

Chemnitz – Chemnitz Stadt

# Eines der schönsten Denkmal-Häuser in Chemnitz

Objektnummer: 23155005H



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.247,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 66 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23155005H	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.247,48 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Bezugsfrei ab	27.08.2024		
Zimmer	66		
Schlafzimmer	25	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	19	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1904	Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 1515 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





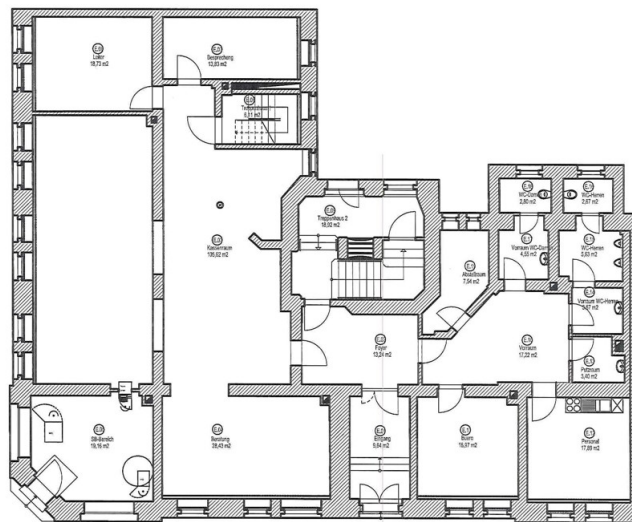
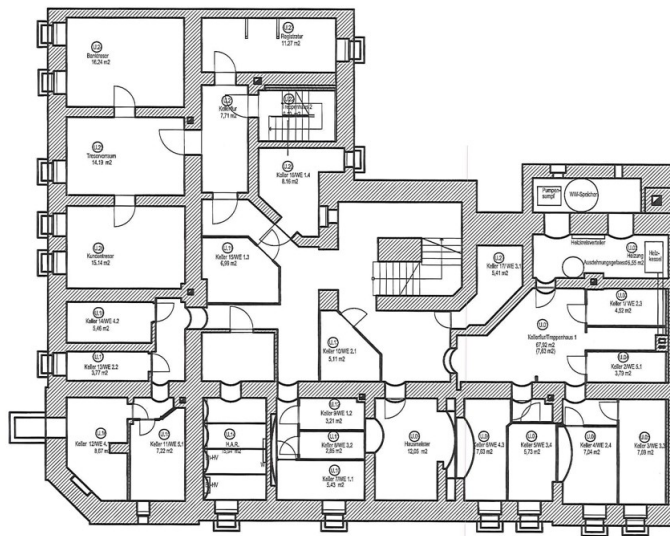
Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

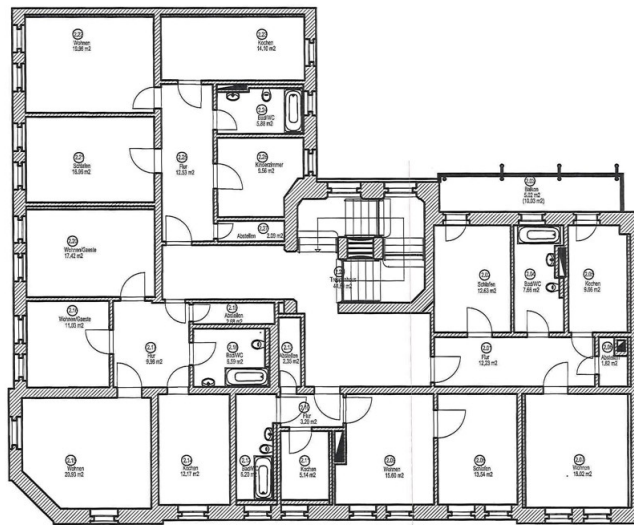
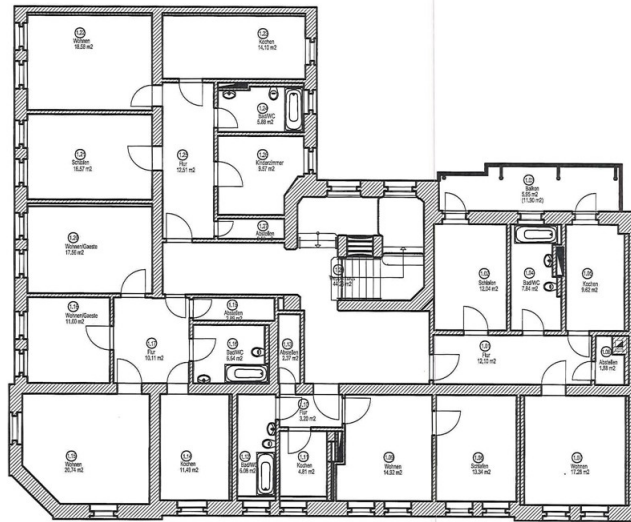
## Die Immobilie



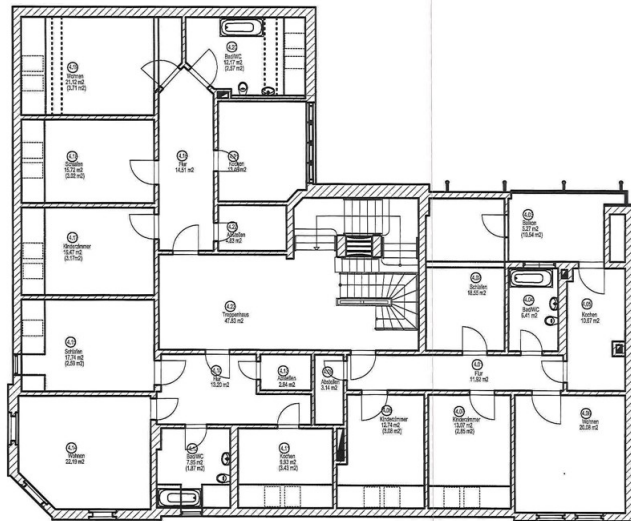
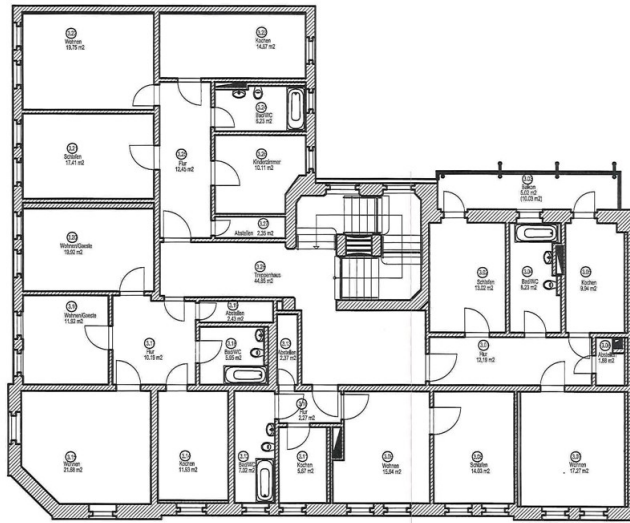
Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

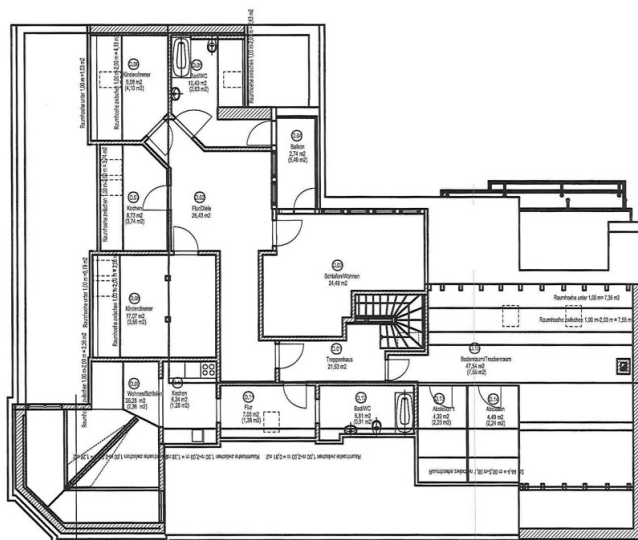
# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Ein erster Eindruck

Eines der schönsten Denkmälerhäuser in Chemnitz !! Das Objekt ist ein Denkmalobjekt und zeugt von einer traditionsreichen Geschichte. Zum Verkauf steht dieses in Chemnitz bekannte denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1904. Im Zeitraum von 1993 bis 1995 und im Jahr 2003 wurde das Haus komplett saniert. Zuletzt erfolgte die Modernisierung im Jahr 2023, bei der ein neuer Heizungskessel installiert wurde. Das Gebäude ist voll unterkellert, hat 4 Vollgeschosse und 2 Dachgeschossebenen, welche auf der Rückseite des Hauses über Gaupenaufsätze verfügen. Diese und auch das Naturschieferdach wurden im Zuge der Sanierung neu errichtet. Dort wurden neue Wohnungen und ein Trockenboden mit Mieterkammern realisiert. Auf dem ca. 610 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das markante Eckgebäude mit seiner großzügigen Wohn- und Gewerbefläche von ca. 1.515 m<sup>2</sup>. Die Fassade ist mit aufwendigen Stuckverzierungen versehen und fällt durch eine ansprechende Farbgestaltung auf. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, die früher einmal ein Bankhaus war. Das Haus verfügt außerdem über 17 Wohneinheiten mit 1 bis 4 Zimmern, von denen derzeit 16 vermietet sind. Fünf Balkone bieten einen angenehmen Ausblick und sorgen für eine erholsame Atmosphäre. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem normalen und gepflegten Zustand. Aktuell jährliche Mieteinnahmen von ca. 64.568,- € sprechen für das Investitionsobjekt. Zur Zeit befindet sich die Gewerbeeinheit und eine Wohnung in der Neuvermietung. Die Sollmiete ist mit ca. 81.000,- € jährlich anzusetzen. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 4,51/m<sup>2</sup> und bietet Anpassungspotential nach oben.



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Ausstattung und Details

voll unterkellert  
5 Vollgeschosse  
2 Dachgeschossebenen ausgebaut  
17 Wohneinheiten  
1 Gewerbeeinheit im kompletten Erdgeschoss  
Fenster in Holz und PVC mit Isolierverglasung  
Gaszentralheizung im Kellergeschoss  
Bäder gefliest teilw. mit Badewanne oder Dusche  
begrünter Innenhof  
Vorderseitig begrünte Rabatte  
Stuckverzierungen mit besonderer Farbgestaltung an der Fassade  
Oberlicht im Türmchen  
Naturschieferedeindeckung

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Alles zum Standort

Die Stadt Chemnitz, mit ca. 250.000 Einwohnern, ist neben Dresden und Leipzig die drittgrößte Stadt im Bundesland Sachsen. Traditionell wurde die Wirtschaft vom Textilmaschinenbau, Maschinenbau und der Automobilindustrie geprägt. Heute ist Chemnitz zusätzlich bekannt für Innovationen, welche stark durch Industrie, Fraunhofer Institut und die Technische Universität unterstützt werden. Weiterhin ist Chemnitz ein wichtiger Behördenstandort sowie kulturelles Zentrum. Auch vielen bekannt als Europas Kulturhauptstadt 2025. Die Stadt gilt als Tor zum Erzgebirge. Es gibt eine hervorragend entwickelte Infrastruktur mit der A4 und der A72 sowie Bahnverbindungen und öffentlichen Nahverkehr. Der Stadtteil Schloßchemnitz gilt als sehr begehrte Wohnlage in Chemnitz ,nicht nur mit seiner Nähe zum Naherholungsgebiet Zeisigwald und dem Schloßteich mit Schloßkirche und Museum. Es ist zentrumsnah gelegen und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie ein vielfältiges Angebot der Gastronomie. In fußläufiger Entfernung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 23155005H - 09113 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58 Chemnitz  
E-Mail: [chemnitz@von-poll.com](mailto:chemnitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)