



# hyggl

**Generationsgerechtes Wohnen  
Gemeinsam zuhause im Quartier**

Lily-Braun-Straße 5  
34121 Kassel



Wer in Kassel bereits ansässig ist, dem ist es sicher schon aufgefallen. Unweit der Frankfurter Straße entsteht auf einer sanften Anhöhe dem Sonnenplateau ein beeindruckender Neubaukomplex: **hyggl**. Die Kombination aus skandinavisch-gemütlichem Wohnkomfort und einem großartigen Blick über die Dächer der Stadt ist dabei gleichermaßen namensgebend wie konzeptprägend. Keine Frage, hier passiert etwas wegweisendes.

Weitläufige Parks und Grünflächen, vielfältige Kultur-, Sport- und Erholungsangebote. **hyggl** bietet ein hohes Maß an Freiheit und Flexibilität.

Was vor einigen Jahren als ambitioniertes Bauvorhaben startete, nimmt heute mehr und mehr Gestalt an und findet mit der Realisierung des dritten Bauabschnitts seinen vorläufigen Höhepunkt. Dieses Kapitel der **hyggl**-Story hat sich voll und ganz dem Konzept des Servicewohnens verschrieben. Das bedeutet: 111 komfortable Wohneinheiten in gehobener Ausführung und punktueller Betreuung, aber gleichzeitig freiheitsgebend für seine Bewohner, die ungebunden in der Gestaltung ihres Alltags bleiben möchten.

Ob Sie für später vorsorgen, direkt als Eigennutzer einsteigen oder einfach ein vernünftiges Investment tätigen wollen — **hyggl** erlaubt Ihnen all das. Entdecken Sie die Vorzüge des dritten **hyggl**-Komplexes und erfahren Sie, wie innovativ und vielseitig modernes, altersgerechtes Wohnen sein kann.

**new.space** 

**hyggl** 



unverbindliche Visualisierung

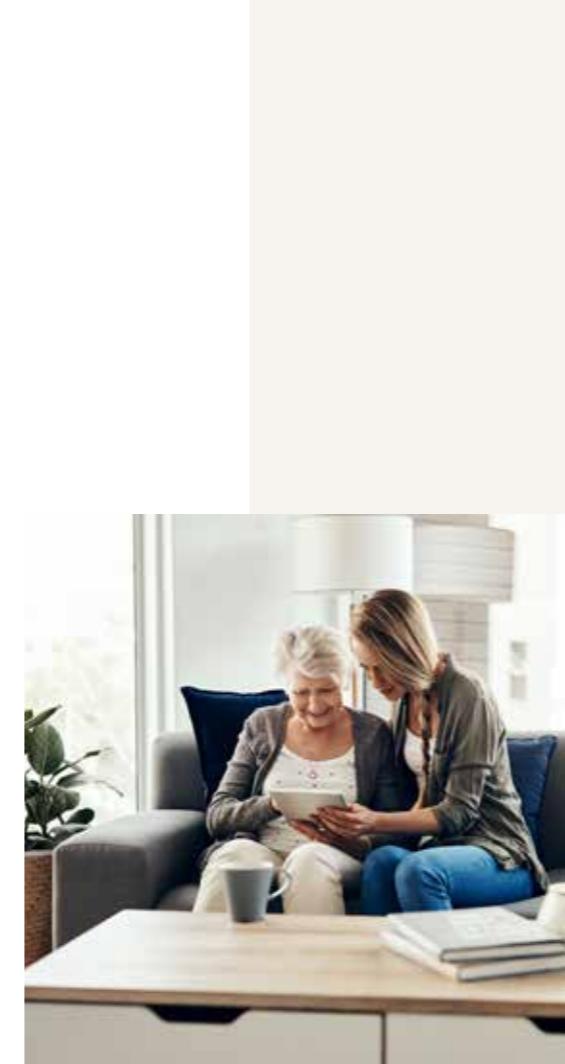
Herbst des Lebens? Von wegen.  
Hier residiert der zweite Frühling.

# hyggl BEDEUTET ENTSPANNEN, RAUSGEHEN, ZUSAMMENKOMMEN, ZURÜCKZIEHEN

## Willkommen in Herzen von hyggl.

Hier, wo der dritte Bauabschnitt dieses Vitalquartiers entsteht, dreht sich alles ums Thema Servicewohnen. Zur Auswahl stehen unterschiedliche Wohnungstypen mit 2-3 Zimmern und Größen zwischen 47 und 94 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind barrierefrei, altersgerecht konzipiert, gut zugänglich und selbstverständlich mit Tiefgarage und Aufzügen ausgestattet.

Das Besondere: Ein verfügbares Serviceteam am zentralen Service-Point sorgt für zusätzliche Lebensqualität. Bewohner können bei Bedarf Unterstützung bei kleineren Reparaturen sowie der Organisation alltäglicher Aufgaben buchen. Auch an ambulante Pflegedienstleistungen ist gedacht. Damit bietet **hyggl** nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch ein nachhaltiges Vermietungspotenzial.



## Das Rundum-Sorglos-Wohnkonzept



*hyggl Servicewohnen ist Quintessenz des guten Lebens. Ein sorgenfreier Alltag. Eine grüne Umgebung. Das Gefühl von Sicherheit. Und die perfekte Balance aus Unterstützung und Selbstbestimmung.*

## Nicht umsonst liegt hyggl auf dem Sonnenplateau

— hier ist es draußen ebenso schön wie drinnen. Großzügige Grünflächen, Orte der Begegnung, Gemeinschaftsräume und die direkte Anbindung zum Park Schönfeld bilden zusammen eine Oase der Ruhe und des Miteinanders inmitten der lebendigen Großstadt. Einkäufe, Kunst und Kultur, Arztbesuche, alles lässt sich mühelos im direkten, urbanen Umfeld erledigen. Das ist Lebensqualität auf höchstem Niveau.

# GEMÜTLICHKEIT. GEBORGENHEIT. WOHLBEFINDEN.

## Der hyggl-Dreiklang in vollem Glanz.

In den Appartements wird Qualität auf jedem Quadratmeter erlebbar. Von den verwendeten Materialien für Böden und Fenster bis zu Armaturen und Sanitärkeramik. Es erwarten Sie Wohnwelten, die ansprechender kaum sein könnten. Wertig ausgestattet, intelligent konzipiert und einfach herrlich gemütlich.



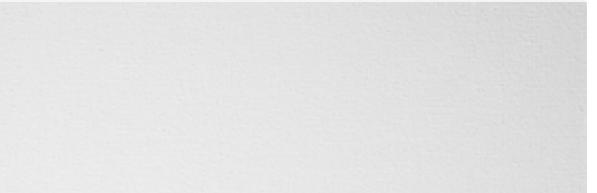
unverbindliche Visualisierung

## Hygge und hyggl?

Der Begriff „Hygge“ stammt aus dem Dänischen. Er beschreibt das Gefühl entspannter, gemeinsamer Stunden in angenehmer Umgebung und ist damit am ehesten mit „Gemütlichkeit“ zu übersetzen. Weil's in Skandinavien eben draußen oft kühler und dunkler ist, legt man besonderen Wert auf eine entsprechende wohlige Gestaltung der Innenräume.



*Viel Licht, viel Atmosphäre, viel Qualität. Hier kommt alles zusammen, was hohen Komfort ausmacht. Die perfekte Bühne für gemeinsame, ruhige und private Stunden. Inspiriert von dänischer Wohnkultur, transportiert in die vitale Umgebung des Kasseler Stadtzentrums.*



Das Projekt **hyggl** nimmt diesen Ansatz und transportiert ihn ins urban-hessische Umfeld — aber denkt dabei grüne, lebenswerte Außenbereiche gleich mit. In Verbindung mit der erhöhten Lage über den Dächern Kassels stellt sich so ein Wohn-Feeling ein, welches das Beste zweier Welten vereint: Die skandinavische Gemütlichkeit des eigenen Zuhauses vor der charakteristischen Kulisse eines hessischen Mittelzentrums.



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

Best-Lage für Best-Ager:  
Nachbarschaft, Umgebung, Region

# STANDORT KASSEL. IMPOSANT. UNVERGLEICHLICH. LEBENSWERT.

## Der Bergpark Wilhelmshöhe.

Die barocke Architektur. Kleinkunst. Theater. Konzerte. Kurz gesagt: In Kassel ist Kultur zuhause. Die kreative Vielfalt des Standorts erstreckt sich quer durch alle Bereiche und erreicht alle Altersgruppen und soziale Schichten. Hier toben sich junge Graffiti-Artists ebenso aus wie aufstrebende Tänzerinnen und Tänzer. Nicht zuletzt mit der regelmäßig stattfindenden documenta manifestiert sich der Status der Stadt als internationales Zentrum für zeitgenössische Kunst.

## Es ist kein Zufall, dass Kassel diesen Status erlangt hat.

Als Residenzstadt der Landgrafen und Kurfürsten wurden hier schon seit dem 16. Jahrhundert Kunst und Kultur in besonderer Weise gefördert, Sammlungen angelegt, Galerien etabliert. Nach der Zerstörung der Stadt im Zweiten Weltkrieg bot die Tabula-Rasa Situation aufstrebenden Künstlern neuen Nährboden und half dabei, neue Strukturen zu etablieren und alte wieder aufzublühen zu lassen. Nicht zuletzt bestimmt auch das Wirken der Gebrüder Grimm den kulturellen Stellenwert der Stadt, was sich bis heute in Form von Gedenkstätten oder dem Namenszusatz „Grimm-Stadt“ zeigt.



# 1955

erste documenta, ins Leben gerufen durch den Kasseler Kunstprofessor Arnold Bode

# rd. 202.000 EINWOHNER

Wirtschaftsstandort mit Fokus auf Maschinenbau, Fahrzeugtechnik und Energieversorgung.

Erste urkundliche Erwähnung  
**913 n. Chr.**  
als „Chassalla“

# 106,8 km<sup>2</sup> FLÄCHE

# 1.900 Einwohner pro km<sup>2</sup>

# 25.000 Studierende



*Von Kassel in die Welt  
und wieder zurück*

## DIE PERFEKTE BALANCE: SCHÖN VOR ORT, SCHNELL IN DER WELT

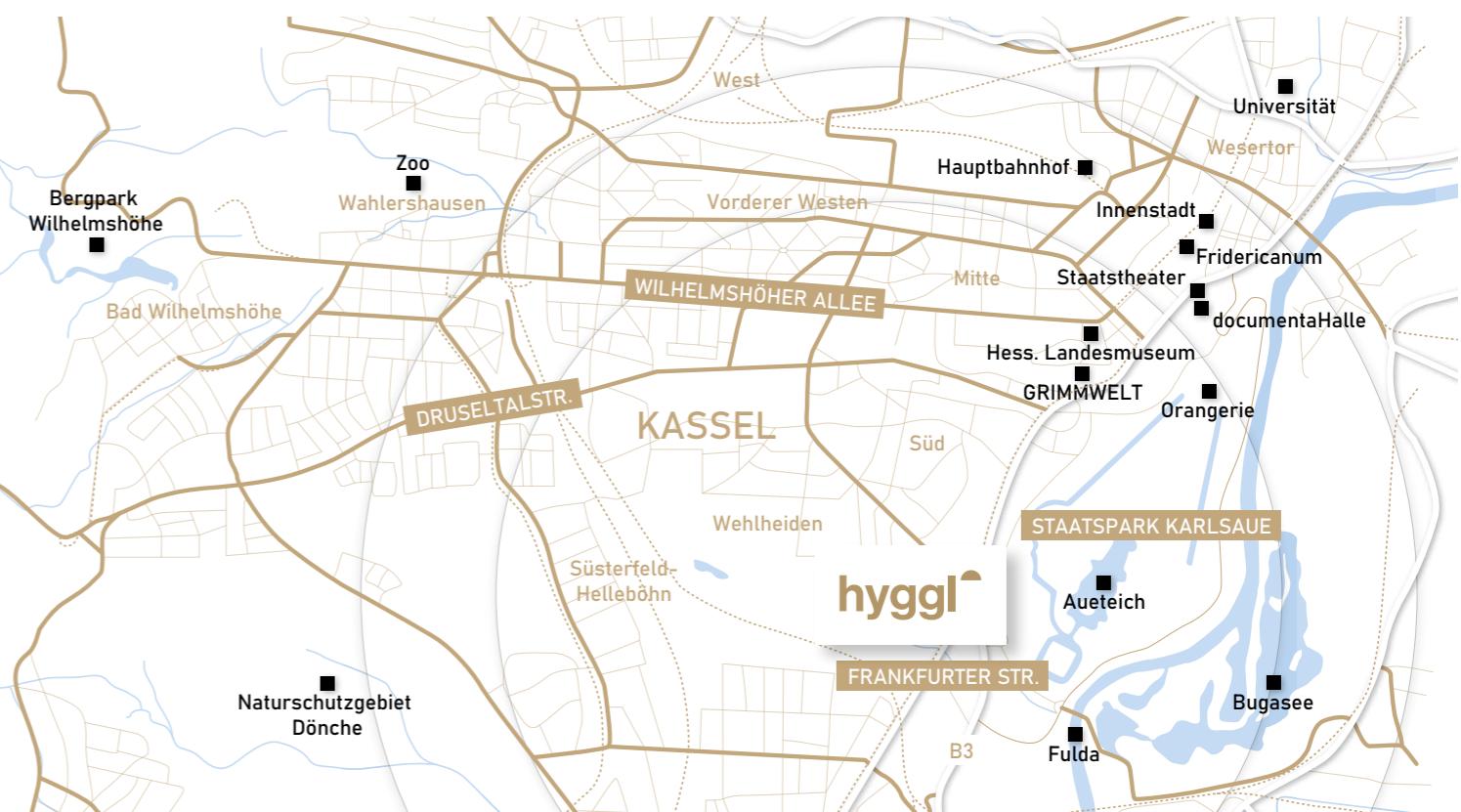
### Lage ist alles — auch in Kassel.

Kassel überzeugt durch eine gut ausgebauten Infrastruktur, die kurze Wege und hohe Mobilität ermöglicht. **hyggl** liegt dabei direkt am idyllischen Park Schönenfeld und verbindet so urbanes Leben mit erholsamer Natur. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn, RegioTram und ein umfassendes ÖPNV-Netz für eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele, wobei Haltestellen direkt vor Ort liegen. Der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe gewährleistet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr. Alles ist praktisch, alles ist super einfach.



Die hervorragende überregionale Anbindung ergibt sich aus der A7, welche die Nord-Süd-Achse der Stadt bedient und der A44, welche die Ost-West-Achse abdeckt. Hinzu kommen die A49 und ein dichtes Netz aus Bundesstraßen, welche die Verbindung zu nahegelegenen Zielen der Region abdecken.

Und selbst die nächste Fernreise ist von Kassel aus greifbarer als von anderswo, denn die internationalen Flughäfen Hannover und Frankfurt sind nur eineinhalb bis zwei Stunden entfernt. Mobilität in und um Kassel ist damit besonders einfach.



# SCHÖNHEIT HAT VIELE GESICHTER. OB VON NATUR ODER VON MENSCHENHAND GESCHAFFEN.

## **Karlsaue mit Orangerieschloss**

Im Südosten der Kasseler Innenstadt gelegen ist der barocke Landschaftspark eines der grünen Highlights der Stadt. Die 150 Hektar große Gartenlandschaft beherbergt eine prächtige Orangerie, die Blumeninsel Siebenbergen und ist durchzogen mit malerischen Gehwegen, die an Teichen und großzügigen Wiesen entlangführen.

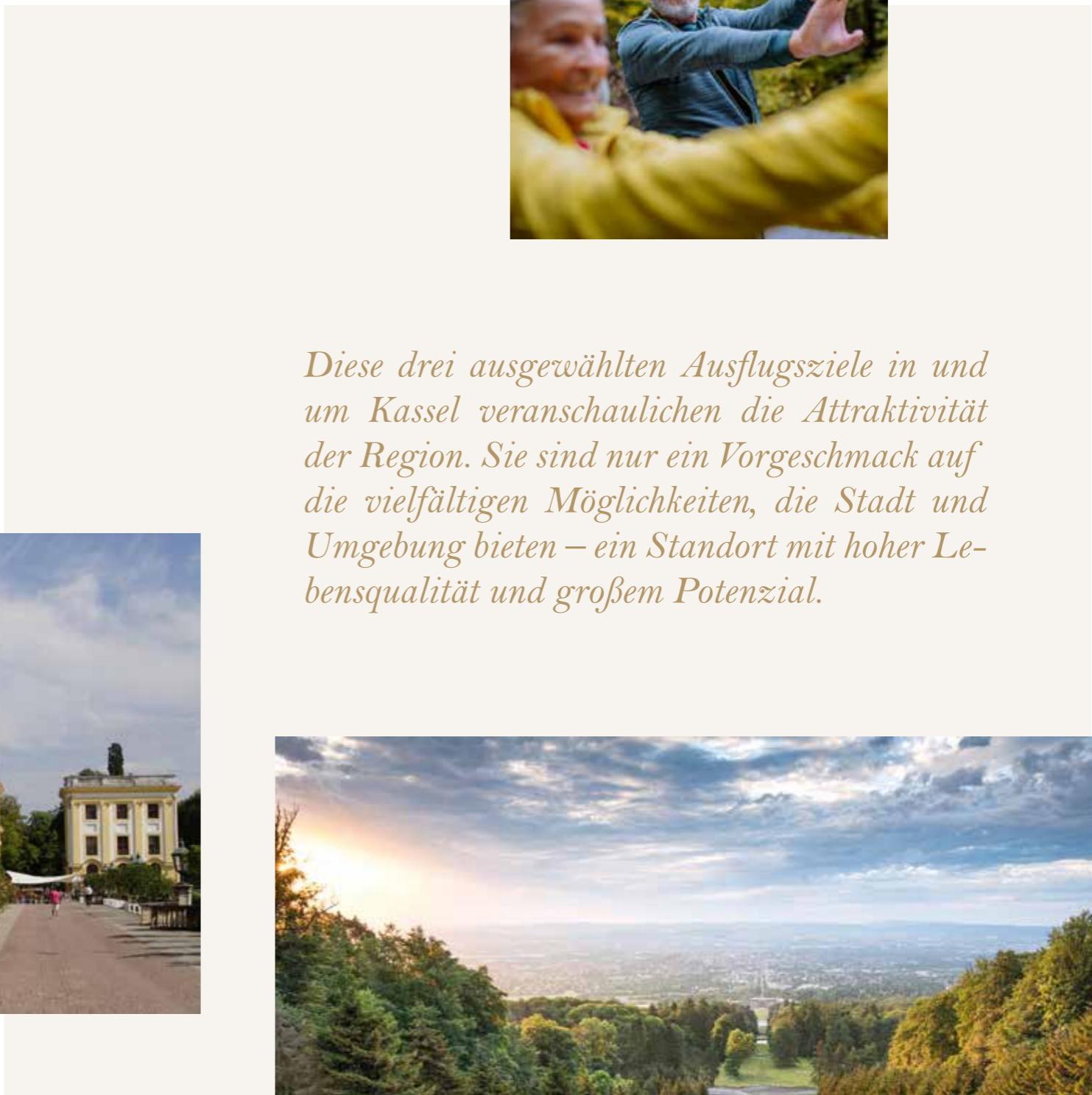
## **Bergpark Wilhelmshöhe**

Zu Füßen der stadtprägenden, mächtigen Herkules-Statue liegt der weitläufige Bergpark Wilhelmshöhe im Westen der Stadt. Das UNESCO-Weltkulturerbe ist mit seinen Wasserspielen, Grünflächen und dem gleichnamigen Schloss der wohl schönste Ort zum Zeitvertreib für Alteingesessene wie Besucher der ehemaligen Residenzstadt.

## **Habichtswald**

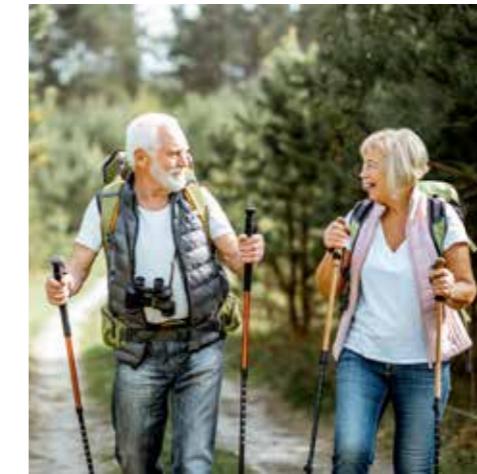
Ein kurzer Ausflug in die Natur ist problemlos möglich. Vom Bergpark Wilhelmshöhe aus liegt dieses beeindruckende Naturgebiet direkt vor den Toren Kassels. Die dichten Buchen- und Eichenwälder bieten ideale Bedingungen für ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren abseits des städtischen Trubels. Vom höchsten Punkt, dem „Hohen Gras“, eröffnet sich auf 614 Metern Höhe eine fantastische Aussicht über Kassel und die Umgebung.

Das Zusammenspiel von Stadt und Natur macht Kassel als Standort besonders attraktiv. Ob aktive Erholung oder Entspannung – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten.



*Diese drei ausgewählten Ausflugsziele in und um Kassel veranschaulichen die Attraktivität der Region. Sie sind nur ein Vorgeschnack auf die vielfältigen Möglichkeiten, die Stadt und Umgebung bieten – ein Standort mit hoher Lebensqualität und großem Potenzial.*

# DIE NEUE NACHBARSCHAFT: AUF INS LEBEN



**hyggl** lebt von einer vitalen Nachbarschaft, die all das bietet, was einen erfüllten Alltag ausmacht. Der Gang zum Supermarkt, zur Post, Apotheke oder Arzt ist in Windeseile erledigt. Und auch zu den schönen Dingen des Alltags gibt es dank der zentrumsnahen Lage einfachen Zugang: Tennisclub, Sport- und Spielplätze, tolle Gastronomie und Stadion – alles befindet sich in einem Radius von ein bis zwei Kilometern rund um das Vitalquartier.



*Profitieren vom  
Leben in der Stadt*



- 1 Gastronomie
- 9 Zahnarzt
- 2 Einkaufen
- 10 Spielplatz
- 3 Klangpfad
- 11 Universität
- 4 Schule
- 12 Bowling
- 5 Tennisclub
- 13 Schloss Schönenfeld
- 6 Eissporthalle
- 14 Verlag Dierichs
- 7 Sporthalle
- 15 Sportplätze
- 8 Wellness-Club



Ein Zuhause auf dem Sonnenplateau.  
Ein echtes Vitalquartier.

# DAS QUARTIER IM ÜBERBLICK

## BK I

- 106 Wohneinheiten
- 2-4-ZKB-Wohnungen auf 4 bis 5 Vollgeschossen
- barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten

## BK II

- 115 Wohneinheiten
- 2-4-ZKB-Wohnungen auf 5 bis 6 Vollgeschossen
- barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten.

