ZDC LINDENPALAIS

Lindenpalais

an der Gartenstraße

Gartenstraße 15 in Roth

Lindenpalais

Lindenpalais an der Gartenstraße / Roth

In **ruhiger Wohnlage** gelegen, nur wenige Minuten zu Fuß vom Ortskern der **mittelfränkischen Kreisstadt Roth** entfernt, wurde dieses wunderschöne Kleinod als Domizil für Sie entdeckt.

Die **imposante Unternehmervilla** erbaute der Rother **Spulenfabrikant Johann Hans Heid im Jahre 1923** als repräsentatives Wohnhaus für sich und seine Familie. Sie gehört heute zweifellos zu den **Kulturdenkmälern** der Region und zieht schon beim Vorübergehen in der Gartenstraße 15 die Blicke magisch auf sich. Ein immerwährender Zeitzeuge einer vergangenen Epoche. Ein sanfter Hauch der guten alten Zeit, der dort noch immer bewusst wahrgenommen werden kann.

Die Bausubstanz offenbart **hervorragend erhaltene Qualität.** Im Inneren verzaubern bereits jetzt lichtdurchflutete Räume, solides Mauerwerk - wie für die Ewigkeit geschaffen - Erker, massive Türstöcke und wundervolle Drechselarbeiten am Eingang und im Treppenaufgang der **dreigeschossigen Villa.**

Im Zuge der Sanierung wird dieses Objekt zu neuem Glanz erweckt - das *Lindenpalais* entsteht mit sechs Wohneinheiten.
Eine perfekte Symbiose aus **sorgfältiger Denkmalpflege, modernster, energiebewusster Baukompetenz und betonter Wertigkeit** der eingesetzten Materialien.

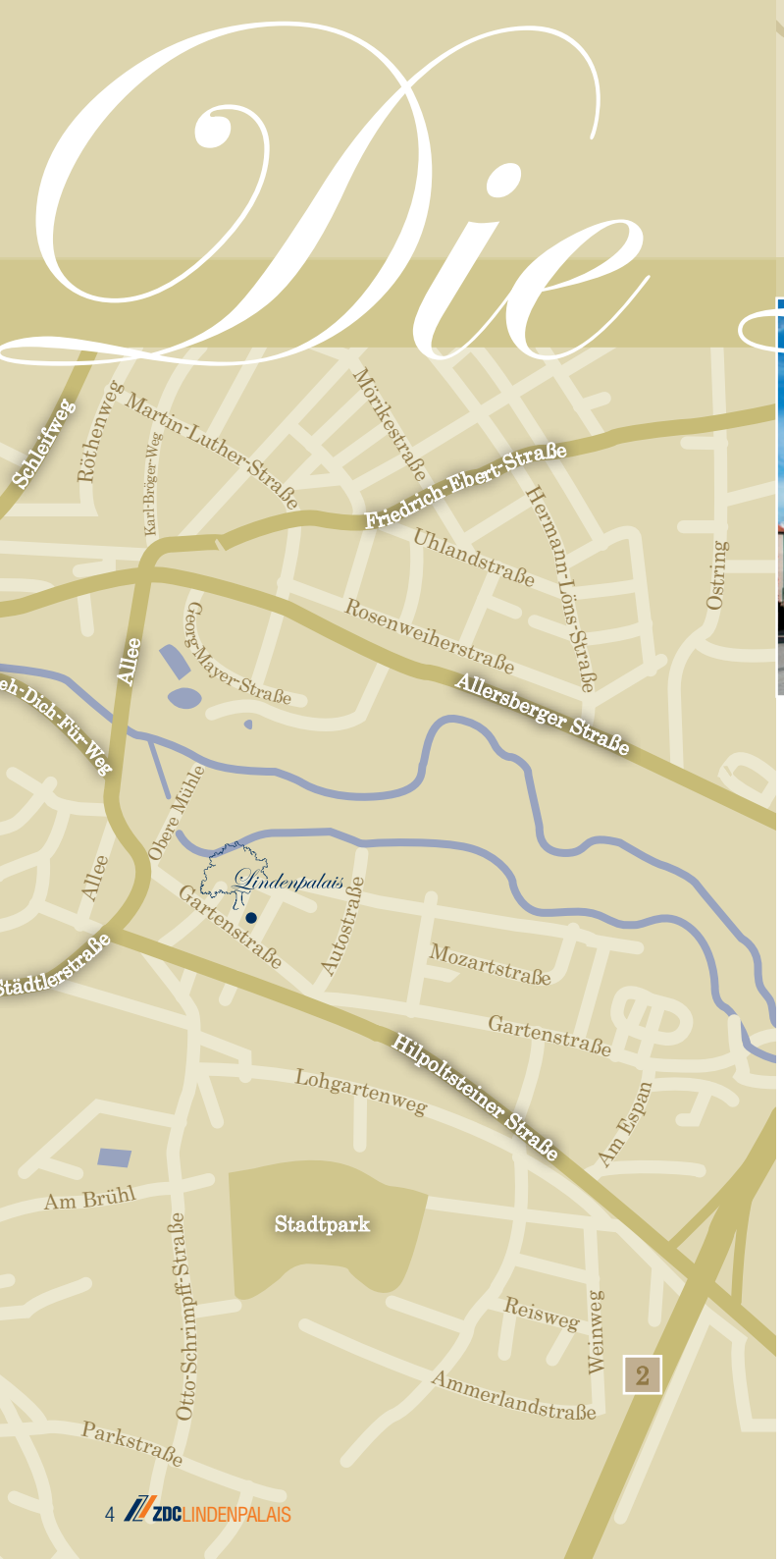
1923

„Unsere Denkmalsanierung beginnt keine neuen Geschichten, sondern ermöglicht schöne, neue Kapitel in alten Erzählungen“

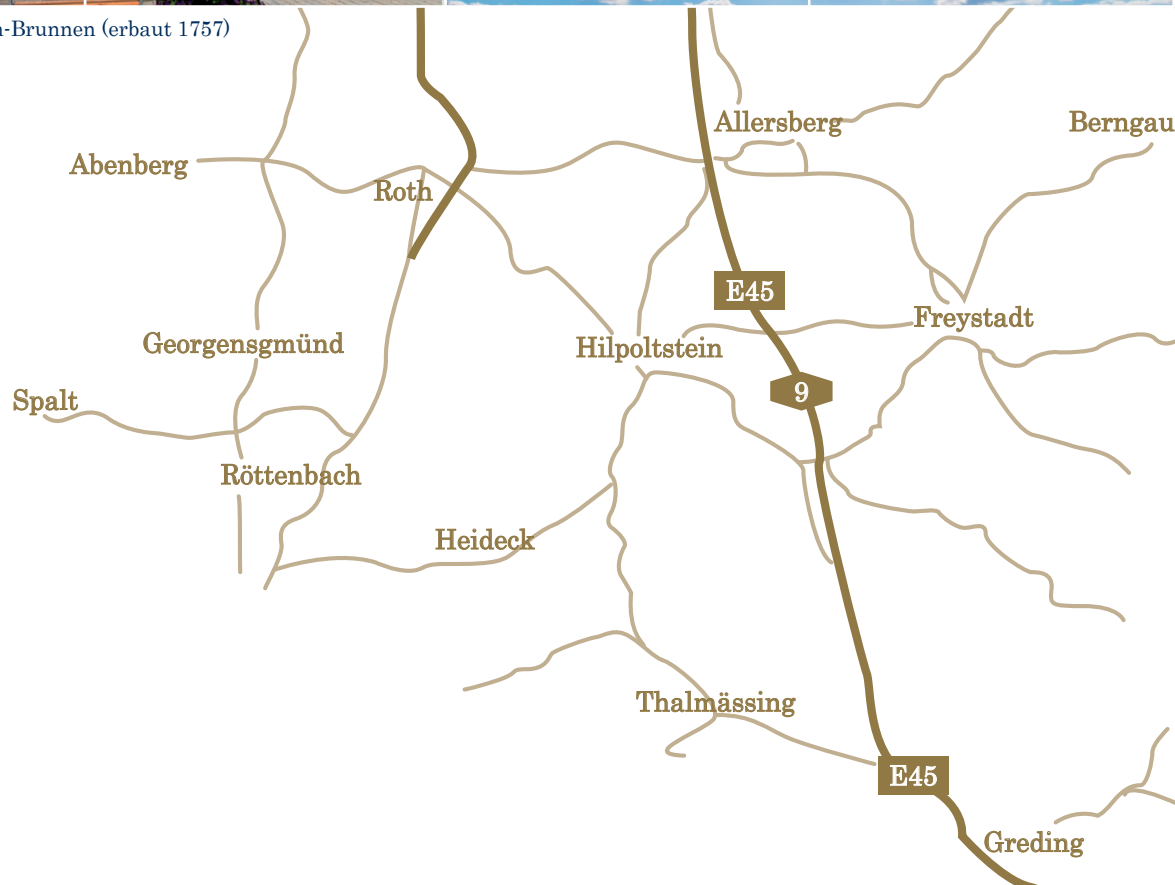
Udo Zink Geschäftsführer ZDC Unternehmensgruppe

Gartenstraße 15 in Roth

Die Lage



Marktplatz mit Markgrafen-Brunnen (erbaut 1757)



Schloss Ratibor

Rothsee Triathlon

Rothsee mit Badestrand

Roth: Landschaftlich reizvoll, bodenständig und sympathisch

Die **Kreisstadt Roth** liefert mit ihren rund **25.000 Einwohnern** einen perfekten Standort für langfristiges, zufriedenes Wohnen und Leben mit allen Vorzügen. **Landschaftlich wunderschön gelegen,** garantieren der Rothsee, das fränkische Seenland und die malerische Burgenstraße **optimalen Naherholungswert.**

Ein dichtes Netz von Supermärkten, Ladenstraßen und Geschäften deckt die zentrale Versorgung vor Ort und lässt einen Einkaufsbummel aus der Gartenstraße 15 selbst zu Fuß ohne PKW-Einsatz problemlos zu. Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Real-, Wirtschaftsschule und Gymnasium) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und sind ein großes Argumentationsplus für Wohnen im Familienverbund.

Bei der internationalen Sportwelt steht die Stadt Roth seit vielen Jahren zum **Rothsee Triathlon** im Focus und die **kulturellen Möglichkeiten** sind vielfältig und abwechslungsreich (Kulturfabrik Roth, Blues Tage, Schloss Ratibor, u.v.m). Kulinarisch ist die mittelfränkische Gegend bekannt für regionale Qualität und Gastlichkeit.

Eine **gute Autobahnanbindung** sowie regelmäßige **S-Bahn- und Zugverbindungen** machen den Weg ins **Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen** zum Katzensprung. Das stetige Wachstum der ansässigen großen Firmen (z. B. LEONI AG, Bayka Bayerische Kabelwerke AG, Carl Schlenk AG, ALDI Süd, Nutrichem Diät & Pharma GmbH, Nüssli Deutschland GmbH, Speck Pumpen u.v.m.) zeugt von der **wirtschaftlichen Attraktivität der Region.**

Nach Hause kommen

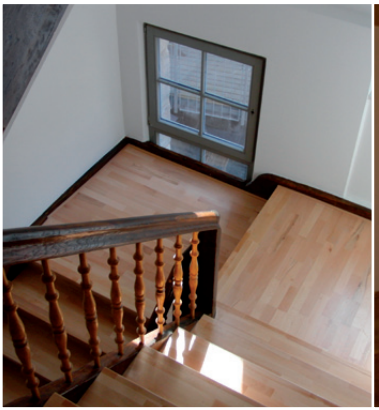
Das Finden der richtigen Immobilie ist ein Prozess aus einer ganzen Reihe von Überlegungen, Entscheidungen, Wünschen und Ideen. Weit mehr als die reine Suche nach DEN vier Wänden. **Das Ziel heißt: angekommen sein, sich geborgen und willkommen fühlen.** Dies muss selbstverständlich auf wirtschaftlich rationaler Ebene entschieden werden. Aber auch die Sinne: das Sehen, das Spüren, das Riechen und das Erleben müssen zu dieser Entscheidung „ja“ sagen.

Schließen Sie die Augen. Fühlen Sie unter Ihren Händen das glatte Holz eines kunstvoll gedrechselten Handlaufes, achten Sie auf das Geräusch, das Ihre Schritte auf qualitativ hochwertigen Fliesen- oder Holzböden hinterlassen. Atmen Sie den Duft von pflegenden Ölen und gesunden Anstrichen. Genießen Sie die Ruhe, die Ihnen sinnvoll gewählter Schallschutz schenkt. Leben Sie sorglos dank konsequentem Einsatz von natürlichen, wertigen Materialien und modernsten Energiesparmethoden.

Wir von der ZDC Unternehmensgruppe sind der Partner, der diesen individuellen Weg gemeinsam mit Ihnen geht. Als Bauträger ist es uns ein zentrales Anliegen, Ihre **Ideen und Vorstellungen umzusetzen** und Ihnen in fachlichen Dingen stets ein **kompetenter Ansprechpartner** zu sein. Wir wählen unsere Partner, die ausführenden Gewerke vor Ort, gründlich aus und achten im gegenseitigen Austausch sehr darauf, dass sie unsere hohen Ansprüche an **Sorgfalt, Umsicht und Qualität** mittragen und unsere Unternehmensphilosophie gerne teilen.

Philosophie

ZDC LINDENPALAIS



Referenzobjekt Rosenstraße/Fürth

Wir erleben die **Wiederauferstehung eines Sanierungsobjektes** immer wieder mit echter Freude und Spannung und setzen unsere ganze Kraft und unsere Erfahrung dafür ein, einen Schatz zu heben und ihn für Sie in vollem Glanz erstrahlen zu lassen. **Die Liebe zum Detail, der Erhalt des Gebäudecharakters in seiner individuellen Schönheit und unser hohes Wertempfinden** qualifizieren uns ebenso dafür wie unsere **langjährige Erfahrung** in dieser Branche auch in Sachen Denkmalschutz. Wir stehen mit unserem Namen für **Nachhaltigkeit und Verantwortungsbewusstsein.** Unseren Kunden gegenüber ebenso wie für unsere Partner und die uns anvertrauten Objekte.

Lassen Sie uns gemeinsam am „nach Hause kommen“ arbeiten.

Ihr

Udo Zink

Denkmalschutz

„Altes durch Neues sinnlos zu ersetzen bedeutet: den Charakter zu verlieren."

Dies ist nicht unser Ansinnen. Speziell im Denkmalschutz gehen wir die Sache mit viel Fingerspitzengefühl an. Schon bei der Auswahl der Objekte handeln wir äußerst sorgfältig. Wir wählen die zu sanierenden Objekte mit Herz und Sachverstand aus. Dabei spielen eine **solide Bausubstanz und ein erhaltenswerter Gebäudecharakter** die tragenden Rollen. Unser zentrales Anliegen ist es, mit unserem Wissen und Können ein **Schmuckstück aufleben zu lassen.** Wand für Wand, Balken für Balken möchten wir mit der Sanierung eine längst vergessene Zeit ans Tageslicht holen.

Wir wollen, dass uns das Gebäude seine Geschichte offenbart und an seiner Historie teilhaben lässt. Hier haben Generationen von Menschen mit ihren eigenen Geschichten gelebt, das Gebäude hat ihnen Schutz und Zuflucht, Prestige und Ansehen, Heim und Privatsphäre geschenkt. Dies sollte nicht verborgen sondern durch die Sanierung lebendig gehalten und zu neuem Glanz erweckt werden. **Wir möchten außergewöhnliche Wohnumfelder schaffen, die sich ihren neuen Bewohnern mit Würde und Charisma präsentieren, sie schnell heimisch werden lassen und durch ihre wundervollen Anekdoten aus verschiedenen Epochen immer wieder neu verzaubern.**

Im Sektor Denkmalschutz ist die ZDC Unternehmensgruppe seit 2009 tätig und hat seither ein Spezialistenteam gebildet, das diese Ansprüche verinnerlicht und konsequent nach diesen Grundsätzen mit langjähriger Erfahrung agiert. **Im Verbund mit Denkmalpflegern und Gutachtern findet ZDC heraus, wie der Gebäudecharakter optimal wiederbelebt und so für viele weitere Generationen und Jahrzehnte neu erschlossen werden kann.**

Ein hervorragender Vertrieb, der sich auf die Vermittlung exklusiver Denkmalschutzimmobilien spezialisiert hat, unterstützt uns in Sachen Verkauf und Finanzierung der Objekte und steht unseren Kunden vom Erstgespräch bis hin zum Bezug konsequent und mit viel Engagement als hilfreicher Partner und kompetenter Berater zur Verfügung.

