Exposé

ASE
REAL ESTATE GMBH

LEINE - BUILDING

NEUBAU

Paul-Flechsig-Straße 11

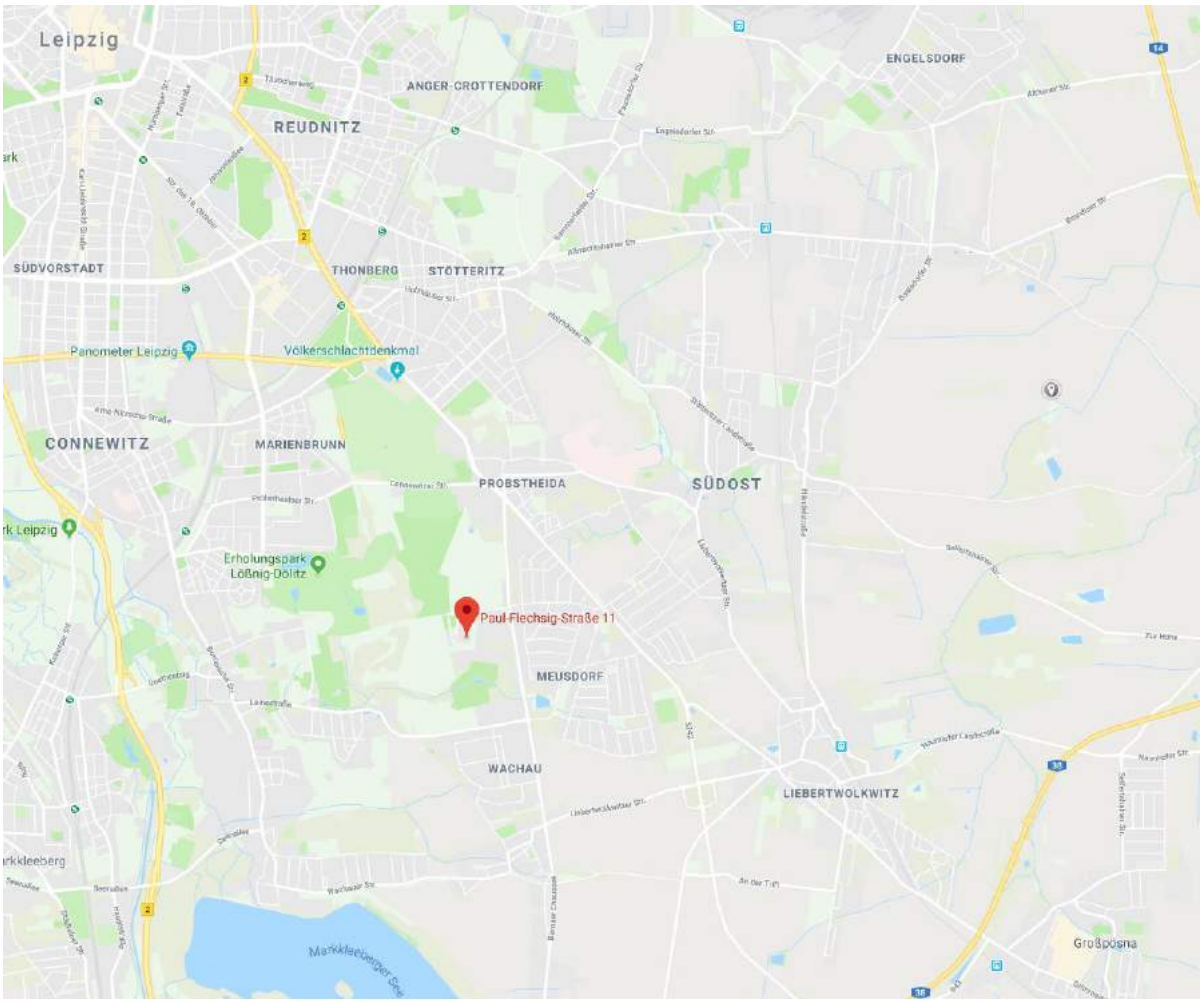
Leipzig - Dösen

Leipzig-Dösen

Dösen liegt 7 km südsüdöstlich vom Zentrum Leipzigs entfernt. Die ruhige Lage des Stadtteiles bietet Platz für Erholung in einer wunderschönen grünen Umgebung. Der nahegelegene Park Dölitz ist ein besonders schönes Naherholungsgebiet. In wenigen Minuten ist auch der Markkleeberger See erreichbar, ein beliebtes Ausflugsziel zum Segeln, Windsurfen und Baden.

Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Landschaft. An den neuen Wohnkomplex in der Paul-Flechsig-Straße 11 grenzt auch eine Streuobstwiese. Die vorteilhafte Lage der großzügig geschnittenen Neubauimmobilie verspricht viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

In der Nähe befinden sich auch Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen und Gastronomie. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt lediglich 15 Minuten. Vor Ort befindet sich eine gute Anbindung an den ÖPNV.



Das Angebot im ÜBERBLICK

Exklusiver Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in wunderschöner grüner und ruhiger Lage im Süden von Leipzig.

Standort:	Paul-Flechsig-Straße 11 04289 Leipzig
Objekt:	Wohnhaus
Baubeginn:	März 2020
Grundstücksfläche:	2.468,00 m²
Gesamtwohnfläche:	3.794,19 m²
Wohneinheiten:	28 (zwischen 104 und 186 m² Wohnfläche)
Tiefgaragenstellplätze:	28

Die Vorteile im ÜBERBLICK

- Exklusiver Neubau
- Großzügige Grundrisse
- Hochwertige moderne Ausstattung
- Südbalkone
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung
- Niedrigenergiehaus KfW55
- Grüne und ruhige Lage
- Direkter Blick auf innerstädtisches Landschaftsschutzgebiet mit Streuobstwiese
- Naherholungsgebiet Park Dölitz am Ort
- Markkleeberger See in wenigen Minuten erreichbar
- Entfernung zur Innenstadt ist 15 Minuten
- ÖPNV fußläufig erreichbar

ASE
REAL ESTATE GMBH

Lageplan

ASE
REAL ESTATE GMBH

Lageplan Nachbarkomplex

Südseite

Nordseite

Ansicht Nord West

ASE
REAL ESTATE GMBH

Ansicht Süd Nord

Ansicht Süd

ASE
REAL ESTATE GMBH

Ansicht Süd Nord

ASE
REAL ESTATE GMBH

Innenraumvisualisierung Wohnen

ASE
REAL ESTATE GMBH

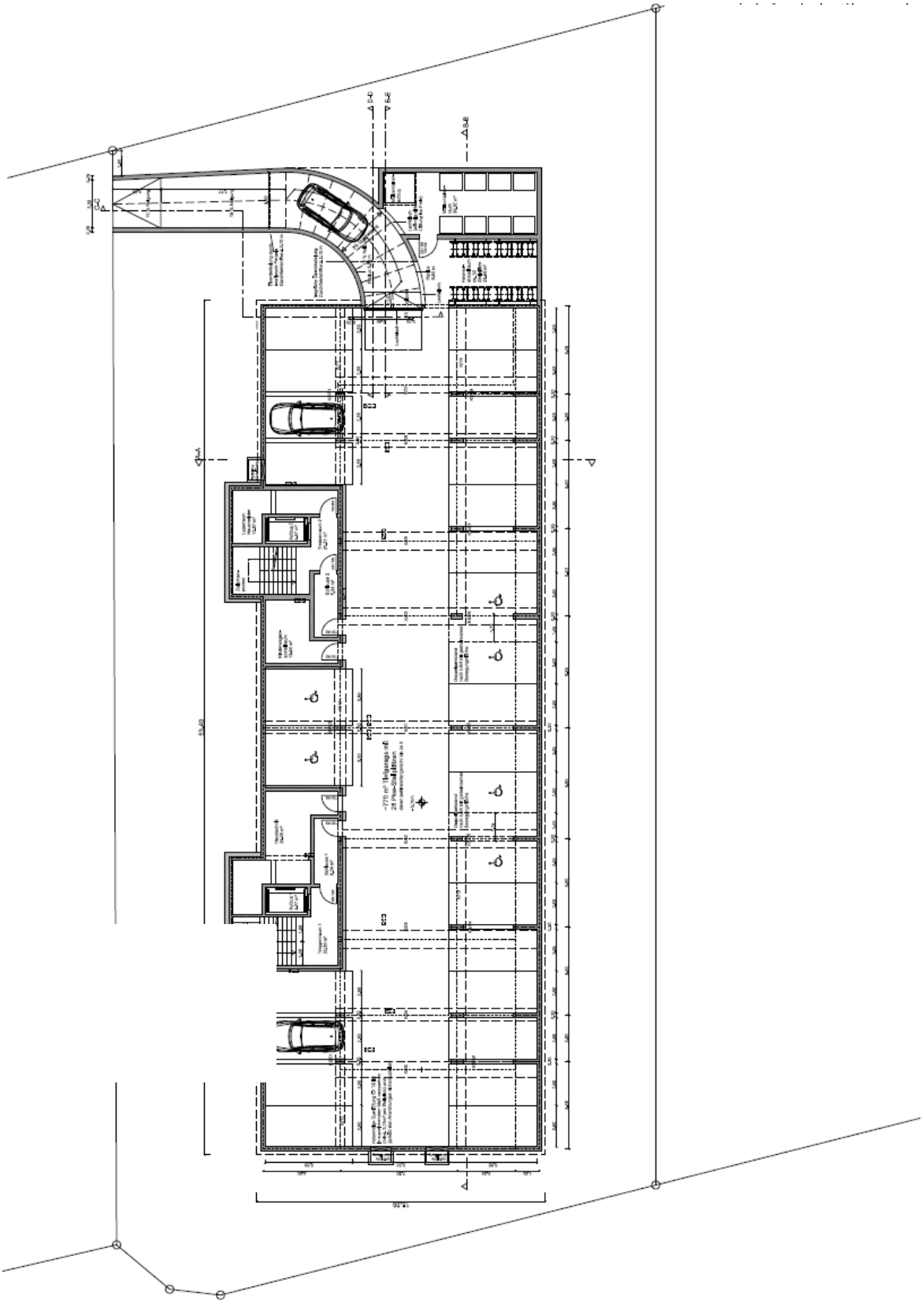
Innenraumvisualisierungen

ASE
REAL ESTATE GMBH

Innenraumvisualisierungen Schlafzimmer

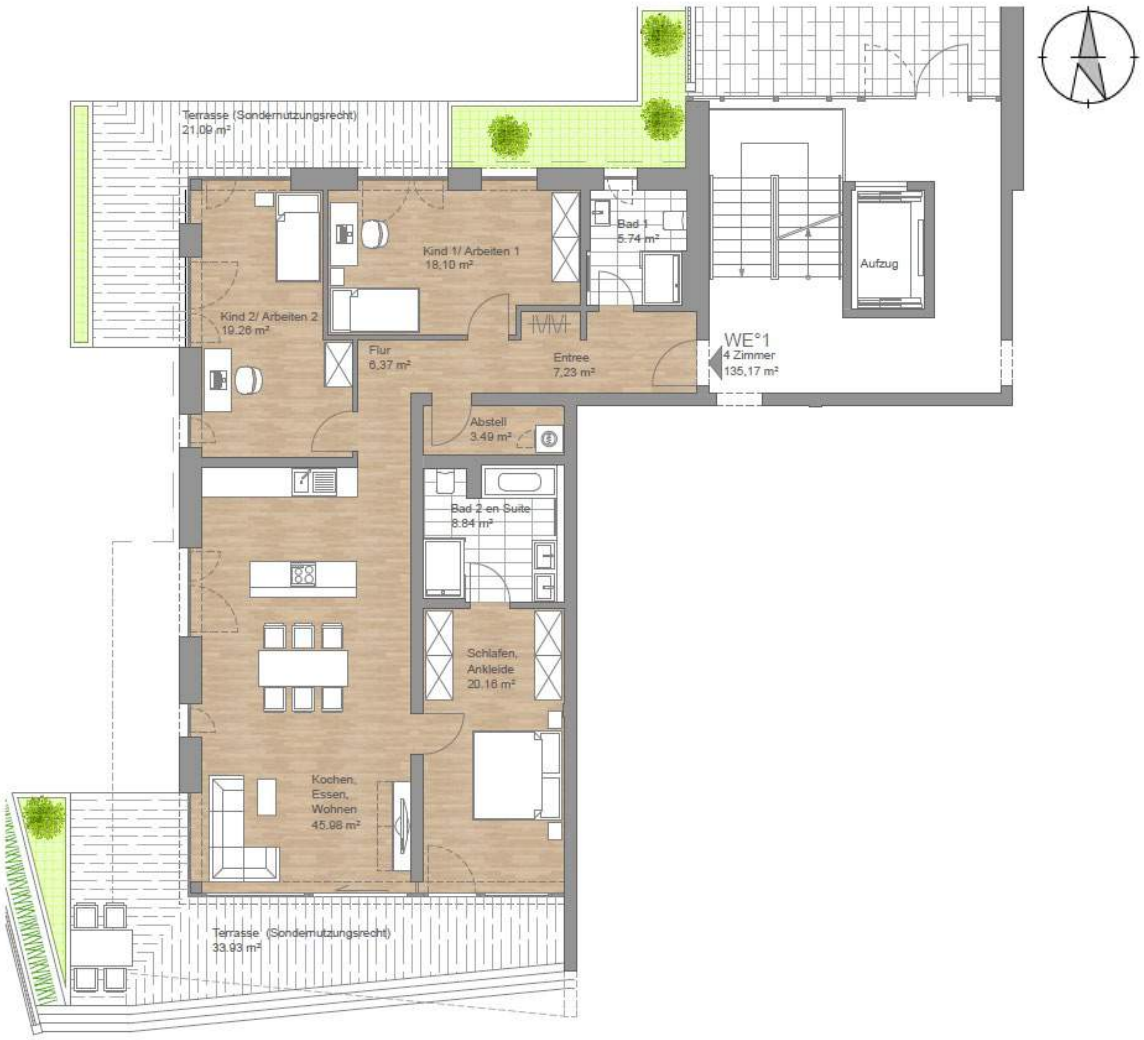
ASE
REAL ESTATE GMBH

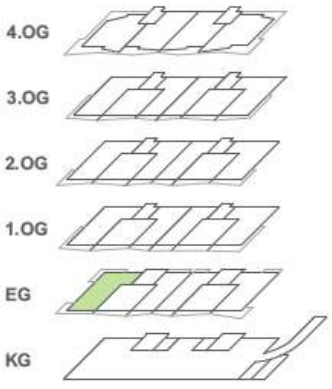
Grundriss Tiefgarage



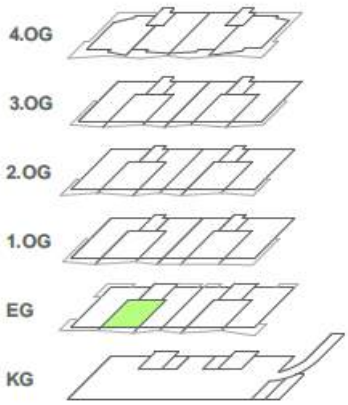
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 1

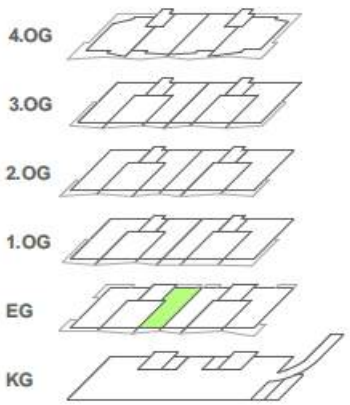




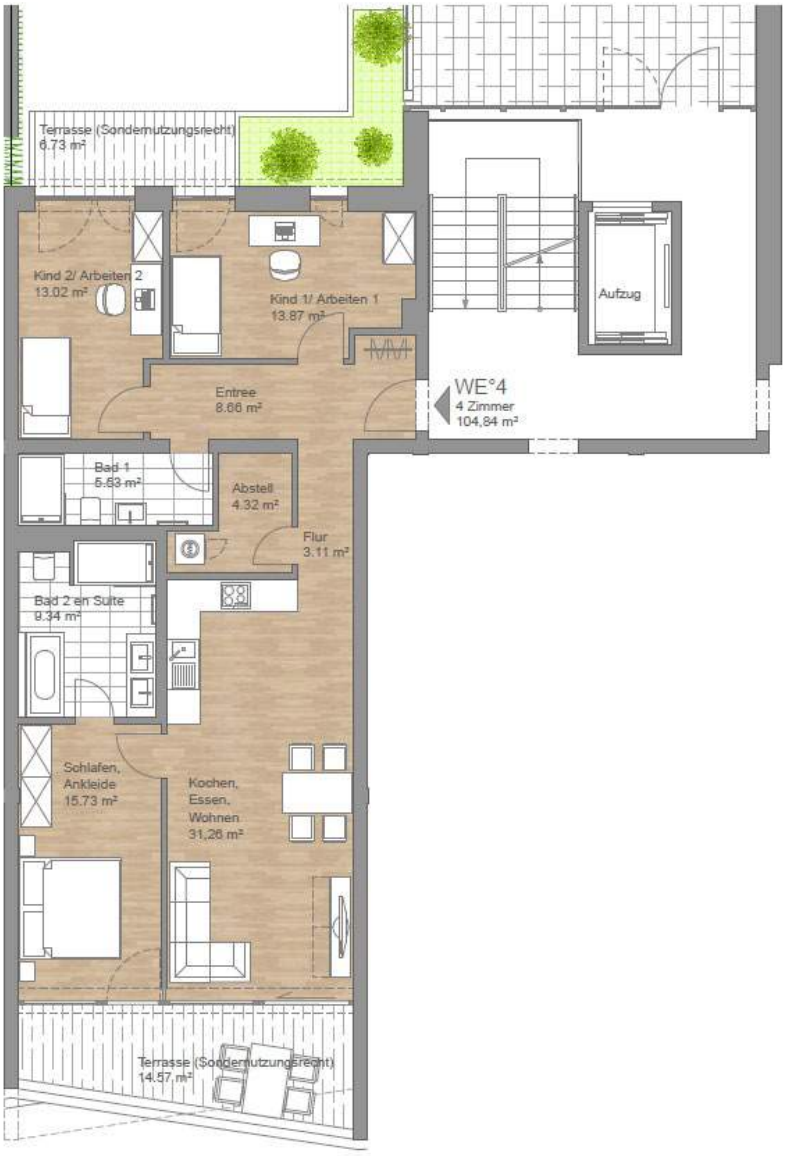
Grundriss Wohnung 2

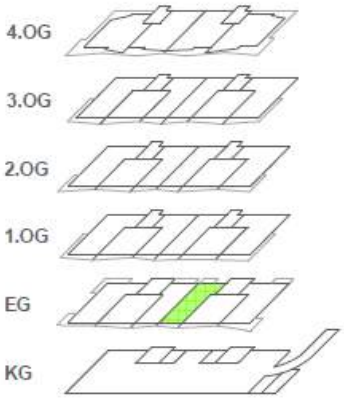


Grundriss Wohnung 3

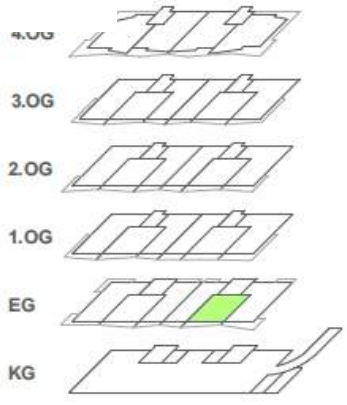


Grundriss Wohnung 4



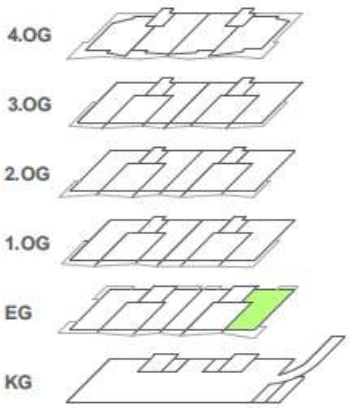


Grundriss Wohnung 5



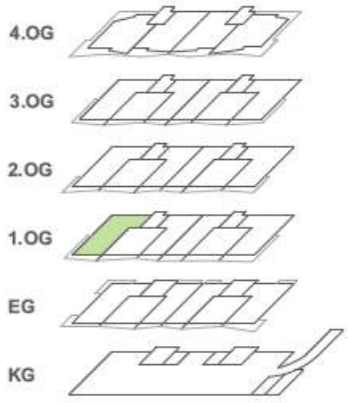
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 6



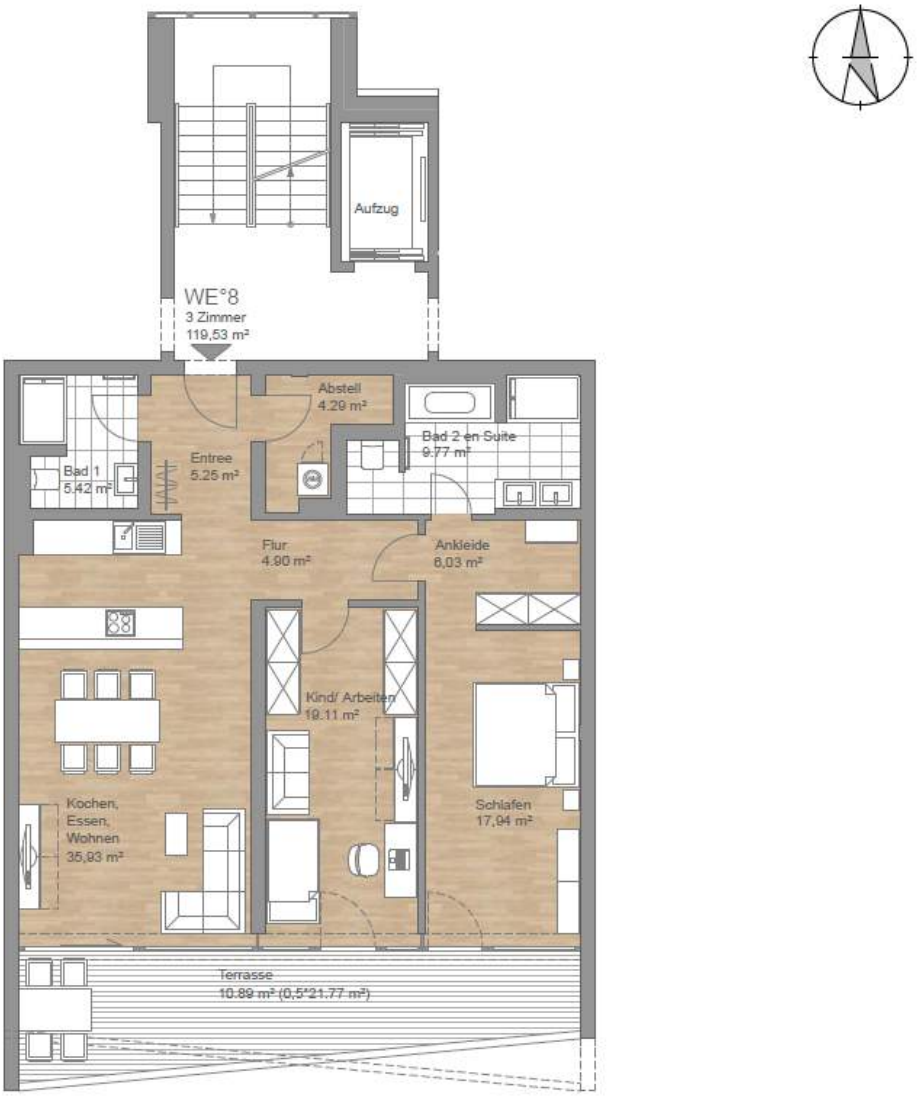
ASE
REAL ESTATE GMBH

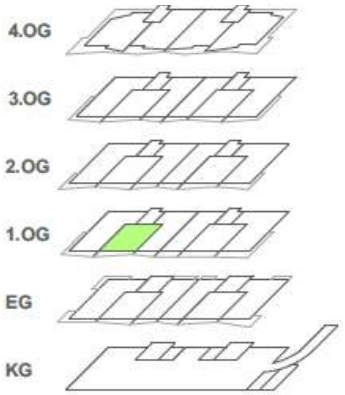
Grundriss Wohnung 7



ASE
REAL ESTATE GMBH

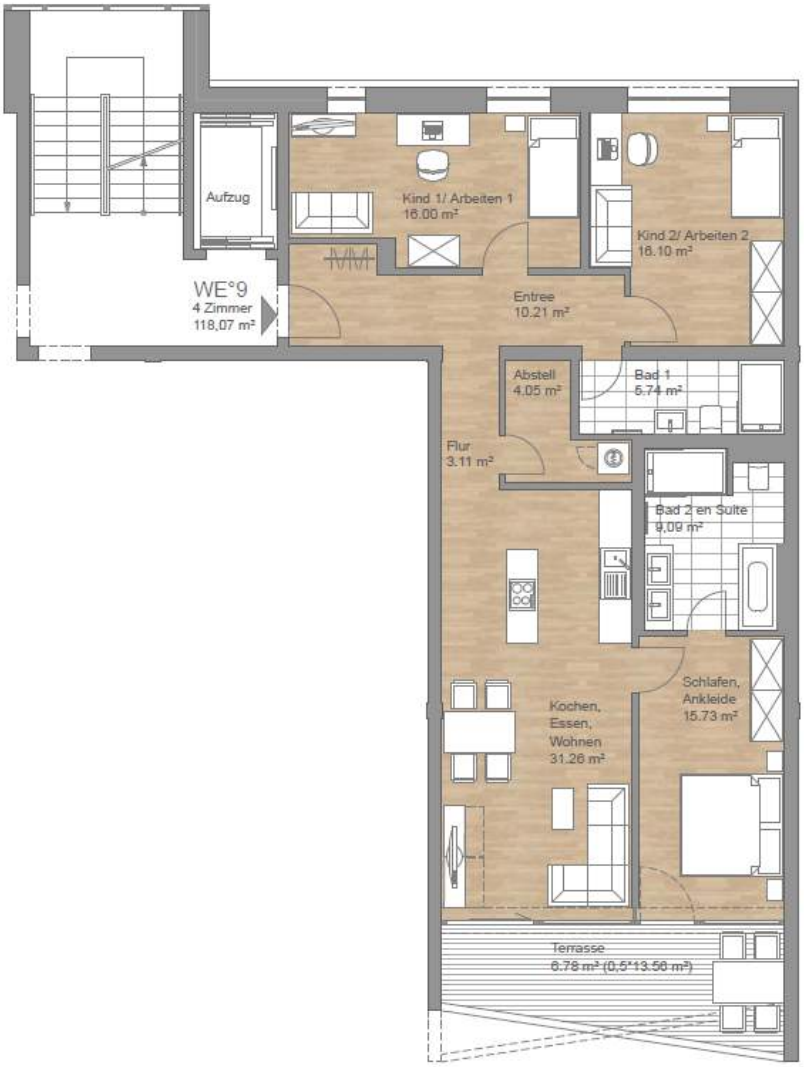
Grundriss Wohnung 8

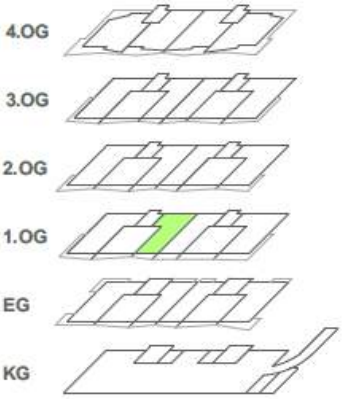




ASE
REAL ESTATE GMBH

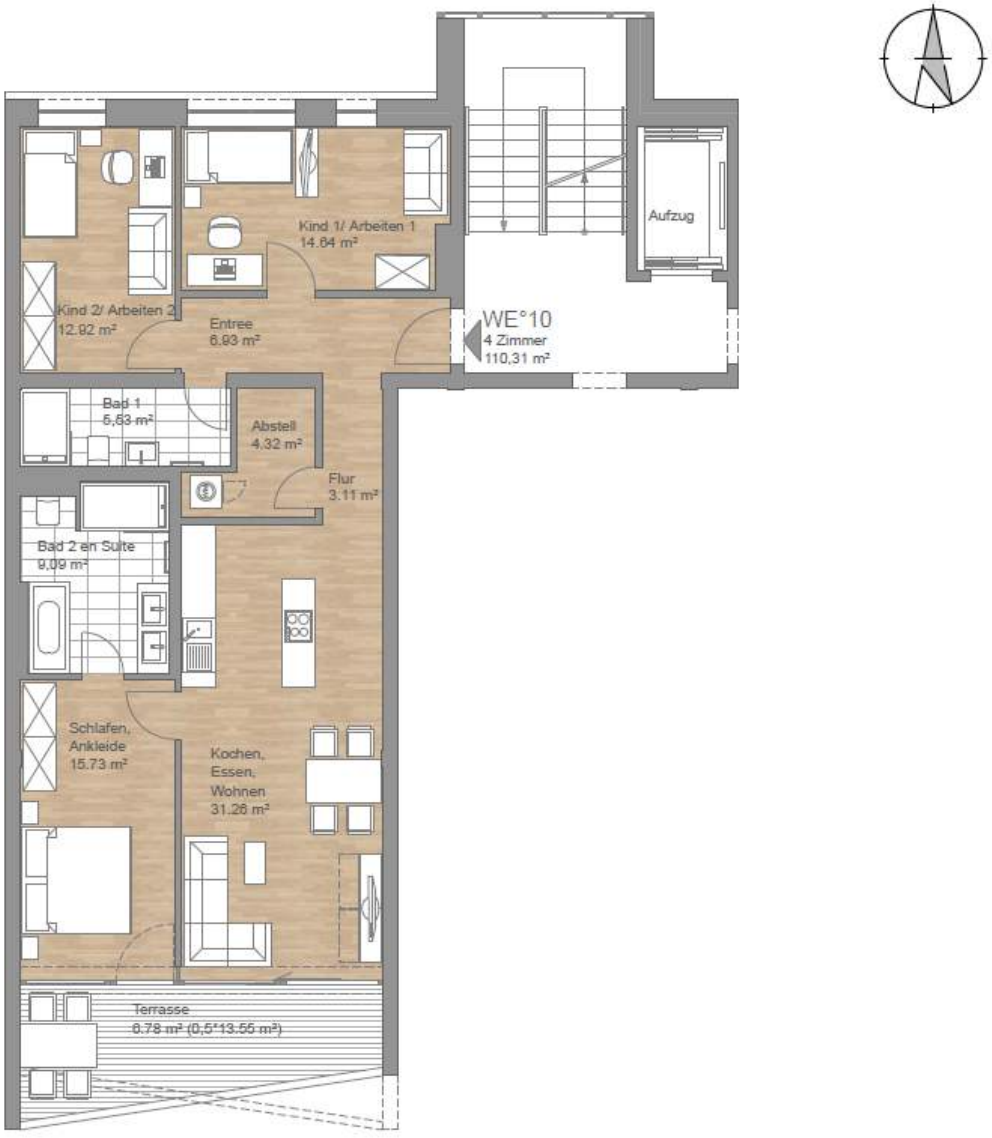
Grundriss Wohnung 9

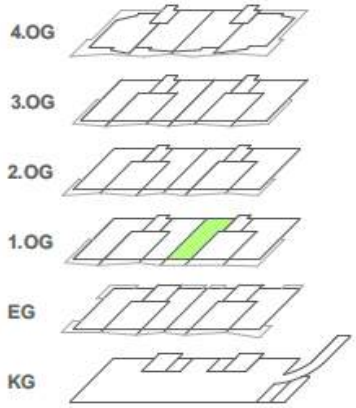




ASE
REAL ESTATE GMBH

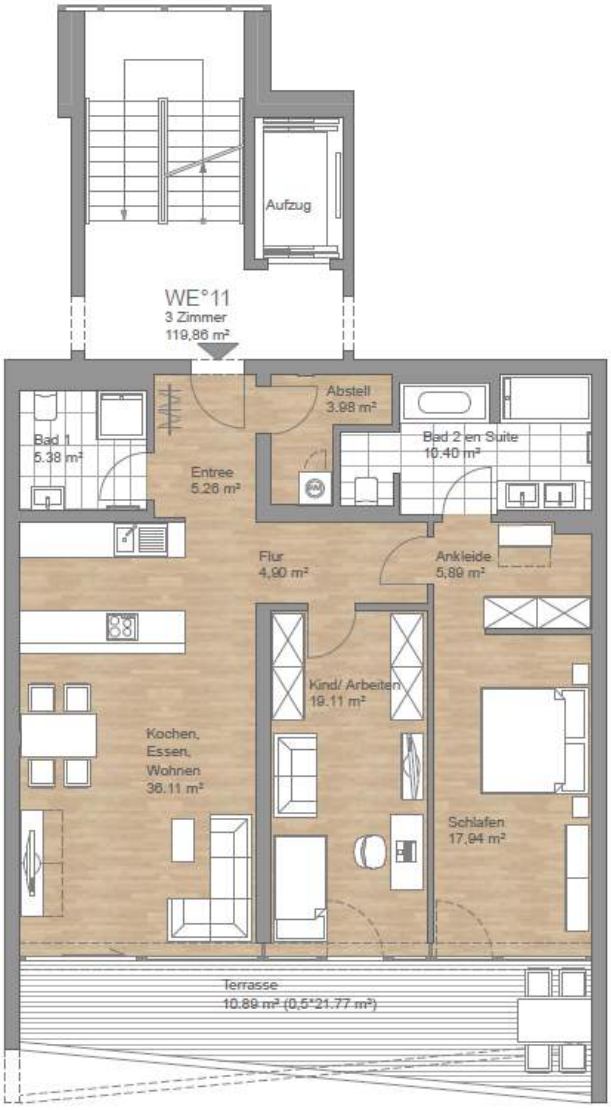
Grundriss Wohnung 10

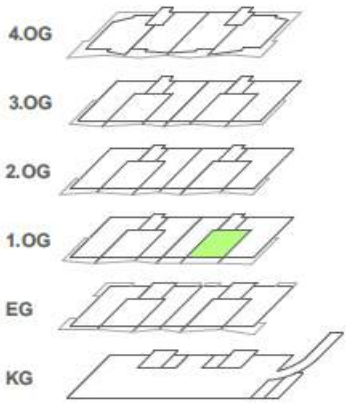




ASE
REAL ESTATE GMBH

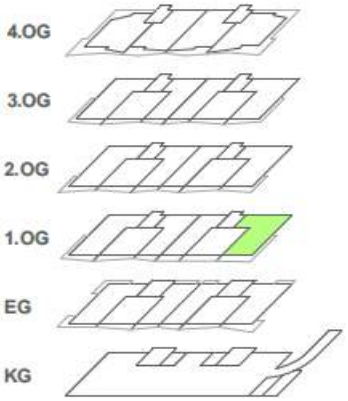
Grundriss Wohnung 11





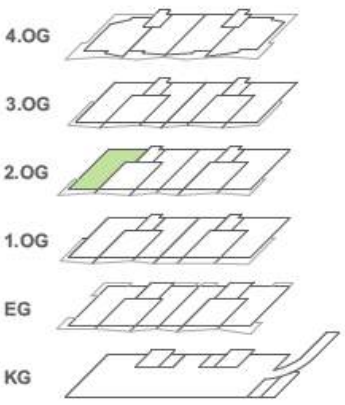
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 12



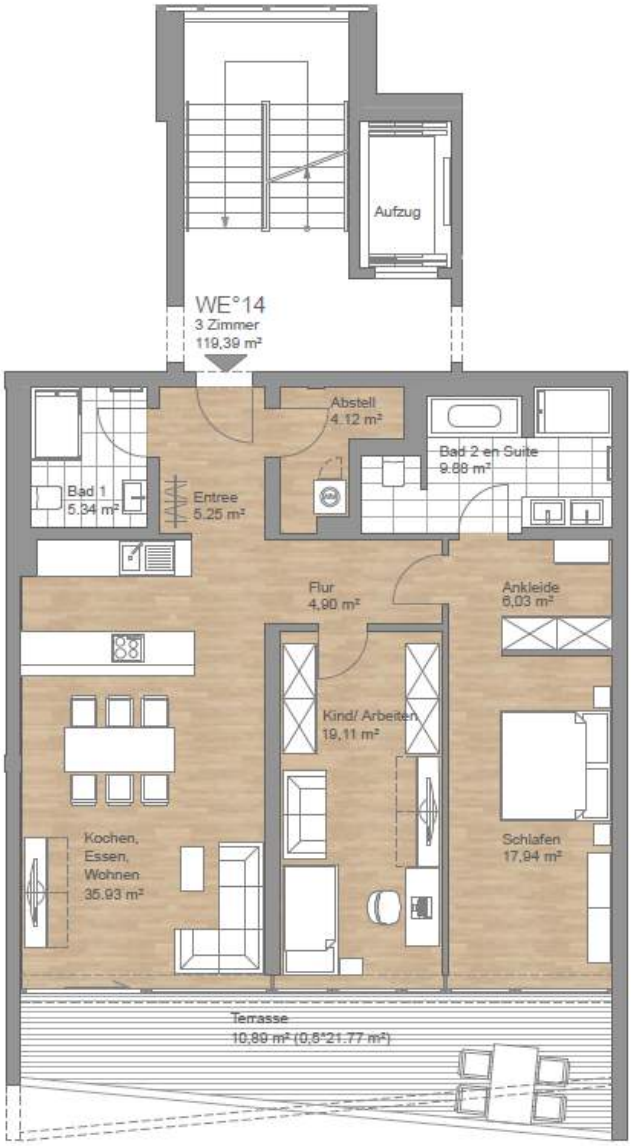
ASE
REAL ESTATE GMBH

