

## Exposé / Datenblatt

### EIGENNUTZ oder KAPITALANLAGE

#### 2 Zimmer Wohnung

Objekt	Chemnitz -Sonnenberg, Heinrich-Schütz-Straße 2
Lage	<p>Die Universitätsstadt Chemnitz - Europas Kulturhauptstadt 2025 - hat Stand 31.12.2024 251.699 Einwohner. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Stadtteil Sonnenberg, angrenzend zum Yorckgebiet mit dem Zeisigwald. Der Sonnenberg ist ein typisches Gründerzeitviertel. Nach 1990 wurde der Sonnenberg aufgrund seiner Altbausubstanz zum Flächendenkmal erklärt. Dank seiner Beliebtheit ist ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Das Einkaufszentrum Sachsenallee und das Fußballstadion des CFC befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im kleinen Gewerbegebiet „Planitzwiese“ bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hier ist auch ein Baumarkt vorhanden. Der Chemnitzer Hauptbahnhof sowie das Zentrum befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.</p>
Baujahr/Sanierung	1906/1999
Gebäude	<p>massiv, Eckgebäude, teils Klinker Energieausweis (anbei) –Endenergieverbrauch 133,4 kWh Fernwärme Aufzug</p>
Wohnung	<p>ETW Nr. 4      1.OG ca. 58,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche</p>

Wohnungsbeschreibung	2 Zimmer, geräumige Küche, Flur, Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Keller großzügige Räumlichkeiten Fliesen, Laminat
Miete monatlich	z. Zt. frei
Wohngeld monatlich	203,00 €, davon umlagefähig 120,00 €
Erhaltungsrücklage	gesamt ca. 56.800,00 € (Stand 12/2025)
Provision für den Käufer	pauschal 3.000,00 € zzgl. 19 % MwSt. fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss
Objektbeschreibung	MFH mit 15 Einheiten kernsaniert 1999 notwendige laufende kleinere Maßnahmen wurden durchgeführt In 2025 erfolgte die Inbetriebnahme der neuen Fernwärmestation Erhaltungsanstrich Treppenhaus Rep. Aufzug, insbes. Tragseile wechseln In 2026 erfolgt noch die malermäßige Instandsetzung der Straßenfassade Sockel bis 1. OG – Finanzierung hierfür erfolgt/e aus der Erhaltungsrücklage
Verkaufspreis	44.500,00 € = m <sup>2</sup> /€ 769,00
Ansprechpartner	Herr Wiesenecker mobil: 0172/6254150 eMail: mr.comforthome@t-online.de
Anlagen	

## Objektbild



Heinrich-Schütz-Straße

Rathenaustraße



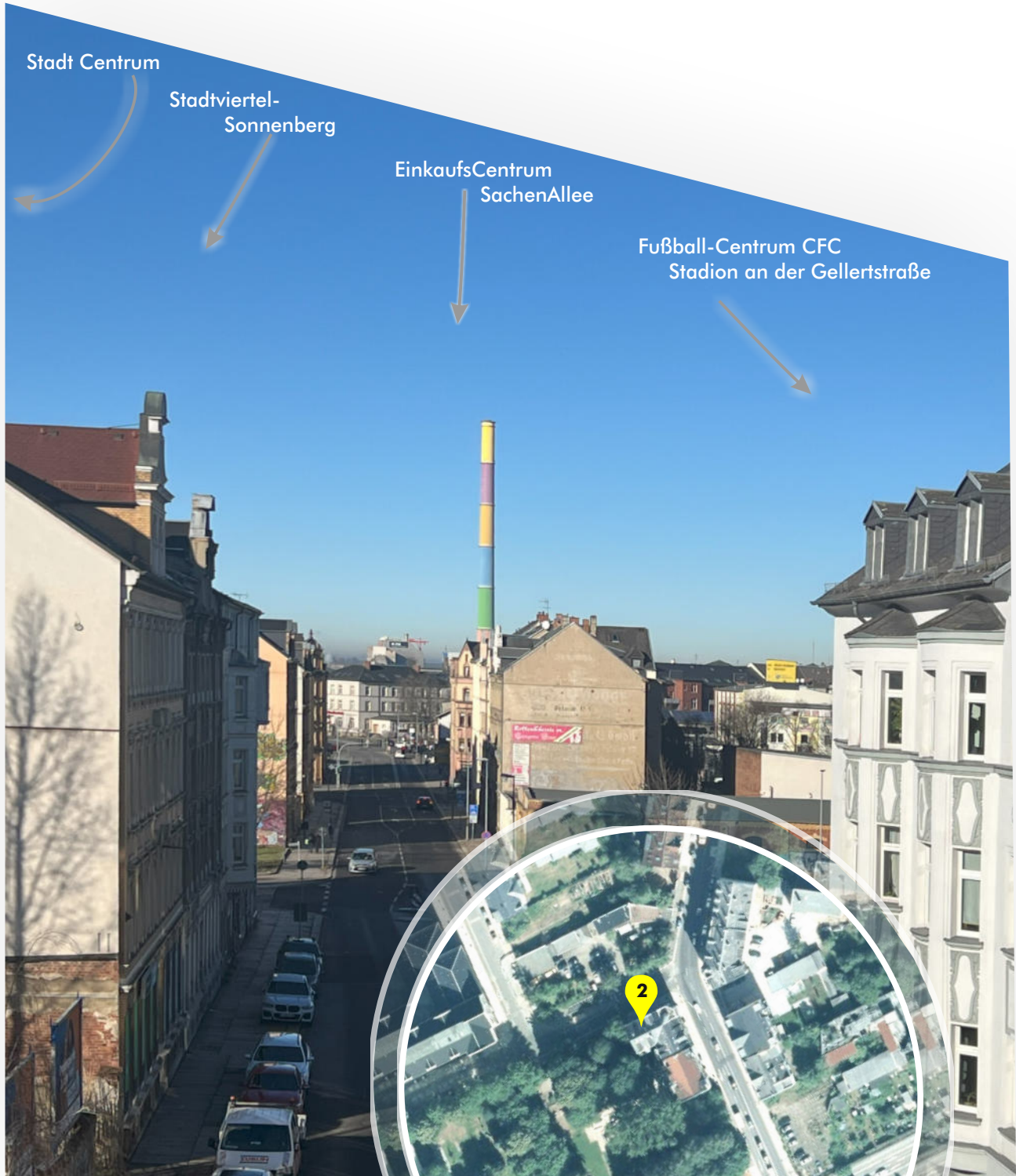
Hauseingang



Eingangportal

## Objektbild

### Standort



Straßenzug  
Heinrich-Schütz-Straße

## Wohnungsgrundriss

### 1. Obergeschoss, Wohnfläche ges. 58,5 m<sup>2</sup>



## Objektbild



Eingangsportal

Treppenhaus

Fahrstuhl



## Wohnungsbilder



Flur



Wohnzimmer



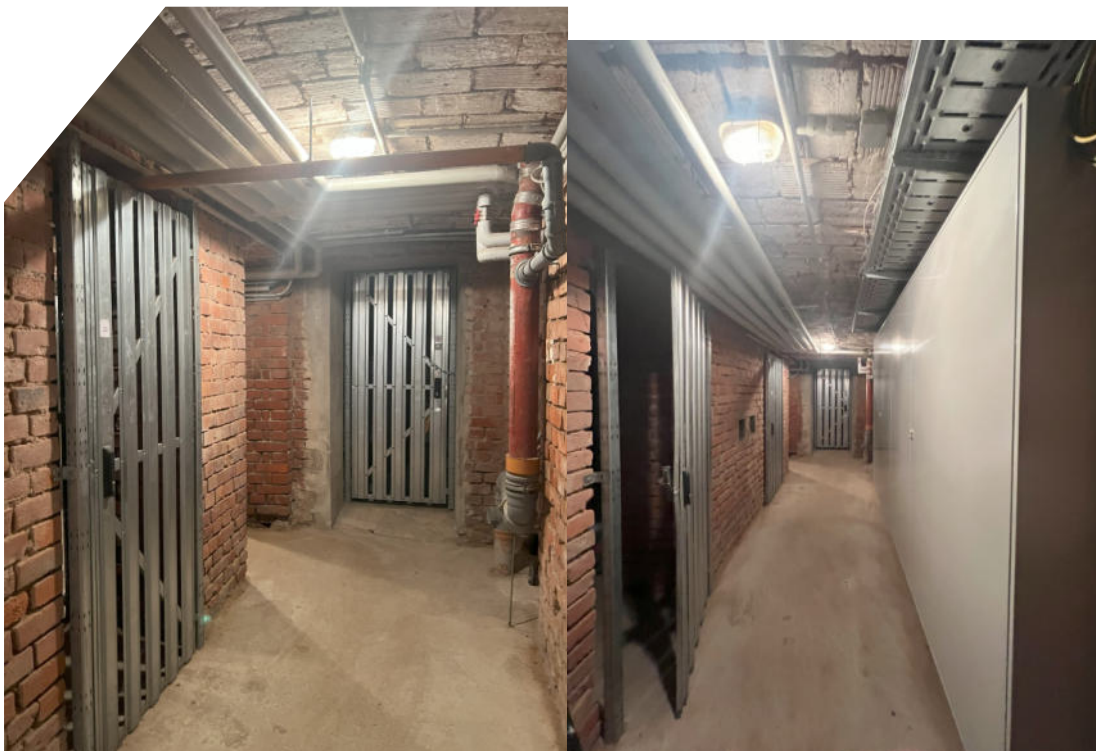
Schlafzimmer

## Wohnungsbilder

Küche



Bad/WC mit  
Wanne & WM-Anschluss



Kellerbereich

## Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **25.11.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2018-002374030

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Heinrich-Schütz-Straße 2, 09130 Chemnitz		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1906		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.243,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: nein	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

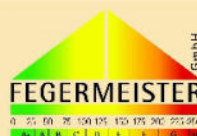
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



Frank Gärtner  
Schornsteinfegermeister  
gpr. Gebäude-Energieberater (HWK)  
Magdeburger Str. 3  
47800 Krefeld  
Tel.: 02151-53370-0  
Fax: 02151-53370-29

26.11.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

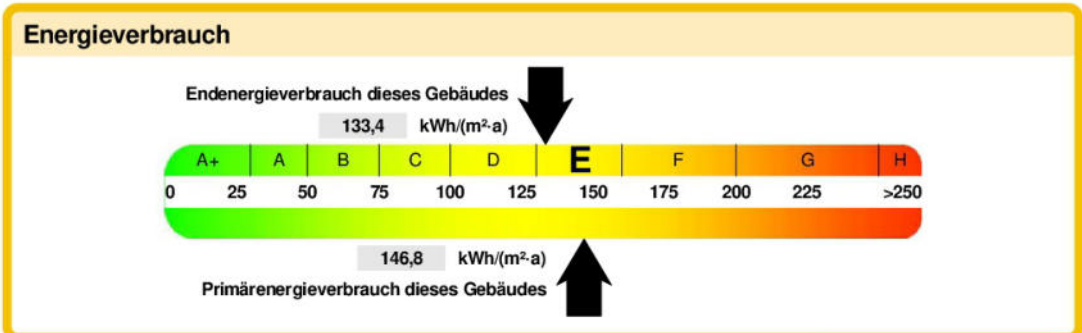
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

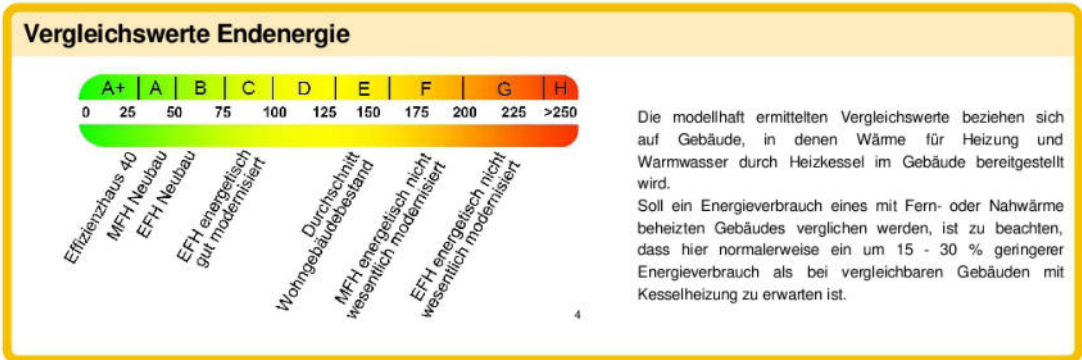
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer <sup>2</sup> SN-2018-002374030 3



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 133,4 kWh/(m²·a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	471566	99456	372110	1,01
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,10	22311	11187	11124	1,01



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus