

# Exposé

## ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IN CHEMNITZ UNWEIT DES MARIE-LUISE-PLEIßNER-PARK



Heimgarten 108 in 09127 Chemnitz OT Gablenz  
Wohnung Nr. 11, Erdgeschoss  
Stellplatz Nr. 6

Gepflegte 2-Raum-Wohnung (ca. 31,71 m<sup>2</sup>) mit Stellplatz

## KURZBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich Chemnitzer Stadtteil Gablenz. Viele Grünanlagen, Kleingartenvereine bzw. Sparten und auch die schnelle Anbindung in die City, als auch in ländliche Gegenden bieten die Möglichkeit zum Entspannen und einen idealen Ausgleich zum Stadtleben. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage. Der Heimgarten ist bei Jung und Alt aufgrund seiner ruhigen und dennoch zentralen Lage beliebt. Das Objekt wurde ca. 1927 erbaut und im Jahr 2008 umfangreich saniert. Die Wohneinheit befindet sich in Hochparterre. Die gut und praktisch geschnittene Wohnung betreten Sie über den Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen. Bad mit Dusche sowie die Küche sind innenliegend, gefliest und jeweils mit einem Lüfter ausgestattet. Die beiden Wohnräume haben große Fenster, die viel Licht herein lassen und bieten ausreichend Platz für Möbel. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz.

## 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.

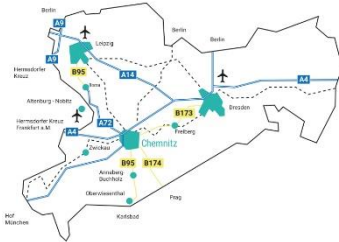
Tradition und Moderne spiegeln sich auch in städtebaulich spannenden Gegensätzen wider. Einzigartige Zeugnisse des Bauhauses und der Neuen Sachlichkeit oder der Kaßberg als eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Europas begeistern Architekturfans.

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 ruhigen, grünen Wohnlage mit vorwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen, kleinen Mehrfamilienhäusern und Gartensparten mit gut ausgebauter Infrastruktur.

### Ver-/Entsorgung

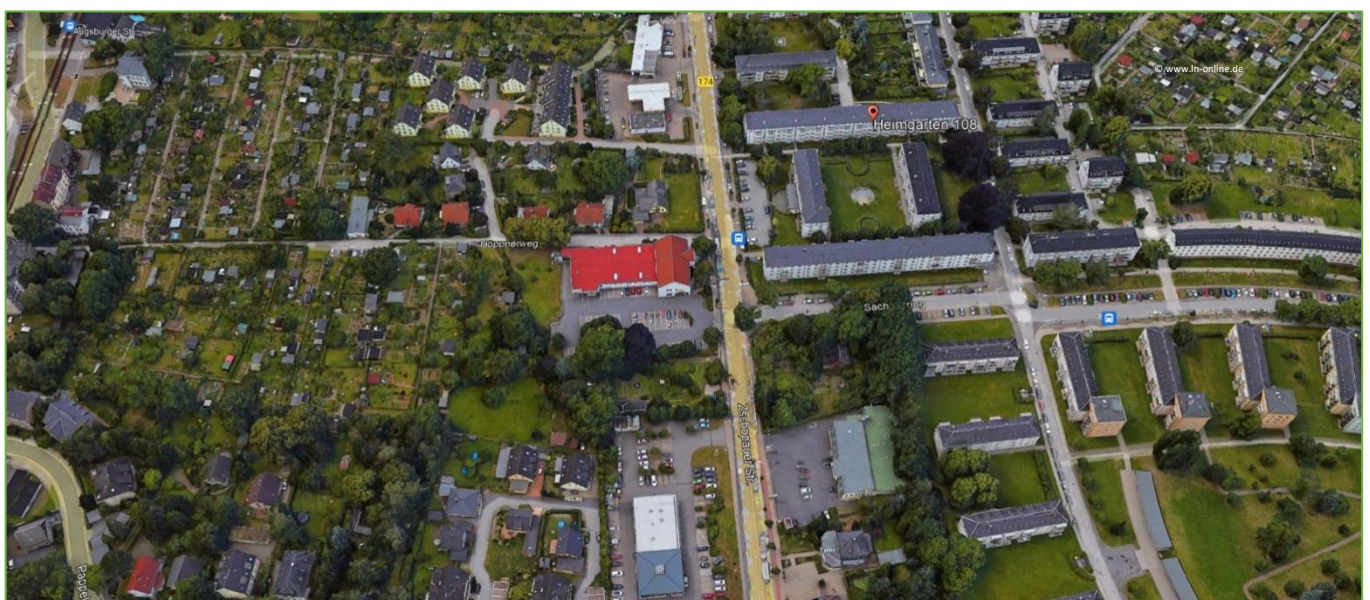
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss vorhanden

### Erschließung

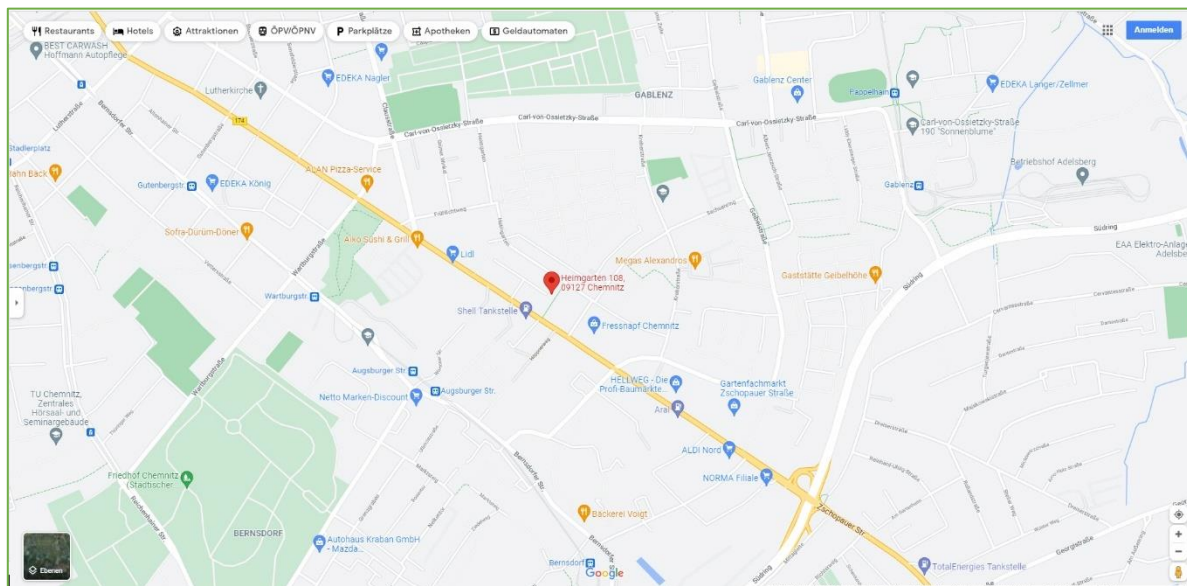
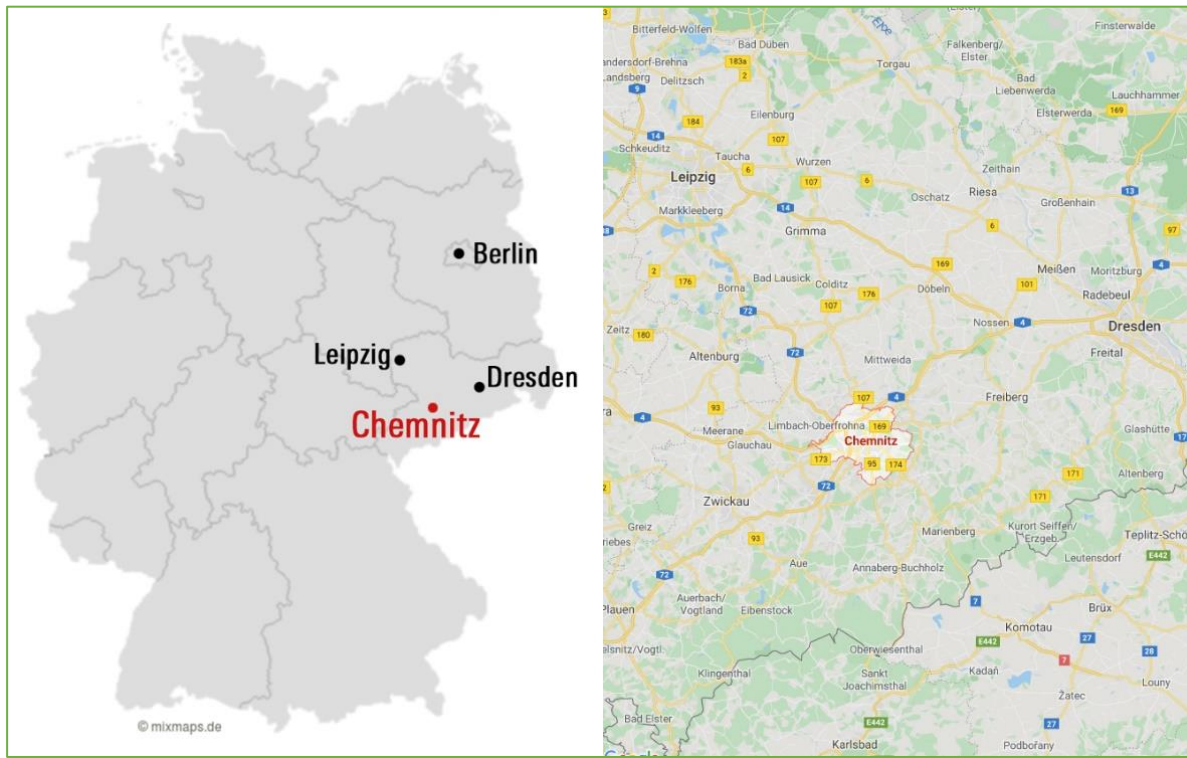
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt

### Infrastruktur/Mikrolage

Das Objekt befindet sich im beliebten Chemnitzer Stadtteil Gablenz. Viele Grünanlagen, Kleingartenvereine und auch die schnelle Anbindung an ländliche Gegenden bieten die Möglichkeit zum Entspannen und einen idealen Ausgleich zum Stadtleben. Supermärkte, Restaurants, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Ihre Freizeit können Sie in Gablenz sehr gut verbringen. Ob bei einem Spaziergang durch die großzügig angelegten Gartenanlagen, im Schwimm- oder Freibad oder beim Joggen am Stadtrand. 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



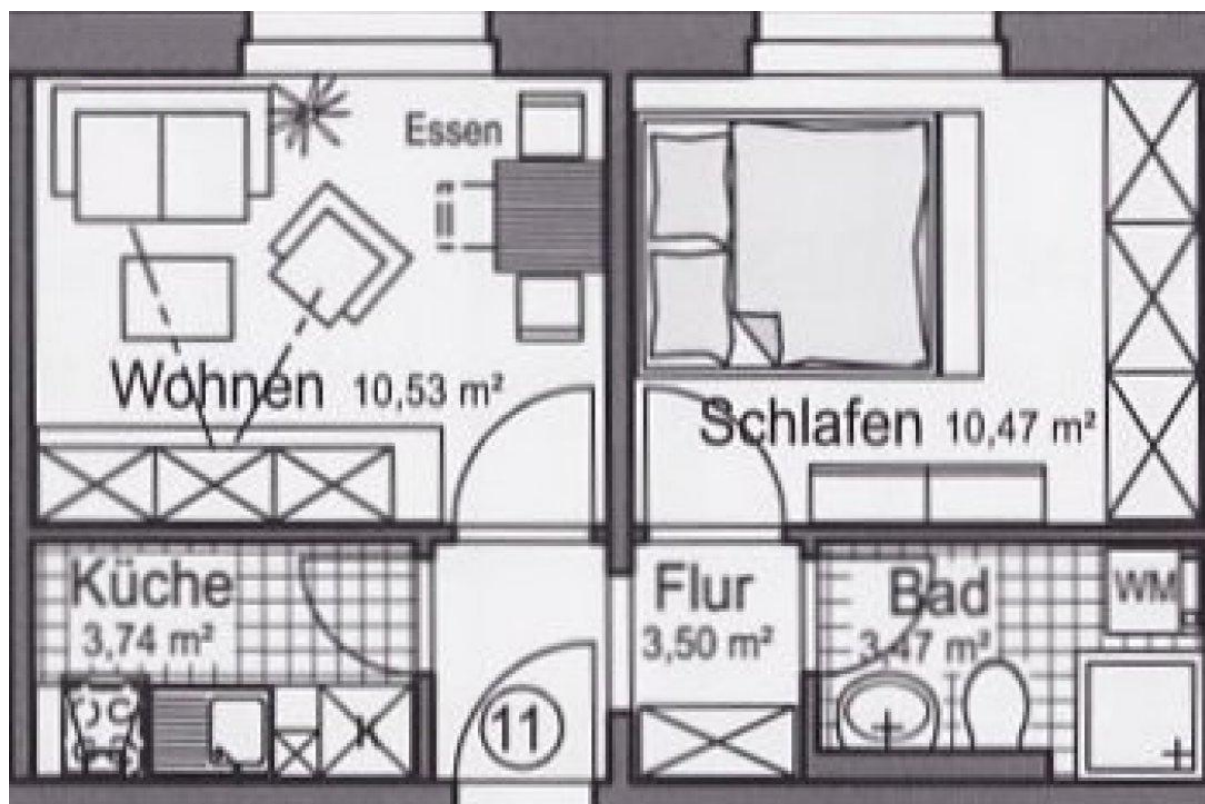
## AUSSENANSICHTEN – UMFELD, HAUSANSICHTEN, EINGANG



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>Wohnungsgröße</b>	ca. 31,71 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Gebäudeart</b>	Mehrfamilienhaus, Reihenhausezeile der Wohnanlage „Heimgarten“
<b>Baujahr</b>	ca. 1927
<b>Konstruktionsart</b>	dreigeschossiges voll unterkellertes Gebäude mit Dachboden in Massivbauweise
<b>Objektzustand</b>	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
<b>Sanierung, Modernisierung</b>	2008 umfangreiche Sanierungen
<b>Energieausweis</b>	Denkmalschutz (Erhaltungsgebiet), gültig bis 10.12.2030, Energieträger: Fernwärme, 92 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Dach</b>	Walmdächer als Holzsparrendecken errichtet, Harteindeckung, verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit Farbanstrich
<b>Treppen</b>	Terrazzostufen, massive Treppenbrüstungen und Geländer
<b>Decken</b>	über dem Keller Massivdecken, Geschossdecken sind Holzbalkendecken
<b>Fenster</b>	hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung sowie Dreh-/Kippfunktion, innen Natursteinfensterbänke
<b>Fußböden</b>	Wohnräume, Flur: Laminat Badezimmer und Küche: Fliesen
<b>Badausstattung</b>	innenliegend, Lüfter, raumhoch und umlaufend gefliest, Dusche inkl. fester Duschtrennung, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizung und Deckenspots
<b>Küchenausstattung</b>	innenliegend mit Lüfter, weißer Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse inkl. Abflussleitungen sowie Herdanschluss
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Elektroinstallation
<b>Heizung</b>	Haus: Fernwärme Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
<b>Sonstiges</b>	Kabelanschluss, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Telefon- und Internetanschluss, PKW-Stellplatz auf dem Grundstück, Kellerabteil

## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

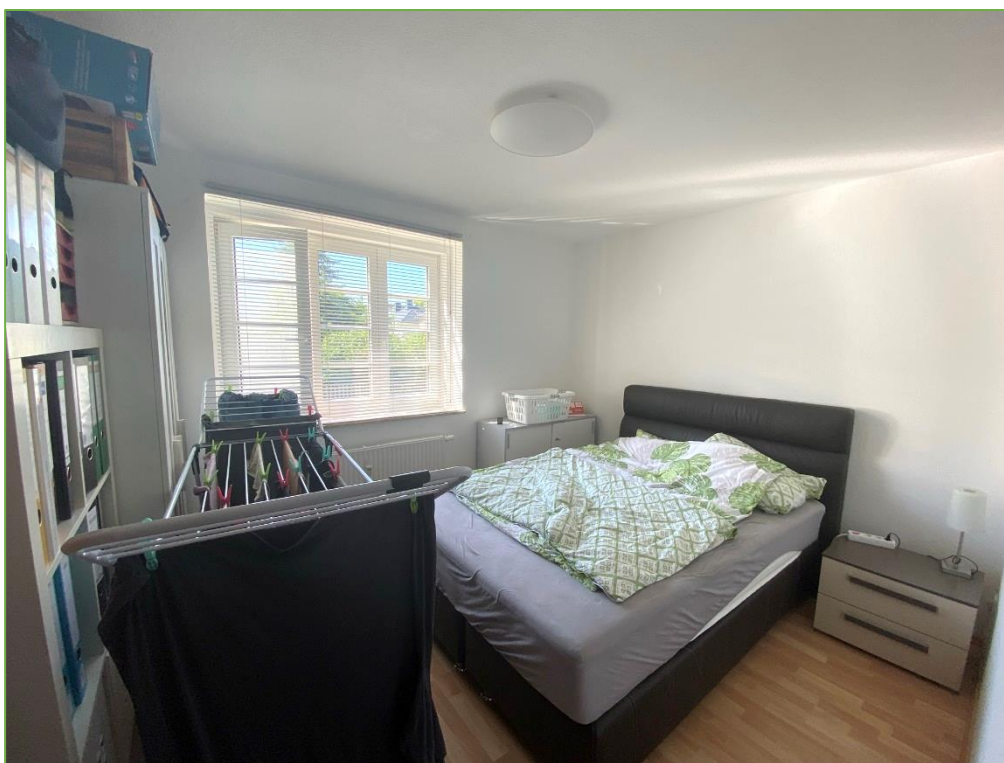
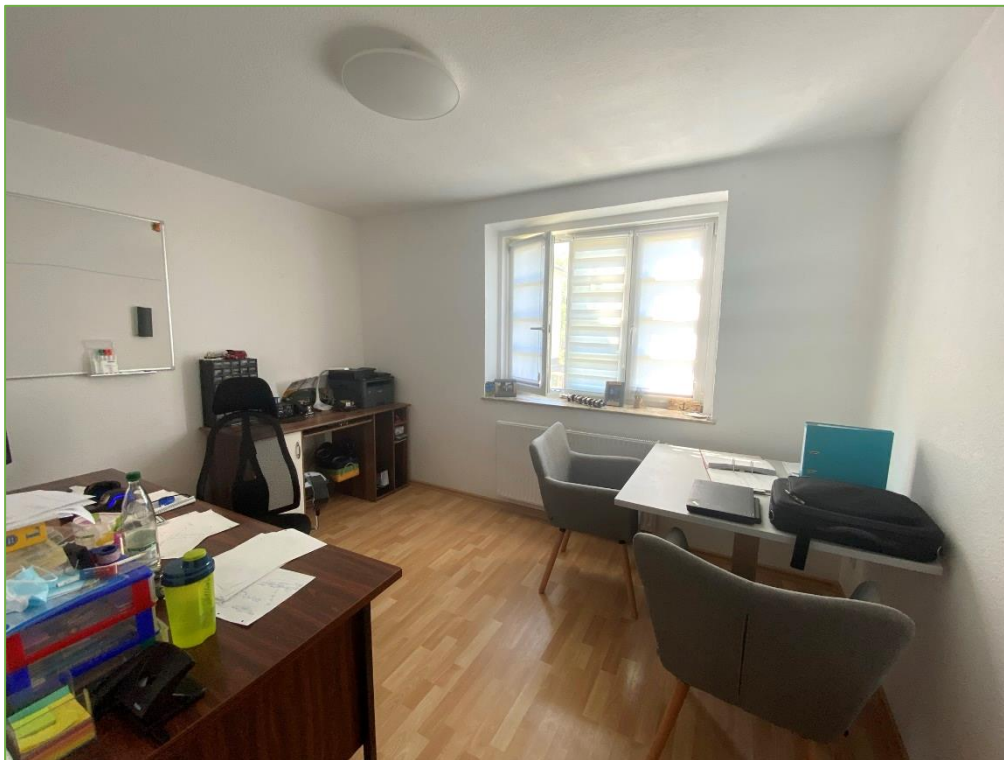
<b>Miteigentumsanteile</b>	176 MEA / 10.000 MEA Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 6
<b>Hausgeldzahlung</b>	123,00 € davon umlagefähige Kosten: 67,50 € nicht umlagefähige Kosten: 55,50 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	1.878,67 € zum 30.11.2019
<b>Mieter</b>	vermietet seit 01.09.2020
<b>Nettokaltmiete</b>	178,00 € p.m. 2.136,00 € p.a.
<b>Stellplatzmiete:</b>	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>198,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 6,24 €/m <sup>2</sup> ) <b>2.376,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>60.923,08 €</b>

## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – FLUR, KÜCHE, BAD

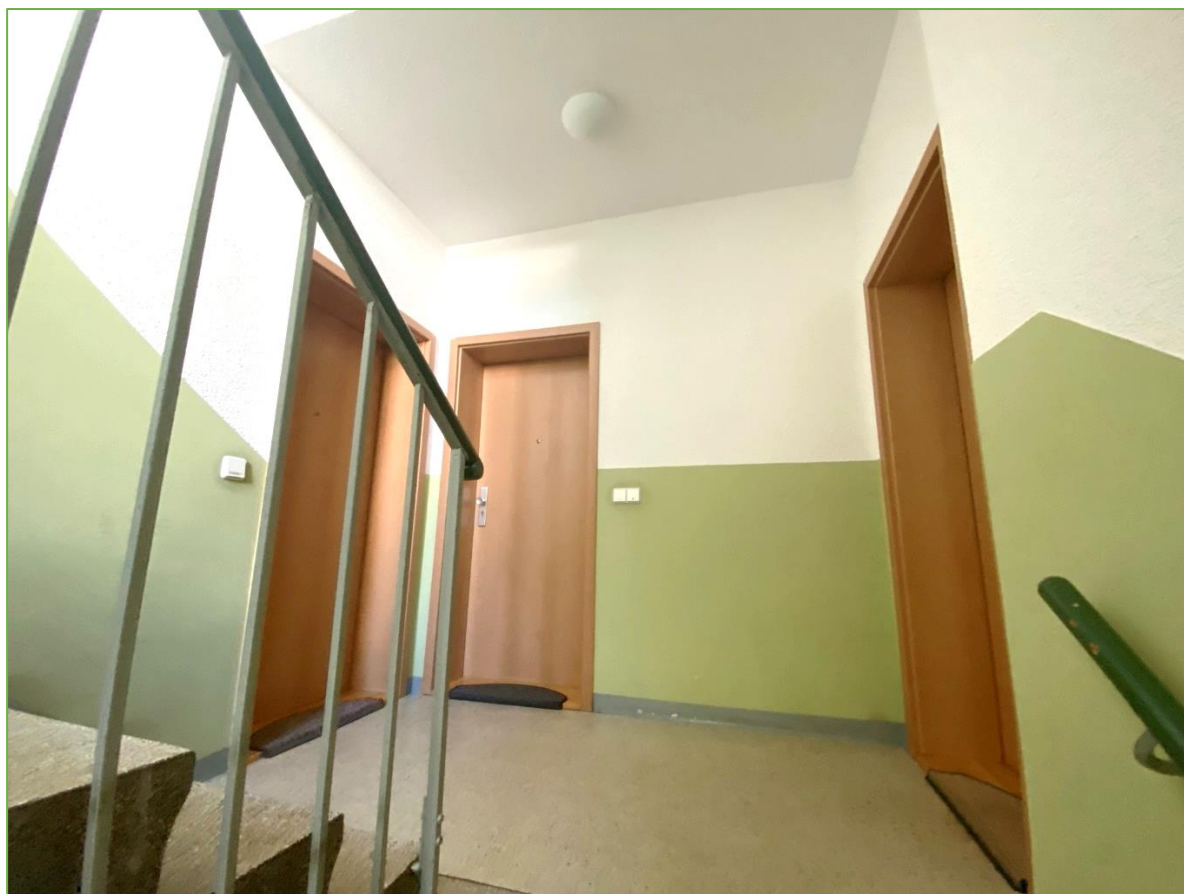
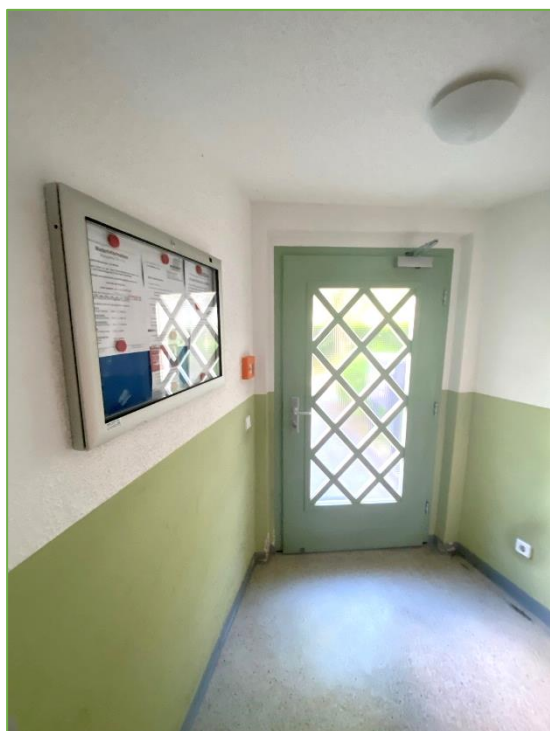




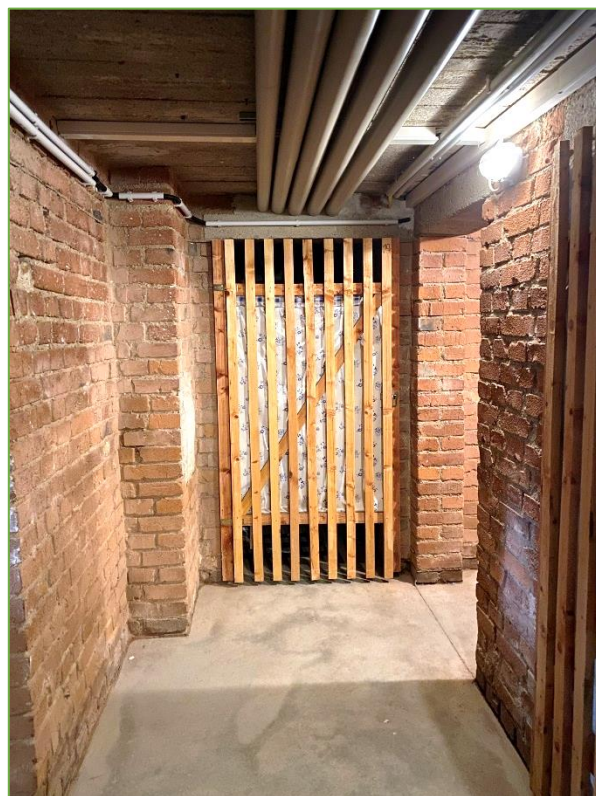
## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – WOHNRÄUME



## HAUSINNENANSICHTEN – TREPPENHAUS



## HAUSINNENANSICHTEN – KELLERGANG, FAHRRADKELLER, DACHBODEN



HEIMGARTEN 108, 09127 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.