

Immobilienangebot  
Mehrfamilienhaus  
Frankenberger Straße 35  
09131 Chemnitz



## Frankenberger Straße N° 35

Stilvoll Wohnen & Leben in Chemnitz



## Immobilienexposé

# INHALT

---

**05**

### **Der Standort - Chemnitz**

Die 39 Stadtteile umfassende Großstadt spiegelt Tradition und Moderne auch in städtebaulicher Hinsicht wider.

---

**12**

### **Der Stadtteil**

In direkter Nachbarschaft zu Sonnenberg und Innenstadt erfreut der kernstädtisch geprägte Stadtteil Hilbersdorf mit seiner zentralen Lage und kurzen Wegen in die City.

---

**18**

### **Das Objekt - Frankenerger Str. 35**

Das Mehrfamilienhaus wird nach der Sanierung sehr gute Wohnqualität, verteilt auf 12 Wohneinheiten bieten.

---

**34**

### **Baubeschreibung**

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des historischen Wohngebäudes mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten.

---

**42**

### **Kontakt & Verkauf**

Ihnen steht mit unserem Unternehmen ein kompetentes Team zur Verfügung – kontaktieren Sie uns!



## **„C – The Unseen“ Kulturhauptstadt 2025**

**Chemnitz wächst.  
Mit aktuell ca. 246.100  
Einwohnern und  
zukunftsweisendem  
Jugendquotienten  
ist sie nach Leip-  
zig und Dresden die  
drittgrößte Großstadt  
in Sachsen.**

### **Kleine Großstadt Chemnitz**

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 gleichermäßen Fläche, Infrastruktur und Vernetzung.





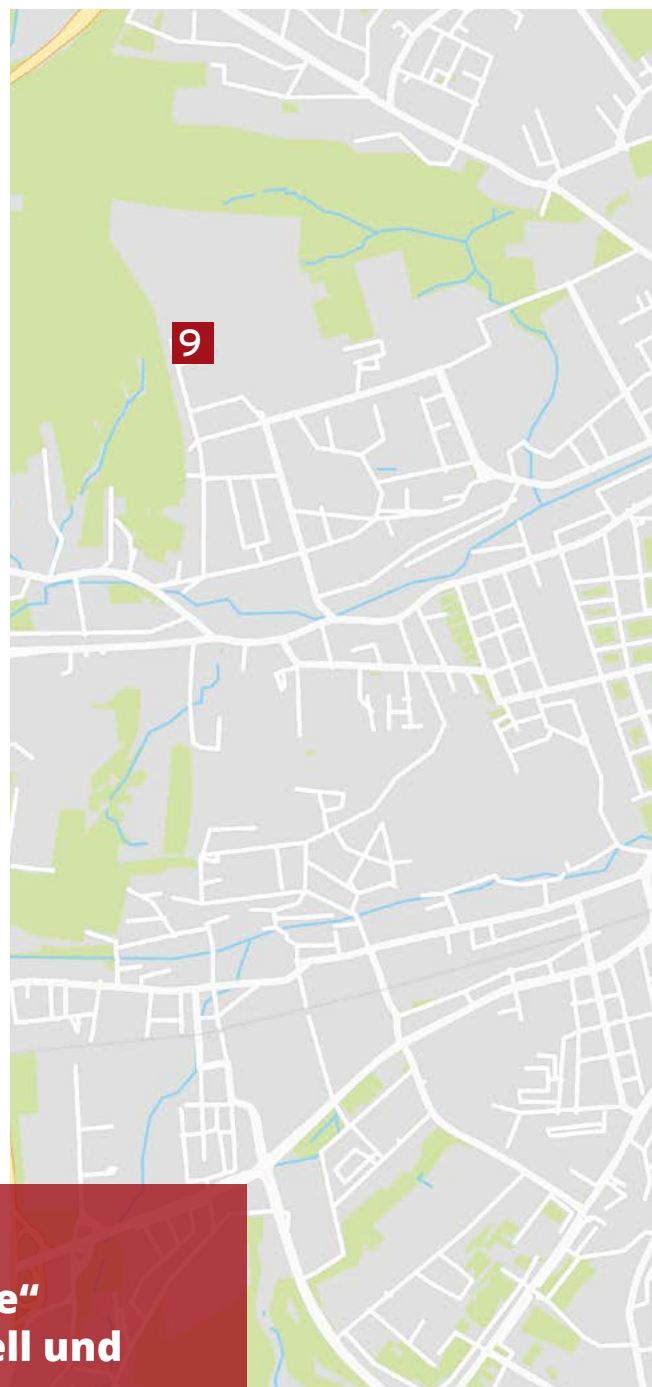
## Erholt. Bewegt. Gesund.

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 Küchwald 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.

