

Chemnitz – Chemnitz Stadt

# Voll vermietetes MFH als solide Kapitalanlage - Chemnitz

*CODICE OGGETTO: 25155003H*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 687.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 534,53 m<sup>2</sup> • VANI: 34 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25155003H                 |
| Superficie netta    | ca. 534,53 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 23.06.2025                |
| Vani                | 34                        |
| Camere da letto     | 17                        |
| Bagni               | 7                         |
| Anno di costruzione | 1924                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 687.500 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie commerciale             | ca. 203.5 m <sup>2</sup>                                                  |
| Superficie affittabile             | ca. 738 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Balcone                                              |

CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Una prima impressione

Kapitalanlage mit ca. 47.400 € jährlicher Mieteinnahme !!

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, das 1924 erbaut, 1996 kernsaniert und dessen letzte Modernisierungen 2024 abgeschlossen wurden.

Auf einem ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einer Wohn-und Praxisfläche von etwa 738 m<sup>2</sup> und jährlichen Mieteinnahme von ca. 49.287 € bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren.

Nach einem Brandereignis im Dachgeschoss im Jahr 2023 wurde der Bereich bis 2024 vollständig modernisiert und instandgesetzt.

Auch wurden die Wohneinheiten im Dachgeschoss und teilweise im 2. Obergeschoss erneuert. Zudem erhielt das Gebäude 2023 eine neue Kunstschiefer-Eindeckung und Dachstuhlerneuerung. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Treppenhaus erfolgte 2024.

Das Gebäude bietet sechs Wohneinheiten sowie eine Praxis im Erdgeschoss.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten, was es besonders ansprechend für Mieter und Investoren macht. Die Lage, die Ausstattung sowie die kontinuierlichen Modernisierungen machen das Objekt zu einer soliden Immobilie auf dem Markt.

**CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Dettagli dei servizi

Isolierverglasung Holz mit Schallschutz  
Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung  
2 Kamine in den OG Wohnungen  
Laminatfußböden, Bäder gefliest, Dusche, Wanne  
Dachgeschoss gedämmt und ausgebaut  
hochwertige Kunstschieferdeckung  
teilw. erneuerter Dachstuhl  
6 Balkone  
Hof und Garten  
Bleiglasfenster im Treppenhaus  
Fassadenanstrich mit Lotuseffekt  
expressionistisches Dekor

**CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Tutto sulla posizione

Chemnitz, neben Dresden und Leipzig, die dritte Großstadt in Sachsen und zählt aktuell ca. 251.700 Einwohner. Die Stadt gehört zu den Top 10 der lebenswertesten Großstädte.

Die heutige Kulturhauptstadt Europas gilt als Innovations- und Technologiestandort. Auch ist Chemnitz mit seiner Technischen Universität bekannt für viele Erfindungen, seinen Maschinenbau, seine Textilindustrie mit seinen vielen Automobilzulieferern. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei 9 %. Ca. 10.500 Studenten wissen die Vorzüge von Chemnitz zu schätzen. Die TU Chemnitz ist in Deutschland die beliebteste Universität. Eine gesunde Unternehmerlandschaft und die hohe Kaufkraft sprechen ebenfalls für den Standort und machen Chemnitz zum Geheimtipp für Kapitalanleger.

Kulturell ist Chemnitz bekannt durch das Opernhaus, das Gunzenhauser-Museum, das Staatliche Museum für Archäologie und das Industrie-Museum.

Auch bietet Chemnitz als Tor zum Erzgebirge selbst viele Grünflächen und Erholungsgebiete.

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet Chemnitz im südöstlichem Stadtteil Hilbersdorf. Zur Innenstadt fährt man ca. 5 Minuten mit dem Auto. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens. ÖPNV Anschluss findet man vor der Haustür.

**CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25155003H - 09131 Chemnitz – Chemnitz Stadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

**Tel.:** +49 371 - 66 65 964 0

**E-Mail:** chemnitz@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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