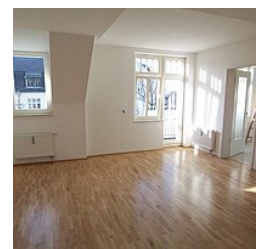




---

# Rießige Dachgeschoss-Maisonette auf dem Kaßberg -provisionsfrei

---



## Allgemein:

|                     |                      |                      |                       |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern:   | 9222                 | Objektart:           | Wohnung               |
| Baujahr:            | 1910                 | Vermietet:           |                       |
| Wohnfläche:         | 95,74 m <sup>2</sup> | Nutzfläche:          | 117,52 m <sup>2</sup> |
| Vermietbare Fläche: | 95,74 m <sup>2</sup> | Grundstücksfläche:   | 760,00 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer:      | 3,0                  | Anzahl Schlafzimmer: | 2,0                   |
| Anzahl Badezimmer:  | 1,0                  | Denkmalgeschützt:    |                       |

## Preise:

|                      |          |                   |              |
|----------------------|----------|-------------------|--------------|
| Nettokaltmiete:      | 535,00 € | Nebenkosten:      | 220,00 €     |
| Warmmiete:           | 755,00 € | Kaufpreis:        | 120.000,00 € |
| Provisionspflichtig: | ja       | Provision:        | 5,95%        |
| Nettorendite soll:   | 7,30 %   | Nettorendite ist: | 5,80 %       |

## Energiepass:

|                           |           |                            |                             |
|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis:                | 13.05.2031                  |
| Befuerung:                | Gas       | Energieverbrauchskennwert: | 125,8 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

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

## Standort:

|      |                |         |                           |
|------|----------------|---------|---------------------------|
| Ort: | 09112 Chemnitz | Straße: | Theodor-Lessing-Straße 21 |
|------|----------------|---------|---------------------------|

## Objektbeschreibung:

Sie suchen eine solide Kapitalanlage mit problemloser Vermietbarkeit in einem denkmalgeschützten Wohnhaus in Chemnitzer Toplage?

Dann sollten Sie schnell zugreifen!

Die großzügige 3-Raum-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem vollunterkellerten fünfgeschossigen Wohnhaus, welches ca. 1910 erbaut wurde.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit einem Personenaufzug erfolgte im Jahr 1998.

Die etwa 118 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über helle, lichtdurchflutete Räume und eine moderne Grundrissgestaltung.

Von dem geräumigen Flur gelangen Sie in das großzügige Bad mit Wanne und Oberlicht.

Das Kinder- bzw. Arbeitszimmer und das Wohnzimmer sind mit Parkettfußboden ausgestattet. Vom Wohnzimmer betreten Sie auch den sonnigen West-Balkon und die anschließende Küche.

In der oberen Ebene befindet sich das lichtdurchflutete Schlafzimmer.

Zur Wohneinheit gehört ein Keller.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich an der parallel verlaufenden Limbacher Straße und an der Weststraße.

Die Wohnung ist seit 2011 vermietet. Die Miete wird gerade auf 641,00 € pro Monat angepasst.

## 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.

## 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.