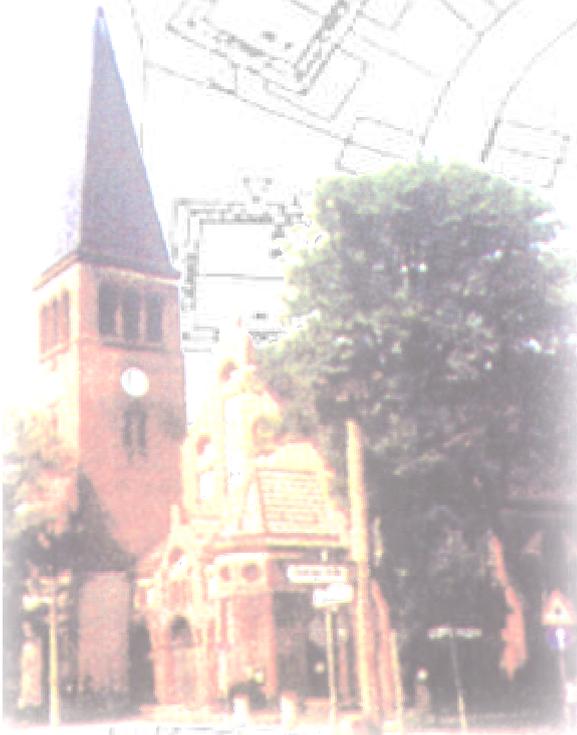


Häuser

“Am Doktorpark“

Bohnsdorfer Weg 35 – 41
in Berlin-Altglienicke



NONPLUSULTRA

Wirtschaftsberatung

GmbH

Doktorpark



Wohneigentum in Berlin-Altglienicke

„Am Doktorpark“

Wohnanlage „Bohnsdorfer Weg“

Bohnsdorfer Weg 35 N. 39-39 C

Angeboten werden::

Doppelhaushälften

Reihenmittelhäuser

Reihenendhäuser

mit 154 m² - 220 m² Wohn-/Nutzfläche

auf 135 m² - 283 m² Grundstücken

Bsp. Ansicht von bereits bewohnten



Doppelhaushälfte

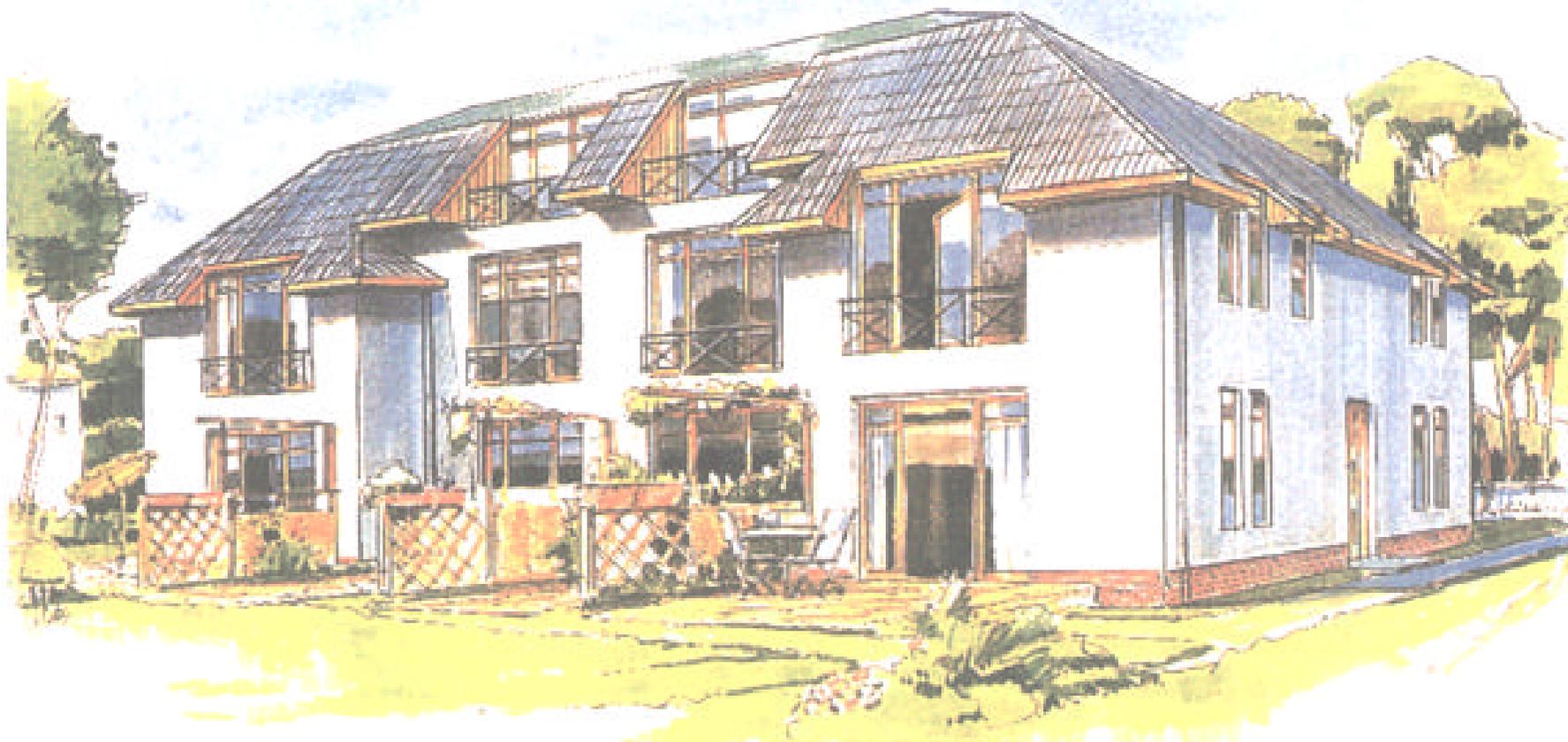
Häusern unterschiedlicher Bautypen



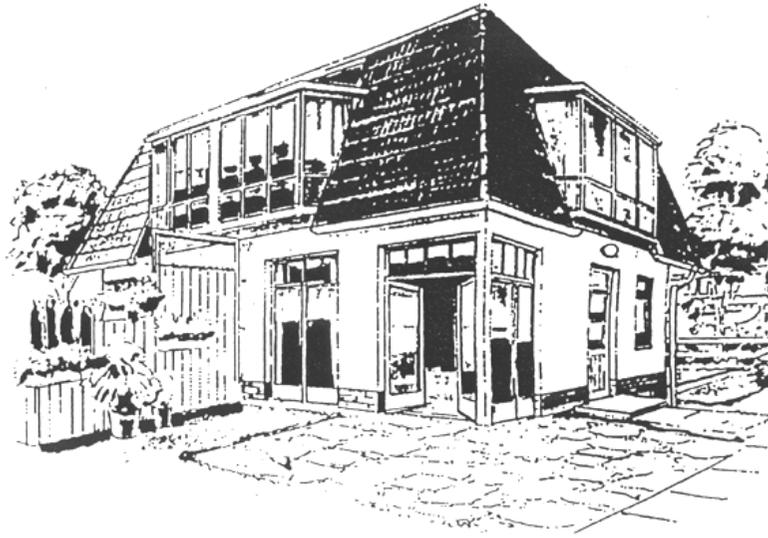
Reihenendhaus

REH + RMH

REIHENEND- UND MITTELHAUS



Alle öffentlichen Gemeinschaftsanlagen sind bereits fertiggestellt



Doppelhaushälfte Typ B

Erdgeschoss:

Windfang	3,92 m ²
WC	1,77 m ²
Kochen / Essen	10,55 m ²
Wohnen	29,12 m ²
Terrasse	22,42 m ² / 11,21 m ²

Erdgeschoss gesamt 56,54 m²

Dachgeschoss

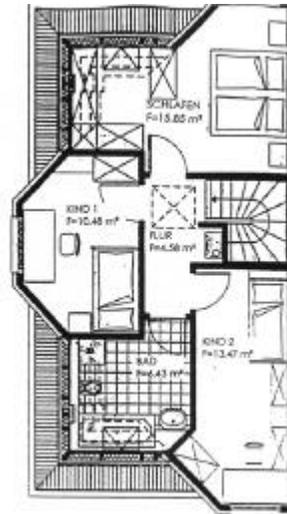
Flur	4,58 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Kind 1	10,48 m ²
Bad	6,43 m ²
Kind 2	13,47 m ²

Dachgeschoss gesamt 50,81 m²

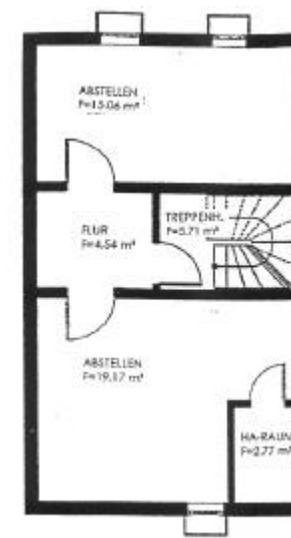
Wohnfläche Doppelhaushälfte Typ B gesamt: 107,38 m² -- Wohn- / Nutzfläche gesamt: 154,63 m²



Erdgeschoss

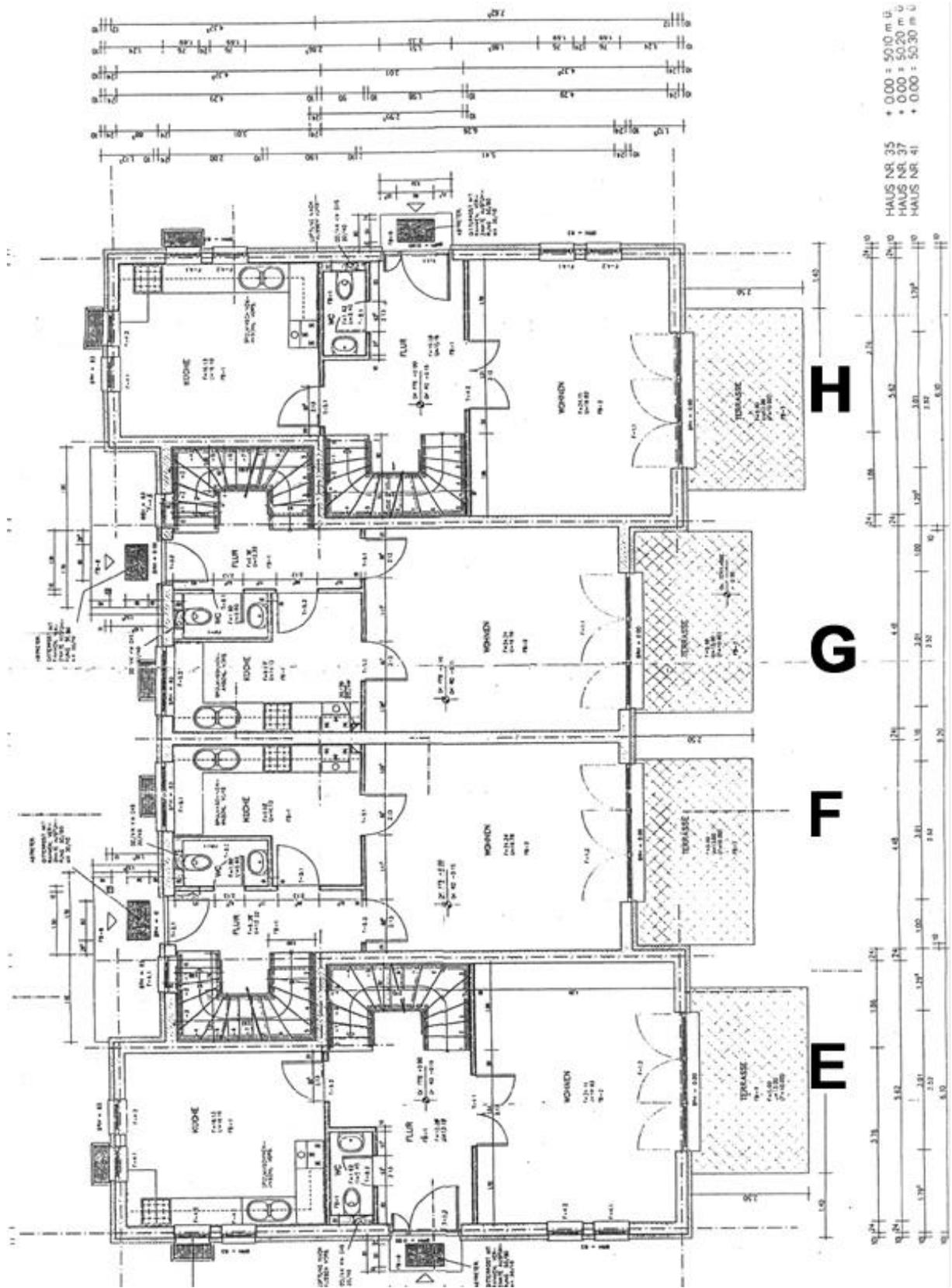


Dachgeschoss



Keller

Grundriss Reihenhaus Typ E—H / Erdgeschoss



Reihenendhaus Typ E und H / Erdgeschoss



Reihenendhaus Typ E und H

EG:	KÜCHE	16,13 m ²
	WC	1,62 m ²
	FLUR	10,25 m ²
	WOHNEN	24,11 m ²
	TERRASSE (10,00 m ²)	5,00 m ²
	EG gesamt	57,11 m²

Reihenendhaus Typ F und G / Erdgeschoss



Reihenendhaus Typ F und G

EG:	FLUR	6,37 m ²
	WC	1,80 m ²
	KÜCHE	9,97 m ²
	WOHNEN / ESSEN	24,24 m ²
	TERRASSE (10,00 m ²)	5,00 m ²
	EG gesamt	47,38 m²

Reihenendhaus Typ E und H/ 1. Obergeschoss



Reihenendhaus Typ E und H

1. OG:	ZIMMER 1	12,63 m ²
	BAD	6,73 m ²
	FLUR	6,75 m ²
	ABSTELLRAUM	1,21 m ²
	ZIMMER 2	12,85 m ²
	ZIMMER 3	10,83 m ²
	1. OG gesamt:	51,00 m²

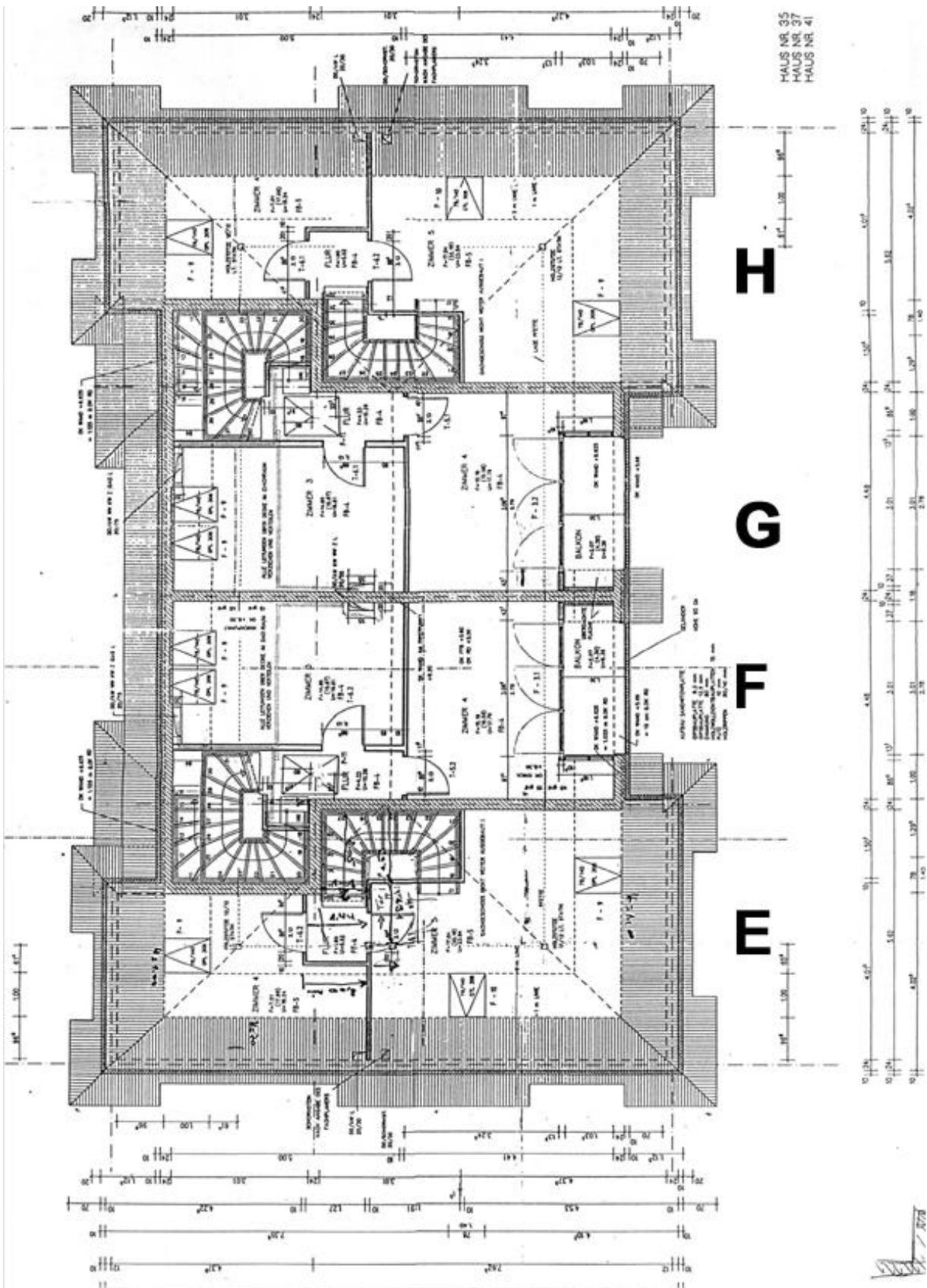
Reihenendhaus Typ F und G / 1. Obergeschoss



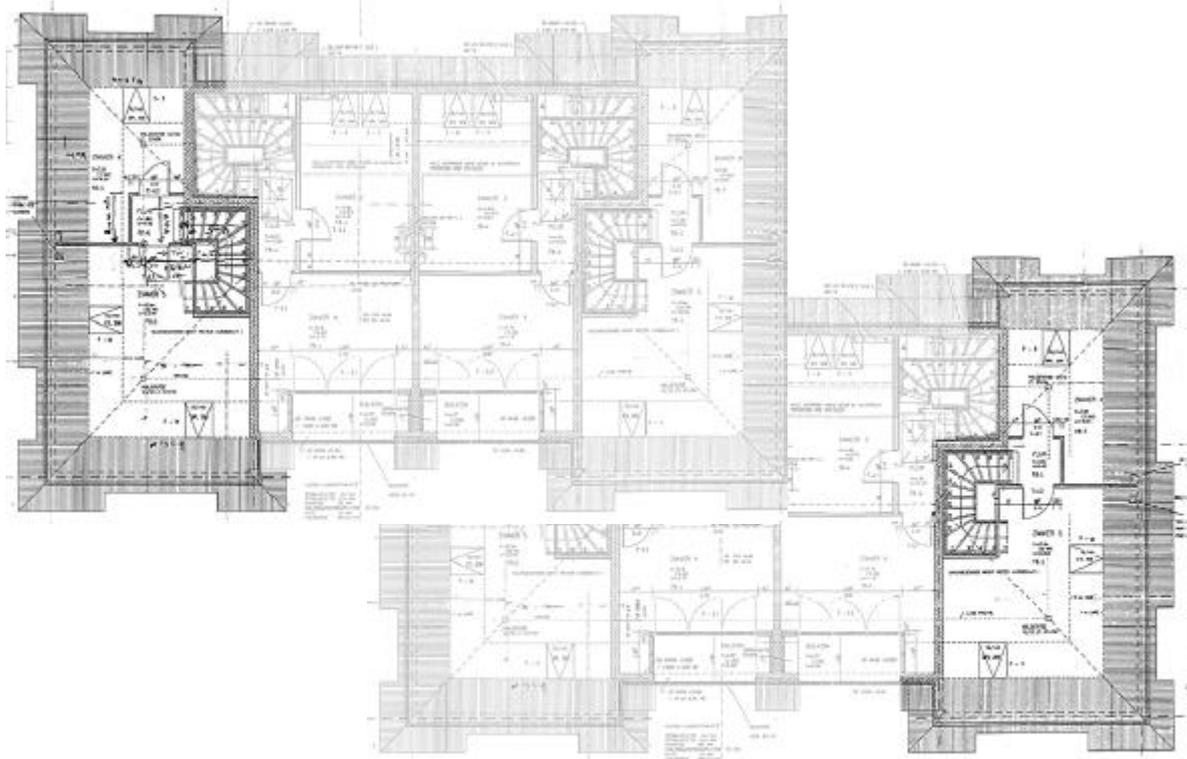
Reihenendhaus Typ F und G

1. OG:	ZIMMER 1	10,32 m ²
	FLUR	8,21 m ²
	BAD	7,99 m ²
	ABSTELLRAUM	1,67 m ²
	ZIMMER 2	13,49 m ²
	1. OG gesamt:	41,68 m²

Grundriss Reihenhaus Typ E—H / Dachgeschoss



Reihenendhaus Typ E und H / Dachgeschoss



Reihenendhaus Typ E und H

DG:	ZIMMER 4 (17,96 m ²)	7,01 m ²
	FLUR	1,90 m ²
	ZIMMER 5 (32,18 m ²)	17,04 m ²
	DG gesamt:	25,95 m²

