

Exposé

Eigentumswohnung in Chemnitz



Wittgensdorfer Straße 146 | 09114 Chemnitz

**3-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss mit
Stellplatz, Keller und Kammer im Dachboden**

Kaufpreis Wohnung: 118.666,00 €

Die kreisfreie Stadt Chemnitz im Südwesten des Freistaates Sachsen und „Kulturhauptstadt Europas 2025“

Chemnitz (von 1953 bis 1990 Karl-Marx-Stadt) ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten des Freistaates Sachsen und dessen drittgrößte Großstadt nach Leipzig und Dresden. Der namensgebende Fluss verläuft durch die am Nordrand des Erzgebirges im Erzgebirgsbecken liegende Stadt. Chemnitz ist Hauptsitz der Landesdirektion Sachsen und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Am 28. Oktober 2020 wurde die Stadt als Kulturhauptstadt Europas 2025 ausgewählt. Mit ihrer über 200-jährigen Industriegeschichte ist die Stadt ein Technologiestandort mit den Branchenschwerpunkten Automobil- und Zulieferindustrie, Informationstechnologie sowie Maschinen und Anlagenbau. Über 50% der Stadt bestehen aus Gebäuden von vor 1950 und es gibt zahlreiche Denkmäler der Industriekultur. Chemnitz ist Standort einer Technischen Universität.



Altes Rathaus und Siegersches Haus am Marktplatz

Chemnitz ist eine Stadt mit ausgedehnten Grünflächen und großen Parkanlagen. Mit mehr als 1000 Hektar an Parks, Wiesen und Waldgebieten kommen auf jeden Einwohner statistisch gesehen mehr als 60 m² Grünfläche. Im Stadtgebiet von Chemnitz gibt es vier Naturschutzgebiete sowie zahlreiche Landschaftsschutzgebiete. Dazu zählen zum Beispiel das Chemnitztal, das Sternmühlental und der Rabensteiner Wald.



Schlossteich Chemnitz

Die Stadt besteht aus 39 Stadtteilen, die nach städtebaulichen, stadtplanerischen, siedlungsstrukturellen, statistischen und administrativen Gesichtspunkten festgelegt wurden. Die Festlegung der Stadtteilgrenzen erfolgte unter Nutzung eindeutiger, langfristig beständiger und real erkennbarer Objekte.



Stadzentrum Chemnitz

Die Kernbranchen Automobilbau und Maschinenbau sind eng vernetzt mit einer breiten Basis aus Unternehmen angrenzender Branchen, vor allem der Werkstoff- und Beschichtungstechnik, Metallverarbeitung, Automatisierungstechnik und Mikrosystemtechnik. Diese Systemkompetenz und eine starke Präsenz von unternehmensnahen Dienstleistungen sorgen für eine umfassende Abdeckung der Wertschöpfungskette. Seit 1995 entstanden in Chemnitz und der Region mehr als 7.000 neue Unternehmen. Namhafte Firmen wie das Volkswagen-Motorenwerk, die Union Werkzeugmaschinen GmbH sowie Hörmann Rawema haben ihren Sitz in der Stadt. Die Continental AG und IBM besitzen Filialen. Die Schweizer Starrag Group übernahm die Heckert Werkzeugmaschinen GmbH.



Gebäude VW Chemnitz

Im Schuljahr 2017/18 gab es 87 Schulen in Chemnitz, davon 45 Grundschulen, 16 Oberschulen und 10 Gymnasien. Die Chemnitzer Schullandschaft ist breit gefächert, von der freien Waldorfschule über Schulen mit leistungssportlicher Ausrichtung und Schulen in freier Trägerschaft bis hin zur Abendoberschule und Abendgymnasium. Eine Ausnahme im sächsischen Schulsystem stellt das Chemnitzer Schulmodell dar, das als Gemeinschaftsschule mit „besonders pädagogischen Profil“ betrieben wird. Im Stadtteil Sonnenberg wurde für 35 Mio. EURO der „Terra Nova Campus“ als Förderzentrum für Körperbehinderte errichtet, auch für Hörgeschädigte, Sehbehinderte und Sprachgestörte gibt es spezialisierte Förderschulen. Zudem stehen schulergänzende Einrichtungen wie ein Internat am Sportgymnasium, ein Heim für Körper- und mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche, ein Medienpädagogisches Zentrum und ein Schulplanetarium zur Verfügung



Hörsaalgebäude der TU Chemnitz

Die Chemnitzer Einkaufslandschaft ist von den nach 1990 entstandenen Einkaufszentren und Kaufhäusern geprägt. Historisch gewachsene Einzelhandelsstrukturen finden sich weniger als in anderen Städten gleicher Größenordnung. In der Innenstadt entstanden zum Beispiel die Galerie Roter Turm, Galeria Kaufhof, die Rathauspassage und der Rosenhof, um nur einige zu nennen. Am Rande der Stadt Chemnitz wurden große Einkaufszentren (Chemnitz Center, Neefepark und andere) errichtet.



Galeria Kaufhof am Neumarkt

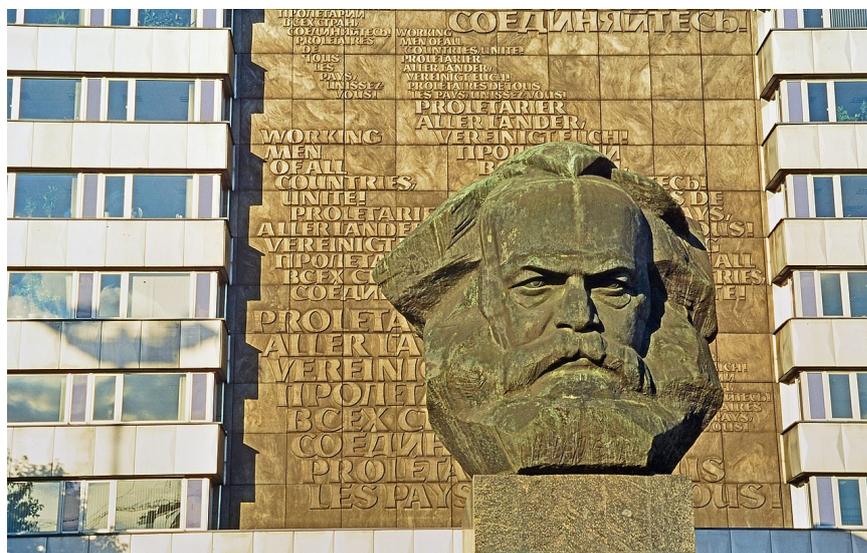
Nach 1990 wurde das kulturelle Angebot der Stadt Chemnitz ausgebaut. Es begann der Aufbau des Sächsischen Industriemuseums, das 1992 eröffnet wurde. 1992 erfolgte die Wiedereröffnung des Opernhauses Chemnitz als eines der modernsten Europas. Im September 1995 eröffnete nach 15 jähriger Bauzeit das Schloßbergmuseum als stadthistorisches Museum. Insbesondere die Kunstsammlung Chemnitz machten die Stadt als Kulturstadt überregional bekannt. Neben den genannten Einrichtungen bestehen noch vielfältige Kultureinrichtungen, die von der Bevölkerung gern angenommen und stark frequentiert werden, Chemnitz besitzt einen umfangreichen Bestand an historischen Industriebauten. Viele Denkmale der Industriegeschichte konnten in Chemnitz seit 1990 durch neue Nutzungsvarianten, wie Büronutzung, Wohnnutzung und Nutzung für gastronomische Einrichtungen saniert werden.

Kulturhauptstadt Europas 2025

Im Jahr 2020 hat sich die Stadt um den Titel „Kulturhauptstadt Europas“ beworben. Im Oktober 2020 wurde Chemnitz von einer Jury zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 gewählt. Damit setzte sich die sächsische Metropole gegen Städte wie Dresden oder Nürnberg durch. Mit diesem Programm will die Europäische Union die kulturelle Vielfalt in Europa fördern und zeigen sowie für mehr Austausch sorgen. Am 18. Januar 2025 wird die Eröffnung mit einem großen Straßenfest gefeiert. Das Motto des Titeljahres lautet „C THE UNSEEN“, eine Einladung an Einheimische und Gäste zugleich, bisher Ungesehenes zu zeigen und neu zu entdecken. Für 2025 sind rund 100 Projekte und ca. 1000 Veranstaltungen im Kulturhauptstadt-Jahr geplant. Dazu gehören sowohl Kulturveranstaltungen, Kunstausstellungen als auch Workshops zu unterschiedlichen Themen und diverse Volksfeste.



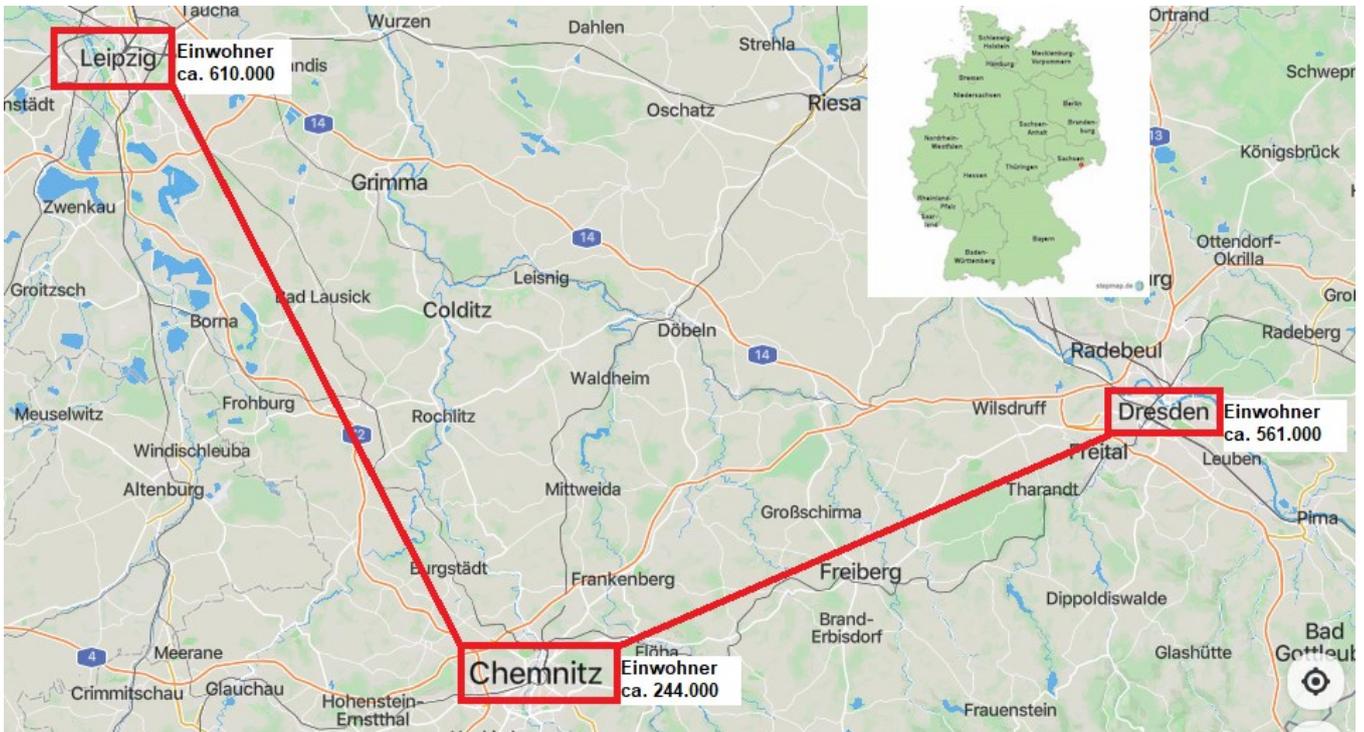
Schauspielhaus Chemnitz



Karl-Marx-Monument in Chemnitz

Infrastruktur

Das Wohnhaus mit der betreffenden Eigentumswohnung befindet sich am Stadtrand von Chemnitz im Ortsteil Heinersdorf. Die Entfernung vom Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Die Anschlussstelle Chemnitz-Glösa an die Bundesautobahn A4 und die Anschlussstelle Chemnitz-Mitte an die Bundesautobahnen A4 und A72 befinden sich jeweils ca. 3,5 km vom Objektstandort entfernt und bieten somit eine hervorragende Verkehrsanbindung. Von dort aus erreicht man die sächsische Metropole Leipzig (ca. 45 min) und die sächsische Landeshauptstadt Dresden (ca. 60 min). Über diese Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Halle / Leipzig und Dresden erreichbar.



Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Busse sowie über die Chemnitzer Citybahn CB 13. Die Innenstadt ist somit darüber in ca. 10 min. erreichbar. Die CVAG (Chemnitzer Verkehrs-AG ist der öffentliche Nahverkehr für Menschen in Chemnitz. Dieser sorgt dafür, dass täglich tausende Menschen sicher und Bequem durch die Stadt befördert werden. Per Tram und Bus gelangen sie an ihr Ziel. Bemerkenswert ist das Informationssystem TAG 24. Dieses System hält die Menschen in Chemnitz stets auf dem Laufenden zu aktuellen Nachrichten rund um den Chemnitzer Regionalverkehr.

Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Apotheken und verschiedene kleine Versorgungseinrichtungen. Das Einkaufszentrum Chemnitz-Center befindet sich in ca. 4,7 km Entfernung. Das Wohnumfeld ist durch seinen ländlichen, jedoch stadtnahen Charakter geprägt.

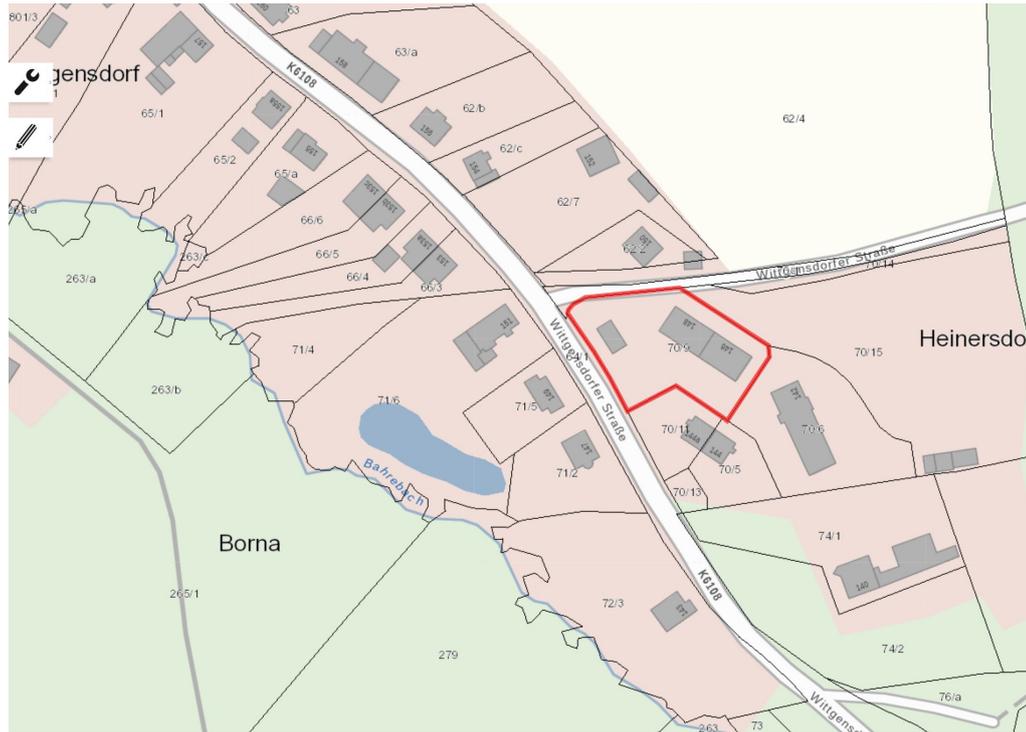
Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Bei dem Objekt handelt es sich um eine lichtdurchflutete 3-Raum-Wohnung im 1. OG mit einer Wohnfläche von ca. 57 m². Der praktische Grundriss lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Es sind sowohl eine klassische Nutzung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer als auch Varianten mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer etc. denkbar. Zur Wohnung gehören 1 Stellplatz, eine Kammer im Dachboden (Grundfläche ca. 11 m²), ein großer Keller mit ca. 10 m², ein weiter Keller (1/2 Anteil) mit ca. 6,35 m² sowie ein separat gepachteter Privatgarten mit ca. 145 m², bebaut mit einem Pavillon, Geräteschuppen und Feuerstelle, welcher sich direkt hinter dem Haus befindet. Ein großer Gemeinschaftsgarten, ein Waschkeller, ein Fahrradraum und ein großer Wäscheboden, allesamt zur gemeinschaftlichen Nutzung, runden das Angebot ab. Das Haus wurde 1996 umfassend saniert und wärmedämmte. Im Jahr 2019 wurde eine neue Gasheizung mit Brennwerktechnik (Zentralheizung) eingebaut. Die Entsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage, welche 2012 neu errichtet wurde..

In der Wohnung selbst wurden folgende Sanierungen / Modernisierungen in 02/2019 durchgeführt:

- Einbau Venylfußböden
- Einbau neuer Innentüren
- Malermäßige Instandsetzung
- Nahezu komplette Erneuerung der Elektroanlage
- Neue Einbaugeräte (Geschirrspüler und Dunstabzugshaube in der Einbauküche)
- Laminat im Dachboden
- Deckenbeleuchtung in Bad, Flur und Küche

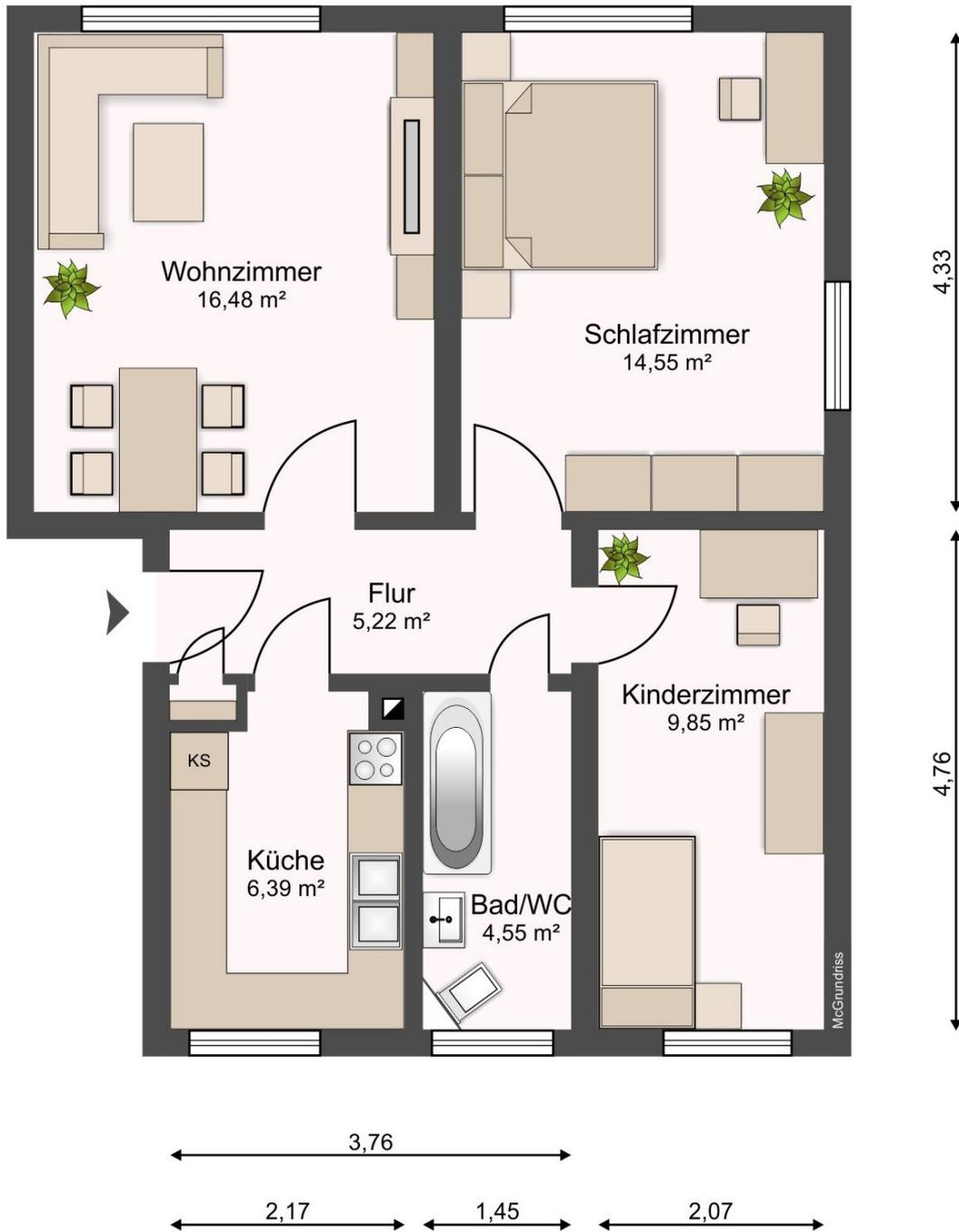
Das Kinderzimmer ist mit einem Kleidereinbauschränk ausgestattet. Das Tageslichtbad wurde 09/2022 modernisiert. Im Flur befindet sich ein praktischer Beseneinbauschränk, im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind Rollos angebracht. In der Küche befindet sich eine Einbauküche.



Daten zur Eigentumswohnung

Kaufpreis Wohneinheit / Küche und Einbauschränk:	116.666,00 € / 2.000,00 €
Kaufpreis Stellplatz:	inklusive
Kaufpreis gesamt:	118.666,00 €
Vermietungszustand:	vermietet
Kaltmiete WE mtl. (7,45 € pro m ² WF)	425,00 €
Nebenkosten mtl.:	207,36 €
Verwaltungsgebühren	29,86 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten ca.	21,60 €
laufende Instandhaltungsrücklage mtl.:	57,01 €
Miete Stellplatz mtl.:	20,00 €

Grundriss der WE



Fotodokumentation



Außenansicht Wohnhaus



Hauseingang



Flur 1



Flur 2



Treppenhaus



Heizung



Einbauküche



Einbauküche



Bad / WC



Bad / WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



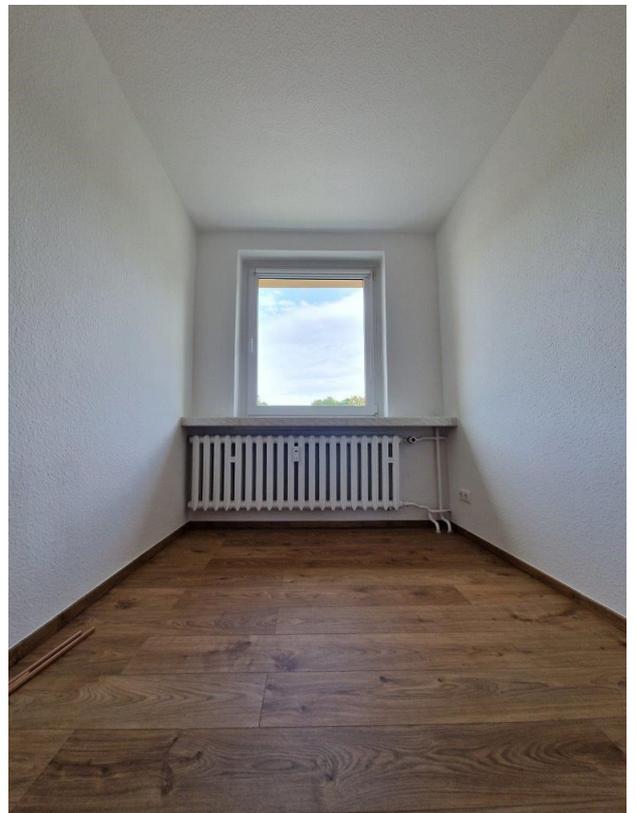
Schlafzimmer



Schlafzimmer



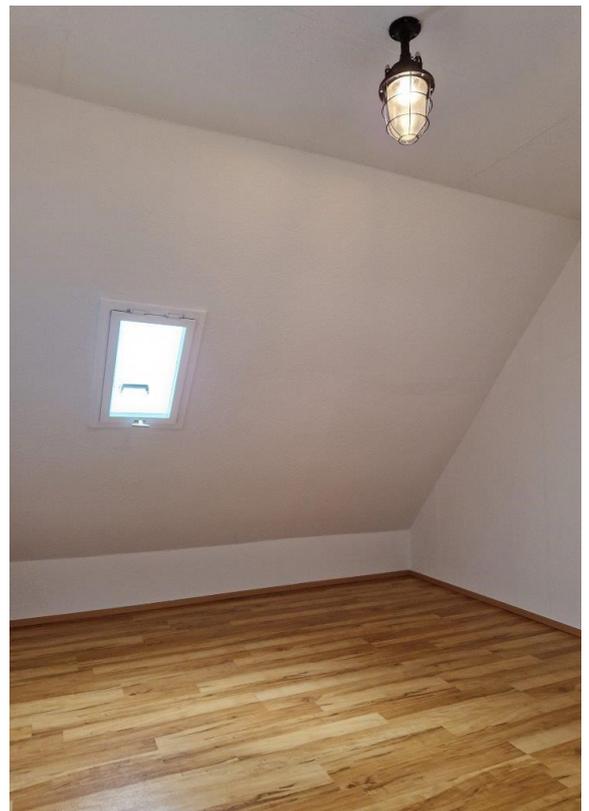
Kinderzimmer



Kinderzimmer



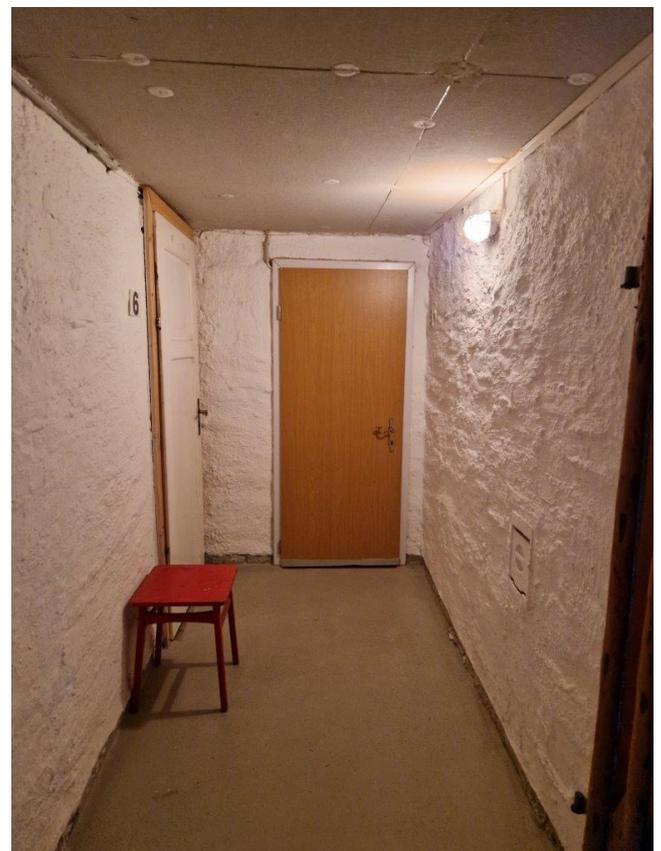
Dachkammer



Dachkammer



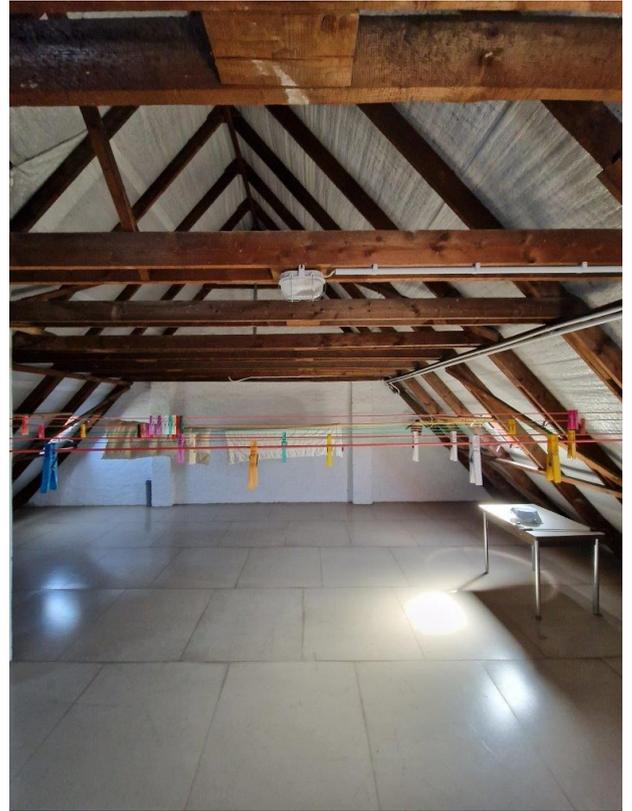
Fahrradkeller



Kellergang



Waschkeller



Wäscheboden



Privatgarten Gerätehaus



Privatgarten Pavillon



***„Wenn Du keine Möglichkeit findest Geld zu verdienen wenn Du schläfst,
wirst Du arbeiten müssen bis Du stirbst.“***

**„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.“**



Haftungshinweis:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammen gestellt. 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, alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie Darlehensvertrag. Die eingestellten Grundrisse und Bilder sind Darstellungsbeispiele. Abweichungen sind möglich.