

Exposé

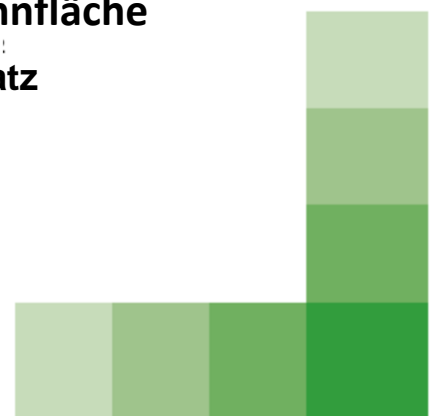
1A-LAGE FÜR CLEVERE KAPITALANLEGER

2-Zimmer-Eigentumswohnung in Zwickau-Marienthal



Werdauer Straße 247 A in 08060 Zwickau

**Eigentumswohnung mit 50,48 m² Wohnfläche
und Balkon sowie Tiefgaragenstellplatz**



Kurzbeschreibung Immobilie

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in Zwickau-Marienthal, am westlichen Stadtrand von Zwickau. Sie umfasst 50,48 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Terrasse mit unverbaubarem Ausblick bis ins Erzgebirge. Ebenfalls gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz zum Angebot.



Automobilstadt Zwickau

Die Automobilstadt Zwickau mit seinen ca. 90.000 Einwohnern befindet sich im südöstlichen Sachsen. Die Stadt ist Gründungsmitglied der Metropolregion Mitteldeutschland und Teil des Industrie-Ballungsraums Chemnitz-Zwickau. In diesem Ballungsraum befinden sich seit vielen Jahren Produktionsstätten diverser Automobilhersteller (u. A. Volkswagen, BMW, Porsche...). In der Folge hat sich im Umfeld eine dichte Infrastruktur aus Zulieferungsindustrie, Logistikunternehmen und Dienstleistungsgewerben entwickelt. In 2018 beschloss der Volkswagen-Konzern, das in Zwickau ansässige Fahrzeugwerk perspektivisch zur Fertigung künftiger E-Auto-Modelle zu entwickeln.

Mitarbeiter und Leiharbeiter von Volkswagen aus den Bereichen Management, Projektleitung, Fertigung und Entwicklung suchen schon jetzt immer wieder ansprechend ausgestattete, möblierte Wohnungen in guter Lage und mit zügiger Anbindung an die Arbeitsstelle. Hier trifft eine hohe Nachfrage auf ein überschaubares Angebot. Erfahrungsgemäß stellt Volkswagen seinen Mitarbeitern bis zu vierstellige Summen pro Monat für die Unterbringung nahe der Arbeitsstätte zur Verfügung.

Über die Autobahnen A4 (Dresden-Erfurt) und A72 (Chemnitz-Hof), sowie über die Bundesstraße B93 ist eine schnelle Verkehrsanbindung gegeben.

Die angebotene Wohnung befindet sich in westlicher Stadtrandlage im ruhigen und beliebten Stadtteil Marienthal. Ländlicher Charme, die zügige Verkehrsanbindung an Stadtzentrum und Autobahn und die als sehr gut zu bewertende Infrastruktur werden von den Marienthalern sehr geschätzt. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich in leicht erreichbarer Umgebung.

Einwohnerzahl Zwickau

ca. 90.000 Einwohner



Verkehrslage

Zwickau liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen direkt zwischen den beiden Autobahnen A4 und A72. Dank dieser verkehrsgünstigen Lage sind neben dem nahen Chemnitz, auch die Städte Leipzig, Erfurt und Dresden mit Ihren Flughäfen in jeweils etwas mehr als einer Stunde Autofahrt zu erreichen.

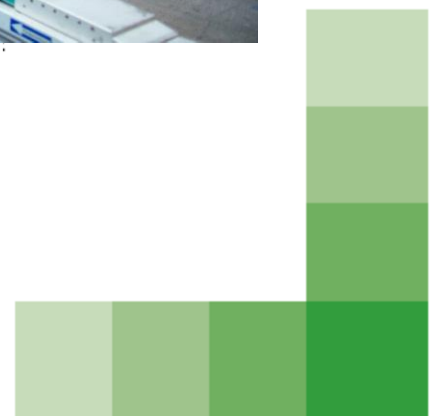
Nachbarbebauung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage. Ein nahes Waldgebiet sorgt für idyllisches, ländliches Flair. Die Wohnumgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern mit Gartengrundstücken, sowie kleinen Wohnanlagen in lockerer Bebauung. Die Aussicht von der Terrasse der Wohnung bis in das Erzgebirge ist unverbaubar.

Partner der Wirtschafts-Metropol-Region: Chemnitz, die „Stadt der Moderne“

Chemnitz ist eine Stadt mit herausragender Industrie- und Kulturgeschichte. Nach einem Bevölkerungsrückgang nach der Wende hat die Stadt sich in den letzten Jahren erneut extrem entwickelt. Mittlerweile nehmen die Bevölkerungszahlen wieder konstant zu.

In Kooperation mit der Stadt Zwickau hat sich die Metropolregion Zwickau-Chemnitz als sehr wichtig und attraktiv für die produzierenden Gewerbe, sowie zugehörige Dienstleister herauskristallisiert.



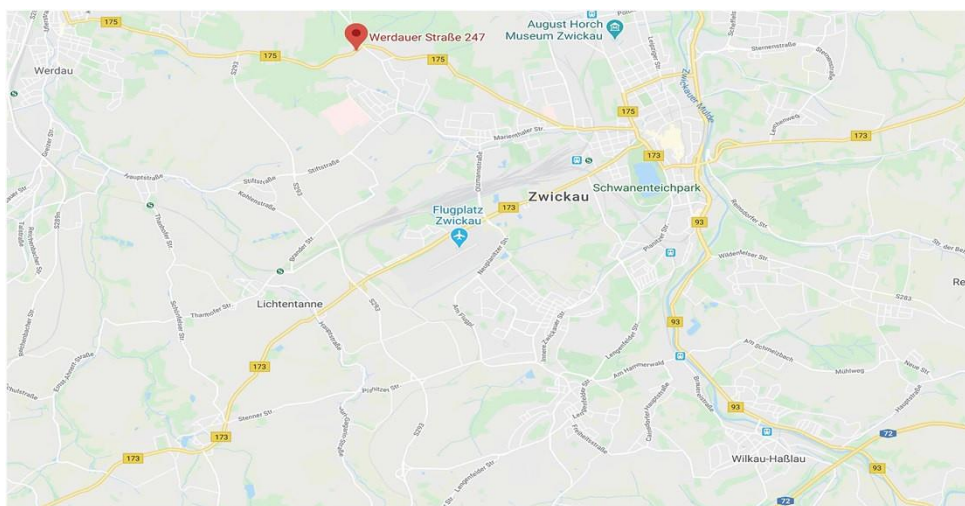


Mein Finanzpartner

Lage

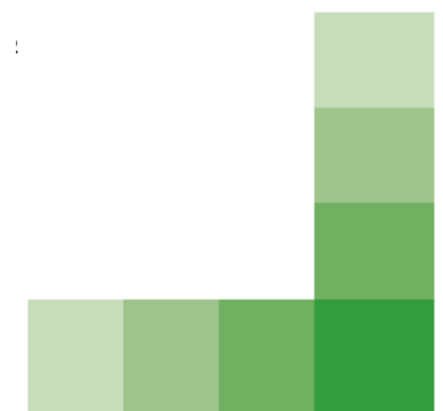
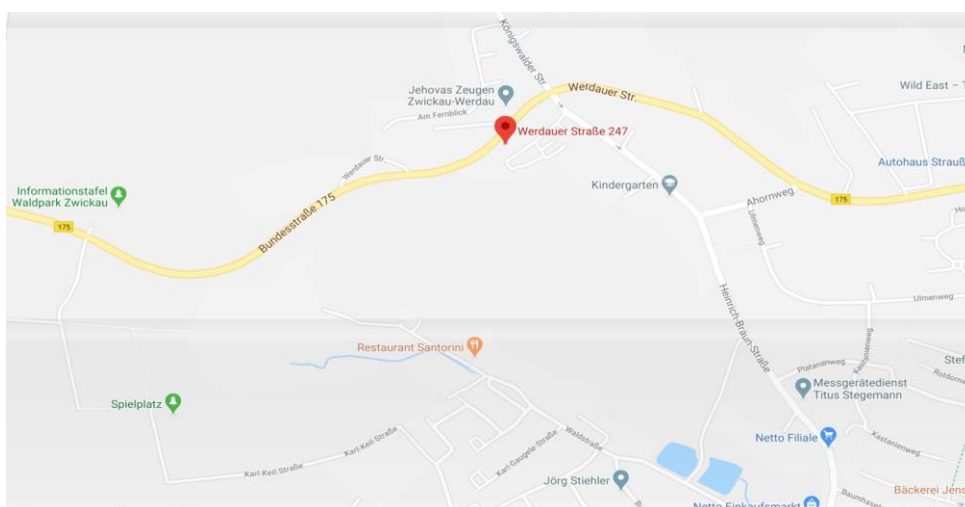
Von Zwickau-Marienthal aus sind die beiden Autobahnschlüsse an die A4 und die A72 (Chemnitz-Hof) schnell zu erreichen.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an die nähere Umgebung, als auch zu den größeren Städten Leipzig, Erfurt und Dresden gegeben.



Trotz der ruhigen Lage mit ländlichem Flair besteht eine gute und schnelle Anbindung an das Zwickauer Stadtzentrum – sowohl mit dem Pkw, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in fußläufiger Nähe. Im Stadtzentrum locken diverse Einkaufszentren und Galerien, sowie die historische Altstadt.



Eckdaten in Kürze



- 2 Zimmer
- zzgl. Küche & Bad
- 50,48 m² Wohnfläche
- Hochpartere mit Erzgebirgsblick
- Balkon
- TG-Stellplatz
- Wirtschaftsraum
- separates Kellerabteil
- Baujahr 1994

• Nettokalt-Mieteinnahmen/Monat Wohnung	350,00 €
• Nettokalt-Mieteinnahmen/Monat TG-Stellplatz	50,00 €
• Umlagefähige Betriebskosten auf den Mieter	150,00 €
• Nicht umlagefähige Kosten für den Eigentümer	32,70 €
davon WEG-Verwaltungsgebühr/Monat	20,00 €
• Zuführung Instandhaltungsrücklage/m ² Wohnfläche	0,50 €

Angaben anhand aktuell gültigem Wirtschaftsplan

KAUFPREIS:

Eigentumswohnung	117.000,00 €
Tiefgarage	10.000,00 €
Gesamtkaufpreis	127.000,00 €

Baubeschreibung

Wohnanlage Werdauer Straße 243-249 in Zwickau-Marienthal



Rohbauarbeiten

1. Gründung

Fundamente unter den Außen- und Tragwänden in Beton nach statisch erforderlicher Größe

2. Kellerboden

Betonboden nach statischer Erfordernis

3. Kelleraußenwände

Stahlbeton oder Betonstein, 24 cm bzw. 30 cm stark, Lichtschächte in Hart-PVC-Fertigteilen

4. Abdichtung

Erdberührende Kellerwände erhalten eine Feuchtigkeitssperre

5. Wärmedämmung

Mineralfaserdämmung 120 mm, Feuchtigkeitssperre PVC-Folie, Baustoffklasse A2, Zwischen den Sparren verlegt

6. Dachdeckung

Betondachziegel mit Unterspannfolie und Konterlattung

7. Dachentwässerung

Vorgehängte Regenrinnen und außenliegende Fallrohre in verzinktem Blech

Ausbauarbeiten

1. Innenputz

Wandputz, einlagig, an den gemauerten bzw. betonierten Wänden der Wohnräume. Deckenputz als Haftputz nur bei Ortbetondecken

2. Außenputz

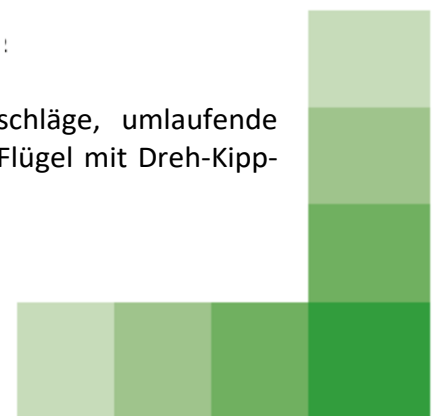
Mineralischer Rauhputz, naturhell, Spritzsockel mit Außendispersionsfarbe abgesetzt

3. Estrich

Schwimmender Estrich nach DIN in den Wohnräumen, Kellerräume erhalten einen Verbund-Zementestrich

4. Fenster

Natur-Holzfenster, mit Isolierverglasung (2-fach), verdeckt liegende Beschläge, umlaufende Gummidichtung in den Wohnräumen. Je Wohnraum mind. 1 Fenster bzw. Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag. Die Kellerräume erhalten Stahlfenster, verzinkt oder gestrichen.



5. Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb und außerhalb des Gebäudes wird nach DIN-Normen und örtlichen Vorschriften fachgerecht ausgeführt.

6. Decken

Stahlbeton-Massivdecken bzw. Betonfertigteildecken über dem KG, EG und OG, über dem Dachgeschoss wird eine Holz-Kehlbalkendecke eingebaut und mit Gipskartonplatten verkleidet, ebenso die Dachschrägen

7. Außenwände

Porosiertes Tonziegel-Mauerwerk, 30 cm stark

8. Innenwände

Tragende Innenwände in Stahlbeton bzw. KSL-Mauerwerk nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände in Gipsdielen 10 cm stark. Wohnungstrennwand (Gebäudetrennwand) 2 x 17,5 cm stark, Kalksandvollsteine vollfugig gemauert mit Schallschluckstoff getrennt.

9. Kamine

Hochleistungskamin (für Gas-Zentralheizung), nach behördlichen und technischen Vorschriften

10. Geschosstreppen

Stahlbeton-Massivtreppen betoniert oder als Fertigteiltreppen mit Kunststeinbelag

Dach

Dachstuhl

Satteldach, Dachneigung ca. 35 Grad, Nagelbinder einschließlich Imprägnierung. Dachuntersichtschalung aus Nut- und Federbrettern, natur, behandelt an Traufe und Ortgang (im Außenbereich)

Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium dunkel eloxiert. Innenfensterbänke in Marmor (Jura o. Ä.) in einer Tiefe bis zu 20 cm.

Rollläden

Kunststoffrollläden an sämtlichen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume in EG, OG, im DG teilweise

Fliesen/Platten

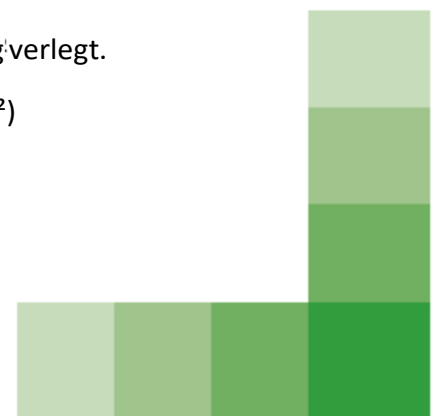
Bad: Wandfliesen türhoch, Format 15/15 cm oder 15/20 cm.

Bodenfliesen zu den Wandfliesen passend auf Trittschalldämmung verlegt.

Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Objektwand ca. 60 cm hoch (ca. 4 m²)

WC: Fliesenspiegel über dem Waschbecken, ca. 90 x 90 cm

Balkon: Spaltklinker, im Mörtelbett verlegt



Installationsarbeiten

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in verzinktem Gewinderohr, die Entwässerungsleitungen in Guß (SML), die Objektabflussleitungen in Kunststoff, Durchmesser in erf. Stärke installiert.

1. Küche

Anschlussmöglichkeiten für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser an der Installationswand für Spüle bzw. Spülmaschine.

2. Bad

Einbauwanne Körperform Größe 170 x 75 cm, in Stahl emailliert, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, mit Handbrause, Einstiegriff und Badetuchhalter. Kristallporzellan-Waschtisch, Größe 60 cm, mit Einhebel-Waschtischbatterie, Kristallspiegel, Größe 60 x 50 cm, Handtuchhalter, Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan, PVC-Spülkasten, Waschmaschinenanschluss im Keller/Waschraum. Separate Ablesemöglichkeit für Wasser und Strom.

3. Heizungsinstallation

Warmwasser-Zentralheizung im Einrohrsystem Gasautomatik-Niedertemperatur-Kessel, Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Die Wärmemengenzufuhr der Heizkörper wird von einer Außentemperaturregelung mit Tag- und Nachtprogramm mit Zeitschaltuhr geregelt. Heizkörper in allen Wohnräumen mit Thermostatventilen einschl. HW-Raum

4. Elektroinstallation

Sämtliche Leitungen nach den geltenden VDE Vorschriften und unter Putz verlegt (außer Keller, Heizung und Waschraum). Schalter und Steckdosen sind als weiße Flächenabdeckungen vorgesehen.

5. Entlüftung

Innenliegende Sanitäräume und Küchen gemäß DIN mittel Einzellüftern.

6. Schlosser

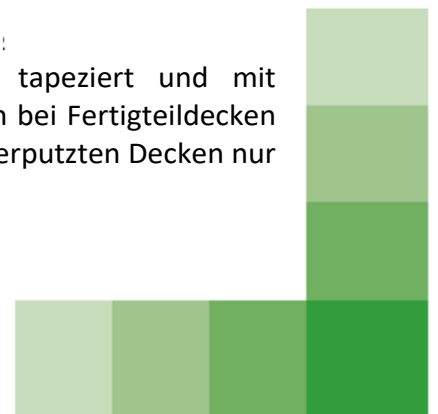
Treppengeländer bestehend aus Handlauf, Ober- und Untergurt, sowie Füllstäbe und Pfosten. Balkongeländer bestehend aus rechteckigem Handlauf sowie Rahmen mit Füllungen.

