

## Exposé / Datenblatt

### EIGENNUTZ oder KAPITALANLAGE

### top lichtdurchflutete 3-Zi DG Wohnung

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Objekt                   | Chemnitz - Zentrum/Sonnenberg, Ludwig-Kirsch-Straße 2   |
| Lage                     | <p>Die Universitätsstadt Chemnitz<br/>- Europas Kulturhauptstadt 2025 -<br/>hat Stand 31.12.2023 251.485 Einwohner.<br/>Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Stadtteil Sonnenberg. Der Sonnenberg ist ein typisches Gründerzeitviertel. Nach 1990 wurde der Sonnenberg aufgrund seiner Altbausubstanz zum Flächendenkmal erklärt. Dank seiner Beliebtheit ist ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.<br/>Die Ludwig-Kirsch-Straße ist direkt angrenzend an die Innenstadt, fußläufig in der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.</p> |
| Baujahr/Sanierung        | 1905/1999   |
| Gebäude                  | massiv, Eckgebäude, teils Klinker<br>Aufzug<br>Energieausweis (anbei)   |
| Wohnung                  | ETW Nr. 16 Dachgeschoss<br>ca. 68,46 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| Wohnungsbeschreibung     | <p>3 Zimmer, Küche, Flur, Balkon<br/>Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss,<br/>Kelleranteil und Spitzboden<br/>keine Mängel vorhanden, eventuell Maler- und<br/>Bodenbelagsarbeiten notwendig<br/>Vom Wohn- sowie Schlafzimmer ist ein herrlicher Blick<br/>über die Stadt Chemnitz gegeben.</p>  |
| Miete monatlich          | z. Zt. frei   |
| Wohngeld monatlich       | 361,- €, davon umlagefähig 262,- €  |
| Erhaltungsrücklage       | gesamt ca. 84.000,- €   |
| Provision für den Käufer | 4 % zzgl. 19 % MwSt.<br>fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss   |

Objektbeschreibung MFH mit 18 Einheiten (3 Gewerbe, 15 Wohnung)  
1999 kernsaniert  
Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Notwendige Maßnahmen wurden durchgeführt. In 2024 erfolgte die Montage der Rauchmelder, Anschluß Glasfaser sowie die Erneuerung der Heizungsanlage, verbunden mit einer Umstellung auf Fernwärme unter Berücksichtigung des hydraulischen Abgleiches. Die durchgeführte Dachinspektion empfiehlt zwei hofseitige Gaubeneindeckungen in den nächsten 2 bis 3 Jahren zu erneuern.

Verkaufspreis 76.333,- € = m<sup>2</sup>/€ 1.115,00

Ansprechpartner Herr Wiesenecker  
mobil: 0172/6254150  
eMail: mr.comforthome@t-online.de

Anlagen: