



EIGENNUTZER - Barrierearme 2-Zimmer-Wohnung - inkl.Tiefgarage



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082108	Objektart:	Wohnung (Etage)
Baujahr:	1995	Vermietet:	
Wohnfläche:	44,09 m ²	Etage:	2
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Denkmalgeschützt:			

Preise:

Kaufpreis:	47.900,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	5,95%		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Befuerung:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	102 kWh kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Standort:

Ort:	09130 Chemnitz	Straße:	Bayreuther Straße 10
------	----------------	---------	----------------------

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhausensemble in zentraler Lage des Stadtteils Sonnenberg. Das Objekt wurde circa 1995 errichtet und präsentiert sich in einem insgesamt sehr ordentlichen Gesamtzustand. Über fünf Vollgeschosse verteilen sich praktisch geschnittene Wohneinheiten, die eine effiziente Bewirtschaftung und gute Vermietbarkeit ermöglichen. Aktuell ist das Haus nahezu voll vermietet, was die Attraktivität als Kapitalanlage unterstreicht. Das Gebäude ist unterkellert und bietet eine Tiefgarage sowie Balkone die zum entspannen einladen. Ein Personenaufzug sorgt für bequeme Erschließung aller Etagen und macht das Haus barrierearm — ein entscheidender Vorteil für Mieter und Eigennutzer mit reduziertem Mobilitätsbedarf und für die langfristige

Nutzbarkeit der Immobilie. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Erdgas), die im Jahr 2012 erneuert bzw. modernisiert wurde. Die Lage auf dem Sonnenberg besticht durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein ruhiges, angenehmes Hausklima. Insgesamt bietet die Bayreuther Straße 8–10 eine ausgewogene Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, durchdachten Grundrissen und praktischer Lage — ideal für Eigennutzer.

Lage:

Der "Sonnenberg", mit typischem Charakter innerstädtischer Wohnanlagen & Jugendstil-Häusern, grenzt direkt an das Stadtzentrum.

Nach der Wende wurden die Gründerzeitquartiere zum Flächendenkmal erklärt.

Die Nähe zum Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof, kurze Einkaufswege, ausreichende medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sowie die gute Verkehrsanbindung zeichnen den Stadtteil aus.

In diesem Teil von Chemnitz befinden sich das Fußballstadion des Chemnitzer FC sowie das kleine "Gewerbegebiet Zeißigwald" auf der ehemaligen Planitzwiese. Weitere Gewerbebetriebe haben sich entlang der Heinrich-Schütz-Straße angesiedelt. Im Rahmen eines großen Büro- und Handelskomplexes wird auch das Technische Rathaus an den Fuß des Sonnenberges verlegt. Zu den bekanntesten Bauwerken zählen u. a. die Markuskirche am Körnerplatz und der Wissmannhof.

Es gibt zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Wohnlage bietet einen funktionierenden Mix von Jung und Alt.

Auf der einen Seite finden Studenten hier ein ideales innenstadtnahes Wohnquartier mit guter Anbindung an die Universität. Auf der anderen Seite ist der Sonnenberg, aufgrund seiner Nähe zu allen nötigen Geschäften des täglichen Bedarfs und zu Versorgungseinrichtungen, ebenso bei Senioren und Familien beliebt. Zum Shoppen erreicht man in wenigen Fahrminuten die Sachsenallee.

Durch die Nähe zum Thomas-Mann-Platz hat man einen sehr guten Anschluss zur S-Bahn und zur Busstation. In wenigen Fußminuten erreicht man die Stadtbuslinien 51 oder 31. Ebenfalls in Laufnähe liegt der Zeißigwald, welcher zur Freizeitgestaltung und Erholung dient

Ausstattung:

Diese ca. 44 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss der Bayreuther Straße 10 bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum! Zwei lichtdurchflutete Räume, eine offene Küche und ein Bad mit Badewanne. Der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer begehbar ist, lädt zum Frühstück oder zum Entspannen am Abend ein. Zur Einheit gehören ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Wohnung weist Renovierungsbedarf auf, wodurch sie ideal für Käufer ist, die sich selbst verwirklichen möchten. Handwerklich versierte Kapitalanleger finden hier ein attraktives Objekt. Mit überschaubarem Aufwand können Modernisierungen

vorgenommen und damit die Wohnqualität sowie der Wert gesteigert werden. Ebenso eignet sich die Einheit hervorragend für Eigennutzer, die eine kompakte, überschaubare Wohnung in ruhiger Lage suchen und sie Schritt für Schritt an die eigenen Bedürfnisse anpassen möchten — das 1. Obergeschoss erleichtert dabei den Alltag ohne weite Wege. Kurz: viel Potenzial, solide Grundstruktur und eine sonnige Balkonlage — perfekt für Selbstnutzer mit Gestaltungswillen oder Investoren mit handwerklichem Background. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen vor Ort die Möglichkeiten dieser Einheit.

- 44 qm²
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Teppichbelag
- offene Küche
- Balkon
- Wanne im Badezimmer
- hell geschnitten
- Renovierungsbedarf vorhanden und im Kaufpreis in Höhe von ca. 7.000,00 EUR abgezogen
- Keller
- Tiefgarage
- Balkon über Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar

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.