

# DOPPELHAUS LEIBNIZSTRASSE JENA ZWÄTZEN

## (Häuser 3 + 5)



Unverbindliche Illustration

Wir erstellen für Sie in der Leibnizstraße in Jena 6 exklusive Häuser mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche.

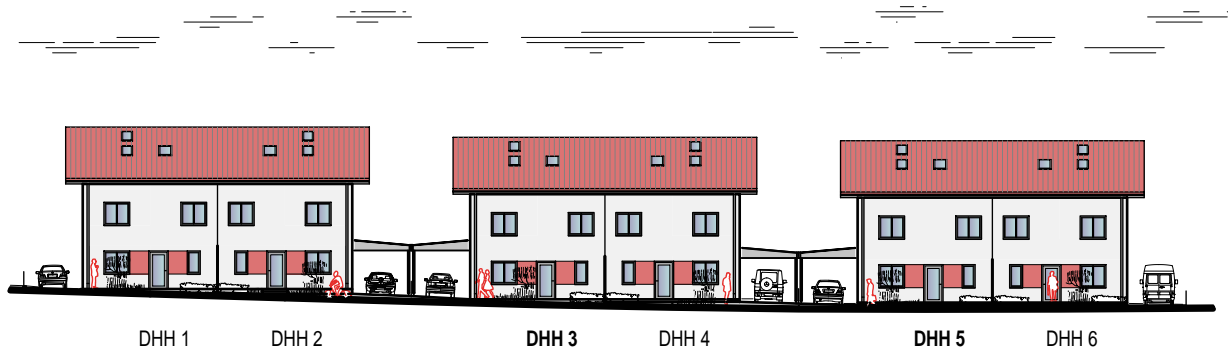
Ausführung siehe Baubeschreibung mit folgender Abweichung: Zwei Aussenstellplätze werden gepflastert.

**DRÖSEL**  
*Wir bauen Ihr Zuhause*

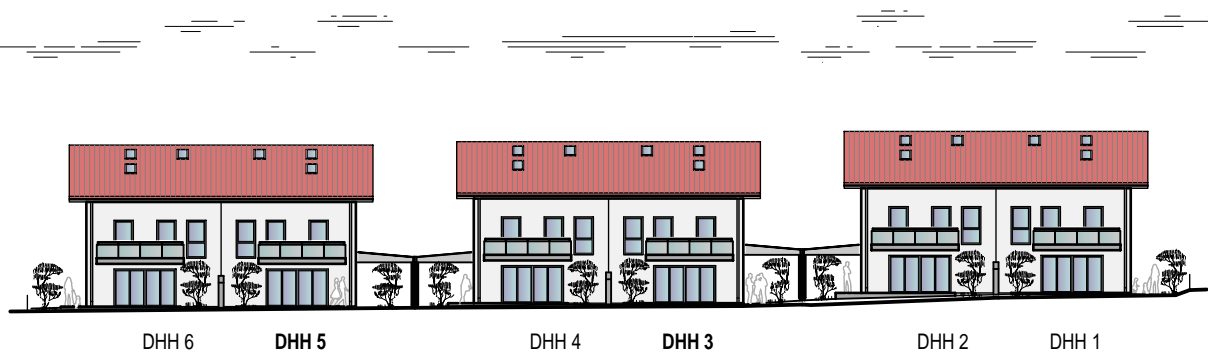
Bauherr:  
Drösel Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Oberaustraße 34  
83026 Rosenheim

Tel.: 0172-830 6125  
[j.droesel@droesel-gruppe.de](mailto:j.droesel@droesel-gruppe.de)

Wir beraten Sie gerne!



6 DHH WESTSEITE (LEIBNITZSTRASSE)



6 DHH OSTSEITE

DOPPELHAUSHÄLFTE LEIBNIZSTRASSE JENA ZWÄTZEN

# WOHNHAUS 3 + 5



Wir bauen für Sie:

Unverbindliche Illustrationen

Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m²]
Erdgeschoss		
	Abst. EG	0,52
	Abst. EG 0,5	1,04
	Kochen	9,20
	Terrasse 0,25	3,01
	Terrasse 0,5	4,48
	WC	2,56
	Windfang	5,55
	Wohnen/Essen	39,42
Summe Erdgeschoss		65,77

Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m²]
Dachgeschoss		
	Abst. DG	2,71
	Abst. DG 0,5	3,18
	Arbeiten	8,12
	Arbeiten 0,5	3,10
	Diele	4,38
	Dusche	3,73
	Dusche 0,5	3,70
	Gästezimmer	11,05
	Gästezimmer 0,5	4,10
Summe Dachgeschoss		44,06

Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m²]
Obergeschoss		
	Bad	11,50
	Balkon 0,25	2,24
	Diele	7,57
	Eltern	14,65
	Kinderzimmer 1	13,14
	Kinderzimmer 2	11,64
Summe Obergeschoss		60,73

Gesamtsumme Wohnfläche	170,56
------------------------	--------

Technikfläche		
	Technik	2,27
Summe Technikfläche		2,27

Gesamtsumme Wohnfläche und Technikfläche	172,83
--	--------



Leibnizstraße

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

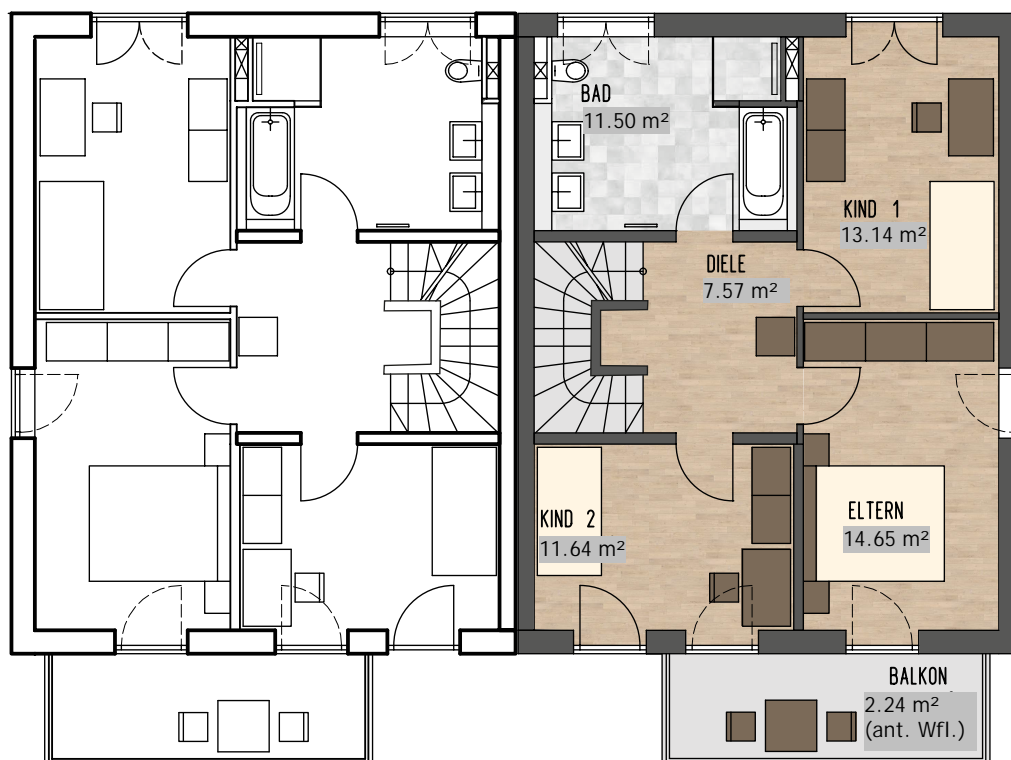
GEHWEG

EIN-/AUSFAHRT



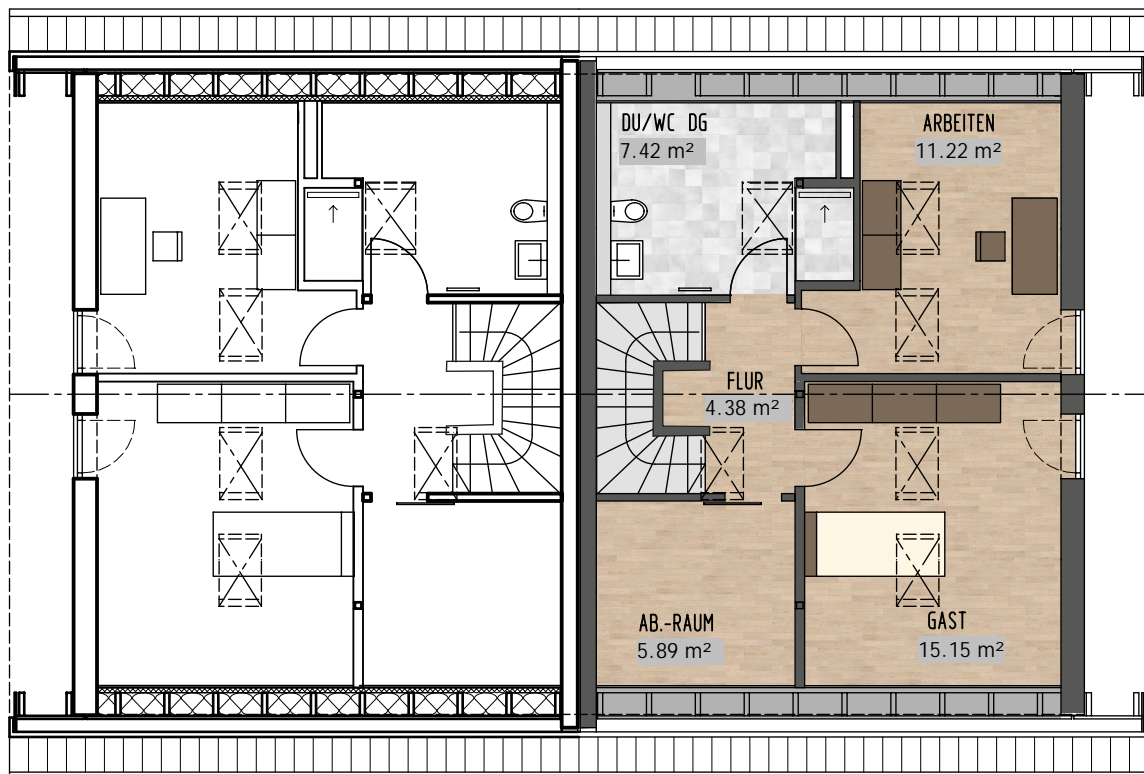
## ERDGESCHOSS HAUS 3 + 5

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet. Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände oder der Carport sind als Einrichtungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



## OBERGESCHOSS HAUS 3 + 5

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet. Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände oder der Carport sind als Einrichtungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



## DACHGESCHOSS HAUS 3 + 5

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet. Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände oder der Carport sind als Einrichtungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



## NORDANSICHT

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet. Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände oder der Carport sind als Einrichtungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



DHH 3+5

WESTANSICHT



DHH 3+5

OSTANSICHT



# BAUBESCHREIBUNG

---

## Bauvorhaben:

**07743 Jena – Zwätzen, Leibnizstraße**

**Doppelhaushälften  
Schlüsselfertig**

**Bauherr:  
Drösel Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Leibnizstraße 30  
07743 Jena**

---

## Allgemein

Der Ausführung der gesamten Baumaßnahme liegen zugrunde: Die Thüringische Bauordnung (ThüBO) und die Anordnung und Auflagen der Behörden.

## Konstruktion

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt nach den derzeit gültigen Vorschriften über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

## Fundierung

Streifenfundamente oder Bodenplatte aus Beton mit Stahlbewehrung entsprechend der statischen Erfordernisse. Das Haus wird nicht unterkellert.

## Wände

Außenwände der Wohngeschosse werden in 36,5cm aus hochwärmedämmendem, wohngesundem Ziegelmauerwerk mit integrierter Perlitefüllung erstellt (Schlagmann Poroton).

## Decken

Alle Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung.

## Dachkonstruktion

Satteldach mit Holzdachstuhl, eingedeckt mit Bondachpfannen naturrot, Fabrikat Braas o.ä., 30 Jahre Werksgarantie, Lattung, Konterlattung und

Unterspannbahnen. Im Dachbereich wird eine Wärmedämmung, 180 mm stark als Wärmeschutz zwischen den Sparren eingebaut.

## Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und übrigen Verblendungen werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.

## Fenster und Balkontüren

Kunststofffenster und -türen mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung mit umlaufender Gummilippendichtung. Außen Alu-Bänke, innen Marmorfensterbänke in Botticino-Marmor o.ä. Hellfarbige Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern, wo möglich.

## Innentüren

Weiß, glatte Türblätter, farblos seidenmatt lackiert, in Türzargen mit Gummilippendichtung, mit gediegenen Beschlägen in silberfarbener Ausführung.

## Hauseingangstüren

Kunststoffkonstruktion mit kleinem Fenster und elektrischer Klingel, außen feste Türplatte, mit Glasüberdachung.

## Treppen

Betontreppen mit keramischem Fliesenbelag belegt, Wandtreppengeländer nach Vorgabe des Architekten.

## Fliesenarbeiten

Das Bad, Dusche und das Gäste-WC werden mit keramischen Wandplatten erster Sortierung versehen und zwar im Bad, bei Dusche etwa 2 m hoch, in den anderen Bereichen ca. 150 cm hoch, in den nicht Spritzwasser ausgesetzten Bereichen wird im Sinne der Wohnlichkeit auf Wandfliesen verzichtet. In der Küche wird ca. 60 cm über der Arbeitsplatte im Herd- und Spülbereich (ca. 2 m<sup>2</sup> Fläche) ein Fliesenspiegel angebracht. Die Wand- und Bodenfliesen werden nach Wahl des Verkäufers festgelegt. Preisklasse 25,- €/m<sup>2</sup> incl. Material, Verlegen, Verfugen und gesetzlicher Mehrwertsteuer. Zur besseren Abdichtung werden die Anschlussfugen an den Bade- und Duschwannen sowie zwischen Boden und Wand dauerelastisch verfugt. Windfang- und WC-Fliesenbelag wie Bad (sh. Plan).

## **Malerarbeiten**

Die Wände erhalten zwei Anstriche mit wasserfester Farbe (Dispersion). Sämtliche inneren Eisenteile werden mit einem zweifachen Kunstharzlackanstrich versehen.

## **Elektroinstallation**

Einzelklingel neben Haustüre außen.  
Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden in Kunststoffmantelleitungen und Stegleitungen nach den Vorschriften des VDE verlegt. Schalter und Steckdosen in weißem Modulprogramm, Fabrikat Busch + Jäger o.ä., Standardflächenprogramm. In allen Räumen Leerrohre mit Anschlussdosen für die TV- und Telefonverkabelung in EG und OG. Vorgesehene Anzahl der Steckdosen in Wohnräumen, Wohn-/Schlafräume je 5, in der Küche je 8, in Kinderzimmern, Gäste-WC und im Bad je 2, in Dielen, Fluren und auf Terrassen je 1. Jeder Raum erhält einen Auslass für Deckenbeleuchtung. Die Carports erhalten ein Licht mit Schalter und Steckdose abschaltbar. Rollläden werden elektrisch und per Wandschalter je Rollladen gesteuert, soweit technisch möglich.

## **Heizungsanlage**

Zentrale über Fernwärme der Stadt Jena mit Warmwasserbereitung – Heizungsanlage Eigentum der Stadtwerke Jena. Temperaturabhängige Steuerung über Außenfühler. Raumheizung als Fußbodenheizung im EG, OG und DG. Die Lage wird vom Architekten bestimmt. Wirtschaftliche Betriebsweise durch Nachtabenkung möglich.

## **Sanitärausstattung**

Das Bad, Dusche und Toiletten werden mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet in Weiß. Die Ausstattung des Bades und der Dusche kann den Plänen entnommen werden.

Diese Räume sind eingerichtet mit (siehe Pläne)

- Körperform-Einbau-Badewanne, 170 cm oder 175 cm, säurebeständig emailliert, mit geräuscharmem Einhebelmischer, Schlauchbrause und Wannengriff.
- Zwei Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan, mit Einhebelmischer und zwei verchromten Handtuchhaltern.
- Bodengleich geflieste Dusche, mit Einhebel-Mischer, Duschstange, Duschschlauch und Duschkopf. Duschabtrennung nicht enthalten.  
Toiletten mit Tiefspülklosett wandhängend, Ausführung wie oben, mit geräuscharmen

Spülkasten und Spaltaste, Sitz mit Deckel und verchromtem Papierrollenhalter.  
In der Küche sind sämtliche Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler (Kalt- und Warmwasserablauf) vorgesehen. Hierbei wird ein Zu- und Ablauf für Geschirrspüler und Spülbecken gelegt.

## **Fußbodenbeläge**

Sämtliche Bodenbeläge werden auf schwimmendem Estrich zur besseren Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Wohnräume, Schlafräume und Dielen erhalten PVC-Designbeläge mit farblich passenden PVC-Sockelleisten, Preisklasse 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. Liefern, Verlegen und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

## **Fassade**

Die Fassade wird mit mineralischem Strukturputz, hellfarbig oder nach Absprache mit dem Architekten gestrichen.

## **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden angelegt; der Hauszugang wird gepflastert und die Terrasse erhält einen Belag und einen Sichtschutz zwischen den beiden Terrassen der Doppelhaushälften.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Bepflanzungen gemäß Baugenehmigung und B-Plan sind vom Käufer einzuhalten.

## **Haustechnik**

Das Gebäude wird über das öffentliche Netz versorgt und entsorgt.

## **Abstellplätze**

Es werden zwei Kfz-Stellplätze hergestellt und gepflastert. Carports und Fahrradständer werden nicht hergestellt.

## **Besonderheiten Dachgeschoß**

Das DG wird ausgebaut (siehe Pläne). Ausstattung wie 1.OG.

## **Gewährleistung**

Die Regelung der Gewährleistung richtet sich nach dem BGB (5 Jahre).

## **Planänderung**

Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen oder Anordnungen oder infolge geänderter Bauweise aus Gründen der Zweckmäßigkeit ergeben, werden vom Käufer anerkannt.

## **Wichtiger Hinweis:**

Abbildungen, Skizzen, Pläne und Maßangaben sind Planungsvorschläge des beauftragten Architekten für das Genehmigungsverfahren. Alle Angaben und Berechnungen sind mit Sorgfalt erstellt und von erfahrenen Fachleuten gewissenhaft geprüft. Die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Beschreibung wird - soweit zulässig - ausgeschlossen. Die, in die Pläne eingezeichnete Möblierung, ist lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Risse in Bauteilen, Innen- oder Außenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstrich, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch den Eigentümer vorzunehmen.

Rosenheim, 23.10.2025  
Drösel Wohn- und Gewerbebau GmbH