



# ALTE · MÜHLE

EIN PROJEKT DER  
DENKMALBOUTIQUE

---

DENKMALGESCHÜTZTE EHEMALIGE MÜHLE  
WEINSTRASSE NORD 21 | 67098 BAD DÜRKHEIM





# ALTE MÜHLE

HIER FÜHLT MAN GESCHICHTE

Es ist uns eine große Freude, Ihnen mit diesem Exposé unser außergewöhnliches Denkmalschutzprojekt in Bad Dürkheim „Alte Mühle“ präsentieren zu dürfen. Ein Ort, der nicht nur Geschichte atmet, sondern auch zu einem neuen Kapitel modernen Wohnens inspiriert.

Die Alte Mühle ist nicht nur ein Gebäude, sondern ein Zeugnis vergangener Epochen, das mit viel Sorgfalt und Hingabe restauriert und in ein einzigartiges Wohnkonzept transformiert wird. Hier entstehen keine gewöhnlichen Wohnungen, sondern 18 individuelle Eigentumswohnungen, von denen jede sich als wahres Unikat präsentiert.

In jedem Winkel dieses außergewöhnlichen Projekts spürt man die Liebe zum Detail und die Wertschätzung für architektonische Besonderheiten vergangener Zeiten. Es ist eine Hommage an die Geschichte und zugleich ein Sprungbrett in die Zukunft des Wohnens. Jede Wohnung erzählt ihre eigene Geschichte und bietet ihren Bewohnern einzigartige Wohnschätze, die es zu entdecken gilt.

Wir laden Sie ein, Teil dieses einzigartigen Projekts zu werden, und die Möglichkeit zu nutzen, ein Stück Geschichte zu besitzen, das mit modernem Komfort und zeitgemäßem Design verschmilzt.

Tauchen Sie ein in die faszinierende Welt der Alten Mühle und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern.



# DIE DENKMALBOUTIQUE

## EIN BOUTIQUE-UNTERNEHMEN

In unserer Denkmalboutique verschmelzen unsere Begeisterung und Hingabe für die Bewahrung, Restaurierung und Aufwertung historischer Bauwerke auf harmonische Weise mit den hohen Ansprüchen an Qualität, individueller Betreuung und der Exklusivität, die von Boutique-Unternehmen erwartet werden. Innerhalb dieses spezialisierten Bereichs kreieren wir einzigartigen Wohnraum und vermitteln diesen spürbar und erlebbar an unsere Kunden.

# WARUM DENKMAL?

## POTENZIALE FÜR DENKMALIMMOBILIEN

Denkmalimmobilien bieten eine beeindruckende Ästhetik, die von einer breiten Palette architektonischer Stile geprägt ist und somit eine vielfältige visuelle Anziehungskraft entfaltet. Sie stellen nicht nur eine ästhetische Bereicherung für Individualisten dar, sondern bieten auch ein hohes Investitionspotenzial. Die Abschreibung im Zusammenhang mit Denkmalschutz bezieht sich auf steuerliche Vergünstigungen, die Eigentümern für den Erhalt historischer Bausubstanz gewährt werden.

# WAS SIE ERWARTET

„UNSERE VISION BESTEHT DARIN, DIE EINZIGARTIGEN PERSÖNLICHKEITEN UNSERER KUNDEN MIT DER BESONDERHEIT EINES HISTORISCHEN GEBÄUDES IN EINKLANG ZU BRINGEN.“

In unserer Denkmalboutique sind wir Ihr verlässlicher Partner für sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit historischen Gebäuden. Dazu zählen sowohl die sorgfältige Planung und Bauausführung für denkmalgeschützte Bauten als auch die Entwicklung von Wohnraumkonzepten und die energetische Sanierung historischer Bausubstanz. Jedes Denkmal ist so einzigartig wie der Mensch selbst und daher spiegelt der Ansatz einer Boutique am besten diese Individualität wider. Demnach ist der Respekt vor unseren Kunden und der historischen Bausubstanz eines unserer höchsten Güter.



# UNSERE SERVICES



## EINZIGARTIGE DENKMÄLER FÜR EINZIGARTIGE PERSÖNLICHKEITEN

Lassen Sie Ihren individuellen Traum von einer Altbauwohnung in unseren Gebäuden Wirklichkeit werden. Wir ermöglichen Ihnen auch in der Ausstattung umfassende Individualisierungs- und Personalisierungsoptionen.



## VOLLUMFÄNGLICHE REVITALISIERUNG HISTORISCHER SCHÄTZE

Unsere Expertise liegt in der ganzheitlichen Revitalisierung von denkmalgeschützten Objekten. Bei uns erhalten Sie stets einen Altbau, der mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten und Standards harmonisch in Einklang gebracht wurde.



## MASSGESCHNEIDERTE BERATUNG

Unsere Expertise begleitet Sie durch sämtliche bedeutsame Schritte und Entscheidungen im Zusammenhang mit Ihrer Wohnvision. Für Investoren bieten wir umfassende Unterstützung in allen relevanten Investitionsaspekten.



## DENKMÄLER ALS RENDITENSTARKE ANLAGE

Bei uns finden nicht nur Individualisten ihre Wohnräume, sondern auch Anleger die Gelegenheit, steueroptimiert in historische Gebäude zu investieren. Die attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten eröffnen Anlegern einzigartige Potenziale für eine geschichtsträchtige Investition.



## UMFASSENDE BETREUUNG

Unser Leistungsspektrum erstreckt sich über die gesamte Bandbreite - von der Investition selbst bis hin zur Verwaltung, Vermietung und Wiedervermietung. Dadurch sichern wir Ihnen eine langfristige Begleitung zu und stehen Ihnen stets als verlässlicher Partner zur Verfügung.



## EXPERTISE FÜR PRIVATE DENKMALPROJEKTE

Falls Sie bereits Eigentümer eines Denkmals sind, oder eines geerbt haben und Unterstützung bei der Konzeptentwicklung und Potenzialausschöpfung des Gebäudes benötigen, sind wir gerne an Ihrer Seite. Von der initialen Planungsphase bis zur Auswahl qualifizierter Handwerksbetriebe und der erfolgreichen Umsetzung stehen wir Ihnen beratend zur Seite.



## UNTERSTÜTZUNG FÜR KOMMUNALE PROJEKTE

Unsere Expertise steht ebenfalls Kommunen zur Seite, um Potenziale zu identifizieren und Entscheidungsprozesse zu begleiten. Wir bieten fundierte Bewertungen und erarbeiten wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten, die zum Erhalt der Gebäude beitragen und deren Weiterentwicklung fördern.

# DER LIEBHABER

LEIDENSCHAFT FÜR DENKMALIMMOBILIEN

Menschen mit einer Affinität und Leidenschaft für historische Bausubstanz, besonderes Ambiente und individuellen Anforderungen an ihren Wohnraum sind im Bereich der Denkmalimmobilie genau richtig aufgehoben. Diese Personen schätzen nicht nur die ästhetische und architektonische Schönheit dieser Gebäude, sondern führen auch eine starke Verbindung zur Geschichte, der Kultur und dem Erbe, welches diese Immobilien mit sich bringen.

## ATMOSPHERE

Denkmalimmobilien schaffen eine besondere Atmosphäre, die eine Verbindung zur Vergangenheit herstellt und ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt.

## ANZIEHUNGSKRAFT

Der architektonische Reichtum und die detaillierten Verzierungen oder Besonderheiten der Immobilien bieten eine ästhetische Anziehungskraft, die von modernen Gebäuden so nicht erreicht wird.

## GESCHICHTE

Das Wohnen in einem historischen Gebäude ermöglicht es, eine Verbindung zur Geschichte herzustellen und sich in ein Stück Vergangenheit zu verwurzeln.

## WOHNGEFÜHL

Genießen Sie den Luxus des modernen Lebens, während Sie in einer Kulisse aus Geschichte und Kultur leben. Modernste Ausstattung und Annehmlichkeiten bieten modernsten Komfort.

## KULTURELLES ERBE

Denkmäler tragen zur Bewahrung des kulturellen Erbes bei. Durch den Erhalt und die Pflege dieser Gebäude und Ensembles wird die Geschichte einer Region lebendig erhalten.



# DER INVESTOR

FINANZIELLE UND KULTURELLE ERTRÄGE

Investieren in Denkmalimmobilien erfordert ein Verständnis für historische und bauliche Aspekte, sowie eine Hingabe zur Bewahrung des kulturellen Erbes. Es ist sowohl finanziell, als auch kulturell lohnend, da es die Möglichkeit bietet, finanzielle Erträge zu erzielen und gleichzeitig zur Aufrechterhaltung historischer Werte beizutragen. Denkmalimmobilien bieten eine Vielzahl an Vorteilen, die sie für Investoren und auch Bewohner attraktiv machen.

## WERTSTEIGERUNG

Denkmäler haben oft das Potenzial, im Laufe der Zeit an Wert zu gewinnen, insbesondere wenn die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die Immobilie an die heutigen Bedürfnisse angepasst wurde.

## STEUERLICHE ANREIZE

Die Denkmalabschreibung, auch bekannt als Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung), ist eine steuerliche Regelung in Deutschland, die Eigentümern von Denkmälern finanzielle Anreize bietet, um den Erhalt dieser historischen

Gebäude zu fördern. Die Abschreibung ermöglicht es, einen großen Teil der Aufwendungen für den Erhalt und die Instandsetzung steuermindernd geltend zu machen.

## LANGFRISTIGE STABILITÄT

Denkmalimmobilien haben in der Regel eine lange Geschichte und eine solide Bausubstanz. Dies bietet eine langfristige Sicherheit in Bezug auf Werterhaltung und Wertsteigerungspotenzial.

## HISTORISCHER CHARME

Denkmäler sind einzigartig in ihrer Architektur und Gestaltung, was ihnen einen besonderen Charme verleiht. Sie erzählen eine Geschichte und bieten ein einzigartiges Wohnumfeld für die Vermietung.

# VEREINFACHTE STEUERLICHE BEISPIELRECHNUNG

## MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERERSPARNIS

### BERECHNUNGSPARAMETER

KAUFPREIS DER WOHNUNG	350.000 Euro
SANIERUNGSKOSTEN (ANTEILIG AM KAUFPREIS)	262.500 Euro (75 % vom Kaufpreis)
ALTSUBSTANZ (ANTEILIG AM KAUFPREIS)	35.000 Euro
BODENWERT (ANTEILIG AM KAUFPREIS)	52.500 Euro



Gerne erstellen wir für Sie eine individuelle Musterberechnung für die Wohnung, für welche Sie sich interessieren.

### BEISPIELRECHNUNG

(auf Basis der Berechnungsparameter)

### STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

In Deutschland ist es so, dass Sie alle Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Sanierung und Weiternutzung der Immobilie stehen, denkmalrechtlich abschreiben können. (Außenanlagen und andere Dinge, die nicht mit dem Erhalt des Gebäudes in Zusammenhang stehen sind hiervon ausgenommen).

### BERECHNUNG DER STEUERLICHEN ABSCHREIBUNG

Steuerliche Abschreibung = 75 % vom Kaufpreis. Das bedeutet, dass Sie in Ihrer Steuer die Sanierungskosten in Höhe von 262.500 Euro abschreiben können, was sich positiv auf Ihre Einkommenssteuer auswirken würde.

### STEUERERSPARNIS

Nehmen wir an, Ihr persönlicher Einkommensteuersatz beträgt 40 %. Dann können Sie als Eigennutzer die Sanierungskosten anteilig auf 10 Jahre verteilt mit 9 % pro Jahr abschreiben. Bei Investoren beträgt diese Abschreibungsmöglichkeit in den ersten 8 Jahren ebenfalls 9 % und in den folgenden 4 Jahren 7 % der anrechenbaren Sanierungskosten.

### BERECHNUNG DER STEUERERSPARNIS

**262.500 Euro** (Sanierungskosten) x **9 %** (jährliche Abschreibungshöhe)  
= **23.625 Euro** → dieser Betrag wird nun mit dem individuellen Steuersatz  
multipliziert: **23.625 Euro x 40 %**

= **9.450 EURO** mögliche Steuerersparnis pro Jahr

# UNSER TEAM

## LAURIN SCHULZE

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Seit geraumer Zeit widmet er sich mit herausragender Hingabe der Entwicklung historischer und geschichtsträchtiger Gebäude und hat dabei eine wahre Leidenschaft und Berufung gefunden. Sein außergewöhnliches Gespür für denkmalgeschützte Immobilien und deren potenzielle künftige Nutzung zeichnet ihn aus. Er strebt nach Projekten, die Ressourcen schonen, und eine Architektur, die harmonisch in die Umgebung integriert ist. Ebenso besitzt er einen feinen Sinn für Stil und die kleinen, besonderen Details historischer Bausubstanz.

## FERMIN ALONSO GOMEZ

### ARCHITEKTUR

Der kreative Dreh- und Angelpunkt von A.G.S Architekten aus Brühl: ein Architekt, der nicht nur Planung, sondern auch das Herzstück der Kreativität verkörpert. Seit seinen Studientagen in der Architektur ist er eng verbunden mit der Denkmalsanierung und einem reichen Erfahrungsschatz, wenn es um die Entwicklung und Realisierung von Sanierungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Bereich geht. Sein profundes Wissen und seine Leidenschaft für die Bewahrung historischer Bausubstanz machen ihn zu einem Experten, der die Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart mit fachkundigem Geschick schlägt.

## SEBASTIAN KHAN

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mit langjähriger Expertise in der Altbausanierung, speziell im Raum Mannheim, der Pfalz und dem Rhein-Main-Gebiet, verfügt er über ein tiefgreifendes Verständnis für die Herausforderungen und Besonderheiten historischer Bausubstanz. Seine langjährige Zusammenarbeit mit einem bewährten Stamm von Fachfirmen zeichnet sich durch Kontinuität aus, wodurch nicht nur Flexibilität, sondern auch erstklassige Ausführungsqualität gewährleistet werden kann. In der Zusammenarbeit in der Denkmalboutique bringt er zusätzlich Erfahrung und Leidenschaft für die Bewahrung historischer Werte ein.

“  
Unser Team  
kümmert sich  
mit viel Leidenschaft  
um jedes Detail.









# INFRASTRUKTUR

## METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Die Kur- und Kreisstadt Bad Dürkheim liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar am Rande des Pfälzerwalds in Rheinland-Pfalz.

Die Infrastruktur von Bad Dürkheim ist in vielerlei Hinsicht als gut zu bezeichnen. Zahlreiche Buslinien erschließen die Stadt und die umliegenden Gemeinden.

Darüber hinaus gibt es vom Bahnhof aus gute Anschlussverbindungen mit dem Regionalbahnverkehr. Anschlussstellen zu der A6 im Norden, der A61 im Osten und der A65 im Süden erreicht man in 15 Minuten und hat damit schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte.



### MANNHEIM

Die Universitätsstadt Mannheim, zwischen Rhein und Neckar gelegen, überzeugt mit hoher Lebensqualität sowie kulturell und wirtschaftlich geprägtem urbanem Flair.



### DARMSTADT

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet eine große Kommunikations- und IT-Branche. Dem Wohnort wurde eine Auszeichnung für Lebens- und Arbeitsqualität verliehen.

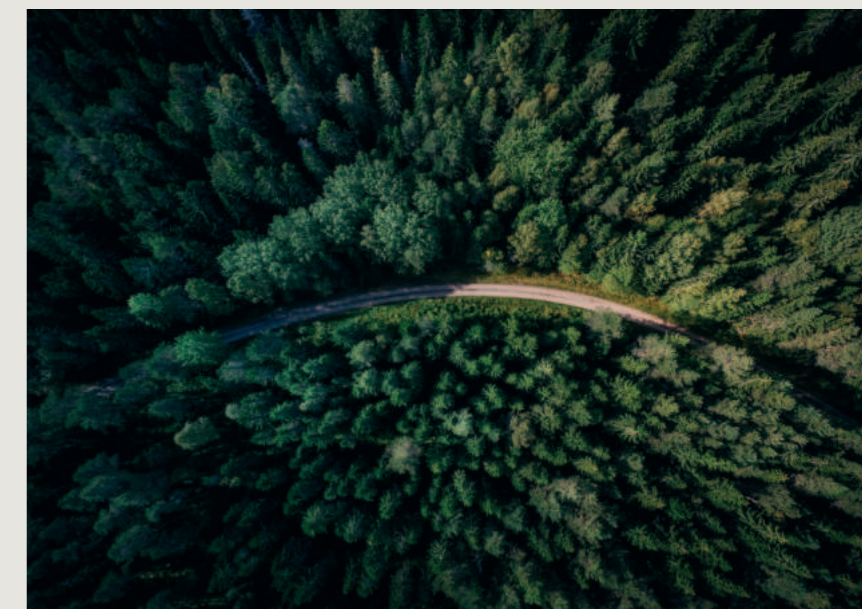


### HEIDELBERG

Die Universitätsstadt Heidelberg gilt als Stadt der Forschung und Wissenschaft. Die Stadt begeistert durch ihre Lage am Neckar, das weltbekannte Schloss und den historischen Stadtkern.

### ENTFERNUNGEN

MANNHEIM	25 km
WORMS	34 km
KAISERSLAUTERN	36 km
HEIDELBERG	43 km
KARLSRUHE	67 km
DARMSTADT	80 km







Für Familien mit Kindern bietet sich einer der Kurparks als Ausflug ins Grüne an. Der Abend lässt sich am Besten in einem der zahlreichen Lokale ausklingen.



Die große Auswahl an Cafés sorgt für einen positiven Start in den Tag.

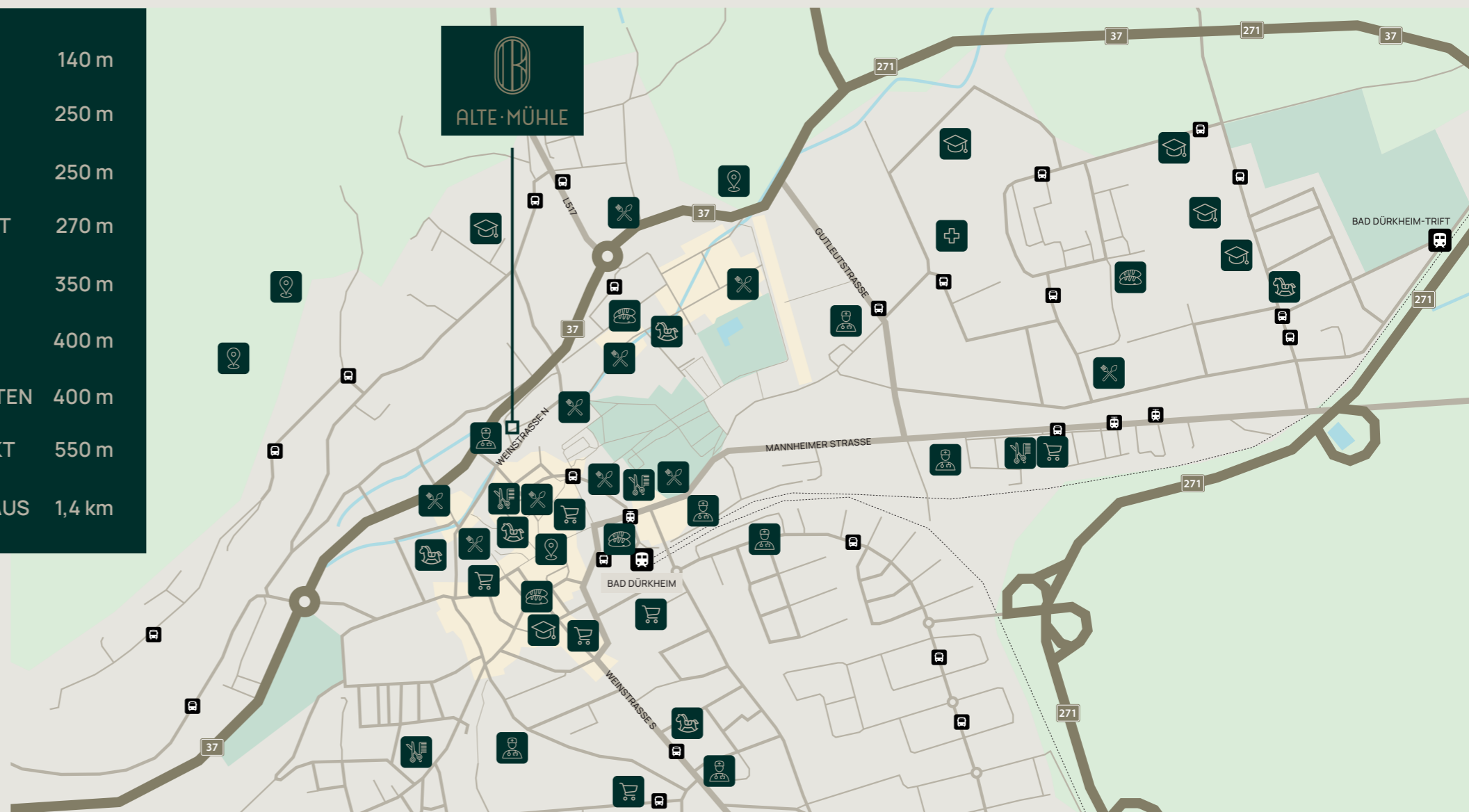
	FRISEUR	140 m
	ARZT	250 m
	FÜRS AUGE	250 m
	RESTAURANT	270 m
	BÄCKER	350 m
	SCHULE	400 m
	KINDERGARTEN	400 m
	SUPERMARKT	550 m
	KRANKENHAUS	1,4 km

# BAD DÜRKHEIM

## DIE KLEINE PERLE DER PFALZ

Bad Dürkheim, eine bezaubernde Stadt an der Deutschen Weinstraße, verführt mit ihrem malerischen Charme und ihrer idyllischen Lage zwischen grünen Rebenanbauflächen. Diese kleine Perle in der Pfalz lädt Besucher dazu ein, in ihrer einladenden Fußgängerzone zu flanieren und die kulinarische Vielfalt der Region in den zahlreichen Lokalen zu verkosten. Dank der günstigen Lage sind auch die umliegenden Städte schnell zu erreichen. Ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz gewährleistet ausgezeichnete Verbindungen innerhalb des Landkreises sowie Anbindungen an den überregionalen Raum. Bad Dürkheim bietet zudem ein umfangreiches Angebot an ausge-

schilderten Fahrradrouten, die den Landkreis erschließen und Wohn- oder Arbeitsort mit der gesamten Metropolregion vernetzen. Diese vielfältigen Möglichkeiten laden dazu ein, die Schönheit der Region auf eigene Faust zu erkunden und unvergessliche Erlebnisse zu schaffen. Bad Dürkheim – ein Ort, der Herz und Sinne gleichermaßen anspricht und seine Bewohner und Besucher mit seiner Naturschönheit, kulinarischen Vielfalt und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen begeistert. Entdecken Sie die Faszination dieser charmanten Stadt und lassen Sie sich von ihrer einzigartigen Atmosphäre verzaubern.









# ALTE MÜHLE

KULTURDENKMAL MIT ORTSBILDPRÄGUNG

Durch das Projekt „Alte Mühle“ hauchen wir dem dreigeschossigen Gebäude im spätklassizistischem Stil und Walmdach aus dem Jahr 1884 eine zeitgemäße Neugestaltung ein, die es harmonisch ins Hier und Jetzt überführt. Dieses Kulturdenkmal bietet Raum für 18 Wohnungen. Jede dieser Wohnungen leistet aktiv einen Beitrag zur historischen Ortsbildprägung von Bad Dürkheim.

HIGHLIGHTS

WOHNFLÄCHEN VON  
ca. 27 m<sup>2</sup> - ca. 113 m<sup>2</sup>

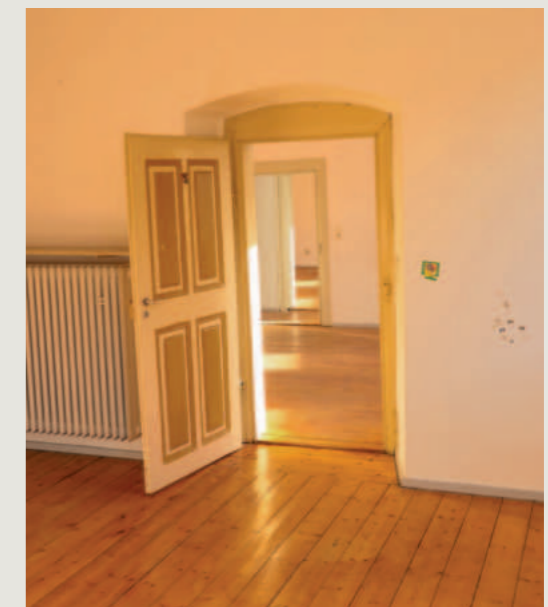
WOHNUNGEN  
MIT 1 - 4 ZIMMERN

LOGGIEN, BALKONE &  
TERRASSEN

BAUSTILGERECHTE  
INSTANDSETZUNG &  
WIEDERHERSTELLUNG

BAUSTIL

Ein Gebäude im spät-klassizistischen Stil ist eine subtile Hommage an die Eleganz vergangener Epochen, die gekonnt die Prinzipien des klassischen Designs mit modernen Nuancen verbindet.







# ÄSTHETISCHES & HISTORISCHES AMBIENTE GENIESSEN



# NEBENFLÄCHEN



SOUTERRAIN | 11 ABSTELLRÄUME





# WOHNUNG 1



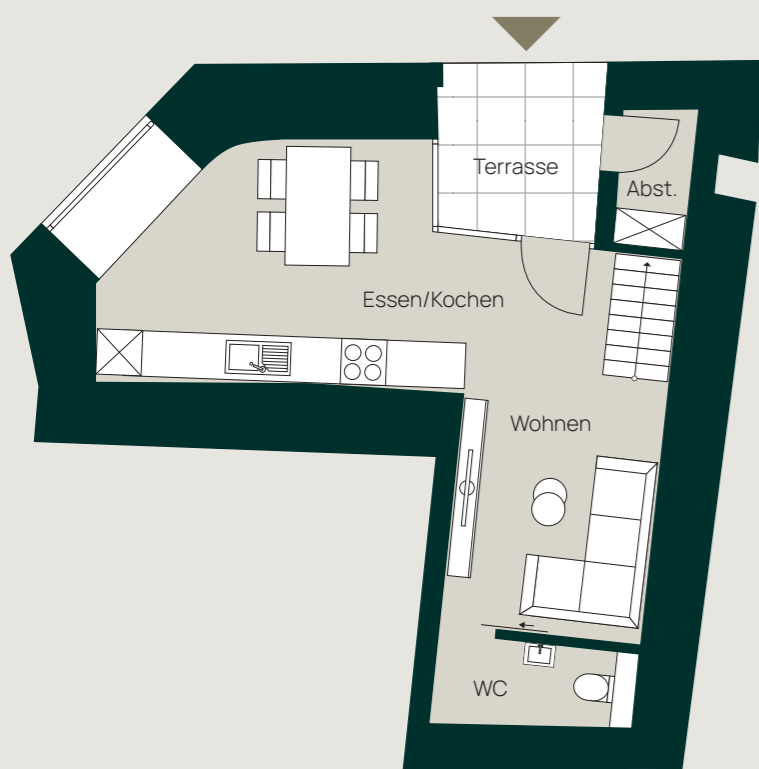
ST + EG | 2 ZIMMER | CA. 60 m<sup>2</sup>

ESSEN/KOCHEN	17,96 m <sup>2</sup>
WOHNEN	8,19 m <sup>2</sup>
WC	2,96 m <sup>2</sup>
ABST	1,77 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50 %)	2,41 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT ST</b>	<b>33,29 m<sup>2</sup></b>

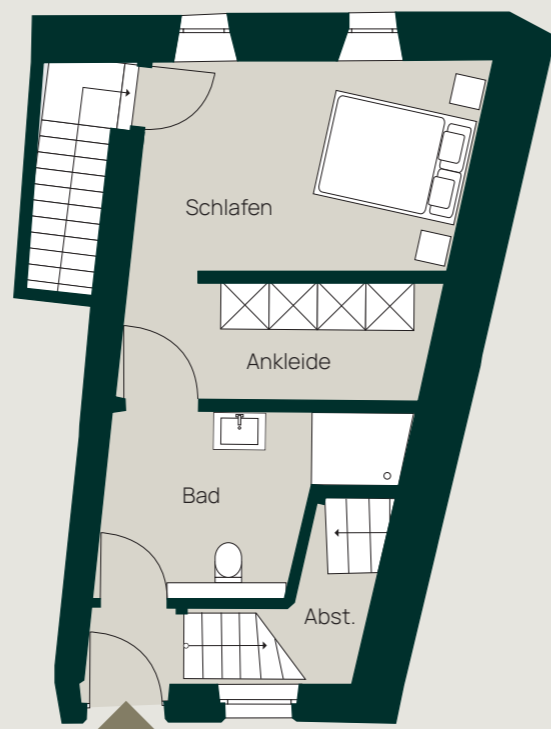
SOUTERRAIN

SCHLAFEN	19,36 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	6,61 m <sup>2</sup>
BAD	7,79 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT ST + EG</b>	<b>59,95 m<sup>2</sup></b>

ERDGESCHOSS



SOUTERRAIN



ERDGESCHOSS

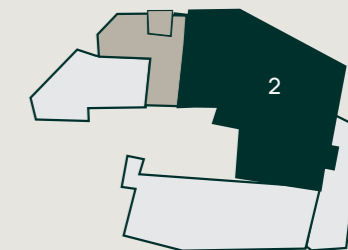


# WOHNUNG 2



ST\* | 2 ZIMMER | CA. 113 m<sup>2</sup>

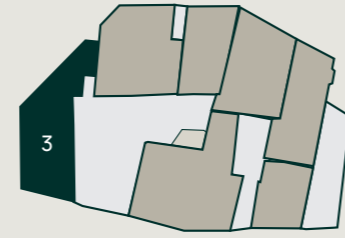
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	74,86 m <sup>2</sup>
FLUR	5,78 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,38 m <sup>2</sup>
BAD	12,21 m <sup>2</sup>
ABST	5,54 m <sup>2</sup>
ABST	0,95 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>112,72 m<sup>2</sup></b>



\* SOUTERRAIN, ZUGANG IM ERDGESCHOSS

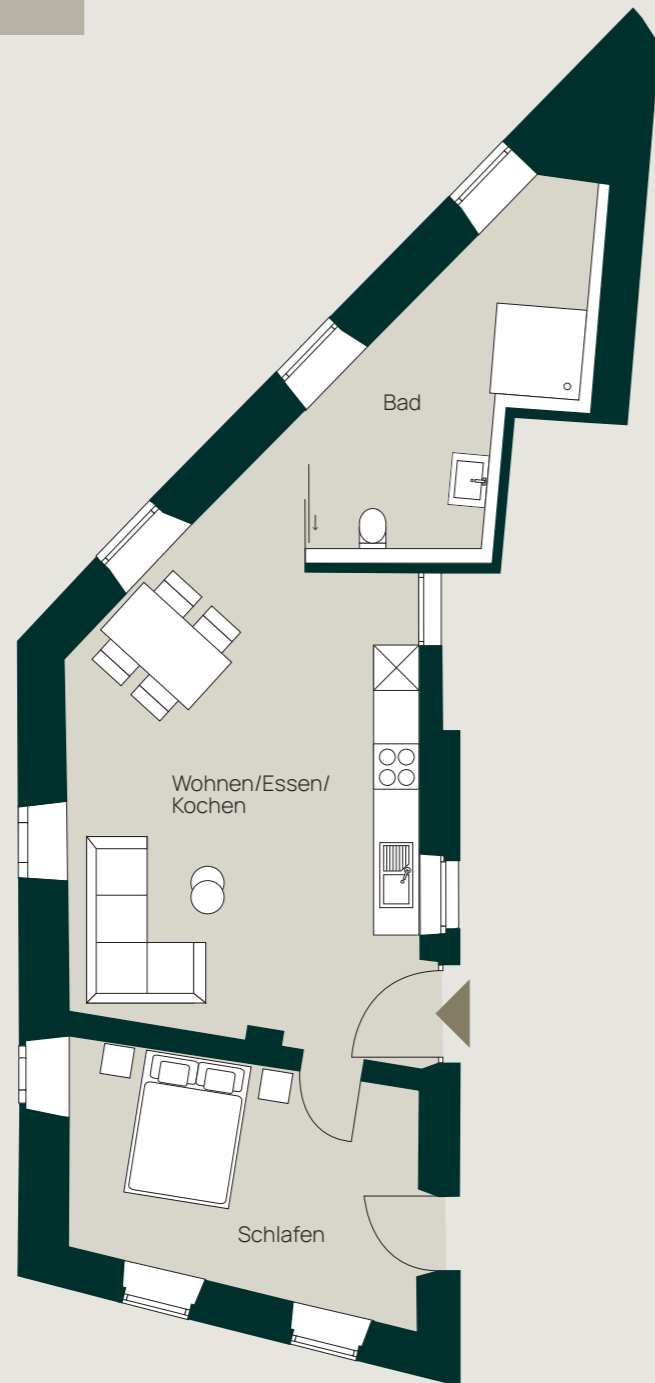


# WOHNUNG 3

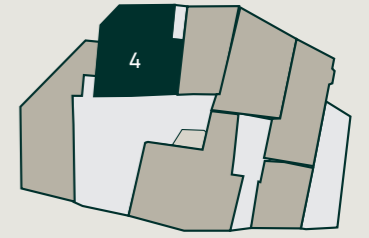


EG | 2 ZIMMER | CA. 56 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	30,49 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,93 m <sup>2</sup>
BAD	11,63 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>56,05 m<sup>2</sup></b>

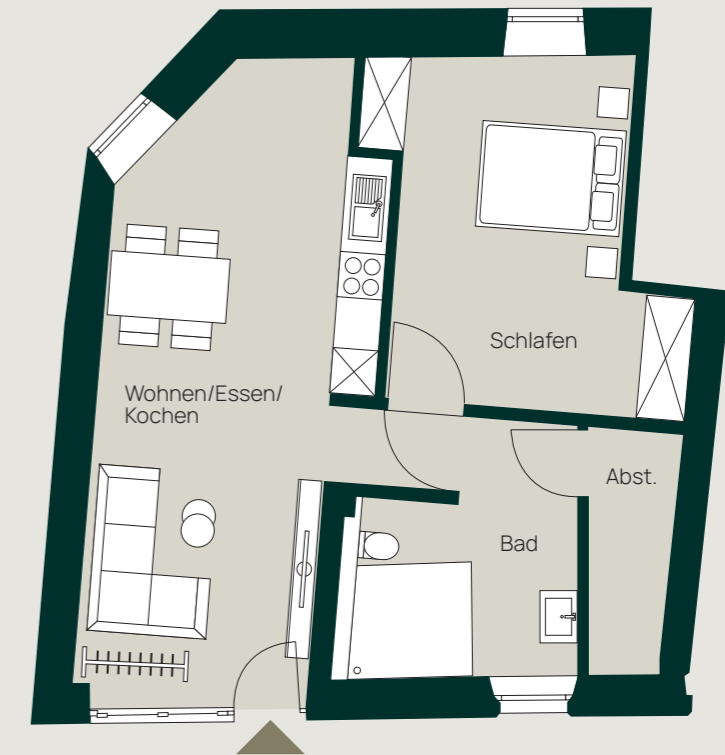


# WOHNUNG 4



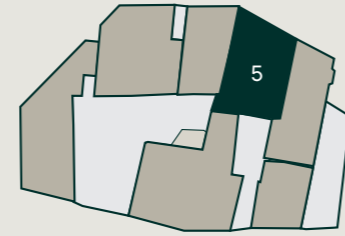
EG | 2 ZIMMER | CA. 58 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	29,81 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,59 m <sup>2</sup>
BAD	9,24 m <sup>2</sup>
ABST	3,58 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,22 m<sup>2</sup></b>





# WOHNUNG 5



EG | 2 ZIMMER | CA. 49 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	22,83 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	9,32 m <sup>2</sup>
FLUR	5,58 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	6,82 m <sup>2</sup>
BAD	4,81 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>49,36 m<sup>2</sup></b>

