



Parkvillen an der Elsteraue

Leipzig Lützschena

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Visualisierungen außen | 3 |
| Vorwort | 6 |
| Keyfacts | 7 |
| Standort | 8 |
| Bauunternehmen | 13 |
| Referenzen | 14 |
| Wohnungsübersicht | 18 |
| Visualisierungen innen | 21 |
| Grundrisse | 27 |
| Energiekonzept | 37 |
| Baubeschreibung kompakt | 38 |
| Haftungsausschluss und Rechtliche Hinweise | 44 |
| Parkvillen Elsteraue auf einen Blick | 45 |

Südseite Parkvillen (unverbindliche Visualisierung)



Villa Josefine Parkvillen (unverbindliche Visualisierung)



Luftansicht Parkvillen (unverbindliche Visualisierung)



Vorwort

Immobilien sind Langstreckenläufer. Wer in Wohnraum investiert, denkt nicht in Jahren – sondern in Jahrzehnten. Deshalb steht für uns als Bauträger fest: Nachhaltigkeit ist der Schlüsselbegriff für jede erfolgreiche Kapitalanlage.

Mit dem Projekt „Parkvillen an der Elsteraue“ schaffen wir in naturnaher, zukunftssicherer Lage drei moderne Parkvillen mit je acht hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Eingebettet in die grüne Umgebung der Elsteraue, entsteht hier ein architektonisch anspruchsvolles Wohnensemble, das höchsten Ansprüchen an Energieeffizienz, Bauqualität und Wohnkomfort gerecht wird – im Einklang mit Mensch und Umwelt.

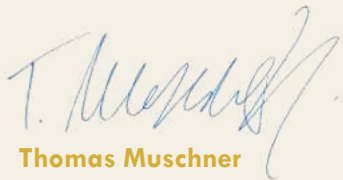
Wir setzen konsequent auf energieeffiziente Bauweise nach KfW 40-Standard mit QNG-Zertifizierung, zeitlose Ausstattungslösungen und ein durchdachtes Konzept, das nicht nur heutigen Bedürfnissen, sondern auch den Herausforderungen von morgen standhält.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber mehr:

Es geht um Standorte mit Substanz. Mit Leipzig als wachsender Metropolregion, der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie BMW, Porsche, Amazon, dem Flughafen Leipzig/Halle und dem DHL-Hub, bieten die Parkvillen an der Elsteraue beste Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen, Wertentwicklung und Vermietbarkeit – heute und in Zukunft.

Als Tochtergesellschaft der wohn-denkmal.de GmbH und der Landbau Eilenburg AG bündeln wir gemeinsam mit der Parkvillen Elsteraue GmbH seit über 60 Jahre Immobilienkompetenz. Unsere Projekte basieren auf Erfahrung, Marktkenntnis und einem klaren Anspruch: Wer mit uns baut oder investiert, soll auf ein Fundament bauen, das langfristig trägt.

Wir freuen uns, mit diesem Projekt einen Ort zu schaffen, an dem Wertigkeit, Nachhaltigkeit und Lebensqualität Hand in Hand gehen – und der in jeder Hinsicht zukunftsfähig ist.



Thomas Muschner

Geschäftsführer Parkvillen Elsteraue GmbH

Key Facts

| | |
|-------------------|--|
| Objekt | Neubau-Immobilie für Wohnzwecke |
| Bauträger | Parkvillen Elsteraue GmbH Kospaer Landstraße 1 04838 Eilenburg |
| Vertrieb | wohn-denkmal.de GmbH Prager Straße 60B 04317 Leipzig |
| Generalübernehmer | Landbau Eilenburg AG Kospaer Landstraße 1 04838 Eilenburg |
| Standort | Elsteraue 24, 26, 26a 04159 Leipzig |
| Anzahl Wohnungen | 18 Wohneinheiten |
| Wohnungsgrößen | ca. 90 m ² |

| | |
|----------------------|--|
| Bauweise | KfW 40 / QNG Plus |
| Kaufpreise | 499.500 € bis 539.500 € |
| Stellplätze | 18 Außenstellplätze 3 Stellplätze mit Ladesäulen 3 Behindertenparkplätze |
| Energie | Wärmepumpe und Photovoltaik |
| Begehbarkeit | Barrierefrei |
| Baujahr | 2026-2027 |
| Gesamtfertigstellung | Q3 2027 |

Mein Leipzig lob ich mir! Es ist
ein Klein-Paris und bildet seine Leute.“

Johann Wolfgang von Goethe



Messestadt Leipzig

Die Messe- und Weltstadt **Leipzig** liegt im Zentrum der **Metropolregion Mitteldeutschland** – einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen in den neuen Bundesländern. Mit über **50 strukturbestimmenden Unternehmen** ist die Region ein bedeutender Wachstumsmotor in Ostdeutschland.

Leipzig verbindet **reiches historisches Erbe** mit einer **zukunftsorientierten Entwicklung**. Die Stadt zählt zu den **am schnellsten wachsenden Großstädten Deutschlands** und überzeugt durch eine gelungene Mischung aus **historischer Architektur, kreativen Stadtvierteln** und einer **flourierenden Wirtschaftsstruktur**.

Auch in puncto Lebensqualität setzt Leipzig Maßstäbe: Ein **modernes, gut ausgebautes Nahverkehrsnetz**, eine hohe **Fahrradfreundlichkeit** sowie zahlreiche **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** tragen zur Attraktivität der Stadt bei – sowohl für Einwohner als auch für Investoren.





Leipzig Lützschena Stahmeln

Leben am Wasser, Investieren mit Weitblick

Wo Leipzigs grüne Lunge atmet, fließt nicht nur die Luppe ruhig durch die Landschaft – auch Lebensqualität fließt hier in vollen Zügen. **Lützschena-Stahmeln**, im Nordwesten der Stadt gelegen, vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Weite des Leipziger Auenwaldes mit der urbanen Nähe zur pulsierenden Innenstadt.

Hier ist Natur kein Wochenend-Luxus, sondern Teil des Alltags. Die **Weißer Elster** und die Luppe schlängeln sich idyllisch durch die Landschaft, bieten Raum für Erholung, Bewegung und Begegnung – ob beim Joggen am Wasser, einer Kanutour im Abendlicht oder einem Spaziergang im Schlosspark Lützschena. Der Duft alter Bäume, das Rauschen der Blätter und das Plätschern der Flüsse – das ist Leipzigs sanfter Norden.

Für Familien bietet das Viertel ideale Bedingungen: Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, Spielplätze und Grünflächen laden zum Verweilen ein. Gleichzeitig ist das **Verkehrsnetz hervorragend ausgebaut**: Die **S-Bahn bringt Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum**, und auch mit Auto oder Fahrrad ist man bestens angebunden. Kurze Wege, entspannter Alltag – so fühlt sich modernes Wohnen an.



Stark vernetzt

im wirtschaftlichen Herzen Leipzigs

Die Parkvillen an der Elsteraue überzeugen nicht nur durch ihre naturnahe Umgebung, sondern auch durch eine **hervorragende Anbindung an Leipzigs wichtigste Wirtschaftszentren**.

• **BMW Werk Leipzig** – einer der modernsten Produktionsstandorte Europas mit tausenden Arbeitsplätzen.

• **Porsche Leipzig** – High-End-Automobilfertigung, Innovation und exklusive Teststrecken – ein Aushängeschild der Region.

• **DHL Drehkreuz am Flughafen Leipzig/Halle** – eines der größten Logistikzentren Europas mit stark wachsendem Personalbedarf.

• **Amazon Logistikzentrum Leipzig** – zentraler E-Commerce-Standort mit hoher Arbeitsplatzdichte und dauerhaftem Bedarf an Wohnraum.

• **Beiersdorf Leipzig** – modernste Produktionsstätte des Pflege- und Kosmetikherstellers mit Fokus auf nachhaltige Industrie.

• **Flughafen Leipzig/Halle** – internationale Luftfracht-Drehscheibe und Mobilitätszentrum mit Anbindung an Autobahn, Bahn und Luftverkehr.

Diese wirtschaftliche Vielfalt sorgt für eine **hohe Nachfrage nach Wohnraum**, insbesondere von Fach- und Führungskräften, Projektmitarbeitern und jungen Familien. Die Lage der Parkvillen bietet damit nicht nur Lebensqualität im Grünen, sondern auch **kurze Wege zur Arbeit** – ein unschlagbares Argument für Mieter und eine solide Grundlage für Ihre Kapitalanlage.



Porsche Leipzig



BMW Leipzig



DHL Leipzig



Bauunternehmen Landbau Eilenburg AG

Kompetenz, die Räume schafft – Bauqualität seit über 60 Jahren

Seit Gründung im Jahr 1962 als Zwischengenossenschaftliche Bauorganisation (ZBO) und der Umfirmierung als **Landbau Eilenburg AG** nach der Vereinigung steht das Unternehmen für Qualität, Verlässlichkeit und umfassende Expertise im Hoch- und Tiefbau. Als Generalunternehmer für den Bau der Parkvillen Elsteraue bringt das Unternehmen mit seiner Tochterfirma TSB Hochbau GmbH jahrzehntelange Erfahrung in die Realisierung dieses anspruchsvollen Projekts ein.

Mit einem breit aufgestellten Leistungsspektrum – vom klassischen Rohbau über komplexe Ausbaugewerke bis hin zum schlüsselfertigen Bau – überzeugt die **Landbau Eilenburg AG** durch technische Präzision, termin- und qualitätsgerechte Ausführung sowie ein tiefes Verständnis für die Anforderungen moderner Architektur. Ob Mauer-, Beton- oder Sanierungsarbeiten, ob Planung, Baukalkulation oder gewerkeübergreifende Koordination: Das Unternehmen bietet alles aus einer Hand und versteht sich als verlässlicher Partner für Bauherren, Architekten und Investoren.

Die Parkvillen Elsteraue profitiert von dieser gebündelten Kompetenz. Ihre stilvolle Gestaltung, hochwertige Ausführung und nachhaltige Bauweise sind Ausdruck des professionellen Anspruchs der **Landbau Eilenburg AG** – und unterstreichen eindrucksvoll deren Fähigkeit, klassische Architektur und zeitgemäßen Wohnkomfort in Einklang zu bringen.

über 60 Jahre
Bauerfahrung

über 100.000 m²
errichtete BGF

Zertifiziert und
qualitätsgeprüft

Referenzen



Referenzen

Quartier Siebengrün
04157 Leipzig
BGF: ca. 6.500 m²



Posthof
99085 Erfurt
BGF: ca. 17.800 m²



Wasserturm
04509 Delitzsch
BGF: ca. 3.200 m²



Drei Parkvillen im neoklassizistischen Stil

Zeitlose Architektur trifft auf moderne Wohnkultur

In einem harmonischen Zusammenspiel aus klassischer Eleganz und zeitgemäßer Wohnqualität entstehen drei exklusive Parkvillen im stilvollen neoklassizistischen Design. Großzügig geplant, architektonisch anspruchsvoll umgesetzt und technisch auf dem neuesten Stand, bieten diese Häuser ein durchdachtes Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Nachhaltigkeit und Komfort.

Jede Villa folgt einem modernen, offenen Wohnkonzept, das Luft und Licht Raum gibt – unterstrichen durch bodentiefe Fenster, die natürliche Helligkeit in alle Wohnbereiche bringen. Großzügige **Südbalkone** in den oberen Etagen sowie sonnige **Südterrassen mit weitläufigem Gartenanteil im Erdgeschoss** eröffnen einen freien Blick und erweitern den Wohnraum ins Grüne. Die bevorzugte **Südhanglage** unterstreicht die besondere Qualität dieser Liegenschaft und sorgt für ganzjährig hervorragende Lichtverhältnisse.

Hochwertige Materialien, eine nachhaltige Bauweise nach dem Standard **KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung** sowie klare Linien schaffen ein Ambiente von bleibendem Wert.

Mit Liebe zum Detail wurde an alles gedacht: Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Zusätzliche Abstellflächen sowie ein funktionaler Hauswirtschaftsraum sorgen für Struktur und Ordnung im Alltag – ganz ohne Kompromisse beim Wohnkomfort.

Die Stellplätze im Außenbereich runden das Angebot ab und bieten praktischen Nutzen direkt vor der Tür.

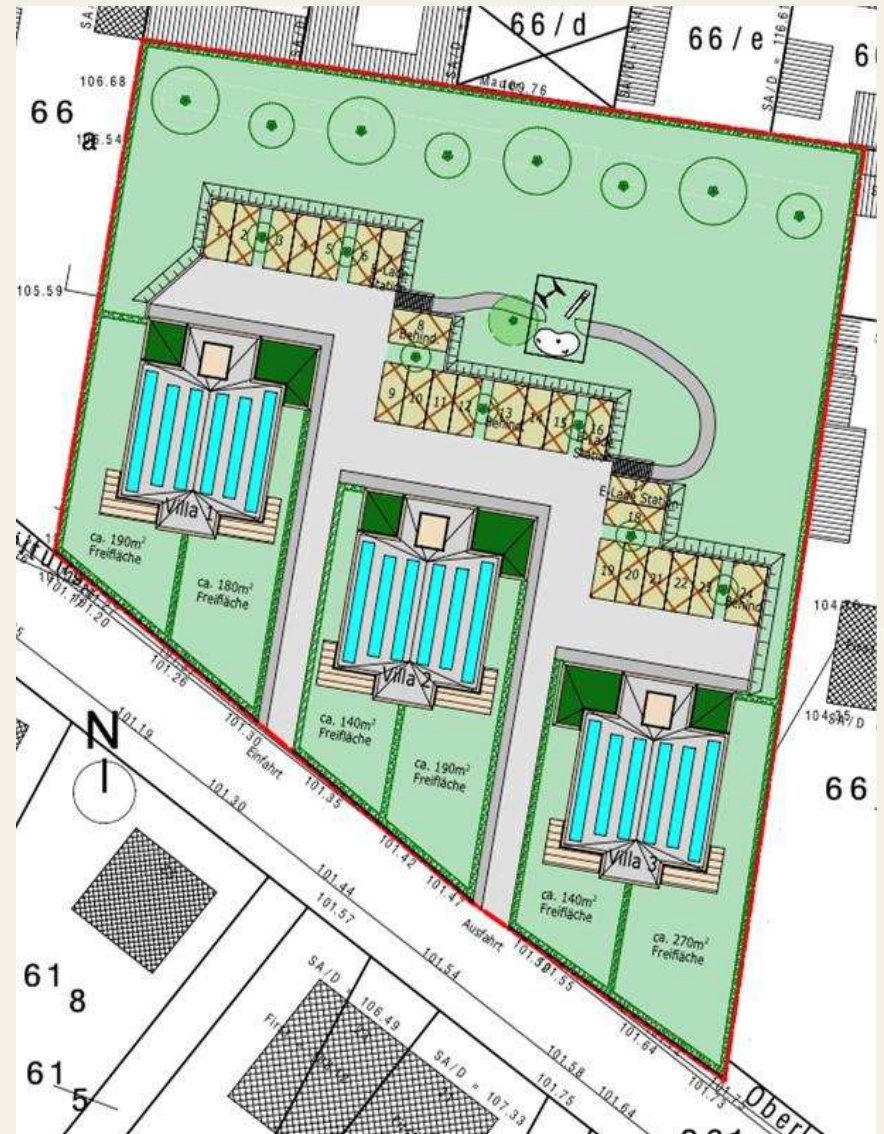
Erleben Sie Wohnen in einer neuen Dimension – stilvoll, effizient und voller Lebensqualität.

Highlights Parkvillen Elsteraue

- 3 Parkvillen in einzigartiger Lage
- Traumhafte Südhanglage mit Blick in die Elsteraue
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 40 mit QNG-Zertifizierung
- Energieversorgung durch Wärmepumpe & Photovoltaik
- Grünfläche auf der Rückseite mit Kinderspielplatz
- Stellplätze mit E-Ladestationen und Behindertenstellplätze
- Uneingeschränkte Begehbarkeit durch barrierefreie Bauweise
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteile bis zu 230 m²
- Großzügige Südbalkone bis zu 15 m²
- Intelligente Grundrisse, Tageslichtdesignbad, zusätzliches Gäste-WC
- Hochwertige Design- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung

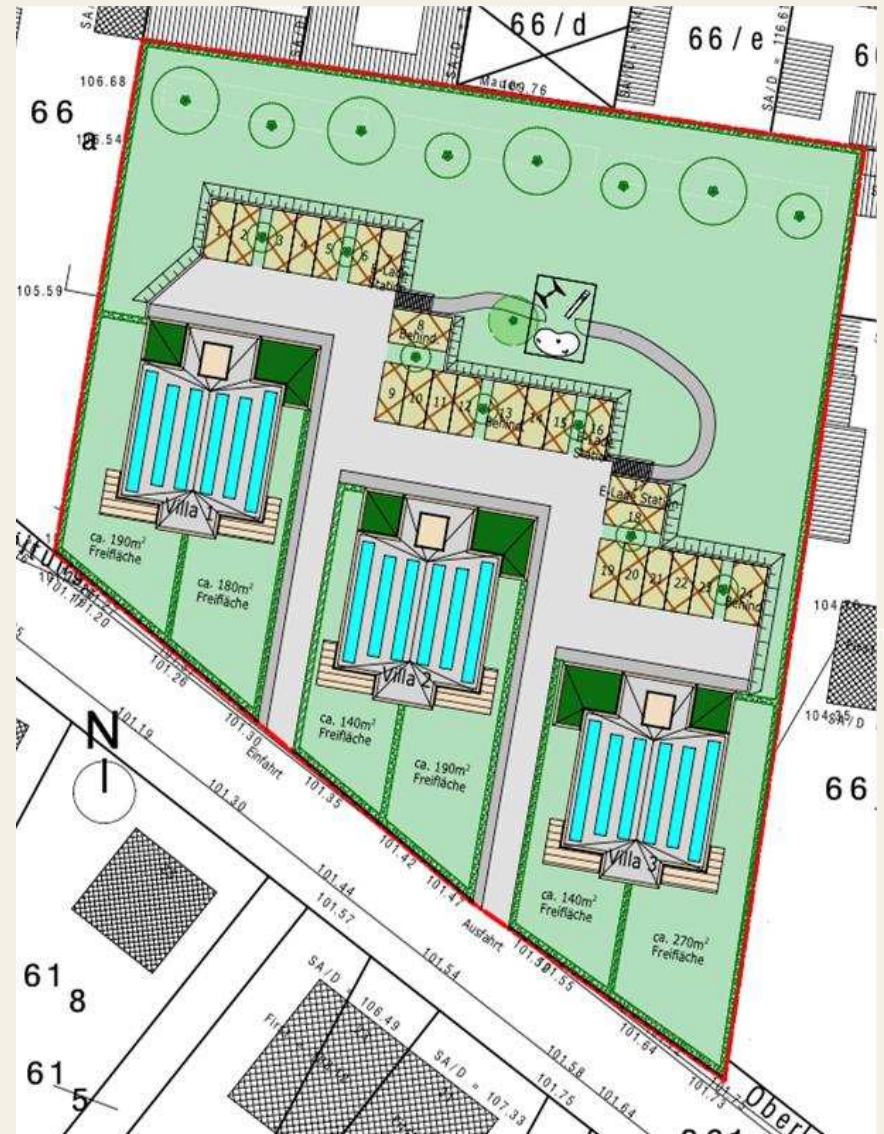
Wohnungsübersicht Villa 1 Lucius

| Nr. | Etage | Zimmer | Wohnfläche |
|------|-------|--------|-----------------------|
| WE 1 | EG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 2 | EG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 3 | 1.OG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 4 | 1.OG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 5 | DG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 6 | DG | 3 | ca. 90 m ² |



Wohnungsübersicht Villa 2 Josefina

| Nr. | Etage | Zimmer | Wohnfläche |
|-------|-------|--------|-----------------------|
| WE 7 | EG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 8 | EG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 9 | 1.OG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 10 | 1.OG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 11 | DG | 3 | ca. 90 m ² |
| WE 12 | DG | 3 | ca. 90 m ² |



Schlafzimmer (unverbindliche Visualisierung)



Kinderzimmer (unverbindliche Visualisierung)



Designbad (unverbindliche Visualisierung)





Wohnzimmer (unverbindliche Visualisierung)

Wohnzimmer (unverbindliche Visualisierung)



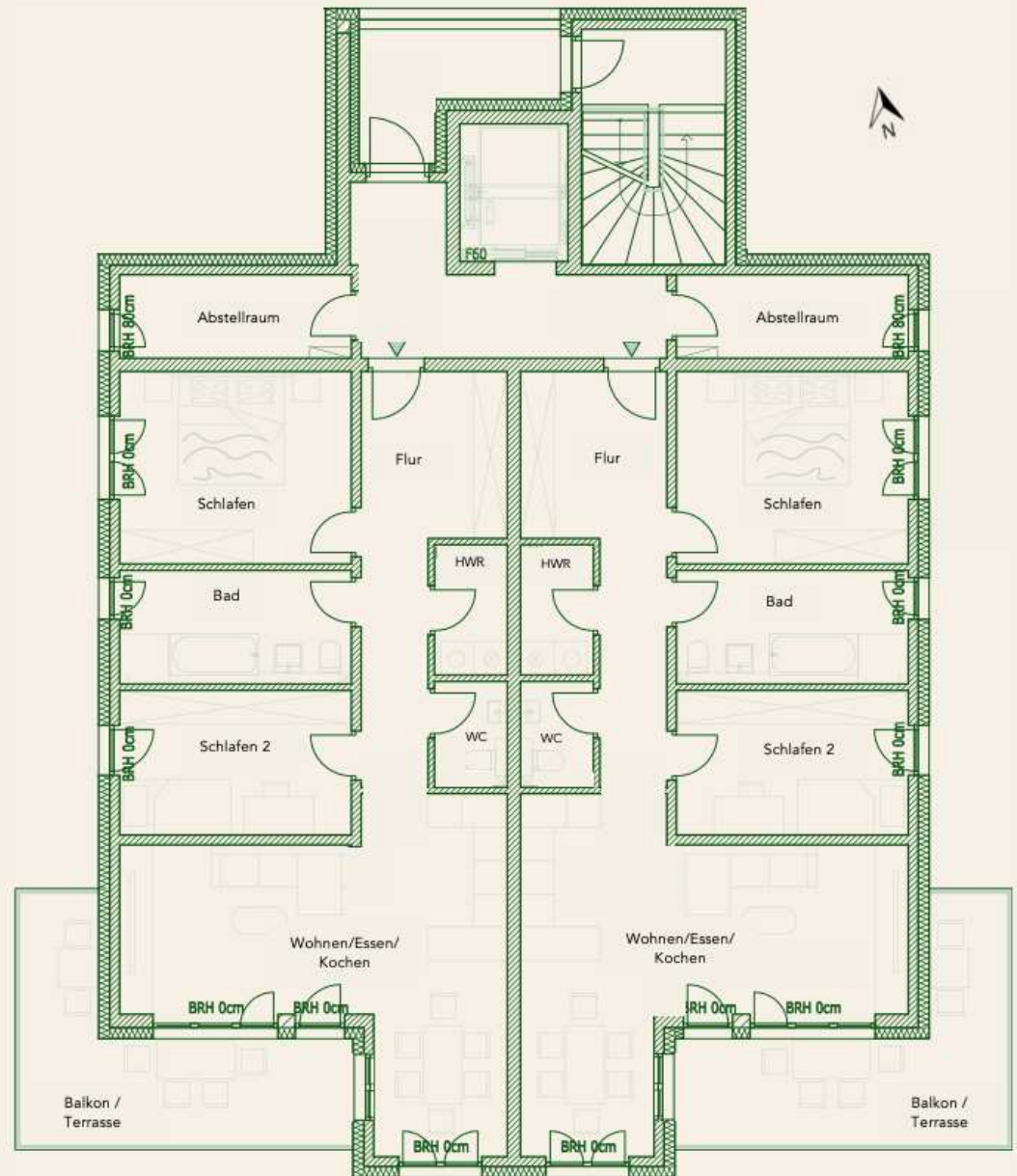
Küche (unverbindliche Visualisierung)



Etagengrundriss

Erdgeschoss Nutzfläche

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Abstellraum (100%) | 6,10 m ² |
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Terrasse (100%) | 14,40 m ² |
| <u>Gesamte Nutzfläche</u> | <u>103,30 m²</u> |



* Die Grundrisse aller Wohneinheiten sind grundsätzlich identisch.. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Grundriss EG West

WE 1, WE 7, WE 13

| | |
|---------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**



Grundriss EG Ost

WE 2, WE 8, WE 14

| | |
|---------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

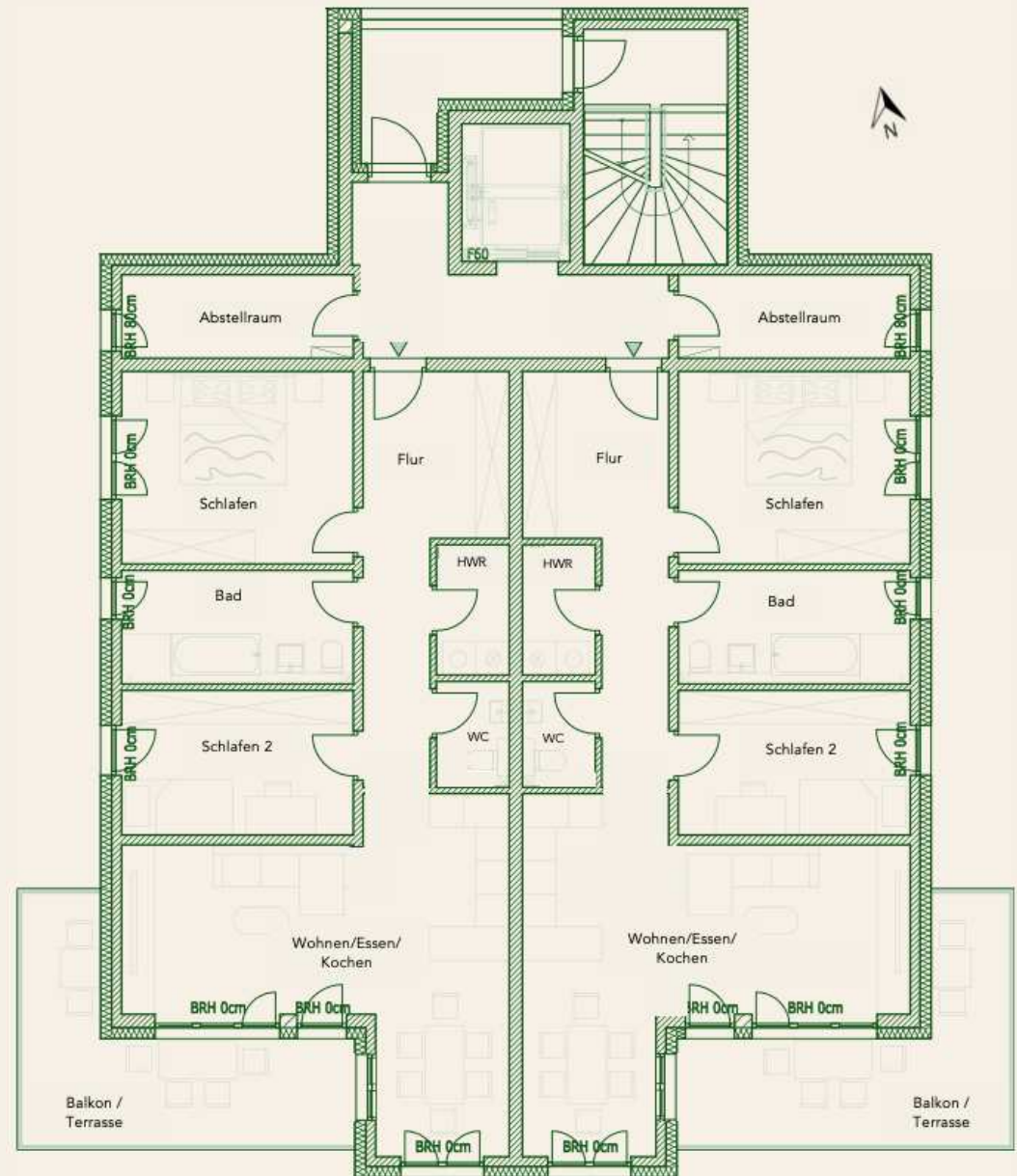
Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**



Etagengrundriss

1. OG Nutzfläche

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Abstellraum (100%) | 6,10 m ² |
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 14,40 m ² |
| <u>Gesamte Nutzfläche</u> | <u>103,30 m²</u> |



* Die Grundrisse aller Wohneinheiten sind grundsätzlich identisch.. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Grundriss 1. OG West

WE 3, WE 9, WE 15

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**



Grundriss 1. OG Ost

WE 4, WE 10, WE 16

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

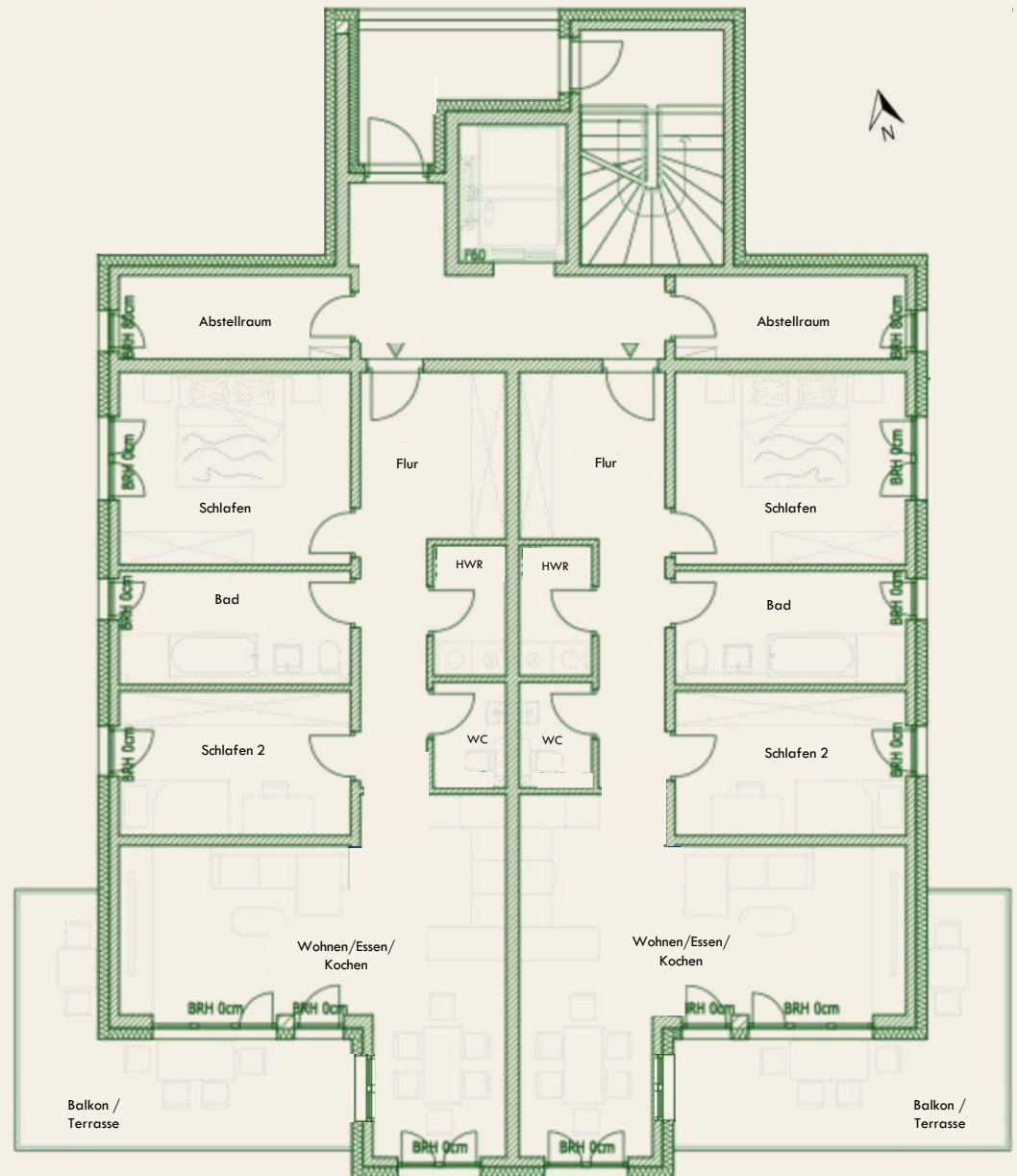
Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**



Etagengrundriss

Dachgeschoss Nutzfläche

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Abstellraum (100%) | 6,10 m ² |
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 14,40 m ² |
| <u>Gesamte Nutzfläche</u> | <u>103,30 m²</u> |



* Die Grundrisse aller Wohneinheiten sind grundsätzlich identisch.. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Grundriss DG West

WE 5, WE 11, WE 17

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**



Grundriss DG Ost

WE 6, WE 12, WE 18

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Flur | 13,40 m ² |
| HWR | 3,00 m ² |
| WC | 2,40 m ² |
| Schlafen | 14,40 m ² |
| Bad | 8,40 m ² |
| Schlafen 2 | 10,80 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 30,40 m ² |
| Balkon/Terrasse (50%) | 7,20 m ² |

Gesamte Wohnfläche **90,00 m²**





Höchste Bauqualität

Durch TÜV Süd Baucontrolling

Für Ihre Investition zählt jedes Detail – deshalb begleiten wir die Bauphase mit einem **unabhängigen baubegleitenden Qualitätscontrolling** nach Makler und Bauträgerverordnung (MaBV) durch den TÜV SÜD. So stellen wir sicher, dass höchste Standards nicht nur geplant, sondern auch konsequent umgesetzt werden.

Ein erfahrener Sachverständiger prüft den Baufortschritt in **regelmäßigen Intervallen direkt vor Ort**. Ziel ist es, potenzielle Mängel frühzeitig zu erkennen, Abweichungen vom Soll zu vermeiden und gezielt Gegenmaßnahmen zu empfehlen – **bevor Probleme überhaupt entstehen**.

Die Qualitätssicherung erfolgt durch insgesamt rund **sechs systematische Baustellenbegehungen**, bei denen die **Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Langlebigkeit** der Bauausführung im Fokus stehen. Jede Begehung wird durch einen **detaillierten Bericht mit fotografischer Dokumentation** festgehalten – transparent, nachvollziehbar und professionell.

Dieses strukturierte Vorgehen gibt Ihnen während der gesamten Bauphase das gute Gefühl, auf eine solide und kontrollierte Bauausführung zu setzen – **verlässlich geprüft, TÜV-geprüft und wertstabil**.



Energieeffiziente Bauausführung

KfW Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung

Hochwärmegedämmte Gebäudehülle

→ Minimiert Energieverluste und senkt dauerhaft Heizkosten.

3-fach isolierverglaste Fenster

→ Angenehmes Raumklima und Ruhe

Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

→ Effiziente, umweltfreundliche Heiztechnik – zukunftssicher und unabhängig von fossilen Energieträgern.

Photovoltaikanlage

→ Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung – reduziert Betriebskosten.

Nachhaltige Bau- und Dämmstoffe

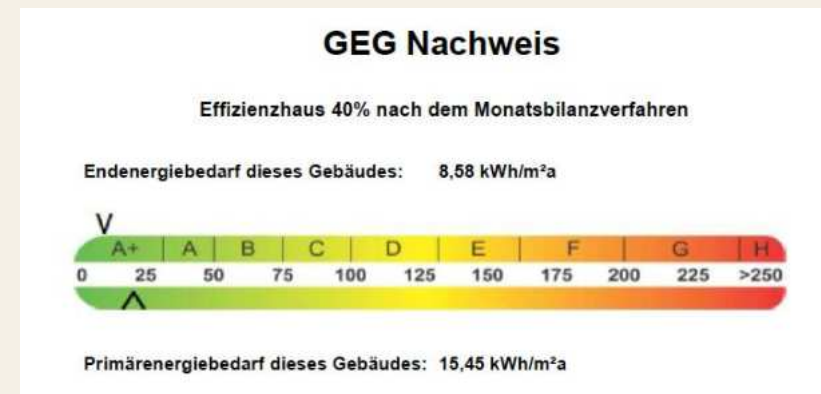
→ ökologisch verantwortlich und nachhaltige Baumaterialien

QNG-zertifizierte Bauweise

→ Staatlich geprüft auf Umweltverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialen Wohnkomfort.

Hochwertige Sanitärausstattung und Designbäder

→ Langlebige Materialien, modernes Ambiente – werthaltig und stilvoll.



Baubeschreibung kompakt

1. ROHBAU

- 1.1 Gründung
- 1.2 Wände
- 1.3 Abdichtung
- 1.4 Geschossdecken
- 1.5 Treppen
- 1.6 Balkone
- 1.7 Dach

2. MEDIEN, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 2.1 Entwässerung
- 2.2 Strom, Wasser, Telefon, TV, Internet

3. FASSADE

- 3.1 Wärmedämmverbundsystem
- 3.2 Fenster
- 3.3 Verschattung
- 3.4 Hauseingang

4. AUSBAU

- 4.1 Wände
- 4.2 Decken
- 4.3 Böden
- 4.4 Geländer, Handläufe
- 4.5 Trennwände
- 4.6 Innentüren

5. HAUSTECHNIK

- 5.1 Hausanschluss-, Technikräume
- 5.2 Heizung, Warmwasser
- 5.3 Sanitär
- 5.4 Elektro
- 5.5 Kommunikation
- 5.6 Lüftung
- 5.7 Aufzug
- 5.8 Blitzschutz, Erdung
- 5.9 Photovoltaikanlage

6. AUSSENANLAGEN

- 6.1 Wege
- 6.2 Bepflanzung, Einfriedung
- 6.3 Müllplatz
- 6.4 Außenbeleuchtung
- 6.5 Stellplatz

7. Hinweise

Baubeschreibung

1. ROHBAU

1.1 Gründung

Tragende Bodenplatte (nach statischen Erfordernissen) in Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht, Perimeterdämmung nach Erfordernis (mind. gem. Vorgaben der GEG und bauphysikalischem Nachweis)

1.2 Wände

Außenwände aus max. 24 cm dickem Kalksandstein-Mauerwerk und/oder max. 24 cm dicken Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem (gemäß Tragwerksplanung nichttragende Innenwände und Installationsschächte aus 10,0 cm bis 12,5 cm dicken zweilagig mit Gipskarton beplankten Metallständerwänden)

1.3 Abdichtung

Als horizontale Abdichtung wird, soweit erforderlich, eine wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte und Bitumenbahnen oder Dichtschlämme in der Lagerfuge der Mauerwerkswände im KG und EG, gem. DIN 18533 hergestellt. Als vertikale Abdichtung werden, soweit erforderlich, wasserundurchlässige Stahlbetonbauteile, oder alternativ bituminöse oder kunststoffmodifizierte Dickbeschichtungen ausgeführt. Terrassen- und Balkonabdichtungen erfolgen gemäß DIN 18531 und werden 15cm über die wasserführende Schicht hochgeführt.

1.4 Geschossdecken

Als Fertigteile oder Halbfertigteile aus Stahlbeton entsprechend statischen Vorgaben, Unterseite in Sichtbetonklasse SB2 (siehe Ausbau 4.2)

1.5 Treppen

Diese werden gemäß statischen und schallschutztechnischen Vorgaben als Stahlbetonfertigteil mit schallentkoppelten Treppenläufen und Laufflächen hergestellt.

1.6 Balkon

Fertig- oder Halbfertigteile mit Aufbeton gemäß statischen Vorgaben mit thermischer Trennung durch ISO-Körbe, Sichtbetonklasse SB2, Ansichtsflächen eventuell gespachtelt.

1.7 Dach

Die Hauptdachfläche wird als schwach geneigtes Flachdach mit einer Wärmedämmung, Photovoltaikanlage und geeigneter Dachabdichtung gem. Architektur- und Fachplanung ausgeführt. Flachdächer im EG werden begrünt.

2. MEDIEN, VERSORGUNG und ENTSORGUNG

2.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird gemäß Entwässerungskonzept über geeigneten, auf dem Grundstück befindlichen Übergabeschacht an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Regenwasser wird entsprechend Entwässerungskonzept mittels Rigolen o.ä. auf dem Grundstück zwischengespeichert und eingeleitet.

2.2 Strom, Wasser, Telefon, TV, Internet

Herstellung aller notwendigen Hausanschlüsse für Strom, Trink- und Abwasser sowie Breitbandkabelversorgung, Breitband und Telefon nach Vereinbarung mit örtlichem Netzbetreiber

3. FASSADE

3.1 Wärmedämmverbundsystem

Die Wärmedämmung der Fassade wird mind. gem. GEG (und Berechnung des bauphysikalischen Nachweises) im Standard KfW 40 erstellt, mit einem Farbkonzept und einer Fensteraufgliederung gemäß Architekturplanung.

3.2 Fenster

Isolierverglasung (entsprechend den Vorgaben des bauphysikalischen Nachweises), Dreh- bzw. Drehkipplügel, silberfarbene Leichtmetallfenstergriffe, Fabrikat: „Hoppe Amsterdam“ oder gleichwertig, im Erdgeschoss abschließbar oder als Schiebeelemente gem. Angabe Architekturplanung, Oberfläche in Standardfarbe foliert oder gestrichen gem. Farbkonzept des Architekten, Fenstertüren mit Griffmuschel außen, Außenluftdurchlässe in Fensterleibung oder Fensterfalzlüfter, alle bodentiefen Fensterelemente ohne Balkon/Loggia/Terrasse werden mit einer Absturzsicherung oder einem Brüstungsriegel mit Verglasung nach DIN 18008-4 ausgestattet, Fensterbänke innen und außen gem. Architekturplanung

3.3 Verschattung

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten außenliegende Sonnenschutzelemente (Außenjalousie) gemäß Wärmeschutz-nachweis, mit elektrischer Steuerung.

Die Balkonfenster und Balkontüren an der Südseite im Dachgeschoß erhalten eine Markise.

3.4 Hauseingang

Aluminiumprofilelemente mit einem Drehflügel mit Edelstahlgriffstange, Sicherheitsglas, Zylinderschloss, Sicherheitsbeschlag, Gleitschienentürschließer, Türfeststeller, elektrischer Türöffner, Farb-Video-Gegensprechanlage. Farbausführung gem. Gestaltungskonzept der Architekturplanung, postnormgerechte Briefkastenanlage, eingelassene Schmutzfangmatte.

4. AUSBAU

4.1 Wände

Innenwände in Wohnräumen werden in Dünnputz mit Kalk-/Gipsputz in Q3 Qualität hergestellt. In Teilbereichen wird gem. Architekturplanung zusätzlich ein Malervlies aufgebracht. Die Wände erhalten einen Dispersionsfarbanstrich. Bäder bekommen gem. Architekturplanung Wandfliesen.

4.2 Decken

Alle Decken werden mit Malervlies versehen und erhalten einen Dispersionsanstrich.

4.3 Böden

Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich / Heizestrich mit Trittschalldämmung gem. GEG; Treppenhäuser einen Verbundestrich. Darauf erhalten alle Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume einen für Fußbodenheizung geeigneten Belag entsprechend Architekturplanung. In allen Räumen wird Designboden, in den Bädern und Hauswirtschaftsräumen wird ein großformatiger Fliesenbelag aus Feinsteinzeug ausgeführt. Treppenhäuser bekommen gem. Architekturplanung einen Fliesenbelag aus Feinsteinzeug.

4.4 Geländer, Handläufe

Geländer wird als Flachstahlkonstruktion blickoffen ausgeführt, mit einer Oberflächenvergütung gemäß Architekturplanung. Im Treppenhaus werden Handläufe rund gem. statischen und architektonischen Vorgaben in Edelstahl ausgeführt.

4.5 Trennwände

Trennwände und Installationsschächte aus GK-Ständerwänden werden gespachtelt, geschliffen und mit einem Dispersionsanstrich versehen. In Nassbereichen werden diese mit einem Malervlies und Fliesenbelag, gemäß Architektenplanung, ausgeführt.

4.6 Innentüren

Generell wird eine Schließanlage für Hauseingangs-, Wirtschaftsraum- und Wohnungseingangstür geliefert. Wohnungseingangstüren im Vollspan RC2 mit 3-fach Verriegelung, Spion, Gleitschienenobentürschließer und Absenkdichtung Klimaklasse III. Türen mit Stahlumfassungszarge im Doppelfalz in glatter CPL-Oberfläche. Edelstahlbeschläge mit Wechsel-Sicherheitsgarnitur. Innentüren im Vollspan mit Unterschnitt (Lüftung Bad und WC 2,5cm) und 3-seitiger Dichtung und gerundeten Kanten in Holzzarge. Türen mit Edelstahl- (evtl. Rosetten-) Beschlag und Buntbartschloss.

5. HAUSTECHNIK

5.1 Hausanschluss Technikräume

Die erforderlichen Hausanschlüsse für die Medien Strom, Trink- und Abwasser, Telefon und Fernsehen werden durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen nach Erfordernis und entsprechend den jeweils geltenden Nutzungsvereinbarungen hergestellt.

5.2 Heizung, Warmwasser

Es erfolgt der Einbau einer modernen zeit- und witterungsgesteuerten Heizungsanlage mit zentraler Wärmeerzeugung über Wärmepumpen. Die Leistung wird entsprechend einer gesonderten Wärmebedarfsermittlung dimensioniert und erfolgt auf Grundlage des GEG. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, gesteuert über Raumthermostate, mit entsprechendem Heizkreisverteiler. Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmer mit elektr. Anschluss. Warmwasser wird an der Verbrauchsstelle dezentral über geeignete elektrische Durchlauferhitzer bereitgestellt.

5.3 Sanitär

Die Rohinstallationen erfolgen gem. GEG und TGA-Planung auf dem aktuellen Stand gemäß Haustechnikplanung mit entsprechender Schall- und Wärmedämmung. Verbrauchsräume (Küchen, Bäder, etc.) erhalten Zähler und Absperrrichtungen. Küchen erhalten die notwendigen Anschlüsse als Eckventil und Abwasseranschluss auch für Geschirrspüler. Je Wohneinheit erfolgt die Errichtung eines Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlusses. Balkone / Terrassen erhalten eine Außenzapfstelle mit frostfreiem Absperrventil. Bäder und Toiletten erhalten Garnituren (Sanitärkeramik), Duschen mit bodentiefen Duschtassen und mit ESG Duschatrennung ausgeführt (siehe Architekturplanung).

5.4 Elektroinstallation

Die Rohinstallation erfolgt nach Richtlinien und Vorschriften der VDI und der zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Alle Leitungen, Schalter und Steckdosen werden unter Putz ausgeführt. Als Schalterprogramm wird Fabrikat JUNG o. ä. gewählt. Anzahl und Einbauort Schalter und Beleuchtung erfolgen nach Architekturplanung zweckmäßig.

Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder oder alternativ über Lichtschalter. Außenbeleuchtung auch über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

Verbrauchszählerschränke befinden sich gem. Planung an einer frei zugänglichen Stelle. Nach GEG und gemäß Außenanlagenplanung wird eine Photovoltaikanlage errichtet.

5.5 Kommunikation

Es erfolgt eine Verkabelung vom zentralen Hausanschluss bis zum Medienverteiler je Wohnungseinheit auch mit Breitband (Koaxial). Je Wohnraum wird jeweils ein kombinierter Anschluss vorgesehen.

5.6 Lüftung

Innenliegende Bäder und Küchen erhalten eine mechanische Entlüftungseinrichtungen über Schacht und Dach mittels Elektro-Ventilatoren mit Lichtschalter und Nachlauf (Strangentlüftung), Wohnraumlüftung erfolgt über Fensterfalz.

5.7 Aufzug

Nach Bauantragsplanung wird ein maschinenraumloser Personenaufzug für ca. 4-6 Personen mit Haltestellen in allen Geschossen, innovativer Ausstattung (SCHINDLER, o.ä.) in barrierefreier Ausführung installiert. Fahrkorb mit funktionellem Bedientableau, großformatigem Wandspiegel, Handlauf, Bodenbelag wie Treppenhaus und LED-Deckenbeleuchtung mit innovativem Lichtkonzept.

5.8 Blitzschutz Erdung

Der Blitzschutz und die Erdungsanlage erfolgen nach Fachplanung und entsprechenden Vorschriften.

5.9 Photovoltaikanlage

Jedes Haus erhält eine Photovoltaikanlage. Diese Anlage wird jeweils auf dem Hauptdach der Gebäude installiert. Es kommt ein Lithium-Ionen-Batteriespeicher je Gebäude zur vorrangigen Nutzung für die Gemeinschaftsanlagen, (z.B. Allgemeinstrom, Wärmepumpe, Beleuchtung, ggf. Ladepunkte) zur Anwendung. Dies führt zu einer Reduktion der Stromkosten der Allgemeinstromverbraucher.

6. AUSSENANLAGEN

6.1 Wege

Wege werden gemäß Planung prinzipiell mit einem möglichst geringem Versiegelungsgrad als Betonpflaster hergestellt. Zuwegungen zu den Stellplätzen werden ebenfalls im Betonpflaster oder als Asphaltflächen (siehe Planung) ausgeführt.

6.2 Bepflanzung, Einfriedung

Diese erfolgt gemäß Außenanlagenplanung mit Rasenflächen, Bodendeckern, Bäumen (Begrünungssatzung), Solitärpflanzen und Niedriggehölzen. Die Einfriedungen straßenseitig erfolgen gemäß Außenanlagenplan mit einer Zaunanlage.

6.3 Müllplatz

Zur Eindämmung von Geruchsbelästigung und Vermeidung von ungewollter Fremdnutzung wird der zentrale Müllplatz im EG in das Gebäude integriert. Der Zugang erfolgt ebenfalls mittels zentraler Schließanlage.

6.4 Außen- und Fassadenbeleuchtung

Gemäß Außenanlagenplanung mittels Bewegungsmelder und Dämmerungsschaltung.

6.5 Stellplatz

Gemäß Außenanlagenplanung werden je Haus 6 Stellplätze, 1 Behindertenstellplatz und 1 Stellplatz e-Auto mit Lademöglichkeit erstellt.

7. HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorbenannten Baubeschreibungen bezieht. In den Prospektplänen und Visualisierungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Küchen, Waschmaschinen etc. sind nur Gestaltungsbeispiele und nicht im Lieferumfang enthalten. Der Bauträger, die Parkvillen Elsteraue GmbH, stimmt sich dahingehend mit dem Generalunternehmer, der Landbau Eilenburg AG (LEAG) im Zuge gemeinsamer Bemusterungen ab. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt. Für die Ausführung des Bauvorhabens dienen Planungsunterlagen und die anerkannten Regeln der Technik. Änderungen der Planung (auch der Freiflächenplanung), in Bezug auf vorgesehene Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen, nachbarlichen und behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig oder zweckmäßig erweist und sich nicht wertmindernd auswirkt. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordert. Vor allem in den ersten Jahren nach Übergabe der Wohnungen ist darauf zu achten, dass Schränke und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und

ausreichend Hinterlüftungsmöglichkeit, insbesondere vor Außenwänden, aufgestellt werden. Es ist auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung zu achten. Auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissbildungen (Haarrissen) durch z.B. Kriechen, Schwinden oder Setzen kommen. Diese stellen aber keinen Gewährleistungsmangel dar. Dauerelastische Ver fugungen können vor allem in Wand- Bodenbereichen durch Senkungen (Estrich-Schüsselung) abreißen. Hier handelt es sich um Wartungsfugen, die keiner Gewährleistung unterliegen. Wartungsfugen sowie sämtliche weitere elastische Ver fugungen sind regelmäßig durch den Käufer bzw. Nutzer zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um Folgeschäden auszuschließen. Sämtliche Anstriche, insbesondere witterungsausgesetzte Bauteile, sind laufend zu warten und zu pflegen. Alle beweglichen Teile – Heizungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen, Elektroanlagen, Fenster und Dachflächen sind durch Wartungen turnusmäßig zu prüfen, um eine dauerhafte Funktion zu gewährleisten. Verschleißteile sowie elektronische Bauteile unterliegen der Gewährleistung von 6 Monaten. Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, die vorgenannten Punkte durch durchlaufende Wartungen in einem ordentlichen Zustand zu halten. Abnutzungen von besonders Verschleiß unterliegenden Bauteilen sind kein Mangelanspruch im Sinne der Sachmängelhaftung. Dies gilt auch für Batterien, Akkumulatoren und andere Speicher- und Versorgungsmedien im Bereich der Haustechnik.

Für die Projektentwicklung und Planung wurden qualifizierte Ingenieure und Architekten eingesetzt. Die Bauüberwachung erfolgt unabhängig, der eigenen stetigen Überwachungsleistungen seitens des Generalunternehmers LEAG, durch den TÜV-Verband.

Haftungsausschluss & Rechtliche Hinweise

Das aus einem Teil bestehende Exposé enthält ein Angebot der wohn-denkmal.de GmbH (im Folgenden „WD“). Die WD übernimmt die Vertriebskoordination des Gesamtprojekts, ist Prospektherausgeber und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu vertreiben. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie.

Der Initiator (Parkvillen Elsteraue GmbH) und die WD erbringen keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass das Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen.

Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen. Das vorliegende Exposé informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche des Prospektherausgebers wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kauf-entscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht der Prospektherausgeber für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf.

vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt der Prospektherausgeber keine Verantwortung, da diese dem Prospektherausgeber in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen Situation sinnvoll und vertretbar ist.

Parkvillen Elsteraue auf einen Blick

3 exklusive Parkvillen im neoklassizistischen Stil

- ✓ Zeitlose Architektur trifft moderne Wohnkultur
- ✓ Traumhafte Südhanglage mit Blick in die Elsteraue
- ✓ Exklusive Ausstattung im Kaufpreis inbegriffen

Wohnen im Grünen

- ✓ Großzügige Südbalkone bis 15 m²
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen bis 230 m²
- ✓ Stellplätze, Grünflächen & Spielplatz

Durchdachte Wohnqualität

- ✓ Intelligente Grundrisse, bodentiefe Fenster, Barrierefrei
- ✓ Tageslichtbad + Gäste-WC
- ✓ Hochwertiger Designbelag & Fliesenböden, Fußbodenheizung

Lebensqualität in Leipzig-Lützschena

- ✓ Naturidylle: Auenwald, Weiße Elster & Luppe
- ✓ Familienfreundlich: Kitas & Schulen in der Nähe
- ✓ Perfekte Anbindung: S-Bahn, Autobahn, Flughafen, Fahrradwege

Nachhaltigkeit

- ✓ Energieversorgung durch Wärmepumpe & Photovoltaik
- ✓ Energieeffiziente Bauweise nach KfW 40 / QNG-Zertifizierung

Steuerliche Vorteile

- ✓ Zinsgünstiges KfW-Darlehen bis zu 150.000 Euro
- ✓ Degressive Abschreibung nach §7 Abs. 5a EStG
- ✓ Sonderabschreibung nach §7b EStG