

Exposé

Wohnung in Chemnitz

Solide Kapitalanlage: vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Schlosschemnitz



Objekt-Nr. OM-455211

Wohnung

Verkauf: **67.000 €**

Ansprechpartner:
Laila Nabizade

09113 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	53,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	227 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses im Chemnitzer Stadtteil Schlosschemnitz. Das ca. 1920 errichtete Gebäude überzeugt durch seinen ansprechenden Gesamteindruck, eine gewachsene Wohnstruktur und eine solide Objektqualität.

Die Wohnung verfügt über zwei gut nutzbare Zimmer, einen Balkon sowie den Komfort eines vorhandenen Aufzugs. Die kompakte Wohnfläche eignet sich besonders für Singles, Paare oder kleinere Haushalte und unterstützt damit eine gute Vermietbarkeit. Die Lage im ersten Obergeschoss ergänzt die praktische Nutzbarkeit der Einheit.

Die Wohnung ist seit 2004 langfristig und solide vermietet. Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 305 €. Eine Mieterhöhung wird derzeit geprüft, sodass auf der Einnahmenseite realistischer Entwicklungsspielraum bestehen kann. Das monatliche Hausgeld beträgt 227 €, wovon ca. 135 € umlagefähig sind und 53 € auf die Instandhaltungsrücklage entfallen. Damit bietet das Investment eine transparente und gut nachvollziehbare Kostenstruktur.

Auch energetisch präsentiert sich das Objekt mit der Energieeffizienzklasse C und einem Energiekennwert von 79 kWh in einem soliden Bereich. Dies unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit und reduziert typische Risiken, die bei energetisch schwächeren Bestandsobjekten zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Für Kapitalanleger ergibt sich eine vermietete Bestandswohnung mit laufenden Einnahmen, belastbarer Vermietungshistorie und klarer Kostenbasis. Eine mögliche Indexierung sowie ein Kündungsverzicht können, sofern vertraglich vereinbart oder künftig umsetzbar, die Planbarkeit der Einnahmen zusätzlich stärken. In Verbindung mit einer konservativ strukturierten Finanzierung eignet sich die Wohnung für Anleger, die Wert auf Stabilität, Berechenbarkeit und langfristige Entwicklungsperspektive legen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und gut vermietbare Ausstattung. Auf ca. 53 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut nutzbare Zimmer im ersten Obergeschoss. Der vorhandene Balkon erhöht den Wohnwert, während der Aufzug zusätzlichen Komfort bietet und die langfristige Vermietbarkeit unterstützt.

Die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, Balkon, Aufzug und gepflegtem Gebäudezustand schafft eine solide Grundlage für eine breite Mieteransprache. Keine Ausstattungspoese mit „Wohlfühl-Oase“, sondern verwertbare Merkmale, die am Markt tatsächlich zählen.

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:

Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, 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 Wohnung befindet sich im etablierten Chemnitzer Stadtteil Schlosschemnitz, einer gewachsenen Wohnlage mit guter Alltagsinfrastruktur und Nähe zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld und unterstützen eine komfortable Nahversorgung.

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Stadtteil sowie in den angrenzenden Lagen vorhanden. Ein klarer Standortvorteil ist die Nähe zu Grün- und Erholungsbereichen wie dem Schloßteich, dem Schönherrpark und dem Küchwald. Diese bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert, ohne die städtische Erreichbarkeit einzuschränken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist solide und ermöglicht gute Verbindungen innerhalb des Chemnitzer Stadtgebiets. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur, wohnungsnaher Erholung und nachhaltiger Vermietbarkeit. Genau das, was man bei einer Kapitalanlage sehen will: keine Show, sondern belastbare Alltagstauglichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Umgebung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_ KI gestaget



Wohnzimmer_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_ KI gestaget



Arbeitszimmer_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Bad



Balkon



Balkon_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Flur_ KI gestaget



Flur

Exposé - Galerie



Flur_ KI gestaget



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche_ KI gestaget



Küche_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Küche



Küche_ KI gestaget

Exposé - Galerie



Küche



Küche_ KI gestaget



Küche

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



