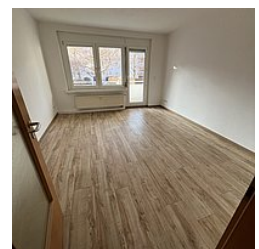




---

## 3-Raum-Wohnung - zentrumsnah - für Eigennutzer oder Kapitalanleger

---



## Allgemein:

|                             |                      |                             |                       |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | 2082160              | <b>Objektart:</b>           | Wohnung (Erdgeschoss) |
| <b>Baujahr:</b>             | 1959                 | <b>Verfügbar ab:</b>        | sofort                |
| <b>Vermietet:</b>           |                      | <b>H Haustiere erlaubt:</b> |                       |
| <b>Wohnfläche:</b>          | 58,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>       | 3,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 2,0                  | <b>Anzahl Badezimmer:</b>   | 1,0                   |
| <b>Denkmalgeschützt:</b>    |                      |                             |                       |

## Preise:

|                             |             |                     |          |
|-----------------------------|-------------|---------------------|----------|
| <b>Nettokaltmiete:</b>      | 320,00 €    | <b>Nebenkosten:</b> | 116,00 € |
| <b>Heizkosten enth.:</b>    | ja          | <b>Warmmiete:</b>   | 436,00 € |
| <b>Kaufpreis:</b>           | 69.900,00 € | <b>Kauti on:</b>    | 640,00 € |
| <b>Provisionspflichtig:</b> | ja          | <b>Provision:</b>   | 5,95%    |

## Energiepass:

|                                  |           |                                  |                          |
|----------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>               | 27.08.2028               |
| <b>Befuerung:</b>                | Fernwärme | <b>Energieverbrauchkennwert:</b> | 90 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

|              |                |                   |              |
|--------------|----------------|-------------------|--------------|
| <b>Name:</b> | Thomas Schulze | <b>Faxnummer:</b> | 0371 3820429 |
|--------------|----------------|-------------------|--------------|

## Standort:

|             |                |                |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ort:</b> | 09111 Chemnitz | <b>Straße:</b> | Ritterstraße 8 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|

## Objektbeschreibung:

Vermietete 3-Raum mit Balkon im Zentrum

Das Mehrfamilienhaus wurde Ende der 50-er Jahre in solider Blockbauweise errichtet und 1997 hochwertig und umfangreich saniert.

Es befindet sich wunderbar grün gelegen und trotzdem gerade einmal 1 km vom Chemnitzer Stadtzentrum entfernt -

umgeben von Schulen, Restaurants, verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Die ca. 58 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen sehr gut zu möblierenden und praktischen Grundriss.

Alle Räume sind vom Flur aus begehbar. Das lichtdurchflutete und geräumige Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum sonnigen Süd-Westbalkon.

Das Schlafzimmer sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer sind hell und gemütlich gestaltet und bieten ausreichend Platz. Das Tageslichtbad mit Badewanne ist mit zeitgemäßen Fliesen und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein eigener Kellerabteil zur Wohnung rundet das Immobilienangebot ab.

Aktuell ist die Wohnung leer und für Eigennutzer sofort nutzbar. Die Netto-SOLL-Miete beträgt 4.524,00 € p.a.

Die Wohnung ist aktuell unrenoviert, den Renovierungsbedarf ist bereits vom Kaufpreis abgezogen.

Kaufpreis 76.900,00 EUR minus Renovierungsbedarf 7.000,00 EUR = Verkaufspreis 69.900,00 EUR

## Lage:

---

Das Chemnitzer Stadtzentrum ist geprägt durch breite Straßen und zeitgenössische Bauten hochkarätiger Architekten. Boulevards wie die Straße der Nationen oder die Brückenstraße, dazu Großbauwerke wie die Stadthalle, Wohnquartiere in Plattenbauweise und natürlich die Riesenbüste des einstigen Namensgebers der Stadt, Karl Marx, bilden das Stadtbild des Chemnitzer Zentrums.

Die Zentralhaltestelle und der Hauptbahnhof bieten ideale Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Außerdem verlaufen die Bundesstraßen B95, B169, B173 und B174 durch das Zentrum.

Im Opernhaus und Theater werden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen geboten. Zur Erholung stehen zwischen Stadthalle und "Galerie Roter Turm" Grünflächen mit Wasserspielen zur Verfügung.

Neben den großen Einkaufszentren wie "Galeria Kaufhof" und "Galerie Roter Turm" findet man in der Innenstadt auch zahlreiche kleinere Läden und ein vielfältiges Angebot an Restaurants & Cafés, welche zum Verweilen in der Innenstadt einladen.

## Ausstattung:

---

- viergeschossiges Mehrfamilienhaus

- TOP-Lage zwischen Zentrum und Universität
  - Baujahr ca. 1959
  - Modernisierung/Sanierung Ende der 1990er
  - umgeben von einer schönen Grünanlage
  - fußläufige Entfernung zur Innenstadt,
  - Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen Bus- und Bahn nur einmal über die Straße
  - gute Anbindung an die Autobahnen A4 & A72
- 
- praktische 3-Raumwohnung
  - im Erdgeschoss
  - ca. 58 m<sup>2</sup>
  - nutzerfreundlicher Wohnungsgrundriss
  - alle Wohnräume sind vom Flur aus bequem begehbar
  - Zugang zum Süd-Westbalkon vom Wohnzimmer
  - gefliestes Tageslichtbad mit Wanne & WMA
  - abschließbares Kellerabteil

## Sonstiges:

---

### Haftungsbeschränkung

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.