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

Allgemein:

Objektnr. extern:	2082108	**Objektart:**	Wohnung (Etage)
Baujahr:	1995	**Vermietet:**	
Wohnfläche:	44,09 m²	**Etage:**	2
Anzahl Zimmer:	2,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	**Anzahl Stellplätze:**	1,0
Denkmalgeschützt:			

Preise:

Kaufpreis:	42.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	5,95%		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Befeuerung:**	Gas
Energieverbrauchkennwert:	102 kWh kWh/m²/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 in Chemnitz. 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.

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 Frühstücken 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. 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 Investore. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen vor Ort die Möglichkeiten dieser Einheit.

Lage:

Die Bayreuther Straße 8 befindet sich in einer innerstädtisch geprägten Wohnlage mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umge-bung verbindet die Vorzüge des urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb der Stadt.
Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie Einrichtun-gen für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld vorhanden. Auch das Sach-sen-Allee Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl an Geschäften und Dienstleistun-gen und ist vom Standort aus gut erreichbar. Sachsen-Allee Chemnitz
Für die Freizeitgestaltung stehen in und um Sonnenberg verschiedene Grün- und Erholungsbereiche zur Verfügung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Chemnitzer Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkei-ten, Gastronomie, Kultur und Freizeit. Das Stadtzentrum und der Chemnitzer Hauptbahnhof sind über das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz bequem er-reichbar. Die Stadt Chemnitz verfügt über ein dichtes Netz aus Bus- und Straßen-bahnverbindungen der CVAG sowie über das regionale Verkehrsangebot des VMS und das Chemnitzer Modell.
Auch für Autofahrer bietet der Standort eine gute Verkehrsanbindung. Über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A4 und A72 gut er-reichbar. Die A4 stellt eine wichtige Verbindung in Richtung Dresden und Erfurt dar, während die A72 eine schnelle Anbindung in Richtung Leipzig, Zwickau und Hof ermöglicht. Chemnitz ist damit sowohl regional als auch überregional gut an-gebunden.
Die Lage der Bayreuther Straße 8 bietet somit eine attraktive Kombination aus städtischer Infrastruktur, kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für alle, die urbanes Wohnen mit einer unkomplizierten Erreich-barkeit von Innenstadt, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebo-ten verbinden möchten.

Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 199
5
- 5 Vollgeschosse, unterkellert

- Aufzug, barrierearme Erschließung

- Tiefgarage und Balkone vorhanden

- Praktische, gut vermietbare Grundrisse

- Zentralheizung (Erdgas), erneuert 2012

-
Nahezu voll vermietet

- Lage: Sonnenberg — kurze Wege zu Einkauf & Infrastruktur, ruhiges Wohnumfeld

- 44 qm²
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Teppichbelag
- offene Küche
- Balkon
- Wanne im Badezimmer
- hell geschnitten
- Renovierungsbedarf vorhanden und im Kaufpreis in Höhe von ca. 8.000,00 EUR abgezogen; vergleichbare Wohnungen werden zu einem Marktpreis von ca. 50.000 € gehandelt.
- 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.