



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Sonnenberg Chemnitz

Kaufpreis ab:
108.000 EUR

PLZ 09130

Baujahr 1890

Objektart Denkmal



Objektinformationen

Objektart	Jugendstilhaus
Anzahl der Wohngeschosse	5
Bauweise	Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke Satteldach mit harter Deckung und verputzter historischer Fassade
Anzahl der Wohnungen	14
Wohnungsarten	1 bis 4 Zimmerwohnungen
Wohnungsgrößen	ca. 29 QM bis 86 QM Wohnfläche
Fertigstellung	geplant zum August 2022
Bauleistung	Sanierung & Modernisierung: Umfangreiche Sanierung & Modernisierung im Innen- und Außenbereich
Kaufpreis	ca. 3.690 € bis 3.890 € je QM Wohnfläche
Mieterwartung	ca. 7 € kalt je QM Wohnfläche
Denkmalabschreibung	nach §7i EStG
Kaufpreise	von 108.000 € bis 338.000 €
KfW-Programm	151 Denkmal incl. Tilgungszuschuss (die Höhe vom KfW-Darlehen ist für jede Wohnung unterschiedlich hoch, von 29.000 € bis zu 87.000 €)

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		108.000 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.855,60 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.080,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.780,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	540,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	9.255,60 EUR



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Gesamtkosten:

117.255,60 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





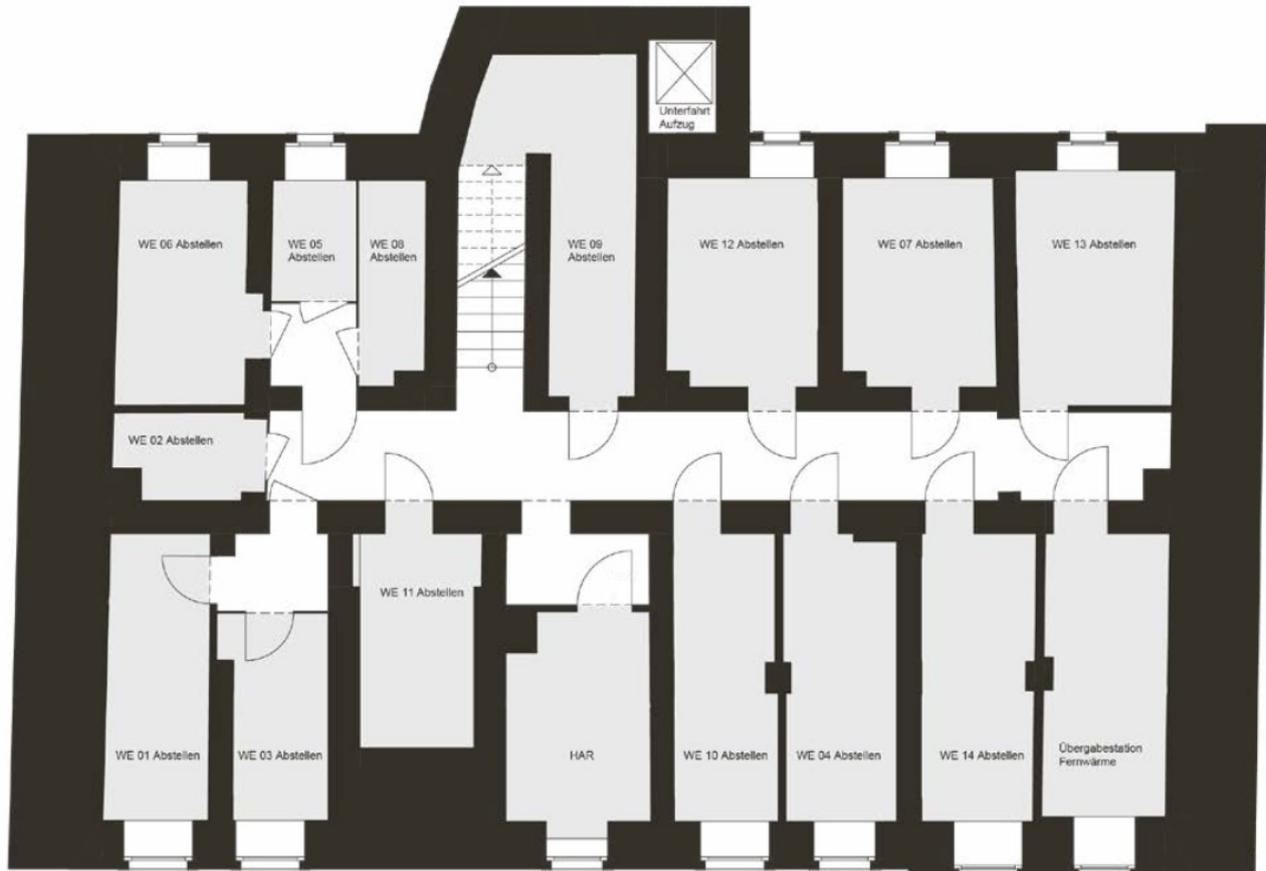
IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Kellergeschoss



Abstellräume

WE 01 Abstellen

WE 02 Abstellen

WE 03 Abstellen

WE 04 Abstellen

WE 05 Abstellen

WE 06 Abstellen

WE 07 Abstellen

WE 08 Abstellen

WE 09 Abstellen

WE 10 Abstellen

WE 11 Abstellen

WE 12 Abstellen

WE 13 Abstellen

WE 14 Abstellen

HAR

Fernwärme



Erdgeschoss



WE 01 63,82 m²

Kochen	9,37 m ²
Wohnen	20,28 m ²
Bad/WC	7,34 m ²
Schlafen	11,90 m ²
Flur	8,48 m ²
Abstellen	2,45 m ²
Terrasse zu 1/4	4,00 m ²

WE 02 29,10 m²

Wohnen/Schlafen	18,36 m ²
Bad/WC	3,47 m ²
Kochen	4,26 m ²
Flur	3,01 m ²

WE 03 47,10 m²

Kochen	5,90 m ²
Wohnen	16,25 m ²
Bad/WC	6,21 m ²
Schlafen	8,60 m ²
Flur	5,51 m ²
Abstellen	0,63 m ²
Terrasse zu 1/4	4,00 m ²



1. Obergeschoss



WE 04 **66,80 m²**

Kochen/essen	9,16 m ²
Wohnen	21,06 m ²
Bad/WC	7,70 m ²
Schlafen	12,37 m ²
Flur	11,40 m ²
Abstellen	2,95 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 05 **30,99 m²**

Wohnen/Schlafen	18,53 m ²
Bad/WC	3,46 m ²
Kochen	4,32 m ²
Flur	4,68 m ²

WE 06 **63,31 m²**

Kochen/essen/Wohnen	21,70 m ²
Schlafen	12,80 m ²
Bad/WC	5,72 m ²
Kind	10,92 m ²
Flur	7,91 m ²
Abstellen	2,10 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²



2. Obergeschoss



WE 07 68,94 m²

Kochen/Essen	9,95 m ²
Wohnen	21,96 m ²
Bad/WC	8,37 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Flur	11,37 m ²
Abstellen	2,94 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 08 32,12 m²

Wohnen/Schlafen	19,35 m ²
Bad/WC	3,69 m ²
Kochen	4,49 m ²
Flur	4,59 m ²

WE 09 66,08 m²

Kochen/Essen/Wohnen	22,74 m ²
Schlafen	13,29 m ²
Bad/WC	5,81 m ²
Kind	11,68 m ²
Flur	7,95 m ²
Abstellen	2,45 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²



3. Obergeschoss



WE 10	69,90 m ²	WE 11	32,35 m ²	WE 12	66,74 m ²
Kochen/essen	9,84 m ²	Wohnen/Schlafen	19,35 m ²	Kochen/essen/Wohnen	23,04 m ²
Wohnen	22,51 m ²	Bad/WC	3,72 m ²	Schlafen	13,54 m ²
Bad/WC	8,64 m ²	Kochen	4,48 m ²	Bad/WC	5,82 m ²
Schlafen	12,45 m ²	Flur	4,80 m ²	Kind	11,71 m ²
Flur	11,33 m ²			Flur	7,83 m ²
Abstellen	2,97 m ²			Abstellen	2,64 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²			Balkon zu 1/2	2,16 m ²



Dachgeschoss



WE 13 **86,78 m²**

WE 14 **76,53 m²**

Kochen	10,29 m ²
Wohnen/Essen	22,16 m ²
Bad/WC	8,50 m ²
Schlafen	17,99 m ²
Kind	16,05 m ²
Flur	9,63 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

Kochen/Essen/Wohnen	23,75 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad/WC	6,88 m ²
Kind 1	13,70 m ²
Flur	6,82 m ²
Kind 2	8,49 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Kleine Großstadt Chemnitz

Chemnitz wächst. Mit aktuell ca. 246.400 Einwohnern und zukunftsweisendem Jugendquotienten ist sie nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Großstadt in Sachsen.

Als „Tor zum Erzgebirge“ bildet Chemnitz im sächsischen Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz den südwestlichen Eckpunkt – und so zeigen sich die Einflüsse erzgebirgischer Kultur nicht nur in Chemnitzer Küche und Mundart. Die umgebende Landschaft prägen die Ausläufer vom Erzgebirge im Süden und Mittelsächsischem Bergland im Norden – sowie der namensgebenden Fluss, der die Stadt durchzieht.

Smart. Mobil. Erfolgreich.

Mit mehr als 7000 neuen Unternehmen seit 1995 ist Chemnitz heute nicht nur bedeutender Wirtschaftsstandort für Automobilindustrie und Maschinenbau sowie ihren angrenzenden Branchen, sondern auch für Forschung und Lehre. Der Smart System Campus in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität und Fraunhofer Institut bietet Start-ups und international agierenden, renommierten Unternehmen gleich- ermaßen Fläche, Infrastruktur und Vernetzung.

Erholt. Bewegt. Gesund.

60 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner – Chemnitz bietet mit seinen zahlreichen Parks, Wiesen, Wald und Naturschutzgebieten nicht nur eine grüne Umgebung, sondern auch eine grüne Stadtlandschaft. Zum Flanieren und Verweilen laden Erholungsinseln wie der Schlossteich mit angrenzendem Kuchwald oder der historische Stadtpark entlang der Chemnitz ein.

Als engagiertes Mitglied im Gesunde-Städte-Netzwerk bietet Chemnitz neben hervorragenden Kliniken auch ausgedehnte Sportanlagen, überregionale Wettkämpfe und ein exzellentes Sportgymnasium.

Urban.

Lebendig. Vielseitig..

Mit 666 gastronomischen Einrichtungen ist Chemnitz nicht nur die Kneipendichte betreffend eine echte Universitätsstadt, die neben gepflegter Hochkultur mit Oper, Ballett, Theater und der Robert-Schumann-Philharmonie auch mit alternativen Kultureinrichtungen aufwartet. Liebhaber der schönen Künste schätzen die Kunstsammlungen Chemnitz oder das Museum Gunzenhauser mit einer der beeindruckendsten Sammlung klassischer Moderne. Vor allem im Zentrum und seinen angrenzenden Stadtteilen konzentriert sich das Nachtleben in Bars, Clubs und Diskotheken.

Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg

Zentrumsnah gelegen und mit ähnlich schöner Gründerzeitarchitektur ausgestattet wie Schlosschemnitz oder Kaßberg, gilt der Stadtteil Sonnenberg heute als Geheimtipp unter Wohnungssuchenden. In den letzten sieben Jahren ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen und liegt heute bei ca. 15.300. Mit vielfältiger Infrastruktur und neu gestalteten Freiflächen bietet das



Wohngebiet nicht nur solide Lebens- und Wohnqualität, sondern auch beste Aussichten für die kommenden Jahre. Aktuelle Bebauungspläne sehen erstmals eine Eigenheimsiedlung mit 40 bis 50 Stadthäusern vor. Auch die weitere Begrünung des Viertels wird vorangetrieben.

Seit dem Bauboom der 90er-Jahre investiert Chemnitz in solide Sanierungskonzepte für die Zukunftsfähigkeit des Viertels – mit sichtbarem Erfolg. Und so ist im ursprünglichen Arbeiterviertel der Gründerzeit heute modernes Stadtleben möglich – vielschichtig und individuell. Alteingesessene sind stolz auf ihr nachbarschaftliches Zusammenleben, neu Zugezogene sind willkommen und bleiben gern.

Eine kleinteilige Wirtschaft, die spezialisiert ist und sich durch Kooperationen auszeichnet, verbindet Wohnen und Arbeiten zu einer bewusst urbanen Lebensweise – anziehend für Künstler und alternative Konzepte, für individuellen Anspruch und persönlichen Ausdruck. Das studentische Leben blüht auf dem Sonnenberg. Und auch wenn das Viertel noch nicht perfekt ist, fasziniert es durch seine bunte Lebendigkeit und seine Menschen mit Herz. Nicht umsonst gilt es bereits heimlich als das neue Gründerviertel der Stadt.

Der Sonnenberg im Wandel

Die Verkehrsanbindung an das angrenzende Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile ist über den öffentlichen Nahverkehr mit vier Bus- und einer Straßenbahnlinie sowie drei Bundesstraßen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gewährleistet. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Shopping-Mall Sachsenallee und im nah gelegenen Zentrum. Mit dem Goethe-Gymnasium verfügt das Wohngebiet auch über eine attraktive Schule.

Vielfalt und Genuss

Noch heute befinden sich nicht nur einige der bekanntesten Kneipen und Cafés im Viertel, sondern auch zahlreiche Restaurants, und internationale Bistros. Der zum Stadtteil gehörige Zeisigwald mit ausgedehnten Jogging-Strecken und einladenden Waldschenken ist beliebtes Ausflugsziel – ebenso wie die Spielstätte des Chemnitzer FC, das Stadion an der Gellertstraße. Seit 2010 bieten die „Bunten Gärten vom Sonnenberg“ entlang der Augustusburger Straße auf 2,5 ha Platz zum Spielen, Sporttreiben und Erholen.

Das Wahrzeichen

Seit 1971 ist das Karl-Marx-Monument im Chemnitzer Stadtzentrum, von seinen Bürgern „Dor Nischl“ genannt das markanteste Wahrzeichen der Stadt – eine 40-Tonnen-schwere Bronzeplastik, die mit Sockel über 13 Meter Höhe misst. Politisch aufgeladen markiert es nicht nur den Beginn sozialistischen Städtebaus im unter dem DDR-Regime umbenannten Karl-Marx-Stadt, sondern fungiert auch aktuell wieder als Versammlungsort für politische Gruppierungen.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11