



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## BELIEBTER STADTTTEIL MIT CHARME UND VIELFALT

In der Nähe der Elbe und einem bekannten Hafen wohnen und leben Sie im Stadtteil Dresden-Pieschen. Genießen Sie den Spagat aus historischen Sehenswürdigkeiten im Stadtkern und moderner Vielfalt. Im Nordwesten der geschichtreichen Stadt im Freistaat Sachsen gelegen, zeigen sich malerische Aussichten für Immobilienbesitzer und jene, die es werden wollen.



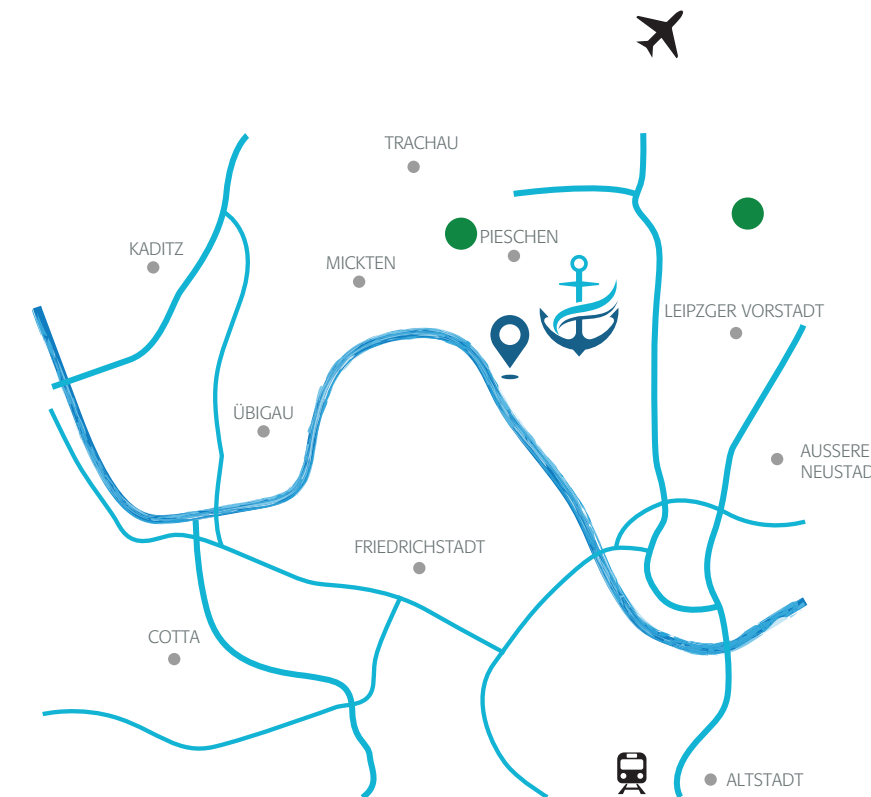
DRESDEN – PIESCHEN  
 TORGAUER STRASSE 3  
 Wohneigentum

## RUHE UND LEBENDIGKEIT IM EINKLANG

Leben Sie entspannt in einem facettenreichen Umfeld und profitieren Sie trotzdem von allen Annehmlichkeiten der Landeshauptstadt Dresden.

Blicken wir in Richtung Dresden-Pieschen, wird vor allem eines deutlich: die langjährige Geschichte des Stadtteils, die sich bis heute in Form von alten Bauern- und Fachwerkhäusern zeigt.

Nostalgiker, die nach Pieschen ziehen, werden einen Spaziergang durch die Vergangenheit sicher gern zu ihrem täglichen Begleiter machen. Schon im Jahr 1292 wurde der Ort erstmals erwähnt; damals noch in einem eher dörflichen Charakter, denn auch der Name geht auf ein Dorf zurück. Spätestens seit der Inbetriebnahme des Hafens erlebte Pieschen einen Aufschwung und gehört seit Ende des 19. Jahrhunderts fest zu Dresden. Wer den Charakter der herrlichen Stadt liebt, aber nicht unbedingt mitten im Zentrum leben möchte, könnte sich bewusst für eine Immobilie in Pieschen entscheiden. Hier entdecken Sie einerseits



alles, was den Werdegang von Dresden ausmacht: Sehenswürdigkeiten wie ein altes Rathaus und im neogotischen Stil erbaute Kirchen sowie ein spannendes Straßenbahnmuseum, das die industrielle Bedeutung Pieschens noch einmal hervorhebt. Andererseits können Sie unweit der Elbe jederzeit ins Jetzt eintauchen – zum Beispiel im nahe gelegenen Elbepark oder am Pieschener Hafen, der nicht nur mit seinem Hafenfest für Aufmerksamkeit sorgen kann. Das maritime Flair schafft einen aufregenden Kontrast zum Alltag in dem immer grüner werdenden Stadtteil. So gehört auch ein rund 1.000 Quadratmeter großer Bürgergarten, der Park an der Gehestraße, heute zum Bild von Pieschen. Hier flanieren Sie zwischen mehr als 80 Bäumen und Sträuchern umher und genießen Ihre Auszeit vom Städteleben.

## ELBRADWEG, HAFEN, ALTER SCHLACHTHOF, CLUB PUSCHKIN

Durch die angrenzenden Stadtteile wird ebenfalls ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten geschaffen; etwa für die sportliche Betätigung auf dem malerischen Elbradweg in Dresden-Mickten, sofern die Angebote in Pieschen, die sogar eine Tauchschule umfassen, für Ihre Abenteuerlust noch nicht ausreichen. Eine Sightseeing-Tour in der eigenen (Wahl-)Heimat kann durch einen Besuch in der Leipziger Vorstadt im Osten erfolgen. In dem industriellen Stadtteil warten Kirchen und alte Villen auf Interessierte. Pieschen selbst verführt mit den Städtischen Bibliotheken Dresden zu entspannten Lesestunden.

Der Lebenscharakter von Pieschen ist ruhig, aber auch belebt. Hier fühlen sich einfach alle wohl, ob jung oder alt, Single oder Großfamilie. Für den täglichen Bedarf sind in dem Stadtteil alle nötigen Geschäfte vorhanden. Stöbern Sie in inhabergeführten Läden mit familiärem Charakter und freuen Sie sich täglich auf frische und herrlich duftende Brötchen vom Bäcker um die Ecke. Dazu gesellen sich Restaurants mit teils internationaler Küche, die für den Gaumen niemals Langeweile aufkommen lassen.





DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## AUSSENANLAGE

Ankommen, komfortabel parken und das Elbufer in fußläufiger Entfernung genießen.


















Manchmal lohnt es sich aber gar nicht, Ihr Zuhause zu verlassen. Wenn die Sonne auf die gepflegte Außenanlage in Pieschen scheint, können Sie den Grill hervorholen und mit den Nachbarn eine kleine Gartenparty veranstalten. Die spezielle Grillecke macht es möglich! Die ruhige Lage der Immobilie erlaubt auch Sonnenbäder, einen kleinen Mittagsschlaf oder Schmökerstunden mit Ihrem Lieblingsbuch. Währenddessen können die Kinder ausgelassen spielen. Ist doch ein Ausflug geplant, wartet Ihr PKW sicher geparkt in einer der Garagen. Es gibt sowohl einzelne Garagen als auch ein praktisches Doppelparksystem. Und durch den Fahrstuhl sind alle Bereiche der Anlage jederzeit bequem zu erreichen!





## ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN

Wir haben die passende Stadtwohnung für Sie und Ihre Familie.

<b>MG</b>	 <b>5</b> 4-Zimmer 98.29 m <sup>2</sup>	 	 <b>6</b> 2-Zimmer 48.85 m <sup>2</sup>
<b>2. OG</b>	 <b>3</b> 4-Zimmer 104.69 m <sup>2</sup>	 	 <b>4</b> 2-Zimmer 52.64 m <sup>2</sup>
<b>1. OG</b>	 <b>1</b> 4-Zimmer 104.69 m <sup>2</sup>	 	 <b>2</b> 2-Zimmer 52.64 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	  	 	



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## Wohnung 01 4-Zimmer

### 1. Obergeschoss

Wohnen	24.92m <sup>2</sup>
Schlafen	17.89m <sup>2</sup>
Bad	9.31m <sup>2</sup>
Kind 1	15.31m <sup>2</sup>
Kind 2	11.16m <sup>2</sup>
Küche	13.22m <sup>2</sup>
Flur	10.50m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2.38m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>104.69m<sup>2</sup></b>



12



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## Wohnung 02 2-Zimmer

### 1. Obergeschoss

Wohnen & Küche	25.15m <sup>2</sup>
Schlafen	14.95m <sup>2</sup>
Bad	7.33m <sup>2</sup>
Flur	3.55m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1.66m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>52.64m<sup>2</sup></b>



13



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## Wohnung 03 4-Zimmer

### 2. Obergeschoss

Wohnen	24.92m <sup>2</sup>
Schlafen	17.89m <sup>2</sup>
Bad	9.31m <sup>2</sup>
Kind 1	15.31m <sup>2</sup>
Kind 2	11.16m <sup>2</sup>
Küche	13.22m <sup>2</sup>
Flur	10.50m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2.38m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>104.69m<sup>2</sup></b>



14



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
Wohneigentum

## Wohnung 04 2-Zimmer

### 2. Obergeschoss

Wohnen & Küche	25.15m <sup>2</sup>
Schlafen	14.95m <sup>2</sup>
Bad	7.33m <sup>2</sup>
Flur	3.55m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1.66m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>52.64m<sup>2</sup></b>



15







DRESDEN – PIESCHEN  
 TORGAUER STRASSE 3  
 Wohneigentum

### Wohnung 05 4-Zimmer

<b>MG</b>	
Wohnen	21.86m <sup>2</sup>
Schlafen	16.43m <sup>2</sup>
Bad	9.31m <sup>2</sup>
Kind 1	13.99m <sup>2</sup>
Kind 2	10.27m <sup>2</sup>
Küche	12.13m <sup>2</sup>
Flur	10.50m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3.80m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>98.29m<sup>2</sup></b>



DRESDEN – PIESCHEN  
 TORGAUER STRASSE 3  
 Wohneigentum

### Wohnung 06 2-Zimmer

<b>MG</b>	
Wohnen & Küche	21.77m <sup>2</sup>
Schlafen	13.55m <sup>2</sup>
Bad	7.33m <sup>2</sup>
Flur	3.55m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2.65m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>48.85m<sup>2</sup></b>



# BAUBESCHREIBUNG

## Torgauer Straße 3 in 01127 Dresden Neubau eines Wohngebäudes mit exklusiven Eigentumswohnungen

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

In zentrumsnaher, urbaner Lage von Dresden wird ein modernes, familiengerechtes Wohngebäude errichtet. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Insgesamt entstehen 6 Wohneinheiten, alle Ebenen EG – Mansardengeschoss sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Im Erdgeschoss sind 4 Kfz-Stellplätze, je ein Abstellraum je Wohneinheit und ein Technikraum angeordnet. Es gibt Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen im EG und Außenbereich. Die Kfz-Stellplätze gliedern sich in 2 Einzelstellplätze sowie einem Duplexparkplatz auf. Für erstere sind die Vorinstallationen zu den Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorbereitet. Das Gebäude erhält 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Gebäude wird in massiver Bauweise schlüsselfertig samt Außenanlagen hergestellt

#### 1.2. Grundlagen der Ausführung

Die Baumaßnahmen werden entsprechend der Statik, den Fachplanungen, der Ausführungsplanung des Architekten und nach den anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik ausgeführt.

Berechnungen für Schall- und Wärmeschutz sowie ein Brandschutzkonzept werden erstellt, die u. a. als Grundlage für die Planung und Ausführung dienen. Es gelten die Energieeinsparverordnung neuester Fassung (GEG 20) mit den für Bauanträge ab 01.08.2020 geltenden Neuerungen sowie die aktuelle Schallschutznorm. Die haustechnischen Installationen und die zugehörigen Leitungs-führungen werden nach dem heutigen Stand

der Technik sowie den anzuwendenden Richtlinien wie VDE, VDI usw. geplant und ausgeführt.

#### 1.3. Planung

Die sorgfältige Planung der Wohnungsgrundrisse und die Materialauswahl erfolgt umfassend und integrativ. Daher empfehlen sich bei diesem stimmigen Konzept keine Planungsänderungen. Der Verkäufer steht den Erwerbern für Erläuterungen und Beratung zur Verfügung.

#### 1.4. Wohnungsabmessungen

In Planzeichnungen angegebene Maße sind Zirk-Rohbaumaße. Raummaße, Wandstärken und Ähnliches können sich bei Erfordernis u. a. durch Vorgaben von Haustechnik- und Statikplanung nachträglich ändern. Maßangaben aus den Plänen können aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen.

#### 1.5. Ausführungsplanung, Fachplaner, Projektbetreuung, Bauüberwachung

Die Beauftragung der Ausführungsplanung samt den damit verbundenen Kosten obliegt dem Bauträger. Diese Leistungen umfassen sowohl die Erstellung der Ausführungsplanung seitens des Architekten als auch die bautechnischen Nachweise der Statik samt Statikprüfung, des Brandschutzes samt Brandschutzprüfung, die Nachweise bezüglich Schall- und Wärmeschutzes sowie die Haustechnikplanung. Während der Bauphase betreut und koordiniert der Verkäufer die beteiligten Planer und Fachplaner und überwacht gemeinsam mit ihnen die Errichtung des Bauvorhabens.

### 2. Erdarbeiten /

#### Entwässerungskanalarbeiten

Zu den Erdarbeiten gehören: Abtragung des Oberbodens, Entfernen etwaiger Flächenbefestigungen, Herstellung der Baugrube, Abtransport überschüssigen Erdaushubs bzw. Zulieferung fehlender Erdbaustoffe, Sicherung der Nachbarbebauung, Grob- und Feinplanie, Verfüllen und Verdichten der Baugrube sowie Aushub der Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen. Erdarbeiten werden auf Grundlage eines geologischen Bodengutachtens und der statischen Berechnungen durchgeführt. Die Herstellung der Entwässerungsleitungen erfolgt nach den Entwässerungsplänen, den Bestimmungen und Auflagen der Baubehörden und der Stadtentwässerung Dresden. Entwässerungsgrundleitungen werden aus KG-Rohren ausgeführt. Rohrdurchführungen werden fachgerecht abgedichtet.

### 3. Rohbauarbeiten

#### 3.1. Gründungen

Das teilunterkellerte Gebäude ruht auf notwendigen Einzel-/ Streifen- oder Plattenfundamenten aus Stahlbeton. Die erforderliche Gründung bzw. Gründungstiefe ergibt sich aus dem geologischem Bodengutachten, zugehöriger geotechnisch-statischer Berechnung sowie Vorgaben zur Betongüte.

#### 3.2. Erdgeschoss mit Garage

Umfassungswände des Duplexparkplatzes sowie die Aufzugsunterfahrung werden aus Stahlbeton herge-

stellt. Das Erdgeschoss erhält Stahlbetonstützen und -unterzüge gemäß statischer Berechnung. Tragende Innen- und Außenwände des Erdgeschosses werden je nach statischer Beanspruchung als Kalksandstein-Mauerwerk oder in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Auswahl der Materialien für sonstige, nicht tragende Innenwände liegt im Ermessen des Verkäufers nach Vorgaben des Architekten.

#### 3.3. Geschossdecken

Geschossdecken – auch die Decke über dem Mansardengeschoss – werden gemäß den statischen Berechnungen aus Stahlbeton hergestellt. Somit sind hohe Feuerwiderstandsdauer und guter Schall- sowie Wärmeschutz gegeben.

#### 3.4. Innen- und Außenwände

Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk, Schalsteinen oder Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteilbauweise ausgeführt. Wandstärke und Aufbau der jeweiligen Wand ergeben sich aus den Forderungen der Statik sowie den Schall- und Wärmeschutz-berechnungen.

#### 3.5. Wohnungsabschlusswände

Wohnungsabschlusswände werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton gemäß statischer Berechnung und Schallschutznachweis errichtet. Der Schalldämmwert bei Wohnungsabschlusswänden entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

#### 3.6. Sonstige Mauer- und Betonarbeiten, Treppenanlagen

Massivtreppen, Aufzugsschacht und sonstige gemauerte oder betonierete Bauteile werden entsprechend einschlägiger technischer Bestimmungen und

Anforderungen der Statik errichtet.

Die Innentreppeanlage wird mit Stahlbetonfertigteilen ausgeführt und mit geeigneten elastischen Lagern schalltechnisch entkoppelt.

### 4. Fassaden / Außenwände

Erdberührte Außenwandbereiche erhalten eine fachgerechte Feuchtigkeitsabdichtung.

Die Ausführung des Wärmeschutzes der Außenwände erfolgt entsprechend eines speziell für das

Bauvorhaben erstellten Wärmeschutznachweises, der auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (GEG 20) sowie den einschlägigen Normen von einem qualifizierten Fachingenieur bzw. Energieberater erstellt wird. Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Dämmung, Armierungsschicht nach Hersteller-Systemvorgabe und Oberputz. Die farbliche Gestaltung der Fassade erfolgt in Abstimmung mit Architekten und Baubehörden.

### 5. Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt und thermisch getrennt montiert. Zugänge zu den Balkonen sind niedrigschwellig. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind Abweichungen von den Fachregeln für Dächer und Abdichtungen, soweit technisch erforderlich, als Sonderkonstruktion z. B. in Form eines außen liegenden Entwässerungsrostes zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Balkone mit Belag in Holzoptik. Absturzsicherungen von Balkonen werden als Stahlkonstruktionen mit Geländer und aufgesetztem Handlauf errichtet. Die Geländerfüllung besteht aus blickdichtem Material.

### 6. Dachdeckung / Flachdachabdichtungen / Klempnerarbeiten

#### 6.1. Flachdachabdichtungen

Ausführung der Flachdachabdichtung gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

#### 6.2. Klempnerarbeiten

Titanzinkrinnen & -fallrohre kommen bei der Dachentwässerung zum Einsatz. Ggf. in pulverbeschichteter Ausführung, Farbe gemäß Farbkonzept. Das Mansardensteildach erhält eine Dachhaut aus Titanzinkblech in Stehfalzausführung oder Harte Bedachung.

### 7. Fenster / Verschattung / Türen

#### 7.1. Fenster und Fenstertüren

Die Fensterelemente werden als einfarbige Aluminiumfenster in Farbe anthrazit, mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis nach GEG 20 ausgeführt. Für den gesunden Luftaustausch sorgt ein zugelassenes Zuluftsystem (z. B.: Regel Air) im Fensterelement. Fensterelemente in Wohnungen erhalten jeweils mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel. Fensterelemente in bodentiefen Ausführungen werden mit feststehendem Brüstungsteil mit satinierter Sicherheitsglaseinlage sowie einem Fensterteil als Dreh-Kipp-Flügel ausgestattet. Beschläge zur Einhandbedienung und Griffoliven aus Edelstahl. Zusätzlich werden im Rahmen eines Sicherheitskonzeptes die Fenster und Türen im Erdgeschoss in der Sicherheitsklasse RC 2 ausgeführt. Fenstertüren von Balkonen erhalten außen einen kleinen Griff.

## 7.2. Fensterbänke

Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminium in Farbe anthrazit mit Tropfkante erstellt. Innenfensterbänke bei nicht bodentiefen Fenstern werden in Naturstein ausgeführt.

## 7.3. Verschattung

Fenster und Fenstertüren in den Obergeschossen erhalten elektrisch angetriebene Sonnenschutzelemente als Sichtschutz und zur Verschattung, Farbe gemäß Architekturvorgabe.

## 7.4. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, Durchgangshöhe ca. 2,09 m, werden mit Türblatt aus Vollspanplatten-mittellage und farblich endbehandelten Stahlumfassungszargen ausgeführt. Farbton innen ist weiß und außen nach Farbkonzept des Architekten. Die Türen erfüllen die einschlägigen Anforderungen für Einbruch-, Schall- und Wärmeschutz. Vorgaben des Brandschutzprüfers werden berücksichtigt. Sie erhalten ein mechanisches Schließsystem, Dreifachverriegelung, Aushebeschutz, Türspion sowie Bodenabsenkungsdichtung und sind dicht- und selbstschließend mit Obentürschließen.

## 7.5. Innentüren Wohnungen

Innentüren der Wohneinheiten, Durchgangshöhe ca. 2,09 m, werden als weiße Zimmertüren ausgeführt mit Türblatt aus Röhrenspanplatten, Türbeschläge in Edelstahl und Holzumfassungszarge. Jeweilige Breite und Aufschlagrichtung ergeben sich aus den vorgesehenen Raumnutzungen sowie der entsprechenden Ausführungsplanung. Räume mit WC erhalten ein WC-Schloss. Alle Wohnungen mit separatem Flur erhalten zum Raum „Wohnen“ (Wohn/Koch/Essbereich) eine Tür mit Glastürblatt oder Türblatt mit Glasausschnitt.

## 7.6. Innentüren Erdgeschoss

Die Innentüren im Eingangsbereich des Erdgeschosses werden als Stahlblechtüren, Höhe ca. 2,10 m, mit Edelstahldrückergarnituren ausgeführt. Gemäß Brandschutzplanung werden Türen bei Bedarf in T-30 oder T-90 Ausführung eingebaut. Die Durchgangstür baugleich der Hauseingangelemente.

## 7.7. Hauseingangstüren

Die gestalterische und farbliche Ausführung der Aluminium-Haustürelemente mit Edelstahlbeschlägen werden vom Architekten festgelegt. Der Einbau erfolgt unter Einhaltung der gültigen EnEV.

## 7.8. Türschließanlage / Türöffnungsanlage

Die Gebäudeanlage wird mit einem mechanischen Schließsystem ausgestattet. Diese umfasst die Hauseingangs-, Kellerersatzraum-, Fahrradraum-, notwendig abzuschließende Durchgangstür und sowie die Garagentore und die Wohnungseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel. Jede Wohnungsinnentür (nicht Bad/WC) hat einen Schlüssel.

## 8. Hauseingangsbereiche / Treppenhaus / Aufzug

### 8.1. Hauseingangsbereich und Treppenhaus

Video-Gegensprech- sowie Briefkastenanlage wird in der Fassade am Haus integriert. Fußböden vom Hauseingangsbereich, von Treppenpodesten und Treppenläufen sowie vom Aufzug erhalten hochwertigen Feinsteinzeug-, Betonwerkstein- oder Natursteinbelag. Am Haus- und Garteneingang und vor jeder Wohnungseingangstür wird eine Schmutzfangmatte im Boden integriert. Treppengeländer werden mit far-

big lackiertem Stahl ausgeführt. Handläufe sind aus Edelstahl oder hochwertigem Hartholz.

### 8.2. Aufzug

Alle Geschosse, vom Erd- bis Mansardengeschoss sind an die Aufzugsanlage angebunden. Der Aufzug wird gemäß Ausführungsplanung angeordnet und bietet bei leisem Betrieb hohen Fahrkomfort. Die Kabine erhält eine Wandverkleidung mit integriertem Bedienelement, Etagenanzeige sowie Handlauf und Spiegel. Kabinentür und Schachttür sind aus Edelstahl oder allseitig farbig beschichtetem Stahl. Sie öffnen mit lichter Breite von mindestens 0,90 m.

### 9. Kellerabstellräume / Fahrradabstellräume

Erhalten einen Estrich mit Farbanstrich.

#### 9.1. Abstellräume

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Erdgeschoss.

#### 9.2. Fahrradabstellräume

Im EG befinden sich ein Fahrradabstellraum, welche optional mit einem Fahrrad-Doppelparksystem ausgestattet werden kann.

### 10. Garage

Die Garage im Erdgeschoss fasst 4 Fahrzeuge. Zwei auf Einzelstellplätzen 2 in einem Duplexparksystem. Die Zufahrt erfolgt durch ein elektromotorisch betriebenes Sektionaltor mit Kleintierschutz. Die Schließvorrichtung des Garagentores stellt durch elektronische Fernbedienung, Lichtschrankensystem o.ä. sicher, dass Nutzer der Garage ihre Fahrzeuge bei Ein- und Ausfahrt nicht verlassen müssen. Zum Lieferumfang gehören zwei

Funkhandsender je Stellplatz.

Fahrbahn und Boden der Garage werden mit einer zugelassenen Oberfläche versehen. Bei technischer Notwendigkeit wird ein entsprechender Oberflächenschutz aufgebracht.

## 11. Trockenbauarbeiten

Nicht tragende Innenwände werden als Kalksandsteinwand errichtet, wo notwendig in Trockenbauweise. Diese besteht beidseitig aus doppeltbeplankten Gipskartonplatten, die auf einer Unterkonstruktion aus Leichtmetallprofilen befestigt sind, mit innenliegender Dämmeinlage ausgefüllt und malerfertig in Oberflächenqualität Q3 hergestellt werden. Bereiche, in denen die haustechnischen Installationen eine Vorwandmontage erfordern, werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt. Dasselbe gilt für Unterhanddecken, die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik oder des Beleuchtungskonzeptes notwendig sind.

## 12. Innenputzarbeiten / Malerarbeiten

### 12.1. Innenputzarbeiten

Mauerwerkswände in Wohnungen und im Treppenhaus erhalten einen mineralischen Putz mit Oberflächenqualität Q3.

### 12.2. Malerarbeiten

Betonwände und -decken sowie verputzte Wände von Wohnräumen und Treppenhaus werden in

Oberflächenqualität Q3 hergestellt. Deckenflächen erhalten soweit notwendig eine Teilspachtelung. Wände und Decken der Wohnungen werden ganzflächig mit Malervlies versehen und erhalten einen zweifachen Dispersionsfarbanstrich in Farbe Weiß. Wandanstriche

im Treppenhaus erfolgen gemäß Farbkonzept. Decken- und Wandflächen im Garagentrakt werden als geklebtes Mauerwerk bzw. sichtbar bleibender Beton nach Farbkonzept des Architekten in hellem Farbton gestrichen.

## 13. Estricharbeiten

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich zur Trittschalldämmung und Fußbodenheizung nach aktuellem Stand der Technik eingebracht. Der Anschluss an aufgehende Bauteile wird gemäß Vorschrift mit Randdämmstreifen ausgeführt. Nutzräume im Erdgeschoss erhalten ebenfalls einen Estrich.

## 14. Parkett-Bodenbeläge

Böden der Wohnungen erhalten Parkettbelag nach Wahl des Architekten. Der Belag ist Fußbodenheizungstauglich und mehrfach abschleifbar. Für das Parkettmaterial gilt 60,- €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis des Händlers) als vereinbart. Als Sockelleisten kommen am Boden befestigte Eiche-Sockelprofile zum Einsatz.

## 15. Fliesenarbeiten

Bäder und WCs werden an den Wänden entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen mit Fliesen im Format von mind. 30 cm x 60 cm verkleidet. Die Höhe des oberen Fliesen-Abschlusses ergibt sich aus den vorhandenen Gegebenheiten und den verwendeten Fliesen. In der Regel werden im Bereich der Waschbecken und des WCs bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m Wandfliesen angebracht. Böden der Bäder, WCs und im Küchenbereich werden rechtwinklig zur Raumrichtung mit rutschhemmenden Bodenfliesen im Format von mind. 30 cm x 60 cm oder mind. 45 cm x 45 cm nach Architekturvorgabe aus-

gestattet. Für das Fliesenmaterial gilt 60,- €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) als festgelegt. Sämtliche Fliesenflächen der Wohnungen werden modern und hochwertig nach Gestaltungsvorgabe des Architekten gestaltet. Eckschienen aus Edelstahl kommen zum Einsatz.

## 16. Hausanschlüsse / Ver-

### brauchsmessung / Verteilung / Versorgungerverträge / Wartungsverträge

Hausanschlüsse samt Zählerrichtungen der haustechnischen Medien erfolgen nach den Berechnungen der Fachingenieure bzw. Fachfirmen. Die Anschlüsse für Fernwärme bzw. Gas, Strom, Trinkwasser, Telefon/Internet, TV und Abwasser werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern dimensioniert und neu hergestellt. Zur freien Versorgung mit Telefon-, Internet-, und TV-Signal sowie zur späteren freien Nutzung von Providerdiensten sind in jeder Wohnung Datenanschlüsse eines verfügbaren Kabelnetzbetreiber (z. B.: Telekom) vorgesehen. Der elektrische Hausanschluss wird durch die Stadtwerke Dresden (SachsenEnergie) nach Erfordernis und entsprechend geltender Nutzungsverordnung errichtet. An geeigneten, zentralen Stellen des Erdgeschoßes werden die Stromzähler der Wohnungen in Zählerchränken angeordnet. Die Installation der Zählerrichtungen erfolgt auf Grundlage von Einzelverträgen zwischen Nutzer und Versorgungsträger. Wenn zum Termin der Abnahme der Wohnung der Nutzer noch nicht bekannt ist bzw. von diesem noch kein Vertrag mit einem Energieversorger geschlossen wurde, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer gegebenenfalls ohne Zählerrichtung. Im Erdgeschoß werden notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zur Andienung der Steigstränge zumeist frei liegend instal-

liert. Ver- und Entsorgungssteigleitungen werden in geschossübergreifenden Installationsschächten und Wandvorlagen geführt. Die Wohnungen erhalten einen Unterputz-Kommunikationsverteiler mit Revisionstür. In diesem befinden sich die Zuleitungen für TV, Internet und Telefon. Die Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon/ Internet und IP-TV mit entsprechenden Anschlussdosens ausgestattet. Die Nutzung der Telefon- und Internet-/ Fernsehanschlüsse erfolgt über Einzelverträge der Nutzer mit dem Versorger. Der Verkäufer wird vorab für alle notwendigen Versorgungsmedien, wie u.a. Strom, Fernwärme/Gas, Trinkwasser Verträge abschließen, die nach Übergabe der Wohnungen mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die einzelnen Erwerber bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden. Gleiches gilt auch hinsichtlich der abzuschließenden Wartungsverträge für alle technischen Vorrichtungen.

## 17. Heizungsanlage / Fußbodenheizung

Das Wohngebäude erhält Fernwärmeanschluss. Dies stellt einen ökologischen Betrieb Raumwärmeerzeugung sowie der Warmwasseraufbereitung sicher. Die Anlage nebst dem erforderlichen Pufferspeicher ist im Erdgeschoss untergebracht. Der Verkäufer wird entsprechend langfristige Service-/ Miet- oder Leasingverträge für die Bereitstellung und notwendige Wartung abschließen. Die Steuerung der Heizungsanlagen erfolgt über zentrale Außentemperaturfühler mit Nachtabsenkung und über dezentrale Raumtemperaturregler. Durch diese Regler ist die Fußbodenheizung je Wohnraum (oder Raumgruppe) individuell einstellbar. Abstellräume und Flure erhalten kein Raumthermostat. Die Dimensionierung der Heizanlagen, der Warmwasserspeicher, der Rohrleitungen aus hochwertigem Verbund- oder Edelstahlrohr sowie der Fußbodenheizungen erfolgt nach Wärmebedarfs-

berechnung. In jeder Wohneinheit befindet sich ein an die zentralen Steigleitungen angeschlossener und in die Wand eingebauter Heizverteilerkasten aus Metall mit weißer Revisionsklappe. Das Treppenhaus erhält im Falle der Vorgabe des Fachplaners im Erdgeschoss einen nicht abschaltbaren Heizkörper.

## 18. Bäder

### 18.1. Sanitärelemente in Bädern

Sanitärobjekte werden gemäß Planunterlagen eingebaut. Die darin dargestellte Art und Anordnung der Ausstattung ist jedoch unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten. Namentlich benannte SanitärAusstattungs-elemente können durch den Verkäufer aufgrund Verfügbarkeit, Technik oder Ästhetik durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Bäder werden mit Sanitärkeramik im Standard der Serie Villeroy & Boch Subway 3.0 oder gleichwertig ausgestattet.

### Waschtisch

- Einzel-Waschtisch, mindestens 60 cm breit, mit Überlauf, weiß

- Raumparsiphon, verchromt

### Armaturen

- Eckventile, Serie Schell Stile oder gleichwertig
- Einhebelmischer, verchromt, Serie Hansgrohe Metris oder gleichwertig

### WC

- Tiefspül-WC, wandhängend, ohne Spülrand, weiß
- WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik, weiß
- Unterputzpülkasten, Spülbetätigungsplatte mit Spartaste

### Dusche/Badewanne

- Duschwanne bodengleich eingebaut, Größe gemäß Bauplanung, mittiger Ablauf, Spritzwasserschutz in Echtglas mit Lotuseffekt

- Brausearmatur mit Kopf- und Handbrause, verchromt, Serie Hansgrohe Croma 160 Ijet Showerpipe oder gleichwertig, bestehend aus Kopfbrause, Serie Hansgrohe Croma 160 oder gleichwertig und Handbrause, Serie Hansgrohe Vario 100 oder gleichwertig

- Brausemischer, mit Thermostat, Aufputz, passend zu Brausearmatur, verchromt, Serie Hansgrohe Ecostat Comfort oder gleichwertig

- Badewanne Classic Duo von Kaldewei mit Thermostat-Wannenbatterie von Grohe und Excenter-Garnitur

### 18.2. Handtuchtrockner

Zusätzlich zur Fußbodenheizung erhalten die Bäder einen Heizkörper als modernen Handtuchtrockner, Fabrikat Kermi oder gleichwertig mit mindestens 50 cm Breite / 150 cm Höhe, in Farbe Weiß.

## 19. Sanitärinstallationen Trink- und

### Abwasser

Die Gebäudeentwässerung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Fallrohre werden als dickwandige Kunststoffrohre oder Stahlgußrohre geplant, sodass die Luft- und Körperschallübertragung des Entwässerungssystems reduziert wird. Das Entwässerungssystem wird mittels normaler Kunststoffrohre (z.B. Hochtemperaturrohre) über das Dach entlüftet. Aus schallschutztechnischen Gründen kann es notwendig sein, die Verrohrung als Vorwandin-

stallation auszuführen und diese entsprechend zu isolieren und mit Gipskarton zu verkleiden. Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahlrohren oder hochwertigen Verbundrohren installiert. Zur Vermeidung von Schweißwasser und Schallübertragung, zur Einhaltung von Brandschutzaufgaben und nach Vorgabe der GEG 20 werden Trinkwasserleitungen gedämmt ausgeführt. Waschmaschinenanschlüsse werden an den vorgesehenen Stellen in den Wohnungen hergestellt. Die Außenanlage erhält einen frostsicheren Außenwasserhahn (Kaltwasseranschlüsse) zur Gartenbewässerung und für Reinigungszwecke des Hausmeisters.

## 20. Lüftung

Für die Wohneinheiten besteht ein Lüftungssystem nach gültiger Norm, um den bauphysikalischen Mindestluftwechsel sicherzustellen. Die Wohnungen können bedarfsgerecht und individuell über Fenster gelüftet werden. Für innen liegende Sanitär- und Abstellräume mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss wird ein Einzelraumlüftungssystem über einen Decken- oder Wandeinbaulüfter zugelassener Bau- und Einbauart vorgesehen. Je ein Abluftventilator in der Wohnung arbeitet in einer Grundlüftungsstufe und gewährleistet damit die erforderliche Mindestlüftungsstufe (Lüften zum Feuchteschutz nach gültiger Norm).

## 21. Elektroinstallationen

### 21.1. Allgemeines

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden als Unterputzmontagen bzw. in Wänden, Zwischendecken oder im Fußbodenaufbau verlegt. Im Erdgeschoss außerhalb

des Treppenhauses erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz mit einem funktionellen Aufputz-Schalterprogramm. Die Hauptverteilung für die Wohnungen befindet sich im Erdgeschoss und der Sicherungsschrank ist nach Vorgabe des Versorgungsträgers in der Wohnung untergebracht. Stromkreise für Wohneinheiten und Allgemeinstrom werden in Unterverteilungen mit automatischen Sicherungselementen ausgestattet. Steckdosen und Flächenschalter eines namhaften Qualitätsherstellers (z.B. Gira E2 oder gleichwertig), Farbton reinweiß matt, werden eingebaut. Deren Anordnung wird sinnvoll geplant.

### 21.2. Sondereigentum

Vorbemerkung: Installationsebenen E1 = 30 cm, E2 = 100 cm, E3 = 230 cm jeweils über FFB. Jeder Schalter erhält eine Steckdose auf E1. Die Räume erhalten folgende Anschlüsse und Ausstattungsmerkmale:

### Wohnungseingang

- Klingel mit Beleuchtung

### Wohnen / Essen

- zwei Deckenauslässe für Beleuchtung
- eine Dreiersteckdosen E1
- eine Vierersteckdose mit TV/Internet E1
- eine Zweiersteckdose E1

### Küchenbereich

- ein Deckenauslass für Beleuchtung
- eine Steckdose für Herd E1
- eine Steckdose für Spülmaschine E1
- eine Doppelsteckdose E1
- drei Dreiersteckdosen E2
- zwei Steckdosen E3

### Balkon

- ein Wandauslass für Beleuchtung
- eine Doppelsteckdose abschließbar

### Flur

- ein Deckenauslass für Beleuchtung
- eine Doppelsteckdose E1
- Videosprechanlage mit Farbbildschirm und Türöffner-Funktion

### Bad

- ein Deckenauslass für Beleuchtung
- zwei Steckdosen neben Spiegel E2

### • zwei Steckdosen für Waschmaschine / Trockner E2

- ein Wandauslass für Beleuchtung

### Schlafen – Eltern

- ein Deckenauslass für Beleuchtung
- zwei Schalter neben Bett
- zwei Dreiersteckdosen neben Bett E1
- eine Dreiersteckdose mit TV/Internet E1

### Schlafen – Kind / Arbeiten

- ein Deckenauslass für Beleuchtung
- eine Dreiersteckdose mit TV/Internet E1
- eine Dreiersteckdose E1

### Abstellraum im EG

- ein Decken- oder Wandauslass für Beleuchtung
- eine Doppelsteckdose E2

### 21.3. Gemeinschaftsbereiche

Eingangsbereiche (außen)

- Beleuchtung nach Wahl des Architekten
- Schaltung der Leuchten über Leuchttaster

### Treppenhaus

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten Zeit- oder Bewegungsschaltung
- Video-Gegensprechanlage, in Klingelanlage

### Flur

- Deckenbeleuchtung (Spots) in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

### 22. Video- und Gegensprechanlagen /

#### Briefkastenanlage

Die Wohnungen werden mit Videosprechanlage mit Farbbildschirm und Türöffner-Funktion ausgestattet. An geeigneter Stelle am Hauseingangsbereich wird eine nutzerfreundliche Briefkastenanlage mit Videostation, Klingel- und Gegensprechanlage installiert. Farbe und Gestaltung werden vom Architekten mit der Gesamtgestaltung des Eingangsbereiches festgelegt.

### 23. Küchenmöblierung Wohnungen

Die Küchenzeilen gehören gemäß Darstellung in den Planzeichnungen nicht zum Lieferumfang des Bauträgers.

### 24. Außenanlage

Zu den Nachbargrundstücken umfasst ein Sichtschutz aus Mauern und/oder Zaunfeldern die

Anlage. Grundstücksseitig wird vor der Mauer ein lockerer Pflanzstreifen aus immergrünen Sträuchern oder Hecken angelegt. Zuwegungen sowie die Grillecke werden in Betonpflaster ausgeführt. Der Müllabstellplatz erhält einen Sichtschutz.

### 25. Qualitätskontrolle

Im Rahmen der Qualitätssicherung wird während der Bauausführung eine permanente Eigenkontrolle durch versiertes Personal durchgeführt und dokumentiert. Dabei wird die Übereinstimmung der Bauausführung mit der erteilten Baugenehmigung, dieser Baubeschreibung sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der besonderen baulichen Gegebenheiten im Neubau überprüft.

### 26. Abnahmen

Vor Abnahme/ Übergabe des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums werden Bauendreinigungen durchgeführt. Nach Baufertigstellung wird das Gemeinschaftseigentum zusammen mit dem TÜV oder Dekra und den Käufern abgenommen und übergeben. Zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe des Sondereigentums kann üblicher Weise noch nicht mit endfertig gestelltem Gemeinschaftseigentum gerechnet werden. Allerdings müssen dann die Zugänge bereits gefahrlos begehbar sein.

### 27. Leistungsumfang / Abweichungen

Der festgelegte Leistungsumfang entspricht abschließend dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als die hier genannten sind nicht geschuldet. Wenn sich aus der Baubeschreibung nichts anderes ergibt, wird für die geltenden Normen und

Vorschriften jeweils der gesetzliche Mindeststandard ausgeführt. Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen auf Grund technischen Fortschritts oder Lieferausfall von bestimmten Materialien bleiben dem Ermessen des Verkäufers vorbehalten, insoweit diese mindestens gleichwertig sind und keine Minderung von Qualität und Güte bedeuten.

Dies trifft auch auf Abweichungen und Änderungen, die aufgrund technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen notwendig werden, zu. Von der Teilungserklärung abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen können sich unter anderem durch Planungsfortschritte der Fachingenieure (Bodengrundgutachter, Statiker, Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroplaner oder Bauphysiker, Energieberater usw.) oder auch durch Auflagen aus der Baugenehmigung der Stadt Dresden ergeben. Somit können sich Kaufvertragsgrundriss und Ausführungen im Detail ändern, solange dies keinen Einfluss auf das grundlegende Erscheinungsbild der Eigentumswohnung hat. Unter den o.g. Bedingungen stellt dies keinen Mangel dar. Flächenangaben und Bemaßungen sind Zirka-Maße und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). In Plänen und Berechnungen angegebene Maße oder Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Ausführungsart geringfügig ändern können. Diese Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen sowie bildlichen oder technischen Darstellungen Vorrang. Maßangaben können aufgrund zulässiger Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden.

### 28. Hinweise

Die Baudurchführung ist ausschließlich Sache des Verkäufers. Der Erwerber darf keine Anweisungen für den Bau erteilen. Während der Bauphase bis zur Wohnungsübergabe ist eine Wohnungsbesichtigung nur nach terminlicher Abstimmung mit dem Verkäufer möglich. Das Betreten der Baustelle ohne Begleitung der Bauleitung oder des Verkäufers ist nicht gestattet. Vereinbarte Begehungen erfolgen auf eigene Gefahr und werden nur mit entsprechender Sicherheitskleidung (Helm, Sicherheitsschuhe und Reflexionsweste) gewährt. In dieser Baubeschreibung genannte €-Preise sind Einzelfachhandelsbruttopreise für Materialien inkl. der zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Baubeschreibung gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, soweit nicht ausdrücklich anders benannt. Die in den Planunterlagen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie grafischen Darstellungen und Farben sind unverbindliche Illustrationen und stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Zeichners und Architekten dar. Diese sind unverbindlich sowie nicht im Kaufpreis enthalten. Für Einrichtungsgegenstände wie Einbaumöbel oder andere maßabhängige Bauteile wird dringend empfohlen, die Maße direkt am Bau nach den Putzarbeiten und Einbringen des Estrichs bzw. den Fliesen und Bodenbelagsarbeiten zu prüfen. Bilder und technische Darstellungen sollen den Inhalt dieser Baubeschreibung veranschaulichen. Visualisierungen haben keinen absoluten Anspruch auf Wahrheitstreue. In Exposés, Verkaufsprospekten und sonstigen Veröffentlichungen dargestellte Möblierungen und Visualisierungen stellen Ausführungsvorschläge des Architekten dar, sind unverbindlich und daher nicht Gegenstand des Kaufvertrags. Bei bestimmten

Materialien sind technisch bedingt sichtbare Fugen notwendig, was keinen Mangel darstellt. Für Setzungen vor allem im Außenbereich, z. B. bei Betonkonstruktionen oder Mauerwerksteilen, aber auch bei Gipskartonplattenkonstruktionen, Vollgipswänden und allen Putz- und Spachtelflächen, lassen sich feine Rissbildungen nicht ausschließen, die jedoch keinerlei Auswirkung auf die Standsicherheit des Gebäudes haben. Diese ergeben sich aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe bzw. Austrocknung und Nachhärtung der Materialien, unterliegen somit nicht der Gewährleistung und rechtfertigen daher keine Wertminderung.

### 29. Wartung und Pflege

Bestimmte Bauteile bedürfen zur sachgemäßen Unterhaltung der laufenden Wartung und Pflege, teils auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für Anstriche auf Metall- und Holzteilen und der Außenfassade, für plastische Verfugungen und für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür-/ Fensterbeschläge und -aufhängungen, Ventile, Teile der Heizung, Verschleißteile technischer Anlagen usw. Dehnungsfugen der Fliesen (Silikonfugen) gehören als Wartungsfugen nicht zum Umfang der Gewährleistung. Die notwendigen Wartungen obliegen ab Zeitpunkt der Besitzübergabe dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

### 30. RECHTLICHER HINWEIS

Alle Angaben wurden mit der uns erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert. Dieses Prospekt ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Sämtliche Bilder und Inhalte in diesem Exposé sind Eigentum des Bauherrn oder hier benannten Dritten und dürfen somit ohne entsprechende (Bild)rechte nicht verwendet bzw. weitergegeben werden. Quellen oder Rechte erhalten Sie gern auf Anfrage.

**Stand 06/2022**

Wohneigentum



DRESDEN – PIESCHEN  
TORGAUER STRASSE 3  
NORDENSTEIN //



IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN.

VERKAUF: TerraReal Deutschland OHG  
An der Dreikönigskirche 10 · 01097 Dresden  
T 0351 30907212 · T 0172 3400932  
info@terrareal.de · www.terrareal.de

Ein Projekt der Nordenstein GmbH  
www.nordenstein.de

BAUHERR:  
Nordenstein GmbH  
Schillerstraße 1 · 01326 Dresden

KOMPETENZ AUS EINER HAND.

VERKAUF: MP-Immobilien-Sachsen  
Sonnenleite 4 · 01768 Glashütte  
T 035053 30115 · T 01522 3403505  
martin.peter@mpi-sachsen.com  
www.mpi-sachsen.com