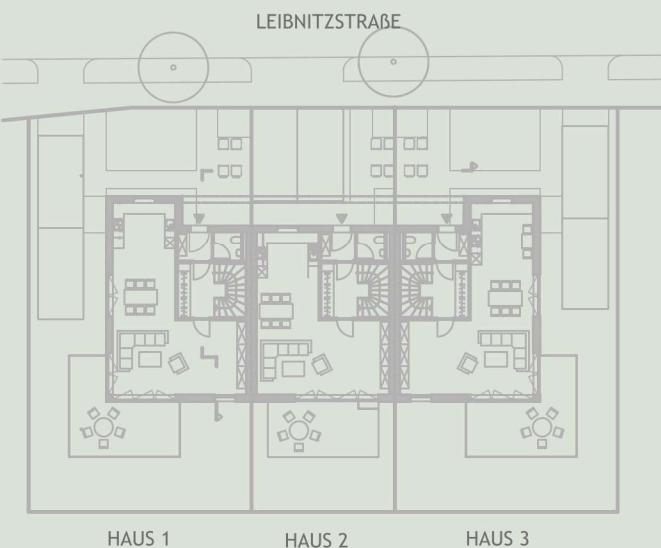




Unverbindliche Illustration

DREISPÄNNER LEIBNIZSTRASSE JENA ZWÄTZEN

Wir erstellten für Sie in der Leibnizstraße drei exklusive Häuser von ca. 171 m² bis ca. 177 m² Wohn- / Nutzfläche.



Wir beraten Sie gerne!

DRÖSEL
Wir bauen Ihr Zuhause

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

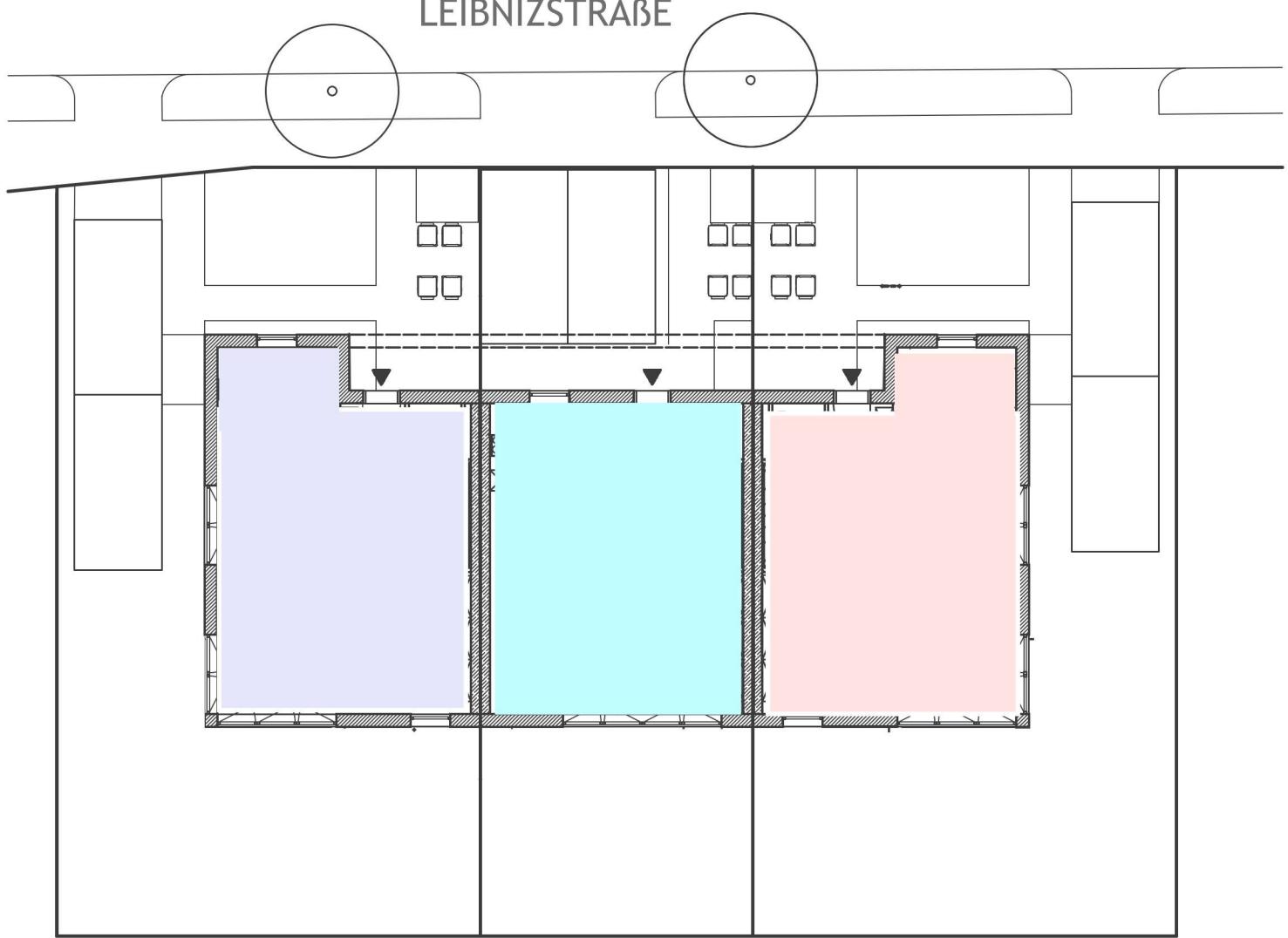
Tel.: 0172 830 6125
j.droesel@droesel-gruppe.de



