



1-Raum-Wohnung - teilweise MÖBILIERTE Kapitalanlage inkl. Tiefgaragenstellplatz



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082101	Objektart:	Wohnung (Terrassen)
Baujahr:	1995	Verfügbar ab:	sofort
Vermietet:		H Haustiere erlaubt:	
Wohnfläche:	47,14 m ²	Anzahl Zimmer:	1,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Denkmalgeschützt:	

Preise:

Nettokaltmiete:	399,00 €	Nebenkosten:	96,00 €
Heizkosten enth.:	ja	Parkhaus:	60,00 €
Warmmiete:	450,00 €	Kaufpreis:	69.900,00 €
Kaution:	708,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	5,95%	Nettorendite soll:	7,60 %
Nettorendite ist:	6,90 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	24.09.2028
Befeuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	103 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Thomas Schulze	Faxnummer:	0371 3820429
--------------	----------------	-------------------	--------------

Standort:

Ort:	09117 Chemnitz	Straße:	Zwickauer Straße 447 f
-------------	----------------	----------------	------------------------

Objektbeschreibung:

Die gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einer 1995 errichteten Wohnanlage in attraktiver, stadtnaher Lage von Chemnitz-Reichenbrand. Die Anlage besteht aus zwei Wohngebäuden und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage; das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit komfortables und sicheres Parken. Jahrzehnte alte Laubbäume fügen sich harmonisch an den angrenzenden Park im Südosten und Westen der Anlage an. Die Außenanlagen mit Baumbestand und Spielmöglichkeiten setzen die Wohnqualität fort und bieten einen hohen Erholungswert, wie man ihn in Großstädten nur selten findet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete sind in unmittelbarer Nähe vorhanden; die nächste Autobahnanschlussstelle ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was auch Pendlern zugutekommt.

Die ca. 47,14 m² große 1-Zimmer-Wohnung besticht durch einen modernen Grundriss und eine möblierte Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küche ist halboffen an das Wohnzimmer angegliedert und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der Laminatfußboden wurde 2023 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist die von Wohn- und Schlafbereich begehbare Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Den Bewohnern stehen zudem ein gemeinschaftlicher Trockenraum, ein Fahrradraum sowie die gepflegten Außenanlagen zur Verfügung. Praktische Details wie ein Abstellraum im Flur, ein eigenes Kellerabteil sowie ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Beheizt wird die Immobilie über eine Erdgas-Zentralheizung (Baujahr 1995).

Insgesamt handelt es sich um eine sehr attraktive Wohnanlage mit hoher Wohn- und Erholungsqualität — ideal für alle, die stadtnahes Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

Lage:

Der Stadtteil Reichenbrand liegt direkt an der Grenze zum Stadtteil Rabenstein, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pelzmühlenteich und zum Tierpark Chemnitz. Durch seine ruhige Lage und dem teilweise sehr alten Baumbestand handelt es sich um einen ausgesprochen idyllischen Wohnort.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, Villen und Stadthäusern.

Die Stadtteile Reichenbrand und Rabenstein haben viele Sehenswürdigkeiten zu bieten. So befinden sich hier die Burg und das Schloss Rabenstein sowie die Höhlen der "Rabensteiner Felsendome". Das Freibad "Stausee Oberrabenstein" verfügt über einen Gesundheitspark mit neuem Wellnessbereich.

Der Pelzmühlenteich mit anschließendem Café, der Tierpark Chemnitz mit Kinderspielplatz und der Rabensteiner Wald mit dem Wildgatter und einem Kletterwald bieten unzählige Erholungs-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Der im Süden

des Stadtteils gelegene Stärkerwald weist wertvolle Flächennaturdenkmale auf.

Unweit entfernt befindet sich das DRK Krankenhaus Rabenstein, in dem sich auch ein medizinisches Versorgungszentrum mit vielen niedergelassenen Ärzten befindet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in den nahe gelegenen Einkaufszentren "Neefepark", "Rabenstein-Center" und "Trabant-Passage".

Die Grund- und Mittelschule Reichenbrand ist fußläufig, die Fortis Akademie Chemnitz mit Ihren vielfältigen Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten in wenigen Fahrtminuten erreichbar.

Die B173 (Neefestraße) führt direkt durch den Stadtteil und ermöglicht über die Anschlussstelle Chemnitz-Süd eine schnelle Autobahnanbindung an die A72. Mit den Bussen der CVAG ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum, der Bahnhof Siegmars ist fußläufig erreichbar.

Ausstattung:

IN DER WOHNUNG WURDE EIN NEUER LAMINATBODEN VERLEGT!!!

Die Apartment-Wohnung verfügt über eine Terrasse, welche direkt vom Wohnraum begehbar ist. Die Küche gliedert sich in halboffener Form am Wohnzimmer an. Das Bad verfügt über eine Dusche. In der Wohnung befindet sich eine kleine Abstellmöglichkeit.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein zusätzlich anmietbarer Pkw-Stellplatz in der Tiefgaragenanlage. Den Anwohnern stehen ein gemeinschaftlicher Trocken- und Fahrradraum sowie die Parkanlage zur Verfügung.

Sonstiges:

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Name berücksichtigen.