Chemnitz „Kulturhauptstadt Europas 2025“

Exposé

2-Raum Eigentumswohnung
in Amtsberg bei Chemnitz



Ernst-Thälmann-Straße 4 | 09439 Amtsberg | OT Dittersdorf |
10 km von Chemnitz

ETW mit 45 qm im 2.OG rechts, mit Balkon, Keller und Garage Nummer 5

Eine Immobilie in der Kulturhauptstadtregion Europas 2025

Die Entscheidung, Chemnitz zur Kulturhauptstadt Europas 2025 zu ernennen, rief Anfangs Erstaunen hervor. Denn das einstige „Manchester Sachsens“, das zu DDR-Zeiten Karl-Marx-Stadt hieß und im Ruf einer sozialistischen Musterstadt stand, gilt eher als trist. Doch Chemnitz hat sich in den letzten Jahrzehnten gewandelt. Mit kulturellem Reichtum und dem Motto „C the Unseen“ überzeugte die Stadt die Jury und setzte sich gegen andere wie Nürnberg, Hannover und Magdeburg durch.

Im Jahr 2025 verzeichnete die Kulturhauptstadt Chemnitz eine Besucherzahl von über zwei Millionen. Diese Zahl zeigt, dass die Stadt und die Region als attraktiver Ort für Touristen, Kongresse und internationale Gäste geworden sind.

Zu den Höhepunkten gehörten Veranstaltungen wie das KOSMOS-Festival mit einem Besucherrekord von 115.000 und das Hutfestival mit 105.000 Gästen. Chemnitz 2025 lädt ein, die Region zu entdecken, mit anderen Augen zu sehen, vielleicht auch bekannte Pfade zu verlassen. Denn 38 Städte und Gemeinden aus Mittelsachsen, dem Zwickauer Land und dem Erzgebirge bilden mit Chemnitz die Kulturhauptstadtregion und tragen zusammen den Titel „Kulturhauptstadt Europas“.

Am Fuße des Erzgebirges, unweit der Stadt der Moderne Chemnitz gelegen, zwischen den Flüssen Zwönitz und Zschopau, befindet sich die Gemeinde Amtsberg, auch „Das Tor zum Erzgebirge“ genannt. 1994 wurden die Ortsteile Dittersdorf, Schlösschen, Weißbach und Wilischthal zusammengeschlossen und bilden seither die Gemeinde Amtsberg mit ca. 4.000 Einwohnern.
Dittersdorf ist ein typisches Waldhufendorf, eine ländliche Siedlungsform, bei der jeder einen Streifen Land, eine sogenannte Waldhufe erhielt.

Der Ort Dittersdorf kann auf eine 750-jährige Geschichte zurückblicken. Bis zum 19. Jahrhundert war die Landwirtschaft die vorwiegende Erwerbsquelle der Dittersdorfer Einwohner. Einer der ersten Industriezweige war die Eisenindustrie. Daneben erlebten besonders im 19. Jahrhundert Spinnbetriebe und die Strumpfwirkerei einen deutlichen Aufschwung.



Als attraktiver Wohnstandort vor den Toren von Chemnitz bietet der Ort vor allem jungen Familien attraktive Wohnmöglichkeiten und sorgt sich auch umfänglich um den „Nachwuchs“. Drei Kindereinrichtungen garantieren einen Betreuungsplatz für Kinder ab einem Jahr. Die Grundschule ergänzt dieses Angebot mit ihrem Ganztagskonzept. Weiterführende Schulen, 2 Gymnasien und 4 Mittelschulen sind im Umkreis von ca. 5 - 8 km vorhanden.

Landschaftlich von zwei Landschaftsschutzgebieten umgeben, bieten sich in der Gemeinde vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Gasthöfen, Pensionen und Ferienwohnungen. Des Weiteren ist Amtsberg ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in das Erzgebirge und in die Stadt Chemnitz. 31 Vereine, ein gemeindeeigenes Freibad und vielfältige Sportanlagen ergänzen das Angebot für die Freizeit.

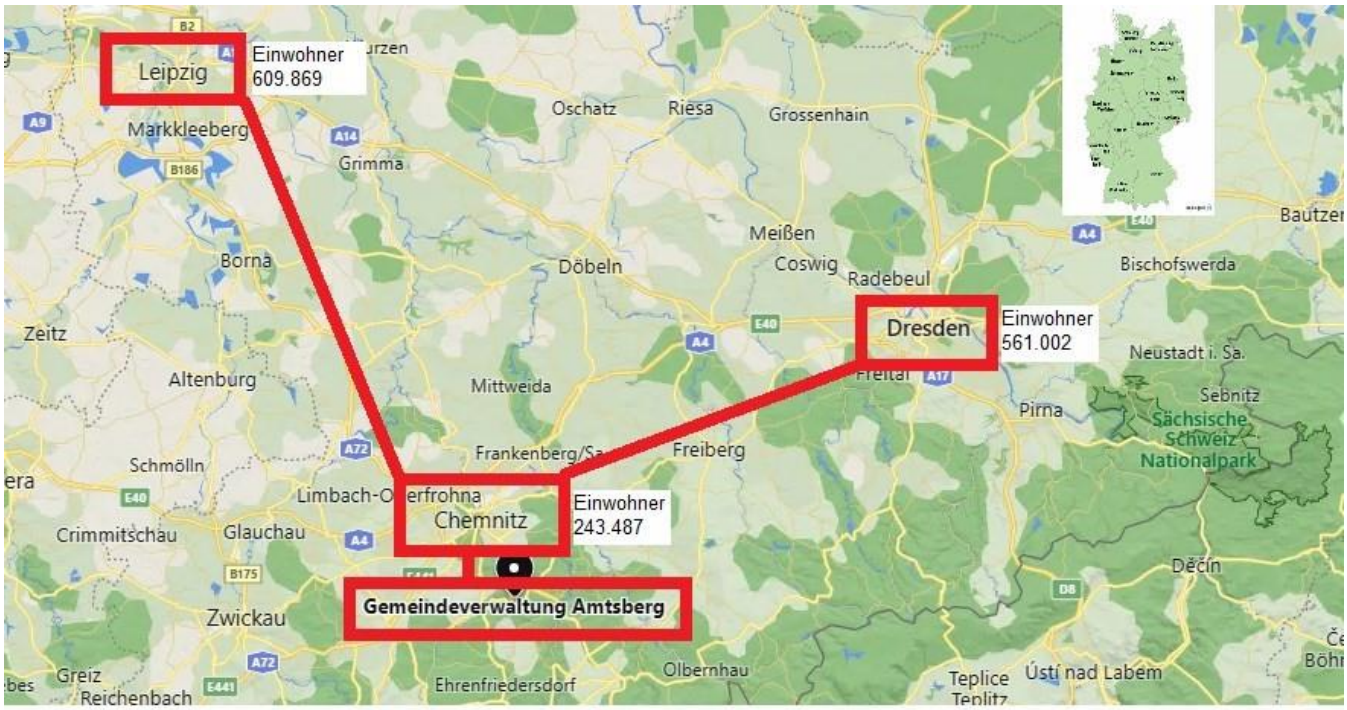
Traditionelle Handwerksbetriebe sind ein solider Kern in der Gemeinde Amtsberg. Nicht nur die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B174, sondern auch die örtliche Nähe zu Chemnitz tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen für Gewerbetreibende zu schaffen. Das Gewerbe hat hier eine gute Vorgeschichte in der Eisenindustrie sowie in Spinnbetrieben. Bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts prägten Textilbetriebe die Gemeinde. Heute haben sich moderne Betriebe verschiedenster Prägung angesiedelt.

Wer etwas erleben möchte, ist in der Gemeinde genau richtig. Von sportlichen Aktivitäten bis hin zu kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten wird hier im Erzgebirge alles geboten. Sie können die Natur mit ihrer beeindruckenden Landschaft, den Burgen / Schlössern und Bergwerken erkunden oder Ihren Interessen in den verschiedenen Vereinen nachgehen. Erholen Sie sich in Thermen, den natürlichen Heilquellen im Erzgebirge oder genießen Sie erzgebirgische Gastfreundschaft in gemütlichen Gaststuben.





Die Gemeinde Amtsberg und damit auch der Ortsteil Dittersdorf liegt ca. 10 Minuten vom Zentrum der sächsischen Metropole Chemnitz. Über die Bundesstraße B174 erfolgt die direkte Anbindung an die Stadt Chemnitz. Von dort aus erreicht man über die BAB 72 / BAB 38 die sächsische Metropole Leipzig (ca. 45 min.) und über die BAB 72 / BAB 4 die sächsische Landeshauptstadt Dresden (ca. 60 min.). Über diese Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Halle / Leipzig und Dresden erreichbar.



Der ländliche Personenverkehr wird überwiegend über den Fuhrpark der Regionalverkehr Erzgebirge GmbH gewährleistet. Zusätzlich befindet sich in Dittersdorf eine Bahnstation der Zwönitztalbahn. Diese verbindet Dittersdorf mit der Metropole Chemnitz. Hier sind Sie in ca. 15 Minuten im Stadtzentrum von Chemnitz.

