



Am **WÄLDCHEN**

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN
DER OBERDORFSTRASSE 22-24


ZIEGERT

NEUBAUKOMFORT IN GRÜNEM AMBIENTE.

Intro

Ein stadtbekanntes Wäldchen direkt vor der Haustür, ein parkähnlicher Innenhof mit stattlichem Baumbestand und das alles im grünen Stötteritz: In der Oberdorfstraße 22-24 können Naturliebhaber aufatmen und müssen dabei nicht auf die Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur verzichten.

Naturnähe trifft hier auf entspanntes Kiezgeschehen, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auf modernen Neubaukomfort – ein perfekt durchdekliniertes Wohnerlebnis, das urbane und naturverbundene Bedürfnisse gekonnt auf einen Nenner bringt.

LAGE 03



INTERVIEW 06



HIGHLIGHTS 11

ENSEMBLE 07



ZOO LEIPZIG
CA. 18 MIN (7,6 KM*)



LEIPZIG

ZENTRUM
CA. 13 MIN (5,2 KM*)



VÖLKERSCHLACHTDENKMAL
CA. 5 MIN (1,6 KM*)



Am **WÄLDCHEN**
STÖTTERITZ

BEZIRK SÜDOST

*Entfernungen mit PKW

IDEAL GELEGEN
DANK DER GÜNSTIGEN VERKEHRSLAGE UND S-BAHN-ANBINDUNG VON STÖTTERITZ IST DAS ZENTRUM IN <15 MIN. ERREICHBAR.



VIS-À-VIS MIT
DEM STÖTTERITZER
WÄLDCHEN.

Natürliches Umfeld

unverändliche Visualisierung

GESCHICHTE ERLEBEN

NICHT NUR DAS WELTBERÜHMTE VÖLKERSCHLACHTDENKMAL WILL ENTDECKT UND BESTAUNT WERDEN.



GRÜN. GRÜNER. LEIPZIG.

Schön. Schöner. Stötteritz.

Leipzig zählt seit Jahren zu den Top 10 der grünsten Städte Deutschlands. Und das zu Recht, denn die innerstädtischen Parks, Flüsse und Kanäle sowie die umliegenden Wälder und Seen sind weit über die Grenzen Sachsens hinaus bekannt und beliebt. Tagtäglich profitieren Radler, Jogger oder Paddler von dem vielseitigen Naturangebot, das durch ein ebenso facettenreiches Kultur- und Kulinarik-Repertoire begleitet wird. Auch der Ortsteil Stötteritz zeichnet sich durch Naturnähe aus. Grünes Zentrum ist dabei das Stötteritzer

Wäldchen samt Teich und verschlungenen Pfaden. Doch auch der Güntz- und Wilhelm-Külz-Park sowie der weitläufige Südfriedhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Dass man sich inmitten einer Großstadt befindet, kann man da das ein oder andere Mal vergessen. Auch in Hinblick auf die kleinstädtisch anmutende Kiezidylle, die sich durch nachbarschaftliches Miteinander, sympathische Kleinhändler und gepflegtes Gründerzeitambiente auszeichnet.



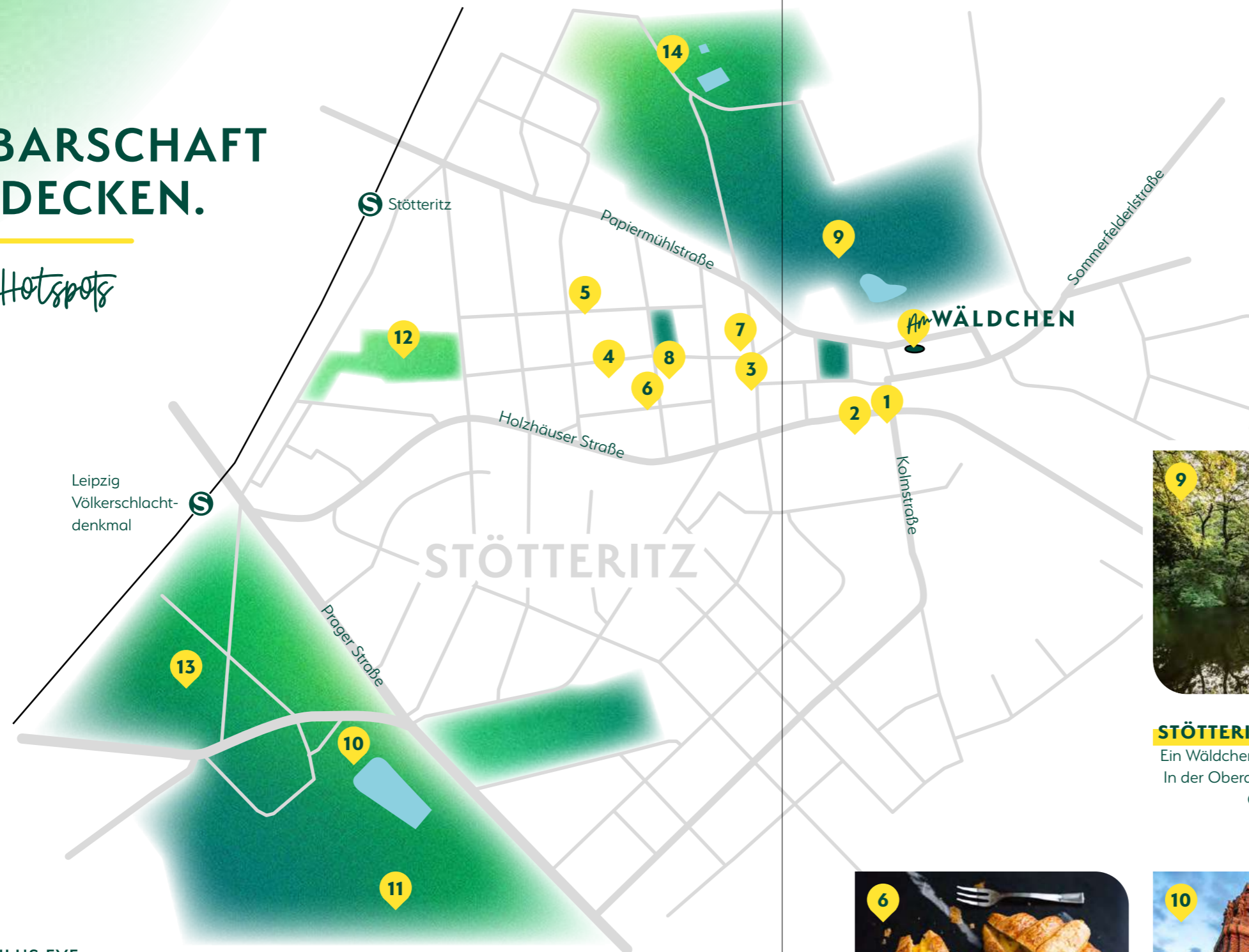
NATUR PUR!
FRISCHLUFT UNTER FREIEM HIMMEL – IM WÄLDCHEN UND DEN VIELEN PARKS KÖNNEN NATURLIEBHABER DURCHATMEN.



FREIZEITWERT
AKTIV SEIN ODER FAULENZEN: IN STÖTTERITZ WIRD FREIZEIT GROSSGESCHRIEBEN.

NACHBARSCHAFT ENTDECKEN.

Hotspots



GENIEßEN

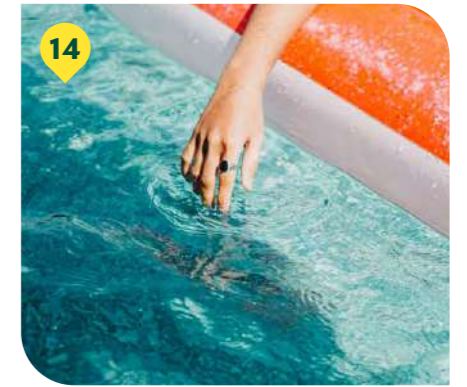
01. IRISH PUB BULL'S EYE
02. »BELLA STREGA«
CAFETERIA & RISTORANTE
03. FLEISCHEREI ENGELN
04. NATURKOST SOMMERSTRAUSS
05. BRASSERIE ZUCKELHÄUSER
06. BÄCKEREI WECK

BELOHNEN

07. KERAMIKWERKSTATT JULIANE KRUSE
08. BLUMENECK REICHELT

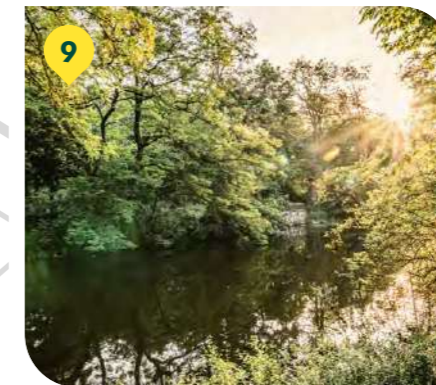
ERHOLEN

09. STÖTTERITZER WÄLDCHEN MIT TEICH & SPIELPLATZ
10. VÖLKERSCHLACHTDENKMAL
11. SÜDFRIEDHOF
12. GÜNTZ-PARK
13. WILHELM-KÜLZ-PARK
14. SOMMERBAD-SÜDOST



SOMMERBAD-SÜDOST

Wenn die Temperaturen steigen, können sich Jung und Alt hier im türkisblauen Nass erfrischen.



STÖTTERITZER WÄLDCHEN

Ein Wäldchen direkt vor der Haustür? In der Oberdorfstraße ist Natur zum Greifen nah.



FLEISCHEREI ENGELN

Metzgerei mit Tradition: Seit 1967 versorgt das freundliche Team die Nachbarschaft mit leckersten Fleisch- und Wurstwaren.



BÄCKEREI WECK

Törtchen, Kuchen, frische Brote: In der Bäckerei Weck kommen Teigliebhaber voll und ganz auf ihre Kosten.



VÖLKERSCHLACHT- DENKMAL

Beeindruckende 91 Meter ragt DER monumentale Prachtbau Leipzigs in den Himmel und zieht auch Alteingesessene stets aufs Neue in seinen Bann.

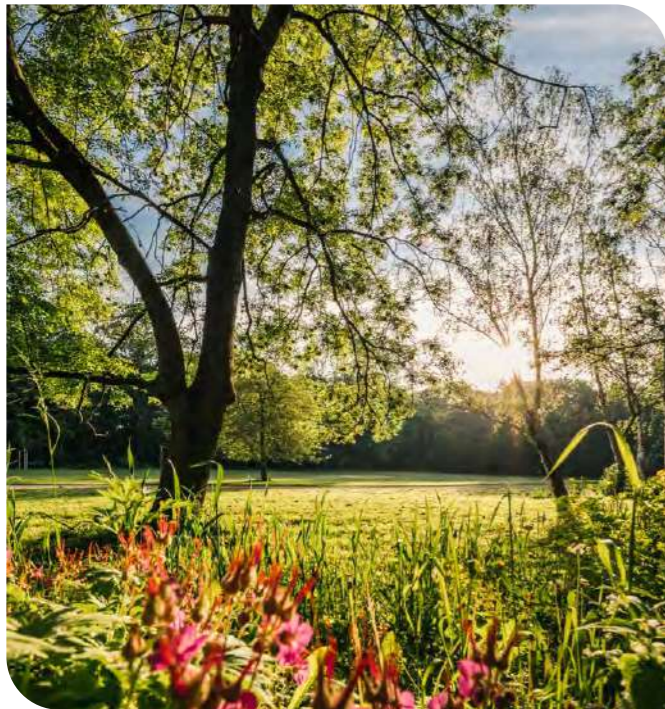


SÜDFRIEDHOF

Gleich eines Zaubervalds offenbart der 72 Hektar große Friedhofspark verwunschene Statuen, knorrige Baumriesen und wilde Blumenwiesen.

**...GRÜN,
FREUNDLICH,
ENTSPANNT.**

- André



**...NATUR
UND NETTE
NACHBARN UM
DIE ECKE...**

- Susann

MAL NACHGEFRAGT.

Interview mit Susann (34) und André (37), Anwohner

Liebe Susann, lieber André, danke, dass ihr euch Zeit nehmt. Seit wann wohnt ihr denn in Stötteritz?

Susann: Wir wohnen hier seit etwa dreieinhalb Jahren. Davor haben wir nahe der Karl-Heine-Straße gewohnt, aber irgendwann ist es uns dort einfach zu laut und viel geworden. Wir brauchen nicht jeden Tag Remmidemmi, sondern wollen die Natur und nette Nachbarn um die Ecke haben. Das ist uns vor allem in Bezug auf unsere anstehende Familienplanung wichtig.

André: Genau! Und das Gute hier in Stötteritz ist ja, dass es schön ruhig und ein bisschen außerhalb ist, man aber trotzdem sehr schnell in der Innenstadt ist.

Mit welchen drei Worten würdet ihr euren Kiez beschreiben?

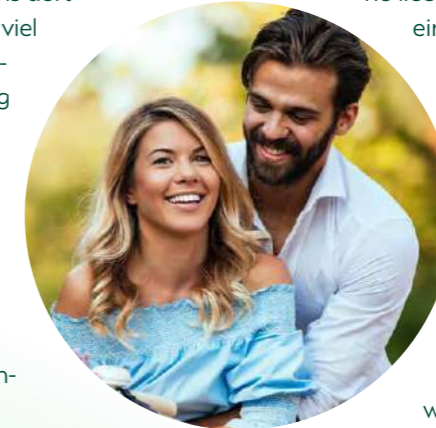
André: Grün, freundlich, entspannt.

Susann: Ich würde noch sagen "altbaulastig", aber natürlich im positiven Sinne. Hier reißen sich wirklich wunderschöne sanierte Häuser aus der Gründerzeit aneinander. Das wirkt sehr eindrucksvoll. Wir selbst wohnen aber in einem Neubau, weil wir das Moderne lieben. Die Mischung ist einfach toll, neue und alte Architektur harmonisieren hier sehr.

Welchen Ort könnt ihr besonders empfehlen?

Susann: Ganz klar das Stötteritzer Wäldchen. Da gehen wir fast jedes Wochenende spazieren und schalten ab.

André: Mhm, die Bäckerei Weck ist aber auch ganz vorne mit dabei. Da gibt's einfach die besten Brötchen der Umgebung.



KOMFORT & ÄSTHETIK.

Modernes Wohnen

Unweit des Stötteritzer Wäldchens fügt sich der ansprechende Neubau in der Oberdorfstraße 22-24 harmonisch in das gepflegte Straßenbild ein. Hinter seiner geradlinig gestalteten Fassade warten 24 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen auf neue Besitzer. Neben ästhetischen Aspekten kann das ein Unter-, vier Regel- sowie ein Dachgeschoss umfassende Gebäude auch mit alltagserleichternden Vorzügen punkten. Im Untergeschoss befinden sich dabei ein praktischer Müllraum, ein Fahrradstellraum mit 50 Plätzen, ein Kellerabteil

pro Einheit und 22 Tiefgaragenplätze. Zwei Fahrstühle befördern Sie indes ganz bequem bis in die oberen Etagen.

Um Ihren ganz persönlichen Geschmackspräferenzen Rechnung zu tragen, werden alle 24 Wohnungen zudem im Rahmen dreier möglicher Designlinien ausgestattet und haben dabei doch eines gemein: Natürliche Farbwelten, moderne Formensprache und wertige Produkte namhafter Hersteller.



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

NATUR VOR UND HINTER DER HAUSTÜR.

grüne Aussichten

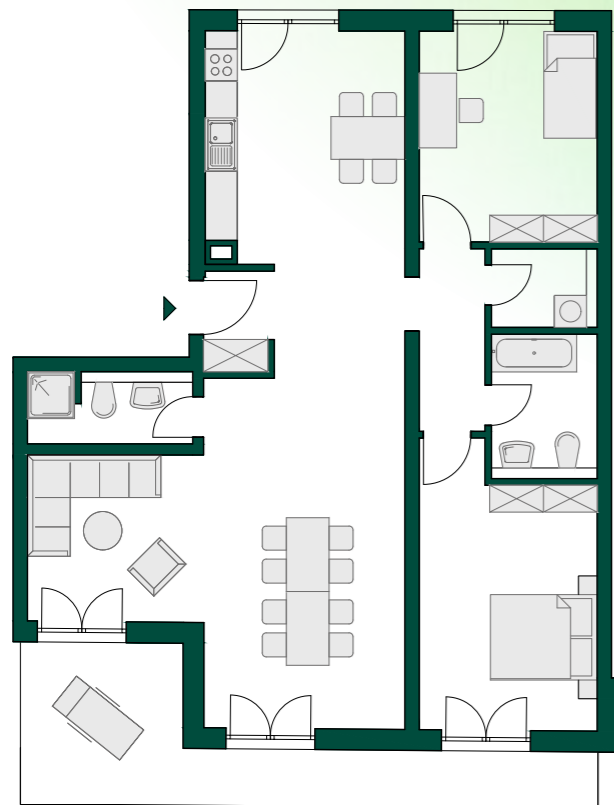
Mehr Natur geht kaum: Während die vier Erdgeschosswohnungen je über eine große Terrasse mit Gartensondernutzungsrecht verfügen, kann man von den Balkonen der sechzehn Regelgeschosswohnungen auf den üppig begrünten Innenhof blicken. Dieser wird parkähnlich angelegt und offenbart einen stattlichen Baumbestand sowie zahlreiche Grün- und Freizeitflächen. Spielgeräte und Sandkästen sorgen dabei vor allem bei den kleinen Bewohnern für Begeisterung und

werden durch einen Grillplatz, Wiesen und einen sanft geschwungenen Weg ergänzt.

An die vier Dachgeschosswohnungen schließen sich indes nicht nur eine, sondern je zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen an. Die zur Straße Gerichtete bietet dabei jeweils Ausblicke auf das städtische Panorama und das nahegelegene Stötteritzer Wäldchen, die zum Innenhof Zeigende fängt die naturnahe Hinterhofatmosphäre ein.

2- BIS 3-ZIMMER- WOHNUNGEN.

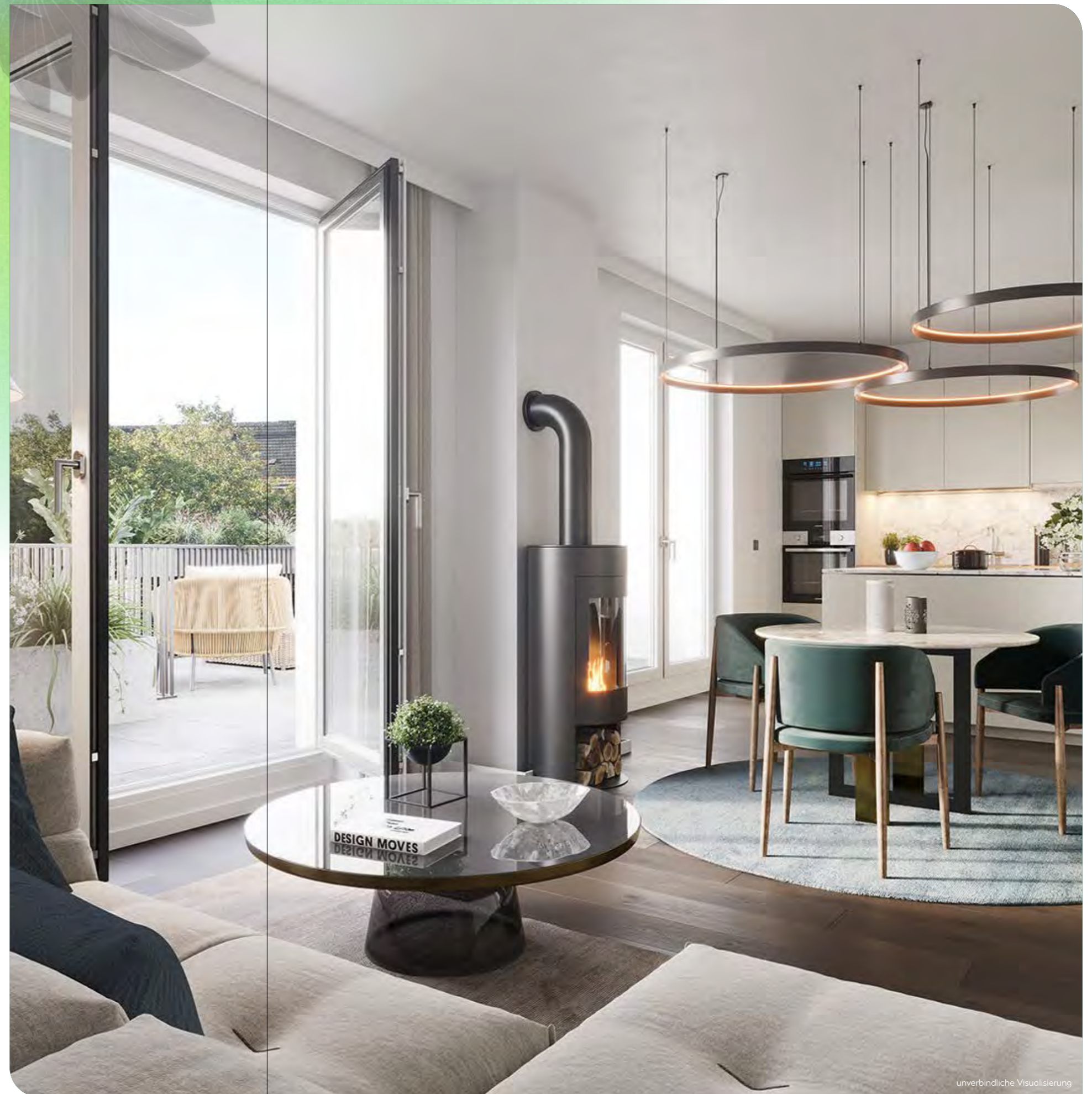
Perfektes Pärchenformat



WOHNBEISPIEL WE 02, EG, LINKS

Die angebotenen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen variieren in Schnitt und Größe. Viele verfügen dabei über offene Wohn-/Koch-/Essbereiche, alle über Balkone oder Terrassen, praktische

Abstell- oder Hauswirtschaftsräume sowie Wannenbäder, die in einigen Fällen durch ein separates Duschbad oder WC komplettiert werden.



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

4- BIS 5-ZIMMER- WOHNUNGEN.

ganz viel Raum für Familienzeit



WOHNBEISPIEL WE 17, 4. OG, RECHTS

Auch die 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch Vielseitigkeit und räumliche Annehmlichkeiten wie

Balkone oder Terrassen, zusätzliche Bäder oder WCs sowie praktische Abstellräume.

KURZ & KNAPP ZUSAMMENGEFASST.

Objekt - Highlights

DRAUSSEN

- » Stötteritzer Wäldchen in unmittelbarer Nähe
- » Zahlreiche Parks und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- » Idyllischer, familienfreundlicher Kiez
- » Parkähnlicher Innenhof mit Spiel- und Grillplatz, Bäumen, Grünflächen etc.

DRINNEN

- » Vielseitige Grundrisse (2–5 Zimmer, ca. 64–129 m²)
- » Moderne, wertige Ausstattung (Wahl aus 3 Designlinien)
- » Elektrische Rollläden
- » Baulich vorbereitete Kaminzüge (Kamineinbau auf Kundenwunsch)
- » Ca. 2,75 m Deckenhöhe
- » EG: Terrassen mit Gartensondernutzungsrecht
- » 1. – 4. OG: Balkone mit Ausblick auf grünen Innenhof
- » DG: Je 2 Dachterrassen, straßen- und hofseitig
- » 1 Kellerabteil je Wohnung
- » 2 Aufzüge
- » 22 Tiefgaragenstellplätze
- » Fahrradabstellraum mit 50 Plätzen
- » Praktischer Müllraum
- » KfW 40-Standard



unverbindliche Visualisierung

ZAHLEN & FAKTEN

A BIS Z
PREISLISTE
FINANZIERUNG
AGB
TEAM KONTAKT



ALLES VON A BIS Z.

A

ABSTELLRÄUME

fast alle Wohnungen verfügen über einen Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss; zusätzlich erhält jede Wohnung einen Keller im Untergeschoss

ARCHITEKTEN

Architekturbüro Andreas Leipold
Spinnereistraße 7, 04179 Leipzig

AUFZUG

ein innenliegender Aufzug je Aufgang; sie fahren alle Wohngeschosse und die Tiefgaragen-/Kellerebene an; die Kabine erscheint in Edelstahl oder mit lackierter Wandverkleidung mit einem Bedienelement, einer Etagenanzeige, einem Handlauf und einem Spiegel; die Böden der Aufzüge erhalten einen Fliesenbelag

AUSSENANLAGE

bestehen aus einem gemeinsamen Innenhof, den man über die jeweiligen Hausdurchgänge erreicht; die Flächen der Fahrradstellplätze werden mit Betonrechteckpflaster belegt; direkt am Gebäudewirdein Streifen als Spritzschutz mit groben Kiesel hergestellt; im mittleren Grundstücksbereich wird ein Spielplatz mit einem Sandkasten und einem Spielgerät angelegt; weitere Details entnehmen Sie bitte dem Außenanlagenplan

AUSSTATTUNG

alle Wohnungen werden mit ausgewählten Materialien ausgestattet; die Ausstattung und Wahl der Oberflächen kann anhand des Ausstattungskataloges bis zur Rohbaufertigstellung bestimmt werden, den wir Ihnen auf Wunsch gerne überreichen bzw. zusenden; die Ausstattung kann digital von zuhause über das Tool „reINVENT“ ausgewählt werden

B

BÄDER

Einbaumoderner Bäder mit Dusche und/oder Badewanne; in den Bädern ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper vorgesehen; Bäder und WC erhalten eine Fußbodenheizung; die Duschen erhalten Echtglasflügel-Duschabtrennungen

BALKONE

die Flächen der Balkone werden den Wohnflächen zu 50% hinzugerechnet; die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile bzw. Stahlbetonhalbfertigteile ausgeführt und thermisch von der Fassade getrennt; die Absturzsicherung der Balkone und Terrassen werden als Flachstahlgeländer oder als Glasbrüstung ausgeführt

BARRIEREFREI

vier Wohnungen sind als barrierefrei geplant: 02, 03, 04, 05

BAUBEGINN

der Baubeginn ist voraussichtlich für Q3 2022 geplant

BAUGENEHMIGUNG

die Baugenehmigung liegt vor und stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung

BAUTRÄGER / VERKÄUFER

Assoziation Bankum Lena IX GmbH & Co.KG
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen
www.incept.dev

BAUVORHABEN

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (KfW-Effizienzhaus 40) mit Tiefgarage (TG) im Kellergeschoss (KG), 5 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss (EG, 1-4. OG, SG); insgesamt werden 24 Eigentumswohnungen (WE) mit ca. 2.294 m² Wohnfläche sowie im KG eine TG mit 22 PKW-Stellplätzen und 24 Kellerabteilen auf dem ca. 1.728 m² großen Grundstück nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet

BELEUCHTUNG IN DEN EINHEITEN

die Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sind grundsätzlich getrennt vorgesehen; gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet; alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate

BODENBELÄGE

können anhand des Ausstattungskataloges bestimmt werden; in Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, Fluren sowie Küchenbereichen wird ein für die Fußbodenheizung geeignetes Mehrschichtparkett mit umlaufender weißer Holzsockelleiste

verlegt

BRIEFKASTENANLAGEN

werden jeweils in den Hauseingangsbereichen montiert

CONTROLLING

baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV oder einer vergleichbaren Prüforganisation

D

DACH

Flachdach aus Stahlbeton mit Wärmedämmung

DECKEN

Geschossdecken aus Stahlbeton, gespachtelt und mit Marmor-Glasvlies versehen und weiß gestrichen

E

ELEKTROINSTALLATION

alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung und Bestimmung der gültigen VDE-Richtlinien, DIN-Normen und Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt

ENERGIEAUSWEIS

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; nach Baufertigstellung wird ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt

F

FAHRRADSTELLPLÄTZE

vonden insgesamt 72 Fahrradstellplätzen befinden sich 50 in einem Raum im Kellergeschoss, welcher über beide Hauseingänge zugänglich ist; die restlichen 22 Fahrradstellplätze findet man im Hinterhof vor

FASSADE

erhalte ein komplettes Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolle-Dämmung; der Sockelbereich EG (Straßenseite) wird mit Verkleinerung und die Hauseingänge in Glattputz

ausgeführt; sofern notwendig, erfolgt der Einbau eines entsprechenden Luftaustauschsystems

FENSTER

Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung; innen weiß, außen basaltgrau; werden mit Dreh- sowie Drehkippschlag und Festverglasung ausgeführt

FERTIGSTELLUNG

die Gesamtfertigstellung ist voraussichtlich in Q2 2025

FINANZIERUNG

sollten Sie eine Finanzierung benötigen, helfen Ihnen unsere Partner vom Team der ZIEGERT-Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH gern unter +49 (0) 30 220 130 508 kostenfrei weiter

FUSSBODENHEIZUNG

raumweise regulierbar in allen Wohn-, Schlaf-, Aufenthalts- und Sanitärräumen; Bäder erhalten zusätzlich einen wandhängenden Handtuchheizkörper

G

GARAGEN

es wird eine Tiefgarage (TG) mit 22 PKW-Stellplätzen (inkl. baulicher Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur mit Leerrohren für E-Ladesäulen) hergestellt; die Zufahrt erfolgt von der Oberdorfstraße über eine Rampe

GÄRTEN

siehe bitte unter „Außenanlagen,“

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.728 m²

H

HAUSANSCHLUSSRAUM

das Haus verfügt im Keller über einen Hausanschlussraum mit Hauptverteilung und Zählereinrichtung

ALLES VON A BIS Z.

HAUSGELD

monatliche Vorschüsse, die Wohnungseigentümer aufgrund eines Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Eigentumsanlagen zu zahlen haben; setzt sich aus Betriebs- und Heizkosten, der Verwaltergebühr und der Erhaltungsrücklage zusammen; das voraussichtliche Hausgeld liegt durchschnittlich bei ca. 2,73 EUR / m² / Monat

HEIZUNG / WARMWASSER

die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über Erdgas; raumweise regelbare Fußbodenheizung und zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern; siehe auch „Fußbodenheizung“

I

INFRASTRUKTUR

binnen einiger Gehminuten erreicht man von der Oberdorfstraße 22-24 Restaurants, Kleinhändler, Supermärkte, Arztpraxen und öffentliche Einrichtungen; zudem gelangt man innerhalb weniger Minuten zur Bushaltestelle Oberdorfstr. (Linie 79), zur Bus-/Tramhaltestelle Kolmstr. (Linien 4, 74, 78, N8) sowie zum S-Bahnhof Stötteritz (Linien S2, S3); von Letzterem beträgt die Fahrzeit zum Leipziger Hauptbahnhof rund 15 Minuten

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

finanzielle Rücklage der Eigentümergemeinschaft für eventuelle anfallende Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten liegen bei 0,50 EUR/m²

K

KAUFPREISE & FÄLLIGKEIT

finden Sie in der Preisliste am Prospektende; die Kaufpreise sind in Raten, abhängig vom Baufortschritt, nach MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) zu entrichten; Einzelheiten dazu finden Sie im Kaufvertragsmuster

KAUFVERTRAGSENTWURF

senden wir Ihnen auf Wunsch gern personalisiert zu

KELLERRAUM

erhält jede Einheit im Untergeschoss, wo auch Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze sowie Haustechnikräume untergebracht sind; mit Lichtschalter und Steckdose versehen

KÜCHEN

werden mit allen erforderlichen Anschlüssen ausgestattet; Bodenbeläge entnehmen Sie bitte dem Ausstattungskatalog; die in den Grundrissen dargestellten Küchensind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges

L

LAGE

die Oberdorfstraße 22-24 befindet sich im aufstrebenden Bezirk Leipzig-Südost (Ortsteil Stötteritz); zeichnet sich durch idyllische Kiezatmosphäre aus; in ihrer Nähe befindet sich das weltberühmte Völkerschlachtdenkmal und zahlreiche Grünflächen wie das Stötteritzer Wäldchen; sowohl Einzelhändler und Supermärkte als auch Restaurants oder öffentliche Einrichtungen befinden sich dabei in näherer Umgebung

N

NOTAR

Notariat Wagner
Prof. Dr. Matthias Wagner
Rosentalgasse 1-3, 04105 Leipzig

P

PROJEKTNAME

üppiges Grün direkt vor der Haustür – und das inmitten einer Großstadt; der komfortabel ausgestattete Neubau in der Oberdorfstraße 22-24 verdankt seinen Namen seiner Nähe zum Stötteritzer Wäldchen; stattliche Baumriesen, verschlungene Pfade und ein Teich laden hier zu ausgiebigen Spaziergängen unter freiem Himmel ein; auch in den Wohnungen selbst ist das Wäldchen ganz nah, kann man es von den Terrassen der oberen Etagen doch wunderbar überblicken

PROVISION

das Objekt wird provisionsfrei angeboten

R

RAUCHMELDER

automatische Rauchmelder werden in allen Aufenthaltsräumen sowie Fluren/Dielen montiert

RAUMHÖHEN

die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohnungen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss ca. 2,75 m

S

SCHLIESS-/ SPRECHANLAGE

am Hauseingang wird ein Klingeltableau mit einem Rufdisplay und einer Videoanlage installiert; je ein Klingeltaster wird neben der jeweiligen Wohnungseingangstür montiert

SICHERHEIT

die Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutznachweis als T30-RS-Türen mit weißem Dekor CPL und -zarge ausgeführt und mit Schließzylinder, Bodendichtung sowie einem Spion ausgestattet

SONDERNUTZUNGSRECHT

ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen; den Wohnungen 01, 02, 03 und 04 im EG wird je ein Gartenanteil (inkl. Terrasse) als Sondernutzungsrecht (SNR 101-108) zugewiesen

SPIELPLATZFLÄCHEN

sind Teil der Außenanlagenplanung

STELLPLÄTZE

insgesamt können 22 PKW-Stellplätze (inkl. baulicher Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur mit Leerrohren für E-Ladesäulen) erworben werden

T

TEILUNGSERKLÄRUNG

„Grundgesetz“ der Eigentümergemeinschaft, welches alle Rechte und Pflichten der Eigentümer in der Gemeinschaft regelt; enthält wichtige Vorgaben wie z. B.

Kostenregelungen, -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum, Sondernutzungsrechte etc.

TERRASSEN

sind zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet; die Terrassen bekommen einen wetterbeständigen Feinsteinzeug-Plattenbelag; ebenerdige Terrassen im EG erhalten einen Betonwerksteinbelag auf entsprechender Unterkonstruktion; die den Wohnungen 01, 02, 03 und 04 im EG wird je ein Gartenanteil (inkl. Terrasse) als Sondernutzungsrecht (SNR 101-108) zugewiesen

TREPPEN

die Treppen im Gemeinschaftseigentum werden als Stahlbetonläufe ausgeführt; das Geländer wird als Flachstahlgeländer analog dem Balkongeländer ausgeführt

TREPPENHÄUSER

insgesamt zwei Treppenhäuser; Erschließung der Einheiten über das jeweilige Treppenhaus und ein innen liegendes Aufzug; alle Bodenbeläge aus Fliesen; LED-Deckenleuchten in den Treppenhäusern

TÜREN

die Hauseingangstüren werden aus Aluminium mit Glasabschnitt; selbstschließend mit Obertürschließer sowie Sicherheitsbeschlägen aus Metall; die Innentüren werden als kunststoffbeschichtete Röhrenspanntüren, stumpfeinschlagend, in der Farbe Weiß und mit Buntbartschloss ausgeführt

V

VISUALISIERUNGEN

im Exposé sind unverbindlich; die Visualisierungen basieren auf einem Planungsstand von August 2021

W

WÄNDE

alle tragenden Wände sowie Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton errichtet; die Fassade erhält ein komplettes Wärmedämmverbundsystem nach GEG 2020-Berechnung und KfW-EF-

ALLES VON A BIS Z.

fizienzhaus-Standard ; alle tragenden Wände sowie Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton errichtet; sofern erforderlich werden in Teilbereichen aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert; nichttragende Innenwände werden nach Planvorgabe in Trockenbau errichtet und malerfertig glattgespachtelt

WARMWASSER

siehe unter „Heizung / Warmwasser“

WÄRMESCHUTZ

wird gemäß GEG 2020-Berechnung ausgeführt und als außenliegendes Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden angebracht; Dach und Kellerdecke werden ebenfalls wärme gedämmt

WEG-VERWALTER

Dr. Reise und Partner GmbH
Gohliser Str. 18, 04105 Leipzig

WIRTSCHAFTSPLAN

eine Eigentümergemeinschaft benötigt für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan, der vom Verwalter aufgestellt wird; der Plan wird üblicherweise für jedes Jahr im Voraus beschlossen; in den Wirtschaftsplan werden Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, die anteilmäßige Verpflichtung der Sondereigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einbezogen; nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung vorlegen; nachdem der Wirtschaftsplan beschlossen wurde, sind die Eigentümer zur Zahlung der entsprechenden Vorschüsse verpflichtet; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor

WOHNUNGSEIGENTUMGESETZ

das Wohnungseigentumsgesetz regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum zu den einzelnen Wohnungen, an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und dem Gemeinschafts-

eigentum; eine Wohnungseigentümergeinschaft ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem WEG

WOHNUNGSÜBERGABE

die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Fertigstellung und vollständigem Kaufpreiseingang



DER ZIEGERT-FINANZIERUNGSSERVICE.

Auf Wunsch bietet Ihnen ZIEGERT die individuell passende Finanzierung, bankenunabhängig und transparent. Ob es dabei um die Vermittlung der besten Darlehenskonditionen oder die Vorbereitung des Notartermins geht: Die Beraterinnen und Berater der ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH sind auch abends und samstags für Sie da und helfen Ihnen bei allen Fragen und Schritten – auch vertragssicher auf Englisch, Türkisch und Spanisch.

Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1

Als größter bankenunabhängiger Finanzierungsvermittler in Berlin vergleichen wir kostenfrei aktuelle

Finanzierungskonditionen von rund 300 Partnerbanken. Wir prüfen, welche Förderdarlehen von KfW und IBB für Sie passen und stellen aus den jeweils verfügbaren Angeboten die für Ihre persönliche Situation optimale Finanzierung zusammen. Wir können bonitätsabhängige Sonderkonditionen und eine reibungslose Abwicklung zu sichern, ohne übliche Zinsaufschläge, lange Bearbeitungszeiten und höhere Anforderungen. Über die Vermittlung hinaus sind wir auch in der Auszahlungsphase als Partner an Ihrer Seite.

Wir stehen Ihnen bei Fragen zu Ihrer Immobilienfinanzierung gern mit einer persönlichen und unverbindlichen Beratung zur Verfügung.

030 220 130 501
 INFO@ZIEGERT-BANK.DE
 WWW.ZIEGERT-FINANZIERUNG.DE



FINANZIERUNGSFRAGEN.

IST EINE FINANZIERUNG MIT SEHR WENIG ODER OHNE EIGENKAPITAL MÖGLICH?

Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100% ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

WAS SIND KAUFNEBENKOSTEN?

Dass sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu zahlen sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus zwei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten:
ca. 2 %
2. Grunderwerbsteuer:
5,5 % (in Sachsen)

WANN SIND DIE KAUFNEBENKOSTEN FÄLLIG?

In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.



AGB der ZIEGERT GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien. Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 VERTRAULICHKEIT

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 HAFTUNG

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinal-

pflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhenach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 PROVISIONSPFLICHT

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichung sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich vom Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich dergleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugute kommt wie ein eigener.

§ 4 PROVISIONSPFLICHT FÜR NACHFOLGENDE VERTRÄGE

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach

Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 VORKENNTNIS

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 VERTRAGSSCHLUSS UND VERTRAGSVERHANDLUNG

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 UNVERBINDLICHKEIT DER ANGEBOTE

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hier für eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hier bei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 KEINE WEITEREN VEREINBARUNGEN

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstiges stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 GERICHTSSTAND

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 UNWIRKSAME KLAUSELN

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

EIN STARKES TEAM.

Zwei Partner mit Expertise

Der Name **ZIEGERT** steht seit nahezu 40 Jahren für Vertrauen, Verlässlichkeit und Expertise in der Vermittlung von hochwertigem Wohneigentum – in Berlin als Marktführer und darüber hinaus sind wir in Leipzig, Frankfurt am Main und deutschlandweit aktiv.

Nach wie vor gehört der Kauf einer Immobilie zu den wichtigsten Lebensentscheidungen. Dies setzt in beiderseitiger Partnerschaft ein tiefes Verständnis für wahre Werte



voraus. Gern finden wir das bestmögliche Zuhause für Sie oder ermöglichen Ihnen die Investition in eine wertbeständige Kapitalanlage – bei Bedarf inklusive Finanzierung. Hierfür stehen Ihnen die Berater:innen von ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting mit umfassenden Kompetenzen und einem Netzwerk von mehr als 300 Banken im Direktvergleich zur Seite: transparent, unabhängig und vielfältig.

Bei ZIEGERT setzen wir auf persönliche und ganzheitliche Beratung

Die **INCEPT** GmbH ist Teil der Ziegert Group und ist spezialisiert auf die Entwicklung von Wohnimmobilien und Mixed-Use-Projekten, insbesondere auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern, die Entwicklung



von Bestandsimmobilien und die Konzeption von Wohnsiedlungen. Gemeinsam mit Bauträgern, Investoren und weiteren Partnern entwickelt INCEPT Immobilien in Berlin, Leipzig und anderen ausgewählten

IMPRESSUM.

Wissenswertes



PROJEKT
Projektname: Am Wäldchen
Oberdorfstraße 22–24
04299 Leipzig

FOTOS
Falls nicht anders gekennzeichnet, liegt das Copyright bei der ZIEGERT GmbH.

BILDNACHWEIS
©Philipp Kirschner, ©Shutterstock, ©unsplash

EXKLUSIVVERTRIEB
ZIEGERT GmbH
Waldstraße 4
04105 Leipzig
+49 341 33 97 54 111
leipzig@ziegert-company.com

GESCHÄFTSFÜHRER
Kyrill Radev

Handelsregister: Amtsgericht
Charlottenburg, HR-Nr. HRB 121713B
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE266712081

Mitglied im ivd/Immobilienverband
Deutschland
Region Berlin-Brandenburg e.V.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung:
Erteilt durch das Bezirksamt
Charlottenburg – Wilmersdorf von
Berlin am 26. Januar 2010.

VERKÄUFER
Assoziation Bankum Lena IX
GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a
15806 Zossen
www.incept.dev

Stand der Broschüre:
März 2024

Haftungsausschuss
Alle Visualisierungen sind unverbindlich. Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüfen und empfehlen insofern, gegebenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrate einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung/Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

AmWÄLDCHEN

OBERDORFSTRASSE 22-24
04299 LEIPZIG



ZIEGERT

EXKLUSIVVERTRIEB
ZIEGERT GmbH
Waldstraße 4
04105 Leipzig

+49 341 33 97 54 111
leipzig@ziegert-company.com
www.ziegert-company.com

