



Exposé

MÄDLER-TRIO ZWICKAU

Vision
Co-Workingspace
siehe Seiten
10 bis 13

**Wildenfelser Straße 51 / 53 / 64
D-08056 Zwickau**

Direktverkauf vom Eigentümer

E-Mail: investoren@gasthof-maedler.de



Auf einen Blick

Objekt 1: Gasthof Mädler

Objektart:	Gasthof mit Saalbereichen, Wohnbereich & Hotelbereich
Objekttyp	Gewerbeimmobilie (Gasthof mit Saal und Wohnräumen)
Vermarktungsart	Kauf
Verkaufspreis	VS im Direktverkauf, als Trio-Verkauf
Baujahr	1911
Zustand	Saniert, laufende Instandhaltung, gepflegter Zustand (Um- und Ausbauten ab 2008, Saal 2015, Fassade 2018)
Gesamtfläche Grundstück	Ca. 3.402 qm
Gesamtbruttogrundfläche	Ca. 2.253 qm
Anzahl Zimmer	Vgl. Gutachten
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Fußbodenheizung und Heizkörper
Etagen	4 (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)
Stellplätze	Ca. 60 (erweiterbar durch angrenzendes Grundstück H53)
Denkmalförderung	ja
Aktuelle Nutzung	Gaststätte (größtes Buffetrestaurant der Region)
Besonderheit	<p>Eines der bekanntesten gastronomisch genutzten Gebäude in Zwickau.</p> <p>Verkehrsgünstige Lage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobahn A 72 in ca. 5 km • Autobahn A 4 in ca. 15 km • Bahnhof: ca. 4 km • Zentrum ca. 2 km

Die Lage

Die Gebäude und Grundstücke liegen in der **Stadt Zwickau** im süd-östlichen Stadtteil Oberhohndorf. Zwickau ist als Oberzentrum viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen mit ca. 91.000 Einwohnern. Sehenswürdigkeiten sind u. a. der Dom St. Marien, die Priesterhäuser, das Gewandhaus, das Robert-Schumann-Haus, Schloss Osterstein und das Horchmuseum. Größter Arbeitgeber ist die **Volkswagen Sachsen GmbH**. Aktuell erfolgt dort die zukunftsorientierte Umstellung der Produktion auf **E-Fahrzeuge**. Hinzu kommen Unternehmen aus der **Zuliefererindustrie**, Pharma, Lackgrundstoffe und Energiespeichersysteme bis hin zur Isolations- und Kältetechnik, Anlagen-, Brücken- und Motorenbau, Logistik sowie Handel, Handwerk und Dienstleistung. Exportquote: über 48 Prozent.

Zwickau liegt in der Nähe zu Chemnitz und Leipzig und ist ein dynamischer **Hochschul- und Forschungsstandort**, der sich durch eine enge Kooperation der Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung und Verbänden auszeichnet. Branchen- und Netzwerkansätze finden sich besonders in den **Clustern**:

- Automotive
- Maschinenbau / Elektronik
- Logistikwirtschaft
- Kultur- und Kreativwirtschaft



Objekte aus der Vogelperspektive

Der Komplex besteht aus drei Immobilien mit den jeweiligen Grundstücken. Der regional bekannte Gasthof Mädler (1) ist das größte Gebäude mit einer großen Parkplatzfläche für ca. 60 Fahrzeuge. Das Haus 53 (2) mit einem Gardinenfachgeschäft und Wohnungen liegt direkt nebenan und bieten ein großes, parkähnliches Grundstück, das sich unten auch in Richtung Parkplatz (*) öffnen ließe. Direkt gegenüber liegt das Haus 64 (3), in dem sich ein Frisiersalon und ebenfalls Wohnungen befinden. Die Straße führt in der einen Richtung direkt zum größten Einkaufscenter (ca. 1 km) und Stadtzentrum von Zwickau. In der anderen Richtung führt die Straße direkt zur Anschlussstelle der Autobahn A 72 mit Tankstelle und McDonalds (ca. 5 km).



Infrastruktur

Bildungseinrichtungen:

Mehrere Grund-, Mittelschulen und Gymnasien, Musikschulen, Förderschulen, staatliche Lehranstalt für Landwirtschaft sowie eine Volkshochschule. Darüber hinaus als Fachhochschule die Westsächsische Hochschule Zwickau (FH).

