

# Exposé

3-Raumwohnung mit 97,50 qm  
in Chemnitz/ Hilbersdorf



Dresdner Straße 128, 09132 Chemnitz/ Hilbersdorf

Wohnung 04, Obergeschoss links

**Kaufpreis: 170.625,00 €**

zzgl. Stellplatz 5.000,00 €

## Kurzbeschreibung Immobilie

Das Mehrfamilienhaus mit großzügigem Vorgarten und großem offenen Garten wurde in den 1930er Jahren in offener Bebauung als qualitätsvolles Wohnhaus im Stil der 30er Jahre original erhalten und denkmalpflegerisch als Kulturdenkmal in 2000/2001 saniert und modernisiert. Besonders zeichnet sich die sonst eher schlichte Baustruktur durch einen einzigartigen Werkstein, dem sogen. Hilbersdorfer Porphyrtuff aus. Die Charakteristik ist für Sie am Gebäude gut zu sehen. Dieser sogen. Hilbersdorfer Porphyrtuff wurde im angrenzenden Zeisigwald abgebaut, dessen Werksteine wurden vornehmlich und bedeutend im Industrie- und Wohnungsbau verwandt. Dieser Abbau kam allerdings nach 1945 zum Erliegen.

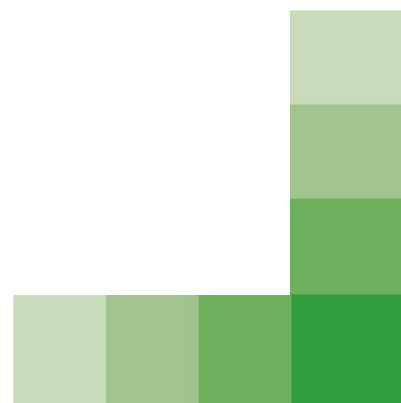
Das Haus wurde bisher durch einen alleinigen Besitzer betrieben. Daher fanden bisher keine Eigentümerversammlungen statt, bei denen u.a. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, Gemeinschaftsordnung, etc. festgelegt worden wären.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Chemnitz/ Sachsen im Stadtteil Hilbersdorf. Der Ortsteil Hilbersdorf (Chemnitz Ost) am Nordrand des Zeisigwaldes gelegen, kommt aus einer dörflichen Struktur und wurde 1904 zu Chemnitz eingemeindet. Es schließt sich der ländliche Stadtteil Ebersdorf an. Es führen durch Hilbersdorf die Bundesstraßen 169 und 173.

Sämtliche Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten etc., oder Stätten des Freizeit- und Erholungsbedarfs sind schnell erreichbar.

Chemnitz als sich stark verändernder Wirtschaftsstandort weist aus 2016 eine Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2030 zwischen 249.600 – 262.200, bei derzeitigem Gebietsstand von 220.86 Quadratkilometer Stadtfläche, auf.



## **Chemnitz – Stadt der Moderne und Kulturhauptstadt 2025**

Ende Oktober wurde Chemnitz zur Kulturhauptstadt Europas 2025 gewählt. Mit dieser Entscheidung für Chemnitz geht ein vierjähriger Bewerbungsprozess zu Ende. Dieser Sieg wird der Stadt und der Region neue, positive Energie verleihen.

Mit etwa 249.000 Einwohnern ist Chemnitz die drittgrößte Stadt in den Neuen Bundesländern, eine innovative sächsische Großstadt in direkter Nachbarschaft zu den Ländern Polen und Tschechien. Im Süden schließt sich das Erzgebirge an, welches das ganze Jahr eine begehrte touristische Anlaufstelle ist. Ungefähr 11.000 Studenten leben in Chemnitz, welche an der renommierten Technischen Universität eingeschrieben sind.



Eine faszinierende Architektur spiegelt den Wandel der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten: Industriedenkmäler, sanierte Gründerzeitviertel wie der Kaßberg, das Kaufhaus Schocken (Erich Mendelssohn), die Villa Esche (Henry van de Velde) oder die nach der Wende vollkommen veränderte Innenstadt (unter den namhaften Architekten Helmut Jahn, Hans Kollhoff sowie Christoph Ingenhoven) schlagen den Bogen vom Gestern ins Heute und vor allem ins Morgen. Denn Chemnitz gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands. Von den Erfolgen der Chemnitzer Wirtschaft zeugen bis heute neben zahlreichen beeindruckenden Industriebauten vor allem Wohngebäude der Gründerzeit, Jugendstilvillen sowie öffentliche und private Gebäude der Bauhauserpoche. Auch der Künstler und Mitbegründer des Bauhauses Henry van de Velde hat mit der von ihm entworfenen Villa Esche seine Spuren in Chemnitz hinterlassen. Hier hat ein erstklassiges Restaurant Heimat gefunden. Die Gäste können vom Freisitz aus den Blick über den Park der Villa Esche schweifen lassen.

Der im neugotischen Stil erbaute Theaterplatz steht symbolisch für eine Rückbesinnung auf klassische Ideale.

Namhafte Architekten und deren Auftraggeber haben seit 1990 zur beispiellosen Entwicklung beigetragen und eine völlig neue und moderne Struktur des Stadtzentrums geschaffen. Wo graue Leerflächen das Bild prägten, finden sich heute pulsierende facettenreiche Lebenszentren. Für die gelungene Mischung aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur der neuen Stadtmitte gab es im Jahr 2006 den DIFA-Award für innerstädtische Quartiere.

## Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Chemnitz war durch starke Schwankungen geprägt. Bis zum Jahr 1989 stieg sie seit 1945 kontinuierlich an. Nach der Wende zeichnete sich ein anderer Trend ab. Ähnlich wie in anderen ostdeutschen Städten verringerte sich die Bevölkerung binnen weniger Jahre erheblich. Seit 2012 steigt die Bevölkerung erneut auf moderatem Niveau an. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl aufgrund von Zuzügen durch Berufstätige die 250.000-Marke zeitnah knacken wird. Der Direktionsbezirk Chemnitz weist schon jetzt etwa 1,53 Millionen Personen auf.

Insbesondere der Anteil an Ein- und Zweifamilienhaushalten wird sich in den kommenden Jahren vermutlich erhöhen, wodurch auch der Wohnimmobilienmarkt entscheidende Impulse erhält.

## Infrastruktur

Chemnitz besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt zu den umliegenden Städten sowie in alle europäischen Ballungsregionen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt nur etwa 70 km, nur knapp 50 Fahrminuten sind es mit dem Auto zum internationalen Flughafen der Stadt Dresden. Gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle.

Das europäische Luftdrehkreuz von DHL in Leipzig ermöglicht es, zahlreiche Express- und Logistikooptionen zu nutzen. Chemnitz durchlaufen die Autobahnen A4 und A72, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus fünf Straßenbahnlinien, 27 Regionalbuslinien und 25 Stadtbuslinien zusammen.

## Arbeit und Wirtschaft

Keine andere Stadt in Mitteldeutschland ist stärker industrialisiert als Chemnitz und das aufgrund einer langen Tradition. Auch heute nimmt das produzierende Gewerbe einen hohen Stellenwert ein, vor allem die Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie sind stark vertreten. Diese wiederum sind eng vernetzt mit der Metallverarbeitung, der Beschichtungstechnik, der Werkstofftechnik und der Mikrosystemtechnik.

Zu den größten Betrieben der Stadt zählen Union Werkzeugmaschinen GmbH, Volkswagen-Motorenwerk, Continental AG, IBM und Starrag Group. In Chemnitz gibt es das Spitzentechnologiecluster „Energieeffiziente Produkt- und Prozessinnovationen in der Produktionstechnik“, welches zur TU Chemnitz und dem Fraunhofer Institut gehört. Abgesehen von Forschungsaktivitäten findet eine intensive Kooperation mit Akteuren aus der Industrie statt. Die Arbeitslosenquote lag zum 31. Dezember 2019 mit 6,3 % so niedrig wie noch nie seit der Wiedervereinigung.



## **Bildung und Kultur**

Die Technische Universität Chemnitz wurde bereits 1836 gegründet und ist eine der renommiertesten Hochschulen in Deutschland im Bereich der Technik.