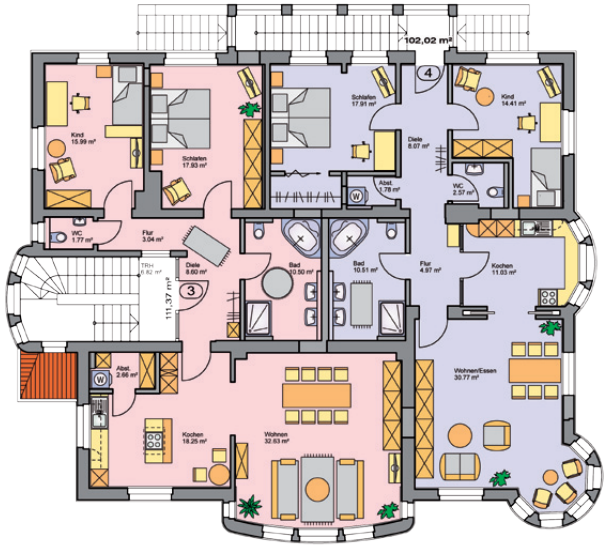
Grundriss

Im Rahmen der baulichen Möglichkeiten können Käufer dieser Wohneinheiten an der Zimmeraufteilung und der Gewichtung der einzelnen Flächen im Rahmen der Denkmalschutzvorgaben aktiv mitgestalten.
Alle Grundrisse wurden individuell dem Gebäude angepasst, die Wohnungsschnitte überzeugen mit Einzigartigkeit.

Wir liefern Maßarbeit für Ihre Wünsche und Bedürfnisse.

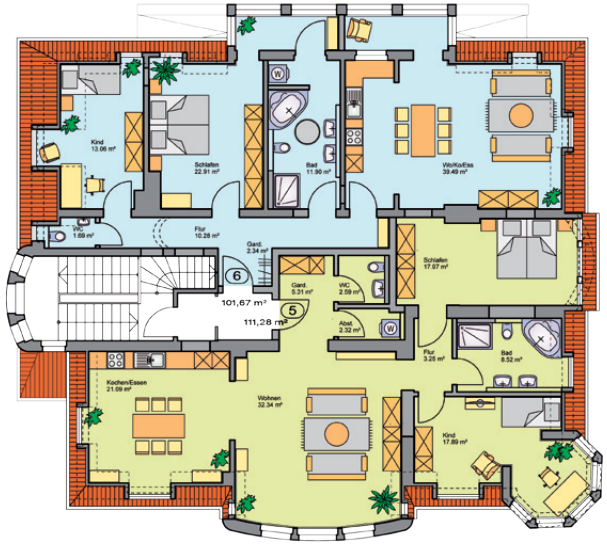
Erdgeschoss

Obergeschoss

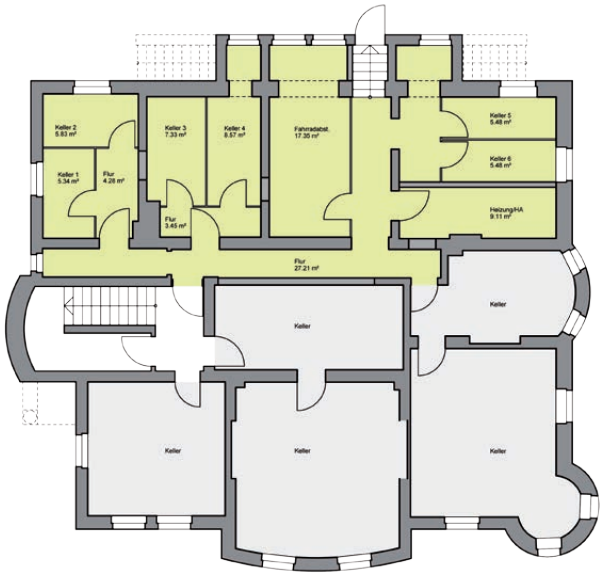


Einrichtungsbeispiele

Mansarde



Kellergeschoss



Die Linde von Christian Malkommes

Oft fühl ich mich einsam im Lärm meiner Stadt
zwischen Mauern und Herzen aus Stein,
wo kaum jemand Zeit für den anderen hat
und fast jeder lebt für sich allein.

Da wird über alles und jeden geklagt,
zu viel wird geredet, zu wenig gesagt -
eine Sehnsucht in mir wird unsagbar groß,
und meine Seele fliegt einfach los.

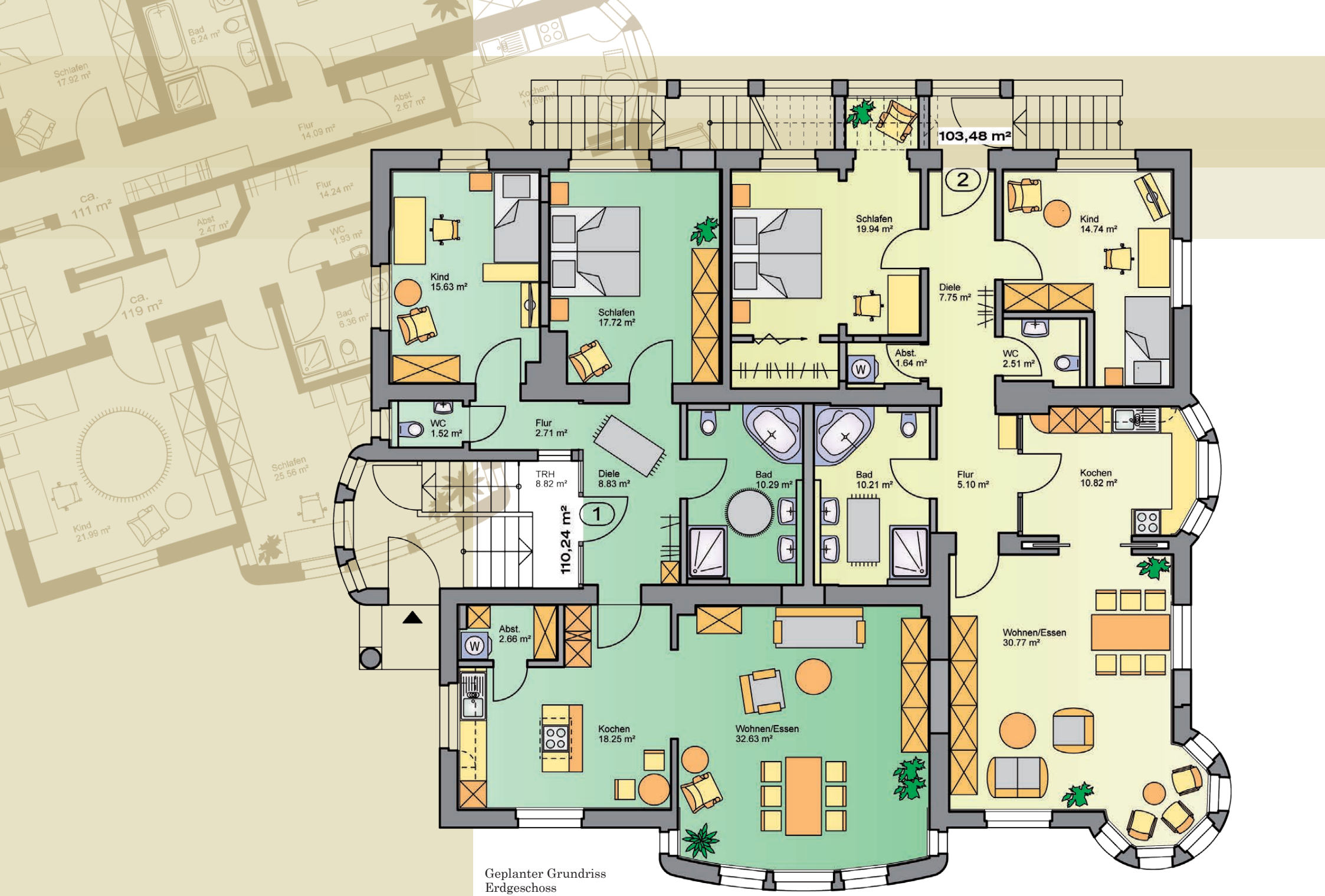
Dann schließ ich die Augen und sitze im Traum
auf der Bank vor dem Haus unterm Lindenbaum,
mein Herz ruht von Trubel der lauten Welt aus
und ist endlich wieder zu Haus!

Dann singt mir die Linde ihr uraltes Lied,
ihre Worte, die geh'n mir so nah:
„Ich habe noch jedes Jahr wieder geblüht,
was auch immer auf Erden geschah.

