

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

**Frei und neu modernisiert: energieeffizienter Wohnraum  
mit EBK u. Wellness-Bad**



Objekt-Nr. OM-419238

### Wohnung

Verkauf: **119.950 €**

Ansprechpartner:  
Matthäus Kepa

09130 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	203 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights:

- provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- frei & sofort selbst einziehen
- energieeffizient
- komplett modernisiert
- hochwertige Einbauküche
- Fernwärme (kein Heizungstausch nötig!)
- gepflegtes und sehr gut verwaltetes Objekt
- neues Dach & Fassadenanstrich & Fensteranstrich im Jahr 2022

Eigennutzer aufgepasst:

Ab sofort können Sie diese wundervolle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten, sanierten Altbaus im beliebten Stadtteil Sonnenberg erwerben und sofort selbst beziehen. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße (verkehrsarm) mit tollem Ausblick.

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

Highlights der Wohnung im Detail:

- + Erstbezug: frisch modernisiert; durchdachtes Wohnkonzept
- + Wohnfühloase: großes, hochwertiges Badezimmer mit Dusch- und Badewannenkombination, Deckenspots sowie großem, beleuchteten Spiegelschrank
- + toller Grundriss: alle Zimmer sind sehr hell und großzügig geschnitten
- + Französischer Balkon im Wohnzimmer mit tollem Ausblick
- + Küche mit großer, edler Designer-Einbauküche und allen Elektrogeräten (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Herd, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube).
- + sehr aufwendig von Hand aufgearbeitete historische Zimmertüren

Weiterhin gehört ein sehr großes, abschließbares und gepflegtes Kellerabteil zur Wohnung.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Ausstattungsdetails

Badezimmer:

- + neue und hochwertige Boden- und Wandfliesen
- + edle Objekte mit tollem Design
- + Badewanne mit Regendusche
- + großer, beleuchteter Spiegelschrank
- + Waschmaschinenanschluss
- + Deckenspots

Küche:

- + neue und hochwertige Bodenfliesen
  - + edle, große Designer-Einbauküche in der Trendfarbe Schwarz und mit allen Elektrogeräten
- alle Zimmer & Flur:
- + neuer und moderner Laminatboden
  - + weiße Holzsockelleisten
  - + verputzte und glatte Wände (keine Raufaser!)
  - + edle Zimmertüren

Die Wohnung verfügt über einen Anschluss für schnelles Internet (500 MB/s).

Das Haus ist sehr gepflegt. Im Jahr 2021 wurde der Warmwasserspeicher erneuert. Im Jahr 2022 wurde das Dach komplett neu eingedeckt. Außerdem wurden in diesem Zuge die Fassade und die Fenster & Balkontüren neu gestrichen. Auch wurden die Klinkerflächen gereinigt und hydrophobiert.

Die Instandhaltungsrücklage ist gut gefüllt und beträgt 25.544,54€.

+++ PROVISIONSFREI +++

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile von Chemnitz - dem Sonnenberg. Gelegen in einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Seitenstraße. Parkplätze sind direkt vor der Haustür ausreichend vorhanden.

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	99,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

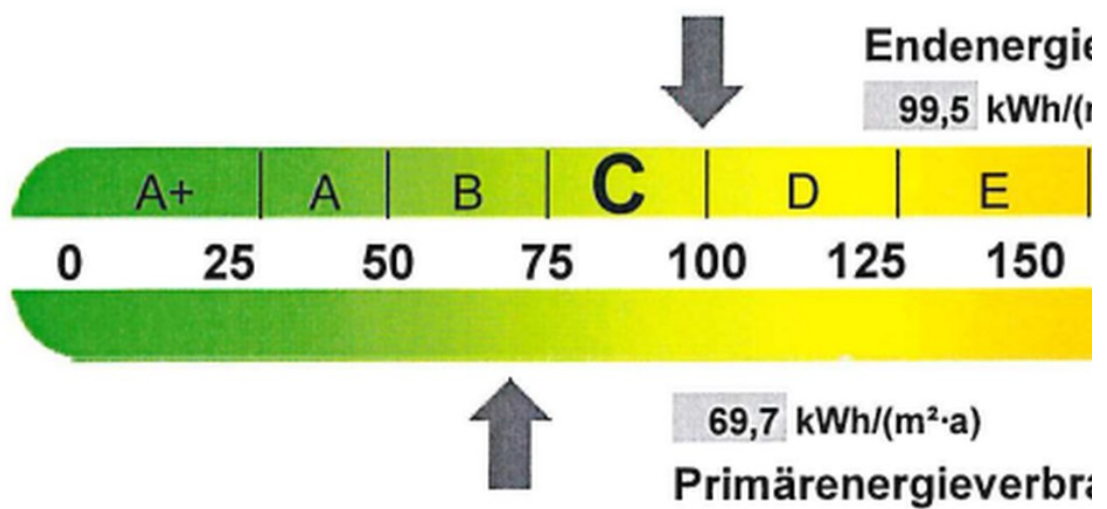




# Exposé - Galerie



## Energieverbrauch



# Exposé - Grundrisse

