

Exposé

Wohnung in Chemnitz

Provisionsfrei * Vermietet seit 2018 * gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und EBK am Kaßberg



Objekt-Nr. OM-312971

Wohnung

Verkauf: **83.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Stöhr

09113 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1918 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 75,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 265 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- ✓ Genau in der Mitte der beiden beliebten Stadtteile Kaßberg und Schloßchemnitz befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses eine großzügige Wohnung, welche sich wunderbar als Kapitalanlage eignet.
- ✓ Die Wohnung ist seit 2018 problemfrei an ein junges Paar vermietet.
- ✓ Neben der Wohnung erwerben sie zudem ein separates Kellerabteil und einen Stellplatz im Hinterhof des Gebäudes, welcher die lästige Parkplatzsuche erspart!

Ausstattung

- ✓ Moderne Einbauküche: Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, welche vor Kurzem mit einem neuen Ofen und einer Spülmaschine ausgestattet wurde.
- ✓ Gemütlicher Balkon, welcher von der Küche erreichbar ist.
- ✓ Heller Wohn- und Schlafbereich: Der gemütliche Wohn- und Schlafbereich wirkt durch die Ausrichtung der Wohnung schön hell.
- ✓ Neu und gepflegt: 2018 wurde in allen Wohnräumen modernes Laminat verlegt.
- ✓ Praktische Raumaufteilung: Der geräumige Flur bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Zudem sind die Schlafzimmer zur ruhigen Hofseite ausgerichtet, was eine angenehme Nachtruhe garantiert.
- ✓ Zusätzlicher Stauraum: Ein praktischer Abstellraum im Treppenhaus auf halber Treppe bietet zusätzlichen Platz für alltägliche Dinge.
- ✓ Badezimmer/WC: Die Wohnung verfügt über ein innenliegendes Bad und ein separates, großzügiges WC, wo ausreichend Platz für die Waschmaschine gegeben ist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaltmiete Wohnung: 340€

Hausgeld: 265€

Davon umlagefähige Kosten: 158€

Bewirtschaftungskosten (nicht umlagef. Kosten + IHR): 107€

Ertragswert (Miteinnahme - Bewirtschaftungskosten): 233€

Kaufpreis: 83.000€

Provision: 0€

Kaufpreis/qm: 1.107€

Bruttorendite: 4,9%

Bei ernsthaftem Interesse können wir gerne telefonisch in Kontakt treten.

Haftungsbeschränkung:

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Chemnitz, ideal gelegen zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Schloßchemnitz. Sie profitieren hier von einer zentralen Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom KÜchwaldpark und dem Schlossteich entfernt, während das neue Stadtzentrum mit seiner hervorragenden Infrastruktur in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Umfeld bietet eine gelungene Mischung aus Kultur, urbanem Flair sowie viel Grün und Wasser, die für eine hohe Lebensqualität sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Busverbindungen direkt vor der Haustür und schnelle Anbindung an alle wichtigen Richtungen. Die Autobahnauffahrten sind ebenfalls in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Kindergärten, Schulen, die Universität sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Netto, Norma, Penny, Rewe, Ermafa Passage). Auch gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 105,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Rückansicht Gebäude

Exposé - Galerie



Hinterhof / Parkplätze



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Küche mit EBK (alte Geräte)



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Neuer Ofen / Herd



Neue Spülmaschine

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kellerabteile

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Verkaufsexposé

„Super Kapitalanlage mit 4,9% Bruttorendite - Vermietet seit 2018“



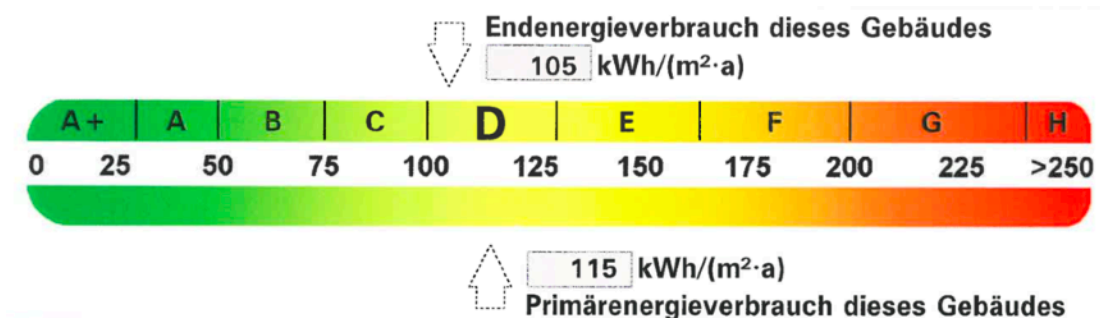
Limbacher Straße in 09113 Chemnitz
Eigentumswohnung WE 11 im 3. OG



Simon Stöhr
simon.stoehr@gmx.net

I. Eckdaten

| | |
|------------------------|--|
| Zimmer / Räume: | 3 |
| Wohnfläche in qm ca.: | 75 |
| Etage: | 3 |
| Etagenanzahl (Haus): | 4 |
| Balkon vorhanden: | Ja |
| Vermietungsstand: | Vermietet seit 2018 |
| Einbauküche vorhanden: | Ja - hat 2023 neue Geräte bekommen (Ofen, Herd und Spülmaschine) |
| Stellplatz: | Ja |
| Stellplatzart: | Außenstellplatz im Hinterhof |
| Personenaufzug: | Nein |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Baujahr: | 1918 |
| Sanierung des Hauses: | 1998 |
| Alt / Neubau: | Altbau |
| Energieausweis: | liegt vor (Verbrauchsausweis - 105 kWh/qm*a) |



II. Objektbeschreibung

Genau in der Mitte der beiden beliebten Stadtteile Kaßberg und Schloßchemnitz befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses eine großzügige Wohnung, welche sich wunderbar als Kapitalanlage eignet.

Die Wohnung ist seit 2018 problemfrei an ein junges Paar vermietet.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil und einen Stellplatz im Hinterhof des Gebäudes, welcher die lästige Parkplatzsuche erspart!

III. Lagebeschreibung

- Mittig zwischen den beiden Stadtteilen Kaßberg und Schloßchemnitz. Eine ausgezeichnete und beliebte Wohnlage in Chemnitz - zentral, unweit des KÜchwaldparkes und dem Schlossteich gelegen und doch nur wenige Minuten vom neuen Chemnitzer Stadtzentrum mit seiner perfekten Infrastruktur entfernt
- Kultur, Cityflair, viel Grün und Wasser finden Sie im nahen Umfeld!
- Sehr gute Verkehrsanbindung ans Stadtzentrum sowie alle umliegenden Richtungen (Bus vor der Haustüre)
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Autobahnauffahrten in wenigen Autominuten erreichbar)
- Komplette Infrastruktur - Kindergärten, Schulen, Universität, alle Einkaufsmöglichkeiten (Netto, Norma, Penny, Rewe, Ermafa Passage), Gastronomie sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.



IV. Zustand Gebäude

- Sanierungsarbeiten am Objekt in 1998
- Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand



Vorderansicht Haus



Hausflur



Keller



Aussicht vom Balkon



Ansicht Gebäude von hinten



Ansicht Parkplätze im Hinterhof

V. Wohnungszustand / Ausstattung

- Küche mit Einbauküche, welche vor kurzem mit neuem Ofen und Spülmaschine ausgestattet wurde. Von der Küche hat man einen direkten Zugang zum Balkon.
- Gemütlicher Schlaf- und Wohnbereich. Aufgrund der Ausrichtung wirkt die Wohnung schön hell.
- 2018 neu verlegtes, modernes Laminat in allen Wohnräumen / Fliesen im Bad und in der Küche
- Geräumiger Flur
- Ruhige Schlafzimmern zum Hinterhof ausgerichtet
- Innenliegendes Bad
- Abstellraum auf halber Treppe (Treppenhaus)



Schönes helles Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Einbauküche (Auf dem Foto sind noch die alten Geräte zu sehen)



Flur



Neue Spülmaschine



Neuer Ofen / Herd

VI. Grundriss



VII. Verkaufszahlen des Objektes

Limbacher Straße in 09113 Chemnitz
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im 3.OG
nebst Abstellraum im Keller und Außenstellplatz Nr. 11

| | monatlich / jährlich |
|---|-----------------------|
| Kaltemieteinnahme Wohnung (hat Potential für Erhöhung) | 340,00 € / 4.080,00 € |
| Hausgeldzahlung | 265,00 € / 3.180,00 € |
| Davon umlagefähige Kosten | 158,07 € / 1.896,78 € |
| Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten + IHR*) | 106,93 € / 1.283,16 € |
| | |
| Ertragswert (Miteinnahme - Bewirtschaftungskosten) | 2.796,84 € |
| | |
| Kaufpreis | 83.000,00 € |
| Provision | 0,00 € |
| Kaufpreis pro qm (75 qm) | 1107,00 € |
| Bruttorendite | 4,9% |

* monatlich werden 59,98€ an Instandhaltungsrücklage beiseite gelegt