

# Exposè

**ETW in einem Mehrfamilienhaus (5WE)  
in Schwarzenberg, der „Perle des Erzgebirges“**



Friedensweg 16 in 08340 Schwarzenberg / OT Pöhla  
Eigentumswohnung Nr. 2 mit ca.63 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1 Garage

**Kaufpreis: 153.115 €**

## Kurzbeschreibung Immobilie

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches um 1900 erbaut wurde und vom Eigentümer 1998 umfassend saniert wurde. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage in Pöhla, einem Stadtteil von Schwarzenberg. Das Objekt ist vollständig unterkellert und wärmeisoliert. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses. Zur Ausstattung gehören ein hochwertiges Bad mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung. Eine Einbauküche mit modernen Geräten erhöht den Wohnkomfort um ein Mehrfaches. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, der bei guter Wetterlage auch einen Aufenthalt außerhalb der Wohnung ermöglicht. Außerdem befindet sich im Kellerbereich eine Garage, in der ein PKW geschützt untergestellt werden kann.

## Lage

Das Wohnhaus und damit die Eigentumswohnung befindet sich im Pöhla, einem Ortsteil der Großen Kreisstadt Schwarzenberg. Der Friedensweg, gelegen im Zentrum des Ortsteils, ist eine ruhige Wohngegend, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut.

Den historischen Kern von Schwarzenberg bildet die Altstadt mit Markt, Schloss und St.-Georgien-Kirche. Im Süden fügt sich die Vorstadt an, die um die erste Mühle der Stadt, die Herrenmühle, entstanden ist. Die Ende des 19. Jahrhunderts um den Bahnhof im Norden der Altstadt errichteten Fabrik- und Arbeiterwohngebäude bilden den Stadtteil Neustadt, der heute als Standort von Rathaus und Arbeitsamt Verwaltungszentrum der Stadt ist. In den 1960er Jahren entstand nordwestlich der Altstadt das Wohngebiet Hofgarten in Großblockbauweise. In den 1970er Jahren errichtete man im Westen ein weiteres Großblockwohngebiet, den heutigen Stadtteil Heide. Von 1981 bis 1991 entstand die Plattenbau-Siedlung Sonnenleithe am Nordrand der Stadt.

Im 20. Jahrhundert vergrößerte sich das Stadtgebiet durch Eingemeindungen kontinuierlich. In den 1920er Jahren wurden die Gemeinden Obersachsenfeld, Neuwelt und Wildenau, von 1995 bis 1999 die Gemeinden Grünstadt, Bermstgrün und Erla eingegliedert. Im Januar 2008 wurde dann die bisher letzte Gemeinde, Pöhla, eingemeindet. Damit verfügt die Stadt Schwarzenberg heute über ca. 16.500 Einwohner.

Der tertiäre Sektor der Stadt wird vor allem vom Tourismus bestimmt. Schwarzenberg selbst bezeichnet sich als **Perle des Erzgebirges** und wirbt mit seinen landschaftlichen und kulturellen Angeboten. Durch die Stadt führen die Silberstraße und der Bergwanderweg Eisenach-Budapest.



In der Zeit der Jahrhundertwende stand Schwarzenberg in einer großen wirtschaftlichen und kulturellen Blüte. 1899 zog der Industrielle und Badewannenfabrikant Louis Krauß nach Schwarzenberg und gründete mit den Kraußwerken in Wildenau den Vorläufer des späteren Hauptarbeitgebers der Stadt. In dem neu entstandenen Industriegebiet in der Neustadt siedelte sich eine Beierfelder Schnitt- und Stanzfabrik an, die später als Tochter der **KUKA-Systems-GmbH** betrieben und 2005 von der **Porsche Werkzeugbau GmbH** übernommen wurde. Weitere Fabrikansiedlungen folgten.

Nach 1945, unter der sowjetischen Militärverwaltung wurde mit der Enteignung der schwarzenberger Industriegebiete begonnen. 1948 wurden die Krauß-Werke zum VEB Erzgebirgische Waschgerätefabrik, in der bis zum Ende der DDR Waschmaschinen für das gesamte Land hergestellt wurden.

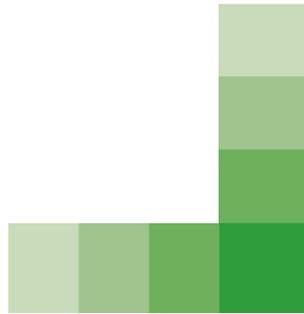
Die 1690 bis 1699 gebaute St.-Georgien-Kirche prägt mit dem Schloss das Stadtbild. Die barocke Saalkirche ersetzte ein zu klein gewordenes Gotteshaus am unteren Markt. Das Schloss wurde vermutlich im 12. Jahrhundert als Befestigungsanlage gebaut und war bis 1533 Sitz der Herrschaft Schwarzenberg. 1555 bis 1558 ließ August von Sachsen die Anlage zu einem Jagdschloss umbauen.



Der Ratskeller an der Ostseite des Marktplatzes wurde nach dem Brand des Vorgängerbaus als Rathaus im Jugendstil wiedererrichtet und 1906 eingeweiht. Es wird heute als Hotel- und Gastronomiegebäude genutzt.

Das Schwarzenberger Rathaus im Stadtteil Neustadt ist Sitz des Oberbürgermeisters und beherbergt Hauptamt, Bauamt, Ordnungsamt und Finanzverwaltung.

Auch für ausreichende Bildungsangebote ist gesorgt. Schwarzenberg verfügt über 5 Grundschulen, eine Mittel- bzw. Oberschule und einem Gymnasium. Im Stadtteil Hofgarten befindet sich das Berufliche Schulzentrum für Wirtschaft und Sozialwesen. Außerdem existieren eine Schule für Lernförderung, eine Förderschule für geistig Behinderte und eine Geschäftsstelle der Volkshochschule.



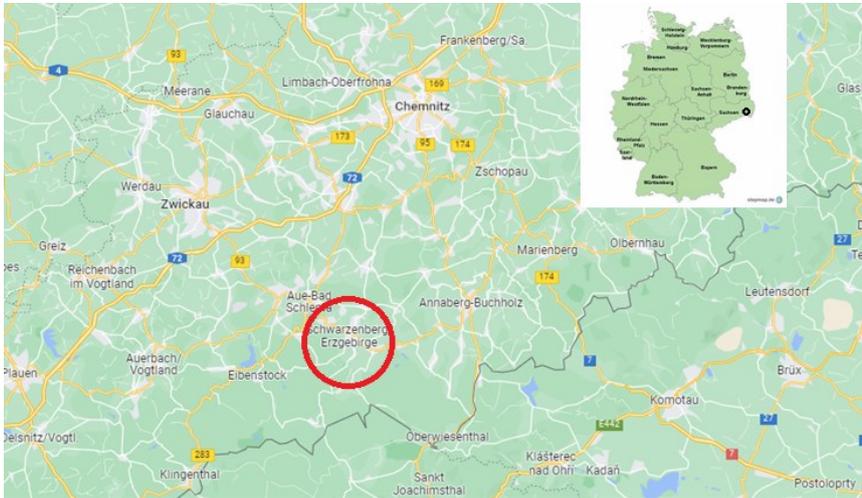
Zu den markanten Wohnbauten der Stadt zählen viele Häuser in der denkmalgeschützten Altstadt und der Vorstadt, das Geburtshaus von Elisabeth Rethberg im ehemaligen Kugelhammer und das um 1910 erbaute Doppelwohnhaus an der Ecke Bahnhofstraße/Engermannbrücke und einige Villen im näheren Umkreis der Altstadt.



Da die Stadt Schwarzenberg ein touristisches Zentrum im Erzgebirge darstellt ist natürlich auch für des Wohl der Einwohner und Gäste gesorgt. Neben Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, die je nach den Ansprüchen der Gäste unterschiedliche Ausstattungen aufweisen sind ausreichend gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das bekannteste Hotel im Umkreis sollte wohl das Apartmenthotel von unserem weltbekannten Skispringer Jens Weissflog in Oberwiesenthal sein (siehe Foto)



## Infrastruktur



Durch Schwarzenberg führt die Bundesstraße 101, in die im Stadtgebiet mehrere Staatsstraßen münden. Die S270 zweigt in der Neustadt nach Beierfeld ab, die S272 führt ab dem Eisenbahnviadukt östlich des Bahnhofs nach Johanngeorgenstadt. Durch den Ortsteil Pöhla (Objektstandort) verläuft die S271 von Raschau nach Oberwiesenthal.

