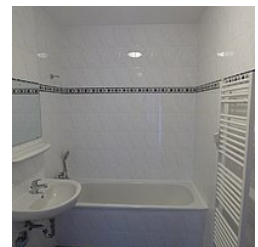
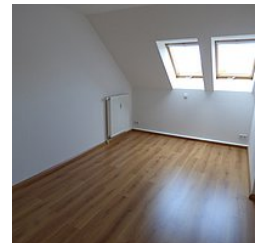
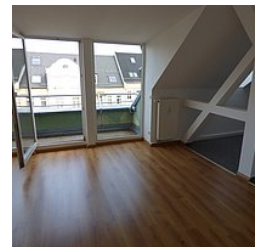




KAPITALANLAGE ÜBER DEN DÄCHERN VON CHEMNITZ - 2-Zimmer Wohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082179	Objektart:	Wohnung (Dachgeschoss)
Baujahr:	1905	Verfügbar ab:	sofort
Vermietet:		Wohnfläche:	56,00 m ²
Etage:	5	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Denkmalgeschützt:	

Preise:

Heizkosten enth.:	ja	Kaufpreis:	70.000,00 €
Nettorendite ist:	5,76 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	01.02.2028
Befuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	123,04 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Standort:

Ort:	09112 Chemnitz	Straße:	Horst-Menzel-Straße 10
-------------	----------------	----------------	------------------------

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine vermietete Wohnung (Dachgeschoss) in der Horst-Menzel-Str. 10 in Chemnitz-Kaßberg. Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1905 errichtet und 2001 modernisiert. Die gut geschnittene Einheit verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche und bietet einen praktischen Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer und offener Küche – ideal für komfortables Wohnen oder als renditestarke Kapitalanlage. Vom hellen Wohnbereich gelangt man auf einen Balkon mit angenehmer Ausrichtung. Das Schlafzimmer ist ebenfalls ruhig gelegen und profitiert von der gewählten Lage im Dachgeschoss. Das Bad ist mit Wanne ausgestattet und verfügt über einen Anschluss für eine Waschmaschine. Ein abgeschlossenes Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Das gepflegte Treppenhaus

unterstreicht den guten Gesamtzustand des Hauses, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude. Die Infrastruktur überzeugt: Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso sind öffentliche Verkehrsmittel gut zu Fuß erreichbar. Die Lage auf dem Kaßberg verbindet die Nähe zum Stadtzentrum mit einem stadttypischen Flair – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Mieteinnahmen und begehrte Wohnlage legen.

Lage:

Der Kaßberg ist mit ca. 18.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz und ist nicht nur die beliebteste Wohngegend in Chemnitz, sondern zählt auch zu den größten Jugendstilvierteln Europas. Er befindet sich am Rande der durch die Stadt fließenden "Chemnitz", direkt angrenzend an das Stadtzentrum, 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.

Seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden fast alle Gebäude saniert und äußerlich stilecht modernisiert.

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 und Arztpraxen belegen. Durch das Amtsgericht und Landgericht, ist der Kaßberg ein traditioneller und hoch angesehener Anwalts-, Büro- und Dienstleistungsstandort für Chemnitzer Gewerbetreibende.

Abgerundet wird die sehr gute Erschließung des Stadtteils durch den nur 5 Autominuten entfernten Autobahnanschluss. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen u.a. an der nahe gelegenen Weststraße.

Ausstattung:

Die helle 2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre freundliche Atmosphäre und den funktionalen Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche schafft ein modernes Wohngefühl und bietet viel Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen angenehmen Ausblick bietet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und sorgt für ein erholsames Wohnambiente. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Alle

Wohnräume sind hell und gut belichtet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1905 wurde 2001 umfassend modernisiert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Gaszentralheizung sorgt für zuverlässige Wärme, das Treppenhaus ist sauber und ansprechend gestaltet, und Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus. Die Wohnung verbindet klassisches Altbauflair mit praktischem Wohnkomfort – eine attraktive Kombination für Mieter wie Kapitalanleger gleichermaßen.

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.