

ChrEAnS®

VERKAUFSEXPOSÉ

QUARTIER ADELSBERG

Walter-Janka-Straße 31 c





Der Schlossteich in Chemnitz

INHALT

1	Inhalt
2	Vorwort
4	Angebot im Überblick
6	Objektvorstellung
8	Objektimpressionsen
14	Chemnitz
18	Wirtschaftsstandort
20	Bildung und Kultur
24	Freizeit und Erholung
26	Stadtteil
32	Wohnungsgrundrisse
52	Kaufpreisliste
54	Bau- und Leistungsbeschreibung
62	Energie & KfW?
64	Der Initiator
66	Objektimpressionsen
68	Haftungsausschluss
70	Impressum/Kontakt
72	Empfangsbestätigung



Die Chemnitzer Stadtverwaltung und das links angrenzende Alte Rathaus

*Der am besten für die Zukunft gesorgt,
der für die Gegenwart sorgt.*

Franz Kafka

VORWORT

LIEBE INTERESSENTIN,
LIEBER INTERESSENT,

Die 250.000-Einwohner-Stadt Chemnitz an den Ausläufern des Erzgebirges ist eines der wichtigsten Zentren sächsischer Geschichte, Kultur und Wirtschaftskraft. In den letzten Jahren ist es Chemnitz gelungen, an frühere Wachstumszeiten anzuschließen, so dass seine Einwohner ein lebenswertes urbanes Umfeld genießen können.

Das Ineinandergreifen von Pioniergeist, industrieller Dynamik, traditionellen Werten und einer zauberhaften Natur sind typisch für diese facettenreiche Stadt. Und so freuen wir uns, Ihnen mit dem Objekt „Quartier Adelsberg“ eine Wohnimmobilie vorstellen zu dürfen, die Eigennutzer von hochwertigem Wohneigentum und Kapitalanleger gleichermaßen anspricht.

In ruhiger, dennoch zentrumsnaher Lage im Chemnitzer Stadtteil Adelsberg entstehen nach umfangreicher Sanierung eines früheren Verwaltungsbaus 27 Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 50,49 m² bis ca. 635,86 m² – sehr großzügige Dimensionen also, die vor allem Familien mit Kindern ansprechen werden, die in Chemnitz den nächsten Schritt zur Verwirklichung ihrer individuellen Lebensträume planen.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen das „Quartier Adelsberg“ im Detail präsentieren – sowohl die Vorzüge seiner Lage wie auch das auf viel Freiraum und Komfort ausgelegte Wohnungsspektrum und seine Qualitätsausstattung. Lernen Sie dieses Wohnobjekt ausführlich kennen. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann lassen Sie uns gern ins Gespräch kommen.

ANDREAS SCHOLZ
Geschäftsführer

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Teilungserklärung) enthält ein Angebot der ChrEAnS Invest GmbH (im Folgenden ChrEAnS). Die ChrEAnS ist Initiator des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeber und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern.

Der Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie.

Beispielhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Der Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

Der Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor muss bereit sein, die im Prospekt genannten Risiken zu tragen.

Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass der Prospekt

sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können.

Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der ChrEAnS informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche des Prospektherausgebers wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten.

Durch den Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht der Prospektherausgeber für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt der Prospektherausgeber keine Verantwortung, da diese dem Prospektherausgeber in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden.

Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

Prospektherausgeber	ChrEAnS Invest GmbH, Ahnataler Platz 1, 09217 Burgstädt
Standort	Walter-Janka-Straße 31 c, 09217 Adelsberg
Produkt	betreutes Wohnen mit Betreibervertrag
Baujahr	1977
Pachtflächen	ca. 1.673,79 m ²
Grundstücksfläche	xxxxxxx
Wohneinheiten	27
Gemeinschaftsflächen	xxxxxxx
Wohnungsgröße	von ca. 50,49 m ² bis ca. 635,86 m ²
Kaufpreise	173.577,55 € bis 2.185.997,66 € (s.a. Seite 74 - 75)
Wohnaufteilung	xxxxxxx
Stellplätze	20 Stellplätze
Kaufpreis Stellplätze	10.000,00 € je Stellplatz
Mieterwartung	10,- €/m ² Pachtvertrag gesichert
Erwerbsnebenkosten	ca. 5,0 % des Kaufpreises (derzeit 3,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten) zzgl. Kosten für Finanzierungsgrundschuld und Bereitstellungszinsen
Instandhaltungsrücklagen	0,25 €/m ² /Monat
Verwaltungskosten	ca. 52 €, davon ca. 26 € brutto Sondereigentumsverwaltung, ca. 26 € brutto Wohnungsverwaltung
Bezugsfertigstellung	März 2022
Gesamtfertigstellung	xxxxxxx
KfW-Förderung	Die Verkäuferin informiert den Käufer, dass die KfW-Förderbank nunmehr im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient sanieren“ eine langfristige, zinsgünstige Finanzierung von Vorhaben zur CO ² -Minderung (Programm 151 mit voraussichtlichem KfW-EH 70-Standard). Tilgungszuschuss von bis zu TEUR 42 pro Wohneinheit (Stand 24.01.2020) anbietet.

DAS QUARTIER ADELSBERG

GROßZÜGIGES WOHNEIGENTUM IN RUHIGER LAGE

Unser Objekt „Quartier Adelsberg“ befindet sich in der Walter-Janka-Straße im Chemnitzer Stadtteil Adelsberg. Dabei handelt es sich **um ein fünfgeschossiges Wohngebäude, das Teil eines Ensembles aus vier 1977 errichteten ehemaligen Bürohäusern ist.**

Nach umfassender Sanierung wird das „Quartier Adelsberg“ ein zeitgemäßes architektonisches Erscheinungsbild bieten und **26** Wohnungen umfassen. Das Spektrum ist auf die vielfältigsten Bedürfnisse zugeschnitten und bietet vor allem Paaren sowie jungen und größeren Familien maßgeschneiderten Wohnraum. Es reicht von der gut geschnittenen **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² über großzügige 4- und 5-Zimmer-Wohnungen bis zur mondänen 8-Zimmer-Penthouse-Maisonettewohnung mit 256 m² Wohnfläche und Dachterrasse.** korrekt? Im Erd-

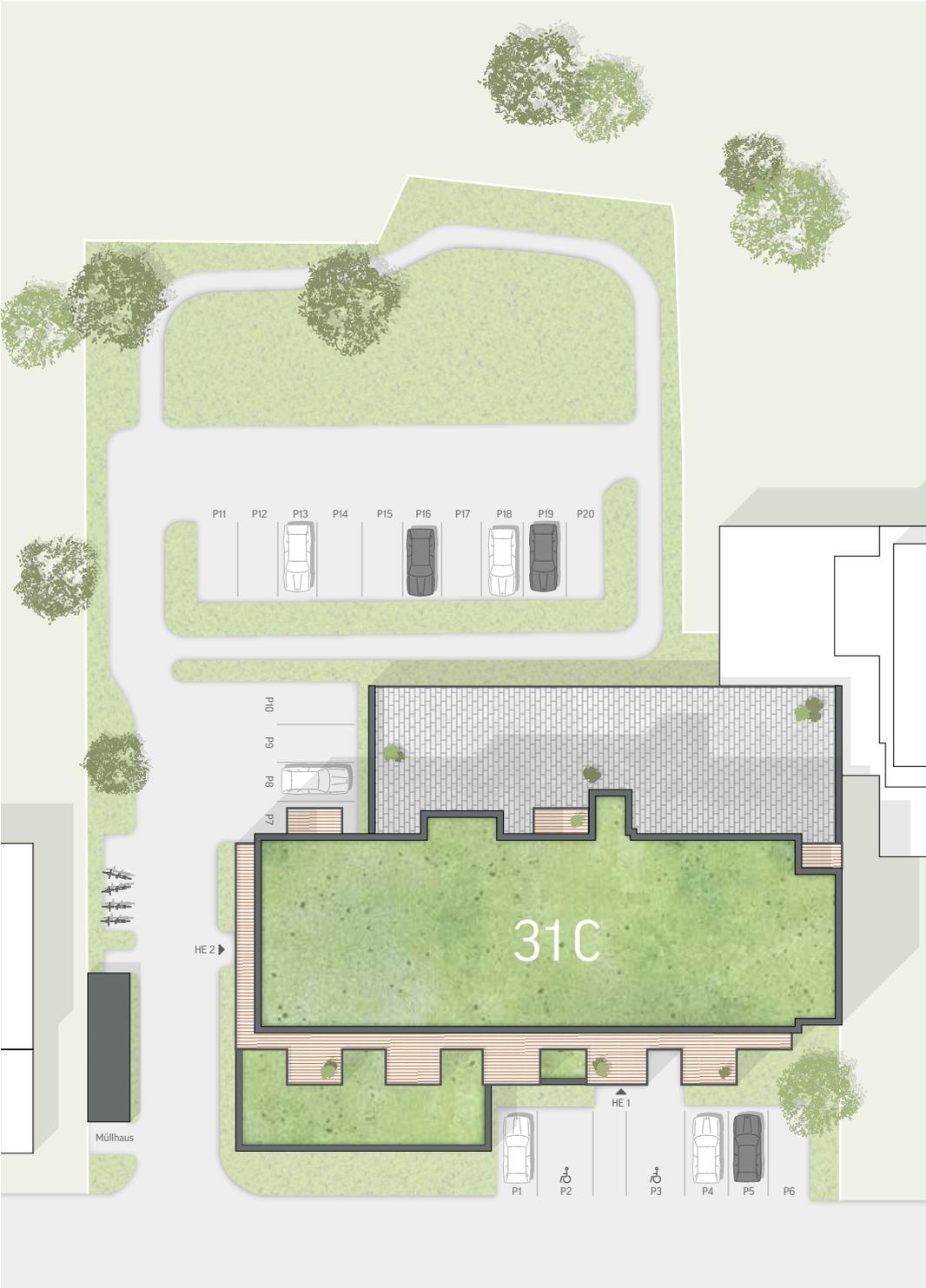
geschoss werden **XX** Gewerberäume eingeplant. Als Selbstnutzer oder Kapitalanleger werden Sie in dieser reichen Auswahl an attraktivem Wohneigentum derzeit nur wenige vergleichbare Objekte in Chemnitz finden.

Der praktisch konzipierte, in großen Maßstäben geplante Wohnraum geht einher mit vielen Komfortmerkmalen. So wird jede Wohnung im „Quartier Adelsberg“ über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die Wohnräume erhalten Parkettböden. Die Sanitärausstattung besteht aus Markenprodukten.

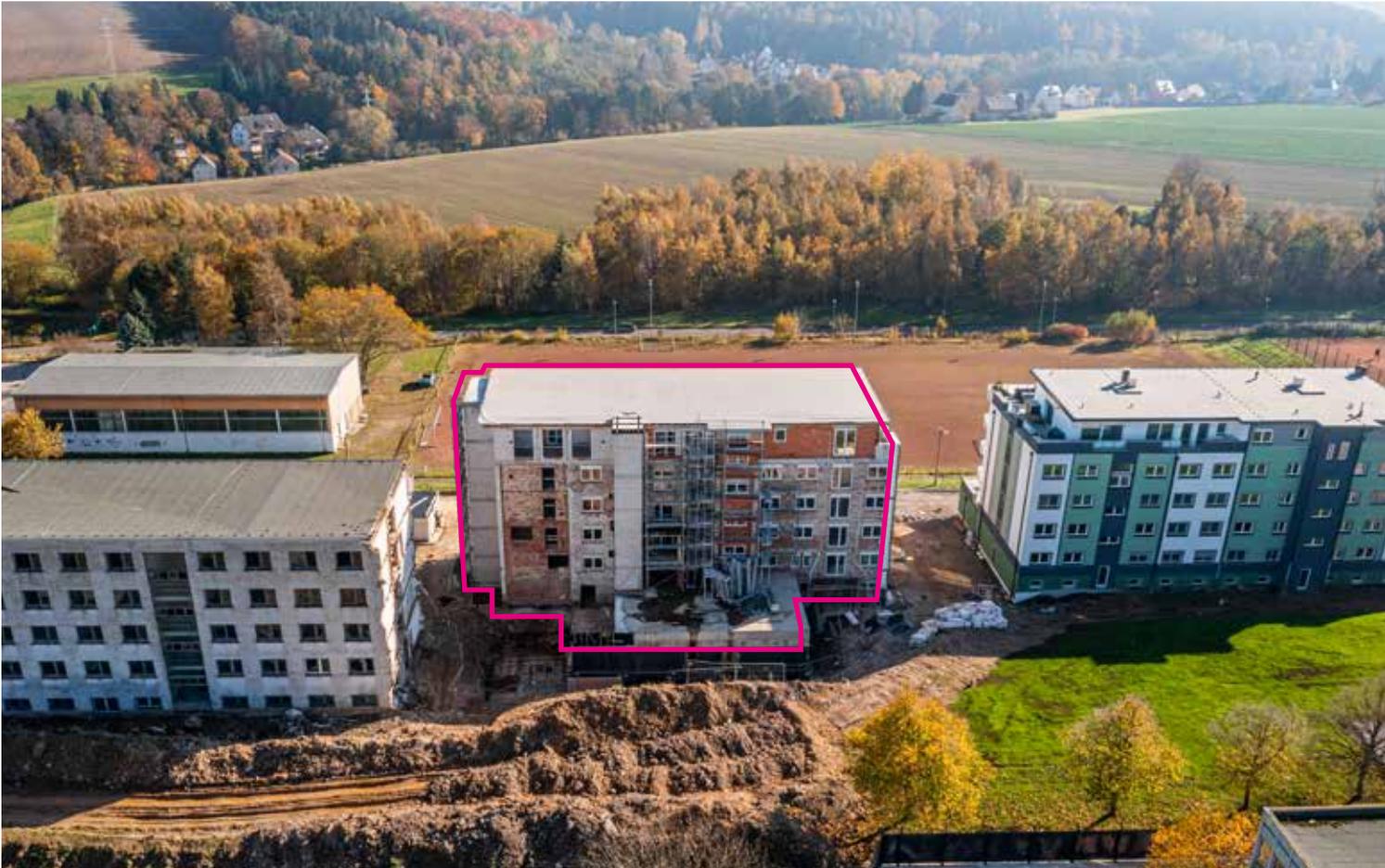
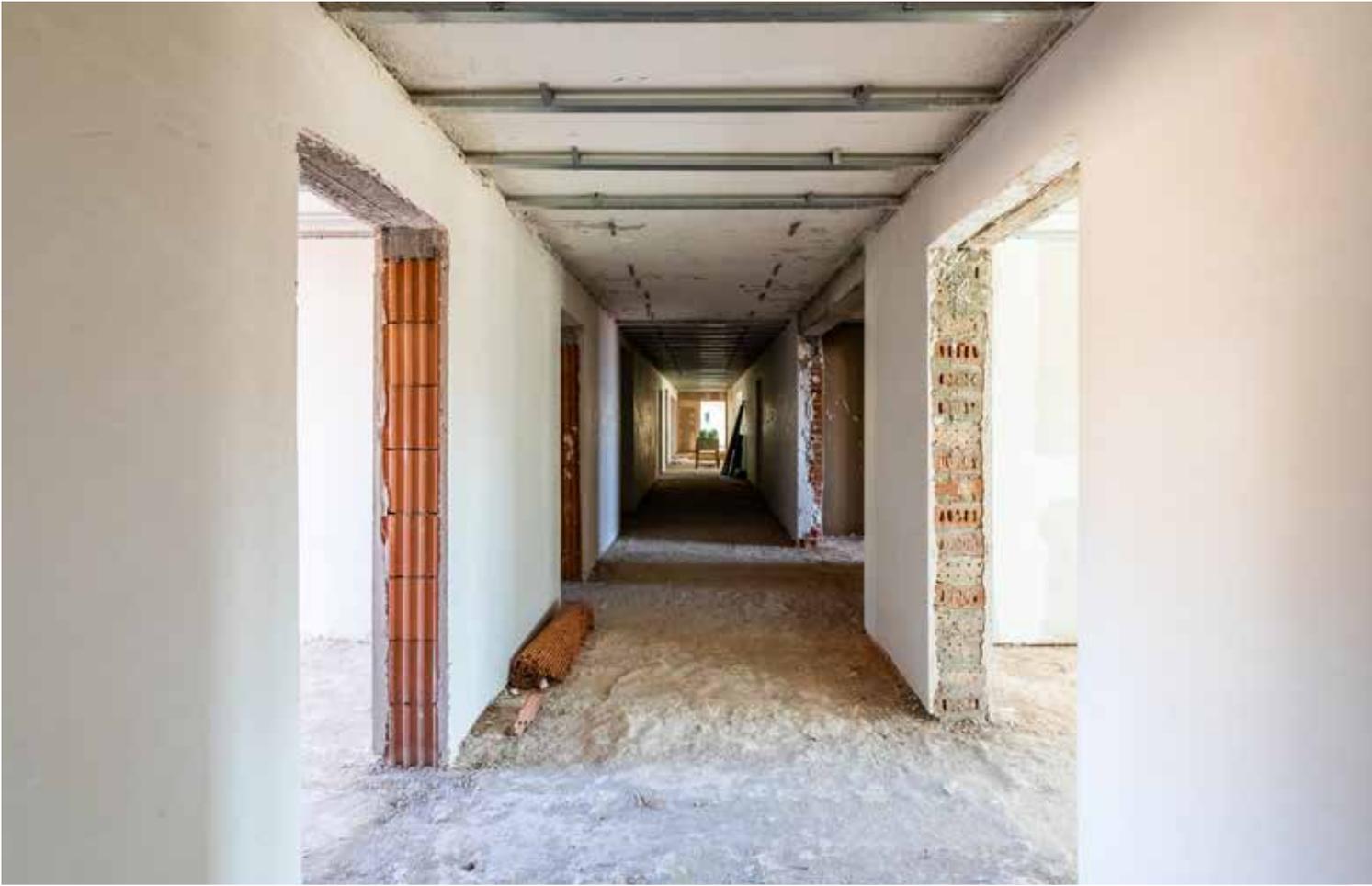
Um das „Quartier Adelsberg“ zieht sich eine Grünzone, die die Naturnähe des Stadtteils aufgreift. Dazu entstehen **XX** Pkw-Stellplätze, von denen **XX** als Carport und zwei als Versehrtenparkplätze eingerichtet werden. Bei der Sanierung der Bestandsimmobilien kommen alle erforderlichen Maßnahmen für den zeitgemäßen Wärme- und Trittschallschutz zum Tragen. Trittschallschutz zum Tragen.

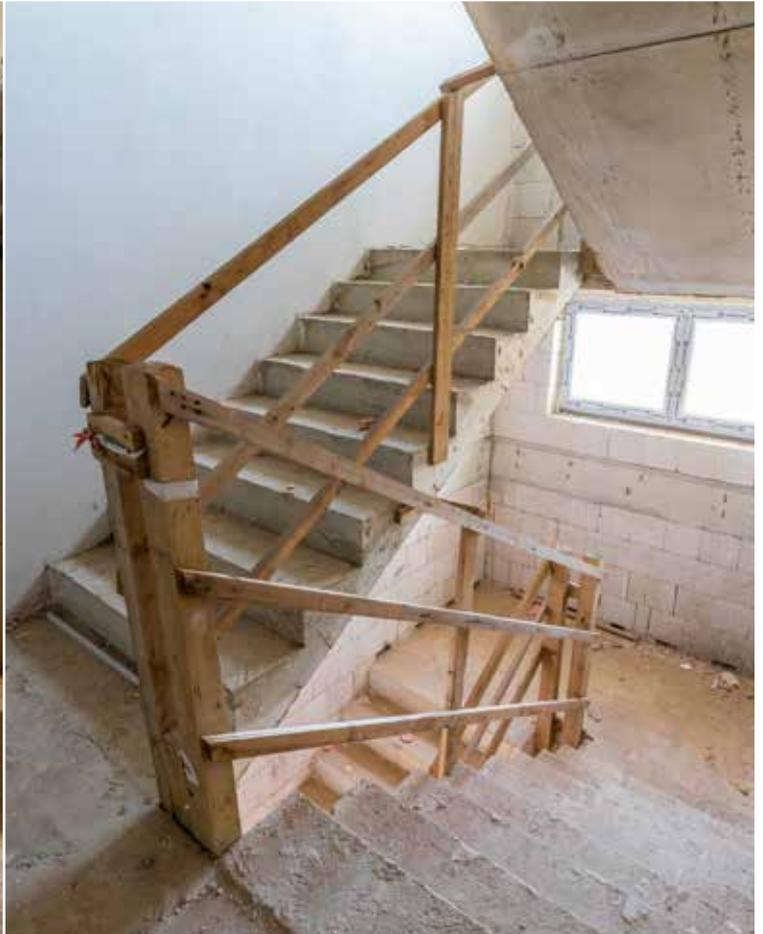
27 Wohnungen in ruhiger Lage

50 – 634 Quadratmeter Wohnfläche

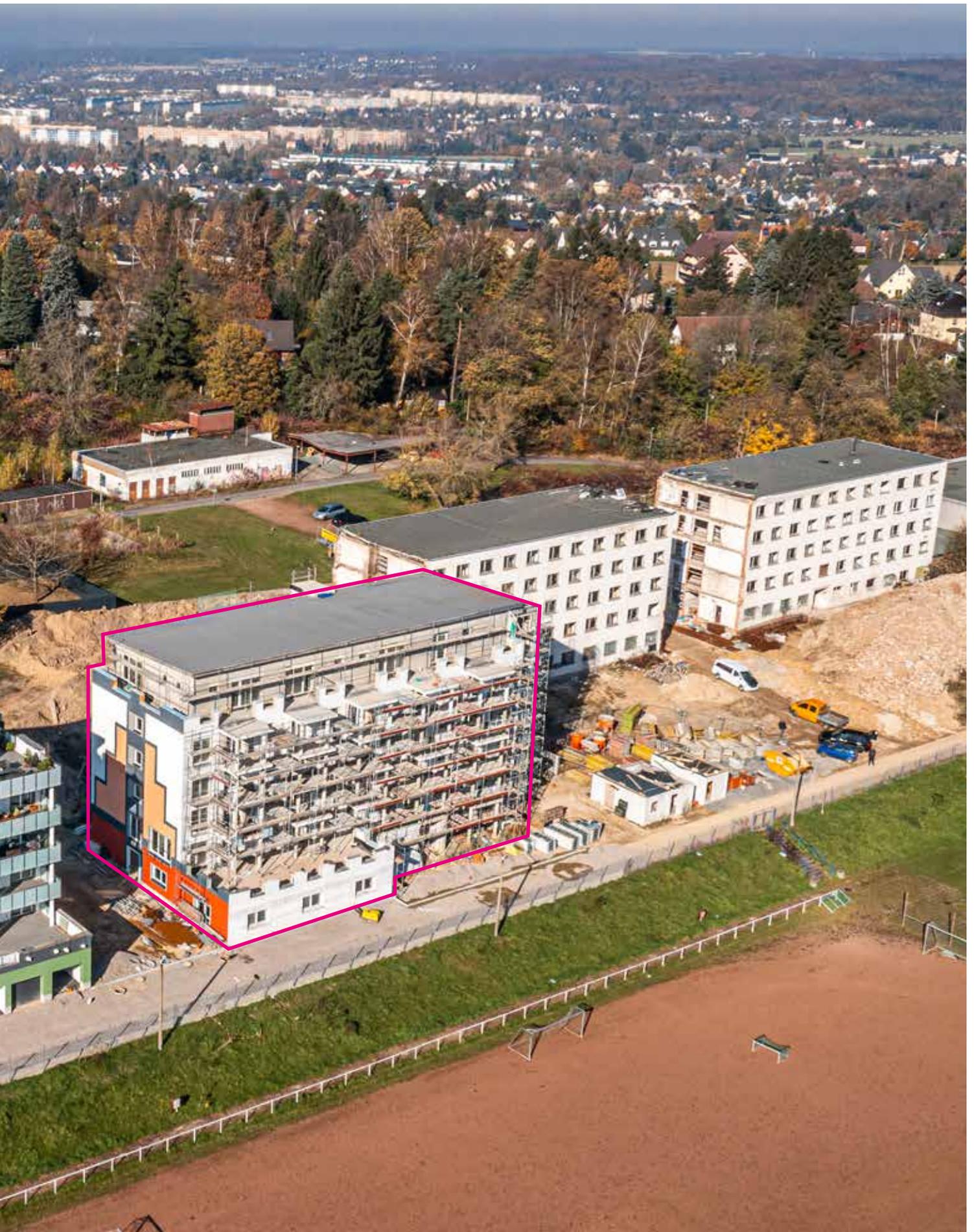


Unverbindlicher Freiflächenplan aus der Sicht des Illustrators



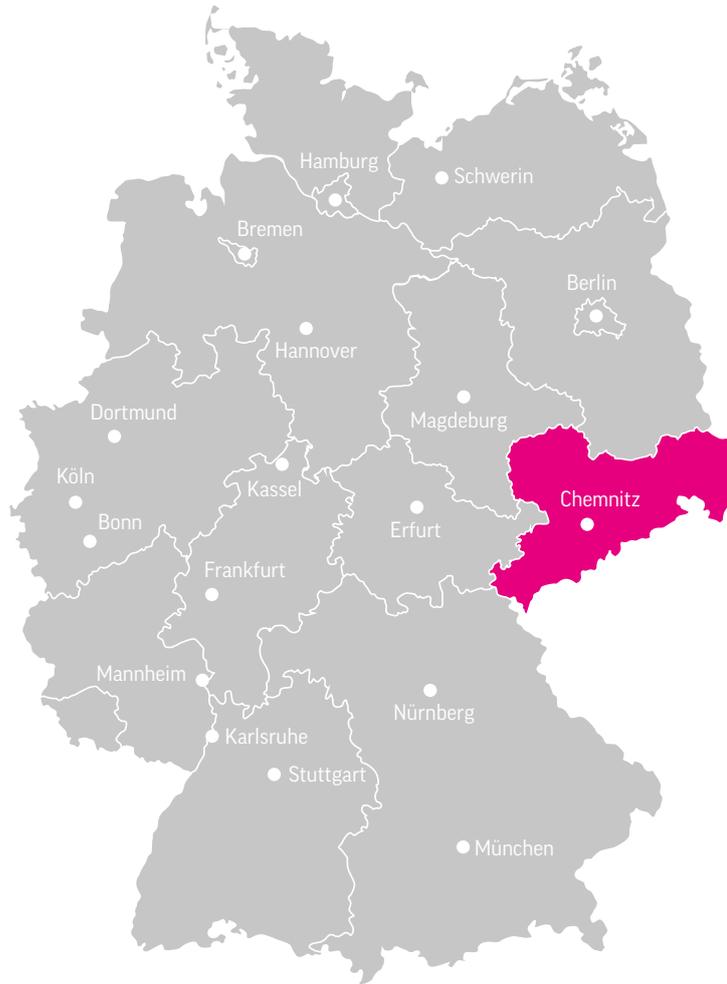




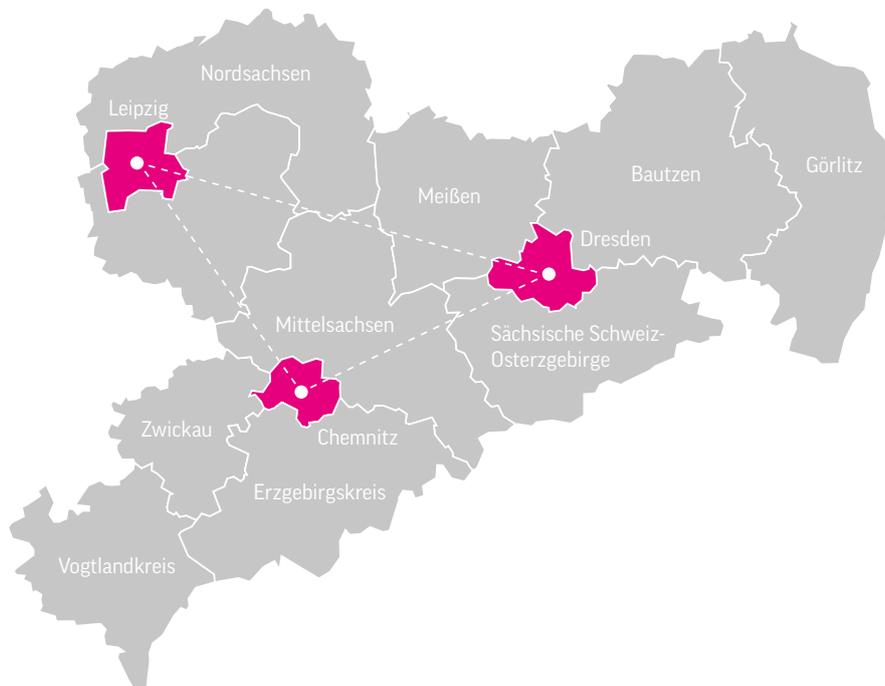








Lage von Chemnitz in Deutschland/Sachsen



Lage des Städtedreiecks Chemnitz – Leipzig – Dresden in Sachsen

CHEMNITZ – eine Stadt erfindet sich neu

DIE GROßSTADT AM FUSS DES ERZGEBIRGES

Das von den Ausläufern des Erzgebirges eingerahmte Chemnitz bildet zusammen mit Leipzig und Dresden den südwestlichen Eckpunkt eines Städtedreiecks. Mit knapp 250.000 Einwohnern ist Chemnitz die drittgrößte Großstadt Sachsens. Eine bewegte Geschichte erzählt von Kupferbergbau und Webereien, bis im 19. Jahrhundert mit dem Maschinenbau die Neuzeit Einzug hielt. Chemnitz erlebte einen ungeahnten wirtschaftlichen Aufschwung, an dessen Dynamik die moderne Stadt seit dem Beginn des neuen Jahrtausends wieder anknüpft.

Chemnitz, das sind Roter Turm und Karl-Marx-Monument, Jugendstil und Bauhaus, Technische Universität und Robert-Schumann-Philharmonie – ein Spannungsbogen vermeintlicher Gegensätze, vielmehr aber ein Miteinander. Hier ste-

hen mit dem Kaßberg eines der größten Gründerzeitviertel Europas und Forschungslabore für Zukunftstechnologie nur durch einen Hügel getrennt. Unweit des schmucken Renaissance-Rathauses beginnt der Hightech-Standort – und von den hochmodernen Industrieanlagen ist es wiederum nicht weit ins idyllische Erzgebirge. Anders als in Metropolen, die mit dem Handel oder als Residenzstadt groß wurden, hat man in Chemnitz stets die Ärmel hochgekrempelt und erfunden, produziert, die Entwicklung vorangetrieben. Diese außerordentliche Tatkraft ihrer Einwohner ist fester Bestandteil der Stadtkultur.

Die in den letzten Jahren kontinuierlich weiter gestiegene Wohn- und Lebensqualität von Chemnitz hat aber auch viel mit Neuorientierung zu tun. Denn die Verwirklichung neuer Ideen, Mut zur Umgestaltung und Innovationsfreude gehören von jeher zur Chemnitzer DNA.

*Wie Menschen denken und leben,
so bauen und wohnen sie.*

Johann Gottfried Herder

Roter Turm und die benachbarte Galerie Roter Turm

*Handwerk ist noch nicht
Kunst, aber Baukunst ist
immer Handwerk, höchst
gesteigertes und verfeinertes
Handwerk.*

Theodor Fischer





Karl-Marx-Monument im Stadtzentrum



NAMHAFTE KINDER

In Chemnitz wurden unter anderem der Schriftsteller Stefan Heym geboren, der Avantgarde-Maler Karl Schmidt-Rotluff, Eiskunstlaufprinzessin Katarina Witt oder Fußballstar Michael Ballack.

MODERNER HÖHEPUNKT

Höchstes Bauwerk der Stadt und zugleich von ganz Sachsen ist der als Kunstobjekt von dem französischen Maler Daniel Buren gestaltetet Schornstein des Heizkraftwerks Chemnitz-Nord – mit knapp 302 Metern auch der zweithöchste Deutschlands.

REZEPTE MIT KARTOFFELN

Die Chemnitzer schätzen die erzgebirgische Küche, zu der gehaltvolle Spezialitäten wie Kartoffelpuffer (Klitscher), Quarkkälchen und weitere deftige Kartoffelgerichte gehören.



WIRTSCHAFTSSTANDORT CHEMNITZ

INNOVATIONSZENTRUM MIT STARKEN WURZELN

Auch wenn sich unser hier vorgestelltes Objekt in ruhiger, naturnaher Chemnitzer Lage befindet – eines ist unverkennbar: Chemnitz ist eine bedeutende Industriestadt. Ihr Name steht wie kein zweiter für die industrielle Revolution in Sachsen, die in der alten Bergbau- und Textilstadt im 19. Jahrhundert eine in ganz Deutschland beachtete Dynamik entfaltete. An der Wende des 20. Jahrhunderts verzeichnete Chemnitz das höchste Steueraufkommen und die höchste Wertschöpfung pro Kopf aller deutschen Städte. In diesem überregional wichtigen industriellen Zentrum wurde und wird Technologiegeschichte geschrieben. In seinen Labors und auf den Werkbänken entstanden beispielsweise die erste Thermoskanne und das erste Feinwaschmittel. Viele weitere Innovationen im Maschinen- und Automobilbau oder in der Textilwirtschaft sind eng mit Unternehmerpersönlichkeiten wie Louis Schönherr, Richard Hartmann oder Carl Gottlieb Haubold verbunden. Ihr Pioniergeist hat die Stadt bis heute geprägt.

Das moderne Chemnitz hat sich viele traditionelle Industriezweige wie die Automobil- und Zuliefererindustrie, Metallverarbeitung sowie den Maschinen- und Anlagenbau bewahrt. Mit der Informationstechnologie, der Automatisierungs- und Mikrosystemtechnik oder der Werkstoff- und Beschichtungstechnik sind neue Branchen hinzugekommen.

Seit der deutschen Wiedervereinigung siedelten sich über 7.000 Unternehmen im Großraum Chemnitz an. Die wichtigsten von ihnen haben sich eine solche Systemkompetenz erworben, dass sie die Wertschöpfungskette ihrer Kernfelder vor Ort bedienen können. Zu den wirtschaftlichen Schwergewichten der Stadt gehören das neue Volkswagen Motorenwerk, Hörmann Rawema und Union Werkzeugmaschinen. IBM, Siemens, KOMSA, die Starrag Group, Niles Simmons und weitere Global Player haben Chemnitzer Werke übernommen oder unterhalten Niederlassungen. Auch der Dienstleistungssektor blüht, so dass in Chemnitz die Weichen für Wohlstand und Lebensqualität in allen Bereichen gestellt sind.

STADT DER INNOVATIONEN

Chemnitz gilt als Wiege des deutschen Werkzeugmaschinenbaus. Und nicht nur das: Ob Lokomotiven, die „vier guten Ringe der Auto Union“, die Malimo-Nähwirktechnik oder auch das Instrument Concertina – zahlreiche innovative Meilensteine wurden hier aufgestellt.

TECHNOLOGISCH TOP

Zur Stärkung des Chemnitzer Maschinen- und Anlagenbaus wurde von der TU Chemnitz und einem Fraunhofer-Institut das Spitzentechnologiecluster eniPROD initiiert. Der Freistaat und die EU steuern 35 Mio. Euro an Forschungsgeldern bei.

BILDUNG UND KULTUR

KARRIERESPRUNGBRETT UND KULTURGENUSS

Wer eines der Geheimnisse des neuen Chemnitzer Wirtschaftsaufschwungs erfahren möchte, sollte am besten vier Adressen aufsuchen: die Technische Universität Chemnitz und die Fraunhofer-Institute für Werkzeugmaschinen und Umformtechnik, für Elektronische Nanosysteme sowie für Systeme und Technologien für textile Strukturen. Sie stehen an der Spitze zahlreicher Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die Chemnitz einen Platz als wichtigen Bildungsstandort sichern. Ob Textilmaschinenentwicklung, Anlagen- oder Automobilbau – in der Stadt gibt es für diese Branchen wertvolle Unterstützung aus hochkarätigen Forschungseinrichtungen.

Wo Bildung gefragt ist, steht auch die Kultur nicht zurück. Der Freistaat Sachsen verfolgt mit

Chemnitz ein ganz besonderes Projekt: Wenn sich die Stadt im Herbst 2020 gegen seine deutschen Mitbewerber durchsetzt, werden in den vier Folgejahren 20 Millionen Euro investiert, die Chemnitz zum Rang der europäischen Kulturhauptstadt 2025 erheben sollen. Die Voraussetzungen sind günstig. Chemnitz verfügt über beachtliche historische Bauwerke und Kunstsammlungen. Mit Oper, Robert-Schumann-Philharmonie, Schauspielhaus und Städtischem Theater gibt es namhafte Bühnen. Chemnitz hat eine lange Tradition in den Bereichen Ballett und Kabarett.

Von der Hochkultur in liebevoll gestaltete Ausstellungen zu Spezialthemen ist es in Chemnitz nur ein kurzer Schritt: Familien haben ihre Freude im Deutschen Spielemuseum, Hobbyhistoriker finden im Museum für Militärgeschichte viele Zeitzeugen, technikaffine Chemnitzer werden unter anderem im Straßenbahnmuseum fündig.



20 *Das Alte Rathaus im Chemnitzer Stadtzentrum*



Historischer Bau der Technischen Universität Chemnitz



WISSENSHOCHBURG

Fast 11.000 Studentinnen und Studenten erwerben an der Technischen Universität Chemnitz wichtige Schlüsselqualifikationen.

FORSCHUNGSSTANDORT

In Chemnitz wird von jeher entwickelt und produziert – geforscht wird daneben an 50 Instituten, die eng mit der Wirtschaft der Stadt verzahnt sind und ihr Impulse für High-Tech von morgen liefern.

BESUCHERMAGNET

In den beiden Sälen der 1974 erbauten Stadthalle finden jährlich über 335 Veranstaltungen mit rund 245.000 Veranstaltungsgästen statt.

KULTURKAUFHAUS

DAS Tietz – benannt nach dem 1913 errichteten Kaufhaus Tietz – bietet auf 20.000 Quadratmetern einen vielseitigen Raum für Galerien, Stadtbibliothek und Volkshochschule, Cafés und Geschäfte.

15 STARKE GRÜNDE FÜR DAS IMMOBILIEN-INVESTMENT

- 1 DER CHEMNITZER IMMOBILIENMARKT IST NOCH NICHT ÜBERHITZT
- 2 DIE GRUNDERWERBSTEUER BETRÄGT NUR 3,5 %
- 3 IN DER EUROPÄISCHEN KULTURHAUPTSTADT 2025
WIRD MIT EINEM WIRTSCHAFTSBOOM GERECHNET
- 4 POSITIVE ZUWANDERUNGSZAHLEN, INSBESONDERE JUNGER MENSCHEN
- 5 CHEMNITZ VERFÜGT ÜBER EINEN HOHEN INNOVATIONSFAKTOR
- 6 GROSSES FLÄCHENANGEBOT MIT GÜNSTIGEN BAULANDPREISEN
- 7 HERVORRAGEND AUSGEBAUTE INFRASTRUKTUR
- 8 TRADITIONSREICHER INDUSTRIESTANDORT MIT POTENZIAL
- 9 RENOMMIERTE TECHNISCHE UNIVERSITÄT (CA. 11.000 STUDIERENDE)
- 10 DIE VERMIETBARKEIT IN TOPLAGEN IST HERVORRAGEND
- 11 KONSTANTE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IN GUTEN LAGEN
- 12 DIE NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DERZEIT DAS ANGEBOT
- 13 EXZELLENTRE RENDITE-PERSPEKTIVEN
- 14 WOHN- UND KAUFPREISE WERDEN WEITER STEIGEN
- 15 INVESTMENTS SIND VERGLEICHSWEISE WENIGER PREISINTENSIV

CHEMNITZ WIRD EUROPÄISCHE KULTURHAUPTSTADT 2025

Wer eines der Geheimnisse des neuen Chemnitzer Wirtschaftsaufschwungs erfahren möchte, sollte am besten vier Adressen aufsuchen: die Technische Universität Chemnitz und die Fraunhofer-Institute für Werkzeugmaschinen und Umformtechnik, für Elektronische Nanosysteme sowie für Systeme und Technologien für textile Strukturen. Sie stehen an der Spitze zahlreicher Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die Chemnitz einen Platz als wichtigen Bildungsstandort sichern. Ob Textilmaschinenentwicklung, Anlagen- oder Automobilbau – in der Stadt gibt es für diese Branchen wertvolle Unterstützung aus 50 hochkarätigen Forschungseinrichtungen, die eng mit der Wirtschaft der Stadt verzahnt sind und ihr Impulse für Hightech von morgen liefern. Wo Bildung gefragt ist, steht auch die Kultur nicht zurück. Chemnitz verfügt über beachtliche historische Bauwerke und Kunstsammlungen. Mit Oper, Robert-Schumann-Philharmonie, Schauspielhaus und Städtischem Theater gibt es namhafte Bühnen – übrigens auch für Ballett und Kabarett. Daneben vervollständigen mehrere kleine Spielstätten, Ausstellungen und Museen das abwechslungsreiche kulturelle Angebot.

Im Herbst 2020 fiel die Entscheidung: Nach jahrelanger Vorarbeit und einem komplexen Bewerbungsverfahren hat sich Chemnitz endgültig gegen seine deutschen und internationalen Mitbewerber durchgesetzt und wird Kulturhauptstadt Europas 2025. Damit erhält die Siegerstadt unter anderem 20 Millionen Euro Unterstützung vom Freistaat. Eine Vielzahl von neuen Projekten ist in Planung, die den Status als Kulturzentrum von Rang für die Bewohner und Gäste der Stadt erlebbar machen werden.

EINWOHNER	245.601
SCHULEN	688
STUDENTEN	11.000
EVENTS	335



Dauerausstellung des Archäologischen Museums in Chemnitz

Stadtzentrum von Chemnitz

*Zeige mir, wie du wohnst, und ich sage dir,
worauf du Wert legst.*

Dr. Carl Peter Fröhling

FREIZEIT UND ERHOLUNG

EIN VOLLES PROGRAMM

In Chemnitz-Adelsberg gibt es mit der lokalen Sportgemeinschaft eine breite Plattform für die verschiedensten sportlichen Aktivitäten. Jedes Jahr finden in dem hügeligen Stadtteil ein gut besuchter Bike Marathon und der Adelsberglauf statt. Für Sport, Familienausflüge und Freizeitunternehmungen bietet Chemnitz aber insgesamt eine Vielzahl an Inspirationen.

Das im 16. Jahrhundert im Stadtteil Klaffenbach erbaute Wasserschloss ist einzigartig für die Renaissance in Sachsen. Hier finden Ausstellungen und Konferenzen statt, auch eine Kleinkunstbühne ist in dem trutzigen Bauwerk untergebracht. In Chemnitz stehen architektonisch eindrucksvolle Fabrikantenvillen aus der Jugendstil-Zeit. Die sehenswerte Villa Esche sticht dabei besonders heraus. Sie ist der erste Bau des Architekten Henry van de Velde und präsentiert noch heute ihre Originalausstattung. In einer ehemaligen Gießerei ist sächsische Industriegeschichte zu bewundern: Das markante Backsteingebäude beherbergt heute das Industriemuseum Chemnitz mit vielen spannenden Exponaten, darunter ein Dampfhammer von 1923, historische Automobile und Motorräder sowie eine einhundert Jahre alte Schlosserei.

Das in einem ehemaligen Kaufhaus untergebrachte Staatliche Museum für Archäologie führt zeitlich noch weiter zurück und wirft insbesondere ein faszinierendes Schlaglicht auf den Bergbau im Erzgebirge. Kunstfreunde kommen im Museum Gunzenhauser auf ihre Kosten. Hier steht die Klassische Moderne im Mittelpunkt. Neben anderen Werken befindet sich hier eine



WALDLUFT IN DER GROßSTADT

Über das Chemnitzer Stadtgebiet verteilt, erstreckt sich eine Waldfläche von 3.280 Hektar. Auch im Stadtteil Adelsberg ist der nächste Baum nicht weit.

FAMILIENFREUNDLICHES CHEMNITZ

Im Sommer ist immer etwas los: Vier Freibäder gibt es in und um Chemnitz, einen Tierpark, einen Botanischen Garten, die Parkeisenbahn durch den Kuchwald-Park oder die guten Radstrecken zu lohnenden Ausflugszielen.

ERLEBNISREICHE STUNDEN

Ein Highlight speziell für Kinder ist das Chemnitzer Kosmonautenzentrum. Das Abenteuer Raumfahrt wird hier für kleine Weltraumflieger greifbar – bis hin zu simulierten Raumflügen und Tests für junge Raumfahrer.

der größten Sammlungen von Otto Dix.

Ein facettenreiches Naturerlebnis bietet der Rabensteiner Wald. Im Stadtteil Rabenstein gelegen, erstreckt sich hier auf 35 Hektar Fläche ein Wildgatter mit Aussichtskanzeln an den Gehegen – jederzeit eine Einladung zum Spaziergang. Noch mehr Natur gibt es gleich vor der Haustür von Chemnitz. Mit dem schnell zugänglichen Erzgebirge liegt eine der schönsten Landschaften Deutschlands in direkter Reichweite.

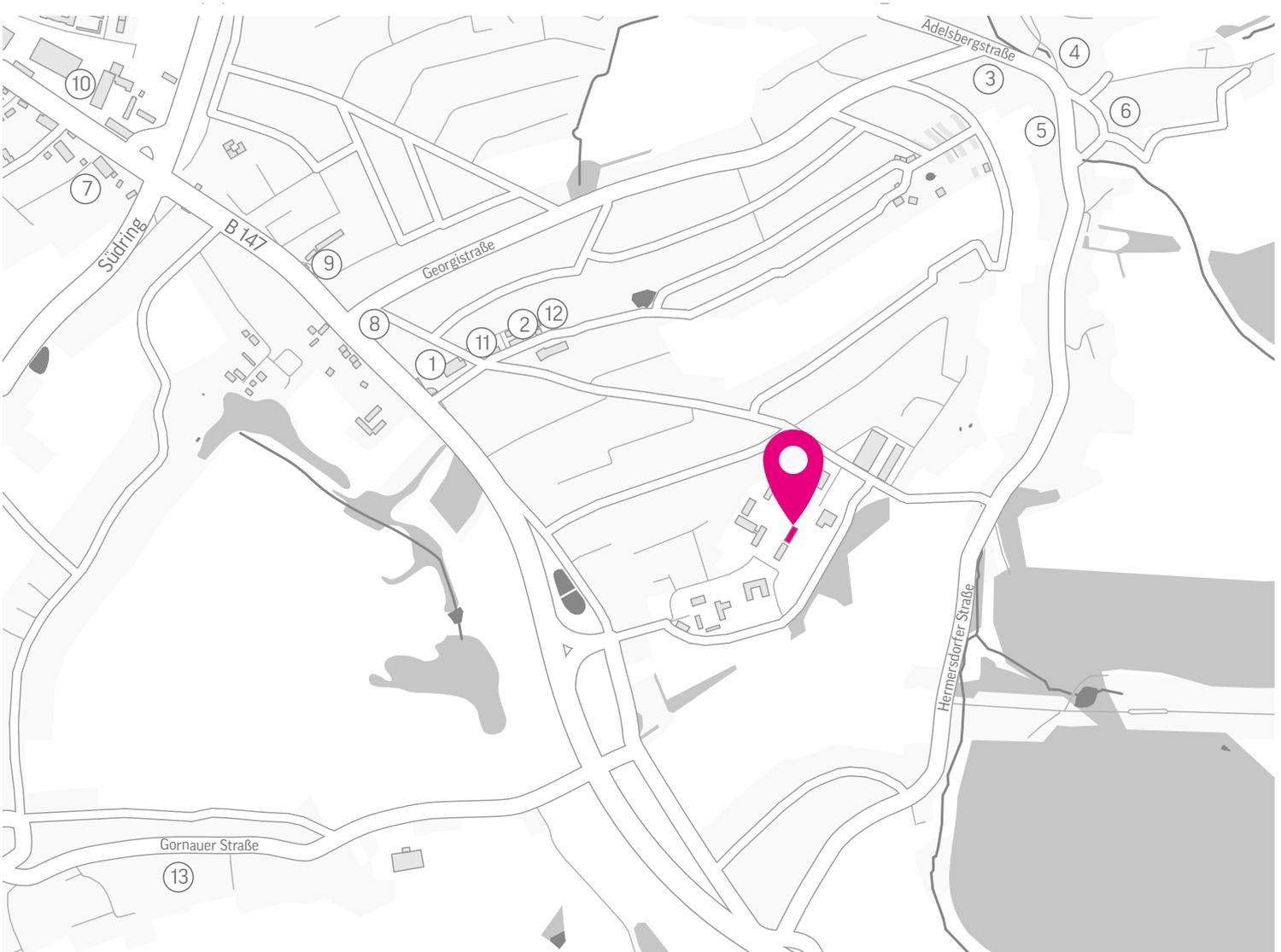
DER STADTTEIL ADELSBERG

LÄNDLICHES FLAIR MIT CITYNÄHE

Adelsberg liegt im Chemnitzer Südosten. Der erst 1950 eingemeindete Stadtteil ist aus dem Zusammenschluss zweier Dörfer entstanden und hat sich trotz seiner engen Anbindung an die City seinen ländlichen Charme bewahrt. Der noch heute in vielen Ortsteilen dörfliche Charakter entspringt auch seiner besonders ruhigen Lage. Anders als viele Chemnitzer Stadtgebiete wurde Adelsberg nie von der Industrialisierung gezeichnet und bietet mit einem unmittelbaren Zugang zur Natur den Wert einer Stadtoase.

Die 508 Meter hohe gleichnamige Erhebung Adelsberg mit dem darauf befindlichen Aussichtsturm ist ein beliebtes Ausflugsziel, ebenso der Hasenhügel, der im Winter zum Rodeln und Skifahren einlädt. Damit hat Adelsberg durchaus ähnliche Naherholungsqualitäten wie das weiter im Süden liegende Erzgebirge. Und wer sich für Industriegeschichte interessiert, kann die Eingänge von mittelalterlichen Bergwerkstollen besichtigen. Das Einkaufszentrum „Adelsberger Zeile“ deckt mehr als nur den täglichen Bedarf. Es gibt eine Grundschule vor Ort und eine allen Chemnitzern bekannte Bowlingbahn.





INSTITUTIONEN/VERSORGUNG/
SPORT/ZIELE IN DER UMGEBUNG

- ① Penny
- ② Adelsberg Apotheke
- ③ Sparkasse/Bushaltestelle Kirche Adelsberg
- ④ Mühlenbäckerei Einert
- ⑤ Grundschule Adelsberg
- ⑥ Kirche Adelsberg
- ⑦ Norma
- ⑧ Bushaltestelle Georgstraße
- ⑨ Total Tankstelle
- ⑩ Gartenfachmarkt
- ⑪ Zahnarztpraxis Dr. Leichsenring
- ⑫ Rico Höltzel Kinderarztpraxis
- ⑬ Gaststätte Reichenhain





Historisches Fachwerkhaus in Chemnitz-Adelsberg

*Nicht im Kontrast zur Natur
ruht die Stärke der Baukunst,
sondern nach einem höheren
Sinne in der Einpassung.*

Johann Gottfried Herder





NATURNAH

Das am Nordrand des Erzgebirges gelegene Adelsberg wird von mehreren Bächen durchflossen, hat Teiche, Waldstücke und Hügel, die für einem besonderen Erholungswert sprechen.

VERKEHRSGÜNSTIG

Der Chemnitzer Südring führt durch den Westen des Stadtteils. Eine Ausfallstraße in die Region ist die B 174. Mehrere Buslinien vernetzen Adelsberg innerhalb von Chemnitz.

BESCHAULICH

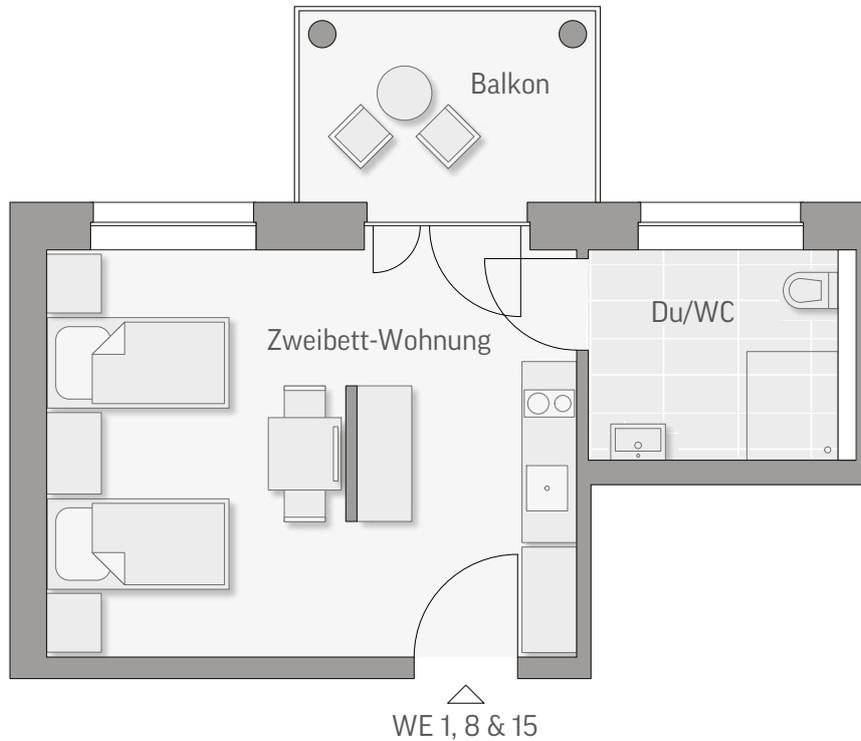
Die Abwesenheit von Industriebetrieben, viele Eigenheime und die alten Dorfstrukturen garantieren eine ruhige Wohnatmosphäre bei kurzen Wegen in die Chemnitzer City.



Oben Mitte: Blick vom Objekt in das grüne Umland / Unten: Blick auf alte Kirche

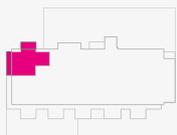






Wohnungstyp 1

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 1, 8, 15



Diele	13,18 m ²	Bad 2	7,68 m ²
Kind 1	13,75 m ²	HWR	2,57 m ²
Kind 2	13,78 m ²	Ost-Terrasse (50 %)	10,40 m ²
Kind 3	12,21 m ²	West-Terrasse (50 %)	22,62 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	47,43 m ²		
Schlafen	19,51 m ²		
Bad 1	9,03 m ²		
Gesamtfläche			172,16 m²
Kellerfläche			18,39 m²

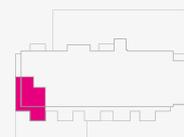


0 1 2 3 4

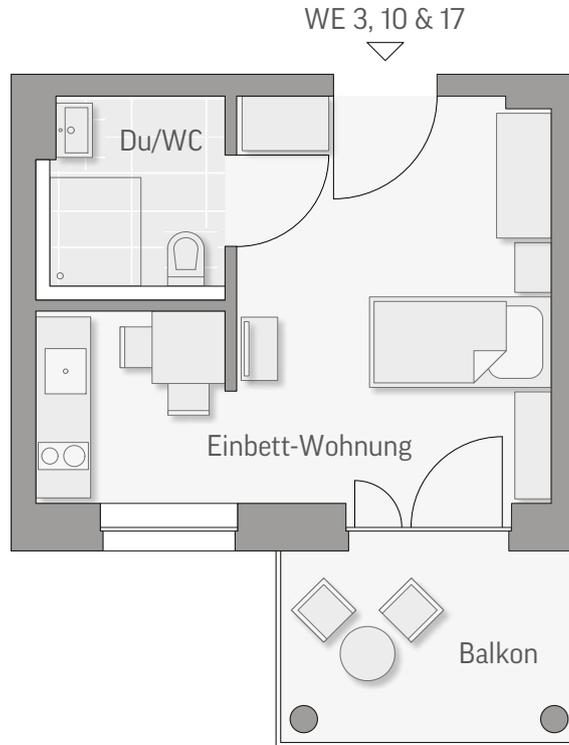
Wohnungstyp 2

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 2, 9, 16

Diele	11,76 m ²	Flur	7,43 m ²
Kind 1	10,72 m ²	Wohnen	25,92 m ²
Kind 2	10,80 m ²	Kochen/Essen	22,06 m ²
Bad 1	8,96 m ²	Ost-Terrasse (50%)	8,11 m ²
Bad 2	7,46 m ²	West-Terrasse (50%)	21,12 m ²
Schlafen	14,55 m ²		
Ankleiden	7,20 m ²		
Gesamtfläche			156,09 m²
Kellerfläche			14,43 m ²

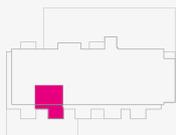


HINWEIS: Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installation ziehen.

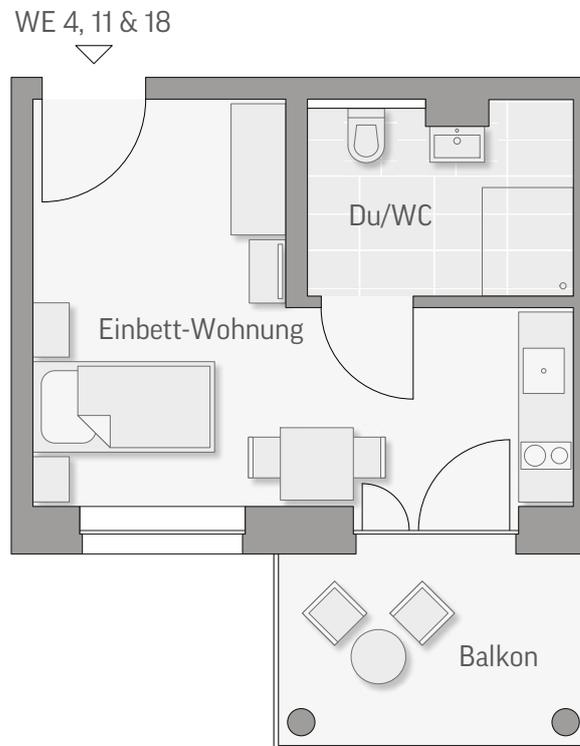


Wohnungstyp 3

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 3, 10, 17



Diele	8,75 m ²	Ost-Terrasse (50 %)	17,43 m ²
Kind	9,57 m ²	West-Terrasse (50 %)	14,25 m ²
Bad	13,03 m ²		
Schlafen	17,32 m ²		
Abstellraum	5,37 m ²		
Kochen/Wohnen/Essen	36,64 m ²		
HWR/WC	4,99 m ²		
Gesamtfläche			127,35 m²
Kellerfläche			17,65 m²

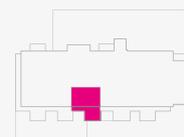


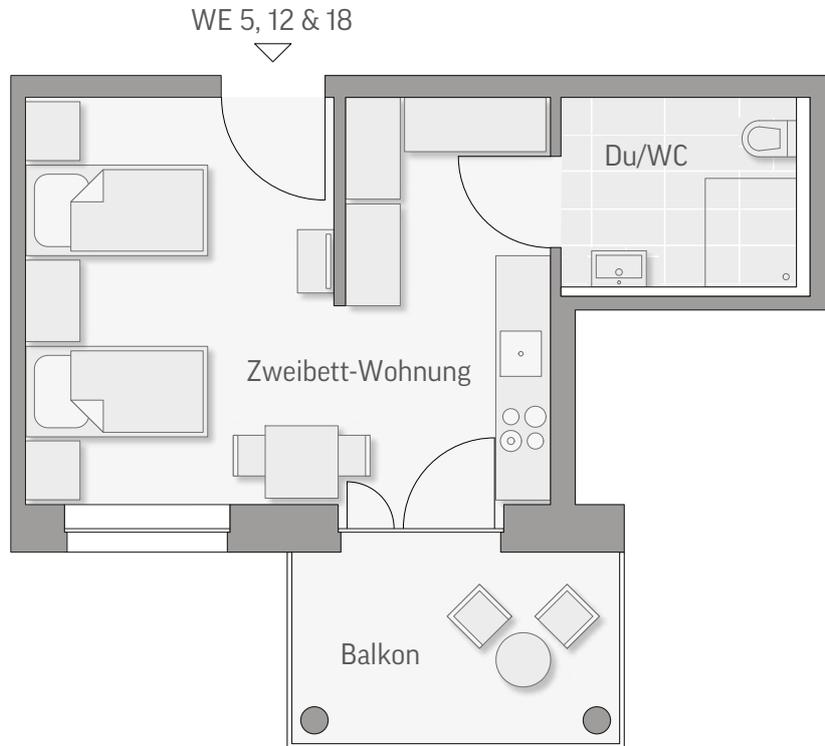
0 1 2 3 4

Wohnungstyp 4

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 4, 11, 18

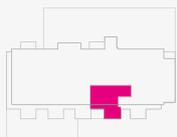
Diele	11,15 m ²	Kochen/Wohnen	40,32 m ²
Kind 1	9,30 m ²	Wintergarten	16,37 m ²
Kind 2	9,30 m ²	Ost-Terrasse (50%)	10,06 m ²
Schlafen	14,55 m ²	Süd-Terrasse (50%)	19,64 m ²
Bad 1	9,83 m ²		
Bad 2	4,77 m ²		
Abstellraum/HWR	2,58 m ²		
Gesamtfläche			147,87 m²
Kellerfläche			12,52 m²





Wohnungstyp 5

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 5, 12, 18



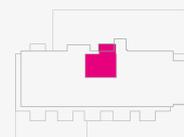
Diele	9,70 m ²	Dachterrasse (50%)	29,59 m ²
Kind	9,66 m ²		
Schlafen	14,04 m ²		
Bad	7,18 m ²		
WC	2,88 m ²		
Arbeiten/Gast	5,77 m ²		
Kochen/Wohnen/Essen	38,51 m ²		
Gesamtfläche			117,33 m²
Kellerfläche			14,67 m²

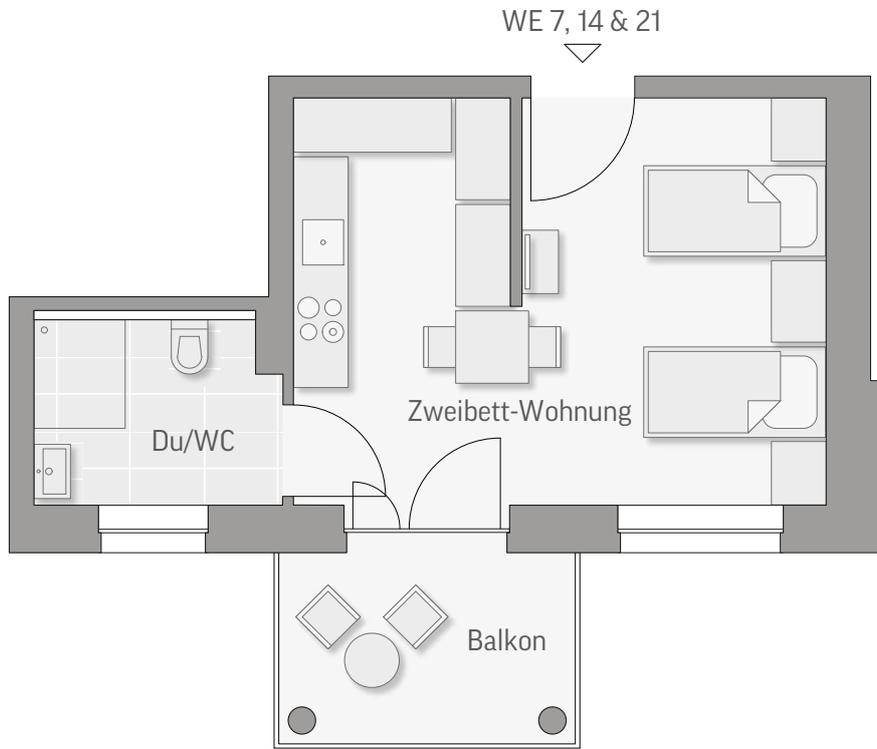


Wohnungstyp 6

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 6, 13, 20

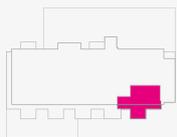
Diele	11,15 m ²	Kochen/Wohnen/Essen	48,68 m ²
Kind 1	9,30 m ²	Balkon (50%)	3,84 m ²
Kind 2	9,30 m ²		
Schlafen	14,55 m ²		
Bad 1	9,83 m ²		
Bad 2	4,39 m ²		
Abstellraum/HWR	2,69 m ²		
Gesamtfläche			113,73 m²
Kellerfläche			12,23 m²



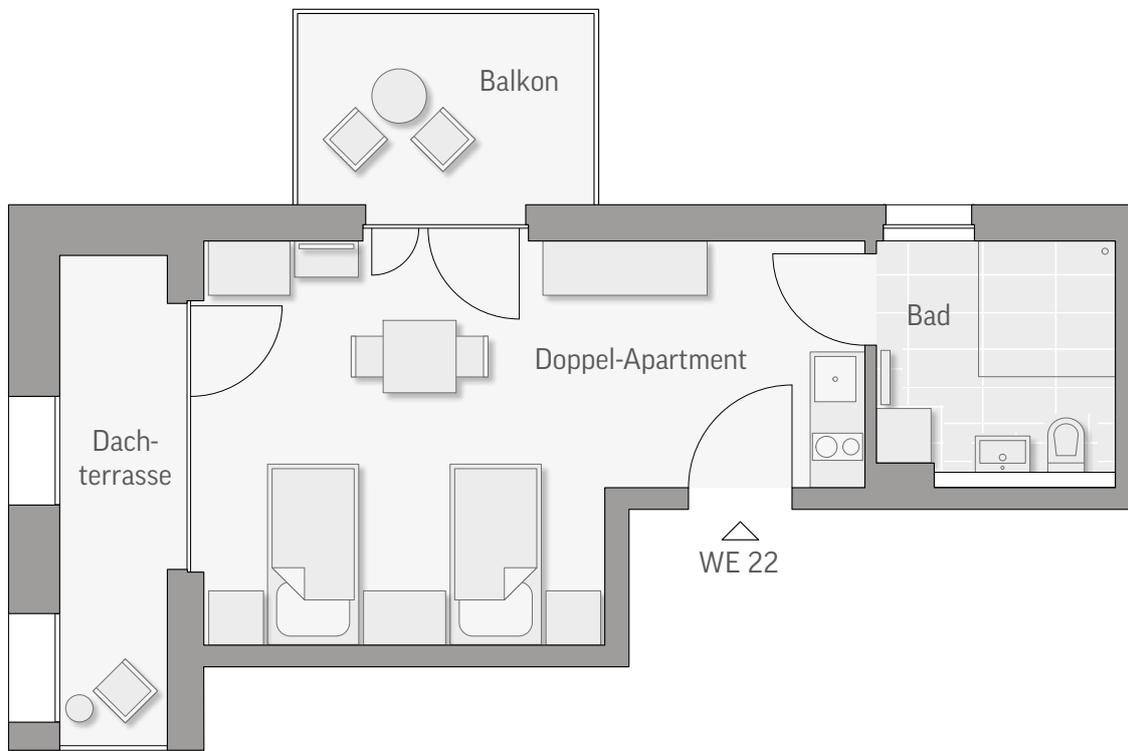


Wohnungstyp 7

Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss – WE 7, 14, 21



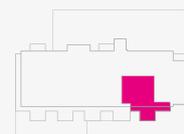
Diele	12,55 m ²	Ankleiden	7,13 m ²
Kind 1	11,16 m ²	HWR	1,07 m ²
Kind 2	10,80 m ²	Wohnen	25,92 m ²
Flur	7,43 m ²	Kochen/Essen	22,10 m ²
Bad 1	8,96 m ²	Abstellraum	1,61 m ²
Bad 2	7,46 m ²	Balkon (50%)	7,99 m ²
Schlafen	14,66 m ²		
Gesamtfläche			138,84 m²
Kellerfläche			9,44 m²



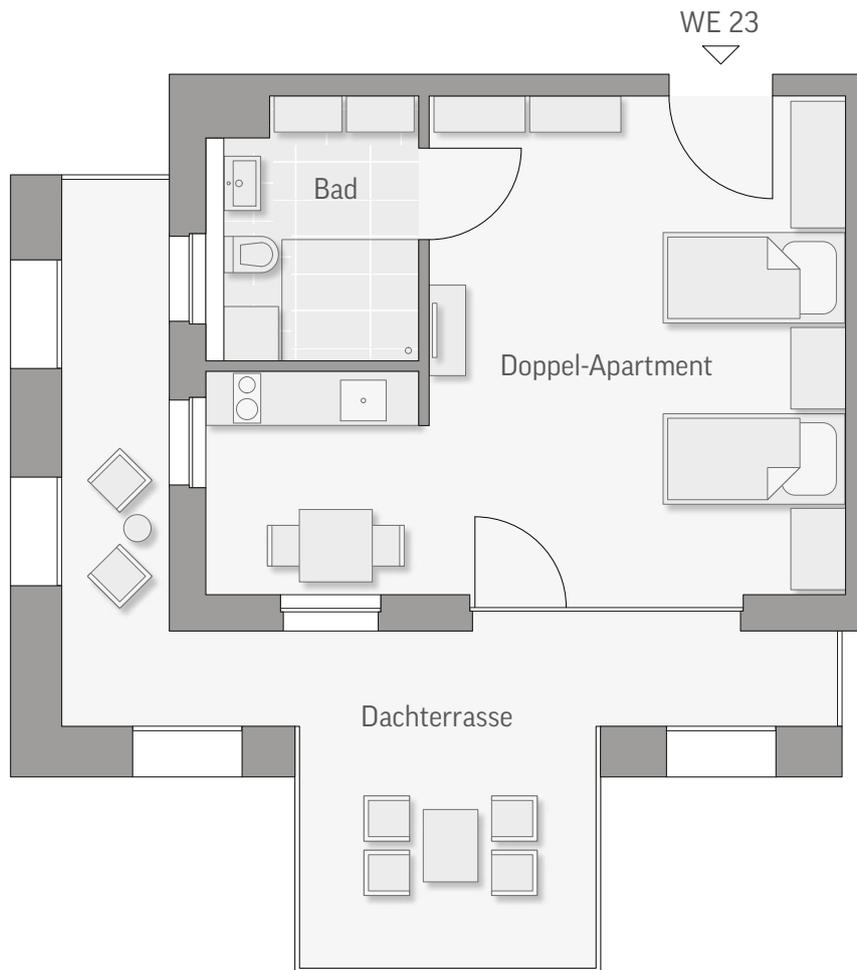
0 1 2 3 4

Penthouse Walter-Janka-Straße 31 C – WE 22

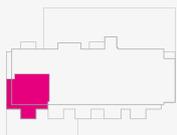
Diele	12,40 m ²	Ankleiden	7,13 m ²
Kind 1	11,16 m ²	HWR	1,07 m ²
Kind 2	10,80 m ²	Abstellraum	1,61 m ²
Flur	7,43 m ²	Wohnen	25,92 m ²
Bad 1	8,96 m ²	Kochen/Essen	22,10 m ²
Bad 2	7,46 m ²	Dachterrasse (50%)	20,97 m ²
Schlafen	14,66 m ²		
Gesamtfläche			151,67 m²
Kellerfläche			9,33 m ²



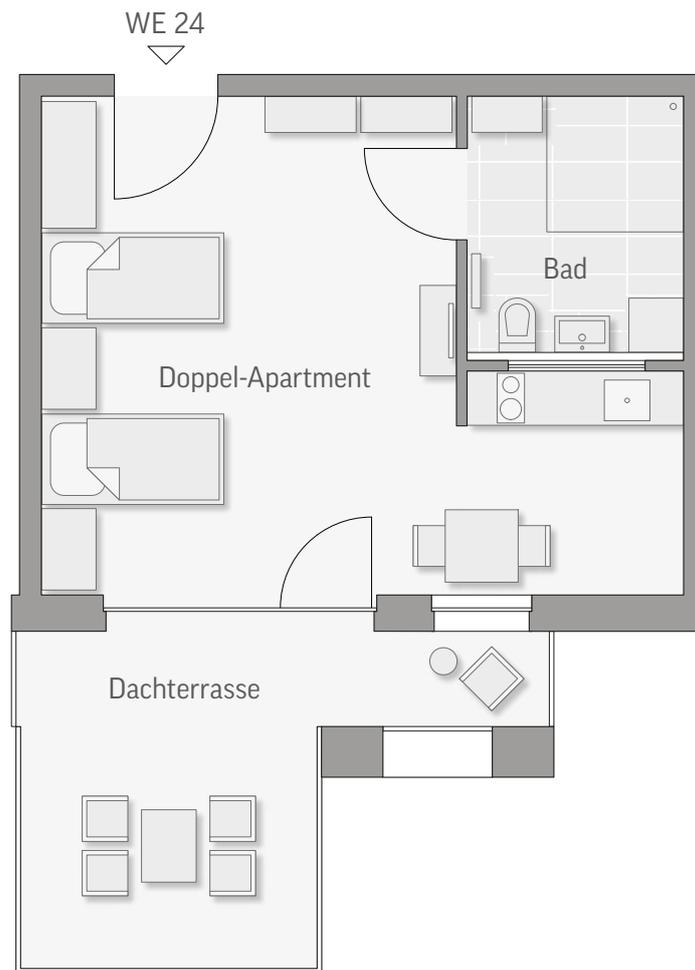
HINWEIS: Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installation ziehen.



Penthouse Walter-Janka-Straße 31 C – WE 23

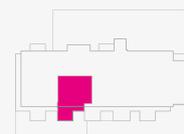


Diele	10,00 m ²	Dachterrasse (50%)	25,02 m ²
Kind	12,88 m ²		
Bad	7,15 m ²		
Schlafen	15,05 m ²		
Abstellraum/HWR	4,00 m ²		
WC	3,47 m ²		
Wohnen/Kochen/Essen	36,50 m ²		
Gesamtfläche			114,07 m²
Kellerfläche			10,37 m²

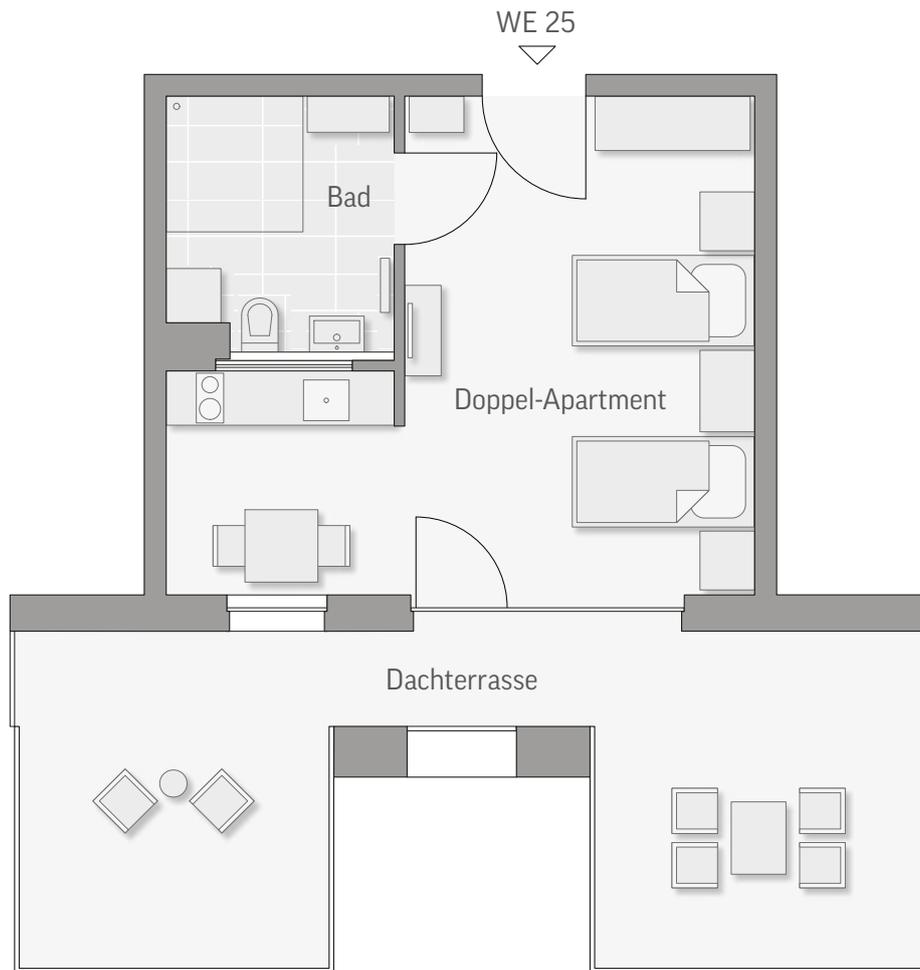


Penthouse Walter-Janka-Straße 31 C – WE 24

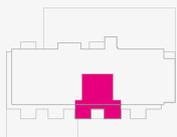
Diele	17,52 m ²	Wohnen/ Essen	39,48 m ²
Kind 1	11,11 m ²	Kochen	7,91 m ²
Kind 2	12,45 m ²	Arbeiten/Gast	5,77 m ²
Bad 1	8,77 m ²	Terrasse (50%)	8,19 m ²
Bad 2	5,09 m ²	Dachterrasse (50%)	11,48 m ²
HWR	2,71 m ²		
Schlafen	19,51 m ²		
Gesamtfläche			149,99 m²
Kellerfläche			14,54 m²



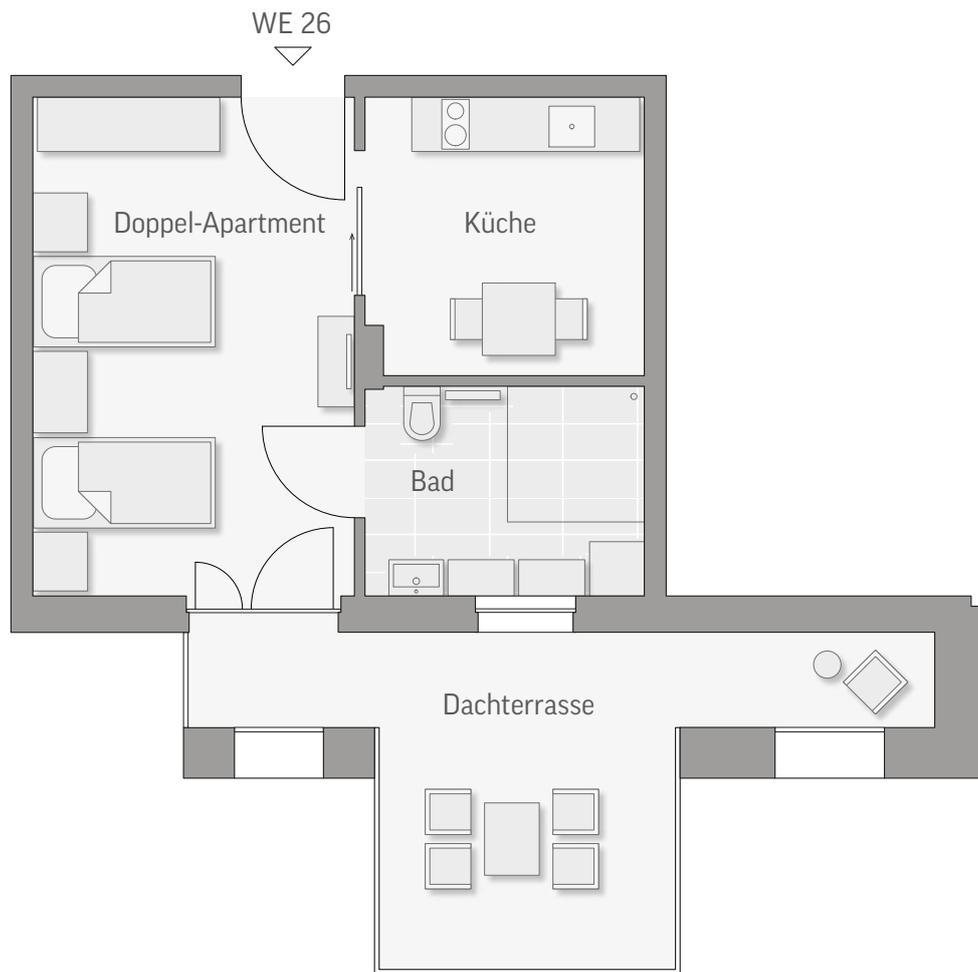
HINWEIS: Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installation ziehen.



Penthouse Walter-Janka-Straße 31 C – WE 25



Diele	10,89 m ²	Bad 1	7,52 m ²
Bad 2	7,83 m ²	Kind 1	16,84 m ²
Schlafen	14,04 m ²	Kind 2	13,48 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	36,50 m ²	Kind 3	14,04 m ²
HWR	3,23 m ²	WC	2,94 m ²
Balkon (50%)	3,71 m ²	Abstellraum	2,81 m ²
Flur	11,37 m ²	Balkon (50%)	3,71 m ²
Gesamtfläche			148,91 m²
Kellerfläche			12,44 m²

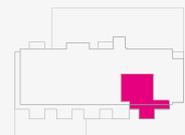


0 1 2 3 4

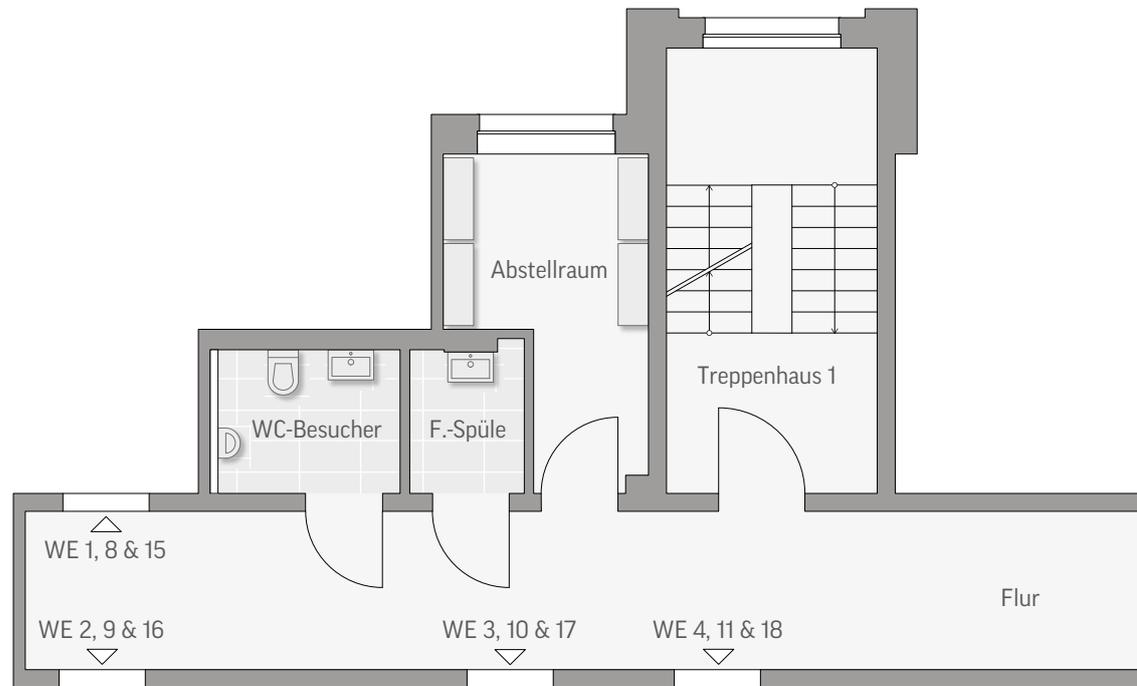
Penthouse

Walter-Janka-Straße 31 C – WE 26

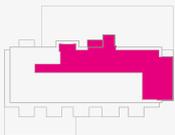
Diele	11,15 m ²	Kochen/Wohnen	40,32 m ²
Kind 1	9,30 m ²	Wintergarten	16,37 m ²
Kind 2	9,30 m ²	Balkon (50%)	7,57 m ²
Schlafen	14,55 m ²		
Bad 1	9,83 m ²		
Bad 2	4,77 m ²		
Abstellraum/HWR	2,58 m ²		
Gesamtfläche			125,74 m²
Kellerfläche WE 5/WE 8/WE 11		13,79 m ² /14,05 m ² /14,86 m ²	



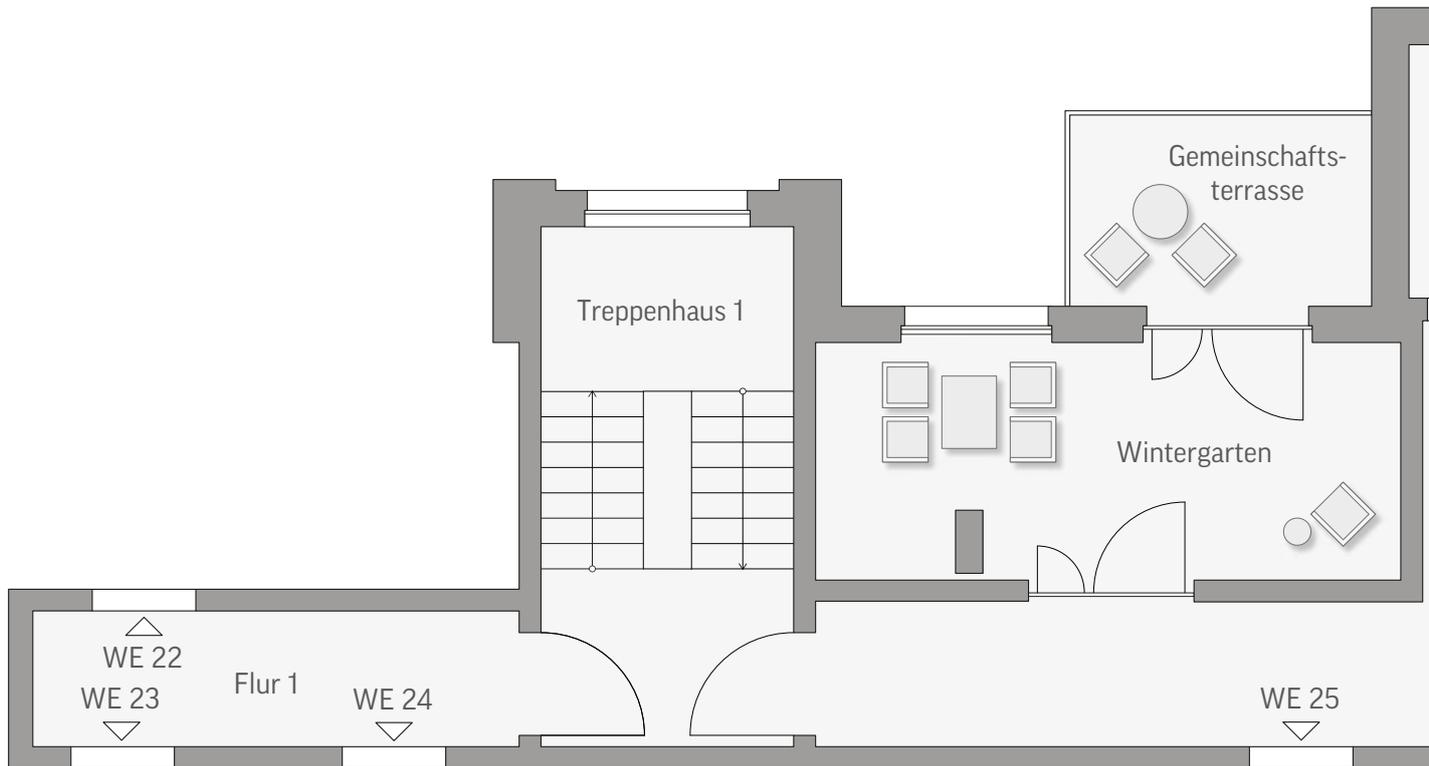
HINWEIS: Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installation ziehen.



