

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Chemnitz

**Stilvolles MFH Chemnitz-Kaßberg mit 7% Rendite VOLL vermietet Fernwärme laufend instand gehalten**



Objekt-Nr. OM-469995

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

09112 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1897	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	760,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	760,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	55.000
Energieträger	Fernwärme	Nettomiete Ist	49.000
Preis pro m <sup>2</sup>	987,00 €	X-fache Mieteinn.	15,00
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	9
Modernisierung Jahr	2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolles Mehrfamilienhaus in TOP-Lage mit sehr attraktivem Gesamtpaket:

- Stabile Einnahmen durch VOLLVERMIETUNG und solides Mieter-Klientel
  - Überzeugende Wirtschaftlichkeit: Jahres-Kaltmiete aktuell knapp 50.000 €, entsprechen ca. 7% KALTMIENTRENDITE verteilt auf ca. 760 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit zusätzlichem Mietsteigerungspotential
  - Zukunftsfähigkeit durch umfassende Sanierung in 1996, bei der der Charme der großen Wohnungen erhalten wurde und das Haus somit auch heute gefragte attraktive Größen der insgesamt neun Wohnungen bietet (2-, 3- und 4-Zimmer). Alle Wohnungen sind zudem geprägt von Tageslicht-Bädern und großzügigen Wohnküchen. Eine Zweizimmerwohnung wurde zuletzt komplett und hochwertig modernisiert in 2022 u.a. mit aufwendiger Aufarbeitung der Stuckelemente, der originalen Kassetten Türen, Erneuerung des Putzes (atmungsaktiver Kalkputz + Silikatfarbe), Einbau eines modernen Bades mit freistehender Wanne + Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet, Ornamentfliesen und Steinzeugboden, hohe Zwischendecken mit Spots sowie bodentiefe Fenster, Design-Heizkörper und Einbaumöbel in der Küche
  - Energetische Nachhaltigkeit durch bereits vorhandene Anbindung an das städtische FERNWÄRME-Netz und in 2025 grunderneuerte Warmwasserbereitung
  - Sehr gefragte MIKRO-Lage: Der Kaßberg zählt zu größten zusammenhängenden Gründerzeit-Vierteln Deutschlands, ist mit seinem Charme seit jeher die bevorzugte Wahl der Chemnitzer und Zugezogenen und liegt nur 5 Gehminuten von Stadtzentrum und Schloßteich entfernt. Das Haus liegt zudem im ruhigen Innenbereich des Kaßbergs mit allen Angeboten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Bus, Arbeitgeber, Apotheke, Parks, Schule, Gymnasium, Einkaufszentrum, Lebensmittel-Discounter, Ärzte/Kliniken, Fitness-Center, Restaurants, Bars, Cafés, Kirche, Clubs etc.)
  - Überzeugende MAKRO-Lage: Chemnitz ist als Oberzentrum die drittgrößte Stadt Sachsens mit ca. 250.000 Einwohnern. Die kreisfreie Stadt bildet das wirtschaftliche und kulturelle Herz der Region Chemnitz-Zwickau mit einem Einzugsgebiet für rund 1,42 Millionen Menschen.
- Die Stadt verfügt über eine Pro-Kopf-Kaufkraft im Bereich von Städten wie Berlin, Dresden und Leipzig. Die Attraktivität des Industrie- und Wohn-Standorts Chemnitz erhielt mit seiner Wahl zur KULTURHAUPTSTADT Europas 2025 nochmals wesentlichen Auftrieb durch stark gestiegene Bekanntheit und hohe Investitionen (ca. 90 Mio. € EU-, Landes- und Bundesprogramme sowie zahllose zusätzliche Privatinvestitionen).
- Direkter Zugriff und Steuerbarkeit durch Global-Eigentum (asset oder ggf. share deal möglich) und kosteneffizienter Erwerb direkt vom Eigentümer

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Mietshaus befindet sich in ruhiger Lage an einer Nebenstraße. Mitten im bevölkerungsreichsten Teil der Stadt - dem schönen Kaßberg.

Hier ist Wohnen attraktiv: Architektur, Grün und Urbanisierung sorgen für ein lebendiges Viertel.

Wohnhäuser mit prächtigen Fassaden, schöne Villen und Parks prägen den Kaßberg, der seit 1991 zum Flächendenkmal erklärt wurde. Gebäude des Historismus, Jugendstils und der

Neuen Sachlichkeit erinnern hier an die einst wohlhabende, europaweit bedeutende Industriestadt.

Rund hundert Jahre später ist der Stadtteil nach Beseitigung von Kriegszerstörungen - wieder zum Magneten geworden. Schönes Wohnen in historischem oder modernem Heim, gute Nahversorgung für den täglichen Bedarf und ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten zieht ein neues Klientel an, das das Viertel belebt.

Cafés, Bars, Kneipen, Imbisse und gute Restaurants bieten eine solide Basis für Mahlzeiten, Erleben und Kommunikation. Clubs, Fitness, Kletterhalle, nahes Schwimmbad und Gondelstation auf dem Schloßteich schaffen Angebote für Sport und aktiven oder passiven Kulturgenuß.

Im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden sich auch Kindergärten und verschiedene Schulen.

Ins Stadtzentrum gelangen Sie bequem zu Fuß - durch mit Vorgärten und Bäumen begrenzte Straßen. In einer Viertelstunde gelangen Sie bis zum bewaldeten Kaßberghang, hinunter zu dem der Stadt namensgebenden Fluss und hinein in die Innenstadt.

Nutzen Sie den öffentlichen Nahverkehr, so können Sie aus den mehr als ein Dutzend

Linien im Umkreis von einem halben Kilometer eine geeignete Linie auswählen. Mit dem eigenen Fahrzeug sind Sie in knapp fünf Kilometern schnell an der Autobahnen A72 bzw. A4.

Kurze Wege und ein vielfältiges Angebot aller Art ist der große Vorteil des zentralen Wohnens bei uns - im Herzen des Kaßbergs!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

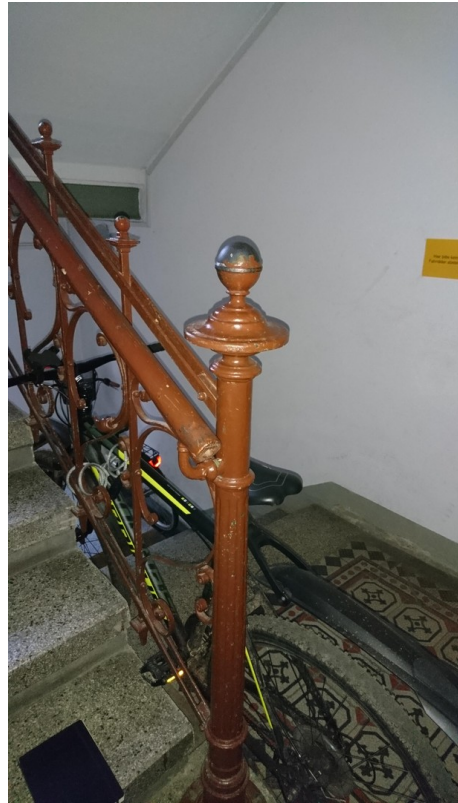
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



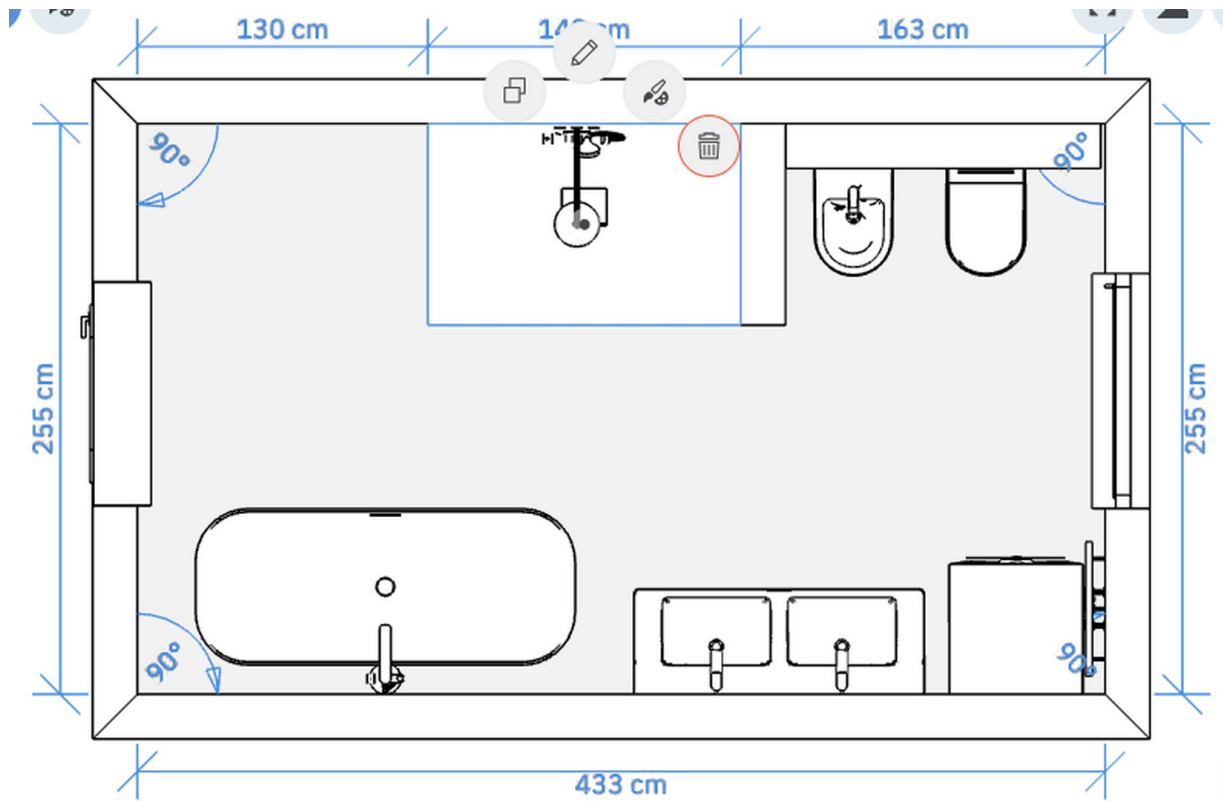
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

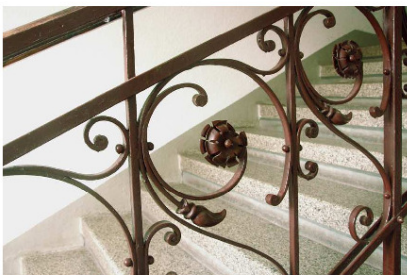


2022 modernisiertes Bad

# Exposé - Grundrisse



Die hier dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäbliche Skizzen, alle Maßangaben sind ca. Maße



## 4-Raum-Wohnung 1.-3. Etage li

Bad 6 m<sup>2</sup>  
 Küche 11,5 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 19,5 m<sup>2</sup>  
 Wohnen 20 m<sup>2</sup>  
 Kind 1 15,5 m<sup>2</sup>  
 Kind 2 12 m<sup>2</sup>  
 Flur 12,5 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** **97 m<sup>2</sup>**

## 3-Raum-Wohnung DG rechts

Bad 9 m<sup>2</sup>  
 Küche 15 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 20 m<sup>2</sup>  
 Wohnen 14 m<sup>2</sup>  
 Kind 14 m<sup>2</sup>  
 Flur 8 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** **80 m<sup>2</sup>**

## 3-Raum-Wohnung EG links

Bad 6 m<sup>2</sup>  
 Küche 11,5 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 19,5 m<sup>2</sup>  
 Wohnen 21 m<sup>2</sup>  
 Kind 15,5 m<sup>2</sup>  
 Flur 9,5 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** **83 m<sup>2</sup>**

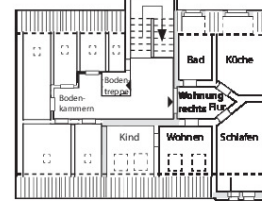
## 2-Raum-Wohnung 1.-3. Etage re

Bad 11 m<sup>2</sup>  
 Küche 17 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 20 m<sup>2</sup>  
 Wohnen 21 m<sup>2</sup>  
 Flur 10 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** **79 m<sup>2</sup>**

## 2-Raum-Wohnung EG rechts

Bad 11 m<sup>2</sup>  
 Küche 17 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 20 m<sup>2</sup>  
 Wohnen 21 m<sup>2</sup>  
 Flur 8 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** **77 m<sup>2</sup>**

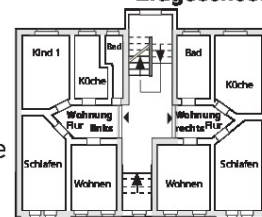
## Dachgeschoss



## 1.-3. Etage



## Érdgeschoss



## Keller

