

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

**6% Rendite - neu modernisiert & vermietet:  
energieeffizienter Wohnraum, EBK, Wellness-Bad, Top-  
Lage**



Objekt-Nr. OM-451619

### Wohnung

Verkauf: **99.950 €**

Ansprechpartner:  
Matthäus Kepa

09112 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	244 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights:

- provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- 6% Rendite
- frisch vermietet
- energieeffizient (gute Effizienzklasse C)
- komplett modernisiert
- hochwertige Einbauküche
- gepflegtes und sehr gut verwaltetes Objekt
- zukünftig Umstieg auf Fernwärme möglich
- nachhaltiges und intelligentes Investment!

Kapitalanleger aufgepasst:

Ab sofort können Sie diese wundervolle 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss (mit Aufzug) eines sehr gepflegten, sanierten Altbaus im schönsten Stadtteil von Chemnitz erwerben: dem Kaßberg. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit tollem Ausblick.

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

Highlights im Überblick:

- + Erstbezug: frisch modernisiert; durchdachtes Wohnkonzept
- + Wohnfühloase: hochwertiges Badezimmer mit Dusch- und Badewannenkombination, Deckenspots sowie großem, beleuchteten Spiegelschrank & Waschtischunterschrank
- + toller Grundriss: alle Zimmer sind sehr hell und großzügig geschnitten
- + Küche mit großer, edler Designer-Einbauküche und allen Elektrogeräten (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Herd, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube).
- + neue weiße 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
- + Waschtisch mit integriertem Unterschrank
- + Waschmaschinenanschluss
- + Deckenspots

Küche:

- + neue und hochwertige Bodenfliesen
- + edle, große Designer-Einbauküche mit allen Elektrogeräten

Wohnräume & Flur:

- + neuer und moderner Laminatboden
- + weiße Holzsockelleisten
- + neue Zimmertüren
- + perfekt geschnittenes und großes Schafzimmer
- + helles Wohnzimmer mit gemütlichem Flair

Die Wohnung verfügt über einen Glasfaser-Anschluss für sehr schnelles Internet (1.000 MB/s).

Das Haus ist sehr gepflegt. Im Jahr 2025 wurde der Warmwasserspeicher erneuert. Im Jahr 2026 werden alle Fenster (Außenseite) aufgearbeitet. Finanziert werden die Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage.

Die Instandhaltungsrücklage ist sehr gut gefüllt und beträgt 108.303,22€. Der auf die Wohnung entfallende Anteil der Rücklage beträgt 4.624,55€.

Die Wohnung ist vermietet.

Die IST-Jahresnettomiete beträgt 5.976,00 €.

Das Hausgeld beträgt monatlich 244,00€. Darin enthalten sind 46,26€ für die Instandhaltungsrücklage. 148,86€ vom Hausgeld sind auf den Mieter umlegbar.

+++ PROVISIONSFREI +++

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im schönsten und beliebtesten Stadtteil von Chemnitz - dem Kaßberg. Auf dem Kaßberg befindet sich das größte, zusammenhängende Gründerzeitviertel in Europa. Und das mitten in Chemnitz! Hier möchte man leben...

Gelegen ist die Wohnung in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Seitenstraße. Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden! Die zentrale Einkaufsstraße Weststr. liegt nur einen Katzensprung entfernt.

Der Stadtteil verfügt insgesamt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arzthäusern, Fitnessstudios, Schulen und Kindergärten. Alles das ist fußläufig zu erreichen. Besonders nennenswert ist zudem die kurze Entfernung zum Schlossteich und Küchwald als Naherholungsgebiete.

Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr günstig.

