DRESDEN – LÖBTAU

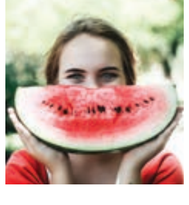
THARANDTER STRASSE 84

Denkmal - Wohneigentum

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum

WENN WOHNWELTEN UNENDLICHE AUSSICHTEN ERÖFFNEN

In Zeiten, in denen unser Alltag von Informations- und Reizüberflutung geprägt ist, sehnen wir uns nach einem gemütlichen Rückzugsort, der prädestiniert ist für entspanntes Wohnen.



DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum

URBANES WOHNEN – MIT ALLEM WAS DAZUGEHÖRT.

Löbtau – ein dynamisch wachsender Stadtteil in Dresden. Mit kurzen Wegen zur City und zur Technischen Exzellenzuniversität ...

Im Stadtteil Löbtau ist ruhiges und zentrales Wohnen kein Widerspruch. Freistehende Wohnhäuser mit schön gepflegten Vorgärten sowie malerische Gebäude aus der Gründerzeit prägen den einzigartigen Charakter des Stadtteils. Neu entstandene Wohnbauten mit ihren großen Balkonen und Terrassen fügen sich wunderbar in die gewachsene Bebauung ein. Überall gibt es grüne Oasen. Der begrünte Stadtkern von Löbtau oder der Park am Bonhoefferplatz sind im Sommer ein beliebter Treffpunkt für die Bewohner. Alte Straßenbäume prägen die bei Jung und Alt beliebte Wohngegend mit den ruhigen Seitenstraßen. Viele junge Familien sind in den letzten Jahren auch wegen seiner perfekten Infrastruktur in den Stadtteil gezogen – Kindertageseinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Sportanlagen erreicht man überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad. Perfekt ist, durch die Haltestelle Altplauen und den S-Bahnhof Plauen, auch die Anbindung an den ÖPNV. Von hier aus ist man mit Bus und Bahn in wenigen Minuten an der TU Dresden und mit dem gesamten Stadtgebiet verbunden. Ein attraktives Naherholungsgebiet mit Sportanlagen und Spielplätzen ist gleich vor der Haustür entstanden – der Weißeritzgrünzug führt entlang der Weißeritz stadtauswärts zum Plauenschen Grund und zugleich als attraktive Radverbindung in die Dresdner City.

WEISSERITZGRÜNZUG, SÄCHSISCHER PILGERWEG, FAHRRADWEG, SPIELPLATZ

Zwischen westlicher Stadtgrenze und City liegt ein aktiv erlebbares Stück Dresdner Stadtgeschichte.

Der Felsenkeller war um 1900 eine der größten Brauereien Deutschlands. Von hier aus spaziert man durch den Bienertgarten entlang der Weißeritz zur Bienertmühle, unser Bauvorhaben „Tharandter Straße 84“ befindet sich hier in unmittelbarer Nähe. Die Geschichte der Bienertmühle, auch bekannt als „Sächsische Hofmühle“, lässt sich im dortigen Museum nacherleben. Der Weg, entlang des Weißeritzgrünzuges, führt über einen geschützten Kieselweg unter der Baumallee der Hofmühlenstraße der bis zum neu angelegten Trittstein „Weißeritz-Terrassen“ an der Würzburger Straße führt. Ein weiterer Trittstein des Grünzuges ist der „Rathauspark“ an der Tharandter Straße. Die Spiel- und Sportfläche mit Trampolin, Tischtennis und Tischkicker laden zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Weiter geht es Richtung “Pulvermühlenpark“. Im 16. Jahrhundert wurden hier fast 300 Jahre lang Salpeter, Kohle und Schwefel zu Schießpulver zermahlen. Der Rad-/Wanderweg schlängelt sich weiter parallel zur Weißeritz, vorbei am Skaterpark, gesäumt von viel Grün, bis zum Kraftwerk Mitte. Ein Industriedenkmal aus Kunst, Kultur & Kreativität. Kaffee genießen. Theater. Musikschule. Tanzen. Kino. Museum. Essen. Willkommen an einem Standort voller kreativem Leben!

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Wohneigentum

AUSSENANLAGE

Ankommen, komfortabel parken und mitten in der Stadt erholen.

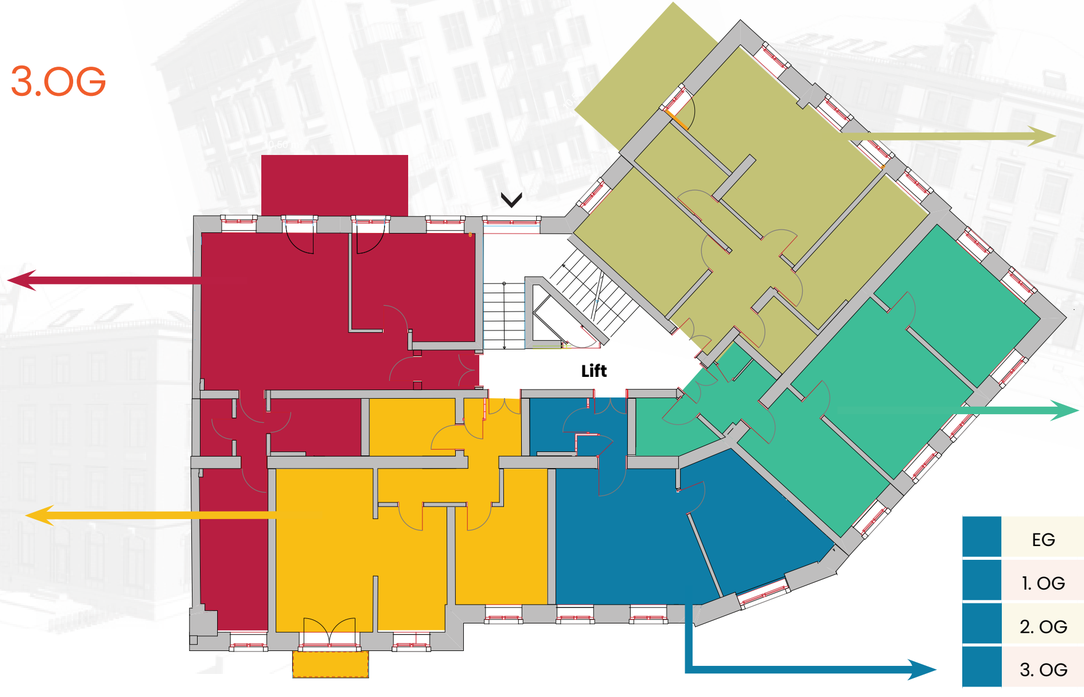
Wohnen mitten in der Stadt in belebter und grüner Umgebung. Die Außenanlage reduziert sich auf alles was ein urbanes Leben benötigt – gepflasterte Wege zum Haus, PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze. Wenn die Sonne auf die gepflegte Außenanlage scheint, können Sie den Grill hervorholen und mit den Nachbarn eine kleine Gartenparty veranstalten. Die spezielle Grillecke macht es möglich! Erleben Sie die Vielfalt von Löbtau schon vor der eigenen Haustür, wenn Sie umgeben von Ihrer Gartenanlage oder Ihrem Balkon Stadtluft schnuppern und sich einfach rundum zu Hause fühlen!

ÜBERSICHT
DER WOHNUNGEN VOM EG BIS 3.OG

Wir haben die passende Stadtwohnung für Sie.

EG	**W 01**	3-Zimmer mit Balkon	76.14 m²
1. OG	**W 06**	3-Zimmer mit Balkon	76.14 m²
2. OG	**W 11**	3-Zimmer mit Balkon	77.34 m²
3. OG	**W 16**	3-Zimmer mit Balkon	77.34 m²

EG	**W 02**	2,5-Zimmer mit Garten + Terrasse	64.30 m²
1. OG	**W 07**	2,5-Zimmer mit Balkon	59.30 m²
2. OG	**W 12**	2,5-Zimmer mit Balkon	60.37 m²
3. OG	**W 17**	2,5-Zimmer	59.62 m²



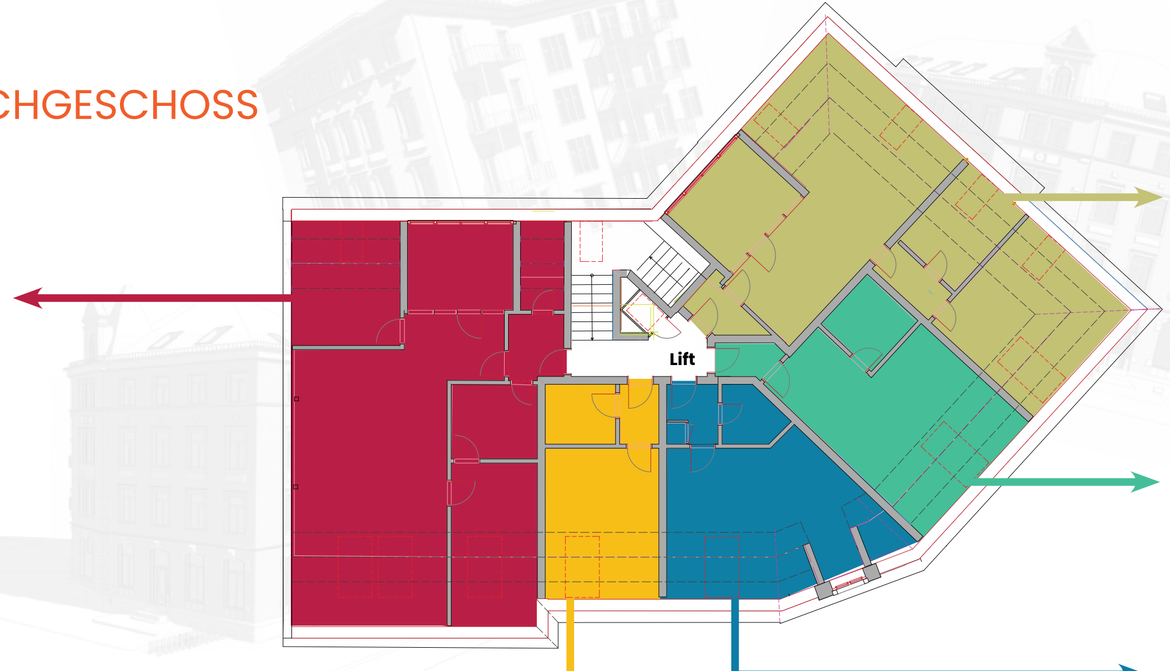
EG	**W 05**	3-Zimmer mit Balkon	72.52 m²
1. OG	**W 10**	3-Zimmer mit Balkon	72.52 m²
2. OG	**W 15**	3-Zimmer mit Balkon	74.49 m²
3. OG	**W 20**	3-Zimmer mit Balkon	74.49 m²

EG	**W 03**	2-Zimmer mit Garten + Terrasse	50.18 m²
1. OG	**W 08**	2-Zimmer	45.05 m²
2. OG	**W 13**	2-Zimmer	46.52 m²
3. OG	**W 18**	2-Zimmer	46.52 m²

EG	**W 04**	2-Zimmer mit Garten + Terrasse	60.69 m²
1. OG	**W 09**	2-Zimmer	55.02 m²
2. OG	**W 14**	2-Zimmer	56.78 m²
3. OG	**W 19**	2-Zimmer	56.78 m²

ÜBERSICHT
DER WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS

Wir haben die passende Stadtwohnung für Sie.



DG **W 21** 4-Zimmer mit Wintergarten 89.17 m²

DG **W 22** 1-Zimmer 22.92 m²

DG **W 25** 3-Zimmer mit Wintergarten 64.11 m²

DG **W 24** 1-Zimmer 33.10 m²

DG **W 23** 1-Zimmer 33.53 m²

Wohnung 01
3-Zimmer

Erdgeschoss	
Entrée	3.02 m²
Schlafen	14.65 m²
Wohnen / Küche	31.40 m²
Balkon	5.00 m²
WC	1.98 m²
Flur	1.97 m²
Bad	5.77 m²
Kind	12.35 m²
Wohnfläche	**76.14 m²**

Wohnung 02
2,5-Zimmer

Erdgeschoss	
Entrée	9.06 m²
Kammer	0.48 m²
Bad	5.82 m²
Wohnen / Küche	30.37 m²
Schlafen	12.77 m²
Terrasse	5.80 m²
Wohnfläche	**64.30 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

