

55 MICROAPARTMENTS IN MAGDEBURG SANIERUNG

EDITHARING 41, MAGDEBURG



OTTOSTADT MAGDEBURG

Seit der deutschen Wiedervereinigung ist Magdeburg die zweitgrünste Großstadt Deutschlands. Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, Wirtschafts- und Logistikzentrum, international anerkannter Standort für Wissenschaft und Forschung sowie begehrter Tagungs- und Kongressort.



Mit gut 230.000 Einwohnern und mehr als 18.000 Studenten aus aller Welt ist Magdeburg eine Stadt voller Weltgeschichte, Farbenfreude, Sport, Kultur und Wissensdurst – eine zukunftsorientierte Stadt zwischen Tradition und Moderne.

Seit Beginn des Jahres 2010 besinnt sich die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts auf ihr historisches Erbe und präsentiert sich bundesweit als „Ottostadt Magdeburg“. Mit dem neuen Beinamen möchte die Elbe- und Domstadt überregional noch stärker auf sich aufmerksam machen.

Die bewegte Vergangenheit und Gegenwart der Stadt Magdeburg spiegeln die Sehenswürdigkeiten der Elbmetropole wider. Tauchen Sie ein in eine über 1.200 Jahre alte Stadt und begeben Sie sich auf eine faszinierende Entdeckungsreise im Herzen Deutschlands.

Der Dom „St. Mauritius und St. Katharina“ und das Kunstmuseum Kloster Unser Lieben Frauen zählen in Magdeburg zu den Sehenswürdigkeiten mit dem größten Bekanntheitsgrad. Einen Abstecher zu diesen sakralen Bauwerken sollten Sie also unbedingt einplanen.





MAGDEBURG

bietet neben historischen Sehenswürdigkeiten auch viele moderne Attraktionen. Zum Beispiel das Wasserstraßenkreuz Magdeburg mit der längsten Kanalbrücke der Welt oder die von Friedensreich Hundertwasser geschaffene „GRÜNE ZITADELLE VON MAGDEBURG“.

Neben vielfältigen Angeboten an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie Betreuungsangeboten für Kinder- und Jugendliche, hat die Ottostadt aufgrund ihrer Lage an der Elbe und den vielen Parkanlagen auch viel Ruhe und Erholung zu bieten.

Ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz, ein umfangreiches Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken, hervorragende Anbindungen an den Nah- und Fernverkehr sowie nachhaltige Umweltschutzprojekte unterstreichen die Lebensqualität in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts.



DIE GRÜNE ZITADELLE® VON MAGDEBURG



SEHENSWÜRDIGKEITEN

Domplatz Magdeburg

Otto von Guericke Denkmal





SEHENSWÜRDIGKEITEN

Jahrtausendturm im Elbauenpark

Rathaus Magdeburg





WIRTSCHAFT

Die Ottostadt Magdeburg setzt auf Schwerpunktbranchen, bei denen die Chancen zur unternehmerischen Entwicklung besonders gut sind. Zunehmend prägen die Kreativwirtschaft und die IKT-Branche den Wirtschaftsstandort und etablieren sich als wichtige Querschnittsbranchen in der Ottostadt Magdeburg.

Die Eckpfeiler des Wirtschaftsstandortes Magdeburg>

1. LEISTUNGSSTARK

MASCHINEN UND ANLAGENBAU

Tradition trifft auf Innovation

Mit rund 60 Unternehmen und etwa 11.000 Beschäftigten zählt der Maschinen- und Anlagenbau in der Ottostadt Magdeburg zu den bedeutendsten Industriebranchen.

Die Innovation von heute steht hier auf dem Fundament der großen Industriegeschichte der Stadt. Einst „Stadt des Schwermaschinenbaus“, heute Zentrum der Hightech-Produktion: Mit modernen Technologien und innovativen Produkten sind Magdeburger Unternehmen auf dem nationalen und internationalen Parkett vertreten.



2. DYNAMISCH LOGISTIKBRANCHE

Dynamische Logistik ist eine Frage des Standortes und der Erfahrung. In Zeiten steigender Transportkosten spricht die zentrale Lage im geografischen Mittelpunkt Europas für den Logistikstandort Magdeburg.

Die hervorragenden Autobahn- und Zuganbindungen machen die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt der Großzentren Hamburg, Berlin, Hannover, Leipzig und Dresden. Mit einem der größten Binnenhäfen in den neuen Ländern und der längsten Schiffsbrücke Europas kann Magdeburg logistikintensiven und hafenaffinen Unternehmen Bedingungen bieten, wie sonst keine andere Stadt in Ostdeutschland. Insbesondere die optimal gelegenen Flächen im Norden der Ottostadt Magdeburg sind als Unternehmensstandorte sehr interessant.

Non-Stop auf allen Wegen. In der Ottostadt Magdeburg ist Trimodalität zu Hause. Ein direkter Autobahnanschluss, ein unmittelbar anliegender Gleisanschluss sowie die Nähe zum größten Binnenhafen in Mitteldeutschland machen den Logistikstandort Magdeburg zu einer bedeutenden Hafenhinterlanddrehscheibe im Herzen Deutschlands.

Eng verbunden:

Straße: Zentral gelegen an den Bundesautobahnen A2 und A14 und den Bundesstraßen B1, B71, B81, B184 und B189.
Wasser: Magdeburger Hafen, größter Binnenhafen Mitteldeutschlands am Wasserstraßenkreuz, dem Schnittpunkt von Elbe, Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal
Schiene: Hervorragende Anbindung an das internationale Schienennetz.

Luft: Optimale Erreichbarkeit der drei internationalen Flughäfen Halle-Leipzig, Berlin und Hannover.



3. KREATIV

KULTUR- U. KREATIVWIRTSCHAFT

Otto ist kreativ.

Wirtschaftszweig mit Potenzial

Unkonventionell und gern etwas schräg, genial, skurril, seriös: Wer kreativ arbeitet, denkt oft um die Ecke, verschiebt Grenzen und muss sich wirtschaftlich etablieren. In Magdeburg hat sich die Kultur- und Kreativwirtschaft zum ernstzunehmenden Wirtschaftszweig entwickelt, der Arbeitsplätze schafft und von dem andere Branchen profitieren. 40 Prozent der Branchenumsätze des Landes werden in Magdeburg erzielt, und der Anteil am Wirtschaftsaufkommen ist in Magdeburg überdurchschnittlich hoch. Die Ottostadt ist kreativ: Magdeburgs Designer erhalten Preise, an den Hochschulen werden aus ungewöhnlichen Ideen Geschäftsgrundlagen, und Softwareentwickler haben sich weltweit einen Namen gemacht. Internationale Festivals locken Besucher an die Elbe. Und: Otto macht auch Mode, die auf deutschen Laufstegen präsentiert wird.

Zahlen und Fakten:

500 Unternehmen und Selbstständige
etwa 5.000 Erwerbstätige (Beschäftigungsanteil von 5,9 Prozent)
ca. 300 Millionen Euro Umsatz pro Jahr entspricht einem Anteil am Gesamtbranchenumsatz in Sachsen-Anhalt von 40 Prozent

