

# Exposé

## ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN CHEMNITZ



Vettersstr. 60 in 09126 Chemnitz OT Bernsdorf  
Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss/Hochparterre

Gepflegte 1-Raum-Wohnung mit Balkon (ca. 45,83 m<sup>2</sup>)

## KURZBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich im beliebten Chemnitzer Stadtteil Bernsdorf. Der Hauptteil der Technischen Universität erstreckt sich hier entlang der Reichenhainer Straße und ist mit seinen zahlreichen Einrichtungen Anziehungspunkt von Studenten. Die ideal ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zum Zentrum lassen das Bernsdorf für Familien, Senioren und Studenten attraktiv erscheinen. Bernsdorf verfügt über zahlreiche Restaurants, Bars, Supermärkte, Schulen, Kindertagesstätten und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die hübsche 1-Raum-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die praktisch geschnittene Wohnung wird über den Flur betreten und dieser bietet den Zugang zum innenliegenden Badezimmer sowie zu dem großzügigen Wohn-Schlafbereich inkl. Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Die innenliegende Küche kann über das Wohn-Schlafzimmer betreten werden. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche mit fester Duschabtrennung, Fußbodenheizung sowie Decken-LED-Spots. Durch die großen Fenster und Balkontür im Wohnbereich ist die Wohnung sehr schön lichtdurchflutet und versprüht eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerabteil.

## 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.

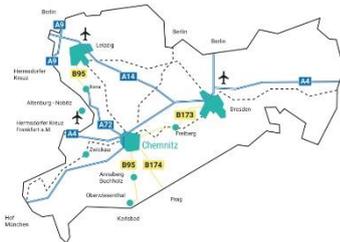
Tradition und Moderne spiegeln sich auch in städtebaulich spannenden Gegensätzen wider. Einzigartige Zeugnisse des Bauhauses und der Neuen Sachlichkeit oder der Kaßberg als eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Europas begeistern Architekturfans.

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 grünen Wohnlage mit vorwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut.

**Ver-/Entsorgung**

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

**Erschließung**

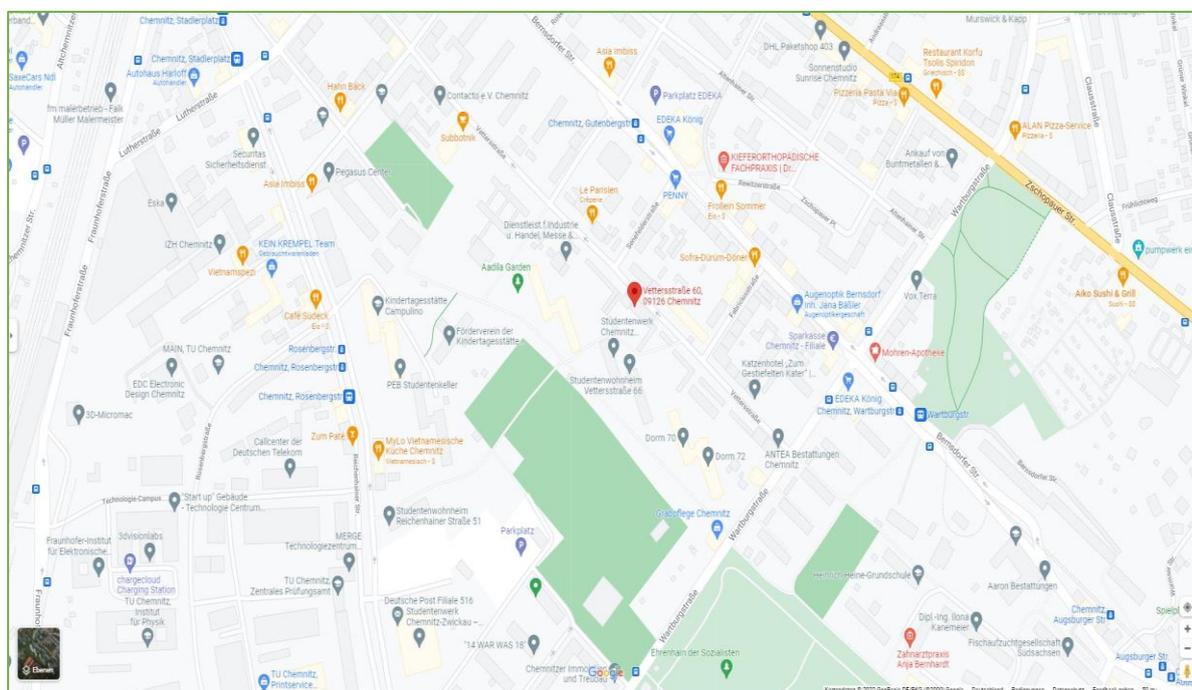
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt

**Infrastruktur/Mikrolage**

Das Objekt befindet sich im besonders bei Studenten beliebten Stadtteil Bernsdorf. Supermärkte, Restaurants, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit Bus und Bahn erreicht man das Zentrum in weniger als 10 Minuten. Durch die direkte Anbindung an den Südring und die Zschopauer Straße gelangt man auch mit dem Auto zügig zur Autobahn.



## OBJEKTLAGE



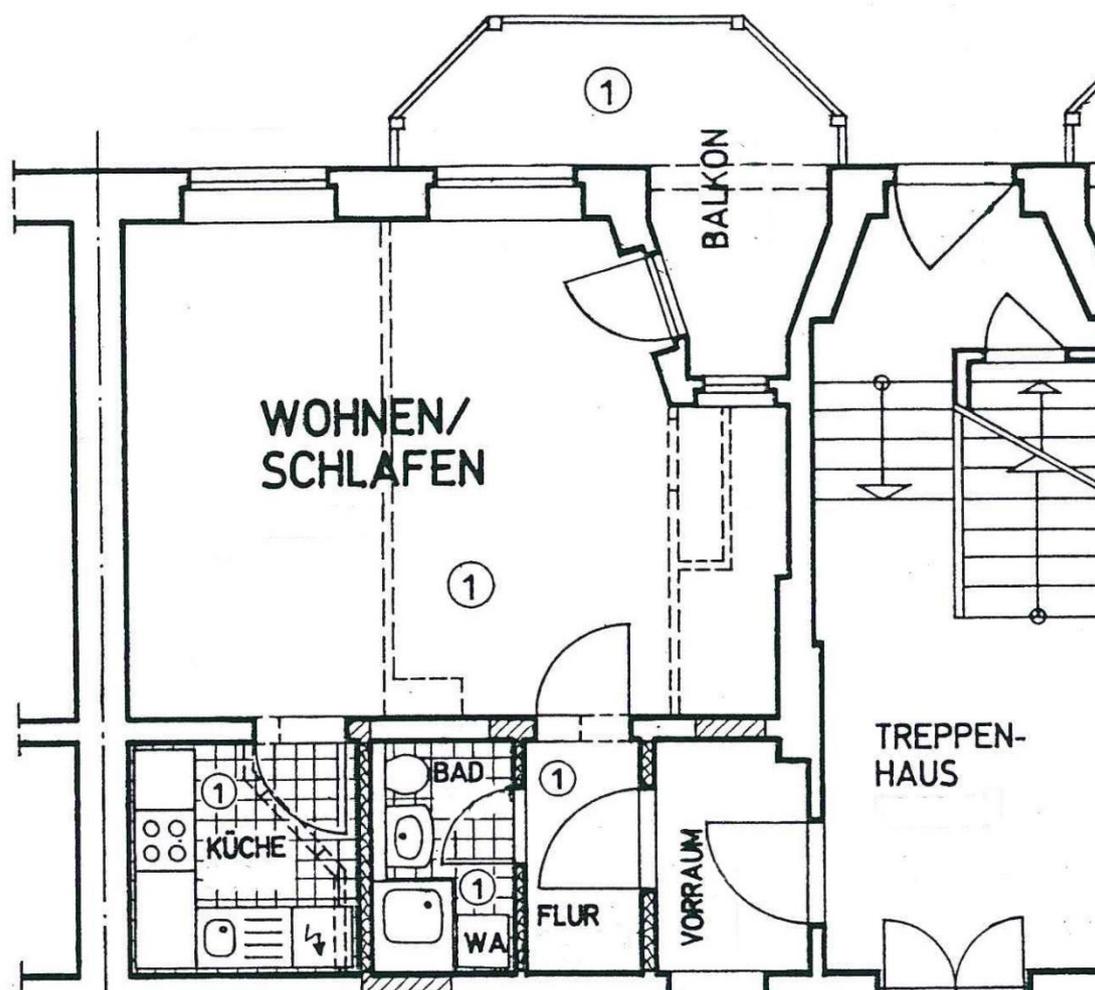
## AUSSENANSICHTEN – HAUSANSICHTEN, INNENHOF, BALKONE



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>Wohnungsgröße</b>	ca. 45,83 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	Erdgeschoss/Hochparterre
<b>Gebäudeart</b>	Mehrfamilienhaus (Stadthaus)
<b>Baujahr</b>	ca. 1922
<b>Konstruktionsart</b>	viergeschossiges voll unterkellertes Gebäude in einer geschlossenen Häuserzeile in Massivbauweise
<b>Sanierung, Modernisierung</b>	2003 umfangreiche Sanierung
<b>Energieausweis</b>	Objekt steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz, Energieausweis trotzdem vorhanden: verbrauchsorientiert 88 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse: C, Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser enthalten, aktuell bis 12.09.2029, Energieträger Erdgas H
<b>Dach</b>	Satteldach als Holzsparrendecken errichtet, Harteindeckung, verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
<b>Fassade</b>	Putzfassade
<b>Treppen</b>	Betonblockstein, teilweise Terrazzo-Einlegearbeiten
<b>Decken</b>	Betonbalkendecken
<b>Fenster</b>	hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung mit Dreh-/Kippfunktion, innen Natursteinfensterbänke
<b>Fußböden</b>	Wohn-Schlafzimmer: Laminat Badezimmer und Küche: Fliesen Balkon: Holzdielen
<b>Badausstattung</b>	innenliegend mit Lüfter, raumhoch und umlaufend gefliest, Dusche mit fester Duschtrennung, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss, LED-Spots in der Decke, Fußbodenheizung
<b>Küchenausstattung</b>	innenliegend, weißer Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse inkl. Abflussleitungen sowie Herdanschluss
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Elektroinstallation
<b>Heizung</b>	Haus: Gaszentralheizung Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Fußbodenheizung
<b>Sonstiges</b>	Kabelanschluss, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Telefon- und Internetanschluss, Abstellraum im Kellergeschoss

## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	526 MEA / 10.000 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	203,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 121,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 82,00 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	3.962,22 € zum 28.02.2021
<b>Mieter</b>	vermietet seit 01.08.2021
<b>Nettokaltmiete</b>	244,00 € p.m. 2.928,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>244,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 5,32 €/m <sup>2</sup> ) <b>2.928,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>87.887,32 €</b>

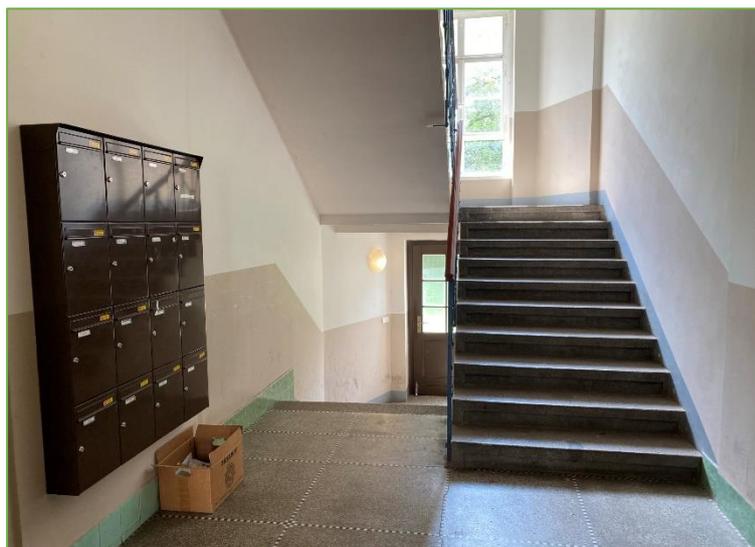
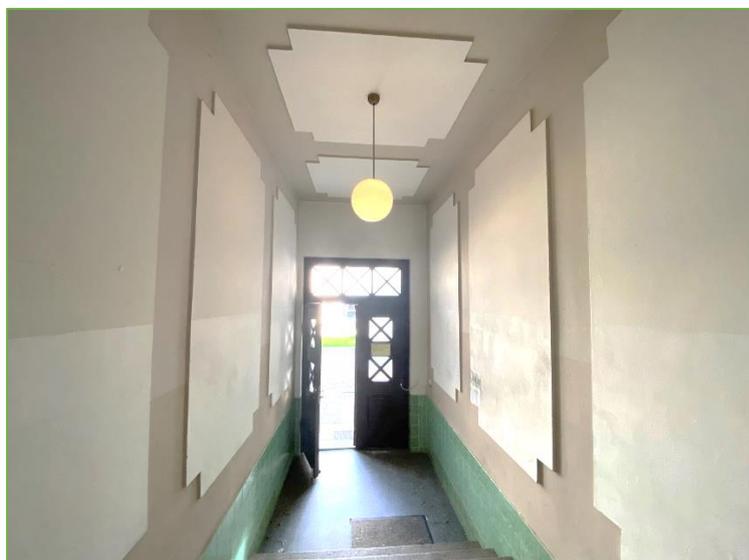
## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – WOHN-SCHLAFRAUM MIT BALKON



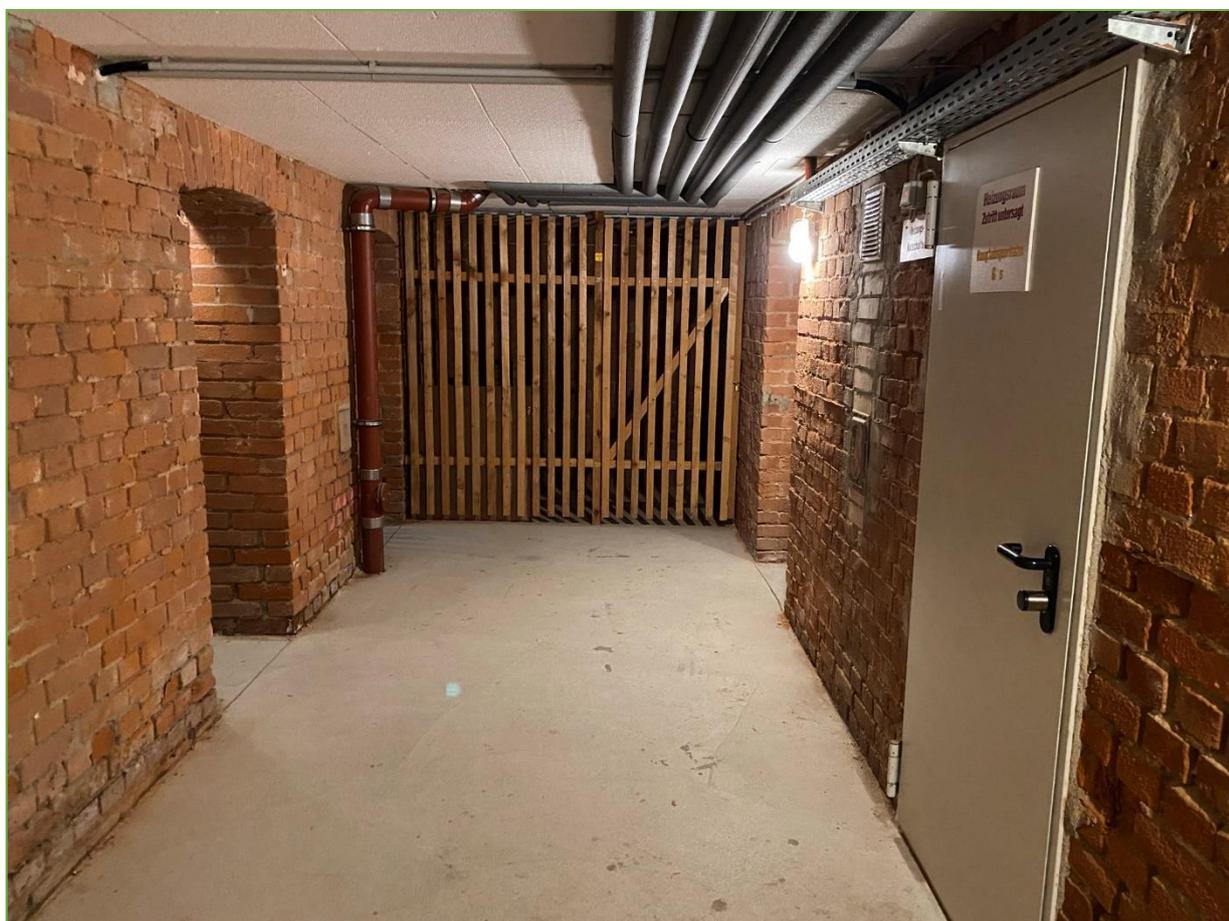
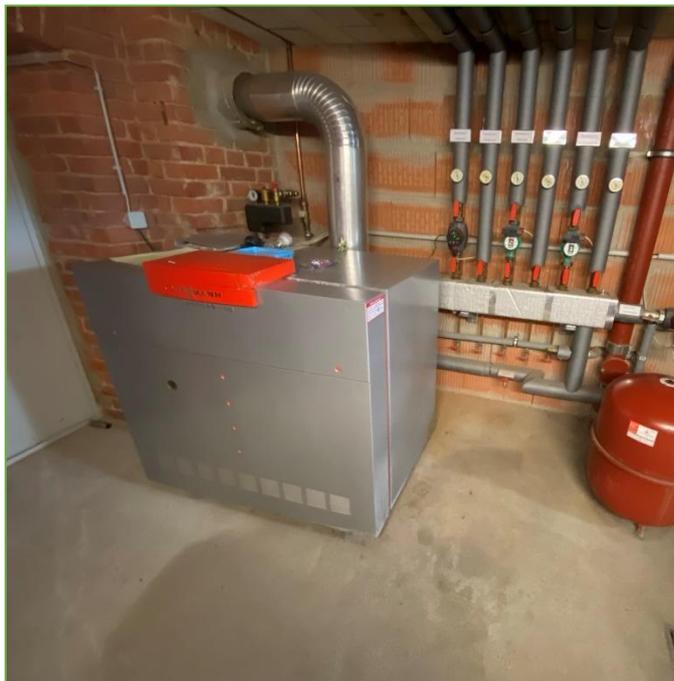
## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – KÜCHE UND BAD



## HAUSINNENANSICHTEN – TREPPENHAUS



## HAUSINNENANSICHTEN – KELLERRÄUME, HEIZUNG



VETTERSSTRAÙE 60, 09126 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.