

Exposé

6-Familienhaus in Amtsberg bei Chemnitz



**Ernst-Thälmann-Straße 4 | 09439 Amtsberg |
OT Dittersdorf | 10 km von Chemnitz**

**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, 4 Garagen
und 6 Stellplätzen**

Kaufpreis: 735.500,00 €

Amtsberg, OT Dittersdorf in unmittelbarer Nähe der sächsischen Metropole Chemnitz mit ca. 247.000 Einwohnern

Am Fuße des Erzgebirges, unweit der Stadt der Moderne Chemnitz gelegen, zwischen den Flüssen Zwönitz und Zschopau, befindet sich die Gemeinde Amtsberg, auch „Das Tor zum Erzgebirge“ genannt. 1994 wurden die Ortsteile Dittersdorf, Schlösschen, Weißbach und Wilischthal zusammen geschlossen und bilden seither die Gemeinde Amtsberg mit ca. 4.000 Einwohnern.

Dittersdorf ist ein typisches Waldhufendorf, eine ländliche Siedlungsform, bei der jeder einen Streifen Land, eine sogenannte Waldhufe erhielt.

Der Ort Dittersdorf kann auf eine 750 jährige Geschichte zurück blicken. Bis zum 19. Jahrhundert war die Landwirtschaft die vorwiegende Erwerbsquelle der Dittersdorfer Einwohner. Einer der ersten Industriezweige war die Eisenindustrie. Daneben erlebten besonders im 19. Jahrhundert Spinnbetriebe und die Strumpfwirkerei einen deutlichen Aufschwung.



Als attraktiver Wohnstandort vor den Toren von Chemnitz bietet der Ort vor allem jungen Familien attraktive Wohnmöglichkeiten und sorgt sich auch umfänglich um den „Nachwuchs“. Drei Kindereinrichtungen garantieren einen Betreuungsplatz für Kinder ab einem Jahr. Die Grundschule ergänzt dieses Angebot mit ihrem Ganztagskonzept. Weiterführende Schulen, 2 Gymnasien und 4 Mittelschulen sind im Umkreis von ca. 5 - 8 km vorhanden.

Landschaftlich von zwei Landschaftsschutzgebieten umgeben, bieten sich in der Gemeinde vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Gasthöfen, Pensionen und Ferienwohnungen. Des Weiteren ist Amtsberg ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in das Erzgebirge und in die Stadt Chemnitz. 31 Vereine, ein gemeindeeigenes Freibad und vielfältige Sportanlagen ergänzen das Angebot für die Freizeit.

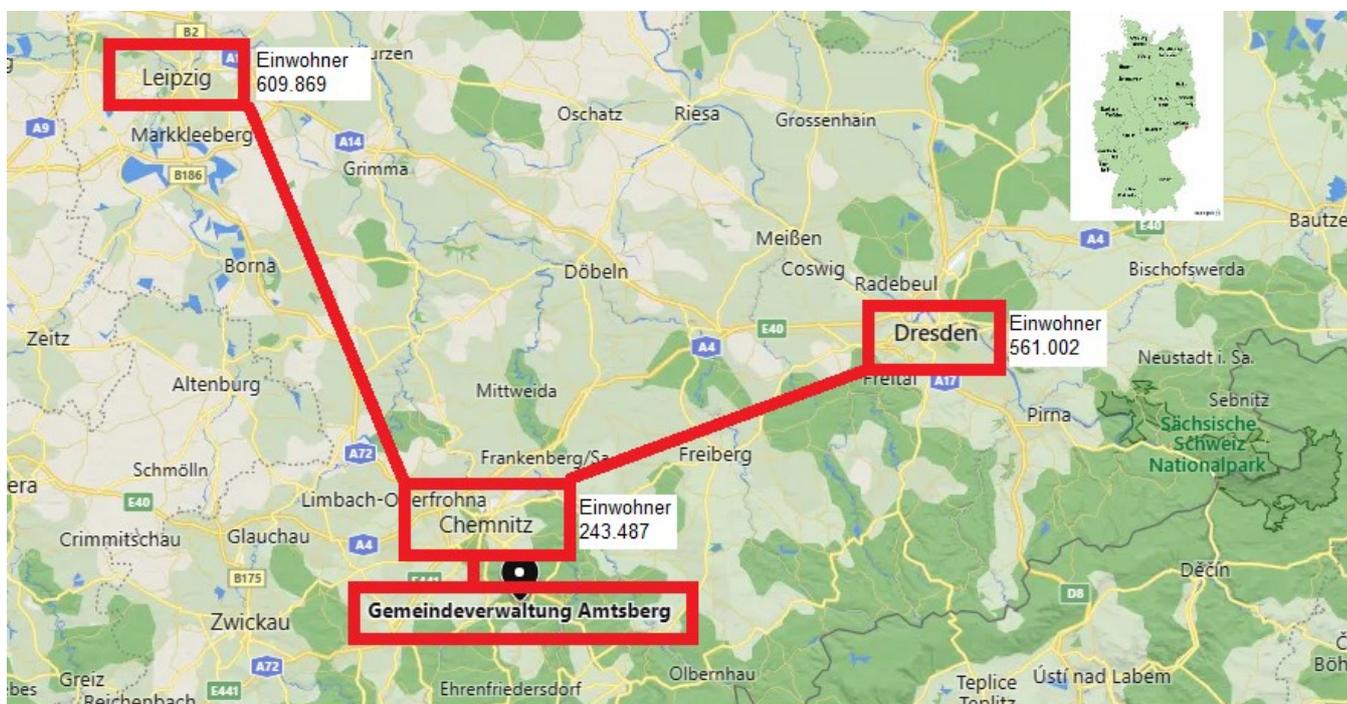
Traditionelle Handwerksbetriebe sind ein solider Kern in der Gemeinde Amtsberg. Nicht nur die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B174, sondern auch die örtliche Nähe zu Chemnitz tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen für Gewerbetreibende zu schaffen. Das Gewerbe hat hier eine gute Vorgeschichte in der Eisenindustrie sowie in Spinnbetrieben. Bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts prägten Textilbetriebe die Gemeinde. Heute haben sich moderne Betriebe verschiedenster Prägung angesiedelt.

