



exposé

Haus zum Gelben Löwen
Allerheiligenstraße 17 in Erfurt

Erfurt

Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen

Ideale Rahmenbedingungen für Ihre Kapitalanlage

Kulturelles, politisches und wirtschaftliches Zentrum



Geschichte und Tradition

„Erfurt liegt am besten Ort. Da muss eine Stadt stehen.“
urteilte einst der große Reformator Martin Luther.

Tradition und facettenreiche Geschichte prägen **seit über 1250 Jahren** Atmosphäre und Stadtbild der größten Stadt des Freistaates Thüringen.

Der **historische Stadtkern** Erfurts gehört zu den am besten erhaltenen in Deutschland und verfügt mit der **Krämerbrücke**, der mit 120 Metern längsten komplett bebauten und bewohnten Brücke nördlich der Alpen, über eine einzigartige Sehenswürdigkeit.

Über der Altstadt erheben sich **Domberg** und **Petersberg**. Der Domberg prägt mit dem monumentalen Ensemble aus **Mariendom** und **Severikirche** die mittelalterliche Silhouette der Stadt und auf dem Petersberg lockt die einzige weitgehend erhaltene **barocke Stadtfestungsanlage** Mitteleuropas zur Erkundung ihres weitverzweigten Kasemattenlabyrinthes.

Erfurt hat und hatte eine **reiche und lebendige Tradition** als Universitäts-, Luther-, Dom- und Blumenstadt, die über die Zeiten hinweg große Persönlichkeiten anzog: Martin Luther, Adam Ries, Johann Wolfgang v. Goethe, Friedrich Schiller, Wilhelm Humboldt, Johann Sebastian Bach, Zar Alexander I. und Napoleon kamen und verweilten.

Gegenwart und Zukunft

Die **Landeshauptstadt Erfurt** mit ihren derzeit **ca. 200.000 Einwohnern** und ihrer großen Ausstrahlung über die Landesgrenzen hinaus behauptet heute auf moderne Weise ihren angestammten Rang als politisches und kulturelles Zentrum Thüringens.

Als **Messestadt** mit internationalem Renommee gehört das „Tor Thüringens“ zu den zehn größten und attraktivsten Messe- und Tagungsstandorten Deutschlands. In der modernen Konzert- und Messehalle gastieren Weltstars aus Musik und Show.



Als **Medienstadt** ist Erfurt Standort der bundesweit beliebten Sender MDR und Kinderkanal.

Als **Sportstadt** bringt Erfurt weltweit erfolgreiche Sportler hervor und ist mit seiner neuen Eisschnelllaufhalle Austragungsort nationaler und internationaler Wettkämpfe.

Als **Blumenstadt** verfügt die Metropole mit der **ega** über den „größten Garten Thüringens“, einen blühenden Park und Ort der Erholung.

„Ja, es sind die bunten Mohnen, die um Erfurt sich erstrecken...“ (Johann Wolfgang von Goethe, Westöstlicher Divan 1814)

Lage und Anbindung

Ursprünglich gegründet als Handelszentrum am Wegekreuz der Via Regia (von Spanien nach Weißrussland), befindet sich Erfurt heute wieder in bevorzugter Lage, direkt in Deutschlands Mitte.

Flughafen und ICE-Anbindung erschließen Erfurt schnell und unkompliziert, deutschlandweit und international.

Der Autobahnschnittpunkt von A 4 und A 71 (Ost-West und Nord-Süd Anbindung) sowie das umfangreiche Bundesstraßennetz sind logistische Standortvorteile und machen die alte und neue Handelsstadt zu einem **begehrten Investitionsstandort**.

Konsequenzen dieses Standortvorteiles sind u.a. die Ansiedlung des **Bundesarbeitsgerichts** in Erfurt und der Aufbau des deutschen **IKEA-Logistikzentrums** in der Landeshauptstadt.

Erfurt

Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen

Lebensraum mit Qualität und Zukunft

Kulturelles, politisches und wirtschaftliches Zentrum



Wirtschaft und Bildung

Einst aufgrund der geographischen Vorzüge zu Ruhm und Aufschwung gelangt, ist Erfurt heute das **wirtschaftliche Zentrum Thüringens**.

Vor der Wiedervereinigung zu einem beachtlichen Standort der Mikroelektronik entwickelt, vollzieht sich seit der Wende ein kontinuierlicher Wandel zum **High Tech-Standort**.

Neben einer ausgewogenen Mischung von Unternehmen der Bereiche Maschinenbau, Bau- und Baustoffindustrie, Gartenbau, Handwerk und Dienstleistung zeichnet sich Erfurt als ein bedeutendes Zentrum der Mikroelektronik und Mikro-technik aus. Mit den Neubauten des Anwenderzentrums für Mikrosystemtechnik sowie eines Technologiezentrums setzt Erfurt auf Innovation.

Zusätzlich errichtet der indische CD-Hersteller Moser Baer mit etwa 100 Millionen Euro sein europäisches Werk in Erfurt, in dem zukünftig auch Forschungs- und Entwicklungsarbeit betrieben wird.

„Diese Neuansiedlung zeigt einmal mehr, dass Thüringen ein international interessanter Investitionsstandort ist.“

(Dieter Althaus, Ministerpräsident von Thüringen)

Erfurt ist zudem neben Bremen das wichtigste Branchen-zentrum für Callcenter in Deutschland.

Die **Fachhochschule Erfurt**, als größte in Thüringen, und die **Europäische Universität Erfurt** bieten zudem beste Voraussetzungen für industriennahe Forschung.

„Die Universität Erfurt ist ein Labor für Neuentwicklungen im deutschen Hochschulwesen.“

(Prof. Dr. Peter Glotz, Gründungsrektor der Universität Erfurt)

Ob als Regierungssitz, Universitäts- und Messestadt, als Medien- und Wirtschaftsstandort, Verkehrs- und Kulturzentrum oder als attraktive Einkaufsstadt; Erfurt mit seinen ca. 200.000 Einwohnern zeigt sich selbstbewusst!

„Erfurt hat etwas zu geben an großen Reichtümern, weit über die Grenzen der Stadt und des Bundeslandes hinaus.“

(Richard von Weizsäcker als Bundespräsident am 17. April 1991)



Rendezvous und Sinnlichkeit

Es gibt viele Gründe und mindestens so viele Anlässe die Thüringer Metropole zu besuchen.

So locken allein das bunte Krämerbrückenfest, die Domstufenfestspiele, der Weihnachtsmarkt, der Karneval im Kaisersaal und zahlreiche Kneipenfestivals Jahr für Jahr hunderttausende Besucher an.

„Ein genialer Gedanke, diese wunderbare Kulisse des Doms mit einer modernen Bühnengestaltung zu verbinden. Zu diesen Festspielen kann man den Künstlern und der Stadt nur gratulieren!“

(Prälat Hermann Mayer, Mainz, über die jährlichen Domstufenfestspiele)

Erfurt bietet auch Entspannung, Erholung und Natur pur. Ob beim Verweilen an den Flussufern der Gera, die die gesamte Stadt durchfließt, beim Spazieren durch eine der vielen Parkanlagen oder beim Wandern im Erfurter Steigerwald.

Tempus Immobilien und Projekt GmbH

Sicher mit Immobilien versorgen

Der ideale Partner für Ihre Kapitalanlage

Komplett-Service zum Zurücklehnen



Spezialisierung und Service

Als Projektentwickler sind wir spezialisiert auf **Altbausanierungen als steueroptimierte Kapitalanlagen**.

Schwerpunkt unseres Engagements ist Erfurt, die Landeshauptstadt Thüringens.

Mit **TÜV-überwachter Bauqualität, eigener Vermietung und Gebäudeverwaltung** bieten wir unseren Kunden einen Komplett-Service zum Zurücklehnen.

Wir bieten unsere Produkte und Lösungen deutschlandweit ausschließlich über autorisierte Berater an. Somit können wir uns optimal auf unser Kerngeschäft konzentrieren.

Unsere Maxime lautet:

„tempus24 bietet hohe Qualität zum fairen Preis.“

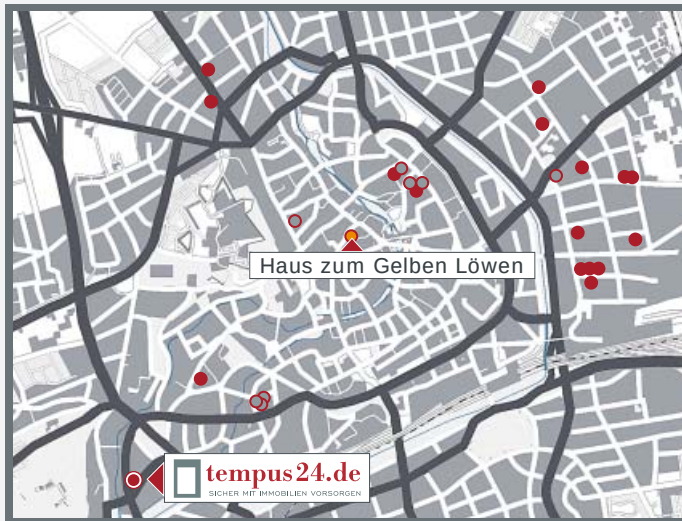
Nicht nur die hochwertige Bauqualität ist von großer Bedeutung. Ein ganz entscheidender Punkt ist die langfristige und vor allem zuverlässige Betreuung Ihrer Immobilie von A-Z.

Von uns erhalten Sie alle Leistungen aus einer Hand. Wenn Sie möchten, bleiben wir Ihr Ansprechpartner über viele Jahre hinweg.

Testen Sie unsere **hohe Kundenzufriedenheit!** Bestimmen Sie eine Wohnung aus einer unserer Referenzen und wir stellen den Kontakt zum Eigentümer her.

P.S.

Übrigens engagiert sich die Tempus GmbH besonders im Rahmen wohltätiger Zwecke. Jede Projektfertigstellung nehmen wir zum freudigen Anlass, für gemeinnützige Projekte und Organisationen zu spenden.



Projekte und Referenzen

- aktuell
- in Ausführung
- geplant
- Referenz



Tempus als Partner

Die sieben Mitarbeiter von Tempus kümmern sich im Team mit viel Herz um Ihre Kunden und Unternehmensziele.

So wurde 2003 das Stammkapital von ursprünglich 50.000 Euro auf 250.000 Euro erhöht und im Jahr 2004 auf 500.000 Euro verdoppelt. Der Umsatz stieg auf 3,7 Millionen Euro.

Tempus ist für seine Kunden und Geschäftspartner damit **ein starker Partner in der Zukunft.**

Tempus steht für Qualität und Zuverlässigkeit

durch:

professionelle Entwicklung kreativer Projekte, TÜV-geprüfte Bauqualität, engagierte Vermietung und Gebäudeverwaltung aus einer Hand.

Unsere Kunden profitieren somit zunächst von einer schnellen und reibungslosen Projektabwicklung sowie langfristig an unserer permanenten und zuverlässigen Objektbetreuung.

Zum klaren Vorteil für unsere Kunden:

**„Optimal für Einkommen, ...
... Steuern und Wohnbefinden“**

Haus zum Gelben Löwen

Allerheiligenstraße 17 - Erfurt Altstadt

Wohnen und Wohlfühlen im Zentrum von Erfurt

Eine lohnende Investition



Zentrale Lage

Geradezu romantisch wirkt die gepflegte Umgebung rund um das „Haus zum Gelben Löwen“ **im Zentrum der Erfurter Altstadt**. In der verkehrsberuhigten Allerheiligenstraße bildet das spätklassizistische Eckgebäude einen überraschenden Kontrast zum Gedränge der pulsierenden Landesmetropole.

Verlässt man die lebhafte **Michaelisstraße** mit ihrer vielfältigen Gastronomie in Richtung **Mariendom** und **Severikirche**, erreicht man das Anwesen bereits nach wenigen Schritten. Nur kurze Fußwege sind es von hier aus zu allen berühmten Sehenswürdigkeiten der mittelalterlichen Stadtanlage - etwa der historischen **Krämerbrücke** an den grünen, von feinen Parkanlagen gezierten Flussufern der **Gera**.

