

# 10 Eigentumswohnungen

**2- / 3- / 4-Raumwohnungen**

**mit Terrasse / Balkon**

**barrierearm mit Aufzug**

**energieeffizient und modern**



**im Zentrum der Kurstadt**

## **Bad Liebenwerda**

**Nordring 3**

# 10 moderne Eigentumswohnungen im Zentrum der Kurstadt Bad Liebenwerda

Sie möchten großzügig, barrierefrei und mitten im Grünen wohnen?  
Sie wollen die Komfortzone „Stadtzentrum“ nicht missen?  
Ihre Kinder sollen Freiräume nutzen können?  
Dann sind Sie hier genau richtig und finden den Volltreffer.

Bad Liebenwerda ist eine Kleinstadt mit ca. 9000 Einwohnern im Süden von Brandenburg und gehört zum Landkreis Elbe Elster. Sie liegt ca. 60 km nördlich von Dresden und rund 85 km östlich von Leipzig.

Die Kurstadt ist verkehrstechnisch günstig über die Bundesstraßen B101 und B183 angebunden. Im Nahverkehr erreichen Sie die benachbarten Städte wie z.B. die Kreisstadt Herzberg, Finsterwalde, Elsterwerda, Riesa, Torgau bequem. Eine Bushaltestelle des ÖPNV ist fast vor der Haustür.

Vom schnell erreichbaren Bahnhof stehen Ihnen die unterschiedlichsten Reiseziele nach Leipzig und Cottbus zur Verfügung. Über nahegelegene Bahnkreuze erreichen Sie Dresden und Berlin.

Auch die Flughäfen Dresden und Leipzig sind in gut 60 Minuten erreichbar.

Ihre Einkäufe und Behördenangelegenheiten können Sie Stadtzentrum fußläufig erledigen. Das Einkaufszentrum „Rösselpark“ und der traditionelle Einzelhandel bietet ein umfangreiches Sortiment.

Bad Liebenwerda bietet auch viele Formen einer hervorragenden Erholung, ob in gemütlichen Gaststätten, auf Rad- und Wanderwegen entlang der „Schwarzen Elster“ oder im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ oder in der Erlebnistherme „Wonnemar“ oder im Waldbad „Zeischa“.

Im Ort gibt es ein Grundschulzentrum und eine Mittelschule sowie verschiedene Kitas. Gymnasien befinden sich in Elsterwerda und Falkenberg/Elster.

Ihr neues Zuhause befindet sich im Nordring mitten im Zentrum der Kurstadt Bad Liebenwerda in einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die Immobilie steht auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück und wird von ruhigen Gartengrundstücken umgeben.





# **BAUBESCHREIBUNG**

## **Allgemeines**

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und beherbergte mehrere Nutzungen. Die letzte umfangreiche Sanierung erfolgte zu Beginn der 90-iger Jahre zu einem Büro- und Wohngebäude. Nach einem zurückliegenden Leerstand wird die Villa zu einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen saniert und umgebaut.

Es entstehen 10 hochwertige Wohnungen, davon sind mindestens 4 barrierefrei, im aktuellen energetischen und technischen Stand. Dazu wird das Gebäude energieeinsparend, nachhaltig und somit klimafreundlich saniert, wodurch der Standard „Effizienzhaus 70“ erreicht werden kann. Im sanierten Nebengebäude entstehen überdachte sichere Fahrradabstellplätze und ein gut belüfteter Raum zur Unterbringung der Mülltonnen.

Die gesamte Hofzufahrt sowie die Kfz-Stellplätze sind ökologisch und wasserdurchlässig gesplittet hergestellt. Es besteht für die jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, gleich oder auch später, im nördlichen Grundstücksbereich eine Fertiggarage auf ihrem Stellplatz (Sondereigentum) aufzustellen. Garageninhaber sollen gleich eine Leerverrohrung vom Keller für die Elektroversorgung erhalten, die später auch für die Nachrüstung einer PV-Anlage geeignet ist.

Für die Barrierefreundlichkeit sorgen ausreichend breite und schwellenlose Türen in den Wohnungen. Im Rahmen des Wohnungsausbaus werden die Duschen ebenerdig ausgeführt. Die Erdgeschosswohnungen werden bereits barrierefrei erreicht. Für die Dach- und Obergeschosswohnungen kann bei Bedarf und durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft ein Personenaufzug nachgerüstet werden.

Ein Vorteil für jeden Käufer wird die Möglichkeit sein, seine Wohnung im Rahmen der baubedingten Gegebenheiten auf seine individuellen Bedürfnisse anzupassen und wenn gewünscht, auch selbst Hand anzulegen. Im Folgenden gilt die Baubeschreibung für das Gesamtobjekt und die zum weiteren Ausbau vorbereiteten Wohnungen. Im Anschluss werden dann die zur Verfügung stehenden Ausbaupakete beschrieben.

## **Wände**

Das historische Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet, das mit der Sanierung in energetischer und abdichtungstechnischer Hinsicht bauphysikalisch auf den heutigen technischen Stand gebracht wird. Unabhängig von der Ist-Situation werden alle Wände gegen Feuchtigkeit gesperrt.

Neue Außenwände werden aus hochdämmenden Porotonziegeln oder Porenbeton errichtet.

Das Außenwandmauerwerk bleibt im baulichen und energetischen Bestand. Ein zusätzlicher Vollwärmeschutz kann individuell nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft aufgebracht werden, wobei eine Beantragung von staatlichen Fördermitteln Einfluss nehmen soll.

Innenwände werden als Mauerwerks- oder Trockenbauwände errichtet. In Abgrenzung zwischen Wohnung und Treppenraum sowie zwischen den Wohnungen erhalten die Trockenbautrennwände eine beidseitige dreilagige Gipskartonbeplankung, die einen verbesserten Schallschutz gewährleistet

## **Geschossdecken**

Im Bereich des Kellers gibt es die historische Ziegeldecke.

Die Erd- und Obergeschossdecke besteht teilweise aus einer Holzbalkendecke und einer neuen Stahlbeton- bzw. Ziegeldecke und werden mit einer Gipskarton-Unterhangdecke abgehängt.

Im Dachgeschoss werden alle Dachschrägen und waagerechten Deckenbereiche ebenfalls mit Gipskarton beplankt.

Alle Deckenuntersichten werden malerfertig im Qualitätsstandard Q3 gespachtelt und geschliffen.

## **Fußbodenaufbauten**

Alle Wohnungen erhalten einen komplett neuen wärmedämmten Fußbodenaufbau mit integrierter Fußbodenheizung.

## **Dach**

Allgemeine Steildachflächen bekommen teilweise eine neue Eindeckung aus engobierten Tonziegeln. Für ein modernes ökologisches Unterdach sorgen stabile Holzfaserverleimtafelplatten bzw. eine Holzunterschalung.

Flachdächer werden bituminös abgedichtet. Für die Wärmedämmung und einen guten sommerlichen Wärmeschutz sorgt eine hochwertige Zellulose-Einblasdämmschicht und/bzw. Mineralfaserdämmung.

Dachterrassen erhalten eine dauerhaft langlebige kunststoffmodifizierter Abdichtung auf einer energetisch hocheffizienten PIR-Dämmung.

## **Dachterrassen, Balkone, Terrassen**

Die Südwohnungen im Obergeschoss bekommen einen Balkon mit aufgeständerten Betonplatten. Alle weiteren Wohnungen erhalten standardmäßig eine 12m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit angrenzendem ökologischem und klimaregulierendem Gründach oder Terrasse mit angrenzender Grünfläche zur wohnungsindividuellen Nutzung. Die Terrassenflächen können gegen einen Aufpreis auch individuell vergrößert werden.

In den Obergeschossen sorgen Attikawände als Brüstung für eine ausreichende Absturzsicherung und einen optimalen Sichtschutz.

Für eine angenehme Verschattung offener, der Sonne ausgesetzter Balkone bzw. Terrassen können vom jeweiligen Eigentümer ausfahrbare Markisen nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft angebracht werden. Diese können bereits im Vorfeld geplant und im Rahmen der Zusatzoption angebracht werden. Entsprechende Halterungen werden dann in der Fassade integriert.

## **Fenster und Terrassentüren**

Sie erhalten 3-fach isolierverglaste Kunststoffelemente, die den modernsten energetischen Standards entsprechen. Die Rahmeninnenseiten sind weiß und erhalten weiße Griffe.

Alle Fenster und Terrassentüren können mit elektrischen oder manuellen Rollos ausgestattet werden. Grundsätzlich erhalten die Fenster und Balkon-/Terrassentüren einen aufgesetzten wärmeisolierten Aufsatzkasten mit Jalousie-Führungsschienen. Somit kann die Sonnenschutzanlage jederzeit nachgerüstet werden.

Eine Smarthome-Steuerung ist auf Wunsch im Rahmen des Elektro-Ausbaupaketes möglich.

Bei Bedarf bzw. auf Wunsch sorgen eine ausreichende Anzahl Fensterfalzlüfter für einen ständig kontrollierten Luftaustausch der Wohnräume. Dies ist im Rahmen der Zusatzoptionen möglich.

## **Barrierefreiheit**

Ein Personenaufzug kann das Erreichen jedes Geschosses ermöglichen. Dieser wäre dann neben Edelstahlwänden und -decke mit einer Sprachansage und Braille-Schrift ausgestattet. Wie im Abschnitt „Allgemeines“ erwähnt, gehört die Aufzugstechnik nicht zur Grundausstattung der Wohnanlage. Der Aufzug kann problemlos von allen oder einzelnen Eigentümern nach Gemeinschaftsbeschluss nachgerüstet werden.

Alle Wohnungseingangstüren sind ca.1m und die Zimmer- und Badtüren 86cm breit, die auf Wunsch und technischer Möglichkeit auch verbreitert werden können.

Jeder Raum, jede Wohnung ist schwellenlos erreichbar. So werden auch alle Terrassen und Balkone barrierefrei ausgebildet.

Duschen sind grundsätzlich für einen bodengleichen Fliesenbelag vorbereitet und sind somit stufenlos.

## **Elektroausstattung**

Grundsätzlich werden die Kellerräume, der gesamte Treppenraum sowie der Objektaußenbereich einschließlich Müll- und Fahrradraum komplett mit LED-Beleuchtung ausgestattet.

Eine videogesteuerte Wechselsprechanlage mit Klingel gehört zur Objektausstattung.

Jede Wohnung wird mit Stark- und Schwachstrom erschlossen, d.h. zur Grundleistung gehört die Versorgung bis in die Unterverteilung für alle Stromkreise und den Medienverteiler.

Die gesamte weitere Wohnungsinstallation kann der Wohnungseigentümer durch einen eigenen zugelassenen Elektromeister ausführen lassen oder sich für das Ausbaupaket entscheiden, in dem individuelle Wünsche berücksichtigt werden.

Die Fensterrollos können motorgetrieben oder mit Gurtwickler betrieben werden. Dies legen Sie im Vorfeld im Rahmen einer Bemusterung fest.

Für die Heizungsregulierung werden Raumthermostate installiert.

## **Heizungsanlage**

Das Objekt wird mit Erdwärme durch Sole-Tiefenbohrungen versorgt. Jede Wohnung erhält ihren eigenen Wärmetauscher. Somit bestehen für jeden Bewohner eine individuelle Raumtemperierung und das bei individuellem Energieverbrauch. In den Sommermonaten kann die Anlage umgekehrt betrieben werden und kühlt dabei Ihre Wohnung passiv auf Ihre Bedürfnisse.

Alle Wohnungen erhalten in den Bädern, Küchen und Aufenthaltsräumen eine Fußbodenheizung. Abstellräume in den Wohnungen sowie der gesamte Treppenraum mit Kinderwagen-/Rollstuhlraum bleiben unbeheizt.

## **Sanitärinstallation**

Warmwasser wird über die eigene Heizungsanlage erzeugt.

Die Abflussleitungen der Duschen werden so verlegt, dass die Duschkabinen ebenerdig und somit barrierefrei sind.

Alle Rohrleitungen werden bereits mit dem Basispaket fachgerecht installiert. Somit können wir Ihnen die Möglichkeit geben, dass Sie Ihre Badobjekte, unter Voraussetzung der fachlichen Eignung, selbst komplettieren. Die individuelle und persönliche Badplanung ist Grundvoraussetzung für die Installation der Rohrnetze. Selbstverständlich können wir auch Ihr Bad fertig installieren, der Eigentümer entscheidet selbst.

## **Lüftungsinstallation**

Fensterlose Bäder werden standardgemäß entlüftet.

## **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden rauchdicht, selbstschließend und schallgedämmt mit einer unempfindlicher CPL-Beschichtung ausgeführt.

## **Freianlagen**

Die geplanten Erdgeschossterrassen mit angrenzenden Grünbereichen sind höhenmäßig barrierefrei zum Wohnraum angelegt. In gemeinsamer Abstimmung können die Erdgeschoss-Wohnungseigentümer ihren privaten Außenbereich mit einem Sichtschutz (Sträucher oder Hecke) zu einer ganz persönlichen Ruhezone gestalten, denn die abgegrenzte Fläche ist der Wohnung als Sondereigentum zugeordnet. Die dargestellten Gründachflächen gehören ebenfalls als Sondereigentum zur jeweiligen Wohnung. So können auf Wunsch die Terrassenflächen individuell gegen einen Mehrpreis auch vergrößert werden.

Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze für PKW werden mit Natursplitt ökologisch und wasserdurchlässig ausgeführt. Durch die Eigentümergemeinschaft wurde bereits festgelegt, dass der Hof zu einem späteren Zeitpunkt gepflastert werden soll.

Zur Unterbringung der Mülltonnen und Fahrräder wird das separate Nebengebäude im Zufahrtsbereich komplett saniert.

Zwischen den Stellplätzen/Garagen und der nördlichen Grenze erhält jeder Eigentümer in Verlängerung seines Stellplatzes im Rahmen des Sondereigentums einen kleinen Grünbereich zur individuellen Nutzung.

## **AUSBAUPAKETE**

# **JETZT INCLUSIVE**

Die einzelnen Ausbaupakete beinhalten einen hochwertigen standardisierten Ausbau der Wohnung und können einzeln ausgewählt werden. Ihre individuellen Wünsche können gegen Mehrpreis berücksichtigt werden.

### **Sonnenschutz – Jalousien (Rollo)**

Standardgemäß erhält der Eigentümer für seine Wohnung an allen Fenstern und Terrassentüren einen wärme gedämmten überputzten Rollo-Aufsatzkasten mit Revisionsöffnung von unten und dazu passende Führungsschienen.

Im Rahmen des Ausbaupaketes erhalten Sie Aluminiumlamellen und eine Motorsteuerung, die mit einem Schalter/Taster elektrisch verdrahtet wird.

Selbstverständlich ist auch eine Smart-Home- oder auch Funksteuerung gegen einen Mehrpreis möglich.

### **Boden- und Wandbeläge**

Mit der Grundausstattung in diesem Paket erhalten die Bäder einen keramisch gefliesten Fußboden. Sie können dabei Fliesen bis 60x60cm Größe auswählen. Bis 30x60cm große Wandfliesen stehen ebenso für die Bereiche in der Dusche, am WC und Waschtisch zur Auswahl. Selbstverständlich können Sie auch weitere Wandflächen mit Fliesen belegen oder gegen einen Aufpreis andere Materialien wählen.

Bodenflächen und Wandflächen im Dusch- bzw. Wannbereich werden fachgerecht abgedichtet.

### **Sanitärobjekte**

Zur Grundausstattung dieses Ausbaupaketes gehören weiße keramische Standardobjekte mit verchromten Einhandarmaturen.

Die Dusche erhält ESG-klarverglaste Drehtüren.

Andere oder zusätzliche Ausstattungen wie Möbel, Papier- oder Handtuchhalter sind gegen Aufpreis erhältlich.

## **Elektroausstattung**

Grundleistung der Wohnung ist die Leitungsinstallation bis zum Strom- und Medienverteiler. Bereits hier beginnt die Individualität, denn Sie entscheiden sich für den Platz. Und dies ist der Übergabepunkt für Ihre individuelle Wohnungsinstallation, die durch einen zugelassenen Elektroinstallateur vorzunehmen ist.

Wünschen Sie die fachgerechte Installation durch uns, so gehört folgende Ausstattung zum Leistungsumfang:

### ***Wohnzimmer***

5 Steckdosen  
1 Deckenlicht mit Serienschaltung  
1 TV-Anschluss  
1 EDV-Anschluss  
1 Rauchwarnmelder

### ***Kinder- und Schlafzimmer***

2 Steckdosen  
1 Deckenlicht  
1 TV-Anschluss  
1 EDV-Anschluss  
1 Rauchwarnmelder

### ***Küche***

8 Steckdosen  
1 Deckenlicht  
1 TV-Anschluss  
1 EDV-Anschluss  
1 Herdanschluss

### ***Bad***

2 Steckdosen  
1 Decken-/Wandlicht

### ***Flur***

1 Steckdosen  
1 Deckenlicht mit Mehrfachschaltung

### ***Abstell-/Hauswirtschaftsraum***

3 Steckdosen  
1 Deckenlicht  
1 Heizungsanschluss

Hinweis: Falls die Anbringung einer Sonnenschutz-Markise geplant wird, sollte an einen Elektroanschluss und Taster gedacht werden.