Wer etwas erleben möchte, ist in der Gemeinde genau richtig. Von sportlichen Aktivitäten bis hin zu kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten wird hier im Erzgebirge alles geboten. Sie können die Natur mit ihrer beeindruckenden Landschaft, den Burgen / Schlössern und Bergwerken erkunden oder Ihren Interessen in den verschiedenen Vereinen nachgehen. Erholen Sie sich in Thermen, den natürlichen Heilquellen im Erzgebirge oder genießen Sie erzgebirgische Gastfreundschaft in gemütlichen Gaststuben.



Infrastruktur

Die Gemeinde Amtsberg und damit auch der Ortsteil Dittersdorf liegt ca. 10 Minuten vom Zentrum der sächsischen Metropole Chemnitz. Über die Bundesstraße B174 erfolgt die direkte Anbindung an die Stadt Chemnitz. Von dort aus erreicht man über die BAB 72 / BAB 38 die sächsische Metropole Leipzig (ca. 45 min.) und über die BAB 72 / BAB 4 die sächsische Landeshauptstadt Dresden (ca. 60 min.). Über diese Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Halle / Leipzig und Dresden erreichbar.



Der ländliche Personenverkehr wird überwiegend über den Fuhrpark der Regionalverkehr Erzgebirge GmbH gewährleistet. Zusätzlich befindet sich in Dittersdorf eine Bahnstation der Zwönitztalbahn. Diese verbindet Dittersdorf mit der Metropole Chemnitz. Hier sind Sie in ca. 15 Minuten im Stadtzentrum von Chemnitz.

Zu den weiteren Inhalten die Infrastruktur betreffend wurden bereits auf den Vorseiten ausführliche Angaben gemacht.

Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Das Objekt wurde 1928 erbaut und 1999 umfangreich saniert. Das Objekt liegt im Zentrum der Gemeinde Amtsberg, Ortsteil Dittersdorf. Das Objekt hat eine Grundstücksgröße von 1.380 m². Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten die sich über 3 Vollgeschosse verteilen und über eine Gesamtwohnfläche von ca. 394 m² verfügen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und über moderne Sanitäreinrichtungen. Der Dachboden dient im Wesentlichen als Trockenboden. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Im Keller gibt es für jede Mietpartei ein Kellerabteil. Außerdem ist im Keller ein Waschraum welcher mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern beschickt ist. Das Objekt verfügt über 4 Garagen, die von den Mietern gemietet werden können, über ausreichend Stellplätze und über einen Garten, der ebenfalls von den Mietern mitbenutzt werden kann. Eine Besonderheit bildet die Wohnung Nummer 6. Sie wurde durch einen Teilausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken in eine Maisonettenwohnung umgestaltet. Der Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss erfolgt über eine Wendeltreppe von der Diele der Wohnung.

Daten zu den 6 Wohnungen im Mehrfamilienhaus

1. Aktuelle Mieteinnahmen

Bezeichnung	Lage	Wohnfläche	Anz. Räume	Nettokaltmiete pro m² WF	Nettokaltmiete pro Monat	Betriebskosten pro Monat
Wohnung 1	EG rechts	48 m ²	2	4,89 €	234,72 €	115,00 €
Wohnung 2	EG links	75 m ²	3	4,93 €	369,75 €	110,00 €
Wohnung 3	1. OG rechts	48 m ²	2	4,90 €	235,20 €	85,00 €
Wohnung 4	1. OG links	75 m ²	3	4,90 €	367,50 €	110,00 €
Wohnung 5	2. OG rechts	45 m ²	2	4,67 €	210,15 €	90,00 €
Wohnung 6	2. OG links	103 m ²	4	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt		394 m²			1.417,32 €	510,00 €

2. Mieteinnahmen ab 01.08.2023*

Bezeichnung	Lage	Wohnfläche	Anz. Räume	Nettokaltmiete pro m² WF	Nettokaltmiete pro Monat	Betriebskosten pro Monat
Wohnung 1	EG rechts	48 m ²	2	5,87 €	281,76 €	115,00 €
Wohnung 2	EG links	75 m ²	3	5,91 €	443,25 €	110,00 €
Wohnung 3	1. OG rechts	48 m ²	2	5,88 €	282,24 €	85,00 €
Wohnung 4	1. OG links	75 m ²	3	5,88 €	441,00 €	110,00 €
Wohnung 5	2. OG rechts	45 m ²	2	5,60 €	252,00 €	90,00 €
Wohnung 6	2. OG links	103 m ²	4	6,00 €	618,00 €	150,00 €
Gesamt		394 m²			2.318,25 €	660,00 €

Neben den o.g. Mieteinnahmen sind weitere Einnahmen durch die Vermietung der Garagen und Stellplätze zu erwarten. Stand 01.08.2023 sind 2 Stellplätze zu 20,00 € / Monat /Stellplatz und eine Garage zu 50,00 € / Monat vermietet.

Für die Berechnung der Mieteinnahmen ab 01.08.2023 werden diese hinzugezogen.

	ab 01.08.2023	in 3 Jahren (20 % Mieterhöhung)
Nettokaltmiete p.a.	28.899,00 €	34.678,80 €
Bruttomiete p.a.	36.819,00 €	44.182,80 € (informativ und unverbindlich)

Die nicht umlagefähigen Kosten sind wie folgt:

Verwaltungskosten Wohnungsverwaltung	30,00 € pro Monat und Wohnung
Verwaltungskosten Sondereigentum	25,00 € pro Monat und Wohnung
Instandhaltungsrücklage	0,50 € pro m ³ Wohnfläche und Monat

3. Kaufpreis

Kaufpreis Mehrfamilienhaus	695.000,00 €
Kaufpreis 4 Garagen (je 10.000 € pro Garage)	40.000,00 €
Kaufpreis gesamt	735.500,00 €

Baubeschreibung seit Kernsanierung (1999)

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten / Dränagearbeiten / Abdichtungsarbeiten

Es wurde eine Dränageringleitung verlegt, die in das bestehende Entwässerungssystem einbindet. Die Kellerwände wurden vertikal und horizontal gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Das Haus erhielt eine 50 cm breite Rollsteinfassung. Fehlende Mauerwerksfugen wurden nachgefugt.

Maurerarbeiten

Vorhandene, nicht mehr benötigte Mauerwerksdurchbrüche wurden mit Mauerwerk geschlossen. Wohnungstrennwände wurden unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes weitestgehend durch Vorsatzschalen in Trockenbauweise verbessert. Die Kellerdecken wurden unter Berücksichtigung der Wärmeschutzverordnung saniert. Zur Herstellung der Türöffnungen in den Obergeschossen wurden BTS-Ziegelstürze verlegt. Sämtliche neu eingebaute Holzteile wurden gegen Fäulnis-, Pilz- und Insektenbefall imprägniert.

Dachklempnerarbeiten

Sämtliche vorhandene Regenrinnen, Fallrohre und Schneefallgitter wurden entfernt und durch neue Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech ersetzt. Dachrandverwahrungen, Dachrandabschlüsse, Kehlen, Brandwandabdeckungen, Gesimsabdeckungen und Verwahrungen der Mandardfenster sowie Schneefanggitter und Standrohre wurden in Guß ausgeführt. Die Fenstersohlbänke außen wurden mit Titanzinkblech abgedeckt.

Außenputzarbeiten

Das Gebäude hat keinen Vollwärmeschutz erhalten. Der Grundputz wurde komplett erneuert. Das Gebäude erhielt eine neue Oberputzstruktur als Scheibenputz mit maximaler Körnung. Die umlaufenden Fensterfaschen erhielten einen Glattputz. Die Gesimse der Dachaufbauten wurden erneuert. Die Anstriche der Fassaden wurden gemäß Anforderung der Denkmalschutzbehörde erneuert.

Ausbau

Innenputz

Neue Innenwände und geschlossene Wandöffnungen wurden mit Mörtel verputzt. Am vorhandenen Mauerwerk wurden Putzreparaturarbeiten im Bereich der Küchen, Bäder und Toiletten durchgeführt. Der Putz wurde gefilzt und geglättet hergestellt. Die Kellerwände wurde durch Sandstrahlung gereinigt. Alle Deckenflächen wurden gereinigt und mit Kalk-Zementputz ausgebessert.

Fliesen- und Plattenarbeiten

Im Bad / WC wurden Fliesen im Fußbodenbereich und Wandfliesen bis 2m Höhe verlegt. In den Küchen entlang der Nassstrecke wurden die Fliesen 60 cm hoch ab Höhe Arbeitsfläche umlaufend angebracht. Die Bäder wurden mit Bordüre gefliest. Im Treppenhaus wurden Feinsteinplatten-rutschemmend verlegt.

Estricharbeiten

In den Wohngeschossen erhielten die Fußböden in den Bädern / Wc's einen Fließestrich und als Nutzschicht Fußbodenfliesen. Sämtliche andere Wohnbereiche erhielten einen Fließestrich auf Trittschalldämmung. Im Keller wurde das Ziegelpflaster durch Zementestrich ersetzt.

Tischlerarbeiten

Alle Kastenfenster wurden komplett ersetzt. Es wurden Holzfenster, innen und außen weiß, mit Zwei-Scheiben-Isolierglas ($K=1,7W/m^2K$) Schallschutzklasse 2, eingebaut. Die Innenfensterbänke wurden aus Marmor gefertigt und eingebaut. Die Kellerfenster wurden mit Holz bzw. Kunststoffrahmen, Isolierverglasung und als Dreh- oder Kippflügel gefertigt und eingebaut. Die Wohnungseingangstüren wurden als Vollholztüren mit Türspion und Wechselgarnitur-Schutzbeschlag gefertigt und eingebaut. Wohnungseingangstüren und Haustür wurden mit zentraler Schließanlage versehen. Die Briefkastenanlage wurde im Gelände als freistehende Anlage installiert.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wände im Wohnbereich wurden malerfertig gespachtelt und mit Fixanstrich versehen. Darauf wurde Rauh- faser tapeziert und mit zweifachen Dispersionsanstrich versehen. Die restlichen Wand- und Deckenflächen in den Bädern wurden glatt weiß bzw. mit Spritzrauhfaser ausgeführt. Im gesamten Treppenhausbereich wurden der Sockel lichtgrau hervorgehoben und oberhalb mit Spritzrauhfaser versehen. Die Wand- und Deckenflächen im Keller wurden mit atmungsaktiver Kalkfarbe gestrichen..

Bodenbelagsarbeiten

In den Wohnbereichen wurde Laminat bzw. Teppichbelag inkl. Sockelleisten verlegt. Trittstufenabschluß mit Kantenschutz und Trittschallverbesserung durch Schaumstoffzwischenlage versehen.

Haustechnische Ausstattung

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung mit Erdgas. Die senkrechten Rohrleitungen wurden in Installations- schächten zu den jeweiligen Geschossen geführt. Zum Einbau kamen Heizkörper aus Stahlblech, endbehandelt und ausgestattet mit Thermostatventilen. Das Rohrleitungssystem besteht aus Kupferrohr. Zusätzlich wurden je WE Kalt- und Warmwasseruhren eingebaut.

Elektroinstallation

Pro WE wurde ein Installationskleinverteiler unter Putz eingebaut. Die Wohnungen wurden pro Raum mit einem separaten Licht- und Steckdosen kreis versehen. Außerdem wurden separate Stromkreise für Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine vorgesehen. Jede Wohnung wurde mit Anschlüssen für Rundfunk/TV-Empfang, Te- lefondode und Hausrufanlage ausgerüstet. Die Treppenhäuser wurden mit Treppenhauslichtautomaten und je eine Leuchte auf Podest und Zwischenpodest ausgestattet. Die entsprechenden Zählereinrichtungen wurden im HA-Raum untergebracht.

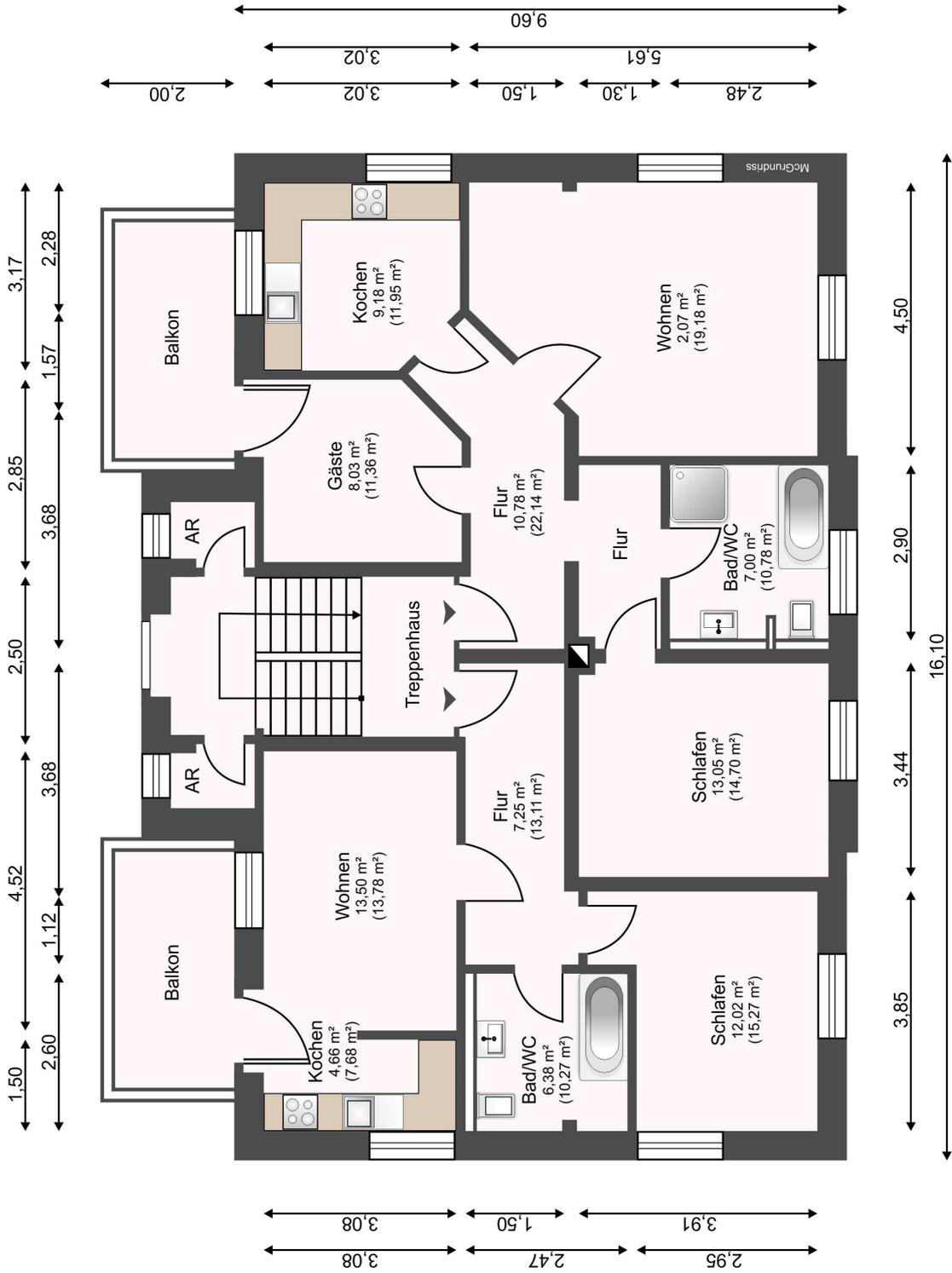
Sanitärinstallation

Jede WE wurde mit Wanne oder Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch sowie der zugehörigen Arma- turen ausgestattet. Die Küchenbereiche erhielten Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine. In jeder WE wurde ein Waschmaschinenanschluss installiert.

