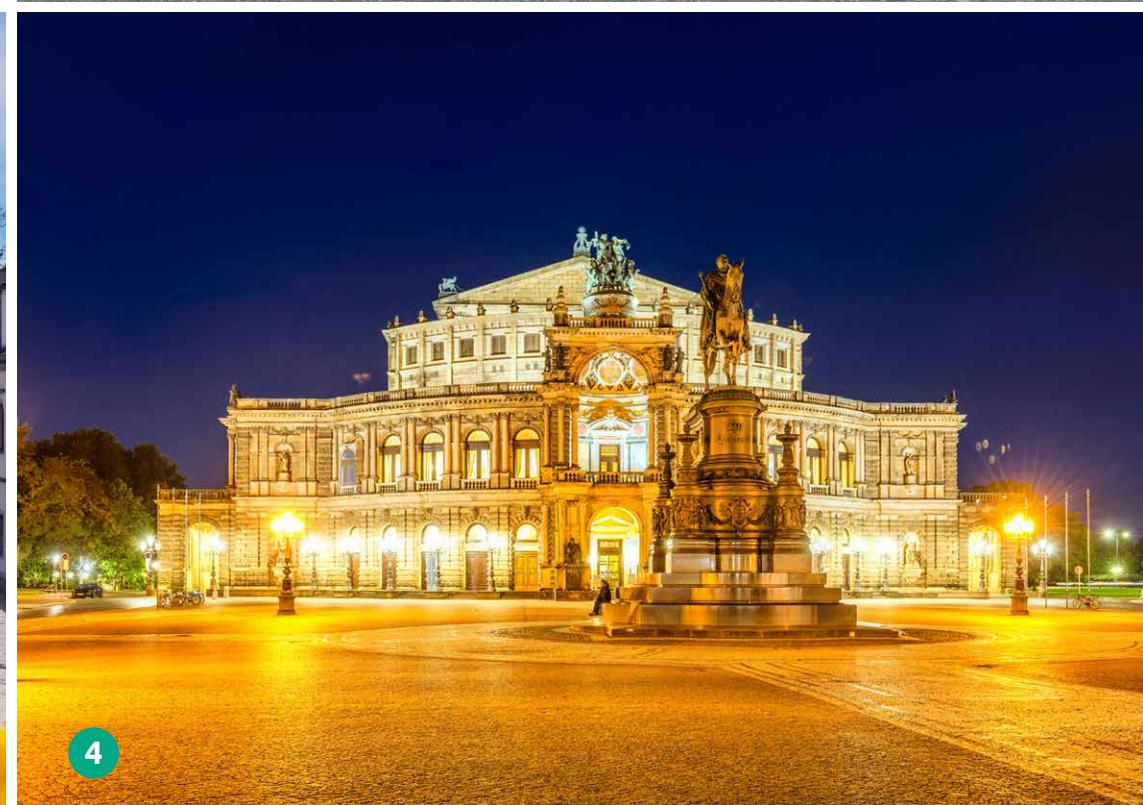
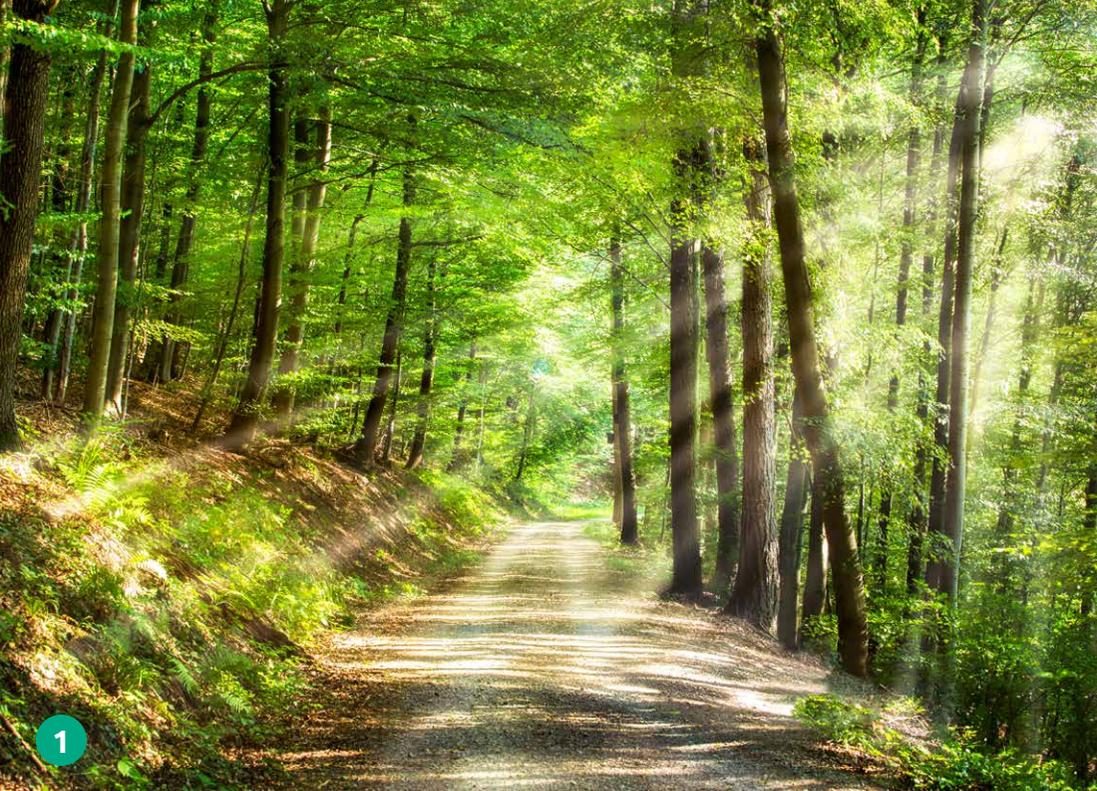




# WOHNEN AM HISTORISCHEN MARKT RADEBERG

**NEUBAU VON 8  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
MITTELSTRASSE 3  
IN RADEBERG



# RADEBERG

## ZENTRALES WOHNEN

**Die sympathische „Große Kreisstadt“ Radeberg mit Ihrer fast 800-jährigen Tradition liegt idyllisch am Rande der Dresdner Heide.**

**Und doch ist die sächsischen Landeshauptstadt Dresden über die Radeberger Landstraße in ca. 20 Minuten zu erreichen.**

Die sympathische „Große Kreisstadt“ Radeberg mit Ihrer fast 800-jährigen Tradition liegt idyllisch am Rande der Dresdner Heide.

Und doch ist die sächsischen Landeshauptstadt Dresden über die Radeberger Landstraße in ca. 20 min zu erreichen. Aufgrund der Nähe zu Dresden und der guten Anbindung an das Straßen- und Schienennetz die Kreisstadt sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Wohnort äußerst gefragt. So kann sich die drittgrößte Stadt im Landkreis über jährlichen Zuzug freuen.

Für seine ca. 18.500 Einwohner bietet Radeberg eine hohe Wohnqualität mit kurzen Wegen zu Arbeitsplatz, Bildungseinrichtungen und Stadtleben.

Stolz trägt Radeberg auch den Namen „Bierstadt“ – benannt nach international bekanntem Pilsner der Radeberger Exportbierbrauerei. Das "Radeberger" wird seit 1872 gebraut und ist damit das älteste Pils in Deutschland. Die Radeberger Exportbierbrauerei, einer der modernsten und bekanntesten Brauereien in Europa, kann man bei einer spannenden Brauereiführung besichtigen.

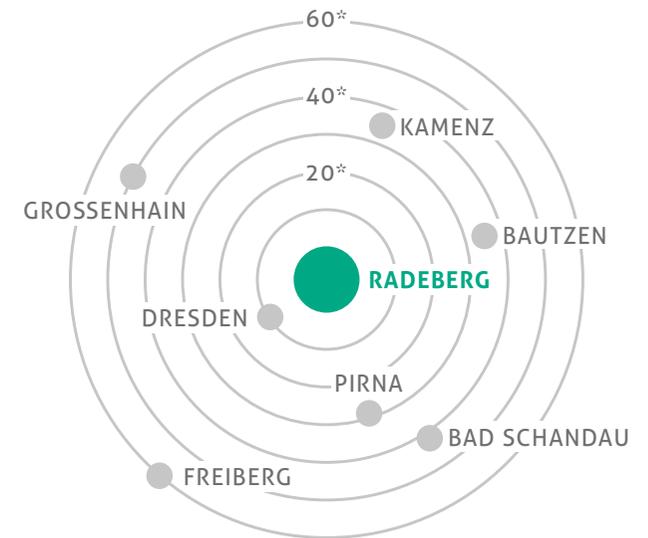
Das Radeberger Biertheater ist ebenfalls über die Region hinaus bekannt. In dem sächsischen Mundarttheater gastieren neben den lokalen sächsischen Stars auch

nationale Künstler wie Mike Krüger, Ingo Appelt, Wladimir Kammerer, Ausbilder Schmidt und Mirja Boes. Auf dem "Radeberger Bierstadtpfad" erfahren Besucher auf der 1,5km langen Wegstrecke alles Wissens- und Sehenswerte über die Bierstadt.

