

32



☎
0351-2570915

Ihre Fragen beantworten wir
gerne telefonisch

GUTZKOWSTR. 32



Unser Schönes Dresden



32

Inhalt Exposé

Objektlage Dresden

Objektlage Südvorstadt & Altstadt

Objektbeschreibung

Objektausstattung

Objektlage

Umgebungsplan

Lageplan

Grundrisse

Baubeschreibung

Referenzen

Unser Leistungsversprechen

Der Erwerb einer Immobilie ist Vertrauenssache. Wenn Sie sich für eine Immobilie der USD Immobilien GmbH entscheiden, verbindet sich Ihr besonderer Anspruch mit unserer Professionalität.

Mit 27 Jahren Erfahrung in Neubau und Sanierung und mehr als 3.700 fertiggestellten Wohnungen bieten wir Ihnen Verlässlichkeit, Kompetenz und Qualität. Der Name USD - Unser Schönes Dresden - steht für unsere besondere Beziehung zu Dresden und unserem Ansatz, anspruchsvolle Architektur in bester Qualität in Dresden zu gestalten.

Damit diese Qualität auch sichtbar wird, arbeitet das USD-Team engagiert und in enger Zusammenarbeit mit Architekten, Behörden, Ingenieuren, Handwerkern und Erwerbern an diesem Ergebnis. Alle Leistungen für Ihr Immobilienschmuckstück realisieren wir flexibel

und an Ihren Wünschen orientiert. Während der gesamten Bauzeit wird die Ausführung der Bauhandwerksleistungen durch unabhängige Sachverständige der TÜV SÜD Industrie Service GmbH begleitet. Das baubegleitende Baucontrolling sichert die Einhaltung der gültigen Bauregelwerke und die Umsetzung der vertraglich zugesicherten Bauqualität ab.

Die Immobilie zeichnet sich durch die Liebe zum Detail, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Unverwechselbarkeit aus.

Sie erhalten mit dieser Immobilie die Gelegenheit, in eine der besten innerstädtischen Lagen in Dresden zu investieren und von der Erfahrung und spezifischen Kompetenz der USD Immobilien GmbH zu profitieren.

Investieren Sie werthaltig in Ihre Zukunft!

**27 JAHRE
USD IMMOBILIEN GMBH**

Dresden

Einwohner
560.641 (31.12.2018)

Fläche
328 km²
(München 311 km² / Berlin 892 km²)

Seehöhe
113 m über NN (Dresden Altstadt)

Bevölkerungsdichte
1.709 EW/km² (31.12.2018)

Durchschnittsalter
43 Jahre

über 50 Museen, darunter
weltberühmte Sammlungen

mehr als 35 Theater und
Kleinkunsthöhlen

62 % Wald- und
Grünfläche

Willkommen in Dresden, einem der attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Mit etwa 560.000 Einwohnern ist Dresden, nach Leipzig, die zweitgrößte sächsische Stadt und die zwölftgrößte Stadt Deutschlands. Sie liegt beiderseits der Elbe zu großen Teilen in der Dresdner Elbtalweitung, eingebettet zwischen den Ausläufern des Osterzgebirges, dem Steilabfall der Lausitzer Granitplatte und dem Elbsandsteingebirge.

Als Sitz der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Landtages sowie zahlreicher Landesbehörden ist Dresden das politische Zentrum Sachsens. Hier sind bedeutende Forschungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen des Freistaates konzentriert, darunter die renommierte Technische Universität Dresden als einzige Exzellenzuniversität Ostdeutschlands sowie zahlreiche Fraunhofer-Einrichtungen und Max-Planck-Institute. Jährlich locken zwei große Museumsverbände – die weltberühmten Staatlichen Kunstsammlungen und die Museen der Stadt Dresden mit ihren Ausstellungen – viele Millionen Touristen aus aller Welt an. Die Semperoper, zahlreiche Theater, die Staatsoperette aber auch die Dresdner Philharmonie und die Staatskapelle als Klangkörper von Weltrang begründen Dresdens Ruf als bedeutende Kunst- und Kulturstadt.

Die an der Elbe gelegene, kreisfreie Stadt ist Verkehrsknotenpunkt und wirtschaftliches Zentrum des Ballungsraumes Dresden, einer der wirtschaftlich dynamischsten Regionen in Deutschland mit knapp 800.000 Einwohnern. Innovationen und Spitzentechnologien spielen im Raum Dresden seit jeher eine herausragende Rolle. Motor der rasanten aber auch nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung sind die Mikroelektronik (Silicon Saxony), aber auch die Bio- und Nanotechnologie, in denen Dresden weltweit eine führende Rolle einnimmt.

Einen großen Beitrag zur Wertschöpfung in der Region Dresden leisten auch die Branchen Pharmazie und Kosmetik, Maschinen-, Fahrzeug- und Anlagenbau, Lebensmittel, die optische Industrie, Dienstleistungen und Handel sowie der Tourismus.

Dresden zählt mit rund zwei Dritteln an Wald- und Grünflächen zu den grünsten Städten Europas. Die Dresdner Heide, zahlreiche Parkanlagen wie der Große Garten, der Waldpark oder der Schlosspark Pillnitz, aber auch die weitläufigen und naturbelassenen Elbwiesen bieten einen großen Erholungs- und Freizeitwert. Es ist leicht, hier zu entspannen – in der Stadt selbst oder bei einem Ausflug in die Umgebung. Im Südosten locken die bezaubernden Felslandschaften der Sächsischen Schweiz, im Nordwesten laden die Weinberge des Sächsischen Elblandes um Radebeul und Meißen und im Süden die Ausläufer des östlichen Erzgebirges zum Wandern und Genießen ein.

Heute ist Dresden einer der zukunftsträchtigsten Standorte in Deutschland. Begehrt ist die sächsische Landeshauptstadt aber auch wegen ihrer hohen Lebensqualität. Dresden hat vor wenigen Jahren im europäischen Städtetest des Managermagazins 100 von 100 möglichen Punkten für die Lebensqualität erhalten – mehr als München oder Wien. In Dresden fühlt man sich immer ein wenig wie südlich der Alpen. Nicht ohne Grund wird die Stadt auch als „Elbflorenz“ gerühmt.

Dresden – die beste Entscheidung!



Objektlage

Dresden – Südvorstadt & Altstadt

Dresden boomt und der Süden der Stadt wird zunehmend zu einer sehr gefragten Wohngegend. Das Stadtviertel gehört – ebenso wie Striesen, Blasewitz und Loschwitz – mit viel Grün und attraktiven Altbauten zu den gehobenen Wohngebieten der sächsischen Landeshauptstadt.

Die Südvorstadt zeichnet sich dabei durch eine ruhige und zugleich zentrale Lage sowie eine hochkarätige Nachbarschaft aus: Der Campus der Exzellenzuniversität TU Dresden, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie wichtige Institute der Max-Planck- und der Fraunhofer-Gesellschaft befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aus diesem Grund wird das Gebiet oft als „Uni-Viertel“ Dresdens bezeichnet.

Besonders Studenten sowie Professoren und Hochschullehrer suchen Wohnungen im Süden Dresdens. Derzeit freuen sich 45.000 Studentinnen und Studenten aus dem In- und Ausland über ideale Studienbedingungen in einer der schönsten Städte Deutschlands. Damit sind acht Prozent der Dresdner Einwohner Studierende – und potenzielle Mieter für eine Wohnung in der Südvorstadt.

Stark in der Forschung und engagiert in der Lehre, genießen Dresdens Hochschulen weltweit einen exzellenten Ruf. Ihre Absolventen sind weit über die deutschen Grenzen hinaus gefragt. In Dresden finden viele von ihnen ebenfalls einen attraktiven Job – nicht zuletzt auch durch die engen Kontakte der Hochschulen zu den Hightech-Unternehmen in der Region.

Als Wirtschaftsstandort bietet Dresden eine beispiellos dynamische Entwicklung, zudem eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Sachsens Landeshauptstadt wird beständig weiterwachsen und auch die Hochschulen an der Elbe prosperieren. Investoren dürfen daher davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch langfristig weiter steigen wird.

Das zu bebauende Grundstück liegt im östlichen Teil der Südvorstadt, unweit vom Stadtzentrum und des Hauptbahnhofes. Dort sorgen zahlreiche Grünanlagen wie der Große Garten, in dem sich auch der Dresdner Zoo befindet, oder der direkt angrenzende Beutlerpark für einen Ausgleich zum pulsierendem Stadtleben.



ZENTRAL
FLAIR
KULTUR
WISSEN
RUHE

Die Südvorstadt gehört heute zum Ortsamtsbereich Plauen – sie ist historisch aber eher der Dresdner Altstadt zuzurechnen. Wo sich bis etwa 1850 Felder, Wiesen und Gärten befanden, entstand innerhalb von nur 50 Jahren eine Vorstadt mit vornehmen Villen, das sogenannte „Schweizer Viertel“. Dort lebten vor allem höhere Beamte, Rechtsanwälte und Professoren als Hausbesitzer oder Mieter.

Entsprechend abwechslungsreich ist die Bestandsarchitektur: Villen, typische Großstadtbauten und die verbliebenen Reste einstiger Dörfer prägen das Stadtviertel heute. Um dieses äußere Erscheinungsbild zu bewahren, stehen große Gebiete heute stadtstrukturell unter Schutz.

Verkehrstechnisch ist die Südvorstadt bereits hervorragend angebunden. In den nächsten Jahren entsteht hier eine weitere Straßenbahnlinie, die die Universität mit den wichtigen Studentenviertel Löbtau und Südvorstadt verbinden. Auch die restliche Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß zu erreichen.



RUSSISCH-ORTHODOXE KIRCHE



VW MANUFAKTUR DRESDEN & GROSSER GARTEN



GARTENANSICHT

Illustrationsbeispiel

GUTZKOWSTR.

32



Objektbeschreibung

Wir, die USD Immobilien GmbH, bauen auf dem 989 m² großen Grundstück ein freistehendes Wohngebäude mit 44 Eigentumswohnungen – die Gutzkowstraße 32. Hierbei entsteht ein neuer moderner Wohnraum speziell für Singles und Paare – ein Mehrgenerationshaus.

Bei den Wohnungen handelt es sich um sehr geräumige und funktionelle 1- bis 3-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 23 bis 86 m². Bodentiefe Fenster sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume und geben den großzügig gestalteten Grundrissen eine behagliche Wohnatmosphäre. Zur Verwirklichung der individuellen Eigentumswohnung versuchen wir, die Grundrisse entsprechend der genannten Wünsche und Bedürfnisse anzupassen und zu verändern.

Zur Grundausstattung der Wohnungen zählen unter anderem elektrische Rollläden, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, modernste Haustechnik und bodengleiche Duschen. Diese tragen zu einer hohen Lebensqualität in den Eigentumswohnungen bei.