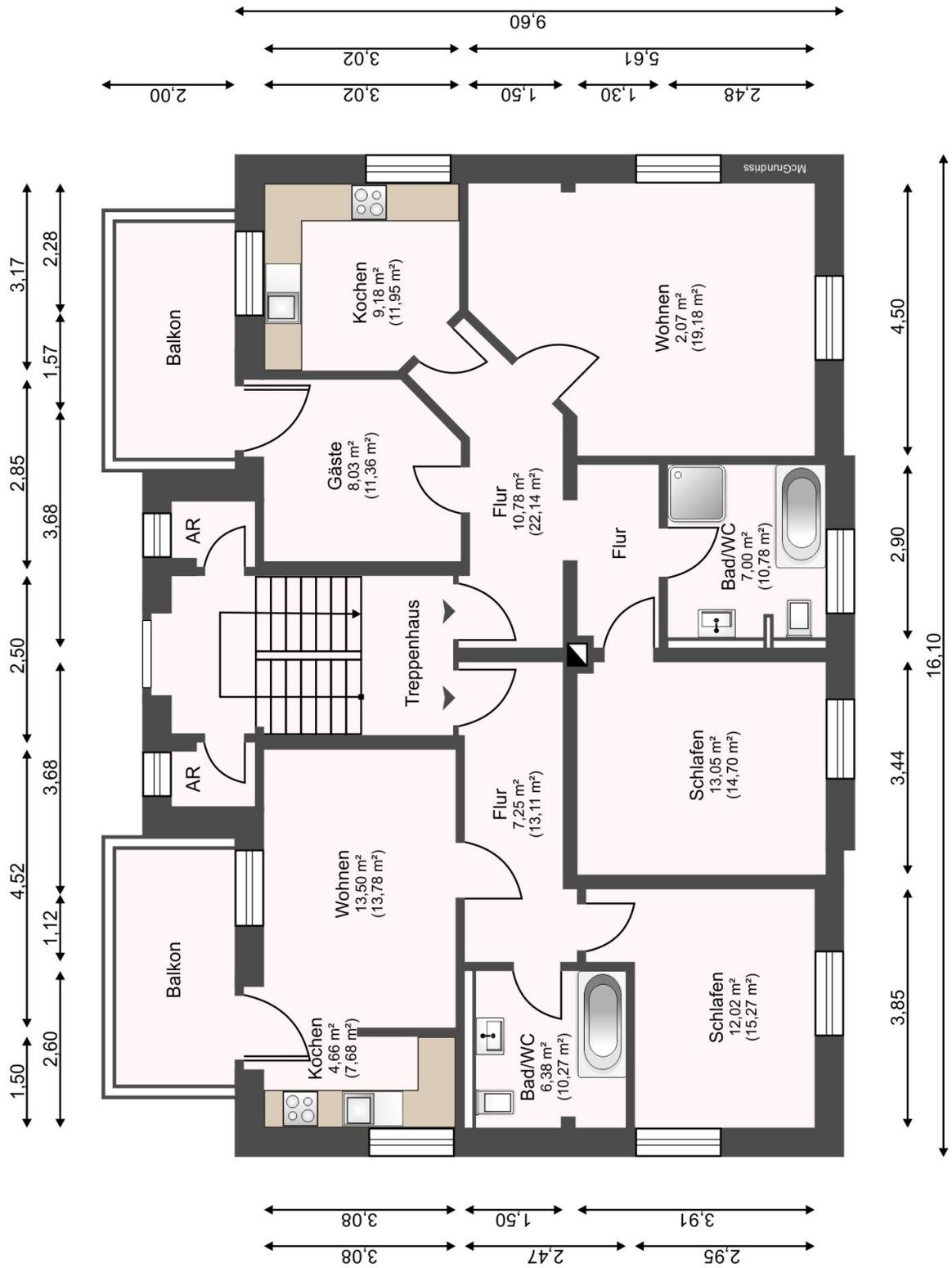
Grundriss Kellergeschoss



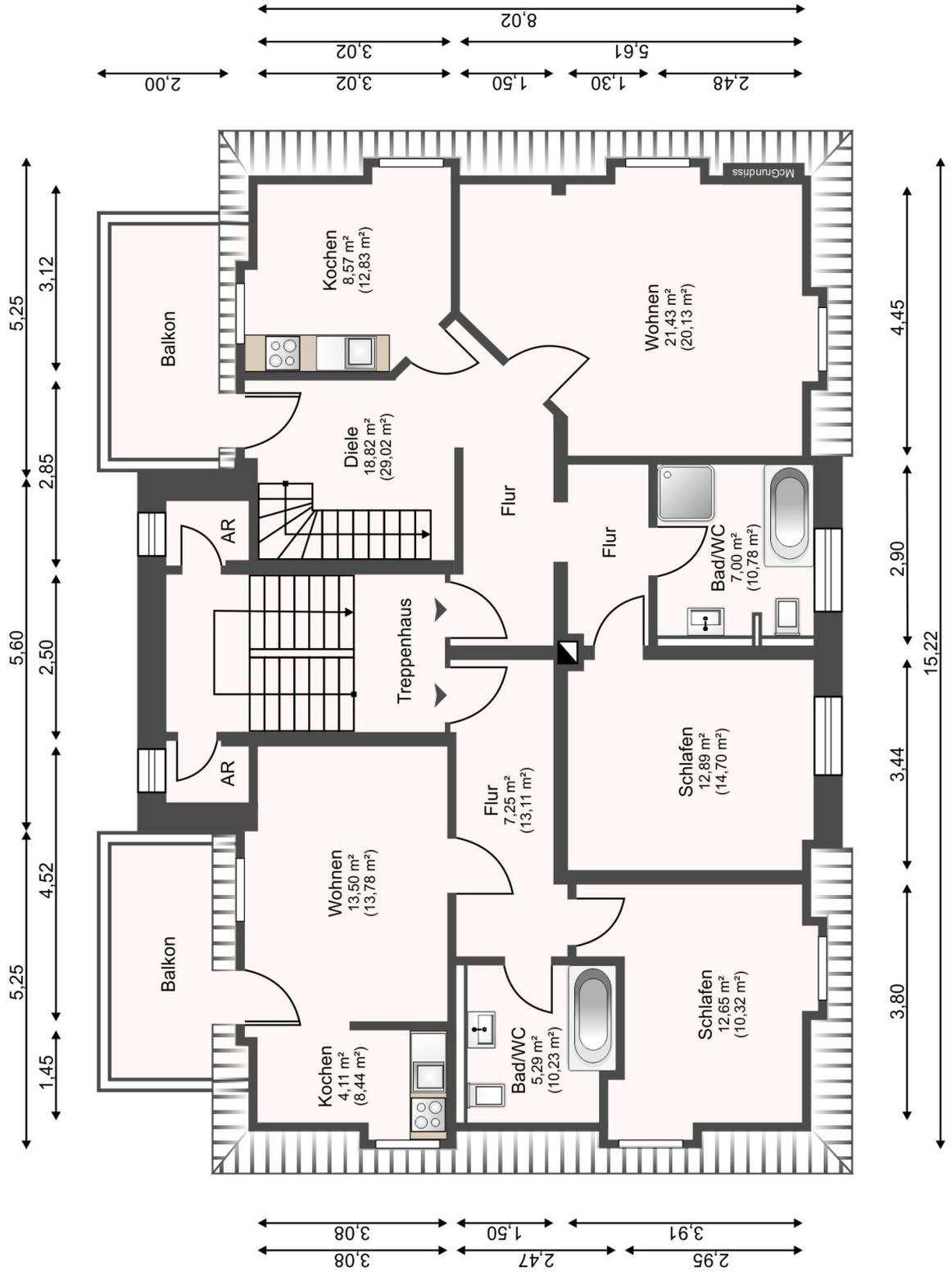
Grundriss Erdgeschoss



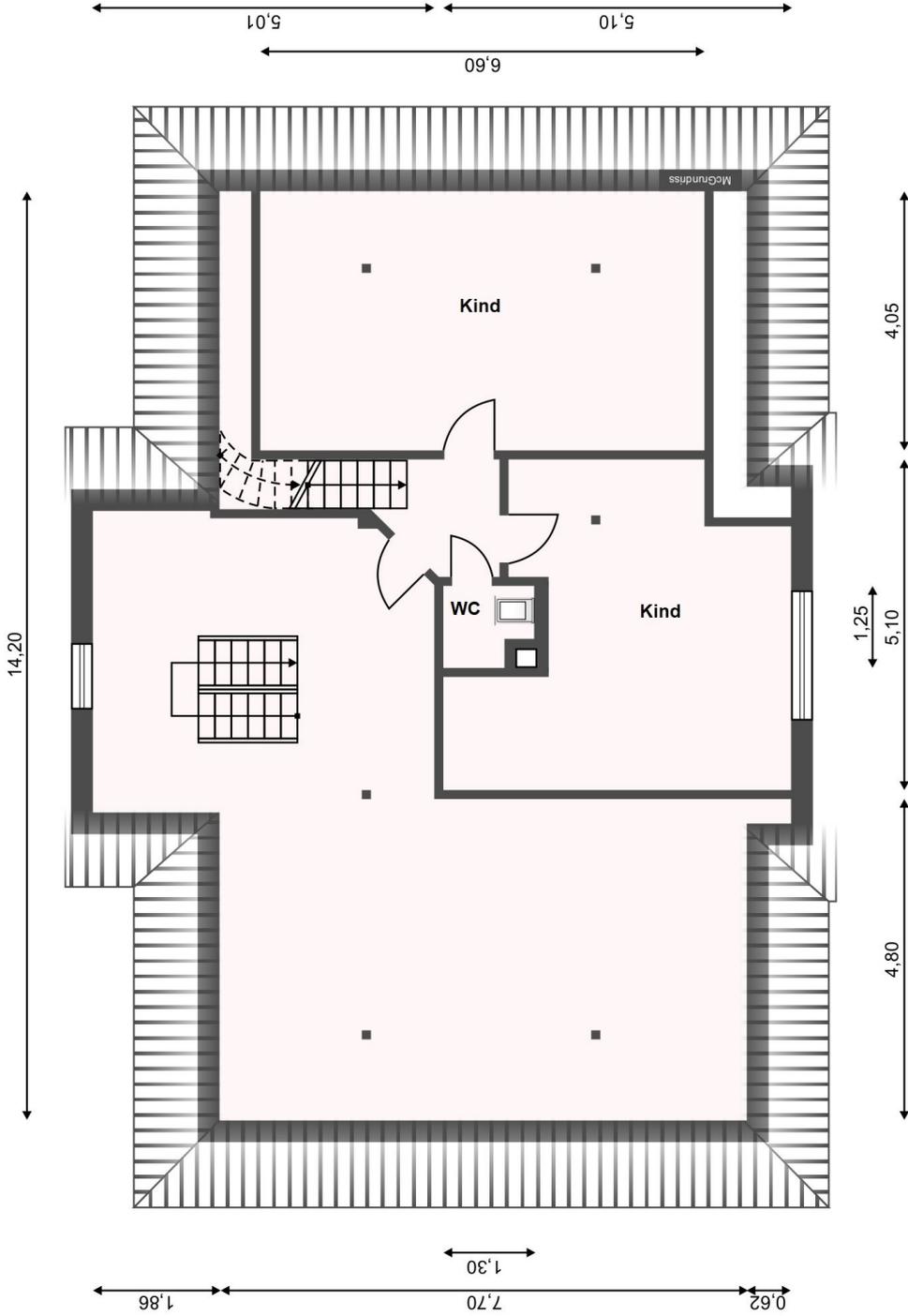
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



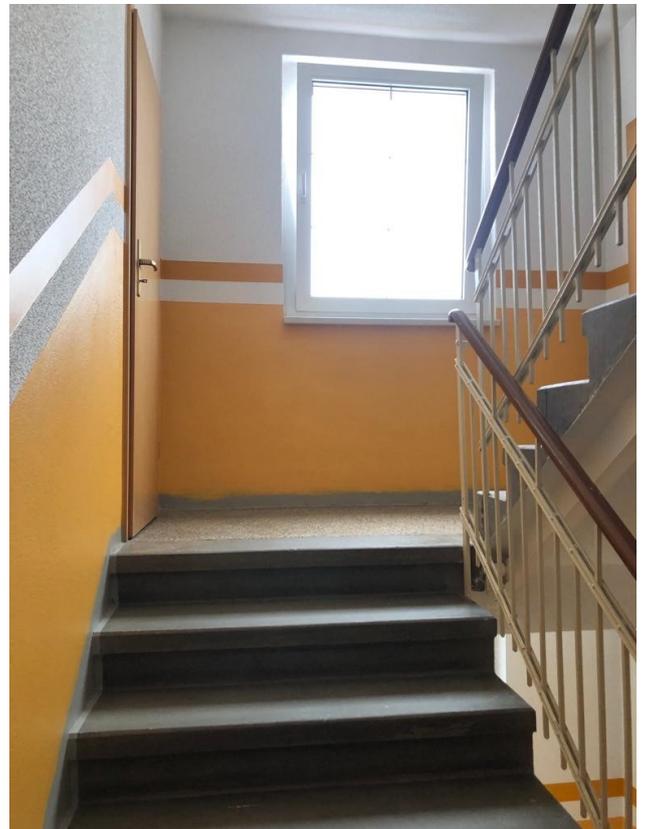
Grundriss Dachgeschoss



Fotodokumentation



Mehrfamilienhaus - Hofansicht



Mehrfamilienhaus - Hauseingang und Treppenhaus



Treppenflur



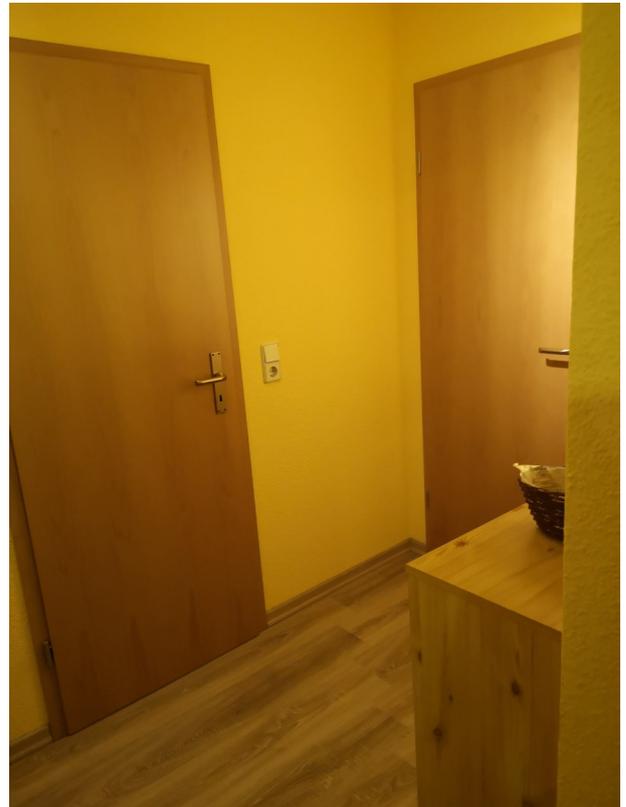
Muster-Ansicht Bad / WC



Musteransicht - Ausschnitte Bad / WC



Musteransicht - Küche



Musteransicht - Schlafzimmer und Flur



Treppenaufgang zum ausgebauten Dachgeschoss - Maisonettenwohnung



Ausgebauter Wohnraum Dachgeschoss - Maisonettenwohnung



Dachboden / Wäscheboden



Heizungskeller / Wohnungseingang



Garagen im Innenhof



Gartenhaus mit Gewächshaus



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

~ Warren Buffet - der dritt reichste Mann der Welt ~

„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 Käufers / 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.