

Exposé

4-Raum-Wohnung in der Großen Kreisstadt Rochlitz



Bismarckstraße 10 in 09306 Rochlitz

**4-Raum-Wohnung mit Balkon,
Wintergarten, Elektrokamin und eingebauter Küche
Kaufpreis: 150.000,00 EUR**

Rochlitz - Große Kreisstadt im Centrum von Sachsen

Rochlitz, die Stadt des roten Porphyrs, eingebettet im Tal der Burgen zwischen den sächsischen Metropolen Dresden, Leipzig und Chemnitz. Die Große Kreisstadt mit ihren rund 6.000 Einwohnern ist Zentrum im ländlichen Raum und blickt auf eine 1000-jährige Geschichte zurück, deren Lebendigkeit noch immer an der Baukunst vergangener Epochen ablesbar ist.

Hoch über der Zwickauer Mulde, auf einem Felsporn errichtet, thront malerisch das Rochlitzer Schloss. Weit sichtbar prägen seine beiden markanten Türme das unverwechselbare Ortsbild der Stadt.



Die Historie des Schlosses ist eng mit der sächsischen Landesgeschichte verbunden, diente es doch den Markgrafen, Herzögen und späteren Kurfürsten oft zur Hofhaltung. Viele restaurierte Bürgerhäuser ziehen die Blicke auf sich, genau wie das umfassend sanierte Rathaus, das in seiner heutigen Form 1828 errichtet wurde.

Rochlitz gehört zum Landkreis Mittelsachsen, der inzwischen zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Sachsens zählt. Industrie, Handwerk, Dienstleister und Landwirtschaft stehen für einen vor allem technisch orientierten Branchenmix. Somit ist durch die Vielzahl an Gewerbegebieten und die souveränen Bildungs- und wirtschaftlichen Förderungseinrichtungen der Landkreis Mittelsachsen ein stabiler und zukunftsorientierter Wirtschafts- und Technologiestandort - und die Große Kreisstadt Rochlitz ein idealer Wohn- und Lebensraum, umgeben von einer zauberhaften Landschaft, mit dem Flair einer, in Architektur und Anmutung einzigartig erhaltenen, historischen Stadt.

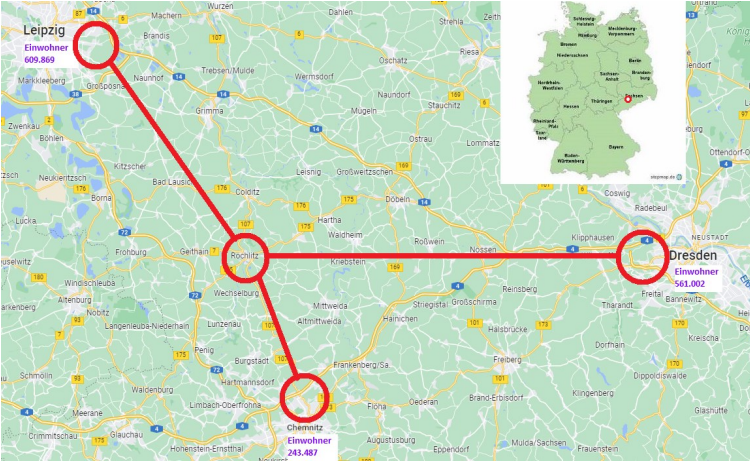
Auf Grund seiner zentralen Lage im Sachsendreieck zwischen den Metropolen Leipzig, Chemnitz sowie der Landeshauptstadt Dresden bietet der Standort für Unternehmer und Neugründer gleichermaßen gute Ausgangsbedingungen. Dominierende Wirtschaftszweige sind unter anderen Halbleiterindustrie, der Maschinen- und Fahrzeugbau, Hersteller von Solartechnik sowie die Land- und Nahrungsgüterwirtschaft, um nur einige zu nennen. Wenn Sie mehr über die Stadt Rochlitz erfahren möchten können Sie sich gern auf den folgenden Internetseiten informieren: www.rochlitz.de oder <https://de.wikipedia.org/wiki/rochlitz>.

Ansichten der Stadt Rochlitz



Infrastruktur

Die Stadt Rochlitz verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB 72. Über diese, für den Freistaat wichtige Verkehrsstraße, bestehen direkte Anbindungen zu den mitteldeutschen Metropolen Leipzig, Dresden und Chemnitz.