### **ABER RADEBERG HAT NOCH MEHR ZU BIETEN:**

Das unter Denkmalschutz stehende Schloss Klippenstein gehört zu den bedeutendsten Zeugnissen der Herrschaftsarchitektur unter Kurfürst Moritz von Sachsen. Es wurde in den 90er Jahren aufwendig saniert und beherbergt heute ein modernes Museum, welches einen Einblick in die wechselvolle Geschichte Radebergs gewährt. Die Exponate zur Geschichte der Stadt an der Großen Röder, die fast genauso alt wie Dresden ist, enthalten nicht nur für Historiker interessante Informationen.

- 1 Dresdner Heide
- 2 Marktplatz Radeberg
- 3 Schloss Klippenstein
- 4 Semperoper Dresden



# RADEBERG

## INFRASTRUKTUR

### DATEN UND FAKTEN

1219 erstmals erwähnt  
2009 Erhebung zur großen  
Kreisstadt  
18.500 Einwohner  
280 im Handelsregister  
eingetragene Firmen davon  
100 Geschäfte und Restaurants  
772 Kleingewerbetreibende  
189 Handwerksbetriebe



BIERSTADT RADEBERG

### INFRASTRUKTUR

Als lebendige Einkaufsstadt bietet Radeberg in seiner unter Denkmalschutz stehenden Innenstadt mehr als 100 Geschäfte und Gastronomiebetriebe. Dort erhalten Sie neben Artikeln des täglichen Bedarfs auch individuelle Angebote und regionale Besonderheiten, wie den Bitterlikör, handgefertigte Glasgravuren, Goldschmuck, Holzkunst und regionale Leckereien. Auf dem zweimal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt verkaufen regionale Bauern Ihre frischen, saisonalen Erzeugnisse.

Die Versorgung mit Sozial- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gymnasium, Arztpraxen und Krankenhäusern ist garantiert. In Radeberg befindet sich eines der modernsten Krankenhäuser in der Region. Die ASKLEPIOS-ASB Klinik in Radeberg, sichert, als akademisches Lehrkrankenhaus der Technischen Universität Dresden, Spitzenmedizin für die Region.

### FREIZEIT / NATUR

Alljährlich finden unzählige Veranstaltungen statt, wie das Radeberger Bierstadtfest, das Brauereifest, Frühlings- und Herbstfeste, Weihnachtsmärkte, diverse Konzerte, Vorlesungen oder Ausstellungen. Auch bietet Radeberg ein abwechslungsreiches Angebot für Kultur- und Sportbegeisterte: Ein modernes Stadtbad, der Golfclub Ullersdorf, der Spielmannszug Radeberg, die Bibliothek, mehrere Sportvereine, Fördervereine, Jugend- und Seniorenclubs um nur einige zu nennen. Als Ausflugsziel für Natur- und Wanderfreunde sind die Dresdner Heide, das Seifersdorfer Tal oder das Hüttertal in unmittelbarer Umgebung zu empfehlen.

# RADEBERG

## LAGE

### LAGE

Die Bundesautobahnen A4 und A13 erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Der Radeberger Bahnhof bietet darüber hinaus eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung mit Bahn, S-Bahn und Busverbindungen. Der Dresdner Flughafen ist nur ca. 10 km entfernt. Die Innenstadt von Dresden erreichen Sie in nur 20 Minuten mit dem Auto. So leben Sie in ruhiger Lage und können dennoch am Großstadtleben teilhaben.



13 Minuten

#### Bahnhof

Dresden Neustadt



10 Minuten

#### Autobahn A4

Aachen - Görlitz



15 Minuten

#### Autobahn A13

Dresden - Berlin



20 Minuten

#### Flughafen

Dresden International



30 Minuten

#### World Trade Center

Dresden



20 Minuten

#### Dresdner Heide

Stallweg



## OBJEKTDATEN

### › Objekt

Neubau einer Wohnanlage bestehend aus acht Eigentumswohnungen

### › Lage

Mittelstraße 3  
01454 Radeberg

### › Wohnungen

2-3 Raum-Wohnungen,  
Wohnflächen zwischen  
ca. 73m<sup>2</sup> und 101m<sup>2</sup>  
moderne und durchdachte  
Grundrisse

### › Baubeginn 2017



---

## MITTELSTRASSE 3

### OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnanlage Mittelstraße 3 in Radeberg ist ein Mehrfamilienhaus-Neubauprojekt mit insgesamt acht Eigentumswohnungen. Direkt am historischen Markt in Radeberg gelegen, bietet die ausgezeichnete Lage die Möglichkeit alle Wege zu Fuß zu erledigen. Voraussichtlich wird das Projekt im 2. Quartal 2018 fertiggestellt. Das Neubauprojekt ist auf allen Ebenen so konzipiert, dass ein möglichst großer Erholungswert entsteht. Entdecken Sie selbst die Vorteile des außergewöhnlichen Konzeptes – helle, hochwertige Wohnungen in einem ruhigen und dennoch zentrumsnahen Umfeld.

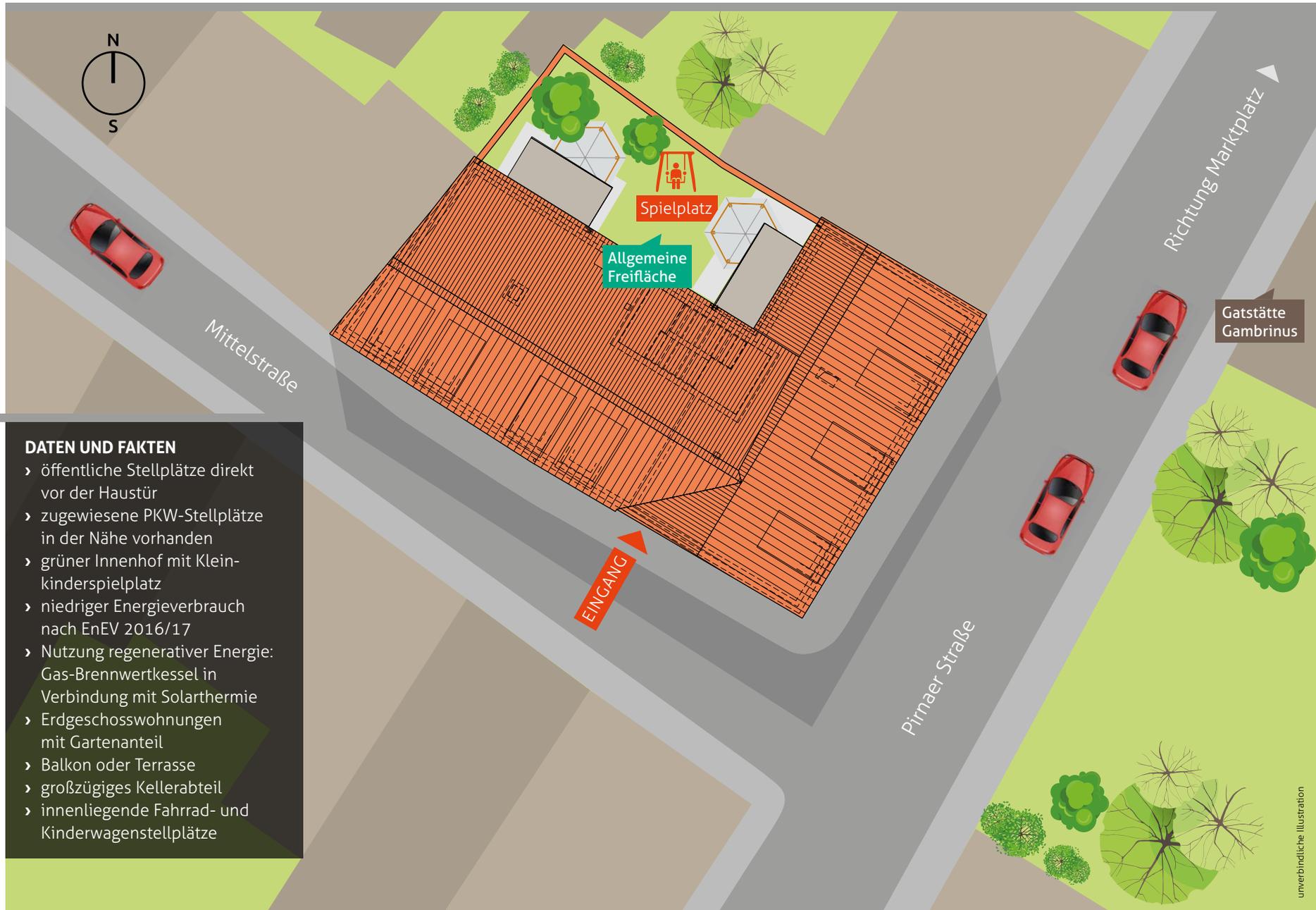
#### DER RAHMEN FÜR IHREN INDIVIDUELLEN LEBENSSTIL

Die Wohnanlage spricht alle Generationen an und erfüllt zugleich individuelle Wohnvorstellungen: für Senioren und junge Familien gleichermaßen. Viele generationsübergreifende Details sind berücksichtigt. Jede Wohnung hat entweder Gartenanteil mit Terrasse oder einen Balkon. Die Wohnungen im Erdgeschoss bieten außerdem einen barrierefreien Zugang. Es gibt einen Kleinkindplatz, für jede Wohneinheit einen PKW-Stellplatz sowie eine Bushaltestelle in nur 100m Entfernung – damit jeder die besten Voraussetzungen vorfindet, um sich hier daheim zu fühlen.

#### IHRE EIGENTUMSWOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

Sichern Sie sich mit einer Eigentumswohnung als Wertanlage eine Rendite von 5-6% und investieren Sie in Ihre Zukunft. Das Zentrum von Radeberg bietet Ihnen als Standort langfristig eine Wertstabilität von 20-30 Jahren für Ihre Immobilie. Die steigenden Einwohnerzahlen zeigen, dass Radeberg über ausreichend Mieterpotential verfügt.





#### DATEN UND FAKTEN

- › öffentliche Stellplätze direkt vor der Haustür
- › zugewiesene PKW-Stellplätze in der Nähe vorhanden
- › grüner Innenhof mit Kleinkinderspielplatz
- › niedriger Energieverbrauch nach EnEV 2016/17
- › Nutzung regenerativer Energie: Gas-Brennwertkessel in Verbindung mit Solarthermie
- › Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil
- › Balkon oder Terrasse
- › großzügiges Kellerabteil
- › innenliegende Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze

## MITTELSTRASSE 3 OBJEKTAUSSTATTUNG

Die Wohnanlage Mittelstraße 3 verbindet moderne Architektur mit moderner und gehobener Innenausstattung. So können Sie Ihre Eigentumswohnung ganz individuell nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten. Wir stehen Ihnen bei der Auswahl und Umsetzung Ihrer Innenausstattung beiseite, um das für Sie stimmige Wohnkonzept zu realisieren.

Alle im Innen- und Außenbereich verwendeten Materialien und Produkte versprechen ein dezentes und funktionales Design, welches noch in vielen Jahren die beste Wahl ist. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über ein über Gas-Brennwertkessel, damit sparen Sie nicht nur Nebenkosten sondern tun in Verbindung mit der installierten Solarthermie auch noch etwas für die Umwelt. Hochwertige Sanitärausstattung, moderne Fliesenkonzepte von Villeroy&Boch und der strapazierfähig Bodenbelag aus Design Vinyl bestimmen den Qualitätsstandard der modern ausgestatteten Wohnungen.

### AUSSTATTUNG

- › barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss
- › Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern
- › hochwertige Fliesen von Villeroy&Boch in Bad und Küche
- › bodengleiches Duschsystem mit Concept Duschrinne
- › praktische Handtuchheizkörper in jedem Bad
- › große Fenster schaffen lichtdurchflutete Räume
- › Holzfenster mit Isolierverglasung
- › strapazierfähiges Design-Vinyl mit Aquastop
- › individuelle Materialbemusterung



## MITTELSTRASSE 3 OBJEKTLAGE

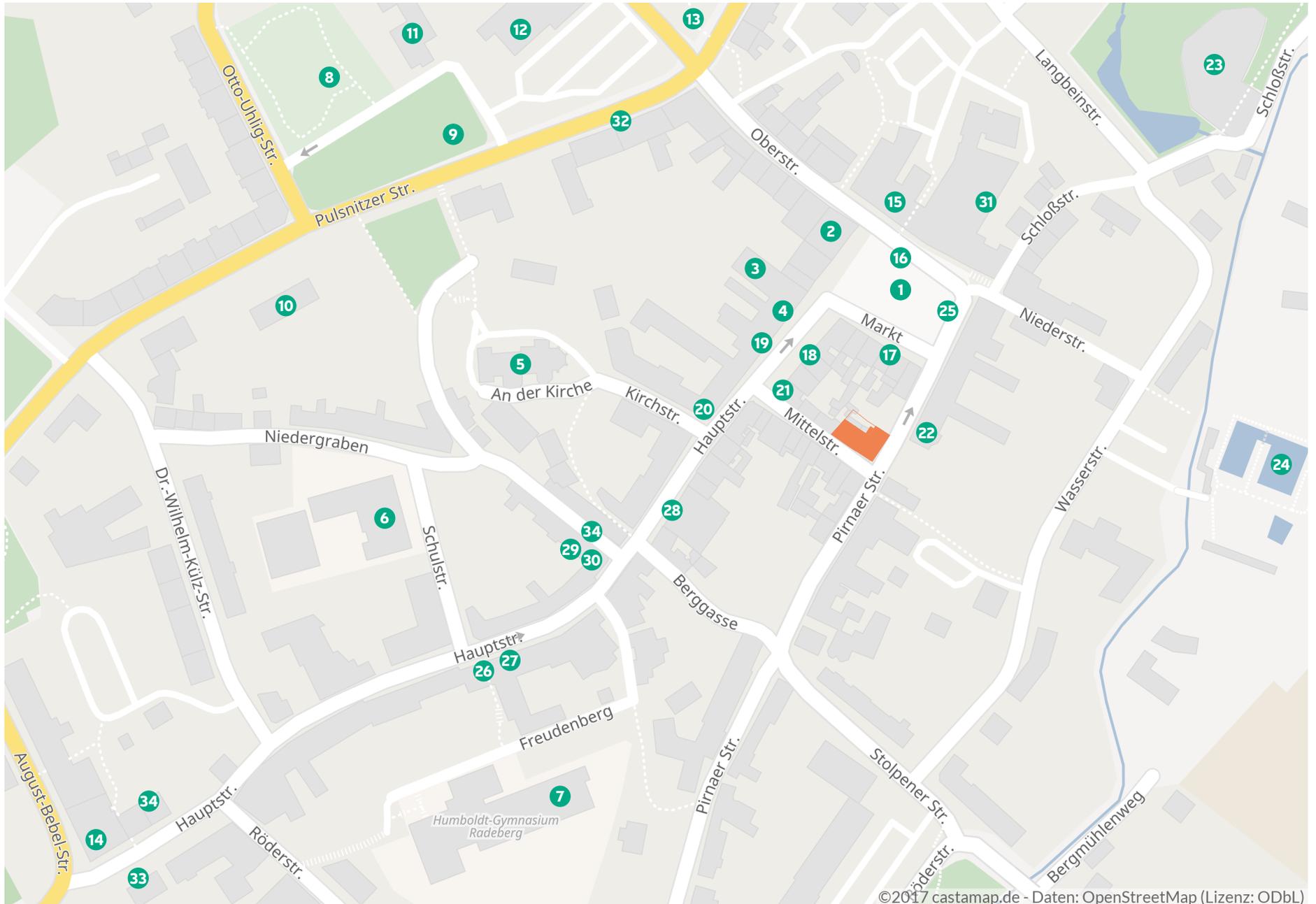
Die Wohnanlage Mittelstraße 3 liegt direkt im Stadtzentrum von Radeberg. In nur einer Minute erreichen Sie zu Fuß den historischen Marktplatz von Radeberg. Dort findet zweimal in der Woche ein Wochenmarkt statt, wo regionale Bauern und Erzeuger Ihre Produkte anbieten. Außerdem finden Sie dort zahlreiche Mode- und Schuhgeschäfte, Juweliers, Friseure, Kosmetiker sowie Cafés und Restaurants. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, die Bushaltestelle direkt vor der Haustür, Restaurants in unmittelbarer Nähe - in der attraktiven Lage müssen Sie auf keinen Komfort verzichten.

Die Infrastruktur der Radeberger Innenstadt ist hervorragend ausgebaut: So erreichen Sie diverse Arztpraxen, Apotheken, Bankfilialen oder die Stadtverwaltung ganz bequem zu Fuß. Radebergs Zentrum bietet außerdem viele Möglichkeiten für Sport und Fitnessbegeisterte. Der nahegelegene Park oder die Dresdner Heide, das städtische Schwimmbad in unmittelbarer Nähe sowie unzählige Sportvereine bieten für jeden Geschmack etwas Passendes.

### LAGE HIGHLIGHTS

- › moderne Stadtlage am historischen Marktplatz Radeberg
- › ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Ärzten, Apotheke und Einkaufsmärkte
- › Spielplatz, Grundschule, Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- › gute Verkehrsanbindung nach Dresden sowie zu den umliegenden Städten und Gemeinden

1	Markt	80m	18	Goldschmiede	80m
2	Stadtverwaltung	160m	19	Drogerie	60m
	Standesamt	160m	20	Reisebüro	70m
3	Bibliothek	90m	21	La Piazza Restaurant	50m
4	Apotheke	90m	22	Gaststätte Gambrinus	40m
5	Ev.-Luth. Stadtkirche	190m	23	Schloss Klippenstein	350m
6	Grundschule Stadtmitte	400m		Schlossmuseum	350m
7	Humboldt-Gymnasium	350m	24	Stadtbad Radeberg	220m
8	Spielplatz	350m	25	Bushaltestelle Linie 302, 310	110m
9	Park	300m	26	Notar	240m
10	Kindertagesstätte Kinderland	350m	27	Buchhandlung Radeberg	230m
11	Kindertagesstätte Baumhaus	350m	28	Sparkasse	130m
12	Lidl Discounter	350m	29	Bäckerei	170m
13	EDEKA Scheller	350m	30	Café Lissy	170m
14	Radeberger Biertheater		31	Zahnarztpraxis Kathrin Langowsky	140m
	Radeberger Brauerei-Ausschank	450m	32	Zahnarztpraxis David Henack	300m
15	Seniorenwohnanlage Am Markt	160m	33	Hausarztpraxis Yves Reinhardt	400m
16	Deutsche Post	150m	34	Hautarztpraxis Annegret Baunacke	450m
17	Annette Friseurbetriebe	90m	35	Kinderpsychiater Luise Hanf	170m



©2017 castamap.de - Daten: OpenStreetMap (Lizenz: ODbL)

# WOHNBEISPIEL ERDGESCHOSS

## 2-RAUM-WOHNUNG

M3-WE01-EG	
Wohnen / Kochen	ca. 32,7m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,2m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,1m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,9m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 18,3m <sup>2</sup> )	ca. 9,15m <sup>2</sup>
Keller (50% von 4,1m <sup>2</sup> )	ca. 2,05m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 80,1m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › barrierefreier Zugang
- › großzügige Terrasse mit Gartenanteil
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.



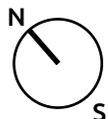
# WOHNBEISPIEL ERDGESCHOSS

## 3-RAUM-WOHNUNG

M3-WE02-EG	
Wohnen / Kochen	ca. 38,3m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,1m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,1m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,5m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,9m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 33,8m <sup>2</sup> )	ca. 16,9m <sup>2</sup>
Keller (50% von 4,1m <sup>2</sup> )	ca. 2,05m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 101,9m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › großzügige Terrasse mit Gartenanteil
- › bodentiefe Echtglassusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- › Wohn- und Schlafräume nach Süden/ Westen ausgerichtet



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.

# WOHNBEISPIEL 1. OBERGESCHOSS

## 3-RAUM-WOHNUNG

M3-WE03-10G	
Wohnen / Kochen	ca. 32,65m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,0m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,6m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,4m <sup>2</sup>
Flur	ca. 7,25m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2,7m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,6m <sup>2</sup> )	ca. 1,8m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 88,6m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.

# WOHNBEISPIEL 1. OBERGESCHOSS

## 3-RAUM-WOHNUNG

M3-WE04-10G	
Wohnen / Kochen	ca. 38,3m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,1m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,1m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,5m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,9m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,6m <sup>2</sup> )	ca. 1,8m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 87,9m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- › Wohn- und Schlafräume nach Süden/ Westen ausgerichtet



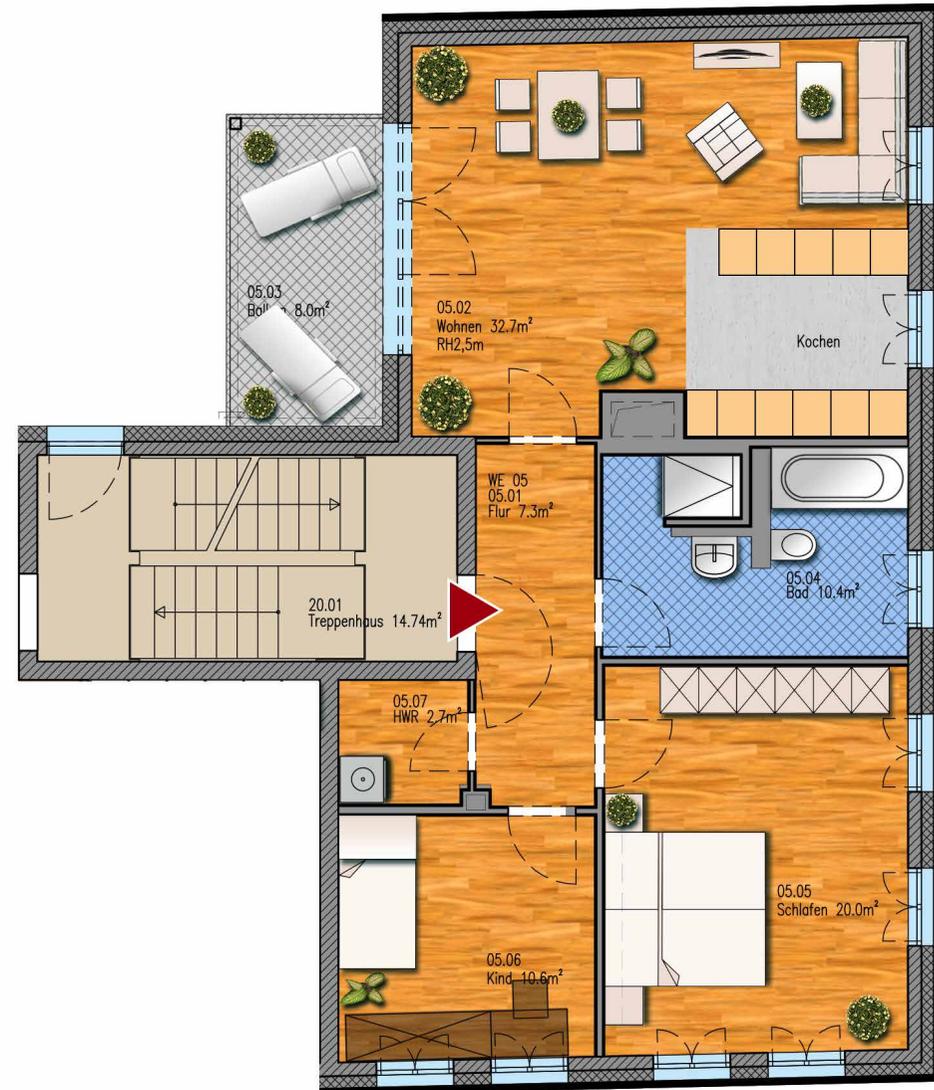
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.

## WOHNBEISPIEL 2. OBERGESCHOSS 3-RAUM-WOHNUNG

M3-WE05-20G	
Wohnen / Kochen	ca. 32,65m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,0m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,6m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,4m <sup>2</sup>
Flur	ca. 7,25m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2,7m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,4m <sup>2</sup> )	ca. 1,7m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 88,5m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich



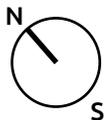
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.

## WOHNBEISPIEL 2. OBERGESCHOSS 3-RAUM-WOHNUNG

M3-WE06-20G	
Wohnen / Kochen	ca. 38,3m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,1m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,1m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,5m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,9m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,2m <sup>2</sup> )	ca. 1,6m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 87,7m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- › Wohn- und Schlafräume nach Süden/  
Westen ausgerichtet



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.

# WOHNBEISPIEL DACHGESCHOSS

## 2-RAUM-WOHNUNG

### M3-WE07-DG

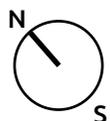
Wohnen / Kochen	ca. 27,4m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 22,25m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,15m <sup>2</sup>
Flur	ca. 7,2m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2,8m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,1m <sup>2</sup> )	ca. 1,55m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 73,55m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › großes Schlafzimmer
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › großer Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- › gemütliche Dachschrägen



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.



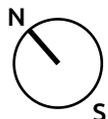
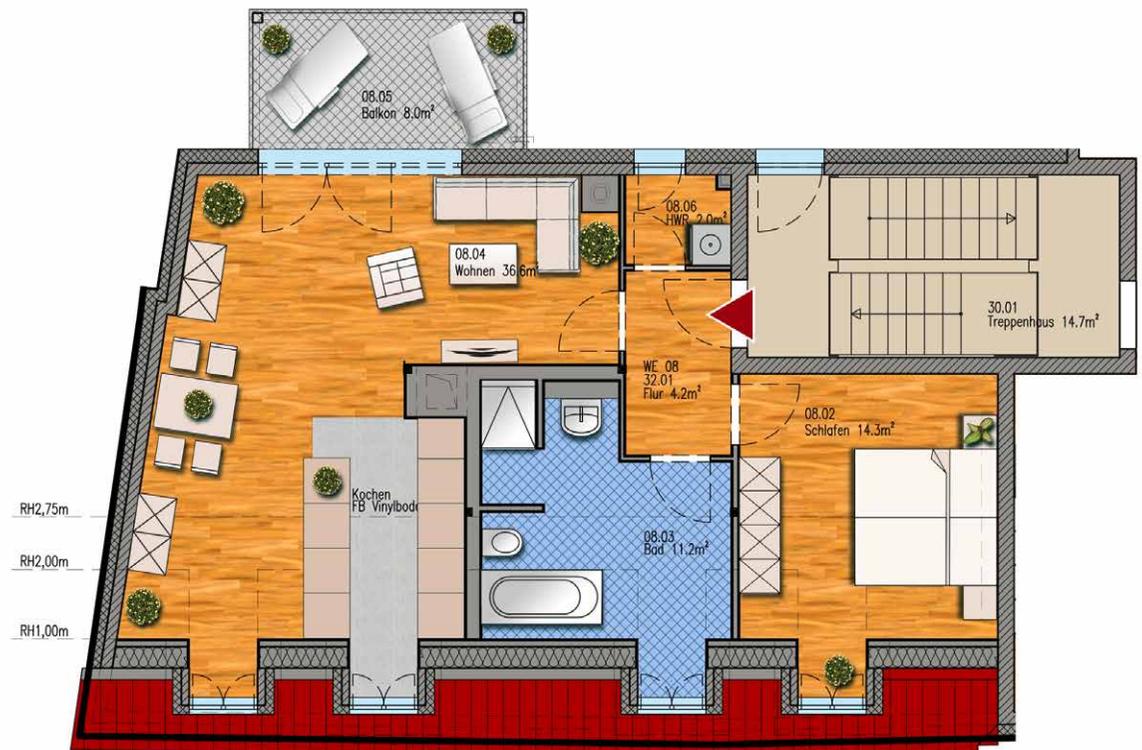
# WOHNBEISPIEL DACHGESCHOSS

## 2-RAUM-WOHNUNG

M3-WE08-DG	
Wohnen / Kochen	ca. 36,6m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,3m <sup>2</sup>
Bad	ca. 11,2m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,2m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 2m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 6,4m <sup>2</sup> )	ca. 3,2m <sup>2</sup>
Keller (50% von 3,1m <sup>2</sup> )	ca. 1,55m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Wohnung</b>	<b>ca. 73,05m<sup>2</sup></b>

### HIGHLIGHTS

- › heller Balkon, zum Innenhof liegend
- › bodentiefe Echtglasdusche und Badewanne im Bad
- › elektrisch gesteuerte Rollläden
- › Hauswirtschaftsraum
- › offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- › gemütliche Dachschrägen
- › Wohn- und Schlafräume nach Süden/ Westen ausgerichtet



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die abgebildete Möblierung stellt lediglich ein Beispiel dar und ist kein Bestandteil unserer Leistung.



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

# MITTELSTRASSE 3

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### ROHBAUARBEITEN

#### GRÜNDUNG / BODENPLATTE

**Bereich 1 – nicht unterkellert:** Die Gründung des nicht unterkellerten Bereichs im Gebäudeteil Pirnaer Straße erfolgt über eine 35cm starke Bodenplatte aus Stahlbeton. Diese ist auf mind. 30 cm starken Gründungspolstern zu gründen.

**Bereich 2 – unterkellert:** Die Gründung erfolgt über 30 bzw. 35 cm, Bereichsweise 50 cm starke Bodenplatten aus Stahlbeton in WU-Qualität. Diese sind auf mind. 30 cm starken Gründungspolstern zu gründen.

#### KELLERGESCHOSS (Bereich 2)

**KG-Außenwände:** Die Kelleraußenwände sind als Filigranwände aus WU-Beton, mit einer Dicke von 25 cm gemäß Angaben der Tragwerksplanung erstellt. Sichtbare Betonflächen werden in Sichtbeton Klasse SB2 hergestellt.

**Kellergeschoss-Innenwände:** Kellerinnenwände werden als Kalksandstein-Mauerwerkswände erstellt. Tragende Innenwände besitzen eine Stärke von 24 cm; nicht-tragende Innenwände eine Stärke von 11,5 cm. Ausgenommen sind die Systemtrennwände der Mieterkeller.

**Kellergeschoss-Fenster:** Kellerfenster werden, wo erforderlich mit Beton- oder Kunststofflichtschacht und verzinktem Lichtschachtrost (abhebesicher) eingebaut. Die Entwässerung der Lichtschächte erfolgt durch Versickerung. Unter den Lichtschächten werden Sickerpackungen vorgesehen.

**Kellergeschoss-Boden:** Der Kellerboden wird als WU-Betonplatte hergestellt. Erdung: Fundamentierender erfolgt nach VDI-Richtlinien.

**Decke:** Die Decke über dem Untergeschoss ist als Stahlbeton-Elementdecke C 25/30 mit Ortbetonergänzung (Deckenstärke 20 cm) und mit Ortbetonübergängen der angrenzenden Bodenplatten erstellt.

#### ERD- UND OBERGESCHOSSE (Bereiche 1 & 2)

**Tragende Wände:** Tragende Außen- und Innenwände werden als Kalksandstein-Mauerwerkswände hergestellt. Tragende Außenwände erhalten eine Stärke von 17,5 cm, tragende Innenwände 24cm. Dies betrifft auch die Wohnungstrennwände. Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2.

**Nichttragende Wände:** Nichttragende Innenwände werden als

Gipskarton-Ständerwerke erstellt. Die Dicke der Wände beträgt 10 cm, 15 cm und 25 cm. Verstärkungen für Oberschränke im Küchenbereich sind bedacht. Im EG ist eine nichttragende Kalksandstein-Mauerwerk-Innenwand mit einer Stärke von 11,5 cm gebaut.

**Geschossdecken:** Die Deckenkonstruktionen über EG bis einschließlich Decke über 2. Obergeschoss / 3. Zwischengeschoss werden als Spannbeton - Fertigteildecken (BRESPA-Decken, Deckenstärke 26,5 cm, C 45/55) realisiert. Sichtbare Betonflächen werden in Sichtbeton Klasse SB2 hergestellt.

**Treppen:** Schalltechnisch entkoppelte Stahlbetonfertigteile auf Neoprenlager.

**Balkone:** Die hofseitigen Balkone sind als Trägerrostkonstruktion aus Stahl feuerverzinkt und nach Farbkonzept beschichtet mit einem Balkotec-Systembelag geplant. Geländer Stahl feuerverzinkt und nach Farbkonzept beschichtet aus Flachstahl mit senkrechten Stäben. Stabile Konstruktion mit Verstärkungen zur besseren Stabilität, Ober- und Untergurt. Verschraubung verzinkt/nicht rostend. Der Lastabtrag erfolgt über Stützen mit Einzelfundamenten und den Anschluss an die Außenwand des Gebäudes.

#### DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Kombination aus Sattel- und Pultdach. Straßenseitig sind die Dachflächen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 44,5° geplant. Dachgauben dienen der Belichtung der Wohnungen im ausgebauten Dach. Hofseitig sind zur optimalen Flächennutzung im ausgebauten Dachgeschoss Pultdachkonstruktionen angeordnet. Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz oder ggf. Brettschichtholz gefertigt.

#### BLECHNERARBEITEN

**Dachentwässerung:** Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt über auf der Fassade bzw. in Fassadennischen liegende Rinnen und Fallrohre. Alle Blechteile werden in Titanzink ausgeführt. Waagerechte Flächen mit Antidröhnenschutz.

#### FASSADE WDVS

WDVS-Fassade mit weißem Anstrich und folgendem Aufbau:  
- Kalkgipsmörtel, d = 1,00 cm  
- Kalksandsteine (2000 kg/m<sup>3</sup>) nach DIN V 106 / EN 771-2, d

= 17,50 cm

- Mineralwolle (MW) 035 nach DIN EN 13162, d = 16,00 cm

- Kalkzementmörtel, d = 1,00 cm

Die Fassade wird mit Holzfenstern ergänzt. Die Fensterbänke bestehen ebenfalls aus Holz, Aufputzleisten wie Alsecco Al-sipro 3D, Fugendichtbänder. Die Installation von Lampen auf den Terrassen erfolgt mit Universal- oder Teleskopgeräträger, Fabrikat Kaiser oder gleichwertig.

#### DACHISOLIERUNG

Dachfläche: Die Dachisolierung erfolgt gemäß EnEV-Nachweis mittels eines Holzfaserdämmstoffes (WF) 048 nach DIN EN 13171, d = 2,20 cm gemäß Wärmeschutznachweis. Diese wird in Teilbereichen mit einem Faserdämmstoff 035 gemäß DIN 18 165/1 ergänzt. Die raumseitige Bekleidung des Daches erfolgt mittels 2,50 cm dicken GK-Platten gemäß DIN 18180.

### INNENAUSBAU

#### ESTRICHARBEITEN

Alle oberirdischen Geschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf PS-Dämmlage (Trittschall-/Wärmedämmschicht). Die Oberflächen werden glatt abgezogen zur Aufnahme der Bodenbeläge, wahlweise Anhydritestrich in Trockenräumen.

#### MALER- UND INNENPUTZARBEITEN

**Oberflächen Wohnungen (außer Abstellräume):** Die KS-Wände erhalten eine Spachtelung in Q3. Alle Wand- und Deckenflächen der Wohnungen werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Die Gipskarton-Abhangdecken, ggf. mit Revisionsöffnungen, werden in der Oberflächenqualität Q3 hergestellt und erhalten einen weißen matten Anstrich.

**Oberflächen Abstellräume:** Die KS-Wände erhalten eine Spachtelung in Q2. Die Wand- und Deckenflächen werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

**Oberflächen Treppenhaus & Flure:** Die Wände erhalten eine Vollspachtelung oder Dünnputz in Q2 und werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Alle Deckenflächen werden gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Treppenuntersichten und Wangen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

## MITTELSTRASSE 3

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Oberflächen UG:** Die Decken im Untergeschoss werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt, ebenso die Stahlbeton-Wandflächen. Alle anderen UG-Innenwände werden verputzt und weiß angestrichen. Der UG erhält keine Abhangdecke.

**UG-Boden:** Der Boden in den Kellern, den Technik- und Funktionsräumen wird mit einem staubbindenden Anstrich auf Epoxidbasis (2 – Komponenten) gestrichen, z.B. Caparol. Schleusen, Treppenhäuser und Flure erhalten ein Bodenbelag aus Feinsteinzeug.

**Kellerdecke:** Nach Angabe des Wärmeschutznachweises wird die Kellerdecke gegen unbeheizten Kellern mit einer 10cm starken Polystyrol-Hartschaumschicht versehen, welche auf die Decke angebracht wird.

**Kellerwände:** erhalten Eckschutzschienen an Stellen, wie Zargen von Kellertüren oder Außenecken, wo es einen Ansatz von Mineralwolledämmplatten gibt.

**Treppenhausegeländer:** Beschichtung der innenliegenden Flach-Stahlgeländer mit einem deckenden Kunstharzlack nach Farbgestaltung. Edelstahlhandlauf.

**Kellertüren:** Anstrich der Stahlzargen und der Türblätter der Funktionsräume mit einem deckenden Kunstharzlack nach Farbgestaltung. Raumbezeichnung gut lesbar an Türen zu Technikräumen, zu Müllräumen, zu Funktionsräumen und zu Mieterkellern.



© www.villeroyboch-group.com

Einrichtungsbispiel, Abbildung ähnlich

**Außenbauteile:** Nicht verputzte Außenbauteile werden nach Farbgestaltung gestrichen.

### FLIESEN

**Bäder, Abstellräume und Küchenbereiche in Wohnungen:** Es werden Bodenfliesen Feinsteinzeug 60 x 60 / 30 x 60cm, kalibriert gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line, im Drittelverband verlegt. Die Wandflächen der Bäder werden mit kalibrierten Wandfliesen 30 x 60cm matt oder glänzend gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line türhoch gefliest. Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest. Eine Ablage mit Sockelfliese, Alu oder Edelstahlschienen, z.B. Schlüter Jolly wird vorgesehen. Bei zweiseitig glasierten Fliesen entfallen die Schienen.

**WCs in Wohnungen:** Bodenfliesen bestehen aus Feinsteinzeug 60x60/30x60cm, kalibriert gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line, im Drittelverband verlegt. Die Wandflächen mit kalibrierten Wandfliesen 30x60cm matt oder glänzend gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line hinter Sanitär-elementen gefliest.

**Küchenbereiche:** Bodenfliesen bestehen aus Feinsteinzeug 60x 60/ 30x60 cm gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line mit Sockelfliese. Es wird kein Fliesen-spiegel an der Wand ausgeführt.

**Geschlossene Abstellräume in den Wohnungen:** Bodenbelag Feinsteinzeug 60x60/30x60 cm gemäß Bemusterung, z. B. Grespania Meteor oder Villeroy & Boch Pure Line, mit Sockelfliese.

**Abdichtung:** Die Abdichtung in den Bädern erfolgt in der Beanspruchungsklasse A0.

**Treppenhaus und EG-Eingangsflur:** Das Treppenhaus erhält vom UG bis zum letzten Geschoss einen Belag aus Feinsteinzeug, genauso wie das EG-Eingangsflur. Die Treppenläufe erhalten Tritt- und Stellstufen in gleichem Material, Trittstufen mit Rutschkante. Am Hauseingang im Erdgeschoss wird in den Belag eine Sauberlaufmatte ca. 2x1 m eingelassen, z. B. Emco Diplomat mit Ripseinlage.

### HOLZFENSTER

Holzfenster 1- bis 3-flügelig, mit Isolierverglasung und folgenden Anforderungen:

-  $U_w = 0,90 \text{ W/(m}^2\text{K)}$  nach DIN 4108 und Wärmeschutznachweis

-  $g_f = 0,60$  gemäß Wärmeschutznachweis

-  $F_{s, \text{Winter}} = 0,90$

Die Fenster erhalten Dreh-Kipp-Beschläge mit Fehlbediensperre und Alu-Griffe, z.B. Hoppe Amsterdam, im EG abschließbar. Außenfensterbänke sind aus Holz. Im EG werden die Fenster und Türen analog WK2/RC2 ausgeführt. Die Gläser der Bad- und WC-Fenster werden in Mastercarree oder Opak als Folien-beklebung (auf der Innenseite des Glaselements) ausgeführt. Balkontüren haben Griffmuscheln außen. Es gibt stabile, unterfütterte Alu-Austrittsbleche Gutmann BAP40 oder gleichwertig. Innenfensterbänke werden aus Holz, z.B. Buche gebaut.



© Gerflor - S. Pillaud

Einrichtungsbispiel, Abbildung ähnlich

### BODENVERLEGUNG

**Wohnungen:** In den Wohn- und Schlafbereichen der Wohnungen (Flur, Wohnen, Essen, Schlafen) wird ein 2mm starker PVC-Designbelag verlegt – Qualität wie Gerflor Creation 30 (Artline), R9. Eine Bemusterung mit dem AG ist erforderlich. Der Bodenbelag wird mit einer Hartkern-Sockelleiste  $h = 60\text{mm}$  ergänzt – Farbe: Weiß. Die Übergänge/Fugen bestehen aus Alu-Winkelprofile mit Kork angespritzt.

### SONNENSCHUTZ

Es werden außenliegende Kunststoffrollläden in einer Standardfarbe des Herstellers an alle Fenster (außer Gauben) angebracht. Die Fenster der DG-Wohnungen werden terrassenseitig mit Rollläden versehen. Die Rollos verfügen über farblich angepasste Kästen und eine elektrische Bedienung. Die Steuerung

## MITTELSTRASSE 3

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

des Sonnenschutzes erfolgt Raumweise – eine Steuerung pro Raum und pro Fassadenseite.

### SCHREINERARBEITEN

**Eingangstür Mittelstraße und Hoftür:** Die Hauseingangstür an der Mittelstraße sowie die Haustür vom Treppenhaus zum Innenhof sind Kunststofftüren mit verstärktem Schließblechbereich sowie dreiseitiger Dichtung. Sie erhalten als Schloss einen Anti-Panik-Beschlag. Fallen Mehrfachverriegelung nach EN 179. 3 Verriegelungspunkte, Automatisch selbst schließende Fallenriegel mit integriertem Auslösehebel, Wechselfunktion E, Panikfunktion innen. Öffnen von außen mit Schlüssel oder E-Öffner. Selbsttätige Verriegelung in Anlehnung an WK2/ RC2 und einen Obertürschließer mit Gleitschiene, Stoppfunktion, Edelstahlbeschläge, Hoppe Objektqualität und Profilzylinder.

**Wohnungseingangstüren:** Die Wohnungseingangstüren (Höhe = ca. 2,10 m (Rohbaurichtmaß 2,135 m)) sind Holztüren mit Holzrahmen und verstärktem Schließblechbereich sowie dreiseitiger Dichtung, Ausbebesicherung und Dreifachverriegelung. Die untere Schallabdichtung wird durch eine Absenkdichtung (Schallex) gewährleistet. 3 Stück dreiteilige VX-Bänder, Obertürschließer als Normalgestänge, absenkbarer Bodenabdichtung, Edelstahl-Türstopper gepuffert, Wechselgarnitur aus Edelstahl, wie z.B. Fabrikat Hoppe. Schalldämmmaß: R'w = 32 db, SSK1. Brandschutzanforderung gemäß Brandschutzkonzept: dicht und selbstschließend (vds). Die Oberflächen der Türblätter werden in ringolit Weiß ausgeführt. Gerundete Kanten. Widerstandsklasse analog WK2/RC2, Prüfklima C.

Die Türen erhalten eine Stabilisierungseinlage. Spion auf ca. 1,40 m Höhe. Die Wohnungseingangstüren erhalten weiterhin PZ – Lochung, ein stabiles Langschild, bündig liegender Profil – Doppelzylinder mit Ausziehschutz.

**Wohnungsinnentüren:** Röhrenspanplatten-Türblätter (Größe 98x211x105mm zu Wohn- und Schlafräumen, 73/86x211x105mm zu Bädern und Abstellräumen), mit Holzumfassungszarge, z. B. Herholz Typ Decora. Die CPL-Oberflächen der Türblätter und Umfassungszargen werden in ringolitglattweiß ausgeführt. Türstopper wo notwendig. Hinweis: Sämtliche Türunterschnitte der Innentüren sind auf max. 1,5 cm begrenzt. Die Türen erhalten Rosettengarnitur aus Edelstahl, z.B. Hoppe Amsterdam mit Bundbartschlössern. Die Bänder sind 3 teilig vernickelt. Bäder und Gäste-WC erhalten WC-Beschläge.



### METALLBAUARBEITEN

**Briefkasten:** Briefkastenanlage in der Fassade integriert, flächenbündig, Positionierung rechts neben der Hauseingangstür. Briefkästen Format C4, nach DIN EN 13724 mit Entnahmeschutz, wie z.B. Renz, Plan oder Plan S oder gleichwertig.

**Kellertrennwände:** System - Trennwände (z. B. Käuferle UTS/ LB oder Braun) als halbgeschlossene Metall-Konstruktionen bis unter Decke mit passenden Türen im System und Beschilderung analog der Wohnungsnummer, mieterseitiges Vorhängeschloss.

**Türanlagen UG:** 1-flügelige Stahlblechtüren Fabrikat DORMA oder gleichwertiges, mit Obertürschließer mit Gleitschiene, Stoppfunktion, Abdeckung Edelstahl, Edelstahlbeschläge z. B. Hoppe und Profilzylinder. Umfassungszarge bzw. Blockzarge aus Stahl. EPDM-Dichtungsprofil. Oberfläche beschichtet oder lackiert, nach Vorgaben AG/Bemusterung. Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutzkonzept: feuerhemmend, dicht und selbstschließend (T30 rs).

**Tür zum EG-Müllraum:** 1-flügelige Stahlblechtüren Fabrikat DORMA oder gleichwertiges, mit Obertürschließer mit Gleitschiene, Stoppfunktion, Abdeckung Edelstahl, Edelstahlbeschläge z. B. Hoppe und Profilzylinder. Umfassungszarge bzw. Blockzarge aus Stahl. EPDM-Dichtungsprofil. Oberfläche beschichtet oder lackiert, nach Vorgaben AG/Bemusterung. Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutzkonzept: Folgende Türen zu Lagerräumen sind mindestens feuerhemmend, rauchdicht u. selbstschließend (T30 rs).

### SCHLOSSERARBEITEN

**Treppenhausgeländer:** Stahlgeländer Konstruktion aus Flach-

stahl mit senkrechten Stäben grundiert und malerseitig nach Farbgestaltung beschichtet mit Stahl-Handlauf, rund.

**Balkontrennwände / Terrassentrennwände:** Sichtschutz an den Balkongeländern umlaufend, VSGMilchglas, Höhe 0,90m.

**Roste/ Gitter:** Sämtliche am Bauwerk vorhandenen Roste oder Gitter werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen ausgeführt; abhebesicher.

