

**CAMPUS
GROUP**

Immobilienangebot
Löbauer Straße 65
04347 Leipzig

www.campus-group.eu



Löbauer 65

Wohnen in historischem Ambiente

Herzlich willkommen!

VORWORT

Wir, die Campus Immobilien GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt in Leipzig vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmens Gruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudalen Bauten aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche wieder zu neuem Glanz zu verhelfen. Es ist unser Anspruch, diesen stilvollen Gebäuden wieder den alten Charme, gepaart mit moderner Ausstattung und praktischen Grundrisslösungen zu verleihen. Unsere Unternehmensgruppe ist seit 1998 in Leipzig tätig.

Neubauten in ausgewählten Lagen gehören seit 2012 ebenfalls zu unserem Aufgabengebiet.

Wer sein Vermögen einem anderen anvertraut, braucht Vertrauen und einen verlässlichen Partner, der Werte zu schätzen weiß. Für Ihren nachhaltigen Erfolg bündeln wir unsere Kompetenz mit innovativen Ideen und persönlicher Betreuung. So schaffen wir Werte, Werte für Sie.

Wir möchten, dass uns unsere zufriedenen Kunden weiterempfehlen. Aus diesem Grund gehören auch Finanzdienstleister, Steuerberater und andere institutionelle Anleger zu unseren Kunden. Sie als Kunde profitieren individuell von einem schnellen und reibungslosen Ablauf Ihrer Investition. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Ihnen steht ein kompetentes Team zur Verfügung – fordern Sie uns!

Matthias Klemens
Dipl.-Betriebswirt (BA) –
Geschäftsführer der Campus Immobilien GmbH



Wohnhaus vor der Sanierung



Immobilienexposé

INHALT

Der Standort - Leipzig

07

Keine Stadt in Deutschland entwickelt sich derzeit so dynamisch wie Leipzig. Familien, Unternehmer oder Investoren finden hier gleichermaßen ein Zuhause.

Löbauer Straße 65

16

Das Eckgebäude bestehend aus zwölf Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten wird nach der Sanierung mit hohem Wohnkomfort überzeugen.

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten

22

Für Singles, Paare oder Familien. Wohnen und Arbeiten in einer der 14 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 59 bis 87 Quadratmetern mit 2 bis 4 Zimmern.

Baubeschreibung

48

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des historischen Wohn- und Geschäftshauses mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten.

Kontakt & Verkauf

56

Ihnen steht mit unserem Unternehmen ein kompetentes Team zur Verfügung – kontaktieren Sie uns!



**605.407 Personen
hatten Anfang 2021
Ihren Wohnsitz in
Leipzig. Soviele wie
noch nie seit dem
Mauerfall.**

Leipzig im Überblick

Bürgerlich und weltoffen, facettenreich und individuell, urban und natürlich – in Leipzig verschmelzen Gegensätze. Sie geben der Stadt ihren besonderen Charme. Automobilindustrie und Buchmarkt, Messe und Universität, Nachtleben und Sonntagsspaziergang, Hochkultur und Freie Szene, Sportstätten und Gärten, Parks und Wasserwege, Auenwald und Neuseenland – Leipzig ist eine Stadt für alle.

Unternehmensstandort

Familien und Unternehmer, Studenten und Künstler, Forscher und Investoren finden hier gleichermaßen ein Zuhause.

Als logistisches Drehkreuz zu den Märkten Europas ist Leipzig von der Unternehmenslandschaft um DHL, Lufthansa Cargo, BMW, Porsche, Amazon und AeroLogic geprägt und dabei gleichzeitig aufstrebendes Medienzentrum und Musikstadt mit Geschichte.

Grünes Leipzig

Traditionsgaststätten, historische Handelshöfe und Kaffeehauskultur werden in Leipzig ebenso geschätzt und gepflegt wie das schillernde Nachtleben der Innenstadt, eine unabhängige und individuelle Kreativ-Industrie und die vielfältigen Möglichkeiten, Leipzig „natürlich“ zu entdecken.

In zahlreichen Parks, auf Wasserwegen, Sportplätzen und nicht zuletzt an den Ufern der Neuen Seen der Umgebung kann man die Stadt auch Stadt sein lassen, ohne dafür kilometerweit fahren zu müssen. Diese Bedingungen machen Leipzig faszinierend abwechslungsreich und wohnlich zugleich. Jeder findet hier, was er sucht.

Kulturstadt Leipzig

Ob Gewandhaus, Oper, Theater oder Spinnerei und Westwerk, ob Szene-Restaurant oder alternative Kneipe, ob Cinestar oder Programmkino – Leipzig lebt durch die Vielfalt seiner kulturellen Angebote, seiner kreativen Köpfe und Medienschaffenden ebenso wie von der Innovation seiner Unternehmen und ihrer investitionsfreudigen Schaffenspotenz. Und sie versammelt Hochkultur und Kleinkunst, Shopping-Meilen und kleine Boutiquen, riesige Produktionsstätten und Mini-Manufakturen mit natürlicher Leichtigkeit und auf eine schlicht liebenswerte Weise.



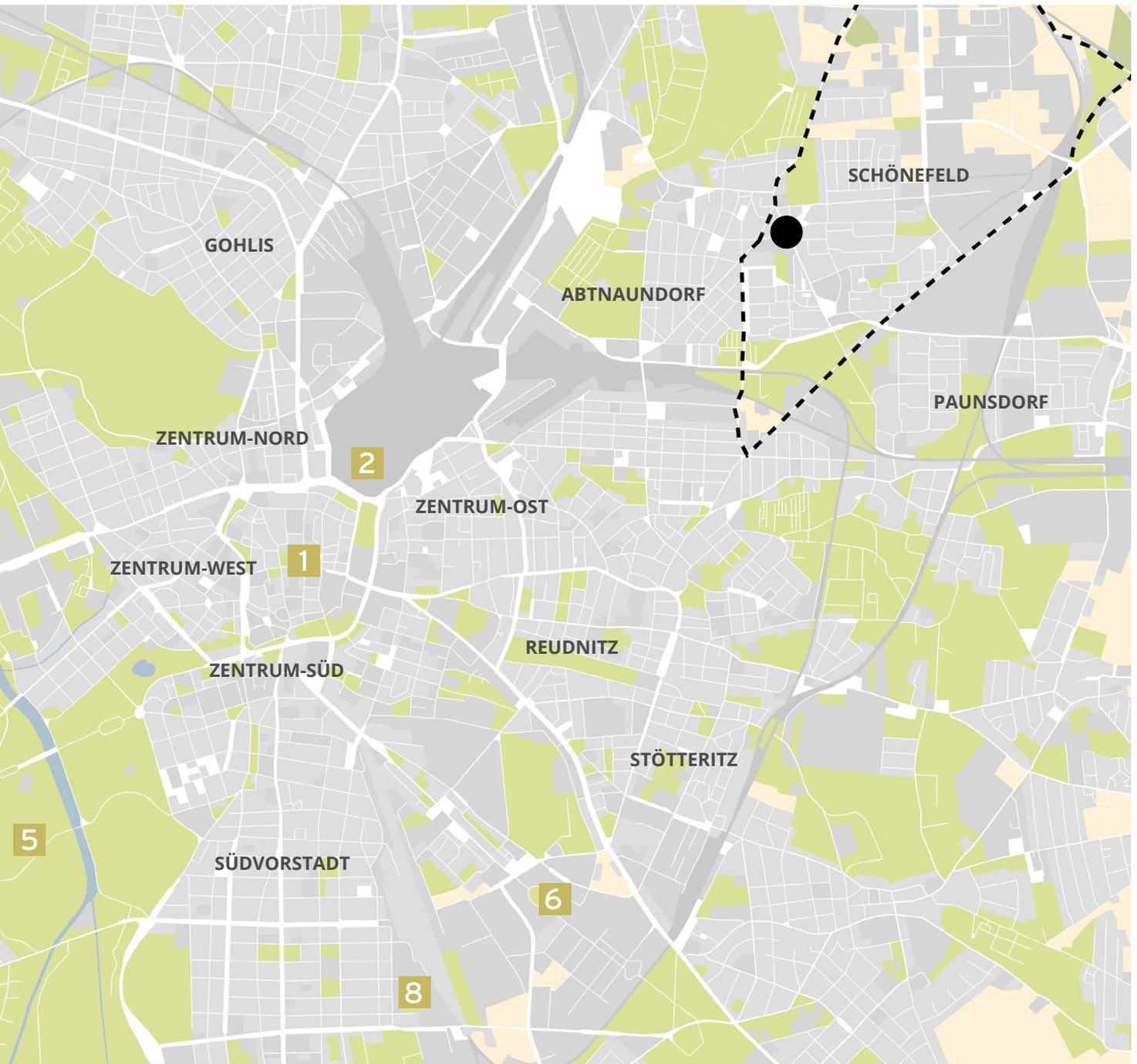
Leipzig gilt als eine der am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands.



Löbauer Straße 65



Leipzig Schönefeld



- | | | |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 1 ZENTRUM | 4 CLARA-ZETKIN-PARK | 7 RED BULL ARENA |
| 2 HAUPTBAHNHOF | 5 LEIPZIGER AUWALD | 8 MDR MEDIA CITY |
| 3 ELSTERBECKEN | 6 PLAGWITZ | 9 FLUGHAFEN LEIPZIG/HALLE |



Panorama Leipzig



Der Leipziger Nordosten

SCHÖNEFELD

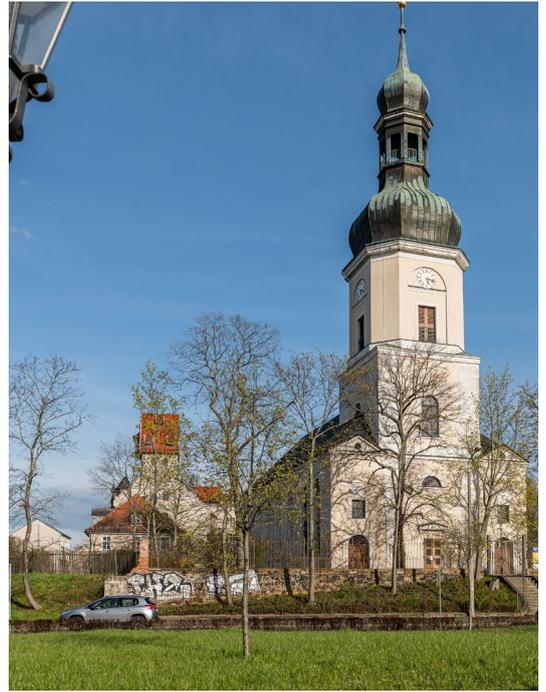
Als ehemalige Arbeitervorstadt zeigt sich Schönefeld heute als attraktives Wohnquartier mit gesicherter Versorgung des täglichen Bedarfs. Neben einer perfekten Anbindung an die Leipziger Innenstadt, Region und Autobahn punktet der Stadtteil Schönefeld vor allem mit seinem Grüngürtel aus Parks, Parthenaue und zahlreichen Kleingartenanlagen. Obwohl wichtige Zufahrtsstraßen und Bahnlinien den Stadtteil umgrenzen, spürt man davon kaum etwas im Viertel selbst. Als einer der ältesten Parkanlagen Leipzigs bietet nicht nur der Abtnaundorfer Park, sondern auch der Mariannenpark, der Volksgarten und die Parthenaue reichlich Möglichkeiten zur „Erholung zwischendurch“. Rad- und Wanderwege reichen bis in die Innenstadt, aber auch bis ins Leipziger Umland entlang der Parthe.



Historisch gewachsen – Die Löbauer Straße

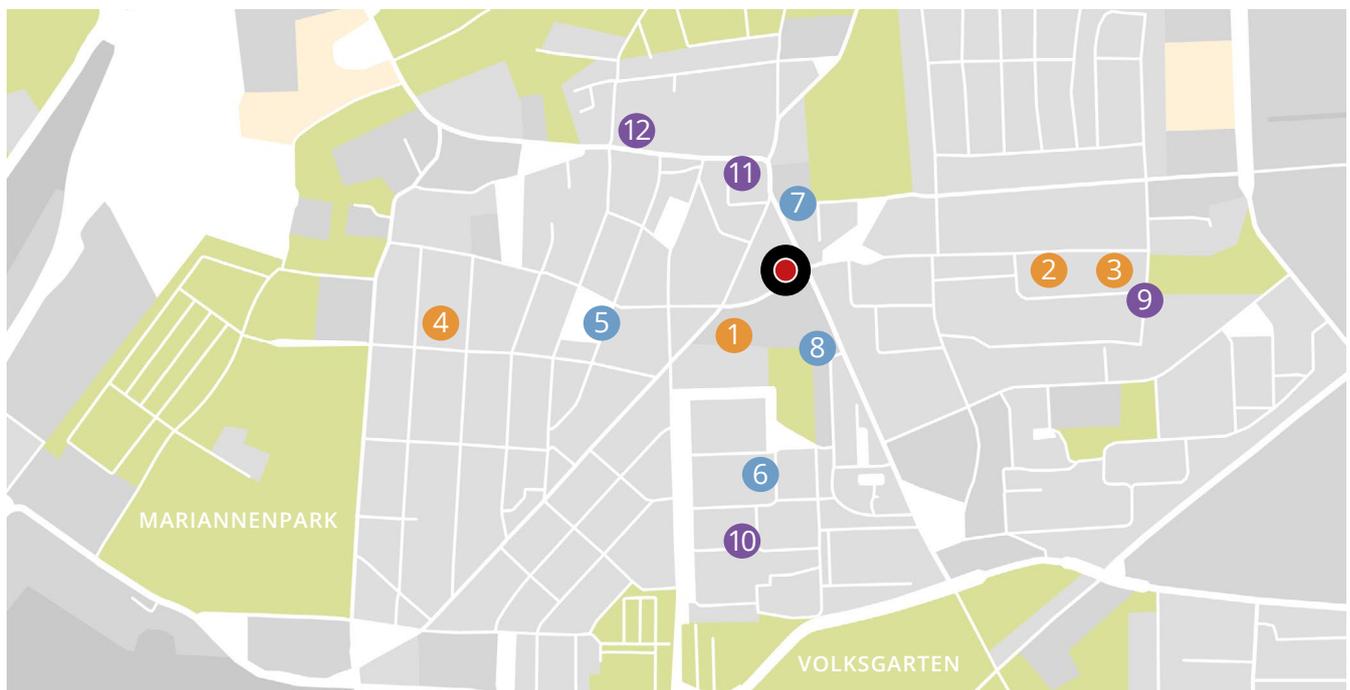
Zwischen Gorki- und Volksgartenstraße gelegen, sind es die kurzen Wege eines gewachsenen Wohngebiets, die das tägliche Leben leichter machen. Familienfreundlich ist nicht nur das Angebot an Kitas und Schulen, die Nahversorgung mit REWE, Aldi und Konsum, sondern auch das Angebot an Ärzten, Apotheken und Freizeiteinrichtungen – schnell zu erreichen zu Fuß, mit dem Rad, dem Auto oder mit den jeweils drei Straßenbahn- und Buslinien, die Schönefeld mit der City und den umliegenden Stadtteilen verbinden.





Spannende Kontraste

Von der alten Ortslage rund um die Ossietzkystraße mit Schloss Schönefeld, Rathaus und Gedächtniskirche über das entlang der Gorkistraße gewachsene Gründerzeitgebiet bis hin zur 1962 entstandenen Wohnsiedlung Schönefeld-Ost erstrecken sich die drei Teile des Viertels und bieten von dörflicher Bebauung über historische Sehenswürdigkeiten und Gründerzeitar- chitektur bis hin zum Plattenwohnbau jeweils eigene, besondere Gesichter.



📍 Löbauer 65

🟠 Supermarkt

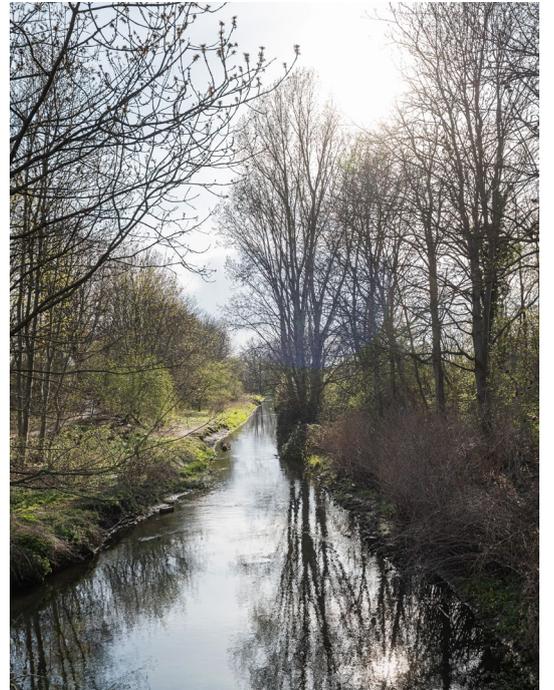
1. REWE
2. Netto
3. ALDI
4. Konsum Leipzig

🟡 Kita, Schule

5. Kita "Claras Kinder"
6. Kita "Freie Raben"
7. Goethe-Gymnasium
8. Grundschule

🟣 Bar, Restaurant

9. Restaurant "Helena"
10. Biergarten "Stottmeister"
11. "Ikigai" Asia Restaurant
12. Cassablanca Hotel & Bar





Wohnhaus vor der Sanierung



Löbauer Straße 65, 04347 Leipzig

Das Angebot im Überblick

LÖBAUER 65

Verkäufer	Campus Immobilien GmbH Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Objekt	Gründerzeithaus Historisches Jugendstilhaus, 12 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten
Objektlage	Löbauer Straße 65, 04343 Leipzig
Baujahr	um 1920
Anzahl der Geschosse:	6 Keller-, Erd-, 1. – 3. Obergeschoss, und Dachgeschoss
Bauweise	Klassische Bauweise Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke, Walmdach mit harter Deckung, Klinkersockel und Putzfassade
Wohnungen	12 Wohneinheiten / 2 Gewerbeeinheiten 12 Wohneinheiten, 2 - 4 Zimmerwohnungen, circa 59 m ² bis 87 m ² Wohnfläche
Bauleistung	Sanierung & Modernisierung Umfangreiche Sanierung & Modernisierung im Innen- und Außenbereich
Fertigstellung	geplant Sommer 2023
Kaufpreis	5.200 € - 5.400 € je Quadratmeter
Mieterwartung	circa 9,50 € bis 10,50 € je Quadratmeter
Denkmal- abschreibung	nach §7i EStG



Das Gebäude befindet sich ca. 4 km nord-östlich des Zentrums von Leipzig, im Stadtteil Schönefeld-Ost. Das Mietshaus steht unter Denkmalschutz.

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

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 2 Gewerbeeinheiten und 12 Wohneinheiten entstehen. Die Gewerbeeinheiten sowie 6 Wohnungen erhalten einen Balkon als Wert- und Nutzungssteigerung. Im Dachgeschoss entstehen entsprechend der Auflage der Denkmalbehörde zwei Loggien. Des Weiteren wird die Außenanlage gärtnerisch gestaltet.

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

Lageplan



Die Wohnungen
CHARME & KOMFORT



Wohnhaus im Bestand, Wohnungseingangstür

**2 - 4**

Zwei bis vier Zimmer Wohnungen für Singles und Familien.

**14**

14 Einheiten – davon 12 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten

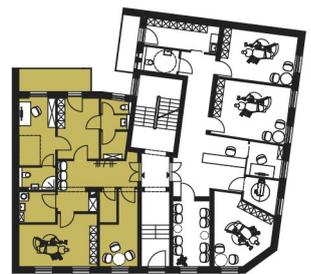
**59 - 87**

Wohnungsgrößen zwischen 59 und 87 Quadratmetern.

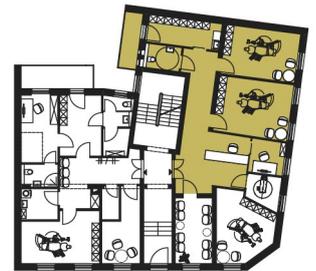
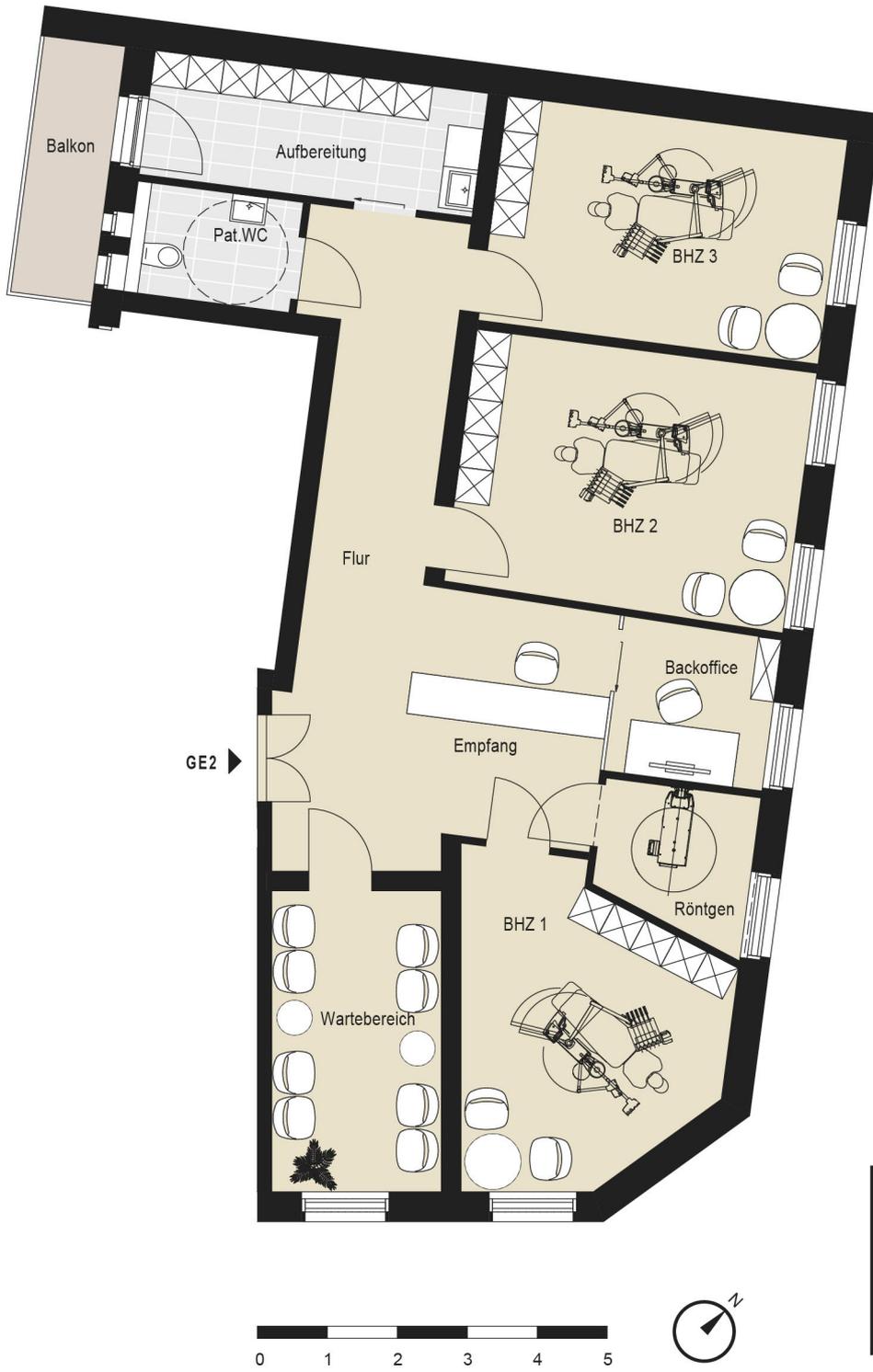