Rochlitz grenzt unmittelbar an die BAB 72, über die Chemnitz in ca. 35 Minuten erreichbar ist. Ebenfalls über die BAB 72 / BAB 38 ist Leipzig in ca. 45 Minuten erreichbar. Über die BAB 72 / BAB 4 ist die sächsische Landeshauptstadt Dresden in ca. 60 Minuten erreichbar.

Über die o.g. Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Leipzig-Halle und Dresden in ca. 60 Minuten erreichbar.

Der städtische Personenverkehr wird überwiegend von der REGIOBUS Mittelsachsen GmbH mit einer Buslinie realisiert. Es existiert, wenn auch zur Zeit nur eingeschränkt, eine Bahnlinie. Damit werden die Strecken nach Geithain, nach Narsdorf und zum Leipziger Hauptbahnhof bedient.

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.

Die Stadt bietet Schülern und Schülerinnen den kompletten Bildungsweg, von der Einschulung über den Real schulabschluss oder das Abitur bis hin zur Ausbildung im Berufsschulzentrum (BSZ).

Auch für Erholung ist gesorgt. Dafür stehen vielfältige Einrichtungen zur Verfügung, wie zum Beispiel das Bowling- und Kegelzentrum Rainbow, fünf sanierte Sporthallen, ein modernes Freibad und nicht zuletzt das Freizeitzentrum Schloßau.

Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Das Objekt wurde 1928 errichtet und 1994 vom Inhaber als Wohnimmobilie erworben und hochwertig kernsaniert. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage in der Großen Kreisstadt Rochlitz. Das Objekt hat eine Grundstücksgröße von 620 m². Das Wohnhaus beinhaltet 8 Wohnungen, wovon sich im Erdgeschoß 2 Wohnungen, im 1. Obergeschoß 2 Wohnungen, im 2. Obergeschoß 2 Wohnungen und im Dachgeschoß 2 Wohnung befinden. Die genauen Größen der Wohnungen entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und wärmedämmte. Die Sanierung des Objektes erfolgte hochwertig, wobei in jeder Wohnung eine Einbauküche installiert wurde. Das Objekt ist vollständig vermietet. Bei der Wohnung, die hier prospektiert wird, handelt es sich um eine 4-Raum-Wohnung mit 87 m² Wohnfläche im Dachgeschoss mit Balkon, Wintergarten, Elektrokamin und bereits o.g. Einbauküche.

Wohnungsdaten der 4 RWE

Wohnungslage:	Wohnung im Dachgeschoss in einem attraktiven 8 Familienhaus
Wohnfläche:	ca. 87 m ²
Nettokaltmiete Wohnung:	mtl. 500,00 EUR (entspricht 5,75 EUR / m ² WF)
Nebenkosten der Mieter:	mtl. 200,00 EUR
WEG Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum:	30,00 EUR Netto
SEV Verwaltung für das Sondereigentum: (optional):	mtl. 20,00 EUR Netto
Instandhaltungsrücklage:	mtl. 50,00 EUR
Kaufpreis Wohnung:	150.000,00 EUR
Besonderheiten des Objektes:	hervorragende massive Bausubstanz, großzügigen Balkon, Wintergarten, Elektrokamin und eingebauter Küche

Alle weiteren Angaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.

Baubeschreibung

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten / Dränagearbeiten / Abdichtungsarbeiten

Es wurde eine Dränageringleitung verlegt, die in das bestehende Entwässerungssystem einbindet. Die Kellerwände wurden vertikal und horizontal gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Das Haus erhielt eine 50 cm breite Rollsteinfassung. Der Porphysockel wurde gereinigt und hydrophorbiert. Fehlende Mauerwerksfugen wurden nachgefugt.

Maurerarbeiten

Vorhandene, nicht mehr benötigte Mauerwerksdurchbrüche wurden mit Mauerwerk geschlossen. Wohnungstrennwände wurden unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes weitestgehend durch Vorsatzschalen in Trockenbauweise verbessert. Die Kellerdecken wurden unter Berücksichtigung der Wärmeschutzverordnung saniert. Zur Herstellung der Türöffnungen in den Obergeschossen wurden BTS-Ziegelstürze verlegt. Sämtliche neu eingebaute Holzteile wurden gegen Fäulnis-, Pilz- und Insektenbefall imprägniert.

Dachklempnerarbeiten

Sämtliche vorhandene Regenrinnen, Fallrohre und Schneefallgitter wurden entfernt und durch neue Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinklech ersetzt. Dachrandverwahrungen, Dachrandabschlüsse, Kehlen, Brandwandabdeckungen, Gesimsabdeckungen und Verwahrungen der Mandardfenster sowie Schneefanggitter und Standrohre wurden in Guß ausgeführt. Die Fenstersohlbänke außen wurden mit Titanzinklech abgedeckt.

Außenputzarbeiten

Das Gebäude hat keinen Vollwärmeschutz erhalten. Der Grundputz wurde komplett erneuert. Das Gebäude erhielt eine neue Oberputzstruktur als Scheibenputz mit maximaler Körnung. Die umlaufenden Fensterfaschen erhielten einen Glattputz. Die Gesimse der Dachaufbauten wurden erneuert. Die Anstriche der Fassaden wurden gemäß Anforderung der Denkmalschutzbehörde erneuert.

Ausbau

Innenputz

Neue Innenwände und geschlossene Wandöffnungen wurden mit Mörtel verputzt. Am vorhandenen Mauerwerk wurden Putzreparaturarbeiten im Bereich der Küchen, Bäder und Toiletten durchgeführt. Der Putz wurde gefilzt und geglättet hergestellt. Die Kellerwände wurde durch Sandstrahlung gereinigt. Alle Deckenflächen wurden gereinigt und mit Kalk-Zementputz ausgebessert.

Fliesen- und Plattenarbeiten

Im Bad / WC wurden Fliesen im Fußbodenbereich und Wandfliesen bis 2m Höhe verlegt. In den Küchen entlang der Nassstrecke wurden die Fliesen 60 cm hoch ab Höhe Arbeitsfläche umlaufend angebracht. Die Bäder wurden ohne Bordüre gefliest. Im Treppenhaus wurden Feinsteinplatten-rutschemmend verlegt.

Estricharbeiten

In den Wohngeschossen erhielten die Fußböden in den Bädern / Wc's einen Fließestrich und als Nutzschicht Fußbodenfliesen. Sämtliche andere Wohnbereiche erhielten einen Fließestrich auf Trittschalldämmung. Im Keller wurde das Ziegelpflaster durch Zementestrich ersetzt.

Tischlerarbeiten

Alle Kastenfenster wurden komplett ersetzt. Es wurden Holzfenster, innen und außen weiß, mit Zwei-Scheiben-Isolierglas ($K=1,7W/m^2K$) Schallschutzklasse 2, eingebaut. Die Innenfensterbänke wurden aus Marmor gefertigt und eingebaut. Die Kellerfenster wurden mit Holz bzw. Kunststoffrahmen, Isolierverglasung und als Dreh- oder Kippflügel gefertigt und eingebaut. Die Wohnungseingangstüren wurden als Vollholztüren mit Türspion und Wechselgarnitur-Schutzbeschlag gefertigt und eingebaut. Wohnungseingangstüren und Haustür wurden mit zentraler Schließanlage versehen. Die Briefkastenanlage wurde im Gelände als freistehende Anlage installiert.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wände im Wohnbereich wurden malerfertig gespachtelt und mit Fixanstrich versehen. Darauf wurde Rauh- faser tapeziert und mit zweifachen Dispersionsanstrich versehen. Die restlichen Wand- und Deckenflächen in den Bädern wurden glatt weiß bzw. mit Spritzrauhfaser ausgeführt. Im gesamten Treppenhausbereich wurden der Sockel lichtgrau hervorgehoben und oberhalb mit Spritzrauhfaser versehen. Die Wand- und Deckenflächen im Keller wurden mit atmungsaktiver Kalkfarbe gestrichen..

Bodenbelagsarbeiten

In den Wohnbereichen wurden PVC-Beläge inkl. Sockelleisten verlegt. Im Treppenhaus wurden die vorhande- nen Holztreppe aufgearbeitet und mit PVC-Belag, Trittstufenabschluß mit Kantenschutz und Trittschallverbes- serung durch Schaumstoffzwischenlage versehen.

Haustechnische Ausstattung

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme der Stadt Rochlitz. Die senkrechten Rohrleitungen wurden in Installati- onsschächten zu den jeweiligen Geschossen geführt. Zum Einbau kamen Heizkörper aus Stahlblech, endbe- handelt und ausgestattet mit Thermostatventilen. Das Rohrleitungssystem besteht aus Kupferrohr. Zusätzlich wurden je WE Kalt- und Warmwasseruhren eingebaut.

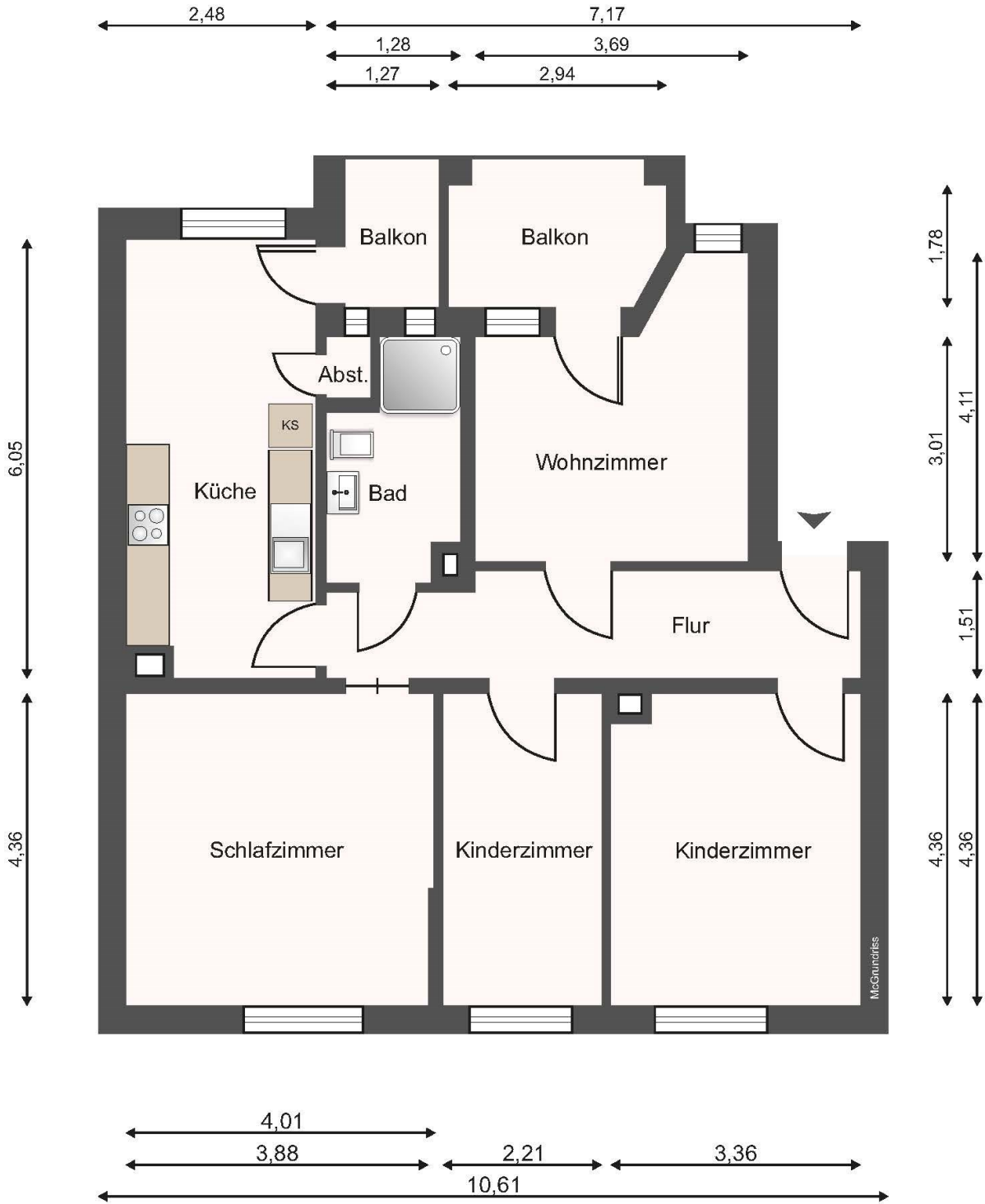
Elektroinstallation

Pro WE wurde ein Installationskleinverteiler unter Putz eingebaut. Die Wohnungen wurden pro Raum mit einem separaten Licht- und Steckdosen kreis versehen. Außerdem wurden separate Stromkreise für Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine vorgesehen. Jede Wohnung wurde mit Anschlüssen für Rundfunk/TV-Empfang, Te- lefondode und Hausrufanlage ausgerüstet. Die Treppenhäuser wurden mit Treppenhauslichtautomaten und je eine Leuchte auf Podest und Zwischenpodest ausgestattet. Die entsprechenden Zählereinrichtungen wurden im HA-Raum untergebracht.

Sanitärinstallation

Jede WE wurde mit Wanne oder Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch sowie der zugehörigen Arma- turen ausgestattet. Die Küchenbereiche erhielten Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine. In jeder WE wurde ein Waschmaschinenanschluss installiert.

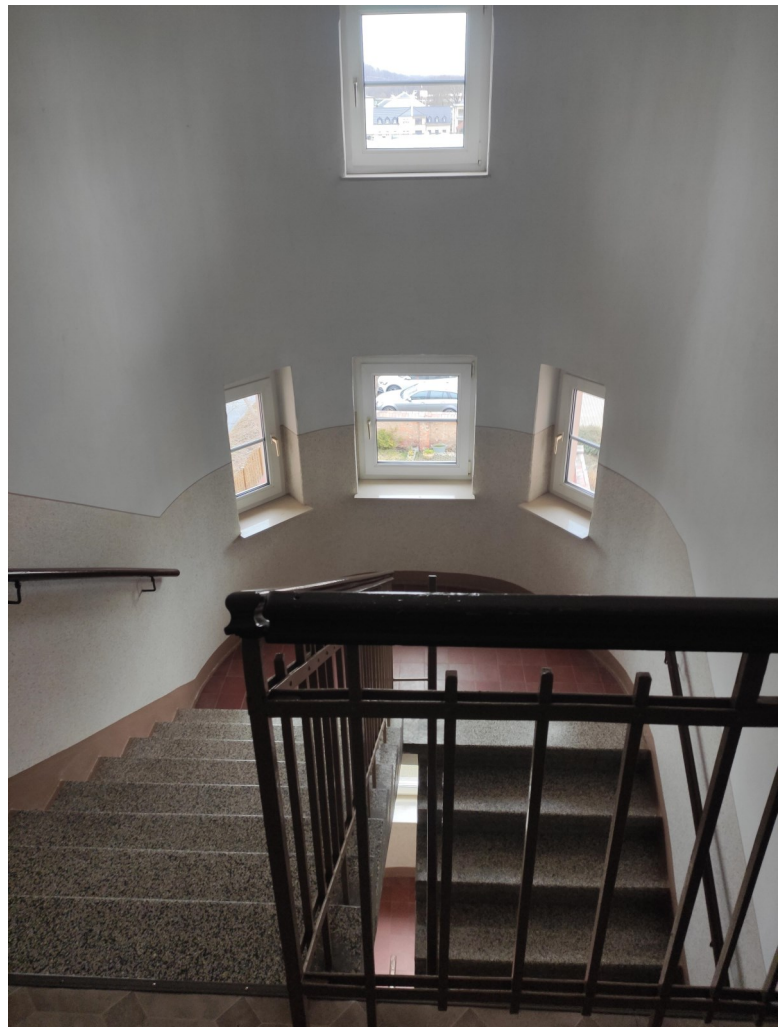
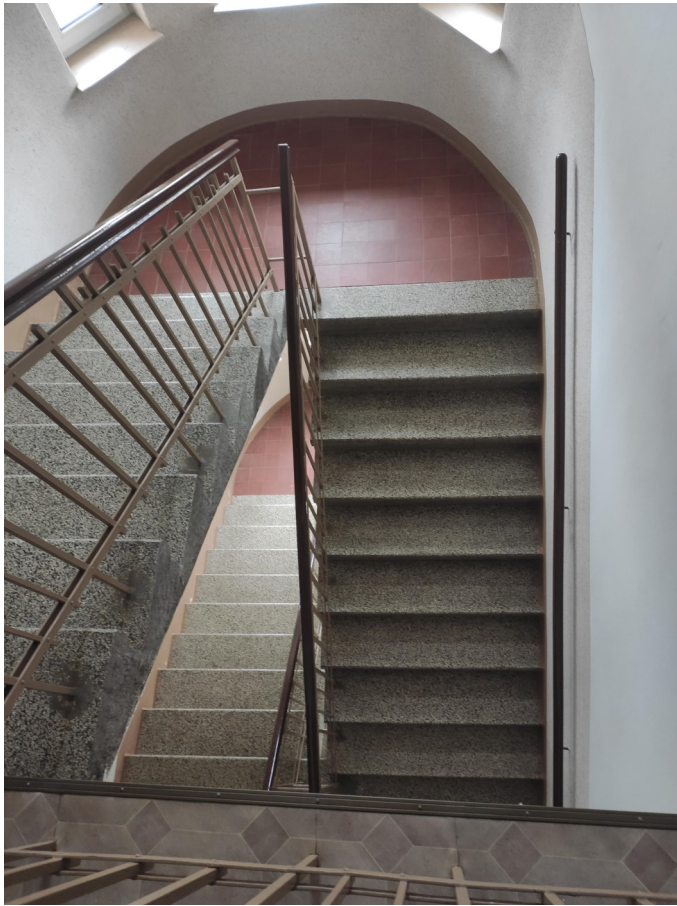
Grundriss Wohnung



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.