

W E D G  
m  
b  
H

Wohnerlebnis Dresden

Lange Straße



## Inhaltsverzeichnis:

Vorwort	Seite 2
Das Angebot im Überblick	Seite 3 - 4
Chancen und Risiken der Kapitalanlage	Seite 5 - 8
Der Standort / Mikrolage	Seite 9 - 14
Das Objekt	Seite 15-16
Baubeschreibung	Seite 17 - 24
Energieausweis	Seite 25
Grundrisse	Seite 26 - 31
Kaufpreisliste	Seite 32
Vertragspartner	Seite 33
Haftungs- und Angabenvorbehalte	Seite 34
Platz für Notizen	Seite 35

Sehr geehrte Investoren,

die Entscheidung für eine Immobilienanlage hat mit Vertrauen zu tun – Vertrauen in den Partner, der die Investition begleitet, aber auch Vertrauen in den Standort und natürlich in die Immobilie selbst.

Wir verstehen uns darauf Objekte zu finden, die von Lage und Ausstattung heutige, moderne Mieterwünsche erfüllen. Seit mehr als einem Jahrzehnt erstellen wir Entwicklungskonzepte für Immobilien und setzen diese, durch eine professionelle und zielgerichtete Bewirtschaftung, erfolgreich um. Wir bieten dabei gerade auch privaten Investoren die sonst von institutionellen Anlegern geforderte maximale Professionalität und Transparenz.

Wir machen bei der Unterhaltung und Pflege keine Abstriche oder Kompromisse und arbeiten nur mit zuverlässigen und erfahrenen Partnern zusammen, die unsere Qualitätsansprüche nachhaltig erfüllen.

Darüber hinaus profitieren Sie in erhöhtem Maße auch von unserem speziell auf die Bedürfnisse privater Investoren ausgerichteten „After-Sales-Service“. Daher begleiten wir Sie professionell und anlegerorientiert für die gesamte Dauer Ihrer Investition.

Mit dem vorliegenden Prospekt möchten wir Sie vollständig und transparent über unser Anlageobjekt in Dresden, Lange Straße 37 informieren.

Wir haben uns um Vollständigkeit bemüht; sollten Sie trotzdem noch Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, sprechen Sie uns bitte an. Auch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen, gerne vor Ort bei einem individuellen Termin zur Verfügung.

*Ihr Sebastian Risy (Geschäftsführer)*



## Angebot im Überblick

Gegenstand des Prospektes ist ein Angebot der als Initiatorin, Eigentümerin und Prospektherausgeberin auftretende W E D GmbH, welche in der Lange Straße 37 in 01159 Dresden, insgesamt 7 Bestandswohnungen zum Kauf anbietet.

Das Angebot richtet sich an Investoren, die diese Wohnungseigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und die Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen.

Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanlageeigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Sie müssen aber in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können.

Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

## Angebot im Überblick

Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung.

Keine Verantwortung kann für die von Beratern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. dieser i. d. R. nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Objektanschrift:	Lange Straße 37 in 01159 Dresden
Grundstücksgröße:	ca. 640 m <sup>2</sup>
Baufertigstellung:	ca. um 1910 / Sanierung 2015/2016
Gesamtwohnfläche:	ca. 707,05 m <sup>2</sup>
Anzahl der Einheiten zum Verkauf:	7 Wohnungen nebst 4 Stellplätzen
Wohnflächen:	Zwischen ca. 72,55 m <sup>2</sup> und ca. 124,16 m <sup>2</sup>
Kaufpreise:	183.551,50 € bis 320.953,60 € - 5.500,00 € je Stellplatz
Mieteinnahmen:	Mieterwartung zwischen 7,50 €/m <sup>2</sup> bis 8,20 €/m <sup>2</sup>
Kosten SE-Verwaltung:	Brutto 22,61 € mtl.
Kosten WEG-Verwaltung:	Brutto 26,45 € mtl.
Empf. Instandhaltungsrücklage:	Mtl. 0,40 € pro m <sup>2</sup>
Bezugsfertigkeit:	Geplant zum 01.02.2017



## INFORMATIONEN ZU CHANCEN UND RISIKEN

Eine Immobilie ist eine langfristige Kapitalanlage. Die Anlagedauer sollte mindestens 10 Jahre betragen. Der Sachwertcharakter der Anlage kommt erst bei einem langfristigen Zeitraum zum Tragen. Kosten für Neben- und Dienstleistungen können bei einem Wiederverkauf nicht wieder erzielt werden. Die Werthaltigkeit der Kapitalanlage wird maßgeblich bestimmt durch den Standort, die Bauqualität, den Erhaltungszustand, die Arbeit der Hausverwaltung und die Vermietungssituation. Die Wiederverkaufsmöglichkeit der Immobilie wird darüber hinaus auch durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Deshalb kann bei einem späteren gewünschten Verkauf unter Umständen nur ein geringerer Verkaufspreis erzielt werden oder ein Verkauf gänzlich unmöglich sein.

Ein vorzeitiger Verkauf kann trotz der Absicht, aus der Anlage insgesamt Gewinne zu erwirtschaften, zu finanziellen Verlusten führen.

Es wurde ein neuer § 15 b Einkommenssteuergesetz geschaffen, der unter Umständen auch Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Immobilie hat. Da zu der Anwendung dieser Neuregelung bisher weder Rechtsprechung noch Äußerungen der Finanzverwaltung vorliegen, besteht eine gewisse Unsicherheit. Konkrete Auskünfte zur steuerlichen Behandlung kann nur ein Steuerberater erteilen. Eine Haftung für die Anerkennung der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage wird vom Verkäufer und dem beratenden Finanzdienstleister und/oder deren Mitarbeitern/Tippgebern nicht übernommen.

Der Erwerb einer Immobilie setzt ausreichende Liquidität voraus. Bei einem Ausfall von Einnahmen (z. B. Einkommen, Miete/Mietgarantie, Steuerrückerstattung) muss gewährleistet sein, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten (z. B. Bank, Wohnungseigentümergeinschaft) weiterhin bedient werden können. Nach Ablauf der Erstfinanzierung (Zinsfestschreibung) können je nach Marktlage höhere Zinslasten entstehen.

In der Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 zwischen CDU/CSU und SPD ist eine Ausweitung der Steuerpflicht für private Veräußerungsgeschäfte vorgesehen. So wird unter anderem diskutiert - im Gegensatz zur jetzigen Rechtslage - über die bisherige Zehnjahresfrist hinaus eine pauschale Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien vorzunehmen. Ob und in welcher Form eine solche Regelung tatsächlich umgesetzt wird, ist bisher nicht absehbar. Es muss aber damit gerechnet werden, dass die derzeitige - für den Anleger günstige - gesetzliche Regelung nur noch befristet fortbesteht.

Die evtl. vom Vermittler dargestellte Entwicklung der Immobilie ist beispielhaft. Die tatsächliche Entwicklung verläuft häufig nicht linear, sondern weist oft erhebliche Abweichungen auf. Ursache solcher Abweichungen können z. B. Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, Änderungen gesetzlicher oder steuerlicher Vorschriften oder Inflations- oder Zinsänderungen sein. Weiterhin kann der wirtschaftliche Erfolg der Immobilie durch Baumängel (auch Herstellungs-, Fertigstellungs- und Gewährleistungsrisiken), Leerstände, Mietausfälle oder Bonitätsverschlechterungen der Vertragspartner (z. B. Initiator/Verkäufer, Mieter, Mietgarant) beeinträchtigt werden. Der Käufer trägt das wirtschaftliche Risiko.

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Eine Instandhaltungsrücklage wird gebildet, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung etc.) im Bedarfsfall zahlen zu können. Die Höhe der Instandhaltung wird über den Wirtschaftsplan geregelt. Sie könnte unter Umständen langfristig gesehen zu gering berechnet worden sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Es ist anzunehmen, dass innerhalb eines Zyklus von 5 bis 40 Jahren eine Grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Es ist möglich, dass bereits vorher erhebliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Kosten dieser Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Investor das Risiko von Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem dritten Ersatz verlangen kann.

## QUALITÄT DER VERWALTUNG

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zur Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit, sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Darüber hinaus entscheidet der Verwalter über die Auswahl der Mieter. Deren Bonität und Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern nicht im gebotenen Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls und einer unzureichenden Anschlussvermietung bei Mieterwechsel.

## DAS FINANZIERUNGSRISIKO

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewählte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahme übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Kapitals und des in der Immobilie geschaffenen Wertes.

## MIETAUSFALLRISIKO

Der Investor trägt das alleinige Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann, ferner dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen führen kann.

## VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

Negative steuerliche Ergebnisse können grundsätzlich mit positiven Einkünften verrechnet werden, wenn sie aus einer einkommenssteuerrechtlich relevanten Tätigkeit resultieren. Das entscheidende Abgrenzungskriterium ist insoweit die Einkünfte- und Überschusserzielungsabsicht (Gewinnerzielungsabsicht). Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesfinanzhofes vom 25. Juni 1984 ist die Überschusserzielungsabsicht das Streben nach einem Totalüberschuss für den Zeitraum der voraussichtlichen Vermögensnutzung. Der Totalüberschuss muss sich aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der Werbungskosten innerhalb des gesamten Vermögenszeitraums (Totalperiode) ergeben. Während die Finanzverwaltung als maßgeblichen Zeitraum bezüglich der Totalperiode bis vor kurzem noch eine tatsächliche Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellte, hält der Bundesfinanzhof in seinen jüngeren Entscheidungen eine Kalkulation über einen längeren Zeitraum als 50 Jahren für unangemessen. Darüber hinaus wird nach neuer Rechtsprechung die Einkünfterzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt. Beträgt bei einer langfristigen Vermietung der Mietzins mindestens 75% der ortsüblichen Marktmiete, ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfterzielungsabsicht auszugehen. Fehlt es an einer Überschusserzielungsabsicht der Investoren, dann liegt eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vor, mit der Folge, dass entstehende Verluste steuerlich nicht anerkannt werden. Zur Ermittlung des Totalüberschusses werden entstehende Veräußerungsgewinne nicht einbezogen. Beim einzelnen Investor kann sich eine andere Beurteilung ergeben, wenn er eine Eigentumswohnung lediglich mit der Absicht erworben hat, die steuerlichen Vorteile aus den in der Investitionsphase zugewiesenen steuerlichen Verlusten in Anspruch zu nehmen und das Investmentobjekt kurze Zeit danach zu veräußern. Liegen Umstände vor, die eine solche Betrachtung rechtfertigen, könnte die Einkünfterzielungsabsicht in der Person eines solchen Investors verneint werden. Dies hätte zur Folge, dass von der Finanzverwaltung ursprünglich anerkannte steuerliche Verluste aberkannt würden und eine Steuernachzahlung entstünde. Steuerliche Probleme auf der Ebene eines Investors können sich insbesondere auch dann ergeben, wenn dieser die Eigentumswohnung fremdfinanziert hat. Hierdurch kann sich der Totalüberschusszeitraum bezüglich einer positiven Beurteilungsabsicht aufgrund der höheren Verluste nicht nur unerheblich verlängern. Dies hat zur Konsequenz, dass gerade beim fremdfinanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung von einem kurzfristigen Weiterverkauf des Objektes abzuraten ist.

## ÜBERSCHUSSERMITTLUNG

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Einnahmenüberschussrechnung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors im Sinne des EStG verrechnet werden kann.

## VERTRAGSPARTNER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch die Käuferseite. Der Verkäufer, die WED GmbH, schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit unter anderem durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Projekte.

Die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bestellte und beauftragte Hausverwaltung IMMOSTONE Hausverwaltung UG ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

## IM KAUFPREIS ENTHALTENEN KOSTEN

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung desgleichen, sondern auch die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb/Provision und Marketing), welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist interessierten Erwerbern zu empfehlen, den Verkäufer hierzu zu befragen. Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltene Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielstellung des Investments stehen.

## WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG – ALLGEMEIN

Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten sämtliche Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden, wobei Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht abschreibungsfähig sind. Andere Anwendungen (Fremdkapitalzinsen, Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer etc.) sind als sofort abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig.

# Standort

Das neue Dresden: eine Kulturstadt auf dem Weg ins 21. Jahrhundert

Mitten im Elbtal - mit seiner landschaftlichen Einzigartigkeit - liegt die Perle des Barock: die sächsische Landeshauptstadt Dresden.

Ihre Altstadt ist weltberühmt für das schier endlose Panorama historischer Baukunst mit Werken wie der Semper-Oper, dem Zwinger, dem Residenzschloss und natürlich der Frauenkirche.

Seit der viel beachteten Einweihung des wohl spektakulärsten Kirchenbaus der vergangenen Jahrhunderte ist Dresden in aller Munde.

Und das zu Recht. Denn überall im Zentrum breitet sich heute wieder das besondere Flair aus, das einst zu der Bezeichnung Elbflorenz geführt hat. Während Kunst und Kultur die Dresdner City dominieren, entwickeln sich Gewerbe und Industrie in den Randzonen

Dresden ist eine äußerst grüne Stadt. Ein Viertel des Stadtgebiets ist von Wald und Grünanlagen bedeckt.



In der weiteren Umgebung befindet sich das Wasserschloss Moritzburg und die Stadt Meißen, die seit Jahrhunderten berühmte Hochstätte feinsten Porzellanmanufaktur. Im Süden bietet die Sächsische Schweiz Gelegenheit zu Ausflügen, Urlaub und naturnahen Wochenenden. Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt steht ihrer kulturellen Anziehungskraft in nichts nach. Dresden ist wichtigster Wirtschaftsstandort Sachsens und wurde zur „Stadt der Wissenschaften“ gekürt. Die Konzentration bedeutender Unternehmen der Mikroelektronik hat Dresden den Beinamen „Silicon Saxony“ eingebracht.

Die Zukunft der Metropole Dresden ruht daher auf zwei nachhaltig gesicherten Säulen: ihrer einzigartigen Kulturlandschaft und ihrer Attraktivität für Unternehmen mit Zukunftstechnologien.



## INFRASTRUKTUR MIT ULTRAMODERNE.

Dresden zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands: Hier schlägt das Herz der europäischen Mikroelektronik-Industrie, von hier aus erschließen Innovationen aus Nanotechnologie, Werkstoffforschung und Life Sciences die Märkte der Zukunft. Hinzu kommen zahlreiche Traditionsunternehmen, die sich von Maschinen- und Flugzeugbau über Ernährungswirtschaft bis hin zu Kulturwirtschaft einen Namen gemacht haben.

Dieser Facettenreichtum war und ist wesentlicher Grund des Erfolgs der Dresdner Wirtschaft und ihres nachhaltigen Wachstums. Ansässige Unternehmen erweitern stetig ihre Kapazitäten, Firmen aus Deutschland und aller Welt gründen Niederlassungen. Gleichzeitig stieß die „Fraunhofer-Hauptstadt“ Dresden in die Spitze der Wissenschaftsstandorte vor.

2012 erreichte die Technische Universität Dresden als einzige der neuen Bundesländer den Status »Exzellenz- Universität«.



Neben elf Universitäten und Hochschulen, zahlreichen Forschungsabteilungen in Unternehmen und Wissenschaftsdienstleistern komplettieren Einrichtungen aller großen außeruniversitären Forschungsorganisationen die Forschungslandschaft. Allein die Fraunhofer-Gesellschaft betreibt zehn Einrichtungen – so viele, wie in keiner anderen Stadt, weshalb Dresden als „heimliche“ Fraunhofer-Hauptstadt gilt.

Entsprechend liegt Dresden im Vergleich des vor Ort beschäftigten wissenschaftlichen Personals deutschlandweit an erster Stelle. Eine größere Gesamtzahl an Forschungseinrichtungen können nur die Millionenstädte Berlin, München, Hamburg und Köln vorweisen. Zu den bedeutendsten Forschungsgebieten zählen Mikroelektronik und Informationstechnologien, Nanotechnologie und Materialforschung sowie Life Sciences / Biotechnologie.

# Impressionen Dresden



# Impressionen Dresden



## Standort

### NAUßLITZ WESTLICH DER CITY. MITTEN IM LEBEN.

Naußlitz ist ein reines Wohnviertel am südwestlichen Stadtrand von Dresden, in dem sich Familien der Mittelschicht besonders wohlfühlen. Die Grundmiete liegt derzeit etwas über dem Mietpreinsniveau der Nachbarstadtteile liegt. Grund hierfür sind die landschaftlich reizvolle Lage



und die gut erhaltene Bausubstanz. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten des, sowie ein Ärztehaus sind in weniger als 10 Minuten bequem zu Fuß zu erreichen. Des Weiteren befinden sich in der Nähe eine Kindertagesstätte, und eine Grundschule. Man wohnt also ruhig und doch Zentral.

In der Umgebung befinden sich auch Haltestellen des ÖPNV. Damit lassen

sich von hier aus z.B. die Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte angenehm und bequem erreichen.



# Lage des Objektes



Das Mehrfamilienhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Dresden-Naußlitz.

Geprägt wird das Wohngebiet im Dresdner Westen durch seine grüne und ruhige aber gleichzeitig zentrumsnahe Lage. Viele Kleingartenanlagen befinden sich im näheren Umfeld.

In einem sehr guten Wohnumfeld steht dieses nicht unter Denkmalschutz stehende Objekt aus dem Jahr 1910 auf einem ca. 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Aktuell läuft eine Sanierung, die dem Mieterklientel in dieser Gegend mehr als gerecht wird.

Es entstehen 7 Wohnungen zwischen 72 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>, die alle über Balkone und im Dachgeschoss über eine offene Loggia verfügen. 4 Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Die Immobilie befindet sich im nordöstlich Gebiet von Naußlitz, welches an den Dresdner Stadtteil Löbtau grenzt.

Die nahegelegene, historisch gewachsene Einkaufsmeile „Kesselsdorfer Straße“ bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zahlreich Dienstleister und Banken haben sich hier ebenfalls angesiedelt. Liebevoll restaurierte Geschäfte und Restaurants laden nicht nur die Bewohner sondern auch zahlreiche Gäste - darunter viele Studenten - zum Verweilen ein.

Das Dresdner Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlich Verkehrsmitteln mit einer Fahrzeit von nur ca. 10 Minuten schnell zu erreichen.

Für eine schnelle Verkehrsanbindung in Richtung Prag, Chemnitz oder Leipzig sorgen die Autobahnen 4 und 17, welche zeitnah erreichbar sind.

Der nur 20 Autominuten entfernte Tharandter Wald lädt als großes Naherholungsgebiet insbesondere am Wochenende zu erholsamen Ausflügen ein.

## Objekt Sanierungsmaßnahmen



Stand Juni 2016



Stand Juni 2016



Stand August 2016



## Baubeschreibung

17



## Allgemeine Baubeschreibung

Das Objekt stammt ca. aus dem Entstehungsjahr 1900 und wurde umfangreich in den Jahren 2015/2016 saniert.

### Erschließung des Bauvorhabens

Das Grundstück ist voll erschlossen.

### Treppe

Sämtliche Treppen einschließlich der innenliegende Treppe in der Dachgeschosswohnung ist massiv ausgebildet

### Dacheindeckung / Dacheindichtung

Der Dachstuhl ist mit Holz ausgebildet und entsprechend den statischen Vorgaben neu ertüchtigt. Die Eindeckung erfolgte mit Bitumenschweißbahn Typ Börner PYE PV 200 S5 im Bereich des Flachdaches, im Bereich des Steildaches sind die Dachflächen mit einer Bitumenschindel vom Typ IKO Cambridge Xpress ausgebildet. Die Loggia wurde entsprechend den technischen Vorgaben hergestellt und aufgebaut und mit einer Kunststoffbahn von Bauder abgedichtet. Die Innendämmung in diesem Bereich erfolgte mit G+H Isover 200 mm und einer zusätzlichen Gefälledämmung. Als Endbelag wird eine langlebige Lerchen-Holzkonstruktion vorgesehen. Die Wohndachfenster sind ein Produkt von Velux.

### Dachklempnerarbeiten

Sämtliche Regenrinnen, Wand- und Kaminabschlüsse, Mauerabdeckungen und andere Blechverwahrungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

### Terrassen

Die Terrassen im EG-Bereich werden mit historischem Bestandspflaster belassen und befinden sich im Bestand.

### Schlosserarbeiten/Balkone

Die Treppenläufe erhalten einen Metallhandlauf und Geländer nach Erfordernis. An allen abzusichernden Bauteilen wie Balkonen werden Metallunterkonstruktionen nach behördlicher Vorschrift angebracht. Alle Metallbauteile im Außenbereich werden vor dem Einbau durch Feuerverzinkung gegen Rost geschützt. Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stützen mit dazwischenliegenden Stäben und Handlauf.

### Verputzarbeiten

Die Außenwände erhalten größtenteils neuen Unterputz und anschließend nach Erfordernis eine Gewebeamierung und einen 1-3 mm mineralischen Oberputz. Im Innenbereich wurde der Altputz im Keller und EG bis zu einer Mindesthöhe von 1 Meter vollständig entfernt und mineralisch erneuert. Der restliche Innenwandputz wird überarbeitet, wo erforderlich mit Gewebeamierung versehen. Die Fensterleibungen werden mit Dämmung im Innenbereich versehen und neu ausgebildet.

### Trockenbau

Trockenbauständerwände und Decken werden doppelt beplankt ausgebildet. Wo erforderlich mit F60 Fachmaterial gebaut und entsprechender 80iger Feuerschutz- dämmwolle versehen. Ein Brandschutzgutachter begleitet das Baugeschehen. Zusätzlich wurde auf allen restlichen neuen Decken eine Akustikdämmung eingebracht.

### Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Zement- Estrich 4-5 cm Stärke auf die Holzbalkendecken aufgebracht. Die Holzbalken wurden je nach Erfordernis durch neue Holzbalken großflächig ersetzt (Holzschutzgutachten liegt vor). Trittschalldämmung mit ca. 2 cm Stärke wurde entsprechend den Nutzungsanforderungen zur Erzielung des erforderlichen Trittschall- und Wärmeschutzes eingebaut. Der gesamte Kellerbereich wurde ebenfalls mit neuem Zementestrich versehen. Der gesamte Kellerbereich wurde aufwendig mit einem Sandstrahlverfahren bearbeitet und sämtliche alte Putz- bestände entfernt. Decken mit neuem Putz versehen und Wände diffusionsoffen belassen.

### Türen

Die Hauseingangstür wird als sehr hochwertige Alu-Metalltür mit Sicherheitsklasse hergestellt. Die Wohnungseingangstüren werden mit Umfassungszargen und Türblätter (KKL2, Schallschutzklasse 1) melaminharzbeschichtet aus gleichem Material, Farbton nach Festlegung des Architekten, eingebaut. Die Tür zum Wohnzimmer als Ganzglastür ESG klar mit verglastem Oberlicht. Die übrigen Türen werden als Röhrenspanvolltüren ausgebildet.

### Fenster

Sämtliche Fenster und Fenstertüren mit Sprossenteilung werden in Kunststoff weiß nach RAL- Vorschrift mit um- laufender Gummilippendichtung eingebaut. Alle senk- rechten Fenster und Fenstertüren erhalten eine Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Alle Türelemente erhalten eine Sicherheitsverglasung und ebenfalls das Treppenhausfenster der Dachgeschosswohnung. Fensterleibungen im Innenbereich mit Dämmung versehen.

### Beschläge

Die Wohnungseingangstüren und alle nach außen führenden Türen erhalten je eine Wechselgarnitur mit PZ- Sicherheitsschloss, bspw. Hoppe: Tokyo, Marseille Alu- Langschild. Die Innentüren werden mit Griffgarnitur und Bundbartschloss ausgestattet, bspw. Hoppe: Tokyo, Marseille Rosette in Ausführung Aluminium. Die Fenster- beschläge werden als Einhand-Dreh-Kipp-Ausführung mit verdeckt liegender Mechanik vorgesehen. Dachgeschossfenster im Treppenhaus mit verschließbarem Riegel.

## Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt. Die innere Fensterbankabdeckung erfolgt in Naturstein 2 cm stark.

## Elektroinstallation

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt in bewährter Markenqualität mit weißem Schalterprogramm nach VDE- und EVU-Vorschriften (Muster wird durch Architekt festgelegt)

### Küche:

- 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass 1 E-Herd-Anschluss 400 V
- 1 Stromkreis 230 V für Geschirrspüler, 9 Steckdosen all- gemein
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube 1 Steckdose für Kühlkombination 1x 3er Steckdosen

### Wohnen:

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass und Steckdose 7 Steckdosen
- 1 TV/Radio-Anschluss wird vorbereitet

### Schlafen:

- 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass und Steckdose 6-8 je nach Größe Steckdosen
- 1 TV/Radio-Anschluss

### Kind:

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass und Steckdose 3 Steckdosen
- 1 TV/Radioanschluss wird vorbereitet
- 1 Telefonanschlussvorbereitung (verkabelt)

### Flur:

- 1 Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung mit zu 3er Deckenauslass
- 3 Steckdose
- 1 Telefonanschlussvorbereitung (verkabelt) 1 Klingeltaster mit Namensschild
- 1 Sprechstelle Türöffner

Bad:  
1 Serienschaltung mit Deckenauslass und Wandauslass 2 Steckdosen

Terrasse / Balkon / Dachterrasse:

1 Steckdose

Verteilung:

2 FI-Schutzschalter

1 Stromkreis 400 V E-Herd

1 Stromkreis 230 V für Waschautomat

1 Stromkreis 230 V für Geschirrspüler

ca. 8 Stromkreise 230 V für Licht und Steckdosen

Treppenhäuser / Flure:

Lampen in ausreichender Anzahl mit Taster

Abstellräume im Keller:

1 Lampe mit Ausschaltleitung und 1 Steckdose je Raum auf Wohnungszähler

1 FI-LS-Schalter

Trockenraum:

1 Deckenleuchte mit Ausschaltleitung

11 Anschlüsse für Waschmaschinen - abschließbar

Technikräume im Erdgeschoss:

Deckenleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose

Bäder/WC:

Jede Wohnung erhält eine eingebaute Stahlbadewanne, rechteckig 170 x 75, Serie Kaldewei oder gleichwertigem Fabrikat mit wärmegeprägten Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-AP-Badebatterie DianaAkt 2 (SAN) und Wannenset mit Handbrause, Brauseschlauch und Halter oder glw. Fabrikate Kristallporzellanwaschtisch mit Einhand-Mischbatterie, 53 cm Toiletten als wandgehängte Tiefspülklosetts mit geräuscharmen Einbauspülkästen (mit Spartaste) und Sitzgarnitur. Zusätzlich die Wohnungen Nr. 2, 4, 6 + 9 erhalten zusätzlich Duschbecken (90 x 75 cm emailliert). Alle Wohnungen erhalten einen abschließbaren Waschmaschinenanschluss im Keller

#### Gäste WC (falls vorhanden):

Kristallporzellanwaschtisch mit Einhand-Mischbatterie, 53 cm

Toiletten als wandgehängte Tiefspülklosetts mit geräuscharmen Einbauspülkästen (Spartaste) und Sitzgarnitur

#### Küche:

Warm-, Kalt- und Abwasseranschluss für Spüle (Eckventile, Anschluss für einen Geschirrspüler im vorgenannten Bereich)

#### Außenanlage:

Es erfolgt der Einbau von Wandleuchten im Zugangsbereich mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

Die Zähleranlage befindet sich im Hausanschlussraum.

#### SAT-Anlage:

Das Gebäude erhält einen Kabelantennenanschluss, soweit dies technisch möglich ist.

#### Heizungsanlage

Es kommt eine Brennwert-Gasheizung zum Einsatz. Diese wird über einen Kontraktvertrag mit einem regionalen Dienstleister abgeschlossen. Der Vorteil ist dabei, dass bereits alle Wartungsarbeiten und Instandhaltungen inbegriffen sind für die nächsten 10 Jahre. Die Zentralheizungsanlage wird mit einer zentralen Warmwasserversorgung versehen.

Die Heizleitungen werden nach Heizanlagenverordnung gedämmt. Die Beheizung erfolgt über Konvektorheizkörper und in den Bädern erfolgt der Einbau eines Handtuchheizkörpers. Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs erfolgt über einen Wärmemengenzähler in jeder Wohnung.

#### Sanitärinstallation / Einrichtungsgegenstände

Die Installation der Abwasserleitungen erfolgt nach Projektierung mit POLO-KAL NG-Rohr je nach Erfordernis. Die Versorgungsleitungen werden als Kunststoffrohr in den erforderlichen Querschnitten eingebaut. Die Ermittlung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs erfolgt über Rollenzähler als Mietanlage.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß in bewährter Markenqualität ausgeführt.

#### Fliesenarbeiten

Die Bäder/WC und ggf. Küchenfußböden erhalten moderne Wand- und Bodenfliesen, an den Wänden 2,0 m hoch im Bereich der Wannen, hell verfugt, im Bereich der Wannen und Duschen mit Dichtkleber verlegt. Bei den Fliesenarbeiten wird für die Standardverlegung eine maximale Kantenlänge von 60 cm festgelegt.

