

# SANIERUNGSPROJEKT UNTERLÜSS

## 9 EIGENTUMSWOHNUNGEN

LK Celle – 29345 Unterlüß (Südheide) – Dresdner Straße 2



### KONZEPT

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Sanierungsgebiet, somit haben die Käufer folgende INVESTVORTEILE:

- Sanierungsgebiet - somit erhöhte Abschreibungen nach §7h  
8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% AFA
- Altbausubstanz erhöhte AFA 4% wegen Restnutzungsdauer
- Serielle Sanierung auf ein Effizienzhaus 40 EE
- Kfw Darlehen 261 für die Sanierungskosten – somit günstiger Zins und Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 45%

## DATEN IM ÜBERBLICK



Objektart	Mehrfamilienhaus in gepflegter Wohnanlage
Baujahr / Sanierungsjahr	BJ: 1964 - Komplettsanierung: 2025/2026
Geschosszahl	2 und Ausbau des Dachgeschosses
Grundstücksfläche	ca. 1.750 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	ca. 475 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	9 Einheiten ( 39 m <sup>2</sup> bis 69 m <sup>2</sup> )
Terrasse/Balkone	9 Balkone
Keller	Vollunterkellert
Parkplätze	9
Versorgung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik
Energieausweis	Wird neu erstellt
Kaltmieten	siehe Wohnungsliste 11,00 bis 12.00 EUR/m <sup>2</sup>
Kaufpreis	siehe Wohnungsliste



# INFRASTRUKTUR

EWZ / Fläche	179.915 / 1.554 km <sup>2</sup> (LK Celle)
Bundesland	Niedersachsen
Nächsten Großstädte	Uelzen 27 km, Celle 38 km, WOB 75 km, Hannover 83 km, Hamburg 98 km
Geographie	Landkreis Celle - im Nordosten von Niedersachsen, in der Lüneburger Heide
Verkehr	Direkte Anbindung Bahnstrecke Hamburg –Hannover
Große Arbeitgeber	Rheinmetall (circa 1.900 Beschäftigte)



