

Exposé / Datenblatt
RESIDENZ KÜCHWALDPARK
ÜBER 6 % RENDITE

Charmantes sonniges Appartement, vermietet

Objekt	Chemnitz – Schlosschemnitz, Altendorfer Straße 30	
Lage	Universitätsstadt Chemnitz - Europas Kulturhauptstadt 2025 - hat derzeit ca. 250.000 Einwohner. Im Stadtteil Schlosschemnitz liegen Erholung (Küchwald/ Schlossteich), Sport(Eissporthalle) und Wohnen im Grünen unmittelbar beieinander. Problemlos fußläufig zu erreichen sind Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Restaurants und medizinische Versorgung, welche ausreichend vorhanden sind. Dieser Stadtteil zählt zu den Bestlagen von Chemnitz und ist direkt grenzend an den Kaßberg und das Stadtzentrum.	
Baujahr	Neubau 1995	
Gebäude	massiv, mit Aufzug Energieausweis, 55 kWh/m ² - siehe Anlage Energieträger Fernwärme	
Wohnung	ETW Nr. 57	3. OG ca. 35,90 m ²
Wohnungsbeschreibung	1 Zimmer, Kochnische, Bad mit Wanne + WM-Anschluss, großzügiger Balkon, Bodenbelag Vinyl Design sowie zugeordneter Kelleranteil	
Miete monatlich	Miete	250,00 €
	zzgl. Nebenkosten	90,00 €
Miete p.A.	3.000,00 €	
Wohngeld monatlich	193,00 €	davon ca. 89,00 € nicht umlagefähig

Objektbeschreibung Die *Residenz KÜchwaldpark* besteht aus den Häusern Arthur-Brettschneider-Straße 13 und 15 sowie Altendorfer Straße 28 und 30.
Sie verfügt über insgesamt 127 Einheiten inkl. 7 Gewerbeeinheiten. Besonders zu erwähnen ist hier der DISKA Verbrauchermarkt nebst Bäcker, Metzger, Friseur u.a.
Ausreichend Parkmöglichkeiten sind oberirdisch sowie in der Tiefgarage vorhanden.
Der großzügig gestaltete Innenhof lädt zum Verweilen ein.
Für 2025/2026 ist die Erneuerung der Dacheindeckung sowie ein Fassadenanstrich geplant.

Erhaltungsrücklage gesamt ca. 938.000,00 € (Stand 07/2024)

Verkaufspreis 41.500,00 €
= m²/€ 1.156,00

Provision für den Käufer pauschal 2.500,00 € zzgl. 19 % MwSt. = 2.975,00 €
fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

Ansprechpartner Herr E.-P. Wiesenecker
mobil: 0172/6254150
eMail: mr.comforthome@t-online.de

Anlagen

Wohnungsgrundriss



Gebäudekomplex / Hofseite



Treppenhaus



Wohnraum



mit Zugang
zum Balkon

mit
Kochnische

Flur



Wannenbad mit
Handtuchtrockner



Energieausweis S.1



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

SN-2018-002092129

Registriernummer ²⁾

1305903

ista Energieausweis-Nummer

03.08.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Altendorfer Str. 28+30 / A.-Bretschneider Str. 13/15 ; 09113 Chemnitz

Adresse

Wohnungen

Gebäudeteil

1995

Baujahr Gebäude ³⁾

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

126

Anzahl Wohnungen

9.125,23 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) 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
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

03.08.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1

¹⁾ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³⁾ Mehrfachangaben möglich

⁴⁾ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis S.3

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

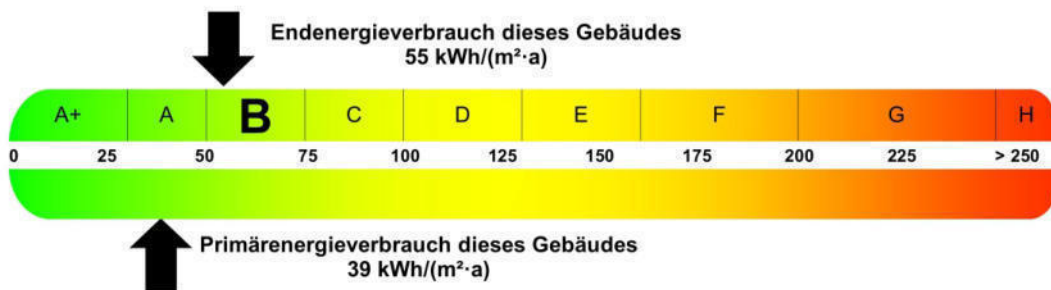


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SN-2018-002092129

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

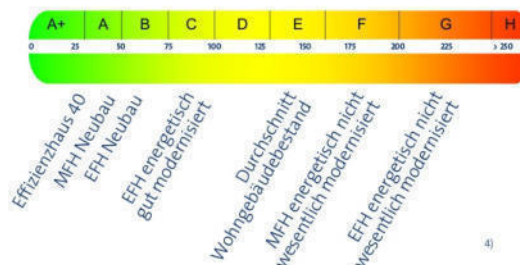
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

55 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	0,70	1.413.083	246.237	1.166.846	1,02
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	0,70	99.559	29.548	70.011	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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_{N}) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus