

EXPOSÉ

LOUISENSTRASSE 25, 01099 DRESDEN



Zur Dresdner Neustadt gehören der heute als Innere Neustadt bezeichnete rechtseibische Stadtkern, die westlich davon gelegene Leipziger Vorstadt mit dem Hechtviertel, die Äußere Neustadt, bestehend aus Antonstadt und Radeberger Vorstadt sowie das ehemalige Militärgelände der Albertstadt. Ausgangspunkt der Besiedlung der rechts

der Elbe gelegenen Gebiete war die 1350 erstmals erwähnte Stadt Altdresden, die seit 1549 zu Dresden gehört. Nach dem Stadtbrand 1685 wurde dieser Teil auf völlig verändertem Grundriss planmäßig wiederaufgebaut und trägt seither den Namen Neustadt. Bis zur Abtragung der Festungsanlagen blieb die Bebauung im wesentlichen auf

das Gebiet zwischen Neustädter Markt und Albertplatz beschränkt. Erst nach 1817 konnte sich die Neustadt über den mittelalterlichen Kern hinaus ausdehnen. Heute zeigt sich die Äußere Neustadt als ein in sich geschlossener und urbaner Stadtteil, welcher sich weitgehend mit dem Gesicht aus der Zeit seiner Entstehung zeigt.

