

Exposé

Wohnung in Chemnitz

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Mietpotenzial in Chemnitz-Kaßberg



Objekt-Nr. OM-455187

Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Laila Nabizade

09112 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung in Chemnitz-Kaßberg befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1908. Die Einheit eignet sich besonders für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohnung mit laufenden Einnahmen, klarer Kostenstruktur und weiterem Entwicklungsspielraum suchen.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden. Die Wohnungsstruktur und Ausstattung unterstützen eine langfristig gute Vermietbarkeit.

Die Wohnung ist seit 2017 vermietet und erwirtschaftet aktuell monatlich 505 € netto. Eine Mieterhöhung wird derzeit geprüft. Damit bestehen bereits laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig ist Mieterhöhungspotenzial vorhanden, wodurch sich die Ertragssituation perspektivisch weiterentwickeln kann.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 435 €. Davon sind ca. 350 € umlagefähig. Die monatliche Instandhaltungsrücklage liegt bei ca. 27 €. Die Kostenstruktur ist damit transparent und für eine Finanzierungsprüfung gut nachvollziehbar. Gerade in einem Marktumfeld mit erhöhten Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit ist diese Kalkulierbarkeit ein relevanter Vorteil.

Energetisch bewegt sich das Objekt im Bereich B/C. Für ein Bestandsgebäude dieser Baujahresklasse stellt dies eine solide Ausgangslage dar.

Insgesamt bietet die Eigentumswohnung eine vermietete Kapitalanlage mit bestehendem Cashflow, gepflegtem Objektumfeld, nachvollziehbaren Kosten und realistischem Entwicklungspotenzial auf der Mietseite.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gut vermietbare Ausstattung mit drei Zimmern, Balkon und Lage im 1. Obergeschoss. Der im Haus vorhandene Aufzug erhöht den Nutzungskomfort und erweitert die langfristige Zielgruppe. In Verbindung mit dem gepflegten Gebäudezustand ergibt sich eine solide, alltagstaugliche Ausstattung ohne unnötige Überzeichnung, dafür mit klarer Vermietungsrelevanz.

Hinweis: Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter werden keine Original-Innenaufnahmen veröffentlicht. Die dargestellten Innenansichten zeigen die tatsächlichen Räumlichkeiten, wurden jedoch digital (KI-gestützt) möbliert und visualisiert. Eine Innenbesichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Die angebotene Eigentumswohnung wird direkt durch die Eigentümerin veräußert. Eine Maklercourtage fällt daher nicht an; dies ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und auf Grundlage der derzeit vorliegenden Informationen erstellt. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Lage

Die Eigentumswohnung liegt im Chemnitzer Stadtteil Kaßberg, einem etablierten innerstädtischen Wohnquartier westlich des Stadtzentrums. Der Kaßberg zählt laut Stadt Chemnitz zu den bedeutenden gründerzeitlichen Wohnquartieren der Stadt und ist durch eine gewachsene Blockrandbebauung sowie erhaltene Altbausubstanz geprägt. Für Kapitalanleger ist das relevant, weil die Lage nicht von Einzelimpulsen lebt, sondern von einer stabilen, historisch gewachsenen Wohnnachfrage.

Die Mikrolage bietet eine gute Alltagsinfrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich im Umfeld; konkrete Nahversorgungsangebote wie die Apotheke am Kaßberg werden in fußläufiger Entfernung geführt. Auch einzelne gastronomische Angebote und Dienstleister befinden sich direkt an bzw. nahe der Ulmenstraße.

Für Familien und langfristige Mieter ist die Bildungsinfrastruktur ein zusätzlicher Standortvorteil. Im Stadtteil Kaßberg befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen; die Stadt Chemnitz verweist zudem auf ihr Kita-Portal und den Schulwegweiser als zentrale Übersichten für Betreuungs- und Bildungsangebote. In der näheren Umgebung liegt unter anderem die Grundschule Weststraße in der Weststraße 19.

Auch die Naherholung ist solide abgedeckt. Der Andréplatz / Andrépark liegt im Stadtteil Kaßberg und bietet Grünfläche sowie Spielplatznutzung. Das stärkt die Wohnqualität, ohne dass die Lage ihren urbanen Charakter verliert. Also „grünes Stadtparadies“ aus Stadtlage und Aufenthaltsqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt. In der Umgebung wird die Haltestelle Chemnitz, Industriemuseum mit ca. 190 m Entfernung genannt; der Bahnhof Chemnitz Mitte liegt ca. 1,5 km entfernt. Die CVAG stellt für Chemnitz Bus- und Bahnverbindungen, Liniennetz sowie Fahrplan- und Echtzeitauskünfte bereit.

Insgesamt bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus urbaner Infrastruktur, gewachsener Wohnqualität, ÖPNV-Anbindung, Bildungs- und Versorgungsangeboten sowie Nähe zur Innenstadt. Für Kapitalanleger spricht vor allem die breite Nutzbarkeit der Lage: Sie ist nicht auf eine einzelne Zielgruppe zugeschnitten, sondern für Berufstätige, Paare, kleine Haushalte und Familien grundsätzlich gut vermietbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hinterhaus



Wohnzimmer_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur _KI gestaget



Flur _KI gestaget

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Zimmer_ KI gestaget



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer

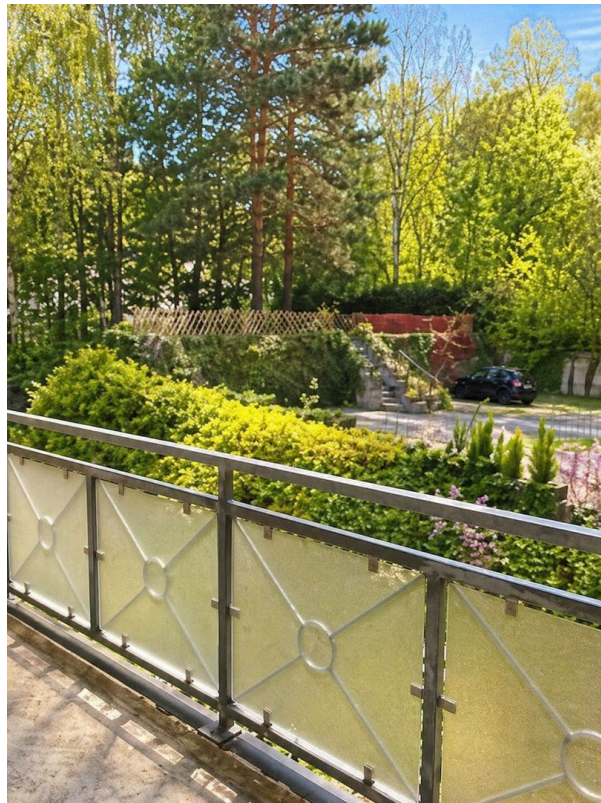


Küche_ bewohnt

Exposé - Galerie



Balkon _KI gestaget



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellraum_ KI gestaget



Abstellraum

Exposé - Galerie



Bad _KI gestaget



Bad

Exposé - Galerie



WE-Eingang _ KI gestaget



WE-Eingang



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss