

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

### Vermietete Eigentumswohnung in guter Lage von Schloßchemnitz



Objekt-Nr. OM-467997

### Wohnung

Verkauf: **78.900 €**

Bergstr. 42  
09113 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1906                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand      | gepflegt          |
| Wohnfläche    | 53,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1                 |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 1. OG             |
| Hausgeld mtl. | 219 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses in Schloßchemnitz. Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde Mitte der 1990er Jahre umfassend saniert und umfasst insgesamt 24 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten.

Die Wohnung verfügt über ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, Küche/Flur und Badezimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vermietet.

## Ausstattung

- Einbauküche (maßangepasst durch Schreiner)
- hochwertiges Laminat in Wohn-/Schlafzimmer und Flur/Küche
- Duschbad gefliest, mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

Das Gebäude sowie die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Zustand.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 285,- EUR (inklusive der vermieteten Einbauküche). Seit Einzug des aktuellen Mieters erfolgte noch keine Anpassung der Kaltmiete.

Die derzeitige Miete liegt unterhalb der im aktuellen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Chemnitz ausgewiesenen Obergrenze für vergleichbare Wohnungen (bis zu 6,12 EUR/m<sup>2</sup> möglich) und bietet daher Mietsteigerungspotential.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 219,- EUR. Der nicht umlagefähige Anteil beläuft sich auf ca. 80,- EUR monatlich.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage. Der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt derzeit rund 2.000,- EUR.

Die Wohnung wird für den Erwerber provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Chemnitzer Stadtteil Schloßchemnitz in unmittelbarer Nähe zum Küchwald und Schloßteich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Lebensmittel-Discounter, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Fitness-/Freizeiteinrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bequem erreichbar.

Die verkehrsberuhigte und gleichzeitig zentrale Lage in Schloßchemnitz verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an Naherholung (Küchwald, Schloßteich) sowie die Chemnitzer Innenstadt und die Region.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungseingang



Flur

# Exposé - Galerie



Küche (aktuell mit EBK)



Wohnzimmer-26m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Flur

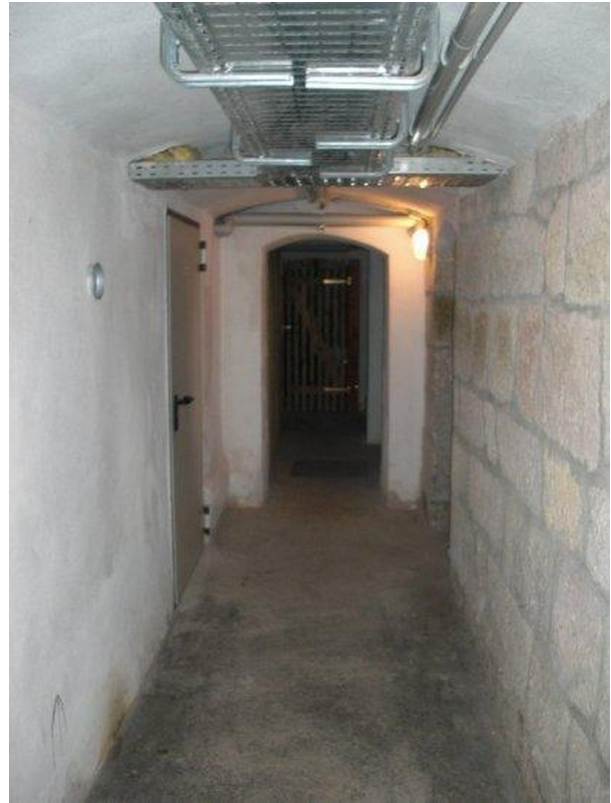


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Keller

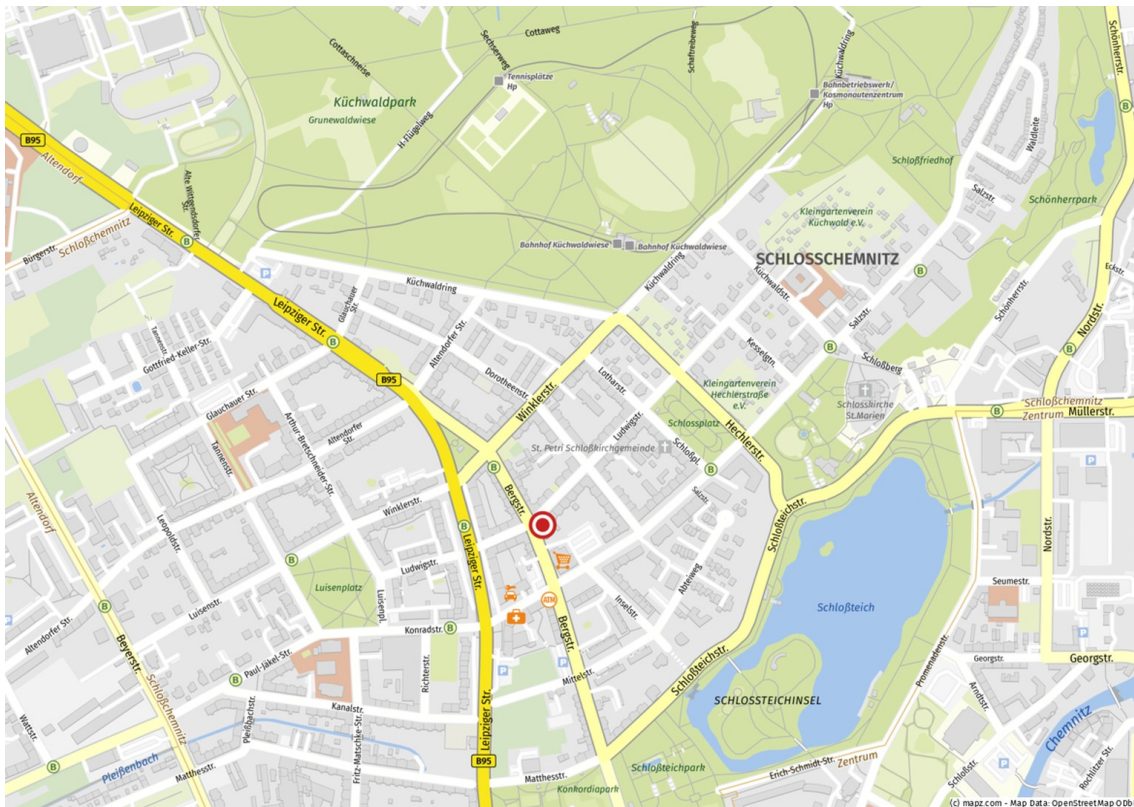


Fahrradkeller

# Exposé - Galerie

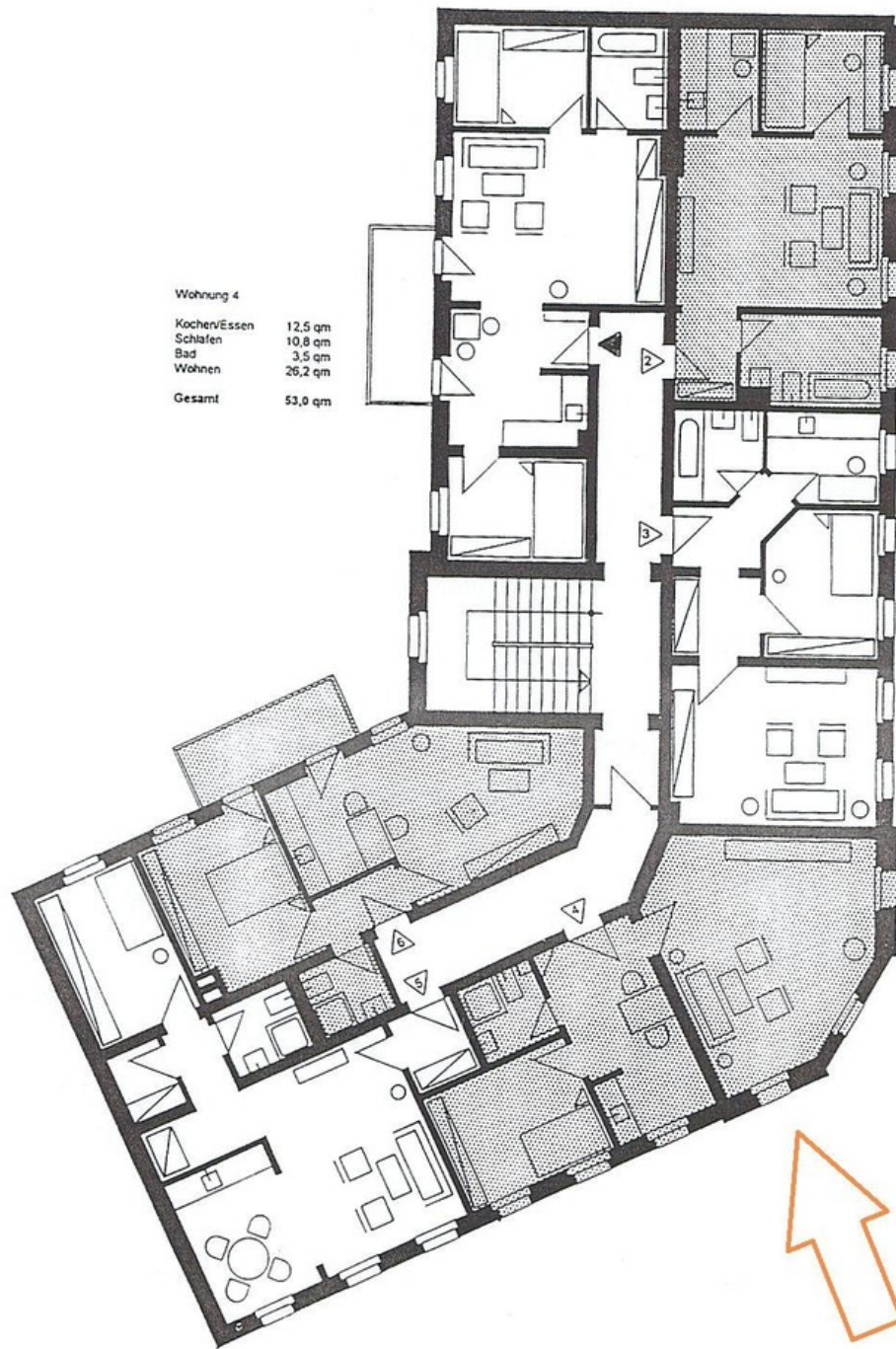


Gartenansicht



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse 1. Obergeschoß  
verkleinert

Grundriss