Wohnhaus im Bestand, Treppenhaus

Gewerbeeinheit 1 | Erdgeschoss | ca. 84,60 m²



Gewerbeeinheit 2 | Erdgeschoss | ca. 115,30 m²



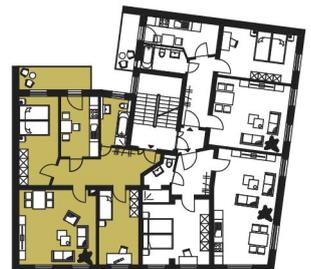
Wohneinheit 3, 6, 9 | 1. - 3. Obergeschoss | ca. 62,10 m²



Wohneinheit 4, 7, 10 | 1. - 3. Obergeschoss | ca. 59,30 m²



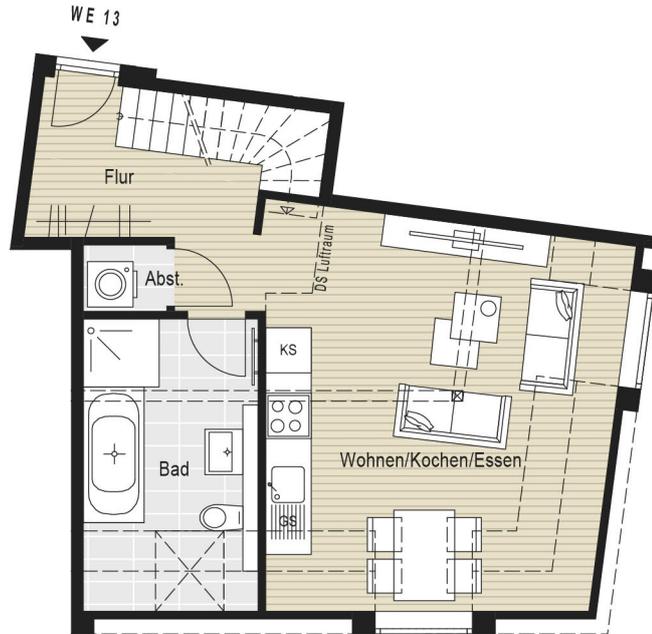
Wohneinheit 5, 8, 11 | 1. - 3. Obergeschoss | ca. 85,20 m²



Wohneinheit 12 | 4. Obergeschoss + Dachspitz | ca. 82,00 m²



Wohneinheit 13 | 4. Obergeschoss + Dachspitz | ca. 46,90 m²



Ebene 1



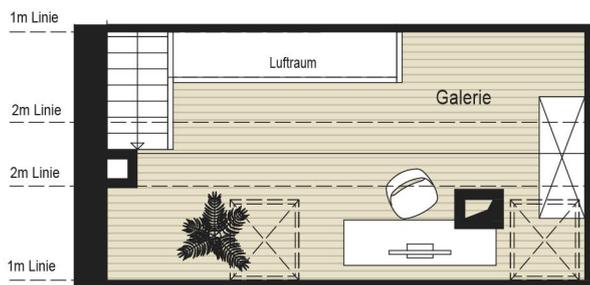
Ebene 2



Wohneinheit 14 | 4. Obergeschoss + Dachspitz | ca. 86,60 m²



Ebene 1



Ebene 2





Wohnhaus vor der Sanierung / Treppenhaus



Bau- und Leistungsbeschreibung

AUSSTATTUNG

I Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 2 Gewerbeeinheiten und 12 Wohneinheiten entstehen.

Die Gewerbeeinheiten sowie 6 Wohnungen erhalten einen Balkon als Wert- und Nutzungssteigerung. Im Dachgeschoss entstehen entsprechend der Auflage der Denkmalbehörde zwei Loggien.

Des Weiteren wird die Außenanlage gärtnerisch gestaltet.