Im Erdgeschoss befindet sich der möblierte Gemeinschaftsraum, welcher als Begegnungsstätte dient. Ebenfalls steht eine bereitgestellte Industriewaschmaschine (Münzeinwurf) zur freien Verwendung im Erdgeschoss. Alle Wohnungen erhalten

(im Bad oder Küche) einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnungen sind teilweise barrierefrei gestaltet und lassen sich bei Bedarf individuell weiter anpassen. Damit die Wohnungen bequem zu erreichen sind, verfügt das 5-stöckige Haus über einen Aufzug. Alle Wohnungen verfügen über einen großen Balkon bzw. über eine Terrasse. Hier können die zukünftigen Bewohner bei schönem Wetter die Seele baumeln lassen und das Lebensgefühl im Viertel genießen. Allen Erdgeschosswohnungen steht ein zusätzlicher eigener Gartenanteil zur Verfügung.

Zudem gehört zu vielen Wohnungen ein Pkw-Stellplatz in der haus-eigenen Tiefgarage. Auch ist für reichlich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gesorgt. Das neue Wohngebäude wird nach den modernsten bautechnischen Anforderungen errichtet. Außerdem erfüllt es die aktuellen Förderkriterien des KfW-Programms „Effizienzhaus 55“. Die Versorgung mit Fernwärme sorgt bei jeder Jahreszeit für behagliche Temperaturen.

Die Außenanlage wird mit einer freundlichen und zeitgemäßen Gestaltung abgerundet. Sitzmöglichkeiten zur gemeinsamen Nutzung durch die Bewohner bieten zahlreiche Möglichkeiten mit den neuen Nachbarn ins Gespräch zu kommen, sich kennenzulernen und so das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.





WOHNEN
FÜR JUNG
UND ALT

Objektausstattung

44 Wohnungen

1- bis 3- Raumwohnungen

23 - 86 m² Wohnfläche

- Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- KfW-Effizienzhaus 55
- bodengleiche Duschen
- Fliesen und Echtholzparkett
- Personenaufzug
- Briefkasten und Kellerabteil in der Schließanlage integriert
- Paketboxstation auf dem Grundstück
- möblierter Gemeinschafts-/ Aufenthaltsraum

- elektrische Rollläden
- individuelle Ausstattungsbemusterung
- Tiefgaragenstellplatz
- barrierefreie Gebäudeerschließung
- freundlich gestaltete Außenanlage
- Netzwerkverkabelungen in den Wohnungen
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- WG-geeignete Wohnungsgrundrisse

Die USD Immobilien GmbH bietet auf Wunsch einen Möblierungsservice (gegen Entgelt) an. Die möblierten Wohnungen stellen speziell für Kapitalanleger durch die gute Rendite einen dauerhaften Wert mit Inflationsschutz dar. Bitte sprechen Sie uns an, wir vermitteln Ihnen gern die entsprechenden Kontakte.

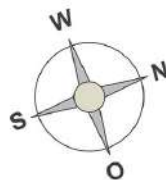
Objektlage

- Haltestelle Bahn/Bus
- Apotheke
- Supermarkt
- Gastronomie
- Arzt
- Schule



Umgebungsplan

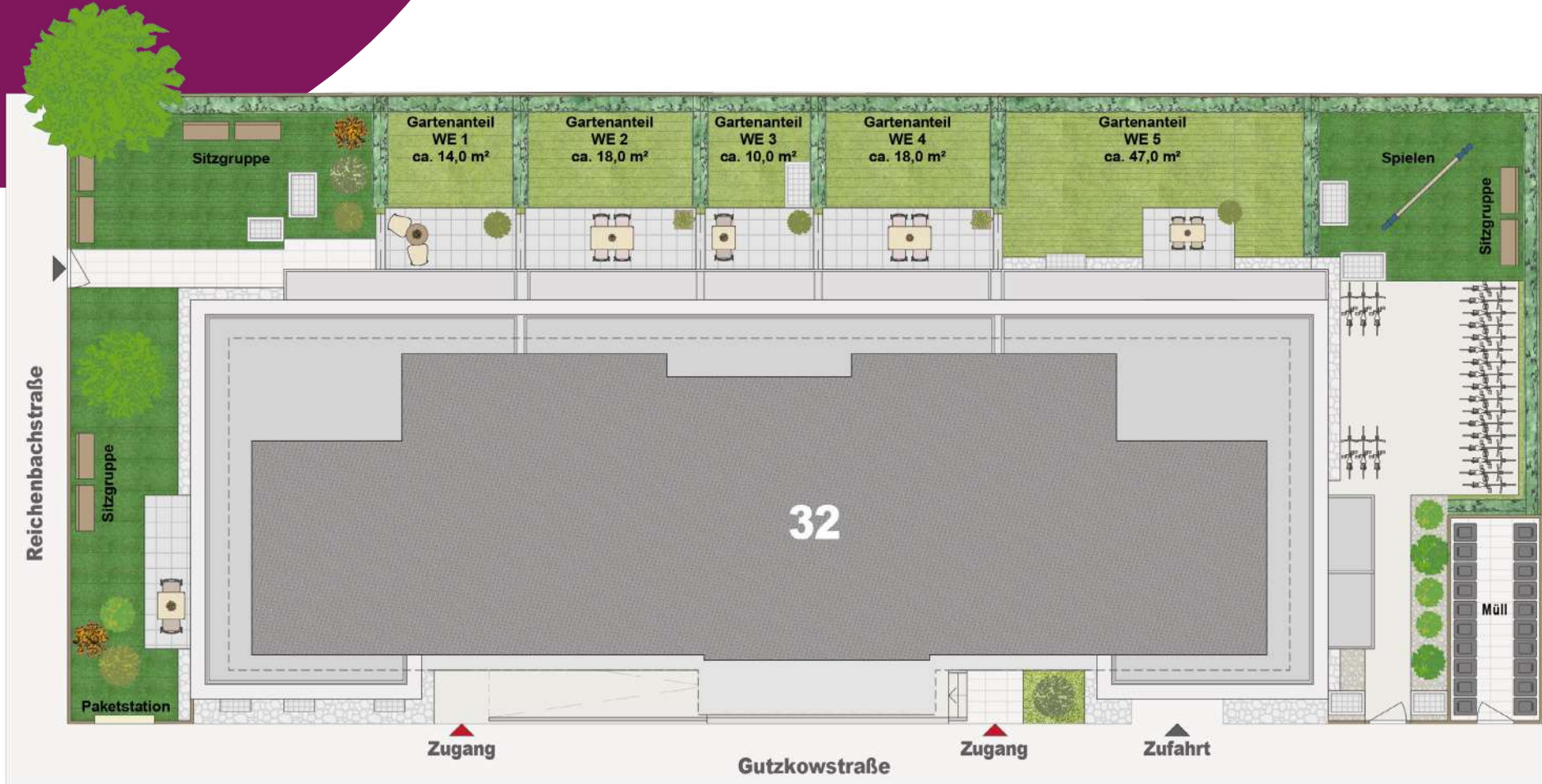
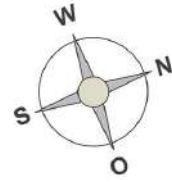
Gutzkowstraße 32





Lageplan

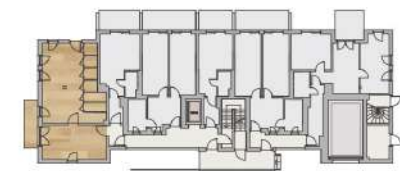
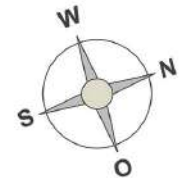
Gutzkowstraße 32



Abstellräume, Gemeinschaftsraum und Terrasse

Gutzkowstraße 32

Nutzfläche ca. 27,8 m²
inkl. 1/2 Terrasse
Gemeinschaftsraum
mit Terrasse
EG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Grundrisse



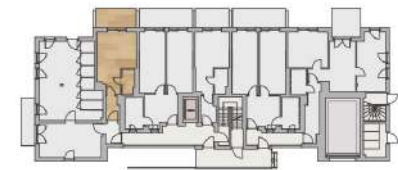
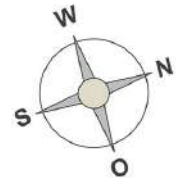
Illustrationsbeispiel

Wohnung 1

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Terrasse und Gartenanteil

Wohnfläche ca. 33,0 m²
inkl. 1/2 Terrasse
EG



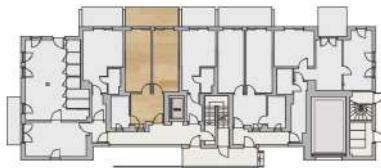
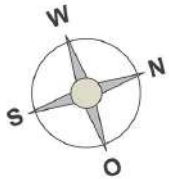
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 2

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Terrasse und Gartenanteil

Wohnfläche ca. 58,8 m²
inkl. 1/2 Terrasse
EG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

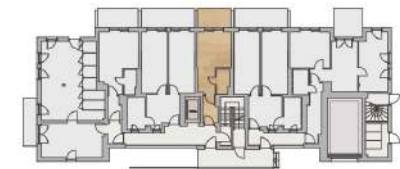
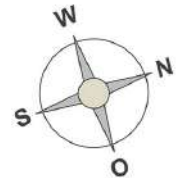


Wohnung 3

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Terrasse und Gartenanteil

Wohnfläche ca. 29,8 m²
inkl. 1/2 Terrasse
EG



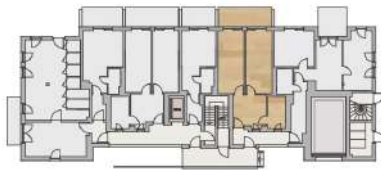
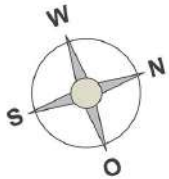
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 4

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Terrasse und Gartenanteil

Wohnfläche ca. 59,9 m²
inkl. 1/2 Terrasse
EG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

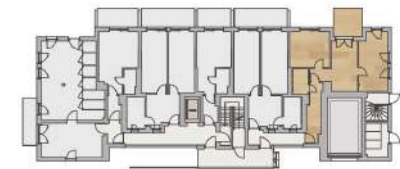
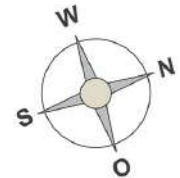


Wohnung 5

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Terrasse und Gartenanteil

Wohnfläche ca. 69,3 m²
inkl. 1/2 Terrasse
EG



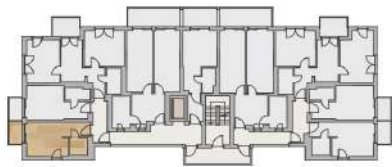
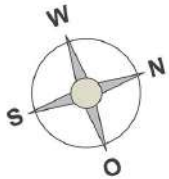
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 6, 15

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



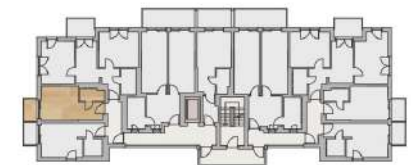
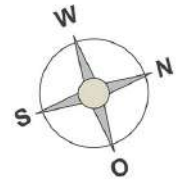
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 7, 16

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



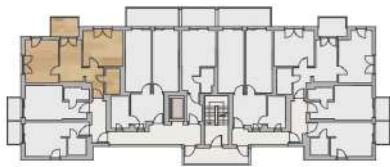
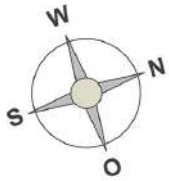
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 8, 17

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 54,3 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

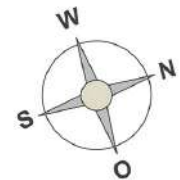
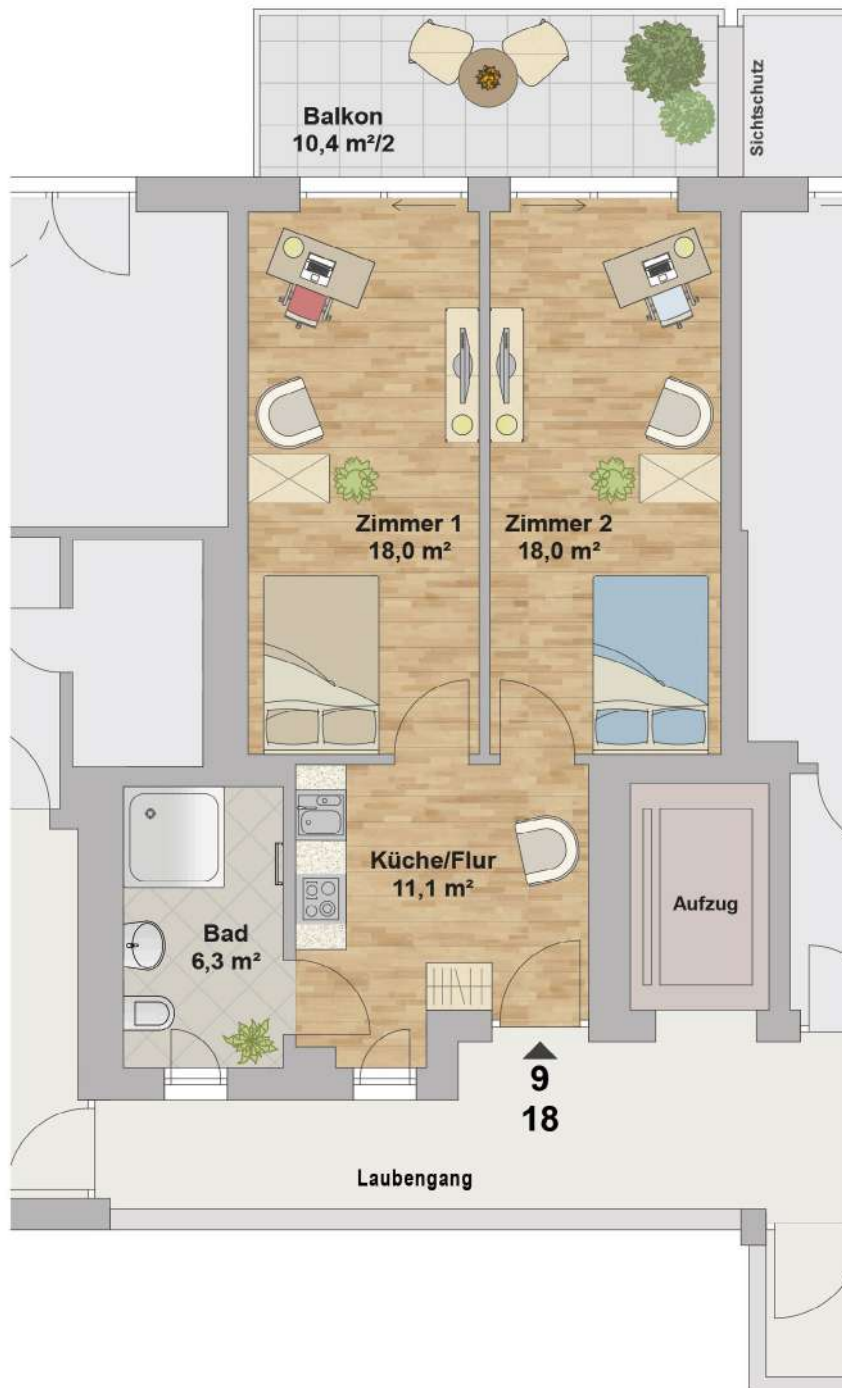


Wohnung 9, 18

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 58,6 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

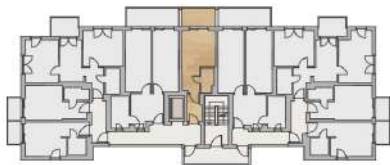
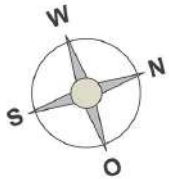


Wohnung 10, 19

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 29,7 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Wohnung 11, 20

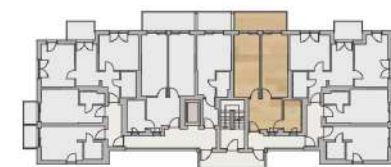
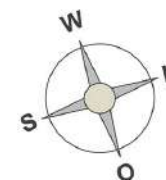
Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 59,7 m²

inkl. 1/2 Balkon

1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

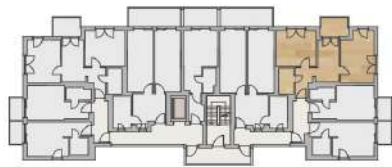
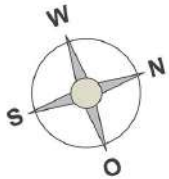


Wohnung 12, 21

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 56,5 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Wohnung 13, 22

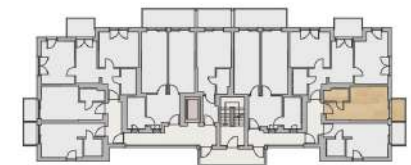
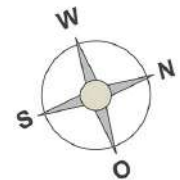
Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²

inkl. 1/2 Balkon

1. OG - 2. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 14, 23

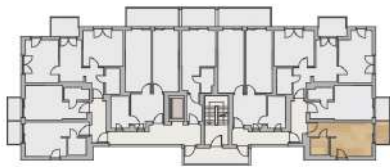
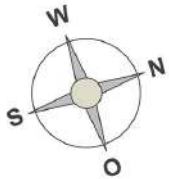
Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²

inkl. 1/2 Balkon

1. OG - 2. OG



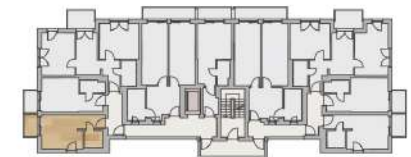
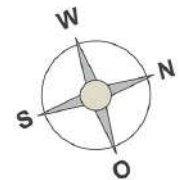
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 24

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



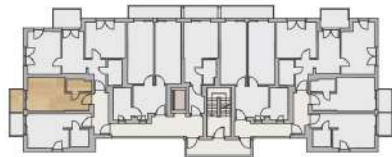
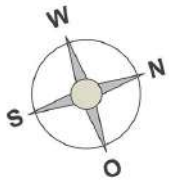
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 25

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



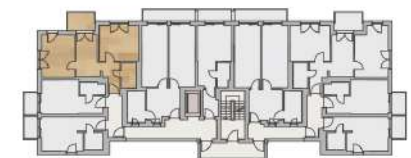
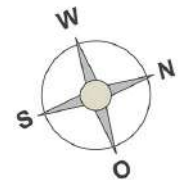
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 26

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 54,3 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



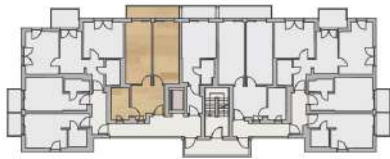
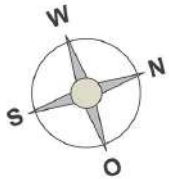
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 27

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 56,7 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

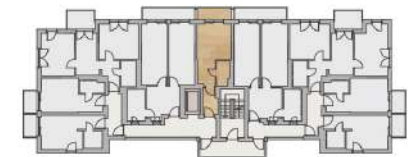
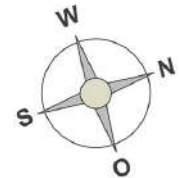


Wohnung 28

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 28,5 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

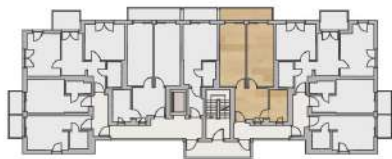
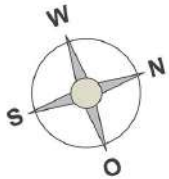


Wohnung 29

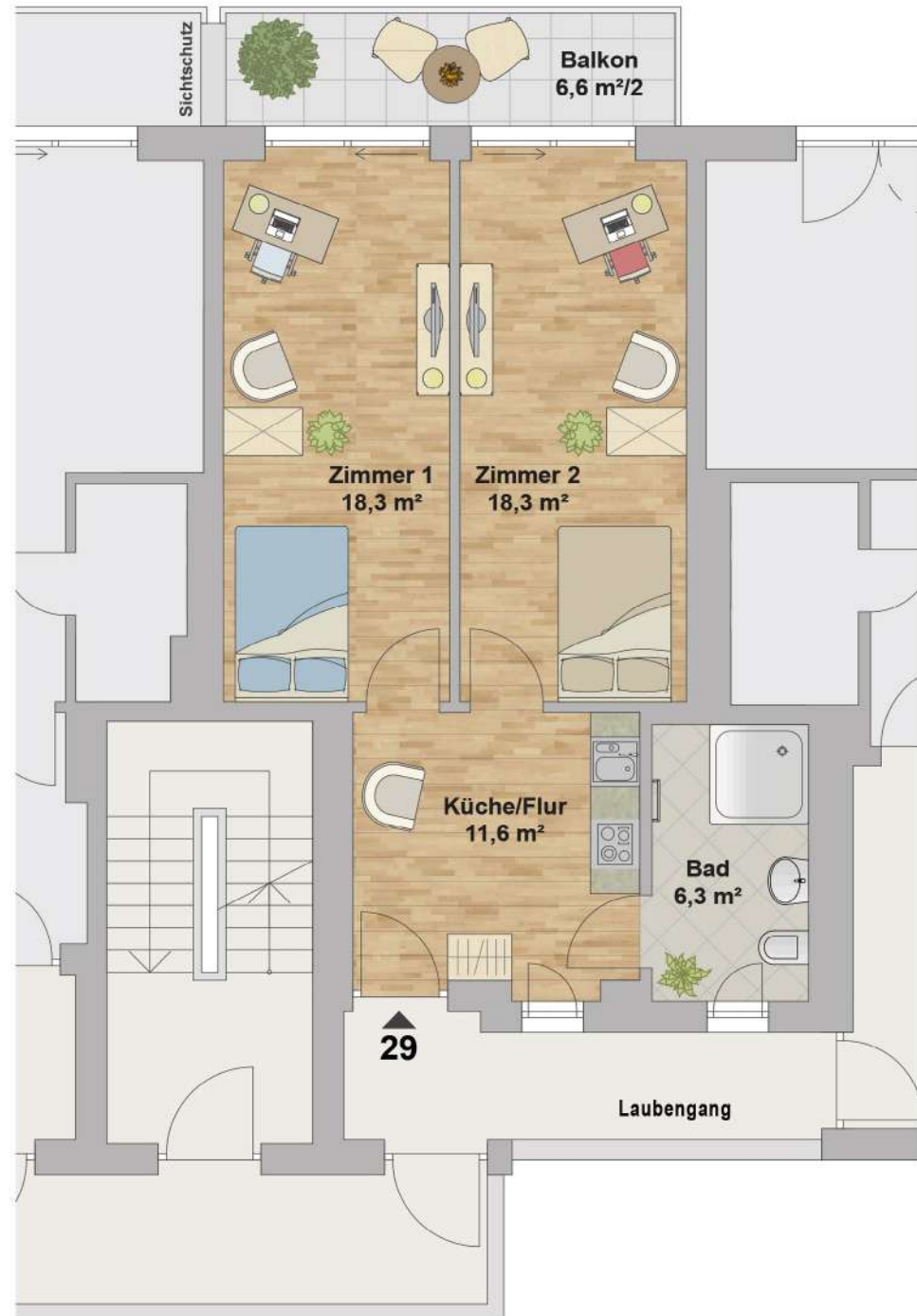
Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 57,8 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

