



KC

KRAMPNITZ CARRÉ



KFW
Bank aus Verantwortung

Sanierung nach
EH 70 EE WPB

bis zu **150.000 Euro** mit
25 % Tilgungszuschuss
inklusive "Worst Performing
Building"-Bonus



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

Ein Förderprogramm des Bundes



Verkaufsexposé zum
Objekt „Kramnitz Carré“ in Potsdam.
Weitere Informationen finden Sie auf der Website
www.krampnitz-carree.de

ALPIN INVEST
FIRMENGRUPPE

Q² Immobilien GmbH

Ein Gemeinschaftsprojekt von Alpin Invest und Q2 Immobilien



POTSDAMS NEUER NORDEN

Quelle: krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH

Kitas und Schulen für Bildung von der Krippe bis zum Abitur
Entwicklung in den nächsten 10 bis 20 Jahren
Einzug erster Bewohner*innen Anfang 2025

140

Hektar Fläche

4.900

Wohneinheiten

10.000

Bewohner finden Platz

3.000

Arbeitsplätze



3D-Visualisierung des Mannschaftsgebäudes K9 der ehemaligen Kaserne Krampnitz

Willkommen im „Krampnitz Carré“

In Krampnitz entsteht an der Schnittstelle zwischen Berlin und Potsdam ein neues Stadtquartier für bis zu 10.000 Menschen. Mit zukunftsweisenden Lösungen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Mobilität und Energieversorgung setzt das Projekt neue Maßstäbe.

In den Mannschaftsgebäuden K9 und K10 der ehemaligen Kaserne Krampnitz restaurieren wir insgesamt 187 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen.



3D-Visualisierung eine großzügigen Terrasse im Gartengeschoss

Vier starke und erfahrene Partner sind der Garant für den Erfolg des Projektes



KC

K R A M P N I T Z C A R R É

- Potsdams neuer Norden 2
- Einleitung 3
- Vier starke und erfahrene Partner 5
- Vorstellung der Projektpartner 6
- Über Potsdam 10
- Das zukünftige Quartier Krampnitz 18
- Mobilitätskonzept für Krampnitz 20
- Energiekonzept für Krampnitz 21
- Von der Kaserne zum Quartier 22
- Freiflächenplan 26
- Gute Gründe für Krampnitz 28
- Das Projekt im Überblick 12
- Ansichten 30
- Beispielgrundrisse und Visualisierungen 36
- Ihre Vorteile 50
- Baubeschreibung 54
- Qualitätssicherung 60
- After Sale 61



Alpin Real Estate
Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Bauträger und Projektentwickler
alpin-invest.de



Q2 Immobilien GmbH

Bauträger und Projektentwickler
q2-immobilien.de



Carlos Zwick Architekten BDA

Berliner Architekturbüro
carlos-zwick.de



JOHANN BUNTE
Bauunternehmung SE & Co. KG

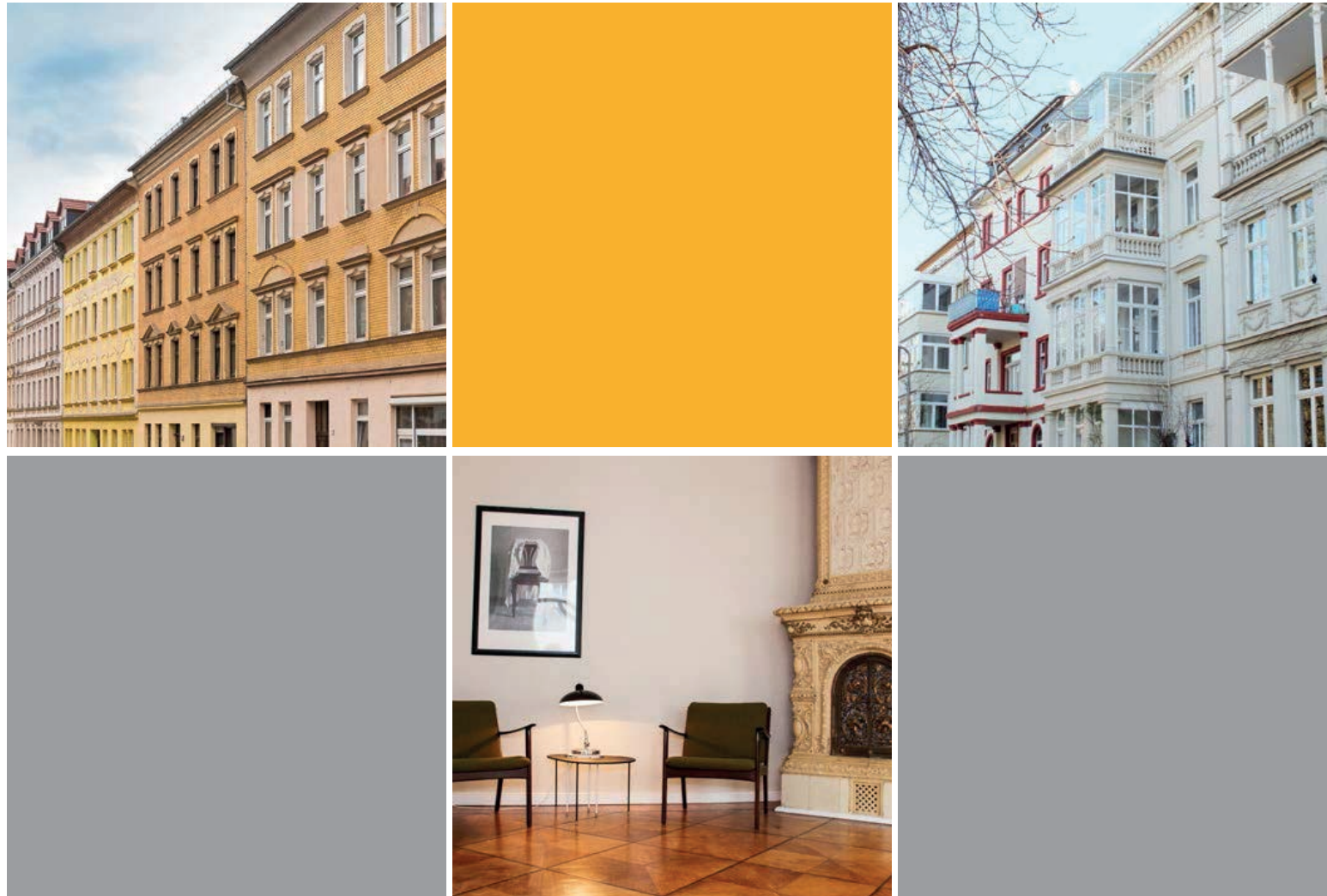
Bauunternehmen
johann-bunte.de





Kompetenz in Immobilien mit mehr als 30 Jahren Markterfahrung

Zukunft gestalten und in Lebensqualität investieren



Drei Standorte. Drei Produktgruppen. Vertreten sind wir in Berlin, in Leipzig und im Rhein-Main-Gebiet.

Wir konzentrieren uns auf diese Standorte, weil uns wichtig ist, dass wir vor Ort persönlich und mit eigenem Know-How vertreten sind. Die altbekannte Immobilienweisheit „Lage Lage Lage“ hat nach wie vor Gültigkeit. Zukünftige Entwicklungslagen können aber nur frühzeitig erkannt werden, wenn die eigene Nase mitten im Markt steckt.

Wir sind für Sie vor Ort, verfügen über langjährige Erfahrung und beobachten aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen. Daher haben wir uns für drei der erfolgreichsten Immobilienstandorte Deutschlands entschieden.

Hier sind wir „Zu Hause“. Hier wollen wir investieren. Dabei konzentrieren wir uns auf die Produktgruppen Denkmalschutz, Neubau und Bestand.

Unsere Standorte

Berlin ist Hauptstadt, Kulturstadt und eines der beliebtesten Reiseziele in Europa.

Leipzig ist Buchstadt, Messestadt, Unistadt und besitzt ein enormes Entwicklungspotenzial.

Das **Rhein-Main-Gebiet** zeichnet sich durch seine stabile Lage am Immobilienmarkt aus.

Unsere Objekte entwickeln wir an Standorten, an denen wir vom Potenzial überzeugt sind, an denen wir uns auskennen, persönlich vertreten und seit Jahren aktiv sind.

Die Besinnung auf klassische Werte, die Achtung vor Geschichte, Kunst und Kultur vergangener Zeiten haben auch vor der Architektur und somit den Gründerzeithäusern in Leipzig nicht haltgemacht.

Die Q2 Immobilien GmbH, mit Sitz in München, blickt auf mehr als 25 Jahre Erfahrung bei Sanierung sowie Revitalisierung denkmalgeschützter Immobilien zurück. Dabei steht nicht nur der Erhalt historischer Substanz, sondern auch der Handel mit Bestandsimmobilien im Raum Berlin, Leipzig, München sowie Augsburg im Fokus unserer Tätigkeit.

Historische Gebäude sind Kulturgüter, die stets präsent sind und unseren unmittelbaren Bezug zur Vergangenheit herstellen. Sie führen zurück zu den Wurzeln und der Herkunft einer Stadt und somit zu ihren Bewohnern. Diese wertvolle Bausubstanz zu erhalten, bestehenden Wohnraum zu erneuern und auf die Wohnwünsche unserer Kunden einzugehen, sehen wir seit Jahren als unsere wichtigste Philosophie. Jedes Objekt wird auf Basis unserer eigenen hohen Ansprüche konzipiert und fachgerecht umgesetzt.

Dieser Prospekt richtet sich an einen Personenkreis, dessen Investitionsperspektive auf Langfristigkeit ausgelegt ist. Kurzfristige Spekulationsgewinne aus einer Immobilieninvestition bilden die Ausnahme und sollten nicht erwartet werden. Steuerliche Vergünstigungen, die oft mit einer Immobilieninvestition verknüpft werden, sollten nicht das Hauptmotiv für die Anlageentscheidung sein, sondern lediglich einen zusätzlichen Investitionsanreiz schaffen. Eine Investition ist erfolgreich, wenn sich die Immobilie über Jahrzehnte auf dem Mieter- und Käufermarkt bewährt.

Wir möchten Sie mit auf die Reise nehmen zu einem erhaltungswürdig – sanierenden Altbau – dem Mannschaftsgebäude K9 der ehemaligen Kaserne Kramnitz, welches sich im Nordwesten Potsdams befindet.

Gemäß diesem Motto stehen wir Ihnen mit unserem Wissen gerne zur Verfügung.





JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG

JOHANN BUNTE ist eine der führenden Bauunternehmungen in Deutschland mit langer Firmengeschichte und hoher Marktpräsenz.

Vor über 150 Jahren in Papenburg im Emsland gegründet, ist BUNTE heute als Generalanbieter von Bauleistungen mit zahlreichen Niederlassungen und Beteiligungen in den fünf Geschäftsfeldern Infrastrukturbau, Schlüsselfertigbau, Ingenieurbau, Wasserbau und Brückenbau überregional erfolgreich tätig.

Das mittelständische Unternehmen befindet sich nach wie vor zu 100 % im Familienbesitz. Um seither und auch in Zukunft fest am Markt etabliert zu sein und seine Expertisen in den vielfältigen Bereichen und Geschäftsfeldern kontinuierlich auszubauen, wird das Unternehmen seit 1964 managementgeführt.

Zum Kerngeschäft im Bereich Schlüsselfertigbau gehören der Neubau von Wohnungen, Büros, Hotels, Seniorenpflegeheimen, Schulen und Kitas als Generalunternehmer.

Knappes Bauland in den Ballungsgebieten, die Revitalisierung veralteter bzw. leer stehender Gebäude und die Forderung nach ökonomischer und ökologischer Bauweise erfordern auch in unserem Unternehmen ein Umdenken. Somit erhält die Sanierung von Bestandsgebäuden einen immer größeren Stellenwert. Auf Basis angepasster nachhaltiger Nutzungskonzepte ertüchtigt BUNTE die Substanz bestehender Immobilien als Generalunternehmer und wertet diese energetisch, nutzungsoptimiert und gestalterisch auf und leistet hiermit einen wichtigen Beitrag für das Schonen von Ressourcen sowie für den Klimaschutz.



Carlos Zwick Architekten BDA

Carlos Zwick Architekten BDA ist ein Berliner Architekturbüro, das im Jahr 1989 gegründet wurde.

Ein internationales Team von Architekten, Ingenieuren und Designern arbeitet unter der Leitung von Carlos Zwick, der seit mehr als 30 Jahren erfolgreich zahlreiche Projekte realisiert hat.

Carlos Zwick studierte nach seiner Schreinerlehre an der Fachhochschule in München Architektur. In Berlin absolvierte er ein Studium im Fachbereich Städtebau. Von 1986 bis 1991 lehrte er an der Technischen Universität Berlin am Lehrstuhl „Kosten- und Flächensparendes Bauen“ Entwurf und Baukonstruktion.

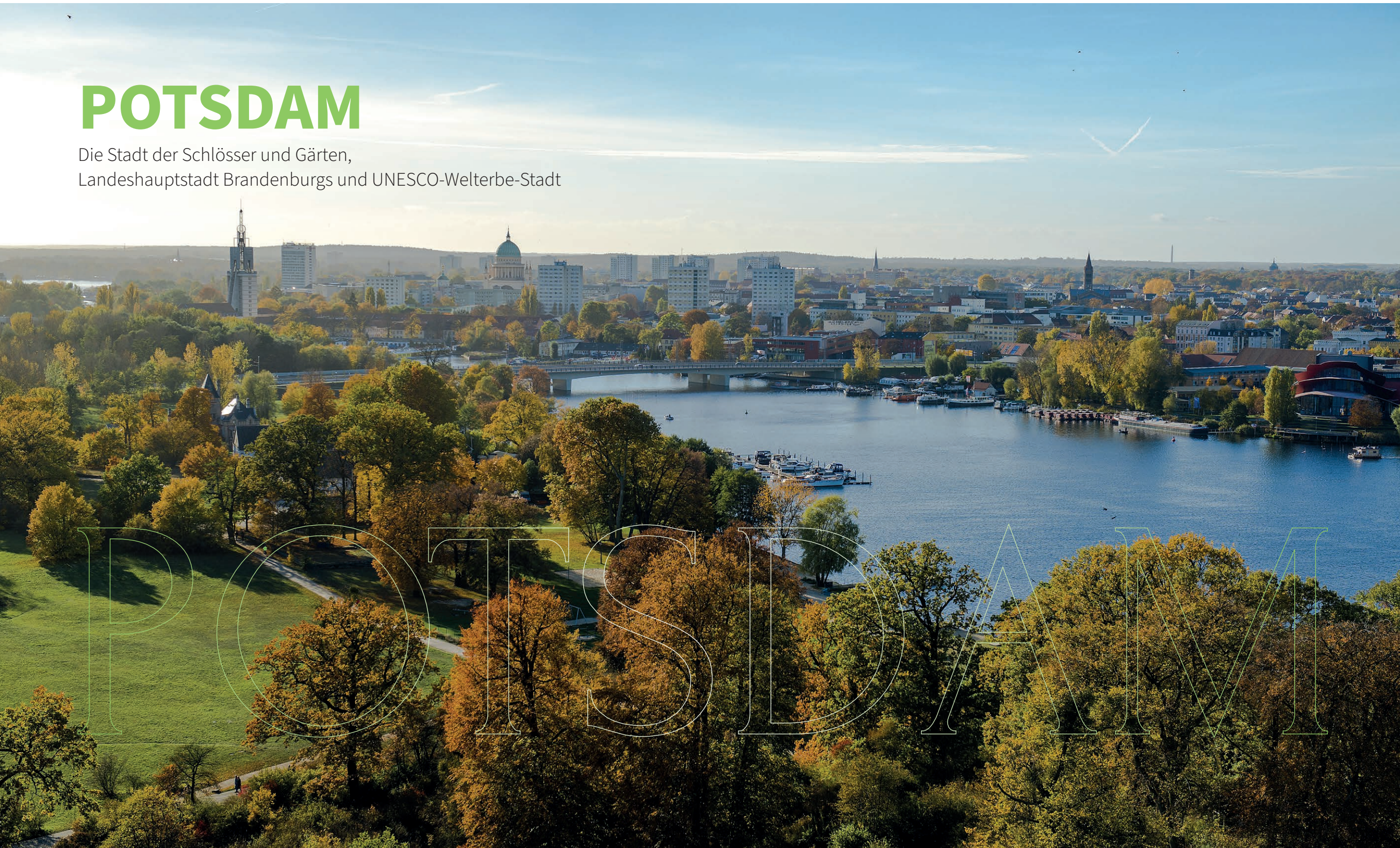
Auftraggeber werden in allen Leistungsphasen der Bauvorhaben kompetent und zuverlässig begleitet, wobei das Team sich vor allem auf Wohnprojekte, sowohl auf den Umbau als auch auf den Neubau spezialisiert hat. Höchste Qualitätsstandards werden von Wettbewerben bis hin zur Bauleitung und Objektbetreuung gewährleistet.

