

Exposé

Wohnung in Chemnitz

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



Objekt-Nr. OM-477047

Wohnung

Verkauf: **108.500 €**

Ansprechpartner:
Matthäus Kepa

09112 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,56 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,24 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	251 €		

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
- Fernwärme
- nachhaltiges und intelligentes Investment!

Kapitalanleger aufgepasst:

Ab sofort können Sie diese wundervolle 2-Zimmer-Wohnung in der Hochparterre eines sehr gepflegten, sanierten Altbaus im schönsten Stadtteil von Chemnitz erwerben: dem Kaßberg.

Das Objekt liegt in der Prachtstraße von Kaßberg, der Weststr.

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, edlen Objekten und Deckenshots
- + 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
- + Altbauflair durch hohe Decken und Erker im Wohnzimmer

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 Spiegel

+ Badheizkörper (Handtuchhalter)

+ 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 Erker

+ zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung

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

Die Wohnung ist vermietet.

Die Zahlen im Überblick:

Die Instandhaltungsrücklage ist sehr gut gefüllt und beträgt 73.757,92€. Der auf die Wohnung entfallende Anteil der Rücklage beträgt 6.709,50€.

Die IST-Jahresnettomiete beträgt 6.468,00 € (Kaltmiete).

Monatliche Mieteinnahmen (Kaltmiete): 539,00 €

Monatliche Mieteinnahmen (Warmmiete): 699,00 €

Hausgeld: 251,00 €; davon auf Mieter umlegbar: 150,50€

Nicht-umlagefähiges Hausgeld: 100,50€; davon Instandhaltungsrücklage: 59,95 €

+++ PROVISIONSFREI +++

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, 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 sehr zentral in der wunderschönen Weststr.

Der Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzthäusern, 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	79,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

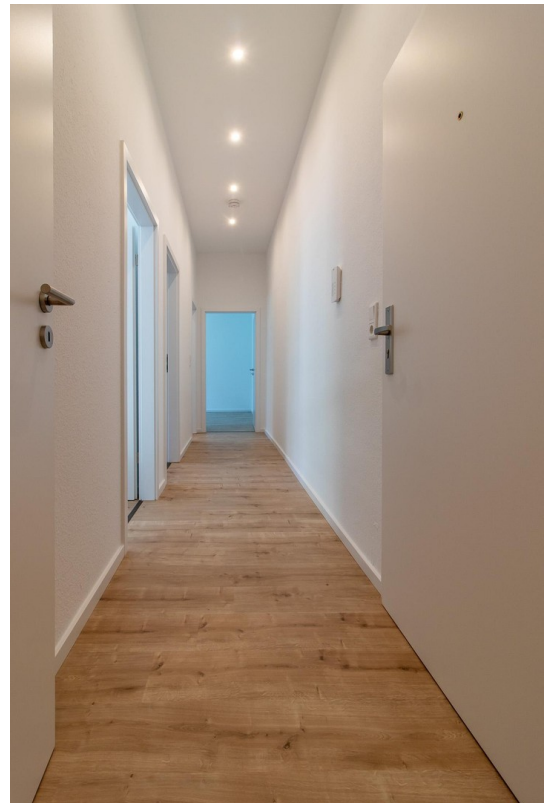
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum



Flur

Exposé - Galerie



Hausflur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellerabteil



Außenansicht

Exposé - Galerie



Innenhof

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

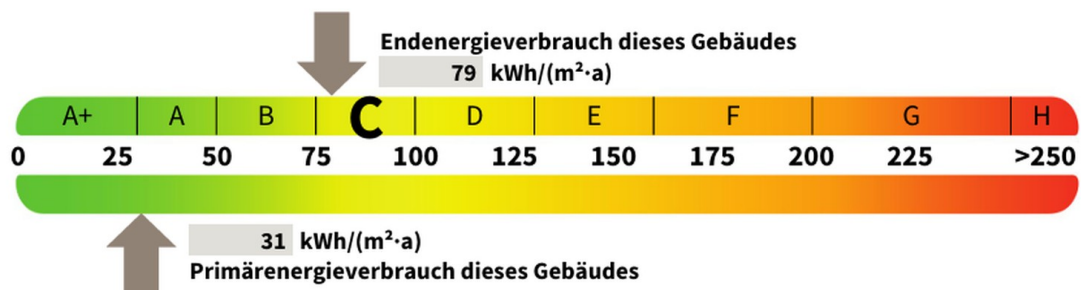
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2024-004941080

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 1 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79 kWh/(m²·a)

Energieausweis

Exposé - Galerie



Grundriss