Einkaufsmöglichkeiten:

Vollständig saniertes Stadtzentrum mit den „Zwickau Arkaden“ für Shopping und Einkauf. In direkter Nähe das Glück Auf Center (Globus) mit Supermarkt, Baumarkt, Tankstelle und Waschstraße sowie weiteren Discountern.

Freizeiteinrichtungen, Kultur, ärztliche Versorgung:

Kulturelle Veranstaltungen in der naheliegenden Stadthalle, im „Gewandhaus“, in den Veranstaltungsräumen „Neue Welt“ und „Altes Gasometer“. Zwei Freibäder und Hallenbäder, Stadion, verschiedene Sportstätten sowie ein Golfplatz. Der schöne Zwickauer Stadtpark mit dem Schwanenteich gilt als zentrales Naherholungsgebiet. Vom Mädler aus können Wanderungen durch Wiesen und Wälder unternommen werden. Zwickau verfügt über eine umfassende ärztliche und zahnärztliche Versorgung und über mehrere Pflegeeinrichtungen. Mit dem „Heinrich-Braun-Krankenhaus“ und der der „Paracelsus-Klinik“ finden sich gleich zwei Krankenhäuser vor Ort.

Beschäftigungsmöglichkeit:

Zahlreiche mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaft von Zwickau. Bauindustrie, Maschinenbau, Ernährungsgewerbe sowie Handel, Handwerk und Dienstleitung. So zum Beispiel „VW-Werk“ in Mosel. Hier wurde die Produktion bereits auf E-Mobilität umgerüstet. Aktuell soll das Werk in Zwickau im Rahmen einer neuen Konzernstrategie als Pilotstandort für Kreislaufwirtschaft und Auto-Recycling dienen. Fahrzeuge und Batterien können dann für die Wiederverwendung aufbereitet werden.

Impressionen Mädler außen



Blick von Oberhohndorf auf die Fassade



Rückansicht Parkplatz



Blick von oben auf Waldumrandung



Links Gasthof Mädler, rechts Haus 53



Nachtansicht



Tagansicht

Impressionen Mädler innen



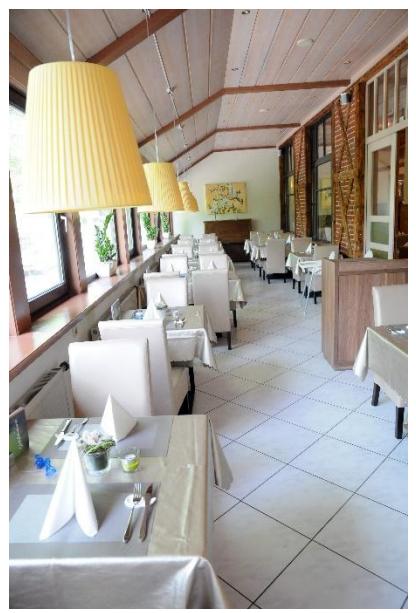
Hotelzimmer (DZ)



Hotelaufgang I. Etage



Blick in den Saal (Buffet-Restaurant)



Wintergarten (Restaurant)

Impressionen Mädler innen



Gaststätten oben



Blick vom Frühstücksraum in den Saal (Buffet-Restaurant)



Blick auf den Frühstücksraum

Impressionen Mädler innen



Unterer Saal (Kellergeschoß)



Wohnung Zimmer modular



Wohnung mit Bad (rechts)



Panoramafenster

Vision: Der Mädler als Co-Workingspace

Die folgenden Bilder illustrieren im Bild, was mit den **vorhandenen Freiflächen** möglich wäre, würde man beispielsweise einen Co-Workingspace gestalten.



Unterer Saal als Schulungsraum

Vision: Der Mädler als Co-Workingspace

Untere Wohnung als Workshopraum (> 100m²) mit Panoramafenstern.



Vision: Der Mädler als Co-Workingspace

Einzelarbeitsplatz und Doppelarbeitsplatz in den ehem. Hotelzimmern



Vision: Der Mädler als Co-Workingspace

Doppelzimmer im Hotelbereich als Team-Arbeitsplatz, Toilette und Aktivzone (UG)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erstellt am: 02.05.2014

Aushang

Gebäude

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Wildenfelser Str.51, 08056 Zwickau
Gebäudefeil	Gasthof/Hotel mit Wohnung
Baujahr Gebäude	1911
Baujahr Anlagentechnik	1998
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_N)	1.146,46 m ²

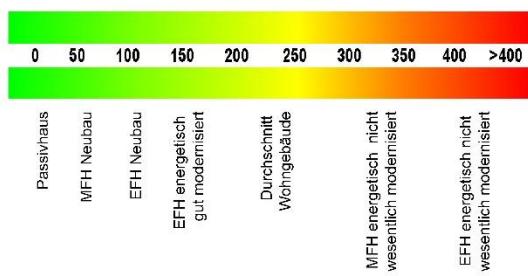


Endenergiebedarf



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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/(m²a) 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.

Aussteller

Gutachterbüro Pöhlmann
Dipl.-Ing. Holger Pöhlmann
Am Zollhaus 27
36073 Fulda

02.05.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers



Erstellt mit BAUTHERM EnEV X 10.29, Copyright © 1994-2013. BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-software.de

Alle Angaben in diesem Exposé gelten als vorläufig und unter Vorbehalt.

