



Schlossgut am See
LEIPZIG MARKKLEEBERG

SCHLOSSGUT AM SEE

Inhalt

Allgemeines

Inhaltsverzeichnis	Seite	1
Ansichten	Seite	2
Gebäudeschnitt	Seite	3
Lageplan	Seite	4

Wohnungsgrundrisse

Whg.-Nr.	Geschoss	Zimmer	Fläche (ca.)		
1	Erdgeschoss	3	95,58 m ²	Seite	5
2	Erdgeschoss	3	92,77 m ²	Seite	6
3	Erdgeschoss	2	66,63 m ²	Seite	7
4	1. Obergeschoss	3	94,26 m ²	Seite	8
5	1. Obergeschoss	3	91,45 m ²	Seite	9
6	1. Obergeschoss	2	71,12 m ²	Seite	10
7	2. Obergeschoss	3	94,12 m ²	Seite	11
8	2. Obergeschoss	3	91,45 m ²	Seite	12
9	2. Obergeschoss	2	71,12 m ²	Seite	13
10	Dachgeschoss	3	90,48 m ²	Seite	14
11	Dachgeschoss	3	78,86 m ²	Seite	15
12	Dachgeschoss	3	102,58 m ²	Seite	16

Kellergeschoss	Seite	17
Baubeschreibung	Seite	17-19
Partner	Seite	20

ANSICHTEN

Ansicht - Nord

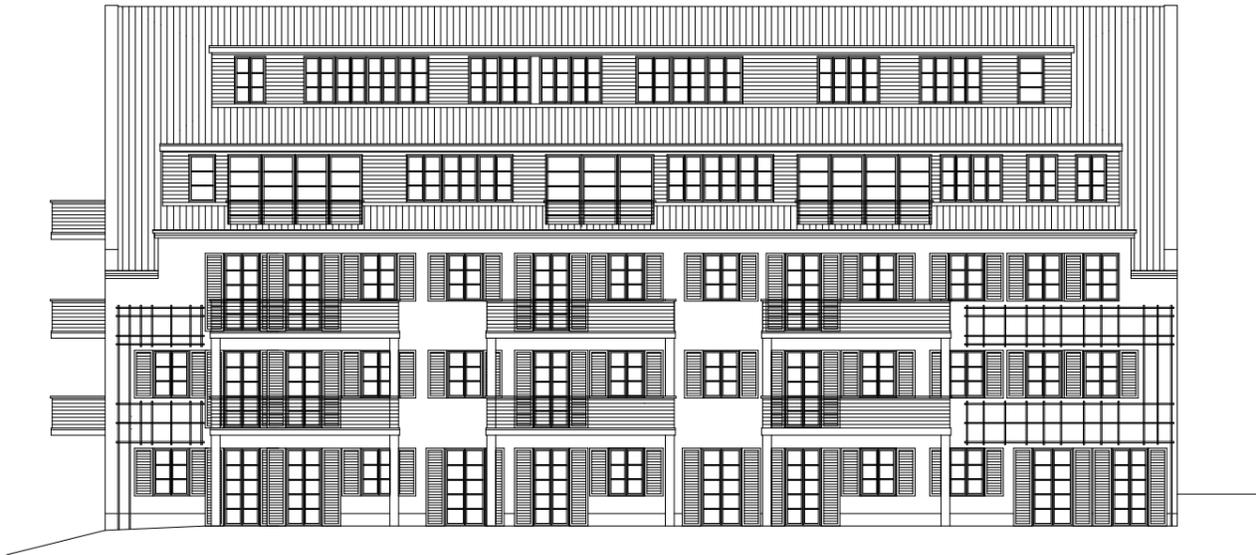


Ansicht - West

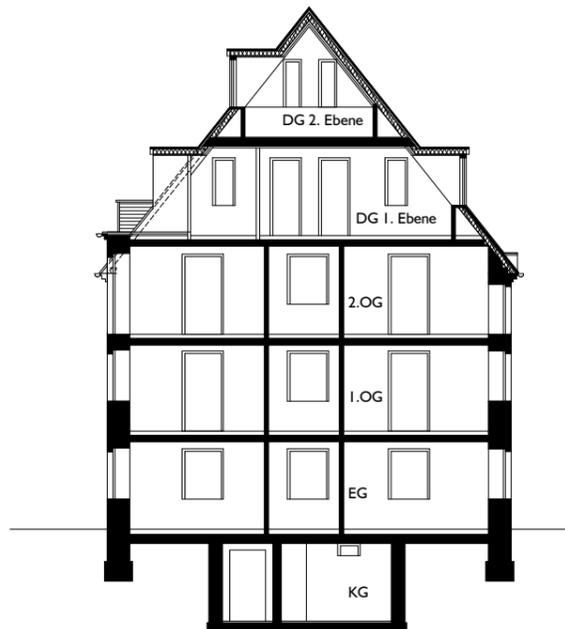


ANSICHTEN

Ansicht - Süd

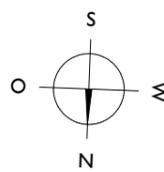
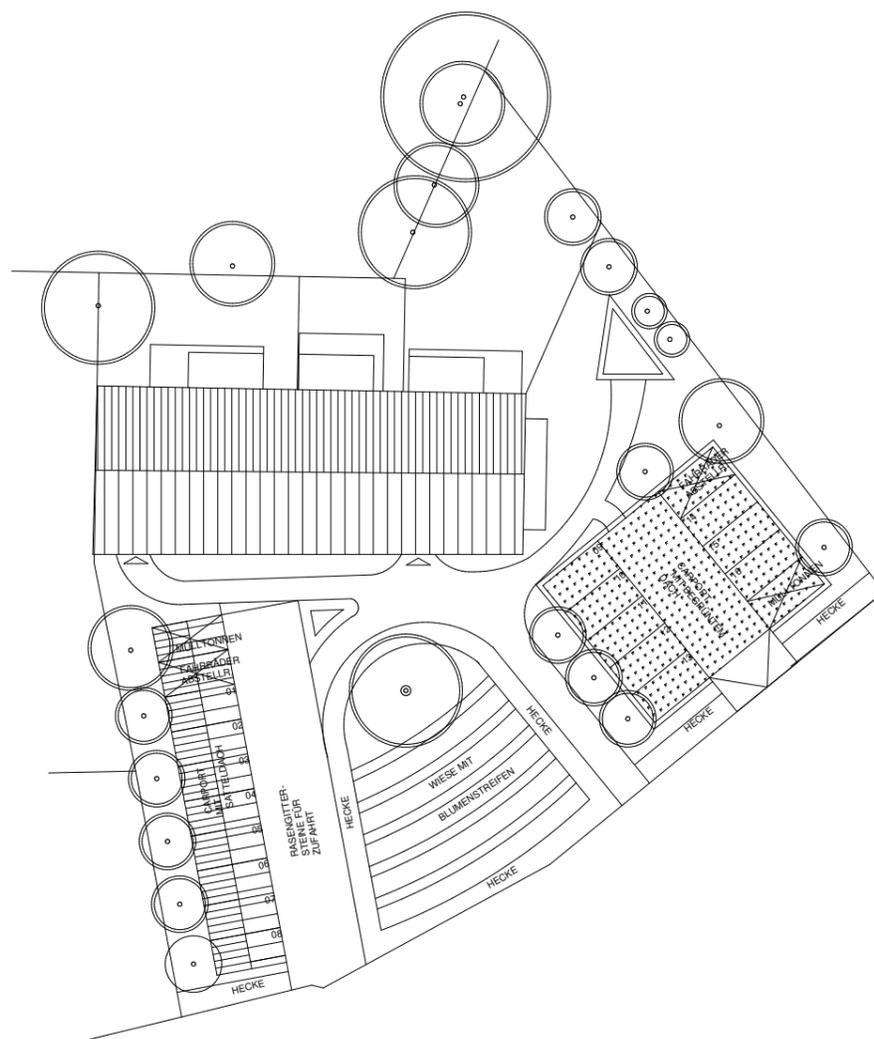


