

Exposé

Maisonette in Chemnitz

Eigentumswohnung Maisonette 5 Schlafräume, große Wohnküche und 2 Bäder



Objekt-Nr. OM-360085

Maisonette

Verkauf: **154.999 €**

09126 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	11,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	129,76 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	146,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in Gablenz/Chemnitz.

Die Wohnung befindet sich aktuell im Ausbau, ist aber nun weitestgehend fertiggestellt und kann besichtigt werden. Alle noch zu erledigenden Maßnahmen beschränken sich auf kleinere optische Arbeiten das Beräumen und das Säubern der Wohneinheit.

Die Wohnung ist unbewohnt.

Die Wohnung wird derzeit aus zwei Wohnungen (WE05 und WE07) zusammengelegt.

Die Wohnung hat einen alten und einen neuen Teil.

Der alte Teil (ca. 1/3) wurde renoviert. Die neuen Teile (ca. 2/3) wurden komplett neu gestaltet. Davon kann man sich gerne bei einer Besichtigung überzeugen.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage, da es diese Größe und Art der Wohnung seit mehreren Jahren auf dem Chemnitzer Markt (Nahkampfgebiet Sonnenberg ausgenommen) nicht gibt (Grund der Zusammenlegung). Ebenfalls ist eine Eigennutzung möglich, z. B. für größere Familien oder Familien mit Homeoffice-Bezug. Selbst eine Nutzungsänderung für eine Ferienwohnung/KZVM sollte sehr wahrscheinlich möglich sein.

Die Wohnung hat vier normal große Schlafräume und einen kleineren Schlafraum (Office). Eine sehr geräumige Wohnküche mit über 30 qm.

Die Wohnung besitzt ein komplett neues Duschbad (begehbare Duschkabine) inkl. Sanitäranlagen, Trockenbau etc. (wenn fertiggestellt) und ein älteres Bad (Badewanne). Achtung: Gerne kann dies noch saniert werden, war aber aktuell aufgrund der Kosten nicht im Fokus. Gerne vermitteln wir aber Handwerker. Das Duschbad ist mit einer Fußbodenheizung sowie Heizkörperheizung ausgestattet. Der Handtuchheizkörper wurde in den Flur verlegt, um mehr Geräumigkeit für größere Familien im Bad zu schaffen.

Durch die zwei Bäder kann der Waschmaschinenanschluss flexibel genutzt werden (2× vorhanden).

Das obere (ältere) Bad besitzt eine Abluftanlage, und das untere (neue) Bad ein großes Fenster.

Für die Größe und Lage der Wohnung sowie die Ausstattung sind ca. 850–975 € Nettokaltmiete erzielbar. Somit ergibt sich eine Bruttomietrendite zwischen 5,37 % und 6,16 %. Es sollte kein Problem darstellen diese Wohnung nach dem Umbau zu vermieten.

Bis auf drei Zimmer wurde in allen anderen Zimmern der Fußboden erneuert und ein hochwertiger PVC-Boden sowie Fliesen verlegt. Auch hier vermitteln wir, falls gewünscht, den Handwerker, der die Böden verlegt hat. Fliesen im oberen Bad machen allerdings nur Sinn, wenn man gleich das ganze Bad neu fließt – 3.000–4.000 € ohne Porzellan.

Es wurden alle Innentüren erneuert.

Im neuen Teil der Wohnung (05) wurden alle Heizkörper erneuert.

Im alten Teil der Wohnung (07) wurden alle Heizkörper gewartet.

Die Verteiler für die Heizungen wurden ebenfalls gewartet.

Es wurden in beiden Einheiten neue Lichtschalter und Steckdosen verbaut, um eine einheitliche Optik zu erzielen.

Durch die Schrägdecken ist die Wohnung sehr viel geräumiger als die angegebenen ca. 129,76 qm. Vom Feeling her kommt diese Wohnung einer 150–160 qm Wohnung nahe.

Der Preis der Wohnung versteht sich für die Wohnung/-en, nicht für die Quadratmeter, da die Wohnung/-en nach dem Umbau noch nicht neu vermessen wurden (jedoch schon beauftragt). Sehen Sie diese Anzeige daher bitte als Imageanzeige.

Das Gebäude besitzt einen Garten, welcher aktuell leer ist (Wiese). Diese großzügige Fläche kann also gut genutzt werden, um sich zu entfalten.

Mit dem Kauf der Einheiten erwerben Sie 348,46 Anteile von 1.000.

Ausstattung

Die zukünftige Wohnung besitzt eine große Abstellkammer im Treppenhaus ganz oben (ca. 6,5qm) und 2 Kellerabteile (05 und 07 mit jeweils ca. 6qm) im Keller.

Die zukünftige Wohneinheit ist heute und auch in Zukunft über 3 Treppenhaustüren zugänglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Es handelt sich derzeit um die Wohneinheiten 5 und 7 in den Bauplänen. Nach der Zusammenlegung wird die Wohnung die Bezeichnung 5 tragen und alle Räume welche im Sondernutzungsrecht der 7 zugeordnet sind, zukünftig in der 5 wiederfinden.

Die Wohnung/-en können auch schon vor der Zusammenlegung erworben werden, da dies nur ein Verwaltungsakt ist und kein direktes Baurecht berührt bzw. keine baurechtlichen Dinge zu beachten sind. Die Unterlagen sind bis auf die Grundbuchauszüge fertig.

Die Wohnungen befinden sich im 2.OG und DG

Verwaltungsakt nach § 19 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz)

Stand heute nehmen wir keine Makler an. Einzige Ausnahme ist ein sogenannter Zwischenkauf um die Einheit ggf. weiter zu verkaufen. Es wird keinen exklusiven Maklerauftrag geben. Falls Sie Makler sind und einen Käufer für eine Kapitalanlage haben können sie sich gerne melden.

Lage

Chemnitz-Gablenz

Der Stadtteil Gablenz liegt im Südosten von Chemnitz und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Mit rund 15.200 Einwohnern und einer Fläche von 3,6 km² bietet Gablenz eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und viel Grün.

Zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung

Gablenz überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage: Die Straßenbahnlinie 5 sowie mehrere Buslinien (u.a. 43, 62, 72, 82A/82B, N13) sorgen für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile. Die kürzlich modernisierte, barrierefreie Straßenbahntrasse erhöht den Komfort für alle Bewohner zusätzlich.

Grüne Oasen und Freizeitmöglichkeiten

Zwischen den Wohnsiedlungen finden sich zahlreiche Grünanlagen und Gärten, die Gablenz besonders familienfreundlich und lebenswert machen. Das nahegelegene Erholungsgebiet rund um den Adelsbergturm lädt zum Spazieren, Wandern und Radfahren ein.

Vielfältige Infrastruktur

Im Gablenz-Center, dem modernen Einkaufszentrum des Stadtteils, sind alle Dinge des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Supermärkte, Drogerien, Bekleidungsgeschäfte, Buchhändler, Gastronomie, Apotheke, Friseure, Post- und Bankfiliale befinden sich direkt vor Ort. Mehrere Kindertagesstätten, Schulen und ärztliche Einrichtungen sichern eine umfassende Betreuung und Versorgung im Stadtteil.

Architektur und Wohnqualität

Gablenz bietet einen abwechslungsreichen Wohnungsmix – von sanierten Plattenbausiedlungen über denkmalgeschützte Wohnanlagen wie die Gartenstadt Gablenzsiedlung bis hin zu modernen Neubauten. Die Gartenstadt Gablenzsiedlung wurde mehrfach ausgezeichnet und steht für besonders hohe Wohnqualität.

Besonderheiten

Zu den Sehenswürdigkeiten zählt die neogotische St.-Andreas-Kirche. Die ruhige, grüne Umgebung und die gute Infrastruktur machen Gablenz zu einer attraktiven Adresse für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Fazit

Gablenz steht für urbanes Wohnen im Grünen mit bester Infrastruktur und hervorragender Anbindung – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Bodenrichtwert/Verkehrswert

Der Stadtteil Gablenz gehört laut Bodenrichtwert zu dem obersten Fünftel der Chemnitzer Stadtgebiete.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



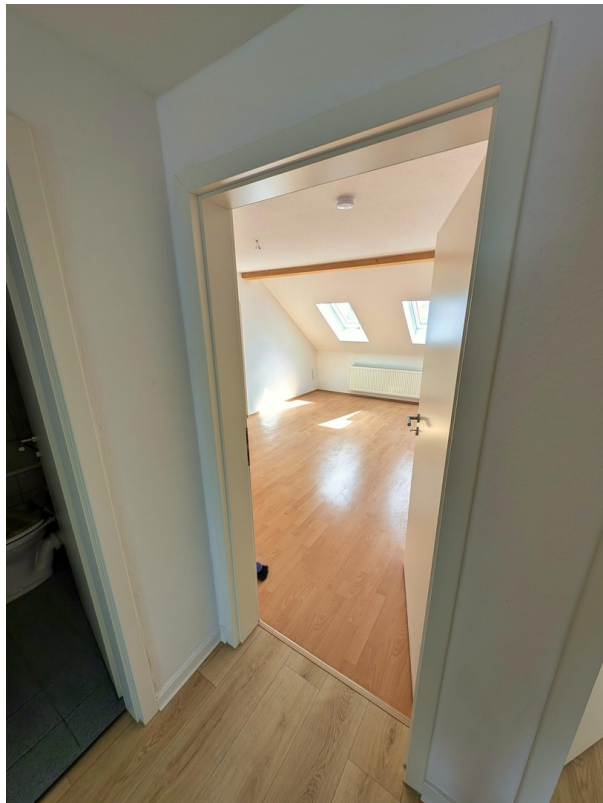
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



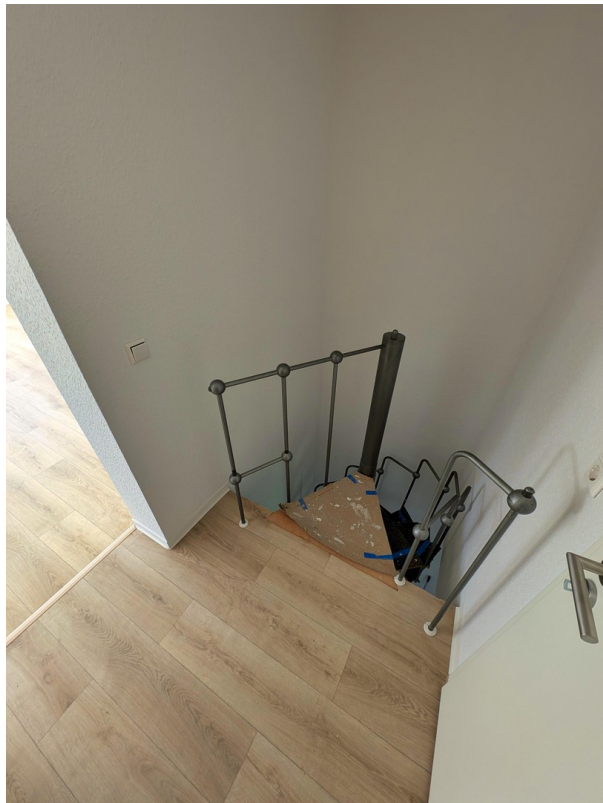
Exposé - Galerie



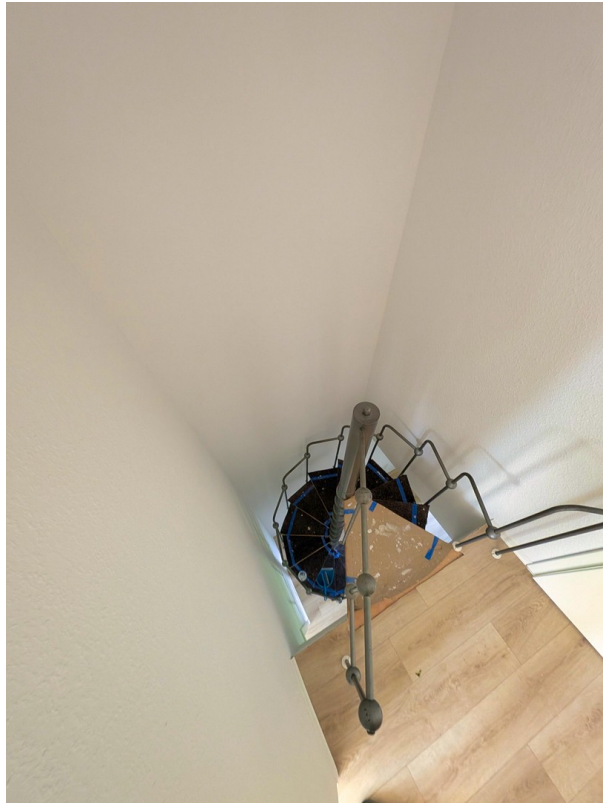
Exposé - Galerie



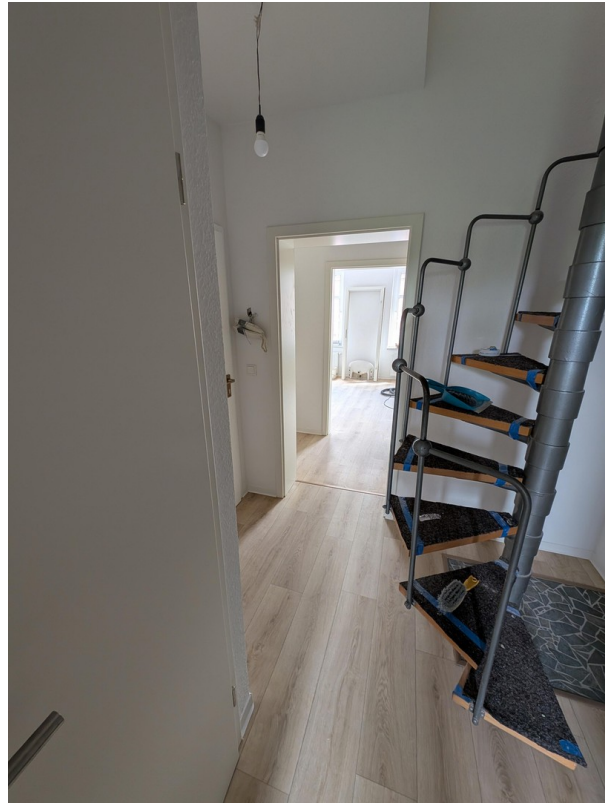
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



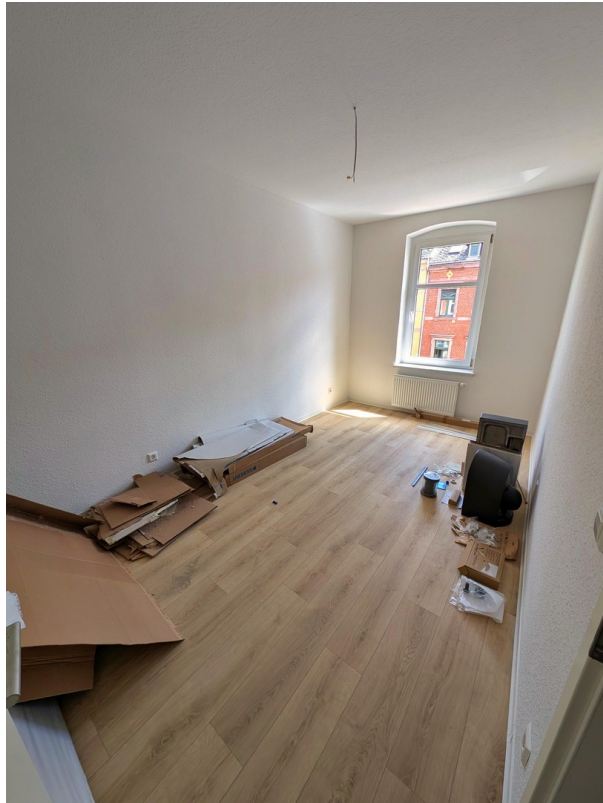
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



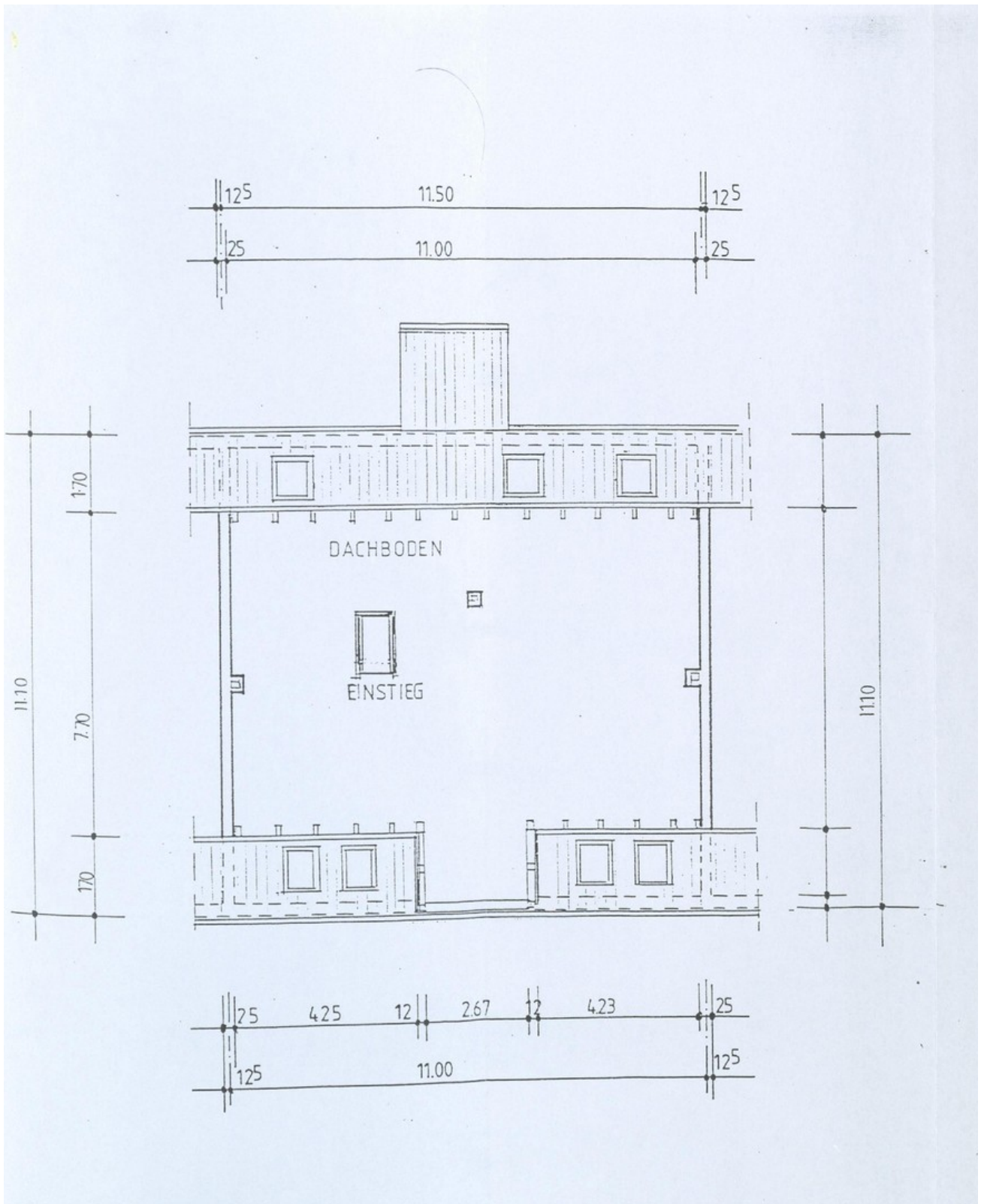
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

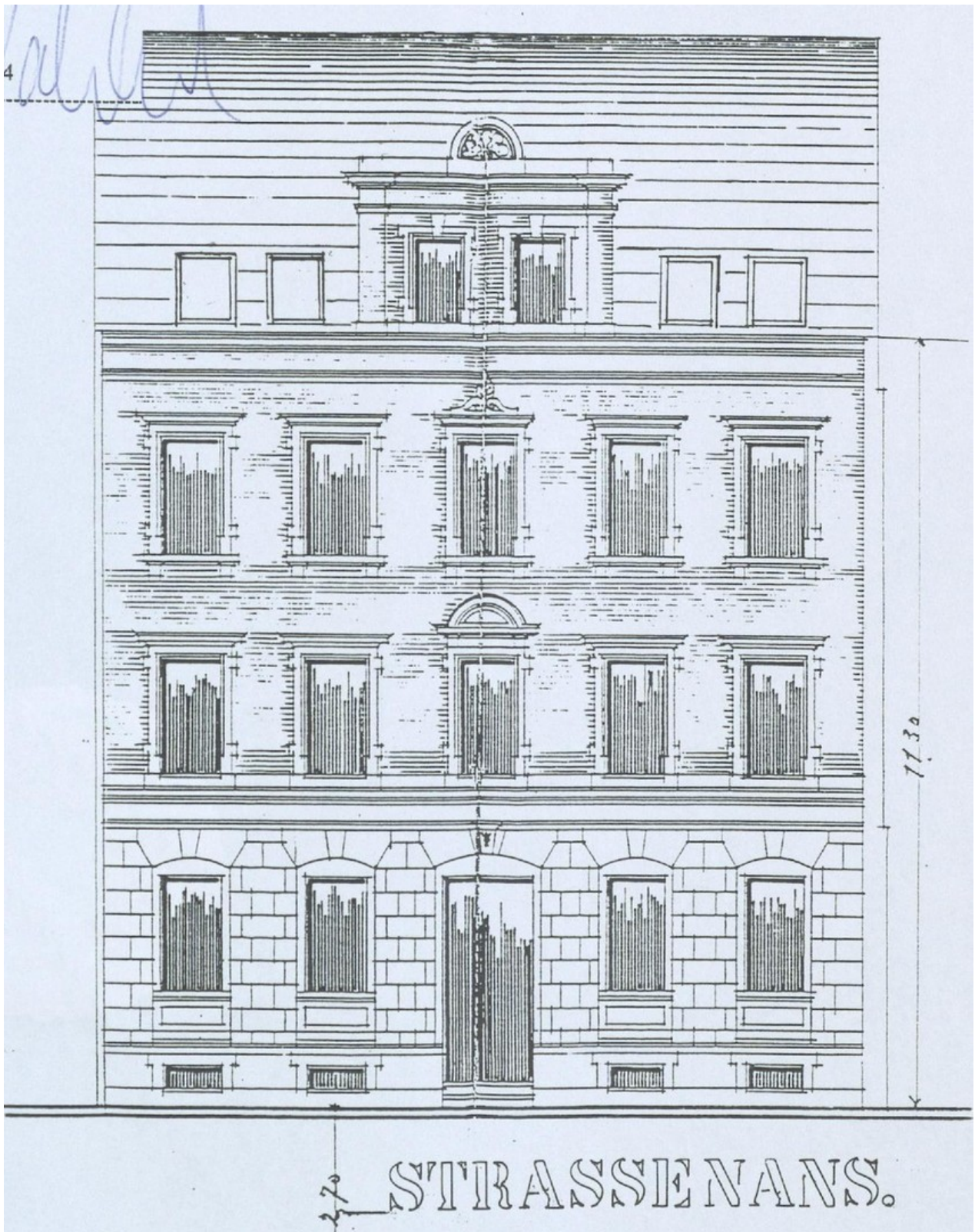


Exposé - Grundrisse



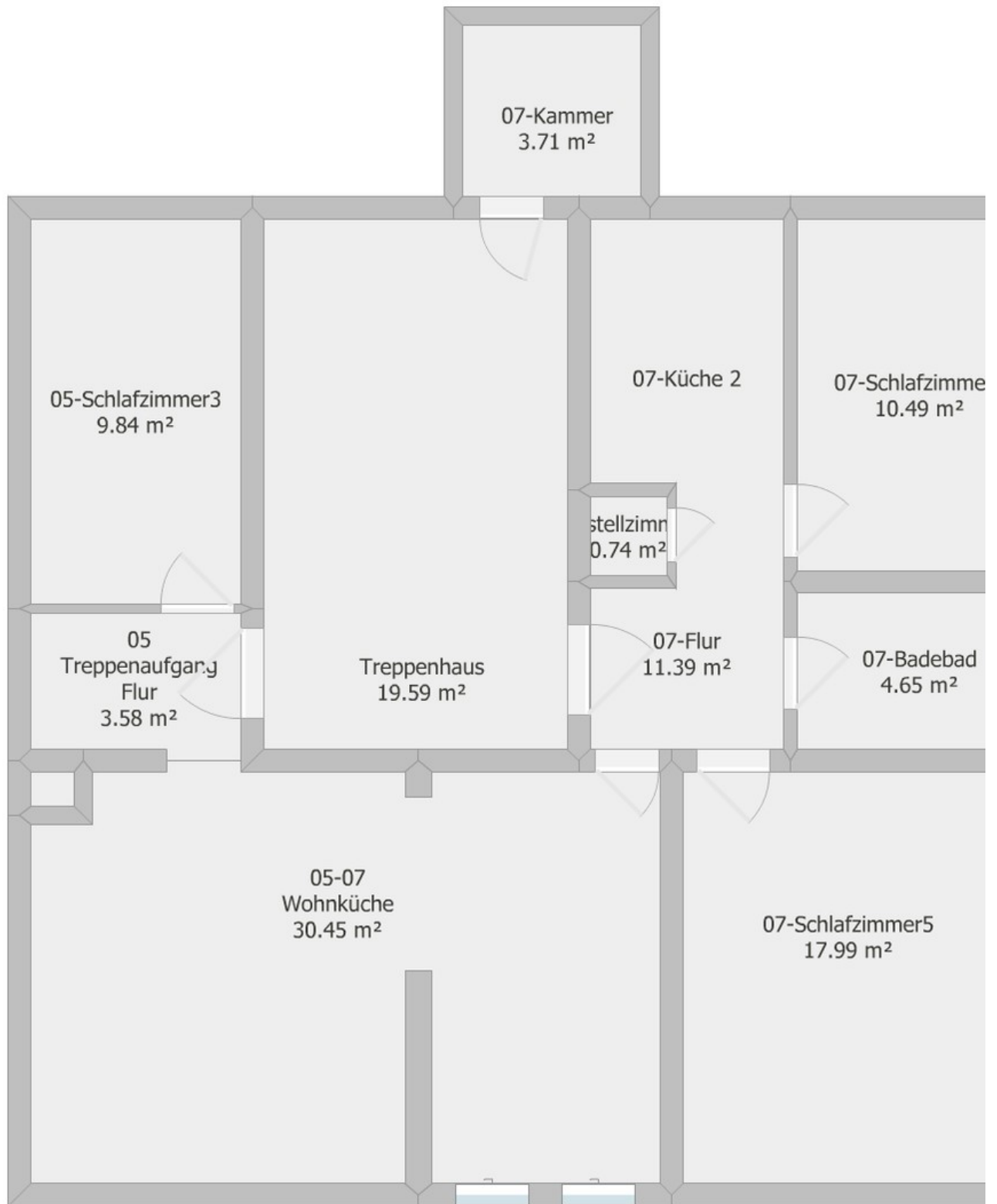
Altzeichnung

Exposé - Grundrisse



