

13. AUGUST 2026

Immobilienbewertung



Ihre Immobilienbewertung

Eigentumswohnung · Moritzstraße 13, 09212 Limbach-Oberfrohna

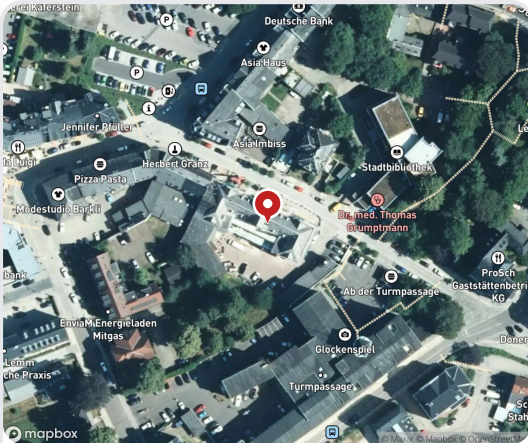
IHR ANSPRECHPARTNER

Michel Gramer

Immobilienberater

m.gramer@estaya-group.com

+49 176 678 901 2



OBJEKTSPEZIFIKATION

WOHNFLÄCHE	ZIMMER
107 m ²	4
BAUJAHR	ZUSTAND
1911 Saniert 2024	Modernisiert
AUSSTATTUNG	GRUNDSTÜCK
Gehoben	—
● Balkon ● Garage — Energieklasse	

BODENRICHTWERT (BORIS) 90 €/m² (2024 · 1100)

ESTAYA-BEWERTUNGSANALYSE

In Ihrer Lage in 09212, Limbach-Oberfrohna wurden zuletzt 82 vergleichbare Wohnungen gehandelt, wobei der Median bei 2.856 €/m² liegt und der amtliche Bodenrichtwert mit 90 €/m² eine solide Grundlage bildet. Für Ihre 108 m² große, 2024 vollsanierte Wohnung mit gehobener Ausstattung leiten wir daraus einen rechnerischen Wert von 280.574 € (2.599 €/m²) ab, da die große Wohnfläche den Preis pro Quadratmeter im Vergleich zu kleineren Einheiten leicht dämpft. Ein Angebotspreis oberhalb von rund 287.000 € läge über allem, was in Ihrer Umgebung tatsächlich bezahlt wird, und würde Interessenten abschrecken, sodass das Objekt am Ende mit sichtbarem Nachlass verkauft werden müsste. Die aktuelle Nachfrage nach vergleichbaren Wohnungen in dieser Lage ist ausgeprägt hoch, was die Chance auf einen zügigen und fairen Abschluss deutlich erhöht. Rechnerisch ergibt sich ein Wert im Bereich von 280.574 €; für die Vermarktung empfehlen wir daraus den klar kommunizierbaren Angebotspreis von 280.574 €, nicht, weil die Zahl bequem rund ist, sondern weil sie mitten im belegten Vergleichskorridor von 265.000 € bis 287.000 € liegt und in den Portalen sauber auffindbar bleibt. Dieser Preis spiegelt den hohen Sanierungsstand wider, ohne unrealistische Erwartungen zu wecken, die den Verkauf verzögern könnten. Wir empfehlen diesen Preis, um Ihre Wohnung wettbewerbsfähig zu positionieren und gleichzeitig den maximal möglichen Erlös bei akzeptabler Vermarktungsdauer zu sichern.

Investitions-Highlights

EST.
MONATSMIETE

575 €

5,33 €/m² · KaltmieteMedian aus 6.267 Mietinseraten
in PLZ 09212

BRUTTOMIETRENDITE

2,5%

p.a. Brutto-Cashflow

MARKTNACHFRAGE

Hoch

Ø – Tage am Markt

Einstufung: Modellschätzung aus
Vermarktungsdauer und
Angebotszahl

MARKTDATENBASIS

82

Vergleichsobjekte in
PLZ

Marktpreisanalyse

265.000 – 287.000 €

2.599 €/m² · Marktwert-Spanne

+1.5%

2025–2026

Preiskorridor

MINDESTPREIS

265.000 €

2.455 €/m²

MARKTPREIS ♦

276.000 €

2.599 €/m²

HÖCHSTPREIS

287.000 €

2.659 €/m²

PREISKORRIDORBEWERTUNG

Der Markt in 09212, Limbach-Oberfrohna ist durch hohe Nachfrage gekennzeichnet, was die Vermarktungschancen verbessert. Der empfohlene Preis von 280.574 € ist realistisch und marktgerecht.

