

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Chemnitz

### Wohn- und Geschäftshaus am Sonnenberg



Objekt-Nr. **OM-310396**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schmolke

Lessingstraße 12  
09130 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	153,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Gesamtfläche	1.169,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	1.016,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	63.523
Preis pro m <sup>2</sup>	766,00 €	Nettomiete Ist	42.503
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	20
Modernisierung Jahr	1995		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das voll unterkellerte, mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1887 auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und im Jahr 1995 umfassend modernisiert. Es verteilen sich drei Gewerbeeinheiten und 17 Wohneinheiten auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Liegenschaft wurde bereits umfassend saniert. Das Gebäude befindet sich in einer markanten Eckposition und besticht durch seine plastisch gestaltete Klinkerfassade mit originalen Baudetails. Über einen Hausdurchgang gelangt man in einen kleinen ruhigen Innenhof. Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz.

## Ausstattung

In den Jahren 2018 bis 2023 wurden rund 245.000 € in Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen investiert.

Diverse Verbesserungen bei den allgemeinen Flächen z.B. neues Klingeltableau und Treppenbeleuchtung, Estrich Erneuerung im Keller inkl. kapillarbrechender Schicht, Müllplatzeinhausung, Kellertüren und div. anderer kleinen Instandhaltungsarbeiten, laufende Reparaturen im Haus und in den Einheiten wurden durchgeführt.

12 sanierte Einheiten im Haus, größtenteils mit Einbauküche, teilweise Tageslichtbäder. 2 unsanierte Einheiten im Haus.

Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme veranlasst, Fernwärmevertrag, welcher übernommen werden muss, mit lokalem Versorger "eins energie" abgeschlossen, Lieferbeginn Fernwärme zum 01.10.2025.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

MAGAN Immobilien GmbH

Uhlandstraße 47

10719 Berlin

Deutschland

E-Mail: [schmolke@magan-immobilien.de](mailto:schmolke@magan-immobilien.de)

Homepage: <https://www.magan.at/>

Umsatzsteuer-ID: DE272486944

Handelsregister: Berlin-Charlottenburg

Handelsregisternummer: HRB 125353

Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) № 524/2013:

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail: [schmolke@magan-immobilien.de](mailto:schmolke@magan-immobilien.de)

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

## **Lage**

Der Stadtteil „Sonnenberg“ ist ein traditionelles Arbeiterviertel der Gründerzeit. Er liegt nahe der Chemnitzer Innenstadt sowie dem Hauptbahnhof und zählt heute ca. 14.000 Einwohner. Seit 1991 ist der nördliche Sonnenberg Sanierungsgebiet und hat seither einen regelrechten Bauboom erlebt. Vom Körnerplatz mit der Markuskirche bis zum Lessingplatz wurde der Stadtteil mit seinen noch geschlossenen gründerzeitlichen Baustrukturen inzwischen fast vollständig saniert. Der südliche Bereich des Sonnenbergs ist seit 2008 ebenfalls in die Sanierungsförderung eingebunden. Als positive Faktoren im Gebiet sind die gut ausgebaute soziale Infrastruktur, wie Vorschuleinrichtungen, Schulen, Einrichtungen der Jugendhilfe und Migrantenunterstützung sowie der Familienbetreuung zu nennen. Der ursprünglich stark von Handwerksbetrieben und Gewerbe geprägte Stadtteil Sonnenberg ist heute ein beliebtes Wohngebiet mit vielfältiger Infrastruktur und neuen gestalteten Freiflächen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	116,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



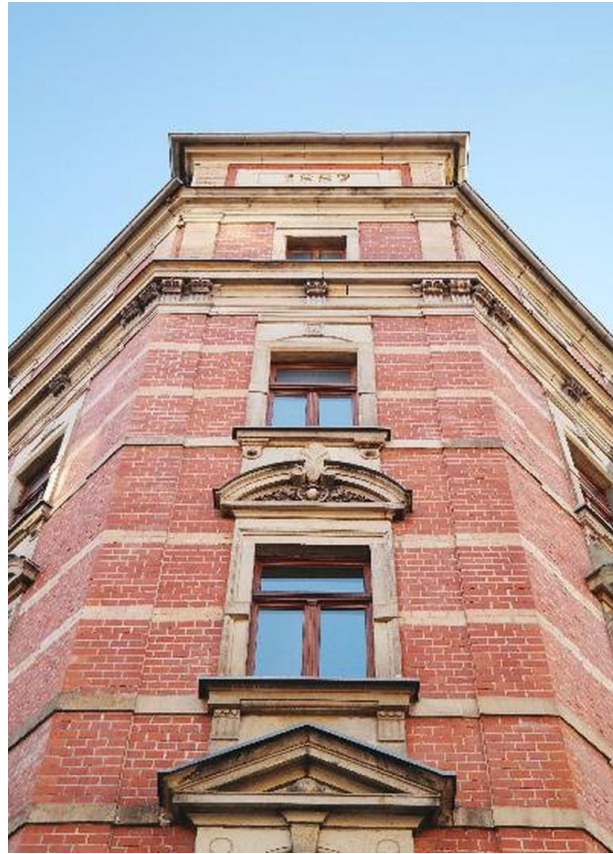
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



