

FREIBERG IN SACHSEN

Zehn Wohnungen.
Mitten in der Altstadt.

KESSELGASSE 16 · 09599 FREIBERG

K16



KESSELGASSE 16

Zehn Wohnungen in der Freiburger Altstadt

In einer Altstadt wird selten neu gebaut. In der Kesselgasse 16 geschieht es: ein modernes Stadthaus zwischen alten Bürgerhäusern, mitten im historischen Zentrum von Freiberg. Draußen eine Stadt von 850 Jahren, drinnen ein Haus von heute.

Wer in einer Altstadt neu baut, muss sich einfügen. Genau daraus entsteht der Reiz dieses Hauses.

INHALT

Der Bauträger	04
Das Projekt	06
Das Haus	08
Der Hof	10
Die Stadt	12
Die Lage	14
Die Nachfrage	16
Wohnen & Ausstattung	18
Energie	20
Die Wohnungen	22
Warum K16	30



K16
STADTHAUS KESSELGASSE
Ein Projekt der IMMOTREND



DER BAUTRÄGER

Gerd Göbelbecker

Immobilienunternehmer und Projektentwickler

„Immobilien zu entwickeln bedeutet für mich, wirtschaftliche Vernunft, architektonischen Anspruch und langfristige Werte miteinander zu verbinden. Als Geschäftsführer der IMMOTREND begleite ich anspruchsvolle Immobilienprojekte von der ersten Idee über die Planung und Finanzierung bis zur erfolgreichen Realisierung.

IMMOTREND steht seit 1992 für die Entwicklung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unser Erfahrungsspektrum reicht vom klassischen Wohnungsbau über Büro-, Hotel-, Pflege- und Gewerbeimmobilien bis zur Revitalisierung komplexer Bestands- und Denkmalobjekte.

Ein besonderes Beispiel dafür ist die ehemalige Baumwollspinnerei in Mittweida. Die erfolgreiche Rettung und Umnutzung dieses historisch bedeutenden Industrieensembles wurde 2025 mit dem Denkmalpreis des Landkreises Mittelsachsen ausgezeichnet. Nach der bereits realisierten Umnutzung eines Gebäudeteils entstehen mit den COTTON LOFTS nun 75 hochwertige Eigentumswohnungen in denkmalgeschützter Architektur.

Mein Anspruch ist es, Potenziale frühzeitig zu erkennen, tragfähige Konzepte zu entwickeln und Projekte mit Qualität, Verlässlichkeit und persönlicher Verantwortung umzusetzen. Denn nachhaltige Immobilienwerte entstehen nicht allein durch Gebäude, sondern durch Erfahrung, Haltung und konsequente Umsetzung.“

Gerd Göbelbecker

Geschäftsführer IMMOTREND

Seit 1992 entwickelt IMMOTREND Wohn- und Gewerbeimmobilien, vom Neubau bis zur Rettung komplexer Denkmalobjekte.

Erfahrung zeigt sich in dem, was bleibt.

COTTON LOFTS · Mittweida

Revitalisierung eines denkmalgeschützten Industrieensembles · 75 Wohnungen

Denkmalpreis des Landkreises Mittelsachsen 2025

Europark · Chemnitz

Revitalisierung eines Industrieareals · Gewerbe- und Projektentwicklung

Die Fabrik · Chemnitz

Umnutzung zu Coworking- und Gewerbeflächen



DAS PROJEKT

Zehn Wohnungen. Eine besondere Adresse.

Ein modernes Stadthaus an einer Stelle, an der heute kaum noch neu gebaut wird: mitten in der Altstadt.

Zehn Eigentumswohnungen auf vier Etagen, und keine gleicht der anderen. Von zwei Zimmern bis zur Vier-Zimmer-Wohnung unter dem Dach. Zu jeder gehört ein eigener Außenbereich.



AUF EINEN BLICK



10

Wohnungen

Drei je Obergeschoss, dazu die Wohnung im ausgebauten Dach.

2 bis 4

Zimmer

Sechs Einheiten mit zwei Zimmern, drei mit drei Zimmern, eine mit vier.

44 bis 218 m²

Wohnflächen

Zwischen der kleinsten und der größten Einheit liegt fast das Fünffache.

4

Wohnetagen

Erstes bis drittes Obergeschoss, darüber das ausgebauten Dach.

5

Stellplätze

In der Garage im Erdgeschoss, einzelnen Wohnungen zugeordnet und hinzuwählbar.

ab 233.000 €

Kaufpreise

Zuzüglich Erwerbsnebenkosten.



DAS HAUS



Ein Neubau, der die Altstadt weiterbaut.

K16 will die Freiburger Altstadt nicht kopieren. Das Haus führt sie weiter.

Der Giebel greift die Form der Nachbarhäuser auf, das steile Dach folgt der Dachlandschaft ringsum, und die helle Fassade steht in der Kesselgasse, als hätte sie immer dort gestanden.

Dahinter steckt ein Haus von heute: massiv gebaut, mit Aufzug und moderner Technik, bis hinauf in das ausgebaute Dachgeschoss.

Vier Wohnetagen liegen übereinander, die oberste im Dach. Der Aufzug hält auf jeder. Auch die Wohnung ganz oben erreichen Sie ohne eine einzige Stufe.

Alte Stadt draußen.
Neues Haus drinnen.

Kesselgasse 16 am Abend



DER HOF



Zur Gasse urban. Zum Hof ruhig.

Hinter dem Stadthaus öffnet sich die ruhigere Seite von K16.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Außenbereich: ein Balkon, eine Loggia, also ein in das Haus hineingebauter und dadurch windgeschützter Balkon, oder im Dachgeschoss eine Dachterrasse. Die großzügigeren davon zeigen zum Hof.

Die fünf Stellplätze des Hauses liegen in der Garage im Erdgeschoss und sind über eine Schleuse unmittelbar mit dem Treppenhaus verbunden. Der Weg von der Wohnung zum Wagen führt damit nicht über die Straße.

Fünf Plätze auf zehn Wohnungen: In einer Altstadt ist ein eigener Stellplatz die Ausnahme, nicht die Regel. Genau deshalb ist er hier ein Wert, der bleibt.

So verbindet K16 zwei Qualitäten, die in innerstädtischen Lagen nur selten zusammenkommen: das Leben der Stadt vor der Haustür und einen privaten Rückzugsort dahinter.

10

Balkon, Loggia oder Dachterrasse

Zu jeder Wohnung gehört genau ein eigener Außenbereich.

5

Stellplätze in der Garage

Im Erdgeschoss, über eine Schleuse mit dem Treppenhaus verbunden.

Hofseite bei Dämmerung



DIE STADT

Die Stadt, in der K16 steht.

„Eine Stadt, die seit mehr als 850 Jahren von dem lebt, was unter ihr liegt und was daraus an Wissen entstanden ist.“



Obermarkt mit historischem Rathaus, wenige Gehminuten von der Kesselgasse

Vom Silber zum Silizium.

Freiberg war schon immer eine Stadt der Materialien.

Vor mehr als 850 Jahren war es Silber, das den Aufstieg der Stadt begründete. Der Bergbau brachte Wohlstand, Wissen und eine außergewöhnliche Altstadt hervor, und aus diesem Wissen entstand 1765 die heutige TU Bergakademie.

Was mit Silber begann, prägt die Stadt bis heute. Unternehmen und Institute arbeiten hier an Silizium, Wafern, Rohstoffen und neuen Werkstoffen. Dazwischen ist Freiberg geblieben, was es seit Jahrhunderten ist: eine kompakte Stadt mit einem außergewöhnlich gut erhaltenen historischen Zentrum. Dresden und Chemnitz liegen je rund 30 Kilometer entfernt und sind mit der Bahn in etwa 35 Minuten zu erreichen, ohne Umstieg.

41.000

Einwohner

Freiberg ist Kreisstadt von Mittelsachsen.

4.389

Studierende

An der TU Bergakademie, ein Drittel davon aus dem Ausland.

12.000

Einpendler täglich

Für eine Stadt dieser Größe ein ungewöhnlich starkes Arbeitsplatzzentrum.



DIE LAGE

Eine Adresse der kurzen Wege.

Die Kesselgasse 16 liegt mitten im historischen Altstadt kern. Obermarkt, Dom, Schloss Freudenstein, Gastronomie, Kultur, Nahversorgung und die TU Bergakademie liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Wer hier wohnt, organisiert seinen Alltag nicht um das Auto herum. Vieles beginnt direkt vor der Haustür. Für Bewohner bedeutet das Lebensqualität. Für Eigentümer ist es eines der einfachsten Vermietungsargumente überhaupt: Lage muss man nicht erklären, wenn man sie erleben kann.

FUSSLÄUFIG ERREICHBAR

Nahversorgung und Gastronomie	2 Min.
Obermarkt	3 Min.
Stadt- und Bergbaumuseum	4 Min.
Dom St. Marien	5 Min.
Mittelsächsisches Theater	6 Min.
Schloss Freudenstein	7 Min.
TU Bergakademie	8 Min.
Bahnhof Freiberg	12 Min.

FREIBERG IN DER REGION



DIE ALTSTADT





DIE NACHFRAGE

Wer hier wohnen will.

Für einen Kapitalanleger ist eine Frage entscheidender als jede Hochglanzbroschüre: Wer soll diese Wohnung morgen mieten?

Freibergs Stärke liegt nicht in einer einzigen Nachfragegruppe. Sie liegt in der Mischung.

WISSEN & FORSCHUNG

Die TU Bergakademie, Forschungsinstitute und internationale Studierende schaffen kontinuierliche Nachfrage nach zentralem Wohnraum, von kompakten Wohnungen bis zu größeren Einheiten für wissenschaftliche Mitarbeiter und Fachkräfte.

INDUSTRIE & HIGHTECH

Freiberg ist ein Industriestandort mit Unternehmen aus Halbleitertechnik, Materialien, Maschinenbau und Spezialfertigung. Beschäftigte und Fachkräfte bilden eine zweite, vom Hochschulmarkt unabhängige Nachfragegruppe.

KLINIK & ÖFFENTLICHER SEKTOR

Krankenhaus, Verwaltung und öffentliche Arbeitgeber ergänzen die Nachfrage um stabile Beschäftigungsstrukturen.

Rund 12.000 Menschen pendeln täglich nach Freiberg ein. Neuer Wohnraum im historischen Stadtkern ist zugleich begrenzt.

Die Nachfrage kommt aus mehreren Richtungen, und genau das macht einen Standort robuster.

GRÖSSTE ARBEITGEBER AM STANDORT

Beschäftigte	
TU Bergakademie Freiberg	2.040
Fraunhofer THM	956
Siltronic AG	800
Stadtverwaltung Freiberg	620
Kreiskrankenhaus Freiberg	506
KYOCERA AVX Components	488

NACH DEM KAUF

Die Erstvermietung übernehmen wir, die Hausverwaltung führt IMMOTREND. Um beides müssen Sie sich nicht selbst kümmern.



WOHNEN & AUSSTATTUNG



Qualität, die man jeden Tag spürt.

Helle Räume, klare Grundrisse und großzügige Fenster bestimmen das Wohngefühl von K16.

Jede Wohnung erreichen Sie mit dem Aufzug, ohne Stufe und ohne Schwelle. Und zu jeder Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Erdgeschoss.

Mehrschichtparkett Eiche in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Flur

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Küchen und Bädern, mit Raumthermostat

Großformatiges Feinsteinzeug von Villeroy & Boch in Bad und WC

Bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, Handtuchheizkörper im Bad

Holzfenster mit Dreifachverglasung, außen liegende Jalousien, elektrisch

Wohnungseingangstüren mit Schallschutz nach DIN 4109-5

Glasfaseranschluss, Multimediateile und Netzwerkdosen in jeder Wohnung





Was sich später nicht mehr nachrüsten lässt.

Wie viel Energie ein Haus braucht, entscheidet sich beim Bau. Später ändert man daran nur noch mit großem Aufwand etwas.

K16 wird als Effizienzhaus 40 mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude errichtet. Vierzig Prozent heißt: Das Haus braucht rechnerisch weniger als die Hälfte der Energie eines gleich großen Gebäudes, das nur die Mindestanforderungen erfüllt.

Geheizt wird mit einer Luft-Wärmepumpe. Sie gehört einem Energieversorger, der sie baut und betreibt und die Wärme an das Haus liefert. Im Haus verteilt sie eine Fußbodenheizung, in jedem Wohnraum, in der Küche und im Bad.

Warmes Wasser wird frisch bereitet, wenn Sie den Hahn aufdrehen, nicht in einem Speicher vorgehalten.

Ob die Dämmung hält, was die Berechnung verspricht, wird nach dem Ausbau gemessen. Der Bauträger lässt dafür auf eigene Kosten die Luftdichtheit des Hauses prüfen.

Das Siegel schaut weiter als auf den Verbrauch. Es bewertet, woraus das Haus gebaut ist, was es über seine Lebensdauer kostet und welche Stoffe in den Räumen verwendet werden. Vergeben wird es von einer unabhängigen Prüfstelle, beantragt vor dem ersten Spatenstich.

Für Sie bedeutet das zweierlei: niedrige laufende Kosten und ein Haus, das die Förderbedingungen des Bundes für Neubauten erfüllt. Was das im Einzelnen wert ist, rechnen wir mit Ihrer Bank und Ihrem Steuerberater durch.

40 %

des Referenzgebäudes

Höchstens so viel Primärenergie darf ein Effizienzhaus 40 benötigen, gemessen an einem Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz.

55 %

Transmissionswärmeverlust

Mehr Wärme darf über die Gebäudehülle nicht verloren gehen, gemessen am selben Referenzgebäude.

QNG

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

Von einer unabhängigen Zertifizierungsstelle vergeben, beantragt vor Baubeginn und geprüft über den gesamten Lebenszyklus des Hauses.

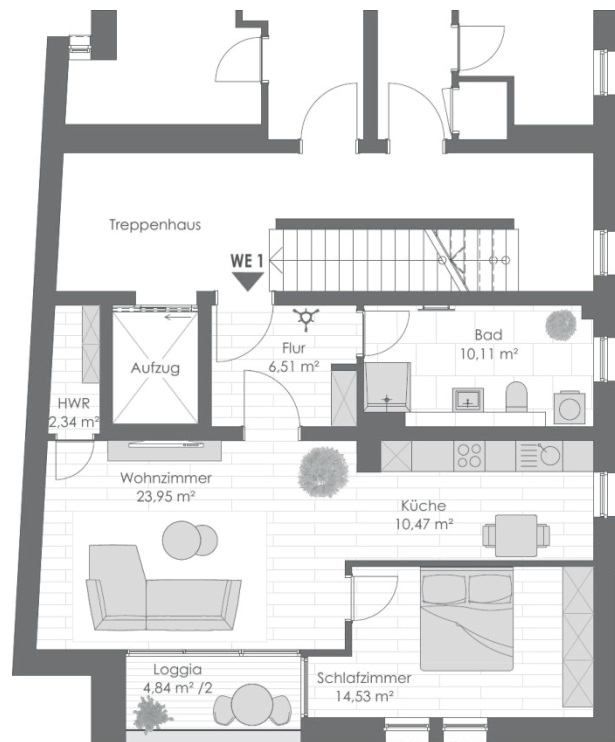


WE 01 · WE 04

Die Hofloggia.

2 Zimmer · 70,33 m²
1. Obergeschoss als WE 01 · 2. Obergeschoss als WE 04

Wer kocht, bekommt hier einen eigenen Raum dafür. Die Küche liegt separat, das Wohnzimmer misst knapp 24 Quadratmeter, und für Waschmaschine und Vorräte gibt es einen eigenen Hauswirtschaftsraum. Die Loggia zeigt zur ruhigen Hofseite.



KAUFPREIS

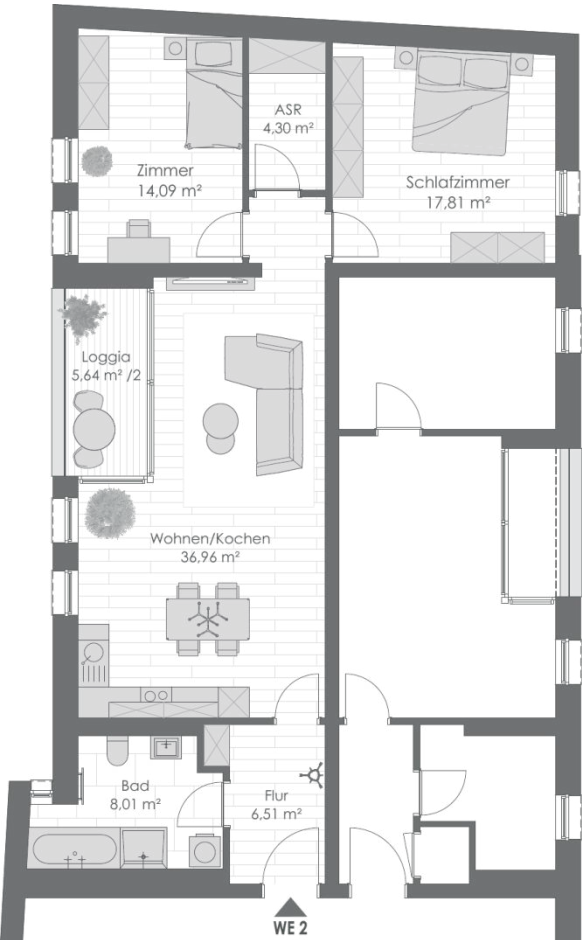
je 366.000 €

WE 02 · WE 05

Die Großzügige.

3 Zimmer · 90,07 m²
1. Obergeschoss als WE 02 · 2. Obergeschoss als WE 05

Der Wohn- und Kochbereich misst fast 37 Quadratmeter und bildet das Zentrum der Wohnung. Daneben liegen zwei Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein Abstellraum nimmt auf, was sonst im Flur landet.



KAUFPREIS

je 469.000 €

Stellplatz 19.500 €

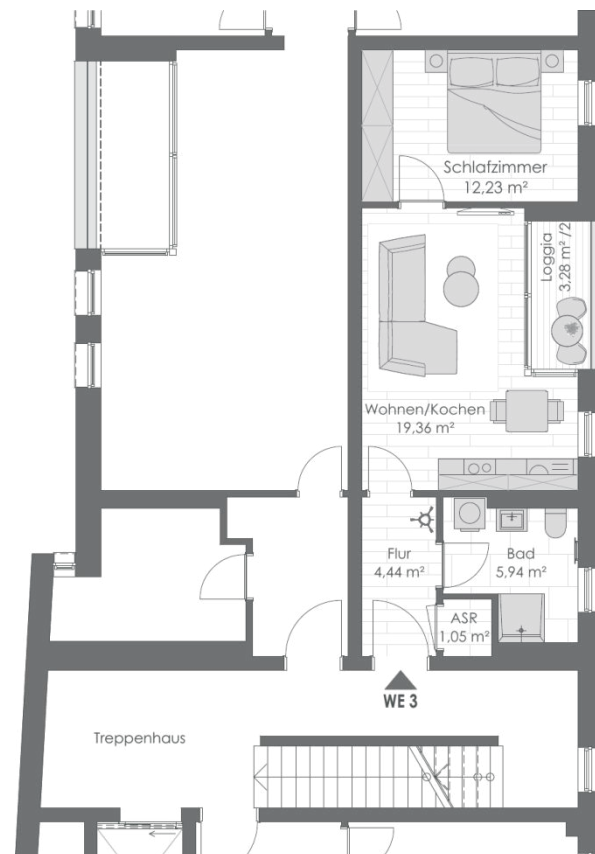
WE 03 · WE 06 · WE 09

Die Kompakte.

2 Zimmer · 44,66 m²

1. Obergeschoss als WE 03 · 2. Obergeschoss als WE 06 · 3. Obergeschoss als WE 09

Ein Grundriss ohne verlorene Fläche. Wohnen und Kochen gehen ineinander über, das Schlafzimmer bleibt für sich, und die Loggia verlängert den Wohnraum nach draußen. Für alle, die zentral wohnen und wenig Zeit im Haushalt verbringen wollen.



KAUFPREIS

je 233.000 €

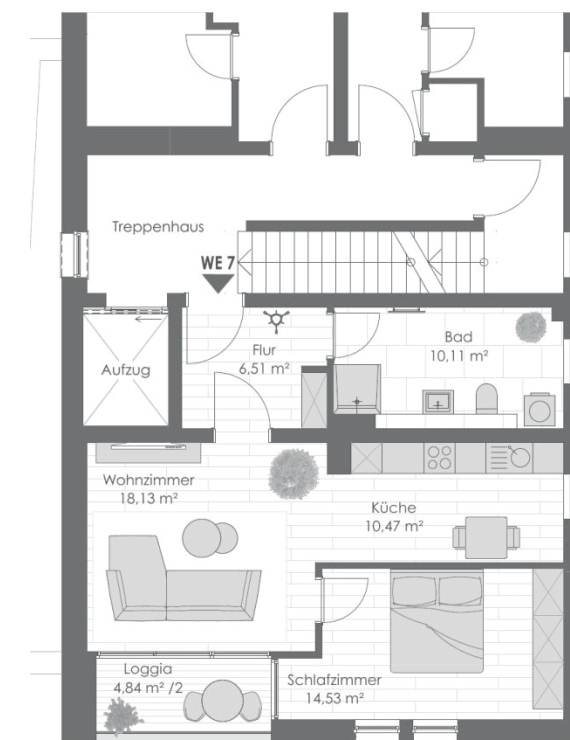
WE 07

Ganz oben. Ganz für sich.

2 Zimmer · 64,59 m²

3. Obergeschoss als WE 07

Zwei Zimmer im obersten Vollgeschoss, mit separater Küche und einem Wohnzimmer von gut 18 Quadratmetern. Die Lage ganz oben bedeutet weniger Durchgangsverkehr im Haus und mehr Licht über die Dächer der Altstadt.



KAUFPREIS

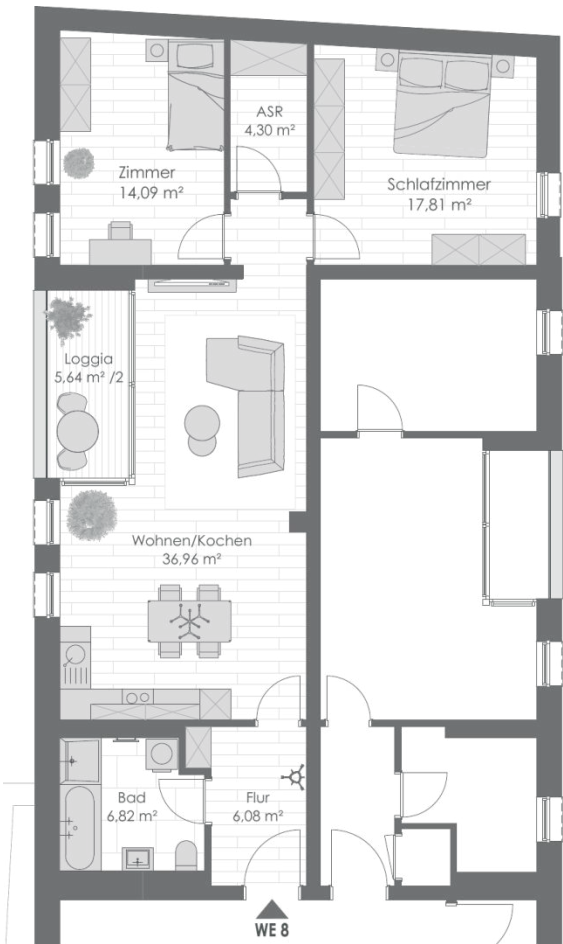
336.000 €

WE 08

Die Große oben.

3 Zimmer · 88,88 m²
3. Obergeschoss als WE 08

Drei Zimmer im obersten Vollgeschoss. Der Wohn- und Kochbereich misst knapp 37 Quadratmeter, dazu kommen ein Schlafzimmer von fast 18 Quadratmetern und ein weiteres Zimmer. Ein Stellplatz in der Garage lässt sich dazu erwerben.



KAUFPREIS

Stellplatz 19.500 €

463.000 €

WE 10

Das Dachgeschoss.

4 Zimmer · 218,26 m²
Dachgeschoss als WE 10

Die größte Einheit im Haus liegt unter dem Dach: vier Zimmer auf 218 Quadratmetern, mit zwei zugeordneten Stellplätzen. Für alle, die im Zentrum von Freiberg keinen Kompromiss zwischen Lage und Fläche eingehen wollen.



KAUFPREIS

Zwei Stellplätze zugeordnet

auf Anfrage

”

Am Ende entscheidet nicht,
was ein Haus verspricht,
sondern wie es sich anfühlt,
dort nach Hause zu
kommen.

KESSELGASSE 16 · FREIBERG





WARUM K16

Fünf Gründe, die sich nicht nachbauen lassen.

Eine Wohnung kauft man einmal. Was sich später nicht mehr ändern lässt, ist die Adresse, das Haus und der Markt.

Altstadtlage

nicht reproduzierbar

Neubau im gewachsenen Kern bleibt die Ausnahme. Wer hier kauft, kauft eine Adresse, die sich an anderer Stelle nicht noch einmal herstellen lässt.

Neubau

ohne Sanierungsrisiko

Massivbau, zeitgemäße Gebäudetechnik und ein Aufzug, in einer Umgebung, in der sonst fast nur Bestand zu haben ist.

Nachfrage

aus mehreren Richtungen

Universität, Forschung, Industrie, Klinik und Verwaltung fragen unterschiedliche Wohnungsgrößen nach und entscheiden unabhängig voneinander.

Wohnungsmix

für beide Wege

Von der Zwei-Zimmer-Wohnung bis zum Dachgeschoss mit vier Zimmern.

Zehn Einheiten

eine kleine Gemeinschaft

Eine Eigentümergemeinschaft aus zehn Wohnungen bleibt überschaubar.

ZUM SCHLUSS



Welche Wohnung passt zu Ihnen?

Der Kaufpreis richtet sich nach Wohnfläche, Grundriss und Lage im Haus. Was jede Einheit kostet, steht auf ihrer eigenen Seite. Wann Sie einziehen können, nennt Ihnen der Zahlungsplan im technischen Teil.

ERWERBSNEBENKOSTEN

- Grunderwerbsteuer Sachsen 5,5 % nach aktuellem gesetzlichen Stand
- Notar und Grundbuch nach amtlicher Gebührenordnung
- Stellplatz optional, gegen Aufpreis und nach Verfügbarkeit

DER TECHNISCHE TEIL

- Baubeschreibung, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
- Preisliste, Teilungserklärung, Kaufvertragsentwurf
- Zahlungsplan und Fertigstellungstermin

Diese Unterlagen gehen wir persönlich mit Ihnen durch. Sie bekommen keine Musterrechnung, sondern eine Rechnung für Ihre Wohnung.

VERTRIEB

AUREUM

AUREUM ESTATE GmbH
Fetscherstraße 24, 01307 Dresden
mail@aureum.de
0351 2124500

Kesselgasse 16
09599 Freiberg



Ein Projekt der IMMOTREND

Zweite Projektgesellschaft alte Spinnerei Mittweida GmbH
Hainichener Straße 66e, 09648 Mittweida

HINWEISE

Sämtliche Visualisierungen in diesem Exposé sind unverbindliche Darstellungen. Sie geben den Planungsstand wieder und können vom späteren Bauzustand abweichen.

Die Grundrisse entsprechen dem Planungsstand. Maße, Raumzuschnitte und Wohnflächen können sich im Zuge der Bauausführung ändern. Außenflächen wie Loggien, Balkone und Terrassen sind anteilig berücksichtigt.

Die Wohnungen werden unmöbliert übergeben. Möbel, Einrichtung und Ausstattungsgegenstände in den Visualisierungen und in den Grundrissen dienen ausschließlich der Orientierung und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

Dieses Exposé ist kein Verkaufsangebot im Rechtssinne und ersetzt weder die notarielle Beurkundung noch die Beratung

durch Steuerberater, Rechtsanwalt oder Bank.

Quellen: Einwohner- und Pendlerzahl nach AUREUM Standortanalyse Freiberg, Juni 2026. Studierende: TU Bergakademie Freiberg, Studienjahr 2025/26.

Beschäftigtenzahlen: Stadt Freiberg, Arbeitgeberübersicht 2024. Projektangaben des Bauträgers: IMMOTREND.

Denkmalpreis 2025: Landkreis Mittelsachsen. Foto Obermarkt: Stadt Freiberg. Anforderungen Effizienzhaus 40 und

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nach Gebäudeenergiegesetz und QNG-Regelwerk des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Kartengrundlage beider Karten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL, eigene Darstellung. Entfernungen als Luftlinie, Fahrzeiten nach Fahrplanauskunft.