Zahlreiche Projekte von Carlos Zwick Architekten BDA wurden in renommierten Magazinen veröffentlicht.



POTSDAM

Die Stadt der Schlösser und Gärten,
Landeshauptstadt Brandenburgs und UNESCO-Welterbe-Stadt



188.000

Einwohner (Stand: April 2024)

188

Quadratkilometer Fläche

12.177

Zuzüge pro Jahr (Stand:2022)

9

Ortsteile

49

Schulen

21.500

Krippen-, Kita- und Hortplätze

26.000

Studentinnen und Studenten

Quellen: wikipedia.de, potsdam.de

POTSDAM ist die Landeshauptstadt Brandenburgs und eine Stadt mit über tausendjähriger Geschichte. Sie stand immer wieder im Zentrum deutscher und europäischer Geschichte.

Potsdam diente als Residenz- und Garnisonsstadt für preußische Kurfürsten und Könige und war Zentrum für Hof, Militär und Verwaltung.

Nach der Wende wurde Potsdam von einer DDR-Bezirksstadt zur Hauptstadt des neu gegründeten Bundeslandes Brandenburg. Die weitreichende Geschichte und die Weltoffenheit seiner heute 188.000 Einwohner sind unverkennbar im Stadtbild sichtbar.

Als UNESCO-Welterbe-Stadt ist Potsdam ein attraktiver Wohnort, der in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen ist. Viele engagierte Menschen bringen sich in das gesellschaftliche und soziale Leben und in die Entwicklungsprozesse der Stadt ein. Zudem ist Potsdam Deutschlands erste und einzige UNESCO-Filmstadt und eine von insgesamt 18 UNESCO-Kreativstädten des Films weltweit.

Das vielfältige Spektrum der Potsdamer Kunstinstitutionen und -initiativen ist ein bedeutender Bestandteil des kulturellen Lebens der Landeshauptstadt. Regionale und internationale Kunstprojekte entwickeln überregionale Strahlkraft. Sie schaffen mit einer aktiven Künstlerschaft und bürgerschaftlichem Engagement Akzente zeitgenössischer Kunst.

Potsdam versteht sich auch als Sportstadt. Die Stadt ist Olympiastützpunkt und bietet auch dem Breitensport mit zahlreichen Vereinen ein attraktives Angebot für alle Generationen. Viele Veranstaltungen nehmen ausdrücklich den Gedanken der Integration durch Sport auf und setzen damit immer wieder wichtige Zeichen für Toleranz und respektvollen Umgang miteinander.

Potsdam ist ein inspirierender Ort mit Anziehungskraft, innovativem Potenzial sowie besten Voraussetzungen für Ansiedlungen und Investitionen. Der Wirtschaftsstandort Potsdam ist ein regionaler Wachstumsmagnet des Landes Brandenburg mit hoher Dynamik und hervorragenden Perspektiven.

Die Landeshauptstadt bietet ihren Kindern und Jugendlichen ein dichtes Netz an Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie außerschulische Lernorte wie bspw. die Musikschule in städtischer und freier Trägerschaft.

In wissenschaftlicher Hinsicht kann Potsdam auf eine über 100-jährige Forschungsgeschichte zurückblicken. Und auch heute ist Potsdam ein exzellenter Wissenschafts- und Forschungsstandort mit einer deutschlandweit einzigartigen Wissenschaftslandschaft. Potsdams Forschungseinrichtungen sind regional und international vernetzt und machen den Standort für Spitzenforschung in der ganzen Welt bekannt.

Die hochrangige Forschungsarbeit, die fortschrittliche Lehre an den Hochschulen, die attraktive Lage, die vitale Gründerszene und nicht zuletzt die hoch qualifizierten Menschen machen den Wissenschaftsstandort Potsdam heute so attraktiv.

Potsdam und Berlin haben große und starke Arbeitgeber, wie beispielsweise





Park und Schloss Sanssouci

Der Schlosspark Sanssouci wird von vielen als die beeindruckendste Sehenswürdigkeit in Potsdam angesehen und wegen seiner kunsthistorischen Bedeutung „preußisches Versailles“ genannt. Nirgendwo sonst kann man die preußische Lebensart und den Glanz so intensiv spüren, wie bei einem Spaziergang durch diese atemberaubende Gartenanlage, die über Generationen hinweg von den Königen der Hohenzollern gepflegt, umgebaut und erweitert wurde.

Im Zentrum des Parks steht das namensgebende Schloss Sanssouci, welches zwischen 1745 bis 1747 im Auftrag Friedrichs des Großen im Stil des Rokoko erbaut wurde. Es diente Friedrich II. als sommer-

liches Refugium und ist über prächtige Weinkaskaden zu erreichen.

Den ovalen Marmorsaal und das Arbeitszimmer des Königs einmal außer Acht gelassen, entfaltet sich in den Räumen des Schlosses Sanssouci in berauscher Mannigfaltigkeit die hohe Kunst des Rokoko. Unter der Leitung der Brüder Johann Christian und Johann Michael Hoppenhaupt entstand ein Meisterwerk des friderizianischen Stils.

Ganz in der Nähe befindet sich das Orangerieschloss, die Alte Mühle und das Neue Palais – ein prächtiges Schloss aus der Mitte des 18. Jahrhunderts.

Glienicker Brücke

Seit dem Spionage-Blockbuster „Bridge of Spies“ mit Tom Hanks in der Hauptrolle ist die Glienicker Brücke weltweit bekannt. Diese Brücke markiert nicht nur die Grenze zwischen Berlin und Potsdam sondern ist auch Teil der Landesgrenze von Berlin und Brandenburg.

Während der Zeit der Deutschen Teilung erlangte die Glienicker Brücke weltweite Bekanntheit: Zwischen 1962 und 1986 wurden auf der Glienicker Brücke drei Austauschaktionen mit insge-

samt 40 Personen durchgeführt. Der dritte und letzte davon wurde von den Ost- und Westmächten spektakulär am 11. Februar 1986 inszeniert.

Heute erinnert nur noch eine weiße Linie in der Mitte der Brücke an diese spannungsgeladene Vergangenheit. Stattdessen kann man heute beim Überqueren der Brücke den herrlichen Blick auf die umliegende Havellandschaft genießen.



Filmpark und Filmstudios Babelsberg

Im Themenpark Babelsberg dreht sich alles um das Filmhandwerk. Hier können die Besucher einen Blick hinter die Kulissen werfen und die verschiedenen Abläufe und Handwerke des Filmmachens aus nächster Nähe erleben. Spektakuläre Pyro- und Stunt-Shows sind ebenso ein Highlight, wie originalgetreue Kulissen und Filmsets.

Auf demselben Areal wie der Filmpark Babelsberg befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Filmstudios Babelsberg. Das Studio Babelsberg in Potsdam-Babelsberg im Westen Potsdams ist das zweitälteste Großatelier-Filmstudio der Welt und das größte Filmstudio Europas. Hier wurden seit 1912 nicht nur Klassiker wie „Drei Haselnüsse für Aschenbrödel“ oder „Die unendliche Geschichte“ sondern auch Oscar-premierte Titel „Der Pianist“, „Die Fälscher“, „Das Bourne Ultimatum“, „Der Vorleser“, „Inglourious Basterds“, „Grand Budapest Hotel“ oder „Bridge of Spies“ gedreht.

Dass das Filmstudio Babelsberg so zahlreiche und große auch internationale Produktionen zu sich zieht, hat seinen Grund: Das Gelände von Studio Babelsberg erstreckt sich auf eine Fläche über 173.000 m². Mit 21 Studios mit einer Gesamtinnenfläche von über 25.000 m² ist das Studio nach der Eigendarstellung der größte zusammenhängende europäische Filmstudio-Komplex.

Aber nicht nur die schiere Größe ist ein Erfolgsfaktor der Filmstudios sondern auch der kontinuierliche Ausbau und das Einbringen aktueller Technologien. Hier ist beispielsweise die „Dark Bay Virtual Production-Stage“ zu nennen: eine 7 Meter hohe dynamische LED-Kuppel mit einem Durchmesser von 23 Metern. Hierauf werden in Echtzeit mit einer Videospiele-Engine (Unreal Engine) dynamische Hintergründe gerendert.



Alle hier aufgeführten Firmen-, Markennamen und Warenzeichen sind Eigentum der jeweiligen Hersteller und dienen lediglich der Veranschaulichung.



Foto: A.Savin, Wikipedia



Foto: M.PanyGoff, CC BY-SA 3.0, Wikipedia

Holländisches Viertel

Bereits im 18. und 19. Jahrhundert galt Potsdam als eine der fortschrittlichsten Städte Europas – nicht zuletzt aufgrund ihrer Offenheit gegenüber Einwanderern und Siedlern.

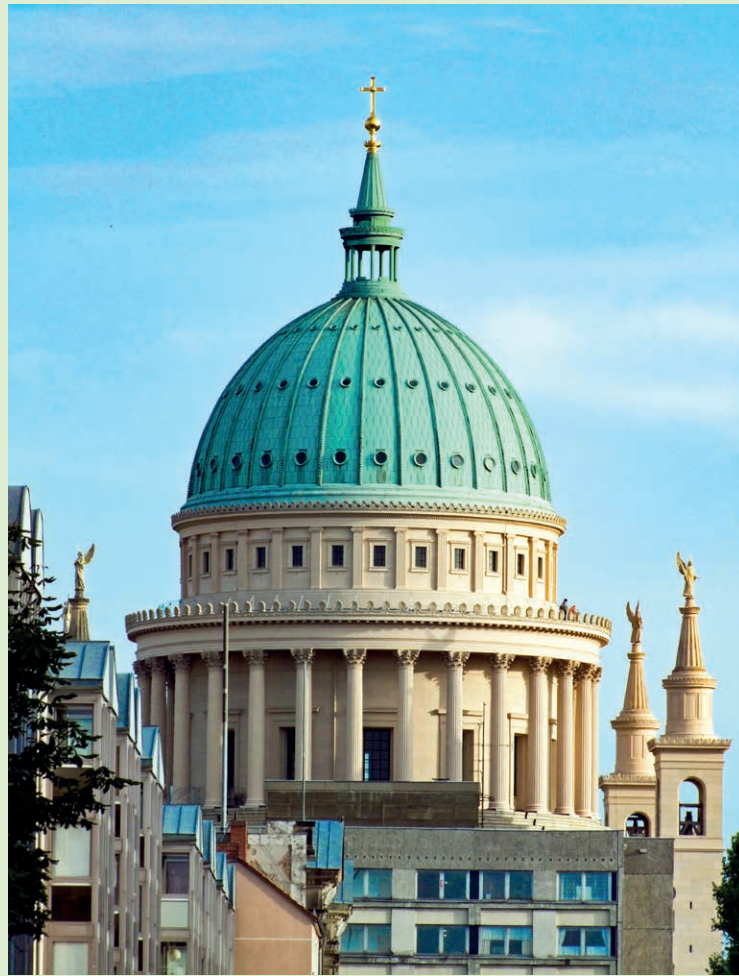
Ein herausragendes Beispiel dafür ist das Holländische Viertel. Es ist ein im Zentrum Potsdams gelegenes Wohnviertel, welches zwischen 1733 und 1742 im Zuge der zweiten Stadterweiterung unter Leitung des amsterdamer Baumeisters Jan Bouman von holländischen Handwerkern erbaut wurde. Zu verdanken haben die Potsdamer ihr „Holländerviertel“ der Vorliebe Friedrich Wilhelms I. für die niederländische Kultur.

Die meisten der 150 Backsteinhäuser in der Nähe des Stadtzentrums und des Brandenburger Tores sind bis heute gut erhalten. Die sympathische Mischung von Wohnraum, kleinen Läden, Galerien, Werkstätten, Kneipen, Restaurants und Cafés geben dem Viertel ein Flair, das es bei Einwohnern und Touristen gleichermaßen beliebt macht.

Wussten Sie schon, dass...

...Potsdam ursprünglich „Poztupimi“ hieß, was im wendischen soviel bedeutet wie „Unter den Eichen“?

Auf einer Urkunde von 3. Juli 993 wurde Potsdam zum ersten Mal schriftlich erwähnt: Der dreizehnjährige König des ostfränkisch-deutschen Reiches und spätere Kaiser Otto III. schenkte seiner Tante, der Äbtissin Mathilde von Quedlinburg, den Ort „Poztupimi“ – slawische Ansiedlung mitsamt einer ersten Burganlage.



Nikolaikirche und Museum Barberini

In der Potsdamer Altstadt liegt der Alte Markt, der einige der wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Region umfasst. Im Zentrum steht ein beeindruckender Obelisk, hinter dem die von Karl Friedrich Schinkel entworfene Nikolaikirche hervortritt.

Der Alte Markt ist inspiriert von den großen Meistern der italienischen Renaissance und wurde nach seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1990 vollständig rekonstruiert. Zudem befindet sich hier das Museum Barberini, ein absolutes Muss für Kulturliebhaber.



Belvedere auf dem Pfingstberg

Auf 76 Metern über dem Meeresspiegel bietet sich Ihnen die schönste Aussicht in Potsdam. Das Belvedere, ein Schlossensemble auf dem Pfingstberg nördlich des Schlosses Sanssouci, war schon für die Kaiser und Fürsten Preußens eine Inspirationsquelle.

Obwohl das Ensemble nie vollständig fertiggestellt wurde, orientierten sich die größten Baumeister und Architekten der Zeit an den Vorbildern ihrer italienischen Vorgänger. Heute steht dieses bei Besuchern sehr beliebte Areal unter dem Schutz der UNESCO.



Hans-Otto-Theater

Das Große Haus wurde 2006 unter dem Namen „Neues Theater“ eröffnet und ist auf dem Areal der Schiffbauergasse direkt am Tiefen See gelegen. Es bietet Platz für bis zu 485 Zuschauer und ist Spielort für große Stoffe und Heimat eines 25-köpfigen Ensembles. Das Glasfoyer gibt den Blick über den Tiefen See zum Schlosspark Babelsberg frei. Es wird für Matinéen, Lesungen, Einführungen, Publikumsgespräche und Sonderveranstaltungen genutzt. Der markante Theaterneubau mit seinen schalenförmigen, ausragenden Dächern wurde vom Kölner Architekten und Pritzker-Preisträger Gottfried Böhm entworfen.



Schloss Cecilienhof

Als letzter Schlossbau der Hohenzollern-Dynastie ist das Schloss Cecilienhof in die Stadtgeschichte eingegangen. Der 1917 fertiggestellte Bau im Stil eines englischen Landhauses beeindruckt mit seinem einladenden Garten und seiner herrschaftlichen Ausstrahlung. Das Schloss bietet auch heute noch einen eindrucksvollen Einblick in das Leben während der späten Phasen der preußischen Monarchie. Darüber hinaus gibt es im Schloss ständig wechselnde Ausstellungen. Eine davon widmet sich auch zur Potsdamer Konferenz, welche hier auf Schloss Cecilienhof stattfand.



Marmorpalais

Unweit von Schloss Cecilienhof liegt das „Marmorpalais“. Dieser markante Bau im englischen Stil diente König Wilhelm II. als Sommerresidenz und wurde 1793 fertiggestellt.

Aufwändige Marmorelemente, edle Holzfußböden, seidenbezogene Stühle, Gold und Schmuck zeichnen den markanten Bau aus.



Biosphäre Potsdam

Potsdam ist aber nicht nur für seine reiche Geschichte und prunkvollen Bauten, sondern auch für seine vielen Gärten und Erholungsmöglichkeiten bekannt. Einer davon sind die Biosphären Potsdam.

Hier können über 20.000 Pflanzen- und Tierarten bei einem Besuch des Tropenhauses im Volkspark bestaunt werden. Führungen und Ausstellungen zu einer Vielzahl von Themen rund um die Tropen machen einen Besuch hier noch erlebnisreicher.





Quelle: krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH

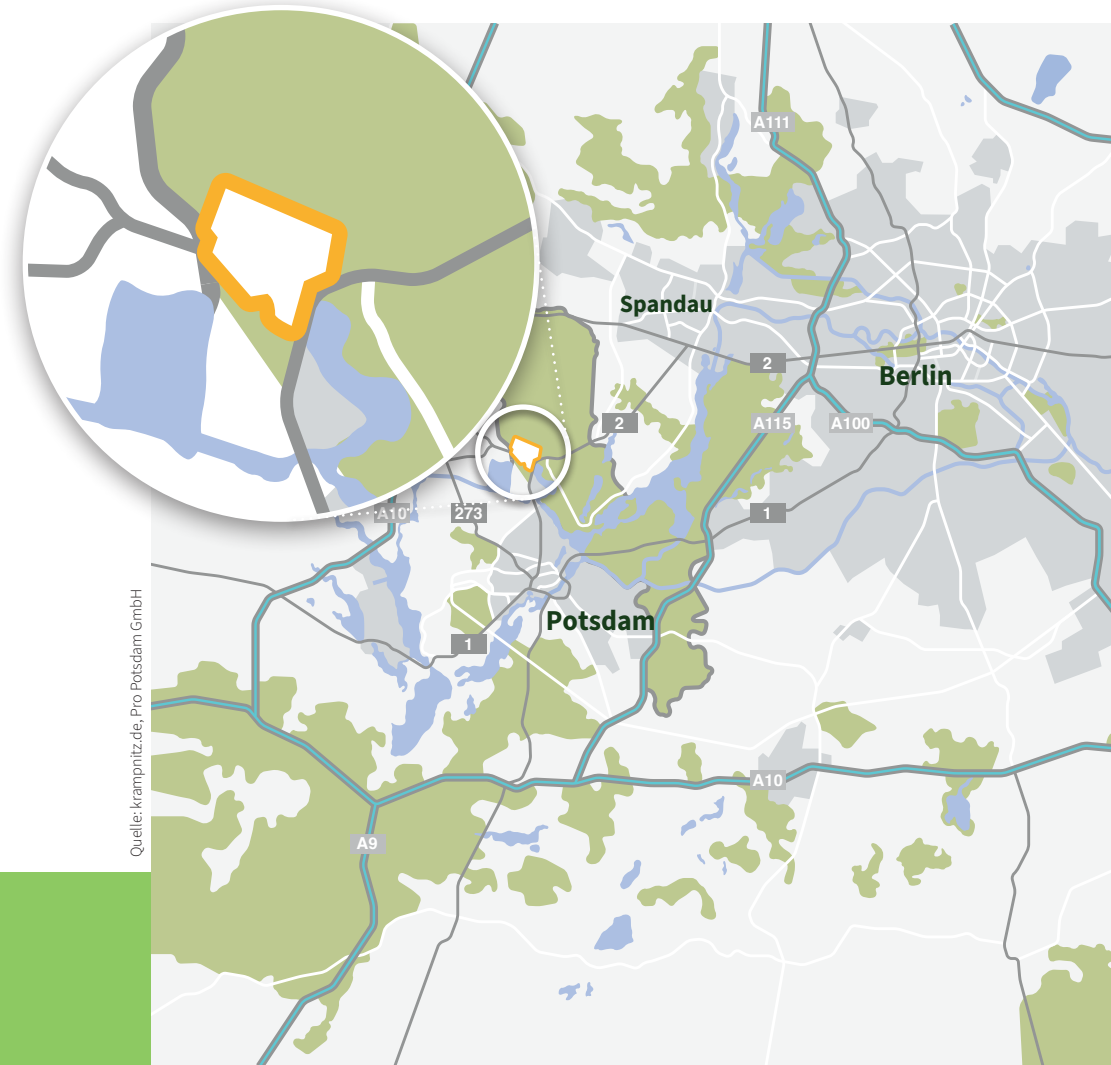
K R A M P N I T Z C A R R É

140
Hektar Fläche

4.900
Wohneinheiten

10.000
Bewohner finden Platz

3.000
Arbeitsplätze



Quelle: krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH

In Krampnitz entsteht an der Schnittstelle zwischen Potsdam und Berlin auf einem ehemaligen Kasernenareal ein komplett neues Stadtquartier für rund 10.000 Menschen.

Das zukünftige Quartier Krampnitz

Video zu Krampnitz →
auf Youtube ansehen



Geschichtsträchtige Bauten, moderne Architektur, die Fluss- und Seenlandschaft sowie Kultur: Das ist die Potsdam-Formel. Nicht umsonst gehört die brandenburgische Landeshauptstadt zu den attraktivsten und begehrtesten Standorten Deutschlands. In Krampnitz werden die Vorzüge Potsdams für die Entwicklung eines innovativen und nachhaltigen Stadtquartiers genutzt.

Mit Angeboten für Baugruppen, Genossenschaften, Miet- und Eigentumswohnungsbau sowie den sozialen Wohnungsbau entsteht in Krampnitz ein Quartier für breite Schichten der Bevölkerung. Kitas, Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie ein

breites Angebot unterschiedlich nutzbarer Gewerbeflächen tragen zu einer attraktiven Nutzungsmischung bei.

Zukunftsweisende Lösungen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Mobilität und Energieversorgung stellen die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils.

So entsteht in Krampnitz ein autoarmes Stadtquartier, das über ein dichtes Rad- und Fußwegenetz sowie über eine attraktive ÖPNV-Anbindung verfügt. Die Energieversorgung soll unter Einbeziehung erneuerbarer Energiequellen CO₂-neutral erfolgen.

Der Ort liegt eingebettet in die Potsdamer Kulturlandschaft zwischen dem Krampnitzsee, dem Fahrlander See und der Döberitzer Heide. Neben dem dringend benötigten Wohnraum schafft der Entwicklungsträger Potsdam im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam zudem Schulen, Kitas und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Raum für Geschäfte und weiteres Gewerbe mit einem Potenzial von bis zu 3.000 Arbeitsplätzen. Die ersten Bewohner*innen werden bereits im Jahr 2024 in sanierte Gebäude des denkmalgeschützten Bestandes einziehen.

Bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers kommen zukunftsweisende Lösungen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Mobilität

und Energieversorgung zum Einsatz. Die Entwicklung des 140 Hektar großen Geländes folgt einem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan. So entsteht in Krampnitz ein grünes und autoarmes Stadtquartier, in dem die Menschen neben einem gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz viele weitere attraktive Mobilitätsangebote vorfinden, die echte Alternativen zum eigenen Auto darstellen. Mit der zentralen Unterbringung von PKWs in Quartiersgaragen und der Gestaltung von Grünflächen, Parks und Stadtplätzen stehen den künftigen Bewohner*innen Räume für vielfältige Nutzungen – wie Spiel, Sport, und Erholung, zur Verfügung.

Beim Thema Mobilität stehen im neuen Stadtteil zukunftsweisende Lösungen im Fokus.



Quelle: krampnitz.de, ProPotsdam GmbH

In Krampnitz entsteht eine „Stadt der kurzen Wege“ die über ein dichtes Rad- und Fußwegenetz verfügt, damit die künftigen Bewohner*innen viele Wege des Alltages bequem zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen können. Für den Weg zum Supermarkt, zur Kita oder zum Sportplatz ist kein Auto notwendig.

vom Wohnort entfernt und verfügen auch über Stellplätze für Gewerbetreibende und Besucher*innen. In diesen Mobilitätshubs konzentrieren sich zudem Sharing-Angebote und eine moderne E-Ladeinfrastruktur.

Stellplätze für PKW verschwinden mit wenigen Ausnahmen (beispielsweise für mobilitätseingeschränkte Personen) aus dem öffentlichen Raum. Autos werden in Krampnitz zentral in sogenannten Quartiersgaragen untergebracht. Diese sind nicht mehr als 300 Meter

Wo andernorts Autos parken, wird in Krampnitz also gespielt, gepauscht und flaniert. Gleichzeitig sorgt der Anschluss an ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit Straßenbahn und Bussen für hochtaktige Verbindungen in die Innenstadt Potsdams und nach Berlin.



3 Tramhaltestellen

der Linie 96 innerhalb des Quartiers

9 Quartiersgaragen

mit zentralen PKW-Stellplätzen

Ladeinfrastruktur

für E-Fahrzeuge

Sharing-Angebote

21 Fahrradminuten

bis zum Nauener Tor in Potsdam

25 Minuten

mit der Tram bis zum Potsdamer Hauptbahnhof

In Sachen Wärme wird Krampnitz Vorreiter:

Unabhängig, CO₂-neutral und zuverlässig



Krampnitz setzt in Sachen Energieversorgung neue Maßstäbe: Das Energiekonzept der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) setzt konsequent auf erneuerbare Energien, die zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über kurze Wege verteilt werden. Die Umsetzung des EnergiekonzeptPLUS stellt dabei eine umfangreiche Weiterentwicklung im Vergleich zum bisherigen Konzept von 2018 dar.

netz strebt die EWP in Abstimmung mit den Bauherren die Errichtung weiterer gebäudebezogener Erzeugungsanlagen wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, Photovoltaik-Thermie-Anlagen, Solarthermieanlagen und Wärmepumpen an.

Die Menschen, die zukünftig hier leben werden, sollen flächendeckend CO₂-neutral mit Wärmeenergie versorgt werden – und das zu möglichst verbraucherfreundlichen Preisen. Damit erfüllt das Wärmeangebot der EWP auch die Effizienzkriterien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Ergänzend zur Versorgung über ein effizientes Niedertemperatur-Nahwärme-

Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzeptes mit und nähert sich durch die Erschließung weiterer Potentiale aus erneuerbaren Energien sogar einer klimaneutralen Wärmeversorgung an. Im Rahmen dessen wird auch perspektivisch eine klimaneutrale Wärmeversorgung angestrebt. Dies ist zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen und die Nutzung von grünem Wasserstoff möglich.

Grundwasser-, Sonden- und Tiefengeothermie

als regenerative Wärmequelle

Abwasser-Wärmerückgewinnung

im neuen Hauptpumpwerk am Westrand des Quartiers

Biogas-Blockheizkraftwerke (BHKW)

erzeugen neben grüner Wärme auch Strom zum Betrieb der Wärmepumpen

Großluftwärmepumpen

werden durch PV-Anlagen versorgt

Flüssigeisvakuumwärmepumpe

zur Wärmegewinnung aus dem Krampnitzsee

BHKW und Elektrodenkessel (Power2Heat)

zur Absicherung von Spitzenlasten

Photovoltaik-Anlagen

zur Unterstützung der Stromerzeugung und den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlagen

Weitere Informationen zum Thema Energie für Krampnitz stellt die Broschüre zum Energiekonzept bereit

KRAMPNITZ: EIN ORT MIT GESCHICHTE GEHT SEINEN WEG VON DER KASERNE ZUM QUARTIER

Krampnitz erfindet sich neu.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird in die Stadtentwicklung einbezogen und in eine zivile Nutzung überführt.

Die Geschichte des Ortes Krampnitz ist wechselvoll: Ab 1935 wurde die Kaserne als „Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule“ nach Plänen des Dipl.-Ing. Architekten Robert Kisch errichtet und 1939 eröffnet. Bis 1945 wurde die Kaserne von einer ehemals in Hannover stationierten Kavallerieschule als Kadenschmiede für Wehrmachtsoffiziere genutzt. In der Tradition des Pferdesports haben diese in Krampnitz ihre Reitausbildung erhalten. Kurz vor Ende des zweiten Weltkrieges wurde die Kaserne durch die Rote Armee kampflos eingenommen und bis 1991 weiter genutzt. Von 1945 bis 1991 wuchs Krampnitz zur Größe einer mittleren Kleinstadt mit eigener Infrastruktur heran. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee 1991 liegt das Gelände brach. Aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung wurden 1994 und 2008 wesentliche Teile der Kaserne unter

Denkmalschutz gestellt. Im Juni 2013 beschloss die Landeshauptstadt Potsdam, die verlassene Kasernenanlage zu einem modernen Stadtquartier zu entwickeln.

