

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Chemnitz

**3-Raum-Wohnung - provisionsfrei, modernisiert, eigener Garten, Hobbyräume, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-325824

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Kai Dürre

09120 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	110 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, frisch renovierte 3-Raum-Wohnung mit viel Platz und umfangreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein 170 qm großes, eigenes Grundstück darf der Wohnungseigentümer allein nutzen und frei gestalten. Die große Süd-Terrasse und die seitlich verglaste Süd-Loggia bieten von Frühjahr bis Herbst ein angenehmes Umfeld. Zudem stehen 36 qm eigene Fläche in Keller und Dachgeschoss für das Hobby zur Verfügung. Zum großen Kellerraum hat man auch einen direkten Zugang von außen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das in den letzten 3 Jahren voll saniert wurde. Es umfasst 6 Wohneinheiten und liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Alchemnitz. Die Verkehrsanbindung zum Zentrum ist sehr gut: 10 Minuten Fahrtzeit mit der Tram.

Alchemnitz hat über die letzten Jahre ein Bevölkerungswachstum erlebt. Die Altersstruktur ist im jungen bis mittleren Bereich. Die schicke Wohnung liegt zwischen dem Stadtparkteich und dem Fluss Chemnitz im Westen, sowie Bernsdorf mit der Technischen Universität im Osten. Als Kulturhauptstadt Europas 2025 bietet Chemnitz eine ausgezeichnete Perspektive.

Die Wohnung verfügt folgende Vorzüge:

- 85 qm Wohnfläche, Garten, Terrasse, Loggia, drei Zusatzräume, eigener Stellplatz.
- Durchdachter Grundriss, keine Durchgangszimmer.
- Große Fenster. Tageslichtbad mit Badewanne.
- Erste Modernisierung ca. 1995: Leitungen, Fassade, Fenster, Dach.
- Zweite Modernisierung von 2022 - 2024: Bad, Böden, Wände, Türen, Steckdosen, Loggien.
- Nur 110 Euro Hausgeld monatlich.
- Eigene Gas-Etagenheizung bietet volle Kostenkontrolle, Energieausweis Klasse C.
- SAT-TV, Waschmaschinen-Anschluss, schnelles Internet möglich, Trockenraum im Haus.
- Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte im nahen ACC-Einkaufszentrum.
- Gute Verkehrsanbindung; zur Tram 5 u. C11 sowie zum Bus 43, 53 u. 210 ist es eine Gehminute
- Frei und unvermietet, auch als Kapitalanlage geeignet.
- Kein Denkmalschutz.

Die kleine, voll sanierte Wohnanlage wird kostenbewusst bewirtschaftet. Jeder Wohnungsinhaber darf sein Sondereigentum frei gestalten und nutzen. Niemand braucht sich an (teuren) Wunschprojekten der Hausgemeinschaft zu beteiligen. Dies ist in der sogenannten Teilungserklärung festgeschrieben.

In dieser modernisierten Erdgeschoss-Wohnung fühlt man sich aufgrund der großzügigen Flächen und Gestaltungsmöglichkeiten ein wenig wie in einem Reihnhaus.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Makler. Eine Provision/Courtage fällt nicht an.

Interesse geweckt? Einfach Unterlagen anfordern und erste Besichtigung online machen.

Haftungsausschluss: Grundrisse, Lageplan, Berechnungen, Beschreibungen, Bilder und Visualisierungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Bei aller Gründlichkeit kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr oder Haftung übernehmen. Sie erhalten ausreichend Gelegenheit, alle für Ihre

Kaufentscheidung wichtigen Angaben zu überprüfen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

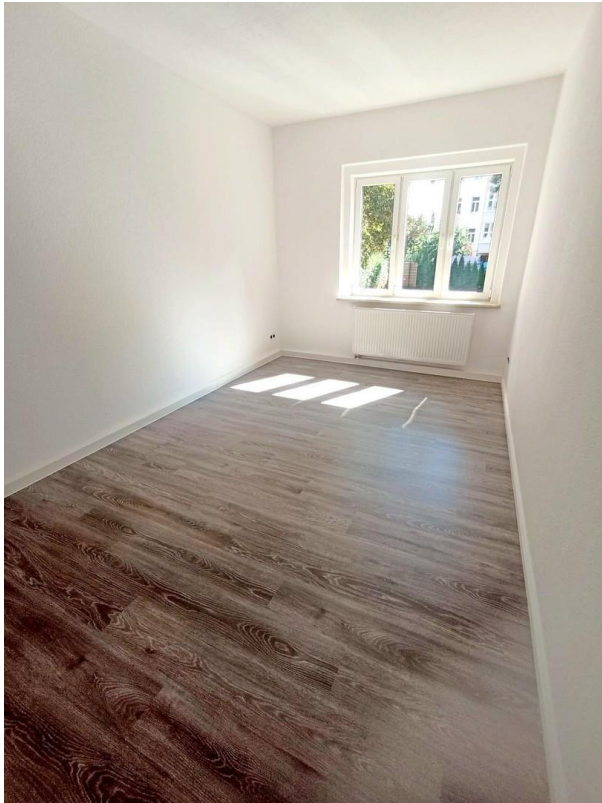


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

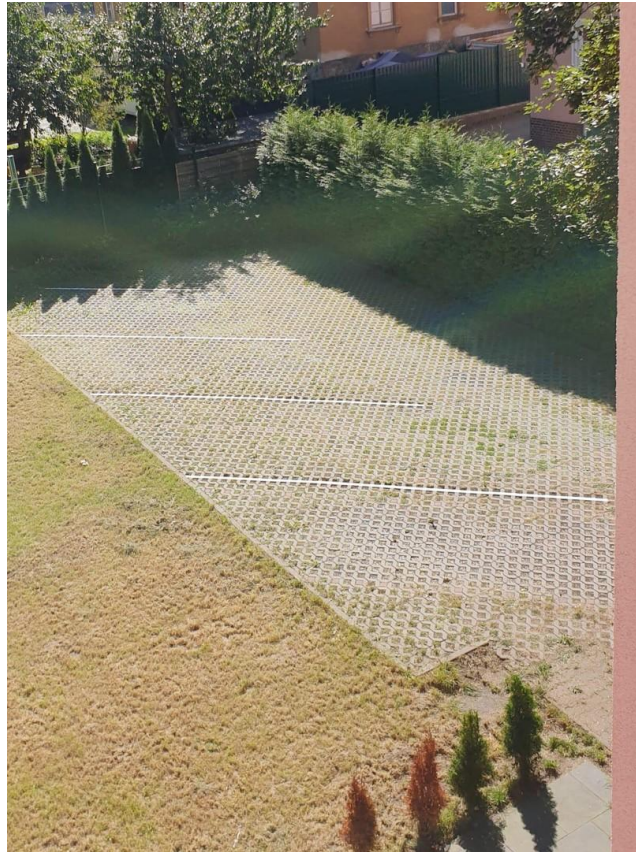


Flur



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Stellplätze



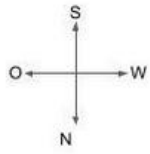
Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie

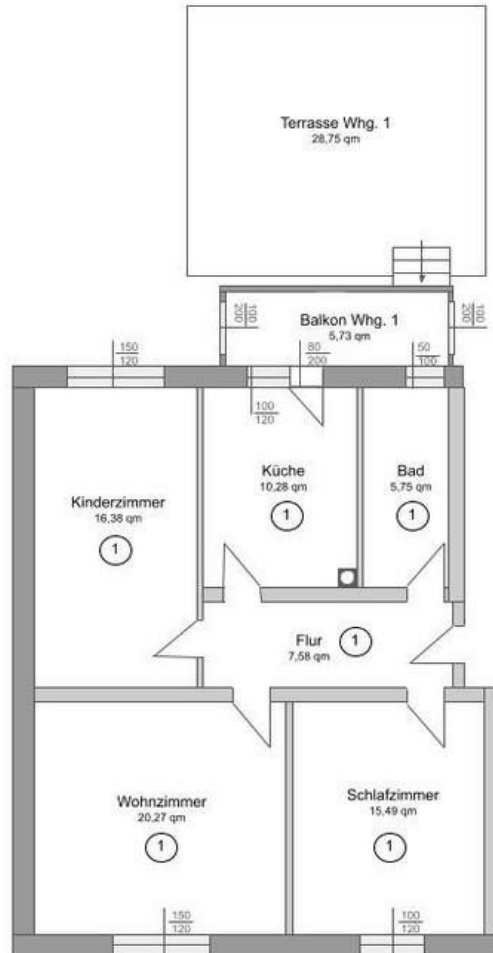


Loggia

# Exposé - Grundrisse



## Mehrfamilienhaus Altchemnitz Grundriss Erdgeschoss links



Grundriss