Zusätzlich gibt es etwa 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die einen dynamischen Innovationsprozess der lokalen Betriebe unterstützen. Die Innovationskraft von Chemnitz zeigt sich auch in den Patenten. Die Anmeldungszahl ist seit 2005 um 67% angestiegen.

Es gibt insgesamt 90 Schulen, zu denen Grund- und Oberschulen ebenso gehören wie Gymnasien. An dem Sportgymnasium studierten bereits Spitzensportler wie Lars Riedel, Michael Ballack und Katharina Witt.

Chemnitz ist eine kleine Großstadt, die jedoch über ein vielfältiges Kulturangebot verfügt. Zu diesem trägt der hohe Prozentsatz an Studenten erheblich bei, die vor allem die Gastronomie beleben. Die Stadt besitzt ein Fünfspartentheater mit dem Figurentheater, dem Ballett, der Philharmonie, der Oper und dem Schauspielhaus. Museen und Kinos runden das kulturelle Angebot ab.

## **Freizeit und Sport**

Chemnitz bezeichnet sich als Sportstadt aufgrund der vielen Chemnitzer Medaillengewinner bei den Olympischen Spielen sowie der großen Begeisterung der Einheimischen am Breitensport. Insgesamt gibt es circa 200 Sportvereine. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zudem das Stadtbad, drei Hallenbäder, fünf Freibäder sowie die umliegenden Stauseen.

Zusätzlich wird Chemnitz durch die Nähe zum Erzgebirge attraktiv, welches ideal für Berg- und Wintersportarten ist. Außerdem begeistert es durch die traditionellen Weihnachtsmärkte.

## **Investitionsfaktoren**

Chemnitz hat einen Immobilienmarkt, den Investoren bisher gemieden haben. Dies führte dazu, dass die Neubautätigkeit verhalten ist. Genau hierin liegt jedoch das Potenzial: Die positive Wanderungsbilanz von Berufstätigen sorgt für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Lagen. Das geringe Angebot wird dieser Nachfrage derzeit nicht gerecht. Wichtig für die Vermietbarkeit in Chemnitz ist eine hohe Qualität der Wohnungen.

Die Wohn- und Kaufpreise in Chemnitz werden weiterhin auf einem moderaten Niveau steigen, sofern sich das Objekt in guter oder sogar in einer Top-Lage befindet.

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum wird aufgrund der positiven Zuwanderungszahlen künftig ebenfalls steigen. Kurz- und mittelfristig sind gute Renditen in der Stadt Chemnitz möglich.

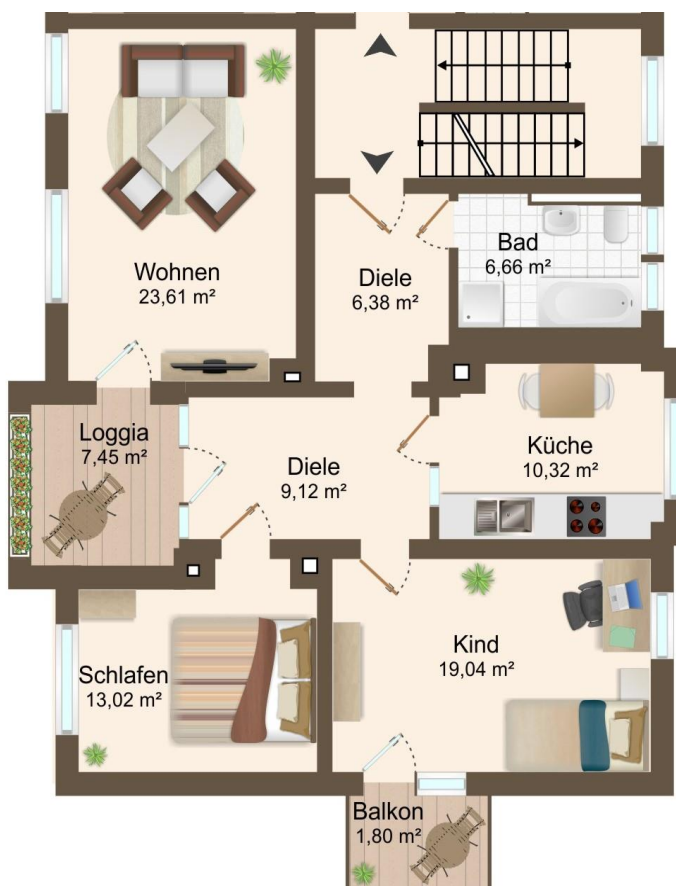


Mein Finanzpartner

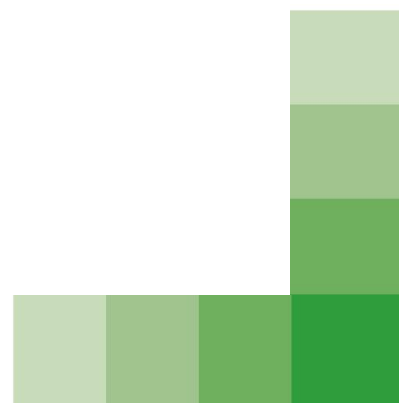
### Datenblatt

<b>Anschrift</b>	Dresdner Straße 128, 09131 Chemnitz
<b>Wohnung</b>	04
<b>Lage/ Standort</b>	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Stadt Chemnitz, Stadtteil Hilbersdorf
<b>Etage</b>	Obergeschoss links
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	170.625,00 €
<b>Kaufpreis Stellplatz</b>	5.000,00 €
<b>Miteigentumsanteil</b>	26,47/100stel
<b>Wohnfläche Gesamt ca. in qm</b>	97,50
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Vermietung</b>	seit 01.06.2015
<b>Kaltmiete pro qm</b>	4,62 € (Ist) / 6,00 € (Soll)
<b>Nettokaltmiete p.a.</b>	5.400 € (Ist) / 7.025 € (Soll)
<b>Mietzuschuss p.a. (maximal bis)</b>	1.610 € (01.03.2024)
<b>Miete Stellplatz p.a.</b>	300 €
<b>Balkon</b>	ja
<b>Keller</b>	ja
<b>Grundstücksfläche in qm</b>	2.279,00
<b>Kaufpreis pro qm</b>	1.750,00 €
<b>Baujahr</b>	ca. 1930
<b>Sanierung/ Modernisierung</b>	2000/2001
<b>Allgemeiner Zustand</b>	sehr gut
<b>Denkmal</b>	Kulturdenkmal gemäß §2 Sächs. DSchG
<b>Energieausweis</b>	nicht notwendig
<b>Wohneinheiten im Objekt</b>	4
<b>Böden</b>	Laminat/ Fliesen
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster doppelverglast
<b>Heizung</b>	Erdgas
<b>Balkon mit Himmelsrichtung</b>	Ost
<b>Weitere Details (anforderbar)</b>	siehe Bauleistungsbeschreibung zur Sanierung vom 23.03.2000

### Grundriss Wohnung 04



Wohnen	23,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Kind	19,04 m <sup>2</sup>
Küche	10,32 m <sup>2</sup>
Bad	6,66 m <sup>2</sup>
Diele	15,50 m <sup>2</sup>
Loggia	7,45 m <sup>2</sup>
Balkon	1,80 m <sup>2</sup>
Gesamt	97,40 m <sup>2</sup>



**Fotos**



Rückansicht



Balkonanlage



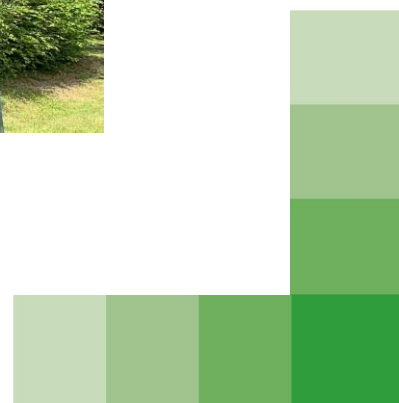




Seitenansicht



Rückansicht

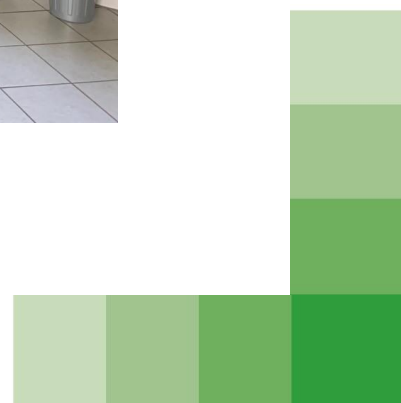




Wohnzimmer



Küche

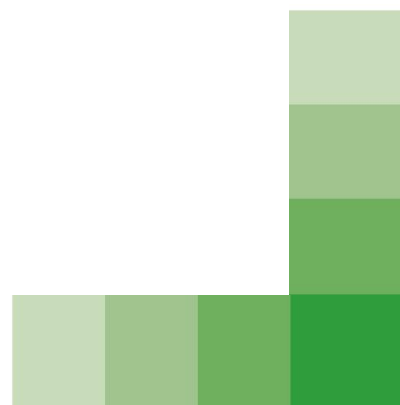




Schlafzimmer

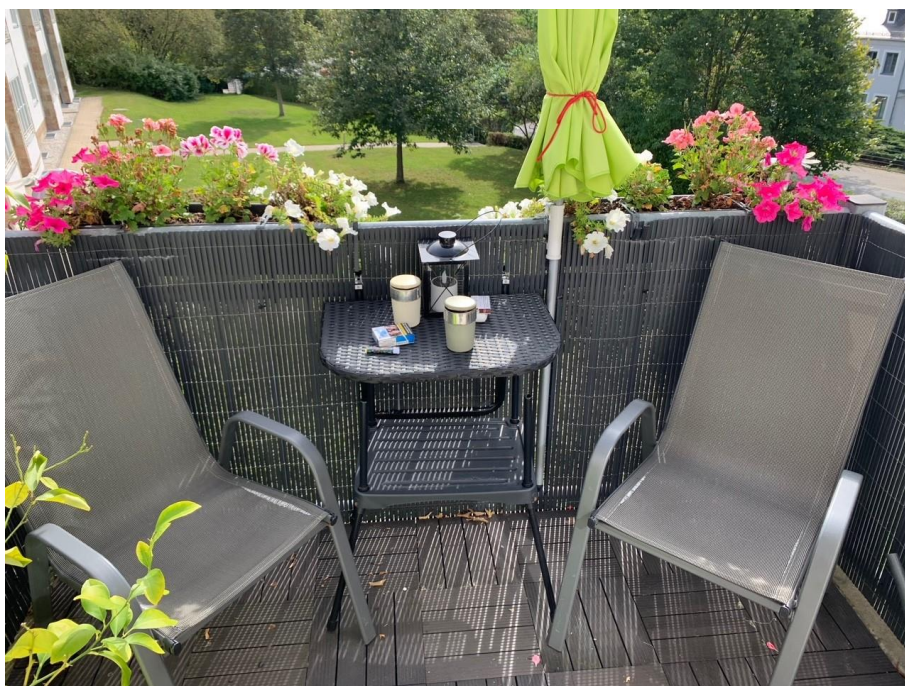


Bad



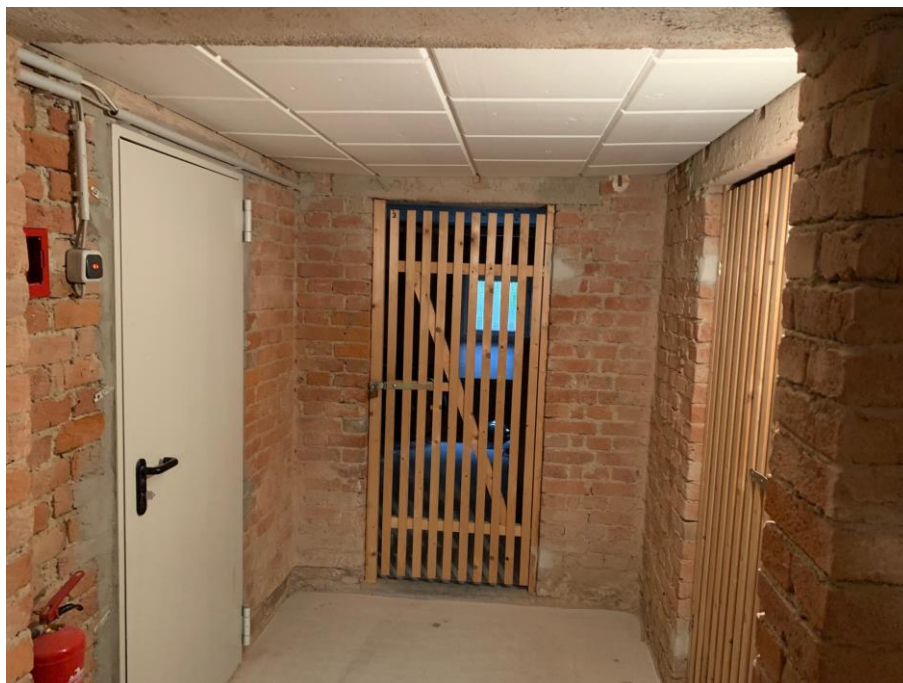


Diele



Balkon

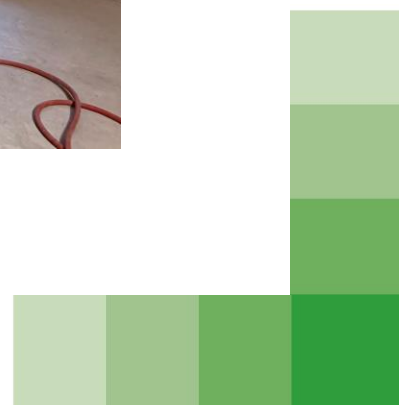




Keller

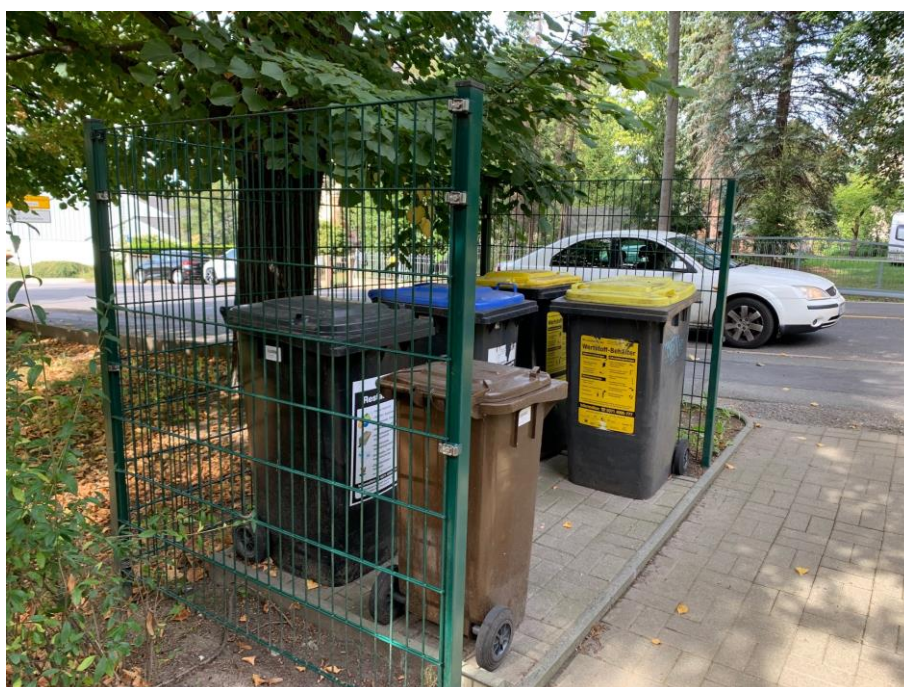


Heizung





Trockenboden



Müllplatz

**„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden.  
Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“**

### **Haftungshinweis:**

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse und Bilder sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.