

Chemnitz – Chemnitz Stadt

# Schöne Wohnung - Eigennutzung sofort oder Kapitalanlage

Property ID: 23155014



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

**PURCHASE PRICE: 77.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## At a glance

Property ID	23155014	Purchase Price	77.900 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1994
Available from	13.06.2024	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1950		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.08.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



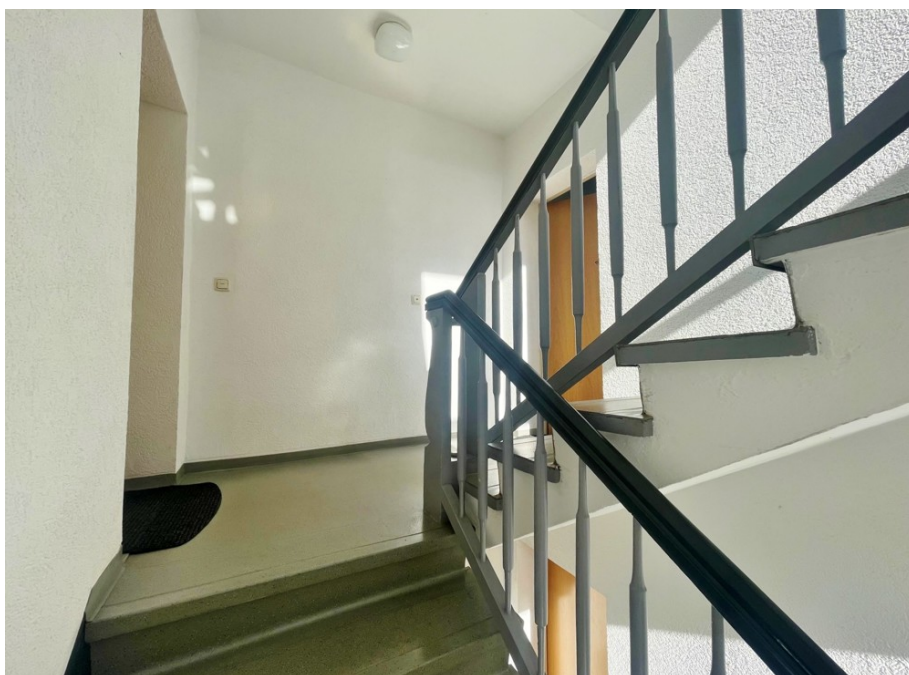
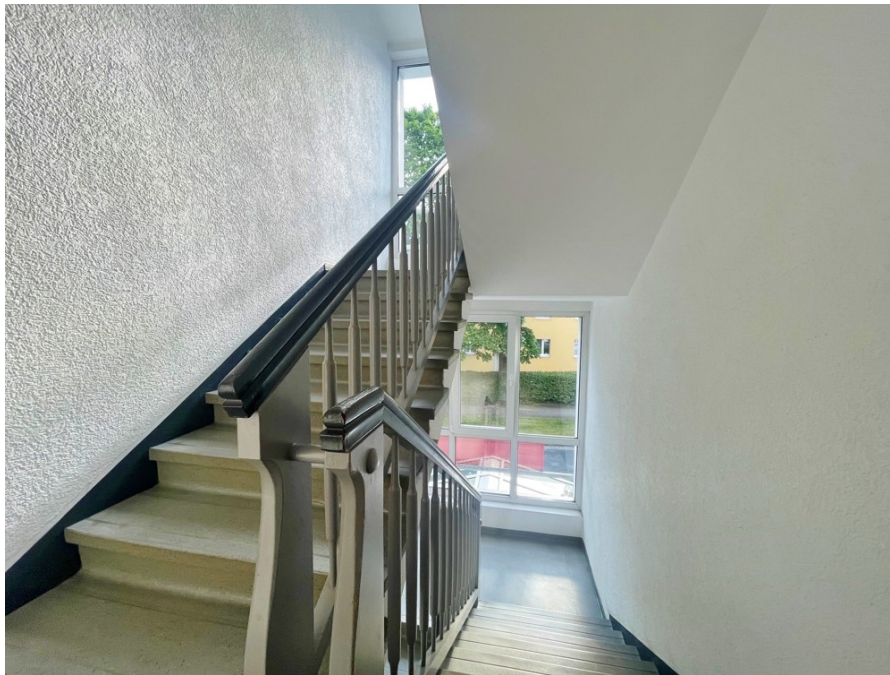
Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property





Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



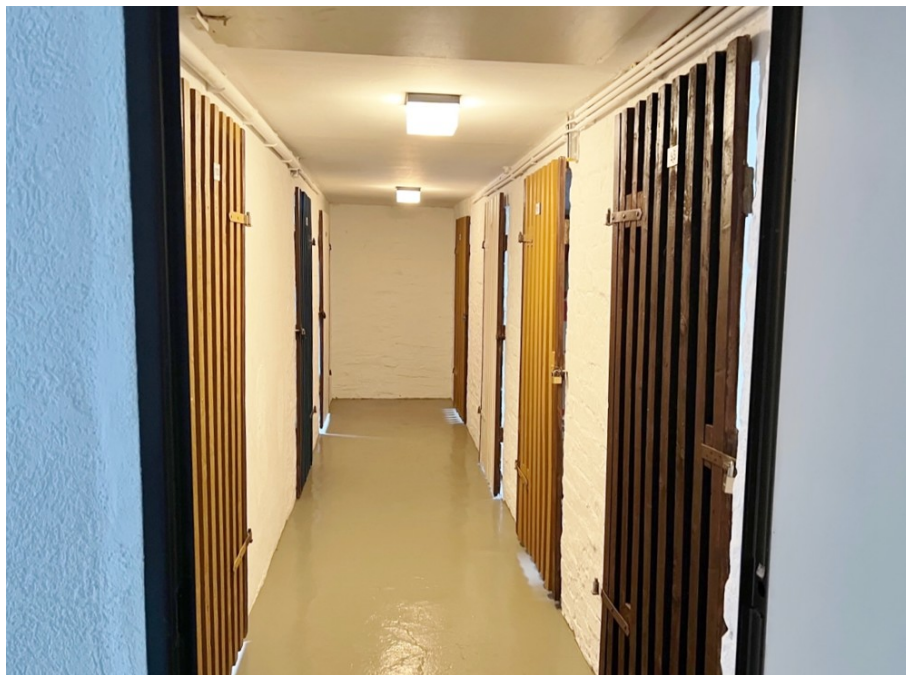
Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## The property



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## A first impression

Ihre neu Wohnung - oder Ihre nachhaltige Kapitalanlage !! Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz - und zukünftigem Fernwärmeanschluss Die in dieser gepflegten Wohnanlage angebotene 3-Zimmerwohnung verfügt über ca. 61 m<sup>2</sup> und befindet sich in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses. Sie zeichnet sich durch einen funktionellen Grundriss mit 2 Schlafzimmern, einem Bad mit Fenster sowie einem Balkon der vom Gästezimmer aus begehbar ist aus. Dazugehörig ist ein separater Dachboden sowie ein Kellerabteil. Zusätzlich von Vorteil ist der, auf dem Grundstück befindliche, Stellplatz. Das komplette Objekt wurde in 1994 grundsaniert. In 2005 wurden an der Giebelseite Balkone angebracht. Die Wohnung ist sofort zur Selbstnutzung oder Neuvermietung verfügbar. Für Kapitalanleger wäre eine monatliche Kaltmiete von ca. 401 € realistisch. Dies entspricht einer Jahreskaltmiete von ca. 4.812 €. Ein Energieausweis liegt vor. Der geplante Anschluss und Umbau der Heizungsanlage an das Fernwärmenetz wird über die Instandhaltungsrücklage bereitgestellt !!

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Details of amenities

- Bad mit Wanne, halbhoch gefliest - mit Fenster
  - Bodenbeläge in Laminat bzw. PVC in Küche
  - Markise am Balkon
  - Wände Rohfaser
  - Kelleranteil
  - Bodenanteil
  - 1 Kfz-Stellplatz
  - Einbauküche
- zukünftig Fernwärmeanschluss

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## All about the location

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. Der Stadtteil Altchemnitz befindet sich im Süden von Chemnitz und verläuft entlang der Annaberger Straße B95. Er schließt direkt ans Zentrum an und führt hinaus bis zum Südring. Weitere angrenzende Stadtteile sind Bernsdorf, Reichenhain, Erfenschlag, Harthau, Markersdorf, Helbersdorf und Kapellenberg. Im äußersten Süden dieses Stadtteils fließen auf Höhe der Harthauer Straße die Zwönitz und die Würschnitz zum Chemnitzfluss zusammen. An dieser Stelle verbindet eine Brücke die beiden aneinandergrenzenden Stadtteile Altchemnitz und Harthau. Unweit davon befindet sich auch die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 6, auf deren Terrain sich einst die ehemalige Ausflugsgaststätte „Reichels Neue Welt“ befand. Weiterhin befand sich unweit der Endhaltestelle der Straßenbahn der Haltepunkt „Chemnitz-Zwönitzbrücke“ der Bahnstrecke Zwönitz–Chemnitz Süd. Seit 2002 verkehren die Züge der City-Bahn Chemnitz auf den Gleisen der Straßenbahn bis zur Wendestelle Altchemnitz und von hier über ein kurzes neu gebautes Verbindungsstück zur Bahnstrecke Zwönitz–Chemnitz Süd und auf dieser weiter nach Stollberg/Erzgeb. Der Abschnitt Zwönitzbrücke–Chemnitz Süd der vorgenannten Eisenbahnstrecke wird seither nur noch im Güterverkehr sowie für Überführungsfahrten genutzt, jedoch nicht mehr im regelmäßigen Schienenpersonennahverkehr. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten u.a. das Altchemnitzcenter bieten alle Waren des täglichen Bedarfs. Ein hoher Freizeitwert ergibt sich aus der Nähe des Stadtparks.



Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

Property ID: 23155014 - 09120 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)