Wohnung 03
2-Zimmer

Erdgeschoss	
Entrée	2.39 m²
Kammer	0.46 m²
Bad	3.50 m²
Wohnen / Küche	24.03 m²
Schlafen	15.30 m²
Terrasse	4.50 m²
Wohnfläche	**50.18 m²**

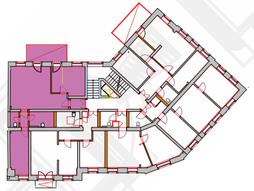
Wohnung 04
2-Zimmer

Erdgeschoss	
Entrée	4.07 m²
Kammer	0.79 m²
Bad	4.24 m²
Schlafen	14.79 m²
Wohnen	19.50 m²
Küche	11.80 m²
Terrasse	5.50 m²
Wohnfläche	**60.69 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

Wohnung 05
3-Zimmer

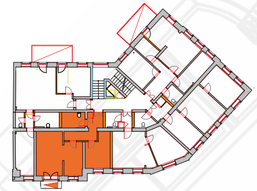
Erdgeschoss	
Entrée	10.45 m²
Wohnen / Küche	25.05 m²
Balkon	5.00 m²
WC	3.37 m²
Schlafen	12.62 m²
Bad	4.86 m²
Kind	11.17 m²
Wohnfläche	**72.52 m²**



Wohnung 06
3-Zimmer

1. Obergeschoss	
Entrée	3.02 m²
Flur	1.97 m²
WC	1.98 m²
Wohnen / Küche	31.40 m²
Bad	5.77 m²
Schlafen	14.65 m²
Kind	12.35 m²
Balkon	5.00 m²
Wohnfläche	**76.14 m²**

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 07
2,5-Zimmer

1. Obergeschoss	
Entrée	9.06 m²
Kammer	0.48 m²
Bad	5.82 m²
Wohnen / Küche	30.51 m²
Schlafen	12.77 m²
Balkon	0.66 m²
Wohnfläche	**59.30 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

Wohnung 08
2-Zimmer

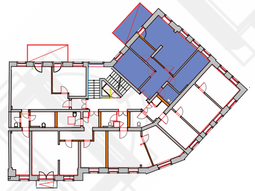
1. Obergeschoss	
Entrée	2.39 m²
Kammer	0.46 m²
Bad	3.50 m²
Wohnen / Küche	23.78 m²
Schlafen	14.92 m²
Wohnfläche	**45.05 m²**

Wohnung 09
2-Zimmer

1. Obergeschoss	
Entrée	4.07 m²
Kammer	0.79 m²
Bad	4.24 m²
Schlafen	14.79 m²
Wohnen	19.33 m²
Küche	11.80 m²
Wohnfläche	**55.02 m²**

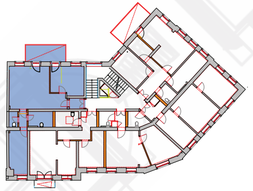
Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 10
3-Zimmer

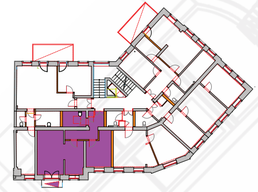
1. Obergeschoss	
Entrée	10.45 m²
Schlafen	12.62 m²
Wohnen / Küche	25.05 m²
Balkon	5.00 m²
WC	3.37 m²
Bad	4.86 m²
Kind	11.17 m²
Wohnfläche	**72.52 m²**



Wohnung 11
3-Zimmer

2. Obergeschoss	
Entrée	3.02 m²
Flur	1.97 m²
WC	1.98 m²
Wohnen / Küche	31.89 m²
Bad	5.77 m²
Schlafen	15.05 m²
Kind	12.66 m²
Balkon	5.00 m²
Wohnfläche	**77.34 m²**

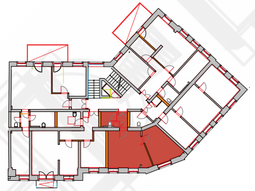
DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 12
2.5-Zimmer

2. Obergeschoss	
Entrée	9.06 m²
Kammer	0.48 m²
Bad	5.72 m²
Wohnen / Küche	31.13 m²
Schlafen	13.32 m²
Balkon	0.66 m²
Wohnfläche	**60.37 m²**

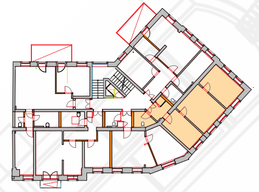
Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.



Wohnung 13
2-Zimmer

2. Obergeschoss	
Entrée	2.39 m²
Kammer	0.46 m²
Bad	3.39 m²
Wohnen / Küche	24.78 m²
Schlafen	15.50 m²
Wohnfläche	**46.52 m²**

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



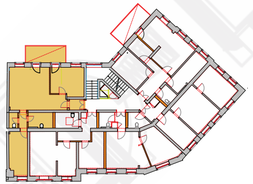
Wohnung 14
2-Zimmer

2. Obergeschoss	
Entrée	4.07 m²
Kammer	0.79 m²
Bad	4.14 m²
Schlafen	15.66 m²
Wohnen	19.95 m²
Küche	12.17 m²
Wohnfläche	**56.78 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

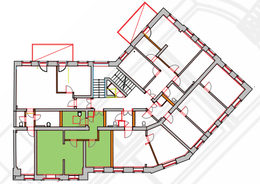
Wohnung 15
3-Zimmer

2. Obergeschoss	
Entrée	10.45 m²
Schlafen	12.97 m²
Wohnen / Küche	26.26 m²
Balkon	5.00 m²
WC	3.37 m²
Bad	5.00 m²
Kind	11.44 m²
Wohnfläche	**74.49 m²**



Wohnung 16
3-Zimmer

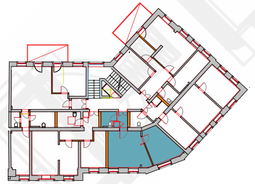
3. Obergeschoss	
Entrée	3.02 m²
Schlafen	15.05 m²
Wohnen / Küche	31.89 m²
Balkon	5.00 m²
WC	1.98 m²
Bad	5.77 m²
Flur	1.97 m²
Kind	12.66 m²
Wohnfläche	**77.34 m²**



Wohnung 17
2.5-Zimmer

3. Obergeschoss	
Entrée	9.06 m²
Kammer	0.48 m²
Bad	5.72 m²
Wohnen / Küche	31.04 m²
Schlafen	13.32 m²
Wohnfläche	**59.62 m²**

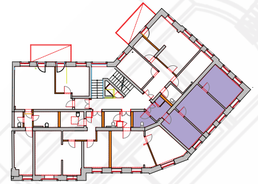
Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.