Die Autobahnen BAB 4 und BAB 72 liegen in 25 bis 30 km Entfernung und können über Autobahnzubringer ab Aue erreicht werden. Die nächstgelegenen größeren Flughäfen sind die in Dresden und Leipzig / Halle (ca. 120 km).

Die Stadt ist über den Bahnhof Schwarzenberg an die Strecken Zwickau - Schwarzenberg, Johanngeorgenstadt - Schwarzenberg und Annaberg-Buchholz - Schwarzenberg angeschlossen. Allerdings findet auf der letztgenannten Strecke momentan kein Personenverkehr statt. Über den unmittelbar an den Bahnhof angrenzenden Busbahnhof werden der Stadt- und Regionalverkehr mit Bussen bedient. Es existieren unter anderen Verbindungen nach Chemnitz, Aue, Oberwiesenthal und Johanngeorgenstadt.

Erwähnenswert ist noch die Tatsache, dass Schwarzenberg unweit der sächsischen Städte Chemnitz und Zwickau gelegen ist. Chemnitz (von 1953 bis 1990 Karl-Marx-Stadt) ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten des Freistaates Sachsen und dessen drittgrößte Großstadt nach Leipzig und Dresden. Chemnitz ist Hauptsitz der Landesdirektion Sachsen und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Am 28. Oktober 2020 wurde die Stadt als Kulturhauptstadt Europas 2025 gewählt. Chemnitz hat ca. 246.000 Einwohner. Als die Stadt im Erzgebirgsvorland befinden sich zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Museen, die durchaus auch von den Einwohnern der Stadt Schwarzenberg rege genutzt werden.

Ähnliches trifft auf Zwickau zu. Zwickau ist mit ca. 90.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Sachsen und ein Oberzentrum im südwestlichen Teil des Landes. Zwickau ist die Wiege der deutschen Automobilindustrie. Nach Ende der deutschen Teilung gründete die Volkswagen AG im heutigen Zwickauer Stadtteil Mosel eines der größten Unternehmen in den neuen Bundesländern. Das August-Horch-Museum, die Westsächsische Hochschule Zwickau, das Robert-Schumann-Konservatorium und die Theater Plauen-Zwickau sind überregional bedeutende Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Nicht zuletzt wäre noch der Kurort Oberwiesenthal (ca. 2.500 Einwohner), die höchstgelegene Stadt Deutschlands, zu erwähnen. Unterschiedliche Freizeitangebote bieten Ihnen Gelegenheit, die reizvolle Natur mit ihrem gesundheitsfördernden Gesundheitsklima pur zu erleben. Im größten Skigebiet Sachsens warten in der Wintersaison 10 qualifizierte Abfahrtspisten, 30 km Loipen, Snowpark oder Kunsteisbahn auf Sie - und in den übrigen Monaten werden Sie bei ausgedehnten Wander-, Rad-, oder Mountainbiketouren sportlich aktiv. Auch für kulinarische Spezialitäten ist ausreichend gesorgt.

### Wohnungsdaten der 2RWE mit Garage

Wohnungslage:	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss in einem attraktiven 5-Familienhaus
Wohnfläche:	ca. 63 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Wohnung:	mtl. 430,00 EUR (entspricht 6,82 EUR / m <sup>2</sup> WF)
Nettokaltmiete Garage:	mtl. 47,00 EUR
<b>Nettokaltmiete gesamt:</b>	<b>mtl. 477,00 EUR</b>
<b>Nettokaltmiete gesamt:</b>	<b>jährlich 5.724,00 EUR</b>
Nebenkosten der Mieter:	mtl. 169,00 €
WEG Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum:	siehe Verwaltervertrag
SEV Verwaltung für das Sondereigentum (optional):	mtl. 20,00 EUR netto
Instandhaltungsrücklage:	mtl. 123,30 EUR
Kaufpreis Wohnung:	143.115,00 EUR
Kaufpreis Garage:	10.000,00 EUR
<b>Kaufpreis gesamt:</b>	<b>153.115,00 EUR</b>
Besonderheiten des Objektes:	<b>hervorragende massive Bausubstanz, großzügigen Balkon, Garage im Haus und sehr gute Wohnlage im Grünen</b>

Alle weiteren Angaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung und dem Kaufvertrag.

## Baubeschreibung

### Erdarbeiten

Baugrubenaushub und spätere Verfüllung, Herstellung der Wege- und PKW-Parkplatzbefestigungen in Verbundpflaster sowie der Grünanlage

### Rohbauarbeiten

Streifenfundamente in B25 mit konstruktiver Bewehrung entsprechend statischer Berechnung, frostfrei und auf tragfähigen Boden, Fundamentabtreppungen unter 30 Grad

Drainage aus PVC-Rohr DN125, Abwasserleitung im verschweißbaren PE-Rohrsystem im Kiespolster bzw. Erdreich verlegt

Flächenisolierung über einer Kiesfilterschicht mit PE-Folie

Einbau eines Fundamenterders aus verzinkten Bandstahl mit erforderlichen Anschlussfahnen (Regenfallrohre, Treppengeländer, Bad Heizung

Weiterer Fußbodenaufbau nach DIN mit Wärmedämmung entsprechend der Räumlichkeiten)

### Wände

#### Außenwände

Keller:	Gasbetonplansteine in GP4
Erdgeschoß:	Gasbetonplansteine in GP2
1. Obergeschoß:	Gasbetonplansteine in GP2
Dachgeschoß:	Gasbetonplansteine in GP2

#### Innenwände

aus Gasbeton Wandstärken entsprechend statischen Erfordernissen

### Decken

Keller- und Geschoßdecken aus Stahlbeton B25

### Dachstuhl

Zimmermannsdachstuhl mit Dachneigung 37 Grad

### Dachdeckung

Betondachsteine, z.B. BRAAS-Taunuspferne schwarz auf imprägnierter Lattung mit Unterspannbahn aus dampfundurchlässiger Gitterfolie gegen Flugschnee und Schwitzwasser inkl. Formsteine für Ortgang, First und Belüftung, ein Dachausstiegfenster mit Einfachverglasung und 2 Sicherheitstritte sowie Schneefangeinrichtung

Die Dachgaube wurde in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion erstellt und entsprechend dem Hauptdach eingedeckt

### Treppenhaus

Verbindungselement zwischen 2 Gebäudeteilen

### Treppenlauf

Fertigwagentreppe aus Betonwerkstein inkl. Terrazzovorsatz mit 8 Steigungen und Treppengeländer mit PVC-Handlauf

Podestplatten aus Stahlbeton d=15 cm Belag: Terrazzoplatten passend zur Treppenoberfläche

### **Treppenhaus (Satteldach auf Holzkonstruktion)**

37 Grad Dachneigung, Dachschräge und Decke entsprechend brandschutztechnischen Erfordernissen, auf Hauseingangsseite des Treppenhauses wurden Schneefanggitter in die Dachfläche eingesetzt.

### **Ausbauarbeiten**

Nach der Fertigstellung des Rohbaus erfolgten die Installationsarbeiten (Elektro-, Heizungs-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Antennenkabel bzw. Leitungen, die teilweise in die Wand verlegt wurden. Danach wurden die Innenputzarbeiten durchgeführt.

### **Elektroinstallation**

die Elt-Einspeisung erfolgt im Hausanschlußraum  
die erforderliche Potentialausgleichschiene ist in der Nähe des Stromanschlusses im HA-Raum installiert  
die Drehstromzähler sowie die zugehörigen Sicherungen für Wohnungen sind im Abstellraum bzw. im Flur der einzelnen Wohnungen installiert

### **Hausanschlußraum**

Hauptverteiler für TW-Versorgung (Zähler für TW in jeder Wohnung, Warmwasserzähler in jeder Wohnung)  
Verteilerkasten für Fernmeldetechnik  
Hauptverteiler TV- und Rundfunkempfang

### **TV- und Rundfunkempfang**

In Wohnräumen, Küchen und Kinderzimmer Antennensteckdose

### **Heizung**

Gasanschluss mit Heizzentrale und zentraler Warmwasseraufbereitung im Keller, Fußbodenheizung

### **Sanitärinstallation**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizung, Leitungen für Kalt- und Warmwasser sind aus Kunststoff, Verteilerbatterien bzw. Auslaufventile verchromt, Abwasserleitungen einschließlich der erforderlichen Entlüftungsrohre sind aus schlagzähen Kunststoffrohren

### **Badausstattung**

Die Grundausrüstung für Bäder beinhaltet 1 Badewanne, 1 WC-Becken, 1 Waschbecken; ein Waschmaschinenanschluss ist nicht vorgesehen, da ein zentraler Wasch- und Trockenraum vorhanden ist

### **Kücheneinrichtung**

ist nicht vorgesehen, Anschlußmöglichkeiten für Elektroherd, Spüle und Geschirrspüler sind vorhanden

### **Putzarbeiten**

#### **Außenputz**

Heller Putz, zweilagig, Struktur Rauputz, Zementputz als Fassadensockelputz

#### **Holzverkleidung**

Alle Holzflächen im Außenbereich mit umweltfreundlicher Lasurfarbe zweimal gestrichen, Holz waagrecht mit Nut und Feder auf Lattenunterkonstruktion direkt auf Mauerwerk

#### **Innenputz, Tapete, Anstrich**

Kalkzementputz im Bad / WC, Gipsputz im Wohnraum, einlagiger Kalkzementputz im Keller, alle nichtgefliesten Wände und Decken wurden tapeziert und erhielten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe

### **Sparren- und Deckenverkleidung im ausgebauten Dachgeschoß**

12 cm Mineralwolldämmung (Isover-Klemmfalz Isophen), Dampfbremssfolie Difunorm, 1,25 cm Gipsfaserplatten entsprechend den brandschutztechnischen Erfordernissen, in Bädern Feuchtraumplatten

### **Verkleidung Dachunterseiten Treppenhaus**

6 cm Mineralwolldämmung, Dampfbremssfolie, 1,25 cm Brandschutzplatten, Verkleidung Fußfettinnenseiten mit Brandschutzplatten

### **Fliesen**

Bad / WC Fußbodenfliesen, Küchen im Bereich der Naßstrecke ca. 60 cm hoch streifenförmig, Balkon mit Keramikbelag mit Dichtsystem auf 70 cm dicker Stahlbetonplatte

### **Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachbleche**

Halbrunde vorgehängte Dachrinnen, Regenfallrohre, alle Dachklempnerarbeiten in Titan Zinkblech

### **Balkon**

Geländesystem WERZALIT Alu-125 inkl. Alu-Pfosten, Handlauf, Unterzug, Geländerprofile nebst Montge- und Kleinteilen, Dachgeschoß 1,10 m hoch, EG und OG 0,90 m hoch

### **Fenster**

Rohbauöffnung ohne Anschläge, Fenster wurden stumpf eingesetzt und abgedichtet, isolierverglaste Kunststofffenster, K-Wert 1,9 mit Dreh- und Drehkipplügel Fensterrahmen flächenversetzt, z.T. mit Setzholz, in Küche, Dachgeschoß jeweils Fenster / Fenstertürelemente zum Balkon, im Wohnzimmer, EG und OG jeweils Glaswand mit integrierter Tür zum Balkon (von innen verschließbar), Keller Mehrzweckfenster 800 / 600 mm, Isolierverglasung mit Dreh-/ Kippbeschlag und Schutzgitter

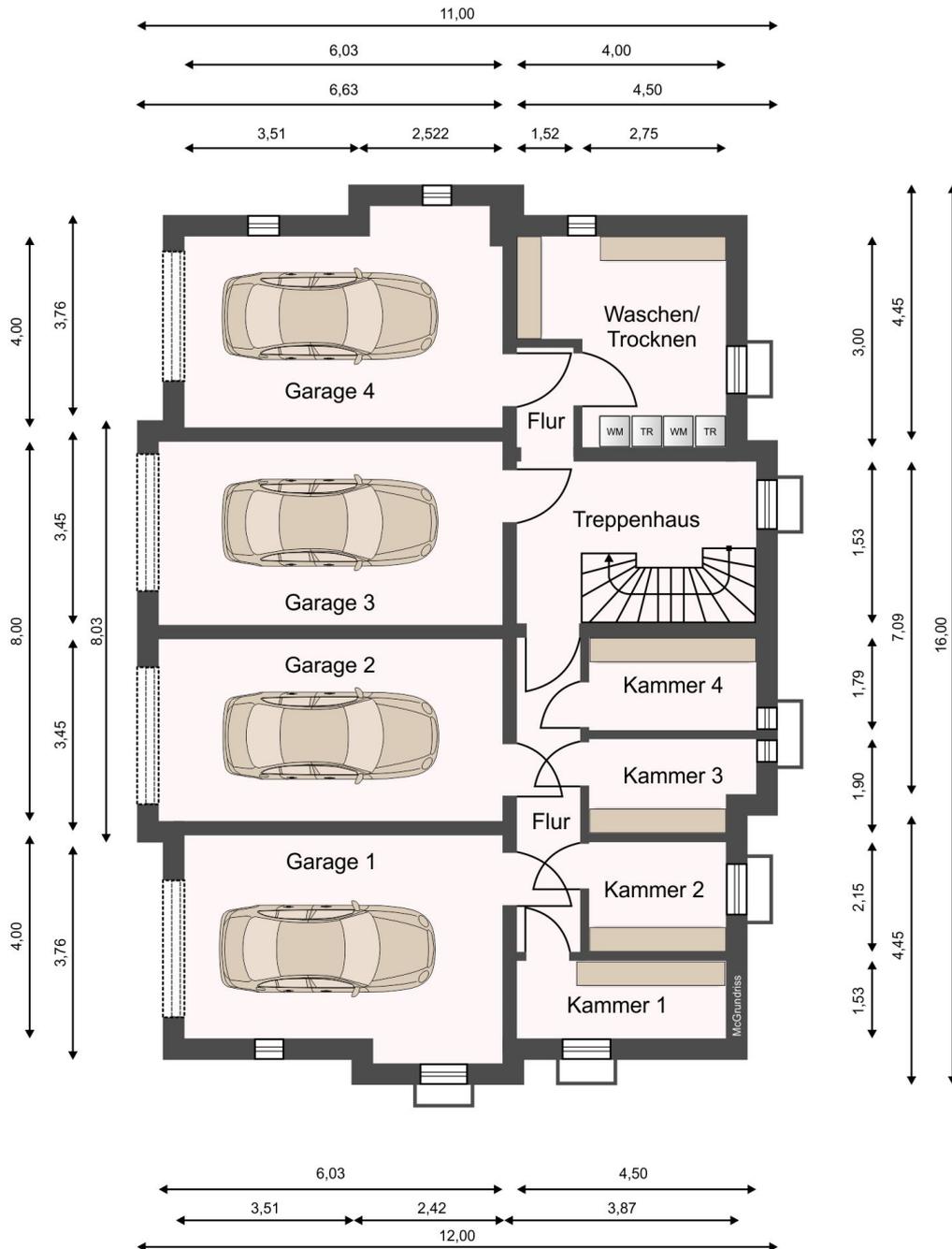
### **Fensterbänke**

Innen: Werzalitfensterbank (Pressholz kunststoffbeschichtet), Außen: Alu-Fenstersohlbank, dunkelbraun exoliert inkl. Regenschiene

### Grundriss Wohnung



## Grundriss Wohnung



## Bildergalerie



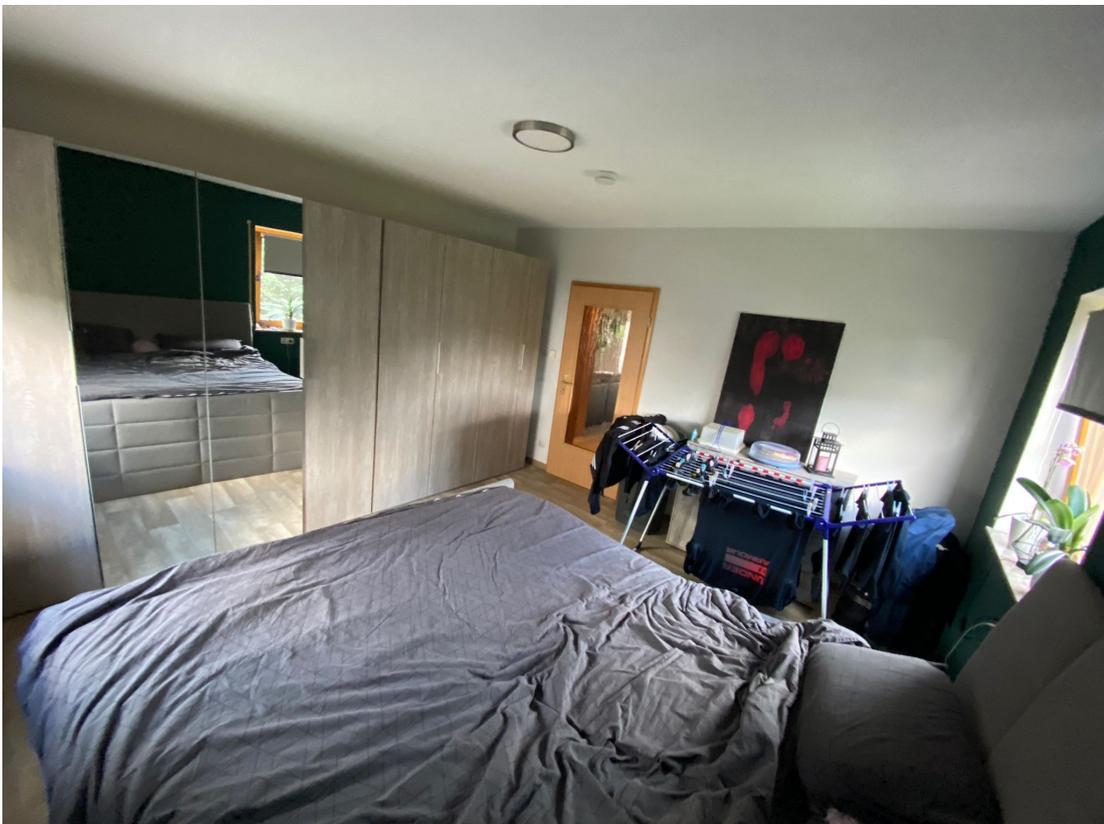
Frontansicht Wohnhaus mit Garagen



Seitenabsicht Wohnhaus



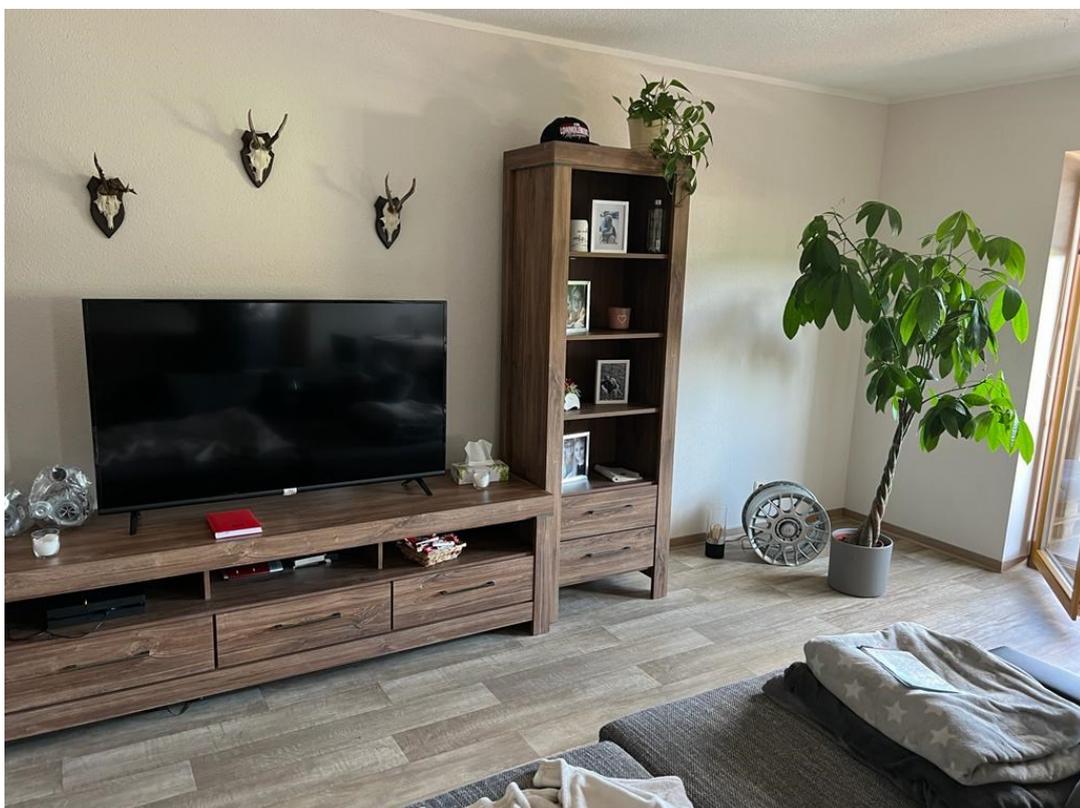
Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Küche



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Balkon

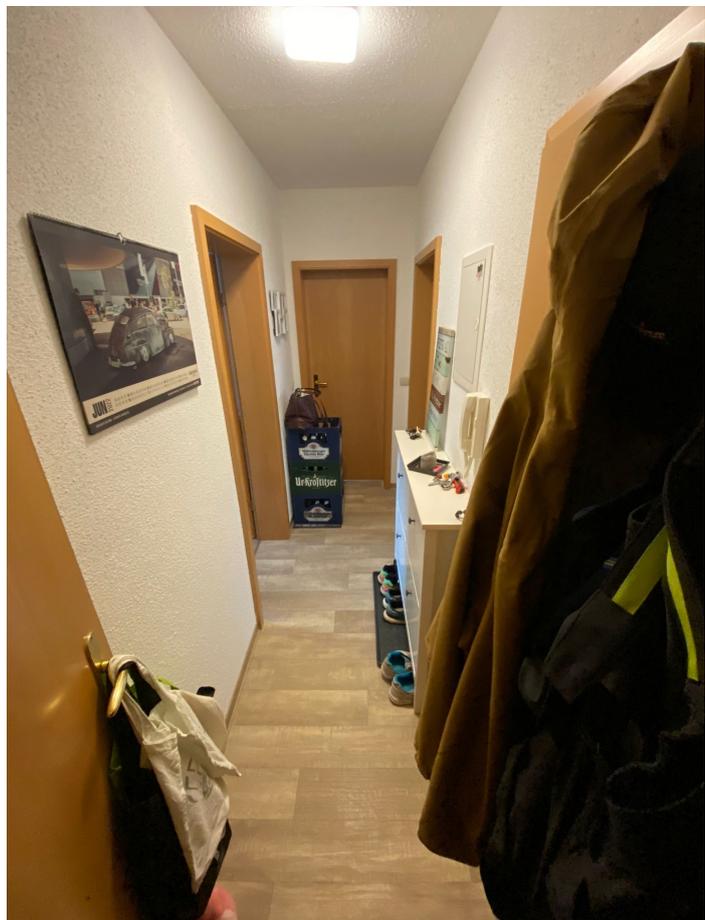


Zugang Wohnhaus



Ansicht Bad / WC

Ansicht Wohnungsflur





Ansicht Gemeinschaftswaschraum Keller



Ansicht Garage Keller



Ansicht Eingangsbereich Wohnhaus

Ansicht Treppenhaus



**„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.“**

Ihr Ansprechpartner:



**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.