

Schloss Lenoir

»Parkresidenzen«

**EINES DER LETZEN GROSSEN
KULTURDENKMÄLER HESSENS**

IMMOBILIENINVESTMENT MIT
ATTRAKTIVEN STEUERLICHEN VORTEILEN

Grußwort des Bürgermeisters	4	Wohnung 5	29
Editorial	5	Wohnung 6	30
Das Wichtigste auf einen Blick	6	Wohnung 7	31
Die Lage	8	Wohnung 8	32
Grundstücks- und Flächenplan	10	Wohnung 9	33
KFZ- und Fahrrad-Stellplätze	12	Wohnung 10	34
Die Historie	14	Wohnung 11	35
Die Gemeinschaftsflächen		Wohnung 12	36
Conciierge und Empfang	16	Wohnung 13	37
Fitness / Sauna	17	Wohnung 14	38
Office/Meeting	18	Wohnung 15	39
Großer Saal	19	Wohnung 16	40
Außenterrasse	20	Wohnung 17	41
Service & Infrastruktur	21	Wohnung 18	42
Das Haupthaus		Wohnung 74	43
Wohnung 1	25	Wohnung 75	44
Wohnung 2	26	Das Jungenhaus	
Wohnung 3	27	Wohnung 19	46
Wohnung 4	28	Wohnung 20	47
		Wohnung 21	48
		Wohnung 22	49
		Wohnung 23	50
		Wohnung 24	51

Wohnung 25	52
Wohnung 26	53
Wohnung 27	54
Wohnung 28	55
Wohnung 29	56
Wohnung 30	57
Wohnung 31	58
Wohnung 32	59
Wohnung 33	60
Wohnung 34	61
Wohnung 35	62
Wohnung 36	63
Wohnung 37	64
Wohnung 38	65
Wohnung 39	66
Wohnung 40	67
Wohnung 41	68
Wohnung 42	69
Wohnung 43	70
Wohnung 44	71
Das Mädchenhaus	
Wohnung 45	73
Wohnung 46	74
Wohnung 47	75
Wohnung 48	76
Wohnung 49	77
Wohnung 50	78
Wohnung 51	79
Wohnung 52	80
Wohnung 53	81
Wohnung 54	82
Wohnung 55	83
Wohnung 56	84

Wohnung 57	85
Wohnung 58	86
Wohnung 59	87
Wohnung 60	88
Wohnung 61	89
Wohnung 62	90
Wohnung 63	91
Wohnung 64	92
Wohnung 65	93
Das Verwalterhaus	
Wohnung 66	95
Wohnung 67	96
Wohnung 68	97
Wohnung 69	98
Wohnung 70	99
Wohnung 71	100
Wohnung 72	101
Wohnung 73	102
Wohnungsliste	103
Wichtige Risikohinweise	105
Schloss Lenoir im Überblick	106
Allgemeine Bau- und Funktionsbeschreibung	108
Allgemeine Risiken	118
Wichtige Hinweise	120
Projekthaftung und Haftungsausschlüsse	122
Glossar	124

Verantwortlich für den Inhalt:
 Schloss Lenoir GmbH & Co. KG | Stauffenbergstraße 14-20 in 51379 Leverkusen | Amtsgericht Marburg, HRA 5321
 E-Mail: info@schloss-lenoir.de | Vertreten durch den Geschäftsführer Martin Koch

Wichtige Hinweise zu diesem Exposé
 Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Darstellungen und Berechnungen basieren auf dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung und wurden mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt weder ein vertragliches Angebot noch eine Beschaffensvereinbarung dar. Alle Angaben, insbesondere zu Flächen, Ausstattungen, Mietannahmen, wirtschaftlichen und steuerlichen Aspekten, sind als vorläufig zu verstehen und können sich im Zuge der weiteren Planung und Ausführung ändern. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für das Eintreten prognostizierter wirtschaftlicher oder steuerlicher Ergebnisse wird nicht übernommen. Maßgeblich für den Erwerb der Immobilie sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung sowie den dazugehörigen Bezugsurkunden (insbesondere Baubeschreibung, Pläne, Miet- und Pachtverträge sowie Verwalterverträge) enthaltenen Regelungen. Diese Unterlagen werden dem Käufer rechtzeitig vor Beurkundung zur Verfügung gestellt. Dieses Exposé richtet sich an potenzielle Erwerber sowie an am Projekt beteiligte Dritte, insbesondere Kreditinstitute und Vertriebspartner. Eine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung wird durch dieses Exposé nicht ersetzt und ist vom Erwerber eigenständig einzuholen. Für etwaige von diesem Exposé abweichende Angaben oder Zusagen durch Vertriebspartner oder sonstige Dritte übernimmt weder der Verkäufer noch die Schloss Lenoir GmbH & Co. KG eine Haftung. Die Weitergabe oder Vervielfältigung dieses Exposés – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Schloss Lenoir GmbH & Co. KG.

EIN INVESTMENT MIT CHARAKTER UND PERSPEKTIVE

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Investment.

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich sehr über die geplante Revitalisierung des historischen Lenoir-Stifts im Stadtteil Fürstenhagen. Mit diesem Projekt wird ein bedeutendes Baudenkmal unserer Stadt erhalten und einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zugeführt.

Das Lenoir-Stift prägt seit über einem Jahrhundert das Ortsbild und ist fest in der Geschichte von Hessisch Lichtenau verankert. Die behutsame Sanierung und Weiterentwicklung dieses Ensembles ist daher nicht nur aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung, sondern auch ein wichtiges Signal für den verantwortungsvollen Umgang mit historischer Bausubstanz. Hessisch Lichtenau bietet als Wohnstandort eine attraktive Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Anbindung an das Oberzentrum Kassel. Die direkte Straßenbahnverbindung sowie die Nähe zur Autobahn A44 gewährleisten eine leistungsfähige Infrastruktur.

Das vorliegende Projekt verbindet den Erhalt historischer Architektur mit modernen Wohnkonzepten und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Stadt.

Ich danke allen Beteiligten für ihr Engagement und wünsche dem Vorhaben einen erfolgreichen Verlauf. Herzliche Grüße

Ihr Dirk Oetzel
Bürgermeister



Mit dem Projekt Schloss Lenoir entsteht ein hochwertiges Immobilieninvestment, das den Erhalt historischer Bausubstanz mit den Anforderungen eines modernen Wohnmarktes verbindet.

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble wird im Zuge einer umfassenden Sanierung in attraktive Eigentumswohnungen aufgeteilt. Ziel ist es, ein langfristig vermietbares Wohnangebot mit nachhaltiger Wertperspektive zu schaffen.

Historische Substanz – neu gedacht

Das Schloss Lenoir blickt auf eine über hundertjährige Geschichte zurück und prägt bis heute das Umfeld von Hessisch Lichtenau-Fürstenhagen. Die Revitalisierung erfolgt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen und verbindet architektonischen Bestand mit zeitgemäßer Nutzung.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entstehen rund 70 individuell geschnittene Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 40 m² bis 160 m².

Steuerlich begünstigtes Investment

Investitionen in denkmalgeschützte Immobilien ermöglichen im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen die steuerliche Berücksichtigung wesentlicher Teile der Sanierungskosten.

Die tatsächlichen steuerlichen Effekte hängen von den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers ab und sollten im Einzelfall mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Attraktive Rahmenbedingungen für Kapitalanleger

Das Projekt richtet sich gezielt an Investoren, die Wert auf eine Kombination aus steuerlicher Optimierung, langfristiger Vermietbarkeit und Sachwertstabilität legen.

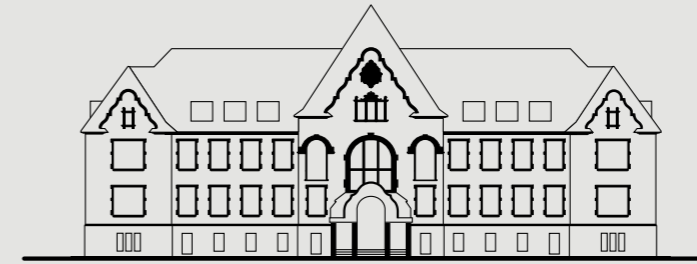
Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum im Einzugsgebiet von Kassel wird durch die wirtschaftliche Stärke der Region sowie die gute infrastrukturelle Anbindung nachhaltig gestützt.

Individuelle Beratung

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weiterführende Informationen sowie eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Beispielrechnung zur Verfügung.

Dieses Exposé dient der ersten Information und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen.

ANLAGENTYP	Denkmalimmobilie
EIGENTÜMER	Schloss Lenoir GmbH & Co. KG, Stauffenbergstraße 14-20, 51379 Leverkusen
ANGEBOTENES OBJEKT	Historisches Gebäudeensemble bestehend aus Haupthaus, Jungenhaus, Mädchenhaus und Verwaltergebäude
ANZAHL EINHEITEN	75 Wohneinheiten sowie 117 Stellplätze
WOHNUNGSGRÖSSEN	20 m ² bis 166 m ²
KAUFPREIS PRO WOHNHEINHEIT	Ab 90.464 €
ERWERBSNEBENKOSTEN	Ca. 8 % des Kaufpreises, bestehend aus derzeit 6% Grunderwerbsteuer sowie ca. 2% Notar- und Grundbuchkosten, Zinsen und Finanzierungskosten während der Bauzeit nach Anfall
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	Nach Beschluss der Eigentümer ca. 0,25 € / m ² pro Monat
MIETERWARTUNG	12,50 € / m ² Wohnfläche (kalt), für die Erstvermietung ist eine entsprechende Regelung im notariellen Kaufvertrag vorgesehen
VERWALTUNGSKOSTEN	WEG-Verwaltung ca. 30,00 Euro, Sondereigentums-Verwaltung (optional) ca. 25,00 Euro (alle Angaben monatlich und je Wohneinheit).
ABSCHREIBUNG BEI VERMIETUNG	Die vom Denkmalamt anerkannten Sanierungskosten können entsprechend der gesetzlichen Regelungen gemäß § 7i EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie weitere 4 Jahre zu 7 % steuerlich geltend gemacht werden. Die Gebäudesubstanz kann darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 4 EStG abgeschrieben werden. Für die Altbausubstanz liegt zudem ein Restnutzungsgutachten vor. Maßgeblich ist die jeweilige steuerliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung.
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG
ENERGIEKONZEPT	Quartiersenergieversorgung mit Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Wärmepumpensystem und ergänzendem BHKW
FÖRDERMÖGLICHKEITEN	KfW-Standard Denkmal EE Tilgungszuschuss von bis zu 10 % möglich maßgeblich sind die jeweils gültigen Förderbedingungen
SMART-HOME	In jeder Wohneinheit enthalten
BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG	Voraussichtlicher Baubeginn: ca. 3. Quartal 2026 voraussichtliche Fertigstellung des Gesamt-ensembles: Ende 2028



Schloss Lenoir

»Parkresidenzen«

Schloss Lenoir GmbH & Co. KG

Stauffenbergstraße 14-20 | 51379 Leverkusen | Deutschland

Telefon: +49 2147 607 3997 | www.schloss-lenoir.de | info@schloss-lenoir.de



Mitvertrieb:

Immobilien Appelt, vertreten durch Bettina Appelt, (Betriebswirtin, BWA)

Fasanenstraße 1, 55270 Zornheim

Telefon: 49 6136 / 7630060 | E-mail: info@immobilien-appelt.de | www.immobilien-appelt.de

ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT

MIT ANBINDUNG AN DEN WIRTSCHAFTSRAUM KASSEL

Schloss Lenoir befindet sich in Hessisch Lichtenau-Fürstenhagen, einem etablierten Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet der Stadt Kassel. Die Lage verbindet ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Das Objekt liegt auf einem großzügigen, parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand und bietet damit eine Wohnqualität, die sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Wohnen im Einzugsgebiet eines starken Wirtschaftsstandorts

Die rund 24 Kilometer entfernte Stadt Kassel zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten in Nordhessen. Zahlreiche Industrieunternehmen, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen sorgen für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Region. Die Nähe zum Oberzentrum ermöglicht es, die Vorteile eines wirtschaftlich starken Umfelds zu nutzen, ohne auf die Ruhe eines kleineren Wohnstandorts verzichten zu müssen.

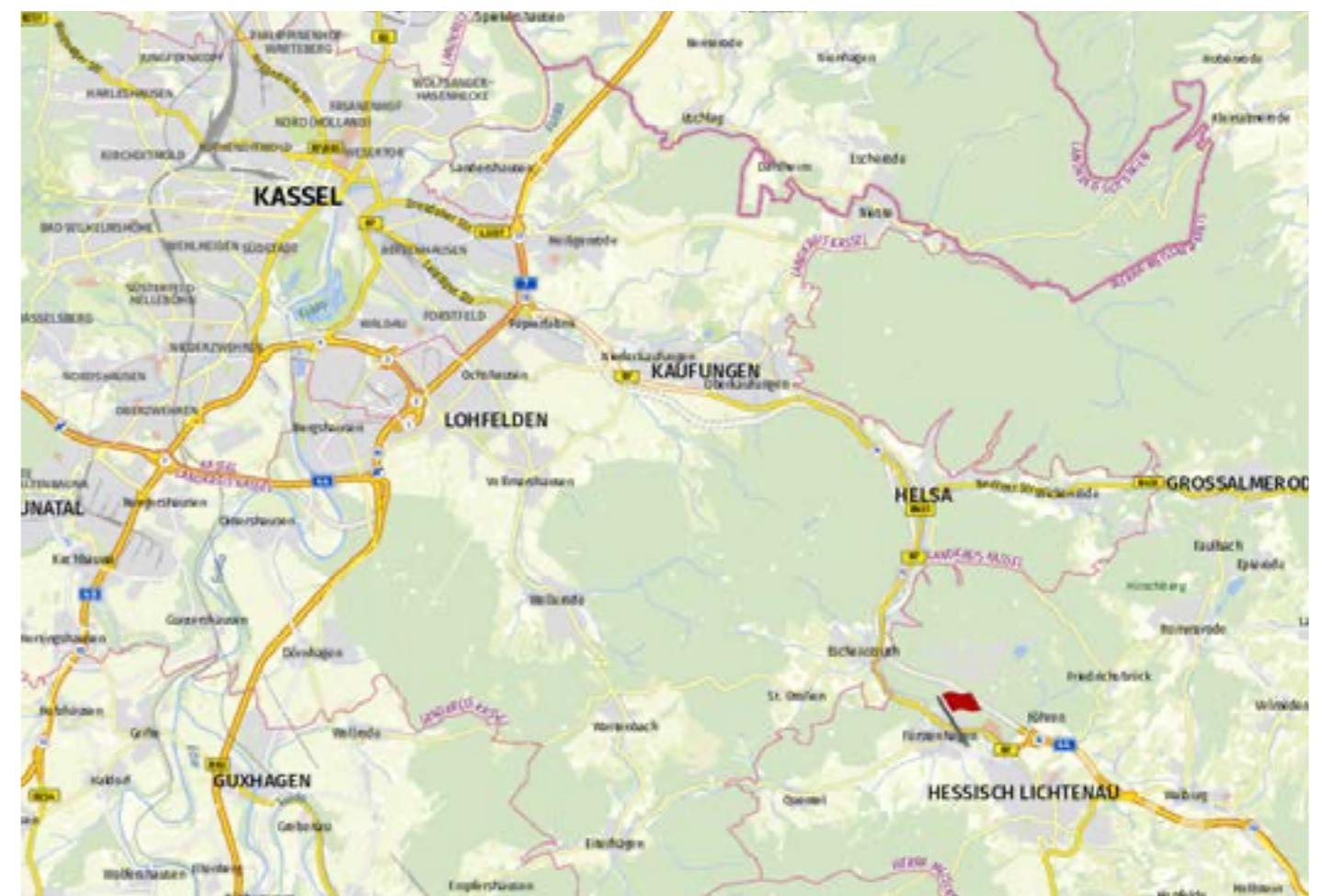
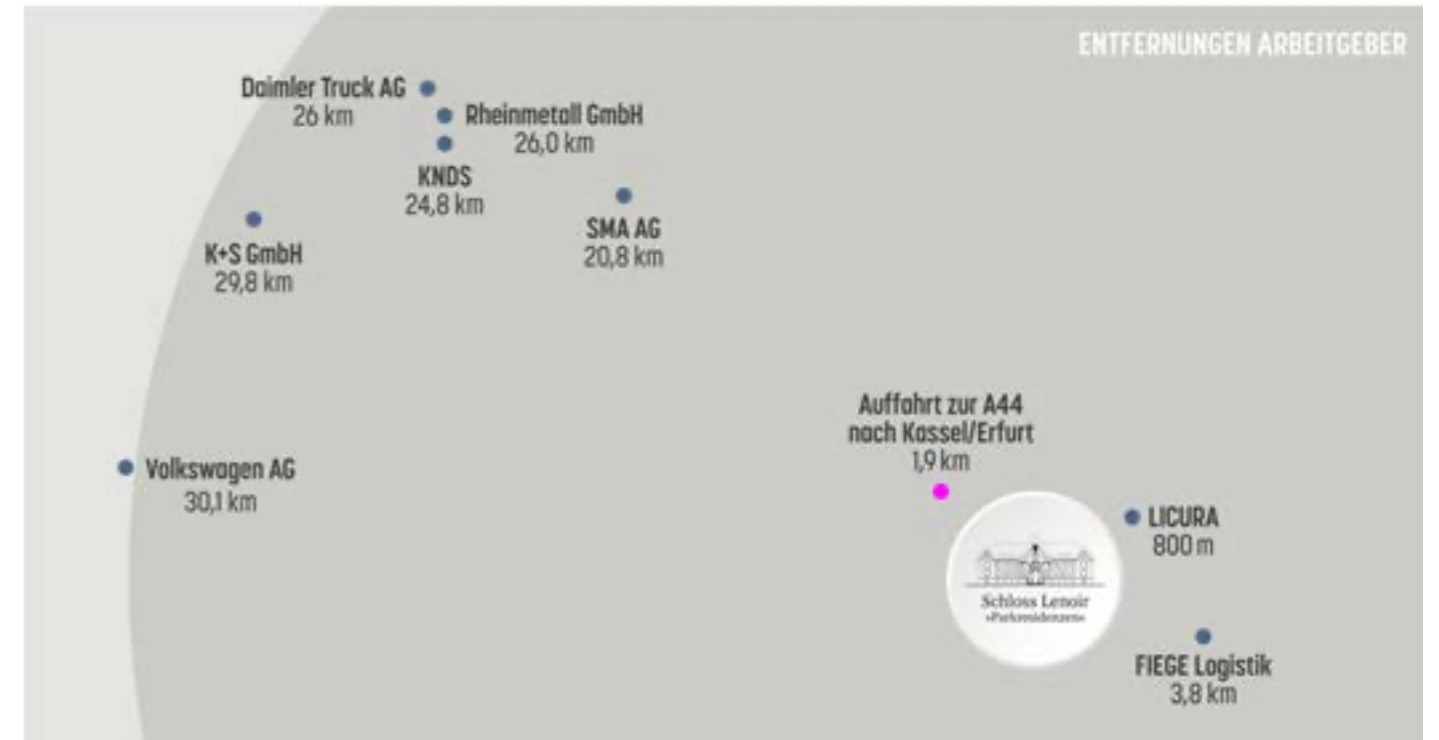


Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit

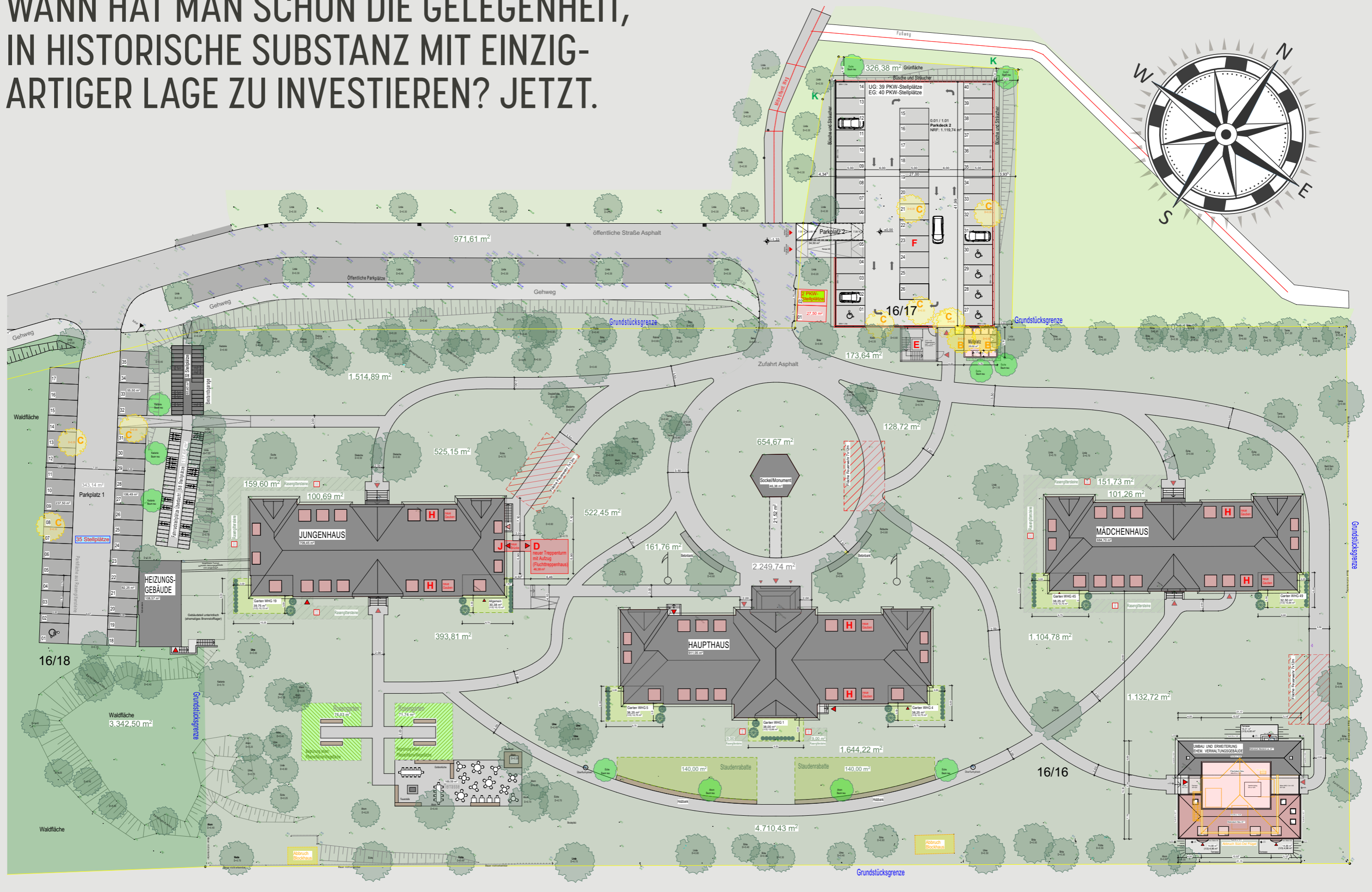
Hessisch Lichtenau verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die direkte Anbindung an die Autobahn A44 sowie die Straßenbahnverbindung nach Kassel ermöglichen eine zuverlässige Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsstandorte. Der fortschreitende Ausbau der Autobahn A44 kann künftig die Erreichbarkeit in Richtung Kassel und überregionaler Verkehrsachsen weiter verbessern und die Attraktivität des Standorts stärken. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zur nachhaltigen Attraktivität des Standorts bei.

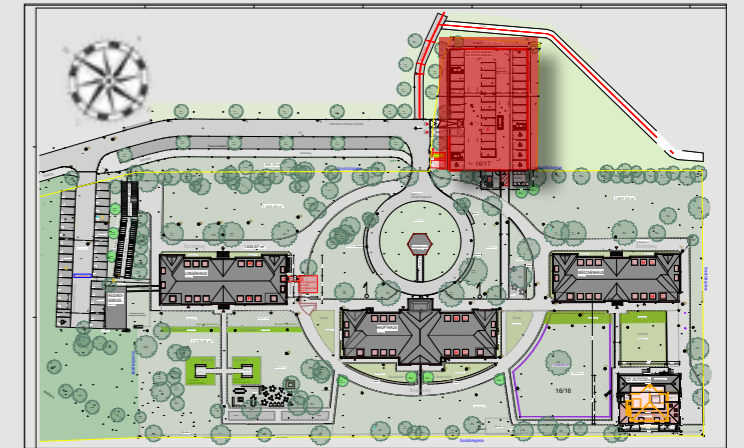
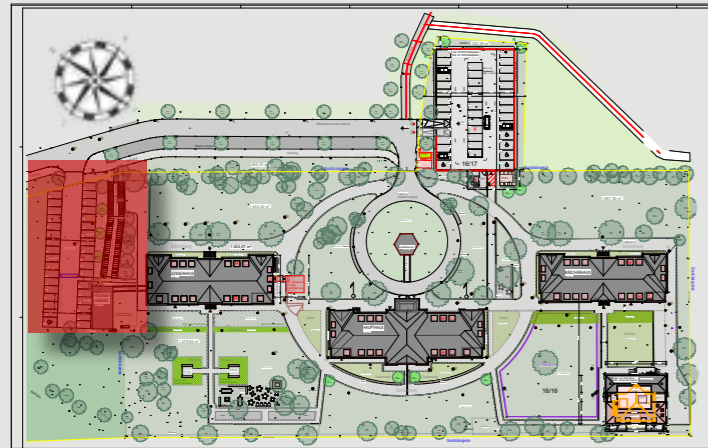
Nachhaltige Wohnqualität in naturnahem Umfeld

Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und Nähe zu einem wirtschaftsstarke Zentrum schafft stabile Rahmenbedingungen für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Gerade Standorte im erweiterten Einzugsgebiet größerer Städte profitieren zunehmend von einer anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.



WANN HAT MAN SCHON DIE GELEGENHEIT, IN HISTORISCHE SUBSTANZ MIT EINZIGARTIGER LAGE ZU INVESTIEREN? JETZT.





STELLFLÄCHEN FÜR PKW UND FAHRRÄDER

Stellplätze im Parkhaus

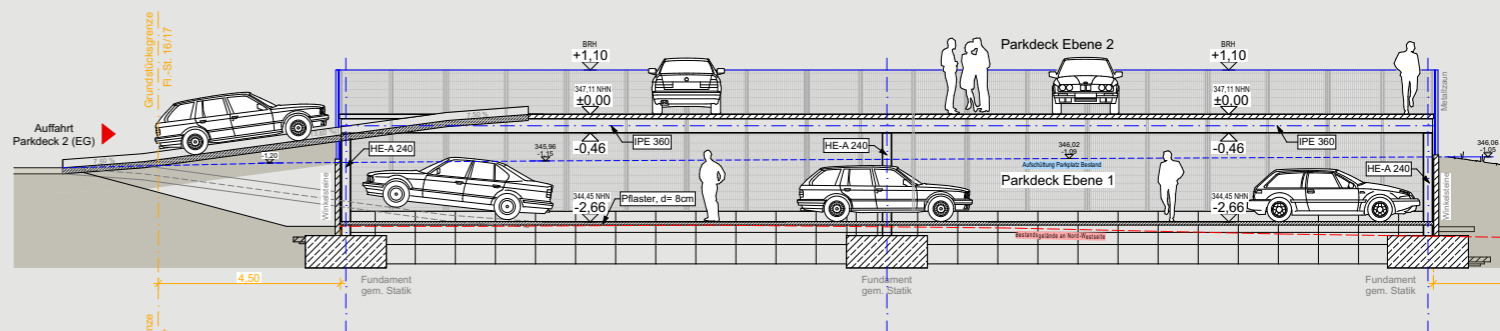
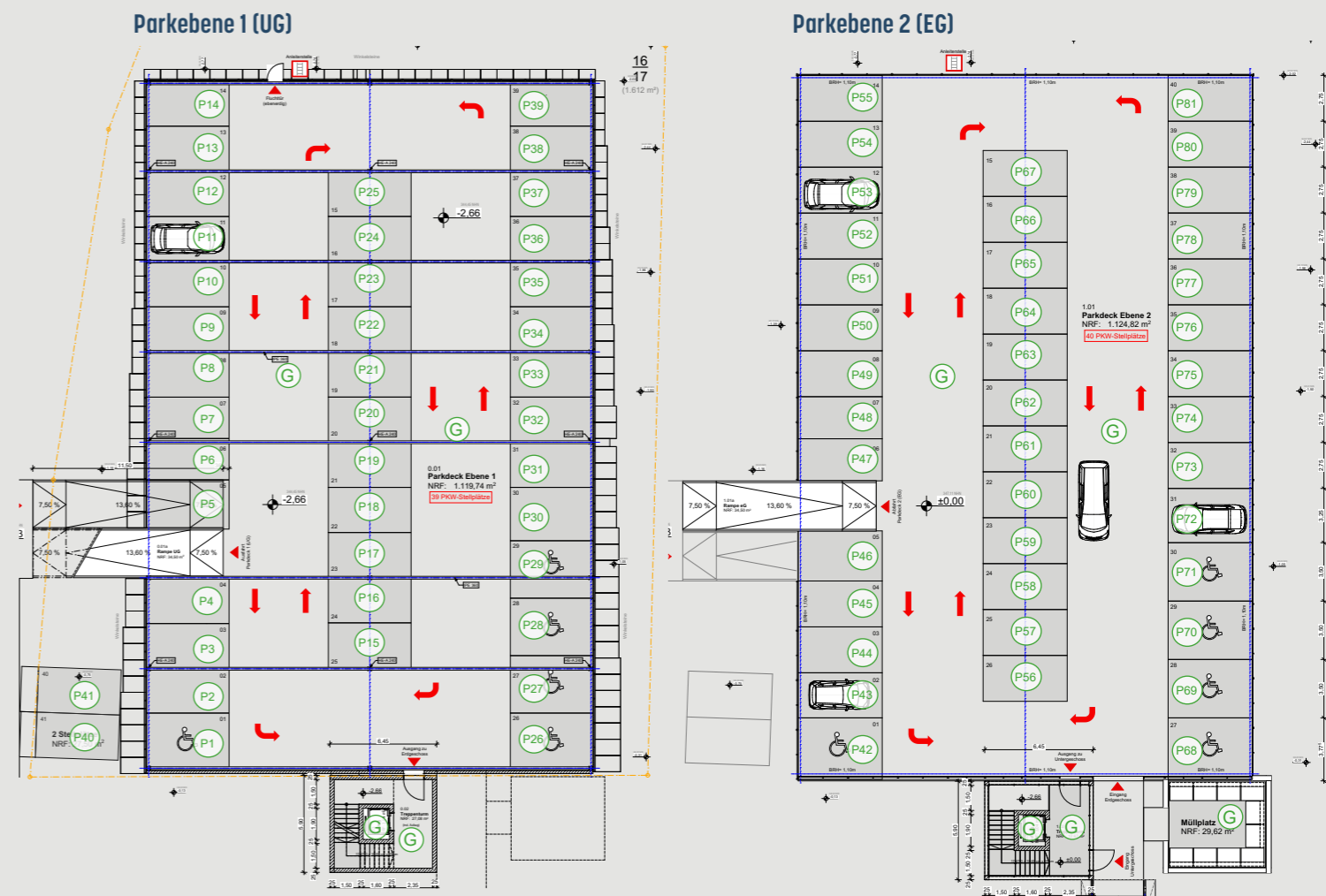
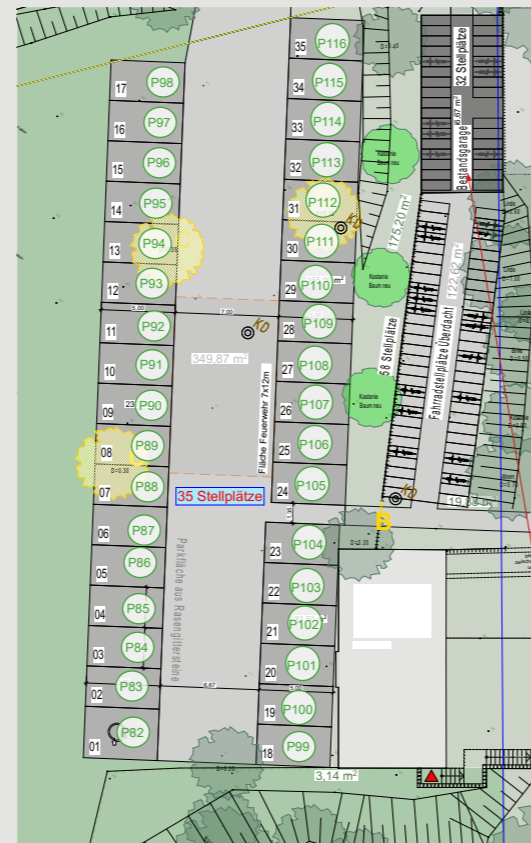
Im Bereich des zweigeschossigen, überdachten Parkhauses stehen insgesamt rund 81 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Ein Teil der Stellplätze wird mit Ladeinfrastruktur (Wallboxen) ausgestattet. Weitere Stellplätze sind für eine nachträgliche Installation von Ladepunkten vorbereitet, sodass eine flexible Anpassung an zukünftige Anforderungen der Elektromobilität möglich ist. Die Ausstattung einzelner Stellplätze mit Wallboxen erfolgt optional und ist gesondert zu erwerben.

Stellplätze im Parkhaus

Auf der Südwestseite des Grundstücks, im Bereich des Jungenhauses, entstehen rund 35 Pkw-Stellplätze, die als überdachte Stellplätze ausgeführt werden.

Die Stellplätze werden als eigenständiges Sondereigentum ausgestaltet und nicht lediglich als Sondernutzungsrechte. Dies bietet Erwerbern zusätzliche Flexibilität, beispielsweise im Hinblick auf individuelle Nutzung oder bauliche Ergänzungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten.

Ergänzend sind auf dem Grundstück rund 90 abschließbare, überdachte Fahrradboxen vorgesehen. Diese verfügen über integrierte Lademöglichkeiten und sind insbesondere für die Nutzung von E-Bikes ausgelegt.





George André Lenoir, Physiker,
Chemiker, Unternehmer, Wohltäter und
Ehrenbürger der Stadt Kassel

Lenoir & Forster, Messestand 1905

Lenoir-Denkmal auf der Auffahrt

Lenoir-Mausoleum



DER STIFT LENOIR SCHREIBT GESCHICHTE. WERDEN SIE TEIL SEINES NÄCHSTEN KAPITELS.

Die Stiftung Lenoir blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück und wird bald ein neues Kapitel aufschlagen.

Die Stiftung Lenoir blickt auf eine wechselvolle und zugleich beeindruckende Geschichte zurück. Über mehr als ein Jahrhundert hinweg hat sie das soziale und architektonische Bild der Region geprägt und steht heute am Beginn eines neuen Kapitels. Die Revitalisierung des historischen Gebäudeensembles knüpft an diese Tradition an und führt sie in eine zeitgemäße Zukunft.

Der Anfang einer außergewöhnlichen Entwicklung

George André Lenoir wurde im Jahr 1825 in Kassel als Sohn eines wohlhabenden Kaufmanns geboren. Nach seiner schulischen Ausbildung studierte er Physik und Chemie am damaligen Polytechnikum in Kassel und setzte seine Studien später in Paris fort. Diese fundierte Ausbildung bildete die Grundlage für seine spätere unternehmerische Tätigkeit.

Im Jahr 1850 ließ sich Lenoir in Wien nieder, wo er ein Unternehmen für physikalisch-chemische Apparate gründete. Sein Geschäft entwickelte sich erfolgreich und er etablierte sich als

vielseitiger Unternehmer. Durch seine Teilnahme an internationalen Gewerbesausstellungen, unter anderem an der Pariser Weltausstellung im Jahr 1867, konnte er seine wirtschaftliche Stellung weiter ausbauen. Parallel dazu investierte er gezielt in Immobilien und baute so ein beträchtliches Vermögen auf.