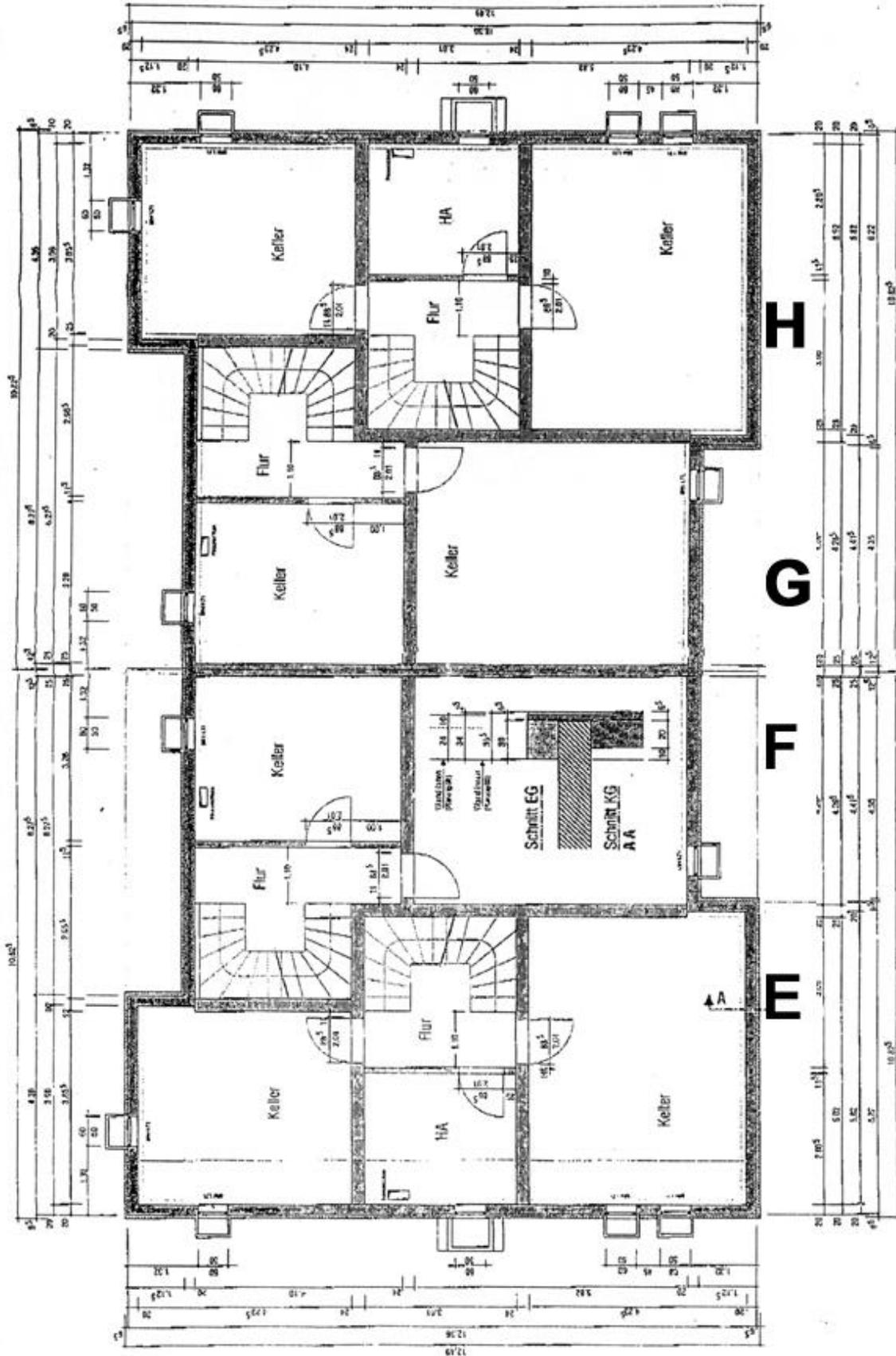
Reihenendhaus Typ F und G / Dachgeschoss



Reihenendhaus Typ F und G

DG:	ZIMMER 3 (15,87 m ²)	14,85 m ²
	FLUR	4,23 m ²
	ZIMMER 4 (15,56 m ²)	15,19 m ²
	BALKON (4,30 m ²)	2,07 m ²
	DG gesamt:	36,34 m²

Grundriss Reihenhaus Typ E—H / Keller



Reihenendhaus Typ E und H/ Keller



Reihenendhaus Typ E und H

KG:	KELLERRAUM	16,77 m ²
	FLUR	5,00 m ²
	HAUSANSCHLUSS	8,44 m ²
	KELLERRAUM	25,07 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS:		55,28 m²

Reihenendhaus Typ F und G / Keller



Reihenendhaus Typ F und G

KG:	FLUR	6,50 m ²
	HAUSANSCHLUSS	13,37 m ²
	KELLER	24,82 m ²
	SUMME KELLERGECHOSS:	44,69 m²

REIHENENDHAUS E + H		
EG:	KÜCHE	16,13 m ²
	WC	1,62 m ²
	FLUR	10,25 m ²
	WOHNEN	24,11 m ²
	TERRASSE (10,00 m ²)	5,00 m ²
	EG gesamt	57,11 m²
1. OG:	ZIMMER 1	12,63 m ²
	BAD	6,73 m ²
	FLUR	6,75 m ²
	ABSTELLRAUM	1,21 m ²
	ZIMMER 2	12,85 m ²
	ZIMMER 3	10,83 m ²
	1. OG gesamt:	51,00 m²
DG:	ZIMMER 4 (17,96 m ²)	7,01 m ²
	FLUR	1,90 m ²
	ZIMMER 5 (32,18 m ²)	17,04 m ²
	DG gesamt:	25,95 m²
SUMME WOHNFLÄCHE:		134,06 m²
(Summe Nutzfläche)		(31,09 m²)
KG:	KELLERRAUM	16,77 m ²
	FLUR	5,00 m ²
	HAUSANSCHLUSS	8,44 m ²
	KELLERRAUM	25,07 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS:		55,28 m²
GESAMT WOHN-(NUTZFLÄCHE		189,34 m² (220,43 m²)

