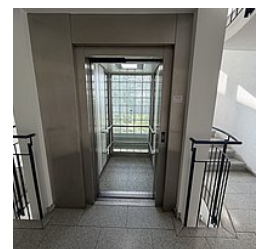
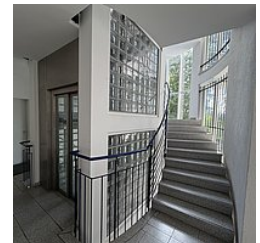




Helle 2-Raum-Wohnung im Herzen vom Kaßberg



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082171	Objektart:	Wohnung (Etage)
Baujahr:	1995	Vermietet:	
Wohnfläche:	75,30 m ²	Gesamtfläche:	75,30 m ²
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	28,0

Preise:

Kaufpreis:	119.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	5,95%	Nettorendite soll:	6,00 %
Nettorendite ist:	3,60 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	13.04.2029
Befuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	114 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Standort:

Ort:	09116 Chemnitz	Straße:	Weststraße 86
-------------	----------------	----------------	---------------

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem beliebten Kaßberg! Diese großzügige und lichtdurchflutete 2-Raum-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnambiente zu einem rundum attraktiven Zuhause. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den vorhandenen Fahrstuhl erreichbar. Bereits das helle, freundlich gestaltete Treppenhaus vermittelt einen angenehmen und modernen ersten Eindruck.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der durch eine offene Glastür elegant mit dem

Wohnbereich verbunden ist. Diese schafft eine schöne Blickachse und lässt zusätzliches Licht in den Eingangsbereich. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche. Dank der großen Fenster präsentiert sich dieser Bereich wunderbar hell und einladend. Der vorhandene Laminatboden unterstreicht die moderne und wohnliche Atmosphäre. Von hier aus bieten gleich zwei Französische Balkons die Möglichkeit, den Blick nach draußen zu genießen und den Wohnraum mit zusätzlichem Freiraumgefühl zu bereichern. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten damit praktischen Komfort und Schutz.

Das geräumige Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt das aufgeräumte Wohngefühl. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannten Momenten nach einem langen Tag ein.

Besonders angenehm ist die flexible Nutzungsmöglichkeit der Wohnung: Der großzügige Grundriss bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte. Aktuell wird ein Teil des Wohnbereichs als Büro genutzt – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Auch das Umfeld überzeugt auf ganzer Linie. Der Kaßberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen von Chemnitz und steht für urbanes Lebensgefühl, stilvolle Architektur und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Nähe.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch die vorhandene Tiefgarage, die einen komfortablen und geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Eine Wohnung, die Großzügigkeit, Helligkeit und modernen Wohnkomfort miteinander verbindet – und mit ihrer beliebten Kaßberglage beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit echtem Wohlfühlcharakter bietet.

Lage:

Die Wohnung in der Weststraße 86 befindet sich in einer der beliebtesten und traditionsreichsten Wohnlagen von Chemnitz – dem Kaßberg. Der Stadtteil verbindet die besondere Atmosphäre eines historischen Gründerzeit- und Jugendstilviertels mit urbanem Lebensgefühl, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Chemnitzer Innenstadt. Der Kaßberg gilt als eines der größten zusammenhängenden Jugendstil- und Gründerzeitviertel Europas und begeistert mit liebevoll sanierten Fassaden, repräsentativen Wohnhäusern, begrünten Innenhöfen und einem ganz eigenen, charaktvollen Stadtbild.

Die Weststraße selbst bildet eine wichtige Erschließungsachse des Kaßbergs und bietet unmittelbar im Umfeld eine attraktive Mischung aus Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Für die Dinge des täglichen Bedarfs stehen zahlreiche Geschäfte, Bäcker, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister zur Verfügung. Im Bereich

der Weststraße befindet sich zudem ein etabliertes Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelangeboten. Die besondere Alltagstauglichkeit des Kaßbergs zeigt sich auch darin, dass hier besonders viele Bewohner ihre täglichen Einkäufe zu Fuß erledigen.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur des Stadtteils. Schulen, Kindertagesstätten und weitere Bildungseinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und gut erreichbar. Auf dem Kaßberg befindet sich unter anderem ein moderner Grundschulstandort an der Weststraße; auch weiterführende Schulen sind im näheren Stadtgebiet angesiedelt. Insgesamt verfügt Chemnitz über ein breit gefächertes Bildungsangebot mit Grundschulen, Oberschulen, Gymnasien und weiteren Schulformen.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen im Stadtteil zahlreiche Arztpraxen und weitere medizinische sowie therapeutische Angebote zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Banken und verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Damit bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur, bei der viele Ziele des täglichen Lebens bequem und schnell erreichbar sind.

Wer seine Freizeit gerne aktiv und abwechslungsreich gestaltet, findet ebenfalls beste Voraussetzungen. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere gastronomische Angebote prägen das lebendige Umfeld. Gleichzeitig liegen mit dem Küchwaldpark und dem Schloßteich attraktive Naherholungsziele in der näheren Umgebung. Auch die Chemnitzer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Museen, Theatern und Veranstaltungen ist schnell erreichbar. Die besondere Verbindung aus historischer Architektur, urbanem Leben und grünen Rückzugsorten macht den Kaßberg zu einer besonders gefragten Wohnadresse.

Auch verkehrstechnisch ist die Weststraße 86 hervorragend gelegen. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich im näheren Umfeld und bieten eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie die angrenzenden Stadtteile. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls attraktiv: Über die wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen sind die umliegenden Stadtgebiete gut erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar; über das Autobahnkreuz Chemnitz bestehen schnelle Verbindungen zur A4 in Richtung Dresden und Erfurt sowie zur A72 in Richtung Leipzig bzw. Hof.

Die Weststraße 86 steht somit für eine Wohnlage, die viele Vorzüge miteinander verbindet: ein charaktvolles und historisch gewachsenes Wohnviertel, eine hervorragende Nahversorgung, kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Ärzten, vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Kultur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr. Wer zentral und dennoch in einem gewachsenen, lebendigen und architektonisch besonderen Umfeld wohnen möchte, findet auf dem Kaßberg eine der attraktivsten Wohnlagen von Chemnitz.

Ausstattung:

Modernes Mehrfamilienhaus mit Gewerbe- und Wohneinheiten

- 4 Gewerbeeinheiten
 - 24 Wohneinheiten
 - 1993 errichtetes Mehrfamilienhaus
 - Kaßberglage
 - Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
 - Moderne Kelleranlage
 - sehr gepflegter Zustand
-
- Große 2-Raum-Wohnung
 - ca. 75 m² Wohnfläche
 - aktuell genutzt als Büroeinheit.
 - Großes Wohnzimmer mit offener Küche
 - Bad mit Wanne
 - Abstellraum in der Wohnung integriert
 - Schlafzimmer
 - großer Flur
 - 2 Französische Balkons
 - Boden mit Laminat oder Fliesen
 - Fenster mit Rollos
 - Fahrstuhl
 - Kellerraum