Wohnung 18
2-Zimmern

3. Obergeschoss	
Entrée	2.39 m²
Kammer	0.46 m²
Bad	3.39 m²
Wohnen / Küche	24.78 m²
Schlafen	15.50 m²
Wohnfläche	**46.52 m²**

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 19
2-Zimmer

3. Obergeschoss	
Entrée	4.07 m²
Kammer	0.79 m²
Bad	4.14 m²
Schlafen	15.66 m²
Wohnen	19.95 m²
Küche	12.17 m²
Wohnfläche	**56.78 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

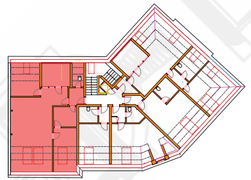
Wohnung 20
3-Zimmer

3. Obergeschoss	
Entrée	10.45 m²
WC	3.37 m²
Wohnen / Küche	26.26 m²
Bad	5.00 m²
Schlafen	12.97 m²
Kind	11.44 m²
Balkon	5.00 m²
Wohnfläche	**74.49 m²**

Das schrecklichste der Schrecken, das war der Wurm, er tat am Eise lecken.

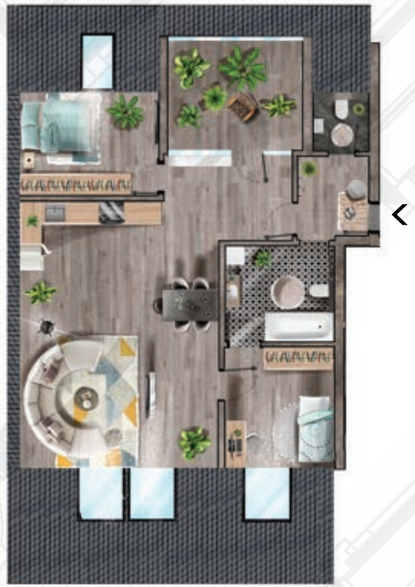
Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 21
4-Zimmer

Dachgeschoss	
Entrée	4.11 m²
Wohnen / Küche	44.16 m²
Wintergarten	10.99 m²
Bad	6.67 m²
WC	1.71 m²
Schlafen	11.22 m²
Kind	10.31 m²
Wohnfläche	**89.17 m²**

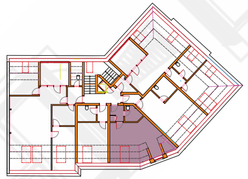


Wohnung 22
1-Zimmer

Dachgeschoss	
Entrée	2.70 m²
Wohnen / Küche	15.20 m²
Bad	5.02 m²
Wohnfläche	**22.92 m²**

"klein, aber fein – mit Wachstumspotential!"

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.



Wohnung 23
1-Zimmer

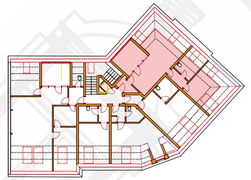
Dachgeschoss	
Entrée	3.19 m²
Bad	3.63 m²
Kammer	0.48 m²
Wohnen / Küche	26.23 m²
Wohnfläche	**33.53 m²**

Wohnung 24
1-Zimmer

Dachgeschoss	
Entrée	2.50 m²
Bad	5.40 m²
Wohnen / Küche	25.20 m²
Wohnfläche	**33.10 m²**

Grundriss im Maßstab 1:100. Flächenangaben sind Zirkawerte.

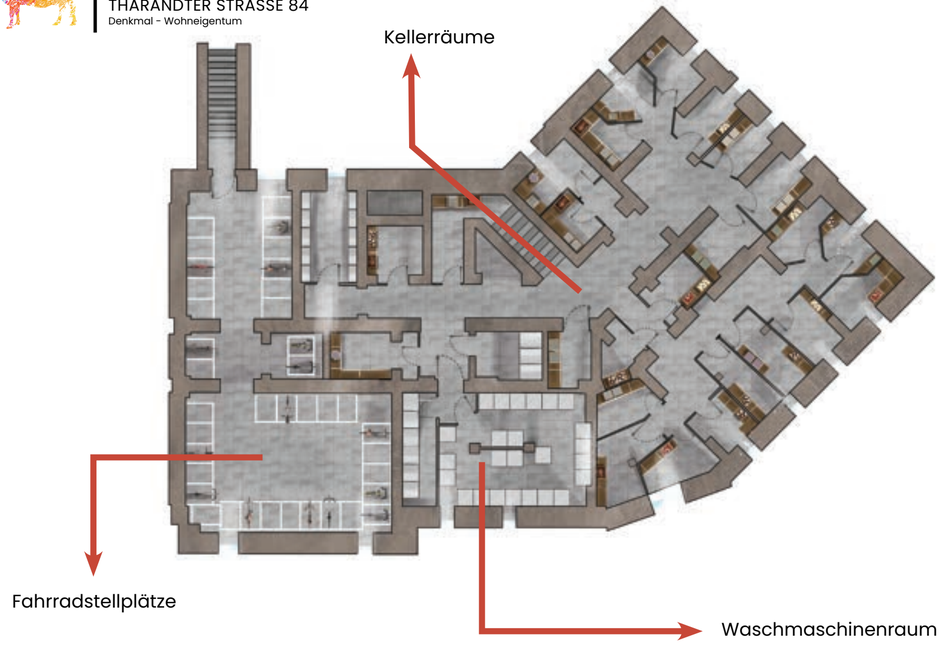
DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



Wohnung 25
3-Zimmer

Dachgeschoss	
Entrée	2.94 m²
Wintergarten	10.81 m²
Wohnen / Küche	29.46 m²
Bad	5.98 m²
Schlafen	11.55 m²
Flur	3.37 m²
Wohnfläche	**64.11 m²**

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum



BAUBESCHREIBUNG

Tharandter Straße 84 in 01187 Dresden
Sanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses

1. Allgemeines

1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahr 1895 erstreckt sich über die Anschriften Tharandter Straße 84 und Fritz-Schulze-Straße 2. In jahrgangstypischer Klinkerbauweise mit Natursteindetails erstellt, ist es sowohl baugeschichtlich als auch stadthistorisch von Bedeutung. Das Ensemble ist nach §2 SächsDSchG als Kulturdenkmal eingestuft. Die Sanierung des Gebäudes umfasst die Modernisierung der Grundrisse hin zu zeitgemäßem, hochwertigem Wohnraum. Es entstehen insgesamt 25 Wohneinheiten mit Terrasse, Balkon oder Wintergarten, sowie Stellplätzen im Innenhof.

