

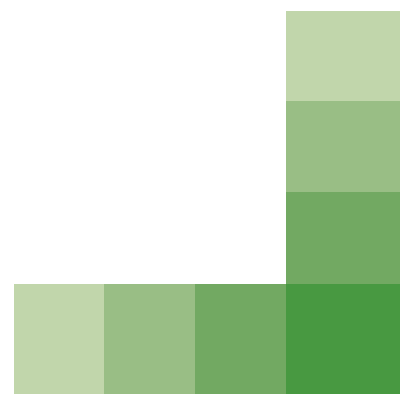
# Exposé



**Renditestarke Wohnung mit Balkon  
in einem Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage**



**Am Fischerberg 54 in 08118 Hartenstein  
1-Raum-Wohnung Nr. 11 mit 37,18 m<sup>2</sup>  
und Stellplatz**



### **Kurzbeschreibung Immobilie**

Die 13 Eigentumswohnungen haben eine Größe von 29 m<sup>2</sup> bis 57 m<sup>2</sup>. Zu jeder Wohnung steht ein Kellerabteil bzw. Abstellraum zur Verfügung.

Außerdem gehören zum Angebot ein Außenstellplatz je WE.  
Alle 13 Elemente plus Stellplätze sind voll vermietet.

### **Schlossstadt Hartenstein**

**Ort** Im Süden des Freistaates Sachsen, malerisch gelegen und fast 1.000 Jahre alt, liegt Hartenstein. Die ehemalige Grafschaft liegt im Westerzgebirge in unmittelbarer Nachbarschaft zu Zwickau.

Hartenstein wurde unter anderem durch den Prinzenraub in Sachsen berühmt, der sich zu großen Teilen hier zutrug. Die Burg Hartenstein wurde im Laufe der Zeit zu einem Schloss umgebaut, jedoch im zweiten Weltkrieg fast völlig zerstört. Die Ruine ist ein beliebtes Ausflugsziel und dicht an der Zwickauer Mulde gelegen. Vor der Zerstörung wurde sie im Volksmund als „Die Perle des Erzgebirges“ betitelt.

Die Stadt Hartenstein ist ein idealer Wohn- und Familienstandort. Ruhig gelegen ist sie doch durch die Anbindung zur A72 ein perfekter Ausgangspunkt für Fahrten nach Zwickau (15 Minuten), Aue (10 Minuten) oder Chemnitz (25 Minuten).

### **Einwohnerzahl Hartenstein**

ca. 4.500 Einwohner

### **Verkehrslage**

Hartenstein liegt direkt an der A72, die heute schon schnelle Fahrten nach Nord und Süd ermöglicht, aktuell aber sogar immer noch weiter in Richtung Leipzig ausgebaut wird. Der Flughafen Leipzig/ Halle ist etwas mehr als eine Stunde Autofahrt entfernt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

### **Nachbarbebauung**

Der Fischerberg ist eine ruhig gelegene und begrünte Wohnanlage.



## Nur 25 Minuten entfernt: Chemnitz

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: Nun wächst die Bevölkerung wieder, Kulturschaffende beleben die Stadt und die Kneipenszene floriert.

Außerdem bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsplätze vor allem in der Automobil- und Zuliefererbranche. Diverse Einkaufszentren versorgen nicht nur eigene Einwohner sondern auch die der umliegenden Städte und Gemeinden. Viele Veranstaltungen im Jahr sowie Persönlichkeiten, die in Chemnitz groß geworden sind - wie Katharina Witt oder Karl-Schmidt-Rottluff - machen die Stadt und das Land Sachsen über die Grenzen hinaus bekannt. Einwohnerzahl: 243.500



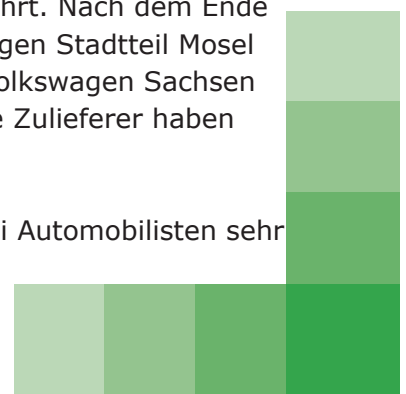
## Sogar noch schneller zu erreichen: Automobilstadt Zwickau (15 Minuten)

Zwickau ist mit rund 90.000 Einwohner die viertgrößte Stadt in Sachsen und ein Oberzentrum im südwestlichen Teil des Landes. Die Stadt blickt auf eine fast 1.000-jährige Geschichte zurück, die vor allem industriell und durch den Steinkohleabbau geprägt ist.

International ist die Stadt als Automobil- und Robert-Schumann-Stadt (dieser wurde hier geboren) bekannt. Das August-Horch-Museum, die Westsächsische Hochschule Zwickau, das Robert-Schumann-Konservatorium und das Theater Plauen-Zwickau sind überregional bedeutende Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Zwickau ist die Wiege der sächsischen Automobilindustrie. Die Werke Horch (1904) und Audi (1909/10) wurden in den 1930er und 40er Jahren von der Auto Union und während der DDR-Zeit von den Sachsenring-Werken weitergeführt. Nach dem Ende der Teilung Deutschlands gründete die Volkswagen AG im heutigen Stadtteil Mosel eines der größten Unternehmen der neuen Bundesländer, die Volkswagen Sachsen GmbH, die diese Automobilbau-Tradition weiterführt. Zahlreiche Zulieferer haben sich dem folgend ebenfalls in der Region angesiedelt.

Zwickau ist durch die Sächsisch-Böhmische Silberstraße, die bei Automobilisten sehr beliebt ist, mit Dresden verbunden.



## Lage



**Mein Finanzpartner**

### Lage Hartensteins

Hartenstein verfügt über eine eigene Abfahrt der A72 und ist somit ideal an den Verkehr angebunden.

Über diese Verbindung sind Zwickau und Chemnitz in 15 bzw. 25 Minuten erreichbar.

Im Süden grenzt Hartenstein an Aue.

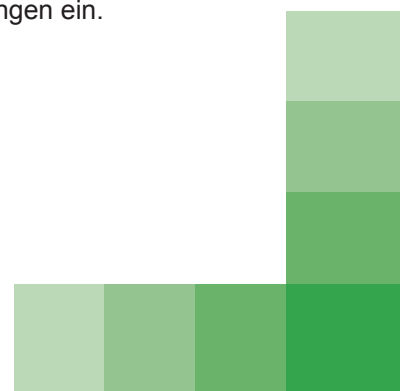
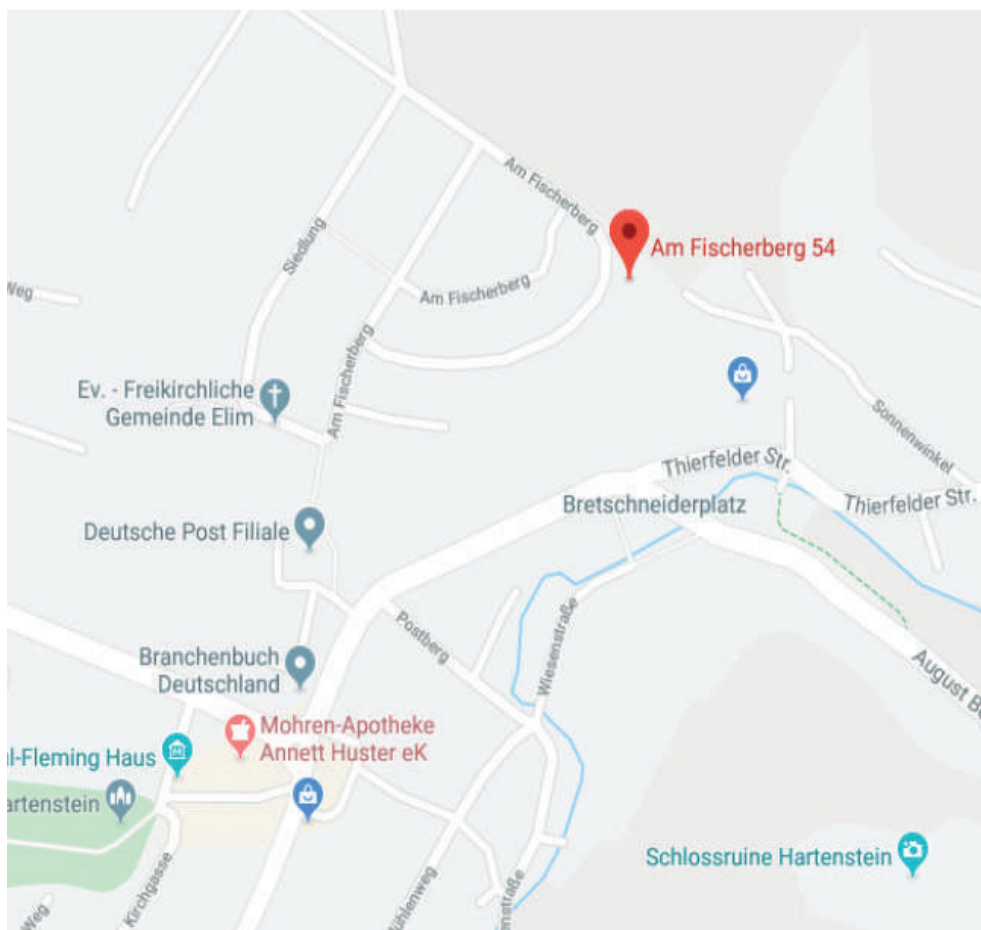
### Ruhige Lage in Hartenstein

Das Wohngebiet Am Fischerberg liegt am Rande Hartensteins.

Mit der freien Natur im Rücken haben Sie einen idyllischen Blick über die Stadt.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt, wo Sie die wichtigsten Einrichtungen für Ihr tägliches Leben finden.

In die andere Richtung laden Wälder und Felder zu Spaziergängen ein.



## **Bau- und Leistungsbeschreibung Wohngebiet Hartenstein „Am Fischerberg“**



### **1. Entwässerungsarbeiten**

Abwasserleitungen Form- und Verbindungsstücke aus KG-Rohren

### **2. Fundamente**

- Streifenfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton als Normalbeton, DIN 1045 B 25
- Fundamentanker aus Baustahl verzinkt

### **3. Betonarbeiten - Wände/ Decken**

- Wände im Kellerbereich aus Stahlbeton als Normalbeton, DIN 1045 B 25, wasserundurchlässig
- Decken aus Stahlbeton als Normalbeton DIN 1045 B 25 als Sichtbeton
- Balkone als Kragplatten aus Stahlbeton als Normalbeton DIN 1045 B 25, wasserundurchlässig, obere Betonfläche geneigt, Neigung 2 %
- Vordach als Kragplatte aus Stahlbeton als Normalbeton DIN 1045 B 25, wasserundurchlässig mit umlaufender Tropfkante

### **4. Maurerarbeiten**

- Mauerziegel DIN 105 Teil 2 - Poroton Blockziegel, Mauerwerksdicke 30 cm, alternativ Hohlblocksteine aus Leichtbeton mit Wärmedämmung unter Beachtung der neuen Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995
- Kalksandstein DIN 106 d = 24 cm bzw. 17,5 cm bzw. 11,5 cm im Kellerbereich
- Vollsteine aus Leichtbeton DIN 18 152 - V d = 11,5 cm
- im Sanitärbereich mit Vorsatzschale Gipskarton

### **5. Isolierarbeiten**

- Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser DIN 18 195 auf gemauerten Wänden, bestehend aus:
  - Spachtelmasse auf Bitumbasis
  - Voranstrich
  - Deckspachtelung
  - Grundmauerschutzplatte
  - PVC hart DN 100
- Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit gem. DIN 4177 aus 500er Bitumenpappe 10 cm überlappt und verklebt

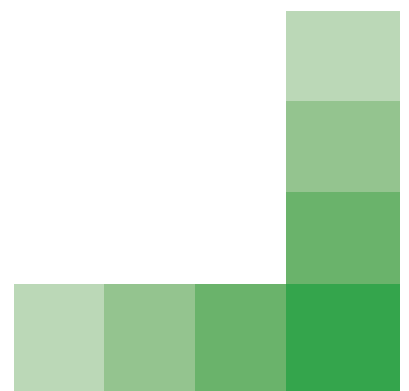
### **6. Zimmererarbeiten**

- Bauholz Güteklasse 2, imprägniert vorbeugender Holzschutz DIN 68 800

Dachstuhl nach statischer Berechnung und Plan, sichtbare Hölzer gehobelt.  
Ortgangschalung aus Fichte - Nut und Federbretter grundiert. Dachüberstände,  
Dachneigung und Dachform nach Plan.

### **7. Spenglerarbeiten**

- Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
- entsprechend Kehlrippen und Schornsteinabdichtung



## 8. Dachdeckerarbeiten

Dachflächen, Gaubendeckung, Gaubenverkleidung mit Kunstschiefer  
Dachplatten 30 x 30 Farbe blau - schwarz in deutscher Deckung, Vordeckung  
aus Bitumenglasvliesdachbahn auf Holzschalung.  
Gaubenfront mit gleichem Material wie Dachfläche aber 20 x 20 cm

## 9. Heizungsanlage

Gasheizung

Warmwasser NIEDERTEMPERATUR- Zentralheizungsanlage mit zentraler  
Warmwasserbereitung, gemäß Wärmebedarfsberechnung. Kessel mit eingebautem  
Gasbrenner, thermoelektrischer Feuerungsüberwachung mit einer Außentemperatur-Regelung.

Regelung:

Die Regelung erfolgt über eine Außentemperatur - Regelung mit 2-Punkt Ausgang und Nachtabsenkung in einem zu bestimmenden Testraum. Die Heizkörper werden in sämtlichen Räumen mit Thermostatventilen geregelt. Die Wärmemengenmessung je Wohnung wird mit Verdampferföhrchen erfolgen.

Warmwasseraufbereitung

Indirekt beheizter Speicher aus Edelstahl, exakte Temperaturregelung, Isolierung mit PU - Hartschaum, dadurch sehr geringe Abstrahlungsverluste einschließlich verstellbare Füße.

Rohrleitungen

Bei den Rohrleitungen wird Kupfer-, Stahl- und Gewinderohr schwarz, nach DIN 2440 im Keller und in den Steigschächten benutzt.

Die Heizkörperanbindung geschieht nach dem Tichelmannsystem mit Kunststoff (Cu-Rohr) Rohr-in-Rohr-Prinzip im Fußbodenestrich verlegt.

Formschöne Heizkörper aus profiliertem Stahlblech. Mit Aufsteckgitter und Seitenteilen in Schrumpffolienverpackung geliefert, Farbe: weiße Einbrenn-Pulverlackierung nach RAL 9002.

Isolierung:

Rohrleitungen unter der Kellerdecke sowie in Schlitzen und Steigleitungen werden gern. §§ 6 + 8 der Heizungsanlagenverordnung isoliert.

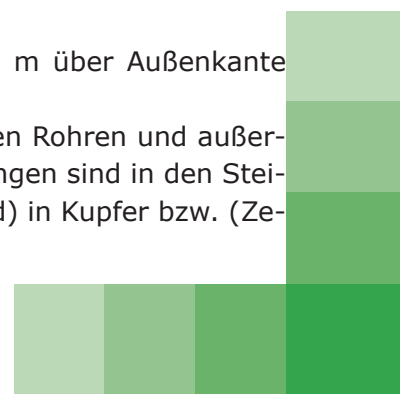
## 10. Installation und Sanitär

Die Frischwasserinstallation umfaßt sämtliche Installationsleitungen für Küche, Bad, WC, ab Wasseruhr.

Die Warmwasserinstallation umfaßt sämtliche Installationsleitungen ab Boiler der Warmwasserzubereitung bis zu den Zapfstellen in der Küche und Bad sowie Gäste - WC. Das Kalt- und Warmwasser wird in jeder Wohneinheit separat gezählt.

Die Abwasserinstallation umfaßt sämtliche Installationsleitungen bis 1 m über Außenkante Haus.

Alle Grundleitungen im Gebäude aus KG - Rohr in Form von muffenlosen Rohren und außerhalb des Gebäudes aus Steinzeug-Rohr. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in den Steigsträngen in verzinktem Stahlrohr und in der Anbindeleitung (Vorwand) in Kupfer bzw. (Zementestrich) in Kunststoff Rohr-in-Rohrsystem verlegt.



**Objekte:**

Stahlblecheinbauwanne, körperform, Größe 170 x 75 cm (bei Bedarf 160 x 70 cm) mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandmischbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Stahlblechbrausewanne, flache Ausführung (15 cm), Größe: 90 x 75 cm (je Bedarf auch kleiner) bzw. wie im Plan dargestellt, Wannenuß, Einhandmischbatterie mit Brausestange 1,00 m, Handbrause und Brauseschlauch, ohne Duschtrennung.

Tiefspül-Stand WC mit tiefhängendem Geberit-Spülkasten mit Spül-Stop-Taste, WC-Sitz Porzellan-Waschtisch, Größe: 65 x 51 cm mit Einhebelmischbatterie, Porzellanablage 65 cm, (wenn keine halbohohe Vormauerung vorhanden!)

**11. Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß der gültigen VDE-, DIN-, TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien erstellt. Als Schalter- und Steckdosenprogramm innerhalb der Wohnungen werden Großflächenschalter Typ: Dura SI weiß eingebaut.

Die Elektroinstallation in den Wohnräumen erfolgt unter Putz. Für Telekom wird ein Leerrohrnetz vorgesehen.

Beleuchtungskörper sind nicht im Preis enthalten.

Ein Installationskleinverteiler mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und Fehlschutzschaltern ist inbegriffen.

**Lüftungsanlage**

Innenliegende Bäder, Küchen und WCs werden elektromechanisch über Ventilatoren entlüftet, gekoppelt an Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

**Bestückung der einzelnen Räume:**

Keller: 1 Ausschaltung  
1 Steckdose

Heizraum: 1 Ausschaltung AP/WD  
1 Steckdose  
1 Kontrollausschaltung  
1 Heizungsverdrahtung, komplett  
1 Potentialausgleich, komplett

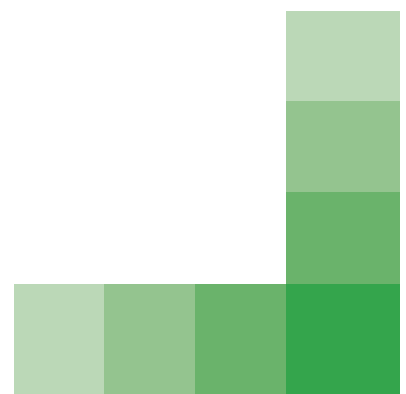
Flur/ KG 1 Ein/ Ausschaltung

Treppe/ KG 1 Treppenlichtzeitschalter

Eingang: 1 Wechselschaltung

WC: 1 Ausschaltung  
1 Steckdose

Diele/ Flur: 1 Kreuzschaltung/ Serienschaltung durch Stromstoßschalter  
1 Steckdose  
1 Telefonanschluß



Wohnen/ Essen: 1 Wechselschaltung/ Serienschaltung durch Stromstoßschalter  
 1 Ausschaltung  
 9 Steckdosen  
 1 Femsehanschluß (Leerrohr) komplett verdrahtet

Küche: 1 Ausschaltung  
 7 Steckdosen  
 1 Spülmaschinenanschluß 16 A (Steckdose)  
 1 E-Herdanschluß 5-pol. 16 A Festanschluß  
 1 Waschmaschinenanschluß (Steckdose)  
 1 Wäschetrockner (Steckdose)  
 1 Wandauslass  
 1 Ausschaltung  
 1 Kontrollausschaltung (Steckdose)  
 1 Steckdose L`P/WD  
 1 Treppenlichtzeitschalter  
 1 Ausschaltung  
 1 Steckdose

Schlafzimmer 1 Ausschaltung  
 Eltern: 5 Steckdosen

Kind: 1 Ausschaltung  
 4 Steckdosen

Bad: 1 Ausschaltung  
 2 Steckdosen  
 2 Wannen/ Duschwanne ebenerdig  
 1 Wandauslass

Eine Sprechanlage mit Haustelefon

## 12. Putzarbeiten

Die Innenwandflächen aller Räume der Wohngeschosse, des Treppenhauses und die Treppenhausuntersichten erhalten einen Gipsputz als Wandfeinputz, tapezierfertig. Die gemauerten Wände des Kellers erhalten einen Verbundputz. Für das Treppenhaus ist ein mineralischer Reibeputz vorgesehen.

Alle Ecken werden mit Putzschienen gesichert. Alle Decken gespachtelt!

Außenputz:

Unterputz und Sockel Zementkalkmörtel, Strukturputz MÜNCHNER-Rauhputz oder Filzputz, hell getönt und wasserabweisend.

Balkonuntersichten und Sockelflächen gestrichen.

Alle Holzteile werden 2 x lasiert.

## 13. Fliesenarbeiten

Es werden Wand- bzw. Bodenfliesen zu einem Listenpreis für den reinen Materialwert von DM 30,-/m<sup>2</sup> incl. MwSt. verwendet.

