Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Top Preis für solide Kapitalanlage in beliebter Lage Bei Chemnitz

Objektnummer: 25155002A

KAUFPREIS: 198.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 214 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 680 m^2

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Auf einen Blick

Objektnummer	25155002A
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	05.05.2025
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1889
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Vermietbare Fläche	ca. 214 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	114.01 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1889

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Die Immobilie

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Ein erster Eindruck

gepflegtes solides Mehrfamilienhaus in beliebter Lage mit Fassadendämmung und modernisierter Heizung 2 Wohnungen zur sofortigen Eigennutzung oder Neuvermietung - 1 Wohnung aktuell bis 30.06.2025 vermietet. Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1889 errichtet und seitdem modernisiert wurde. Die Immobilie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 214 m² und befindet sich auf einem 680 m² großen Grundstück. Das Gebäude ist in drei Wohneinheiten unterteilt, die sich auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verteilen. Gut Geeignet sowohl für größere Familien als auch für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet. Für Kapitalanleger ist eine Sollmiete von jährlich ca. 15.000 € angesetzt. Die 2 Zimmer Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und die 3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Erdgeschoss stehen aktuell zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung. Zu den 2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehört die Erneuerung der Gaszentralheizung. Weitere Renovierungsarbeiten umfassen die Sanierung des Treppenhauses im Jahr 2016 und den Einbau einer neuen Eingangstüre im Jahr 2013. Zudem wurden Fenster und Dämmung bereits 1995 im Zuge einer Sanierung erneuert, was der Immobilie zu ihrer heutigen, gepflegten Erscheinung verholfen hat. Vor Neueinzug sollten die beiden leer stehenden Wohnungen den entsprechenden Nutzerwünschen angepasst werden, insbesondere Bad -und Elektrikmodernisierung in der Obergeschosswohnung. Darüber hinaus verfügt die Wohneinheit im EG über eine Terrasse und die Wohneinheit im Obergeschoss über einen großen Balkon. Das Grundstück selbst bietet eine vollständige Einfriedung und ist mit zwei Fertiggaragen ausgestattet, die 2015 errichtet wurden und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Der angrenzende Gartenbereich ergänzt das Anwesen um eine Fläche, die vielfältig genutzt werden kann, sei es für Freizeitaktivitäten oder den Anbau von Pflanzen. Die Dämmung des Gebäudes trägt zu einer verbesserten Energieeffizienz bei, wodurch die Nebenkosten in einem moderaten Rahmen gehalten werden können. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus mit seiner gepflegten Ausstattung, Aufteilung und der vorteilhaften Lage eine interessante Möglichkeit für Käufer, die auf der Suche nach einem langfristigen Lebensmittelpunkt sind oder auch für Kapitalanleger welche eine solide Anlage suchen. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Ausstattung und Details

voll unterkellert, mit Waschmaschinenraum, Mieterkellern und Abstellraum für Fahrräder
Gartenbereich mit Gartenlaube
2 Garagen
Voll erschlossen
2 Vollgeschosse. ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden
Fassade gedämmt
PVC ISO Doppelverglasung
Elektrik überwiegend modernisiert
Balkon
2 Terrassen und Gartenbereich

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Alles zum Standort

Am Rande der Kulturhauptstadt Chemnitz 2025, mit seinen knapp 250.000 Einwohnern liegt die große Kreisstadt Limbach- Oberfrohna. Zugehörig zu einem der wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Freistaates Sachsen. Verkehrstechnisch günstig an der A4 und an der A72 gelegen bietet Limbach-Oberfrohna seinen ca. 24.000 Einwohnern alles was man zum Leben braucht. Erholung mit Freibad, Erlebnisbad, Großsporthalle, Tierpark, Kino und Naherholungsgebieten zum genießen der freien Natur wird in der nördlich von Chemnitz gelegenen Region gern geschätzt. Auch findet man alle Versorgungseinrichtungen und Gewerbe und Industrie. Auch fehlt es Limbach-Oberfrohna sonst an nichts, Bildungseinrichtungen, soziale Einrichtungen und Gesundheitszentren befunden sich in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Oberfrohna welcher sehr beliebt ist wegen seiner ruhigen und ortstypischen offenen Bebauung mit ländlicher Umgebung. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar, was die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Objektnummer: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.01 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Gleim

Theaterstraße 58 Chemnitz
E-Mail: chemnitz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com