1.2. Ausführung

Die Bauausführung erfolgt nach heutigen rechtlichen und technischen Standards. Im Rahmen einer integrierten Projektabwicklung werden Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz untersucht und optimiert. Die geplante Haustechnik entspricht modernsten Vorgaben und bietet den gewohnten Komfort zeitgemäßer Installationen.

1.3. Planung

Die Umsetzung von individuellen Wünschen ist möglich. Da die Planung aber umfassend und integrativ erfolgt, wird die Erhaltung des planerischen Gesamtkonzepts empfohlen.

1.4. Grundrissgestaltung & Dimensionierung

Die Maße der Planunterlagen sind Rohbaumaße. Die tatsächlich vor Ort anzutreffenden Dimensionen können durch Anforderungen von Haustechnik, Statik oder denkmalrechtlichen Belangen abweichen. Die tatsächlichen Fertigmaße sind daher vor Ort zu ermitteln.

1.5. Planung & Projektsteuerung

Sämtliche Planungsleistungen liegen beim Bauträger und werden von diesem beauftragt und überwacht. Über die gesamte Planungs- und Ausführungsphase hinweg werden alle beteiligten Planer und Fachplaner koordiniert und kontrolliert. Es erfolgt eine permanente Qualitätssicherung durch externe Stellen, um ein optimales Projektergebnis zu sichern.

1.6. Standsicherheit

Der Gebäudebestand wird von einem fachkundigen und bei Baudenkmalen erfahrenen Tragwerksplaner hinsichtlich der Standsicherheit geprüft und bei Bedarf ertüchtigt. Alle neuen Bauteile werden nach heutigen technischen Vorgaben bemessen und ausgeführt.

2. Erdarbeiten / Entwässerungskanalarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen alle Arbeiten zur Vorbereitung und Erstellung notwendiger Eingriffae in den Untergrund, sowie die Entsorgung etwaiger Aushubmaterialien. Sicherungs- und Wiederher-stellungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erdarbeiten sind ebenfalls enthalten. Grab- und Leitungsarbeiten rund um die Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Gebäudes sind Bestandteil des Leitungsumfangs. Hierzu zählen außerdem alle rechtlichen Belange, wie die Erstellung von Gutachten oder das Einholen erforderlicher Genehmigungen. Alle Entwässerungsleitungen werden aus KG-Rohren erstellt. Durchführungs- und Abdichtungsarbeiten einschließlich notwendiger Nebenarbeiten sind enthalten. Sofern erforderlich erfolgt die Anhebung der Abwässer über die Rückstauebene mittels einer geeigneten Hebeanlage.

3. Rohbauarbeiten

3.1. Gründungen

Die neuen Balkonanlagen sowie die Zugangsrampe erhalten Streifenfundamente nach Vorgabe des Tragwerkspla-ners.

3.2. Untergeschoss

Neu zu errichtende tragende Innenwände werden nach statischer Erfordernis aus Kalksandstein oder in Betonbauweise erstellt. Nichttragende Innenwände werden nach planerischen Vorgaben errichtet.

3.3. Geschossdecken

Die bestehenden Gewöble- und Holzbalkendecken mit Schüttung, sowie die Vollholzauflage im DG werden geprüft und hinsichtlich Statik, Brandschutz, sowie Schall- und Wärmeschutz ertüchtigt.

3.4. Innen- und Außenwände

Bestehende Wände wurden als Vollziegelmauerwerk erstellt. Neue tragende Wände entstehen aus Kalksandstein oder in Betonbauweise nach Erfordernis und Möglichkeit vor Ort. Nichttragende Innenwände können in Trockenbauweise erstellt werden.

3.5. Wohnungsabschlusswände

Neue Wohnungstrennwände werden Kalksandstein- oder Betonwand nach aktuellen technischen Vorgaben erstellt. Bestandswände werden entsprechend der heute geltenden gesetzlichen Vorgaben ertüchtigt.

3.6. Sonstige Mauer- und Betonarbeiten, Treppenanlagen

Die bestehende Treppenanlage wird bis in das Dachgeschoss erweitert und umfasst alle Geschosse vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Im Treppenauge entsteht der Aufzugsschacht mit Aufzugsanlage.

4. Fassaden / Außenwände

Die erdberührenden Außenwandbereiche werden fachgerecht abgedichtet. In Abhängigkeit von denkmalrechtlichen Vorgaben werden die Außenwände mittels außenliegendem Wärmedämm-verbundsystem oder Innendämmung ertüchtigt. Die Farbgebung erfolgt gemäß Farbkonzept. Alle Maßnahmen sind technisch und denkmalrechtlich abgestimmt und begleitet.

5. Balkone / Terrassen / Wintergärten

Bestehende Balkonen werden fachgerecht saniert und denkmalkonform aufgearbeitet. Die neuen Balkonanlagen zum Innenhof werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Lärchenbelag hergestellt. Stahlgeländer mit Füllstäben runden den Gesamteindruck ab. Terrassen entstehen aus Betonwerk-steinplatten mit offenen, sickerfähigen Fugen.

6. Dach

6.1. Dachstuhl

Der bestehende Dachstuhl wird hinsichtlich seiner Tragfähigkeit geprüft und bei Bedarf ertüchtigt. Die Dachhaut wird nach brandschutztechnischen, schall- und wärmeschutztechnischen Belangen regel-konform erstellt.

6.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt als Schieferdeckung in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde und Planer.

6.3. Klempnerarbeiten

Außenliegende Entwässerungsbauteile werden aus Titanzink hergestellt. Innenliegende Ent-wässerungsleitungen verlaufen in der Dämmebene. Attikaabdecken entstehen aus pulver-beschichteten Aluminiumblechen, Flachdächer erhalten eine Titanzink- Stehfalzdeckung.

7. Fenster / Verschattung / Türen

7.1. Fenster und Fenstertüren / Dachfenster

Alle Fenster werden denkmalgerecht mit Holzfenstern mit Isolierverglasung erneuert. Fenster und Fenstertüren des Erdgeschosses werde mit abschließbaren Fenstergriffen versehen. Fenstertüren zu Balkonen und Terrassen verfügen über einen außenliegenden Griff. Neue Dachflächenfenster werden mit Produkten namhafter Hersteller erstellt.

7.2. Fensterbänke

Außenfensterbänke werden aus Titanzinkblech mit gerollter Tropfkante und Aufkantung hergestellt. Innenfensterbänke erfolgen nach Vorgabe des Planers.

7.3. Verschattung

Die Dachflächenfenster erhalten innenliegende Sonnenschutzeinrichtungen im System des gewählten Herstellers.

7.4. Wohnungseingangstüren

Wo möglich werden bestehende Wohnungseingangstüren aufgearbeitet und erhalten. Neue Türen werden nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde hergestellt.

7.5. Innentüren Wohnungen

Wo möglich werden bestehende Innentüren aufgearbeitet und erhalten. Neue Türen erhalten ein Türblatt mit Röhrenspaneinlage, eine Holzumfassungszarge und Beschläge aus Edelstahl. Breiten und Aufschlagrichtungen richten sich nach den Raumnutzungen. WCs werden mit einer WC-Garnitur ausgestattet. Wohnungen mit separatem Flur erhalten zum Wohnraum (Wohn- / Koch- / Essbereich eine Glastür oder ein Türblatt mit Glasausschnitt. Je Wohnung erfolgt keine Mischung von Bestands- und Neubautüren.

7.6. Innentüren Untergeschoss

Kellertüren werden als Stahlblechtüren mit Kunststoff-Garnitur ausgeführt. Je nach Anforderungen kommen feuerhemmende oder feuerbeständige Brandschutztüren zum Einsatz. Fluchttüren erhalten Panik-Beschläge. Die Türen der Kellerabteile werden als Stahlprofilzargen mit Metallgitterfüllung realisiert.

7.7. Hauseingangstür

Sofern möglich werden die bestehenden Hauseingangstüren aufgearbeitet und erhalten. Neue Eingangstüren erfolgen nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.

7.8. Türschließanlage / Türöffnungsanlage

Das Gebäude erhält ein mechanisches Schließsystem. Einbezogen sind die Haus- und Wohnungseingangs- Keller-, Fahrradraum- und abschließbare Durchgangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel. Wohnungsinnentüren (außer Bad/WC) sind mit jeweils einem Schlüssel ausgestattet.

8. Hauseingangsbereich / Treppenhaus / Aufzug

8.1. Hauseingangsbereich und Treppenhaus

Die Video-Gegensprechanlage und die Briefkästen werden vor der Hauseingangstür verortet. Der Eingangsbereich erhält eine lichtdurchlässige Glasüberdachung. Die Böden im Eingangsbereich, der Treppen und Treppenpodeste und der Aufzug erhalten hochwertige Beläge aus Feinsteinzeug, Betonwerkstein oder Naturstein. Bestehende Fliesenbeläge werden soweit möglich erhalten und aufgearbeitet. Die bestehenden Handläufe werden aufgearbeitet und bei Bedarf ergänzt.

8.2. Aufzug

Der Aufzug bedient alle Geschosse vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Anordnung erfolgt gemäß Planung im Treppenauge und ermöglicht eine geräuscharme und komfortable Nutzung. Die Kabine erhält eine moderne Ausstattung mit Fahrschachttür aus Edelstahl oder farbig beschichtetem Stahlblech.

9. Kellerabstellräume / Fahrradabstellräume

9.1. Kellerabstellräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerabstellraum mit Metallabtrennung des Systems MBT oder einer vergleichbaren Alternative.

9.2. Fahrradabstellräume

Die im UG befindlichen Fahrradabstellplätze sind über den Außenabgang zugänglich.

10. Trockenbauarbeiten

Nicht tragende Innenwände werden vorzugsweise als Trockenbauwände in Metallständerbauweise mit beidseitig zweilagiger Gipskartonbeplankung und schallmindernder Dämmeinlage ausgeführt. Die Oberflächen werden malerfertig in Qualitätsstufe Q2 vorbereitet. Technisch notwendige Installations-vorwände und Abhangdecken werden in derselben Bauart erstellt.

11. Innenputz / Malerarbeiten

11.1. Innenputzarbeiten

Bestehende Wandbeschichtungen in Wohnungen und Treppenräumen werden in Stand gesetzt und in Oberflächenqualität Q2 vorbereitet. Neu zu beschichtende Wandbereiche erhalten einen mineralischen Putz derselben Qualitätsstufe.

11.2. Malerarbeiten

Wände und Decken von Wohn- und Treppenräumen werden mit strukturierter Malervlies und zweischichtigem Anstrich in weiß versehen.

12. Estricharbeiten

Je nach Erfordernis und Möglichkeit werden Estriche als Zement- oder Trockenestrich ausgeführt.

13. Bodenbeläge

Wohnräume werden mit Parkett- oder Dielenbelag versehen, der mindestens zwei Mal abgeschliffen werden kann. Die Auswahl kann in der Preiskategorie für Material bis 60,- EUR/m2 erfolgen (Bruttopreis). Sockelleisten werden in Echtholz ausgeführt.

14. Fliesenarbeiten

Bäder und WCs erhalten in technisch und gestalterisch erforderlichen Teilbereichen der

Wände Fliesen im Format von 30 x 60 Zentimeter oder größer. Regelhöhen für Wandfliesenflächen sind in Waschbeckenbereichen 1,20m, in Duschen 2,10m. Küchen, WCs und Bäder erhalten rutschhemmende Bodenfliesen von mindestens 30 x 60 oder 45 x 45 Zentimetern in rechtwinkliger Verlegerichtung zur Raumorientierung. Eckbereiche werden mit Eckschienen aus Edelstahl versehen.

