

Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

# Erstbezug nach Modernisierung - 3 Zimmer Wohnung im Schlossviertel

Objektnummer: 24155006



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

KAUFPREIS: 136.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – 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: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24155006	Kaufpreis	136.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	20.09.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



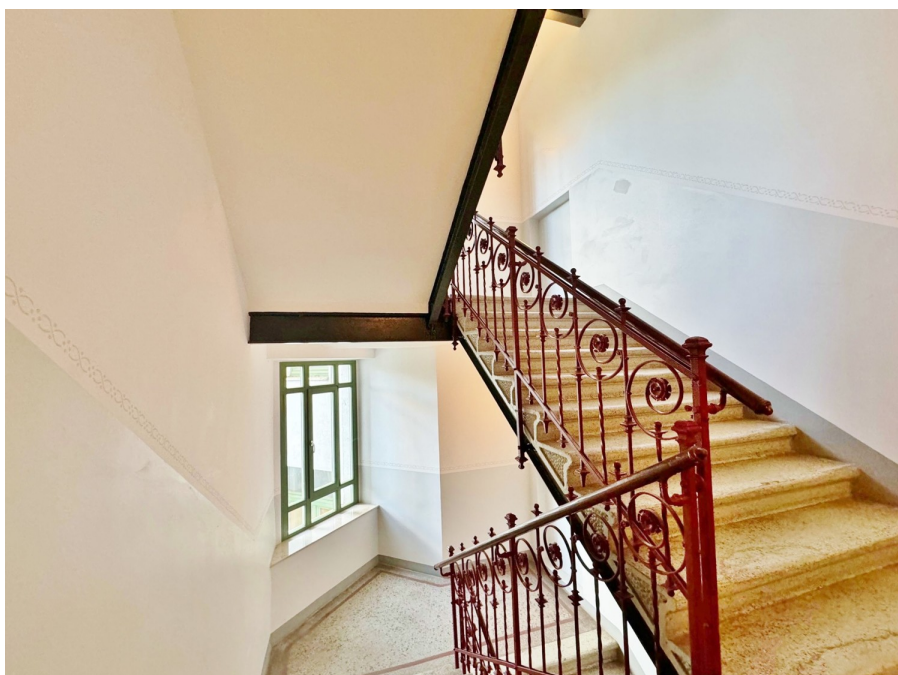
Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



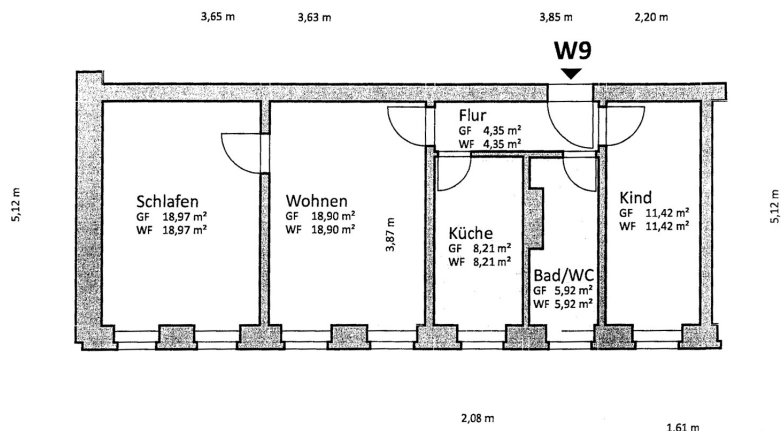
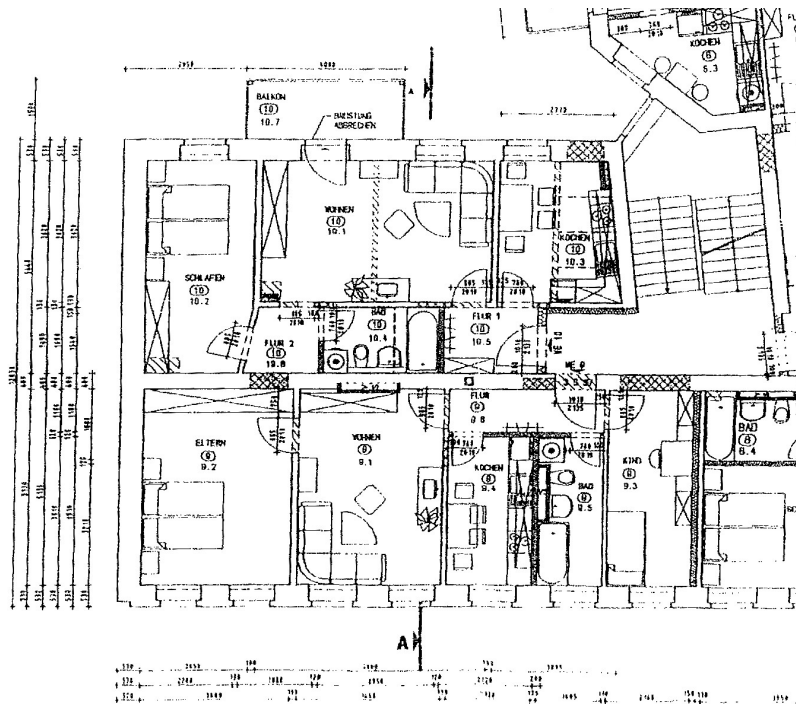
Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – 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: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt**

## Ein erster Eindruck

Exklusive top moderne Eigentumswohnung in beliebter Lage ! Erstbezug nach Modernisierung oder Kapitalanlage in Schlosschemnitz ! Die 2024 komplett neu sanierte und modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines in der Gründerzeit erbauten und 2004 kernsanierten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch die sehr beliebte Lage und umfangreichen modernen Ausstattungsdetails. Die Wohnung umfasst 3 Zimmer, Badezimmer, Küche und Flur mit einer Wohnfläche von 67,77 m<sup>2</sup> . Mögliche Mieteinnahmen im Monat 576,00 € und per anno 6.913,00 € Diese exklusive Eigentumswohnung auf dem Schlossberg vereint historischen Charme mit modernster Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Eine perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer und Mieter, die Wert auf Qualität und Stil legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem einmaligen Angebot

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Modernisierungen

#### Fenster:

Im Zuge der in 2024 durchgeführten Modernisierungsarbeiten wurden alle Fenster auf Dreifachverglasung gewechselt sowie die gesamten Fensterdichtungen in der Wohnung erneuert.

#### Smarthome-Technologie:

In der Küche, dem Kinderzimmer sowie dem Schlaf- und Wohnzimmer wurde eine moderne Smarthome-Ausstattung integriert. Die Steuerung erfolgt über ein stabiles Datentransportsystem, das über das eigene Stromnetz läuft und eine zuverlässige Vernetzung sicherstellt.

#### Elektrik und Sicherheit:

Sämtliche Steckdosen und Lichtschalter wurden erneuert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Zudem wurden modernste FI-Schalter installiert, die für ein Höchstmaß an Sicherheit sorgen.

#### Beleuchtung:

Im Badezimmer, in der Küche und im Flur wurden LED-Beleuchtung installiert, die per Fernbedienung gesteuert werden können. Diese sorgen nicht nur für ein angenehmes Lichtambiente, sondern sind auch besonders energieeffizient.

#### Badezimmer:

Das neu gestaltete Badezimmer wurde mit edlen Feinsteinzeugfliesen in Anthrazit ausgestattet. Ein Designer-Waschbecken und WC, Duschbadewanne mit Glastrennung, ein Handtuchheizkörper sowie moderne Badmöbel schaffen eine elegante Wohlfühloase. Ein integrierter Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot ab.

#### Wand- und Bodenarbeiten:

Alle Wände wurden fein verspachtelt und in hellen, freundlichen Farben gestrichen. In den Wohnräumen sorgt hochwertiges Parkett mit stilvollen Holzabschlussleisten für eine warme Atmosphäre. Küche, Flur und Badezimmer sind mit neuen, pflegeleichten Bodenfliesen ausgestattet.

#### Küche:

Die neue eingepasste Einbauküche wird zu einem Aufpreis von € 7.500 angeboten. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einer Spülmaschine und integrierten Wesco-Abfallbehältern, überzeugt sie durch Funktionalität und stilvolles Design.

#### Historische Details:

Besonders hervorzuheben sind die aufwendig restaurierten Deckenstuckverzierungen, die den Charme der Wohnung unterstreichen und in allen Räumen erhalten wurden.

#### Heizungsanlage:

Alle Heizkörper wurden frisch lackiert und die Ventile erneuert, sodass die Heizleistung optimal gewährleistet ist.

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – 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. Die Eigentumswohnung befindet sich im renommierten Gründerzeitviertel, am Chemnitzer Schlossberg. Es zählt zu den bevorzugten Wohngebieten in Chemnitz und gilt als eine der ersten Adressen. Umgeben von Grünflächen und dennoch zentrumsnah, genießen Sie hier eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – Chemnitz Stadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24155006 - 09113 Chemnitz / Schloßchemnitz – 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)