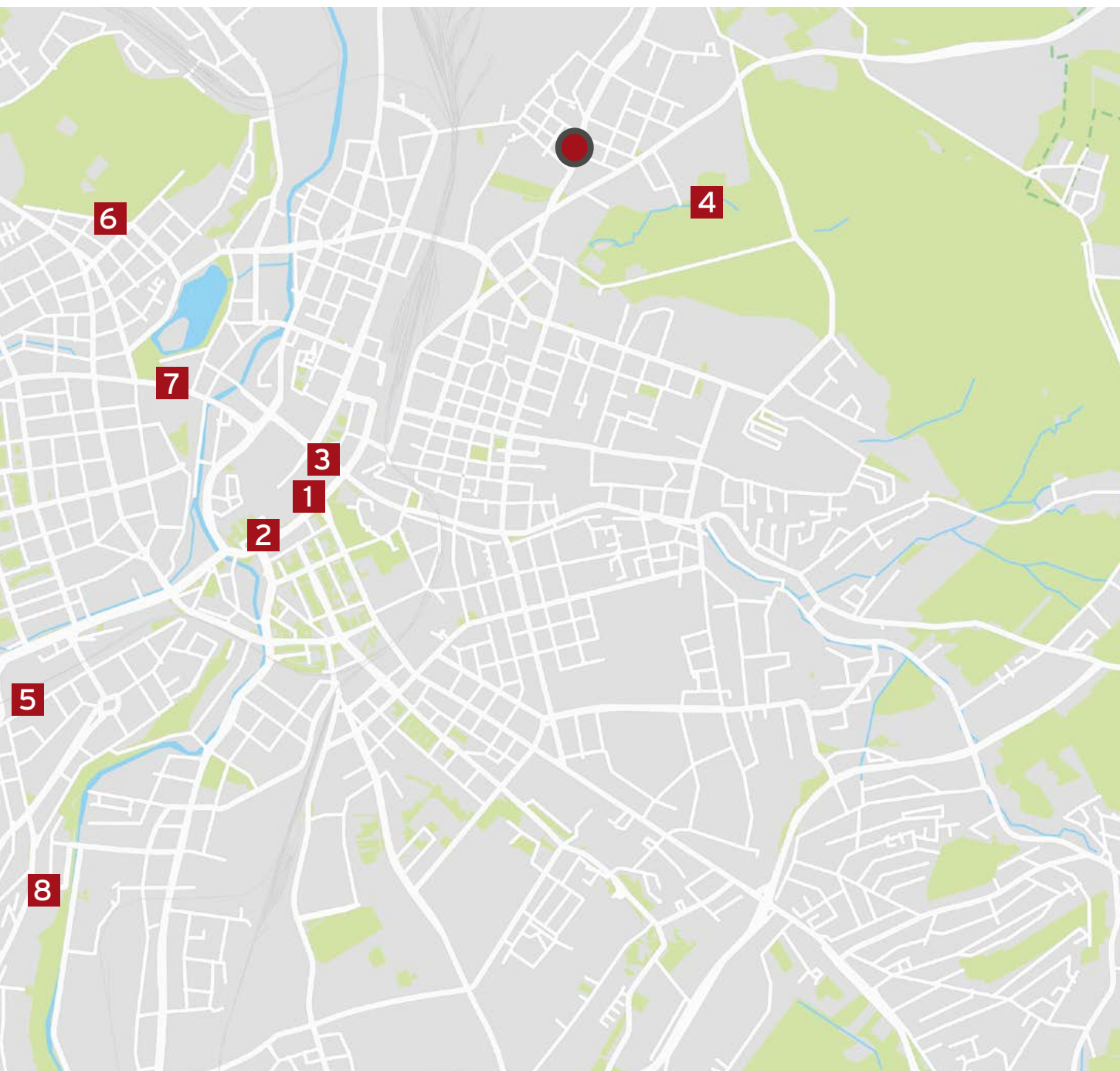
## Urban. Lebendig. Vielseitig..

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.



**Als selbstbewusste „Stadt der Moderne“ zeigt sich Chemnitz industriell, kulturell und architektonisch am Puls der Zeit.**

### ● Frankenberger Str. 35



- |          |                    |          |                 |          |                                      |
|----------|--------------------|----------|-----------------|----------|--------------------------------------|
| <b>1</b> | ZENTRUM            | <b>4</b> | TEUFELSBRÜCKEN  | <b>7</b> | SCHLOSSTEICH                         |
| <b>2</b> | ROTER TURM         | <b>5</b> | INDUSTRIEMUSEUM | <b>8</b> | VILLA ESCHE - DAS KULTUFORUM         |
| <b>3</b> | KARL-MARX-MONUMENT | <b>6</b> | KÜCHWALD        | <b>9</b> | DENKMAL<br>"GEDENKEN ALTER FRIEDHOF" |





Panorama Chemnitz im Herbst



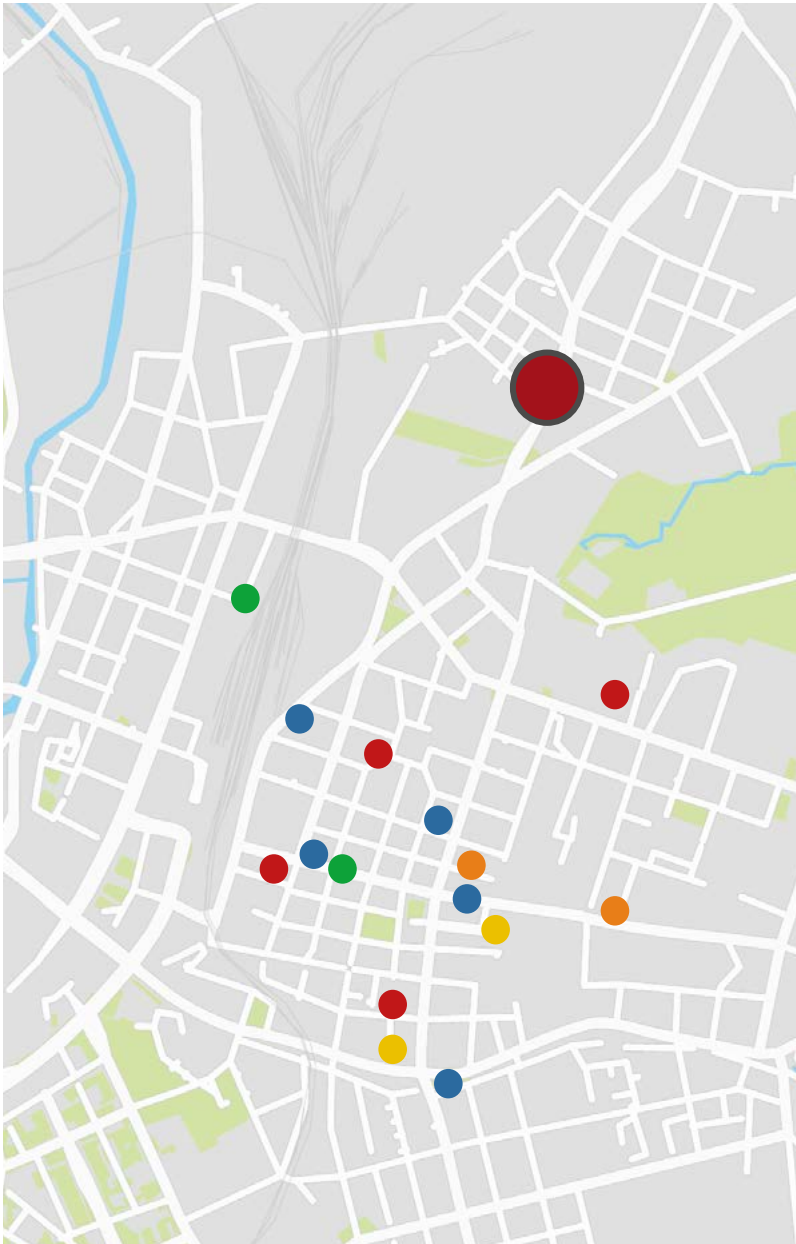
## Der Chemnitzer Stadtteil **HILBERSDORF**

In direkter Nachbarschaft zu Sonnenberg und Innenstadt erfreut der kernstädtisch geprägte Stadtteil Hilbersdorf mit seiner zentralen Lage und kurzen Wegen in die City. Jugendstil- und Gründerzeithäuser prägen das Bild und bieten im Dreieck von Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Zeisigwald ein urbanes Umfeld mit Perspektive.

Alternative Konzepte, individuelle Ansprüche und persönlicher Ausdruck verbinden Wohnen und Arbeiten, studentisches Leben und Altersruhe. Wachsende Einwohnerzahlen, ein Durchschnittsalter von 42 Jahren und eine hohe Geburtenquote widerspiegeln dabei besonders die hohe Wohnqualität für Familien. Kindergärten, eine Grundschule und das nahe gelegene Goethe-Gymnasium machen den Familienalltag gut organisierbar.







- FRANKENBERGER STR. 35
- ÖPNV
- EINKAUFEN / SUPERMARKT
- RESTAURANT
- SCHULE
- KINDERGARTEN / KRIPPE

**Lebenswert einfach – lebenswert gegensätzlich.**

## **Im Wandel**

Der zum Stadtteil gehörige Zeisigwald mit ausgedehnten Jogging-Strecken und einladenden Waldschenken ist beliebtes Ausflugsziel – und überregional bekannt als Hauptfundort des „Chemnitzer Versteinerten Waldes“. Daneben bieten das Sächsische Eisenbahnmuseum, das Stadion des Chemnitzer FC bieten und die „Bunten Gärten vom Sonnenberg“ entlang der Augustusburger Straße vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## **Die Anbindung**

Mit der B 169, der B 173 und der Sachsen-Franken-Magistrale ist das Viertel nicht nur infrastrukturell komfortabel eingebunden, sondern verfügt auch über eine Direktverbindung zur Landeshauptstadt Dresden. Der innerstädtische Nahverkehr bietet mit drei Buslinien und der Chemnitzer City-Bahn eine schnelle Verbindung zum Zentrum und die benachbarten Stadtteile. Auch der nahe gelegene Chemnitzer Hauptbahnhof und die Shopping-Mall auf der Sachsenallee garantieren Mobilität und großstädtisches Einkaufsvergnügen.

## **Alles ums Eck**

Zahlreiche Restaurants und die bekanntesten Kneipen und Cafés der Stadt liegen praktisch vor der Haustür – im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg, der als neues Gründerviertel gilt und mit vielschichtiger und individueller Urbanität begeistert. Schnell erreichbar ist auch die Gastromeile in den charmanten Rathaus Passagen der Chemnitzer Innenstadt, die mit einem unverwechselbaren Angebot an kulinarischen Highlights aufwartet.



Straßenzug, Chemnitz Frankenerger Straße



Frankenberger Straße 35, 09131 Chemnitz



## Das Angebot im Überblick

# FRANKENBERGER STR. 35, CHEMNITZ

<b>Verkäufer</b>	<b>Alexander &amp; Fronz OHG</b> Friedrichshafner Straße 72, 04357 Leipzig
<b>Objekt</b>	<b>Jugendstilhaus</b> Historisches Mehrfamilienhaus, circa 800 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Objektlage</b>	<b>Chemnitz, Hilbersdorf</b>
<b>Baujahr</b>	<b>um 1890</b>
<b>Anzahl der Wohngeschosse:</b>	<b>Fünf</b> Keller-, Erd-, 1. – 2. Obergeschoss, und Dachgeschoss
<b>Bauweise</b>	<b>Klassische Bauweise</b> Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke Satteldach mit harter Deckung und verputzter historischer Fassade
<b>Wohnungen</b>	<b>12 Wohneinheiten</b> 12 Wohneinheiten, 2 - 4 Zimmerwohnungen, circa 55 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bauleistung</b>	<b>Sanierung &amp; Modernisierung</b> Umfangreiche Sanierung & Modernisierung im Innen- und Außenbereich
<b>Fertigstellung</b>	<b>geplant Mitte 2024</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>4.400 - 4.600 € je Quadratmeter</b>
<b>Mieterwartung</b>	<b>circa 8,00 € je Quadratmeter</b>
<b>Denkmalabschreibung</b>	<b>nach §7i EStG</b>



**Das Gebäude befindet sich nord-östlich des Zentrums der Stadt Chemnitz.**

**Geplant ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes und des Gartens mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Dabei wird großer Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.**

Für eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung der 12 Wohneinheiten werden Keramik- und Fliesenböden in Bad und Küche sowie Parkettböden in den Wohnräumen verlegt. Isolierverglaste Fenster, Vollsparrendämmung im Dachgeschoss und der Anbau von Balkonen oder Terrassen sorgen für Wohnkomfort und Atmosphäre.

Im Innenhof entstehen Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Müllplatz. Auch die Fassaden des Wohngebäudes werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert und in Teilen neu ergänzt – bspw. durch historisierende Profile auf den äußeren Fensterrahmen oder die Aufarbeitung der Original-Hauseingangstür.

## Die Wohnungen

# CHARME & KOMFORT

## Wohnungsübersicht

Wohneinheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohneinheit 01	Erdgeschoss	2-Zimmer	56,71 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 02	Erdgeschoss	3-Zimmer	58,54 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 03	Erdgeschoss	4-Zimmer	95,63 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 04	1. Obergeschoss	2-Zimmer	60,64 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 05	1. Obergeschoss	3-Zimmer	61,70 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 06	1. Obergeschoss	4-Zimmer	98,53 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 07	2. Obergeschoss	2-Zimmer	60,64 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 08	2. Obergeschoss	3-Zimmer	61,70 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 09	2. Obergeschoss	4-Zimmer	98,99 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 10	Dachgeschoss	2-Zimmer	55,32 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 11	Dachgeschoss	3-Zimmer	56,58 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 12	Dachgeschoss	4-Zimmer	91,60 m <sup>2</sup>



**2 - 4**

Zwei bis vier Zimmer Wohnungen für Singles und Familien.



**12**

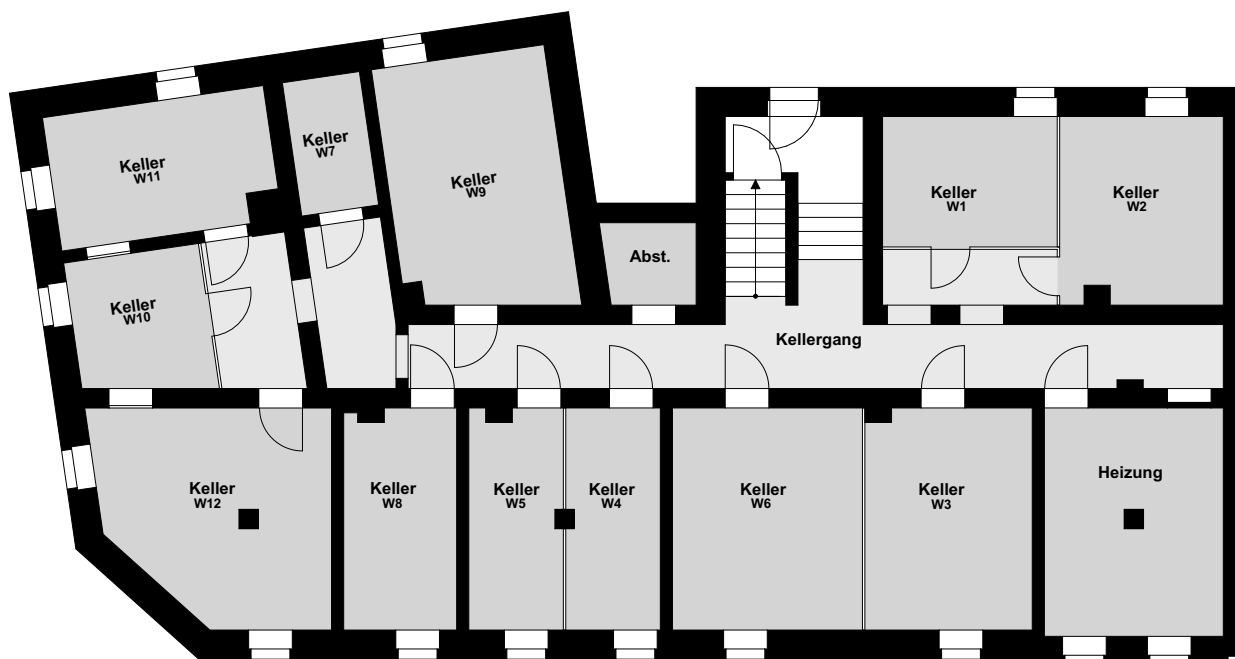
12 Wohneinheiten – mit Balkon zu allen Wohnungen