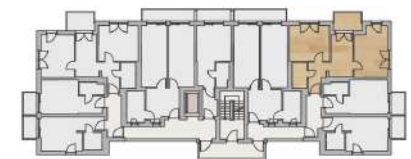
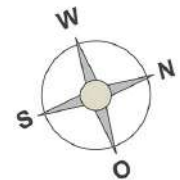


Wohnung 30

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 56,5 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



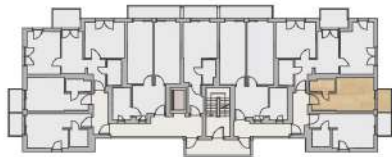
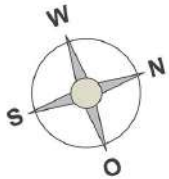
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 31

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

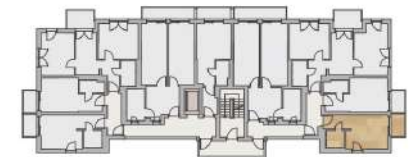
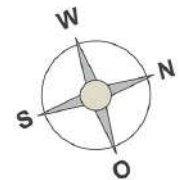


Wohnung 32

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
3. OG



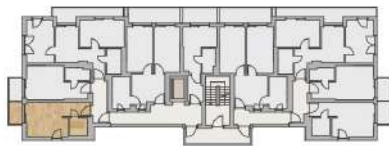
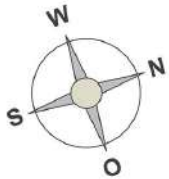
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 33

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



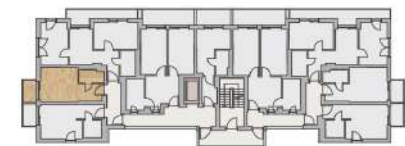
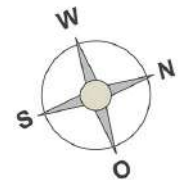
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 34

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



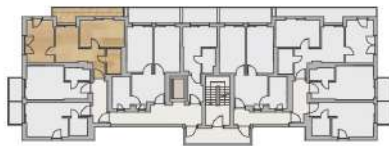
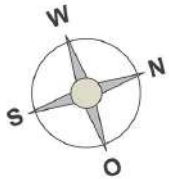
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 35

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 49,8 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

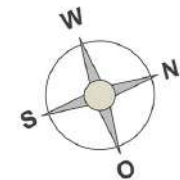


Wohnung 36

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 48,4 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



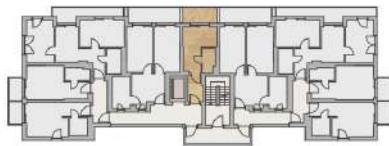
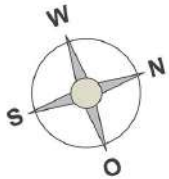
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 37

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 23,1 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

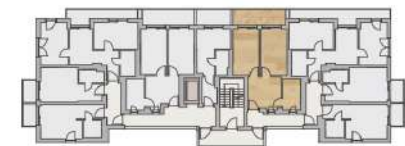
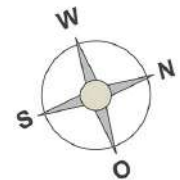


Wohnung 38

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 49,5 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



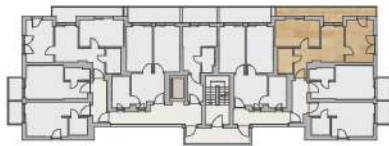
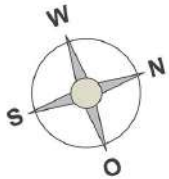
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 39

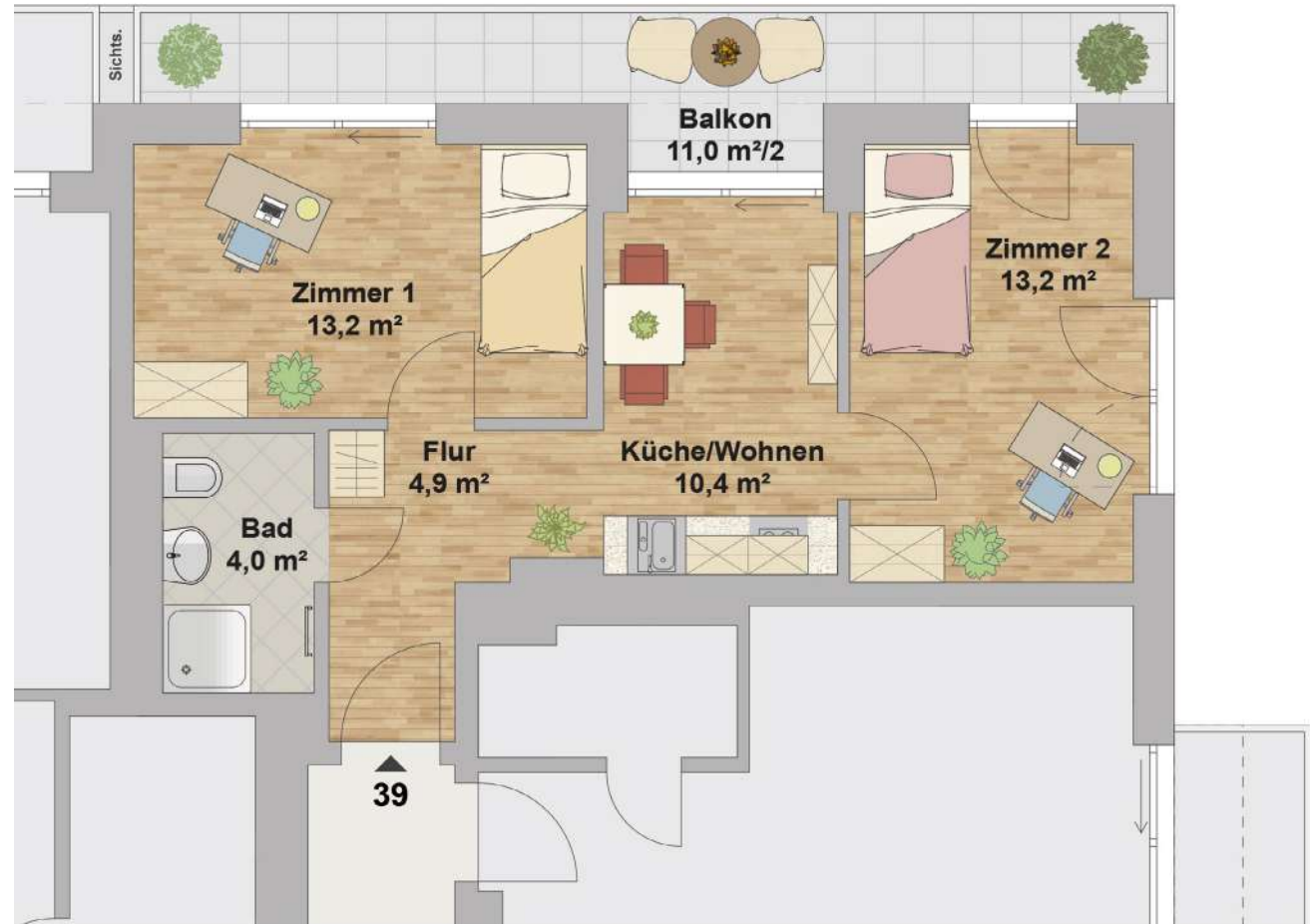
Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 51,2 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

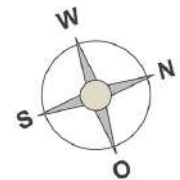


Wohnung 40

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,1 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



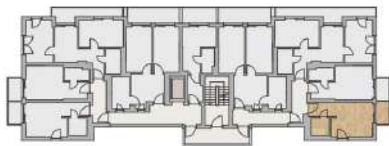
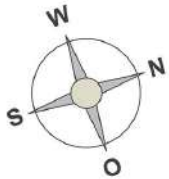
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 41

Gutzkowstraße 32

1 - Raum Wohnung
mit Balkon

Wohnfläche ca. 24,1 m²
inkl. 1/2 Balkon
4. OG



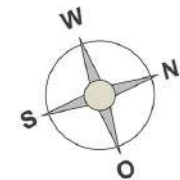
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 42

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Terrasse

Wohnfläche ca. 82,5 m²
inkl. 1/2 Terrasse
DG



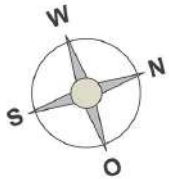
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Wohnung 43

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Terrasse

Wohnfläche ca. 86,5 m²
inkl. 1/2 Terrasse
DG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

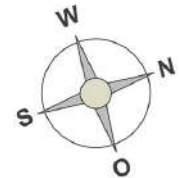
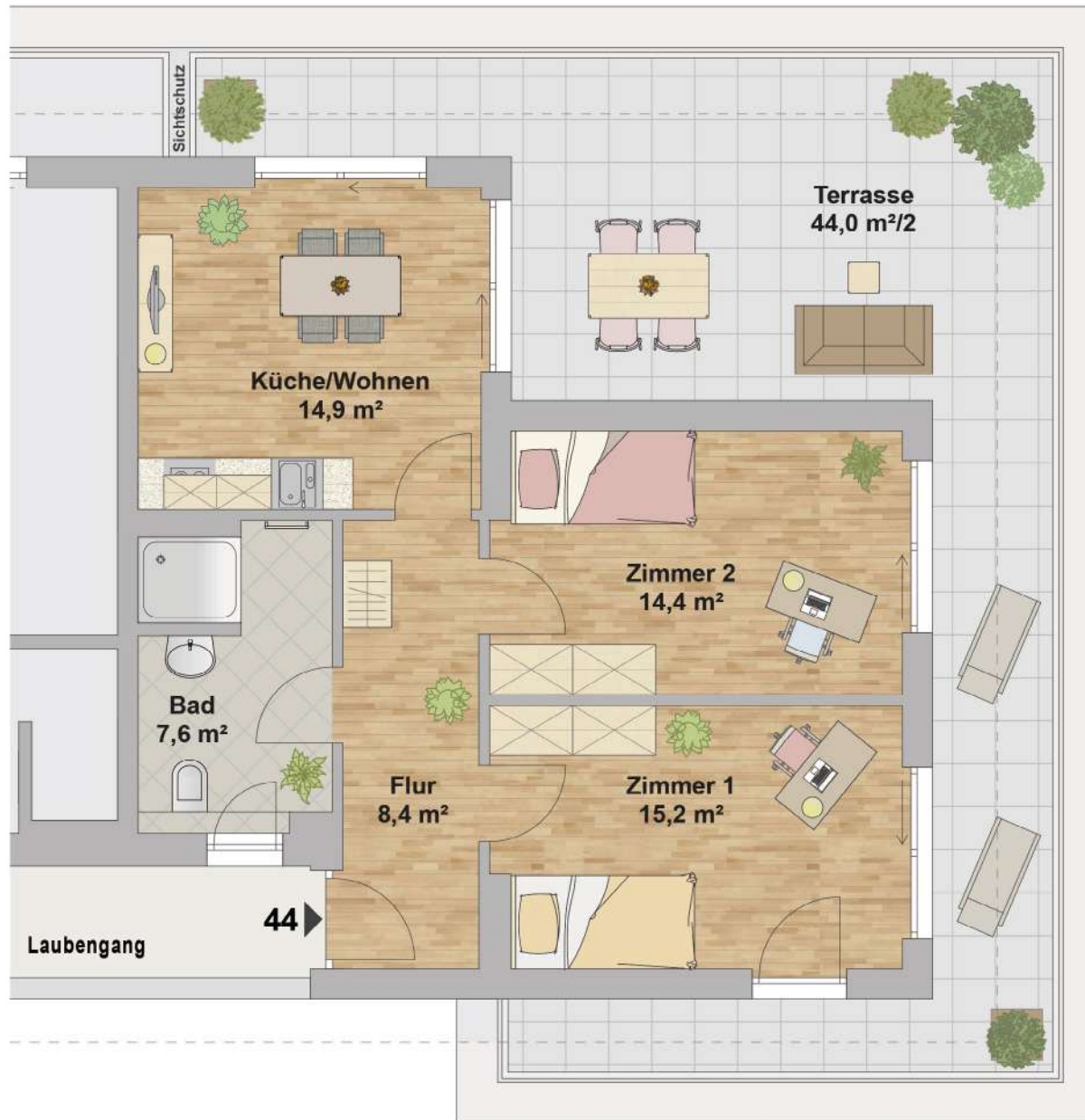


Wohnung 44

Gutzkowstraße 32

3 - Raum Wohnung
mit Terrasse

Wohnfläche ca. 82,5 m²
inkl. 1/2 Terrasse
DG

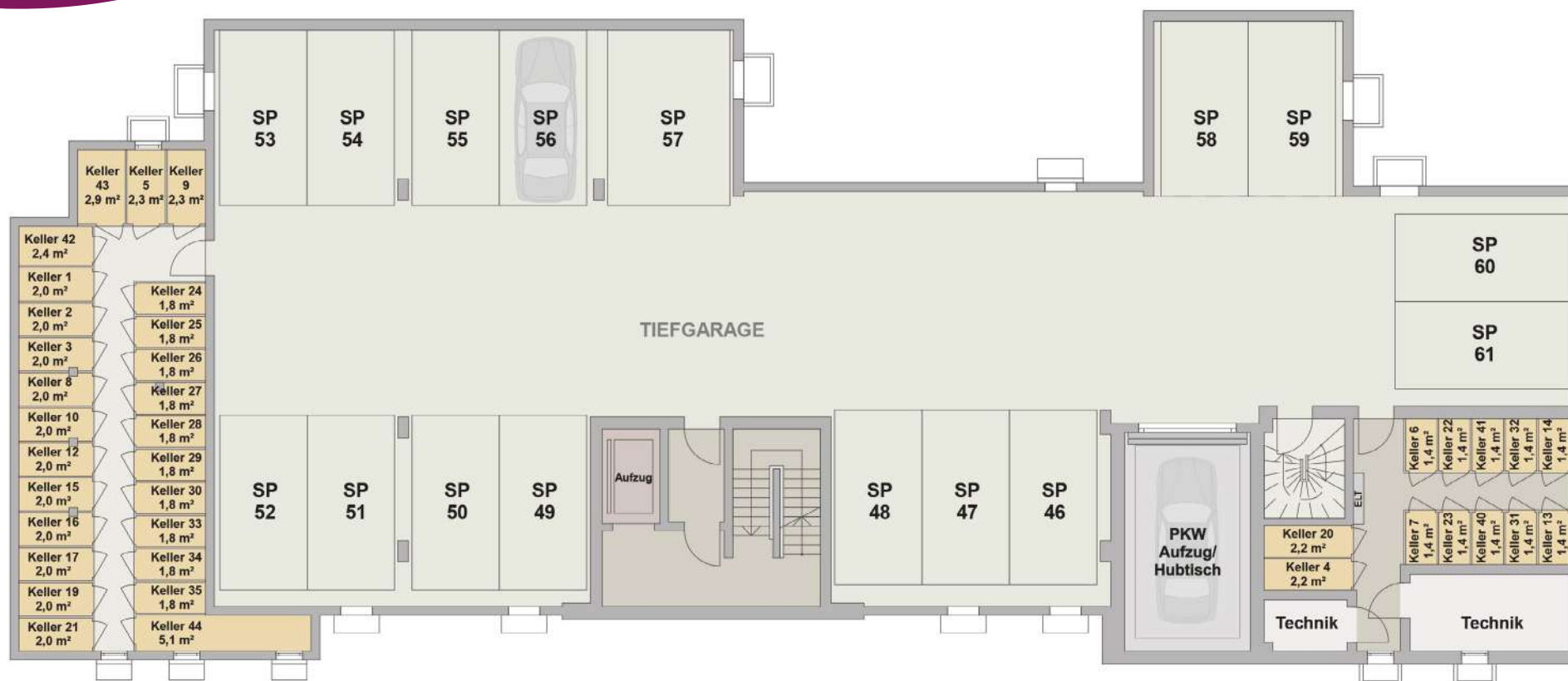
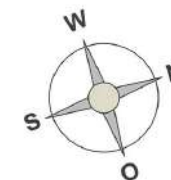


Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Tiefgarage

Gutzkowstraße 32

Kellergeschoss



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Alternativgrundrissvarianten

Mit diesen Darstellungen möchten wir Ihnen die Zusammenlegung zweier 1-Raum-Wohnungen zu einer 2-Zimmerwohnung präsentieren.

Diese Zusammenlegung wäre bei folgenden Wohnungen möglich:

Variante A: Wohnung 6/7 - 1. Obergeschoss

Variante B: Wohnung 13/14 - 1. Obergeschoss

Variante A: Wohnung 15/16 - 2. Obergeschoss

Variante B: Wohnung 22/23 - 2. Obergeschoss

Variante A: Wohnung 24/25 - 3. Obergeschoss

Variante B: Wohnung 31/32 - 3. Obergeschoss

Variante A: Wohnung 33/34 - 4. Obergeschoss

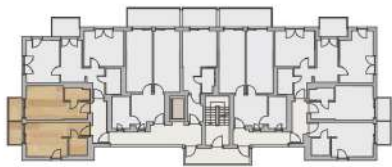
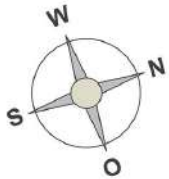
Variante B: Wohnung 40/41 - 4. Obergeschoss



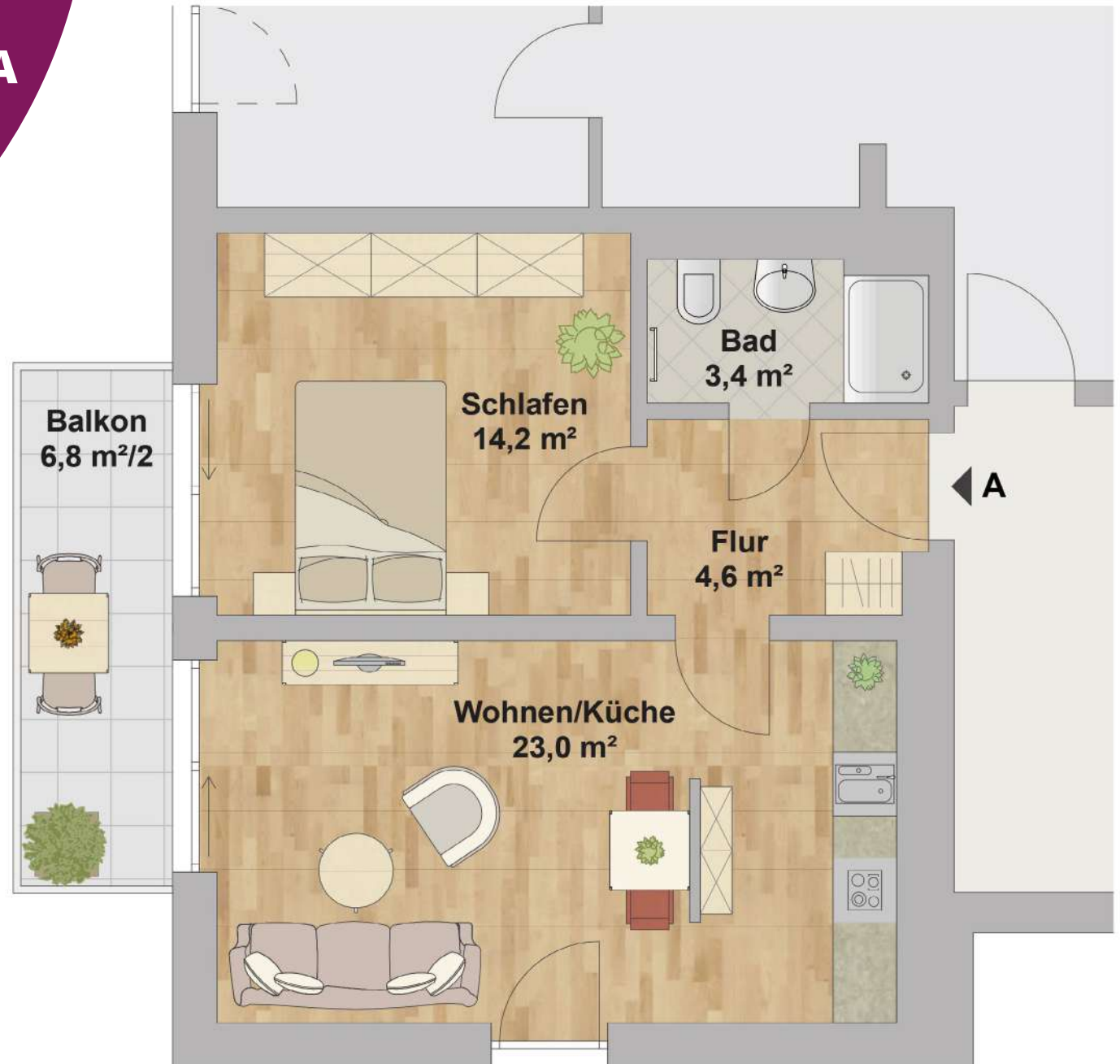
Grundrissvariante - A

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon
Wohnfläche ca. 48,6 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 4. OG



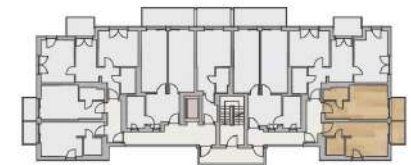
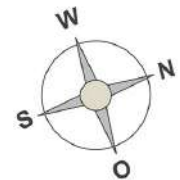
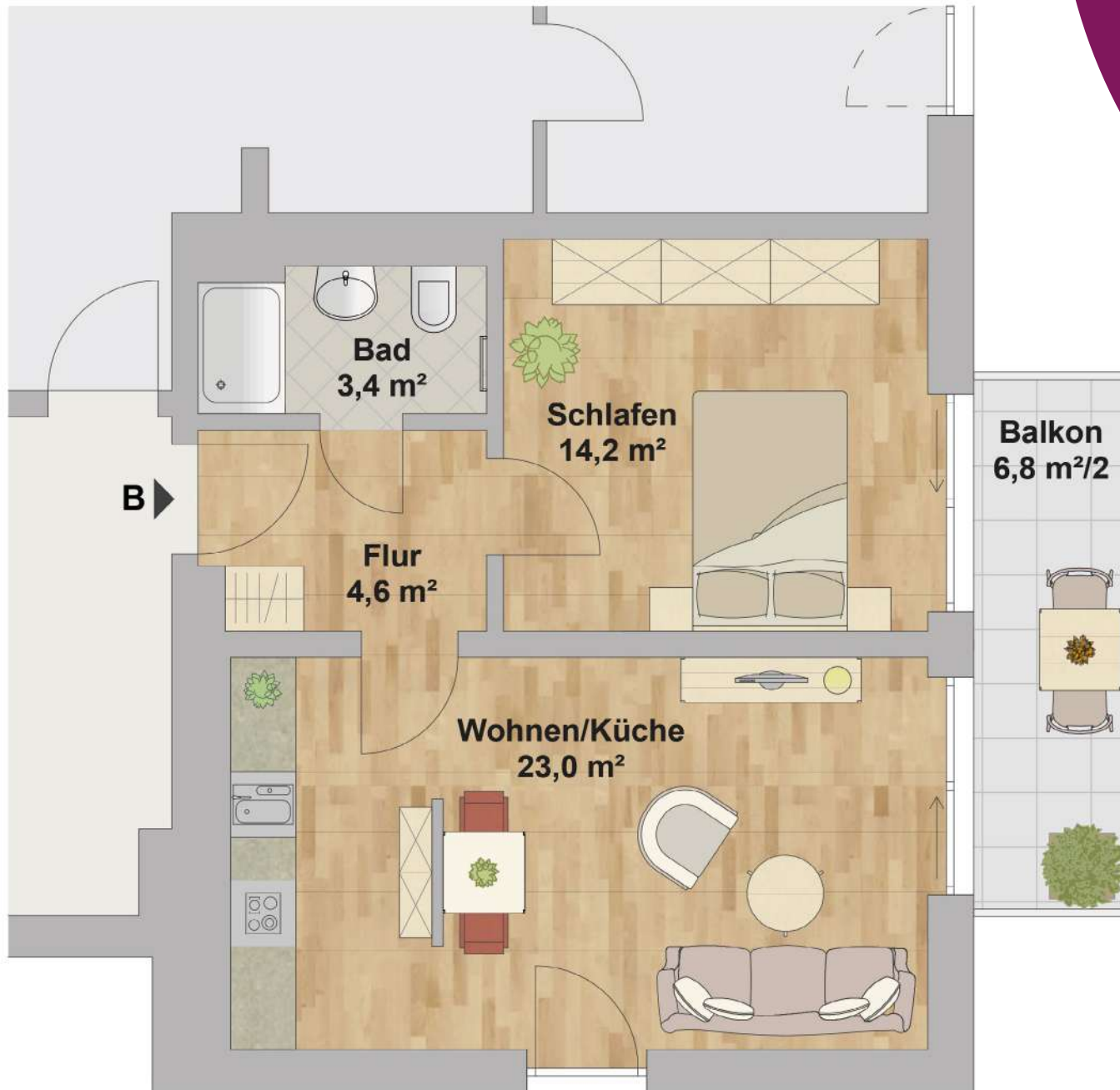
Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Grundrissvariante - B

Gutzkowstraße 32

2 - Raum Wohnung
mit Balkon
Wohnfläche ca. 48,6 m²
inkl. 1/2 Balkon
1. OG - 4. OG



Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Baubeschreibung

Neubau Gutzkowstraße 32 in 01069 Dresden

PRÄAMBEL

Das Haus wird entsprechend den derzeitigen Vorgaben der EnEV 2016 als KfW Effizienzhaus 55 errichtet. Bei Erwerb, die die Wohnung als Kapitalanlage erwerben, empfiehlt der Verkäufer den USD Standard der nachfolgenden Baubeschreibung zu übernehmen. Durch die Erfahrungen der USD ist eine geschmackvolle Wohnung zu besten Mietkonditionen möglich. Spezielle Regelungen können im Kaufvertrag vereinbart werden.

ROHBAU

FUNDAMENTE:

Nach statischen Erfordernissen in Beton bzw. Stahlbeton. Mit Erdung. Im Tiefgaragenbereich werden die Fundamente gegen Tausalzeinwirkung geschützt. Gebäudekellerbereich mit Fundamentplatte, wenn erforderlich zum Teil mit Gründungspolster, nach Baugrundgutachten.

TIEFGARAGE:

Im Tiefgaragenbereich Einzelfundamente und Streifenfundamente nach Statik und Baugrundgutachten. Tiefgaragenboden als Betonpflasterbelag mit frostsicherem Unterbau oder WU-Beton mit Pflasterbelag oder gleichwertig. Gründung nach Vorgaben Baugrundgutachten.

KANALISATION:

Kanalrohr in PVC im Gebäude nach Entwässerungsplänen, außerhalb des Gebäudes nach Vorschrift des Versorgungsunternehmens.

FUSSBODEN UG UND EG (ABSTELLRÄUME) U. GEMEINSCHAFTSRAUM

In Abstellräumen, Gängen und Nebenräumen Estrich mit Fußbodenanstrich. Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung (nach Wärmeschutznachweis) im Gemeinschafts- und Treppenraum. Im Fahrradraum Estrich mit Fliesenbelag gemäß Architektenangabe.

TG-Schleuse und Treppenhaus: Bodenbelag wie Treppenhaus. Durchführung für Abwasserleitungen und Bodeneinläufe sind an Kellerabdichtung angeschlossen.

UMFASSUNGSWÄNDE IM KELLER / TIEFGARAGE:

Wände im Keller aus WU-Beton nach statischen Erfordernissen. Perimeterdämmung gemäß Statikerangabe nach EnEV-Nachweis in erdberührten Bereichen. Abdichtung gemäß Baugrundgutachten.

Stahlbetonwände im Tiefgaragenbereich aus WU-Beton nach Statik.

INNENWÄNDE TIEFGARAGE / KELLER:

Statisch relevante Wände in Kalksandstein mit sichtbarem Fugenbild oder gleichwertig nach Statik, Wandstärken nach statischen Erfordernissen. Kellertrennwände als blickdichtes Trennwandsystem aus Metall oder gleichwertig, (nicht raumhoch), Schließung aus Schließanlage. Bei den Installationswand- und Deckendurchbrüchen und vor allem bei ELT-Trassen ist Brandschutzmörtel nach brandschutztechnischem Erfordernis (mit entsprechender Zertifizierung der Verschlüsse) zu verwenden.

DECKE ÜBER TIEFGARAGE / KELLER UND ÜBER DEN NORMALGESCHOSSEN:

Nach statischen Erfordernissen als Betondecken gemäß Statikerangaben. Ausführung als Ortbeton oder Systemelementdecken.

Dämmung der Decken nach EnEV-Nachweis zu Wohnungen. Decken im Untergeschoss sind unverputzt. Deckenfugen in den Wohnungen gespachtelt. Fertigteiltreppenläufe am Podest mit schallentkoppelndem Auflager. Einzelne Räume in den Wohnungen erhalten, wo erforderlich, Unterhangdecken oder Verkofferungen für Leitungsführung (Küche, Abstellraum, Bäder, Flur), auch wenn diese aus den Grundrisszeichnungen nicht hervorgehen.

BLITZSCHUTZ:

Das Gebäude erhält im UG/Erdbereich eine Vorbereitung für eine Blitzschutzanlage durch Anschlussfahnen.

AUSSENWÄNDE:

Kalksandstein 17,50 cm – 24 cm bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, mit WDVS Vollwärmeschutz nach EnEV-Wärmeschutznachweis.

TRAGENDE INNENWÄNDE:

Teilweise Betonwände oder Kalksandstein-Mauerwerk d = 17,5 cm – 24 cm bzw. nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.

NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE:

Metallständerwände mit doppelter Gipskartonbeplankung und Dämmeinlage.

BALKONE UND TERRASSEN:

Aus Stahlbeton. Abdichtungsarbeiten mit Kunststoffabdichtung oder Bitumen-Schweißbahn oder gleichwertig. Anschlüsse an seitliche Bauteile, Abläufe und sonstige Durchdringungen werden systemkonform ausgeführt. Terrassen und Balkone erhalten Betonplattenbelag bzw. keramische Platten in Splitt, Kies oder Stelzlager verlegt gem. Architekturvorgabe. Materialpreis 25,00 € pro m² (Bruttolistenpreis) Plattenbeläge.

TREPPE:

Betonfertigteil mit Natursteinbelag auf Tritt- und Setzstufen mit Naturstein-Sockelleiste.

LAUBENGANG:

Betonfertigteil oberseitig mit rutschhemmendem Anstrich oder oberflächenfertigem Beton, unterseitig rau, unbehandelt.

SCHLOSSERARBEITEN:

Balkone erhalten Stahlgeländer mit hinterlegter satiniertes Geländerfüllung oder Geländer mit Horizontal- bzw. Vertikalsprossen und teilweise satiniertem Sichtschutz oder gleichwertig nach Architekturvorgabe. Sichtschutz zwischen den einzelnen Balkonen und Terrassen nach Architekturvorgabe. Fluchtbalkone erhalten offene Metallgeländer mit Vertikalsprossen (feuerverzinkt nach Architekturvorgabe). Treppenhausgeländer in Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, Laubengänge geschlossene Brüstung oder Umwehrung gem. Architekturvorgabe.

DACHDECKERARBEITEN**DACHKONSTRUKTION:**

Dachabdichtung inkl. Dämmung auf Stahlbetondecke nach statischer Berechnung. Gefälle-Dämmung nach EnEV.

DACHDECKUNG:

Kunststoff-Dachabdichtungsbahn oder Bitumendachabdichtung oder gleichwertig (Farbgebung nach Architekturvorgabe).

FLASCHNERARBEITEN:

Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen (soweit technisch möglich außenliegend) aus Titanzink einschl. aller notwendigen Klemm- und Schutzprofile.

AUFZUG:

Es wird ein barrierefreier Aufzug eingebaut. (Fa.: Kone, OTIS, Schindler oder gleichwertiges Markenprodukt). Innenkabine in Edelstahl, Schallentkoppelt mit Notrufeinrichtung bei Bedarf mit gemieteten GSM Modul nach TÜV-Forderung.

AUTOAUFZUG/AUTOHUBTISCH:

Systemhersteller.

AUSBAU**SANITÄRE INSTALLATION:**

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung der einzelnen Wohneinheiten mit gemieteten Verbrauchsmessgeräten. Kalt- und Warmwasserleitungen in Verbundrohr und in Edelstahl. Kalt- und Warmwasserleitungen isoliert.

SANITÄRE EINRICHTUNG:

Einrichtungsgegenstände wie im Plan der Teilungserklärung eingezeichnet. Standardfarbe: weiß oder nach Mustervorgabe des Verkäufers. In jedem Fall als Markenfabrikat „mittlere Qualität“ wie beschrieben (oder gleichwertig): WC`'s wandhängend, Fabrikat Vigour derby, als spülrandloses Tiefspülklosett mit UP-Spülkasten, Spültastatur und Deckel mit „soft close“, Waschbecken Fabrikat Vigour Derby Style. Duschbereich ebenerdig gefliest, mit Mitteleinlauf. Alle Wand- und Standarmaturen Aufputz als Einhebelmischbatterien Markenfabrikat mittlerer Qualität wie beschrieben (oder gleichwertig): Dusche mit Regenschauerarmatur, Fabrikat Hans Grohe Select E Showerpipe 180, mit Thermostatmischbatterie, Waschbecken mit Einhebelmischer Fabrikat Hans Grohe Talis E und zweiarmigem Handtuchhalter je Waschbecken, WC mit Papierhalter und Bürstengarnitur.

Accessoires: Fabrikat Vigour derby style (oder gleichwertig). Pro Waschbecken ein Kristallspiegel, (Größe analog Waschtisch) mit verdeckter Halterung. Duschabtrennungen Festteile, Fronttür ESG, klar, Alurahmen, Fabrikat Vigour One oder gleichwertig (nach Verkäufervorgabe).

Sämtliche Bäder (nicht WC) erhalten einen Handtuchheizkörper mit zusätzlicher Elektroheizlanze. Alle Wohnungen erhalten im Bad oder WC oder Küche einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich wird im EG eine gebührenpflichtige Waschmaschine als Münzgeräte errichtet. Das dort eingebrachte Gerät geht mit dem Übergabetag der Wohnung in das Eigentum/ Bewirtschaftung/Unterhaltung der Wohnungseigentümergeinschaft über.

Innenliegende Bäder und innenliegende Gäste WCs werden entlüftet.

Ein Ausgussbecken samt Wasseranschluss (Warm- und Kaltwasser) im Heizraum oder beim Stellplatz der (Münz-) Waschmaschine.

Im Außenbereich sind folgende Leistungen auszuführen:

Ein abschließbarer, frostsicherer Außenwasserhahn für den Gemeinschaftsbereich.

HEIZUNG / LÜFTUNG:

Zentrale Warmwasserbereitung und Heizung nach HLS – Vorgaben durch eine geleaste Fernwärmanlage. Die Wohnungen werden mit einem Fußbodenheizungssystem mit digitalem Raumthermostat zur individuellen Regelung der Temperatur in den einzelnen beheizten Räumen ausgestattet. Abstellräume und Hauswirtschaftsräume erhalten keinen separaten Heizkreis mit Raumthermostat zur individuellen Regelung der Temperatur. Die nach der DIN 1946-6 geforderten Lüftungstechnischen Mindestanforderungen werden nutzerunabhängig durch den Einbau sogenannter Regelairs und bei Bedarf durch Außenluftdurchlässe an den Fenstern und durch Überströmöffnungen an den Innentüren der Nutzungseinheiten erfüllt.



Sollten hierdurch ausnahmsweise die Lüftungstechnischen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden können (beispielsweise innenliegende Räume), werden zusätzliche technische Ablufteinrichtungen (ventilatorgestützte Abluftsysteme) nach Maßgabe des nach DIN 1946-6 zu erstellenden Lüftungskonzepts vorgesehen und installiert. Einzelne Räume erhalten bei Bedarf eine fensterunabhängige bedarfsgeführte Lüftungsanlage nach Angabe des Schallschutz- und Lüftungskonzepts.

Verbrauchsabrechnung über Wärmemengen- und Wasserzähler, welche direkt bei der Abrechnungsfirma gemietet werden. Je Wohnung mind. 1 Verteilerkasten für die Fußbodenheizung sichtbar, Zugänglichkeit muss für Revisionierbarkeit gewährleistet bleiben.

Im Treppenhaus und in den Gemeinschaftsräumen wird eine Beheizung nicht abstellbar (mit „Behördenventil“) vorgesehen.

ELEKTRISCHE INSTALLATION:

Jede Wohnung erhält einen Elektrozähler des ortsansässigen Energielieferanten. Die Verbrauchsabrechnung der angemieteten Elektrozähler erfolgt direkt bei der Abrechnungsfirma. In Wohnbereichen werden sämtliche Leitungen unter Putz verlegt. Die Installation in den einzelnen Räumen entspricht dem heutigen Stand der Technik, mit ausreichender Versorgung von Brennstellen und Steckdosen.

Die beiliegende „Ausstattungstabelle Elektro“ ist die Grundlage der Ausstattung.

Schalterprogramm Jung AS 500, Gira S 55 oder gleichwertig. Haussprech- und Klingelanlage in der Briefkastenanlage integriert (Änderung durch Architekturvorgaben vorbehalten).

Jede Wohnung erhält ein wandhängendes Haustelesystem mit Videogegensprechanlage mit Farbdisplay. Der Kellerabstellraum erhält 1 Steckdose und 1 Lampe. Balkone oder Terrassen erhalten je 1 Wandauslass mit Leuchte nach

Architektenwahl von innen von jeder Balkonaustrittstür schaltbar sowie eine Außensteckdose. Bei Terrassen mit mehreren Ausrichtungen 1 Beleuchtungsauslass je Fassadenausrichtung. Erdgeschoßterrassen und Dachterrassen erhalten 2 Außensteckdosen. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine abschließbare Aufputzsteckdose.

In den Wohnungen wird sternförmig vom Flur aus ein Netzwerk (CAT 7) mit Multimediaschrank installiert. Sämtliche Wohn-, Schlafzimmer erhalten Netzwerkdosen für Internet und Telefon sowie Multimediadosen für TV/Radio. Die Radio-/TV-Versorgung erfolgt über Kabel oder Satellit (mit Einzelnutzerverträgen). Fabrikat Balkon-, Treppenhauswand-; und Laubengangleuchten RZB Colonna kurz, Treppenhausdeckenleuchten RZB Colonna flat slim D300, Hauseingangsbeleuchtung RZB Colonna lang (möglichst symmetrisch beidseitig der Tür), Leuchtmittel werden in LED ausgeführt.

Im Treppenhaus aller 2 Geschosse eine abschließbare Steckdose. Treppenhausbeleuchtungsschaltung per Bewegungsmelder.

RAUCHMELDER:

Die Wohnungen und der Gemeinschaftsraum werden nach den baurechtlichen Erfordernissen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet (Deckenmontage). Die erforderlichen Geräte werden über den Messdienst gemietet.

GIPSERARBEITEN:

In den Wohnungen Gipsputz an den Wänden. In Bädern und WC mit mineralischem Putz. Decken mit glatter Fertigdecken-Spachtelung des Deckenplattenstoßes.

UG ohne TG: Wände und Decken ohne Putzauftrag, Betonwände mit weißem Mineralfarbbübezug. Gemauerte Wände in den Normalgeschossen werden verputzt mit Gipsmaschinenputz oder Gipsspachtelputz.

FASSADE:

Außenputz mit Glasgitterarmierung auf Vollwärmeschutzsystem nach EnEV-Wärmeschutznachweis. Die Farbgestaltung wird mit der Landeshauptstadt Dresden abgestimmt.

TISCHLER/FENSTER, GLASERARBEITEN:

Sämtliche Fenster als Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, mit Dreifachverglasung mit Uw-Wert nach EnEV-Nachweis 2016, mit umlaufender Lippendichtung an den Flügeln. Fenstertüren als Dreh-Kippelement. Schiebeelemente mit Zweifachverglasung. Außenfarbe gemäß Farbkonzept Architekt, Innenfarbe weiß. Bodentiefe Fenster erhalten bei Erfordernis und nach Architekturvorgabe eine außenliegende Absturzsicherung bzw. festes Brüstungsfeld gemäß Planeintrag. Treppen und Kellerfenster mit Zweifachverglasung. Fensteroliven in Edelstahl. Erdgeschosswohnungen erhalten abschließbare Fensteroliven. Hauseingangstüren aus Aluminium oder Kunststoff mit Mediatorschloss, Isolierverglasung nach EnEV. Treppenraumbtüren aus Kunststoff mit Glasausschnitt.

SCHREINERARBEITEN:

Die Auswahl der Türen in den Wohnungen erfolgt nach Mustervorlage, Der Materialpreis pro Tür inkl. Beschlag beträgt € 400,00 (Bruttolistenpreis). Wohnungseingangstüren nach ENEC, Schallschutznachweis und Brandschutznachweis. Farbe innen weiß, außen nach Farbkonzept des Architekten, Klimaklasse 3 bzw. nach ENEC mit Spion, Mehrfachverriegelung und selbstschließend mit Obentürschließer. Türgriffe und Drückergarnituren Edelstahl oder Aluminium z.B. Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam – Rosette oder gleichwertig.

FENSTERBÄNKE:

Innenfensterbänke der Wohnungen in Juramarmor oder Holzwerkstoff weiß, außen Leichtmetallfensterbänke. Treppenhausfensterbänke aus Naturstein analog Bodenbelag.

ROLLLADEN:

Rollläden an allen Fenstern der Wohnungen. Alle Rollläden (außer Lichtkuppeln bzw. Dachfenster) werden einzeln je Fenster mit Schalter elektrisch betrieben. Bei einzelnen Fenstern in Betonwänden bzw. Betonstützen können nach Erfordernis Vorsatzrollläden zur Ausführung kommen.

ESTRICHARBEITEN:

Sämtliche Böden in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung.

FUSSBODENBELÄGE:

Der Bodenbelag samt Sockelleiste im Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafzimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum und Diele ist in Parkett vorgesehen. Grundlage für den Parkettbelag ist der oberflächenfertige Materialpreis (inkl. Sockelleiste) von 50,00 €/m² (Bruttolistenpreis). Bäder erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel (Preisklasse siehe Fliesenarbeiten).

FLIESENARBEITEN:Bad, WC:

Keramische Fliesen (ab 15x15 bis zu 30x60) nach Käufer- und Händlervorgabe, türhoch gefliest. In den Duschen raumhoch.

Küche:

Keramische Fliesen (ab 15x15 bis zu 30x60) nach Käufer- und Händlervorgabe. Fliesenspiegel nach Käufervorgaben. Größere Fliesenformate als 30x60 führen zu Mehrkosten. Horizontale Fliesenkanten erhalten Abschlussprofile aus Kunststoff. Hiervon ausgenommen sind Sockelfliesen und horizontale Fliesenkanten oberhalb 2 m Höhe. Vertikale Fliesenkanten werden ebenfalls mit Kunststoffprofilen ausgestattet.

Das Fugenbild der Fliesen nach Angabe des Verkäufers (Kreuzfugen an Wänden und wilder Verband auf Böden). Bei Abweichungen (Sonderwünschen zur Verlegeart und Formate) können erhöhte Verlegekosten anfallen.

Boden:

Keramische Fliesen auf schwimmendem Estrich im Dünnbett.

Wand:

Keramische Fliesen mit Feuchtigkeitssperre im Spritzbereich.

Alle vorgenannten Fliesen nach Wahl des Käufers aus der Mustervorlage des Verkäufers. Materialpreis pro m² Fliese € 30,00 (Bruttolistenpreis) inklusive Sockelfliesen. Bei Fliesen-Größen ab 60x60 muss mit Mehrpreisen für die Verlegung gerechnet werden.

Entscheidet sich der Käufer in den Räumen Wohnzimmer, Kinderzimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum und Diele für

Steinbelag (Fliesen), so wird der angesetzte Materialpreis der Fliesen (€ 30,00 pro m² Bruttolistenpreis) vereinbart. Eine Vergütung im Verhältnis der Kosten für Parkett zu den Kosten für Fliesen wird nicht vereinbart.

GEMEINSCHAFTSRAUM:

Bodenbelag Fliesen gemäß Architektenangabe. Wände Malervlies weiß getönt gestrichen. Steckdosen, Anschlüsse und Beleuchtungskörper gemäß Architekturvorgabe. Möblierung wird von der USD gestellt. Spätere Wartung und Instandhaltung der Möblierung wird durch die WEG getragen.

MALERARBEITEN:

Wandflächen und Decken der Wohnungen mit Malervlies und deckend mit Dispersionsfarbe einfarbig weiß oder einfarbig leicht getönt nach Käuferwunsch gestrichen.

Küche, Bad, WC: Anstrich auf Malervlies (Decken und Wände).

UG Räume: Wände und Decken mit Dispersionsfarbüberzug.

Treppenhaus, Gemeinschafts- und Waschmaschinenräume:

Nach Treppenhauskonzept des Architekten.

TG-STELLPLATZ:

Pro TG-Stellplatz eine verschließbare Aufputzsteckdose.

AUSSENANLAGEN:

Wege und Zufahrt aus Betonpflaster in Splitt verlegt bzw. als wassergebundene Wegedecke, Raseneinsaat und Erstbepflanzung nach Grünflächenplan. Zentrale Schließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohnung (Haustür/ Tiefgarage/ Nebenräume/ Keller/ Wohnungstür/ Briefkasten gleichschließend).

Hauszugang Betonpflaster in Splitt verlegt, nach Architektenangaben. Terrassen Betonplattenbelag in Splitt verlegt, nach Architektenangaben. Einfriedung, Zufahrt und Zugang zum Haus gemäß Planung bzw. Vorgabe Denkmalschutz / Stadtplanung. Besteht zum Nachbarn keine Abgrenzung wird ein Mattenstabzaun ca. 1 m hoch gegenüber dem Nachbarn eingefasst. Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Betonplattenbelag auf frostsicherem Unterbau. Materialpreis des

Belages 25 €/m² (Bruttolistenpreis) nach Architekturvorgabe.

Bepflanzung: nach Festlegung Grünflächenamt und Außenanlagenplanung bzw. nach Baugenehmigung. Die vorhandenen Gehölze sind fachgerecht auszuschneiden und erhalten eine Erstpflege.

Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist nach Angabe des Fachplaners zu erbringen. Grundsätzlich werden der Hauszugang und die Hausverbindungswege sowie die Gartenwege mit Bodenstandlampen und Außenwandlampen in den Hauseingangsbereichen ausgeleuchtet. Die Bedienung erfolgt mit Schalter und/oder Bewegungsmelder.

Folgende Elemente werden gemäß Außenanlagenplanung vorgesehen:

- 1 Müllplatz
- Gemeinschaftsfläche gem. Freianlagenplanung
- 1 Briefkastenanlage mit integrierter Haussprech- und Klingelanlage
- Elektroanschluss im Außenbereich nach Freianlagenplan
- Fahrradabstellbereich
- Paketbox

REVISIONSUNTERLAGEN:

Die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Revisionsunterlagen wird der Verkäufer der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Hausverwalters spätestens 2 Monate nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums übergeben.

Der Erwerber erhält für das vertragsgegenständliche Sondereigentum mit Besitzübergang nachfolgend aufgeführte Revisionsunterlagen:

- Produktdatenblätter, der in der Wohnung verbauten und bemusterten Einrichtungsgegenstände (Fliesen, Parkett, Sprechanlage, Sanitärgegenstände, sonstig Einbauten),
- Pflegehinweise (Parkett, Fliesen, Sanitärgegenstände),
- Messprotokoll Elektriker,
- Keimfreiheitsnachweis Sanitär
- Grundriss der Wohnung.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN (STAND NOVEMBER 2019)

Bauausführung und Ausstattung richten sich nach dieser Baubeschreibung auf Grundlage der Projektunterlagen. Notwendige Änderungen auf Grund technischer oder behördlicher Erfordernisse bleiben vorbehalten, ebenso geringfügige maßliche Differenzen gemäß DIN 18202. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maße für Einbaumöbel wie z.B. Küchen benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu messen. Die in den Visualisierungen ausstehenden technischen Anlagen an Dach und Fassade (Regenentwässerung, Dachrinnen, Dachaufbauten, Schornsteine) werden entsprechend den haustechnischen Berechnungen und nach Vorgabe der Architekten platziert. Die resultierende Anordnung wird durch die Erwerber akzeptiert.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung von Raumverhältnissen oder Stellflächen und sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die in dem Prospekt vorgenommene Möblierung stellt lediglich Vorschläge dar, diese sind jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe.

Der EnEV- Wärmeschutznachweis wird auf der Grundlage der EnEV 2016 erstellt.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden, dies ist aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann daher nicht verlangt werden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen

deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Auch in der Tiefgarage ist über einzelnen Stellplätzen mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen. Auch hier ist dies aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann daher nicht verlangt werden.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler und Sicherungskästen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionsbarkeit der Kästen sicherzustellen.

Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt für das Bauwerk 5 Jahre ab Fertigstellung. Die Gewährleistung für mechanisch bewegliche Teile und Verschleißgegenstände und Acryl- oder Silikonfugen, Haustechnik ist teilweise geringer gemäß Herstellerangaben. Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es zu geringfügigen Haarrissen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen z.B. Putz, Trockenbau und Holz in Ecken nicht auszuschließen und stellen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Rißbreiten keinen Reklamationsgrund dar. Der Verkäufer weist ferner vorsorglich daraufhin, dass es Sache der Erwerber/ der WEG ist nach der Abnahme wartungsbedürftige Bauteile und Anlagen regelmäßig zur Erhaltung von Ansprüchen auf eigene Kosten von Fachfirmen warten zu lassen. Eine entsprechende Auflistung wird der Verwaltung übergeben.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung. Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach heutigem Stand der Technik und

allen einschlägigen Vorschriften und Normen auszuführen. Soweit nicht besonderes angegeben ist, ist eine mittlere Qualität zu wählen. Bei den im Text genannten „oder“-Angaben entscheidet der Verkäufer über die Ausführung. Soweit Bauteile nicht den hier angegebenen Fabrikaten entsprechen bzw. als gleichwertig angegeben werden, sind diese zu bemustern und ggf. ist ein Gleichwertigkeitsnachweis zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohnräumen und Terrassen bzw. Balkonen Höhenunterschiede sowie Türschwellen vorhanden sein können.

Die Bemusterung ist mit den gebundenen gewerke-spezifischen Handwerkern oder mit dem Auftraggeber bzw. mit den Käufern auszuführen.

Durch Gärten, auch sondergenutzte Bereiche, können Fluchtwege gehen bzw. können sich in diesen Aufstellflächen für Feuerleitern befinden. Diese Bereiche und der jeweilige Zugang zum Gemeinschaftsbereich müssen von den Käufern dauerhaft freigehalten werden. Dies trifft in Einzelfällen auch auf Balkone oder Dachterrassen zu. Gegebenenfalls müssen Feuerwehrtreppen an der Fassade angebracht werden.

Sonderwünsche werden selbstverständlich, wenn technisch umsetzbar, gegen Aufpreis realisiert.

Preisangaben beziehen sich auf die Materialpreise im Fachhandel (Großhandelspreise im Raum Dresden). Sonstige Preise von anderen Händlern oder online-Angeboten sind hier ausdrücklich nicht heranzuziehen. Nachstehend in der Baubeschreibung genannte Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es werden grundsätzlich europäische Markenfabrikate verwendet.

Referenzen

direkte Umgebung



Schnorrstraße 52/54 - Ecke Uhlandstraße 31





Pestitzer Straße 7



Kaitzer Straße 112-114



Bernhardstraße 40



Schweizer Str. 14 / Hohe Straße 10



Hohe Straße 38



Bernhardstraße 64



Q-Striesen-Plus / Schandauer Str. 28
195 Eigentumswohnungen



Gartenstadt Striesen in Dresden /
Etha-Richter-Straße
325 Eigentumswohnungen

Sanierung & Neubau / Freiburger Straße 2-6 (a-c)
223 Eigentumswohnungen



Sanierung „Seidnitzer Gärten“
475 Eigentumswohnungen



Dr.-Friedrich-Wolf Str. 22-26
72 Eigentumswohnungen



Sanierung „Stauffenbergallee 12 a-k“
223 Eigentumswohnungen



Sanierung „Wohnanlage Tolkewitz“
600 Eigentumswohnungen



Vertragspartner

Gutzkowstraße 32

Initiator

USD Immobilien GmbH
Im Kurländer Palais
Tzschirnerplatz 3-5
01067 Dresden

Telefon +49 351 / 257 09 15
Fax +49 351 / 257 09 134
neubau@usd-immobilien.de
www.usd-immobilien.de

Handelsregisternummer: HRB 4863
AGDD Ersteintrag 1992
Geschäftsführer: Thomas Dathe

Architekturbüro

2_ECK Architekten
Leschik und Barnitzki GmbH
Kreativzentrum
Leipziger Straße 13b
01097 Dresden

Baucontrolling

TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Geschäftsfeld Bautechnik, Büro Dresden
Drescherhäuser 5d
01159 Dresden

32

32



Unser Schönes Dresden

USD Immobilien GmbH
Im Kurländer Palais
Tzschirnerplatz 3-5
01067 Dresden

Telefon +49 351 / 257 09 15
Fax +49 351 / 257 09 134
neubau@usd-immobilien.de
www.usd-immobilien.de

GUTZKOWSTR. 32