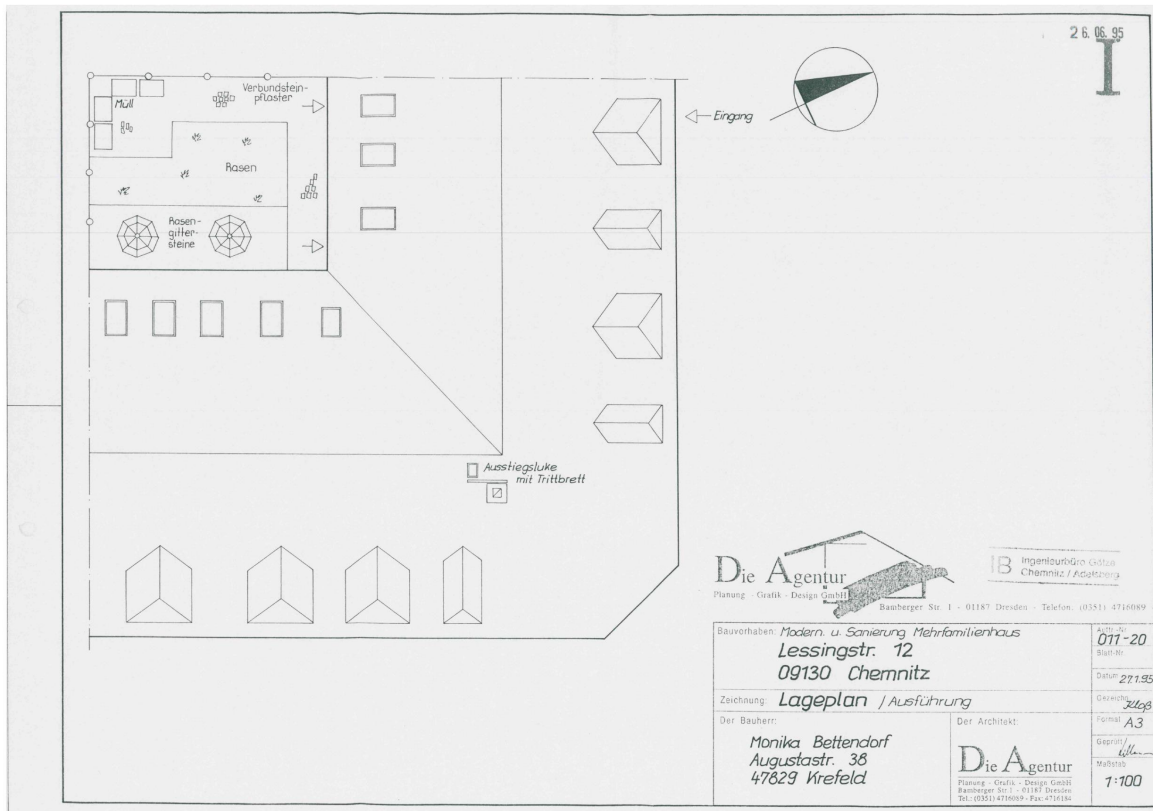
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

