

Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

# Top Preis für solide Kapitalanlage in beliebter Lage Bei Chemnitz

CODICE OGGETTO: 25155002A



PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 214 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

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

CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25155002A
Superficie netta	ca. 214 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	05.05.2025
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1889
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 214 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.01 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1889

CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



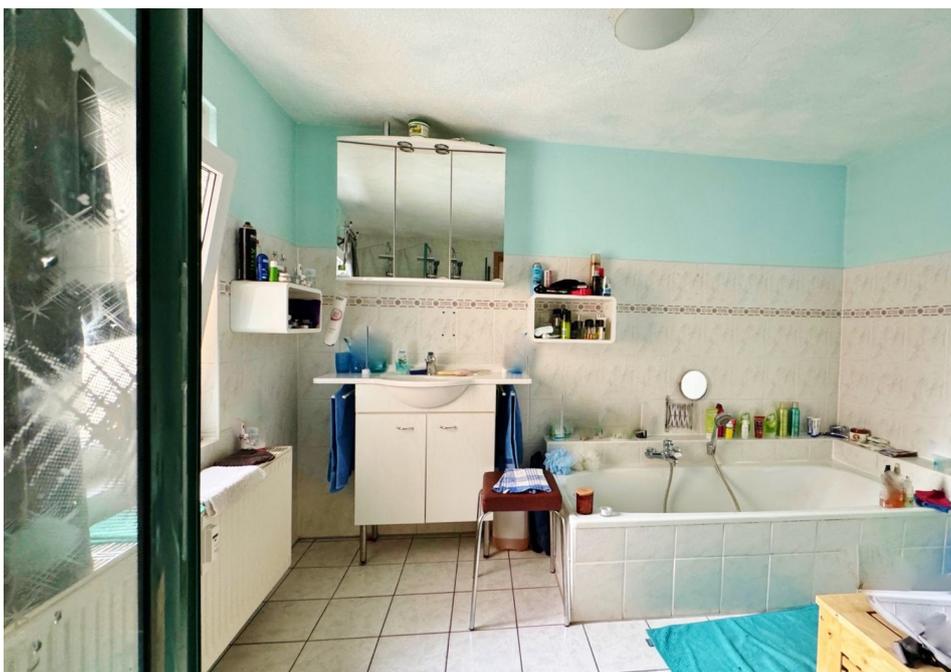
CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



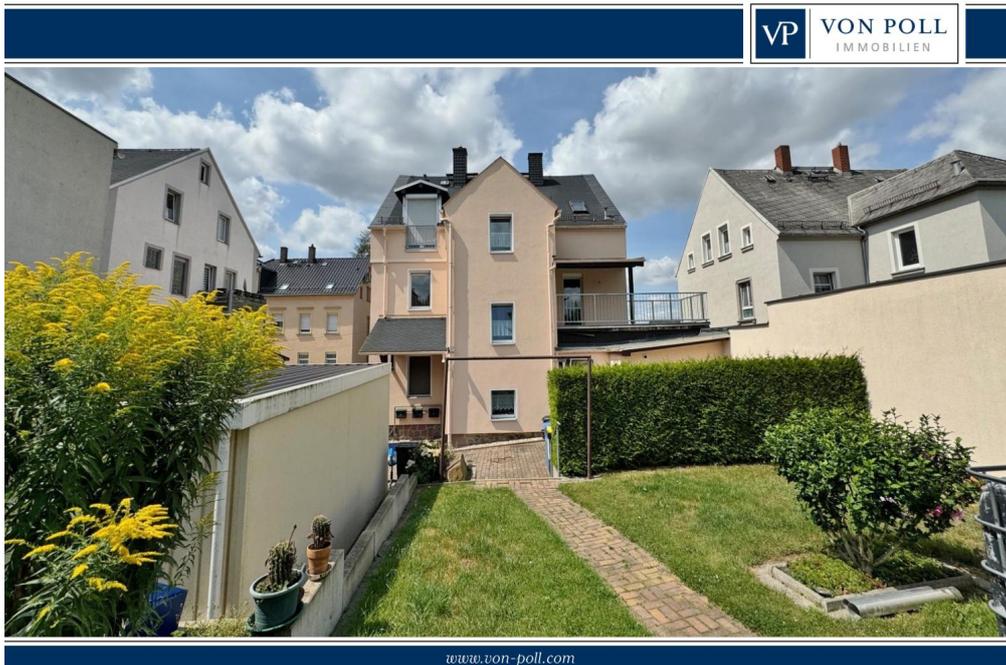
CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 680 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis**

## Tutto sulla posizione

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 befinden 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.

CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.01 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25155002A - 09212 Chemnitz / Limbach-Oberfrohna – Chemnitz Landkreis

## Partner di contatto

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

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)