



ALTE POST GOHLIS

Immobilienangebot – Denkmalsanierung
Sasstraße 12 in Leipzig | Gohlis-Süd



RE | SA



Grundbesitz Invest GmbH
Real Estate • Development



Inhaltsverzeichnis

| | |
|----------|-----------------------------------|
| Seite 4 | Alte Post Gohlis |
| Seite 7 | Vorwort |
| Seite 8 | Angebot |
| Seite 10 | Projekt |
| Seite 12 | Lage - Leipzig |
| Seite 18 | Standort - Gohlis |
| Seite 22 | Projekthighlights |
| Seite 32 | Wohnungen |
| Seite 72 | Bau- und Ausstattungsbeschreibung |
| Seite 82 | Energiekonzept |
| Seite 84 | Referenzen |
| Seite 86 | Kontakt & Impressum |





Unsere Devise lautet ganz altmodisch...

„Klotzen statt kleckern“

...und das aus gutem Grund,
denn nur Topwohnungen – gleichermaßen charmant
wie funktional – machen unsere Investoren
langfristig glücklich.



Werte die bleiben...

Worum dreht sich Ihre Welt – Familie, Beruf, Hobbys? Was es auch ist, ganz sicher gehen Sie darin auf, begeistern sich und leisten Außergewöhnliches. So geht es uns mit Immobilien. Sie sind unsere Leidenschaft. Chancen aufzuspüren, Ideen zu entwickeln und bleibende Werte zu schaffen, daran haben wir Freude und dafür setzen wir uns ein, mit Weitblick und Akribie.

RE|SA Grundbesitz steht für nachhaltige Immobilieninvestments, klare Konzepte, sorgfältige Planung und konsequente Umsetzung in bester Qualität. Nur so kann sich eine Immobilie dauerhaft am Markt behaupten. Als inhabergeführtes Unternehmen ist Verlässlichkeit unser wichtigstes Gut. Ihre Zufriedenheit steht im Fokus unserer Bemühungen und prägt unser Handeln, mit Kompetenz und höchstem Engagement.

Mit der „Alten Post Gohlis“ entwickeln wir ein besonderes Projekt. Hier verbindet sich historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort. Es entstehen 36 Apartments unterschiedlicher Größe. Die vorhandene Bausubstanz, insbesondere im Bereich der früheren Schalterhalle, wird bewusst erhalten. Für die neu zu strukturierenden Flächen sind attraktive Grundrisslösungen sowie eine zeitgemäße Ausstattung vorgesehen, basierend auf einer nachhaltigen technischen Konzeption. Das gut durchdachte Wohnkonzept überzeugt sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger und verspricht, wofür die Lage im gefragten Stadtteil Gohlis-Süd von jeher steht - langfristig stabile Wertentwicklung.

Wir laden Sie ein, sich auf den folgenden Seiten einen umfassenden Eindruck von diesem besonderen Projekt zu verschaffen. Lassen Sie sich inspirieren und finden Sie im besten Fall das für Sie passende Investment.

Ihr Samuri Reum

Sasstraße 12 – Das Angebot im Überblick

| | |
|--|--|
| Anlageprodukt | Denkmalsanierung Wohnimmobilie |
| Bauträger Verkäufer | RE SA Grundbesitz 4. Objekt GmbH 06686 Lützen, Theodor-Körner-Straße 2 |
| Baubüro Vertriebsbüro | RE SA Grundbesitz 04105 Leipzig, Springerstraße 3 |
| Projektanschrift | 04155 Leipzig, Sasstraße 12 |
| Standort Lage | Stadtteil Gohlis-Süd |
| Anzahl Einheiten | 36 Wohnungen |
| Wohnflächen | von ca. 26 m ² bis ca. 83 m ² |
| Kaufpreise | von 7.150 €/m ² bis 7.495 €/m ² |
| Einkunftsart | Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG |
| Erwerbsnebenkosten | ca. 8,0 % des Kaufpreises, (5,5 % Grunderwerbsteuer, 2,5 % Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld, Stand: 01.01.2026) zzgl. etwaiger Bereitstellungszinsen |
| Erhaltungsrücklage | 0,50 € pro Quadratmeter und Monat* |
| Verwaltungskosten | WEG-Verwaltung: 30,00 € pro Wohnung und Monat zuzüglich MwSt. |
| Sondereigentumsverwaltung | SEV: 25,00 € pro Wohnung und Monat zuzüglich MwSt. |
| Baujahr | 1926 |
| Sanierungsphase | III. Quartal 2026 bis I. Quartal 2028 |
| Bezugsfertigkeit (angestrebt) | 31.12.2027* |
| Gesamtfertigstellung (angestrebt) | 01.04.2028* |
| Abschreibung | Lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 Einkommensteuer- gesetz (EStG) zuzüglich Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Denkmal-AfA) gemäß § 7i EStG ** |
| Baubegleitung | Das gesamte Bauvorhaben wird durch einen externen Gutachter begleitet und überwacht, einschließlich entsprechender Zwischenabnahmen und deren Protokollierung |

* maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen
** vorbehaltlich Prüfung



Unverbindliche Visualisierung | Alte Post Gohlis

Substanz bewahren. Zukunft gestalten.

Alte Post Gohlis – ein Kleinod im Wandel

Historischer Charme verbindet sich mit modernem Wohnkomfort. Errichtet 1926, wurde das Gebäude nahezu einhundert Jahre als Postamt genutzt. Im Zuge der Umnutzung und umfassenden Sanierung wird es nun dem Wohnungsmarkt als hochwertiges Domizil zugeführt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgt zunächst ein weitgehender Rückbau der bestehenden Innenstrukturen, gefolgt von einer Neuordnung der Grundrissituation. Sämtliche Gewerke und haustechnische Anlagen werden erneuert, gemäß den heutigen energetischen Anforderungen.

Die Sanierung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Charakteristische Bauteile und gestalterische Elemente des Gebäudes werden erhalten und behutsam restauriert. Insgesamt entstehen 36 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen. Ergänzt wird das Projekt durch neue Balkonanlagen im rückwärtigen Bereich. Die straßenseitige Dachgaube wird erneuert und vergrößert, für eine optimale Belichtung der dort entstehenden Wohnungen.

Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut und entsorgt. Um dem Denkmalcharakter gerecht zu werden, erhält das Gebäude Holzfenster mit

Gliederung und Farbgebung nach historischem Vorbild.

Der vorhandene Lastenaufzug wird durch einen modernen Personenaufzug ersetzt, welcher alle Ebenen erschließt und über einen rollstuhlgerechten Zugang verfügt.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt gemäß den Anforderungen für den Standard KfW-Effizienzhaus Denkmal EE, wodurch entsprechende Förderungen genutzt werden können.

Ergänzt wird das Konzept durch funktionale Nebenflächen im Untergeschoss, darunter Kellerabteile, Fahrradstellflächen sowie ein Waschmaschinenraum. Insgesamt entsteht hier ein klar strukturiertes Wohnprojekt, welches den Charakter des Bestandsgebäudes bewahrt und gleichzeitig die Grundlage für eine langfristig stabile Nutzung schafft.

- **Historisches Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss**
- **Massivbauweise mit Betonskelettstruktur und tragenden Betondecken**
- **36 Wohnungen mit Größen von ca. 26 m² bis ca. 83 m²**
- **Baubegleitende Qualitätskontrolle durch öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**
- **Herstellung moderner Gebäudetechnik nach aktuellen DIN- und VDE-Vorschriften**
- **Gestaltung und Ausführung entsprechend den Anforderungen der Denkmalbehörde**

Leipzig – Wachstum, Dynamik und Perspektive.

Wachsende Metropole mit nachhaltiger Entwicklung

Leipzig zählt zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands und hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der dynamischsten urbanen Zentren im Bundesgebiet entwickelt. Mit über 630.000 Einwohnern und einer seit Jahren konstant positiven Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt einen nachhaltigen Zuzug – insbesondere von jungen Menschen, qualifizierten Fachkräften und Familien. Diese Entwicklung ist das Ergebnis einer starken wirtschaftlichen Basis, hoher Lebensqualität und attraktiver Zukunftsperspektiven. Die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl führt zu einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum und macht Leipzig zu einem der gefragtesten Wohnstandorte in Deutschland. Gleichzeitig bleibt die Stadt in ihrer Struktur überschaubar und bietet eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und hoher Aufenthaltsqualität.

Starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Leipzig überzeugt durch eine breit aufgestellte und zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur. Neben international tätigen Großunternehmen prägt ein leistungsfähiger Mittelstand den Standort. Insbesondere die Branchen Automotive, Logistik, Life Science und Informationstechnologie tragen maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität und Dynamik der Stadt bei. Unternehmen wie BMW, Porsche, DHL sowie zahlreiche Logistik- und Techno-

logiebetriebe sichern langfristig Arbeitsplätze und stärken die regionale Wirtschaftskraft. Ergänzt wird dies durch Leipzigs Bedeutung als Hochschul- und Wissenschaftsstandort. Mit der traditionsreichen Universität Leipzig, der HTWK, mehreren Hochschulen sowie einer Vielzahl an Forschungsinstituten, wie dem Max-Planck-Institut, verfügt die Stadt über ein breites akademisches Angebot. Die hohe Anzahl an Studierenden sorgt zusätzlich für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und belebt die Stadt nachhaltig.

Attraktiver Immobilienmarkt mit langfristigem Potenzial

Der Leipziger Immobilienmarkt profitiert seit Jahren von dieser positiven Gesamtentwicklung. Steigende Mieten und Kaufpreise spiegeln die hohe Nachfrage wider, während das Preisniveau im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen weiterhin attraktive Einstiegsmöglichkeiten bietet. Besonders gefragt sind innerstädtische Lagen sowie hochwertige Altbaustrukturen, die urbanes Wohnen mit architektonischem Charakter verbinden. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein verlässliches Marktumfeld mit stabilen Renditeperspektiven und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Gleichzeitig profitieren Eigennutzer von einer Stadt, die wirtschaftliche Stärke, urbane Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität miteinander vereint. Leipzig bietet damit nachhaltige Perspektiven – sowohl als Wohnstandort als auch als Investitionsstandort.



Leipzig | Wichtigste Wirtschaftsmetropole in Mitteldeutschland



Mendebrunnen im Neobarock zwischen Oper und Gewandhaus

Nikolaikirche | Wiege der Wende



Augustusplatz | Gewandhaus | MDR-Hochhaus | Paulinerkirche

Studieren in Leipzig | Bibliotheca Albertina



Mädler Passage | Auerbachs Keller | Goethes „Faust“

Leipziger Hauptbahnhof | Größter Kopfbahnhof Europas

Mit Weitblick –
Ein solides Investment in Leipzig.



- Leipzig wächst weiterhin stärker als erwartet und hat Ende 2024 die Marke von 632.000 Einwohnern überschritten
- Leipzig verzeichnet seit Jahren ein starkes Wachstum der Unternehmensanzahl, insbesondere im Mittelstand. Die Stadt entwickelt sich zu einem führenden Innovationscluster.
- Der offizielle Wirtschaftsbericht der Stadt Leipzig bescheinigt der Stadt eine hohe Dynamik und Innovationskraft trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen.



Leipzig, Übersicht Stadtkarte

- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Hauptbahnhof ca. 2,5 km | 4 Red-Bull-Arena ca. 3,3 km | 7 BMW Werk ca. 7,5 km |
| 2 Zoo Leipzig ca. 1,9 km | 5 Völkerschlachtdenkmal ca. 7,1 km | 8 Neue Messe ca. 5,9 km |
| 3 Arena Leipzig ca. 3,1 km | 6 Uni Klinik ca. 4,3 km | 9 Clara-Zetkin-Park ca. 4,5 km |

Leipzig – Zentral, vernetzt und lebenswert.

Zentrale Lage und starke Verbindungen

Leipzig überzeugt durch seine zentrale Lage in Mitteleuropa und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Als bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit direkter Anbindung an die Autobahnen A9, A14 und A38 sowie an das überregionale Schienennetz sind sowohl regionale als auch nationale Ziele schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof als größter Kopfbahnhof Europas sowie der Flughafen Leipzig/Halle mit internationaler Anbindung unterstreichen die hohe Mobilität des Standorts. Gleichzeitig ermöglicht die Lage innerhalb Deutschlands kurze Wege in wirtschaftsstarke Regionen und macht Leipzig zu einem wichtigen Knotenpunkt für Unternehmen und Pendler.

Kurze Wege und hohe Alltagstauglichkeit

Innerhalb der Stadt profitieren Bewohner von kurzen Wegen und einer sehr gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Straßenbahn- und Buslinien verbinden die verschiedenen Stadtteile zuverlässig miteinander und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und wichtigen Versorgungsangeboten. Die kompakte Stadtstruktur sorgt zusätzlich dafür, dass viele Ziele auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß bequem erreichbar sind. Diese hohe Alltagstauglichkeit macht Leipzig besonders attraktiv für Berufstätige, Studierende und Familien gleichermaßen.

Vielfalt, Freizeit und urbane Lebensqualität

Neben der funktionalen Infrastruktur bietet Leipzig eine Vielzahl an urbanen und naturnahen Highlights. Kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitangebote sowie weitläufige Grünflächen und Wasserlandschaften prägen das Stadtbild und schaffen eine hohe Lebensqualität. Orte wie der Leipziger Auwald, die innerstädtischen Parks und die Seenlandschaft im Umland bieten vielseitige Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig sorgt das lebendige Stadtleben mit Gastronomie, Kultur und Veranstaltungen für eine hohe Aufenthaltsqualität und macht Leipzig zu einem der attraktivsten Wohn- und Investitionsstandorte in Deutschland.

Wissenschaft, Bildung und Zukunftsfähigkeit

Leipzig verfügt über eine ausgeprägte Bildungs- und Forschungslandschaft, die maßgeblich zur Zukunftsfähigkeit des Standorts beiträgt. Die Universität Leipzig zählt zu den ältesten Hochschulen Europas und wird ergänzt durch zahlreiche Fachhochschulen sowie renommierte Forschungseinrichtungen. Darüber hinaus entwickeln sich innovative Netzwerke in den Bereichen Digitalisierung, Gesundheitswirtschaft und Energie stetig weiter. Diese enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft schafft ein dynamisches Umfeld für Innovation und sichert langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt.

Gohlis – Kurze Wege. Hoher Komfort.

Gewachsene Struktur und gefragte Wohnqualität

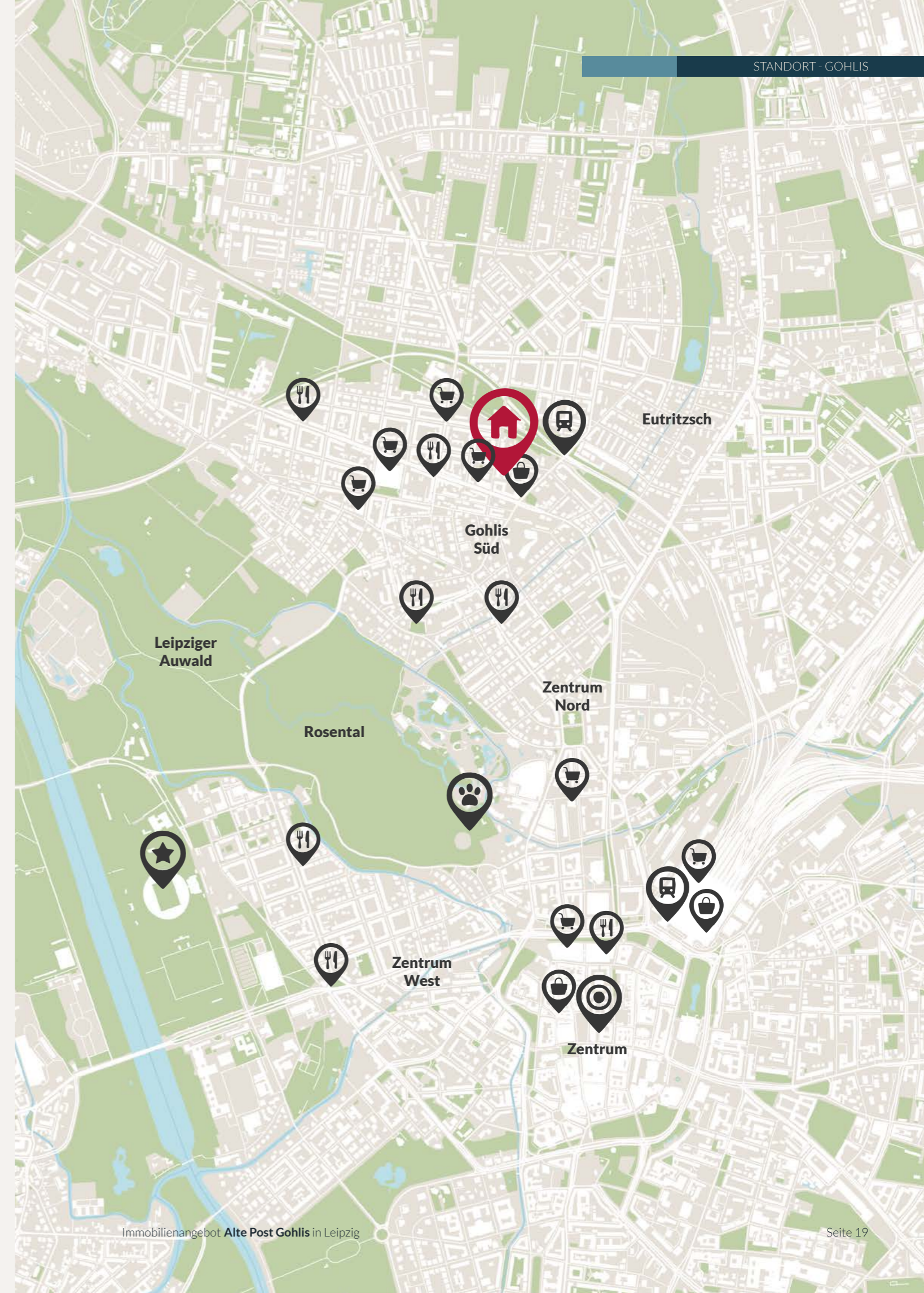
Gohlis zählt zu den traditionsreichsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen Leipzigs. Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen städtebaulichen Struktur, die sich durch hochwertige Altbauten, ruhige Wohnstraßen und ein insgesamt gepflegtes Umfeld auszeichnet. In den vergangenen Jahren hat sich Gohlis zunehmend zu einem bevorzugten Standort für anspruchsvolles Wohnen entwickelt und spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, stabiler Nachbarschaft und kontinuierlicher Nachfrage sorgt für eine nachhaltige Wertentwicklung und macht den Stadtteil zu einer der etablierten Wohnadressen im Leipziger Norden.

Die Sasstraße selbst liegt in einem angenehm ruhigen und zurückgezogenen Bereich innerhalb von Gohlis-Süd. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung mit hoher Qualität, ergänzt durch kleinteilige Strukturen wie Cafés, Bäckereien und lokale Dienstleister. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen

Ein besonderer Standortvorteil von Gohlis ist die unmittelbare Nähe zu den großzügigen Grün- und Erholungsflächen im Leipziger Norden. Der Auwald, das Rosental sowie weitere Parkanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und schaffen einen spürbaren Ausgleich zum urbanen Leben. Diese Nähe zur Natur ist ein wesentlicher Faktor für die hohe Wohnqualität und trägt maßgeblich zur Attraktivität des Stadtteils bei.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu wichtigen Arbeits- und Bildungsstandorten. Auch mit dem Fahrrad sind viele Ziele innerhalb kurzer Zeit erreichbar, was die Flexibilität im Alltag zusätzlich erhöht. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, funktionierender Infrastruktur und der Nähe zu zentralen Einrichtungen macht Gohlis zu einem Standort, der langfristig Bestand hat. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum, die gewachsene Struktur des Quartiers und die hohe Lebensqualität schaffen ideale Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment sowie für ein dauerhaft attraktives Wohnumfeld.





Gohlis Arkaden | Stadtteilzentrum | Verkehrsknotenpunkt ÖPNV | Alte Post Gohlis ca. 50 m Luftlinie entfernt



RED BULL ARENA mit Blick nach Gohlis



Zoo Leipzig | Hauptportal



Einziges, noch an historischer Stelle existierende, Gosenschenke



Gohliser Schlösschen | Kultur- und Veranstaltungsort



Friedrich-Schiller-Schule vis à vis des Projektes „Alte Post Gohlis“



Rosental | Blick auf MDR-Hochhaus im Stadtkern

Leben zwischen Rosental, Zoo und Gohliser Schlösschen

Gohlis-Süd profitiert von einer außergewöhnlich dichten Konzentration hochwertiger Freizeit- und Erholungsangebote im direkten Umfeld. Das Rosental als Teil des Leipziger Auwalds bietet weitläufige Grünflächen, gewachsene Baumbestände und direkte Wege bis in die Innenstadt. Ergänzt wird diese Lagequalität durch den nahegelegenen Zoo Leipzig, eine der bedeutendsten zoologischen Anlagen Europas, sowie das Gohliser Schlösschen als historisches Kulturdenkmal mit regelmäßigem Veranstaltungsangebot. Diese Kombination aus Naturraum, Freizeitwert und kultureller Substanz schafft eine Umgebung, die sich deutlich von klassischen Wohnlagen abhebt.

Die Sasstraße liegt in einem ruhigen Abschnitt von Gohlis-Süd und ist zugleich hervorragend in das städtische Leben eingebunden. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich unter anderem das Restaurant Drogerie mit gehobener Küche sowie die Macis Bio-Bäckerei, die für hochwertige, nachhaltige Produkte steht. Ergänzt wird das Umfeld durch den S-Bahnhof Leipzig-Gohlis mit schneller Anbindung an die Innenstadt und das regionale Bahnnetz. Diese Mischung aus konkreter Nahversorgung, etablierten gastronomischen Angeboten und direkter Anbindung macht die Lage im Alltag besonders angenehm und langfristig stabil.



Landschaftspark Rosental mit Zoo Leipzig / Gondwanaland und Gohliser Villenviertel









Wohnen mit Charakter und Substanz.

Die Wohnungen der „Alten Post Gohlis“ entstehen in einem Gebäude mit gewachsener Struktur und eigener architektonischer Identität. Der denkmalgeschützte Bestand bildet dabei den Rahmen für ein Wohnumfeld, das sich bewusst von klassischen Neubauprojekten unterscheidet. Raumhöhen, Gebäudetiefe und die vorhandene Konstruktion prägen die entstehenden Wohnungen und verleihen ihnen einen eigenständigen Charakter. Im Zuge der Sanierung wird dieser Bestand nicht überformt, sondern gezielt weiterentwickelt. Historische Elemente werden erhalten und in ein zeitgemäßes Nutzungskonzept integriert. So entstehen Wohnungen, die nicht nur funktional sind, sondern auch eine besondere Atmosphäre bieten.

Kompakte Einheiten mit nachhaltiger Vermietbarkeit.

Die Struktur der Wohnungsgrößen folgt einer klaren Marktorientierung. Ein besonderer Schwerpunkt liegt bewusst auf kompakten Einheiten, da diese im urbanen Umfeld eine konstant hohe Nachfrage aufweisen. Sie sprechen eine breite Zielgruppe an – von Berufspendlern über Singles bis hin zu projektbezogenen Wohnformen – und ermöglichen dadurch eine stabile Vermietbarkeit sowie eine hohe Flexibilität bei der Neuvermietung. Die hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen sorgt erfahrungsgemäß für kurze Vermarktungszeiten und reduziert potenzielle Leerstandsrisiken. Für Kapitalanleger entsteht so ein belastbares Nutzungskonzept, das auf Kontinuität, Anpassungsfähigkeit und langfristige Ertragsstabilität ausgerichtet ist.

Zeitgemäße Ausstattung mit klarem Qualitätsanspruch.

Die Ausstattung der Wohnungen folgt einer klaren Linie: funktional, hochwertig und auf Dauer ausgelegt. Materialien und technische Komponenten werden so gewählt, dass sie den Anforderungen eines modernen Wohnumfelds gerecht werden und gleichzeitig eine zuverlässige Nutzung im Alltag gewährleisten. Dabei steht nicht kurzfristige Wirkung im Vordergrund, sondern eine durchdachte Umsetzung, die Komfort, Langlebigkeit und einen zeitlosen Anspruch miteinander verbindet.

| | | |
|---|--|---|
|  <p>Fußbodenheizung in allen Wohnungen</p> |  <p>Zusätzlich Handtuchheizkörper in den Bädern</p> |  <p>Eichenparkett (geölt) in allen Wohnräumen</p> |
|  <p>Feinsteinzeugfliesen in Bädern und Funktionsbereichen</p> |  <p>Pantry Kitchen mit Elektrogeräten gegen Aufpreis</p> |  <p>Videogegensprechanlage mit Monitor in jeder Wohnung</p> |
|  <p>Netzwerkverkabelung (CAT 7) und Multimediateiler</p> |  <p>Sanitärausstattung mit Markenprodukten</p> |  <p>LED-Beleuchtung in Fluren und Bädern</p> |

Wohneinheit 1 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 40,94 m²



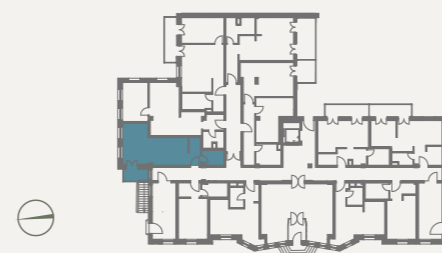
Wohneinheit 2 | Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 51,86 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 34,16 m ² |
| Bad | 4,52 m ² |
| Balkon | 2,26 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 33,44 m ² |
| Schlafen | 13,85 m ² |
| Bad | 4,57 m ² |

Geschossübersicht



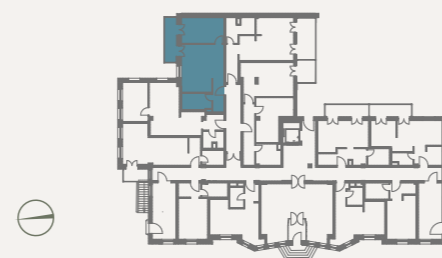
Wohneinheit 3 | Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 56,87 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 30,89 m ² |
| Schlafen | 15,12 m ² |
| Bad | 6,79 m ² |
| Balkon | 4,07 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 4 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 47,70 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 27,84 m ² |
| Flur | 6,42 m ² |
| Bad | 7,82 m ² |
| Balkon | 5,62 m ² |

Geschossübersicht



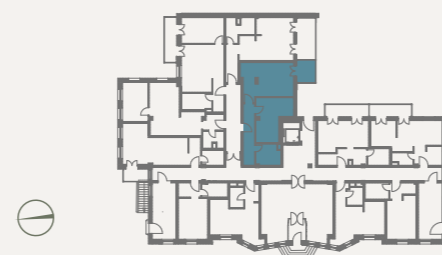
Wohneinheit 5 | Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 62,79 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 24,98 m ² |
| Schlafen | 18,02 m ² |
| Bad | 6,99 m ² |
| Flur | 9,71 m ² |
| Balkon | 3,09 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 6 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 40,14 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 31,21 m ² |
| Bad | 5,01 m ² |
| Balkon | 3,92 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 7 | Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 40,80 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 24,44 m ² |
| Schlafen | 9,21 m ² |
| Bad | 3,35 m ² |
| Balkon | 3,80 m ² |

Geschossübersicht



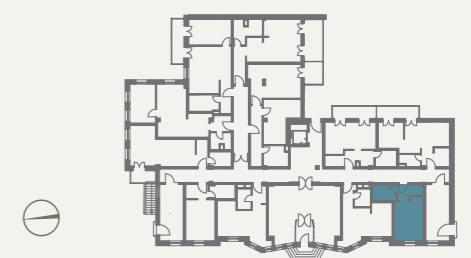
Wohneinheit 8 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 26,88 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 21,60 m ² |
| Bad | 5,28 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 9 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 31,17 m²



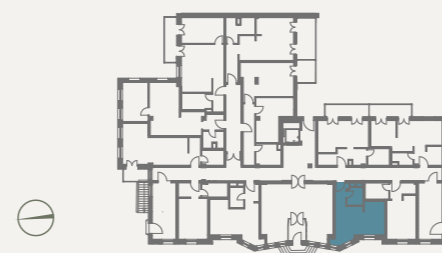
Wohneinheit 10 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 31,74 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 27,27 m ² |
| Bad | 3,90 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 22,80 m ² |
| Bad | 3,94 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 11 | Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 26,02 m²



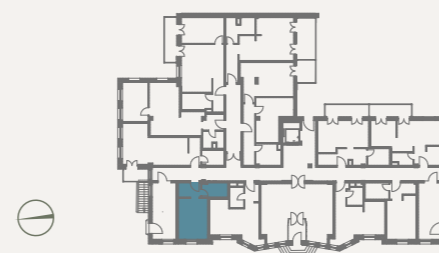
Wohneinheit 12 | 1. Obergeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 29,49 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 21,06 m ² |
| Bad | 4,96 m ² |

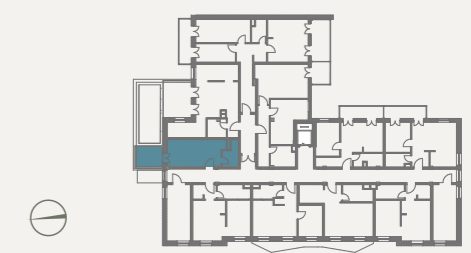
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 20,95 m ² |
| Bad | 4,76 m ² |
| Balkon | 3,78 m ² |

Geschossübersicht



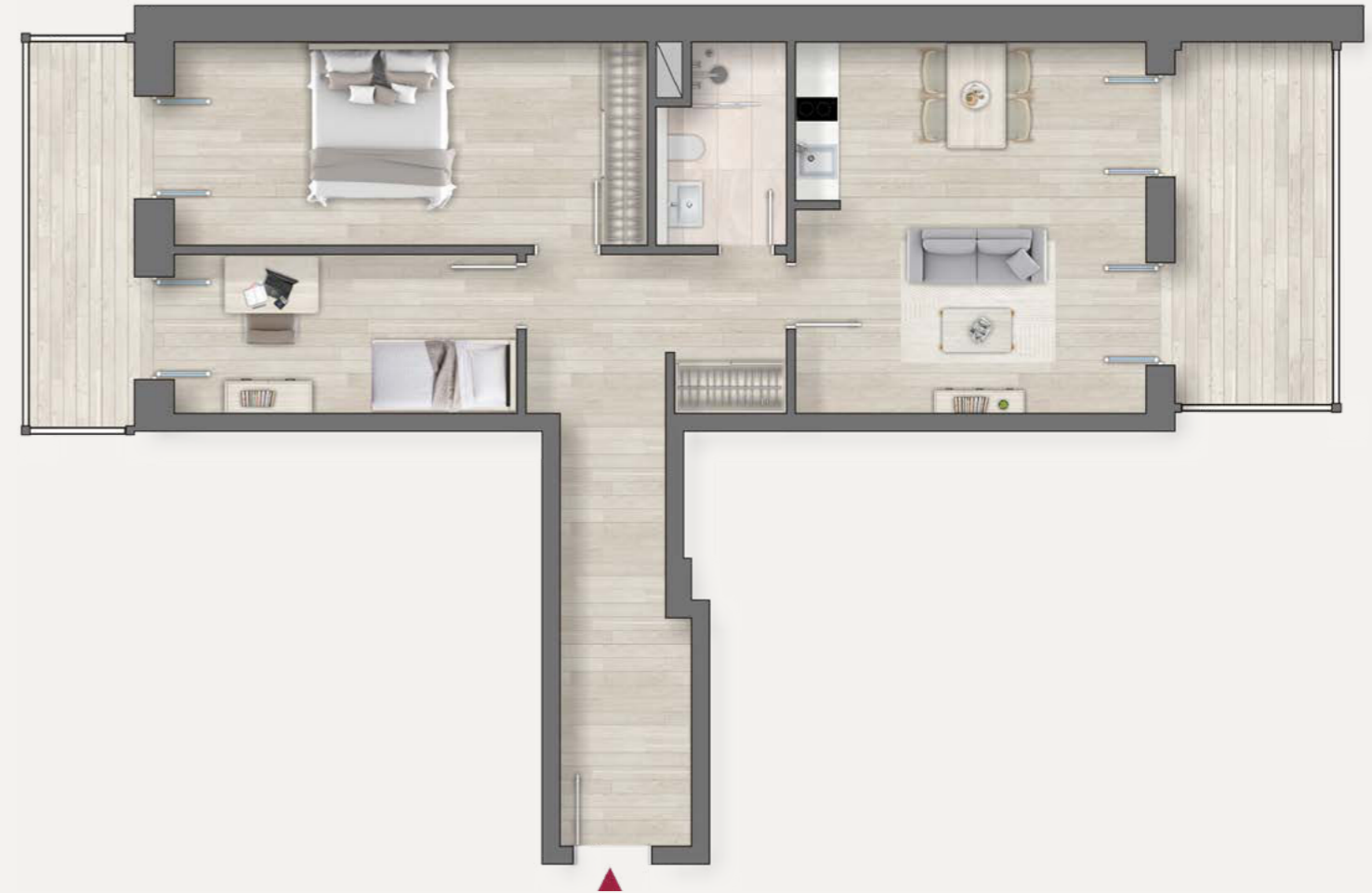


Unverbindliche Visualisierung Beispiel Wohn- / Esszimmer

Wohneinheit 13 | 1. Obergeschoss
1,5-Zimmer-Wohnung mit 54,04 m²



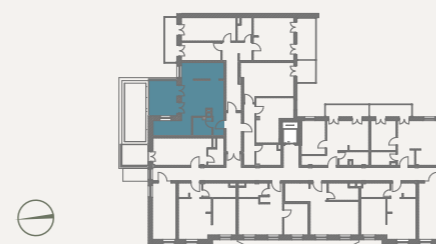
Wohneinheit 14 | 1. Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung mit 83,00 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 42,40 m ² |
| Bad | 4,85 m ² |
| Balkon | 6,79 m ² |

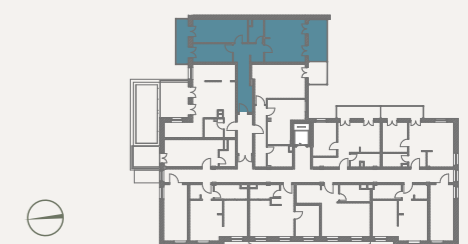
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 23,92 m ² |
| Schlafen | 17,69 m ² |
| Kind | 10,09 m ² |
| Flur | 17,17 m ² |
| Bad | 4,44 m ² |
| Balkon | 5,62 m ² |
| Balkon | 4,07 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 15 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 63,29 m²



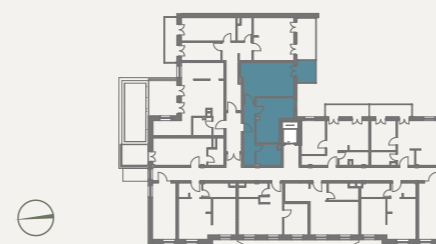
Wohneinheit 16 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 43,36 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 24,98 m ² |
| Schlafen | 18,52 m ² |
| Flur | 9,71 m ² |
| Bad | 6,99 m ² |
| Balkon | 3,09 m ² |

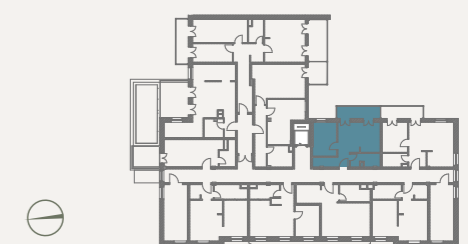
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 23,16 m ² |
| Schlafen | 11,10 m ² |
| Bad | 5,18 m ² |
| Balkon | 3,92 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 17 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 46,16 m²



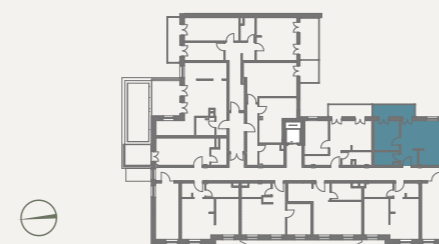
Wohneinheit 18 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 40,10 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 27,27 m ² |
| Schlafen | 10,61 m ² |
| Bad | 4,48 m ² |
| Balkon | 3,80 m ² |

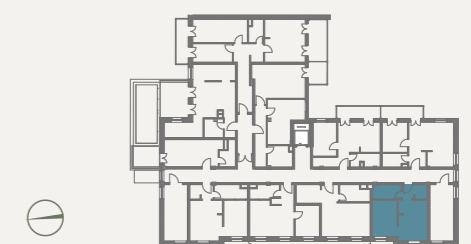
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 21,81 m ² |
| Schlafen | 12,64 m ² |
| Bad | 5,65 m ² |

Geschossübersicht



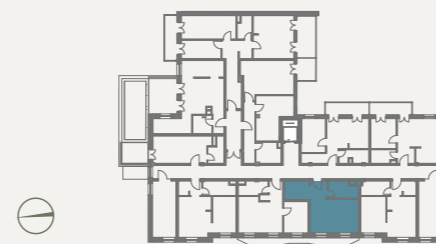
Wohneinheit 19 | 1. Obergeschoss
1,5-Zimmer-Wohnung mit 40,30 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 33,73 m ² |
| Bad | 6,57 m ² |

Geschossübersicht



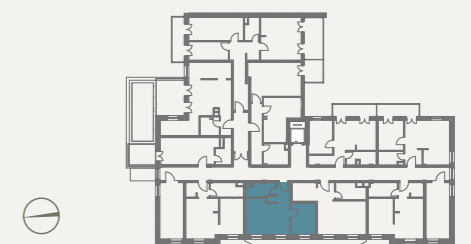
Wohneinheit 20 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 41,04 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 25,15 m ² |
| Schlafen | 10,60 m ² |
| Bad | 5,29 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 21 | 1. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 41,21 m²



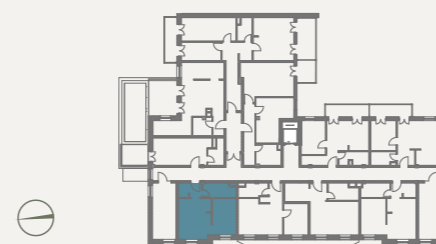
Wohneinheit 22 | 2. Obergeschoss
1,5-Zimmer-Wohnung mit 42,70 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 22,99 m ² |
| Schlafen | 11,99 m ² |
| Bad | 6,23 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 33,95 m ² |
| Bad | 4,01 m ² |
| Balkon | 4,74 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 23 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 41,48 m²



Wohneinheit 24 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 43,42 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 21,02 m ² |
| Schlafen | 10,04 m ² |
| Bad | 5,68 m ² |
| Balkon | 4,74 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 23,08 m ² |
| Schlafen | 11,24 m ² |
| Bad | 5,18 m ² |
| Balkon | 3,92 m ² |

Geschossübersicht





Unverbindliche Visualisierung | Beispiel Wohn- / Schlafzimmer



Unverbindliche Visualisierung | Beispiel Wohn- / Esszimmer



Unverbindliche Visualisierung | Beispiel Wohn- / Esszimmer



Unverbindliche Visualisierung | Beispiel Badezimmer

Wohneinheit 25 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 46,10 m²



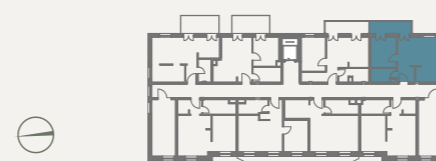
Wohneinheit 26 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 40,10 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 27,21 m ² |
| Schlafen | 10,61 m ² |
| Bad | 4,48 m ² |
| Balkon | 3,80 m ² |

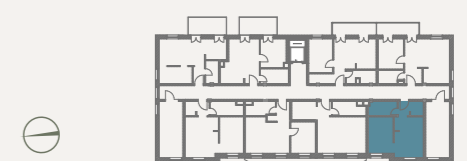
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 21,81 m ² |
| Schlafen | 12,64 m ² |
| Bad | 5,65 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 27 | 2. Obergeschoss
1,5-Zimmer-Wohnung mit 40,37 m²



Wohneinheit 28 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 41,04 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 34,30 m ² |
| Bad | 6,07 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 25,15 m ² |
| Schlafen | 10,60 m ² |
| Bad | 5,29 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 29 | 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 41,62 m²



Wohneinheit 30 | Dachgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 30,06 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 23,40 m ² |
| Schlafen | 11,99 m ² |
| Bad | 6,23 m ² |

Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 23,90 m ² |
| Bad | 6,16 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 31 | Dachgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 30,08 m²



Wohneinheit 32 | Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 40,13 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 24,96 m ² |
| Bad | 5,12 m ² |

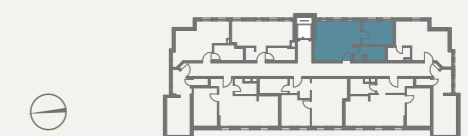
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 23,54 m ² |
| Schlafen | 10,49 m ² |
| Bad | 6,10 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 33 | Dachgeschoss
1-Zimmer-Wohnung mit 28,48 m²



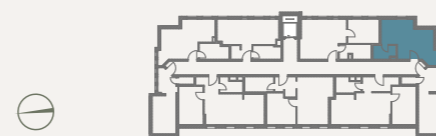
Wohneinheit 34 | Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 50,06 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|------------------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen/Schlafen | 24,37 m ² |
| Bad | 4,11 m ² |

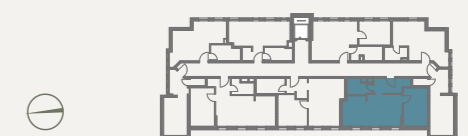
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 32,33 m ² |
| Schlafen | 12,90 m ² |
| Bad | 4,83 m ² |

Geschossübersicht



Wohneinheit 35 | Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 45,51 m²



Wohneinheit 36 | Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung mit 46,51 m²



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 27,40 m ² |
| Schlafen | 11,99 m ² |
| Bad | 6,12 m ² |

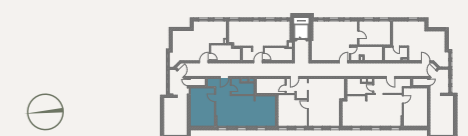
Geschossübersicht



Wohnflächenberechnung

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 29,44 m ² |
| Schlafen | 12,90 m ² |
| Bad | 4,17 m ² |

Geschossübersicht



Ausstattung – Bau- und Leistungsbeschreibung.

INHALT

A. VORBEMERKUNGEN

1. ANGABEN ZUM GEBÄUDE
2. FLÄCHENBERECHNUNG
3. GUTACHTEN

B. TECHNISCHE ANGABEN | HAUSANSCHLÜSSE

1. WASSER
2. GAS | STROM | TELEFON | KABELFERNSEHEN
3. ABWASSER

C. KONSTRUKTION

1. DACH
2. FASSADE
3. TREPPENHAUS
4. AUFZUG
5. KELLER

D. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN | INNENAUSBAU

1. HEIZUNG
2. SANITÄR | LÜFTUNG
3. ELEKTRO | FERNMELDETECHNIK
4. APARTMENTS | GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

E. AUSSENANLAGE

F. ALLGEMEINES | VORBEMERKUNGEN

A. VORBEMERKUNGEN

Das Projekt befindet sich im Stadtteil Gohlis-Süd, nördlich des Leipziger Stadtkerns. Es handelt sich um ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Post-Gebäude, Baujahr 1926. Im Zuge der Sanierung erfolgt die Umnutzung der bisherigen Gewerbefläche zu 36 modernen funktionalen Wohnungen, welche hinsichtlich Konzeption und Ausstattung den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort gerecht werden. Gleichzeitig wird aber auch den bauhistorischen Besonderheiten des Gebäudes Rechnung getragen, welche sich in teils aufwändigen und handwerklich anspruchsvollen Details widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund erreichen die hier entstehenden Wohnungen trotz der hohen Ausstattung sowie der hohen Sanierungsqualität nicht vollumfänglich die heute im Wohnungsneubau vorausgesetzten Eigenschaften.

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt das Vorhaben gemäß aktuellem Planungsstand. Abweichungen können sich aus konstruktiven Gründen, behördlichen Auflagen oder gestalterischen Weiterentwicklungen ergeben und bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit die Gesamtkonzeption und Wertigkeit des Projektes hierdurch nicht vermindert wird. In den Planungsunterlagen dargestellte Einrichtungsgegenstände, wie Möblierungen, Einbauschränke oder ähnliches sind Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungsumfang. Gleiches gilt für zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge, einschließlich Verlegeformen und Dekoren, sofern sie nachfolgend nicht explizit als Ausstattungsbestandteil beschrieben werden.

Alle Maße und Angaben in Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und gelten daher nicht als zugesichert. Bei Abweichungen zwischen Baubeschreibung und zeichnerischen Darstellungen hat die Baubeschreibung Vorrang. Der Umbau des Gebäudes erfolgt gemäß den genehmigten Bauantragsplänen, den zum Zeitpunkt der Ertei-

lung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Sämtliche technischen Parameter für Elektro, Heizung und Warmwasserversorgung werden durch qualifizierte Fachplaner ermittelt und bauseitig entsprechend umgesetzt. Das Brandschutzkonzept entspricht den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Hinsichtlich der Schallübertragung wird der bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindestschallschutz eingehalten.

Vor Beginn der Um- und Ausbaurbeiten erfolgen der Rückbau sowie die Beräumung und fachgerechte Entsorgung nicht mehr benötigter Bauteile und Einbauten sowie loser noch im Gebäude befindlicher Gegenstände. Gleiches gilt für die gesamte alte Elektro- sowie Heizungs- und Sanitärinstallation. Etwa wieder zu verwendende Originalbauteile werden bei erforderlichem Ausbau sichergestellt und ordnungsgemäß zwischengelagert.

1. ANGABEN ZUM GEBÄUDE | GRUNDSTÜCK

Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Sasstraße 12 ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen. In diesem Zusammenhang wird auf die Auskunft zum Denkmalschutz der Stadt Leipzig vom 15.10.2020 verwiesen. Eine Kopie der vorgenannten Auskunft wird auf Wunsch übergeben.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig - Amt für Bauordnung und Denkmalpflege - vom 08.09.2020 befinden sich dort keine Eintragungen für das Grundstück. Eine Kopie der vorgenannten Auskunft wird auf Wunsch übergeben.

Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster

Gemäß Auskunft der Stadt Leipzig - Amt für Umweltschutz - vom 04.09.2020 ist das Flurstück 306/6 der Gemarkung Gohlis im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert. Eine Kopie der vorgenannten Auskunft wird auf Wunsch übergeben.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung zum Vorhaben wurde durch die Stadt Leipzig - Amt für Bauordnung und Denkmalpflege - am 19.02.2026 unter dem Aktenzeichen 63-2025-005402-VV-63.30-KSC erteilt. Eine Kopie der Baugenehmigung wird auf Wunsch übergeben.

Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer zur Bauausführung

Zwischen Käufer und Verkäufer gilt folgendes als vereinbart:

1. Bei Abweichungen zwischen der vorliegenden Baubeschreibung und der Baugenehmigung hat die Baugenehmigung in jedem Fall Vorrang vor der Baubeschreibung sowie den Angaben im Prospekt oder den Planzeichnungen. Bei Widersprüchen zwischen Baugenehmigung, Baubeschreibung, Prospekt und/oder Planzeichnungen hat stets die Baugenehmigung Vorrang.

2. Während der Bauphase finden erfahrungsgemäß diverse Ortstermine mit Vertretern der unterschiedlichen Ämter und Behörden statt. Im Rahmen dieser Termine werden unter Umständen Detailabsprachen und Festlegungen getroffen, die nicht im Einklang mit der vorliegenden Baubeschreibung stehen, sowohl bezogen auf das Gebäude als auch die Gestaltung der Außenanlagen.

Forderungen der Behörden im Hinblick auf die Sanierung des Gebäudes sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind in jedem Fall umzusetzen, auch wenn sich dadurch eine andere Ausführung ergibt als im Prospekt, in den Plänen und/oder in der Baubeschreibung dargestellt. Die Missachtung derartiger Anweisungen/Forderungen kann Sanktionen nach sich ziehen, wie zum Beispiel den Verlust oder die Minderung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten oder die Anordnung des Rückbaus.

Bestandsgebäude

Der Baukörper ist vollständig unterkellert und verfügt neben dem Erdgeschoss über zwei Obergeschosse sowie zwei Dachgeschossebenen. Während das erste Dachgeschoss ausgebaut ist, handelt es sich beim zweiten Dachgeschoss um einen nicht ausgebauten Dachboden. Ein Ausbau der zweiten Dachgeschossebene ist nicht vorgesehen. Die vom Erdgeschoss bis einschließlich

ersten Dachgeschoss entstehenden Wohnungen werden teilweise über Terrassen bzw. Balkone verfügen.

Insbesondere die Arbeiten im Entreebereich bedürfen aufgrund der hier vorhandenen Fliesen und Fresken sowie der Tresenbereiche und des original erhaltenen Windfangs einer engen Abstimmung mit der Denkmalbehörde, ebenso wie die Gestaltung der Fassade, der Fenster, der Hauseingangstüren sowie der Treppenhäuser und Etagenflure.

Das Gebäude ist an das Gasnetz der Stadt Leipzig angeschlossen und wird mit einer modernen zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage versehen. Es verfügt aktuell über einen Lastenaufzug, welcher durch einen Personenaufzug ersetzt wird.

2. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Flächenberechnung erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Balkone und Terrassen werden dabei aufgrund ihres besonderen Wohnwertes mit 50% ihrer Grundfläche angesetzt.

3. GUTACHTEN

a) Nachweis Standsicherheit, Brand-, Wärme- und Schallschutznachweis

Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Normen auf Basis der Baugenehmigung sowie je nach Erfordernis der Nachweise zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz sowie zur Standsicherheit. Die Nachweise über Standsicherheit und Brandschutz werden von einem Fachingenieur erstellt und durch staatlich anerkannte Prüfingenieure geprüft.

b) Baubegleitende Qualitätskontrolle durch die DEKRA

Das Bauvorhaben wird durch die DEKRA stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den zugrunde liegenden Plänen sowie den vorgenannten technischen Vorschriften überprüft. Dazu finden während der Bauphase regelmäßig Baustellenbegehungen durch einen Sachverständigen der DEKRA statt.

c) Altlasten

Nach der vorliegenden Altlastenauskunft sind für das Grundstück keine Altlasten registriert. Das für

den Bereich der nach Entsiegelung entstehenden Grünfläche erstellte Bodengutachten weist keine relevanten Bodenverunreinigungen auf.

B. TECHNISCHE ANGABEN | HAUSANSCHLÜSSE

1. WASSER

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wird innerhalb des Gebäudes verteilt. Hinter der jeweiligen Hauptwasseruhr des Versorgers werden ein zentraler rückspülbarer Feinfilter, Druckminderer sowie Absperrventile im erforderlichen Umfang verbaut.

2. GAS | STROM | TELEFON | KABELFERNSEHEN

Die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Telefon und Kabelfernsehen werden überprüft und erforderlichenfalls neu erstellt. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt unter Putz, in den Nebenräumen auf Putz, gemäß heutiger Normen und Bestimmungen.

3. ABWASSER

Anfallendes Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet, ebenso das Dachflächenwasser und die gesammelten Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, sofern für letztere keine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen ist.

C. KONSTRUKTION

Bei dem hier vorhandenen Betonskelettbau wurden die Außenwände massiv gemauert und die Geschossdecken überwiegend als Betondecken ausgeführt. Lediglich bei der Decke zwischen dem ersten und zweiten Dachgeschoss handelt es sich um eine Holzbalkendecke. Die innere Statik wird durch zwei im Bestand vorhandene parallel verlaufende Reihen Betonsäulen abgebildet. Die Gebäudekonstruktion wird, so weit möglich, auf etwaige Schäden untersucht. Sofern vorhanden, werden diese fachgerecht beseitigt. Neu zu errichtende tragende Innenwände sowie Trennwände zwischen den Wohnungen werden nach Angabe der Statik ausgeführt. Leichte Trennwände entstehen in Gipskarton. Fußböden erhalten erforderlichenfalls Trittschall- und Wärmeisolierung gemäß Fachplanung.

1. DACH

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion, welche sich augenscheinlich in einem guten Zustand befindet. Soweit einzelne Bauteile des Dachstuhls dennoch schadhaft sind, werden diese zur weiteren dauerhaften Nutzung entsprechend überarbeitet und nach den anerkannten Regeln der Technik saniert. Etwa erforderliche Erneuerungen bzw. Ergänzungen des Dachstuhls erfolgen durch Bauteile mit vorbeugendem Holzschutz.

Die Dacheindeckung wurde bereits erneuert und bleibt bestehen. Sie wird überprüft und gegebenenfalls überarbeitet bzw. ergänzt. Etwaige nach Prüfung erforderliche Instandsetzungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik.

Alle am Gebäude befindlichen Entwässerungen und Abdichtungen werden, sofern diese schadhaft sind, in Titanzink neu hergestellt. Dies umfasst alle Regenfallrohre, Fallrohrbefestigungen, Fallrohrbögen, liegende bzw. vorgehangene Dachrinnen und sonstige Verblechungen, sofern behördliche Auflagen keine andere Ausführung verlangen.

2. FASSADE | FENSTER

a) Fassade

Die Fassaden des Gebäudes werden gereinigt und malermäßig überarbeitet. Etwa erforderliche Ausbesserungen vorhandener Schäden erfolgen fachgerecht nach Maßgabe behördlicher Auflagen. Bekrönungen, Gesimse und Vorsprünge werden mit einer Titanzinkverblechung versehen, sofern diese nicht bereits vorhanden und noch intakt sind.

Die Restaurierung bzw. Sanierung von Klinker- und Natursteinbereichen erfolgt nach Vorgabe des Architekten, in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Etwa nachzubildende Elemente werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt.

Gestaltung und Farbgebung der Fassade erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Die vorderseitige Hauseingangstür, die beiden seitlichen Hauseingangstüren sowie die hofseitig neu entstehende Hauseingangstür werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ausgeführt.

b) Fenster

Sämtliche Fenster und Balkontüren werden neu gefertigt, in Holz, nach historischem Vorbild sowie entsprechend den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Wärme- und Schallschutz. Die Fenstergliederung und Profilierung sowie die farbliche Außenbeschichtung erfolgt nach den Vorgaben der zuständigen Denkmalbehörde. Innen werden alle Elemente weiß lackiert. Innenfensterbänke werden aus Holzwerkstoff gefertigt (im Keller nur Glatzstrich). Der Einbau eines Regel-Air-Systems, sofern vertraglich geschuldet, ist aus Gründen des Schallschutzes ausschließlich in Fenstern vorgesehen, die nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet sind. Alle Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster, erhalten Dreh-Kipp-Beschläge. Fenstergriffe werden passend zu den Eingangstüren der Wohnungen ausgewählt. Im Dachboden werden neue Dachflächenfenster eingebaut.

3. TREPPENHAUS

Die vorhandenen Bodenfliesen in den Treppenhäusern werden gesäubert und falls erforderlich erneuert. Die Trittstufen und Podeste der Treppenanlage werden ebenfalls gesäubert und wo nötig, ausgebessert. Die Handläufe werden gemäß farblicher Vorgabe des Denkmalschutzes lackiert. Schadhafte Putzstellen an den Wänden werden erneuert. Die malermäßige Gestaltung der Treppenhäuser erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Beleuchtung der Treppenhäuser erfolgt durch Lampen gemäß Abstimmung mit der Denkmalbehörde, mit Schaltung über Verzögerungsrelais. Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingelschalter angebracht. Die Briefkastenanlage wird zentral im Erdgeschoss im Entreebereich installiert. Eine Einwurfgröße von Format C4 längs oder quer wird gewährleistet. Die Gestaltung erfolgt gemäß Wahl des Architekten sowie in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

4. AUFZUG

Der vorhandene Lastenaufzug wird durch einen neuen Personenaufzug für mindestens 4 Personen ersetzt, mit Haltestationen auf jeder Ebene, Ausführung der Kabine in Edeltahloberfläche, mit Spiegel und Notrufeinrichtung (Direktaufschaltung zum Hersteller über GSM-Modul) sowie Beleuchtung nach Vorschrift. Der Bodenbelag wird in Feinsteinzeug oder Fliesenbelag ausgeführt.

5. KELLER

Der vorhandene Innenputz der Kellerwände, sofern lose, wird entfernt. Anschließend werden die so vorbereiteten Wandflächen gesandstrahlt. Schadhafte Mauerwerk wird erneuert bzw. saniert. Erforderlichenfalls, erfolgt in Teilbereichen eine Sanierung des Mauerwerks mittels horizontaler und/oder vertikaler Abdichtung bzw. Negativabdichtung, wobei Umfang bzw. Durchführung dieser Maßnahmen gegebenenfalls von der Zustimmung eines oder mehrerer benachbarter Grundstückseigentümer abhängig sind.

Der vorhandene Kellerboden wird je nach Beschaffenheit ausgebessert und sodann vollflächig mit einem abriebfesten Farbanstrich versehen. Sofern angezeigt, was durch die Bauleitung festzulegen ist, erfolgt vollflächig oder in Teilbereichen alternativ die Aufnahme und fachgerechte Entsorgung des alten Kellerbodens mit anschließender Verlegung diffusionsoffener Beton-Pflastersteine.

Türen zum Keller und zum Heizraum werden als Stahltüren entsprechend den bauaufsichtlichen Forderungen ausgeführt. Wo gemäß Brandschutzkonzept erforderlich, werden selbstschließende Brandschutztüren eingebaut. Abstellräume im Keller werden als Metall-Abtrennsysteme (Käufel- oder gleichwertig) hergestellt, Ausführung gemäß Planung. Die Beleuchtung im Kellergeschoss erfolgt über Schiffsarmaturen.

Da es sich um einen historischen Altbau handelt, ist die Herstellung eines einheitlich optischen Gesamtbilds im Keller meist nicht möglich und somit nicht geschuldet. Ferner ist nicht auszuschließen, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen eine höhere Feuchtigkeit der Raumluft sowie des Mauerwerks vorzufinden ist als in einem Neubau. Daher ist fortlaufend auf eine gute Durchlüftung der Kellerräume zu achten. Mit den vorstehenden Maßnahmen soll eine normale untergeordnete Kellernutzung ermöglicht werden, wie sie für Altbauten typisch ist. Auf die Lagerung von Papier, Karton, Holz, Kleidung, Lederwaren etc. sowie hochwertigen elektronischen Geräten oder ähnlichem ist jedoch zu verzichten, wobei die vorstehende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

D. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN | INNENAUSBAU

1. HEIZUNG

Die Heizzentrale wird im Heizraum, im Kellergeschoss des Gebäudes, eingerichtet. Die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine bivalente Anlage mit Gas-Brennwertheizung und Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Kessel ist mit einem raumluftunabhängigen Brenner und mit einer witterungsgeführten Steuerung ausgestattet (Fabrikat Viessmann oder vergleichbar). Sämtliche Rohrleitungen und Steigleitungen werden in Kupfer- oder Metallverbundrohr (Dimensionierung gemäß Rohrnetzrechnung) verlegt. Sämtliche Heizleitungen bzw. Heizkörperverrohrungen, mit Ausnahme im Keller, werden unter Putz oder im Fußboden verlegt. Durchdringungen brandschutztechnisch klassifizierter Wände und Decken werden mit zugelassenen Brandschotts verschlossen. Versorgungsleitungen in nicht beheizten Bereichen werden entsprechend den Anforderungen vorschriftsmäßig gedämmt.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über vertikale Installationsschächte mit separater, etagenweiser Absperrinrichtung für den betreffenden Heizkreislauf. Die Dämmung der Rohrleitungen wird entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Zur Versorgung der Raumheizung sind Leitungsnetze geplant, deren Auslegung und Dimensionierung nach den einschlägigen Vorschriften erfolgt. Die Raumheizflächen werden aufgrund einer Wärmebedarfsberechnung ermittelt. In den Wohnungen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung verlegt. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Heizkörper verfügen über Thermostatventile zur Einzelregelung. Wärmemengenzähler werden angemietet. Bei Erfordernis erfolgt die Sanierung des Schornsteins.

Primär ist vorgesehen, die Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser) durch den Einbau einer Wärmepumpe, gegebenenfalls im Contracting-Verfahren, sicherzustellen. Andere Formen der Wärmeversorgung (Anbindung Fernwärme, Gas, Pellets, etc.), unter Umständen ebenfalls im Contracting-Verfahren, sind nicht ausgeschlossen.

2. SANITÄR

Der vorhandene Hauskanalanschluss an den stadteigenen Kanal wird geortet, überprüft und, falls erforderlich, saniert. Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Schächten verlegt und mit über entsprechende Revisionsklappen zugänglichen Absperrhähnen versehen. Um einen verbesserten Schallschutz zu gewährleisten, werden sämtliche Abwasserleitungen in SML- oder Polypropylenrohr verlegt. Die Steigleitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Edelstahl- oder Metallverbundrohr mit entsprechender Wärmedämmung ausgeführt. Die Entlüftungssteigleitungen werden in nach DIN 4109 zugelassenen Materialien erstellt und bis über das Dach geführt. Der Heizraum erhält ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss sowie eine Kleinhebeanlage als Rückstausicherung.

Um eine wohnungsbezogene Verbrauchserfassung zu garantieren, werden für alle Einheiten eigene Kalt- und Warmwasserzählstellen mit separaten Absperrinrichtungen eingerichtet. Allgemeine Wasserentnahmestellen, z. B. im Keller oder Garten, werden ebenfalls mit eigenen Zählvorrichtungen ausgestattet. Die Messeinrichtungen für Kalt- und Warmwasser werden angemietet.

Ergänzend zu den teilweise in den Wohnungen vorgesehenen Waschmaschinenanschlüssen ist im Keller ein separater Waschmaschinenraum vorgesehen.

Sanitärobjekte

Sämtliche Sanitärobjekte werden entsprechend den Planungsunterlagen installiert und in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Anordnung der Sanitärgegenstände wird vom Architekt festgelegt und kann auch abweichend von den Plänen im Prospekt bzw. in der Teilungserklärung ausgeführt werden.

Ausstattung Bäder:

1 x Waschtisch
1 x WC
1 x Dusche

a) Waschtisch

Sanitärporzellan, Fabrikat: sanibel, Serie: 3001

oder vergleichbar, Abmessung ca. 50 x 45 cm, mit Einhebel-Waschtischmischer Fabrikat: hansgrohe, Serie: Logis, Chrom oder vergleichbar.

b) Wandhängendes Tiefspül-WC

Sanitärporzellan mit WC-Sitz und Deckel, Fabrikat: sanibel, Serie: 3001 oder vergleichbar, Abmessung ca. 54 x 36 cm, Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Fabrikat: Grohe in Chrom glänzend oder vergleichbar.

c) Dusche

Sofern nicht bodentief gefliest, Duschwanne aus Acryl flach, mindestens ca. 80 x 80 cm, wenn ausreichender Platz vorhanden, ca. 90 x 90 cm mit Einhebel-Brausemischer, Fabrikat: hansgrohe, Serie: Crometta E/R 240 oder vergleichbar, für Wandmontage ohne Thermostat mit Brausestangenset (Handbrause, Brausestange ca. 90cm, Brause-schlauch ca. 1,60 m), Duschtrennung aus ESG.

3. ELEKTRO | FERNMELDETECHNIK

Die Versorgung des Gebäudes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Energieversorgers. Die Elektroinstallation wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den VDE- sowie DIN-Vorschriften für das gesamte Gebäude komplett neu erstellt, wobei der Hausanschluss im Heizraum integriert wird. Es wird eine zentrale Zählerverteilungsanlage mit Kunststoff-Zählerschränken als Standardverteilung hergestellt. Für jede Einheit ist ein Zählerplatz vorgesehen.

Vom Zählerplatz aus werden alle Zuleitungen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstromzähler, einen unter Putz liegenden Unterverteiler- und Sicherungskasten sowie Rauchwarnmelder gemäß DIN 14676 auf Miet- bzw. Leasingbasis. Innerhalb der Wohnungen werden alle Leitungen unter Putz verlegt.

Allgemeinanlagen erhalten separate Zähler- und Messeinrichtungen. Eine ausreichende Ausleuchtung des Hauseingangsbereiches erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung. Im Keller erfolgt die Installation sämtlicher Leitungen auf Putz. Der Anschluss des Gebäudes an das öffentliche Telefonnetz ist ebenso im Heizungsraum vorgesehen, wie der Anschluss für das Kabelfernsehen. Die Türbeschriftungen der Technik- und Allgemein-

räume sowie die Hinweisschilder im Innen- und Außenbereich werden nach Angabe und bauaufsichtlicher Forderung angebracht.

a) Gemeinschaftsflächen | Wohnungen

Die Beleuchtung des Entrée-Bereiches erfolgt durch Lampen mit Bewegungsmelder sowie Schaltung über ein Verzögerungsrelais. In allen Bereichen werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme verbaut, Fabrikat Gira oder vergleichbar. Die Einzelausstattung wird abweichend der DIN 18015 wie folgt festgelegt: In jeder Wohnung wird neben der Eingangstür ein Monitor mit Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner (Fabrikat Elcom oder vergleichbar) installiert, mit Verbindung zur straßenseitigen Hauseingangstür. In den Fluren bzw. Flurbereichen und Bädern werden in die abgehängten Decken LED-Spots in ausreichender Anzahl eingebaut.

Gemeinschaftsräume

Entrée:

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass + Bewegungsmelder

Waschmaschinenraum:

- 1 Doppelsteckdose abschließbar pro Waschmaschinenplatz
- 1 Deckenauslass + Lichtschalter

Wohnungen

Wohnzimmer:

- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass + Lichtschalter
- 1 Daten-Dose mit CAT 7-Verkabelung, in Kombination mit
- 1 Breitband-Antennendose mit Dreifachsteckdose

Schlafzimmer:

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass + Lichtschalter
- 1 Daten-Dose mit CAT 7-Verkabelung, in Kombination mit
- 1 Breitband-Antennendose mit Dreifachsteckdose

Küche / Kochbereich:

- 1 Steckdose - Geschirrspüler
- 1 Steckdose - Kühl-/Gefrierschrank
- 1 Steckdose - Dunstabzugshaube
- 2 Doppelsteckdosen - Arbeitsbereich
- 1 Geräteanschlussdose - Herd (separater Stromkreis)

Flur:

- 1 Doppelsteckdose
- Deckenauslass + Lichtschalter

Bad:

- 1 Einfachsteckdose
- 2-3 LED-Down Lights, je nach Raumgröße + Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose im Bereich des Waschbeckens

Balkone | Terrasse:

- 1 Wandauslass mit Leuchte gemäß Gestaltungskonzept des Architekten
- 1 Doppelsteckdose, innen abschaltbar
- 1 Lichtschalter innen

b) Kabelanschluss | Telekommunikation

Jede Wohnung erhält einen Multimedia-Verteiler (MMV) für das Daten- und Breitbandkabelnetz, so dass eine kabelgeführte Multimediasignalverteilung möglich ist. Die beiden Netze innerhalb der Wohnung werden bei mehreren Multimedia-dosen sternförmig zum MMV geführt. Vom MMV wird jeweils ein Kabel zum Hausanschluss geführt. Beantragung und Abschluss eines Anschlussvertrages mit einem Netzbetreiber obliegen dem Nutzer. Der MMV wird mit einer Elektro-Einfach-Steckdose und einem Platz für einen Router (Abmessungen max. 20 x 25 x 6 cm) ausgestattet. Der Router selbst ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges.

c) Datennetz - Telefon | Internet

Daten-Anschlussdosen werden gemäß der Ausstattungsbeschreibung verbaut. Im MMV wird eine Patchmöglichkeit vorgesehen. Die Aufzugsanlagen erhalten einen separaten Telefonanschluss für die Notruf-funktion.

d) Breitbandkabelnetz - TV | Radio

Das Breitbandkabelnetz wird mit Koaxial-Kabel hergestellt, Anschlussdosen gemäß Ausstattungsbeschreibung. Bei Bedarf wird ein Antennenverteiler im MMV eingebaut.

e) Schwachstrom | Klingelanlage

Das Gebäude erhält in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Eingangsbereich ein zentrales Klingeltableau mit Monitor und Wechselsprech-

anlage zu den einzelnen Wohnungen. Die Sprechstelle mit Türöffner ist jeweils im Eingangsbereich der Wohnungen vorgesehen.

f) Treppenhaus

Die Beleuchtung der Treppenhäuser sowie der Etagenflure erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde, über Decken- oder Wandleuchten.

g) Lüftung

Gemeinflächen

Die Entrauchung der Treppenhäuser erfolgt manuell gemäß Brandschutzkonzept über Fenster im Treppenhaus.

Wohnungen

Die Küchen erhalten Ablufthauben im Umluftbetrieb. In den Bädern werden Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter installiert.

4. WOHNUNGEN | GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

a) Balkone | Terrassen

Die Balkonanlagen werden gemäß den genehmigten Bauantragsplänen als Stahlkonstruktion ausgeführt, feuerverzinkt und mit WPC-Dielen belegt. Die Balkone erhalten Brüstungsgeländer gemäß Architektenplanung als Stahlkonstruktion. Zu den unmittelbaren Nachbarbalkonen wird ein Sichtschutzelement (Höhe ca. 1,90 m) als Stahlkonstruktion mit Bekleidung aus Vollkernplatten verbaut. Die Farb- und Materialgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die neu zu errichtenden Balkonanlagen bzw. deren Fundamente gehören nicht zum Bautenstand „Rohbau“.

b) Fußbodenaufbau

Der Fußbodenaufbau besteht aus einer statisch tragenden Rohdecke und dem Einbau eines schwimmenden Estrichs auf Trittschalldämmung sowie mit Höhenausgleich. Die Wärmedämmung für das Erdgeschoss erfolgt über die Decke des Untergeschosses, entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises. Ungeachtet etwaiger Angaben in der Genehmigungsplanung oder an sonstiger Stelle entscheidet der Architekt über Art und Umfang (Höhe) des Fußbodenaufbaus nach freiem Ermessen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung behördlicher Auflagen. Eine konkrete Höhe und/oder Art des Fußbodenaufbaus ist dem Käufer ausdrücklich nicht geschuldet.

Bis auf die Bäder werden alle Räume innerhalb der Wohnungen mit Fertigparkett Eiche rustikal geölt ausgestattet, einschließlich Sockelleisten in Holz, weiß 60 mm cube. Die Bäder sowie der Waschmaschinenraum werden gefliest. Zur Anwendung kommen Feinsteinzeugfliesen in den Größen 0,30 x 0,60 m bis 0,60 x 1,20 m. Fliesenmuster können vor Ort angesehen werden. Falls die im Prospekt dargestellten Fliesen nicht verfügbar sind, werden zur Vermeidung von Verzögerungen auf der Baustelle ähnliche Fliesen verlegt.

c) Türen

Eingangstüren zu den Wohnungen und Nebenräumen werden gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, den Vorgaben der zuständigen Denkmalbehörde sowie angelehnt an die Widerstandsklasse RC2, in technisch erforderlicher Qualität hinsichtlich Schall- und Brandschutz, mechanischer Beanspruchung sowie Klimaklasse aus Holzwerkstoff mit Holzumfassungszarge hergestellt, Farbe nach Farbkonzept des Architekten, mit Weitwinkel-Türspion sowie absenkbaaren Bodendichtungen. Die Ausstattung der Türen umfasst ferner eine Drückergarnitur (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig), einschließlich Schließanlage mit Profilzylinder.

Die Innentüren bestehen aus Röhrenspanblättern mit Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, dreiseitiger Lippendichtung, kunststoffbeschichtet, Farbe Weiß und Rosettengarnitur mit Buntbart-schloss. Die lichte Durchgangshöhe der Türen (Wohnungseingangstüren wie auch Wohnungsinnentüren) beträgt mindestens 2,00 m, wobei die Schaffung größerer Durchgangshöhen nicht ausgeschlossen ist, abhängig vom Fußbodenaufbau sowie den individuellen Gegebenheiten vor Ort. Bad- und WC-Türen erhalten ein WC-Schloss, die Türblätter (Beanspruchungsklasse N) einen Unterschnitt von ca. 2 cm zum Luftaustausch.

d) Wände und Decken

Trennwände zwischen den Wohnungen werden soweit statisch möglich als massive Mauerwerks-wände gemäß den Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Gipskarton hergestellt. Putzflächen alter Wände werden gespachtelt, um eine glatte Oberfläche zu erreichen. Sodann werden die Wände

mit Malervlies beklebt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Es erfolgt der Einbau einer abgehängten Trockenbaudecke auf geeigneter Unterkonstruktion. Die Decken werden fachgerecht gespachtelt, mit Malervlies beklebt und Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Anschlüsse zum Wandputz werden dauerelastisch mit überstreichbarem Acryl ausgeführt.

Die Wandflächen in den Bädern erhalten eine fachgerechte Vorbehandlung des Untergrundes. Auf diesem werden keramische Wandfliesen bis auf ca. 1,20 m über dem fertigen Fußboden im Bereich WC sowie Waschbecken verlegt. Im Duschbereich wird bis auf ca. 2,40 m Höhe gefliest. Die restlichen Wandflächen erhalten Sockelfliesen. Sämtliche Wandbeläge werden in Dünnbettkleber verlegt. Die Fugen zwischen Boden und Wand sowie Eck- und Anschlussfugen zu den Sanitärgegenständen werden dauerelastisch ausgeführt. Eckausbildungen erhalten nach Erfordernis Eckabschlussprofile und werden bündig mit den Belägen verlegt. Neue Trockenbauwände werden oberhalb der Fliesen mit Malervlies beklebt. Alle Wände werden oberhalb der Fliesen bis zur Decke mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Über den Waschbecken wird ein Spiegel montiert.

E. AUSSENANLAGE

Im Außenbereich kommt eine harmonische Gestaltung gemäß Freiflächenplan zur Ausführung, inklusive Entsiegelung, Bepflanzung und Errichtung eines Müll- sowie Fahrradstellplatzes, wobei die konkrete Anordnung nach den örtlichen Gegebenheiten durch den Architekt festgelegt wird. Gehwege werden in Betonsteinpflaster einschließlich Borden ausgeführt. Auf nicht versiegelten Flächen ist die Ansaat von Rasen vorgesehen. Die Außenbeleuchtung erfolgt durch Wand- und/oder Standleuchten, die über einen Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder gesteuert werden.

F. ALLGEMEINES

Grundlage des dargestellten Umfangs der vorgesehenen Baumaßnahmen sind die derzeit gültigen gesetzlichen und technischen Vorschriften und Erlässe. Da es sich um einen Altbau handelt, werden nicht alle Bauteile nach Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen den heute gültigen Vorschriften (wie DIN) entsprechen. Der Zustand der Holzbauteile wird durch einen Sachverständigen für holzschutztechnische Begutachtung

baubegleitend festgestellt. Vom Sachverständigen werden die erforderlichen Maßnahmen festgelegt, die dann zur Ausführung kommen.

Bauherr und der Architekt halten sich bei der Bauausführung grundsätzlich an die Baubeschreibung. Änderungen und Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie auf Grund technischer Fortschritte, Lieferausfälle oder behördlicher Forderungen geboten sind. Sie dürfen jedoch den Wert der geschuldeten Bauleistung nicht mindern. Maßdifferenzen bei den Innenräumen gegenüber den Bauantragsplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten.

Bei einer derartigen Baumaßnahme fallen neben den Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren, die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden. Für die Erneuerung des Stromversorgungs- und Wasseranschlusses sowie eine eventuelle Erneuerung des Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Kosten und Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes sind im Festpreis enthalten.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der geschuldete Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorstehenden Beschreibungen bezieht. In den Prospektunterlagen und Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Materialien und Verlegeformen sind Gestaltungsbeispiele zur besseren Veranschaulichung und nicht im Leistungsumfang enthalten. Sämtliche 3D-Animationen dienen ebenfalls ausschließlich der Veranschaulichung und Illustration und stellen nicht zwingend ein realitätsgetreues Abbild der örtlichen Gegebenheiten dar. Ein Anspruch des Käufers, dass irgendwelche Details auf diesen Bildern zur Ausführung gelangen, besteht ausdrücklich nicht.

Ferner wird an dieser Stelle explizit darauf verwiesen, dass die Herstellung einer bestimmten lichten Höhe in den Wohnungen nicht geschuldet wird. Einzuhalten sind hier lediglich die durch die Sächsische Bauordnung vorgegebenen Werte. Die in den Grundrissplänen (Gebäudeschnitt / Bezugskunde) angegebenen Höhen beziehen sich auf den Bestand vor Sanierung und nicht auf die nach Durchführung der Sanierung erzielte lichte

Höhen.

Die Gewährleistung für dauerelastische Fugen (DIN 52460) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die ordnungsgemäße Wartung des Vertragsobjekts obliegt ausschließlich dem Erwerber, auch innerhalb der Gewährleistungsfristen. Dies betrifft insbesondere Fugen im Bad, zur Vermeidung von Feuchteschäden. Ferner ist, bedingt durch ein mögliches Absinken des Estrichs, auch nicht auszuschließen, dass es im Trockenbau sukzessive zu Rissbildungen kommt. Für solche Fälle ist ebenfalls jede Gewährleistung ausgeschlossen. Zudem bedürfen auch die Ablaufrinnen in bodengleichen Duschen besonderer Pflege und müssen regelmäßig - mindestens alle sechs Wochen - gründlich gereinigt werden, um Verstopfungen und daraus resultierende Folgeschäden zu vermeiden. Diese Verpflichtung ist im Falle einer Vermietung dem Mieter im Mietvertrag durch den Erwerber/Vermieter aufzuerlegen. Auch in diesem Zusammenhang ist jede Gewährleistung für Schäden und/oder Folgeschäden ausgeschlossen, die aufgrund unsachgemäßer oder mangelnder Reinigung der Ablaufrinnen in den bodengleichen Duschen entstehen.

Hausrecht / Betretungsrecht

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen und es gilt als vereinbart, dass das alleinige Hausrecht in der gesamten Bauphase bis zum erfolgten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ausschließlich beim Bauträger liegt. Es ist einem Käufer ausdrücklich untersagt, die Baustelle ohne ausdrückliche Zustimmung des Bauträgers zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen. Eine Baustellenbesichtigung ist mit dem Bauträger mindestens 14 Tage vor dem gewünschten Termin abzustimmen und kann nur in Begleitung einer vom Bauträger ermächtigten Person durchgeführt werden. Der Bauträger, die Bauleitung, der Architekt oder deren Versicherung haften ausdrücklich nicht für Sach- und/oder Personenschäden, die infolge unberechtigten Betretens der Baustelle entstehen.

Leipzig, den 15. März 2026



Energieeffizienz – Nachhaltige Sanierung mit förderfähigem Energiekonzept.



KfW-Logo Fördermöglichkeiten

Die „Alte Post Gohlis“ wird im Rahmen der umfassenden Sanierung unter Berücksichtigung der Anforderungen des KfW-Effizienzhaus Denkmal EE Standards entwickelt. Dieser speziell für denkmalgeschützte Gebäude konzipierte Standard verbindet den Erhalt historischer Bausubstanz mit einer zeitgemäßen energetischen Optimierung. Die energetische Sanierung erfolgt in enger Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Im Mittelpunkt steht dabei die gezielte Verbesserung der Energieeffizienz unter Berücksichtigung

der besonderen Anforderungen eines Bestandsgebäudes. Durch die Erneuerung der technischen Anlagen sowie die Integration eines nachhaltigen Energiekonzepts wird eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs erreicht, ohne die architektonische Identität des Gebäudes zu beeinträchtigen.

Die Einhaltung des KfW-Effizienzhaus Denkmal EE Standards schafft die Grundlage für attraktive staatliche Förderprogramme. Käufer profitieren von zinsgünstigen Finanzierungen sowie möglichen Tilgungszuschüssen im Rahmen der jeweils gültigen Förderbedingungen.

DEKRA – Kontrolle durch unabhängige Gutachter.



Die bauliche Umsetzung der „Alten Post Gohlis“ wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter begleitet. Bereits während der Bauphase erfolgt eine kontinuierliche Kontrolle der ausgeführten Leistungen, um die Einhaltung der geplanten Qualitätsstandards sicherzustellen.

Die baubegleitende Prüfung umfasst wesentliche Bauabschnitte sowie die technische Ausführung aller relevanten Gewerke. Darüber hinaus werden die einzelnen Baufortschritte im Rahmen der ge-

setzlichen Vorgaben dokumentiert und bestätigt. Dies schafft Transparenz und zusätzliche Sicherheit für Erwerber.

Auch bei der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums wird die Qualitätssicherung durch einen unabhängigen Sachverständigen unterstützt. Die Beauftragung erfolgt durch den Verkäufer, sodass für Käufer ein weiterer verlässlicher Baustein in der Gesamtbetrachtung des Projekts entsteht.



Baubegleitende Qualitätskontrolle

Kontinuierliche Prüfung der Bauausführung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter während der gesamten Bauphase.



Geprüfte Baufortschritte

Dokumentation und Bestätigung der einzelnen Bauabschnitte im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (MaBV).



Begleitete Abnahme

Unterstützung bei der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

Ihr Partner –
Werte die bleiben.

RE|SA Grundbesitz
 – ein erfolgreicher Weg.

Gegründet 2012, reichen die Wurzeln unseres Unternehmens sowie die ersten Bauvorhaben zurück bis in das Jahr 1997. Seitdem wurde eine Vielzahl an Projekten umgesetzt und erfolgreich im Markt platziert. Wir verfügen daher über langjährige Erfahrung und ein weit gefächertes Netzwerk als Fundament für unseren steten Erfolg.

RE | SA
 Grundbesitz Invest GmbH
 Real Estate • Development



Kontakt und Impressum – Wir beraten Sie gern.

Projektgesellschaft

RE SA Grundbesitz 4. Objekt GmbH
Theodor-Körner-Straße 2
06686 Lützen
kontakt@resa-grundbesitz.de

Herausgeber | Lektorat

RE SA Grundbesitz Invest GmbH
Theodor-Körner-Straße 2
06686 Lützen

Layout | Design | Gestaltung

Martin Hocke
www.mh-visualisierung.de

Texte

www.mh-visualisierung.de
REUM & SCHWARZE

3D Visualisierungen

www.visuali3d.com

Haftungsvorbehalt

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Zahlen, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Rechtlich maßgeblich sind jedoch ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Grundlagenerkunde. Insgesamt nicht wesentlich wertmindernde Abweichungen von der Planung bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund von behördlichen Auflagen, durch den Bauablauf notwendig erscheinende Veränderungen zur Optimierung des Bauablaufs oder durch Veränderungen der Lieferprogramme von Zulieferern bleiben vorbehalten. Die enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Fotos in dem Exposé zeigen zumeist andere Referenzobjekte des Produktpartners. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- und Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Der Exposé-Herausgeber und Anbieter des Objektes haftet nicht für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, die durch Dritte erstellt wurden. (Stand 04/2026)

Fotografie / Bildnachweis

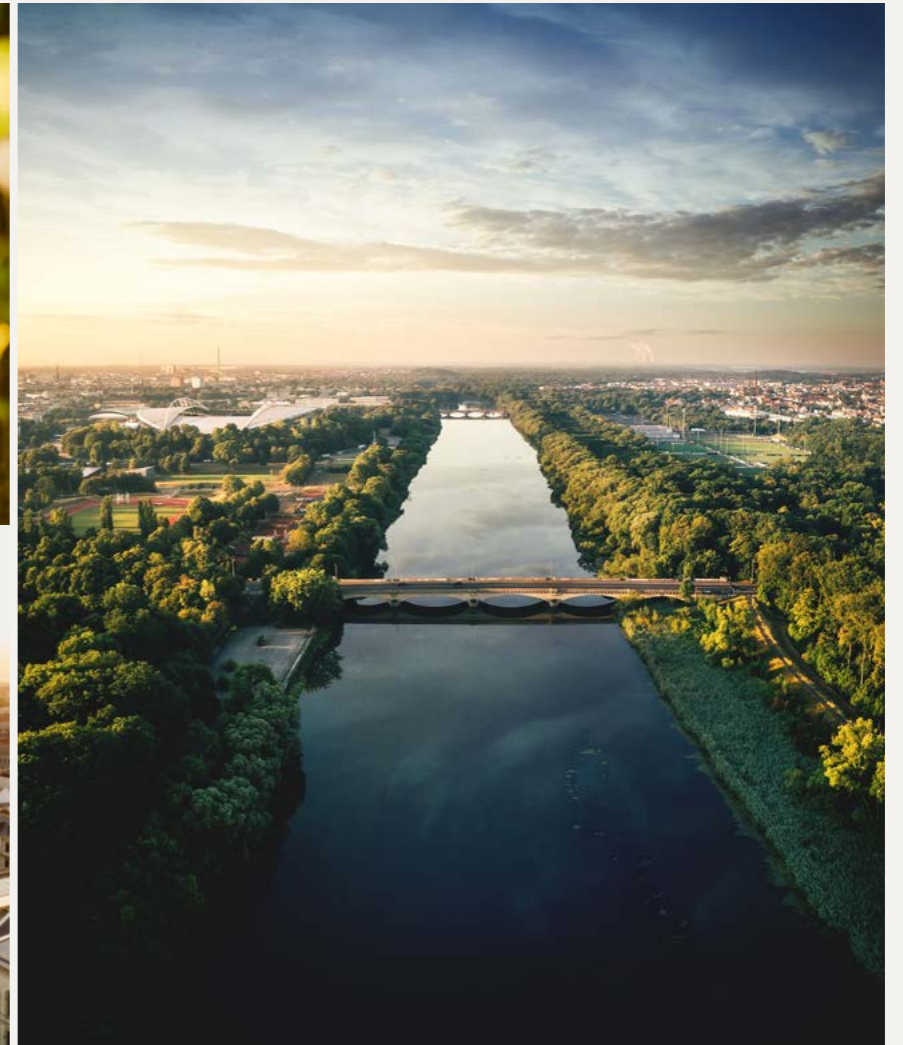
S. 2, 89 ©Tom Thiele
S. 6 ©Hagen Wolf
S. 13, 14, 20 ©Adobe Stock, iStock, gettyimages
S. 20 ©Eric Kennitz (Gohlis Arkaden)
S. 82, 83 ©REUM & SCHWARZE





„Mein Leipzig lob ich mir!
Es ist ein klein Paris und bildet
seine Leute.“

Johann Wolfgang von Goethe





Alte Post Gohlis | Kleinod im Wandel

- Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort,
- Einer der stabilsten und gefragtesten Standorte Leipzigs » Gohlis-Süd.
- Personenaufzug über alle Etagen, mit rollstuhlgerechtem Zugang
- Top-Ausstattung in allen Bereichen, Einbauküche auf Wunsch
- Sanierung durch externen Gutachter überwacht
- Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- KfW Effizienzhaus Denkmal EE

RE | SA



Grundbesitz Invest GmbH
Real Estate ▪ Development