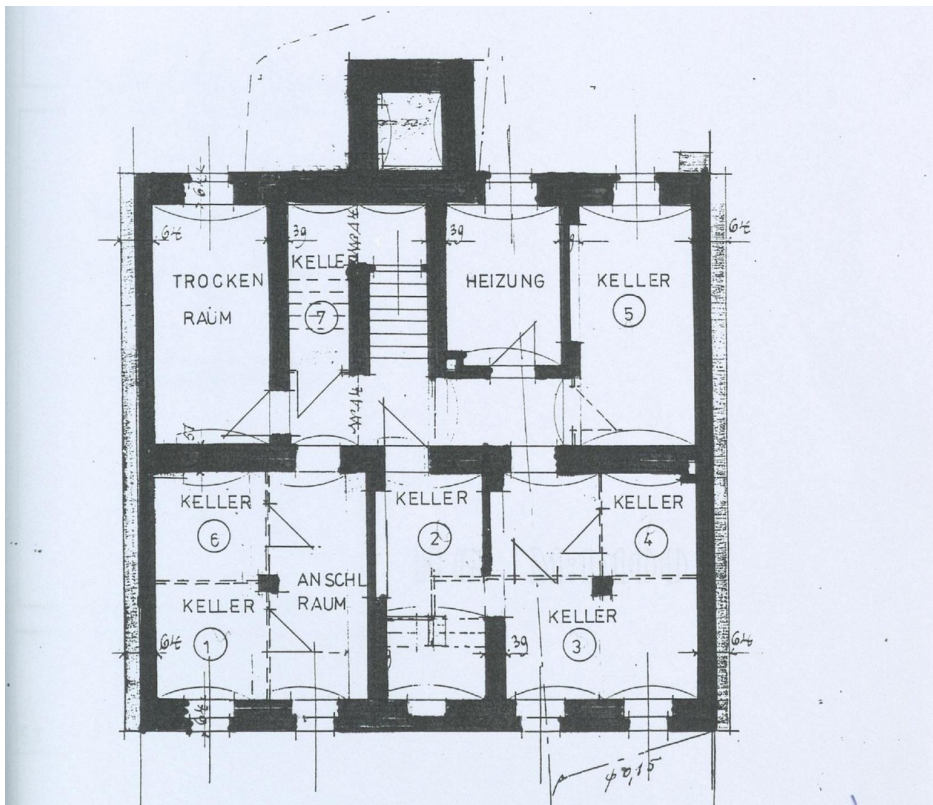
Altzeichnung

Exposé - Grundrisse

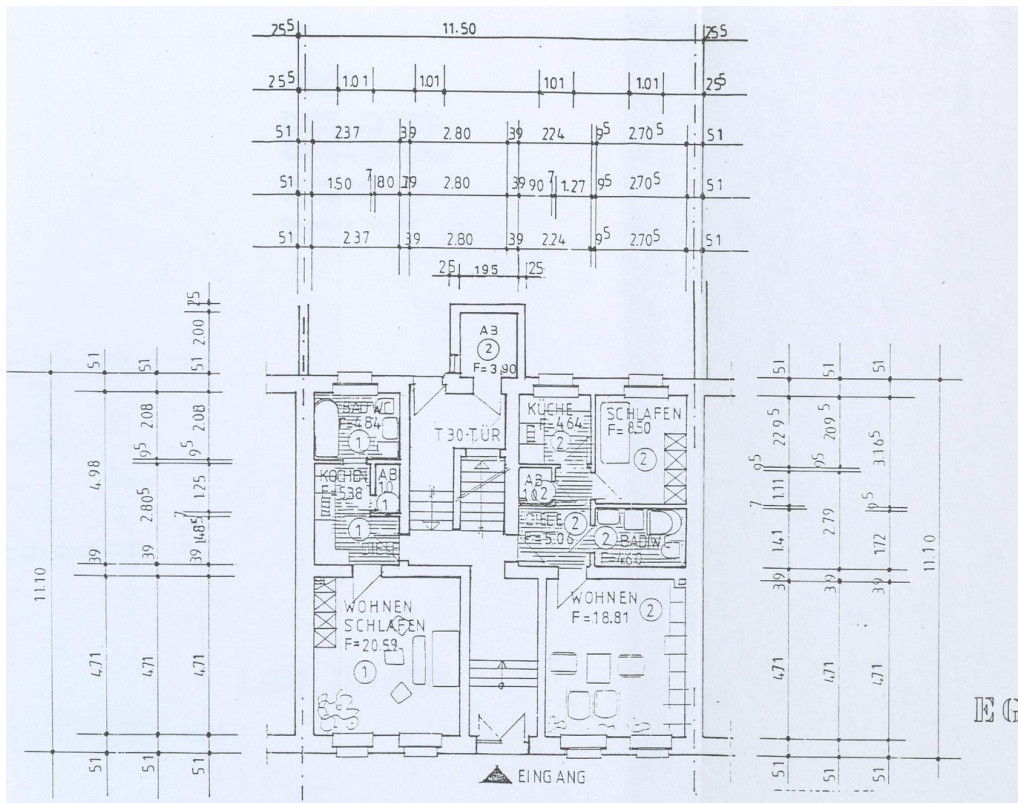


Maisonette Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

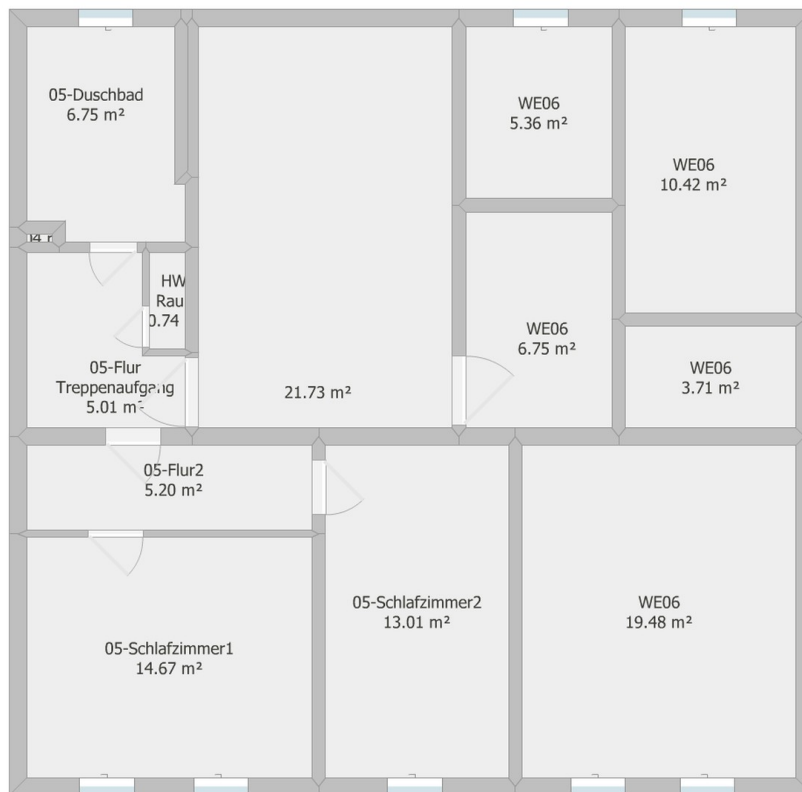


Altzeichnung



Altzeichnung

Exposé - Grundrisse



Maisonette Obergeschoss