Der Duft meiner Blüten, mein lindgrünes Kleid
rührt die Herzen der Menschen seit ewiger Zeit!
Ich kann überall zu Hause sein,
auch zwischen Mauern aus Stein!

Und fühlst du dich einsam, dann denke daran,
dass mein Lied dich immer begleiten kann,
es fährt mit dir in die Welt hinaus
und es bringt dich wieder nach Haus!"

aus: „Zeitgedanken", Kulmbacher Literaturverein e. V. 1995



Geplanter Grundriss
Erdgeschoss

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1 (grüne Fläche)

WOHNFLÄCHE 1

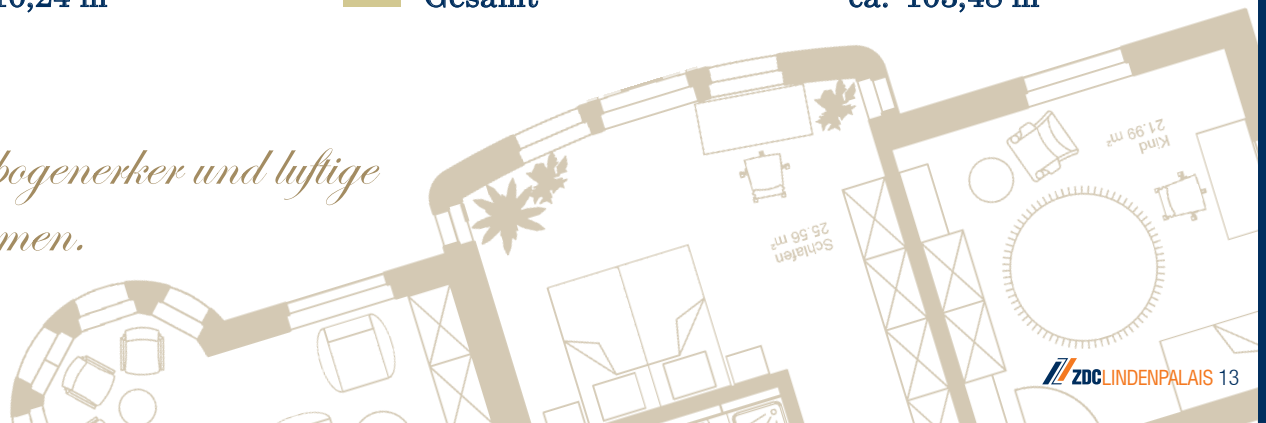
Flur	ca.	2,71 m²
Wohnen/Essen	ca.	32,63 m²
Kochen	ca.	18,25 m²
Schlafen	ca.	17,72 m²
Bad	ca.	10,29 m²
Kinderzimmer	ca.	15,63 m²
Gäste-WC	ca.	1,52 m²
Abstellraum	ca.	2,66 m²
Diele	ca.	8,83 m²
Gesamt	**ca.**	**110,24 m²**

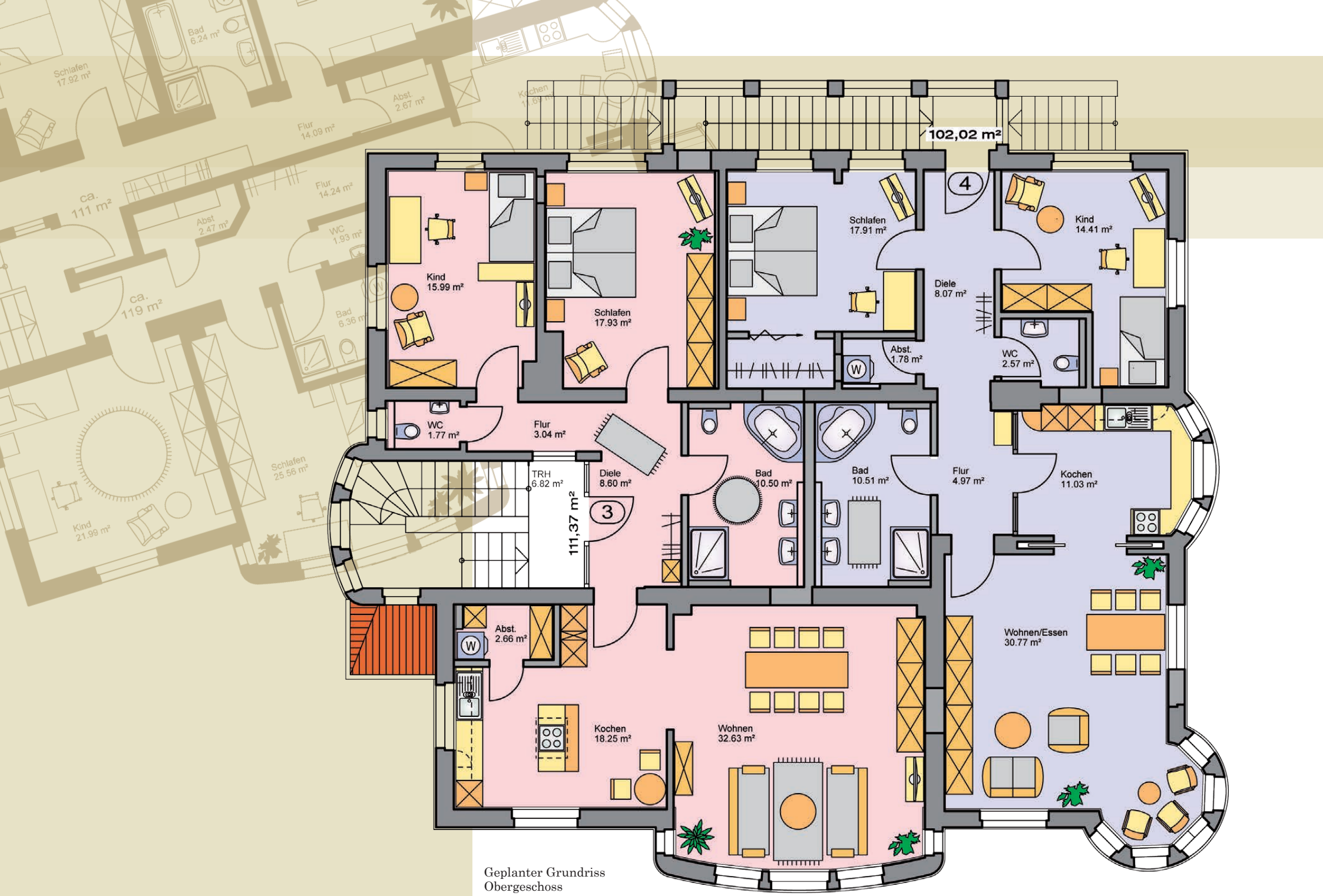
Wohnung Nr. 2 (gelbe Fläche)

WOHNFLÄCHE 2

Flur	ca.	5,10 m²
Wohnen/Essen	ca.	30,77 m²
Kochen	ca.	10,82 m²
Schlafen	ca.	19,94 m²
Bad	ca.	10,21 m²
Kinderzimmer	ca.	14,74 m²
Gäste-WC	ca.	2,51 m²
Abstellraum	ca.	1,64 m²
Diele	ca.	7,75 m²
Gesamt	**ca.**	**103,48 m²**

Lichtdurchflutete Räume, herrliche Rundbogenerker und luftige Deckenhöhen heißen den Besucher willkommen.





Geplanter Grundriss
Obergeschoss

Obergeschoss

Wohnung Nr. 3 (rosa Fläche)

WOHNFLÄCHE 3

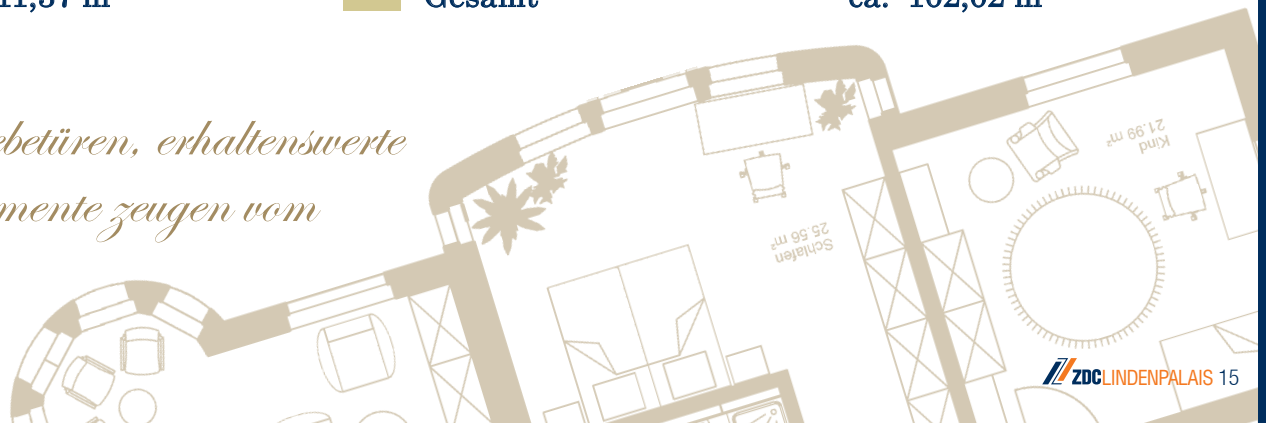
Flur	ca.	3,04 m²
Wohnen/Essen	ca.	32,63 m²
Kochen	ca.	18,25 m²
Schlafen	ca.	17,93 m²
Bad	ca.	10,50 m²
Kinderzimmer	ca.	15,99 m²
Gäste-WC	ca.	1,77 m²
Abstellraum	ca.	2,66 m²
Diele	ca.	8,60 m²
Gesamt	**ca.**	**111,37 m²**

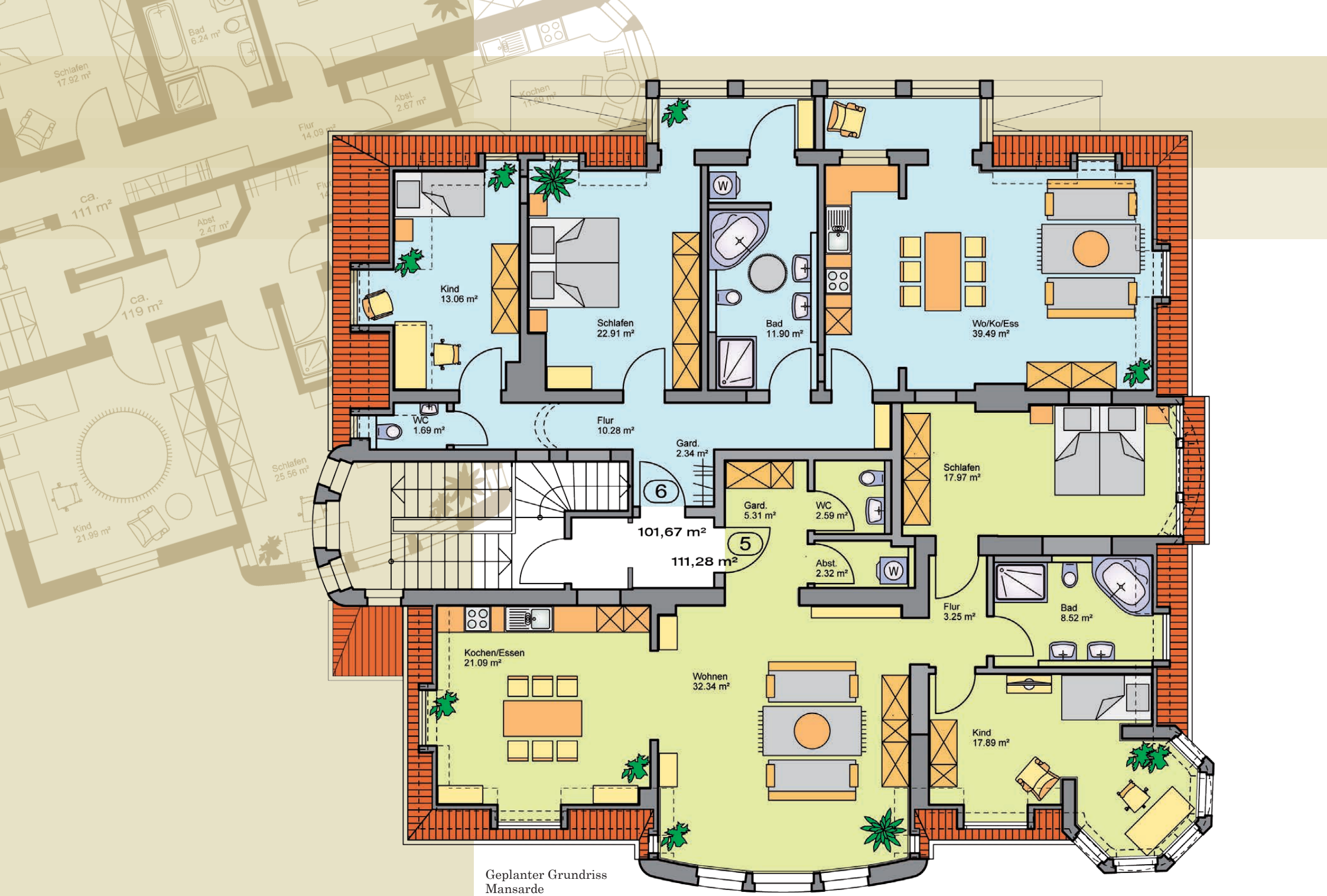
Wohnung Nr. 4 (blaue Fläche)

WOHNFLÄCHE 4

Flur	ca.	4,97 m²
Wohnen/Essen	ca.	30,77 m²
Kochen	ca.	11,03 m²
Schlafen	ca.	17,91 m²
Bad	ca.	10,51 m²
Kinderzimmer	ca.	14,41 m²
Gäste-WC	ca.	2,57 m²
Abstellraum	ca.	1,78 m²
Diele	ca.	8,07 m²
Gesamt	**ca.**	**102,02 m²**

Solides, starkes Mauerwerk, sanierte Schiebetüren, erhaltenswerte Türstöcke und eindrucksvolle Stuckdeckenelemente zeugen vom wunderbaren Glanz alter Zeiten.





Geplanter Grundriss
Mansarde

Mansarde

Wohnung Nr. 5 (grüne Fläche)

WOHNFLÄCHE 5

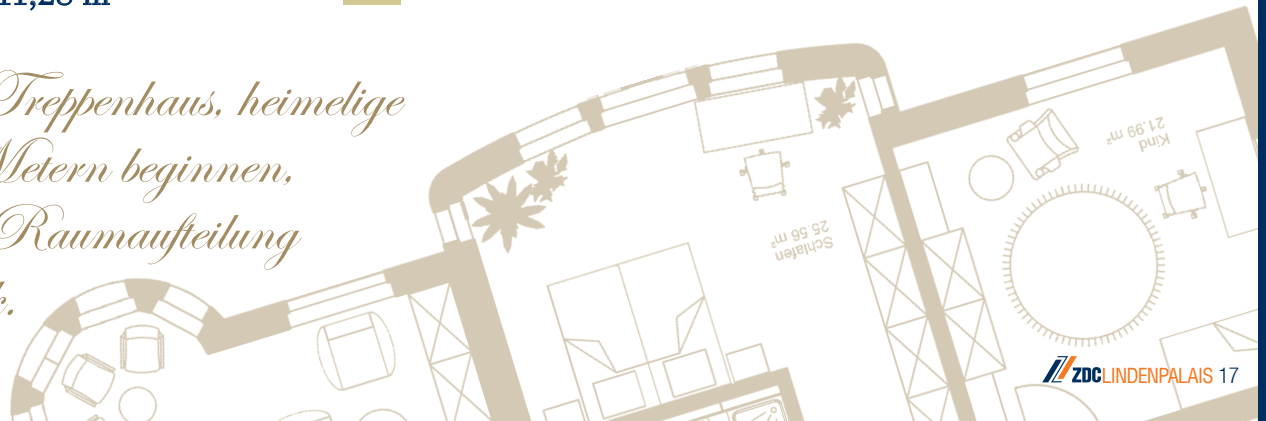
Flur	ca.	3,25 m²
Wohnen	ca.	32,34 m²
Kochen/Essen	ca.	21,09 m²
Schlafen	ca.	17,97 m²
Bad	ca.	8,52 m²
Kinderzimmer	ca.	17,89 m²
Gäste-WC	ca.	2,59 m²
Abstellraum	ca.	2,32 m²
Garderobe	ca.	5,31 m²
Gesamt	**ca.**	**111,28 m²**

Wohnung Nr. 6 (blaue Fläche)

WOHNFLÄCHE 6

Flur	ca.	10,28 m²
Wohnen/Kochen/Essen	ca.	39,49 m²
Schlafen	ca.	22,91 m²
Bad	ca.	11,90 m²
Kinderzimmer	ca.	13,06 m²
Gäste-WC	ca.	1,69 m²
Garderobe	ca.	2,34 m²
Gesamt	**ca.**	**101,67 m²**

Der Zugang über das herrschaftliche, helle Treppenhaus, heimelige Dachschrägen, die ab einer Höhe von 2 Metern beginnen, zauberhafte Nischen und eine ansprechende Raumaufteilung machen diese Mansarde zum Schmuckstück.



Baubeschreibung

Lindenpalais

Bei dieser Villa in der Gartenstraße/Roth handelt es sich um ein wunderschönes Kulturdenkmal. Die Sanierung wird in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege und des Sanierungsamtes der Stadt Roth behutsam und verantwortungsbewusst erfolgen. Dies schließt auch die Tatsache mit ein, dass unvorhergesehene Auflagen, die während der Bauzeit entstehen, anerkannt werden und verbindlich befolgt werden müssen.

Die Farbgestaltung und die Auswahl der Materialien sind ebenfalls maßgeblich dem Einfluss der Denkmalpflege unterworfen. Ist es im Sinne der Behörde, alte Bauelemente des Gebäudes zu erhalten, so werden diese rekonstruiert bzw. saniert. Beispiele: Erhalt von gedrechselten Türblättern, wertvollen Beschlägen, schönen Putzstrukturen, massiven Türstöcken, gedrehten Handläufen, ansprechenden Gesimsen, imposanten Schiebetüren und Gewänden.

Zudem ist in Betracht zu ziehen, dass Auflagen der Brandschutzbehörden oder anderer gesetzlich vorgeschriebener Beteiligter Änderungen in der Ausführung nötig machen. Beispielsweise können die in Neubauten verbindlichen Werte hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz sowie Abstandsflächen nicht immer eingehalten werden.

Das *Lindenpalais* ist ein einzigartiges, historisches Kulturdenkmal. Deshalb ist es möglich, dass während der Sanierung, insbesondere beim Freilegen der alten Konstruktionen, neue Erkenntnisse gewonnen werden, die im Verlauf Einfluss auf die Nutzfläche nehmen könnten.

(Stand 19.06.2012)

ERDARBEITEN / FUNDAMENTE	
Erdarbeiten	Fundamentunterfangungen im Gebäudeinneren (falls statisch erforderlich), Kanalausschachtungen für Grundleitungen.
Entwässerungsarbeiten	Grundleitungen aus Kunststoffrohren, Anschluss an öffentlichen Kanal.
Hausanschlüsse	Einführung von Stromanschluss, Abwasseranschluss, Frischwasseranschluss mit Hauptwasserzähler, Gasanschluss, Telefon- und Breitbandkabelanschluss sofern vorhanden. Installation im Technik-, Heiz-, Fahrrad- oder Waschraum und im Treppenhausbereich.
Fundamente	Betonfundamente und Unterbau nach den statischen Erfordernissen (falls erforderlich).

WÄNDE / DECKEN	
Bestehende Außenwände	Ausbessern und Sanieren der Außenwände.
Innenwände	Mauerwerk aus Hochlochziegel, Bims, Kalksandsteinmauerwerk, Gipsdielenwände. Ergänzen und Sanieren von bestehendem Mauerwerk. Neue Wände auch als Gipskarton-Metallständerwände mit mineralischer Hohlraumdämmung.
Decken	Sanieren und Verstärken von bestehenden Holzbalkendecken (falls erforderlich).
Abstellräume	Holz/Metall-Gittertrennwandsystem, Türen mit passendem Schließzylinder zur Schließanlage.

KAMIN	
Kamin	Abgasleitung innenliegend nach Anforderungen der Baurechtsbehörde und des Bezirksschornsteinfegermeisters.

Baubeschreibung

DACH	
Dachgebälk	Ergänzung und Verstärkung von Zimmermannsholzkonstruktionen bzw. Ergänzen und Verstärken der bestehenden Holzkonstruktionen nach Angabe des Tragwerksplaners, wenn möglich einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörden.
Dacheindeckung	Vorhandene Dacheindeckung Biberschwanz wird überprüft. Eventuelle Fehlstellen werden gemäß Ortsbildsatzung und in Abstimmung mit der Sanierungsstelle mit Dachziegeln ergänzt. Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Flaschnerarbeiten	Vorgehängte Dachrinnen, Regenrohre, Aufkantung und sonstige Blechanschlüsse aus Titanzink.

HEIZUNG	
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage, Brennwerttechnik, entsprechend des erforderlichen Wärmebedarfs. Viessmann-Kessel (oder gleichwertig), Vollwochenregelung in Abhängigkeit von der Außentemperatur, Niedertemperatur und Nachtabsenkung. Warmwasserspeicher Marke Vaillant (oder gleichwertig). Warmwasserzirkulationspumpen.
Heizkörper	Plattenheizkörper endlackiert weiß, Thermostatventil, Fabrikat Kermi (oder gleichwertig). Größe nach Wärmebedarfsberechnung des Fachingenieurplaners. Im Bad kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis ein Handtuchheizkörper installiert werden.

SIMSE	
Außen	Aus Naturstein, Aluminium oder Holz mit Blechabdeckung in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Innen	Weiß aus lackiertem Holz.

SANITÄR	
Sanitäre Installationen	Fallstränge in Guss (oder gleichwertig), Stichleitungen und Lüftungsleitungen in PVC, Warmwasser- und Kaltwasserleitungen in Kupfer (oder gleichwertig). Alle Armaturen sind in den Wohnungen (sofern technisch möglich) unter Putz einzubauen. Vorwandinstallation mit Vorsatzschalen in den Bädern. Einrichtungsgegenstände in der Standardfarbe weiß.
Einbauwanne	Körperform, aus Stahl nach DIN, Fabrikat Kaldewei (oder gleichwertig). Einhebelmischer unter Putz, Handbrause.
Dusche	Sämtliche Duschen werden in bodentiefer Ausführung hergestellt, inkl. Verfliesung und Bodeneinlauf. Duschtrennwände und Duschtüren werden in Ganzglas ausgeführt.
Waschtisch	Modell Topara (oder gleichwertig) mit Einhebelmischer auf Hahnbank und Handtuchhalter.
Toilette	Wand-Tiefspülklosett Modell Golf (oder gleichwertig), Kunststoffklosettsitz passend zum WC, Geberit-Kombifix, Spülkasten mit Wasserspartaste, Klosettpapierhalter und WC-Bürste.
Waschmaschinenanschluss	Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum mit eigener Zählung, auf Wunsch auch zusätzlich in den Wohnungen.
Küche	Jede Wohnung wird mit einer Markenküche inkl. der üblichen Standardgeräte ausgestattet.
Wasserzähler	Wasseruhren als Unterputzzähler, werden als Mietgeräte geliefert.

Baubeschreibung

ELEKTRO	
Elektroinstallationen	Elektroinstallationen nach Vorschrift (VDE), Unterputzinstallation (sofern technisch möglich). In Keller- und Nebenräumen Aufputzinstallation. Alle Unterputz-Steckdosen und -Taster sowie -Antennendosen werden in alpinweißer Ausführung geliefert.
Abstellräume	1 Brennstelle und 1 Steckdose in Unterputzinstallation, im Keller als Aufputzinstallation.
Technikraum	1 Deckenbrennstelle und 2 Steckdosen.
Wasch- und Trockenraum	1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.
Treppenhaus	Automatische Treppenhausbeleuchtung, relaisgesteuert. Elektrische Türöffneranlage am Hauseingang, 1 Brennstelle mit Beleuchtungskörper je Geschoss, Außenbeleuchtung an der Haustüre, 1 Haussprechanlage, mithörgesichert je Wohnung.
Telefon	Alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Galeriezimmer erhalten eine Telefonanschlussdose.
Antenne	Gemeinschaftsanlage mit Verstärker, Installation gemäß VDE und Satellitenanlage (ohne Receiver). Oder wenn vorhanden, Breitbandkabelanschluss ins Haus für Kabelanschluss. Alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Galeriezimmer erhalten je einen Antennenanschluss.
Wohn- und Esszimmer	2 Brennstellen an Decke mit Serienschalter, 5 Steckdosen.
Schlafzimmer	1 Brennstelle an Decke mit 3 Ausschaltungen, 4 Steckdosen.
Weitere Zimmer und Galeriezimmer	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen.
Küche	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.
Bad	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Brennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung, 2 Steckdosen. Innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung.

BÖDEN	
Bodenbeläge	Alle Wohnräume erhalten Parkettböden schwimmend verlegt in Eiche hell. Galerien und Abstellräume in Wohnungen erhalten die gleiche Ausführung.

