

# Exposè

**Saniertes Mehrfamilienhaus in  
besten Lage im Herzen des Freistaates Sachsen**



Casparistraße 12 in 09306 Rochlitz  
Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen mit ca. 483 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und 6 Stellplätzen

**Kaufpreis: 785.600,00 €**

## Kurzbeschreibung Immobilie

Das Wohnhaus wurde 1930 erbaut und 2004 komplett hochwertig saniert (Kernsanierung). Es liegt in einer ruhigen Wohnlage in Rochlitz. Das Objekt ist zu 100% vermietet und besitzt 7 Wohnungen mit ca. 483 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dazu stehen auf dem Grundstück 6 Stellplätze zur Verfügung sowie Gärten und ein Grillplatz für die Mieter. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und wärmegeklämt.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage der Stadt Rochlitz, genau im Herzen Sachsens gelegen. Mehr zum Standort erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Das Objekt liegt ca. 15 Minuten in fußläufiger Distanz zum Stadtzentrum. Das Stadtzentrum mit dem großzügig angelegten Marktplatz, einst einer der größten Europas, mit seinen umsäumend einladenden Geschäften, Cafe's und Gaststätten bietet ausgiebig Gelegenheiten zur Erholung und zur Entspannung. Die vorhandenen Geschäfte bieten Ihnen umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt bietet für Schüler und Schülerinnen den kompletten Bildungsweg., von der Einschulung über den Realschulabschluss oder das Abitur bis hin zur Ausbildung im BSZ (Berufsschulzentrum). Auch für die Erholung ist gesorgt. Dafür stehen vielfältige Einrichtungen zur Verfügung, wie zum Beispiel das Bowling- und Kegelcenter Rainbow, fünf sanierte Sporthallen, ein modernes Freibad und nicht zuletzt das Freizeitzentrum Schloßsae.



## Rochlitz - Große Kreisstadt in der Mitte von Sachsen

Rochlitz, die Stadt des roten Porphyrs, eingebettet im Tal der Burgen zwischen den sächsischen Metropolen Dresden, Leipzig und Chemnitz. Die Große Kreisstadt mit ihren rund 6.000 Einwohnern ist Zentrum im ländlichen Raum und blickt auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück, deren Lebendigkeit noch immer an der Baukunst vergangener Epochen ablesbar ist.

Hoch über der Zwickauer Mulde, auf einem Felsporn errichtet, thront malerisch das Rochlitzer Schloss. Weit sichtbar prägen seine beiden markanten Türme das unverwechselbare Ortsbild der Stadt.



Die Historie des Schlosses ist eng mit der sächsischen Landesgeschichte verbunden, diente es doch den Markgrafen, Herzögen und späteren Kurfürsten oft zur Hofhaltung. Viele restaurierte Bürgerhäuser ziehen die Blicke auf sich, genau wie das umfassend sanierte Rathaus, das in seiner heutigen Form 1828 errichtet wurde.

Rochlitz gehört zum Landkreis Mittelsachsen, der inzwischen zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Sachsens zählt. Industrie, Handwerk, Dienstleister und Landwirtschaft stehen für einen vor allem technisch orientierten Branchenmix. Somit ist durch die Vielzahl an Gewerbegebieten und die souveränen Bildungs- und wirtschaftlichen Förderungseinrichtungen der Landkreis Mittelsachsen ein stabiler und zukunftsorientierter Wirtschafts- und Technologiestandort - und die große Kreisstadt Rochlitz ein idealer Wohn- und Lebensraum, umgeben von einer zauberhaften Landschaft, mit dem Flair einer, in Architektur und Anmutung einzigartig erhaltenen, historischen Stadt.

Auf Grund seiner zentralen Lage im Sachsendreieck zwischen den sächsischen Metropolen Leipzig, Chemnitz sowie der Landeshauptstadt Dresden bietet der Standort für Unternehmer und Neugründer gleichermaßen gute Ausgangsbedingungen. Dominierende Wirtschaftszweige sind unter anderen die Halbleiterindustrie, der Maschinen- und Fahrzeugbau, Hersteller von Solartechnik sowie die Land- und Nahrungsgüterwirtschaft, um nur einige zu nennen. Wenn Sie mehr über der Stadt Rochlitz erfahren möchten können Sie sich gern auf den folgenden Internetseiten informieren: [www.rochlitz.de](http://www.rochlitz.de) oder <https://de.wikipedia.org/wiki/rochlitz>

## Ansichten der Stadt Rochlitz



# Datenblatt für Immobilieninvestoren



## 1. Objektdaten Wohnhaus

Anschrift		Casparistraße 12, 09306 Rochlitz			
Lage / Standort		Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Stadt Rochlitz			
Baujahr   Generalsanierung   Modernisierung		1930	2004		
Anzahl der Wohneinheiten (WE)		7 WE			
Grundstücksgröße		1.330 m <sup>2</sup>			
Denkmalschutz   Energieausweis		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kaufpreis Wohnhaus	pro m <sup>2</sup> WF	1.585,72 €	Wohnhaus	765.600,00 €	
Kaufpreis Stellplätze	Anzahl Stellplätze	6 Stück	20.000,00 €		
Kaufpreis Gesamt					785.600,00 €

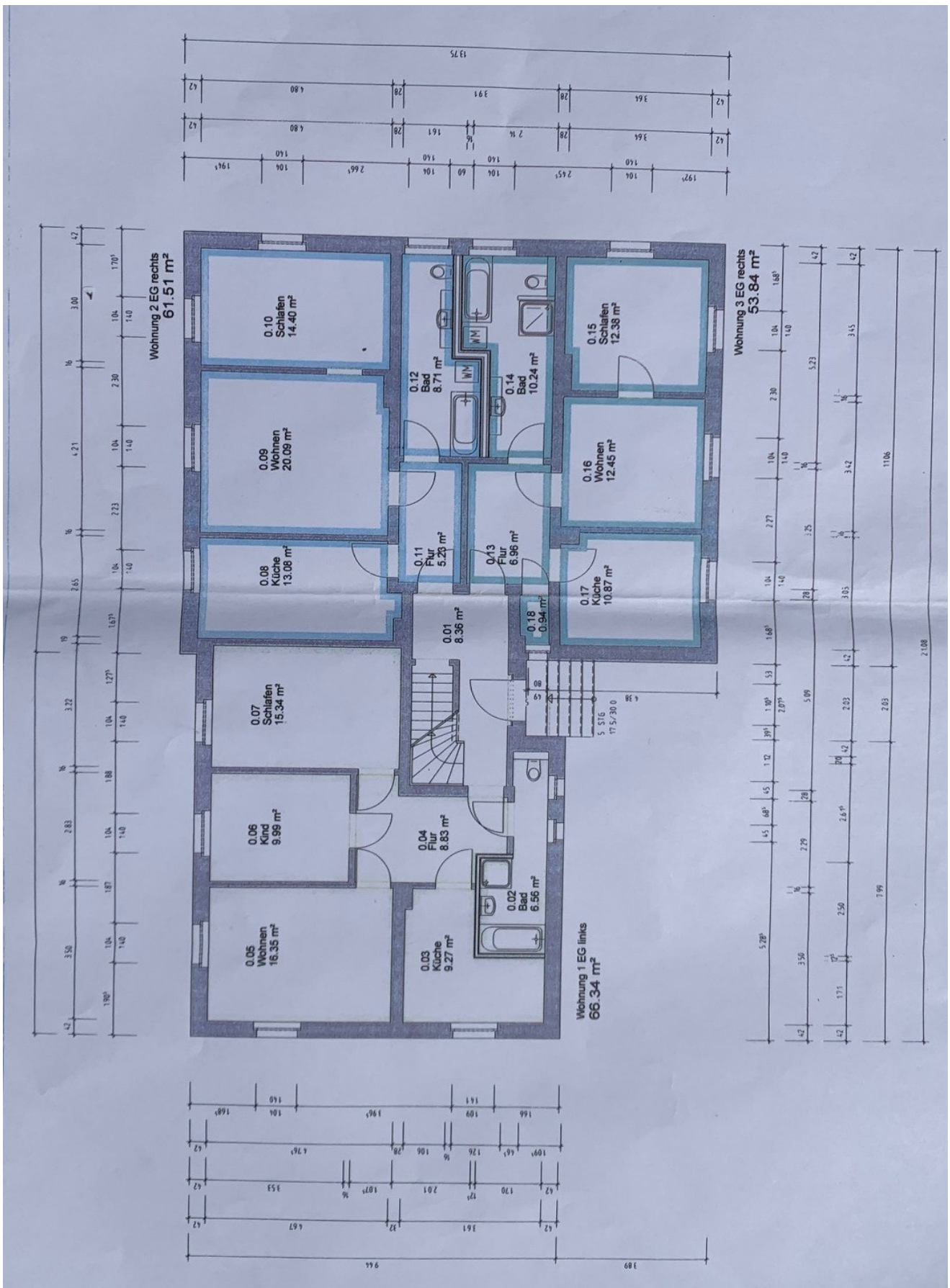
## 2. Objektdaten Wohnungen

WE	Lage	Anz. Räume	Wohnfläche	Stellplatz
01	EG links	3	66,30 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
02	EG rechts	2	61,57 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
03	EG rechts	2	53,84 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
04	1. OG links	3	66,34 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
05	1. OG rechts	2	61,51 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
06	1. OG rechts	2	53,84 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
07	DG	4	119,41 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Gesamt			482,81 m <sup>2</sup>	

## 3. Einnahmen / Ausgaben Wohnungen

WE	Kaltmiete			Stellplatz	Betriebskosten	Warmmiete
	pro m <sup>2</sup> WF	pro Monat	pro Jahr			
01	6,00 €	398,00 €	4.776,00 €	36,00 €	135,00 €	571,00 €
02	5,44 €	335,00 €	4.020,00 €	15,00 €	125,00 €	475,00 €
03	5,28 €	284,20 €	3.410,40 €	0,00 €	115,80 €	400,00 €
04	5,39 €	375,50 €	4.506,00 €	12,50 €	130,00 €	500,00 €
05	6,01 €	370,00 €	4.440,00 €	15,00 €	120,00 €	505,00 €
06	5,50 €	296,12 €	3.553,44 €	10,00 €	136,00 €	442,12 €
07	5,50 €	656,76 €	7.881,12 €	12,00 €	200,00 €	868,76 €
Gesamt		2.697,58 €	32.370,96 €	102,50 €	961,80 €	3.761,88 €

**Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (deckungsgleich)**





# **Baubeschreibung**

## **Grundlage**

Die Sanierung wird nach den einschlägigen DIN-Vorschriften, dem Bundesbaugesetz, der Landesbauverordnung und der neuesten Wärmeschutzverordnung erstellt.

Änderungen, die zur Bereitstellung von Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, sowie Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

Für die Ausführung maßgeblich sind die Ausführungszeichnungen nach dem neuesten Stand und die jeweils gültigen Detailpläne. Das in den Detailplänen dargestellt Mobiliar ist nicht Bestandteil und deshalb nur eine Anregung.

### **1. Erdarbeiten**

entfällt, da vorhanden

### **2. Entwässerung**

Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren wurden in KG-Rohr ausgeführt und nach DIN über Dach entlüftet. Steigleitungen werden in Gussrohren mit Isolation ausgeführt.

### **3. Bodenplatte**

entfällt, da vorhanden

### **4. Mauerwerk**

Änderungen im Grundriss wurden mit Liaporsteinen bzw. in Trockenbau nach einschlägigen Vorschriften errichtet. Es wird ausdrücklich auf Schallschutzmaßnahmen zwischen den einzelnen Wohnungen hingewiesen. Vorhandene Kamine werden abgerissen.

### **5. Geschossdecken**

Die Geschossdecke wurden rekonstruiert und unter Beachtung der Statik der vorhandenen Zwischendecke mit einem Zementestrich auf Trittschall-/Wärmedämmung versehen.



## 6. Putz

### Innenputz

Die Innenwände wurden mit einem einlagigen Kalk-Zementputz (alt. Gipsputz) versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z.B. Fliesenflächen vorgesehen sind.  
Erforderliche Putzschnitte zur Rissvermeidung werden ausgeführt

### Außenputz

Zweilagiger Grundputz ca 2 cm stark, Deckputz in 3 mm Körnung eingefärbt, Sockel als glatter, naturfarbener Zementsockelputz bzw. mit hochwertigen Porphyrsteinen versehen. Die Ausführung wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

## 7. Zimmererarbeiten/Dachkonstruktion

Holzbalkendachstuhl aus imprägnierten Nadelholz, GK II, in zimmermannsmässiger Ausführung wurde je nach Begutachtung gegebenenfalls neu errichtet.

## 8. Dachdecker- und Sprenglerarbeiten

Die Dachflächen wurden mit hochwertigen Ziegeln (deutsches Erzeugnis) und in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde (Bemusterung) auf imprägnierter Lattung aufgebracht.

Es werden halbrund vorgehängte Dachrinnen aus Zink einschließlich der notwendigen Formstücke eingebaut.  
Fallrohre im gleichen Material werden bis Oberkante Terrain geführt und dann an die Entwässerungsleitung zum Sickerschacht entsprechend den örtlichen Vorschriften angeschlossen.

## 9. Estricharbeiten

In allen Räumen kommt ein Zementestrich alt. Anhydritestrich auf das Trittschallsystem zur Ausführung.

## 10. Heizung

Zentrale Beheizung aus Fernwärme von der EVR. Es kamen nur deutsche Markenfabrikate zum Einsatz.

## 11. Sanitärinstallation

Die Entwässerung aus dem Haus erfolgt im Trennsystem mit dem Anschluss an das zentrale Entwässerungsnetz.  
Abwasserleitungen als HAT-Abflussrohre und Gußrohre, Entlüftung über dem Dach. Kalt- und Warmwasserleitungen als Kunststoff- bzw. Kupferrohre, gem. WSVÖ isoliert.  
Grundleitungen außerhalb des Hauses aus Kunststoff oder Steinzeug.

## 12. Sanitäre Einrichtung

### Bad

KW- und WW- Anschluss, sowie Abwasseranschluß

1 Einbauwanne 170/75 cm und Duschbecken aus Stahlblech als deutsches Markenfabrikat in Porestwannenträger.

Ab- und Überlaufgarnitur als Exentergarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie, Flexschlauch und Handbrause, Einhebelmischbatterie.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie, 60/50 cm,

1 Tiefspül- Vorwandmontage WC aus Kristallporzellan mit Kunststoffstoffsitz, Deckel und Unterspülkasten, mit wassersparendem Spülstopp.

Die Grundausstattung der Sanitärkeramik ist weiß.

Ein Waschmaschinenanschluss ist vorgesehen.

Alle Ausrüstungsgegenstände und Armaturen sind deutsche Markenerzeugnisse.

### Küche

KW- und WW-Anschluss, sowie Abwasser für Spüle und Spülmaschine.

## 13. Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation einschl. Zählerschrank wird nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt. Der Zählerkasten wird auf der Wand im Hausanschlussraum mit den erforderlichen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten montiert.

Die Potentialausgleichsschiene mit den vorschriftsmäßigen Erdungen der techn. Einbauten wird installiert.

### Außenbeleuchtung

1 LA über Hauseingang und zum Parkplatz

### Hausanschlussraum

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, 1 Steckdose

### Wohnen

2 LA in der Decke, 1 Serienschaltung, 10 Steckdosen, Antennenanschluss, Telefondose

### Küche

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, je 1 Anschluss für E-Herd und Geschirrspülmaschine, 8 Steckdosen.

### Diele/Flur

1 LA in der Decke/Wand, 1 E/A Schalter, 1 Steckdose, 1 Telefondose

### Schlafen

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, 5 Steckdosen

1 Telefondose

Bad

Je ein LA in der Decke und Wand, 1 E/A Schalter, 3 Steckdosen, 1 Waschmaschinenanschluss.

#### 14. **Treppe**

Die Treppe zu den Wohnungen ist massiv und mit Granit alt. keramische Fliesen belegt.

#### 15. **Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstür**

Alle Fenster- und Fenstertüren aus Holz bzw. Kunststoff in Abstimmung mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde. ISO-Verglasung K-Wert 1,4 oder besser.

Die Fenster und Türelemente erhalten verdeckte Einhand-Drehkippsbeschläge. Alle Flügel mit umlaufender Gummilippendichtung.

#### 16. **Fensterbänke**

Innenfensterbänke in Jura-Marmor oder gleichwertig. Außenfensterbänke in Alu weiß oder farbig einbrennlackiert, passend zu den Fenstern. Alternativ Zink.

#### 17. **Bodenbeläge**

Alle Wohnräume erhalten Laminat. Flur, Küche und Bad erhalten sehr hochwertige keramische Fliesen mit Bordüren. Der Fußboden ist als Schachbrett mit farbig abgestimmten Fliesen verlegt.

#### 18. **Wohnungstüren**

Innentüren furniert als Röhrenspan mit Holzzarge endbehandelt incl. Drückergarnitur und BB-Schloss.

#### 19. **Fliesen**

Bad/WC/Diele/Vorraum/Toilette

Boden komplett, mindestens 30 x 30 cm lt. Fotos. Wände im Bad türhoch gefliest mit hochwertigen Fliesen und Bordüren, in der Küche Fliesenspiegel.

#### 20. **Maler und Tapezierarbeiten**

In allen Wohnräumen, Wände und Decken mit Rauhfaserpete und atmungsaktivem Dispersionsanstrich.

Baddecken mit Raufasertapete und atmungsaktiv Dispersionsanstrich

## Fotos vom Objekt - Außenansichten



## Fotos vom Objekt - Außenansichten



## Fotos vom Objekt - Innenansichten

Bei den Innenansichten handelt es sich um Beispielfotos. Da die Fotos in vermiedeten Einheiten entstanden sind, wurden zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter keine weiteren Fotos bereitgestellt



Ansicht Bad (hochwertige Fliesen)

Dachwohnung (Wendeltreppe)



## Fotos vom Objekt - Innenansichten



Ansicht Küche

Ansicht Wohnzimmer



**„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden.**

**Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener**

**Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die**

**sicherste Investition der Welt.“**

**- Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA -**

**Ihr Ansprechpartner:**

### **Haftungshinweis:**

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse und Bilder sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.