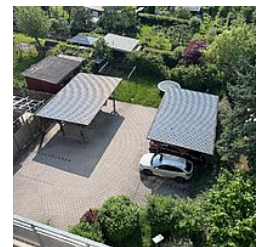
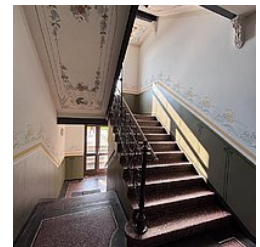




- Starke Substanz - moderne sehr
hochwertige Wohnungen - 2012 saniert



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082139	Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt (Mehrfamilienhaus)
Baujahr:	1906	Wohnfläche:	698,34 m ²
Vermietbare Fläche:	698,34 m ²	Grundstücksfläche:	830,00 m ²
Denkmalgeschützt:			

Preise:

Kaufpreis:	1.100.000,00 €	IST-Miete:	4.690,42 €
Provisionspflichtig:	ja	Provision:	3,57%
Nettorendite soll:	6,80 %	Nettorendite ist:	5,10 %

Energiepass:

Ansprechpartner:

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

Standort:

Ort:	09130 Chemnitz	Straße:	Hofer Straße 33
-------------	----------------	----------------	-----------------

Objektbeschreibung:

Am östlichen Rand der Chemnitzer Innenstadt, im beliebten Stadtteil Gablenz, präsentiert sich dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus als architektonisches Schmuckstück mit Geschichte und starker Substanz. Das vollunterkellerte Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse und besticht durch seine repräsentative Klinkerfassade, verziert mit dekorativen Simsen, Faschen und kunstvollen Stuckelementen. Der aufwendig gestaltete Hauseingang mit kunsthandwerklich gearbeiteten Glasinseraten sowie die original erhaltene Hofeinfahrt mit alten Holztoren verleihen dem Gebäude zusätzlichen Glanz. Im Jahr 2010 wurde das gesamte Objekt umfassend kernsaniert. Rückseitig wurde das Gebäude um Balkone ergänzt. Das ca. 830 m² große Grundstück ist geschmackvoll begrünt und verfügt über stilvoll angelegte Freiflächen. Für Fahrzeuge stehen 3 Stellplätze und 6 überdachte Carports zur Verfügung. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und der liebevollen Bewahrung

historischer Details. Die großzügigen, nutzerfreundlichen Grundrisse sind ideal auf die Bedürfnisse modernen Wohnens abgestimmt.

Ein besonderes Augenmerk lag bei der Sanierung auf dem Erhalt und der behutsamen Rekonstruktion originaler Stilelemente. So wurden beispielsweise die alten Wohnungseingangstüren als charmante Vorsatztüren erhalten, hinter denen moderne Haustüren nach aktuellen Schall- und Wärmeschutzstandards für Sicherheit und Komfort sorgen.

Die Wohnungen sind mit hochwertigen Innentüren, Fußbodenheizung in den Wohnbereichen sowie großzügigen Tageslichtbädern ausgestattet. In sechs der Einheiten steht zusätzlich ein separates Gäste-WC zur Verfügung. .

Abgerundet wird der hochwertige Gesamteindruck durch das stilvoll erhaltene Treppenhaus, das den Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes bewahrt und den Charme vergangener Zeiten in den Alltag der Bewohner transportiert.

Lage:

Der Stadtteil Gablenz grenzt an Bernsdorf, das Lutherviertel sowie das Yorckgebiet und ist das Tor zum schönen Chemnitzer Umland. Gablenz ist bei Studenten, durch die Nähe zur Universität, und jungen Chemnitzern ebenso wie bei Familien und Senioren beliebt. Die Bevölkerung des beliebten Stadtteils wächst jährlich.

In der Nachbarschaft entstehen laufend neu gebaute Einfamilienhäuser für private Chemnitzer Bauherren. Außerdem wurden Mehrfamilienhäuser mit erheblichem Investitionsaufwand zeitgemäß modernisiert und somit ein attraktives, ruhiges und urbanes Wohnumfeld geschaffen.

Das ehemalige Bauerndorf Gablenz weist heute die höchste Konzentration an Kleingartenanlagen im Chemnitzer Stadtgebiet auf. Vor allem ältere Bewohner schätzen die hohe Wohnqualität, welche durch die zahlreichen Park- und Grünanlagen, ebenso wie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstrichen wird.

Architektonisches Highlight des Viertels ist die zwischen 1910 und 1937 errichtete Gartenstadt mit sehenswerter Fassaden- und Freiflächengestaltung.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen befinden sich hier ebenso in unmittelbarer Nähe wie fußläufig zu erreichende gastronomische Einrichtungen.

Der Stadtteil ist mit Straßenbahn und Bus vom nur 3 Kilometer entfernten Zentrum aus gut erreichbar und auch der Uni-Campus ist nur eine Bergkuppe weit entfernt.

Ausstattung:

- Großzügige nutzerfreundliche Grundrisse
 - Raumkonzept mit Funktionalität, Offenheit und Individualität
 - Erhalt originaler Stilelemente
 - Alte Wohnungseingangstüren als Vorsaaltüren erhalten
 - Moderne Wohneingangstüren mit Schall- und Wäremschutz
 - Hochwertige Innentüren
 - Großzügige Tageslichtbäder
 - In 6 Wohnungen zusätzliches Gäste-WC
 - Fußbodenheizung
 - Zusätzliche Badheizkörper
 - Elektroinstallationen wie Deckeneinbaustrahler und Video-Wechselsprechanlage
 - Stilvoll erhaltenes Treppenhaus mit historischem Charakter
 - Verbindung aus Denkmalcharm und zeitgemäßem Wohnkomfort
-
- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus
 - Vollunterkellertes Gebäude mit 4 Geschossen
 - Klinkerfassade mit dekorativen Simsen, Faschen und Stuckelementen
 - Historische Balkone am Vorderhaus (EG, 1.OG, 2.OG)
 - Originale Hofeinfahrt mit alten Holztoren
 - kunstvoller Hauseingang mit Glasinserten
 - Umfassende Kernsanierung im Jahr 2010
 - Denkmalgerechte Erhaltung & Modernisierung in Einklang gebracht
 - Rückseitig ergänzt durch moderne Balkone und Dachterrasse
 - Grundstücksfläche ca. 830qm, stilvoll begrünt
 - 3 PKW-Stellplätze + 6 Carports
 - Gas-Zentralheizung

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.