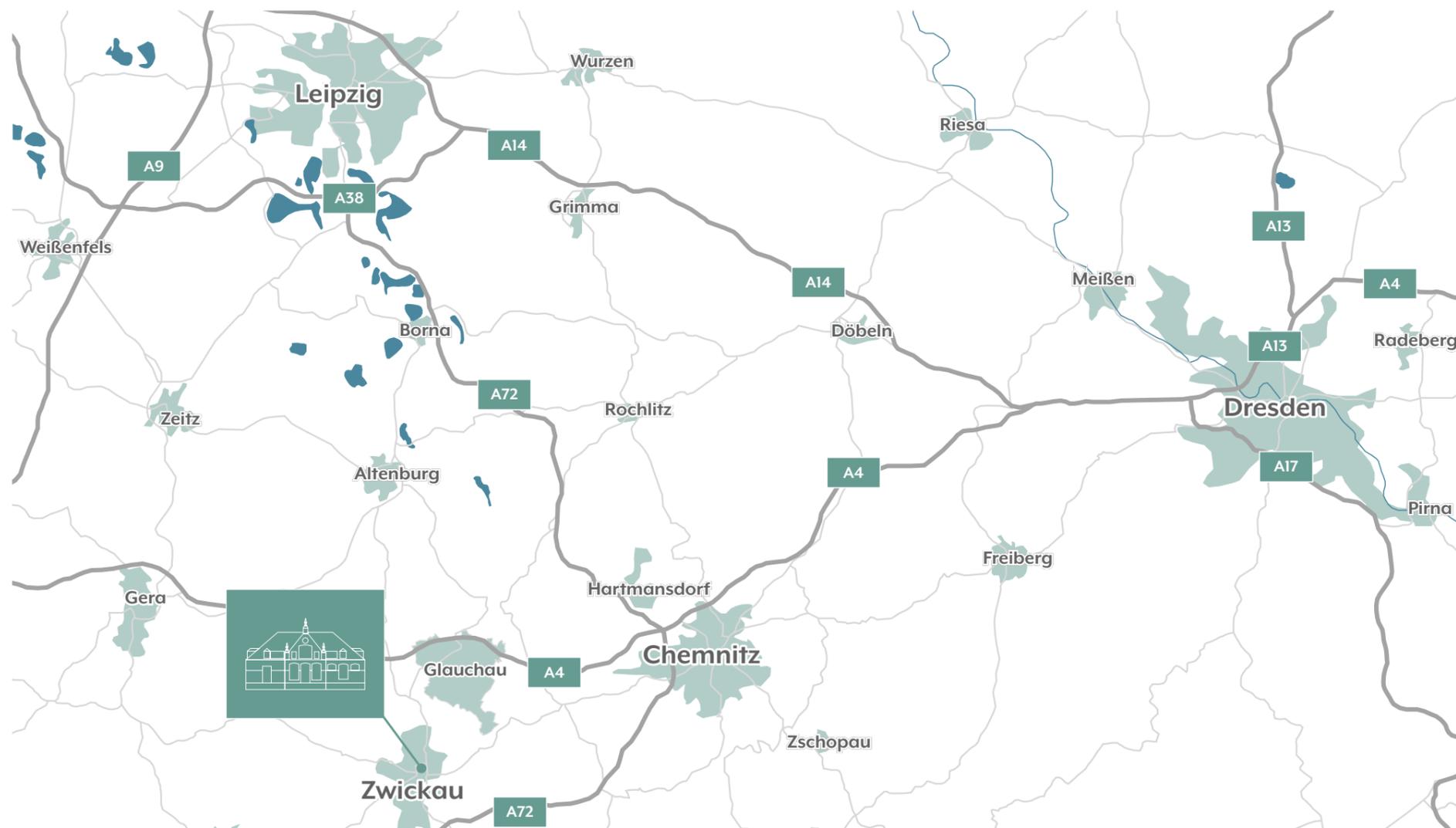


Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

ZWICKAU – WO GESCHICHTE AUF ZUKUNFT TRIFFT



Eine Stadt mit Tradition und kultureller Vielfalt

Zwickau ist eine Stadt voller Tradition und Innovation. Als eine der vier größten Städte im Freistaat Sachsen verbindet sie eine lange Geschichte mit moderner Entwicklung. Bereits seit 1904 ist Zwickau eng mit dem Automobilbau verbunden, der bis heute eine zentrale Rolle spielt. Das August-Horch-Museum dokumentiert diese spannende Entwicklung und zieht Technikbegeisterte aus aller Welt an.

Neben der industriellen Bedeutung bietet Zwickau eine reichhaltige Kulturlandschaft. Die Stadt ist der Geburtsort des berühmten Komponisten Robert Schumann. Sein Geburtshaus sowie Veranstaltungen wie der Robert-Schumann-Wettbewerb und das Schumann-Fest machen die Stadt zu einem Anziehungspunkt für Musikliebhaber. Die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, gemütlichen Restaurants und zahlreichen kulturellen Angeboten sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Historische Entwicklung und wirtschaftlicher Wandel

Die Stadt hat eine lange Geschichte, die sich in ihrer Architektur widerspiegelt. Bereits 1118 wurde Zwickau erstmals urkundlich erwähnt, 1212 erhielt sie das Stadtrecht. Die Tuchmacherei war einst eine bedeutende Einkommensquelle, später trugen Silberfunde zur wirtschaftlichen Blüte bei.



Blick auf die Seniorenwohnanlage Schloss Osterstein

Auch die Bierbrauerei und der Buchdruck haben hier ihre Wurzeln. Trotz schwieriger Zeiten entwickelte sich Zwickau im 19. Jahrhundert durch die Industrialisierung weiter, unter anderem durch den Steinkohlebergbau und zahlreiche Firmengründungen in unterschiedlichen Branchen.

Heute ist Zwickau ein wichtiger Industriestandort, insbesondere im Bereich der Automobilproduktion. Das Volkswagen-Werk hat hier eine Schlüsselrolle und produziert ausschließlich Elektrofahrzeuge, wodurch die Stadt zu einem Zentrum der Elektromobilität avanciert. Zahlreiche Zuliefererfirmen und innovative Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben sich in Zwickau angesiedelt und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei.

Bildung, Freizeit und Lebensqualität

Neben Wirtschaft und Kultur spielt auch Bildung eine große Rolle. Die Westsächsische Hochschule Zwickau bietet ein breites Spektrum an Studiengängen und ist international vernetzt. Junge Menschen aus verschiedenen Ländern kommen hierher, um eine zukunftsorientierte Ausbildung zu erhalten. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch berufsbildende Schulen und ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot.

Zwickau zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Parks, Grünanlagen und das Naherholungsgebiet an der Zwickauer Mulde bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Die Stadt verfügt über ein breites Netz an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Auch Familien profitieren von einem gut ausgebauten Betreuungs- und Bildungssystem.

Sport und Gemeinschaft

Zwickau ist zudem eine sportbegeisterte Stadt. Neben dem traditionsreichen Fußballverein FSV Zwickau gibt es zahlreiche Sportvereine und moderne Sportstätten, die ein breites Spektrum an Aktivitäten ermöglichen. Ob Radsport, Handball oder Klettern – hier findet jeder die passende Freizeitbeschäftigung.

Die Stadt verbindet Tradition mit Fortschritt, wirtschaftliche Stärke mit kultureller Vielfalt und eine hohe Lebensqualität mit nachhaltiger Entwicklung. Zwickau bietet somit eine dynamische Umgebung mit vielfältigen Möglichkeiten.



Zwickauer Wahrzeichen – der Trabbi



Sachsenmarkt



Schwanenteich



Produktion Volkswagen



Marktplatz



Paradiesbrücke



MIKROLAGE



Das Objekt befindet sich in zentraler Stadtlage und profitiert von der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahnen und Busse verbinden diesen Knotenpunkt mit wichtigen Stadtteilen und Einkaufsstraßen. Die Umgebung ist geprägt von historischen Bauten, darunter ein markantes Schulgebäude aus der Gründerzeit.

Der Platz hat sich über die Jahrzehnte von einer reinen Verkehrsdrehscheibe zu einem lebendigen Treffpunkt entwickelt. Zahlreiche Geschäfte, Banken und gastronomische Angebote sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Dank städtebaulicher Aufwertungen wurde die Umgebung attraktiver. Neue Sitzgelegenheiten, Hochbeete und Fahrradständer fördern die Nutzung. Zudem entstehen moderne Wohn- und Geschäftsgebäude.