## BK III

- 111 Wohneinheiten
- 2-3-ZKB-Wohnungen auf 5 bis 6 Vollgeschossen
- umfangreiche Serviceleistungen

## BK IV

- 104 Wohneinheiten
- hauptsächlich 2-4-ZKB-Wohnungen

## BK V

- 72 Wohneinheiten
- hauptsächlich 2-3-ZKB-Wohnungen

## BK VI

- Kindergarten
- Schule

## GESAMTGRUNDSTÜCKSFLÄCHE

DES QUARTIERS: CA. 43.100 m<sup>2</sup>

BK I - BK V verfügt über eine Tiefgarage und Aufzüge in allen Geschossen



# DURCHDACHT AUF EINEN BLICK

## Allgemeine Details

- Quartier mit mehr als 500 Neubauwohnungen
- aufgeteilt auf fünf Baukörper
- 1-4-ZKB-Wohnungen mit 24 bis 112 m<sup>2</sup>

## Lage und Anbindung

- exklusive und attraktive Lage im Süden von Kassel
- inmitten des Park Schönenfeld und dem Staatspark Karlsaue
- sehr gute Anbindung an den öffentl. Nahverkehr
- vielfältige Kultur-, Sport- und Erholungsangebote
- Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

## Ausstattung und Design

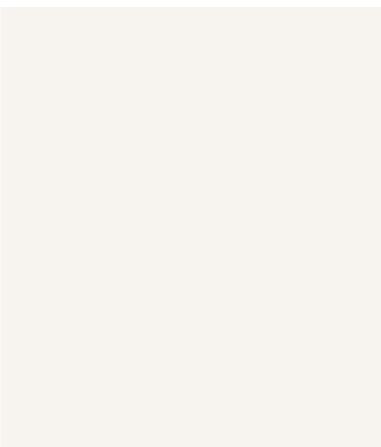
- hoher Komfort und minimalistisches Design
- nachhaltiger Baustil mit gemütlichem Ambiente
- moderne Ausstattung aus natürlichen Materialien
- harmonische, klare Ästhetik durch warme Farben

## Finanzierung

- günstige Finanzierungsmöglichkeiten (Aufgrund möglicher KfW-Darlehen)

Weitere Informationen auf

[www.hyggl.de](http://www.hyggl.de)



hyggl

VITALQUARTIER  
AM PARK SCHÖNFELD





unverbindliche Visualisierung

# Die hyggl-Serviceleistungen

# DIE NEUERFINDUNG ALTERSGERECHTEN WOHNENS.

Tschüss Passivität, hallo Unabhängigkeit — auch und gerade im gehobenen Alter. Wohnen im Vitalquartier bedeutet Teilhabe am Leben. Deshalb beschränkt sich der gesamte **hyggl**-Komplex nicht auf Senioren, sondern bildet die gesamte Gesellschaft ab. So finden sich auf dem Sonnenplateau neben dem Gebäudekomplex fürs Servicewohnen auch ganz reguläre Appartements, Gemeinschaftsräume, Orte der Begegnung sowie eine Schule und KiTa. Der Mix macht den Unterschied.



## Der Ansatz: Serviceleistungen, wenn Sie sie brauchen

Statt einer Rundum-Betreuung erwartet Sie Personal, das für Sie da ist, wenn Sie es möchten und angenehm im Hintergrund bleibt, wenn kein Bedarf besteht. Entscheidend ist die Verfügbarkeit. So bleiben Sie im Alltag frei und selbstbestimmt, aber erhalten wertvolle Hilfe, wenn sie wirklich nötig ist — von Reinigungsarbeiten bis zum Notfallservice. Egal ob Pflegeleistungen oder Erleichterungen im Alltag.

## Für das Plus an Service:

### Attraktive Wahlservices

**hyggl** bietet Wahlservices, die Ihnen das Leben vereinfachen und nach Bedarf problemlos gebucht werden können. Hier erhalten Sie das Plus an Sorgenfreiheit.



## Grundrisse und Ausstattung für Ihre Bedürfnisse

So individuell die Services, so verschieden sind auch die verfügbaren Wohnungen. Schließlich ist jeder Bedarf anders, in Grundriss, Platz und Barrierefreiheit. Zusätzlich stehen insgesamt 9 rollstuhlgerechte Wohnungen zur Verfügung, um auch hier größtmögliche Flexibilität zu bieten. Worauf die Bewohner in keinem Fall verzichten müssen: eine großzügige Loggia, Balkon oder Terrasse. Bei freier Sicht und frischer Luft schmeckt der morgendliche Kaffee schließlich gleich doppelt so gut.

# DAS hyggl-SERVICEKONZEPT

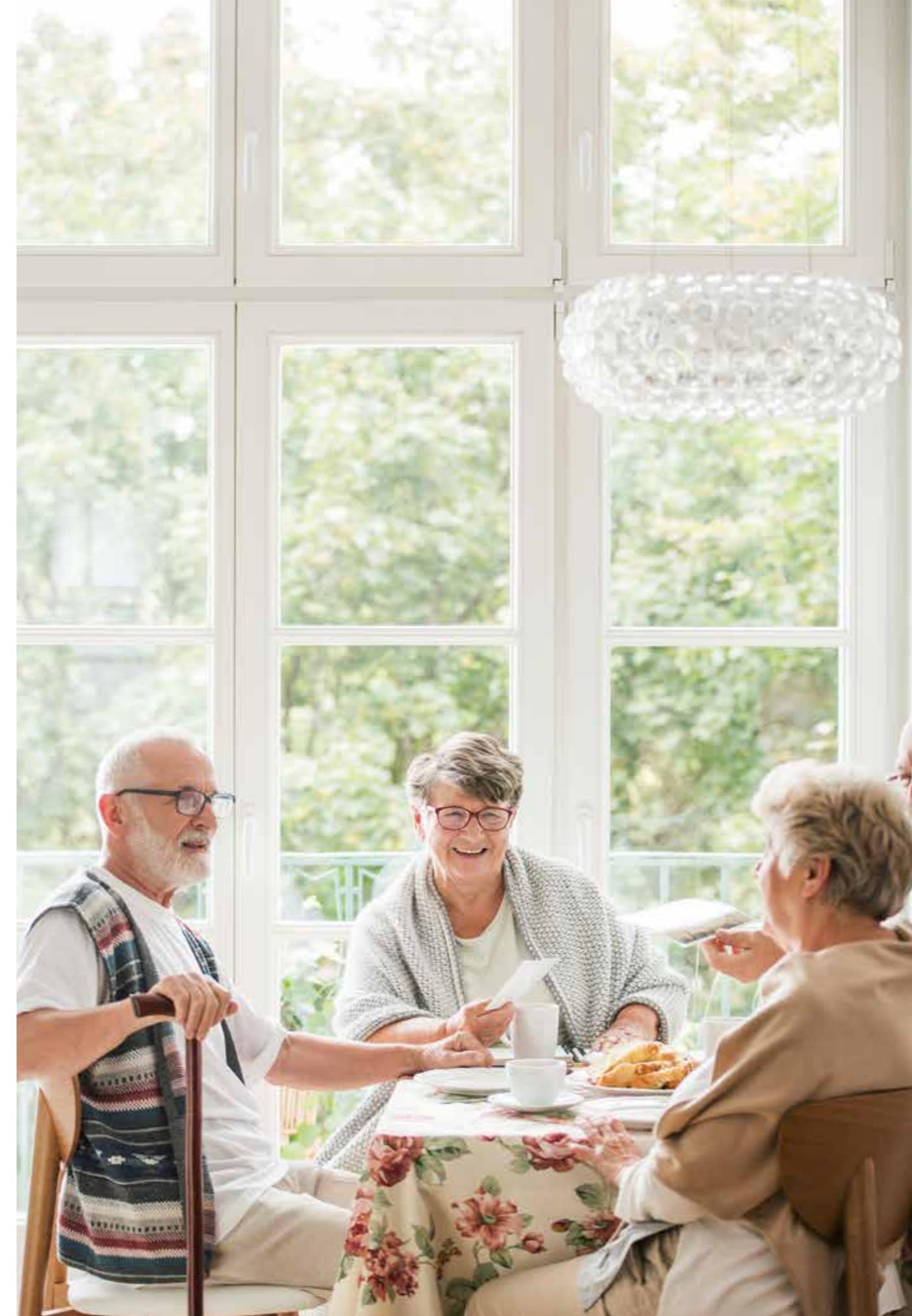
Das **hyggl**-Servicekonzept, hier geht es um weit mehr als das eigene Appartement. Hier entstehen Orte der Begegnung, die das Zusammenleben lebendig machen. Statt nur allein in den eigenen vier Wänden zu sitzen, laden großzügige Gemeinschaftsflächen alle Bewohner ein, aktiv am Leben teilzunehmen. Ob spontane Gespräche, gemeinsames Kochen oder gesellige Abende – hier ist Raum für Gemeinschaft und Austausch.

Die folgenden Bereiche stehen allen Bewohnern kostenfrei zur Verfügung:

- **Begegnungs- & Aufenthaltsflächen** – frei zugänglich und offen gestaltet, um sich zu treffen, auszutauschen oder einfach Zeit miteinander zu verbringen.
- **Therapieraum** – für Behandlungen und Angebote, die das Wohlbefinden fördern.
- **Sportraum** – bestens ausgestattet, um sich fit und aktiv zu halten.
- **TV-Raum** – für gemeinsames Fernsehen und entspannte Abende.
- **Veranstaltungsraum mit Einbauküche** – perfekt für Bingo-Abende, Kochaktionen oder andere gemeinschaftliche Events.

Darüber hinaus gibt es einen Service-Stützpunkt direkt im Haus. Egal ob die Organisation von Wahlservices, von Veranstaltungen bis hin zu individuellen Unterstützungsangeboten. Diese Services sind optional und können nach Bedarf hinzugebucht werden.

So bietet das **hyggl**-Servicekonzept die perfekte Mischung aus Privatsphäre und Gemeinschaft: Wer möchte, kann sich jederzeit zurückziehen, findet aber ebenso leicht Anschluss und Erlebnisse direkt vor der eigenen Tür.



# DIE hyggl-WAHLSERVICES

## 24-Stunden-Notrufsystem

Sicherheit durch ein Notrufsystem, das im Notfall schnelle Hilfe ermöglicht.

## Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss

Gemeinsam genutzte Flächen sind Orte zum Zusammenkommen. Lesungen, kleine Konzerte oder individuelle Aktivitäten? Hier ist vieles möglich.

## Soziale Aktivitäten

Organisation von Freizeitaktivitäten, Ausflügen und Veranstaltungen, um soziale Kontakte zu fördern und Isolation zu vermeiden.

## Integration in die Gemeinschaft

Förderung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch Kooperationen mit lokalen Einrichtungen und Organisationen.

## Hauswirtschaftliche Unterstützung

Hilfe bei der Reinigung, Wäsche und anderen alltäglichen Aufgaben.

## Gesundheitsförderung

Angebote zur Gesundheitsvorsorge, wie z.B. Bewegungsprogramme oder Gedächtnistraining.

## Essen und Ernährung

Vermittlung von Dienstleistern von Mahlzeiten, die auf die individuellen Ernährungsbedürfnisse abgestimmt sind.

## Pflegeleistungen

Unterstützung bei der Körperpflege, Medikamenteinnahme und anderen pflegerischen Tätigkeiten durch qualifiziertes Personal.

## Beratung und Unterstützung

Individuelle Beratung in Fragen der Gesundheit, Pflege und sozialen Angelegenheiten.

## Vermittlung von Transportdiensten

Unterstützung bei Fahrten zu Arztterminen oder anderen wichtigen Erledigungen.

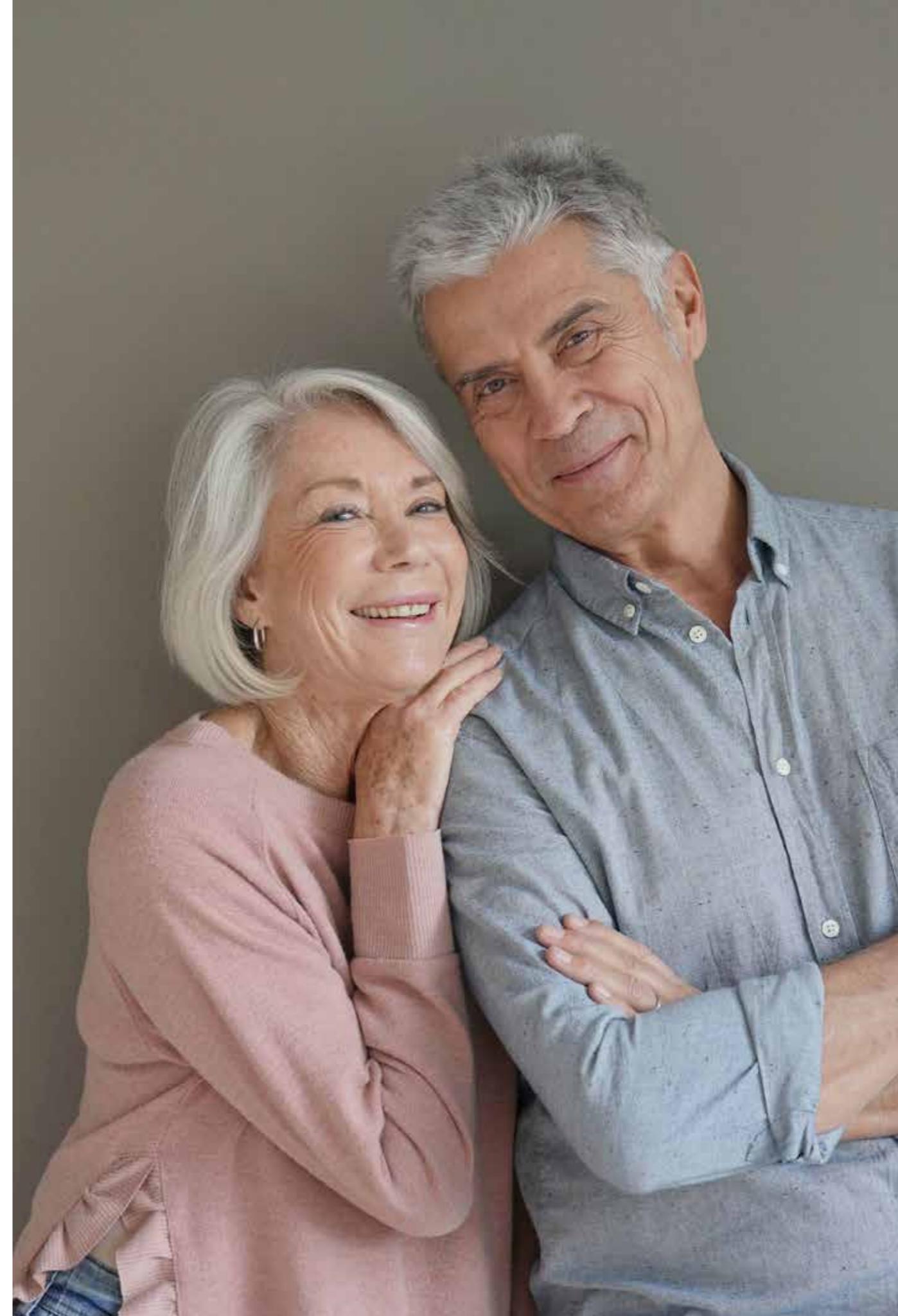
## Tagspflege

Bevorzugte Aufnahme in eine teilstationäre Einrichtung.

## Vermittlung von Dienstleistern

Podologen / Fußpflegern, Physiotherapeuten, Wäschereiservice, mobilen Friseuren.

Hinweis: Aufführungen sind beispielhaft und unverbindlich.





unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

Das Konzept für hyggl:  
Realisiert mit Verantwortung.  
Ausgestaltet mit Geschmack.

# BAUEN MIT VERANTWORTUNG. FÜR KLIMA UND UMWELT.

Die Welt steht vor großen Herausforderungen. Wir sind überzeugt: Modernes Bauen schafft nicht nur effizient neuen Wohnraum, sondern schont auch den Planeten. **hyggl** bündelt zahlreiche Einzelmaßnahmen zu einem Paket, das ein Musterbeispiel für nachhaltige Immobilienentwicklung ist.



## Energieeffizienzhaus\*

**hyggl** ist ein Energieeffizienzhaus gemäß KfW-40-NH-QNG-Standard und wird durch die DGNB-zertifiziert. Der Primärenergiefaktor der Häuser liegt unter dem von der Bundesregierung geforderten Wert, was langfristig Energiekosten spart und zum Klimaschutz beiträgt. Als weiterer großer Beitrag, neben der Wärmeversorgung mit hohem grünem Anteil, wird auf dem begrünten Dach des Gebäudes eine den energetischen Anforderungen gerechte Photovoltaikanlage verbaut.

\* (klimafreundlicher Neubau mit QNG)

## Grüne Infrastruktur

**hyggl** leistet mit seiner grünen Infrastruktur einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Parks und Grünflächen in der Umgebung machen das Quartier lebenswert und haben positive Auswirkungen auf die Luftqualität und das Stadtklima. Die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung tragen zudem zur Regenwasserrückhaltung bei und entlasten das Abwassersystem. **hyggl** verfügt über eigene große Grünflächen in der Freianlage und ein größtenteils unterirdisches Verkehrssystem.



## Wärmeversorgung

**hyggl** steht für ein modernes Wärmeversorgungskonzept und leistet durch den Anschluss an das mit hoher grüner Energie zusammengesetzte städtische Fernwärmenetz und den damit verbundenen Verzicht auf eine Heizungsanlage in jedem Gebäude einen wertvollen Beitrag zum Immissionsschutz. Zudem spart dieses in der späteren Nutzungsphase hohe Kosten der Wartung und Reparatur ein. Durch eine effiziente Flächenheizung mit Einzelraumregelung wird Energie gespart und CO<sub>2</sub> sowie erhebliche Mengen an Schwefeldioxid, Feinstaub und Stickoxiden vermieden.



## E-Mobilität

**hyggl** fördert E-Mobilität durch zentrale Quartier-Ladestationen an der Lily-Braun-Straße. Abschließbare Steckdosen in der Tiefgarage, sowie das Vorhalten der Möglichkeit zur nachträglichen Installation einer Ladestation am Stellplatz (in Abstimmung mit dem Versorger) ergänzen dieses Angebot. Erweiternd werden zentrale Lademöglichkeiten im Fahrradkeller mit individueller Abrechnung vorgesehen. Somit werden CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Abhängigkeit von Mineralöl reduziert sowie eine moderne und zukunftsorientierte Alternative zur herkömmlichen Mobilität geboten.

*Das Handeln für kommende Generationen muss soziale Fragen wie klimagerechtes Wirtschaften gleichermaßen im Blick behalten. Für die Immobilienbranche eine besondere Herausforderung, der wir gerecht werden wollen.*



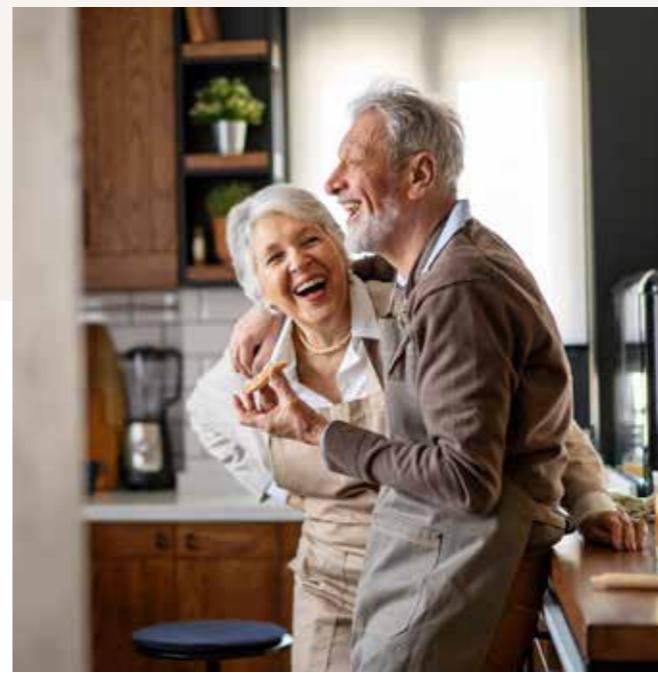
unverbindliche Visualisierung

# WOHNEN MIT ANSPRUCH. GEBORGEN, SICHER, HOCHWERTIG.

Großzügig gestaltet und mit hochwertigen Qualitätsprodukten verbaut, das ist **hyggl**. Diese Kriterien haben wir uns zum Maßstab gemacht, und zwar für jedes einzelne Appartement im **hyggl**-Komplex. In Kombination mit den praktischen Leistungen des Servicewohnens wird das Zuhause-Erlebnis perfektioniert.

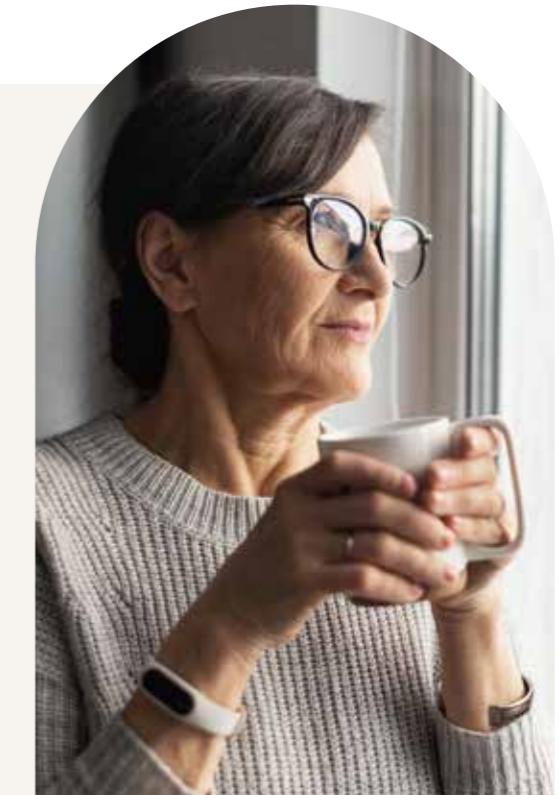


*Das ist Wohnkomfort par excellence:  
Gehobene Materialien in Markenqualität.*



1 Die verwendeten Materialien sind robust, langlebig und wunderschön.

2 Auf Wunsch können hochwertige, durchdachte und perfekt geplante **hyggl**-Küchen zu attraktiven Konditionen erworben werden.



3 Ein Badezimmer muss praktisch, sicher und altersgerecht sein, ohne den Wohlfühlfaktor zu vernachlässigen. Dank Markenkeramik und bodentiefen Duschen wird ein Alltagsraum so regelrecht zum Privat-Spa.

4 Zugänglich in jeder Hinsicht: Alle der 111 verfügbaren Wohnungen weisen barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten auf, sind teils rollstuhlgerecht und verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia. Das ist Wohnkomfort par excellence.



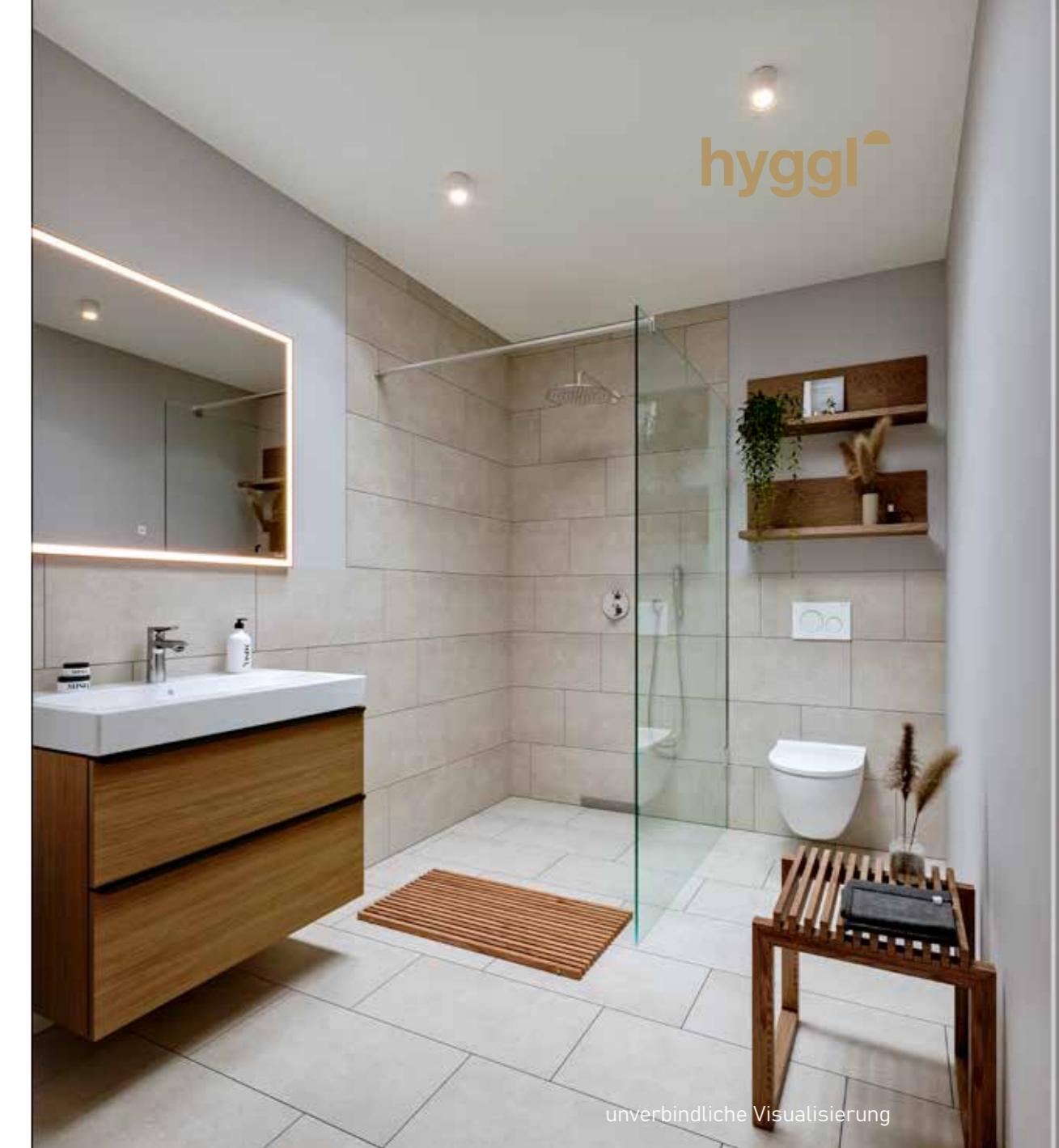
*Ein Appartement nach Maß: Wählen Sie den Grundriss, der zu Ihren Bedarf passt und gestalten Sie das Zuhause Ihrer Träume.*

unverbindliche Visualisierung

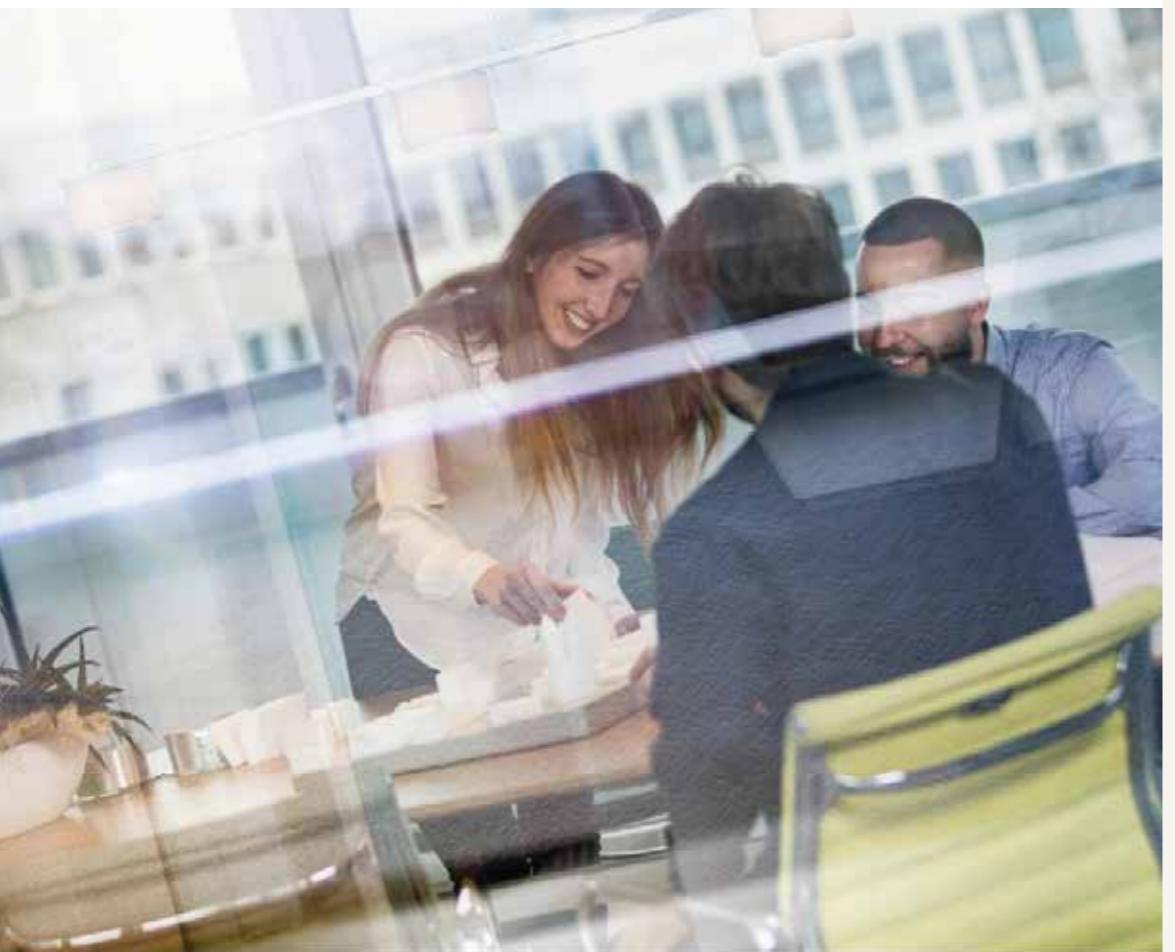


unverbindliche Visualisierung

*Die Wohnungen in hyggl lassen keine Wünsche offen.*



Zukunftsorientiert und  
verantwortungsbewusst.  
Hier sind Profis am Werk.



**new.space** 

**Zeitgemäße Konzepte für werthaltige Investments.**

Die new.space AG mit Sitz in Kassel entwickelt hochwertige und zukunftsorientierte Wohnungskonzepte, auch in den Bereichen Senior Living und Student Living. Projekte der new.space AG finden sich im gesamten Bundesgebiet. Dabei realisiert die new.space AG sämtliche Schritte des Projekts selbst oder über ihre Tochterunternehmen, von der Standortanalyse und -auswahl bis hin zur schlüsselfertigen Baurealisierung. Zudem werden alle Disziplinen inhouse abgedeckt und dem Schutz von Ressourcen, ESG-Anlagekriterien sowie DGNB-Zertifizierungen einen hohen Stellenwert beigemessen.

Die Erste Kassel Grundbesitz Baukörper 3 GmbH & Co. KG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der new.space AG, welche das Projekt **hyggl** als Bauträger verantwortet.

„Dank unseres kompetenten Teams und unserer langjährigen Partner erschaffen wir seit Jahren komfortable Wohlfühl- und Begegnungsorte für Menschen jeden Alters.“

IHRE NEWSPACE AG

# BEREITS REALISIERTE REFERENZEN



**SPIEKERSHÄUSERSTRASSE**

Neubauprojekt



**UNI.SPACE**

Neubauprojekt



**DRUSELTAL**

Neubauprojekt



**KÖLNISCHE 45**

Neubauprojekt



**PARCSIDE 6**

Neubauprojekt



**PES**

Neubauprojekt

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

# BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

1.	ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	3.2.3.1 Wohnungen	1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN
1.1	Grundlagen der Planung	3.2.3.2 Treppenraum	Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet die wesentlichen Qualitätsmerkmale für das geplante Bauvorhaben.
1.2	Bemusterung Ihrer Wohnung	3.2.3.3 Leitungen UG	
1.3	Grundlagen der Bauausführung	3.2.4 Maler- und Fliesenarbeiten	
1.4	Baurechtliche und bautechnische Anforderungen	3.2.4.1 Wohnungen	
1.5	Wartung/Pflege	3.2.4.2 Gemeinschaftsbereich	Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden.
1.6	Baureinigung	3.2.5 Fenster und Fenstertüren	
2.	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GEBÄUDE	3.2.6 Sonnenschutz Wohnungen	
2.1	Gebäudetyp	3.2.7 Hauseingang	
2.2	Gründung / Unterkellerung	3.2.7.1 Außentür	
2.3	Dach	3.2.7.2 Schließanlage	
2.4	Hausanschlüsse	3.2.8 Briefkasten-/ Klingelanlage	
2.4.1	Wasser	3.2.9 Innentüren	
2.4.2	Abwasser / Regenwasser	3.2.9.1 Wohnungseingangstüren	
2.4.3	Heizung	3.2.9.2 Wohnungsinnentüren	
2.4.4	Strom	3.2.9.3 Kellertüren	
2.4.5	Telefon und Internet / Glasfaser	3.2.10 Schlosserarbeiten	
2.4.6	TV-Anschluss / Satellitenanlage	3.2.11 Keller-/Abstellräume	
2.4.7	Elektro Stellplatz	3.3 Haustechnische Anlagen	
2.4.8	Elektro Fahrradstellplatz	3.3.1 Elektroinstallation: Rohinstallation	
2.5	Lüftung	3.3.2 Elektroinstallation: Ausstattung	
		3.3.2.1 Ausführung	
		3.3.2.2 Gemeinschaftsbereiche	
		3.3.2.3 Ausstattung der einzelnen Räume in den Wohnungen	
		3.3.3 Sanitärinstallation: Rohinstallation	
		3.3.4 Sanitärinstallation: Objekte und Armaturen	
		3.3.5 Heizungsinstallation	
		4. AUSSENANLAGEN	
		4.1 Allgemein (Außenflächen)	
		4.2 Sondernutzungsflächen (Außenflächen)	
		5. SCHLUSSBEMERKUNG	
		5.1 Änderungen der Baubeschreibung	

der Genehmigung geltenden Normen und Richtlinien bilden die Grundlage für die Realisierung. Spätere Änderungen dieser vorgenannten Regelungen kann der Verkäufer umsetzen, muss dies jedoch nur, sofern eine gesetzliche Vorschrift dies vorschreibt. Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände, deren Anordnung und Farbgebung, die Gestaltung der Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung werden nach Ermessen des Architekten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fachplaner bestimmt.

Die beigefügten Visualisierungen des Projektes dienen lediglich zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Vertrages. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Trocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit (in der Regel zwei bis drei Winterperioden in Abhängigkeit vom Nutzerverhalten) erfordert und der Nutzer für die dauerhaft ausreichende Beheizung und Belüftung der Räume zu sorgen hat.

#### 1.4 Baurechtliche und bautechnische Anforderungen

Alle Wände und Decken (inkl. Bodenplatte und Dach), Fenster und Türen, sowie Schächte und Durchbrüche werden gemäß dem für das Gebäude jeweilig erstellten Brandschutzkonzeptes, Wärmeschutznachweises und Schallschutznachweises errichtet.

#### 1.5 Wartung/ Pflege

Die luftdichte Bauweise setzt regelmäßiges Lüften (aktives freies Lüften mittels Quer – oder Stoßlüftung durch den Nutzer) und in der Heizperiode dauerhaftes Heizen in Verbindung mit regelmäßigem Lüften der Räume durch den Nutzer voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher

Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht für normale Abnutzung. Dies gilt insbesondere für Bauteile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Brenner, Pumpen, Lüfter, Dichtungen, Schalter, Sicherungen, Fenster- und Türscharniere, usw.).

Es obliegt daher dem Käufer ab Besitzübergabe solche Bauteile und Anlagen mittels laufender Instandsetzungen und Wartungen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, wie auch notwendige Wartungsverträge abzuschließen.

Mit elastischen oder plastischen Füllstoffen verschlossene Fugen von z.B. Waschbecken, Badewannen, Duschabtrennungen oder WCs an Fliesen oder Anschlussfugen von Wänden unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Zu den Einflussfaktoren gehören u.a. UV-Licht, Wärme, Fugenbewegungen und mikrobiologische Besiedlung sowie Reinigungs- und Desinfektionsmittel. Das ggf. auftretende Reißen der Fugen stellt daher keinen Mangel dar.

Alle elastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. sie müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen kontrolliert und bei Beschädigung erneuert werden. Hierzu gehören auch Fugenabrisse aufgrund von produktsspezifischen Schwindprozessen des Estrichs, übermäßiger Beanspruchung sowie Veränderungen durch andere äußere Einwirkungen, die die zulässige Gesamtverformung des Dichtstoffs überfordern. Zusätzliche Belastungen sind gegeben, wenn mit permanent auftretenden und schwer kontrollierbaren chemischen Beanspruchungen (Wasser, Reinigungsmittel, Ablagerungen von Schmutz) und/oder ständigen mechanischen Beanspru-

chungen (Reinigung, Begehen, Befahren) zu rechnen ist. Oben beschriebene Materialveränderungen berechtigen nicht zur Reklamation, da diese im Rahmen der handwerklichen Leistung nicht zu verhindern sind.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (z.B. Parkett) muss darauf geachtet werden, dass die Räume dauerhaft ausreichend beheizt und belüftet werden. Auch wenn Fugen beispielsweise im Winter sichtbar werden, kann nicht generell von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen nicht mit fugenfreien, elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Im Freien verbaute Holzbauteile sind Witterungseinflüssen durch z. B. Sonne (UV-Strahlung), Wind, Regen, Hitze und Kälte ausgesetzt. Da Holz ein Naturprodukt ist, lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Farbabweichungen etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Baustoffs nicht und begründet keine Mängelrüge.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien der einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb sind Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den zuvor genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu gewährleisten. Im Rahmen der Wohnungsübergabe erfolgt die Übergabe der zur Verfügung stehenden Bedienungs- und Wartungsanleitungen.

#### 1.6 Baureinigung

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein). Dabei werden grobe Verunreinigungen und Farbspritzer an Böden, Treppen, Fenstern und Türen entfernt.

#### 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GEBÄUDE

Das Projekt „hygg“ ist eine Neubauentwicklung in Kassel. Auf fünf Vollgeschossen und einem Stiegenhaus entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 111 Wohneinheiten, aufgeteilt in 2-3-Zimmer Wohneinheiten. Der barrierefreie Zugang zu den Gebäuden ist gewährleistet. Von diesen Wohneinheiten sind 9 Wohnungen rollstuhlgerecht. Zusätzlich der Wohneinheiten entsteht im Erdgeschoss im unteren westlichen Teil eine Fläche für einen Service- & Gemeinschaftsbereich. In diesem gibt es einen Service-Stützpunkt, sowie weitere Räumlichkeiten zur Nutzung der Bewohner des Mehrfamilienhauses. Der Gemeinschaftsbereich für den Service-Stützpunkt im Erdgeschoss wird bauseits als Erstausstattung möbliert, inkl. einer Gemeinschaftsküchenzeile im Veranstaltungsräum. Die Ausführung obliegt der Planung des Architekten.

Die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden eingehalten. Darüber hinaus entsteht die Wohnanlage als Energie-Effizienz-Haus nach den Kriterien des KfW40-NH-QNG (Klimafreundlicher Neubau mit QNG) Programms. „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ ist ein staatliches Gütesiegel für Gebäude, die gewisse Voraussetzungen in Bereichen des Klimas- und Gesundheitsschutzes, der Ressourcenschonung und der öffentlichen Teilhabe erfüllen. Die Wärmeversorgung wird über die Anbindung zum städtischen Fernwärme-Netz gewährleistet. Hierbei wurde auf einen hohen Anteil an grüner Energie geachtet.

Die Auswahl der Materialien, sowie die Durchfüh-

<p>nung der Planung und der Bauausführung unterliegt größter Sorgfalt, welches durch eine DGNB-Zertifizierung sichergestellt wird.</p>	<p><b>2.4.1 Wasser</b> Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in den Frischwasser-Übergabestationen der jeweiligen Wohnungen. Der Standort obliegt der Planung des Architekten.</p>	<p>planung ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler (Standort nach Vorgabe des Architekten) sowie eine Unterverteilung in der Wohnung.</p>	<p>den, damit feuchte Luft abgeführt und Schimmelbildung vermieden werden kann. Dies erfordert regelmäßiges Stoßlüften. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung, unabhängig vom Verhalten der Bewohner, wird in den Wohneinheiten ein bedarfsgeführtes Lüftungssystem verbaut.</p>
<p>Im Untergeschoss des Gebäudes werden 87 Tiefgaragenstellplätze mit je einem 230 Volt Anschluss, Haustechnik-/ Hausanschlussräume, Abstellräume, Fahrradabstellräume erstellt. Weitere Abstellräume sind auf den einzelnen Wohngeschossen geplant. Die Tiefgaragenstellplätze werden ausgewählten Wohnungen zugeteilt. Ebenso die Abstellräume.</p>	<p>Die Zähler der dezentralen Warmwasserversorgung werden in den Wohnungen vorbereitet. Die Wasseruhren sind gemietet, werden von der Abrechnungsfirma zur Verfügung gestellt und gewartet.</p>	<p>Für die gemeinschaftlich genutzten Flächen wird ein Allgemeinzähler (Standort nach Vorgabe des Architekten) vorgesehen.</p>	<p>In den Zulufräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büro) werden stromlose feuchtegeführte Außenluftdurchlässe für die Nachströmung im Fensterrahmen, bzw. als Wandelemente eingesetzt. Die Auswahl der Außenluftdurchlässe richtet sich nach den Schallschutzbegaben. Die Außenluftdurchlässe sorgen für die erforderliche Nachströmung der Luft, der Ablufräume.</p>
<p>Das Gebäude befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet im Ortsteil Wehlheiden und kann über eine eigene Quartierzufahrt von der Bosestraße erreicht werden.</p>	<p><b>2.4.2 Abwasser / Regenwasser</b> Anschluss der Entwässerungsleitungen in die Privatstraße und von dort in das vorhandene öffentliche Netz.</p>	<p>Alle Schmutzwasserleitungen, werden wenn erforderlich, mit Schallschutzrohren aus Kunststoff ausgeführt.</p>	<p>In den Ablufräumen (Bad, WC, HWR) sorgen Abluetelemente für die Entlüftung der Räume über Dach.</p>
<p><b>2.1 Gebäudetyp</b> Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Tiefgarage und Personenaufzügen in allen Geschossen.</p>	<p><b>2.4.3 Heizung</b> Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, ausgenommen sind Abstellräume, Flure und kleine Räume, die einen separaten Heizkreislauf nicht zulassen. Jede Wohnung erhält mindestens einen Heizkreisverteiler mit Vorbereitung für den Wärmemengenzähler. Der Standort obliegt der Planung des Architekten.</p>	<p>Es ist geplant, die Wohnanlage über einen Kabelanschluss mit TV und Rundfunk zu versorgen. Die Bauleistung endet mit den Anschlussdosen in den betreffenden Wohnungen. Ist kein Kabelanschluss zur Weiterleitung in das Objekt vorhanden, wird dieser durch eine stationäre Satellitenanlage auf dem Dach ersetzt.</p>	<p>Die Außenluftdurchlässe und die Abluetelemente in den Wohnungen sind filterlos und somit wartungsfrei. Wir empfehlen jedoch eine Reinigung in regelmäßigen Abständen.</p>
<p><b>2.2 Gründung/ Unterkellerung</b> Streifenfundamente, Untergeschoss, z.T. mit Sohlplatte und / oder Pflasterung in der Tiefgarage bzw. Zufahrtsrampe.</p>	<p>Die Wärmemengenzähler sind gemietet, werden von der Abrechnungsfirma zur Verfügung gestellt und gewartet. Die Wärmeversorgung wird durch Nutzung des städtischen Fernwärmennetzes gewährleistet.</p>	<p><b>2.4.7 Elektro Stellplatz</b> An den Tiefgaragenstellplätzen wird je Stellplatz eine abschließbare Steckdose (230V) bereitgestellt. Die Verbrauchszählung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet.</p>	<p>Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich; hierfür notwendige Lüftungsöffnungen werden falls erforderlich mit Gittern gesichert. Die Belüftung der Fahrradabstellräume und der Kellerabstellräume erfolgt über Lüftungsschächte.</p>
<p><b>2.3 Dach</b> Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Auf der Dachfläche wird, wenn erforderlich, eine PV-Anlage installiert. Wenn erforderlich, wird die Ausführung einer PV-Anlage ggf. mit einem Contracting-Anbieter realisiert.</p>	<p>Alle Elektroanlagen werden gemäß der Elektro-</p>	<p><b>2.4.8 Elektro Fahrradstellplatz</b> Es werden an zentralen Positionen Lademöglichkeiten vorgesehen, die eine individuelle Abrechnung ermöglichen.</p>	<p><b>2.6 Schallschutz</b> Der Schallschutz wird gemäß dem Schallschutzkonzept ausgeführt. Es werden keine Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der Wohnungen vereinbart.</p>
<p><b>2.4 Hausanschlüsse</b> Die Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) werden ab den Hauptversorgungsleitungen neu hergestellt und bis zu den Haustechnik-/Hausanschlussräumen geführt.</p>	<p><b>2.4.4 Strom</b> Hausanschluss für Elektrizität zu dem örtlichen Versorgungsunternehmen.</p>	<p><b>2.5 Lüftung</b> Wohnungen müssen ausreichend gelüftet wer-</p>	<p><b>2.7 Brandschutz</b> Der Brandschutz wird gemäß dem Brandschutzkonzept ausgeführt. Rauchmelder: Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden die Räume</p>

<p>mit batteriebetriebenen Rauchmeldern mit VdS-Zulassung ausgestattet. Die Rauchmelder sind gemietet, werden von der Abrechnungsfirma zur Verfügung gestellt und gewartet.</p>	<p>Stahlbetonwände nach Angaben des Statikers ausgeführt.</p>	<p>3.1.5.2 Bodenbelag Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Bodenbelag in Betonwerkstein oder Fliesen nach Wahl des Architekten. Die Balkone / Loggien erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerkstein oder Fliesen auf Stelzlagern oder Splitt. Ausführung und Farbe nach Wahl des Architekten.</p>	<p>3.2.1.2 Treppenraum Die Treppenhäuser, sowie Etagenflure und Laubengänge ab dem EG, erhalten einen Fliesen- / Stein- / Betonwerksteinbelag gemäß Farbkonzept des Architekten. Laubengang auf Stelzlagern oder Splitt.</p>
<p><b>2.8 Blitzschutz</b> Fundamente werden nach technischen Erfordernissen ausgeführt. Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage versehen, wenn dies technisch erforderlich oder geboten ist.</p>	<p>Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände entsprechend der Planung des Architekten, erstellt.</p>	<p>3.1.6 Treppen Die Treppenläufe und Zwischenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt und schall- entkoppelt gelagert.</p>	<p>Die Flure im UG erhalten nach Wahl des Architekten einen Fliesen- / Stein- / Betonwerksteinbelag oder einen staubbindenden Anstrich auf Estrich. Im Bereich der Haupteingangstüren wird ein Fußabstreiferrost eingebaut.</p>
<p><b>2.9 Parkflächen</b> Die Kennzeichnung der Kfz-Stellplätze erfolgt über Nummerierung.</p>	<p>Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen bzw. Installationswände für die Haustechnik werden in Trockenbauweise nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.</p>	<p>3.1.7 Aufzugsanlage Die Ausführung der Aufzugsanlage erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien und Anforderungen. Die Anzahl entsprechend der Ausführungsplanung.</p>	<p>3.2.1.3 Funktionsräume im UG Die Haustechnik-/Hausanschlussräume sowie die Fahrradabstellräume und die Abstellräume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich auf Estrich.</p>
<p><b>3. BAUKONSTRUKTION</b> <b>3.1 Rohbau</b> <b>3.1.1 Fundamente, Bodenplatte</b> Baugruben- und Fundamentaushub samt Abfuhr, sowie die Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Planie des Geländes gehören zum Leistungsumfang.</p>	<p>Die Fassadenflächen werden verputzt, in Teilbereichen können z.B. Flachverblender, Klinkerriemchen o.Ä. zur Ausführung kommen. Farbgebung, Strukturierung und Oberfläche der Fassaden werden gemäß Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.</p>	<p>3.2.2 Innenausbau und Ausstattung Die lichte Raumhöhe beträgt in den Aufenthaltsräumen circa 2,40m.</p>	<p>3.2.2 Trockenbau (Wände, Decken) Trockenbauwände werden nach Erfordernis beidseitig zweilagig beplankt; der Zwischenraum wird nach Herstellerangaben mit Mineralwolle in erforderlicher Stärke gedämmt.</p>
<p>Alle Fundamente, Teilbereiche mit Sohlplatte und Wände des Kellergeschosses werden gemäß statischer Berechnung erstellt.</p>	<p><b>3.1.3 Decken</b> Alle Decken werden in Stahlbeton unter Berücksichtigung der Statik hergestellt.</p>	<p>3.2.1 Fußbodenaufbau, Bodenbeläge 3.2.1.1 Wohnungen Der Fußbodenaufbau in den beheizten Bereichen des Gebäudes besteht aus einer Boden- bzw. Deckenplatte mit schwimmendem Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung inkl. Fußbodenheizung sowie einem Bodenbelag.</p>	<p>In Küchen, WCs, Bädern und Nebenräumen können Abhangdecken oder Abkofferungen für die Leitungsführung erforderlich sein. Ggf. erhalten auch andere Räume in Teilbereichen Abkofferungen oder einlagige abgehängte Decken, sofern technisch notwendig. Ggf. sind Revisionsklappen für technische Anlagen erforderlich.</p>
<p>Die Tiefgarage und Zufahrtsrampe wird je nach Erfordernis asphaltiert oder gepflastert hergestellt.</p>	<p><b>3.1.4 Dach</b> Die oberste Geschossdecke (Dach) wird in Stahlbeton unter Berücksichtigung der Statik hergestellt. Das Flachdach mit umlaufender Attika wird gemäß Planung als Folien- oder Bitumendach mit extensiver Begrünung ausgeführt. Anzahl und Ausführung der RWA-Lichtkuppeln nach technischem Erfordernis.</p>	<p>Flure, Wohnbereiche und offene Küchen der Wohnungen erhalten Parkett (z.B. Joka, Meister, Haro oder gleichwertig), die Bäder, WCs, Abstellräume und separate Küchen erhalten einen Fliesenbelag (z.B. Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig), Farbton nach Wahl des Architekten. Sockelleisten werden als z.B. MDF-Sockel in weißer Ausführung, in gefliesten Bereichen passend zum Bodenbelag ausgeführt. Die Verlegung erfolgt nach Wahl des Architekten.</p>	<p>3.2.3 Putzarbeiten innen/ Herstellung Oberflächen 3.2.3.1 Wohnungen Die Oberflächen, Fugen und Stöße der Filigrandecken werden in allen Wohnungen Q3 gespachtelt.</p>
<p><b>3.1.2 Wände / Fassade</b> Kelleraußenwände werden massiv nach Angaben des Statikers errichtet. Sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse werden als Stahlbetonwände oder als Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach Angaben des Statikers hergestellt. Die Wandstärke wird den statischen und wärmetechnischen Erfordernissen angepasst. Wohnungstrennwände, tragende Innenwände, Treppenraumwände- und Aufzugschachtwände werden in Kalksandstein oder als</p>	<p><b>3.1.5 Terrassen, Balkone und Dachterrassen</b> 3.1.5.1 Konstruktion/ Material Balkone / Loggien werden in Stahlbeton ausgeführt und zur Minimierung von Wärmebrücken thermisch getrennt an die Deckenkonstruktion angeschlossen oder allseitig wärmegedämmt. Die Absturzsicherung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach Planung und Farbkonzept des Architekten.</p>	<p>Alle massiven Wände in den Wohngeschossen erhalten einen Spachtel- oder Putzauftrag in Gips, Feuchtraumwände erhalten einen Kalkzementputz, je nach Anforderung.</p>	

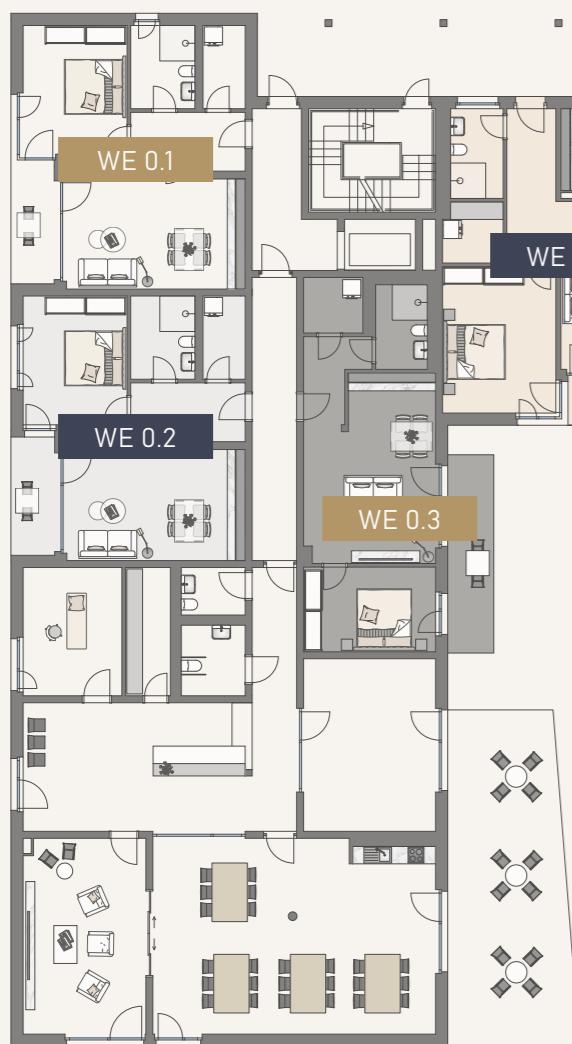
3.2.3.2 Treppenraum	<p>Alle sichtbaren Flächen der gemauerten Wände oder Stahlbetonwände im Treppenraum werden verputzt oder gespachtelt und erhalten einen Farbanstrich nach Farbvorgabe des Architekten. Die Flächen, Fugen und Stöße der Filigrandecken werden im Treppenraum Q2 gespachtelt und erhalten einen Farbanstrich nach Farbvorgabe des Architekten.</p> <p>Die Treppenläufe erhalten unterseitig einen Farbanstrich nach Farbvorgabe des Architekten.</p>	<p>konzeptes. Profile innen weiß, außen nach Farbkonzept des Architekten. Die Fenstergriffe sind im Erdgeschoss abschließbar.</p> <p>Bodenfeste Fensterelemente (Fenstertüren) oder Fensterelemente mit geringer Brüstung, die nicht auf einen Balkon / Loggia führen, erhalten, soweit geboten, eine Absturzsicherung oder einen Querriegel nach Vorgabe des Architekten, VSG-Verglasung gem. gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>einen Obentürschließer, Edelstahlgriff und Profilzylinder.</p>	<p>gangstüren eine untere Schallabdichtung. Die Türen erhalten einen Spion und ggf. einen Obentürschließer. Die Oberflächen der Türblätter und die Zargen werden gem. Farbkonzept des Architekten ausgeführt.</p>
3.2.3.3 Leitungen UG	<p>Sämtliche Leitungen, Rohre oder Kanäle an Wänden und Decken in der Tiefgarage und den Gemeinschaftsbereichen werden sichtbar installiert (inklusive der Kellerabstellräume und Fahrradabstellräume).</p>	<p>Alle zu öffnenden Fenster bzw. Fenstertüren werden als Dreh-, Dreh-Kipp-, Dreh-Kipp mit Pfosten oder als Stulpvariante ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren sind gemäß Darstellung im Wohnungsgrundriss nach Vorgabe des Architekten zu öffnen und sind nicht änderbar, außer es ist technisch notwendig, dass die Aufschlagsrichtung in der Ausführungsplanung angepasst wird. Innenfensterbänke der nicht bodentiefen Fenster werden aus Kunststein oder Holzwerkstoff gemäß Planung des Architekten hergestellt. Je nach Lage des Fliesenpiegels in den Bädern und WCs werden die Bereiche der Brüstungen durchgefliest und ersetzen damit die Innenfensterbänke.</p>	<p>3.2.7.2 Schließanlage</p> <p>Gleichschließende Zylinder jeweils für die Hauseingangstür und die Allgemeinbereiche (Kellerbereich, Fahrrad-/Abstellräume). Ebenfalls gleichschließende Zylinder jeweils pro Wohneinheit für die Wohnungseingangstür und den zugehörigen Kellerraum. Alle Wohneinheiten erhalten je 3 Schlüssel.</p>	<p>3.2.9.2 Wohnungsinnentüren</p> <p>Röhrenspanplatten-Türblätter gemäß Grundriss mit Umfassungszarge und zweiteiligem Band.</p>
3.2.4 Maler- und Fliesenarbeiten	<p>3.2.4.1 Wohnungen</p> <p>Alle Räume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich auf Malervlies (Decken und Wände). Die Wände in Bädern und WCs mit Sanitärgegenständen werden in diesem Bereich max. 1,40m hoch, im Bereich von Duschen zwischen ca. 2,20m und raumhoch, gefliest, Fabrikat z.B. Villeroy &amp; Boch oder gleichwertig, Farbton und Verlegung nach Wahl des Architekten.</p>	<p>3.2.6 Sonnenschutz Wohnungen</p> <p>Alle Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz / Rollladen mit Elektromotor mit innenliegendem Bedienschalter in Nähe der Fenster bzw. Fenstertüren. Die Lage des Sonnenschutzes sowie der Farbton erfolgen nach Wahl des Architekten. Ausgenommen sind die Fenster im Treppenraum, in den Erschließungsfluren und in den Hauseingängen.</p>	<p>3.2.8 Briefkasten-/ Klingelanlage</p> <p>Die Türöffner- / Briefkasten- und Klingelanlage mit Sprechfunktion und Namensschild wird im Bereich des Hauseingangs installiert. Zu den Briefkästen werden je zwei gesonderte Schlüssel geliefert.</p>	<p>Die Oberflächen der Türblätter und Umfassungszargen werden in Weißlack-Reproduktion (ähnlich RAL 9010) ausgeführt. Türen der Bäder und WCs erhalten Griffe mit Innenverriegelung (WC-Verriegelung) die von außen geöffnet werden können. Weitere Innentüren erhalten Griffe mit Buntbartschlössern.</p>
3.2.4.2 Gemeinschaftsbereich	<p>Alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Flure wie auch der Kellerbereich und die Tiefgarage, sowie der Service-Bereich werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.</p>	<p>3.2.7 Hauseingang</p> <p>3.2.7.1 Außentür</p> <p>Die Türanlage wird als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Haustür erhält bei Erfordernis eine Panikfunktion und</p>	<p>Jede Wohnung wird mit einer Video - Gegensprechanlage mit Türöffner-Funktion ausgestattet, welche im Wohnungseingangsbereich installiert wird; die Wohnungseingangstüren erhalten einen Klingelknopf mit Namensschild.</p>	<p>Türen können bei Erfordernis einen erhöhten Bodenabstand (Unterschnitt) für Nachströmen von Zuluft erhalten.</p>
3.2.5 Fenster und Fenstertüren	<p>Alle Geschosse erhalten Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff- oder Aluprofilen, Isolierverglasung gemäß EnEV-Berechnung und Berücksichtigung des Schall- und Brandschutz-</p>		<p>3.2.9 Innentüren</p> <p>3.2.9.1 Wohnungseingangstüren</p> <p>Die Wohnungseingangstüren (vom Etagenflur aus erschlossen) sind Türen mit Umfassungszargen mit dreiseitiger Dichtung und Sicherheitsbeschlag, nach Wahl des Architekten. Je nach Erfordernis erhalten die Wohnungseingangstüren eine untere Schallabdichtung. Die Türen erhalten einen Spion und ggf. einen Obentürschließer. Die Oberflächen der Türblätter und die Zargen werden in Weißlack-Reproduktion ausgeführt.</p>	<p>3.2.9.3 Kellertüren</p> <p>Alle Türen werden, soweit erforderlich, nach Brandschutz- und Wärmeschutzkonzept als Stahlblechtüren ausgebildet. Die Stahlblech- oder Alutüren zum Treppenhaus erhalten ggf. einen Glasausschnitt gem. gesetzlichem Erfordernis.</p>
				<p>3.2.10 Schlosserarbeiten</p> <p>Die Stahlgeländer-Konstruktion des Treppenhausgeländers wird, je nach Erfordernis, grundiert und nach Farbgestaltung des Architekten gestrichen oder beschichtet.</p>
				<p>3.2.11 Keller-/Abstellräume</p> <p>Die Abstellräume im Untergeschoss werden als abschließbare System-Trennwände aus Metall- bzw. Metall-Holz-Konstruktion ausgeführt. Die Türen der Abstellräume in den Obergeschossen werden als Stahlblech- oder Holztüren ausgeführt.</p>

3.3	Haustechnische Anlagen	terschaltung (Anzahl Schalter obliegt dem Architekten)	WC	Waschtisch Bad
3.3.1	Elektroinstallation: Rohinstallation	1 Steckdose (SD)	1 DB mit Ausschaltung	Keramik-Waschtisch, Fabrikat Geberit iCon (oder gleichwertig), Armaturen Fabrikat Hans-Grohe
Alle elektrischen Leitungen der Wohnungsinstallation werden als Mantelleitungen unter Putz ausgeführt.	1 Datenanschluss mit 1 SD	1 SD am Waschtisch	Finoris CoolStart chrom (oder gleichwertig). In Bädern der Rollstuhl-Wohnungen: Ausführung und Anordnung gemäß gesetzlichen Vorgaben.	
	1 Einzelraumregelung für FBH nach Bedarf	1 Einzelraumregelung für FBH nach Bedarf		
Im Bereich Tiefgarage, Schleuse, Kellerbereich, Haustechnik-/Hausanschlussräume, Fahrradabstellräume erfolgt die Ausführung der Elektroinstallation sichtbar in Kunststoffrohren, Kunststoffkanälen oder Kabeltrassen, die gegebenenfalls gemäß Brandschutzkonzept in den Schleusen verkoffert oder abgehängt werden.	Der elektrisch betriebene Sonnenschutz erhält in allen Räumen Jalousieschalter nahe den Fenstern bzw. Fenstertüren.	Abstellraum / Ankleide	WC	
	Kochen/ Essen/Wohnen	1 DB mit Ausschaltung	Keramik-Wandtiefspülklosett, Fabrikat Geberit Acanto (oder gleichwertig), Farbe: Weiß, WC-Sitz	
3.3.2	Elektroinstallation: Ausstattung	1 DB mit Ausschaltung (Kochnische)	weiß mit Absenkautomatik, Betätigungsplatte Fabrikat Geberit Sigma20 (oder gleichwertig) für Unterputz-Spülkasten, Farbe: Weiß. In Bädern der Rollstuhl-Wohnungen: Ausführung und Anordnung gemäß gesetzlichen Vorgaben.	
3.3.2.1	Ausführung	1 Anschluss für E-Herd (Kochfeld) (230V/16A) *		
Die Installationen, Schalter und Steckdosen werden im Programm Busch-Jäger, Serie Balance SI oder gleichwertig ausgeführt. Die genaue Lage der Installationen, Anzahl Schalter und Dosen ist den Elektroplänen zu entnehmen.	1 SD Backofen*	1 SD für Waschmaschine *)		
	1 SD Geschirrspüler*)	1 SD für Umluft-Wäschetrockner *)		
	1 SD Mikrowelle*)	Terrasse/ Balkon Loggien		
3.3.2.2	Gemeinschaftsbereiche	1 SD Dunstabzugshaube (Umluft)*)	1 SD wassergeschützt (von innen schaltbar mit Kontrollleuchte)	
An folgenden Stellen werden Beleuchtungskörper mit Leuchtmitteln geliefert und montiert: Allgemeinräume / Balkone / Loggien / Terrassen / Kellerräume / Tiefgarage / Treppenräume / Außenbereich / Laubengänge	1 SD Kühlschrank*)	Eine Beleuchtung inkl. Leuchtmittel mit Ausschaltung (von innen schaltbar mit Kontrollleuchte; Position und Auswahl der Beleuchtung in Anzahl und Art obliegt dem Architekten)		
Die Auswahl der Beleuchtung in Anzahl und Art obliegt dem Architekten	1 SD Gefriergerät*)	Kellerabstellraum (sofern vorhanden)		
	1 DB mit Ausschaltung (Essplatz)	1 Beleuchtung inkl. Leuchtmittel mit Ausschaltung (Position und Auswahl der Beleuchtung obliegt dem Architekten)		
	1 DB mit Wechselschaltung (Wohnbereich)	1 SD auf Putz, Position nicht änderbar		
	20 SD			
	1 Datenanschluss			
3.3.2.3	Ausstattung der einzelnen Räume in den Wohnungen	2 TV/ Radio-Anschluss		
	1 LAN-Netzwerk-Anschluss (UAE RJ45)			
Eingangsbereich	1 Einzelraumregelung für FBH nach Bedarf	3.3.3	Sanitärinstallation: Rohinstallation	In Bädern der Rollstuhl-Wohnungen: Ausführung und Anordnung gemäß gesetzlichen Vorgaben.
1 Sprechanlage zur Haustür mit Video	*) Für leistungsstarke Verbraucher innerhalb der Wohnung werden Einzelstromkreise vorgesehen	Trinkwasserleitungen werden in den Wohneinheiten als Metall-Verbundrohrsystem und die Steigleitungen aus Edelstahlrohren verbaut.	Duschtrennwände sind im Preis nicht enthalten. Eine Duschabtrennung aus Echtglas, kann jedoch gegen Aufpreis im Rahmen eines Sonderwunsches installiert werden.	
Wohnung	Zimmer			
1 Klingeltaster im Hausflur	1 DB mit Wechsel- oder Tasterschaltung (Anzahl Schalter obliegt dem Architekten)	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Überabestation/Frischwasserstation der jeweiligen Wohnungen. Diese befinden sich je nach Vorgabe des Architekten z.B. in den Abstellräumen oder werden im Flurbereich angeordnet.		
Flur/ Diele	5 SD			
2 Deckenbrennstelle (DB) mit Wechsel- oder Tas-	1 TV/ Radio-Anschluss mit 1 Dreifach-SD			
	1 Einzelraumregelung für FBH			
	Bad	3.3.4	Sanitärinstallation: Objekte und Armaturen	
	1 DB mit Ausschaltung	Die Installationen der Waschtische, WCs und Duschen werden als Vorwandinstallation ausgeführt. Die Anzahl und Größe der Sanitärobjekte ist den Plänen zu entnehmen.	Küche	
	1 Wandbrennstelle (WB) mit Ausschaltung am Waschtisch			
	2 SD am Waschtisch			
	1 Einzelraumregelung für FBH			

HLS-Installationen unterhalb der Küchenarbeitsplatte werden auf Putz (d.h. auf der Wand montiert) ausgeführt. Die Ableitung von Küchenabluft über die Außenfassade oder über das Dach ist nicht gestattet. In den Küchen können Umluftsäulen, z.B. mit Aktivkohlefilter, vom Käufer eingebaut werden.	Die Zuwegung zu Haus und Rampe wird gepflastert.	Sämtliche Maßangaben in den vorliegenden Verkaufsunterlagen sind Circa-Angaben. Bindend sind die aus den genehmigten Bauzeichnungen resultierenden Ausführungspläne sowie die Teilungserklärung. Aufgrund technischer Anforderungen kann es noch zu Abweichungen kommen. Alle in Plänen angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch zukünftig) sind Rohbaummaße/Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und der gleichen sind grundsätzlich durch örtliches Aufmaß am Bau zu nehmen.
Waschmaschine Je einen Wasseranschluss und -ablauf für Waschmaschine gemäß Grundriss.	Das Grundstück wird teilweise terrassiert und erhält Stützmauern. Der Ausgleich von evtl. Höhenunterschieden im Grundstück selbst und zu angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt über Stützmauern oder Böschungen nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Auf den Restflächen des Grundstücks wird Rasen eingesät.	
Hausanschlussraum Ausgussbecken mit Kaltwasserleitung an separatem Wasserzähler (Gemeinschaftseigentum) Zentraler Wasser-Filter und Druckminderer für Anschluss an die Wohnungs-Armaturen. Zusätzlich kommen in den Technikraum ein Trinkwasserfilter rückspülbar sowie eine automatische Nachfüllstation für die Heizungsanlage (Entsalzung und Entkalkung für Nachfüllstation).	Einfriedung des Grundstücks nach Planung des Architekten.  4.2 Sondernutzungsflächen (Außenflächen) Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Rettungswege, Luftschächte, Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodenabläufe etc. liegen.  Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu den Sondernutzungsflächen als auch zu den Dach- und Terrassenflächen jederzeit zu ermöglichen.	5.1 Änderungen der Baubeschreibung Verbindlich für die Bauausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügte Teilungserklärung samt der Baubeschreibung und zugehörigen Plänen.  Die Baubeschreibung ersetzt die vorausgehenden Prospekte bzw. eventuell vorliegende Kurzbaubeschreibungen und Entwurfsfassungen, die damit ungültig werden.
3.3.5 Heizungsinstallation Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Einzelraumregelung mit Raumthermostaten. Die Raumtemperatur kann raumweise und getrennt angesteuert werden: Nicht separat regelbar sind die Abstellräume und kleine Flure. Ein zusätzlicher Handtuchheizkörper im Hauptbadzimmer ist nicht vorgesehen, kann jedoch, nach technischer Prüfung auf Umsetzbarkeit (Einhaltung Barrierefreiheit), gegen Aufpreis im Rahmen eines Sonderwunsches installiert werden.	Luftschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt oder überbaut werden. Zudem sind sie von Laub und anderen Gegenständen freizuhalten, die die Funktion dieser Bauteile beeinträchtigen könnten. Die Außenleuchten von Balkonen, Loggien und Terrassen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und dürfen nicht durch Leuchten nach Käuferwunsch ersetzt werden.	Abweichungen von den technischen Einzelheiten und der Austausch in vergleichbare oder höherwertige Qualitäten während der Bauausführung, in der Detailplanung bzw. als Ergebnis von Ausschreibungen bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, Gesetze, Rechtsprechung oder Verwaltungsvorgänge oder statische Anforderungen oder Gründen der Materialbeschaffung.
4. AUSSENANLAGEN 4.1 Allgemein (Außenflächen) Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden entsprechend des Freiflächenplans errichtet. Danach obliegen Pflege und Unterhalt dieser Flächen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Bepflanzung erfolgt nach den Auflagen der Bau genehmigung.	5. SCHLUSSBEMERKUNG Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich und einstimmig beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.	

# Geschossübersichten und Grundrisse

# GESCHOSSGRUNDRISS ERDGESCHOSS



WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
0.1	2	62,71 m <sup>2</sup>	15	-
0.2	2	62,55 m <sup>2</sup>	14	-
0.3	2	60,54 m <sup>2</sup>	13	-
0.4	2	76,05 m <sup>2</sup>	-	-
0.5	2	74,01 m <sup>2</sup>	-	-
0.6	2	74,40 m <sup>2</sup>	67	-
0.7	2	74,41 m <sup>2</sup>	68	-
0.8	3	82,68 m <sup>2</sup>	69	2
0.9	2	68,48 m <sup>2</sup>	70	-
0.10	2	68,42 m <sup>2</sup>	71	-



WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
0.11	2	68,42 m <sup>2</sup>	-	47
0.12	2	67,74 m <sup>2</sup>	72	48
0.13	2	68,48 m <sup>2</sup>	62	49
0.14	2	68,47 m <sup>2</sup>	63	28
0.15	2	61,87 m <sup>2</sup>	64	29
0.16	2	47,77 m <sup>2</sup>	65	30
0.17	3	93,72 m <sup>2</sup>	34	31
0.18	2	47,80 m <sup>2</sup>	-	32
0.19	2	64,62 m <sup>2</sup>	66	-



# GESCHOSSGRUNDRISS

## 1. OBERGESCHOSS



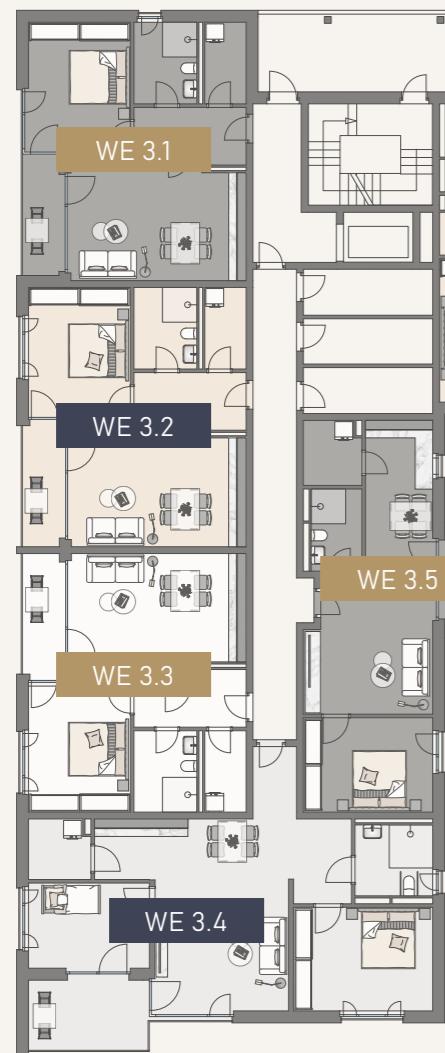
# GESCHOSSGRUNDRISS

## 2. OBERGESCHOSS



# GESCHOSSGRUNDRISS

## 3. OBERGESCHOSS



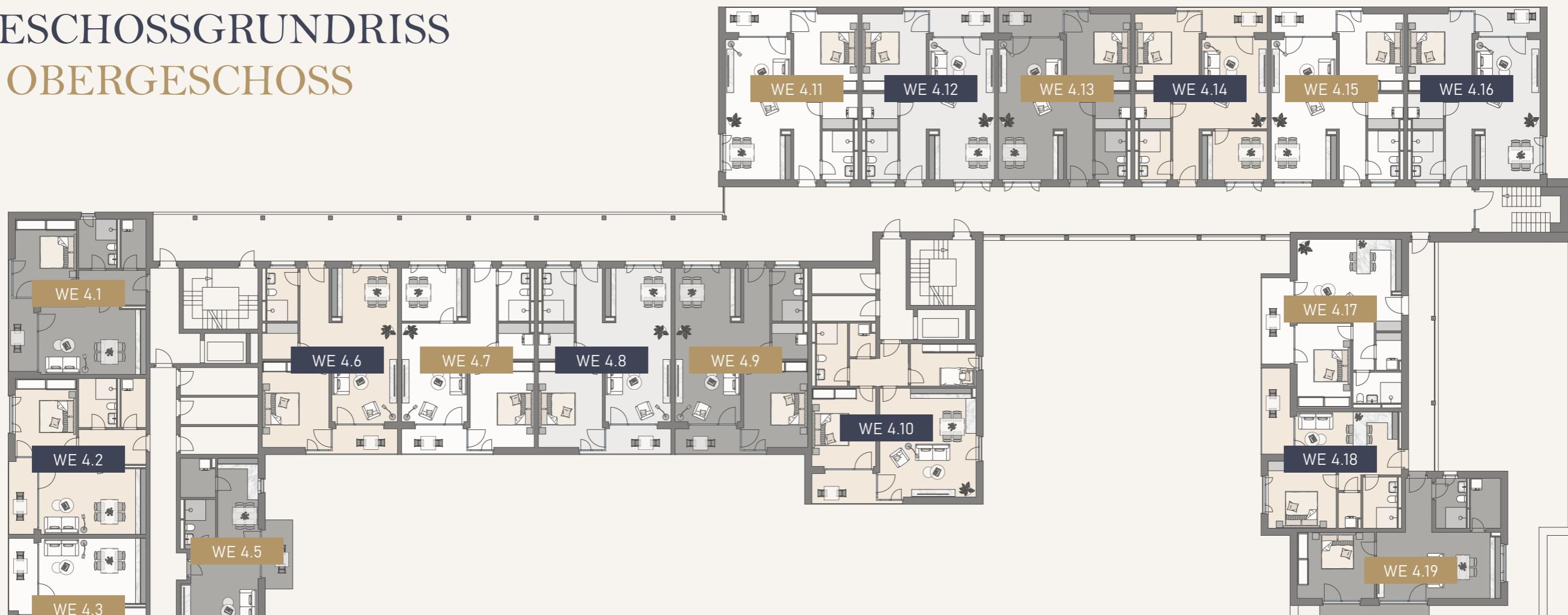
WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
3.1	2	62,26 m <sup>2</sup>	5	-
3.2	2	62,39 m <sup>2</sup>	4	13
3.3	2	62,24 m <sup>2</sup>	3	14
3.4	3	93,62 m <sup>2</sup>	26	15
3.5	2	60,84 m <sup>2</sup>	2	-
3.6	2	75,79 m <sup>2</sup>	-	-
3.7	2	73,75 m <sup>2</sup>	-	-
3.8	2	74,15 m <sup>2</sup>	25	-
3.9	2	74,15 m <sup>2</sup>	24	-
3.10	3	82,36 m <sup>2</sup>	23	17
3.11	2	68,15 m <sup>2</sup>	22	-



WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
3.12	2	68,09 m <sup>2</sup>	21	16
3.13	2	68,09 m <sup>2</sup>	-	-
3.14	2	67,75 m <sup>2</sup>	33	-
3.15	2	68,15 m <sup>2</sup>	51	-
3.16	2	68,14 m <sup>2</sup>	-	-
3.17	2	61,43 m <sup>2</sup>	49	41
3.18	2	47,33 m <sup>2</sup>	48	42
3.19	3	93,24 m <sup>2</sup>	58	43
3.20	2	47,36 m <sup>2</sup>	47	44
3.21	2	64,28 m <sup>2</sup>	61	-

# GESCHOSSGRUNDRISS

## 4. OBERGESCHOSS

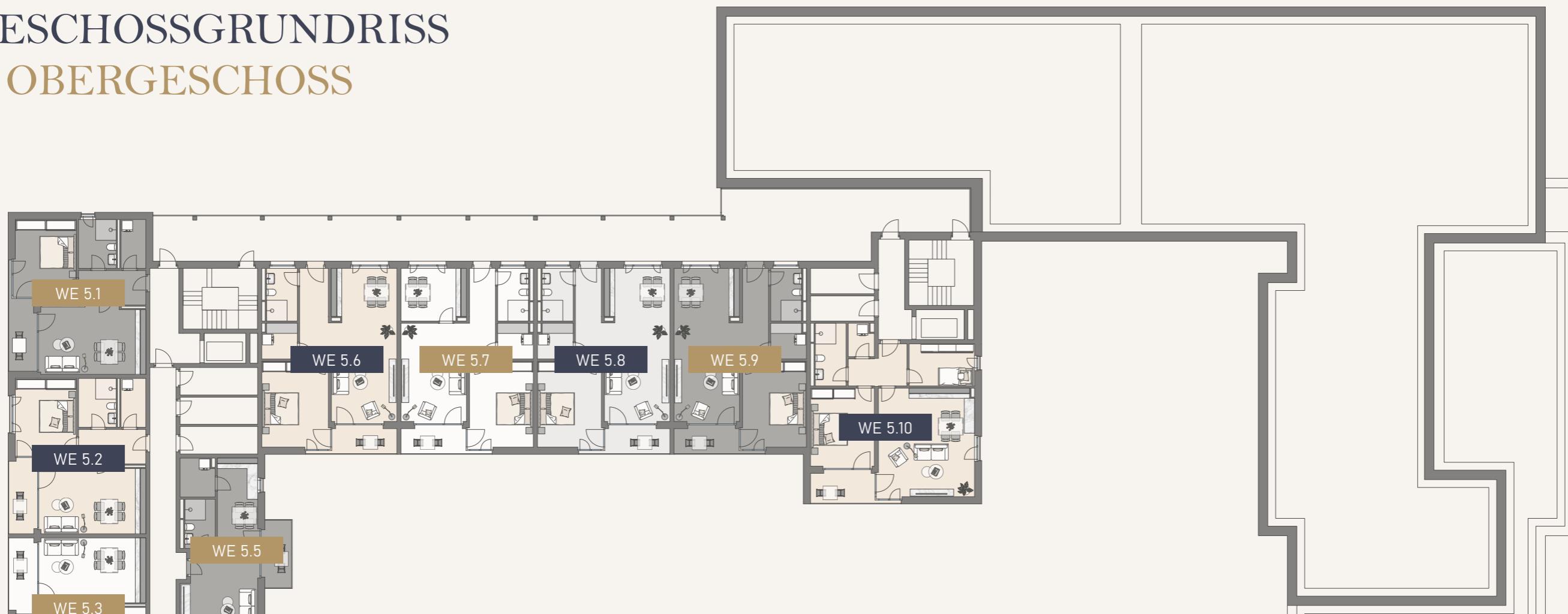


WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
4.1	2	62,71 m <sup>2</sup>	1	-
4.2	2	62,70 m <sup>2</sup>	-	18
4.3	2	62,62 m <sup>2</sup>	12	-
4.4	3	94,09 m <sup>2</sup>	18	19
4.5	2	61,43 m <sup>2</sup>	11	20
4.6	2	76,14 m <sup>2</sup>	9	-
4.7	2	74,10 m <sup>2</sup>	8	-
4.8	2	74,50 m <sup>2</sup>	-	-
4.9	2	74,50 m <sup>2</sup>	31	-
4.10	3	82,68 m <sup>2</sup>	30	22
4.11	2	68,48 m <sup>2</sup>	-	-

WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
4.12	2	68,44 m <sup>2</sup>	29	21
4.13	2	68,44 m <sup>2</sup>	38	-
4.14	2	68,08 m <sup>2</sup>	-	-
4.15	2	68,48 m <sup>2</sup>	60	-
4.16	2	68,47 m <sup>2</sup>	57	-
4.17	2	61,87 m <sup>2</sup>	56	45
4.18	2	49,15 m <sup>2</sup>	55	46
4.19	2	66,08 m <sup>2</sup>	54	-

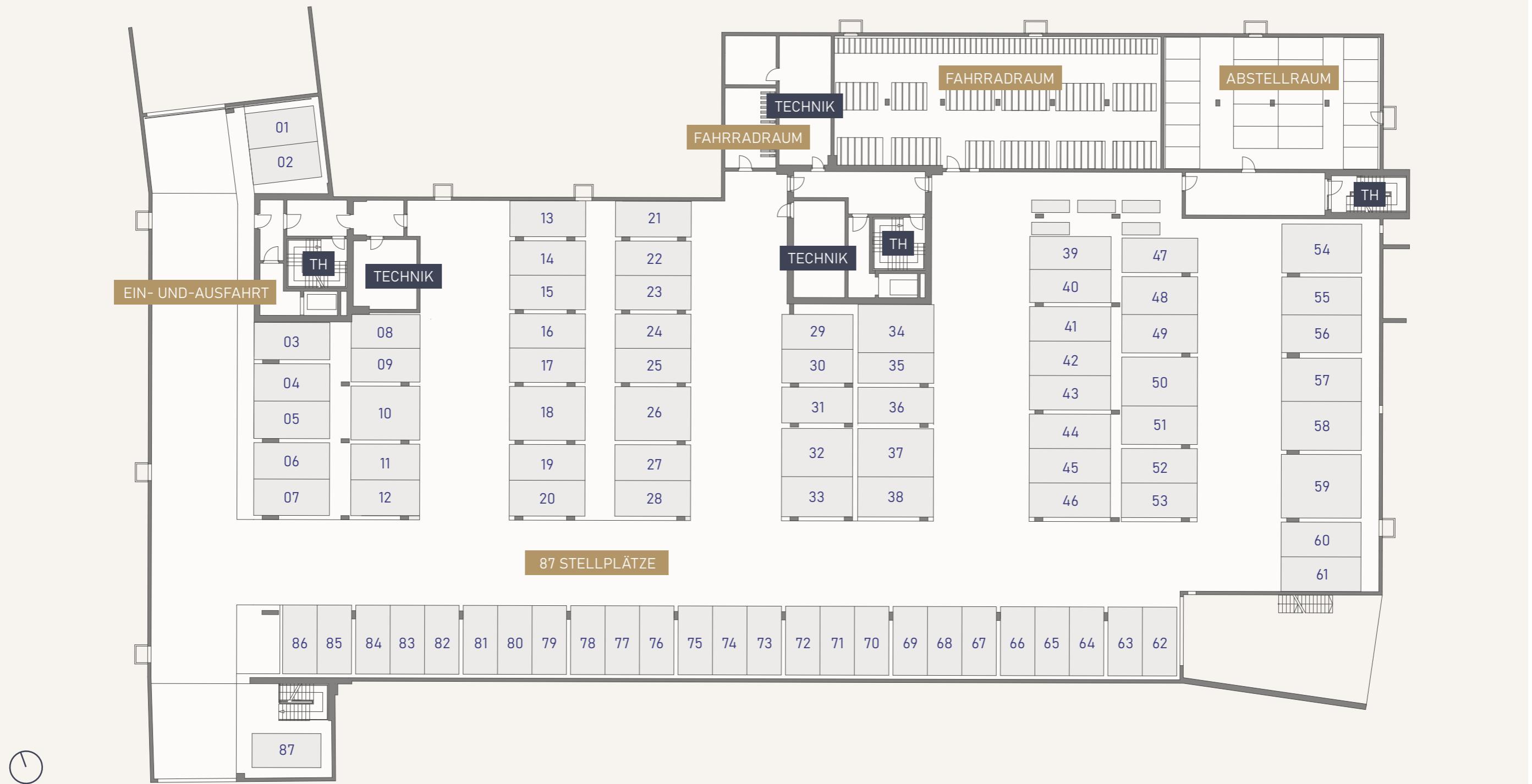
# GESCHOSSGRUNDRISS

## 5. OBERGESCHOSS



WHG	Zimmer	Wohnfl	Stellpl.	Keller
5.1	2	62,71 m <sup>2</sup>	20	-
5.2	2	62,70 m <sup>2</sup>	-	23
5.3	2	62,62 m <sup>2</sup>	19	24
5.4	3	94,09 m <sup>2</sup>	10	25
5.5	2	61,43 m <sup>2</sup>	17	-
5.6	2	76,14 m <sup>2</sup>	16	-
5.7	2	74,10 m <sup>2</sup>	-	-
5.8	2	74,50 m <sup>2</sup>	-	-
5.9	2	74,50 m <sup>2</sup>	36	26
5.10	3	82,68 m <sup>2</sup>	35	27

# GESCHOSSGRUNDRISS TIEFGARAGE



# WOHNUNG 0.1

ERDGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## Wohnflächen

1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,33 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	16,12 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>62,71 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

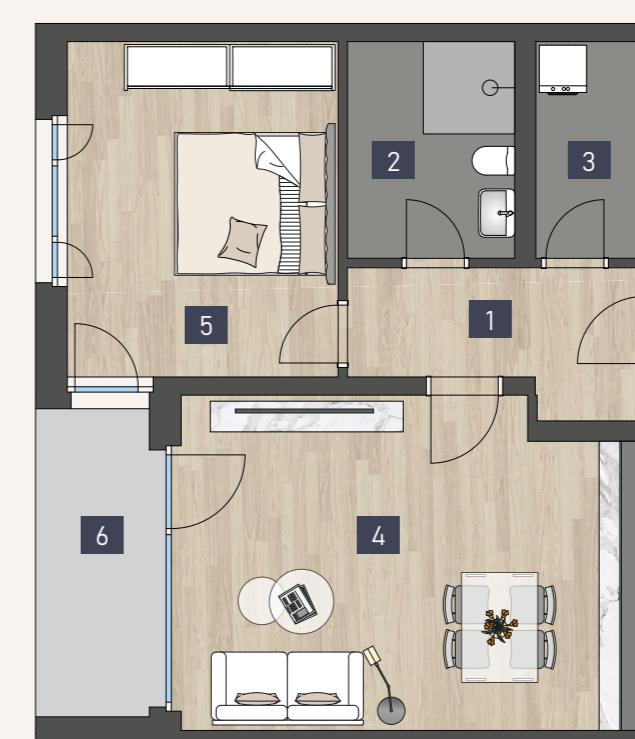
5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100



# WOHNUNG 0.2

ERDGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## Wohnflächen

1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,45 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,85 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>62,55 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

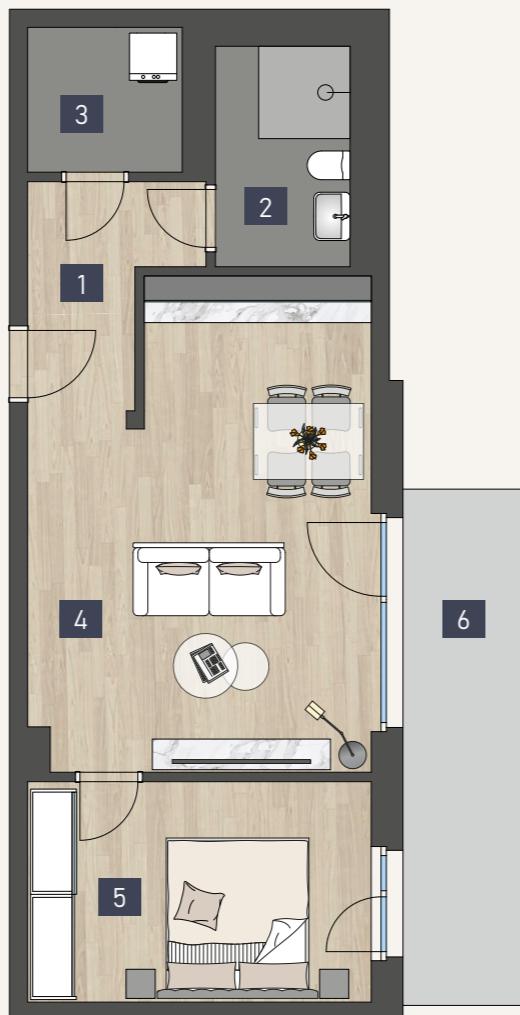
5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100



## WOHNUNG 0.3

ERDGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



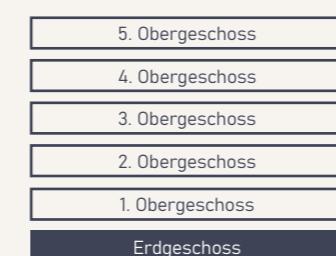
Wohnflächen

1. Flur	5,62 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,19 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	3,92 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,70 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	13,31 m <sup>2</sup>
6. Terrasse (50%)	5,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,54 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



## WOHNUNG 0.4

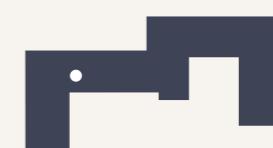
ERDGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



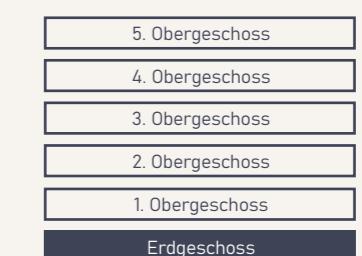
Wohnflächen

1. Flur	5,36 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,49 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	38,14 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,81 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>76,05 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



# WOHNUNG 0.5

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



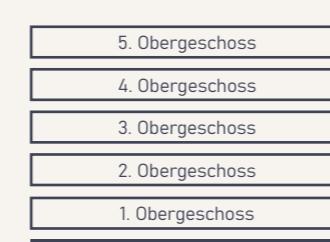
Wohnflächen

1. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	25,85 m <sup>2</sup>
5. Küche	11,55 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,01 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



# WOHNUNG 0.6

ERDGESCHOSS

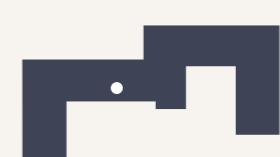
2-ZIMMER-WOHNUNG



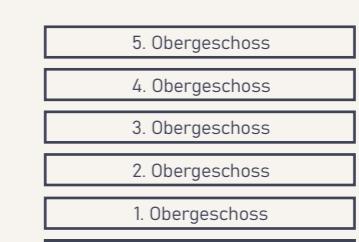
Wohnflächen

1. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	37,79 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,40 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



# WOHNUNG 0.7

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



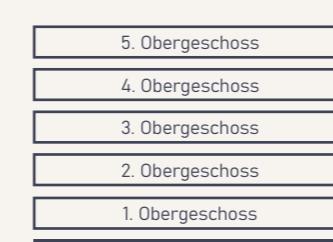
Wohnflächen

1. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	37,79 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,41 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.8

ERDGESCHOSS

3-ZIMMER-WOHNUNG



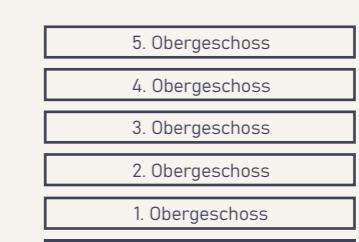
Wohnflächen

1. Flur	6,91 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,55 m <sup>2</sup>
3. Wohnen/Kochen	35,96 m <sup>2</sup>
4. Zimmer 1	17,28 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 2	9,38 m <sup>2</sup>
6. Abstellraum	2,97 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>82,68 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.9

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,53 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>

Gesamt

68,48 m<sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100



# WOHNUNG 0.10

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



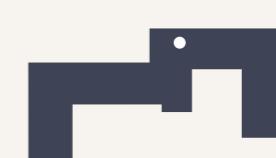
Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,43 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,15 m <sup>2</sup>

Gesamt

68,42 m<sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100



# WOHNUNG 0.11

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



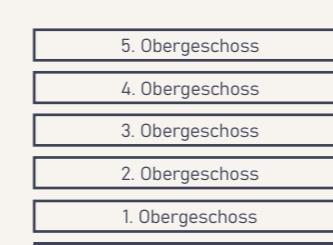
Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,43 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>68,42 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.12

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



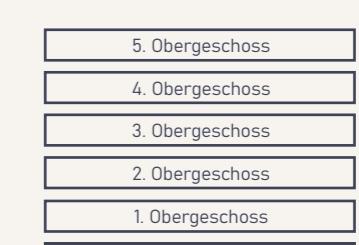
Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	23,58 m <sup>2</sup>
5. Küche	10,55 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	16,83 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>67,74 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage

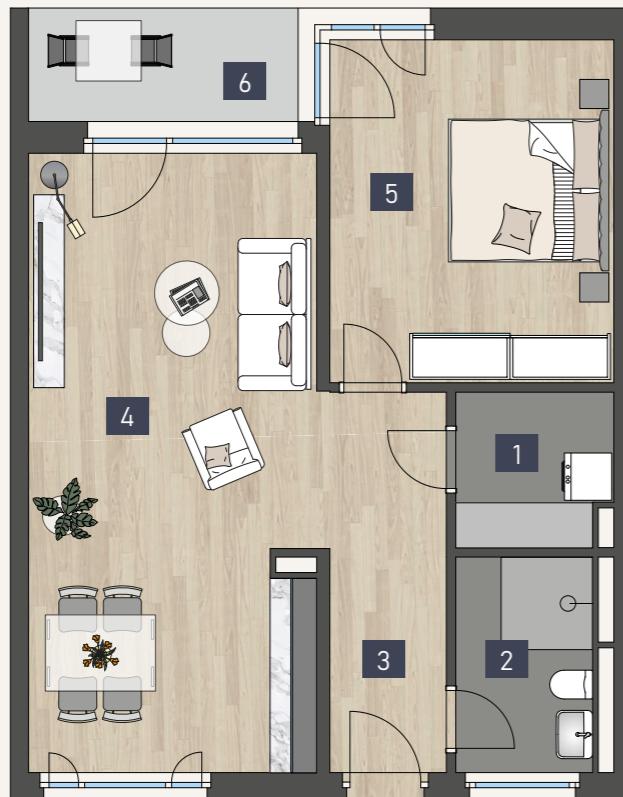


1:100

# WOHNUNG 0.13

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/kochen	34,53 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>

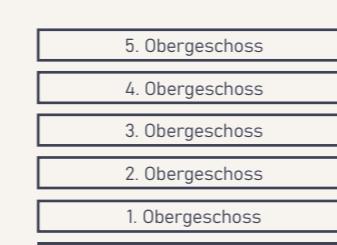
Gesamt

68,48 m<sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.14

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,52 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>

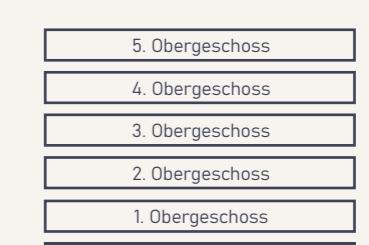
Gesamt

68,47 m<sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.15

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



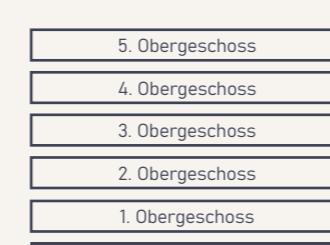
Wohnflächen

1. Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
3. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,71 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	4,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,87 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage

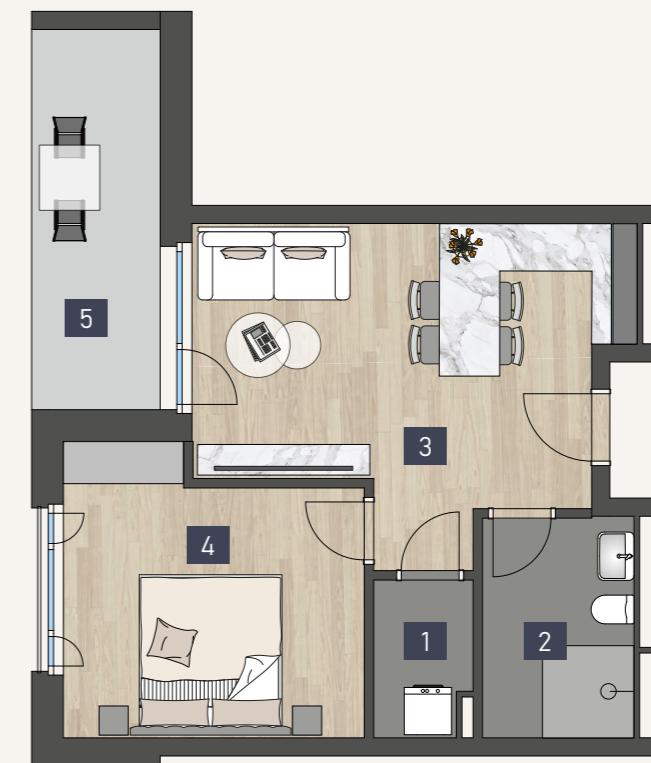


1:100

# WOHNUNG 0.16

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen

1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen/Kochen	21,08 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	4,37 m <sup>2</sup>

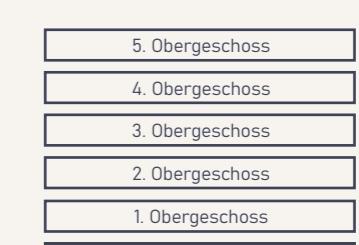
Gesamt

47,77 m<sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

# WOHNUNG 0.17

ERDGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG



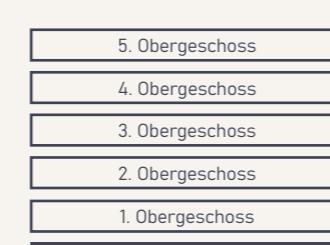
## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,49 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,80 m <sup>2</sup>
3. Flur	2,73 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	42,95 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,92 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	12,91 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	5,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>93,72 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 0.18

ERDGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



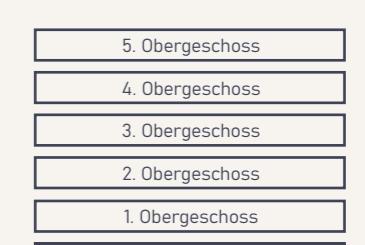
## Wohnflächen

1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen/Kochen	21,11 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,80 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

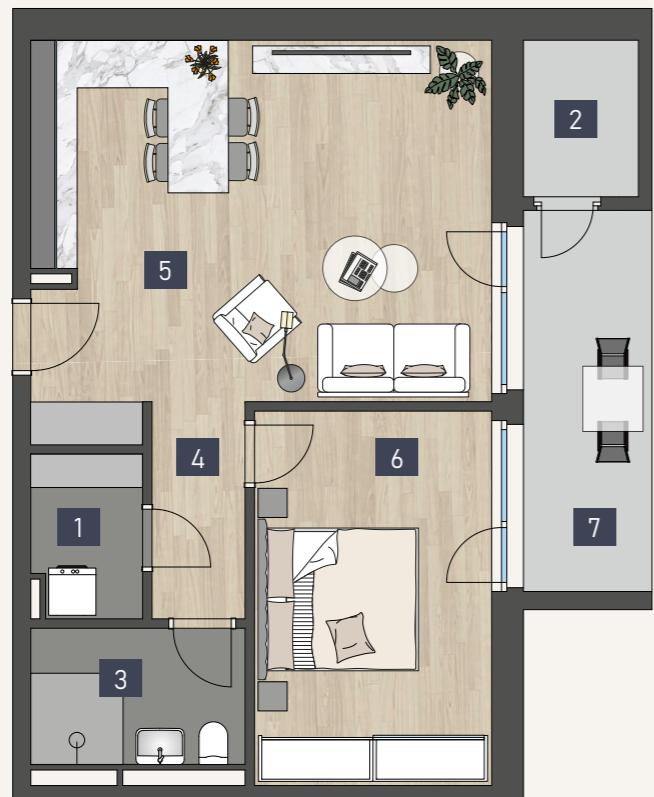


1:100

# WOHNUNG 0.19

ERDGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



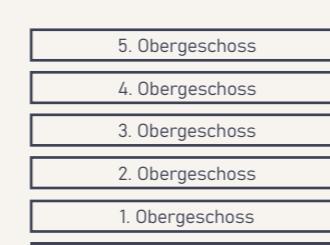
Wohnflächen

1. Abstellraum 1	3,08 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum 2	2,83 m <sup>2</sup>
3. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
4. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	15,73 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,62 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage

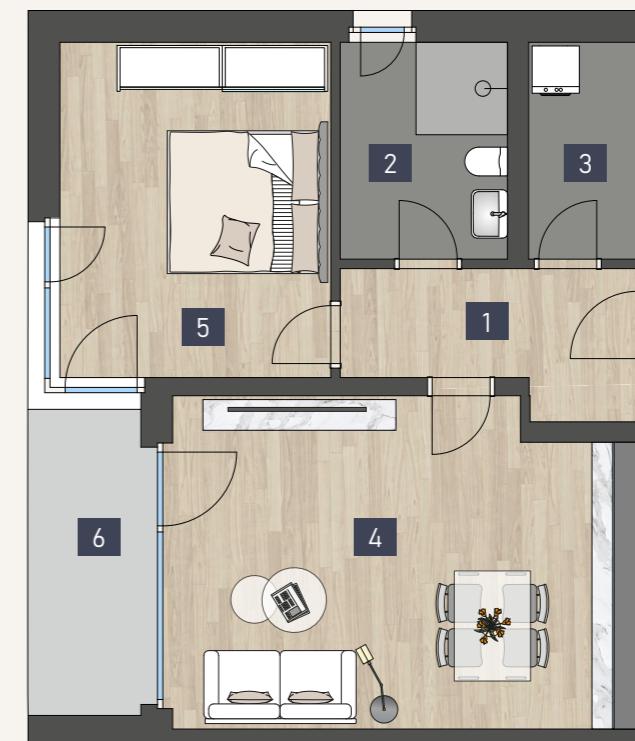


1:100

# WOHNUNG 1.1 | 3.1

1., 3. OBERGESCHOSS

2-ZIMMER-WOHNUNG



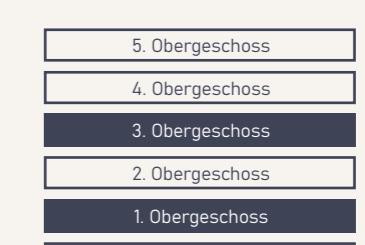
Wohnflächen

1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,33 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	16,12 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>62,26 m<sup>2</sup></b>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

## WOHNUNG 1.2 | 3.2

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

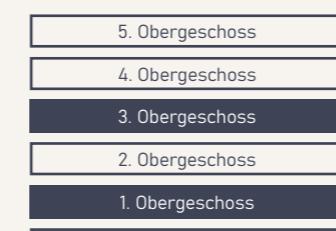


Wohnflächen	
1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,45 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,85 m <sup>2</sup>
6. Loggia	3,31 m <sup>2</sup>
Gesamt	62,39 m <sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

## WOHNUNG 1.3 | 3.3

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

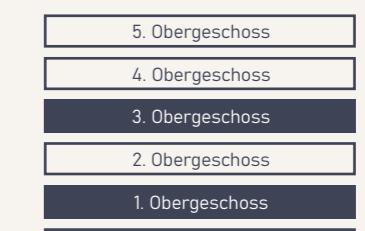


Wohnflächen	
1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,08 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,41 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,83 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,24 m <sup>2</sup>
Gesamt	62,24 m <sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100

## WOHNUNG 1.4 | 3.4

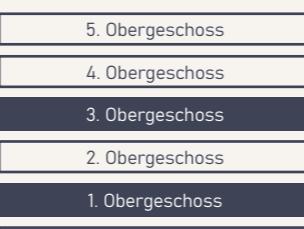
1., 3. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen	
1. Flur	3,81 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,60 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,43 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	42,80 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,61 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	5,49 m <sup>2</sup>
Gesamt	
	93,62 m <sup>2</sup>



Lage



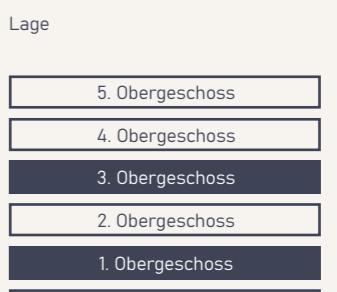
1:100

## WOHNUNG 1.5 | 3.5

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen	
1. Bad	4,98 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	4,47 m <sup>2</sup>
3. Kochen/Essen	12,61 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	21,02 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	14,90 m <sup>2</sup>
6. Balkon (50%)	2,86 m <sup>2</sup>
Gesamt	
	60,84 m <sup>2</sup>



1:100

# WOHNUNG 1.6 | 3.6

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



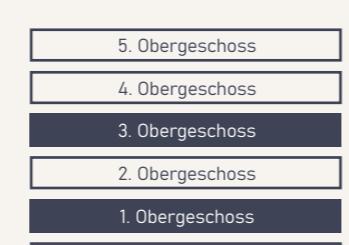
## Wohnflächen

1. Flur	5,15 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,49 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	38,14 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,81 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>75,79 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 1.7 | 3.7

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



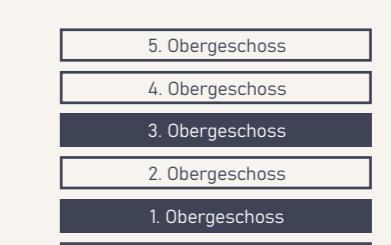
## Wohnflächen

1. Wohnen	25,85 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Küche	11,55 m <sup>2</sup>
5. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,75 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 1.8 | 3.8

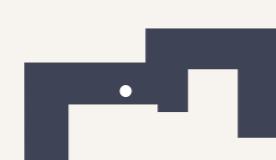
1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	37,80 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,15 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100

# WOHNUNG 1.9 | 3.9

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	37,79 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,15 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100

# WOHNUNG 1.10 | 3.10

1.,3. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG

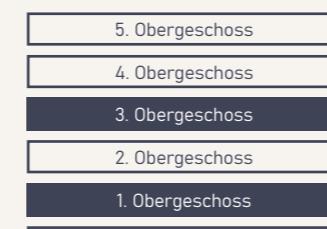


Wohnflächen	
1. Abstellraum	2,97 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,55 m <sup>2</sup>
3. Flur	6,91 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	35,96 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,28 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	9,38 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,31 m <sup>2</sup>
Gesamt	82,36 m <sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

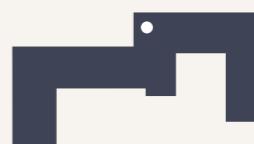
# WOHNUNG 1.11 | 3.11

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

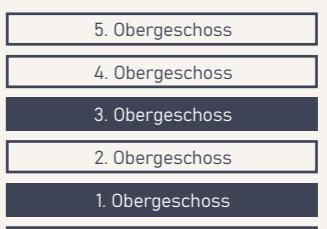


Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Wohnen	34,53 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,78 m <sup>2</sup>
Gesamt	68,15 m <sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 1.12 | 3.12

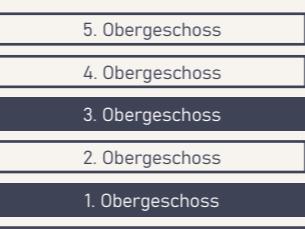
1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,43 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,82 m <sup>2</sup>
Gesamt	68,09 m <sup>2</sup>



Lage



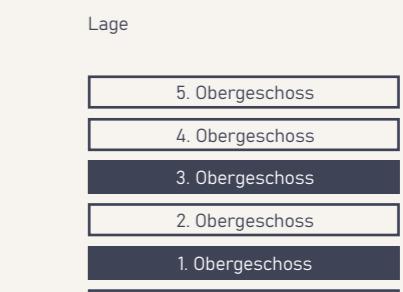
1:100

# WOHNUNG 1.13 | 3.13

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



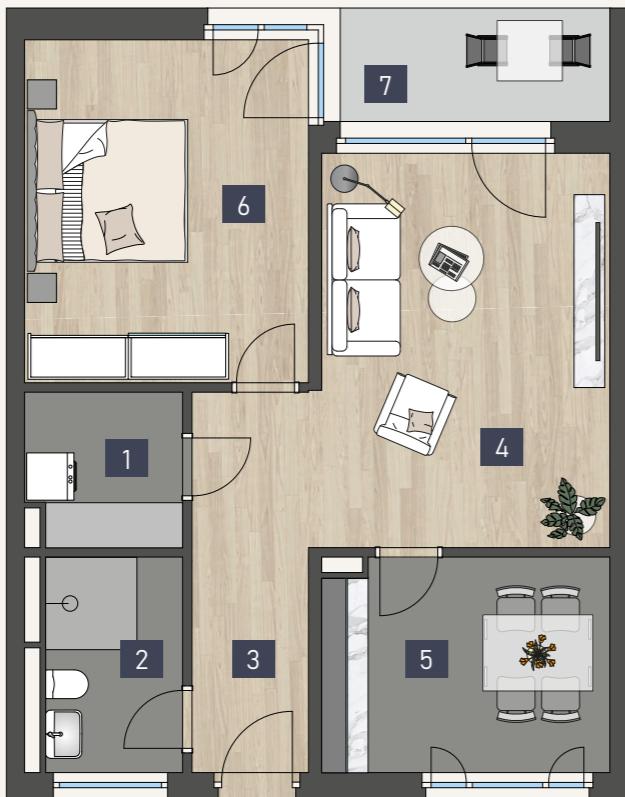
Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,43 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,82 m <sup>2</sup>
Gesamt	68,09 m <sup>2</sup>



1:100

# WOHNUNG 1.14 | 3.14

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



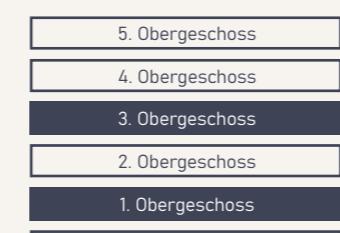
## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	23,58 m <sup>2</sup>
5. Küche	10,55 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>67,75 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 1.15 | 3.15

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



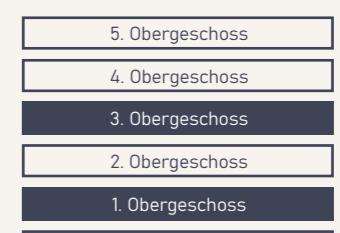
## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/kochen	34,53 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>68,15 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

## WOHNUNG 1.16 | 3.16

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,52 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	2,78 m <sup>2</sup>
Gesamt	68,14 m <sup>2</sup>



Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100

## WOHNUNG 1.17 | 3.17

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen	
1. Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
3. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,71 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	4,27 m <sup>2</sup>
Gesamt	61,43 m <sup>2</sup>



1:100

## WOHNUNG 1.18 | 3.18

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

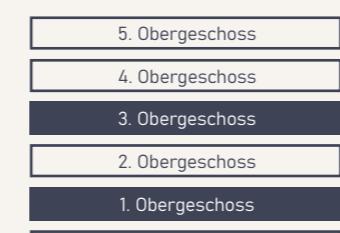


Wohnflächen	
1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen	21,08 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	3,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,37 m<sup>2</sup></b>

### Gebäudeübersicht



### Lage



1:100

## WOHNUNG 1.19 | 3.19

1., 3. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG

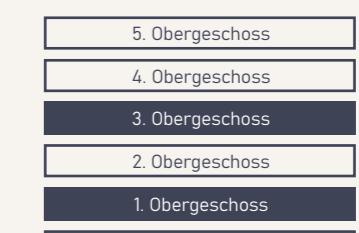


Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,49 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,80 m <sup>2</sup>
3. Flur	2,73 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	42,95 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,92 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	12,91 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	5,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>93,24 m<sup>2</sup></b>

### Gebäudeübersicht



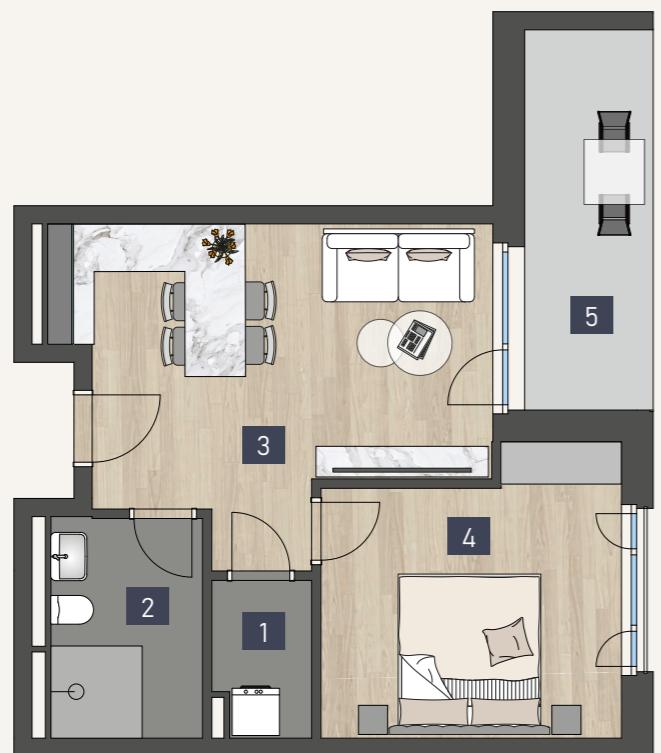
### Lage



1:100

# WOHNUNG 1.20 | 3.20

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



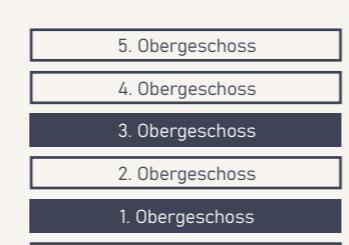
## Wohnflächen

1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen/Kochen	21,11 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,36 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



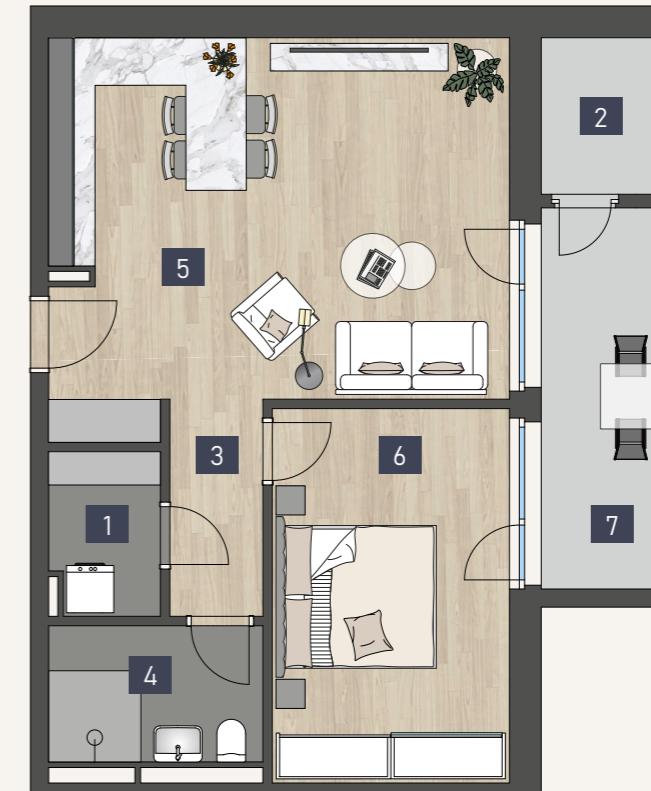
## Lage



1:100

# WOHNUNG 1.21 | 3.21

1., 3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



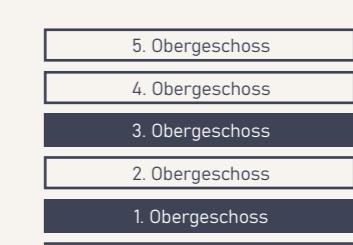
## Wohnflächen

1. Abstellraum 1	3,08 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum 2	2,83 m <sup>2</sup>
3. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
4. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	15,73 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	4,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,28 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