FENSTER	
Fenster	Material entsprechend den Auflagen der Sanierungsstelle, voraussichtlich Nadelholz, weiß lackiert, Isolierverglasung. Im Bad Ornamentverglasung. Jeder Raum mit Fenster erhält mindestens 1 Dreh-/Kippbeschlag, alle übrigen Fenster mit Drehflügeln bzw. fest verglasten Elementen, nach Erfordernis Brandschutzverglasung. Gegebenenfalls werden denkmalgeschützte Fenster aufgearbeitet und erhalten raumseitig Isolierverglasungen als Vorfenster.

TÜREN	
Innentüren	Alle Wohnraumtüren, Türblatt und Umfassungszarge in echtholzfurnierter Ausführung. Umlaufendes Dichtungsband, Buntbartschloss, eloxiertes Edelstahldrückerpaar, Schild und Schlüssel. Bei Badtüre mit Badzellenschloss und Wand- oder Türstopper an allen Türen. Gegebenenfalls sind bestehende, hochwertige Türen als Kulturgut zu erhalten. Diese werden entsprechend aufgearbeitet, saniert und neu lackiert.
Wohnungseingangstüren	Eingangstüre in Ausführung weiß mit erhöhtem Einbruchschutz, WK 3, Profilzylinder und Absenkdichtung. Sicherheitsschloss mit mind. 3 Schlüsseln passend zur Schließanlage (Schlüsselsystem für Haustüre, Wohnungstüre und Abstellraum), Türspion, je einen Türstopper.
Haustüre	Haustüre bestehend, wird nach Abstimmung mit der Denkmalpflege mit entsprechenden Beschlägen aufgearbeitet. Elektrischer Türöffner mit passender Schließanlage, bei Glasfüllungen mit blickdichtem Glas. Über dem Hauseingang wird eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder angebracht.
Treppenhaus	Erhalt und Aufarbeitung der vorhandenen Treppen- und Geländerkonstruktion unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen und baurechtlichen Bestimmungen.

Baubeschreibung

GIPSERARBEITEN / ESTRICH

Wohnräume	Decken und Wände erhalten streichfähigen Gipswandputz bzw. bestehende Putzflächen werden saniert. Alternativ: Einbau von Gipskartonplatten, zum Teil Maschinenputz. Die innenseitigen Außenwände erhalten eine Wärmedämmung. Bei brandschutztechnischen Auflagen können sich die Deckenkonstruktionen noch ändern.
Dachschrägen	Werden mit Gipskarton bekleidet. Dahinter erfolgt die notwendige Wärmedämmung mit Dampfbremse. Tragwerk teilweise sichtbar.
Außenputz	Ausbessern und Sanieren der Außenwände. Zweimaliger Farbanstrich in Abstimmung mit dem Denkmalamt.
Estrich	Schwimmender Estrich einschließlich Wärme- und Tritt-Schallisolierung nach bauphysikalischen Erfordernissen als Trockenestrich oder Gussasphalt. Nebenräume im UG: Glattstrich mit Bodenbeschichtung grau.

FLIESEN

Fliesenarbeiten	Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Käufer in einem Fliesenfachgeschäft, welches noch benannt wird.
Bodenfliesen	Alle Bodenfliesen Abriebgruppe 3, Rutschfestigkeit nach Vorschrift, Bodenfliesen 55,00 €/m² inkl. MwSt. Format 20x20 bis 30x60 cm. Dies entspricht einem Fliesenstudiopreis von 30,00 €/m² inkl. MwSt.
Wandfliesen	Wandfliesen 55,00 €/m² inkl. MwSt. und Verlegen. Format 15x20 bis 25x40 cm. Dies entspricht einem Fliesenstudiopreis von 30,00 €/m² inkl. MwSt.
Bäder	Wandfliesen werden mind. 1,80 m hoch verlegt. Bodenfliesen wie oben. Dachschrägen werden nicht gefliest.

MALERARBEITEN

Malerarbeiten	Die Fenster erhalten einen vorschriftsmäßigen Endanstrich. Wände, Decken und Dachschrägen werden mit einem Silikatanstrich weiß gestrichen. Die Dachschrägen erhalten eine Gipskartonverschalung. Sämtliche Nebenräume, Waschraum und Heizraum erhalten an Wänden einen weißen Dispersionsanstrich. Bodenbeschichtung grau in allen Kellerräumen mit Glattstrich; Gehwegplatten bleiben unbeschichtet. Das Treppenhaus erhält einen Kratzputz weiß, Körnung 2 mm (oder gleichwertiges).

BRIEFKASTEN / KLINGELANLAGE

Briefkasten- mit Klingelanlage	Briefkastenanlage (mind. DIN A4 Größe) Fabrikat Renz (oder gleichwertig), mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, lackiert.

VERBRAUCHSMESSUNG

Verbrauchsmessung	Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung mit Warmwasserzähler gemessen. Wasserzähler in den Wohnungen als Unterputzzähler. Die Heizkörper werden mit elektronischen Viterra-Verbrauchszählern (Picco) ausgestattet. Alternativ erfolgt die Verbrauchserfassung mit Wasserzählern und Wärmemengenzählern. Elektrizität wird für jede Wohnung mit Elektrozähler gemessen. Für das Treppenhauslicht und Pumpen wird ein Elektroallgemeinzähler installiert.

BAUREINIGUNG

Baureinigung	Besenreine Baureinigung einschließlich Fensterreinigung.

DÄMMUNG

Dämmung	Sämtliche Außenwände werden innenseitig wärmegedämmt, nach bauphysikalischer Berechnung.

Berechnung

STEUERSPARMÖGLICHKEITEN FÜR EIGENNUTZER UND KAPITALANLEGER

Die nachfolgende, vereinfachte Beispielrechnung veranschaulicht, wie Sie durch den Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie Steuern sparen können.

Wichtiger Hinweis: Die hier dargestellte Beispielrechnung dient lediglich der Veranschaulichung der steuersparenden Wirkung der Denkmal-AfA. Sie stellt keinerlei Empfehlung oder eine steuerliche Beratung dar. Bitte beziehen Sie für Ihre Planung einen Steuerberater mit ein. Nur er kann Ihnen genau sagen, wie sich die Denkmalabschreibung in Ihrem Fall konkret auswirkt.

KAUF ZUR EIGENNUTZUNG

Beispielrechnung: Ein verheirateter Eigennutzer ohne Kind kauft im Lindenpalais/Gartenstraße eine 110,23 m² große 3-Zimmer-Wohnung.
Annahmen: 16.559 € Eigenkapital

Kaufpreis (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	**331.178,00 €**
davon Sanierungsaufwand	195.108,00 €
Steuerbelastung (vor Immobilienkauf)	
zu versteuerndes Einkommen (ohne Immobilie)	60.000,00 €
zu zahlende Steuer	11.869,00 €
Abschreibung auf Sanierungsanteil	
(9 % von 195.108 € über 10 Jahre*)	-18.438,00 €
neues zu versteuerndes Einkommen	41.562,00 €
zu zahlende Steuer	6.144,00 €
Steuerersparnis (über 10 Jahre Laufzeit)	
bisher zu zahlende Steuer	11.869,00 €
zu zahlende Steuer (nach Immobilienkauf)	6.144,00 €
jährliche Steuerersparnis	**5.725,00 €**
je Monat	**477,08 €**
Monatlicher Aufwand für die ersten 10 Jahre:	
Zins Bankdarlehen (136.000 € x 4 % / 12)	828,00 €
Hausverwaltung	33,00 €
Instandhaltung	21,00 €
Steuerersparnis	-477,83 €
Summe (vor Tilgung)	**405,00 €**
Bezogen auf eine Mietwohnung entspricht dies einer Kaltmiete von 405,00 Euro! (für 9 Jahre)	

Die Modernisierung von Sanierungsobjekten wird vom Gesetzgeber gefördert. Zur Sanierung aufgewendete Kosten können nach den Paragraphen 7h und 10f des Einkommensteuergesetzes steuermindernd geltend gemacht werden. Dies gilt für denkmalgeschützte Gebäude und Immobilien in Sanierungsgebieten, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Sanierungsaufwendungen werden wie Sonderausgaben behandelt und wirken sich einkommensteuersenkend aus. Die tatsächliche Höhe der Aufwendungen, die zum Erhalt und zur Nutzung des Gebäudes angesetzt werden können, werden nach Baufertigstellung von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Sowohl Vermieter als auch Eigennutzer können sich diesen Steuervorteil aus den Gesetzen zu Nutze machen.

Für Eigennutzer bedeutet dies:
10 Jahre lang
9 % Sonderabschreibung der Sanierungskosten

* inkl. anteiliger Nebenkosten

KAUF ALS KAPITALANLAGE

Beispielrechnung: Ein verheirateter Anleger kauft
im Lindenpalais/Gartenstraße eine 110,23 m² große 3-Zimmer-Wohnung.
Annahmen: 16.509 € Eigenkapital und 7,50 €/m² Miete

Kaufpreis (inkl. Anschaffungsnebenkosten)		**331.178,00 €**
davon:	Anteil Grund und Boden	81.294,00 €
	Anteil Altbausubstanz	48.776,00 €
	Stellplatz	6.000,00 €
	Anteil Sanierungsaufwand	195.108,00 €
Steuerbelastung (vor Immobilienkauf)		
zu versteuerndes Einkommen (ohne Immobilie)		60.000,00 €
zu zahlende Steuer		11.869,00 €
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		
Mieteinnahmen (Nettokaltmiete 857 € x 12 Monate)		10.284,00 €
Werbungskosten		
	Fremdkapitalzins (331.178 € x 3 %)	-9.936,00 €
	Hausverwaltung	-528,00 €
	Instandhaltung	-333,00 €
Unterdeckung		-513,00 €
Abzugsfähige Kosten		
aus Unterdeckung abzgl. Instandhaltung		181,00 €
Abschreibung auf Sanierungsanteil		
(9 % von 195.108 € über 8 Jahre*)		18.438,00 €
(ab dem 9. Jahr 7 % von 195.108 € über 4 Jahre*)		
Normalabschreibung auf Altbausubstanz		
(2,5 % von 48.776 €)		1.406,00 €
Abzugsfähig gesamt		20.025,00 €
Neues zu versteuerndes Einkommen		
zu versteuerndes Einkommen		60.000,00 €
Verluste aus Vermietung und Verpachtung		-20.025,00 €
		39.975,00 €
Zu zahlende Steuer		
neues zu versteuerndes Einkommen		39.975,00 €
darauf zu zahlende Steuer		5.691,00 €
bisher zu zahlende Steuer		11.869,00 €
jährliche Steuerersparnis		**6.178,00 €**
(für die ersten 8 Jahre)		
monatliche Steuerersparnis		514,83 €
monatliche Unterdeckung		-42,75 €
tatsächliches monatliches Guthaben		**472,08 €**
(für die ersten 8 Jahre)		

Für Vermieter bedeutet dies:
40 Jahre lang
2,5 % Abschreibung auf die Altsubstanz

sowie

8 Jahre lang
9 % Sonderabschreibung für Sanierungskosten

und danach

4 Jahre lang
7 % Sonderabschreibung für Sanierungskosten

* inkl. anteiliger Nebenkosten

Wichtig für Sie

Grundlage zur Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung, alle behördlichen Auflagen sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik. Die angegebenen Maße in den Grundrissplänen sind Fertigmaße und können planungs- und konstruktionsbedingte Abweichungen enthalten. Änderungen der Baubeschreibung, die keine Qualitätsminderung mit sich bringen sowie solche, die aus technischen Gründen oder auf Anordnung der Baubehörde oder der Denkmalbehörde notwendig sind, müssen vorbehalten werden. Dazu gehört auch der eventuelle Austausch von Baumaterialien, die dann durch gleichwertige ersetzt werden dürfen.

Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes können in der Baubeschreibung vorab nicht alle Umstände definiert werden.
Aus diesem Grunde sind Formulierungen enthalten, wie z. B. „…nach Erfordernis…“, „…wo dies möglich ist…“, „…vorbehaltlich der Genehmigung…“, usw. Alle anfallenden Entscheidungen zur technischen Notwendigkeit und zu gestalterischen Fragen trifft der Architekt. Sonstige auftretenden, offenen Formulierungen werden vom Bauträger, in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten, festgelegt.

Sollten sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen Änderungen wie z. B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen, Änderungen in der Badeinrichtungsplanung etc. ergeben, wird dem zugestimmt. Vorausgesetzt, diese bedeuten keine Wertminderungen. Der Käufer ist darüber in Vorkenntnis zu setzen.

Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen werden zum Festpreis im Rahmen eines Kaufvertrages mit Sanierungsverpflichtung veräußert. Der Erwerber erhält nach Kaufabwicklung eine schlüsselfertige und denkmalgerecht sanierte Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen. Ein Risiko besteht darin, dass auch Leistungspartner dieses Angebotes leistungsunfähig werden können. In diesem Fall können gegen den Veräußerer Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt werden.

Der hier angebotene Bauträgerkaufvertrag enthält eine Garantie des Bauträgers hinsichtlich der Fertigstellung der Bezugsfähigkeit der jeweiligen Eigentumswohnung. Den Erwerber trifft wegen der garantierten Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung kein Bauzeitrisiko. Auch die hier garantierten Bauzeiten können überschritten werden. Für hieraus entstehende Schäden haftet der Veräußerer. Wenn der Veräußerer leistungsunfähig wird, lassen sich diese Ansprüche jedoch nur teilweise oder gar nicht mehr durchsetzen.

Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien, wobei hierfür ein Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das die Vertragsparteien unterzeichnen. Es können auch Teilabnahmen, z. B. gewerkeweise oder bauabschnittsweise durchgeführt werden. Die Wirkung der Gewährleistung beginnt, nachdem die letzte Abnahme der Bauleistung erfolgt ist. Sie beträgt dann 5 Jahren nach § 633 ff BGB für die Bauleistung. Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Verkäufer verlangen. Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind die Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht durchsetzbar. Die mitgelieferten Zubehöre wie Heiztechnik, Installationen etc., bewegliche und feuerberührende Teile unterliegen der Gewährleistungspflicht des Zulieferers.

Für eventuell von dem Auftragnehmer zugestimmten Eigenleistungen ist der Auftraggeber selbst bzw. dessen Lieferant zuständig. Eine Haftung hierfür hat der Auftragnehmer nicht zu vertreten.

Die Zahlung erfolgt nach Ratenzahlungsplan gemäß des Bautenfortschritts (§ 3 MaBV/Makler- und Bauträgerverordnung). Der Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben. Durch die Schutzvorschrift des §3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe die Zahlung leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Die MaBV besichert aber nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten.

Diese Unterlagen werden dem Erwerber nur nach Maßgabe des Angabenvorbehaltes und des nachfolgenden Haftungsvorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner einschließlich der beauftragten Vertriebsgesellschaften sowie deren Geschäftsführer, Mitarbeiter und beauftragten Untervermittler für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für Verletzungen eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dabei können die Angaben dem jeweiligen Vertragspartner nur insoweit zugeordnet werden, als sie aus dem von diesem übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich im Einzelfall hergeleitet werden können.

Eine gesamtschuldnerische Haftung des Vertragspartners und besonders der Vertriebsgesellschaft oder ihrer Unter- und Weitervermittler ist ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadensverursachung beschränkt. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Alle vertraglichen oder quasi vertraglichen Ansprüche (wie aus Vertrauenshaftung oder konkludenter Beratung) verjähren vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen, spätestens nach Ablauf von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages. Dies gilt auch für Rechtsansprüche aus unerlaubten Handlungen, soweit diese nicht auf Vorsatz beruhen.

Wichtig für Sie

Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (Juni 2012) sowie den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können Fehler enthalten sein und sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtssprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Alle Angaben in diesen Unterlagen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum derzeitigen Zeitpunkt (Juni 2012) überprüft. Bitte prüfen Sie aus diesem Grund, ob und wie diese Ausführungen auf ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet, weisen Immobilien bislang eine positive Wertentwicklung auf.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielbare Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Veräußerer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber blieben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Veräußerer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers.

Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach § 7i EStG ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung durch das Denkmalamt erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später vom Denkmalamt festgesetzten Sanierungskosten abweichen. Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstandes erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei selbstverständlich nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden dürfen. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die Grundrisse sind nicht im Maßstab 1:100 und somit nicht zur Maßentnahme geeignet. Für deren Richtigkeit kann im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Veräußerer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.

ZDC Lindenpalais GmbH & Co. KG
Norisstraße 28
91154 Roth
E-Mail: info@linden-palais.de
www.linden-palais.de

Ihr Vertriebs-Ansprechpartner:

Wir freuen uns auf Sie!

WordWorxx Werbeagentur GmbH