Die Wände für Bad und WC sind türhoch und umlaufend gefliest. An den Wänden der Küche sind ca. 3 m<sup>2</sup> als Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte gefliest.

Bodenfliesen erhalten die Räume: Küche, Bad und WC.

Balkon und Terrassen erhalten einen geeigneten Außenbelag als





Bodenbelag. Alle Fugen im Anschluß ab Badewanne, Duschwanne, Waschbecken und zwischen Boden und aufgehender Wand sind dauerelastisch abgedichtet.



**Mein Finanzpartner**

#### **14. Treppen und Geländer**

Treppe des Treppenhauses als Massivtreppe in Stahlbeton belegt mit Naturwerksteinwinkelstufen, Podeste entsprechend Treppengeländer als Metallkonstruktion.

#### **15. Fenster**

Fensterausführung als Rahmeneinfachfenster aus Kunststoff für Isolierverglasung mit 16 mm Scheibenabstand mit Drehkipplügel als Hohlkammerprofil nach der Wärmeschutzverordnung 1995.

Beschlag: Einhand - Drehkippsbeschlag, verdeckt liegend mit Fehlbedienungssicherung, Alu + natur System Schüco.

Wohnraumdachflächenfenster mit Eindeckrahmen Fabrika ROTO WDF 410 oder gleichwertig mit Isolierverglasung und 16 mm Scheibenabstand. Kellerfenster Fabrikat Medur Typ MDHK 86 ISO aus Kunststoff mit Isolierverglasung und 14 mm Scheibenabstand.

#### **16. Türen**

Haustüren Aluminium-Verbundkonstruktion, drahtverglast

Wohnungseingangstüren Holztür einschl. Stahlzarge, Schalldämmung  $R_w = 34$  dB, Klassifizierung II/S, sowie eloxierte Drückergarnitur

Innentüren 40 mm stark, Holzart mit Blendrahmen aus europäischen Hölzern

Kellertüren MD - Türelemente mit Kunststoffbeschichtung, Farbe: weiß, grau, grün oder braun einschließlich Umfassungs- oder Eckzarge

Heizraumtür T30 feuerhemmend mit Schließautomatik

#### **17. Rolläden**

Alle Fenster, soweit technisch möglich, besitzen Rolläden mit wetterfestem Rolladenkasten, Farbe: grau.

Kellerfenster erhalten keine Rolläden; ebenso Dachgauben und Schrägfenster. Wohnungen im Untergeschoß erhalten Rolläden.

#### **18. Fensterbank**

Außen: Fensterbankabdeckung mit hinterer und seitlicher Aufkantung aus legierten Zink (Titanzink) DIN 17 770

Innen: Naturwerkstein

#### **19. Estricharbeiten**

Wohnräume schwimmender Zementestrich mit Trittschall und Wärmedämmung

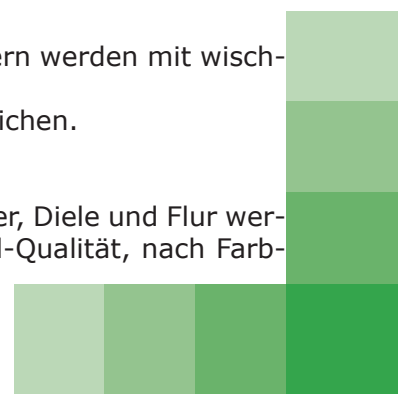
#### **20. Maler- und Tapezierarbeiten**

Rauhfaser tapeziert und hell angelegt. Die Flächen hinter den Heizkörpern werden mit wischfester Dispersionsfarbe angelegt.

Alle Stahlteile werden mit Rostschutzfarbe grundiert und deckend gestrichen.

#### **21. Fußbodenoberbeläge**

Alle Oberböden der Schlafräume, Wohn- und Kinderzimmer. Gästezimmer, Diele und Flur werden mit strapazierfähigem Yelour oder Schlingenware in Teppich-Siegel-Qualität, nach Farb-



muster, einschließlich Teppichbodensockel ausgelegt.  
Materialpreis DM 25,00 incl. MwSt gemäß Listenpreis.



**Mein Finanzpartner**

22. Dachschrägenausbau

Abisoliert mit Mineralfaserwolle  $d = 14$  cm (gemäß der neuen Wärmeschutzverordnung von 1995) mit Alukaschierung auf beiden Seiten; in Wohnbereichen Verkleidung mit Gipskartonbauplatten.

23. Grundrissgestaltung

Die Grundrisse sind so flexibel geplant, dass der Kunde Teile der Wohnung selbst gestalten kann. Dies ist vorzugsweise bei den 1 Zimmer-Wohnungen möglich.

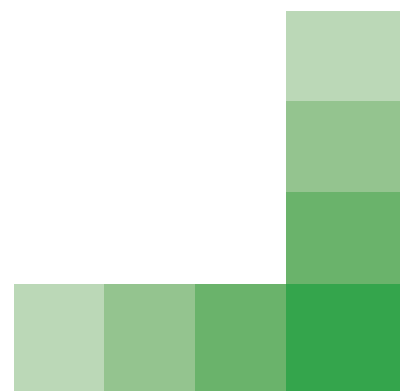
Sind die Spitzböden-Wohnungen als Abstellfläche zugeordnet, so sind diese mehrheitlich als Galerie oder zusätzliche Nutzfläche ausbaufähig unter Beachtung einer getrennten Baugenehmigung.

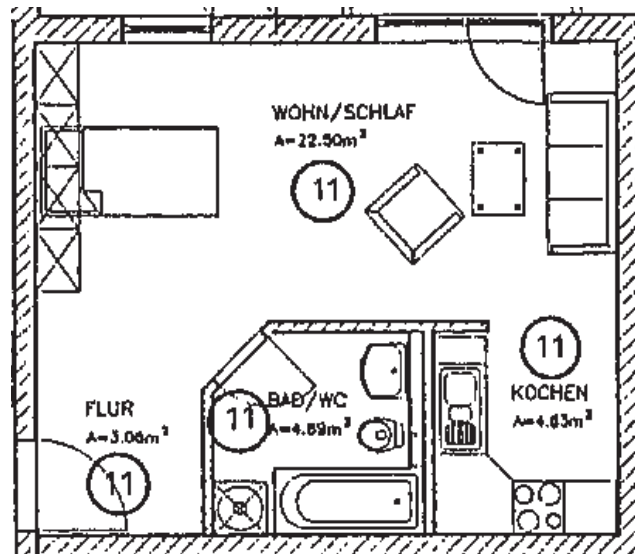
24. Sonstiges

Änderungen, die keine Qualitätsminderung darstellen sowie Änderungen., bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder neue DIN - Vorschriften, ebenso der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige Fabrikate, bleiben nach vorheriger Rücksprache vorbehalten.

Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und dieser Baubeschreibung ist die Leistungsbeschreibung maßgebend.

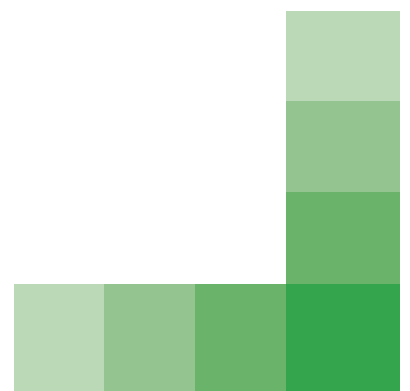
Die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist nur möglich, wenn diese rechtzeitig angemeldet werden und eine schriftliche Bestellung hierüber vorliegt und Mehrpreise getrennt finanziert werden.



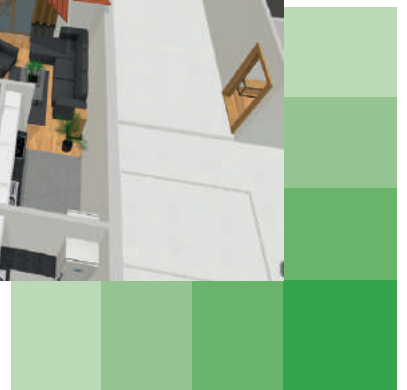


### Quadratmeter und Kaufpreis

Einheit	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis Stellplatz	Kaltmiete	Betriebs- kosten	Stellplatz- miete
WE 11	37,18 m <sup>2</sup>	48.334 €	2.500 €	185 €	90 €	15 €



3D-Ansicht WE11



**Objektansicht vorne**



**Mein Finanzpartner**



**Objektansicht Innenhof**





Mein Finanzpartner





***„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.“***

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

#### **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.

