

# Verkaufsexposé

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



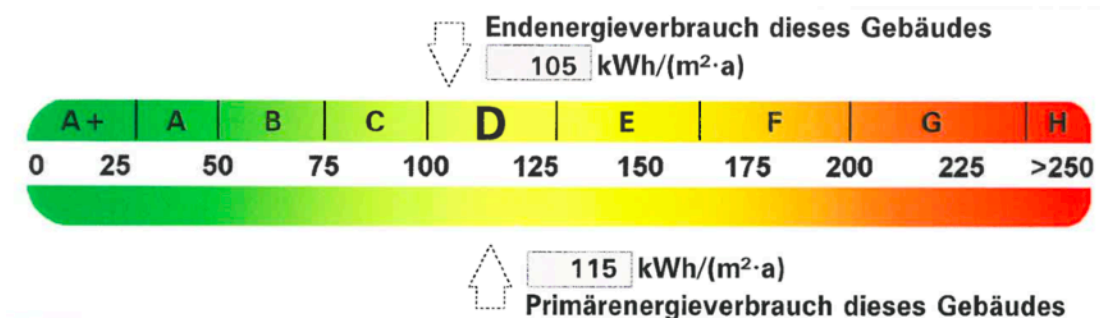
Limbacher Straße in 09113 Chemnitz  
Eigentumswohnung WE 11 im 3. OG



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)

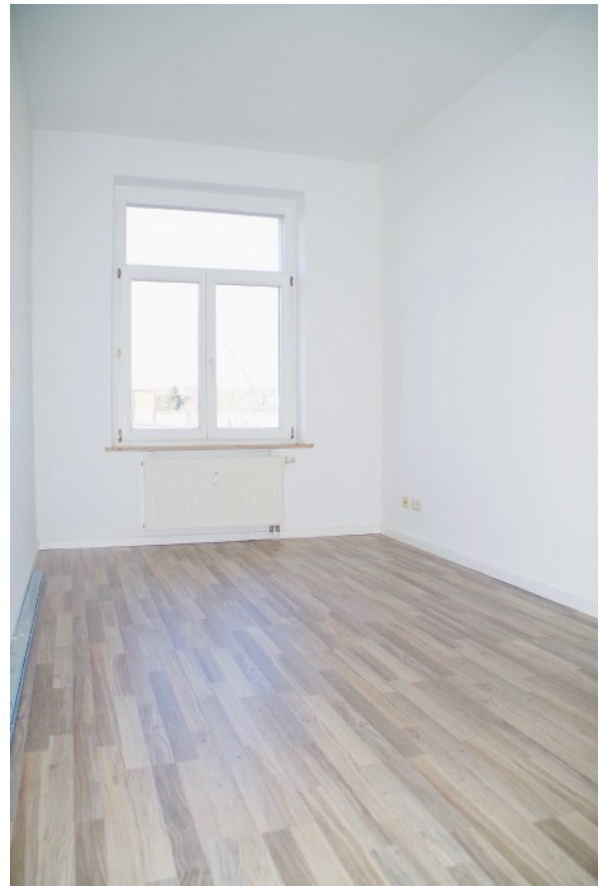


Schönes helles Wohnzimmer





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 €
<b>Provision</b>	<b>0,00 €</b>
Kaufpreis pro qm (75 qm)	1107,00 €
<b>Bruttorendite</b>	<b>4,9%</b>

\* monatlich werden 59,98€ an Instandhaltungsrücklage beiseite gelegt