7. Türen

Hauseingangstüranlage aus Alu/Glas oder Holz/Glas. Verglasung in Draht-Ornament weiß. Türen im Wohnbereich als glatte, edelholz-furnierte Türblätter mit Holztürzargen. Eloxierte Drückergarnitur mit Einsteckschloss. Im Kellergeschoss ZK-Türen mit Stahleckzargen.

8. Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wände der Wohnungen werden mit Rauhfaser, mittleres Korn tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß bis leicht getönt gestrichen. Die Decken werden bei Fertigteildecken mit Rauhfaser tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen, bei verputzten Decken nur weiß gestrichen.



Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente und Holzwerk werden mit einem offenporigen Anstrichsystem lasiert. Sämtliche Roheisenteile sind endlackiert. Das Außenholzwerk wird ebenfalls offenporig lasiert.



9. Außenanlage

Zugangswege in Verbundpflastersteinen oder Waschbeton auf fachgerechtem Unterbau. Erdreich planiert und eingeebnet. Einsäumen im Straßenbereich mit Beton-Kantensteinen ohne Zaun.

10. Müllentsorgung

Einstellmöglichkeiten für Müllbehälter

Garagen/Stellplätze

1. Tiefgarage

Abtrennung des Tiefgaragenplatzes seitlich mit Maschendraht, Garagentor mit Drahtbespannung. Tiefgarageneinfahrt mit elektrischem Rolltor und Steckschlüssel

2. Fußboden

Beton roh, Decke und Wände ohne Anstrich

3. Garage

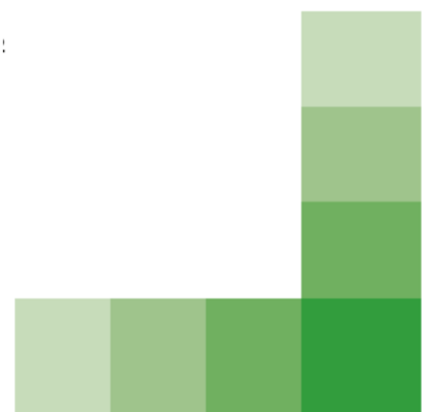
Garagen in verzinktem Stahlblech mit Kunstharz-Außenputz

4. Stellplätze

In Verbundpflaster oder Rasengittersteinen

Die Wohnung wurde 2022 grundlegend saniert. Dabei wurden

- die Fenster im Wohnzimmer erneuert
- die Balkontüren erneuert
- die Bodenfliesen im Bad erneuert
- eine Duschtrennung eingebaut
- eine neue Küche eingebaut
- die Türbeschläge ausgetauscht
- ein Überspannungsschutz eingebaut
- Farbanstrich an allen Wänden erneuert
- Balkon saniert





Mein Finanzpartner



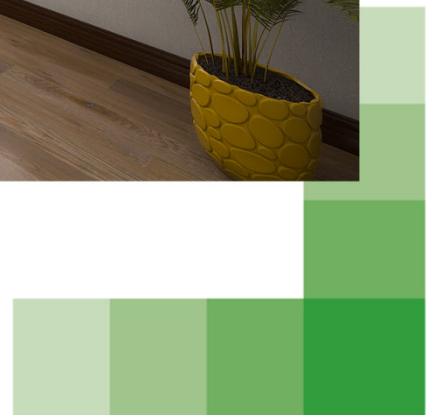
Bilder

Zum Schutz der Privatsphäre stellen die nachfolgenden Bilder (3D-Simulationen) unverbindliche Einrichtungsmuster auf Grundlage des realen Grundrisses/der Aufteilung der Wohnung dar.



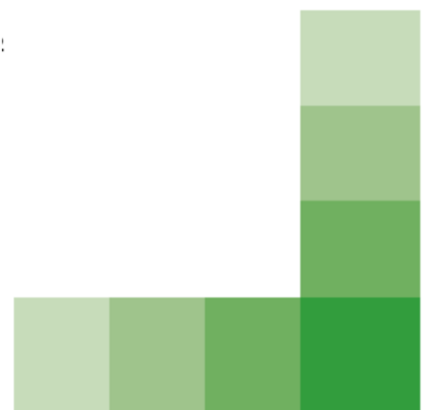


Mein Finanzpartner





Mein Finanzpartner





Mein Finanzpartner





Mein Finanzpartner





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 sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.

