

Immobilienangebot  
Mehrfamilienhaus  
Limbacher Straße 8  
09113 Chemnitz



## Limbacher Straße N° 8

Stilvoll Wohnen & Leben in Chemnitz



## **Herzlich willkommen!**

# **VORWORT**

Wir, die Campus Immobilien GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt in Halle vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmens Gruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudalen Bauten aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche wieder zu neuem Glanz zu verhelfen. Es ist unser Anspruch, diesen stilvollen Gebäuden wieder den alten Charme, gepaart mit moderner Ausstattung und praktischen Grundrisslösungen zu verleihen. Unsere Unternehmensgruppe ist seit 1998 in Leipzig tätig.

Neubauten in ausgewählten Lagen gehören seit 2012 ebenfalls zu unserem Aufgabengebiet.

Wer sein Vermögen einem anderen anvertraut, braucht Vertrauen und einen verlässlichen Partner, der Werte zu schätzen weiß. Für Ihren nachhaltigen Erfolg bündeln wir unsere Kompetenz mit innovativen Ideen und persönlicher Betreuung. So schaffen wir Werte, Werte für Sie.

Wir möchten, dass uns unsere zufriedenen Kunden weiterempfehlen. Aus diesem Grund gehören auch Finanzdienstleister, Steuerberater und andere institutionelle Anleger zu unseren Kunden. Sie als Kunde profitieren individuell von einem schnellen und reibungslosen Ablauf Ihrer Investition. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Ihnen steht ein kompetentes Team zur Verfügung – fordern Sie uns!

Matthias Klemens  
Dipl.-Betriebswirt (BA) –  
Geschäftsführer der Campus Immobilien GmbH

## Immobilienexposé

# INHALT

---

**05**

### **Der Standort - Chemnitz**

Die 39 Stadtteile umfassende Großstadt spiegelt Tradition und Moderne auch in städtebaulicher Hinsicht wider.

---

**12**

### **Der Stadtteil**

Er gilt als eines der schönsten Gründerzeitviertel des Freistaats Sachsen – der Chemnitzer Stadtteil Kaßberg.

---

**18**

### **Das Objekt - **Limbacher Str. 8****

Das Mehrfamilienhaus wird nach der Sanierung sehr gute Wohnqualität, verteilt auf 9 Wohn- und 1 Gewerbeinheit bieten.

---

**34**

### **Baubeschreibung**

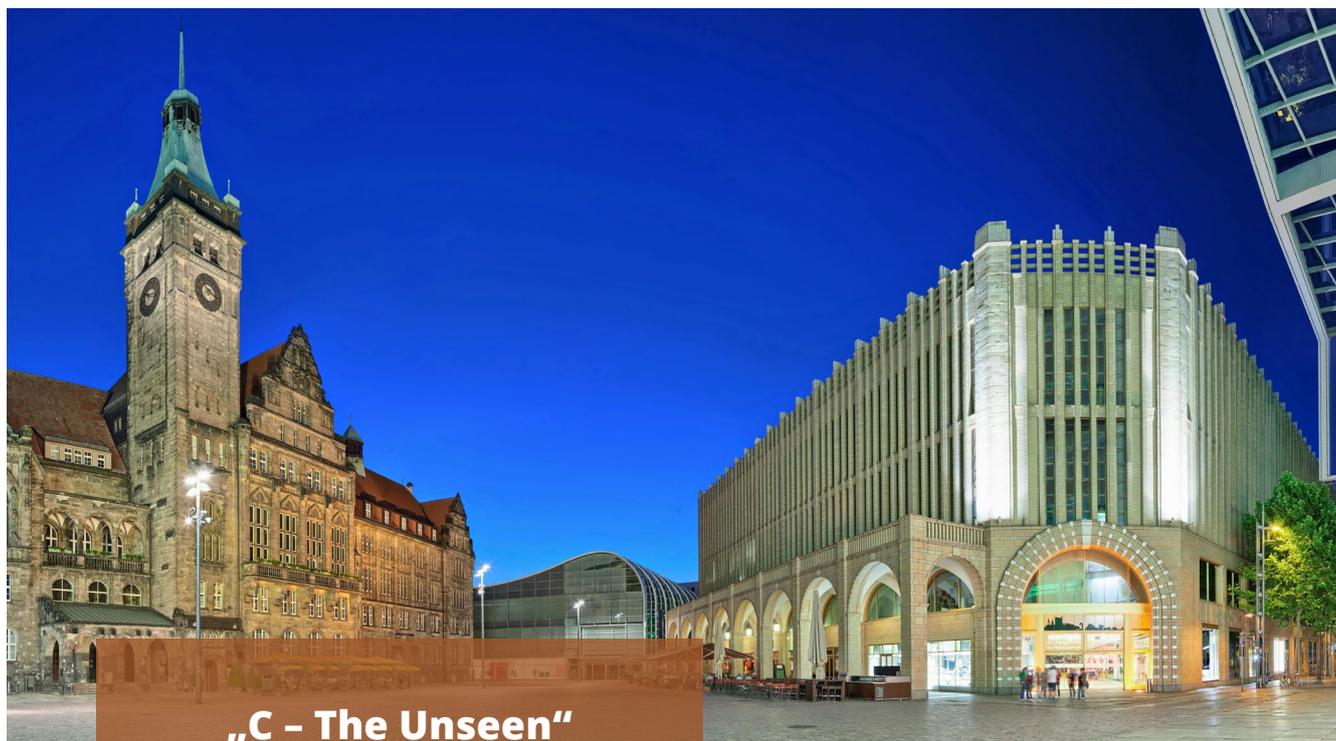
Geplant ist eine grundlegende Sanierung des historischen Wohngebäudes mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten.

---

**42**

### **Kontakt & Verkauf**

Ihnen steht mit unserem Unternehmen ein kompetentes Team zur Verfügung – kontaktieren Sie uns!



## „C – The Unseen“ Kulturhauptstadt 2025

**Chemnitz wächst.  
Mit aktuell ca. 246.100  
Einwohnern und  
zukunftsweisendem  
Jugendquotienten  
ist sie nach Leip-  
zig und Dresden die  
drittgrößte Großstadt  
in Sachsen.**

### **Kleine Großstadt Chemnitz**

Als „Tor zum Erzgebirge“ bildet Chemnitz im sächsischen Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz den südwestlichen Eckpunkt – und so zeigen sich die Einflüsse erzgebirgischer Kultur nicht nur in Chemnitzer Küche und Mundart. Die umgebende Landschaft prägen die Ausläufer vom Erzgebirge im Süden und Mittelsächsischem Bergland im Norden – sowie der namensgebenden Fluss, der die Stadt durchzieht.

### **Smart. Mobil. Erfolgreich.**

Mit mehr als 7000 neuen Unternehmen seit 1995 ist Chemnitz heute nicht nur bedeutender Wirtschaftsstandort für Automobilindustrie und Maschinenbau sowie ihren angrenzenden Branchen, sondern auch für Forschung und Lehre. Der Smart System Campus in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität und Fraunhofer Institut bietet Start-ups und international agierenden, renommierten Unternehmen gleichmaßen Fläche, Infrastruktur und Vernetzung.





Limbacher Straße 8, 09113 Chemnitz

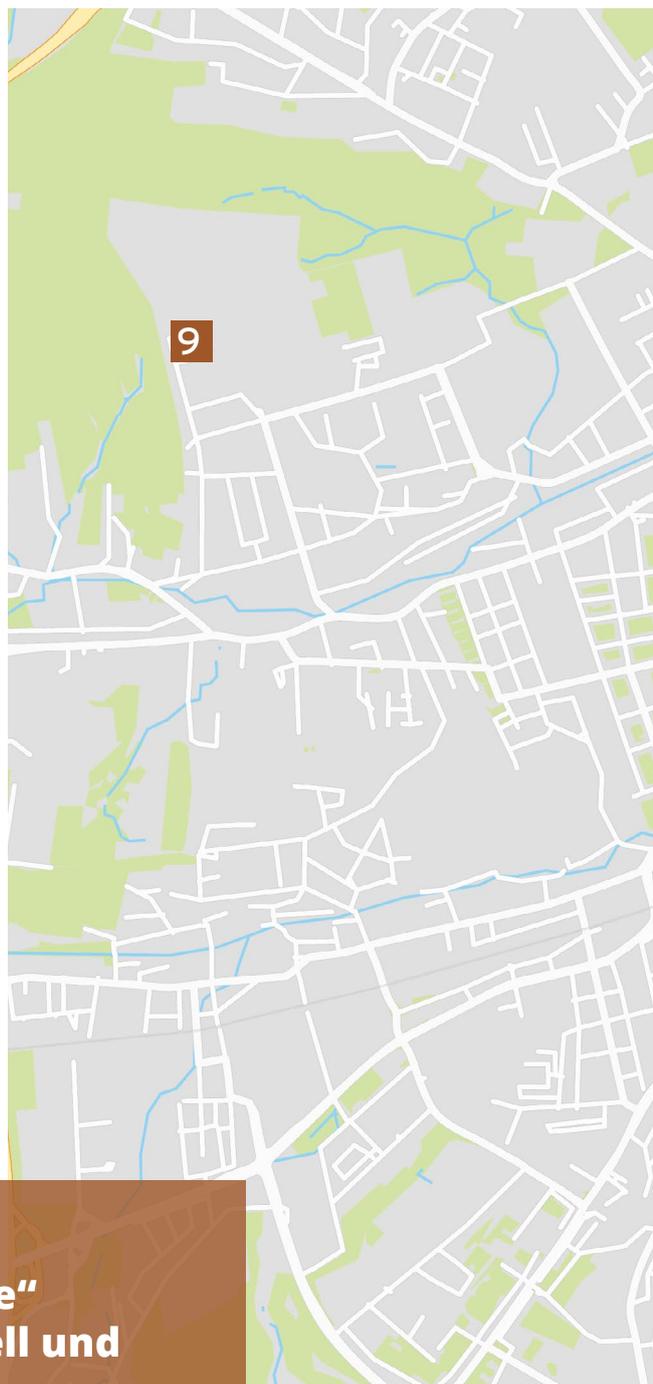
## Erholt. Bewegt. Gesund.

60 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner – Chemnitz bietet mit seinen zahlreichen Parks, Wiesen, Wald und Naturschutzgebieten nicht nur eine grüne Umgebung, sondern auch eine grüne Stadtlandschaft. Zum Flanieren und Verweilen laden Erholungsinseln wie der Schlossteich mit angrenzendem Küchwald oder der historische Stadtpark entlang der Chemnitz ein.

Als engagiertes Mitglied im Gesunde-Städte-Netzwerk bietet Chemnitz neben hervorragenden Kliniken auch ausgedehnte Sportanlagen, überregionale Wettkämpfe und ein exzellentes Sportgymnasium.

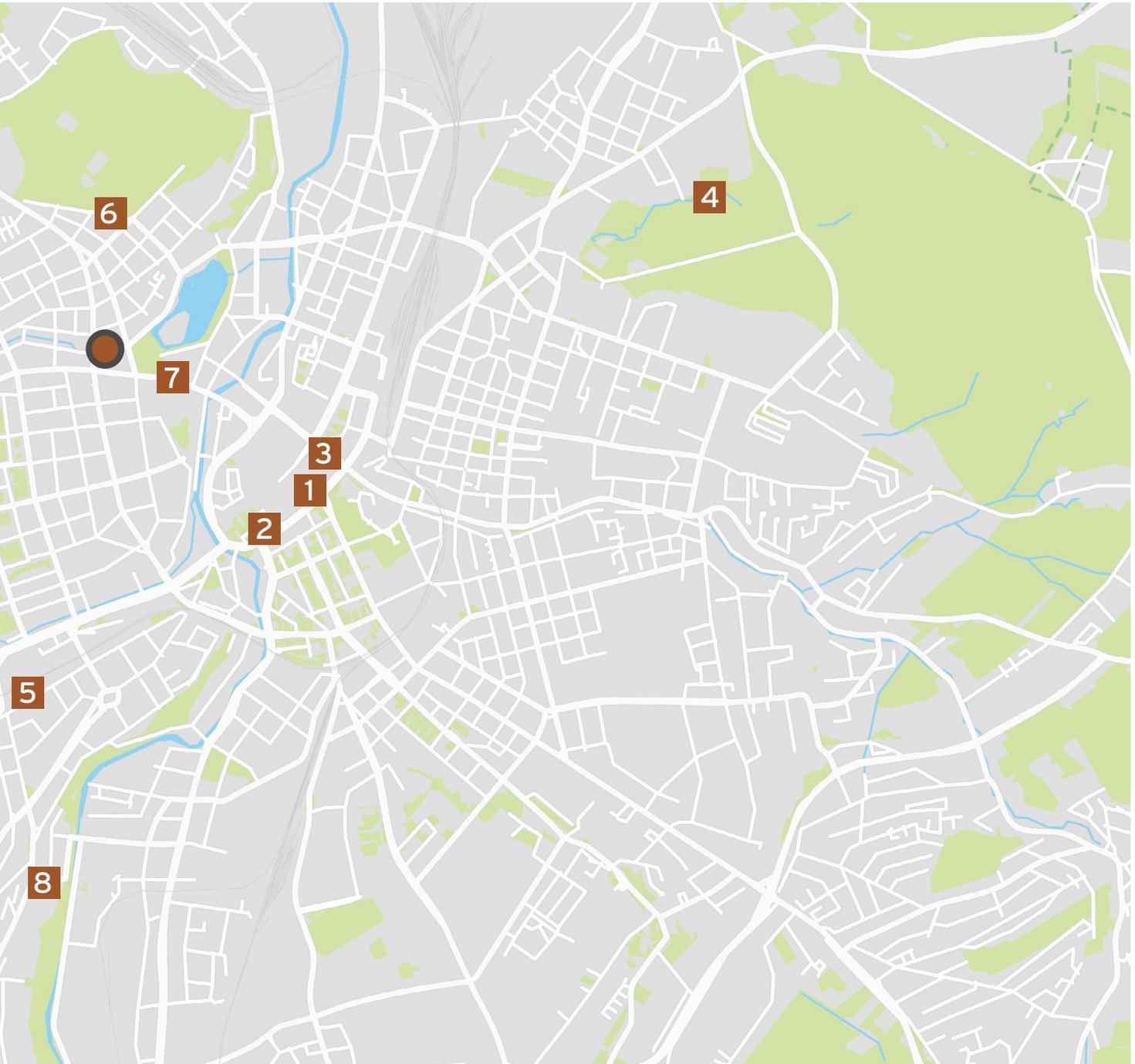
## Urban. Lebendig. Vielseitig..

Nicht nur die Kneipendichte betreffend eine echte Universitätsstadt, die neben gepflegter Hochkultur mit Oper, Ballett, Theater und der Robert-Schumann-Philharmonie auch mit alternativen Kultureinrichtungen aufwartet. Liebhaber der schönen Künste schätzen die Kunstsammlungen Chemnitz oder das Museum Gunzenhauser mit einer der beeindruckendsten Sammlung klassischer Moderne. Vor allem im Zentrum und seinen angrenzenden Stadtteilen konzentriert sich das Nachtleben in Bars, Clubs und Diskotheken.



**Als selbstbewusste „Stadt der Moderne“ zeigt sich Chemnitz industriell, kulturell und architektonisch am Puls der Zeit.**

### ● **Limbacher Straße 8**



- |          |                    |          |                 |          |                                      |
|----------|--------------------|----------|-----------------|----------|--------------------------------------|
| <b>1</b> | ZENTRUM            | <b>4</b> | TEUFELSBRÜCKEN  | <b>7</b> | SCHLOSSTEICH                         |
| <b>2</b> | ROTER TURM         | <b>5</b> | INDUSTRIEMUSEUM | <b>8</b> | VILLA ESCHE - DAS KULTUFORUM         |
| <b>3</b> | KARL-MARX-MONUMENT | <b>6</b> | KÜCHWALD        | <b>9</b> | DENKMAL<br>"GEDENKEN ALTER FRIEDHOF" |

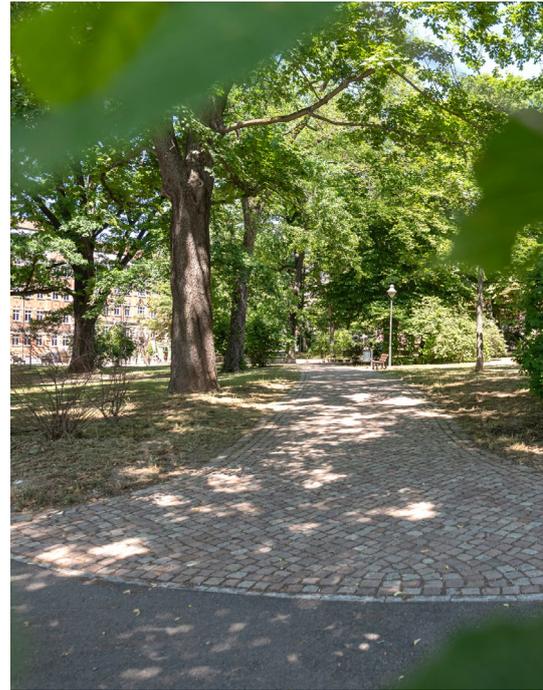
## Der Chemnitzer Stadtteil **KASSBERG**

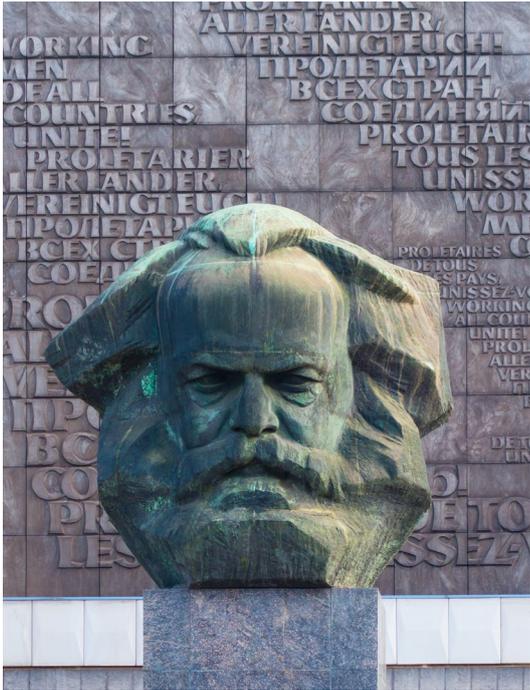
Er gilt als eines der schönsten Gründerzeitviertel des Freistaats Sachsen – der Chemnitzer Stadtteil Kaßberg. In der Struktur der Bebauung, der aufwändigen Fassadengestaltung mit Jugendstilelementen und der mehrheitlich breiten, von Bäumen gesäumten Straßen sind mehr als 150 Jahre Baugeschichte erlebbar.

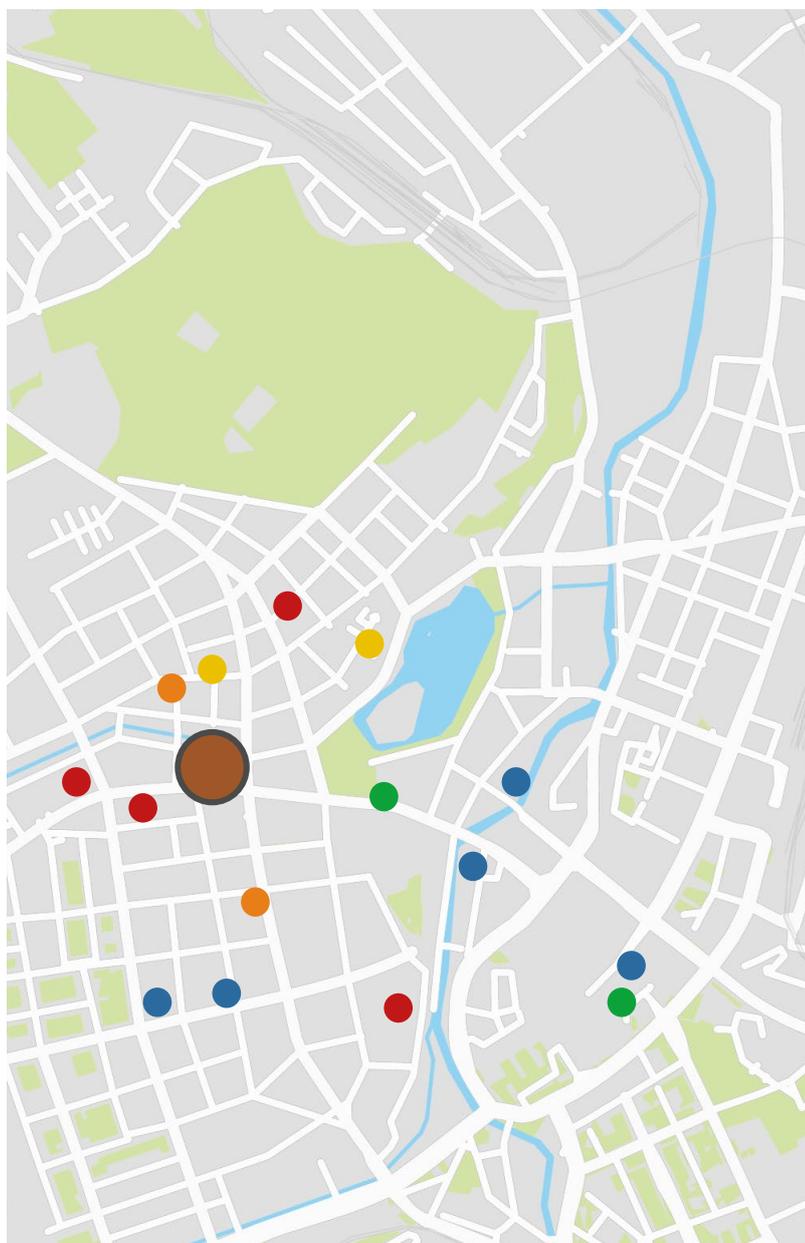
Kaßberg liegt westlich der Innenstadt mitten im Herzen von Chemnitz und ist nicht nur der bevölkerungsreichste Stadtteil, sondern auch ein junger – mit einem Durchschnittsalter von ca. 42 Jahren und einer hohen Geburtenrate ist Kaßberg das Viertel mit den meisten Familien in Chemnitz.

Seit 1991 ist der Kaßberg als Flächendenkmal geschützt, einschließlich Architektur und historischer Gewölbegänge der ca. 480 Bauwerke des Historismus, Jugendstils und der Neuen Sachlichkeit, die hauptsächlich städtische Verwaltungs- und Schulgebäude, aber auch Wohnhäuser umfassen.

Beeindruckend und nicht nur für Architekturfans sehenswert sind die Methodistische Friedenskirche, die Evangelische Kreuzkirche, die ehemalige Kaiserliche Oberpostdirektion, die Majolika Häuser in der Barbarossastraße, die ehemalige Textilfabrik Sigmund Goeritz oder das ehemalige Königliche Gymnasium. In Schulen wie dieser waren die Schriftsteller Stefan Heym, Stephan Hermlin und Karl Schmidt-Rottluff ihrer Zeit voraus und sind neben anderen bedeutenden Söhnen und Töchter der Stadt Teil ihrer Erinnerungskultur.







- LIMBACHER STR. 8
- ÖPNV
- EINKAUFEN / SUPERMARKT
- RESTAURANT
- SCHULE
- KINDERGARTEN / KRIPPE

**Lebenswert einfach – lebenswert gegensätzlich.**

## **Zwischen Chemnitz und Westend**

Die nahegelegene Chemnitz ist ein wichtiger Nebenfluss der Zwickauer Mulde und zugleich Namensgeberin der Stadt. Im 19. Jahrhundert lieferte sie Wasserkraft für Handwerk und Industrie – heute ist sie vor allem durch den 13 km langen Chemnitztalradweg für die Naherholung von Bedeutung und prägt mit ihrem Verlauf das Gesicht der Stadt. Prägend für den höher gelegenen Kaßberg ist der attraktive Mix von Kunst und Kultur, Geschäften und Gastronomie. Zahlreiche charmante Cafés, urige Kneipen, individuelle Bistros und Restaurants lassen vor allem im Westend Genießer auf ihre kulinarischen Kosten kommen – im schönsten Ambiente historischer Baukunst.

## **Chemnitz meets Culture – Kulturinsel am Kaßberg**

Auf rd. 7.000 m<sup>2</sup> entsteht mit der Chemnitzer Kulturinsel am Kaßberg im konzeptionellen Rahmen der „Weltkulturstadt Chemnitz 2025“ ein magischer Ort für alle Sinne. Klein, aber fein lautet das Motto des Kulturprojekts, das in einer autofreien Zone neben Ausstellungen, Kleinkunst, Lesungen und Musik auch Theater unter freiem Himmel, gastronomische Angebote und Familienfeiern unter jahrhundertealten Bäumen möglich macht.



Chemnitz, Limbacher Straße 8



## Das Angebot im Überblick

# LIMBACHER STR. 8, CHEMNITZ

<b>Verkäufer</b>	<b>Campus Immobilien GmbH</b> Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
<b>Objekt</b>	<b>Jugendstilhaus</b> Historisches Mehrfamilienhaus, circa 800 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Objektlage</b>	<b>Chemnitz, Kassberg</b>
<b>Baujahr</b>	<b>um 1890</b>
<b>Anzahl der Wohngeschosse:</b>	<b>Sechs</b> Keller-, Erd-, 1. – 3. Obergeschoss, und Dachgeschoss
<b>Bauweise</b>	<b>Klassische Bauweise</b> Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke Satteldach mit harter Deckung und verputzter historischer Fassade
<b>Wohnungen</b>	<b>9 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit</b> 9 Wohneinheiten, 2 - 3 Zimmerwohnungen, circa 49 m <sup>2</sup> bis 69 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bauleistung</b>	<b>Sanierung &amp; Modernisierung</b> Umfangreiche Sanierung & Modernisierung im Innen- und Außenbereich
<b>Fertigstellung</b>	<b>geplant Mitte 2024</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>4.400 - 4.600 € je Quadratmeter</b>
<b>Mieterwartung</b>	<b>circa 8,50 € je Quadratmeter</b>
<b>Denkmalabschreibung</b>	<b>nach §7i EStG</b>



**Das Gebäude befindet sich nord-westlich des Zentrums der Stadt Chemnitz.**

**Geplant ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes und des Gartens mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Dabei wird großer Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.**

Für eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung der 9 Wohneinheiten werden Keramik- und Fliesenböden in Bad und Küche sowie Parkettböden in den Wohnräumen verlegt. Isolierverglaste Fenster, Vollsparrendämmung im Dachgeschoss und der Anbau von Balkonen oder Terrassen sorgen für Wohnkomfort und Atmosphäre.

Im Innenhof entstehen Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Müllplatz. Auch die Fassaden des Wohngebäudes werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert und in Teilen neu ergänzt – bspw. durch historisierende Profile auf den äußeren Fensterrahmen oder die Aufarbeitung der Original-Hauseingangstür.

## Die Wohnungen

# CHARME & KOMFORT

## Wohnungsübersicht

Wohneinheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Gewerbeeinheit 01	Erdgeschoss		25,12 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 02	Erdgeschoss	2-Zimmer	51,82 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 03	1. Obergeschoss	3-Zimmer	66,26 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 04	1. Obergeschoss	2-Zimmer	53,45 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 05	2. Obergeschoss	3-Zimmer	67,32 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 06	2. Obergeschoss	2-Zimmer	55,07 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 07	3. Obergeschoss	3-Zimmer	69,77 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 08	3. Obergeschoss	2-Zimmer	55,07 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 09	Dachgeschoss	2-Zimmer	49,06 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 10	Dachgeschoss	2-Zimmer	57,29 m <sup>2</sup>



**2 - 3**

Zwei bis drei Zimmer Wohnungen für Singles und Familien.



**9**

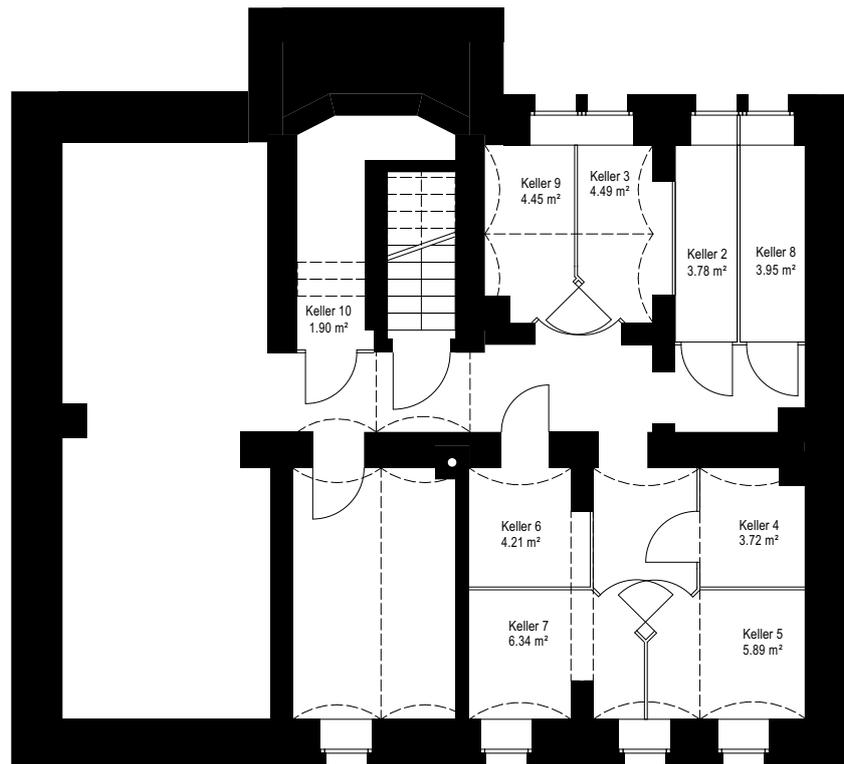
9 Wohneinheiten – mit Balkon zu allen Wohnungen



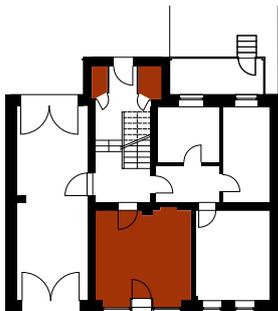
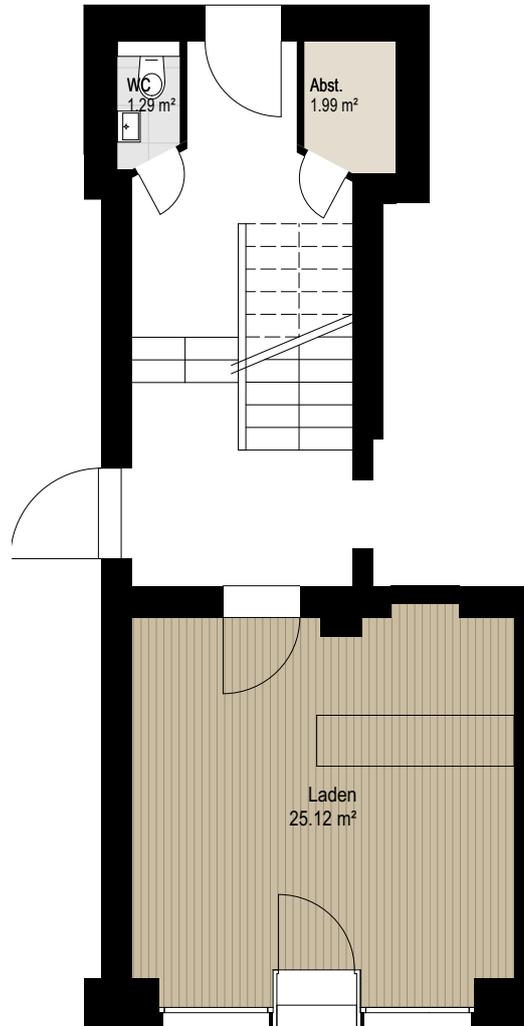
**49 - 69**

Wohnungsgrößen zwischen 49 und 69 Quadratmetern.

## Kellergeschoss



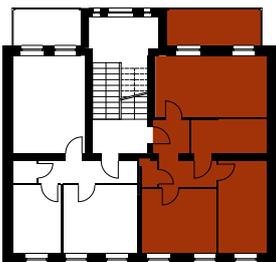
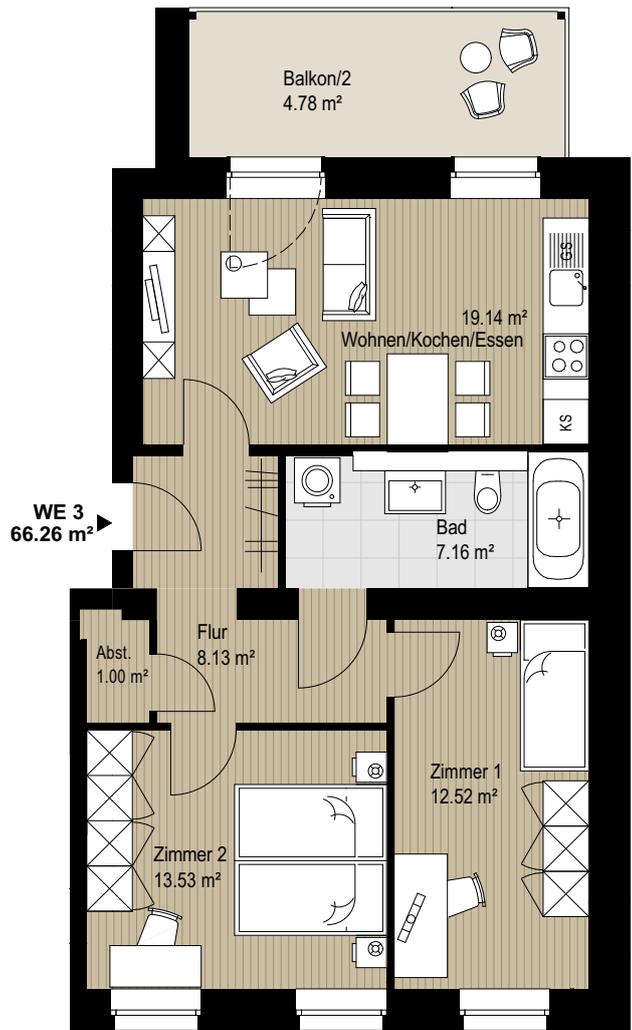
**Gewerbeeinheit 1 | Erdgeschoss | ca. 25,12 m<sup>2</sup>**



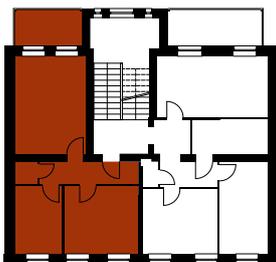
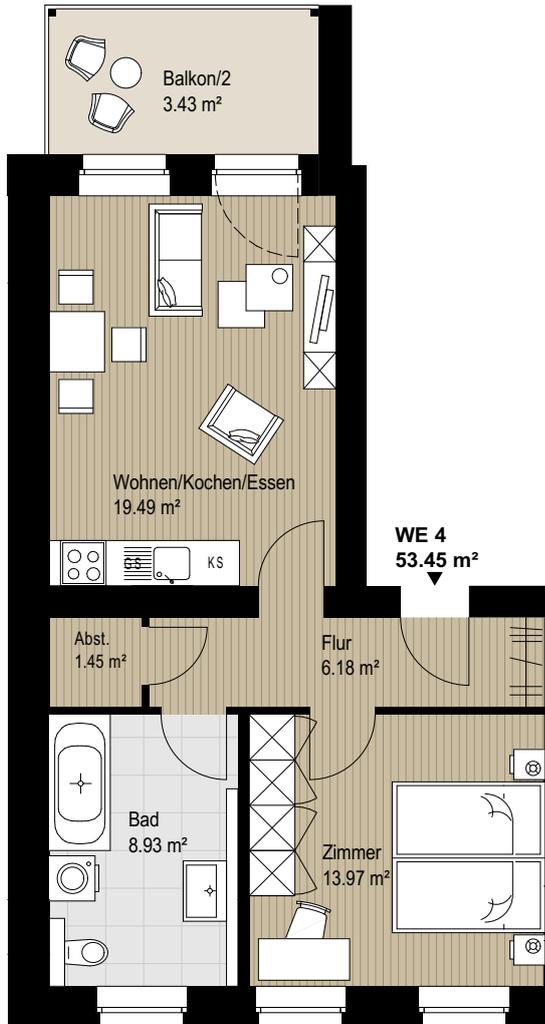
**Wohneinheit 2 | Erdgeschoss | ca. 51,82 m<sup>2</sup>**



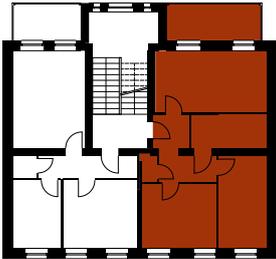
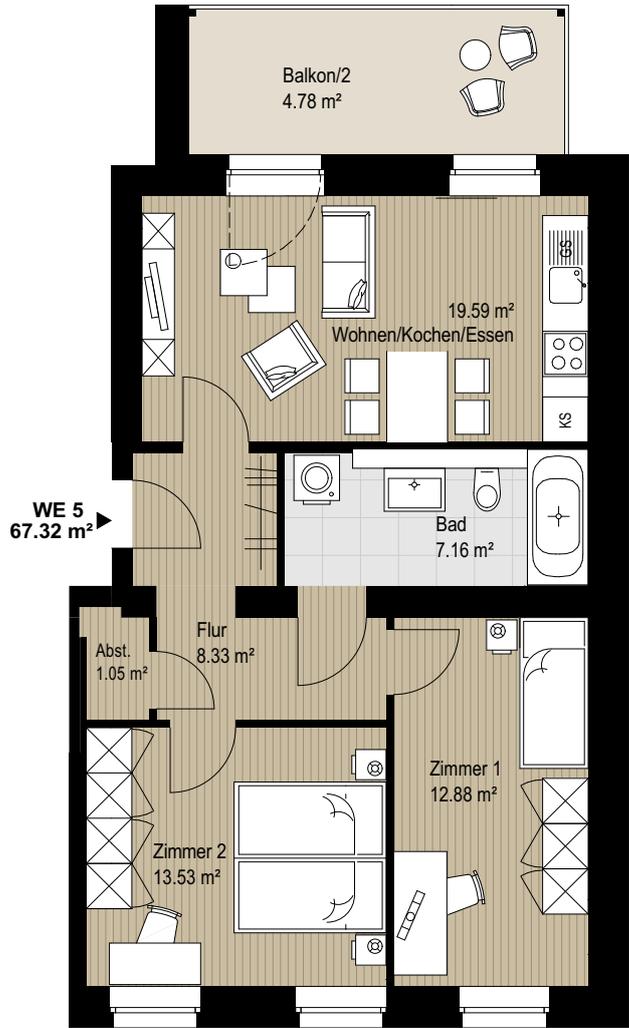
**Wohneinheit 3 | 1. Obergeschoss | ca. 66,26 m<sup>2</sup>**



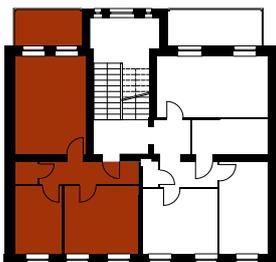
**Wohneinheit 4 | 1.Obergeschoss | ca. 53,45 m<sup>2</sup>**



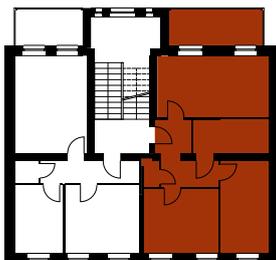
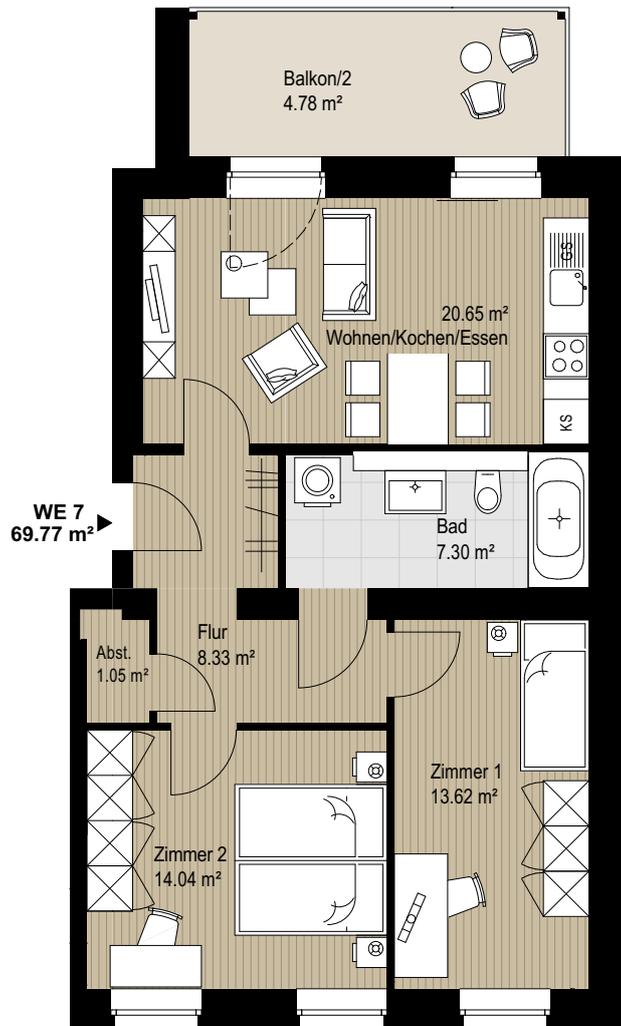
**Wohneinheit 5 | 2.Obergeschoss | ca. 67,32 m<sup>2</sup>**



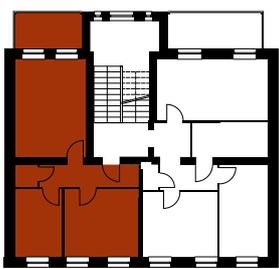
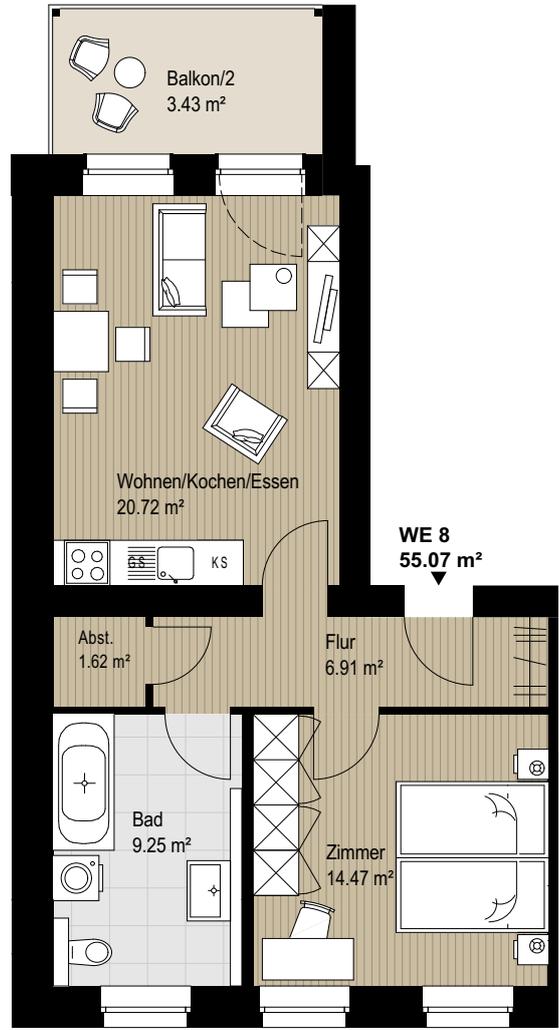
**Wohneinheit 6 | 2.Obergeschoss | ca. 55,07 m<sup>2</sup>**



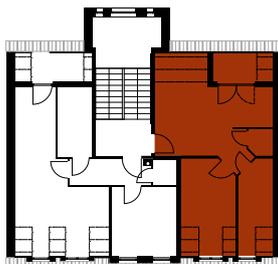
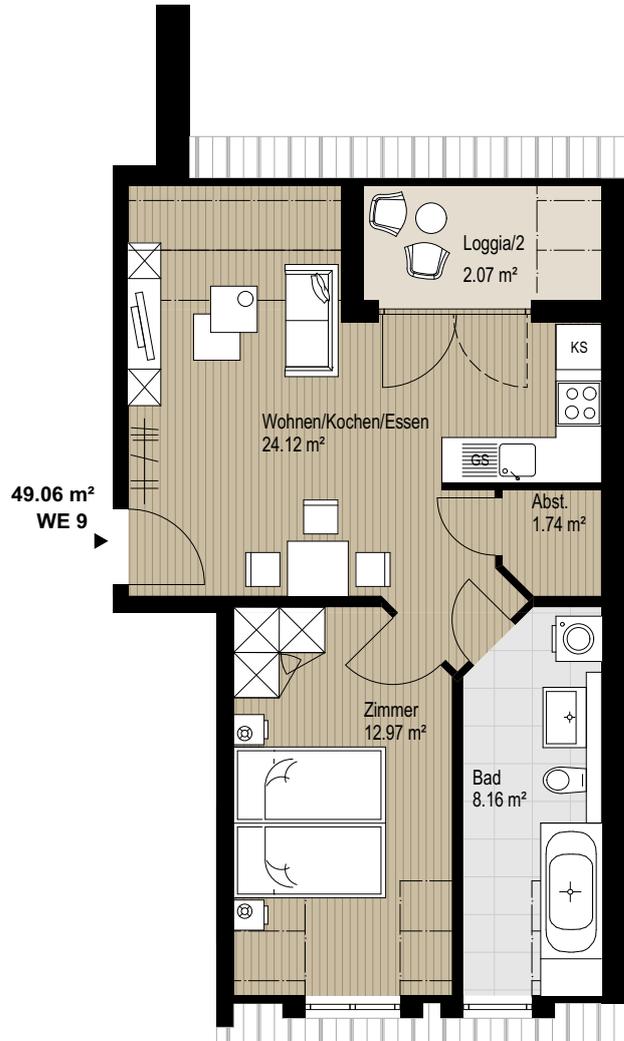
**Wohneinheit 7 | 3.Obergeschoss | ca. 69,77 m<sup>2</sup>**



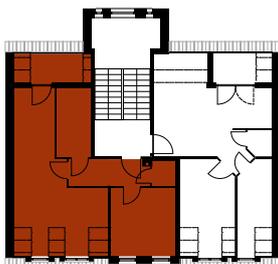
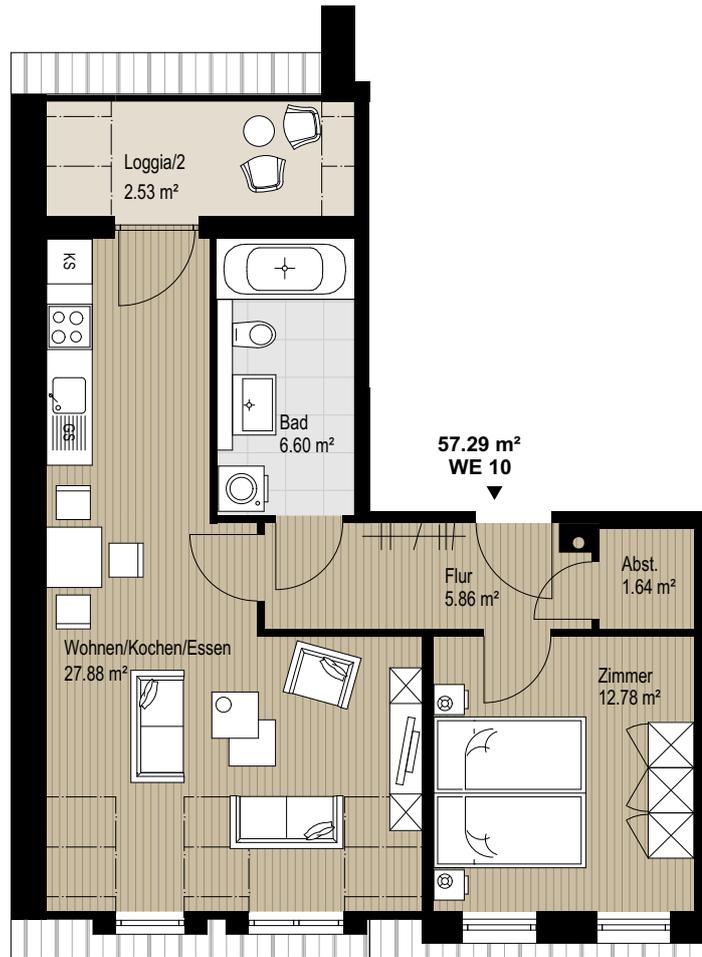
**Wohneinheit 8 | 3.Obergeschoss | ca. 55,07 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 9 | Dachgeschoss | ca. 49,06 m<sup>2</sup>**



**Wohneinheit 10 | Dachgeschoss | ca. 57,29 m<sup>2</sup>**



## Bau- und Leistungsbeschreibung

# AUSSTATTUNG

### 1. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 09 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit entstehen. 09 Wohnungen des Objektes erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon und im Dach eine Loggia, entsprechend den Auflagen der Baubehörde.

Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger WCs und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

### 2. Dach/Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beauftragte Statiker wird die Tragwerkskonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss abgebrochen. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Die Wärmedämmung erfolgt in der obersten Decke bzw. in der Dachschräge. 3.

### 3. Fassade

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend den strengen Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Klinkerfassade wird schonend gereinigt, fehlende Klinker werden farb-, material- und größengleich ersetzt.

Die Hoffassade wird mit einer mineralischen Dämmung ertüchtigt. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege.

Die gartenseitige Fassade erhält Balkone, entsprechend den Auflagen der Denkmalbehörde in Stahlkonstruktion.



#### 4. Fenster

Die Fenster in den Treppenhausbereichen werden als Bestandsfenster aufgearbeitet und neu verglast sofern der Denkmalschutz dies fordert. Die Fenster in den Wohneinheiten werden als neue Holzfenster mit Isolierverglasung, entsprechend den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde, dem historischen Bestand in Form und Farbe nachgebildet. Dem Denkmalamt werden vor Ausführung detaillierte Konstruktionszeichnungen zur Prüfung und Ausführungsfreigabe vorgelegt.

Im Dachgeschoss kommen Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Die Fensterteilung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

#### 5. Treppenhaus

Die Hauseingangstür zu dem Treppenhaus wird nach den Vorgaben des Denkmalschutzes aufbereitet bzw. nachgebaut. Die Wände des Treppenhauses werden nach denkmalpflegerischer Befundung durch einen qualifizierten Restaurator instand gesetzt und mit einer passenden Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes gestaltet.

Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der Boden erhalten oder als gefliester Boden mit großzügigen Ornamentbändern und -mustern, entsprechend historischem Vorbild, neu gefliest (Zahna Fliesen). Die Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird durch einen Fachbetrieb aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben soweit wie möglich erhalten und werden nach den Auflagen der Denkmalschutzbehörde und der brandschutzrechtlichen Vorschriften tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Falls die Wohnungseingangstüren in den Regelgeschossen erneuert werden müssen, werden sie den vorhandenen historischen Türen nachempfunden. Im Dachgeschoss kommen

neue rauchdichte Türen zur Ausführung ohne Nachahmung der historischen

Türen. Ausgestattet werden die Wohnungseingangstüren mit einer Dreifachverriegelung, einer Schließanlage sowie einem Obentürschließer.

#### 6. Keller

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert und sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen unverputzt. Dies wertet die Optik auf und alle Bauteile im Keller bleiben diffusionsoffen. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozeileneinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Heizungsanlage sowie die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eine eigene Räumlichkeit. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen nicht betoniert, der ursprüngliche Steinboden bleibt erhalten. Sollten Teilbereiche bereits im Vorfeld aus Beton ausgeführt wurden sein, verbleibt dieser und der Steinboden wird angearbeitet an die Betonstellen. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

#### 8.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall-

## 7. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Im Hofbereich wird eine neue Grünfläche mit einem Sandkasten angelegt. Des Weiteren sind eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen, sieben Pkw-Stellplätze sowie ein Mülltonnenplatz vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird optisch ins Gesamtkonzept integriert.

## 8. Wohnungen

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen, überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert.

Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.





### 8.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

### 8.2 Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Die Flure, Küchen- und Wohnbereiche erhalten einen Parkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

### 8.3 Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz entfernt und durch neuen ersetzt, bzw. der historische Putz überarbeitet. Es wird vollflächig ein Gewebe eingespachtelt, um Rissbildungen im Putz zu vermeiden. In Teilbereichen werden nichttragende Wände aus Trockenbau erstellt. Alle Innenwände erhalten abschließend einen glatten Spachtel-Belag, vor dem malermäßig Anstrich.

### 8.4 Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

### 8.5 Innentüren

Die Innentüren werden teilweise aufgearbeitet falls vom Denkmalschutz gefordert oder durch neue, qualitativ hochwertige Holztüren z.B. Stiltüren „Stiba+4FS“ mit Vollspaneinlage und Füllung oder gleichwertig mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren und Holzumfassungszargen ersetzt. Die in den Plänen dargestellten Aufschlagrichtungen der Türen sind rein informativ und können sich raumweise aus funktionalen Gründen ändern.

### 8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliest. Die Wände der Bäder werden in den Duschen Tür hoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest. Installationsfreie Bereiche erhalten einen Fliesensockel, der Rest wird gespachtelt und gestrichen.

### 8.7 Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen.



### 8.8 Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

### 9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Die Elektrik wird komplett erneuert. Alle Wohnungen werden mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Hierzu gehören die Installation von neuen Stromzählern sowie die Ausstattung mit einem Sicherungs- und Multimediakasten. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl – siehe Liste Anlage 1. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und

ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter.

#### Sonstiges:

Der Treppenzugang erhält eine Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaußenleuchte über dem Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen (EG - DG). Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter.

Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter als Kabelanschluss (z.B. Vodafone Kabel Deutschland). Die Elektrozähler werden zentral angeordnet. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

### 10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

### 11. Sanitärinstallation / -ausstattung

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken zur Ausführung, alternativ kommen Waschbecken mit Schrankunterkonstruktion zur Ausführung. Die Waschtisch-/Waschbecken-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikat Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

### 12. Schlussbemerkungen / Allgemeines

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen. Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch die Bauleitung überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und -Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa Angaben.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationschächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.





Wohnhaus vor der Sanierung / Fassadendetail

---

## Kontakt & Impressum

# IHRE PARTNER

**01****CAMPUS Immobilien GmbH****02****[www.campus-group.eu](http://www.campus-group.eu)**

Die **Campus Immobilien GmbH** fungiert innerhalb der Campus Group als Bauträgergesellschaft. Alte Bestandsgebäude aus den Gründerzeiten werden dabei von uns unter Berücksichtigung des Denkmalwertes der Gebäude hochwertig saniert. Auf diese Weise entsteht attraktiver Wohnraum. Die so neu auflebenden Altbauten erstrahlen dabei wieder in neuem Glanz und erinnern mit ihren historischen Bauelementen erneut an die ehemals prachtvollen Bauten.

---

## KONTAKT BÜRO LEIPZIG



**Campus Immobilien GmbH**  
Mozartstraße 8  
04107 Leipzig



**0341 - 225 172 0**



**0151 - 58 767 768**



**[boniakowski@campus-immo.de](mailto:boniakowski@campus-immo.de)**

**03****Prospektherausgeber**

Campus Immobilien GmbH  
Mozartstraße 8  
04107 Leipzig

**Layout/Grafik/Design**

mh-visualisierung  
[www.mh-visualisierung.de](http://www.mh-visualisierung.de)

**Fotografie**

mh-visualisierung  
[eric-kemnitz.com](http://eric-kemnitz.com)

**Texte & Lektorat**

mh-visualisierung  
Diana Zoll

[www.adobe-stock.com](http://www.adobe-stock.com), S. 7, 10-11

Alle Angaben dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Werte, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Baueingabeplänen entnommen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktionen, auf Grund von Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, die die Qualität der beschriebenen Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Alle in der Broschüre enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Angegebene Straßennamen können noch von Seiten der Behörden geändert werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Stand 09/2022.

Immobilienangebot  
Mehrfamilienhaus  
Limbacher Straße 8  
09113 Chemnitz