Kulturell und historisch besitzt der Standort Bedeutung. Denkmalgeschützte Gebäude und Gedenkstätten erinnern an bewegte Zeiten. Die Mischung aus Alt und Neu schafft eine Atmosphäre, die Anwohner und Besucher anzieht.



— FREIFLÄCHENPLAN



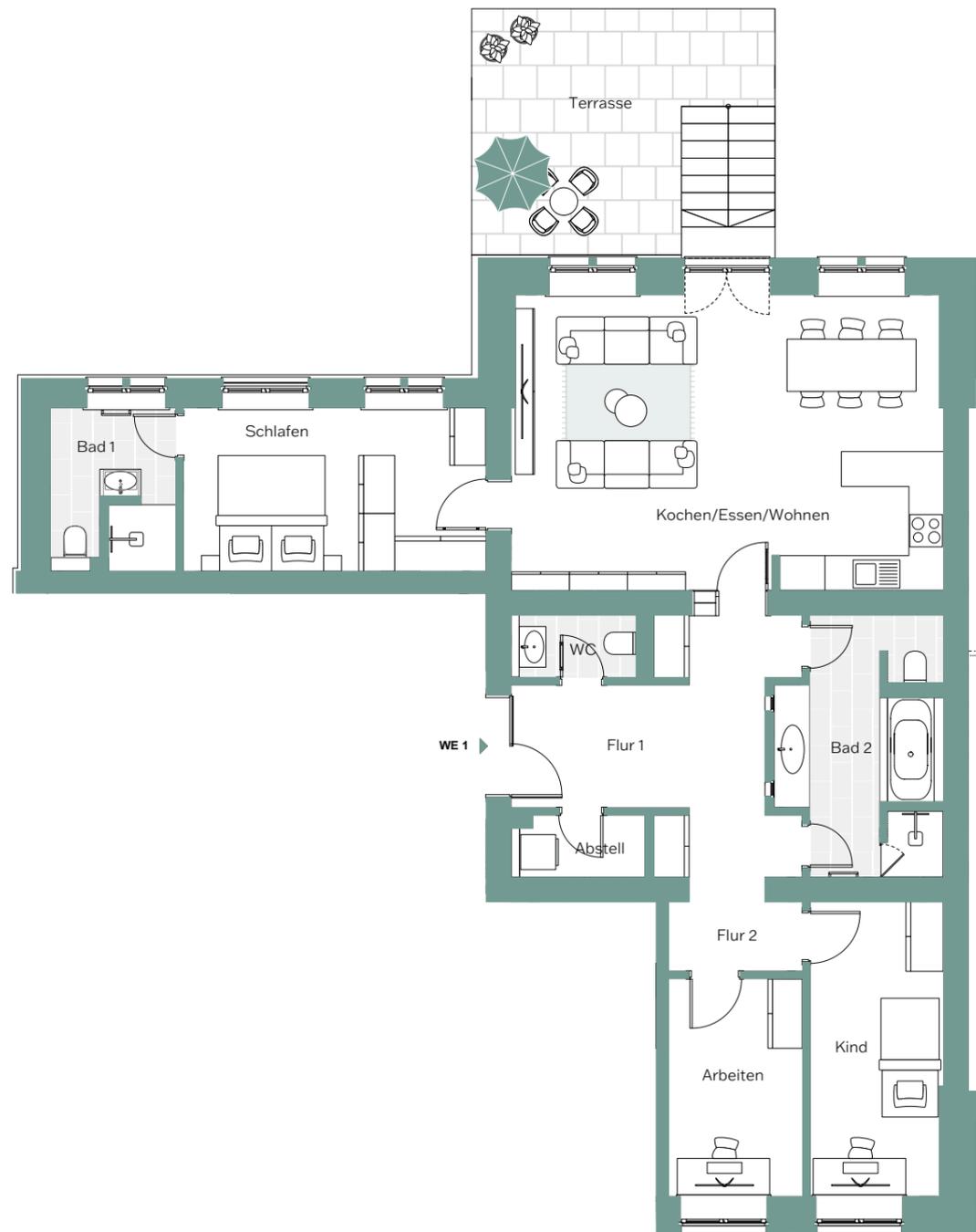
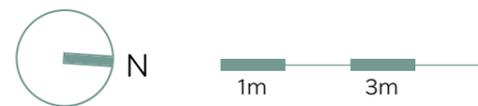
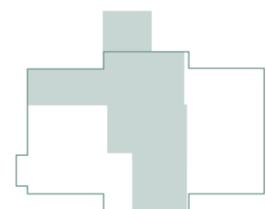
Freiflächenplan

WOHNUNG 01

Erdgeschoss

Kochen/Essen/Wohnen	38,04 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Kind	11,48 m ²
Arbeiten	8,60 m ²
Bad 1	5,77 m ²
Bad 2	11,08 m ²
WC	2,31 m ²
Flur 1	15,14 m ²
Flur 2	3,30 m ²
Abstell	2,39 m ²
Terrasse	17,96 m ²

Gesamt ca: 130,72 m²



Grundrisse

WOHNUNG 02

Untergeschoss | Erdgeschoss

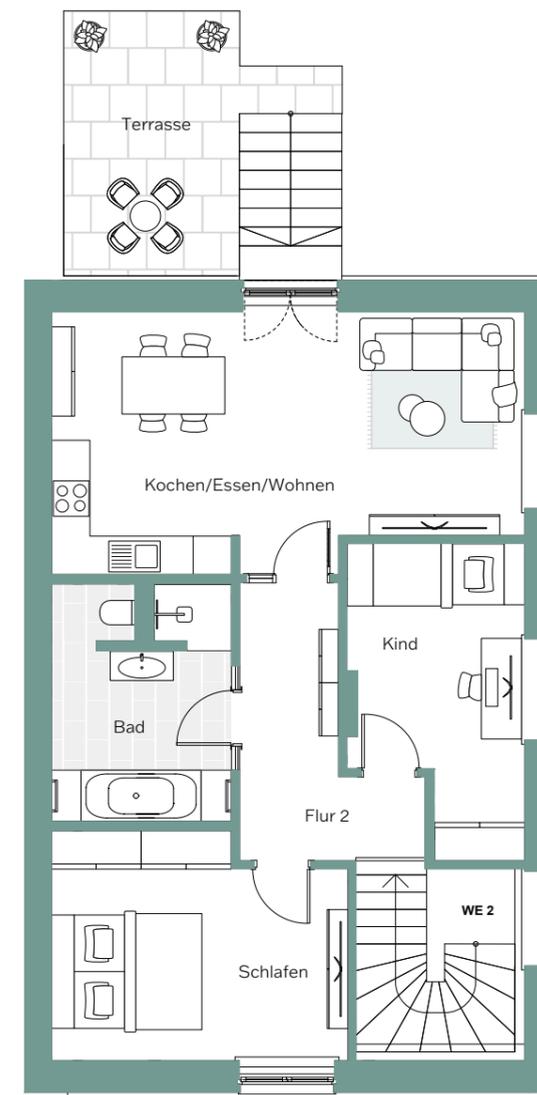
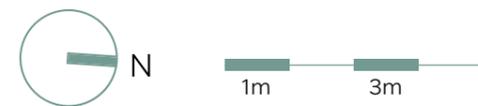
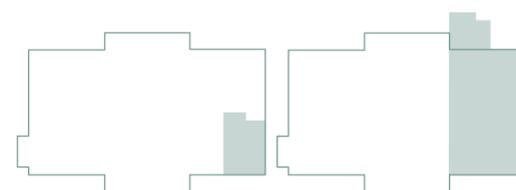
Untergeschoss

Bad	4,45 m ²
Abstell	5,45 m ²
Flur 1	3,37 m ²

Erdgeschoss

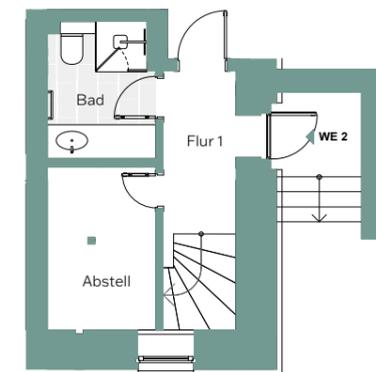
Kochen/Essen/Wohnen	28,72 m ²
Schlafen	15,65 m ²
Kind	11,68 m ²
Bad	10,17 m ²
Flur 2	8,69 m ²
Terrasse	12,65 m ²

Gesamt ca: 100,83 m²



Erdgeschoss

Grundrisse



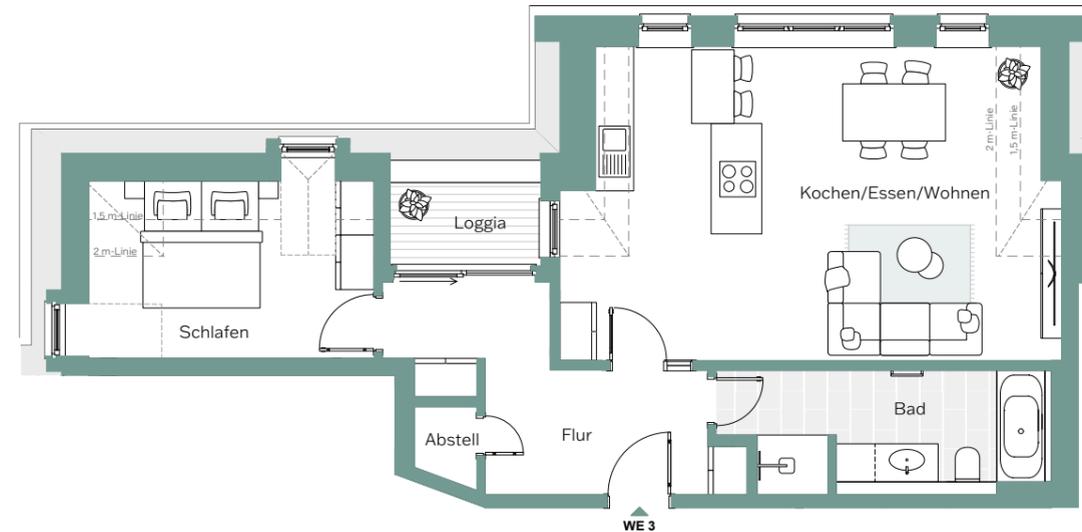
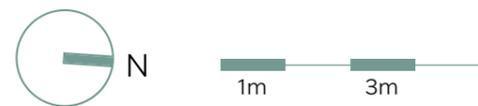
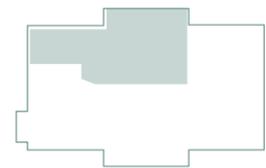
Untergeschoss

WOHNUNG 03

Dachgeschoss

Kochen/Essen/Wohnen	38,04 m ²
Schlafen	13,08 m ²
Bad	9,47 m ²
Flur	11,29 m ²
Abstell	1,11 m ²
Loggia	3,04 m ²

Gesamt ca: 76,03 m²



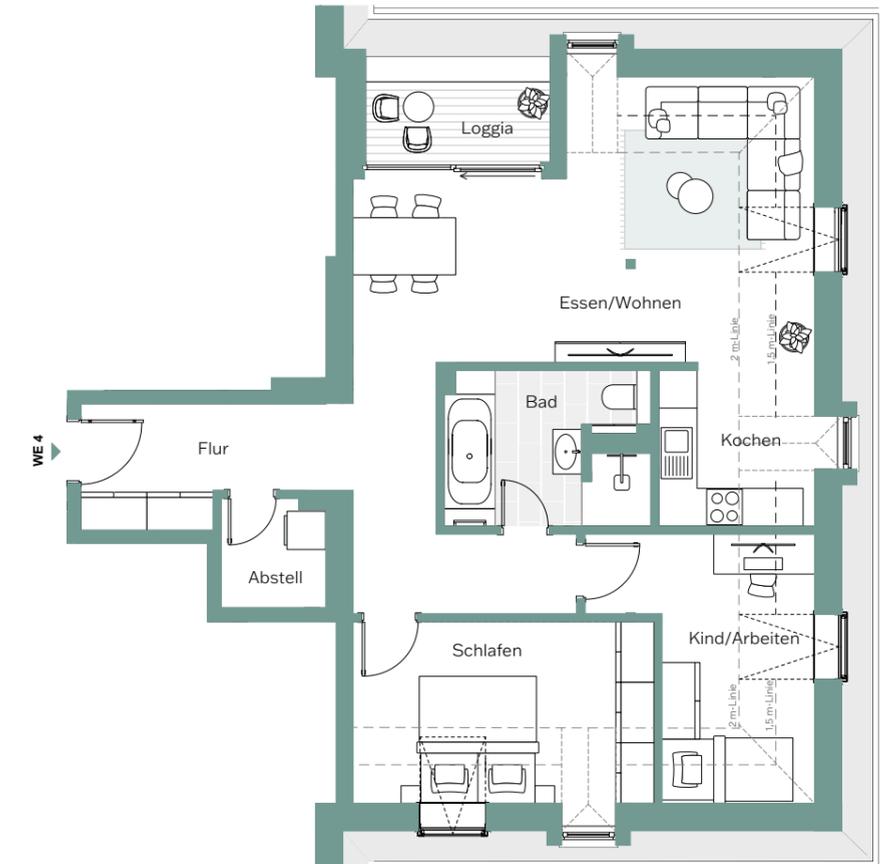
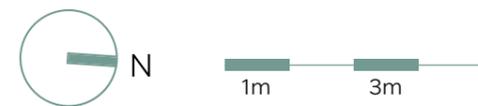
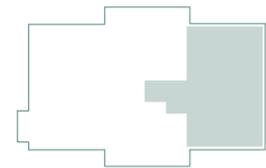
Grundrisse

WOHNUNG 04

Dachgeschoss

Essen/Wohnen	28,17 m ²
Kochen	6,49 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kind/Arbeiten	11,63 m ²
Bad	7,39 m ²
Flur	14,15 m ²
Abstell	2,39 m ²
Loggia	3,67 m ²

Gesamt ca: 87,62 m²



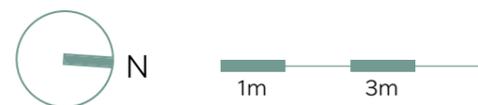
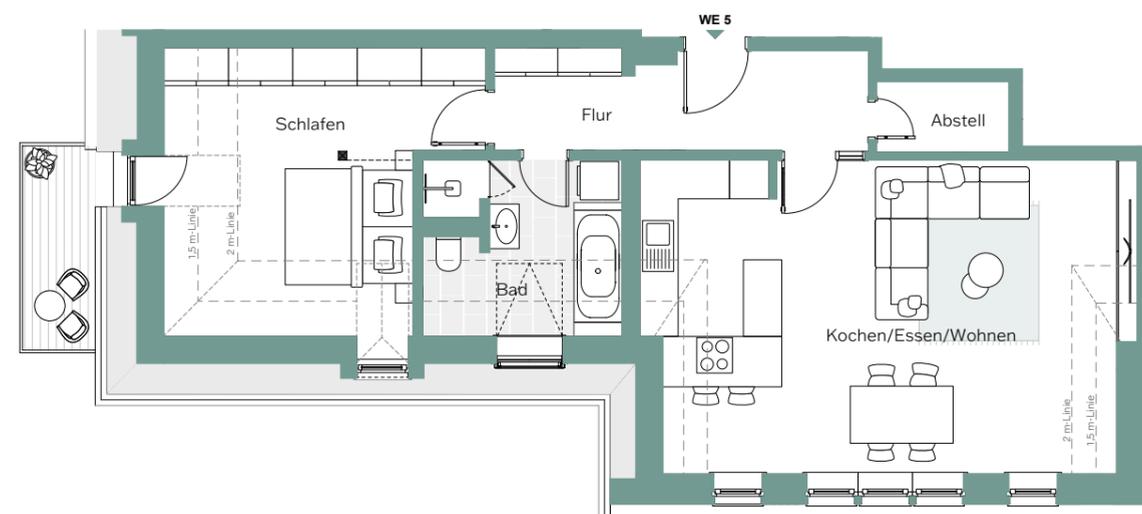
Grundrise

WOHNUNG 05

Dachgeschoss

Kochen/Essen/Wohnen	36,84 m ²
Schlafen	20,14 m ²
Bad	8,22 m ²
Flur	9,04 m ²
Abstell	2,28 m ²

Gesamt ca: 76,52 m²

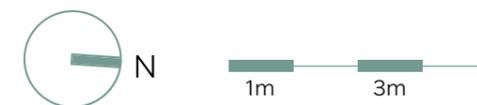
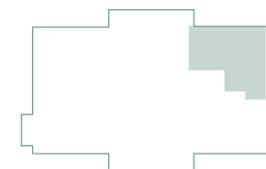
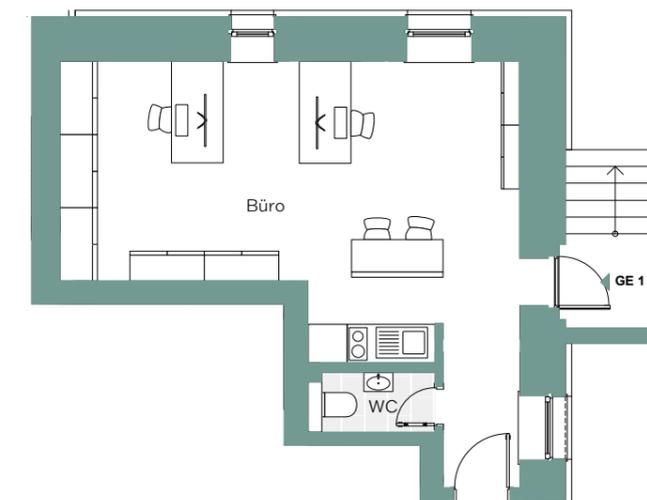


GEWERBE 01

Untergeschoss

Büro	38,04 m ²
WC	2,31 m ²

Gesamt ca: 40,35 m²

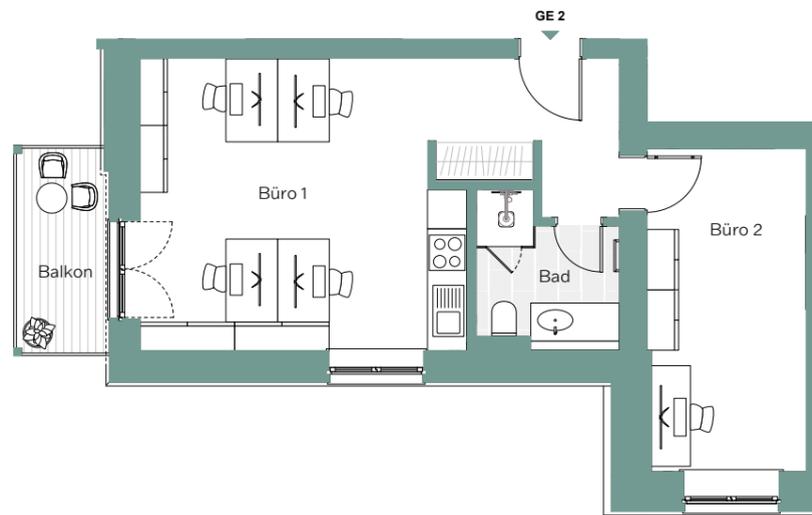
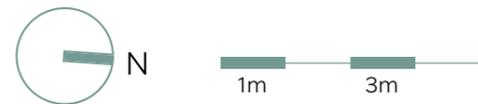
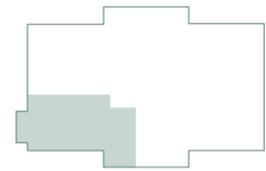


GEWERBE 02

Erdgeschoss

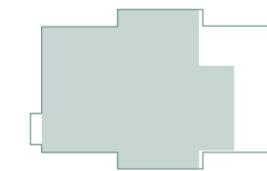
Büro 1	22,19 m ²
Büro 2	12,53 m ²
Bad	4,73 m ²
Balkon	4,95 m ²

Gesamt ca: 44,40 m²



Grundrisse

UNTERGESCHOSS



Grundrise



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Der ehemalige Kinderhort wurde zwischen 1884 und 1885 erbaut und wird durch ihren orangeroten Klinker mit dunkelroten Elementen dekoriert und einer roten Vorsatzklinkerfassade geprägt. Der Bauwerksname „Georgengymnasium“ und die Turnhalle sind weitestgehend original, künstlerisch, baugeschichtlich, städtebaulich von Bedeutung und als Kulturdenkmal gemäß § 2 des SächsDSchG erfasst. Das Gebäude befindet sich in der Innenstadt.

Das Objekt ist unsaniert und wird in den Jahren 2026/2027 saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Gas, Wasser und Abwasser, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon und TV.

Nach der Sanierung des ehemaligen Kinderhortes werden insgesamt 5 Wohneinheiten sowie 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Einige Wohnungen erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gemäß dem Flächennutzungsplan neugestaltet. Zusätzlich werden auf der Außenanlage Stellplätze entstehen.

1. FASSADE

Die Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert.

2. KELLER

Die Grundrisse der Keller werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Die Gebäude- und Sani-

tärtechnik erhält je einen eigenen Raum.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen. Die Mieterkeller erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

3. FENSTER

Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW, des Energieberaters und des Denkmalamtes.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, sind, entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde, historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

4. DACH/DACHAUSBAU

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden nach Vorgabe des Tragwerksplans in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und gegebenenfalls ersetzt. Hauptziel ist es, den unter Denkmalschutz stehenden Dachstuhl weitestgehend im Originalzustand zu erhalten.

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden teilweise erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen.

Die Dachflächenfenster werden durch neue Kunststofffenster ersetzt.

5. BALKONE/TERRASSEN

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen als Systemkonstruktion (Stahlbau) errichtet. Die Terrassen werden mit einem Plattenbelag oder mit einem hochdruckimprägnierten Holzbohlenbelag belegt.

Diese werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der Balkonflächen und der Terrassenflächen der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

6. TREPPENHÄUSER

Die originäre Hauszugangstür wird entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut.

Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neu gestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst.

Die Podeste und Treppenstufen werden geschliffen, aufgearbeitet und bei Bedarf saniert. Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf unter Vorlagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes ersetzt.

Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau und die Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich angebracht.

bereich angebracht.

Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert.

7. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlage wird im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und unter Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich.

Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone sowie Terrassen, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern.

8.1 Rohbaumaßnahmen

Wegen des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen. Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

Die geforderten brand- und schallschutztechnischen Maßnahmen werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt, dies kann aber durch den Altbestand nicht überall auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installationschacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die vorhandene Gewölbekappendecke KG in EG wird statisch geprüft, falls erforderlich nach Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und bleibt erhalten. Die restlichen Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag aufgebracht oder alternativ Parkett.

Im restlichen Wohnraum wird ein Parkettboden mit entsprechenden Holzfußleisten verlegt, der in den Bereichen der Türen nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett- oder für den Fliesenboden einen Anhydrit- oder Zementestrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht.

Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies erfordert eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung.

8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert. Der Putz in den Wohnungen wird ebenfalls überprüft, bei Bedarf neu mit Netzgewebe gespachtelt oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

8.4 Decken

Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler behandelt und gestrichen.

8.5 Innentüren

Sollten noch intakte Türen vorhanden sein, werden diese ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen Tür hoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest. Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

8.7 Bad

In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitärobjekte der Firma Geberit oder gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten Badewanne und/oder Dusche. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet.

Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt.

Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach Bemusterung ändern.

Fast jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8 Küchen

Alle Küchen erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Decken und Wände werden malermäßig und im

Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut.

Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

10. HEIZUNGSANLAGEN/WARMWASSERVERSORGUNG

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Die Frischwasser-Steigleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt.

Sofern möglich wird der Fernwärmeanschluss der Stadt genutzt. Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

11. SCHLUSSBEMERKUNG/SONSTIGES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik

ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa- Angaben.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

12. ÄNDERUNGEN

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

IMPRESSUM UND KONTAKT

INITIATOR

Georgenplatz Zwickau GmbH
Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

VERTRIEB

Sachwert Capital Management GmbH
Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth
Tel: 0921/73030800
info@sachwertcapital.de

UMSETZUNG

Detailliebe Werbeagentur UG
www.werbeagentur-detailliebe.de

BILDNACHWEIS

Georgenplatz Zwickau GmbH



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