Gebäudeschnitt



GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT

Lageplan



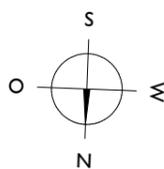
GRUNDRISSE

Wohnung I - Erdgeschoss



WOHNUNG I

Wohnen	22,46 m ²
Schlafen	18,43 m ²
Zimmer	13,96 m ²
Küche	5,97 m ²
Bad	7,50 m ²
WC / Dusche	2,79 m ²
Flur	15,68 m ²
Abstell	1,10 m ²
Terrasse (23,30 m ²)	7,69 m ²
Gesamt ca.:	95,58 m²

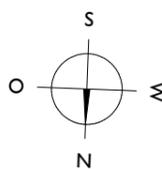


GRUNDRISSE

Wohnung 2 - Erdgeschoss

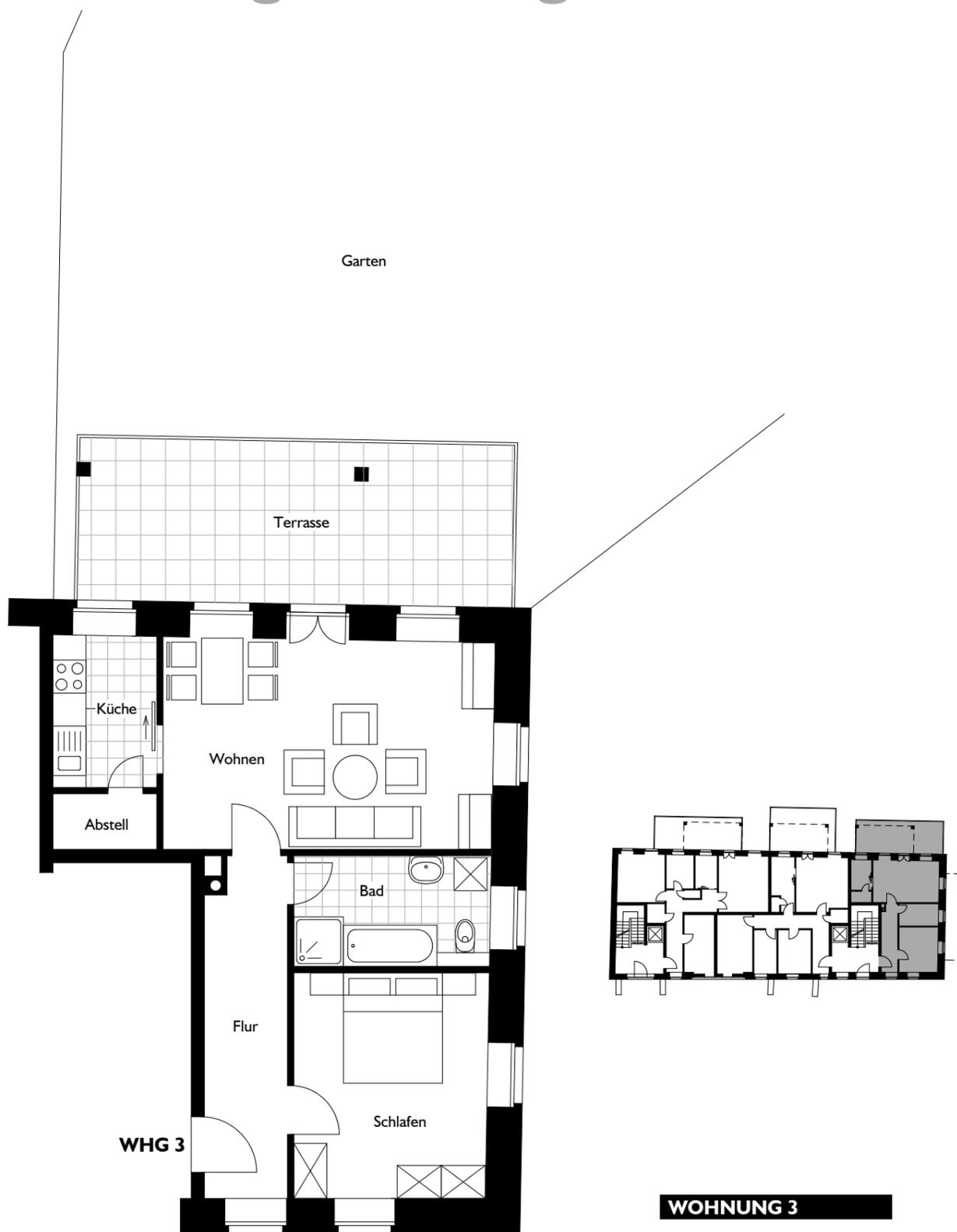


WOHNUNG 2	
Wohnen	22,35 m ²
Schlafen	16,37 m ²
Zimmer	11,68 m ²
Küche	9,25 m ²
Bad	8,04 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	14,37 m ²
Abstell	1,02 m ²
Terrasse (23,30 m ²)	7,69 m ²
Gesamt ca.:	92,77 m²