Zu den weiteren Inhalten die Infrastruktur betreffend wurden bereits auf den Vorseiten ausführliche Angaben gemacht.

Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Das Objekt wurde 1928 erbaut und 1999 umfangreich saniert. Das Objekt liegt im Zentrum der Gemeinde Amtsberg, Ortsteil Dittersdorf. Das Objekt hat eine Grundstücksgröße von 1.380 m². Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten die sich über 3 Vollgeschosse verteilen und über eine Gesamtwohnfläche von ca. 394 m² verfügen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und über moderne Sanitäreinrichtungen. Der Dachboden dient im Wesentlichen als Trockenboden. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Im Keller gibt es für jede Mietpartei ein Kellerabteil. Außerdem ist im Keller ein Waschraum, welcher mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern beschickt ist. Das Objekt verfügt über 4 Garagen, die von den Mietern gemietet werden können, über ausreichend Stellplätze und über einen Garten, der ebenfalls von den Mietern mitbenutzt werden kann. Eine Besonderheit bildet die Wohnung Nummer 6. Sie wurde durch einen Teilausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken in eine Maisonettenwohnung umgestaltet. Der Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss erfolgt über eine Wendeltreppe von der Diele der Wohnung.

Baubeschreibung seit Kernsanierung (1999)

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten / Drainagearbeiten / Abdichtungsarbeiten

Es wurde eine Drainageringleitung verlegt, die in das bestehende Entwässerungssystem einbindet. Die Kellerwände wurden vertikal und horizontal gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Das Haus erhielt eine 50 cm breite Rollsteinfassung. Fehlende Mauerwerksfugen wurden nachgefugt.

Maurerarbeiten

Vorhandene, nicht mehr benötigte Mauerwerksdurchbrüche wurden mit Mauerwerk geschlossen. Wohnungstrennwände wurden unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes weitestgehend durch Vorsatzschalen in Trockenbauweise verbessert. Die Kellerdecken wurden unter Berücksichtigung der Wärmeschutzverordnung saniert. Zur Herstellung der Türöffnungen in den Obergeschossen wurden BTS-Ziegelstürze verlegt. Sämtliche neu eingebaute Holzteile wurden gegen Fäulnis-, Pilz– und Insektenbefall imprägniert.

Dachklempnerarbeiten

Sämtliche vorhandene Regenrinnen, Fallrohre und Schneefallgitter wurden entfernt und durch neue Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech ersetzt. Dachrandverwahrungen, Dachrandabschlüsse, Kehlen, Brandwandabdeckungen, Gesimsabdeckungen und Verwahrungen der Mansardenfenster sowie Schneefanggitter und Standrohre wurden in Guß ausgeführt. Die Fenstersohlbänke außen wurden mit Titanzinkblech abgedeckt.

Außenputzarbeiten

Das Gebäude hat keinen Vollwärmeschutz erhalten. Der Grundputz wurde komplett erneuert. Das Gebäude erhielt eine neue Oberputzstruktur als Scheibenputz mit maximaler Körnung. Die umlaufenden Fensterfaschen erhielten einen Glattputz. Die Gesimse der Dachaufbauten wurden erneuert. Die Anstriche der Fassaden wurden gemäß Anforderung der Denkmalschutzbehörde erneuert.

Ausbau

Innenputz

Neue Innenwände und geschlossene Wandöffnungen wurden mit Mörtel verputzt. Am vorhandenen Mauerwerk wurden Putzreparaturarbeiten im Bereich der Küchen, Bäder und Toiletten durchgeführt. Der Putz wurde gefilzt und geglättet hergestellt. Die Kellerwände wurde durch Sandstrahlung gereinigt. Alle Deckenflächen wurden gereinigt und mit Kalk-Zementputz ausgebessert.

Fliesen- und Plattenarbeiten

Im Bad / WC wurden Fliesen im Fußbodenbereich und Wandfliesen bis 2m Höhe verlegt. In den Küchen entlang der Nassstrecke wurden die Fliesen 60 cm hoch ab Höhe Arbeitsfläche umlaufend angebracht. Die Bäder wurden mit Bordüre gefliest. Im Treppenhaus wurden Feinsteinplatten rutschhemmend verlegt.

Estricharbeiten

In den Wohngeschossen erhielten die Fußböden in den Bädern / WC‘s einen Fließestrich und als Nutzschicht Fußbodenfliesen. Sämtliche andere Wohnbereiche erhielten einen Fließestrich auf Trittschalldämmung. Im Keller wurde das Ziegelpflaster durch Zementestrich ersetzt.

Tischlerarbeiten

Alle Kastenfenster wurden komplett ersetzt. Es wurden Holzfenster, innen und außen weiß, mit Zwei-Scheibenisolierglas (K=1,7W/m²K) Schallschutzklasse 2, eingebaut. Die Innenfensterbänke wurden aus Marmor gefertigt und eingebaut. Die Kellerfenster wurden mit Holz bzw. Kunststoffrahmen, Isolierverglasung und als Dreh– oder Kippflügel gefertigt und eingebaut. Die Wohnungseingangstüren wurden als Vollholztüren mit Türspion und Wechselgarnitur-Schutzbeschlag gefertigt und eingebaut. Wohnungseingangstüren und Haustür wurden mit zentraler Schließanlage versehen. Die Briefkastenanlage wurde im Gelände als freistehende Anlage installiert.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wände im Wohnbereich wurden malerfertig gespachtelt und mit Fixanstrich versehen. Darauf wurde Raufaser tapeziert und mit zweifachen Dispersionsanstrich versehen. Die restlichen Wand– und Deckenflächen in den Bädern wurden glatt weiß bzw. mit Spritzraufaser ausgeführt. Im gesamten Treppenhausbereich wurden der Sockel lichtgrau hervorgehoben und oberhalb mit Spritzraufaser versehen. Die Wand– und Deckenflächen im Keller wurden mit atmungsaktiver Kalkfarbe gestrichen.

Bodenbelagsarbeiten

In den Wohnbereichen wurde Laminat bzw. Teppichbelag inkl. Sockelleisten verlegt. Trittstufenabschluss mit Kantenschutz und Trittschallverbesserung durch Schaumstoffzwischenlage versehen.

Haustechnische Ausstattung

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung mit Erdgas. Die senkrechten Rohrleitungen wurden in Installationsschächten zu den jeweiligen Geschossen geführt. Zum Einbau kamen Heizkörper aus Stahlblech, endbehandelt und ausgestattet mit Thermostatventilen. Das Rohrleitungssystem besteht aus Kupferrohr. Zusätzlich wurden je WE Kalt– und Warmwasseruhren eingebaut.

Elektroinstallation

Pro WE wurde ein Installationskleinverteiler unter Putz eingebaut. Die Wohnungen wurden pro Raum mit einem separaten Licht– und Steckdosen kreis versehen. Außerdem wurden separate Stromkreise für Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine vorgesehen. Jede Wohnung wurde mit Anschlüssen für Rundfunk/TV-Empfang, Telefondode und Hausrufanlage ausgerüstet. Die Treppenhäuser wurden mit Treppenhauslichtautomaten und je eine Leuchte auf Podest und Zwischenpodest ausgestattet. Die entsprechenden Zählereinrichtungen wurden im HA-Raum untergebracht.

Sanitärinstallation

Jede WE wurde mit Wanne oder Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch sowie der zugehörigen Armaturen ausgestattet. Die Küchenbereiche erhielten Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine. In jeder WE wurde ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Sonstige Maßnahmen seit 2020

- das Treppenhaus wurde komplett renoviert
- das Waschhaus wurde komplett renoviert
- die Kellergänge wurden saniert (putz entfernt, Anstrich neu)
- das Gewächshaus erhielt einen neuen Anstrich
- die Garagentore wurden neu angestrichen
- die Balkonanlage wurde saniert
- das Dach wurde teilweise erneuert und repariert

Objektdaten

Energieausweis gültig bis: 12.10.2032, Energieklasse: 166,08 KWh/qm p.a.

Aktuelle Mieteinnahmen

Bezeichnung	*Netto-KM pro Monat*	*Betriebskosten pro Monat*	*Miete SP pro Monat*	*Miete Garage pro Monat*	*Gesamtmiete pro Monat*
WE 5 - 2. OG rechts	320,00 €	110 €	—	50,00 €	480,00 €

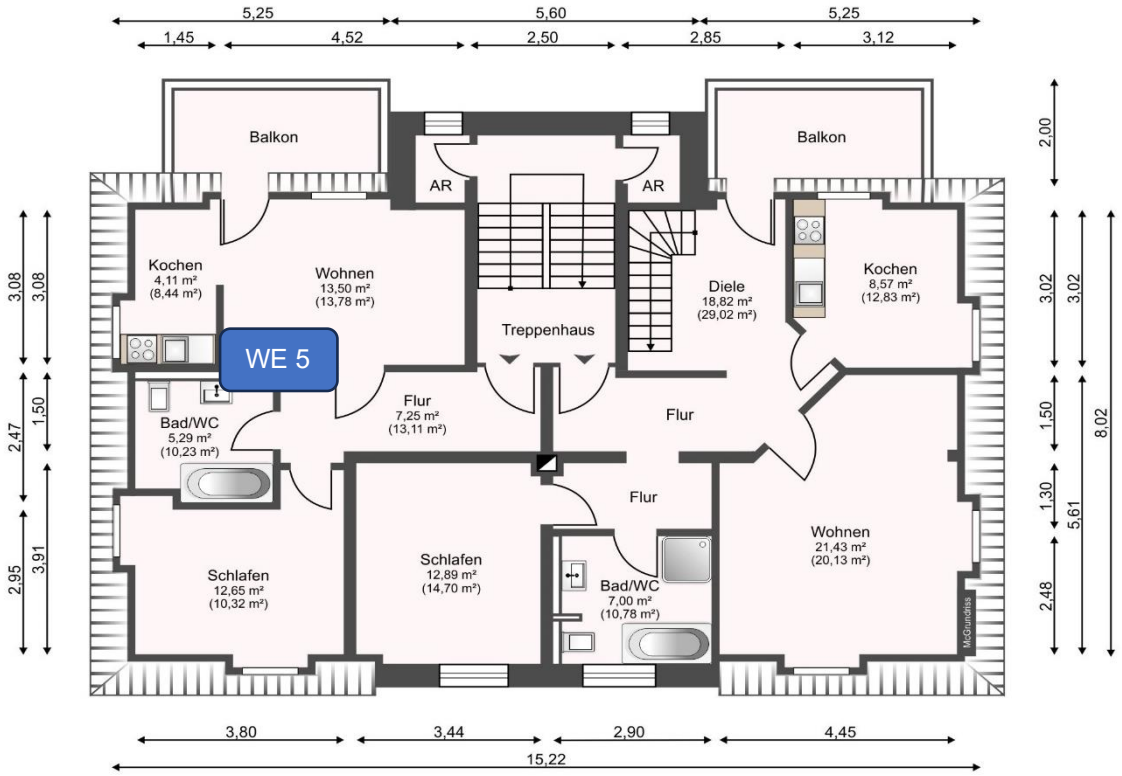
Kaufpreise: Wohnung: 96.000,00 €, Kaufpreis Garage: 10.000,00 €, **Gesamtkaufpreis: 106.000,00 €**

Grundrisse:

Kellergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Objektfotos



Hofansicht





Hauseingang und Treppenhaus



Treppenflur



Muster-Ansicht Bad / WC



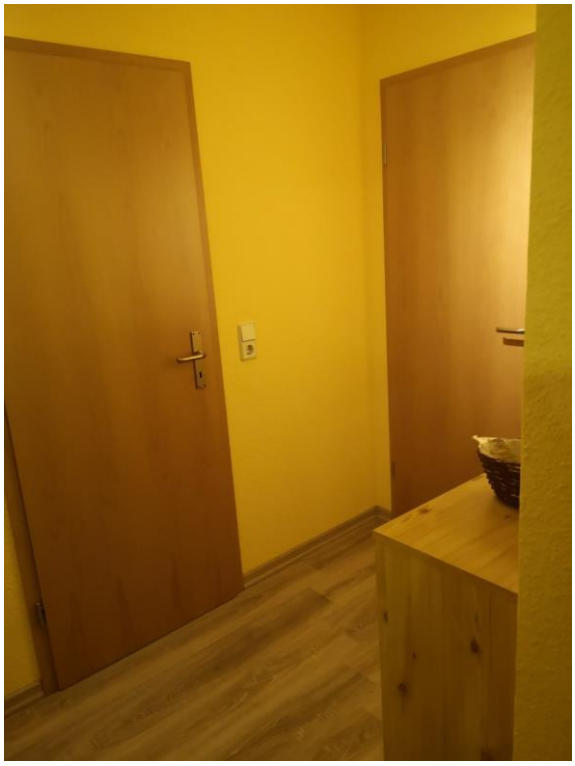


Musteransicht - Ausschnitte Bad / WC



Musteransicht - Küche





Musteransicht - Schlafzimmer und Flur



Dachboden / Wäscheboden





Heizungskeller / Wohnungseingang



Garagen im Innenhof



Gartenhaus mit Gewächshaus



„Wenn Du keine Möglichkeit findest Geld zu verdienen wenn Du schläfst, wirst Du arbeiten müssen bis Du stirbst.“

~ Warren Buffet - der dritt reichste Mann der Welt ~

„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 Käufers /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, alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie Darlehensvertrag. Die eingestellten Grundrisse und Bilder sind Darstellungsbeispiele. Abweichungen sind möglich.

Ihr/e Ansprechpartner/in: