

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Chemnitz

### Schönes Haus in Rabenstein zu vermieten



Objekt-Nr. OM-363564

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.670 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel Glaeser  
Telefon: 0177 6222172

Weydemeyerstr 180a  
09117 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Chemnitz Rabenstein zu

vermieten:

- ruhige Lage abseits von Hauptstraßen
- inkl. 2Stellplätze
- inkl. Einbauküche

Weitere Fotos/Videos

<https://photos.app.goo.gl/xBrfDKkhfstHmPNXA>

(bitte Leerzeichen entfernen)

## Ausstattung

- Teilweise LED-Beleuchtung schon integriert
- elektrische Rolladen in Schlafzimmer
- Wohnräume mit elektrischen Jalousien
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- KFW55-Bauweise für dauerhaft niedrige Heizkosten
- inkl. 2Stellplätze
- bodengleiche Dusche; Dusche mit Thermostaten
- 2 WC als DuschWC
- LAN-Verkabelung Wohn-und Schlafräume

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Staffelmiete mit 2% pro Jahr auf die Kaltmiete
- Müll & Winterdienst durch Mieter

## Lage

Entfernungen:

Kindergarten ca. 250m

Grundschule ca. 600m

Einkaufszentrum Rabensteincenter ca. 750m

Sportverein/Sportplatz ca. 300m

Stausee Rabenstein ca. 2,7km

Kirche ca. 500m

Anschrift: Weydemeyerstr. 180a, 09117

Chemnitz - Zufahrt über Kieselhausenstrasse

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

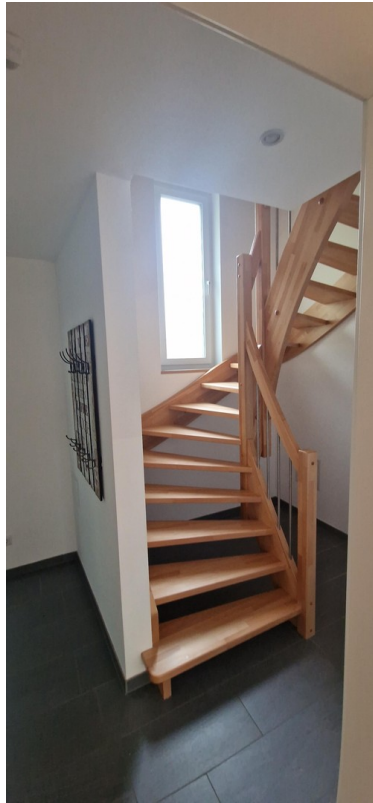


Küche



Wohnbereich (Fotos Referenzob)

# Exposé - Galerie



Treppe Flur EG



Garderobe/Flur

# Exposé - Galerie



Lüftungsanlage mit Wärmerückg.