### SCHLIESSANLAGE

Zentrale Generalschließanlage mit Profizylindern für Hauseingangstür und Hoftür, Wohnungseingangstüren, EG-Müllraum, UG-Mieterkeller-Raum, UG-Fahrradraum. Je Wohnungseinheit werden 3 durchnummerierte Schlüssel der Generalschließanlage übergeben. Für den Hausmeister sind 3 zusätzliche Schlüssel der Generalschließanlage zu übergeben. Der TGA-UG-Raum sowie HA-Raum erhalten eine gesonderte Schließanlage mit Profilzylinder. Je Tür sind 3 durchnummerierte Schlüssel zu übergeben.

### TECHNIK

#### SANITÄR-INSTALLATION

Der bestehende Trinkwasseranschluss wird wieder aktiviert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch ein Brennwertkessel, welcher sich im UG auf der Innenhofseite befindet. Dieser wird mit Solarkollektoren ergänzt. Weiterhin wird das Gebäude an das bestehende Mischwasserkanalsystem angeschlossen.

#### LEITUNGEN/ARMATUREN:

Ausführung der vertikalen Steigstränge zu den Wohnungen in Edelstahl bzw. Kunststoffverbundrohr z.B. Geberit Push Fit oder gleichwertig. Die horizontale Verteilung in Kunststoffverbundrohr. Die Abwasserleitungen werden als Guss- oder Kunststoffleitungen hergestellt. Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserleitungen werden nach DIN gedämmt. Die sichtbaren Leitungen im Keller werden mit Aluminium kaschierter Dämmung gedämmt und mit Kunststoffmantel umwickelt. Bis 2m Höhe Blechmantel (Aluminium Grobkorn).

- Geräuschpegel Armatur, Gruppe I, Lap <= 20dB (A)

- Allgemeine Sanitärinstallation LAF, max. <= 30dB (A)

Alle Lichtschächte werden an Sickerpackungen angeschlossen. Sämtliche Armaturen mit DVGW Zulassungen. Teilweise können

## MITTELSTRASSE 3

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Leitungen im Keller durch die Systemkellerabtrennungen verlaufen, bis 2,10m Höhe frei. Der Härtegrad liegt bei 19°dH.

**Zählung:** Für die Ermittlung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs laufen sämtliche Entnahmestellen über mieterseitige Funk-Verbrauchszähler. Der Verkäufer erwirbt und baut die Unterteile ein und legt Angebote für Funk – Messeinrichtungen vor (Mietbasis) die zur Abnahme einzubauen sind. Einbau nicht unterhalb Waschtisch.

**Außenwasserhahn:** Für die Außenanlagen ist ein frostfreier und abschließbarer Allgemein-Außenwasserhahn vorgesehen.

**Einrichtungsgegenstände:** Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitäräume (Bad, WC, Dusche) ist aus den Plänen ersichtlich. Sämtliche Sanitärgegenstände werden in weiß geliefert. Die Armaturen und Zubehörteile sind aus verchromtem Messing. Preisgruppe Keuco Plan oder Köbig Diana Pur/Plus oder Korsing Optima L/S, oder Grohe Eurodisc Cosmopolitan, oder Ligo Mega, Mega Round, Cital C2. Duscharmatur als thermostatisch geregelte Aufputzarmatur mit Kopf- und Handbrause.

**Sanitärporzellan:** gemäß Bemusterung mit AG, z. B. Keramag Renova Nr. 1 Plan, Duravit Dura Style, Köbig Diana Plus, Ligo Euro, Villeroy & Boch O.Novo oder Korsing Optima L/S. Vorwandinstallationsblöcke z.B. Geberit Duofix/Kombifix oder Siamp Euro Rechteck.



**Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:**

**Waschtisch:** Alle sind mit Ablagen (15 – 17 cm tief) durch Vorwandinstallationen (max. 1,20 m hoch) versehen. Die Waschtische kommen in einer Breite von ca. 60 oder 65cm zur Aus-

führung. Einhand-Mischbatterie mit Zugstangen Ablaufgarnitur gemäß Bemusterung, z. B. Design Eckventil Schell Puris Chrom oder Ligo Euro Design und Design-Siphon Schell Edition Chrom oder Ligo Euro Design.

**Tiefspülklosett:** Im Bad kommt das Tiefspülklosett als wandhängendes WC zur Ausführung. Der Spülkasten wird als UPSpülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert, gemäß Bemusterung, z. B. GEBERIT Bolero, Sigma 20/50 oder Ligo (Siamp) Smart Reflect 90. Klosettsitz mit Edelstahlbefestigungen.

**Badewanne:** Einbaubadewanne gemäß Bemusterung, z. B. Kaldewei Saniform, Diana plus, Optima S oder Ligo (Hoesch) Elegance in Poresta-Tragekörper, Maßen gemäß Architektenplanung. Einhand-Wannenbatterie mit 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause und Halter. Ablauf mit Haarsieb.



**Bodengleiche Duschen:** Bodengleiches Duschesystem mit Concept Duschrinne Edelstahlrost gerade o. ä., Fließen wie Bodenfliesen Bad, Verlegeart wie Bad. Die Duschen erhalten je nach Einbausituation eine Pendeltür, bestehend aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) nach DIN EN 12150, ggf. mit einer zusätzlichen seitlichen Festverglasung, Höhe 2,00m. Beschläge und Griffe aus verchromtem Messing. Befestigung der Tür mittels Punkthalterungen aus verchromtem Metall, Bemusterung erforderlich.

**Badheizkörper:** die Bäder erhalten ein Badheizkörper gemäß Bemusterung.

**Waschmaschinenanschlüsse:** Anschlüsse sind in den Bädern bzw. Abstellräumen vorgesehen.

**Kücheninstallation:** In der Küche kommt eine Abflussleitung sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen auf der Wand montiert zur Ausführung.

### LÜFTUNG

Ein innenliegendes Bad erhält eine permanente Abluft 30-35m<sup>3</sup>/h, im Nutzfällt erhöht sich die Abluft auf 60-65m<sup>3</sup>/h. Ein innenliegender Abstellraum mit Waschmaschine/Trockner erhält dauerhaft 15m<sup>3</sup>/h Abluft, im Nutzfällt erhöht sich die Abluft auf 30m<sup>3</sup>/h. Abstellräume ohne Waschmaschinen/Trockner erhalten keine mechanische Abluft (Lüftung durch Raumverbund). Für die Abluftabströmung innerhalb der Wohnungen werden Ventilatoreinheiten in den Ablufträumen ausgeführt. Die Nachströmung erfolgt über schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade. Die Nachströmelemente sind unter Berücksichtigung der Infiltration ausreichend dimensioniert. Die belastete Luft ist durch Öffnen des Fensters abzuführen. Innerhalb der Wohnung erfolgt die Nachströmung über Türunterschnitte (max. 1,5cm). Der hygienische Mindestluftwechsel wird durch Fensterlüftung sichergestellt. Die Untergeschosse werden über Lichtschächte natürlich be- und entlüftet.

### HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt durch den im UG befindliche Brennkessel, welcher mit Solarkonvektoren ergänzt wird. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt durch die vorgesehenen Schächte.

**Regelung:** Automatische Außentemperaturregelung mit Nachtabenkung.

**Heizungsflächen:** Die Wärmeverteilung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung, z. B. Fabrikat Purmo Typ PexPenta oder Uponor PX-A Rohr oder Kan Therm (5 Jahre Garantie, 5 Schichten PE-Xc Rohr mit innen liegender Sauerstoffdiffusions-Sperrschicht) mit Raumthermostaten aus dem Schalterprogramm (keine Grad Anzeige). Schneckenförmige Verlegung mit integrierter mäanderförmig verlegter Randzone. Die Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich (außerhalb der Wärmebedarfsberechnung) einen Handtuchheizkörper gemäß Bemusterung z. B. Purmo Santorini M oder Bowa HTK oder Zehnder Subway oder Kermi Geneo, Breite min. 60 cm, Höhe 160/180 cm. Die Montage der oberen Haltepunkte der Handtuchheizkörper erfolgt mit seitlichen Wandhalterungen, damit die volle Breite des Handtuchheizkörpers nutzbar ist. Separater Anschluss am Heizkreisverteiler ohne Stellventil, Heizkörper mit Thermostatventil.

**Heizungszuleitungen:** Die Heizungszuleitungen werden als Kunststoffleitungen auf dem Rohfußboden in der Estrichdämm-

## MITTELSTRASSE 3

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

schicht verlegt. Sichtbare Heizungsleitungen im Keller werden mit Aluminium kaschierter Dämmung gedämmt und mit Kunststoffmantel umwickelt. Bis 2m Höhe Blechmantel (Alu-Grobkorn). Rohrmaterial: Schwarzrohr, Kupfer, Edelstahl.

**Messung:** Die Abrechnung des Wärme- und Energieverbrauchs erfolgt über angemietete Wärmemengenzähler.

### ELEKTROINSTALLATIONEN

#### ALLGEMEIN

**Installation:** Der Zählerschrank Preisgruppe: Fabrikat Hager oder gleichwertig, befindet sich im HA-Raum im Keller des Gebäudes. Der bestehende Stromanschluss wird wieder aktiviert. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgers. Personenschutz über zwei FI – Typ F-Fehlerstromschutz-Schalter – je Wohnung (Fabrikat Hager oder gleichwertig).

2 UP-Verteiler in der Wohnung, 1 x Hager (oder gleichwertig) VU48NC (230V) und 1 x VU48MMV (Leergehäuse für Multimedia) Bei 2-Zimmer-Wohnungen: VU38NC bzw. VU38NW. Alternativ Feldverteiler FW52UD2 800 x 550 x 110 mm.

**Zählung:** Jede Mieteinheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom (Treppenhaus und Flure, allgemeine Außenbeleuchtung etc.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Überspannungsschutz als Grob- und Mittelschutz.

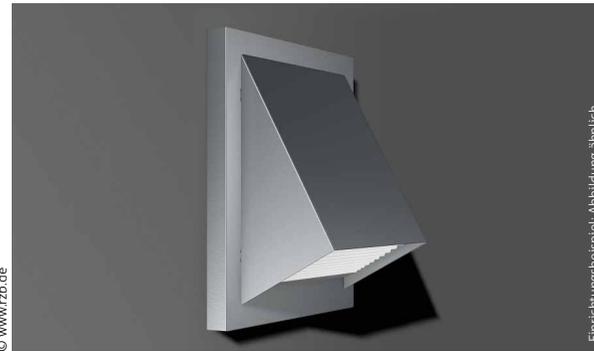
**Leitungen:** Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Im Keller und den Technikräumen erfolgt die Installation als Aufputz Montage. Unterputz-Installation mit Kaiser Dosen 9069 bzw. 9464 HWD30 (oder gleichwertig). Teilweise können Leitungen im Keller durch die Gitterkellerabtrennungen der Käufer verlaufen.

**Schalterprogramm:** Schalter und Steckdosen im reinweißen Großflächenschalterprogramm in der Preisgruppe der Firma Berker Q1/K1, Gira E2 oder Jung A creation nach Bemusterung. Rollladenschalter als Tast-/ Rastschalter bzw. Fernbedienung gemäß Wahl des Verkäufers.

**Telefon- und Breitbandkabelanschluss:** Anschluss der Liegenschaft an das Breitbandkabelnetz eines Kabelnetzbetreibers und an das Glasfasernetz des Versorgers. Der Übergabepunkt befindet sich im HA-Raum. Die Verbindung vom Übergabepunkt zu der wohnungsseitigen Verkabelung erfolgt sternförmig jeweils durch 1 Koaxial- und 1 CAT 7-Kabel bis zum Verteilerfeld

des Verteilers. Innerhalb der Wohnung ist ein Kommunikationsverteiler zu errichten, in dem die Geräte der Mieter, der Beginn der Verkabelung (Patchfeld), sowie die Übergabedosen der Versorger gemeinsam untergebracht werden. Es ist ausreichend Platz zur Unterbringung der Mietergeräte vorgesehen. Es ist möglich, nach Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeiten den Kabelnetzbetreiber zu wechseln.

**Türsprechanlage:** Der Hauptzugang wird mit einem Türlautsprechermodul mit den Funktionen Sprechen, Rufen und Türöffner ausgestattet. Im Eingangsbereich der Wohnungen wird jeweils 1 Sprechstelle montiert.



**Beleuchtung:** An folgenden Stellen werden Beleuchtungskörper mit Leuchtmittel geliefert und montiert, EVG, LED (Bei LED in der Wohnung 3000K bei Fluren, Treppenhaus und Technik 4000K):

- Balkone/Terrassen: Wandbeleuchtung gemäß Bemusterung, Preisgruppe ALS MEL132 oder MID182 (Lichtaustritt zweiseitig) oder RZB Trigon Edelstahl TC-T oder Zono I oder BEGA 2612 oder 2296, LED oder Regent Faro 18W. Kaiser Universal- oder Teleskopgeräteträger und Kontrollschalter innen, oder Brumberg 10030183\*.

- Hauseingang Mittelstraße und Hofseite: Wandbeleuchtung mit Bewegungsmelder gemäß Bemusterung, Preisgruppe RZB Quadrana Light Space oder RZB Trigon Edelstahl TC-T mit Hausnummer oder RZB Plania Öko Mono\*.

- Treppenhaus/Flure: Deckenbeleuchtung, gemäß Bemusterung, Preisgruppe RZB Flat Polymero Kreis D400 LED, Paulmann Orbit LED 360/Space LED 360, RIDI RK/ RKS LED330, Regent

Easy-C LED, stoßgeschützte Ausführung, zylindrische Form\*. Nachlaufende Selbstausschaltung, Vorwarnung durch Blinken.

- Kellerebenenräume: Langfeldleuchte mit stoßfester Wanne und EVG gemäß Bemusterung, z. B. RZB Planox, Schuch, RIDI-XPFZ0T16, Regent Splash T16. In den Mieterkellern Alu Druckguss Oval Leuchte (Schiffsarmatur).

- Notbeleuchtung: Gemäß Bemusterung, z. B. Fabrikat Gessler Flatlight oder Display Vision/2000/3000 bzw. Starlight LED-Spot, Einzelbatterieleuchten oder Gruppenversorgung\*.

Wohnungen: Alle Räume (Schlafzimmer- Ess-/Koch-/Wohnbereiche, Bäder, Abstellräume, Flure) erhalten Deckenauslässe in ausreichender Anzahl. Position der Auslässe gemäß Architektenplanung.

Rauchmelder: Die Wohnungen erhalten in allen Fluren, Aufenthaltsräumen, Wohn- und Schlafzimmern und offenen Küchen batteriebetriebene Rauchmelder.

\*Alternative Fabrikate sind nach vorheriger Bemusterung und Zustimmung durch den AG möglich.

### AUSSENANLAGEN

#### WEGE/PLATTEN/PFLASTERBELAG

**Terrassen:** Betonplatten gemäß Bemusterung im Splittbett verlegt. Splittbett aus gleichmäßiger Frostschutzkiesschicht, Körnung 4-8 mm, auf einer wabenförmige Matte aufgetragen.

**Wege und Plätze:** Die Oberflächen des Weges im Innenhof zum Spielplatz erhält einen Belag aus Betonpflaster in der Preisgruppe des Kronimus Rechteckpflaster 10/20 cm. Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Struktur beton erforderlich werden.

**Spritzschutz:** Kiesrandstreifen mit Stellkanten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und des Hauszugangs wird kein Spritzschutz ausgeführt.

#### GARTEN/PFLANZARBEIT

Im Bereich der Grünflächen wird ca. 30 cm Mutterboden aufgetragen. Die Oberfläche wird den Gelände verhältnissen angepasst. Im Bereich der Gärten der Wohnungen im EG wird Rasen eingesät. Fertigstellungspflege Außenanlagen, Anwachsgarantie für 6 Monate. Der Spielplatz besteht aus einem Sandkasten. Beleuchtung der Wege im Innenhof an der Wand.

# ÜBERBLICK WOHNUNGEN

Whg.	Etage	Zi.	Größe	Besonderheiten
01	EG	2	80,1 m <sup>2</sup>	Terrasse und Garten, barrierefreier Zugang, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
02	EG	3	101,9 m <sup>2</sup>	Terrasse und Garten, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
03	1.OG	3	88,6 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Hauswirtschaftsraum, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
04	1.OG	3	87,9 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Hauswirtschaftsraum, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
05	2.OG	3	88,5 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Hauswirtschaftsraum, Naturblick, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
06	2.OG	3	87,7 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, elektrische Rollläden, Hauswirtschaftsraum, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
07	DG	2	73,55 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, Hauswirtschaftsraum, Naturblick, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag
08	DG	2	73,05 m <sup>2</sup>	Balkon, bodentiefe Dusche, Hauswirtschaftsraum, Fußbodenheizung, große Fenster, Design-Vinylbelag

## IMPRESSUM KONTAKT

### » Bauträger/Herausgeber

K&S Immobilienverwaltung GmbH  
vertreten durch Ronny Kettner

Büroanschrift:  
Luboldtstraße 28 · 01324 Dresden  
(Terminvereinbarung)

Postanschrift:  
Radeberger Straße 16a · 01099 Dresden  
Tel.: 0351 – 895 150 02 · Fax: 0351 – 895 150 03  
E-Mail: [info@ks-bauen.de](mailto:info@ks-bauen.de) · [www.ks-bauen.de](http://www.ks-bauen.de)

### » Ansprechpartner Verkauf

Ihren Ansprechpartner finden Sie auf der Rückseite  
dieses Exposé.

### » Architekturbüro

Dr. Braun & Barth  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden  
[www.braun-barth.de](http://www.braun-barth.de)

### » Gestaltung [www.kadur-werbung.de](http://www.kadur-werbung.de)

» Redaktionsschluss 10/2017

### » Bildnachweis / Visualisierungen

Fotolia: ©Halfpoint, ©eyetronic ©drubig-photo,  
©contrastwerkstatt, ©tichr  
Fotos Radeberg: Willem gr. Darrelmann  
Visualisierungen: Markus Blankenburg  
Straßenkarte: © 2017 castamap.de  
Kartendaten: OpenStreetMap

Die Angaben im Exposé erheben trotz sorgfältiger Prüfung keinen Anspruch  
auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Grundlage sind die zum Zeitpunkt der  
Erstellung bekannten Sachverhalte zum Planungsstand. Maßgebend sind  
die mit dem Verkäufer vereinbarten Angaben im notariell beurkundeten  
Kaufvertrag.





# WOHNEN

AM HISTORISCHEN  
MARKT  
RADEBERG

**NEUBAU VON 8  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
MITTELSTRASSE 3  
IN RADEBERG

