

MARKKLEEBERG ALT OETZSCH 22

Neubau von 3 exklusiven Einfamilienhäusern
im Herzen von Markkleeberg



Neubau von 3 exklusiven Einfamilienhäusern im Herzen von Markkleeberg – eine gelungene Immobilieninvestition !

Die Lage

Markkleeberg-Mitte rund um den agra-park stellt eine der begehrtesten Wohnlagen in Leipzig und Umgebung dar. Das Umfeld wird durch eine großzügige Villenbebauung, errichtet Anfang des 20. Jahrhunderts, geprägt. Es ist die besonders gelungene Kombination von einem exklusiven Wohnumfeld, einer reizvoll gestalteten Grünlandschaft, einer hervorragenden Infrastruktur und der nahe gelegenen Seenlandschaft, sowie nicht zuletzt die perfekte Anbindung an die Innenstadt Leipzigs, die Markkleeberg so beliebt macht.

Alt Oetzsch ist eine ruhige Seitenstrasse der Raschwitzer Strasse, zwischen Rathaus und agra-park gelegen.

Die Liegenschaft Alt Oetzsch 22 ist eines der letzten noch zur Disposition stehenden Grundstücke in der Gemarkung Oetzsch.

Das Objekt

Errichtet wird ein Ensemble, das einer kleinen Gehöftanlage ähnelt, bestehend aus 2 Doppelhäufigkeiten und einem freistehenden Einfamilienhaus.

Jedes Haus dieser liebevoll in die Nachbarschaft eingebetteten Anlage verfügt über 3 Wohnebenen.

Die Fassaden werden entsprechend der bestehenden Bebauung im Villenviertel Raschwitz detailbewusst mit Klappläden und Fachwerk gestaltet.

Die Erschließung der 3 Häuser über die Privatstrasse ermöglicht eine vollkommene Orientierung der Wohn- und Schlafräume Richtung Süden.

Die dadurch lichtdurchfluteten Häuser bieten nicht zuletzt durch den hohen Ausstattungskomfort eine gelungene Wohnqualität.

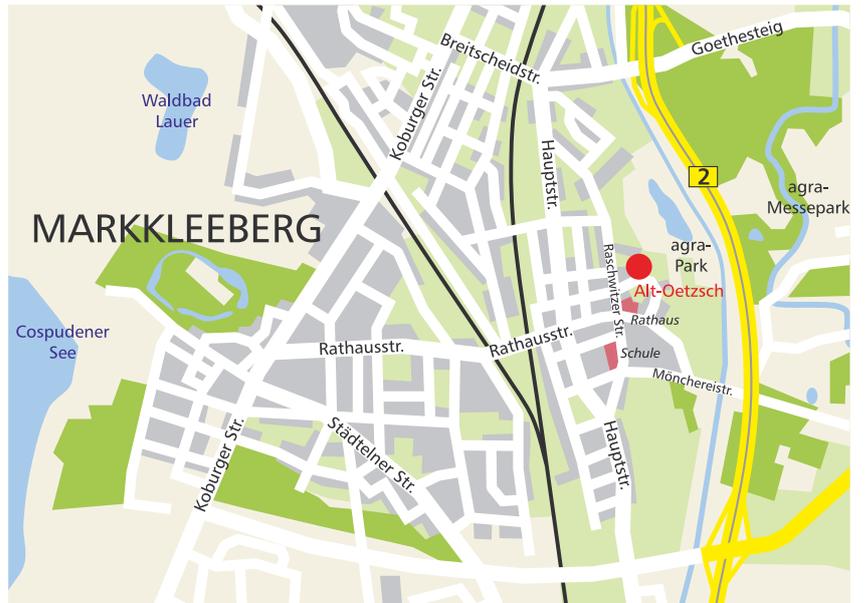
Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind teils in der Garage, teils im Außenbereich angelegt.

Die Anordnung des Ensembles, die Aufteilung der Grundrisse sowie die detaillierte Baubeschreibung entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.



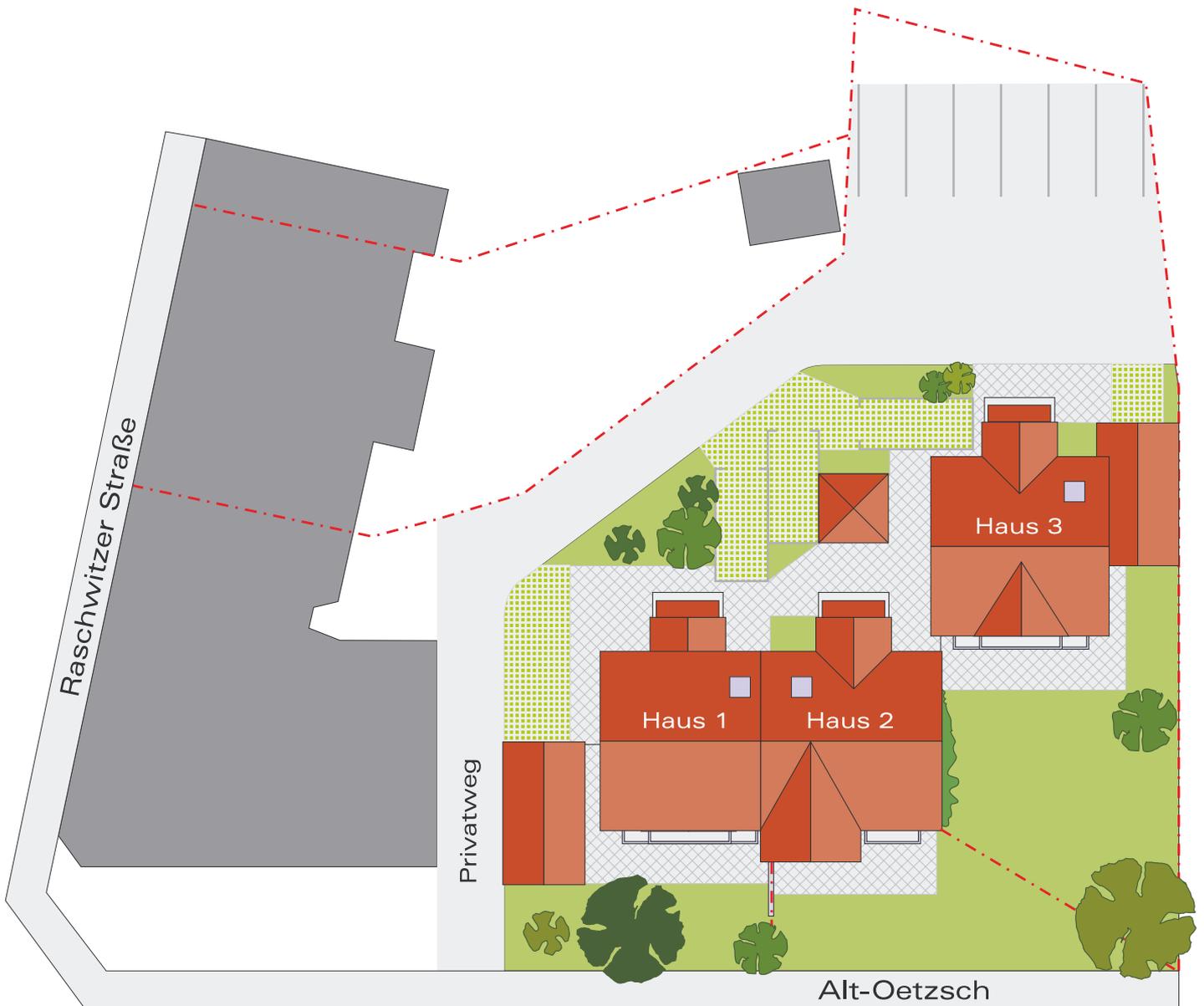
oben:

Lage des Objektes in
Markkleeberg



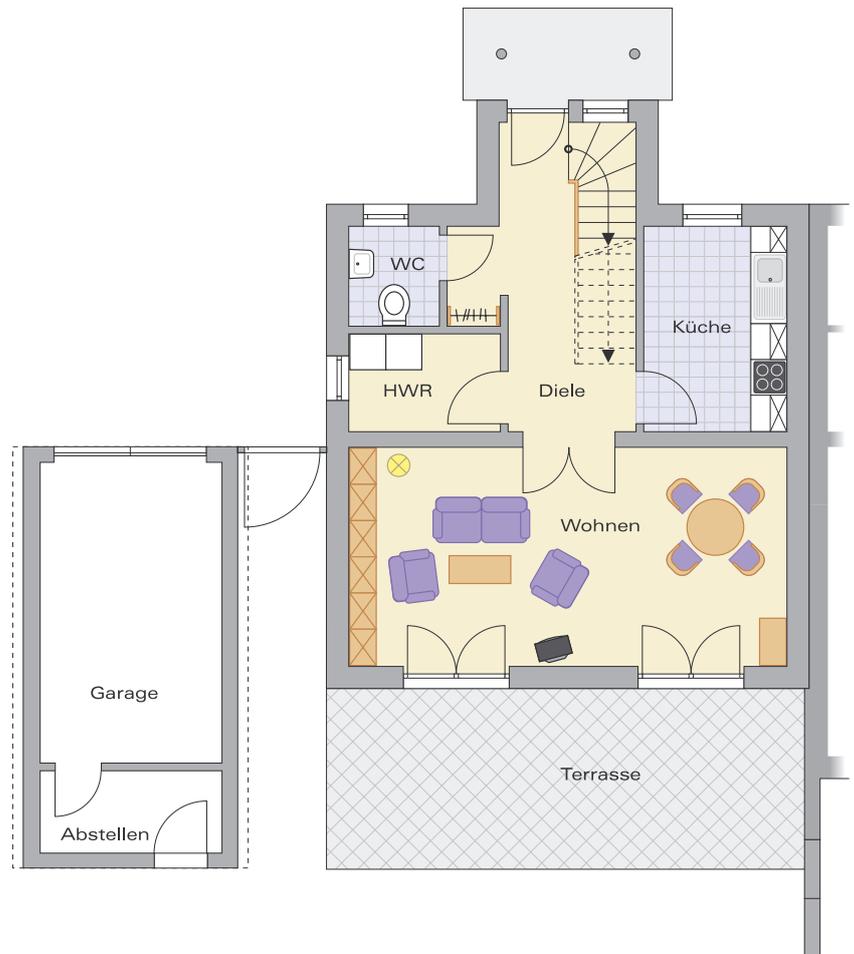
unten:

Außenanlagenplan

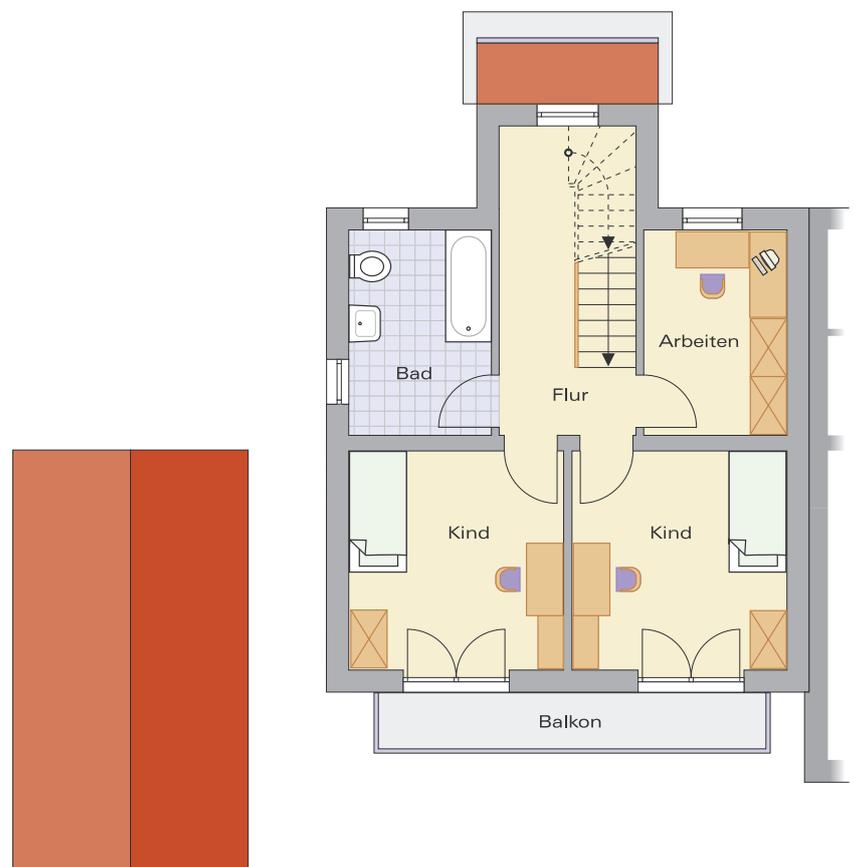


Haus 1

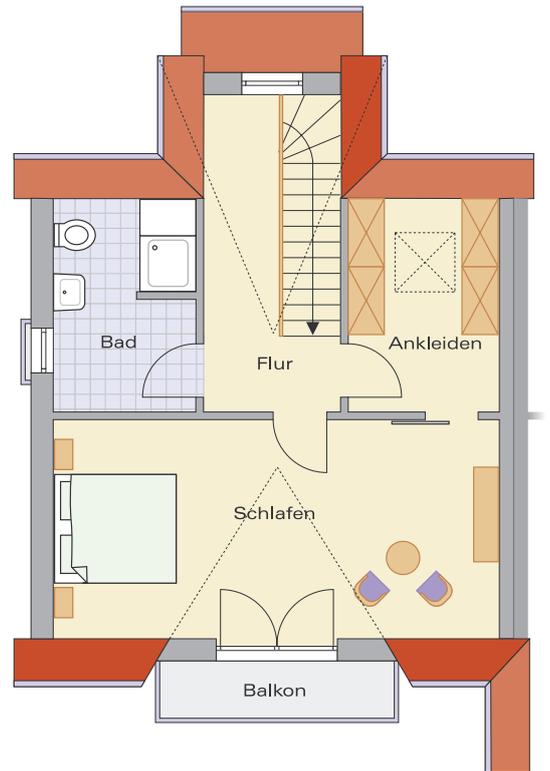
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Flächenberechnung Haus 1

Erdgeschoss

Diele	10,42 qm
WC	2,47 qm
Küche	8,50 qm
HWR	4,10 qm
Wohnen	26,85 qm
Terrasse ½	11,82 qm
Gesamtfläche	64,16 qm

1. Obergeschoss

Flur	7,60 qm
Bad	8,07 qm
Zimmer 1	12,99 qm
Zimmer 2	13,43 qm
Zimmer 3	8,50 qm
Balkon ½	3,00 qm
Gesamtfläche	53,59 qm

Dachgeschoss

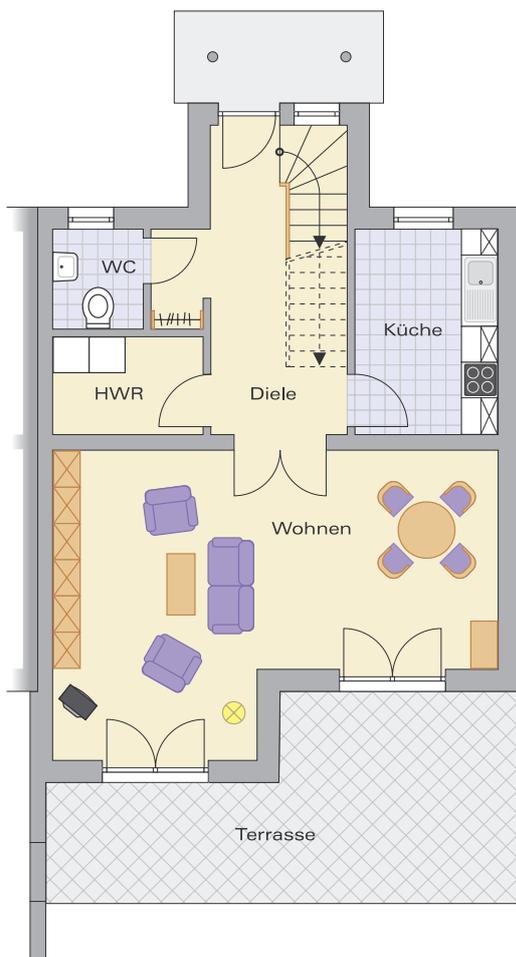
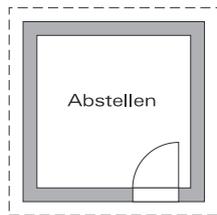
Flur	7,88 qm
Bad	6,99 qm
Ankleide	7,47 qm
Schlafen	24,43 qm
Balkon ½	1,83 qm
Gesamtfläche	48,60 qm

Gesamte Wohnfläche 166,35 qm

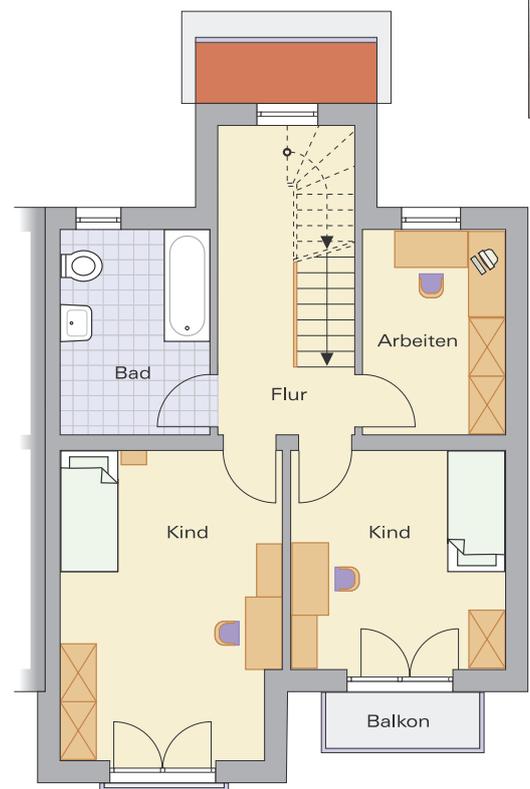
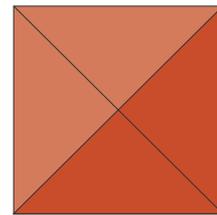
Garage	15,13 qm
Abstellraum	4,18 qm
Gesamtfläche	185,66 qm

Haus 2

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Flächenberechnung Haus 2

Erdgeschoss

Diele	10,84 qm
WC	2,47 qm
Küche	8,07 qm
HWR	4,10 qm
Wohnen	31,92 qm
Terrasse ½	11,87 qm
Gesamtfläche	69,27 qm

1. Obergeschoss

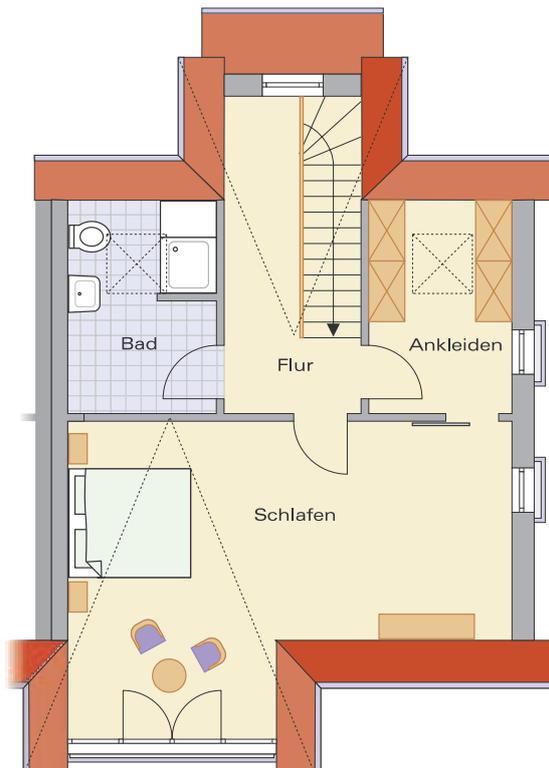
Flur	7,60 qm
Bad	8,49 qm
Zimmer 1	18,51 qm
Zimmer 2	12,99 qm
Zimmer 3	8,07 qm
Balkon ½	1,18 qm
Gesamtfläche	56,84 qm

Dachgeschoss

Flur	7,88 qm
Bad	7,36 qm
Ankleide	7,10 qm
Schlafen	28,15 qm
Gesamtfläche	50,49 qm

Gesamte Wohnfläche	176,60 qm
---------------------------	------------------

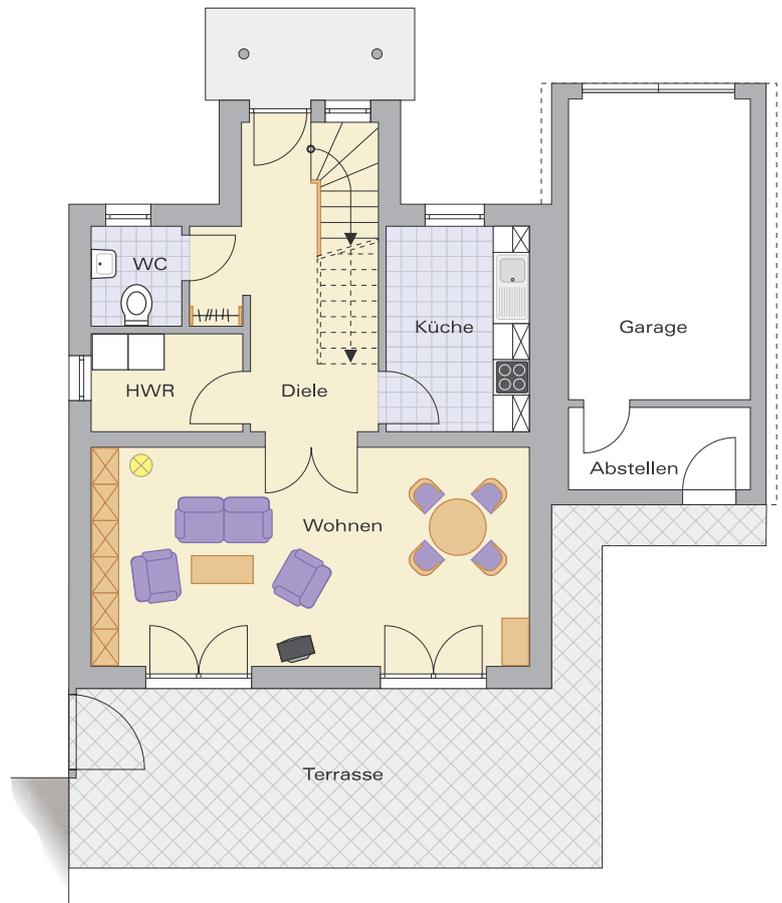
Abstellhaus	6,35 qm
Gesamtfläche	182,95 qm



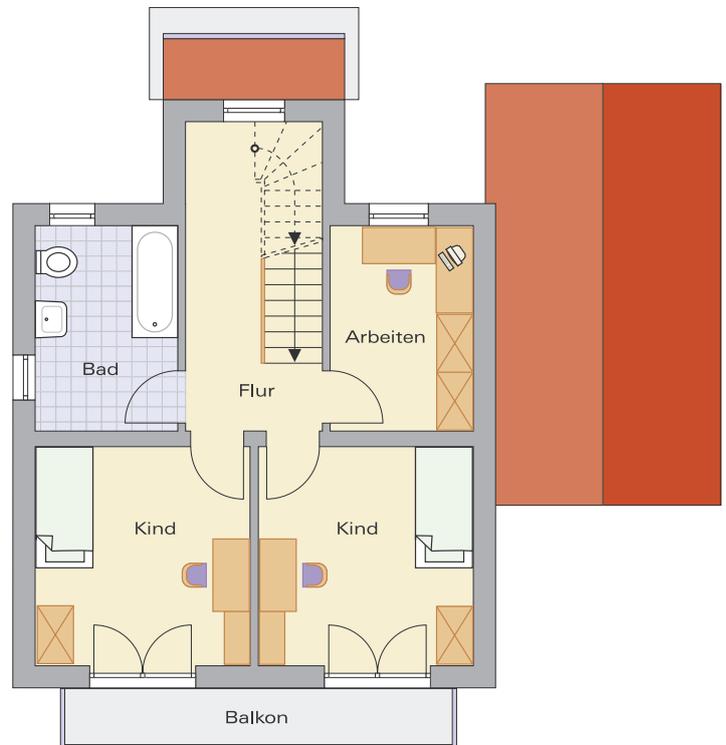
Grundriss Dachgeschoss

Haus 3

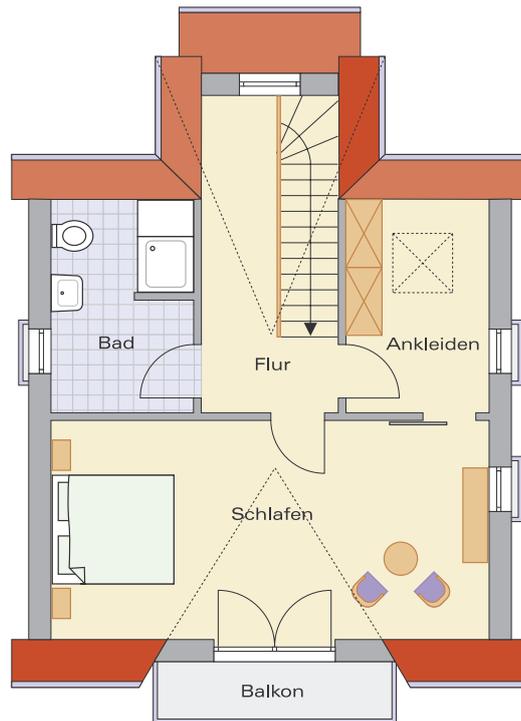
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Flächenberechnung Haus 3

Erdgeschoss	
Diele	10,47 qm
WC	2,47 qm
Küche	8,07 qm
HWR	4,10 qm
Wohnen	26,39 qm
Terrasse ½	22,50 qm
Gesamtfläche	74,00 qm

1. Obergeschoss	
Flur	7,60 qm
Bad	8,07 qm
Zimmer 1	12,99 qm
Zimmer 2	12,98 qm
Zimmer 3	8,07 qm
Balkon ½	3,00 qm
Gesamtfläche	52,71 qm

Dachgeschoss	
Flur	7,88 qm
Bad	6,99 qm
Ankleide	7,10 qm
Schlafen	24,08 qm
Balkon ½	1,83 qm
Gesamtfläche	47,88 qm

Gesamte Wohnfläche	174,59 qm
---------------------------	------------------

Garage	15,13 qm
Abstellraum	4,18 qm
Gesamtfläche	193,90 qm

Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Bauvorhaben „Alt Oetzsch 22“

0. ALLGEMEINES

Die Ausführung der Häuser erfolgt in „Niedrigenergiehaus-Qualität“, d.h. die bereits sehr hohen Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1995 bezüglich der Energieeinsparung werden um 25% übertroffen.

Das heißt für Sie, daß der jährliche Heizwärmebedarf Ihres Hauses (und damit auch der CO₂-Ausstoß) nochmal mindestens um 25% gegenüber den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1995 reduziert wird.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gibt das Bauvorhaben in der Ausstattung wieder, wie sie den im Prospekt dargestellten Bauzeichnungen entspricht.

Darüber hinausgehende, zusätzliche Leistungen (Sonderwünsche) sind - soweit bauaufsichtlich zulässig und technisch machbar - in Abhängigkeit zum Baufortschritt selbstverständlich möglich und werden nach Abstimmung mit dem Bauträger gesondert berechnet.

Die Ausführungszeichnungen können inhaltlich von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen geringfügig abweichen, da diese den derzeitigen Entwurfszeichnungen des Architekten entsprechen. Die Anordnung von bisher im Prospekt nicht dargestellten Leitungs-/Kabelschächten bleibt vorbehalten.

Für die Bauausführung sind die geltenden DIN-Normen sowie die Regeln der Technik massgebend.

Änderungen bei der Bauausführung, die z.B. durch baubehördliche Auflagen, statische Notwendigkeiten etc. veranlasst werden, bleiben vorbehalten, sind jedoch in jedem Falle gegenüber der Baubeschreibung ähnlich und gleichwertig.

Der Bauträger ist zur Änderung der angegebenen Materialien und Hersteller berechtigt, sofern die jeweilige alternative Ausführung gleichwertig ist.

Im Prospekt dargestellte Möblierungen, Bepflanzungen, Ausstattungen etc. gehören nur dann zum Leistungsumfang des Bauträgers, wenn sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind; ansonsten verstehen sie sich lediglich als Illustration bzw. Veranschaulichung.

1. ROHBAU

1.1 Erdarbeiten

Abschieben und seitliches Lagern des Mutterbodens, profilgerechter Bodenaushub für die Gründung, Einbau einer kapillARBrechenden Schicht unter der Betonsohle, späteres Verfüllen der Arbeitsräume mit vorhandenem Boden, Abfahren des ggf. überschüssigen Aushubbodens, Verteilen des gelagerten Mutterbodens und Herstellen eines Grobplanums.

1.2 Gründung

Einzel- und Streifenfundamente aus Beton bzw. Sohlplatte aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung, die Stahlbeton-Sohlplatte wird aus hochwertigem, wasserundurchlässigem Beton erstellt. Einlegen eines verzinkten Bandstahl-Fundamenterders.

1.3 Geschossdecken

Wärmespeichernde, unterseitig glatte Sicht-Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung als Filigrandecke mit Ortbetonschicht bzw. Fertigteildecken mit regelmässigen Fugen.

1.4 Aussenwände

Alle Aussenwände aus schalldämmendem und wärmespeicherndem Kalksandstein mit äusserem Wärmedämm-Verbundsystem in Niedrigenergiehaus-Qualität und hellem Putz mit eingebetteter Armierung.

1.5 Innenwände

Tragende Innenwände aus Kalksandstein gemäß statischem Erfordernis.

Nichttragende Innenwände aus Kalksandstein, Porenbeton oder Rigipsplatten mit innenliegender Schalldämmung.

1.6 Dachkonstruktion

Dachstuhl als Zimmermannkonstruktion aus Güteklasse-Nadelholz, Holzschutz gegen Schädlingsbefall gemäss DIN , Dimensionierung der Hölzer nach statischer Berechnung.

Wärmedämmung zwischen den Sparren mit hoch-

wertiger Isolierwolle (ca. 20 cm dick).

Das Fachwerk im Drempebereich und die Giebelverbretterung werden entsprechend der Planung gestaltet.

1.7 Dachdeckung

Eindeckung auf Unterspannbahn, Konter- und Traglattung mit Betondachsteinen Fabrikat Braas oder gleichwertig, Farbton gemäß Auflage der Baubehörde.

1.8 Klempnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech.

1.9 Treppen

Einläufige Treppen aus Stahlbeton. Trittstufen werden mit Holz belegt.

2. AUSBAU

2.1 Fenster / Haustür

Fenster- und Fenstertüre aus wertvollem Massivholz mit aufgesetzten Massivholz-Fenstersprossen gemäß Planung, oberflächenfertig weiß endbehandelt, mit verdeckt liegenden Beschlägen und Oliven aus Edelstahl,

2-Scheiben-Isolierverglasung gemäss neuester Wärmeschutzverordnung.

Klappläden aus Massivholz gemäß Planung, oberflächenfertig farbig endbehandelt.

Aussenfensterbänke aus Zinkblech.

Haustür aus Massivholz, oberflächenfertig und endbehandelt, mit 2-Scheibenisolierverglasung wie vor, Profilzylinder mit 5 Stück Schlüssel, Drücker und Stoßgriff Fabrikat Hoppe o. glw., Türgetriebe mit dreifacher Verriegelung.

2.2 Innentüren

Alle Innentüren als Röhrenspan, kassettiert, weiß gestrichen, Edelstahlbeschlag und Buntbartschloss mit jeweils 1 Stück Schlüssel.

Vergrößerte, komfortable lichte Durchgangshöhe von 2,135 m (Rohbau-Richtmaß ab Oberkante Estrich).

Die 2-flügelige Wohnzimmertür wird wie vor, jedoch mit Glasausschnitt ausgeführt.

2.3 Estrich

In allen Geschossen Zementestrich als schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung nach DIN.

2.4 Wand- und Deckenbehandlung

Alle übrigen Wände erhalten - je nach Wandmaterial - einen einlagigen Gipsputz bzw. eine tapezierfähige Spachtelung.

Die Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten auf winddichter Dampfsperrefolie verkleidet und tapezierfähig gespachtelt.

Die Fugen der glatten Sichtbetondecken werden tapezierfähig gespachtelt.

2.5 Malerarbeiten

Die Innenwände werden mit Glasfaser tapeziert und hell gestrichen.

2.6 Fliesenarbeiten

Die Wände in den Bädern und WC werden der Höhe der Installationsobjekte angepaßt gefliest. Die Küche erhält einen Fliesenspiegel bis max 5 qm. Die Böden von WC, Küche und den Bädern werden auch gefliest.

Alle Wand – und Bodenfliesen 30/ 60 cm mit poliertem Feinsteinzeug, Materialpreis ca. € 40 / qm.

2.7 Bodenbeläge

Die Oberböden in den Dielen, Wohn- und Schlafzimmern werden mit Parkett, Eiche massiv 10 mm stark, belegt.

Der Wechsel der Bodenbeläge wird mit Metallschienen oder Korkstreifen gestaltet.

2.8 Balkone

Holzbalkone in Fachwerkkonstruktion

Abdichtung gegen Wasser gemäß DIN in Form von Verblechungen. Belag aus Hochdruck imprägnierter Fichte mit entsprechender Unterkonstruktion.

2.9 Terrasse

Terrasse im Erdgeschoss in Hochdruck imprägnierter Fichte auf Traggerüst im Kiesbett.

Auf Wunsch kann Zeder oder ähnliches aufgebaut werden.

3. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Elektro sowie der Schmutzwasseranschluss an den öffentlichen Kanal gehören zur vertraglichen Leistung.

Anmeldung und Anschluss für Telefon und Kabel gehört nicht zur vertraglichen Leistung. Es werden jeweils fertig verkabelte Leerrohre vom Hausanschlussraum bis zu den jeweiligen Endpunkten verlegt (vgl. hierzu Ziffer 3.2).

3.2 Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt gemäß den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmens.

Die Leitungsverlegung erfolgt unter Putz als deutsches Markenfabrikat (z.B. Enso Standard-Programm, cremeweiß o. glw.)

Zählerschrank mit Absicherung der einzelnen Stromkreise, Fehlerstromschutzschalter, Klingeltransformator.

Videogegensprechanlage an der Haustür mit 3 Sprechstellen im Haus.

Erdgeschoss:

Entree:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Aussenbrennstelle (von innen schaltbar)
- 1 Sprechstelle
- 1 Aussenleuchte am Hauseingang

Gäste-WC:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdose

HWR:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 2 Steckdosen für Waschmaschine + Trockner

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Herdanschluss 380 V
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Wrasenabzug
- 6 Steckdosen
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter

Wohnen/Essen:

- 2 Deckenbrennstellen
- 8 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose
- 1 Aussensteckdose (von innen schaltbar)
- 1 Aussenbrennstelle (von innen schaltbar)

Treppe:

- 1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung

Terrasse:

- 1 Wandauslass und 1 Steckdose
- 1 Anschluß für Markise

1. Obergeschoss

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung (Treppe)
- 1 Sprechstelle

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 2 Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 Steckdosen

Zimmer 1+2+3 jeweils:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Dachgeschoss

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Sprechstelle

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Schlafen:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 2 Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für Therme

3.3 Heizungsinstallation

Zentralheizungsanlage für Niedertemperaturbetrieb mit Brennwerttechnik als Kombi-Gastherme mit integrierter Warmwasserbereitung, deutsches Markenfabrikat (z.B. Vaillant o. glw.), Leistung entsprechend Wärmebedarfsberechnung, mit witterungsgeführter Regelung über Aussenfühler, Regelung der Raumtemperaturen über Heizkörperthermostat.

Werksseitig endlackierte, formschöne Flachheizkörper mit Thermostat-Ventilen in den Wohnräumen. Im Bad zusätzlich ein repräsentativer Handtuchheizkörper.

Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupfer mit Wärmedämmung gemäss DIN. Dimensionierung der Heizkörper und der Rohrleitungen entsprechend Wärmebedarfsberechnung.

3.4 Sanitärinstallation

Schmutzwasserleitungen aus hitzebeständigem Kunststoff-HT-Rohr mit Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal. Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff, Dämmung gemäss DIN.

Leitungsverlegung in den Wohngeschossen unter Putz.

Frostsichere Aussenzapfstelle an der Terrasse im EG mit Schlauchventil (braucht im Winter **nicht** entleert und entlüftet zu werden!).

Zentrale Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher.

Badezimmer: Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Vorwandinstallation, großzügiger Spiegel, 2 Handtuchstangen, moderne Dusche bzw. Wanne gemäß Planung.

Duschabtrennung in Acrylglas. Tiefspülklosett mit Spar-Spülkasten (Unterputz) und Papierrollenhalter (alles Fabrikat Clivia aus dem Haus Grohe, Serie Derbitop und Cosmoline). Waschmaschinen- und Trockneranschluß im Hauswirtschaftsraum.

In der Küche verchromte Eckventile und Abflussanschluß für Spüle und Spülmaschine.

3.5 Garagenhaus (Haus 1+3) und Abstellhaus (Haus 2)

Bodenplatte in Beton mit Estrich, Wände verputzt und gestrichen. Dachstuhl aus Holz, von innen sichtbar. Aussenleuchte. Im Gebäude Wandauslass mit Wechselschalter und Steckdose

3.6 Kellergeschoss

Sollten Sie ein Kellergeschoss für unverzichtbar halten, so können wir Ihnen dieses gern gegen Aufpreis errichten.

4. SONSTIGES

4.1 Baureinigung

Das Haus wird besenrein übergeben.

4.2 Aussenanlagen

Anliegerstrasse, Parkplätze, Zuwegung, Terrassen und Einfriedung werden entsprechend der Planung realisiert. Ebenso wird entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, sowie zwischen den Gärten der Häuser (im Süden) eine Hecke als Sichtschutz gepflanzt. Alle übrigen Pflanzen in den Bauzeichnungen sind als Eigenleistung vorgesehen und gehören deshalb nicht zur vertraglichen Leistung.

Auf Wunsch beraten wir Sie gern und führen selbstverständlich auch gern für Sie die von Ihnen gewünschten Arbeiten aus.

4.3 Energie-Verbrauchskosten

Die Kosten für Strom, Gas und Wasser sowie für Entwässerung während der Bauzeit gehören bis zur Übergabe des Hauses zur vertraglichen Leistung.

4.4 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nach individuell zu treffender Vereinbarung grundsätzlich möglich. Aus ablauf-technischen und rechtlichen Gründen können diese nach Übergabe des Hauses ausgeführt werden.

4.5 Nachträgliche bauliche Veränderungen

Nimmt der Erwerber nach Abnahme und Übergabe des Hauses bauliche und / oder Nutzungsänderungen vor, so hat er eigenverantwortlich zu prüfen, ob es sich bei diesen Maßnahmen um genehmigungspflichtige Vorhaben im Sinne der Bauordnung handelt. Weiterhin hat er festzustellen, welche Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörde ggf. zu erfüllen sind.

4.6 Arbeitsräume

Im Bereich der verfüllten Arbeitsräume ist im Laufe der Jahre ein leichtes Absacken des Erdreiches trotz größter Sorgfalt nicht völlig auszuschließen. Es wird daher in diesen Bereichen keine Gewährleistung übernommen für dauerhaft ebene Flächen.

4.7 Vorrangsregelung bei Widersprüchen

Im Falle widersprüchlicher Angaben innerhalb der Prospektunterlagen hat diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung Vorrang.

MARKKLEEBERG ALT OETZSCH 22

Impressum

GbR Alt Oetzsch 22
Raschwitzer Strasse 4
04416 Markkleeberg
Telefon 0341-56 48 333
Telefax 0341-56 48 335
e-mail su.paul-jansen@t-online.de

Illustrationen und Layout

Ulf Jenninger Grafikdesign Leipzig
www.grafikdesign.com