REIHENENDHAUS (- E		
Wahlweise mit Bad im DG		
- gegen Aufpreis -		
EG:	KÜCHE	16,13 m ²
	WC	1,62 m ²
	FLUR	10,25 m ²
	WOHNEN	24,11 m ²
	TERRASSE (10,00 m ²)	5,00 m ²
	EG gesamt	57,11 m²
1. OG:	ZIMMER 1	12,63 m ²
	BAD	6,73 m ²
	FLUR	6,75 m ²
	ABSTELLRAUM	1,21 m ²
	ZIMMER 2	12,85 m ²
	ZIMMER 3	10,83 m ²
	1. OG gesamt:	51,00 m²
DG:	ZIMMER 4	6,38 m ²
	DUSCHBAD	2,95 m ²
	FLUR	2,58 m ²
	ZIMMER 5	13,57 m ²
	DG gesamt:	25,48 m²
SUMME WOHNFLÄCHE:		133,59 m²
KG:	KELLERRAUM	16,77 m ²
	FLUR	5,00 m ²
	HAUSANSCHLUSS	8,44 m ²
	KELLERRAUM	25,07 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS:		55,28 m²
GESAMT WOHN-/NUTZFLÄCHE		188,87 m²

REIHENMITTELHAUS (- F + G -)			
EG:	FLUR		6,37 m ²
	WC		1,80 m ²
	KÜCHE		9,97 m ²
	WOHNEN / ESSEN		24,24 m ²
	TERRASSE (10,00 m ²)		5,00 m ²
	EG gesamt		47,38 m²
1. OG:	ZIMMER 1		10,32 m ²
	FLUR		8,21 m ²
	BAD		7,99 m ²
	ABSTELLRAUM		1,67 m ²
	ZIMMER 2		13,49 m ²
	1. OG gesamt:		41,68 m²
DG:	ZIMMER 3 (15,87 m ²)		14,85 m ²
	FLUR		4,23 m ²
	ZIMMER 4 (15,56 m ²)		15,19 m ²
	BALKON (4,30 m ²)		2,07 m ²
	DG gesamt:		36,34 m²
SUMME WOHNFLÄCHE:			125,40 m²
Summe Nutzfläche			8,62 m ²
KG:	FLUR		6,50 m ²
	HAUSANSCHLUSS		13,37 m ²
	KELLER		24,82 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS:			44,69 m²
GESAMT WOHN-/NUTZFLÄCHE			170,09 m² (178,71 m²)

**Neubau - Reihenhäuser
Nähe Flughafen Schönefeld und „WISTA“
für Eigennutzer und Kapitalanleger**

degressive Abschreibung - 8 Jahre à 5% -

12524 Berlin- Altglienicke, Bohnsdorfer Weg 35N, 39 - 39C

Objekt: großzügig angelegte Neubausiedlung in ruhiger Lage mit insgesamt 38 Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern
Alle Häuser sind voll unterkellert.

Baubeginn: September 2002

Fertigstellung: Voraussichtlich Juli 2003

Häuser für den Verkauf: Nr. E REH 6 Zi. ca. 134 m² Wfl + ca. 86 m² Nfl **€ 258.000,--**
= ca. 220 m² W-/Nfl auf 240 m² Grundstück

Nr. F RMH 5 Zi. ca. 125 m² Wfl + ca. 45 m² Nfl **€ 242.000,--**
= ca. 170 m² W-/Nfl auf 135 m² Grundstück

Nr. G RMH 5 Zi. ca. 125 m² Wfl + ca. 45 m² Nfl **€ 242.000,--**
= ca. 170 m² W-/Nfl auf 135 m² Grundstück

Nr. H REH 6 Zi. ca. 134 m² Wfl + ca. 86 m² Nfl **€ 268.000,--**
= ca. 220 m² W-/Nfl auf 258 m² Grundstück

Nr. 10 DHH 4 Zi. ca. 107 m² Wfl + ca. 47 m² Nfl **€ 249.000,--**
= ca. 154 m² W-/Nfl auf 283 m² Grundstück
(Baubeginn: November 2001 - Fertigstellung: in 2 Monaten)

REH + RMH

m²-preis pro **€ 1.173,--** bis (DM 2.294,-- bis

Wohn-/Nutzfläche **€ 1.424,--** DM 2.785,--)

Kaufnebenkosten: ca. 5,50% gesamt
ca. 1,00% Notar- und Grundbuchkosten
3,50% Grunderwerbsteuer ca. 1,00% Finanzierungsvermittlung

Miete: Ca. € 9,-- / m² Wohnfläche

Nebenkosten: ca. € 16,-- / Haus und Monat WEG-Verwaltung

für Kapitalanleger

Hausgeld: ca. € 100,-- / Haus und Monat (ohne Strom und Gas)

Rendite: bis ca. 5,50% (für Kapitalanleger)

Werbungskosten: 2003 bis 17,36%
für Kapitalanleger 11,11% Disagio (bei 90,00% Auszahlung)
ca. 1,00% Finanzierungsvermittlung
5,00% degressive Abschreibung (ca. 4,25%)
2004 - 2010 je 5,00% degressive Abschreibung

AfA: Bemessungsgrundlage ca. 85,00% vom Kaufpreis

Finanzierung: Vollfinanzierung durch Deutsche Großbanken

BAUVORHABEN:
»Am Doktorpark«
Eigentumswohnanlage
Bohnsdorfer Weg 35 - 41
In Berlin-Altglienicke

BAUBESCHREIBUNG

für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

VORBEMERKUNG

Die Baubeschreibung gilt sowohl für die Reihen - als auch für die Doppelhaushälften. Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die WFB 1990, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, die nachfolgende Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung. Weiterhin alle Planungskosten, Genehmigungsgebühren, Kosten für die Versicherung während der Bauzeit, Erschließung und Hausanschlüsse.

ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Als Leistungsumfang dieser nachfolgenden Beschreibung sind alle notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß den Leistungsbildern der HOAI enthalten.

Grundlagen für die Ausführung sind:

Bauantragspläne 1 : 100

Lageplan und ggfls. behördliche Auflagen

ERSCHLIESSUNG

Im Bohnsdorfer Weg sind alle erforderlichen Medien wie Frischwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telefon vorhanden. Im Zuge der Baumaßnahmen werden in allen Häusern separate Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze mit Verbrauchszählern erstellt.

ERDARBEITEN

- Mutterbodenabtrag im Bereich der Baukörper und der notwendigen Arbeitsräume
- Aushub der Baugruben für die Gebäude sowie Lagerung zur späteren Verfüllung der Arbeitsräume
- Grobplanung des Geländes nach der Verfüllung ohne Mutterbodenabdeckung

GRUNDUNG

Die Gebäude werden auf Stahlbetonplatten aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik gegründet. Die Kelleraußenwände der Häuser werden gemäß DIN 18195, Teil 6, gegen drückendes Wasser ausgeführt. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers als sogenannte "Weiße Wanne" bzw. "Schwarze Wanne". Die Gründung erfolgt in frostfreier Tiefe, entsprechend den statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens

TRAGENDE KONSTRUKTION

Die tragenden Mauerwerkskonstruktionen werden in Kalksandstein, Porenbeton oder Beton ausgeführt. Die Dimensionierung richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Tragende Decken werden nach Wahl des Bauträgers als Ortbeton oder als Spannbetondecken ausgeführt. Die Dimensionierung richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

NICHTTRAGENDE WÄNDE

Nichttragende Wände werden als Gipskartonwände mit Mineralwollefüllung als Schallschutz gemäß Herstellervorschriften erstellt.

RAUMHÖHEN

Die lichte Höhe der Kellerräume beträgt ca. 2,10 m, die der Wohnräume ca. 2,50 m bis zum Beginn der Dachschräge

TREPPEN

Die Innentreppe werden als Wangen- oder Mittelstegtreppen aus Fertigteilen (Holz/Stahl) gefertigt. Die Stufen bestehen aus endbehandeltem Hartholz. Die Geländer werden als Stahl- oder Holzkonstruktion mit Holzhandlauf ausgeführt.

FASSADE

Die Sockel werden gegen erhöhte mechanische Beanspruchung und Spritzwasser mit Spaltklinkern oder Keramikplatten nach Wahl des Bauträgers verkleidet. Die Fassade wird gemäß der neusten Wärmeschutzverordnung errichtet und mit einem weißen Strukturputz versehen.

HAUSEINGANG

Hauseingangsstufen und Podeste werden aus Stahlbeton gemäß Statik hergestellt und schalungsglatt abgezogen.

ZIMMERERARBEITEN

Die Dachkonstruktion der Häuser wird in den statisch erforderlichen Abmessungen, Bauholz Güteklasse II, Schnittklasse A/B, Imprägnierung mit einem anerkannten Holzschutzmittel, ausgeführt. Dachneigungen gemäß Genehmigungsplanung, Ausbildung als Mansarddach (Doppelhäuser) bzw. Walmdach (Reihenhäuser).

DACHEINDECKUNG

Die Eindeckung der Gebäude wird in einer Kombination aus Betondachsteinen (Farbe für Doppelhäuser - rot, für Reihenhäuser - anthrazit) und im Flachdachbereich mit Bitumen-dachbahnen durchgeführt. Die Dacheindeckung wird vielseitig umlaufend angebracht, gemäß Ausführungsplanung.

DACHENTWÄSSERUNG

Dachrinnen, Fallrohre und etwaige Anschlüsse werden in Titanzink ausgeführt, Anbringung gemäß Ausführungsplanung.

BODENBELÄGE

Die Dielen erhalten keramische Bodenfliesen, ca. 20/20 cm (Materialpreis bis DM 40,-/m²). Bad und WC erhalten Bodenfliesen mit Streichisolierung, ca. 20/20 cm (Materialpreis bis DM 40,-/m²). Wohnräume und Flure erhalten einen textilen Belag mit Teppichsockelleiste (Materialpreis bis DM 40,-/m²). Küchen erhalten einen Belag aus Bodenfliesen, ca. 20/20 cm (Materialpreis bis DM 50,-/m²). Terrassen, Balkone und Eingangspodest werden mit einem Belag aus Betonpflaster, ca. 30/30 cm versehen (Materialpreis bis DM 35,-/m²).

WANDBEKLEIDUNG UND DECKEN

Alle Decken werden glatt gespachtelt und erhalten einen Dispersionsanstrich in weiß. Alle Wohnräume und Flure haben einen Wandbelag aus Raufasertapete mit einem weißen Dispersionsanstrich. Bäder und WC's werden türhoch gefliest, Fliesen ca. 10/20 cm (Materialpreis bis 40,- DM/m²). Die darüberliegenden Flächen werden glatt gespachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich versehen. Die Küchen erhalten einen Wandbelag aus Raufasertapete mit einem weißen Dispersionsanstrich. Im Bereich der Nassstrecke ist ein Fliesenspiegel von max. 6 Reihen, 15/15 cm, vorgesehen (Materialpreis bis DM 30,-/m²).

ELEKTROINSTALLATION

Zähler und Unterverteiler befinden sich in der jeweiligen Wohneinheit. Es ist die Anbindung an ein Antennenbreitbandkabel vorgesehen. Jede Wohneinheit erhält eine Klingelanlage und ein beleuchtetes Hausnummernschild.

Die Elektroausstattung ist gemäß Ausstattungsstandort 2 HEA wie folgt vorgesehen:

	Steckdosen	Leuchtenauslässe
Schlaf-/Wohnraum	5	2
	7	2
	9	3
Kochen	7	2
Küche	9	3
Hausarbeitsraum	7	2
Bad	4	3
WC	2	1
Flur	1	2
Diele	2	2
Balkon	1	1
Terrasse	2	1
Abstellraum	2	1
Zur Whg. gehörender Keller-/Bodenraum	2	2
Hobbyraum	5	2

Es ist ein Leitungsnetz sowie Schalter-/Dosenprogramm (Flächenprogramm in Titanweiß) der Firma Siemens oder glw. vorgesehen.

Die Zählung des Stromverbrauches erfolgt für jede Einheit gesondert im Keller der Gebäude.

FENSTER

Es werden endbehandelte Holzfenster eingebaut. Die Anordnung erfolgt gemäß Ausführungsplanung. Die Kellerfenster erhalten eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, die anderen Fenster eine Isolierverglasung, $k = 1,3$. In den Dachgeschossen kommen teilweise Dachfenster mit Schwingflügel, Fabrikat Velux oder glw., $k = 1,7$ zum Einsatz. Die Außenfensterbänke werden aus Titanzinkblech oder Alu ausgeführt. Fensterinnenbänke werden ab EG aus Naturstein gefertigt. Alle Fensterelemente sind in Dreh- bzw. Kippausführung.

TÜREN

Die Hauseingangstür wird als endbehandelte einbruchshemmende Holztür gemäß DIN oder als einbruchshemmende Tür gemäß DIN 18103 mit Stahlumfassungszarge Oberfläche farbig, entsprechend Ausführungsplanung des Bauträgers ausgeführt. Die Innentüren bestehen aus Holzzarge und Türblatt mit endlackiertem Holz furnier heimischer Hölzer gemäß Musterkollektion. Die Wohnzimmertür erhält einen 2/3-Glasausschnitt. Türgriffe, Schlüsselschilder und Türbeschläge aus eloxiertem Leichtmetall, werden in moderner, heller, glatter Form ausgeführt.

HAUSTECHNISCHE ANLAGE

Die gesamte haustechnische Installation erfolgt gemäß dem aktuellen Standart der Technik. Es kommen überwiegend Markenprodukte wie Buderus, Keramag, Grohe ect. zum Einsatz.

HEIZUNGSANLAGE/WW-BEREITUNG

Die Gebäude werden auf der Grundlage von Gas über eine 2-Rohr-Anlage mit Stahl-Platten-Heizkörpern beheizt. Die Heizkörper sind endlackiert und mit Thermostaten individuell regulierbar. Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt über eine Gasheizung im Dachgeschoss, für jede Nutzungseinheit getrennt. Gleichzeitig wird überdieser Anlage auch Warmwasser erzeugt. Dieses wird in einem 70-Liter-Speicher vorgehalten.

FRISCHWASSERANLAGE

Die Frischwasseranlage ist auf einen Nennwert von mindestens

5 bar ausgelegt. Anschlüsse für einen Geschirrspüler in der Küche und eine Waschmaschine im Bad sind vorgesehen. Es wird ein Außenwasserhahn mit Entleerungsventil installiert.

ENTWÄSSERUNGSANLAGE

Die Entwässerungsleitungen aus HT-Rohr werden in den erforderlichen Querschnitten (schallgedämmt) von den Sanitäröbjekten bis zum Keller bzw. Bodenplatte eingebaut. Im Keller werden die Schmutzwasserrohre unterhalb der Kellerdecke bzw. an den Kellerwänden verlegt.

BÄDER- UND WC-AUSSTATTUNG

Die Bäder erhalten je einen Waschtisch (ca. 60 cm) mit Einhebelmischbatterie und ein Tiefwandhängendes Spülklosett mit Spülkasten, Kunststoff-WC-Sitzgarnitur sowie eine Stahlkörperbadewanne, ca. 75/170 cm. Ferner sind die Bäder mit einem Kristallspiegel, ca. 60/80 cm, einem Badehandtuchhalter und 2 Doppelhaken für Handtücher ausgestattet.

AUSSENANLAGEN

Allen Wohneinheiten sind Terrassen aus Betonbodenplatte oder Keramikplatten, frostsicher verlegt, vorgelagert; Anordnung und Größe gemäß Genehmigungsplanung, Hauswege aus Betonpflaster nach Außenanlagegestaltungsplan, Abführung des anfallenden Oberflächenabwassers von Dachflächen in Rigolen bzw. Sickerschächten, Briefkasten an der Sichtschutzmauer oder freistehend.

SONSTIGES

Alle Maße sind Zirka-Maße nach gegenwärtigen Planungsstand. Änderungen aus Planung-, behördlichen, wirtschaftlichen und technischen Gründen bleiben vorbehalten. Die Flächen sind den Zeichnungen zu entnehmen. Die tatsächlichen Flächenmaße können bis zu +/- 3 % abweichen. Die in den Bauplänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Bei Abweichung zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die Baubeschreibung maßgebend. Von dieser Ausstattungsbeschreibung

abweichend sind Sonderwünsche möglich, bedürfen aber der schriftlichen Abstimmung.