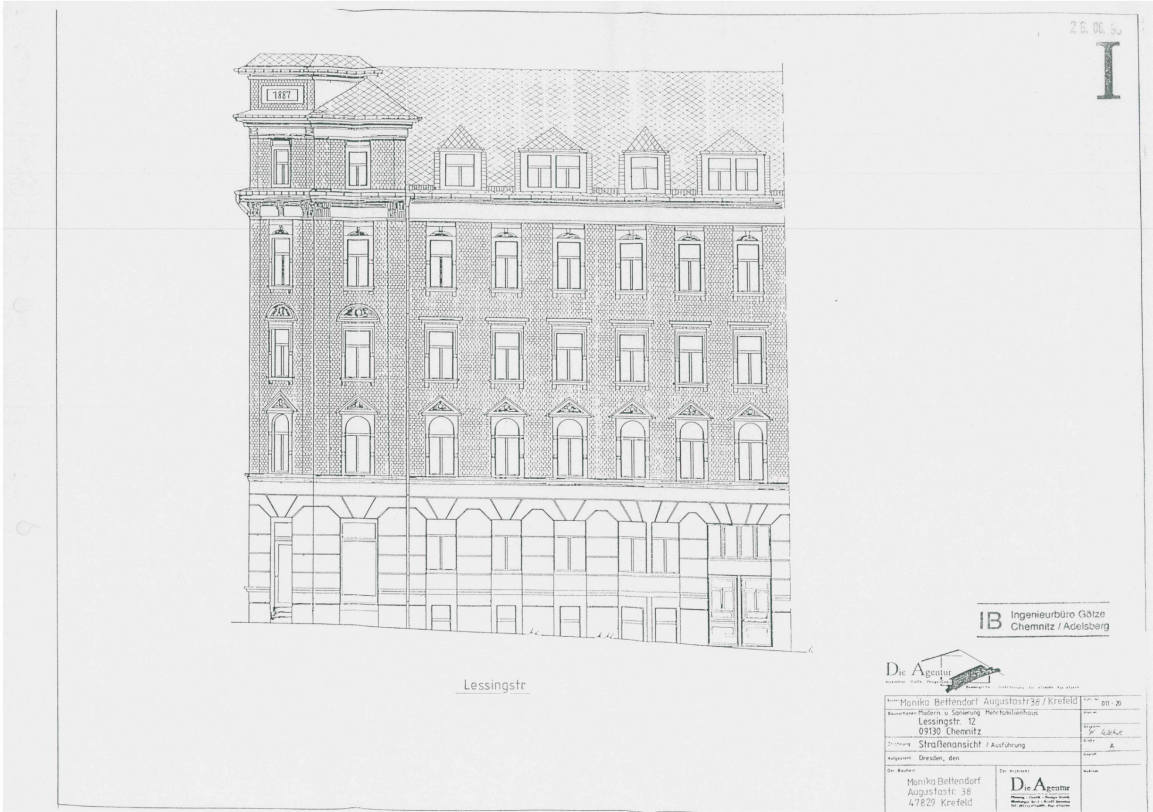


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



2.5.06.59  
I

IB Ingenieurbüro Götz  
Chemnitz / Adelsberg

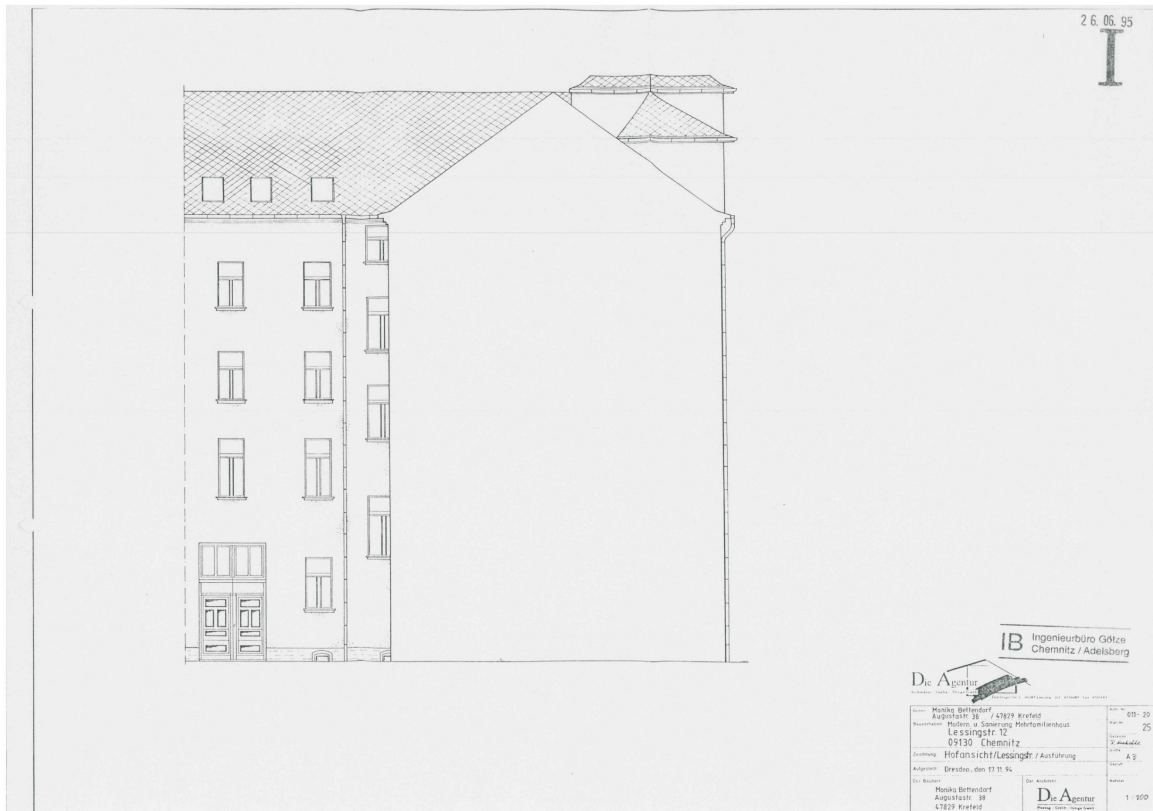


Monika Behrendorf, Augustastr. 38 / Krefeld		10.01.20
Kommunales Referat u. Planung, Marktplatzhaus		
Lessingstr. 42		10.01.20
09130 Chemnitz		10.01.20
Zweck: Straßensicht / Aufklärung		10.01.20
Ausgegeben: Dresden, den		10.01.20
Der Architekt		Der Architekt
Monika Behrendorf Augustastr. 38 47829 Krefeld		Die Agentur Krefeld, Chemnitz, Leipzig 02031 Krefeld, 03731 Chemnitz 03731 Leipzig

