



# Exposé



## **Denkmalgeschützte Villa im Stadtteil Kaßberg (leerstehend)**

09112 Chemnitz

Marianne-Brandt-Straße 11

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Chemnitz, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 09112 Chemnitz, Marianne-Brandt-Straße 11 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

|  |  |
|--|--|
| <b>Lage des Objektes:</b>                | am Südhang des Stadtteils Kaßberg          |
| <b>Grundstücksgröße:</b>                 | 1.120 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Bebauung:</b>                         | Villa, bisher als Dreifamilienhaus genutzt |
| <b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b> | Wohnnutzung, vertragsfrei                  |
| <b>Kaufpreisvorstellung:</b>             | 590.000 €                                  |

## 2. Lagebeschreibung

Chemnitz ist mit knapp 250.000 Einwohnern nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt sowie eines der sechs Oberzentren des Freistaates Sachsen. Die kreisfreie Stadt ist Sitz der Landesdirektion. Heute bildet die im Strukturwandel begriffene Stadt neben Zwickau einen Kern der „Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau“ und ist Bestandteil der „Metropolregion Mitteldeutschland“. Der Ballungsraum Chemnitz-Zwickau zählt zu den bedeutendsten und wachsenden Wirtschaftsräumen der neuen Bundesländer. Laut IHK Chemnitz erbringt die Region ca. 22 % der Wirtschaftsleistung in Deutschland. Die Zahl der in der Stadt Chemnitz angesiedelten Unternehmen beläuft sich auf ca.10.000, davon sind zahlreiche Betriebe in der Schwerindustrie, im Fahrzeugbau, in der Maschinen- und Metallverarbeitung angesiedelt.

Chemnitz ist verkehrstechnisch gut an die A 4 und A 72 angebunden. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Chemnitz. Die Flughäfen Dresden und Leipzig sind in jeweils einer Autostunde erreichbar. Die Bahn AG erschließt die Stadt durch den „Franken-Sachsen-Express“ zwischen Nürnberg und Dresden; Züge der „Mitteldeutschen Regiobahn“ verkehren stündlich zwischen Leipzig und Chemnitz. Beide Verbindungen ermöglichen es, innerhalb von ca. 60 Minuten von Leipzig oder Dresden aus Chemnitz zu erreichen. Außerdem verkehren mehrere Linien der City-Bahn im Großraum Chemnitz und bis ins Erzgebirge.

Chemnitz hat 39 Stadtteile. Der am Stadtzentrum beginnende Stadtteil Kaßberg ist eines der größten Gründerzeit- und Jugendstilviertel Deutschlands und als dieses seit 1991 als Flächen- denkmal geschützt.

Der Kaßberg ist mit ca. 18.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung sind zahlreich vorhanden. Die Anbindung an den Personennahverkehr ist mit mehreren Bus- und Bahnlinien gegeben.

Die Marianne-Brandt-Straße ist eine kurze Anliegerstraße, welche an der Zwickauer Straße beginnt und bereits nach ca. 250 Metern an der Kreuzung Heinrich-Beck-Straße endet. An dieser wenig befahrenen Kreuzung befindet sich das Verkaufsobjekt und ist Bestandteil einer Karreebebauung mit drei weiteren bereits denkmalgerecht sanierten Villen. Das angebotene Objekt ist eine der letzten freien Villen auf dem Kaßberg.

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das nahezu quadratisch geschnittene Eckgrundstück hat eine leichte Hanglage und Straßenfronten von jeweils ca. 33 Metern. Der Garten mit zum Teil älterem Busch- und Baumbewuchs ist straßenseitig teilweise durch einen schmiedeeisernen Zaun auf einer Sockelmauer eingefriedet. Teile der Einfriedung bestehen zudem aus einem lückenhaften Holzzaun sowie Stahl bzw. Stahlgitter.

Das Grundstück kann von der Marianne-Brandt-Straße aus betreten werden. Die Garagenzufahrt (im Anbau) befindet sich in der Heinrich-Beck-Straße. Weitere Parkmöglichkeiten stehen in den beiden Anliegerstraßen zur Verfügung.

Die fast mittig auf dem Grundstück um 1890 errichtete zweigeschossige Villa mit Elementen der Neorenaissance wurde etwa im Jahre 1938 durch einen schlichter gehaltenen Anbau mit einer tiefer gelegenen Garage erweitert.

Der vollunterkellerte, verputzte Ziegelbau auf Natursteinsockel besitzt ein Zeltdach mit dekorativen Gauben, Holzbalkendecken, ein Oberlicht für das ausgebaute Dachgeschoss und breite Aufgänge und Podeste aus Terrazzo oder Beton sowie Eisengeländer mit Holzhandläufen. Der Anbau endet unterhalb des Dachgeschosses des Haupthauses und hat ein Flachdach.

Die Kellerdecke ist als Kappengewölbe mit Eisenträgern errichtet.

Die bislang für Wohnzwecke genutzten Einheiten verfügen über die typischen teilweise hohen, großzügig geschnittenen Räume, Küchen, kleine Bäder und separate Toiletten mit Waschbecken. Die fernbeheizten Wohnräume mit einem einfachen Ausstattungsgrad umschließen jeweils einen innenliegenden Vorraum, von dem alle Räume direkt oder über kleine Flure abgehen. Zum Teil sind die Wohnräume auch untereinander durch einfache oder Flügeltüren mit einander verbunden.

Der Keller ist über zwei Zugänge erreichbar. Auf den Spitzboden führt eine schmale Holztreppe.

In der ehemaligen Fabrikantenvilla fand zuletzt überwiegend studentisches Wohnen statt.

Die einzelnen Wohnungsgrößen betragen: Erd- und Obergeschoß mit jeweils 225 m<sup>2</sup> (7 Wohnräume) und ausgebautes Dachgeschoß mit 153 m<sup>2</sup> (6 Wohnräume). Die Bruttogrundfläche von Dachboden und Kellergeschoss beträgt je ca. 256 m<sup>2</sup>.

Es besteht ein umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an der technischen Ausstattung sowie am Gebäude selbst, um Feuchtigkeitsschäden und statische Probleme zu beseitigen. Der Anbau ist abrisswürdig, da hier Setzungsrisse zur Altbausubstanz der Villa hin auftreten. Durchgeführte Baugrunduntersuchungen ergaben eine Errichtung auf vermutlich ungenügend tragfähigem Baugrund. Im Keller sind zwei bislang nicht untersuchte Bodenwölbungen vorhanden. Die Standsicherheit des Gebäudes ist nicht gefährdet.

In den 1970er Jahren erfolgten Instandsetzungsarbeiten am Gebäude verbunden mit einer Schwammbeseitigung in 3 Räumen des Erdgeschosses.

Bei Bedarf können baufachliche Einschätzungen, Grundrisse und Medienpläne zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde mitgeteilt, dass das Grundstück innerhalb eines als Bombenabwurfgebiet (2. Weltkrieg) deklarierten Bereiches gelegen ist.

Das Flurstück ist wie folgt beim Amtsgericht Auerbach im Grundbuch von Chemnitz, Blatt 8156 eingetragen:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Ifd. Nr. im Grundbuch:    | 1                    |
| Gemarkung:                | Chemnitz             |
| Flurstück:                | 1864u                |
| Größe in m <sup>2</sup> : | 1.120 m <sup>2</sup> |

In Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) befindet sich unter Ifd. Nr.1 folgende Eintragung:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlage) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 GBBerG – Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post vom 28.05.2003; Reg.-Nr.: Z 22-9 B 413/02

In Abteilung III (Grundpfandrechte) befinden sich keine Eintragungen.

#### **4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Für das Objekt ist die Vorlage eines Energieausweises gem. § 79 Abs. 4 i.V.m. § 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich.

#### **5. Planungssituation**

Das Grundstück ist als Wohnbaufläche im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (Bebauung nach § 34 BauGB) qualifiziert. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal in einem besonderen Wohngebiet. Als zulässige Nutzung ist Wohnen vorgegeben.

Das Objekt ist laut Auskunft der Stadt Chemnitz ein Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalsschutzgesetz. Der qualitätsvolle Villenbau mit straffer Putzgliederung und Neorenaissance-motiven sowie der Garten sind baugeschichtlich von Bedeutung.

Auf dem Grundstück liegen keine Baulasten gemäß § 83 Sächsische Bauordnung.

#### **6. Erschließung**

Das Grundstück ist an zwei öffentlichen Straßen mit Fußwegen anliegend. Es liegen folgende Ver- und Entsorgungsleitungen der öffentlichen Netzbetreiber an: Telekommunikation, Abwasser, Fernwärme, Gas, Strom sowie Trinkwasser. Die Hausanschlüsse sind bis auf die Stromversorgung vorübergehend stillgelegt.

## 7. Besonderheiten

Das Objekt ist seit Ende Mai 2024 mietfrei. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten im vollvermieteten Zustand betragen bis 2023 rund 12.000 €.

Für das Objekt besteht keine Versicherung, die übernommen werden kann.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**590.000 €.**

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

## 9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für das Grundstück in 09112 Chemnitz, Marianne-Brandt-Straße 11**

**EFVK.VK-306456/0001.5011“**

Antje Taki  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Chemnitz  
Promenadenstraße 3  
09111 Chemnitz

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

## **10. Besichtigungstermin**

Das Grundstück kann von der Straße aus eingesehen aber nicht selbständig betreten werden. Bitte stimmen Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Taki ab.

## **11. Datenschutzinformationen**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

## 11. Anlagen

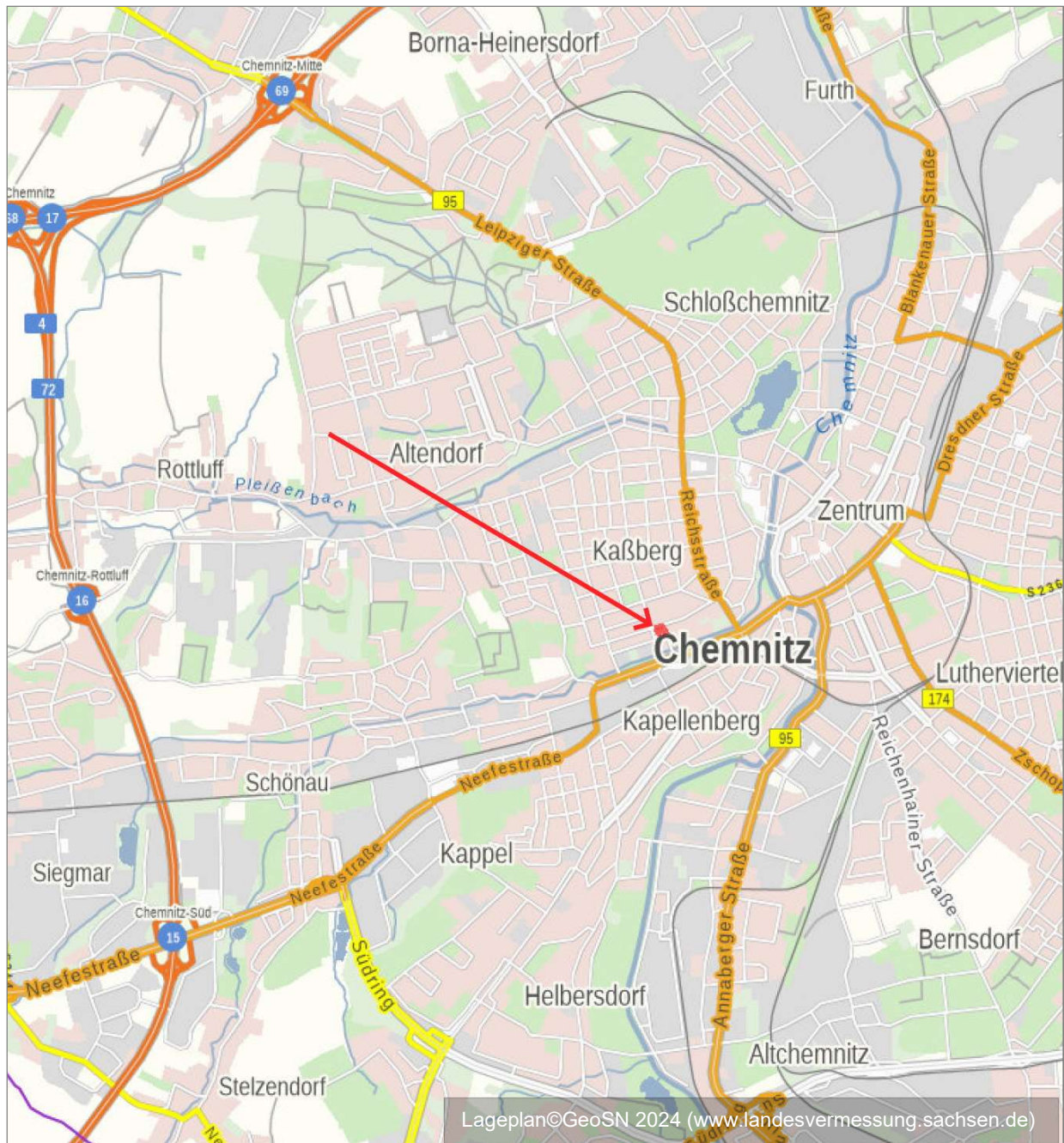
11.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

11.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

11.3 Fotos

11.4 Historische Planzeichnung

## 11.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)





## 11.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



## 11.3 Fotos



Einfahrt zur Garage in der Heinrich-Beck-Straße



Hausrückseite mit Anbau



Raumbeispiel Obergeschoss



Obergeschoss Anbau



Dachgeschoss



Bad im Obergeschoss



Spitzboden

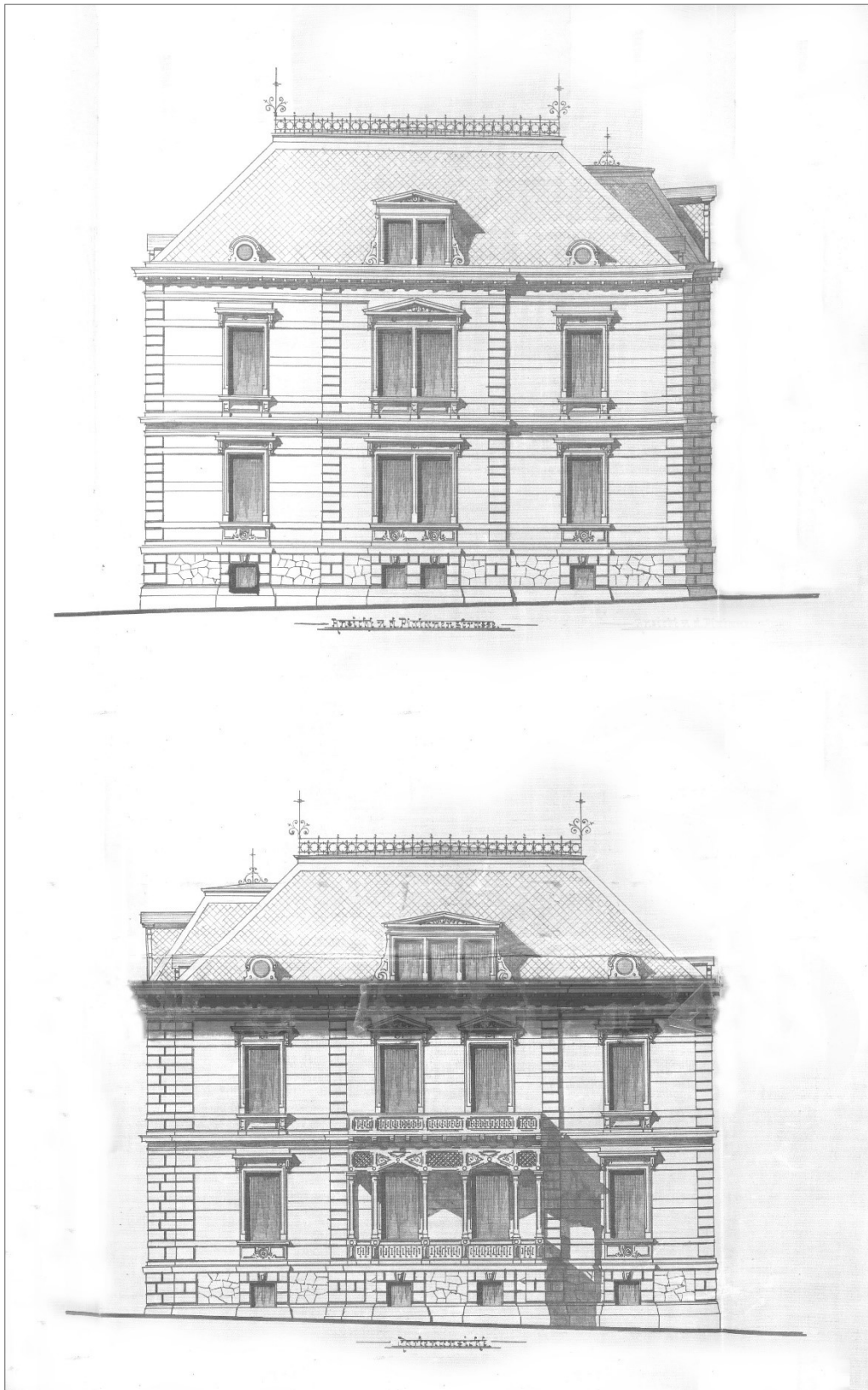


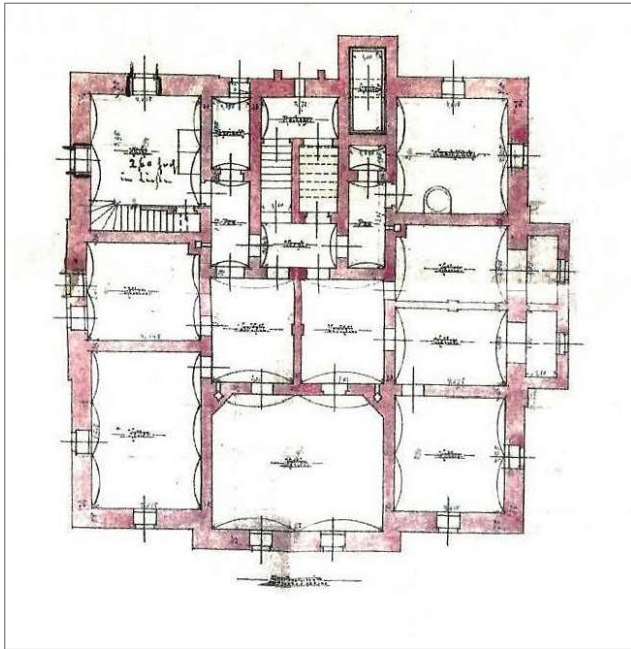
Treppenhaus



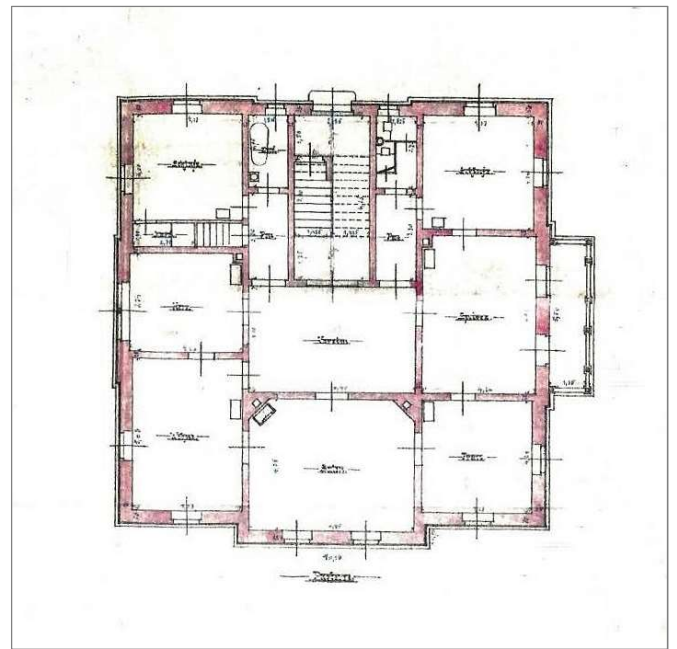
Wohnungstür

## 11.4 Historische Planzeichnung

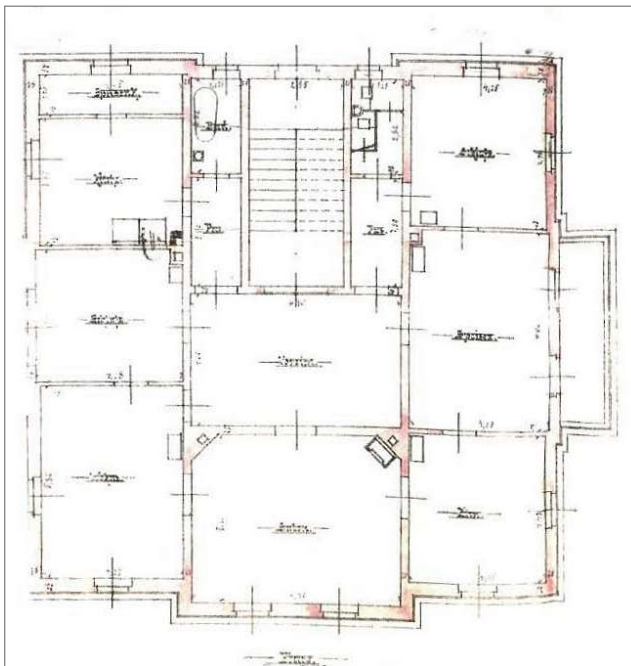




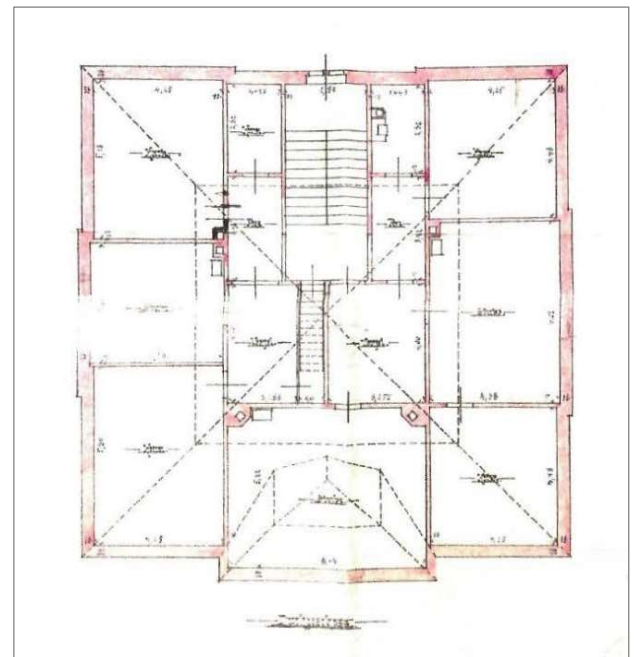
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss