

# Exposé

## ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IN CHEMNITZ



Gartenstr. 9, 09123 Chemnitz  
Stadtteil Einsiedel, Sachsen  
Wohnung Nr. 20, Erdgeschoss  
Stellplatz 63

2-Raum-Eigentumswohnung inkl. Terrasse und  
Kfz-Stellplatz in gepflegter Wohnanlage

## KURZBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich im besonders bei Familien beliebten Chemnitzer Stadtteil Einsiedel. Viele Grünanlagen, Kleingartenvereine und auch die schnelle Anbindung in die City als auch in ländliche Gegenden bieten die Möglichkeiten zum Entspannen und einen idealen Ausgleich zum Stadtleben. Erwerben Sie eine zuverlässig vermietete 2-Raum-Wohnung in einer top gepflegten Wohnanlage mit solidem Mieterklientel.

Die zu verkaufende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss. Vom Flur der kompakten Wohnung gehen alle Räume ab. Das gut geschnittene, geräumige Schlafzimmer verfügt über große Fenster. Direkt daneben befindet sich das innenliegende, geflieste Bad mit Badewanne und Lüfter. Das Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche besticht durch die durchgehende Fensterfront, die viel Licht herein lässt und gleichzeitig den Zugang auf die Terrasse bietet. Die Küche verfügt einen Fliesenspiegel und alle notwendigen Anschlüsse. Die Einheit verfügt weiterhin über einen kleinen Abstellraum in der Wohnung, sowie ein Kellerabteil und einen PKW-Stellplatz.

## ORTSBESCHREIBUNG

### Chemnitz



Chemnitz ist nach der Landeshauptstadt Dresden und der Messestadt Leipzig, die drittgrößte Stadt im Bundesland Sachsen. Die Metropolregion „Sachsendreieck“ zählt in den Neuen Bundesländern zu den wirtschaftlich prosperierenden Wirtschaftsräumen.

Am Standort Chemnitz ist die Wirtschaftsstruktur durch die Branchen Fahrzeugbau, Maschinenbau und Metallverarbeitung geprägt. Namhafte Firmen wie Volkswagen, ThyssenKrupp, Continental und IBM haben hier ihre Niederlassungen. Die renommierte Technische Universität, der Smart System Campus als Netzwerk von Mikrosystemtechnik-Kompetenzen, Forschungseinrichtungen wie die Fraunhofer Institute und ein erfolgreicher Mittelstand stärken die Entwicklung von Chemnitz.

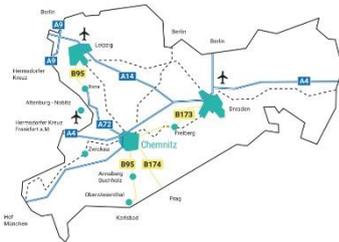
Tradition und Moderne spiegeln sich auch in städtebaulich spannenden Gegensätzen wider. Einzigartige Zeugnisse des Bauhauses und der Neuen Sachlichkeit oder der Kaßberg als eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Europas begeistern Architekturfans.

Die preisgekrönten Kunstsammlungen Chemnitz oder das Museum Gunzenhauser, das Sächsische Industriemuseum zeigen Kunst aus Geschichte und Gegenwart. Die Städtischen Theater mit ihren Sparten Oper, Schauspiel, Ballett und Figurentheater sowie die Robert-Schumann-Philharmonie ziehen Besucher aus ganz Deutschland an.

### Einwohnerzahl

ca. 247.058 Einwohner

## Verkehrslage



Chemnitz verfügt über eine sehr gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Der Standort liegt eingebettet in ein dichtes Netz aus Autobahnen (A4, A72) mit direkten Anbindungen an die umliegenden Metropolregionen Leipzig und Dresden sowie an Frankfurt am Main (A4) und München (A9). Die Städtekette Gera, Jena, Weimar und Erfurt sowie Dessau-Rosslau und Magdeburg ist optimal angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ist in Chemnitz mit 6 Tram und 38 Buslinien zuverlässig organisiert. Durch die Verknüpfung von Straßenbahn- und Eisenbahngleisen bietet das neue Chemnitzer Modell umsteigefreie Verbindungen zwischen dem Oberzentrum Chemnitz und dem Umland.