Rheinmetall Erprobungszentrum Unterlüß



Celler Schloss



Heidepark Soltau



Hundertwasserbahnhof Uelzen



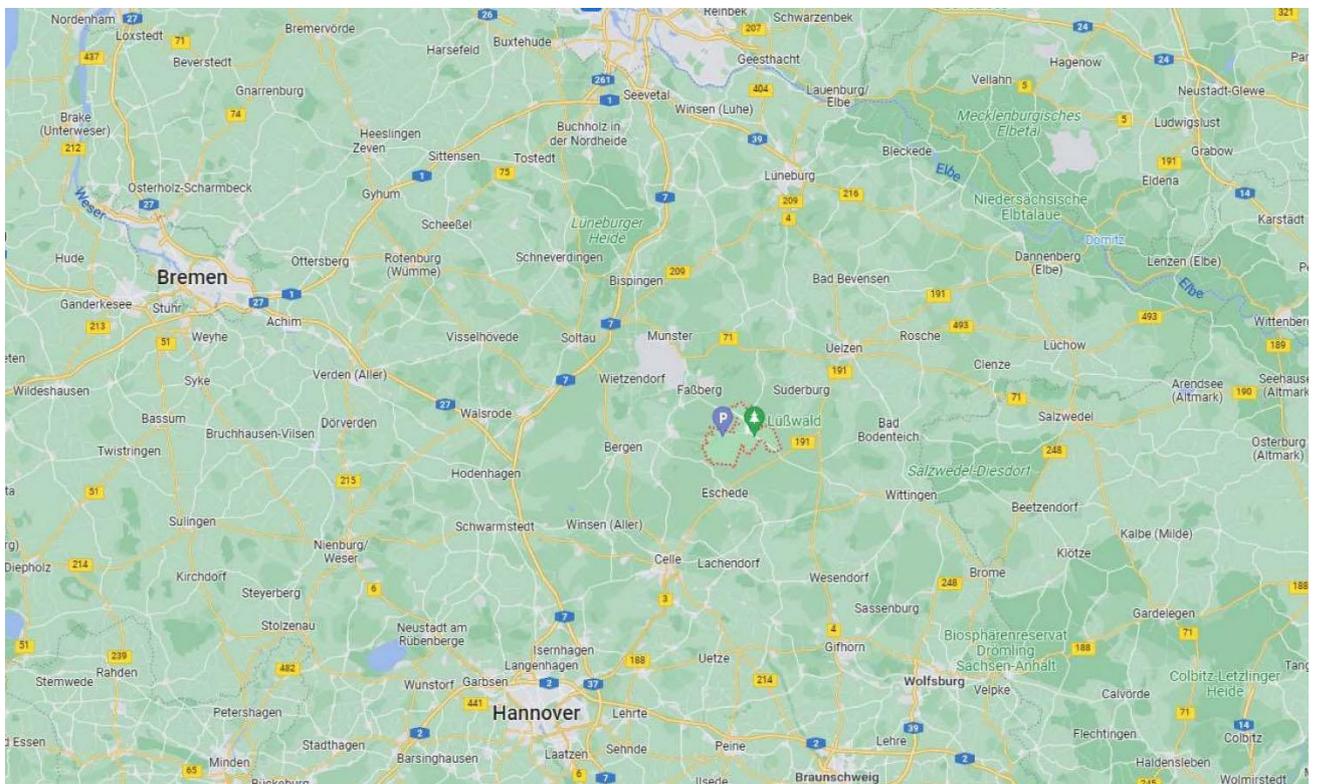
Hafenviertel Allerinsel Celle



Naturpark Südheide (Lüneburger Heide)

## ENTFERNUNGEN/LAGE

Einkäufe d. tägl. Bedarfs	Supermarkt 280 m , Bäckerei 400 m
sonstiges	Bank 400 m, Post 750 m, Kirche, 500 m
Gastronomie	Restaurant 250 m, Gasthaus 270 m, Imbiss 900 m
Medizinische Versorgung	Apotheke 700 m, Allgemeinarzt 750 m, Krankenhaus 35 km,
Bildung	Kindergarten 600 m, Grundschule 600 m, Sekundarschule 12 km, Uni 17 km
Ausflüge	Ferienpark Heidsee 5 km, Heidepark Soltau 40 km
Freizeit	Freibad/Hallenbad 1 km, Museum 1 km, Grünanlagen 1,5 km
Autobahn - Bundesstraße	B 191, B 3, B45, A 7
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus 800 m Bahnhof 800 m



# WOHNUNGLISTE

WE	WFL in m <sup>2</sup>	ETAGE	LAGE	Zi	Balkon/ Terrasse	SOLL KM inkl. Küche u SP	KAUFPREIS inkl. SP EBK und Energie- berater	KfW Darlehen 261	Tilgungszuschuss für KfW 261 50%	KfW Darlehen 298 in EUR auf tausend abgerundet	Bank Darlehen	Kaufpreis abzgl. Zuschuss	EBK	Energie- berater	Stellplatz	Status
001	69,04	EG	rechts	2	Balkon	760,00	247.000,00	150.000,00	67.500,00		97.000,00	179.500,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
002	62,61	EG	links	2	Balkon	690,00	225.250,00	150.000,00	67.500,00		75.250,00	157.750,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
003	39,36	EG	mitte	2	Balkon	470,00	146.500,00	100.000,00	45.000,00		46.500,00	101.500,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
004	69,04	1. OG	rechts	2	Balkon	760,00	247.000,00	150.000,00	67.500,00		97.000,00	179.500,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
005	62,50	1. OG	links	2	Balkon	690,00	224.875,00	150.000,00	67.500,00		74.875,00	157.375,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
006	39,29	1. OG	mitte	2	Balkon	470,00	146.500,00	100.000,00	45.000,00		46.500,00	101.500,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
007	56,78	DG	rechts	2	Balkon	625,00	205.500,00	100.000,00	45.000,00	50.000,00	105.500,00	160.500,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
008	51,82	DG	links	2	Balkon	570,00	188.700,00	100.000,00	45.000,00	50.000,00	88.700,00	143.700,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei
009	39,38	DG	mitte	2	Balkon	475,00	146.500,00	70.000,00	31.500,00	30.000,00	76.500,00	115.000,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00	frei

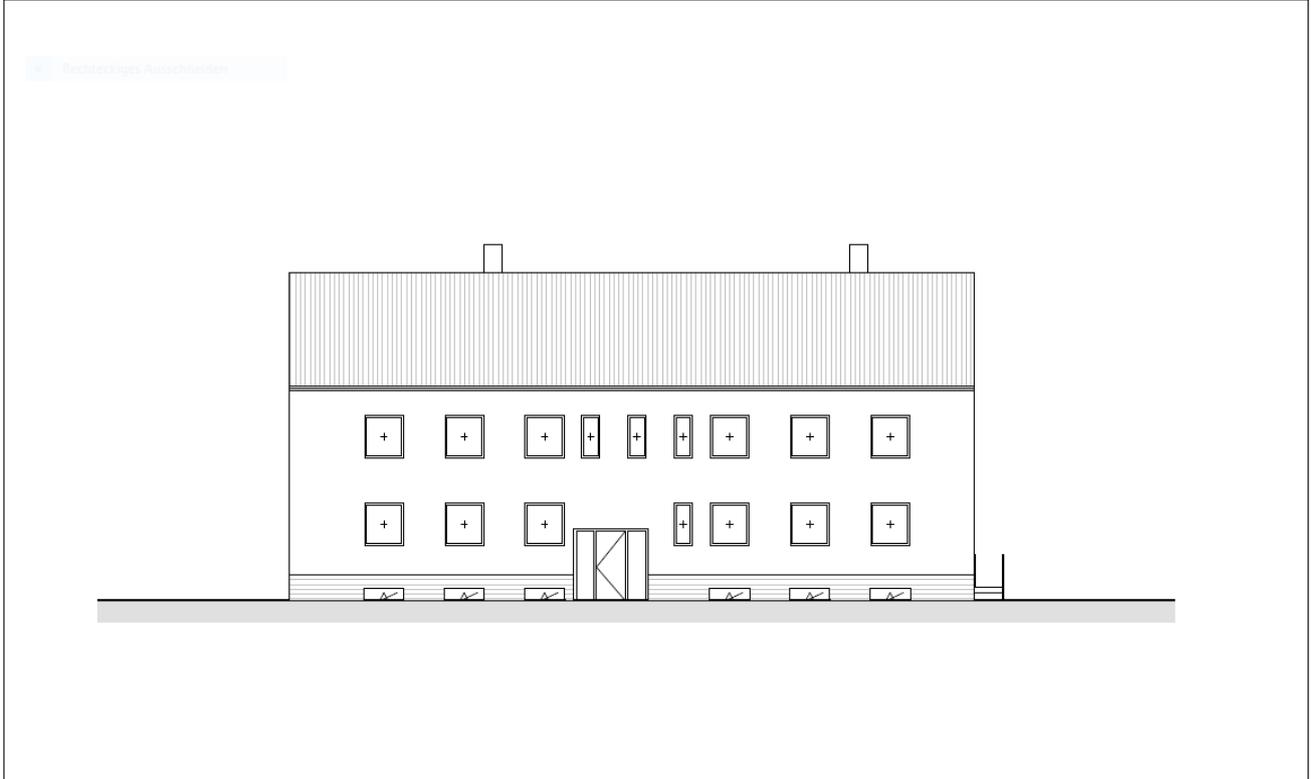








# ANSICHTEN



<b>Ansicht Norden</b> Tragwerksplaner: Dipl.-Ing. Jürgen Schüller-Maurer, Zimmermeister Planverfasser: Lauenstr. 5, 38304 Wolfenbüttel, 05331-9659993, 0176-28317595, juergen.schueler@gmail.com				Bauort: Dresden Str. 2, 29345 Unterlüß Gemeinde: Südheide Gemarkung: Unterlüß Flur: 2 Flurstück: 8/61		Bauvorhaben: Neubau von 2 Erkern in der Dresden Str. 2 und Ausbau des Dachgeschosses zu 2 Wohnungen Eigentümer:		<b>Ansicht Norden</b> Projekt Nummer: 52/2024 Datum: 13-09-2024 Name: Verfasser Name: Prüfer Maßstab: 1 : 100	
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--



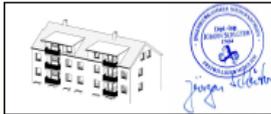
<b>Ansicht Sueden</b> Tragwerksplaner: Dipl.-Ing. Jürgen Schüller-Maurer, Zimmermeister Planverfasser: Lauenstr. 5, 38304 Wolfenbüttel, 05331-9659993, 0176-28317595, juergen.schueler@gmail.com				Bauort: Dresden Str. 2, 29345 Unterlüß Gemeinde: Südheide Gemarkung: Unterlüß Flur: 2 Flurstück: 8/61		Bauvorhaben: Neubau von 2 Erkern in der Dresden Str. 2 und Ausbau des Dachgeschosses zu 2 Wohnungen Eigentümer:		<b>Ansicht Sueden</b> Projekt Nummer: 52/2024 Datum: 13-09-2024 Name: Verfasser Name: Prüfer Maßstab: 1 : 100	
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

# ANSICHT



## Ansicht Westen

Trägerkapitler: Dipl.-Ing. Jürgen Schlüter-Mauren-Zimmermeister  
 Planverfasser: Laurenz B  
 38304 Wolfenbüttel  
 05331-9659993  
 0176-28317595  
 juergen.schluefer@gmail.com

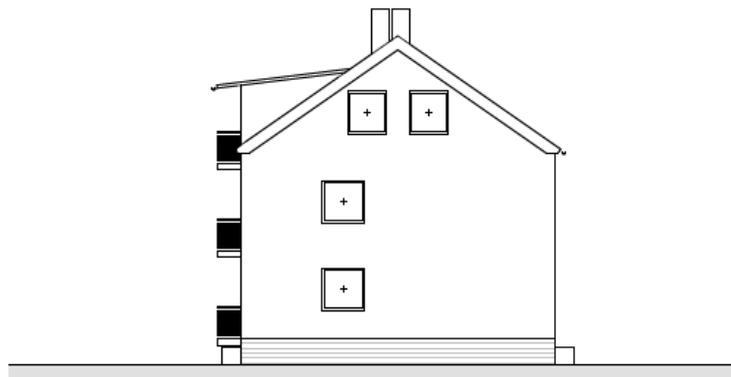


Bauort:  
 Dresdner Str. 2  
 29345 Untertulz  
 Gemeinde: Südheide  
 Gemarkung: Untertulz  
 Flur: 2  
 Flurstück: 561

Bauvorhaben:  
 Neubau von 2 Erkern in der  
 Dresdner Str. 2 und Ausbau  
 des Dachgeschosses zu 2  
 Wohnungen  
 Eigentümer:

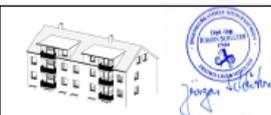
## Ansicht Westen

Projekt Nummer	52/2024					
Datum	13.08.2024					
Name	Verfasser	1m	2m	3m	4m	5m
Name	Prüfer	Maßstab				1 : 100



## Ansicht Osten

Trägerkapitler: Dipl.-Ing. Jürgen Schlüter-Mauren-Zimmermeister  
 Planverfasser: Laurenz B  
 38304 Wolfenbüttel  
 05331-9659993  
 0176-28317595  
 juergen.schluefer@gmail.com



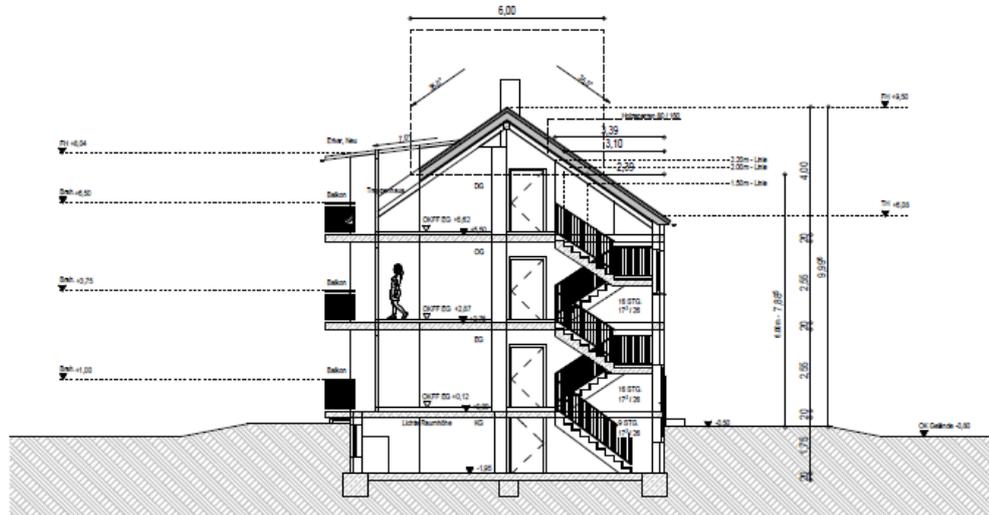
Bauort:  
 Dresdner Str. 2  
 29345 Untertulz  
 Gemeinde: Südheide  
 Gemarkung: Untertulz  
 Flur: 2  
 Flurstück: 561

Bauvorhaben:  
 Neubau von 2 Erkern in der  
 Dresdner Str. 2 und Ausbau  
 des Dachgeschosses zu 2  
 Wohnungen  
 Eigentümer:

## Ansicht Osten

Projekt Nummer	52/2024					
Datum	13.08.2024					
Name	Verfasser	1m	2m	3m	4m	5m
Name	Prüfer	Maßstab				1 : 100

# SCHNITT



## Schnitt A-A

Trägerkategorie: Dkt. Ing. Jürgen Schläder - Meurer-Zimmermeister  
 Planverfasser: Lauenstr. 6  
 38304 Wolfenbüttel  
 05325-14659993  
 0176-28317595  
 juergen.schlaeder@gmail.com



Bauort:  
 Dresdner Str. 2  
 20945 Untertorf

Gemeinde : Schöde  
 Gemarkung : Untertorf  
 Flur : 2  
 Flurstück : 561

### Bauvorhaben:

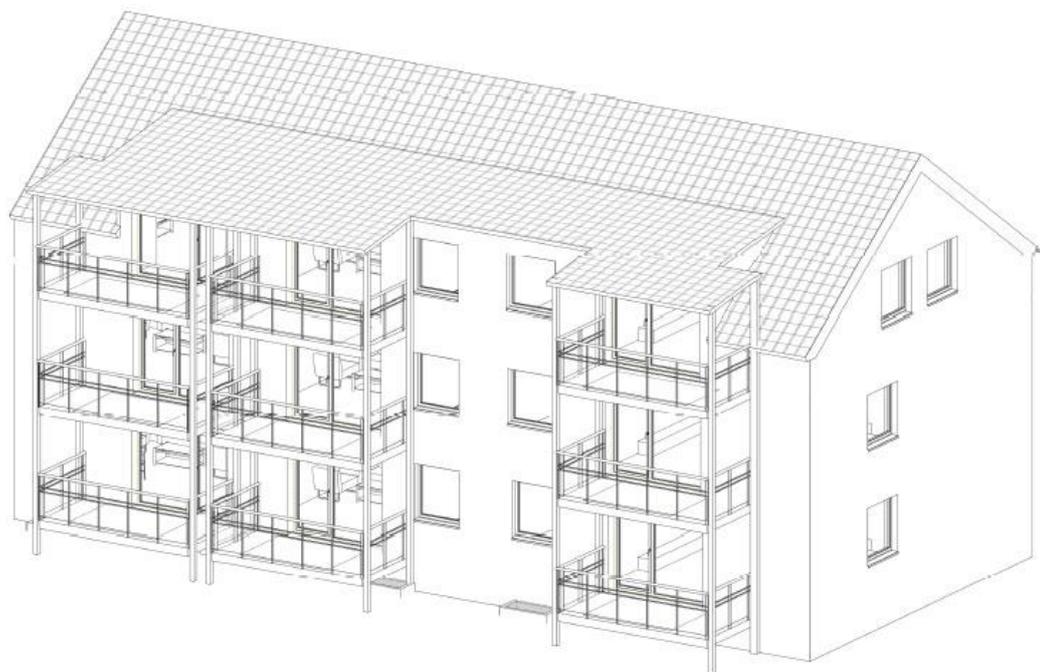
Neubau von 2 Erkern in der  
 Dresdner Str. 2 und Ausbau  
 des Dachgeschosses zu 2  
 Wohnungen

Eigentümer:

## Schnitt A-A

Projekt Nummer: 522224  
 Datum: 13-06-2024  
 Name: Verfasser: 1m 2m 3m 4m 5m  
 Name: Prüfer: Maßstab: 1:100

## 3-D Perspektive

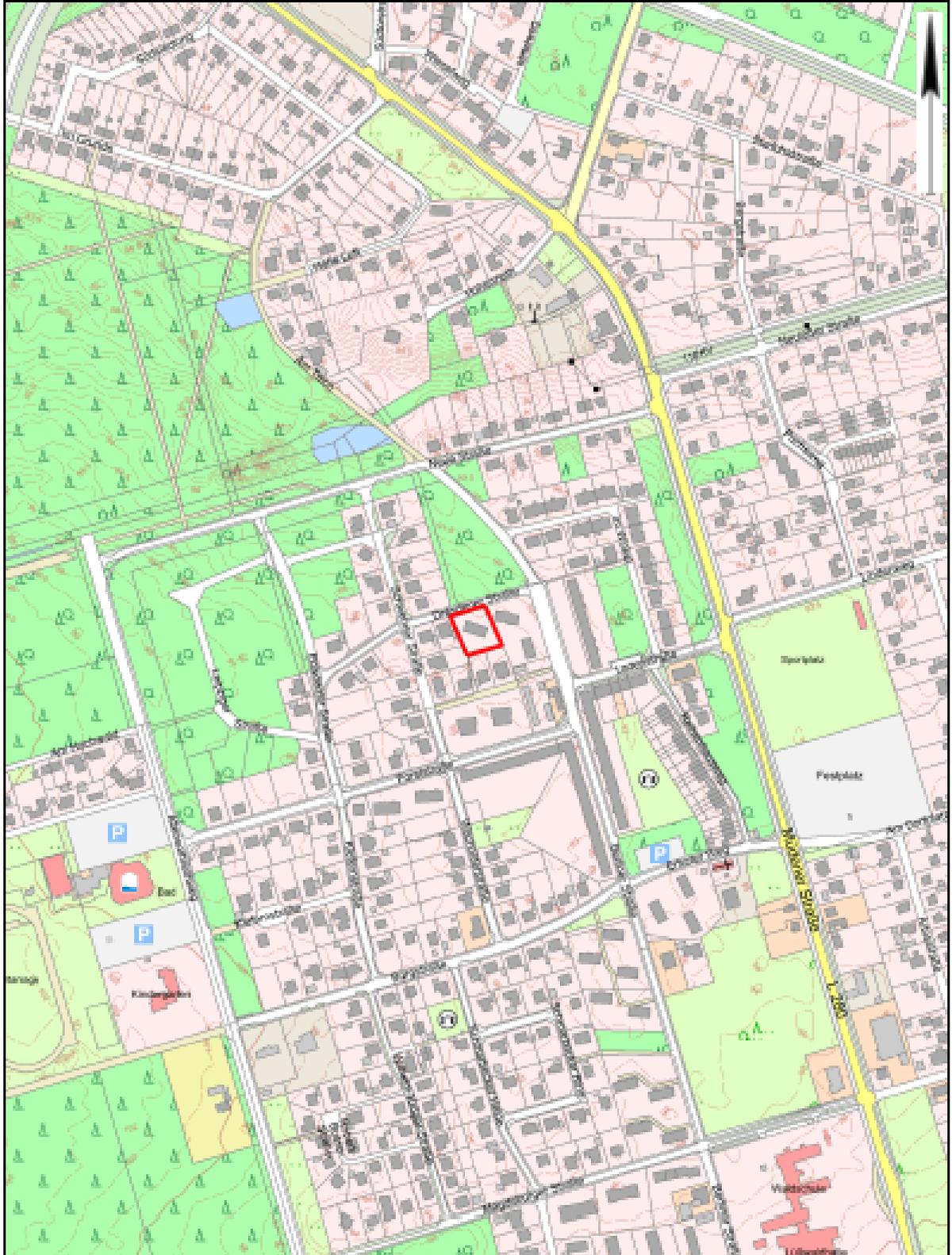


# LIEGENSCHAFTSPLAN



L1-171/2024

58755 58999



58755 58999

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Celle  
Bei einer Vervielfältigung oder wirtschaftlichen Zweckes oder einer öffentlichen Weitergabe sind die Angaben über die Quelle und die Nutzungsbedingungen (AGB) anzugeben.  
ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen Ausfühler mit der DI der Maß verantwortlichen Behörde abzustimmen (Nutzungsrecht, z. B. anwaltl.)

© 2024



# BAUBESCHREIBUNG DES BESTANDES

## Erschließung

Das Gebäude seit Jahren leerstehend. Strom und Trinkwasser sind bereits im Gebäude mit einem Hauptanschluss mit Zähler vorhanden.

Ein Abwasserkanal zum Revisionsschacht ist vorhanden und im Bestand.

## Rohbau

Das Gebäude ist ca. 1960 aus einem gleichgeneigten Satteldach gebaut. Die Fassade weist ein Zweischaliges Klinkermauerwerk auf.

Das Dachgeschoß war beheizt. Die Sparrenlage ist teilweise gedämmt. Die Dachhaut weist einen Betonziegel auf. Schornsteine sind über den First gemauert.

## Gründung

Der Keller ist auf einer tragenden Bodenplatte gegründet.

## Fenster

Die Fenster sind teilweise zerstört

## Heizungsanlage

Alte Ölheizungen vorhanden, aber nicht mehr gebrauchsfähig

## Innenwände

Die tragenden und nichttragenden Innenwände wurden in Mauerwerk ausgeführt.

## Decken

die Geschossdecken sind in Stahlbeton ausgeführt worden.

## Dachkonstruktion

Das Dach besteht aus einem gleichgeneigten Satteldach.

## Putzarbeiten

Im Innenbereich ist ein Zementputz verwendet worden

## Sanitärarbeiten

Die Bäder sind mit Keramik-Objekten ausgestattet. Die Sanitärleitungen sind veraltet.

## Bodenbeläge

Auf dem Zementestrich sind verschiedenen Bodenbeläge vorhanden.

Treppen/Podeste – Beton

Treppe KG- Beton

## Es erfolgt eine komplette Kernsanierung zum Effizienzhaus KFW 40 EE nach GEG

### 1. Abriss und Entsorgung

- Die Fenster werden ausgebaut mit Fensterbänken
- Die vorhandenen Schornsteine werden bis OK DG abgetragen als Steige Stränge benutzt
- Die Balkontragplatten werden zur Außenkante Mauerwerk abgeschnitten
- Die Bäder werden ausgebaut: Objekte/Leitungen/Fliesen/Fensterbänke
- Die Wohnungseingangstüren werden ausgebaut
- Die Bodenbeläge werden ausgebaut
- Die Tapeten werden entfernt
- Die Heizkörper werden ausgebaut
- Die Heizungsanlagen incl. Öltanks werden ausgebaut und entsorgt
- Dachziegel, Dachrinnen, Fallrohre usw. abbauen und entsorgen
- Alte Zuwegung-Pflaster aufnehmen und entsorgen
- Briefkastenanlage im Treppenhaus ausbauen und entsorgen

### 2. Stemm- und Fräß-Arbeiten

Einschlitzten der Elektroleitungen

Brüstungsabbruch im Bereich der Balkontüren

Stemmen der Durchbrüche für Versorgungsleitungen

### 3. Gerüststellung

Liefern und Aufstellen eines Baugerüsts nach DIN

Umsetzen, sowie auf und abbauen sind inbegriffen

### 4. Keller

Alle Kellerräume nachputzen und weissen

Kellerräume, sowie 2 Heizräume und Waschkeller (mit 9 Waschmaschinenanschlüssen) herstellen.

Außenkellerwände werden isoliert.

Die Kellerdecken werden gedämmt.

### 5. Fenster einbauen

die Fenster und Türelemente werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt: Material Kunststoff Fenster Farbton außen grau innen weiß. Die Wohnräume erhalten einbruchhemmende Fensterelemente in Anlehnung an die Sicherheitsgruppe WK 2 mit abschließbaren Griffen. Die Verglasung erfolgt mit einer Dreifachisolierverglasung U < 1,0,

die 1-Flügel Fenster werden als Drehkippen Fenster ausgebildet. Bodentiefe Öffnungsflügel erhalten als Absturzsicherung ein Geländer. Die Glasflächen der Türelemente erhalten Sicherheitsglas.

Fensterbänke innen weißer Kunststein-außen Aluminium

Schlafräume erhalten Jalousien

### 6. Wohnungseingangstüren

das Türblatt und der Rahmen wird als Haustür (Aluminium) mit entsprechenden DIN Nachweis eingebaut. Drückergarnituren in Edelstahl gebürstet. Die Türhöhe ist ca. 2,12 m hoch sein. Die Stahlzarge wird mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Automatische dreifache Verriegelung mit verstärktem Sicherheitsschließblech einer Sicherungsgarnitur, einem Profilzylinderschloss mit Aufbauschild ausgestattet.

### 7. Innentüren

die Innentüren werden ca. 2,01 m, Material Röhrenspan, Oberfläche weiß bzw. Holz

Drückergarnituren in Edelstahl gebürstet

# SANIERUNGSBESCHREIBUNG

## 8. Fliesenarbeiten

die Wände in Wohnräumen und Bädern werden nur in dem Spritzbereich Tür hoch gefliest.

Die Böden in den Bädern, Duschen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug. Die Duschen werden bodengleich barrierefrei hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über eine Entwässerungsrinne. Sämtliche Eckanschlüssen mit Bewegungsfugen.

Silikon einbringen

Format der Fliesen/Steinzeug min 30/60

Farbe nach Bemusterung (weiß, grau, beige)

qm-Preis 35,00€

## 9. Treppe

die Betontreppen erhalten einen neuen Belag. Geländer werden geschliffen und gestrichen

## 10. Treppenhäuser

Buntsteinputz nach Bemusterung (Grauton) Höhe = 1.0 m

Wände, Decken werden weiß gespachtelt und gestrichen

## 11. Schlosser/Metallarbeiten

Die Tür zum Heizungsraum wird als feuerbeständige Stahltür ausgeführt(T30)

## 12. Anstrich- Spachtelarbeiten

die Wand- und Deckenflächen erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich, Farbton weiß.

## 13. Estricharbeiten

Der Estrich bleibt im Bestand und wird ca. 2 cm eingefräst wegen der Fußbodenheizung. Nach dem Rohrverlegen wird mit Ausgleichsmasse der Boden gespachtelt, mit Glasfaser erneut eingebettet und dann wird der Oberboden eingebaut – alternativ kann der Estrich ausgetauscht und neu eingebracht werden

## 14. Bodenbelagsarbeiten

in allen Wohn- und Schlafräumen, sowie Fluren, Küchen und Abstellräumen wird Oberbelag Vinyl vollflächig verklebt und verlegt. Fußbodenleisten sind aus Kunststoff. Farbe nach Bemusterung (zum Beispiel O AK- hell)

EP-Preis pro qm = 25.00 €

## 15. Heizungsanlage

die Beheizung und das Warmwasser erfolgt mit einer Luft-Wasserpumpe, Dimensionierung nach der Bedarfsberechnung. Die Wärmeabgabe erfolgt über raumweise-regelbare-Fußbodenheizung. In den Bädern werden ggfs. zusätzliche elektrische Handtuchheizkörper installiert.

## 16. PV-Anlage

die PV-Anlage wird gemäß der Wärmeberechnung ausgelegt, für eine Trinkwasser Wärmeunterstützung zu zum Erreichen des Effizienzhauses 40 EE nach GEG.

# SANIERUNGSBESCHREIBUNG

## 17.Sanitärinstallation

die Wasserversorgung erfolgt auf Basis der Energieberechnung. Die Leitungen werden im Bad und Küche zentral verbaut. Wohnungsinterne Verlegung spart Energiekosten.

## 18.Abwasserleitungen

die Abwasserleitung werden mit gedämmten HT im Innenbereich  
Die Entlüftungsleitung ist aus Kunststoff.  
Brandschutzvorschriften sind zu beachten und fachgerecht auszuführen.

## 19.Sanitärobjekte allgemein

Die in den Bädern verbauten Sanitärobjekte sind Markenprodukte in der Farbe Weiß. Es werden folgende Objekte verbaut: 1 WC wandhängend mit Zubehör, 1 Handwaschbecken, 1 Dusche mit Glasduschwand mit einem hochwertigen Metallduschschlauch mit Kopf. Alle Armaturen werden aus hochwertigen Markenprodukten z.B. Grohe oder gleichwertig installiert.

## 20.Küchen

Kalt- Warmwasseranschluss jeweils mit einem Eckventil zum Anschluss von Spülbecken und zusätzliche Verbraucher zum Beispiel Spülmaschine Kaffeemaschinen usw.

## 21.Elektroarbeiten

Klingelanlage mit Gegensprechanlage  
Lichtauslässe Bäder und Flure mit LED-Decken- Strahler  
Erneuerung sämtlicher Leitung  
Wohnung Unterverteilungen  
Sicherungskasten  
Schalter und Steckdosen  
Telefon und Fernseher Anschluss weiß- Produkt Gira oder gleichwertig- eckige rein weiß  
Größenangaben nach Bemusterung  
In den Wohnungen: Lichtschalter und Steckdosen  
Flur: 1 Taster, 1 Steckdose  
Küche: 1 Taster, 4 Steckdosen, Herd 5x2,5qmm  
Bad: 1 Taster, 2 Steckdosen abgesichert mit FI-Schalter  
Kinderzimmer: 1 Taster, 4 Steckdosen  
Wohnzimmer: 1 Taster, 4 Steckdosen  
Telefon/Kabelcom usw. : 1 x im Flur für den Router

## 22. Innenausbau Dachgeschosswohnungen

Das Dachgeschoss war bislang nur teilweise ausgebaut. Die Zwischenräume der Sparren waren nur im ausgebauten Bereich isoliert.

Das Dachgeschoss soll wie folgt ausgebaut werden:

- a. Zwischenwände in Leichtbauweise Systemknauf oder gleichwertig, beidseitig beplankt 12,5 mm Rigips, Innendämmung 100 mm Steinwolle. Trennwände zwischen Wohnungen werden in F 90 ausgeführt 150 mm Wandstärke bestehend aus 100 mm Aluprofil, zweiseitig Doppel beplankt. In 2 × 12,5 mm Rigips. Alternativ gemauert.
- b. Fußbodenaufbau: auf den bestehenden Fußboden werden 60 mm tritt Schall verlegt, 0,2 mm PE Folie, OSB 21 mm, schwimmend verlegt, Oberbelag Vinyl.
- c. Deckenkonstruktion: abgehängte Rigips Decke
- d. Dachschräge: zwischenliegende Sparrendämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung, Dampfdiffusionssperre, Konterleitung, Lattung, Rigips 12,5 mm

## 23. Zimmererarbeiten Gaube

die Dachgeschosswohnungen bekommen jeweils im Wohnzimmer eine Schleppgaube gemäß den beiliegenden Zeichnungen. Die Schleppsparren gemäß statischer Berechnung. Die Frontseite des Erkers und die Wangen bestehen aus einer Holzskelettkonstruktion, Kantholz 12/12.  
außen Wärmedämmputz, innen Rigips zwischenliegende Dämmung.

## 24. Hauseingangstüren

Ausführung in Aluminium- Größenangabe gemäß Bauzeichnung- Farben wie die Fenster(anthrazit)

## 25. serielle Fassade (Dämmung)

Wärmedämmverbundsystem, Stärke gemäß Energieberechnung, Material aus A1 (Steinwolle),  
Oberfläche Kunststoff und Holz - noch nicht festgelegt.

## 26. Dachsanierung

der komplette Dachstuhl inkl. Drempel wird entfernt und erneuert. Neueindeckung mit Betonziegel, die Farbe wird noch vom Bauamt vorgegeben. (grau/anthrazit)  
Fallrohre, Standrohre sowie Rinnen in Zink.  
Dachüberstand mit Gesims Kasten

## 27. Balkone

Fundamente: Einzelfundamente in Stahlbeton bewehrt, gemäß statischer Berechnung  
Balkonstruktion: Fußboden als Rahmenkonstruktion mit Traverse, Oberbelag WPC oder gleichwertig,  
Stahlblech als Unterkonstruktion zum Schließen und Abfangen des Regenwassers,  
Stahlstützen in Vierkantrrohr, Geländer mit vertikalen Stäben und rundem Handlauf,  
Ausführung in feuerverzinkt.

## 28. Außenanlagen

die Einfahrt, die Einstellplätze, und der Fußweg zu den Hauseingängen werden im Betonpflaster ausgeführt. 10 cm für die Fahrspuren, 8 cm für die Einstellplätze und die Fußwege. Unterbau 30 cm Mineralgemisch, Verlegung der Betonsteine in 2 cm Splitt. Farbe des Betonpflaster: Anthrazit

# IMPRESSUM

Geschäftsführer	Karl-Heinz Oppermann
Steuernummer	14/202/23027
Handelsregister	HRA 211568 Braunschweig
Inhaltlich verantw. gemäß §6 MDStV	Karl-Heinz Oppermann
Aufsichtsbehörde nach §34i GewO	Stadt Braunschweig Abt. für Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten
Zuständige Aufsichtsbehörde	IHK Braunschweig Brabandtstr. 11 38100 Braunschweig Tel.: 0531 – 47 150 Internet: <a href="http://www.ihk-braunschweig.de">www.ihk-braunschweig.de</a>