# Top-Kapitalanlage - 7,7% IST Rendite - 2-Raum-Wohnung mit Tiefgarage inkl. Aufzug










## general:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **object number external:** | 2082097 | **property:** | flat (floor) |
| **construction year:** | 1910 | **available from:** | sofort |
| **leased:** | | **Pets allowed:** | |
| **living space:** | 43,00 m² | **rentable space:** | 43,00 m² |
| **Total size of site:** | 479,00 m² | **Number of Rooms:** | 2,0 |
| **Number of bedrooms:** | 1,0 | **Number of bathrooms:** | 1,0 |
| **listed building:** | | | |

## prices:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **net rent:** | 270,00 € | **additional costs:** | 150,00 € |
| **incl. heating costs:** | yes | **rent, utilities included:** | 420,00 € |
| **purchase price:** | 50.000,00 € | **actual rental income:** | 3.828,00 € |
| **bail:** | 540,00 € | **commissionable:** | yes |
| **broker's fee:** | 5,95% | **net yield should:** | 8,20 % |
| **net yield is:** | 7,70 % | | |

## energy certificate:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **type of energy ID:** | VERBRAUCH | **expiry date:** | 19.10.2027 |
| **beaconing:** | district heating | **energy consumption value:** | 102 kWh kWh/m²/a |

## contact person:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **name:** | Thomas Schulze | **fax number:** | 0371 3820429 |

:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **place:** | 09113 Chemnitz | **street:** | Further Straße 33 |

# Description:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schloßchemnitz! Diese charmante 2-Raum-Eigentumswohnung vereint den besonderen Charakter eines historischen Wohnhauses mit einer modernen und komfortablen Ausstattung. Das um 1910 errichtete, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde 1994 hochwertig saniert und überzeugt durch seinen klassischen Charme und seine gepflegte Ausstrahlung.

Die ca. 43 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert mit einer durchdachten, nutzerfreundlichen Grundrissgestaltung und hellen, freundlichen Räumen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der offene Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Hier lassen sich gemütliche Kochabende und entspannte Stunden wunderbar miteinander verbinden. Das geräumige Schlafzimmer bietet einen behaglichen Rückzugsort, während das Badezimmer mit Badewanne zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet, während in Küche und Bad praktische Bodenfliesen für eine ansprechende und funktionale Gestaltung sorgen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das attraktive Wohnangebot ab. Ein besonderer Komfortvorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Auch die Lage überzeugt: In ruhiger Wohnlage im beliebten Chemnitzer Stadtteil Schloßchemnitz genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld und die Vorzüge eines gewachsenen Stadtviertels. Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare oder als interessante Investition in eine Eigentumswohnung – diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus historischem Flair, zeitgemäßem Wohnkomfort und praktischen Extras.

Eine charmante Wohnung mit Wohlfühlcharakter – ideal für alle, die urbanes Wohnen in einem traditionsreichen Umfeld zu schätzen wissen.

# Location:

Lagebeschreibung – Chemnitz-Schloßchemnitz, Further Straße 33
Die Further Straße 33 in Chemnitz-Schloßchemnitz verbindet angenehmes Wohnen in einer gewachsenen Stadtlage mit der Nähe zur Natur und den Vorzügen einer urbanen Infrastruktur. Der beliebte Stadtteil liegt nordwestlich der Innenstadt und zählt aufgrund seiner grünen Umgebung, seines besonderen Charmes und der kurzen Wege ins Zentrum zu den attraktiven Wohnlagen der Stadt. Hier treffen entspanntes Wohngefühl, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens aufeinander.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsanlagen des Küchwaldparks und des

Schloßteichs. Ob ein ausgedehnter Spaziergang unter alten Bäumen, eine Joggingrunde im Grünen oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag – hier finden Naturliebhaber und Erholungssuchende ideale Bedingungen. Der Küchwaldpark begeistert darüber hinaus mit zahlreichen Freizeitangeboten, darunter die beliebte Parkeisenbahn, die Eissporthalle und das Kosmonautenzentrum. Damit bietet die Umgebung abwechslungsreiche Möglichkeiten für Groß und Klein und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Auch kulturell hat Schloßchemnitz viel zu bieten. Rund um den historischen Schloßberg prägen die Schloßkirche, das Schloßbergmuseum und die liebevoll erhaltenen historischen Gebäude das besondere Ambiente des Viertels. Gemütliche Restaurants und Cafés laden dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen und die angenehme Atmosphäre dieses traditionsreichen Stadtteils zu genießen. Die Verbindung aus Geschichte, Kultur und naturnaher Umgebung verleiht Schloßchemnitz einen ganz eigenen Charakter.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung und einer alltagstauglichen Infrastruktur. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs im Bereich der Leipziger Straße ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Chemnitzer Innenstadt und weitere Stadtteile. Über die Leipziger Straße sowie die Bundesstraßen B 95 und B 107 sind auch andere Stadtgebiete und das Umland gut erreichbar. Die nahe gelegene Autobahn A 4 bietet darüber hinaus eine günstige Anbindung für Pendler und überregionale Fahrten.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die Vorzüge dieser Wohnlage. So lässt sich der Alltag komfortabel gestalten, während attraktive Grünflächen und vielfältige Freizeitangebote für einen willkommenen Ausgleich sorgen.

Fazit: Die Lage in der Further Straße 33 vereint die Vorzüge eines gewachsenen Stadtviertels mit naturnahem Wohnen und kurzen Wegen in die Stadt. Ob für Eigennutzer, die ein angenehmes Wohnumfeld schätzen, oder für Kapitalanleger, die auf eine attraktive Wohnlage setzen – Schloßchemnitz überzeugt durch Lebensqualität, Freizeitwert und eine gute infrastrukturelle Anbindung.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und  medizinische Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe.

## Equipment description:

- Viergeschossiges Mehrfamilienhaus
- Wohnung im 1. OG
- Erbaut um 1910
- 1994 in hochwertiger Qualität saniert
- Denkmalschutz
- Ruhige Lage im beliebtem Schloßchemnitz

- 2-Raum-Eigentumswohnung
- Ca. 43 m²
- Nutzerfreundliche Grundrissgestaltung
- Helle freundliche Räume
- Offener Kochbereich
- Moderne Einbauküche
- Geräumiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet
- In Bad und Küche sind Bodenfliesen verlegt
- Zur Einheit gehören ein Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz

## 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.