

Exposé

Wohnung in Chemnitz

Provisionsfrei vom Eigentümer, Kapitalanlage im Jugendstil



Objekt-Nr. OM-436543

Wohnung

Verkauf: **79.500 €**

Ansprechpartner:
Rouven Treyer

Theodor-Lessing-Straße 2
09112 Chemnitz
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,92 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	129 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Chance auf eine nachhaltige, sichere und renditestarke Kapitalanlage.

Diese gepflegte und solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in einem der bedeutendsten Jugendstilviertel Deutschlands bietet eine hervorragende Möglichkeit, mit überschaubarem Kapitaleinsatz in eine wertstabile Wohnimmobilie zu investieren.

Das Gebäude wurde, im Jahr 1999 umfassend kernsaniert und befindet sich dank kontinuierlicher Pflege in einem sehr guten Allgemeinzustand. Auch die Wohnung selbst überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung, die vom Mieter äußerst sorgfältig gepflegt wird.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon zum ruhigen Hinterhof. Ein Aufzug sowie ein eigenes Kellerabteil erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Mit einer Wohnfläche von 62,92 m², einem gut geschnittenen Grundriss mit separatem WC, einem Badezimmer, einem großzügigen Wohnzimmer, Schlafzimmer und einer Küche bietet die Einheit eine solide und langfristig nachgefragte Wohnstruktur.

Der größte Vorteil dieser Investition liegt in der außerordentlichen Mietsicherheit:

Der aktuelle Mieter bewohnt die Wohnung bereits seit 25 Jahren und nutzt zusätzlich eine weitere Wohnung auf derselben Etage, welche durch einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden ist. Das Mietverhältnis zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Stabilität aus. Die jährliche Kaltmiete beträgt 4.368 Euro und stellt eine sichere, planbare Einnahmequelle dar.

Eine weitere Besonderheit ist das geringe monatliche Hausgeld.

Dieses liegt lediglich bei 126,03 Euro monatlich, wovon 110 Euro umlegbar sind. Damit sind alle laufenden Instandhaltungs- und Verwaltungskosten abdeckt.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Anleger, die eine risikoarme, solide und wertstabile Investition mit langfristiger Perspektive suchen. Sie erwerben hier eine Immobilie mit guter Lage, zuverlässiger Mietstruktur und geringem Eigenkapitalbedarf. Eine Kombination, die auf dem Markt nur selten zu finden ist.

Ausstattung

Zustand / Qualität: Haus gebaut ca. 1910; umfassende Kernsaniierung 1999; Wohnung „gehoben“ ausgestattet; gesamtes Objekt sehr gepflegt

- doppelverglaste Kunststofffenster
- Elektro-Unterverteilung auf dem aktuellen Stand
- aktive Lüftungsanlagen im Bad und WC
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Balkon vorhanden
- Aufzug im Haus vorhanden
- Kellerabteil zur Wohnung gehört dazu
- Mieterstruktur: langjähriger Mieter (seit 25 Jahren), sehr zuverlässige Mietzahlungen, dadurch stabile und planbare Rendite.

Netto-Kaltmiete: 4.368 Euro p.a.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen des historischen Kaßberg-Viertels, einem der größten zusammenhängenden Jugendstil- und Gründerzeitquartiere Deutschlands. Der Stadtteil zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Chemnitz und ist bekannt für seine beeindruckende Architektur, hervorragend erhaltenen Fassaden und das stimmungsvolle Straßenbild mit begrünten Alleen und gepflasterten Straßen. Das Umfeld vermittelt eine urbane, zugleich ruhige Wohnatmosphäre mit hochwertigem, kulturell geprägtem Charakter.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zudem bietet der Kaßberg ein breites gastronomisches Angebot von Cafés über Restaurants bis hin zu kleinen Bars, die das lebendige Stadtteilgefühl unterstreichen.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Für Pendler bietet die Lage kurze Wege zu den wichtigsten Ausfallstraßen und zur Autobahn A72.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen sind im direkten Umfeld vorhanden. Darüber hinaus sorgen nahegelegene Parks und Grünanlagen, darunter der bekannte Kaßberg-Aufstieg und verschiedene kleine Parkbereiche, für attraktive Erholungsmöglichkeiten in direkter Nähe.

Insgesamt vereint der Standort eine historisch wertvolle Wohnumgebung mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität, ein Standort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern äußerst beliebt ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht West

Exposé - Galerie



Außenansicht West



Außenansicht Nord

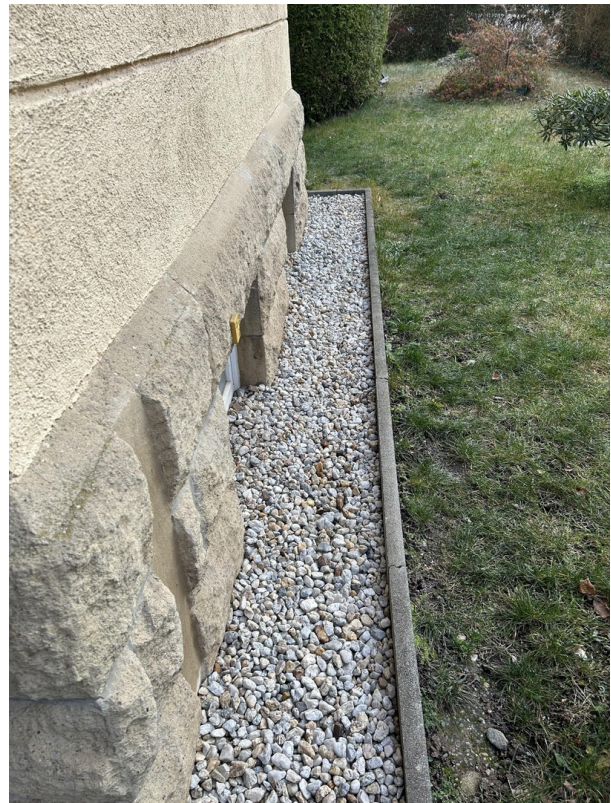
Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



Dach von unten



Traufkante

Exposé - Galerie



Traufkante



Vorgarten

Exposé - Galerie



Blick in den Hinterhof



Blick auf die Rückseite außen

Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon



Eingangsbereich Haustür

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie

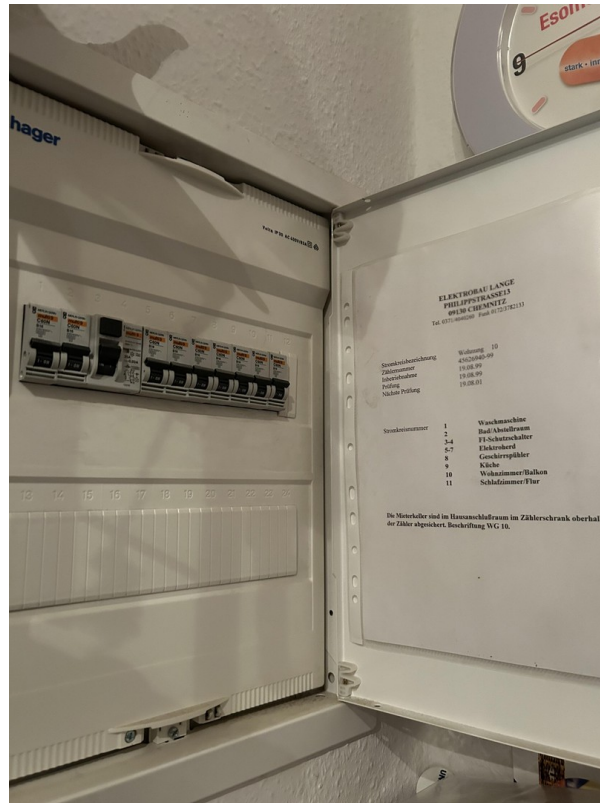


Kellerbereich



Keller

Exposé - Galerie



Elektro-Unterverteilung



Hauptanschluss im Keller

Exposé - Grundrisse