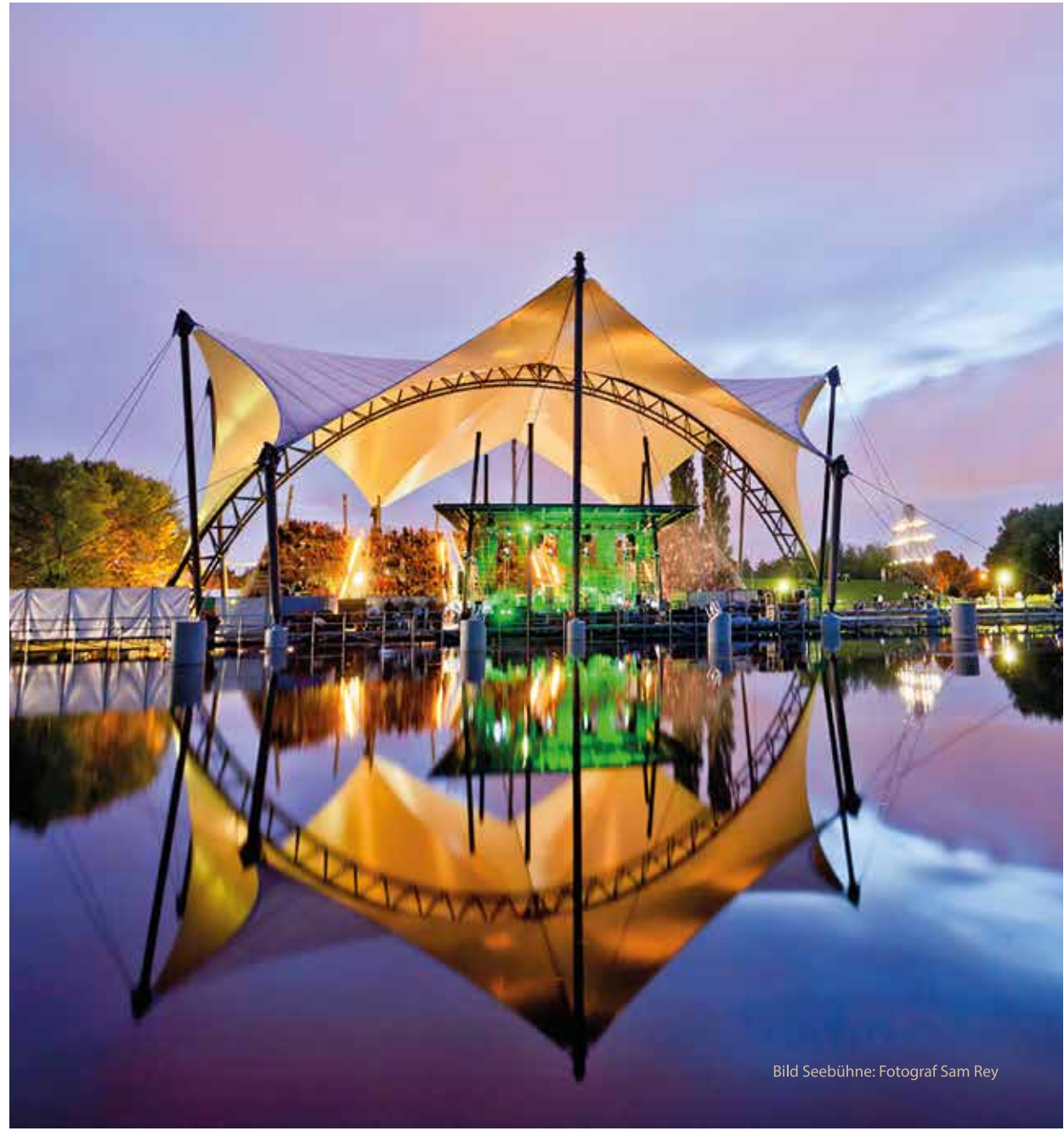


Bild Seebühne: Fotograf Sam Rey

4. VERNETZT

INFORMATIONSS- U. KOMMUNIKATIONS- TECHNOLOGIE

Die Informations- und Kommunikationstechnologie hat sich in der Ottostadt Magdeburg zu einem wahren Innovationsmotor entwickelt. Etwa 3.100 Branchenmitarbeiter programmieren Sachsens-Anhalts Landeshauptstadt für die Zukunft. Hier boomt eine Schlüsselbranche, die auch die Wirtschaft 4.0 gestaltet.

Unterwegs auf den Datenautobahnen der Welt

Magdeburgs IKT-Unternehmen – meist kleine und mittelständische, international erfolgreiche Unternehmen – setzen ihre Schwerpunkte in Bereichen der Software-Entwicklung, der Telekommunikationsdienste, der IT-Services oder bei der Herstellung von Hardware. In so einem Umfeld fühlen sich auch Branchenriesen wie IBM, Regiocom oder T-Systems wohl.

Die Ottostadt Magdeburg punktet mit der Nähe zu einer Vielzahl von universitären Einrichtungen und zu den Hochschulen sowie mit hervorragend ausgebildeten Fachkräften. Forschungs- und Ausbildungszentren bringen leistungsstarke Fachkräfte hervor.

Otto-von-Guericke-Universität

Informatik
Computervisualistik
Wirtschaftsinformatik
Ingenieurinformatik
Wirtschaftsingenieurwesen für Elektrotechnik
und Informationstechnik



5. INNOVATIV GESUNDHEITSWIRTSCHAFT

Gesundheitsbranche gehört nicht ohne Grund zum Wirtschaftsleitbild der Ottostadt Magdeburg und wird mit besonderem Engagement unterstützt. Eine deutliche Prägung erhält sie hier durch die Wissenschaft und Forschung. Die akademische und angewandte Forschung bildet ein enges Netzwerk mit Produzenten und Verbänden. In Magdeburg gibt es bedeutende, überregional gefragte Institute und Bildungsangebote. Durch die praxisnahe Forschung funktioniert der Austausch zwischen Hochschulen, Instituten und Unternehmen.

Zu den Kernthemen der Forschung gehören die biologischen Mechanismen des Alterns und die Entwicklung disziplinübergreifender Ansätze für Prävention, Diagnostik und Therapien für altersbedingte Erkrankungen sowie zur Unterstützung der Pflege.

Der Wirtschaftsstandort Magdeburg wird hauptsächlich durch zwei Bereiche geprägt – die Medizintechnik und die Medikamentenherstellung.

An der Medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität (OvGU) studieren rund 1.400 angehende Ärzte und im Ausbildungszentrum für Gesundheitsfachberufe werden etwa 245 junge Menschen ausgebildet. Die wichtigsten Studiengänge der Branche sind:

Medizintechnik - Medizinische - Immunologie - Computervisualistik



6. ZUKUNFTS- WEISEND

UMWELT- TECHNOLOGIE UND KREISLAUF- WIRTSCHAFT

Dynamische Logistik ist eine Frage des Standortes und der Erfahrung. In Zeiten steigender Transportkosten spricht die zentrale Lage im geografischen Mittelpunkt Europas für den Logistikstandort Magdeburg.

Die hervorragenden Autobahn- und Zuganbindungen machen die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt der Großzentren Hamburg, Berlin, Hannover, Leipzig und Dresden. Mit einem der größten Binnenhäfen in den neuen Ländern und der längsten Schiffsbrücke Europas kann Magdeburg logistikintensiven und hafenauffinen Unternehmen Bedingungen bieten, wie sonst keine andere Stadt in Ostdeutschland. Insbesondere die optimal gelegenen Flächen im Norden der Ottostadt Magdeburg sind als Unternehmensstandorte sehr interessant.

Non-Stop auf allen Wegen. In der Ottostadt Magdeburg ist Trimodalität zu Hause. Ein direkter Autobahnanschluss, ein unmittelbar anliegender Gleisanschluss sowie die Nähe zum größten Binnenhafen in Mitteldeutschland machen den Logistikstandort Magdeburg zu einer bedeutenden Hafenhinterlanddrehscheibe im Herzen Deutschlands.

Eng verbunden:

Straße: Zentral gelegen an den Bundesautobahnen A2 und A14 und den Bundesstraßen B1, B71, B81, B184 und B189.

Wasser: Magdeburger Hafen, größter Binnenhafen Mitteldeutschlands am Wasserstraßenkreuz, dem Schnittpunkt von Elbe, Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal

Schiene: Hervorragende Anbindung an das internationale Schienennetz.

Luft: Optimale Erreichbarkeit der drei internationalen Flughäfen Halle-Leipzig, Berlin und Hannover.



LAGEBEURTEILUNG MAGDEBURG

Magdeburg als Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts ist an der Elbe gelegen und mit derzeit über 241.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt des Bundeslandes.

Magdeburg ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Nördlich verläuft die BAB 2 als Verbindung des Ruhrgebietes nach Berlin. Diese kreuzt am Autobahnkreuz Magdeburg die BAB 14, welche nach Süden bis Dresden verläuft und als Nordverlängerung bis Schwerin geplant ist bzw. sich bereits im Bau befindet.

Weiterhin ist Magdeburg der wichtigste Knotenpunkt im Schienenverkehr im nördlichen Sachsen-Anhalt und verfügt mit dem Magdeburger Hafen über einen der bedeutendsten Binnenhäfen Deutschlands.