Historischer Kern der Anlage: 82 Denkmalgeschützte Gebäude

Die 82 denkmalgeschützten Gebäude bilden das Grundgerüst für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers. Sie werden als Zeitzeugen erhalten und zeigen auch für zukünftige Generationen die bewegte Vergangenheit des Ortes. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören die Klinkerhöfe mit den ehemaligen Mannschaftsunterkünften sowie architektonisch prägnante Objekte wie das Stabsgebäude, das Offizierskasino, das Torgebäude, sowie die Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Bergviertel. Während sich die früheren Mannschaftsunterkünfte in Wohnhäuser umwandeln lassen, eignen sich die repräsentativen Verwaltungsbauten für künftige Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Dienstleistungen, Gesundheitsvorsorge und Gewerbe.

1937 bis 1939

Errichtung der Kaserne Krampnitz

Die Kaserne wurde nach Plänen des Architekten Robert Kisch ab 1935 errichtet und 1939 in Dienst gestellt. Etappenweise erfolgte ab 1937 der Umzug der im Reitsport sehr erfolgreichen Kavallerieschule Hannover nach Krampnitz. Die Tradition des Pferdesports sollte hier fortgesetzt werden und Wehrmachtsoffiziere ihre Reitausbildung erhalten.

1945 bis 1991

Nutzung durch Die Rote Armee

Nach Kriegsende bezog die Rote Armee die Kaserne und baute sie weiter aus. Von 1945 bis 1991 wuchs Krampnitz zur Größe einer mittleren Kleinstadt mit eigener Infrastruktur heran.

1991

Abzug der Roten Armee

Mit dem Abzug der Roten Armee lag das zwischenzeitlich mit zahlreichen Neubauten verdichtete Kasernengelände brach.

Juni 2013

Beginn der Entwicklungsmaßnahme

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung beschließt die Entwicklungssatzung für Krampnitz und schafft damit die Grundlage zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers.

2017 - 2018

Wettbewerb „Wohnen in Potsdam Krampnitz“

Im Ergebnis eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes wird der Siegerentwurf der Büros Machleidt GmbH und SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH zum Masterplan für Krampnitz konkretisiert.

April 2019

Beschluss der Planung

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung beschließt die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz gemäß der vorgelegten Masterplanung.

Oktober 2021

Spatenstich für Grundschulcampus

Mit einem symbolischen Spatenstich beginnt die Errichtung des Krampnitzer Grundschulcampus mit Hort, Kita und Sporthalle.

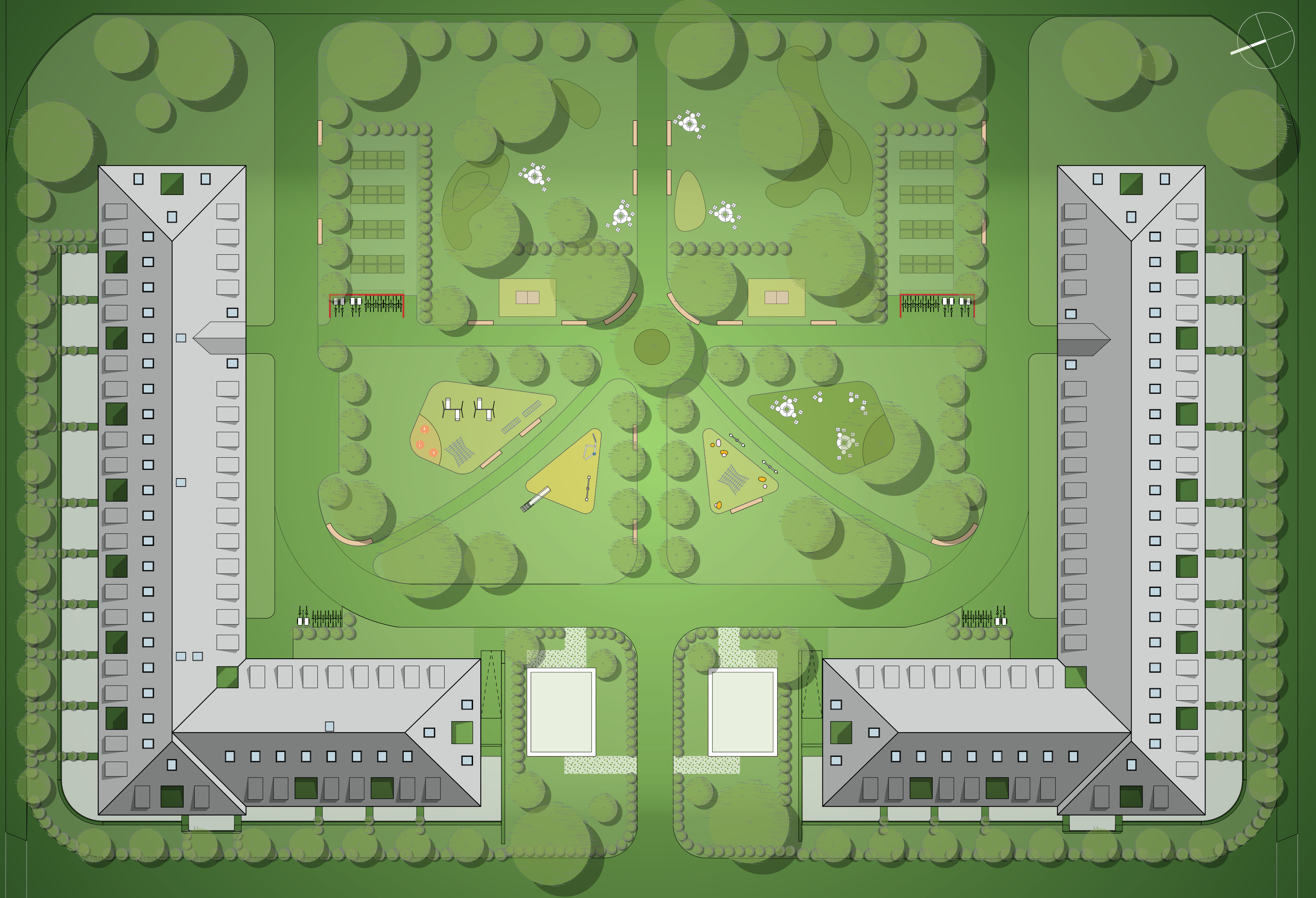
Ende 2024

Einzug der ersten BewohnerInnen

Ende 2024 ziehen erste Bewohner*innen in sanierte Bestandsgebäude.









Quelle: krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH

Gute Gründe für das Krampnitz Carré



Mobilität

In Krampnitz gilt: Vorfahrt für umweltschonenden Verkehr. Alles über das Mobilitätskonzept für das Stadtquartier finden Sie hier.



Wohnen

In Krampnitz entsteht neuer Wohnraum. Hier werden rund 10.000 Potsdamer*innen in etwa 4.900 Wohnungen ein neues Zuhause finden.



Arbeiten

Büros, Ateliers und Ladenflächen: in Krampnitz wächst eine lebendige Stadt mit vielfältigen Nutzungen und Arbeitswegen von 5 Minuten.



Soziale Infrastruktur

Von Beginn an mitgedacht: In Krampnitz entsteht ein umfangreiches Bildungsangebot von der Krippe bis zum Abitur.

Förderung

Die Realisierung einzelner Vorhaben in Krampnitz wird mit Fördermitteln aus nationalen und europaweiten Förderprogrammen unterstützt.



Energiekonzept

In Sachen Wärme wird Krampnitz Selbstversorger. Das neue Quartier soll CO₂-neutral mit Energie und Umweltwärme versorgt werden.



Lebensqualität

Im Krampnitz Carré liegt alles nah bei einander und ist schnell zu erreichen – so können die Bewohner mit dem Handtuch auf der Schulter zum Krampnitz-See laufen.



Steuervorteile

Investitionen in Denkmalimmobilien bieten nicht nur kulturellen Mehrwert, sondern ermöglichen auch attraktive Vorteile durch hohe steuerliche Abschreibungen.



Das Projekt im Überblick

Das Grundstück befindet sich innerhalb des ehemaligen Wohnbereiches der Kaserne, welcher von zweigeschossigen Bestandsgebäuden mit ausbaufähigen hohen Walmdächern in Zeilen-, T- bzw. L-Formen geprägt ist. Diese Bestandsgebäude werden auch als Klinkerhöfe bezeichnet. Im Bereich der Klinkerhöfe sollen die Bestandsgebäude denkmalgerecht saniert und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu Wohngebäuden mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen weiterentwickelt werden.

Auf dem Projektgrundstück befinden sich auf einer Fläche von ca. 14.645 m² zwei unterkellerte, zweigeschossige Gebäude in L-Form von je ca. 1.700 m² Grundfläche. Die Dächer sind als Walmdächer ausgeführt. Die Gebäude fassen heute einen großzügigen mit hohen Bäumen bestandenen Hof, welcher von einem historischen Weg umschlossen wird.

Anschrift

Krampnitz-Carré (Anschrift wird noch vergeben)

Bauträger

Alpin Real Estate

Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Pariser Straße 47

10719 Berlin

Tel: 030 - 60 9856 110

E-Mail: info@alpin-invest.de

Q2 Immobilien GmbH

Westendstr. 179, 80686 München

Tel: 089 - 20 00 44 20

E-Mail: info@q2-immobilien.de

Projektgesellschaft

Q2 Potsdam-Krampnitz GmbH & Co. KG

Westendstr. 179, 80686 München

Tel: 089 - 20 00 44 20

E-Mail: info@q2-immobilien.de

Objekteigenschaft

Das Objekt ist ein erhaltungswürdiges Kulturdenkmal.

Grundstücksfläche

Das Krampnitz Carré liegt auf einem 14.645 m² großen Grundstück.

Anzahl der Wohnungen

Gebäude MK 9: 90 Wohnungen

Gebäude MK 10: 90 Wohnungen

Wohnungsgrößen

1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 30 m² bis ca. 111 m²

Geplanter Sanierungsbeginn MK 9

4. Quartal 2024 / 1. Quartal 2025

Geplanter Sanierungsbeginn MK 10

2. Quartal 2025 / 3. Quartal 2025

Geplante Fertigstellung MK 9

Bezugsfertig: Dezember 2026

Vollständige Fertigstellung: 30.04.2027

Geplante Fertigstellung MK 10

Bezugsfertig: Juni 2027

Vollständige Fertigstellung: 4. Quartal 2027

Sanierungsaufwand

Der Anteil der nach § 7i EStG begünstigten Sanierungskosten beträgt bis zu ca. 68 % des Verkaufspreises* (ggf. keine erhöhten bzw. eingeschränkte Absetzungen gemäß § 7i EStG in Dachausbau und Aufstockungen) i m D G c a . 5 7 % sowie ca. 2 0 % / ca. 31 % DG Altbausubstanz und ca. 12 % für Grund und Boden.

Kalkulierte Mieteinnahmen

Die anfänglich kalkulierten Mieteinnahmen betragen ca. 16,00 €/m² Wohnfläche p.M. netto kalt zzgl. Betriebskostenvorauszahlung, abzüglich Hausgeldzahlung etc.

Verwaltergebühr

Die WEG-Verwaltergebühr und die Sondereigentumsverwaltung betragen pro Wohnung und Monat jeweils ca. 25,- € Monat zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Wohnungsabnahme

Die Abnahme der Modernisierungsarbeiten in der Wohnung erfolgt auf Wunsch durch den TÜV (Kosten trägt Käufer). Vermietung: Die Kosten von zwei Monatsmieten zzgl. Steuern trägt der Käufer. Es gilt das Bestellerprinzip.

Objektbetreuung

Alpin Real Estate Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Q2 Immobilien GmbH