Die Küchen werden außerdem im Bereich der Arbeitsplatte mit einem 60 cm hohen Fliesenschild, weiß verfugt, ausgestattet, ca. 1,5 m<sup>2</sup>.

Die Auswahl der Fliesen ist gemäß Mustervorlage des Bauträgers möglich – so der Baufortschritt dies erlaubt.

### Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten in den Wohnräumen und ggf. Küchen Laminat und in den Wohnungen 2+4+6 Fliesenboden in den Küchen und Flur wertige Laminatböden.

### Anstricharbeiten

Die Decken und Wände in der Wohnung, soweit nicht auf malerfertigen Grund weiß gestrichen (ist der Fall bei den meisten Decken), werden mit Raufasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Anstrich.

Das Treppenhaus erhält einen weißen Anstrich. Metallbauteile im Haus wie Türen, Zargen, Geländer und Handläufe erhalten einen Lackanstrich.

Fertigelemente wie Türen und ähnliche Bauteile sind endbehandelt. Nicht fertig eingefärbter Außenputz und geputzte Sockel erhalten einen mineralischen Anstrich.

### Schließanlage / Tor

Das Wohngebäude erhält eine Schließanlage mit Profilzylindern für die Wohnungseingangstüren, alle Gemeinschaftsräume und die Eingangstüranlage. Jeder Wohnungseigentümer erhält 3 Schlüssel.

### Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage als Aluminiumkonstruktion mit 2 Schlüsseln und Namensschild wird als freistehende Briefkastenanlage im Bereich Fußwegzugang je Eingang installiert.

### PKW - Stellplätze

Die Stellfläche wird aus Betonpflaster errichtet

### Müllentsorgung

Entsprechend der Bewohnerzahl werden auf dem Grundstück an geeigneter Stelle die erforderlichen Stell- plätze für Mülltonnen vorbereitet.

### Außenanlagen

Der Hauszugang und die Zufahrt werden mit Betonverbundpflaster befestigt. Die Anlage der Gemeinschaftsflächen erfolgt nach Außenanlagenplan mit Bepflanzung und Rasensaat.

### Sonderwünsche

Zur individuellen Gestaltung ist eine Bemusterung in den Gewerken Elektro, Heizung, Sanitär, Fliesen, Belag, Türen und Maler möglich.

Umgestaltungsvorschläge der Grundrisse bedürfen der vorherigen generellen Zustimmung.

### Hinweise

Um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Fassade, Terrassen und Wege, wie auch die Außenanlage ausschließlich nach dem Entwurf der Planer und Bauherren ausgeführt. Abweichende Ausführungen gegenüber der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, falls dies aufgrund von behördlichen Auflagen, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes oder bedingt durch Änderungen von Lieferprogrammen erforderlich ist.

Geringfügige konstruktiv bedingte Änderungen der Innenmaße bleiben vorbehalten, soweit daraus keine objektiven Wertminderungen resultieren. Das eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Vorschlag dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt (Sanitärausstattung in Bädern).

Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Der Verkäufer garantiert für eine Ausführung der Baumaßnahme nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den Stand der Technik.

Maße an den Grundrissen sind noch nicht als verbindlich zu bezeichnen, es können während der Tekturplanung weitere Änderungen auftreten.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **09.06.2026** Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000944012 **1**

### Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Lange Straße 37, 01156 Dresden		
Gebäudeteil	Hauptgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,1</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>tr</sub> )	895,8 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>4</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
Anlage der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Ing.-Sachverständigenbüro  
Markus Weigel  
Reitelstraße 19  
01130 Dresden

Dipl.-Ing. Weigel  
Projektleitung, Planung, Überwachung, Nachb.  
TÜV-Zertifikat Sachverständiger I, BayVerkauf  
Berufsjahre 23  
01731 Kötzschenbroda  
Fon: 03572 228855 Fax: 03572 613 44  
www.mweigel.de

10.06.2016  
Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

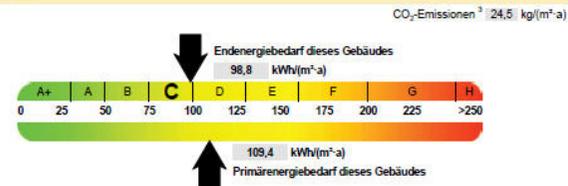
<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zustellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung ersatzweise die Registriernummer ist nach dem Eingang rächtlich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmerückgewinnung der Übergabestellen

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000944012 **2**

### Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 109,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 85,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>5</sup>

Ist-Wert: 0,68 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

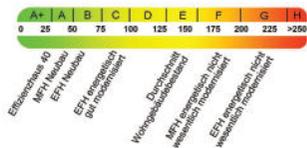
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>5</sup>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



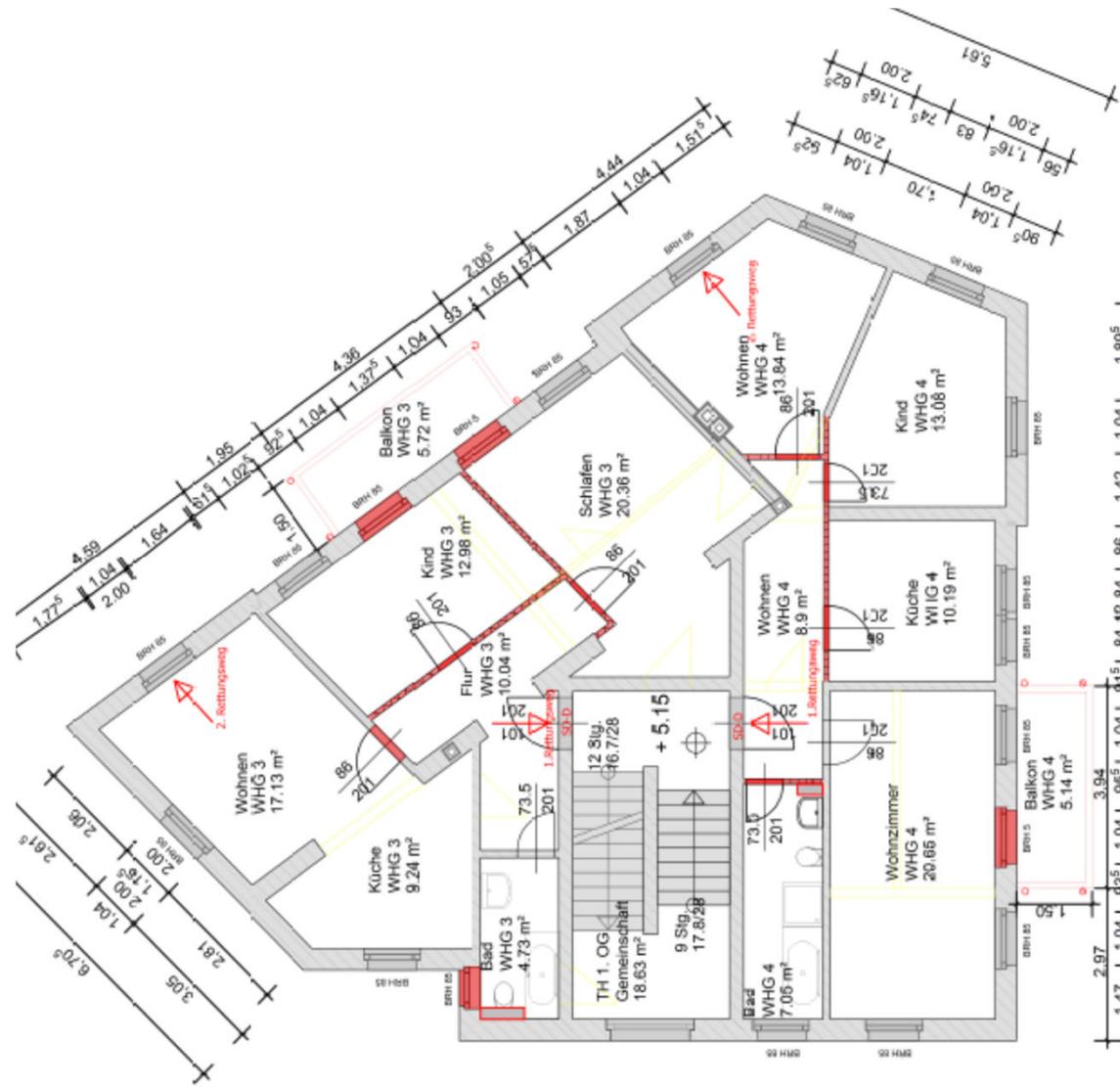
### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>tr</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubau <sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

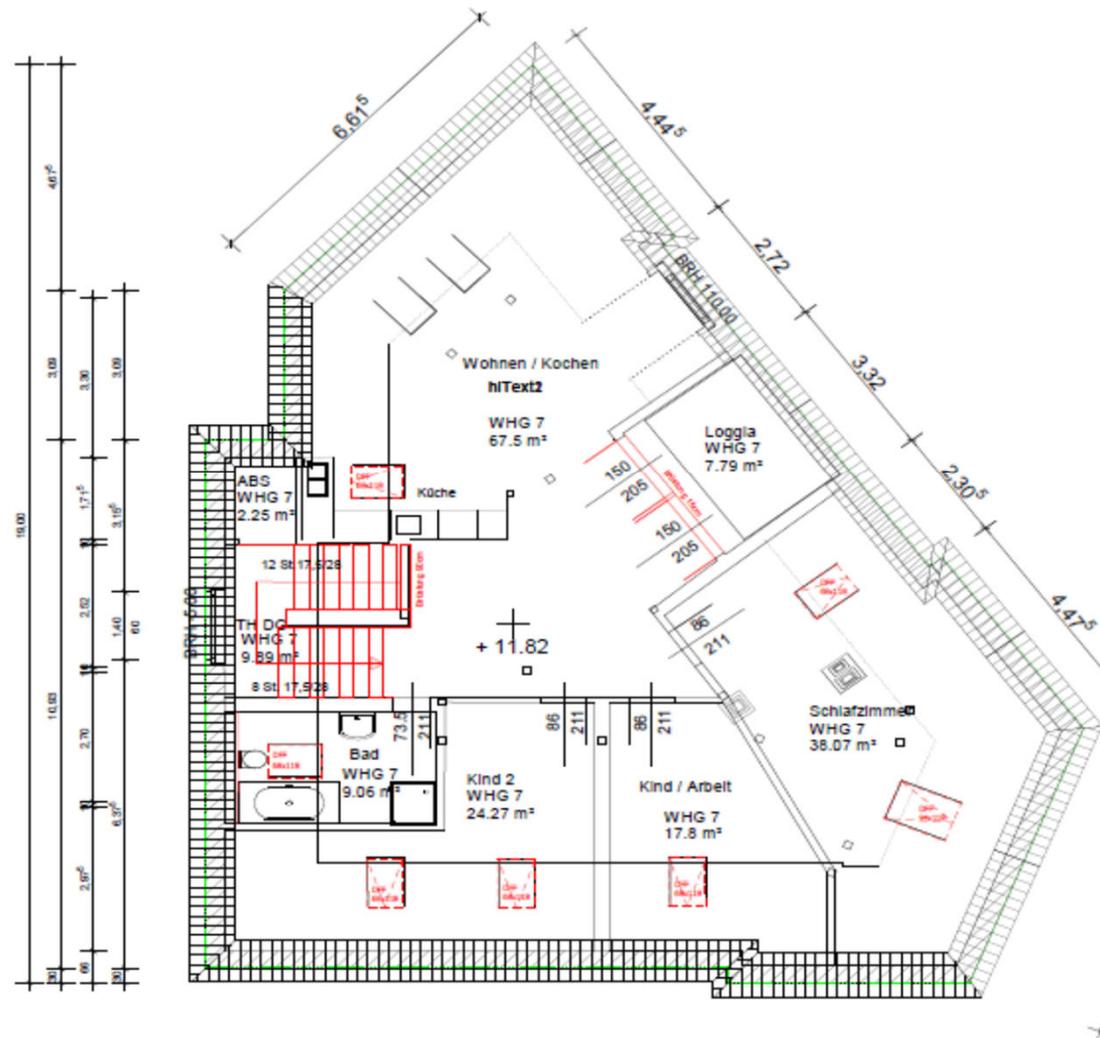


# Grundriss Plan 1 OG

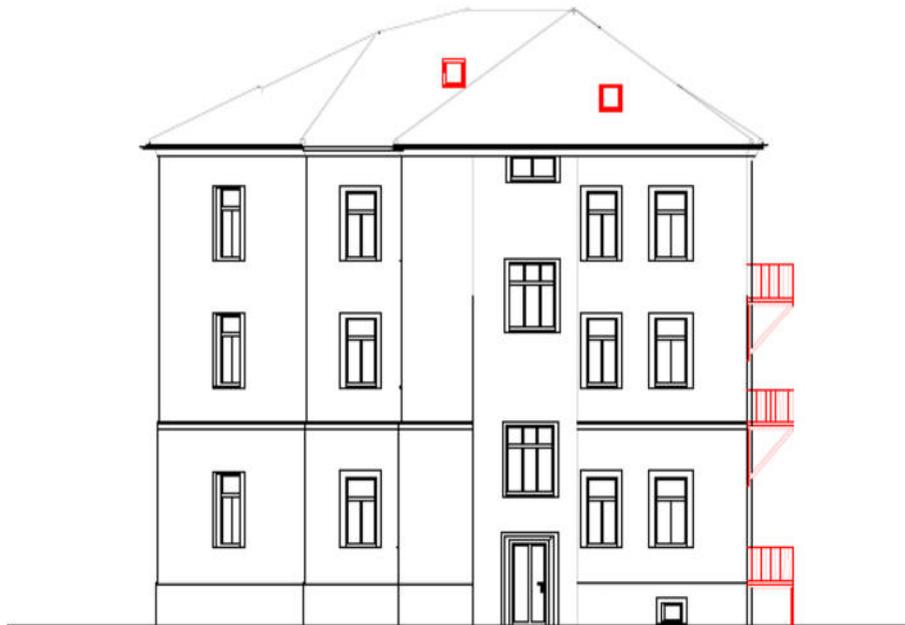




# Grundriss Plan DG



Ansicht Nord



Ansicht Ost





## Preis- und Reservierungsliste Objekt Dresden Lange Straße

<u>Wohnung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Räume</u>	<u>Lage</u>	<u>Kaufpreis</u>	<u>Kaufpreis m<sup>2</sup></u>	<u>TG Stellplatz</u>	<u>Ausstattung</u>
WE 1	72,65	3	EG	183.804,50 €	2.530 €	5.500,-- €	Balkon
WE 2	80,12	3	EG	202.703,60 €	2.530 €	5.500,-- €	Balkon
WE 3	77,00	3	1 OG	199.045,00 €	2.585 €		Balkon
WE 4	74,59	3	1. OG	192.815,15 €	2.585 €		Balkon
WE 5	76,67	3	2 OG	198.191,95 €	2.585 €		Balkon
WE 6	75,21	3	2 OG	194.417,85 €	2.585 €	5.500,-- €	Balkon
WE 7	121,45	4	DG	313.948,25 €	2.585 €	5.500,-- €	Loggia

Stand 12.09.2016

Ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Änderungen vorbehalten, es kann noch zu geringen Abweichungen kommen. Zuordnung Stellplätze kann sich noch verändern.

### Verkäuferin, Konzeption und Prospektherausgeberin:

WED GmbH

vertreten durch Sebastian Risy

Ludwig Hartmann Straße 1

D-01277 Dresden

Tel.: 0351 - 262 85 45

mail: [info@wohnerlebnis-dresden.de](mailto:info@wohnerlebnis-dresden.de)

web: [www.wohnerlebnis-dresden.de](http://www.wohnerlebnis-dresden.de)

Amtsgericht: Amtsgericht Dresden HRB 24449

### Wohnungseigentum- und Sondereigentumsverwalter

IMMOSTONE® UG

vertreten durch Sebastian Risy

Ludwig-Hartmann-Straße 1

D-01277 Dresden

Tel.: 0351 - 262 85 45

mail: [info@immo-stone.de](mailto:info@immo-stone.de)

web: [www.immo-stone.de](http://www.immo-stone.de)

Amtsgericht: Amtsgericht Dresden HRB 32582

**Rechte:** Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der WED GmbH. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung der WED GmbH erfolgen.

Datum der Prospekterstellung: August 2016

**Bildernachweis:** ©shutterstock; OpenStreetMap; Eigene; Verkehrsmuseum Dresden-Foto: Thomas Schlegel / Weinberge-Foto: Frank Exß / Dresdner Winter-Foto: Robert Jentzsch / Brühlsche Terrasse und Schloss Eckberg-Foto: Christoph Münch / Hotel Bülow Palais-Foto: Senator Hotelbetriebsgesellschaft mbH & Co. KG / Dresdner Striezelmarkt- Foto: Landeshauptstadt Dresden, Amt für Wirtschaftsförderung -Foto: Sylvio Dittrich / Theaterplatz, Schloss Pillnitz, Semicon Europe, TU Dresden und Kongress Dresden-Foto: Sven Döring, Foto Straßenbahnhof Naußlitz: Von Cosinus I - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=24125986>

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens der Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen.

Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten wird als Anlage eine Vertragsmappe mit z. T. unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit dieser Anlage vollständig. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt.

Die Prospektherausgeberin versichert dazu, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Prospekt wurde im August 2016 erstellt und herausgegeben.



W E D G  
m  
b  
H

Wohnerlebnis Dresden

Lange Straße

