

# Hofmannstraße 7, 7a

Neubau Dresden-Blasewitz



Unser Schönes Dresden



# INHALT

MAKROLAGE DRESDEN	04
MIKROLAGE BLASEWITZ	06
OBJEKTBE SCHREIBUNG	08
OBJEKTAUSSTATTUNG	10
UMGEBUNGSPLAN	13
GRUNDRISSE	15
BAUBESCHREIBUNG	30
REFERENZEN	37
VERTRAGSPARTNER	41



# UNSER LEISTUNGSVERSPRECHEN

*„Wer weiß, wie schwer es ist, nur einmal besser zu sein,  
weiß auch, wie schwer es ist, über viele Jahre  
das einmal erreichte Niveau zu halten.“*

*Ihr Thomas Dathe  
Geschäftsführer*



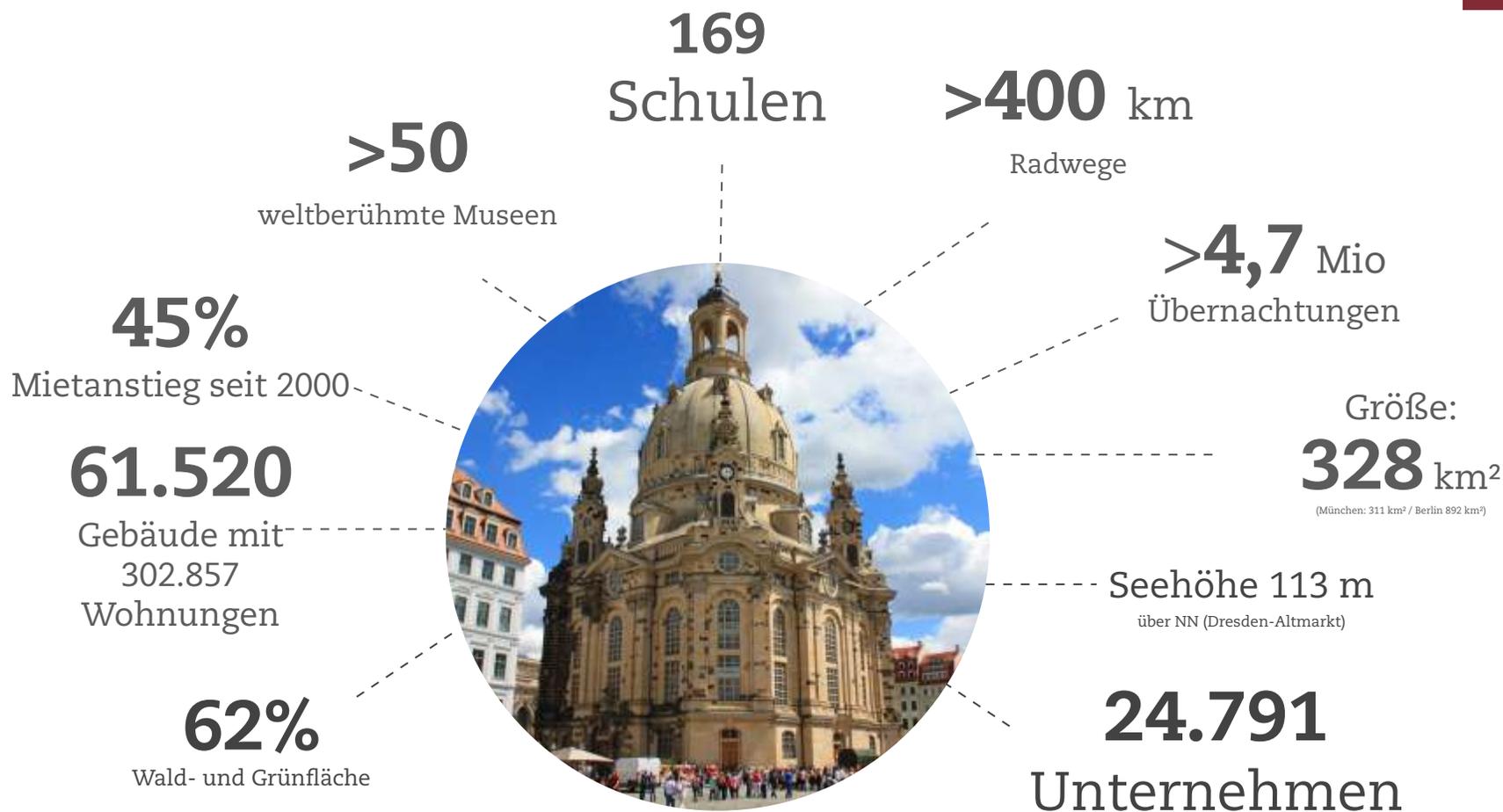
Der Erwerb einer Immobilie ist stets Vertrauenssache. Wenn Sie sich für eine Immobilie der USD Immobilien GmbH entscheiden, verbindet sich Ihr besonderer Anspruch mit unserer Professionalität.

Mit 30 Jahren Erfahrung in Neubau und Sanierung sowie mehr als 4.020 fertiggestellten Wohnungen bieten wir Ihnen Verlässlichkeit, Kompetenz und Qualität. Der Name USD - Unser Schönes Dresden - steht für unsere besondere Beziehung zu Dresden und unseren Ansatz, anspruchsvolle Architektur in bester Qualität in Dresden zu gestalten.

Damit diese Qualität auch sichtbar wird, arbeitet das USD-Team engagiert und in enger Zusammenarbeit mit Architekten, Behörden, Ingenieuren, Handwerkern und Erwerbern an diesem Ergebnis. Sämtliche Leistungen für Ihr Immobilienschmuckstück realisieren wir flexibel und an Ihren Wünschen orientiert. Während der gesamten Bauzeit wird die Ausführung der Bauhandwerksleistungen durch unabhängige Sachverständige der TÜV SÜD Industrie Service GmbH begleitet. Das baubegleitende Baucontrolling sichert die Einhaltung der gültigen Bauregelwerke sowie die Umsetzung der vertraglich zugesicherten Bauqualität ab.

Die Immobilie zeichnet sich durch die Liebe zum Detail, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Unverwechselbarkeit aus.

Sie erhalten mit dieser Immobilie die Gelegenheit, in eine der besten innerstädtischen Lagen in Dresden zu investieren, und profitieren von der Erfahrung und spezifischen Kompetenz der USD Immobilien GmbH.  
**Investieren Sie werthaltig in Ihre Zukunft!**



**Innovationen und Spitzentechnologien** haben im Raum Dresden seit jeher eine herausragende Bedeutung. Motor der rasanten, aber auch nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung sind die Mikroelektronik (Silicon Saxony), zudem die Bio- und Nanotechnologie, in denen Dresden weltweit eine führende Rolle einnimmt. Einen großen Beitrag zur Wertschöpfung in der Region Dresden leisten überdies die Branchen Pharmazie und Kosmetik, Maschinen-, Fahrzeug- und Anlagenbau, Lebensmittel, die optische Industrie, Dienstleistungen und Handel sowie der Tourismus. Dresden zählt mit rund zwei Dritteln an Wald- und Grünflächen zu den **grünsten Städten** Europas. Die Dresdner Heide, zahlreiche Parkanlagen wie der Große Garten, der Waldpark oder der Schlosspark Pillnitz, aber auch die weitläufigen und naturbelassenen Elbwiesen bieten einen großen Erholungs- und Freizeitwert. Hier fällt es leicht, zu entspannen – in der Stadt selbst oder bei einem Ausflug in die Umgebung. Im Südosten locken die bezaubernden Felslandschaften der Sächsischen Schweiz, im Nordwesten laden die Weinberge des Sächsischen Elblands um Radebeul und Meißen und im Süden die Ausläufer des östlichen Erzgebirges zum Wandern und Genießen ein. Heute ist Dresden einer der **zukunftsträchtigsten Standorte** in Deutschland. Begehrt ist die sächsische Landeshauptstadt aber auch wegen ihrer **hohen Lebensqualität**. Dresden hat vor wenigen Jahren im europäischen Städtetest des Managermagazins 100 von 100 möglichen Punkten für die Lebensqualität erhalten – mehr als München oder Wien. In Dresden fühlt man sich immer ein wenig wie südlich der Alpen. Nicht ohne Grund wird die Stadt auch als „Elbflorenz“ gerühmt.



## UNSER Schönes Dresden **MAKROLAGE**

*Die an der Elbe gelegene, kreisfreie Stadt ist Verkehrsknotenpunkt und wirtschaftliches Zentrum des Ballungsraumes Dresden, eine der wirtschaftlich dynamischsten Regionen in Deutschland mit knapp 800.000 Einwohnern.*

Willkommen in Dresden, einem der attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands! Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Mit etwa 561.000 Einwohnern ist Dresden, nach Leipzig, die zweitgrößte sächsische Stadt und die zwölftgrößte Stadt Deutschlands. Sie liegt beiderseits der Elbe zu großen Teilen in der Dresdner Elbtalweitung, eingebettet zwischen den Ausläufern des Osterzgebirges, dem Steilabfall der Lausitzer Granitplatte und dem Elbsandsteingebirge.

Als Sitz der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Landtages sowie zahlreicher Landesbehörden bildet Dresden das politische Zentrum Sachsens. Hier sind bedeutende Forschungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen des Freistaates konzentriert, darunter die renommierte Technische Universität Dresden als einzige Exzellenzuniversität Ostdeutschlands sowie zahlreiche Fraunhofer-Einrichtungen und Max-Planck-Institute.

Jährlich locken zwei große Museumsverbände – die weltberühmten Staatlichen Kunstsammlungen und die Museen der Stadt Dresden mit ihren Ausstellungen – viele Millionen Touristen aus aller Welt an. Die Semperoper, zahlreiche Theater, die Staatsoperette, aber auch die Dresdner Philharmonie und die Staatskapelle als Klangkörper von Weltrang begründen Dresdens Ruf als bedeutende Kunst- und Kulturstadt.



# Unser Schönes Dresden MIKROLAGE



*Der Stadtteil Blasewitz zählt – neben dem Weißen Hirsch und dem angrenzenden Striesen – zweifellos zu den attraktivsten Wohngebieten der sächsischen Landeshauptstadt.*

Infolge der Zwangseingemeindung nach Dresden im Jahre 1921 entstanden hier vor allem während der Gründerzeit repräsentative Stadthäuser, die das Stadtviertel bis heute prägen. Ein großer Teil der Bebauung überstand den Zweiten Weltkrieg unzerstört. Zahlreiche teils freistehende und teils in Reihe stehende Mehrfamilienhäuser im Gründerzeit- und Jugendstil mit üppigen Straßen- und Gartenbegrünungen sowie die ausgezeichnete Lage des ehemaligen Beamtenviertels zwischen dem Stadtzentrum und der Elbe ließen Blasewitz zu einem Favoriten am Dresdner Immobilienmarkt werden.

Charakteristisch für Blasewitz sind die zahlreichen, hochwertigen Sanierungsmaßnahmen. Bis heute wurden ca. 95 % der Häuser mit ihren reich gegliederten Fassaden, mit Erkern und Balkonen liebevoll restauriert, die großzügig geschnittenen und erstklassig ausgestatteten Wohnungen aufwendig saniert. In den wenigen Lücken fügen sich attraktive Neubauten vorteilhaft in die vorhandene Baustruktur ein.



# MIKROLAGE



*Nach einem ausgiebigen Spaziergang oder einer Fahrradtour entlang der Elbe, kehrt man heute gern im traditionsreichen Schillergarten oder in der Villa Marie beidseitig des Blauen Wunders ein – zum Verschnaufen oder einfach die Seele baumeln lassen.*

Infrastrukturell ist der Stadtteil hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das Stadtzentrum befindet sich lediglich sechs Kilometer entfernt, die Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Schritten zu erreichen.

Auch sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Stadtteil Blasewitz ist geprägt von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Durch das naheliegende Universitätsklinikum und die zahlreichen Arztpraxen, ist die Arzneimittel- und medizinische Versorgung exzellent. Aufgrund des optimal angebundenen öffentlichen Nahverkehrs erreichen Sie Ihre Ziele in kürzester Zeit.



Angesichts der enormen Anzahl an Kindergärten, vorschulischen sowie schulischen Einrichtungen zieht es immer mehr Familien mit ihren Kindern nach Blasewitz.

Charakteristisch für Blasewitz sind außerdem die schönen alten Straßenbäume, gepflegten Gärten und Parkanlagen. Das Blaue Wunder – ein Wahrzeichen von Dresden – ist in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.



Hofmannstraße 7, 7a

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Wohnen in Dresden-Blasewitz

Mitten im Herzen von Dresden Striesen entstehen auf ca. 2.050 m<sup>2</sup> Fläche zwei Bauvorhaben der USD Immobilien GmbH. Hier verbinden sich Vergangenheit und Zukunft. Neben der Sanierung eines Bestandshauses wird das freie Grundstück zusätzlich durch ein Neubauvorhaben komplettiert. Das bereits um 1900 erbaute Mehrfamilienhaus „Traubestraße 11“ wurde erstmals 1953 umgebaut. Nun erhält das Anwesen eine Sanierung, die den charakteristischen Charme des Altbaus im neuen Glanze erstrahlen lässt.

Der Altbau erstreckt sich über vier Etagen mit insgesamt neun großzügig geschnittenen 2- bis 5-Raum-Wohnungen, mit jeweils eigenen Loggia-/Balkonanbauten. Die Wohnungen haben durchdachte, helle und lichtdurchflutete Räume. Sie sind effektiv geschnitten und haben sich trotzdem ein gewisses Maß an Individualität bewahrt. Jede Wohnung erhält hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen, sowie moderne Ausstattungselemente, um den größtmöglichen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die freundlich grüne Gartengestaltung, sowie die durchdachte Außenanlage mit Stellplatzmöglichkeiten und einem neuen Spielplatz runden das einladende Bauvorhaben „Traubestr. 11“ harmonisch ab und schließen direkt an den Neubau der „Hofmannstr. 7, 7a“ an.

Hier realisiert die USD Immobilien GmbH ein stilvolles, sich in die Umgebung integrierendes Wohnhaus, das sich durch neun ge-

räumige 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit neuester technischer Ausstattung definiert. Individuell erhalten hier die Wohnungen Balkone oder eine Loggia. Die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen bekommen jeweils ein Sondernutzungsrecht am Garten.

Mit der Wohneinheit 1 „Hofmannstr. 7a“ erhält das Objekt die Besonderheit eines Haus-in-Haus-Prinzips mit separatem Eingang, eigenem Garten und großem Keller, der sich als Hobbyraum nutzen lässt. Die bodentiefen Fenster in allen Wohnungen sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume und verleihen den großzügig gestalteten Grundrissen eine behagliche Wohnatmosphäre. Zur Grundausstattung zählen unter anderem elektrische Rollläden, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, innovative Haustechnik und bodengleiche Duschen. Diese tragen zu einer hohen Lebensqualität in den Eigentumswohnungen bei. Damit die Wohnungen bequem zu erreichen sind, verfügt das vierstöckige Haus über einen Aufzug. So ist in unterschiedlichen Lebensphasen der Bewegungsspielraum stets optimal gewährleistet. Beide Gebäude bilden eine gemeinsame Eigentümergemeinschaft, die laut Teilungserklärung zu einer weiteren Bildung von Untergemeinschaften vorgesehen ist.

Die Bauvorhaben „Traubestraße 11“ und „Hofmannstraße 7, 7a“ erwarten Sie mit allen Möglichkeiten zur Entfaltung Ihres ganz persönlichen Wohnkomforts. Egal ob Sanierung oder Neubau, die USD Immobilien GmbH bietet Ihnen stets ein hohes Maß an Qualität und Wohlgefühl.



Illustration Gartenansicht

# Highlight Wohnung 9 „Wintergarten (Patio)“



# OBJEKTAUSSTATTUNG



*Zur Grundausstattung gehört eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die zu einer hohen Lebensqualität in Ihrer Wohnung beitragen.*



- modern durchdachte Grundrisse
- Wohnungen mit Balkon oder Wintergarten (Patio)
- bodentiefe Fenster
- innovative Haustechnik
- elektrische Rollläden
- bodentiefe Dusche
- Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung
- familienfreundlich gestaltete Außenanlage
- Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück

# Hofmannstraße 7, 7a

## Infrastruktur



Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Stadtteil Blasewitz ist geprägt von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Das Zentrum in Blasewitz wird vom Schillerplatz gebildet, der von mehreren Straßenbahn- und Buslinien angefahren wird und das Einkaufszentrum „Schillergalerie“ sowie ein Kino um sich sammelt. Durch das nahe Universitätsklinikum und die zahlreichen Arztpraxen, ist die Arzneimittel- und medizinische Versorgung exzellent.



# INFRASTRUKTUR DRESDEN-BLASEWITZ

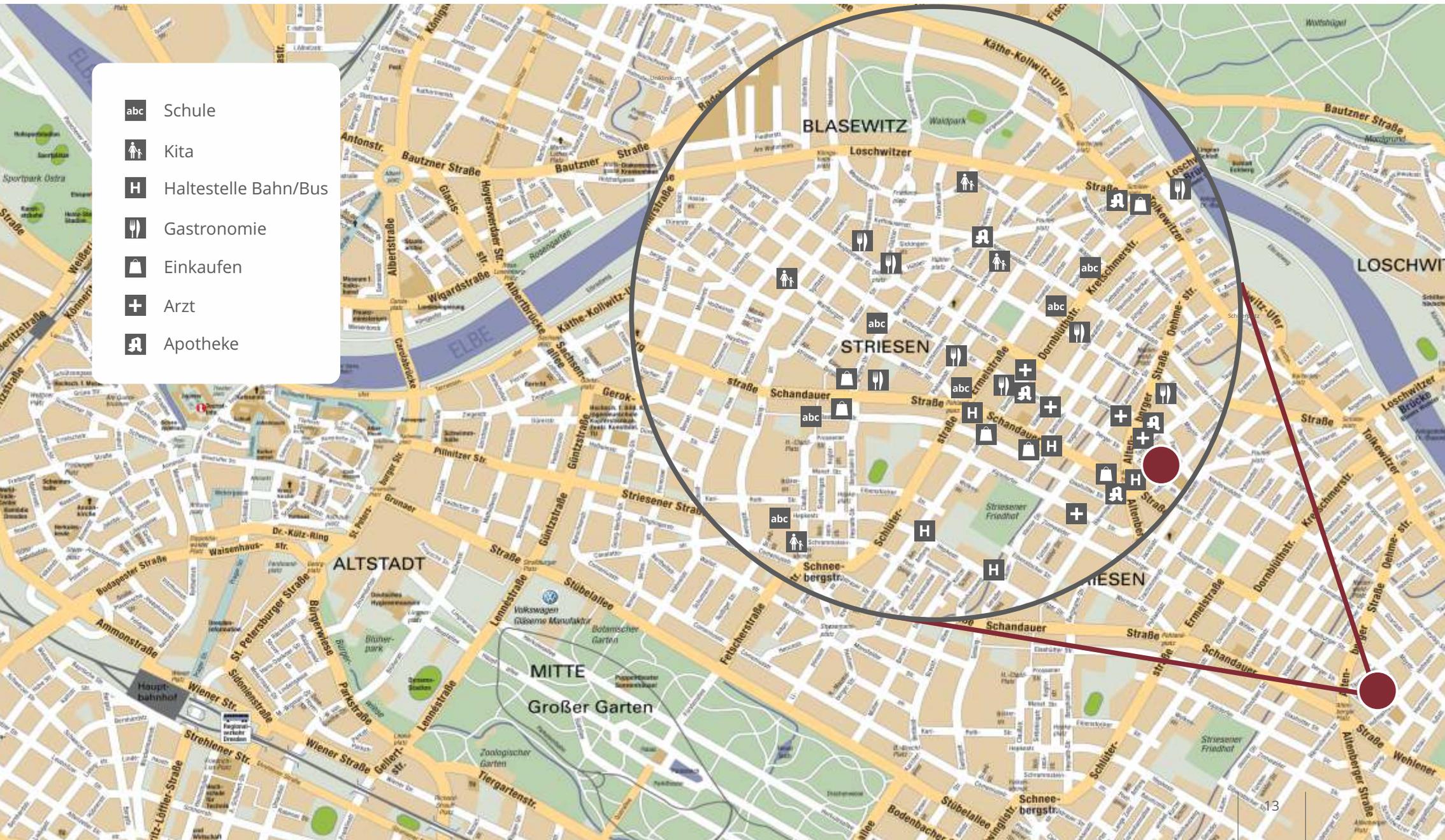


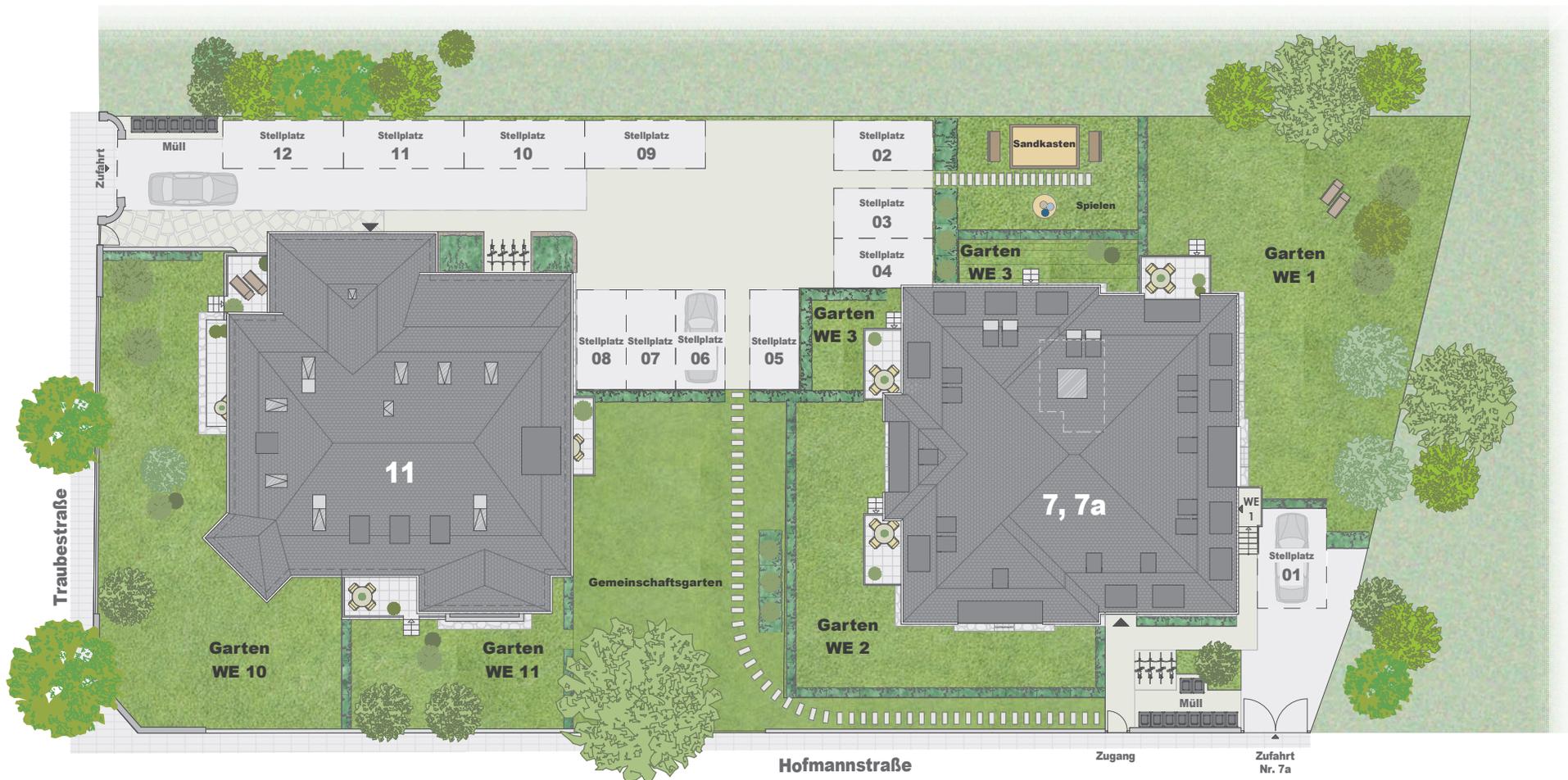


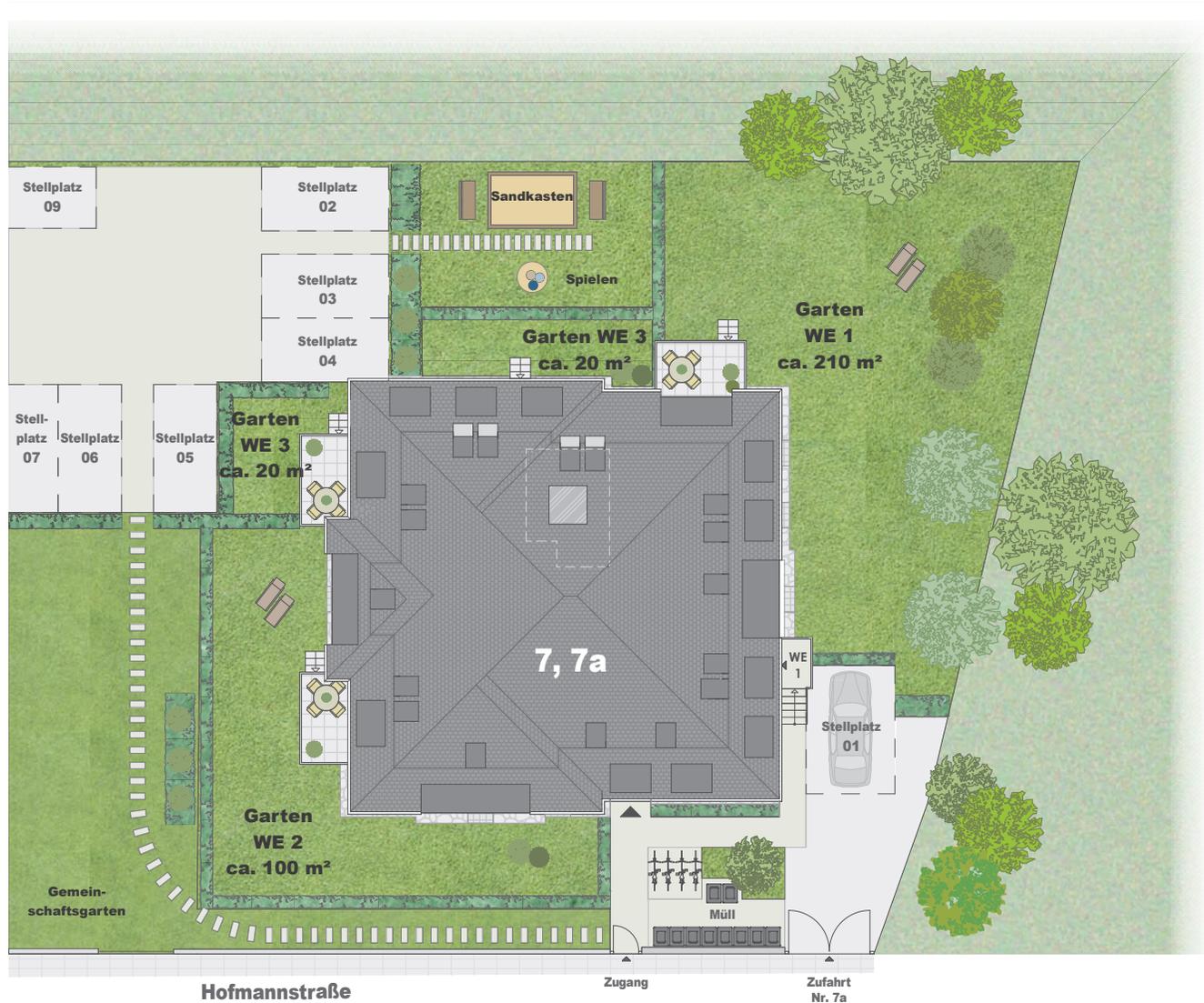
Illustration Ansicht Gartenseite

# Lageplan



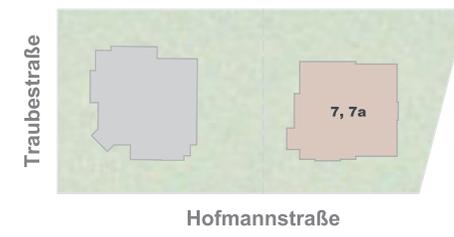
Hofmannstraße 7,7a  
 Traubestraße 11  
 01277 Dresden-Blasewitz

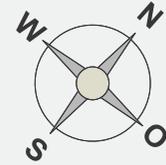




# Gartenanlage

Hofmannstraße 7,7a  
01277 Dresden-Blasewitz

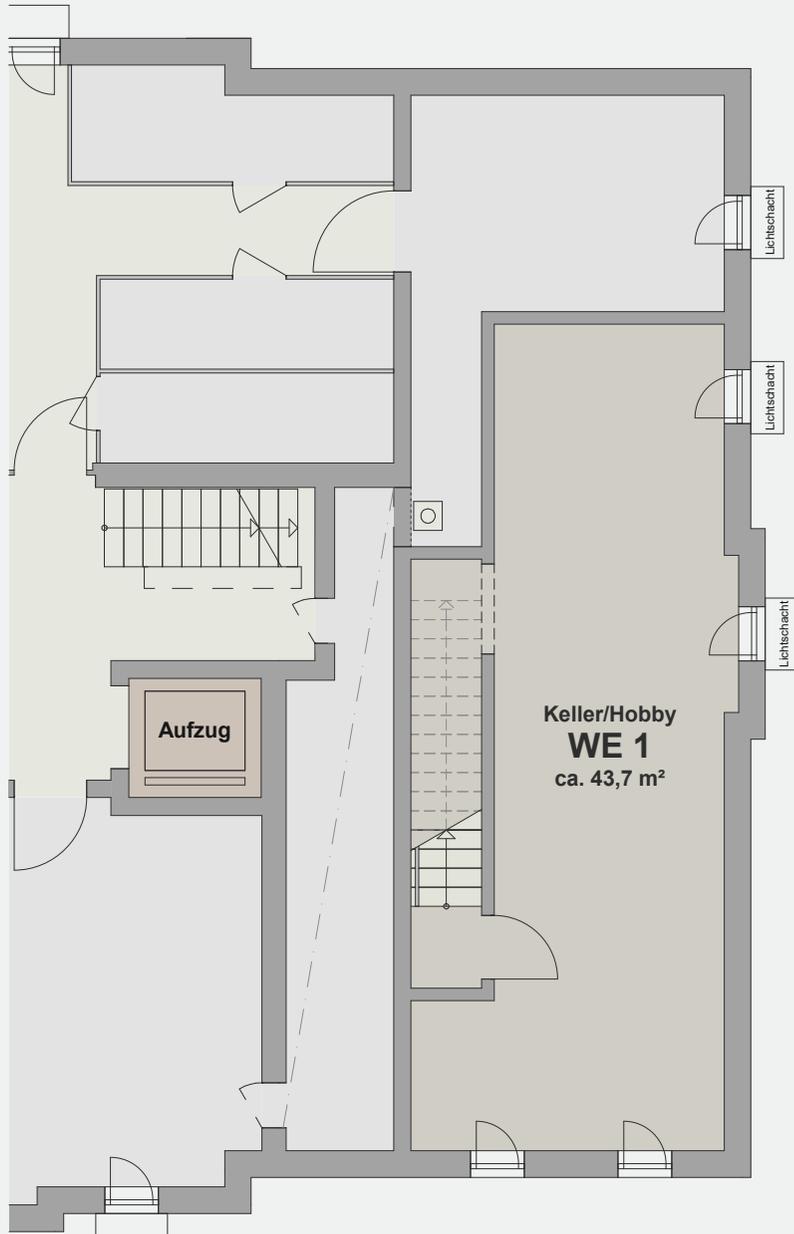




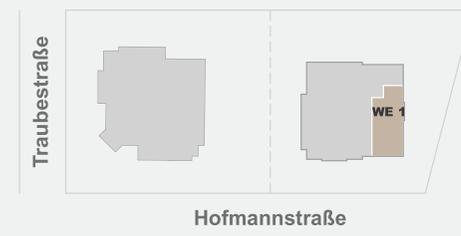
# GRUNDRISS WOHNUNG 1

KG - EG - 1.OG

5-Raum-Wohnung  
mit 2 Balkonen und Gartenanteil  
Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkone  
zzgl. Keller/Hobbyraum



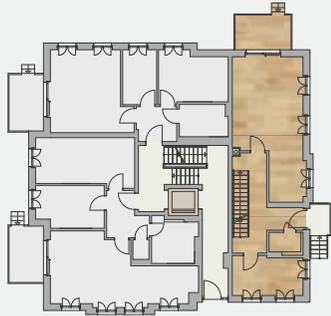
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



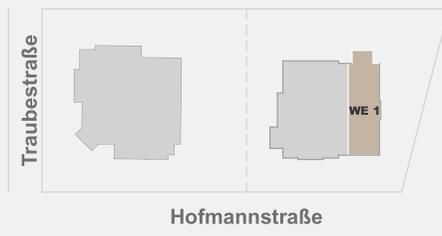
# GRUNDRISS WOHNUNG 1

KG - EG - 1.OG

5-Raum-Wohnung  
mit 2 Balkonen und Gartenanteil  
Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkone  
zzgl. Keller/Hobbyraum



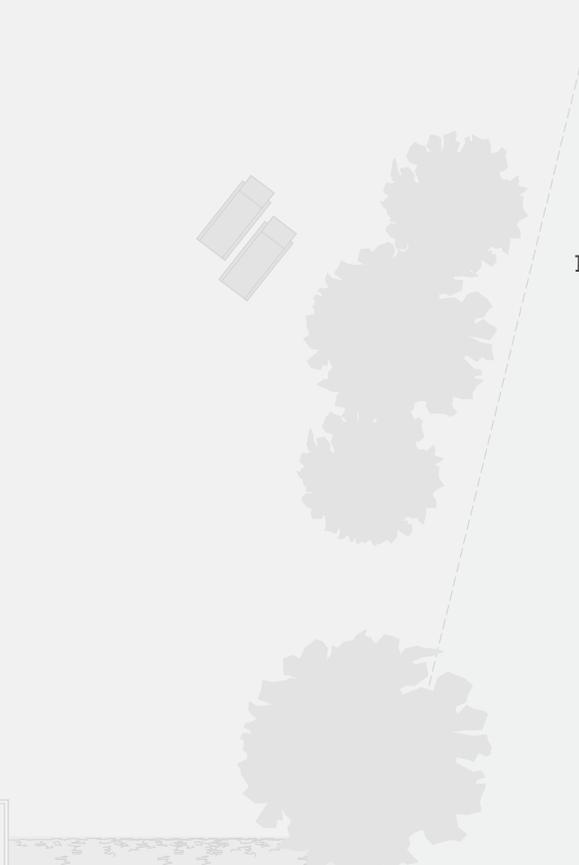
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



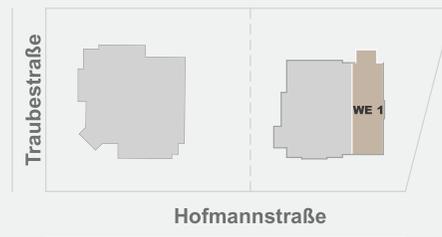
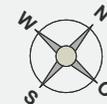
# GRUNDRISS WOHNUNG 1

KG - EG - 1.OG

5-Raum-Wohnung  
mit 2 Balkonen und Gartenanteil  
Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkone  
zzgl. Keller/Hobbyraum

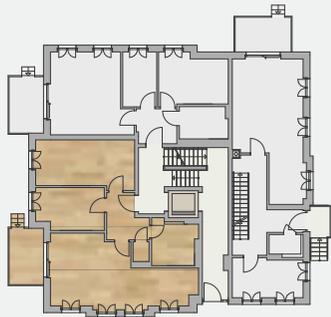


Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

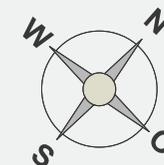


# GRUNDRISS WOHNUNG 2 EG

3-Raum-Wohnung  
mit Balkon und Gartenanteil  
Wohnfläche ca. 79,5 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



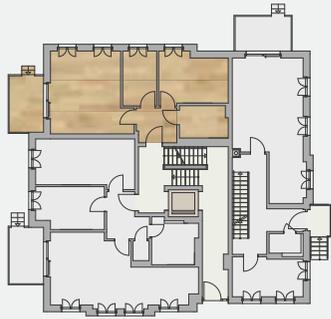
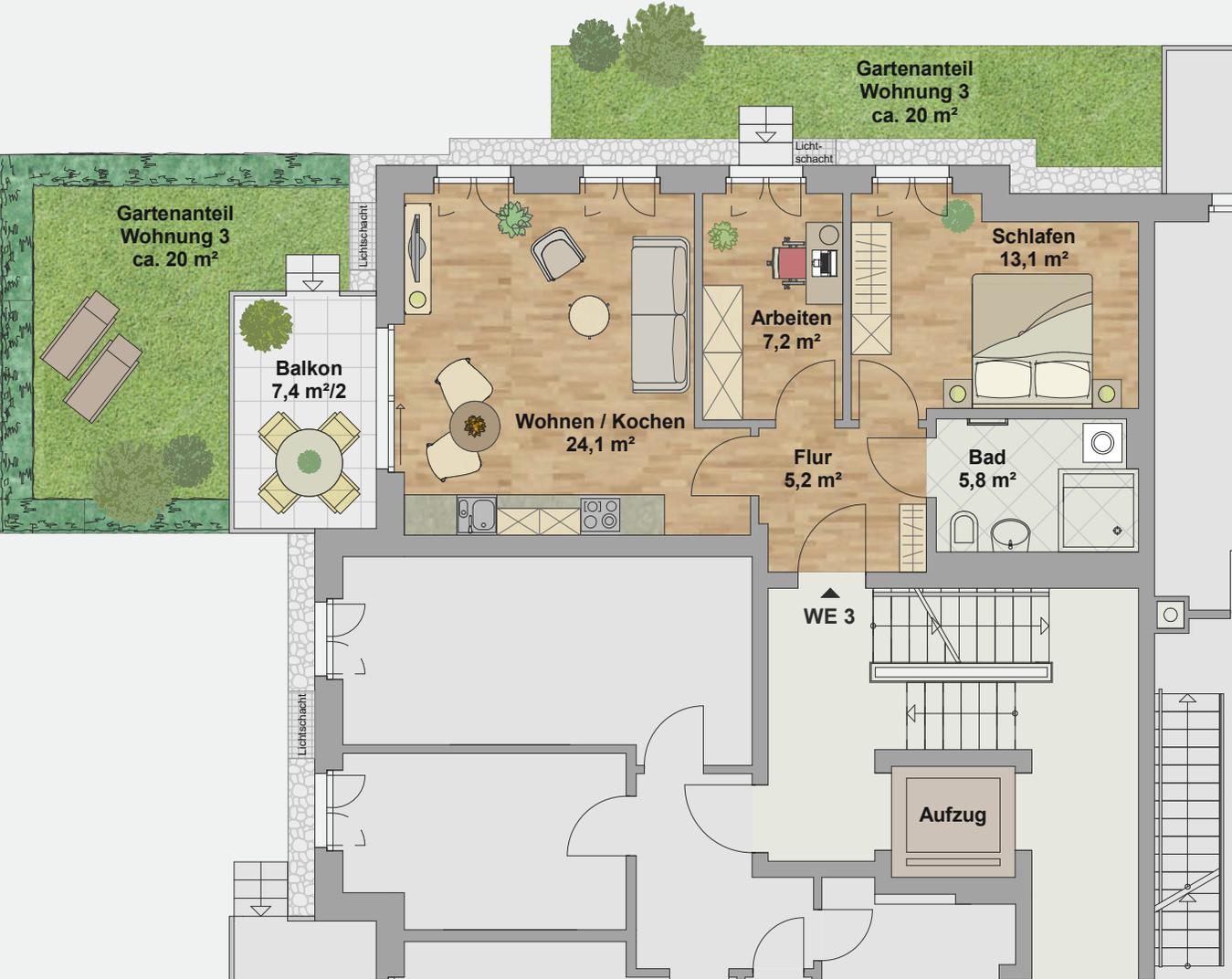
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.





# GRUNDRISS WOHNUNG 3 EG

3-Raum-Wohnung  
mit Balkon und Gartenanteil  
Wohnfläche ca. 59,1 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

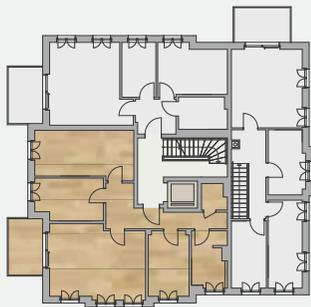


# GRUNDRISS

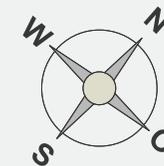
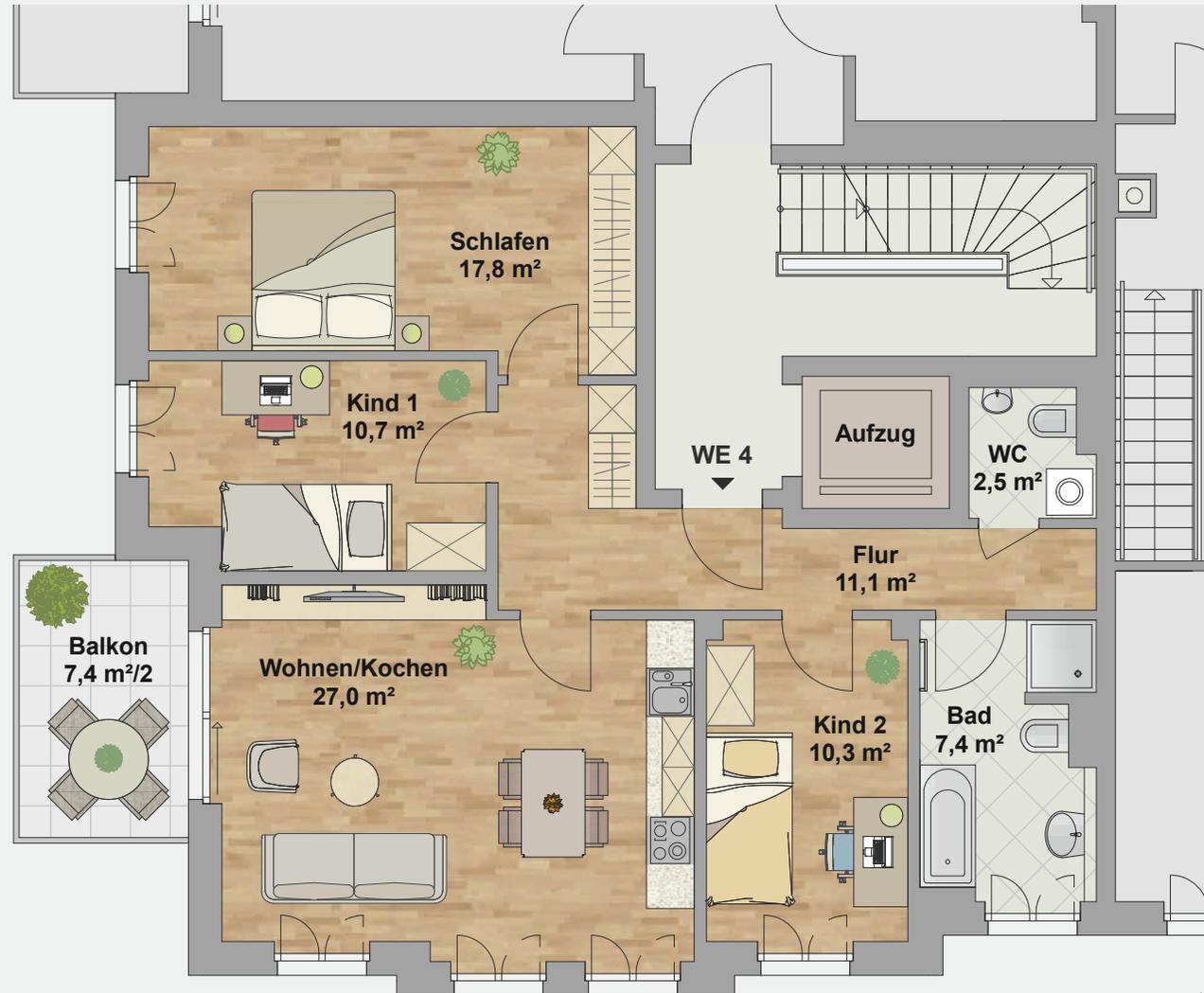
## WOHNUNG 4

### 1.OG

4-Raum-Wohnung  
mit Balkon  
Wohnfläche ca. 90,5 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



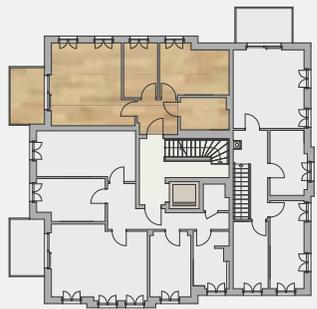
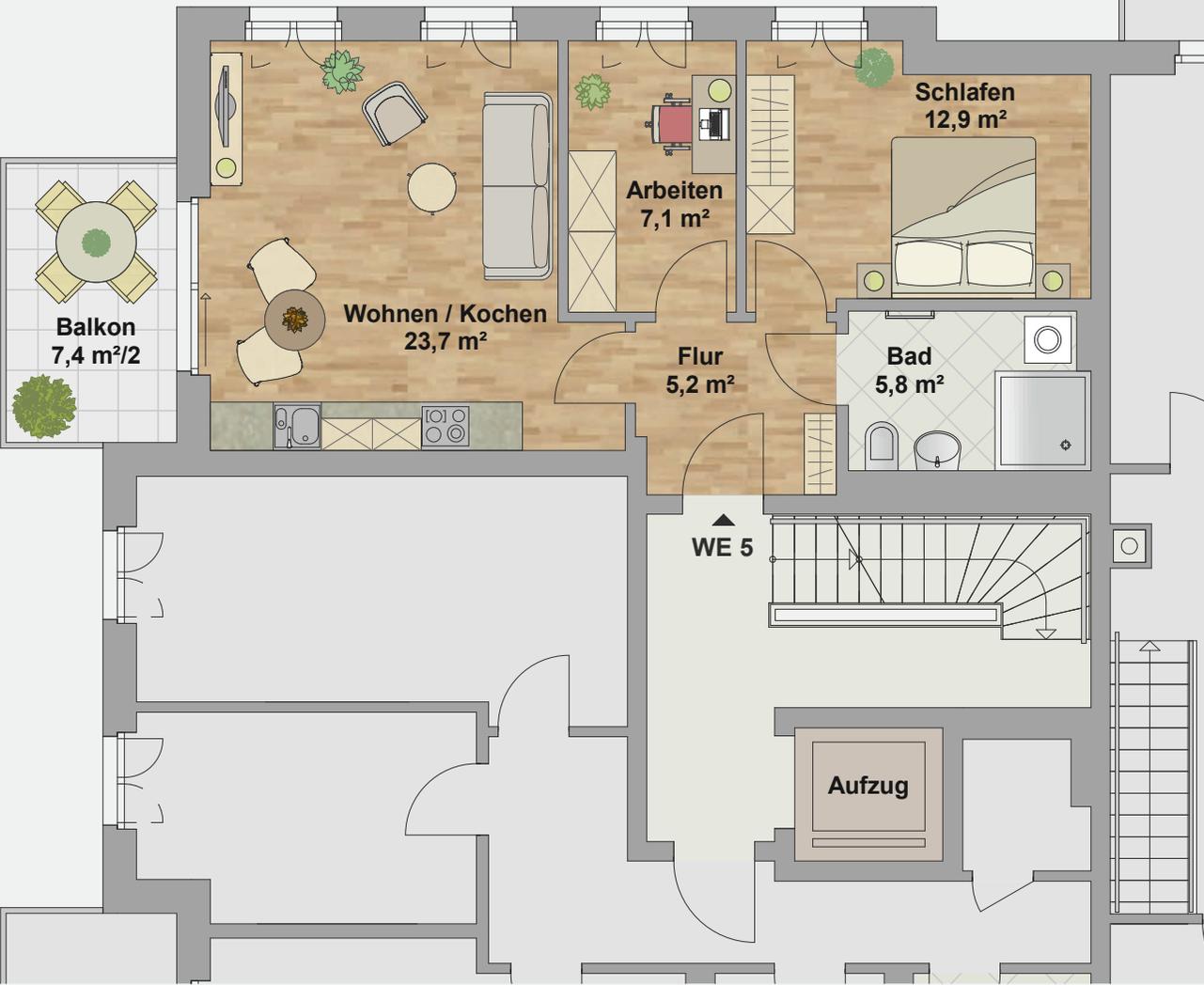
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.





# GRUNDRISS WOHNUNG 5 1.OG

3-Raum-Wohnung  
mit Balkon  
Wohnfläche ca. 58,4 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

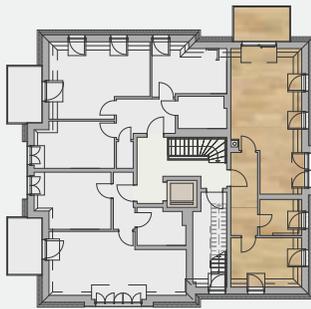


# GRUNDRISS

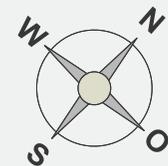
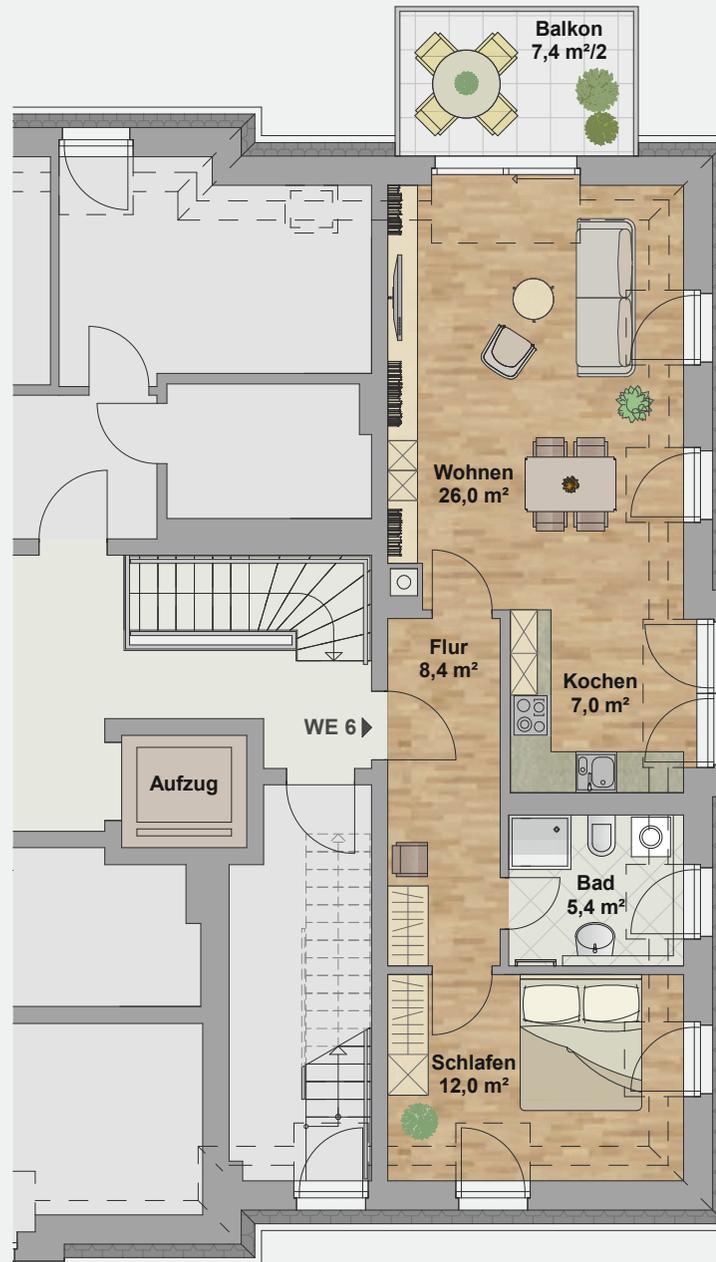
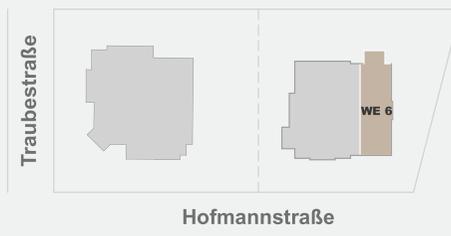
## WOHNUNG 6

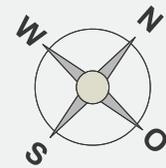
### Mansardgeschoss

2-Raum-Wohnung  
mit Balkon  
Wohnfläche ca. 62,5 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.





# GRUNDRISS WOHNUNG 7 Mansardgeschoss

3-Raum-Wohnung  
mit Balkon  
Wohnfläche ca. 70,7 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



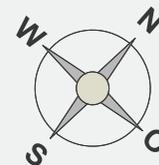
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



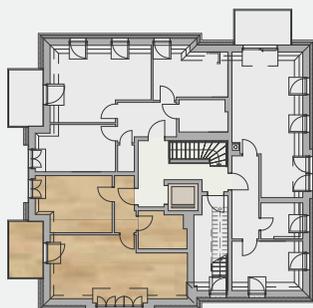
# GRUNDRISS

## WOHNUNG 8

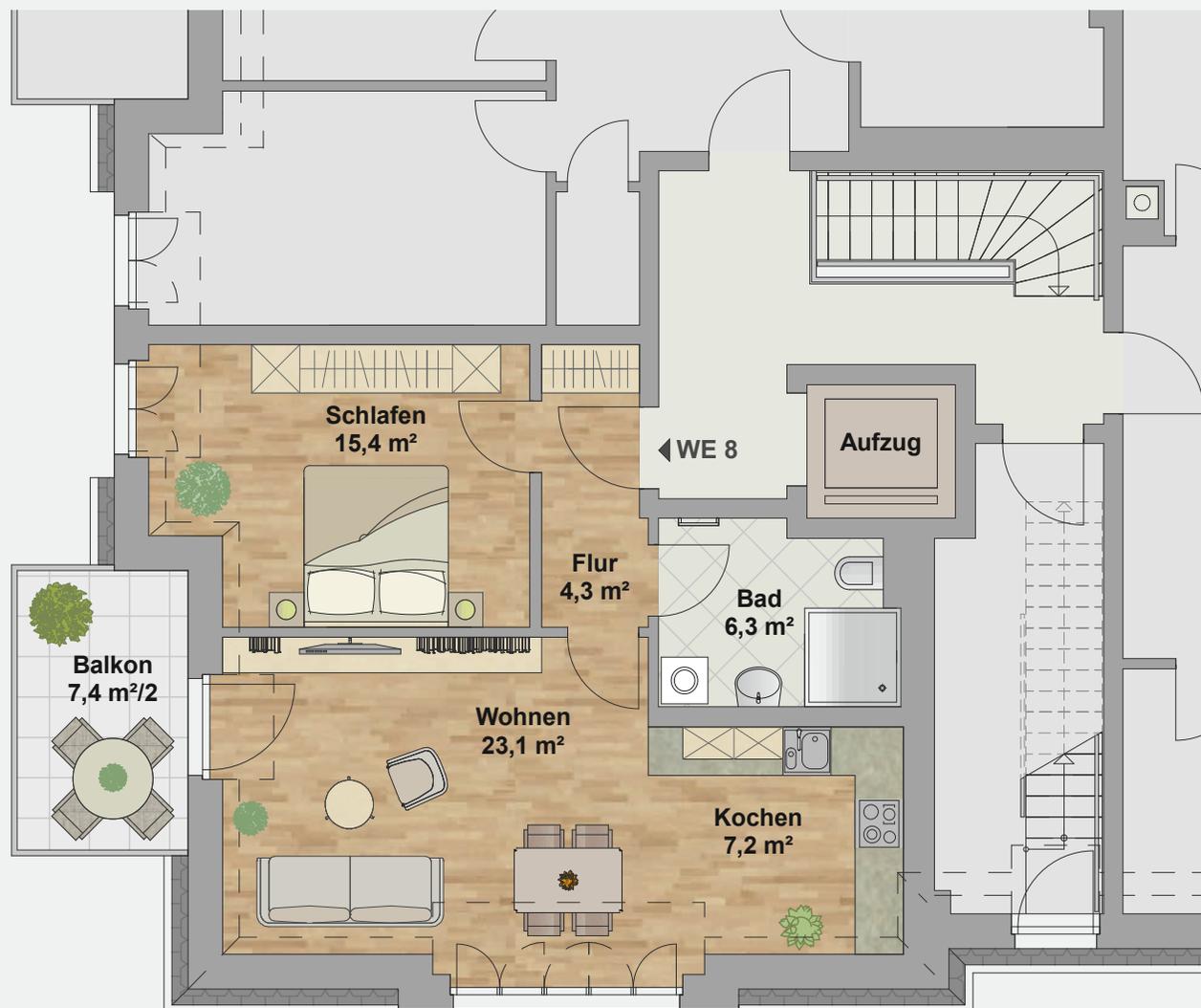
### Mansardgeschoss

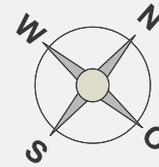
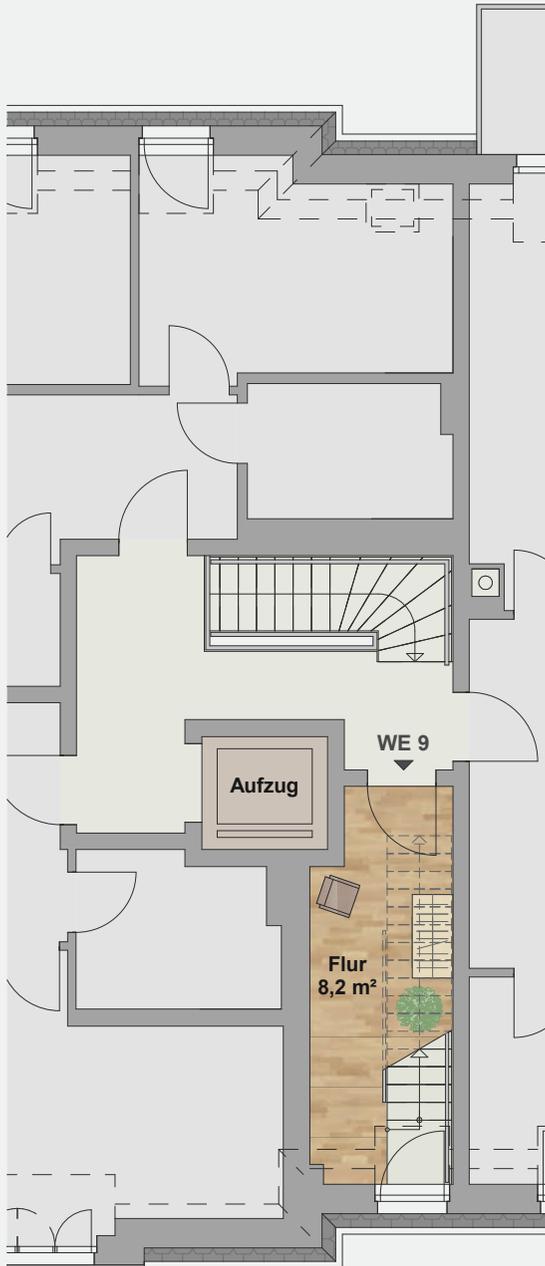


2-Raum-Wohnung  
mit Balkon  
Wohnfläche ca. 60,0 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Balkon



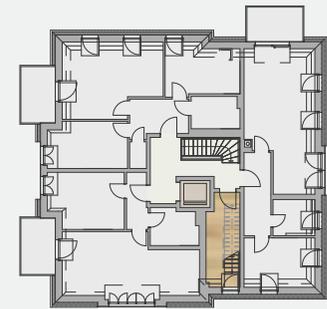
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



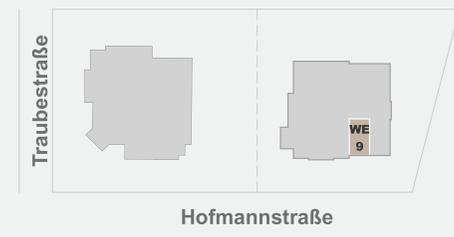


## GRUNDRISS **WOHNUNG 9** Mansardgeschoss/ DG

4-Raum-Wohnung  
mit Wintergarten (Patio)  
Wohnfläche ca. 133,0 m<sup>2</sup>  
inkl. Wintergarten



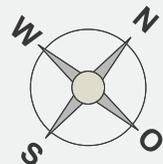
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



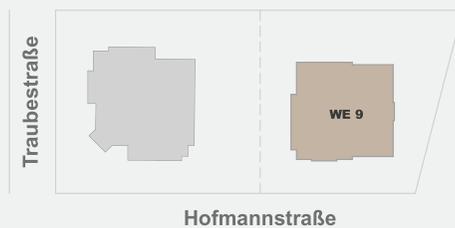
# GRUNDRISS WOHNUNG 9

Mansardgeschoss/ DG

4-Raum-Wohnung  
mit Wintergarten (Patio)  
Wohnfläche ca. 133,0 m<sup>2</sup>  
inkl. Wintergarten



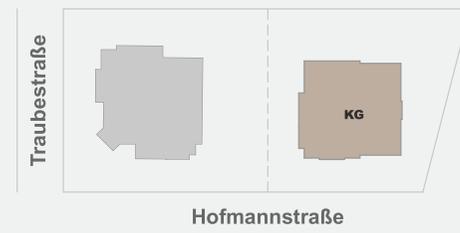
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.





# Keller

Hofmannstraße 7,7a  
01277 Dresden-Blasewitz



# BAUBESCHREIBUNG

## PRÄAMBEL

Die Häuser werden entsprechend den derzeitigen Vorgaben des GEG 2020 errichtet. Bei Erwerb, die die Wohnung als Kapitalanlage erwerben, empfiehlt der Verkäufer, den USD-Standard der nachfolgenden Baubeschreibung zu übernehmen. Durch die Erfahrungen der USD ist eine geschmackvolle Wohnung zu besten Mietkonditionen möglich. Spezielle Regelungen können im Kaufvertrag vereinbart werden. Auf dem angrenzenden Grundstück Traubestraße 11 saniert die USD das Mehrfamilienhaus. Der Neubau Hofmannstr. 7, 7a sowie das sanierte MFH Traubestr. 11 werden eine gemeinsame WEG bilden. Entsprechende Regelungen werden in der Teilungserklärung vereinbart.

## ROHBAU

### FUNDAMENTE:

Nach statischen Erfordernissen in Beton bzw. Stahlbeton. Mit Erdung. Gebäudekellerbereich mit Fundamentplatte, wenn erforderlich zum Teil mit Gründungspolster, nach Baugrundgutachten.

### KANALISATION:

In Abstellräumen, Gängen und Nebenräumen Estrich mit Fußbodenanstrich. Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung (nach Wärmeschutznachweis) im Waschmaschinenraum und Treppenraum. Im Technikraum und Waschmaschinenraum Estrich mit Fliesenbelag nach Wahl des Verkäufers inklusive Bodenablauf. Durchführung für Abwasserleitungen und Bodeneinläufe sind an Kellerabdichtung angeschlossen.

### UMFASSUNGSWÄNDE IM KELLER:

Wände im Keller aus WU-Beton nach statischen Erfordernissen mit sichtbaren Betonoberflächen (kein Sichtbeton). Perimeterdämmung gemäß Statikerangabe sowie nach GEG 2020-Nachweis in erdberührten Bereichen. Abdichtung gemäß Baugrundgutachten.

### INNENWÄNDE KELLER:

Statisch relevante Wände in Kalksandstein mit sichtbarem Fugenbild oder gleichwertig, Wandstärken nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Kellertrennwände als blickdichtes Trennwandsystem aus Metall oder gleichwertig, mit Schließung aus Schließanlage.

### DECKE ÜBER KELLER UND ÜBER DEN NORMALGESCHOSSEN:

Nach statischen Erfordernissen als Betondecken gemäß Statikerangaben. Ausführung als Ortbeton oder Systemelementdecken.

Dämmung der Decken nach GEG 2020 zu Wohnungen. Decken im Untergeschoss sind unverputzt. (ausgenommen Kellerdecke zur Wohnung 1). Deckenfugen in den Wohnungen gespachtelt. Fertigteiltreppenläufe am Podest mit schallentkoppelndem Auflager.

Einzelne Räume in den Wohnungen erhalten, wo erforderlich, Unterhanddecken oder Verkofferungen für Leitungsführung (Küche, Abstellraum, Bäder, Flur), auch wenn diese aus den Grundrisszeichnungen nicht hervorgehen.

### BLITZSCHUTZ:

Das Gebäude erhält keine Blitzschutzanlage.

### AUSSENWÄNDE:

Kalksandstein 17,5–24 cm nach statischen Erfordernissen, mit WDVS Vollwärmeschutz nach Wärmeschutz-nachweis.

### TRAGENDE INNENWÄNDE:

Teilweise Betonwände oder Kalksandstein-Mauerwerk d = 17,5–24 cm bzw. nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.

### NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE:

Metallständerwände mit doppelter Gipstrockenbau- beplankung.

### BALKONE UND TERRASSEN:

Aus Stahlbeton. Abdichtungsarbeiten mit Kunststoffabdichtung oder Bitumen-Schweißbahn oder gleichwertig. Anschlüsse an seitliche Bauteile, Abläufe und sonstige Durchdringungen werden systemkonform ausgeführt. Terrassen und Balkone erhalten WPC-Belag oder Feinsteinfliesen. Materialpreis bis 80,00 Euro pro m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) für Belag und Unterkonstruktion.

### TREPPE:

Treppen im Gebäude als Betonfertigteil mit Natur- oder Betonsteinbelag auf Tritt- und Setzstufen mit Sockelleiste. Außenliegende Treppe als Betonkonstruktion oder als Schlosserkonstruktion feuerverzinkt, Trittstufen und Podest mit Gitterrostfüllung.

### SCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer und Geländer am Eingang Wohnung Nr. 1 mit Stabstahlgeländern feuerverzinkt und farbig beschichtet nach Architektenangaben, Absturzsicherung an boden-



## BAUBESCHREIBUNG

tiefen Fenstern mit Glasfüllung klar bzw. nach Angabe Architekt. Treppenhausgeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf gemäß Architektenangabe.

### DACH

#### DACHKONSTRUKTION:

Holzdachstuhl mit Betondecke und Gefälledämmung.

#### DACHDECKUNG:

Kunststoff-Dachabdichtungsbahn oder Bitumendachabdichtung oder gleichwertig (sichtbare Bereiche Farbgebung nach Architektenvorgabe) bei Flachdachbereichen. Betondachsteine als flache Pfanne oder gleichwertig, Farbe und Format nach Abstimmung mit Denkmalschutzamt bzw. Stadtplanungsamt oder Farbgebung nach Architektenvorgabe: Gaubenverkleidungen mit Putz oder Plattenverkleidung zum Beispiel als „Kunstschieferbekleidung“ oder Verblechung nach Architektenvorgabe. Schneefanggitter über Eingangsbereichen und über Balkonen.

Flache Dachbereiche mit Flachabdichtung inkl. Dämmung auf Stahlbetondecke nach statischer Berechnung.

#### FLASCHNERARBEITEN:

Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen (soweit technisch möglich außenliegend) aus Titanzink einschl. aller notwendigen Klemm- und Schutzprofile.

#### AUFZUG:

Ein Aufzug wird nach Architektenvorgabe eingebaut. (Fa.: Kone, OTIS, Schindler oder gleichwertiges Markenprodukt).

Innenkabine schallentkoppelt mit Notrufeinrichtung mit gemietetem GSM-Modul nach TÜV-Forderung. Der Zugang zum Aufzug erfolgt stufenlos.

### AUSBAU

#### SANITÄRE INSTALLATION:

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung der einzelnen Wohneinheiten mit gemieteten Verbrauchsmessgeräten. Kalt- und Warmwasserleitungen in Verbundrohr und in Edelstahl. Kalt- und Warmwasserleitungen isoliert.

#### SANITÄRE EINRICHTUNG:

Einrichtungsgegenstände wie im Plan der Teilungserklärung eingezeichnet. Standardfarbe: weiß oder nach Mustervorgabe des Verkäufers. In jedem Fall als Markenfabrikat „mittlere Qualität“ wie beschrieben (oder gleichwertig): WCs wandhängend, Fabrikat Duravit „Me by Starck“, als spülrandloses Tiefspülklosett mit UP-Spülkasten, Spültastatur und Deckel mit „soft close“, Waschbecken Fabrikat Duravit „Me by Starck“, Badewanne Fabrikat Kaldewei Saniform, Stahlblech ohne Hersteller Verkleidung (oder gleichwertig). Duschbereich ebenerdig gefliest, mit Duschrinne oder Wandeinlauf.

Alle Wand- und Standarmaturen Aufputz als Einhebelmischbatterien, Markenfabrikat mittlerer Qualität wie beschrieben (oder gleichwertig)

Hauptbad: Dusche mit Regenschauerarmatur, Fabrikat Ideal Standard Idealrain Duschesystem Ceratherm 60, mit Thermostatmischbatterie, Wanne mit Einhebelmischer,

Fabrikat Hans Grohe Talis S, Wannengriff, Brausehalter, Handbrause und Schlauch Fabrikat Hans Grohe, Waschbecken mit Einhebelmischer Fabrikat Hans Grohe Talis S und zweiarmigem Handtuchhalter je Waschbecken, WC mit Papierhalter und Bürstengarnitur.

Gästebad: Dusche mit Einhebelmischer Fabrikat Hans Grohe Talis S, Brausestange, Brausehalter, Handbrause und Schlauch Fabrikat Hans Grohe. Waschbecken mit Einhebelmischer Fabrikat Hans Grohe Talis S und zweiarmigem Handtuchhalter je Waschbecken, WC mit Papierhalter und Bürstengarnitur

Accessoires: Fabrikat Vigour Serie Derby Style (oder gleichwertig). Pro Waschbecken ein LED-Lichtspiegel, Fabrikat Vigour clivia mit verdeckter Halterung. Duschabtrennungen (nicht bei Badewannen): Festteile, Fronttür ESG, klar, Alurahmen, Fabrikat Duka Duo 400 oder gleichwertig (nach Verkäufervorgabe).

Sämtliche Bäder (nicht WC) erhalten einen Handtuchheizkörper mit zusätzlicher Elektroheizlanze. Alle Wohnungen erhalten im Bad oder WC oder Küche einen Waschmaschinenanschluss. Innenliegende Bäder und innenliegende Gäste-WCs werden entlüftet. Ein Ausgussbecken samt Wasseranschluss (Warm- und Kaltwasser) im Heiz- oder Waschmaschinenraum. Alle Balkone oder Terrassen erhalten einen frostsicheren Kaltwasser-Außenwasserhahn.

Im Außenbereich sind folgende Leistungen auszuführen: ein abschließbarer, frostsicherer Außenwasserhahn für den Gemeinschaftsbereich.

## BAUBESCHREIBUNG

### HEIZUNG/LÜFTUNG:

Zentrale Warmwasserbereitung und Heizung nach HLS-Vorgaben durch eine geleaste Luftwärmepumpe und Gas-Brennwerttechnik. Die Wohnungen werden mit einem Fußbodenheizsystem mit digitalem Raumthermostaten zur individuellen Regelung der Temperatur in den einzelnen beheizten Räumen ausgestattet.

Abstellräume, Hauswirtschaftsräume und Flure <6 m<sup>2</sup> und/oder mit Heizlast ≤150 W werden indirekt über angrenzende Nachbarräume beheizt und erhalten keine eigene Raumtemperaturregelung.

Die nach der DIN 1946-6 geforderten Lüftungstechnischen Mindestanforderungen werden nutzerunabhängig durch den Einbau sogenannter Regelairs und bei Bedarf durch Außenluftdurchlässe an den Fenstern oder Rollladenkästen und durch Nachströmung an den Innentüren der Nutzungseinheiten erfüllt. Sollten hierdurch ausnahmsweise die Lüftungstechnischen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden können (beispielsweise innenliegende Räume), werden zusätzliche technische Ablufteinrichtungen (ventilatorgestützte Abluftsysteme) nach Maßgabe des nach DIN 1946-6 zu erstellenden Lüftungskonzepts vorgesehen und installiert. Einzelne Räume erhalten bei Bedarf eine fensterunabhängige bedarfsgeführte Lüftungsanlage gemäß Angabe des Schallschutzkonzeptes.

Verbrauchsabrechnung über Wärmemengen- und Wasserzähler, die direkt bei der Abrechnungsfirma gemietet werden. Je Wohnung mindestens ein Verteilerkasten für die Fußbodenheizung sichtbar, Zugängigkeit muss für Revisionsarbeiten gewährleistet bleiben.

### ELEKTRISCHE INSTALLATION:

Jede Wohnung erhält einen Elektrozähler des ortsansässigen Energielieferanten. Die Verbrauchsabrechnung der angemieteten Elektrozähler erfolgt direkt bei der Abrechnungsfirma.

In Wohnbereichen werden sämtliche Leitungen unter Putz verlegt. Die Installation in den einzelnen Räumen entspricht dem heutigen Stand der Technik, mit ausreichender Versorgung von Brennstellen und Steckdosen.

Die beiliegende „Ausstattungstabelle Elektro“ auf Seite 36 bildet die Grundlage der Ausstattung.

Schalterprogramm Jung AS 500, Gira S 55 oder gleichwertig. Haussprech- und Klingelanlage in der Briefkastenanlage integriert (Änderung durch Architektenvorgaben vorbehalten).

Jede Wohnung erhält ein wandhängendes Haustelefon mit Videogegensprechanlage mit Farbdisplay. Der Kellerabstellraum erhält 1 Steckdose und 1 Lampe. Der Waschmaschinenplatz im Keller bekommt zwei abschließbare Steckdosen. Balkone oder Terrassen erhalten je 1 Wandauslass mit Leuchte nach Architektenwahl von innen von jeder Balkonaustrittstür schaltbar sowie 2 Außensteckdosen.

Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare Außensteckdose.

In den Wohnungen wird sternförmig vom Medienverteiler aus ein Netzwerk (CAT 7) mit Multimediashrank installiert. Sämtliche Wohn-, Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer erhalten Netzwerkdosen für Internet und Telefon sowie

Multimediaschranken für TV/Radio. Die Radio-/TV-Versorgung erfolgt über Kabel oder Satellit (mit Einzelnutzerverträgen) nach Wahl des Verkäufers. Vor Installationsbeginn erhalten die Erwerber einen Installationsplan, bei dem die Anordnung der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe festgelegt wird.

Fabrikat Balkon-, Treppenhauswandleuchten RZB Colonna kurz oder gleichwertig, Treppenhausdeckenleuchten RZB Colonna flat slim D300 oder gleichwertig, Hauseingangsbeleuchtung RZB Colonna lang (möglichst symmetrisch beidseitig der Tür) oder gleichwertig, Leuchtmittel werden in LED ausgeführt. Im Treppenhaus aller 2 Geschosse eine abschließbare Steckdose. Treppenhausbeleuchtung per Bewegungsmelder.

### RAUCHMELDER:

Die Wohnungen werden nach den baurechtlichen Erfordernissen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet (Deckenmontage). Die erforderlichen Geräte werden über den Messdienst gemietet.

### GIPSERARBEITEN:

In den Wohnungen Gipsputz an den massiven Wänden. In Bädern und WC mit mineralischem Putz. Decken mit glatter Fertigdecken-Spachtelung des Deckenplattenstoßes.

UG: Wände und Decken ohne Putzauftrag, Betonwände mit sichtbarer Betonoberfläche (kein Sichtbeton). Gemauerte Wände in den Normalgeschossen werden verputzt mit Gipsmaschinenputz oder Gipsspachtelputz.

### FASSADE:

Außenputz mit Glasgitterarmierung auf Vollwärmeschutzsystem nach Wärmeschutznachweis. Die Farbge-



## BAUBESCHREIBUNG

staltung wird mit der Landeshauptstadt Dresden abgestimmt.

### TISCHLER/FENSTER:

Sämtliche Fenster als Kunststoff-Fenster mit Isolierungsverglasung, mit Dreifachverglasung, Uw-Wert nach GEG 2020, mit umlaufender Lippendichtung an den Flügeln. Fenstertüren als Dreh-Kippelement. „Parallel-Schiebe-Kippelemente“ mit Zweifachverglasung, Farbe gemäß Farbkonzept Architekt. Bodentiefe Fenster erhalten bei Erfordernis und nach Architektenvorgabe eine außenliegende Absturzsicherung bzw. festes Brüstungsfeld gemäß Planeintrag. Treppen- und Kellerfenster mit Zweifachverglasung. Fensteroliven edelstahlfarben.

Erdgeschosswohnungen erhalten abschließbare Fensteroliven. Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 1 aus Kunststoff angelehnt an RC2N mit satinierter Glasfüllung nach GEG 2020. Hauseingangstür aus Aluminium mit Mediatorschloss, Isolierverglasung nach GEG 2020.

### FENSTERBÄNKE:

Außen Leichtmetallfensterbänke. Treppenhaus-fensterbänke innen mit Belag analog Bodenbelag. Fensterbänke bei Brüstungsfenstern in den Wohnungen aus Holzwerkstoff weiß. Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbank.

### ROLLADEN:

Alle Fenster der Wohnung erhalten einzeln steuerbare, elektrisch betriebene Rollläden. Die Rollläden sind aus Kunststoff. Bei einzelnen Fenstern in Betonwänden bzw. Betonstützen können nach Erfordernis Vorsatzrollläden zur Ausführung kommen. Gemäß Brandschutzkonzept bekommt jede Wohnung an einem ausgewiesenen Rettungsfenster zu-

sätzlich einen mechanischen Rollladenkurbelantrieb.

### ESTRICHARBEITEN:

Sämtliche Böden in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung.

### FUSSBODENBELÄGE:

Der Bodenbelag samt Sockelleiste im Wohn-, Gäste-, Kinder- und Schlafzimmer ist in Parkett oder Dielung (vollflächig verklebt, geeignet für Fußbodenheizung) vorgesehen. Grundlage für den Parkettbelag bzw. Dielung ist der oberflächenfertige Materialpreis inkl. Sockelleiste von 100,00 Euro/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis). Küchen, Flure, Dielen, Bäder, Garderoben und Abstellräume erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel (Preisklasse siehe Fliesenarbeiten). Offene Wohnküchen ohne klare räumliche Trennung zum Wohnbereich bekommen ebenfalls Parkett oder Dielung. Mit dem Käufer findet eine gemeinsame Bemusterung statt.

### FLIESENARBEITEN:

Bad, WC: großformatige keramische Wandfliesen nach Käufer- und Händlervorgabe.

Küche: keramischer Wandfliesenspiegel nach Käufer- und Händler-vorgabe im Bereich der Arbeitszeile.

Boden: großformatige keramische Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich im Dünnbett nach Käufer- und Händlervorgabe.

Wand: keramische Fliesen mit Feuchtigkeitssperre im Spritzbereich (30x60) nach Bemusterung.

Allgemein: Alle Nassbereiche (Spritzwasser) im Bad und WC

erhalten eine Feuchtigkeitssperre gem. DIN. Bei Badewannen erfolgt die Abdichtung bis Höhe Oberkante Fliese. Sanitärbereiche werden ca. 120 cm hoch gefliest. Im Bereich der Duschen werden die Sanitärräume min. 2 m hoch bzw. nach Fliesenraster gefliest.

Alle vorgenannten Fliesen nach Wahl des Käufers aus der Mustervorlage des Verkäufers. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 60,00 Euro /m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) inklusive Sockelfliesen. Größere Fliesenformate als 0,5 m<sup>2</sup> Einzel-fliesengröße führen zu Mehrkosten. Horizontale Fliesen-kanten erhalten Abschlussprofile aus Edelstahl. Hiervon ausgenommen sind Sockelfliesen und horizontale Fliesen-kanten oberhalb 2 m Höhe. Vertikale Fliesen-kanten werden ebenfalls mit Edelstahlprofilen ausgestattet.

Das Fugenbild der Fliesen nach Angabe des Verkäufers (Kreuzfugen, Halb-, Drittel-, Viertel- oder wilder Verband an Wänden und Böden). Bei Abweichungen können erhöhte Verlegekosten anfallen. Entscheidet sich der Käufer in den Räumen Wohnzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer und/oder Schlafzimmer für Steinbelag (Fliesen), so wird der angesetzte Materialpreis der Fliesen mit 60,00 Euro/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) vereinbart. Eine Vergütung im Verhältnis der Kosten für Parkett zu den Kosten für Fliesen oder eine Rückvergütung für Mindermengen, wird nicht vereinbart.

### MALERARBEITEN:

Wandflächen und Decken mit Malervlies und deckend mit Dispersionsfarbe einfarbig weiß oder einfarbig leicht getönt nach Käuferwunsch gestrichen.

Küche, Bad, WC: Anstrich auf Malervlies (Decken und Wände).

Treppenhaus: nach Treppenhauskonzept des Architekten.

## BAUBESCHREIBUNG

### SCHREINERARBEITEN:

Die Auswahl der Türen in den Wohnungen erfolgt nach Mustervorlage. Türen bis 2,26 m hoch, eine Tür pro Wohnung erhält einen Teilglasausschnitt. Der Materialpreis pro Tür inkl. Beschlag beträgt 700,00 Euro (Bruttolistenpreis). Wohnungseingangstüren der Wohnungen 2 – 9, Klimaklasse 3 mit Spion, RC 2 (mit Mehrfachverriegelung) und selbstschließend mit Obertürschließer. Türgriffe und Drückergarnituren Edelstahl oder Aluminium z. B. Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam – Rosette oder gleichwertig.

### WOHNUNG NR. 1:

Treppen als Betonfertigteil mit Natur- oder Betonbodensteinbelag oder Fliesen auf Tritt- und Setzstufen mit Sockelleiste. Treppengeländer als Stahlkonstruktion, Handlauf aus Edelstahl, gemäß Architektenangaben. Kellerfenster mit abschließbaren Oliven, Keller der Wohnung mit Fußbodenheizung mit Fliesen. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 60,00 Euro/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) inklusive Sockelfliese. Größere Fliesenformate als 0,5 m<sup>2</sup> Einzelfliesengröße führen zu Mehrkosten. Kellerwände mit weißem Anstrich, Stahlbetonwände gespachtelt, Mauerwerkswände verputzt. Elektroinstallation auf Putz verlegt, insgesamt 8 Steckdosen, ein TV-Anschluss und ein LAN-Anschluss im Keller. Insgesamt 2 Deckenauslässe für Brennstellen im Keller.

### WOHNUNG NR. 9:

Treppe in der Wohnung als Stahlkonstruktion mit Anstrich und Trittstufen aus Holz. Treppengeländer als Stahlkonstruktion, Handlauf aus Edelstahl, gemäß Architektenangabe. Dachflächenfenster mit Ausstellbalken Fabrikat Velux oder gleichwertig, aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Uw-Wert nach GEG 2020, mit außenliegendem Sonnenschutz. Fenster innerhalb der Wohnung zum „Patio“ teils mit

Drehflügel, Kunststoff- oder Glastischfenster nach Architekturvorgabe, mit Einscheibenverglasung ohne Wärmedämmung mit Klarglas. Oberlicht im „Patio“ mit elektrischer Kippöffnung (nicht vollständig öffnend) erhält innenseitig ein elektrisch betriebenes Textilscreen (kein Rollladen). Fußbodenbelag mit Fliesen, Materialpreis der Fliesen beträgt 60,00 Euro/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) inklusive Sockelfliese. Größere Fliesenformate als 0,5m<sup>2</sup> Einzelfliesengröße führen zu Mehrkosten

### AUSSENANLAGEN:

Wege und Zufahrten aus Betonpflaster in Splitt verlegt bzw. als wassergebundene Wegedecke, Raseneinsaat und Erstbepflanzung nach Grünflächenplan, Zufahrtstore elektrisch angetrieben und Steuerung über Schlüsselschalter und Handsender (1 Fernbedienung pro Stellplatz). Zentrale Schließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohnung (Haustür/ Nebenräume/ Keller/ Wohnungstür/ Briefkasten gleichschließend). Hauszugang Betonpflaster in Splitt verlegt, nach Architektenangaben. Einfriedung, Einfahrt zum Grundstück und Zugang zum Haus gemäß Planung bzw. Vorgabe Denkmalschutz / Stadtplanung. Besteht zum Nachbarn keine Abgrenzung, wird ein Mattenstabzaun ca. 1,20 m hoch gegenüber dem Nachbarn eingefasst.

Bepflanzung: nach Festlegung Grünflächenamt und Außenanlagenplanung bzw. nach Baugenehmigung. Die vorhandenen Gehölze werden beseitigt oder sind fachgerecht auszuschneiden und erhalten eine Erstpflege.

### Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist nach Angabe des Fachplaners zu erbringen. Grundsätzlich werden der Hauszugang und die Hausverbindungswege sowie die Gartenwege mit Boden-

standlampen und Außenwandlampen in den Hauseingangsbereichen ausgeleuchtet. Die Bedienung erfolgt mit Schalter und/oder Bewegungsmelder. Folgende Elemente werden gemäß Außenanlagenplanung vorgesehen:

- 1 Müllplatz im Gemeinschaftseigentum
- 1 Spielgerät und 1 Sandkasten im Gemeinschaftseigentum, für die gesamte Eigentümergemeinschaft (Traubestraße 11 / Hofmannstraße 7/7a) gemäß Freianlagenplanung
- 1 Briefkastenanlage mit integrierter Haussprech- und Klingelanlage
- 1 Briefkasten im Eingangsbereich Wohnung Nr. 1
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradabstellplatz

### REVISIONSUNTERLAGEN:

Die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Revisionsunterlagen wird der Verkäufer der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des Hausverwalters spätestens 2 Monate nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums übergeben.

Der Erwerber erhält für das vertragsgegenständliche Sondereigentum mit Besitzübergang nachfolgend aufgeführte Revisionsunterlagen:

- Produktdatenblätter, der in der Wohnung verbauten und bemusterten Einrichtungsgegenstände (Fliesen, Parkett, Sprechanlage, Sanitärgegenstände, sonstige Einbauten),
- Pflegehinweise (Parkett, Fliesen, Sanitärgegenstände),
- Messprotokoll Elektriker,
- Keimfreiheitsnachweis Heizung, Lüftung, Sanitär,
- Grundriss der Wohnung.

## Allgemeine Ausführungsbedingungen (Stand November 2022):

Bauausführung und Ausstattung richten sich nach dieser Baubeschreibung auf Grundlage der Projektunterlagen. Notwendige Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse bleiben vorbehalten, ebenso geringfügige maßliche Differenzen gemäß DIN 18202.

Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maße für Einbaumöbel wie z. B. Küchen benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu ermitteln. Die in den Visualisierungen ausstehenden technischen Anlagen an Dach und Fassade (Regenentwässerung, Dachrinnen, Dachaufbauten, Schornsteine) werden entsprechend den haustechnischen Berechnungen und nach Vorgabe der Architekten platziert. Die resultierende Anordnung wird durch die Erwerber akzeptiert. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung von Raumverhältnissen oder Stellflächen und sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten. Die in dem Prospekt vorgenommene Möblierung stellt lediglich Vorschläge dar, diese sind jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich sämtlicher Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Der Wärmeschutznachweis wird auf der Grundlage des GEG 2020 erstellt. In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden, dies ist aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann daher nicht verlangt werden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler und Sicherungskästen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionsbarkeit der Kästen sicherzustellen.

Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt für das Bauwerk 5 Jahre ab Fertigstellung. Die Gewährleistung für mechanisch bewegliche Teile und Verschleißgegenstände und Acryl- oder Silikonfugen, Haustechnik ist teilweise geringer gemäß Herstellerangaben. Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es zu geringfügigen Haarrissen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen z. B. Putz, Trockenbau und Holz in Ecken nicht auszuschließen und stellen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Rissbreiten keinen Reklamationsgrund dar. Der Verkäufer weist ferner

vorsorglich darauf hin, dass es Sache der Erwerber/ der WEG ist, nach der Abnahme wartungsbedürftige Bauteile und Anlagen regelmäßig zur Erhaltung von Ansprüchen auf eigene Kosten von Fachfirmen warten zu lassen. Eine entsprechende Auflistung wird der Verwaltung übergeben. Plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegen dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach heutigem Stand der Technik und allen einschlägigen Vorschriften und Normen auszuführen. Soweit nicht Besonderes angegeben ist, ist eine mittlere Qualität zu wählen. Bei den im Text genannten „oder“-Angaben entscheidet der Verkäufer über die Ausführung. Soweit Bauteile nicht den hier angegebenen Fabrikaten entsprechen bzw. als gleichwertig angegeben werden, sind diese zu bemustern und ggf. ist ein Gleichwertigkeitsnachweis zu führen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohnräumen und Terrassen bzw. Balkonen Höhenunterschiede sowie Türschwellen vorhanden sein können. Die Bemusterung ist mit den gebundenen gewerkespezifischen Handwerkern oder mit dem Auftraggeber bzw. mit den Käufern auszuführen.

Durch Gärten, auch sondergenutzte Bereiche, können Fluchtwege führen bzw. können sich in diesen Aufstellflächen für Feuerleitern befinden. Diese Bereiche und der jeweilige Zugang zum Gemeinschaftsbereich müssen von den Käufern dauerhaft freigehalten werden. Dies trifft in Einzelfällen auch auf Balkone oder Dachterrassen zu. Gegebenenfalls müssen Feuerwehrtreppen an der Fassade angebracht werden. Sonderwünsche werden selbstverständlich, wenn technisch umsetzbar, gegen Aufpreis realisiert. Preisangaben beziehen sich auf die Materialpreise im Fachhandel (Großhandelspreise im Raum Dresden). Sonstige Preise von anderen Händlern oder Online-Angeboten sind hier ausdrücklich nicht heranzuziehen. Nachstehend in der Baubeschreibung genannte Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Grundsätzlich werden europäische Markenfabrikate verwendet. Aufgrund der gegenwärtigen angespannten Materialverfügbarkeit auf dem Weltmarkt, behält sich die USD Immobilien GmbH vor, beschriebene oder angegebene Produkte bzw. Ausstattungsmerkmale gegen gleichwertige zu ersetzen. Eine Mitteilungspflicht ggü. den Erwerbern entfällt insoweit, als das die Änderungen die Erwerber nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.

# BAUBESCHREIBUNG

## Ausstattungstabelle Elektro

USD Immobilien GmbH, Tzschirnplatz 3-5, 01067 Dresden

Ausstattung durch USD Immobilien GmbH: Hofmannstraße 7 in 01277 Dresden																		
		Küche	Bad	WC-Raum	Wohn- und Esszimmer bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>	Flur bis 3m über 3m	Terrasse / Balkon EG + DG 1. OG bis 2.OG	Abstellraum	jew. zur Wohnung geh. Keller	jew. zur Wohnung geh. Stellplatz	Waschmaschinenraum allg. (Keller)	Treppenhaus	Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis		Stromkreisverteiler	Gebäudekommunikation	
Ausstattung durch USD Immobilien GmbH		Anzahl der Steckdosen-, Beleuchtungs-, und Kommunikationsanschlüsse																
Steckdosen allgemein	11	4	2	10	12	8	10	5	6	3	1	2	2	1 <sup>d)</sup>	4 <sup>e)</sup>	Elektroherd, Backofen, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Wäschetrockner	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit Farbdisplay ohne Hörer als Freisprechanlage
Beleuchtungsanschlüsse	2	2 <sup>a)</sup>	2 <sup>a)</sup>	2	3	1	2	2	2 <sup>c)</sup>	3	1	1	1					
Datenanschlussdose (luK)				1	2	1	2											
Steckdosen für Telefon/Daten				2	2	2	2											
Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)				2	2	1												
Steckdosen für Radio/TV/Daten				4	6	3												
Kühlgerät, Gefriergerät	1																	
Geschirrspüler	1																	
Herd	1																	
Umlufthaube	1																	
Trockneranschluss			1											1 <sup>d)</sup>				
Waschmaschinenanschluss <sup>c)</sup>			1											1 <sup>d)</sup>				
Anschluss für Lüfter <sup>b)</sup>		1 <sup>b)</sup>	1 <sup>b)</sup>															

a) ein Anschluss über dem Spiegel, einer an der Decke  
b) nur bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen, Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf  
c) von mindestens zwei Stellen schaltbar  
d) abschließbare Aufputzsteckdose  
e) abschließbare Unterputzsteckdose aller 2 Etagen und dem Kellerbereich.



# USD IMMOBILIEN GMBH

## REFERENZEN Dresden Striesen/Blasewitz



**Glaserwaldstraße 14**  
9 ETW - Fertigstellung 2016



**Voglerstraße 12**  
14 ETW - Fertigstellung 2009



**Polenzstraße 15**  
8 ETW - Fertigstellung 2009



**Wartburgstraße 46, 46a**  
21 ETW - Fertigstellung 2011



**Tittmannstraße 6, 6a**  
22 ETW - Fertigstellung 2021



**Wormser Straße 49**  
12 ETW - Fertigstellung 2015



**Bergmannstraße 35**  
8 ETW - Fertigstellung 2010



**Sebastian-Bach-Straße 7-9**  
8 ETW - Fertigstellung 2015



**Barbarossaplatz 1**  
11 ETW - Fertigstellung 2012



**Voglerstraße 30-32**  
17 ETW - Fertigstellung 2007



**Tittmannstraße 18-20b**  
75 ETW - Fertigstellung 2008



**Schaufußstraße 23**  
10 ETW - Fertigstellung 2017



**Seidnitzer Gärten**  
475 ETW - Fertigstellung 2010-2014



# Gartenstadt Striesen

Etha-Richter-Straße/ Haenel-Clauß-Straße/ Mansfelder Straße

325 Eigentumswohnungen - Fertigstellung 2017





# Historische Tabakfabrik f6

Gottleubaer Straße 8, 8a, 8b/ Clashütter Straße 92, 94

131 Eigentumswohnungen - Fertigstellung 2020-2021

## IHRE VERTRAGSPARTNER



### Initiator

#### USD Immobilien GmbH

Kurländer Palais  
Tzschirnerplatz 3–5  
01067 Dresden

Telefon: 0351/ 2 57 09 15  
Fax: 0351/ 2 57 09 134  
E-Mail: [neubau@usd-immobilien.de](mailto:neubau@usd-immobilien.de)  
[www.usd-immobilien.de](http://www.usd-immobilien.de)

Handelsregisternummer: HRB 4863  
AGDD Ersteintrag 1992  
Geschäftsführer: Herr Thomas Dathe

### Architekturbüro

#### Entwurfs- und Werkplanung 2\_Eck Architekten

Leschik und Barnitzki GmbH  
Kreativzentrum  
Leipziger Straße 13b  
01097 Dresden



### Baucontrolling

#### TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Geschäftsfeld Bautechnik  
Büro Dresden  
Drescherhäuser 5d  
01159 Dresden



Unser Schönes Dresden

## **USD IMMOBILIEN GmbH**

Kurländer Palais ■ Tzschirnerplatz 3-5 ■ 01067 Dresden

neubau@usd-immobilien.de ■ [www.usd-immobilien.de](http://www.usd-immobilien.de)

 **0351 - 2570915**

Ihre Fragen beantworten wir  
gerne telefonisch

