



Straßenansicht



**Die ADRIAN Beratungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH** widmet sich seit fast 40 Jahren der Aufbereitung und Vermarktung von Immobilien für Kapitalanleger und ist seit Anfang der 90er Jahre in Thüringen, insbesondere in der Kulturstadt Weimar und der Landeshauptstadt Erfurt, in Jena sowie in Berlin tätig.



Bis heute wurden mehr als 400 Objekte realisiert.

Unsere nachhaltige Betreuung umfasst unter anderem:

- die Vermietung der Wohnungen nach Beauftragung durch den Eigentümer und Erstellung der Mietverträge
- Einholung von Auskünften
- Übergabe der Wohnungen an die Mieter
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Vertretung der Eigentümer auf Eigentümerversammlungen
- Dauerhafter Ansprechpartner für Mieter und Eigentümer

**Die ADRIAN Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH** wurde im Jahre 2008 als eigenständige Gesellschaft gegründet. Ihr obliegen alle Arbeiten der klassischen Immobilienverwaltung im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und auf Wunsch selbstverständlich auch die umfassende Sonderverwaltung.



Dies beinhaltet insbesondere:

- regelmäßige Begehung der Objekte und deren Instandhaltung
- Abschluss von Verträgen mit den Versorgungsunternehmen
- Ausarbeitung von Wartungsverträgen
- Erstellung der Jahresabrechnungen
- Ermittlung der Budgets und Erstellung der Wirtschaftspläne
- Koordination des Facility Managements
- Führen von Treuhandkonten

**Durch unsere persönliche Betreuung bieten wir Ihnen den kompletten Service rund um Ihre Immobilie aus einer Hand.**

*Adrian Beratungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH*

*Salierstraße 5, 40545 Düsseldorf  
Telefon (0211) 577 2400 · Telefax (0211) 577 24024*

*Lisztstraße 28, 99423 Weimar  
Telefon (03643) 85 30 10 · Telefax (03643) 85 30 11*

*Handelsregister Düsseldorf · HRB-Nr. 18079 · Geschäftsführer: Anna Maria Adrian, Hermann Josef Adrian  
Internet: [www.adrian-immobilien.de](http://www.adrian-immobilien.de) · E-mail: [adrian@adrian-immobilien.de](mailto:adrian@adrian-immobilien.de)*

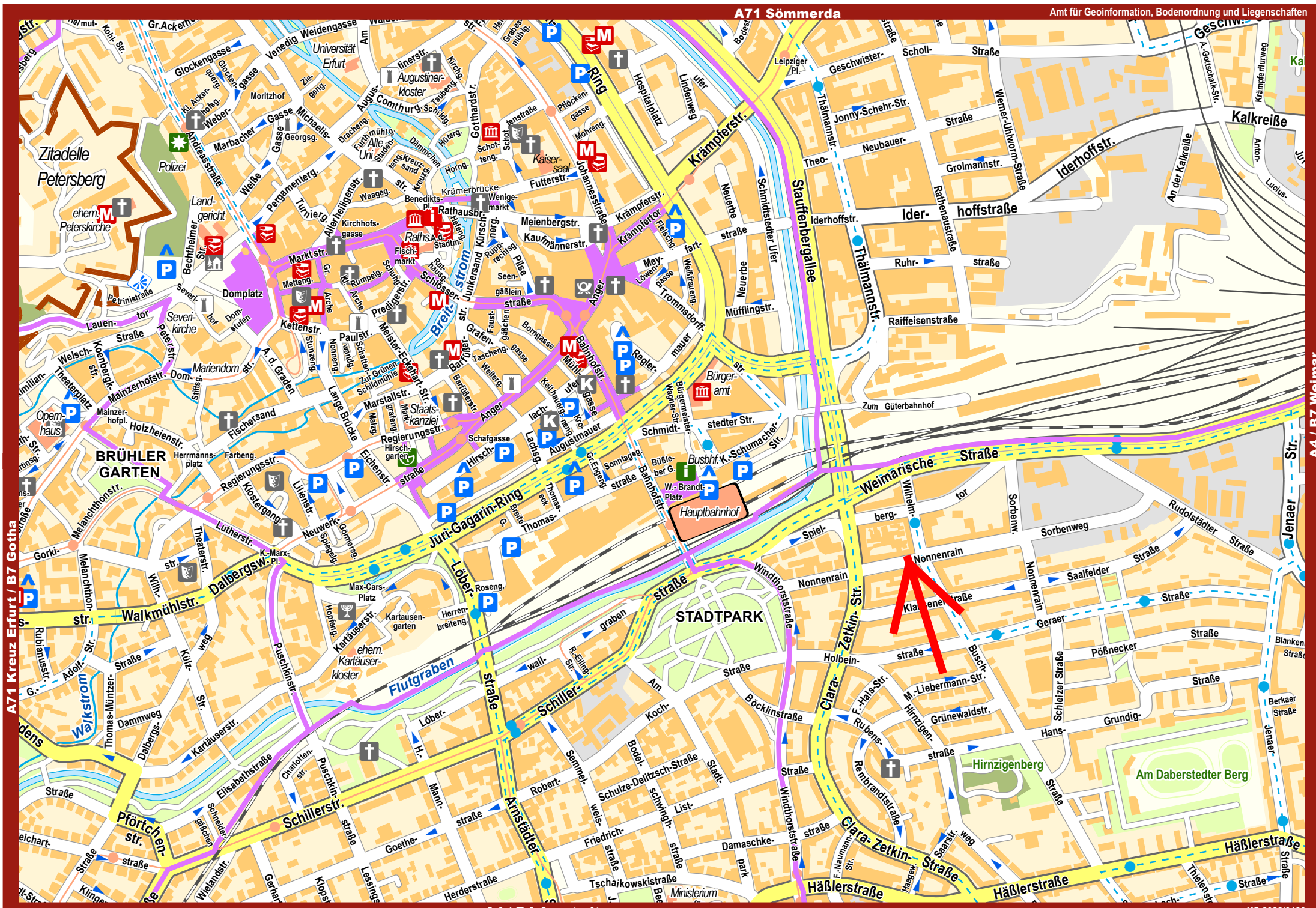
Lage:	<p>ERFURT</p> <p>Das Objekt befindet sich in direkter Nachbarschaft des rund 6,5 Hektar großen Stadtparkes und unweit des Hauptbahnhofs, der zu einem der wichtigsten ICE-Knotenpunkte Deutschlands ausgebaut wurde. Ein weiteres Highlight bildet die nahegelegene ICE City, die Standort eines Dienstleistungs- und Kommunikationszentrums sowie der außergewöhnlichen ICE Tower West und Ost ist.</p> <p>Der Anschluss an den innerstädtischen ÖPNV und der Hauptbahnhof mit ICE-Knoten sind gut erreichbar. Die Altstadt und die Geschäftsstraßen ebenso.</p>
Objekt:	<p>Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 872 qm und wird umfassend kernsaniert und modernisiert. Insgesamt entstehen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 48 bis 132 qm Wohnfläche mit Balkonen, im Erdgeschoss mit großzügigen Terrassen. Das Vorderhaus wird mit einem Personenaufzug ausgestattet. Die Balkone zum Innenhof sind großzügig und ruhig gelegen. Im Hinterhaus werden zwei Wohnungen geschaffen. Die obere Wohnung erhält eine große Dachterrasse zur alleinigen Nutzung. Das Grundstück hat eine Größe von 475 qm.</p>
Baujahr:	ca. 1905
Ausstattung:	Aufzug, Parkett, stilvolle Wohnungstüren, großformatige Wand- und Bodenfliesen, ausgewählte Sanitärartikel, stilvolle Tür- und Fenstergriffe, Sicherheitsbeschläge und Dreipunktverriegelung an den Wohnungseingangstüren, Gegensprechanlage mit Videofunktion.
Wärmeschutz:	Es wird der Nachweis erbracht, dass nach Kernsaniierung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus erreicht werden. Das Vorderhaus wird nach KfW-Standard zu einem KfW Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse und das Gartenhaus zu einem KfW Effizienzhaus 100 Erneuerbare-Energien-Klasse ausgebaut und saniert. Hier gelten die zum Zeitpunkt der Beurkundung der Teilungserklärung gültigen Normen. Für das Haus wird ein Energiepass erstellt.
Vermietung, Finanzierung, Service:	<p>Nach Abschluss der Kernsaniierung und Modernisierung entstehen komfortable Eigentumswohnungen zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug. Die Vermietung der Wohnungen führen wir gerne in Ihrem Auftrag durch.</p> <p>Verwaltet wird das Haus durch die Adrian Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH.</p>



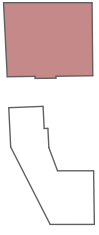
Nr.	Lage	Größe qm	Grundstück	Altbausubstanz	Herstellkosten	Kaufpreis
1	Erdgeschoss	104,75	22.844 €	54.671 €	442.485 €	<b>520.000 €</b>
2	1. Obergeschoss	85,75	18.700 €	44.755 €	376.545 €	<b>440.000 €</b>
3	1. Obergeschoss	48,25	10.522 €	25.183 €	220.295 €	<b>256.000 €</b>
4	2. Obergeschoss	87,25	19.027 €	45.538 €	390.435 €	<b>455.000 €</b>
5	2. Obergeschoss	48,75	10.631 €	25.444 €	222.925 €	<b>259.000 €</b>
6	3. Obergeschoss	88,25	19.245 €	46.060 €	399.695 €	<b>465.000 €</b>
7	3. Obergeschoss	50,75	11.067 €	26.488 €	237.445 €	<b>275.000 €</b>
8	4. Obergeschoss	78,25	17.065 €	40.840 €	367.095 €	<b>425.000 €</b>
9	4. Obergeschoss	48,25	10.522 €	25.183 €	234.295 €	<b>270.000 €</b>
10	EG Gartenhaus	98,75	21.535 €	51.540 €	436.925 €	<b>510.000 €</b>
11	1./2. OG Gartenhaus	132,25	28.841 €	69.024 €	582.135 €	<b>680.000 €</b>
		871,25	190.000 €	454.725 €	3.910.275 €	<b>4.555.000 €</b>
PKW Stellplatz						<b>25.000 €</b>

Zu den vorgenannten Kaufpreisen kommen noch die Notar- und Grundbuchgebühren von ca. 1,00% sowie die Grunderwerbsteuer von 6,50% und eine Courtage von 3,57% incl. MwSt. -jeweils aus dem Kaufpreis- hinzu.

**Die Kaufpreisteilung, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Grundstückanteils, erfolgt vorbehaltlich einer gleichlautenden Auffassung der Finanzbehörden.**

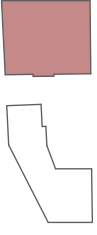






Grundstücksgrenze

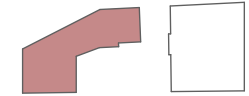
Grundstücksgrenze



--- Grundstücksgrenze

--- Grundstücksgrenze



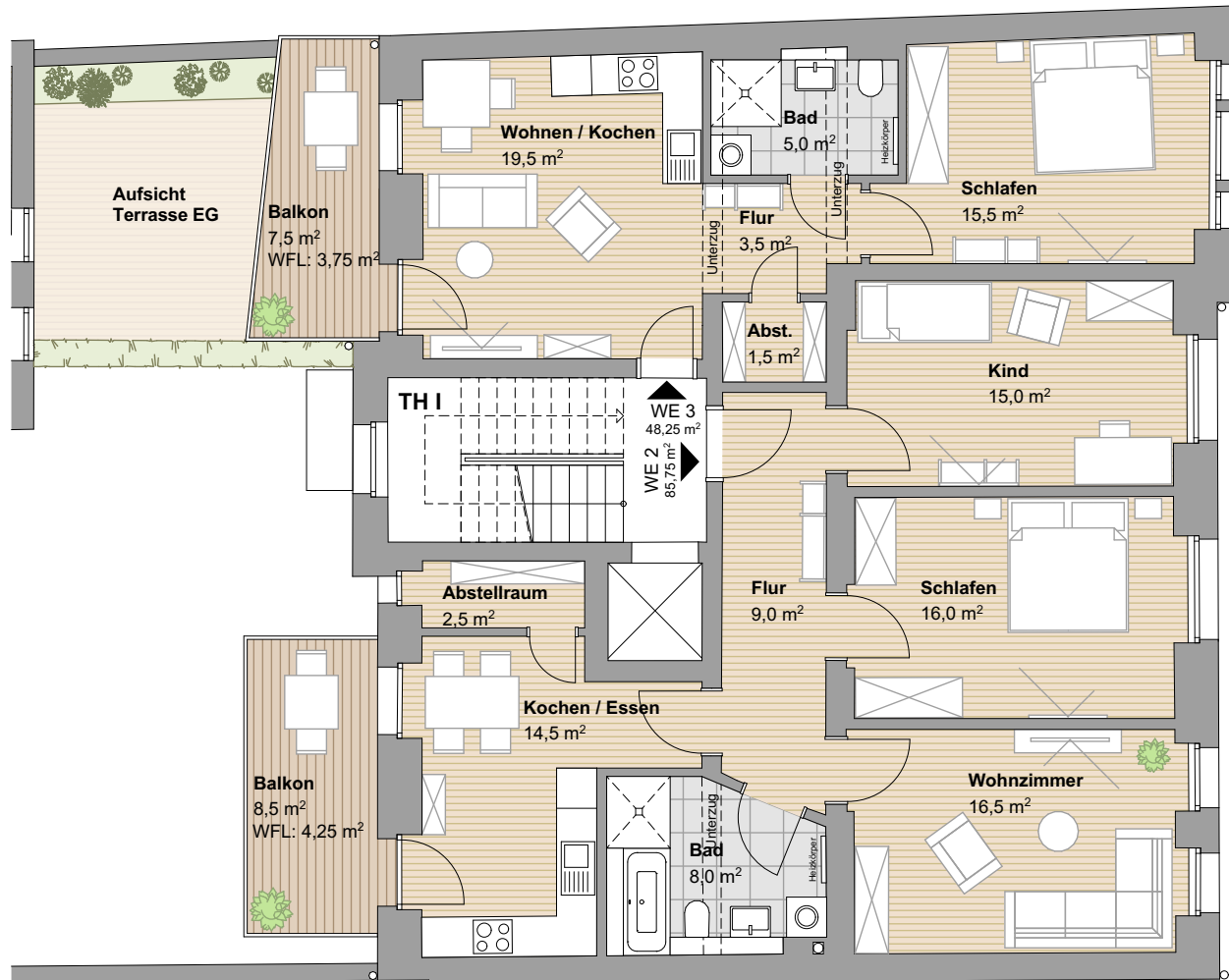
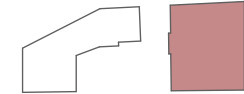




Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.



