

Exposé / Datenblatt

TOP KAPITALANLAGE – über 6 % Rendite

**3-Zimmer - Küche - Tageslichtbad – Balkon, im beliebten,
grünen Stadtteil Reichenbrand**

Objektanschrift	Chemnitz - Reichenbrand, Abraham-Werner-Straße 18						
Baujahr/Sanierung	1957/1997						
Lage	<p>Universitätsstadt Chemnitz - Europas Kulturhauptstadt 2025 derzeit ca. 250.500 Einwohner.</p> <p>Der Stadtteil Reichenbrand liegt südwestlich der Innenstadt und grenzt direkt an den Stadtteil Rabenstein in unmittelbarer Nähe des Tierparks an.</p> <p>Die Statteile Rabenstein und Reichenbrand bieten viele Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.</p> <p>Reichenbrand verfügt über eine Grund- und Mittelschule sowie Kindertagesstätte.</p> <p>Mit dem öffentlichen Nahverkehr, der fußläufig erreichbar ist, ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum.</p>						
Gebäude	<p>massiv</p> <p>Energieausweis, siehe Anlage, 79 kWh/m²</p> <p>Energieträger Gas</p>						
Wohnung	<p>Aufteilung gem. Grundriss</p> <p>ETW Nr. 1</p> <p>Erdgeschoss/Hochparterre</p> <p>ca. 66,71 m² Wohnfläche</p>						
Wohnungsbeschreibung	<p>3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Balkon,</p> <p>Bodenbelag Fliesen/Laminat</p> <p>Kelleranteil, Bodenkammer</p>						
Miete monatlich	<table><tr><td>kalt</td><td>420,00 €</td><td></td></tr><tr><td>Nebenkosten</td><td>160,00 €</td><td>gesamt € 580,00 €</td></tr></table>	kalt	420,00 €		Nebenkosten	160,00 €	gesamt € 580,00 €
kalt	420,00 €						
Nebenkosten	160,00 €	gesamt € 580,00 €					
Miete p.A.	kalt 5.040,00 €						
Wohngeld monatlich	ab 2025 227,00 € davon nicht umlagefähig 59,00 €						
Erhaltungsrücklage	gesamt ca. 54.500,00 €						

Objektbeschreibung

Die WEG Abraham-Werner-Straße besteht aus den Häusern 18, 20 und 22 und verfügt über insgesamt 20 Wohneinheiten.

Die zum Verkauf stehende Wohneinheit befindet sich im Haus Nr. 18, welches insgesamt über 7 Wohneinheiten verfügt, voll unterkellert ist und im Dachgeschoss noch Bodenkammern zur Verfügung stehen.

Das 1957 errichtete Haus wurde 1997 vollumfänglich saniert. Laufende, notwendige Maßnahmen wurden durchgeführt. Ende 2023 wurden die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Die großzügig begrünte Außenanlage lädt zum Verweilen ein.

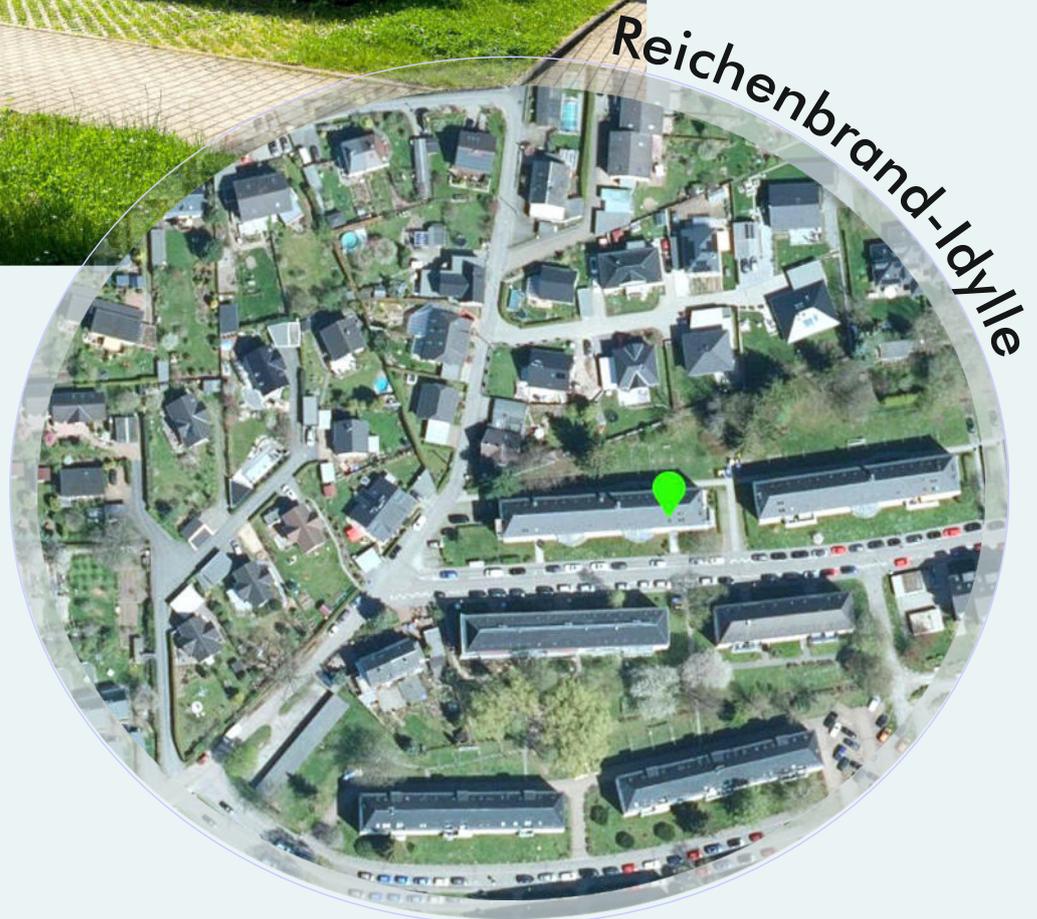
Verkaufspreis 75.750,00 € m²/€ 1.135,51

Provision für den Käufer 4 % zzgl. MwSt
fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss

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

Anlagen

Objektbilder



Wohnungsgrundriss



Hochparterre WE 1, Wohnfläche ges. 66,71 m²

Objektbilder



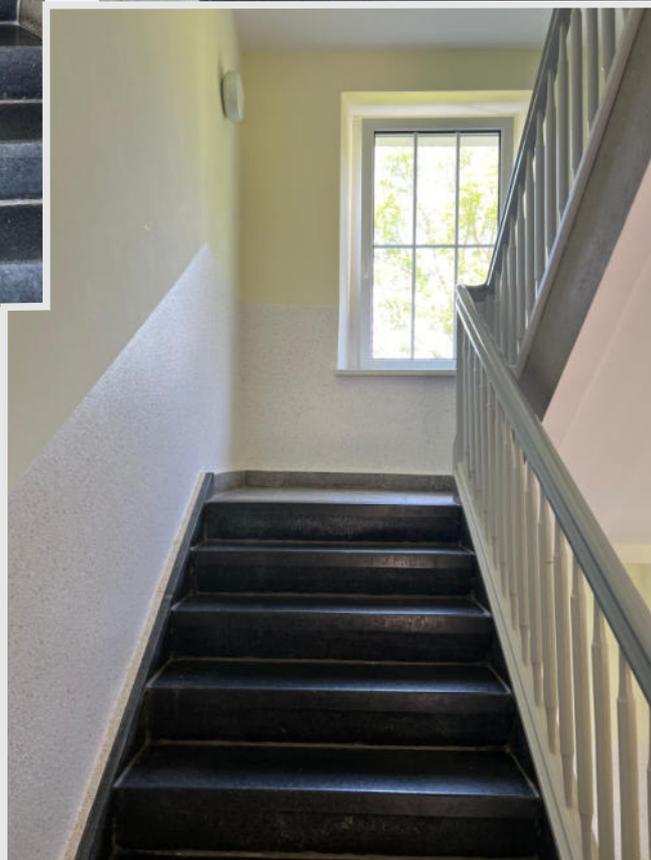
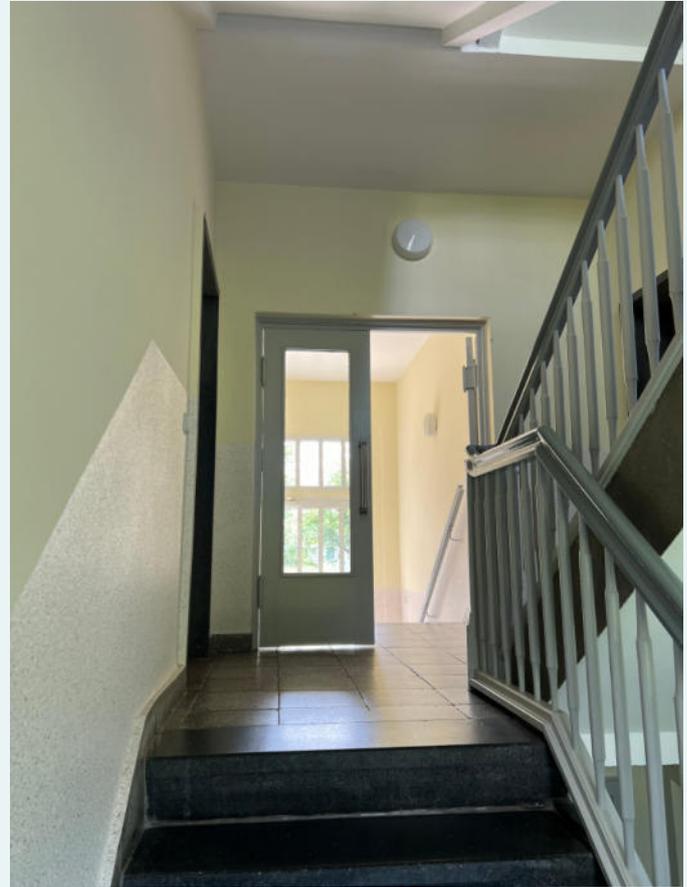
Straßenzug



reine Anliegerstraße

Objektbilder

Eingangsportal



Treppenhaus

Wohnungsbilder



Küche



Flur

Bad mit Wanne



Flur

Wohnungsbilder



Wohnen // Balkon



Schlafen

Kind / Arbeiten

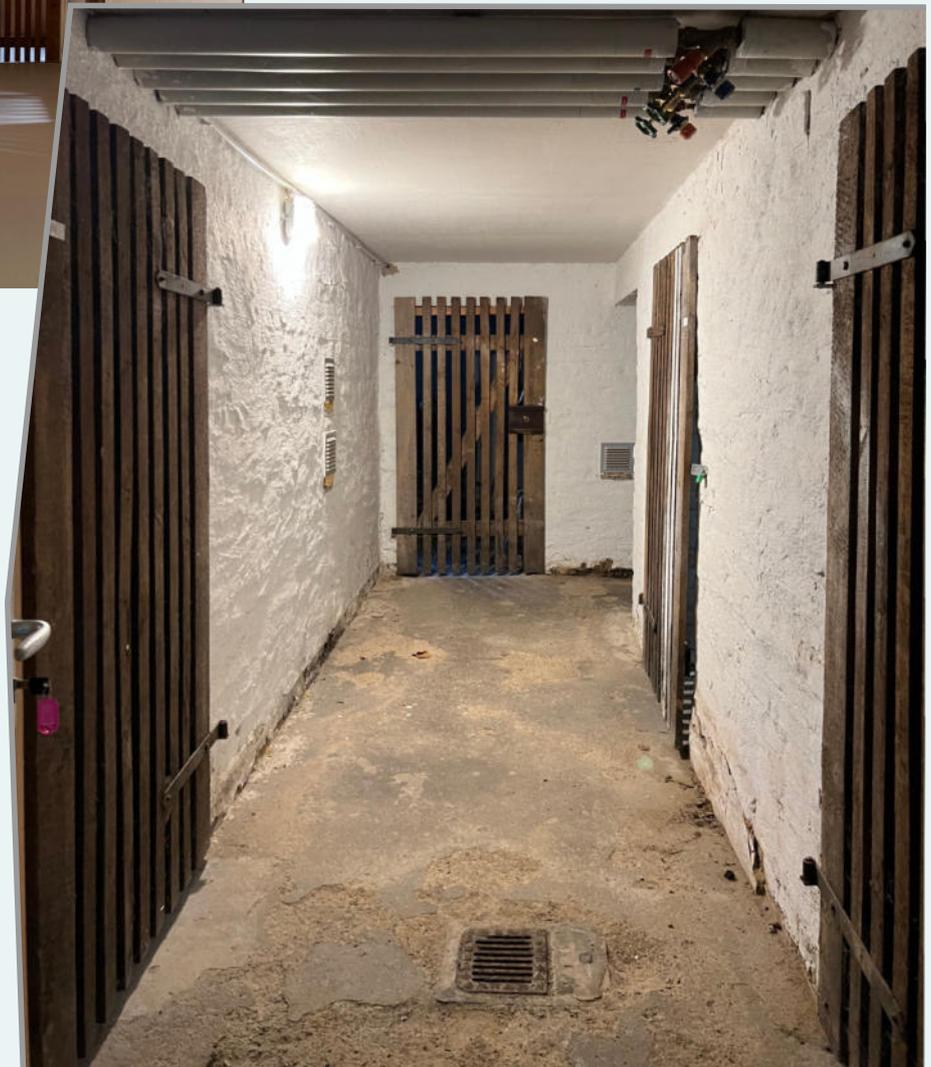


Objektbilder



Kammerbereich

Kellerbereich



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: **05.07.2033**

Registriernummer: SN-2023-004622171

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Abraham-Werner-Str. 18-22 09117 Chemnitz	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1957	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997	
Anzahl der Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.988,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Teníé u. Gores GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Buss - Aussteller Nr. 461293
Am Schornacker 23
46485 Wesel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 06.07.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

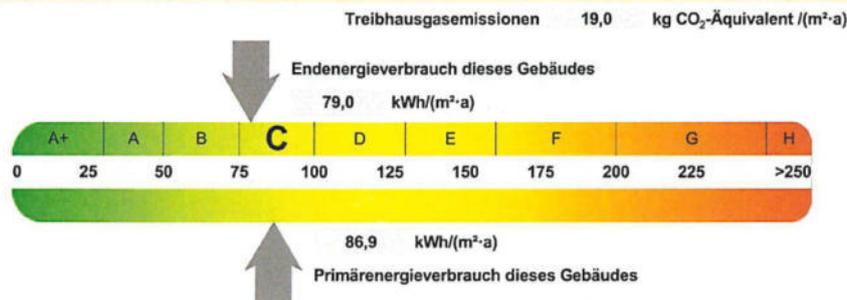
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

SN-2023-004622171

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

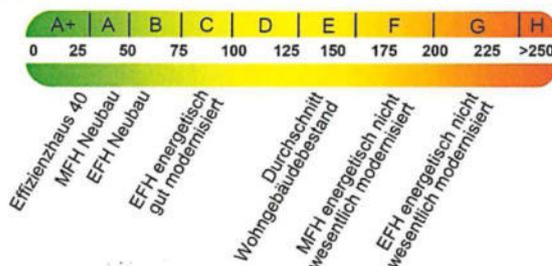
79,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	466110	67797	398313	1,01
01.01.2020	31.12.2022	Leerstandszuschlag	1,10	1204	247	957	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus