



Großzügige 2-Raum Kapitalanlage mit Balkon auf dem Kaßberg



Allgemein:

Objektnr. extern:	9561	Objektart:	Wohnung (Etage)
Baujahr:	1905	Verfügbar ab:	sofort
Vermietet:		Wohnfläche:	62,00 m ²
Etage:	3	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Denkmalgeschützt:			

Preise:

Nettokaltmiete:	380,00 €	Nebenkosten:	190,00 €
Heizkosten enth.:	ja	Warmmiete:	570,00 €
Kaufpreis:	79.000,00 €	Kaution:	760,00 €
Provisionspflichtig:	ja	Provision:	5,95%
Nettorendite ist:	5,77 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	01.05.2028
Befuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	112,6 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Laub Gruppe	Faxnummer:	0371 3820429
--------------	-------------	-------------------	--------------

Standort:

Ort:	09112 Chemnitz	Straße:	Ulmenstraße 39
-------------	----------------	----------------	----------------

Objektbeschreibung:

Großzügige 2-Raum-Eigentumswohnung auf dem beliebten Kaßberg

Die Immobilie liegt in allerbesten Wohnlage auf dem Chemnitzer Kaßberg. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem massiven und voll unterkellerten viergeschossigen Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde 1905, als Bauwerk der Gründerzeit, erbaut und Ende der 1990er umfangreich saniert und modernisiert. Dabei erfolgten u. a. die Neueindeckung des Daches, die Erneuerung der Fassade, sowie der Sanitär- und Elektroinstallation, der Einbau neuer isolierverglaster Holzfenster straßenseitig, isolierverglaster Kunststofffenster hofseitig, sowie der Einbau einer Gaszentralheizung. Das gesamte Gebäude ist insgesamt in einem außerordentlich guten Pflegezustand.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind auf dem Kaßberg in ausreichender Anzahl vorhanden und problemlos zu erreichen.

Auch die infrastrukturelle Anbindung ist bestens. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar und verbinden den Kaßberg mit umliegenden Stadtteilen und der Innenstadt.

Die großzügige Zweiraumwohnung im 3. Obergeschoss hat eine Größe von ca. 62 m². Die Wohnung verfügt über einen nutzerfreundlichen Grundriss. Das Badezimmer ist hochwertig gefliest und mit einer Badewanne, sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In den Wohnräumen findet Sie einen hochwertigen und robusten Laminatboden vor. Die Küche ist sehr hell und ebenfalls hochwertig ausgestattet. Ein besonderes Plus an Wohnlichkeit bietet der großzügige und sonnige West-Balkon am Wohnzimmer.

Jedem Mieter steht ein eigenes abschließbares Kellerabteil für weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Bewegungsspielraum wird durch den großen Garten, der allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zugänglich ist, erweitert.

Die Wohnung wird ab dem 01. März 2024 bezugsfrei.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, sind Besichtigungen natürlich vorab möglich.

Lage:

Der Kaßberg ist der bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz und zählt nicht nur zu den beliebtesten Wohngegenden in Chemnitz, sondern auch zu den größten Jugendstilvierteln Europas. Er befindet sich am Rande der durch die Stadt fließenden "Chemnitz", westlich des Stadtzentrums, am höchsten Punkt deutlich über dem Niveau der unmittelbaren Innenstadt.

Die Häuser des Stadtviertels wurden überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis in die 20er Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet.

Es dominieren die historischen Gestaltungselemente des Historismus, des Jugendstils sowie der Gründerzeit. Prächtige Fassaden und großzügige Grünzonen in Vorgärten und Innenhöfen erzeugen ein ganz besonderes Flair, was die Bewohner des Kaßbergs zu schätzen wissen.

In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden fast alle Gebäude saniert und häufig auch äußerlich stilecht modernisiert. Die meisten Häuser wurden in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die Grundrisse den neuen Gegebenheiten angepasst.

Das Leben spielt sich in zahlreichen Lokalitäten und Cafés ab. Eingekauft wird in der Ermafa-Passage oder im Kaßbergcenter. Rasch ist man auch bei einem der zahlreichen Bäcker oder dem Bioladen um die Ecke. Insgesamt verfügt der Kaßberg über eine hervorragende Infrastruktur, wie zahlreiche Schulen, Gymnasien, Arzt- und Anwaltspraxen belegen. Der sehr beliebte Küchwaldpark und der mindestens genauso gern besuchte Schloßteich befinden sich nur eine knappe viertel Stunde zu Fuß entfernt. Abgerundet wird die sehr gute Erschließung des Stadtteils durch den nur 5 Autominuten entfernten Autobahnanschluss.

Die infrastrukturelle Erschließung ist bestens, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen an der nahe gelegenen Weststraße. Chemnitz wird von zwei Autobahnen tangiert. Am Rande des nordwestlichen Stadtgebiets treffen sich am Autobahn-Kreuz Chemnitz die A4 von Dresden und die von Hof kommende A72.

Ausstattung:

- Fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1905
- Sanierung/Modernisierung 1997
- unter Denkmalschutz stehend
- TOP-Lage auf dem beliebten Chemnitzer Kaßberg
- sehr guter Gebäudezustand
- sehr gute Anbindung zur Autobahn A 4 & A 72 und zum ÖPNV
- 2-Zimmer Eigentumswohnung
- im 3. Obergeschoss
- ca. 62 m² Wohnfläche
- Helle großzügige Räume
- Badezimmer mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Hochwertiger Laminatboden
- Großzügiger West-Balkon

- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- eigenes abschließbares Kellerabteil

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.