

# Projektvorstellung



## Unsere Vision zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Stauffenbergstraße 9

Borna verändert sich und entwickelt sich weiter - die BWS sorgt auch mit gezielten Neubauprojekten und der aufwändigen Sanierung des eigenen Gebäudebestandes für noch mehr Lebensqualität in unserer Stadt Borna.

Mit einem weiteren Neubauprojekt reagiert das kommunale Wohnungsunternehmen BWS auf die gestiegene Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum und lockt gerade aus dem Umland Menschen in die große Kreisstadt Borna.

# Projektvorstellung

---

Auf die gestiegene Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen mit Balkon hat die BWS in den vergangenen Jahren bereits mit der Komplettsanierung der Oststraße 1/3 und der Magdeborner Straße 1 in Borna-Ost reagiert.

Mit der Fertigstellung dieser beiden Projekte hat das kommunale Wohnungsunternehmen BWS insgesamt 56 neue Wohn- und 2 neue Gewerbeeinheiten mit ca. 3.335 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche dem Bornaer Wohnungsmarkt angeboten.

Die Nachfrage war überwältigend.

In Summe haben weit über 350 potentielle Mieter ihr Interesse an der Anmietung einer Wohnung in den beiden Objekten in Borna-Ost angemeldet.

Demnach konnte der Nachfrage nicht annähernd entsprochen werden.

# Projektvorstellung

---

Auch aus diesem Grund rückt die BWS vom ursprünglich auf dem Grundstück geplanten Neubau zweier weiterer Stadtvillen ab und setzt nunmehr einen Neubau für „Mehrgenerationswohnen“ auf dem ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Stauffenbergstraße 9 um.

Entstehen werden 32 neue Wohneinheiten mit ca. 2.150 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche.

Das Neubauprojekt, welches unter dem Namen „Mehrgenerationswohnen“ steht, wird modern und solide ausgestattete, barrierearme Wohnungen mit Balkon bieten.

Durch die verschiedenen Wohnungstypen ist das Haus künftig bestens für generationenübergreifendes Wohnen geeignet.

Die 32 Wohnungen werden allen Ansprüchen an modernem Wohnen genügen.

# Projektvorstellung

---

## Wichtiger Hinweis:

Weder die nachfolgende Projektpräsentation selbst, noch deren Inhalte, werden zum Bestandteil des Mietvertrages.

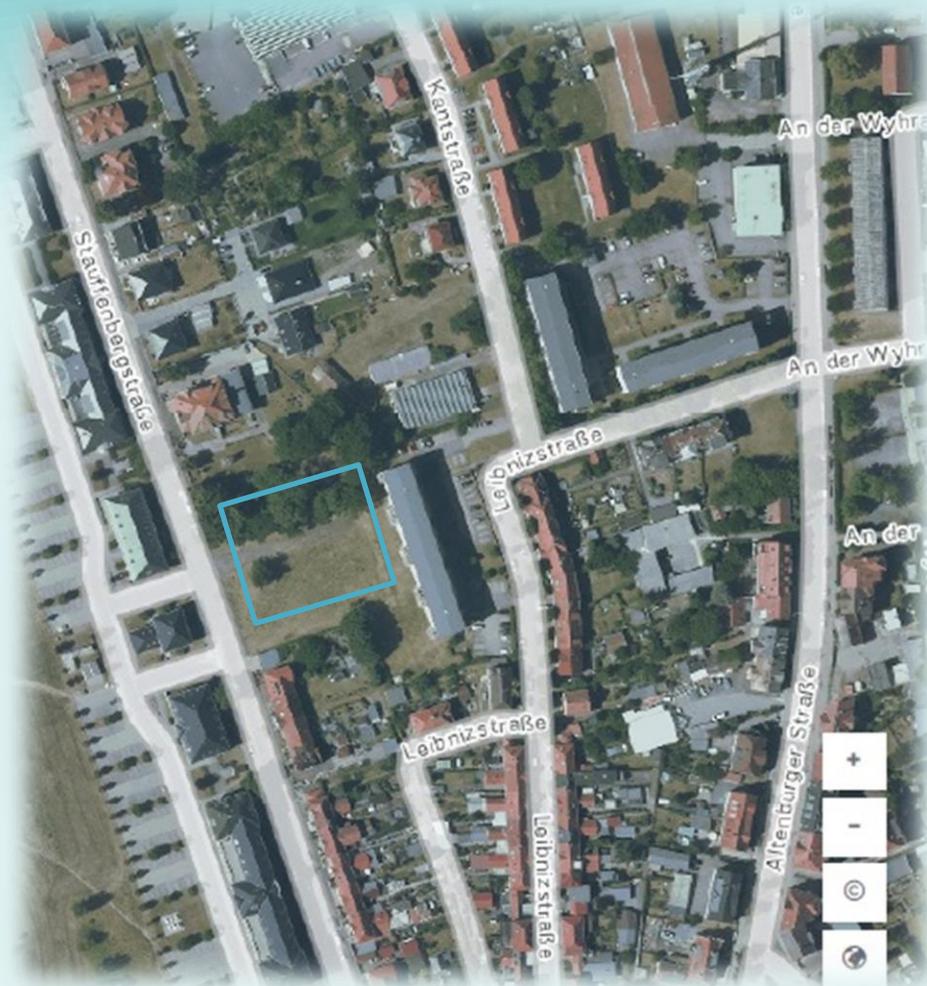
Da sich der Neubau der 32 Wohneinheiten in der Stauffenbergstraße 9 mit Erarbeitung dieser Vermarktungspräsentation noch im Bau befindet, können Änderungen im Bauablauf und/oder der Bauausführung (Ausstattung) nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund behält sich die BWS ausdrücklich Änderungen/Anpassungen vor.

Die Inhalte der folgenden Vermarktungspräsentation dienen lediglich der Vorstellung des Projektes.

**Wir wünschen viel Vergnügen mit den folgenden Seiten.**

# Lagebeschreibung/Flurkarte



Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil von Borna.

Die Nähe zur Innenstadt und zur Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs machen es besonders attraktiv.

Dennoch ist es sehr ruhig gelegen.

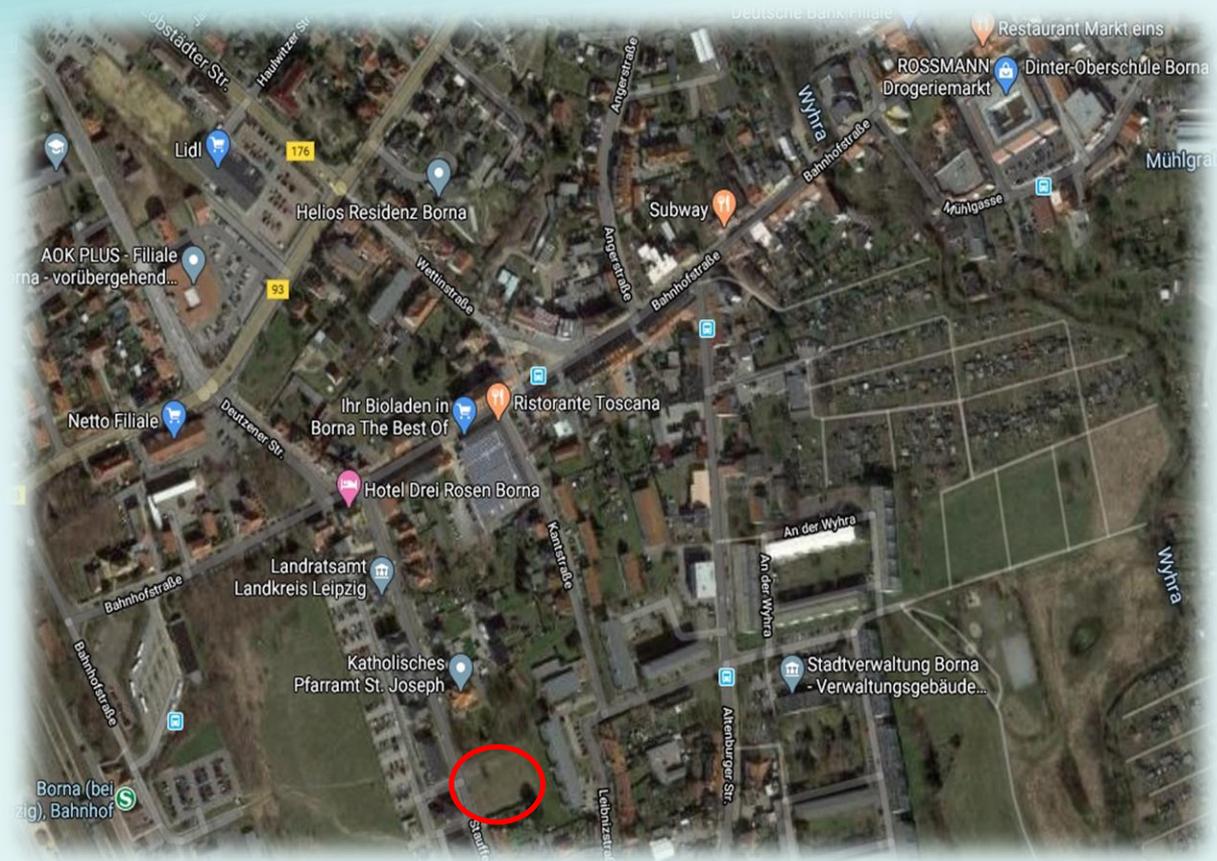
## Luftbild

In unmittelbarer Nähe zum Gebäude befindet sich eine Haltestelle für den Stadtbus. Fußläufig ist der Bahnhof in 10 min. zu erreichen.

Fast direkt vor der Haustür befinden sich Einkaufsmöglichkeiten.

Apotheke, Ärztehaus, Physiotherapie befinden sich in direkter Umgebung.

Der nahegelegene Markt lädt zum „Bummeln“ ein.



# Außenanlagen



Insgesamt hat das Grundstück eine Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup>, welche im Zuge der Baumaßnahmen mit Pflanzen und Wegen attraktiv neu gestaltet wird.

Auf dem Grundstück sind zudem 28 Parkplätze vorgesehen. Diese erhalten, zukunftsorientiert, bereits die Vorbereitung zum Anschluss einer E-Ladesäule. Die Parkplätze können nach Bedarf für je 35,-€ monatlich gemietet werden.



# Außenansicht



Das Gebäude wird mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet.

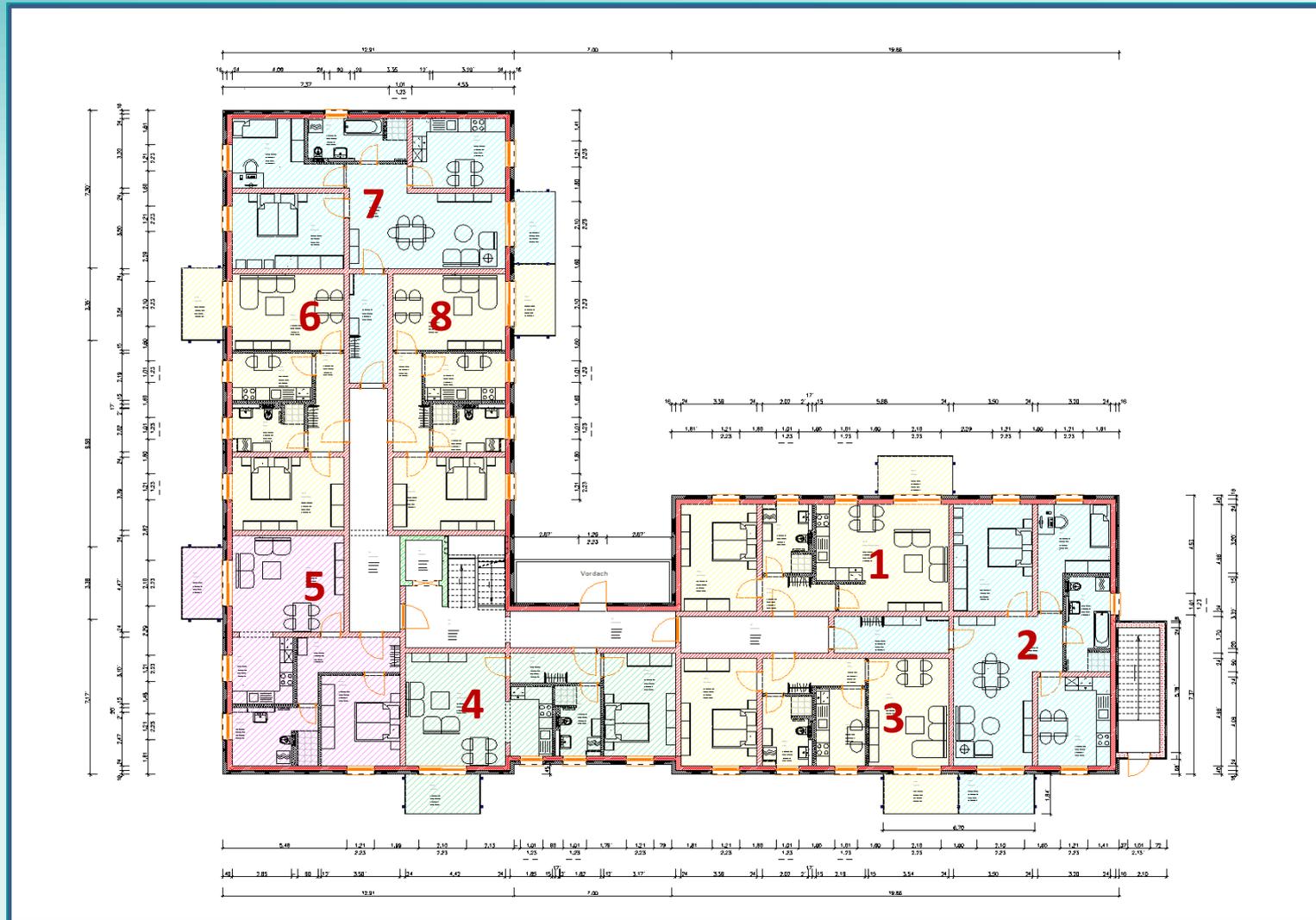
Die Dachgeschosswohnungen liegen dabei im Bereich der Mansarde, was dem Gebäude ein attraktives Äußeres verleiht.

Jede Wohnung wird einen großzügigen Balkon erhalten.

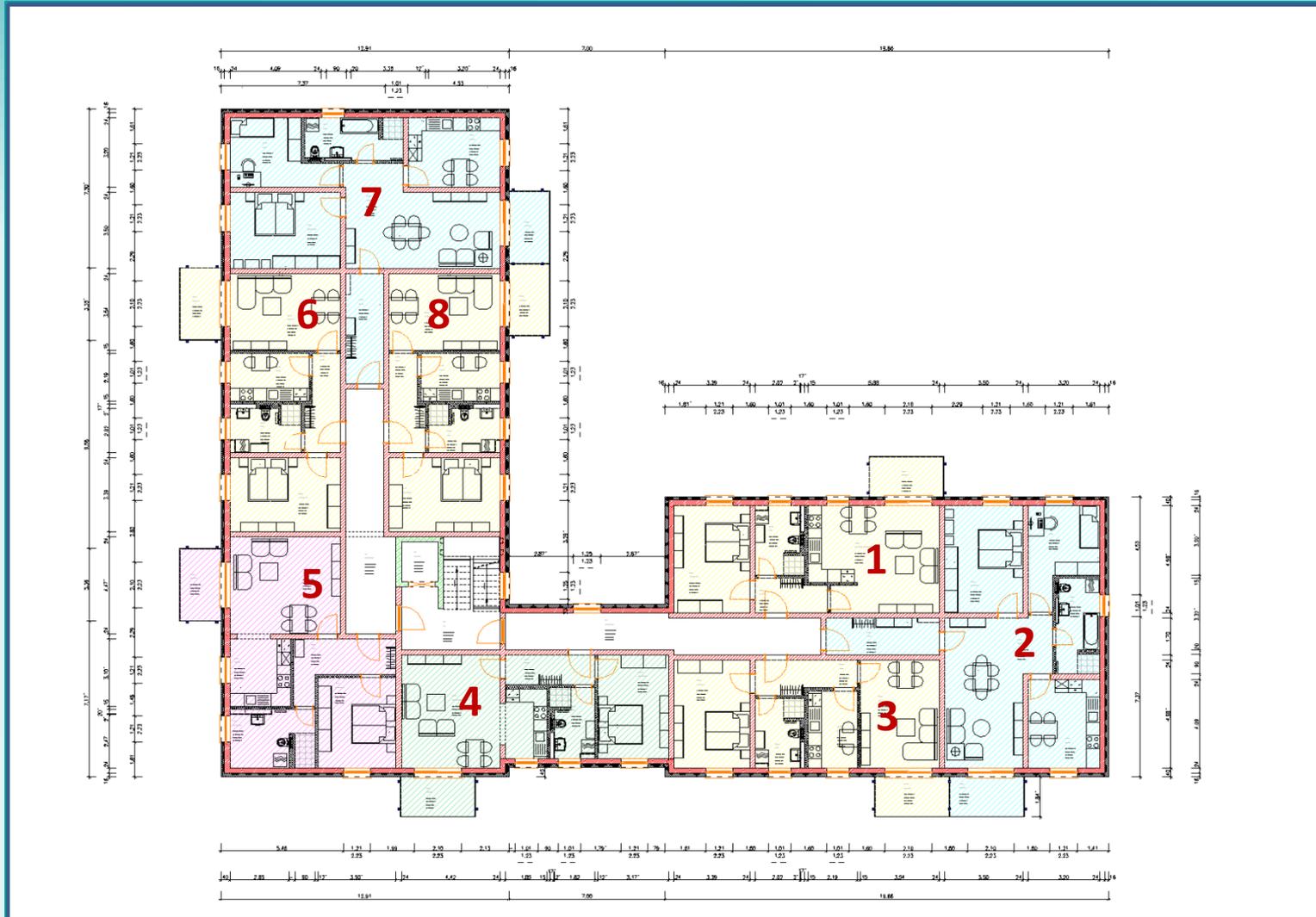




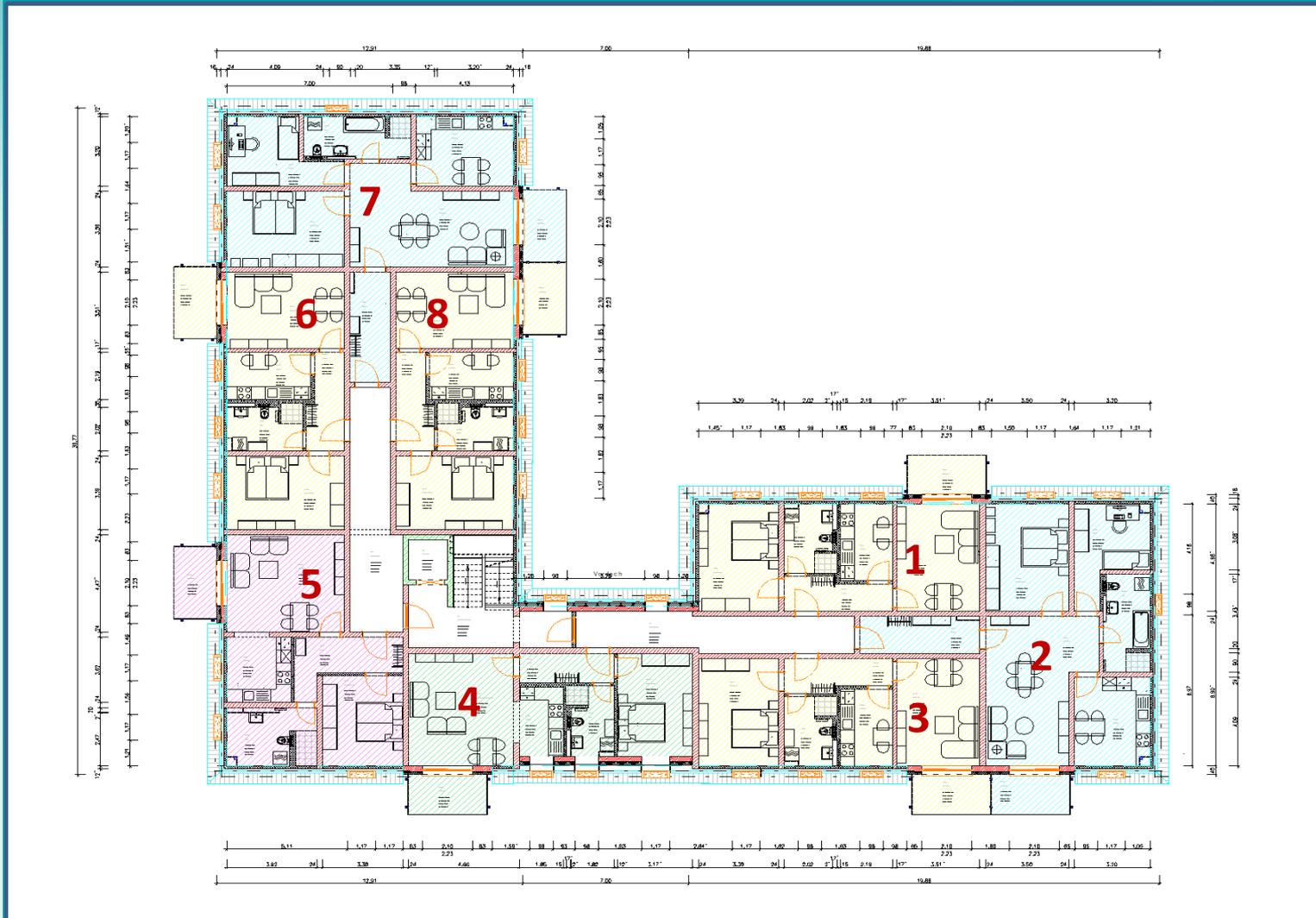
# Erdgeschossgrundriss



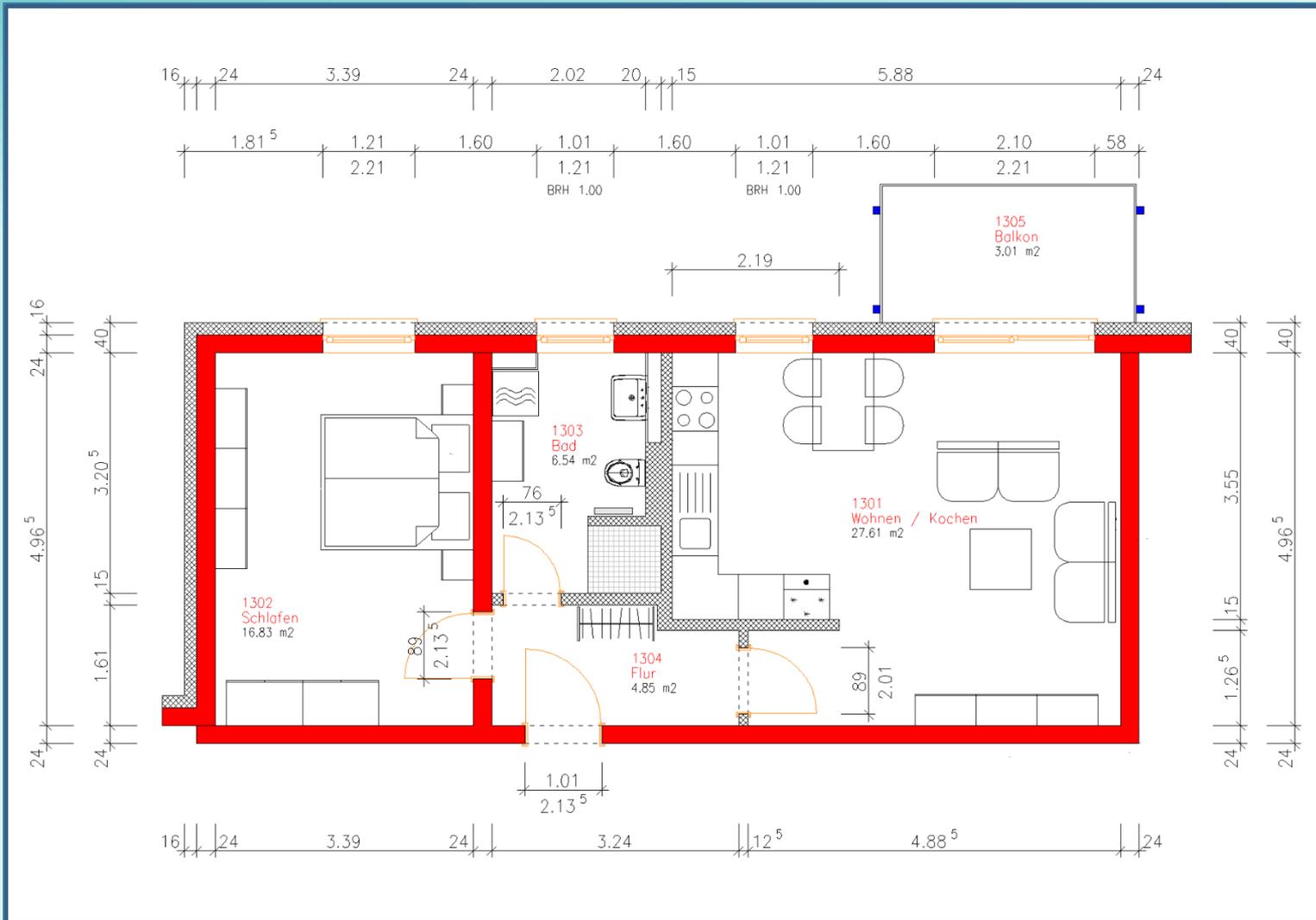
# Geschossgrundriss 1. und 2. OG



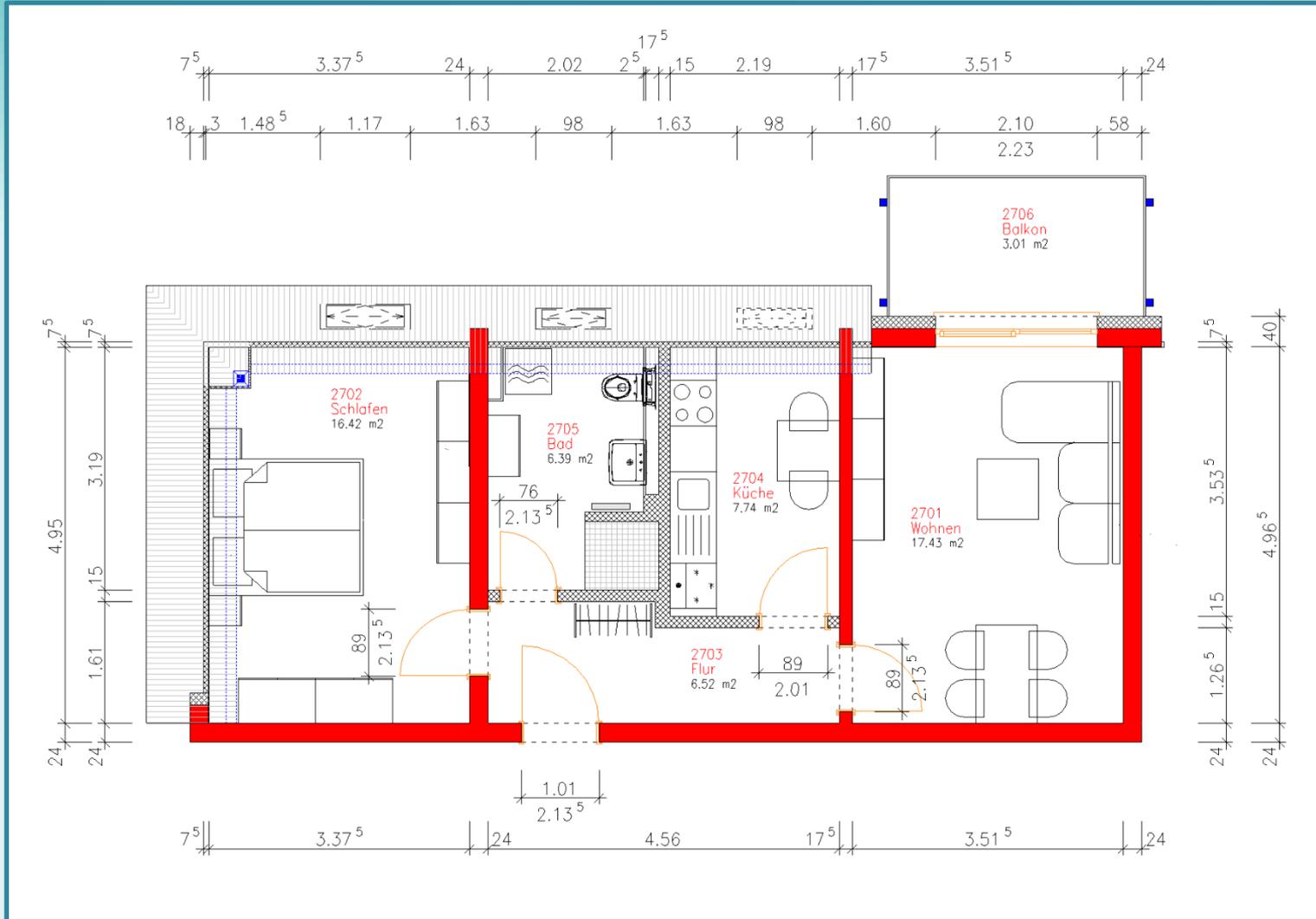
# Dachgeschossgrundriss



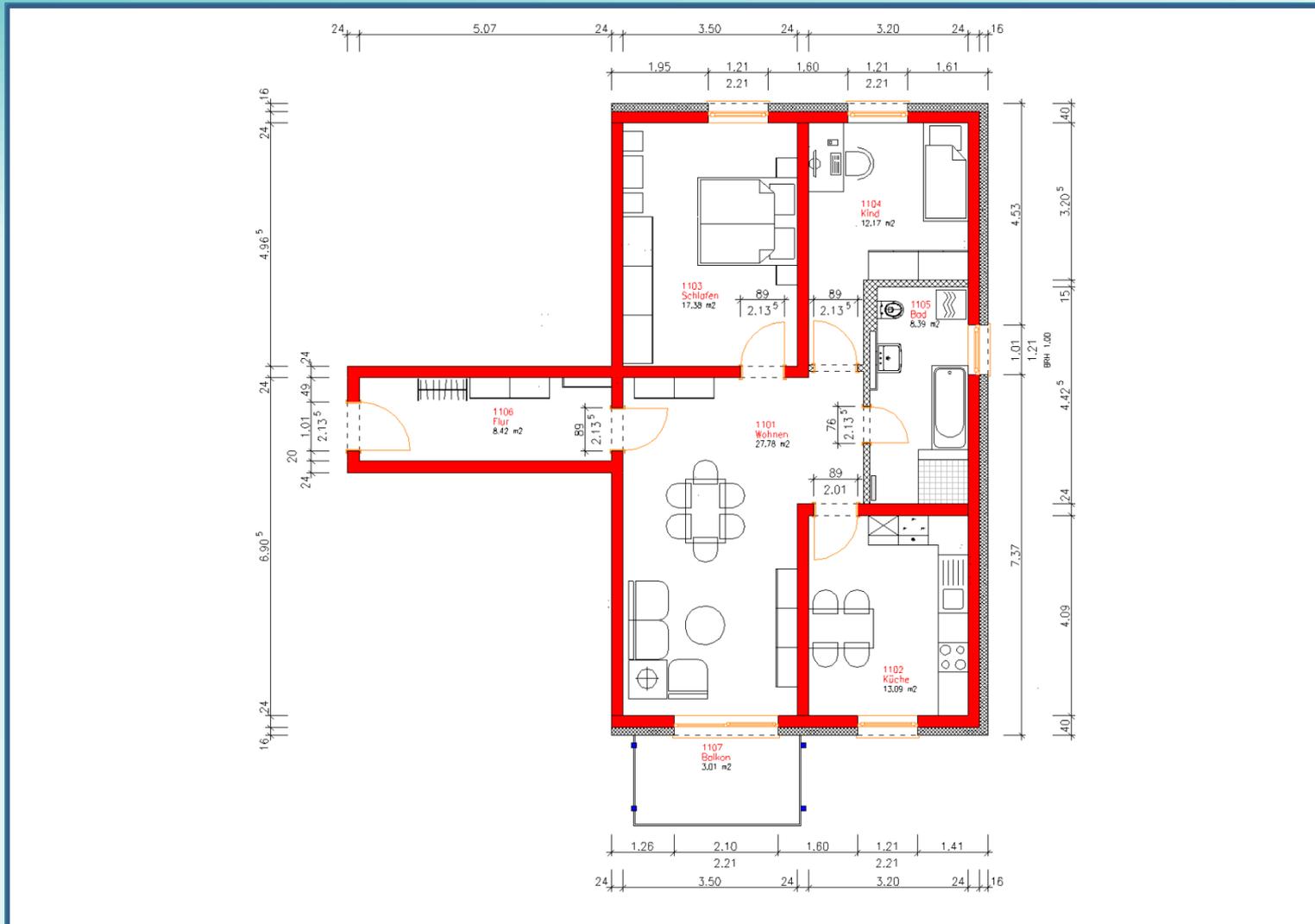
# EG - 2.OG Wohnung Nr. 1



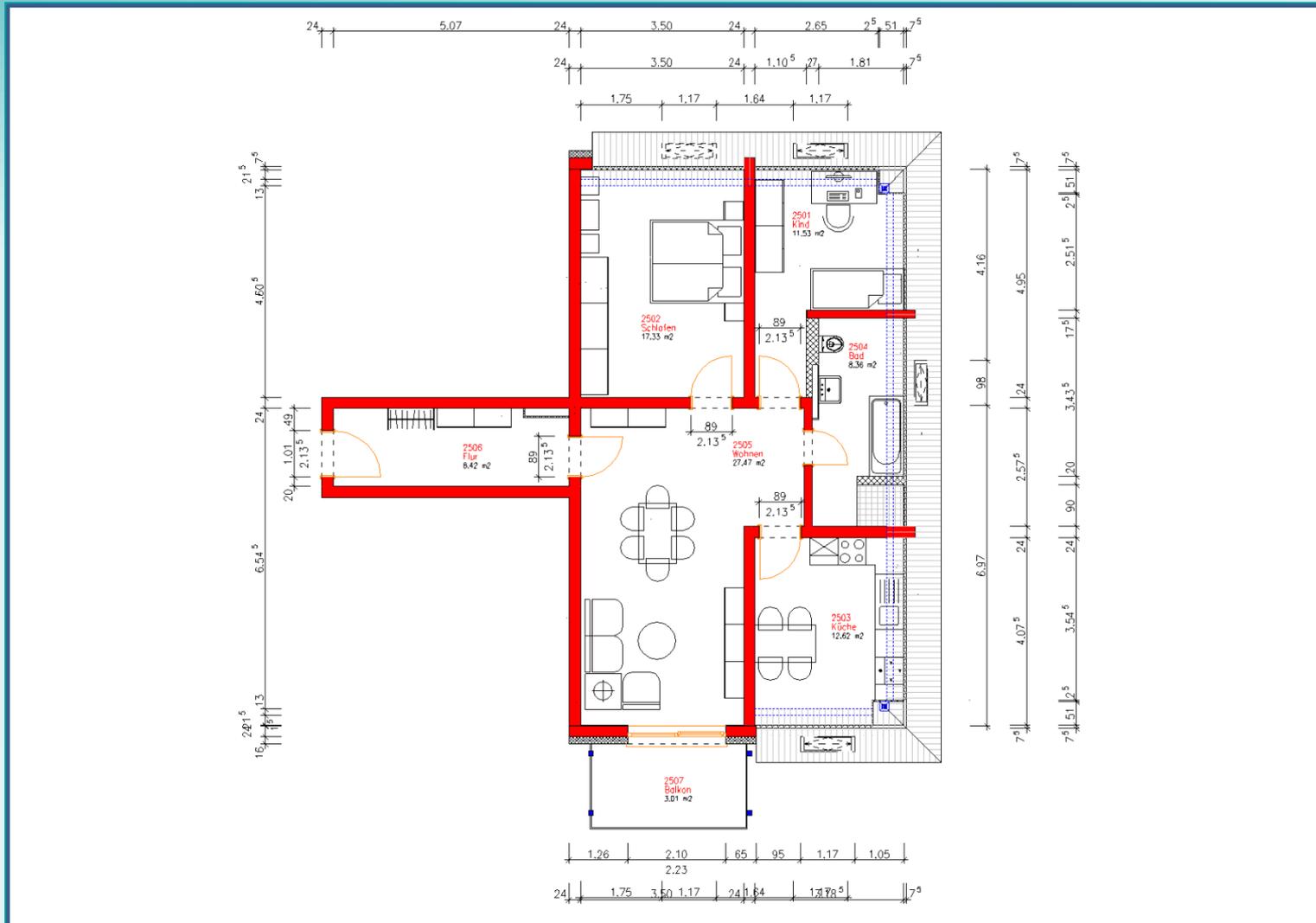
# Dachgeschoss Wohnung Nr. 1



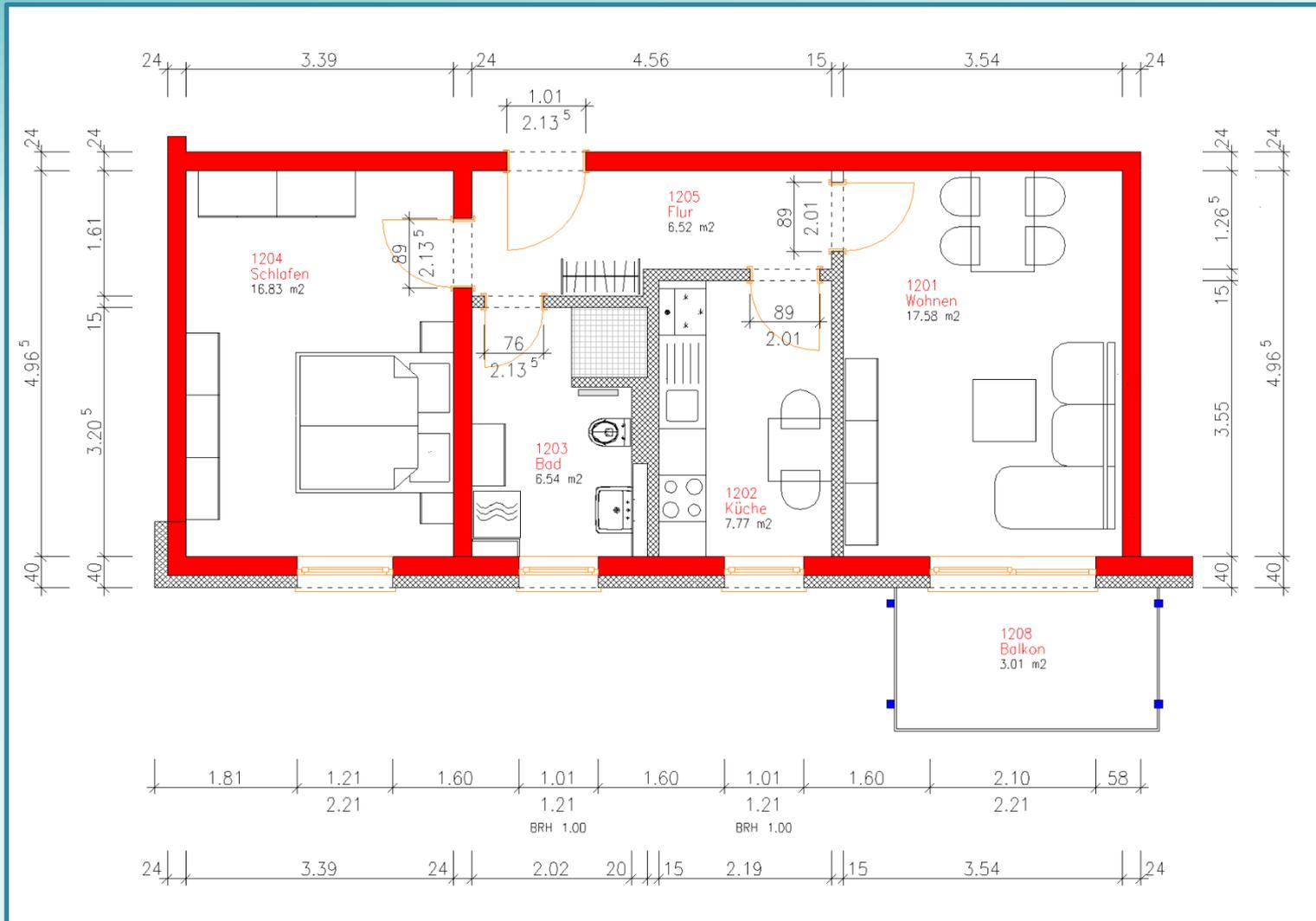
# EG - 2.OG Wohnung Nr. 2 und Nr. 7



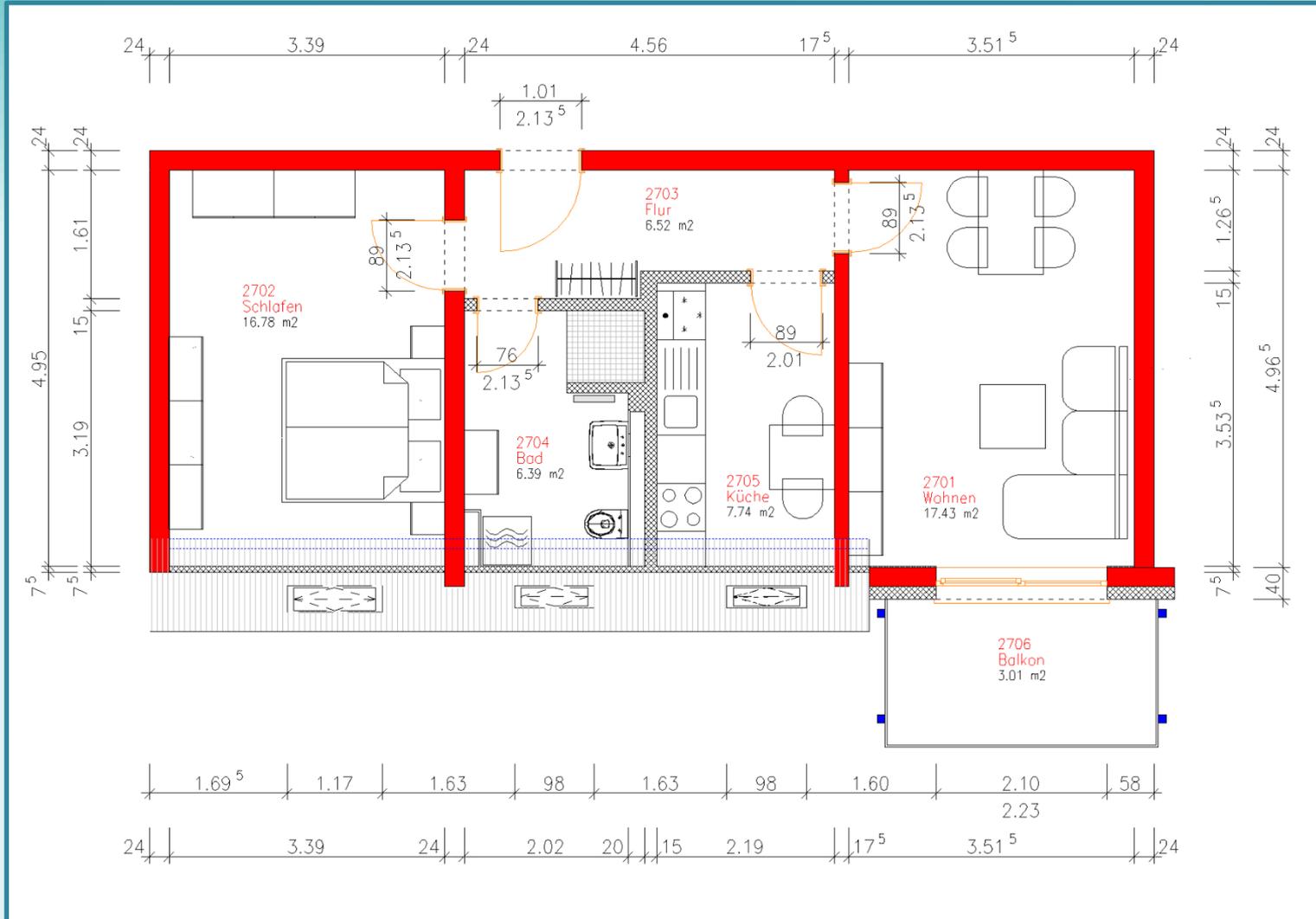
# Dachgeschoss Wohnung Nr. 2 und Nr. 7



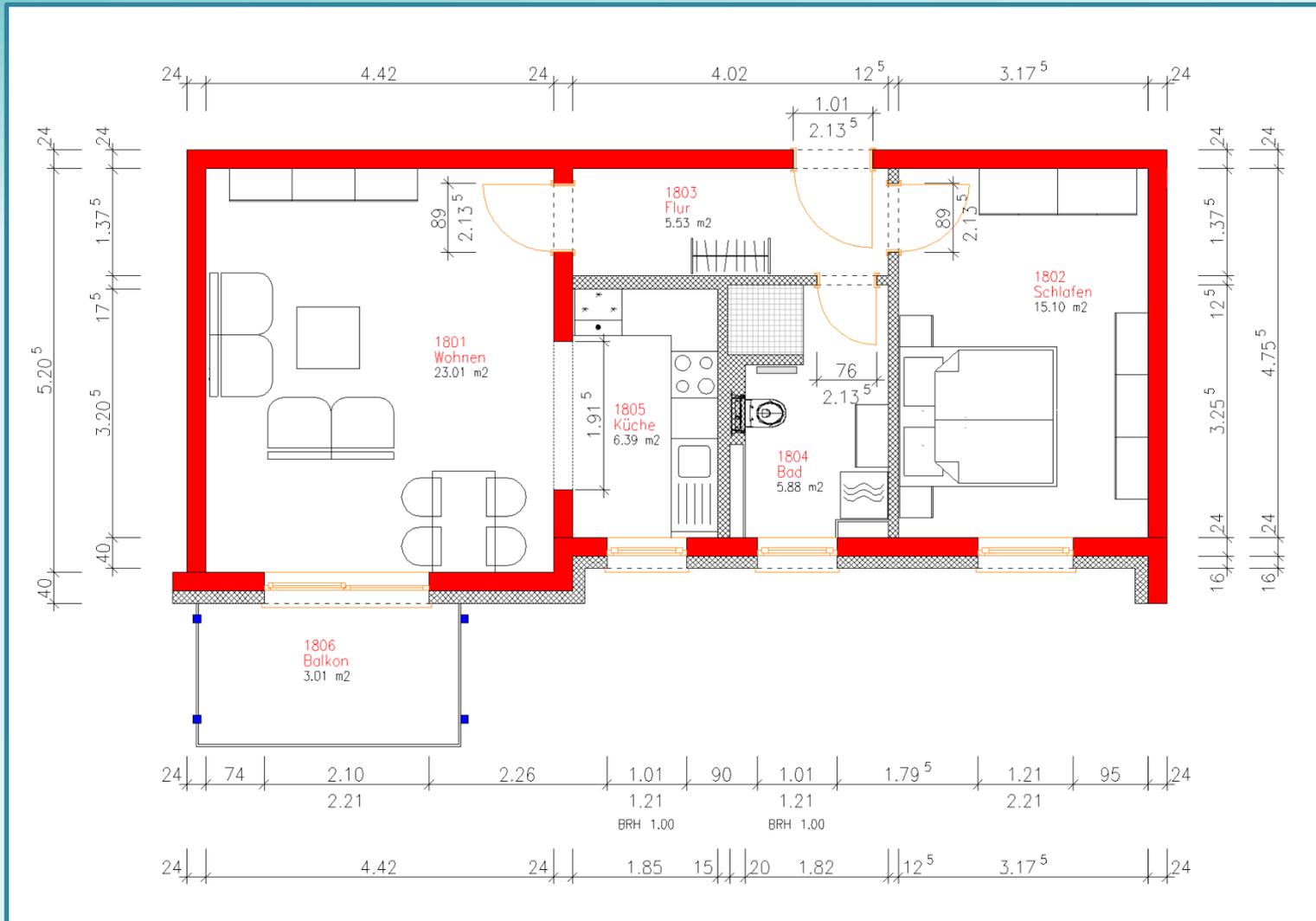
# EG - 2.OG Wohnung Nr. 3 und Nr. 8



# Dachgeschoss Wohnung Nr. 3 und Nr. 8

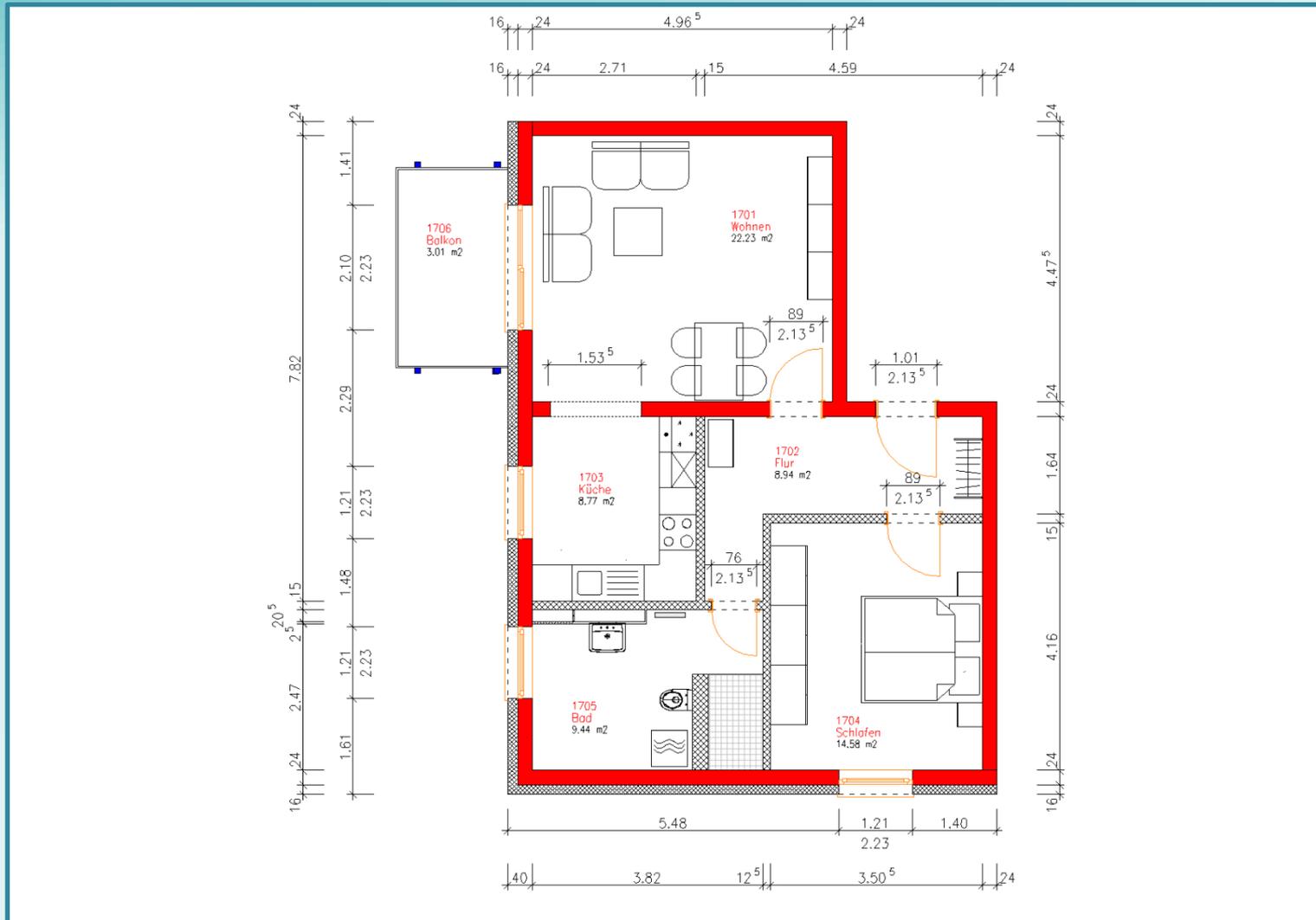


# EG – 2.OG Wohnung Nr. 4

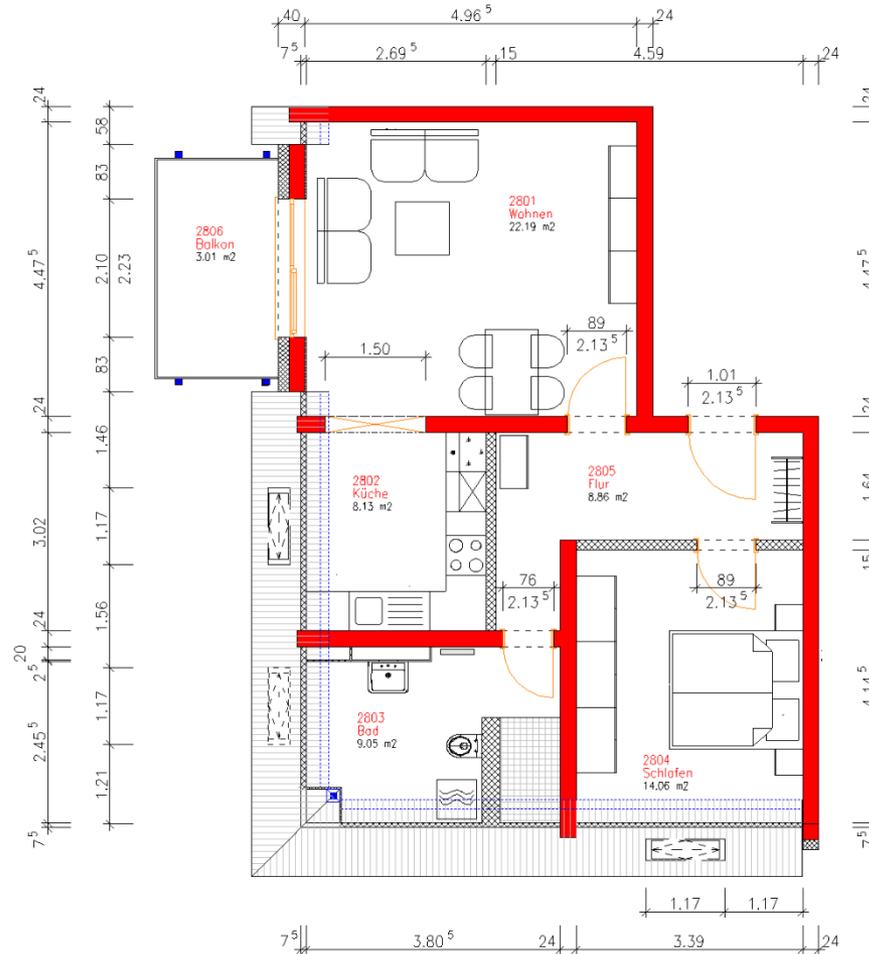




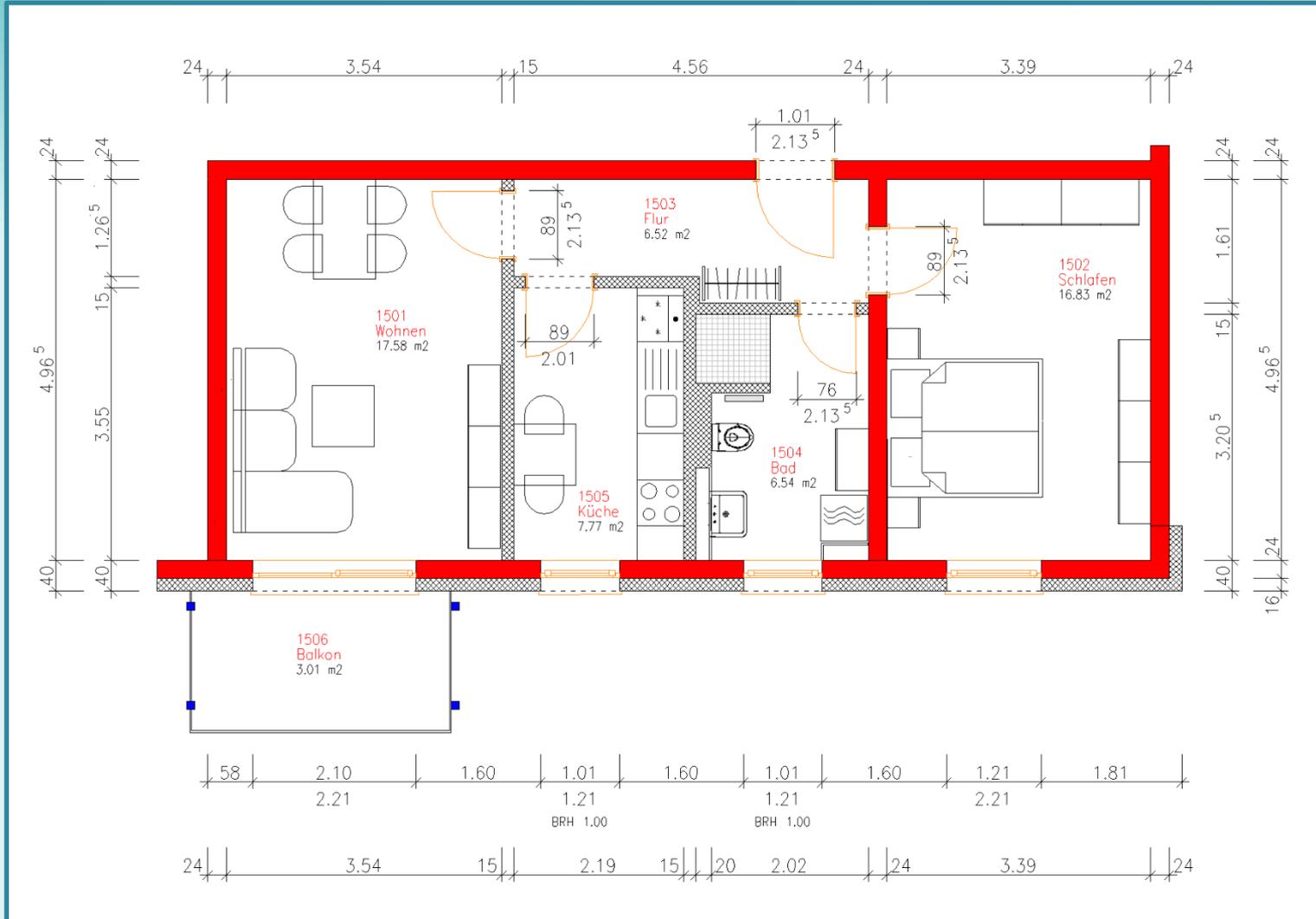
# EG – 2.OG Wohnung Nr. 5



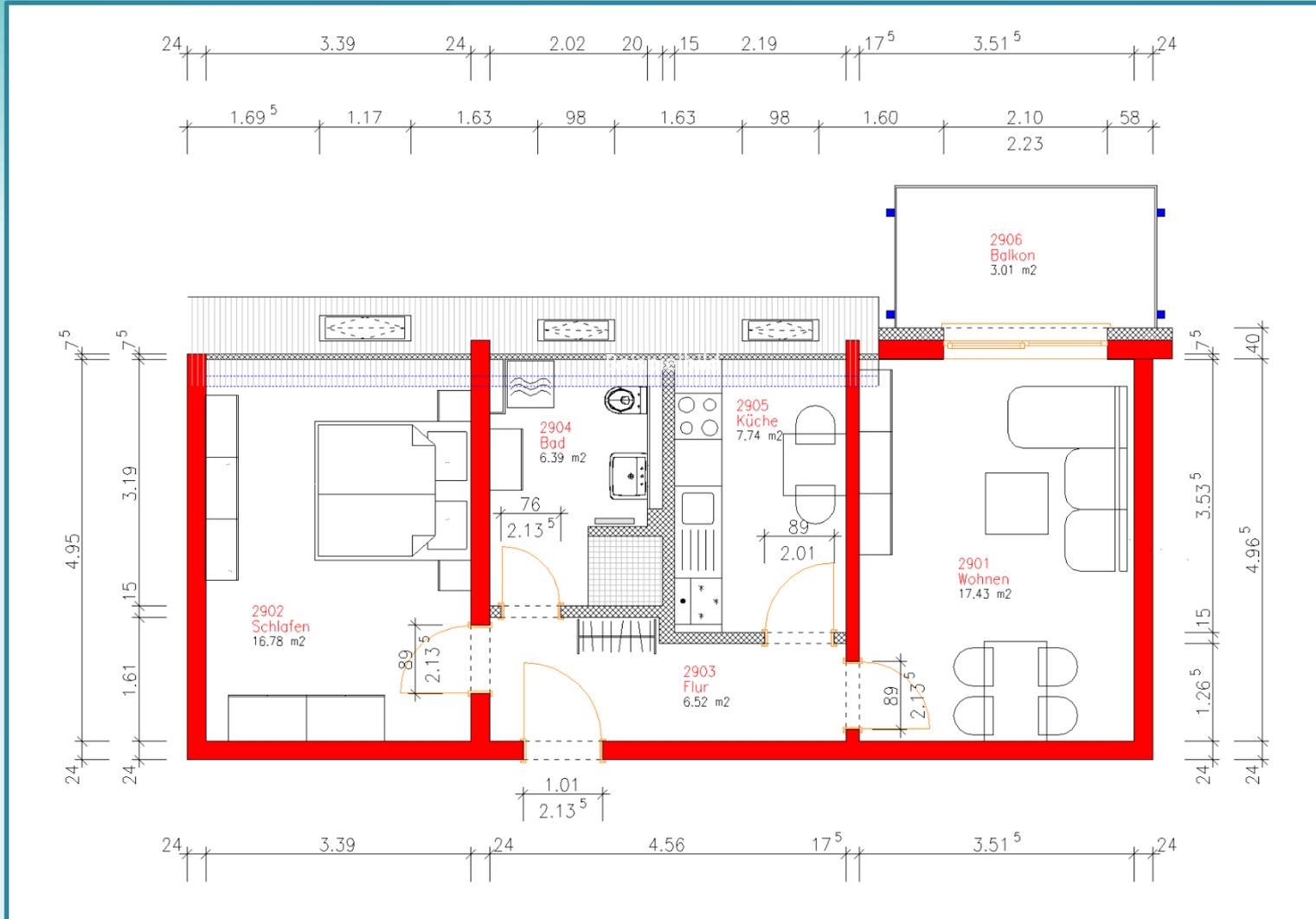
# Dachgeschoss Wohnung Nr. 5



# EG – 2.OG Wohnung Nr. 6



# Dachgeschoss Wohnung Nr. 6



# Ausstattungsbeschreibung

---

## 1. Bauliche Gegebenheiten

Der Neubau wird als Wohngebäude mit drei Etagen, einem Dachgeschoss und einem Kellergeschoss in Massivbauweise errichtet. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Außenhülle des Gebäudes der Umgebungsbebauung angepasst.

## 2. Kellernutzung

Im Kellergeschoss wird für jede Wohnung ein abschließbarer Abstellraum mit Steckdose errichtet. Alle Kellerräume erhalten eine aus mindestens einer Lampe mit Schalter bestehende Elektroinstallation. Weiterhin werden hier die Fernwärmestation, ein Gemeinschaftsabstellraum für z.B. Fahrräder sowie der Hausanschlussraum für die Wasser- und Elektroverteilung eingerichtet.

## 3. Fenster/Fenstertüren

Die Fenster- und Türelemente werden als pflegeleichte Kunststoffelemente mit den aktuellen energetischen Ansprüchen entsprechender Isolierverglasung in weiß ausgeführt.

# Ausstattungsbeschreibung

## 4. Balkone

Jede Wohnung erhält einen großzügigen Balkon aus Aluminiumelementen mit einer Größe von ca. 3,30 m x 1,80 m, dies entspricht ca. 6,00 m<sup>2</sup>. Der Zugang zu den Balkonen erfolgt barrierearm aus den Wohnungen. Die Konstruktion richtet sich nach dem jeweiligen Anbieter. Jeder Balkon erhält eine Außensteckdose und eine Beleuchtung.



Beispielbild



# Ausstattungsbeschreibung

## 5. Aufzugsanlage

Der zentral im Gebäude gelegene Personenaufzug ist für acht Personen ausgelegt und mit einer Haltestelle in allen Geschossen sowie im Keller konzipiert. Die Aufzugskabinen sind mit Spiegel, Bodenbelag und Wandverkleidung ausgestattet.



## 6. Treppen

Die neue Treppe wird mit ansprechenden Fliesen belegt. Das Treppengeländer wird in Metall-Ausführung erstellt und erhält einen Edelstahlhandlauf.



# Ausstattungsbeschreibung

## 7. Wohnungseingangs- und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind dichtschießend. Sie besitzen die Einbruchschutzklasse 2 (einbruchhemmend) und die Schallschutzklasse SK 2 und sind mit einem Türspion ausgestattet.



Die hochwertigen Innentüren der Wohnräume haben eine leicht strukturierte Oberfläche in CPL-Touch OAK. Die Türbeschläge sind aus gebürstetem Edelstahl und die Badtüren erhalten ein WC-Schloss mit Notöffnung.



# Ausstattungsbeschreibung

---

## 8. Malerarbeiten

Alle Wände und Decken in Hausfluren, Treppenaufgängen und in den Wohnbereichen werden glatt gespachtelt und erhalten einen Farbanstrich auf Anstrichvlies, Farbe weiß. Ausgenommen sind die gefliesten Bereiche.

## 9. Wandfliesen

Die Bäder erhalten in Teilbereichen einen Wandfliesenbelag mit Mosaik-Zierstreifen (im Bereich der Duschen 2,20 m hoch, im Bereich von WCs und Waschbecken 1,20 m hoch).



Beispielbild

# Ausstattungsbeschreibung

---

## 10. Fußbodenbeläge

Treppenhäuser und Bäder werden gefliest, Rutschschutzklasse R9, in Duschbereichen R10B. Alle anderen Räume erhalten einen CV-Belag. Die Böden des Treppenhauses werden analog den Treppen gefliest. Sämtliche Übergänge zwischen den Räumen und zwischen Wohnung und Flur werden barrierearm ausgeführt.



Beispielbild

# Ausstattungsbeschreibung

---

## 11. Heizungsanlage

Das gesamte Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnungen erhalten ein modernes Fußbodenheizsystem mit Raumthermostat zur individuellen Regelung der Temperatur in den einzelnen Räumen. In den Bädern wird die Heizungsunterstützung durch elektrische Handtuchheizkörper gewährleistet, welche auch in den Sommermonaten zuschaltbar sind. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über Fernwärme.

## 12. Sanitärinstallation

In der Küche wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit einem Kombiventil für Spüle und Spülmaschine sowie ein Ablaufanschluss an der Wand installiert.

Die Verbrauchsmessung für Warm- und Kaltwasser erfolgt getrennt für jede Wohnung mittels Wasseruhren als Mietgeräte.

# Ausstattungsbeschreibung

## 13. Sanitärausstattung

Die in den jeweiligen Bädern vorgesehenen Sanitär-einrichtungen und deren Anzahl ergeben sich aus den beiliegenden Plänen.

Die Duscheinrichtung besteht aus gefliesten Duschtassen mit Ablaufgarnitur, Brausebatterie mit Einhandmischer, Brauseschlauch mit Handbrause und einer Regenschauerbrause.



Die Klosetteinrichtung besteht aus wandhängendem WC, Wandeinbauspülkasten mit Sparschaltung sowie aus einem Toilettenpapierhalter und einer Toilettenbürste inkl. Wandhalterung.

# Ausstattungsbeschreibung

Die Waschtischeinrichtung, bestehend aus Waschtisch, Breite ca. 60 Zentimeter, einem Einhandhebelmischer mit Zugknopfablaufgarnitur und Handtuchhalter.

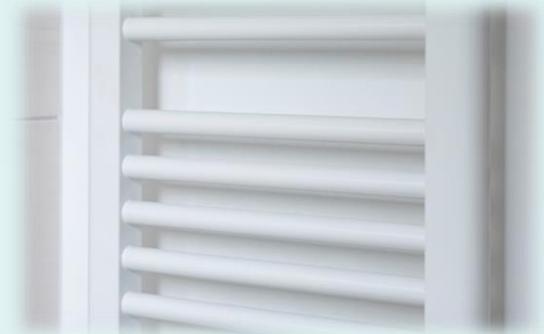


Beispielbild

Die Wohnungen 2 und 7 erhalten zusätzlich noch eine Badewanne mit einer Größe von ca. 75 x 170 Zentimeter.

In allen Wohnungen befinden sich zudem jeweils ein Waschmaschinenanschluss und ein elektrischer Wandheizkörper im Bad.

Die Küchen werden mit Anschlüssen für Spülbecken und Spülmaschine ausgestattet.



# Ausstattungsbeschreibung

## 14. Elektroinstallationen

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen separaten Zählerplatz.

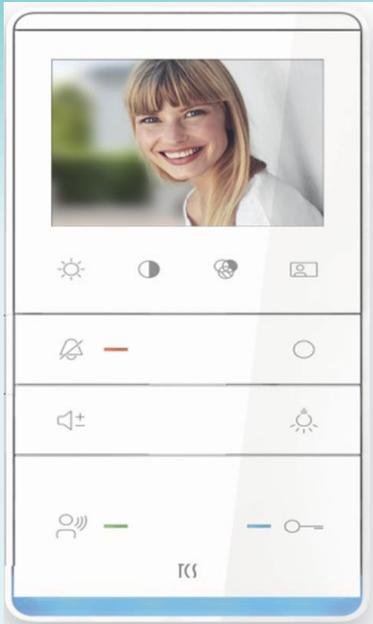
Der Zähler- und Sicherungsschrank ist in der jeweiligen Wohnung bzw. im Hausanschlussraum nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht.

Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden neu unter Putz ausgeführt. Alle Stromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter betrieben.

Zur Ausführung kommen Großflächenschalter in reinweiß der Firma Busch Jäger oder gleichwertig für alle Räume in den Wohnungen. Die Fabrikate der Firma Busch Jäger zeichnen sich durch eine quadratische Sachlichkeit aus und fügen sich nahtlos mit ihrer zeitlosen Eleganz in das Gesamtkonzept ein.



# Ausstattungsbeschreibung



Im Treppenhausbereich sowie in den Hausfluren wird die Schaltungstechnik für die Beleuchtung über Bewegungsmelder gewährleistet.

Jede Wohnung erhält eine Videosprechanlage, welche mit der Klingelanlage der Hauseingangstür verbunden ist.

In allen Wohn- und Schlafräumen (in der 3-Raumwohnung auch im Kinderzimmer) wird jeweils ein TV- und ein Internetanschluss (CAT 7) installiert.

Die übrige Elektroinstallation richtet sich nach den Erfordernissen und ist jeweils aus den Plänen ersichtlich.

Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Wohnungsflure erhalten einen Rauchwarnmelder.



# Preise & Kontakt

Die monatlichen Nettokaltmietpreise betragen:

• <b>Wohnungstyp 1</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,81m<sup>2</sup>)</b>	<b>470,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 1 DG</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 57,93m<sup>2</sup>)</b>	<b>465,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 2 und 7</b>	<b>3-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 90,24 m<sup>2</sup>)</b>	<b>720,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 2 und 7 DG</b>	<b>3-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 89,34 m<sup>2</sup>)</b>	<b>715,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 3 und 8</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,25 m<sup>2</sup>)</b>	<b>470,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 3 und 8 DG</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,12m<sup>2</sup>)</b>	<b>465,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 4</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,92m<sup>2</sup>)</b>	<b>470,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 4 DG</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 60,15m<sup>2</sup>)</b>	<b>480,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 5</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 66,97 m<sup>2</sup>)</b>	<b>535,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 5 DG</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 65,90m<sup>2</sup>)</b>	<b>525,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 6</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,13m<sup>2</sup>)</b>	<b>470,00 €</b>
• <b>Wohnungstyp 6 DG</b>	<b>2-RW mit Balkon</b>	<b>(ca. 58,00m<sup>2</sup>)</b>	<b>465,00 €</b>

# Preise & Kontakt

---

Die Nebenkostenvorauszahlung wird voraussichtlich 2,50 €/m<sup>2</sup> betragen.

Die Mietkaution beträgt zwei Nettokaltmieten.

Vorbehaltlich der Einhaltung des aktuellen Bauablaufes stehen Ihnen die Wohnungen zum **01.01.2023 bezugsfertig** zur Verfügung.

Wir konnten Ihr Interesse wecken?

Wir beraten Sie sehr gern.

Unsere **BWS-Kundenmanagerin, Frau Lisa Herold**, freut sich auf ein Beratungsgespräch mit Ihnen.

Tel. **03433- 274612** oder per E-Mail: [lisa.herold@bws-borna.de](mailto:lisa.herold@bws-borna.de)

# Präsentationsende

---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**