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

1. Dach / Dachausbau

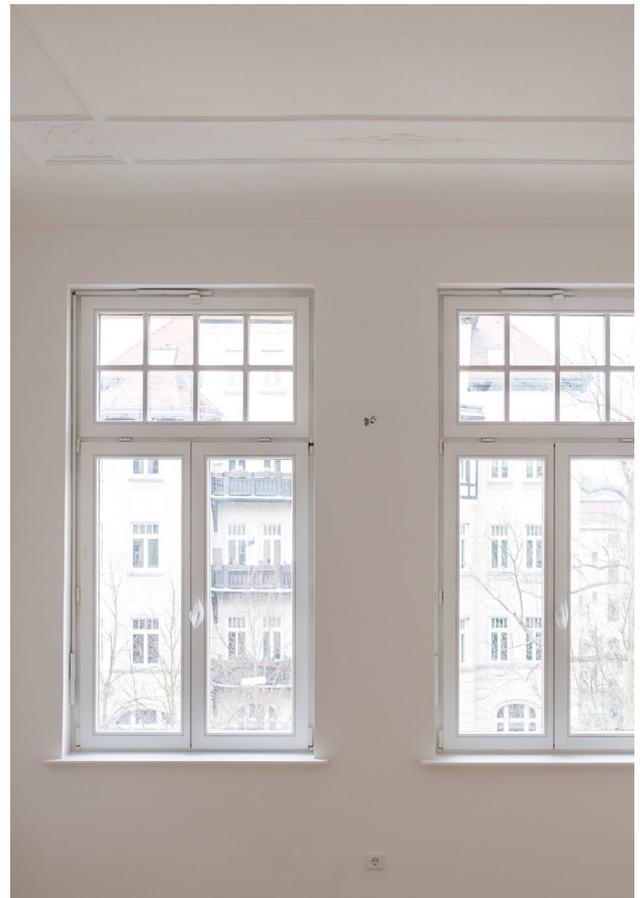
Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beauftragte Statiker wird die Tragwerkskonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss abgebrochen. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Die Wärmedämmung erfolgt in der obersten Decke bzw. in der Dachschräge.

2. Fassade

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend den strengen Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Oberfläche der Putzfassade wird gereinigt und instand gesetzt.

In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz wird die straßenseitige Fassade farblich gestaltet. Rückseitig wird die Fassade mit einem Vollwärmeschutz verkleidet und in Abstimmung mit dem Denkmalamt die Fassade farblich geputzt.

Die bestehende Balkonanlage wird zurückgebaut und entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes neu errichtet.



3. Fenster

Alle Fenster im Gebäude werden als neue Holzfenster mit einer 3-fach-Verglasung eingebaut. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen sind historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen. Im Dachgeschoss kommen Velux-Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.

4. Treppenhaus

Die originale Hauseingangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet. Im Eingangsbereich des Treppenhauses werden der geflieste Boden, sowie die gefliesten Wände gesäubert. Stark beschädigt sowie fehlende Fliesen werden entsprechend dem historischen Vorbild ergänzt. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung, nach historischen Befund, künstlerisch gestaltet. Die Holz-Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird durch einen Handwerksbetrieb aufgearbeitet. Die bunten Bleiglasfenster werden glaser- und malermäßig von einem Fachbetrieb überarbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben soweit wie möglich erhalten und werden nach den Auflagen der Denkmalschutzbehörde und den Auflagen des Brandschutzes tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Falls die Eingangstüren in den Regelgeschossen erneuert werden müssen, werden sie den vorhandenen historischen Türen nachempfunden. Im Dachgeschoss kommen neue rauchdichte Türen zur Ausführung ohne Nachahmung der historischen Türen. Ausgestattet werden die Wohnungseingangstüren mit einer Dreifachverriegelung, einer Schließanlage sowie einem Obentürschließer.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. Die Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper und eine ausreichende Zahl an Schaltern (oder Bewegungsmelder) wird in allen Geschossen installiert. Der

Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau in Messingoptik mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage zu den einzelnen. Das Klingeltableau wird im Hauseingangsbereich angebracht.

5. Keller

Die Wände und Decken werden gesäubert und sandgestrahlt. Aus bauphysikalischen Gründen bleiben die Wände diffusionsoffen und unverputzt, sofern der Putz sich beim Sandstrahlen löst. Restflächen, die nicht entfernt wurden, werden angeputzt. Für alle Wohneinheiten werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohneinheiten, ein neuer Stromanschluss gelegt und die Mieterkeller erhalten neue Türbeschläge aus Metall. Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (mit Anschluss an den Zähler der jeweiligen Wohnung).

Die Heizungsanlage sowie die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eine eigene Räumlichkeit. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen nicht betoniert, der ursprüngliche Ziegelboden bleibt erhalten. Sollten Teilbereiche bereits im Vorfeld aus Beton ausgeführt wurden sein, verbleibt dieser und der Ziegelboden wird an die Betonstellen angearbeitet. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

Abschließend ist ein Hausmeisterraum sowie ein Fahrradraum vorgesehen.

6. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Im Hofbereich wird eine neue Grünfläche mit einem Sandkasten angelegt.

Des Weiteren sind eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie ein Mülltonnenplatz vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert.

II Wohnungen

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft. Die Sanierung erfolgt entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten.

Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohneinheiten zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

1. Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instand-

setzungen der Decken und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

2. Fußböden, Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Geplant ist ein Belag aus Fliesen in zeitlosem Design. In den geschlossenen Küchen wird ein großformatiger





Fliesenbelag aufgebracht. Offene Wohnküchen werden wie die Flure und alle weiteren Wohnräume mit einem Eichenparkett ausgestattet. Nach Möglichkeit wird der Boden im Türbereich schwellenlos verlegt und mit entsprechenden Holzsockelleisten versehen. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion einen Zementestrich auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht und werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

3. Wände

Die Trennwände in den Wohneinheiten sind überwiegend Massivwände entsprechend dem Bestand. Teilbereiche nichttragender Wände sowie neue raumbildende Wände werden aus Trockenbau erstellt. Vollflächig wird ein Gewebe aufgebracht, um Rissbildungen im Putz zu vermeiden. Alle Innenwände er-

halten abschließend einen glatten Spachtelbelag, vor dem malermäßigen weißen Anstrich.

4. Decken

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

5. Innentüren

Die Innentüren werden teilweise aufgearbeitet oder durch neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren und Holzumfassungszargen ersetzt. Die in den Plänen dargestellten Aufschlagrichtungen der Türen sind rein informativ und können sich raumweise aus funktionalen Gründen ändern.

6. Bäder

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliest. Die Wände der Bäder werden im Nass- und Duschbereich türhoch, die übrigen Bereiche installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest. Installationsfreie Bereiche erhalten einen Fliesensockel, die Restfläche wird gespachtelt und gestrichen.

7. Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Anzahl vorgesehen. Aus bautechnischen Gründen kann der Waschmaschinenanschluss im Küchenbereich untergebracht werden. Die Anordnung der Küchenzeile im Grundriss ist rein exemplarisch.

8. Malerarbeiten

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



9. Elektroinstallation / -ausstattung

Die Elektrik wird komplett erneuert. Alle Wohneinheiten werden mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Hierzu gehört die Installation von neuen Stromzählern sowie die Ausstattung mit einem Sicherungs- und Multimediakasten. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Die Bäder erhalten eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter und es werden Deckenspots eingebaut.

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung, 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper, ausreichende Schalter in allen Geschossen (KG - DG). Die Kabel- und Internet-Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter (z.B. Vodafone Kabel Deutschland). Die Elektrozähler werden zentral im Keller angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkeller eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseingangs und des Gartenzugangs das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkörper montiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

11. Sanitärinstallation / -ausstattung

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

12. Schlussbemerkungen / Allgemeines

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und auf die Sondereigentumseinheiten bezogen vorbehaltlich der

- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden
- Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen
- Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen
- notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen
- Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Baustanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbausepezifische Abweichungen von Neubaunormen und -ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnungseigentumsanlage und der Einheiten erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnungseigentumsanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa Angaben. In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen

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





Wohnhaus vor der Sanierung / Stuckdetails

Kontakt & Impressum

IHRE PARTNER

01

CAMPUS Immobilien GmbH

02

www.campus-group.eu

Die **Campus Immobilien GmbH** fungiert innerhalb der Campus Group als Bauträgergesellschaft. Alte Bestandsgebäude aus den Gründerzeiten werden dabei von uns unter Berücksichtigung des Denkmalwertes der Gebäude hochwertig saniert. Auf diese Weise entsteht attraktiver Wohnraum. Die so neu auflebenden Altbauten erstrahlen dabei wieder in neuem Glanz und erinnern mit ihren historischen Bauelementen erneut an die ehemals prachtvollen Bauten.

KONTAKT BÜRO LEIPZIG



Campus Immobilien GmbH
Mozartstraße 8
04107 Leipzig



0341 - 225 172 0



0151 - 58 767 768



boniakowski@campus-immo.de

Prospektherausgeber

Campus Immobilien GmbH
Mozartstraße 8
04107 Leipzig

Layout/Grafik/Design

mh-visualisierung
www.mh-visualisierung.de

Fotografie

mh-visualisierung
eric-kemnitz.com

www.fotolia.de, S. 7, 10-11

Texte & Lektorat

mh-visualisierung
Diana Zoll

Campus Group S. 3, 34-39

Alle Angaben dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Werte, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Baueingabeplänen entnommen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktionen, auf Grund von Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, die die Qualität der beschriebenen Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Alle in der Broschüre enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Angegebene Straßennamen können noch von Seiten der Behörden geändert werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Stand 03/2020

**CAMPUS
GROUP**

Immobilienangebot
Löbauer Straße 65
04347 Leipzig

www.campus-group.eu