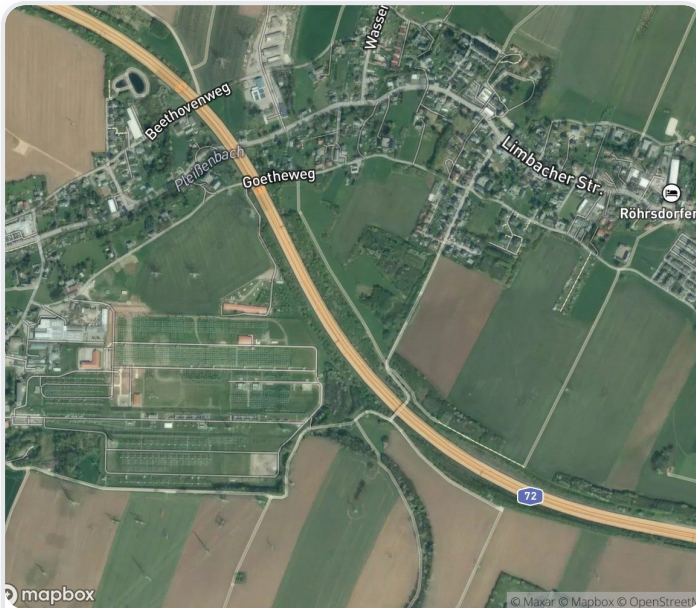


IMMOBILIENBEWERTUNG

7. September 2026

Ihre Immobilienbewertung

Eigentumswohnung · 09247 Chemnitz · 7. September 2026



OBJEKTSPEZIFIKATION

 WOHNFLÄCHE 61 m²	 ZIMMER 2
 BAUJAHR 1994	 ZUSTAND Gepflegt
 AUSSTATTUNG Standard	 GRUNDSTÜCK Keine Angabe

Ausstattungsgrad Standard, mit Sonderausstattung laut Eigentümer

 Balkon  Garage Energieklasse C

BODENRICHTWERT (BORIS) **110 €/m²** Stand 2025

ESTAYA-BEWERTUNGSANALYSE · KI-ANALYSE

In Ihrer Lage in 09247, Chemnitz, wurden zuletzt 22 vergleichbare Wohnungen zu einem Medianpreis von 993 €/m² gehandelt, was durch den amtlichen Bodenrichtwert von 110 €/m² untermauert wird. Da Ihre Wohnung mit 61 m² etwas kleiner als der Durchschnitt von 67 m² ist und keine Kernsanierung vorweist, liegt der objektbezogene Wert rechnerisch bei 967 €/m². Dieser Ansatz schützt Sie davor, mit einem überzogenen Preis von über 68.000 € langfristig liegen zu bleiben, da solche Angebote im aktuellen Markt kaum noch Interesse finden. Die hohe Nachfrage in der Region sorgt dafür, dass gut positionierte Objekte im Schnitt innerhalb von 89 Tagen verkauft werden. Rechnerisch ergibt sich ein Wert von 59.000 €; für die Vermarktung empfehlen wir daraus den klar kommunizierbaren Angebotspreis von 59.000 €, da er mitten im belegten Vergleichskorridor von 50.000 € bis 68.000 € liegt und in den Portalen zuverlässig auffindbar bleibt. Ein Angebotspreis oberhalb dieser Spanne würde die Käuferschicht unnötig einschränken und den Verkaufsprozess verzögern. Wir setzen auf eine realistische Preisfindung, die den aktuellen Marktwert Ihrer gepflegten Wohnung ehrlich abbildet. So gewährleisten wir eine zügige Vermarktung ohne den Druck, später sichtbare Nachlässe hinnehmen zu müssen.

Dieser Abschnitt wurde maschinell aus den Objekt- und Marktdaten erzeugt.

Mietwert- und Investitionsanalyse

MONATSMIETE
(SCHÄTZUNG)**330 €**5,41 €/m² · KaltmieteVom Eigentümer angegebene
Kaltmiete (Soll)

BRUTTOMIETRENDITE

6,7%

p.a. Brutto-Cashflow

Ø Stadt: 6,7% ↑

MARKTNACHFRAGE

Hoch

Ø 89 Tage am Markt

Einstufung: Modellschätzung
aus Vermarktungsdauer und
Angebotszahl

MARKTDATENBASIS

23Unterschiedliche
Vergleichsobjekte
aus 26 Angebotsdatensätzen

Marktpreisanalyse

Diese Bewertung ergibt **einen** Preiskorridor. Er steht direkt darunter und ist die maßgebliche Preisangabe dieses Berichts; jede weitere Zahl im Bericht ist auf ihn bezogen.

Preiskorridor



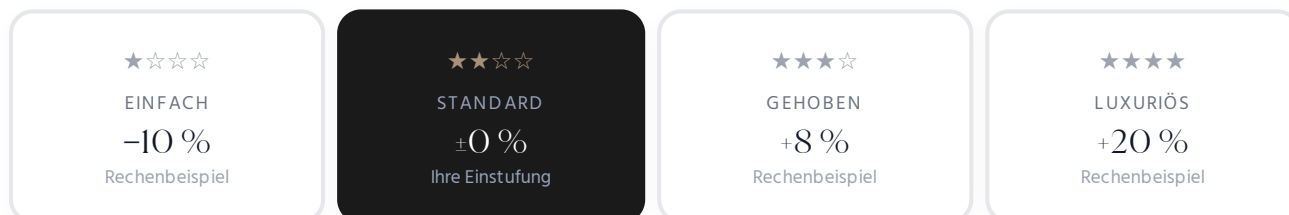
Der Marktwert ist unsere Schätzung für Ihre Immobilie; untere und obere Grenze zeigen die Bandbreite, in der sich der erzielbare Preis nach unserer Analyse bewegt. Wo im folgenden Text ein Angebotspreis genannt wird, ist damit dieser Marktwert gemeint. Weitere Preisgrößen enthält der Bericht nicht.

PREISKORRIDORBEWERTUNG · KI-ANALYSE

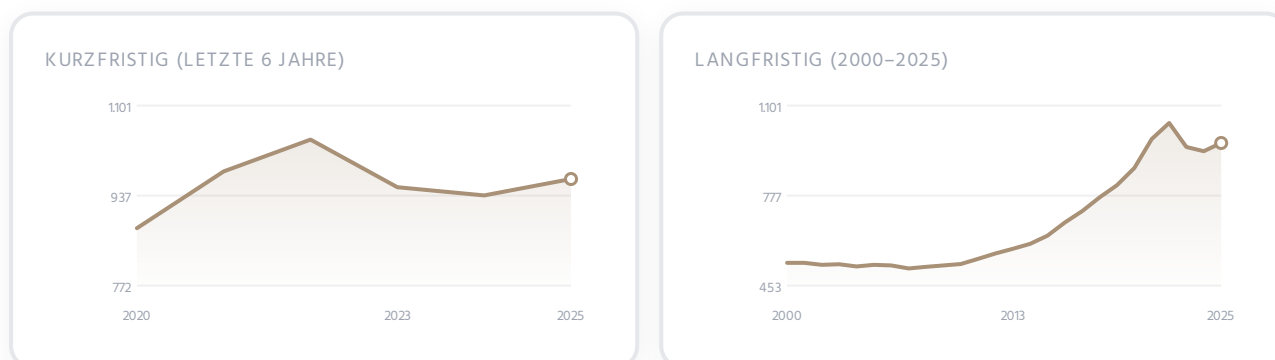
Der Markt in 09247, Chemnitz zeigt eine hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot an gepflegten Standardwohnungen. Der empfohlene Preis von 59.000 € ist optimal auf dieses Niveau abgestimmt.

Was der Ausstattungsstandard ausmacht

Rechenbeispiel, keine Preisangabe. Ihre Immobilie ist als „Standard“ eingestuft (hervorgehobene Spalte); daneben steht, um wie viel der Wert bei einer anderen Ausstattung abweichen würde.



Marktpreisentwicklung



Quelle: Statistisches Bundesamt, Häuserpreisindex für Wohnimmobilien insgesamt, GENESIS-Tabelle 61262-0001, Jahresdurchschnitte bis 2025. Bundesweite Reihe aus beurkundeten Kaufpreisen, hedonisch qualitätsbereinigt. Regionale Werte weist die amtliche Statistik nicht aus. Die Vergleichbarkeit der Reihe ist laut Herausgeber erst ab 2014 uneingeschränkt gewährleistet.

Preisniveau im Zeitverlauf

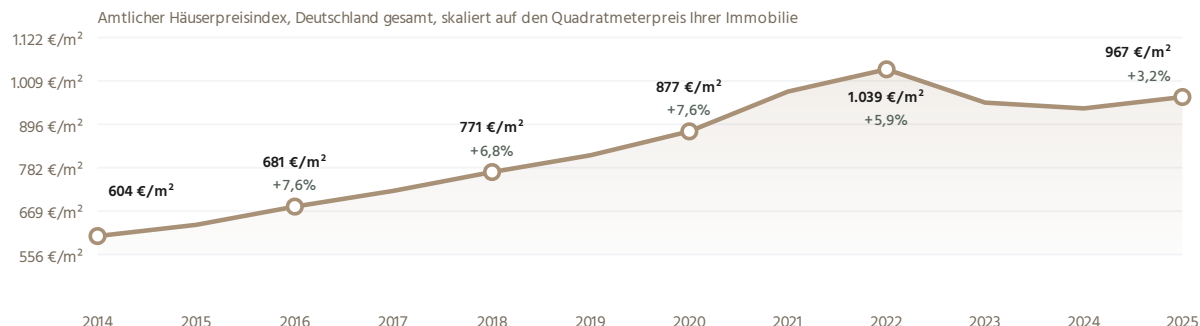
Verlauf des amtlichen Häuserpreisindex für Deutschland, angelegt an den Quadratmeterpreis Ihrer Immobilie. Der Verlauf ist amtlich erhoben, die Höhe der Kurve ist der Wert Ihres Objekts. Ein amtlich erhobenes Preisniveau für diesen Teilmarkt liegt nicht vor.

IHR OBJEKT

967 €/m²

INDEX DEUTSCHLAND, 1 JAHR

+3,2 %



Was den Preis stützt und was ihn begrenzt

Stärken

ANGABEN DES EIGENTÜMERS

- Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
- Einbauküche inklusive
- Außenjalousien
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Balkon vorhanden
- Garage vorhanden
- Keller vorhanden
- Aufzug vorhanden

KI-ANALYSE

- Gute Grundrissgröße mit zwei Zimmern
- Moderne Energieeffizienz der Klasse C
- Praktische Ausstattung mit Tiefgarage und Keller
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- Einbauküche ist im Preis enthalten
- Badezimmer verfügt über Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Herausforderungen

ANGABEN DES EIGENTÜMERS

- Doppelparker
- Badezimmer bei Neuvermietung eventuell sanieren

KI-ANALYSE

- Badezimmer könnte bei Neuvermietung saniert werden
- Lärmbelastung durch Hauptstraße und Bahnlinie

Diese Stärken und Herausforderungen sind in der Bewertung bereits berücksichtigt; sie erklären, warum der Preiskorridor im Kapitel Marktpreisanalyse so ausfällt, wie er dort ausgewiesen ist.

Vergleichsobjekte

OBJEKTE

12

in der Tabelle

Ø PREIS/M²

1.132 €

971 bis 1427 €

Ø PREIS

67.495 €

Durchschnitt

Ø FLÄCHE

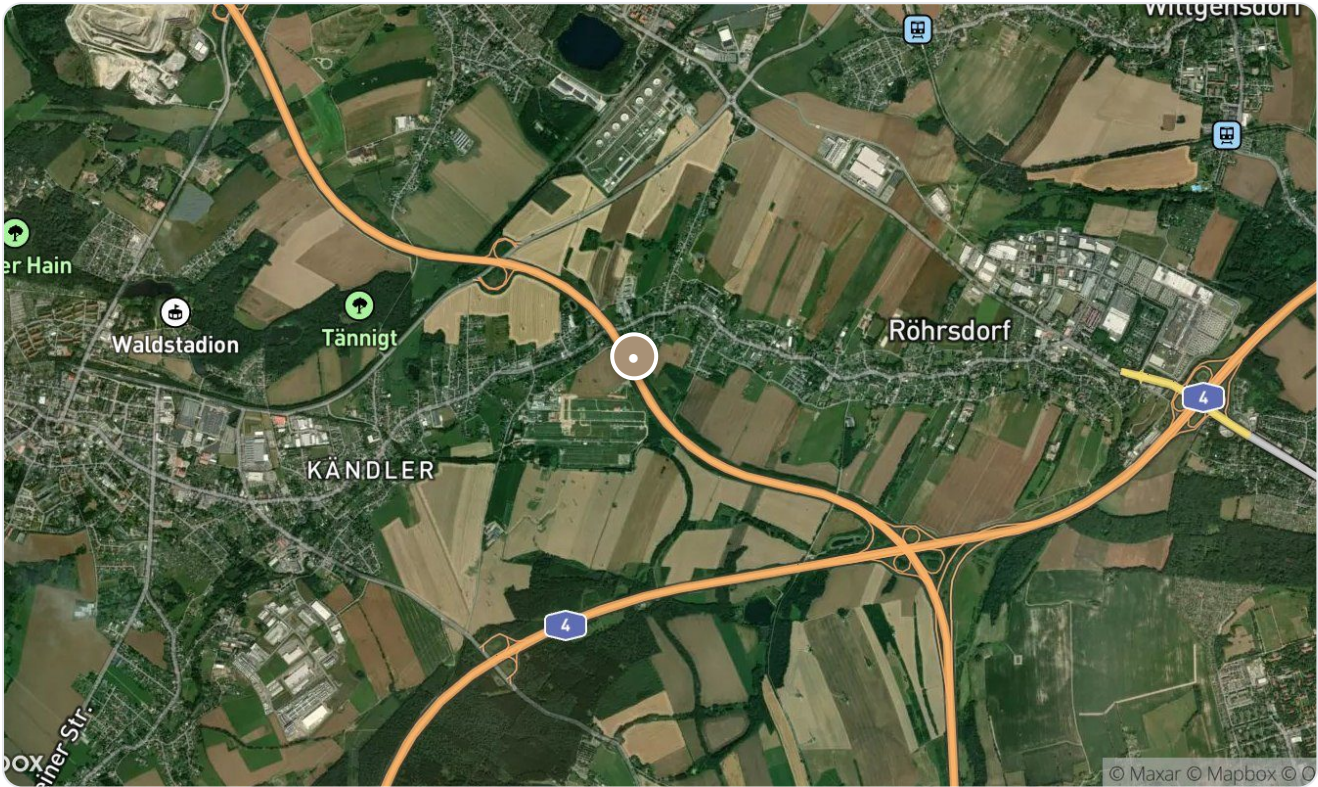
59 m²

Wohnfläche

IHR OBJEKT

967 €

pro m²



Herangezogene Vergleichsobjekte

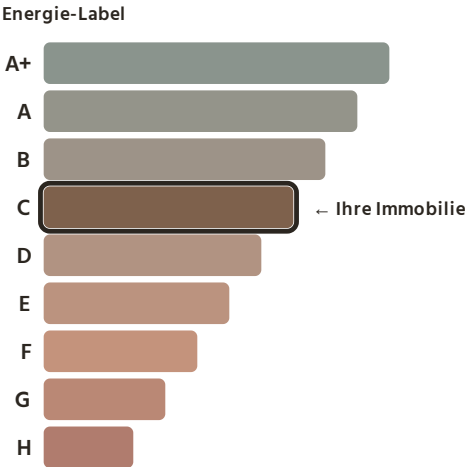
Die 12 ähnlichsten von 23 unterschiedlichen Objekten aus 26 gefundenen Angeboten. Diese Zeilen liegen zwischen 971 und 1.427 €/m². Angegeben ist der Angebots- oder Kaufpreis der Quelle, ohne Anpassung an Ihr Objekt.

NR.	OBJEKT / ORT	WOHNFL.	BAUJAHR	ZUSTAND	ENTFERNUNG	€/M²	PREISABSTAND
1	Chemnitz	71 m²				1.070 €	+11 %
2	Chemnitz	71 m²				1.070 €	+11 %
3	Erholen nicht nur am Wochenende, C	46 m²				978 €	+1 %
4	Chemnitz	46 m²				978 €	+1 %
5	Chemnitz	70 m²	1996		1,3 km	1.427 €	+48 %
6	Bahnhofstraße, Hartmannsdorf	78 m²	1994	Gepflegt	1,7 km	1.026 €	+6 %
7	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	59 m²	1994	Gepflegt	4,1 km	1.400 €	+45 %

NR.	OBJEKT / ORT	WOHNFL.	BAUJAHR	ZUSTAND	ENTFERNUNG	€/M ²	PREISABSTAND
8	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	55 m ²	1994	Gepflegt	4,1 km	1.263 €	+31 %
9	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	54 m ²	1994		4,1 km	1.099 €	+14 %
10	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	54 m ²	1994	Gepflegt	4,1 km	1.089 €	+13 %
11	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	53 m ²	1994	Gepflegt	4,1 km	971 €	±0 %
12	Südstraße, Limbach-Oberfrohna	53 m ²	1995	Gepflegt	4,1 km	1.216 €	+26 %

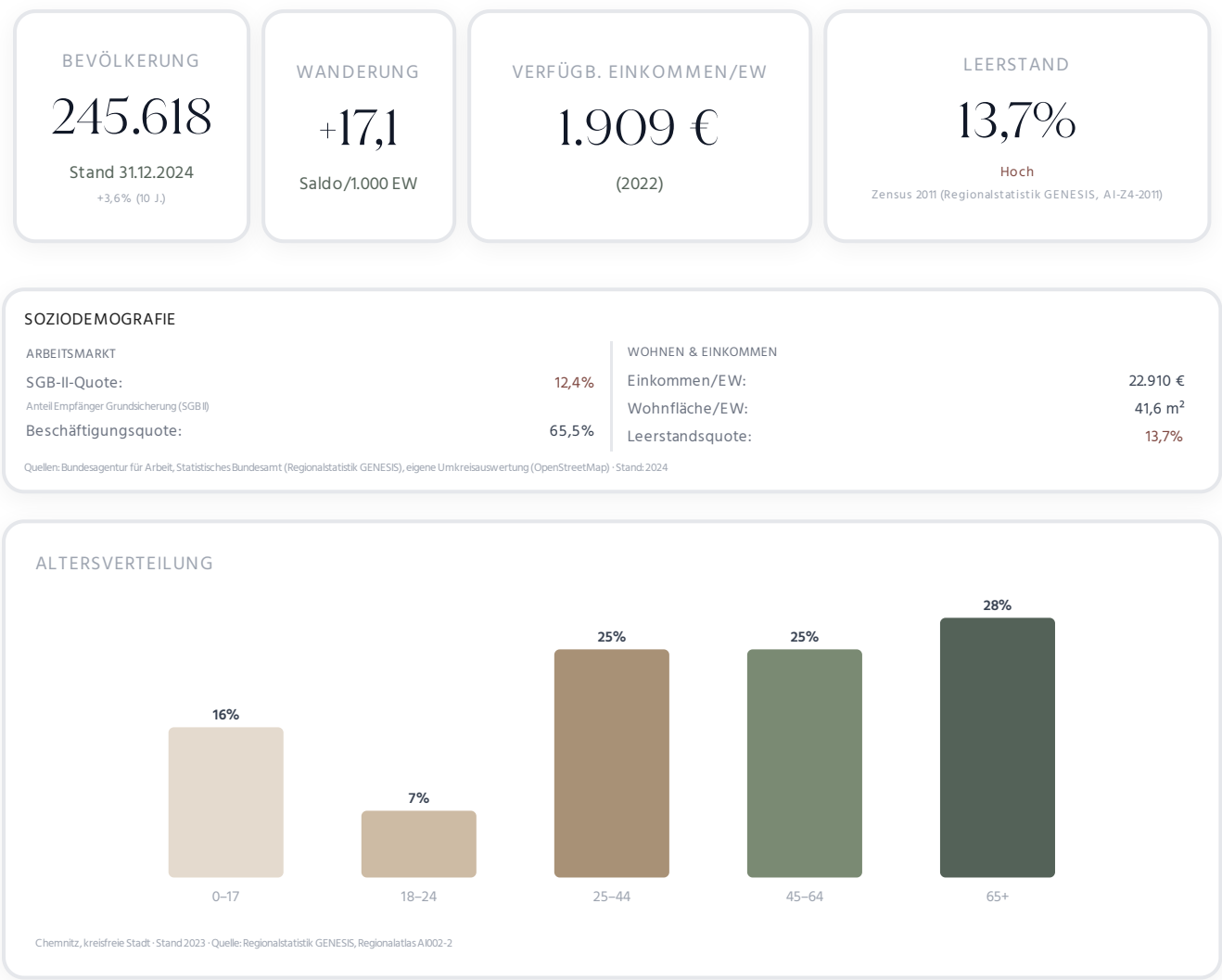
Sortiert ist die Tabelle nach der Ähnlichkeit in Lage, Größe, Zustand, Baujahr und Ausstattung. Der Preis geht in diese Ähnlichkeit bewusst nicht ein, weil er die gesuchte Größe ist. Die Spalte Preisabstand zeigt deshalb gesondert, um wie viel der Quadratmeterpreis des Angebots über oder unter dem Ihrer Immobilie liegt. Aus den gewerten Angeboten ergibt sich ein gewichtetes Preisniveau von 1.014 €/m². Darauf werden Zustand, Ausstattung, Baujahr und Lage Ihrer Immobilie angerechnet; der Marktwert dieses Berichts entspricht 967 €/m².

Energieklasse

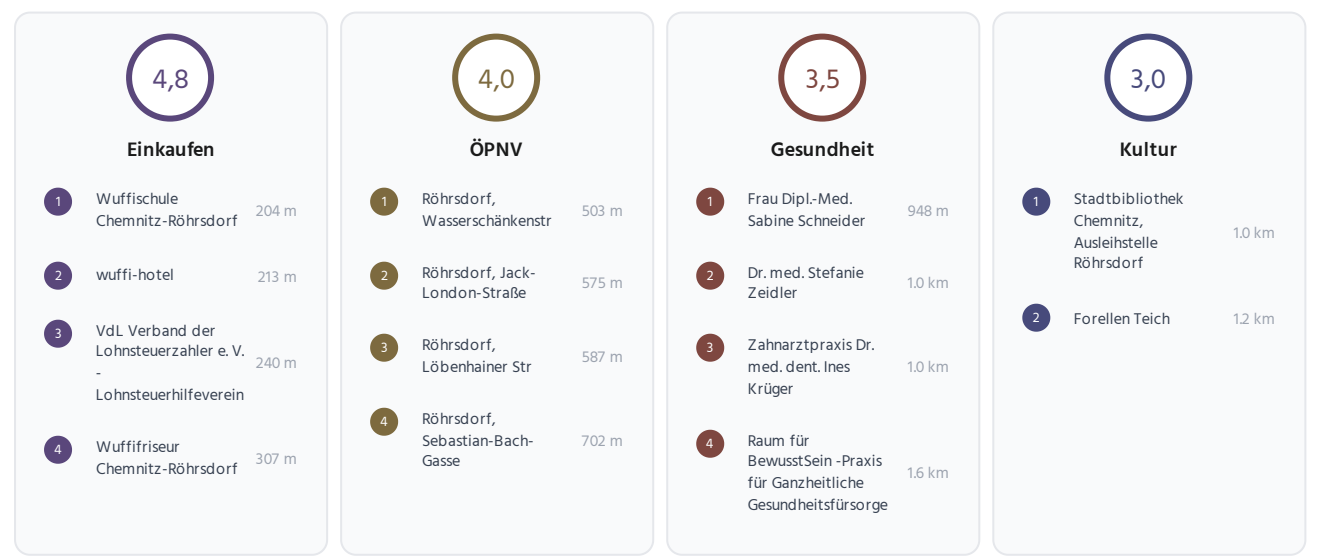


Die Energieklasse C entspricht einem soliden energetischen Standard. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann die Effizienz weiter verbessert werden.

Chemnitz Standortprofil



Lokale Infrastruktur & Einrichtungen



2,9

Gastronomie

- | | | |
|---|-------------------------|-------|
| 1 | Der Imbiss Limbacher 50 | 570 m |
| 2 | Volkshaus Röhrsdorf | 17 km |
| 3 | Bistro Landgraf | 23 km |
| 4 | ALFS burger & pizza | 23 km |

2,7

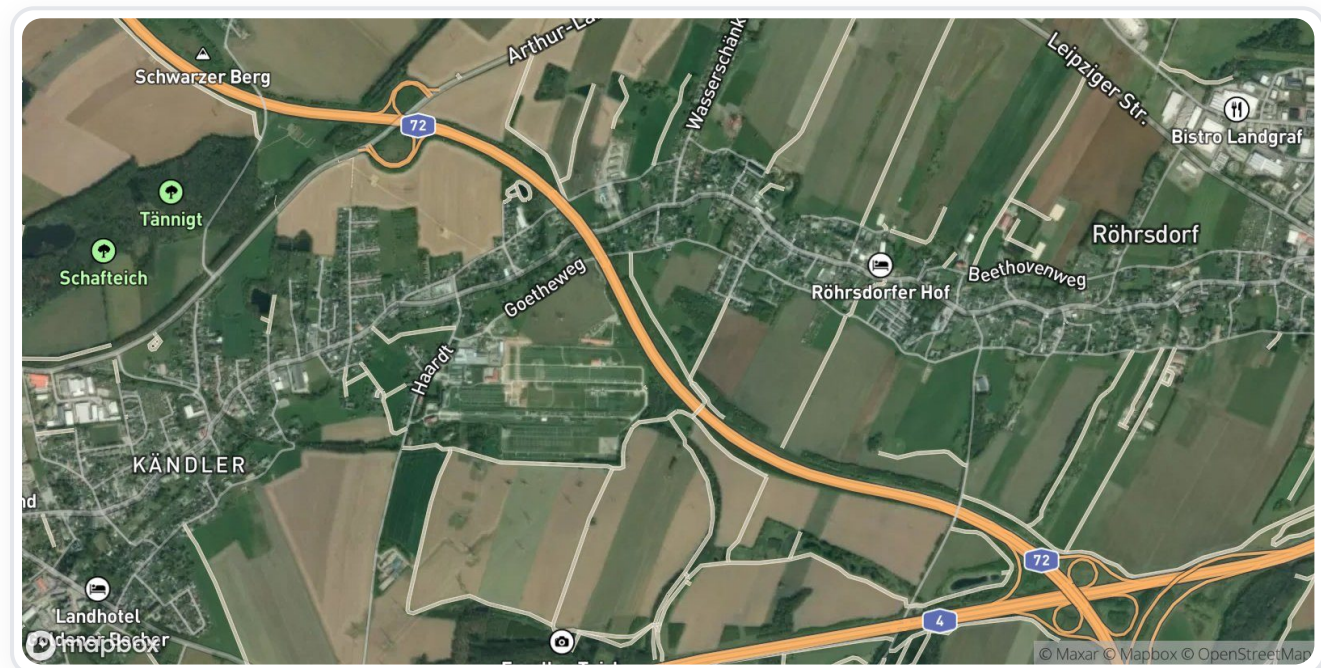
Bildung

- | | | |
|---|----------------------------|--------|
| 1 | Röhrsdorfer Kinderwelt e.V | 995 m |
| 2 | Schule Röhrsdorf | 1.1 km |
| 3 | Kindergarten Kändler | 1.9 km |
| 4 | Hort Kändler | 1.9 km |

2,1

Apotheken

- | | | |
|---|---------------------------|--------|
| 1 | Aesculap Apotheke Kändler | 1.9 km |
|---|---------------------------|--------|

Standortkarte**STANDORTBESCHREIBUNG · KI-ANALYSE**

Die Wohnung profitiert von einer zentralen und gut erschlossenen Lage in Chemnitz, die durch eine hohe Infrastrukturqualität gekennzeichnet ist. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 72 sowie die kurze Distanz zur Bahnlinie gewährleisten eine exzellente Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und erleichtern den täglichen Pendelverkehr erheblich. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar, was den Wohnkomfort und die praktische Alltagstauglichkeit der Immobilie deutlich steigert. Diese strategisch günstige Position macht die Wohnung zu einer attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Mobilität und eine gut entwickelte Umgebung legen.

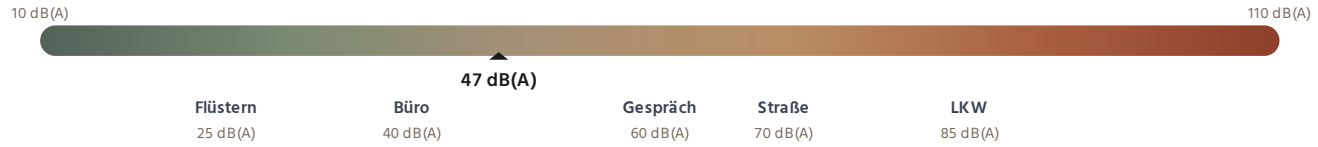
Dieser Abschnitt wurde maschinell aus den Objekt- und Marktdaten erzeugt.

Verkehrslärm

Amtliche Lärmkartierung

L_{Night} 45 bis 49 dB(A)

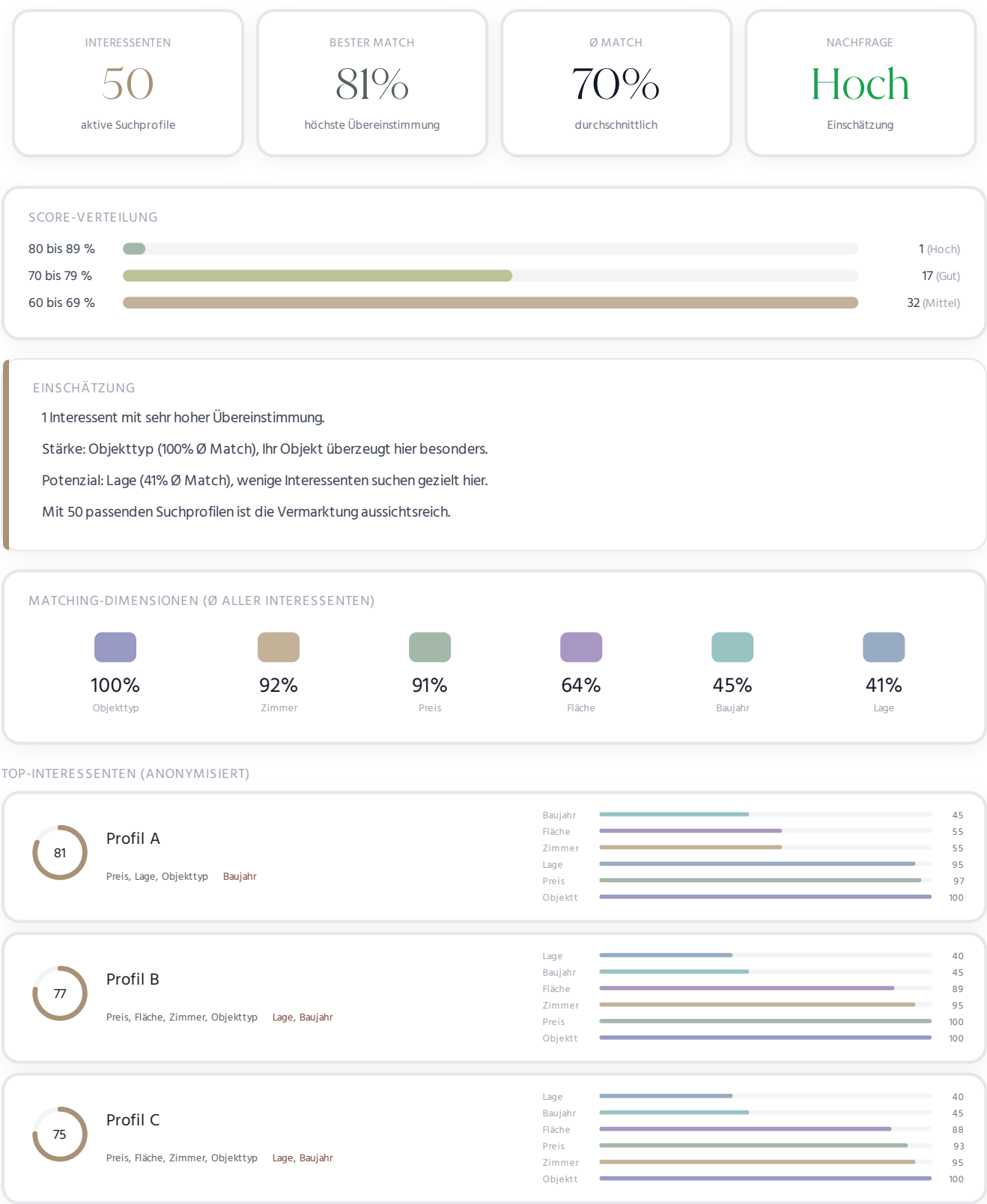
Amtliche Lärmkartierung, L_{DEN}



Berechneter Jahresmittelwert nach EU-Umgebungs-lärmrichtlinie 2002/49/EG für 4 m über Grund, Außenpegel. Keine Messung am Objekt. L_{DEN} enthält Zuschläge für Abend und Nacht und ist ein Belastungsindex, kein Schallpegel.

Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Strategische Lärmkartierung 2022 (4. Runde nach §§ 47a–f BImSchG), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0

Nachfrageanalyse



75

Profil D

Preis, Fläche, Objekttyp Lage, Baujahr

Lage

Baujahr

Zimmer

Preis

Fläche

Objekt

40

45

70

97

99

100

50 Suchprofile analysiert · anonymisiert

ESTAYA

IHR ANSPRECHPARTNER

Ihr ESTAYA-Team

Ihre persönlichen Immobilienberater

Tel

+49 3722 8929300

E-Mail

info@estaya.de

VERKÄUFE UND VERMIETUNGEN DURCH ESTAYA

411

TRANSAKTIONEN

186

VERKÄUFE

225

VERMIETUNGEN

Verkäufe und Vermietungen in Ihrer Region

312

TRANSAKTIONEN REGIONAL

124

VERKÄUFE REGIONAL

188

VERMIETUNGEN REGIONAL

KUNDENSTIMMEN

ESTAYA Real Estate GmbH · Google-Bewertungen

★★★★★

Ramona H.

„Stets nett, freundlich und kompetent!“

★★★★★

Kyra B.

„Wir bedanken uns für die zuvorkommende und freundliche Zusammenarbeit, stets hilfsbereit und unkompliziert. Herrlichen Dank.“

★★★★★

Karsten E.

„Vielen Dank für die kompetente Arbeit. Wir werden bestens beraten. Sie leisten eine hervorragende Arbeit. Weiter so!“

★★★★★

Gábor L.

„Wir haben sehr gut Erfahrung mit ESTAYA Real Estate, Sie waren sehr hilfsbereit, und alles war sehr flüssig.“



Perfektion in jedem Detail

Gern unterstützen wir Sie in allen Angelegenheiten rund um Ihre Bestands- oder neue Immobilie.

ESTAYA Real Estate GmbH

UNSERE STANDORTE

Limbach-Oberfrohna
Moritzstr. 13
09212 Limbach-Oberfrohna
+49 3722 8929300

Leipzig
Siemeringstraße 4
04177 Leipzig
+49 341 56152790

E-MAIL
info@estaya.de

WEBSITE
<https://estaya-realestate.com>