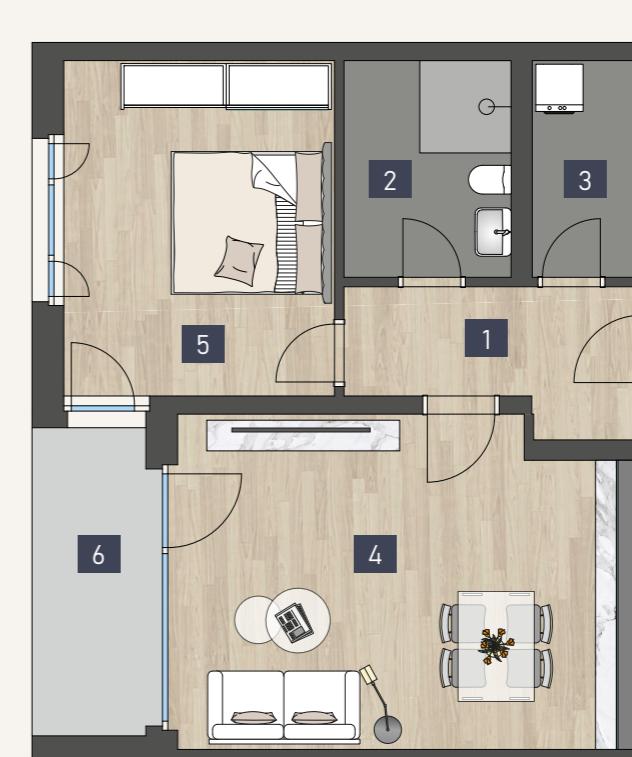
## WOHNUNG 2.1 | 4.1 | 5.1

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## WOHNUNG 2.2 | 4.2 | 5.2

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen/Kochen	26,33 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Zimmer	16,12 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Loggia (50%)	3,48 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
Gesamt			
62,71 m <sup>2</sup>			



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen/Kochen	26,45 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Zimmer	15,85 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Loggia	3,62 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
Gesamt			
62,70 m <sup>2</sup>			

## WOHNUNG 2.3 | 4.3 | 5.3

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

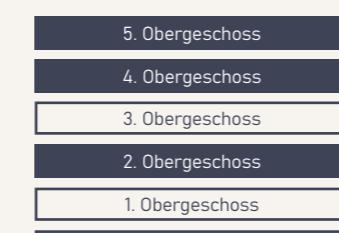


Wohnflächen	
1. Flur	6,45 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,08 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	26,41 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,83 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,62 m <sup>2</sup>
Gesamt	62,62 m <sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



1:100



## WOHNUNG 2.4 | 4.4 | 5.4

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG

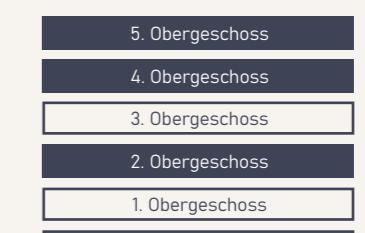


Wohnflächen	
1. Flur	3,81 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,60 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,43 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	42,80 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,61 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	5,96 m <sup>2</sup>
Gesamt	94,09 m <sup>2</sup>

Gebäudeübersicht



Lage



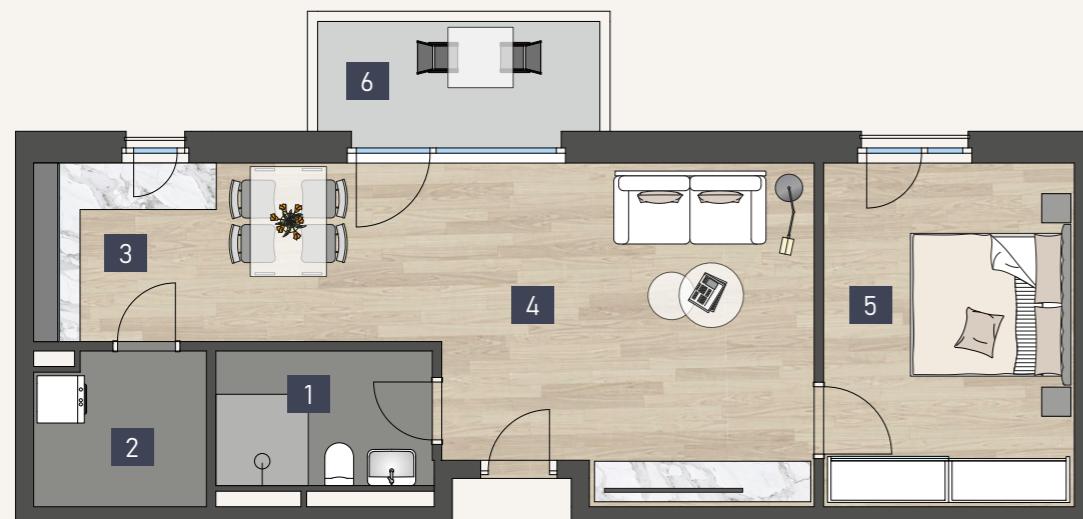
1:100



# WOHNUNG 2.5 | 4.5 | 5.5

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

1



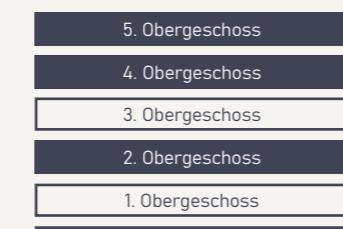
## Wohnflächen

1. Bad	4,98 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	4,47 m <sup>2</sup>
3. Kochen/Essen	12,61 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	21,02 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	14,90 m <sup>2</sup>
6. Balkon (50%)	3,45 m <sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 2.6 | 4.6 | 5.6

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

1



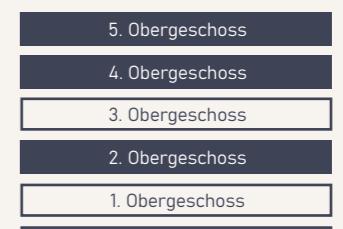
## Wohnflächen

1. Flur	5,36 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,49 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	38,14 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,81 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,14 m <sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 2.7 | 4.7 | 5.7

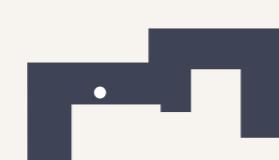
2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



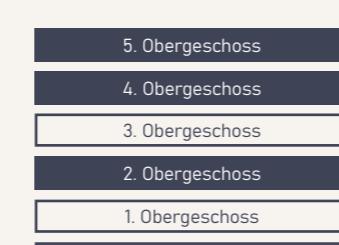
## Wohnflächen

1. Wohnen	25,85 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Küche	11,55 m <sup>2</sup>
5. Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,10 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 2.8 | 4.8 | 5.8

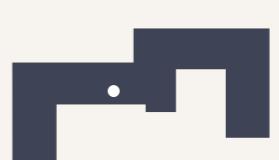
2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



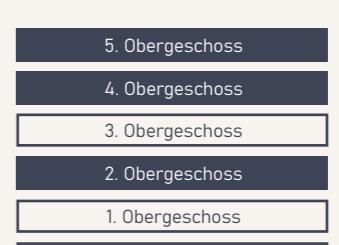
## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	37,79 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# WOHNUNG 2.9 | 4.9 | 5.9

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



# WOHNUNG 2.10 | 4.10 | 5.10

2., 4., 5. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG



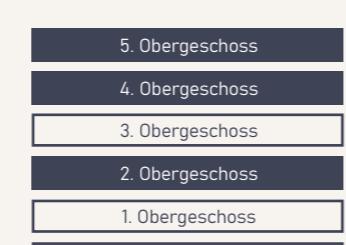
## Wohnflächen

1. Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,51 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,83 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	37,79 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	19,02 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100



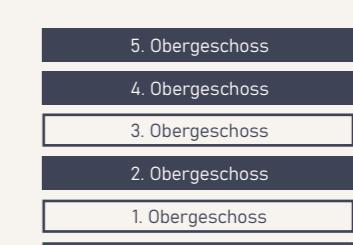
## Wohnflächen

1. Abstellraum	2,97 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,55 m <sup>2</sup>
3. Flur	6,91 m <sup>2</sup>
4. Wohnen	35,96 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,28 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	9,38 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	3,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>82,68 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100



# WOHNUNG 2.11 | 4.11

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen/Kochen	34,53 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
Gesamt	68,48 m <sup>2</sup>		

1:100

# WOHNUNG 2.12 | 4.12

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen/Kochen	34,45 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Loggia (50%)	3,15 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
Gesamt	68,44 m <sup>2</sup>		

1:100

## WOHNUNG 2.13 | 4.13

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen/Kochen	34,45 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Loggia (50%)	3,15 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
Gesamt	68,44 m <sup>2</sup>		



## WOHNUNG 2.14 | 4.14

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Wohnen	23,58 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Küche	10,55 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
6. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>		Erdgeschoss
7. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>		
Gesamt	68,08 m <sup>2</sup>		

## WOHNUNG 2.15 | 4.15

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



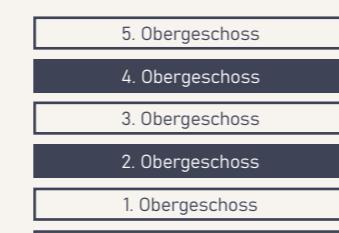
### Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/kochen	34,53 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>68,48 m<sup>2</sup></b>

### Gebäudeübersicht



### Lage



1:100

## WOHNUNG 2.16 | 4.16

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



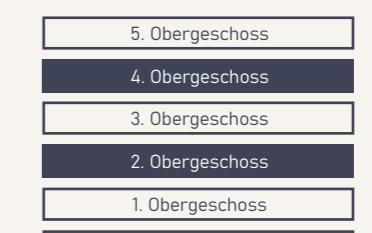
### Wohnflächen

1. Abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
3. Flur	4,51 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	34,52 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>68,47 m<sup>2</sup></b>

### Gebäudeübersicht



### Lage



1:100

# WOHNUNG 2.17 | 4.17

2., 4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



## Wohnflächen

1. Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
3. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	15,71 m <sup>2</sup>
6. Loggia (50%)	4,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,87 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100

## Wohnflächen

1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen	21,11 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	4,37 m <sup>2</sup>

Gesamt

47,80 m<sup>2</sup>

## Gebäudeübersicht



## Lage

5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

1:100

# WOHNUNG 3.18

3. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

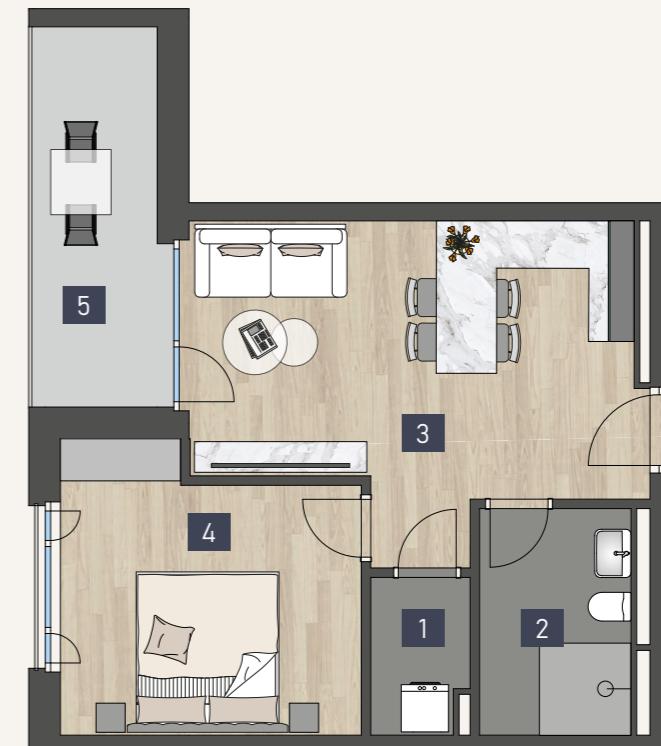


Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Wohnen	21,08 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Loggia (50%)	3,93 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
Gesamt		47,33 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss



# WOHNUNG 4.18

4. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



Wohnflächen		Gebäudeübersicht	Lage
1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>		5. Obergeschoss
2. Bad	5,93 m <sup>2</sup>		4. Obergeschoss
3. Wohnen	22,28 m <sup>2</sup>		3. Obergeschoss
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>		2. Obergeschoss
5. Loggia (50%)	4,37 m <sup>2</sup>		1. Obergeschoss
Gesamt		49,15 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss

1:100

## WOHNUNG 2.19

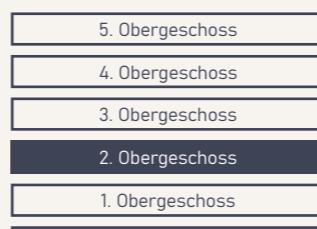
2. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER-WOHNUNG



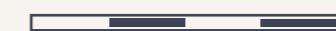
Wohnflächen	
1. Abstellraum	4,49 m <sup>2</sup>
2. Bad	6,80 m <sup>2</sup>
3. Flur	2,73 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	42,95 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	17,92 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	12,91 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	5,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>93,72 m<sup>2</sup></b>



Lage



1:100



## WOHNUNG 2.20

2. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG

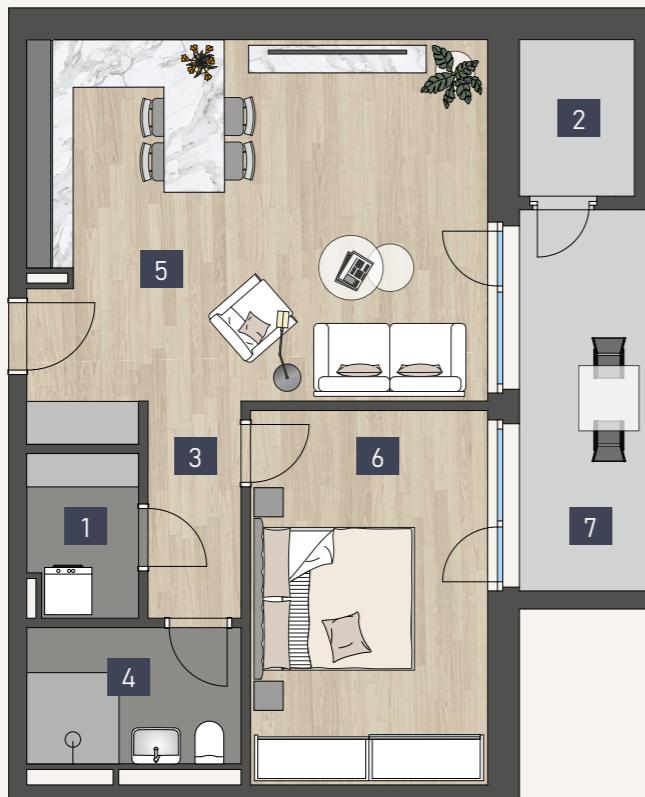


Wohnflächen	
1. Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,75 m <sup>2</sup>
3. Wohnen/Kochen	21,11 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	13,98 m <sup>2</sup>
5. Loggia (50%)	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,80 m<sup>2</sup></b>



# WOHNUNG 2.21

2. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER-WOHNUNG



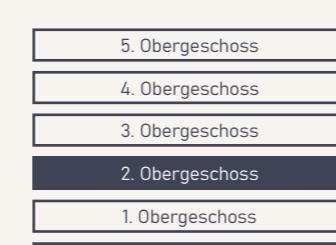
## Wohnflächen

1. Abstellraum 1	3,08 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum 2	2,83 m <sup>2</sup>
3. Flur	3,53 m <sup>2</sup>
4. Bad	5,00 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	29,84 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	15,73 m <sup>2</sup>
7. Loggia (50%)	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,62 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

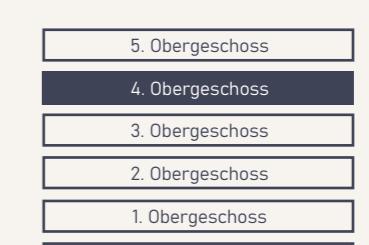
## Wohnflächen

1. Flur	4,74 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,03 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	5,09 m <sup>2</sup>
4. Wohnen/Kochen	27,75 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,23 m <sup>2</sup>
6. Dachterrasse (50%)	6,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,08 m<sup>2</sup></b>

## Gebäudeübersicht



## Lage



1:100

# Rechtliche Grundlagen

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Wohnungen und Kfz-Stellplätze erfolgt durch den Abschluss eines Kaufvertrages. Des Weiteren wird die Verkäuferin mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Vertrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abschließen.

## Grundbuchstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Wehlheiden, Flur 9, Flurstück 38/88, Gebäude- und Freifläche, Lily-Braun-Straße, zu 5.969 m<sup>2</sup>.

Die Verkäuferin hat am 02. Juni 2023 zur Urkunde Nr. B270/2023 von Notar Sönke Schmidt mit Amtssitz in Kassel, eine Teilungserklärung beurkundet und noch das zu erreichtende Gebäude nach dem Wohnungseigentümergesetz (WoEigG) in Wohnungseigentum (Sondereigentum) aufgeteilt.

Die Verkäuferin beabsichtigt noch einen Nachtrag zur o.g. genannten Teilungserklärung zu schließen, in welchem u.a. der Hausverwalter für die WEG-Verwaltung bestellt wird. Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen. die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde bereits erteilt. Da das Wohngebäude nebst Tiefgarage noch nicht errichtet ist, verpflichtet sich die Verkäuferin im Kaufvertrag zur schlüsselfertigen Herstellung der Immobilie entsprechend der Baubeschreibung.

## Vertragsabschluss

Der Erwerber schließt mit der Erste Kassel Grundbesitz Baukörper 3 GmbH & Co. KG Amtsgericht Kassel, HRA 19232 vorstehend und nachfolgend „Verkäuferin“ genannt, einen bindenden Kaufvertrag über den beschriebenen Kaufgegenstand.

Soweit der Erwerber und die Verkäuferin den Beurkundungstermin nicht gemeinsam bei einem Notar wahrnehmen können, besteht die Möglichkeit, dass sich die Verkäuferin bei der notariellen Beurkundung durch Dritte vertreten lässt. Auch in diesem Fall ist der Erwerber an den vereinbarten Kaufvertrag gebunden: Wirksamkeit erlangt dieser spätestens mit der notariellen Nachgenehmigung durch die Verkäuferin.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Erwerber der Verkäuferin zunächst nur ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreiten. An dieses Angebot ist der Erwerber für die im Angebot ausgewiesene Dauer der Angebotsfrist, in der Regel vier Wochen, gebunden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot, es sei denn, die Verkäuferin hat es ihrerseits bereits angenommen. Erst mit der Annahme des Angebotes durch die Verkäuferin kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande.

## Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen, und ist ein Festpreis. Die

Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung und ist nach den Regelungen dieser Verordnung in höchstens sieben Raten zu zahlen, die dem Wert des jeweiligen Bautenstandes entsprechen sollen. Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch des Kaufgegenstandes, die Sicherung der Lastenfreistellung hinsichtlich eventuell eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der Finanzierung, einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, die Kosten der Finanzierungsvermittlung sowie eine eventuell zu entrichtende Makleraußenprovision.

## Bauleistungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Errichtung des Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der Baubeschreibung zur Verweisungsurkunde und den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik, unter Einhaltung des Standards für ein Energie-Effizienz-Haus KfW40-NH-QNG, entsprechend den Anforderungen und Richtlinien zu bauen. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung der Verkäuferin zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Sämtliche hierdurch hervorgerufenen Kosten trägt der Erwerber gesondert.

## WOHNFLÄCHE

Die Wohnfläche des Kaufobjektes wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, unter Berücksichtigung der Loggien mit jeweils der Hälfte ihrer Grundfläche. Wenn die tatsächlich hergestellte Wohnfläche von der in der Teilungserklärung angegebenen um mehr als 2,5 Prozent nach unten abweicht, erfolgt ein Ausgleich der diese Grenze überschreitenden Abweichung unter Zugrundelegung des für die betroffene Wohnung vereinbarten Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche. Ein Ausgleich ist hingegen ausgeschlossen, wenn die Abweichung nach unten weniger als 2,5 Prozent beträgt. Ist die tatsächlich hergestellte Wohnfläche hingegen größer als die im Vertrag angegebene, erfolgt kein Ausgleich.

## ABNAHME

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber. Nimmt der Erwerber trotz Vorliegen der Abnahmeverhältnisse die Leistungen nicht ab, so gilt das Sondereigentum dennoch als abgenommen, wenn der Erwerber zuvor zur Abnahme eine angemessene Frist gesetzt wurde, unter Hinweis auf die Folgen des Ausbleibens oder der grundlos verweigerten Abnahme. Nimmt der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Verkäuferin in Gebrauch oder lässt er es in Gebrauch nehmen, wird es also insbesondere auf Betreiben des Erwerbers bezogen, gilt es ebenfalls als abgenommen. Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch ein extern beauftragtes Unternehmen zur baubegleitenden Qualitätskontrolle. Die Abnahme des Sondereigentums kann gegen Kostentragung des Käufers zusätzlich mit beauftragt werden.

## BESITZ-, NUTZEN-, LASTENÜBERGANG UND EIGENTUMSWECHSEL

Mit Abnahme des Kaufgegenstandes sowie Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten - einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit- gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes. Das vollständige Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch auf den Erwerber über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer.

## MÄNGELRECHTE

Für Mängel an Grund und Boden werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt grundsätzlich fünf Jahre bei Arbeiten am Gebäude. Die Frist beginnt mit der Abnahme.

## DIENSTBARKEITEN UND BAULASTEN

Der Kaufgegenstand ist Teil der Gesamtentwicklung hyggl, welche neben dem Kaufgegenstand die Errichtung weiterer Gebäude umfasst.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

Für das Vertragsobjekt wurde eine notarielle Teilungserklärung beurkundet. In der Teilungserklärung werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und des Sondereigentums beschrieben und diese voneinander abgegrenzt. Ebenfalls enthalten ist die Vollmacht für die Verkäuferin, die Aufteilung und Zuordnung der Eigentumseinheiten bei Notwendigkeit zu ändern. In die Regelungen der Teilungserklärung tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein, spätestens mit Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch.

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten ist die Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Eigentümer regelt. Danach entscheidet die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung über ihre Angelegenheiten, entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei sich das Stimmrecht nach der Anzahl der jeweiligen Miteigentumsanteile (MEA) richtet. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die mit Besitzübergang beginnende Verpflichtung des einzelnen Eigentümers niedergelegt, die Kosten und Lasten der Liegenschaft (sogenanntes Hausgeld) anteilig zu tragen, wobei ein Erwerber auch für etwaige Rückstände zum Zeitpunkt des Erwerbs zu haften hätte.

Darüber hinaus enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, wie zum Beispiel die Fenster und die Balkontüren, nicht von der Eigentümergemeinschaft, sondern nur von dem betreffenden Wohnungseigentümer instandzuhalten bzw. instandzusetzen sind. Gleiches gilt auch für die dem jeweiligen Eigentümer zugeordneten Sondernutzungsrechte. In Bezug auf Form, Farbe und Material sind die vorgenannten Bauteile dennoch wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums bildet die Gemeinschaft eine Rücklage: die Höhe der Einzahlung in diese Rücklage durch jeden Miteigentümer wird spätestens im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung durch Beschluss des Wirtschaftsplans festgelegt.

## WEG-VERWALTUNG

Die Eigentümer der einzelnen Wohnungseinheiten

des jeweiligen Baukörpers schließen eine Eigentümergemeinschaft. Die Gemeinschaft ist zuständig für sämtliche Belange, welche das jeweilige Mehrfamilienhaus betreffen. Durch die Organisation der Eigentümergemeinschaft wird die Möglichkeit der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums nicht beschränkt, eine Zustimmung der weiteren Eigentümer ist nicht notwendig.

## OPTIONALE SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Plant der Erwerber, sein Sondereigentum zu vermieten, kann er mit der vorgenannten WEG-Verwaltung auch einen separaten Vertrag über die Verwaltung seines Sondereigentums abschließen.

## ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

Um das wirtschaftliche Risiko des Einzelnen zu verringern, erbringt die Verkäuferin eine Erstvermietungsgarantie von zwei Monatsmieten nach Wohnungsübergabe. Einzelheiten sind aus dem Kaufvertrag zu entnehmen.

Die vorstehende Darstellung der rechtlichen Grundlagen gibt die wesentlichen Regelungen des Kaufvertrages und der Teilungserklärung / der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft auszugsweise wieder. Die Wiedergabe erfolgt zusammenfassend, die vorstehende Darstellung entspricht nicht der exakten Formulierungen der Dokumente. Die vollständigen Regelungen und deren exakte Formulierungen können dem vollständigen Kaufvertrag und/oder der vollständigen Gemeinschaftsordnung entnommen werden. Diese übersenden wir Ihnen gerne aufentsprechende Anfrage per E-Mail.

# STEUERLICHE GRUNDLAGEN

## VORBEMERKUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die steuerrechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erläutert. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Steuerpflichtigen um natürliche Personen handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und die Immobilie im Privatvermögen halten. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wie zum Beispiel bei Körperschaften, Personen mit Wohnsitz im Ausland oder Steuerpflichtigen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten, treffen die unten stehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das Gleiche gilt für Steuerpflichtige, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen. Im Rahmen dieses Prospektes können nur die wesentlichen steuerlichen Aspekte beim Erwerb einer Immobilie betrachtet werden. Es wird deswegen allen Interessenten empfohlen, sich hinsichtlich der individuellen, persönlichen Steuerfolgen auch an die Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu wenden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Anwendungspraxis der Finanzämter einer ständigen Entwicklung und Präzisierung unterliegt. Maßgeblich hierfür sind, neben der eigentlichen Steuergesetzgebung, auch die Verwaltungsanweisungen der übergeordneten Finanzbehörden sowie Gerichtsentscheidungen. Deswegen kann nicht garantiert werden, dass die hier angeführten steuerlichen Gegebenheiten und Folgen auch zukünftig Bestand haben.

Vielmehr können sich sogar in der Zeit zwischen dem Erwerb der Immobilie und der abschließenden Prüfung durch die Finanzämter noch entscheidende Änderungen in der Rechtsauffassung oder in der Rechtsprechung ergeben, die unter Umständen Rückwirkungen auf alle offenen Steuerfälle entfalten.

**EINKOMMENSTEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN**  
Solange die Steuerpflichtigen ihre Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, erzielen sie Einkünfte aus der Vermietung. Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung, bei der den Einnahmen (im Wesentlichen den Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten) gegenübergestellt werden. Sollten sich im jeweiligen Verlagnungszeitraum negative Einkünfte aus der Vermietung ergeben, sind diese mit Einkünften aus anderen Einkommensarten im Rahmen des Verlustausgleichs verrechenbar. Maßgeblich für eine einkommensteuerrechtliche Anerkennung der Verluste ist jedoch, dass den Steuerpflichtigen durch die Finanzbehörden nicht das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden kann („Liebhaberei“). So muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bun-

desfinanzhof zwar in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und vereinheitlichend von einer Überschusserzielungsabsicht aus; im Falle des Zweifels tragen die Steuerpflichtigen jedoch die objektive Beweislast. Sie müssen dann anhand einer Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren darlegen, dass ein Totalüberschuss zu erzielen ist. Die Vermutung einer Überschusserzielungsabsicht bei einer dauerhaften Vermietung gilt auch, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird. Es ist dann von einer vollentgeltlichen Vermietung auszugehen, wenn die verlangte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. In diesem Falle können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden. Liegt die verlangte Miete unter dem vorgenannten Ansatz, erfolgt eine Aufteilung der Nutzungsüberlassung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Werbungskosten können in diesem Fall nur für den entgeltlich vermieteten Teil geltend gemacht werden.

## WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-) Einnahmen dienen. Diese Aufwendungen können im jeweiligen Verlagnungszeitraum sofort geltend gemacht werden und verringern somit die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Fahrtkosten zu Eigentümersammlungen sowie die Grundsteuer. Insbesondere werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes (ausgenommen Grund und Boden) über die Abschreibung als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei wer-

den die Anschaffungs- beziehungsweise die Herstellungskosten einer Immobilie, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einnahmenmindernd angesetzt.

## ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteiligen Herstellungs- und Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und so weiter) für das Gebäude oder die Wohnung, nicht aber die Kosten für das Grundstück beziehungsweise den Grundstücksanteil berücksichtigt. Die Herstellungs- und Anschaffungskosten sind deswegen in einen absetzungsfähigen Anteil für das Gebäude und einen nicht absetzungsfähigen Anteil für das Grundstück aufzuteilen. Die endgültige Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen bleibt jedoch den jeweiligen Finanzbehörden vorbehalten. Auch ist nicht auszuschließen, dass der Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs neu festgelegt wird. Des Weiteren kann keine verbindliche Aussage über die Aufteilung der Anschaffungskosten in Gebäude- und Grundstücksanteil getroffen werden. Abweichungen von den in diesem Prospekt niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind nicht auszuschließen. Im Einzelfall kann es angeraten sein, die endgültige Festlegung des Grundstücksanteils durch die Finanzbehörden mittels eines gesonderten Wertgutachtens einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen.

## STEUERLICHE BEHANDLUNG VON ZUSCHÜSSEN ZUR FINANZIERUNG

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen aus öffentlichen oder privaten Mitteln, soweit es sich dabei nicht um Mietzuschüsse, wie zum Beispiel Mietersatz- oder Mietgarantiezahlungen handelt, gehören grundsätzlich nicht zu den

Einnahmen aus Vermietung. Wird jedoch durch den Zuschuss der Aufwand für die Herstellungskosten verringert, beispielsweise durch einen Tilgungszuschuss im Rahmen eines KfW-Fördertdarlehens, so ist ab dem Jahr der Bewilligung des Zuschusses die AfA auf der Grundlage der um den Zuschuss verminderten Herstellungskosten beziehungsweise Anschaffungskosten zu berechnen, dies gilt auch bei Zufluss des Zuschusses über mehrere Jahre.

#### BESONDERHEIT BEI DER VERMIETUNG VON KFZ-STELLPLÄTZEN

Einnahmen aus der langfristigen Vermietung von Wohnungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gleichermaßen gilt für die Vermietung eines Kfz-Stellplatzes, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Kfz-Stellplatz geschlossen wird, also die Vermietung des Kfz-Stellplatzes als Nebenleistung unmittelbarer Bestandteil des (steuerbefreiten) Wohnungsvertrages ist. Liegt hingegen ein getrenntes Mietverhältnis für den Kfz-Stellplatz vor, so unterliegen die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer. Diese ist im Mietvertrag auszuweisen und an das Finanzamt abzuführen.

#### GRUNDERWERBSSTEUER

Beim Erwerb eines Grundstücks in Hessen fällt zurzeit eine Grunderwerbssteuer in Höhe von 6 Prozent, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an.

Schuldner der Steuer sind sowohl die Verkäuferin als auch die erwerbenden Personen gesamtschuldnerisch. Üblicherweise werden aber im notariellen Kaufvertrag die Letztgenannten allein verpflichtet, die Grunderwerbssteuer zu entrichten. Die Erhebung der Grunderwerbssteuer knüpft an das rechtswirksame Verpflichtungsgeschäft, also in der Regel an den rechtswirksamen Kauf-

vertrag, an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet (Verkehrssteuer).

Sollten Sie die erworbene Wohnung vermieten, so sind die Einnahmen aus der Vermietung zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Zudem haben Sie als Eigentümer der Immobilie eine jährliche Grundsteuer zu leisten, welche unter gewissen rechtlichen Voraussetzungen auf Ihren Mieter umgelegt werden kann. Für den Erwerb der Immobilie fällt zudem die gesetzliche Grunderwerbssteuer an.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Auswirkungen des Investments kann aufgrund der Abhängigkeit von Ihrem persönlichen Steuersatz und den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen nicht erfolgen. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen sollten Sie eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen.

## AMORTISATION IHRES INVESTMENTS – EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

Eine Kalkulation der Amortisationszeit Ihres Investments ist nicht möglich, da die Parameter der monatliche Mieteinnahme vom Markt abhängen und daher nur jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt bezogen kalkuliert werden können. Die Amortisationszeit Ihres Investments und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung kann durch Ihren Anlageberater berechnet werden. Auf Anfrage, welche sich auf eine konkrete Wohnung beziehen muss, übersenden wir Ihnen ebenfalls ein Kalkulationsbeispiel für die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung Ihres Investments per E-Mail.

## WOHNUNGSEINHEITEN/ KAUFPREISE

Eine Angabe der jeweiligen Kaufpreise und der zu erwarteten monatlichen Mieteinnahmen im Falle einer Vermietung für die angebotenen Wohnungen kann in diesem Exposé nicht erfolgen, da diese abhängig von der Entwicklung des Marktes sind. Sie haben die Möglichkeit, sich bei Ihrem Anlageberater oder direkt bei uns über die aktuellen Kaufpreise für die angebotenen Wohnungen zu informieren, gerne übersenden wir Ihnen auf Anfrage eine aktuelle Kaufpreisliste per E-Mail. Sofern eine Angabe der monatlichen Mieteinnahmen (z.B. durch Vergleich mit bereits vermieteten, vergleichbaren Wohnungen) möglich ist, werden wir Ihnen diese ebenfalls auf Anfrage per E-Mail übersenden.

# CHANCEN & RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

## CHANCEN UND RISIKEN

Eine Immobilieninvestition bietet die Chance, von der prognostizierten Wertsteigerung der Immobilienpreise zu profitieren. Jedoch birgt ein Immobilieninvestment, wie jede andere Kapitalanlage auch, auch Risiken. Im Folgenden sollen neben den Chancen eines Immobilieninvestments insbesondere die typischen Risiken, unabhängig von ihrem Wahrscheinlichkeitsgrad, dargestellt werden.

### Vertragspartner

Wie bei jeder Investition ist für beide Seiten die Wahl des richtigen Vertragspartners von erheblicher Bedeutung für einen erfolgreichen Verlauf des Investments.

Der Verkäufer der Immobilie versichert daher, dass über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um das Immobilienprojekt erfolgreich durchzuführen. Der Käufer ist nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch gegen eine etwaige Insolvenz des Verkäufers abgesichert.

### Geeignete Anleger

Das in diesem Exposé dargestellte Investment ist nur für Anleger geeignet, welche in der Lage sind, das investierte Kapital langfristig festzulegen. Für Anleger, die in naher Zukunft auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, ist das

dargestellte Investment in der Regel nicht geeignet. Ebenfalls ungeeignet ist das dargestellte Investment für Anleger, die mit ihrer Investition das Ziel verfolgen, kurzfristig Spekulationsgewinne zu erzielen.

Steuerliche Vorteile zu, welche mit dem dargestellten Investment verknüpft sein können, sollten nicht das ausschlaggebende Motiv einer Anlageentscheidung sein

Die folgende Darstellung vermag es nicht, eine abschließende Übersicht der unterschiedlichen Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition wiederzugeben. Kein seriöser Anbieter vermag es, sämtliche möglichen zukünftigen Entwicklungen zu antizipieren. Die folgende Darstellung nennt daher nur die wichtigsten, typischen Chancen und Risiken nach bestem Wissen und Gewissen des Anbieters. Zudem kann diese Darstellung die persönlichen Umstände, Anlageziele und wirtschaftlichen Verhältnisse jedes individuellen Anlegers nur eingeschränkt berücksichtigen. Es ist daher jedem Anleger anzuraten, eine individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) vorzunehmen.

## CHANCEN

### Immobilieninvestition

Investitionen in Immobilien haben ein hohes Maß

an Wertbeständigkeit und eignen sich insbesondere für einen langfristigen Vermögensaufbau, z.B. als Anlage zur Altersvorsorge.

### Steuerliche Perspektive

Das dargestellte Angebot kann abhängig von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers zudem positive steuerliche Wirkungen entfalten.

### Möglichkeit der Weiterveräußerung

Bei weiteren Wertzuwachs des Immobilieneigentums hat der Anleger die Möglichkeit, einen Gewinn durch Weiterveräußerung der Immobilie zu erzielen. Eine Weiterveräußerung ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

## RISIKEN

Eine Investition in Wohnungseigentum birgt wie bereits erwähnt gewisse, nicht vermeidbare Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition, über deren Dauer Wert- und Vermögensverluste eintreten können, bis hin zu einem Totalverlust. Insbesondere im Fall der – auch teilweise – Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern auch Verlust des weiteren Vermögens des Anlegers aufgrund der Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen immer vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich dieser eingehend mit dem Vertragspartner und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt

der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen. Auch diesbezüglich wird jedem Anleger die individuelle Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend angeraten.

### Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko eines Immobilieninvestments besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder ein steigendes Angebot können zu Wertverlusten des Investments führen.

### Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung

Die beschriebenen oder weitere Risiken können auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüberhinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten des Anlegers führen. Da dieses Exposé einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Umstände darstellt, welche sich im Laufe der Zeit verändern können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, für die zum aktuellen Zeitpunkt auch bei äußerster Sorgfalt nicht ersichtlich sein kann, dass sie für die individuelle Anlageentscheidung des Anlegers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden.

### Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt maßgeblich von der Entwicklung ihres Standortes ab. Entscheidend ist dabei nicht nur die Entwicklung

der engeren Umgebung, sondern auch des Großraumes der Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst. Zu der Entwicklung der Stadt Kassel und der näheren Umgebung des Wohnquartiers hyggl kann der Anbieter keine gesicherte Prognose erstellen.

**Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung**  
Aufgrund von veränderten Marktsituationen kann die Situation eintreten, dass einzelne Wohnungen zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Der Mieter kann zudem bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Eine Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer über die in diesem Exposé beschriebene Mietgarantie keine weitergehenden Mietgarantien übernommen werden.

#### Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Sofern ein Verwalter die Verwaltung der Immobilie übernimmt, sind die Bonität des Verwalters und der Umgang mit der Mietsache für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotem Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung oder erneuten Vermietung der Immobilie.

**Auswirkung des Serviceangebots auf Mieteinnahmen**  
Den Bewohnern des Projekts wird ein umfangreiches Serviceangebot im Bereich Altenpflege zur Verfügung gestellt. Das Angebot erfolgt durch

einen externen Dienstleister. Bei Schlechtleistung durch den Dienstleister oder dessen Wegfall, z.B. in Folge einer Insolvenz, besteht das Risiko, dass die Bewohner des Projekts Ansprüche auf Mietminderung geltend machen, da sich der Umfang der ihnen angebotenen Leistung reduziert. Die aus der Investition erhaltenen Mietzinseinnahmen können sich hierdurch reduzieren.

#### Instandhaltungsrücklage

Eine Instandhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigen-  
tum im Bedarfsfall bezahlen zu können, ist nicht ausreichend. Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile von der Verwaltung der WEG ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümerge-  
meinschaft im Rahmen der Eigentümerversamm-  
lung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung, aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Anbieters angesiedelt.

**Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung**  
Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem

steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Mietzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Anleger zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Dies kann dazu führen, dass der Anleger zur Be-  
gleichung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten neben den Mieteinnahmen zusätzlich eigene Mittel aufbringen muss. Dies kann zum Verlust des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes führen. Hat die Immobilie einen Wertverlust erfahren, kann hierdurch auch das weitere Vermögen des Anlegers belastet werden. Der Anleger sollte daher eine Investition nur vornehmen, wenn er auch bei im Falle sinkender Mieteinnahmen und eines Wertverlustes der Immobilie in der Lage ist, die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung zu be-  
gleichen, da ihm ansonsten eine Insolvenz droht.

#### Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Anleger hat zu beachten, dass neben dem Kaufpreis für die Immobilie weitere Kosten für den Erwerb anfallen. Dies sind zum Beispiel die Kosten/Zinsen einer beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises, Kosten für seitens des Finanzierers eventuell geforderten Zusatzsicherheiten, Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.), sowie Folgebetreuungskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen), oder Gebühren

von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden.

#### Risiko einer Bauverzögerung

Die Immobilie wird als Neubau errichtet. Eine Investition in einen zu errichtenden Neubau birgt das grundsätzliche Risiko einer Bauverzöge-  
rung, durch welche sich der Beginn der Mietzins-  
zahlungen verschieben kann. Dem Anleger wird zwar ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, so-  
dass ihm bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestim-  
mungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müsste der Anleger gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Der Anleger trägt in einem solchen Falle für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zudem das Risiko einer Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Im äußersten Fall besteht beim Kauf einer als Neubau noch zu errichtenden Im-  
mobilie zudem das Risiko eines Bauabbruchs, z. B. bei Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Der Käufer hätte auch in diesem Fall bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages das Risiko der Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers zu tragen.

#### Altlasten des Grundstücks

Der Standort des Projekts ist Teilbereich der alten Jägerkaserne. Der Altlastenstatus für das Flurstück des Projekts wird in der Altflächendatei als „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ geführt, da die vorgefundene Hauptkontamina-  
tion durch Bodenaushub entfernt wurde. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen weiteres kontaminiertes Mate-  
rial vorgefunden wird, welches ordnungsgemäß zu beseitigen wäre. Hierdurch könnte es zu einer Bauverzögerung kommen.

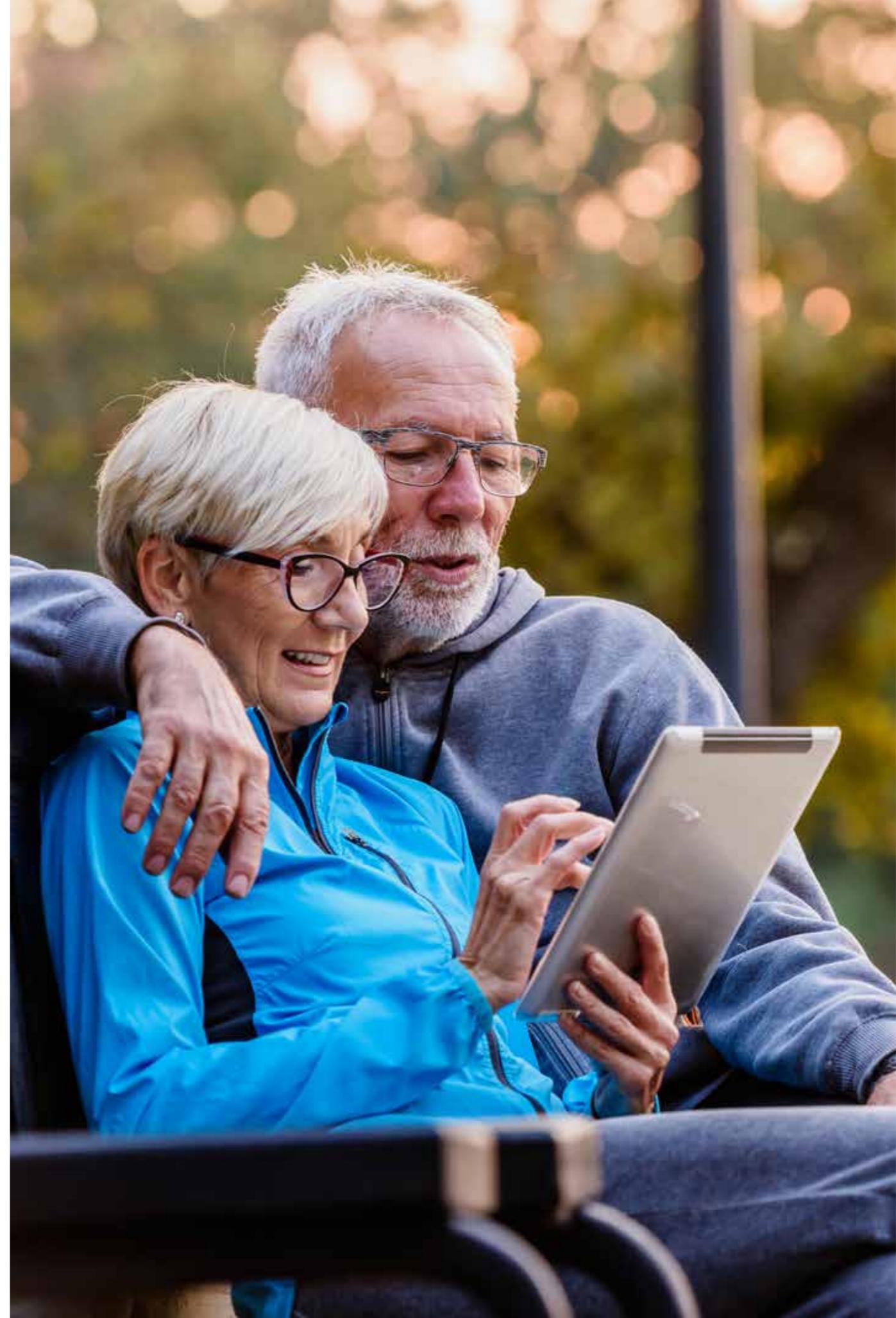
## HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE UND ANGABENVORBEHALTE

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird eine Haftung der new.space AG und der Erste Kassel Grundbesitz Baukörper 3 GmbH & Co. KG nur für die Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Die new.space AG und die Erste Kassel Grundbesitz Baukörper 3 GmbH & Co. KG haben sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft.

### STAND DES PROJEKTS

Das Mehrfamilienhaus wird als Neubau errichtet. Sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Erbauung liegen vor.

Mit einem Baubeginn für BKIII wird in Q4 2025 gerechnet. Mit einer Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich im November 2027 gerechnet.



# IMPRESSUM

Herausgeber  
new.space AG  
Friedrichsstraße 14  
34117 Kassel  
Tel.: +49 561 739 888 40  
Fax: +49 561 200 30 19  
hyggl@newspace-ag.de  
newspace-ag.de

Vorstand  
Michael Kopeinigg  
Falk Holtmann

Aufsichtsrat  
Diethelm Rüthers (Vorsitzender)  
Rainer Pillmayer (Stv. Vorsitzender)  
Nikolaus Kühn

Handelsregister  
Sitz: Kassel | Amtsgericht  
Registergericht: HRB 17228

Bauträger  
Erste Kassel Grundbesitz  
Baukörper 3 GmbH & Co. KG  
Friedrichsstraße 14  
34117 Kassel

Objektadresse  
Lily-Braun-Straße 5  
34121 Kassel  
Baukörper 3

Gemarkung Wehlheiden  
Flur 9  
Flurstücke 38/88  
Stand der Broschüre  
August 2025

Bildnachweise  
stock.adobe.com: ©irenastar, ©lordn, ©Photogra-  
phee.eu, ©AkuAku, ©NDABCREATIVITY, ©Vadim  
Pastuh, ©CamPen2000/peopleimages.com, ©Mr  
Twister, ©goodluz, ©Photographee.eu, ©Wave-  
breakMediaMicro, ©Vasyl, ©BGStock72, ©rh2010,  
©Halfpoint, ©VadimGuzhva, ©Klaus Haase,  
©ASonne30, ©thaporn942, ©pitipat, ©ReeseAr-  
curs/peopleimages.com, ©Comeback Images,  
©Viktoria, ©Sherry Lemcke, ©Viktoria, ©Andre,  
©Benjamin [0°] Zweig, ©dynamixx

Visualisierungen und Umsetzung  
Raum Visionen, raumvisionen.de

hyggl<sup>™</sup>