

Exposé

Wohnung in Chemnitz

Cleverer Kapitalanlage: Charmante 1-Zimmer-Wohnung in der Nähe historischer Kirche



Objekt-Nr. OM-301349

Wohnung

Verkauf: **48.500 €**

Ansprechpartner:
Laila Nabizade
Telefon: +43 15 13228313

09126 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	34,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	34,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	131 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines sanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1911 bietet auf ca. 34 m² Wohnfläche einen funktionalen Grundriss und eine klare Kapitalanlagestruktur. Das gepflegte Gesamtobjekt verfügt über die Energieeffizienzklasse C und bildet damit eine solide Grundlage für eine langfristig vermietbare Wohneinheit im Chemnitzer Lutherviertel.

Die sanierte Wohnung ist seit Oktober 2025 vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 245 €, entsprechend 7,22 €/m². Damit generiert die Einheit unmittelbar laufende Einnahmen. Die indexierte Miete ist ein wesentlicher Vorteil der Kapitalanlage, da sie eine transparente Grundlage für künftige Mietanpassungen schafft und die Ertragsseite langfristig stärkt.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 131 €, davon sind rund 80 € umlagefähig. Die laufenden Kosten bleiben damit nachvollziehbar und gut kalkulierbar.

Bei einem Kaufpreis von 48.500 € ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 6,06 %. In Verbindung mit der bestehenden Vermietung, der Indexierung und einem beidseitigen Kündigungsverzicht bietet die Wohnung eine realistische Kombination aus laufendem Cashflow, Einnahmensicherheit und Entwicklungsperspektive.

Für Kapitalanleger entsteht damit ein bereits vermietetes Investment mit überschaubarem Einstiegspreis, klarer Kostenstruktur und stabiler Renditebasis. Besonders bei solider Finanzierung eignet sich die Einheit für Anleger, die Wert auf planbare Erträge und nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Ausstattung

Das Gebäude und die Wohnung sind gepflegt und werden kontinuierlich instand gehalten und befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug, ebenso die Wohnung über keinen Balkon.

Hinweis: Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter werden keine Original-Innenaufnahmen veröffentlicht. Die dargestellten Innenansichten zeigen die tatsächlichen Räumlichkeiten, wurden jedoch digital (KI-gestützt) möbliert und visualisiert. Eine Innenbesichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die angebotene Eigentumswohnung wird direkt durch die Eigentümerin veräußert. Eine Maklercourtage fällt daher nicht an; dies ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und auf Grundlage der derzeit vorliegenden Informationen erstellt. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Lage

Das Chemnitzer Lutherviertel gilt als gefestigte, innenstadtnahe Wohnlage mit guter Alltagstauglichkeit. Die gewachsene Bebauung, kurze Wege ins Zentrum sowie die Nähe zu Sonnenberg, Gablenz und Bernsdorf machen den Stadtteil besonders für Singles, Studenten, Berufspendler und kleinere Haushalte interessant.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Dienstleister, Gastronomie, Arztpraxen sowie Bildungsangebote befinden sich im Umfeld und sind überwiegend fußläufig erreichbar. Ergänzend sichern mehrere Buslinien sowie die nahe Stadtbahnanbindung eine

schnelle Verbindung in die Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch die Augustusburger Straße und die Zschopauer Straße sind zügig erreichbar.

Grünflächen und wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten erhöhen zusätzlich die Wohnqualität. Für Kapitalanleger bietet die Lage damit eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit, geringe Leerstandsrisiken und eine breite Zielgruppe am Mietmarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur_KI

Exposé - Galerie



Flur



Flur_KI

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer_KI

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer_KI



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_KI



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_KI



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_KI



Wohnzimmer



Wohnzimmer_KI

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlaf-und Arbeitszimmer_KI



Schlaf-und Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlaf-und Arbeitszimmer _KI



Schlaf-und Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad_KI



Bad

Exposé - Galerie



Bad_KI



Bad

Exposé - Galerie



Bad_KI



Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller

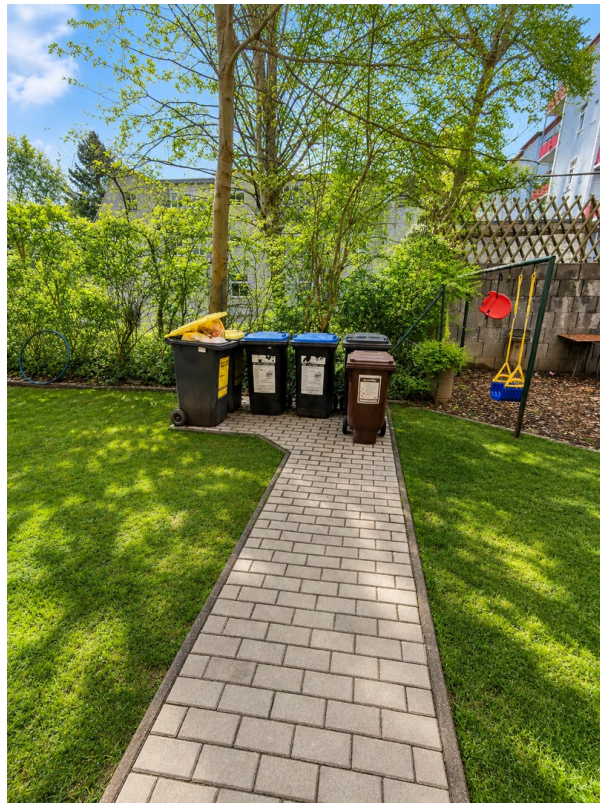


Hinterhaus

Exposé - Galerie



Hinterhaus



Hinterhaus

Exposé - Galerie



Hinterhaus



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



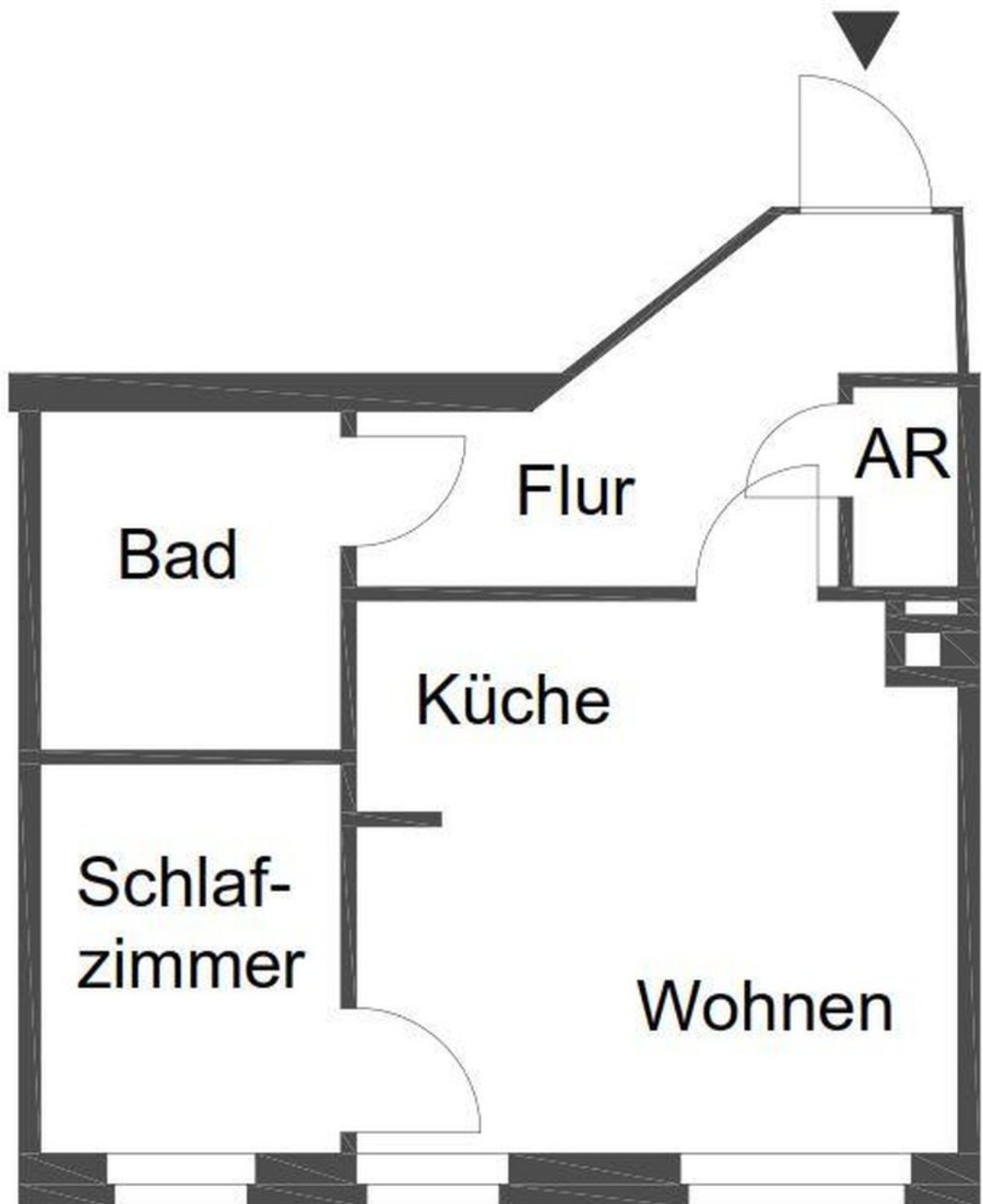
Umgebung

Exposé - Galerie



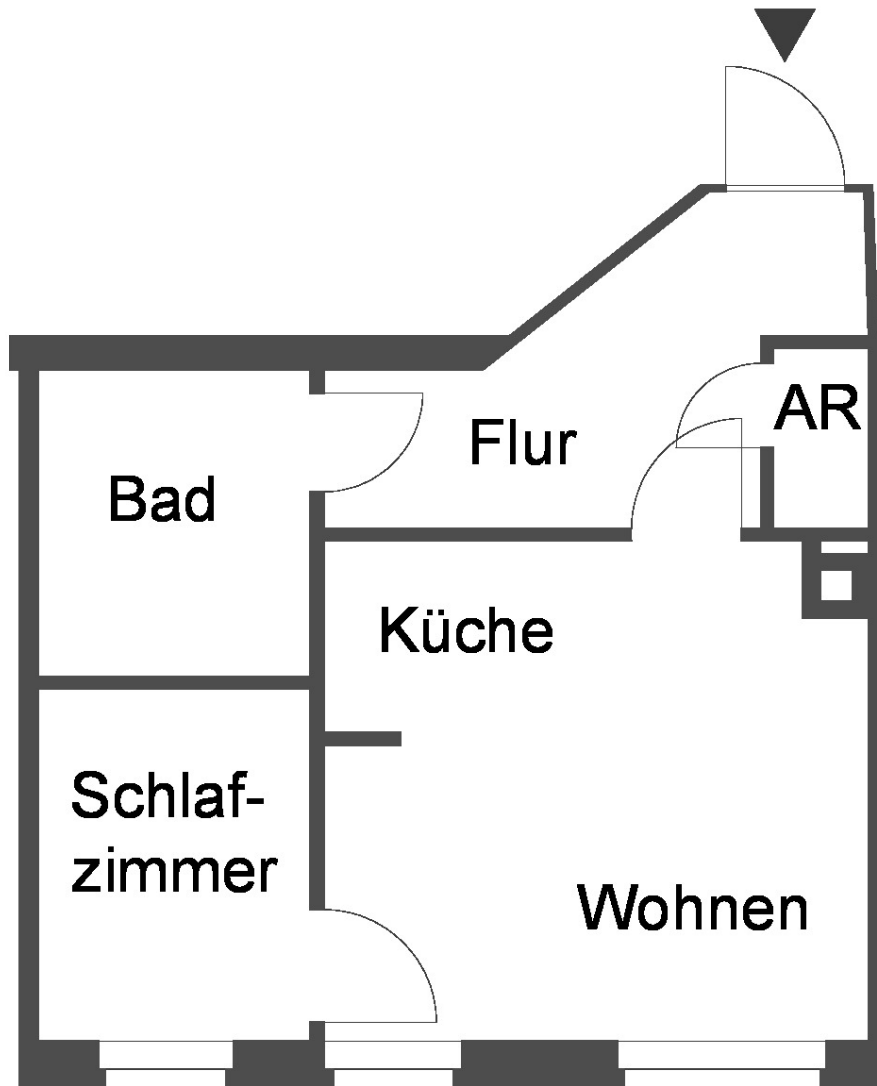
Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.07.2018

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse		
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1911	Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Anlagentechnik	2004	
Anzahl Wohnungen	13	
Gebäudenutzfläche (A _N)	892 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ing.-Büro Fischer
Körnerstraße 4
01705 Freital

Dieser Ausweis wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:

DOMETA GmbH

08.07.2008

Datum

Ing.-Büro Fischer
Körnerstr. 4 · 01705 Freital
Tel. 0351 / 64 40 310
Fax 0351 / 64 40 820

Unterschrift des Ausstellers

"Bürgerformular" zum Energieausweis

Gültig bis: 08.07.2018

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Straße, Haus-Nr.	Senefelderstraße 9
PLZ, Ort	09126 Chemnitz
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1911
Baujahr Anlagentechnik	2004
Anzahl Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche(A _N)	892 m ²

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

- Neubau
 Vermietung/Verkauf
 Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
 Sonstiges(freiwillig)

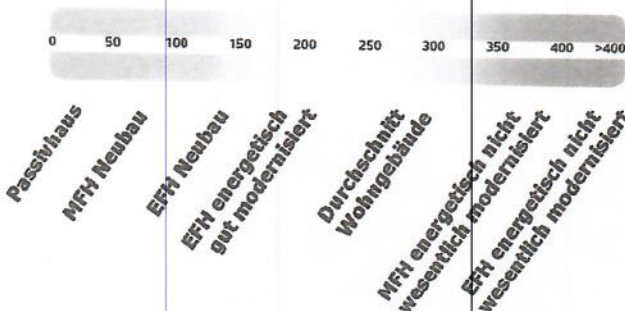
Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser

- enthalten
 nicht enthalten

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Aussteller:

Ing.-Büro Fischer
Körnerstraße 4
01705 Freital

Dieser Ausweis wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:
DOMETA GmbH

Ing.-Büro Fischer
Körnerstr. 4 · 01705 Freital
Tel. 0351 / 64 40 310
Fax 0351 / 64 40 320

08.07.2008

Datum

Unterschrift

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse	Senefelderstraße 9 09126 Chemnitz	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
---------	--------------------------------------	------------------------------------	------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

- sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
0	Warmwasserbereitung	Einbau einer Solaranlage, Nutzung regenerativer Energien

- Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller

Ing.-Büro Fischer
Körnerstraße 4
01705 Freital

Ing.-Büro Fischer
Körnerstr. 4 · 01705 Freital
Tel. 0351 / 64 40 310
Fax 0351 / 64 40 320

Dieser Ausweis wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:
DOMETA GmbH

08.07.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

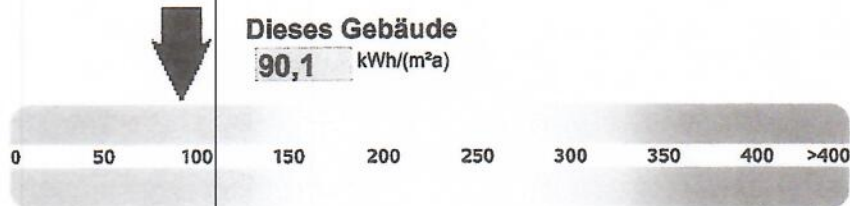
Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



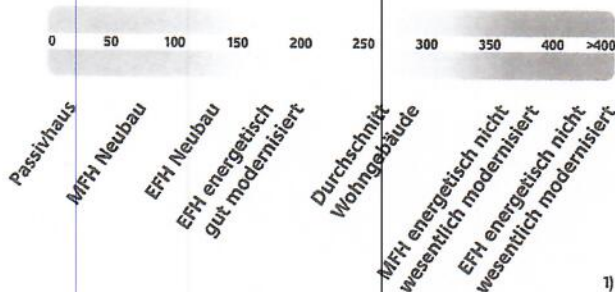
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
ERDGAS	01.01.2007	31.12.2007	77081	26174	1,07	61,1	29,3	90,4	
ERDGAS	01.01.2006	31.12.2006	81467	25463	1,02	64,0	28,5	92,6	
ERDGAS	01.01.2005	31.12.2005	79009	21844	0,98	62,8	24,5	87,3	
Durchschnitt									90,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_i

W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert

kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert H_i

W/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

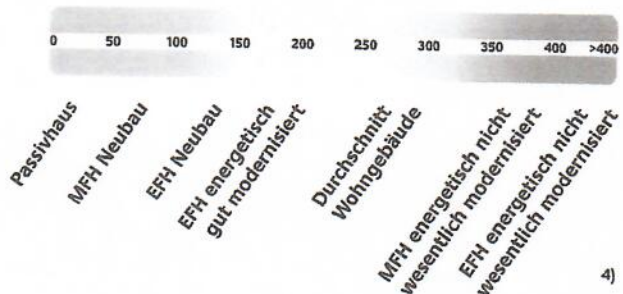
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W).

1) freiwillige Angabe 2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen 3) ggf. einschließlich Kühlung 4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser