



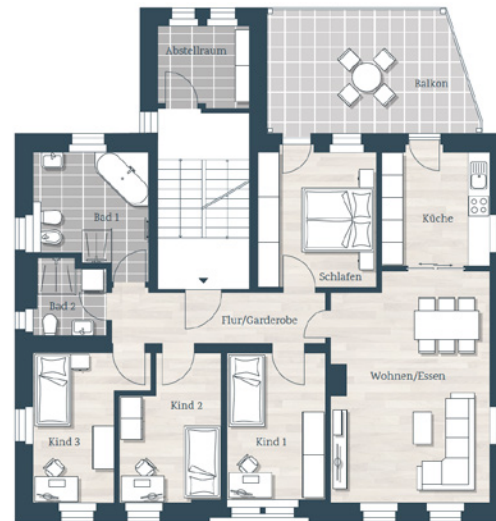
Friedrich-Wagner-Straße 2 und 4
Vier Jahreszeiten Burgstädt

Moderner Wohnraum in historischem Juwel

Ortsbildprägende Immobilien mit unverwechselbarem Charakter und historischem Charme in Einklang bringen mit zeitgenössischem Wohnen der besonderen Art, das ist unsere Ambition und Leidenschaft.

Bezahlbar, funktional, ansprechend, nachhaltig - immer mit dem Gewissen Etwas, den Bewohner und dessen Bedürfnisse im Mittelpunkt Wohnen und Wohlfühlen Da ist unsere leitende Maxime.

Ihr Initiator Andreas Scholz



EDITORIAL

01 Auf uns können Sie bauen

LAGE

02 - 03 Vorstadt Lifestyle

04 - 09 Ein Ausflug nach Chemnitz

10 - 11 Burgstädt

12 - 17 Vier Jahreszeiten Burgstädt

DIE HÄUSER

18 - 22 Grundrisse Haus Nr. 2

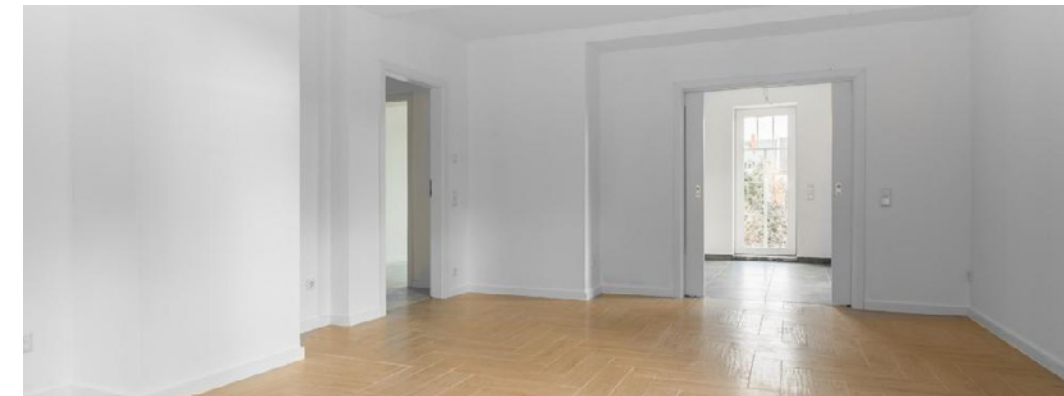
23 Visualisierung Wohnzimmer

24 - 30 Grundrisse Haus Nr. 4

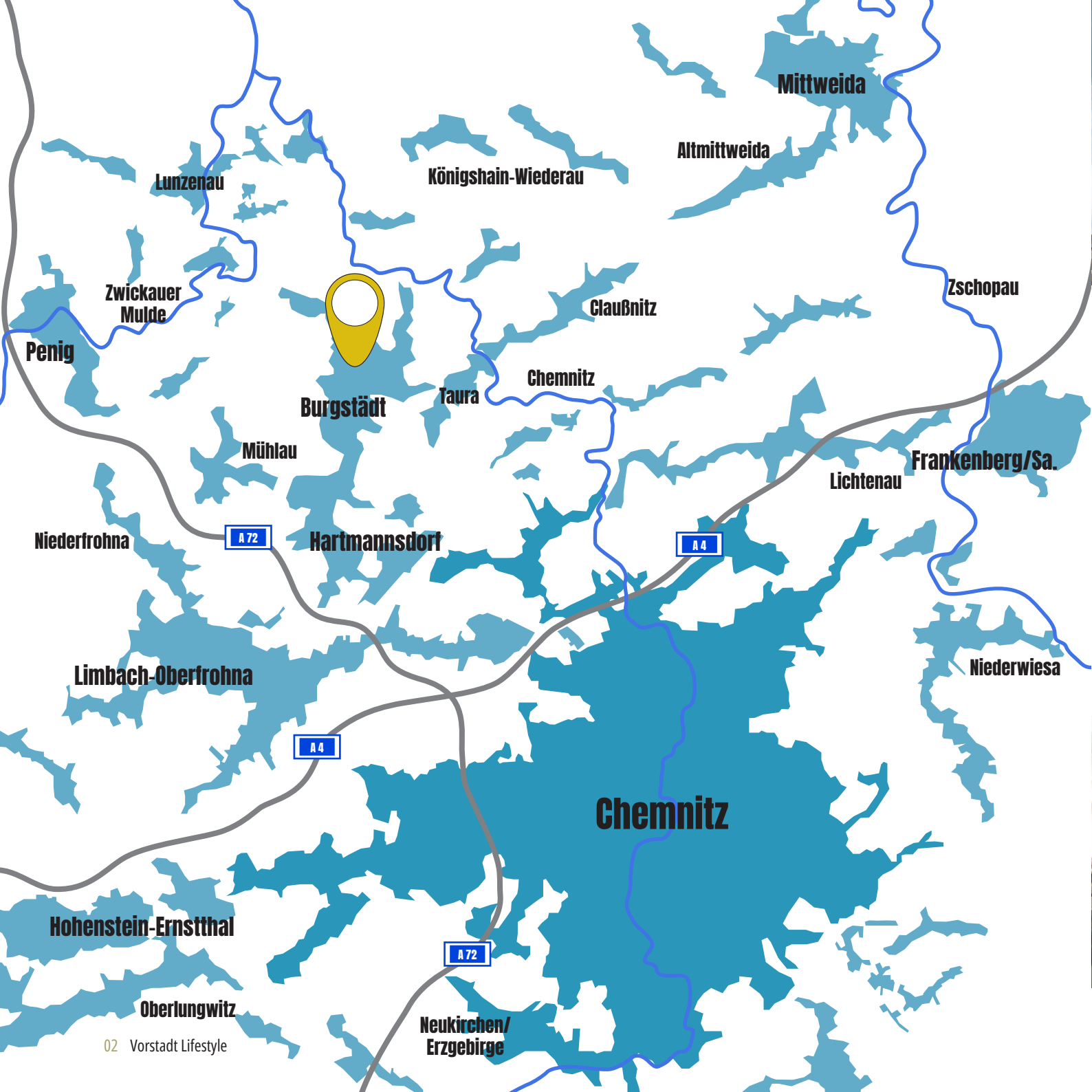
31 Visualisierung Schlafzimmer



Wohnen in den Vier Jahreszeiten



zwei Beispiele



BEST OF BOTH WORLDS: STADT & LAND. HISTORIE & MODERNE

800m zum Bahnhof
400m zu Aldi & Kaufland
9 min nach Hartmannsdorf
25 min nach Chemnitz

Die Vier Jahreszeiten... Eine Immobilie mit Geschichte und Charakter...Für alle Liebhaber von architektonischer Einzigartigkeit und historischem Charme, in Top Lage, sodass man zugleich alle Vorzüge der modernen Welt genießen und Bedürfnisse des alltäglichen Lebens erfüllen kann. Und das Beste: Erholung und Entschleunigung in der Natur ist auch ganz nah möglich...



Chemnitz . Burgstädt . und der Rest der Welt

Chemnitz 2025



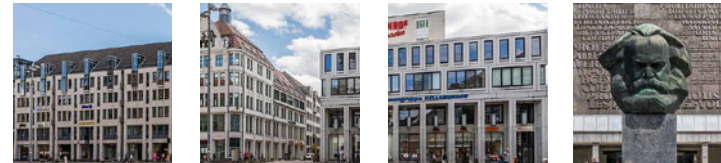
Chemnitz Kulturhauptstadt
Europas 2025.



Stadt	Chemnitz
Bundesland	Sachsen
Fläche	221,03 km ²
Einwohner	250.681*

* Stand 31.12.23

Chemnitz ist ein schöner Ort, warum ziehen alle fort? So spottete man in den Neunzigerjahren gern in den anderen mitteldeutschen Städten. Im Südwesten des Freistaates Sachsen, an den Ausläufern des Erzgebirges gelegen, ist Chemnitz nicht nur die drittgrößte Stadt Sachsens, sondern auch die vermutlich am meisten unterschätzte.



Erstmals im Jahr 1143 als Kamjenica „Steinbach“ (sorbisch) erwähnt, entwickelte sich Chemnitz mit der industriellen Revolution zu einer der wichtigsten Industriestädte Deutschlands.



Die Region gilt als attraktiver Lebens- und Arbeitsraum von ca. 1,4 Mio. Menschen und verfügt über 18.500 Industrie- und Handwerksbetriebe, schwerpunktmäßig fokussiert auf die Branchen Automobil- und Zulieferindustrie, Informationstechnologie sowie Maschinen- und Anlagenbau. Bemerkenswert ist zudem, dass Chemnitz im Städtranking unter den 71 lebenswertesten Städten Deutschlands Platz 10 erhielt, im Bereich Dynamik sogar auf Platz 2 landete und oben drein zur Kulturhauptstadt 2025 auserkoren wurde. Das Angebot an Freizeit, Kultur und Konsummöglichkeiten ist demnach vielfältigst und vielversprechend, und das alles nur 25 Minuten von der Haustür entfernt.

Die Top 10 Arbeitgeber sind das Klinikum Chemnitz mit ca. 7.000 Mitarbeitern, gefolgt von der Stadt Chemnitz mit 3.700, und der TU Chemnitz mit 2.250 Mitarbeitern. Weiterhin die Motorenwerke Chemnitz mit 1.850, Niles-Simmons Industrieanlagen mit 1.400 und die Siemens AG mit 1.300 Mitarbeitern. Eins Energie Sachsen, die Wismut GmbH, IBM Deutschland und die enviaM Mitteldeutsche Energie AG beschäftigen jeweils ca. 1.000 Mitarbeiter.

Mit der wachsenden Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist Chemnitz für Arbeitskräfte aus ganz Deutschland attraktiv, so dass die Stadt seit einigen Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnet.

ZUR ARBEIT NACH CHEMNITZ, IN BURGSTÄDT MIT RUHE & IDYLLE WOHNEN

Chemnitz ist Standort einer Technischen Universität und wirtschaftlich gut mit der Region Mitteldeutschland vernetzt. Die Kunstsammlungen Chemnitz, das Sächsische Industriemuseum und das Staatliche Museum für Archäologie sind über die Grenzen Deutschlands hinaus berühmt.

Im Herbst 2020 wurde die Stadt als Kulturhauptstadt Europas 2025 ausgewählt. Chemnitz ist lebenswert! Und das Umland von Chemnitz infrastrukturell gut erschlossen. Mit kurzer Anfahrt zu Arbeitsplätzen bietet es günstigen Wohnraum. Die Vier Jahreszeiten bieten sich geradezu an: In Chemnitz arbeiten und in Burgstädt wohnen, in den eigenen vier Wänden.



Rang	Gesamt	Dynamik	Status Quo
1	Ulm	Jena	Ulm
2	München	Chemnitz	München
3	Ingolstadt	Osnabrück	Ingolstadt
4	Erlangen	Leverkusen	Regensburg
5	Regensburg	Erfurt	Erlangen
6	Leipzig	Magdeburg	Berlin
7	Berlin	Dresden	Leipzig
8	Osnabrück	Leipzig	Freiburg
9	Stuttgart	Ulm	Stuttgart
10	Chemnitz	Halle (Saale)	Heilbronn

Chemnitz, das sind Roter Turm und Karl-Marx-Monument, Jugendstil und Bauhaus, Technische Universität und Robert-Schumann-Philharmonie – ein Spannungsbogen vermeintlicher Gegensätze, vielmehr aber ein Miteinander.

Anders als in Metropolen, die mit dem Handel oder als Residenzstadt groß wurden, hat man in Chemnitz stets die Ärmel hochgekrempelt und erfunden, produziert, die Entwicklung vorangetrieben, schlicht Wertschöpfung generiert. Diese außerordentliche Tatkraft ihrer Einwohner ist fester Bestandteil der Stadtkultur.

Die in den letzten Jahren kontinuierlich weiter gestiegene Wohn- und Lebensqualität von Chemnitz hat viel mit Neuorientierung zu tun. Die Verwirklichung neuer Ideen, Mut zur Umgestaltung und Innovationsfreude gehören von jeher zur Chemnitzer DNA, ebenso wie eine Leichtigkeit und Lebenslust.



Burgstädt ist wohl das, was man als idealen Mittelweg zwischen Großstadtrubel und Naturidylle beschreiben kann. Hier muss keine Entscheidung gefällt werden für entweder oder, die Lage ermöglicht ein angenehmes sowohl als auch.

In unserer schnelllebigen, stressigen und komplexen Welt sehnen sich immer mehr Menschen nach Ruhe und Entschleunigung sowie einem Zuhause, welches dies bietet...Ohne auf den Komfort und die Benefits unserer modernen Welt verzichten zu wollen oder müssen. Burgstädt bietet alles, was das Herz im alltäglichen Leben begehrt ... von diversen Gastroangeboten, Einzelhandel, Ärzten, Friseuren, Fitness, Vereine, Kitas, Schulen und Gymnasium, einfach und schnell erreichbar zu Fuß oder mit dem Auto. Und zugleich die Stille, Beschaulichkeit und Gemütlichkeit einer Kleinstadt zum Durchatmen, Auftanken und Sein.

Innerhalb weniger Minuten befindet man sich in der Natur und kann Weitblick, Wald und frische Luft genießen. Als Übergangsbereich zwischen dem Erzgebirge und der Leipziger Tieflandsbucht liegt Burgstädt im westlichen Teil des Mittelsächsischen Hügellandes, welches als Sächsisches Burgenland bezeichnet wird. Kennzeichnend für die Region ist seine idyllische Landschaft mit zahlreichen Hügeln, Flusstälern und der hohen Dichte an Burgen und Klöstern. Dies macht die Region zu einem beliebten Ausflugsziel und idealem Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren.



Ein Hingucker in jeglicher Hinsicht...architektonisch, farblich, historisch... Das ortsbildprägende Objekt bietet ein Wohnenerlebnis der besonderen Art.

Erbaut 1925 im sächsischen Heimatstil mit integrierten Jugendstilelementen, besteht das Gebäudeensemble aus zwei Häusern, die hinsichtlich Wohnfläche, Schnitt und Ausstattung sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern ein

variantenreiches Spektrum an Wohneigentum bieten.

Geschaffen wurden sie damals von einem Brüderpaar: Der ältere wohnte als Bauherr im Haus 2, der jüngere betrieb eine florierende Bäckerei im Haus 4. Die Bäckerstube, mit charakteristischer Glasdecke, ist heute noch erhalten.



Im vorderen Bereich der Bäckerei fand der Straßenverkauf statt. Dieser Raum ist mit einer Glasdecke versehen, die mit aufwendiger Hinterglasmalerei eine Allegorie der vier Jahreszeiten zeigt. Nicht nur für die Kunden damals war dieses künstlerische Element eine Augenweide. Wegen ihrer Einzigartigkeit ist sie namensgebend für dieses geschichtsträchtige Objekt.

Eine bauliche Besonderheit sind die Holzkonstruktionen der Dächer, welche den Gebäuden einen einzigartigen Charme verleihen. Dies wird unterstützt durch Design und Anordnung der Fenster, sowie den farblich abgestimmten und harmonisierenden Elementen aus Ornamenten, Rahmen und Fassade.



Die 14 verfügbaren Wohneinheiten bieten Raum zwischen ca. 45 und 163 qm. Die Gewerbeeinheit im EG ist bereits traditionsbewusst an eine Bäckerei für den Verkauf vermietet. Ideal für die Hausbewohner. Pro Haus gibt es je ein Treppenhaus und insgesamt werden 13 Stellplätze geboten.

Haus 2 verfügt über 5 Wohnungen, also eine je Etage. Unter dem Dach befindet sich eine großzügige Maisonettewohnung, ideal für Familien mit viel Platz für gemeinsames Miteinander und individuellen Rückzugsraum.

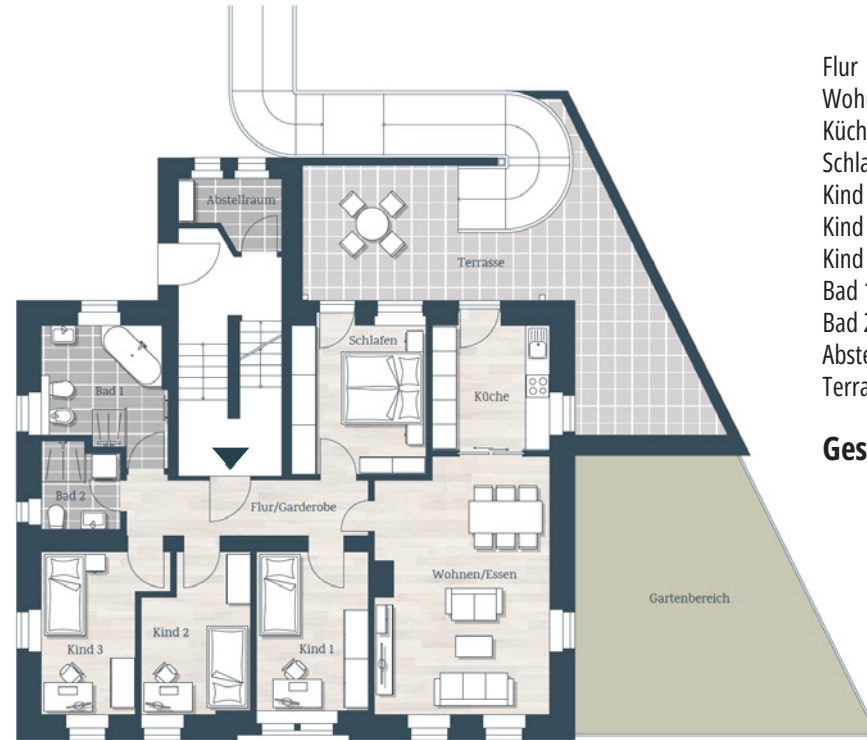
Zu Haus 4 gehören 9 Einheiten, mit variablen Größen zwischen zwei und fünf Räumen, sodass für jeden Bedarf und Geschmack etwas dabei ist.

Kurzum: so ein Juwel, so einen Blickfang, so ein Wohnerlebnis findet man nicht alle Tage, und der Anblick der Fassade macht schlichtweg gute Laune :)

Haus Nr. 2



Wohnung 01, Erdgeschoss



Flur	09,03 m ²
Wohnen / Essen	26,43 m ²
Küche	09,66 m ²
Schlafen	12,33 m ²
Kind 1	10,93 m ²
Kind 2	09,95 m ²
Kind 3	10,28 m ²
Bad 1	09,30 m ²
Bad 2	03,75 m ²
Abstellraum	04,41 m ²
Terrasse	19,28 m ²
Gesamt	125,35 m²

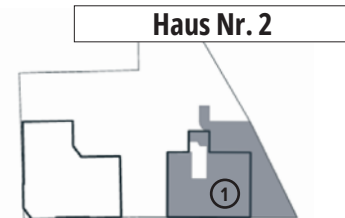
Nord-Nord-Ost



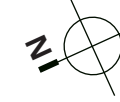
West-Nord-West



Haus Nr. 2



Haus Nr. 2



Wohnung 02, 1. Obergeschoss



Flur	09,27 m ²
Wohnen / Essen	27,44 m ²
Küche	10,13 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Kind 1	11,27 m ²
Kind 2	10,73 m ²
Kind 3	10,64 m ²
Bad 1	09,85 m ²
Bad 2	03,97 m ²
Abstellraum	05,75 m ²
Balkon (50 %)	09,64 m ²
Gesamt	121,40 m²

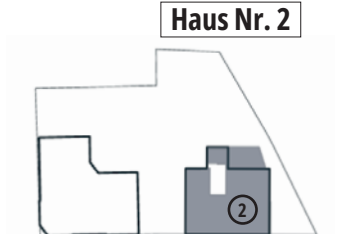
Süd-Süd-West



Ost-Süd-Ost



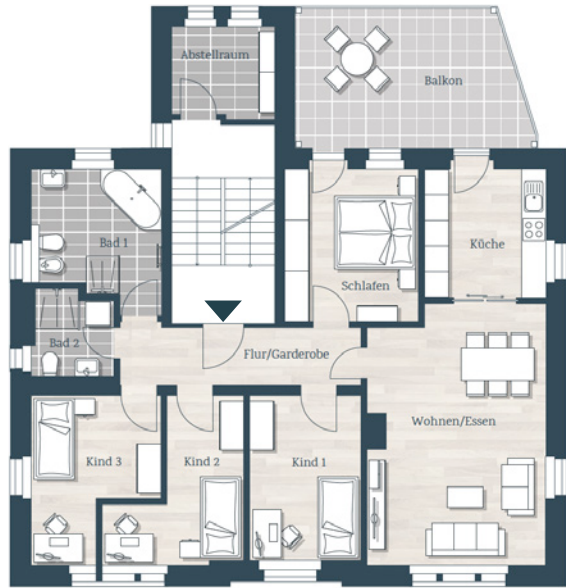
Haus Nr. 2



Haus Nr. 2



Wohnung 03, 2. Obergeschoss

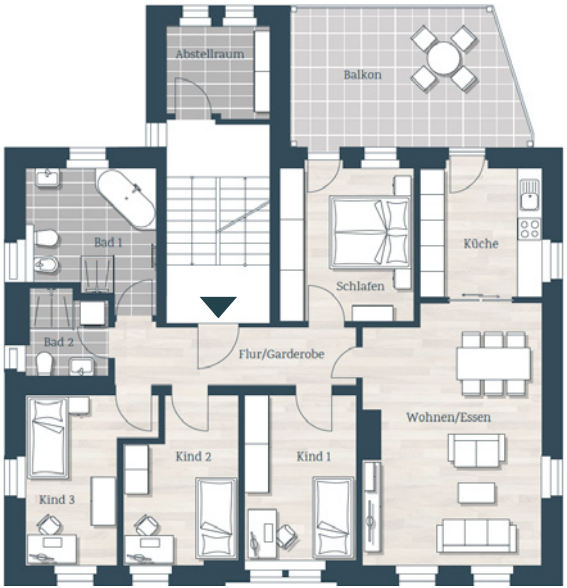


Flur	09,27 m ²
Wohnen / Essen	27,44 m ²
Küche	10,13 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Kind 1	11,27 m ²
Kind 2	10,73 m ²
Kind 3	10,64 m ²
Bad 1	09,85 m ²
Bad 2	03,97 m ²
Abstellraum	05,75 m ²
Balkon (50 %)	09,64 m ²
Gesamt	121,40 m²

Haus Nr. 2



Wohnung 04, 1. Dachgeschoss



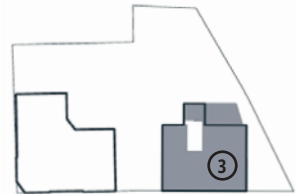
Flur	09,27 m ²
Wohnen / Essen	27,44 m ²
Küche	10,13 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Kind 1	11,27 m ²
Kind 2	10,73 m ²
Kind 3	10,64 m ²
Bad 1	09,85 m ²
Bad 2	03,75 m ²
Abstellraum	05,75 m ²
Balkon (50 %)	09,64 m ²
Gesamt	121,18 m²

Nord-Nord-Ost

West-Nord-West



Haus Nr. 2

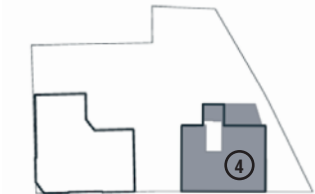


Süd-Süd-West

Ost-Süd-Ost



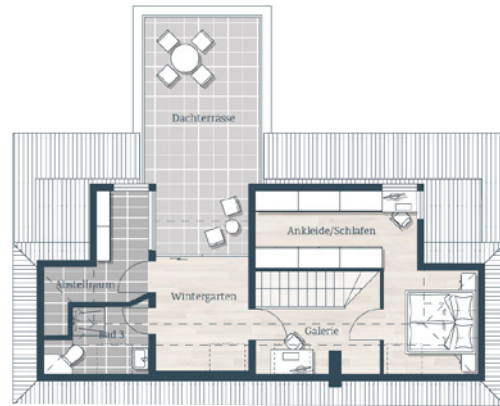
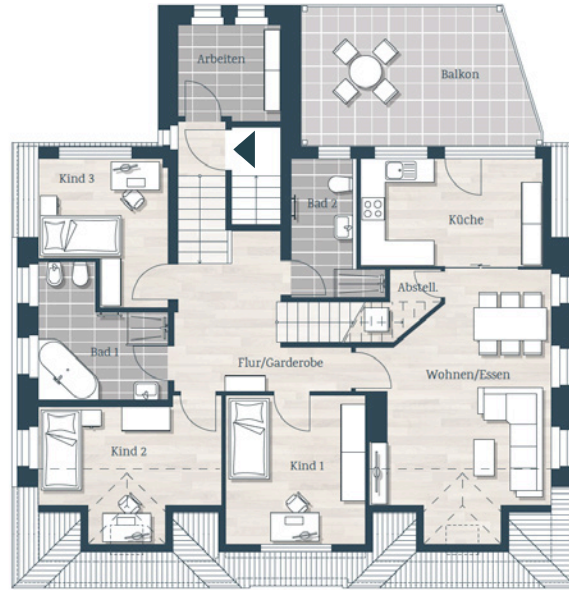
Haus Nr. 2



Haus Nr. 2



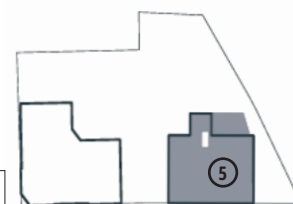
Wohnung 05, 2. & 3. Dachgeschoss



Flur	13,86 m ²
Wohnen / Essen	22,26 m ²
Küche	11,28 m ²
Kind 1	10,95 m ²
Kind 2	09,38 m ²
Kind 3	09,13 m ²
Bad 1	06,39 m ²
Bad 2	09,42 m ²
Abstellraum	04,68 m ²
Arbeiten	05,71 m ²
Balkon (50%)	09,64 m ²
Ankleide / Schlafen	16,11 m ²
Bad 3	04,49 m ²
Galerie	05,29 m ²
Treppenraum	03,56 m ²
Wintergarten	07,74 m ²
Abstellraum	05,28 m ²
Dachterasse (50%)	08,29 m ²

Gesamt 163,46 m²

Haus Nr. 2



Haus Nr. 4



Wohnung 06, Erdgeschoss

Flur / Garderobe	05,98 m ²
Wohnen / Essen	22,25 m ²
Küche	09,81 m ²
Schlafen	15,23 m ²
Kind	10,56 m ²
Bad	09,95 m ²
Balkon (50 %)	06,15 m ²

Gesamt 79,93 m²

Haus Nr. 4

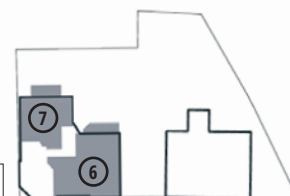


Wohnung 07, Erdgeschoss

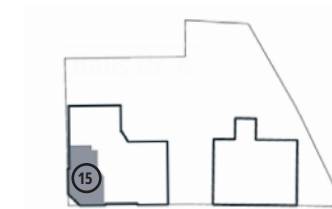
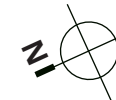
Flur / Garderobe	05,21 m ²
Wohnen / Küche	19,01 m ²
Schlafen	10,93 m ²
Bad	06,54 m ²
Balkon (50 %)	04,02 m ²

Gesamt 45,71 m²

Haus Nr. 4



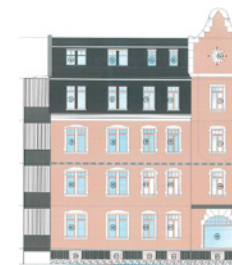
Haus Nr. 4



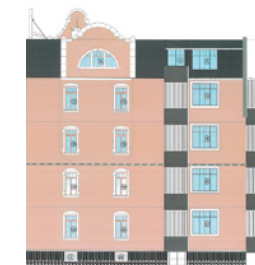
Gewerbe	23,12 m ²
Gewerbe	08,95 m ²
Sanitär	35,69 m ²
Gesamt	35,69 m²

Gewerbefläche 15,
Erdgeschoss

Nord-Nord-Ost



Süd-Süd-West



Ost-Süd-Ost



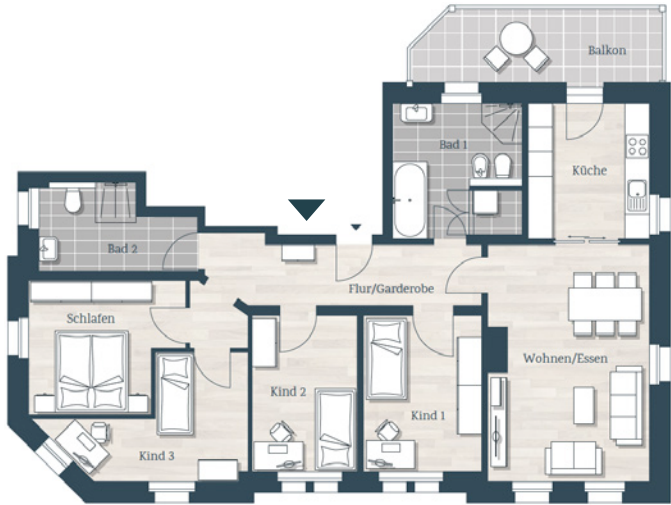
West-Nord-West



Haus Nr. 4



Wohnung 08, 1. Obergeschoss



Flur / Garderobe	12,12 m ²
Wohnen / Essen	23,23 m ²
Küche	10,35 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Kind 2	10,13 m ²
Kind 3	11,56 m ²
Schlafen	12,12 m ²
Bad 1	10,52 m ²
Bad 2	06,60 m ²
Balkon (50 %)	06,15 m ²
Gesamt	113,88 m²

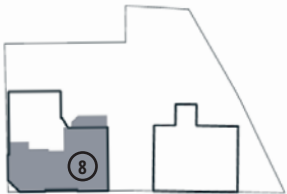
Nord-Nord-Ost



West-Nord-West



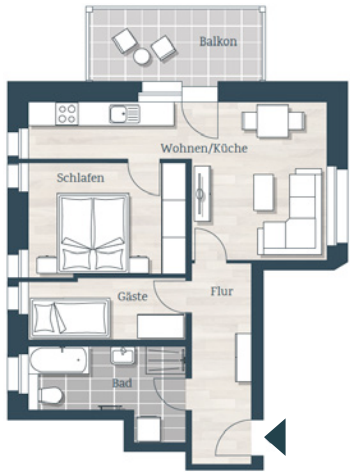
Haus Nr. 4



Haus Nr. 4



Wohnung 09, 1. Obergeschoss
Wohnung 11, 2. Obergeschoss
Wohnung 13, 1. Dachgeschoss



Flur	07,67 m ²
Wohnen / Küche	19,48 m ²
Gäste	06,05 m ²
Schlafen	10,93 m ²
Bad	07,74 m ²
Balkon (50 %)	04,02 m ²
Gesamt	55,89 m²

Süd-Süd-West



Ost-Süd-Ost



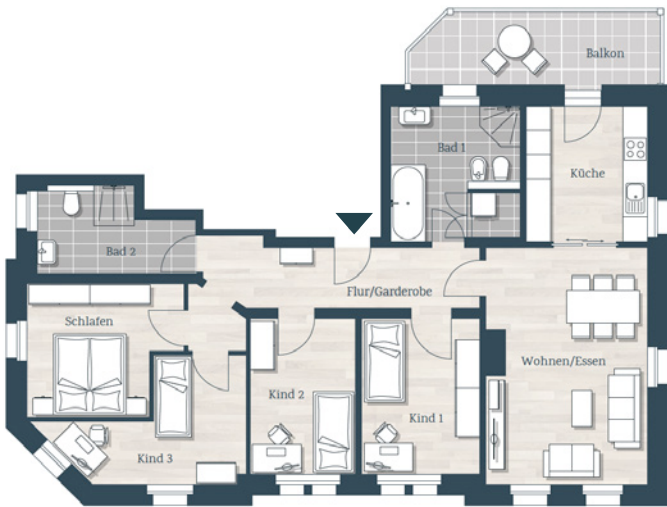
Haus Nr. 4



Haus Nr. 4



Wohnung 10, 2. Obergeschoss



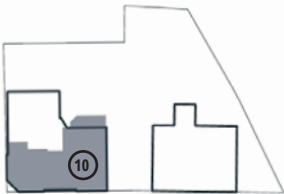
Flur / Garderobe	12,12 m ²
Wohnen / Essen	23,23 m ²
Küche	10,35 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Kind 2	10,13 m ²
Kind 3	11,56 m ²
Schlafen	12,12 m ²
Bad 1	10,52 m ²
Bad 2	06,60 m ²
Balkon (50 %)	06,15 m ²
Gesamt	113,88 m²

Nord-Nord-Ost

West-Nord-West



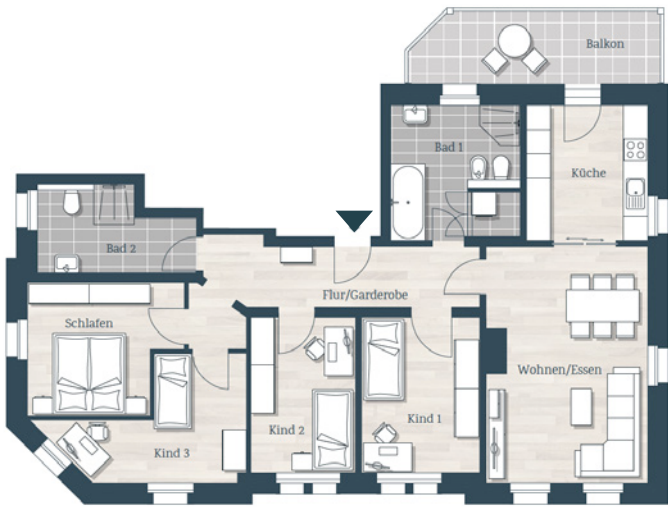
Haus Nr. 4



Haus Nr. 4



Wohnung 12, 1. Dachgeschoss



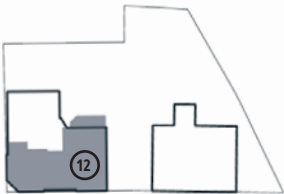
Flur / Garderobe	12,12 m ²
Wohnen / Essen	23,23 m ²
Küche	10,35 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Kind 2	10,13 m ²
Kind 3	11,56 m ²
Schlafen	12,12 m ²
Bad 1	10,52 m ²
Bad 2	06,60 m ²
Balkon (50 %)	06,15 m ²
Gesamt	113,88 m²

Süd-Süd-West

Ost-Süd-Ost



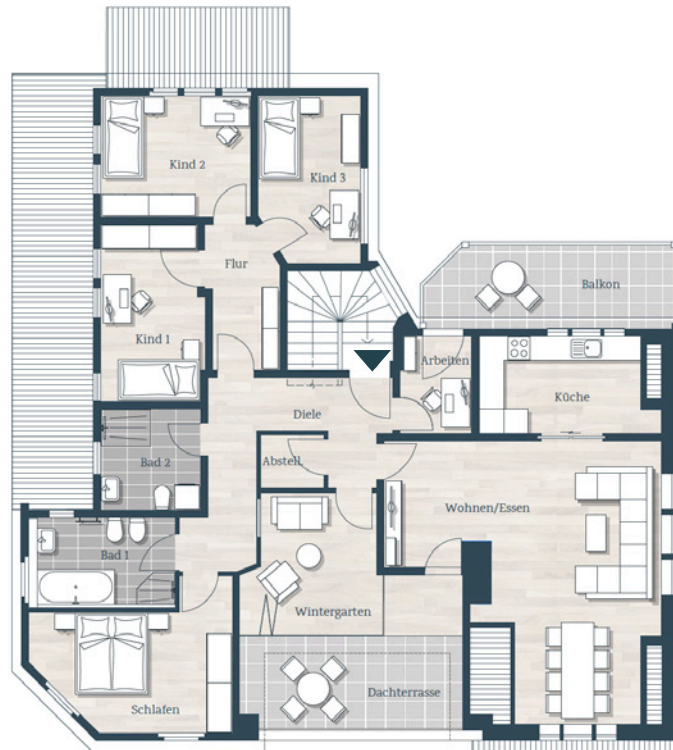
Haus Nr. 4



Haus Nr. 4

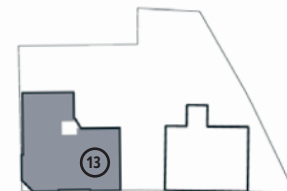


Wohnung 14, 2. Dachgeschoss



Diele	13,84 m ²
Wohnen / Essen	35,69 m ²
Küche	09,86 m ²
Arbeiten	04,04 m ²
Abstellraum	02,16 m ²
Kind 1	09,79 m ²
Kind 2	11,25m ²
Kind 3	09,74 m ²
Schlafen	15,46 m ²
Bad 1	08,74 m ²
Bad 2	06,44 m ²
Flur	06,18 m ²
Wintergarten	09,97 m ²
Dachterrasse (50%)	07,91 m ²
Balkon (50 %)	06,15 m ²
Gesamt	157,22 m²

Haus Nr. 4



WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG DURCH DIE KFW - BANK?



Haus 2 und Haus 4 greifen auf das Programm 261 Effizienzhaus 70 EE Erneuerbare-Energien-Klasse zu, mit einem maximalen Kreditbetrag von 150.000,- € und einem Tilgungszuschuss von 15%. Zusätzlich zu diesem Programm erfüllt das Objekt Vier Jahreszeiten die Voraussetzungen für das „Worst Performing Building“ mit einem Tilgungszuschuss von plus 10%.

Programm 261 Effizienzhaus 70 EE	maximaler Kreditbetrag 150.000,- €	Tilgungszuschuss 15 %
Worst Performing Building		Tilgungszuschuss 10 %

ChrEAnS ambiente GmbH & Co.KG

Ahnataler Platz 1 · 09217 Burgstädt

PROSPEKTVORBEHALT Die abgebildeten 3D-Visualisierungen, Bilder und Musterbilder können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Stand 02/2026). Sämtliche Abbildungen sind rein beispielhaft. Diese stellen lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für die Bauausführung sind lediglich der Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung in der Anlage zur Teilungserklärung. Alle Angaben zur Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung. Balkone, Terrassen sind der Aufstellung der jeweiligen Wohneinheit zu entnehmen.

ChrEAnS ambiente GmbH & Co.KG
Ahnataler Platz 1 · 09217 Burgstädt