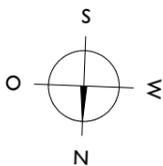


GRUNDRISSE

Wohnung 3 - Erdgeschoss

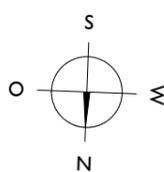
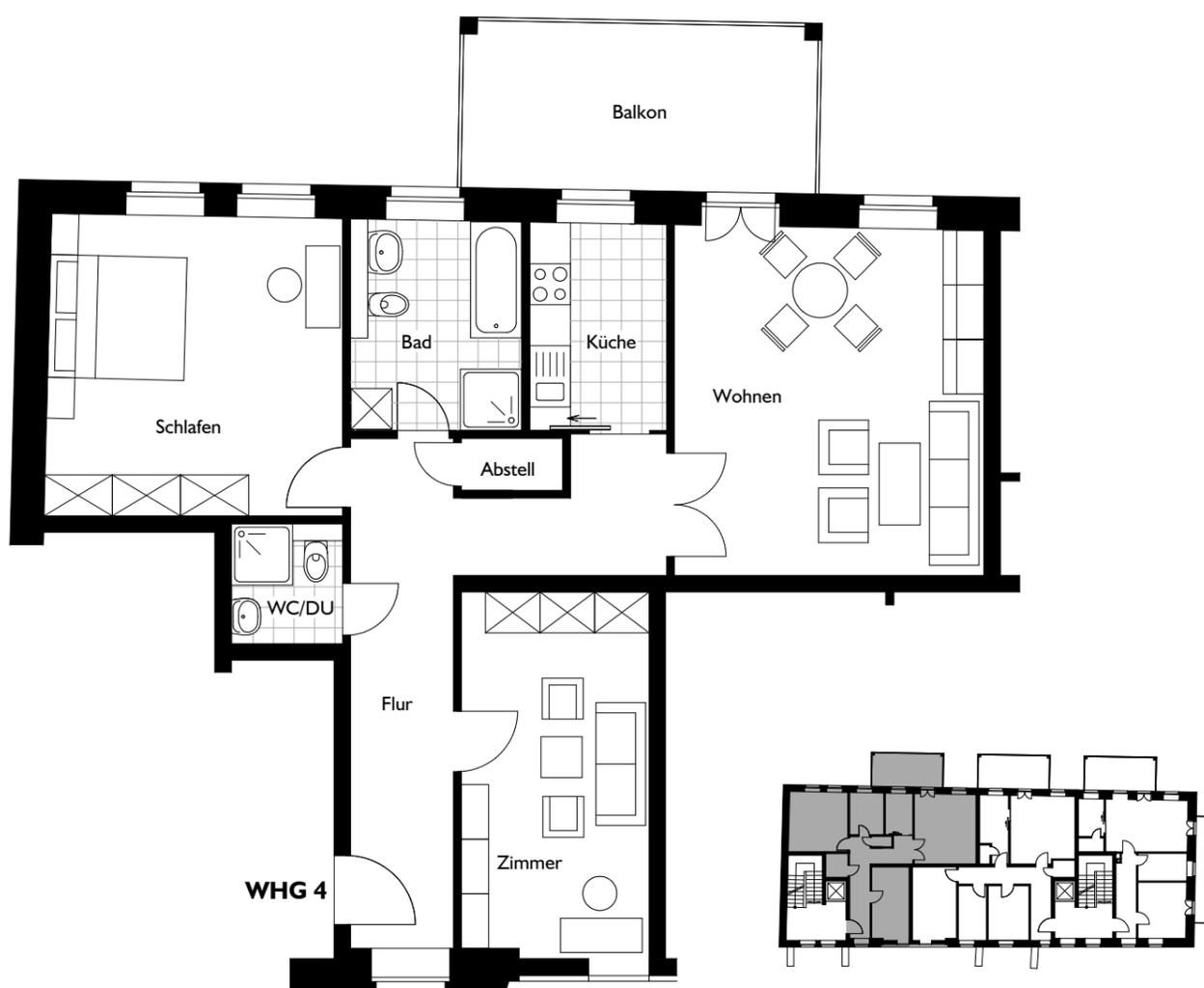


WOHNUNG 3	
Wohnen	22,18 m ²
Schlafen	13,98 m ²
Küche	5,14 m ²
Bad	6,96 m ²
Flur	8,84 m ²
Abstell	1,84 m ²
Terrasse (23,30 m ²)	7,69 m ²
Gesamt ca.:	66,63 m²



GRUNDRISSSE

Wohnung 4 - I. Obergeschoss

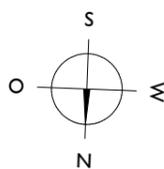


WOHNUNG 4

Wohnen	22,46 m ²
Schlafen	18,43 m ²
Zimmer	13,96 m ²
Küche	5,97 m ²
Bad	7,50 m ²
WC / Dusche	2,79 m ²
Flur	15,68 m ²
Abstell	1,10 m ²
Balkon (12,74 m ²)	6,37 m ²
Gesamt ca.:	94,26 m²

GRUNDRISSE

Wohnung 5 - I. Obergeschoss

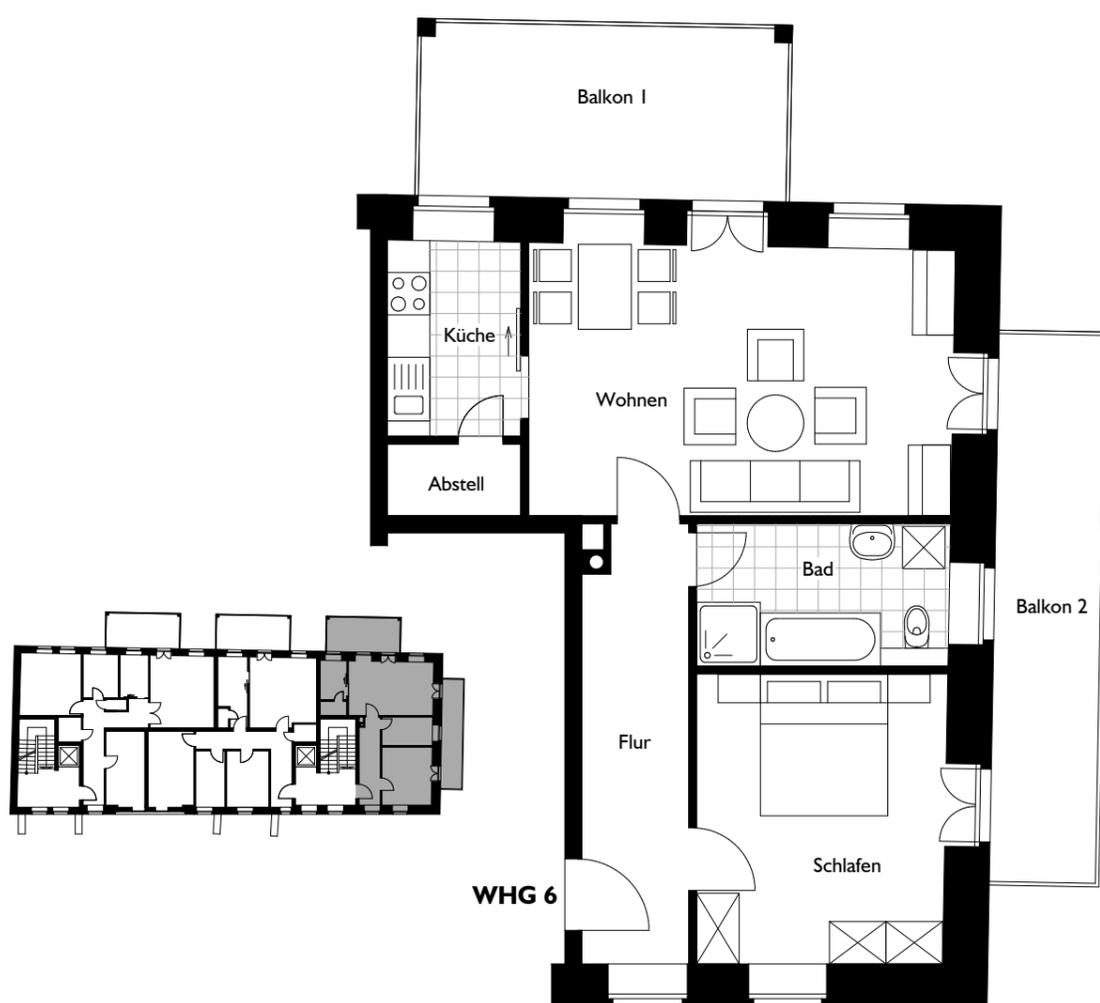


WOHNUNG 5

Wohnen	22,35 m ²
Schlafen	16,37 m ²
Zimmer	11,68 m ²
Küche	9,25 m ²
Bad	8,04 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	14,37 m ²
Abstell	1,02 m ²
Balkon (12,74 m ²)	6,37 m ²
Gesamt ca.:	91,45 m²