Unverbindliche Illustration



LEIBNIZSTRÄÙE



HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

WOHNHAUS 1



Unverbindliche Illustration

Grundstücksfläche: 263 m²

Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss	Abst. EG	0,177
	Abst. EG 0,5	1,059
	Eingang	2,376
	Flur	6,321
	Kochen	7,915
	Terrasse 0,25	5,751
	WC	1,300
	Wohnen/Essen	41,903
Summe Erdgeschoss		66,802
Obergeschoss	Bad	10,448
	Diele OG	6,321
	Eltern	18,938
	Kind 1	16,320
	Kind 2	14,810
Summe Obergeschoss		66,837
Dachgeschoss	Arbeiten	5,546
	Arbeiten 0,5	3,231
	Bad	3,531
	Bad 0,5	2,788
	Diele DG	4,836
	Schlafen 1	8,976
	Schlafen 1 0,5	2,941
	Schlafen 2	8,976
	Schlafen 2 0,5	2,941
Summe Dachgeschoss		43,766
Gesamtsumme Wohnfläche		177,405
Technikfläche	Technik	2,336
Summe Technikfläche		2,336
Gesamtsumme Wohnfläche und Technikfläche		179,741

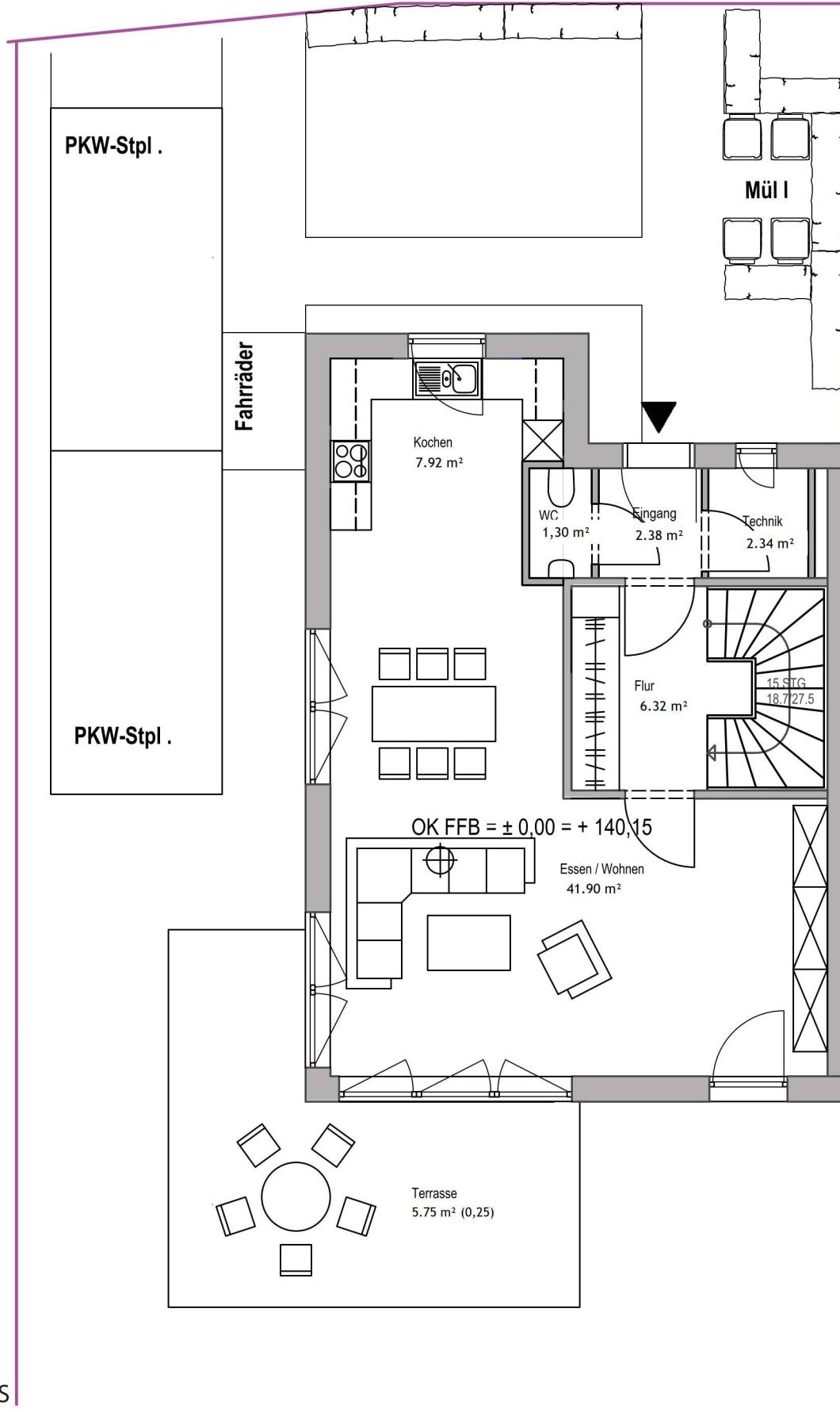


Unverbindliche Illustration



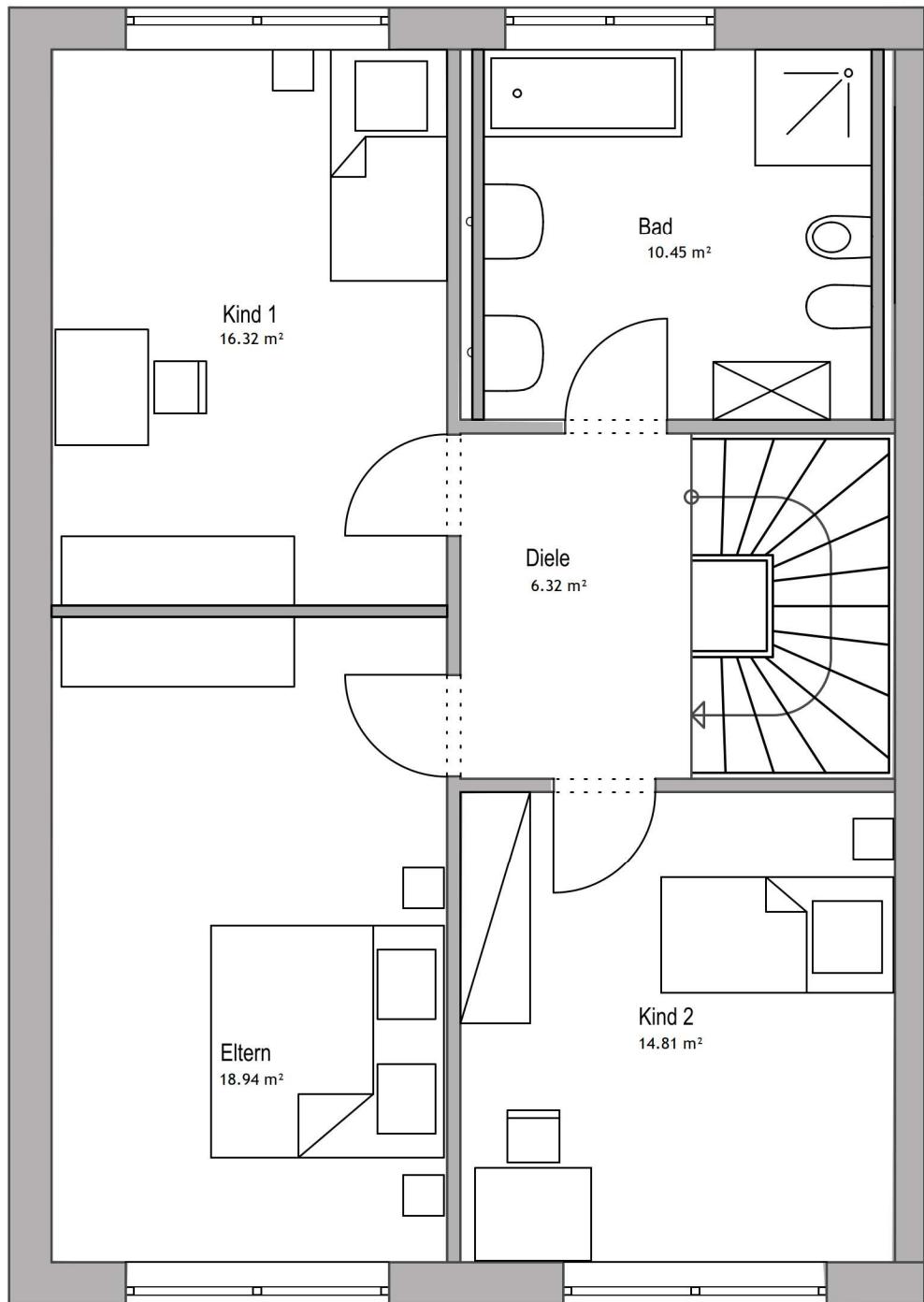
Unverbindliche Illustration

Leibnizstraße



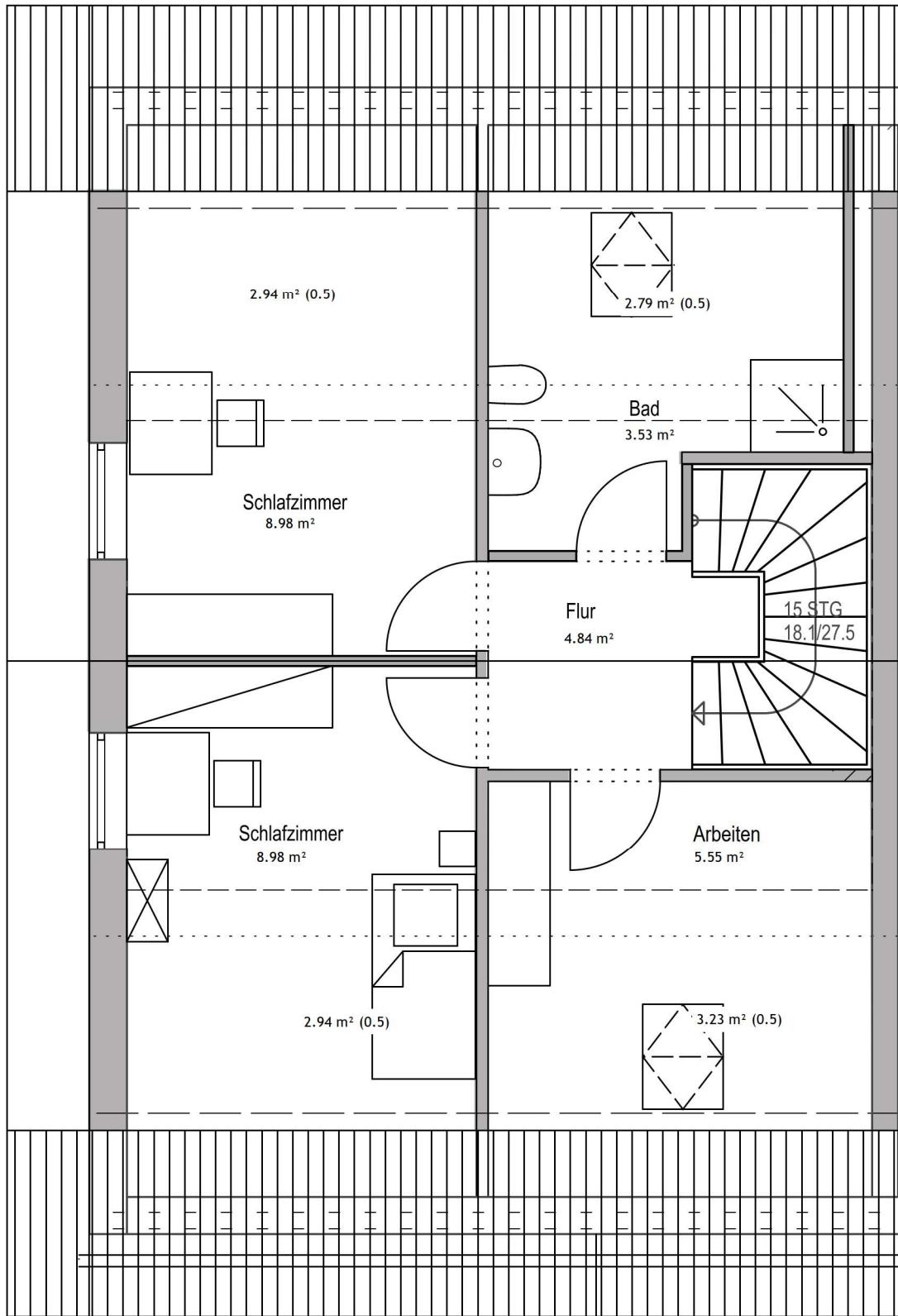
ERDGESCHOSS

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



OBERGESCHOSS

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



DACHGESCHOSS

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.

DREISPÄNNER LEIBNIZSTRASSE JENA ZWÄTZEN

DROSEL
Wir bauen Ihr Zuhause

WOHNHAUS 2



Unverbindliche Illustration

Grundstücksfläche: 171 m²

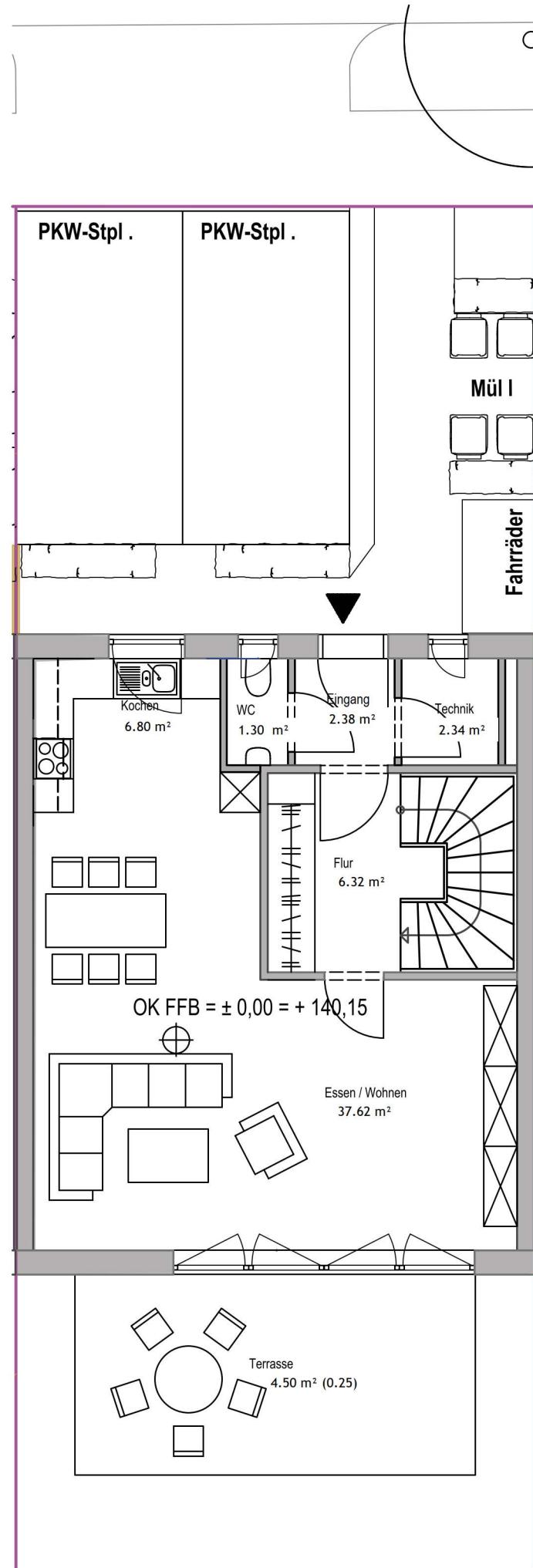
Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss	Abst. EG	0,177
	Abst. EG 0,5	1,059
	Eingang	2,376
	Flur	6,321
	Kochen	6,795
	Terrasse 0,25	4,500
	WC	1,300
	Wohnen/Essen	37,623
Summe Erdgeschoss		60,151
Obergeschoss	Bad	10,448
	Diele OG	6,321
	Kind 1	16,368
	Kind 2	14,810
	Schlafen	18,890
Summe Obergeschoss		66,837
Dachgeschoss	Arbeiten	5,546
	Arbeiten 0,5	3,231
	Bad	3,531
	Bad 0,5	2,788
	Diele DG	4,836
	Schlafen 1	8,976
	Schlafen 1 0,5	2,941
	Schlafen 2	8,976
	Schlafen 2 0,5	2,941
Summe Dachgeschoss		43,766
Gesamtsumme Wohnfläche		170,754
Technikfläche	Technik	2,336
Summe Technikfläche		2,336
Gesamtsumme Wohnfläche und Technikfläche		173,090



Unverbindliche Illustration

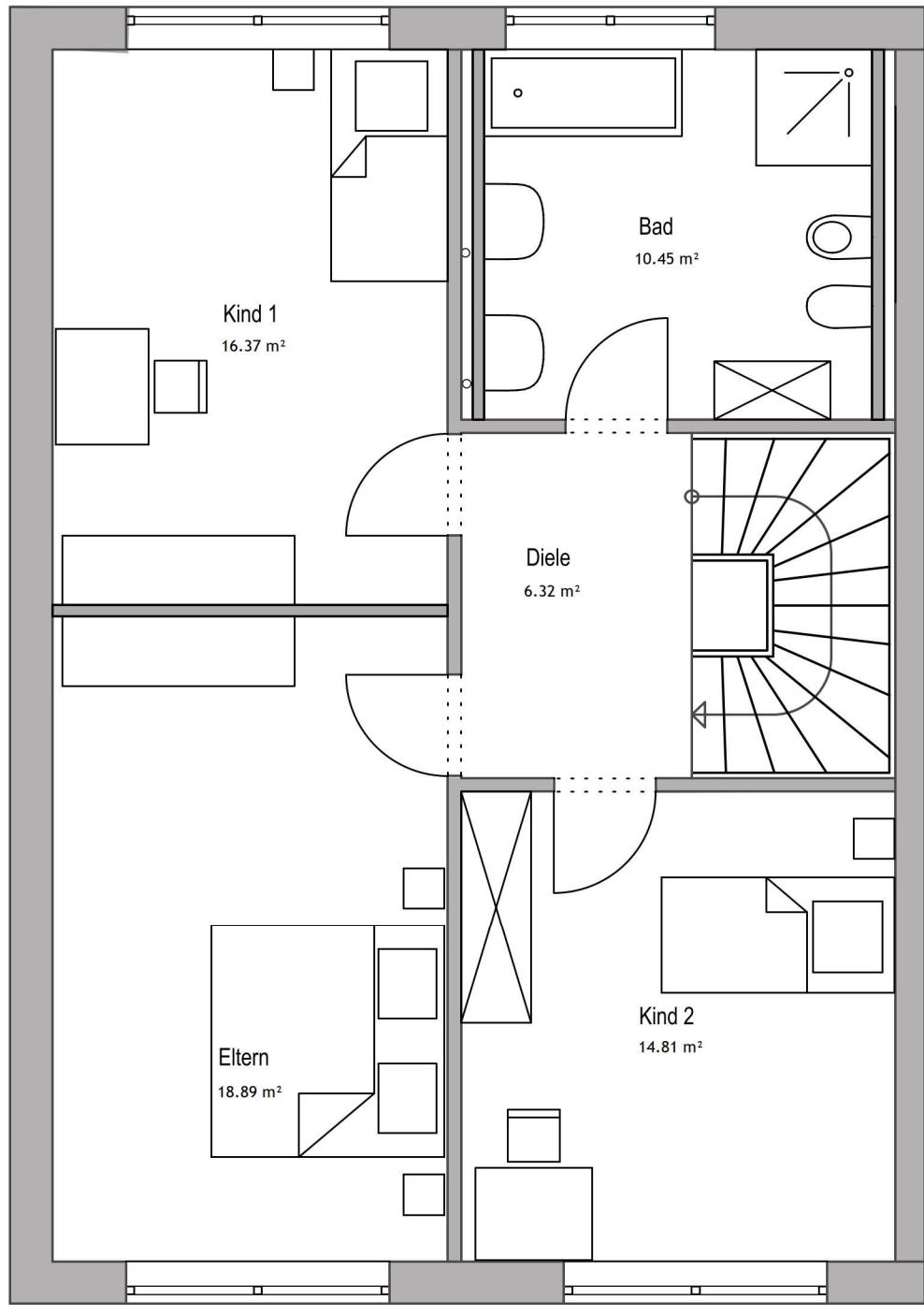


Unverbindliche Illustration



ERDGESCHOSS

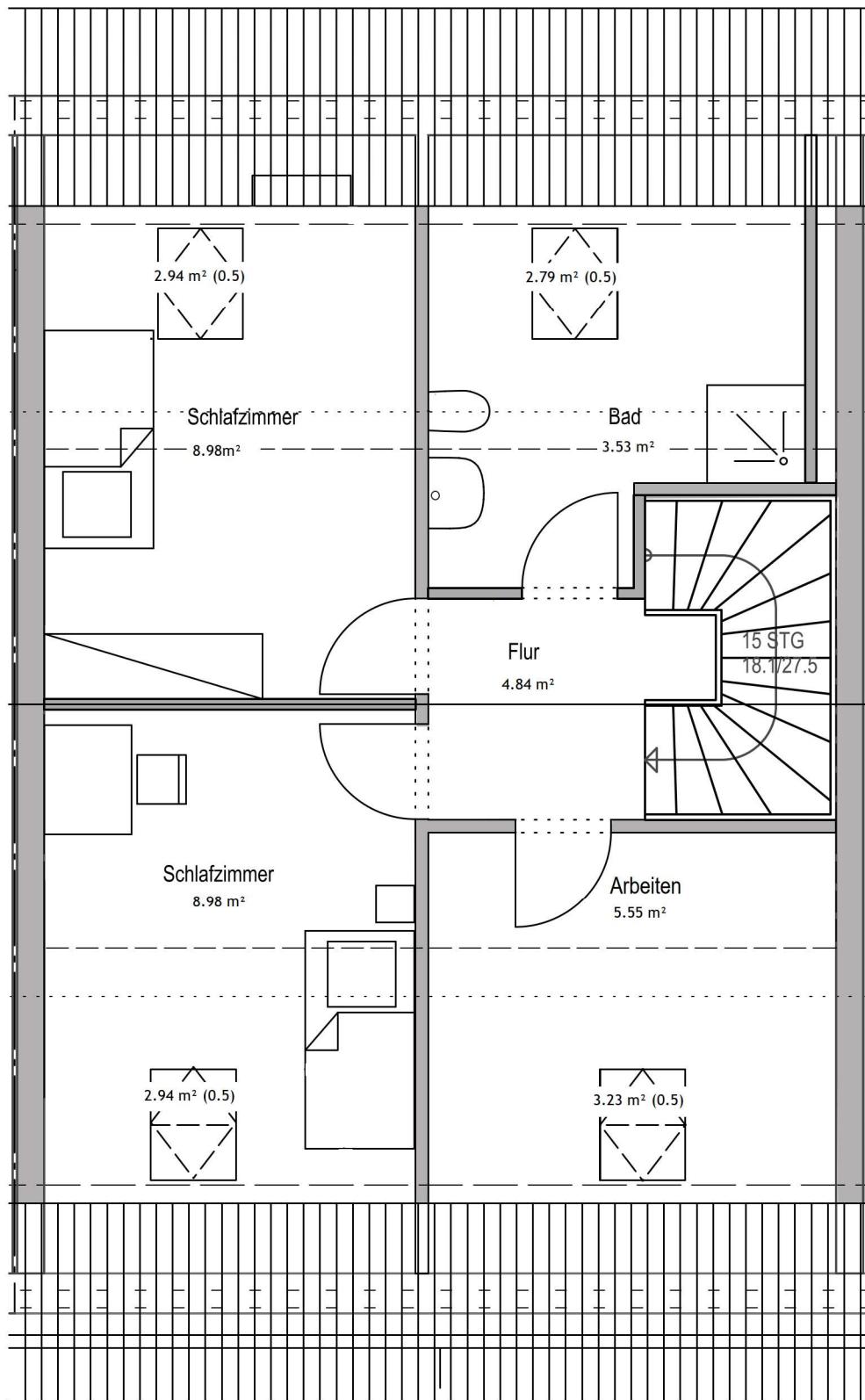
Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.
Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



OBERGESCHOß

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



DACHGESCHOSS

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

WOHNHAUS 3



Unverbindliche Illustration

Grundstücksfläche: 266 m²

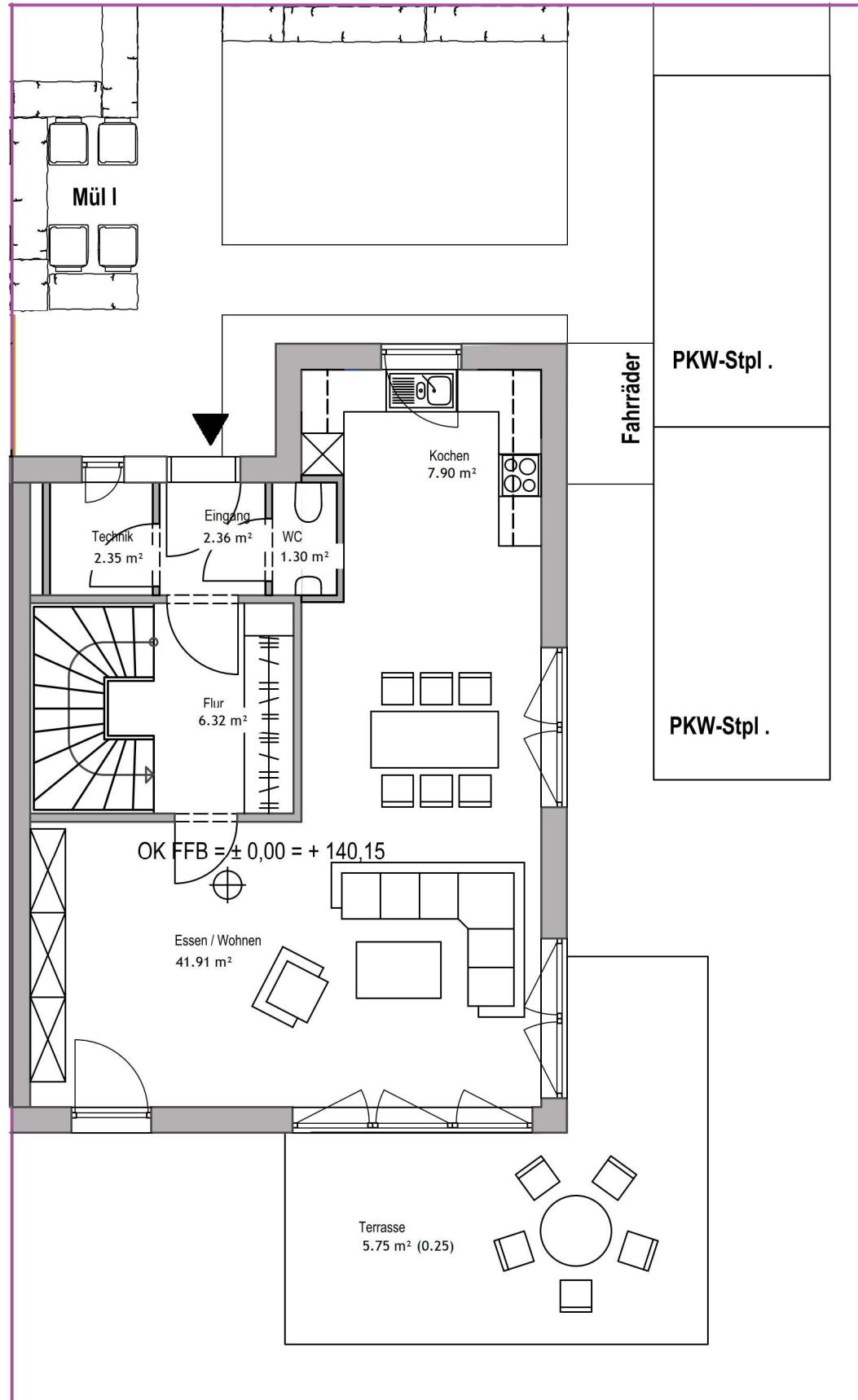
Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss		
Abst. EG	Abst. EG	0,177
	Abst. EG 0,5	1,059
	Eingang	2,360
	Flur	6,321
	Kochen	7,900
	Terrasse 0,25	5,751
	WC	1,300
	Wohnen/Essen	41,908
Summe Erdgeschoss		66,776
Obergeschoss		
	Bad	10,448
	Diele OG	6,321
	Eltern	18,938
	Kind 1	16,320
	Kind 2	14,810
Summe Obergeschoss		66,837
Dachgeschoss		
	Arbeiten	5,546
	Arbeiten 0,5	3,231
	Bad	3,531
	Bad 0,5	2,785
	Diele DG	4,836
	Schlafen 1	8,976
	Schlafen 1 0,5	2,941
	Schlafen 2	8,976
	Schlafen 2 0,5	2,941
Summe Dachgeschoss		43,763
Gesamtsumme Wohnfläche		177,376
Technikfläche	Technik	2,352
Summe Technikfläche		2,352
Gesamtsumme Wohnfläche und Technikfläche		179,728



Unverbindliche Illustration



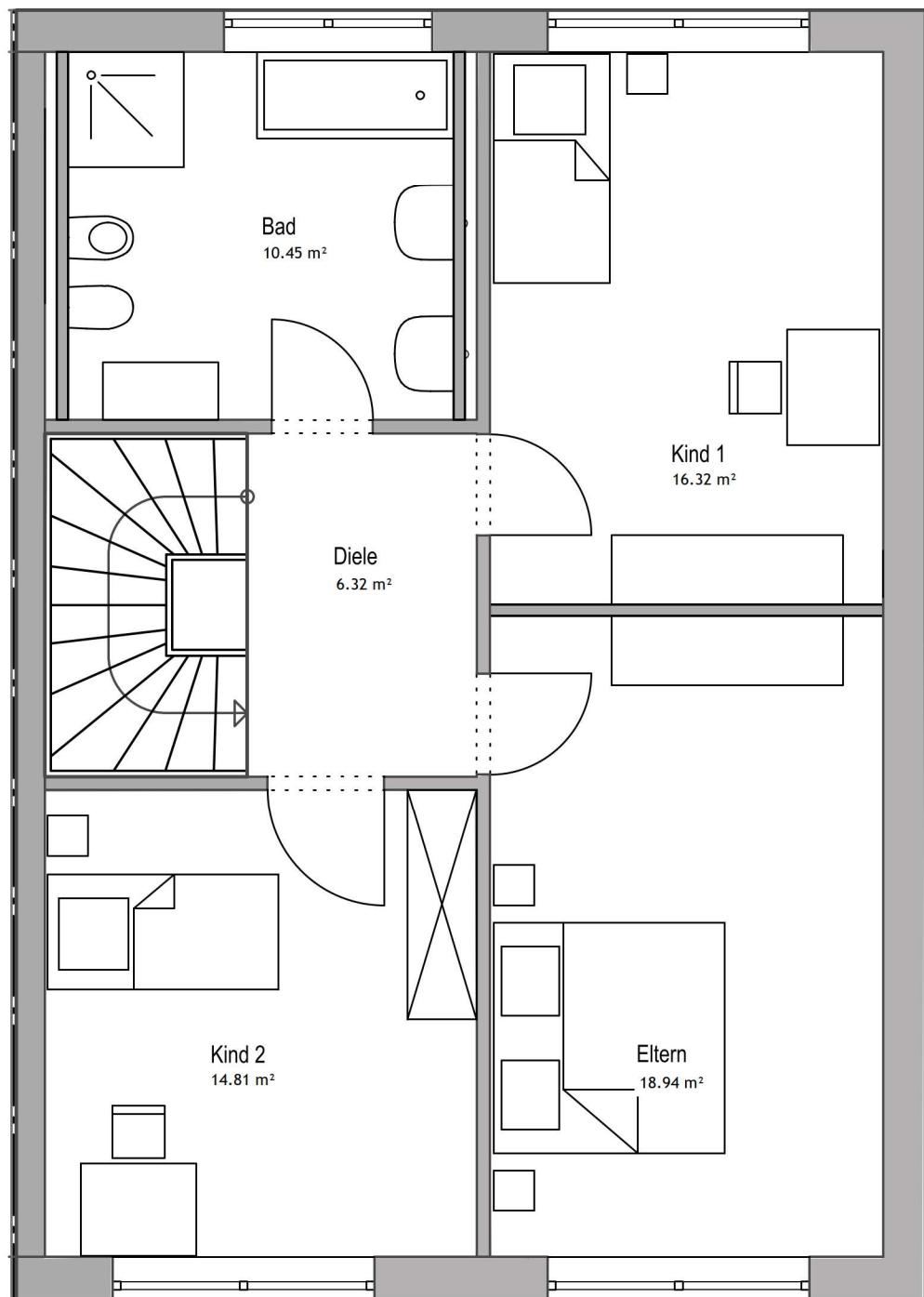
Unverbindliche Illustration



ERDGESCHOSS

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

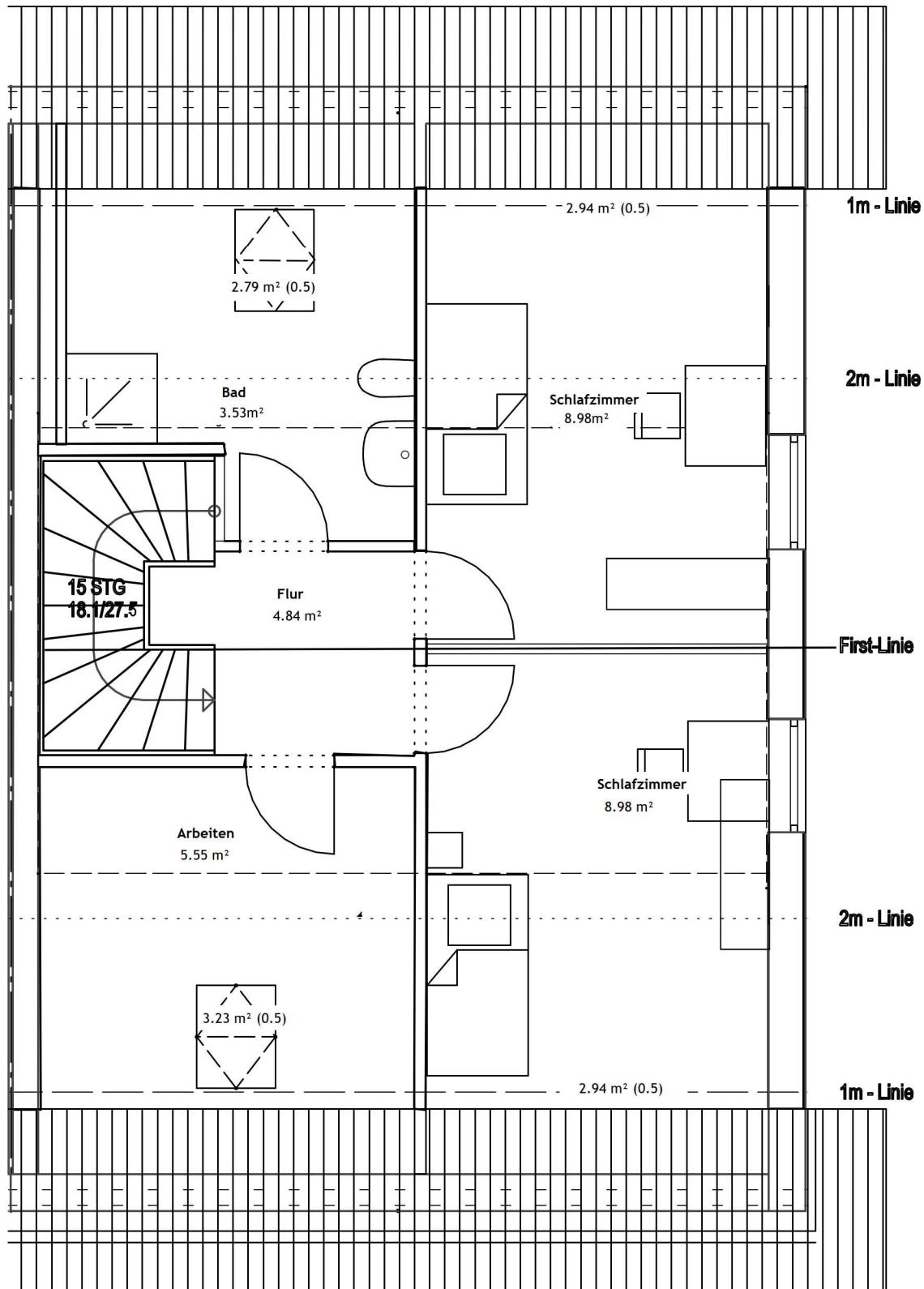
Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



OBERGESCHOSS

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.



DACHGESCHOSS

Terrassen, Balkone/Dachterrassen werden mit anteilig ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Maßentnahme nicht geeignet. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände - nicht zum Vertragsumfang und Wohnungsinhalt.

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 hochwärmédämmendem, wohngesundem Ziegelmauerwerk mit integrierter Perlitefüllung erstellt (Schlagmann Poroton).

Decken

Alle Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung.

Dachkonstruktion

Satteldach mit Holzdachstuhl, eingedeckt mit Betondachpfannen 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 Verbindungen werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.

Fenster und Balkontüren

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

Innentüren

Weisse, glatte Türblätter, farblos seidenmatt lackiert, in Türzargen mit Gummilippendiftung, 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 m² Fläche) ein Fliesenspiegel angebracht. Die Wand- und Bodenfliesen werden nach Wahl des Verkäufers festgelegt. Preisklasse 25,- €/m² incl. Material, Verlegen, Verfugen und gesetzlicher Mehrwertsteuer. Zur besseren Abdichtung werden die Anschlussfugen an den Bade- und Duschwannen sowie zwischen Boden und Wand dauerelastisch verfügt. 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 Leerohre 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 absperbar. 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 Nachtabsenkung 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 Spartaste, 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,- €/m² 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