1. Obergeschoss

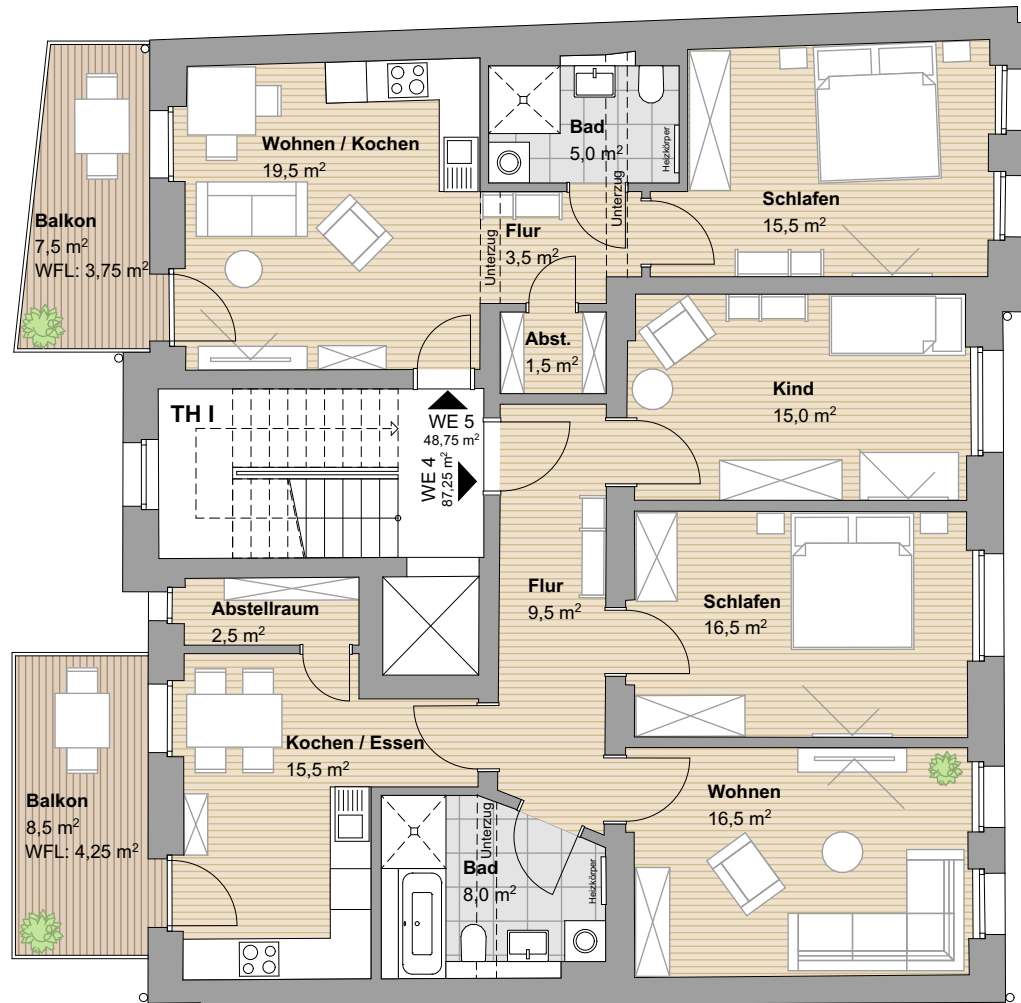
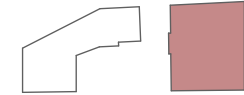


1. Obergeschoss

WE 2	85,75 m <sup>2</sup>
WE 3	48,25 m <sup>2</sup>

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.

2. Obergeschoss

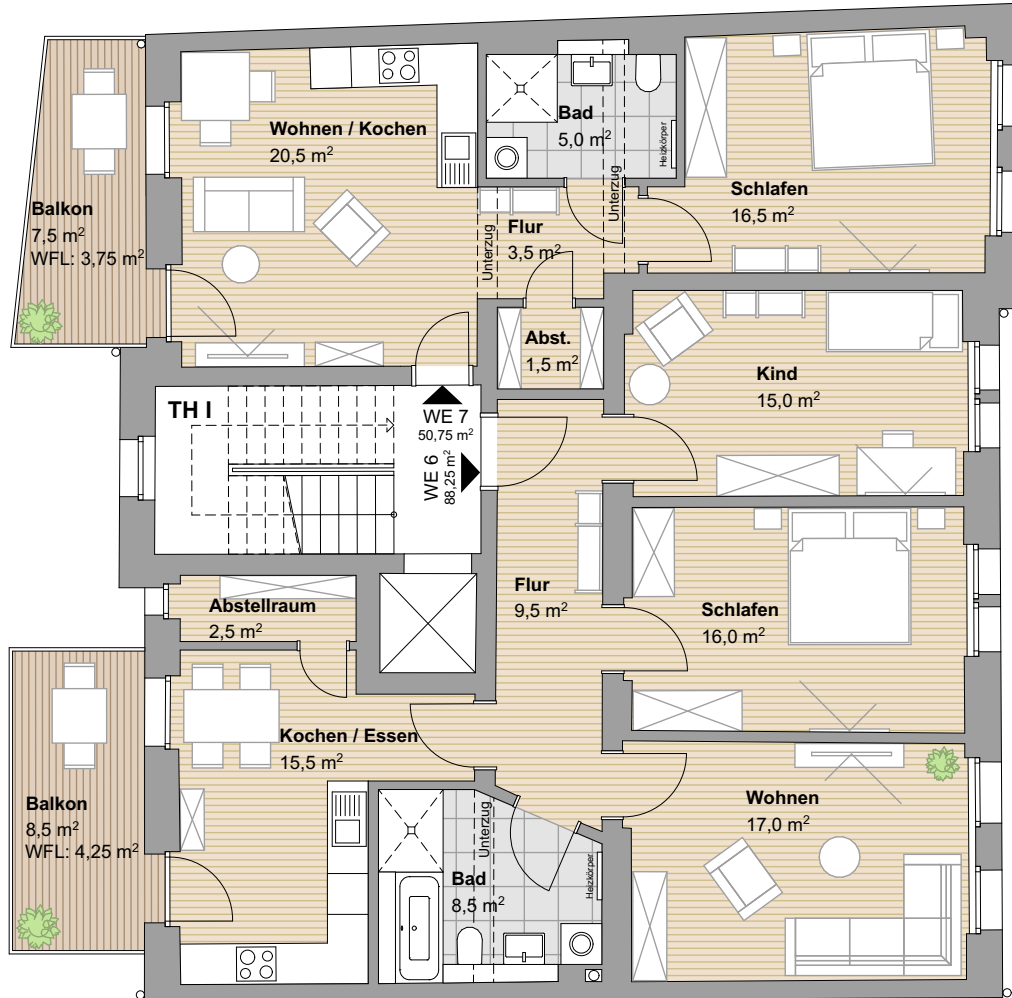
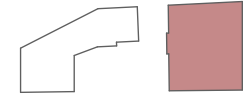


2. Obergeschoss

WE 4	87,25 m <sup>2</sup>
WE 5	48,75 m <sup>2</sup>

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
 Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.

3. Obergeschoss

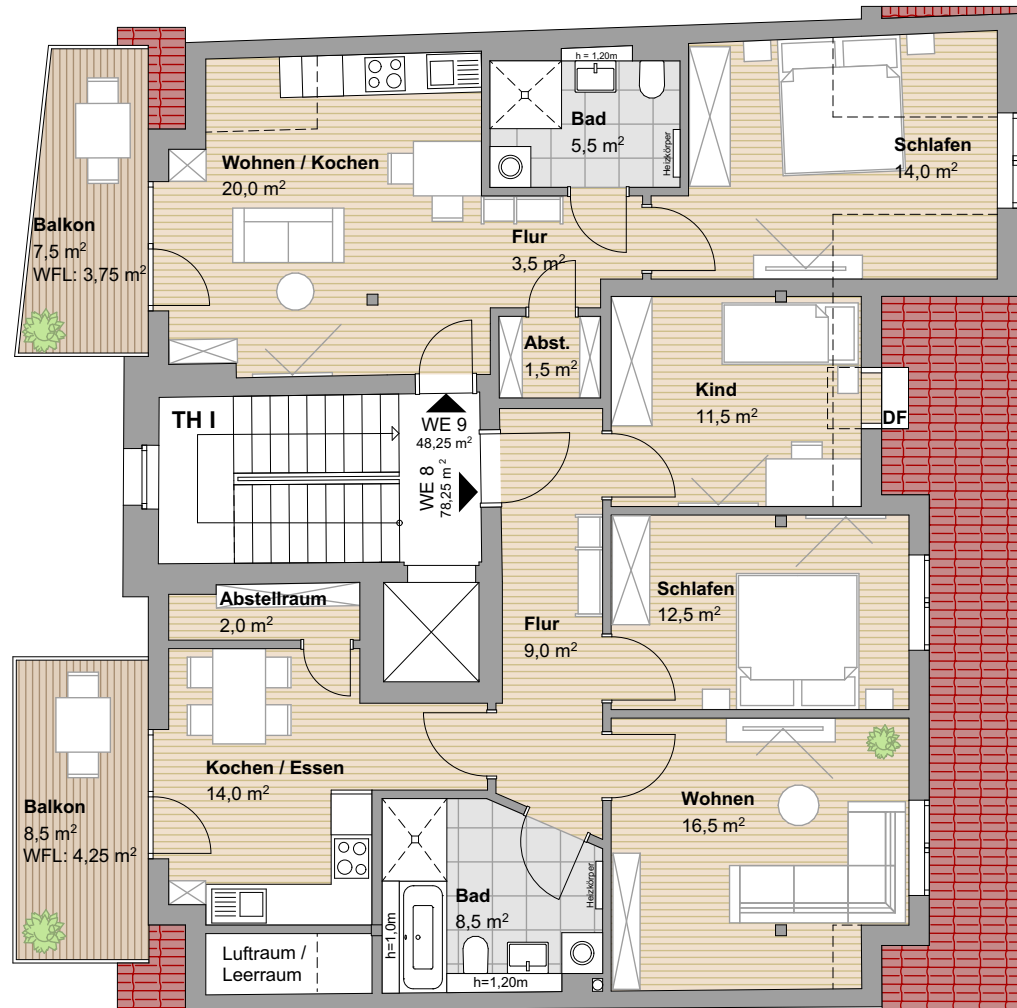
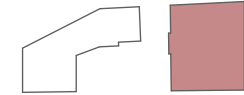


3. Obergeschoss

WE 6	88,25 m²
WE 7	50,75 m²

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
 Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.

4. Obergeschoss

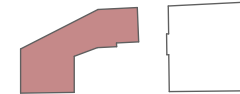


4. Obergeschoss

WE 8	78,25 m <sup>2</sup>
WE 9	48,25 m <sup>2</sup>

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss



Erdgeschoss

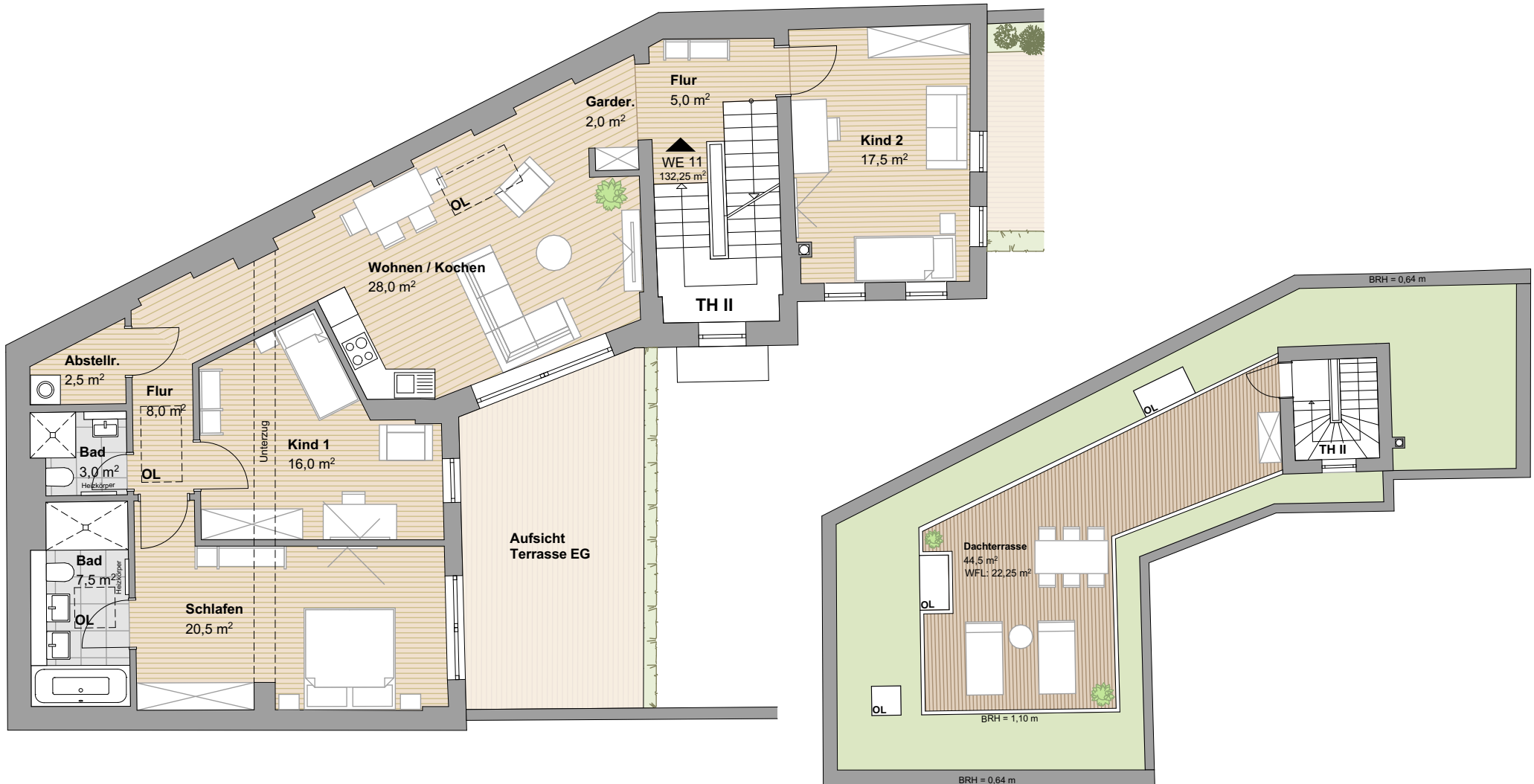
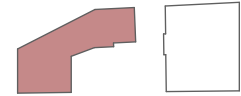
WE10

98,75 m<sup>2</sup>

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.



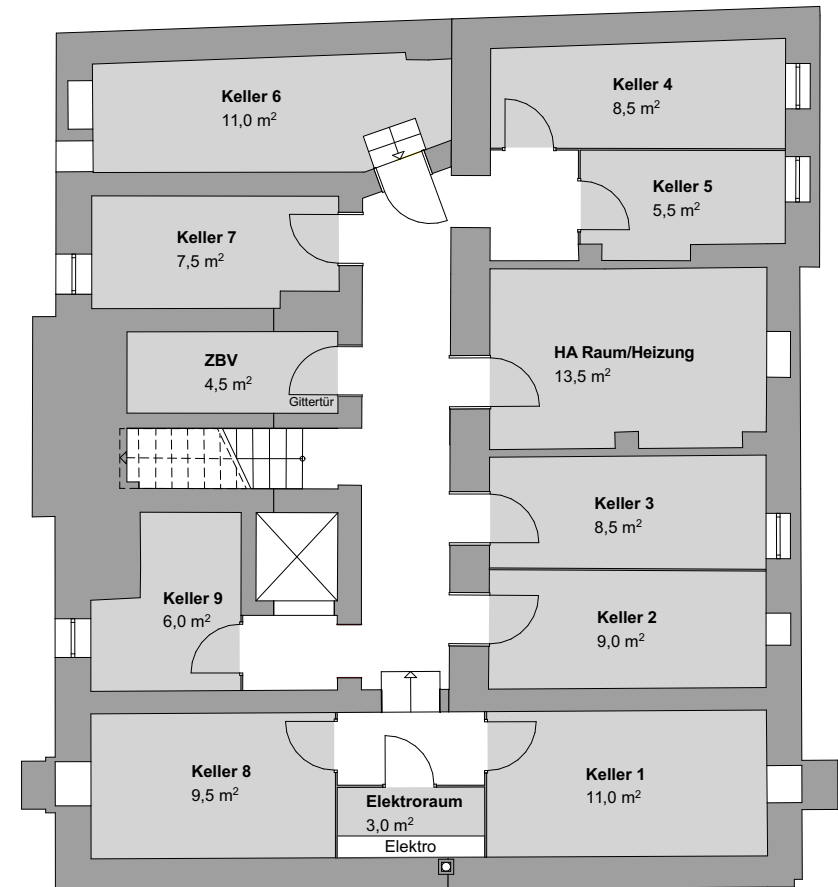
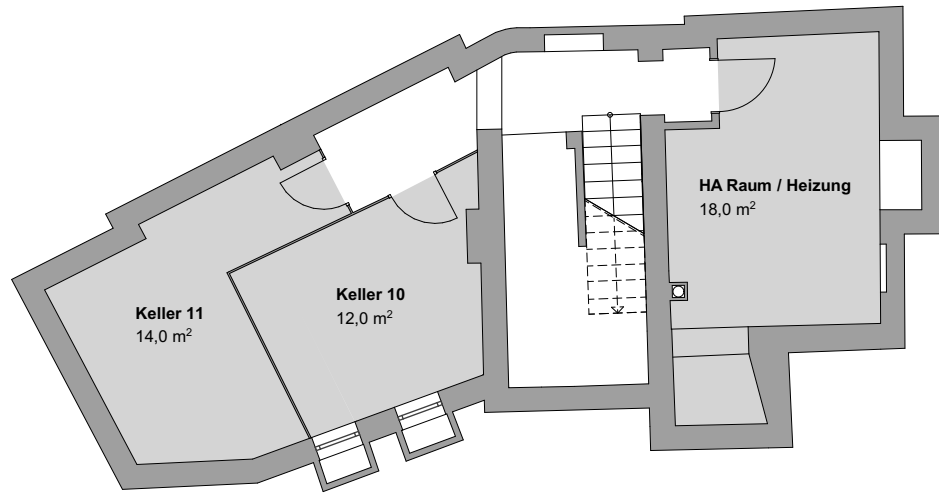
1. / 2. Obergeschoss

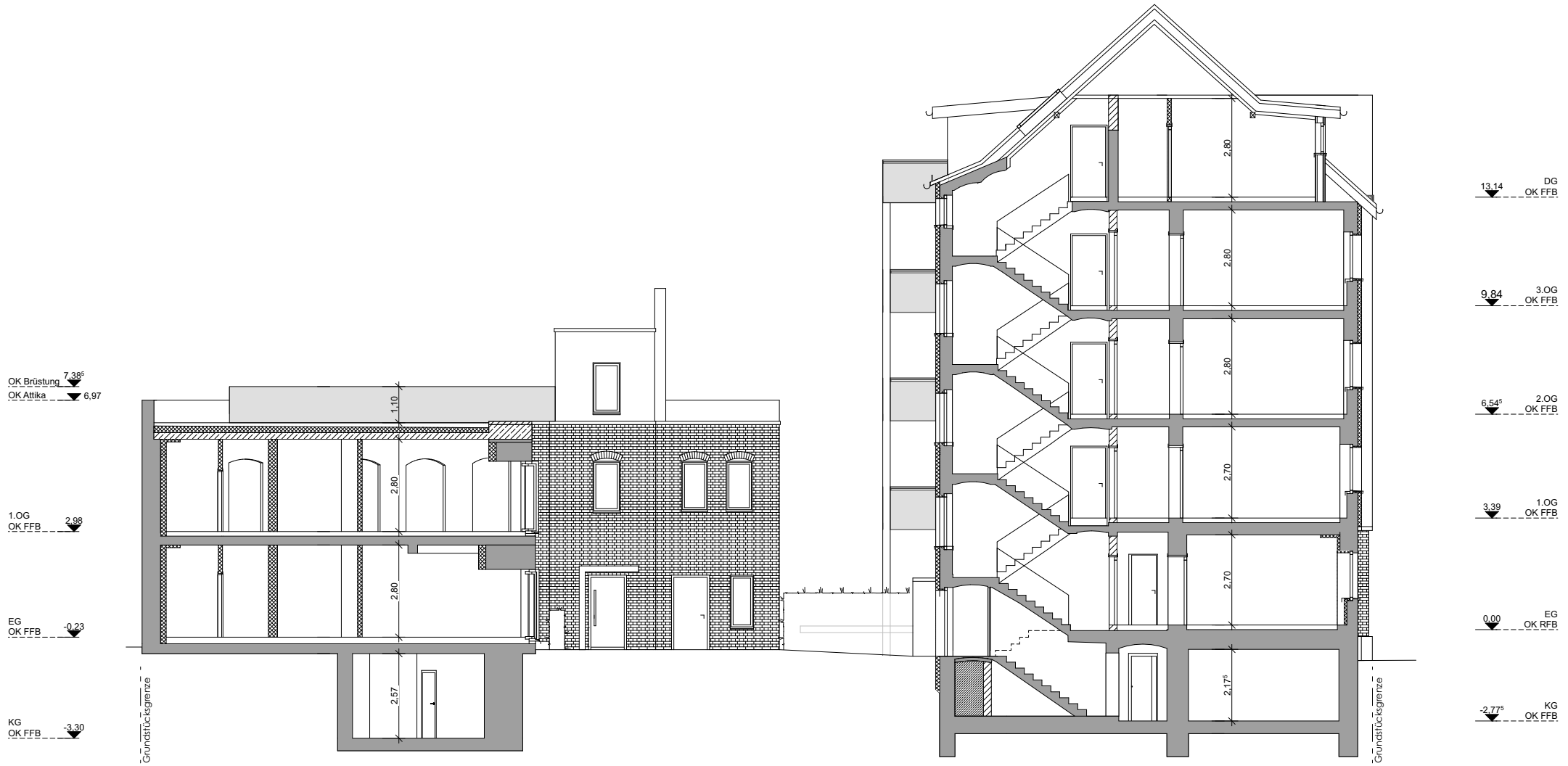


1. / 2. Obergeschoss

WE11 132,25 m²

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.





Irrtümer & Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht im Miet-/ Kaufpreis enthalten.

## n Vorbemerkung

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften entsprechend der Baugenehmigung. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den Normen und Vorschriften (z.B. DIN- bzw. EN-Normen) der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung gültigen Normen. Gleiches gilt für die Energieeinsparverordnung (ENEV 2014 mit Änderungen ab 2016). Das Vorderhaus wird nach KfW-Standard zu einem KfW Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse und das Gartenhaus zu einem KfW Effizienzhaus 100 Erneuerbare-Energien-Klasse ausgebaut und saniert. Hier gelten ebenfalls die zum Zeitpunkt der Beurkundung der Teilungserklärung gültigen Normen.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Bauunternehmen vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder aktueller Materialien sowie aus Gründen von Lieferengpässen (bspw. verursacht durch Pandemien/Kriege) auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farben der Fassaden, der Fenster und der Zugangstüren werden nach Absprache mit der Baubehörde festgelegt.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertiggestellt ist. Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich von Türschwellen sind möglich.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nach Absprache grundsätzlich möglich, falls sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der anderen Wohnungen oder Bewohner, der äußeren Gestaltung oder der Nutzung der Wohnung entstehen und die Änderungen baugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern.

Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellte Möblierung ist nicht im Preis enthalten und nicht Gegenstand der Verkäuferleistung, desgleichen nicht die dargestellten Pflanzungen (mit Ausnahme der unter Punkt "Außenanlagen" beschriebenen Leistung). Die perspektivischen Ansichten sollen einen räumlichen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabgerecht und nicht Vertragsgegenstand für die Bauausführung.

## n Baumaßnahme

Auf dem Grundstück Erfurt, Nonnenrain 13, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 158, Flurstück 59 werden insgesamt 11 Wohneinheiten in einem Bestandsgebäude (Vorderhaus und Gartenhaus) errichtet.

## n Gebäudeausführung Wohneinheiten

Die vorhandene Bausubstanz bleibt in ihren tragenden Elementen und in der Fassadengestaltung weitgehend unverändert. Eingriffe werden nur dort vorgenommen, wo dies technisch notwendig und sinnvoll erscheint und mit dem bauaufsichtlichen Landesrecht zu vereinbaren ist. Fehlstellen im Mauerwerk-, Beton- bzw. Fachwerkbereichen werden fachgerecht saniert. Neue tragende Wände werden in Mauerwerk bzw. in Holzständerbauweise, Installationsabmauerungen und neue Trennwände werden in Leichtmauerwerk bzw. Trockenbau ausgeführt.

## Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl wird nach den Regeln der Zimmermannskunst entsprechend ergänzt und überarbeitet sowie gemäß den Planungsunterlagen und den Anforderungen der Statik errichtet.

## Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Das Dach bekommt eine Ziegel/ Betonsteineindeckung. Sofern in den Bauplänen Dachflächenfenster vorgesehen sind, werden diese in die

Dachhaut eingesetzt und zwar als Fabrikat "Velux" oder gleichwertig. Die senkrechten Gaubenflächen werden an den vorhandenen Fassadenputz angepasst bzw. mit Zink ausgeführt.

Die Farbe des Daches und der Gauben wird nach Absprache mit der Baubehörde festgelegt. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre, welche ebenfalls in Zink ausgeführt werden. Schneefanggitter werden entsprechend den Erfordernissen in den Zugangs- und Terrassen/- Balkonbereichen ausgeführt.

## Heizung

Die Heizungsanlage wird komplett erneuert. Das Objekt verfügt über einen Gasanschluss. Es wird eine gasgefeuerte Brennwertherme im Gartenhaus mit witterungsabhängiger Temperaturregelung über Außenfühler und Steuergerät eingebaut. Das Vorderhaus wird darüber ebenfalls versorgt. Der Heizungsverbrauch wird durch Wärmemengenzähler für jede Wohnung separat erfasst. Die Installation der gemieteten Verbrauchsmessgeräte erfolgt bauseits. Die genaue Lage des Heizungsraumes ist aus der Grundrisszeichnung Kellergeschoß ersichtlich.

Die Erwärmung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Ermittlung des Verlegeabstandes der Heizrohre der Fußbodenheizung wird durch den Fachplaner in Abstimmung mit dem Ersteller des Nachweises der Energieeinsparverordnung festgelegt. Jeder Raum ist individuell über ein elektronisches Raumthermostat regelbar.

## Sanitärinstallation

Für Brauchwasser werden die Steig- und Hauptleitungen in V2A (Edelstahl) ausgeführt und für Abwasser - Hauptfallleitung in SML-Rohre (Gussrohre) bzw. db20-Schallschutzabwasserrohren, ansonsten PVC/HT-Rohre eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Gasheizungsanlage mit Zirkulationspumpe. Jede Wohnung erhält einen oder mehrere gemietete Kalt-/Warmwassermengen-Durchflusszähler. Waschbecken und WC-Becken sind aus Sanitärporzellan der Firma Duravit (Serie D-Code) oder gleichwertig. Alle Sanitärobjekte werden in den

Farben "Weiß" geliefert. Armaturen in verchromter Ausführung als Einhebelarmaturen der Marke Hans Grohe oder gleichwertig.



### Badezimmer:

- 1 Einbauwanne 75/170 cm mit Thermostat-Aufputzarmatur und Handbrause (sofern vorgesehen)
- 1 Dusche bodengleich eingefliest, Größe - sofern möglich- 90 x 90 cm oder 100 x 100 cm oder 90 x 120 cm, Brause-Aufputzthermostat, Schlauchbrause
- 1 Duschtrennung mit einer Glastür/ Glaspendeltür (sofern eine Dusche vorgesehen ist),
- 1 Waschtisch ca. 60 x 46 cm oder 55 x 43 cm groß mit Einhand-Mischbatterie, Spiegel- bzw. Feinsteinzeugablage, Spiegel ca. 60 x 90 cm, 100 x 90 cm bei Ausführung Doppelwaschtisch)
- 1 Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten
- 1 WC-Rollenhalter
- 1 WC-Bürste mit Halterung
- 1 doppelter Handtuchhaken
- 1 Handtuchheizkörper (sofern vorgesehen)

Die Festlegung zur Duschgröße erfolgt durch den Bauträger.

### Küche:

In der Küche ist ein Zu- und Abfluss für die Spüle vorgesehen. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss der Spülmaschine eingebaut. Für die Waschmaschine wird ein Waschmaschinenanschluss eingebaut (alternativ im Bad/WC oder Abstellraum)

#### Hausanschlussraum:

Im Hausanschlussraum wird ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken eingebaut.

#### Terrassen:

Terrassen im EG und DG Gartenhaus erhalten einen frostsicheren, außen absperrbaren Außenwasserhahn.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Alle Arbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt. Alle vom Ersteller geschuldeten Beleuchtungskörper werden mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet.

#### Wohnräume:

- 7 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle, bei separatem Essplatz erfolgt 1 zus. Brennstelle
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefon/Datenanschluss

#### Terrassen / Balkone / Loggien:

- 1 Steckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Balkonleuchte
- 3 Steckdosen Dachterrasse WE 11

#### Diele:

- 1-2 Deckenbrennstellen nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 2 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Telefon/Datenanschluss
- 1 Haustüröffner mit Gegensprechanlage und Videofunktion (farbig)

#### Schlafräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefon/Datenanschluss

#### Kinder-/Arbeitszimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefon/Datenanschluss

#### Bäder/WC:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, innenliegende Bäder/WC erhalten je nach Badgröße 3 bzw. 5 Deckeneinbaustrahler
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen

Bei innenliegenden Bädern wird eine mechanische Entlüftung mit Nachlaufrelais eingebaut.

#### Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Spülmaschine (sofern vorgesehen)
- 1 Anschluss für Kühl-/Tiefkühlschrank
- 7 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose

#### Kellergeschossflure:

- Deckenbrennstellen mit Ausschaltung als Leuchtstoffröhren in ausreichender Anzahl
- 1 Steckdose

#### Kellergeschoss/Nebenräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung als Leuchtstoffröhren
- 1 Steckdose

#### Heizung:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Heizungsnotschalter im Flur der Heizräume

#### Abstellräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner (sofern in Grundrissen vorgesehen)

#### Treppenhäuser allgemein:

Deckenbrennstellen in ausreichender Anzahl mit Lichtschalter und Zeitschaltuhr

#### Haustüre:

- 1 Klingelanlage
- 1 Gegensprechanlage mit Videokamera (farbig)
- Außenbeleuchtung in ausreichender Anzahl mit Zeitschaltuhr

### Rauchmelder:

Schlafräume, Kinderzimmer, sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, erhalten jeweils einen Rauchwarnmelder mit einer Batterie (10 Jahre).

Der Eigentümer ist für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Wartung) verantwortlich.

Die Kosten für die Anschaffung und Wartung der Rauchmelder sind in vollem Umfang umlagefähig.

Die Hauptsicherungen und die Zählerkästen werden im Kellergeschoss installiert.

Falls postalisch möglich, erfolgt die Ausführung eines digitalen Kabelanschlusses.

Im Fall des Kabelanschlusses sind vom Erwerber die einmaligen Anschlusskosten zu bezahlen.

### Telekommunikation und Fernsehen:

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird ebenfalls in den Hausanschlussräumen hergestellt.

Die Beantragung seines Telefonanschlusses obliegt dem Käufer/Mieter selbst.

Die Häuser erhalten einen Fernsehanschluss als Glasfaseranschluß über die Telekom. Die einmaligen Anschlusskosten sind vom Erwerber zu bezahlen. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem jeweiligen Balkon oder an der Gebäudefassade bzw. am Dach ist nicht zulässig.

### Fenster

Es werden neue Kunststofffenster der Firma Schüco oder gleichwertig eingebaut. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde. Alle Fenster sowie Fenstertüren erhalten Isolierverglasung entsprechend der ENEC-Verordnung zum Zeitpunkt der Beantragung. Die Fenster und Balkontüren erhalten Beschläge vom Fabrikat Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig. Jeder Raum (sofern nicht innenliegend) bekommt mindestens einen Flügel mit Dreh-Kippbeschlag. Dachgeschoß / Dachflächenfenster mit Isolierverglasung - siehe Beschreibung "Dachdeckerarbeiten". Die Balkon- / Terrassentüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare Oliven/Türgriffe.

Alle Fenster mit Süd-Westausrichtung erhalten Verschattungseinrichtungen.

Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung zwingend empfohlen.

### Fensterbänke

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden aus Werzalit hergestellt. Die Ablagen / Fensterbänke der Bäder/WC, soweit vorhanden, werden in Feinsteinzeug passend zu den Wandfliesen bzw. als Spiegelablage ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden mit ALU-Fensterblechen abgedeckt.

### Innenputz

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden ausgebessert und falls erforderlich erneuert. Neu gemauerte Wände werden mit glattem Haftputz versehen.

Die Wände im Treppenhaus werden gespachtelt, Beschädigungen werden erneuert und Fehlstellen fachgerecht ergänzt. Der vorhandene Altputz im Keller wird entfernt. Die Wandflächen im Keller werden anschließend gestrahlt und gereinigt.

### Dachausbau

Dachschrägen im Dachgeschoß erhalten eine Wärmedämmung zwischen den Sparren entsprechend den Berechnungen der Wärmeschutzverordnung. Darauf Rigipsplatten als Verkleidung (Trockenbau).



Auf Grund von unvermeidlichen Bewegungen des Dachstuhls kann es zu Haar-Rissen kommen, vereinzelt können sich auch die Stöße der Gipskartonplatten abzeichnen.

Dies ist trotz sorgfältiger Bauausführung nicht völlig auszuschließen und stellt keinen Mangel dar.

## Fassadengestaltung

Die Wärmedämmung der Fassade erfolgt durch ein Wärmedämmverbundsystem. Die Dämmstärke richtet sich nach dem entsprechenden ENEC-Nachweis in Abhängigkeit der Forderungen der zuständigen Baubehörde. Für das Objekt wird ein Energiepass erstellt. Die Klinkerfassade des Hinterhauses wird zum Innenhof überarbeitet. Die Dämmung erfolgt als Innendämmung entsprechend Wärmeschutznachweis.

## Treppen

Die bestehende Treppenanlage wird weitestgehend erhalten, stil- und fachgerecht überarbeitet und neu versiegelt bzw. das Geländer farblich entbehandelt. Die Treppenanlage unterliegt dem Bestandsschutz – Unterschiede in den Trittstufenhöhen sind möglich.

## Aufzug

Das Vorderhaus erhält einen modernen Personenaufzug vom Keller- bis Dachgeschoss entsprechend den Planungsunterlagen mit moderner Kabinenausstattung und allen technisch notwendigen Ausstattungsmerkmalen wie Notrufschtaltung etc. gemäß den dafür geltenden Richtlinien eingebaut. Zum Betrieb eines Aufzuges ist ein Wartungsvertrag vorgeschrieben.

## Haustüren

Die Zugangstüren werden neu aufgearbeitet oder komplett ersetzt. Die neuen Eingangstüren erhalten Schlösser mit Sicherheitsbeschlägen. Die Festlegung zum Erhalt oder Austausch der Türen erfolgt mit dem Brandschutzkonzept. Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung empfohlen.

## Innentüren

Die Innentüren und Wohnungseingangstüren werden in der Farbe weiß als Kassettentüren ausgeführt.

Alle Türen erhalten Beschläge vom Fabrikat Hoppe in Edelstahl. Die Wohnungseingangstüren erhalten Sicherheitsbeschläge sowie ein Schloss mit dreifacher Verriegelung.

Türelemente in den Nebenräumen gemäß Brandschutzkonzept. Sonstige Kellergeschoßräume erhalten verzinkte Stahlblechlamellentüren für die Schließanlage vorgerichtet. Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt mit Systemtrennwänden aus verzinkten Stahllamellen bzw. durch vorhandene Wände.

## Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralhauptschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt dabei:

- Wohnungstür
- Hauseingangstür
- Zugangstüren
- Kellerabteil
- Briefkasten
- Hoftor manuell zu öffnen

## Malerarbeiten

Alle Geschoßdecken sowie Wände innerhalb der Wohnungen werden gespachtelt und zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Gleiches gilt für die Rigipsplatten. Die Dachschrägen erhalten zusätzlich ein Malervlies.

Die Geländer im Treppenhaus werden malermäßig überarbeitet und gestrichen.

## Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten einen Boden aus Feinsteinzeug der Firma Villeroy & Boch oder gleichwertig. Materialpreis für die Bodenfliesen bis zu 30,00 € / qm incl. Mehrwertsteuer. In den Duschbereichen erhalten die Wände bis zu einer Höhe von 2,10 m (Bereich Dusche), in den sonstigen Bereichen bis zu einer Höhe von 1,20 m

(Bereich Waschtisch, WC, Badewanne), großformatige, helle Fliesen (Verfugung weiß oder



grau) der Firma Villeroy & Boch oder gleichwertig zu einem Materialpreis bis zu 30,00 € /qm incl. Mehrwertsteuer. Die übrigen Wandflächen werden weiß gestrichen.



Geschlossene Küchen (vgl. Exposé) erhalten einen Fußbodenbelag aus Keramikfliesen der Firma Villeroy & Boch oder gleichwertig mit Fliesensockel (Materialpreis für die Bodenfliesen bis zu 30,00 € /qm incl. Mehrwertsteuer).

Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden und Fliesensockel und zwischen Badewanne (soweit vorhanden) und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind je nach Beanspruchung wartungsbedürftig.

### Oberbodenarbeiten

Die Wohnungen erhalten neue Parkettböden als 2-Schicht-Massivparkett. Es erfolgt das Erneuern des Untergrundes mit Einbau eines Heiztrichs mit Trittschalldämmung. Als Fußleisten werden passende profilierte Holzfußleisten in weiß angebracht. Die Fugen zwischen den verschiedenen Bodenbelägen werden - falls erforderlich - mit Korkstreifen versehen oder mit Edelstahlstreifen überdeckt.



### Abstellflächen

Sofern in den Grundrißzeichnungen Abstellflächen/Abstellräume vorgesehen sind, handelt es sich um Raumnischen, die in der gleichen Weise ausgebaut werden, wie der dazugehörige Raum. Abstellflächen mit dargestellter Waschmaschine werden auf dem Boden gefliest.

### Balkone / Loggien / Terrassen

Die Balkone/Loggien erhalten einen frostbeständigen Belag aus elastischen Bodenplatten. Sie sind wetterfest und frostbeständig. Der Aufenthalt auf den elastischen, gegen Schall, Hitze und Kälte isolierenden Bodenplatten ist angenehm und ganz ohne Verletzungsrisiko. Die Brüstungen werden in Flachstahl oder Rundstahl und entsprechender Blechfüllungen in feuerverzinkter Ausführung hergestellt. Farblich



werden sie der Fassadengestaltung angepasst.

Die Terrassen des Gartenhauses erhalten Betonsteinplatten.

### Kellergeschoss

Die Kellergeschossinnenwände werden gereinigt und sandgestrahlt. Lose Putzteile werden entfernt. Die im Zuge der Herstellung der Aussenanlage freigelegten Aussenwandbereiche des Kellergeschosses werden von außen vertikal abgedichtet. Sonstige Kelleraußenwände können aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht abgedichtet werden. Die Kellerräume sind in ihrer Nutzungsklasse eher als untergeordnet zu betrachten. Als Kompensation werden die Kellerräume entsprechend belüftet. Die Decken werden mit geeignetem Putz (soweit erforderlich) ausgebessert.

Der Kellerfußboden wird je nach Bestand instandgesetzt. Neue bzw. instandgesetzte Betonfußböden erhalten einen Bodenanstrich.

### Stellplatz

Insgesamt entsteht 1 Stellplatz im Innenhofbereich.

Die Zufahrt sowie das Parken ist nur mit Kleinwagen (max. Größe BMWi3) möglich. Das Ausparken wird nur durch mehrfaches Rangieren ermöglicht. Es wird eine Kabelzuleitung vom Hausanschlussraum zum Stellplatz gelegt, für die mögliche bauseitige Installation einer Ladestation für einen PKW.

### Briefkästen

Im Durchfahrtsbereich wird eine Briefkastenanlage aus einbrennlackiertem Aluminium errichtet. Unmittelbar in Bereich des Briefkastens werden das Klingeltableau und die Außensprechanlage eingebaut, alternativ in der Briefkastenanlage integriert.



### Außenanlagen

Die Wohnwege, sowie Hauszugänge erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster in Sandbett mit Unterbau. Sonstige Garten-/Gemeinschaftsanlagen werden mit Mutterboden örtlicher Qualität einplaniert und mit Rasen eingesät. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt entsprechend den örtlichen Verhältnissen.

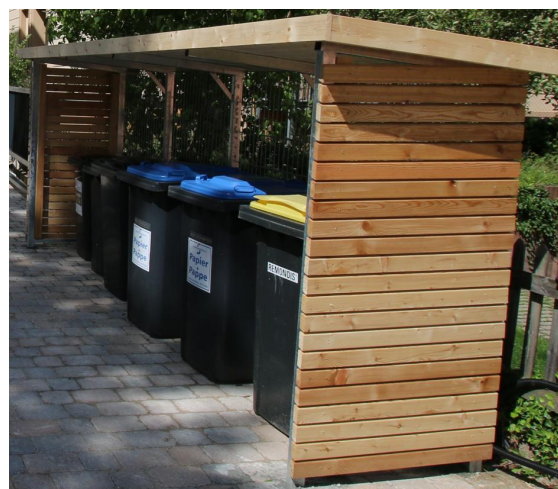
### Einfriedung

Die Zufahrt wird mit einem neuen Hoftor ausgestattet.

### Müllplatz/Müllboxen

Diese werden in ausreichender Anzahl, im Innenhof vorgesehen. Die genaue Lage ist im Exposé festgelegt.

Es erfolgt eine Einfriedung.



## Allgemeines

**A**bweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig wenn sie durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden oder wenn sie sich technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung. Solche Abweichungen dürfen aber nicht wertmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein. (§ 315 BGB)

Weitergehende Abweichungen von den Plänen oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

### **A**bmauerungen und Verkofferungen:

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken und Verkofferungen erforderlich machen.

Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen des Architekten in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt.

## Gewährleistung

### **E**ntsprechend BGB, 5 Jahre

Das Errichten von Gebäuden ist eine handwerkliche Unikaterstellung, die handwerkliche Abweichungen aufweisen können und physikalischen Gesetzmäßigkeiten, gerade in Bezug auf Austrocknung, Materialverhalten, Inhomogenität der verwendeten Materialien unterliegen. Für die Baufeuchtigkeit gilt, dass üblicherweise ein Bauwerk nach Eintrag von hohen Feuchtekonzentrationen durch Baumaßnahmen, eine entsprechende Zeit, abhängig von der Nutzung und der eingetragenen Feuchtigkeitsmenge, austrocknen muss. Der Austrocknungsprozess kann zu zusätzlichen Zwängungen im Gebäude mit entsprechenden Reaktionen wie Verformungen und Rissbildungen führen. Rissbildungen sind in einem Bauwerk generell nicht zu vermeiden und stellen deshalb keinen Mangel dar. Gemäß dem

Verlauf bzw. der Größe der Rissbildungen können diese als geringfügige hinnehmbare Rissbildungen bewertet werden.

Die noch zulässige Größe regeln einschlägige Richtlinien und bautechnische Normen .

Für Stahlbetonbauten, Putzflächen, Holzbauwerke, Mauerwerkskonstruktionen u.a.

liegen Richtwerte für zulässige Größen von Rissen vor.

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. zwei Jahre). Auch können Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Holz etc., die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind. Die ausreichende Belüftung und Heizung der Räume ist Sache des Käufers. Dasselbe gilt für Risse in dauerelastischen Verfügen (sogenannte Wartungsfugen). Die Verfügen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt; eine eventuell notwendige Nachverfügen obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Des Weiteren wird empfohlen in bestimmten Zyklen, die Wartungen von Bauteilen und Baukonstruktionen, die einem erhöhten Verschleiß unterliegen bzw. einer besonderen Pflege bedürfen, durchzuführen. Hierbei handelt es sich um sicherheitsrelevante Anlagen (Aufzüge, Brandmeldeanlagen, Tore, Schranken u.a.), Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen, Dachkonstruktionen und Entwässerungsanlagen sowie dichtigkeitsrelevante Anlagen und Anschlüsse im Außen- und Innenbereich.

Der Witterung ausgesetzte ( z.B. Fenster/Türen ) sowie mechanisch beanspruchte Bauteile (Innentüren) müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und gewartet werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen durchzuführen. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche die erforderlichen Wartungsverträge abschließt.

---

Die in diesem Prospekt gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfügung.

Eventuelle rechtliche und steuerliche Angaben in dem Prospekt sind vom Herausgeber sorgfältig und gewissenhaft zusammengestellt. Sie entsprechen dem derzeitigen Stand der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis.

Für Änderungen, die nach Herausgabe dieses Prospektes eintreten, kann keine Haftung übernommen werden.

Die Abbildungen stammen aus bereits fertiggestellten Häusern. Sie stellen aber nicht die tatsächliche Bemusterung, Materialität oder Farbe dar.

**Konzeption, Projektentwicklung und Bauabwicklung:**



Belvederer Allee 65  
99425 Weimar

**Beratung, Verkauf und Betreuung:**



Immobilien für Kapitalanleger

**Adrian Beratungsgesellschaft  
für Vermögensanlagen mbH**

Salierstraße 5  
40545 Düsseldorf  
Telefon (0211) 577 2400  
Telefax (0211) 577 24024

Lisztstraße 28  
99423 Weimar  
Telefon (03643) 85 30 10  
Telefax (03643) 85 30 11

Internet: [www.adrian-immobilien.de](http://www.adrian-immobilien.de)  
E-Mail: [adrian@adrian-immobilien.de](mailto:adrian@adrian-immobilien.de)

---

---