Ein Leben im Zeichen sozialer Verantwortung

George André Lenoir blieb zeitlebens unverheiratet. Sein Denken war stark von humanistischen Idealen geprägt, insbesondere durch die pädagogischen Ansätze von Heinrich Pestalozzi. Aus dieser Haltung heraus entstand der Wunsch, sein Vermögen für einen nachhaltigen gesellschaftlichen Zweck einzusetzen.

Im Jahr 1893 gründete er die „Stiftung der Brüder George und Conrad Lenoir“ und stellte der Stadt Kassel erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung. Ziel der Stiftung war die Förderung und Betreuung von Waisenkindern unabhängig von Herkunft oder Konfession. Mit einem Stiftungskapital, das später auf insge-

samt 6,5 Millionen Goldmark anwuchs, entstand eine der bedeutendsten Sozialstiftungen Hessens.

Die Entstehung des Lenoir-Stifts

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde auf Grundlage der Stiftung ein großzügiges Gebäudeensemble im heutigen Stadtteil Fürstenhagen errichtet. Die Planung und Umsetzung erfolgten unter der Leitung des Kasseler Architekten Julius Eubell, der eine Anlage entwarf, die sowohl funktionalen Anforderungen als auch architektonischen Ansprüchen gerecht wurde.

Bereits im Jahr 1903 wurde ein Mausoleum errichtet, das sich stilistisch an der italienisch-florentinischen Baukunst orientiert. Dieses befindet sich in räumlicher Nähe zum Stiftsgelände und ist bis heute ein eigenständiger Bestandteil der Gesamtanlage.

Im Jahr 1909 wurde das Haupthaus gemeinsam mit Nebengebäuden erstmals bezogen. In der Anfangszeit lebten dort zunächst etwa 20 Mädchen,

die im Rahmen des Stiftungskonzepts betreut wurden. Die Kinder wuchsen in familienähnlichen Strukturen auf, was dem pädagogischen Leitbild der Stiftung entsprach. George André Lenoir konnte noch miterleben, wie seine Idee in die Praxis umgesetzt wurde. Im selben Jahr, am 2. November 1909, verstarb er im Alter von 84 Jahren. Seine letzte Ruhestätte fand er im Mausoleum nahe dem Stiftungsgelände.

Ein Leben im Zeichen sozialer Verantwortung

Im Laufe des 20. Jahrhunderts veränderten sich die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich. Die Nutzung des Lenoir-Stifts wurde mehrfach angepasst und weiterentwickelt. Ein Teil des ursprünglichen Stiftungsvermögens ging im Zuge dieser Veränderungen verloren, während die Gebäude selbst erhalten blieben. Zuletzt wurden die Gebäude unter anderem als Wohnheim genutzt. Trotz dieser wechselnden Nutzungen blieb der historische Cha-

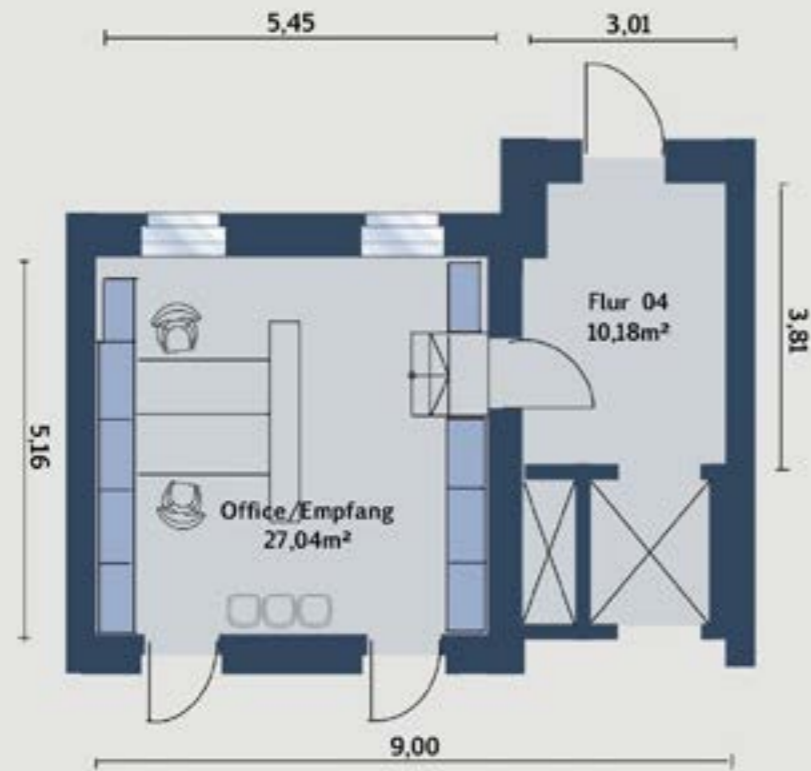
rakter der Anlage weitgehend erhalten. Heute stehen die Gebäude unter Denkmalschutz und gelten als bedeutendes Zeugnis sozialer und architektonischer Geschichte in Nordhessen.

Geschichte bewahren und Zukunft gestalten

Mit der Revitalisierung wird das Lenoir-Stift behutsam in eine neue Nutzung überführt. Ziel ist es, die historische Substanz zu bewahren und gleichzeitig eine zukunftsfähige Nutzung zu ermöglichen.

Für Erwerber entsteht daraus die seltene Verbindung aus kulturellem Erbe, architektonischer Qualität und nachhaltiger Perspektive. Im Zuge der umfassenden Sanierung wird das historische Gebäudeensemble technisch und baulich so ertüchtigt, dass es für die kommenden Jahrzehnte und darüber hinaus nachhaltig nutzbar ist.

HAUSMEISTER- UND SERVICEPUNKT



Gebäude	Haupthaus
Geschoss	EG
Fläche	65 m²



Im Haupthaus ist ein zentraler Servicepunkt vorgesehen, der durch den vor Ort tätigen Hausmeister bzw. Facility Manager betrieben wird. Dieser ist regelmäßig vor Ort und übernimmt organisatorische sowie objektspezifische Aufgaben im laufenden Betrieb der Anlage.

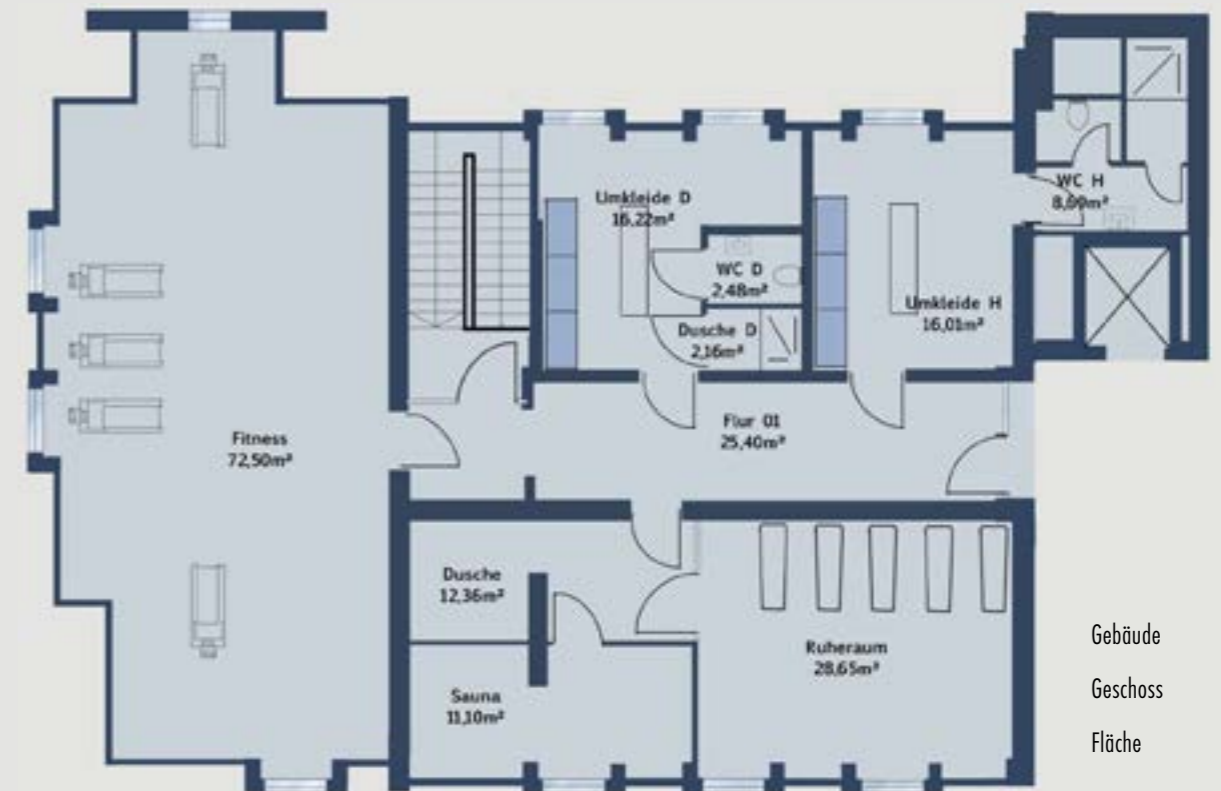
Hierzu zählen unter anderem die Betreuung der gemeinschaftlichen Bereiche, die Koordination externer Dienstleister sowie die Unterstützung bei alltäglichen organisatorischen Abläufen innerhalb der Anlage.

Darüber hinaus kann hier eine Annahme und Verwaltung von Post- und Paketsendungen erfolgen.



Alle Bilder dienen nur der Visualisierung und stellen keine verbindliche Darstellung des Zustandes nach Sanierung dar.

FITNESS / SAUNA / WELLNESS



Gebäude	Haupthaus
Geschoss	3. OG
Fläche	170 m²



Gemeinsames Trainieren macht Spaß, motiviert und erhöht die Trainingsdisziplin.

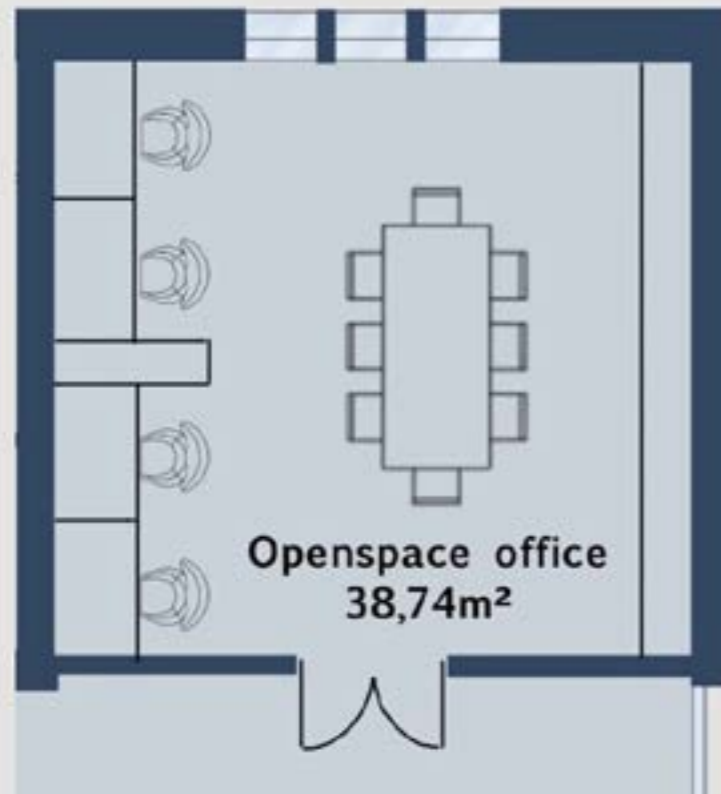
In Ihrem Fitnessstudio gibt es Kraft-, Faszi- und Kardiogeräte. Darüber hinaus organisieren wir regelmäßige Sportevents, wie zum Beispiel eine Lauf-, Wander- oder Radsportgruppe.

Nach dem Sport entspannen Sie in der Sauna.



Alle Bilder dienen nur der Visualisierung und stellen keine verbindliche Darstellung des Zustandes nach Sanierung dar.

OFFICE/MEETING

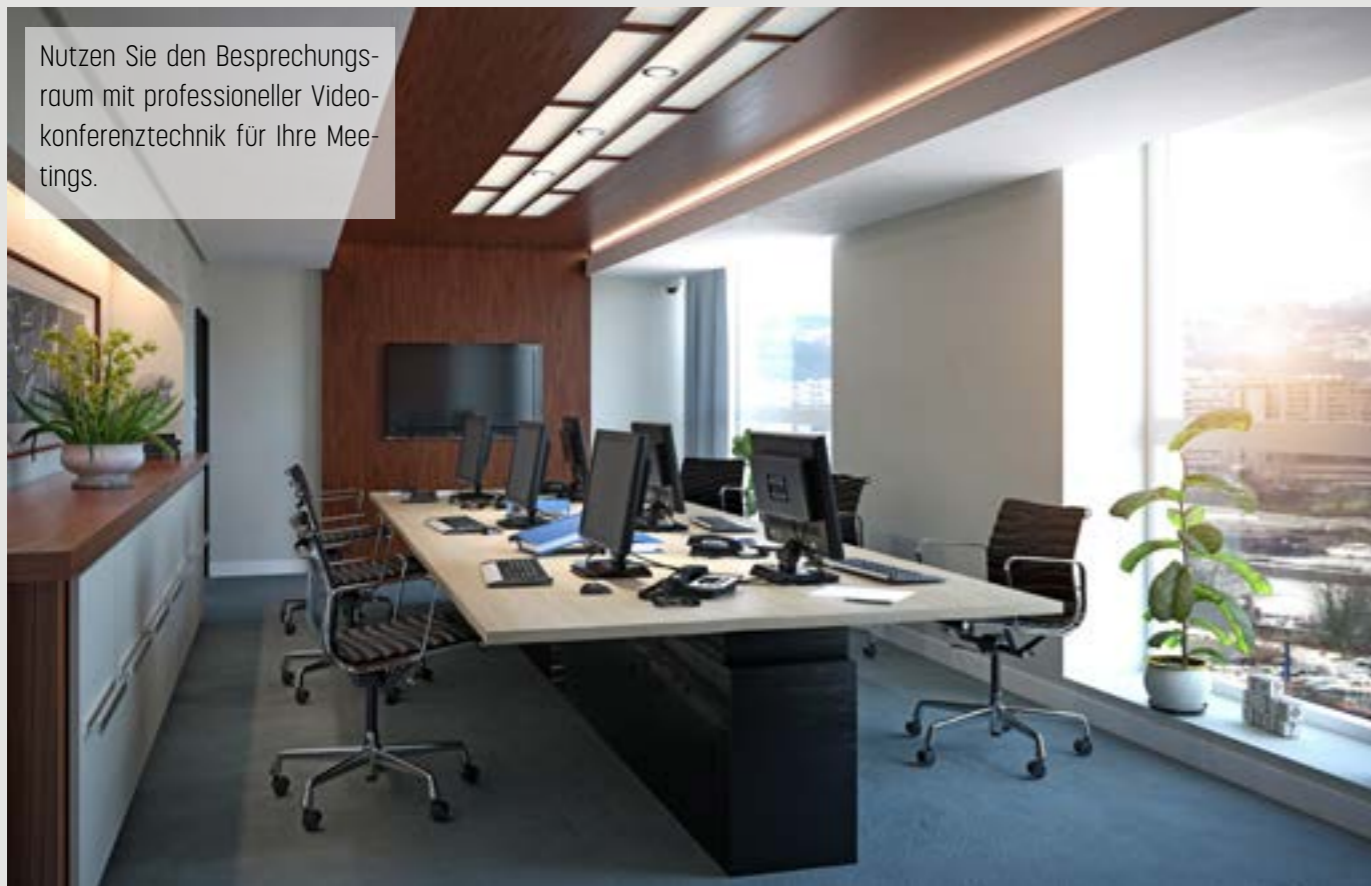


Gebäude	Haupthaus
Geschoss	3. OG
Fläche	39 m ²

GROSSER SAAL



Gebäude	Haupthaus
Geschoss	2. OG
Fläche	157 m ²



Nutzen Sie den Besprechungsraum mit professioneller Video-Konferenztechnik für Ihre Meetings.

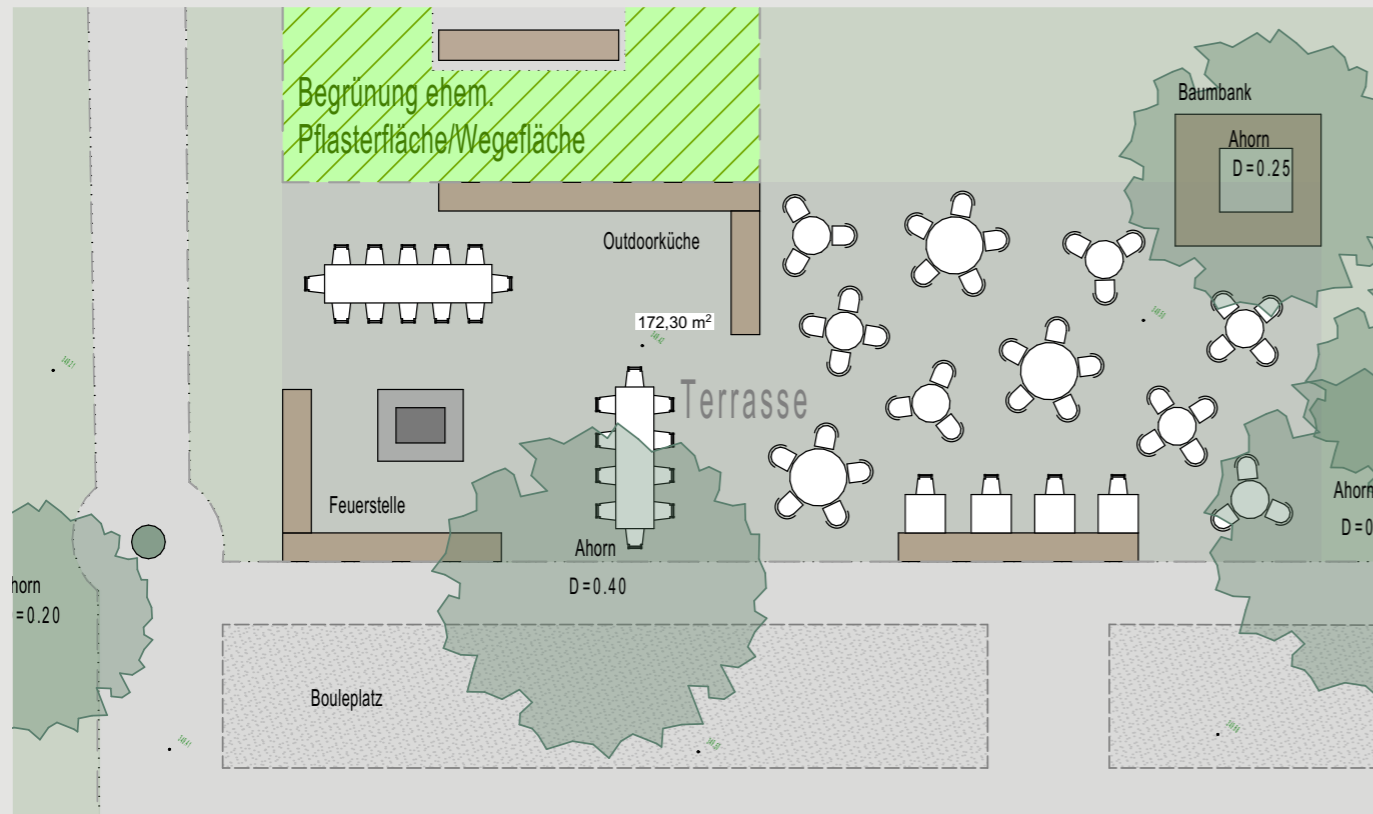
Alle Bilder dienen nur der Visualisierung und stellen keine verbindliche Darstellung des Zustandes nach Sanierung dar.



Der große Saal ist die frühere Aula des Lenoir-Stifts. Vor 100 Jahren haben die Kinder hier gemeinsam gespeist.
Der Saal bietet reichlich Platz für prächtige Feiern, Jubiläen, aber auch für Vorträge oder Präsentationen. Angeschlossen sind selbstverständlich auch Toiletten- und Waschräume sowie ein Stuhllager.

Originalaufnahme vom noch unsanierten Saal.

AUSSENTERRASSE / FEUER- UND GRILLATZ



Im parkähnlichen Außenbereich des Grundstücks ist die Anlage einer gemeinschaftlich nutzbaren Außenterrasse vorgesehen. Diese schafft zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien und ergänzt die Wohnqualität des Gesamtobjekts.

Ergänzend ist eine separate Grill- und Feuerstelle vorgesehen, die bewusst mit Abstand zu den Wohngebäuden angeordnet wird, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die Gestaltung der Außenanlagen trägt zur Attraktivität des Wohnstandorts bei und kann die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheiten unterstützen.



Alle Bilder dienen nur der Visualisierung und stellen keine verbindliche Darstellung des Zustandes nach Sanierung dar.

EIN DURCHDACHTES SERVICEKONZEPT

Unterstützt den Betrieb der Wohnanlage und fördert eine nachhaltige Vermietbarkeit

Die Wohnanlage im Schloss Lenoir ist nicht nur architektonisch hochwertig konzipiert, sondern auch in ihrer Nutzung konsequent auf die Anforderungen eines modernen, komfortorientierten Wohnens ausgerichtet. Ein durchdachtes Zusammenspiel aus zentral organisierten Dienstleistungen und optional nutzbaren Zusatzangeboten schafft eine Infrastruktur, die den Alltag der Bewohner spürbar erleichtert und zugleich den langfristigen Werterhalt der Immobilie unterstützt.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts ist der vor Ort präsente Hausmeisterservice, der im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Pflege der Anlage sorgt. Gerade bei einer Wohnanlage dieser Größenordnung bildet dies die Grundlage für eine dauerhaft hohe Qualität und Funktionsfähigkeit des Gesamtobjekts. Ergänzend können über das Hausmeisterbüro zusätzliche Leistungen organisiert werden, die über die klassischen Aufgaben hinausgehen und den Bewohnern bei Bedarf zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus stehen verschiedene Serviceangebote bereit, die flexibel und nutzungsabhängig in Anspruch genommen werden können. Hierzu zählen unter anderem das zentral organisierte Waschcenter, moderne Arbeitsmöglichkeiten in Form einer Shared-Office-Fläche sowie Fitness- und Wellnessbereiche innerhalb der Anlage. Diese Angebote sind bewusst nicht als Bestandteil der Wohnungseigentümergeinschaft ausgestaltet, sondern werden separat betrieben und können individuell genutzt werden.

Für Bewohner entsteht daraus ein Wohnumfeld, das sowohl funktional als auch komfortabel ist und unterschiedliche Lebensmodelle berücksichtigt. Für Kapitalanleger ergibt sich ein zusätzlicher Mehrwert: Die Kombination aus professioneller Bewirtschaftung und optionalen Serviceleistungen erhöht die Attraktivität der Wohnanlage nachhaltig, fördert die Mieterzufriedenheit und unterstützt eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Facility Manager & Empfangsbüro

Im Eingangsbereich des Haupthauses wird ein Hausmeisterbüro als zentrale Anlaufstelle für die Bewohner eingerichtet. Der Hausmeister ist Teil der laufenden Bewirtschaftung der Anlage und trägt wesentlich zum Werterhalt des Gesamtobjekts bei – ein wichtiger Faktor angesichts der Größe der Wohnanlage. Über die klassischen Aufgaben hinaus können bei Bedarf zusätzliche Serviceleistungen organisiert werden, etwa die Annahme und Zwischenlagerung von Paketen, was den Alltag der Bewohner spürbar erleichtert. Die Grundleistungen sind Bestandteil der Nebenkosten der Wohnungseigentümergeinschaft, darüber hinausgehende Leistungen erfolgen optional gegen gesonderte Abrechnung.



Waschkonzept / Waschcenter

Ein durchdachtes Waschkonzept sorgt im Schloss Lenoir für zusätzlichen Komfort im Alltag. Im Haupthaus entsteht ein zentral gelegenes Waschcenter mit modernen Waschmaschinen und Wäschetrocknern, das den Bewohnern bequem gegen nutzungsabhängige Abrechnung zur Verfügung steht. So kann auf eigene Geräte und den damit verbundenen Aufwand verzichtet werden – eine praktische und zeitgemäße Lösung, die den Alltag spürbar erleichtert.

Darüber hinaus stehen in allen drei Hauptgebäuden separate Waschkeller zur Verfügung, die zusätzliche Flexibilität bieten. In vielen Wohnungen sind, sofern die Grundrisse dies vorsehen, auch Anschlüsse für Waschmaschinen integriert, sodass bei Bedarf eine individuelle Lösung innerhalb der eigenen Einheit realisiert werden kann.

Dieses Zusammenspiel aus zentralem Service und privater Option schafft ein ausgewogenes Angebot, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird und den Wohnkomfort sinnvoll ergänzt.

Open-Space-Office

Im Dachgeschoss des Haupthauses entsteht eine hochwertig ausgestattete Shared-Office-Fläche, die den Bewohnern als zusätzlicher Service zur Verfügung steht. Der Raum ist bewusst als ruhiger, funktionaler Arbeitsbereich konzipiert und bietet sowohl Einzelarbeitsplätze als auch einen Besprechungstisch für gemeinschaftliche Nutzung.

Die Nutzung erfolgt gegen Entgelt und unabhängig vom Wohnungseigentum. Es handelt sich nicht um eine Gemeinschaftsfläche der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern um ein separat betriebenes Angebot, das flexibel und bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden kann.

Damit steht den Bewohnern eine professionelle Arbeitsumgebung innerhalb der Anlage zur Verfügung – ideal für Homeoffice, konzentriertes Arbeiten oder kleinere Besprechungen, ohne zusätzlichen Flächenbedarf in der eigenen Wohnung.



Fitness & Wellness

Im Dachgeschoss des Haupthauses entstehen hochwertige Fitness- und Wellnessflächen, die den Bewohnern als zusätzlicher Service zur Verfügung stehen. Die Bereiche sind bewusst als ruhige, funktionale Ergänzung zum Wohnen konzipiert und bieten sowohl Möglichkeiten für sportliche Aktivität als auch für Entspannung innerhalb der Anlage.

Die Nutzung erfolgt gegen Entgelt und unabhängig vom Wohnungseigentum. Es handelt sich um separat betriebene Angebote, die flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden können.

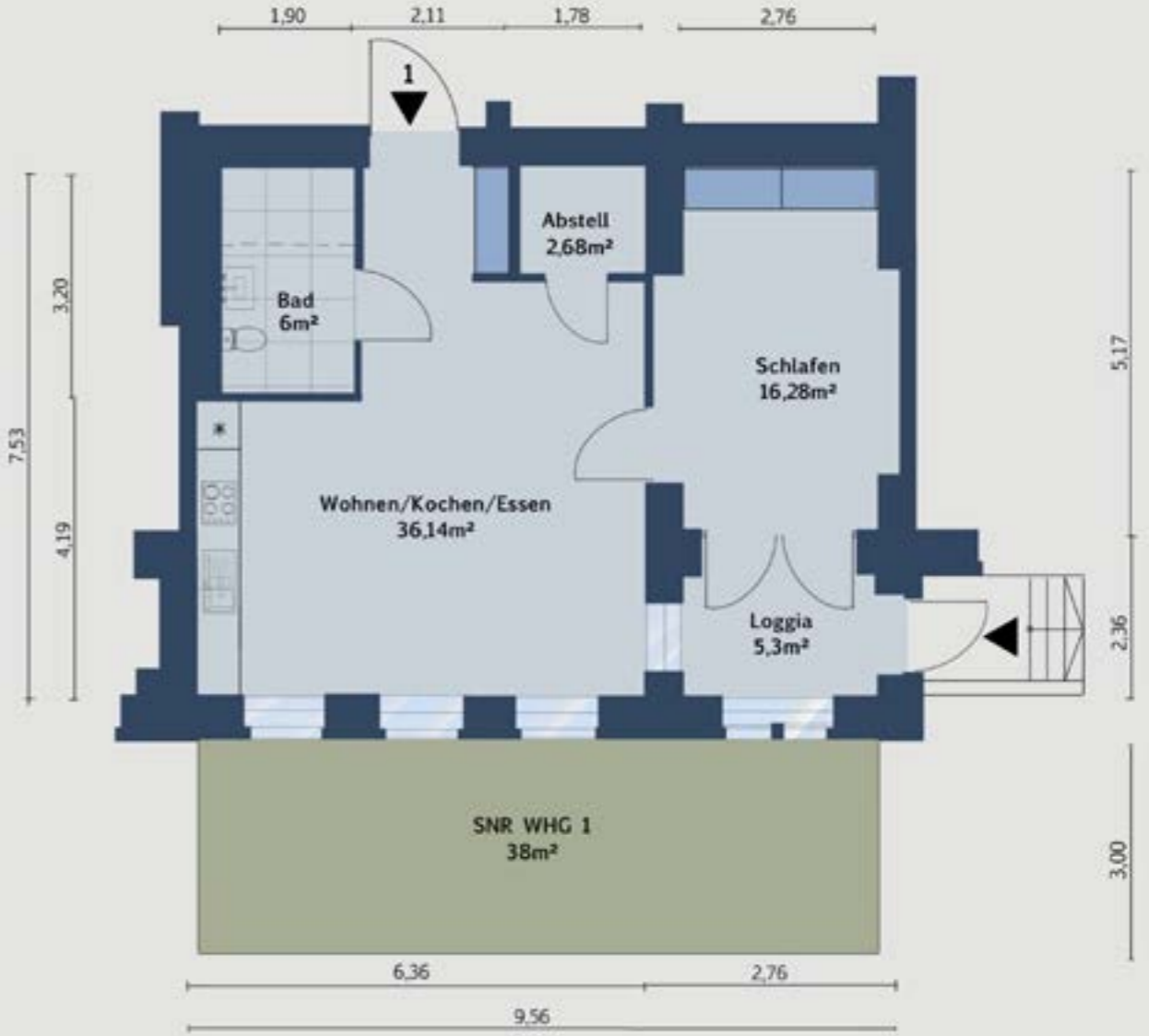
Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein klarer Mehrwert: Solche Zusatzangebote erhöhen die Attraktivität der Wohnanlage für Mieter nachhaltig, fördern eine langfristige Mietbindung und stärken die Positionierung im Wettbewerb. Die Kombination aus Fitness und Wellness innerhalb des Hauses unterstützt eine moderne, komfortorientierte Wohnqualität und trägt dazu bei, die Nachfrage und Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

DAS HAUPTHAUS

4 ETAGEN | 20 WOHNHEITEN

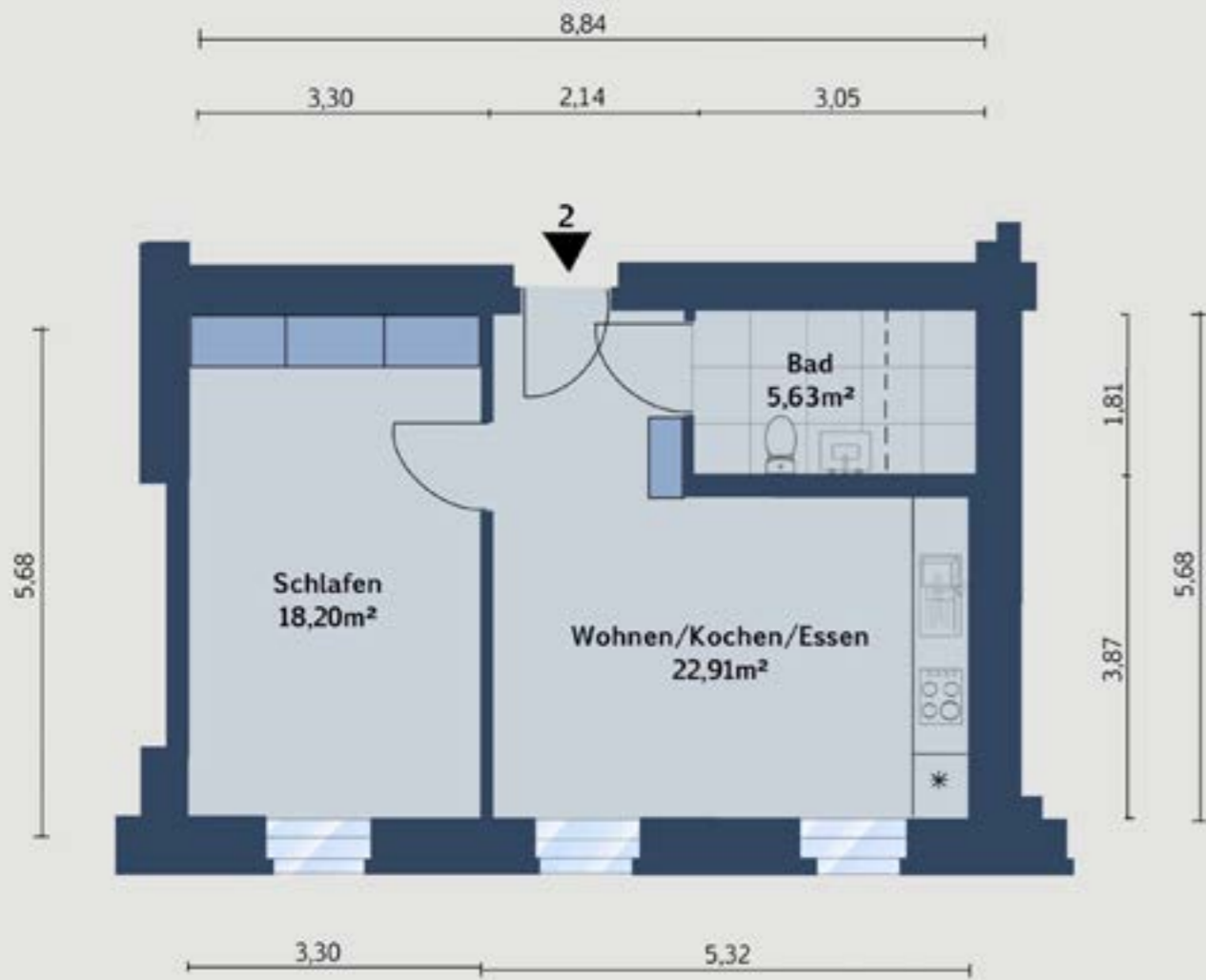


WOHNUNG 1



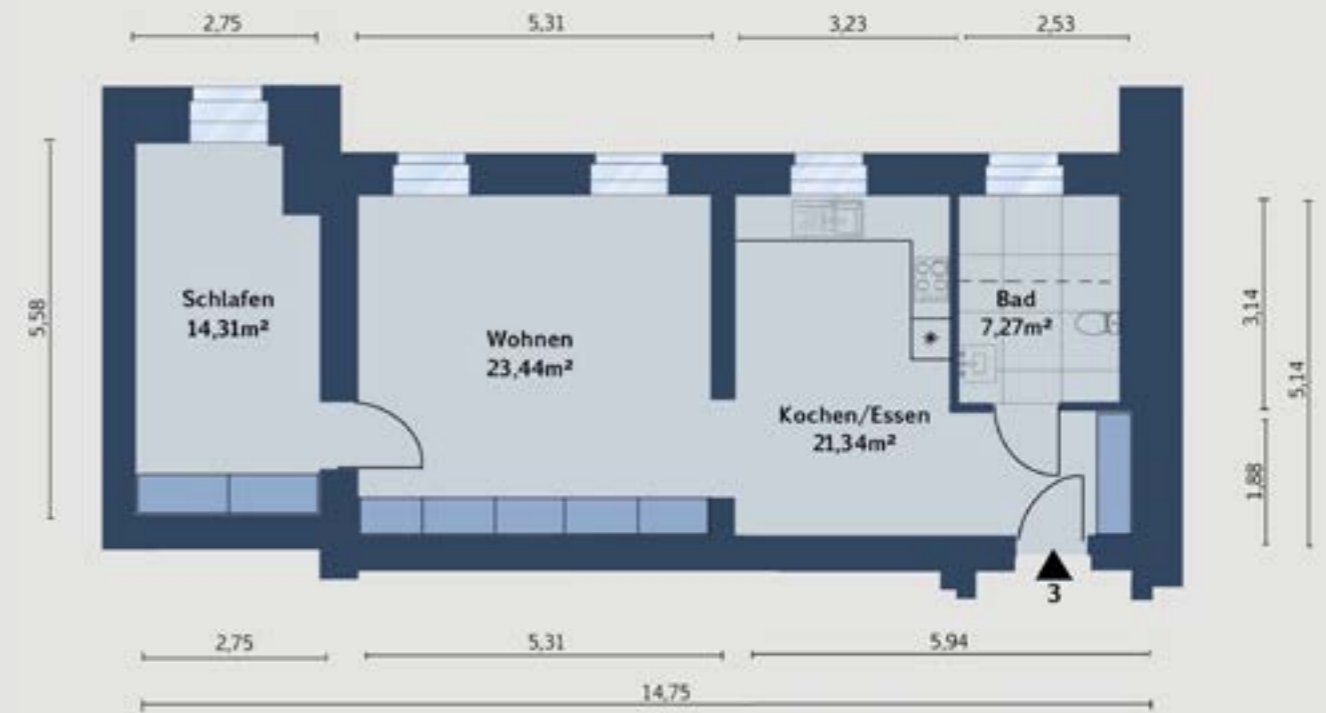
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 38 m ² Garten	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	64 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 2



