DRESDEN-COTTA

GOTTFRIED-KELLER-STRASSE 78

EIGENTUMSWOHNUNGEN EXPOSÉ

COTTA
IDYLLISCHES STADTLEBEN

KLASSISCHES WOHNEN
IN HISTORISCHEM DENKMAL

Dresden wächst und wächst. Besonders junge Menschen und Familien zieht die Metropole an der Elbe magisch an. In kaum einem anderen Stadtteil kann man sehen, wie sich ganze Viertel verjüngen. Ein Grund dafür ist die schöne Altbausubstanz. Auf der ruhig gelegenen Gottfried-Keller-Straße werden ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus saniert und moderne Eigentumswohnungen geschaffen.

Die Bausubstanz in Dresden-Cotta ist vor allem durch die Gründerzeit und die Jahrhundertwende geprägt. Viel Grün durchzieht das Viertel – gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein. Schnell ist man mit dem Rad oder dem ÖPNV im Stadtzentrum oder in der Uni. Wohnraum ist hier begehrt.

Das in den 1900er-Jahren errichtete Mehrfamilienhaus in der Gottfried-Keller-Straße wird zu modernen, individuellen Wohnungen umgebaut. Das Wohnhaus wird unter besonderer Beachtung der Auflagen und weitgehender Erhaltung der historischen Substanz saniert und modernisiert. Dieser moderne Altbau mit seiner zeitlos schönen Architektur zeugt von der atemberaubenden architektonischen Vielfalt der sächsischen Landeshauptstadt.

Der bunte Fächer dieser Stadt reicht von Villen mit Elbblick über sanierte Altbauwohnungen, Mehrfamilienhäuser, moderne Neubauten bis hin zu Häusern im Grünen. Gerade diese Kombination aus historischer Architektur und zeitgenössischer Neuformulierung jener Bausubstanz fördert die beeindruckende Ausstrahlung.

Da die Einwohnerzahl in Dresden jährlich um mehrere Tausend Neuankömmlinge steigt, wird Wohnraum knapp, Baugrundstücke in guten Lagen sind rar, die Mieten steigen stetig. Zeit, sich ein kleines Stück Dresdner Charme zu sichern! Schon deshalb, weil die Nachfrage das Angebot in Dresden derzeit weit übersteigt und guter Wohnraum immer knapper wird.

Die PALASAX Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung mbH erhält und entwickelt Dresden mit Leidenschaft und Erfahrung.

Lust auf Eigentum?

RUHIG
WOHNEN
IN BELIEBTEM
CITYNAHEN
STADTTEIL

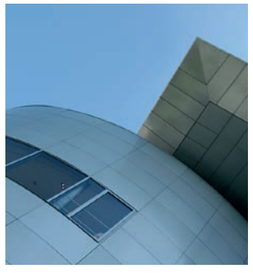
DRESDEN
DIE DYNAMISCHE

Die Geschichte Dresdens beginnt im Jahr 1206. Als kleine Elbsiedlung gegründet wuchs sie zunächst zur Kaufmannssiedlung heran, um später kurfürstliche und königliche Residenzstadt zu werden. August der Starke verhalf ihr schließlich zu wirtschaftlichem Aufschwung, städtebaulichem Gedeihen und dem Prunk, der heute noch in ihr wohnt.

Die Landeshauptstadt ist das Symbol für ein perfektes Ineinandergreifen von Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Zahlreiche Institute und renommierte Unternehmen siedelten sich an, um zugleich Motor für das pulsierende Stadtleben zu sein. So stellt auch das umfassende Ranking durch das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut und die Privatbank Berenberg (2013) klar, dass die Zukunftsaussichten Dresdens hervorragend sind und immer besser werden: Platz 1 im Osten und Platz 7 deutschlandweit.

Die kulturelle Vielfalt von Elbflorenz spiegelt sich in Alt- und Neustadt wider. Die Semperoper, der Zwinger, die Frauenkirche, das Pillnitzer Schloss, das Japanische Palais, die vielen Theater- und Kabarettbühnen sowie Museen oder das alternative Künstlerviertel der Dresdner Neustadt: Kultur wird hier gelebt. Die Dresdner sind vor allem von den vielen Grünflächen in der Stadt begeistert. So laden die Dresdner Elbwiesen und der Große Garten mit ihren weitläufigen Flächen zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Dresden wächst seit 2002 beständig. Die Geburtenrate stieg in den vergangenen Jahren in die Höhe und bescherte Dresden auch hier deutschlandweit den 1. Platz. Über eine halbe Million Menschen leben mittlerweile ihren Traum in der Elbmetropole. Sie vertrauen einer Stadt, die ihresgleichen sucht – und sie alle benötigen Wohnraum.



ELBFLORENZ –
DAS HERZ VON
SACHSEN

DER STADTTEIL COTTA
AUTHENTISCH WOHNEN

GEFRAGTER
STADTTEIL FÜR
SINGLES UND
FAMILIEN

Das linkselbische Cotta wurde erstmals im Jahr 1328 als „Cottowe“ erwähnt, 1444 etablierte sich die heutige Schreibweise des Namens. Aktuell leben circa 10.000 Menschen in dem von Gründerzeitbauten und Grünflächen geprägten Stadtteil, der insbesondere für junge Familien attraktiv ist.

Der historische Ortskern wurde auf einem im Laufe der letzten Jahrhunderte trocken gelegten Sumpfgebiet erbaut. Dem einst sehr feuchten Gelände, das schon Caspar David Friedrich inspirierte, verdankt der Stadtteil den Spitznamen „Frosch-Cotta“. Ursprünglich als Spott geplant, werteten die Bewohner die Bezeichnung im 19. Jahrhundert auf und machten sie zum Teil ihrer Identität, die bis heute mit Stolz nach außen getragen wird.

Ende des 19. Jahrhunderts erhielt die Industrialisierung Einzug in die Region. In Löbtau und Friedrichstadt, den Nachbarorten von Cotta, siedelten sich zahlreiche Gewerbe und Fabriken an, die eine Vielzahl von Arbeitern anlockten. Cotta selbst war kaum von der Industrialisierung betroffen, das Gassendorf wandelte sich jedoch bald in einen Arbeiterwohnort und wuchs rapide an. Das slawische Dorf wurde schließlich 1903 gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen nach Dresden eingemeindet.

Rund um den alten Ortskern wurde im Zuge des Zuwachses ein schachbrettartiges Straßennetz mit sogenannten „Würfel-“ und „Kaffeemühlenhäusern“ angelegt. Diese offen gestalteten Mehrfamilienhäuser sind noch heute typisch für das vitale, urbane und dennoch weitgehend ruhige Cotta.

EIN VITALER STADTTEIL
IN ZENTRUMSNÄHE

Cotta liegt direkt an der Mündung der Weißeritz, die den Stadtteil mit ihrer angenehmen Frische belebt. Neben zahlreichen Grünflächen und Parks finden sich hier mehrere, teils 100 Jahre alte Kleingartensparten, die zu den ältesten Dresdens gehören. Im alten Dorfkern befindet sich das historische Rathaus, das Wahrzeichen des Stadtteils.

Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad Cotta sowie Bildungsmöglichkeiten wie das Gymnasium Cotta ziehen viele Familien in den beliebten Stadtteil.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Leutewitzer Park mit Sport- und Spielplätzen sowie die Gaststätte Leutewitzer Mühle, die neben dem Kultlokal Oma zu den kulinarischen Highlights der Umgebung zählt. Das Landschaftsschutzgebiet Zschonergrund, ein beliebtes Ausflugs- und Wanderziel, liegt ebenfalls ganz in der Nähe.

Durch die perfekte Anbindung an den ÖPNV ist man in 10 Minuten in der Dresdner Innenstadt mit ihren barocken Bauten und Sehenswürdigkeiten oder im belebten Univiertel. Für einen Ausflug außerhalb Dresdens ist die Autobahn A 4 über die B 173 auch in 10 Minuten erreicht.

Lagevorteile auf einen Blick:

- Lage unweit der Dresdner Altstadt mit Einzelgewerben, Restaurants, Freizeitangeboten
- unmittelbare Nähe zu Kindergärten, Schulen und Parks
- nahe der City gelegen, gute automobile Verkehrsanbindung, sehr gute ÖPNV-Anbindung: Straßenbahnlinien 2, 12, Buslinien 70, 80, 91, 92, 93, 94 sowie kurze Entfernung zur S-Bahn und zu den Bahnhöfen Dresden-Cotta und -Friedrichstadt

Apotheke
Bank
Bibliothek
Restaurant
Fahrschule
Hotel
Arztpraxis
Supermarkt
Schule
Blumenladen
Bäcker
Kindergarten
Sport/Fitness
Boutique

DRESDEN-COTTA
IST EIN LEBENDIGER
STADTTEIL, DER IMMER
BELIEBTER WIRD.

ATTRAKTIV WOHNEN IN MODERNEM ALTBAU

Abseits der Cottaer Hauptstraßen in einem ruhigen Wohnviertel gelegen, überzeugt die Gottfried-Keller-Straße mit ihrem vielen Grün in der nahen Umgebung. Die wunderbare Altbauarchitektur vom Anfang des 20. Jahrhunderts wird zu modernen und individuellen Wohnungen umgebaut und durch die Sanierung des Hinterhauses ergänzt. Im Vorderhaus entstehen auf 4 Etagen 8 aufwendig sanierte Wohnungen, das moderne Hinterhaus wird eine Wohnung über 2 Etagen beherbergen.

Der Erhalt und die Sanierung der historischen Substanz stehen beim Ausbau des Wohnhauses im Vordergrund. Vom historischen Treppenhaus gelangt man in die modernen Wohnräume mit flexiblen Größen bis 110 m². Alle Wohnungen werden hochwertig gestaltet und überzeugen mit ihrem Echtholzparkett und ihrer Ausstattung von deutschen Markenherstellern. In den lichthellen Wohnräumen zieht Geräumigkeit ein: Es entstehen großflächige Zimmer mit viel Platz für individuelle Ideen. Intelligente Schnitte der Wohnfläche vollenden schließlich das Konzept. Die zeitlos schöne Architektur sorgt für hohe Nachfrage und eine solide Zukunftsperspektive bei der Immobilieninvestition.

Auf einen Blick:

- 9 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- großzügige Wohnflächen: 32 bis 110 m²
- helle, freundliche Räume
- hofseitige Dachterrasse bzw. Balkone
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Ausstattung von deutschen Markenherstellern
- Hof mit Grünflächen und Autostellplätzen
- zeitlose Architektur der 20er-Jahre
- Sanierung des Hinterhauses

VIELSEITIG BEGEHRT,
ZEITLOS SCHÖN,
LIEBENS- UND LEBENSWERT

EG
3-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 1

Schlafen	9,93 m²
Wohnen	17,87 m²
Kochen	7,61 m²
Zimmer	11,98 m²
Bad	4,21 m²
Flur	13,28 m²
Balkon (A = 1/2)	3,12 m²
Fläche	**68,00 m²**

EG
2-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 2

Schlafen	9,82 m²
Wohnen	17,92 m²
Kochen	11,92 m²
Bad	7,62 m²
Flur	8,18 m²
Balkon (A = 1/2)	2,59 m²
Fläche	**58,05 m²**

1. OG
3-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 3

Schlafen	10,82 m²
Wohnen	18,97 m²
Kochen	8,03 m²
Zimmer	12,20 m²
Bad	4,50 m²
Flur	13,38 m²
Balkon (A = 1/2)	3,12 m²
Fläche	**71,02 m²**

1. OG
2-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 4

Schlafen	10,87 m²
Wohnen	18,95 m²
Kochen	12,14 m²
Bad	7,98 m²
Flur	8,18 m²
Balkon (A = 1/2)	2,59 m²
Fläche	**60,71 m²**

2. OG
3-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 5

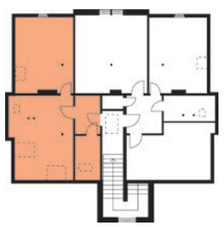
Schlafen	10,82 m²
Wohnen	19,11 m²
Kochen	8,04 m²
Zimmer	12,08 m²
Bad	4,74 m²
Flur	13,38 m²
Balkon (A = 1/2)	3,12 m²
Fläche	**71,29 m²**

2. OG
2-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 6

Schlafen	10,87 m²
Wohnen	19,06 m²
Kochen	12,14 m²
Bad	7,98 m²
Flur	8,18 m²
Balkon (A = 1/2)	2,59 m²
Fläche	**60,82 m²**

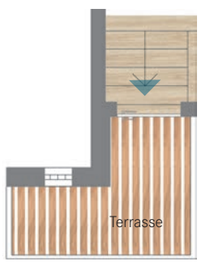
DG
2-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 7

Schlafen	11,02 m²
Wohnen/Kochen	13,82 m²
Bad	3,43 m²
Diele	4,50 m²
Fläche	**32,77 m²**

DG
3-RAUM-WOHNUNG

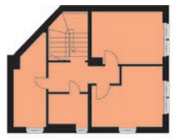


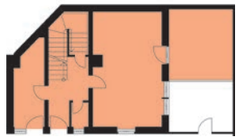
Wohnung 8

Schlafen	12,47 m²
Wohnen/Kochen	25,43 m²
Zimmer	12,14 m²
Bad	3,46 m²
Diele	6,34 m²
AR	1,33 m²
Terrasse (A = 1/2)	2,68 m²
Fläche	**63,85 m²**

HINTERHAUS
4-RAUM-WOHNUNG

Ohne Denkmal-Afa



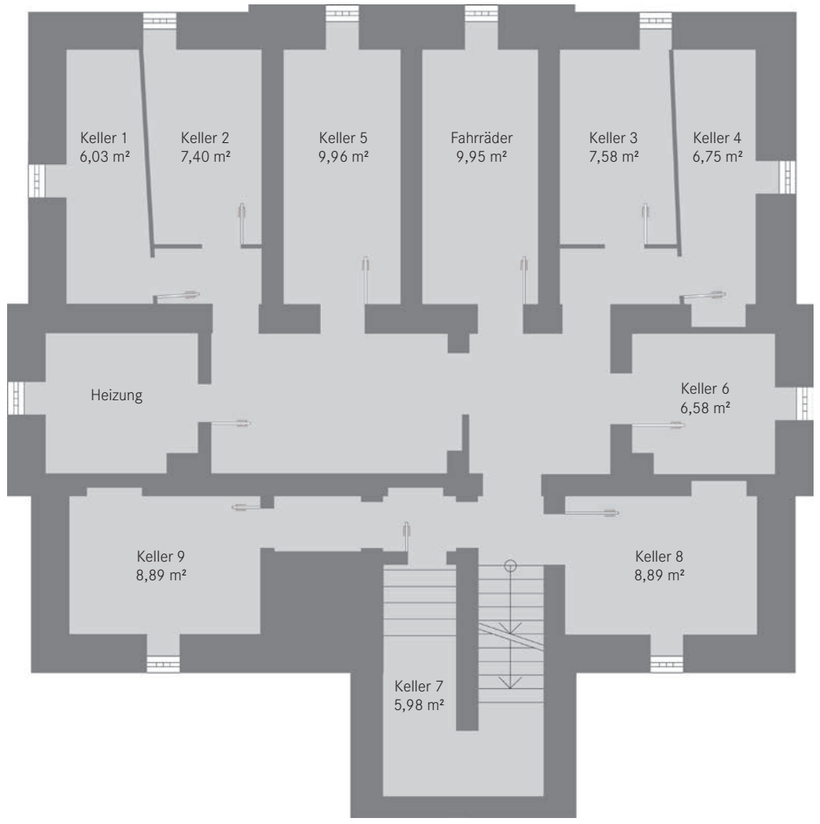


Wohnung 9

Schlafen	14,61 m²
Wohnen	30,72 m²
Kochen/HWR	9,19 m²
Zimmer 1	14,31 m²
Zimmer 2	10,00 m²
Bad	4,73 m²
WC	1,62 m²
Flur 1	7,61 m²
Flur 2	7,10 m²
AR	0,83 m²
Terrasse (A = 1/2)	9,20 m²
Fläche	**109,92 m²**

Abbildung verkleinert (Verhältnis 60:100 zu anderen, nicht gekennzeichneten Grundrissen in diesem Exposé.)

KELLERGESCHOSS
VORDERHAUS



AUSSTATTUNG
ZEITLOS WOHLFÜHLEN

Das Leben in den eigenen 4 Wänden genießen und sich rundum zu Hause fühlen. Lichtdurchflutete Räume, zeitgemäße Ausstattung und das Ambiente des modernisierten Altbaus gestalten einen Wohnraum mit Charme, der zum Entspannen einlädt.

Erfüllen Sie sich Ihre individuellen Wünsche bei der Gestaltung der Innenausstattung. PALASAX Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung mbH arbeitet ausschließlich mit renommierten deutschen Markenherstellern wie DURAVIT, RAGNO und HANSGROHE zusammen. Edles Design, Qualität und moderne Technologie sorgen für höchste Standards bei der Umsetzung Ihres Wohneigentums.

MODERN, STILVOLL UND FUNKTIONAL; VERWANDELN SIE IHR BAD IN EINE WOHLFÜHLOASE.

BAU- UND
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sanierung und Modernisierung
Gottfried-Keller-Straße 78 in 01157 Dresden

Bei dem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Das Gebäude wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die vorgefundene Substanz der tragenden Konstruktionen ist, abgesehen von wenigen Schadstellen, als gut zu bezeichnen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden alle aufgedeckten Schadstellen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt. Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbausubstanz und zum anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbausubstanz.

Allgemeines

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung werden geprüft und bei Notwendigkeit erneuert, ergänzt bzw. instand gesetzt. Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon. Bei dem Objekt handelt es sich um ein zu sanierendes Gebäude, bei dem die Altbausubstanz im Wesentlichen erhalten bleibt und die Forderungen des Denkmalamtes berücksichtigt werden müssen. Hieraus ergeben sich bautechnisch bedingt Abweichungen in den geltenden Brand-, Wärme- und Schallschutznormen. Sollte sich aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nichts anderes ergeben, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard angesetzt.

Rohbau

Folgende Teile der vorhandenen Bausubstanz bleiben unverändert:

- alle Außenwände des Gebäudes
- der überwiegende Teil der Innenwände bestehend aus
- Zwischenwänden bzw. Wohnungstrennwänden
- sämtliche Geschossdecken
- Treppenhaus einschließlich Treppenläufe
- Dachstuhl

Die Grundrisse werden entsprechend den modernen Wohnbedürfnissen neu gestaltet. Alle schadhaften Stellen bzw. entsprechend Planung zur ersetzenden oder nicht mehr benötigte Bauteile werden ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Alle notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von Mauerwerk und Holzbauteilen entsprechend dem Holzschutzgutachten werden durchgeführt. Zu erhaltende Holzbalkendecken werden fachgerecht saniert. Soweit diese Deckenkonstruktionen im Bestand bleiben bzw. instand gesetzt werden müssen, sind heutige Normen und Vorschriften nicht erfüllbar.

Mauerwerk

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben. Neue, nicht tragende Innenwände werden als GK–Ständerwände (Leichtbauweise) ausgeführt. Die Gipskarton (GK)–Ständerwände werden gespachtelt, alle sonstigen neuen Wände erhalten – soweit erforderlich – einen einlagigen Innenputz. Das erdberührende Mauerwerk wird freigeschachtet und erhält eine vertikale Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser. Eine horizontale Abdichtung der Kelleraußenwände wird nicht durchgeführt. Die Feuchtigkeit an den Kellerwänden wird sich nach den durchgeführten Abdichtungsarbeiten reduzieren, eine Restfeuchte, die für die Benutzung der Kellerräume keinen Mangel darstellt, wird durch ausreichende Belüftung auch nach den Sanierungsarbeiten weiter zurückgehen. Für eine vollständige Austrocknung der Kellerräume kann nicht gehaftet werden.

Fassade/Sandsteinelemente

Die Klinkerfassade am Vorderhaus wird gereinigt, fehlende Klinker ersetzt bzw. ergänzt. Sandsteingewände, Zierbänder und Verblendungen werden gereinigt und instand gesetzt. An der Gebäuderückseite bleibt das vorhandene WDVS und wird in der Oberflächenstruktur erneuert.

Dachaufbau

Der vorhandene Dachstuhl wird - soweit statisch erforderlich - verstärkt und ausgebessert sowie auf Fäulnis und Insektenbefall überprüft. Die neue Dacheindeckung erfolgt nach den Auflagen bzw. Angaben des Denkmalschutzamtes.

Möglicher Dachaufbau:

- Naturschiefereindeckung in Art und Form entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzamtes
- Flachdachbereiche werden mit Bitumenschweißbahnen ausgeführt
- Sämtliche Blecharbeiten am Gebäude werden nach Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt komplett neu in Titanzink hergestellt. Hierzu zählen Rinnen, Fallrohre, Gesimsabdeckungen, Schneefanggitter, Kehlbleche sowie alle sonstigen Abdeckungen und Verwahrungen

Estrich

Die Holzbalkendecken erhalten einen neuen schwimmenden Trockenfußboden auf Trittschalldämmung und Dielung bzw. Unterkonstruktion. Die Wohnungstrenndecken werden damit schall-, wärme- und brandschutztechnisch aufgewertet, ohne dabei die gültigen Normen und Vorschriften erfüllen zu können.

Innenputz/Kellertrennwände/Trockenbauarbeiten

Alle schadhaften Putzstellen der Innenwände werden entfernt und erneuert. Im Kellergeschoss wird der Putz an den Kelleraußenwänden entfernt, sandgestrahlt, diese Wandansichten bleiben unverputzt. Es wird darauf hingewiesen, dass lotgerechtes Verputzen der Innenwände aufgrund des Altbestandes teilweise nicht möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es an Neuputzflächen zu feinen Rissbildungen kommen kann. Für derartige Risse wird nicht gehaftet. Nicht tragende neue Wände werden als Gipskarton–Ständerwände ausgeführt. In den Wohnungen der Etagen mit Holzbalkendecken werden Gipskartonständerwände (Metallständer, beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung), vorgerichtet für Anstrich bzw. Fliesen, eingebaut. Des Weiteren werden Leichtbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen verwendet. Bestehende Wohnungstrennwände werden bei Erfordernis zusätzlich mit einer schalldämmenden Vorsatzschale versehen, dies bewirkt eine schallschutztechnische Verbesserung, führt aber nicht zur Einhaltung heute bestehender Normen und Vorschriften.

Bei den vorgenannten Trockenbauwänden und Putzflächen kann es an den Übergangsstellen (Wand/Decke) zu kleineren feinen Rissbildungen (Haarrisse) kommen. Für derartige Risse wird nicht gehaftet.

Fenster

Die vorhandenen Fenster werden fachgerecht demontiert und entsorgt. Sämtliche neu herzustellende Fenster und Türelemente werden nach Vorlage des Denkmalschutzamtes montiert. Die Ausführung erfolgt in Holzfenstern. Die Oberfläche der Fenster wird innen und außen gleichfarbig gestaltet nach Auflagen des Denkmalschutzamtes. Die neuen Fensterelemente werden mit einer Isolierverglasung entsprechend EnEV ausgestattet. Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt.

Türen und Beschläge

Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes aufgearbeitet bzw. in vergleichbarer Gestaltung erneuert. Die Wohnungsinnentüren werden teilweise neu hergestellt. Bestandsinnentüren als historische Kassettentüren werden instandgesetzt und malermäßig aufgearbeitet. Neue Innentüren werden als ein- oder zweiflügelige Türen aus Holzwerkstoffen (Türblatt: Röhrenspan mit Decklagen und Massivholzeinleimer, Zarge als Futter aus Holzwerkstoffen mit angesetzter Profilierung) mit weißer Oberfläche und aufgesetzter Profilierung eingebaut. Zweiflügelige Türen erhalten einen Geh- und einen Standflügel mit profilierter Anschlagleiste. Alle Türen erhalten Drückergarnituren mit Buntbartschloss. Die Badtüren werden mit einem WC-Schloss ausgestattet.

Sämtliche neue Fensterelemente werden mit eloxierten Leichtmetallbeschlägen als Einhand-Drehkippbeschläge versehen. Alle Fensteroliven werden passend zu den Innentürdrückern geliefert und montiert (z. B. HOPPE-VERONA o. Ä.). Die Türen der Technikräume werden nach Notwendigkeit als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt, diese Türen erhalten Kunststoffbeschläge und teilweise PZ-Schlösser (Heizraum, HA-Raum).

Die Ausbildung aller Funktionstüren erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in funktionsorientiertem Standard. Mögliche Höhenunterschiede vom Treppenhaus in die Wohnungen werden durch Massivholzschwellen ausgeglichen.

Balkone

Hofseitig erhalten die Wohnungen des Vorderhauses (außer DG) je einen Balkon aus einer Metallkonstruktion und werden über Wasserspeier oder durch die Einbindung in das Regenfallrohr entwässert. Im Dachgeschoss wird die Wohnung 8 mit Dachterrasse hergestellt, die Wohnung 7 hat keinen Balkon oder Terrasse. Farbige Gestaltung und Ausführung entsprechend den Auflagen der Bauaufsichtsbehörde und des Denkmalamtes. Die Brüstungsgeländer werden ebenfalls entsprechend der Planungsauflagen ausgeführt, vorzugsweise als Stabgeländer ausgebildet.

Der Fußbodenbelag ist eine fasergebundene Systemplatte, z. B. der Firmen Balkodur oder Balkoplan.

Sanitärinstallation

Die Ausführung und Dimensionierung erfolgt nach den Planungsvorschlägen oder Berechnungen der Fachingenieure. Das Gebäude wird an ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem und die notwendigen Revisionsschächte gemäß Entwässerungsplanung an das öffentliche Netz angeschlossen. Warm- und Kaltwasserverbrauch werden mit Wasserzählern in jeder Wohnung ermittelt. Die Messeinrichtungen selbst werden vom Wohnungskäufer bei einem Serviceunternehmen gemietet.

Die Verlegung aller Sanitärleitungen erfolgt im Kellergeschoss auf den vorhandenen Flächen. In den Küchen wird die Installation der Wasser- und Abwasserleitungen teilweise auf der Wand zu den vorgesehenen Übergabepunkten geführt. Im Gartenbereich wird für die allgemeine Nutzung ein abschließbarer, frostsicherer Gartenwasseranschluss hergestellt.

Sanitärobjekte

Als Sanitärobjekte sind Markenfabrikate, Farbe Weiß, vorgesehen. Einrichtung und Anzahl entsprechend der Grundrisspläne.
Die Sanitärobjekte bestehen aus Badewanne, Duschwanne der Firma KALDEWEI-Saniform o. Ä., WC und Waschtisch in Weiß der Firma DURAVIT-Katja o. Ä., Armaturen der Firma GROHE Eurosmart o. Ä.

Bad bestehend aus:
Einbauwanne mit Ab- und Überlaufgarnitur, Brauseschlauch, Brausestange; Waschtisch, ca. 60 × 55 cm (soweit möglich), Einhebel-Mischbatterie; wandhängendes WC mit Unterspülkasten, WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff, Papierhalter.

Dusche:
Duschwanne aus emailliertem Stahlblech oder als Acrylduschtasse, Ab- und Überlaufgarnitur, Brause mit Wandstange, Thermostatarmatur der Firma GROHE Eurosmart. Duschabtrennung für Duschwanne aus Kunstglas mit Profilen in Silbern, Fabrikat: HÜPPE oder gleichwertig.

Waschmaschinenanschluss:
In allen Wohnungen ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine ausgewiesen, der mit einem Unterputz-Siphon mit Geräteventil ausgeführt wird.

Ist der Waschmaschinenanschluss aus Platzgründen nicht in der Wohneinheit, wird dieser in einem separaten allgemeinen Waschmaschinenraum im Kellergeschoss hergestellt.

Küchenanschluss:
Abwasseranschluss, Eckventil für Warmwasser, Kombi-Eckventil für Kaltwasser.

Zubehör:
Es ist je Sanitärraum ein Handtuchhalter, 2-teilig, und Papierhalter mit Abdeckung vorgesehen. Alle aufgeführten Produkte und Ausstattungen können vom Bauträger durch mindestens gleichwertige Elemente ersetzt werden.

Heizung

Im Heizungskeller entsteht eine Gaszentralheizung in Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasseraufbereitung und außentemperaturgesteuerten Regelungen für die Heizung mit Nachtabsenkung. Zusätzlich wird im Keller eine Luft-Luft-Wärmepumpe zur Warmwasserunterstützung installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt in Vorrangschaltung. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt.

In den Wohnungen kommen Profil-Flachheizkörper mit integrierter Ventilgarnitur (Fa. Kermi, Fa. Brötje oder gleichwertig) zum Einsatz. Bäder erhalten Handtuchheizkörper. Alle Heizkörper sind weiß endlackiert.

Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt mit einem Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtung selbst in jeder Wohnung wird bei einem Serviceunternehmen vom Käufer gemietet.

Die Entlüftung der innen liegenden WCs erfolgt mit Einzelentlüftungsgeräten. Die Schaltung der Abluftgeräte erfolgt über den Lichtschalter. Ein Nachlaufrelais ist in den Ventilatoren vorgesehen.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt lt. VDE-Vorschriften und entsprechend den Auflagen und technischen Bestimmungen des lokalen Versorgungsunternehmens. Im Keller befinden sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung. Der Hausanschluss des Gebäudes wird geprüft und ggf. erneuert. Die Elektroinstallation wird ab Hausanschlusskasten komplett erneuert. Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar (Unterputz, in den Fußböden, Zwischendecken oder Trockenwänden) verlegt.

Im Kellergeschoss erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz. In den Wohnungen werden Unterputz-Installationsgeräte von BUSCH JÄGER oder GIRA o. Ä. verwendet. Die Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an die geltenden DIN-Vorschriften für Wohngebäude.

Raumausstattung

Wohnzimmer
1 Deckenauslass
2 Lichtschalter
1 TV– und Radioanschluss
1 Telefonsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose neben der TV- und Telefonsteckdose
3 Einfachsteckdosen

Schlafzimmer
1 Deckenauslass
1 Lichtschalter
1 TV– und Radioanschluss
1 Telefonsteckdose neben Doppelbett
1 Doppelsteckdose neben der TV- und Telefonsteckdose
2 Einfachsteckdosen

2 Einfachsteckdosen jeweils rechts bzw. links neben dem Doppelbett

Flur
1 Deckenauslass (je nach Bedarf auch 2)
3 Lichtschalter
1 Telefonsteckdose
1 Doppelsteckdose neben der Telefonsteckdose

Kinderzimmer
1 Deckenauslass
1 Lichtschalter
1 TV- und Radioanschluss
1 Telefonsteckdose
1 Dreifachsteckdose neben der TV-Anschluss- und Telefonsteckdose
2 Einfachsteckdosen nach Einrichtungsplan
1 Doppelsteckdose

Küche
1 Deckenauslass
1 Lichtschalter
1 Steckdose für Dunstabzug (über Herd)
3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
2 Einfachsteckdosen
2 Einfachsteckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler

Bad
1 Deckenauslass
1 Wandauslass über Spiegel, separat geschaltet
1 Doppelsteckdose
1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn Stellplatz vorgesehen ist)

WC
1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose

Balkon
1 Wandlampe
1 Einfachsteckdose

Kellerabteile
1 Wandlampe als Gitterarmatur
1 Einfachsteckdose

Technikraum
Leuchtstofflampen

Treppenhaus
Wandlampen gem. Denkmalkonzept

Die Wohnungen erhalten eine Klingel- und Gegensprechanlage, Fabrikat Ritto inkl. Wohntelefon Fabr. Lippert o. Ä. Das Gebäude erhält eine abschließbare Außensteckdose im Hof. Ausgehend vom zentralen Anschlusspunkt wird in jede Wohnung die Verkabelung für die Einrichtung des Kabelanschlusses verlegt. Die technische Ausstattung für den Kabelempfang oder ggf. eine Antennenanlage gehört nicht zum Lieferumfang. Die vorhandene Blitzschutzanlage wird überprüft und angepasst.

Fliesenarbeiten/Bodenbeläge

In den Wohnungen werden eventuelle Unebenheiten mit einer Ausgleichsschicht egalisiert und es wird ein Trockenestrichsystem eingebaut. Die Wände in den Bädern werden im spritzwassergefährdeten Bereich mit keramischen Wandfliesen zeitgemäß gefliest (Materialpreis: 25,00 Euro/m² brutto). Die Böden in den Bädern, Abstellräumen und Küchen erhalten Bodenfliesen (Materialpreis: 25,00 Euro/m² brutto). In allen übrigen Räumen wird Fertigparkett (13–15 mm in Buche oder Eiche) nach Bemusterung verlegt (Materialpreis: 25,00 Euro/m² brutto). Die parkettbelegten Räume erhalten Sockelleisten in Weiß. Die Trittstufen und Podeste des Treppenhauses werden nach dem Vorbild des originalen Bodens mit neuem Linoleum belegt, die Setzstufen erhalten einen Anstrich.

Malerarbeiten

Die Wandflächen in den Wohnungen erhalten eine Raufasertapete mittlerer Körnung mit einem Innendispersionsanstrich in hellen, freundlichen Tönen. Die Decken in den Wohnräumen erhalten einen weißen bis hell getönten, wischfesten Dispersionsanstrich auf Spachtelung (Gipsunterhangdecken).

In den Bädern und WCs werden die Wandflächen oberhalb der Fliesen gespachtelt und weiß bis hell getönt gestrichen. Die Treppenhausdecken und Treppenunterseiten werden gespachtelt und entsprechend des mit dem Denkmalamt abgestimmten Farbkonzeptes gestaltet. Dabei ist zu beachten, dass eine vollständige Ebenheit der Decken und Wände aufgrund der historischen Untergründe nicht erreicht werden kann.

Im Kellergeschoss werden geputzte Wände und Decken mit einem diffusionsoffenen Anstrich weiß versehen. Unverputzte steinsichtige Wandflächen erhalten einen farblosen Haftbinder zur Oberflächenverfestigung.

Außenanlagen

Hofflächen und Grünflächen werden entsprechend dem Detailplan (Außenanlagen) ausgeführt. Die im Prospekt dargestellten Pkw-Stellplätze im Freien sind nicht Bestandteil dieses Angebotes.

Sonstiges

- Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.
- Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht.

- Die Errichtungsmaße z. B. für Küchenmöbel sind am Bau nach Aufbringen des Innenputzes bzw. der Fliesen zu nehmen.
- Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind keine geschuldete Leistung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Technische Änderungen, welche sich im Ganzen nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken, sowie Änderungen, welche durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten.
- Konstruktionsbedingt können bei den Holzbalkendecken eventuell Schwingungen auftreten, welche jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinflussen.
- Die Schwellenaustrittshöhe zum Balkon wird möglicherweise aus konstruktiven Gründen niedriger – als in den einschlägigen DIN-Bestimmungen vorgegeben – ausgeführt.
- Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz erheblich verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen möglich, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

Schlussbemerkung

Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasser u. Ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens wirtschaftlich sinnvoll oder zweckmäßig sind, sowie Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass hieraus Ansprüche hergeleitet werden können. Bei den angegebenen Flächen sind die notwendigen Vormauerungen nicht berücksichtigt. Die im Prospekt abgedruckten Zeichnungen entsprechen nicht unbedingt dem letzten Stand der Ausführungsplanung. Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne, die Ausführungszeichnungen nach dem neusten Stand sowie die gültigen Detailpläne.