Makrostandort

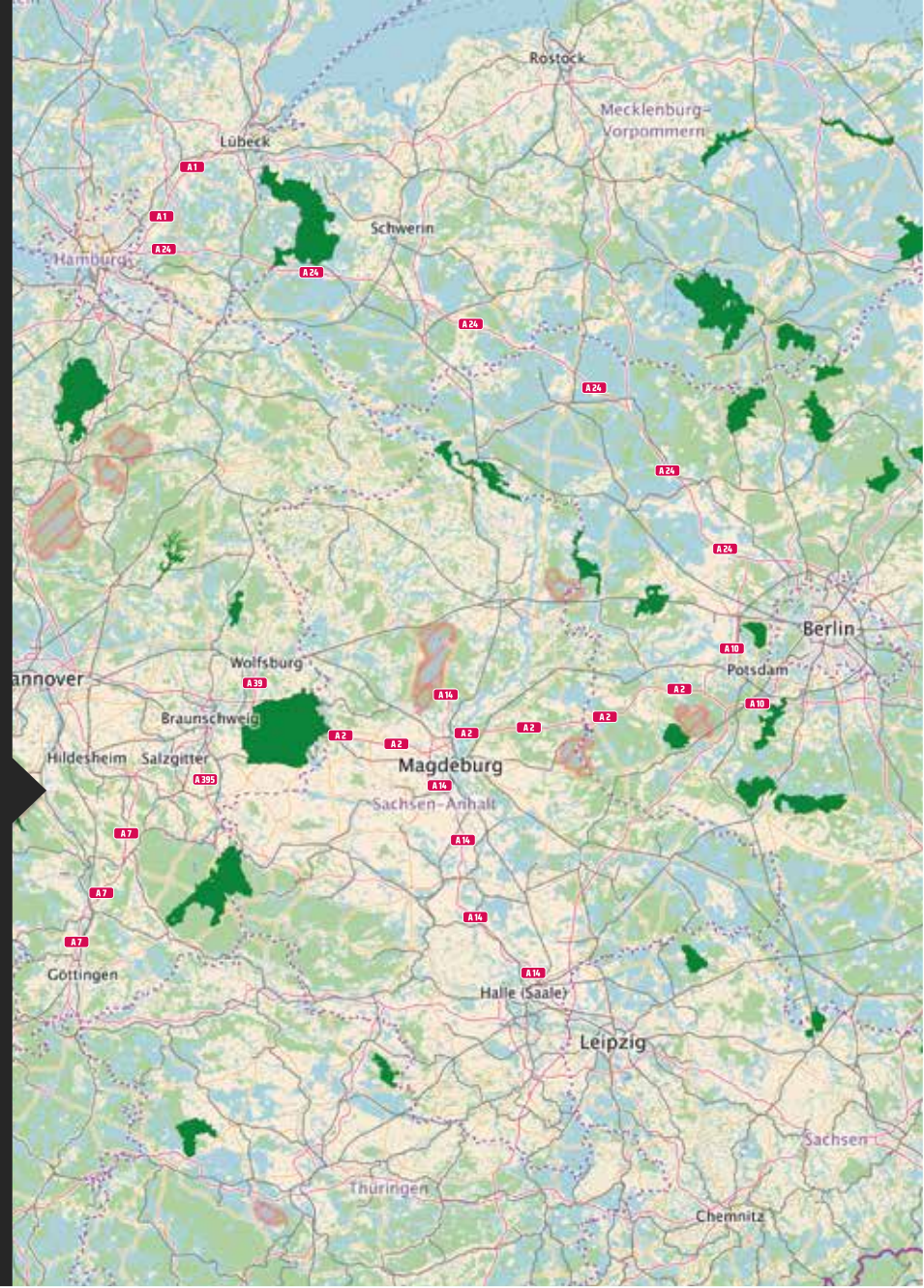
Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Stadtfeld-Ost und grenzt westlich unmittelbar an das Stadtzentrum von Magdeburg. Die Erreichbarkeit des Standortes über den ÖPNV ist als sehr gut einzustufen. Der ÖPNV ist mit mehreren Straßenbahnlinien anzutreffen.

In kurzer fußläufiger Entfernung von ca. 5 Minuten ist der Magdeburger Hauptbahnhof mit dem anliegenden Fernverkehr und regionalen S-Bahn-Verbindungen zu erreichen. Dort ist auch der Fernbusbahnhof angelegt.

Des Weiteren ist der Standort perfekt über den quer durch Magdeburg führenden Magdeburger Ring (B71/B81) an die Autobahnen A2 und A14 angeschlossen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sind in unmittelbarer fußläufiger Entfernung vom Standort zu erreichen. Das in wenigen Minuten entfernte Einkaufszentrum „City Carré Magdeburg“ deckt hier auch den weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbedarf der Bewohner des Standortes ab.

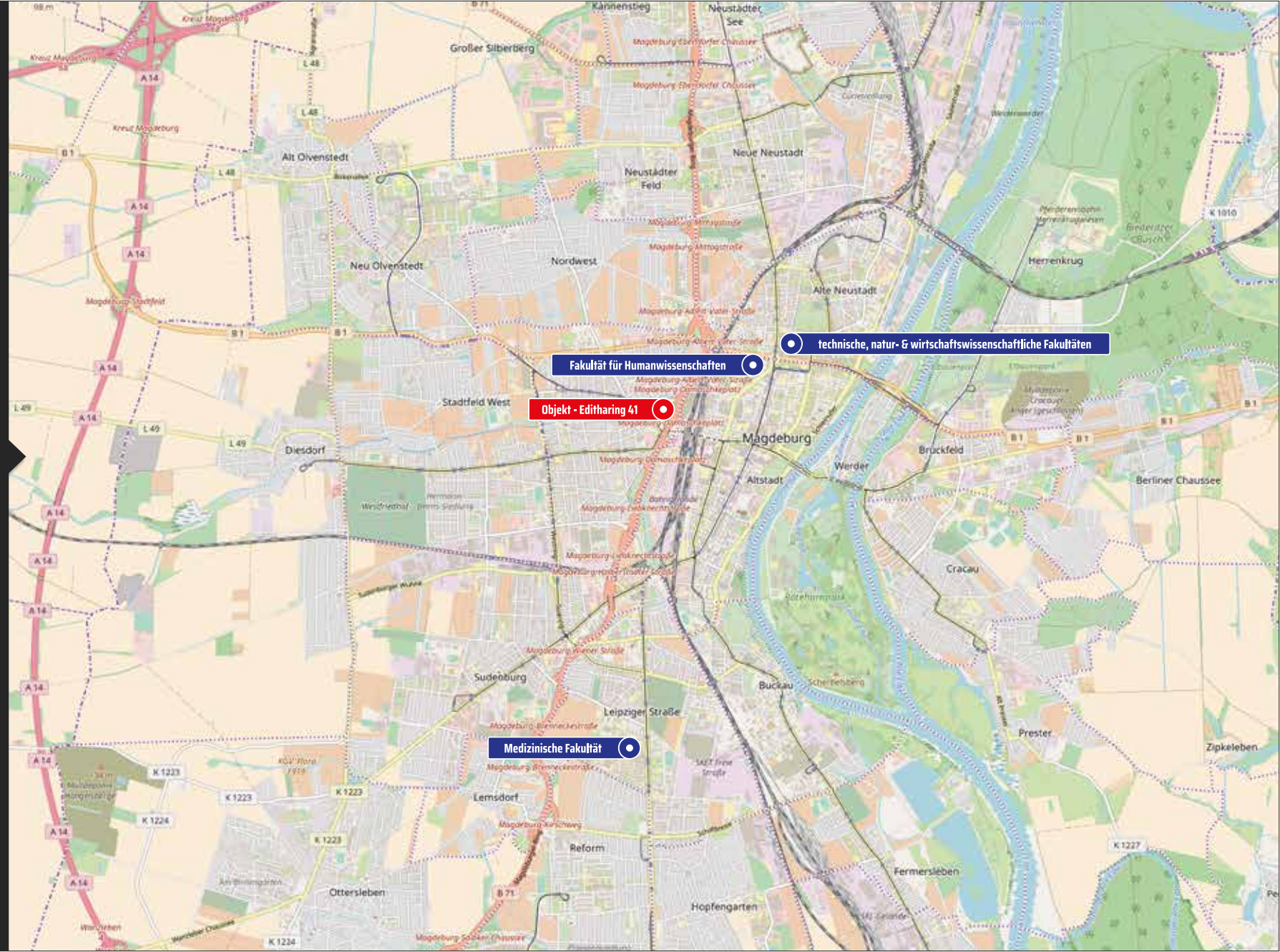
Die Magdeburger Innenstadt mit ihrem bekannten, umfangreichen kulturellen Angebot ist somit über den ÖPNV und auch fußläufig sehr gut erreichbar.



Übersicht Fakultäten

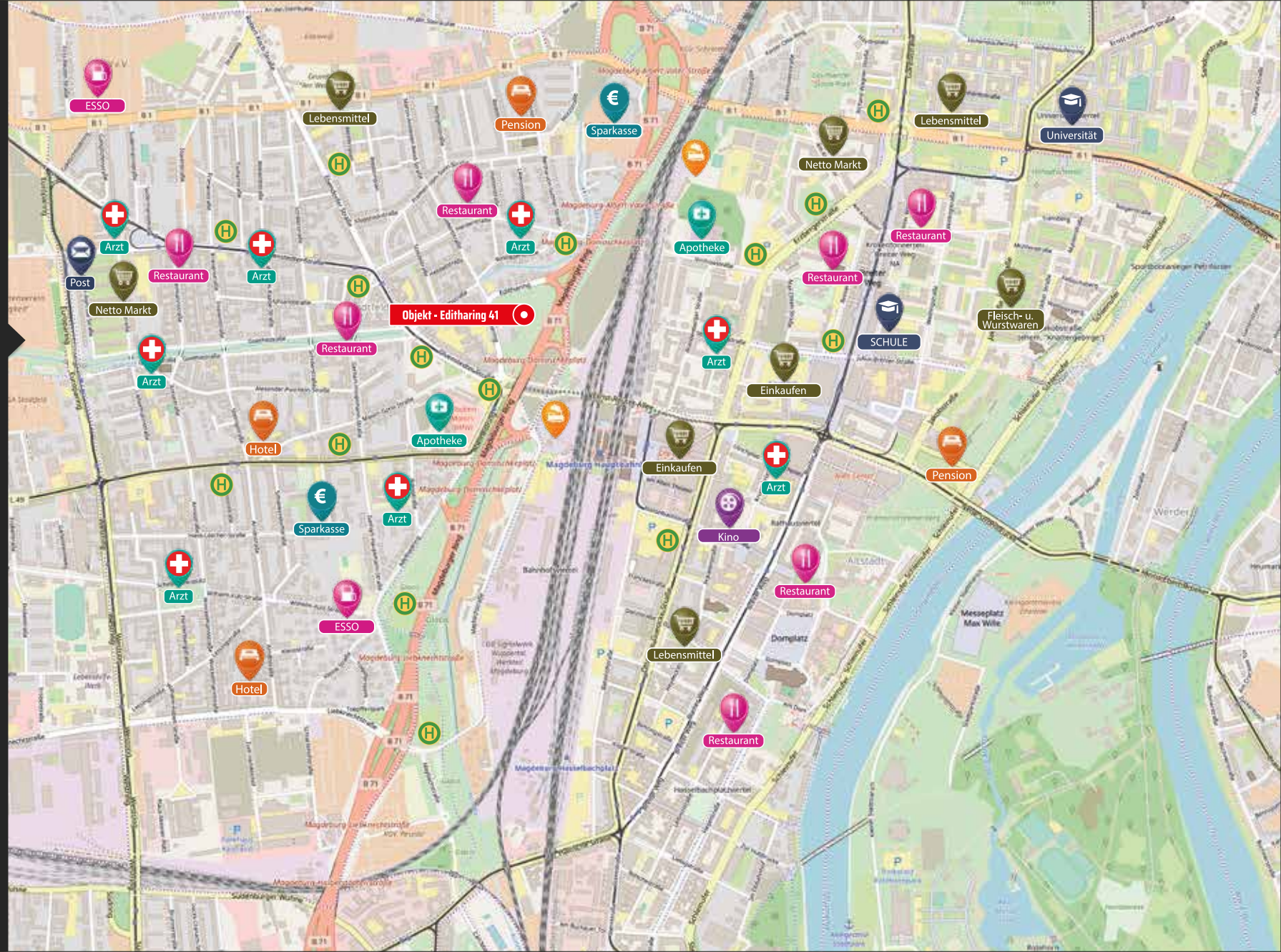
der
Otto-von-Guericke-Universität
Magdeburg

Alle Fakultäten sowie der
Hauptcampus befinden sich in
ca. 1,5 – 5 km Entfernung vom
Objekt.



LAGEPLAN

WOHNEN & LEBEN



DIE VORTEILE

- In Campusnähe mit bester Infrastruktur
- Wahlweise als 1 - oder 2 - Zimmer-Apartment
- Komplett möbliert mit Einbauküche und Bad
- Ausreichend Fahrradstellplätze
- Kalkulierbare Wohnkosten Dank „ALL-IN-MIETE“
- Nebenkosten wie Heizung, Wasser und Strom sind bereits im Mietpreis enthalten



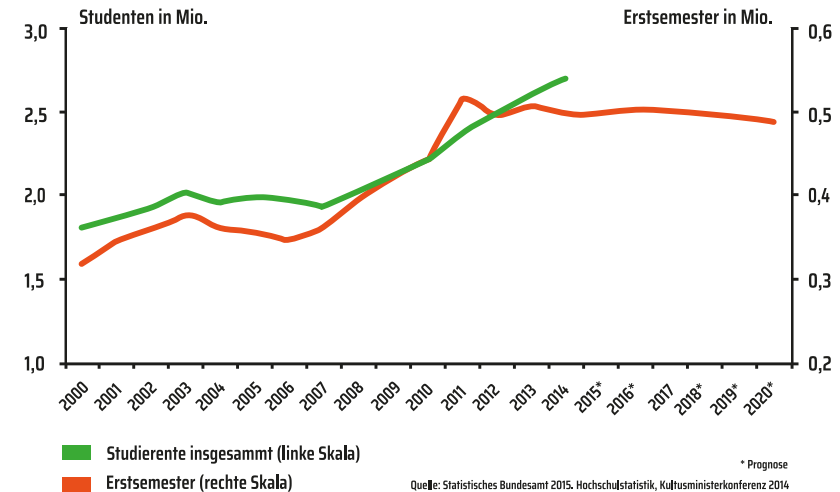
ANZAHL DER STUDENTEN IN DEUTSCHLAND

Es ist somit für Magdeburg weiterhin von einem Verbleiben des hohen Niveaus an Studierenden in den nächsten Jahren auszugehen.

WOHNFORM VON STUDENTEN

Annähernd 50% der Studenten wohnen in einer eigenen Wohnung oder Studentenwohnheim. Somit ist die Nachfrage nach möblierten Studentenappartements nachweislich vorhanden und als sehr groß und nachhaltig einzustufen.

Studierende gesamt und Erstsemester in Deutschland

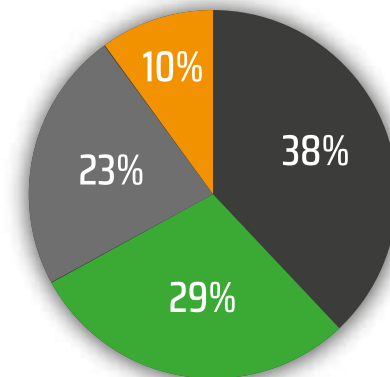


Wohnung allein oder mit Partner

Eltern

Wohngemeinschaft

Studentenwohnheim



Quelle: 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes

DER MIETSAFE

VORTEILE

- sichert regelmäßige Einnahmen
- verteilt die Risiken des Leerstandes
- Vermietung bei Leerstand
- Wohnungsabnahmen/-übergaben
- Mieterbetreuung vor Ort
- Kautionsverwaltung
- Anpassung Nebenkostenpauschale der Mieter
- bessere Kreditfinanzierbarkeit



Mietsafe (Sicherheit und Service für alle Anleger)

Der Erwerber einer Eigentumswohnung im Projekt Editharing 41 in Magdeburg , welcher beabsichtigt die Wohnung entgeltlich zu vermieten, hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und von der CAPERA Immobilien Service GmbH für das Objekt gegründeten Mietsafe beizutreten.

Die Gründungsgesellschafter haben sich zur Errichtung einer Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. BGB) zu einem Mietsafe zusammengeschlossen und zugleich die CAPERA Immobilien Service GmbH mit der Verwaltung des Sondereigentums sowie der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt. Lediglich die Verkäuferin als Gründungsgesellschafterin hält ausschüttungsberechtigte Anteile, solange sie selbst noch ihr gehörende Wohneinheiten zur Nutzung in den Mietpool eingebracht hat (siehe Mietsafevertrag). Der Beitritt zum Mietsafe ist optional.

Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Apartments oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden und damit auf alle beteiligten gemäß ihren Anteilen verteilt sind, so dass diese sich dadurch begrenzen.

Dazu kommt der Vorteil, dass der Mietsafelverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann, so dass es im vorliegenden Fall vorgesehen ist, dass der Mietsafeverwalter auch gleichzeitig der Sondereigentumsverwalter ist. Die Gesellschafter haben ihre Mieteinnahmen in den Mietsafe einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgeschüttet. Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs in dem Mietsafe ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt erworben hat und dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Die CAPERA Immobilien Service GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietsafes auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen, abzurechnen und Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Erwerber der CAPERA Immobilien Service GmbH umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Ferner werden der CAPERA Immobilien Service GmbH Aufgaben der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen. Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietsafegesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den Mietsafe-Gesellschaftsvertrag nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums aus der Bezugsurkunde Ur.-Nr. und auf die Teilungserklärung Ur.-Nr..

DAS OBJEKT

Editharing 41
Magdeburg

Es handelt sich um 55 Appartements mit einer Wohnfläche von insgesamt 1474 qm Wohnfläche.

Das Gebäude ist als Kulturdenkmal des Landes Sachsen Anhalt erfasst. Es handelt es sich um ein Bürogebäude und Verwaltungsgebäude aus dem Baujahr 1923. Dieses soll nunmehr unter Denkmalschutzaufgaben zu einem Appartementshaus umgebaut werden





AUSSEN-
ANSICHT



OBJEKTDATEN

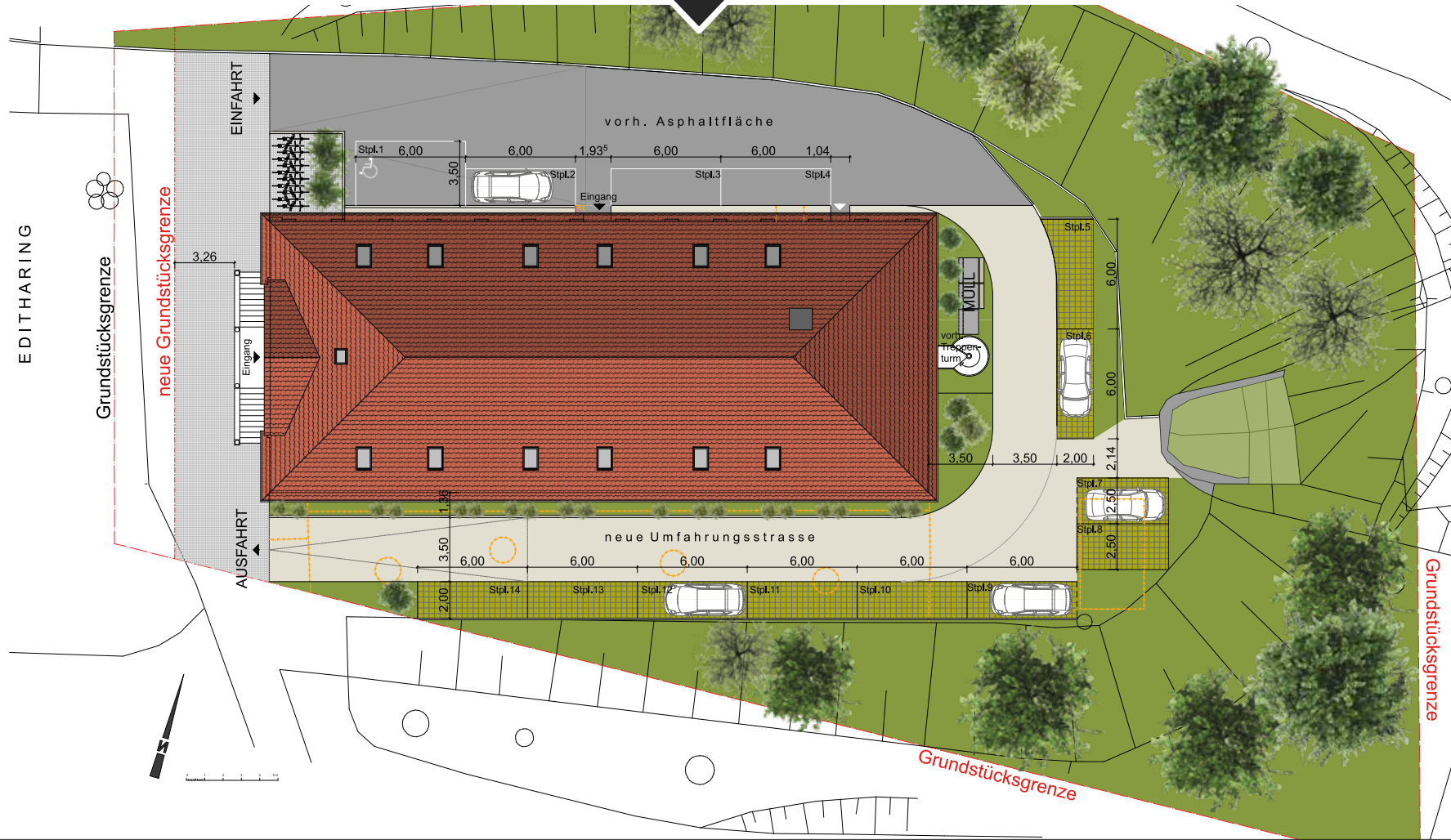
EDITHARING 41 - 39108 MAGDEBURG

- Baujahr: 1923
- Besonderheit: Denkmalgeschützt
- Sanierung: 2017/2018
- Objektart: 55 Micro Apartments:

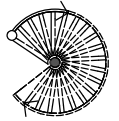
Erdgeschoss:	7 x	1-Zimmer-Apartment			
1. Obergeschoss:	11 x	1-Zimmer-Apartment	+	1 x	2-Zimmer-Apartment
2. Obergeschoss:	11 x	1-Zimmer-Apartment	+	1 x	2-Zimmer-Apartment
3. Obergeschoss:	11 x	1-Zimmer-Apartment	+	1 x	2-Zimmer-Apartment
4. Obergeschoss:	11 x	1-Zimmer-Apartment	+	1 x	2-Zimmer-Apartment
- Größe:

Einzelapartment	ca. 25 m ²
Doppelapartment	ca. 37 m ²
- Gesamte Wohnfläche: ca. 1.474 m²

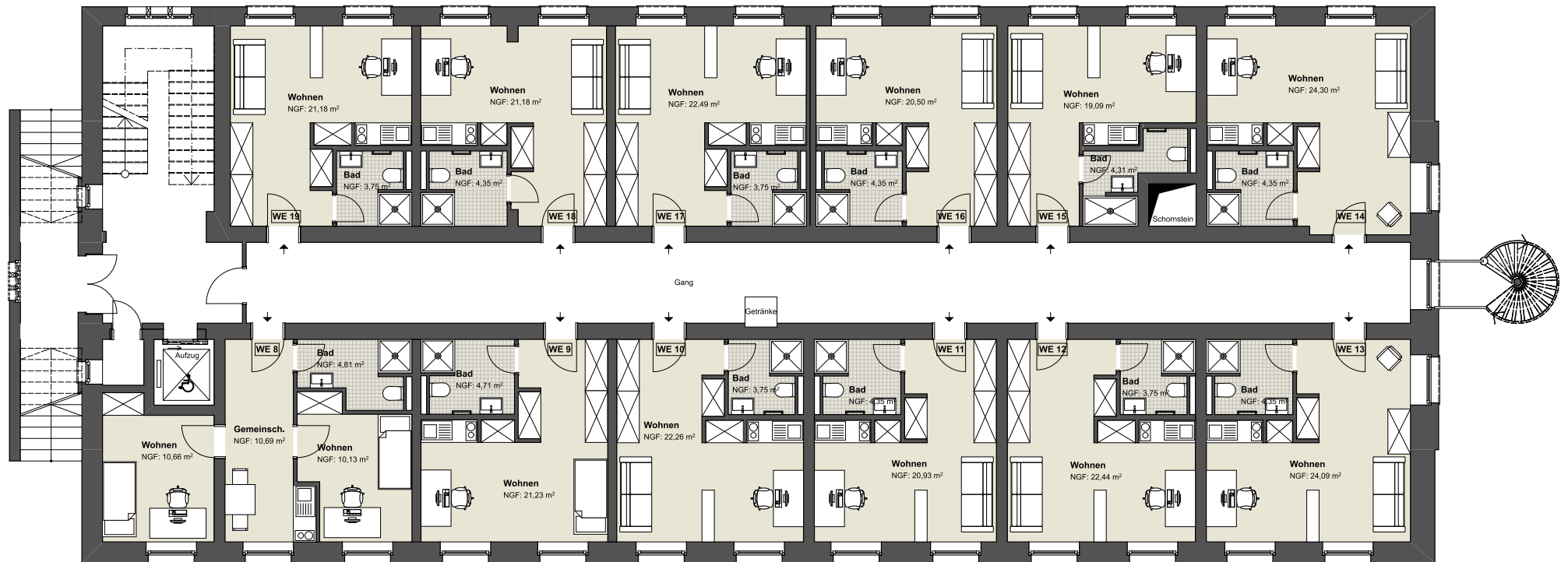
LAGE- UND FREIFLÄCHENPLAN



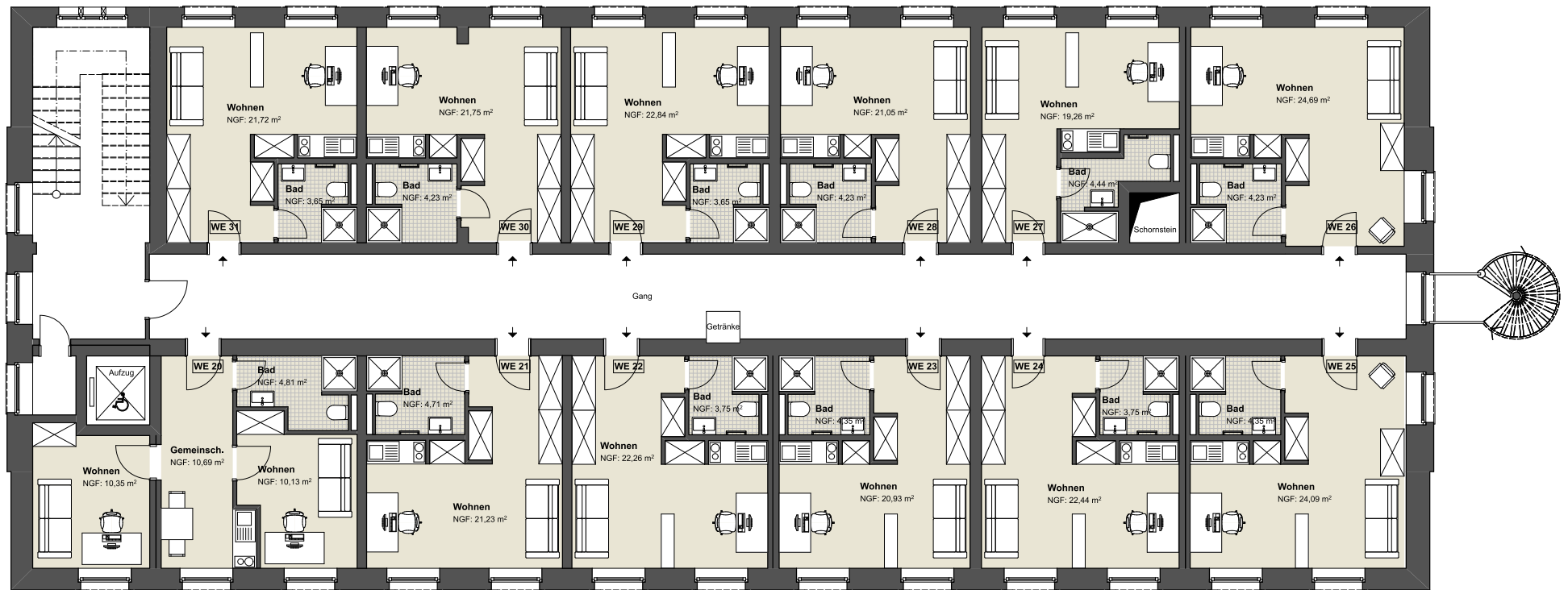
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



1. OG (1st Floor)

Units and Areas:

- Wohnen NGF: 10,32 m²
- Gemeinsch. NGF: 10,67 m²
- Wohnen NGF: 10,11 m²
- Wohnen NGF: 21,19 m²
- Wohnen NGF: 22,23 m²
- Wohnen NGF: 20,86 m²
- Wohnen NGF: 22,45 m²
- Wohnen NGF: 24,12 m²
- Wohnen NGF: 21,62 m²
- Wohnen NGF: 21,62 m²
- Wohnen NGF: 22,74 m²
- Wohnen NGF: 20,93 m²
- Wohnen NGF: 19,10 m²
- Wohnen NGF: 24,54 m²

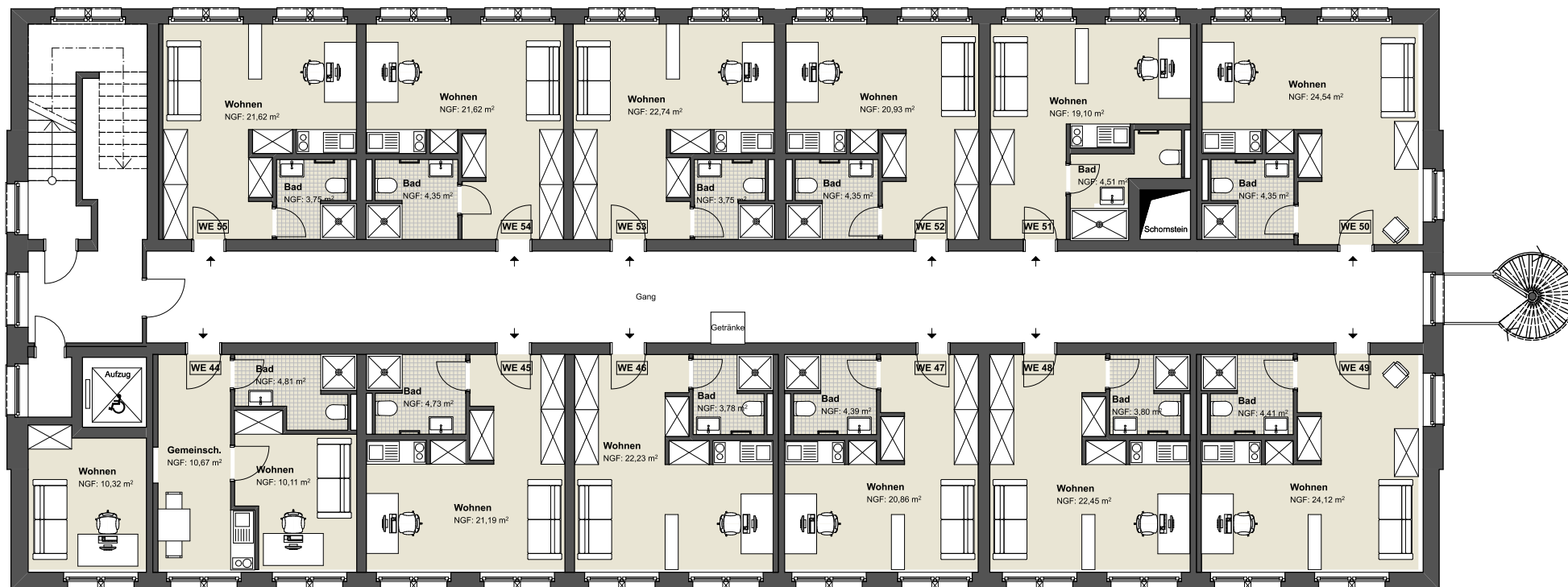
Bathrooms (Bad) and Areas:

- Bad NGF: 4,81 m²
- Bad NGF: 4,73 m²
- Bad NGF: 3,78 m²
- Bad NGF: 4,39 m²
- Bad NGF: 3,80 m²
- Bad NGF: 4,41 m²
- Bad NGF: 3,75 m²
- Bad NGF: 4,35 m²
- Bad NGF: 4,35 m²
- Bad NGF: 5,51 m²
- Bad NGF: 4,35 m²

Other Features:

- Aufzug (Lift)
- Trepp (Staircase)
- Gang (Corridor)
- Gebrauch (Storage)
- Schornstein (Chimney)
- WE 32, WE 33, WE 34, WE 35, WE 36, WE 37, WE 38, WE 39, WE 40, WE 41, WE 42, WE 43

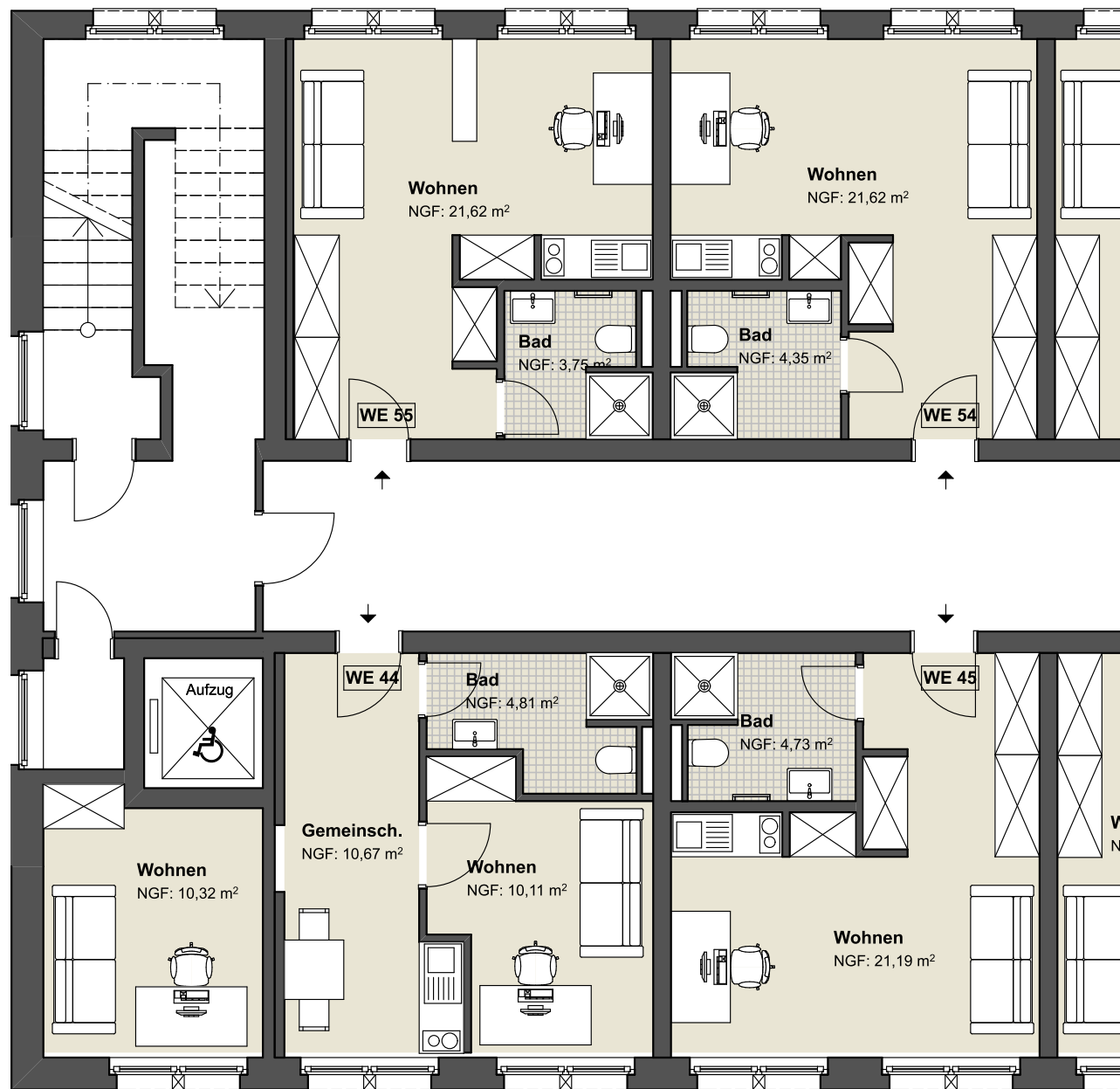
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS IM DETAIL

Einzelapartment
ca. 25 m²

2 Zimmer - Apartment
ca. 37 m²



AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die Wohnungen bieten ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre mit funktionellen und zielgruppenoptimierten Raumkonzepten:

WOHNRAUM

Schreibtisch, Stuhl, Regal, Bett mit Lattenrost und Matratze, großer Einbauschränk, Garderobe, Spiegel, Vorhänge, Deckenbeleuchtung

BAD

Dusche mit Glastrennwand, Waschtisch, WC, Spiegel, Handtuchhalter, Handtuchheizkörper, Deckenbeleuchtung

EINBAUKÜCHE

Einbauküchenzeile mit Markenelektrogeräten, Edelstahl einbauspülbecken/ Mischbatterie, Kühlschrank, Ceran-Kochfeld mit 2 Feldern, Umluft-Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Ober- und Unterschränk

INDIVIDUALITÄT UND SICHERHEIT

Eigener Briefkasten
Klingel mit Gegensprechanlage und Kamera
Rauchmelder in jedem Apartment

Die Apartments werden dem Nutzer als hochwertige All-inclusive-Lösung angeboten.

Alle allgemeinen Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung, Highspeed-Internetzugang, Reinigung der Gemeinschaftsflächen) sind im Mietpreis bereits enthalten. Lediglich die Gebühren der GEZ, die Gebühren der Wasch-Lounge und die Telefonkosten (optional) sind vom Bewohner zusätzlich zu entrichten. Damit ist eine größtmögliche Kostensicherheit garantiert.

Dank der modern eingerichteten Apartments ist ein Einzug jederzeit ohne großen Aufwand möglich. Die Apartments verfügen über eine eigene Pantry mit Spüle, Ceran-Kochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank, ausreichend Stauraum sowie ein eigenes Bad mit WC und Dusche. Die zweckmäßige Möblierung verein-

facht den Umzug für die Mieter und bietet somit einen erheblichen Mehrwert. **Auch die moderne technische Ausstattung** mit Anschlüssen für Highspeed- Internet und SAT -TV ist inklusive. Fahrradräume, Wasch- und Trocken-Lounge ergänzen das Angebot. Alle Etagen des Gebäudes sind mit einem Aufzug komfortabel zu erreichen.



Unverbindliche Visualisierung - Wohnbeispiel

BAUBESCHREIBUNG

OBJEKT: 39108 Magdeburg, Editharing 41

Das Gebäude befindet sich in 39108 Magdeburg, Grundbuch Amtsgericht von Magdeburg, Blatt 25135, Flurstück 251 mit einer Größe von ca. 2673 qm. Es handelt sich um 55 Appartements mit einer Wohnfläche von insgesamt 1474 qm Wohnfläche.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetzes (DenkmSchG LSA) des Landes Sachsen Anhalt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bürogebäude aus dem Baujahr 1923. Dieses soll nunmehr unter Denkmalschutzaufgaben zu einem Appartementhaus umgebaut werden.

Bestandsbeschreibung

Objekt:	Büro und Verwaltungsgebäude
Baujahr:	ca. 1923
Anzahl der Geschosse:	Erdgeschoß - 1. bis 4. Obergeschoss - und nicht ausgebauten Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Decken:	EG bis DG massiv
Fenster:	Kunststoff Isolierverglasung aus 1996

Allgemein

Bei dem Objekt Editharing 41, in Magdeburg, handelt es sich um das Jahr 1923 errichtete Büro und Verwaltungsgebäude, was nunmehr zu einem modernen Appartementhaus (Mikroappartements) umgebaut werden soll. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Anhalt erfasst. Es wird unter besonderer Beachtung der Auflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz saniert und modernisiert. Das Gebäude ist einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden alle aufgedeckten Schadstellen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Sanierungskonzept

Folgende Teile der vorhandenen Bausubstanz bleiben unverändert:

Alle Außenwände des Gebäudes sämtliche Geschossdecken, soweit sie erhalten werden können Treppenhäuser einschließlich Treppenläufe. Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen. Die Grundrisse werden entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen neu gestaltet. Das Dachgeschoss bleibt ein Kalt Dach. Dachstuhl in Holz mit Dacheindeckung in Betondachsteinen bleibt erhalten. Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbausubstanz und zum Anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbausubstanz.

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse) wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung werden geprüft und bei Notwendigkeit erneuert, ergänzt bzw. instand gesetzt. Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 54 Appartements entstehen. Die begrünten Flächen, sowie erforderliche Stellplätze werden neu angelegt und gestaltet.

Rohbau

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben. Neue nicht tragende Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. Die Gipskarton(GK)-Ständerwände werden gespachtelt, alle sonstigen neuen Wände erhalten – soweit erforderlich – einen einlagigen Innenputz/ Trockenputz.

1. Dach/ Dachausbau

Das tragende Holz der Dachkonstruktion wird hinsichtlich Statik und Holzschutz begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Die Dacheindeckung in Betondachsteinen bleibt erhalten. Der vorhandene Dachraum wird als Kalt Dach ausgebildet. Der Fußboden zum 3. OG hin wird nach Wärmeschutzverordnung gedämmt.

BAUBESCHREIBUNG

2. Fassade

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend den Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Fassaden befinden sich in einem guten Zustand. Alle Putzflächen, Sockel, Gesimse etc. werden auf lose Stellen überprüft, Schadhafte Stellen werden ausgebessert und die gesamte Fassade wird neu gestrichen (Mineralanstrich). Das Farbkonzept erfolgt in Abstimmung Denkmalschutz.

3. Fenster

Die vorhandenen Fenster werden fachgerecht demontiert und entsorgt. Sämtliche neu herzustellenden Fenster und Türelemente werden nach Vorlage des Denkmalschutzamtes montiert und ggf. farbig gestaltet. Die neuen Fensterelemente werden mit einer Isolierverglasung entsprechend EnEV ausgestattet. Innenfensterbänke werden in Holz oder Naturstein ausgeführt.

4. Treppenhaus

Die Hauseingangstüre bleibt erhalten, wird auf Funktionstüchtigkeit überprüft und instand gesetzt sowie neu aufbereitet und gestrichen. Es kommt eine Schließanlage mit Sicherungskarte sowie eine elektronische Zugangssicherungsanlage über Zahlencodkombinationeingabe oder Checkkartensystem oder gleichwertig zur Ausführung. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der vorhandene Boden, wenn möglich, aufgearbeitet und gegebenenfalls ergänzt. Die Treppenanlage bleibt im Bestand und wird malermäßig aufbereitet. Vor dem Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage mit Wechselsprecheinrichtung und Kamera installiert. Die vorhandenen Betonstufen der Außentreppen bei den jeweiligen Eingängen bleiben erhalten.

5. Erdgeschoss

Im Erdgeschoß befinden sich der Heizungsraum, weitere Funktionsräume und Abstellräume. Ein Teil wird zu Appartements ausgebaut.

6. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Wege und eine angenehme Gartenbeleuchtung, die zum Teil über Bewegungsmelder geschaltet wird, werden neu entstehen. Auf dem Hofgrundstück entstehen **14 Stellplätze für PKW**, die einzelnen Wohnungen fest zugeordnet werden.

7. Appartements

Alle Appart. werden mit eigener Nasszelle (Bad) ausgestattet. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort.

7.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Dächer, Decken, Fußböden und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt.

7.2 Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen Fliesenbelag. Geplant ist ein Belag aus dunklen Fliesen. Alle Böden der Wohnungen werden in Kautschuk oder Vinyl in Holzoptik ausgeführt.

7.3 Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz komplett entfernt und mit neuem ersetzt oder die Wände mit Trockenputzplatten versehen.

Alle Innenwände werden oberflächenfertig bei Kalkzementputz gerieben und gefilzt bzw. bei Trockenbauwänden gespachtelt und weiß gestrichen. (Qualitätskennziffer Q3)

7.4 Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

7.5 Innentüren / Wohnungseingangstüren

Alle Innentüren werden demontiert und durch neue, qualitative hochwertige Holztüren (Vollspan) mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Messing oder Edelstahl und Holzumfassungszargen ersetzt. Bei Denkmalschutzauflagen ist es möglich, dass die alten Türzargen und Blätter, fischler- und malermäßig aufgearbeitet werden müssen.

7.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes gefliest. Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design in weiß gefliest.

BAUBESCHREIBUNG

7.7 Bad

Badeinrichtungen wie Wannen, Dusche, Waschbecken, WC etc. siehe Grundrisse der Wohnungen.

In allen Bädern wird ein Waschmaschinenanschluß vorgesehen.

7.8 Küchen

Alle Wohnungen erhalten eine Küchenzeile mit Spüle und Ceran Kochfeld sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen.

7.9 Malerarbeiten

Alle Wandflächen erhalten einen weißen wischfesten Dispersionsanstrich. Die Decken in den Wohnräumen erhalten einen weißen bis hell getönten, wischfesten Dispersionsanstrich auf Spachtelung (Gipsunterhangdecken). In den Bädern und WCs werden die Wandflächen oberhalb der Fliesen gespachtelt und weiß bis hell getönt gestrichen. Die Treppenhausdecken und Treppenunterseiten werden gespachtelt und entsprechend des Konzeptes Denkmalschutz gestaltet. Dabei ist zu beachten, dass eine vollständige Ebenheit der Decken und Wände aufgrund der historischen Untergründe nicht erreicht werden kann.

8. Elektroinstallation/ Ausstattung

Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht werden. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl (entsprechend VDE Vorschriften). Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage sowie Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung wird über eine Kabelanlage eines Fremdversorgers angeboten und monatlich direkt mit den Nutzern abgerechnet. Die Elektrozähler werden zentral im Keller oder Treppenhaus angeordnet. Die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

9. Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung

Es wird eine Gas - Zentralheizung in Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt. Die Wohnräume werden mit statischen Heizflächen ausgestattet. Die Regelung der Temperatur erfolgt raumweise mittels Raumther-

mostat. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Elektro Handtuchheizkörper (weiß endlackiert). Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt mit Wärmemengenzählern je Wohneinheit. Die Messeinrichtung selbst in jeder Wohnung wird bei einem Serviceunternehmen gemietet.

10. Sanitärinstallation/ Ausstattung

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die Waschmaschine in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Keramik zur Ausführung.

Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

11. Aufzug

Am Eingangsbereich wird eine neue Aufzugsanlage für 6 Personen eingebaut.

12. Sonstiges

- Einbauküche
- eigenes Badezimmer mit Dusche
- möbliert mit Schreibtisch, Bürostuhl, Bett, Einbauschränk
- Appartements verschiedener Größe auf verschiedenen Etagen stehen zum Erstbezug nach Sanierung zur Verfügung
- WG geeignet oder Singleappartements
- Internet und Fernsehen monatliche Pauschale 14.95 €

Im Keller des Hauses befinden sich Waschmaschinen und Trockner sowie ein Fahrradkeller.

13. Schlussbemerkungen/ Allgemeines

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen. Auflagen des Amtes für Denkmalschutz Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen Auflagen

BAUBESCHREIBUNG

örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen. Notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/ Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind circa Angaben.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling – “ TÜV Süd “

„TÜV SÜD“ führt bei diesem Bauvorhaben ein Baubegleitendes Qualitätscontrolling im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens durch. Sämtliche Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der jeweiligen Bauvorhaben insbesondere durch Minimierung von Baumängeln vertragsgemäß zu erfüllen.

Änderungen:

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen etc.) Änderungswünsche sind im Kaufpreis schriftlich zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Angaben Vorbehalt:

Alle Prospektangaben, die rechtlichen und steuerlichen Hinweise und sonstige Angaben sind von der Prospekt-Herausgeberin sorgfältig geprüft und zusammengestellt worden. Kein Vermittler, Anlagenberater und sonstiger Dritter ist berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn hinausgehen.

Auskünfte und Zusicherungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich durch die Prospektherausgeberin

erfolgen. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Planung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Sie stehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und gleich bleibender rechtlicher Verhältnisse der Spruchpraxis der Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Wir empfehlen im Zusammenhang mit dieser Investition die Rücksprache mit Ihrem Steuerberater bzw. Ihrer Steuerkanzlei.

Haftungsvorbehalt

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Abweichungen bei Flächenangaben sind bis zu 2% der Wohnfläche zulässig. Es handelt sich um eine Altbausanierung.

Die Gewährleistung wird daher für Arbeiten übernommen die neu ausgeführt werden, nicht aber für die unverändert bleibende Altbausubstanz. Die Gewährleistung für die Sanierung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für die Rechtbeziehung der Beteiligten gelten die von Ihnen unterschriebenen Verträge. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Angaben und Planungsunterlagen entsprechen dem Stand 11/2017. Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen möglich, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

Allgemeine Hinweise zum Erwerb

Eine Haftung für Änderungen aufgrund zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen, Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung kann nicht übernommen werden. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Trotz Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden.

Änderungen der Gesetzgebung und der Rechtsprechung können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit beeinflussen. Die Rechtsgrundlage für den Erwerb bzw. die Geschäftsbeziehung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Jeder Erwerber sollte sich über die derzeitigen gesetzlichen, steuerlichen und rechtlichen Regelungen informieren und bei einem Steuerberater seiner Wahl weitere Informationen und Auskünfte einholen.