Datum: 2019-07-29

Objekt 2

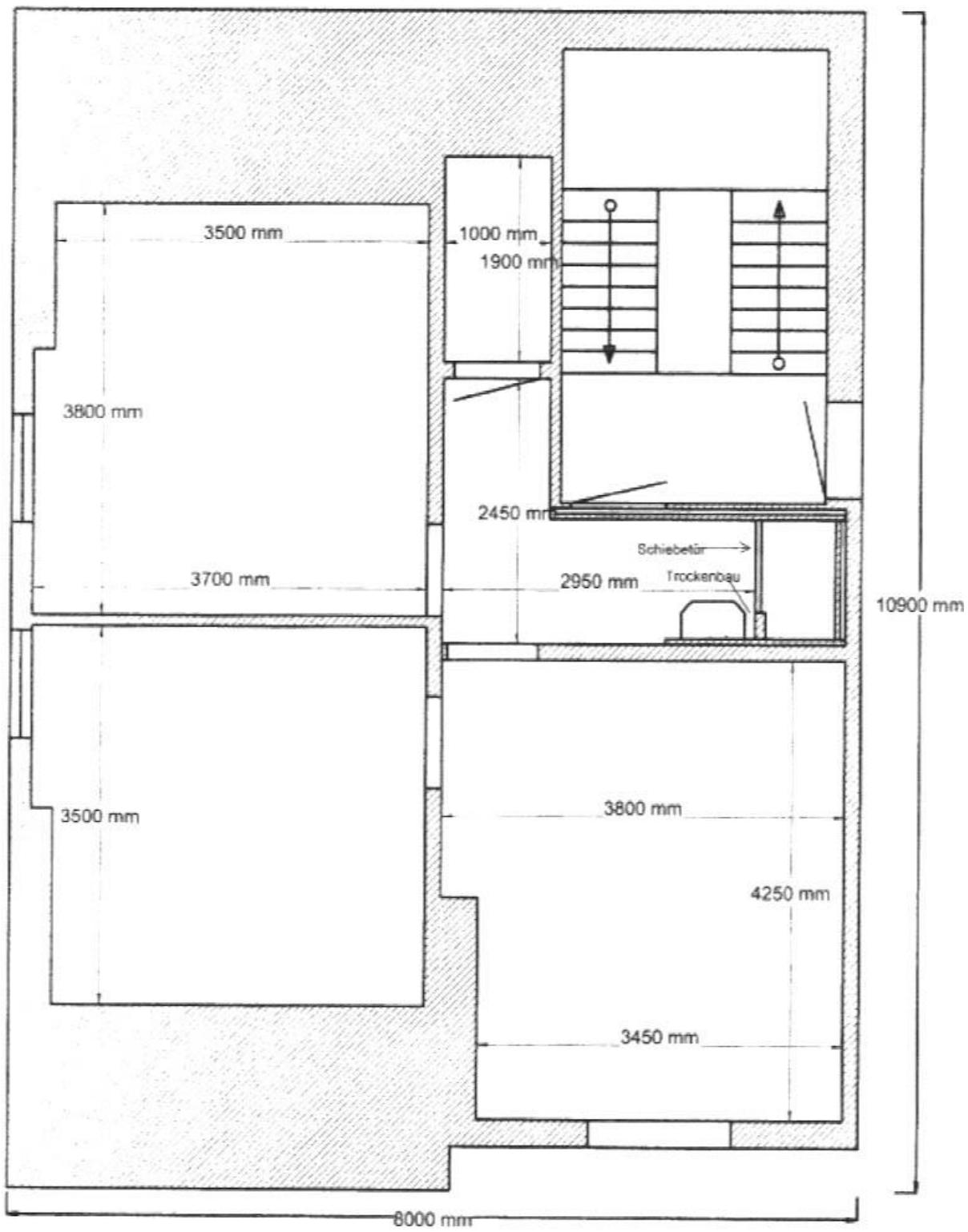
**Haus 64
Wildenfelser Str. 64**

Haus 64 (Wildenfelser Str. 64)

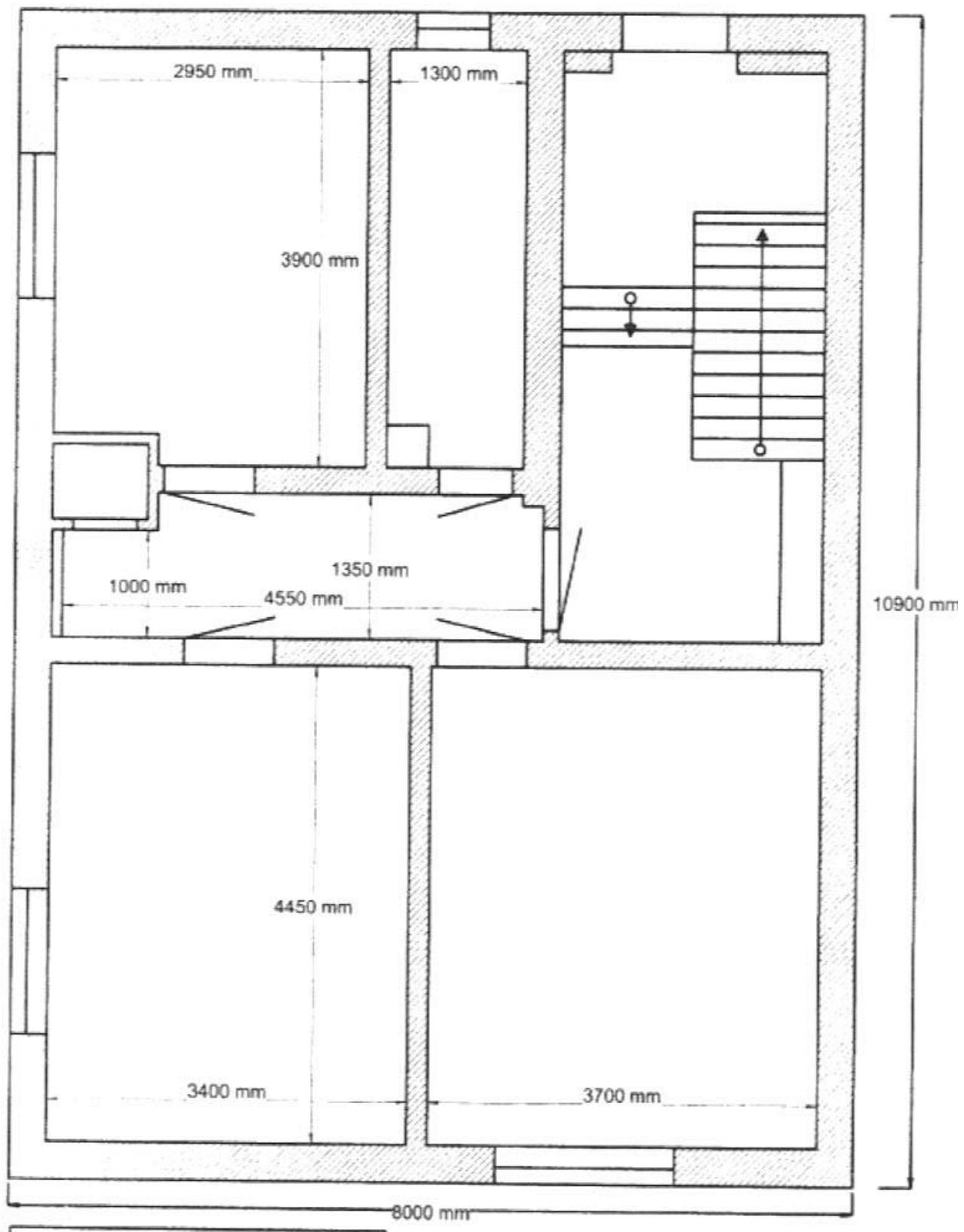


Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen und Gewerbe (Friseursalon)
Verkaufspreis	VS – als Trio-Verkauf
Baujahr	1935
Anzahl der Wohnungen	4 (vier)
Gebäudenutzfläche	456 m² (nach § 82 GEG aus Wohnfläche)
Energieträger für Heizung / Warmwasser	Erdgas E
Sonstiges	Ohne bekannten Sanierungsstau Komplett vermietet
Quadratmeterpreise 2024 in Zwickau Oberhohndorf für Mehrfamilienhäuser	856 EUR pro Quadratmeter +21.05% gegenüber Vorjahr 2023 Quelle: Immoportal 2024

Haus 64: Grundriss Obergeschoss



Haus 64: Grundriss Erdgeschoss



Haus 64: Energieausweis – Nutzfläche: 456 m²

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 13.09.2032

Registriernummer: SN-2022-004238263

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Wildenfelsner Straße 64 08056 Zwickau	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1935	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1993	
Anzahl der Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A _N)	456,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Schornsteinfegerbetrieb
Lutz Gayek
Telefon: 015256151096
E-mail: lutz.gayek@googlemail.com

Lutz Gayek
Unterschriftenraum
Schornsteinfegermeister
Bundschuhweg 16
08060 Zwickau
Telefon: 0152/56151096

Ausstellungsdatum 14.09.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Überabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Haus 64: Energieausweis

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objekt 3

Haus 53
Wildenfelser Str. 53



Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit großem Garten
Nutzungsart	Wohnen und Gewerbe (Gardinenfachgeschäft)
Verkaufspreis	VS – als Trio-Verkauf
Baujahr	1936
Anzahl der Wohnungen	2 (zwei)
Gebäudenutzfläche	468 m² (nach § 82 GEG aus Wohnfläche)
Energieträger für Heizung / Warmwasser	Erdgas E
Sonstiges	Ohne bekannten Sanierungsstau Komplett vermietet, großer Garten Große Ausbaureserve: ehem. Schreinerei
Quadratmeterpreise 2024 in Zwickau Oberhohndorf für Mehrfamilienhäuser	856 EUR pro Quadratmeter +21.05% gegenüber Vorjahr 2023 Quelle: Immoportal 2024

Haus 53: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹
8. August 2020

Gültig bis: 13.09.2032

Registriernummer: SN-2022-004238279

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Wildenfelser Straße 53 08056 Zwickau	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1936	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1993	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	468,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Schornsteinfegerbetrieb
Lutz Gayek
Telefon: 015256151096
E-mail: lutz.gayek@googlemail.com

Lutz Gayek
Unterschrift des Ausstellers
Schornsteinfegermeister
Bundschuhweg 16
08056 Zwickau
Telefon: 0152/56151096

Ausstellungsdatum 14.09.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Haus 53: Energieausweis

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Zusammenschau

Objekt Mädler

- Der Mädler ist **einer der größten Gasthöfe in Westsachsen**. Er verfügt regional über einen exzellenten Ruf und wird gastronomisch hervorragend geführt.
- Durch die große Kapazität des Buffet-Restaurants: **täglich hohe Gästefrequenz**, insbesondere an Sonn- und Feiertagen
- **Zusätzlich Freiflächen für Umsatz-Potenziale** im ehemaligen Hotelbereich, im unteren Saal sowie in der Wohnung mit Panoramablick. Optimal für neue Projekte und innovative Ideen, zum Beispiel Co-Workingspace mit Workshop-und Schulungsbereichen.

Objekt Haus 64

- Eine komplett vermietete Immobilie, die privat und gewerblich genutzt wird.
- Sehr gute Bausubstanz ohne bekannten Sanierungsstau. Mit Balkon und Garage.
- Steigende Immobilienpreise

Objekt Haus 53

- Komplett vermietet, ohne bekannten Sanierungsstau, mit attraktiver Ausbaureserve in Richtung Garten (ehemalige Schreinerei)
- Hervorragende Lage für Gewerbe mit individuellem Kundenverkehr (z. B. Agenturen, Beratungen)
- Attraktives, ruhiges, großes Gartengrundstück auf der Rückseite des Gebäudes.