

Exklusive Villen- und Loftwohnungen in idyllischer Lage

CASA NOBILA



Waldenburger Straße 3 | Limbach-Oberfrohna

E I N Z I G A R T I G E R L E B E N S R A U M

Das Naturschutzgebiet von Limbach-Oberfrohna beherbergt seit 1890 ein wahres Schmuckstück - die ehemalige und geschichtsträchtige Handschuh- und Textilfabrik mit dazugehöriger Fabrikantenvilla.

Damals noch industrieller Hotspot, dient es heute als idealer Rückzugsort für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Unsere Projektentwicklung möchte dem fast 8000 m² großen Grundstück neues Leben einhauchen. Mit unserer Sanierung schaffen wir individuelle und außergewöhnliche Wohnraumkonzepte für Menschen, die das Besondere suchen.

Das imposante Gebäude überzeugt vor allem durch charmante Details - wie künstlerische Fliesen im Eingangsbereich oder dem hochwertigen Echtholzboden, den man sowohl in der Fabrik als auch in der Villa vorfindet. Mit einer ergänzenden Fußbodenheizung wird die nötige Gemütlichkeit erzeugt. Einen besonderen Hauch von Historie versprühen die restaurierten Eingangstüren mit kunstvollen Glasausschnitten.

Bis Anfang 2025 entstehen hier 22 hochwertig sanierte Villen- und Fabrik-Eigentumswohnungen.

Die Wohneinheiten glänzen durch nobles Ambiente. Die brandneuen Bade-

zimmer mit ihrer hochwertigen Ausstattung laden dazu ein, die eigene Wohlfühloase zu gestalten. Erlesene Materialien prägen den Innenraum der Wohnungen und schaffen ein Gefühl der Geborgenheit. Einen Blick ins Grüne bieten Ihnen die neu angelegten Gärten im Erdgeschoss aber auch die angebrachten großzügigen Balkone.

In den Erdgeschosswohnungen finden sich als Pendant zu den Balkonen, eigene Gartenanlagen mit Terrassen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben und sich ein lauschiges Plätzchen zum Verweilen schaffen. Genießen Sie laue Sommernächte vor der Geräuschkulisse der Abenddämmerung auf Ihrer eigenen behaglichen Insel. Für Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt wird ebenfalls gesorgt werden. Wir schaffen rund um das Gelände Parkplätze, welche sich organisch in die Umgebung eingliedern werden. Entspannte Spaziergänge sind jederzeit im idyllischen Stadtpark direkt um die Ecke möglich. Ein besonderes Lage-highlight ist das „Limbacher Teichgebiet“ und der Tierpark, der nur einen Kilometer entfernt liegt.

GN

06

L O C A T I O N

14

H I S T O R I E

18

G E B Ä U D E

21

E S T A Y A



An aerial photograph of a city, likely in Europe, showing a mix of residential and institutional buildings, green spaces, and a large body of water in the distance. The sky is overcast with grey clouds. The word 'MAKROLOGE' is written in a white, serif, all-caps font across the middle of the image.

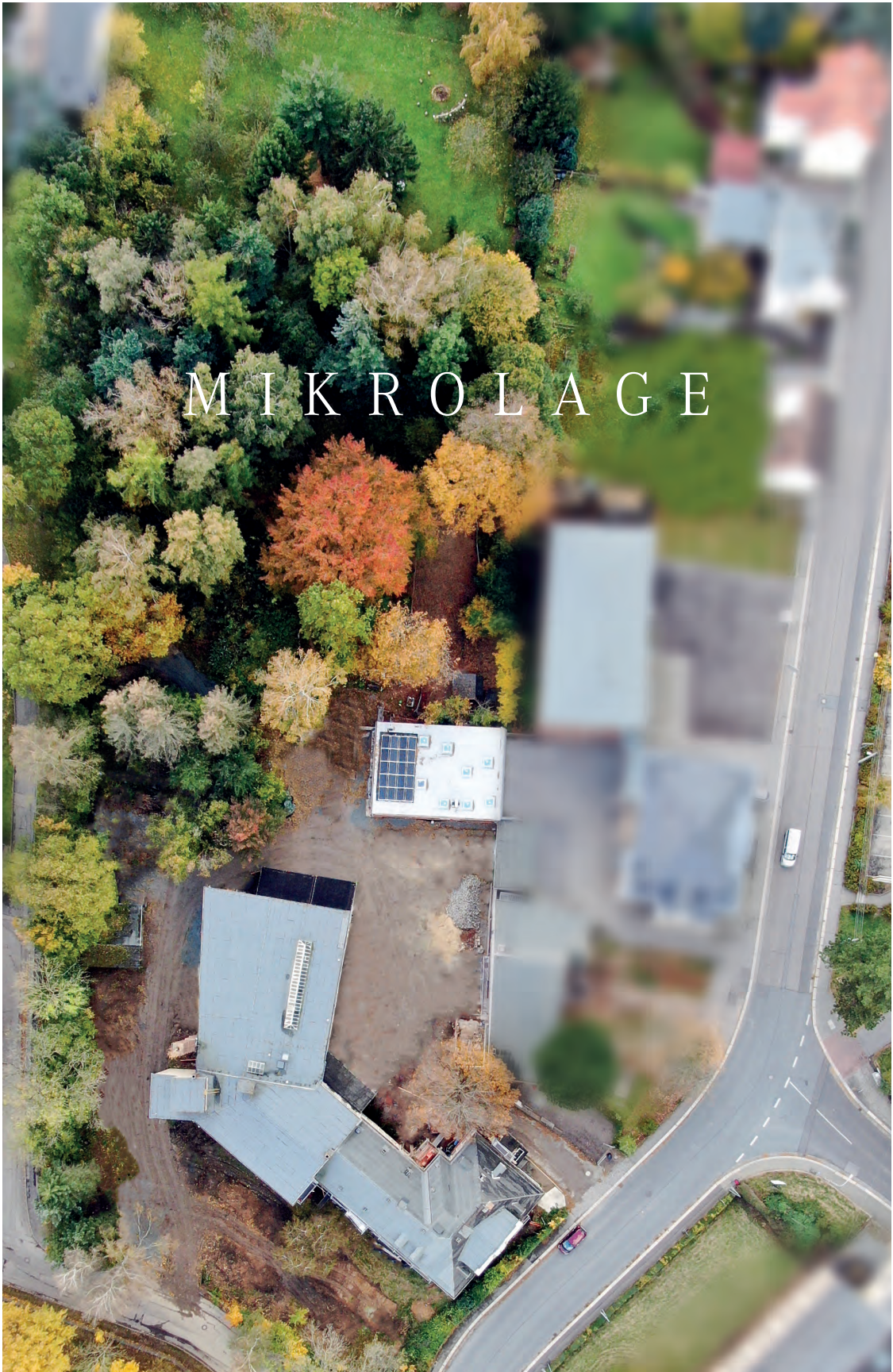
MAKROLOGE

LIMBACH-OBERFROHNA

„SPECKGÜRTEL“ VON CHEMNITZ

Limbach-Oberfrohna ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen mit etwa 24.000 Einwohnern. Es besteht eine ausgesprochen gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Über die A4 sowie A72 sind Chemnitz, Leipzig, Dresden wie auch Zwickau, Plauen oder Gera sehr gut erreichbar. Chemnitz, als eine der Wirtschaftszentren Deutschlands, befindet sich lediglich fünfzehn Autominuten von Limbach-Oberfrohna entfernt.

Die Große Kreisstadt hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven und modernen Stadt in Westsachsen entwickelt. Insbesondere die Ansiedlung namenhafter Unternehmen lässt darauf schließen, dass die starke und innovative industrielle Weiterentwicklung auch in die Zukunft getragen wird. Erwähnenswert ist hierbei die überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, welche in Limbach-Oberfrohna über dem Landesdurchschnitt Sachsens liegt.



MIKROLAGE

IDYLLISCH . GRÜN . HISTORISCH .

Die Waldenburger Straße führt aus Limbach-Oberfrohna hinaus in Richtung Falken und weiter in Richtung Zwickau. Die Hausnummer 3 ist somit zwar am ruhigen Stadtrand gelegen, jedoch sind fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs z.B. eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Kfz-Werkstatt und viele Lebensmittelmärkte für Sie schnell erreichbar.

Besonders praktisch: Das Chemnitz-Center ist nur knapp 9 Kilometer entfernt und lädt viele Besucher zu einer Shoppingtour ein.

Es ist der perfekte Kompromiss zwischen nah genug dran und doch weit genug weg, um das idyllische Grün und die Ruhe zu genießen. Die geschichtsträchtigen Gebäude laden beim Betrachten dazu ein, sich in eine andere Zeit zurückversetzen zu lassen. Man kann

die liebevoll aufgearbeiteten Kunstelemente der Außenfassade bestaunen und genießt gleichzeitig die moderne Ausstattung in den Wohneinheiten.

