Haupteingang Hausfront

Exposé Drebach

09430 Drebach, OT Venusberg, Bergstraße 12



Baujahr: Mehrfamilienhaus ca. 1950

Sanierung: ca. 1995 und 2014 - 2019 mit herrlichem Ausblick in Süd/Westlage

Sanierungsgebiet: nein

Grundbuch: GB-Amt Marienberg,
Grundbuch von Venusberg, Blatt 739, Flurstück 24/4

Denkmalschutz: nein

Belastungen im Grundbuch:
Abteilung II: lfd. Nr. 2 – Antennenleitungsrecht für die Gemeinde Venusberg
Brandlast für Nachbar 8 qm
Durchfahrtsrecht für Nachbar

Grundstücksgröße: ca. 1.266 m2
Kaufpreis: 430.000 Euro
Grunderwerbssteuer 3,5 %

Wohnfläche: 8 Wohnungen mit ca.650 m2 davon

3 x 5 Raum-Wohnungen,
2 x 4 Raum-Wohnungen
3 x 3 Raum-Wohnungen

Jahresmiete (netto): 66.000 Euro, d.h. 5.500 Euro monatlich
Entspricht 8,44 Euro / qm Wfl.
FAKTOR 6,5 – fache NKM

2 x 5 Zimmer-Wohnungen,
2 x 4 Zimmer-Wohnungen
4 x 3 Zimmer-Wohnungen



Hausansicht seitlich



Hausansicht Rückseite



Aussicht











Lage/ Verkehrsanbindung/ umliegende Bebauung: Sachsen. Erzgebirgskreis.

Drebach besteht aus 8 Ortsteilen mit insgesamt ca. 7.500 Einwohnern. Das Gemeindegebiet liegt im Zschopautal, ca. 22 km südlich von Chemnitz, ca. 15 km westlich von Marienberg und wenige Kilometer von den Bundesstraße B 95 und B 101 entfernt. Anschluss an die A 72 ist in Stollberg in ca. 22 km Entfernung gegeben.
Insbesondere die Nähe zu Chemnitz ist ein entscheidender Wohnfaktor.
Drebach ist weit über die Grenzen des Erzgebirges hinaus bekannt durch die Krokusblüte Anfang März bis Ende April. Es gibt hier über 40 Flächennaturdenkmale mit insgesamt ca. 7 ha, auf denen die wild wachsenden violetten Drebacher Frühlingskrokusse angesiedelt sind. In jeder Jahreszeit hat die Region mit gut ausgebauten Radwander- und Wanderwegen, Aussichtspunkten und Sehenswürdigkeiten Interessantes und Erholsames zu bieten. Des Weiteren gibt es in Drebach eine Volkssternwarte; das Planetarium mit Carl-Zeiss- Technik zählt zu den modernsten in Deutschland.
Das Objekt befindet sich im ca. 3 km nördlich von Drebach gelegenen Ortsteil Venusberg (ca. 1.000 Ew.), am nördlichen Ortsrand, etwas erhöht gelegen und mit unverbauter Fernsicht. In Venusberg gibt es eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Arztpraxen sind in Drebach und in den umliegenden Ortsteilen ansässig. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung sowie Grün- und Gartenflächen. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein Freibad mit Großwasserrutsche.

Objektbeschreibung:

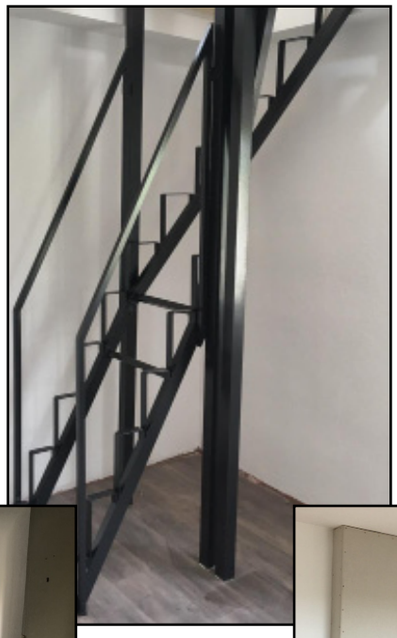
Fassade: Putz mit Farbanstrich, Giebelseiten mit Dämmung
Außen- und Innenwände: Misch- bzw. Ziegelmauerwerk, innen Putz, Anstrich, Tapeten, Nassbereiche sind gefliest
Elektrik: neuester Standard
Decke/Fußböden: massiv/ Fußböden im Treppenhaus Terrazzo, in den Wohnungen Laminat
Treppen/Flur: massive Treppen mit Terrazzostufen und Holzgeländer, sehr sauber und gepflegt.
Das Treppenhaus wird vollständig renoviert übergeben.
Keller: Vollunterkellerung, Kellerdecke mit Dämmung aus Styropor-Platten, aufgrund der leichten Hanglage ebenerdig zugänglich, eine weitere Unterkellerung unter dem bestehenden Kellern
Dach: teilausgebautes Satteldach, Dacheindeckung mit Schindeln
Türen: Haustür Kunststoff mit Verglasung, Briefkasten- und Wechselsprechanlage
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Gas-Zentralheizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Verbrauchszähler, Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher im Keller
Energieausweis: liegt vor, siehe Anlage
Sanitär: Wohnungen jeweils mit Bad/WC (teilweise mit Wanne, teilweise mit Dusche) insgesamt 9 Bäder, davon 5 Bäder hochwertig neu gefliest und saniert

Im Keller und im Dachboden stehen für die Mieter Abstellkammern zur Verfügung, im Keller für jeden Mieter 2 - 3 Abstellkammern mit jeweils eigenem Lichtanschluss und Steckdose

Das Gebäude wurde hauptsächlich ca. 1995 saniert und modernisiert. In den Folgejahren erfolgten weitere Arbeiten, u.a. wurde der Warmwasserspeicher erneuert. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem guten Zustand.
2019 wurde die Zufahrt zum Gebäude umfassend erneuert und asphaltiert.
Der untere Zugang der Bergstraße wird durch die Gemeinde im Jahre 2020 erweitert.
Das Grundstück hat leichtes Gefälle Richtung Süd.
Ein massives Nebengebäude mit 9 Abstellräumen ist vorhanden.



Behörde:
Gemeindeverwaltung Drebach OT Scharfenstein,
August-Bebel-Straße 25 B, 09430 Drebach
Telefon: 03725 7074-0, Fax: 03725 7074-33,
E-Mail: info@gemeinde-drebach.de
Internet: www.gemeinde-drebach.de

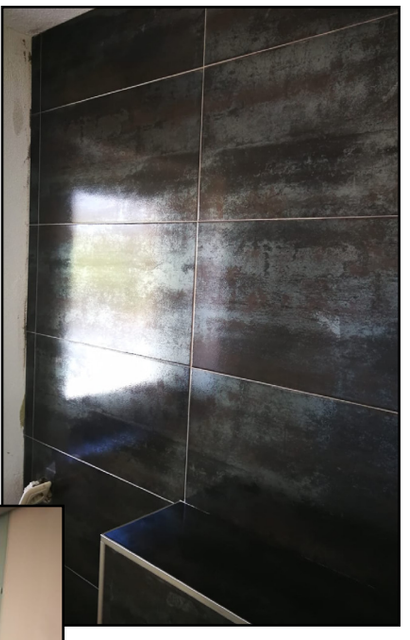
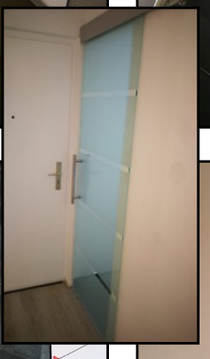
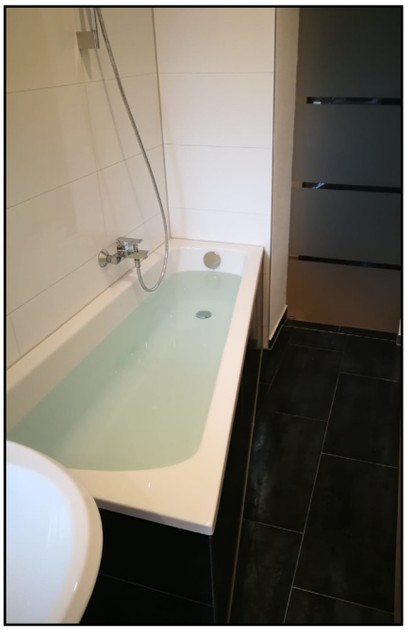


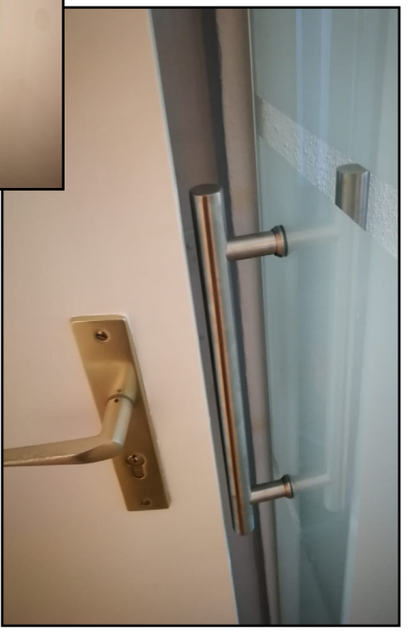












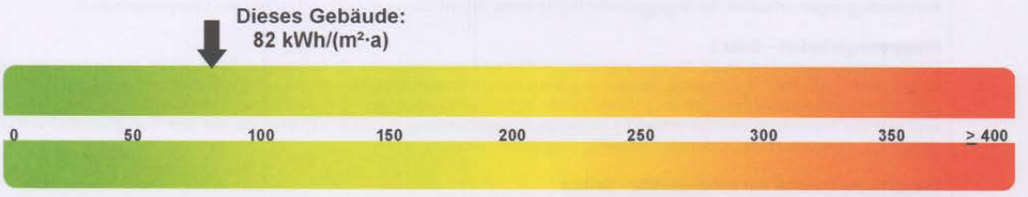

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



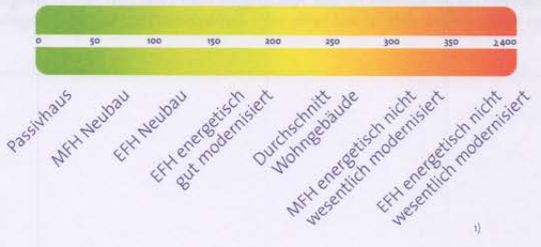
Energieverbrauch für Warmwasser: [X] enthalten [ ] nicht enthalten

[ ] Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Schweres Erdgas	01.01.10	31.12.10	68.721	9.615	0.79	68	14	82
Schweres Erdgas	01.01.11	31.12.11	57.137	10.677	0.93	63	16	79
Schweres Erdgas	01.01.12	31.12.12	63.259	10.614	0.89	69	16	85
							Durchschnitt	82

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

EAW-Nr. 1199058 Bergstraße 12 ; 09430 Venusberg

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Bergstraße 12 ; 09430 Venusberg
Adresse

Hauptnutzung/Gebäudekategorie

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind [X] möglich [ ] nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Dach / oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches
2	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster
4	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses
5	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage

[ ] weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO_2-Emissionen [kg/(m²•a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl. Ing. Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

04.03.2014 i. A. K. Sel
Datum, Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

04.03.2024		1199058
Gültig bis	Objektnummer	ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung
Gebäudetyp

Bergstraße 12 ; 09430 Venusberg
Adresse

Gebäudeteil

1962
Baujahr Gebäude

1997
Baujahr Anlagentechnik[1)]

9
Anzahl Wohnungen

682,32 m²
Gebäudenutzfläche (A_N)

Erneuerbare Energien

Freie Lüftung über Fenster
Lüftung

Gebäudefoto
(freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen siehe Seite 4).**

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

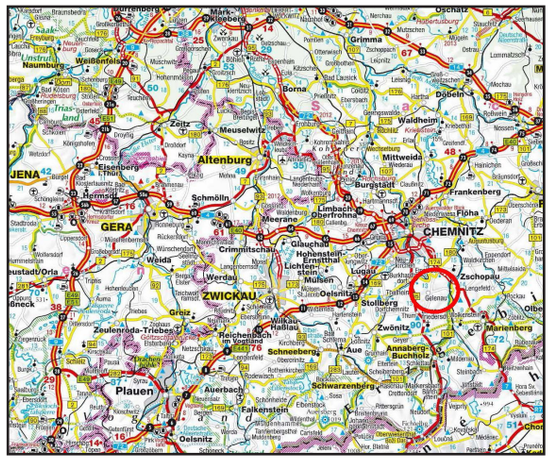
ista Deutschland GmbH
Dipl. Ing. Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

04.03.2014 i. A. K. Selt
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

Energieausweis_Wohngbd-6123
1046767/E.000006/P 0003a0008/000040





09430 Drebach, OT Venusberg, Bergstraße 12