Zum Shoppen laden die zahlreichen Geschäfte und Kaufhäuser der Fußgängerzone oder der Wochenmarkt am Domplatz ein.

Das Flair dieser bürgerlichen Umgebung erfüllt gemeinsam mit unserem exklusiven Sanierungskonzept höchste Wohnansprüche - **ein idealer Ort zum Leben, Genießen und Ausspannen - inmitten der Thüringer Hauptstadt.**

Gebäude

Im „Haus zum Gelben Löwen“ entstehen:

10 exklusive Eigentumswohnungen

mit je 1-6 Zimmern und ca. 28 bis 158 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen zeichnen sich durch **moderne Grundrisse** für angenehmes und praktisches Wohnen aus.

Alle Wohnungen erhalten einen großzügigen Balkon (außer WE 1). Zu jeder Wohnung gehört zudem ein Abstellraum im Dachboden.

Die stilvollen Eingangsbereiche und formschönen Treppenhäuser werden nach alten Vorlagen wiederhergestellt und schaffen großzügige, helle Zugänge zu den Wohnungen.

Der historische Bau und unsere qualitativ ausgezeichnete Modernisierung versprechen **bleibende Werte für die Zukunft.**



Grundstück und Garten

Das 511 m² große Grundstück wird komplett saniert und erstrahlt künftig wieder in seiner herrlich historischen Pracht.

Im Innenhof ist neben Fahrradabstellplätzen und einem Mietergarten vor Wohnung 4 zusätzlich eine Garage mit zwei Doppelparkern als Sondernutzungsrecht für die Wohnungen 6 und 9 vorgesehen.

Mieten

„...wie in vielen deutschen Städten gibt es auch in Erfurt Leerstand und Mangel zugleich.“ (FAZ 12.04.2001)

Leerstand findet man in den Stadtrandgebieten, in unsanierten Altbauten und den „Plattenbauten“.

Mangel besteht an hochwertig sanierten, preislich interessanten, innerstädtischen Wohnungen, da in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit erheblich zurückging.

Die Nachfrage an unseren sanierten Wohnungen ist in den letzten drei Jahren stark gestiegen, viele Wohnungen werden bereits in der Bauphase „vom Plan weg“ vermietet.

Die nachhaltig erzielbare Kaltmiete beträgt aus unserer Erfahrung € 6,90 pro m² / Monat.

Eine **kostenfreie Erstvermietungsgarantie** für Kapitalanleger in Höhe der oben genannten Kaltmiete bieten wir als zusätzliche Sicherheit.

Sollte der vertragsgemäße Mietpreis bei der ersten Vermietung unter der o.g. Kaltmiete pro m² liegen oder die Wohnung nach Übergabe noch nicht vermietet sein, zahlt die Tempus GmbH die Differenz bis die o.g. Kaltmiete pro m² **erstmalig** vertragsgemäß erreicht ist.

Die Erstvermietungsgarantie beginnt am 1. des dritten Monats, der auf die Übergabe folgt, und endet nach spätestens 3 Jahren.

Haus zum Gelben Löwen

Allerheiligenstraße 17 - Erfurt Altstadt

Wohnen und Wohlfühlen im Zentrum von Erfurt

TÜV-überwachte Bauqualität



Sanierung

Die Allerheiligenstraße 17, erbaut um 1874, wird **grundlegend und hochwertig** saniert und z.B. mit geöltem Parkett, Holzfenstern, Innentüren in Weißlackoptik und hochwertigen Sanitäröbekten ausgestattet.

Der Gesamtumfang der durchzuföhrenden Sanierungsarbeiten ist ausföhrlich in der Baubeschreibung als Bestandteil des Kaufvertrages und der Teilungserklärung dargestellt.

Die vollstündige Baubeschreibung finden Sie auf den hinteren Seiten dieses Exposés, die Grundrisse ab Seite 12.

Extras inklusive

Die Sanierung wird vom TÜV kontrolliert und nach Abschluss der Arbeiten mit einem **TÜV-Zertifikat** unterlegt.

Die harmonische Abstimmung aller farblich zu gestaltenden Oberflächen wird im **Gesamtfarbkonzert** des Architekten erarbeitet und festgelegt.

Ein **professionelles Gestaltungskonzert für den Hof** wird im Rahmen der Planungen erarbeitet.

Fertigstellung

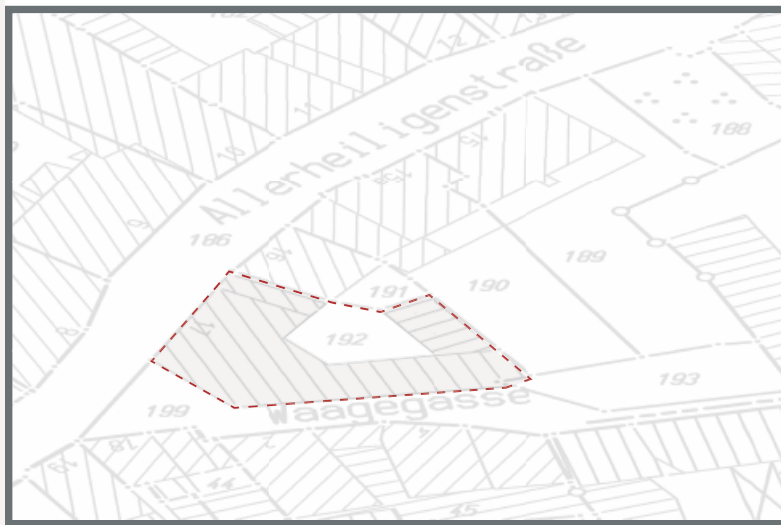
Wir garantieren die fristgerechte Fertigstellung des Projektes im Kaufvertrag. Den Termin entnehmen Sie bitte unserer Kaufpreisliste oder fragen Sie Ihren Berater.

Steuervorteile

Das Gebäude Allerheiligenstraße 17 liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, im Grundbuch ist ein Sanierungsvermerk eingetragen, d.h.:

Die nachträglichen Herstellungskosten sind bei Vermietung in 12 Jahren zu 100 % abschreibbar.

(gemäß § 7h EStG sowie nach endgültiger Bescheinigung durch die Sanierungsbehörde)



Zusätzlich kann die Altsubstanz (ohne Grundstücksanteil) mit 2,5% pro Jahr abgeschrieben werden.

Bei Selbstnutzung sind die nachträglichen Herstellungskosten in 10 Jahren zu 90% abschreibbar.

(gemäß § 10f EStG sowie nach endgültiger Bescheinigung durch die Sanierungsbehörde)

Hinweis:

Die Tempus Immobilien und Projekt GmbH führt keine Steuer- oder Rechtsberatung durch und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bitte konsultieren Sie in jedem Fall Ihren Steuerberater.

Verwaltung

Nach Fertigstellung übernimmt die Tempus GmbH die Verwaltung der Immobilie.

Die aufwändige Erstellung der jährlichen Hausgeld- sowie Nebenkostenabrechnung, die Vergabe von Kleinreparaturen etc., das alles erledigen wir dann für Sie.

Das Honorar für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beträgt € 20,00/Monat/Einheit inklusive Mehrwertsteuer.

Sie wünschen bei Vermietung Ihrer Wohneinheit(en) auch die Verwaltung des Sondereigentums?

Gegen eine Gebühr von € 10,00/Monat/Einheit inklusive Mehrwertsteuer übernehmen wir auch das gerne für Sie.

Sind beide Vertragsbestandteile beauftragt, kümmern wir uns im Rahmen unserer Tätigkeit um alle Einzelheiten Ihrer Immobilie bis hin zur Kontrolle des Mietinkassos.

Die Erstvermietung ist für Sie kostenfrei. Nach erfolgter Erstvermietung sind Folgevermietungen, Wohnungsübergaben und -abnahmen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit gesondert zu vergüten.

Haus zum Gelben Löwen - Allerheiligenstraße 17

Erdgeschoss



WE 1
1 ZKB
EG

Wohnfläche: 28,38 m²

WE 2
3 ZKB Balkon, Abstell
EG

Wohnfläche: 93,24 m²

WE 3
2 ZB Wohnküche, Balkon,
EG

Wohnfläche: 62,55 m²

WE 4
2 ZKB Balkon, Abstell
EG

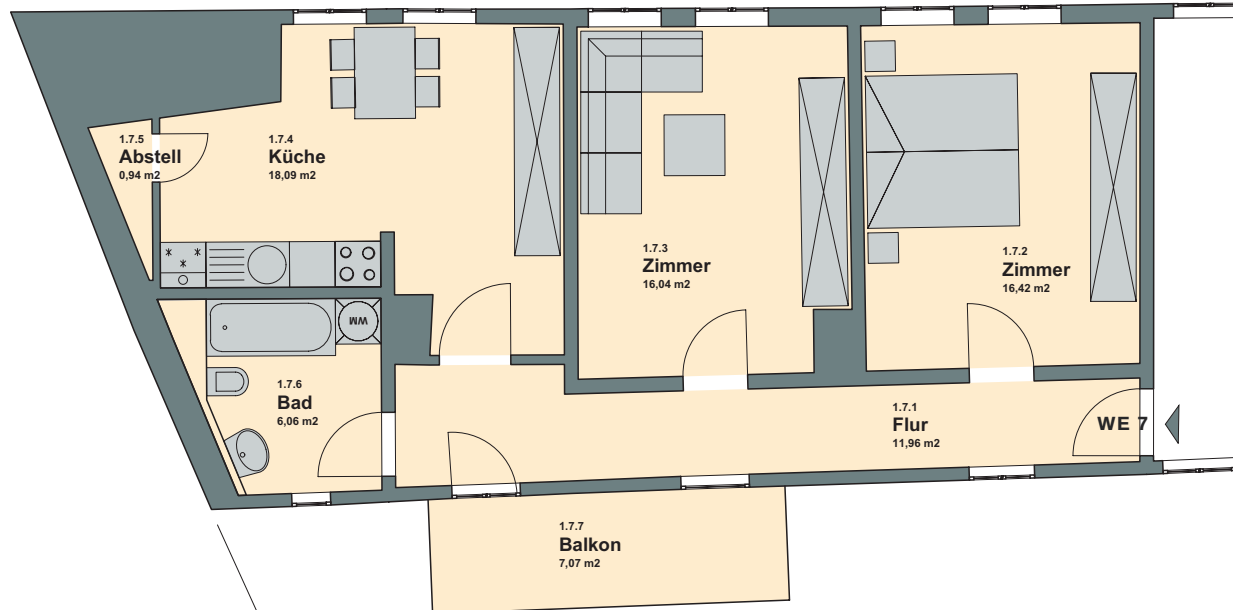
Wohnfläche: 70,48 m²





Haus zum Gelben Löwen - Allerheiligenstraße 17

1.Obergeschoss



WE 5

2 ZKB Balkon
1.OG

Wohnfläche: 58,68 m²

WE 6

6 ZKB Balkon, Gästebad,
Garderobe, HWR
1.OG

Wohnfläche: 157,47 m²

WE 7

2 ZKB, Balkon, Abstell
1. OG

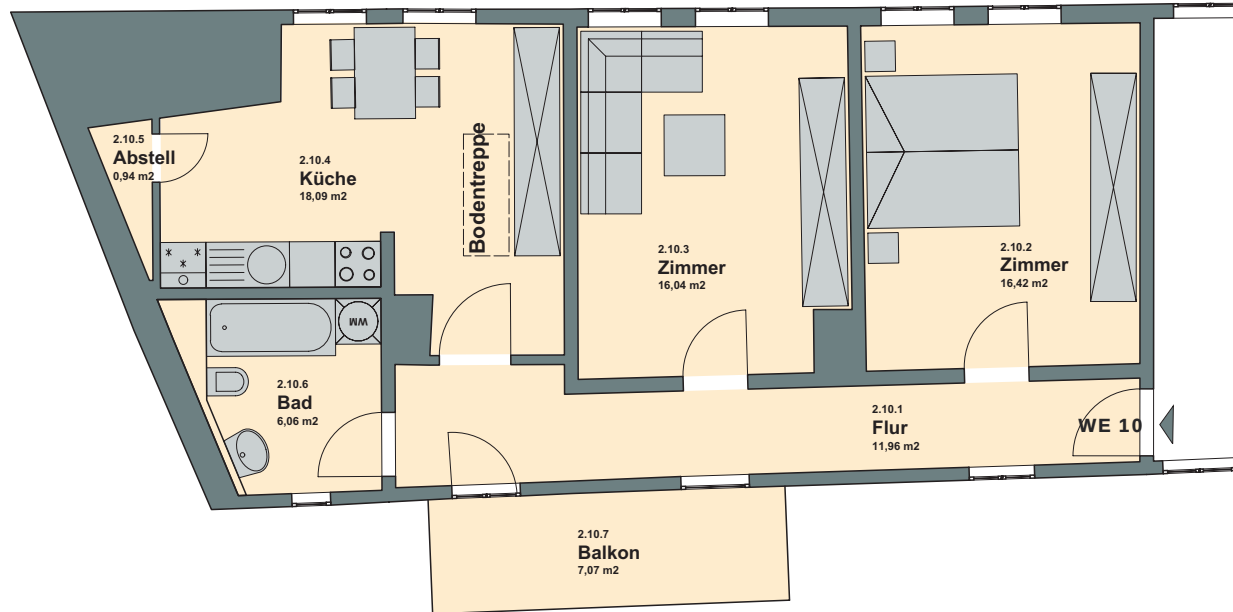
Wohnfläche: 73,05 m²





Haus zum Gelben Löwen - Allerheiligenstraße 17

2.Obergeschoss



WE 8

2 ZKB Balkon, Spitzboden
2.OG

Wohnfläche: 58,69 m²

WE 9

6 ZKB Balkon, Gästebad,
Garderobe, HWR, Spitzboden
2.OG

Wohnfläche: 157,46 m²

WE 10

2 ZKB, Balkon, Abstell,
Spitzboden
2. OG

Wohnfläche: 73,05 m²





Haus zum Gelben Löwen - Allerheiligenstraße 17

Dachboden



Dachboden

Abstellräume für alle Wohnungen





Haus zum gelben Löwen - Allerheiligenstraße 17

Außenanlage / Innenhof



Allerheiligenstraße 17

Bau- u. Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines

1.1 Bausubstanz

Das Wohnhaus Allerheiligenstraße 17 wurde auf einem Grundstück von 511 qm als **dreigeschossiges verputztes Fachwerkgebäude** mit Holzbalkendecken um 1874 errichtet und 1913 umgebaut. Als dominierendes Eckgebäude mit V-förmigem Grundriss beherrscht es die Weggabelung Allerheiligenstraße/Waagegasse. Während die Fassaden zur Allerheiligenstraße durch Gesimsbänder horizontal gegliedert und betont werden, treten die Ansichten zur Waagegasse und zum Hof als Lochfassaden mit gereihten und gruppierten Fenstern, im Erdgeschoß mit Klappläden, in Erscheinung. Das Haus hat einen umlaufenden Sockel aus Bruchsteinmauerwerk. Der Innenhof wird über eine Tordurchfahrt von der Allerheiligenstraße erschlossen. Die Treppenhäuser werden als eingestemmte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und gedrechselten Geländern ausgeführt. Die Satteldachkonstruktion besteht aus einem traditionellen Zimmermannsgebälk ohne Aufbauten. Das Haus ist teilweise unterkellert, Vorder- und Hinterhaus sind im Kellergeschoss verbunden. Die drei Vollgeschosse werden von einem nicht ausgebauten Dachgeschoß (Boden) abgeschlossen. Zum Gebäude gehört ein Hof mit Nord-Ostausrichtung.

1.2 Abbruch und Neuaufteilung

Grundsätzlich gilt, dass die vorhandene Bausubstanz in ihren tragenden Elementen und der Fassadengestaltung weitgehend unverändert bleibt und unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen wird. Die Hoffassaden werden um einzelne Fenster und Balkone ergänzt. Geschädigte und von Schädlingen befallene Fachwerkbereiche werden in traditioneller Weise nachgebaut und ersetzt. Die Wohnungen werden nach modernen Anforderungen gestaltet und Zimmergrößen angepasst. Hierbei werden **wesentliche Grundrissaufwertungen** und die Herstellung neuer Wände vorgenommen. Nach der Sanierung werden insgesamt zehn Wohnungen entstehen. **Alle Wohnungen haben nach der Sanierung einen Balkon** (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung). Das Dachgeschoss wird für Abstellbereiche der einzelnen Wohneinheiten ausgebaut. Der Hof wird gemäß **Außenanlagenkonzept** neu gestaltet. Hier entstehen neben Anpflanzungen auch **4 PKW - Stellplätze** (zwei Doppelparker), ein Standplatz für Müllgefäße sowie Fahrrad - Stellplätze. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe für Sanierungen entsprechen den jeweils gültigen Normen und DIN-Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik. In der Ausstattung (Heizung, Sanitär, Fliesen usw.) kommen ausschließlich Markenfabrikate zum Einsatz.

1.3 Planfertigung, Berechnungen, Anträge, Nachweise

Soweit erforderlich werden Eingabepläne, Lagepläne, Entwässerungspläne, Flächen- und Kubaturberechnungen etc. erstellt.

Die Sanierung wird vom TÜV begleitet (Robau- und Endabnahme) und nach Abschluss der Arbeiten wird ein **TÜV-Zertifikat** vorgelegt.

Für das Gebäude wird ein **Gesamtfarbkonzept** erstellt. Es werden alle farblich zu gestaltenden Flächen im Projekt bearbeitet.

Ein **professionelles Gestaltungskonzept für den Hof** wird durch einen Landschaftsarchitekten erstellt.

1.4 Baustellenvorbereitung

Mit Beginn der Baumaßnahme erfolgen die Entrümpelung des Gebäudes und der Außenanlage sowie das Einrichten der Baustelle. Dazu gehören u. a. die Installation eines Baustrom- und Bauwasseranschlusses sowie die Einrichtung der Lager- und Containerplätze. Vorstehende Kosten inklusive der Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Abwasser werden während der gesamten Bauzeit bis zur Übergabe übernommen.

2. Entwässerung

Alle erdverlegten Abwasserleitungen werden geprüft und ggf. instandgesetzt oder ausgetauscht bzw. ergänzt. Erneuert werden Regenrinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen in Titan-Zinkblech.

3. Außenwände

Die straßenseitigen Fassaden werden incl. ihrer Gesimsbänder komplett saniert. Das Natursteinmauerwerk wird gereinigt und eventuelle Fehlstellen ausgebessert. Die nicht mehr vorhandenen Holzbekleidungen der Fenster in der Allerheiligenstraße werden nach historischem Vorbild erneuert. Hofseitig erhält das Haus eine komplett neue Putzfassade. Die farbliche Gestaltung erfolgt gemäß Gesamtfarbkonzept. Die Kelleraußenwände werden, falls erforderlich, trockengelegt.

4. Innenwände

Die Grundrisse der Wohnungen werden lt. Plan neu hergestellt. Innenwände werden z.T. abgebrochen, die verbleibenden ausgebessert, neu verputzt bzw. gespachtelt. Neu zu errichtende, nichttragende Innenwände werden in Montageständerbauweise mit doppelter Gipskartonbeplankung erstellt. Neue Wohnungstrennwände werden unter Beachtung der Schallschutz- und Brandschutznormen als Gipskarton-Ständerwände errichtet.

Bestehende Wohnungstrennwände, unter 24 cm Wandstärke, werden durch eine Schallschutz- bzw. Brandschutz- Vorsatzschale verstärkt. Als Innenwandbekleidung wird strukturloser Malervlies mit anschließendem gut deckenden Farbanstrich verwendet.

Das Treppenhaus wird putzmäßig ergänzt und farblich neu gestaltet.

In den Bädern wird umlaufend türhoch gefliest. In den Küchen wird ein Fliesen-spiegel angebracht (Materialwert ca. 18,00 €/qm).

4.1 Kellerinnenwände und -decken

Wände und Decken von Keller- und Nebenräumen werden gründlich gereinigt und der ursprüngliche Zustand weitgehend wiederhergestellt. Größere Fehlstellen werden ausgebessert, neu zu errichtende Kellertrennwände zur Sicherung der Belüftung aus Lattenrosten hergestellt. Die Natur- bzw. Ziegelsteine an Decken und Wänden bleiben unverändert.

5. Decken

Die gut erhaltenen vorhandenen Decken bleiben möglichst erhalten. Fehlstellen oder schadhafte Deckenflächen werden mit einer neuen Gipskartondecke versehen. Wo es baulich notwendig ist werden in Teilbereichen Decken abgehängt. Durch die Beibehaltung der ursprünglichen Fehlböden und Deckenschüttungen wird die Luftschallübertragung weitestgehend unterbunden. Decken, an denen aus technischen Gründen die Schüttung entfernt werden musste, werden zur Unterbindung der Resonanzraumbildung mit Mineralwolle ausgefüllt. Durch den unter Punkt 6.2 beschriebenen, schwimmenden und von den starren Bauteilen entkoppelten Estrich, wird eine weitere Verbesserung der Schalldämmung erreicht. Die Decken in den Wohneinheiten der Vollgeschosse werden mit Malervlies tapeziert. Alle vorgenannten Decken werden deckend weiß gestrichen. Die Decken im Treppenhaus werden gespachtelt und gemäß Farbkonzept gestrichen.

6. Fußböden / Fußbodenbeläge

6.1 Fußböden in Kellerräumen

Der bestehende Kellerfußboden ist gut erhalten und wird, wo notwendig, ergänzt.

6.2 Fußböden in Wohnräumen

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten zur Verbesserung der Wärmedämmung einen schwimmenden Estrich (Anhydrit/Zement) oder Gussasphalt nach DIN 18354.

Die Wohneinheiten in den darüberliegenden Geschossen erhalten zur Verbesserung der Trittschalldämmung einen schwimmenden Estrich (Anhydrit/Zement) oder Gussasphalt nach DIN 18354 und im Besonderen nach DIN 18 164 Teil 2.

In den Wohnräumen wird **8 mm Mosaikparkett aus massiver Eiche oder Buche**, verlegt.

Bäder und Küchen werden gefliest, Küchen mit Sockel (Materialpreis ca. 18 €/qm).

Die Fliesen werden den Räumen entsprechend diagonal oder parallel zur Hauptachse verlegt. Als Übergang zwischen den verschiedenen Belägen werden Trennschienen eingebaut.

In Wohnungen mit im Wohn- oder Esszimmer integrierter Küche wird im Küchenbereich gefliest und im restliche Raum Parkett verlegt.

7. Türen

Die **Hauseingangs- und Hoftüren werden neu in Holz ausgeführt** sowie mit Obentürschließer, Türstopper und Drückergarnitur ergänzt. Die Wohnungseingangstüren werden aufgearbeitet bzw. gemäß historischem Vorbild nachgebaut.

Innentüren werden als **Stiltüren** mit Röhrenspanmittellage und hochwertiger Weißlack-Oberfläche ausgeführt. Alle Innentüren erhalten **formschöne Drückergarnituren - Fabrikat Hoppe**, FSB oder gleichwertig. Falls sinnvoll, werden Türstopper angebracht. Im Heizungskeller und an anderen brandschutzrelevanten Stellen wird eine einbruchhemmende Feuerschutztür aus Stahl eingebaut.

Die Mieterabstellbereiche im Dach erhalten zur Sicherung der Belüftung Lattenrosttüren.

Es wird eine **zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte** eingebaut, so dass zum Schließen von Haustür, Wohnungstür und allgemeinen Nebenräumen nur ein Schlüssel notwendig ist.

8. Fenster

Entsprechend den Empfehlungen der RAL-Gütegemeinschaft werden **Holzfenster**, analog der Teilung und Profilierung der historischen Fenster, als 2-Scheiben-Isolierglas eingebaut. Die nicht mehr vorhandenen Holzbekleidungen der Fenster in der Allerheiligenstraße werden nach historischem Vorbild erneuert. Sanierungsrechtliche Auflagen werden beachtet. Die Balkontüren sind mit einer Fehlbildungssperre ausgerüstet.

In den Kellerräumen kommen Fenster mit verzinkten Stahlrahmen, Gittern und Einfachverglasung zum Einsatz.

Die Außenfensterbänke werden straßenseitig, um dem historischen Erscheinungsbild gerecht zu werden, in Titanzink hergestellt.

Hofseitig werden Aluminiumfensterbänke eingebaut.

Die Innenfensterbänke werden massiv mit Echtholzturnier ausgeführt.

Allerheiligenstraße 17

Bau- u. Leistungsbeschreibung

9. Treppen

Die Treppenstufen und Podeste aus Holz werden aufgearbeitet. Der Holzbelag wird geschliffen und versiegelt. Das bestehende historische Treppengeländer wird aufgearbeitet.

10. Dachkonstruktion

10.1 Dachausbau / Dachabdichtung

Die Dachkonstruktion wird überprüft und gemäß statischen Erfordernissen und neuer Raumaufteilung fachgerecht umgebaut und ergänzt. Im Dachboden wird auf den Deckenbalken eine Dämmung (gemäß Berechnung nach EnEV) mit unterseitiger luftdichter Dampfsperre eingebaut.

10.2 Dachdeckung / Dachabdichtung

Die neue Dachdeckung wird in **Tondachstein - Fabrikat Pfeleiderer** oder gleichwertig - ausgeführt. Unter der Ziegeldeckung wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn mittels imprägnierter Konterlattung befestigt.

11. Balkone

Die neuen Balkone werden in einer Holzkonstruktion erstellt. Die Form- und Farbgestaltung erfolgt entsprechend der Gesamtgestaltungs-konzeption in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde. Der Balkonboden wird aus hochdruck-imprägniertem, luftumspültem Holzbohlenbelag als Trittschicht auf Stahlblechwanne für die Entwässerung hergestellt.

12. Haustechnik

12.1 Heizung / Allgemein

Die Berechnung der Heizlast des Gebäudes erfolgt nach DIN 4701. Es wird eine moderne **Gaszentralheizung mit energiesparender Brennwerttechnik** und zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut - **Fabrikat Buderus** - oder gleichwertig. Die Regelung erfolgt Außentemperaturgeführt und ist mit einem Tages- und Wochenprogramm ausgestattet.

12.1.1 Heizkörper

Es werden **Ventil-Flachheizkörper** (grundiert und einbrennlackiert in Reinweiß RAL 9010) mit moderner, ausgereifter Konstruktion, ansprechendem Design und hoher Sicherheit eingesetzt. Die Wärmeleistung wird nach DIN EN 442 geprüft. Bäder erhalten einen hochwertigen **Handtuchheizkörper** mit Einschicht-Einbrenn-Pulverlackierung in Reinweiß RAL 9010.

Die Messung des Wärmeverbrauchs erfolgt für jede Einheit separat über Wärmemengenzähler. **Alle Heizkörper Fabrikat Buderus** oder gleichwertiges Markenfabrikat.

12.1.2 Rohrnetz

Die Ausführung des Rohrnetzes erfolgt im Zweistrang-System. Steigleitungen bestehen aus Kupfer und werden im Installationsschacht verlegt. Verteilungsleitungen bestehen aus Kupfer oder sauerstoffdichtem Kunststoffrohr nach DIN 16892 incl. Schutzrohr. Diese werden bevorzugt im Fußboden verlegt.

12.1.3 Wärmeschutzisolierung

Verteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Leitungen in unbeheizten Räumen, Schächten und Kanälen werden gegen Wärmeverluste isoliert.

12.2 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien und den Verordnungen der zuständigen Stromversorgungsunternehmen ausgeführt. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt (außer Keller/Dachboden - hier in der Regel auf Putz). Die mengenmäßige Ausstattung mit Steckdosen und Lichtschaltern erfolgt gemäß HEA Richtlinien nach RAL-RG 678 Ausstattungswert mindestens 1. Die Positionierung wird nach funktionellen Gesichtspunkten sinnvoll festgelegt. Zum Einbau kommen **Schalter und Steckdosen der Firma Busch & Jäger**, Gira oder gleichwertig (Farbton Reinweiß).

Im Keller wird eine Hausanschlussanlage installiert. Hier befinden sich für jede Einheit und den Allgemeinstrom je ein Zähler. In jeder Einheit wird ein Verteiler mit allen Sicherungen installiert.

Alle Wohnungen erhalten eine Gegensprecheinrichtung sowie in jedem Aufenthaltsraum einen Radio-, TV- und einen Fernsprechanchluss. Die Mieterabstellbereiche im Dach werden an die Unterverteilung der jeweiligen Einheit angeschlossen. Jeder Mieterabstellbereich wird mit einer Steckdose und einer Lampe ausgestattet.

Treppenhaus, Hof, Kellergänge und die Straßenfassade über der Hauseingangstür werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet. Über der Hauseingangstür wird eine Lampe mit integrierter Hausnummer und Dämmerungsschalter installiert. Die Treppenhausebeleuchtung wird mit einer Zeitschaltuhr versehen. Die Schalter im Treppenhaus sind beleuchtet.

12.3 Sanitärinstallation

12.3.1 Trinkwasserleitungen

Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen bestehen aus hochwertigem Pe-Xc Kunststoffverbundrohr mit DVGW Zulassung und werden im Installationsschacht oder im Bereich der Vorwand verlegt. Die schnelle Verfügbarkeit des Warmwassers wird durch eine Zirkulationsleitung mit Pumpe gewährleistet. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird je Einheit durch geeichte Wasserzähler erfasst.

12.3.2 Abwasserleitungen

Die Verlegung der Abwasserrohrleitungen erfolgt ebenfalls im Installationsschacht oder im Bereich der Vorwände. Die Schallschutzanforderungen für Abwasseranlagen nach DIN 4109 werden eingehalten.

12.3.3 Badeinrichtung

Die Badeinrichtung entspricht den Grundrisszeichnungen (außer Waschmaschinen).

Es werden **ausschließlich deutsche Markenfabrikate** eingesetzt. Alle Objekte sind in der RAL-Farbe Weiß ausgeführt.

Armaturen sind verchromt, Einhand-Hebelmischer mit keramischen Dichtungen bestückt.

Zum Einbau kommt weiter eine Stahl-Einbaubadewanne 1700 x 750 mit Wannen-träger, eine Ein- und Überlaufgarnitur (Multiplex Einhebel-Badebatterie), eine Brausegarnitur mit verstellbarer Handbrause, Schlauch und verchromtem Wandhalter, ein Waschtisch 600 x 480 mm, eine Einhebel-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, eine WC-Anlage als Tiefspül-Wand-WC mit Sitz und Spülsparfunktion. Die Wohnungen ohne separate Dusche erhalten eine Duschwanne. Die Wände werden extra schallgeschützt. Zur besseren Schallentkopplung der Waschtische- und WC-Keramiken wird jeweils ein Schallschutzset eingebaut.

Alle Objekte sind vom Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig, **Armaturen Fabrikat Grohe** oder gleichwertig.

Weiter ist ein Waschmaschinenanschluss mit verchromter Wandrosette, Unterputzgeruchsverschluss und Auslaufventil mit Rohrbelüfter und Rückflüßverhinderer vorgesehen.

Im Bereich der Badewannen werden Stangen zum Anbringen von Duschvorhängen oder Kunststoff - Spritzschutzklappwände angebracht.

Die Duschen erhalten Duschcabinen mit Aluminiumrahmen und Echthlas.

12.3.4 Küchen

Alle Küchen sind für den Anschluss einer Küchenspüle und einer Geschirrspülmaschine vorbereitet: verchromtes Doppelspindel-Eckventil für den Anschluss der Spüle und einer Spülmaschine, Unterputz-Geruchsverschluss für Spülmaschine (nur notwendig, wenn die Spülmaschine nicht mit der Spüle als Einheit montiert wird), Küchenabfluss DN 50.

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss erhält einen hochwertigen Single-Einbauküchenblock.

12.3.5 Hof

An der Hoffassade wird im Außenbereich ein Kaltwasseranschluss zur Gartenbewässerung installiert.

12.3.6 Heizungsraum

Im Heizungskeller wird für den Hausmeister ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert.

13. Außenanlage

Die vorhandene Fläche im Innenhof wird gemäß Sanierungssatzung und Freiflächenplan modern gestaltet. Die Bepflanzung des gesamten Grundstückes erfolgt gemäß Gartenkonzept des Landschaftsarchitekten.

Neben den Anpflanzungen entstehen 4 PKW-Stellplätze (2 Doppelparker), ein Standplatz für Müllgefäße sowie Fahrrad-Stellplätze.

14. Sonstiges

Es wird eine **Briefkastenanlage und eine Gegensprecheinrichtung mit Klingelleiste - Fabrikat Renz** oder gleichwertig - installiert. Das Haustor kann über **Funkfernsteuerung** bedient werden.

15. Endreinigung

Nach Fertigstellung erfolgt eine Endreinigung.

16. Änderungen / Abweichungen

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig, soweit sie aufgrund von behördlichen Vorschriften/ Auflagen, Forderungen der Versorgungsunternehmen, statischen Erfordernissen oder des technischen Fortschritts nötig werden und keine wesentliche Wertminderung darstellen, ebenso Abweichungen von beschriebenen Bauteilen bei sonst gleicher Ausführung.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitär-elemente) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten, sofern nicht anders in der Baubeschreibung beschrieben.

Maßabweichungen mit Mehr- oder Minderflächen bis zu 3 % beeinflussen den Kaufpreis nicht. Ein Rechtsanspruch ist ausgeschlossen.

Alle Preisangaben für die aufgeführten Einzelpreise in dieser Baubeschreibung verstehen sich als Listenpreise inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eigenleistungen sind nach Absprache möglich und werden gegebenenfalls in einer separaten Anlage zum Kaufvertrag vereinbart. In jedem Fall bedarf eine Vereinbarung über Eigenleistungen der Schriftform.

Erfurt, im September 2004



Referenzen

eine Auswahl ...



Haus zum halben Mond
Johannesstraße 35 - Erfurt

Fertigstellung fristgerecht 12.2004



Flensburger Straße 18/19 - Erfurt

Fertigstellung 12.2002



Haus zum Einhorn...
Augustinerstraße 8 - Erfurt

Fertigstellung 09.2004



Theo-Neubauer-Straße 35 - Erfurt

Fertigstellung 08.2001



Rathenaustraße 34 - Erfurt

Fertigstellung 10.2000



Nordhäuser Straße 98 - Erfurt

Fertigstellung 11.1998

Vermietungsstand 09.2004:
alle Einheiten vermietet !

Alle Referenzen finden Sie auch auf:
www.tempus24.de

Der Prospektinhalt hat den Informationsstand vom September 2004.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

Impressum

Inhalte/Redaktion
Planung
Konzeption/Layout
Visualisierung
Fotos
Druck

Tempus Immobilien und Projekt GmbH, Erfurt
Felix Harbig Architekt - arch42 Erfurt - www.arch42.net
Stubenrauch - visuelle kommunikation - www.js-labs.de
Stubenrauch - visuelle kommunikation
F. Stahl, Erfurt
Stutz & Kätsch GmbH - www.sk-mega.de

Optimal für Einkommen, Steuern und Wohnbefinden

tempus24 steht für Qualität und Zuverlässigkeit
durch:

professionelle Entwicklung kreativer Projekte,
TÜV-geprüfte Bauqualität,
engagierte Vermietung und Gebäudeverwaltung.

Unsere Kunden profitieren somit zunächst von
einer schnellen und professionellen Projektabwicklung
sowie langfristig an unserer permanenten und
zuverlässigen Objektbetreuung.

Exposé überreicht durch:



www.tempus24.de

Tempus Immobilien und Projekt GmbH
Alfred-Hess-Str. 32a 99094 Erfurt

Tel. 0361/22 15 0-0 Fax 0361/22 15 0-11

eMail: info@tempus24.de