Zentrales Abwicklungsnotariat

Rechtsanwalt und Notar Reinhard Nasdal

Kurfürstendamm 64, 10707 Berlin

Telefon: 030 - 88 42 011



↑ Ansicht Nord

Ansicht Süd ↓



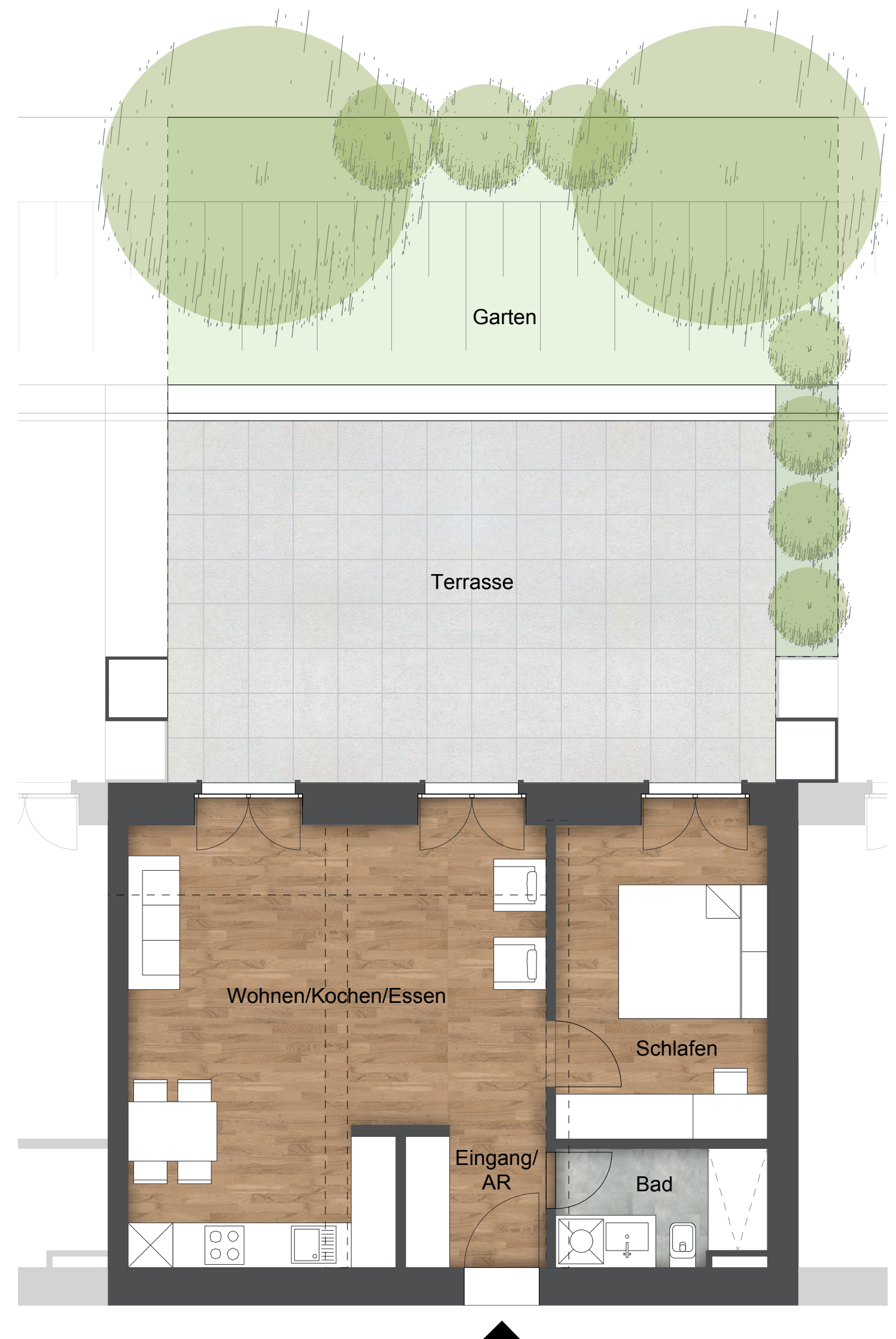


↑ Ansicht Ost

Ansicht West ↓







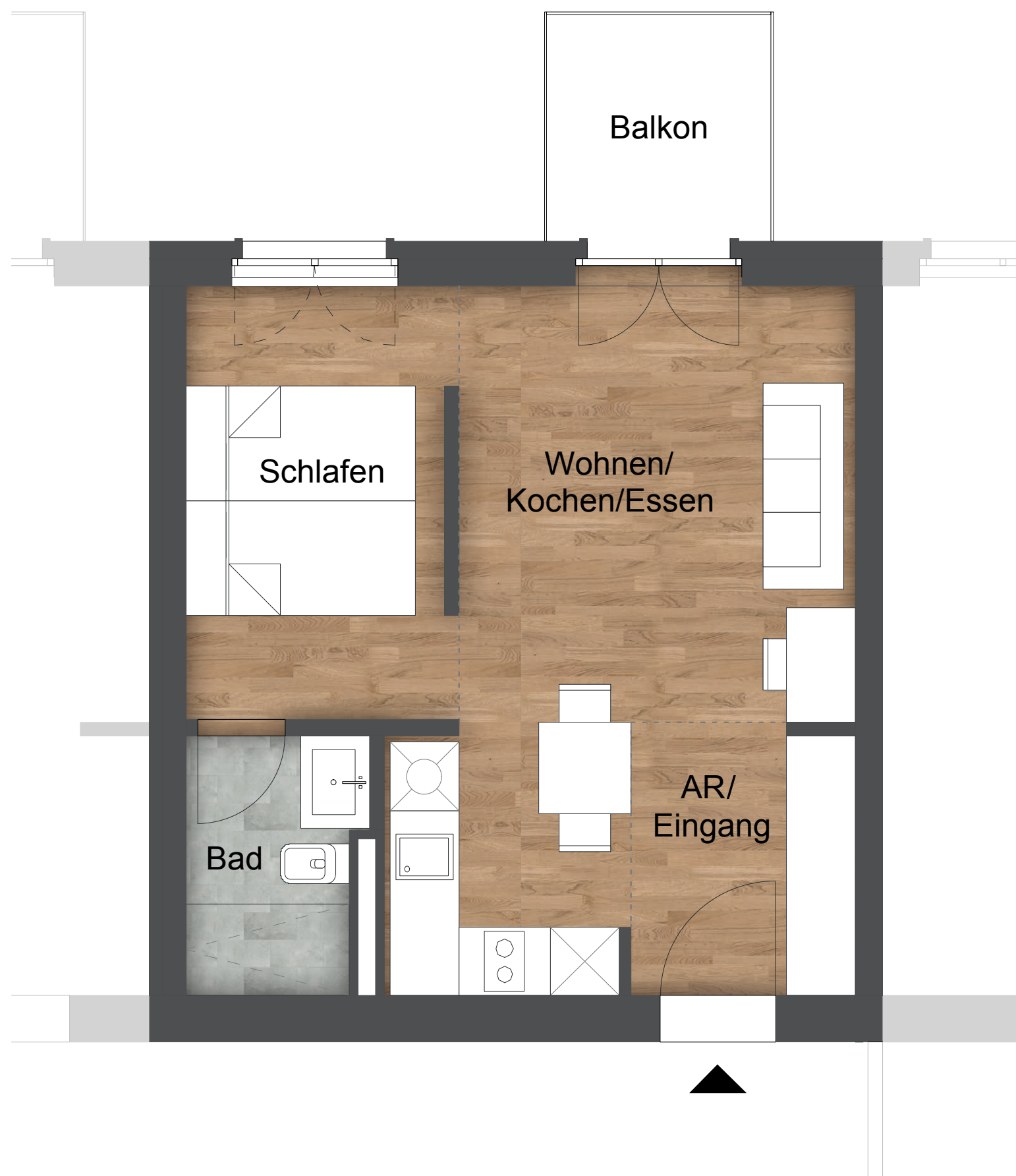
3D-Visualisierung des Wohnbereichs mit Blick auf die großzügige Terrasse einer 2-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss

Beispielgrundriss 2-Zimmer-Wohnung

WE 13 • Gartengeschoss



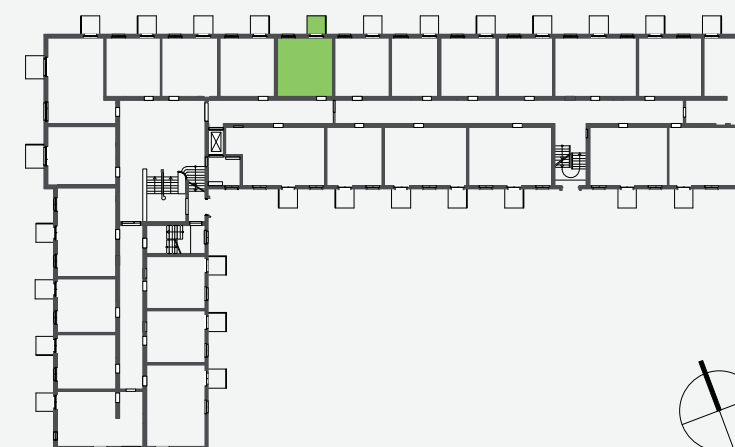
Eingang/AR	3,50 m ²
Bad	4,40 m ²
Wohnen	30,50 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Terrasse (50%)	23,95 m ²
anrechenbare Wohnfläche	74,85 m²



3D-Visualisierung des lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereichs einer 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Beispielgrundriss 1,5-Zimmer-Wohnung

WE 28 • Erdgeschoss



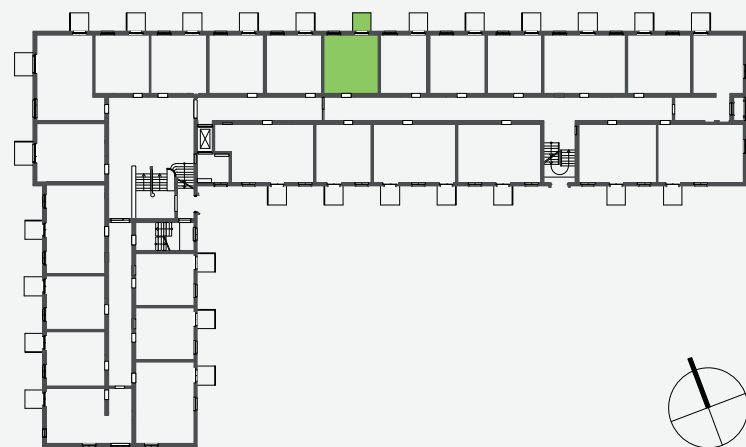
Eingang/AR	4,60 m ²
Bad	3,40 m ²
Wohnen	18,40 m ²
Schlafen	8,70 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
anrechenbare Wohnfläche	37,20 m²



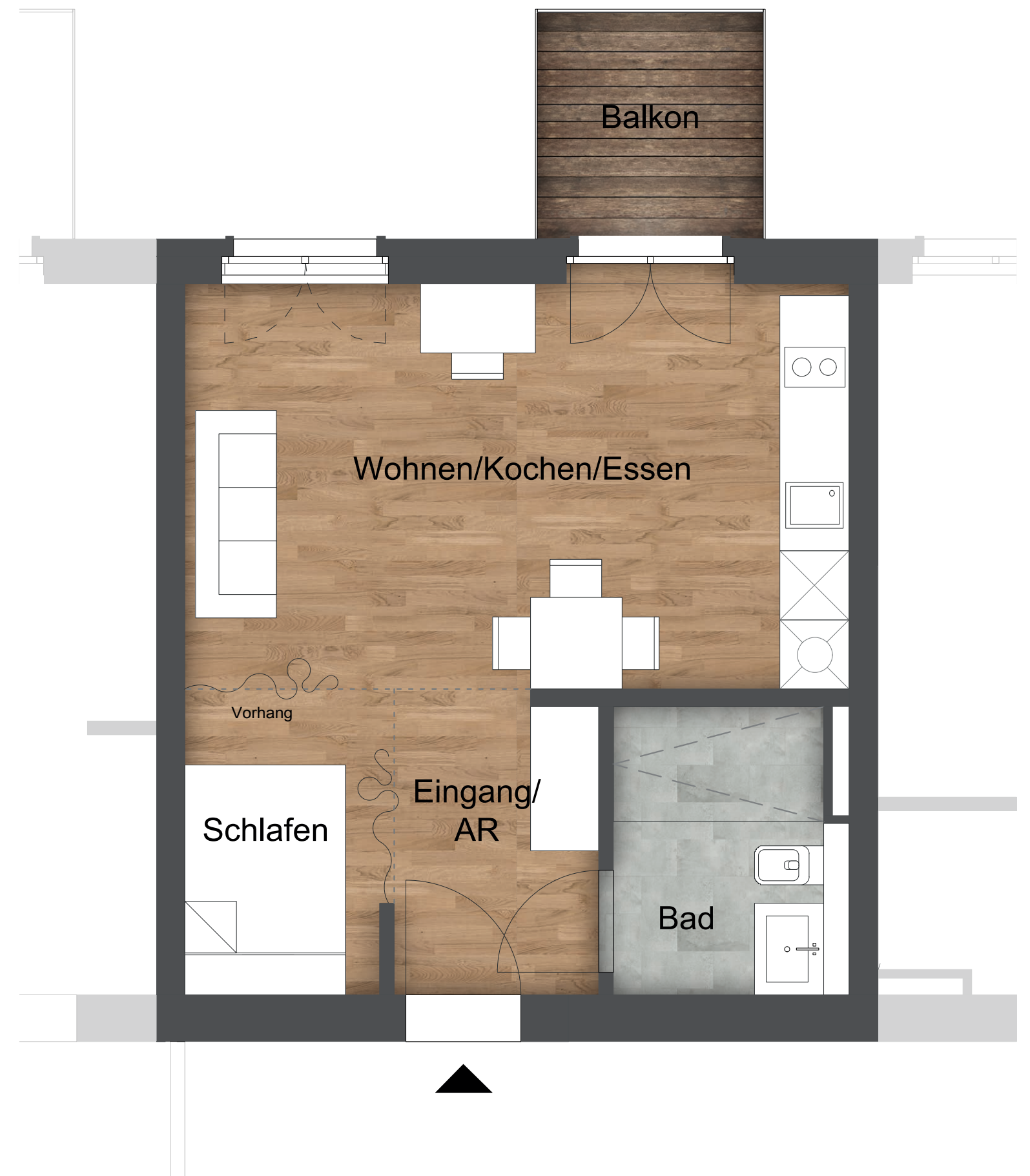
3D-Visualisierung des gemütlichen Wohn- und Essbereichs einer 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Beispielgrundriss 1-Zimmer-Wohnung

WE 29 • Erdgeschoss



Eingang/AR	4,60 m ²
Bad	4,90 m ²
Wohnen	20,60 m ²
Schlafen	4,80 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
anrechenbare Wohnfläche	37,00 m²

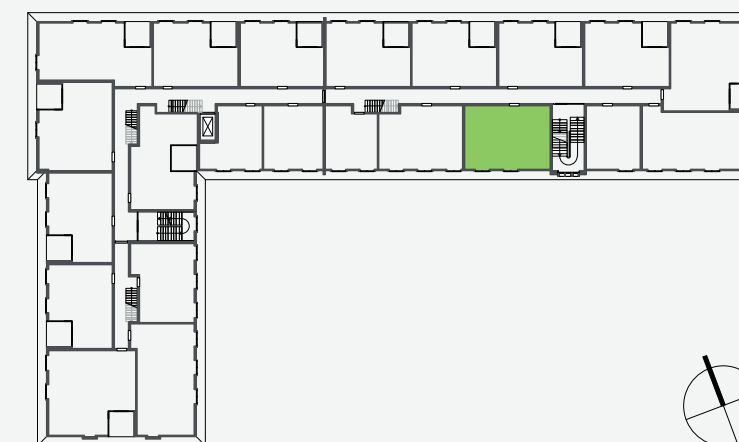




3D-Visualisierung einer 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Beispielgrundriss 2-Zimmer-Wohnung

WE 86 • Dachgeschoss



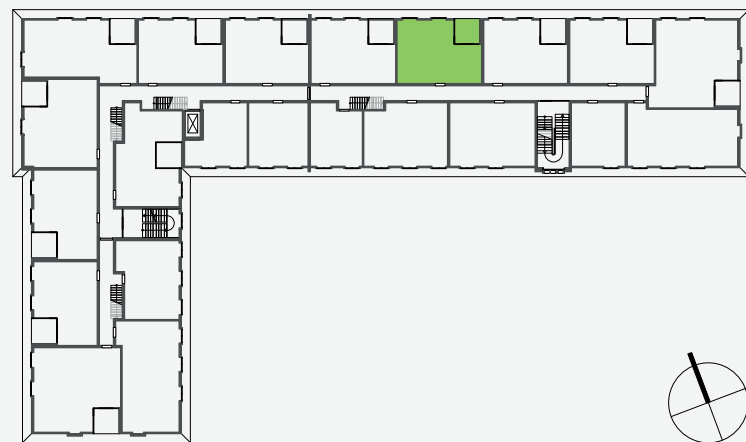
Eingang	3,90 m ²
Abstellraum	4,50 m ²
Bad	4,80 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,60 m ²
Schlafen	11,95 m ²
anrechenbare Wohnfläche	52,75 m²
Nutzfläche	58,10 m ²



3D-Visualisierung einer Maisonettewohnung im Dachgeschoss

Beispielgrundriss 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung Ebene 1

WE 80 • Dachgeschoss



Eingang/AR	3,70 m ²
Bad	4,90 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,90 m ²
Arbeit/Schlafen	11,15 m ²
Terrasse (50%)	3,50 m ²

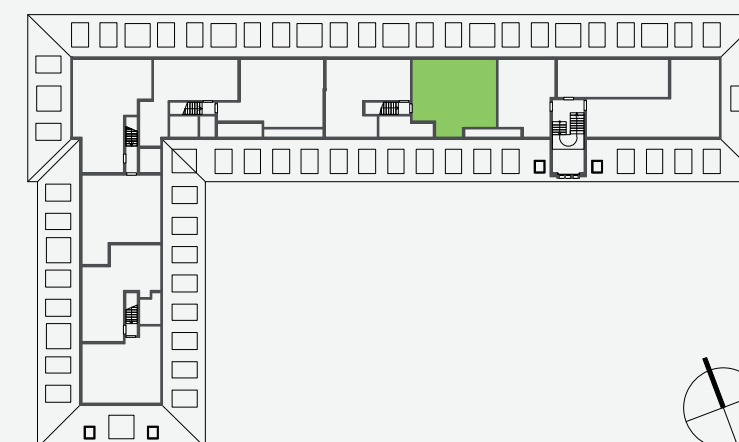




3D-Visualisierung der oberen Ebene einer Maisonettewohnung im Dachgeschoss

Beispielgrundriss 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung Ebene 2

WE 80 • Dachgeschoss



Abstellraum	0,90 m ²
WC	3,50 m ²
Wohnen II	14,05 m ²
Schlafen II	6,80 m ²
Schlafen III	13,50 m ²
anrechenbare Wohnfläche	89,90 m²
Nutzfläche	111,90 m ²







Ein Förderprogramm des Bundes

Immobilien zur Kapitalanlage nutzen



Wertsteigerung

stabile Mieteinnahmen zum Renteneintritt



Steuervorteile

von staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vergünstigungen profitieren



Schutz vor Geldentwertung

Geld nachhaltig vor der Inflation schützen

Ihre Vorteile

Steuern sparen mit Denkmalimmobilien

Profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen durch erhöhte Abschreibungen auf Denkmalimmobilien (§7i / 7h EStG):

Sie haben die Möglichkeit den geförderten Anteil der Sanierungskosten in einem Zeitraum von 12 Jahren steuerlich geltend zu machen.

Attraktive KfW-Förderung (EH 70 EE WPB):

Erwerben Sie Ihre Immobilie durch einen lukrativen KfW-Kredit inklusive eines Tilgungszuschusses von 25% von bis zu 37.500 €. Die maximale Kreditsumme beträgt 150.000 €

Sanierung nach EH 70 EE WPB

bis zu **150.000 Euro** mit 25% Tilgungszuschuss inklusive "Worst Performing Building"-Bonus (WPB)

Das Objekt Krampnitz Carrée wird energetisch sinnvoll saniert. Die Ausführung des Wärmeschutzes erfolgt im EH 70 EE WPB Standard. Das entsprechende Wärmeschutzgutachten wurde von einem beauftragten Fachingenieur erstellt.

Die Gesamtkonstruktion der Fenster erreicht eine sehr gute Dämmung nach KfW-Vorgaben, womit eine zeitgemäße Wärmedämmung garantiert werden kann.

Das Objekt erfüllt damit alle Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) an ein Effizienzhaus EH 70 EE WPB.



Durch die geringen Energiekosten haben Sie die Möglichkeit, zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse von der KfW zu erhalten.

Ziel der Förderung ist die Verringerung der CO2-Emissionen sowie die Steigerung der Energieeffizienz eines Hauses. Das dankt die Umwelt und sichert langfristig Ihre Rendite mit niedrigen Verbrauchskosten und einem höheren Wiederverkaufswert.

Als Bauträger und Projektentwickler möchten wir nicht nur Wohnraum schaffen, sondern insbesondere eine attraktive Kapitalanlage. Die Entwicklung am Markt und der demografische Wandel zeigen, dass Altersvorsorge ein bedeutendes Thema geworden ist. Wir sind überzeugt, dass Immobilien eine solide Anlageform darstellen.

Unsere langjährige Erfahrung sowie unsere ständigen Trendanalysen und die Beobachtungen am Markt verhelfen uns dabei, geeignete Objekte an den richtigen Standorten zu identifizieren und zu entwickeln. Das Krampnitz Carré in Potsdam in unmittelbarer Nähe zu Berlin ist eines dieser Objekte.

Ob für Kapitalanleger oder Eigennutzer - mit unseren Produkten bieten wir eine Investition, die sich lohnt, und zwar für Sie!

Mit einem denkmalgeschützten Objekt erwerben Sie als Kapitalanleger eine einzigartige Immobilie, deren Charme durch moderne Bauweise nicht erreicht werden kann. Ornamente an Türen, Decken oder in Treppenhäusern, uralte Wandmalereien, Maßanfertigungen bis ins letzte Detail oder individuelle Stilelemente vergangener Epochen überzeugen uns von der Anmut einer Denkmalimmobilie. Was wären Deutschlands Städte und Dörfer also ohne historische Gebäude? Denkmalobjekte erzählen immer ein Stück Geschichte und stellen damit einen bedeutenden Teil unserer Kultur dar.

Der daraus entstehenden hohen Nachfrage nach denkmalgeschützten Immobilien steht ein knappes Mietangebot gegenüber - ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, an attraktiven Standorten lukrative Renditen zu erwirtschaften.

Die Investition in den Kauf einer solchen Immobilie bietet neben dem historischen Charme auch attraktive Steuervorteile. Selbst der Erwerb und eine vollständige Sanierung einer Denkmalimmobilie sind letztlich günstiger als die meisten Neubauprojekte: Der Gesetzgeber gewährt Kapitalanlegern hier eines der letzten Steuersparmöglichkeiten. Nach § 7h / 7i EStG können Modernisierungskosten einer Denkmalimmobilie vom Käufer über zwölf Jahre verteilt in voller Höhe abgeschrieben werden. So kann der Kapitalanleger in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent der Modernisierungskosten als Werbungskosten abschreiben und in den letzten vier Jahren jeweils sieben Prozent. Zudem kann der Investor die ursprüngliche Altbausubstanz abschreiben.

Denkmalimmobilien haben somit für alle Parteien Vorzüge - die Bewohner genießen den historischen Charme in einem beliebten Markt und der Eigentümer kann sich als Kapitalanleger seiner sicheren, renditestarken und steuerbegünstigten Investition erfreuen.

Der Besitz von Wohneigentum macht langfristig unabhängig. Eine Investition in Immobilien unterscheidet sich von anderen Kapitalanlagen darin, dass sie inflationsgeschützt und generationenübergreifend ist.

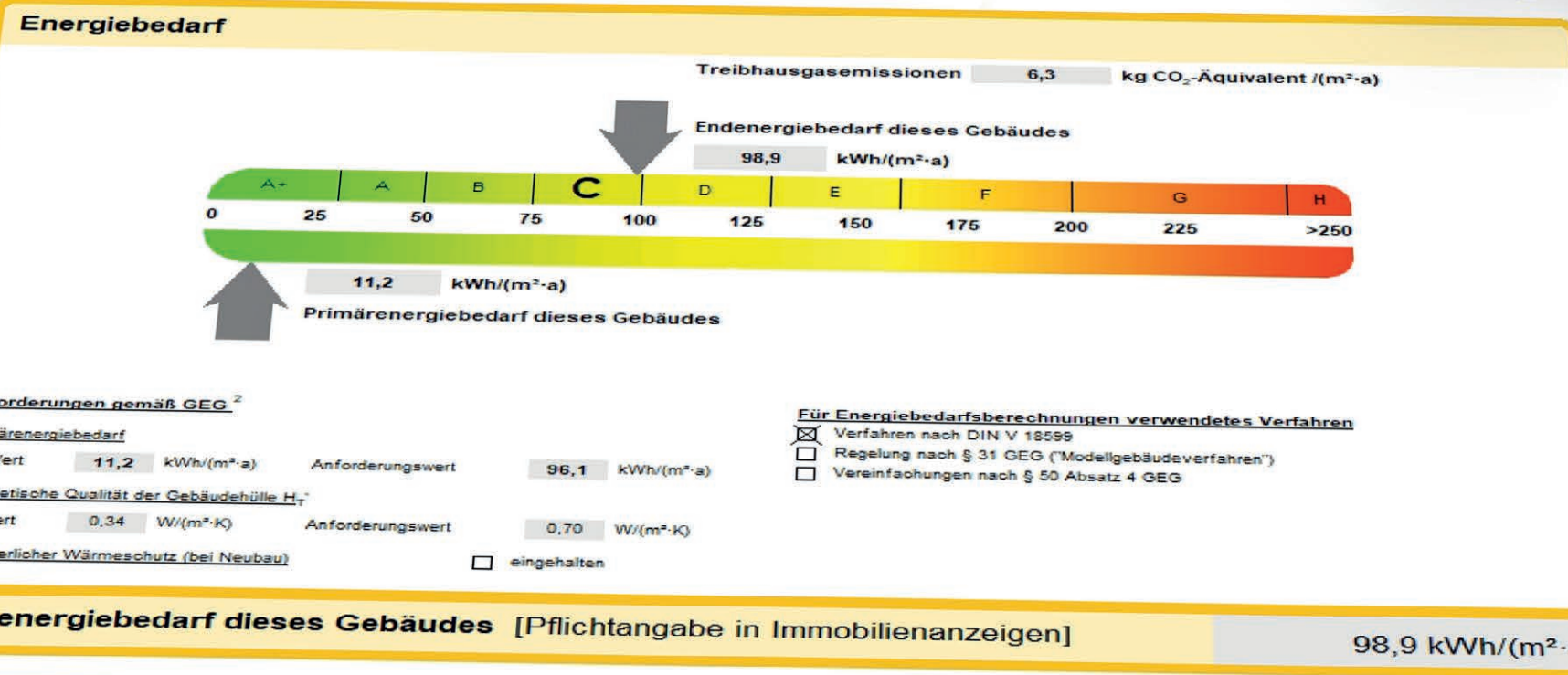
Das „Vermietermodell“ ist durchweg lukrativ und als klassischer Sachwert resistent gegenüber Inflation. In den letzten Jahrzehnten konnte in vielen Fällen beobachtet werden: Steigt die Inflation, steigt auch die Miete. Das Dach über dem Kopf ist ein wichtiges Element in unserem Leben. Eine Nachfrage nach Wohnraum wird es immer geben. Insbesondere sind bezahlbare Mietwohnungen in starken Regionen sehr gefragt. In Deutschland ist das „Mieten“ einer

Wohnung nach wie vor sehr ausgeprägt und bringt dem Vermieter Vermögenszuflüsse über Mietzahlungen. Eine gute Immobilie als Sachwertanlage rechnet sich, denn als Vermieter hat man die Chance, zusätzliches Kapital aufzubauen und die Vermögenslage in der Zukunft zu verbessern.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Vorschau**
(Ausweis rechtlich nicht gültig)



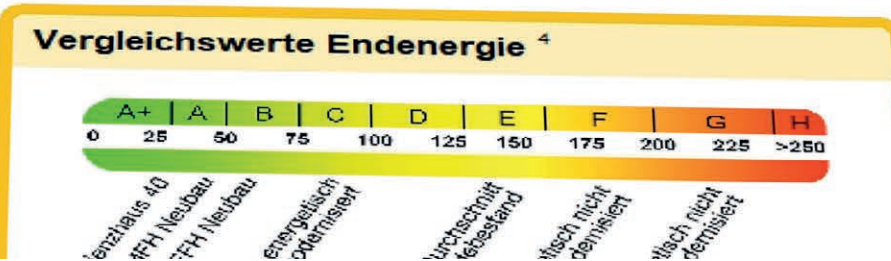
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: **01.07.2034** **Vorschau**
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Krampnitz K9 14476 Fahrland	
Gebäudeteil ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1937	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1937	
Anzahl der Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _N)	89	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizwerk, regenerativ	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizwerk, regenerativ	
Erneuerbare Energien ³	Art:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	Verwendung:
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Verpflichtige Klimaanlage ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Ausstellung des Ausweises	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	Anzahl: 0	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
	<input type="checkbox"/> Neubau	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
		<input type="checkbox"/> Sonstige

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von... durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche... (Erläuterungen – siehe Seite 5) ...

Baubeschreibung - Krampnitz-Carré

Vorbemerkung

Gebäude (MK 09 und MK 10)

Bauvorhaben

Auf dem über 14.645 qm großen Grundstück des ehemaligen Kasernengeländes Potsdam-Krampnitz werden die vorhandenen Gebäude denkmalrechtlich saniert und nach den Richtlinien des KFW-Programm 70 EE + WPB-Bonus modernisiert. Das Bauvorhaben wird durch ein versiertes Team aus Architekten, Bauleitern, Energieberater und Gutachtern sowie Sonderfachleuten und Fachingenieure betreut.

Beräumung / Abbruch / Entsorgung

Nach der Beräumung und fachgerechten Entsorgung aller im Gebäude verbliebenen losen Gegenstände und Möbel erfolgt der Rückbau, Ausbau und die Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten und Einrichtungen. Die gesamten vorhandenen Elektro-, Heiz- und Sanitärinstallationen werden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Soweit erforderlich werden Bauteile, die wieder im Gebäude verwendet werden sollen und können (Denkmalschutz), fachgerecht sichergestellt und eingelagert.



Dach

Soweit die vorhandenen Bauteile des Dachstuhls sanierungsfähig sind, werden sie zur weiteren dauerhaften Nutzung überarbeitet und behandelt. Der Dachstuhl wird nach den Regeln der Zimmermannskunst, den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen der zuständigen Behörden saniert. Erneuerungen bzw. Ergänzungen des Dachstuhls erfolgen durch Bauteile, die einen vorbeugenden Holzschutz erhalten und den Vorschriften für Anwendungen im Innenbereich entsprechen.

Alle Wohnungen im Dachgeschoss erhalten Gauben zur Belichtung. In der zweiten Dachebene, der Galerieebene, werden Dachflächenfenster eingebaut.

Die Dachflächen werden nach KFW-Richtlinien wärmegeklämt und als hinterlüftete Konstruktion ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus Titanzink hergestellt. Falls vom Brandschutz gefordert, wird eine RWA-Öffnung im Treppenhaukopf installiert, um als Rauchabzugsanlage zu fungieren.

Für den Ausbau des Dachgeschosses wird der Dachstuhl gemäß den statischen Erfordernissen dimensioniert und gegeben falls statisch verstärkt. Die vorhandene Dacheindeckung wird komplett entfernt und nach den Vorgaben der zuständigen Behörden erneuert. Der Dachaufbau erfolgt auf Grundlage der statischen und bauphysikalischen Nachweise. Die beinhaltet die Neueindeckung inklusive aller erforderlichen Teilleistungen wie Lattung, Dampfsperre, Ziegel- und Dachdurchführungen, Kamin- und Entlüftungsanschlüsse, Abdichtung der Dachterrasse und deren Einfassungen, Herstellung von Dachausstiegen, Laufbrettanlagen, Schneefallgittern, Regentinnen und Fallrohren etc. All die Arbeiten werden gemäß den einschlägigen Richtlinien ausgeführt.

Entwässerungen und Abdichtungen aus Blech werden denkmalrechtlich, jedoch meist aus Titanzink, hergestellt. Dies umfasst alle Regenfallrohre, Fallrohrbefestigungen, Fallrohrbögen, liegende und hängende Dachrinnen etc. Die Verblechung sämtlicher Sockel, Gesimse und Erker erfolgt ebenfalls nach den Auflagen des Denkmalschutzes.