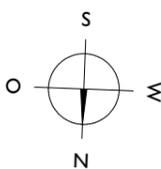
GRUNDRISS

Wohnung 6 - I. Obergeschoss



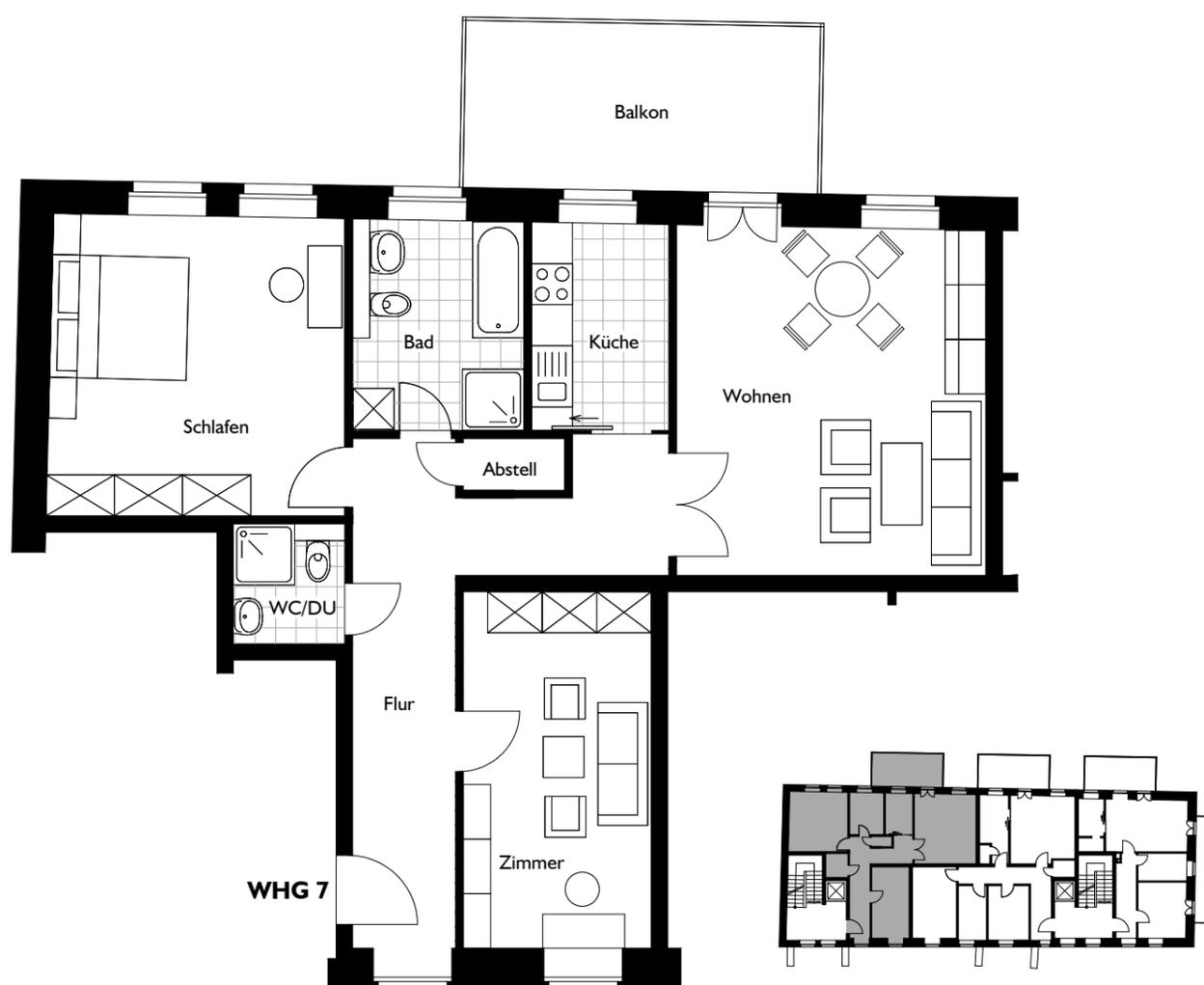
WOHNUNG 6

Wohnen	22,18 m ²
Schlafen	13,98 m ²
Küche	5,14 m ²
Bad	6,96 m ²
Flur	8,84 m ²
Abstell	1,84 m ²
Balkon 1 (12,74 m ²)	6,37 m ²
Balkon 2 (11,62 m ²)	5,81 m ²
Gesamt ca.:	71,12 m²



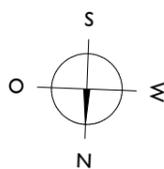
GRUNDRISSE

Wohnung 7 - 2. Obergeschoss



WOHNUNG 7

Wohnen	22,46 m ²
Schlafen	18,43 m ²
Zimmer	13,96 m ²
Küche	5,93 m ²
Bad	7,50 m ²
WC / Dusche	2,79 m ²
Flur	15,68 m ²
Abstell	1,10 m ²
Balkon (12,74 m ²)	6,37 m ²
Gesamt ca.:	94,22 m²



SCHLOSSGUT AM SEE

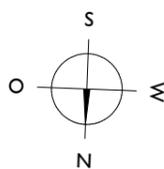
GRUNDRISSE

Wohnung 8 - 2. Obergeschoss



WOHNUNG 8

Wohnen	22,35 m ²
Schlafen	16,37 m ²
Zimmer	11,68 m ²
Küche	9,25 m ²
Bad	8,04 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	14,37 m ²
Abstell	1,02 m ²
Balkon (12,74 m ²)	6,37 m ²
Gesamt ca.:	91,45 m²



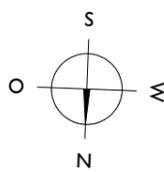
GRUNDRISSSE

Wohnung 9 - 2. Obergeschoss



WOHNUNG 9

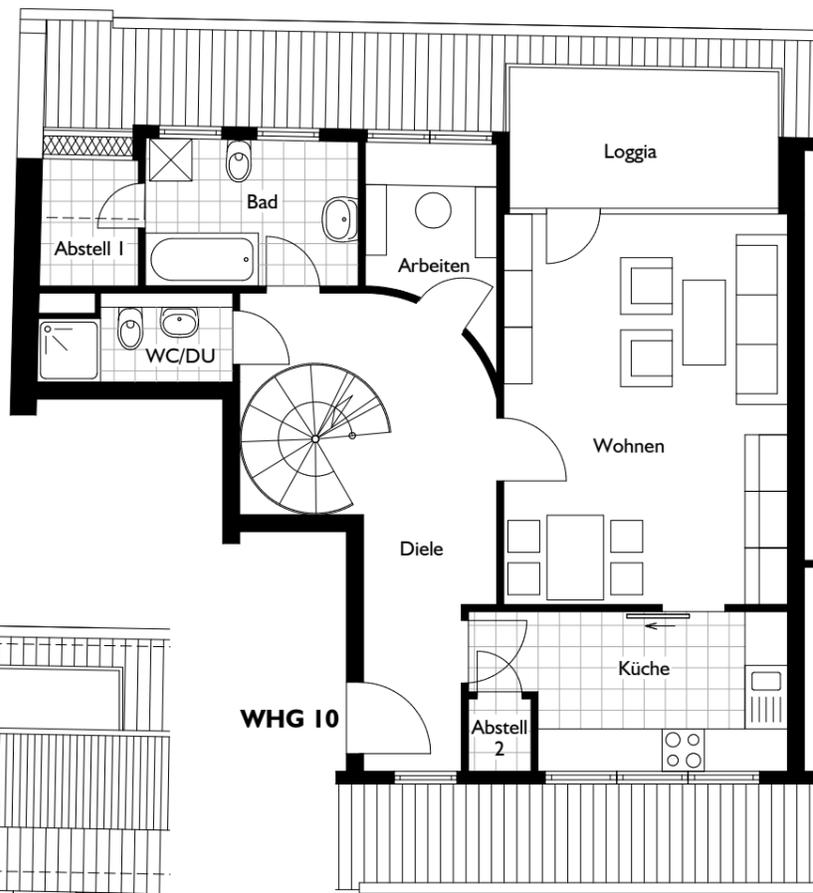
Wohnen	22,18 m ²
Schlafen	13,98 m ²
Küche	5,14 m ²
Bad	6,96 m ²
Flur	8,84 m ²
Abstell	1,84 m ²
Balkon 1 (12,74 m ²)	6,37 m ²
Balkon 2 (11,62 m ²)	5,81 m ²
Gesamt ca.:	71,12 m²



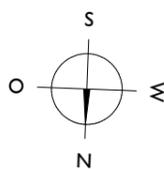
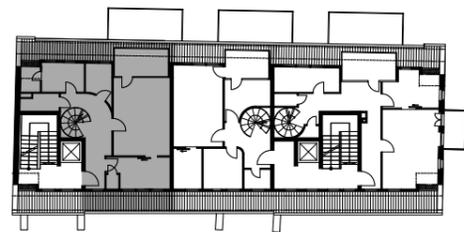
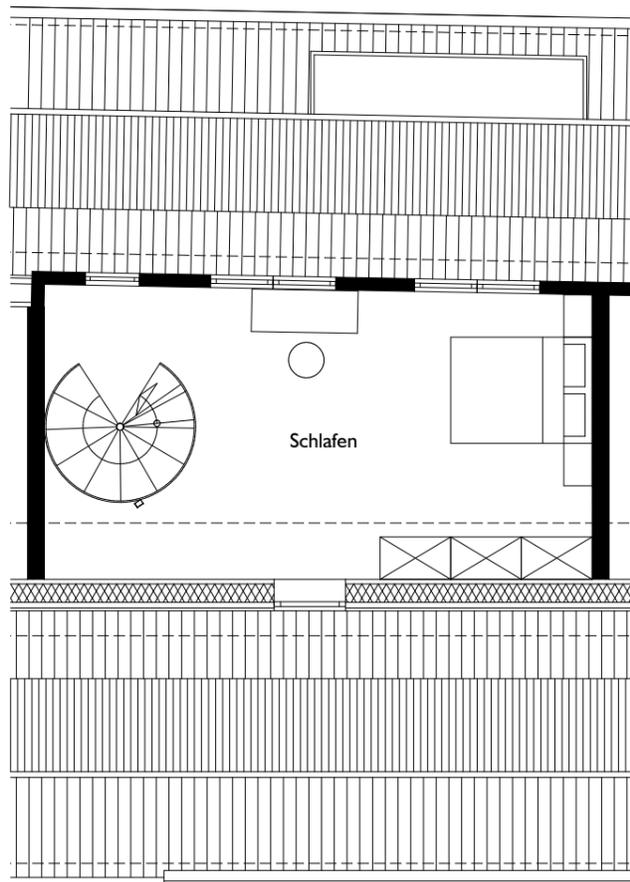
GRUNDRISS

Wohnung 10 - Dachgeschoss

I. Ebene



2. Ebene



WOHNUNG 10

I. Ebene

Wohnen	22,16 m ²
Arbeiten	4,40 m ²
Küche	9,09 m ²
Bad	6,22 m ²
Diele	16,35 m ²
Abstell 1	1,88 m ²
Abstell 2	0,91 m ²
Loggia (7,48 m ²)	3,74 m ²

2. Ebene

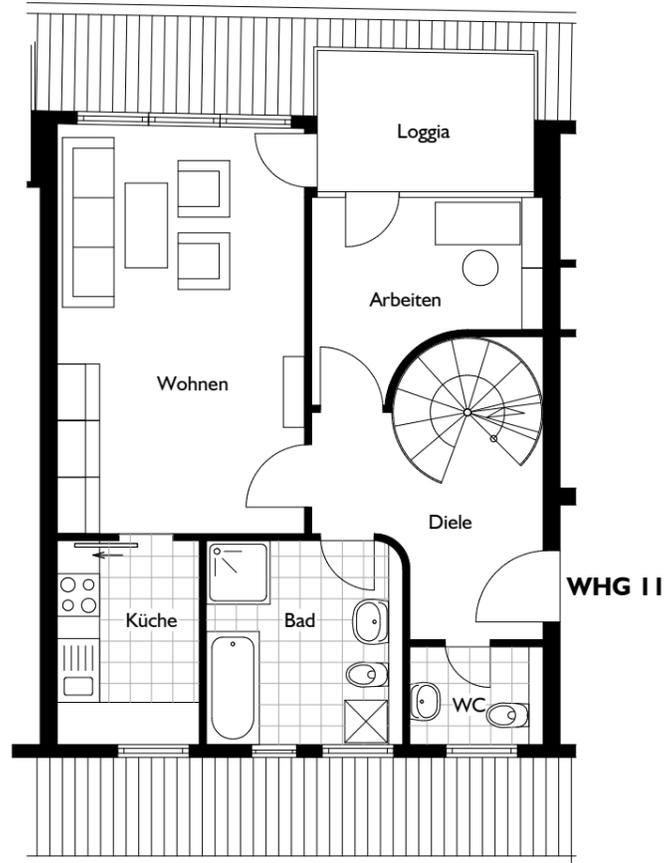
Schlafen	25,73 m ²
----------	----------------------

Gesamt ca.: 90,48 m²

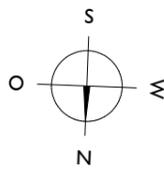
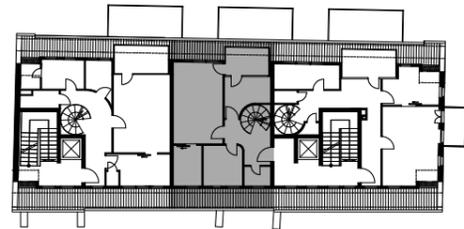
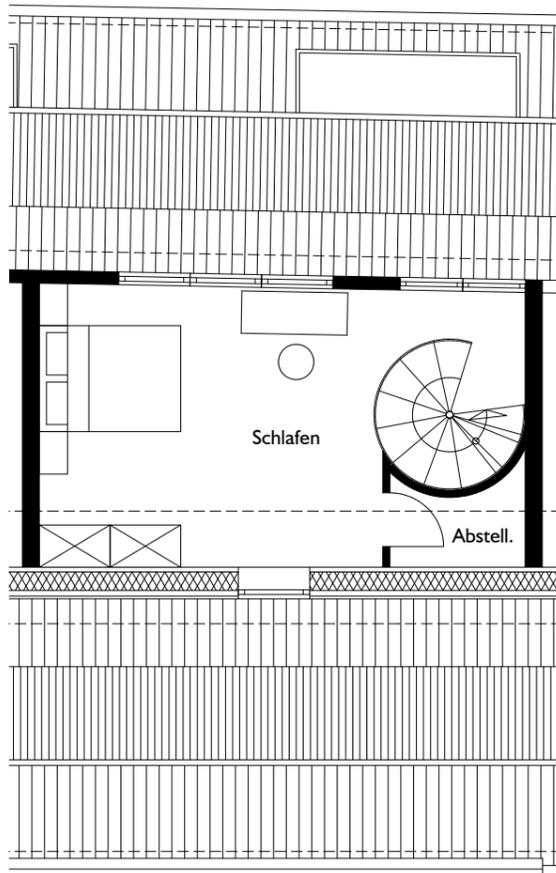
GRUNDRISS

Wohnung II - Dachgeschoss

I. Ebene



2. Ebene



WOHNUNG II

I. Ebene

Wohnen	20,17 m ²
Arbeiten	7,53 m ²
Küche	5,89 m ²
Bad	7,98 m ²
WC	2,61 m ²
Diele	10,54 m ²
Loggia (5,98 m ²)	2,99 m ²

2. Ebene

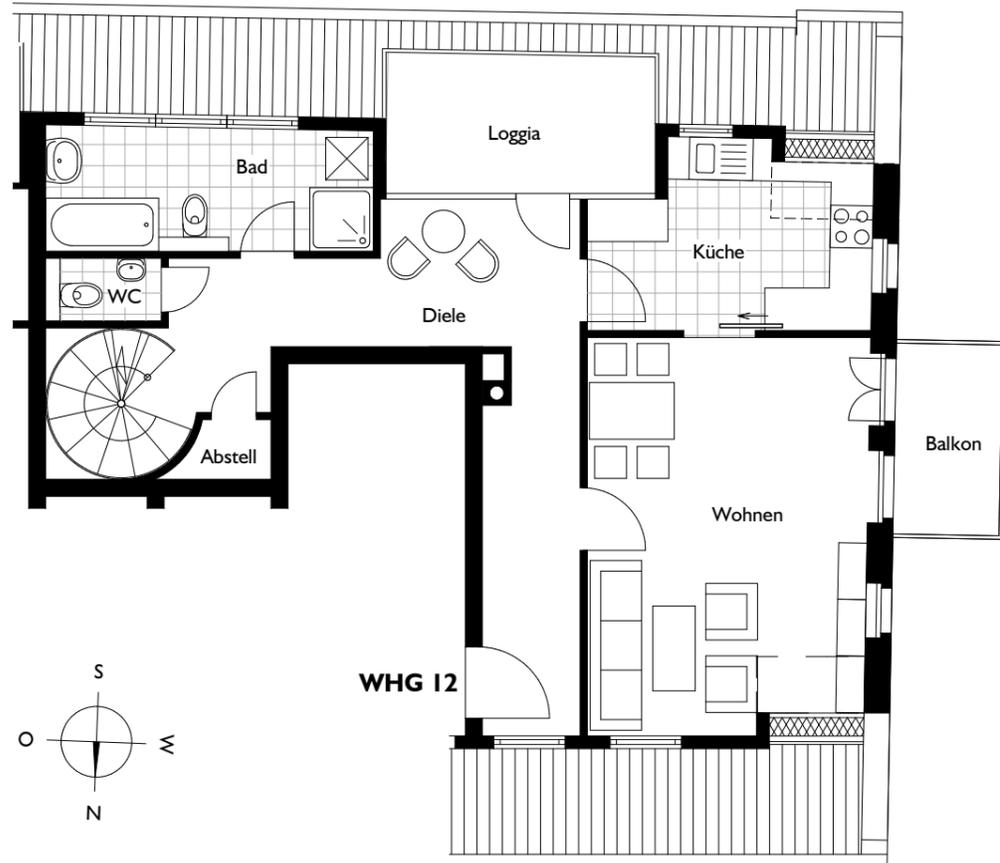
Schlafen	19,71 m ²
Abstell.	1,44 m ²

Gesamt ca.: 78,86 m²

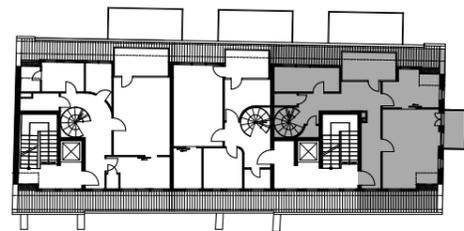
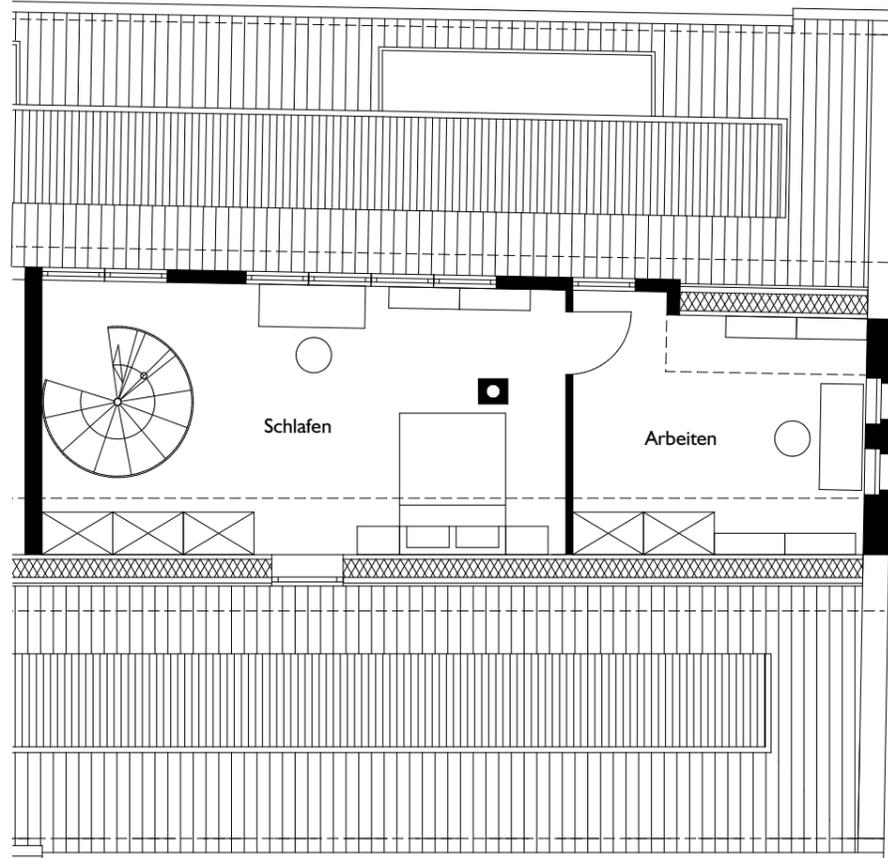
GRUNDRISSE

Wohnung 12 - Dachgeschoss

I. Ebene



2. Ebene



WOHNUNG 12

I. Ebene

Wohnen	21,21 m ²
Küche	9,04 m ²
Bad	8,10 m ²
WC	1,45 m ²
Diele	22,13 m ²
Abstell	1,01 m ²
Loggia (7,48 m ²)	3,74 m ²
Balkon (4,05 m ²)	2,03 m ²

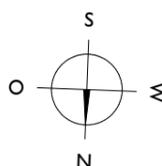
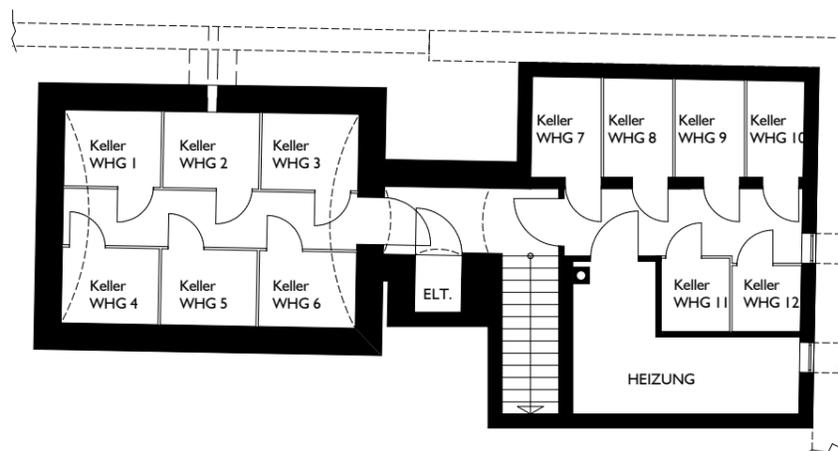
2. Ebene

Schlafen	22,24 m ²
Arbeiten	11,63 m ²

Gesamt ca.: 102,58 m²

GRUNDRISS

Kellergrundriss



BAUBESCHREIBUNG

0. Allgemeines

Bei dem Bauvorhaben Schloßgut handelt es sich um ein Gebäude des Gutsensembles Schloß Markkleeberg-Zöbiger, welches in seinen Ursprüngen aus dem späten 18. Jahrhundert stammt. Es ist vorgesehen dieses Gebäude unter denkmalpflegerischen und architektonischen Gesichtspunkten vollständig zu sanieren und umzubauen. Das Haus umfasst eine Wohnfläche von ca. 1.040 m². Es ist vorgesehen, hier 12 Wohnungen zu errichten. Das Gebäude Schloßgut im Schloßensemble Markkleeberg-Zöbiger befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Cospudener See. Der See ist Teil des neuen Leipziger Neuseenlandes und eines der schönsten Erholungs- und Badegewässer in Mitteleuropa.

Die hochwertige Sanierung und die damit einhergehende Qualität der Wohnungen und des Gebäudes ergibt sich aus den nachstehenden Baubeschreibungstexten.

I. Rohbauarbeiten

Bedingt durch die erforderlichen Grundrissveränderungen, den Badeinbauten und weiteren Umbauten werden teilweise Mauerabbrüche vorgenommen. Die durch Grundrissänderung erforderlichen Umfassungswände werden je nach Bedarf mit passenden Ziegeln bzw. Gleichwertigem ergänzt. Die neuen Innenwände werden als gemauerte neue Wände bzw. als Trockenbauwände ausgeführt nach den Angaben des Statikers. Die Untergeschoß- und Erdgeschoßwände erhalten bei Bedarf eine vertikale bzw. horizontale Abspernung entsprechend

Herstellervorschrift gegen eventuell aufsteigende Feuchtigkeit. Die Decken werden neu in Stahlbeton bzw. im Dachgeschoß als Holzbalkendecke gemäß den Angaben des Statikers neu hergestellt. Eine Restfeuchte ist aufgrund örtlicher geologischer Gegebenheiten nicht völlig auszuschließen. Die Vorgaben der aktuellen Wärme- und Schallschutzverordnung sind aufgrund der Gegebenheiten des Altbaus und des Denkmalschutzes nicht vollständig erfüllbar.

2. Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl wird entsprechend den statischen Anforderungen neu errichtet.

3. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung richtet sich nach den Vorgaben des Amtes für Denkmalschutz. Biberschwanzdoppeldeckung (Sächs. Biberschwanzziegel naturrot) auf einer Lattung / Konterlattung hinterlüftet sowie im Flachdachbereich aus bituminöse Abdichtungsbahnen. Bei ausgebauten Dachgeschossen wird eine Wärmedämmung, entsprechend der Energieeinsparverordnung dimensioniert, eingebaut.

4. Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden entsprechend der Denkmalschutz-Bestimmungen in Titanzink- oder Kupferblech ausgeführt. Alle Blechanschlüsse, Abdeckungen, Regenrinnen Fallrohre,

BAUBESCHREIBUNG

Dachdurchdringungen, Gesimsabdeckungen und Fensterbleche werden nach den einschlägigen Richtlinien für die Ausführung von Blechdächern und Bauklempnerarbeiten ausgeführt.

5. Heizung

Es wird eine neue zentrale Heizanlage hergestellt. Das Heizungssystem wird als Fernwärme- oder Gaszentralheizungsanlage errichtet.

In den Wohneinheiten werden hochwertige Plattenheizkörper nach wärmetechnischen Erfordernissen mit Thermostatventilen und sämtlichen Verschraubungen installiert. Die Rohrleitungen werden in Kunststoff oder Kupfer ausgeführt. Die Leitungsführung erfolgt verdeckt. Zur Heizkostenabrechnung werden entsprechende Ablesegeräte in jeder Wohnung installiert. Zur Ablesung und Abrechnung wird mit einer entsprechenden Fachfirma ein Vertrag geschlossen.

Der Heizraum befindet sich im Kellergeschoss des Hauses. Die Projektierung erstellt ein Fachingenieur bzw. eine Fachfirma. Sämtliche in sich abgeschlossene neue Heizkreise entsprechen den heute gültigen DIN-Vorschriften.

6. Sanitärinstallation

Als Sanitärobjekte werden deutsche Markenfabrikate (z.B. Keramag, Villeroy & Boch oder Vergleichbares) eingebaut. Art und Größe der Sanitärgegenstände richten sich nach den Raummaßen. Die Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß eingebaut. Es kommen verchromte Einhandmischbatterien zum Einsatz. Es werden Acrylbade- bzw. Duschwannen, Aufputzarmaturen, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandhalter eingebaut. Wandhängende WC's mit versenktem Spülkasten sind vorgesehen.

7. Elektroinstallation

Die Planung der elektrotechnischen Anlagen erfolgt durch ein Ingenieurbüro und entspricht den anerkannten Regeln der Technik sowie den gültigen DIN-/VDE-/EN-Normen.

An zentralen Stellen im Gebäude werden die Zähleranlagen für die Wohn- und Allgemeinbereiche installiert. Von diesen Räumen aus erfolgt die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten.

Die Elektroinstallation wird vollständig als Unterputzinstallation neu erstellt.

Die Lichtschaltung im Treppenhaus und in den allgemeinen Fluren erfolgt über Bewegungsmelder sowie Tasterschalter. Sämtliche Allgemeinbereiche, auch Balkone und Terrassen, werden mit Leuchten ausgestattet (Wand- bzw. Deckenleuchten). In den Allgemeinbereichen werden Steckdosen für Reinigungszwecke in der erforderlichen Anzahl vorgesehen.

Die installierte Anzahl an Steckdosen / Lichtschaltungen / Anschlüssen für Verbraucher /etc. in den Wohneinheiten richtet sich nach DIN.

Als Lichtschaltungen werden Aus-, Serien- oder Wechselschaltungen installiert.

In den Bädern, Fluren und Küchen werden, je nach Raumgröße, bis zu 5 Downlights installiert.

Jeder Wohnraum sowie das Schlafzimmer erhält einen TV-Anschluss. Mit einem Kabelfernsehbauer wird ein entsprechender Versorgungsvertrag abgeschlossen.

Die Telefonerschließung der Wohneinheiten erfolgt direkt vom Hausanschlusspunkt des Netzanbieters bis in die Wohneinheiten.

8. Fliesen

Bad und WC: Die Wände werden mit großformatigen hochglänzenden weißen Wandfliesen türhoch gefliest. Nach Gestaltung der Räume erhalten die Bäder und WC's zusätzlich eine dazu passende Bordüre. Die Bodenfliesen werden als großformatige Steingutfliesen verlegt.

Küche: Die Bodenfliesen in den dafür vorgesehenen Bereichen werden ebenfalls als großformatige Steingutfliesen verlegt. Die Wände erhalten einen 50 bis 60 cm hohen kleinformatigen Fliesenspiegel im Bereich der vorgesehenen Küchenanordnung.

9. Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume sowie Flure werden mit eleganten Eichenparkett ausgelegt. Die umlaufenden Sockelleisten sind aus massivem Eichenholz. Bemusterung, Farben und Verlegeart des Parketts erfolgen nach Angabe des Architekten.

10. Fenster

Sämtliche Fenster der Wohnungen werden als neue Holzfensterkonstruktion entsprechend dem architektonischen Anspruch sowie den Auflagen des Denkmalschutzes hergestellt.

Die Fenstergriffe sind aus elegantem Edelstahl bzw. nach den Vorgaben des Denkmalamtes. Gemäß der architektonischen Fassadenplanung erhalten die Fenster in Teilbereichen Holzschiebeläden.

11. Türen

Die Innentüren werden als echtholz furnierte Holztüren neu hergestellt. Die Türgriffe sind aus elegantem Edelstahl bzw. nach den Vorgaben des Denkmalamtes auszuführen.

12. Anstrich

Der Fassadenanstrich mit Silikatfarbe ist voll deckend. Anstrichaufbau und -verarbeitung erfolgen nach den Herstellervorschriften. Der Farbton wird nach Angabe des Architekten bzw. Auflagen des Denkmalamtes bestimmt. Eventuell findet durchgefärbter Putz Anwendung.

13. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Außenanlagenplan gestaltet:

- befestigte Flächen werden in hochwertigem Pflasterbelag wiederhergestellt
- nicht befestigte Flächen werden teilweise mit heimischen Sträuchern und Pflanzen bestückt, die übrige Fläche mit einem strapazierfähigen Sportrasen ausgesät.
- der Gartenanteil im Seitenbereich des Ensembles wird für eine gemeinschaftliche Nutzung gestaltet
- die Stellplätze werden mit einer Carportüberdachung gemäß Außenanlagenplan hergestellt.

14. Treppenhaus / Aufzüge

Die Treppenläufe, -podeste und Treppenvorräume werden gefliest. Die Eingangsbereiche erhalten eine Mustereinlage.

Wände und Decken werden neu gestrichen. Die farbliche Zusammensetzung ist dem Stil des Hauses angepasst. Im Hauseingang wird eine neue Briefkastenanlage eingebaut.

BAUBESCHREIBUNG

Es wird ein innenliegender Aufzug (deutsches Fabrikat) mit einem strapazierfähigen Bodenbelag, die Wände in Edelstahl-Design eingebaut.

Die Schließanlage ist ein deutsches Fabrikat, Sicherungskarte, mit einheitlichem Schlüssel für Haus-, Wohnungs- und Kellertür.

15. Putzarbeiten / Fassade

Die Fassade des Hauses wird unter Beachtung der Denkmalschutzauflagen vollständig saniert. Mit der Restaurierung wird der Gesamtcharakter des Hauses wieder hergestellt. Die Fassade wird somit im neuen Glanz erstrahlen.

16. Kamin

Der zur Nutzung der Zentralheizung vorgesehene Kamin wird mit einem entsprechenden Abgassystem neu errichtet.

17. Balkone/Loggien

Balkone / Loggien werden entsprechend der Architektenplanung neu errichtet.

18. Einbauküchen

Es wird pro Wohneinheit eine exklusive Einbauküche mit den entsprechenden Elektrogeräten in Abstimmung mit dem Küchenplaner und -hersteller installiert. Der Aufpreis hierfür beträgt 5 TEUR.

19. Gestaltung

Während der Baumaßnahme wird die Durchführung von Behörden, insbesondere dem Denkmalschutzamt, begleitet. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass Änderungen vorgenommen werden müssen, bzw. Auflagen neu hinzukommen, die in den Vereinbarungen, bzw. Darstellungen im Kaufvertrag noch keine Berücksichtigung finden konnten.

20. Sonstiges

Die Erbringung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen Bestimmungen unter Beachtung der Regelungen für Wärmeschutz, der DIN für Schallschutz und der VOB/B unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei den zu sanierenden und modernisierenden Gebäuden die entsprechenden Absprachen mit den zuständigen Behörden, wie dem Referat für Denkmalschutz, erfolgen müssen.

Als Baustoffe werden ausschließlich behördlich zugelassene, geprüfte und DIN-normgerechte Materialien verwendet. Da es sich jedoch um einen Altbau handelt, werden bestimmte, schon im Bestand vorhandene Bauteile auch nach Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen nicht den heute gültigen Vorschriften (wie z.B. DIN oder VDE) entsprechen.

Dem Bauträger sind Änderungen technischer und sonstiger Art, die sich im Zuge der Ausführung oder aufgrund behördlicher Auflagen ergeben, vorbehalten. Diese Änderungen dürfen nicht zu einer Wertminderung der Wohnungen führen. Zeichnerische Ausdrucksmittel des Architekten, wie z.B. Einrichtungen und Küchenezusatzausstattungen, Faltschichten, sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und geben nur die Möglichkeiten einer Möblierung zum Ausdruck. Alle angegebenen Maße stellen Circa Maße dar. Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen.

Da es sich um einen Altbau handelt, können vorhandene Bauteile mit Schädlingen, wie z.B. Hausschwamm oder Hausbock, befallen sein. Sollte bei der Bauausführung solch ein Schädlingsbefall

sichtbar werden, wird dieser Befall entsprechend saniert und die Sanierung dokumentiert.

Technische Änderungen der Bauausfertigung, die keine Wertminderung bedeuten, bleiben vorbehalten. Bestehen Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen, so ist in jedem Fall die Baubeschreibung maßgebend. Änderungen aufgrund eventueller Auflagen der Bauaufsichtsbehörden und sonstiger öffentlicher Organe müssen ebenfalls vorbehalten bleiben.

Bei Angabe der Wohnflächen- und Kubaturberechnungen können sich geringfügige Differenzen nach oben und unten ergeben. Schadenersatzansprüche von Seiten der Käufer gegenüber dem Verkäufer wegen eventueller Abweichungen von Wohnflächen- und Kubaturberechnungen bis max. 3% sind ausgeschlossen.

21. Hinweise

Temperaturabhängige Schwundrissobildung bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Mauerwerk, Trockenbau) sowie dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht. Ebenso nicht die witterungsbedingte Abnutzung des Anstrichs für außenliegendes Holzwerk.

Ergänzend zu den Estrich- und Fliesenarbeiten sowie den Bodenbelägen wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch die Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen im Anschluss Boden/Wand bilden können. Dieser normale Bewegungsprozess kommt spätestens nach 2 bis 3 Jahren zum Stillstand. Deshalb kann der Bauherr hieraus keinen Mangel gegenüber dem Bauträger geltend machen. Es wird empfohlen, soweit erforderlich, nach Ablauf dieser Zeit die dauerelastischen Fugen zu erneuern, bzw. dort, wo sich Sockel befinden, diese tiefer zu setzen. Gleiches gilt für Setzungen im Bereich der Auffüllung um das Gebäude.

Die Fertigstellung der Außenanlage, mit Ausnahme der behördlichen Auflagen für die Bezugsfertigkeit, ist nicht Voraussetzung für die Abnahme des Sondereigentums.

DIE PARTNER

Bauherr

AF 6. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Altenbergstraße 3

70180 Stuttgart

Niederlassung Leipzig

Schwägerichenstraße 11

04107 Leipzig

info@altafides.de

www.altafides.de

überreicht durch:

Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Bei dem vorliegenden Exposé (A-Teil) handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Das Exposé (Teil A) hat nur Gültigkeit mit Teil B. Die enthaltenen Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotos sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Stammurkunde. Die im Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.