



powered by



**nowatzki immobilien**

# Denkmalgeschützte Jugendstilvilla in Sankt Jürgen, Uhlandstraße 20 Lübeck

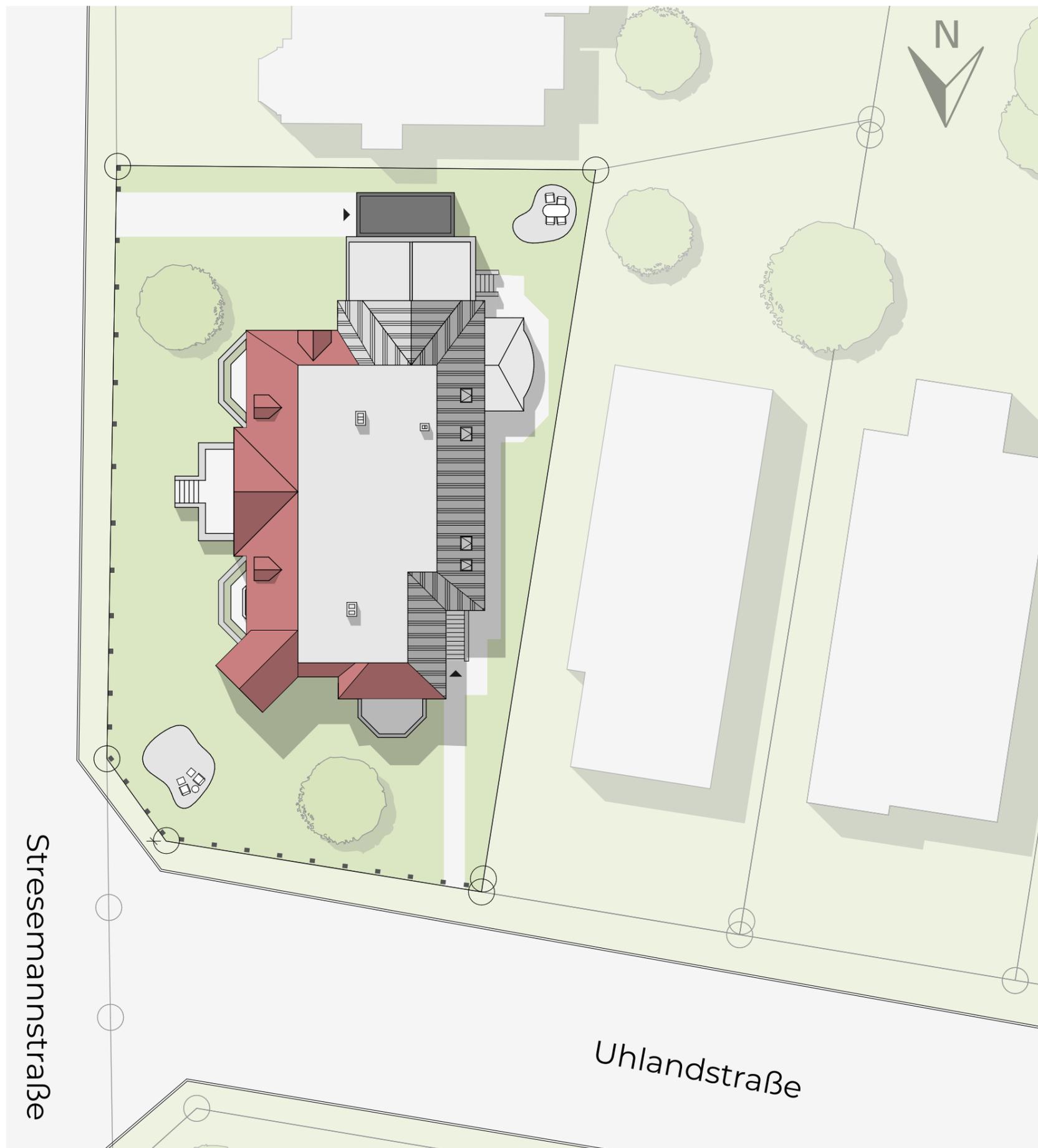
## LAGE

Lübeck, die Königin der Hanse, wurde im Jahre 1143 als erste „abendländische Stadt an der Ostseeküste“ gegründet und hat einen exemplarischen Charakter für die hanseatische Städtefamilie im Ostseeraum. Mittelalterliches Ambiente und kulturhistorische Sehenswürdigkeiten bestimmen noch heute das Stadtbild und erinnern an die große Vergangenheit als freie Reichs- und Hansestadt. Die Hansestadt zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und ihre zum Weltkulturerbe zählende Altstadt aus. Lübeck ist Oberzentrum, kreisfreie, zweitgrößte Stadt des nördlichsten Bundeslandes mit ca. 217.000 Einwohnern.

Die besondere Lage Lübeck zwischen der Metropolregion Hamburg und der Ostsee und den damit verbundenen kurzen Wegen, insbesondere in die mondänen Strandbäder Timmendorfer Strand und Scharbeutz oder auch an die naturbelassene Mecklenburger Ostseeküste, haben in den vergangenen zehn Jahren den Wohn- sowie Freizeitwert stetig gesteigert.

Dieses spiegelt sich auch in der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien, welche im Vergleich zu den Hamburger Wohnquartieren noch als günstig bezeichnet werden können, wieder.





Insbesondere für junge Familien bietet der Stadtteil St. Jürgen eine hervorragende Wohnqualität aufgrund der kurzen Wege zu Sportvereinen wie dem Lübecker Ballspielverein Phönix von 1903 e.V., dem Lübecker Ruder-Klub e.V., oder auch einfach nur die Möglichkeit des Joggens oder des Spaziergehens an der Lübecker Kanal-Trave bis hin zum Lübecker Stadthafen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie der Wochenmarkt Am Brink, die Lübecker Altstadt oder der Edeka-Markt im Mönkhofer Weg sind fußläufig zu erreichen.

Nicht nur die zentrale Lage neben der Altstadt und zwischen den Flüssen Trave und Wakenitz macht St. Jürgen zu einer der beliebtesten Wohnlagen. Das Stadtviertel zeichnet sich auch durch seine hanseatische Eleganz aus. In Lübeck-St. Jürgen zu wohnen, war schon immer exklusiv. Die Straßen zwischen der Kronsfordter Allee und der Ratzeburger Allee zeugen heute noch von dem großbürgerlichen Villenviertel, das zwischen 1875 und 1920 entstanden ist. Die im Jugendstil erstellten Häuser sind umgeben von herrlichem altem Baumbestand.





### **Besondere Alleinstellungsmerkmale**

- Wohnungen in ca. 400m Sichtweite zur Altstadt
- großzügige und helle Grundrisse mit guter Funktionalität
- einen Hauswirtschaftsraum im Keller
- fast alle Wohnungen mit Vollbad und separatem Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Souterrain sowie Parkett- und Dielenböden
- Historische Klinkerfassade zur Straßen- und Südseite
- alle Fenster isolierverglast - in Hartholzausführung mit Rotoscharnier

## **Nutzen Sie diese historischen Eigentumswohnungen selbst oder als Kapitalanlage**

Auf dem Grundstück Uhlandstraße wird eine historische Jugendstil-Villa, stets unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, kernsaniert und in acht Wohnungen aufgeteilt. Die Wohnungen verteilen sich über das Souterrain-Geschoss, das Hochparterre, das 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Unabhängig davon, ob Sie eine Wohnung zur dauerhaften Nutzung kaufen, weil Sie z.B. Ihr Einfamilienhaus und die damit verbundene Pflege und die Nebenkosten abgeben möchten oder aus anderen Regionen zugereist sind; mit einer Entscheidung für diese Wohnlage liegen Sie auf jeden Fall goldrichtig!

Sofern Sie noch nicht sicher sein sollten, ob Sie dieses Objekt selbst bewohnen oder vermieten möchten, können wir Ihnen aus jahrzehntelanger Erfahrung, insbesondere der Wohnraumvermietung im Bereich St. Jürgen betreffend, zusichern, dass eine Vermietung kein Problem darstellen und Ihren Renditevorstellungen auf jeden Fall entsprechen werden.

Die Wohnungen werden in Zusammenarbeit mit der Medico-Bau-GmbH als Generalunternehmer kernsaniert an Sie übergeben. Sprechen Sie uns oder unseren Vertrieb gerne für weitere Details an.



## Wohnen mit besonderem Komfort

Historische Architektur im Wohnviertel St. Jürgen mit grüner Lunge und hervorragender Infrastruktur.

In Ihrer Wohnung erwartet sie ein historischer Fischgrät-Parkett, oder Pitch-Pine-Dielenboden. Stuck an den ca. 3,90 m hohen Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss, historische Holzvertäfelungen, historische Kaminöfen, Freisitze wie Balkone, Wintergarten, oder Dachterrasse. (mit Ausnahme der Dachgeschoss-Wohnungen).

Die Ausrichtung des Objektes über Osten nach Süden und Westen garantieren eine lichtdurchflutete und komfortable Wohnqualität. Die kurze Anbindung an das Ostseebad Travemünde über die

rantiert auch im Hochsommer für die Lübecker einen staufreien Zugang zum Strand, zum Bootsliegeplatz oder allen anderen Wassersportaktivitäten.

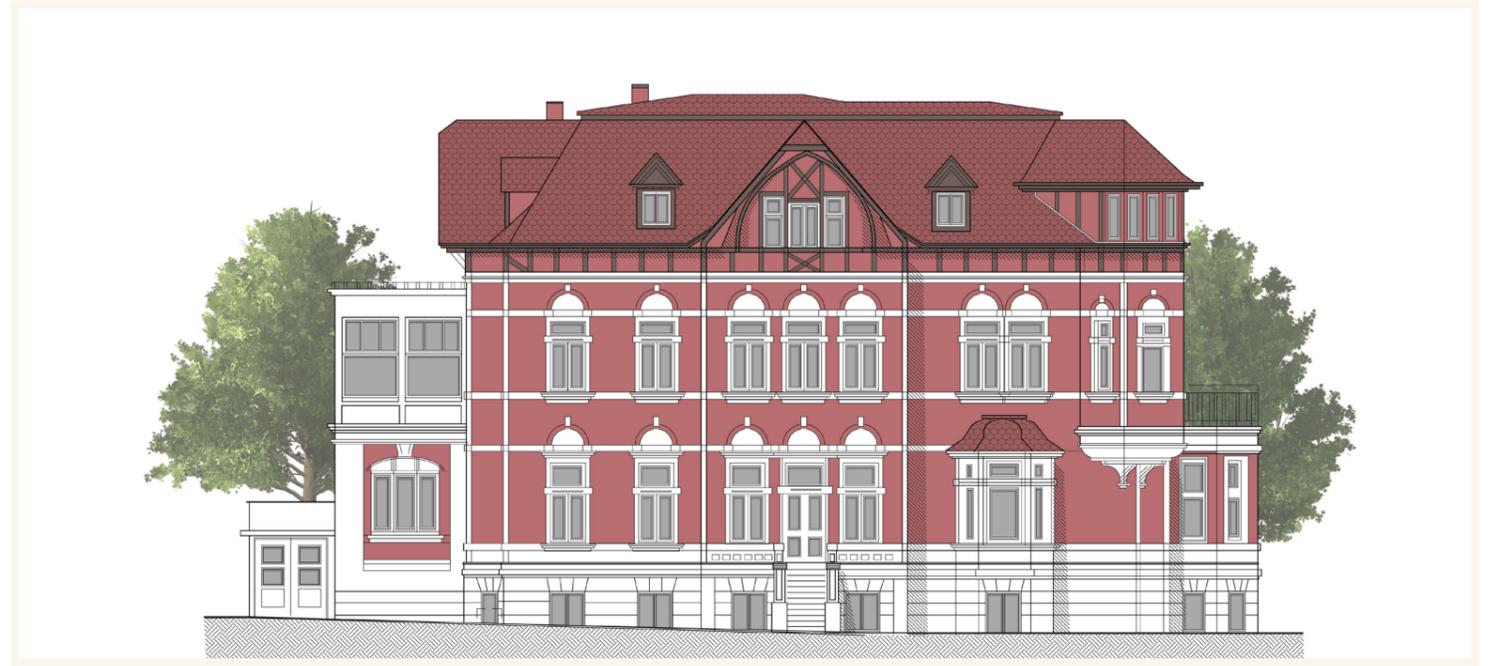
Kulturveranstaltungen jeder Art stehen das ganze Jahr über auf dem Gelände der Kulturwerft Gollan, im Lübecker Theater und in diversen kleinen privatgeführten Theatern zur Verfügung.

Alljährig wird auch das Filmfestival „Nordische Filmtage“ in Lübeck veranstaltet, zu welchem Besucher aus der gesamten baltischen Region anreisen. Insbesondere die hervorragende Anbindung an den skandinavischen Raum verleiht Lübeck mit mehr als 3 Millionen Touristen jährlich einen absoluten Top-Platz unter den touristischen Destinationen im Ostseeraum.

# Ansichten



Nordansicht



Ostansicht



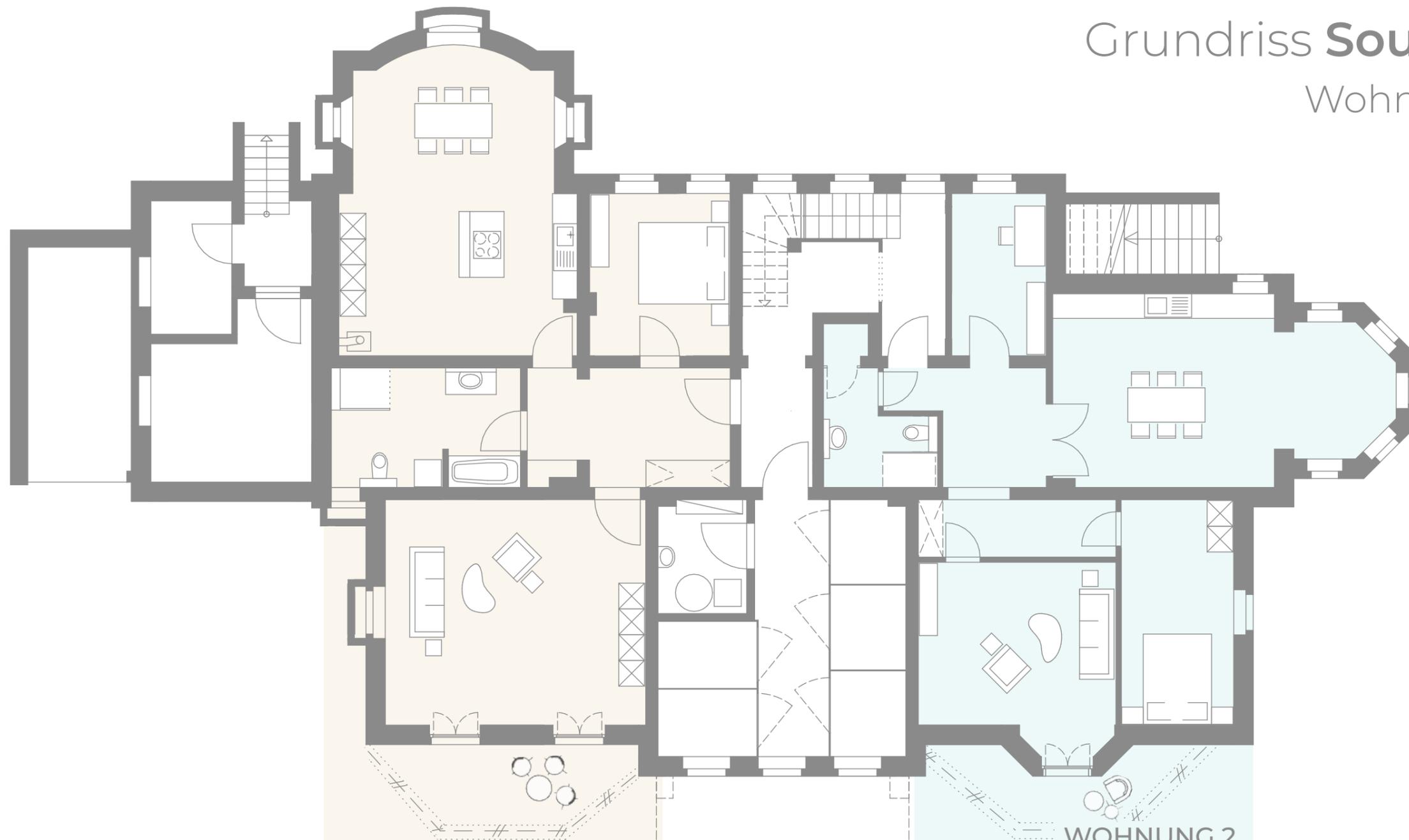
Südansicht



Westansicht

# Grundriss Souterrain

Wohnung 1 + 2



## WOHNUNG 1

Flur/Abstell.	11,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,16 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,89 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	32,48 m <sup>2</sup>
Bad	11,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>99,20 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 2

Flur und Abstell.	11,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	28,25 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	7,56 m <sup>2</sup>
Bad und Abstell.	6,98 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>86,33 m<sup>2</sup></b>

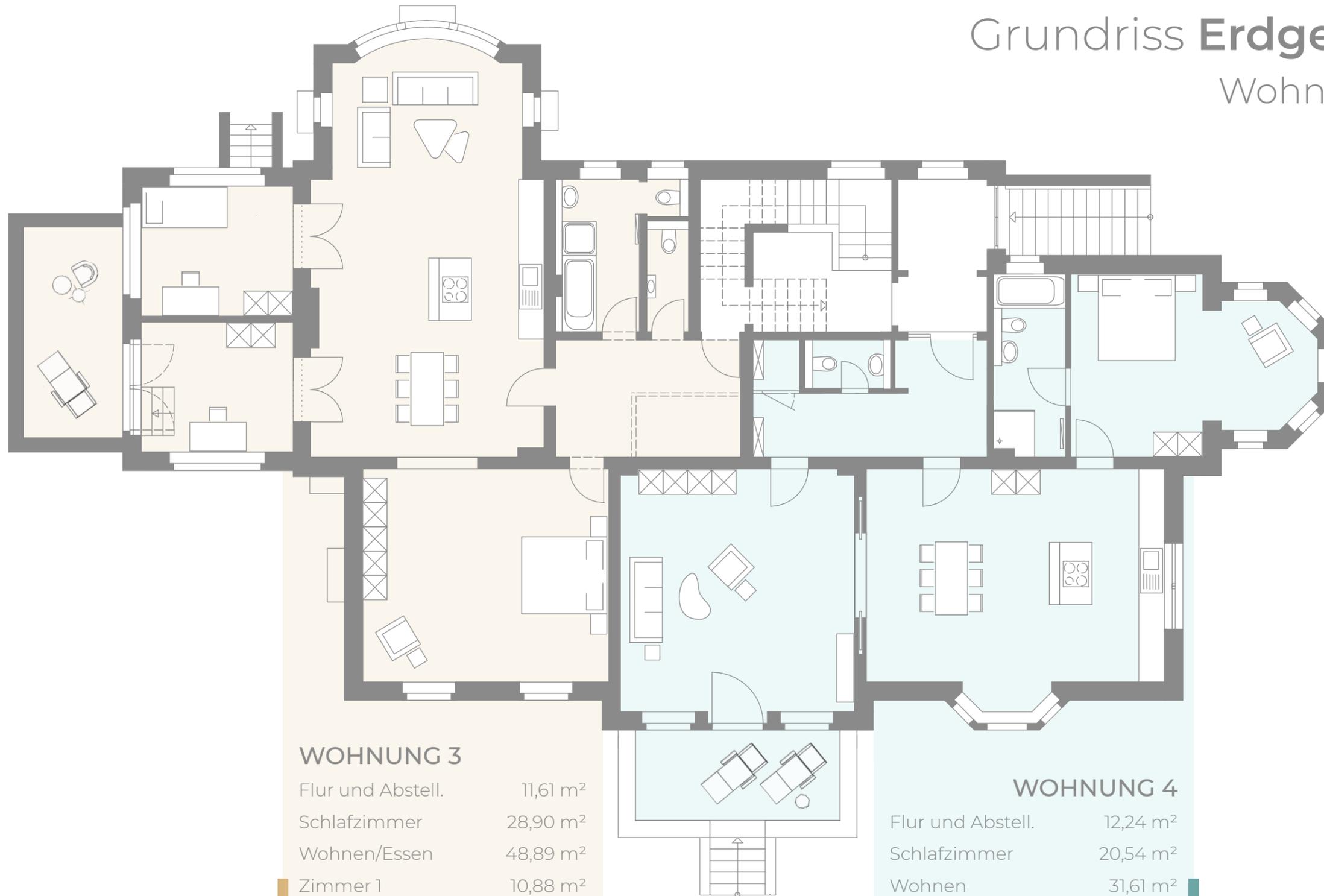


Maßstab 1:100



# Grundriss Erdgeschoss

Wohnung 3 + 4



## WOHNUNG 3

Flur und Abstell.	11,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	28,90 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	48,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,48 m <sup>2</sup>
WC	2,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,69 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>126,90 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 4

Flur und Abstell.	12,24 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,54 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,61 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	36,27 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
WC	2,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>115,22 m<sup>2</sup></b>

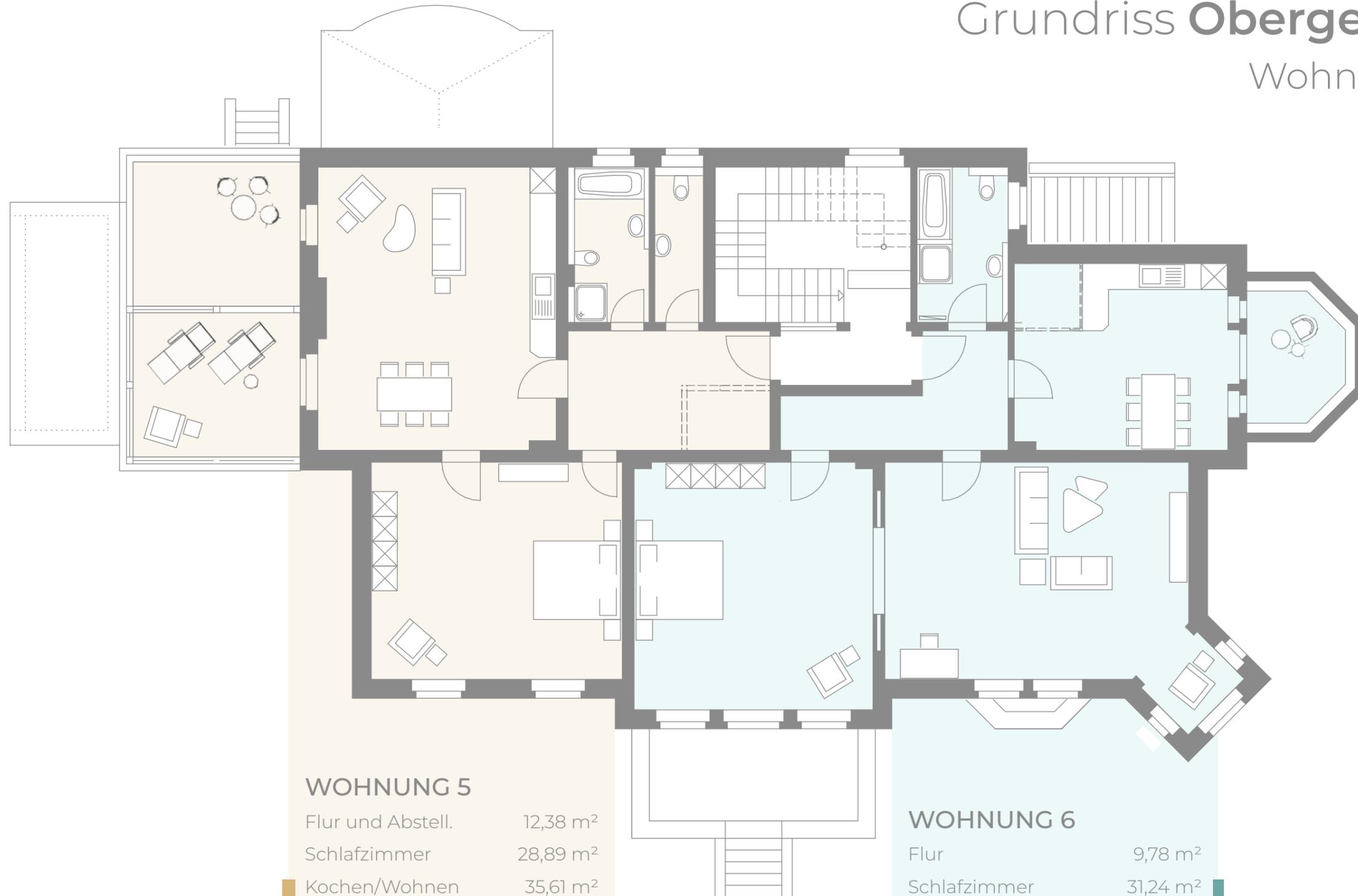


Maßstab 1:100



# Grundriss Obergeschoss

Wohnung 5 + 6



## WOHNUNG 5

Flur und Abstell.	12,38 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	28,89 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	35,61 m <sup>2</sup>
Bad	6,62 m <sup>2</sup>
WC	4,01 m <sup>2</sup>
Wintergarten	12,77 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>106,67 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 6

Flur	9,78 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	31,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	37,41 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	21,21 m <sup>2</sup>
Bad	7,51 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>110,20 m<sup>2</sup></b>

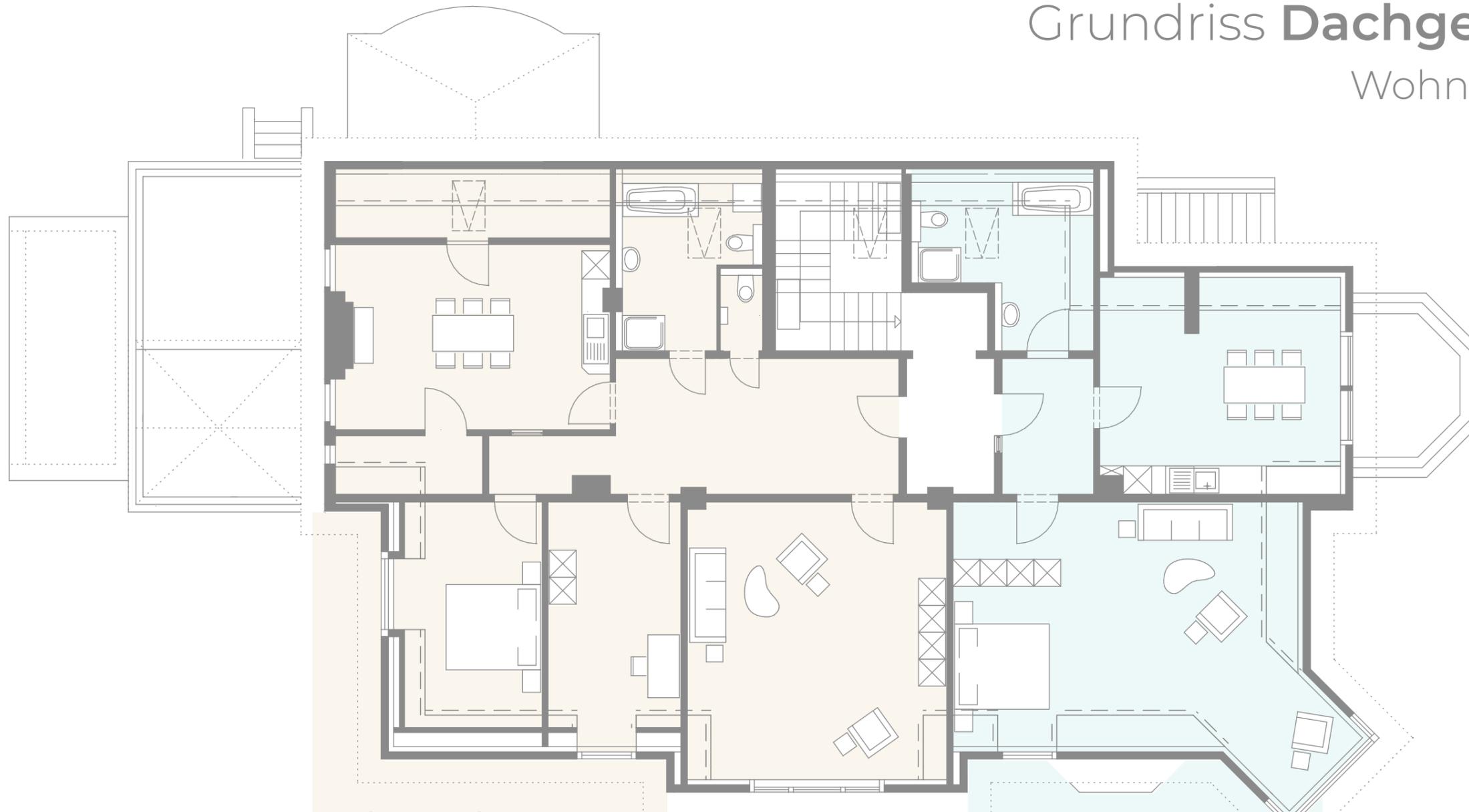


Maßstab 1:100



# Grundriss Dachgeschoss

Wohnung 7 + 8



## WOHNUNG 7

Flur	20,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,20 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,84 m <sup>2</sup>
Küche und Spk.	25,05 m <sup>2</sup>
Abseite	3,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,56 m <sup>2</sup>
Bad	7,77 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>115,20 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 8

Flur	5,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	35,89 m <sup>2</sup>
Küche	18,60 m <sup>2</sup>
Bad	8,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>68,33 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1:100



# Baubeschreibung (1/5)

## 1. Allgemein

Lage des Grundstücks: Uhlandstraße 20, 23564 Lübeck  
Gemarkung: St.Jürgen  
Flur 4, Flurstück 89/10

Das bestehende Gebäude soll künftig als Wohngebäude mit acht Wohneinheiten genutzt werden. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde nach detaillierter Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt zwischenzeitlich erteilt (Reg.-Nr. 0504/2021 v. 25.06.2021)

Das Gebäude ist vom Amt für Denkmalpflege mit dem Schreiben vom 04.12.2020 als Baudenkmal in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen worden (gesamtes Gebäude mit umgebendem Gartengrundstück und Einfriedung). Der Umfang des Denkmalschutzes bezieht sich auf erhaltenswerte Befunde im gesamten Gebäude. Sämtliche Arbeiten sind unter Berücksichtigung der Auflagen des Amtes für Denkmalschutz auszuführen.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 270 m<sup>2</sup>.

Das zweigeschossige (exkl. Souterrain und Dachgeschoss) Gebäude hat eine Nord-Süd-Ausrichtung und bildet mit dem angrenzenden Nachbargebäude eine für die Lübecker Altstadt typische offene Bebauung im Jugendstil.

## 2. Rohbau

### 2.1 Außenwände:

Die vorhandenen Außenwände bestehen aus überwiegend geputztem Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Stärken (ca. 30-65 cm). Die straßenseitige Fassade ist ziegel-sichtig (roter Verblender) und mit umfangreichen Zierornamenten versehen.

Im Zuge der Sanierung werden die Ziegel-Sichtflächen gereinigt. Schadhafte Ziegel werden ausgebessert oder ggf. erneuert. Die Verfugung der Fassade wird bereichsweise erneuert. Die straßenseitigen Wasserfugen werden im Schlemm-Verfahren neu verfugt.

Der Erker zur Uhlandstraße hin wird abgefangen, mit neuen Fundamenten versehen und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege mit Kalksandstein wieder aufgemauert.

### 2.2 Innenwände:

Die vorhandenen Innenwände sind überwiegend in geputztem Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Stärken (ca. 11,5–36 cm) bzw. Holzständerwerkkonstruktion mit Mauerausfachung und beidseitigem Putz ausgeführt. Es wird ein Kalkzementputz in der Qualitätsstufe Q2-3 für Bestandswände ohne Bestandsputz verwendet. Für Innenwände, die über Bestandsputz verfügten, wird nach Vorgaben des Amtes für Denkmalpflege ein Muschelkalkputz verwendet.

Neue Wandbereiche werden gem. Statik als KS-Mauerwerk bzw. Leichtwänden in Metallständerwerk mit beidseitiger doppelt beplankter Gipskartonbekleidung und innenliegender Dämmung hergestellt. Für Massivbauwände wird ein Kalkzementputz in der Qualitätsstufe Q2-3 verwendet.

Vorhandene Wohnungstrennwände bestehen aus ca. 11,5-24 cm starkem KS- bzw. Ziegelmauerwerk. Bei nicht ausreichender Wandstärke werden bei Erfordernis Vorsatzschalen in Ständerwerkkonstruktion vorgesehen, die dem erforderlichen Schall- und Brandschutz genügen (z. B. Fireboard der Firma Knauf).

### 2.3 Geschossdecken:

Die vorhandenen Decken in den oberirdischen Geschossen sind als Holzbalkendecken mit Einschub und unterseitigem Putz ausgeführt. In Teilbereichen werden die Decken mit Gipskarton abgehängt. Die Kellergeschossdecke ist als massive Stahlkappendeckenkonstruktion mit Ziegeln ausgebildet, die gemäß den Anforderungen des Brandschutzes in hochfeuerhemmender Qualität (F60) ertüchtigt wird.

Der Kellerfußboden wird ausgekoffert und wie folgt wieder aufgebaut:  
Kiesbett, 15 cm Bodenplatte + 16 cm Dämmung + 6 cm Heizestrich

# Baubeschreibung (2/5)

Im Zuge der Bauausführung werden Balkenköpfe auf eventuelle Schäden untersucht und ggf. gem. statischem Erfordernis ausgetauscht bzw. verstärkt.

Die Holzfußböden werden abgeschliffen und versiegelt.

## 2.4 Balkone:

Die Balkone und Balkonbrüstungen werden gemäß architektonischer Konzeption in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege und nach Angabe des Architekten erstellt.

## 2.5 Dachkonstruktion:

Das vorhandene Dach des Gebäudes ist im straßenseitigen Bereich als Mansarddach ausgebildet. Die Gauben werden erhalten und aufgearbeitet. Der mittlere Bereich des Daches ist als flachgeneigtes Dach in Holzkonstruktion mit Bitumeneindeckung ausgeführt. Die Konstruktion wird im Zuge der Bauausführung in statischer Hinsicht überprüft und ggf. punktuell erneuert. Bei Erfordernis werden Konstruktionsteile ausgewechselt bzw. verstärkt.

Der Wärmeschutz wird in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege sowie gemäß Sanierungsfahrplan hergestellt. Die Dämmung wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Im Bereich des Mansarddaches wird schadhaftes Material ausgewechselt, die Blechanschlüsse werden dabei in Zink ergänzt, teilweise erneuert sowie teilweise mit Flüssigkunststoff beschichtet. Die Dachdämmung erfolgt auf der Geschossdecke des Dachgeschosses und zwischen den Sparren der Mansarde.

Eine Änderung der Dacheindeckung ist vom Amt für Denkmalpflege nicht gewünscht und muss daher, mit Ausnahme der Eternitplatten, welche durch Schiefer- oder Kunstschieferplatten ersetzt werden, erhalten bzw. aufgearbeitet werden. Regenfallrohre werden in Zinkblechausführung erneuert.

## 3. Gebäudeausbau

### 3.1 Fenster/Außentüren:

Die Fenster und Außentüren werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege soweit möglich erhalten. Im Keller-, Erd- und dem 1. Obergeschoss werden ggf. die vorhandenen Fenster durch Holzfenster mit einer dreifachen Isolierverglasung getauscht. Zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes sind bereichsweise zusätzliche „Winterfenster“ mit Isolierverglasung in Hartholz vorgesehen. Die vorhandenen historischen Fensterkonstruktionen werden hinsichtlich ihres Zustandes überprüft und nach Erfordernis ausgebessert bzw. durch neue ersetzt.

Die Oberflächenbehandlung erfolgt mit einem Anstrichsystem. Das System sowie die Farbgebungen werden mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Holzfenster in den Gauben des Dachgeschosses werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege erhalten und durch neue innenliegende Winterfenster ergänzt.

Der Wintergarten im 1. Obergeschoss bleibt als Kaltwintergarten beheizbar und aufgearbeitet erhalten. Die Terrasse davor wird erneuert bzw. mit neuem Belag versehen. Das Gelände wird aufgearbeitet oder ggf. erneuert und auf eine Brüstungshöhe von 90 cm erhöht.

### 3.2 Wohnungsabschlusstüren:

Oberfläche von Tür und Zarge mit weißem Lackanstrich. Drückergarnitur aus Edelstahl, Fabrikat FSB oder gleichwertig wird in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege verwendet.

### 3.3 Wohnungsinnentüren:

Holztüren im Stil des Gebäudes mit profiliertem Holzfutter und Bekleidung. Oberflächenbehandlung mit weißem Lackanstrich. Als Drückergarnituren werden möglichst historische Originale bzw. gleichwertige/ähnliche Garnituren gewählt.

# Baubeschreibung (3/5)

In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege werden bereichsweise vorhandene Innentüren aufgearbeitet und wiederverwendet.

In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege werden bereichsweise vorhandene Türen und Türelemente aufgearbeitet und sofern möglich dem sicherheitstechnischen Standard angepasst.

## 3.4 Malerarbeiten:

Wand- und Deckenflächen werden in Qualität Q2-3 gespachtelt, geschliffen und mit hellem Dispersionsfarbanstrich behandelt. Im Treppenraum sowie in den allgemein zugänglichen Fluren wird eine Glasvliesapete mit hellem Anstrich verwendet. Der Stuck wird mit einem neuen Anstrich versehen.

## 3.5 Fußbodenbeläge:

Bäder, Gäste-WCs und Küchen werden mit diagonal verlegten Fliesen versehen, einschließlich des Sockels auf feuchtigkeitsbeständigen Fußbodenverlegeplatten im Dünnbettverfahren.

Wände in den Bädern und Gäste-WCs werden mit abschließendem Fries gefliest, ebenso der Arbeitsbereich in den Küchen.

Weitestgehend ist in dem Gebäude, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege, die Erhaltung bestehender Dielen bzw. Parkettböden vorgeschrieben.

## 3.6 Heizung:

Das Gebäude erhält eine Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik, Fabrikat Buderus oder gleichwertig) mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Anlage wird vollautomatisch über eine temperaturabhängige Außensteuerung betrieben. Elektronische Verbrauchsmessungen an den Heizkörpern.

Eine Fußbodenheizung im Souterraingeschoß wird installiert.

## 3.7. Elektroausstattung

Die Elektrik wird in gehobener Ausführung installiert.

Zur Elektroanlage gehören eine Türgegensprechanlage (Fabrikat Steinert oder gleichwertig) für jede Wohnung sowie eine dem derzeitigen Standard entsprechende TV- und Radio-Empfangsanlage.

Die Räume Wohnen, Schlafen und Kinder erhalten eine kombinierte Antennen- und Fernmeldeanschlussdose. Die Verkabelung wird sternförmig vorgesehen. Die Anschlüsse sind rückkanalfähig für High-Speed-Internetzugänge für zukünftige Multimediaanwendungen.

## 3.8 Sanitärobjekte/-armaturen (Bad):

Objekte: Wandtiefspülklosett (Porzellan weiß) mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte, WC-Sitz mit Deckel, Waschtisch (Porzellan weiß). Wanne, Duschwanne, einschl. Duschtrennwand.

Armaturen: Wanne, Brause: UP-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung Wanne/Brause (Fabrikat Grohe oder gleichwertig). Integrierte Wannengriffe, Unica-Wandstange, Brausekopfhalter, verstellbare Massage-Handbrause, sämtlich verchromt. Waschtisch: Einlochbatterie, verchromt, Waschmaschinenstellplatz: UP-Waschmaschinen-Ventil und UP-Geberit Fertigablauf.

## 3.9 Sanitärobjekte/-armaturen (Gäste-WC):

Objekte: Wandtiefspülklosett (Porzellan weiß) mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte, WC-Sitz mit Deckel, Handwaschbecken (Porzellan weiß) (Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig).

Armaturen: Waschtisch-Einlochbatterie verchromt (Fabrikat Grohe oder gleichwertig).

## 3.10 Küchen:

Die Küchenanschlüsse werden bauseits nach der vorliegenden Küchenplanung des Küchenstudios „Küchen am Kalkberg“ vorbereitet. Ein Einbau von Küchen ist nicht vorgesehen.

# Baubeschreibung (4/5)

## 3.11 Lüftung:

Für innenliegende Bäder, WCs und Küchen sind Abluftanlagen bzw. Wrasenabzugshauben vorgesehen.

Aufgrund der Altbausubstanz und des Denkmalschutzes können die entsprechenden DIN (jeweils in der aktuellen Fassung) ggf. nicht eingehalten werden.

## 4. Gemeinschaftsanlagen:

4.1 Das Gebäude wird über den bestehende Treppenraum erschlossen. Historische Einbauten (bspw. Türelement) bleiben erhalten und werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege aufgearbeitet und farblich behandelt.

Der Treppenraum wird mit Winterfenstern ausgestattet.

Die vorhandene Treppenanlage wird aufgearbeitet und abgeschliffen, hier jedoch nur die Trittpläche. Wangen und Geländer werden lackiert. Wände werden mit einer Glasvliestapete und hellem Anstrich versehen. Decken werden in Q2-3 geputzt, mit hellem Malervlies versehen und gestrichen.

Das Eingangsportal wird aufgearbeitet und erhält ein neues Glasdach. Das Geländer wird aufgearbeitet und gestrichen.

## 4.2. Briefkastenanlage:

Briefkästen werden im Bereich des Hauseinganges für Umschlaggröße C4 mit Namensschild-Leerfeld und Wohnungsnummer vorgesehen.

## 4.3 Außenanlagen:

Das Grundstück wird als eine in sich geschlossene gepflegte Anlage mit Blumenrabatten, Grünflächen und Gehölzen gebaut. Die Außenbeleuchtung besteht aus ausgewählten Einzelleuchten, vollautomatisch über Dämmerungsschalter gesteuert.

Der Zaun wird repariert, gebürstet und mit Lack versiegelt.

## 4.4 Müllbehälter:

Es ist ein Sammelstandort innerhalb der Gartenanlage vorgesehen, in denen die Behälter untergebracht werden können.

## 4.5 Wasser/ Abwasser:

Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen werden erneuert und durch Aluverbundrohre bzw. KG-Rohre nach DIN Euro 2000 ersetzt. Das Regenabwassersystem wird getrennt.

## 5. Schlussbemerkungen

Diese Baubeschreibung wird für die Ausführung der dargestellten Planung vorgeschlagen. Abänderungen dieser Baubeschreibung und der ggf. angehängten Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderungen nötig werden oder aus Änderungen aus technischen Gründen, die durch Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten resultieren. Wert- oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung ist kein Vertragsbestandteil.

Die Durchführung dieses Bauvorhabens erfolgt grundsätzlich nach den Regeln der Technik sowie nach den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen. Nach den einschlägigen DIN-Vorschriften erfolgt die Ausführung nach den Bauplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle vom Wohnungsverkäufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche; sie können insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Verkäufer vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls für den Gesamtfortschritt Schwierigkeiten entstehen können.

# Baubeschreibung (5/5)

Bezüglich der Schalldämmung nach DIN 4109 gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl höhere Werte abgeleitet werden können. Der Wärmeschutz des Gebäudes ist nach der Energieeinsparverordnung 2002 nachgewiesen und wird entsprechend dieser Verordnung ausgeführt.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospekts.

**Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.**

Aufgestellt:

Lübeck, 27.10.2021

Bauherrin

Uhlandstraße 20 UG & Co. KG



EIN PROJEKT VON



**Uhlandstr. 20 UG & Co. KG**

Goethestr. 1  
23564 Lübeck

Tel.: +49 451 7987080

Fax: +49 451 7987088

[www.nowatzki-immobilien.de](http://www.nowatzki-immobilien.de)

**VERTRIEB**

**Nico Dähn Immobilien**

Moening 12

23560 Lübeck

Email: [nico.daehn@t-online.de](mailto:nico.daehn@t-online.de)

Tel.: +49 451 202 545 2

Mobil: +49 174 162 500 7