

Exposé

Wohnhaus in der Großen Kreisstadt Rochlitz



Casparstraße 4 in 09306 Rochlitz

**Wohnhaus mit 384,80 m² Wohnfläche
und Stellplätzen**

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.

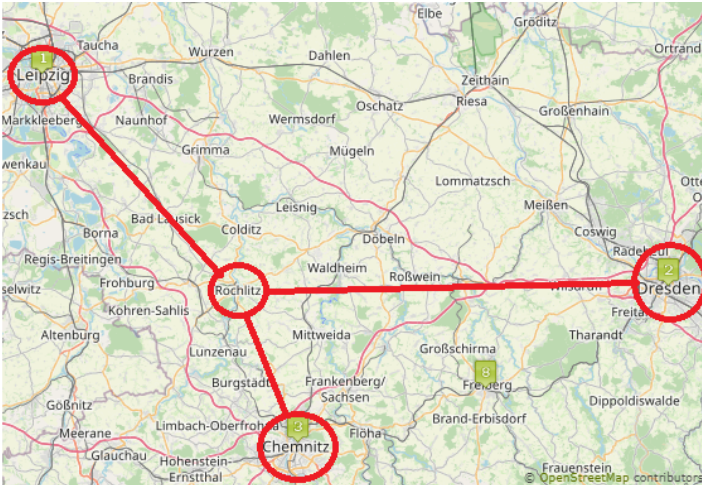
Auf Grund seiner zentralen Lage im Sachsendreieck zwischen den Metropolen Leipzig, Chemnitz sowie der Landeshauptstadt Dresden bietet der Standort für Unternehmer und Neugründer gleichermaßen gute Ausgangsbedingungen. Dominierende Wirtschaftszweige sind unter anderen Halbleiterindustrie, der Maschinen- 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 Freizeit-zentrum Schloßau.

Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie

Das Objekt wurde ca. 1925 errichtet und 1997 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 1.340 m². Das Wohnhaus beinhaltet 5 Wohnungen, wovon sich im Erdgeschoß 2 Wohnungen, im Obergeschoß 2 Wohnungen und im Dachgeschoß eine Wohnung befindet. Die genauen Größen der Wohnungen entnehmen Sie bitte der folgenden Aufstellung. Dazu stehen auf dem Grundstück 6 Parkplätze und 1 Garage sowie Gärten für die Mieter zur Verfügung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und teilweise wärme gedämmt. Das Objekt ist vollständig vermietet.

Die Wohnflächen für die o.g. Wohnungen sind wie folgt:

Erdgeschoß	Wohnung Nr. 1	4-Raum-Wohnung	87,00 m² WF
Erdgeschoß	Wohnung Nr. 2	3-Raum-Wohnung	68,80 m² WF
Obergeschoß	Wohnung Nr. 3	4-Raum-Wohnung	87,00 m² WF
Obergeschoß	Wohnung Nr. 4	3-Raum-Wohnung	66,00 m² WF
Dachgeschoß	Wohnung Nr. 5	3-Raum-Wohnung	76,00 m² WF
Wohnfläche gesamt			384,80 m² WF

Mieteinnahmen (Nettokalt)

Bezeichnung	Größe	Kaltmiete	Stellplatz	BK / HK	Warmmiete
Wohnung Nr. 1	87,00 m²	490,00 €	10,00 €	190,00 €	690,00 €
Wohnung Nr. 2	68,80 m²	371,52 €		123,00 €	494,52 €
Wohnung Nr. 3	87,00 m²	475,00 €	12,50 €	165,00 €	652,50 €
Wohnung Nr. 4	66,00 m²	363,00 €	10,00 €	177,00 €	550,00 €
Wohnung Nr. 5	76,00 m²	418,00 €	12,00 €	240,00 €	670,00 €
Gesamt	384,80 m²	2.117,52 €	44,50 €	895,00 €	3.057,02 €

Das entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete in Höhe von: **26.070,24 €**

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 Porphyrsockel 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 Titanzinkblech ersetzt. Dachrandverwahrungen, Dachrandabschlüsse, Kehlen, Brandwandabdeckungen, Gesimsabdeckungen und Verwahrungen der Mandardfenster sowie Schneefanggitter und Standrohre wurden in Guß ausgeführt. Die Fenstersohlbänke außen wurden mit Titanzinkblech 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-rutschhemmend verlegt.

Estricharbeiten

In den Wohngeschossen erhielten die Fußböden in den Bädern / Wc's einen Fließestrich und als Nuttschicht 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 Rauhfaser 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 vorhandenen Holztreppe aufgearbeitet und mit PVC-Belag, Trittstufenabschluß mit Kantenschutz und Trittschallverbesserung durch Schaumstoffzwischenlage versehen.

Haustechnische Ausstattung

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

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

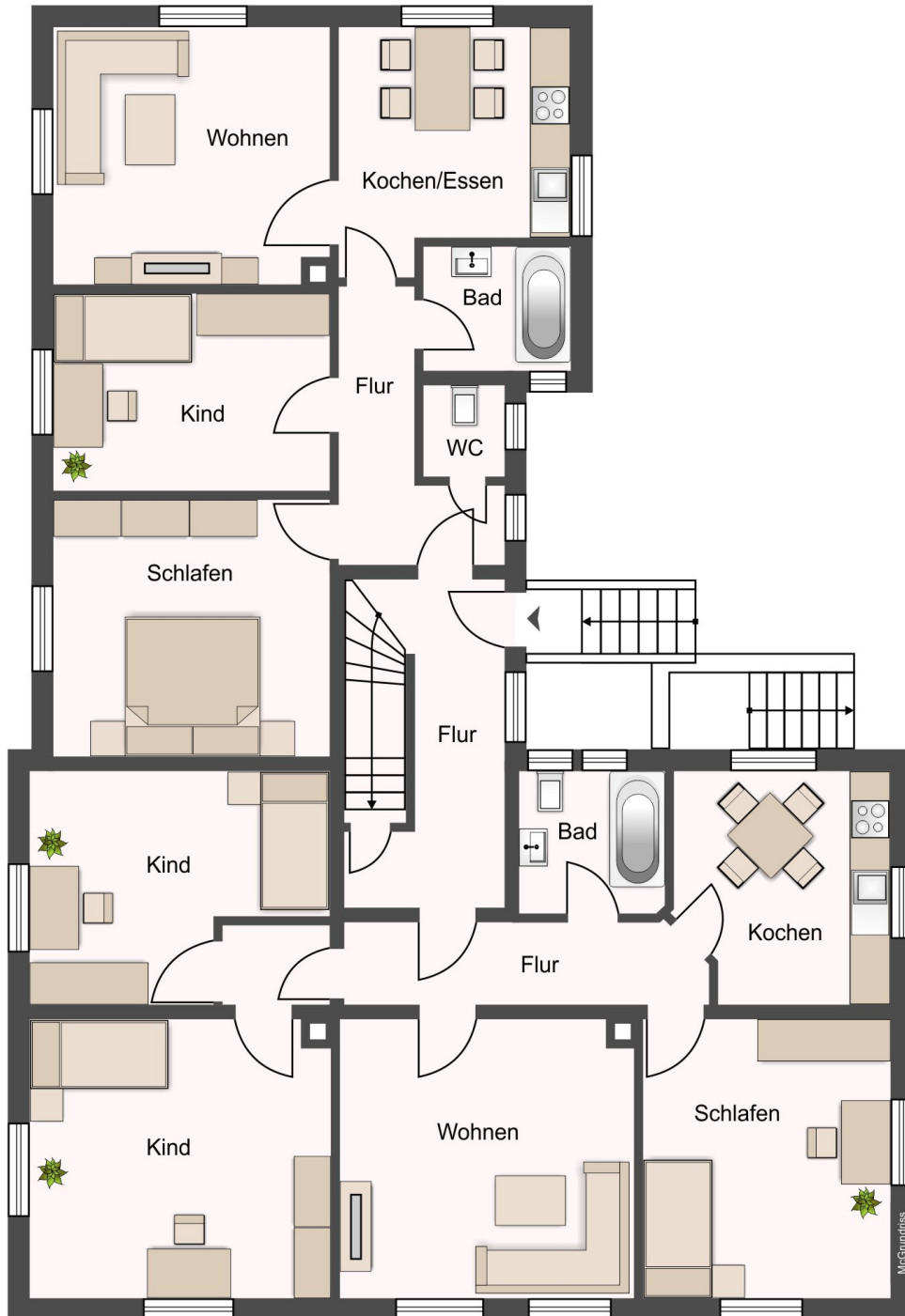
Elektroinstallation

Pro WE wurde ein Installationskleinverteiler unter Putz eingebaut. Die Wohnungen wurden pro Raum mit einem separaten Licht- und Steckdosenkreis versehen. Außerdem wurden separate Stromkreise für Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine vorgesehen. Jede Wohnung wurde mit Anschlüssen für Rundfunk/TV-Empfang, Telefonanlage 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.

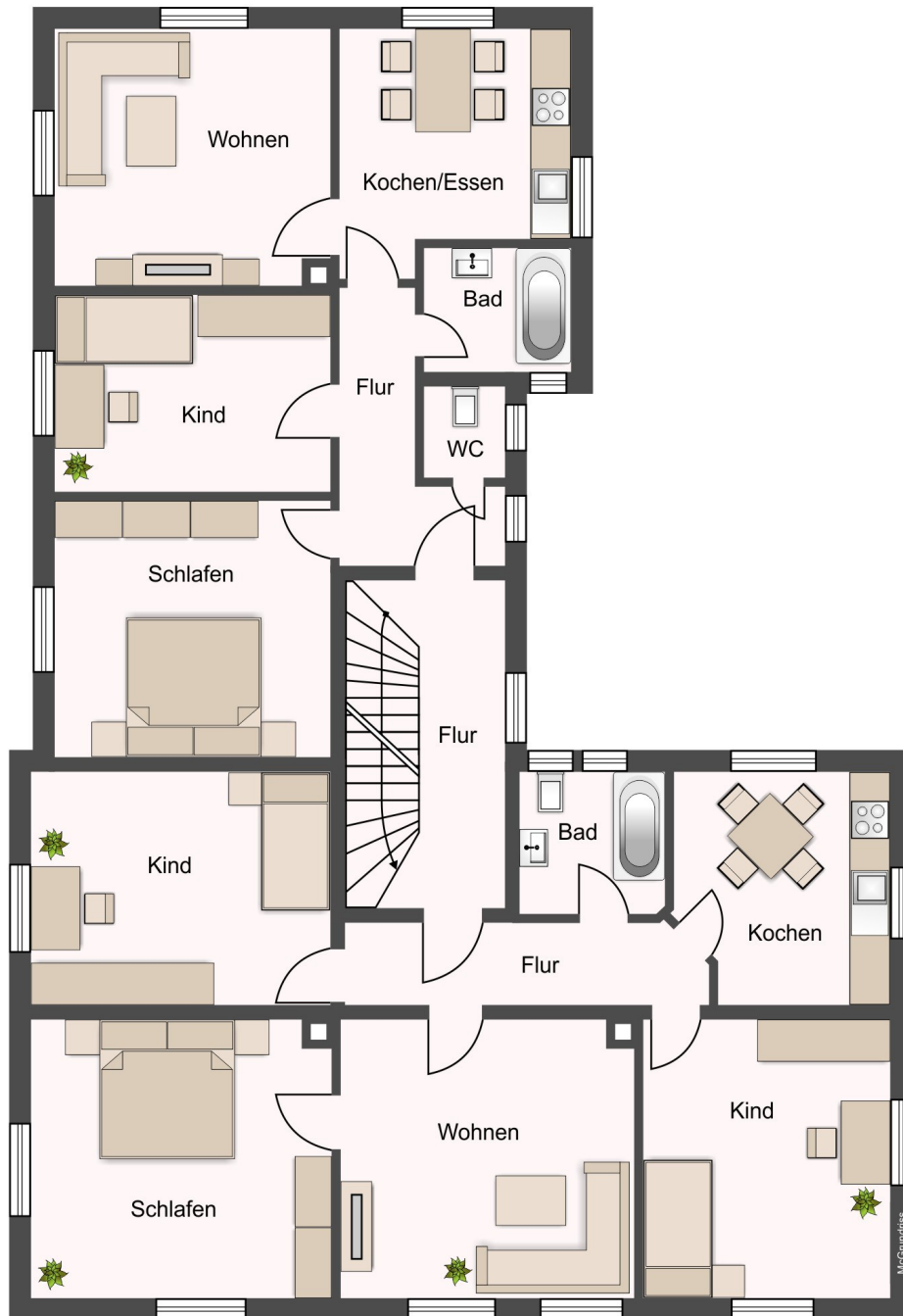
Sanitärinstallation

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

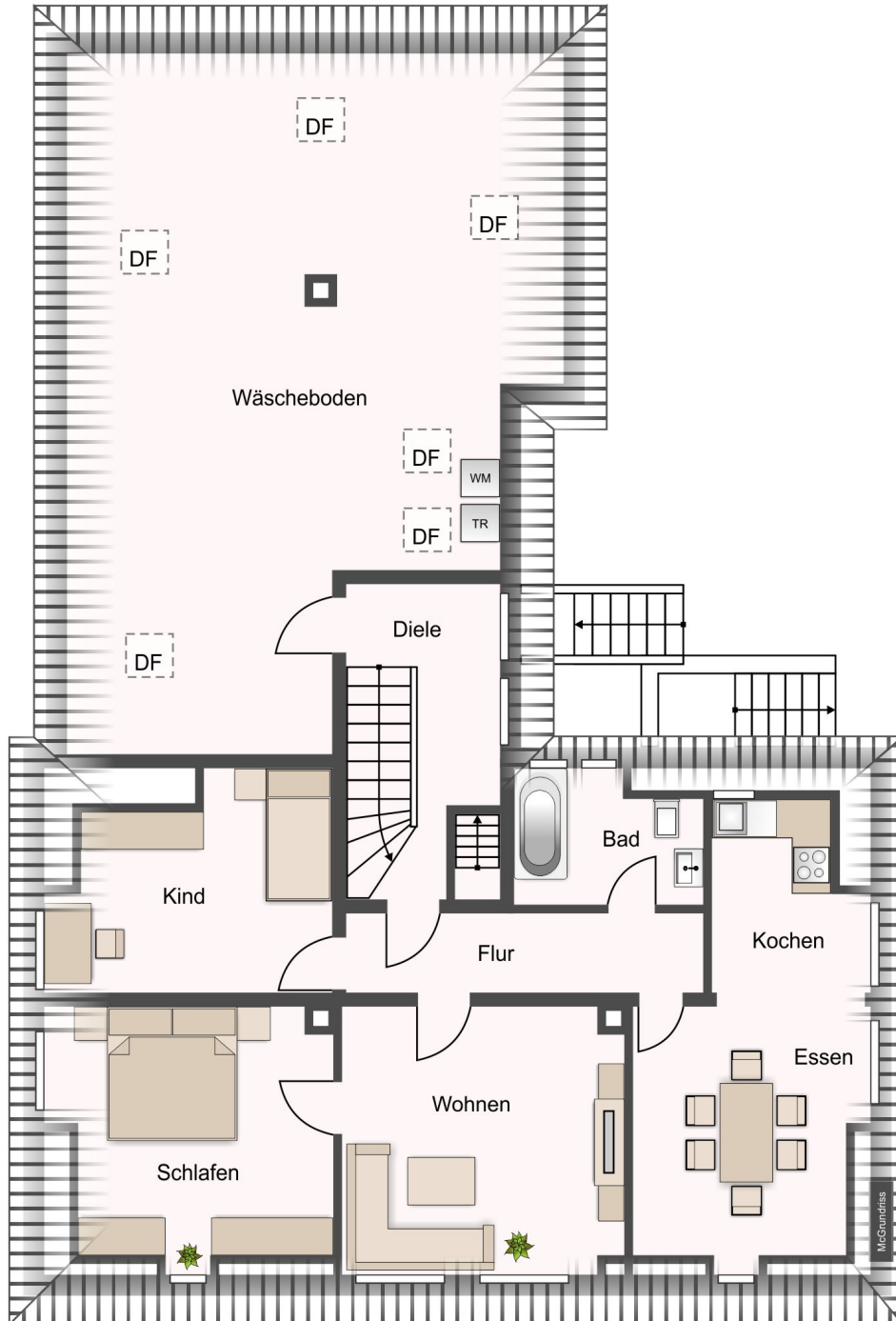
Grundriss Wohnung 1 und Wohnung 2 Erdgeschoss



Grundriss Wohnung 3 und Wohnung 4 Obergeschoss



Grundriss Wohnung 5 Dachgeschoss



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.