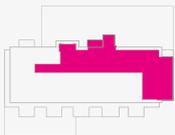
Gemeinschaftsbereich Walter-Janka-Straße 31 C – 2. - 4. Obergeschoss

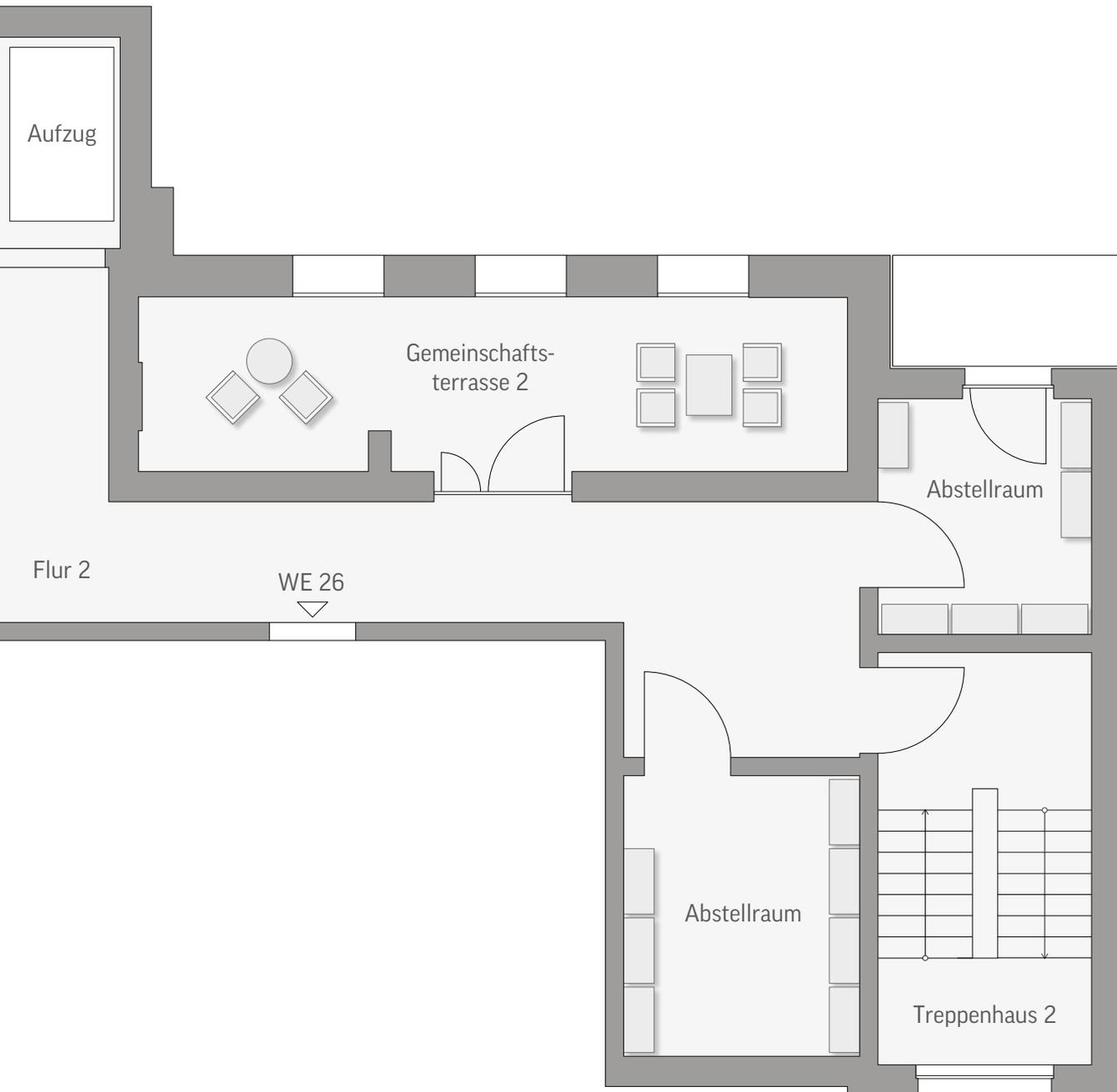






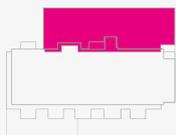
Gemeinschaftsbereich Walter-Janka-Straße 31 C – Penthouse



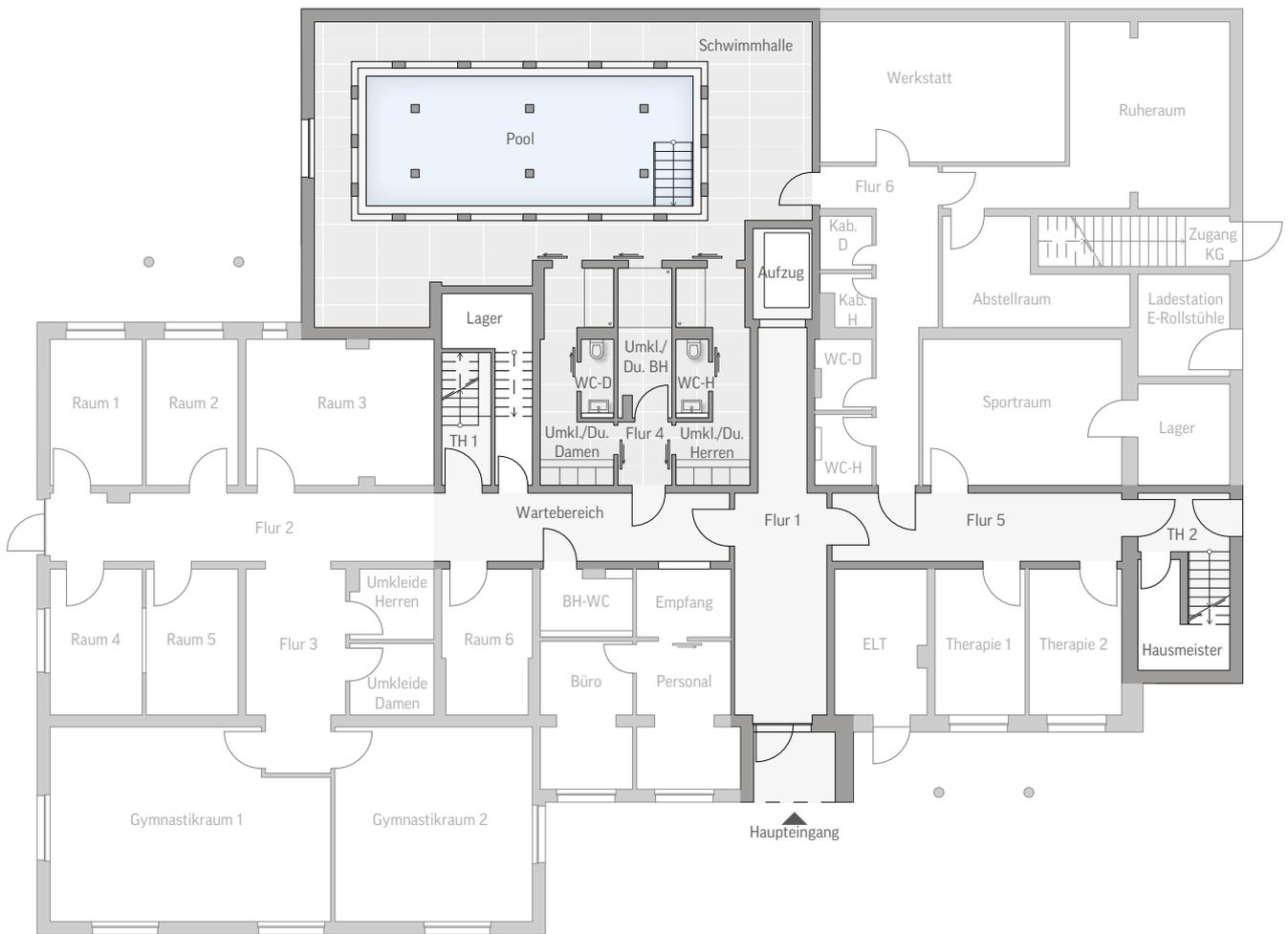




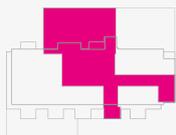
Kellergeschoss Walter-Janka-Straße 31 C



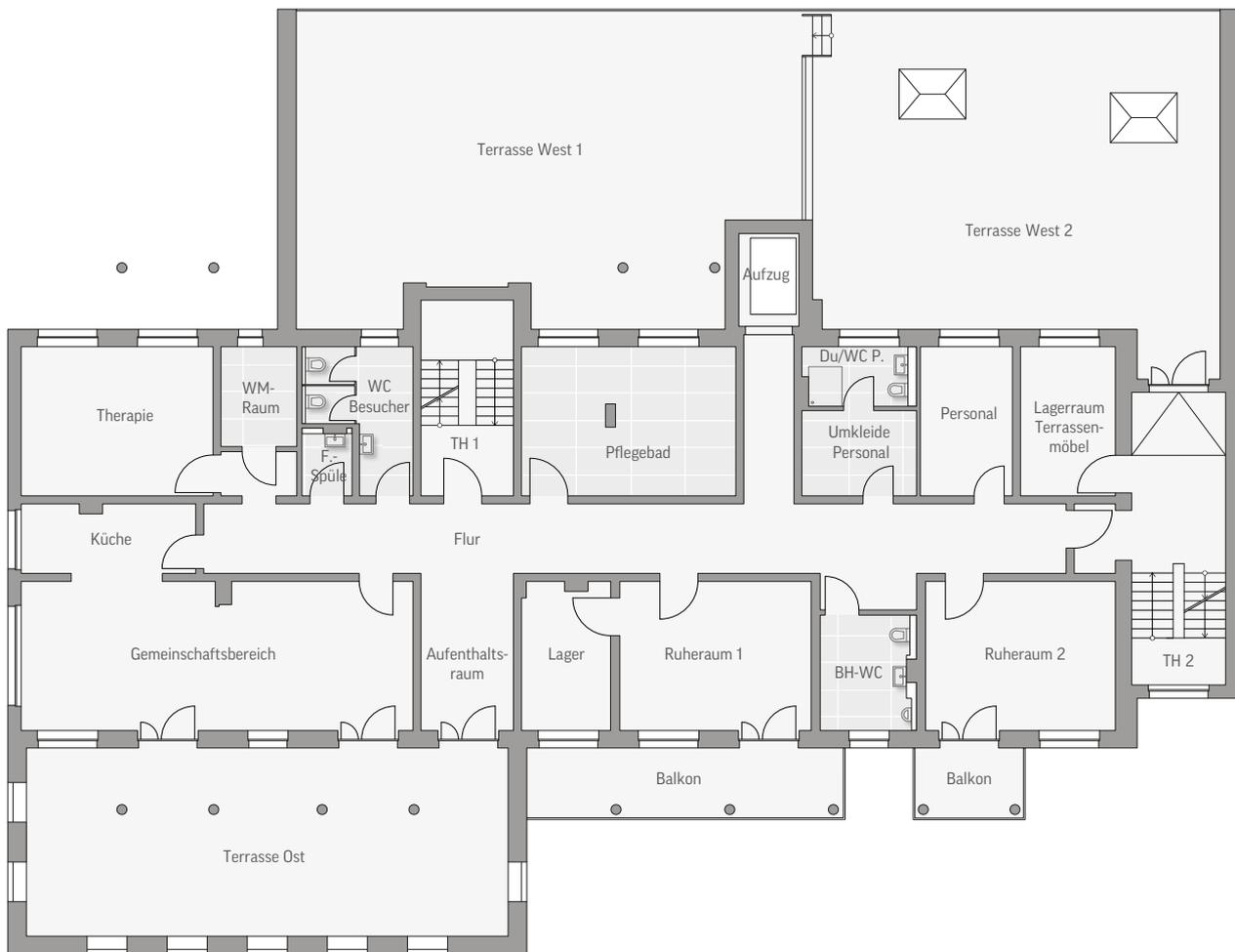




Erdgeschoss Gemeinschaftsbereich Walter-Janka-Straße 31 C



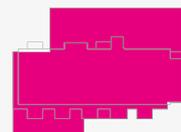
Diele	10,89 m ²	Bad 1	7,52 m ²
Bad 2	7,83 m ²	Kind 1	16,84 m ²
Schlafen	14,04 m ²	Kind 2	13,48 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	36,50 m ²	Kind 3	14,04 m ²
HWR	3,23 m ²	WC	2,94 m ²
Balkon (50%)	3,71 m ²	Abstellraum	2,81 m ²
Flur	11,37 m ²	Balkon (50%)	3,71 m ²
Gesamtfläche			148,91 m²
Kellerfläche			13,29 m²



0 1 2 3 4

1. Obergeschoss Gemeinschaftsbereich Walter-Janka-Straße 31 C

Diele	13,22 m ²	Abstellraum	1,98 m ²
Kind	12,47 m ²	HWR	2,78 m ²
Bad 1	9,48 m ²	Abstellraum (Terrasse)	3,40 m ²
Bad 2	8,08 m ²	West-Terrasse (50%)	7,37 m ²
Schlafen	19,63 m ²	Süd-Terrasse (50%)	20,57 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	51,67 m ²	Ost-Terrasse 1 (50%)	5,77 m ²
Arbeiten/Gast	5,77 m ²	Ost-Terrasse 2 (50%)	4,18 m ²
Gesamtfläche			166,37 m²
Kellerfläche WE 14			18,02 m ²



HINWEIS: Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installation ziehen.

Mietvertrag	Einheit	Nr.	Position (Lagebeschreibung)	Fläche der Mieteinheit	MEA/1000	anteilige Allgemeinfläche
01	GE	1	KG	189,29 m ²	62,48	
	GE	2	KG + EG	604,79 m ²	212,61	39,31 m ²
Summe Mietvertrag 01				794,08 m²	275,09	39,31 m²
02	GE	3	1. OG	631,98 m ²	209,89	3,88 m ²
Summe Mietvertrag 02				631,98 m²	209,89	3,88 m²
03	WE	1	2. OG	39,02 m ²	19,27	19,37 m ²
	WE	2	2. OG	39,68 m ²	19,49	19,37 m ²
	WE	3	2. OG	31,20 m ²	16,70	19,38 m ²
	WE	4	2. OG	32,82 m ²	17,23	19,38 m ²
	WE	5	2. OG	38,89 m ²	19,23	19,38 m ²
	WE	6	2. OG	34,03 m ²	17,63	19,38 m ²
	WE	7	2. OG	38,52 m ²	19,11	19,38 m ²
Summe 2. OG				254,16 m²	128,67	135,64 m²
03	WE	8	3. OG	39,02 m ²	19,26	19,34 m ²
	WE	9	3. OG	39,68 m ²	19,48	19,34 m ²
	WE	10	3. OG	31,14 m ²	16,67	19,35 m ²
	WE	11	3. OG	32,82 m ²	17,22	19,35 m ²
	WE	12	3. OG	38,89 m ²	19,22	19,35 m ²
	WE	13	3. OG	34,03 m ²	17,62	19,35 m ²
	WE	14	3. OG	38,55 m ²	19,11	19,34 m ²
Summe 3. OG				254,13 m²	128,59	1345,42 m²
03	WE	15	4. OG	39,02 m ²	19,27	19,35 m ²
	WE	16	4. OG	39,68 m ²	19,49	19,35 m ²
	WE	17	4. OG	31,14 m ²	16,67	19,35 m ²
	WE	18	4. OG	32,82 m ²	17,22	19,35 m ²
	WE	19	4. OG	38,89 m ²	19,22	19,35 m ²
	WE	20	4. OG	34,03 m ²	17,62	19,35 m ²
	WE	21	4. OG	38,55 m ²	19,12	19,36 m ²
Summe 4. OG				254,13 m²	128,60	135,46 m²
04	WE	22	PH	47,15 m ²	22,95	22,38 m ²
	WE	23	PH	61,08 m ²	27,55	22,38 m ²
	WE	24	PH	53,12 m ²	24,92	22,38 m ²
	WE	25	PH	64,47 m ²	28,67	22,38 m ²
	WE	26	PH	53,57 m ²	25,07	22,38 m ²
Summe Penthouse				279,39 m²	129,16	111,90 m²
Summe Mietvertrag 03				1.041,81 m²	515,02	518,42 m²
Summe Haus 31c - UG bis PH				2.467,87 m²	1.000,00	561,61 m²
Summe MV 02+03 - 1.OG bis PH				1.673,79 m²	724,91	522,30 m²

Gesamtfläche	Miete 10,00 €	Typologie	Verkauf Neu	Rendite Neu	KFW 70 San 42000	
189,29 m ²	1.892,90 €	Gewerbe (Praxis)	3.600,00 €		35% zu 120000,-€	
644,10 m ²	6.441,00 €	Gewerbe (Praxis)	KG + EG			
833,39 m²	8.333,90 €					
635,86 m ²	6.358,60 €	Tagespflege	2.289.096,00 €	3,33%	2.247.096,00 €	3,40%
635,86 m²	6.358,60 €					
58,39 m ²	583,90 €	Wohnung	210.204,00 €	3,33%	168.204,00 €	4,17%
59,05 m ²	590,50 €	Wohnung	212.580,00 €	3,33%	170.580,00 €	4,15%
50,58 m ²	505,80 €	Wohnung	182.088,00 €	3,33%	140.088,00 €	4,33%
52,20 m ²	522,00 €	Wohnung	187.920,00 €	3,33%	145.920,00 €	4,29%
58,27 m ²	582,70 €	Wohnung	209.772,00 €	3,33%	167.772,00 €	4,17%
53,41 m ²	534,10 €	Wohnung	192.276,00 €	3,33%	150.276,00 €	4,26%
57,90 m ²	579,00 €	Wohnung	208.440,00 €	3,33%	166.440,00 €	4,17%
389,80 m²	3.898,00€					
58,36 m ²	583,60 €	Wohnung	210.204,00 €	3,33%	168.204,00 €	4,17%
59,02 m ²	590,20 €	Wohnung	212.580,00 €	3,33%	170.580,00 €	4,15%
50,49 m ²	504,90 €	Wohnung	182.088,00 €	3,33%	140.088,00 €	4,34%
52,17 m ²	521,70 €	Wohnung	187.920,00 €	3,33%	145.920,00 €	4,29%
58,24 m ²	582,40 €	Wohnung	209.772,00 €	3,33%	167.772,00 €	4,17%
53,38 m ²	533,80 €	Wohnung	192.276,00 €	3,33%	150.276,00 €	4,27%
57,89 m ²	578,90 €	Wohnung	208.440,00 €	3,33%	166.440,00 €	4,17%
389,80 m²	3.898,00€					
58,37 m ²	583,90 €	Wohnung	210.132,00 €	3,33%	168.132,00 €	4,17%
59,03 m ²	590,50 €	Wohnung	212.508,00 €	3,33%	170.508,00 €	4,15%
50,49 m ²	505,80 €	Wohnung	181.764,00 €	3,33%	139.764,00 €	4,34%
52,17 m ²	522,00 €	Wohnung	187.812,00 €	3,33%	145.812,00 €	4,29%
58,24 m ²	582,70 €	Wohnung	209.664,00 €	3,33%	167.664,00 €	4,17%
53,38 m ²	534,10 €	Wohnung	192.168,00 €	3,33%	150.168,00 €	4,27%
57,91 m ²	579,00 €	Wohnung	208.476,00 €	3,33%	166.476,00 €	4,17%
389,59 m²	3.895,90€					
69,53 m ²	695,30 €	Apartment	250.308,00 €	3,33%	208.308,00 €	4,01%
83,46 m ²	834,60 €	Apartment	300.456,00 €	3,33%	258.456,00 €	3,88%
75,50 m ²	755,00 €	Apartment	271.800,00 €	3,33%	229.800,00 €	3,94%
86,85 m ²	868,50 €	Apartment	312.660,00 €	3,33%	270.660,00 €	3,85%
75,95 m ²	759,50 €	Apartment	273.420,00 €	3,33%	231.420,00 €	3,94%
391,29 m²	3.912,90 €					
1.560,23 m²	15.602,30 €					
3.029,48 m²	30.294,80 €					
2.196,09 m²	21.960,90 €					

Typ	Anzahl	Preis	Summe
Stellplatz	20	10.000,00 €	200.000,00 €



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Vorhandene Bausubstanz

Das ehemalige Bürogebäude erstreckt sich über fünf Geschosse und wurde im Jahr 1977 errichtet. Die Gebäudekonstruktion besteht aus Mauerwerksaußenwänden sowie aus tragenden Mauerwerks-Innenwänden. Über allen Geschossen wurde eine Massivdecke als Fertigteildecke verlegt. Die vorhandene Bausubstanz verbleibt im Bestand.

Im Zuge der Sanierung wird der bei Neubauten den anerkannten Regeln der Technik entsprechende und regelmäßig auch erreichbare Trittschallschutz und Wärmeschutz sowie die Einhaltung der DIN-Normen nicht erreicht werden.

Insbesondere DIN 4108-2 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 4 EnEV können bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes nicht umgesetzt werden genauso wie Trittschallschutz und Bauteile betreffende Anforderungen gem. DIN EN ISO 717-2. Die Maximierung des Trittschallschutzes würde mit einer Verringerung der Deckenhöhe einhergehen und die Einhaltung und einhergehende Maximierung des sommerlichen Wärmeschutzes verringert die Glasflächen der Fenster. Andere Maßnahmen führen zu einem unverhältnismäßigen Aufwand und verringern letztlich die Wohnqualität.

Die Fassade und die Innenwände sind geputzt, desgleichen die Decken. Die Oberschale des Flachdaches wurde nach innen geneigt verlegt, so dass eine Innenentwässerung im Bestand vorhanden ist.

1.2 Geplante Baumaßnahmen

Das Gebäude wird durch Herausbrechen von Wand- und Deckenteilen über eine Breite von je ca. 12,00 m von den angrenzenden Gebäude-

komplexen Walter-Janka-Straße 31 a+b und 33 a-d abgetrennt. Unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz werden durch umfangreiche Grundrissänderungen und die im Erdgeschoss vorgesehenen Erweiterungsbauten Wohnungen für Service-Wohnen sowie Tagespflege und die dazu gehörigen Praxisbereiche im Objekt erstellt. Auf Grund der Nutzung unterliegen die Baumaßnahmen den Sonderbau-Richtlinien.

Zur Erschließung wird ein zweites Treppenhaus im Gebäude platziert und im Flurbereich zwischen den beiden Treppenhäusern ein großer Personenaufzug eingeordnet. Massive Balkone werden vor die Fassade gestellt.

Auf dem Flachdach des Hauptgebäudes werden Penthouse-Wohnungen in Holzrahmenkonstruktion errichtet. Das gesamte Gebäude wird wärmeschutztechnisch nach der Energieeinsparverordnung 2014 ertüchtigt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdgas.

2. BAUARBEITEN/ROHBAU

2.1 Innenwände

Es werden Innenwände zur Grundrissneuordnung abgebrochen. An allen verbleibenden Wänden innerhalb der Wohn- und Praxisbereiche wird der Bestandsputz gegen neuen Gipsputz (gefilzt oder geglättet) bzw. gleichwertiges ausgetauscht. Neue nichttragende Innenwände werden als Trockenbaukonstruktion errichtet. In Küchen- und Badbereichen werden sie gleichzeitig zur Aufnahme der Versorgungsleitungen genutzt. Veränderungen an tragenden Bauteilen erfolgen unter Beachtung der Angaben in den statischen Berechnungen. Werden neue Wohnungstrennwände in 24er Mauerwerk ausgeführt, sind sie in Kalksandstein der Rohdichteklasse 2,0 aufzumauern.

2.2 Decken

Die vorhandenen Ortbetondecken (Fertigteildecken) werden unverändert genutzt. Nach Abbruch des vorhandenen Estrichs wird ein schwimmender Estrich neu eingebaut, ausgebildet zur Aufnahme der Fußbodenheizung. Die geputzten Deckenunterseiten bleiben erhalten. Im Bedarfsfall werden sie mit Trockenbau verkleidet. Entsprechend Wärmeschutzberechnung wird der Erdgeschoss-Fußboden gedämmt.

2.3 Balkone

Die vorgesetzten Balkone werden in montagefähiger Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Der Fußboden ist oberflächenfertig und hat höchste Qualität in Bezug auf Festigkeit und Dichtigkeit. Details werden im Zuge der Ausführungsplanung vorgegeben.

2.4 Dachkonstruktion

Die vorhandenen Dach-Oberschalen werden abgebrochen und eine Penthouse-Holzrahmenkonstruktion über dem 4. Obergeschoss neu aufgesetzt. Die Wärmedämmung des Daches sowie der Wände erfolgt entsprechend der Energieeinsparverordnung mit mindestens 200 mm Mineralwolle O35. Die Flachdachabdichtung wird mit einer mehrlagigen Bahnendeckung realisiert. Vorgesehen ist die Ausbildung von Dachterrassen mit Plattenbelag ca. 40 x 40 cm aus Betonwerkstein, in Splitt verlegt oder alternativ WPC-Belag bzw. gleichwertig. Die Brüstungsgeländer werden als verzinkte Stabstahlgeländer oder mit Füllung (TRESPA oder glw.) ausgebildet. Nicht begrünte Dächer im Dachterrassenbereich erhalten eine Kiesabdeckung. Regenrinnen und Fallrohre werden in Zink erneuert.

2.4 Treppenhäuser

Die vorhandenen zweiläufigen Massivtreppen werden mit Fliesen oder gleichwertigem belegt. Das Treppengeländer wird als Stabstahlgeländer neu hergestellt und erhält eine Pulverbeschichtung (oder glw.). Das neu zu errichtende Treppenhaus wird gleichfalls mit einer zweiläufigen Massivtreppe geplant. Die Ausstattung wird dem vorhandenen Treppenhaus angepasst.

2.5 Fassade

Die Außenwandflächen (Mauerwerk) vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss erhalten einen Fassadenvollwärmeschutz mit Styropor nach Wärmeschutzberechnung und einem Oberputz als Scheibenputz (3 mm Körnung). Die Außenwandflächen der Penthouse-Geschosse werden mit einem Putzträger verkleidet und geputzt.

3. AUSBAUARBEITEN

3.1 Fenster

In allen Geschossen einschließlich Penthouse werden Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Glas $U = 0,7$ bis $0,8 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$, eingebaut. Die Teilung erfolgt entsprechend den Ansichtszeichnungen der Planung. Die Fenster erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, Oberfläche eloxiert, mit seitlicher Aufkantung, ausgeführt. Innen sind Fensterbänke aus Granit „Bianco Gamma“ oder gleichwertig vorgesehen. Alle Wohnräume erhalten elektrisch bedienbare Rollläden mit wärmegeprägten Rollladenkästen.

3.2 Türen

Alle Türen werden erneuert. Die Wahl der Türen und Beschläge erfolgt unter Beachtung der DIN-Vorschriften. Die Wohnungsinnentüren mit Röhrenspaneinlage und CPL-Beschichtung sind als Futtertüren ausgebildet und mit einer DIN-Höhe von 198,5 cm vorgesehen. Neue Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren (SSK 3) und in Klimaklasse 3 montiert. Die Zugangstüren von den Treppenhäusern zu den Fluren der Wohn- und Praxisbereiche werden als Holz-T30-Türen mit Rauchschutzfunktion und Freilauftürschließern ausgeführt. Alle Türen erhalten Edelstahl-Drückergarnituren. Die Hauseingangstüren sind in Aluminium mit Verglasung und Mehrfachverriegelung auszuführen.

3.3 Handläufe in den Fluren

Gemäß Sonderbau- bzw. Heimrichtlinien werden alle Flure in den Praxis- und Wohnbereichen (nicht innerhalb der Wohnungen) mit beidseitig durchgehenden Handläufen ausgestattet.

3.4 Bodenbeläge

In den nassfreien Wohn- und Behandlungsräumen, auch Küchen, wird gemäß den Hygiene- bzw. Pflegeanforderungen CV-Belag mit sockelleistenfreier Aufkantung (mit Hohlkehlenausbildung) an den Wänden verlegt (Auswahl des Mieters nach Mustervorlage durch den Bauherrn). In den Nassräumen (WC, Dusche/WC, Bäder) werden Fußbodenfliesen verlegt. Die Auswahl erfolgt nach Mustervorlagen durch den Bauherrn. Trennschienen werden passend zur Fliese gewählt und eingebaut.

3.5 Wandbeläge und Deckenbeschichtung

In den Wohnräumen werden die Oberflächen der Decken - sofern nicht mit abgehangener Gipskartondecke versehen - nach fachgerechter Untergrundbehandlung mehrfach gespachtelt und geschliffen und wie die vollständig neu geputzten Wände gut deckend mit Dispersionsfarbe gestrichen. Küchen erhalten in festgelegten Bereichen Fliesenbelag. Alle anderen Flächen werden, wie zu den Wohnräumen beschrieben, gespachtelt und mit einem Anstrich versehen. Die Nassräume (WC, Dusche/WC, Bäder) werden umlaufend raumhoch gefliest. Auswahl des Mieters nach Mustervorlage durch den Bauherrn. Die ebenfalls neu zu putzenden Treppenhauswände werden in einem hellen Farbton gestrichen, der Sockel in einem dunkleren Farbton mit scheuerbeständiger Farbe abgesetzt.

3.6 Heizungsinstallation

Das Gebäude wird an das Gasnetz angeschlossen. Für die energiesparende Gas-Brennwertheizung ist ein Raum im Erdgeschoss bestimmt. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Für die Warm- und Kaltwasserleitungen im Haus sowie die Zirkulation werden Rohre aus Edelstahl, Kupfer oder Kunststoff, für die Fußbodenheizung Kunststoffrohre verwendet. Sollte Gussasphalt als Estrich eingebaut werden, ist Kupferrohr für die Fußbodenheizung einzubauen. Freiliegende Leitungen werden mit Kunststoffummantelungen wärmeisoliert. In den Wohn-, Praxis- und Gemeinschaftsräumen werden generell Fußbodenheizungen eingebaut. Die Regelung erfolgt raumweise über Thermostate.

Falls wärmetechnisch erforderlich, werden Plattenheizkörper als Ergänzung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung, welche sich im Erdgeschoss befindet. Der Wärmeverbrauch von Praxis und den einzelnen Wohnungen wird über Kompakt-Wärmemengenzähler erfasst. Die Räume Dusche/WC der Wohnungen erhalten als Heizkörper einen Handtuchrockner zusätzlich zur Fußbodenheizung bzw. zum Plattenheizkörper. Im Bedarfsfall (z.B. bei Entfall des Heizkreises für Plattenheizkörper) besteht auch die Option elektrisch betriebener Handtuchrockner.

3.7 Sanitärinstallation

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Gebäude wird überprüft und an die erforderlichen Leitungskapazitäten angepasst. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser sind aus Kupfer oder aus einem zugelassenen hochwertigen Kunststoffrohrsystem (z. B. Viega oder gleichwertig). Es werden absperrbare und entleerbare Steigstränge für Bad und Küche vorgesehen. Die Leitungen werden im Installationsschacht oder in Trockenbauverkofferungen verlegt. Jede Wohnung erhält nach technischer Erfordernis eine entsprechende Ausstattung mit Kalt- und Warmwasserzählern. Die Terrassen im 1. Obergeschoss und der Penthouse-Wohnungen werden mit einer Außenzapfstelle versehen. Die Personal- und Gemeinschafts- und Wohnungsküchen erhalten eine Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler.

Es sind folgende Sanitärobjekte vorgesehen:

- Tiefspül-WCs aus Sanitärporzellan, weiß, hängend, mit Deckel, mit UP-Spülkasten, Installationsblock (KERAMAG Fabrikat Renova oder gleichwertig),
- Waschtische aus Sanitärporzellan, ca. 600 mm, weiß (KERAMAG Renova oder gleichwertig), mit verchromter Einhebelmischbatterie (GROHE Eurodisc oder gleichwertig) und Ablaufgarnitur,
- Spezielle Badewannen der Pflegebäder (im Praxisbereich und den Wohntagen) mit Wannenlift und allem erforderlichen Zubehör gemäß entsprechender Richtlinien bzw.

Vorgaben, sowie nach Vereinbarung zwischen Mieter und Bauherrn.

- Duschen in Wohnungen und Praxisbereich mit bodengleicher Mulde, ist dies technisch nicht möglich, alternativ eine flache Duschtasse. Ausstattung der Duschen mit Thermostat-Brausearmatur, Brausegarnitur mit Stange. Duschabtrennungen sind nicht vorgesehen.
- Whirlpool im therapeutischen Bereich nach Vereinbarung zwischen Mieter und Bauherrn.

3.8 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Die Neuinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und Auflagen sowie den Forderungen und Weisungen des zuständigen Versorgungsunternehmens. Die Ausstattung der Wohnbereiche ist prinzipiell an den Zwei-Sterne-Grad der Ausstattungsrichtlinie nach RAL-RG 678 angelehnt, die der Praxisbereiche orientiert sich nach den Sonderbau- bzw. Heim-Richtlinien.

Alle Leitungen (außer im Raum Heizung/HAR) werden unter Putz verlegt. Jede Wohnung sowie die Praxis- und Gemeinschaftsbereiche erhalten eine Zählerinrichtung im Hausanschlussraum und eine Unterverteilung in der Wohnung bzw. den Praxisbereichen, die mit mindestens folgenden Absicherungen bestückt ist: je Raum ein Licht- und Steckdosenkreis. Schalter, Dosen etc. Fabrikat JUNG (oder glw.), Farbe weiß. Alle Wohnungen erhalten eine Notrufanlage und bauseitigen Telefon- und TV/Radio-Anschluss ab Hausanschluss bis in die Wohnungen bzw. einzelne Räume im Praxisbereich. Praxis- wie Wohn-Etagen werden an geeigneter Stelle mit einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, elektronischem Tonruf und Türöffner ausgestattet. Im Einzelnen sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

3.9 Wohnbereiche (2., 3., 4.OG, Penthouse)

Wohnzimmer

Einbettwohnung: 2 Decken-, 1 Wandanschluss mit Schaltung, darunter 1 Wechselschaltung, 4 Geräte- und 4 Notstrom-Gerätesteckdosen am Bett, 2 weitere Steckdosen im Raum, 1 TV/Radio-Anschluss, 1 Telefon-Anschluss, 1 Notrufschaltung.

Wohnzimmer

Zweibettwohnung: 2 Decken- 2 Wandanschlüsse mit Schaltung, darunter 1 Wechselschaltung, 6 Geräte- und 6 Notstrom-Gerätesteckdosen an den Betten, 1 TV/Radio-Anschluss, 2 Telefon-Anschlüsse, 2 Notrufschaltungen

Küchen

1 Deckenanschluss mit Schaltung, 4 Steckdosen, 1 Anschluss für Kühlschrank und Umlufthaube, 1 Herd-Festanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss

Duschen/WC

1 Decken-, 1 Wandanschluss mit Schaltung, Wannenerdung nach VDEVorschriften. Zwangs-entlüfter mit ca. 6 Minuten Nachlauf für innenliegende Bäder. 1 Doppelsteckdose, (ggf. 1 Anschluss für Handtuchrockner).

Balkone

1 Wandanschluss mit Leuchte, 1 Steckdose, jeweils von innen schaltbar.

Penthouse-Dachterrassen

1 Wandanschluss mit Leuchte, 1 Steckdose, alles von innen schaltbar.

Flure

Gemäß Richtlinien erforderliche Anzahl und Anordnung von Decken- bzw. Wandanschlüssen mit Schaltung sowie Ausstattung mit Steckdosen.

Therapeutische Bereiche, Tagespflege (EG, 1.OG)

Gemeinschaftsraum im 1.OG

6 Decken- bzw. Wandauslässe mit Schaltung, darunter 1 Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 TV/Radio-Anschluss, 1 Telefonanschluss

Küchen

1 Deckenanschluss mit Schaltung, 4 Steckdosen, 1 Anschluss für Kühlschrank und Umlufthaube, 1 Herd-Festanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss.

Duschen/WC

1 Decken-, 1 Wandanschluss mit Schaltung, Wannenerdung nach VDE Vorschriften. Zwangs-entlüfter mit ca. 6 Minuten Nachlauf für innenliegende Bäder. 1 Doppelsteckdose.

Pflegebäder

2 Decken-, 1 Wandanschluss mit Schaltung, Wannenerdung nach VDE, 3 Steckdosen, 1 Anschluss für Wannenlift

Whirlpoolbad

1 Decken- 1 Wandanschluss mit Schaltung, Wannenerdung nach VDE, 1 Whirlpoolanschluss, 2 Steckdosen

WC

1 Deckenanschluss mit Schaltung Sauna: 2 Decken- bzw. Wandanschlüsse mit Schaltung, 2 Anschlüsse für Saunen Ruhe-, Umkleide-, Schmutz-, Lagerräume: 1 Deckenanschluss mit Schaltung, 2 Steckdosen Therapie-, Zubereitungs-, Werkstatträume: 1 Decken-, 1 Wandanschluss mit Schaltung, 5 Steckdosen, 1 Telefonanschluss

Gymnastikraum

6 Decken- bzw. Wandanschlüsse mit Schaltung, 5 Steckdosen, 1 TV/Radio-Anschluss.

Heizung/HAR

1 Deckenanschluss mit Leuchte und Schaltung. Für alle Elektrogeräte (Heizung, Pumpen, etc.) wird eine Wandanschlussdose mit entsprechender Absicherung installiert.

Terrasse 1.Obeengeschoss

3 Wandanschlüsse mit Leuchte, 2 Steckdosen, alles von innen schaltbar.

Flure

Gemäß Richtlinien erforderliche Anzahl und Anordnung von Decken- bzw. Wandanschlüssen mit Schaltung sowie Ausstattung mit Steckdosen. Treppenhaus und Hauseingang
Zeitschalt-Automat im Treppenhaus mit je einem Taster am Eingang und auf jedem Geschosspodest, Eingangsleuchte am Hauseingang mit Schaltung bzw. Bewegungsmelder geschaltet, Leuchten auf den Podesten.

Wege, Parkplatzbereiche

Ausstattung mit ausreichender Anzahl Außenleuchten für die gemäß Richtlinien erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke aller Verkehrsflächen und Zuwege, Dämmerungsschaltung

Telefon- und TV/Radio-Anlage:

Vom Kabelanschluss im Anschlussraum werden die Verkabelungen bis in die jeweiligen Multimedia-Verteilerkästen der Wohnungen und einigen Räumen der Therapie- und Tagespflege-Bereiche gezogen.

Gegensprechanlage:

Ausgestattet mit Videoüberwachung. Für die Videoüberwachung wird am Hauseingang ein Videomodul und an der Sprechstelle in den Etagen ein Kontrollmonitor (farbig) installiert, Fabrikat ELCOM oder gleichwertig.

Personenaufzüge

Im Flur-Bereich zwischen den beiden Treppenhäusern wird ein Personenaufzug, geeignet für Liegend-Transporte, mit Haltestellen auf allen Geschossen (EG bis Penthouse) eingebaut.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß den Vorgaben im Plan der Außenanlagen. Unter anderem beinhaltet er die Schaffung von 7 Pkw-Stellplätzen. Davon werden 2 als Versehrtenparkplätze ausgeführt. Des Weiteren ist eine überdachte, ringsum begrünte, Müllplatz-Ein-

hausung vorgesehen. Alle Nichtrasen-Flächen werden mit gemulchter Oberfläche hergestellt und mit diversen Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

3.10 Gebäudereinigung

Das gesamte Gebäude wird nach Herstellung der Bezugsfertigkeit einer Grund- und Feinreinigung unterzogen.

4. SONSTIGES

Grundlage der Ausführungen ist die Baubeschreibung und die Darstellung in den Plänen. Bautechnisch notwendige Änderungen, die die Qualität nicht beeinflussen, bleiben vorbehalten. Sollten exakte Maße für die Bestellung von Einbaumöbeln benötigt werden, wird um vorherige Rücksprache gebeten.

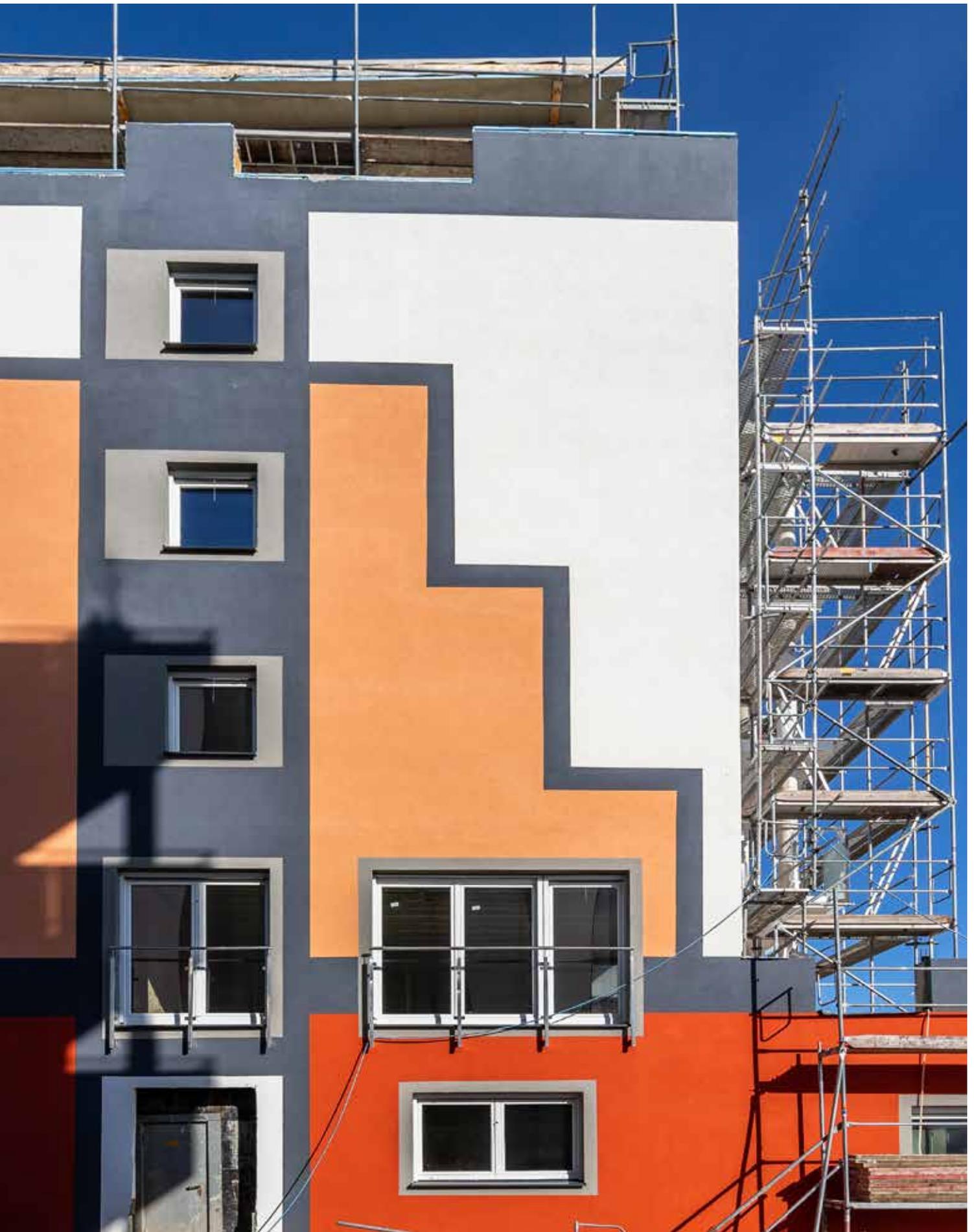
Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Sachsens. Dargestellte Farben ergeben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Die Entwurfs- bzw. Eingabeplanungen und die Prospektzeichnungen erheben keinen Anspruch auf Endgültigkeit. Abweichungen von der Eingabeplanung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) im Zuge der Werk- und Detailplanung sowie technische Änderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen. Im Erdgeschoss befinden sich die horizontalen Hauptstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen. Aus diesem Grunde sind Durchquerungen der Räume durch Leitungen nicht ausschließbar. Für benannte Fabrikate und

Materialien gilt grundsätzlich „oder gleichwertig“. Für die Ausführung gelten die anlässlich der Bemusterung vorgestellten Ausstattungsgegenstände.

Die der Witterung ausgesetzten Bauteile müssen in regelmäßigen Zeitabständen fachkundig geprüft werden bzw. nachbehandelt werden. Andernfalls würden Ansprüche aus Mangelhaftung entfallen. Risse in Holz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Alle Maßangaben sind Zirka-Maße. Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten und führen zu keinem Wertausgleich, wenn behördliche Auflagen oder wirtschaftliche Erfordernisse dies für notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Einzeichnungen von Pflanzen, Bäumen, Rankgerüsten etc. in den Ansichts- und Grundrisszeichnungen sind nicht bindend und gehören nicht zum Leistungsumfang.

4.1 Sondererwünsche

Sondererwünsche sind unter Berücksichtigung des Bautenstandes gegen Berechnung von Mehrkosten möglich. Sondererwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sondererwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern oder den Baufortschritt verzögern.



Blick auf das Objekt während der Sanierung

EINE ÖKOLOGISCH VERANTWORTUNGSVOLLE ENTSCHEIDUNG

Das „Quartier Adelsberg“ wird in Chemnitz auch ein Zeichen für nachhaltiges, ökologisch durchdachtes Wohnen setzen. Der Verantwortung des Bauherrn im Sinne eines effektiven Klimaschutzes trifft hier auf das Bedürfnis der Käufer, ihr Wohneigentum nach Zukunftsfähigkeit, Werterhalt und Energiekostenminimierung auszuwählen. Dabei spielen die ökologischen Kriterien eine zunehmend wichtige Rolle.

Die Schaffung von Wohnraum in Effizienzhäusern mit reduziertem Energieverbrauch, niedriger CO₂-Emission und effizienter Nutzung von Heizenergie wie in unserem „Quartier Adelsberg“ wird von der KfW großzügig gefördert. Diese Förderung basiert auf der Energieeinsparverordnung (EnEv), in der vom Bauherrn die strikte Einhaltung spezifischer Werte beim Bedarf von Primärenergie und beim Transmissionswärmeverlust gefordert wird.

Um eine einheitliche Grundnorm herzustellen, müssen alle Neubauten in Deutschland zumindest den Standard KfW-100 erfüllen. Dieser Standard lässt sich mit speziellen Techniken und Materialien bei der Bauausführung sowie nachhaltiger Haustechnik realisieren. Ein wichtiges Element ist der Wärmeschutz für Boden, Außenwände und das Dach des Gebäudes.

Mit dem „Quartier Adelsberg“ entsteht eine moderne Wohnwelt, die gegenüber diesem gesetzlich geforderten Normwert eine verbesserte Ökobilanz aufweist: Als KfW-Effizienzhaus-85-Standard verbraucht das Gebäude mindestens 15 Prozent weniger Primärenergie als ein vergleichbarer konventioneller Neubau. Es verbraucht also nur höchstens 85 Prozent der Energie eines Standard-Niedrigenergiehauses. Damit dieses anspruchsvolle Ziel erreichen werden kann, verfügt unser Objekt über folgende energetisch relevante Merkmale:

- *Wärmedämmverbundsystem (WDVS)*
- *3-fach Verglasung für Fenster*
- *Hocheffiziente Brennwerttechnik*
- *Solarthermische Unterstützung für Warmwasseraufbereitung*





Das Quartier Adelsberg während der Bauarbeiten

Wenn du es bis jetzt noch nicht gefunden hast, suche weiter. Gib nicht auf. Wie bei allen Herzensangelegenheiten wirst du es merken, wenn du es gefunden hast.

Steve Jobs

INITIATOR- VORSTELLUNG

Unser Unternehmen hat sich auf die Sanierung besonderer Immobilien spezialisiert. Das sind zumeist denkmalgeschützte frühere Fabriken, Verwaltungsgebäude oder historisch bedeutsame, stadtbildprägende Altbauten, die vor ihrer aufwändigen baulichen Rekonstruktion durch uns als „Lost Places“ gelten.

Mit unseren kosten- und renditeoptimierten Umnutzungs- und Sanierungskonzepten sowie barrierearmen, wandelbaren Grundrisstypologien schaffen wir in solchen nicht alltäglichen Objekten neuen Wohnraum – und dies lebensbegleitend, energetisch intelligent und in nachgefragten Lagen.

Wir sind davon überzeugt, dass sich unsere kreative Auseinandersetzung mit der Liegenschaftshistorie, kommunale Politik und zeitgemäßer Lifestyle ergänzen und gegenseitig

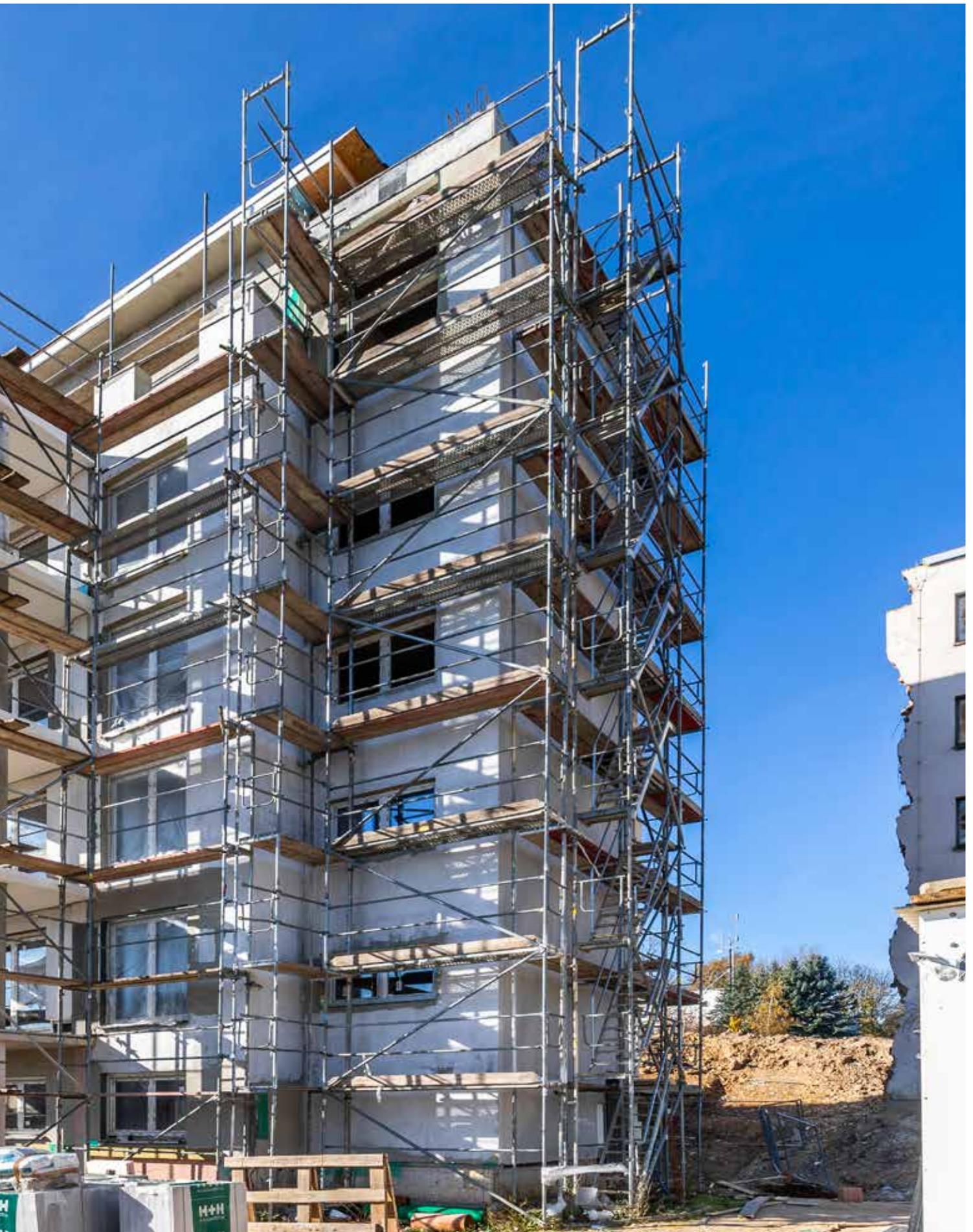
befruchten. Vor diesem Hintergrund leisten wir einen Beitrag zu einer gesunden Arealentwicklung durch geschickten Umbau. Strategische Stadtentwicklung macht unsere Region lebenswerter und attraktiver. Dies gilt umso mehr für die Attraktivität unserer Immobilien für Eigentümer und Kapitalanleger.

Unser engagiertes Team hat sich den Standpunkt zu eigen gemacht, bestehende Werte nicht oberflächlich zu definieren, sondern auch in der Tiefe zu analysieren. Dazu gehört ein für uns charakteristisches unkonventionelles Denken und Handeln. So haben wir Liegenschaften in Erfolgsmodelle verwandelt, die erst auf den zweiten oder sogar dritten Blick aussichtsreiche Perspektiven versprochen. Und diese öffnen sich manchmal erst, wenn man neue Wege geht und beim Blick in die Zukunft Nutzungsmöglichkeiten realisiert, an die zuvor niemand dachte.



Blick in das Umland vom Objekt aus





PROSPEKTHAFTUNG UND HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

1. PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma **ChrEAnS**. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro, das für die Gesellschaft bereitgestellte Eigenkapital für das Areal beträgt aktuell 1.270.000,00 Euro. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Andreas Scholz. Von den Bestimmungen des § 181 BGB sind sie befreit.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch den Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für

die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen.

Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden.

Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen.

Nur der Prospektherausgeber darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt.

Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos und sonstige Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im November 2021 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert.

Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer.

Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch den Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. SORGFALTSPFLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

ChrEAnS Invest GmbH
Ahnataler Platz 1
09217 Burgstädt

Tel 03724 12640 - 0
Fax 03724 12640 - 30

Mail info@chreans.de
Web www.chreans.de

GESTALTUNG

DETAILLIEBE / Werbeagentur für Immobilienmarketing
Kelbestraße 3
04316 Leipzig

Tel 0341 68676801

Mail info@detailliebe.de
Web www.werbeagentur-detailliebe.de



KONTAKT

INITIATOR

ChrEAnS Invest GmbH
Ahnataler Platz 1
09217 Burgstädt

Tel 03724 12640 - 0
Fax 03724 12640 - 30

Mail info@chreans.de
Web www.chreans.de

VERTRIEB

ESTADOR GmbH
Zum Rosenmorgen 1 a
35043 Marburg

Tel 06421 968860
Fax 06421 9688690

Mail info@estador.de
Web www.estador.de





EMPFANGS- BESTÄTIGUNG

A. PERSÖNLICHE ANGABEN

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

PLZ, Wohnort

E-Mail-Adresse

Frau Herr

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Staatsangehörigkeit

Straße, Hausnummer

Telefon

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

PLZ, Wohnort

E-Mail-Adresse

Frau Herr

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Staatsangehörigkeit

Straße, Hausnummer

Telefon

B. ERKLÄRUNGEN

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige/bestätigen, dass ich/wir den

Verkaufsprospekt Quartier Adelsberg – Walter-Janka-Straße 31 c – Sanierungsobjekt mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen **27 Eigentumswohnungen** in der Walter-Janka-Straße 31 c, 09127 Chemnitz, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch von meinem/ unserem Vermittler vollständig erhalten habe (n).

Datum des Vermittlungsgesprächs

vermittelndes Unternehmen, Unternehmensbezeichnung

Name in Druckbuchstaben

Vermittlernummer

Ort, Datum

Ort des Vermittlungsgesprächs

Sitz d. Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

rechtsverbindliche Unterschrift - Vermittler

rechtsverbindliche Unterschrift(en) - Anleger

C. VERARBEITUNG / NUTZUNG PERSONENBEZOGENER DATEN

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/ unserer in dieser Bestätigung und Empfangsbescheinigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin/Anbieterin und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/ unseres, Investments und den damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift(en) - Anleger



ChrEAnS Invest GmbH
Ahnataler Platz 1
09217 Burgstädt

Tel 03724 12640 - 0
Fax 03724 12640 - 30

Mail info@chreans.de
Web www.chreans.de