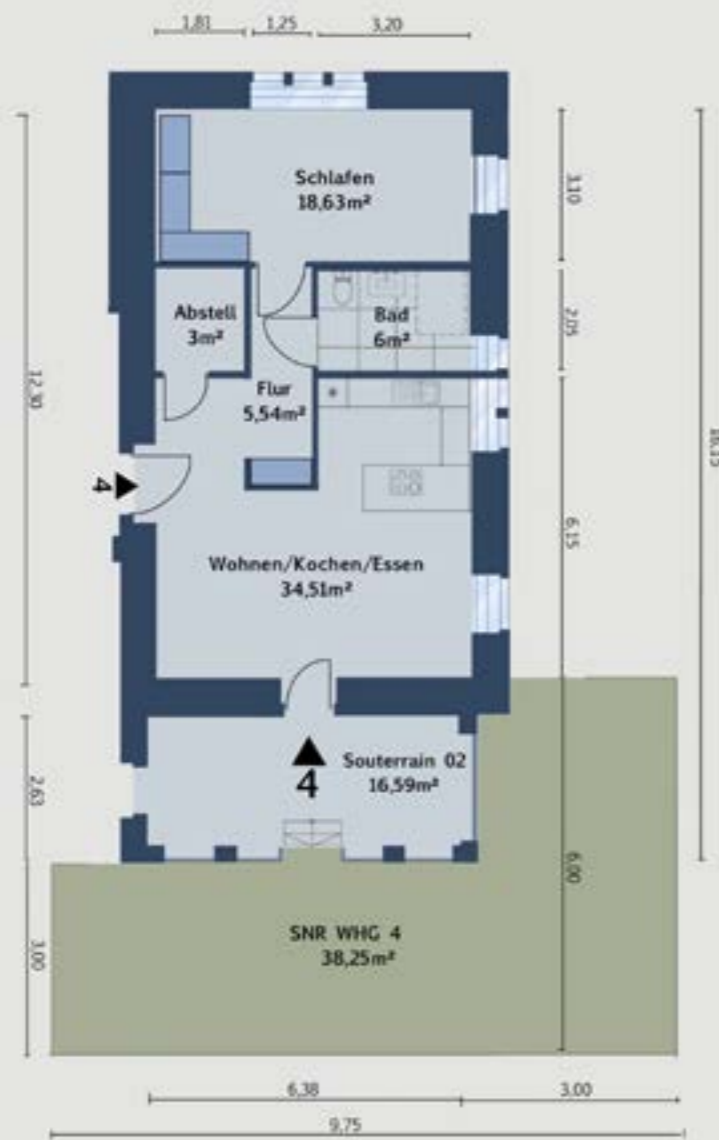
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2	
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein	
Wohnfläche	47 m²	Barrierearm	Ja	

WOHNUNG 3



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2	
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja	
Wohnfläche	70 m²	Barrierearm	Ja	

WOHNUNG 4



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 38 m² Garten	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	69 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 5



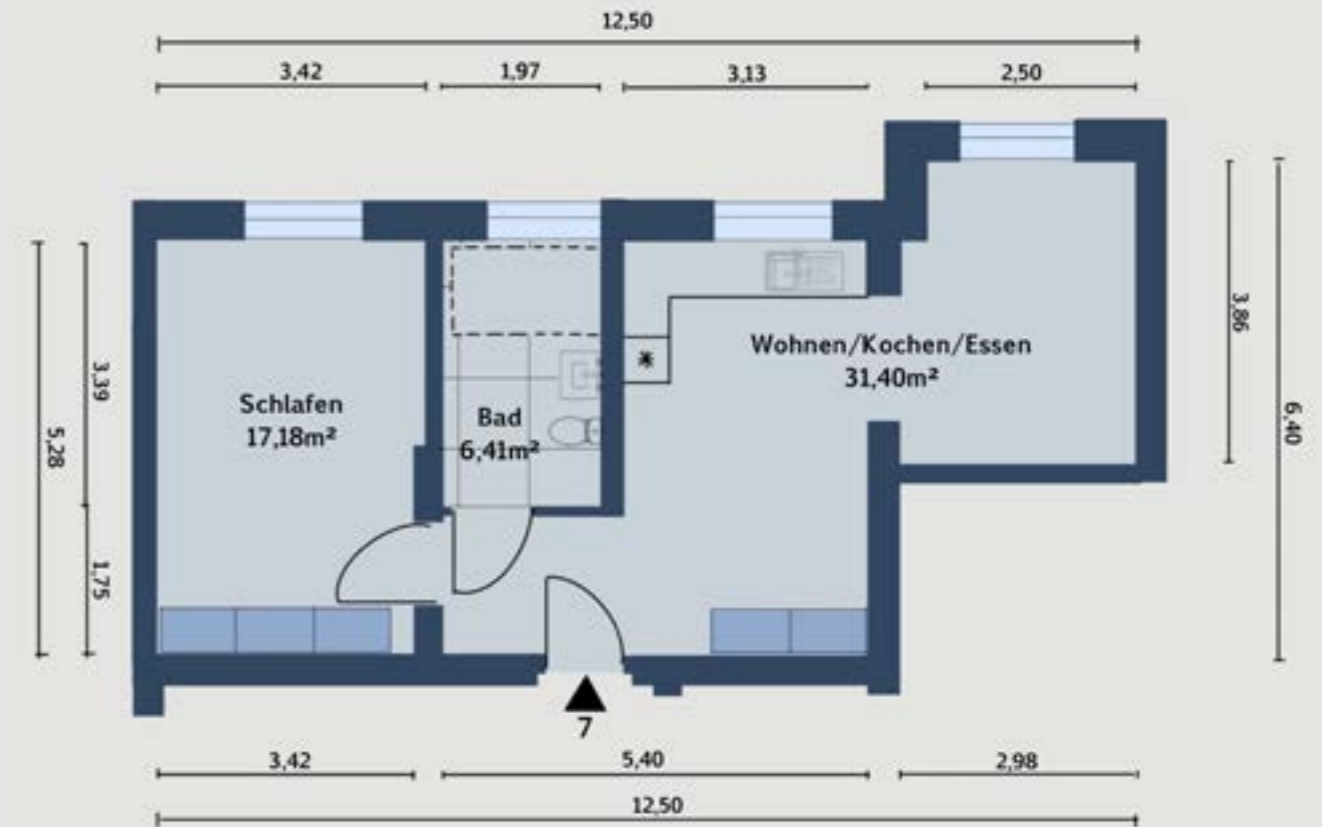
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 38 m² Garten	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	S	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	83 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 6



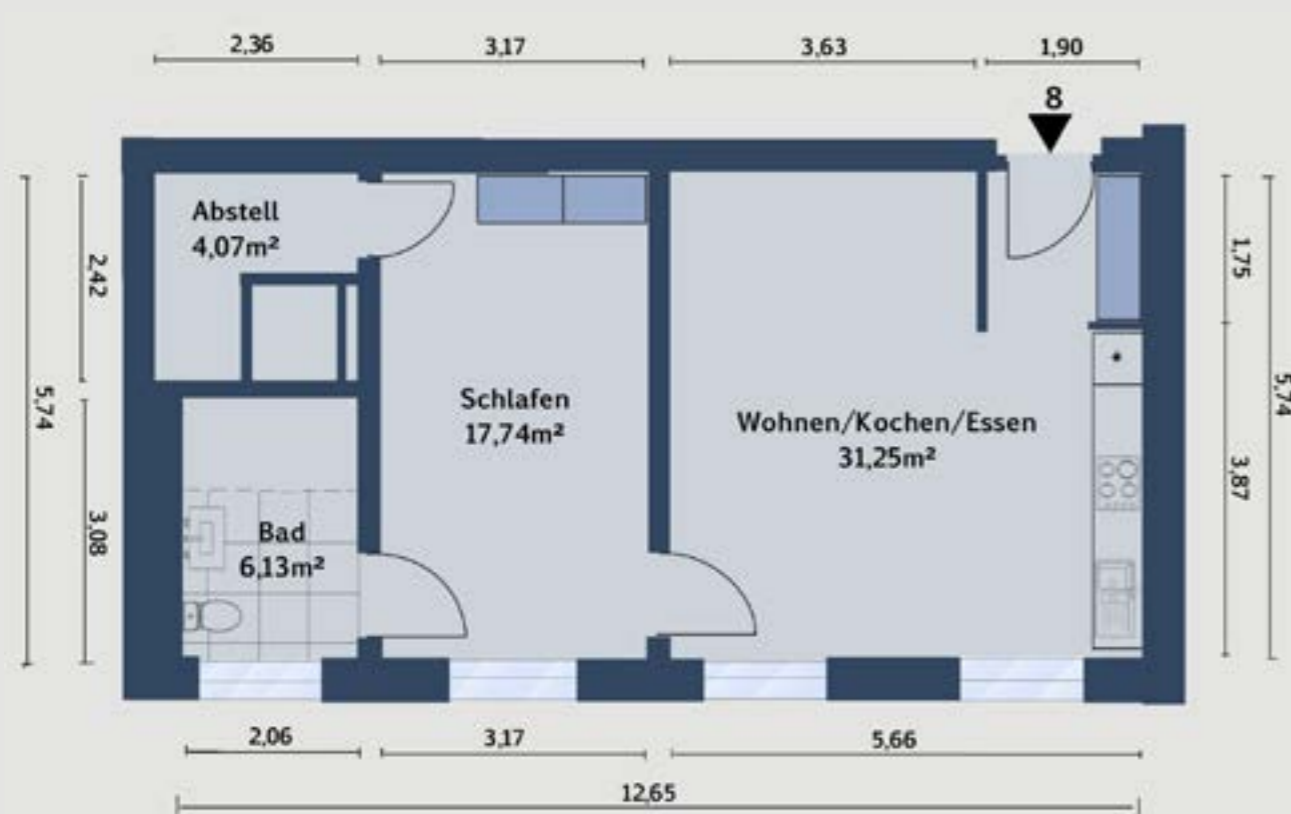
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	3		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	S	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	94 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 7



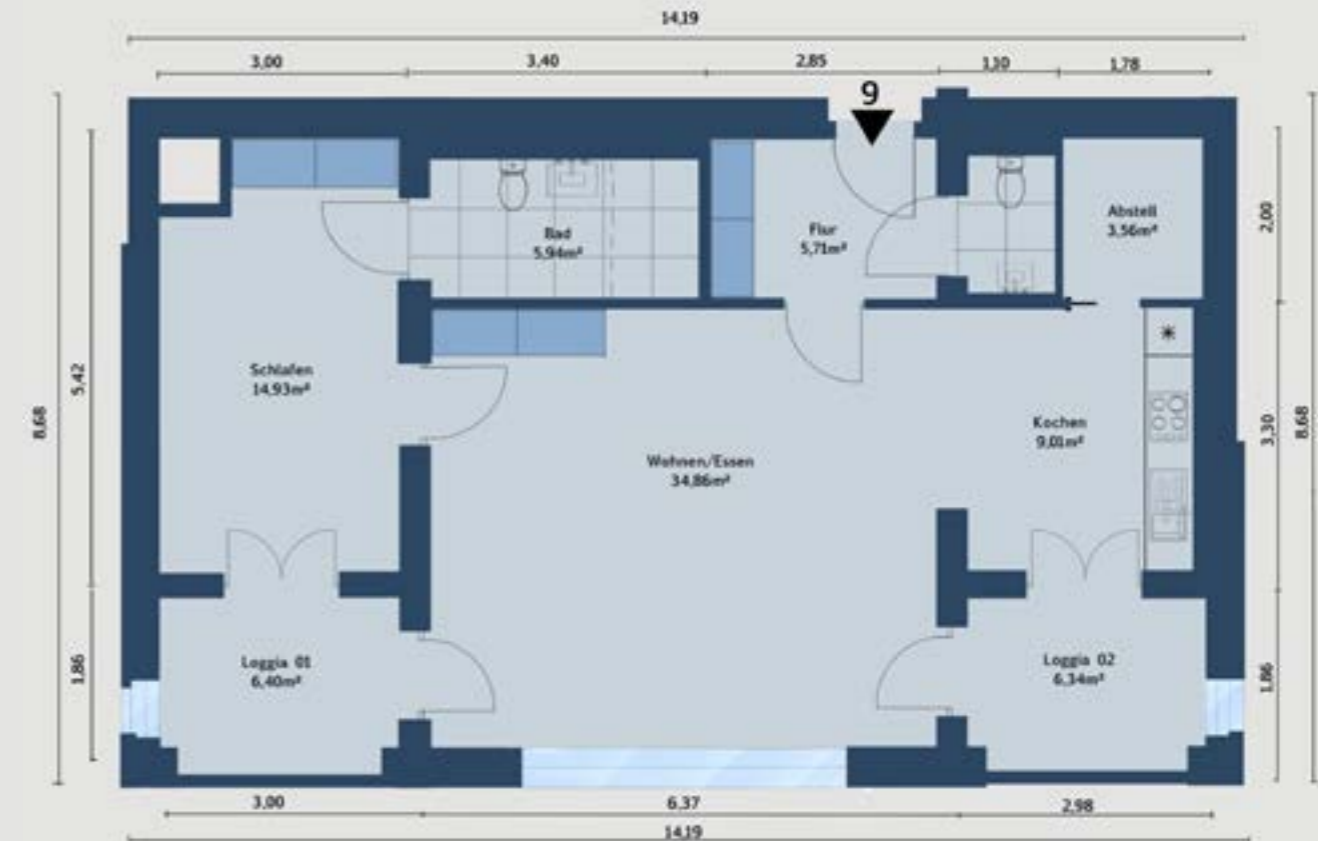
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	55 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 8



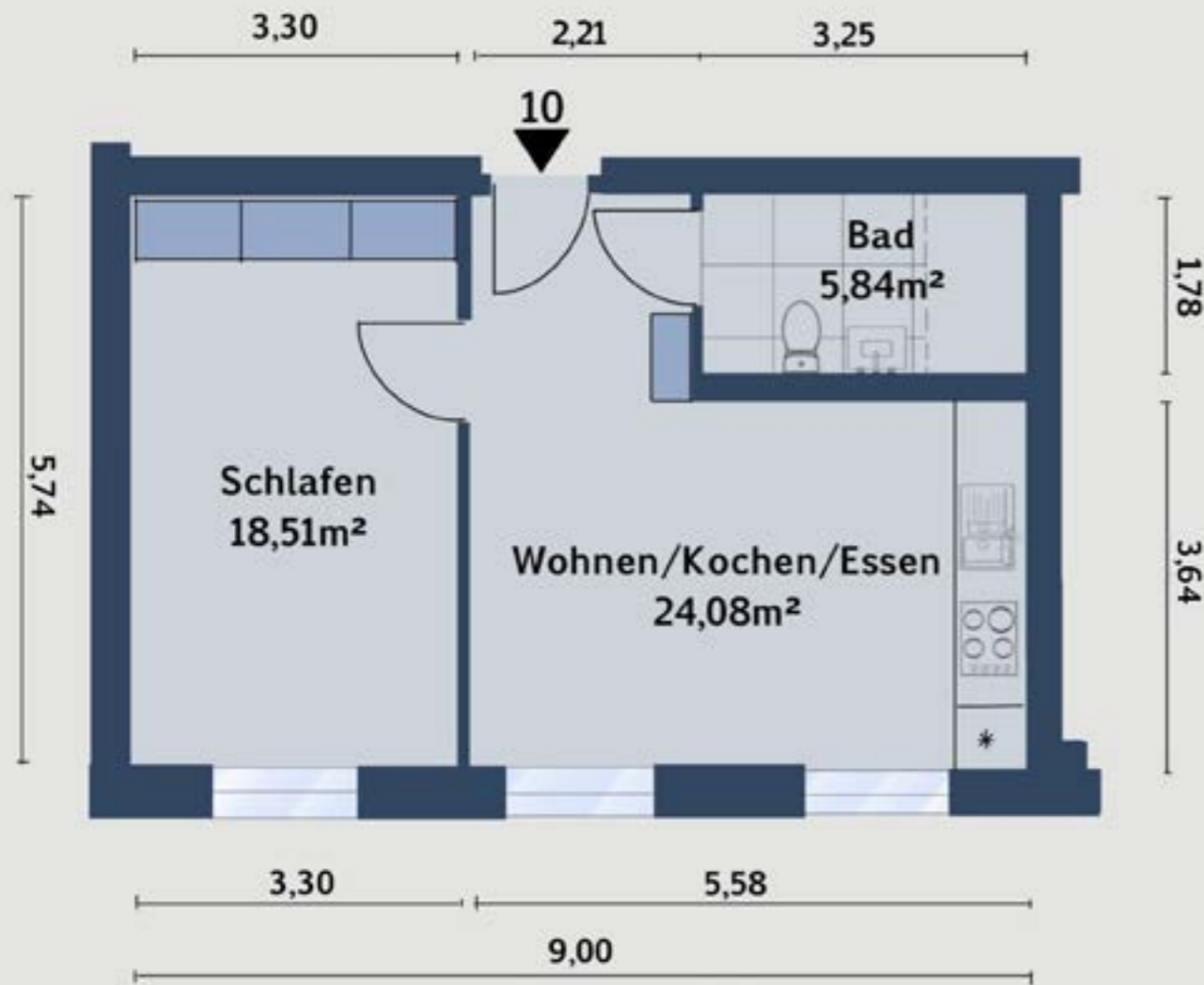
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 9



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Zwei Loggien	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	82 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 10



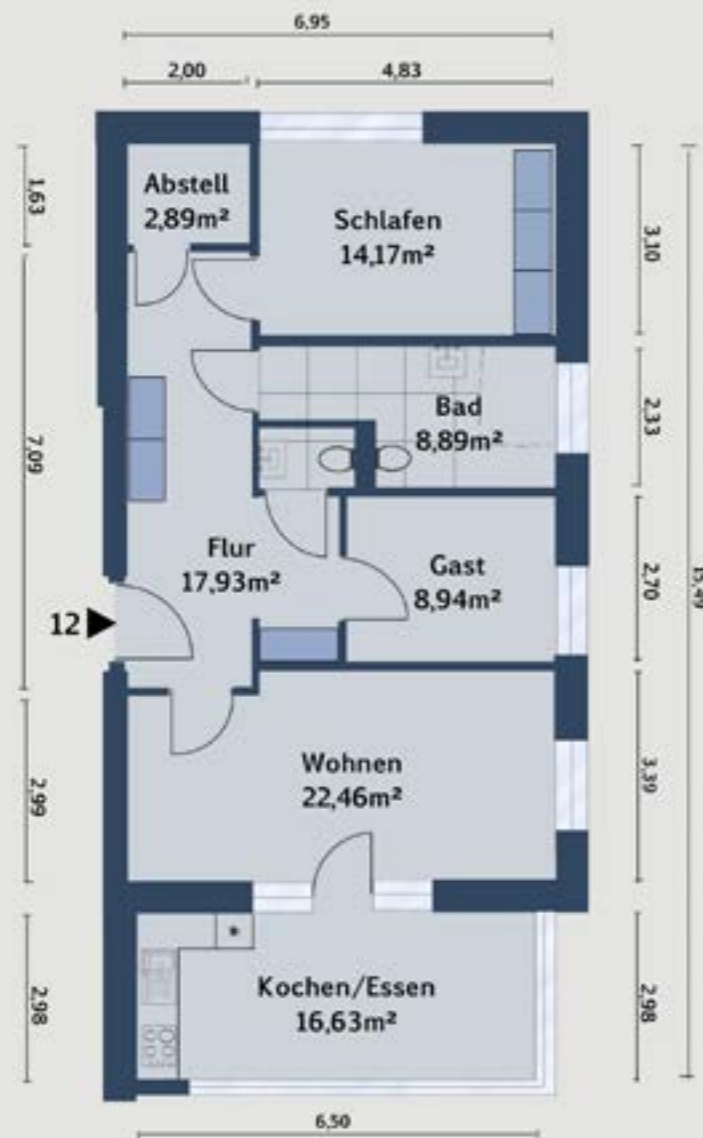
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	48 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 11



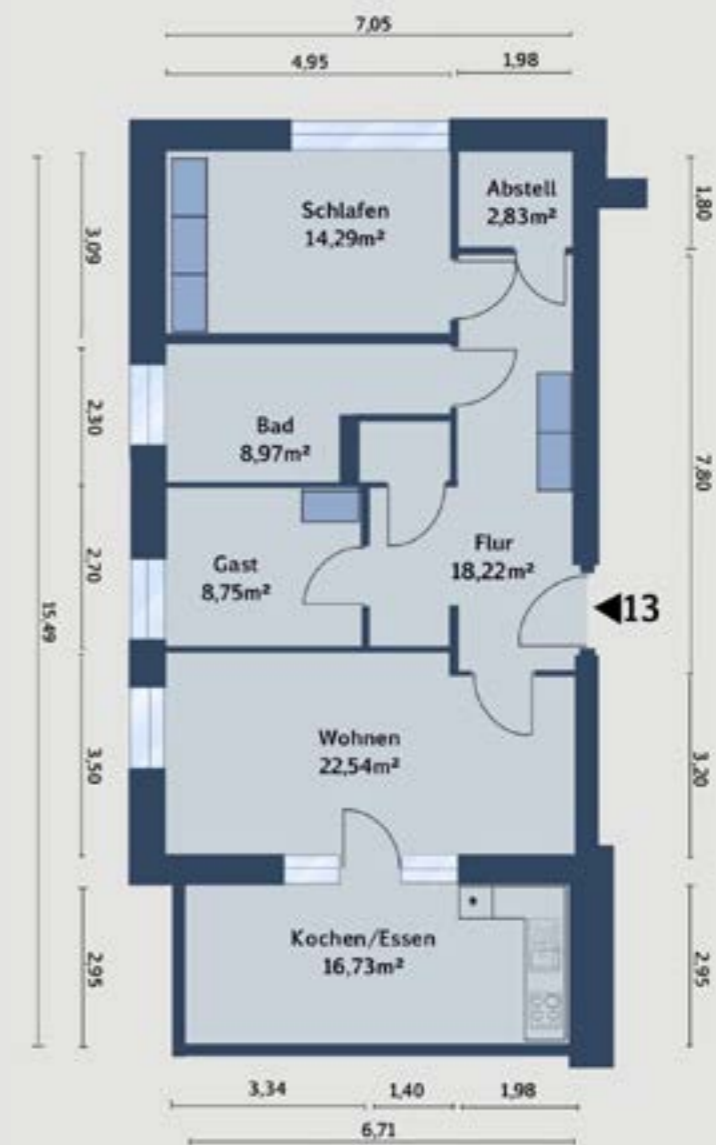
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	74 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 12



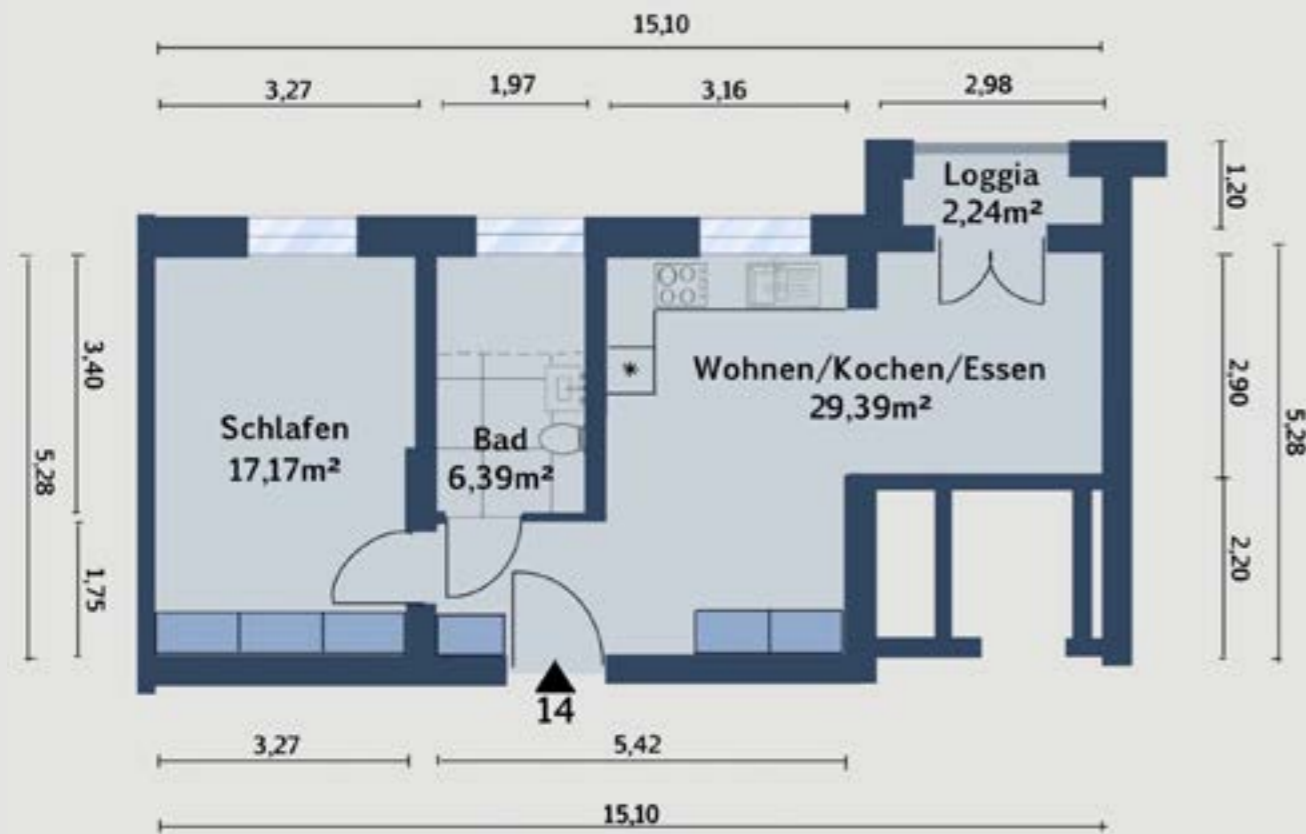
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	3		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	93 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 13



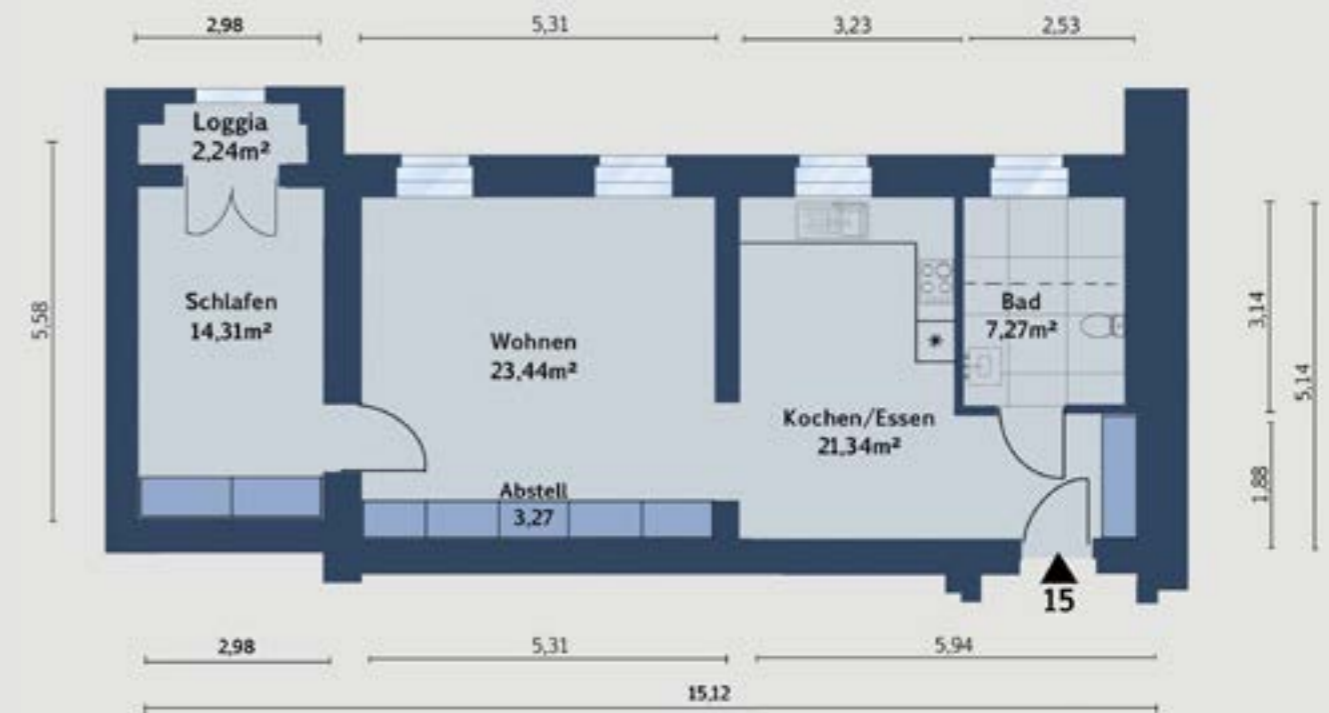
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	3		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	S	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	94 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 14



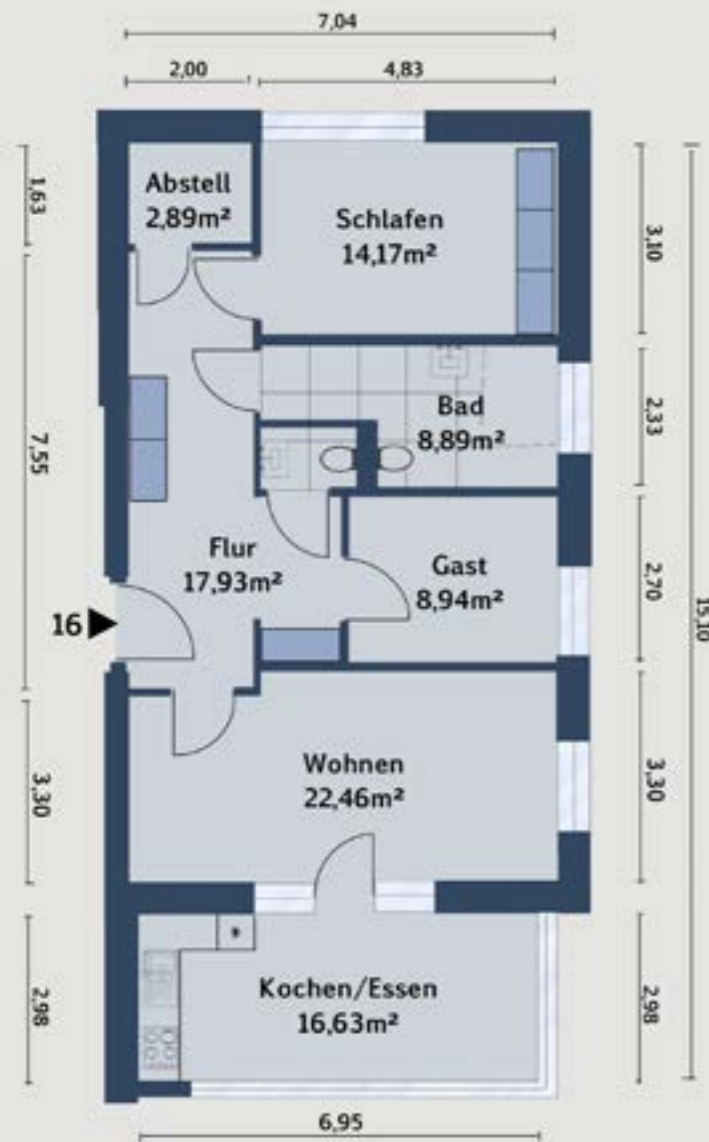
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	54 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 15



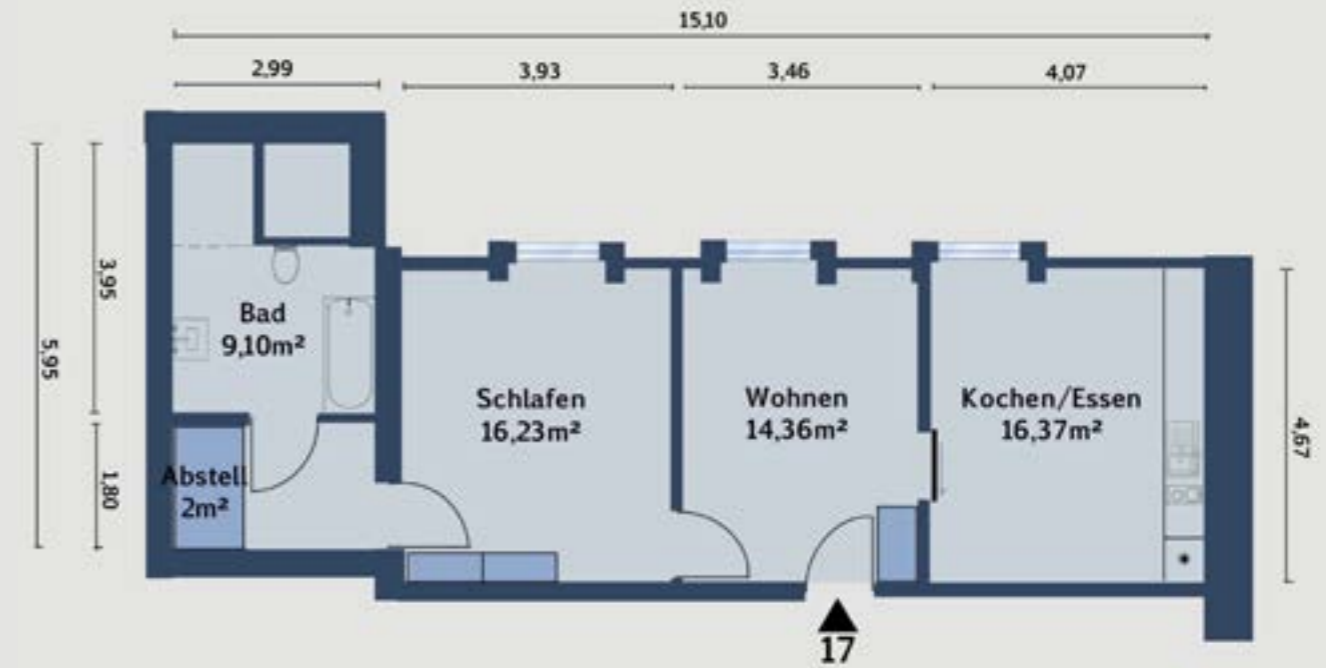
Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	73 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 16



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	3		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	94 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 17



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	62 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 18



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	67 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 74



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	1		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	19m ²	Barrierearm	Ja		

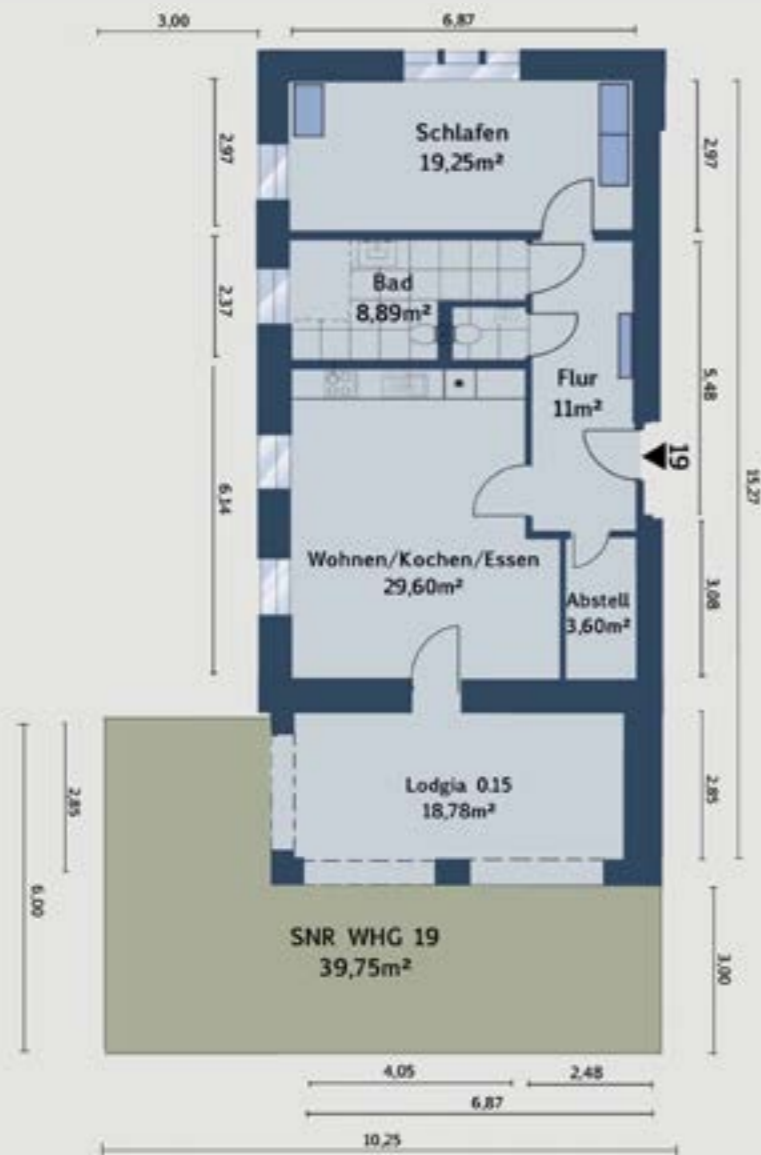
WOHNUNG 75



Gebäude	Haupthaus	Zimmer	1		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	20 m ²	Barrierearm	Ja		



WOHNUNG 19



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 39 m ² Garten	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	83 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 20



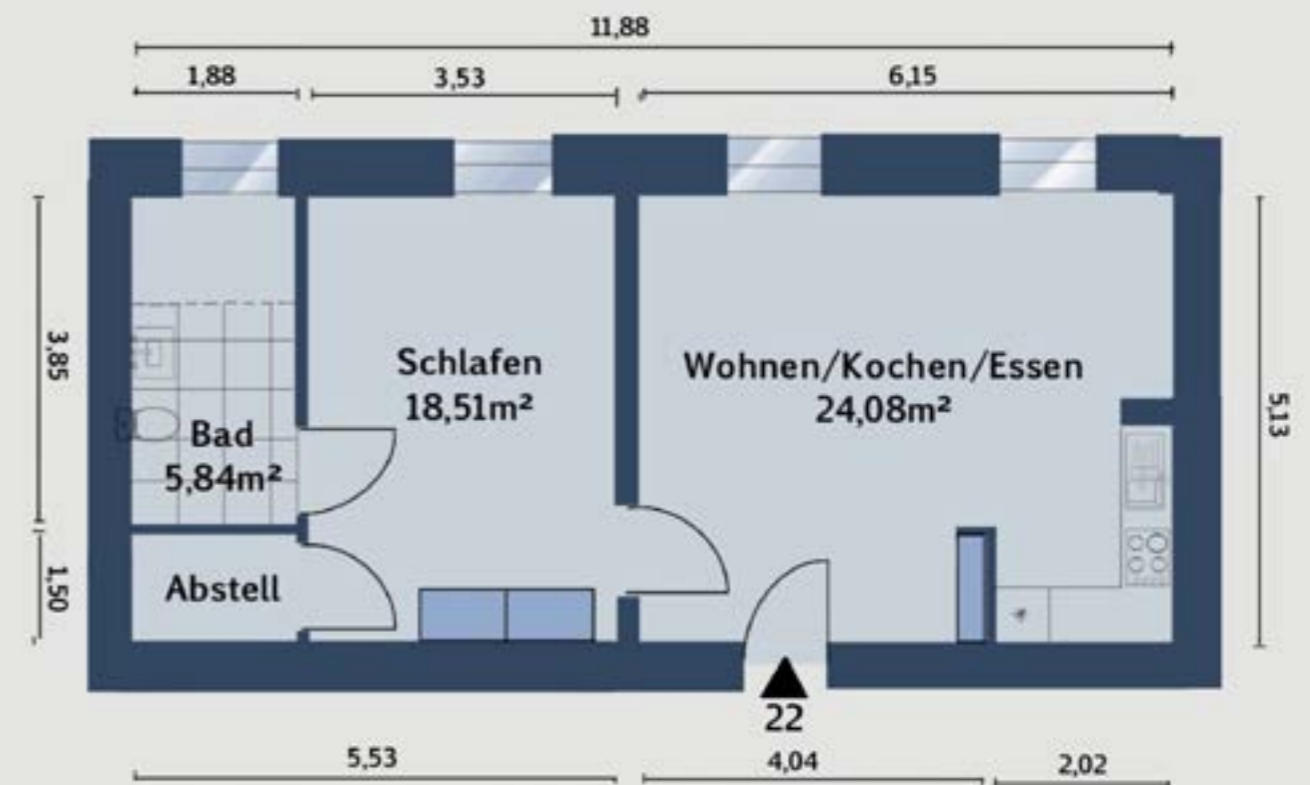
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	47 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 21



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	55 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 22



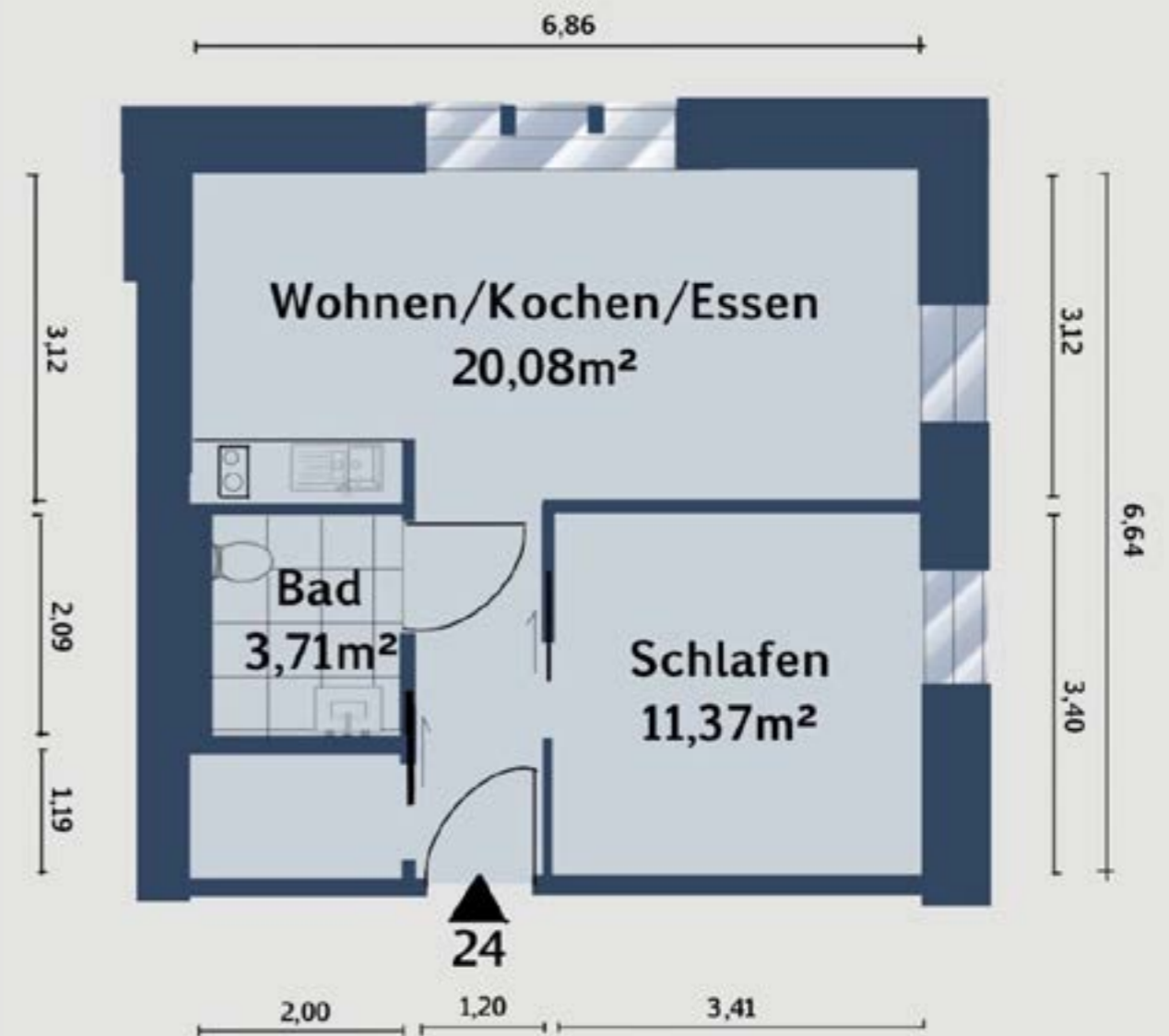
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	58 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 23



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	68 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 24



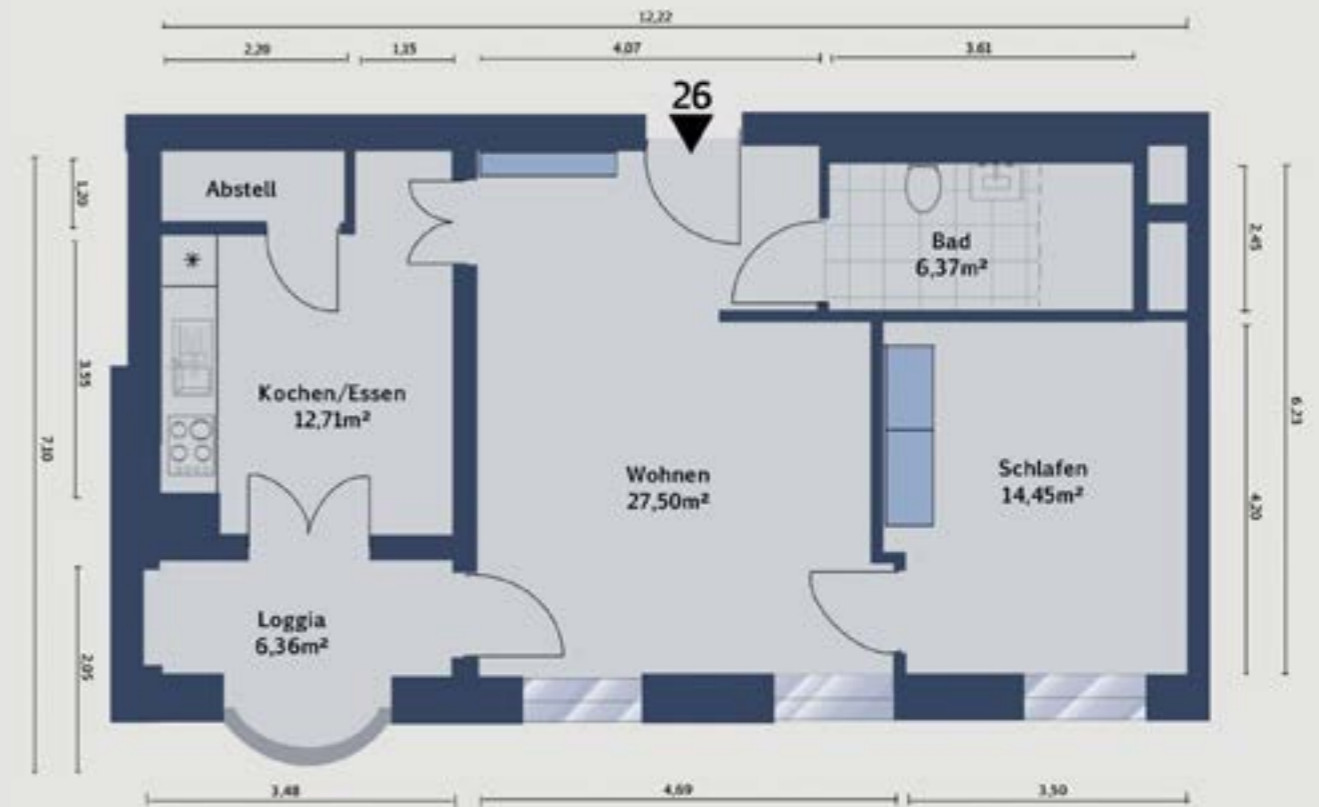
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	42 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 25



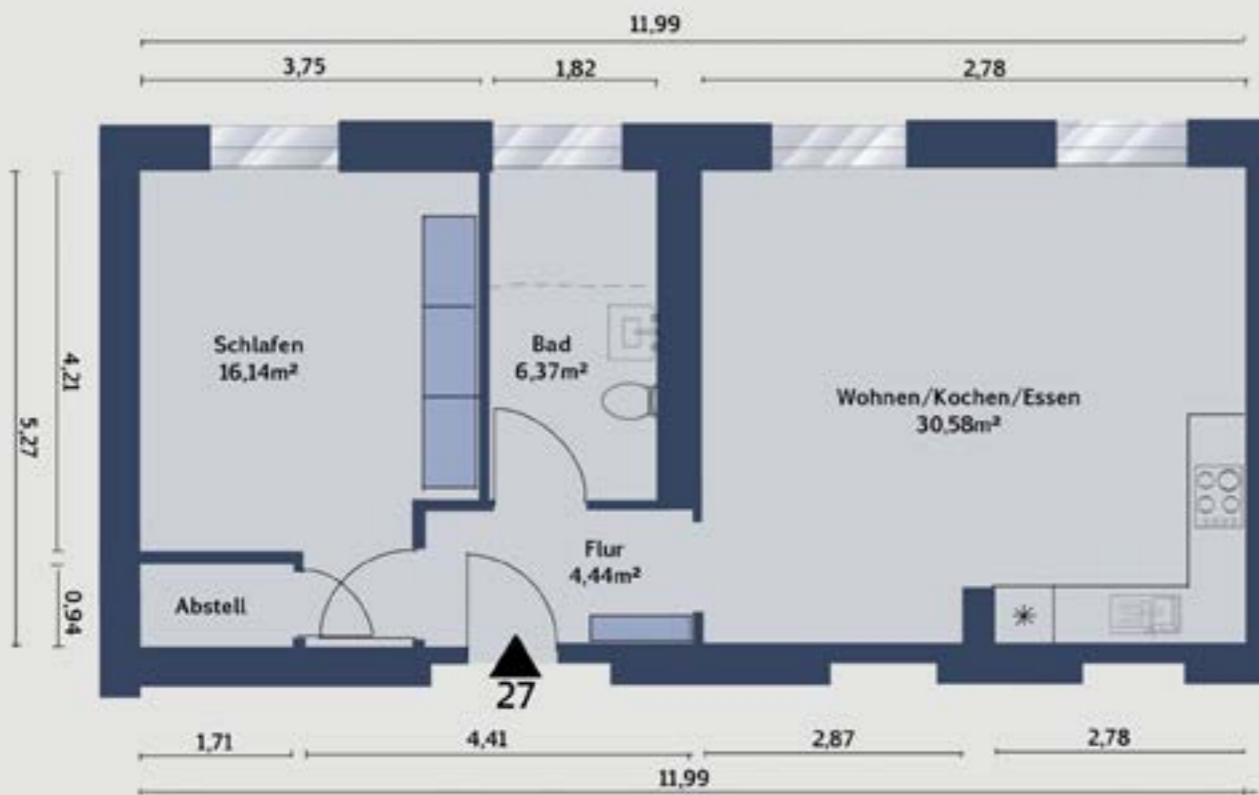
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	105 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 26



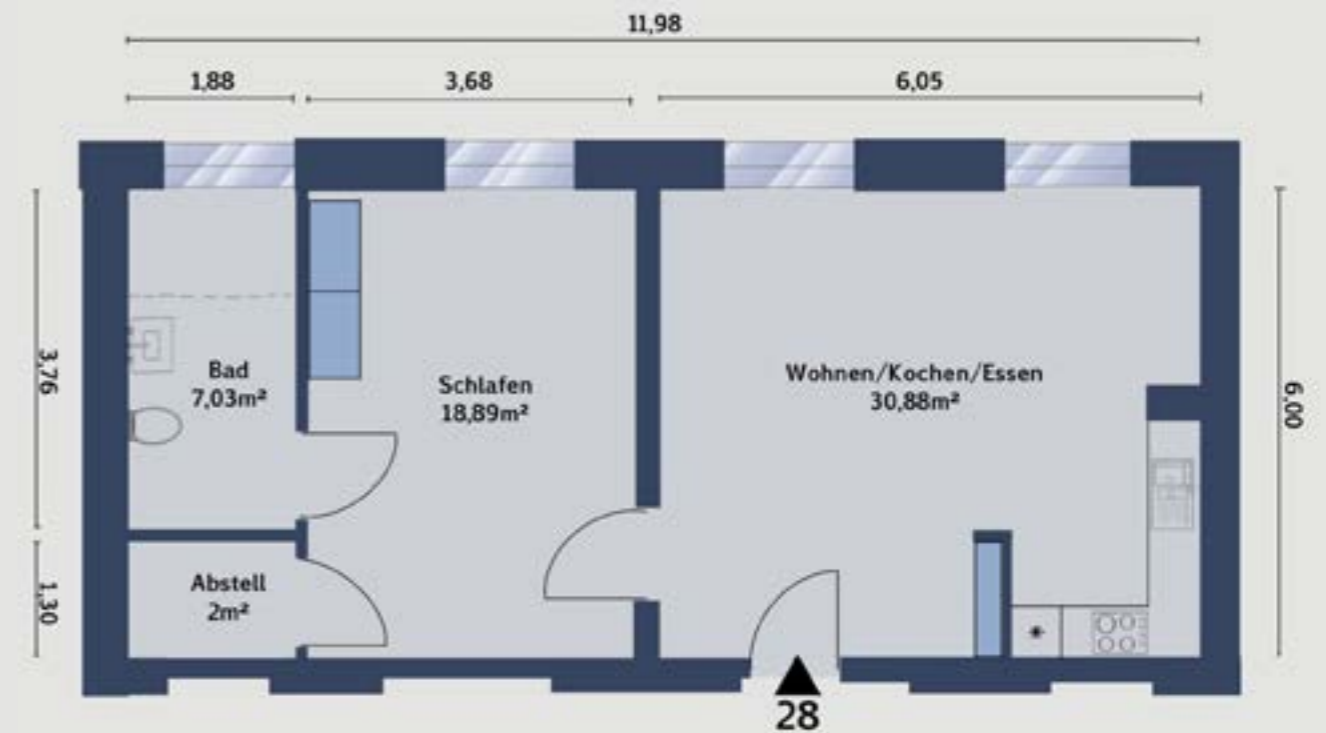
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	66 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 27



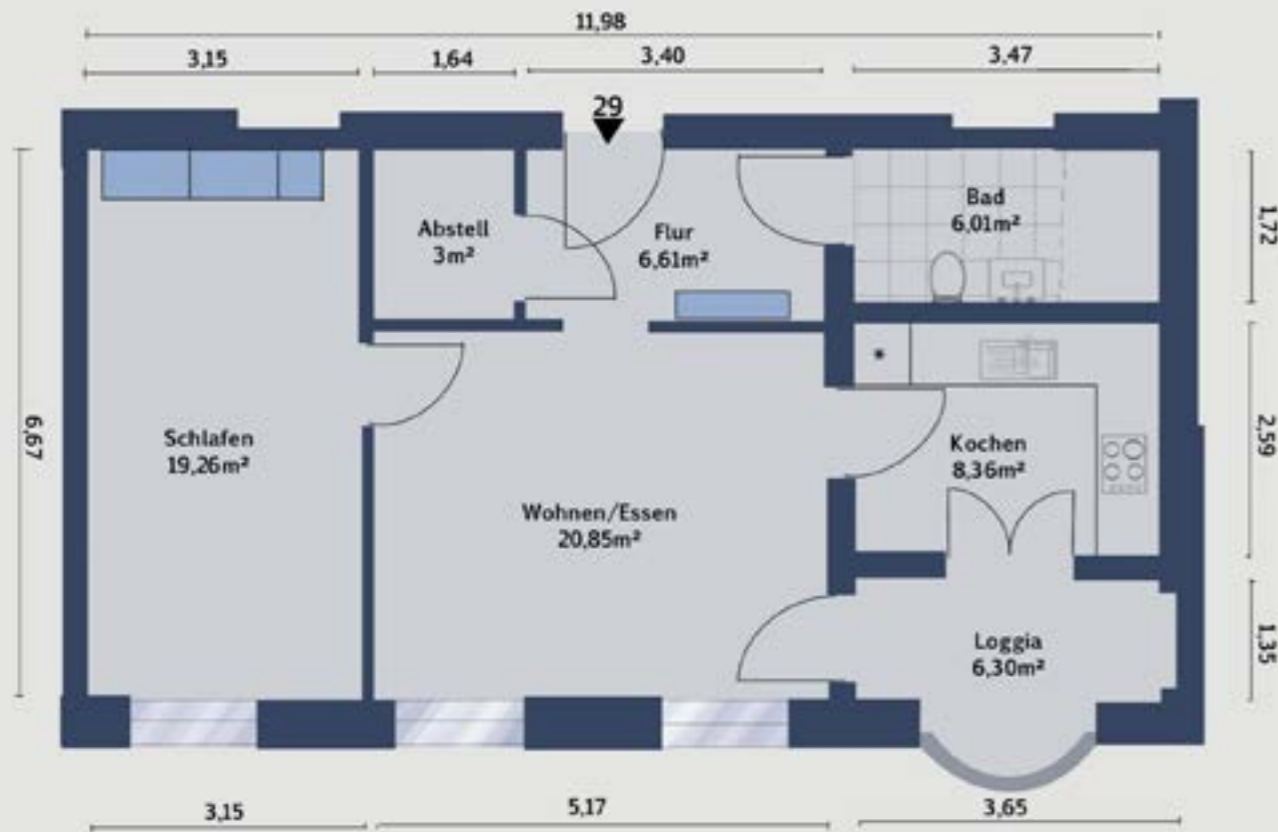
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 28



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 29



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-Afa	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	67 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 30



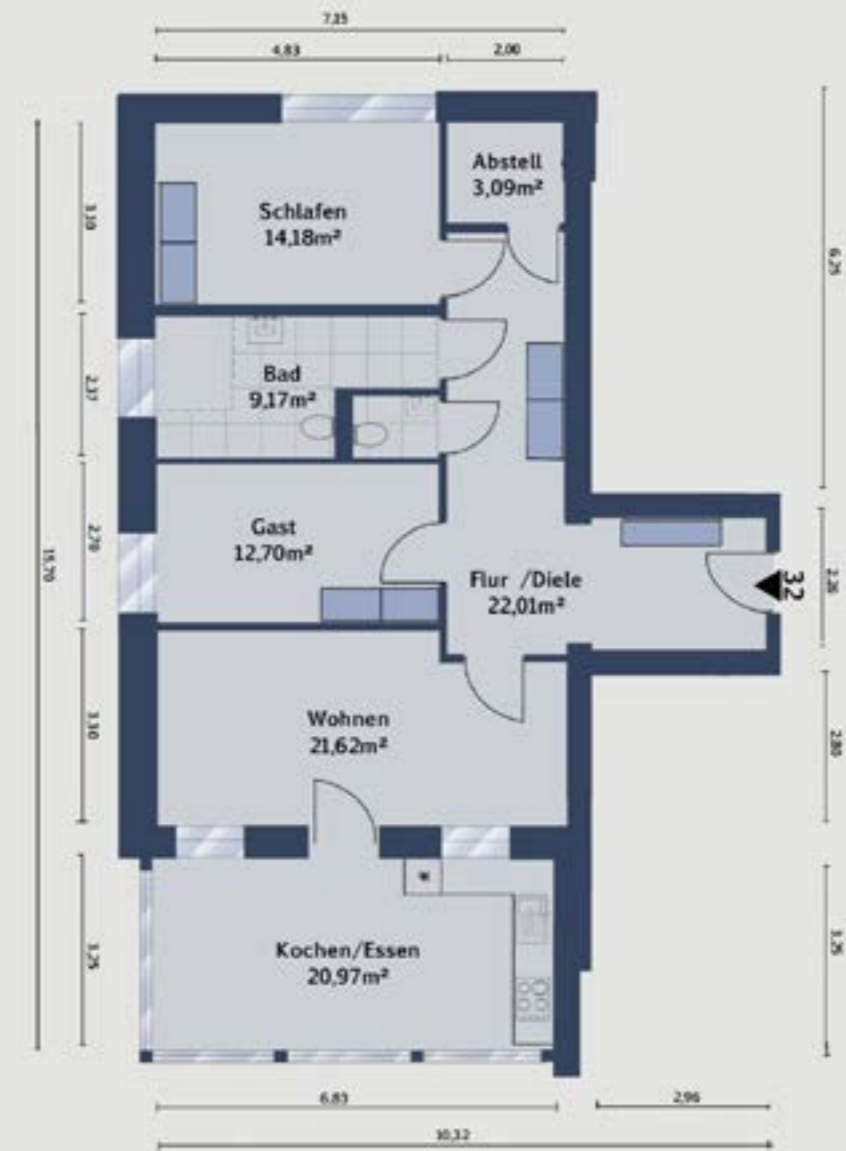
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-Afa	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	42 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 31



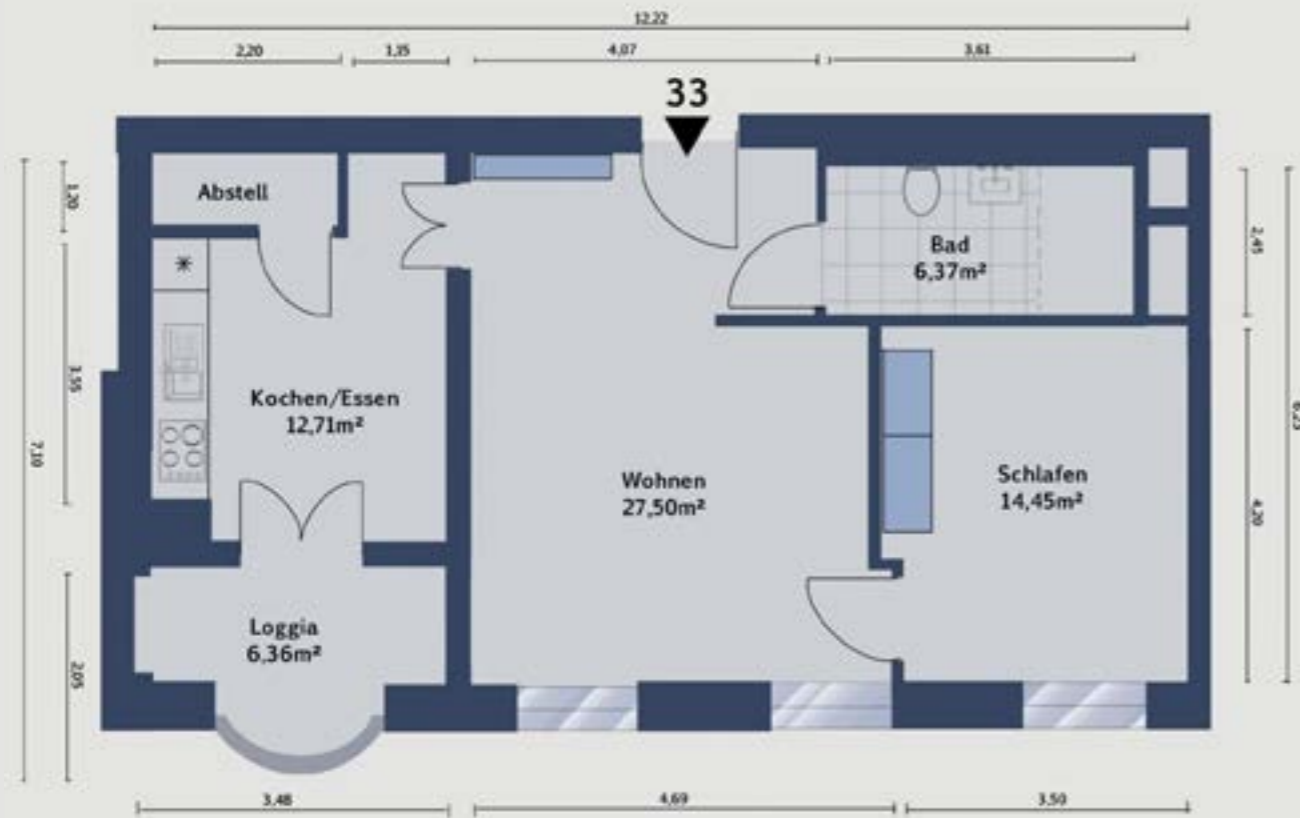
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	47 m ²	Barrierearm	Nein		

WOHNUNG 32



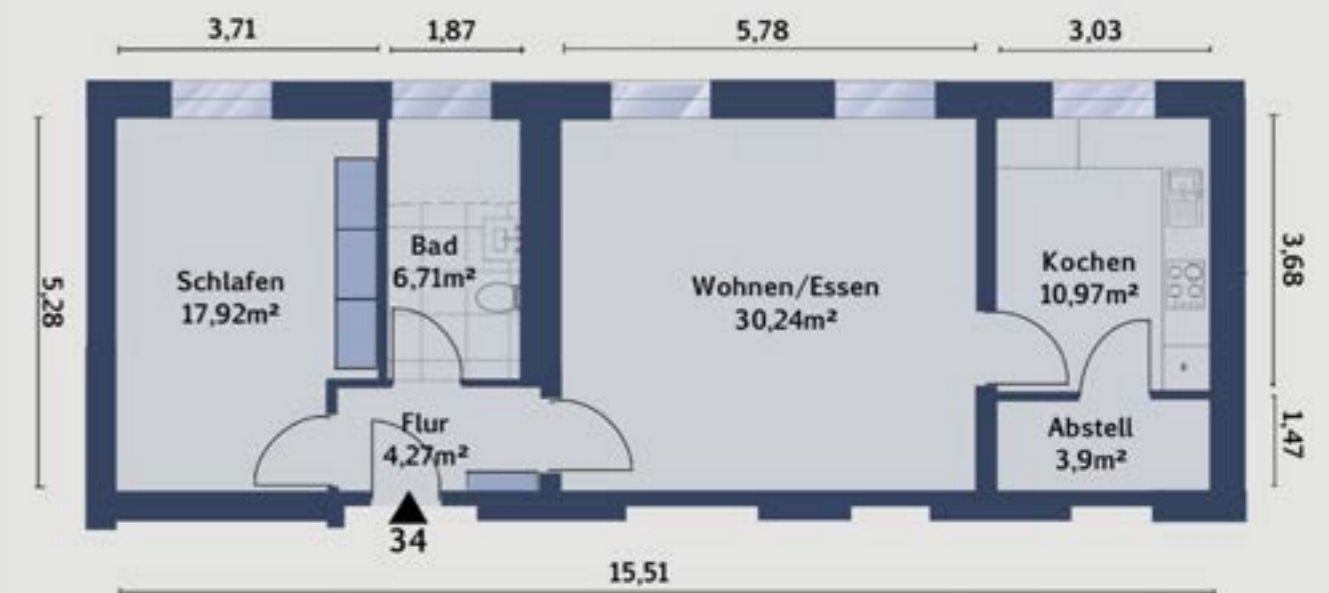
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	106 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 33



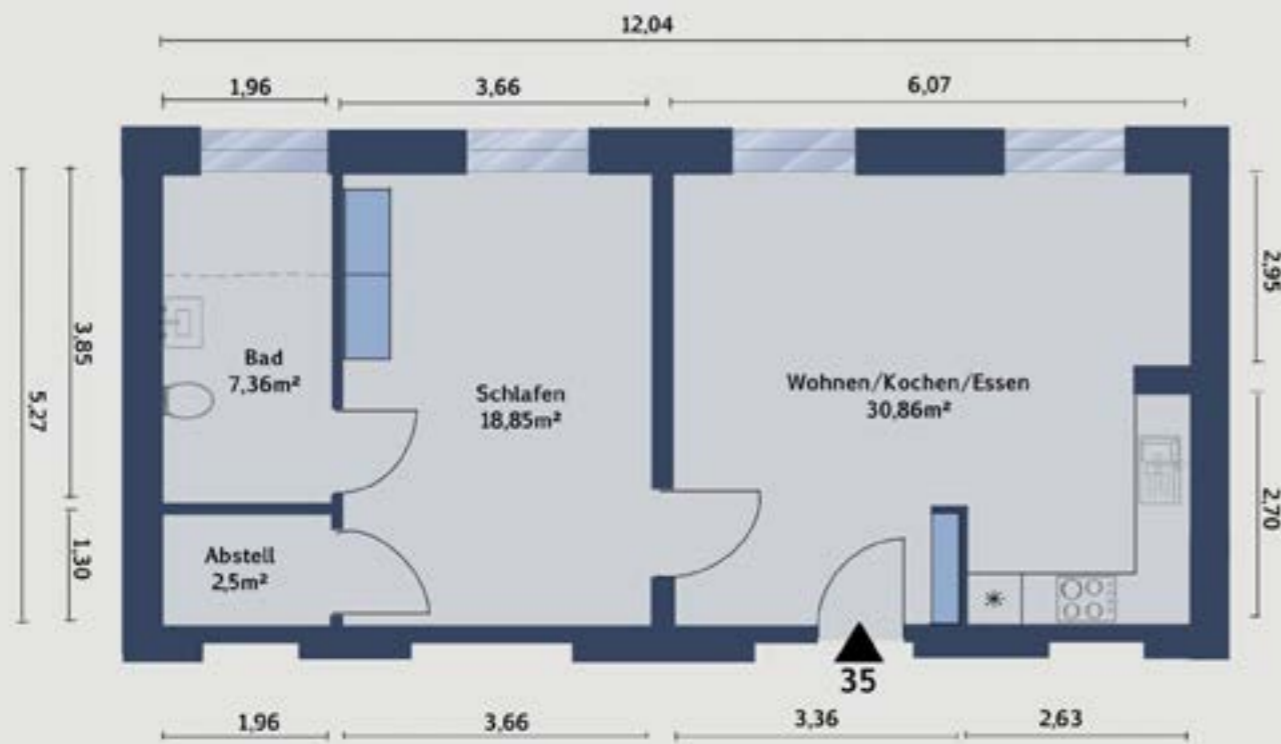
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	66 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 34



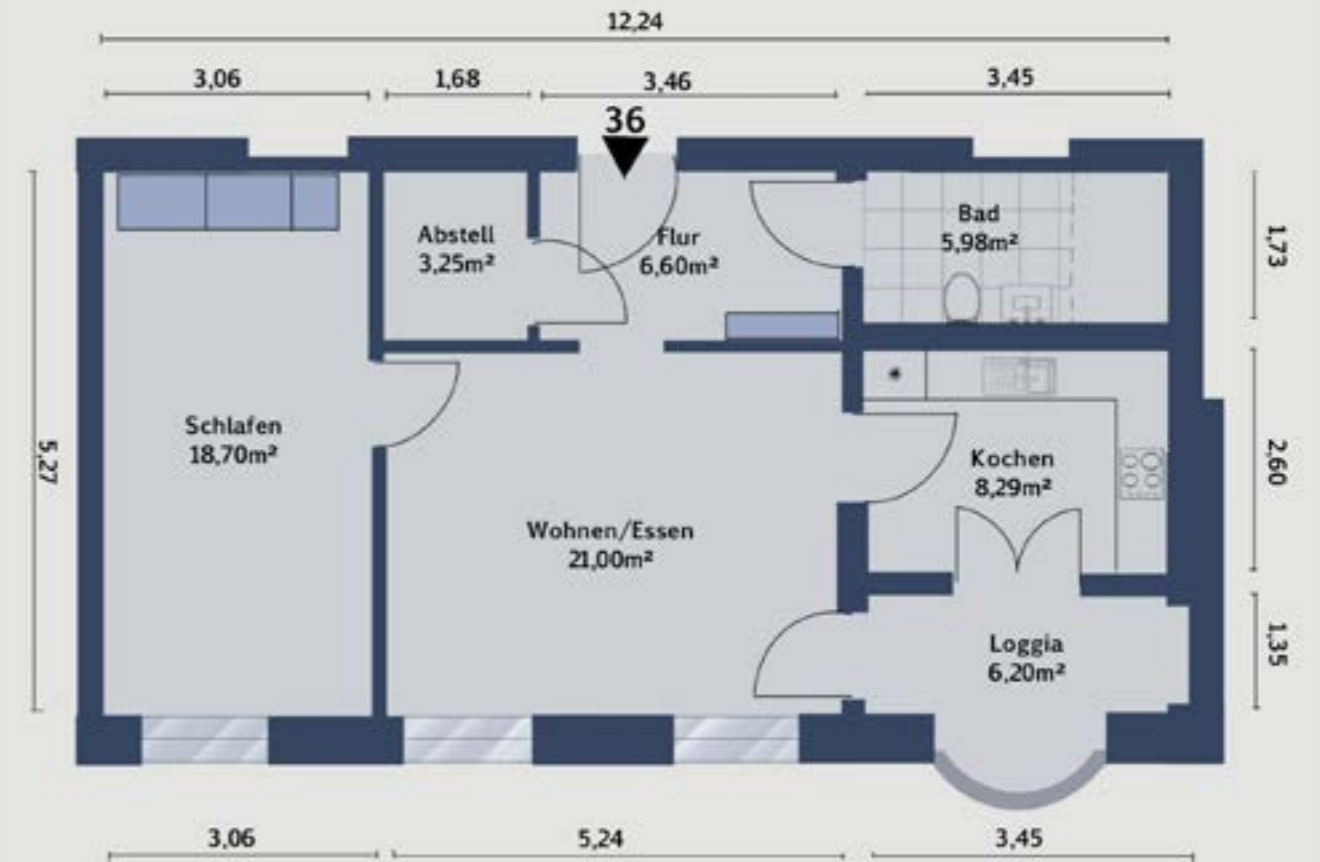
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	74 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 35



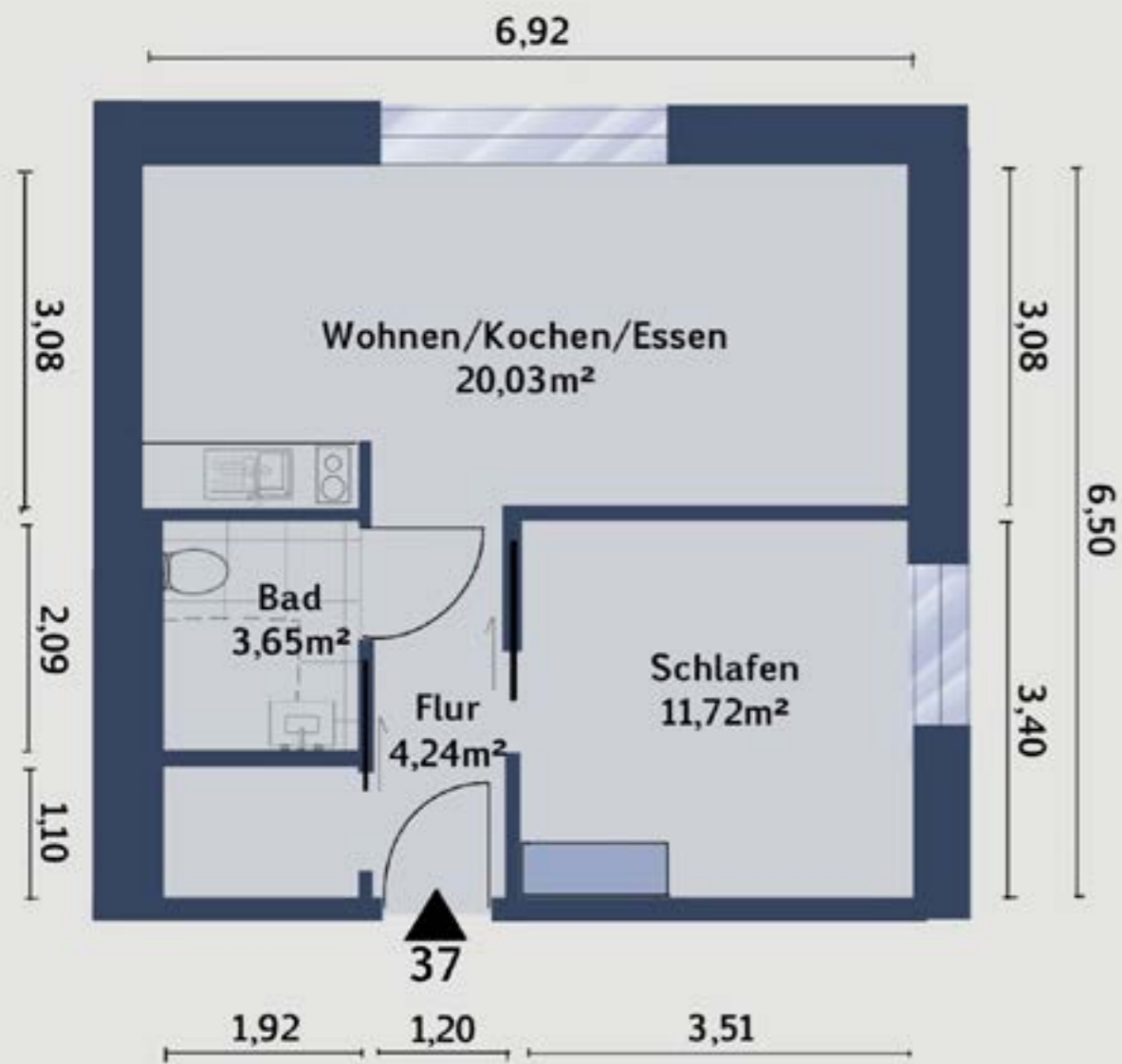
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	60 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 36



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Loggia	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	67 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 37



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	41 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 38



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	40 m ²	Barrierearm	Nein		

WOHNUNG 39



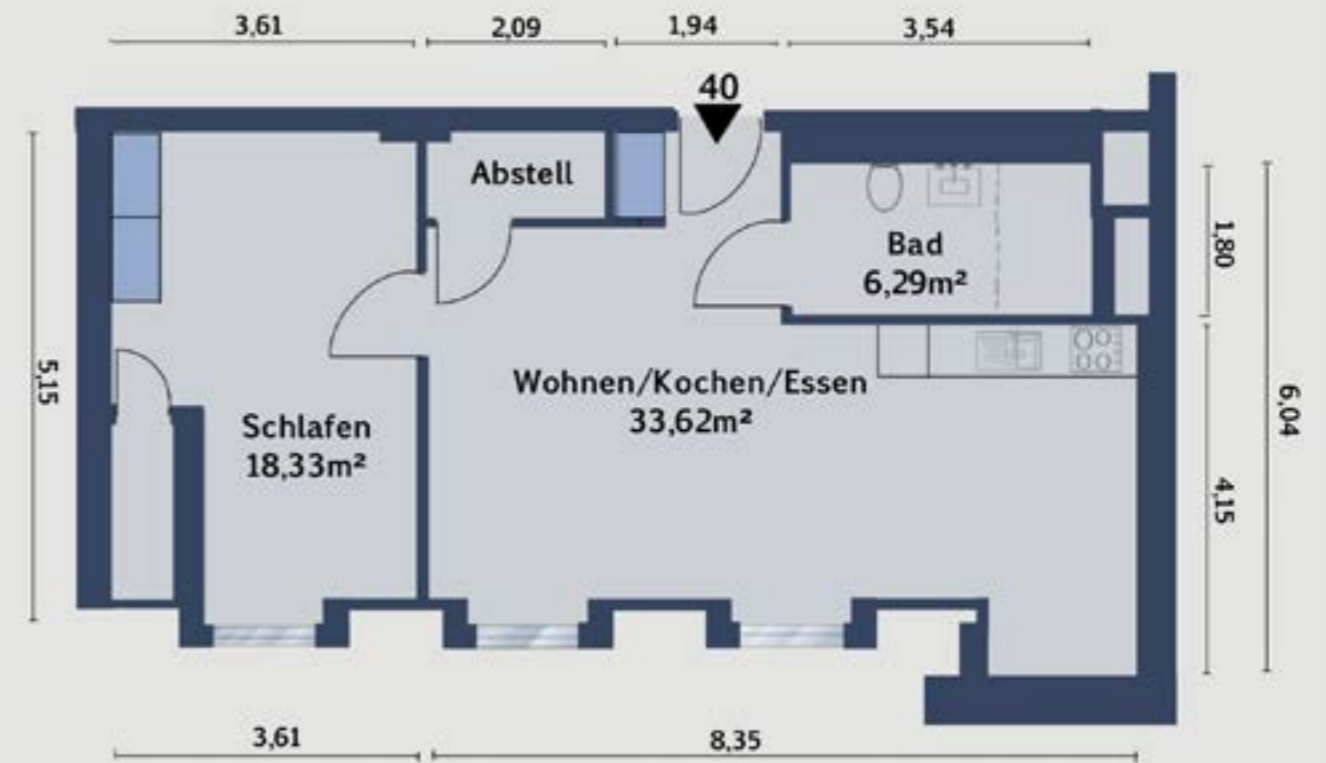
DG



3. OG

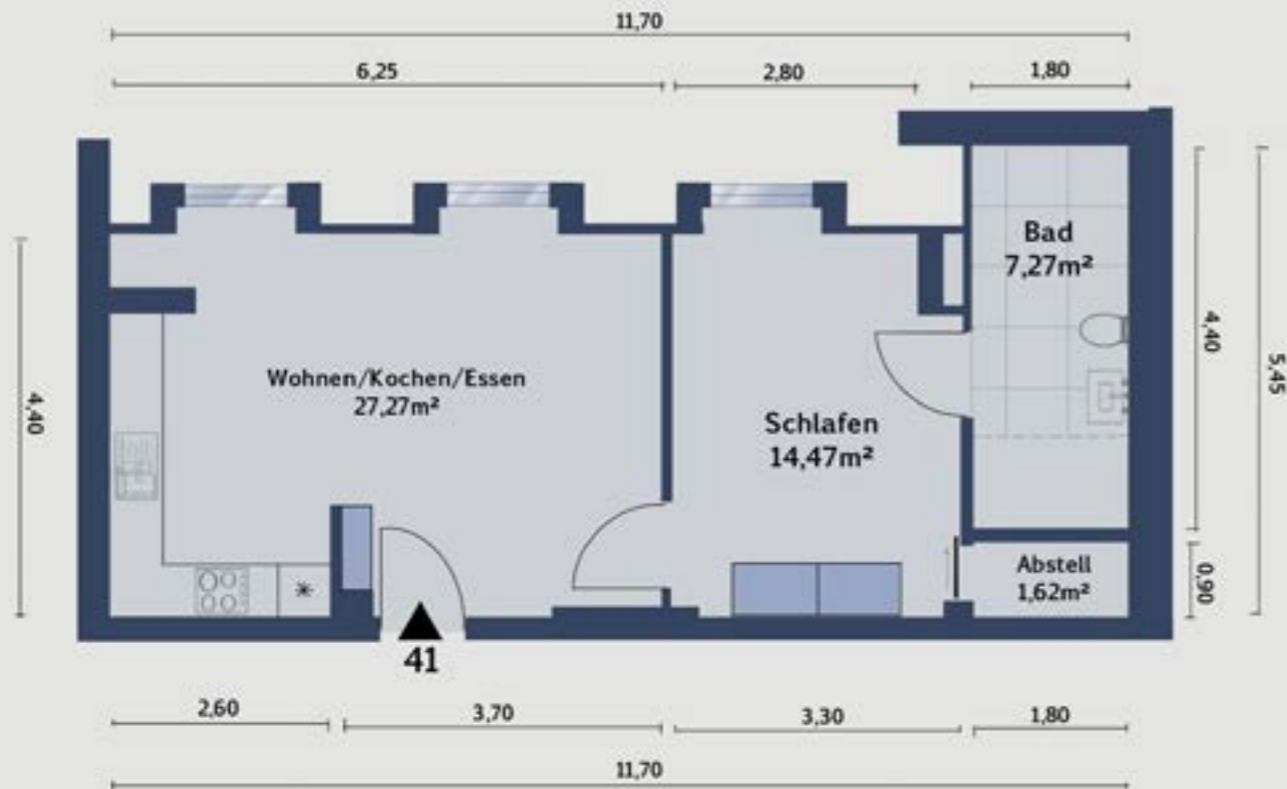
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	6		
Geschoss	3. OG + DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	S	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	166 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 40



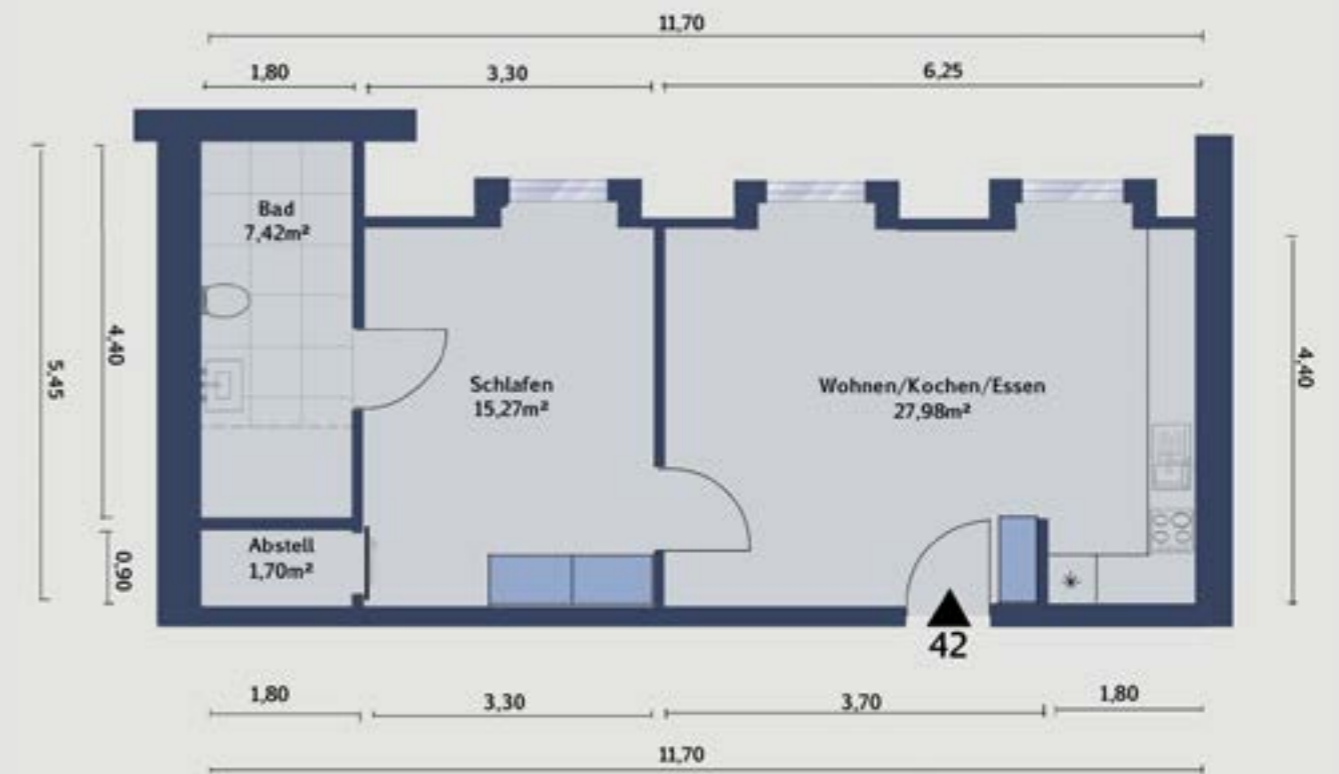
Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	60 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 41



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	51 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 42



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	52 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 43



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	97 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 44



Gebäude	Jungenhaus	Zimmer	5		
Geschoss	3. OG + DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	125 m ²	Barrierearm	Ja		

DAS MÄDCHENHAUS

4 ETAGEN | 21 WOHNHEITEN

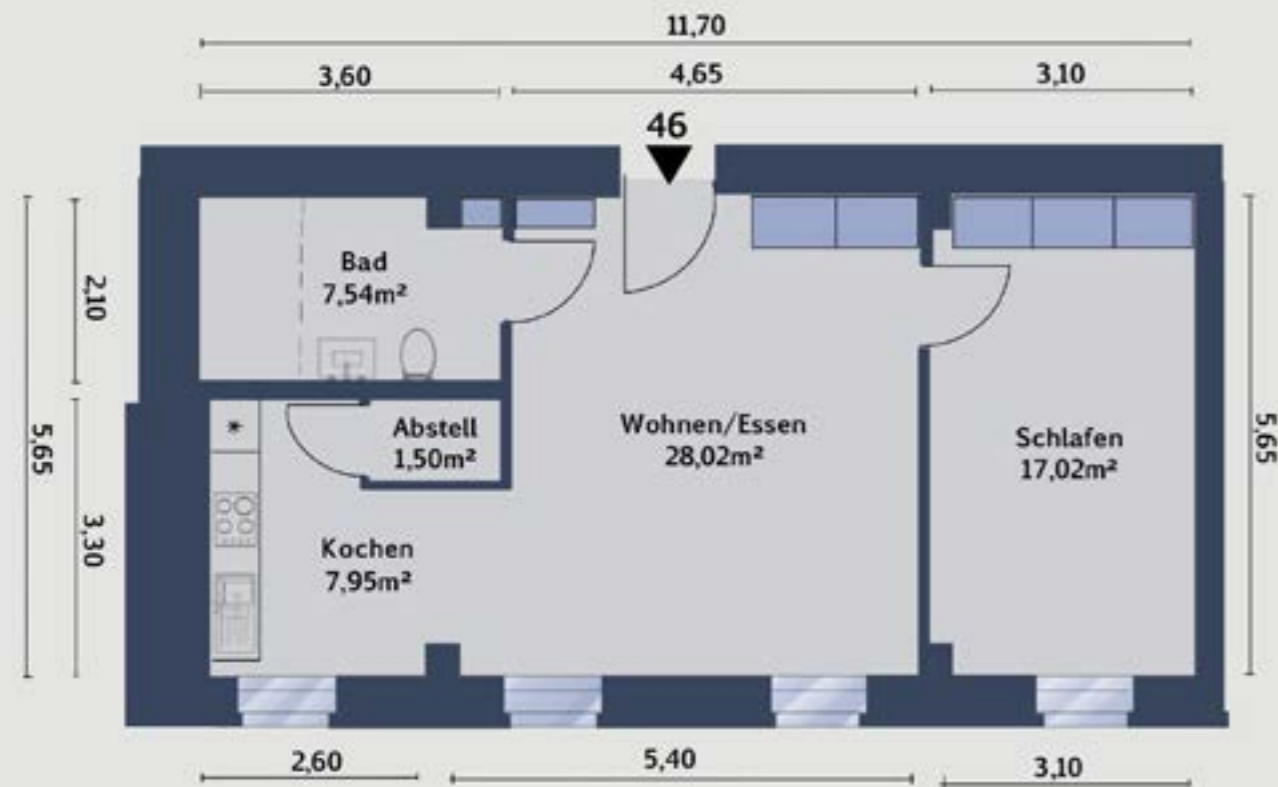


WOHNUNG 45



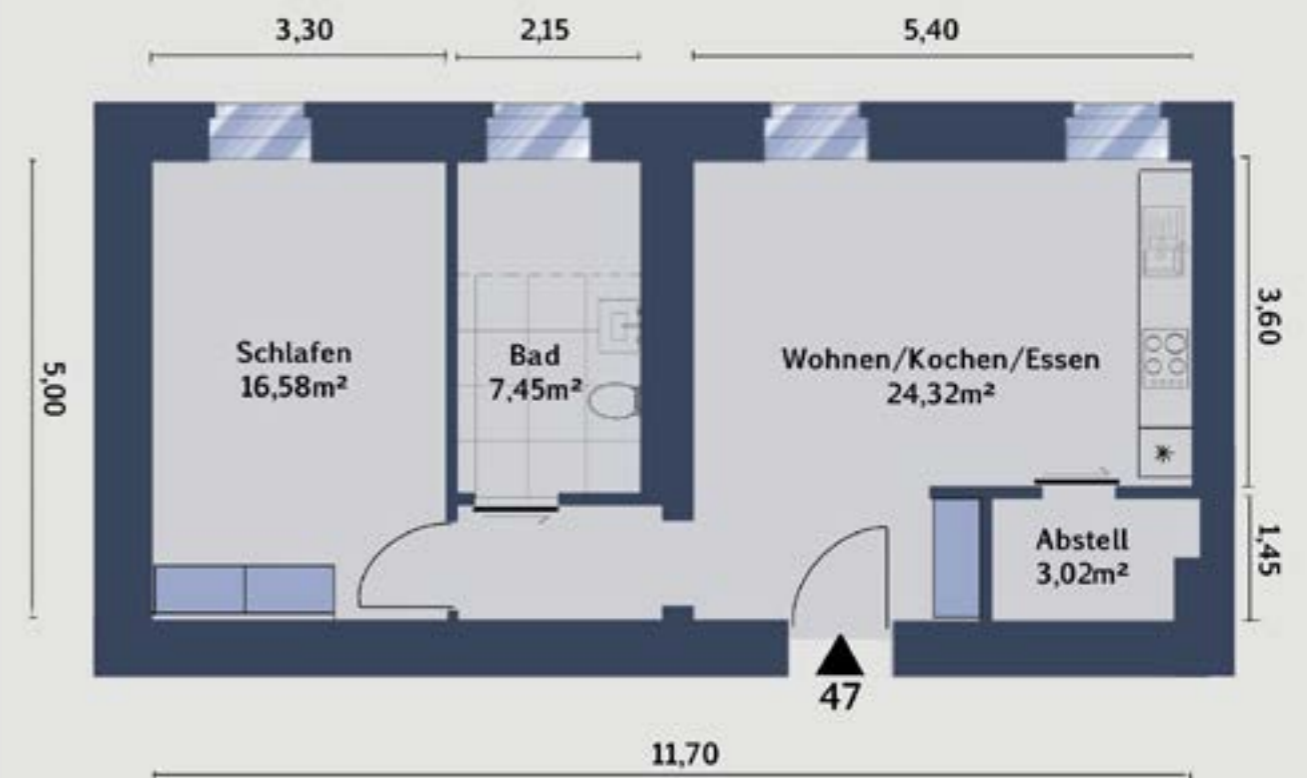
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 38 m² Garten	Denkmal-Afa	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	80 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 46



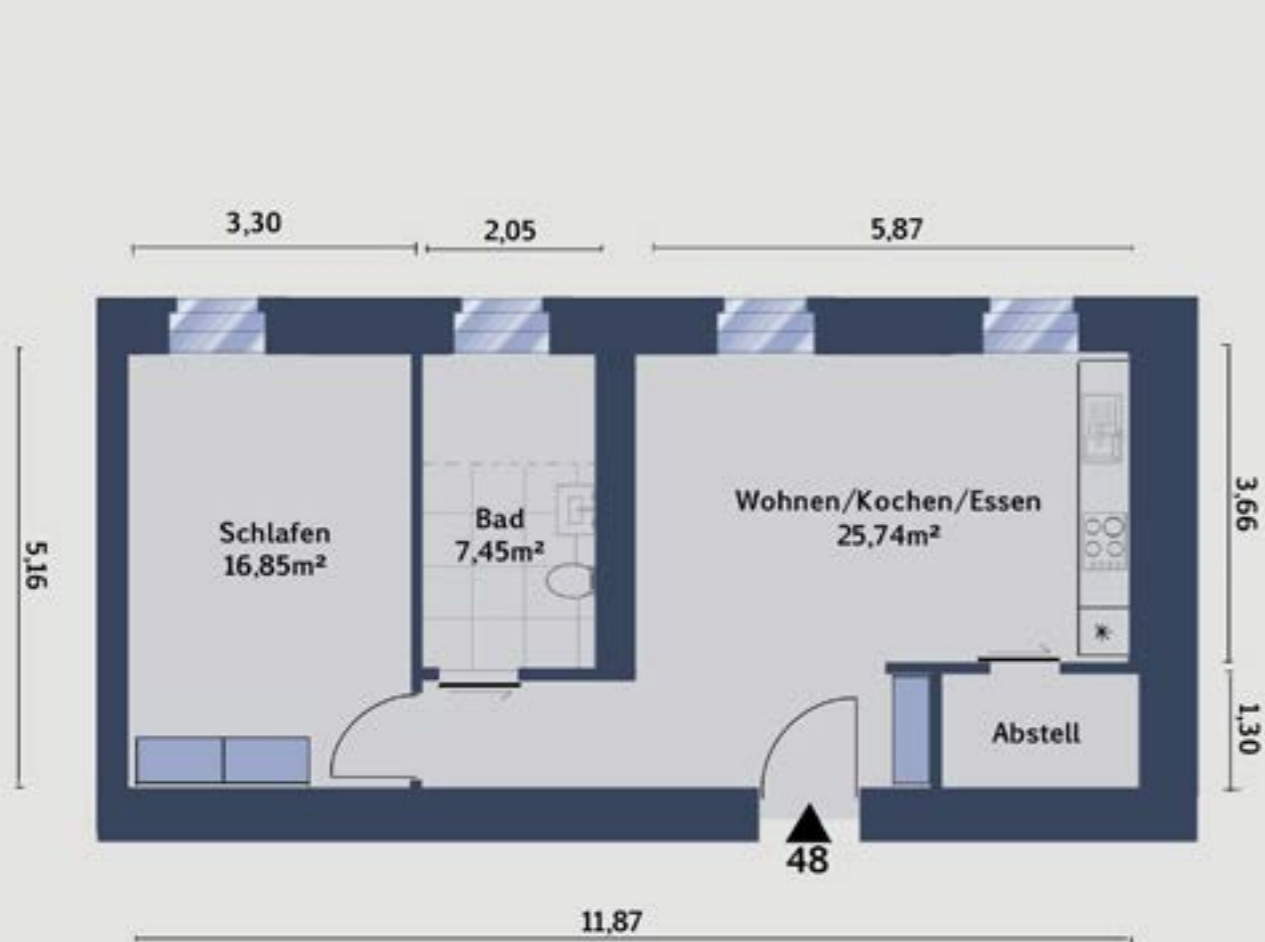
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	62 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 47



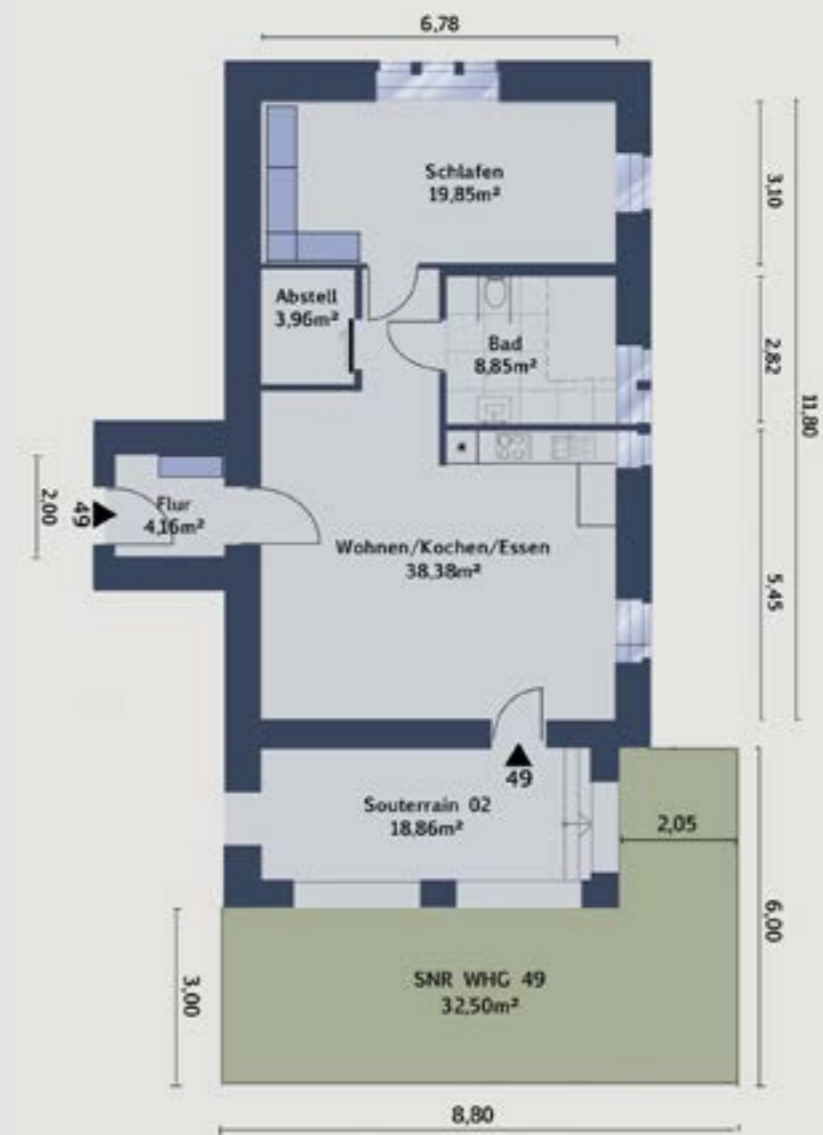
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	54 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 48



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	56 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 49



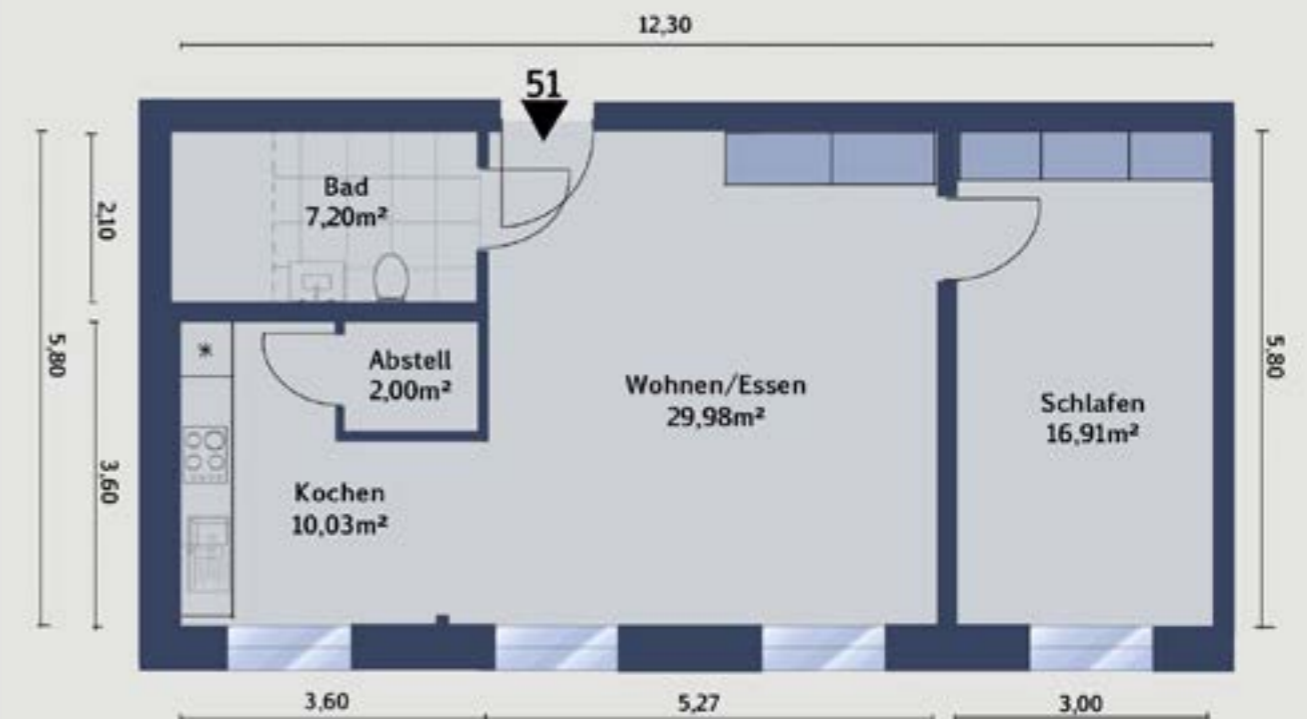
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Loggia + 38 m ² Garten	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	79 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 50



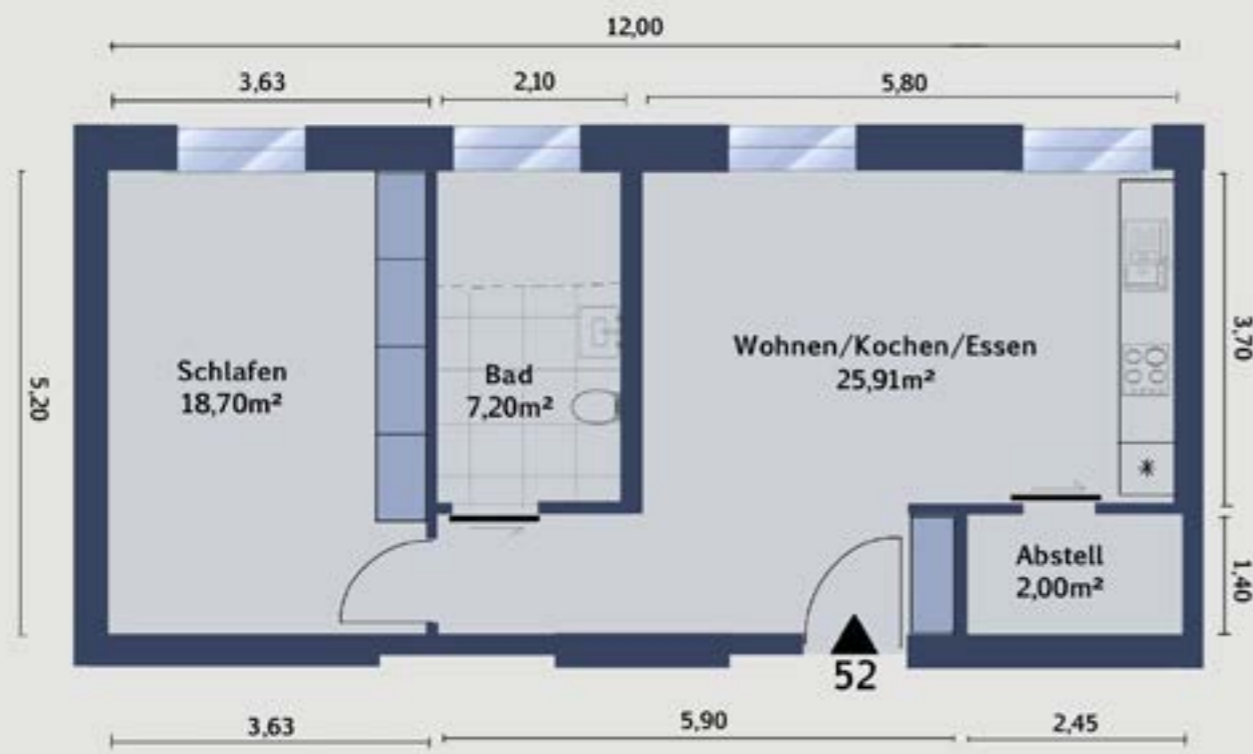
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	100 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 51



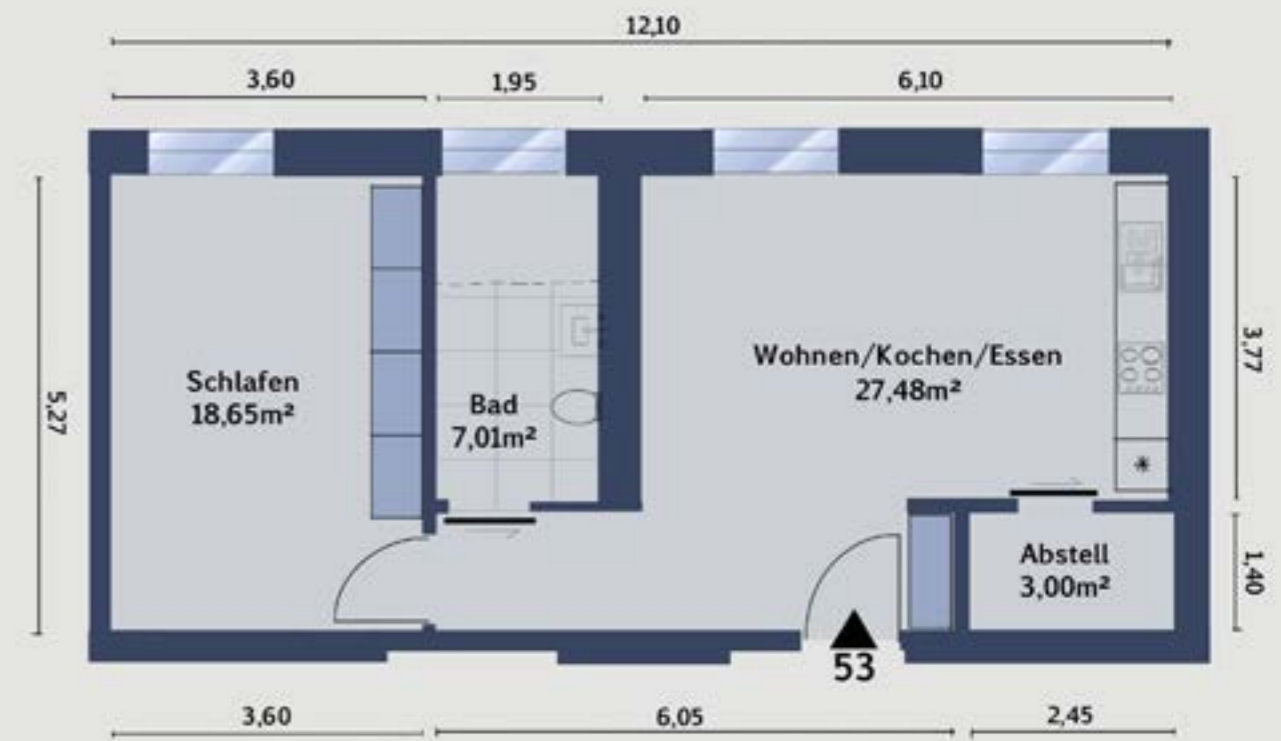
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	66 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 52



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 53



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 54



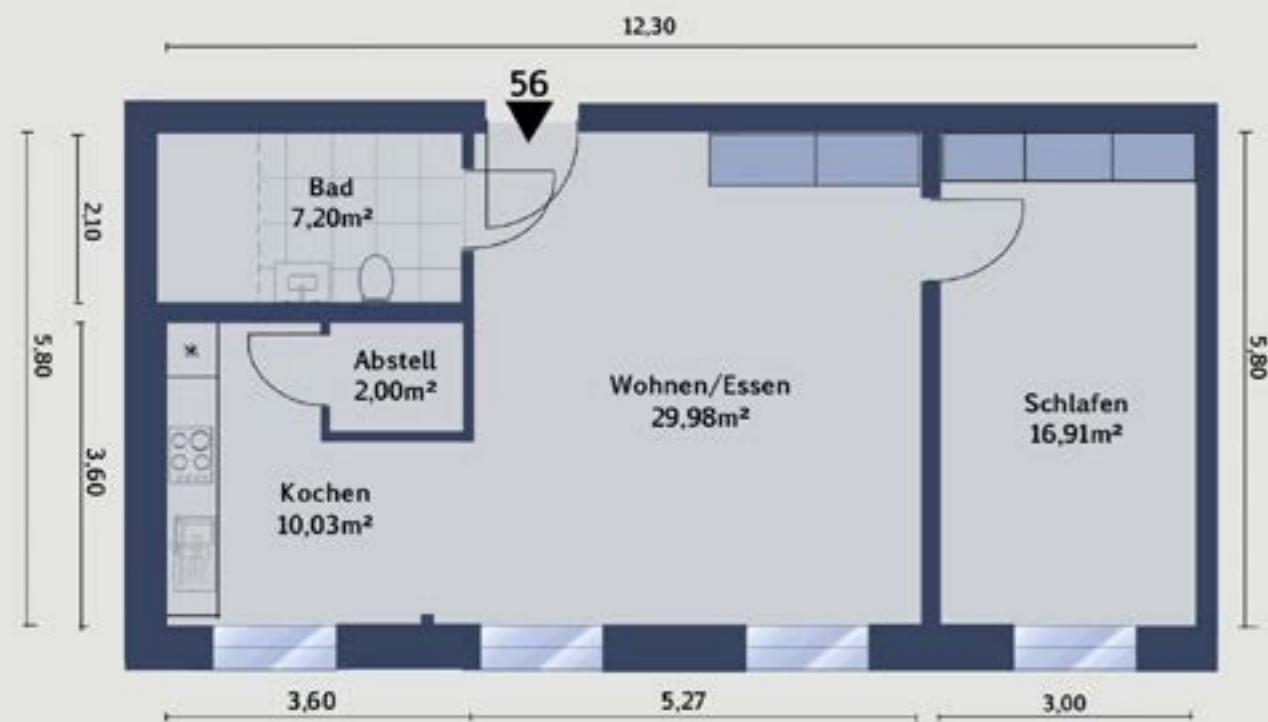
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	100 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 55



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	100 m²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 56



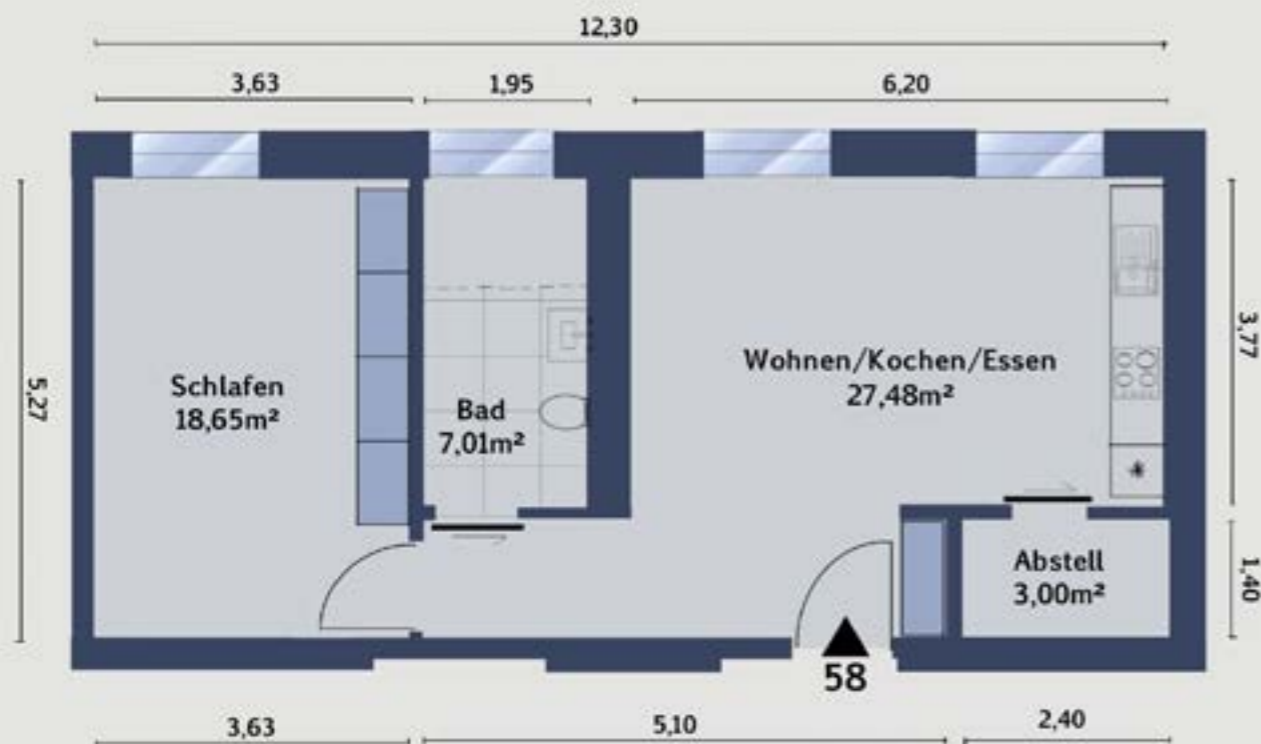
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	66 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 57



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	75 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 58



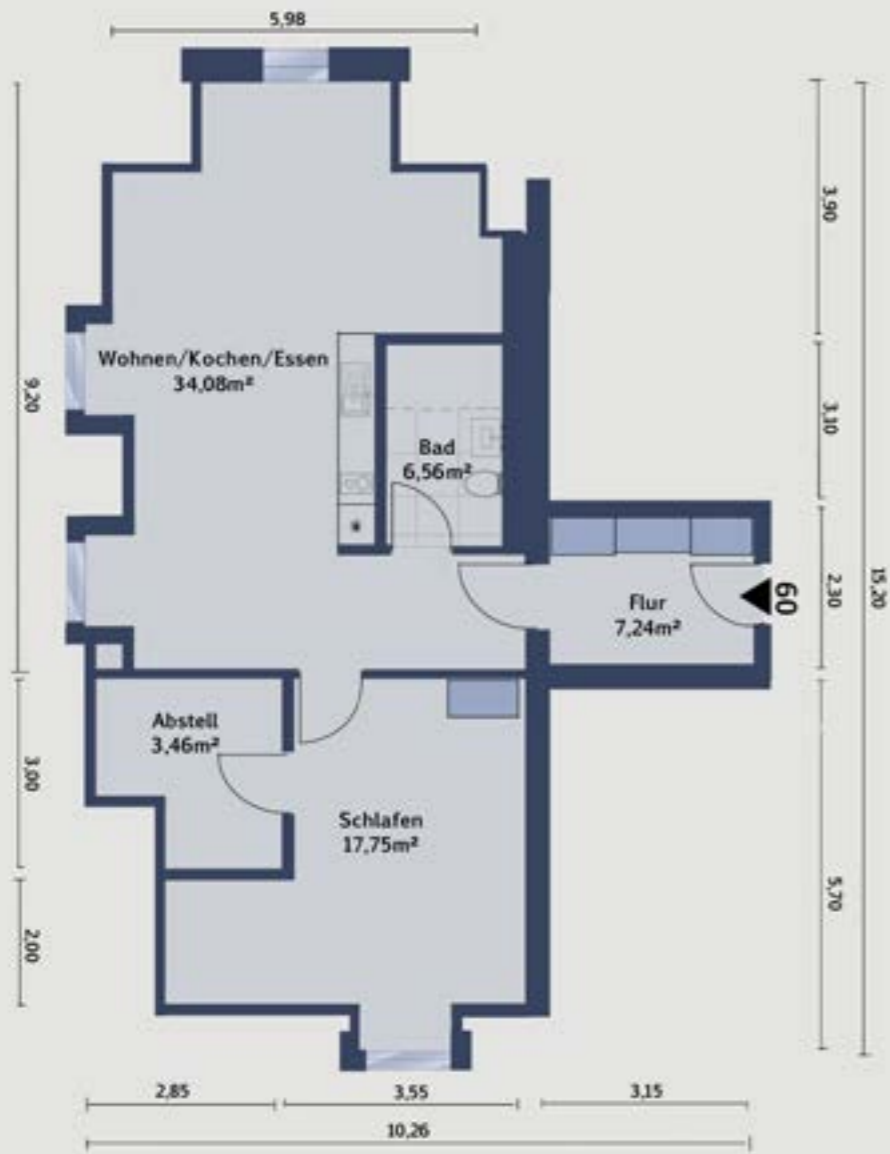
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	59 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 59



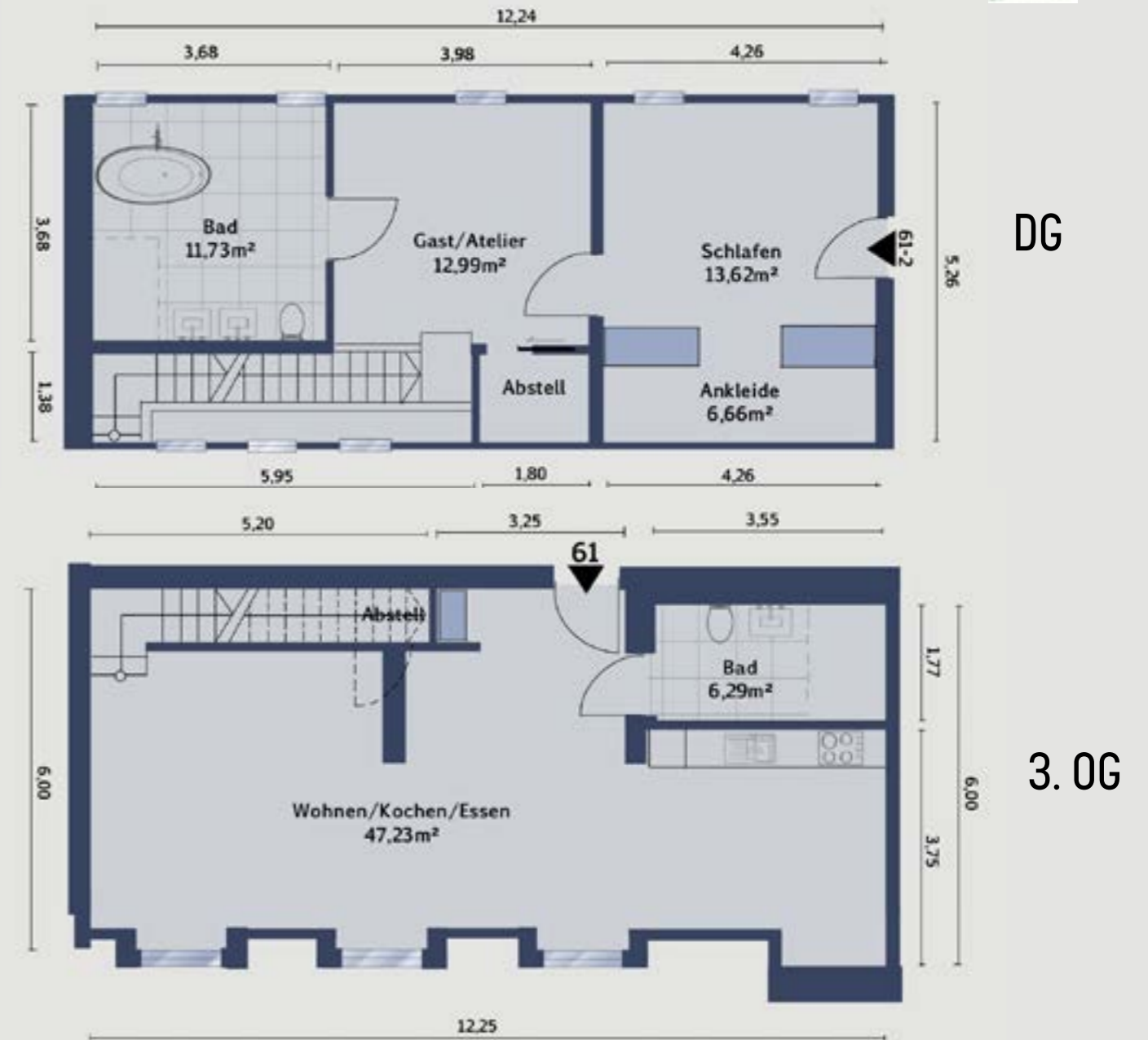
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	2. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Ja		
Wohnfläche	100 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 60



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	68 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 61



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	3. OG + DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	103 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 62



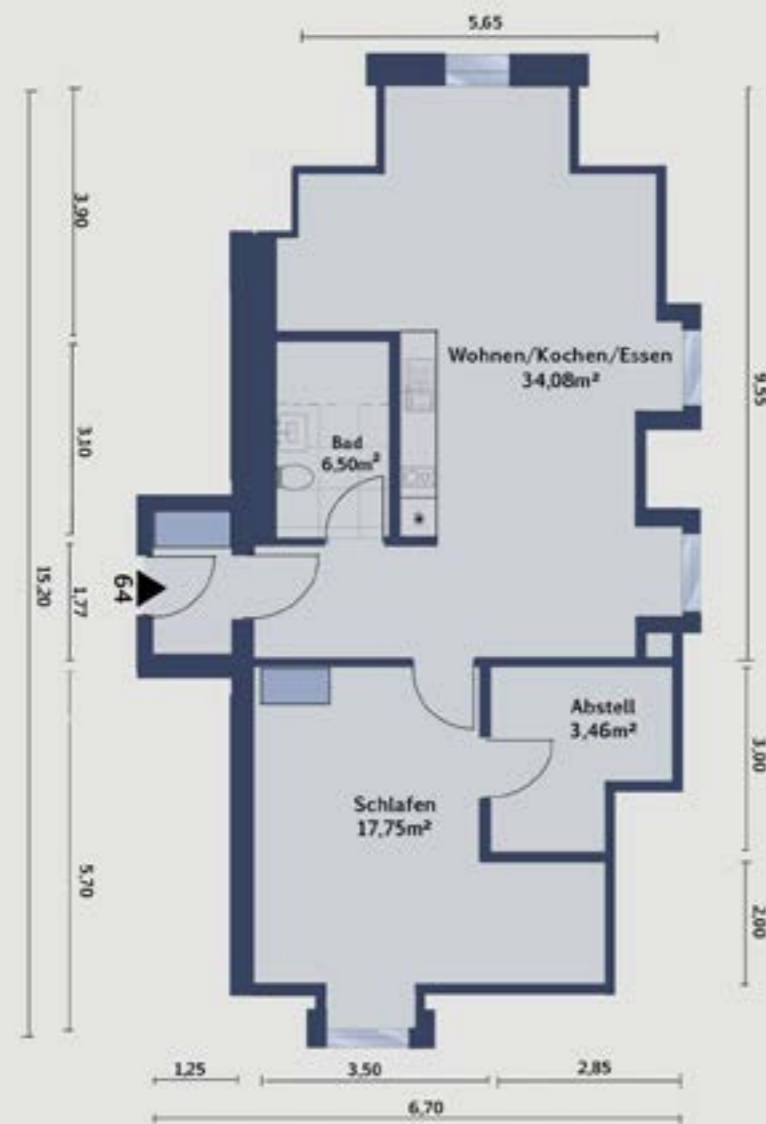
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	52 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 63



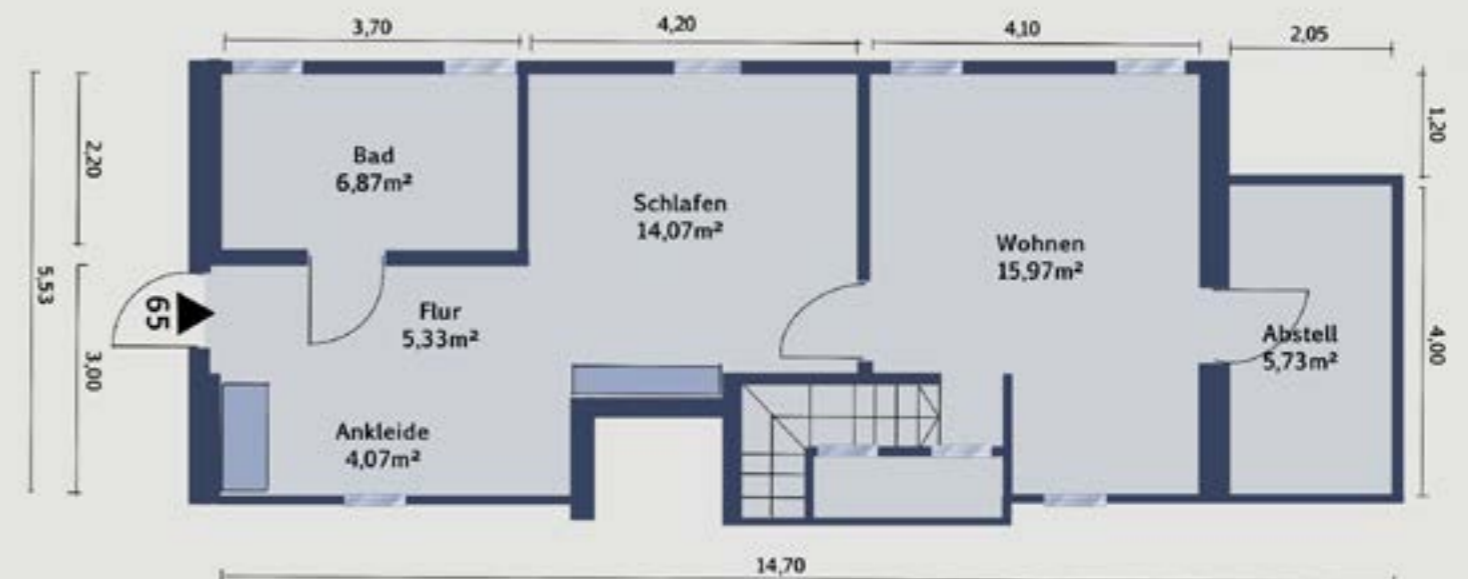
Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	52 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 64



Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	2		
Geschoss	3. OG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	64 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 65



DG



3. OG

Gebäude	Mädchenhaus	Zimmer	3		
Geschoss	3. OG + DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	SW	Rollstuhlgerecht	Nein		
Wohnfläche	77 m ²	Barrierearm	Ja		

DAS VERWALTERHAUS

3 ETAGEN | 8 WOHN EINHEITEN

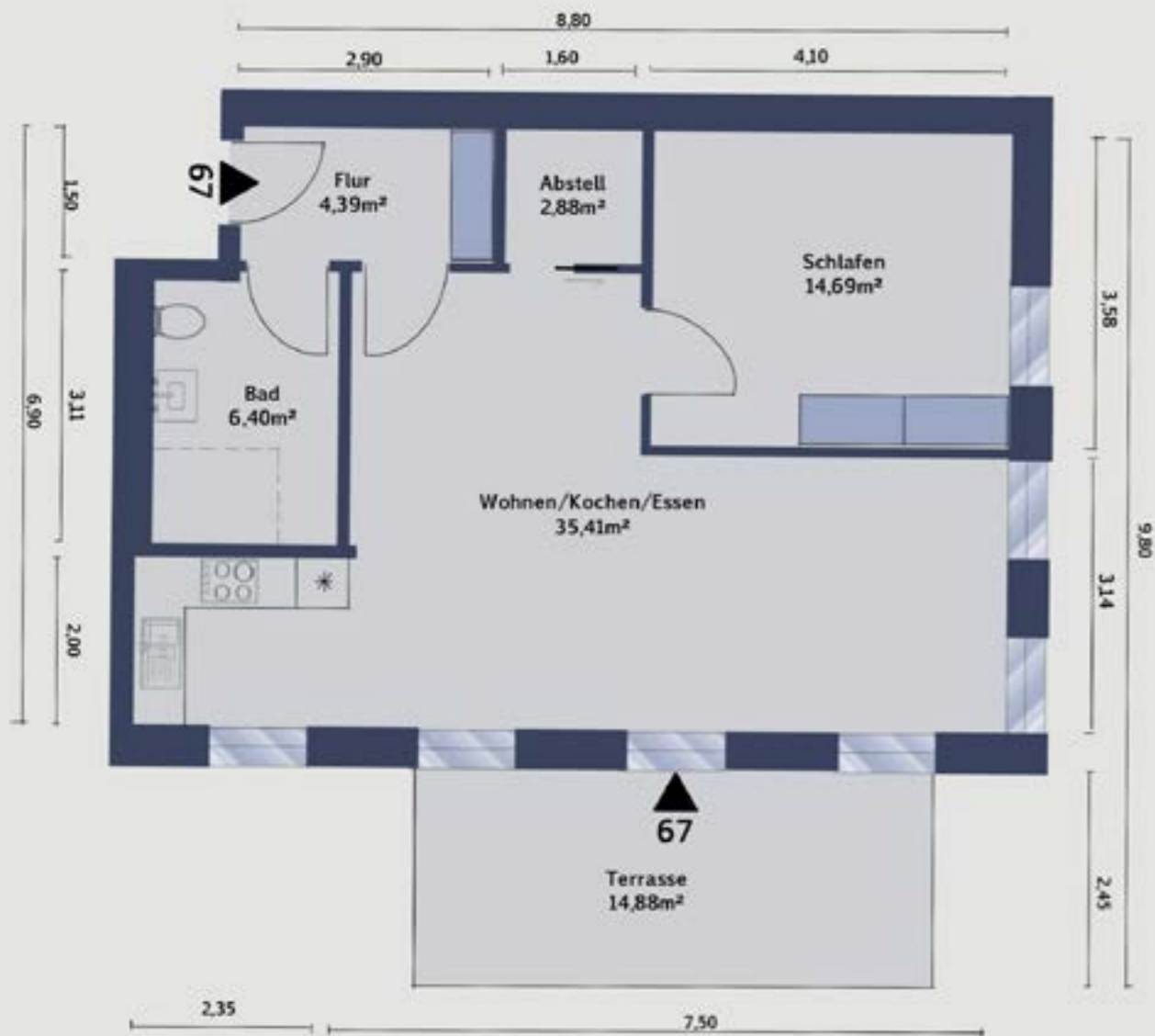


WOHNUNG 66



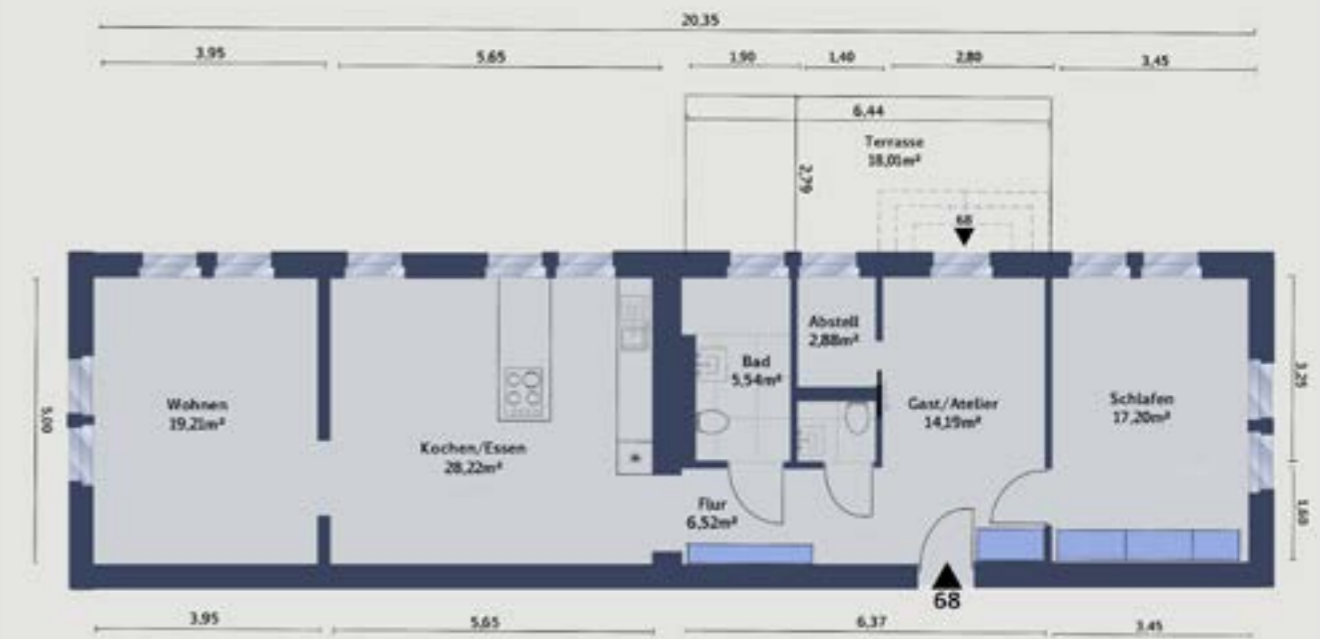
Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Terrasse	Denkmal-Afa	Nein
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	68 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 67



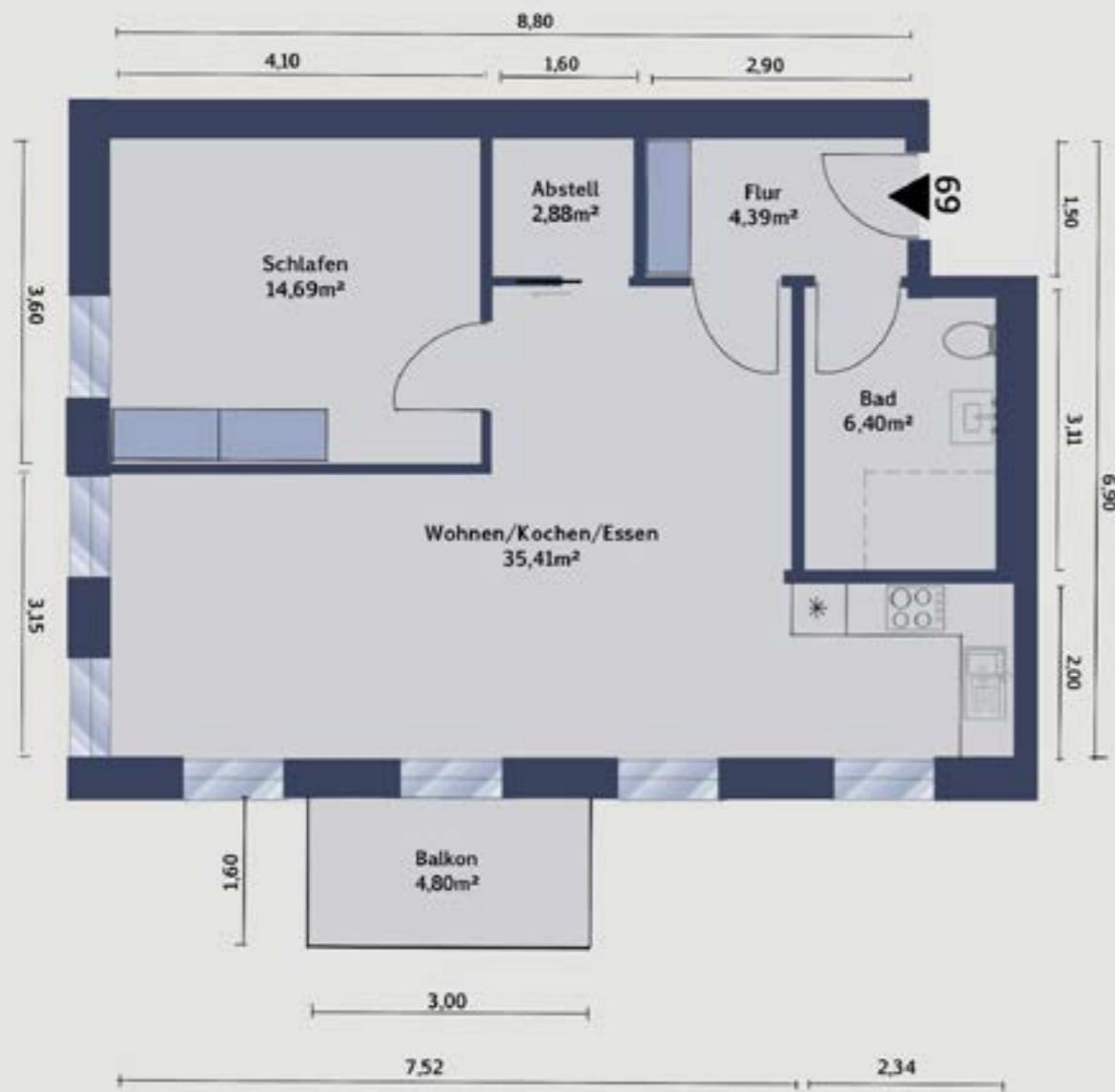
Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	EG	Balkon	Terrasse	Denkmal-AfA	Nein
Ausrichtung	NO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	68 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 68



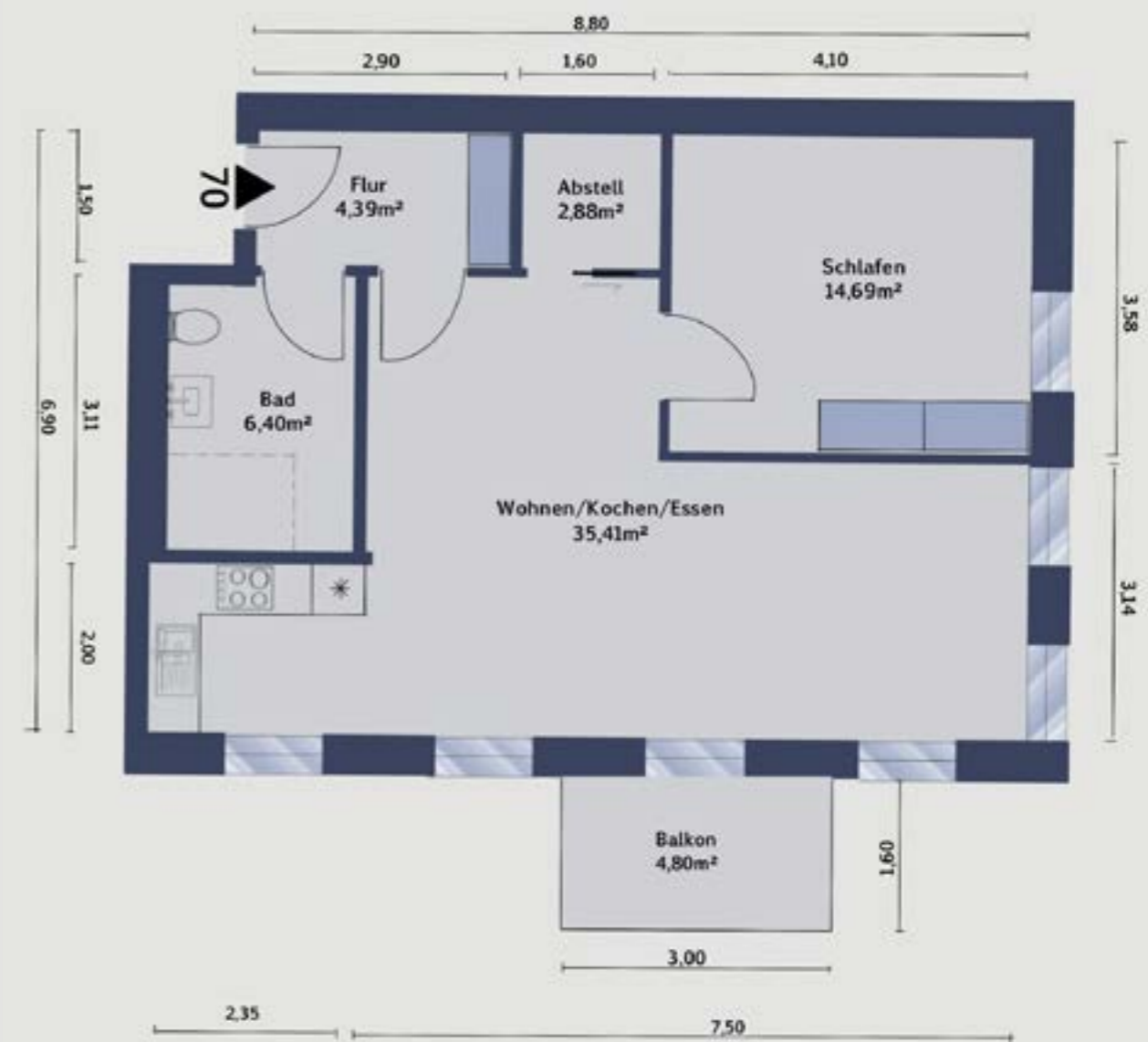
Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	3		
Geschoss	EG	Balkon	Terrasse	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	102 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 69



Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Ja	Denkmal-AfA	Nein
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	64 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 70



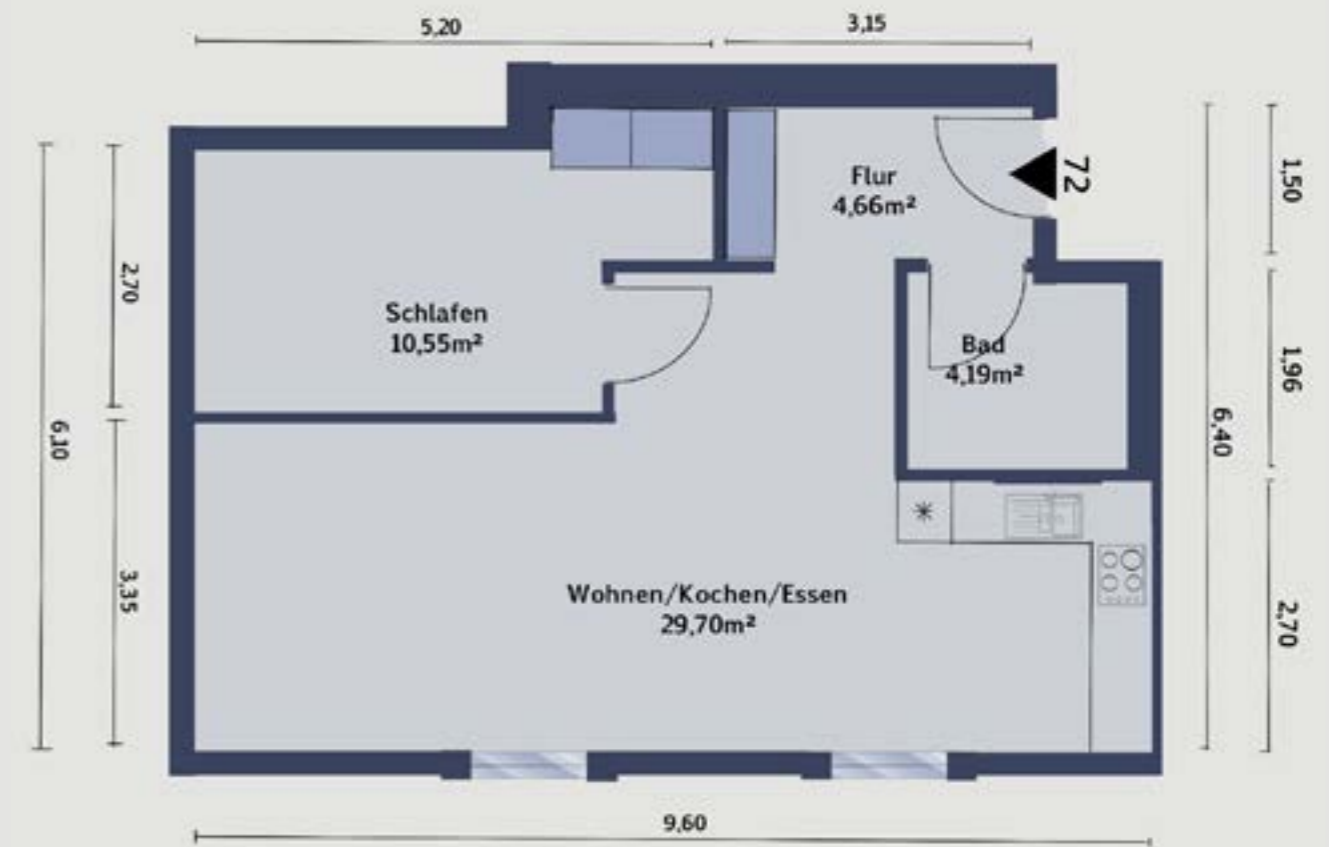
Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	1. OG	Balkon	Ja	Denkmal-AfA	Nein
Ausrichtung	NO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	64 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 71



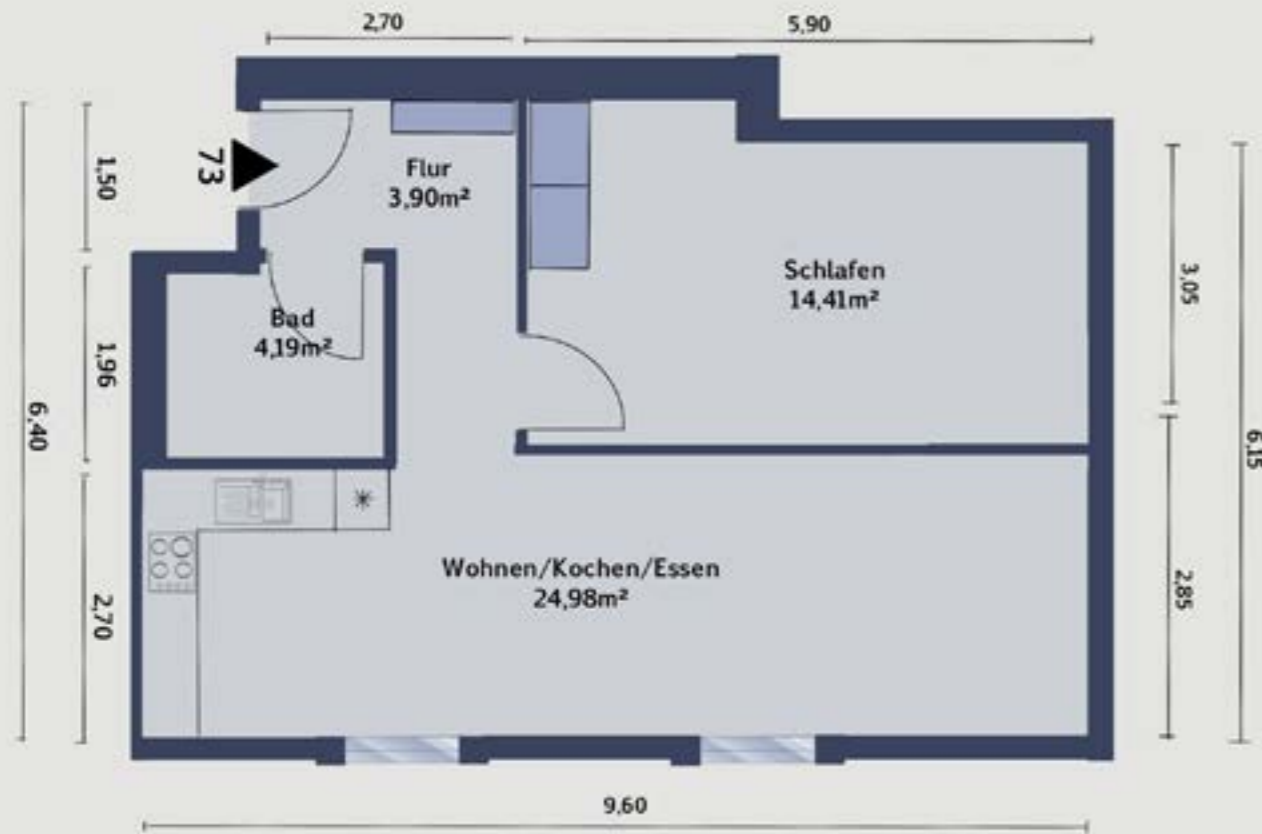
Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	3		
Geschoss	1. OG	Balkon	Ja	Denkmal-AfA	Ja
Ausrichtung	NW	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	101 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 72



Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Nein
Ausrichtung	SO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	52 m ²	Barrierearm	Ja		

WOHNUNG 73



Gebäude	Verwalterhaus	Zimmer	2		
Geschoss	DG	Balkon	Nein	Denkmal-AfA	Nein
Ausrichtung	NO	Rollstuhlgerecht	nein		
Wohnfläche	51 m ²	Barrierearm	Ja		

Nr.	Gebäude	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Denkmal-AfA
1	Haupthaus	EG	64 m ²	2	Loggia + 38 m ² Garten	Ja
2	Haupthaus	EG	47 m ²	2	Nein	Ja
3	Haupthaus	EG	70 m ²	2	Nein	Ja
4	Haupthaus	EG	69 m ²	2	Loggia + 38 m ² Garten	Ja
5	Haupthaus	EG	83 m ²	2	Loggia + 38 m ² Garten	Ja
6	Haupthaus	1. OG	94 m ²	3	Nein	Ja
7	Haupthaus	1. OG	55 m ²	2	Nein	Ja
8	Haupthaus	1. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
9	Haupthaus	1. OG	82 m ²	2	Zwei Loggien	Ja
10	Haupthaus	1. OG	48 m ²	2	Nein	Ja
11	Haupthaus	1. OG	74 m ²	2	Nein	Ja
12	Haupthaus	1. OG	93 m ²	3	Nein	Ja
13	Haupthaus	2. OG	94 m ²	3	Nein	Ja
14	Haupthaus	2. OG	54 m ²	2	Loggia	Ja
15	Haupthaus	2. OG	73 m ²	2	Loggia	Ja
16	Haupthaus	2. OG	94 m ²	3	Nein	Ja
17	Haupthaus	3. OG	62 m ²	2	Nein	Ja
18	Haupthaus	3. OG	67 m ²	2	Nein	Ja
19	Haupthaus	3. OG	19m ²	1	Nein	Ja
20	Haupthaus	3. OG	20m ²	1	Nein	Ja
21	Jungenhaus	EG	83 m ²	2	Loggia + 39 m ² Garten	Ja
22	Jungenhaus	EG	47 m ²	2	Nein	Ja
23	Jungenhaus	EG	55 m ²	2	Nein	Ja
24	Jungenhaus	EG	58 m ²	2	Nein	Ja
25	Jungenhaus	EG	68 m ²	2	Nein	Ja
26	Jungenhaus	EG	42 m ²	2	Nein	Ja
27	Jungenhaus	1. OG	105 m ²	3	Nein	Ja
28	Jungenhaus	1. OG	66 m ²	2	Loggia	Ja
29	Jungenhaus	1. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
30	Jungenhaus	1. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
31	Jungenhaus	1. OG	67 m ²	2	Loggia	Ja
32	Jungenhaus	1. OG	42 m ²	2	Nein	Ja
33	Jungenhaus	1. OG	47 m ²	2	Nein	Ja
34	Jungenhaus	2. OG	106 m ²	3	Nein	Ja
35	Jungenhaus	2. OG	66 m ²	2	Loggia	Ja
36	Jungenhaus	2. OG	74 m ²	2	Nein	Ja
37	Jungenhaus	2. OG	60 m ²	2	Nein	Ja
38	Jungenhaus	2. OG	67 m ²	2	Loggia	Ja
39	Jungenhaus	2. OG	41 m ²	2	Nein	Ja

Nr.	Gebäude	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Denkmal-AfA
38	Jungenhaus	2. OG	40 m ²	2	Nein	Ja
39	Jungenhaus	3. OG + DG	166 m ²	6	Nein	Ja
40	Jungenhaus	3. OG	60 m ²	2	Nein	Ja
41	Jungenhaus	3. OG	51 m ²	2	Nein	Ja
42	Jungenhaus	3. OG	52 m ²	2	Nein	Ja
43	Jungenhaus	3. OG	97 m ²	2	Nein	Ja
44	Jungenhaus	3. OG + DG	125 m ²	5	Nein	Ja
45	Mädchenhaus	EG	80 m ²	2	Loggia + 38 m ² Garten	Ja
46	Mädchenhaus	EG	62 m ²	2	Nein	Ja
47	Mädchenhaus	EG	54 m ²	2	Nein	Ja
48	Mädchenhaus	EG	56 m ²	2	Nein	Ja
49	Mädchenhaus	EG	79 m ²	2	Loggia + 38 m ² Garten	Ja
50	Mädchenhaus	1. OG	100 m ²	3	Nein	Ja
51	Mädchenhaus	1. OG	66 m ²	2	Nein	Ja
52	Mädchenhaus	1. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
53	Mädchenhaus	1. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
54	Mädchenhaus	1. OG	100 m ²	2	Nein	Ja
55	Mädchenhaus	2. OG	100 m ²	3	Nein	Ja
56	Mädchenhaus	2. OG	66 m ²	2	Nein	Ja
57	Mädchenhaus	2. OG	75 m ²	2	Nein	Ja
58	Mädchenhaus	2. OG	59 m ²	2	Nein	Ja
59	Mädchenhaus	2. OG	100 m ²	2	Nein	Ja
60	Mädchenhaus	3. OG	68 m ²	2	Nein	Ja
61	Mädchenhaus	3. OG + DG	103 m ²	3	Nein	Ja
62	Mädchenhaus	3. OG	52 m ²	2	Nein	Ja
63	Mädchenhaus	3. OG	52 m ²	2	Nein	Ja
64	Mädchenhaus	3. OG	64 m ²	2	Nein	Ja
65	Mädchenhaus	3. OG + DG	77 m ²	3	Nein	Ja
66	Verwalterhaus	EG	68 m ²	2	Terrasse	Nein
67	Verwalterhaus	EG	68 m ²	2	Terrasse	Nein
68	Verwalterhaus	EG	102 m ²	3	Terrasse	Ja
69	Verwalterhaus	1. OG	64 m ²	2	Ja	Nein
70	Verwalterhaus	1. OG	64 m ²	2	Ja	Nein
71	Verwalterhaus	1. OG	101 m ²	3	Ja	Ja
72	Verwalterhaus	DG	52 m ²	2	Nein	Nein
73	Verwalterhaus	DG	51 m ²	2	Nein	Nein
KFZ-Stellplatz						
Wallbox (E-Ladesäule für PKW)						

Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Stellplatz (verpflichtend). Die Stellplätze werden als überdachte Außenstellplätze oder im Parkhaus ausgeführt und sind für E-Mobilität sowie bidirektionales Laden vorbereitet. Weitere Stellplätze können je nach Verfügbarkeit erworben werden. Preise gemäß gesonderter Preisliste.

WICHTIGE RISIKOHINWEISE

RISIKOHINWEISE

Der Erwerb einer Immobilie stellt eine langfristige Investition dar und ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und persönlichen Risiken verbunden. Kurzfristige Wertsteigerungen sind nicht garantiert.

Die nachfolgenden Hinweise geben einen Überblick über wesentliche Risikofaktoren, erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine individuelle Beratung durch Steuerberater, Bank oder sonstige Fachberater wird empfohlen.

FINANZIERUNG

Im Falle einer Fremdfinanzierung hängt die Höhe der monatlichen Belastung insbesondere von Darlehenshöhe, Zinssatz und Tilgungsrate ab. Nach Ablauf der Zinsbindung kann sich das Zinsniveau verändern, wodurch sich die monatliche Belastung erhöhen oder verringern kann.

Bei einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen. Im Falle eines Verkaufs der Immobilie kann der erzielte Verkaufspreis unter Umständen nicht ausreichen, um bestehende Darlehensverbindlichkeiten vollständig abzulösen.

BAU- UND FERTIGSTELLUNGSRISIKEN

Im Rahmen von Sanierungs- und Bauvorhaben kann es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen. Hierdurch können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben, beispielsweise durch spätere Vermietbarkeit oder zusätzliche Aufwendungen.

Darüber hinaus können unvorhergesehene Umstände, insbesondere im Zusammenhang mit Bestandsgebäuden, zu Änderungen im Bauablauf führen.

WERTENTWICKLUNG

Der Wert einer Immobilie wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, insbesondere durch die Entwicklung des Immobilienmarktes, die Lage, den Zustand des Objekts sowie gesamtwirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen.

Eine positive Wertentwicklung kann nicht garantiert werden. Wertsteigerungen sind ebenso möglich wie Wertminderungen.

VERMIETUNG

Die nachhaltige Vermietbarkeit einer Immobilie hängt unter anderem von Lage, Ausstattung und Marktentwicklung ab.

Es kann zu Leerständen kommen oder Mieter können ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. In diesen Fällen sind laufende Kosten weiterhin vom Eigentümer zu tragen.

INSTANDHALTUNG UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Wohnungseigentümer bilden eine Gemeinschaft. Kosten für Instandhaltung und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums werden anteilig getragen. Sollten gebildete Rücklagen nicht ausreichen, können zusätzliche finanzielle Belastungen entstehen.

STEUERLICHE UND SONSTIGE EINFLÜSSE

Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich künftig ändern und sich positiv oder negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Investition auswirken. Darüber hinaus können unvorhersehbare Ereignisse, wie wirtschaftliche Entwicklungen oder externe Einflüsse, Auswirkungen auf die Immobilie und deren Nutzung haben. auf die Immobilie und deren Nutzung haben.

SCHLOSS LENOIR IM ÜBERBLICK

ANLAGENTYP

Denkmalgeschützte Wohnimmobilie mit Kapitalanlagecharakter

PROJEKT- GESELLSCHAFT / EIGENTÜMER

Schloss Lenoir GmbH & Co. KG

STANDORT

Lenoirstraße 1-3, 37235
Hessisch Lichtenau

ANGEBOTENES OBJEKT

Sanierung und Revitalisierung einer historischen Schlossanlage mit mehreren Gebäudeteilen sowie ergänzender Neubau im Bereich des Verwalterhauses

ANZAHL DER EINHEITEN

Insgesamt ca. 75 Wohneinheiten sowie zugeordnete Stellplätze im Quartier

WOHNUNGS- GRÖSSEN

ca. 19 m² bis ca. 166 m² Wohnfläche.

KAUFPREIS PRO WOHNEINHEIT

Ab 85.184 € abhängig von Gebäude, Lage und Ausstattung der jeweiligen Einheit, Stellplätze im Außenbereich oder Parkhaus werden gesondert ausgewiesen

ERWERBSNEBEN- KOSTEN

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen die Erwerbsnebenkosten an. Diese betragen in Hessen derzeit ca. 6,0 % Grunderwerbsteuer sowie ca. 2,0 % für Notar- und Grundbuchkosten

Finanzierungsabhängige Kosten wie Zinsen und Bereitstellungszinsen während der Bauphase fallen nach individueller Inanspruchnahme an

INSTANDHAL- TUNGSRÜCKLAGE

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt und richtet sich nach den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Eine anfängliche Größenordnung liegt bei ca. 0,25 EUR/m² Wohnfläche monatlich. Diese Angabe stellt einen Planwert dar und ist nicht verbindlich; Anpassungen durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bleiben vorbehalten

MIETERWARTUNG

Für die Wohnungen wird eine erzielbare Kaltmiete von ca. 12,50 EUR/m² Wohnfläche nach Fertigstellung angenommen. Diese Annahme basiert auf einer Einschätzung des aktuellen Marktumfeldes und stellt keine Garantie dar. Abweichungen aufgrund von Lage, Ausstattung, Marktentwicklung oder Vermietungssituation sind möglich

VERWALTUNGS- KOSTEN

Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums fallen monatliche Kosten gemäß Wirtschaftsplan an. Eine Mietsonderverwaltung kann optional beauftragt werden und wird gesondert vergütet

STEUERLICHE AB- SCHREIBUNG BEI VERMIETUNG

Die im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung anfallenden und durch die zuständigen Behörden anerkannten Herstellungskosten können entsprechend der gesetzlichen Regelungen nach § 7i EStG über einen Zeitraum von 12 Jahren abgeschrieben werden. Zusätzlich kann die auf die Gebäudesubstanz entfallende Altbausubstanz im Rahmen der linearen Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG berücksichtigt werden. Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers sowie der Anerkennung durch die Finanzverwaltung ab

FÖRDER- PROGRAMME

Für das Projekt kann eine Förderung im Rahmen energieeffizienter Sanierungsprogramme in Betracht kommen, insbesondere über Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau, beispielsweise Programm 261. Die maximale Förderhöhe kann bis zu 150.000 EUR pro Wohneinheit betragen, abhängig von den individuellen Voraussetzungen und Förderbedingungen

BAUBEGINN UND FERTIGSTELLUNG

Voraussichtlicher Baubeginn: 2026
Voraussichtliche Fertigstellung: 2027 bis 2028 in Bauabschnitten

EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 21 EStG

AUSSTATTUNG

Hochwertige Wohnkonzepte in Verbindung mit moderner technischer Ausstattung, die den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden und zugleich die besondere Substanz der denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigen. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung eines gehobenen Qualitätsstandards sowie aktueller technischer und energetischer Anforderungen im Rahmen der denkmalrechtlichen Vorgaben.



ALLGEMEINE BAU- UND FUNKTIONSBESCHREIBUNG

Schloss Lenoir – Parkresidenzen im Denkmal

1 Allgemein

Bei der hier beschriebenen baulichen Anlage handelt es sich um die Revitalisierung des von George André Lenoir im Jahr 1908 fertiggestellten Waisenhauses Schloss Lenoir, der seinerzeit größten Sozialstiftung Hessens, und den Umbau der drei Jugendstil-Gebäude (Haupthaus, Mädchen- und Jungenhaus) zu einer Wohnanlage im gehobenen Qualitätsstandard im Wohnungseigentum.

Der Chemiker Lenoir (1825 bis 1909) ließ die großzügige Anlage zwischen 1903 und 1908 nach den Plänen des Kasseler Architekten Julius Eubell zur Aufnahme und Betreuung von elternlosen Kindern errichten.

Das mit einem parkähnlichen Grundstück umgebene Gebäudeensemble wurde zwischenzeitlich durch ein Verwaltungs- und ein Technikgebäude erweitert, nach seiner Ursprungsbestimmung wiederholt zu verschiedenen Wohnzwecken genutzt, bevor es nun seit einigen Jahren unbewohnt ist.

Die Schloss Lenoir GmbH & Co. KG hat das Areal erworben, um den Gebäudebestand zu sanieren und eine zeitgemäße, weitgehend barrierearme Wohnanlage mit hohem Komfort und Wohnqualität zu schaffen. Historische Gebäudestrukturen werden hierbei erhalten und denkmalgerecht aufgearbeitet sowie mit modernen Details ergänzt, um den Anforderungen des 21. Jahrhunderts zu genügen. Gemeinschaftlich

nutzbare Flächen sowie Kommunikations- und Begegnungsbereiche werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

In den in Massivbauweise errichteten Gebäuden werden insgesamt 75 Wohneinheiten mit zwischen ca. 20 m und 166 m angeordnet, die größtenteils barrierearm, vereinzelt rollstuhlgerecht nach aktueller DIN 18040 ausgeführt werden.

Diese Wohneinheiten entsprechen energetisch dem Standard KfW-Denkmal EE. Es werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109 erfüllt. Darüber hinausgehende Anforderungen an den Schallschutz, insbesondere erhöhte Schallschutzstufen oder Komfortschallschutz über die DIN 4109 hinaus, sind nicht geschuldet. Brandschutztechnisch werden die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) für die Gebäudeklassen 3 bzw. 4 eingehalten.

Das Grundstück inkl. seiner Gebäude befindet sich am Ortsrand von Fürstentagen, einem Stadtteil von Hessisch Lichtenau, in ruhiger Lage innerhalb eines naturnahen Umfelds. Gebäude und Parkanlage sind als Einzelkulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen.

Alle erforderlichen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sowie gemäß den geltenden gesetzlichen und technischen Vorgaben durchgeführt.

2 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung wie Personalunterkünfte, WC- und Sanitärcontainer, Baustellenbüros und Besprechungsräume, Bauzäune und Absperrungen, Gerüste und Arbeitsbühnen, Schutznetze sowie sonstige Hilfsmittel zur Absicherung der Baustelle sind gemäß Baustelleneinrichtungsplan zur Verfügung zu stellen und nach Fertigstellung der Maßnahme rückstandslos abzubauen. Dies gilt auch für evtl. Gründungsmaßnahmen für temporäre Einrichtungen.

Bauschutt und -müll ist in sortenreinen Behältern zu sammeln und nach Bedarf fachgerecht abtransportieren zu lassen.

3 Erdarbeiten

Soweit erforderlich werden Erdmassen durch Baugrubenaushub unter Beaufsichtigung eines

Bodengutachters entsorgt, sofern Teilmengen nicht zur Wiederverfüllung geeignet sind. Baugrubenverbau-Arbeiten oder Spezialgründungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Beim Anordnen und Anlegen evtl. erforderlicher Baustraßen auf dem Grundstück ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen und fachgerecht zu schützen. Temporäre Unterbauten für solche Baustraßen sind gemäß der jeweiligen Lastbeanspruchung auszulegen und nach Beendigung der Baumaßnahmen rückstandslos zu entfernen. Ursprünglich vorgefundene Wiesen- und Grünflächen sind wieder herzustellen, sofern nicht im Zuge der Außenanlagenplanung Nutzungsänderungen dieser Flächen oder Teilflächen vorgesehen sind. Bei

Erfordernis wird ein jeweiliges Planum erstellt. Erdberührte Bauteile der Bestandsgebäude werden bis auf Niveau UK-Fundamente in Arbeitsraumbreite freigelegt. Drainagen werden eingebaut oder vorhandene Drainagen auf einwandfreie Funktion überprüft und ggf. instandgesetzt.

4 Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Entwässerungsleitungen (Regen- und Schmutzwasser) werden vorschriftenkonform an das städtische Kanalnetz (Trenn- bzw. Mischsystem) angeschlossen. Die Rohrleitungen werden mittels protokolliertem Videoinspektionsverfahren auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und bei Bedarf instandgesetzt oder erneuert. Drainagemaßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen unter Punkt Erdarbeiten.

5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Gründung sämtlicher Gebäude ist in guter Qualität vorhanden und wird im Rahmen der Sanierung überprüft. Evtl. erforderliche Rückbau- bzw. Demontearbeiten erfolgen behutsam nach statischer Freigabe sowie einschließlich fachgerechter Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials.

Freigelegte Außenwände aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Sand- bzw. Bruchstein werden instandgesetzt und von außen gegen nicht drückendes Wasser gemäß den geltenden technischen Regelwerken fachgerecht abgedichtet.

6 Mauerarbeiten

Lastabtragende Innen- und Außenwände sind in massivem Mauerwerk in den entsprechend erforderlichen Wandstärken und Festigkeitsklassen errichtet und werden im Rahmen der Sanierung überprüft und instandgesetzt.

Verputztes Kellermauerwerk wird saniert und mit einer mineralischen, diffusionsoffenen Beschichtung ausgeführt.

Die energetische Ertüchtigung der Außenwände erfolgt innenseitig unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Vorgaben des Denkmalschutzes mittels geeigneter Dämmsysteme.

Sockelmauerwerk, Bossen und Verblender (Sandstein) werden, soweit erforderlich, in handwerklicher Ausführung instandgesetzt.

Brandschutzanforderungen werden gemäß Brandschutzkonzept umgesetzt.

7 Klempnerarbeiten

(gemäß Fachplaner-Expertise)

Dachrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, Einhangsbleche und Zubehörteile werden aus Titanzinklech oder gleichwertigen Materialien ausgeführt.

Regenstandrohre werden als gusseiserne SML-Rohre (System-Muffenlos) mit abgestimmter Farbbeschichtung oder alternativ in Edelstahl ausgeführt.

8 Dachdeckungsarbeiten

Die vorhandene Dachkonstruktion ist grundsätzlich werthaltig und wird im Rahmen der Sanierung instandgesetzt,

jedoch nicht vollständig erneuert. Vorhandene Steildächer sind mit Biberschwanz-Tondachziegeln versehen und werden im Zuge der Sanierung denkmalgerecht instandgesetzt.

Die Wärmedämmung der Dachgeschosse erfolgt durch geeignete, auch ökologische Dämmstoffe gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Standards KfW-Denkmal EE.

Vorgesehen ist eine Mineralfaserdämmung mit einer Dämmstärke von mindestens 200 mm (WLS 032, Euroklasse A1) und einem Zielwert für den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von ca. 0,20 W/m²K.

9 Putzarbeiten

Innen- und Außenputzflächen werden gemäß den Vorgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden instandgesetzt und ausgeführt.

Es werden ausschließlich mineralische, diffusionsoffene Baustoffe verwendet.

9.a Putzarbeiten

Nichttragende Innenwände werden überwiegend als Metallständerwände mit beidseitig doppelt beplankten Gipskartonbauplatten (GKB, GKF, GKBI) – je nach Anforderung und Einsatzbereich – ausgeführt. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen an Schall-, Brand- und Feuchteschutz sowie gemäß Brandschutzkonzept.

10 Fliesenarbeiten

Sämtliche Bodenflächen in Bädern und Toiletten sowie ggf. in Küchen oder Küchenbereichen werden gefliest. Duschen erhalten geflieste, bodengleiche Duschzonen oder geeignete bodengleiche Duschsysteme (barrierearm).

Badewannen sind nicht Bestandteil der Standardausstattung, können jedoch auf Sonderwunsch vorgesehen werden.

Wandflächen in den Spritzwasserbereichen der Duschen erhalten Wandfliesen bis zu einer Höhe von mindestens ca. 2,125 m ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).

Sonstige Wandflächen im Bereich von Waschtischen und WC-Anlagen werden bis zur Höhe der Installationswand bzw. bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest.

Die Auswahl erfolgt durch die Bauherrschaft im Rahmen einer marktüblichen Bemusterung innerhalb der vorgesehenen Ausstattungsqualität.

11 Fenster / Außentüren

Alle Wohneinheiten erhalten Holzfenster in einer Ausführung, wie sie im gehobenen Wohnungsbau üblich ist (z. B. aus Lärche, Fichte oder Eiche) sowie Außentüren eines Markenherstellers. Die Ausführung erfolgt mit Isolierverglasung gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Standards KfW-Denkmal EE und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Die Elemente werden innen und außen in Weiß bzw. im Farbton der historischen Ursprunselemente ausgeführt.

Fenster und Türen werden mit Dreh-, Kipp- oder Dreh-/Kipp-Beschlag ausge-

führt; teilweise auch als Elemente mit Festverglasung. Fenstergriffe werden in Edelstahl ausgeführt.

Außenfensterbänke werden passend zu den Elementen in Naturstein, Holz oder Metall ausgeführt. Innenfensterbänke werden in Naturstein oder Steinzeug hergestellt. Die Fensterbänke in den Bädern werden gefliest oder in Naturstein bzw. Steinzeug ausgeführt.

Bestehende Eingangselemente bzw. Haustüren werden erhalten und denkmalgerecht aufgearbeitet.

Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlagen sind ggf. integriert oder werden als separate freistehende Anlagen ausgeführt.

Sämtliche Fenster-, Fenstertür- oder Türelemente in den „Wintergärten“ sind im Bestand zu erhalten und werden restauriert. Energetische Verbesserungen erfolgen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen, insbesondere durch ergänzende innenseitige Konstruktionen. Holzbrüstungen werden innenseitig entsprechend ertüchtigt.

12 Sonnenschutz / Verdunklung / Sichtschutz

Alle Fenster- und Fenstertürelemente können auf Sonderwunsch mit Verdunklungs-, Sicht- bzw. Sonnenschutzsystemen auf der Innenseite ausgestattet werden. Die Ausführung kann manuell oder elektrisch erfolgen.

Die Art sowie die farbliche Ausführung erfolgt nach Wahl der Bauherrschaft und abgestimmt auf das architektonische Gesamtkonzept.

13 Tischlerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren werden gemäß den geltenden Brandschutzvorschriften sowie dem Brandschutzkonzept in Holz ausgeführt. Geplant sind Holzzargen. Die Türen entsprechen mindestens der Klimaklasse III sowie einem Schalldämmmaß von $R_w \geq 37$ dB (Schallschutzklasse B, Tabelle 3, Zeile 2).

Die Türen erhalten Profilzylinder einer zentralen Schließanlage, einen Türspion sowie Edelstahl-Drücker- bzw. Drücker-/Knauf-Garnituren (Wechselgarnitur). Innenliegende Zimmertüren werden ebenfalls mit Massivholzzargen und Drückergarnituren in Edelstahl ausgeführt. Sämtliche Türoberflächen der Türblätter sind werkseitig fertig beschichtet oder lackiert.

14 Schlosserarbeiten

Alle außenliegenden Stahlteile werden feuerverzinkt ausgeführt. Aus gestalterischen Gründen können außenliegende Stahlteile zusätzlich farblich beschichtet (z. B. pulverbeschichtet) ausgeführt werden. In den Treppenträumen kommen Handläufe aus Edelstahl (V2A) zur Ausführung. Kellertüren werden aus Stahl ausgeführt und sind – falls erforderlich – als Brandschutz- und/oder Rauchschutztüren vorgesehen.

15 Maler- und Tapezierarbeiten

Verputzte Wandflächen in Keller- und/oder Untergeschossen sowie in allen Treppenträumen und Fluren der Geschosse erhalten einen Anstrich in hellen Farbtönen.

Metalltüren in Kellergeschossen werden entsprechend beschichtet.

Verputzte und tapezierte Wandflächen in den Wohnungen erhalten eine Wandbeschichtung aus umweltverträglicher Dispersionsfarbe mindestens in der Qualitätsstufe Q3.

16 Bodenbelagsarbeiten

Eingangsbereiche und Treppenträume erhalten Böden aus Fliesen oder Naturstein sowie alternativ hochwertigen Designbelägen, jeweils mit entsprechenden Sockelausbildungen. Sauberlaufmatten werden, soweit erforderlich, in die Bodenbeläge integriert.

Alle Wohnungen werden mit Parkettböden, Textil- oder hochwertigen Designbelägen ausgestattet. Bäder, WC-Anlagen und Küchen erhalten einen Fliesenbelag, siehe Fliesenarbeiten. Die Auswahl der Materialien erfolgt durch die Bauherrschaft im Rahmen einer marktüblichen Bemusterung innerhalb der vorgesehenen Ausstattungsqualität.

Die in den Fluren bereits vorhandenen Terrazzoflächen sind Bestandteil des denkmalgeschützten Bestands und werden in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden fachgerecht aufgearbeitet und instandgesetzt.

17 Heizung / Lüftung / Warmwasser (gemäß Fachplaner-Expertise)

Die Wärmeversorgung der Wohngebäude für Heizung und Warmwasser erfolgt im Rahmen eines energieeffizienten, zukunftsorientierten Quartiersenergiekonzeptes unter Einsatz regenerativer Energien.

Zum Einsatz kommen insbesondere moderne Wärmepumpensysteme sowie ergänzende Anlagenkomponenten zur Optimierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten. Die konkrete technische Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Auslegung der Energieversorgung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Standards KfW-Denkmal EE.

Die Wärmeübertragung in den Wohneinheiten erfolgt über geeignete Flächenheizsysteme (z. B. Fußboden-, Wand- oder Deckenheizungen), soweit dies technisch und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben umsetzbar ist. Ergänzend können in Teilbereichen konventionelle Heizkörper vorgesehen werden. Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Die Warmwasserbereitung erfolgt grundsätzlich dezentral innerhalb der jeweiligen Wohneinheiten durch geeignete technische Systeme, abgestimmt auf das energetische Gesamtkonzept.

Die Energieversorgung der Gesamtanlage erfolgt im Rahmen eines integrierten Quartiersenergiekonzeptes, bei dem zentrale und dezentrale Energieerzeugungs-, Speicher- und Versorgungssys-

teme miteinander kombiniert werden. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der einzelnen Anlagenkomponenten bleibt der technischen Planung vorbehalten.

Die Bereitstellung von Energie kann durch eine separate Betreibergesellschaft erfolgen, die Planung, Errichtung und Betrieb der entsprechenden Anlagen übernimmt. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art der Energieerzeugung oder auf die Nutzung einzelner spezifischer Technologien besteht nicht.

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über ein bedarfsgerechtes Lüftungskonzept.

Die Entlüftung innenliegender Sanitäräume erfolgt über eine mechanische Abluftanlage gemäß den geltenden Normen (insbesondere DIN 18017).

18 Sanitärinstallation (gemäß Fachplaner-Expertise)

Alle Einrichtungsgegenstände wie Duschen, WC-Anlagen und Waschtische werden entsprechend den Darstellungen in den Bauplänen ausgeführt.

Dargestellte Badewannen verstehen sich optional bzw. als Sonderwunsch gegen Mehrpreis, d. h. die Wohneinheiten sind standardmäßig mit Duschen ausgestattet. Diese werden bodengleich mit Ablaufrinne oder Bodeneinlauf ausgeführt (barrierearm).

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß aus Serien namhafter Hersteller vorgesehen.

Armaturen werden als Einhebel-Mischbatterien in verchromter Ausführung als Markenprodukte ausgeführt.

Bäder und WC-Anlagen erhalten Handtuchhalter, WC-Papierhalter sowie Spiegel an den Waschtischen.

Duschabtrennungen werden in Klarglasausführung vorgesehen.

Waschmaschinenanschlüsse werden, soweit technisch möglich, innerhalb der Wohnungen im Bad oder in der Küche vorgesehen.

Das Frischwasserleitungsnetz wird in geeigneten Materialien (z. B. Edelstahl, Kupfer oder Kunststoff) ausgeführt, Abwasserleitungen in Kunststoff oder als SML-Rohr.

19 Raumbuch: (gemäß Fachplaner-Expertise)

Die Räume werden je nach Größe und Nutzung ausgestattet und erhalten mindestens folgende Ausstattungsmerkmale:

Schlafen

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Wechselschaltung (2 Schaltstellen)
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Steckdosen 2-fach
- 2 Steckdosen 1-fach
- 1 Datendose mit 2 Ports

Gast / Arbeiten

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle)
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Steckdosen 2-fach
- 2 Steckdosen 1-fach
- 1 Datendose mit 2 Ports

Bad

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Spiegelbeleuchtungsauslass
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle) für Deckenbeleuchtung innen oder außen mit Kontrollleuchte
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle) neben dem Waschbecken für Spiegelbeleuchtung
- 1 Steckdose 2-fach neben dem Waschbecken

WC

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Spiegelbeleuchtungsauslass
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle) für Deckenbeleuchtung innen oder außen mit Kontrollleuchte
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle) neben dem Waschbecken für Spiegelbeleuchtung
- 1 Steckdose 2-fach neben dem Waschbecken

Abstellraum

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle)
- 2 Steckdosen 1-fach

Flur

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Wechselschaltung (2 Schaltstellen)
- 2 Steckdosen 1-fach
- 1 Datendose mit 2 Ports
- 1 Video-Sprechanlage

Wohnen

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle)
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Steckdosen 2-fach
- 2 Steckdosen 1-fach
- 1 Datendose mit 2 Ports

Küche

- 1 Deckenleuchtauslass
 - 1 Ausschaltung (eine Schaltstelle)
 - Steckdosenanordnung gemäß vorliegender Küchenplanung
- oder:**
- 1 Herdanschluss 400 V
 - 3 Steckdosen 1-fach mit separater Absicherung
 - 6 Steckdosen

Balkone/Loggien/Terrassen

- 1 Ausschaltung mit Kontrollschalter innen für Außenleuchte
- 1 Steckdose spritzwassergeschützt
- 1 Wandleuchte spritzwassergeschützt gemäß Bemusterung

20 Personenaufzüge

Elektrisch betriebene, rollstuhlgerechte Personen-Seilauzüge gemäß Aufzugsrichtlinie EN 81-20/50 für bis zu 8 Personen.

Ausführung mit Kabinenwänden in oberflächenstrukturierter, einfarbiger Beschichtung gemäß Farbkonzept, Kabinentüren als Teleskop-Schiebetüren aus Edelstahl sowie Schachttüren in farblich beschichtetem Stahlblech gemäß Farbkonzept.

Ausstattung mit einseitigem Handlauf, energiesparender LED-Beleuchtung, Bodenbelag passend zum Treppenraum sowie aufgesetztem Bedientableau mit Anzeigeelement.

21 Smart-Home-System

Die Wohnungen werden mit einem grundlegenden Smart-Home-System ausgestattet, das Basisfunktionen zur Steuerung ausgewählter haustechnischer Komponenten ermöglicht. Damit ist eine Vielzahl von Funktionen im Bereich der Haustechnik innerhalb der Wohnungen steuer- und programmierbar.

Alle Funktionen können über ein Steuerungspanel, einen PC, einen Tablet-PC oder ein Smartphone bedient werden. Das Steuerungspanel ist im Eingangsbereich vorgesehen und dient gleichzeitig als Gegensprechanlage für die Hauseingangstür.

Die Gegensprechanlage ist in das System integriert und ermöglicht die Protokollierung von Besuchern während der Abwesenheit. Hierzu kann eine Speicherfunktion vorgesehen werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei Abwesenheit über mobile Endgeräte eine Verbindung zur Hauseingangstür herzustellen und Besucher visuell zu erfassen. Die Tür kann bei Bedarf per Fernsteuerung geöffnet werden, sofern eine entsprechende Internetverbindung besteht.

Das System ermöglicht die Steuerung von Decken- und Wandbeleuchtungen in den Räumen der Wohnung, einschließlich Schalt- und Dimmfunktionen, soweit technisch vorgesehen. Ausgenommen hiervon können einzelne Bereiche wie Abstellräume oder Außenbereiche sein.

Die eingesetzten Komponenten sind für die Ansteuerung gängiger Leuchtmittel geeignet, einschließlich Glühlampen, 230V-Leuchtmitteln, Niedervolt-Halogenlampen mit Transformatoren sowie dimmbarer LED-Leuchtmittel.

Zusätzlich können ausgewählte Steckdosen innerhalb der Wohnung über das System geschaltet werden.

Über das System kann ferner die Regelung der Raumtemperatur innerhalb der Wohnung erfolgen. Auch Sonnenschutzsysteme können in die Steuerung integriert werden.

Die Grundkonfiguration erfolgt über das Steuerungspanel. Erweiterte Einstellungen und Programmierungen können über das System selbst vorgenommen werden.

Ein Tablet-PC und/oder Smartphone gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die Beantragung und Herstellung eines für das System erforderlichen Internetanschlusses erfolgt erwerberseitig.

Der konkrete Funktionsumfang richtet sich nach der technischen Ausführungsplanung. Ein Anspruch auf bestimmte Fabrikate, Systeme oder Hersteller besteht nicht.

22 Grundsätzlich gilt:

Alle baulich erforderlichen Leistungen erfolgen im Rahmen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Durchführungsbestimmungen, Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Es gilt die Hessische Bauordnung (HBO in der jeweils gültigen Fassung).

Vorgaben aus Abstimmungen mit der Landesdenkmalpflege und/oder der Unteren Denkmalschutzbehörde werden umgesetzt. Diese Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Auswahl der Baustoffe erfolgt unter Berücksichtigung ökologischer und baubiologischer Aspekte in dauerhafter, werthaltiger Ausführung mit hoher gestalterischer Qualität.

Die Farbgestaltung von außenliegenden Putzflächen, Fassaden, allgemein zugänglichen Räumen (wie Treppenträume, notwendige Flure und allgemeine Kellerräume) sowie sonstigen Bauteilen und Bauelementen obliegt grundsätzlich der Bauherrschaft in Abstimmung mit den

zuständigen Behörden. Alle Oberflächen im Innern des Gebäudes werden mindestens in der Qualitätsstufe Q3 ausgeführt.

Böden und Wände von Nassräumen (Bädern) werden im Spritzwasserbereich vollflächig mit einem geeigneten Abdichtungssystem ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den geltenden Normen.

Gebäudedehnfugen werden mit geeigneten Dichtprofilen ausgeführt. Ggf. erforderliche Abdichtungen in erdbehrührten Bereichen erfolgen gemäß den geltenden technischen Regelwerken.

Abrechnungen von Energie- und allgemeinen Nebenkosten werden grundsätzlich durch eine Hausverwaltung erstellt und vorgenommen.

Beschilderungen und Beschriftungen von Gemeinschafts- und Allgemeinräumen sowie Kennzeichnungen zugewiesener Räume und Stellplätze erfolgen einheitlich durch die Bauherrschaft.

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach dem bauaufsichtlich genehmigten Freiflächenplan der Architekten.

Optional sind im Bereich der PKW-Stellplätze als Sonderausstattung gegen Mehrpreis Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge möglich. Die Stellplätze werden grundsätzlich für die Nachrüstung von Ladeinfrastruktur vorbereitet. Die konkrete Ausführung erfolgt im Rahmen der technischen Gesamtplanung.

Auch bei sorgfältig ausgeführten Verdichtungsarbeiten des Arbeitsraumes sind Setzungen im Bereich von Hauseingängen, Fahrwegen, Terrassen und

Außenanlagen nicht vollständig auszuschließen. Beeinträchtigungen dieser Art haben keinen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerkes und stellen keinen Mangel dar.

Gleiches gilt für Schwind- und Setzrisse an Massiv- oder Holzbauteilen sowie für das Ablösen dauerelastischer Verfugungen. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und müssen in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. erneuert werden.

Risse, die keinen Einfluss auf die Konstruktion und die Standsicherheit des Gebäudes haben und lediglich einen möglichen optischen Mangel darstellen, begründen keinen Mangel und rechtfertigen keine Wertminderung.

Ausstattungsänderungen und Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich und werden im Rahmen des Bauablaufs berücksichtigt. Diese sind rechtzeitig anzumelden und bedürfen einer gesonderten Vereinbarung. Hierdurch entstehende Mehrkosten sind vom Erwerber zu tragen.

Einzelabstimmungen erfolgen über die Bauherrschaft und die Planung.

Die Baubeschreibung stellt eine funktionale Leistungsbeschreibung dar. Technische, konstruktive und gestalterische Änderungen bleiben vorbehalten, soweit sie gleichwertig sind und den Gesamtcharakter der Anlage nicht wesentlich verändern.

Leverkusen, im April 2026

Schloss Lenoir GmbH & Co. KG

ALLGEMEINE

Der Erwerb einer Immobilie ist mit verschiedenen Risiken verbunden, die sowohl allgemeinen Entwicklungen als auch individuellen Umständen unterliegen. Diese Risiken lassen sich in rechtliche, marktbezogene, objektbezogene sowie personenbezogene Risiken unterteilen.

RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken ergeben sich insbesondere aus Veränderungen der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere Änderungen in der Steuergesetzgebung, der Verwaltungspraxis sowie der steuer- und verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf steuerliche Förderungen im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Immobilien.

Darüber hinaus können sich Änderungen im Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht sowie in sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Vorschriften ergeben. Hierzu zählen beispielsweise Regelungen zur Wohnflächenberechnung, mietrechtliche Begrenzungen oder Anpassungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, die Auswirkungen auf die Nutzung oder Ertragsfähigkeit der Immobilie haben können.

Im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung können sich zudem Änderungen oder zusätzliche Anforderungen aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben ergeben, insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz, bauordnungsrechtliche Vorschriften oder technische Anforderungen. Dies kann Auswirkungen auf die Planung, Ausführung und Nutzung der Immobilie haben.

Aus solchen Änderungen oder Auflagen können zusätzliche Kosten entstehen, insbesondere im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung oder technischen Nachrüstung. Zudem können sich Auswirkungen auf bestehende oder zukünftige Gewährleistungs- und Haftungsansprüche ergeben. Die tatsächliche Gewährung oder der Fortbestand steuerlicher Vorteile kann zudem von behördlichen Entscheidungen und individuellen Voraussetzungen abhängen.

MARKTBEZOGENE RISIKEN

Marktbezogene Risiken ergeben sich aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der regionalen Nachfrage- und Angebotsstruktur am Immobilienmarkt.

Eine Veränderung der Attraktivität des Standortes oder des unmittelbaren Umfeldes kann sich negativ auf die Vermietbarkeit sowie auf den Wert der Immobilie auswirken. Ebenso können sich Veränderungen in der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, Ausstattungsstandards oder Wohnungsgrößen ergeben. Auch demografische Entwicklungen können Einfluss auf die langfristige Nachfrage nach Wohnraum haben.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich bei einem späteren Verkauf der Immobilie ein geringerer Verkaufspreis als ursprünglich angenommen erzielen lässt. Ebenso können sich Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten oder sonstige wirtschaftliche Parameter ungünstig entwickeln. Steigende Zinsen, insbesondere im Rahmen einer An-

schlussfinanzierung, können zu einer erhöhten finanziellen Belastung führen.

OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

Objektbezogene Risiken betreffen die konkrete Immobilie sowie deren Nutzung und Bewirtschaftung. Während der Bauphase sowie nach Fertigstellung können Mängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen können. Nach Ablauf gesetzlicher oder vertraglicher Gewährleistungsfristen trägt der Eigentümer das Risiko für Instandhaltung und Instandsetzung. Bei vermieteten Eigentumswohnungen kann die Möglichkeit zur Eigennutzung eingeschränkt sein, insbesondere unter Berücksichtigung mietrechtlicher Regelungen.

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilie kann mit einem erhöhten Aufwand verbunden sein. Dies betrifft insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen im Sondereigentum sowie mögliche Veränderungen der Kosten- und Ertragsstruktur.

Es besteht zudem das Risiko von Mieterwechseln, Leerständen sowie damit verbundenen Wiedervermietungskosten. Die Qualität der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft kann Einfluss auf die Höhe der laufenden Kosten sowie auf den Werterhalt der Immobilie haben. Im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft können sich zudem Risiken aus Mehrheitsentscheidungen sowie aus dem Zusammenwirken der Miteigentümer ergeben, die Einfluss auf Kosten, Maßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten haben können. Schließlich besteht ein allge-

meines wirtschaftliches Risiko im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der an der Projektentwicklung beteiligten Parteien.

PERSONENBEZOGENE RISIKEN

Personenbezogene Risiken ergeben sich aus den individuellen wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnissen des Käufers. Hierzu zählt insbesondere das Risiko, dass eine Finanzierung aufgrund unzureichender Bonität oder veränderter Einkommensverhältnisse nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Persönliche Lebensumstände wie Arbeitsplatzverlust, Krankheit, Unfall oder Veränderungen im familiären Umfeld können die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Käufers beeinträchtigen. Dies kann auch Auswirkungen auf steuerliche Effekte haben, insbesondere wenn sich das zu versteuernde Einkommen reduziert.

Bei unzureichender Liquidität kann es erforderlich werden, laufende Unterdeckungen auszugleichen. Dies kann im Einzelfall zu einem vorzeitigen Verkauf der Immobilie führen.

Eine fehlende oder unzureichende langfristige Finanzierungs- oder Exit-Strategie, insbesondere im Hinblick auf den Zeitpunkt einer Anschlussfinanzierung oder den Eintritt in den Ruhestand, kann zusätzliche Risiken begründen.

WICHTIGE HINWEISE

ZUR PRAKTISCHEN ABWICKLUNG

ABWICKLUNG

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages zwischen dem Käufer und dem Verkäufer. Der Käufer ist verpflichtet, sich vor Beurkundung umfassend mit dem Inhalt des Kaufvertrages sowie sämtlichen zugehörigen Unterlagen vertraut zu machen.

Die Vertragsunterlagen werden dem Käufer im Regelfall mindestens 14 Tage vor dem vorgesehenen Notartermin zur Verfügung gestellt, sodass ausreichend Gelegenheit zur Prüfung besteht. Es wird ausdrücklich empfohlen, diese Unterlagen sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls fachkundigen Rat einzuholen.

Etwaige Finanzierungsverträge sowie ergänzende Vereinbarungen, insbesondere Verträge über Mietverwaltung oder sonstige Dienstleistungen, schließt der Käufer eigenständig und in eigener Verantwortung mit den jeweiligen Vertragspartnern ab.

Mit dem Erwerb der Immobilie tritt der Käufer in die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft ein und übernimmt die sich aus der Teilungserklärung sowie den gemeinschaftsbezogenen Regelungen ergebenden Rechte und Pflichten. Dies umfasst auch bestehende oder künftig bestellte Verwalterverträge.

VERTRIEB / MARKETING / PROVISION / VERKÄUFER

Die Kosten für Vertrieb und Marketing werden vom Verkäufer getragen. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vertrieb stehenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten.

Der Vertrieb erhält eine Vergütung in Form einer Innenprovision aus dem Kaufpreis. Eine gesonderte Provisionspflicht des Käufers gegenüber dem Vertrieb besteht nicht.

Im Kaufpreis ist darüber hinaus der Unternehmergeinn des Verkäufers enthalten. Der Verkäufer ist berechtigt, aus diesem Gewinnanteil weitere Vergütungen oder Provisionen an Dritte zu leisten.

Der Verkäufer steht Kaufinteressenten vor Beurkundung des Kaufvertrages für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

NOTARKOSTEN UND GRUNDBUCHKOSTEN

Für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages sowie die grundbuchrechtliche Abwicklung entstehen Kosten, die vom Käufer zu tragen sind. Diese betragen erfahrungsgemäß insgesamt etwa 2 % des Kaufpreises, können im Einzelfall jedoch hiervon abweichen.

Diese Kosten sind vom Käufer im Rahmen der Gesamtfinanzierung zu berücksichtigen und bei Fälligkeit zur Verfügung zu stellen. Bei Finanzierung über Fremdmittel können diese Kosten

mitfinanziert werden, was zu einer entsprechenden Erhöhung der laufenden finanziellen Belastung führen kann.

GRUNDERWERBSTEUER

Beim Erwerb der Immobilie fällt Grunderwerbsteuer an, unabhängig davon, ob die Immobilie zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben wird.

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Bundesland Hessen derzeit 6 % des Kaufpreises. Maßgeblich ist der jeweils zum Zeitpunkt der Beurkundung geltende Steuersatz. Die Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und ist vom Käufer zu erfüllen.

HINWEISE ZU ERKLÄRUNGEN DRITTER

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Makler, Vertriebsbeauftragte oder sonstige mit dem Vertrieb befasste Personen nicht bevollmächtigt sind, für den Verkäufer rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben oder Zusicherungen zu treffen, die über den Inhalt der notariellen Vertragsunterlagen hinausgehen.

Erklärungen solcher Personen begründen keine Verpflichtungen des Verkäufers, sofern sie nicht ausdrücklich schriftlich durch den Verkäufer bestätigt wurden. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vereinbarungen sowie schriftliche Erklärungen des Verkäufers.

PROJEKTHAFTUNG & HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber dieses Verkaufsprospektes ist die Schloss Lenoir GmbH & Co. KG. Sie ist für den Inhalt dieses Prospektes im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verantwortlich.

GEGENSTAND UND ZWECK DES PROSPEKTES

Dieser Prospekt dient ausschließlich der allgemeinen Information über das Immobilienprojekt „Schloss Lenoir“ in Hesisch Lichtenau sowie über die geplante Entwicklung, Nutzung und Vermarktung der angebotenen Einheiten. Er stellt weder ein verbindliches Angebot noch eine Grundlage für eine Anlageentscheidung ohne ergänzende Prüfung dar. Die Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie sollte ausschließlich auf Grundlage der notariell beurkundeten Vertragsunterlagen sowie unter Einbeziehung individueller fachlicher Beratung erfolgen. Maßgeblich sind allein die Inhalte der jeweiligen Kaufverträge, der Baubeschreibung, der Teilungserklärung sowie der darin in Bezug genommenen Unterlagen..

HAFTUNG FÜR INHALTE UND ANGABEN

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf dem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten Planungsstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Prospektherausgeber hat die Inhalte mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zwischen Prospekterstellung und tatsächlicher Umsetzung Änderungen ergeben. Dies betrifft insbesondere Planungsdetails,

Ausführungsarten, technische Konzepte sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und jederzeitige Aktualität der im Prospekt enthaltenen Angaben wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Unberührt bleibt eine Haftung bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben.

ÄNDERUNG VON RAHMENBEDINGUNGEN

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen jederzeit ändern können. Dies gilt insbesondere für Gesetzesänderungen, Änderungen der Verwaltungspraxis sowie Entwicklungen in der Rechtsprechung, auch soweit diese rückwirkende Effekte entfalten können. Solche Veränderungen liegen außerhalb des Einflussbereichs des Prospektherausgebers und können Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit, steuerliche Behandlung oder Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie haben.

KEINE RECHTS- UND STEUERBERATUNG

Die im Prospekt enthaltenen Ausführungen, insbesondere zu steuerlichen Rahmenbedingungen, Abschreibungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Auswirkungen, stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Dies gilt ausdrücklich auch für Hinweise auf steuerliche Förderungen, insbesondere im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Immobilien. Die tatsächliche steuerliche Anerkennung sowie die konkrete Ausgestaltung möglicher Abschreibungsmöglichkeiten hängen stets von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Käufers sowie von der Entscheidung der zuständigen Finanzbehörden ab.

Der Prospektherausgeber ist nicht berechtigt und nicht beauftragt, individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung zu erbringen. Dies gilt gleichermaßen für sämtliche mit dem Vertrieb oder der Vermittlung befassten Dritten. Kaufinteressenten werden ausdrücklich aufgefordert, vor einer Investitionsentscheidung eine individuelle Beratung durch qualifizierte Fachberater, insbesondere Steuerberater und Rechtsanwälte, in Anspruch zu nehmen.

HAFTUNG FÜR PROGNOSEN UND WIRTSCHAFTLICHE ANNAHMEN

Sämtliche im Prospekt enthaltenen Berechnungen, Beispiele und Prognosen, insbesondere zu Mieteinnahmen, steuerlichen Effekten, Finanzierungsbedingungen sowie laufenden Bewirtschaftungskosten, beruhen auf Annahmen und Erfahrungswerten. Diese Annahmen können sich jederzeit ändern und sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die außerhalb des Einflussbereichs des Prospektherausgebers liegen. Eine Gewähr oder Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten Entwicklungen wird daher nicht übernommen. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung von Mieten, Immobilienwerten, Finanzierungskosten, steuerlichen Effekten sowie sonstigen wirtschaftlichen Parametern. Prognosen stellen keine zugesicherten Eigenschaften oder garantierten Entwicklungen dar.

HAFTUNG FÜR ANGABEN DRITTER UND VERTRIEB

Sämtliche Auskünfte und Angaben Dritter, insbesondere von Vertriebs- oder Vermittlungspersonen, erfolgen eigenverantwortlich und begründen keine Haftung

des Prospektherausgebers, sofern sie nicht ausdrücklich schriftlich durch den Prospektherausgeber bestätigt wurden. Der Prospektherausgeber hat keine Dritten bevollmächtigt, über die im Prospekt enthaltenen Angaben hinausgehende verbindliche Erklärungen abzugeben oder Beratungsleistungen im Namen des Prospektherausgebers zu erbringen. Mündliche Nebenabreden oder Zusicherungen, die über die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen hinausgehen, sind nicht verbindlich. Kaufinteressenten wird ausdrücklich empfohlen, sämtliche für ihre Entscheidung maßgeblichen Angaben ausschließlich den notariellen Vertragsunterlagen sowie schriftlichen Bestätigungen des Prospektherausgebers zu entnehmen.

HAFTUNG FÜR VISUALISIERUNGEN, GRUNDRISSSE UND DARSTELLUNGEN

Die im Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen, Grundrisse und fotografischen Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie stellen keine verbindliche Leistungsbeschreibung und keine Beschaffensvereinbarung dar. Abweichungen in Gestaltung, Ausführung, Materialwahl, Farbgebung und Maßstab bleiben vorbehalten. Maßgeblich ist ausschließlich die vertraglich vereinbarte Bauausführung gemäß Baubeschreibung und den notariellen Vertragsunterlagen.

HAFTUNG FÜR PLANUNG UND BAURECHTLICHE GENEHMIGUNGEN

Die Realisierung des Projektes erfolgt auf Grundlage von Planungen, die dem jeweiligen Stand der Abstimmung mit den zuständigen Behörden entsprechen. Sämtliche Planungen stehen unter dem

Vorbehalt der endgültigen behördlichen Genehmigungen. Insbesondere bei denkmalgeschützten Immobilien können sich Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, denkmalrechtlicher Anforderungen oder technischer Notwendigkeiten ergeben. Derartige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und können Einfluss auf die Ausführung und Nutzung der Immobilie haben.

VERBINDLICHKEIT VON VERTRAGLICHEN REGELUNGEN

Für den Erwerb der Immobilie sind ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig zu betrachten. Die endgültigen Vertragsunterlagen können gegenüber den im Prospekt dargestellten Inhalten Änderungen enthalten. Maßgeblich sind allein die wechselseitig unterzeichneten und notariell beurkundeten Vereinbarungen.

PROSPEKTERSTELLUNG UND AKTUALITÄT

Der Prospekt wurde im April 2026 erstellt. Die darin enthaltenen Angaben berücksichtigen den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Planungsstand sowie die zu diesem Zeitpunkt geltenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Eine Verpflichtung zur laufenden Aktualisierung dieses Prospektes besteht nicht, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine Aktualisierung erforderlich machen.

VERJÄHRUNG

Etwaige Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Prospekt verjähren, soweit gesetzlich zulässig, innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Anspruchs, spätestens jedoch zwei Jahre nach Veröffentlichung des Prospektes. Für Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen. Zwingende gesetzliche Haftungsregelungen sowie die gesetzlichen Vorschriften zur Hemmung und zum Neubeginn der Verjährung bleiben unberührt.

URHEBERRECHT

Sämtliche Inhalte dieses Prospektes, insbesondere Texte, Bilder, Visualisierungen, Planunterlagen und sonstige Darstellungen, sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der gesetzlichen Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers.

SORGFALTSPLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, alle ihm bekannten wesentlichen Umstände, die für die Beurteilung des Projektes von Bedeutung sind, nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und zutreffend dargestellt zu haben. Trotz sorgfältiger Erstellung und Prüfung können Irrtümer oder Abweichungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

GLOASSAR

Schloss Lenoir – Parkresidenzen

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Bestätigung der zuständigen Baubehörde, dass die im Aufteilungsplan dargestellten Einheiten baulich in sich abgeschlossen sind. Sie ist zusammen mit dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNGEN (AFA)

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer von vermieteten Immobilien. Sie dient der Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes. Bei denkmalgeschützten Immobilien können unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten bestehen.

ANNUITÄT

Jährlich zu zahlender Gesamtbetrag eines Darlehens, bestehend aus Zins- und Tilgungsanteil.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Eintragung im Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung. Sie schützt den Käufer vor zwischenzeitlichen Verfügungen des Verkäufers über das Grundstück.

BELEIHUNGSOBJEKT

Grundstück, Gebäude oder Wohnung, das im Rahmen einer Finanzierung als Sicherheit für ein Darlehen dient.

BETRIEBSKOSTEN

Laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten, die durch den Betrieb einer Immobilie entstehen. Bei vermieteten Immobilien können diese Kosten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV), ganz oder teilweise auf den Mieter umgelegt werden. Nicht umlagefähig sind insbesondere Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

DAMNUM / DISAGIO

Bezeichnet eine Abweichung zwischen dem Zahlungsbetrag eines Darlehens und dem Nominalbetrag. Ein Disagio ist ein Abschlag vom Darlehensbetrag, ein Agio ein entsprechender Aufschlag.

DENKMALSCHUTZ

Rechtlicher Schutz von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die aufgrund ihrer historischen, künstlerischen oder kulturellen Bedeutung erhaltenswert sind. Maßnahmen an denkmalgeschützten Immobilien bedürfen in der Regel der Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Der Denkmalschutz kann sich auf das gesamte Gebäude oder auf einzelne Teile beziehen.

EFFEKTIVZINS

Gesamtkosten eines Darlehens pro Jahr, ausgedrückt als Prozentsatz des Nettodarlehensbetrages. Der Effektivzins berücksichtigt neben dem Nominal-

zins auch weitere Kostenbestandteile und dient der Vergleichbarkeit von Finanzierungsangeboten.

EIGENTUMSWOHNUNG (ETW)

Abgeschlossene Wohneinheit innerhalb eines nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Gebäudes, an der Sondereigentum begründet ist.

GRUNDBUCH

Öffentliches Register, in dem Grundstücke sowie die daran bestehenden Rechte und Belastungen verzeichnet sind. Es gliedert sich in Bestandsverzeichnis sowie die Abteilungen I (Eigentum), II (Lasten und Beschränkungen) und III (Grundpfandrechte). Einsicht erhält, wer ein berechtigtes Interesse nachweist.

GRUNDERWERBSTEUER

Steuer, die beim Erwerb von Grundstücken oder Immobilien anfällt. Sie wird auf Grundlage des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises berechnet. Der Steuersatz beträgt im Bundesland Hessen derzeit 6 %. Maßgeblich ist der jeweils geltende gesetzliche Steuersatz zum Zeitpunkt des Erwerbs.

GRUNDSCHULD

Dingliches Sicherungsrecht an einem Grundstück zur Absicherung eines Darlehens. Die Grundschuld wird im Grundbuch eingetragen und bleibt unabhängig von der konkreten Forderung bestehen. Die konkrete Nutzung wird in

einer gesonderten Sicherungsabrede geregelt.

GRUNDSTEUER

Jährlich zu entrichtende Steuer auf Grundbesitz, deren Höhe sich nach dem Grundsteuerwert sowie dem von der jeweiligen Gemeinde festgelegten Hebesatz richtet.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung zukünftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Die Höhe der Beiträge wird in der Regel durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgelegt.

JAHRESABRECHNUNG

Jährliche Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie dient als Grundlage für die Einzelabrechnungen der jeweiligen Eigentümer auf Basis des vereinbarten Verteilerschlüssels.

KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW)

Förderbank des Bundes, die verschiedene Programme zur Finanzierung von Immobilien, energetischen Maßnahmen und weiteren Investitionen anbietet. Die KfW arbeitet in der Regel über durchleitende Banken.

SONDEREIGENTUM

Teil des Wohnungseigentums, der im alleinigen Eigentum eines Wohnungseigentümers steht und von diesem ausschließlich genutzt werden kann.

TEILUNGSERKLÄRUNG

Notariell beurkundete Erklärung des Eigentümers eines Grundstücks, durch die das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird. Sie regelt insbesondere die Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer.

UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

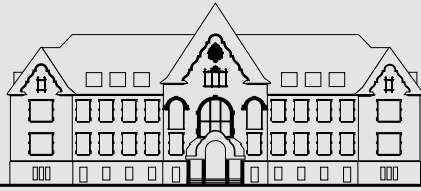
Bescheinigung des Finanzamtes, dass die Grunderwerbsteuer entrichtet wurde. Sie ist Voraussetzung für die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

Gesetzliche Grundlage für die Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum. Es regelt die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

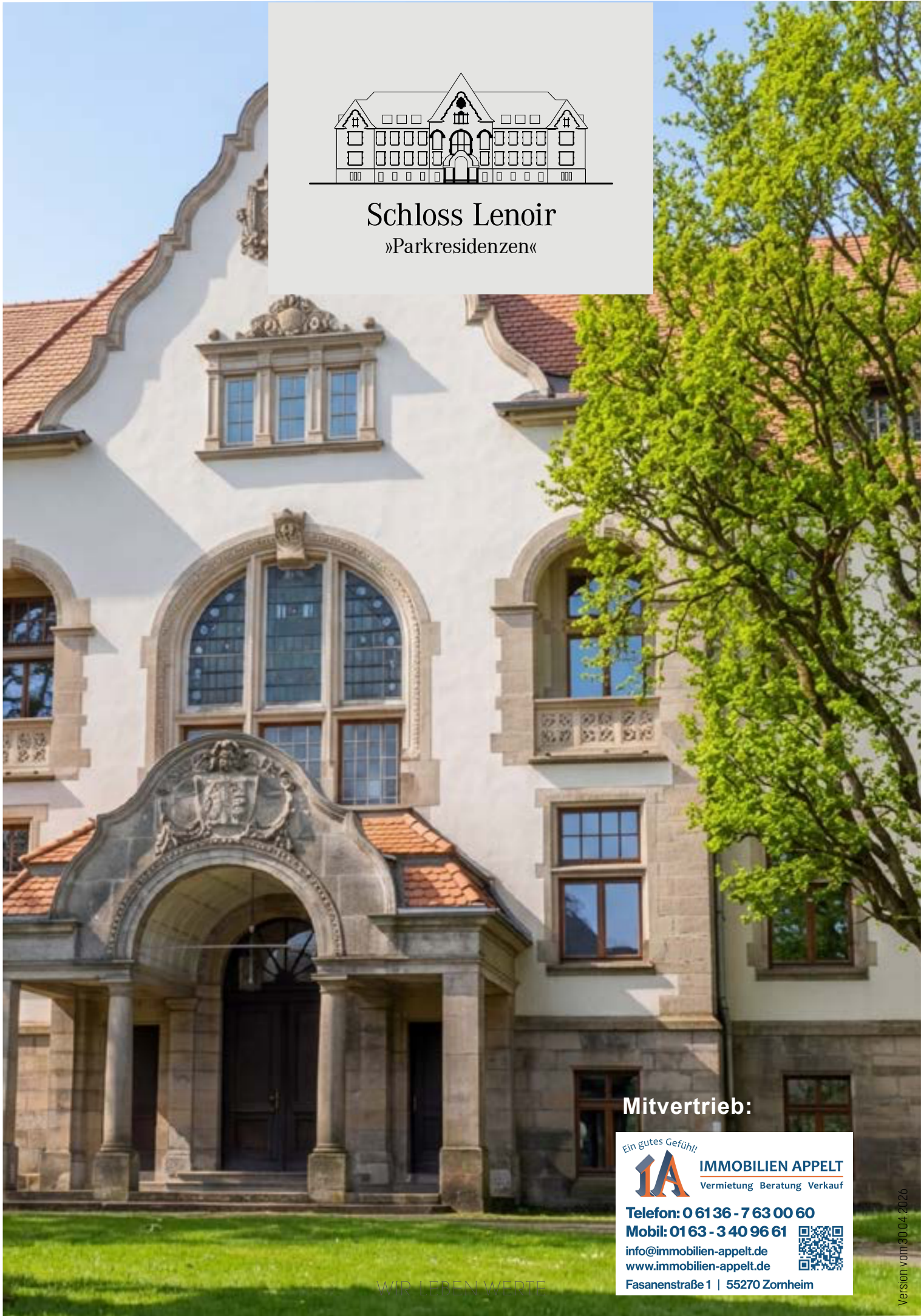
ZINSBINDUNG

Zeitraum, für den der Zinssatz eines Darlehens vertraglich festgeschrieben ist. Nach Ablauf der Zinsbindung erfolgt in der Regel eine Anschlussfinanzierung zu den dann gültigen Konditionen.



Schloss Lenoir

»Parkresidenzen«



Mitvertrieb:

Ein gutes Gefühl!



IMMOBILIEN APPELT
Vermietung Beratung Verkauf

Telefon: 0 6136 - 7 63 00 60

Mobil: 01 63 - 3 40 96 61

info@immobilien-appelt.de

www.immobilien-appelt.de

Fasanenstraße 1 | 55270 Zornheim



WIR LEBEN WERTE