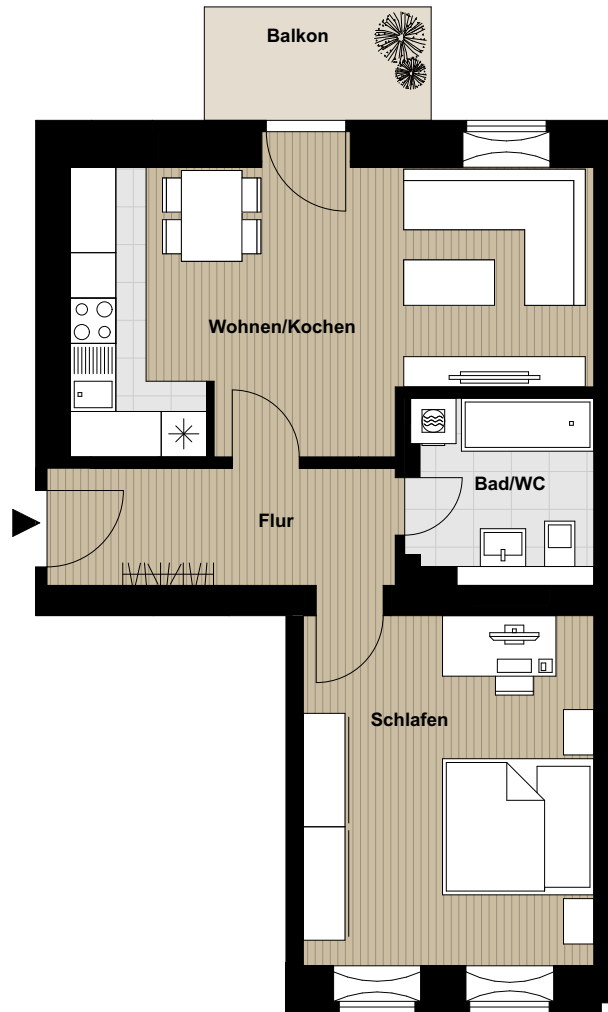
**55 - 99**

Wohnungsgrößen zwischen 55 und 99 Quadratmetern.

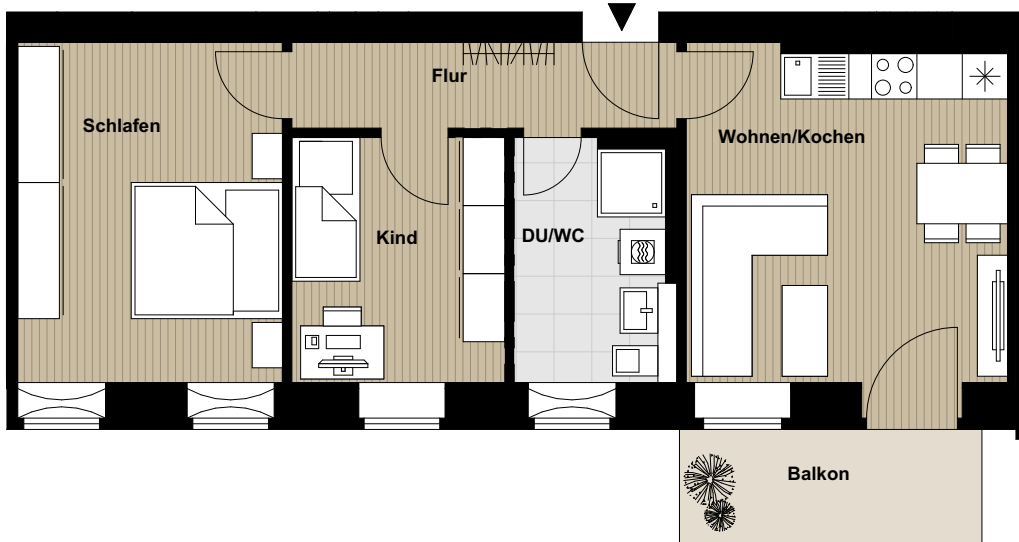
## Kellergeschoss



**Wohneinheit 1 | Erdgeschoss | ca. 56,71 m<sup>2</sup>**



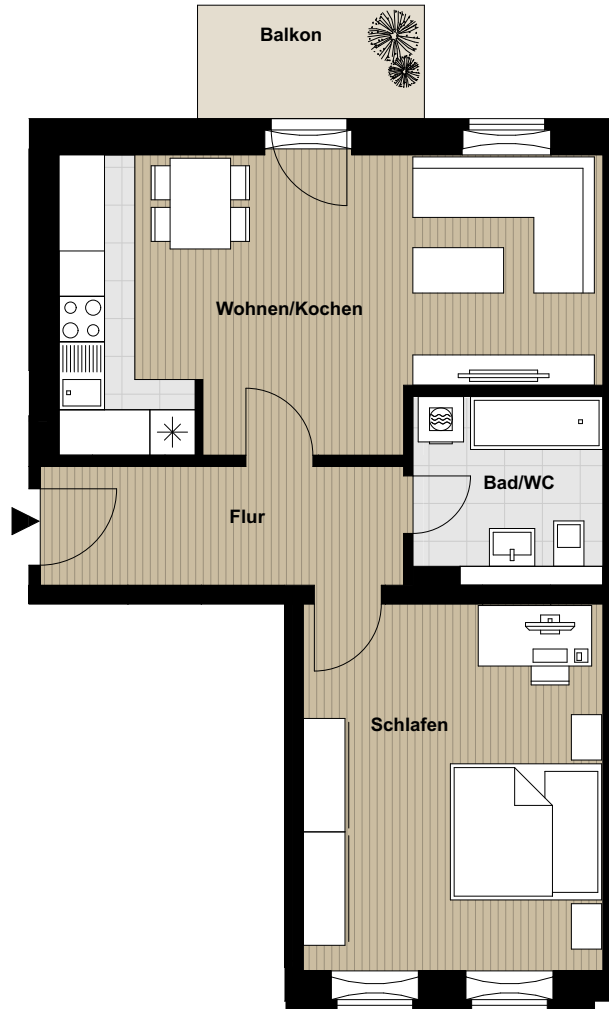
**Wohneinheit 2 | Erdgeschoss | ca. 58,54 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 3 | Erdgeschoss | ca. 95,63 m<sup>2</sup>**

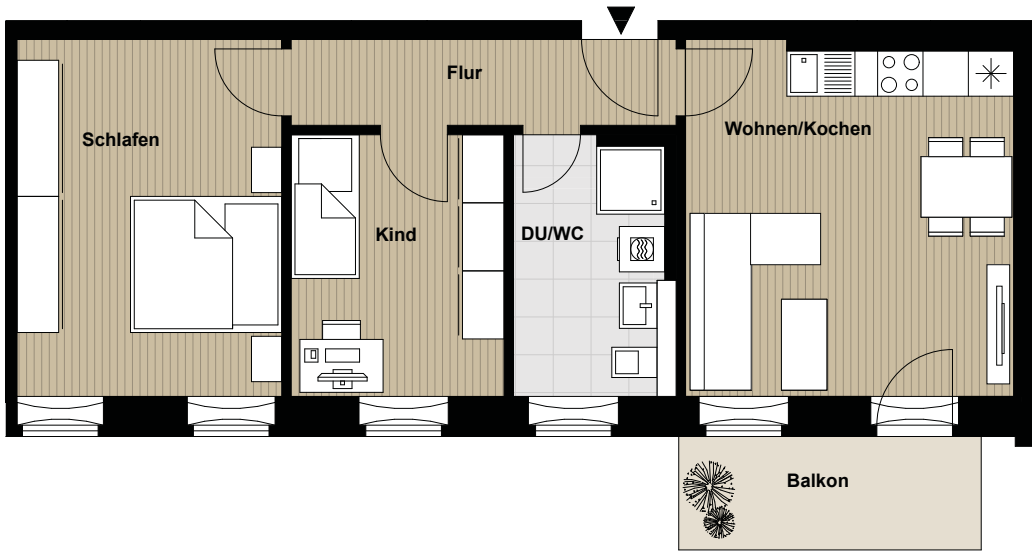


**Wohneinheit 4 | 1.Obergeschoss | ca. 60,64 m<sup>2</sup>**





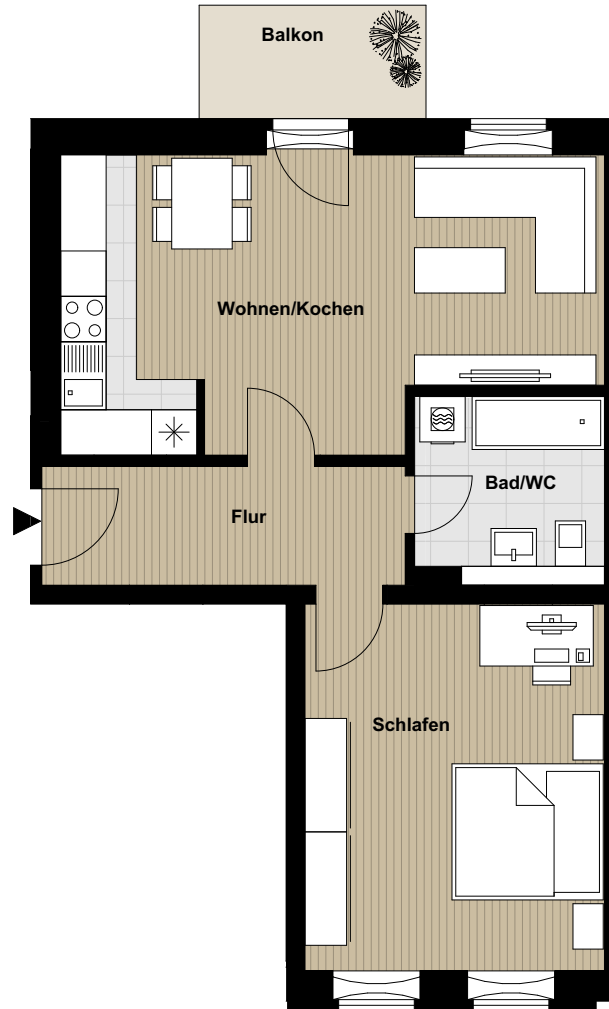
**Wohneinheit 5 | 1.Obergeschoss | ca. 61,70 m<sup>2</sup>**



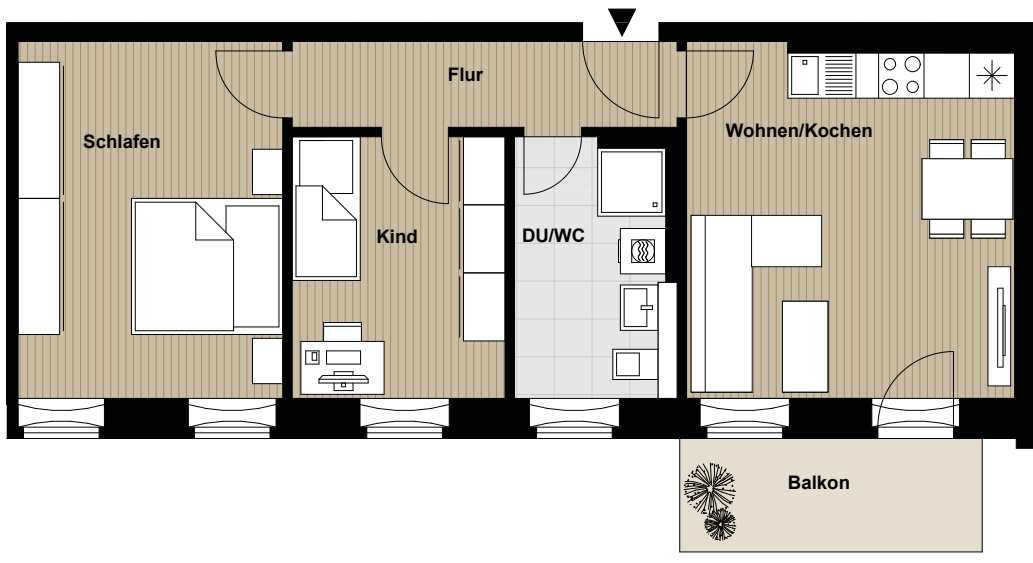
**Wohneinheit 6 | 1.Obergeschoss | ca. 98,53 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 7 | 2.Obergeschoss | ca. 60,64 m<sup>2</sup>**



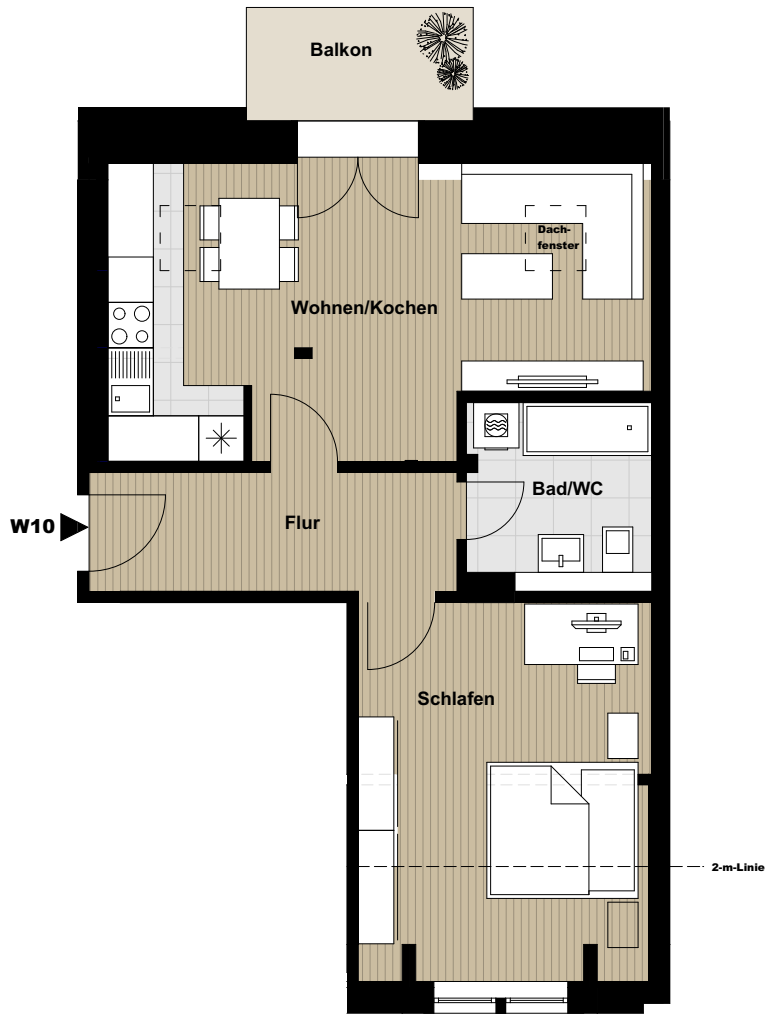
**Wohneinheit 8 | 2.Obergeschoss | ca. 61,70 m<sup>2</sup>**



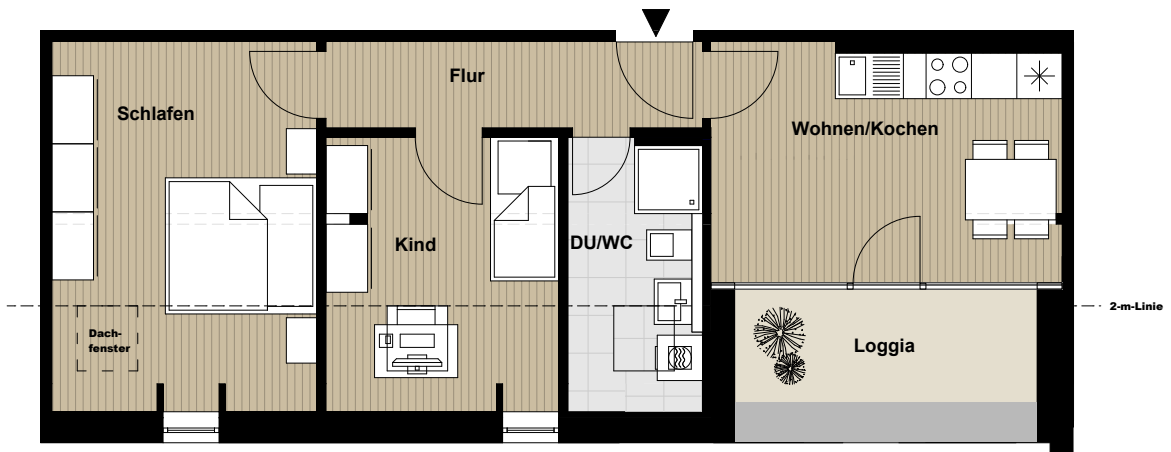
**Wohneinheit 9 | 2.Obergeschoss | ca. 98,99 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 10 | Dachgeschoss | ca. 55,32 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 11 | Dachgeschoss | ca. 53,31 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 12 | Dachgeschoss | ca. 91,60 m<sup>2</sup>**





## Bau- und Leistungsbeschreibung

# AUSSTATTUNG

### Allgemein

Beim Gebäude handelt sich um ein bestehendes Eckhaus in geschlossener Bebauung, das innerhalb einer Blockrandbebauung mit Gebäuden ähnlicher Bauart, bzw. Nutzung, steht. Das um 1891 erbaute Gebäude wird durch eine original erhaltene gründerzeitliche Klinkerfassade in städtebaulich markanter Situation baugeschichtlich von Bedeutung geprägt.

Die Immobilie ist weitestgehend original, künstlerisch, baugeschichtlich, städtebaulich von Bedeutung und als Kulturdenkmal gemäß § 2 des SächsDSchG erfasst. Das Gebäude befindet sich im Stadtteil „Hilbersdorf“.

Das Objekt ist unsaniert und wird ab Dezember 2022 bis Anfang 2024 saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnung verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Gas, Wasser und Abwasser, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon und TV.

Nach der Sanierung werden insgesamt zwölf Wohneinheiten mit dazugehörigen Kellerräumen entstehen. Alle Wohnung erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon und eine Wohnung eine Loggia, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gemäß dem Flächennutzungsplan gestaltet und entlang der Klarastraße sind insgesamt zwölf Stellplätze in öffentlichen Verkehrsraum auf einem anderen Grundstück vorgesehen.

### 1. Fassade

Die straßenseitige Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert. Die rückwärtige Fassade sowie die Giebelwände werden nach Vorgaben der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters und unter den Auflagen des Denkmalamtes mit einem Wärmedämmverbund-System versehen.



## 2. Keller

Die Grundrisse der Keller werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozeilereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhält je einen eigenen Raum.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen. Die Mieterkeller erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

## 3. Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW, des Energieberaters und des Denkmalmates.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, sind entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

## 4. Dach/Dachausbau

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden nach Vorgabe des Tragwerksplanes in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und gegebenenfalls ersetzt. Hauptziel ist es, den unter Denkmalschutz stehenden Dachstuhl weitestgehend im Originalzustand zu erhalten.

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung als Kunstschiefer werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutz-Anforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Der Spitzboden, der über eine Treppe zu erreichen ist, ist nicht als Wohnraum ausgebaut und somit nicht als Aufenthaltsraum zulässig.

## 5. Balkone / Loggia

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen in Stahlkonstruktion errichtet. Die Balkone der Straßenseite werden als Balkonkragplatten aus Stahlbeton mit Beschichtung und pulverbeschichteten Stahlgeländer ausgeführt. Diese werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der Balkonflächen der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

## 6. Treppenhaus

Die originäre Hauszugangstür wird entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. Die Podeste und Treppenstufen werden geschliffen, aufgearbeitet und bei Bedarf saniert. Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf schreinermäßig unter Vorlagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes nachgebaut. Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau und die Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich angebracht. Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert.

## 7. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Arbeiten für die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

## 8. Wohnungen

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und unter Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich.

Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern.





### 8.1 Rohbaumaßnahmen

Aufgrund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen. Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

Die geforderten brand- und schallschutztechnischen Maßnahmen werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt, dies kann aber durch den Altbestand nicht überall auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen des Tragwerkplaners instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

### 8.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag aufgebracht oder alternativ Echtholzparkett.

Im restlichen Wohnraum wird ein Echtholzparkettboden mit entsprechenden Holzfußleisten verlegt, der in den Bereichen der Türen nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Echtholzparkett- oder für den Fliesenboden einen Anhydrit- oder Zementestrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht. Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies erfordert eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung.

### 8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert. Der Putz in den Wohnungen wird komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

### 8.4 Decken

Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler behandelt und gestrichen.

### 8.5 Innentüren

Die noch intakten Türen werden ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Defekte Türen werden nachgebaut und ersetzt. Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.



### 8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen Tür hoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest.

Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

### 8.7 Bad

In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitär-objekte der Firma Geberit oder gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten Badewanne und/oder Dusche. Ebenfalls sind ein Spiegel und ein Unterschrank vorgesehen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden

ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert. Die in der Planung dargestellten Sanitär-objekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach Bemusterung ändern. Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

### 8.8 Küchen

Alle Küchen erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

## 8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

## 9. Elektroinstallation/Ausstattung

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Multimediakasten ausgestattet. Die Flure und die Bäder erhalten eine LED-Beleuchtung. Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut. Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

## 10. Heizungsanlagen/Warmwasserversorgung

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Die Frischwasser-Steigleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt. Es wird eine Gasheizung der Marke Viessmann, oder gleichwertig, mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird. Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

## 11. Schlussbemerkung/Sonstiges

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der

Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgen im bauendgereinigten Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauräger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben. In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.





Wohnhaus vor der Sanierung / Fassadendetail



Immobilienangebot  
Mehrfamilienhaus  
Frankenberger Straße 35  
09131 Chemnitz