Der Kaßberg zeichnet sich für Kapitalanleger durch die sehr hohe Mietnachfrage aus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Aufzug



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



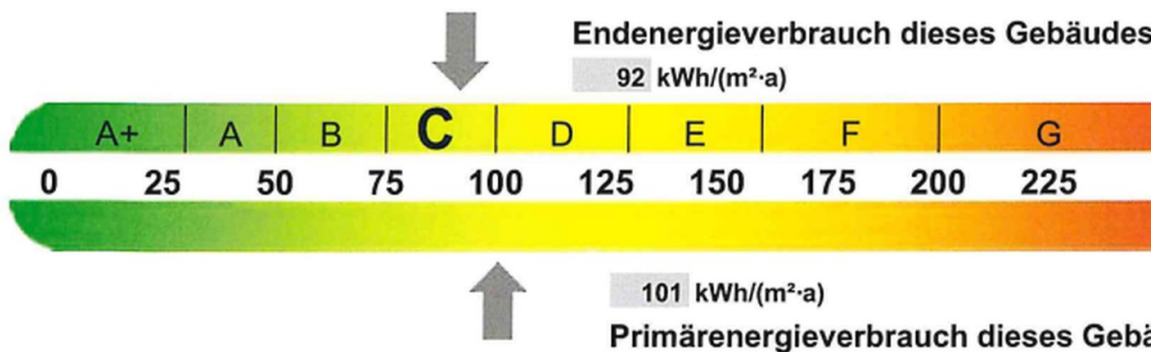
Außenansicht

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2020-003088:

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am

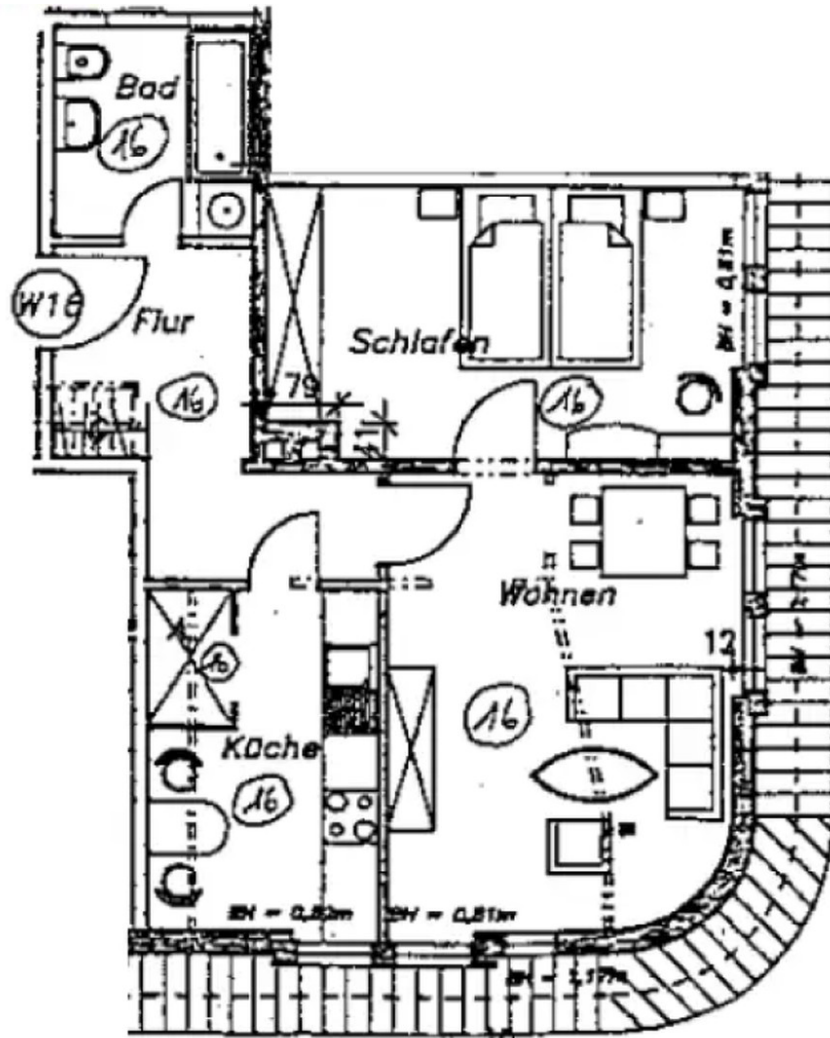
## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

energieeffizient

# Exposé - Galerie



Grundriss