

EIGENTUMSWOHNUNG · KAPITALANLAGE

Vermietete 2-Raum-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Kochstraße 5 · 09116 Chemnitz · am Rand des Kaßbergs

69.000 €	63,23 m²	2 Zimmer	6,6 %
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	1. Obergeschoss	Bruttomietrendite

- Vermietet seit 08/2026
- Balkon zum grünen Innenhof
- Pkw-Stellplatz
- Abstellkammer und Keller
- Neue Heizung 2025
- Einbauküche inklusive

Auf einen Blick

Helle, 2026 modernisierte 2-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus von 1905, ruhig gelegen in einer Seitenstraße am Rand des Kaßbergs. Die Wohnung ist seit 1. August 2026 vermietet und erzielt 4.560 € Jahreskaltmiete. Balkon zum grünen Innenhof, Abstellkammer, Kellerabteil und ein Pkw-Stellplatz im Innenhof gehören dazu. Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, provisionsfrei.

OBJEKTDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Lage im Haus	1. OG rechts, Wohnung Nr. 5
Wohnfläche	ca. 63,23 m²
Zimmer	2 Haupträume mit ca. 19 und 18 m²
Küche	ca. 10 m², EBK inklusive
Bad	innenliegend, Wanne, Waschmaschinenanschluss
Balkon	zum grünen Innenhof
Nebenräume	Abstellkammer über den Balkon, Kellerabteil
Stellplatz	Pkw-Außenstellplatz im Innenhof
Baujahr	1905, saniert 1996/97
Modernisierung	Wohnung 2026, Zustand neuwertig
Heizung	Gas-Zentralheizung, neu 2025
Haus	10 Wohneinheiten, 4 Etagen
Status	vermietet seit 01.08.2026

KENNZAHLEN KAPITALANLAGE

Kaufpreis	**69.000 €**
Preis pro m²	1.091 €
Kaltmiete inkl. Stellplatz	380 € mtl.
Jahresnettokaltmiete	4.560 €
Bruttomietrendite	**6,6 %**
Kaufpreisfaktor	15,1
Mietspiegel-Obergrenze	rund 414 € mtl.
Hausgeld ab 2027 [Entwurf]	309 € mtl.
davon umlegbar	rund 160 € mtl.
Anteil Erhaltungsrücklage	4.734 €
Maklerprovision	**keine**

Mietspiegel-Obergrenze nach Mietspiegel Chemnitz 2025, Anpassung frühestens zum 01.11.2027, eigene Berechnung ohne Gewähr. Rücklagenanteil rechnerisch nach Wohnfläche, Stand 31.12.2025. Einzelheiten zum Hausgeld auf Seite 9.

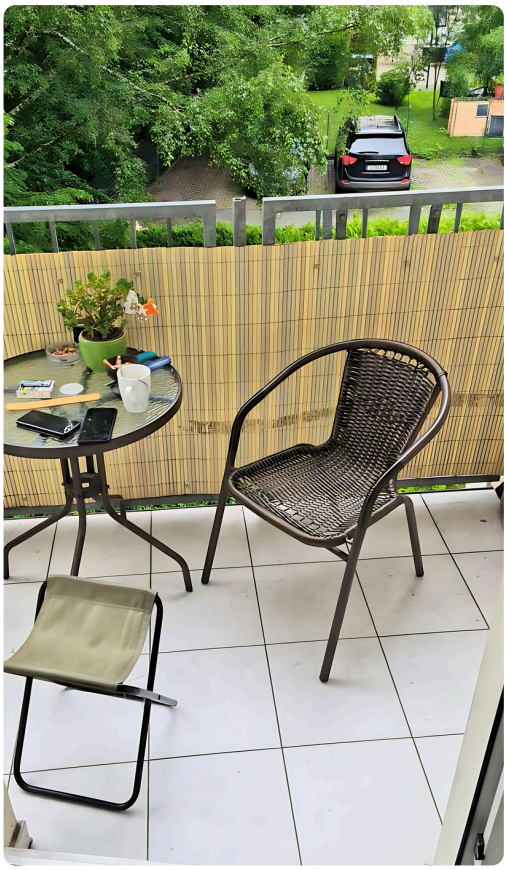
Die Wohnung

Die 2-Raum-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zehn Einheiten. Die beiden Haupträume sind mit rund 19 und 18 m² sehr geräumig, die Küche bietet rund 10 m².

Der Wohnungsstandard ist hoch: Eine dreifach verriegelte Eingangstür sorgt für Sicherheit, die Fensterbänke sind aus Marmor. Die Wohnung wurde 2026 modernisiert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Vom Balkon blicken Sie in den grünen Innenhof. Über den Balkon erreichen Sie zudem eine großzügige Abstellkammer. Die Einbauküche samt Geräten ist im Kaufpreis enthalten, das innenliegende Bad hat Wanne, Armaturen in Mattschwarz und Waschmaschinenanschluss.

Zum Haus gehören ein sehr gepflegtes Treppenhaus, Kellerabteile, ein Trockenraum, ein Wäscheplatz sowie Garten und Hinterhof mit Stellplatzanlage. Der Pkw-Stellplatz im Innenhof ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht fest zugeordnet.



Balkon mit Blick in den grünen Innenhof

AUSSTATTUNG

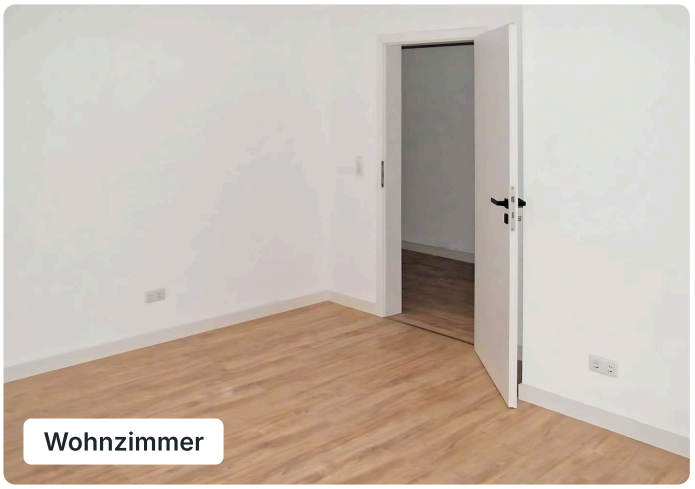
- Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Große, helle Räume
- Abstellkammer mit Zugang vom Balkon
- Einbauküche inklusive Geräten
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Dreifach verriegelte Wohnungseingangstür
- Fensterbänke aus Marmor
- Kellerabteil und Trockenraum
- Wäscheplatz
- Garten und Hinterhof
- Pkw-Stellplatz im Innenhof
- Sehr gepflegtes Treppenhaus

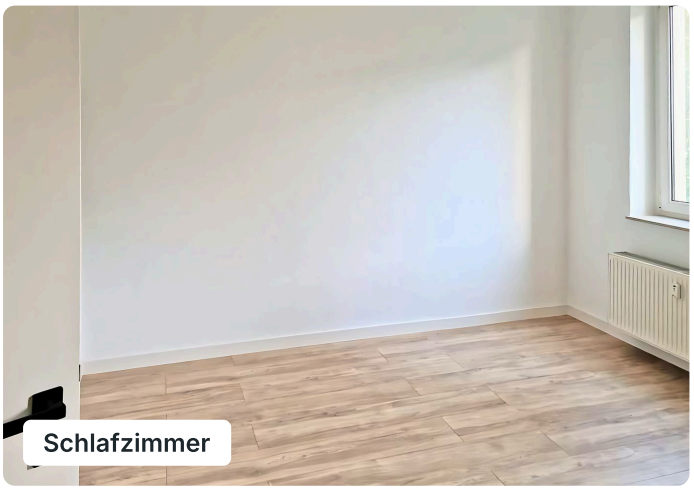
Wohnen und Schlafen

Zwei helle Haupträume mit rund 19 und 18 m²


Wohnzimmer


Wohnzimmer

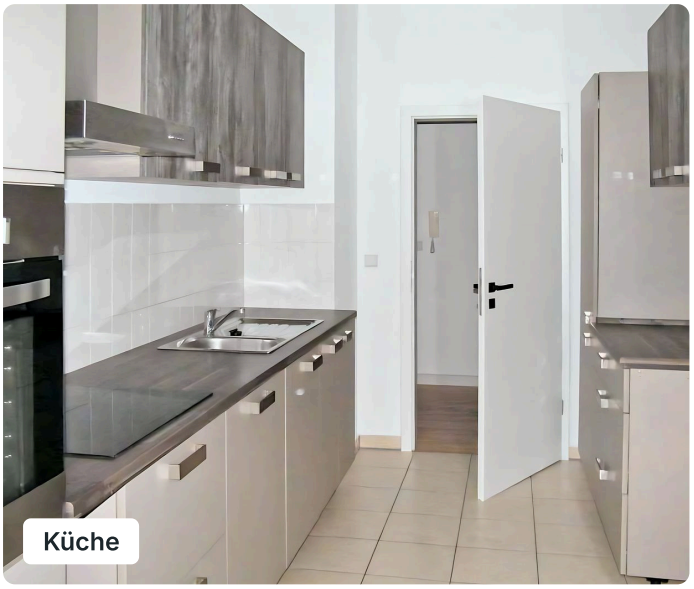

Wohnzimmer


Schlafzimmer


Schlafzimmer

Küche und Bad

Moderne Einbauküche mit Balkonzugang, Bad mit Wanne


Küche


Küche

Küche

Rund 10 m², moderne Einbauküche samt Geräten im Kaufpreis enthalten. Von der Küche aus betreten Sie den Balkon zum Innenhof.

Bad

Innenliegend, mit Wanne und Brausestange, Thermostat und Armaturen in Mattschwarz sowie Waschmaschinenanschluss.

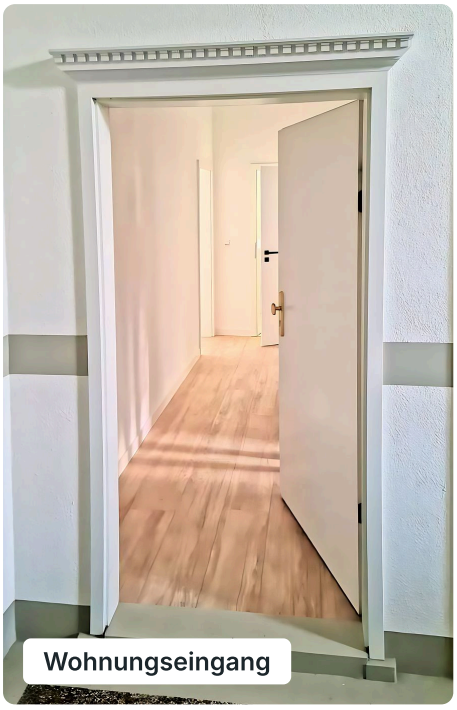

Bad

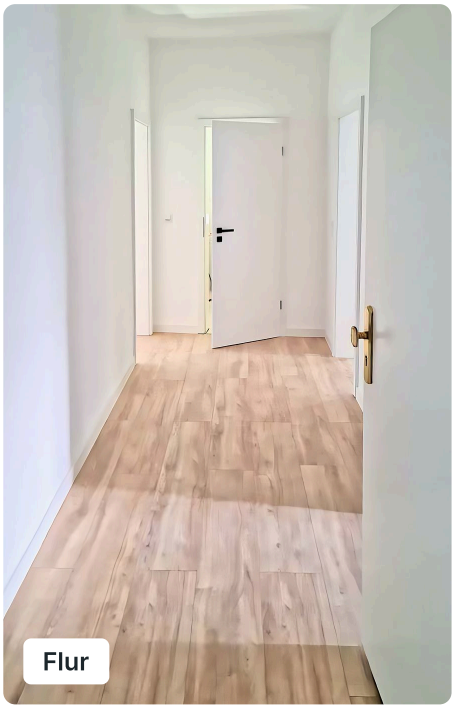

Waschtisch

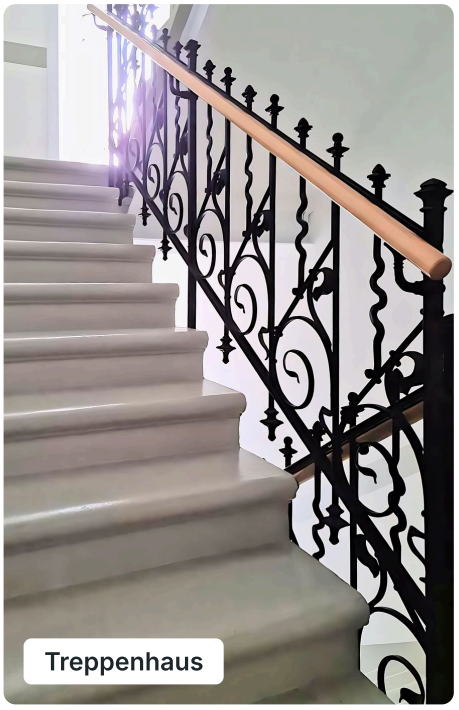

Thermostat

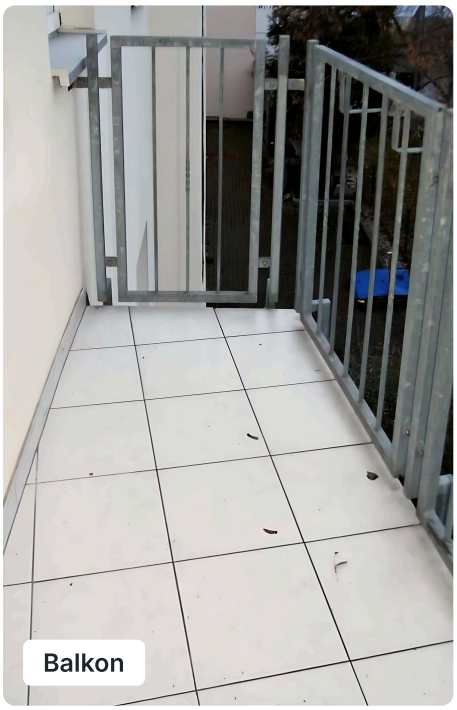
Eingang, Flur und Balkon

Gepflegtes Haus, sichere Wohnungstür, Balkon zum Innenhof


Wohnungseingang


Flur


Treppenhaus


Balkon


Hauseingang

Balkon, Abstellkammer

Balkon zum grünen Innenhof, darüber Zugang zur großzügigen Abstellkammer.

Keller, Trockenraum

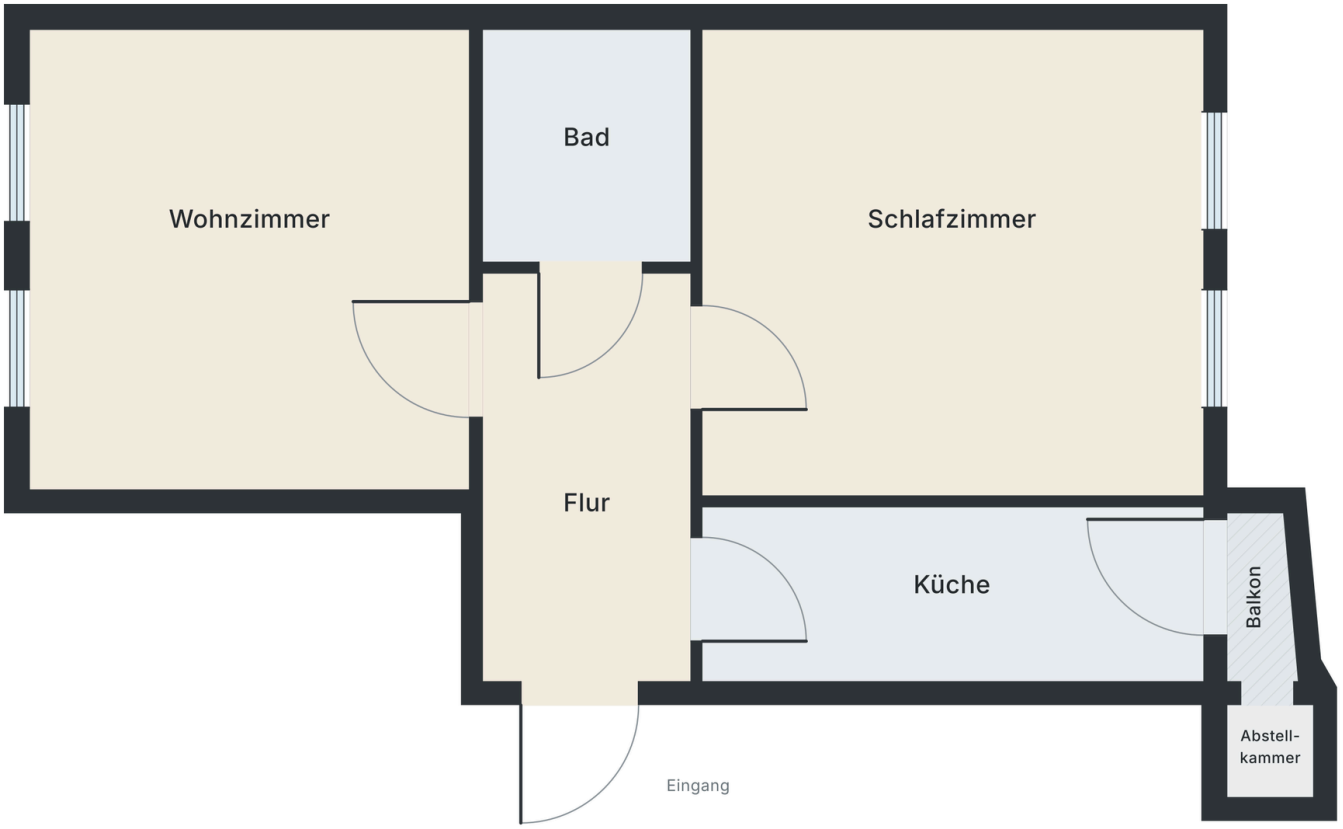
Kellerabteil zur Wohnung, dazu Trockenraum und Wäscheplatz im Haus.

Stellplatz

Pkw-Stellplatz im Innenhof, der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Grundriss

Wohnung Nr. 5 · 1. Obergeschoss rechts · Wohnfläche ca. 63,23 m²



Darstellung nicht maßstabsgetreu

RÄUME

Haupträume	Wohn- und Schlafzimmer, ca. 19 und 18 m²
Küche	ca. 10 m², Zugang zum Balkon
Bad	innenliegend, mit Wanne
Flur	zentral, mit Wohnungseingang
Balkon	zum grünen Innenhof
Abstellkammer	über den Balkon zugänglich
Keller	eigenes Kellerabteil

GUT GESCHNITTEN

Alle Räume gehen vom zentralen Flur ab.

Wohn- und Schlafzimmer liegen an entgegengesetzten Seiten der Wohnung und haben je zwei Fenster.

Küche und Balkon bilden eine Einheit zum Innenhof.

Darstellung nicht maßstabsgetreu. Raumgrößen sind gerundete Circa-Angaben.

Lage

Chemnitz-Altendorf, ruhige Seitenstraße am Rand des Kaßbergs



Straßenansicht

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße am Rand des Kaßbergs. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bäckerei und zwei Spielplätze. In fünf Gehminuten erreichen Sie die zahlreichen kleinen und großen Läden des Kaßbergs: Friseursalons, die preisgekrönte Buchhandlung Lessing & Kompanie, einen Getränkefachmarkt, Edeka, Lidl, Rossmann, eine Postfiliale, Banken, Apotheken sowie die Kultrestaurants und -kneipen des Kaßbergs.



Durchgang zum Innenhof

IM ÜBERBLICK

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung ins Stadtzentrum und zu den Autobahnen A4 und A72
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Innenstadt bequem zu Fuß erreichbar
- Arztpraxen, Banken und Apotheken in der Nähe

Haus, Gemeinschaft und Energie

Alle Zahlen aus den Unterlagen der Hausverwaltung

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Wohneinheiten	10
Miteigentum	111,07/1.000
Verwaltung	COMFORT Hausverwaltungs GmbH, Chemnitz
Bestellt bis	31.12.2027
Rücklage gesamt	46.131 € [Stand 26.05.2026]
Versammlung	jährlich, zuletzt 19.06.2026

INSTANDHALTUNG

2025	Neue Gas-Brennwertheizung
2025	Vier Dachflächenfenster erneuert
2024	Rauchwarnmelder in allen Wohnungen

HAUSGELD MONATLICH

Laut Wirtschaftsplan 2027*	im Monat
Umlegbar auf die Mietpartei	rund 160 €
Nicht umlegbar	rund 149 €
Hausgeld gesamt	**309,00 €**

* Entwurf, Beschluss im Umlaufverfahren, Rückmeldefrist 07.12.2026. Umlegbare Kosten trägt die Mietpartei über die Betriebskostenabrechnung.

ENERGIEAUSWEIS

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	**116,5 kWh/m²a**
Effizienzklasse	**D**
Energieträger	Erdgas
Baujahr laut Ausweis	1905
Gültig bis	05.01.2028



Mietverhältnis, Kauf und Kontakt

MIETVERHÄLTNIS

Mietbeginn	01.08.2026
Kaltmiete	380 € inkl. Stellplatz
Betriebskosten	190 € Vorauszahlung inkl. Heizkosten
Gesamtmiete	570 € im Monat
Mietkaution	zwei Kaltmieten [760 €]

Der Mietvertrag geht mit allen Rechten und Pflichten auf die Käuferseite über, ebenso die Mietkaution.

Mietentwicklung: Laut Mietspiegel Chemnitz 2025 ist frühestens zum 01.11.2027 eine Anpassung auf bis rund 414 € kalt möglich. Die Bruttomietrendite steigt dann auf 7,2 %. Eigene Berechnung ohne Gewähr.

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer 5,5 %	3.795 €
Notar und Grundbuch	nach Gebührenordnung
Maklerprovision	**entfällt**

Grunderwerbsteuer in Sachsen auf den vollen Kaufpreis. Die Einbauküche mit Geräten ist im Kaufpreis enthalten. Ein angemessener Küchenanteil kann im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden und bleibt grunderwerbsteuerfrei.

UNTERLAGEN FÜR ERNSTHAFTE INTERESSENT_INNEN

- Teilungserklärung mit Nachträgen
- Protokolle der Versammlungen 2024 bis 2026
- Wirtschaftspläne 2026 und 2027
- Lageplan der Stellplätze
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2025
- Mietvertrag, anonymisiert
- Grundbuchauszug vor dem Notartermin

Interesse geweckt?

Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage die Kontaktfunktion des Inserats, über das Sie dieses Exposé erhalten haben. Wir melden uns zeitnah, senden Ihnen die Unterlagen und vereinbaren einen Besichtigungstermin in Abstimmung mit der Mietpartei.

Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen der Hausverwaltung und des Eigentümers und wurden sorgfältig zusammengestellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Innenaufnahmen entstanden vor der aktuellen Vermietung.