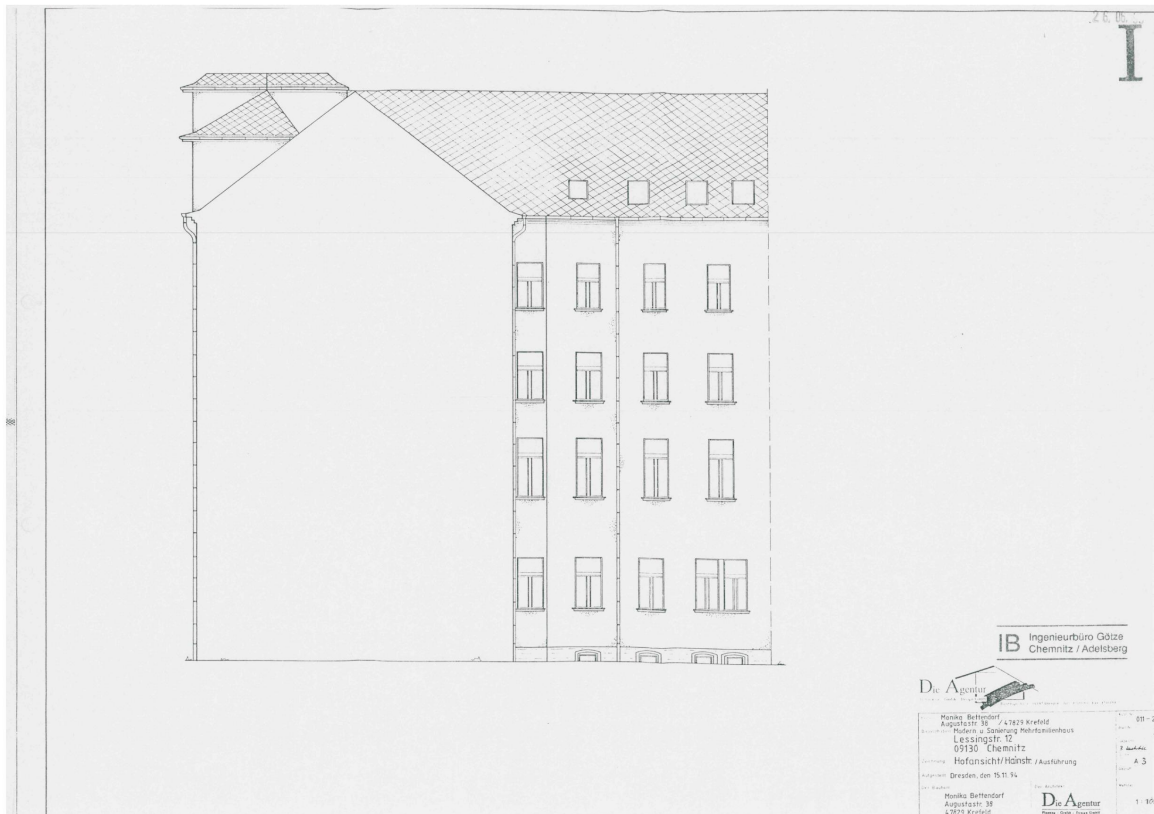
# Exposé - Grundrisse



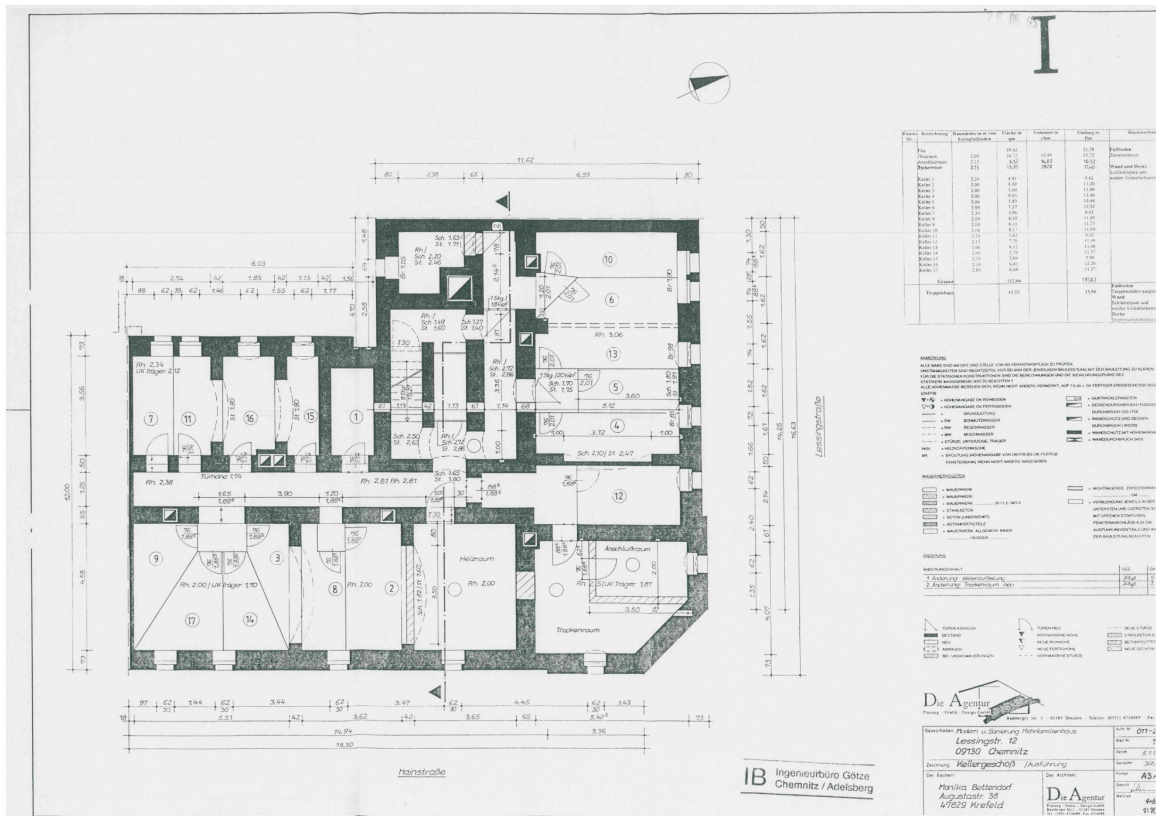
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Art	Bezeichnung	Fläche in m²	Volumen m³	Einlag m	Preis
1	Wohnung	210,1	18,11	10,44	21.78
2	Abstellraum	2,1	0,18	0,17	0,35
3	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
4	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
5	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
6	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
7	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
8	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
9	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
10	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
11	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
12	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
13	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
14	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
15	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
16	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
17	Balkon	2,1	0,18	0,17	0,35
18	Heizraum	2,1	0,18	0,17	0,35
19	Abstellraum	2,1	0,18	0,17	0,35
20	Trockenraum	2,1	0,18	0,17	0,35
21	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
22	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
23	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
24	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
25	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
26	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
27	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
28	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
29	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
30	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
31	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
32	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
33	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
34	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
35	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
36	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
37	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
38	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
39	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
40	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
41	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
42	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
43	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
44	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
45	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
46	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
47	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
48	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
49	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
50	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
51	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
52	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
53	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
54	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
55	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
56	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
57	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
58	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
59	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
60	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
61	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
62	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
63	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
64	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
65	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
66	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
67	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
68	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
69	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
70	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
71	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
72	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
73	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
74	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
75	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
76	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
77	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
78	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
79	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
80	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
81	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
82	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
83	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
84	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
85	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
86	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
87	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
88	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
89	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
90	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
91	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
92	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
93	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
94	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
95	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
96	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
97	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
98	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
99	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81
100	Wohnung	11,0	0,94	0,87	11,81

- ABGABEN**
- 1. Lageplan
  - 2. Grundrisse
  - 3. Schnittzeichnungen
  - 4. Statistische Angaben
  - 5. Technische Zeichnungen
  - 6. Verzeichnis der Bauteile
  - 7. Verzeichnis der Baupreise
  - 8. Verzeichnis der Baupreise
  - 9. Verzeichnis der Baupreise
  - 10. Verzeichnis der Baupreise
  - 11. Verzeichnis der Baupreise
  - 12. Verzeichnis der Baupreise
  - 13. Verzeichnis der Baupreise
  - 14. Verzeichnis der Baupreise
  - 15. Verzeichnis der Baupreise
  - 16. Verzeichnis der Baupreise
  - 17. Verzeichnis der Baupreise
  - 18. Verzeichnis der Baupreise
  - 19. Verzeichnis der Baupreise
  - 20. Verzeichnis der Baupreise
  - 21. Verzeichnis der Baupreise
  - 22. Verzeichnis der Baupreise
  - 23. Verzeichnis der Baupreise
  - 24. Verzeichnis der Baupreise
  - 25. Verzeichnis der Baupreise
  - 26. Verzeichnis der Baupreise
  - 27. Verzeichnis der Baupreise
  - 28. Verzeichnis der Baupreise
  - 29. Verzeichnis der Baupreise
  - 30. Verzeichnis der Baupreise
  - 31. Verzeichnis der Baupreise
  - 32. Verzeichnis der Baupreise
  - 33. Verzeichnis der Baupreise
  - 34. Verzeichnis der Baupreise
  - 35. Verzeichnis der Baupreise
  - 36. Verzeichnis der Baupreise
  - 37. Verzeichnis der Baupreise
  - 38. Verzeichnis der Baupreise
  - 39. Verzeichnis der Baupreise
  - 40. Verzeichnis der Baupreise
  - 41. Verzeichnis der Baupreise
  - 42. Verzeichnis der Baupreise
  - 43. Verzeichnis der Baupreise
  - 44. Verzeichnis der Baupreise
  - 45. Verzeichnis der Baupreise
  - 46. Verzeichnis der Baupreise
  - 47. Verzeichnis der Baupreise
  - 48. Verzeichnis der Baupreise
  - 49. Verzeichnis der Baupreise
  - 50. Verzeichnis der Baupreise
  - 51. Verzeichnis der Baupreise
  - 52. Verzeichnis der Baupreise
  - 53. Verzeichnis der Baupreise
  - 54. Verzeichnis der Baupreise
  - 55. Verzeichnis der Baupreise
  - 56. Verzeichnis der Baupreise
  - 57. Verzeichnis der Baupreise
  - 58. Verzeichnis der Baupreise
  - 59. Verzeichnis der Baupreise
  - 60. Verzeichnis der Baupreise
  - 61. Verzeichnis der Baupreise
  - 62. Verzeichnis der Baupreise
  - 63. Verzeichnis der Baupreise
  - 64. Verzeichnis der Baupreise
  - 65. Verzeichnis der Baupreise
  - 66. Verzeichnis der Baupreise
  - 67. Verzeichnis der Baupreise
  - 68. Verzeichnis der Baupreise
  - 69. Verzeichnis der Baupreise
  - 70. Verzeichnis der Baupreise
  - 71. Verzeichnis der Baupreise
  - 72. Verzeichnis der Baupreise
  - 73. Verzeichnis der Baupreise
  - 74. Verzeichnis der Baupreise
  - 75. Verzeichnis der Baupreise
  - 76. Verzeichnis der Baupreise
  - 77. Verzeichnis der Baupreise
  - 78. Verzeichnis der Baupreise
  - 79. Verzeichnis der Baupreise
  - 80. Verzeichnis der Baupreise
  - 81. Verzeichnis der Baupreise
  - 82. Verzeichnis der Baupreise
  - 83. Verzeichnis der Baupreise
  - 84. Verzeichnis der Baupreise
  - 85. Verzeichnis der Baupreise
  - 86. Verzeichnis der Baupreise
  - 87. Verzeichnis der Baupreise
  - 88. Verzeichnis der Baupreise
  - 89. Verzeichnis der Baupreise
  - 90. Verzeichnis der Baupreise
  - 91. Verzeichnis der Baupreise
  - 92. Verzeichnis der Baupreise
  - 93. Verzeichnis der Baupreise
  - 94. Verzeichnis der Baupreise
  - 95. Verzeichnis der Baupreise
  - 96. Verzeichnis der Baupreise
  - 97. Verzeichnis der Baupreise
  - 98. Verzeichnis der Baupreise
  - 99. Verzeichnis der Baupreise
  - 100. Verzeichnis der Baupreise

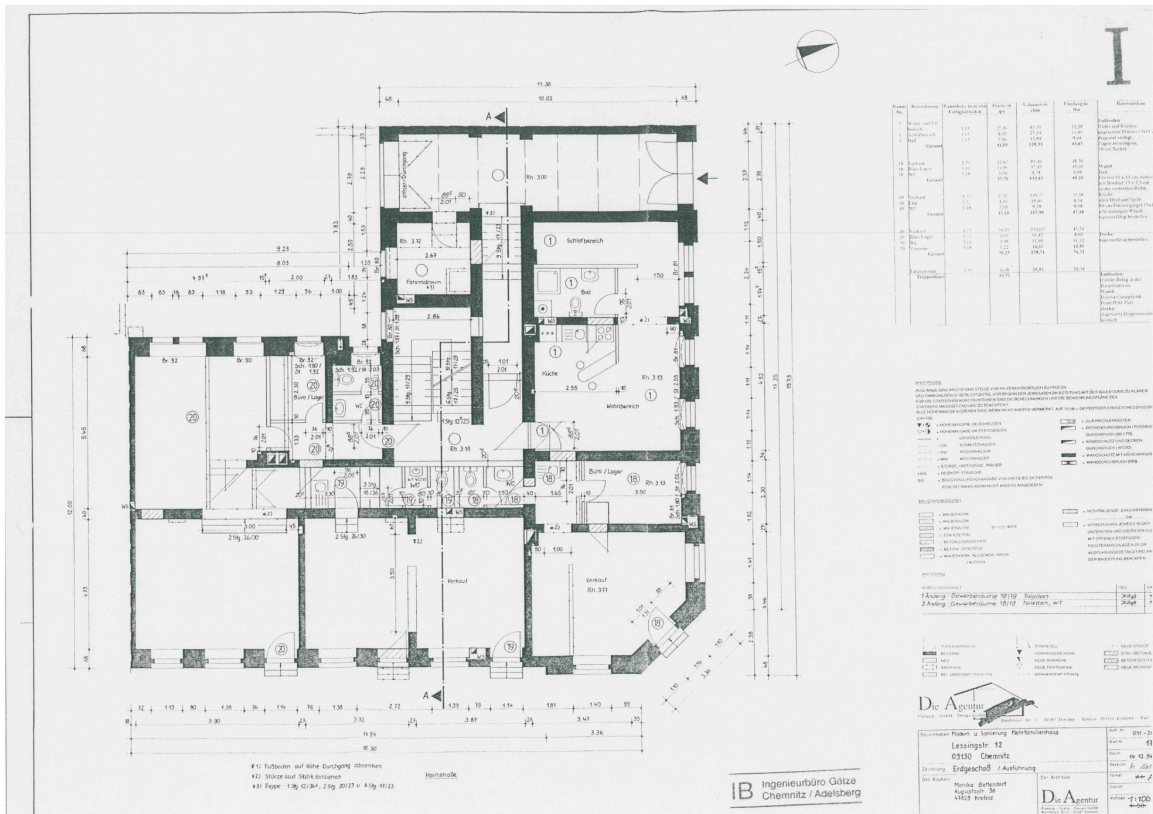
**IB Ingenieurbüro Götz**  
Chemnitz / Adelsberg

**Die Agentur**  
Pöschel & Partner

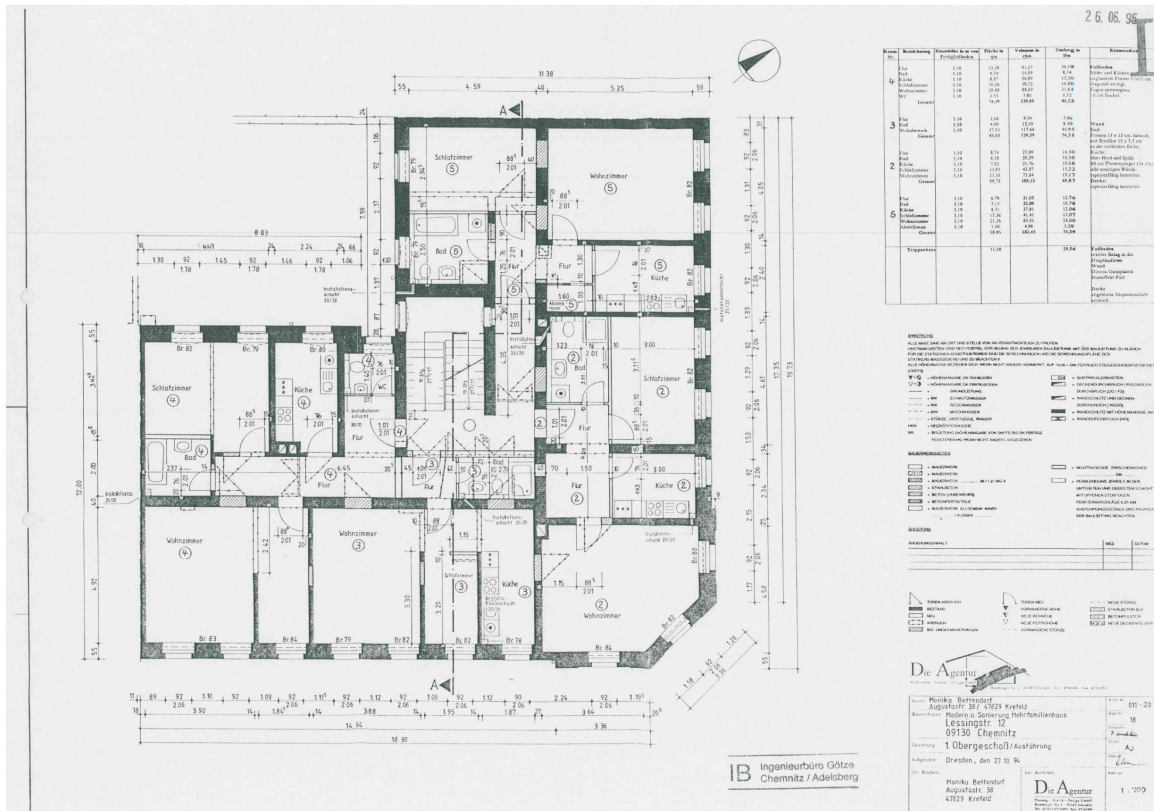
Projekt: **Wohnungsbau**  
Lage: **Chemnitz**  
Zustimmung: **...**

Architekt: **...**  
Bauteil: **...**  
Blatt: **...**

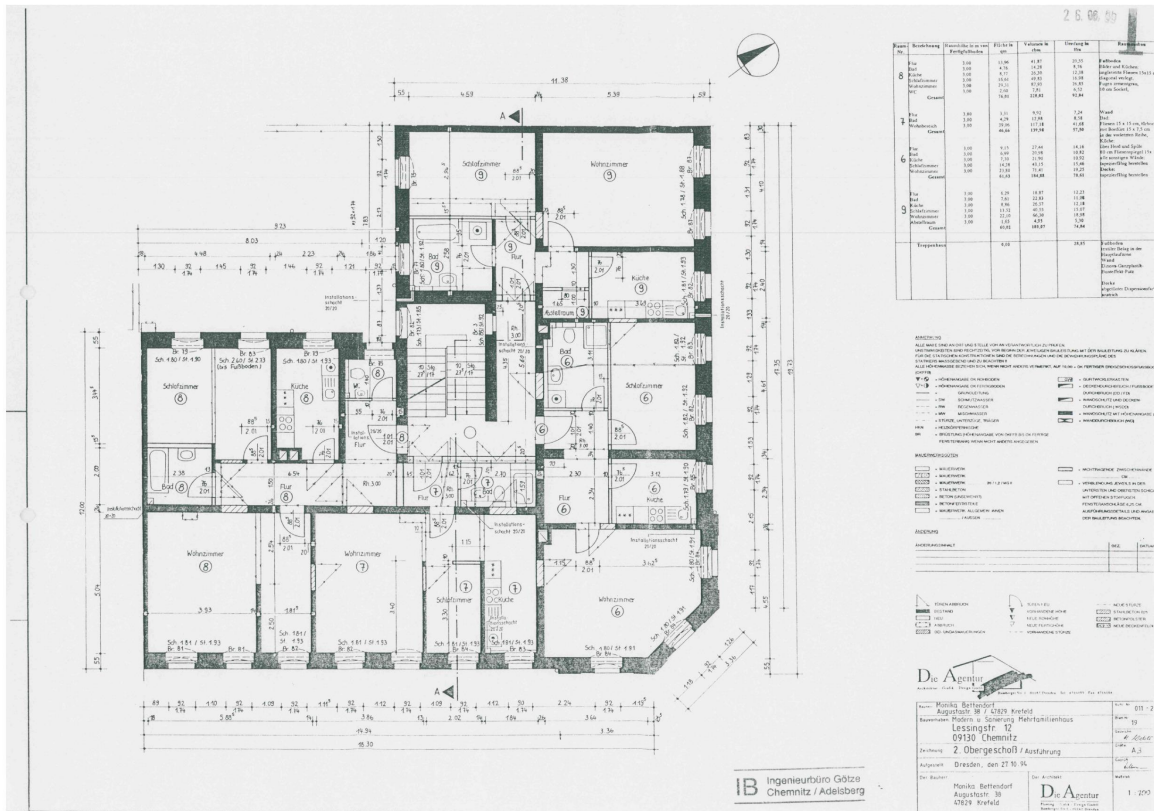
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



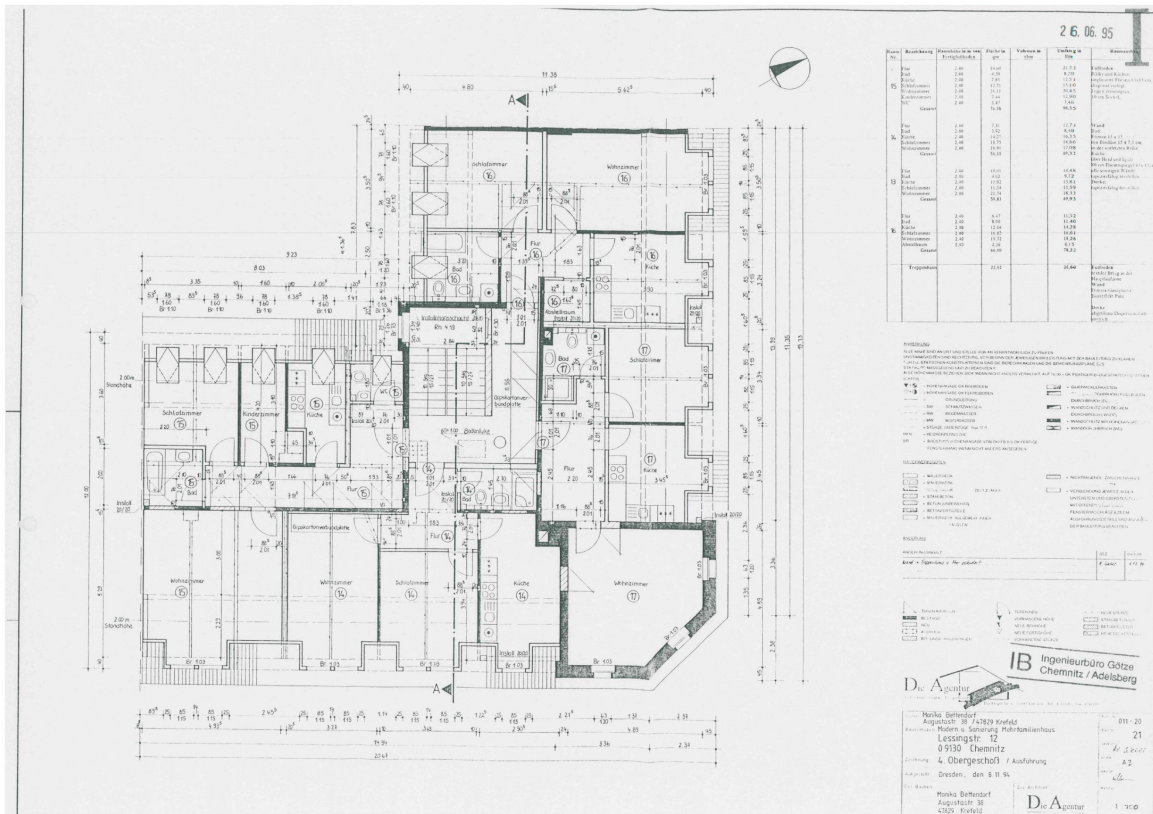
# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