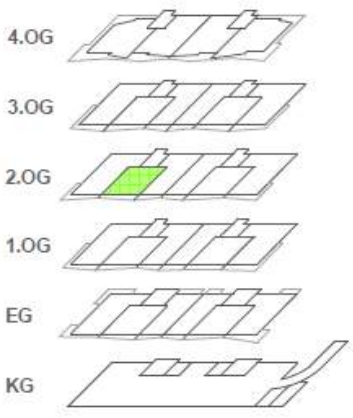
Grundriss Wohnung 13



ASE
REAL ESTATE GMBH

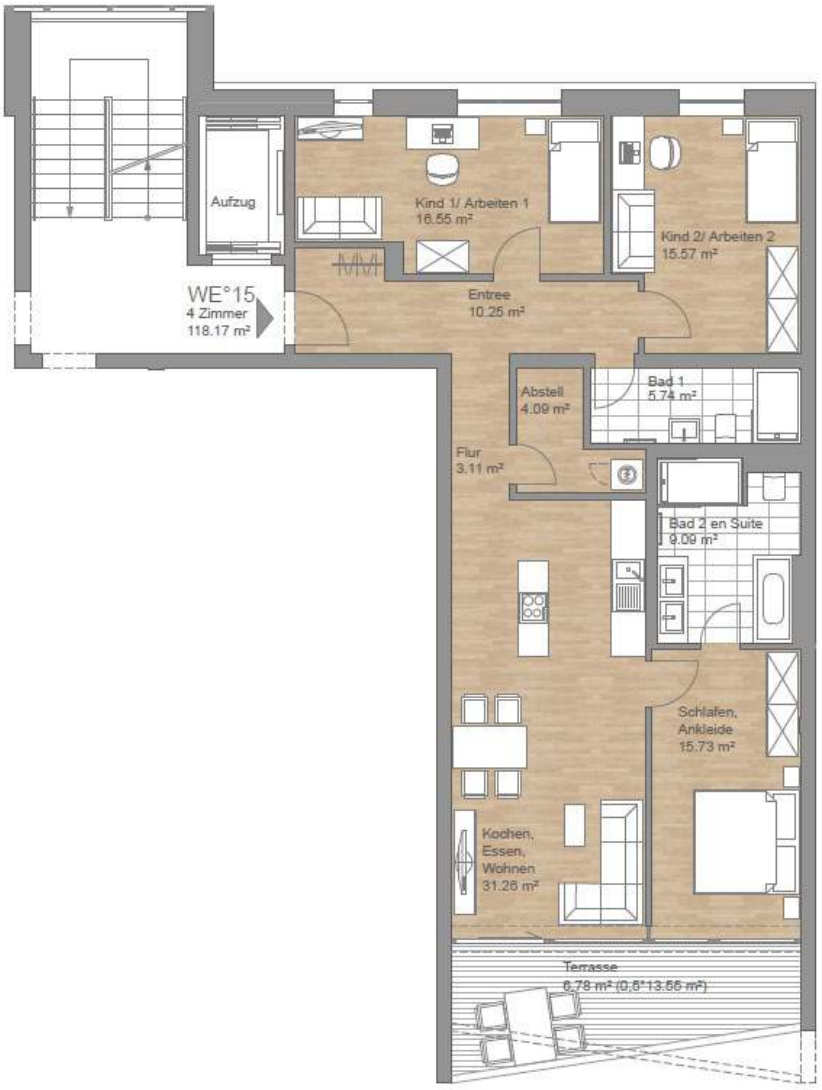
Grundriss Wohnung 14

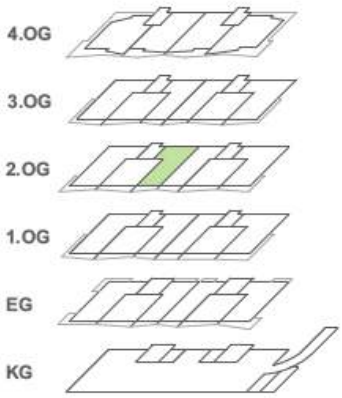




ASE
REAL ESTATE GMBH

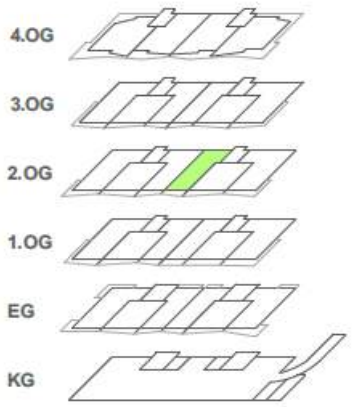
Grundriss Wohnung 15





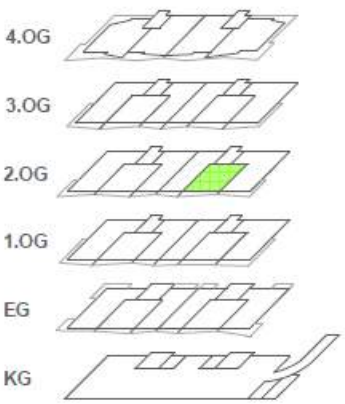
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 16



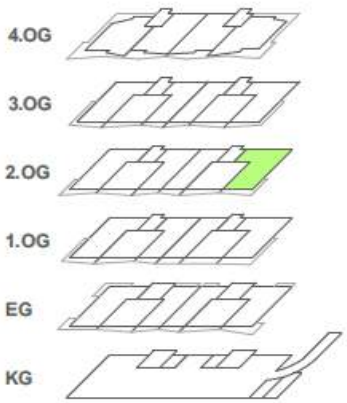
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 17



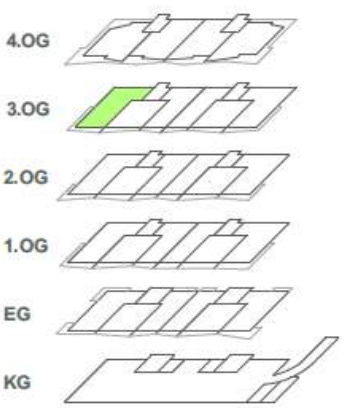
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 18



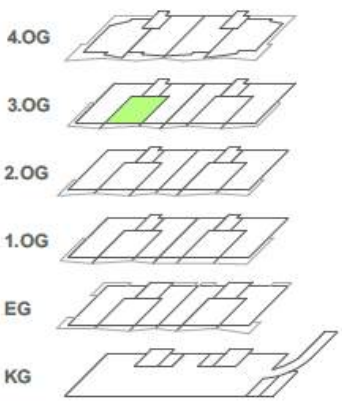
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 19



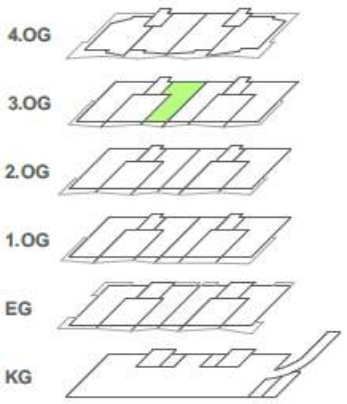
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 20



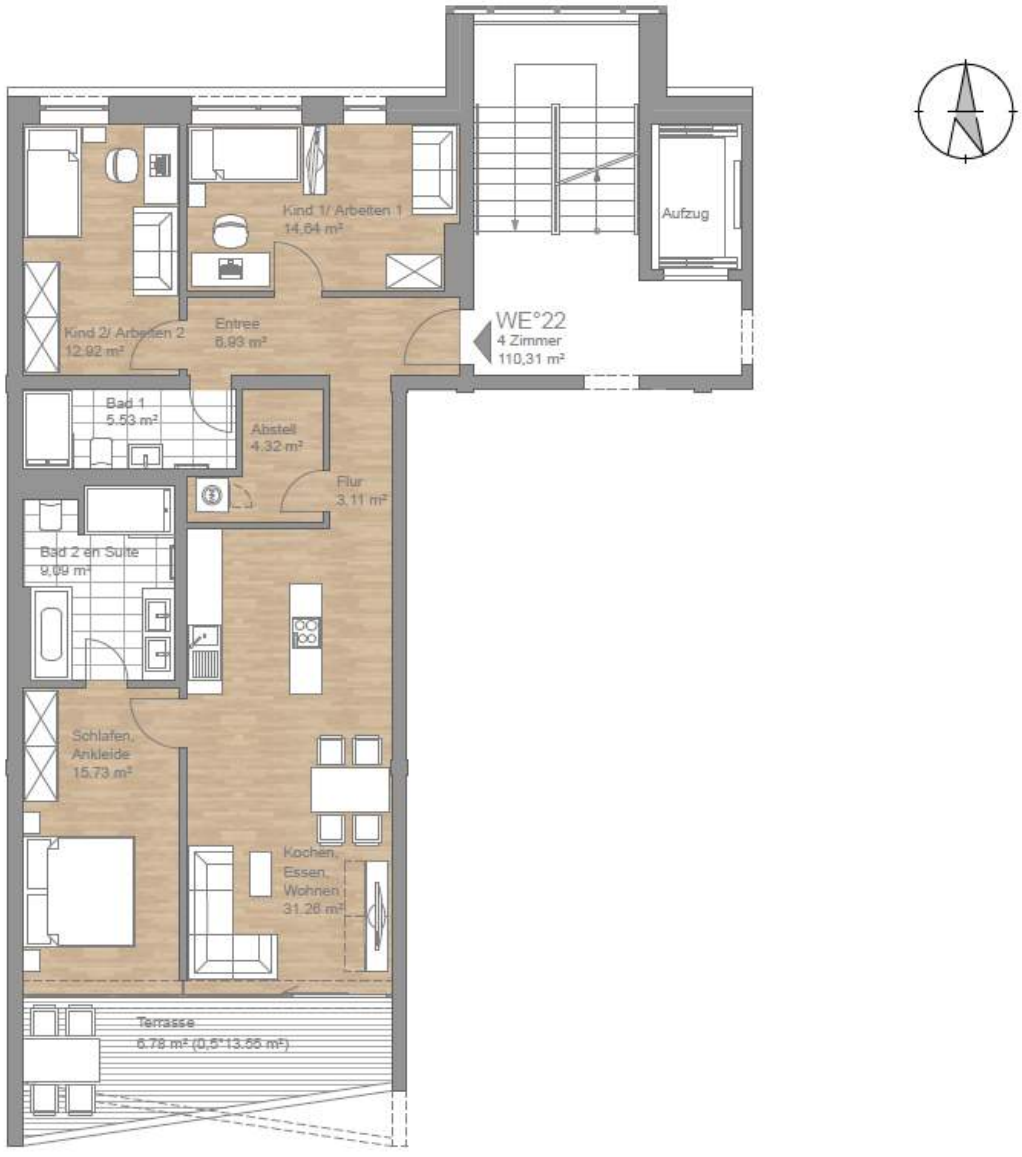
ASE
REAL ESTATE GMBH

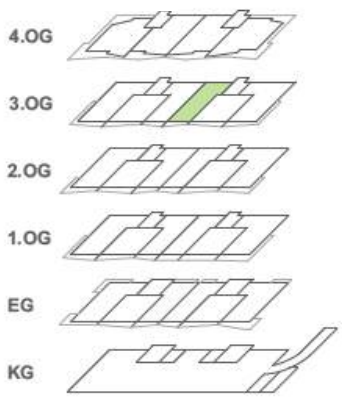
Grundriss Wohnung 21



ASE
REAL ESTATE GMBH

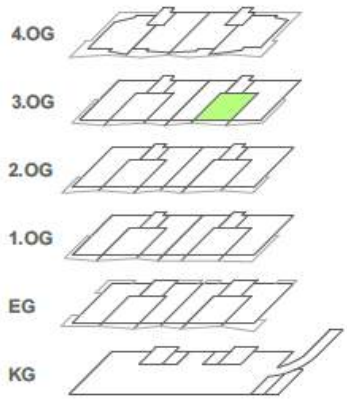
Grundriss Wohnung 22





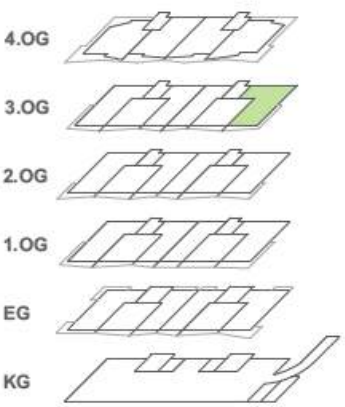
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 23



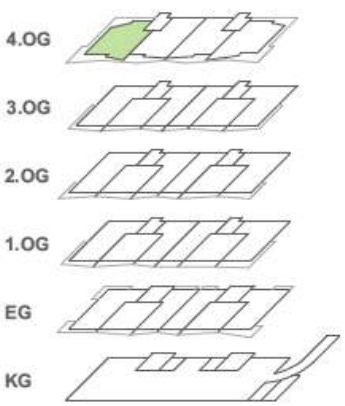
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 24



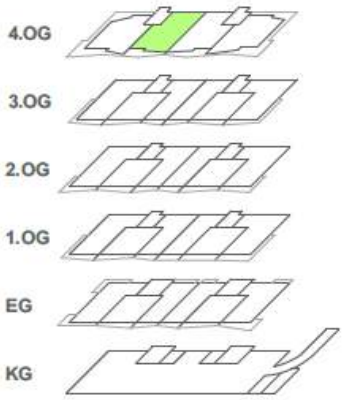
ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 25



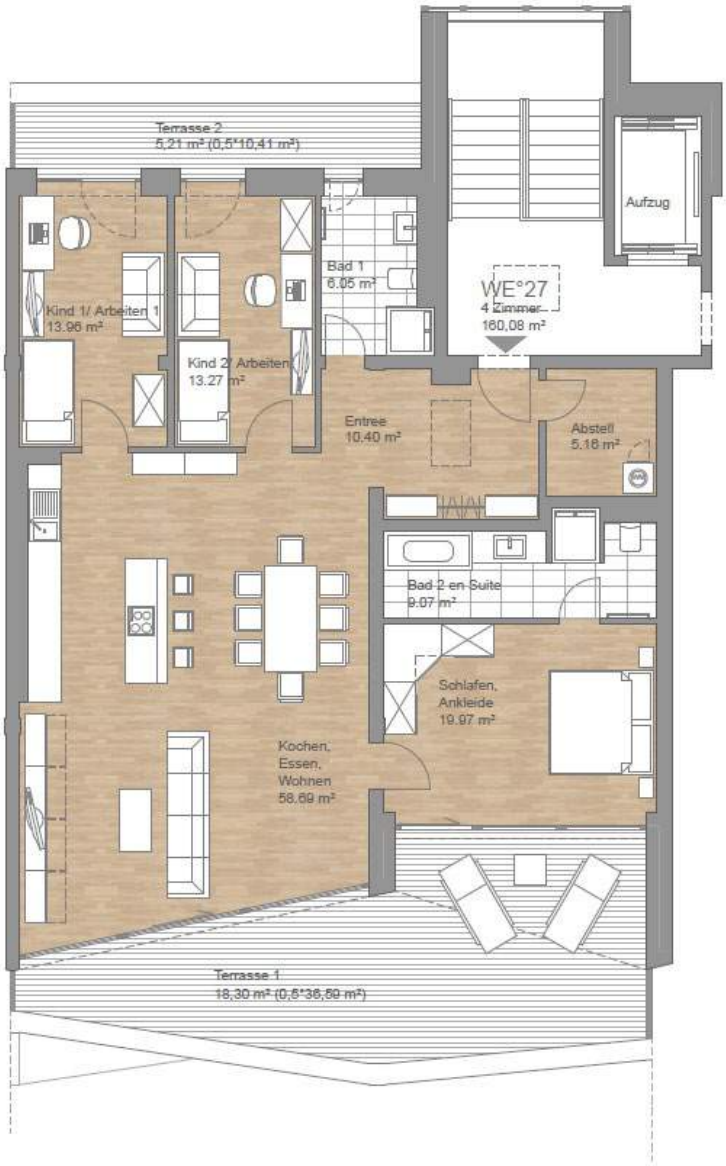
ASE
REAL ESTATE GMBH

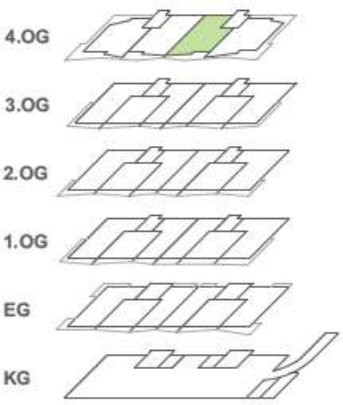
Grundriss Wohnung 26



ASE
REAL ESTATE GMBH

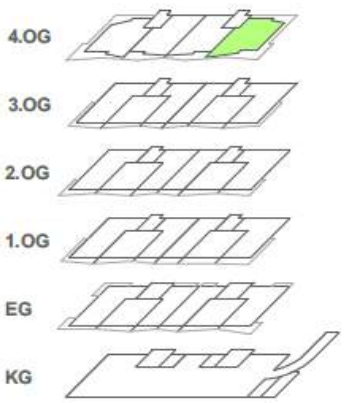
Grundriss Wohnung 27





ASE
REAL ESTATE GMBH

Grundriss Wohnung 28



Preisliste

Wohneinheit	Etage	Zimmer	m²	SNR Terrasse	m² gesamt	€/m² gesamt	Verkaufspreis	SNR Garten	SNR Garten	Preis TG
Wohnung 1	EG	4 bis 5	135,17	27,51	**162,68**	**3.147,39**	**512.017,40**	239,59	12.000,00	24.900,00
Wohnung 2	EG	3	108,66	11,71	**120,37**	**3.186,59**	**383.569,80**			24.900,00
Wohnung 3	EG	4	104,57	12,54	**117,11**	**3.348,45**	**392.137,50**	57,61	4.250,00	24.900,00
Wohnung 4	EG	4	104,84	10,65	**115,49**	**3.404,19**	**393.150,00**	61,87	4.250,00	24.900,00
Wohnung 5	EG	3	108,98	11,70	**120,68**	**3.187,76**	**384.699,40**			24.900,00
Wohnung 6	EG	4 bis 5	134,94	19,48	**154,42**	**3.133,27**	**483.839,60**	199,00	8.700,00	24.900,00
Wohnung 7	1OG	4 bis 5	148,18		**148,18**	**3.850,00**	**570.493,00**			24.900,00
Wohnung 8	1OG	3	119,53		**119,53**	**3.580,00**	**427.917,40**			24.900,00
Wohnung 9	1OG	4	118,07		**118,07**	**3.800,00**	**448.666,00**			24.900,00
Wohnung 10	1OG	4	110,31		**110,31**	**3.800,00**	**419.178,00**			24.900,00
Wohnung 11	1OG	3	119,86		**119,86**	**3.580,00**	**429.098,80**			24.900,00
Wohnung 12	1OG	4 bis 5	156,52		**156,52**	**3.580,00**	**560.341,60**			24.900,00
Wohnung 13	2OG	4 bis 5	145,58		**145,58**	**4.050,00**	**589.599,00**			24.900,00
Wohnung 14	2OG	3	119,39		**119,39**	**3.830,00**	**457.263,70**			24.900,00
Wohnung 15	2OG	4	118,17		**118,17**	**4.000,00**	**472.680,00**			24.900,00
Wohnung 16	2OG	4	110,20		**110,20**	**4.000,00**	**440.800,00**			24.900,00
Wohnung 17	2OG	3	119,86		**119,86**	**3.830,00**	**459.063,80**			24.900,00
Wohnung 18	2OG	4 bis 5	153,30		**153,30**	**3.990,00**	**611.667,00**			24.900,00
Wohnung 19	3OG	4 bis 5	148,18		**148,18**	**4.090,00**	**606.056,20**			24.900,00
Wohnung 20	3OG	3	119,53		**119,53**	**4.030,00**	**481.705,90**			24.900,00
Wohnung 21	3OG	4	118,07		**118,07**	**4.090,00**	**482.906,30**			24.900,00
Wohnung 22	3OG	4	110,31		**110,31**	**4.090,00**	**451.167,90**			24.900,00
Wohnung 23	3OG	3	119,86		**119,86**	**4.030,00**	**483.035,80**			24.900,00
Wohnung 24	3OG	4 bis 5	156,52		**156,52**	**4.030,00**	**630.775,60**			24.900,00
Wohnung 25	DG/PH	4	179,56		**179,56**	**4.690,00**	**842.136,40**			24.900,00
Wohnung 26	DG/PH	4	166,90		**166,90**	**4.350,00**	**726.015,00**			24.900,00
Wohnung 27	DG/PH	4	160,08		**160,08**	**4.350,00**	**696.348,00**			24.900,00
Wohnung 28	DG/PH	4	186,90		**186,90**	**4.490,00**	**839.181,00**			24.900,00

ASE
REAL ESTATE GMBH

Bauleistungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzbeschreibung
2. Rohbau
3. Ausbau
4. Sanitärinstallation
5. Heizungsinstallation
6. Elektroinstallation
7. Außenanlagen
8. Hinweise

1. Kurzbeschreibung

Das neue Wohnhaus entsteht in der Paul-Flechsig-Straße 11 im Südosten der Stadt Leipzig. Im Umfeld ist überwiegend eine offene Villenbebauung vorhanden, die eine Mischung aus gründerzeitlichen und neueren Bauten darstellt.

Die bestehende Bebauung des Grundstücks wird vor Baubeginn abgerissen.

Für den Neubau wurde ein Konzept entwickelt, welches auf die Bebauung der Nachbarschaft eingeht und sich entsprechend den Satzungen der Stadt Leipzig in dieses Gebiet integriert.

Das Haus ist als moderner Baukörper konzipiert, der sich durch architektonische Gestaltung gut in die Umgebung einfügt. Das unterlagerte Kellergeschoss dient als Garage, Fahrradraum Müll- und Haustechnikraum. Die vier darüber liegenden Obergeschosse sowie das abgestufte Staffelgeschoss bilden die Wohnetagen.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Durch die aufeinander abgestimmte Ausführung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik erfüllt der Neubau die Anforderungen der Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 sowie die Anforderungen des KfW 55 - Effizienzhauses für den gesamten Energieverbrauch des Gebäudes; also Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung.

Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt. Die tragenden Stützen und Decken sind aus Stahlbeton, die Wände aus Kalksandsteinmauerwerk.

Die solide Konstruktion gewährleistet den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 (Luft- und Trittschallschutz) gegenüber fremden Wohnbereichen, eine gute Wärmespeicherfähigkeit und somit ein gutes Raumklima.

Im seitlichen Bereich des Grundstückes wird ein Kinderspielplatz errichtet.

Das Gebäude wird unter anderem mit folgenden Ausstattungsdetails erstellt:

- Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Verschattung an allen Fenstern durch Raffstoreelemente
- Raumhöhen 2,70 m
- Balkone und Terrassen vorwiegend in Südausrichtung
- Aufzug von der Garage bis zum 5.Obergeschoss
- Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenbeläge in den Bädern, Hauswirtschaftsräumen und den Gäste - WC
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen, Markenfabrikate
- Fernsehanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen mit Multimediadosen, Netzwerkverkabelung CAT 7
- Telefonanschlussmöglichkeit in allen Wohn- und Schlafräumen
- Color - Video-Haussprechanlage

2. Rohbau

2.1 Erdarbeiten:	Baugrubenaushub gemäß Bodengutachten und statischen Berechnungen inklusive Abfuhr und Deponierung, teilweise Verbau, Wiederverfüllung.
2.2 Entwässerungs-Arbeiten:	Grundleitungen mit Kunststoffrohren inklusive der erforderlichen Kontrollschächte. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Garage mit Verdunstungsrinnen.
2.3 Baukonstruktion:	
Bodenplatte:	Wasserundurchlässiger Beton, Sauberkeitsschicht. Der Fundamenterder wird nach den gesetzlichen Bestimmungen aus verzinktem Bandstahl eingebaut.
Außenwände: UG	Wasserundurchlässiger Beton (Weiße Wanne), Dimensionierung nach statischen Erfordernissen, Feuchtigkeitsabdichtung.
EG bis 5.OG	Kalksandstein-Mauerwerk, d = 24 cm, Stahlbetonstützen und -wände, wo statisch erforderlich, Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutz-nachweis.
Tragende Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk, d = 17,5 cm bis d = 24 cm, Stahlbetonstützen, wo statisch erforderlich.
Wohnungstrenn-/ Treppenhauswände:	Trockenbauwände, Kalksandstein-Mauerwerk; d = 24 cm.
Nichttragende Innenwände: EG bis 5.OG	Mauerwerk nach statischen Vorgaben; teilweise doppelt beplankte Gipskartonwände; d = 12,5 cm.
Decken:	Stahlbeton-Massivplatten in Ortbeton oder als Filigrandecken, in den Obergeschossen nach statischen Erfordernissen
Terrassen / Loggien:	Stahlbeton-Massivplatten in Ortbeton oder als Fertigteilelemente, thermisch ummantelt bzw. getrennt.
Treppenhaus:	Treppenläufe als Fertigteilelement schallgedämmt gelagert.
2.4 Klempner:	Verwahrungen, Attikaabdeckungen und Fallrohre aus Titanzink oder Alu-Strangpressprofilen.
2.5 Dachdecker:	Dampfsperre, Gefälledämmung und Eindeckung mit Dachdichtungsbahnen nach Flachdachrichtlinie.
	Loggien und Terrassen: Holzbelag mit sibirischer Lärche 25 x 145 mm, Oberseite feingerillt mit Edelstahlverschraubung auf Hartholzunter-konstruktion verschraubt. Bruttoverlegepreis 92,- € /qm. Fassadenrinnen vor den bodentiefen Fensterelementen.

2.6 Aufzugsanlage:

2 Personenaufzüge nach DIN EN 81-70 behindertengerecht, Türbreite 900 mm, Kabinenmaß ca. 1,20 x 2,10 m, Aufzugssteuerung mit 24-stündiger Notrufweiterschaltung über Sprechanlage zum Teleservice.
Die Innenausstattung besteht aus einer Edelstahlwandverkleidung mit integriertem Bedientableau und Spiegel sowie Etagenanzeige. Markenfabrikat der Firma Kone, Thyssen, Schindler oder gleichwertig.

Lift von der Tiefgarage auf Geländeniveau für die Müllentsorgung

2.7 Parkierung/ Garage:

Tragkonstruktion in Stahlbeton. Trennung der Parkplätze durch entsprechende Markierungen auf dem Fertigfußboden.

3. Ausbau

3.1 Treppenhaus:

Für den Eingangsbereich und das Treppenhaus wird ein repräsentatives Material-, Farb- und Beleuchtungskonzept erstellt und umgesetzt.

RWA-Anlage gemäß Auflage Baugenehmigung und Brandschutzprüfbericht.

3.2 Glaserarbeiten:

Hauseingang: Leichtmetallkonstruktion, pulverbeschichtet, mit Sicherheits-Isolierverglasung, Drehtür mit Obertürschließer, Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner.

Treppenhausfenster: Leichtmetallkonstruktion, pulverbeschichtet, mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014; U-Wert Glas 0,7; mit Fensterfalzlüfter. Elemente mit mindestens einem Öffnungsflügel pro Treppenpodest.

Wohnungsfenster: Holzfenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014; U-Wert Glas 0,7; mit Fensterfalzlüfter.

Im 1.-5. OG auf der Nord-, Ost- und Westseite mit gemauerter Brüstung, im EG und auf der Südseite raumhoch bis Sturz.

Zu öffnende Fenster mit umlaufender Dichtung und Einhandbeschlägen, festverglaste Fenster mit umlaufender Versiegelung. In den Wohnungen ist in jedem außen liegenden Wohnraum ein Fensterflügel oder eine Fensterflügeltür mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. eine Schiebetür gemäß Plan ausgeführt.
Beschläge: Edelstahl.

Verschattung: Außenliegende elektrische Verschattung als Raffstore-element je Fenster

3.3 Putz- und Stuckarbeiten:

Wohngeschosse innen:Qualitätsstufe	Mauerwerkswände mit Kalkgipswandputz der Q 3 bzw. Gipskartonwände der Qualitätsstufe Q 3, zum späteren Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
UG Nebenräume innen:	Kalkzementwandputz in Standardqualität, zum späteren Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
Außen:	Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutzberechnung mit Armierungs- und Oberputz und Farbgebung. Die Farbausführung und Putzstruktur der Fassade wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt teilweise abgesetzt.

3.4 Estricharbeiten:

1. OG bis 5.OG:	Trittschalldämmung, Trennlage und Zementestrich mit integrierter Fußbodenheizung.
Treppenhaus:	Trittschalldämmung, Trennlage und Zementestrich.
UG Nebenräume:	Glattestrich mit Epoxydharzbeschichtung.
Garage:	Epoxydharzbeschichtung.

3.5 Bodenbelagsarbeiten:

Vorbemerkung:	Die Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten einen lackierten Naturholz-Parkettboden, geeignet für Fußbodenheizung. Das Eichenparkett ist unempfindlich gegen Schmutz, extrem widerstandsfähig, langlebig und zeitlos elegant. Die Verlegung erfolgt gemäß aktuellem Stand der Technik und den Vorgaben des Herstellers inklusive Holzsockelleisten (Höhe ca. 40 mm) in farbidentischer Holzausführung.
Sortiment:	2-Schicht-Stabparkett Parat Dos Eiche lackiert (oder gleichwertig), ca. 490 x 70 x 11 mm. Die Herstellung und Sortierung erfolgt nach geltenden DIN / EN- und Werksnormen.

Abbildung Referenzobjekt ASE

3.6 Fliesenarbeiten:

Bodenplatten:	Feinsteinzeugfliesen, d = 8 mm, Format: 30 x 60 cm, (Materialwert 35,00 € netto/qm). In folgenden Räumen: Bäder, Gäste - WC und Abstellkammern.
Wandplatten:	Feinsteinzeugfliesen, d = 8 mm, Format: 30 x 60 cm, (Materialwert 35,00 € netto/qm). Im Bereich der Bäder variierende Fliesenhöhen von 1,20 m im WC-Bereich bis 2,10 m im Duschbereich in Anpassung an die Nutzung und die optische Gefälligkeit.

3.7 Natursteinarbeiten:

Treppenhaus:	Die Flächen im Treppenhaus sowie die Tritt- und Setzstufen werden mit einem Naturstein inkl. farblich passendem Wandsockel belegt.
Sortiment:	Jura Marmor gelb, Oberfläche geschliffen in Bahnen, 2 cm stark, 30,5 cm breit, in laufenden Längen oder gleichwertig.

3.8 Tischlerarbeiten:

Wohnungs-eingangstür:	Dichtschließende Holztür mit schwerem Türblatt und Sicherheitsbeschlägen mit Mehrfachverriegelung. Türzargen aus Stahl, weiß lackiert oder beschichtet. Türblatt weiß lackiert oder beschichtet, mit dreiseitiger Dichtung, Obertürschließer, Türspion mit Klappe, Sicherheitsschloss mit drei Schlüsseln.
Zimmertüren:	Türelemente mit einer Höhe von 2,11 m, ohne Verglasung, weiß lackiert oder beschichtet. Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür.

Beschläge: Edelstahl. Bad- und WC-Türen erhalten eine Badezimmergarnitur.

3.9 Schließanlage: Alle Schließungen der Türen zu den Wohnungen, zum Haus, zu den Nebenräumen im Haus, zu den Abstellräumen im Hof und zur Garage werden in die Schließanlage integriert.
Je Garagenstellplatz 1 Funkfernbedienung für das Garagentor.

3.10 Malerarbeiten:

Wandbehandlung: Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Putz bzw. Spachtelung in den Wohnungen sowie im Treppenhaus und in den Nebenräumen im EG.

Deckenbehandlung: Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe in allen Räumen, mit Ausnahme der Garage.

Treppenuntersichten: Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

3.11 Schlosserarbeiten:

Loggia-/ Terrassengeländer: Stahlgeländer, verzinkt und verkleidet in Abstimmung mit dem Farbkonzept für die Fassaden.

Treppengeländer: Stahlgeländer, verzinkt und pulverbeschichtet. Handlauf aus Edelstahl oder Holz.

Sonstiges: Garagen-Rolltor oder Sektionaltor mit elektromotorischer Ausführung, mit Funkfernsteuerung und Handsender, Schlüsselschalter außen, innen mit Zugkordel.

4. Sanitärinstallation

4.1 Entwässerungsleitungen: Anschluss an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen aus schallgedämmtem Kunststoffrohr. Entwässerungsleitungen in Tiefgarage und Keller in Gussrohr (SML) oder Kunststoffrohr. Objektanschlüsse aus Kunststoffrohren.
Alle Rohrleitungen werden körperschallentkoppelt verlegt. Es werden Rohrleitungen mit DVGW Prüfzeichen verwendet. Die Trinkwasserleitungen werden nach den Vorgaben der EnEV sowie des Brandschutzes gedämmt.

4.2 Wasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-Rohrnetz mit Wasserzähler und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Hinter der Hauptwasseruhr werden Schmutzfilter und Absperrventile für jede Wohnung aus Rotguss eingebaut. Als Rohrleitungen für die Haupttrinkwasserversorgung werden wärme- und schwitzwassergedämmte Rohre verwendet, in den Vorwänden Kunststoff- oder Metallverbundrohre.

4.3 Einrichtungs-gegenstände:

Grundausstattung: Hochwertige Sanitärgegenstände aus Keramik weiß; deutsches Markenfabrikat; aufeinander abgestimmte Optik und Design für Wanne, Waschtische und WC.

Hochwertige Badarmaturen verchromt; deutsches Markenfabrikat Kludi, Serie Esprit oder gleichwertig.

Abbildung Referenzobjekt ASE

Masterbad:

Badewanne :
Einbauwanne aus Acryl, Größe ca. 170 x 75 cm bzw. angepasst an die räumlichen Gegebenheiten, mit Drehgriff-Ablaufgarnitur, Einhebel-Wannenmischer für Unterputzmontage, Handbrause mit Wandhalter.
Hersteller: Duravit D-Code oder gleichwertig

Dusche:
Größe nach Plan jedoch mindestens ca. 90 x 90 cm bodengleich gefliest. Ablauf über Ablaufrinne mit Einlegerost als Fliesenmulde. Duschtrennwände, wo planerisch vorgesehen, aus ESG Echtglas, rahmenlose Ausführung.
Einhebel-Brausenmischer für Unterputzmontage, Kopfbrause 60 x 140 x 245 mm mit Wandanschluss, Handbrause mit Wandhalter.

Waschtisch:
2 Vorhangwaschtische 60 cm; Keramik weiß; 2 Einhebel-Waschtischmischer.
Hersteller: Keramag, Serie ICON oder gleichwertig
Design-Eckventile und Design-Siphon in Abstimmung mit gewählter Armatur.
Kristallglasspiegel entsprechend räumlicher Gegebenheit.

	WC: Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan, Einbauspülkasten, Drückerplatte mit 2-Mengen-Betätigung verchromt, Kunststoffsitz. Hersteller: Keramag, Serie Renova Nr.1 Plan oder gleichwertig Handtuchheizkörper: Zehnder Zeno 130 x 50 cm, weiß oder gleichwertig
Gästebad:	WE 3 + 4 erhalten kein Gästebad Dusche: Größe ca. 90 x 90 cm bodengleich gefliest. Ablauf über Ablaufrinne mit Einlegerost als Fliesenmulde. Duschtrennwände, wo planerisch vorgesehen, aus ESG Echtglas, rahmenlose Ausführung. Einhebel-Brausenmischer für Unterputzmontage, Kopfbrause 60 x 140 x 245 mm mit Wandanschluss, Handbrause mit Wandhalter. Waschtisch: 1 Vorhangwaschtisch 60 cm; Keramik weiß; 1 Einhebel-Waschtischmischer. Hersteller: Keramag, Serie ICON oder gleichwertig Design-Eckventile und Design-Siphon in Abstimmung mit gewählter Armatur. Kristallglasspiegel entsprechend räumlicher Gegebenheit. WC: Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan, Einbau-spülkasten, Drückerplatte mit 2-Mengen-Betätigung verchromt, Kunststoffsitz. Hersteller: Keramag, Serie Renova Nr.1 Plan oder gleichwertig
Hauswirtschafts-raum:	Waschmaschinenanschluss: Anschlussmöglichkeit an Kaltwasser und Abfluss mit Armaturen; Anschlussmöglichkeit für Kondensattrockner.
Küche:	Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine; Eckregulierventile.
Sonstiges:	Die Zähleinrichtungen für Kalt- / Warmwasser werden mietweise durch einen Abrechnungsdienstleister überlassen. Alle Wohnungen werden auf den Loggien bzw. Terrassen mit einem frostsicheren Außenwasserhahn ausgestattet. Der Verbrauch wird über die jeweiligen Wohnungszähler gemessen.

Das Haus erhält einen abschließbaren, frostsicheren Wasserhahn für die Außenanlagen mit separater Messung für die gemeinschaftliche Anlage sowie einen im Hausanschluss- oder Müllraum mit Ausgussbecken.

4.4 Lüftung: Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter im Badezimmer/WC in Verbindung mit den im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachströmöffnungen (EnEV). Eine individuelle Lüftung über die Fenster ist jederzeit möglich.
Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig.

5. Heizungsinstallation

5.1 Energieversorgung: Anschluss an das vorhandene Gasnetz der Stadtwerke Leipzig.

5.2 Heizungsanlage: Die Wärmeerzeugung wird über ein dreigliedriges System realisiert. In Kombination mit einer guten Wärmedämmung trägt das gewählte Energiesystem entscheidend zu einer vorausschauenden und zukunftssicheren Energieversorgung bei. An sonnigen Tagen dient die über die Sonnenkollektoren gewonnene Energie der Wassererwärmung und der Raumtemperaturerhöhung. Ist einmal nicht genügend Sonnenenergie vorhanden, wird durch eine moderne Steuerungstechnologie die Erdwärmepumpe genutzt. Durch Fachingenieure wird die Energiebereitstellung aus dem Erdreich berechnet. Nur wenn diese für die Spitzenlastabdeckung nicht ausreichend ist, wird zusätzlich eine Brennwerttherme zugeschalten. Durch diese Brennwerttherme wird dann die Spitzenabdeckung vor allem in den kalten Monaten gewährleistet. Eine intelligente Steuerungstechnologie regelt den Einsatz der Systemkomponenten im Sinne optimaler Energieeffizienz. Im Kellergeschoss wird dafür ein Heizraum angeordnet. Die Erdwärme wird im Fall behördlicher Auflagen oder technischer Erfordernisse ggf. in Verbindung mit Eisspeichern realisiert.

Solarenergie
Der Vakuumröhrenkollektor ist eine Bauweise von Sonnenkollektoren und Bestandteil einer thermischen Solaranlage. Er wird zur Erwärmung von Wasser und/oder Wasser-Frostschutzgemischen eingesetzt. Die Nutzung der Solarenergie kostet nichts, ist nahezu unerschöpflich und verursacht keine CO^2-Emissionen im Betrieb.

Solaranlagen sparen bis zu 70 % der Energiekosten bei der Trinkwassererwärmung.

Die von der ASE Real Estate GmbH eingesetzten Solarsysteme bestehen ausschließlich aus hochwertigen Komponenten geprüfter Qualität. Die wartungsarmen Anlagen gewährleisten einen hohen solaren Ertrag über Jahre hinweg.

Vakuumröhrenkollektoren der neueren Bauformen, wie dem Vakuumröhrenkollektor CPC (Compound Parabolic Concentrator) mit selektiver Beschichtung auf der Oberfläche der inneren von zwei Glasröhren kommen hier zum Einsatz.

Bei positiver Temperaturdifferenz zum Wärmespeicher wird in jedem Fall die Pumpe eingeschaltet. Vakuumröhrenkollektoren erreichen gegenüber luftgefüllten Flachkollektoren gleicher Größe wesentlich höhere Betriebstemperaturen.

Bei dem Vakuumröhrenkollektor CPC liegt die Vakuumröhre vor einem CPC-Spiegel, der vor allem bei diffuser Strahlung (gestreutem Licht) die Leistung deutlich erhöht. Vor allem im Winter bringen Vakuumkollektoren CPC auf Grund ihrer sehr guten Dämmung wesentlich höhere Erträge als Flachkollektoren.

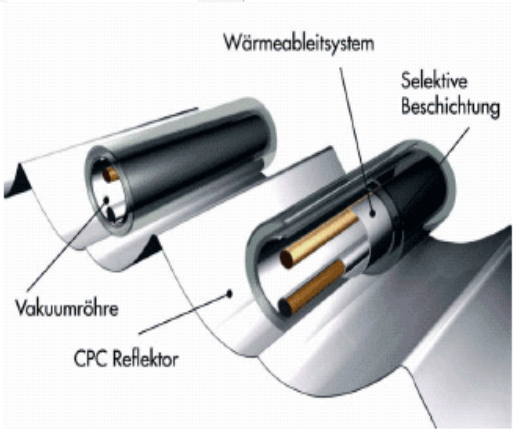


Abb. Systemfoto Hersteller

Vorteile:

- Hohe Ertragsleistung durch Vakuumisolierung
- Hohe Temperaturen – auch bei ungünstiger Witterung
- Hohe Leistungsfähigkeit
- Hohe Erträge durch Ausnutzung der diffusen und schrägen Einstrahlung über den CPC-Spiegel und den runden Vakuumröhrenabsorber
- Einfache Wartung, da die Röhren ohne Solarkreisentleerung zu wechseln sind
- Guter Ertrag auch bei niedrigen Außentemperaturen

Wärmeenergie als Erdwärmeheizung
Die Erdwärmepumpe ist in Verbindung mit einem Energieeintrag aus solarer Energie eine der umweltfreundlichsten Heizmöglichkeiten mit gleichzeitig hohem Wirkungsgrad.

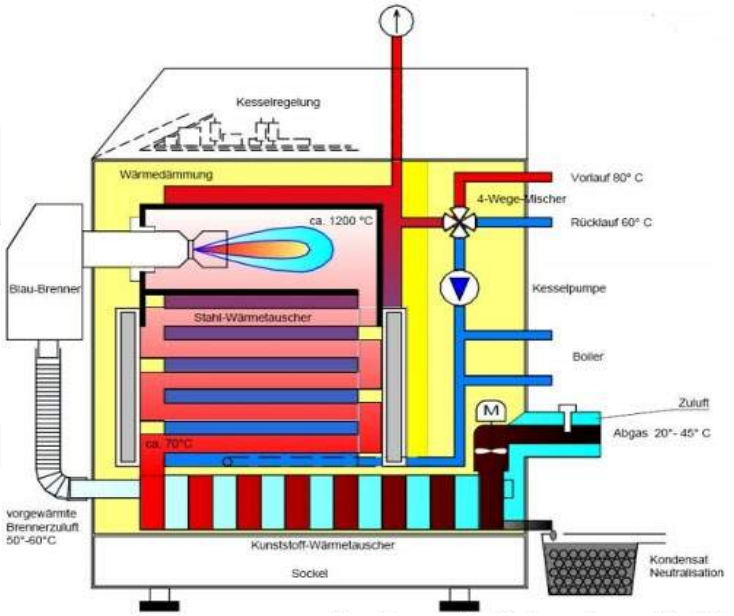
Aus nur einer Kilowattstunde elektrischer Energie erzeugt die Wärmepumpe in Verbindung mit den vorgenannten Systemkomponenten ein Mehrfaches an Kilowattstunden Heizenergie. Im Sinne einer optimalen Wirtschaftlichkeit werden die Spitzen im Energiebedarf durch modernste Brennwerttechnologie abgefangen. So entsteht ein redundantes Mehrkomponentensystem mit hoher Betriebssicherheit.

Vorteile:

- Nutzung kostenloser Umweltwärme
- Wärmepumpen sind zuverlässig, langlebig und sehr wartungsarm
- Kostengünstig zu erschließende Wärmequelle über das Medium Erdwärme oder Eisspeicher
- Reduktion von Schadstoff- und CO2- Ausstoß und Emissionsfreiheit vor Ort

Die Wärmepumpe entzieht der Umwelt Energie von einer niedrigen Temperatur und wandelt diese in Wärmeenergie einer höheren Temperatur um. Dabei wird dem Wasserspeicher im Erdreich die gespeicherte Energie entzogen und diese plus der Antriebsenergie an den Heizungskreislauf oder das Warmwassersystem in Form von Wärme wieder abgegeben.

Brennwerttechnologie



Quelle: Götz Heizsysteme GmbH

Ein Heizungssystem mit Brennwerttechnik ist durch seine besondere Konstruktion der Wärmetauscherfläche in der Lage, den Abgasen nicht nur die fühlbare Wärme, sondern auch die Verdampfungswärme zu entziehen und dem Heizungs-system zuzuführen.

Der Begriff Brennwerttechnik geht darauf zurück, dass durch die Abgaskondensation nicht nur der Heizwert, sondern der Brennwert des Brennstoffs genutzt wird. Beide Werte beziehen sich auf die Wärmemenge, die bei der Verbrennung frei wird. Der Brennwert gibt dabei die gesamte gewinnbare Wärme an; also zusätzlich die im Wasserdampf gebundene Energie, die sonst ungenutzt durch den Schornstein entweicht. Der Unterschied zwischen Heizwert und Brennwert ist abhängig vom Brennstoff. Bei Erdgas beträgt der Unterschied 11% und führt dazu, dass der Nutzungsgrad (Normnutzungsgrad), der immer auf den Heizwert bezogen ist, bei voller Kondensation theoretisch auf bis zu 111% ansteigen kann.

Durch Hochleistungswärmetauscher in den Brennwert-geräten werden die Abgase nahezu bis auf die Rücklauftemperatur
des Heizsystems abkühlt und erzielen Nutzungsgrade von 108 bis zu 110% - also nahe der physikalischen Grenze.

5.3 Heizkörper: Die einzelnen Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung.
Hinweis: Die Flure bzw. die Bereiche zwischen den Regelventilen und den einzelnen Räumen sind nicht individuell regelbar. Dies ist bedingt durch die abstrahlende Wärme der Leitungen vom zentralen Verteiler zu den einzelnen Räumen, die bauartbedingt nicht vollständig isoliert werden können.
Auf einen möglichen Konflikt mit aktuellen Normen zur Energieeinsparung wird hiermit hingewiesen.
Wärmemengenzähler mit Funkablesung; Heizkostenverteiler etc. werden der Gemeinschaft durch einen Wärmedienstleister mietweise überlassen.

6. Elektroinstallation

6.1 Energieversorgung: Anschluss an das vorhandene Stromnetz in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Zentraler Zählerschrank im Kellergeschoss mit Wohnungszählern, Allgemeinzähler (Treppenhaus, Tiefgarage, Aufzug) und Heizungszähler. Absicherung der Wohnungsstromkreise in Unterputzverteilung in den Wohnungen.

6.2 Medienversorgung:

Breitbandkabel:
Ein Anschluss je Wohneinheit, steckerfertige Verteilung in jedes Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.
Ausführung mit Multimediadosen CAT 6A, mehrfach abgeschirmte Verkabelung CAT 7 im Netzwerk.

Telefon:
Ein Anschluss mit Dose je Wohneinheit, weitere Verteilung mit Leerrohr/-dose und Blinddeckel in die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

6.3 Wohnungs installation:

Leitungsverlegung als Unterputzinstallation.
Reinweiße Großflächenschalter und Steckdosen (Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig).

Wohn-/Essraum:
Anschluss für Deckenleuchte mit Serienschalter.
Anschluss für Deckenleuchte mit Wechselschaltung, 9 Steckdosen.

Küche:
LED Deckenspots, Serienschaltung, 9 Steckdosen, Herdanschlussdose, Spülmaschinenanschluss, Anschluss für Dunstabzug.

Diele, Flur:
LED Deckenspots mit Wechselschaltung bzw. Tasterschaltung, 2 Steckdosen.

Elternschlafzimmer:
Anschluss Wand- und Deckenleuchte mit Kreuzschalter, 6 Steckdosen.

Kinderzimmer:
Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter, 6 Steckdosen.

Masterbad:
LED Deckenspots, Anschluss für Wandleuchte mit Ausschalter, 5 Steckdosen sowie Badradio.

Gästebad:
Anschluss für Wandleuchte mit Ausschalter, 3 Steckdosen.

Hauwirtschaftsraum:
LED Deckenspots, 2 weitere Steckdosen für Waschmaschine/ Wäschetrockner, 1 zusätzliche Steckdose

Loggia/Terrasse:
Wandleuchte mit Ausschaltung, 2 spritzwassergeschützte Steckdosen von innen abschaltbar.

6.4 Klingel- und Haussprechanlage: Jede Wohnung verfügt über eine mithörgesperrte Color – Video Haussprechanlage zur Hauseingangstür mit Rufunterscheidung zwischen Wohnungs- und Hauseingangstür, Markenfabrikat. Vor der Wohnungstür ein Klingeltaster mit Namensschild.

6.5 Treppenhaus: Treppenhausbeleuchtung mit Zeitautomat auf Allgemeinzähler, Beleuchtungskörper auf Bewegungsmelder.
Jeder Hauseingang erhält eine Außenleuchte auf Bewegungsmelder und Zeitautomat.

6.6 EG-Installation: Allgemeinräume: Ausschalter und Beleuchtungskörper.
Kellerflure: Tasterschaltung und Beleuchtungskörper.
Heizanlage: mit Ausschalter, Steckdose und Beleuchtungskörper.
Verbrauchsabrechnung über Allgemeinzähler.

6.7 Garagen-Installation: Leitungen als Aufputz-Installation. Beleuchtung der Fahrzone mit Bewegungsmelder oder Zeitautomat, Beleuchtungskörper, Garagentorantrieb.

6.8 Verkehrswege: Leuchten auf Bewegungsmelder.
Verbrauchsabrechnung über Allgemeinzähler.

7. Außenanlagen

7.1 Grünflächen: Geländemodellierung mit Feinplanie, Rasensaat. Notwendige Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Auflagen.

7.2 Briefkastenanlage: Im Bereich des Hauseingangs wird eine moderne und zum Gebäude passende Briefkastenanlage installiert; Fabrikat Renz oder gleichwertig.

8. Hinweise

8.1 Änderungsklausel: Änderungen zu dieser Bauleistungsbeschreibung im Sinne der technischen Verbesserung oder bedingt durch behördliche Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. In diesem Fall muss die geänderte Leistung der ursprünglich beschriebenen Leistung bei objektiver Würdigung gleichwertig sein. Gleiches gilt für die in dieser Bauleistungsbeschreibung benannten Markenartikel.

8.2 Bebilderung: Zur besseren Verständlichkeit und auch zur Illustration wurden in dieser Bauleistungsbeschreibung Referenzbilder und Zeichnungen verwendet. Diese Illustrationen entsprechen ggfs. nicht genau den textlichen Beschreibungen. Hierzu gilt, dass der Text dieser Bauleistungsbeschreibung immer den Bildern und Zeichnungen vorgeht.

Referenzen NEUBAU

Lumumbastraße 10, Leipzig

Liviapark, Christianstraße 2, Leipzig

Referenzen NEUBAU

Brandvorwerkstraße 16, Leipzig

Richterstraße 15A, Leipzig

ASE
REAL ESTATE GMBH

Ihre Notizen

ASE
REAL ESTATE GMBH

Lumumbastraße 10
04105 Leipzig
Fon 0341 52 90 43 84
Fax 0341 52 90 43 82
info@ase-leipzig.de
www.ase-leipzig.de

ASE