Die Angaben in dieser Baubeschreibung werden auf Grundlage des zum Zeitpunkt vorliegenden Planungsstandes ermittelt. Änderungen in der Planung, welche aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen notwendig erscheinen, werden im Zuge der Werksplanung durch das Planungsbüro festgelegt. Änderungen aufgrund von Baugenehmigungen, behördliche bzw. denkmalbehördliche Auflagen werden von den Bauherren anerkannt. Für die genaue Ausführung der Baumaßnahme sind die Detail- und Werkpläne maßgebend.

Allgemeine Hinweise zum Erwerb

Eine Haftung für Änderungen aufgrund zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen, Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung kann nicht übernommen werden. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Trotz Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Gesetzgebung und der Rechtsprechung können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit beeinflussen. Die Rechtsgrundlage für den Erwerb bzw. die Geschäftsbeziehung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Jeder Erwerber sollte sich über die derzeitigen gesetzlichen, steuerlichen und rechtlichen Regelungen informieren und bei einem Steuerberater seiner Wahl weitere Informationen und Auskünfte einholen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

PALASAX Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung mbH
Käthe-Kollwitz-Ufer 23 · 01307 Dresden
Tel.: +49 (0)351 3160025
info@palasax.de · www.palasax.de

Haftungsausschluss:

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes, der Umgebung und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

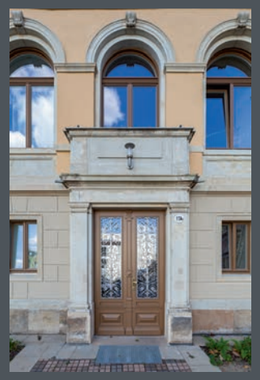
Bildnachweis:

Seite 2, 3, 7, 9, 29: ART ARMINUM
S. 6: © istockphoto.com/nikata
© istockphoto.com/bitbeerdealer
© istockphoto.com/rolphus
© istockphoto.com/nantela
S. 22,23, 30–33: Jens Kirchschläger
3-D-Renderings: Ralf Scholz 3D-Planung

Gestaltung/Satz:

ART ARMINUM | Werbeagentur

REFERENZEN
DER PALASAX



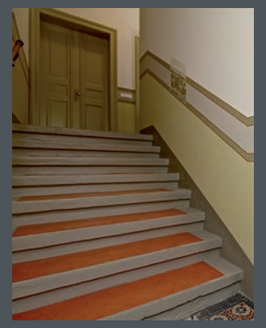
Dresden, Bienertvilla
Denkmalgeschützte Villa
In der Villa Bienert, die 1863 von Gottlieb Traugott Bienert als repräsentatives Wohnhaus erbaut wurde, entstanden auf vier Etagen elf aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Realisierungszeitraum: 2015–2017.

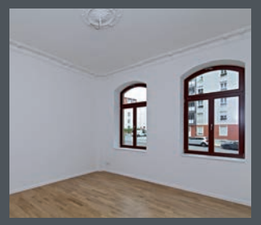
Dresden, Oederaner Straße 3–11
Denkmalgeschützte Wohnanlage aus dem Ende der Gründerzeit
In der Wohnanlage entstanden 80 aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Das gesamte Objekt wurde unter besonderer Beachtung der Denkmalschutzauflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz um- und ausgebaut. Realisierungszeitraum 2015–2019.

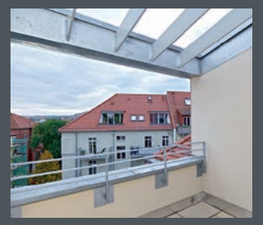
REFERENZEN
DER PALASAX

Dresden, Bienertmühle
Sanierte Lofts in historischem Denkmal
1568 erwarb Kurfürst August eine seit dem 13. Jahrhundert existierenden Mahlmühle und ließ sie durch einen Neubau ersetzen. Über 400 Jahre später wurde das Industriedenkmal erneut umgebaut: zu einmaligen Eigentumswohnungen. Heute fördern die Interpretation neuer Wohnideen und der Rückgriff auf historische Stilmittel den Charme dieser Adresse.
Realisierungszeitraum: 2014/2015.

Dresden, Wernerstraße 19
Sanierung Mehrfamilienhaus
Das Mehrfamilienhaus wurde zu modernen Wohnungen umgebaut. Auf 4 Etagen entstanden 8 aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Der Erhalt und die Sanierung der historischen Substanz standen beim Ausbau des Wohnhauses im Vordergrund. Die zeitlos schöne Architektur sorgte für eine hohe Nachfrage und eine solide Zukunftsperspektive bei dieser Immobilieninvestition. Realisierungszeitraum: 2017.







FREIRAUM
FÜR IHRE NOTIZEN