



Kapitalanlage: Vermietete 2-Raum-Wohnung - späterer EIGENNUTZT



Allgemein:

Objektnr. extern:	2080303	Objektart:	Wohnung (Dachgeschoss)
Baujahr:	1997	Vermietet:	
Wohnfläche:	53,07 m ²	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Denkmalgeschützt:	

Preise:

Nettokaltmiete:	310,00 €	Nebenkosten:	95,00 €
Tiefgaragenstellplatz:	20,00 €	Warmmiete:	405,00 €
Kaufpreis:	79.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	5,95 %	Nettorendite soll:	5,90 %
Nettorendite ist:	5,00 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	14.04.2024
Befuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	92,422 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Standort:

Ort:	09247 Chemnitz	Straße:	Gottfried-Keller-Straße 6a
------	----------------	---------	----------------------------

Objektbeschreibung:

Kapitalanleger aufgepasst: Charmante 2-Raum mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in idyllischer Lage

Diese attraktive 2-Raumwohnung befindet sich in der begehrten und grünen Umgebung des Stadtteils Röhrsdorf in Chemnitz, einem der gefragtesten Wohngebiete der Stadt. Das gepflegte, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1997 bietet zusätzlich fünf Tiefgaragen-Stellplätze, die bequem von außen angefahren werden können.

Die im Dachgeschoss gelegene Wohnung mit ca. 53,07 m² Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und charmante Architektur. Die großzügige Dachgaube sorgt für ein besonders helles und wohnliches Flair im Wohnzimmer, das sich durch seine reizvolle Gestaltung und direkten Zugang zum sonnigen Süd-Balkon auszeichnet. Der Balkon bietet Ihnen einen perfekten Platz zum Entspannen und Genießen der Sonne.

Die praktische Küche ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar, was den Wohnbereich besonders funktional gestaltet. Das Schlafzimmer ist optimal geschnitten und lässt sich gut möblieren. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Wohnung ist mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Wohnung erwirtschaftet seit 2018 eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 3.720,00 €, zzgl. 240,00 € für den Tiefgaragenstellplatz. Dies entspricht einer monatliche Nettokaltmiete von 310,00 Euro und einem Preis von 5,84 €/m².

Die SOLL-Miete liegt bei 4.140,00 € zzgl. 480,00 € für den Tiefgaragenstellplatz. Dies entspricht einer monatliche SOLL-Nettokaltmiete von 385,00 Euro.

Lage:

Röhrsdorf liegt im Nordwesten von Chemnitz und grenzt an die sich ebenfalls bestens entwickelnden Stadtgebieten von Rabenstein, Schloßchemnitz und Borna-Heinersdorf an.

Durch seine stadtnahe und dennoch sehr grüne Lage erschließen sich den ca. 3000 Bewohnern von Röhrsdorf vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gemütliche Aktivitäten wie Wandern und Baden am Stausee Oberrabenstein bieten sich genauso an, wie eine Fahrt mit der Parkeisenbahn im Küchwald und ein Besuch im Kosmonautenzentrum.

Eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Kinderhort befinden sich direkt vor Ort und sind fußläufig zu erreichen. Um später auf das Gymnasium oder in die Mittelschule zu wechseln, muss der Nachwuchs nur wenige Busminuten bis nach Limbach-Oberfrohna in Kauf nehmen.

Versorgungsmöglichkeiten gibt es für die Einwohner Röhrsdorfs in mehr als ausreichendem Umfang, da sich mit dem "Chemnitz-Center" das zweit größte Einkaufszentrum in Sachsen nur wenige Kilometer entfernt befindet.

In dem Ort gibt es auch ausreichend Ärzte und nur wenige Autominuten entfernt befindet sich die moderne Küchwaldklinik.

Bis zum Autobahnkreuz A72/A4 und der Bundesstraße B95 sind es nur etwa 5 Autominuten. Die öffentliche Anbindung an das Verkehrsnetz ist über die Buslinie 254 und 21 gewährleistet.

Ausstattung:

- zweigeschossiges Mehrfamilienhaus
 - Baujahr ca. 1997
 - idyllische Lage in Chemnitz-Röhrsdorf
 - gepflegte Außenanlagen
 - 5 Tiefgaragenstellplätzen
 - ca. 10 km bis in die Chemnitzer Innenstadt
 - ca. 2 km bis zur A72 (Chemnitz-Röhrsdorf)
 - ca. 3 km bis zur A72/A4 (Kreuz Chemnitz)
 - gute Anbindung an den ÖPNV
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants im Ort
-
- vermietete 2-Raumwohnung
 - ca. 53,07 m²
 - im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss
 - Außenjalousien an allen Fenstern
 - helle freundliche Räume mit großen Fenstern
 - großes Wohnzimmer mit Essbereich sowie Zugang zum Balkon
 - sonniger Südbalkon mit Blick in den grünen Innenhof
 - Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
 - Küche mit Fenster
 - modernes Laminat in den Wohnräumen
 - eigener Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 zur Wohnung
 - eigenes Kellerabteil

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.

