

Exposé

Wohnung in Chemnitz

**Frei & neu modernisiert - energieeffizienter Wohnraum
mit Wellness-Bad, Gäste-WC & Balkon, Top-Lage**



Objekt-Nr. OM-426893

Wohnung

Verkauf: **179.950 €**

Ansprechpartner:
Matthäus Kepa

09113 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	457 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights:

- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- sofort bezugsfrei
- Komplett modernisiert
- großes, hochwertiges Bad & Gäste-WC
- Aufzug vorhanden
- energieeffizient (gute Effizienzklasse C) & mit Heizungsoptimierung
- Marken-Einbauküche in Wunschkonfiguration zusätzlich möglich

Eigennutzer aufgepasst:

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in Chemnitz. Ab sofort können Sie diese wundervolle 4-Zimmer-Wohnung im ersten OG eines sehr gepflegten, sanierten Altbaus in bester Lage im beliebten Stadtteil Schloßchemnitz erwerben. Das Objekt liegt in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage mit guten Parkmöglichkeiten.

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 und Decken-Spots
- + toller Grundriss: Wohn-, Schlaf- und die beiden Kinderzimmer sind sehr hell und sinnvoll geschnitten; alle Zimmer sind vom Flur aus erreichbar
- + großer Balkon und Blick ins Karree
- + geräumige Küche; auf Wunsch kann zusätzlich eine hochwertige Marken-Einbauküche in Ihrer Wunschkonfiguration eingebaut werden
- + herrschaftlicher Flur mit Decken-Spots

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 11 m² Nutzfläche.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird von einer zuverlässigen Chemnitzer Hausverwaltung betreut. Aktuell stehen keine größeren Maßnahmen an. Im Jahr 2023 wurde ein Modul zur Heizungsoptimierung installiert, das jährlich ca. 10% Heizenergie einspart. Ab 2026 konnte zudem der Gas-Bezugspreis um ca. 30% reduziert werden!

Die Instandhaltungsrücklage ist sehr gut gefüllt und beträgt 187.834,87€.

Das Hausgeld beträgt monatlich 457,34€. Darin enthalten sind 49,28€ für die Instandhaltungsrücklage. 111,12€ Ab 01.01.2027 wird eine Reduzierung des Hausgelds auf ca. 365€ erwartet.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

+++ PROVISIONSFREI +++

Ausstattung

Badezimmer:

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

Gäste-WC:

- + neue und hochwertige Boden- und Wandfliesen
- + edle Objekte mit tollem Design
- + hochwertiger Spiegelschrank
- + LED-Einbaustrahler

Küche:

- + neue und hochwertige Bodenfliesen
- + Zugang zum großen Balkon

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- / & Arbeitszimmer, Flur:

- + neuer und moderner Laminatboden
- + weiße Holzsockelleisten
- + LED-Einbaustrahler

Neue Wand- und Deckenbeläge, neue weiße Innentüren und in allen Räumlichkeiten.

Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss. Damit ist eine schnelle Internetverbindung bis 1.000Mbit/s jederzeit gegeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Der Stadtteil Schloßchemnitz ist einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung verbindet zentrale Anbindung mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur und hoher Wohnqualität – ideal für Eigennutzer mit Anspruch. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, was den Ort insbesondere für Familien sehr interessant macht.

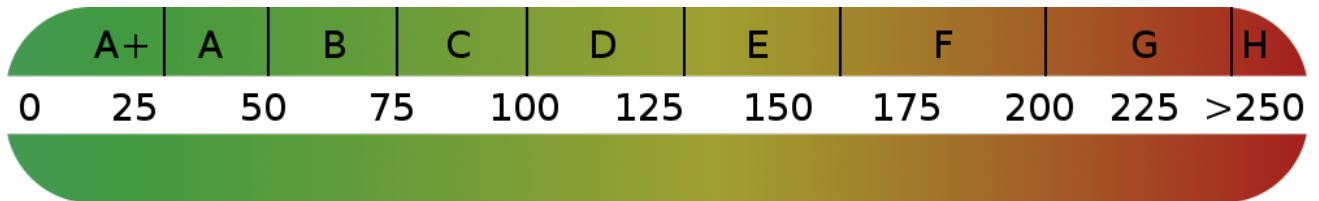
Der ÖPNV ist u.a. mittels einer Bushaltestelle direkt vor dem Nachbarhaus erreichbar. In nur ca. 10 Fahrminuten ist man auf der Autobahn A4 und im gut besuchten Einkaufszentrum "Chemnitz-Center" angekommen. Das Stadtzentrum sowie der allseits beliebte Küchwald mit seinen Spiel- und Sportstätten, der Parkeisenbahn und der Küchwaldwiese, wie auch der idyllische Schlossteichpark mit angrenzender Gastronomie liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zum Spazieren, Verweilen und Erholen ein. Sie wohnen nahe der City von Chemnitz und dennoch in ruhiger Lage mit angenehmer Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Muster Einbauküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

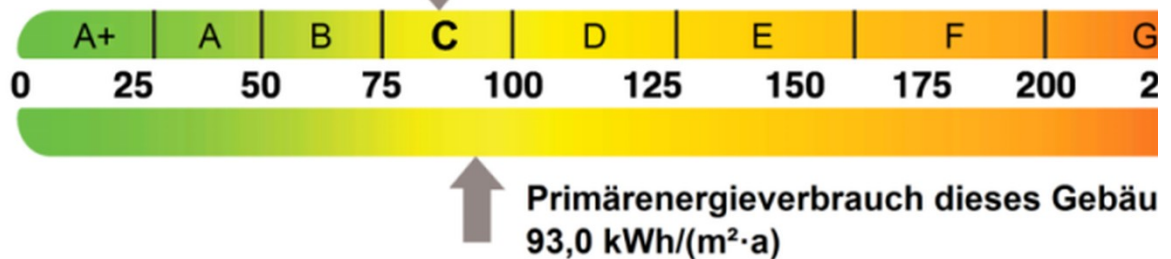
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,33 kg CO₂

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
85,0 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
93,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]



Exposé - Grundrisse