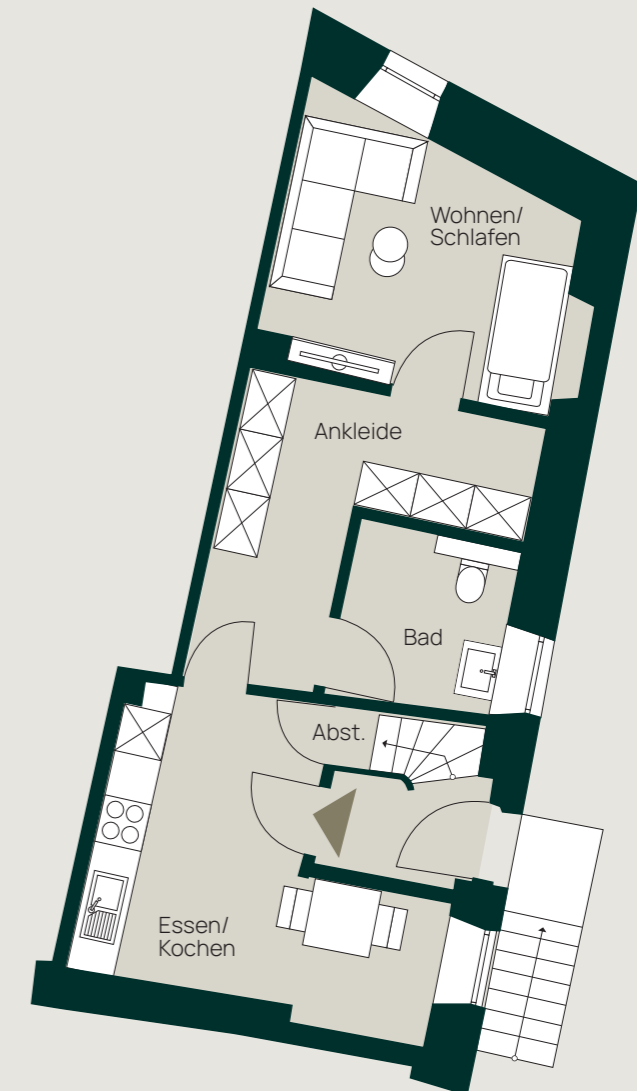


# WOHNUNG 6



EG | 2 ZIMMER | CA. 40 m<sup>2</sup>

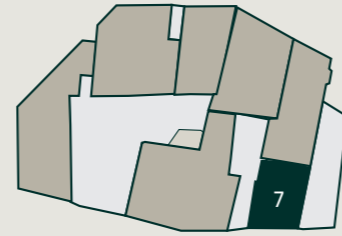
ESSEN/KOCHEN	13,11 m <sup>2</sup>
WOHNEN/SCHLAFEN	11,37 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	10,01 m <sup>2</sup>
BAD	4,31 m <sup>2</sup>
ABST	1,16 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>39,96 m<sup>2</sup></b>







# WOHNUNG 7

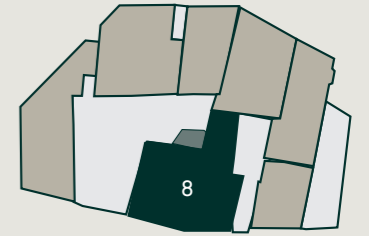


EG | 1 ZIMMER | CA. 27 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/SCHLAFEN	17,19 m <sup>2</sup>
KOCHEN	4,99 m <sup>2</sup>
BAD	5,21 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>27,39 m<sup>2</sup></b>



# WOHNUNG 8



EG | 3 ZIMMER | CA. 75 m<sup>2</sup>

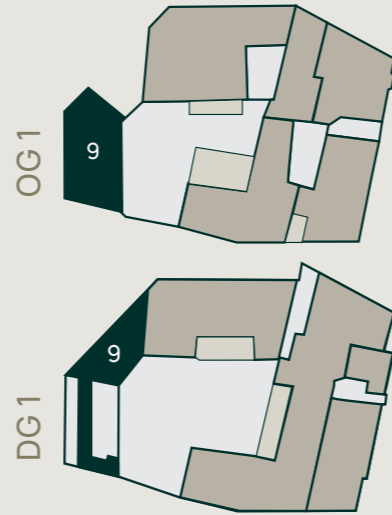
WOHNEN	20,54 m <sup>2</sup>
ESSEN/KOCHEN	21,97 m <sup>2</sup>
FLUR	6,81 m <sup>2</sup>
BAD	6,71 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,50 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	4,23 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>74,85 m<sup>2</sup></b>





# WOHNUNG 9

OG 1 + DG 1 | 2 ZIMMER | CA. 63 m<sup>2</sup>



OG1

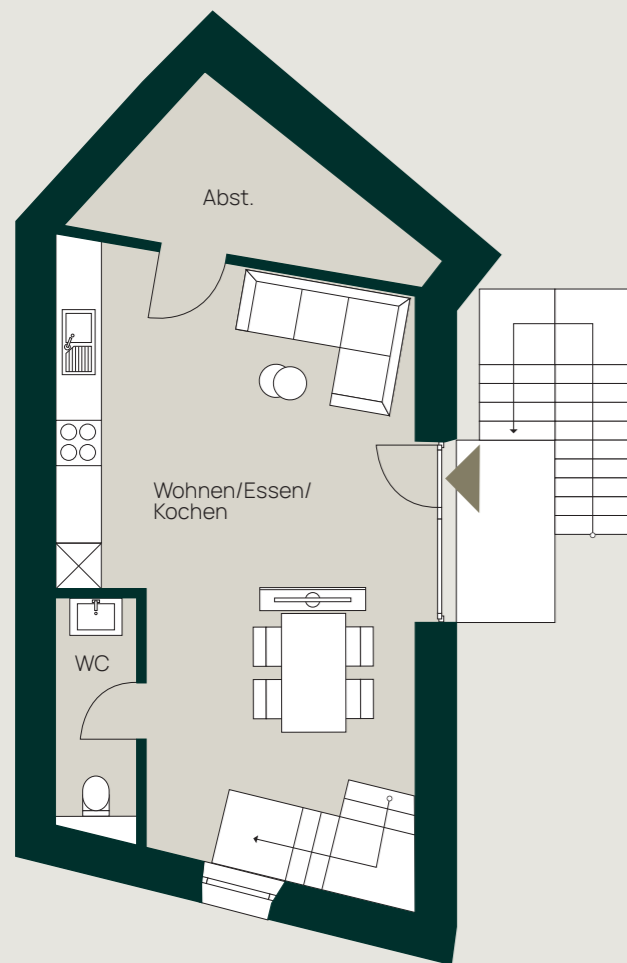
DG1

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	29,50 m <sup>2</sup>
WC	3,40 m <sup>2</sup>
ABST	6,54 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT OG 1</b>	<b>39,44 m<sup>2</sup></b>

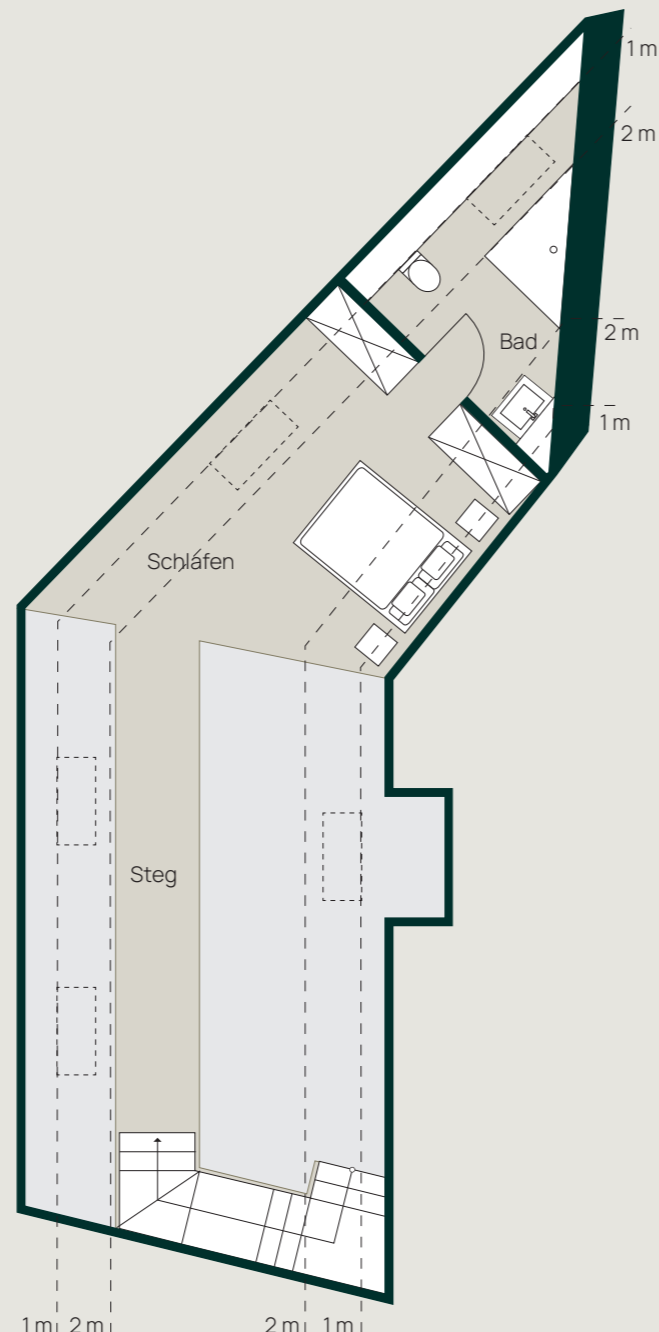
OBERGESCHOSS 1

STEG	7,34 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,36 m <sup>2</sup>
BAD	5,04 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT OG 1 + DG 1</b>	<b>63,18 m<sup>2</sup></b>

DACHGESCHOSS 1



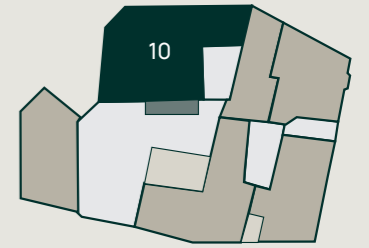
OBERGESCHOSS 1



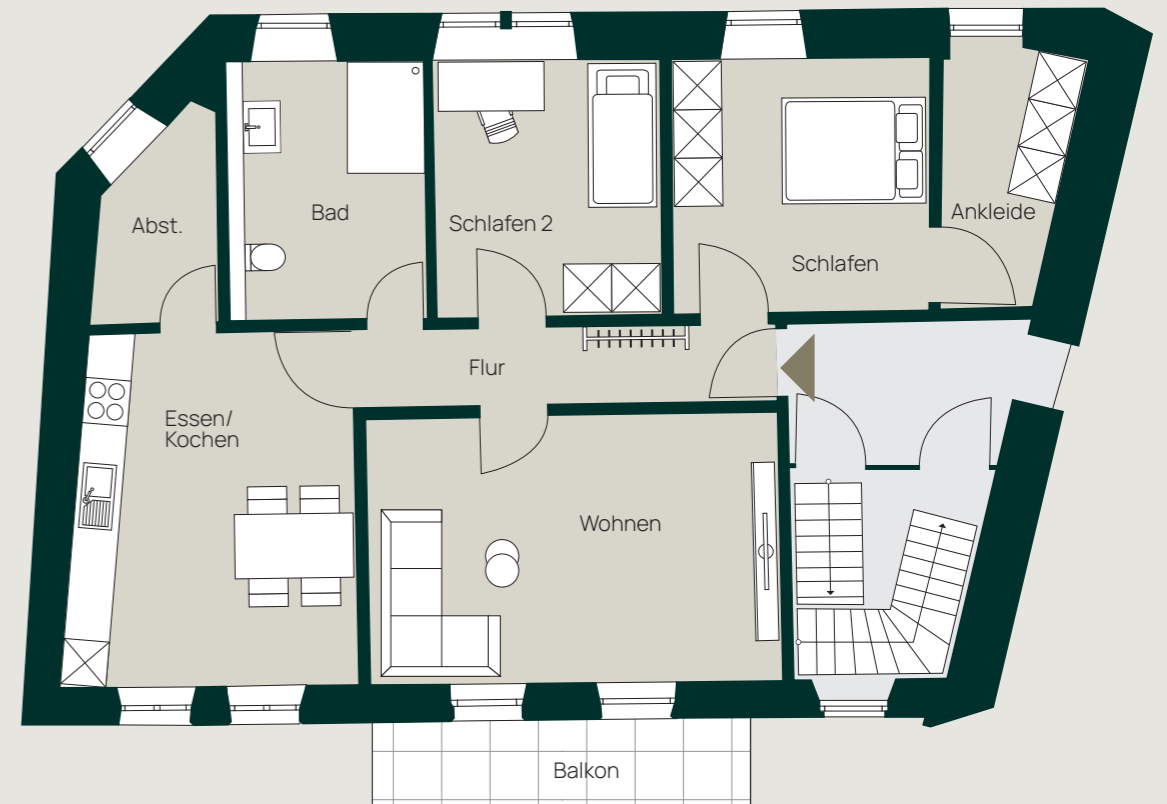
DACHGESCHOSS 1

# WOHNUNG 10

OG 1 | 4 ZIMMER | CA. 85 m<sup>2</sup>



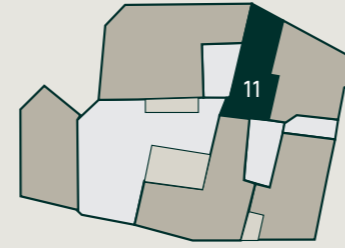
WOHNEN	19,26 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,45 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	10,18 m <sup>2</sup>
ESSEN/KOCHEN	17,43 m <sup>2</sup>
ABST	3,91 m <sup>2</sup>
BAD	8,96 m <sup>2</sup>
FLUR	5,63 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	5,55 m <sup>2</sup>
BALKON (50 %)	2,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>85,26 m<sup>2</sup></b>



Balkon

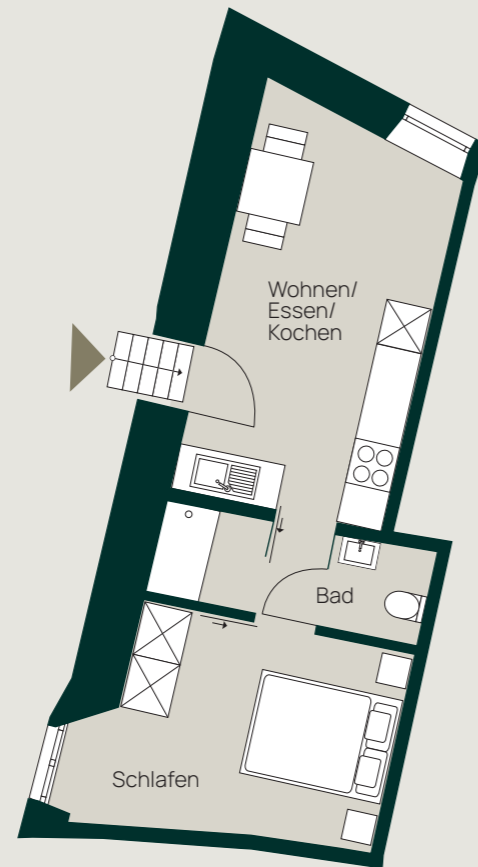


# WOHNUNG 11

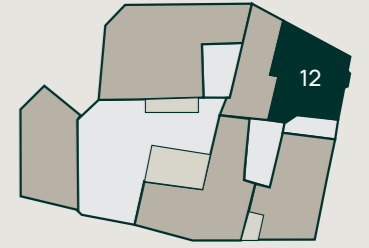


OG 1 | 2 ZIMMER | CA. 29 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	14,80 m <sup>2</sup>
BAD	4,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,12 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>29,47 m<sup>2</sup></b>

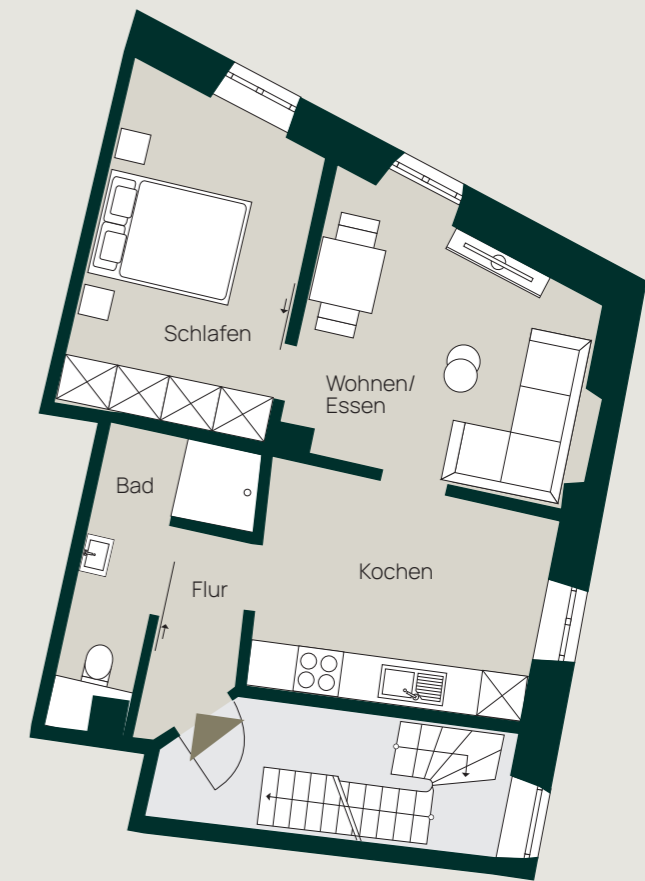


# WOHNUNG 12



OG 1 | 2 ZIMMER | CA. 44 m<sup>2</sup>

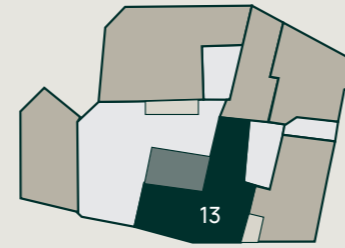
WOHNEN/ESSEN	12,83 m <sup>2</sup>
FLUR	2,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,04 m <sup>2</sup>
BAD	5,17 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,91 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>43,74 m<sup>2</sup></b>





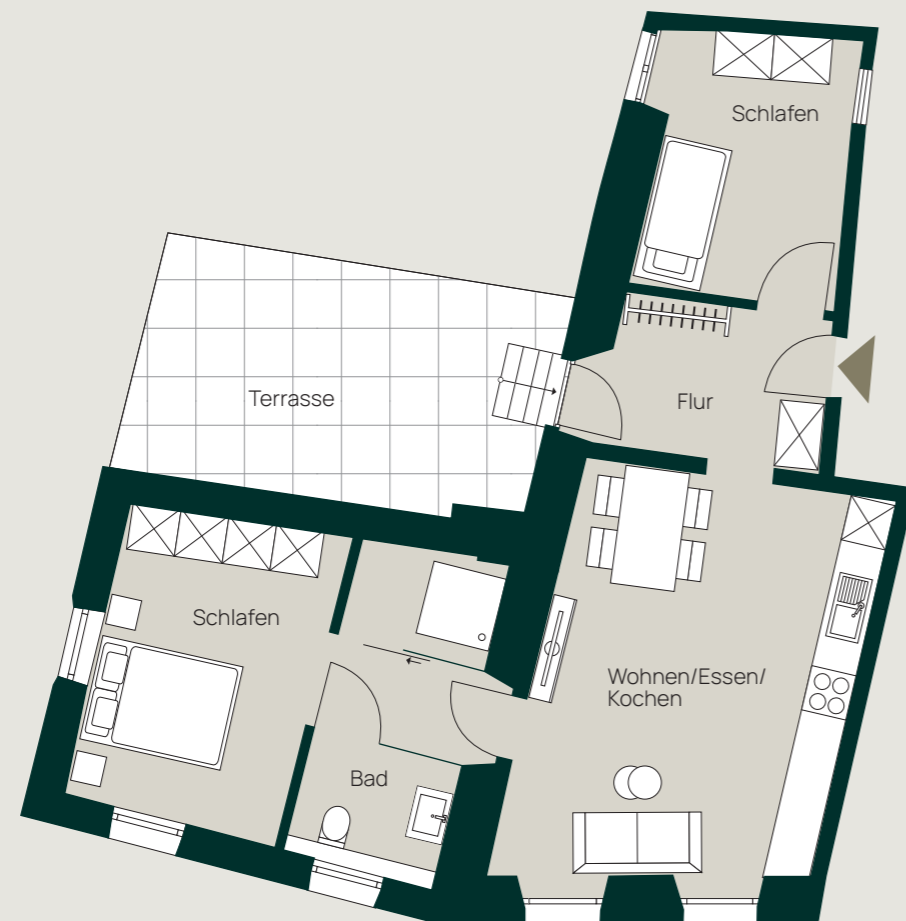


# WOHNUNG 13

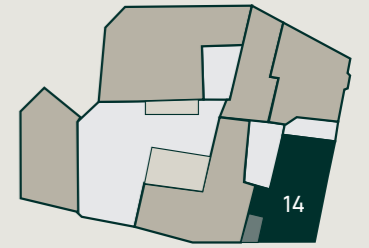


OG 1 | 3 ZIMMER | CA. 67 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	22,50 m <sup>2</sup>
FLUR	6,47 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,97 m <sup>2</sup>
BAD	8,75 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	9,25 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50 %)	7,95 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>66,89 m<sup>2</sup></b>



# WOHNUNG 14



OG 1 | 2 ZIMMER | CA. 49 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	20,58 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,03 m <sup>2</sup>
FLUR	1,60 m <sup>2</sup>
BAD	3,46 m <sup>2</sup>
LOGGIA (50 %)	6,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>48,57 m<sup>2</sup></b>

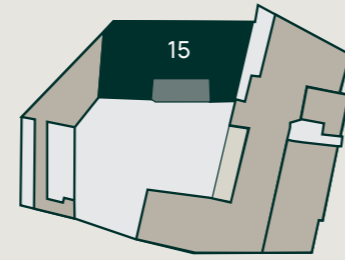






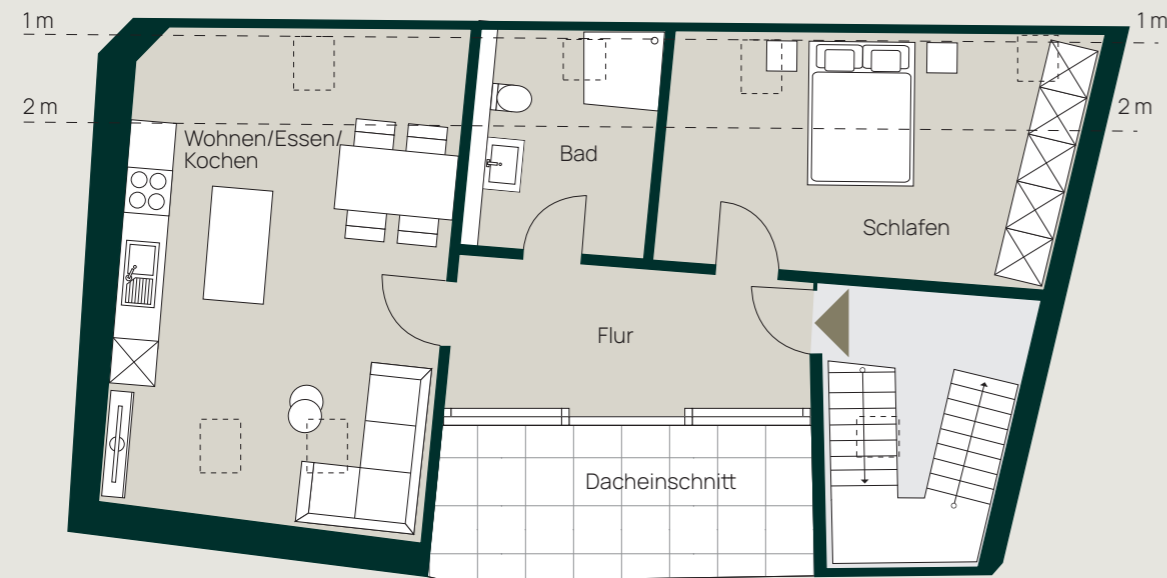


# WOHNUNG 15

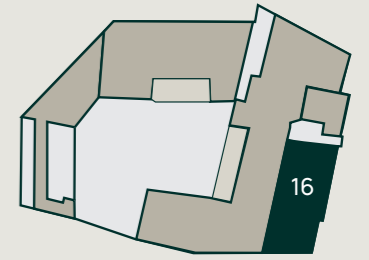


DG 1 | 2 ZIMMER | CA. 54 m<sup>2</sup>

FLUR	9,63 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	20,23 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	4,57 m <sup>2</sup>
BAD	13,63 m <sup>2</sup>
DACHEINSCHNITT (50%)	5,48 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>53,54 m<sup>2</sup></b>

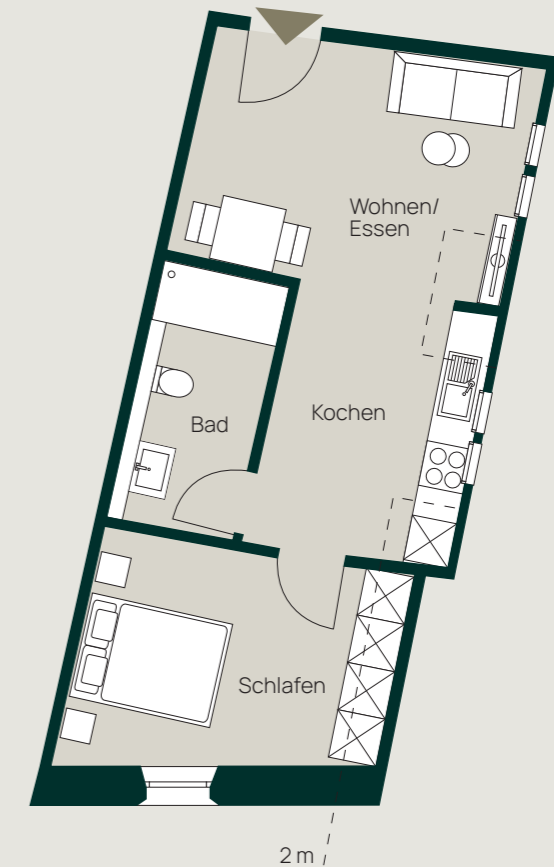


# WOHNUNG 16



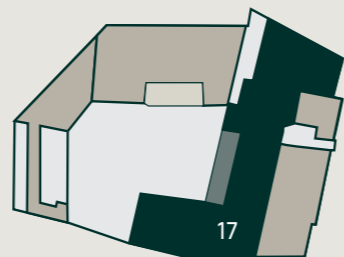
DG 1 | 2 ZIMMER | CA. 41 m<sup>2</sup>

KOCHEN	9,14 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN	13,90 m <sup>2</sup>
BAD	5,88 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,07 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>40,99 m<sup>2</sup></b>





# WOHNUNG 17

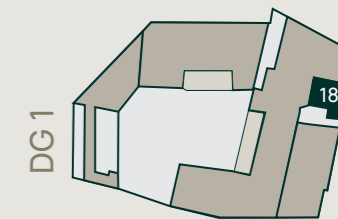


DG 1 | 3 ZIMMER | CA. 108 m<sup>2</sup>

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	44,23 m <sup>2</sup>
ABST	8,26 m <sup>2</sup>
FLUR	7,82 m <sup>2</sup>
BAD	7,31 m <sup>2</sup>
WC	4,05 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	14,00 m <sup>2</sup>
DACHEINSCHNITT (50 %)	5,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>107,63 m<sup>2</sup></b>

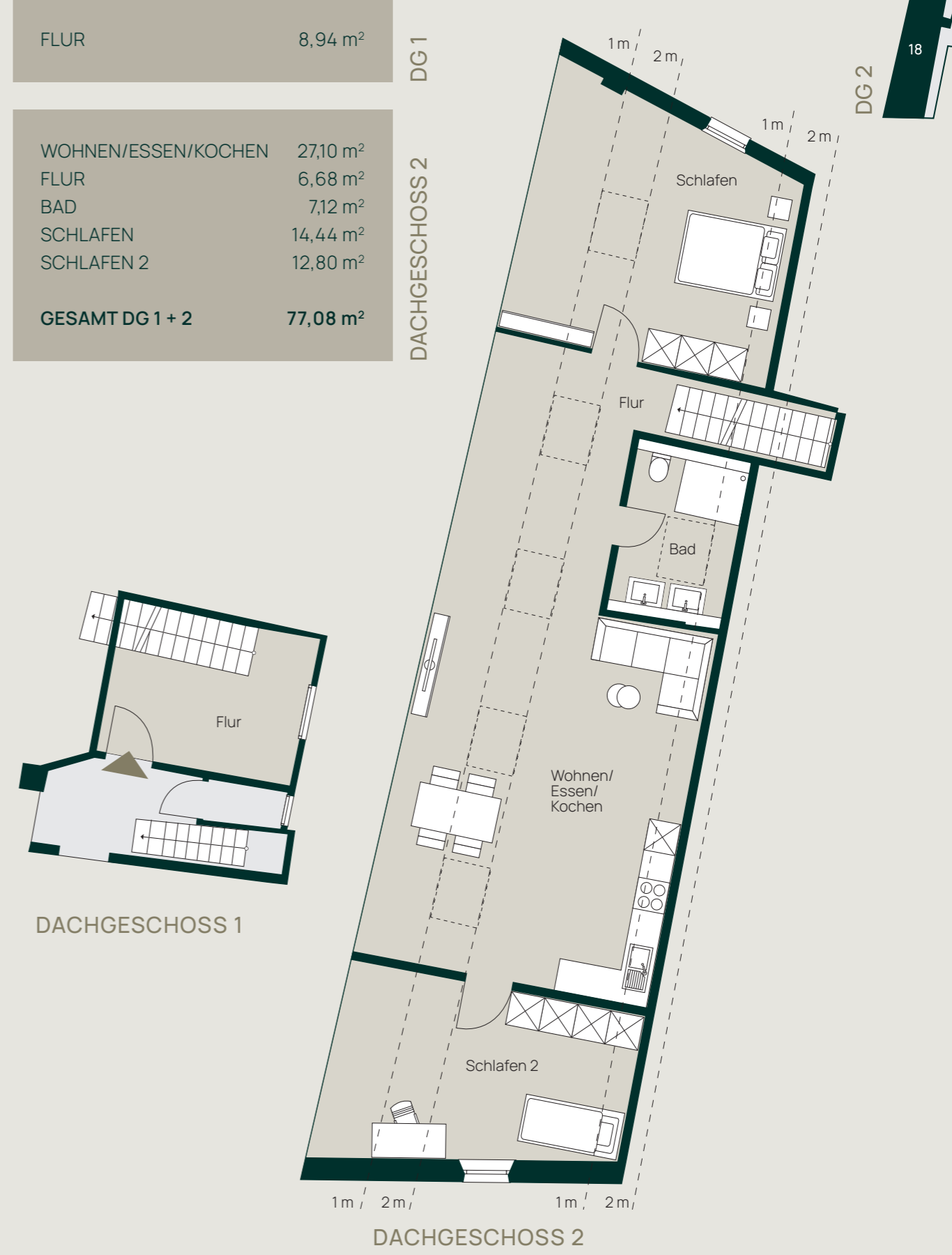


# WOHNUNG 18

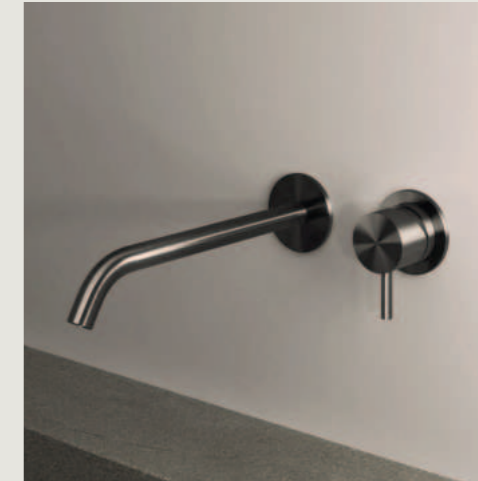


DG 1 + 2 | 3 ZIMMER | CA. 77 m<sup>2</sup>

FLUR	8,94 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	27,10 m <sup>2</sup>
FLUR	6,68 m <sup>2</sup>
BAD	7,12 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,44 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	12,80 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT DG 1 + 2</b>	<b>77,08 m<sup>2</sup></b>







# HOCHWERTIGE MATERIALIEN

ELEGANZ UND QUALITÄT VEREINT

Bei diesem Denkmalobjekt wird hoher Wert auf eine Balance zwischen Alt und Neu gelegt. Vorhandene Türen werden nach einer denkmalgerechten Aufarbeitung wieder eingesetzt und setzen in Kombination mit Stuckelementen historische Akzente.

Neue Holzisoliertglasfenster, Parkettböden, elegante Fliesen sowie hochwertige Sanitärobjekte von Vallone komplettieren die Ausstattung und sorgen für ein moderne Wohlfühlatmosphäre.



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG



ARMATUREN, WC,  
DUSCHTASSE &  
WASCHTISCH VON  
VALLONE

FLIESEN AUS DEM  
HAUS DURSTONE

PARKETT EICHE  
MATT ODER ANDERE

HEIZUNG GEMÄSS  
GEG<sup>2</sup> 2020

HIGHLIGHTS

# BAUBESCHREIBUNG

## ENTWURFSVERFASSER

Denkmalboutique GmbH

Erzbergerstraße 17 | 68165 Mannheim  
&

A.G.S Architekten

Bahnhofstraße 7 | 68782 Brühl

## Gebäudedaten

Gebäudelänge: 21,32 m

Gebäudetiefe: 8,55 m

Lichte Raumhöhe EG: 3,08 m

Lichte Raumhöhe 1. OG: 3,28 m

Lichte Raumhöhe 2. OG: 3,38 m

Lichte Raumhöhe DG: 4,19 m

## 01. Allgemeine Angaben

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Bauaufsichts-, der Denkmalschutzbehörde und anderer Ämter sowie der bau- und planungsrechtlichen Prüfingenieure und den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder die technisch notwendig sind, bleiben vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der rheinland-pfälzischen Bauordnung (LBauO).

Verbleibende, beziehungsweise aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Bauordnung und haben, soweit sie von heutigen Anforderungen abweichen, Bestandsschutz.

Die Auflagen der Denkmalschutzbehörde und der sonstigen Behörden gehen vor. Änderungen, die sich hieraus ergeben, sind vom Erwerber zu dulden. Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Die jeweilige Farbgebung wird durch den Initiator gemeinsam mit dem Denkmalschutz im Sinne eines Gesamtkonzeptes festgelegt.

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Planunterlagen des Bauantrages, beziehungsweise der Baugenehmigung, die denkmalrechtliche Genehmigung. Genehmigung, sobald diese vorliegen. Die in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag beziehungsweise in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Gleiches gilt für die Küchen und die Waschmaschinen. Die Darstellung in den Plänen eignet sich

## BAUHERR/BAUTRÄGER

Denkmalboutique GmbH

Erzbergerstraße 17 | 68165 Mannheim

## GRUNDSTÜCKSDATEN

Objektstandort: Weinstraße Nord 21, 67098 Bad Dürkheim

Flurstücknummer: 162 und 163

Grundstücksfläche: 607 und 307 m<sup>2</sup>

nicht für das Entnehmen von Maßen. Alle angegebenen Flächen sind unverbindliche Richtmaße. Der Austausch von Materialien bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Änderung zur Aufteilung des Kellers bleibt ebenfalls vorbehalten.

Bei den Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen. Diese Unebenheiten, wie zum Beispiel ungerade Wände, Stuckdecken und geneigte Böden, stellen keinen Baumangel dar.

Abweichungen sind zulässig, wenn diese aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind, oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern.

Für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in vorstehender Beschreibung etwas anderes festgelegt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung und Umnutzung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schall und Wärmeschutz, erfüllt werden können.

## Flächenberechnung

Es gilt die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004 nach Umbau. Gemäß dieser Verordnung werden die Flächen der Terrassen und Balkone mit 50 Prozent der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnung miteinbezogen. In den Innenhofflächen im Erdgeschoss werden nur die befestigten Terrassenflächen in die Wohnflächenberechnung mit 50 Prozent einbezogen.

## Sachverständige

Es werden Nachweise über die Standsicherheit, einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, sowie Nachweise von Wärmeund vorbeugendem Brandschutz, durch Sachverständige und ein Statikbüro geführt. Diese Nachweise, einschließlich der Bauvorlagen des Architekten, werden durch die Prüfingenieure Tragwerk, Brandschutz und – sofern notwendig – durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) auf die bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft.

## Wärmeschutznachweis

Erfüllung des Wärmeschutznachweises gemäß Bauteilkatalog von abc Energy, Mannheimer Straße 60, 68723 Ofertsheim. Vom Kellergeschoss bis zum letzten tragenden Bestandsbauteil besteht Bestandsschutz. Beim Baudenkmal wird von der für historische Gebäude vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Gebäude-Energie-Gesetz nicht anzuwenden, beziehungsweise von den Anforderungen eines Neubaus abzuweichen.

## Abnahme

Die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Erwerber im Rahmen einer Begehung. Die Abnahmen können zeitlich getrennt sein. Unbeschadet des Rechts auf persönliche Abnahme kann der Erwerber auch einen Sachverständigen, oder sonstigen Dritten beauftragen und bevollmächtigen, die rechtsgeschäftliche Abnahme vorzunehmen.

## 02. Bauwerk

Die äußere Hülle des Gebäudes, wie das Dach und die Fassade, unterliegt hinsichtlich der Sanierung den Auflagen des Denkmalschutzes. Alle durchzuführenden Arbeiten wurden und werden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und werden entsprechend eingehalten. Etwaige Auflagen, die sich daraus ergeben, gehen der Baubeschreibung vor und sind zwingend hinzunehmen.

## Angaben zum Dachaufbau

Die Dacheindeckung wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz hergestellt. Hier ist nach Abstimmung eine Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln in doppelter Deckung vorgesehen. Ebenso erhält das Dach eine Dämmung gemäß Bauteilkatalog oder vergleichbar. Bedingt durch die historische Balkensubstanz ist eine Zelluloseeinblasung als Dämmung im Dach geplant. Ebenfalls wird die Dämmung als Zwischen- und Untersparrendämmung ausgeführt.

## Dachausbau

Die Dachinnenverkleidung unter der Holzdachkonstruktionen erfolgt mit Gipskartonplatten.

## Rinnen und Fallrohre

Die Regenentwässerung erfolgt Außen. Sofern die Entwässerung außen geführt wird, werden neue Rinnen und Fallrohre aus Titanzinklech gefertigt und montiert.

## Rinnen und Fallrohre

Die Regenentwässerung erfolgt Außen. Sofern die Entwässerung außen geführt wird, werden neue Rinnen und Fallrohre aus Titanzinklech gefertigt und montiert.

## Fassade

Die bestehende Gebäudehülle wird baustilgerecht instandgesetzt und wiederhergestellt. Bauzeitliche Fassadenelemente, wie Verzierungen, Gesimsbänder, Läuferstufen et cetera, werden instandgesetzt oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert. Die Fassade soll in ihrem Charakter erhalten werden. Wo, durch neu einzubauende Fenster, Loggien, Türen oder Balkonanbindungen in die die historische Fassade eingegriffen wird, werden vorab mit dem Denkmalschutzamt die entsprechenden Abstimmungen vorgenommen. Die Farbgestaltung der Alten und oder neu entstehenden Fassadenteile wird mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

## Fenster

Historische und bauzeitliche Fenster werden denkmalgerecht saniert und die nicht bauzeitlichen Fenster werden durch neue Holzisoliertglasfenster entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes ersetzt. Es kommt eine Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzverglasung zum Einsatz. Die Fenster erhalten eine Innenfensterbank. Die Fenster- und Türgriffe werden in Edelstahl oder nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.



### Treppeneingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ausgeführt. Im gesamten Gebäude wird eine einheitliche, zentrale Schließanlage installiert, welche nach der jeweiligen Zugehörigkeit einer Wohnung an das entsprechende Treppenhaus angepasst ist. Die öffentlichen Bereiche (Müllräume und Fahrradräume) sind für alle Bewohner zugänglich.

### Balkone und Terrassen

Die neuen Balkone werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt, der Balkonbelag und Terrassenbelag wird als Holzbelag oder aus WPC-Dielen hergestellt. Die Balkone werden angeständert in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ausgebildet. Die Balkon- und Terrassenentwässerung wird als Systemlösung ausgeführt. Die Balkone erhalten feine Metallgeländer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz

### Treppenhäuser

Die bestehenden Treppenhäuser werden denkmalgerecht saniert. In jedes Treppenhaus wird - sofern vom Brandschutz gefordert - eine RWA-Anlage (Entrauchung) mit elektrisch gesteuertem Dachfenster eingebaut. Die Anlagen entsprechend den Anforderungen der Bauaufsicht. Die historischen und neuen Treppenläufe werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert, errichtet und entsprechend ausgeführt.

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend der gesetzlichen Anforderungen an Wohnungseingangstüren und unter Berücksichtigung der Maßgaben des Denkmalschutzes eingebaut. Die Türen erhalten innen und außen Sicherheitsbeschläge. Der Anstrich oder die Beschichtung erfolgt innen weiß und außen entsprechend dem Farbkonzept für die Treppenhäuser, das vom Initiator - in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde - gesondert festgelegt wird.

### Keller

Den Wohnungen, welche keinen separaten Abstellraum im Innenbereich der Wohnung haben wird ein separater Abstellraum im Keller zugewiesen. Darüber hinaus befinden sich im Kellerbereich allgemeine Abstellräume, Technik- und Versorgungsräume. Der im Kellerbereich befindliche Fußboden wird repariert und gegebenenfalls ein neuer Betonestrich eingebaut. Etwaig sichtbare Flächen von Stahlträgern werden entrostet und mit einem Rostschutzanstrich gestrichen oder geputzt.

## 03. Wohnungen

### Wände und Decken (Konstruktion)

Alle tragenden Konstruktionen werden auf ihre Funktionstüchtigkeit und weitere Verwendungsfähigkeit geprüft. Tragende Bauteile beziehungsweise Wände bleiben in der Regel erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Das statische System bleibt in weiten Teilen unverändert. Träger, Decken und Unterzüge werden statisch bemessen. Das bestehende Mauerwerk wird überprüft und augenscheinliche Schäden werden fachgerecht ausgebessert.

Neue Wohnungstrennwände werden, sofern es sich um nichttragende Wände handelt, aus einer Gipskartonständerkonstruktion mit Mineral-und/ oder Holzfasereinlage ausgeführt. Neue, nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden hergestellt, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung. Alternativ können alle nichttragenden Wände auch in fachgerechter Weise in Mauerwerk ausgeführt werden.

Ziel ist es, bei neu einzubauenden Trennwänden heutige Anforderungen an die Bauteile, vor allem die an den Schallschutz, zu erfüllen. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, auch nicht die an den erhöhten Schallschutz, erfüllt werden können. Das gilt unter anderem für das Zusammenwirken von neuen und Bestandsbauteilen.

Die im Bestand vorhandenen Decken werden – soweit statisch und brandschutztechnisch möglich – erhalten, sofern sie nicht technischen oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben widersprechen. Soweit planerisch und technisch möglich und nötig erhalten Bestandsdecken eine Schallschutzaufwertung. Hierbei wird ausdrücklich kein Schallschutz nach DIN erreicht. In Räumen, in denen es technisch erforderlich ist (mehrheitlich Bädern und Hauswirtschaftsräumen), werden die Decken in der Regel komplett in Trockenbau abgehängt.

Die notwendigen neuen Deckenbalken nach Vorgabe des Statikers und des Zimmermanns fachgerecht eingebaut.

### Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, Beschichtungen der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Wände werden – sofern sie aus Mauerwerk sind – gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Neue Wände, die in Trockenbau erstellt werden, werden gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Besondere Bauteile wie Stuckelemente oder Verzierungen werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege aufgearbeitet, saniert, beschichtet und gestrichen. Die bestehenden Altbauwände werden nicht vollständig glatt hergestellt.

In allen Räumen mit neu abgehängten Decken, neuen Holzdecken beziehungsweise Massivdecken werden diese geglättet, gespachtelt, mit Malervlies belegt oder verputzt und weiß gestrichen. Es werden hier die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet und ausgeführt.

Weitere verfügbare Formen und Farben sind individuell bemusterter und gegen Aufpreis verfügbar.

### Bodenbeläge der Wohnräume, Küchen, Flure und Hauswirtschaftsräume

Es wird ein Parkett, Eiche matt oder Andere in Abstimmung mit dem Kunden verlegt. Hier ist „Fischgrätenparkett“ oder „Schiffsboden“ als Verlegeform vorgesehen. Es werden weiße Sockelleisten, „Berliner Leisten“ eingebaut. Ziel ist es, bei der Sanierung der Decken heutige Anforderungen an die Bauteile, vor allem die an den Schallschutz, zu erfüllen. Es muss jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Die Maßnahmen zur Trittschallverbesserung können zur Folge haben, dass sich der neu hergestellte Fußboden in einem definierten Toleranzbereich im Laufe der Zeit setzt. Hierdurch kann es zur Fugenverbreiterung zwischen Fußboden und Fußleiste kommen.

### Bodenbeläge der Bäder und WC-Räume

Es wird eine den Vorschriften entsprechende Abdichtung verwendet. Die Fliesen aus dem Haus Durstone (Modell Somport in den Farben Light, Sand oder Grey und in den Ausführung Natural Antislip im Format 60 x 60 cm) werden entsprechend des Fliesenplans des Architekten verlegt und verfügt.

Weitere verfügbare Formen und Farben sind individuell bemusterter und gegen Aufpreis verfügbar.

### Wohnungsinnentüren

Vorhandene und wieder nutzbare historische Türen werden denkmalgerecht aufgearbeitet und wieder eingebaut. Bei neuen Türen werden Systembekleidungsargen-Türen mit Kassetten oder ohne Kassetten nach Bemusterung (lichte Höhe circa 200-210 cm) eingebaut. Die Innentüren sind weiß endbeschichtet und erhalten Beschläge mit Kurzschild oder Einzelrosetten und Buntbartlochung. Die Badezimmer Türen werden mit WC-Beschlägen ausgestattet. Bei innenliegenden Bädern, WC-Räumen und Hauswirtschaftsräumen erhalten die Türen ausreichende Unterschnitte.

### Sanitärobjekte und Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden als Standardvariante mit nach-

folgenden Fabrikaten ausgeführt:

**Masterbad:** Waschtisch inkl. Becken aus weißem Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „murale edge“ in den Maßen 80-120 x 50 x 15 cm und den Beckenmaßen 60 x 31 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen in der Länge kommen. Gegen Aufpreis sind die Serien „qoro, nano und litho“ verwendbar. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur (Einhebel), Fabrikat Vallone, Serie „como duo“, Ausladung 25 cm, Farben brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar

**Gäste-WC:** Waschbecken aus weißem Mineralguss mit Hahnlochbohrung, Fabrikat Vallone, Serie „invitato“ in den Maßen 20,4 x 45,6 x 10 cm. Armatur Fabrikat Vallone, Serie „como 01“, Farbe brushed steel Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar. Designsiphon „como 32“, Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar

**Fabrikat Vallone, Serie „quad wc“ + „quad wc seat“**, Tiefspül-WC zur Wandmontage aus seidenmatter Keramik, spülrandlos. Maße 55 x 35 x 37 cm. Softclose WC-Sitz. Betätigungsplatte, Fabrikat Vallone, Serie „como 35“ in den Farben brushed steel oder gun metal black. Gegen Aufpreis in brushed gold verwendbar.

**Badewanne** (auf Kundenwunsch gegen Aufpreis) aus Mineralguss, Fabrikat Vallone, Serie „ryo“ (reddot winner2023) in den Maßen 170 x 80 x 32 cm. Es sind 25 Farben verfügbar. Dazu freistehende Badewannenarmatur zur Bodenmontage, Fabrikat Vallone, Serie „como 04“.

**Duschtasse aus weißem Mineralguss**, Fabrikat Vallone, Serie „riale loft“ in den Maßen 90 x 100-120 cm. Bedingt durch die Raumstrukturen kann es zu Abweichungen kommen. Unterputzmischbatterie, Aufputzarmatur, Fabrikat Vallone, Serie „como 08, como 16, como 19, como 24“ mit einem Brausedurchmesser von 30 cm. Farbe brushed steel. Gegen Aufpreis ist brushed gold, gun metal black oder smooth bronze verwendbar

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten.

In einzelnen Fällen kann es sein, dass in Altbaubereichen, in denen es sich aus technischen Gründen nicht vermeiden lässt, die DIN-Abstände der Sanitäreinrichtungsgegenstände leicht unterschritten werden, jedoch so, dass die Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

#### **Lüftung der innenliegenden Bäder, innenliegenden Küchen und WC-Räume**

Die Lüftung der innen liegenden Bäder, innen liegenden Küchen und WC-Räume erfolgt über zweistufige mechanische Abluftventilatoren. Die erste Stufe stellt eine Grundlast dar. Die zweite Stufe wird über die Innenluftfeuchte gesteuert und erhöht dann die Ventilation. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Öffnungen in den Türen der Räume sowie über Nachströmelemente innerhalb der Fensterelemente.

#### **Elektro**

Es wird eine neue Elektroinstallation errichtet. Die individuelle Ausführung wird rechtzeitig bemustert. Die Verlegung erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus, wenn möglich (Denkmalschutz), unter Putz, im Kellerbereich Aufputz beziehungsweise im Leerrohr. Die Installation erfolgt gemäß geltenden Bestimmungen. Der Ausstattungsstandard richtet sich jedoch nach der DIN 18015 und nach den örtlichen Gegebenheiten und kann somit, bedingt durch den Denkmalschutz, abweichen. Der Hausanschluss und die zentralen Zählerplätze für jeden Gebäudeteil werden in separaten Technikräumen untergebracht. Alle Bäder und Hauswirtschaftsräume mit abgehängenen Decken erhalten in der Decke LED-Downlights oder einen Lampenanschluss in Abstimmung mit dem Kunden. In der Anlage (Grundriss zur Beurkundung) wird eine bestimmte Anzahl Steckdosen festgelegt. Für die Schalter- und Steckdosen kommt das Programm Jung LS990 zur Ausführung. Jede Wohnung erhält in der gesetzlich erforderlichen Anzahl Rauchmelder.

#### **04. Hausanschlüsse**

##### **Wärmeversorgung**

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung wird über eine Lösung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, welche in einem dafür vorgesehenen Raum im Kellergeschoss installiert wird. Sofern räumlich notwendig, kann die Anlage auch auf mehrere Räume verteilt werden. Die Heizungsanlage wird witterungsgeführt geregelt. Die Steigleitungen werden isoliert und außerhalb der Kellergeschosse – wenn möglich – in Installationsschächten verlegt.

##### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Grundstück erfolgt über einen eigenständigen, zentralen Trinkwasseranschluss. Das Trinkwassernetz für die Gebäudeteile wird ab diesem Punkt komplett neu errichtet. Das zentral oder dezentral erzeugte Warmwasser wird über Warmwasser- und Zirkulationsleitungen verteilt. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus DVGW<sup>1</sup>-zugelassenen Materialien. Jede Wohnung erhält Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrventile beziehungsweise Aufputzarmaturen hinter einer Revisionsklappe für Kalt- und Warmwasser. Durch die Aufteilung der Wohnungen sind gegebenenfalls mehrere Zählrichtungen je Wohnung möglich.

##### **Regenwasser**

Die Regenwasserleitungen für das Gebäude werden komplett neu errichtet und entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf dem Grundstück versickert oder eingeleitet.

##### **Abwasser**

Das komplette Abwassernetz innerhalb der Gebäude wird neu errichtet und über einen Schmutzwasser-Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

##### **Stromanschluss**

Der Elektrohausanschluss wird neu hergestellt. Der Hausanschlussraum (HA-Raum) befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt in der Regel im Kellerbereich Aufputz, im Treppenhaus und in den Wohnungen Unterputz (in eventuellen Bereichen von Sichtmauerwerk werden die Elektroleitungen in Leerrohren geführt).

##### **Heizung**

Es wird in allen zur Wohnung gehörenden Räumen eine Heizung als Fußbodenheizung installiert. In Ausnahmefällen, welche sich auf den Denkmalschutz begründen werden Heizkörper mit Thermostatventilen gemäß GEG<sup>2</sup> 2020 installiert.

##### **Trinkwasserleitungen**

Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) werden in Edelstahl oder Kunststoff (in DVGW-zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.

##### **Regenwasser**

Die außen liegenden Regenwasserrohre für die Balkon- und Terrassenentwässerung werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachentwässerung wird an die Grund- und Sammelleitungen angeschlossen.

##### **Abwasserleitungen**

Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Metall- oder Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohr. Objekt- oder auch Fußbodeneinläufe, die unter der Rückstauenebene liegen (zum Beispiel im Keller), werden über eine Hebeanlage gehoben und mit freiem Gefälle entwässert.

#### **05. Weitere Anlagensysteme**

##### **Schwachstrom und Klingelanlage**

Alle Eingangsbereiche erhalten eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle für den jeweiligen Gebäudeteil zu den einzelnen Wohnungen. In jeder Wohnung gibt es eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit Türöffner, die eine Rufunterscheidung zwischen dem Hauseingang und der Wohnungseingangstür hat.

##### **Infrastruktur und Kommunikation**

Es werden Multimediadosen verbaut, die alle drei Nutzungen (Internet, TV und Telefon) möglich machen. Die Verkabelung für die Multimediadose erfolgt in den Wohnungen unter Putz und gegebenenfalls außerhalb der Wohnungen in Leerrohren. Die Verkabelung wird bis zur jeweiligen Multimediadose in den Wohneinheiten durchgeschliffen. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber.

##### **Anforderungen an die Ausstattung der Kellerbereiche, Treppenhäuser und gemeinschaftlichen Technikräume**

Die Kellerbereiche und die gemeinschaftliche Technikräume erhalten eine Beleuchtung, die durch Bewegungsmelder gesteuert wird. Sofern einzelne Kellerabteile (nach oben offen im Kellerbereich) für die Nutzung durch den Eigentümer einer Wohnung erreicht werden, erhalten diese eine Lichtquelle und eine Steckdose, die mit dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung verbunden sind. Gleiches gilt für Abstellräume auf den Etagen, die einer einzelnen Wohnung zugeordnet sind. Die Treppenhäuser in den einzelnen Gebäudeteilen werden mit Beleuchtungskörper auf jeder Etage und – falls erforderlich – jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhäuserbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geregelt. Die Flure in den einzelnen Etagen erhalten jeweils Leuchten, darüber hinaus die Kellerzugänge und die Eingangsbereiche. An zugänglicher Stelle in den Treppenhäusern und Fluren werden abschließbare Steckdosen für Reinigungszwecke vorgesehen.

Die Gebäude erhalten gemäß der Bauordnung keine gesonderte Blitzschutzanlage.

#### **06. Sonstige Ausstattung**

##### **Briefkastenanlage**

Es wird eine zentrale Briefkastenanlage am jeweiligen Eingangsbereich der Treppenhäuser eingebaut. Die Kästen haben das notwendige Format nach DIN.

##### **Außenanlage**

Die Außenanlagen werden nach der Planung des Architekten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Sie werden teilweise erhalten und erneuert. Es wird ein zentraler verschließbarer Müllstandort errichtet. Es wird eine Außenbeleuchtung hergestellt. Teile der Außenanlage werden gemäß den Plänen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Der Innenhof wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde instandgesetzt.

#### **07. Sonderausstattungen**

Wir wollen jedem zukünftigen Eigentümer Individualität und Exklusivität garantieren. Dazu zählt unter Umständen auch, dass Umplanungen, Änderungen in der Ausstattung und weitere Sonderwünsche anfallen. Um hier für beide Vertragsseiten Klarheit zu schaffen, gilt die nachfolgende beschriebene Regel.

Generell gilt, dass Umplanungen, Änderungen und Sonderwünsche gegen Übernahme der Kosten bis einen Monat vor Baubeginn möglich sind. Sollten sich durch die Umplanungen, Änderungen oder Sonderwünsche zeitliche Verschiebungen bei der Fertigstellung der Wohnung ergeben, geht diese zeitliche Verschiebung zu Lasten des Erwerbers.

Im Übrigen darf eine Umplanung, Änderung oder ein Sonderwunsch nicht das Gemeinschaftseigentum verändern oder in das Gemeinschaftseigentum eingreifen.

Auch kann der Initiator einen Sonderwunsch oder eine Umplanung ablehnen, wenn die Ausführung baurechtlich oder bautechnisch nicht machbar ist oder der Initiator die Gewährleistung für den Sonderwunsch oder die Umplanung nicht übernehmen kann oder will.

Grundsätzlich ist die Basis für die Kalkulation des jeweiligen Sonderwunsches der jeweilige Bruttoistenpreis des Herstellers, zuzüglich eines Aufschlages für Wagnis, Gewährleistung und die Selbstkosten des Initiators von 20 Prozent. Bei Farbänderungen der Armaturen und Badgegenstände gelten gesonderte Pauschalen.

#### **Die Baubeschreibung**

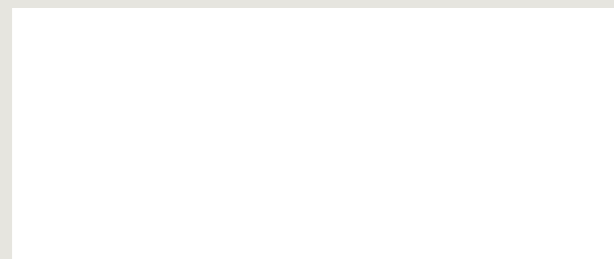
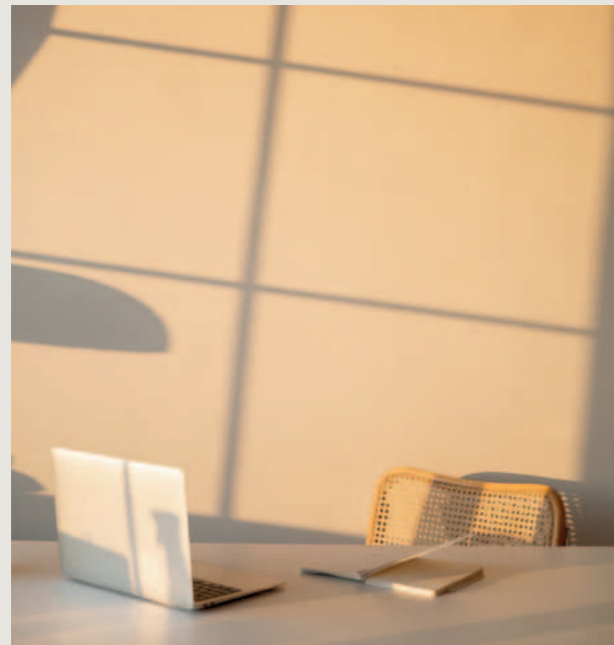
Diese Baubeschreibung ist Teil der Kaufverträge mit den Enderwerbern der jeweiligen Wohnungen.



# KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Sie möchten noch detailliertere Informationen zu einer Wohnung erhalten oder haben weitere Fragen zum Projekt „Alte Mühle“? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per Mail.



# IMPRESSUM

## PROJEKTENTWICKLER / BAUTRÄGER

Denkmalboutique GmbH  
Erzbergerstr. 17  
68165 Mannheim

## KONTAKT

MAIL [INFO@DENKMALBOUTIQUE.DE](mailto:INFO@DENKMALBOUTIQUE.DE)

WEB [WWW.DENKMALBOUTIQUE.DE](http://WWW.DENKMALBOUTIQUE.DE)

### Bildrechte

© taktics GmbH (Seite 13-15,22-23,32-33,36-38), © Denkmalboutique GmbH (Seite 5,8,18,21), © pexels.com (Seite 3,18,24,46), © unsplash.com (Seite 17,18,39), © www.pixxelmixx.de - istockphoto.com (Seite 17), © VALLONE GmbH (Seite 39)

### Allgemeine Hinweise

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, dienen zur Information und der Darstellung des Immobilienprojekts, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit, wird weder vom Eigentümer noch vom Vertrieb übernommen. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf Basis der vorhandenen Pläne erstellt, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen, Fotos oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar. Die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen bzw. die Inhalte der Fotos dienen nur zur Orientierung und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Stellmöglichkeiten sind vor Ort zu prüfen. Die Flächenangaben und Berechnungen sind Circa-Werte und können abweichen. Für unrichtige Angaben wird nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit gehaftet. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der Schriftform bzw. der schriftlichen Bestätigung. Für Zusicherungen und Zusagen Dritter wird keine Haftung bzw. Ausführung übernommen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit rechtlich vereinbar, der Standort der Gesellschaft. Stand: März 2024