15. Hausanschlüsse / Verbrauchsmessung/ Verteilung / Versorgerverträge / Wartungsverträge

Hausanschlüsse mit Zähleinrichtungen werden gemäß technischer Regelwerke und in Abstimmung mit den örtlichen Versorgern bemessen und umgesetzt. Jede Wohnung erhält Datenanschlüsse zur freien Nutzung mit den verfügbaren Providerdiensten. Der elektrische Hausanschluss wird von den Stadtwerken Dresden (SachsenEnergie) hergestellt. Die Stromzähler der Wohnungen werden im Kellergeschoss an zentraler Stelle in gemeinsamen Zählerschränken aufgebaut. Die elektrische Versorgung erfolgt auf Grundlage von Einzelverträgen zwischen Nutzern und Versorger. Steht der Versorger zum Übernahmedatum noch nicht fest, erfolgt die Übergabe der Wohnung ohne Zähleinrichtung. Die Leitungsinstallation erfolgt im Untergeschoss überwiegend freiliegend. Die Andienung der Wohnungen erfolgt geschossübergreifend in Steigschächten oder Wandvorlagen. Je Wohnung wird ein Kommunikationsverteiler für TV, Internet und Telefon, sowie entsprechende Anschlussdosen vorgesehen. Die Versorgung mit Telefonie- und Datendiensten erfolgt über Einzelverträge zwischen Nutzern und Versorger. Für die Versorgung mit notwendigen Medien, wie Strom, Gas und Wasser schließt der Verkäufer vorab Verträge mit den Versorgungsunternehmen ab. Die Verträge gehen mit der Übergabe mit allen Rechten und Pflichten auf die Erwerber oder die Eigentümergemeinschaft über. Gleiches gilt für erforderliche Wartungsverträge für haustechnische Einrichtungen.

16. Heizungsanlage

Für das Gebäude besteht ein Gasanschluss, der weiterhin genutzt wird. Die Heizungsanlage wird in einem geeigneten Aufstellraum im Dachgeschoss platziert und gemäß technischer Erfordernisse und Vorgaben angeschlossen. Die Dimensionierung erfolgt an Hand der vorliegenden Wärmebedarfsberechnung. Als Heizflächen kommen Plattenheizkörper zum Einsatz. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt außer in Abstellräumen und Fluren über Raumtemperaturregler. Sofern erforderlich wird die Heizungsanlage um eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ergänzt.

17. Bäder

17.1 Sanitärelemente in Bädern

Die Ausstattung der Sanitärbereiche erfolgt gemäß Planzeichnung. Art und Anordnung der einzelnen Sanitärobjekte ist jedoch unverbindlich und vorbehaltlich technisch erforderlicher oder vertretbarer Anpassungen. Benannte Ausstattungsobjekte können aufgrund Verfügbarkeit, Technik oder gestal-terischer Gesichtspunkte gegen gleichwertige Alternativen ersetzt werden. Die Basis ist Sanitärkeramik der Serie Villeroy & Boch Subway 3.0.

Waschtisch

Je Bad kommt ein Einzelwaschtisch mit Überlauf in weiß mit Raumsparsiphon verchromt, Serie Schell Stile und Einhebelmischer verchromt, Serie Hans Grohe Metris oder gleichwertig zum Einsatz.

WC

Eingesetzt wird ein wandhängendes Tiefspül-WC ohne Spülrand in weiß mit WV-Sitz und Deckel mit Abdeckautomatik. Der Versorgung dient ein Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte mit Spartaste.

Dusche

Je Bad kommt wird eine Duschwanne mit niedrigem Einstieg und Größe laut Planung verwendet. Zur Abtrennung dient ein Spritzschutz in Echtglas oder Kunststoff. Eine Kopf- und Handbrause verchromt der Serie Hans Grohe Croma 160 (oder gleichwertig) komplettiert das Ensemble in Verbindung mit einem Einhebelmischer Ecostat Comfort (oder gleichwertig) in Aufputzinstallation.

Badewanne

Als Badewanne kommt die Kaldewei Classic Duo mit Thermostat-Wannenbatterie von Hans Grohe (oder gleichwertig) zum Einsatz. Bei Bädern ohne Dusche wird ein Spritzwasserschutz in Echtglas ergänzt.

18. Sanitärinstallationen Trink- und Abwasser

Der Aufbau der Wasserver- und Entsorgung im Gebäude erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Bei Bedarf erfolgt die Verlegung in Installationsvorwänden in beschriebener Trockenbauweise. Schall- und Wärmeschutz aller Leitungen erfolgt gemäß aktueller Vorschriften. An dargestellter Stelle werden in den Wohnungen Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen.

19. Lüftung

Die Lüftung der Wohnräume erfolgt im gesetzlich vorgegebenen und gutachterlich nachgewiesenen Mindestluftwechsel über Fensterlüftung. Innenliegende Sanitärbereiche und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden über zugelassene Einzelraumlüfter entlüftet. Die Ansteuerung erfolgt über den Lichtschalter, wobei ein Einzelraumlüfter je Wohnung im Grundlüftungsbetrieb dauerhaft den notwendigen Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz gewährleistet.

20. Elektroinstallationen

20.1. Allgemeines

Alle elektrischen Leitungen werden unter Putz in Wänden, Zwischendecken oder Fußbodenaufbau ver-legt. Im Kellergeschoss erfolgt die Installation außerhalb der Treppenräume auf Putz. Die Elektrohaupt-verteiler befinden sich im Kellergeschoss, die Sicherungsautomaten der einzelnen Stromkreise in den Wohneinheiten. Bedienelemente und Steckdosen werden in der Produktserie Gira E2 oder einer gleichwertigen Ausstattungslinie in weiß matt erstellt.

20.2. Sondereigentum

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt als Standard im Umfang gemäß HEA ***

21. Briefkastenanlage

Im Bereich der Hauszugänge werden zentrale Briefkastenanlagen mit Videostation, Klingen- und Gegensprechanlage installiert. Modell und Farbe wird im Rahmen des gestalterischen Gesamt-konzepts ausgewählt

22. Küchen

Die Möblierung und Ausstattung der Küchen ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und ist von den Käufern in Eigenleistung zu erbringen oder zu beauftragen.

23. Außenlagen

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt als Mauersockel mit aufgestellten Zaunelementen. Grundstücksseitig wird im Verlauf der Einfriedung ein Pflanzstreifen mit immergrünen Sträuchern und Hecken vorgesehen. Die Wege auf dem Grundstück werden als Betonpflaster realisiert. Es ist ein Stellplatz für Müllbehälter, sowie eine Grillecke vorgesehen.

24. Qualitätskontrolle

Die baubegleitende Qualitätssicherung erfolgt durch ein renommiertes Fachunternehmen (TÜV oder DEKRA) durch regelmäßige Baubegehungen. Dabei wird die Ausführungsqualität, die Übereinstimmung von Ausführung und Planung und die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften kontrolliert.

25. Abnahmen

Vor Durchführung der Abnahmen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt eine Bauendreinigung. Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt unter Mitwirkung des mit der Qualitätssicherung beauftragten Unternehmens. Zum Zeitpunkt der Übergabe des Sondereigentums sind die Gemeinschaftsbereiche meist unvollständig, aber jederzeit gefahrlos für den Zugang zu den Wohnungen nutzbar.

26. Leistungsumfang / Abweichungen

Der Leistungsumfang wird abschließend durch diese Bau- & Leistungsbeschreibung definiert. Andere oder darüber hinaus führende Leistungen werden nicht geschuldet. Sofern nicht anders definiert, gelten die gesetzlichen Mindeststandards. Abweichungen oder Verbesserungen von der Baubeschreibung auf Grund technischen Fortschritts oder Lieferausfalls einzelner Bauteile oder Materialien bleiben bei mindestens gleichwertiger Ausführung im Ermessen des Verkäufers. Das gilt auch für Änderungen auf Basis technischer Anforderungen oder rechtlicher Vorgaben. Im Rahmen der Ausführung können sich technisch oder rechtlich begründet Abweichungen der tatsächlichen Grundrisse von den Verkaufs- und Aufteilungsplänen ergeben. Dies stellt keinen Mangel dar, sofern die grundlegende Erscheinung der Wohnung unverändert bleibt. Maß- und Flächenangaben sind Circa-Maße und haben keinen Einfluss auf den als Festpreis vereinbarten Kaufpreis. Diese Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen sowie bildlichen oder technischen Darstellungen Vorrang. Maßangaben können aufgrund zulässiger Toleranzen im

Hochbau oder anderer technischer Notwendigkeiten nicht garantiert werden.

27. Hinweise

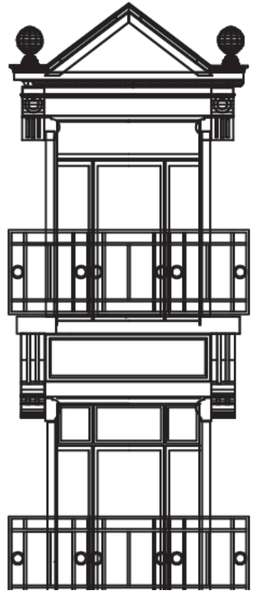
Die Bauausführung, sowie Anweisungen zur Bauausführung sind dem Verkäufer vorbehalten. Das Betreten der Baustelle ohne Kenntnis oder Begleitung durch die Bauleitung oder den Verkäufer ist nicht gestattet. Soweit nicht anders angegeben sind die in dieser Baubeschreibung angegebenen Euro-Preise Einzelfachhandelsbruttopreise für Material einschließlich der zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Baubeschreibung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. In den Planunterlagen oder anderen grafischen Darstellungen gezeigten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände und Farben stellen lediglich unverbindliche gestalterische Vorschläge seitens des Planers dar. Soweit nicht anders ange-geben, sind Möbel und Einrichtungsgegenstände nicht Bestandteil des Angebots. Für Einbaumöbel und andere maßlich gebundene Bauteile wird dringend empfohlen, die tatsächlichen Maße nach Abschluss der Putz- und Belagsarbeiten vor Ort aufzunehmen. Alle Bilder, Visualisierungen und technischen Darstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Wiedergabe der Inhalte dieser Baubeschreibung dar. Verschiedene Materialien weisen technisch bedingt den Bedarf an Dehn- oder Stoßfugen auf. Diese stellen keinen Mangel dar. Optische Haarrisse durch Setzung, temperaturbedinge Dehnung oder Trocknung sind technisch bedingt und haben keine Auswirkung auf die technische Eignung von Bauteilen oder des Gebäudes insgesamt. Diese rein optische Rissbildung ist von der Gewährleistung ausgenommen und rechtfertigt keine Wertminderung.

28. Wartung und Pflege

Verschiedene Bauteile und Einrichtungen bedürfen zur sachgerechten Unterhaltung Pflege und Wartung, sowie der Erneuerung oder Instandsetzung in bekannten, allgemein üblichen Zeitintervallen. Das gilt insbesondere für Beschichtungen von Metall- und Holzbauteilen, die Außenfassade sowie mechanisch bewegliche Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Aufhängungen, Ventile und sonstige Bauteile. Dauerelastische Verfugungen gelten als Wartungsfugen und sind regelmäßig zu prüfen und zu erneuern und sind nicht Bestandteil der Gewährleistung. Die notwendigen Wartungen liegen ab dem Zeitpunkt der Abnahme in der Verantwortung des Käufers bzw. der Eigentümergemeinschaft.

29. Rechtliche Hinweise

Alle Angaben wurden mit der uns erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert. Dieses Prospekt ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrund-lage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Sämtliche Bilder und Inhalte in diesem Exposé sind Eigentum des Bauherrn oder hier benannten Dritten und dürfen somit ohne entsprechende (Bild)rechte nicht verwendet bzw. weitergegeben werden. Quellen oder Rechte erhalten Sie gern auf Anfrage.



Für Ihre Notizen:

DRESDEN – LÖBTAU
THARANDTER STRASSE 84
Denkmal - Wohneigentum

IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN.

VERKAUF: TerraReal Deutschland OHG
An der Dreikönigskirche 10 · 01097 Dresden
T 0351 30907212 · T 0172 3400932
info@terrareal.de · www.terrareal.de

Ein Projekt der Imm-Trend Immobilien GmbH
www.Immtrend.de

BAUHERR:
WohnTrend Dresden GmbH & Co. KG
Thölauer Straße 13 · 95615 Marktredwitz

KOMPETENZ AUS EINER HAND.

VERKAUF: MP-Immobilien-Sachsen
Sonnenleite 4· 01768 Glashütte
T 035053 30115 · T 01522 3403505
martin.peter@mpi-sachsen.com
www.mpi-sachsen.com

Ersteller: MP-Immobilien-Sachsen