Besonders Familien nutzen in diesem Gebiet das breite Angebot an Kindertagesstätten, Spielplätzen, Schulen und dem Limbacher Tierpark.

Wer unter der Woche oder am Wochenende in der Natur flanieren möchte, für den bietet der Stadtpark in unmittelbarer Nähe die passende Kulisse und lässt Sie vom Alltag abschalten.

Bushaltestellen des ÖPNV und verschiedene Restaurants sind ebenfalls in der Nähe des Objektes verfügbar.

Erstklassige medizinische Versorgung gewährleistet Ihnen das nur 10 Minuten entfernte Küchwald-Klinikum Chemnitz.



HOTSPOTS

	Kindergarten:	ab 800 m
	Grundschule:	ab 1 km
	Förderschule:	ab 700 m
	Oberschule:	ab 1 km
	Gymnasium:	ab 2,2 km
	zahlreiche Haus-, Fach- und Zahnärzte:	ab 290 m
	Krankenhaus Hartmannsdorf:	5,2 km
	Tierarztpraxis an der Lutherkirche:	1,4 km
	Rosen-Apotheke:	600 m
	Supermarkt:	ab 110 m
	Rathaus:	1,8 km
	Tankstelle:	1,4 km
	Apollo Filmtheater:	1,6 km
	Fitnessclub21 Turmpassage:	1,5 km
	Freizeitbad Limbomar:	1,6 km
	Saunabad Großer Teich:	1,5 km
	Stadtspark:	600 m
	Tierpark:	1,2 km
	zahlreiche Restaurants und Cafés: z.B.: Parkschänke, Mediterano A&A, Schneiderlein (Hotel & Restaurant), ...	ab 250 m
	weiterhin in unmittelbarer Nähe: Bäckerei, Taxiunternehmen, Polizei, Wellness & Beauty, Freibad u.v.m.	



HISTORIE

HISTORISCHES FABRIKANTEN- FLAIR



Wir schreiben das Jahr 1855. In Limbach-Oberfrohna begann eine Hochzeit der Handschuh- und Textilindustrie mit vielen Neugründungen von Firmen. Zu dieser Zeit war es normal, Textilien in Heimarbeit herzustellen. Doch dies änderte sich mit dem errichteten größerer Produktionsanlagen, welche die Arbeiter zentral an einem Platz zusammenführten. In diesem Jahr beschloss auch Carl Emil Fritzsche, sein Glück auf die Probe zu stellen und begründete die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik. Doch schon kurz darauf, in den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts, gab es wiederholt herbe Rückschläge für das Handschuhgeschäft. Pro Dutzend

mit der Hand genähter Handschuhe gab es lediglich 20 Pfennige. Doch die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik überlebte diese schwierige Zeit mit viel Fleiß und harter Arbeit. In dieser schwierigen Zeit traf Carl Emil Fritzsche auf Fritz Mahn, welcher ihn als Geschäftsführer und Prokurist in den nächsten Jahren begleitete.

Trotz der harten Jahre kam für die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik der Moment die Produktionskapazitäten zu erweitern um den Konkurrenten einen Schritt voraus zu sein und so wurde 1868 die Handschuhfabrik an der Waldenburger Straße 3 in Auftrag gegeben.

Produktion & Wasche		Kriegsschaden in %				
		Neugründung seit				
Firma, Anschrift	Carl Fritzsche, Sohn, Oberfrohna/Sa., Str. d. O. d. P. 3					
Art der Produktion:	Ende 1939	Handschuhe				
	a) im Mai 1945	Handschuhe				
	b) Ende 1945	Handschuhe				
	c) Ende 1946	Handschuhe & Wasche				
	d) Ende 1947	Handschuhe & Wasche				
	e) 30.6.48	Handschuhe & Wasche				
Gesamtzahl der Beschäftigten:	Ende 1939	Ende 45	Ende 46	Ende 47	30.6.48	
	275	153	174	209	226	
d a v o n						
a) Fabrikarbeiter	80	34	45	41	49	
b) Heimarbeiter	170	106	114	154	169	
c) Ing. u. Techniker	-	-	-	-	7	
d) Angestellte	25	13	15	14	8	
Produktionswerte in RM:	1939 = RM 702.881.--					
Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 46	Jan.-Mai 47	Jan.-Juni 48		
RM 89.044.--	RM 190.595.--	RM 596.699.--	RM 595.122.--	RM 231.453.--		
Produktionswert errechnet auf einen Arbeiter, d. i. 4.) divid. durch Gesamtarbeiterzahl 3.) : 1939 = RM 2.812.--						
Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 46	Jan.-Mai 47	Jan.-Juni 48		
RM .636.--	RM 1.199.--	RM 3.060.--	RM 2.730.--	RM .744.--	++	
Die erhöhte Belegschaftsstärke von 319 mit Wirkung vom 1.4.48 drückt bei einer Zeitspanne vom Jan.- Juni 48 erheblich auf den Produktionswert.						
a) Grad der Demontage in % zur seinerzeitigen Kapazität						
b) Welche Maschinenarten wurden demontiert:	. . . /					
c) Produktionsart vor der Demontage (evtl. Rüstung)	. . . /					
d) Produktionsart nach der Demontage:	. . . /					

Auszug aus dem Aufbaubericht der Industrie des Landkreises von 1948

Im Jahr 1909 starb Carl Emil Fritzsche und die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik ging in den Besitz seiner Frau Helene Fritzsche über. Ein Jahr später trat Fritz Mahn als Teilhaber in die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik ein und überführte gemeinsam mit Helene Fritzsche die Handschuhfabrik in eine offene Handelsgesellschaft.

Der erste Weltkrieg traf das Unternehmen hart und sorgte beinahe für einen Bankrott. Die Nachfrage aus anderen Ländern konnte nicht mehr bedient werden und so entwickelte sich in verschiedenen Ländern eine eigene Stoffhand-

schuhindustrie. Deshalb konnte eine Rückkehr auf den Vorkriegsstand nicht mehr erreicht werden. Die schwankenden Mitarbeiterzahlen in den folgenden Jahren, zeigten die Auswirkungen der weltbewegenden geschichtlichen Ereignisse: Zur Zeit der Weltwirtschaftskrise 1929 gab es noch 321 Mitarbeiter. Dies reduzierte sich aufgrund des zweiten Weltkriegs bis 1945 auf nur noch 174 Mitarbeiter. Allerdings hatten die darauf folgenden Jahre mit dem Wirtschaftswunder eine sehr positive Entwicklung für die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik. Im Jahre 1948 war die Zahl der Angestellten wieder auf 319 angewachsen.

1957 stellte Fritz Mahn den Antrag auf staatliche Beteiligung an der Firma Carl Fritzsches Sohn und so wurde die Handschuhfabrik im Jahr 1959 in den Volkseigenen Betrieb (VEB) Textilwerke „Clara Zetkin“ aufgenommen. 1966 verstarb Fritz Arno Mahn und sein Sohn Rolf Mahn übernahm den Posten als Geschäftsführer. Als im Jahr 1972 Erich Honecker die Verstaatlichung aller Privaten Unternehmen beschloss, wurde Rolf Mahn sein Einlagebetrag von 171.914,15 Mark ausbezahlt und die Fabrik fiel in die Zuständigkeit der DDR.



Dennoch überlebte die Handschuhfabrik trotz all der Widrigkeiten und wurde im Zuge der Reprivatisierung 1990 zurück in die Hände der Erben von Rolf Mahn gegeben. 2019 entdeckten wir das Objekt und waren sofort verzaubert. Wir konnten innerhalb von zwei Jahren einen Verkauf mit den bisherigen Eigentümern vereinbaren. In diesen Jahren begannen wir bereits mit der Planung der zukünftigen Wohneinheiten. Seit dem Übergang in unser Eigentum beschäftigen wir uns mit den Sanierungsarbeiten des Gebäudes.

G E B Ä U D E



Mit der Visualisierung unserer Planung konnten wir ein erstes Gefühl für die Umgestaltung der Immobilie erhalten. Emotionen werden über Bilder transportiert und wir sind begeistert, wie homogen und harmonisch sich unsere Ideen an die Umgebung angepasst haben.

Wir wollten einen Mehrwert für die Stadt und die Menschen von Limbach-Oberfrohna schaffen, indem wir Geschichte bewahren und ihr neuen Glanz verleihen.



Der Blick von oben lässt das Potential des Geländes nur erahnen. Hier entstehen Wohnungen der Extraklasse.

Stellplätze für Autos sind immer ein Problem, doch nicht bei uns. Wir sorgen für einen sicheren Platz zum Abstellen des Fahrzeugs auf unseren großzügigen Parkflächen.



Der große Innenhof bietet viel Freiraum für gemeinschaftliche wie auch festliche Anlässe. Eine perfekte Möglichkeit, Zeit mit der Familie und den Kindern zu verbringen.

Ein eigener Platz an der frischen Luft gehört heute zum Standardwunsch eines jeden Mieters. Diesen Wünschen wollen wir entsprechen und statten deshalb jede Wohnung mit einem Balkon aus.



WOHLFÜHLATMOSPHERE IM AUSSENGELÄNDE

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Waldenburger Straße 3 werden wir das Gelände professionell und mit Blick fürs Detail, umfangreich Renaturieren.

Durch geschickt angelegte Wegführung und Orte, welche zum Verweilen einladen, wird die unmittelbare Umgebung Ihrer Wohnung zum Naherholungsgebiet. Direkt angrenzend an den Stadtpark lädt dieser zum Erholen und Entspannen ein.





I M M O B I L I E N S I N D
U N S E R E P A S S I O N .
J E D E S O B J E K T
E I N U N I K A T .

Wir sind kein Anbieter von Standardlösungen – wir sind davon überzeugt, dass jede Immobilie ihr eigenes Konzept benötigt. Dabei erzählen wir die Geschichten von Immobilien weiter und schaffen Raum für neue. Für ein optimales Ergebnis erarbeiten wir daher zu jedem neuen Projekt eine besondere Strategie, egal ob Sie ein historisches Mehrfamilienhaus sanieren, eine Eigentumswohnung kaufen oder ein Einfamilienhaus gewinnbringend verkaufen möchten.

Nur ein perfektes Konzept führt Sie an Ihr persönliches Ziel. Mit Immobiliengeschäften verhält es sich wie mit den meisten großen Vorhaben: Eine gute Planung, der richtige Zeitpunkt verbunden mit der perfekten Strategie sowie Fachkenntnis und Erfahrung sind im wahrsten Sinne des Wortes die halbe Miete.

Dabei ist es uns sehr wichtig, unsere Kunden nicht nur nach bestem Wissen und Gewissen zufrieden zu stellen, sondern für alle das Beste bis ins letzte Detail herauszuholen – egal ob Käufer oder Verkäufer, Mieter oder Vermieter, Eigentümer oder Bauherr.

Jeder Auftrag wird professionell und jeder Geschäftspartner respektvoll behandelt. Ehrlichkeit, Kompetenz und Gewissenhaftigkeit gehören zu unseren Grundpfeilern.

Unser Anspruch ist es, jederzeit up-to-date zu sein und auch mal neue Wege zu gehen. Innovative Herangehensweisen, transparente Auftragsabwicklung, das Bewusstsein der Verantwortung, die Freude über das geschenkte Vertrauen und ein starkes Netzwerk sind die Basis unseres Erfolges.

Bildnachweise:

Adobe:

alekseyvanin | alexandre zveige | alfa27 | alotofpeople | andreaobzerova | bagus
BGStock72 | 9bdesign | brizmaker | ColleenMichaels | Cristina Conti | Dariusz Jarzabek
daryakomarova | denisismagilov | Drobot Dean | dusanpetkovic1 | evannovostro | fan dana
fizkes | FollowTheFlow | Gorodenkoff | gpointstudio | Halfpoint | ivanko80 | Jacob Lund
JenkoAtaman | Jodie Johnson | KB3 | Konstantin Yuganov | lilasgh | Lucky Creative's
More Images | nadiinko | Natalia Iachimova | New Africa | niklask19312049 | ostap25
pgmart | Photographee.eu | Pixel-Shot | quadrazo | Rawpixel.com | section sign | Sergey
side | sljubisa | standret | Trisixty | Who is Danny | whyframeshot | Yakobchuk Olena
zera93 | zinkevych

Haftungsvorbehalt:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Broschüre wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Die in den Wohnungsangeboten angegebenen Maße sind Richtwerte. Für die Korrektheit dieser Maße wird keine Garantie und kein Haftungsanspruch übernommen.

Rechtswirksamkeit des Haftungsausschluss: Sofern Teile oder einzelne Formulierungen des Textes dieses Haftungsausschlusses der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

www.casa-nobila.de
Tel. 03722/8929300

CASA NOBILA