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Treppe



DG Ankleide

# Exposé - Galerie



DG Schlafen



DG Bad



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Bad

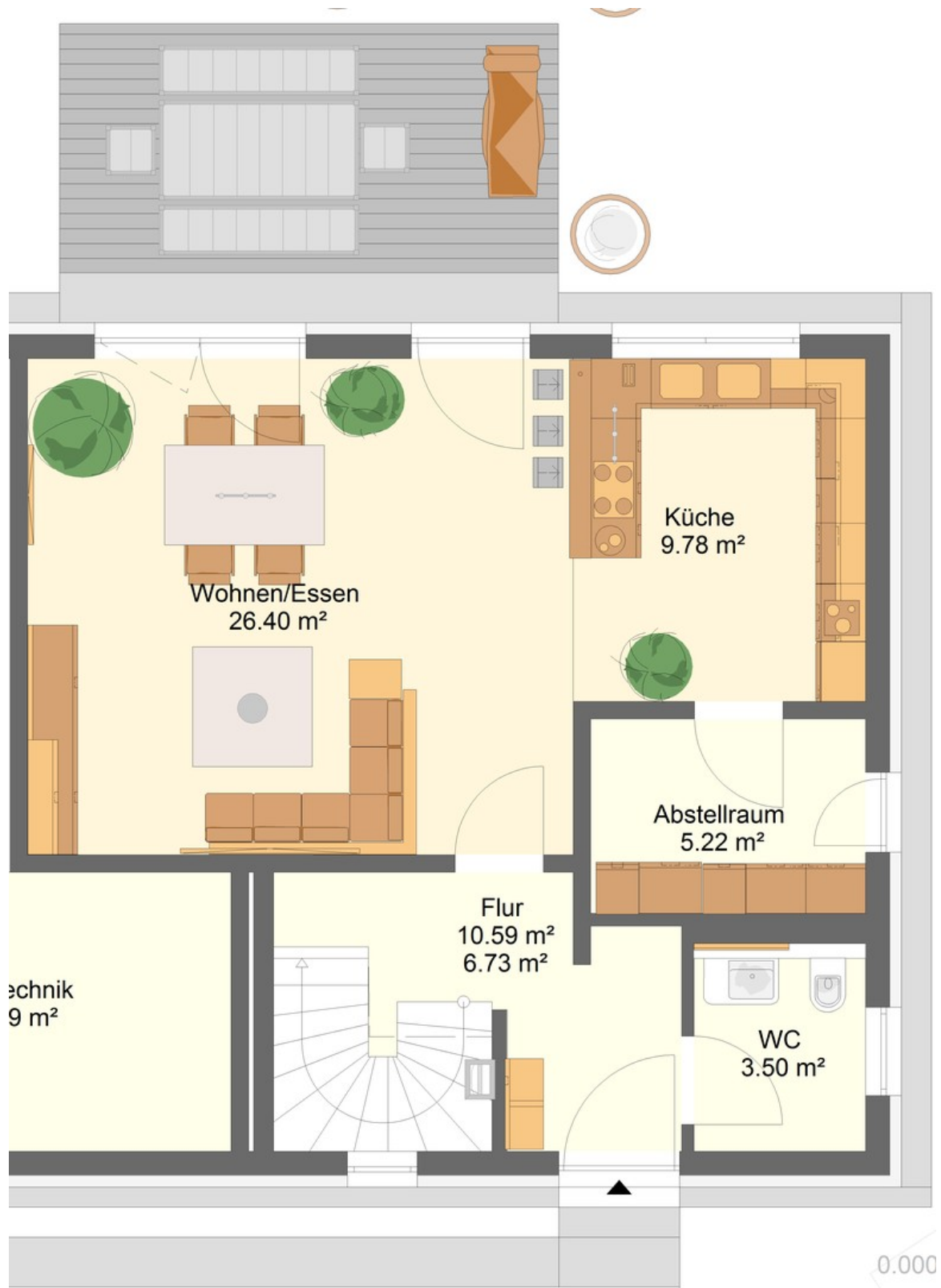


Abstellraum



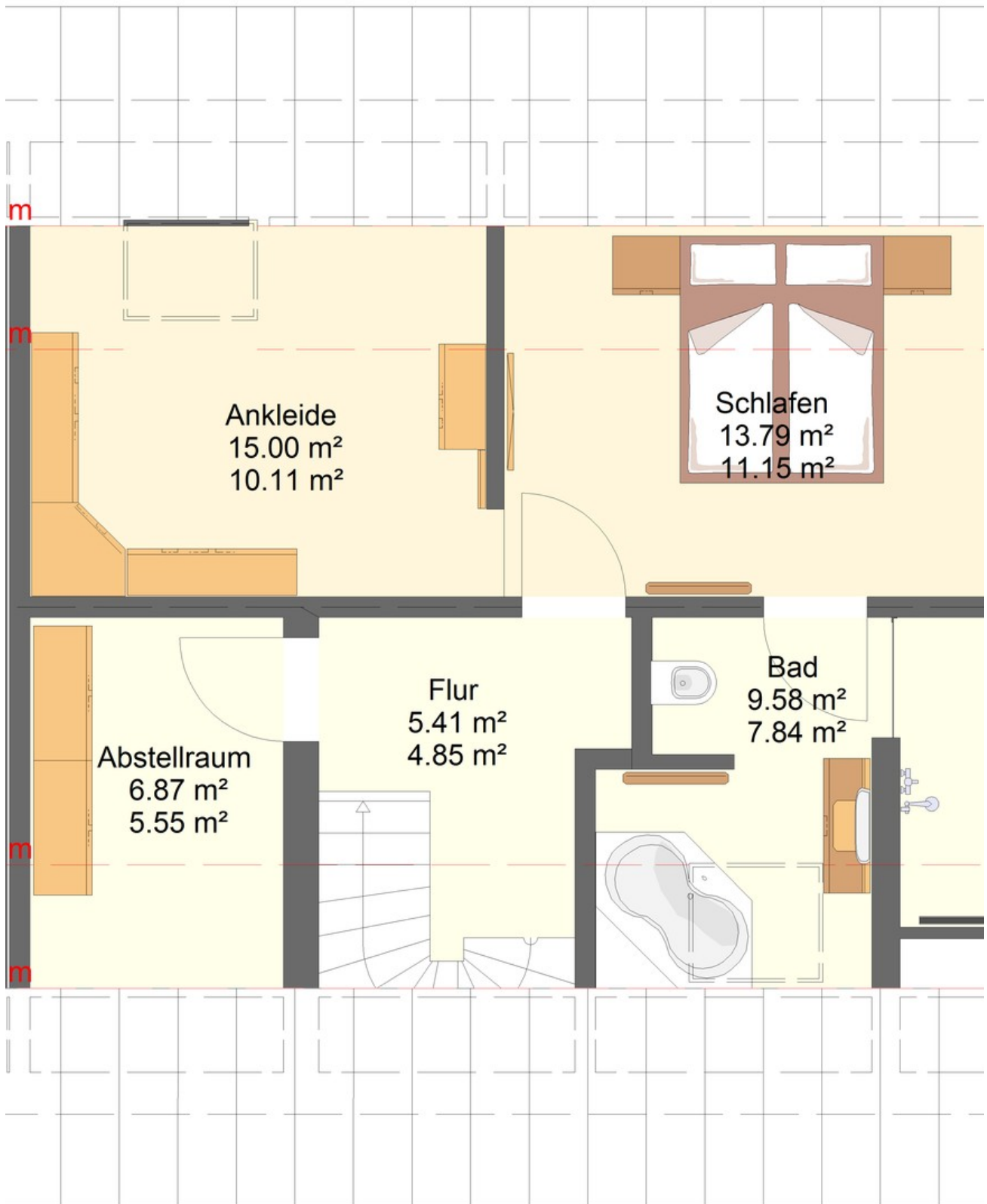
Außen (Bauzeit vor Terrasse)

# Exposé - Grundrisse



EG\_Flächen leicht abweichend

# Exposé - Grundrisse

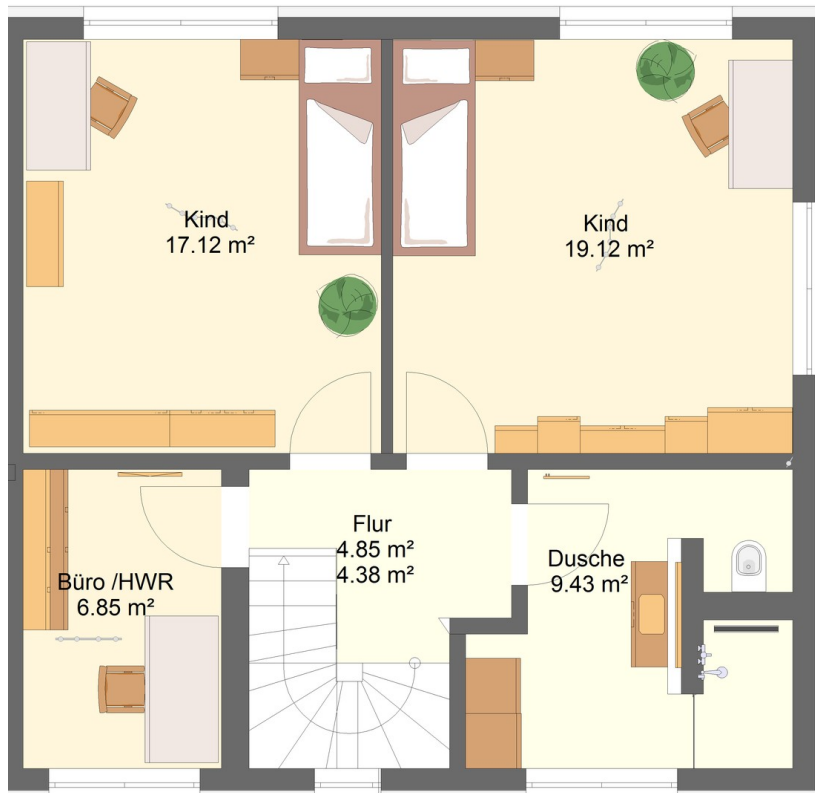


DG\_Flächen leicht abweichend

# Exposé - Grundrisse



Foto Bauzeit vor Bau Terrasse



OG\_Flächen leicht abweichend

# Exposé - Grundrisse



Foto Bauzeit vor Bau Terrasse

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Wohnprojekt Chemnitz - Rabenstein Weydemeyerstrasse



**6 Wohneinheiten im Premiumsegment**

# Wohn(t)räume genießen

- ✓ moderne Wohnanlage
- ✓ KfW-Effizienzhaus 55
- ✓ ruhige Lage
- ✓ sehr gute Infrastruktur am Standort
- ✓ hochwertige Ausstattung



## Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>Mietwohnungen</b>
<b>Objektzustand</b>	<b>Neubau -</b>
<b>Objektadresse</b>	<b>Weydemeyerstr. 186 09117 Chemnitz</b>
<b>Objektwidmung</b>	<b>Wohnen</b>
<b>Wohnflächen</b>	<b>6 x 145m<sup>2</sup> - 155m<sup>2</sup></b>
<b>Energiestandard</b>	<b>KfW55</b>
<b>Bezugsmöglichkeit</b>	<b>Bezugsfertig März/April 2018</b>
<b>Terrassen</b>	<b>ca. 15-18m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück/Garten</b>	<b>50-100m<sup>2</sup> Grundstück</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>2 je Wohneinheit</b>
<b>Miete</b>	<b>ab 1.530€ Kaltmiete zzgl. Nebenkosten</b>



## Mikrolage

- ✓ Trendstadtteil Chemnitz Rabenstein
- ✓ Kindergarten ca. 0,25km
- ✓ Grundschule ca. 0,60km
- ✓ Einkaufszentrum Rabensteincenter ca. 0,75km
- ✓ Sportverein ca. 0,30km
- ✓ Stausee Rabenstein ca. 2,70km
- ✓ Kirche ca. 0,50km



# exzellente Energieeffizienz

sichert den Nutzern langfristig niedrige Nebenkosten auch bei weiteren Energiepreiserhöhungen.

- ✓ alle Wohnungen
  - ✓ mit Fußbodenheizung
  - ✓ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
    - ✓ inkl. Enthalpiewärmetauscher (= Feuchterückgewinnung)
    - ✓ Geräte sind Passivhaus zertifiziert
- ✓ Nahwärmenetz mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - ✓ Spitzenlast durch Gastherme
- ✓ Photovoltaikanlage mit 40kWp zur Stromerzeugung
  - ✓ für Wärmepumpe
  - ✓ vorbereitet für Mieterstrommodell
  - ✓ inkl. Lithium-Batterie
- ✓ Wärmedämmung
  - ✓ Mineralwolle - unbrennbar!
  - ✓ Fassadenbrände wie in London 2017 ausgeschlossen
- ✓ Fenster
  - ✓ Dreifachverglasung mit  $U_g=0,6W/(m^2K)$
  - ✓ Südfassade mit Sonnenschutzverglasung



KfW-55

# Effizienzhaus



# Nachhaltigkeit/Ökologie

neben der hohen Energieeffizienz wurde bei der Materialwahl versucht weitestgehend auf ökologische/nachhaltige und schadstoffarme Materialien zurückzugreifen.

✓ zertifiziert mit Blauer Engel oder vergleichbar

- ✓ WDVS Lamelle
- ✓ Parkett
- ✓ Laminat/Designbelag
- ✓ Innenfarbe
- ✓ Dachgeschossdämmung
- ✓ Innenputz



✓ Zufahrten/Parkplätzen mit Kieswaben

- ✓ sehr versickerungsfähig zur Vermeidung hoher Gebühren für Abwasser

✓ Oberputz als NanoPor-Putz

- ✓ Selbstreinigungseffekt durch Photokatalyse
- ✓ verringerte Schmutzneigung
- ✓ Maximierung der Wartungszyklen

✓ Photovoltaicstrom

- ✓ Verbrauch des vor Ort erzeugten Strom



# Hochwertige Ausstattung

zur Sicherstellung der Nachfrage und Vermietbarkeit.

- ✓ alle Wohnungen
  - ✓ mit Fußbodenheizung
    - digitale Raumregler - programmierbar
  - ✓ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
    - ✓ inkl. Enthalphiewärmetauscher (= Feuchterückgewinnung)
    - ✓ Geräte sind Passivhaus zertifiziert
- ✓ Fenster
  - ✓ deutscher Hersteller Rehau - HighEndSystem Geneo
  - ✓ Dreifachverglasung mit  $U_g=0,6W/(m^2K)$
  - ✓ Südfassade mit Sonnenschutzverglasung
- ✓ Sonnenschutz
  - ✓ elektrische Rolläden in Schlaf- und Kinderzimmern
  - ✓ elektrische Jalousien im Wohnbereichen
- ✓ Fliesen
  - ✓ hochwertige Fliesen von Villeroy & Boch
  - ✓ inkl. Beschichtung Vibostone
- ✓ Bodenbelag
  - ✓ hochwertiges Parkett im Wohnbereich von Haro
  - ✓ hochwertiges Laminat/Designbelag von Haro in den übrigen Räumen
- ✓ sanitäre Einrichtung je Wohneinheit
  - ✓ hochwertige Saniteinrichtung von Markenherstellern Villeroy&Boch, Grohe, HansGrohe, Geberit, Duravit
  - ✓ Villeroy & Boch Dusch-WC im EG
  - ✓ Duschen als bodengleiche Dusche mit Duschsystemen von Grohe mit Kopfbrausen
  - ✓ Badewannen von Duravit
    - ✓ in 4 Wohneinheiten als Relaxwanne Duravit Paiova
  - ✓ Grohe Sensia Dusch-WC im Masterbad
- ✓ Beleuchtung
  - ✓ in vielen Räumen LED-Beleuchtung integriert
  - ✓ in Wohnräumen sowie Schlafzimmer dimmbar
- ✓ LAN-Netzwerk
  - ✓ in Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern
- ✓ Terrasse
  - ✓ hochwertiger, nahezu wartungsfreier, WPC-Belag
- ✓ Gegensprechanlage/Klingel
  - ✓ mit Videofunktion
- ✓ Internet
  - ✓ bis zu 400Mbit (Kabel Deutschland/Vodafone)
- ✓ Kellerersatzraum
  - ✓ hochwertiger Lagerraum System: Biohort HighLine je Wohneinheit
- ✓ Zisterne
  - ✓ eine Zisterne für je 2WE zur Gartenbewässerung



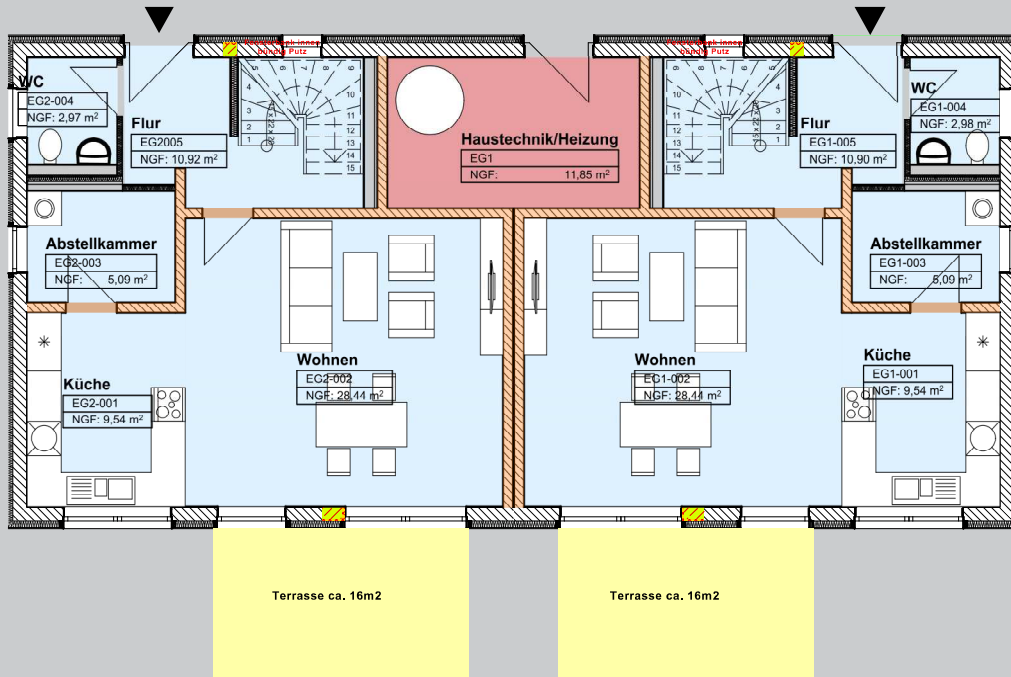
Hinweis: Bei allen Abbildung handelt es sich um Produktabbildungen. Es handelt sich nicht um Animationen aus den Mieteinheiten.

# Grundrisse

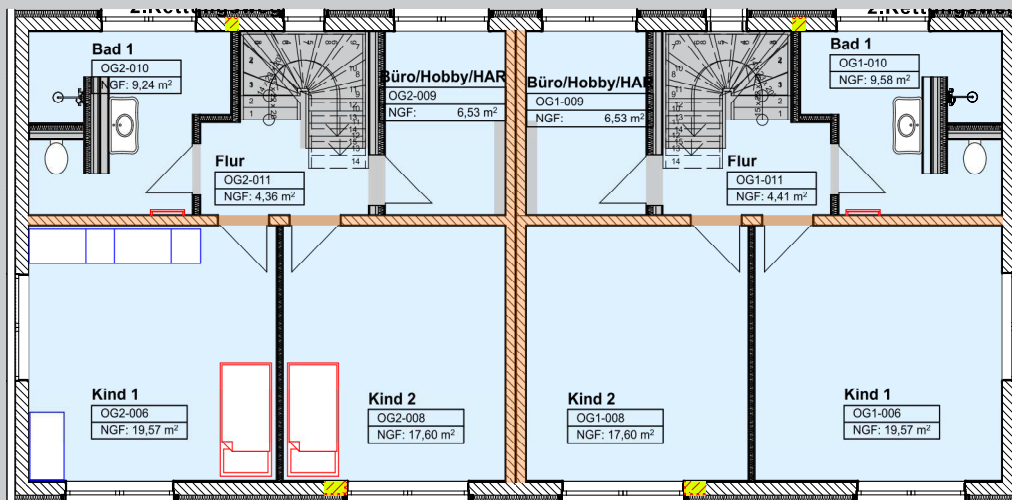
## Haus 1

(Haus 2 identisch, jedoch etwas kleiner)

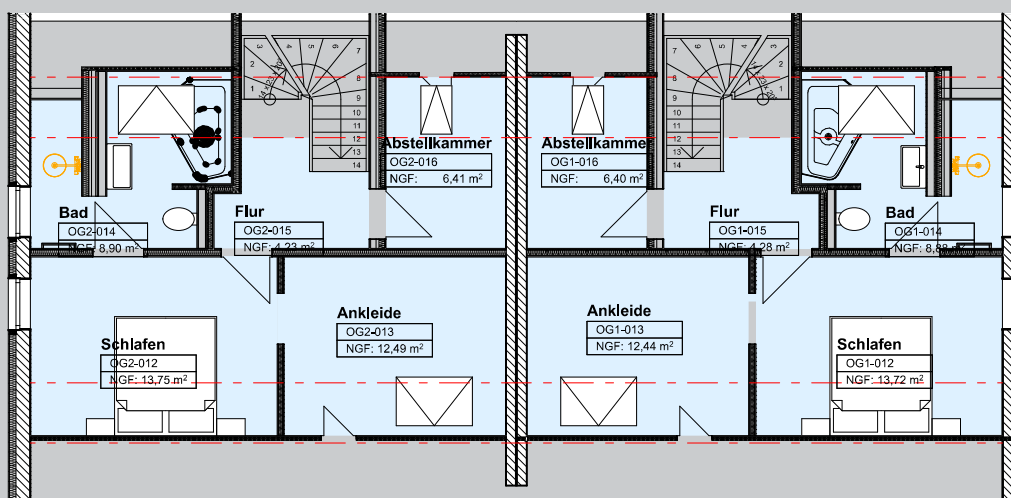
### EG



### OG

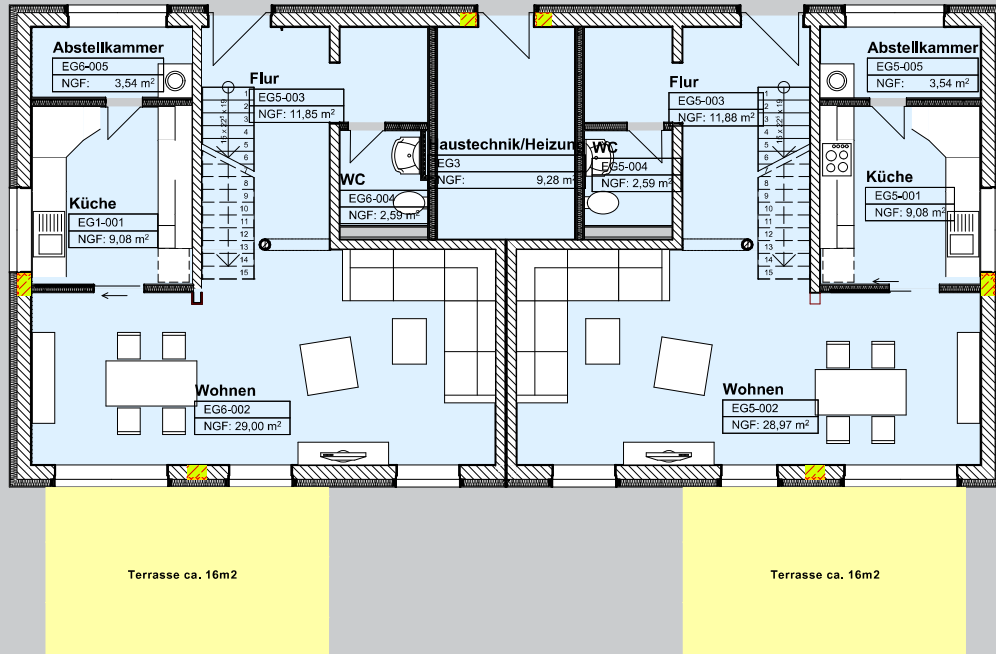


### DG

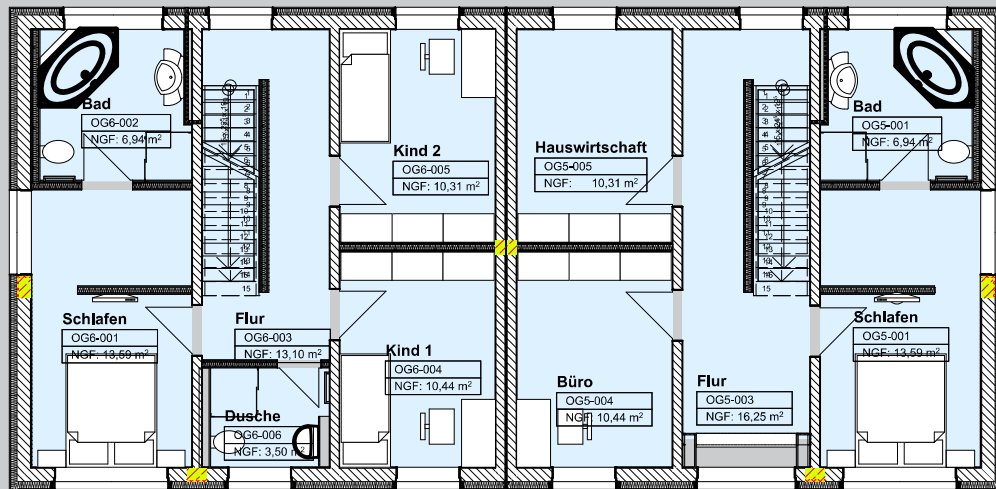


# Haus 3

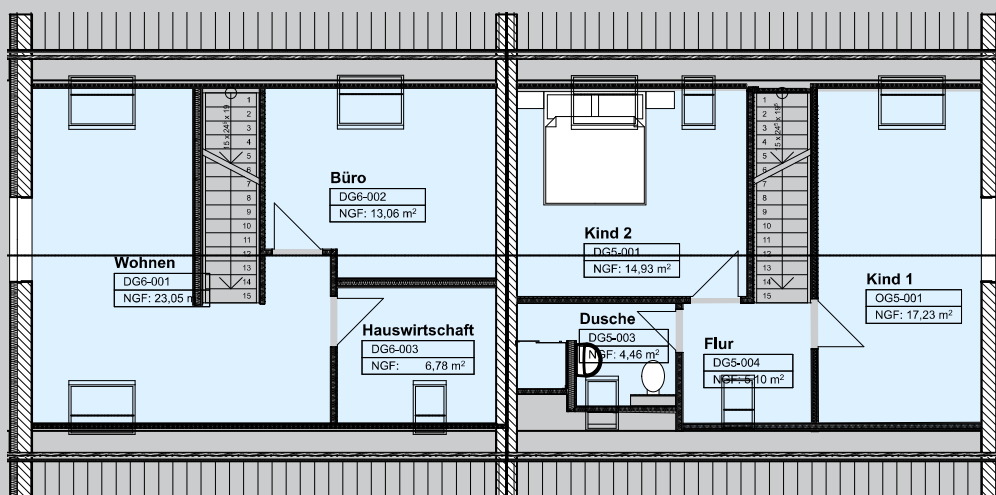
## EG



## OG



## DG



# Interesse geweckt?

**Kontakt**  
**Marcel Gläser**  
**+49177 6222172**  
**[marcel.glaeser@googlemail.com](mailto:marcel.glaeser@googlemail.com)**