

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

**5,3% Rendite - neu modernisiert u. vermietet,  
energieeffizienter Wohnraum mit EBK u. Wellness-Bad**



Objekt-Nr. OM-326231

### Wohnung

Verkauf: **134.950 €**

Ansprechpartner:  
Matthäus Kepa

09130 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,17 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	285 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights:

- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- 5,3% Rendite
- energieeffizient (gute Effizienzklasse C)
- Komplet modernisiert
- Sehr gut vermietet
- zukünftig Fernwärme möglich
- nachhaltiges und intelligentes Investment!

Ab sofort können Sie diese wundervolle 3-Zimmer-Wohnung im vierten OG eines sehr gepflegten, sanierten Altbaus in bester Lage im beliebten Stadtteil Sonnenberg erwerben. Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße am Rande des Stadtteils.

Die Wohnung wurde gerade erst komplett modernisiert und besticht durch zahlreiche Highlights. Es handelt sich um einen Erstbezug.

Details im Überblick:

- + Erstbezug: frisch modernisiert; durchdachtes Wohnkonzept
- + Wohnfühloase: großes, hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie großem, beleuchteten Spiegel-Schrank
- + toller Grundriss: Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer sind sehr hell und quadratisch geschnitten; praktischer Abstellraum auf halber Treppe
- + großer Balkon und Blick ins Grüne und Ausblick über die Stadt
- + Küche mit großer, edler Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Herd, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube)
- + Digitale Heizkörperthermostate an allen Heizkörpern: So werden ca. 20% Heizkosten eingespart!

Weiterhin gehört ein abschließbares und gepflegtes Kellerabteil zur Wohnung.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung ist inkl. Stellplatz ab dem 15.02.2025 sehr zuverlässig vermietet.

Die IST-Jahresnettomiete beträgt 7.176,00 €.

+++ PROVISIONSFREI +++

## Ausstattung

Badezimmer:

- + neue und hochwertige Boden- und Wandfliesen
- + edle Objekte mit tollem Design
- + Dusche und Badewanne
- + riesiger, beleuchteter Spiegelschrank
- + LED-Einbaustrahler

Küche:

- + neue und hochwertige Bodenfliesen
- + edle, große Einbauküche mit allen Elektrogeräten

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Flur:

- + neuer und moderner Laminatboden
- + weiße Holzsockelleisten

Neue Wandbeläge, neue weiße Innentüren und digitale Heizkörperthermostate in allen Räumlichkeiten.

Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss. Damit ist eine schnelle Internetverbindung jederzeit gegeben.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile von Chemnitz - dem Sonnenberg.

Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg liegt östlich an das Chemnitzer Stadtzentrum angrenzend und ist bekannt für seinen historischen Gebäudebestand. Der Stadtteil hat eine Fläche von etwa 1,5 Quadratkilometern und eine Einwohnerzahl von rund 12.000 Menschen.

Die meisten Gebäude stammen aus der Gründerzeit und sind im Jugendstil oder im Neobarock-Stil erbaut.

Der Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzthäusern Schulen und Kindergärten. Besonders hervorzuheben sind zudem die Nähe zum Zeisigwald sowie zum beliebten Einkaufscenter Sachsen Allee.

Eine Vielzahl an bekannten und exzellenten Bars und Restaurants befinden sich ebenso auf dem Sonnenberg. Diese ziehen täglich Feinschmecker aus ganz Chemnitz und Umgebung in ihren Bann.

Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr günstig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 3



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinder-Arbeitszimmer 1



Kinder-Arbeitszimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur

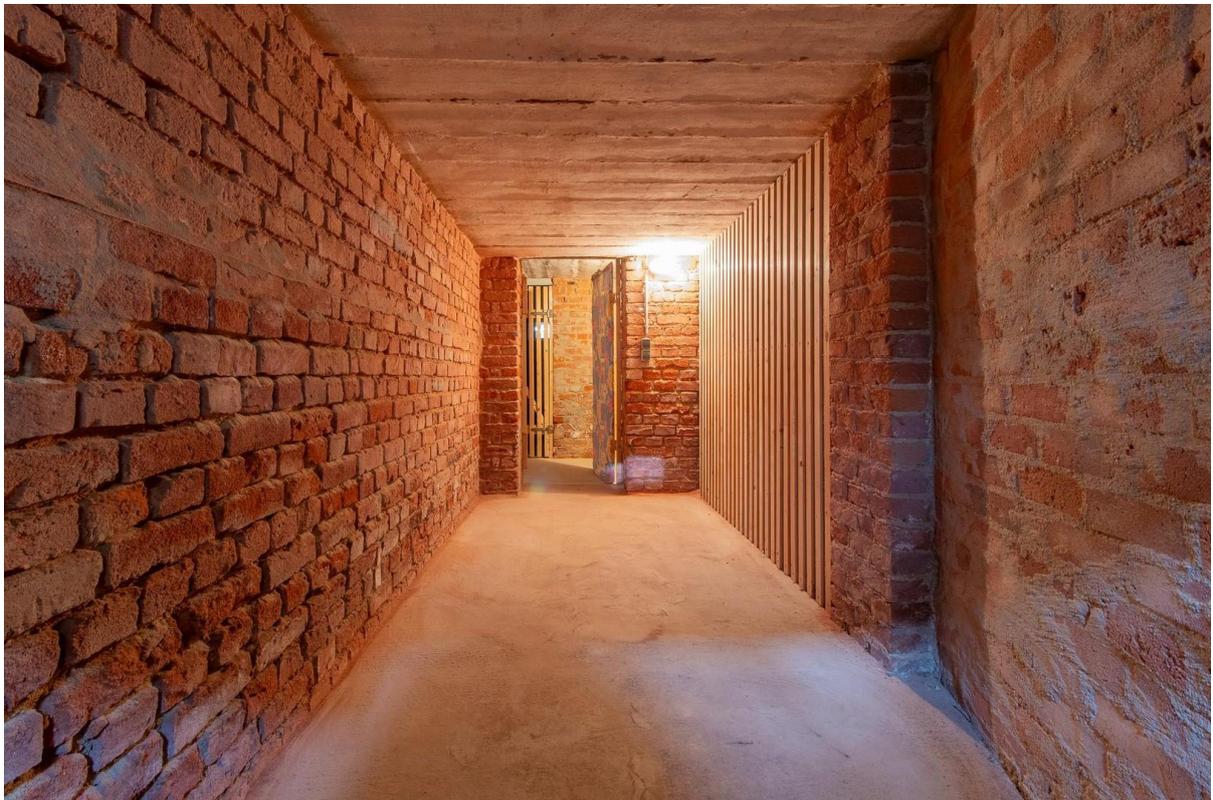


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Keller

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Digitale Thermostate

# Exposé - Galerie

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

**ista**

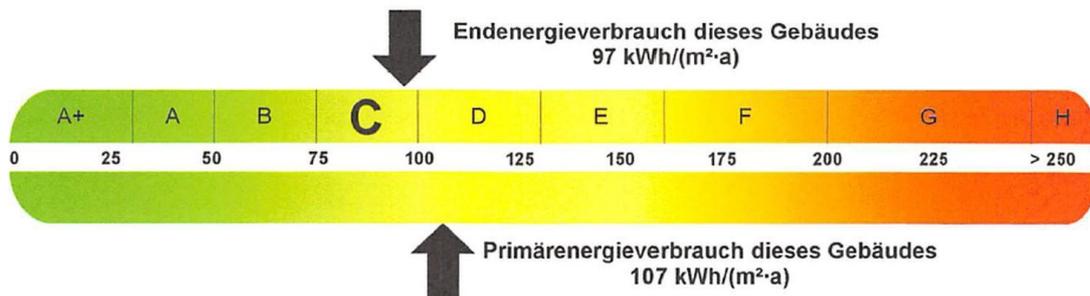
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SN-2018-002390201

Registriernummer <sup>2)</sup>



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**97** kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse C

# Exposé - Grundrisse

