










LUST AUF NACHHALTIGKEIT? · LUST AUF GEHOBENE AUSSTATTUNG? · LUST AUF DENKMALABSCHREIBUNG? · LUST AUF KFW FÖRDERMITTEL?

	nicht irgendwo heute	06 08		KFW Fördermittel Denkmalafa	16 18	Die Laube Grundrisse	28 30
	schkeuditz		energie			laube	
							
denkmal	das ensemble		zunfthaus		ausstattung		
mit Innovation Geschichte entdeckt	Zunft und Laube der Initiator	02 04	Das Zunfthaus Grundrisse	Ausstattung Referenzen Baubeschreibung	20 22	34 38 40	

**LUST AUF NACHHALTIGKEIT?
LUST AUF DENKMALABSCHREIBUNG?
LUST AUF KFW FÖRDERMITTEL?**



**LUST AUF EINE
GEFÖRDERTE
UND GRÜNE
DENKMALIMMOBILIE?**



09258086	Schkeuditz	Leipziger Straße	2	Schkeuditz 144/279 18	Wohnhaus und Seitengebäude (mit Oberlaube) eines Ackerbürgerhofes; Bestandteil der historischen Ortskernbebauung mit sehr schön erhaltenem Nebengebäude und seltener Oberlaube, ortsbildprägende Lage nahe dem Markt, vermutlich Ackerbürgerhof oder Schmiede, baugeschichtlich, ortshistorisch und städtebaulich von Bedeutung	1. Hälfte 19. Jh., später überformt (Ackerbürgerhaus)
----------	-------------------	-------------------------	----------	-----------------------------	---	---

Auszug aus der Kulturdenkmalliste im Freistaat Sachsen. Stand Anfang Juli 2024

Ein Ackerbürger war keinem der typisch städtischen Erwerbsstände zuzuordnen. Er war ein Bauer mit Bürgereigenschaft und bewirtschaftete seine Ländereien innerhalb der städtischen Feldmark, die durch ergänzende Pachtung von landwirtschaftlicher Nutzfläche anderer Bürger hinreichend große Wirtschaftseinheiten ergaben.



Baudenkmäler sind nicht nur ansehnlich und geschichtlich bewegend, man kann auch in ihnen leben und wohnen. Voraussetzung dafür: eine Sanierung die auf Grundlage der historischen Basis einen Lebensraum schafft, der sich an die Voraussetzungen unserer Zeit anpasst. Raumhöhe, Raumklima, Ausstattungen und vor allem das Energiesystem sind für die zukünftige Lebensqualität entscheidend.

Wir bei der IKS Living gehen noch einen Schritt weiter. Denkmalimmobilien müssen neben der pragmatischen Lage vor allem „grün“ und lebenswert sein und sich für den neuen Eigentümer und den Mieter rechnen.

Vieles was hier unter einen Hut zu bringen ist. Mit dem Ensemble ACKERBUERGER.HAUS in Schkeuditz ist uns dies objektiv betrachtet gelungen.



Blauer Engel · Marktplatz



Hotel zur Sonne · Marktplatz



Viehtor



Wilhelmsplatz



Bahnhofsstraße



Flughalle mit der Sachsen und Viktoria Luise

Erstmalige urkundliche Erwähnung findet Schkeuditz im Jahre **981** als Burg im Bistum Merseburg. Der damalige Name Scudici deutet auf eine Besiedelung durch slawische Stämme hin. Im Jahre **1270** wurde Schkeuditz vom Markgrafen von Landsberg an das Bistum Merseburg verkauft. Im Zuge dieses Handels erhielt Schkeuditz vom Merseburger Bischof das Stadtrecht.

1632 im dreißigjährigen Krieg wurde die Stadt zwölfmal verwüstet und neunmal geplündert. Im siebenjährigen Krieg **1754 - 1763** war die Stadt von Preußen besetzt und hatte Abgaben an das preußische Militär zu leisten. **1813** war der Leipziger Raum der Schauplatz der Völkerschlacht, weshalb in Schkeuditz mehrfach Preußen, Franzosen oder Russen lagerten. In dieser Zeit war übrigens auch General Yorck von Wartenburg mit seinen Truppen in Schkeuditz stationiert.

Die neue Geschichte der Stadt beginnt mit dem wirtschaftlichen Aufschwung um **1840**. Der Boom ist der Magdeburg-Leipziger Eisenbahn zu verdanken. Bereits **1845** nach dem Erlass der Gewerbefreiheit entstanden in Schkeuditz die Margarinefabrik Held, die Pumpenfabrik Enke, die Dachpappenfabrik, der Drahtseilbahnhersteller Otto & Co., die Papierfabrik Weber und die Rauchwarenindustrie, die mit über 40 Betrieben russische und später amerikanische Felle verarbeiteten. **1873** wurde die zur damaligen Zeit größte Malzfabrik Europas gebaut.

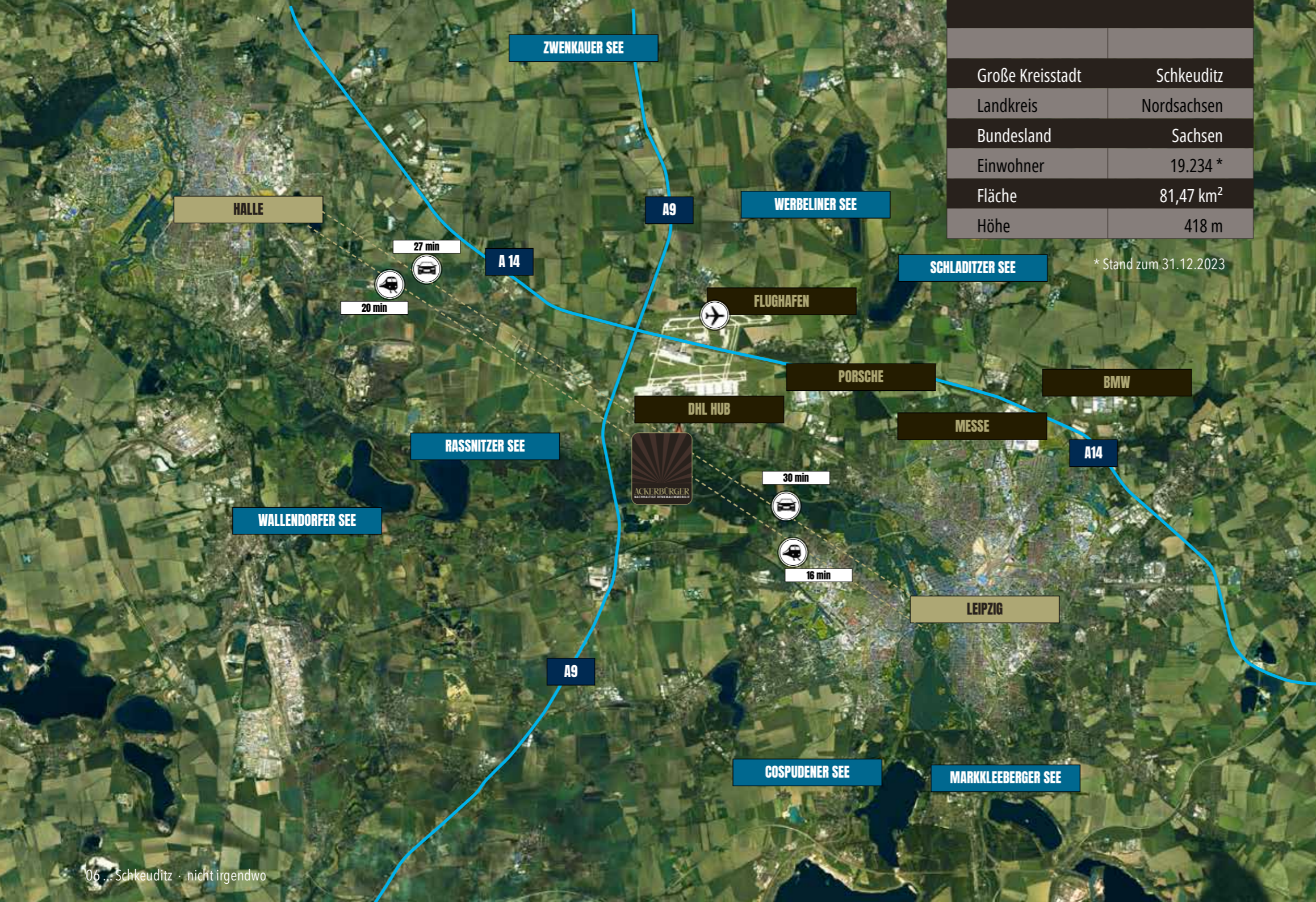
Die zweite bedeutende Entwicklung ist der Flughafen Halle/Leipzig, der **1927** auf Schkeuditzer Gebiet entstand, einer der ältesten noch in Betrieb befindlichen deutschen Verkehrsflughäfen. Er gilt als wichtigster Flughafen der neuen Bundesländer außerhalb Berlins.

Was einst als runder Landeplatz für Zeppeline konzipiert wurde, war später der Messeflughafen für die zivile Luftfahrt der Region.

Heute hat der Flughafen vor allem im Bereich des Luftfrachtverkehrs internationale Bedeutung. Gemessen an der Zahl der Passagiere lag der Flughafen im Jahr **2020** auf Platz 13 in Deutschland. Im Frachtbereich belegte er in Deutschland im Jahr **2021** den zweiten Platz nach Frankfurt und in Europa den vierten Platz. Weltweit lag er 2020 auf dem 20. Platz.

Der Flughafen ist die Heimatbasis der Frachtfluggesellschaften Aerologic und des DHL Hub Leipzig samt European Air Transport Leipzig. Außerdem ist er Heimatflughafen des Dachverbands für DHL-Frachtfluggesellschaften DHL Aviation. **Heute** beschäftigt der Flughafen rund 10.500 Mitarbeiter und setzt jährlich ein Transportvolumen von über 1.500.000 Tonnen um.





Große Kreisstadt	Schkeuditz
Landkreis	Nordsachsen
Bundesland	Sachsen
Einwohner	19.234 *
Fläche	81,47 km ²
Höhe	418 m

* Stand zum 31.12.2023

Die Lage, ökologisch gedacht, hat etwas mit Mittendrin zu tun. Und Schkeuditz liegt mittendrin - im Herzen der Wirtschaftsregion Leipzig/Halle, der Metropolregion Mitteldeutschland und erstreckt sich in einem Radius von bis zu 50 km um den Flughafen Leipzig/Halle und den Autobahnknotenpunkt „Schkeuditzer Kreuz“.

Mit fünf Anschlüssen, im Westen und im Norden mit der A9 (Berlin-München) und der A14 (Dresden-Magdeburg), verfügt Schkeuditz über eine äußerst interessante Anbindung ans überregionale Straßennetz.

Der ICE Bahnhof Flughafen Leipzig/Halle wird von S-Bahnen sowie Regionalexpress und Fernzügen bedient. Und der Flughafen Leipzig/Halle mit nationalen und internationalen Flugverbindungen verbinden Schkeuditz mit Deutschland und der Welt.

Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum Leipzig in 30 Minuten und Halle an der Saale, beides Universitätsstädte, in 27 Minuten. Beides Städte mit einer Fülle von Arbeitgebern, global agierenden mittelständischen Unternehmen und Konzernen.

Die Tram Linie 11 verkehrt zwischen Leipzig und Schkeuditz, hinzu kommen verschiedene Buslinien die Schkeuditz mit der gesamten Region verbinden. Die Stadt ist im Liniennetz des Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV) eingebunden.



HELIOS KLINIK

MARIA MERIAN GYMNASIUM

LEIBNITZ GRUNDSCHULE

DRK KITA

UNIRIESE LEIPZIG

ALBANUSKIRCHE

MARKTPLATZ

ALTSCHERBITZER PARK

NATURSCHUTZGEBIET LUPPE AUE

WEISSE ELSTER



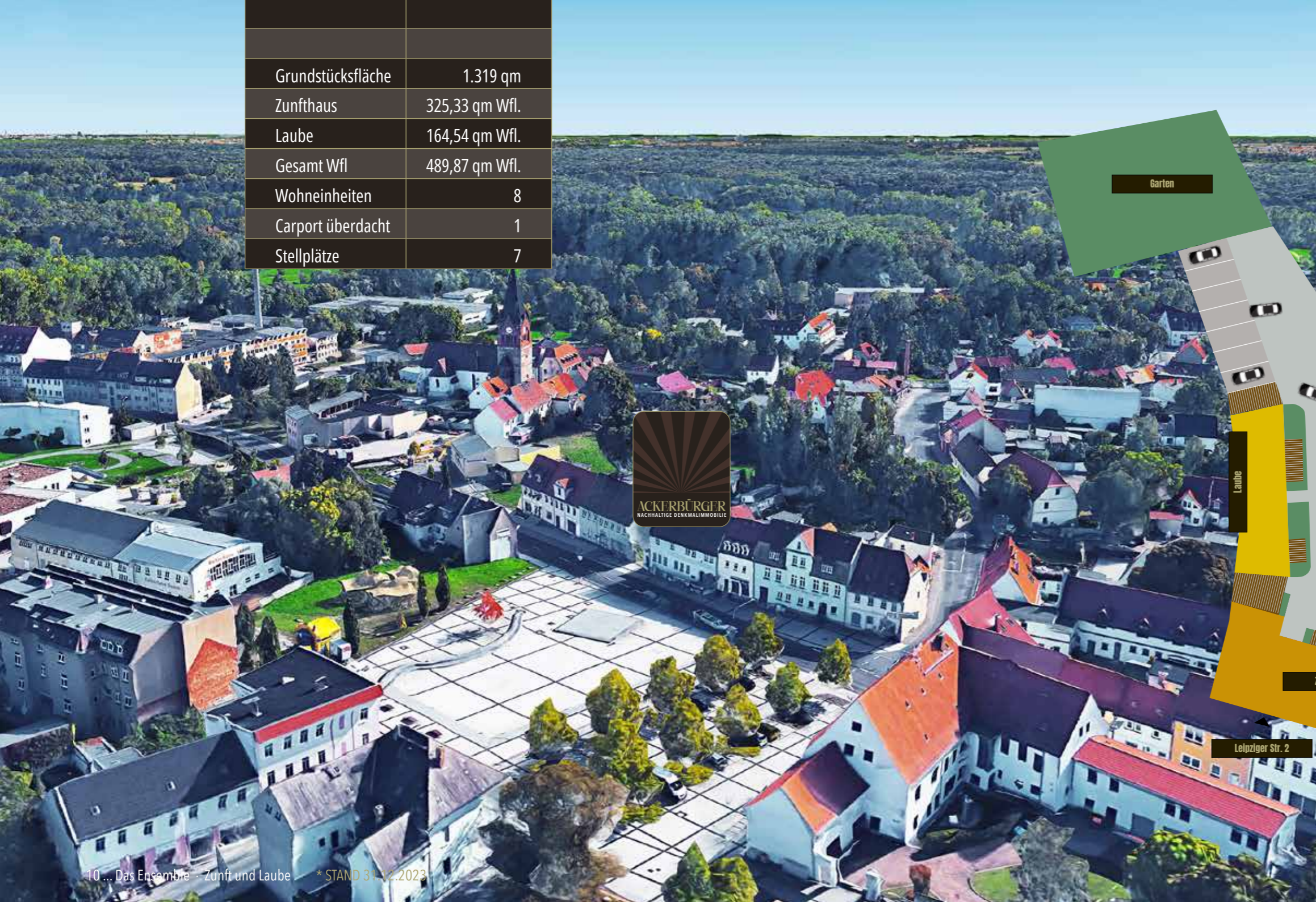
Supermarkt

PIZZERIA

Die Stadt Schkeuditz hat sich rausgeputzt. Der zum ACKERBUERGER.HAUS gegenüberliegende Marktplatz, mit den abwechselnden modernen und historischen Fassaden und der verspielten Freizügigkeit, lädt ein in Ruhe zu verweilen. Die Stadt selbst bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und modernem Zeitgeist. Hier ist die Welt in Ordnung. Sport, sowie engagiertes Vereinsleben wird großgeschrieben. Konzerte, Kultur und Theater bieten die nahegelegenen Städte Leipzig und Halle.

Schkeuditz überzeugt mit modernen Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, zwei Krankenhäusern sowie hoher Facharztdichte. Zentrumsnah mit ganz kurzen Wegen zum Naturschutzgebiet Luppe Aue, zur Weißen Elster und dem umgebenden Auwald oder zum Altscherbitzer Park. Alles an Naherholung nur einen Steinwurf entfernt. Wer es ein bisschen weiter haben will, den erwartet die mitteldeutsche Seenlandschaft.

Grundstücksfläche	1.319 qm
Zunftthaus	325,33 qm Wfl.
Laube	164,54 qm Wfl.
Gesamt Wfl	489,87 qm Wfl.
Wohneinheiten	8
Carport überdacht	1
Stellplätze	7



Am Marktplatz gelegen, durch die Leipziger Straße getrennt, erstreckt sich das Ensemble aus einem zur Straßenseite ausgerichteten, wir nennen es mal „Zunftthaus“ und einer im Hof langgestreckten „Laube“.

Über die Durchfahrt gelangt man auf den freizügigen Innenhof, welcher im Anschluss an die Laube für 8 Stellplätze genutzt wird. Einer davon als Carport überdacht. Der Laube gegenüberliegend erstreckt sich der Schuppen und gewährt Abstellfläche zu jeder Wohnung, Platz für die Mülltonnen und Raum für das nachhaltige Energiesystem.

Hinter den Stellplätzen folgt ein großer, mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Garten zur freien Benutzung der neuen Ackerbürger.



Das Ensemble ... ein Denkmal. Und da trifft das Wortspiel: „Denk mal“ respektvoll gut. Einfach daran denken, für welche Kultur das ACKERBUERGER.HAUS in der historischen Ortskernbebauung gestanden hat: Für Bauern mit Bürgerrechten. Angesiedelt, mitten am Markt, neben dem blauen Engel, der ab 1555 eine Ausspanne für Händler und Fuhrleute war und später von den Lessings, Vorfahren des Dichters Gotthold Ephraim Lessing, als Gastwirtschaft geführt wurde. Da kann man sich das Treiben um das ACKERBUERGER.HAUS gut vorstellen. Städtische Bauern - mit Bürgerrechten und wahrscheinlich einer Schmiede dazu.

Um dem Denkmal und der städtischen Lage gerecht zu werden, saniert die IKS Living respektvoll im Umgang mit dem Erhaltenswerten und in Einklang mit zukunftsweisenden Technologien. Eine Denkmalimmobilie kann und sollte „grün“ sein.

Maßnahmen zur energetischen Sanierung:

- ① Dämmung des Daches
- ② Erneuerung der Fenster
- ③ Einbau einer Photovoltaik-Anlage
- ④ Einbau einer Luft-Wärmepumpe
- ⑤ Fachplanung und Baubegleitung



Die IKS Holding wurde 2003 in Leipzig als Immobilien-gruppe gegründet, die sich in den ersten Jahren auf anspruchsvolle Sanierungsprojekte und deren Verkauf oder Vermietung konzentrierte. Dazu gehörten beispielsweise die konzeptionelle Modernisierung und die fachgerechte Rekonstruktion und Renovierung von historischen Gebäuden. Bei der Neugestaltung solcher, nicht alltäglicher Immobilien formte sich unser Anspruch, technische und planerische Sorgfalt mit der Verwirklichung einer Vision modernen Bauens und Wohnens zu verbinden.

Unter unserem Unternehmensdach erhalten Sie alle Leistungen rund um die Immobilie aus einer Hand. Gerne beraten wir Sie über Möglichkeiten und Chancen einer Zusammenarbeit.



„Anspruchsvoll mit nachhaltiger Sorgfalt“

Joe Meinke
Geschäftsführer der IKS Living

Vasyl Senyuk
Geschäftsführer IKS Holding und Initiator

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG DURCH DIE KFW - BANK?

Für Denkmalimmobilien gelten grundsätzlich die gleichen Förderbeträge wie bei anderen Wohngebäuden. Die Voraussetzungen für die Förderung sind nur an die Denkmalschutzbedingungen angepasst. Aktuell gibt es das Effizienzhaus Denkmal und das Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse. Mit welchem der Programme Sie gefördert werden, war

zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht geklärt. In der jeweiligen aktuellen Preisliste werden wir nach Klärung die Effizienzhaus Art bekanntgegeben. Die Berechnung haben wir mit der Effizienzhaus Denkmal Klasse, den 120.000,- € und 5 % Tilgungszuschuss berechnet

Effizienzhaus Art	Primärenergiebedarf	Maximale Kredithöhe je Wohneinheit
Effizienzhaus Denkmal	160 %	120.000,- € mit 5 % Tilgungszuschuss 6.000,- €
Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse	160 %	150.000,- € mit 10 % Tilgungszuschuss 15.000,- €

GEFÖRDERT UND BIS ZU 15.000,- EURO* JE WOHEINHEIT GESCHENKT!

Finanzierungsbedarf

Wohnung 1:	ca. 45,33 qm
Kaufpreis	224.384,- €
inklusive Stellplatz	10.000,- €
Kaufpreis gesamt	234.384,- €
+ Grunderwerbssteuer	ca. 12.891,- €
+ Notar 1,5 %	ca. 3.516,- €
+ Grundbuch 0,5 %	ca. 1.172,- €
= Gesamtkosten	ca. 251.963,- €
- Eigenkapital	ca. 51.963,- €
= Finanzierungsbedarf	ca. 200.000,- €

Kfw-Förderkredit	120.000,- €
Zinssatz	ca. 1,93 %*
regulärer Bankkredit	80.000,- €
Zinssatz	ca. 4 %*

Diese Beispielrechnung zeigt die Möglichkeit der geförderten Kreditmittel. Gefördert wird durch die KFW Bank über Ihre Hausbank. Lassen Sie sich eine kostenlose / unverbindliche Beispielrechnung für den Kauf einer Wohnung durch unseren Finanzexperten erstellen.



Bei einem Standard Effizienzhaus Denkmal darf der Jahres-Primärenergiebedarf 160 % und der Transmissionswärmeverlust 175 % der Werte betragen, die für ein vergleichbares Referenzgebäude nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten.

Eine „Effizienzhaus EE“-Klasse wird erreicht, wenn zusätzlich erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 65 % des erforderlichen Energiebedarfs für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erbringen.

Wir planen gerade und spielen die Möglichkeiten durch: Die 65 % erneuerbare Energien für neue Heizungen können in bestehenden Gebäuden unter anderem mit einer Wärmepumpe, dem Anschluss an ein Wärmenetz, einer Holzheizung, Biomethan oder einer Hybridheizung erreicht werden. In einer Hybridheizung sind zwei Wärmeerzeuger integriert, etwa eine Wärmepumpe und eine Gasheizung. Was es letztendlich werden wird, ist abhängig vom Amt für Denkmalschutz und vom Energieberater. Vieles ist hier unter einen Hut zu bringen. Das „Standard Effizienzhaus Denkmal“, mit der maximalen Kredithöhe je Wohneinheit von 120.000,- € und 5 % Tilgungszuschuss, wird es allemal.

WIE HOCH IST DIE DENKMALABSCHREIBUNG UND DER STEUERVORTEIL?

		1. Jahr	2. Jahr
Kaufpreis Objekt ohne Stellplatz	224.384,- €		
Annuitätendarlehen Zinsbindg. 10 Jhr - Tilgung 2 % ³⁾	ca. 45.000,- €		
Zinsaufwendungen ²⁾ ca. bei Zinssatz 4 %		ca. 1.800,- €	ca. 1.728,- €
KFW-Darlehen Zinsbindg. 10 Jhr - Tilgung ersten 5 Jahre frei ³⁾	ca. 150.000,- €		
Zinsaufwendungen ²⁾ ca. bei Zinssatz 1,93 %		ca. 2.895,- €	ca. 2.895,- €
+ Grunderwerbssteuer ¹⁾	ca. 12.891,- €		
+ Notarkosten ca. 1,5 % vom Kaufpreis ¹⁾	ca. 3.516,- €		
= Anschaffungskosten	ca. 265.220,- €		
+ Kosten der Grundbucheintragung ca. 0,5 % vom Kaufpreis ²⁾	ca. 1.172,- €	ca. 1.172,- €	
Sanierungsanteil auf den Kaufpreis Objekt	ca. 78,1 %		
Sanierungsanteil auf Kaufsumme Whg 1 mit 224.384,- €	ca. 175.244,- €		
Sonderabschreibung Denkmal je 9% ersten acht Jahre	9 %	ca. 15.772,- €	ca. 15.771,- €
degressiv abschreibungsfähige Kosten ⁴⁾	ca. 43.109,- €		
Abschreibung degressiv	3 %	ca. 1.293,- €	ca. 1.254,- €

1) Anschaffungskosten 2) Werbungskosten Geldbeschaffung 3) Tilgung = nicht ansetzbare Zahlungen

4) Kaufpreis Objekt abzüglich des Sanierungsanteiles, abzüglich Grundstücksanteil zzgl Grunderwerbssteuer, zzgl Notarkosten

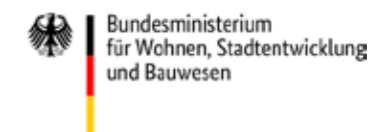
DENKMALABSCHREIBUNG WERBUNGSKOSTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN SANIERUNGSANTEIL

Wohnung 1	ca. 45,33 qm
Kaufpreis Objekt	224.384,- €
Grundstücksanteil	ca. 11,9 %
Anteil Altbausubstanz	ca. 10,0 %
Sanierungsanteil ⁵⁾	ca. 78,1 %

5) Der Sanierungsanteil berechnet sich nach Vorgesprächen mit der Denkmalschutzbehörde und wird voraussichtlich 78,1% des Kaufpreises betragen.

Diese Beispielrechnung dient als Überschlagsrechnung und erster Einschätzung. Detaillierte Angaben werden in der Teilungserklärung zum notariellen Kaufvertrag geregelt. Für die Berechnung Ihrer individuellen persönlichen steuerlichen Ergebnisse aus dieser Investition wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

* Stand August 2024



Ihre Denkmal-AfA bei Vermietung: 8 Jahre mit je 9 % jährlich und je 7 % für weitere vier Jahre. Die Denkmal-AfA bei Selbstnutzung: Zehn Jahre mit jährlich je 9 %.

Die Abschreibung ist nur möglich für Gebäude, die von der Denkmalbehörde als Baudenkmäler klassifiziert wurden.

Die Steuervorteile betreffen vor allem die Abschreibung auf den Sanierungsanteil der Immobilie, welcher sich aus dem Abstimmungsprotokoll mit der Denkmalschutzbehörde ergibt. Das gilt als wesentliche Bedingung. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ergab sich aus Vorgesprächen mit der Denkmalschutzbehörde ein Anteil von ca. 78% auf den Kaufpreis des Objektes.



MACHT LUST AUF GEFÖRDERTES DENKMAL

Das Zunfthaus macht nach der Sanierung schon viel her. Angepasst an die Farbgebung des oberen Marktplatzes an der Schulstraße, gestaltet sich das Vordergebäude in einem geschmeidigen Chamoise. Leicht vorragende Faschen, dunkler abgesetzt, verleihen dem Objekt mit den Holzfenstern einen ehrwürdigen Auftritt - alles in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

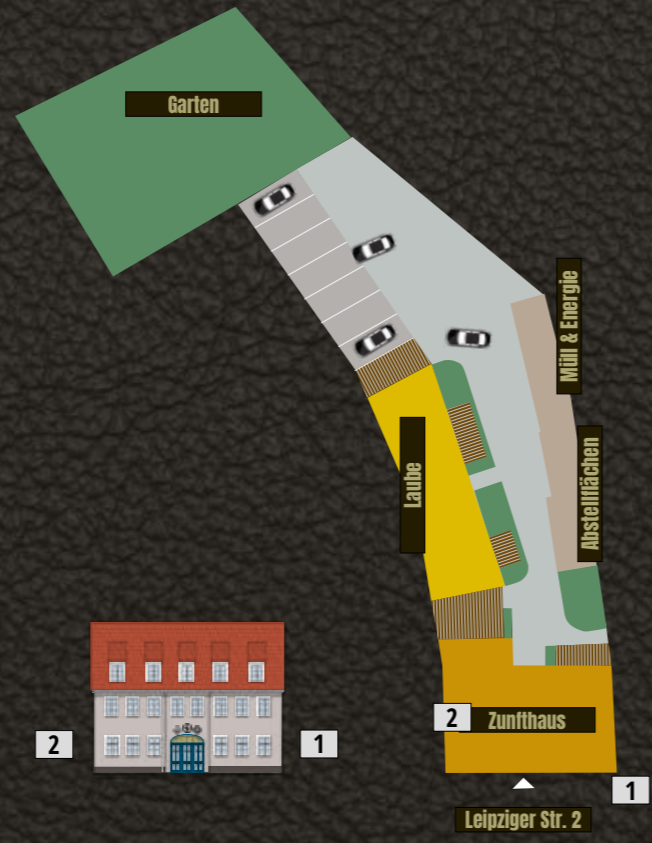
Über die Hofeinfahrt gelangt man von der Leipziger Straße in den Innenhof. Hier kann man sich sehr wohl vorstellen, wie die Pferde zur Tränke, Schmiede oder zur Sattlerei geführt wurden. Über der Einfahrt befinden sich drei Zunftzeichen aus der jüngeren Vergangenheit. Sattlerei und Dachdeckerei mit dem Zeichen der Handwerkervereinigung.





1

Wohnung 1	
Wohnen/Schlafen	21,26 m ²
Küche	9,08 m ²
Bad	7,31 m ²
Flur	2,78 m ²
Terrasse 50%	4,90 m ²
Gesamt	45,33 m ²



2

1

2

1

Leipziger Str. 2

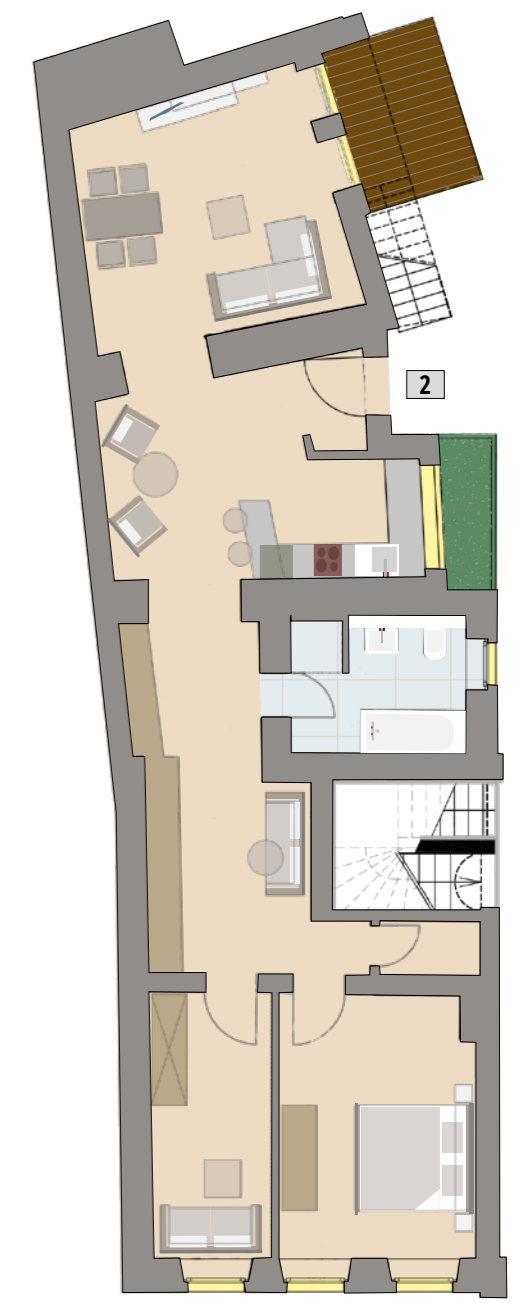
2



1



Wohnung 2	
Schlafen	14,99 m ²
Zimmer	9,44 m ²
Wohnküche	15,96 m ²
Bad	7,00 m ²
Flur/Lesen	16,49 m ²
Abstell	1,66 m ²
Wohnen/Essen	18,00 m ²
Windfang	1,76 m ²
Terrasse 50%	2,88 m ²
Gesamt	88,18 m ²



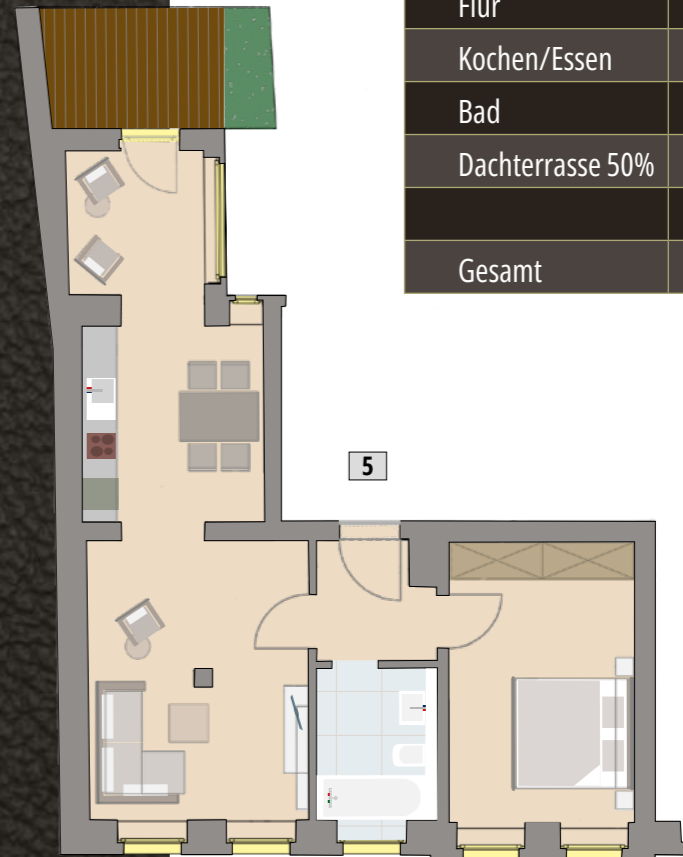
2

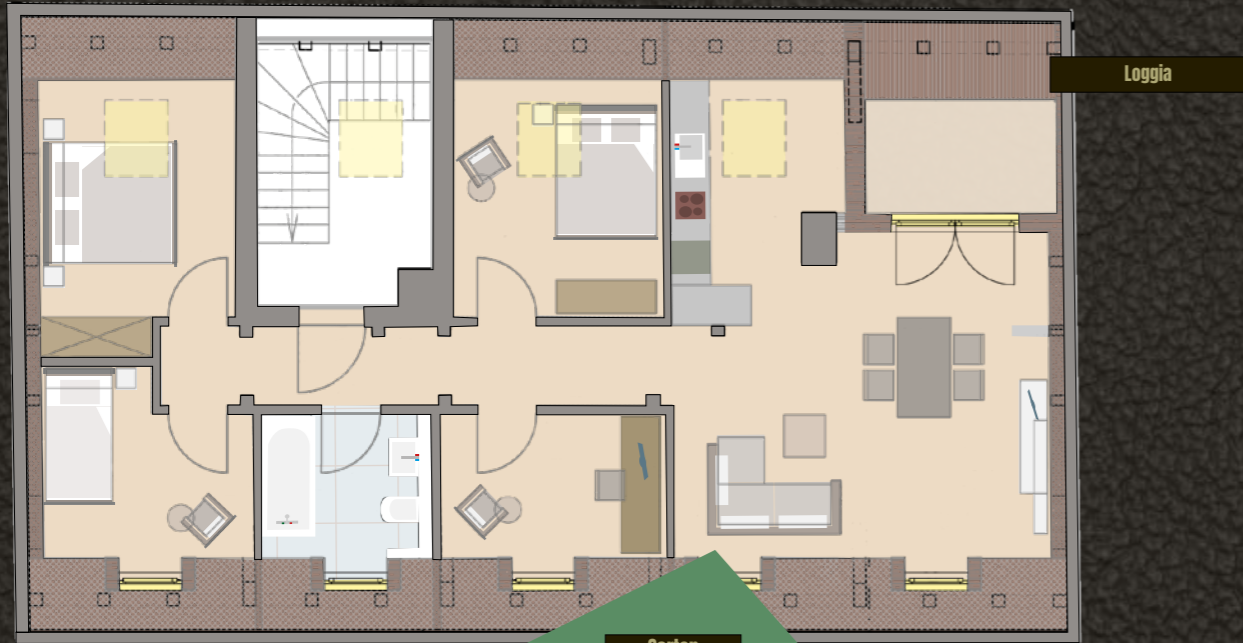


Wohnung 4	
Schlafen	10,09 m ²
Wohnen	15,75 m ²
Flur	3,96 m ²
Wohnküche	14,42 m ²
Bad	5,35 m ²
Balkon 50%	3,82 m ²
Gesamt	53,39 m²



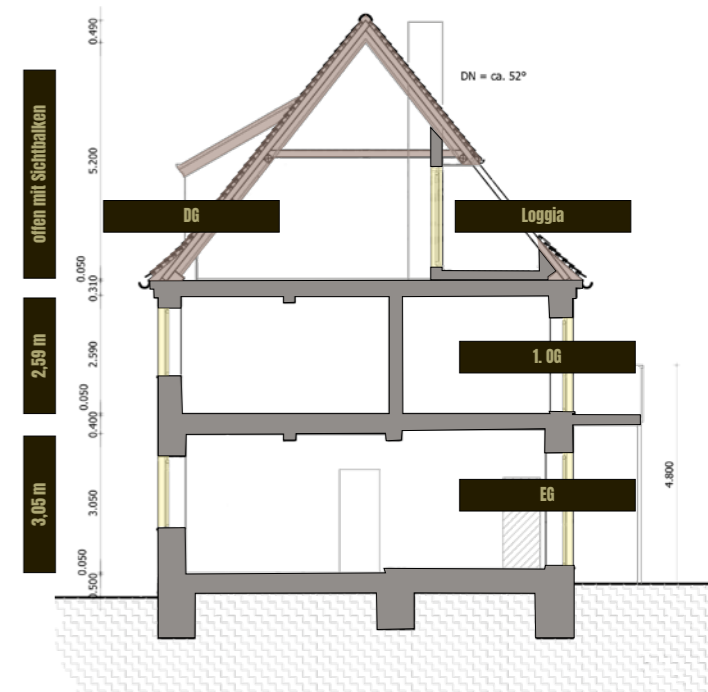
Wohnung 5	
Schlafen	14,55 m ²
Wohnen	16,96 m ²
Flur	3,65 m ²
Kochen/Essen	16,07 m ²
Bad	5,03 m ²
Dachterrasse 50%	2,95 m ²
Gesamt	59,21 m²





Wohnung 8	
Wohnen/Essen	23,95 m ²
Kochen	6,72 m ²
Flur	9,22 m ²
Zimmer 1	9,01 m ²
Zimmer 2	6,37 m ²
Zimmer 3	7,18 m ²
Bad	4,98 m ²
Loggia 50%	2,42 m ²
Gesamt	79,22 m²

ca. lichte Raumhöhen



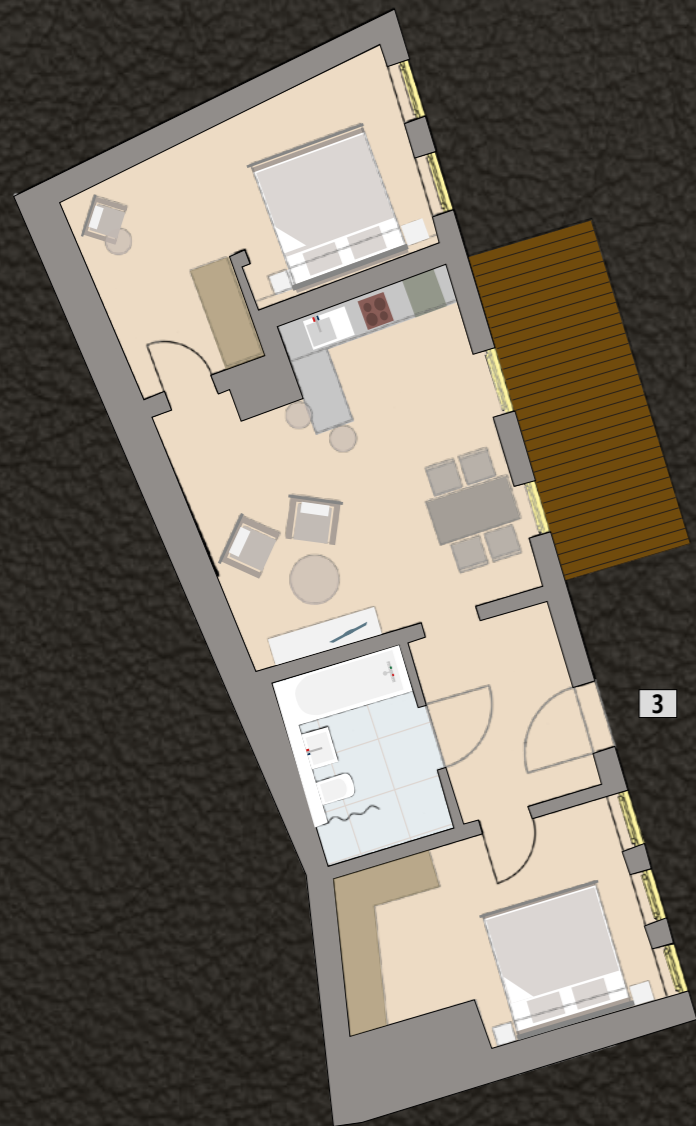


WILLKOMMEN! **IN DER „GRÜNEN“** **DENKMÄLIMMOBILIE**

Ein gelungenes Denkmal, das ACKERBUERGER.HAUS. Die Laube mit den 3 Wohneinheiten im Innenhof und einer zwischen der Wohneinheit 5 und der Wohnung 6 geteilten Dachterrasse. Die selten erhaltene Oberlaube als baugeschichtliches Highlight.

Unten die Wohnung 3 mit 78 qm und 2 Schlafzimmern sowie einem Koch- & Wohnzimmer und oben zwei kleinere Apartments, die 6 und die 7 über den Laubengang erreichbar.

Durchdachte Planung macht Lust auf eine, von der KfW Bank geförderte, „grüne“ Denkmalimmobilie.



Wohnung 3	
Schlafen	13,64 m ²
Zimmer	16,81 m ²
Bad	6,06 m ²
Empfang	6,69 m ²
Wohnen/Kochen	22,45 m ²
Terrasse 50%	5,00 m ²
Gesamt	70,65 m²

3



3

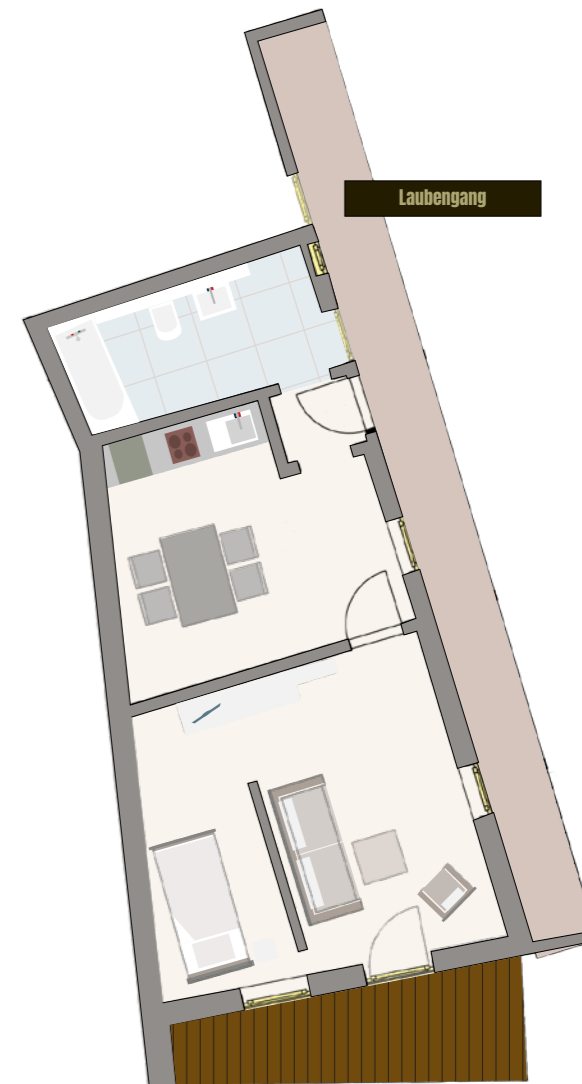
Wohnung 6	
Wohnen/Schlafen	20,00 m ²
Wohnküche	12,90 m ²
Windfang	1,19 m ²
Bad	6,60 m ²
Dachterrasse 50%	3,35 m ²
Gesamt	44,04 m²



6

ZunftHaus

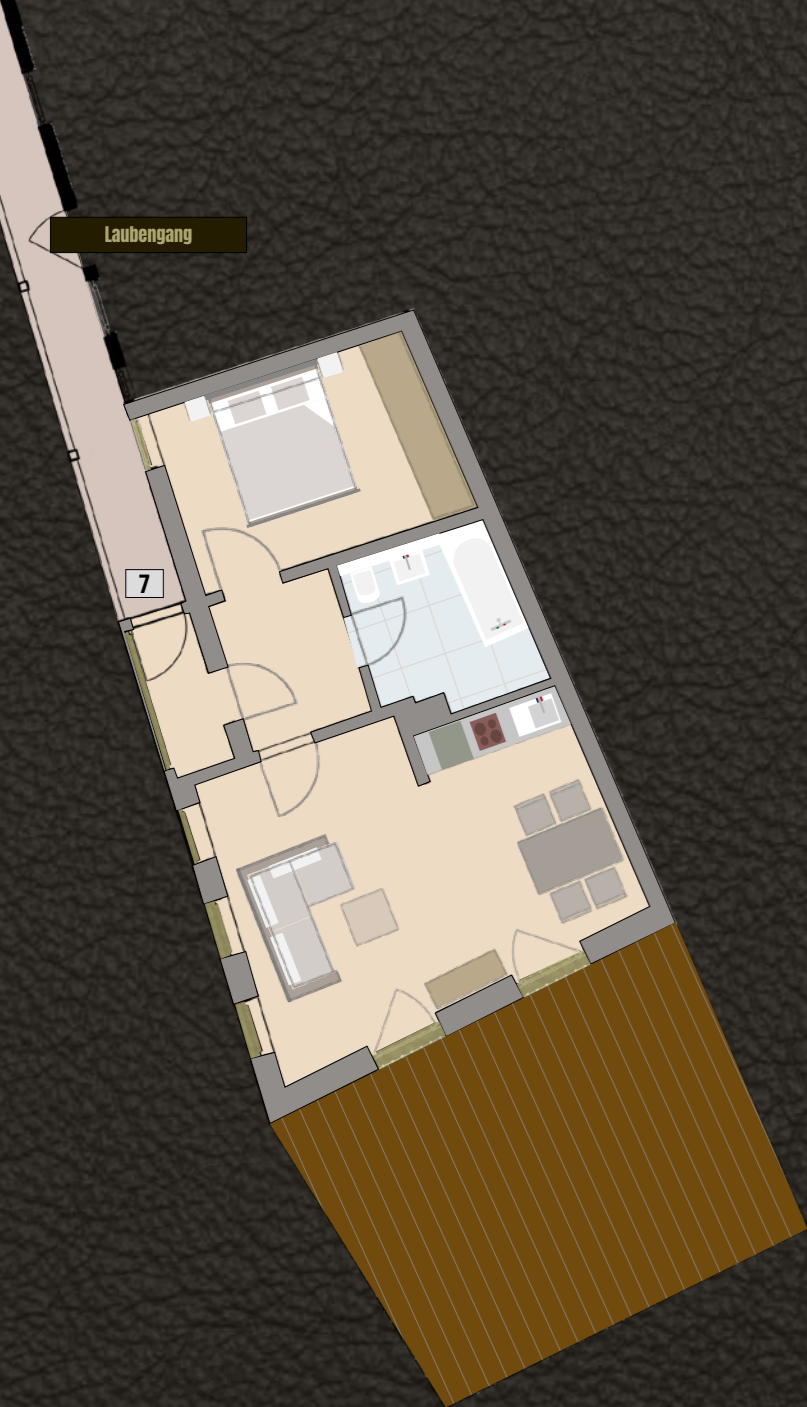
Leipziger Str. 2



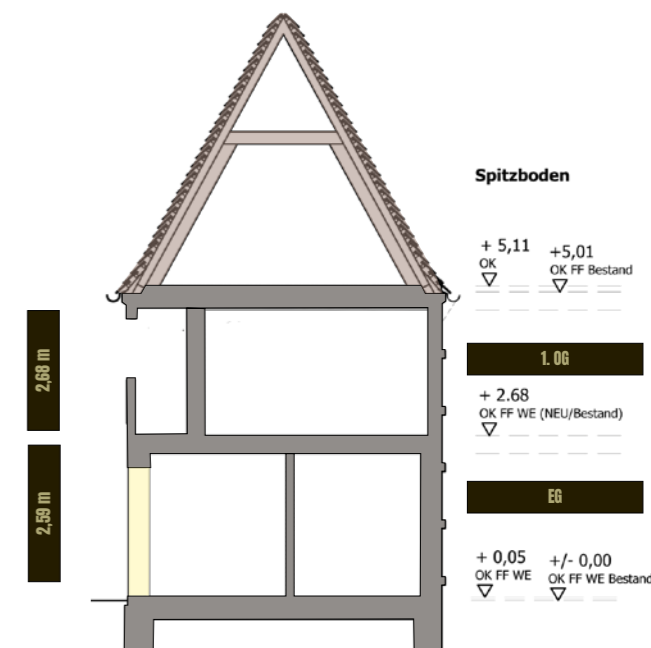
Laubengang



6



Wohnung 7	
Schlafen	11,10 m ²
Wohnen/Kochen	22,24 m ²
Vorraum	3,92 m ²
Bad	5,61 m ²
Wintergarten	1,98 m ²
Dachterrasse 50%	5,00 m ²
Gesamt	49,85 m²





**BODENBELÄGE
PRAGMATISCH
UND ZEITLOS**



Echtholzparkett
Boden: Wohnräume
Bemusterung möglich

Keramischer Bodenbelag
FSZ WIDE FOG oder PAINT GREY
Format 60 x 60 cm.
Verlegehöhe: Bäder und WC ca. 120 cm, Dusche
ca. 210 cm
Boden: Bäder, WC

BADAUSSTATTUNG SCHLICHT UND DOCH ELEGANT

Einhebel-Waschtischbatterien:
Fabrikat HANS-GROHE Talis S
verchromt

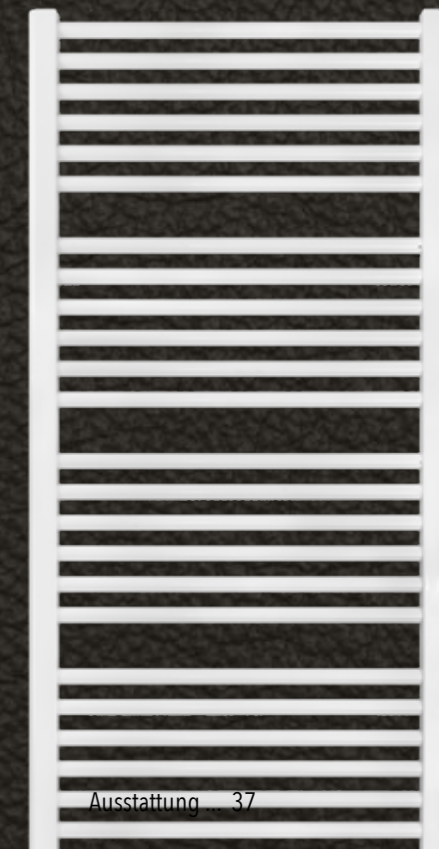


Waschtisch:
Fabrikat DURAVIT
SERIE DURASTYLE



Wand-Tiefspül-WC
Sitz mit Absenkautomatik:
Fabrikat DURAVIT
SERIE DURASTYLE
weißes Kristallporzellan

Handtuchwärmer
Fabrikat: KERMI Basic 50
oder vergleichbar.



Unter-Putz-Thermostat-
mischbatterie, Brause-
garnitur, Wandstange,
Handbrause
und Schlauch:
Fabrikat HANS-GROHE
verchromt





REFERENZEN ÜBERZEUGEND IN BAUAUSFÜHRUNG UND QUALITÄT



Ein Unternehmen der IKS Holding

Vertrauen Sie auf das Know-how und die umfangreiche Markterfahrung der IKS Living. Als Ihr kompetenter Partner bieten wir hochwertige Bauleistungen, zielen auf rentable Immobilienentwicklungen ab und spezialisieren uns auf die Vermarktung außergewöhnlicher Wohn- und Geschäftsimmobilien. Unter unserem Dach finden Sie alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand. Ertragsstark für Kapitalanleger und unkompliziert für Eigennutzer. Und wir stehen zu unserem Wort. Unaufgeregt überzeugend in Bauausführung und Qualität.



1. Einleitung
 - 1.1. Planung
 - 1.2. Wohnungsmaße
2. Bauantrag
3. Hausanschlüsse
4. Bauüberwachung
5. Entwässerungsarbeiten
6. Baukonstruktion
 - 6.1. Bauwerksabdichtung
7. Fassade
8. Innenputz und Innendämmung
9. Foyer, Treppenhaus und Flure
10. Dachstuhl, Dachdeckung und Klempnerarbeiten
11. Balkone, Loggien und Terrassen
12. Trockenbau
13. Estrich
14. Fenster und Haustüren
15. Briefkastenanlage
16. Innentüren
17. Malerarbeiten
18. Fußbodenbeläge Wohnungen
 - 18.1. Wohnungen
 - 18.2. Foyer, Treppenhäuser, Flure
 - 18.3. Nebenflächen / Kellerbereich
19. Heizungsanlage
20. Sanitärinstallation
 - 20.1. Vorbemerkungen
 - 20.2. Kreislauf – Fußbodenheizung/Wasser
 - 20.3. Handtuchheizkörper
 - 20.4. Zentrale Warmwasseraufbereitung
21. Elektroinstallation
 - 21.1. Allgemeine Sanitärinstallation
 - 21.2. Badausstattung
 - 21.2.1. Masterbad
 - 21.2.2. Gäste-WC/Gästebad
- 22.1. Gebäudekommunikation
- 22.2. Außenbeleuchtung
 - 21.3. Sonstige Sanitärinstallation

22. Fliesenarbeiten Bäder
23. Zufahrten/Zugänge
24. Außenanlage
25. Eigenleistung
26. Sonderwünsche
27. Hinweise und Änderungen
28. Bildliche Darstellungen

VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG STAND 20. AUGUST 2024

1. Einleitung

Die IKS Living GmbH (nachfolgend Bauträger oder IKS genannt) saniert das in diesem Exposé vorgenannten Denkmalgebäude in der Leipziger Straße 2 von Grund auf. Die Sanierung des Gebäudes und deren Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege. Das Sanierungskonzept sieht den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Revitalisierung des ursprünglichen Erscheinungsbildes vor. Das Gebäude wird energetisch modernisiert, die Wohnungsgrundrisse zeitgemäß geplant und mit ausgewählten Materialien ausgestattet, die höchsten Ansprüchen genügen. Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Darüberhinausgehende Sonderwünsche und -leistungen, die nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbart werden, sind nur dann auszuführen, wenn diese ausdrücklich unter Nennung eines Preises vereinbart und beauftragt werden. Sofern von Behördenseite, im speziellen vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich die IKS technische Anpassungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade grundsätzlich vor. Das Bauvorhaben wird entsprechend den aktuell gültigen Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik und den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108-2 erstellt. Maßgeblich für die Ausführung sind die

gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründen keinen Rechtsanspruch. Eine weitere Grundlage bilden die Statik sowie die Architekturpläne. Die IKS darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen. Diese dürfen jedoch den Gesamtcharakter der Wohnanlage nicht beeinträchtigen. Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße werden jedoch nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche nach WoFIV führen, geht dieses nicht zu Lasten der IKS und stellt keinen Mangel dar.

1.1. Planung

Die Wohnungsplanung entspricht den Abgeschlossenheitsplänen in der notariellen Teilungserklärung. Diese Baubeschreibung und die komplette Teilungserklärung inklusive der Abgeschlossenheitspläne sind als Grundlagenurkunde Bestandteil des notariellen Kaufvertrages.

1.2. Wohnungsmaße

Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausführung Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Im Übrigen unterliegen Maßangaben, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Anordnung des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Statik, Haustechnik und den aktuellen Baunormen. Diese behält sich die IKS grundsätzlich vor. Zu beachten ist, dass in den sogenannten Ausführungsplänen alle Innenmaße exklusive des Innenputzes zu betrachten sind. Tür- und Fenstermaße sind jeweils als lichte Rohbaumaße anzusehen abzüglich der erforderlichen Materialstärken der einzubauenden Bauelemente und Bekleidungen.

2. Bauantrag

Die IKS erstellt den kompletten Bauantrag, bestehend aus Architektenzeichnungen, von den Baubehörden geforderten Berechnungen, bautechnische Nachweise, Statik, Prüfstatik, Be- und Entwässerungszeichnungen, Nachweise des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes. Die entstehenden Kosten aus der Baugenehmigung, der Statik sowie der Prüfstatik sind im Kaufpreis enthalten.

3. Hausanschlüsse

Der Kanalanschluss wird von der IKS beantragt und hergestellt. Ferner wird bei den Versorgungsunternehmen der Strom und Trinkwasseranschluss beantragt und hergestellt. Sämtliche Kosten, die durch die vorgenannten Maßnahmen entstehen, sind im Kaufpreis enthalten. Die IKS beantragt den Kabelanschluss bei der zuständigen bzw. an dem Standort verfügbaren Kabelgesellschaft. Die Auswahl des möglichen Kabelanbieters obliegt der IKS. Der Übergabepunkt (Anschlusskasten) wird nach Weisung der IKS installiert. Somit kann jede Wohnung mit der zuständigen Kabelgesellschaft individuell zugeschnitten, versorgt und vertraglich abgeschlossen werden. Die IKS stellt dazu bis zur Anschlussstelle (siehe Punkt 22. Elektroinstallation) die notwendige Infrastruktur zur Verfügung. Die notwendigen Anschlussdosen werden von der jeweiligen Kabelgesellschaft eingebaut und gehören zum individuellen Vertragsverhältnis mit der Kabelgesellschaft.

4. Bauüberwachung

Die IKS koordiniert und überwacht während der gesamten Bauzeit die Errichtung des Bauvorhabens, sowie notwendige Abstimmungen nach Vertragsabschluss mit dem jeweiligen Erwerber.

5. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb und außerhalb des Gebäudes werden nach den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt oder von der Bauleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Tiefbauamt festgelegt. Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Rohren. Die Kontrollschächte werden wie erforderlich gesetzt und an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Bestandsgrundleitungen, welche zur weiteren Nutzung vorgesehen sind, werden gespült und bei Bedarf instandgesetzt. Das Regenwasser wird ggf. in eine entsprechend dimensionierte Versickerungsanlage eingeleitet, falls nicht in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet werden darf.

6. Baukonstruktion

Das historische Bestandstragwerk besteht teilweise aus Holzbalkendecken mit Fehlböden und Schüttung. Diese Decken werden erneuert bzw. durch massive Decken laut Statik erneuert. Weiterhin bestehen die tragenden Außenwände aus Mauerwerk mit einer Putzfassade. Das Dach wird denkmalrechtgerecht und in Anlehnung an den vormaligen Bauzustand saniert.



6.1. Bauwerksabdichtung

Die gemauerten Wände des Kellergeschosses erhalten bei Notwendigkeit eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Festlegung der genauen Abdichtungstechnologie obliegt der IKS. An den freistehenden Gebäudeaußenwänden wird nach Notwendigkeit eine vertikale Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser als bituminöse oder mineralische Abdichtung gemäß technischer Vorgabe der IKS hergestellt.

7. Fassade

Die Fassade steht unter Denkmalschutz. Hier kommt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege eine Innendämmung (Innendämmputz) oder ein WDVS mit einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zur Ausführung. An den nicht von außen gedämmten Fassadenbereichen wird der lose Putz entfernt und erneuert. Alle geputzten Fassadenflächen erhalten im Zuge der Sanierung einen Neuanstrich nach historischem Befund und Farbkonzept des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege. Beschädigte oder fehlende Zierelemente und Ornamente werden überarbeitet und ggf. erneuert. Die Dachgesimse werden soweit erforderlich saniert, gegebenenfalls profil- und materialgleich erneuert.

8. Innenputz und Innendämmung

Die Wohneinheiten werden unter bauklimatischen Gesichtspunkten und in Anlehnung an die EnEV hergestellt. Eine auf der Innenseite der Außenwände angebrachte Innendämmung ermöglicht den Erhalt der historischen Fassade. Die Innendämmung wird armiert und zur Erzielung eines guten optischen Erscheinungsbildes glatt gespachtelt für die fachgerechte malermäßige Bearbeitung. Alle sonstigen Mauerwerksinnenwände in den Geschossen werden nach technischer Notwendigkeit und Vorgabe durch IKS geputzt bzw. bei guter Bestandsoberfläche wird der Putz ausgebessert. Die Putzoberfläche wird in guter Qualität malerfertig zur Aufnahme der weiteren Oberflächengestaltung (siehe Punkt 18 Malerarbeiten) vorbereitet.

9. Foyer, Treppenhaus und Flure

Das vorhandene Treppenhaus wird mit der Prämisse der Erhaltung der vorhandenen Bauteile in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege saniert. Die Bestandstreppenanlage wird überarbeitet und beschädigte Bauteile werden ersetzt.

10. Dachstuhl, Dachdeckung und Klempnerarbeiten

Das Dach wird detailliert und in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege im Bestand saniert. Es werden teilweise Dachflächenfenster, Gauben und Loggien eingebaut. Das Tragwerk des Daches besteht aus Dachsparren, die nach statischen Erfordernissen verstärkt, erneuert bzw. im Bestand belassen werden. Die Unterkonstruktion des aus Zwischensparrendämmung, Unterspannbahn, Trag- und Konterlattung bestehenden Ziegeldaches erfüllt die aktuellen bauklimatischen Anforderungen. Gemäß historischem Vorbild kommen Dachziegel in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege zum Einsatz. Alle außen liegenden Blech- und Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Fallleitungen Dach und Balkonentwässerung, Verblechungen) werden in Titanzinkblech oder gleichwertig ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen werden erneuert und in das öffentliche Abwassersystem oder in eine Versickerungsanlage eingebunden.

11. Balkone, Loggien und Terrassen

Die Freiraumflächen werden laut Planung erstellt. Sie bestehen aus Balkonen, eingeschnittenen Loggien in die Bestandsdachflächen sowie Terrassen. An allen Balkonen, Dachterrassen bzw. Loggien sind nach technischen Erfordernissen Stahlgeländer oder Brüstungen als Absturzsicherungen angebracht. Sämtliche sichtbaren Stahlteile sind korrosionsgeschützt und erhalten eine Farbbeschichtung gemäß Farbkonzept der planenden Architekten. Die optische und technische Ausführung ist bei der IKS einzusehen und wird mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abgestimmt. Die Entwässerung der Loggien wird seitens IKS nach technischem Erfordernis ausgeführt. Die Loggien erhalten einen Holzbelag aus Lärche, Douglasie oder gleichwertig. Muster sind bei der IKS einzusehen. Notwendige Änderungen in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege behält sich die IKS vor.

12. Trockenbau

Alle neu konzipierten Innenwände werden aus Gipskarton auf Metallunterkonstruktion mit Dämmungseinlage nach Vorgaben Schall- und Brandschutz malerfertig gespachtelt hergestellt. Alle Gipskartonwände werden grundsätzlich doppelt beplankt. Notwendige Vorwandmontagen und Rohrverkleidungen werden ebenfalls mit Gipskarton auf Metall-Unterkonstruktion mit Dämmeinlage gespachtelt hergestellt und für die weitere Aufnahme der vorgesehenen Wandbeläge vorbereitet. Falls technisch notwendig, können hier Revisionsklappen angeordnet sein. Im Dachgeschoss sind die Dachschrägen, Unterhangdecken und Drempe mit Trockenbau verkleidet. Alle Dämmarbeiten werden entsprechend den erforderlichen Wär-

meschutzanforderungen (gem. Wärmeschutznachweis) ausgeführt. Die Haus- und Wohnungsflure werden nach Vorgabe der IKS und in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege nach Notwendigkeit ebenfalls mit Unterhangdecken versehen.

13. Estrich

Alle Wohnungen erhalten im Innenbereich einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung gemäß Schallschutzgutachten.

14. Fenster und Haustüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als Holzfenster in Profilierung, Aufteilung, Querschnitt und Farbe nach historischem Befund in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege lt. Planung neu hergestellt bzw. aufgearbeitet. Die technische Ausführung wird in Abstimmung der technischen Notwendigkeit von der IKS festgelegt und vorgegeben. Sämtliche Fenster und Fenstertüren, welche einen beheizten Bereich zum Außenbereich abgrenzen, erhalten eine Isolierverglasung nach Vorgabe der Bauphysik und Abstimmung mit der EnEV. In den Dachgeschossen erfolgt der Einbau von dachliegenden Fenstern gemäß Wärmeschutznachweis bei der Nutzung der betreffenden Dachbereiche als Wohnraum. Die Auswahl und Gestaltung der Außenfensterbänke des Gebäudes erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege. Die Ausführung und Materialwahl der Innenfensterbänke erfolgt in Naturstein nach Maßgabe des Architekten. Die Hauseingangstür wird in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege und nach technischer Vorgabe der IKS neu hergestellt. Sollte das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege Fenster im Bestand beauftragen, werden diese nach technischer Notwendigkeit durch ein Fachunternehmen saniert.

15. Briefkastenanlage

Nach Vorgabe der IKS wird eine neue Briefkastenanlage montiert.

16. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden im Bestand gemäß Vorgabe des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege aufgearbeitet und technisch nach den geltenden Vorschriften ertüchtigt. Die auszuführende Feuerwiderstandsdauer richtet sich nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes. Die Abstellräume im Kellergeschoss erhalten Türen und Abtrennungen aus Metall, System Braun, Käuferle, Troax oder



gleichwertig. Diese sind separat abschließbar und in das Schließsystem der Wohnung integriert.

17. Malerarbeiten

17.1. Wohnungen

Entsprechend dem Gebäudecharakter sowie dem hierauf angepassten Gestaltungskonzept des Architekten erfolgt auch bei den Malerarbeiten eine angepasste Materialauswahl entsprechend des Untergrundes. Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen erhalten zusätzlich ein vollflächiges Anstrichvlies in hochwertiger Ausführung, welches in das Anstrichsystem eingebettet wird. Durch die Vlieseinlage wird eine zusätzliche Armierung und Veredelung des folgenden Anstrichs realisiert.

17.2. Foyer, Treppenhäuser, Flure

Die farbliche Gestaltung der öffentlichen Bereiche wird in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Architekten und dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

ausgeführt. Alternativen in Material und Ausführung für die Wand- und Deckenflächen behält sich die IKS in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege vor.

17.3. Nebenflächen/Kellerbereich

Entsprechend dem Bauwerksabdichtungskonzept sowie der Nutzung der einzelnen Kellerbereiche verbleiben die Wand- und Deckenoberflächen materialsichtig. Die Materialvorgabe erfolgt durch die IKS. Die Rohre und Stahlteile im Untergeschossbereich, welche nicht isoliert werden müssen, werden nach technischem Erfordernis ggf. gestrichen.

18. Fußbodenbeläge Wohnungen

Alle Räume, die keinen Fliesenbelag erhalten, werden mit einem Dreischichtparkett mit einem Materialwert von 40,00€/qm brutto ausgestattet. Für dieses Projekt haben wir ein spezielles Dreischichtparkett festgelegt, welches für das Objekt optisch ansprechend, für die Nutzung passend und für die vorgesehene Fußbodenheizungstechnik geeignet ist. Die Verlegung geschieht nach dem aktuellen Stand der Technik und der Vorgabe des Materiallieferanten. Sie wird grundsätzlich inklusive Sockelleisten in Farbe Weiß durch einen zugelassenen Verlegebetrieb ausgeführt. Muster von Parkett und Fußleiste sind bei der IKS einzusehen.

Der Holzboden ist widerstandsfähig gegen Abnutzung und Schmutz, langlebig und zeitlos elegant. Der robuste Parkettboden und die präzise ausgebildete Nut- und Feder Verbindung garantieren perfektes, passgenaues Verlegen. Die Natur-Holz-Böden werden nach geltenden DIN/EN- und Werksnormen hergestellt und sortiert. In der ausgesuchten Sortierung sind Farbunterschiede und Äste erlaubt. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Holz ein Naturprodukt ist und je nach Wuchsgebiet und Holzart verschiedene Holzmerkmale und naturbedingte Eigenschaften aufweist.

19. Heizungsanlage

19.1. Vorbemerkung

Nach umfangreicher Betrachtung und Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde für dieses Bauvorhaben folgende Variante ausgewählt: Wärmepumpe mit Solarthermie. Hierbei wird dem Bauträger überlassen, ob die Heizanlage im Contracting errichtet wird.

19.2. Kreislauf – Fußbodenheizung/Wasser

Grundsätzlich werden alle Wohnräume über eine Fußbodenheizung beheizt. Jeder einzelne Raum wird mit einem separaten Raumthermostat ausgestattet, so dass eine individuelle Raumbheizung möglich ist. Die Energie wird durch den Heizkreis der Zentralheizung (Warmwasserheizung) aufgenommen und in bekannter Weise über Verteilungsleitungen zu den Fußbodenheizungsverteilern über Heizkreisumwälzpumpen transportiert. Jede Wohnung wird mit separaten Heizkreisverteilern und Wärmemengenzählern zwecks Abrechnung ausgestattet. Der Wärmetransport geht von den Fußbodenheizungsverteilern aus, zu den einzelnen Fußbodenheizkreisen in den Räumen.

19.3. Handtuchheizkörper

Zusätzlich zur Fußbodenheizung wird im Bad ein Handtuchheizkörper installiert. Hersteller Kermi, Typ Basic 50 oder gleichwertig in Weiß. Die Heizkörper werden mit einem digitalem Raumregler ausgerüstet, an dem die gewünschte Stufe einfach eingestellt werden kann.

19.4. Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt für alle Wohnungen zentral. Zur Sicherstellung der schnellen Warmwasserversorgung an den einzelnen Zapfstellen werden Zirkulationsleitungen parallel zu den Warmwasserleitungen verlegt. So liegt das Warmwasser immer bis zum Wohnungswasserzähler mit der entsprechenden Temperatur an.

20. Sanitärinstallation

20.1 Allgemeine Sanitärinstallation

Es erfolgt die komplette Neuinstallation der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung. Die Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahlrohr verlegt. Im Bereich der Wohnungsinstallationen erfolgt der Einsatz von hochvernetzten Kunststoff- bzw. Metallverbundrohren. Es werden grundsätzlich Rohrleitungen mit DVGW-Prüfzeichen verwendet. Die Trinkwasserleitungen werden nach Vorgaben der gültigen EnEV sowie zur Verhinderung von Schwitzwasser und Schallübertragung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes gedämmt. Hinter der Wasserhauptuhr werden Schmutzfilter und Absperrventile in nötiger Anzahl für jede Wohnung eingebaut. Jede Wohnung erhält separate Kalt- und Warmwasserzähler (Funkausführung) zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Verbrauchskosten. Die Lieferung der Wasseruhren erfolgt durch ein Abrechnungs-



unternehmen (Miete). In den jeweils dafür vorgesehenen Räumen der Wohnung werden die Waschmaschinenanschlüsse in Unterputz-Ausführung installiert. Der Wasseranschluss der Spülen in den Küchenbereichen erfolgt mit einem Kombi-Eckventil (Kaltwasser) und einem Eckventil (Warmwasser). Die Abwasserinstallation besteht in den Geschossen aus dickwandigem schallisierendem Kunststoff, welches die Luft- und Körperschallübertragung des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert. In dem Kellergeschoss werden die einzelnen Abwasserleitungen zusammengeführt und an das öffentliche Entwässerungssystem angebunden. Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit HT-Kunststoffrohr. Wenn aus Schallschutzgründen notwendig, behält sich die IKS vor, die Verrohrung als Vorwandinstallation vorzunehmen. Aus energetischen Gründen wird seitens IKS grundsätzlich keine Küchenabluft vorgesehen. Die heutige moderne Küchentechnik ist auch dieser energetischen Entwicklung gefolgt und bietet technisch bessere Lösungen in Form von Umluft und Geruchsfilterung an.

20.2. Badausstattung

Längst wird das Bad nicht mehr als separater Raum betrachtet, sondern als Teil eines offenen, wohnlichen Ganzen. Demnach sieht die IKS für die Badausstattung folgende Sanitärkeramik und Armaturen vor: Duravit Keramikserie „Durastyle“, oder gleichwertig. Die konsequent moderne Formensprache erweist sich nicht nur als äußerst elegant, sondern auch als langlebig. Die Standorte und die Anzahl der Duravit Sanitärobjekte ergeben sich aus der Grundrissplanung lt. Grundlagenurkunde. Änderungen der Bad- und Sanitärplanung behält sich die IKS aus technischer Notwendigkeit grundsätzlich vor.



20.2.1. Masterbad

Waschtisch

Fabrikat Duravit Serie „Durastyle“, oder gleichwertig Einzelwaschtisch aus Sanitärkeramik mit Design Flaschensifon Eckventile Abmessungen Waschtisch: ca. 600 mm x 470 mm (Breite/Tiefe) Waschtisch Armatur: Fabrikat Hansgrohe „Talis S“ Waschtischmischer chrom, oder gleichwertig mit Waschtischunterschrank.

Waschtisch Spiegel

Oberhalb des Waschtisches sowie der großzügigen Ablage wird ein großflächiger Spiegel angebracht. Maße und technische Ausführung nach Vorgabe IKS.

WC

Fabrikat Duravit Serie „Durastyle“, oder gleichwertig, aus Sanitärkeramik wandhängend, moderne Beckenform; Abmessungen WC: 370 mm x 545 mm (Breite/Tiefe), WC-Sitz mit Absenkautomatik; Sonstige Zubehör- und Befestigungsteile nach Vorgabe IKS.

Badewanne

Nach Vorgabe der IKS wird eine Badewanne mit integriertem seitlichem Überlauf und Ablauf mittig, verchromt, eingebaut. Abmessungen Außenmaß: 180 cm x 80 cm (Länge/Breite) Fabrikat: Duravit, D-Code, oder gleichwertig. Die Form und technischen Details ergeben sich aus der Grundrissplanung der Masterbäder und werden von der IKS diesbezüglich festgelegt. Eine technisch notwendige Änderung der Abmessungen/Außenmaß behält sich die IKS ebenfalls vor. Die Seitenwände werden gemäß den festgelegten Wandfliesen (siehe Punkt 26.) verfliesen. Die von IKS festgelegte Badewanne wird ausgestattet mit der Wannentabatterie Fabrikat Hansgrohe „Talis S“ und Handbrause Raindance S100, oder gleichwertig.

Dusche

Die Dusche wird unter Verwendung der vereinbarten Bodenfliesen, mit Ablauf durch Duschrinne oder Mittelablauf sowie Duschtrennwand aus ESG-Sicherheitsglas mit feststehendem Seitenteil und nicht verflieser Rinnenabdeckung oder Ablauf hergestellt. Die IKS behält sich vor, bei technischer Notwendigkeit eine ein- oder zweiflügelige Duschtür entsprechend den räumlichen Gegebenheiten einzubauen. Für die „Wohlfühl Dusche“ ist eine Kombination aus einer Kopfbrause mit separater Handbrause und einer einfach zu bedienenden Thermostatarmatur vorgesehen. Fabrikat: Hans Grohe Showerpipe 160, , oder gleichwertig

20.2.2. Gäste-WC/Gästebad

Waschtisch

Fabrikat Duravit Serie „Durastyle“, oder gleichwertig Einzelwaschtisch aus Sanitärkeramik mit Design Flaschensifon, Eckventile Abmessungen Waschtisch: nach Vorgabe IKS an Größe des Bads angepasst. Waschtisch Armatur Fabrikat Hansgrohe „Talis S“ Waschtischmischer chrom, , oder gleichwertig.

WC

Siehe 20.2.1 gleiches Fabrikat und Ausstattung. Die Sanitäraccessoires für Master-

bad und Gäste-WC, WC-Bürste und Papierrollenhalter nach Serienvorgabe der IKS, gehören ebenfalls mit zum Leistungsumfang. Fabrikat: Keuco Plan, oder gleichwertig

20.3. Sonstige Sanitärinstallation

Für die Bewässerung der Terrassenbepflanzungen werden für die Dachgeschosswohnung mit Loggia sowie für das Erdgeschoss je eine Außenwasserstelle als frostsicheres Außenventil installiert. Die Standortfestlegung erfolgt nach technischer Vorgabe IKS.

21. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDE) neu ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen separaten Zählerplatz. Der Zähler-schrank ist im dafür vorgesehenen Technikraum und der Sicherungsschrank in der jeweiligen Wohnung nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden unter Putz ausgeführt. Die Lage der Steckdosen und Brennstellen in den Wohnungen werden im Zuge einer Elektroplanung seitens der IKS festgelegt. Alle Stromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter betrieben. Die Ausführung erfolgt mit dem Schalterprogramm der Firma GIRA, Typ E22 oder gleichwertig (siehe nachstehende Einzelaufstellung) für alle Räume in den Wohnungen. Die Bedienung der Fußbodenheizung erfolgt ebenfalls über Schalter nach technischer Raumfestlegung IKS.

Die Wohnungen erhalten folgende Elektroausstattung:

Wohnen/Essen: 9 x Schutzkontaktsteckdose, 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung

Zimmer: 6 x Schutzkontaktsteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung

Schlafzimmer: 6 x Schutzkontaktsteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung

Küche: 11 x Schutzkontaktsteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung

Bad: 3 x Schutzkontaktsteckdose, LED-Einbauleuchten in ausreichender Anzahl

Flur: 2 x Schutzkontaktsteckdose, LED-Einbauleuchten in ausreichender Anzahl

Balkon/Zugang Terrasse: 1 x Schutzkontaktaußensteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung

HWR: 2 x Schutzkontaktsteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung

Kellerabteil: 1 x Schutzkontaktsteckdose, 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung, Gerätestromkreise: nach technischer Notwendigkeit Hörfunk- und Fernsehempfang: alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen Anschluss für Hörfunk- und Fernsehempfang

Beleuchtung: In den Bädern und Gäste-WCs werden LED - Einbauspots eingebaut. Die Anzahl und die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit den Architekten und nach Vorgabe der IKS.

Raumthermostatregler, Lichtschalter sowie Rauchmelder sind in den notwendigen Räumen enthalten.

Im gesamten Kellergeschoss (Kellerabstellräume, Technikräume, ZBV-Räume und Gänge) erfolgt die Neuinstallation Aufputz.



21.1. Gebäudekommunikation

Jede Wohnung erhält im Eingangsbereich einen sogenannten zentralen Kommunikations-Counter mit Kamerabildschirm. Dieser ist gekoppelt mit der jeweiligen Kommunikationseinheit im Bereich des straßenseitigen Hauszuganges, diese Einheit besitzt eine Videokamera. Tasterschaltungen werden, wie erforderlich, z. B. in den Foyers, Treppenhäusern und in den Etagenfluren eingebaut. Die IKS behält sich vor, in den Treppenhausbereichen und Etagenfluren die Schaltungstechnik für die Hausbeleuchtung über Bewegungsmelder zu gewährleisten.

21.2. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung der Hauseingänge sowie des Außenbereiches und der Stellplatzanlage erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege und nach Vorgabe IKS. Die Beleuchtung wird über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder gesteuert.

22. Fliesenarbeiten Bäder

Wand- und Bodenfliesen

Die Wandflächen der Bäder und WCs werden mit Feinsteinzeugfliesen in der Preisklasse bis 40,00 € (inkl. MwSt.) pro Quadratmeter im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch verfugt. Format Boden 60x60, Wand 30x60; Farbe und Verlegung erfolgt nach Festlegung des Bauherrn und Architekten. Die benannten Räume werden installationshoch je nach Objekt gefliest (Dusche mind. 2,10 m, Wanne, Waschtisch und WC ca. 1,20 m) ansonsten ausschließlich Sockelfliesen. Elastische Verfugungen sind im Bereich von Badewanne und Duschbereich zwischen Wand- und Bodenfliesen sowie nach technischer Notwendigkeit geplant.

23. Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrten und Zugänge werden seitens der IKS nach Vorgabe der zuständigen städtischen Fachbehörden und dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege hergestellt.

24. Außenanlage

Die Außenanlage wird seitens IKS hergestellt. Notwendige Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr werden in die Grünflächen als Schotterrasen soweit notwendig integriert. Die Abgrenzung der Terrassen zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen

erfolgt in Abstimmung mit dem planenden Architekten, dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege und Vorgabe der IKS.

25. Eigenleistungen

Eigenleistungen werden grundsätzlich durch IKS ausgeschlossen.

26. Sonderwünsche

Sonderwünsche werden seitens IKS geprüft und nach Nennung und Vereinbarung der Mehr- und Minderkosten und unter ausschließlicher Einschaltung der am Bau tätigen Firmen ausgeführt. Ein Anspruch auf Durchführung des Sonderwunsches besteht nicht.

27. Hinweise und Änderungen

Änderungen durch statische Notwendigkeiten, bauphysikalischer Anpassungen behält sich IKS grundsätzlich vor. Alle Leistungsbestandteile dieser Baubeschreibung gelten vorbehaltlich der Zustimmung durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege. Änderungen und Anpassungen, die dem technischen Fortschritt dienen, behält sich die IKS vor. Im Übrigen ist eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Erwerbers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Die Fliesen-Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

28. Bildliche Darstellungen

Alle Bilder, Piktogramme und technischen Darstellungen dienen der besseren Veranschaulichung bzw. Erklärung des Inhaltes dieser Baubeschreibung. Zum Teil werden hier Sonderausstattungen dargestellt, die nicht im Leistungsumfang dieser Baubeschreibung enthalten sind. Hier gilt der Grundsatz: Text dieser Baubeschreibung geht immer vor Bild, Piktogramm oder technischer Darstellung.



Ein Unternehmen der IKS Holding



PROSPEKTVORBEHALT Die abgebildeten 3D-Visualisierungen, Bilder und Musterbilder können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Stand 08/2024). Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für die Bauausführung sind lediglich der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung. Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen.

Konzept, Design, Text © tcs.media · Karl Tauchnitz Str. 23 · 04107 Leipzig · +49 151 57654728

Bauherr:

IKS Living GmbH
Theodor - Körner - Straße 2
06686 Lützen, OT Großgörschen
Geschäftsführer: Joe Meinke
Amtsgericht Stendal, HRB 28372



Ein Unternehmen der IKS Holding

Vertrieb:

tcs.immobilien
T +49 (0) 341 9999 8127
info@tcs.media
www.ackerbuerger.haus

