

# Exposé

## 2-Raum-Wohnung in Waldheim (Freistaat Sachsen)



Auf der Goldene Höhe 21 in 04736 Waldheim

**2-Raum-Wohnung mit Balkon  
und Tiefgarage**

**Kaufpreis gesamt: 115.000,00 EUR**

## Waldheim - die Perle des Zschopautales

Waldheim, die Stadt liegt im Landkreis Mittelsachsen, im Herzen des Freistaates Sachsen, unweit der Städte Chemnitz, Leipzig und Dresden, Direkt an der Zschopau gelegen, idyllisch eingebettet von 13 Höhenzügen bietet Waldheim seinen Bewohnern und Besuchern eine attraktive Umgebung zum Leben und zur Erholung mit einem belebten Ortskern, Schulen und Kindereinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, 2 Gewerbegebieten, beliebten Ausflugszielen in der Nähe, wie die Burg Kriebstein und die Talsperre, sowie einem Wanderwegenetz von ca. 65 Kilometern. Die Stadt Waldheim mit seinen Ortsteilen erstreckt sich auf eine Fläche von 41,6 km<sup>2</sup> und zählt rund 9.000 Einwohner.



Waldheim blickt auf eine lange, bewegte Geschichte zurück. Im Jahre 1198 erstmals urkundlich erwähnt, als kleine Siedlung an der alten Salzstraße von Halle nach Böhmen gegründet, wuchs diese schnell zu einem belebten Tuchmacher- und Leineweberstädtchen heran, das es durch alle Höhen und Tiefen der Jahrhunderte geschafft hat, stets eine lebens- und liebenswerte Kleinstadt zu bleiben. Goethe und Napoleon übernachteten hier, Kurfürst Friedrich August der I. (der Starke) gründete 1716 im alten Jagdschloss ein Zucht-, Waisen- und Armenhaus, das auf eine wechselvolle, über 300 jährige Geschichte zurückblickt, und somit die älteste Justizvollzugsanstalt Deutschlands ist. Künstler, wie der Bildhauer Georg Kolbe oder auch der Gelehrte Johann Gottlieb Fischer von Waldheim erblickten hier das Licht der Welt.

Waldheim hat sich zu einer schönen und attraktiven Kleinstadt entwickelt. Viele Projekte konnten in den letzten Jahren verwirklicht werden. So wurde der lang gehegte Traum einer Umgehungsstraße mit neuer Zschopaubrücke Realität, es entstand ein neues, großes Gewerbegebiet, neue Wohnanlagen und das AOK-Ausbildungszentrum, um nur Einiges zu nennen. Aber auch die vielen alten Bürgerhäuser der Stadt erhielten nach der Sanierung wieder neuen Glanz. Auch gab es mehrere Abrissprojekte, bei denen auch einige Schandflecke der Stadt beseitigt wurden. Sicher gibt es noch Dinge, die angepackt werden müssen, aber alles in allem strahlt die Perle der Zschopau wieder.

Die Stadt Waldheim ist zwar allgemein bekannt als beliebter Ort zum schönen Wohnen, eingebettet in der reizvollen Landschaft des Zschopautales. Aber auch als wirtschaftlicher Standort hat Waldheim durchaus einen guten Ruf über seine Grenzen hinaus. Traditionelle Industrie wie z.B. aus dem Bereich der Herstellung kosmetischer Produkte (s.Florena), holzverarbeitende Industrie (Stuhlindustrie, Ausstattungen), Elektrotechnik u.a.m. ist nach wie vor ebenso anzutreffen wie Betriebe mit neuen Produkten. Wie eh und je prägt das Handwerk das wirtschaftliche Bild der Stadt. Dieses bietet ca.1.000 Arbeitsplätze, wobei nahezu alle Gewerke vertreten sind. Bei der Betrachtung von Waldheim als wirtschaftlicher Standort sind nicht zu übersehen die zahlreichen Gaststätten, Pensionen, Hotels, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, medizinischen, sozialen und sonstigen Einrichtungen, freiberuflich tätige Büros u.a.m. Vor allem auch der Tourismus wird zukünftig für Waldheim an Bedeutung gewinnen

## Ansichten der Stadt Waldheim



Rathaus mit Brunnen



Marktplatz Waldheim



Richterliche Einrichtung



Ansicht Waldheimer Strafanstalt



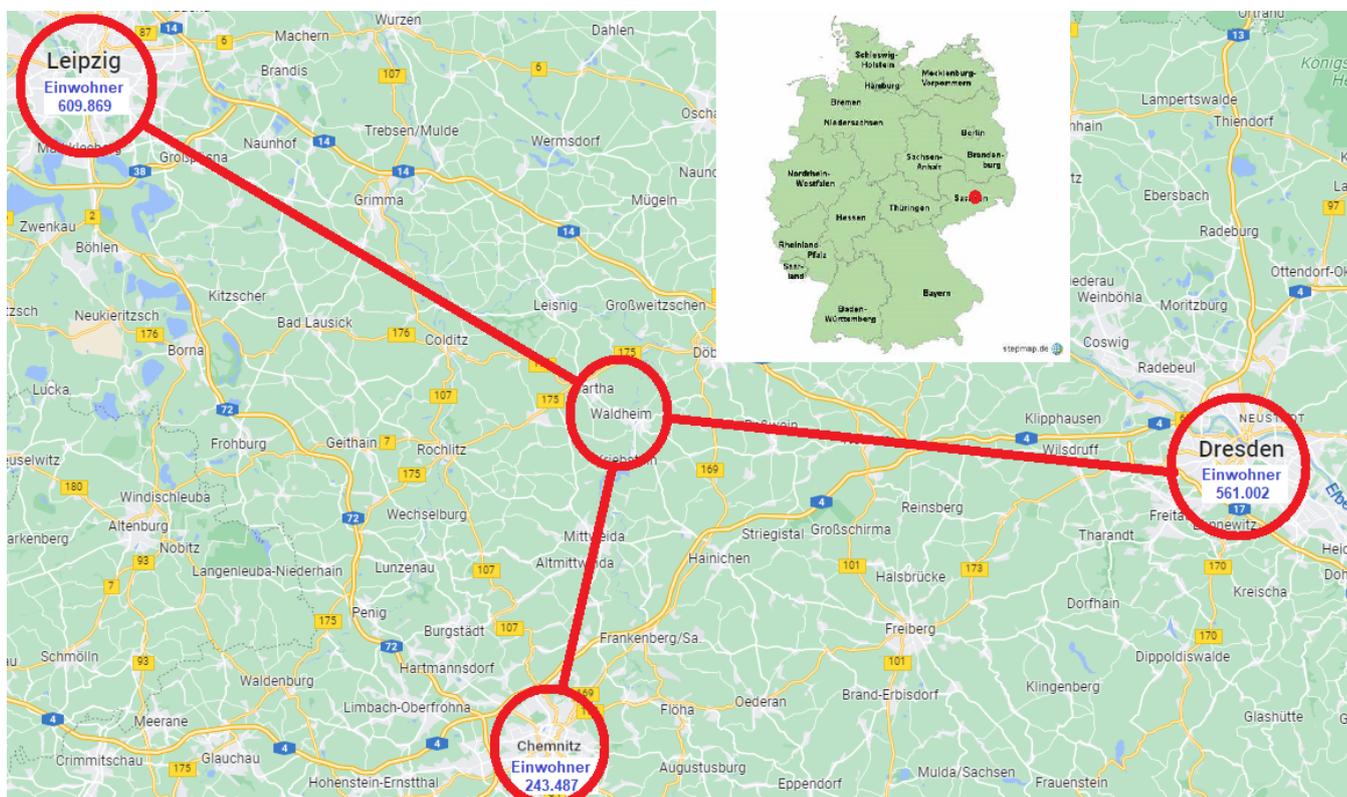
Ansicht Schloss Kriebstein



Kita Zschopauknirpse

## Infrastruktur

Die Stadt Waldheim verfügt zwar nicht über eine direkte Anbindung an eine Bundesautobahn aber dennoch sind die Zufahrten zur BAB A14 und A4 relativ schnell zu erreichen. Über diese, für den Freistaat wichtigen Verkehrsstraßen, bestehen direkte Anbindungen zu den mitteldeutschen Metropolen Leipzig, Dresden und Chemnitz. So sind die Entfernungen nach Leipzig (ca. 60 km), nach Chemnitz (ca. 50 km) und nach Dresden (ca. 60 km) durchaus akzeptable Entfernungen.



Der städtische Personenverkehr wird überwiegend über die REGIOBUS Mittelsachsen GmbH mit einer Buslinie realisiert. Waldheim ist aber auch von den 3 sächsischen Großzentren günstig per Bahn zu erreichen. Von Dresden und Leipzig ist jeweils nur ein Umstieg nötig. Chemnitz ist durch die fast stündlich pendelnden Städte-expressse zwischen Chemnitz und Riesa ideal zu erreichen.

Vor allem das Stadtzentrum bietet mit seinen großzügig angelegten Marktplatz mit seinen umsäumend einladenden Geschäften, Cafe's und Gaststättenausgiebig Gelegenheit zur Erholung und Entspannung. Die vorhandenen Geschäfte bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Auch für die Erholung ist gesorgt. Dafür stehen vielfältige Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen wie z.B. die Burg Kriebstein und die Talsperre, das Rathaus der Stadt, mehrere Kirchen und nicht zuletzt das sächsische Strafvollzugsmuseum.

Zu erreichen ist die Stadt Waldheim entweder über die BAB A4, Abfahrt Heinichen, weiter über die Bundesstraße B169 bis Greifendorf und dann über die Landstraße oder über die BAB A14 Abfahrt Döbeln, weiter über die Bundesstraße B175 nach Hartha und weiter nach Waldheim.

An dieser Stelle seien miterwähnt, die mitteldeutschen Flughäfen Leipzig / Halle und Dresden, die beide ca. 70

## Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohnparkanlage, die 1994 errichtet wurde und aus 2 Mehrfamilienhäusern mit 27 Wohnungen und 27 TG-Stellplätzen besteht. Es liegt in ruhiger Wohnlage der Stadt Waldheim, ca. 10 min. vom Stadtzentrum entfernt. Die Gebäude sind vollständig unterkellert und wärmegeklämt. Die genauen Größen der Wohnungen können der Teilungserklärung entnommen werden.

Bei der Wohnung, die hier prospektiert ist, handelt es sich um eine 2-Raum-Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haus A, 1. OG (Wohnung Nr. 5). Die Wohnung wurde im Jahr 2022 vollständig saniert. Dabei wurden unter anderen folgende Tätigkeiten durchgeführt:

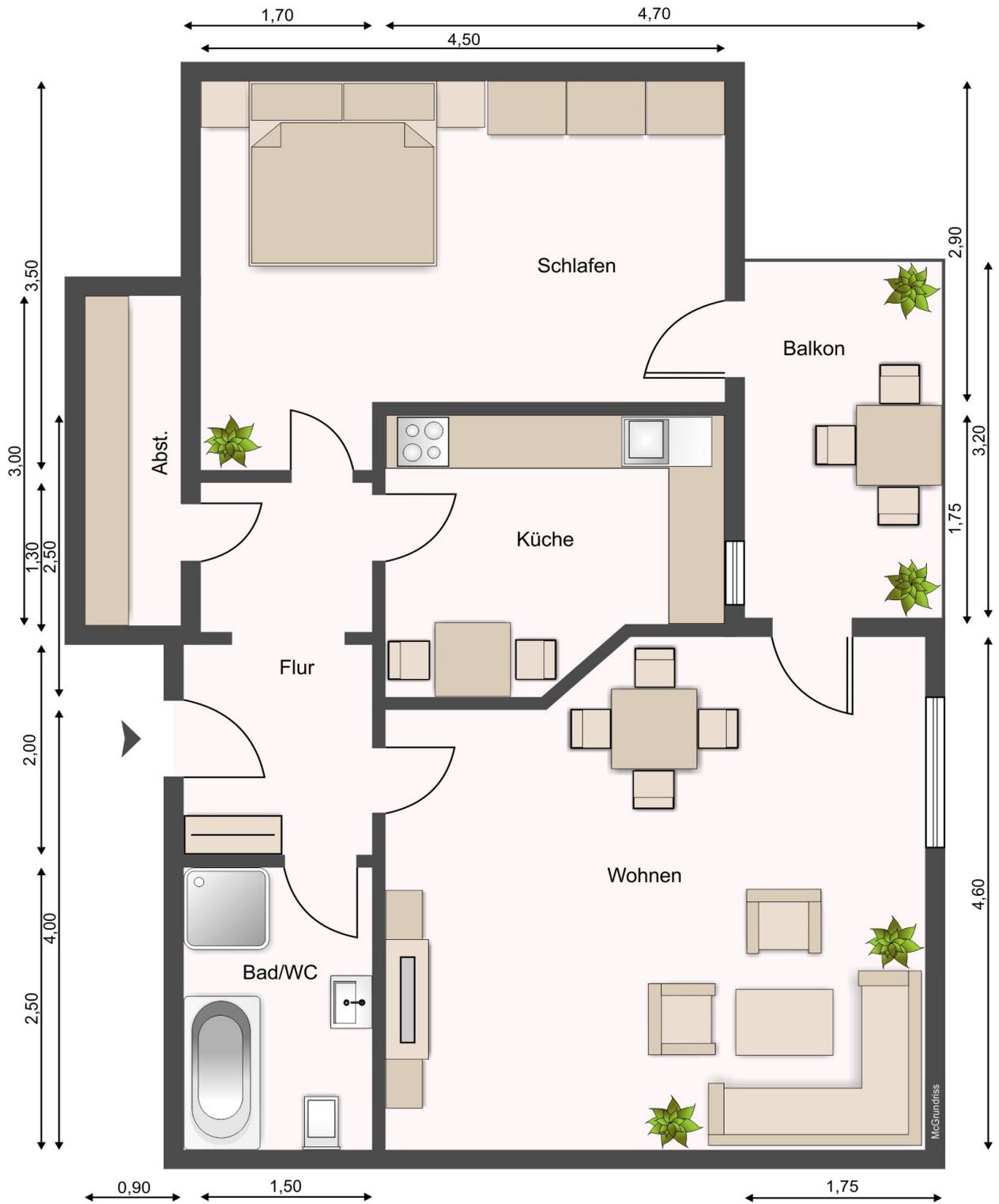
- Decken und Wände gespachtelt und neu gestrichen
- Fußböden mit Laminat erneuert
- Türen inkl. Eingangstür überholt
- Bad und WC mit neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet
- Fußboden im Bad / WC erneuert
- Fließenspiegel in der Küche saniert
- Balkondecke erneuert
- Scharniere Türen und Fenster neu eigestellt

### Wohnungsdaten der 2 RWE

Wohnungslage:	Wohnung im 1. Obergeschoss in einer attraktiven Wohnanlage
Wohnfläche:	ca. 56 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Wohnung:	mtl. 340,00 EUR (entspricht 6,07 EUR / m <sup>2</sup> WF)
Nettokaltmiete Tiefgarage:	mtl. 50,00 EUR
Nebenkosten der Mieter:	mtl. 140,00 EUR
Gesamtkaltmiete Wohnung:	mtl. 530,00 EUR
WEG Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum:	30,00 EUR Netto
SEV Verwaltung für das Sondereigentum: (optional):	mtl. 25,00 EUR Nettto
Instandhaltungsrücklage:	mtl. 34,00 EUR
Kaufpreis Wohnung:	105.000,00 EUR
Kaufpreis TG-Stellplatz:	10.000,00
Kaufpreis gesamt:	115.000,00 EUR
Besonderheiten des Objektes:	<b>massive Bausubstanz, großzügigen Balkon, Tiefgaragen-Stellplatz</b>

Alle weiteren Angaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.

# Grundriss Wohnung



## Obergeschoss

Die im Grundriss dargestellte Einrichtung der einzelnen Räume stellt nur einen Vorschlag dar. Die tatsächliche Einrichtung wird vom Mieter bzw. Eigentümer bestimmt und kann vom Vorschlag abweichen.

## Fotodokumentation

















**„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 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.