# Gewerbeeinheit für EIGENNUTZER oder Kapitalanleger (9,4% SOLL-Rendite)



## Allgemein:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Objektnr. extern:** | 2081991 | **Objektart:** | Wohnung (Erdgeschoss) |
| **Baujahr:** | 1919 | **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Vermietet:** | | **Wohnfläche:** | 63,40 m² |
| **Bürofläche:** | 63,40 m² | **Gesamtfläche:** | 63,40 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 3,0 | | |

## Preise:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis:** | 49.000,00 € | **Provisionspflichtig:** | ja |
| **Provision:** | 5,95% | **Nettorendite soll:** | 9,40 % |

## Energiepass:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art des Energieausweises:** | BEDARF | **Gültig bis:** | 16.03.2029 |
| **Befeuerung:** | Gas | **Endenergiebedarf:** | 112,6 kWh/m²/a |

## Ansprechpartner:

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

## Standort:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ort:** | 09113 Chemnitz | **Straße:** | Matthesstraße 76 |

## Objektbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus in der Matthesstraße 76 in Chemnitz wurde im Jahr 1910 erbaut und verfügt über fünf Vollgeschosse. Es ist voll unterkellert und besticht durch eine klassische Klinkerfassade, die dem Gebäude einen zeitlosen Altbau-Charme verleiht. Die Beheizung erfolgt über eine Erdgas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – die nächste Bus- bzw. Straßenbahnhaltestelle ist nur etwa 300 Meter entfernt und bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das Autobahnkreuz Chemnitz mit Anschluss an die A4 und A72 liegt nur rund 5 Kilometer entfernt und ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 63,4 m² große Einheit, die derzeit gewerblich genutzt wird, sich jedoch

hervorragend auch als AirBnB eignet. Die Fläche überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet sowohl ein separates WC als auch ein Badezimmer mit Dusche. Diese flexible Nutzbarkeit macht die Einheit besonders interessant für Kapitalanleger oder Betreiber kurzfristiger Vermietungen. Das Objekt bietet insgesamt solide Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohn- oder Gewerbenutzung in gut angebundener Stadtlage.

## Lage:

Der Stadtteil Schloßchemnitz liegt nordwestlich der Innenstadt von Chemnitz und bietet mit dem Schloßteich und dem Küchwaldpark die wohl beliebtesten Erholungsmöglichkeiten der Stadt.
Der ruhige und grüne Stadtteil grenzt direkt an das Stadtzentrum und ist deshalb eine der bevorzugtesten Wohngegenden.
Die Wohnlage zeichnet sich aufgrund der direkten Lage am Küchwald durch eine freundliche Umgebung, vielen Grünflächen und wenig Anliegerverkehr aus.
Geprägt wird dieser Stadtteil vor allem durch die historische Schloßkirche mit dem Schloßbergmuseum und zahlreichen exquisiten Restaurants. Das sog. "Kellerhaus", ein idyllisches Restaurant, sowie die umliegenden spätmittelalterlichen Gebäude am Fuße des Schloßberges laden zum Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein.
Eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten findet man im angrenzenden Naherholungsgebiet "Küchwaldpark" mit der Parkeisenbahn, der großen Eissporthalle und dem Kosmonauten-Zentrum.
Die infrastrukturelle Erschließung ist Bestens, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen an der nahe gelegenen Leipziger Straße, über die man in 5 Fahrminuten die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 erreicht.
Durch Schloßchemnitz führen außerdem die Bundesstraßen B 95 (Leipziger Straße) und die B 107 (Blankenauer Straße), über welche man bequem in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden gelangt.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung:

- Ca. 63,4qm Fläche
- wurde gewerblich genutzt, AirBNB und Wohnen möglich
- Praktische Raumaufteilung
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Ergeschoss mit flexibler Nutzung

SOLL-Miete: 4.564,80 bei Wohnungs-Nutzung

SOLL-Rendite: 8,8 %
Verkaufspreis von ca. 820,00 €/ m²

## 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.