Fassaden (MK 09 und MK 10)

Die Fassaden werden gemäß den historischen Vorgaben und den Bestandsplänen und den Vorgaben der Denkmalbehörde wiederhergestellt. Die Fassaden werden im Microtrocken-Strahlverfahren gereinigt, fehlerhafte Mauersteine werden ausgetauscht und das komplette Sichtmauerwerk wird neu verfugt.



Die Bestandsziegel der Fassade wurden Energietechnisch von der GWT-TU Dresden untersucht und bauphysikalisch bewertet, damit die Bestandsfassade in das KFW Energiekonzept mit eingebunden und bewertet werden kann.

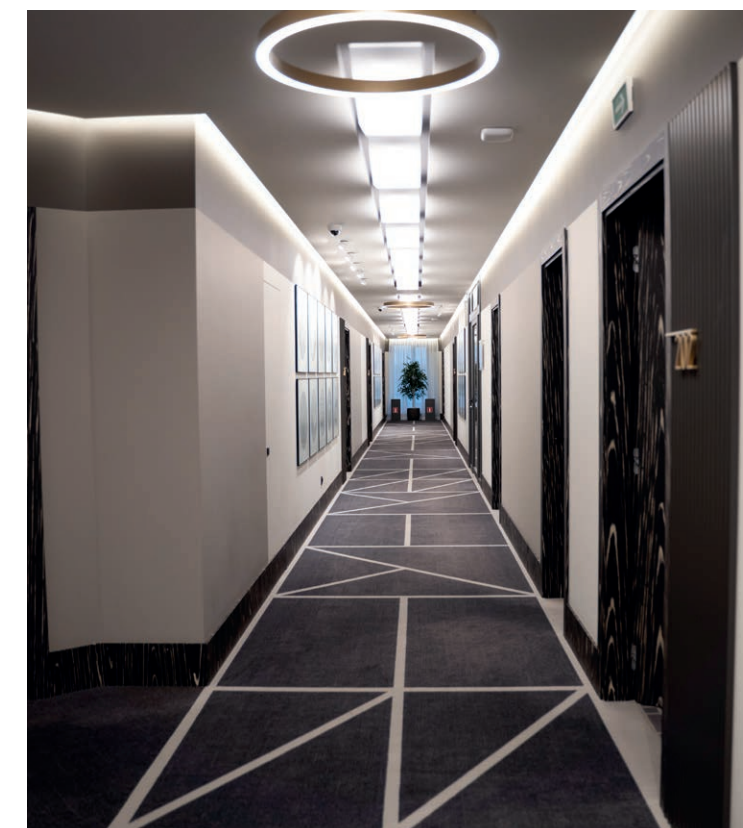
Fenster / Fenstertüren

Alle Fenster im Bestand werden ausgebaut und entsorgt. Die neuen Fenster bzw. Fenstertüren werden in Absprache mit der Denkmalbehörde aus Holz entsprechend des ursprünglichen Bestandes gefertigt und erhalten eine Wärmeschutzverglasung. Die Fenster und Fenstertüren werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Alle Flügel Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Die Außenfensterbänke werden als Klinkerrolschicht wiederhergestellt. Die Innenfensterbänke werden in Kunststein ausgeführt.



Treppenhäuser (MK 09 und MK 10)

Die vorhandenen Treppenhäuser werden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde komplett restauriert. Die Treppenbeläge, Handläufe und Geländer werden entsprechend überarbeitet und - wenn erforderlich - ergänzt. Die Wände und Decken werden neu verputzt und gemäß dem restauratorischen Gutachten gestrichen. Für die gesamten Treppenhäuser besteht Bestandschutz, Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109 können hier nicht erreicht werden.



Ein Beleuchtungskonzept wird erarbeitet und umgesetzt.

Es werden neue Briefkastenanlagen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eingebaut.



Hauseingangstüre (MK 09 und MK 10)

Die Haustüren werden gemäß Auflagen der Denkmalbehörde fachmännisch aufgearbeitet oder nach historischem Vorbild neu erstellt. Sie besitzen eine Mehrfachverriegelung und werden mit einem Profilzylinder ausgestattet. Die Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren erhalten eine hochwertige Schließanlage.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden neu eingebaut nach Auflagen der Denkmalbehörde und den Auflagen des Brandschutzes. Die neuen Wohnungseingangstüren sind dicht schließend, 3-fach verriegelnd und mit kugelgelagerten Türbändern ausgeführt und

erhalten auch einen Schließzylinder. Ein Türspion wird ebenfalls eingebaut.

Innentüren

Die neuen weißen Kassetteninnentüren werden als Röhrenspankerntüren mit Massivholzeinleimer und Melaminharzdecklage eingebaut. Sie werden mit zwei kugelgelagerten Türbändern, einem Buntbartschloss, bzw. einer WC-Garnitur, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen.

Balkone

Jedes Gebäude erhält neue freihängende Balkone aus verzinktem, pulverbeschichtetem Stahl. Die Farbgebung erfolgt in Absprache mit dem Denkmalamt.

Die Balkon- und Loggien Böden erhalten einen Riffdielenbelag.

Weiterhin erfolgt die Schlossermäßige Aufarbeitung bzw. Ergänzung von vorhandenen sowie notwendigen Geländern und Handläufen.

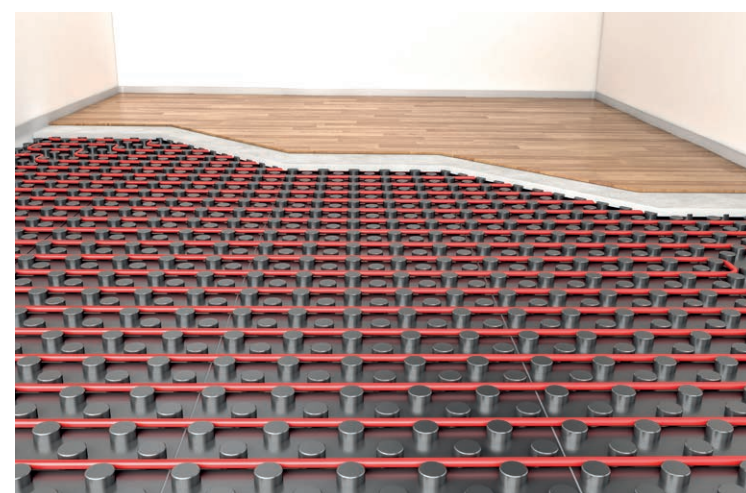
Gartengeschoß – Außenterrassen

Die Terrassen werden großzügig angelegt mit jeweils einem Mietergarten.

Der Bodenbelag wird soweit zulässig mit versickerungsfähigen Steinbelag (wenn möglich großformatige Kunststeinplatten) ausgeführt, ebenfalls wird pro Garteneinheit ein Außen- Wasserhahn, Beleuchtung und eine Doppelsteckdose montiert.

Die vorgesehenen Abstellboxen und die Bank an der Böschung werden aus Lärchenholz gefertigt. Die Pflanztröge sind aus Cortenstahl gefertigt.

Heizung – Sanitär



Allgemein

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine moderne Fußbodenheizung mit Anschluss an das quartiersübergreifende Nahwärmenetz. Die Warmwassererzeugung kann zentral über das Nahwärmenetz oder andere Wärmeerzeuger (z.B. Durchlauferhitzer) erfolgen. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.

Die Heizzentrale/n kann auch im Miet/Wartungs-Contracting betrieben werden!

Wärmezählung

Die Wärmemengenermittlung erfolgt durch Wärmemengenzähler, die an den Heizkörpern bzw. Heizkreisverteiltern angebracht sind. Die Abrechnung erfolgt z. B. über einen Contracting-Vertrag.

Heizkörper (optional)

Heizkörper mit Thermostat-Ventilgarnitur. Alle anderen Heizkörper sind mit Thermostatventilen und Absperrverschraubungen ausgestattet. Die Heizflächen sind weiß lackiert. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.



Sanitäranlage

Allgemein

Die betriebsfähige Anlage wird nach dem neuesten Stand der Technik und der Normen ausgeführt.

Umfang der Arbeiten: Kalt- und Warmwasserversorgung, Abwasserinstallation, Lieferung und Montage der sanitären Einrichtungsgegenstände.

Ausführung

Rohrinstallation: Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen. Isolierung: Dämmung der Kalt- und Warmwasserleitungen einschließlich der Armaturen entsprechend Verordnungen.

Die Warmwasserversorgung je Haus oder auch zentral erfolgt über eine zentrale Brauchwasserbereitung mit Zirkulationsnetz oder durch dezentrale Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.

Wasserzählung und Wasserabrechnung: Gesamtverbrauchserfassung der Wohnungen im Hausanschlussraum. Die Erfassung des Einzelwasserverbrauchs in den Wohnungen erfolgt über Wasserzähler an den Entnahmestellen.

Ableitung des Abwassers erfolgt über / Leitungen mit natürlichem Gefälle bis zum öffentlichen Kanal.

Sanitäreinrichtungen



Einrichtungsgegenstände Bad / WC

Als Qualität ist der Standard eines Markenherstellers (Grohe oder gleichwertig) zu Grunde gelegt. Die Anzahl der Einrichtungen wie Badewannen / Duschen und Waschtische etc. sind entsprechend den Architektenplänen vorgesehen.

Sanitär-Accessoires

Das Waschbecken wird auf einen Unterbauschrank montiert und als Komplettisch hängend verbaut.

Bei Barrierefreien Wohnungen werden die Unterbauschränke durch Waschtischplatten ersetzt mit Handtuchhalter

Kristallglas Spiegel mit LED-Beleuchtung, WC-Bürstengarnitur, Handtuchhalter, Brausegarnitur mit Brausestange und Überkopfbrause (Rainshower), Brauseschlauch und Handbrause, 1 WC - Rollenhalter, 1 Seifenspender, Echtglas-Duschwand.



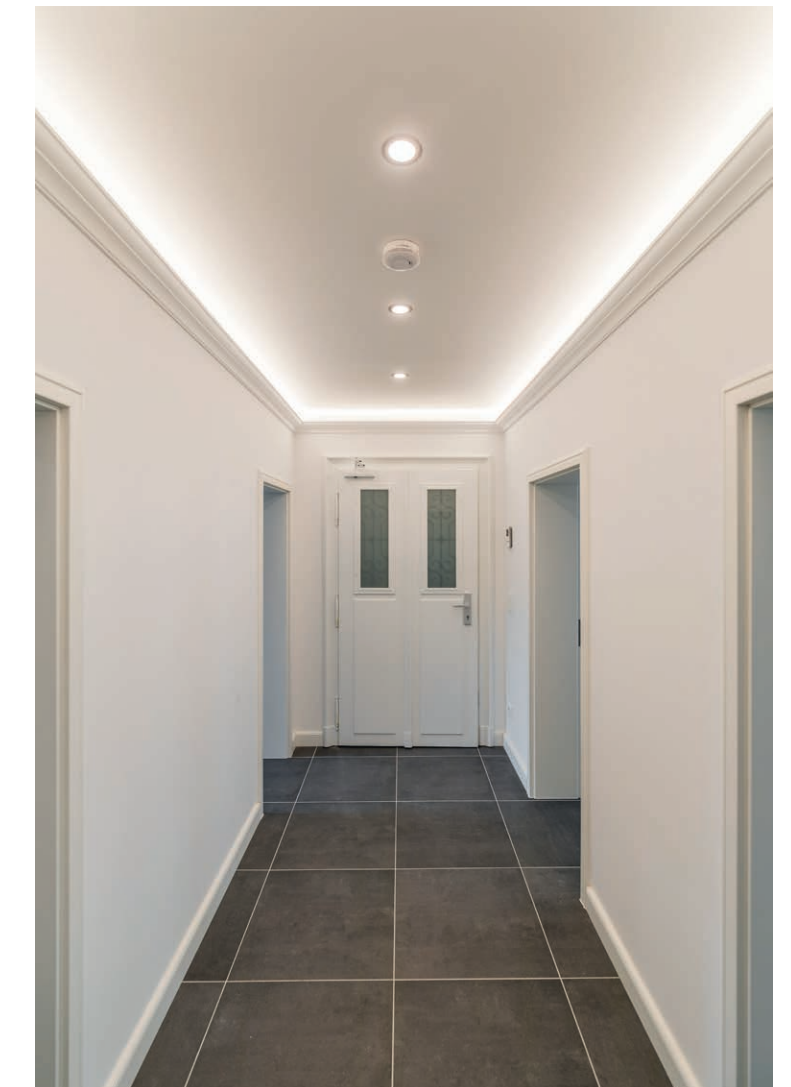
Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungs-trägern im ganzen Haus neu ausgeführt. Im Bereich sicherheitsrelevanter Installationen, wie z.B. Bad oder bei Außensteckdosen, ist ein Fehlerstromschutzschalter vorgesehen.

Es wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen Flächenschaltern und Steckdosen des Hersteller Busch/Jäger oder

gleichwertig. Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz. Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird je Wohnung durch den Bauträger individuell vor Baubeginn festgelegt.

Im Keller/ Fahrradräume wird die Installation auf Putz verlegt sowie der Einbau einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Leuchten vorgenommen. Jeder Fahrradabstellplatz bekommt eine Steckdose zum Laden eines E-Bikes. Es erfolgt der Anschluss von Geräten und technischen Anlagen, die neu in das Gebäude installiert werden bzw. deren Funktionen erforderlich sind



Das Gebäude wird mit einer Video- und Wechselsprechanlage sowie mit Leuchtkörpern im Gesamten Treppenhaus in Abstimmung mit dem Architekten und der zuständigen Denkmalbehörde ausgestattet. In jeder Wohnung wird neben der Eingangstür ein Monitor mit Wechselsprecheinrichtung und Türöffner installiert. Weiterhin wird ein Rohrnetz inklusive Verkabelung für den Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz eingebaut. Für alle Wohn- und Schlafräume werden TV- und Telefonanschlüsse eingerichtet. Sämtliche Balkone und Dachterrassen erhalten jeweils eine Steckdose sowie eine von innen zu schaltende Außenlampe nach Vorgabe des Architekten und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

Die Haus- und Außenleuchten werden in Abstimmung mit dem Architekten und der zuständigen Denkmalbehörde montiert und über Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt. Alle Gemeinschaftseinrichtungen erhalten separate Zählvorrichtungen. In den Fluren und Bädern werden in abgehängten Zimmerdecken LED-Spots in ausreichender Anzahl eingebaut. Ebenfalls ist eine Indirekte Beleuchtung durch LED-Band wo möglich vorgesehen.



Klingel- und Briefkastenanlage

bestehend aus einer Videogegensprechanlage je Wohnung, einer Videogegensprechhaustüranlage.

Bodenbeläge / Fliesenlegerarbeiten

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten (Entfernung Parkett und Unterbau wird in allen Räumen, außer Bad, WC und Flur, Fertigparkett „Nussbaum dunkel“, „Merbau“, „Eiche hell“ oder „Eiche gebeizt“ einschließlich Sockelleisten verlegt. Die Auswahl trifft der Bauträger. Für den Fall, dass aufgrund der Anforderungen der zuständigen Behörden Bestandsparkett erhalten werden soll, wird dieses entsprechend den Gegebenheiten aufgearbeitet, geschliffen und neu versiegelt. In den Bädern werden nach notwendigen Vorleistungen, wie den erforderlichen Wand- und Bodenabdichtungen, die Böden und Wände entsprechend den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten und nach Wahl des Bauträgers mit Fliesen ausgestattet. Dies beinhaltet auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.



Fliesenbelag kann auch in den Fluren und Küchen bzw. vor Küchenseiten verwendet werden!

Malerarbeiten

Wände und Decken des Bestandes werden mit Kalkzementputz glatt verputzt und gestrichen. Neue Trockenbauwände werden glatt gespachtelt. Die Räume im Kellergeschoss werden mit einem Sanierputz versehen und verbleiben aus bauphysikalischen Gründen ohne Anstrich.

Dachgeschoss

Die neu ausgebauten Räume im Dachgeschoss erhalten in der Dachschräge eine Gipskartonverkleidung. Diese ist verspachtelt und gestrichen. Die Anschlussfugen zwischen Decken und Wänden sind Wartungsfugen*. (* hier keine Gewährleistung)

Alle vorgesehenen Grundrissänderungen gemäß den Planungsunterlagen werden durch Abbruch nicht mehr benötigter Wände einschließlich aller statisch erforderlichen Maßnahmen und durch die Herstellung neuer Wände durch konventionelle Mauern oder Trockenbau umgesetzt. Gegebenenfalls werden die Türöffnungsmaße zum Einbau neuer Innentüren angepasst. Wo es sich durch statisch notwendige Unterzüge erforderlich macht, werden Unterhangdecken (Trockenbau) eingezogen. Bei den Geschossdecken handelt es sich um sog. Holzbalkendecken oder neue Ziegelbeton bzw. Betondecken. Alle Decken, bei denen keine anderslautenden Forderungen seitens des Amtes für Bauordnung bestehen, werden abgehängt. In Bädern, Fluren und Küchen erfolgt grundsätzlich der Einbau von Unterhangdecken. Bestehende oder neu zu errichtende Wohnungstrennwände werden schallhemmend ausgebildet. Der Ausbau des Dachgeschosses entsprechend den Planungsunterlagen wird unter Berücksichtigung aller erforderlichen Richtlinien und bauordnungsrechtlichen Anforderungen

sowie der Vorgaben der zuständigen Behörden vorgenommen. Der gesamte Ausbau erfolgt in moderner Trockenbauweise unter Zugrundelegung aller DIN-Normen. Die Ausstattung ergibt sich analog der beschriebenen Wohnungseinheiten.

Gartenwohnungen

Im Sockelgeschoss werden teilweise Wohnungen eingeplant. Die Außenwände werden auf der Rauminnenseite mit Wärmedämmputz versehen. Im Außenbereich erhalten die Außenwände eine Steinverkleidung ähnlich der der Sockelausbildung. Die massiven Innenwände erhalten einen Kalkzementputz. Den Gartenwohnungen ist eine Terrasse vorgelagert.

Keller (MK 09 und MK 10)

Das Kellergeschoß erhält ein vertikale und horizontale Feuchtigkeitssperre gemäß Abdichtungskonzept.

Sämtliche Kellerwände werden von losem Putz befreit, und gereinigt. Beschädigtes Mauerwerk wird, wo notwendig, saniert. Je nach Zustand wird der vorhandene Kellerboden aufgearbeitet oder entfernt und durch Estrich auf Trennlage ersetzt. Die einzelnen Kellerräume werden durch Abtrennungen aus Metall gemäß Planung hergestellt. Die Kellertreppe wird ebenfalls aufgearbeitet, repariert und gegebenenfalls erneuert. Zum Heizraum-/ Hausanschlussraum werden T30-Türen eingebaut. Alle sich im Keller befindlichen Grundleitungen werden neu hergestellt.

Auf eine beständige Durchlüftung der Kellerräume auch nach Fertigstellung ist zu achten!

Außenanlagen, Hofflächen

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächenplan der Baugenehmigung sowie den Auflagen der zuständigen Denkmalbehörde ausgeführt. Die bestehenden Pflasterflächen werden gereinigt und sollen erhalten werden. Ist es durch die Erschließung der Gebäude notwendig die Pflasterflächen zu entfernen oder zu reduzieren, ist das vom Käufer akzeptiert.

Der genehmigte Freiflächenplan hat in jedem Fall Vorrang!

Die Außenbeleuchtung erfolgt durch Wandleuchten und /oder Standleuchten, die über einen Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder oder Zeitschalter betätigt werden.

Planung / Projektsteuerung / Nebenkosten



Bei derartigen Baumaßnahmen fallen neben den allgemeinen üblichen Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren (Brandschutz, Statik etc.) die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden. Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Hauswasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objekts sind im jeweiligen Kaufpreis enthalten.

Hinweise / Vorbehalte

Es wird hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorbenannten Beschreibungen bezieht. In den Prospektplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Küchen, Waschmaschinen etc. sind nur Gestaltungsbeispiele und nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bei etwaigen Abweichungen zwischen Exposé und Bezugsurkunde(n) gehen die Angaben in der/den Bezugsurkunde(n) d. h. die dort enthaltene Baubeschreibung, die vorläufigen Aufteilungspläne bzw. die endgültigen Aufteilungspläne gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung grundsätzlich vor.

Die im Exposé enthaltenen Animationen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und Illustration und stellen nicht gezwungenermaßen ein realitätsgereutes Abbild der örtlichen Gegebenheiten dar.

Lichte Höhen in den Wohnungen

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die Herstellung einer bestimmten lichten Höhe in den Wohnungen nicht geschuldet wird.

Eingehalten wird hier die durch die Bauordnung, vorgegebenen Werte.

Die im Schnitt (Bezugsurkunde) ggf. dargestellten Höhenangaben beziehen sich auf den Bestand der Sanierung und nicht auf die lichten Höhen, die nach Durchführung der Sanierung erzielt werden.

Wartungsfugen / dauerelastische Versiegelungsfugen

Die Gewährleistung für Wartungsfugen/dauerelastische Versiegelungsfugen (DIN 52460) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die ordnungsgemäße Wartung des Vertragsobjekts obliegt, auch innerhalb der Gewährleistungsfristen, ausschließlich dem Erwerber. Durch ein Absinken des Estrichs ist es nicht ausgeschlossen, dass es im Trockenbau, am Boden bzw. an den historischen Türen (sofern solche aufgearbeitet werden mussten) nach gewisser Zeit zu Rissbildungen kommt. Für solche Fälle ist jede Gewährleistung ausgeschlossen.

Denkmalschutz

Gemäß Bauordnung bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes sind alle durchzuführenden Arbeiten mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Aufgrund behördlicher Anordnungen / Auflagen kann es zu einer nachträglichen Veränderung dieser Baubeschreibung und der projektierten Wohnflächen kommen. Solche Veränderungen sind vom Erwerber hinzunehmen und werden von diesem akzeptiert. Veränderungen der Wohnfläche, insbesondere sich ergebende Minderflächen haben keinen Einfluss auf die Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Der Denkmalschutz sieht vor, die vorhandenen Teile und Substanz eher aufzuarbeiten als durch Neues zu ersetzen. Hier muss der Erwerber die Auflagen des Denkmalschutzes hinnehmen, auch wenn es zu optischen oder technischen Beeinträchtigungen kommt.

Forderungen der Behörden, die sich aus der Baugenehmigung und der denkmalrechtlichen Zielstellung ergeben, sind, insbesondere wenn davon Belange des Denkmalschutzes berührt werden, auf jeden Fall umzusetzen, womit sich der Käufer einverstanden erklärt. Hierzu zählen insbesondere Forderungen im Hinblick auf die Gestaltung der denkmalgeschützten Fassaden, Forderungen zum Erhalt von Bestandsparkett, Beständstüren und/oder Beständsfenster, o. ä..

Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer zur Bauausführung

Zwischen Käufer und Verkäufer gilt folgendes als vereinbart:

1.

Die Baugenehmigung hat auf jeden Fall Vorrang vor dieser Baubeschreibung und Vorrang vor den Angaben im Prospekt dieser Baubeschreibung oder Planzeichnungen. Bei Widersprüchen zwischen Baugenehmigung / Baubeschreibung / Prospekt / Planzeichnungen hat stets die Baugenehmigung Vorrang.

2.

In der Sanierungsphase finden erfahrungsgemäß noch mehrere Ortstermine mit dem zuständigen Stadtbezirkskonservator statt. Im Rahmen dieser Ortstermine werden oft noch Detailabsprachen und Festlegungen getroffen, die sich aus der vorliegenden Baugenehmigung (noch) nicht ergeben.

Forderungen des Stadtbezirkskonservators im Hinblick auf die Sanierung des Denkmals sind auf jeden Fall umzusetzen, auch wenn sich dann eine andere Ausführung als im Prospekt, in den Plänen und/oder in der Baubeschreibung angebeht ergibt.

Das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt des Kulturdenkmals hat einen höheren Stellenwert als die Interessen eines einzelnen Erwerbers.

Ausgestellt: München, 22.06.2024

Ende der Baubeschreibung

Wir garantieren Qualität durch einen unabhängigen Gutachter.

Das wichtigste Merkmal unserer Projekte ist Qualität. Dabei legen wir bereits in der Ankaufphase viel Wert auf eine solide Substanz sowie auf das Potenzial der Lage, um für Ihr Investment die bestmöglichen Voraussetzungen zu schaffen. Um das optimale Ergebnis zu erzielen, sind wir sehr darauf bedacht, bereits bei der Planung eine optimale Nutzung der Flächen zu schaffen und bautechnischen Schwierigkeiten vorzubeugen. Mit dem Ziel, die Nut-



zungsqualität und Dauerhaftigkeit des Objektes vertragsgemäß zu erfüllen, werden alle Arbeiten von qualifiziertem Fachpersonal ausgeführt und durch regelmäßige Baustellenbegehungen kontrolliert. Wir möchten Ihnen als Erwerber Sicherheit und Zuverlässigkeit garantieren und geben Ihnen die Möglichkeit, sich bei der Abnahme Ihrer Wohnung vom TÜV fachmännisch unterstützen zu lassen.

Unser After-Sale-Service für Sie



Vermietungsservice

Kompetent, transparent und mit Fokus auf Wertsteigerung und -erhaltung sind unsere Vermietungsexperten Ihre verlässlichen Ansprechpartner für die zielorientierte (Weiter-)Vermietung von Immobilien. Dabei übernimmt die Abteilung Vermietung die komplette Abwicklung aller Vermietungsaufgaben wie:

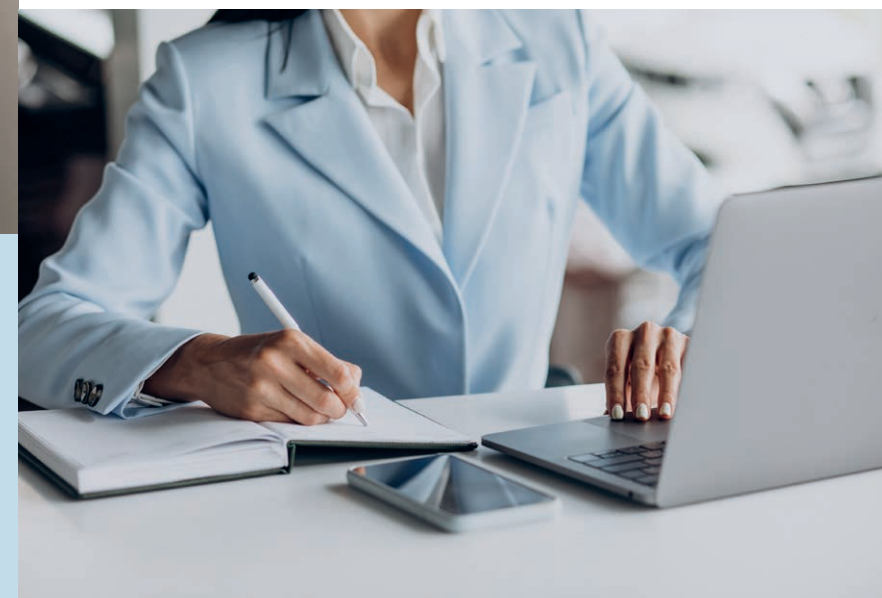
- Wohnungsabnahme
- Mietersuche
- Erzielung des optimalen Mietzinses
- Bonitätsprüfung potenzieller Mieter
- Mietvertragserstellung
- Wohnungsübergabe

WEG-Verwaltung

Unser Expertenteam* für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften übernimmt alle anfallenden organisatorischen und technischen Aufgaben, vor allem:

- die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen inklusive der Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse
- die Aufstellung von Hausordnungen
- den Abschluss von Verträgen bzw. Kontakt zu Firmen, Versorgern, externen Dienstleistern etc.
- die Planung und Durchsetzung der ordnungsgemäßen Instandhaltung/Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum
- die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum
- die Erstellung von Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftsplänen

*angeschlossene vor-Ort-Hausverwaltungen



Sondereigentumsverwaltung / Mietenverwaltung

Mit langjähriger Erfahrung agiert die Q2-Immobilien GmbH stets mit einem Blick für die besonderen Belange der Sondereigentumsverwaltung. Als „Rundum-Ansprechpartner“ für die Mieter sind sie verantwortlich für:

- die Überwachung des Zustands der Wohnungen
- alle Inkasso-Aktivitäten inklusive dem Mahnwesen
- die Abrechnung von Nebenkosten/Heizkosten
- Organisation und Betreuung von Wohnungsanierungen
- die Prüfung von Mängeln und die Beauftragung von deren Beseitigung

Impressum

Herausgeber

Q2 Potsdam-Krampnitz GmbH & Co. KG

Westendstr. 179
80686 München

Alpin Real Estate

Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG

Pariser Straße 47
10719 Berlin

info@alpin-invest.de
www.alpin-invest.de

Q2 Immobilien GmbH

Westendstr. 179
80686 München

info@q2-immobilien.de
www.q2-immobilien.de

Bildnachweis

Alpin Real Estate Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG
Q2 Immobilien GmbH
Carlos Zwick Architekten BDA
JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG
krampnitz.de, Pro Potsdam GmbH
freepik.com, wikipedia.org

Angabenvorbehalte

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Zahlen, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Rechtlich maßgeblich sind jedoch ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Grundlagenurkunde.

Insgesamt nicht wesentlich wertmindernde Abweichungen von der Planung bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund von behördlichen Auflagen, durch den Bauablauf notwendig erscheinende Veränderungen zur Optimierung des Bauablaufs oder durch Veränderungen der Lieferprogramme von Zulieferern bleiben vorbehalten.

Die enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Fotos in dem Exposé zeigen zumeist andere Referenzobjekte des Produktpartners.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- und Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Die Exposé-Herausgeber und Anbieter des Objektes haften nicht für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, die durch Dritte erstellt wurden.



KC

K R A M P N I T Z C A R R É



Ein Gemeinschaftsprojekt von Alpin Invest und Q2 Immobilien

