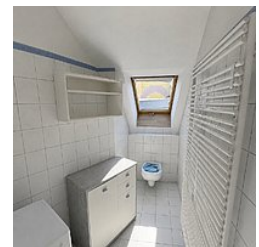
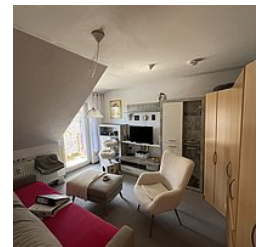




---

# Kapitalanlage - hochwertige 1-Raum-Wohnung - langfristige Mieter

---



## general:

|                                |                      |                             |              |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>object number external:</b> | 2082180              | <b>property:</b>            | flat (attic) |
| <b>construction year:</b>      | 1910                 | <b>available from:</b>      | sofort       |
| <b>leased:</b>                 |                      | <b>Pets allowed:</b>        |              |
| <b>living space:</b>           | 29,00 m <sup>2</sup> | <b>Number of Rooms:</b>     | 1,0          |
| <b>Number of bedrooms:</b>     | 1,0                  | <b>Number of bathrooms:</b> | 1,0          |
| <b>listed building:</b>        |                      |                             |              |

## prices:

|                        |             |                      |          |
|------------------------|-------------|----------------------|----------|
| <b>purchase price:</b> | 40.000,00 € | <b>house money:</b>  | 113,00 € |
| <b>commissionable:</b> | yes         | <b>broker's fee:</b> | 4,76%    |
| <b>net yield is:</b>   | 6,00 %      |                      |          |

## energy certificate:

|                           |           |                                  |                                |
|---------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>type of energy ID:</b> | VERBRAUCH | <b>expiry date:</b>              | 07.01.2036                     |
| <b>beaconing:</b>         | gas       | <b>energy consumption value:</b> | 108,2kWh kWh/m <sup>2</sup> /a |

## contact person:

|              |                |                    |              |
|--------------|----------------|--------------------|--------------|
| <b>name:</b> | Thomas Schulze | <b>fax number:</b> | 0371 3820429 |
|--------------|----------------|--------------------|--------------|

:

|               |                |                |                     |
|---------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>place:</b> | 09111 Chemnitz | <b>street:</b> | Promenadenstraße 38 |
|---------------|----------------|----------------|---------------------|

## Description:

Willkommen in einem stilvollen Gründerzeithaus, das Geschichte und modernen Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander verbindet. Das im Jahr 1910 errichtete und aufwendig sanierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch seinen charmanten Altbaucharakter. Auf fünf Etagen verteilen sich insgesamt 23 Wohneinheiten, die ein attraktives Wohnumfeld schaffen. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Etagen und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Immobilie. Ergänzt wird das Angebot durch einen vollständig unterkellerten Bereich sowie fünf Carport-Stellplätze im Außenbereich.

Die angebotene Dachgeschosswohnung ist zuverlässig vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive dar. Das gemütliche 1-Zimmer-Apartment überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die den vorhandenen Wohnraum optimal nutzt. Dank der Westausrichtung profitieren die Räume von angenehmen Lichtverhältnissen und einer freundlichen Wohnatmosphäre bis in die Abendstunden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separater Kellerabstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Kombination aus attraktiver Lage innerhalb des gepflegten Hauses, solider Vermietung und dem besonderen Charme einer Dachgeschosswohnung macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Beständigkeit und nachhaltige Wertentwicklung legen.

## Location:

---

Die Immobilie in der Promenadenstraße 38 vereint auf besondere Weise die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zum urbanen Leben. Im beliebten Chemnitzer Stadtteil Schloßchemnitz gelegen, genießen Bewohner hier ein gepflegtes und gewachsenes Wohnumfeld, das von charmanten Altbauten, viel Grün und einer hohen Lebensqualität geprägt ist. Nur wenige Schritte entfernt laden der idyllische Schloßteich und der weitläufige Küchwaldpark zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die Chemnitzer Innenstadt schnell und bequem erreicht werden kann. Darüber hinaus profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B95 und B107 sowie der nur wenige Fahrminuten entfernten Autobahn A4, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglicht.

Neben den naturnahen Erholungsflächen bietet die Umgebung zahlreiche kulturelle und historische Highlights. Besonders sehenswert sind das Schlossbergmuseum mit seiner eindrucksvollen Geschichte sowie das nahegelegene Chemnitzer Schloss. Die Kombination aus grüner Umgebung, ausgezeichneter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Equipment description:

---

- Baujahr: 1910

- Charmantes Mehrfamilienhaus mit historischem Charakter
- Fünf Etagen
- Umfassend saniert, sehr gepflegter Zustand
- Insgesamt 23 Wohneinheiten
- Mischung aus Altbauflair und moderner Ausstattung
- Personenaufzug vorhanden
- Voll unterkellert
- Zentrale Heizungsanlage
- Fünf Carport-Stellplätze im Außenbereich

- Hochwertige und solide Bauweise

- Attraktiv für Kapitalanleger

-

Geeignet als langfristige Wertanlage

- Top vermietete DG -Wohnung
- 1 Zimmer
- Einfacher Zugang durch Aufzug
- Ordentliche Grundrissgestaltung
- Bad mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Gute Lichtverhältnisse durch Westausrichtung
- Abstellraum im Keller

## Other information:

---

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird, ausgenommen sind gegebene Auskünfte, welche auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung zurückzuführen sind.