Preis nach Ausstattungsstandard

☆☆☆☆

EINFACH

230k

2.131 €/m²

☆☆☆☆

STANDARD

256k

2.371 €/m²

★★★★☆

GEHOBEN

276k

2.557 €/m²

★★★★

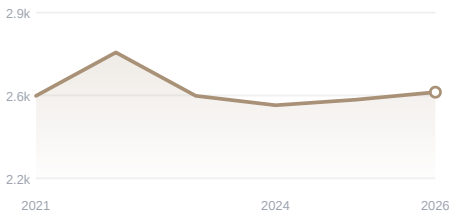
LUXURIÖS

307k

2.844 €/m²

Marktpreisentwicklung

KURZFRISTIG (LETZTE 6 JAHRE)



LANGFRISTIG (2000–2025)

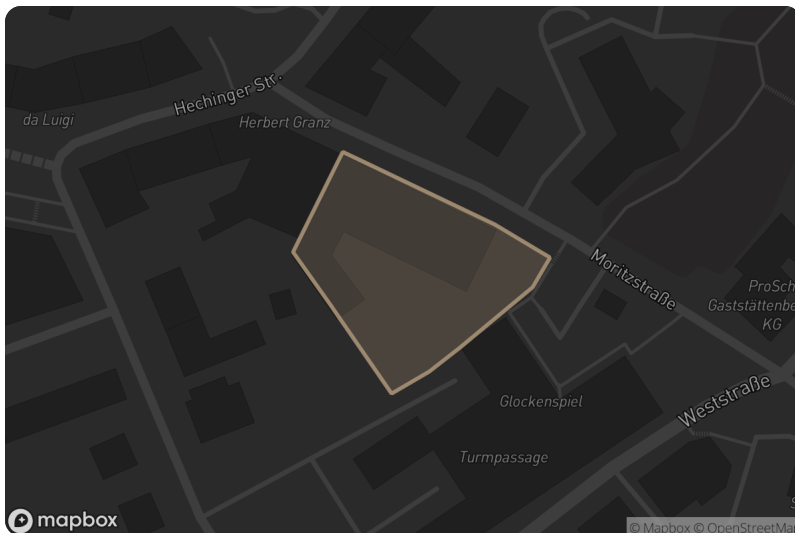


Quelle: Destatis Häuserpreisindex (61262-0003), regionalisiert auf regionalen Marktpreis

Preisprognose

2026–2027	+1.5%	+4.140 € ↗
2027–2028	+1.2%	+3.362 € ↗
2028–2029	+0.8%	+2.339 € →
2029–2030	+0.6%	+1.715 € →
5 Jahre ges.	+4.1%	+11.385 € ↗

Flurstücksinformationen



Flurstücknr.

112/a

Gemarkung

Limbach

Amtliche Fläche

2.670 m²

Nutzungsart

**Wohnbaufläche,
2253|Landwirtschaft, 417 m²**

Datenstand

30.01.2024

BEWERTUNGSANALYSE

In Ihrer Lage in 09212, Limbach-Oberfrohna wurden zuletzt 82 vergleichbare Wohnungen gehandelt, wobei der Median bei 2.856 €/m² liegt und der amtliche Bodenrichtwert mit 90 €/m² eine solide Grundlage bildet. Für Ihre 108 m² große, 2024 vollsanierte Wohnung mit gehobener Ausstattung leiten wir daraus einen rechnerischen Wert von 280.574 € (2.599 €/m²) ab, da die große Wohnfläche den Preis pro Quadratmeter im Vergleich zu kleineren Einheiten leicht dämpft. Ein Angebotspreis oberhalb von rund 287.000 € läge über allem, was in Ihrer Umgebung tatsächlich bezahlt wird, und würde Interessenten abschrecken, sodass das Objekt am Ende mit sichtbarem Nachlass verkauft werden müsste. Die aktuelle Nachfrage nach vergleichbaren Wohnungen in dieser Lage ist ausgeprägt hoch, was die Chance auf einen zügigen und fairen Abschluss deutlich erhöht. Rechnerisch ergibt sich ein Wert im Bereich von 280.574 €; für die Vermarktung empfehlen wir daraus den klar kommunizierbaren Angebotspreis von 280.574 €, nicht, weil die Zahl bequem rund ist, sondern weil sie mitten im belegten Vergleichskorridor von 265.000 € bis 287.000 € liegt und in den Portalen sauber auffindbar bleibt. Dieser Preis spiegelt den hohen Sanierungsstand wider, ohne unrealistische Erwartungen zu wecken, die den Verkauf verzögern könnten. Wir empfehlen diesen Preis, um Ihre Wohnung wettbewerbsfähig zu positionieren und gleichzeitig den maximal möglichen Erlös bei akzeptabler Vermarktungsdauer zu sichern.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese exklusive Maisonettewohnung besticht durch ihre elegante Gestaltung und bietet 4,5 Räume sowie eine traumhaft große Dachterrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof. Im Untergeschoss erwartet Sie ein Badezimmer der Extraklasse, ausgestattet mit einer einladenden Badewanne und einer erfrischenden Dusche, ergänzt durch einen funktionalen Handtuchheizkörper. Die großzügige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum lädt zum Kochen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Abenteuer. Ein wunderschönes Schlafzimmer rundet das Untergeschoss ab und bietet eine Oase der Ruhe und Entspannung. Im Obergeschoss erwartet Sie weitere Highlights: zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer mit Zugang zur größten Dachterrasse des Gebäudes. Hier können Sie die beeindruckende Aussicht über Limbach-Oberfrohna in vollen Zügen genießen. Zusätzlich lädt ein gemütliches Wohnzimmer zum Verweilen und Entspannen ein, ein Ort, an dem Sie Ihre Gedanken schweifen lassen können. Diese Maisonettewohnung vereint gekonnt modernes Design mit einem Hauch von Luxus und bietet Ihnen ein Zuhause, das nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist.

Tauchen Sie ein in die einzigartige Atmosphäre und den besonderen Charme dieses Wohntraums über den Dächern von Limbach-Oberfrohna.

AKTUELLER Ø-PREIS

2.599 €/m²

VERÄNDERUNG 1 JAHR

+1.2%

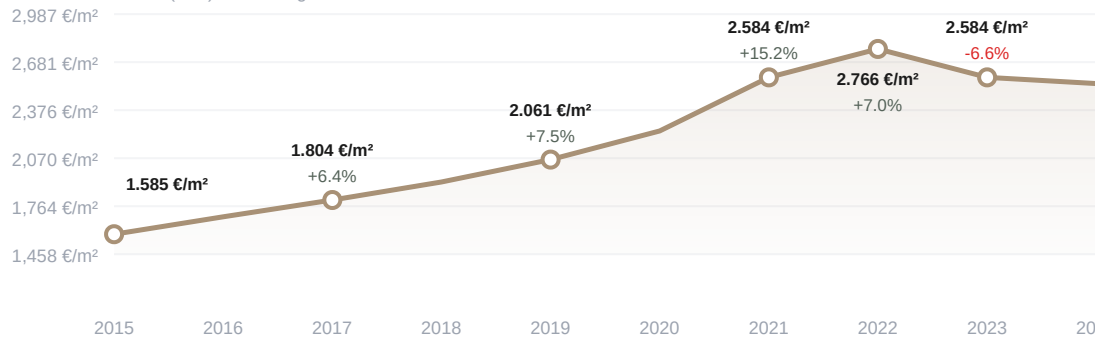
MARKTNACHFRAGE

Hoch

Modellschätzung

Trend of Listing Prices

09212 (PLZ) · Wohnungen

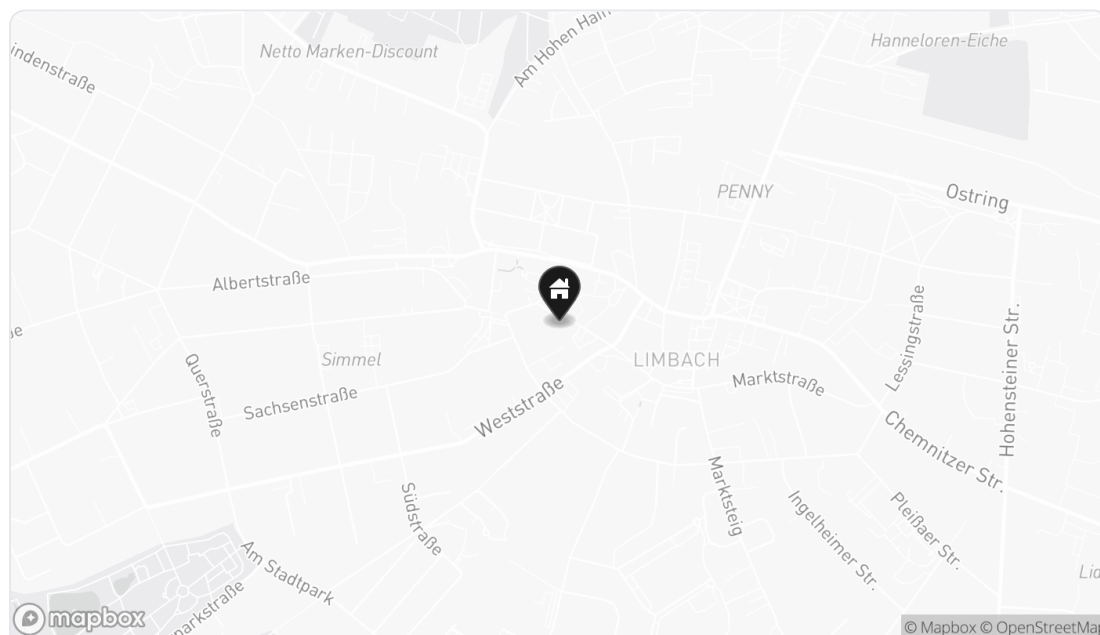


Geräuschpegel

Moderat · Straße (63 dB)

Noise Level at Location

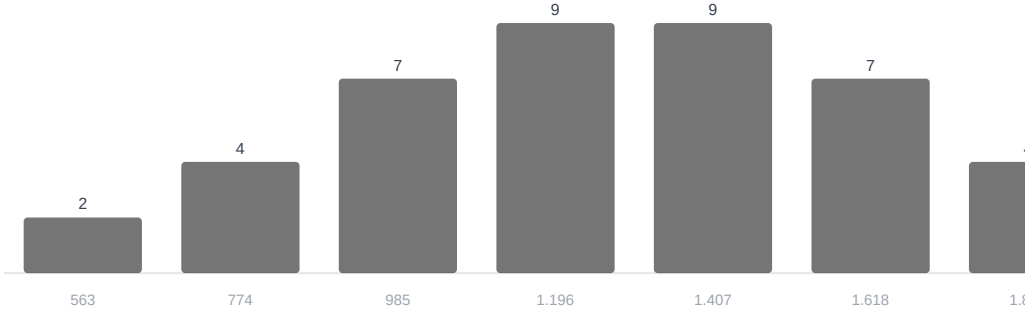
10 dB



Preisverteilung

Verteilung der Angebotspreise in Ihrer Region

Distribution of Listing Prices (EUR/sqm)



Limbach-Oberfrohna Standortprofil

BEVÖLKERUNG

24k

-11,6% (9 J.)

WANDERUNG

+9,1/1k
EW

Saldo/1.000 EW

VERFÜGB.
EINKOMMEN/EW

2.028 €

(2025)

LEERSTAND

11,3%

Hoch

Zensus 2011 (Regionalstatistik GENESIS, AI-Z4-2011)

STADTPROFIL LIMBACH-OBERFROHNA

Limbach-Oberfrohna ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen, die am 1. Juli 1950 durch Zusammenschluss der Städte Limbach und Oberfrohna gebildet wurde. Limbach hatte 1883 das Stadtrecht erhalten, Oberfrohna 1935. Mit der Nachbargemeinde Niederfrohna besteht eine Verwaltungsgemeinschaft.

Bundesland	Sachsen
Einwohner	23.923 (2023)
Fläche	50.2 km²
Dichte	476 EW/km²
Höhe	349 m ü.NN
Stadtteile	8



SOZIODEMOGRAFIE

ARBEITSMARKT

SGB-II-Quote:	7.2%
Anteil Empfänger Grundsicherung (SGB II)	
Beschäftigungsquote:	70.2%
Pendlersaldo:	-1.200
Hochqualifizierte:	12.3%

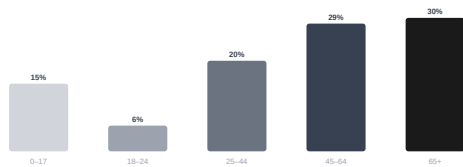
WOHNEN & EINKOMMEN

Einkommen/EW:	24.337 €
Schuldnerquote:	9.8%
Wohnfläche/EW:	40.9 m²
Leerstandsquote:	11.3%

INFRASTRUKTUR

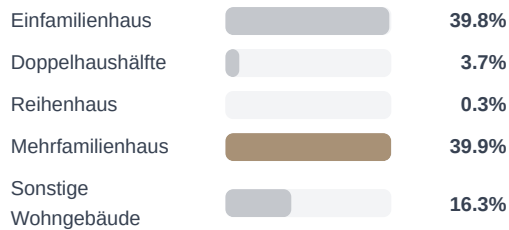
Breitband ≥50Mbit:	89.5%
PKW → Oberzentrum:	18 min
Ärzte/10k EW:	1.6
ÖPNV (500m):	20 Haltestellen
Schulen (800m):	6
Einkaufen (400m):	3
Gesundheit (1km):	1
Infra-Score:	7.2/10

ALTERSVERTEILUNG



Zwickau, Landkreis · Stand 2023 · Quelle: Regionalstatistik GENESIS, Regionalatlas AI002-2

GEBÄUDETYPENVERTEILUNG



Umkreis 1,5 km um das Objekt · Bezugsgröße Gebäude · Stand 2026 · Quelle: OpenStreetMap, Gebäudeumringe, Stand 20.03.2026

ESTAYA · IMMOBILIENBEWERTUNG

Moritzstraße, Limbach-Oberfrohna | ESR_00109_LO_M

Lokale Infrastruktur & Einrichtungen

5.0

Bildung

- 1 Goethe-Grundschule 198 m
- 2 Am Wasserturm Kindertagesstätte 352 m
- 3 AWO Kita Spatzennest 358 m
- 4 Freies Evangelisches Limbacher... 482 m

5.0

ÖPNV

- 1 Limbach-Oberfrohna, Hechingerstr 62 m
- 2 Limbach-Oberfrohna, Turmpassage 91 m
- 3 Limbach-Oberfrohna, Turmpassage 97 m
- 4 Limbach-Oberfrohna, Johannisplatz 195 m

5.0

Einkaufen

- 1 NORMA Filiale 176 m
- 2 Eckert 312 m
- 3 Simmel-Markt Limbach-Oberfrohna 378 m
- 4 PENNY 447 m

5.0

Freizeit

- 1 Gedenktafel der Befreiung des... 183 m
- 2 Gedenkstein Dietrich Bonhoeffer 256 m
- 3 Gedenkstein Johann Esche 256 m
- 4 TOTE DIE EWIG MAHNEN 342 m

5.0

Gastronomie

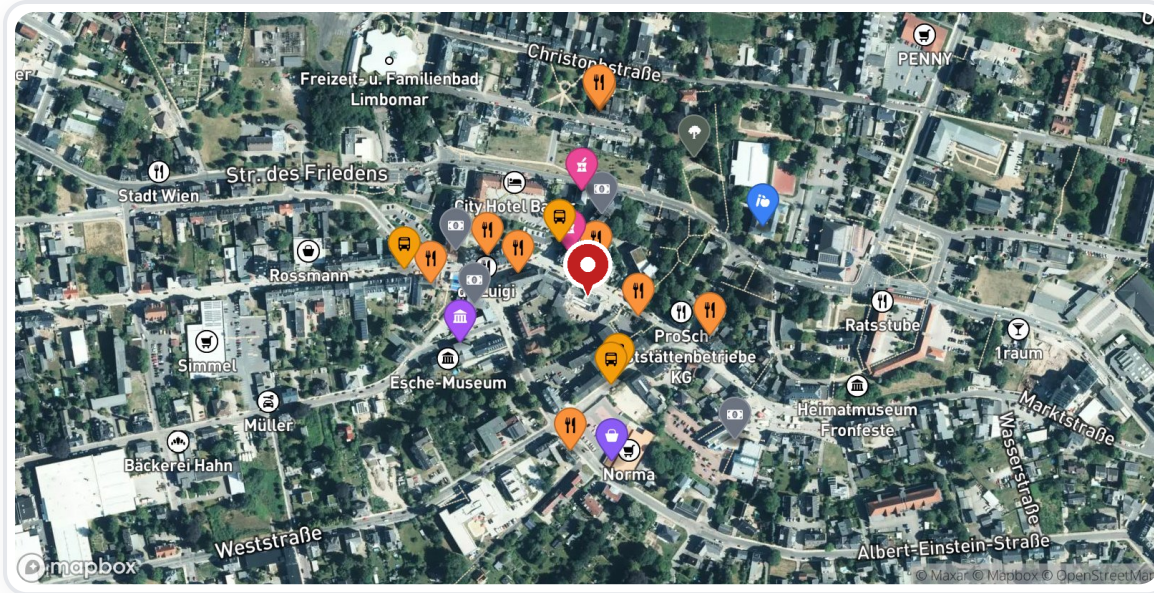
- 1 Lamian Bistro 35 m
- 2 Asia Imbiss an der Turmpassage 58 m
- 3 Pizza Pasta & Ali Döner House 76 m
- 4 Trattoria pizzeria "da luigi" 113 m

5.0

Apotheken

- 1 Moritz Apotheke & CanaLimbo 49 m
- 2 Kronen Apotheke 110 m
- 3 Apotheke im Ärztehaus 497 m
- 4 Neue Apotheke 713 m

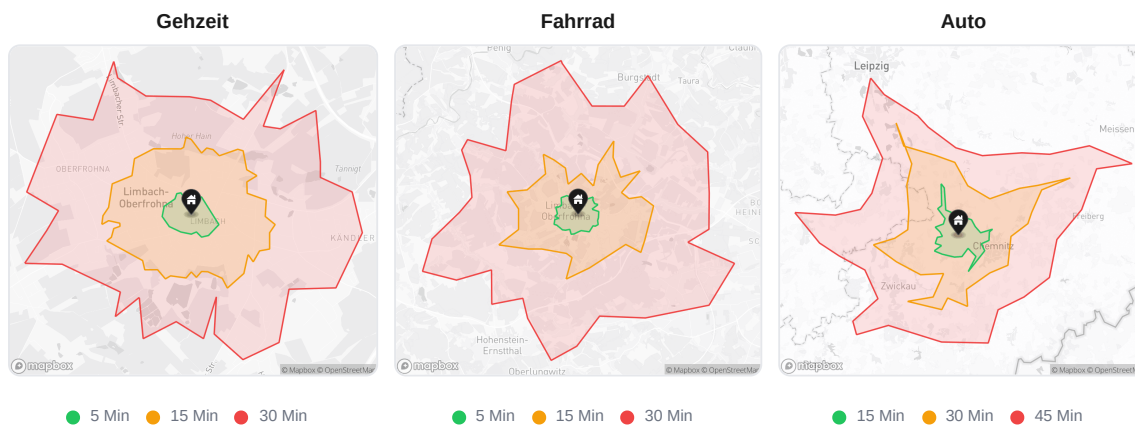
Standortkarte



ESTAYA · IMMOBILIENBEWERTUNG

Moritzstraße 13, 09212 Limbach-Oberfrohna

Erreichbarkeit



STANDORTBESCHREIBUNG

Die Wohnung in der Moritzstraße profitiert von einer lebendigen und gut erschlossenen Nachbarschaft, die durch eine hohe Dichte an Gastronomie und Nahversorgung geprägt ist. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen machen den Standort für Familien und Pendler besonders attraktiv. Trotz der Lage an einer Hauptstraße bietet die Immobilie durch ihre Größe und das historische Ambiente einen hohen Wohnwert in einer etablierten Umgebung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Erholung in der näheren Umgebung unterstreicht die langfristige Wertstabilität dieses Eigentums.

Preisstrategie

Stärken

- Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2024
- Upscale-Ausstattung der Immobilie
- Großzügige Wohnfläche von 107,95 m²
- Vier bis viereinhalb Zimmer bieten Flexibilität
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Zentrale Lage an einer Hauptstraße

Herausforderungen

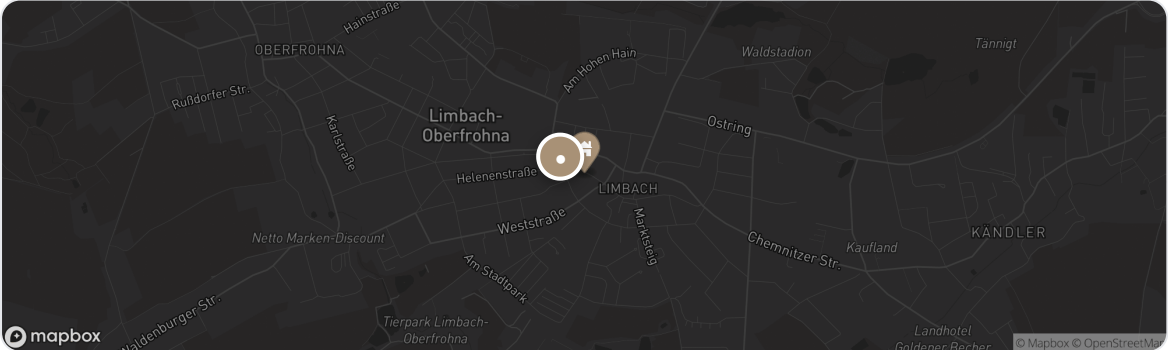
- Baujahr 1911 erfordert ggf. langfristige Instandhaltungsplanung
- Lage an Hauptstraße kann mit Lärmbelastung verbunden sein



Empfehlung

Der Preis für diese Immobilie wird auf Basis unserer Analyse vergleichbarer Objekte auf 276.000 € geschätzt. Der erzielbare Preis liegt voraussichtlich zwischen 265.000 € und 287.000 €.

Vergleichsobjekte



NR.	OBJEKT / ORT	WOHNFL.	ZI.	€/M²	PREIS	VERMARK.	MATCH
1	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	104 m²	4	2.740 €	285.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
2	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	103 m²	4	2.766 €	285.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■

NR.	OBJEKT / ORT	WOHNFL.	ZI.	€/M²	PREIS	VERMARK.	MATCH
3	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	103 m²	4	2.766 €	285.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
4	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	103 m²	4	2.766 €	285.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
5	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	104 m²	4	2.865 €	298.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
6	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	104 m²	4	2.884 €	300.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
7	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	104 m²	4	2.884 €	300.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■
8	Limbach-Oberfrohna ETW · Limbach-Oberfroh	104 m²	4	2.884 €	300.000 €	–	■ ■ ■ ■ ■

• Match-Score basiert auf Wohnfläche, Zimmerzahl und Preis/m², beste Übereinstimmung zuerst

Mietwertanalyse

KALTMIETE MONAT

575 €

5,33 €/m² · Mietinserate PLZ 09212
Median aus 6.267 Mietinseraten in PLZ 09212

BRUTTOMIETRENDITE

2,5%

Ø Stadt: 4,5%

LEERSTANDSRISIKO

Niedrig

Nachfrage: Hoch

Erstellt am 13.08.2026 · Bewertung ESR_00109_LO_M · ESTAYA Immobilienbewertung · Diese Bewertung dient als Richtwert und ersetzt keine notarielle Beglaubigung.

ESTAYA
Immobilienbewertung

Nachfrageanalyse

INTERESSENTEN

9

aktive Suchprofile

BESTER MATCH

82%

höchste Übereinstimmung

Ø MATCH

70%

durchschnittlich

NACHFRAGE

Mittel

Einschätzung

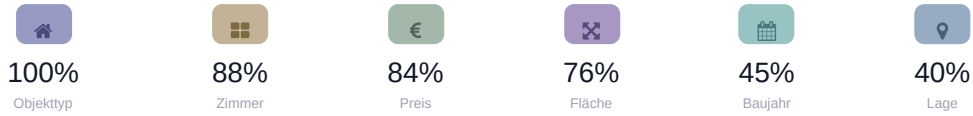
SCORE-VERTEILUNG

80–89%		1 (Hoch)
70–79%		2 (Gut)
60–69%		6 (Mittel)

EINSCHÄTZUNG

- 1 Interessent mit sehr hoher Übereinstimmung.
- Stärke: Objekttyp (100% Ø Match) — Ihr Objekt überzeugt hier besonders.
- Potenzial: Lage (40% Ø Match) — wenige Interessenten suchen gezielt hier.

MATCHING-DIMENSIONEN (Ø ALLER INTERESSENTEN)



TOP-INTERESSENTEN (ANONYMISIERT)

82

Profil A

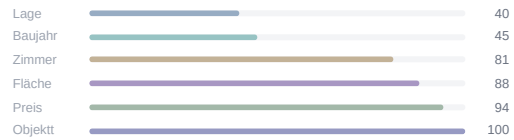
✓ Fläche, Zimmer, Lage, Objekttyp ✗ Baujahr



73

Profil B

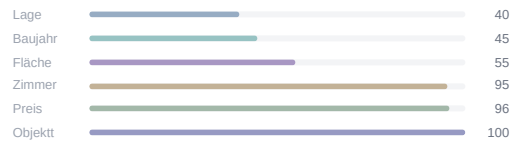
✓ Preis, Fläche, Zimmer, Objekttyp ✗ Lage, Baujahr



70

Profil C

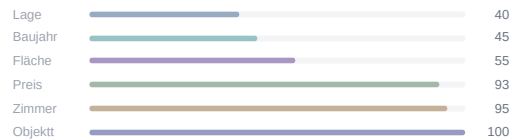
✓ Preis, Zimmer, Objekttyp ✗ Lage, Baujahr



69

Profil D

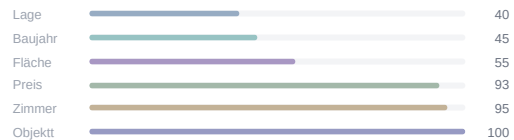
✓ Preis, Zimmer, Objekttyp ✗ Lage, Baujahr



69

Profil E

✓ Preis, Zimmer, Objekttyp ✗ Lage, Baujahr



9 Suchprofile analysiert, anonymisiert · Bewertung ESR_00109_LO_M

ESTAYA

ESTAYA · IMMOBILIENBEWERTUNG

Moritzstraße 13, 09212 Limbach-Oberfrohna

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

Michel Gramer

Ihr Ansprechpartner für Häuser & Wohnungen in Chemnitz

Mobil +49 176 678 901 2

Tel +49 371 789 012 03

VERKÄUFE UND VERMIETUNGEN DURCH ESTAYA

394

TRANSAKTIONEN

179

VERKÄUFE

215

VERMIETUNGEN

Verkäufe und Vermietungen in Ihrer Region

172

TRANSAKTIONEN REGIONAL

82

VERKÄUFE REGIONAL

90

VERMIETUNGEN REGIONAL

KUNDENSTIMMEN

ESTAYA Real Estate GmbH · Google-Bewertungen · ★★★★★ 5.0 (33 Bewertungen)

★★★★★ Ramona Hesse ·

„Stets nett, freundlich und kompetent!“

★★★★★ Kyra B (beach) ·

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

★★★★★ Karsten Ebner ·

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

★★★★★ Gábor Lakatos ·

„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
☎ +49 371 335560-0

📍 Leipzig
Siemeringstraße 4
04177 Leipzig
☎ +49 341 56152790

✉ E-MAIL
info@estaya.de

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

📱 MOBIL
+49 176 678 901 2

Vielen Dank für Ihr Vertrauen in ESTAYA Real Estate GmbH.