## **Maler- / Tapezierarbeiten**

Alle mineralisch verputzten und gipskartonbeplankten Wandflächen wie auch die Deckenflächen erhalten ein ökologisches weiß beschichtetes Malervlies.

Alternative und ganz individuelle Beschichtungen sind ebenso möglich, sprechen Sie uns an.

## **Bodenbeläge**

Zur Auswahl stehen unterschiedliche Dekore an rollstuhlgeeigneten hochwertigen Vinyl-Bodenbelägen mit passenden Sockelleisten aus Kunststoff.

Selbstverständlich können Sie auch andere Belagsarten wählen. Beachten Sie jedoch dabei die mögliche Schichtdicke.

## **Innentüren**

In diesem Ausbaupaket erhalten alle Zimmertüren eine 3-Seiten-Dichtung und Edelstahl-Drückergarnituren. Sie sind ebenso CPL-beschichtet.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, dass Sie Ihre Innentüren für einen kleinen Aufpreis auch individuell gestalten – ob als Ganzglastür, teilverglast oder auch im Massivholzstil.

## **ZUSATZOPTIONEN:**

### **Garage**

Auf Wunsch des jeweiligen Eigentümers kann eine Stahlbeton-Fertigarage mit den Abmaßen ca. 6,00x3,00x2,55m im Nordbereich auf seinem Stellplatz zu einem Aufpreis errichtet werden. Die Garage hat eine Stahlbetondecke und -boden sowie ein doppelwandiges wärmeisoliertes Sektionaltor. Außen erhält ihre Garage einen Spritzputz und innen einen wasserfesten Anstrich. Für eine ausreichende Belüftung sorgen entsprechende Öffnungen.

Für die Elektroausstattung der Garage wird dann ein ausreichend großes Leerrohr vom Keller abgehend verlegt.

Zusätzlich und individuell kann die Garage mit einer Elektroausstattung aufgewertet werden. Empfohlener Ausstattunggrad sind 2 Steckdosen, 1 Decken- oder Wandlicht, 1 elektrischer Toröffner mit 2 Funksendern.

Eine weitere Option ist eine Zuleitung für einen Elektromobilitätsanschluss.

### **Photovoltaikanlage**

Auf dem Garagendach kann der Eigentümer eine Photovoltaikanlage errichten. So können Sie Strom für Ihren persönlichen Bedarf in der Wohnung erzeugen und gegebenenfalls auch speichern, um so Ihre Energiekosten zu reduzieren.

Diese Anlage kann einen entsprechenden Speicher und Wechselrichter erhalten, so dass Strom tagsüber gewonnen und gespeichert wird, der dann in den Abendstunden zum Verbrauch zur individuellen Verfügung steht. Auch eine spätere Installation soll optional möglich sein, denn es wird bereits mit dem Grundpaket der Garage ein ausreichend dimensioniertes Leerrohr von der Garage bis in den Keller verlegt.

### **Elektromobilität für das Auto**

Mit diesem Baustein besteht bereits die Option, sich ein Anschlusskabel vom Keller bis in die Garage oder zum Stellplatz verlegen zu lassen. So sichert sich der Wohnungseigentümer seine Elektromobilität.

### **kontrollierte Wohnraumbelüftung**

Alle Räume können eine kontrollierte Wohnraumlüftung über eingebaute Fensterfalzlüfter erhalten.

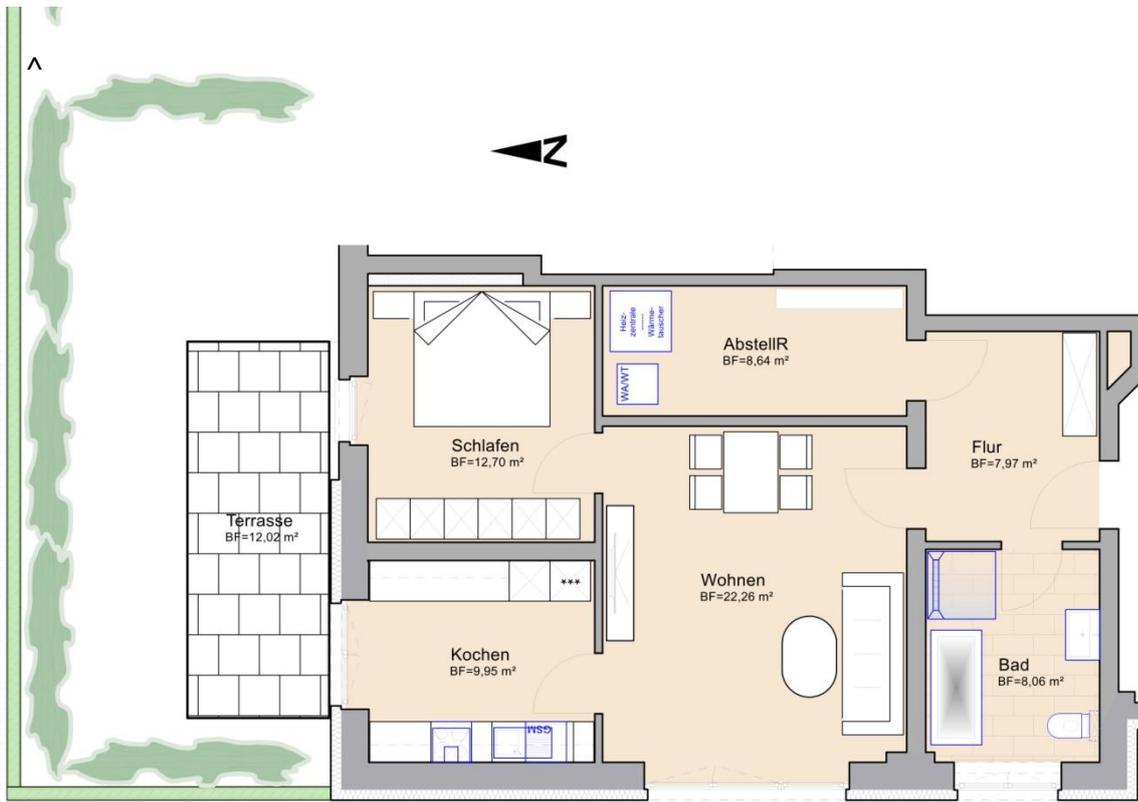
## **Sonnenschutz – Markise**

Ebenfalls auf Wunsch kann eine ausfahrbare Markise für eine angenehme Verschattung des offenen Terrassenbereiches sorgen. Auch hier entscheiden Sie als Eigentümer zwischen elektrischer oder mechanischer Bedienung.

Weitere oder andere Wünsche können noch in der Bauphase individuell besprochen und somit auch berücksichtigt werden. Zögern Sie nicht und besprechen Sie mit uns Ihre individuellen Wünsche.

Für eine reibungslose Kaufabwicklung wollen Sie uns bitte eine aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorlegen. Vielen Dank!

Bad Liebenwerda, Juni 2024



**Wohnung 1.4 (EG-NW) ca.70m<sup>2</sup> zzgl.12m<sup>2</sup> Terrasse + ca.35m<sup>2</sup> Grünfläche**

Grundpreis laut Baubeschreibung 235.000,00

**Ausbaupakete**

- |   |          |
|---|----------|
| <input type="checkbox"/> Rolloausstattung, elektrisch | 7.020,00 |
| <input type="checkbox"/> Fliesen                      | 3.450,00 |
| <input type="checkbox"/> Sanitärobjekte               | 3.480,00 |
| <input type="checkbox"/> Elektro                      | 9.870,00 |
| <input type="checkbox"/> Trockenbau                   | 1.880,00 |
| <input type="checkbox"/> Maler/Tapete                 | 7.580,00 |
| <input type="checkbox"/> Bodenbelag                   | 3.350,00 |
| <input type="checkbox"/> Innentüren                   | 2.420,00 |

**Ihr Wohnungspreis ~~271.040,00~~**

**222.000,- €**

**mögliche WEG-konforme Zusatzoptionen**

- Garage mit Sektionaltor
- Garage-Elektroausstattung
- PV-Anlage
- Anschlussleitung E-Mobilität
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Sonnenschutzmarkise



MB Projekt + Wohnbau GmbH  
Nordring 3a  
04924 Bad Liebenwerda

info@projektwohnbau.de  
www.projektwohnbau.de  
Tel.: 0049 172 7218520