



Mein Finanzpartner

## Im Verkauf

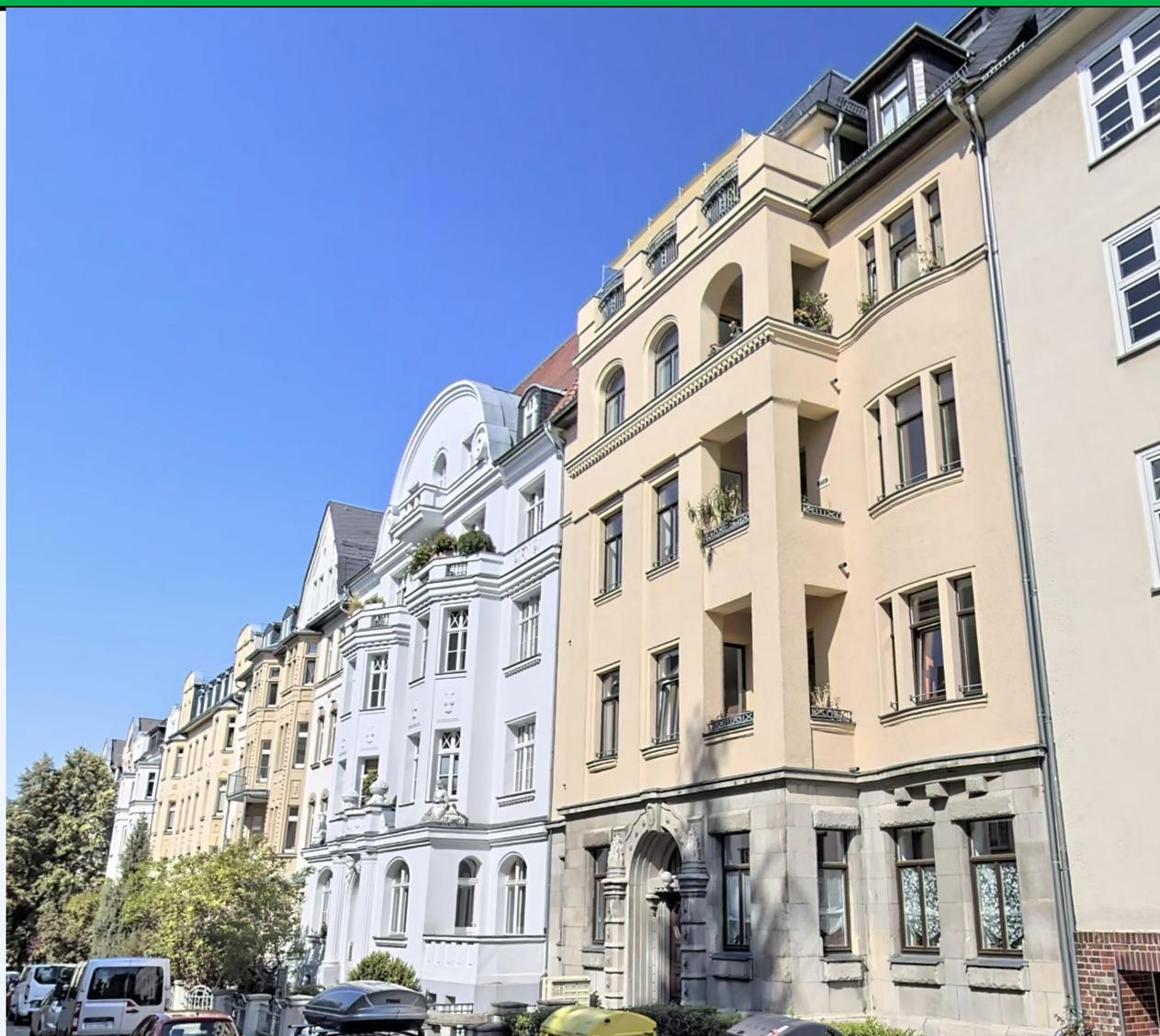
Gemütliche 3-Raum-Wohnung

Praktischer Grundriss

Geräumiger Balkon ins Grüne

Zusätzliches Gäste-WC

Aufzug im Haus



## Inhaltsverzeichnis

- 01 Willkommen in Chemnitz
- 02 Infrastruktur
- 03 Erich-Mühsam-Strasse 22
- 04 3-Raum-Wohnung
- 05 Objektdaten und Grundriss
- 06 Ihr Ansprechpartner



## Willkommen in Chemnitz Kulturhauptstadt Europa 2025

Chemnitz (von 1953 bis 1990 Karl-Marx-Stadt) ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten des Freistaates Sachsen und dessen drittgrößte Stadt neben Leipzig und Dresden. Chemnitz ist Hauptsitz der Landesdirektion Sachsen und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Mit ihrer über 200-jährigen Industriegeschichte ist die Stadt ein Technologiestandort mit den Branchenschwerpunkten Automobil- und Zulieferindustrie, Informationstechnologie sowie Maschinen- und Anlagenbau. Über 50% der Stadt bestehen aus Gebäuden von vor 1950 und es gibt zahlreiche Denkmäler der Industriekultur. Chemnitz ist der Standort einer Technischen Universität.

Chemnitz ist eine Stadt mit ausgedehnten Grünflächen und großen Parkanlagen. Mit mehr als 1.000 Hektar an Parks, Wiesen und Waldgebieten kommen auf jeden Einwohner statistisch gesehen mehr als 60 m<sup>2</sup> Grünfläche. Im Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete sowie zahlreiche Landschaftsschutzgebiete. Dazu gehören zum Beispiel das Chemnitztal, das Sternmühlental und der Rabensteiner Wald.

Die Stadt besteht aus 39 Stadtteilen, die nach städtebaulichen, stadtplanerischen, siedlungskulturellen, statistischen und administrativen Gesichtspunkten festgelegt wurden.

Die Kernbranchen Automobilbau und Maschinenbau sind eng vernetzt mit einer breiten Basis aus Unternehmen angrenzender Branchen, vor allem Werkzeug- und Beschichtungstechnik, Metallverarbeitung, Automatisierungstechnik und Mikrosystemtechnik. Diese Systemkompetenz und eine starke Präsenz von unternehmensnahen Dienstleistungen sorgen für eine umfassende Abdeckung der Wertschöpfungskette. Namhafte Firmen wie das Volkswagen-Motorenwerk, die Union Werkzeugmaschinen GmbH sowie Hörmann Rawema haben ihren Sitz in der Stadt. Die Continental AG und IBM besitzen Filialen. Die Schweizer Starrag Group übernahm die Heckert Werkzeugmaschinen GmbH.



Im Schuljahr 2017/18 gab es in Chemnitz 87 Schulen, davon 45 Grundschulen, 16 Oberschulen und 10 Gymnasien. Die Chemnitzer Schullandschaft ist breit gefächert, von der freien Waldorfschule über Schulen mit leistungssportlicher Ausrichtung und Schulen in freier Trägerschaft bis hin zur Abendoberschule und Abendgymnasium. Eine Ausnahme im sächsischen Schulsystem stellt das Chemnitzer Schulmodell dar, dass als Gemeinschaftsschule mit „besonders pädagogischen Profil“ betrieben wird.

Die Chemnitzer Einkaufslandschaft ist von den nach 1990 entstandenen Einkaufszentren und Kaufhäusern geprägt. In der Innenstadt entstanden zum Beispiel die Galerie Roter Turm, Galeria Kaufhof, die Rathaus-Passage und der Rosenhof, um nur einige zu nennen. Am Rande der Stadt wurden große Einkaufszentren wie zum Beispiel der Chemnitzer Hof, der Neefepark und andere errichtet.

Nach 1990 wurde das kulturelle Angebot der Stadt ausgebaut. Es begann der Aufbau des Sächsischen Industriemuseums, das 1992 eröffnet wurde. 1992 erfolgte die Wiedereröffnung des Opernhauses Chemnitz als eines der modernsten Europas. Im September 1995 eröffnete nach 15 jähriger Bauzeit das Schlossbergmuseum als stadtgeschichtliches Museum. Insbesondere die Kunstsammlung Chemnitz machten die Stadt als Kulturstadt überregional bekannt.

### Kulturhauptstadt Europas 2025

Im Jahr 2020 hat sich die Stadt um den Titel „Kulturhauptstadt Europas“ beworben. Im Oktober 2020 wurde Chemnitz von einer Jury zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 gewählt. Damit setzte sich die sächsische Metropole gegen Städte wie Dresden und Nürnberg durch. Mit diesem Programm will die Europäische Union die kulturelle Vielfalt in Europa fördern und zeigen sowie für mehr Austausch sorgen. Am 18. Januar 2025 wird die Eröffnung mit einem großen Straßenfest gefeiert. Das Motto des Titeljahres lautet „C THE UNSEEN“, eine Einladung an Einheimische und Gäste zugleich, bisher Ungesehenes zu zeigen und neu zu entdecken. Für 2025 sind rund 100 Projekte und ca. 1.000 Veranstaltungen im Kulturhauptstadt-Jahr geplant. Dazu gehören sowohl Kulturveranstaltungen, Kunstausstellungen als auch Workshops zu unterschiedlichen Themen sowie diverse Volksfeste.

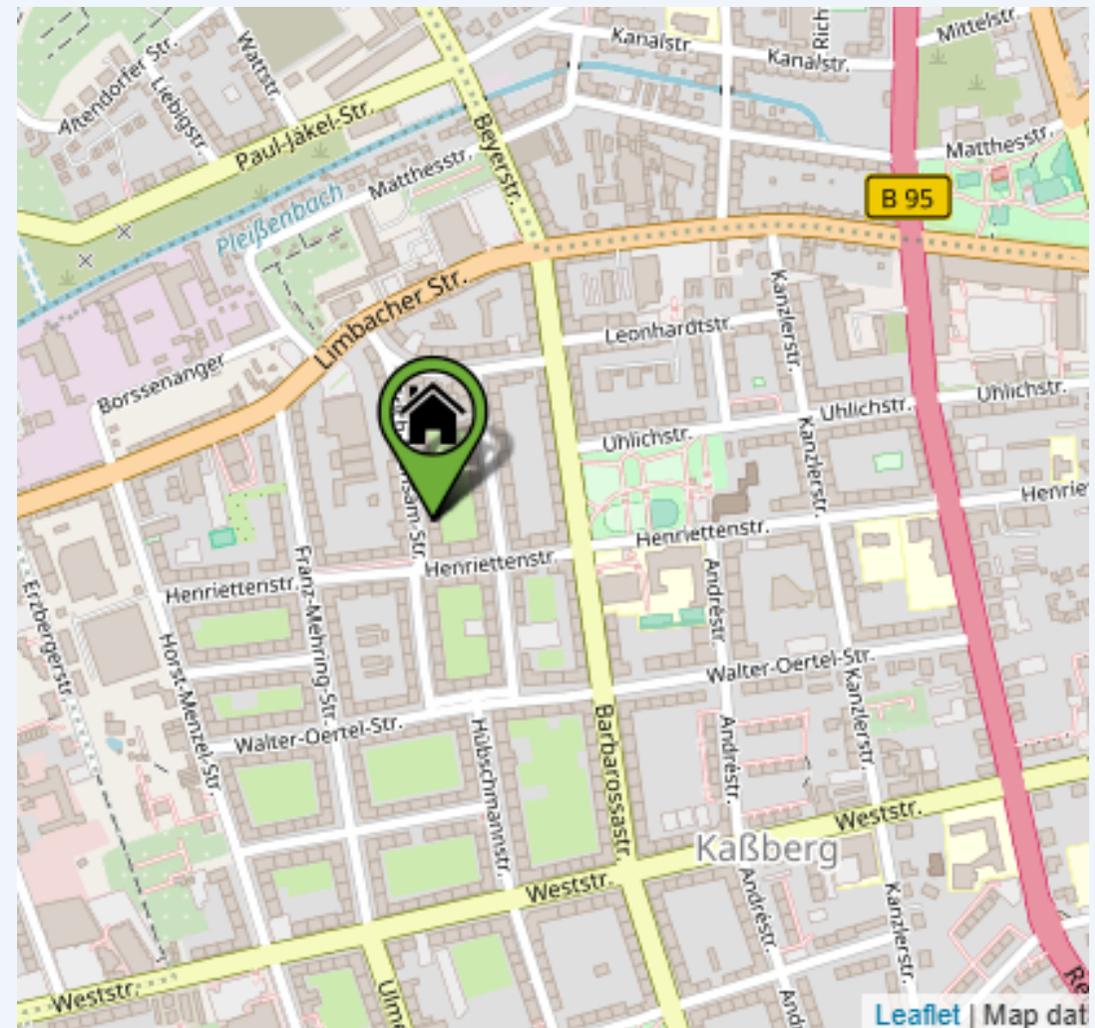


## Infrastruktur

Das Wohnhaus mit der betreffenden Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Kaßberg von Chemnitz. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 3 km. Über die B 95 gelangt man direkt zu den Bundesautobahnen A4 und A72. Beide Bundesautobahnen befinden sich ca. 4 km vom Objektstandort entfernt und bieten somit eine hervorragende Verkehrsanbindung. Von dort aus erreicht man die sächsische Metropole Leipzig (ca. 45 min) und die sächsische Landeshauptstadt Dresden (ca. 60 min). Über diese Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Halle / Leipzig und Dresden erreichbar.

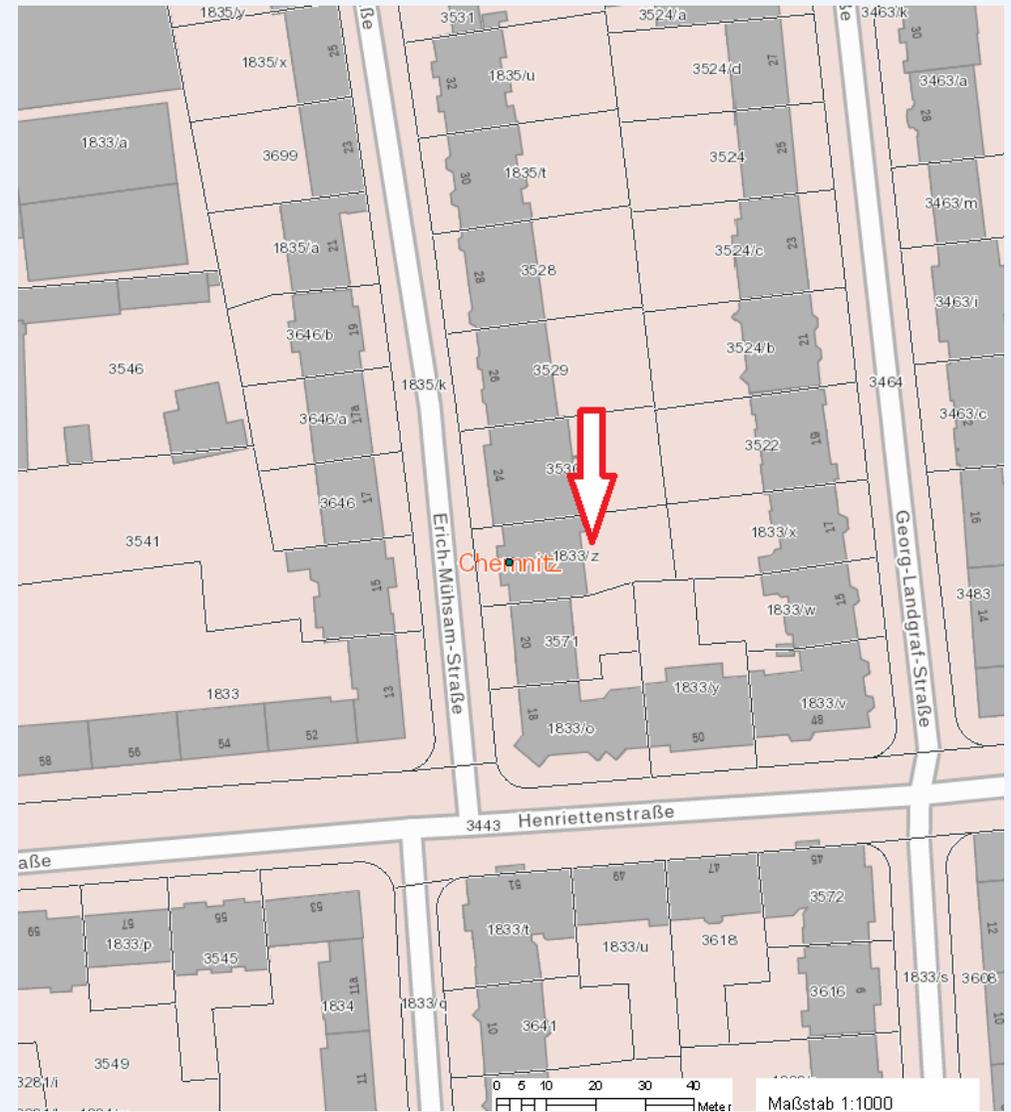
Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Busse sowie über die Chemnitzer Citybahn CB 13. Die CVAG (Chemnitzer Verkehrs-AG) ist der öffentliche Nahverkehr für die Menschen in Chemnitz. Dieser sorgt dafür, dass täglich tausende Menschen sicher und bequem durch die Stadt befördert werden. Per Tram und Bus gelangen sie an ihr Ziel. Bemerkenswert ist das Informationssystem TAG 24. Dieses System hält die Menschen in Chemnitz stets auf dem Laufenden zu aktuellen Nachrichten rund um den Chemnitzer Regionalverkehr.

Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich Kindereinrichtungen, Schulen, Arztpraxen, Apotheken und verschiedene kleinere Versorgungseinrichtungen.



## Erich-Mühsam-Straße 22 in 09112 Chemnitz

Eine gepflegte Eigentumswohnung in einem sanierten Bürgerhaus  
im Stadtteil Kaßberg der sächsischen Metropole Chemnitz.  
In beliebter Lage, ruhig und trotzdem über die Autobahn  
schnell in Dresden und Leipzig.



## Geräumige 3 - Raum - Wohnung mit Balkon und zusätzlichen Gäste - WC



Wohn- und Esszimmer

**Wohnung:** Erich-Mühsam-Straße 22, EG rechts, WE 1

**Größe:** ca. 90,28 m<sup>2</sup>

### **Kurzbeschreibung:**

Geräumige ca. 90 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung in guter und ruhiger Wohnlage in Chemnitz, Stadtteil Kaßberg. Sie betreten die praktisch geschnittene Wohnung über einen geräumigen Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen. Über das Wohn- und Esszimmer haben Sie Zugang zum Balkon, auf dem es sich herrlich entspannen lässt. Die geflieste Küche ist gut geschnitten und verfügt über ein Fenster. Neben dem Bad, welches neben einer Badewanne und der üblichen Ausstattung (Wachbecken, Waschmaschinenanschluss, WC) auch über eine separate Dusche verfügt wurde noch ein separates Gäste-WC integriert. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil. Die Wohnung ist vermietet. Das Haus besitzt zusätzlich noch einen Aufzug.



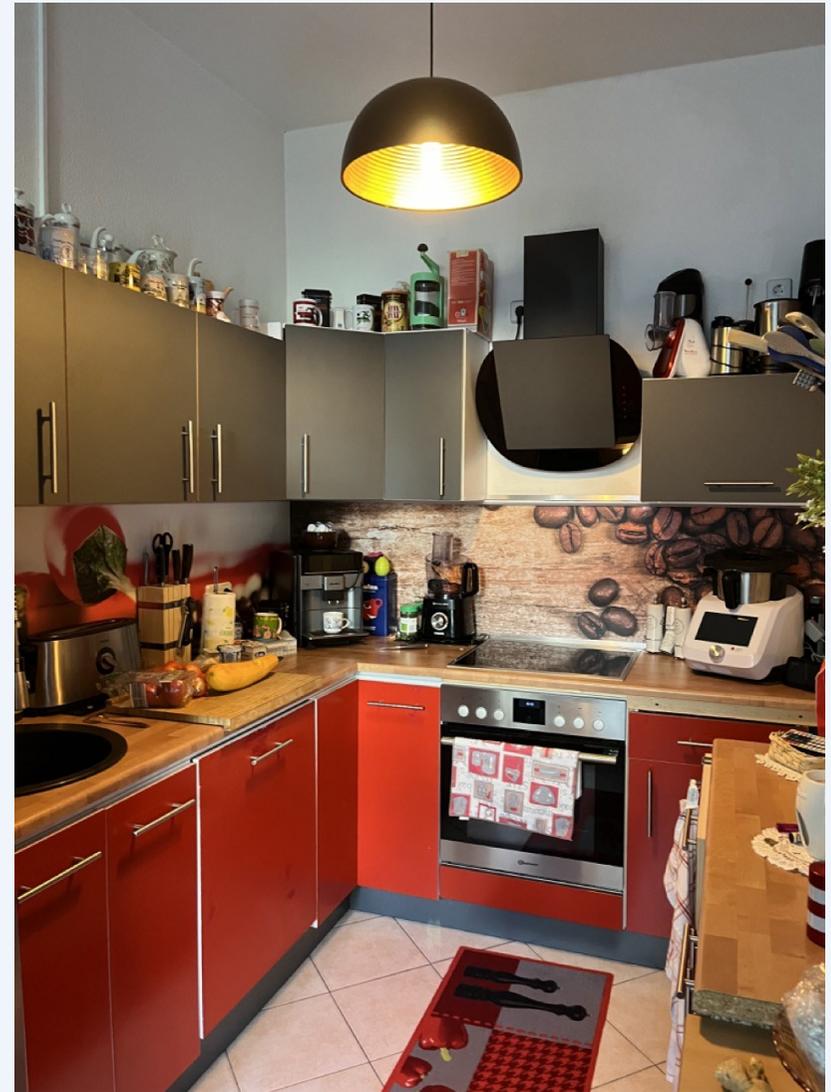
Hauseingang



Wohnungsflur



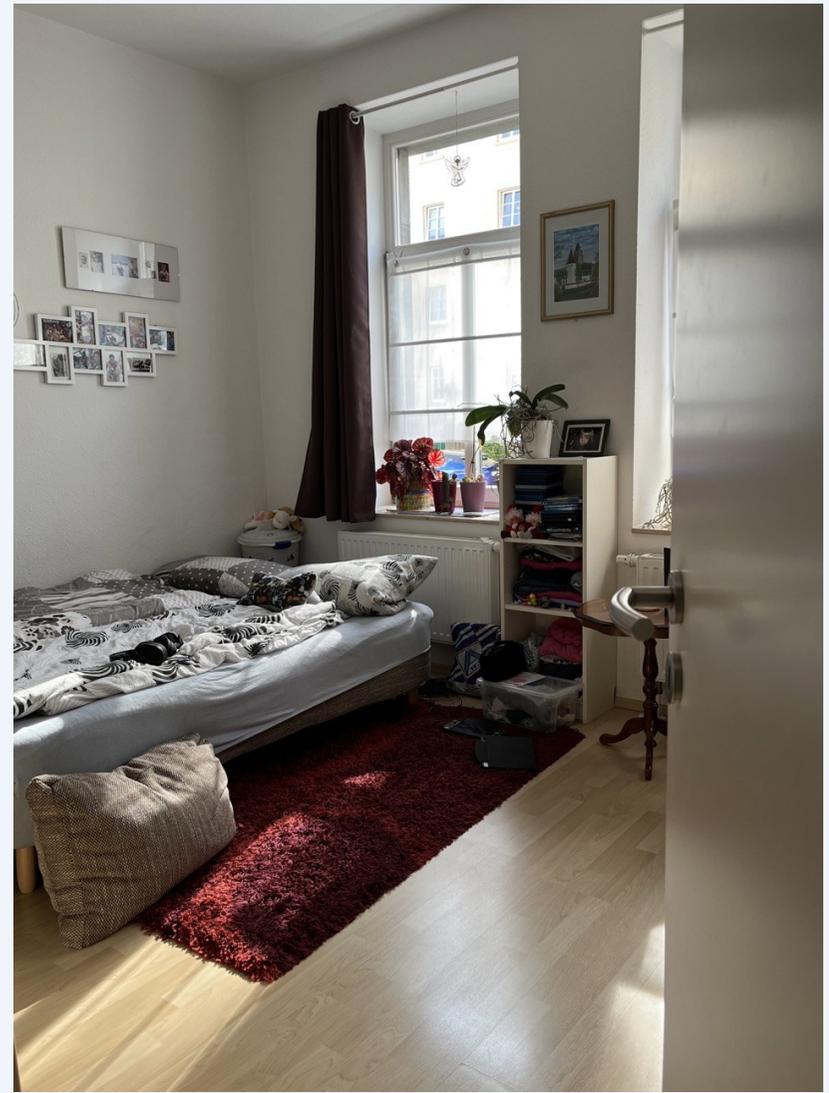
Bad



Küche



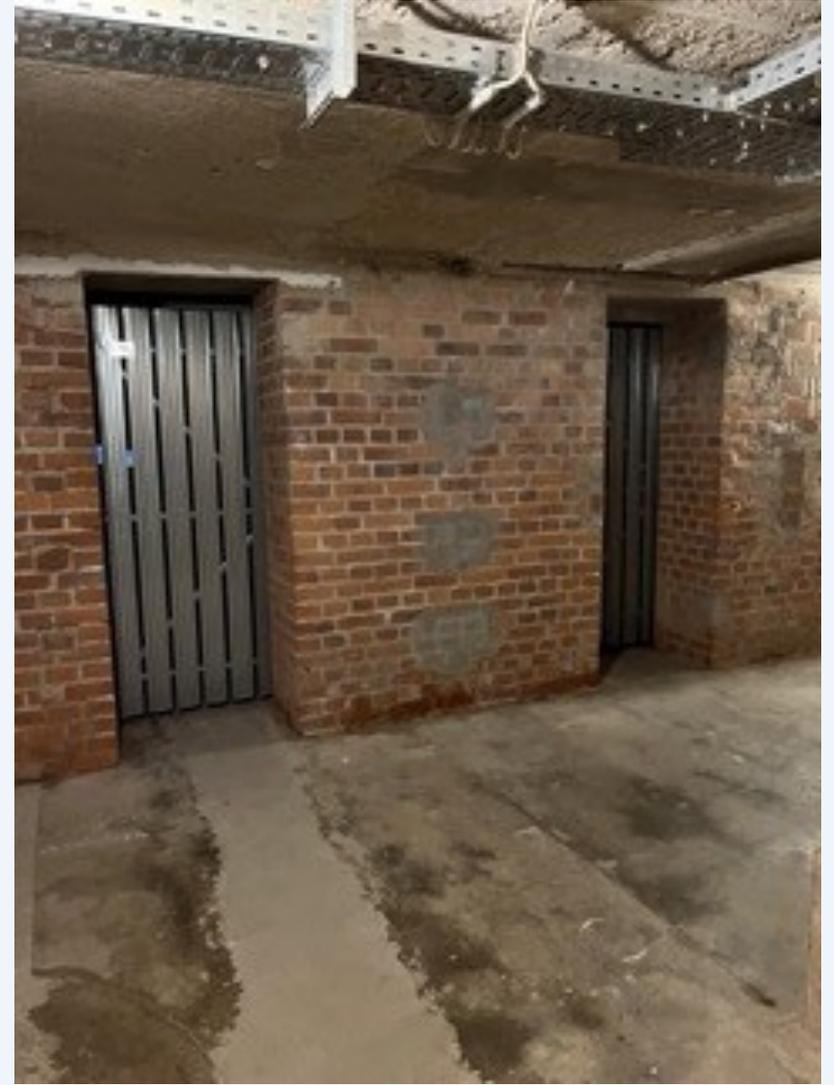
Schlafzimmer



Kinderzimmer

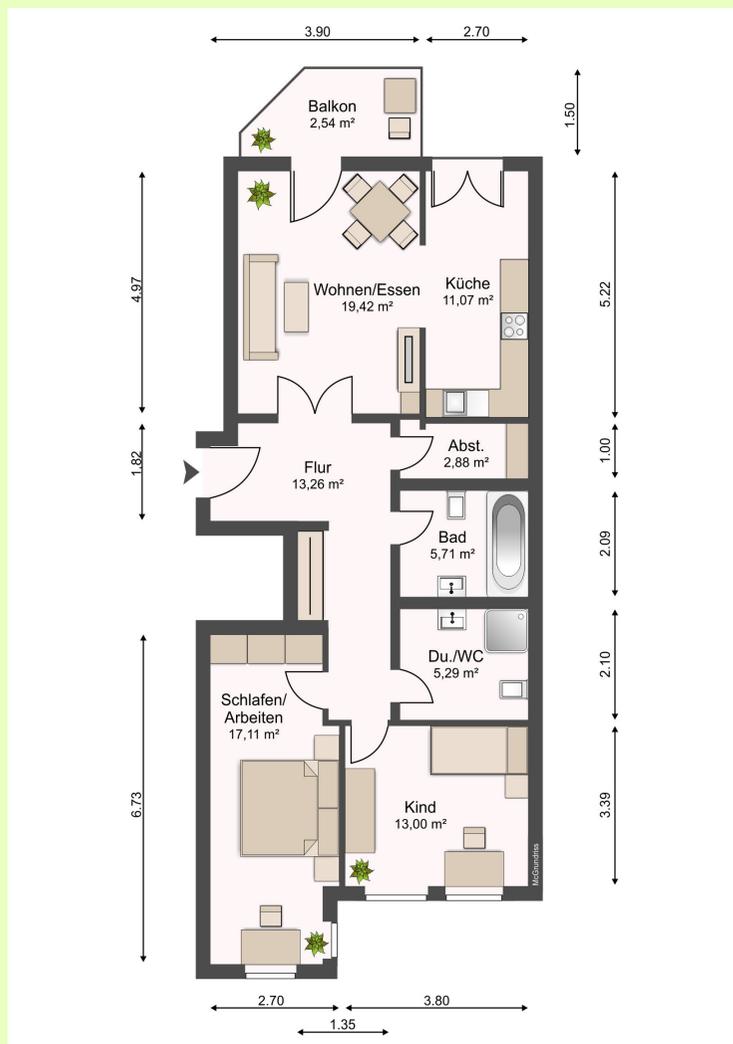


Wohnzimmer



Keller

# Grundriss



## Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr - 1920
- Jahr der Kernsanierung bzw. Modernisierung - 1996
- Lage - EG rechts
- Wohnfläche - ca. 90,28 m<sup>2</sup>
- Balkon am Wohnzimmer
- Eigenes Kellerabteil
- Wohnräume mit Laminat und Fliesen ausgestattet
- Badezimmer und Gäste-WC
- Vermietet

## Eigentümerinformation

- Aktuelle Kaltmiete - 524,00 € mtl. (ca. 5,80 € pro m<sup>2</sup> WF)
- Aktuelle Nebenkosten - 300,00 € mtl.
- Hausgeld - 345,94 € mtl. davon sind:
  - Umlagefähige Kosten - 232,81,94 € mtl.
  - Instandhaltungsrücklage - 55,13 € mtl.
  - Nicht umlagefähige Kosten - 58,00 € mtl.

**Kaufpreis: 175.200,00 €**



#### Ihr Ansprechpartner:

BVF GmbH

Leipziger Straße 11-13  
09306 Rochlitz

Geschäftsführer:.  
Dipl.Ing.Päd. Peter Lissek

#### Haftungshinweis:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Käufers / Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammen gestellt. 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.





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

**„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.“**