## Nachbarbebauung

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage mit vorwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen, kleinen Mehrfamilienhäusern und Gartensparten mit gut ausgebauter Infrastruktur.

## Ver-/Entsorgung

Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

## Erschließung

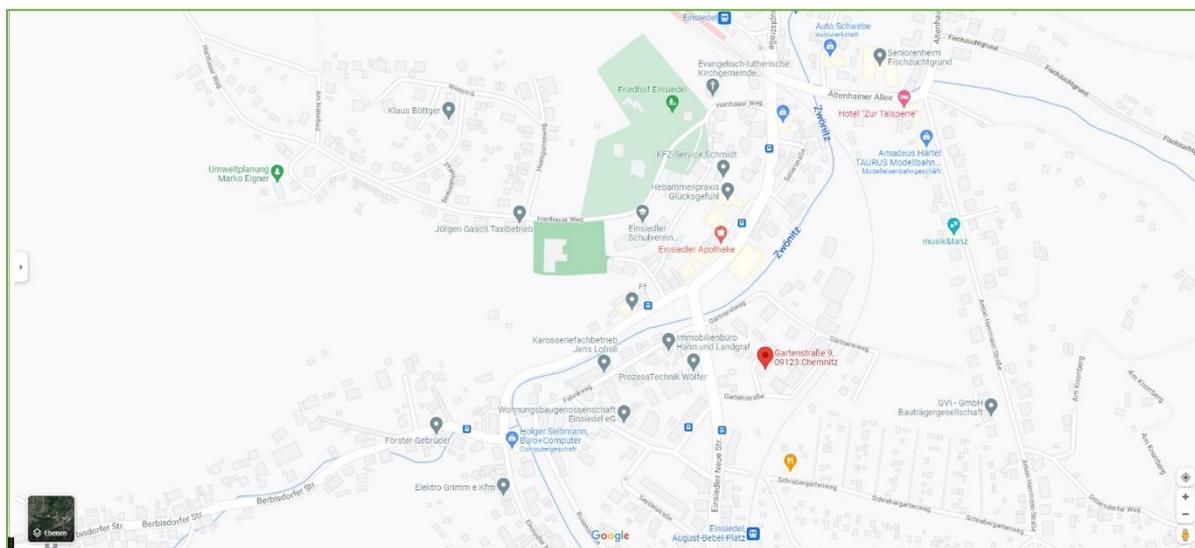
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt

## Infrastruktur/Mikrolage

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine ruhige und zentrale Lage im beliebten Stadtteil Einsiedel im Süden von Chemnitz aus. Öffentlicher Nahverkehr wie Bus und Erzgebirgsbahn, sowie die Grundschule, der Kindergarten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß gut zu erreichen. Ein Gymnasium befindet sich ebenfalls im Ort. Der Stadtteil bietet viel Wald- und Erholungsflächen wie bspw. die Talsperre Einsiedel und der Fluss Zwönitz und wird durch seine landschaftlich reizvolle Lage bevorzugt.



## OBJEKTLAGE



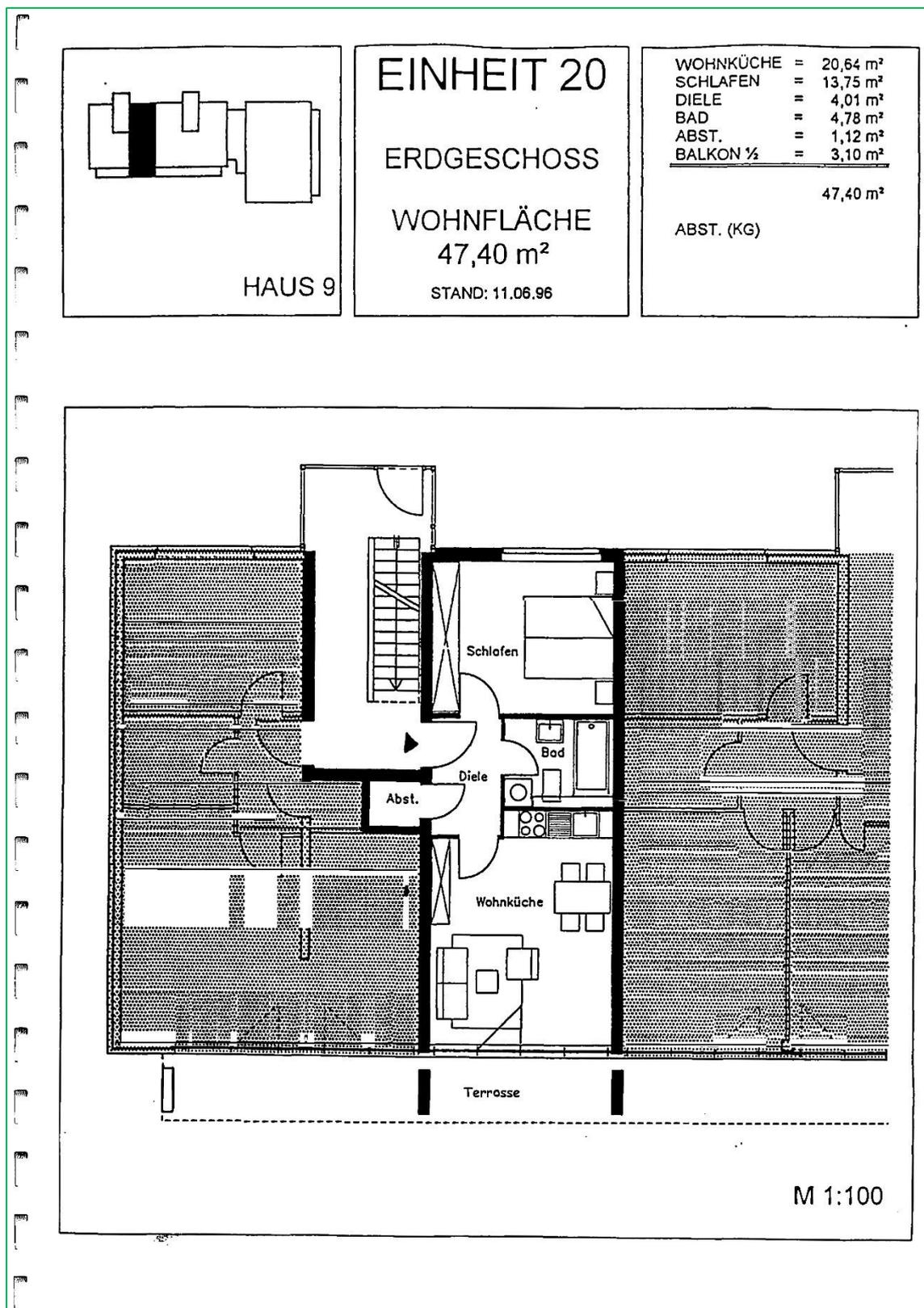
## AUSSENANSICHTEN –HAUSANSICHTEN, HOF, PARKPLÄTZE, WOHNANLAGE



## OBJEKTÜBERSICHT

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Wohnungsgröße</b>    | ca. 47,40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Etage</b>            | Erdgeschoss, links  |
| <b>Gebäudeart</b>       | Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss  |
| <b>Baujahr</b>          | 1997  |
| <b>Dach</b>             | Satteldach mit Betondachsteinen, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink   |
| <b>Fassade</b>          | Mineralputz auf Thermohaut mit Farbanstrich in heller Tönung  |
| <b>Treppen</b>          | massive Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer   |
| <b>Heizung</b>          | zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich   |
| <b>Energieausweis</b>   | verbrauchsorientiert 91,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse: C, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 05.12.2029, Energieträger Erdgas |
| <b>Fenster</b>          | Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung   |
| <b>Bad</b>              | Innenliegend, türhoch gefliest mit WC, Waschtisch, Wanne und Lüfter   |
| <b>Offene Küche</b>     | mit Fliesenspiegel  |
| <b>Fußböden</b>         | PVC in den Wohnräumen, Fliesen im Bad   |
| <b>Wandbekleidungen</b> | Raufasertapete, Fliesen   |
| <b>Türen</b>            | Furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage   |
| <b>Pkw-Stellplatz</b>   | SP 63   |
| <b>Terrasse</b>         | ja  |
| <b>Sonstiges</b>        | Abstellraum in Wohnung und im Keller (Nr. 20), gepflegte Wohnanlage, Spielplatz, Waschkeller, Heizkeller  |

GRUNDRISS



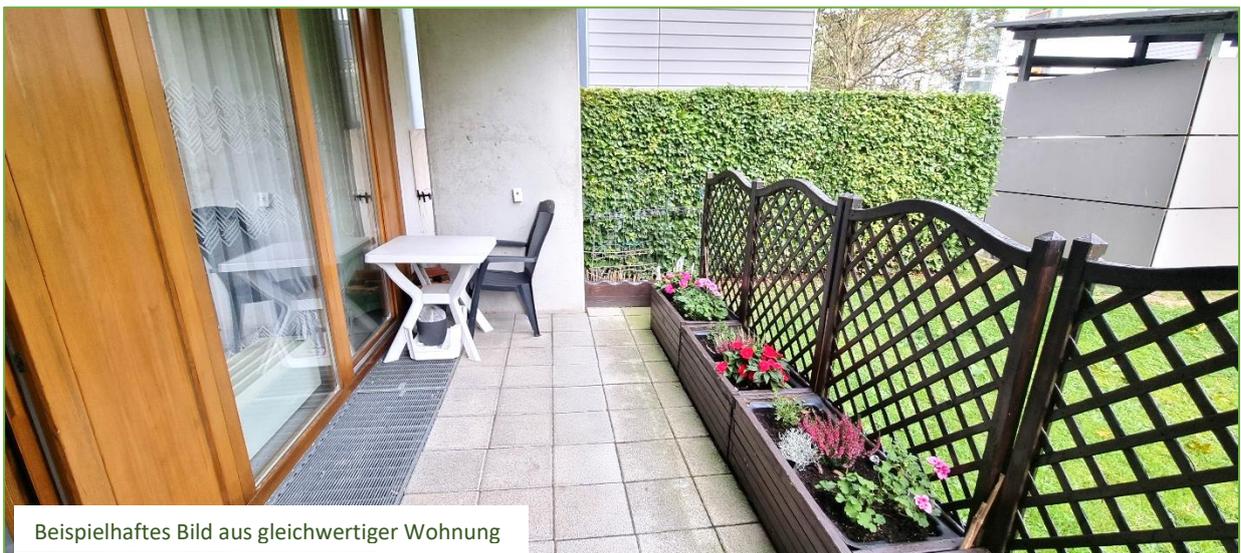
## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <b>Miteigentumsanteile</b>     | 106,95 MEA / 10.000 MEA<br>Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 63                             |  |
| <b>Hausgeldzahlung</b>         |  | 208,00 € p.m,<br>umlagefähige Kosten: 160,00 €<br>nicht umlagefähige Kosten: 48,00 € |
| <b>Instandhaltungsrücklage</b> | per 31.12.2021   | 325,80 €   |
| <b>Mieter</b>                  | vermietet seit 01.07.2022  |  |
| <b>Nettokaltmiete WE 20</b>    | 285,00 € p.m.<br>3.420,00 € p.a.   |  |
| <b>Stellplatzmiete SP 63</b>   | 20,00 € p.m.<br>240,00 € p.a.  |  |
| <b>Gesamtmieteinnahmen</b>     | <b>305,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 6,43 €/m <sup>2</sup> )<br><b>3.660,00 € p.a.</b> |  |

## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – WOHNZIMMER, KÜCHE

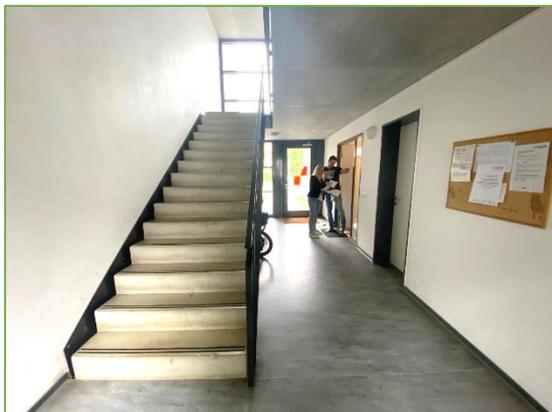


## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – BAD, FLUR, SCHLAFZIMMER, TERRASSE



Beispielhaftes Bild aus gleichwertiger Wohnung

## HAUSINNENANSICHTEN – TREPPENHAUS UND KELLERRÄUME



GARTENSTRAÙE 9, 09123 CHEMNITZ



***„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“***

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

#### **Haftungshinweis:**

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.