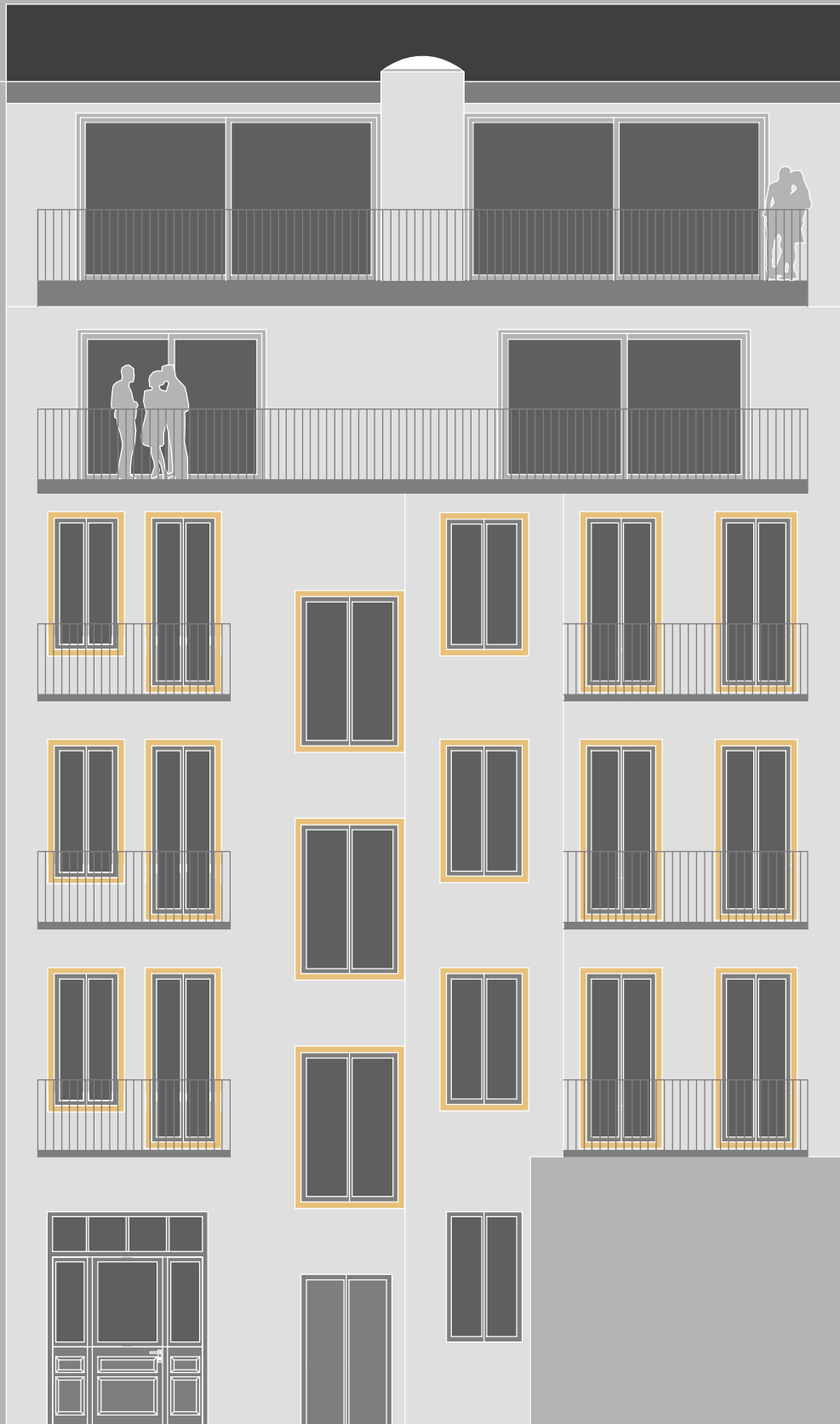


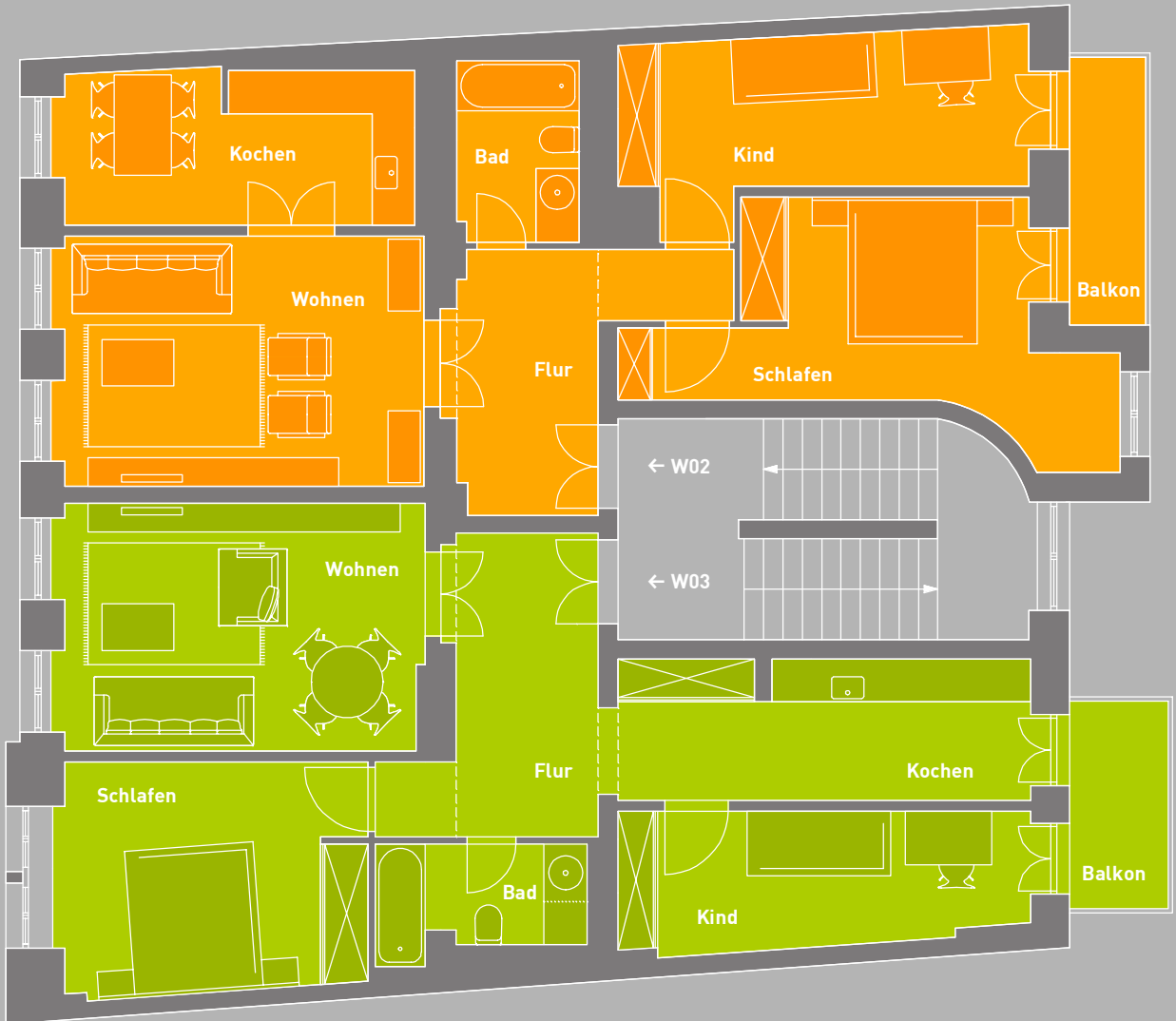
Das repräsentative Gründerzeithaus Louisenstraße 25 liegt im Dresdner Stadtteil Äußere Neustadt, einem der größten förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete. In ca. 250 m Entfernung befindet sich der Mittelpunkt des gesamten Stadtteils Neustadt, der Albertplatz. Vom Albertplatz aus erschließt sich sowohl für den Indi-

vidualverkehr, als auch für den öffentlichen Personennahverkehr das gesamte übrige Dresdner Stadtgebiet in optimaler Weise. Die Louisenstraße entwickelte sich in den letzten Jahren mit zunehmender Sanierung des gesamten Ensembles zu einer ausgesprochen attraktiven Wohn- und Einkaufsstraße, die mit ihren vielen

Läden unterschiedlichster Branchen, den Höfen und Gaststätten zum flanieren einlädt. Dementsprechend weist die Louisenstraße während der ganzen Woche eine hohe Fußgängerfrequenz auf. Zusammen mit den benachbarten Straßen ist die Louisenstraße Teil des eigentl. Geschäftsviertels der Dresdner Neustadt.







Wohnung W02

Wohnen	17,97 m ²
Kochen	10,67 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Kind	13,22 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	9,42 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 73,29 m²

* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohnung W03

Wohnen	17,63 m ²
Kochen	11,46 m ²
Schlafen	13,81 m ²
Kind	10,92 m ²
Bad	4,25 m ²
Flur	9,86 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 69,91 m²

* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung



Wohnung W04

Wohnen	18,04 m ²
Kochen	10,75 m ²
Schlafen	15,94 m ²
Kind	13,22 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	9,48 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 73,67 m²

* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohnung W05

Wohnen	17,70 m ²
Kochen	11,46 m ²
Schlafen	13,85 m ²
Kind	10,92 m ²
Bad	4,22 m ²
Flur	9,81 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 69,94 m²

* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung



Wohnung W06

Wohnen	17,90 m ²
Kochen	10,78 m ²
Schlafen	16,66 m ²
Kind	13,37 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	9,38 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 74,33 m²

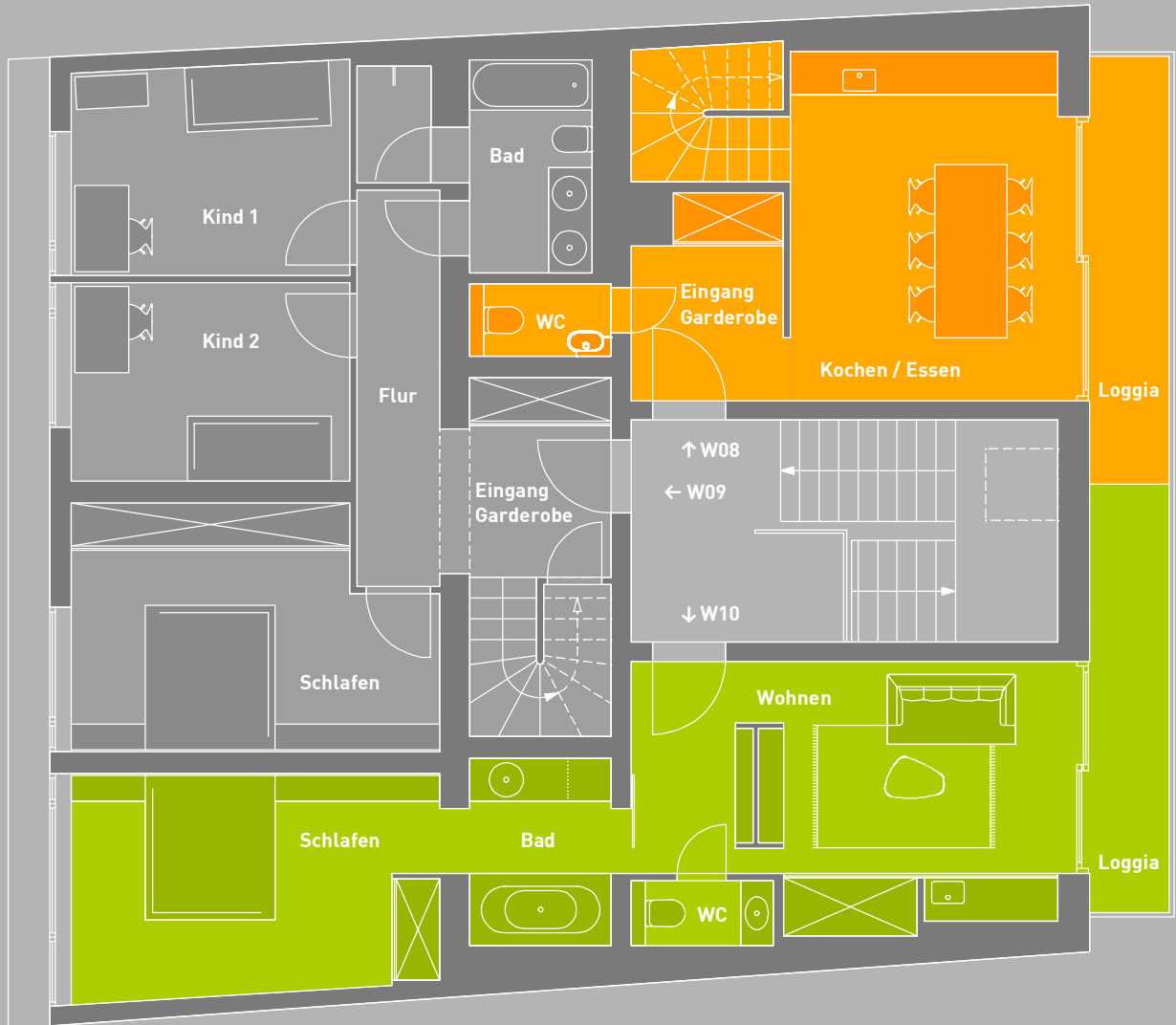
* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohnung W07

Wohnen	17,46 m ²
Kochen	11,60 m ²
Schlafen	14,07 m ²
Kind	10,96 m ²
Bad	4,27 m ²
Flur	9,94 m ²
Balkon*	1,98 m ²

Gesamtfläche 70,28 m²

* Balkon 3,96 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung



Wohnung W08

Wohngeschoss 1

Eingang	5,74 m ²
Kochen / Essen	18,98 m ²
WC	1,76 m ²
Treppe	3,96 m ²
Loggia*	3,26 m ²

* Loggia 6,53 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohngeschoss 2

Wohnen	19,90 m ²
Schlafen	14,06 m ²
Kind	14,33 m ²
Bad	4,97 m ²
Flur	6,24 m ²
Austritt*	2,46 m ²
Terrasse*	3,05 m ²

* Terrasse 4,92 m²
* Terrasse 6,10 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Gesamtfläche 98,71 m²



Wohnung W08

Wohngeschoss 1

Eingang	5,74 m ²
Kochen / Essen	18,98 m ²
WC	1,76 m ²
Treppe	3,96 m ²
Loggia*	3,26 m ²

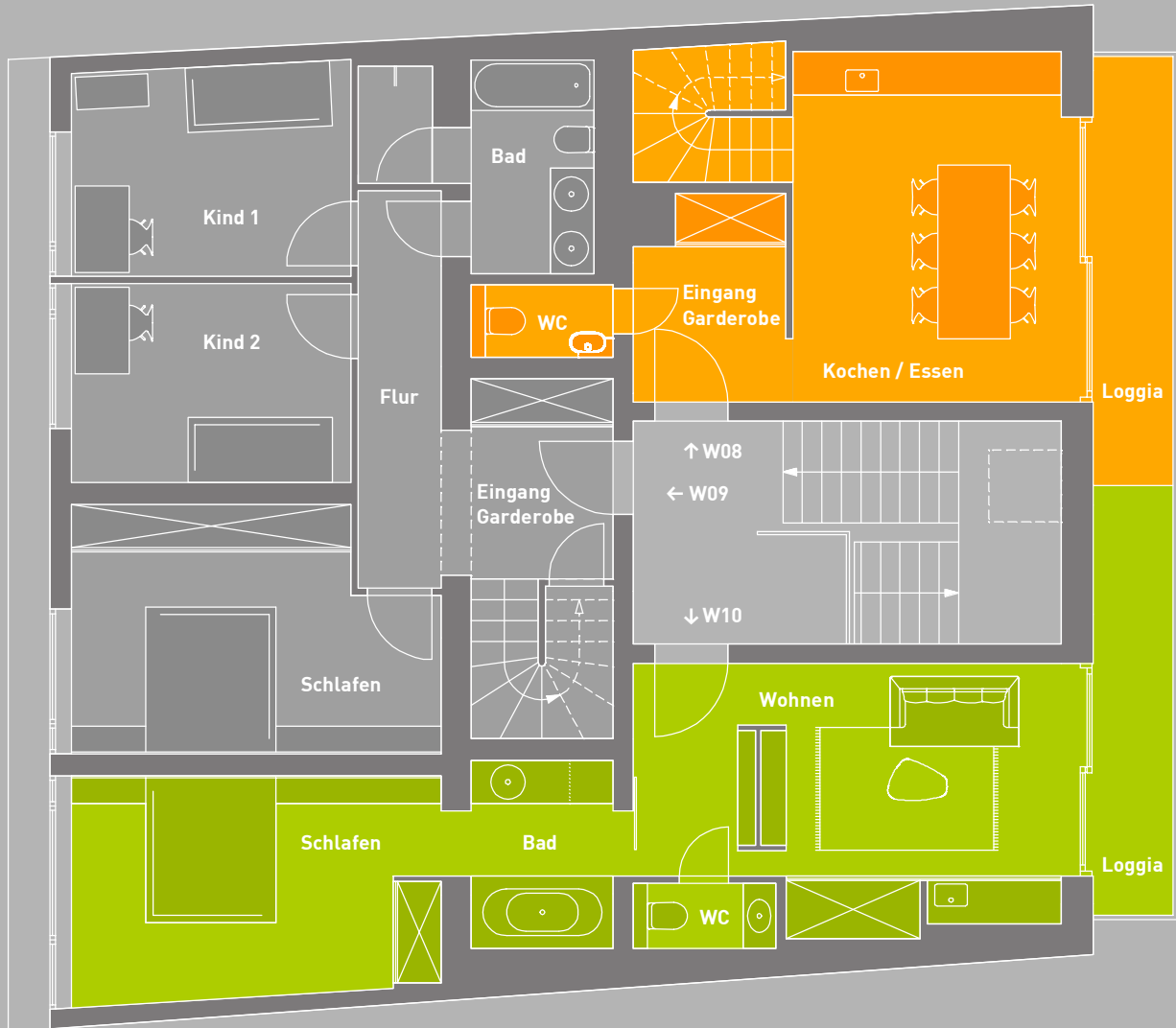
* Loggia 6,53 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohngeschoss 2

Wohnen	19,90 m ²
Schlafen	14,06 m ²
Kind	14,33 m ²
Bad	4,97 m ²
Flur	6,24 m ²
Austritt*	2,46 m ²
Terrasse*	3,05 m ²

* Terrasse 4,92 m²
* Terrasse 6,10 m²
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Gesamtfläche 98,71 m²



Wohnung W09

Wohngeschoss 1

Eingang	5,41 m ²
Schlafen	16,05 m ²
Kind 1	11,20 m ²
Kind 2	10,62 m ²
Bad	7,11 m ²
Flur	7,14 m ²
Treppe	4,33 m ²

nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohngeschoss 2

Wohnen- Kochen- Essen	56,85 m ²	
WC	1,67 m ²	
Austritt*	1,96 m ²	* Terrasse 3,92 m ²
Terrasse*	3,05 m ²	* Terrasse 6,10 m ²

nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Gesamtfläche 125,39 m²



Wohnung W09

Wohngeschoss 1

Eingang	5,41 m ²
Schlafen	16,05 m ²
Kind 1	11,20 m ²
Kind 2	10,62 m ²
Bad	7,11 m ²
Flur	7,14 m ²
Treppe	4,33 m ²

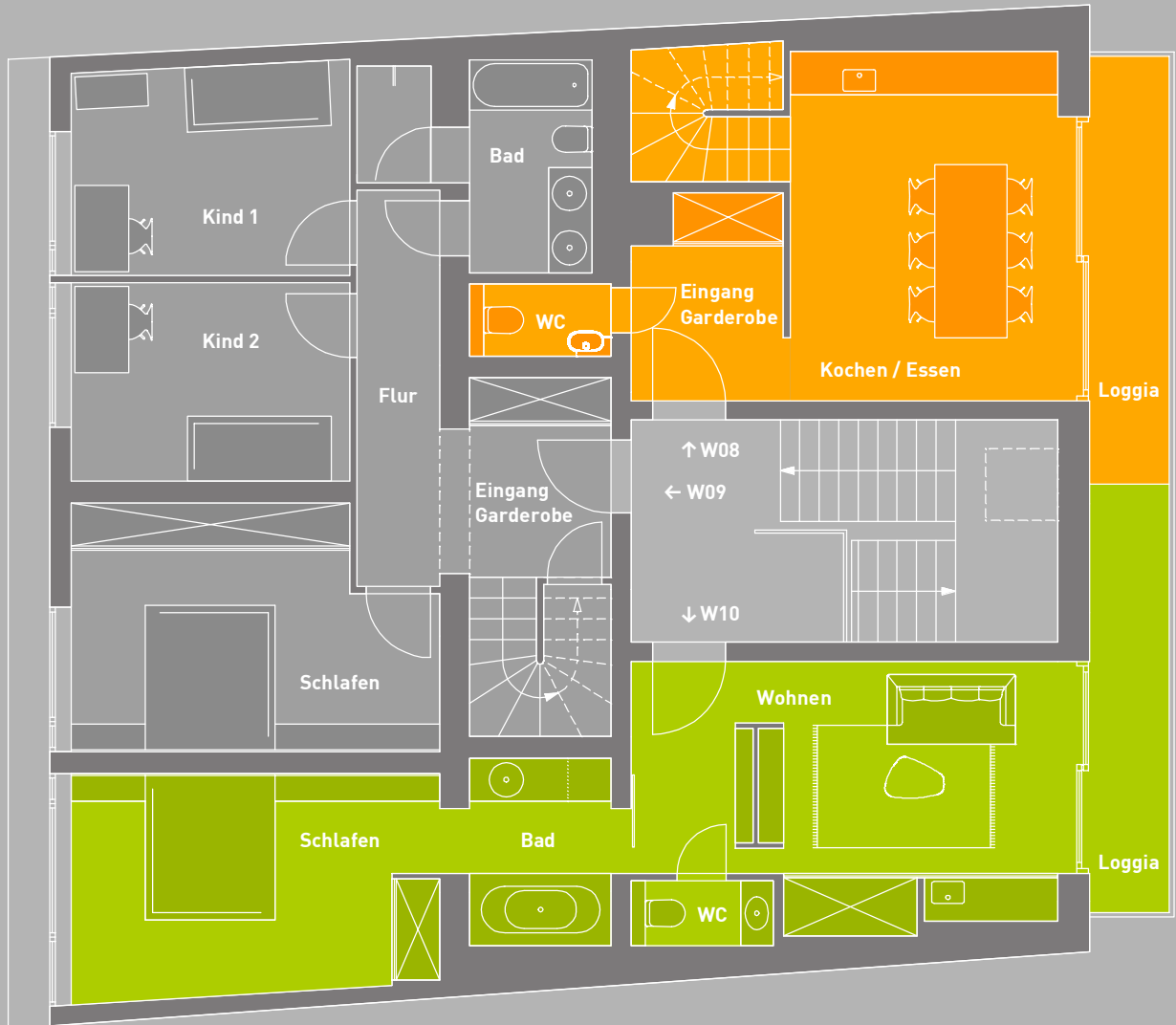
nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Wohngeschoss 2

Wohnen- Kochen- Essen	56,85 m ²	
WC	1,67 m ²	
Austritt*	1,96 m ²	* Terrasse 3,92 m ²
Terrasse*	3,05 m ²	* Terrasse 6,10 m ²

nach DIN 283 der
II. Berechnungsverordnung

Gesamtfläche 125,39 m²



Wohnung W10

Wohnen	20,78 m ²	
Schlafen	15,89 m ²	
Bad	5,10 m ²	
WC	1,59 m ²	
Loggia*	3,26 m ²	* Terrasse 6,53 m ² nach DIN 283 der II. Berechnungsverordnung
Gesamtfläche	46,62 m²	



Fenster- und Türdrückergarnitur aus Edelstahl von FSB
(im Dachgeschoss)



Schalterprogramm LS 990 in weiß von JUNG

die originalen extrabreiten Holzdielen werden abgeschliffen und neu versiegelt



Das Gründerzeithaus ist geprägt von seinen großen Raumhöhen, den fein proportionierten doppelflügligen Türen, den großzügig dimensionierten Fenstern sowie den Dielen, die Breiten bis zu 45 cm erreichen. Der Charakter des Hauses sowie der Wohnungen soll weiterhin beibehalten werden und zur

Geltung kommen. So werden die weiterhin im Raumkonzept enthaltenen Türen aufgearbeitet und erhalten eine neue Oberfläche sowie neue Türdrücker, welche mit den Fenstergriffen abgestimmt sind. Der Dielenboden wird komplett überarbeitet und neu versiegelt. In den Küchen wird ein

Keramikbelag in Schieferoptik verlegt. Der Fliesenspiegel der Küchen wird in weißem Glasmosaik ausgeführt. Die Raumwände erhalten eine fein-körnige Tapete mit hellem Innendispersionsanstrich. Das zeitlos klassische Installationsprogramm LS 990 von Jung fügt sich in die Raumgestaltung ein.



Einbauwaschtisch der Marke Alape



Armaturen aus der Serie Talis S von Hansgrohe

die Wände werden mit weißem Glasmosaik belegt



Die Bäder sollen sich freundlich und hell in die Raumstruktur der Wohnungen einfügen. So werden die Wände türhoch mit weißem Glasmosaik belegt, die Wände bekommen so „Tiefe“

und eine lebendige Oberfläche. Großzügigkeit geben den Bädern die in Waschtische eingelassenen Einbau- becken der deutschen Marke Alape. Die Badewannen Saniform von Kaldewei

werden konsequent zwischen die Bad- wände eingepasst. Für alle Sanitär- objekte kommt das Programm Talis S von Hansgrohe mit verchromter Oberfläche zum Einsatz.

Bei dem Objekt Louisenstraße 25 es sich um ein in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegendes Gebäude. Es wird unter besonderer Beachtung der Auflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz saniert und modernisiert.

Das Gebäude wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die vorgefundene Substanz der tragenden Konstruktionen ist, abgesehen von wenigen Schadstellen, als gut zu bezeichnen.

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
- Treppenhaus einschließlich Treppenläufe
- Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen.

Die Grundrisse werden entsprechend den modernen Wohnbedürfnissen neu gestaltet. Das Dachgeschoss wird um eine Etage erweitert.

Rohbau:

1. Mauerwerk:

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben.

Neue nichttragende Innenwände werden als GK – Ständerwände (Leichtbauweise) ausgeführt. Die Gipskarton (GK) – Ständerwände werden gespachtelt, alle sonstigen neuen Wände erhalten – soweit erforderlich – einen einlagigen Innenputz. Das erdberührende Mauerwerk auf der Hofseite wird bis auf den Kellerfußboden freigelegt, verputzt und mittels eines Abdichtungssystems geschützt.

2. Fassade / Sandsteinelemente:

Die Klinkerfassade auf der Straßenseite wird gereinigt und instandgesetzt, die Putzfassaden auf der Hofseite wird ebenfalls instandgesetzt und soweit erforderlich mit einem neuen Oberputz versehen. Die farbige Gestaltung der Fassaden erfolgt nach Absprache mit dem Denkmalamt. Sandsteingewände, Zierbänder und Verblendungen der Straßenseite werden gereinigt und instandgesetzt.

3. Dachaufbau:

Der vorhandene Dachstuhl wird zurückgebaut. Das Haus wird entsprechend der Planung um eine Etage nach oben erweitert. Das neue flachgeneigte Dach erhält eine Eindeckung mit Bitumenschweißbahn. Das Dach wird über verdeckt liegende Rinnen entwässert.

4. Balkone:

Hofseitig erhalten die Wohnungen je einen Balkon aus einer verzinkten Stahlkonstruktion und werden über Wasserspeier oder durch die Einbindung in das Regenfallrohr entwässert. Farbige Gestaltung und Ausführung entsprechend den Auflagen der Bauaufsichtsbehörde und des Denkmalamtes. Die Brüstungsgeländer werden als Stangengeländer ausgebildet, Fußbodenbelag in Holz.

5. Spenglerarbeiten:

Die Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt, die Einbindung erfolgt in verzinkte oder SML – Standrohre mit Revisionsöffnung, welche an die Grundleitungen angeschlossen sind.

Technischer Ausbau:

1. Sanitärinstallation:

Die Ausführung und Dimensionierung erfolgt nach den Planungsvorschlägen oder Berechnungen der Fachingenieure. Das Gebäude wird ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem und die notwendigen Revisionsschächte gemäß Entwässerungsplanung an das öffentliche Netz angeschlossen. Warm- und Kaltwasserverbrauch werden mit Wasserzählern in jeder Wohnung ermittelt.

2. Sanitärobjekte:

Die Sanitärobjekte bestehen aus Badewanne, WC und Waschtisch in weiß. Einrichtung und Anzahl entsprechen den Darstellungen in den Grundrissplänen. Die Armaturen haben verchromte Oberflächen.

Bad: Einbauwanne aus emailliertem Stahlblech mit Ab- und Überlaufgarnitur, Brauseschlauch und Brausestange, Einbauwaschtisch mit Durchmesser ca. 55 cm mit Einhebelmischbatterie, Hänge - Tiefspül - WC mit Unterspülkasten, WC Sitz und Deckel aus Kunststoff sowie Papierhalter.

3. Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen, Wasserablauf am Fallstrang.

4. Heizung:

Im Heizungskeller entsteht eine Gas - Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und außentemperaturgesteuerten Regelungen für die Heizung mit Nachtabsenkung. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt. Die Heizleitungen werden in Kupferrohr oder Kunststoff mit Thermostatventilen in allen Aufenthaltsräumen ausgeführt. Im Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung eingebaut.

Eine ausreichende Isolierung verhindert Wärmeverluste und erhöht so den Wirkungsgrad der Anlage. Die Wärmeverbrauchsmessung erfolgt mit entsprechenden Messuhren (Verdunstungszählern) in der gesetzlich geforderten Form.

5. Lüftungsanlage:

Zur ausreichenden Entlüftung der innenliegenden Bäder werden Lüfter mit Nachlaufschaltung installiert.

Technischer Ausbau:

6. Elektroinstallation:

Die Installation erfolgt lt. VDE-Vorschriften und entsprechend den Auflagen und technischen Bestimmungen des lokalen Versorgungsunternehmens. Im Keller befindet sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung.

Folgende Steckdosen / Lichtschalter / Anschlüsse sind vorgesehen:

Raum	Steckdose	Lichtschalter	Anschluss
Wohnzimmer	2 x Doppel 2 x Einfach 1 x 3'er Kombi	2	Telefon Radio TV
Schlafzimmer	3 x Doppel	2	Telefon Radio TV
Flur	1 x Einfach	2	
Kinderzimmer	3 x Doppel 1 x Einfach	1	Telefon Radio TV
Küche	8 x Einfach	1	E- Herdanschluss Anschluss Dunstabzug
Bad	1 x Einfach	1	
Kellerabteile	1 x Einfach	1	

In jedem Raum wird ein Deckenauslass installiert. Die Klingel- und Gegensprechanlage wird von der Haustür zu den Wohnungsfluren verlegt. Sämtliche Allgemeinräume wie Treppenhaus, Kellerflur, Technikräume u.s.w. werden nach Erfordernis mit Leuchten ausgestattet. Ausgehend vom zentralen Anschlusspunkt wird in jede Wohnung die Verkabelung für die Einrichtung des Kabelanschlusses verlegt.

Die technische Ausstattung für den Kabelempfang oder ggf. eine Antennenanlage gehört nicht zum Lieferumfang.

Der hohe Qualitätsstandard des Objektes wird nicht zuletzt durch hochwertige Ausbaumaterialien bestimmt.

1. Fenster

Die Fenster und Türelemente werden in Holz, Farbe innen weiß außen nach Erfordernissen des Denkmalamtes erneuert. Die neuen Fenster werden in der Ansicht den vorhandenen Fensterelementen angeglichen. Die neuen Fensterelemente werden mit Isolierverglasung ausgestattet. Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt.

2. Beschläge:

Sämtliche neuen Fensterelemente werden mit eloxierten Leichtmetallbeschlägen als Einhand - Drehkippsbeschläge ausgestattet.

3. Türen:

Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes aufgearbeitet und erhalten eine neue Oberfläche. Die zu erhaltenden Wohnungstüren werden aufgearbeitet, neue Wohnungstüren werden gemäß DIN 4809 (Schallschutz im Hochbau) in weiß ausgeführt. Alle Türen erhalten Drückergarnituren mit Buntbartschloss. Die Badtüren werden mit einem WC - Schloss ausgestattet. Die Türen der Technikräume werden nach Notwendigkeit als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt.

4. Fliesenarbeiten:

Die Bäder in den Wohnungen werden türhoch mit Mosaik gefliest. Die Küchen erhalten im Bereich der Objektwände und an allen Kopfseiten einen Fliesenspiegel von ca. 60 cm. Auf allen Böden der Bäder und in Teilen der Küchen werden Bodenfliesen in Schieferoptik verlegt.

5. Fußbodenarbeiten :

Der vorhandene Dielenboden wird aufgearbeitet, verschliffen und neu versiegelt.

6. Malerarbeiten:

Innerhalb der Wohnungen werden die Wände mit einer feinkörnigen Raufasertapete ausgestattet. Decken und Wände werden mit einem Innendispersionsanstrich in hellem freundlichen Farbton versehen. Das Treppenhaus erhält einen waschfesten Innendispersionsanstrich, mit einem Sockelanstrich im unteren Drittel.

7.Keller:

Die Kellerabteile werden aus Holz- oder Metallgittern gefertigt.

Außenanlagen:

Die Hof- und Grünflächen werden entsprechend dem Detailplan (Außenanlagen) ausgeführt.

Sonstiges:

1. Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.
2. Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht.
3. Konstruktionsbedingt können bei den Holzbalkendecken eventuell Schwingungen auftreten, welche jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinflussen.
4. Die Schwellenaustrittshöhe zum Balkon wird möglicherweise aus konstruktiven Gründen niedriger – als in den einschlägigen DIN-Bestimmungen vorgegeben – ausgeführt.
5. Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz erheblich 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.

Schlussbemerkung:

Bei den angegebenen Flächen sind die notwendigen Vormauerungen nicht berücksichtigt. Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne, die Ausführungszeichnungen nach dem neusten Stand, sowie die gültigen Detailpläne.

Die Angaben in dieser Baubeschreibung werden auf Grundlage des zum Zeitpunkt vorliegenden Planungstandes ermittelt. Änderungen in der Planung, welche aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen notwendig erscheinen, werden im Zuge der Werksplanung durch das Planungsbüro festgelegt. Änderungen auf Grund von Baugenehmigungen, behördliche bzw. denkmalbehördliche Auflagen werden vom Bauherren anerkannt. Für die genaue Ausführung der Baumaßnahme sind die Detail- und Werkpläne maßgebend.

Dresden, den 01.07.2005



Im Januar 1998 wurde die Firma PALASAX mit Sitz in Dresden gegründet. Die – nicht nur verbale – Verbindung von „Palatina“ (Pfalz) und „Saxonia“ (Sachsen) stand bei der Namensgebung für unsere Firma Pate. Unser Tätigkeitsspektrum erstreckt sich über den Immobilienverkauf, die Planung und Über-

wachung der Baumaßnahmen bis hin zur anschließenden Verwaltung der Immobilien.

Die langjährige branchenbezogene Berufserfahrung aller Mitarbeiter ermöglicht uns, Ihnen einen individuellen Komplettservice aus einer Hand zu bieten. Ob nun bei Planung, Finanzierung, Erwerb, Vermietung,

Verwaltung oder Verkauf von Immobilien – die PALASAX GmbH steht Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Langfristige Werterhaltung der Immobilien durch hohe Sanierungsstandards steht für uns im Mittelpunkt.

- Qualität ist unser Anspruch. -