

Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

# Hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus mit 6 vermieteten Wohneinheiten und neuer Gasbrennwertheizung

Objektnummer: 24155003



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 429 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 907 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Auf einen Blick

Objektnummer	24155003	Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 429 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	22	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	11	Bauweise	Massiv
Badezimmer	6	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1898	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage		

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

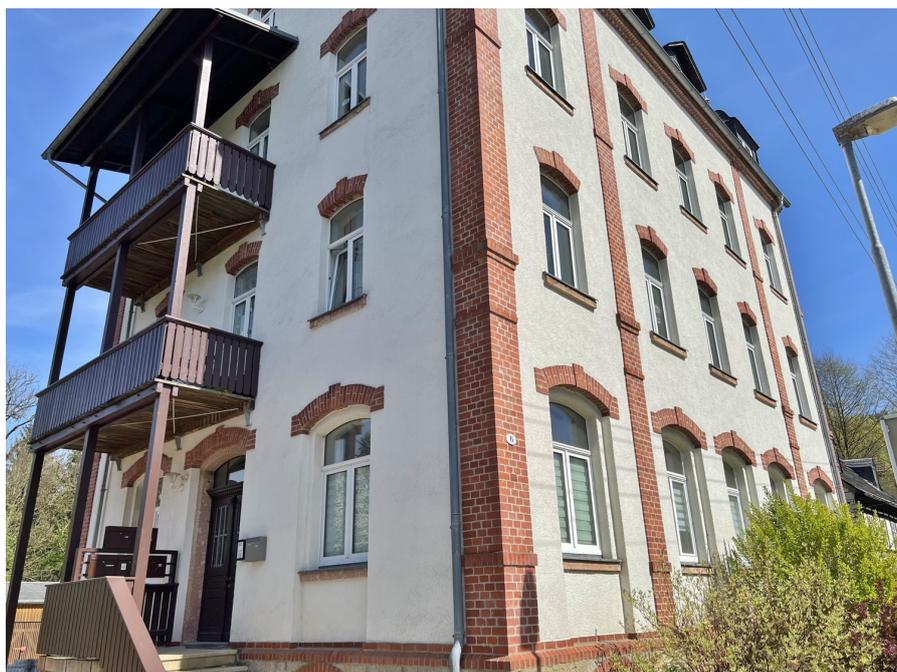
Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



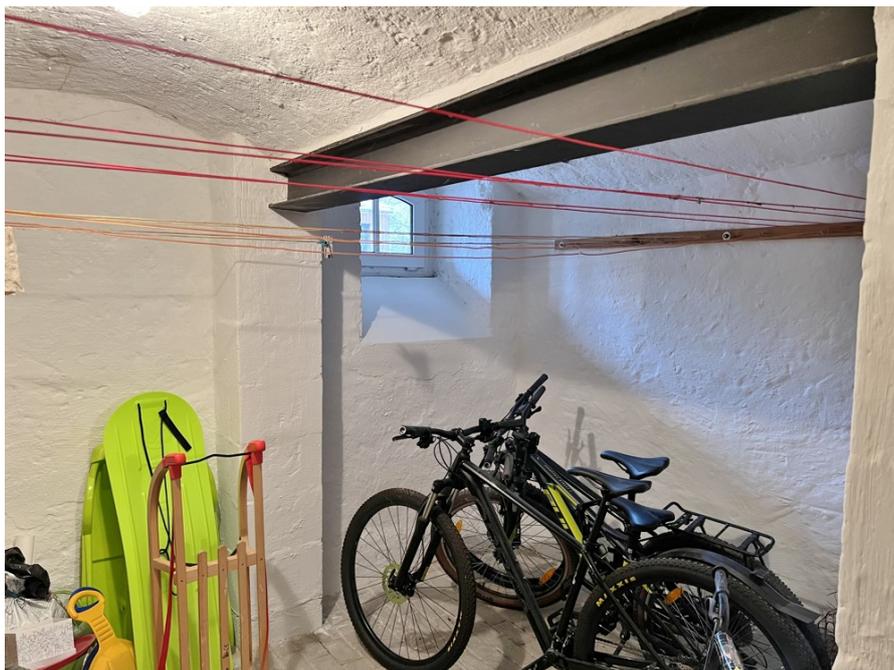
Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Die Immobilie



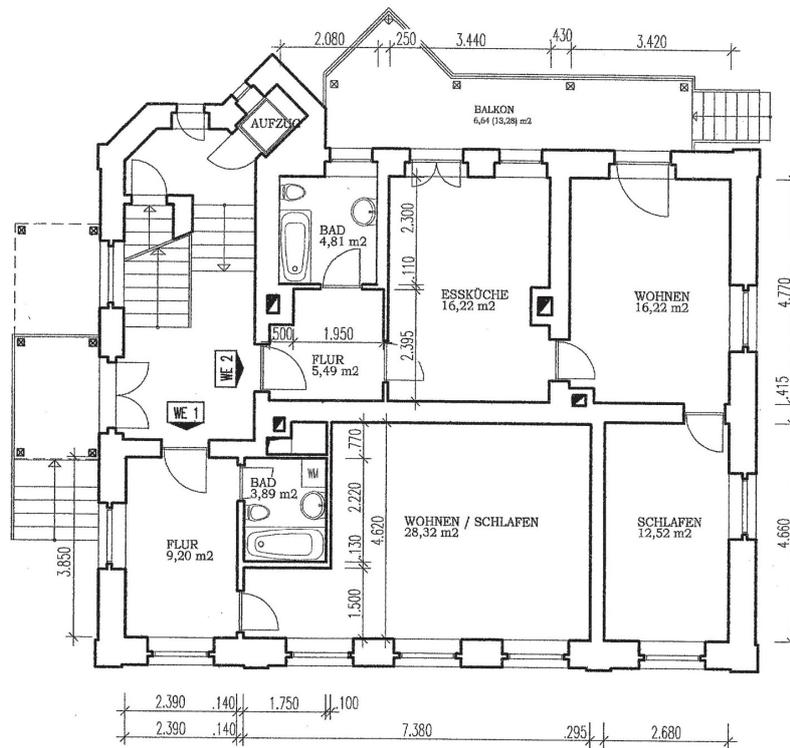
Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

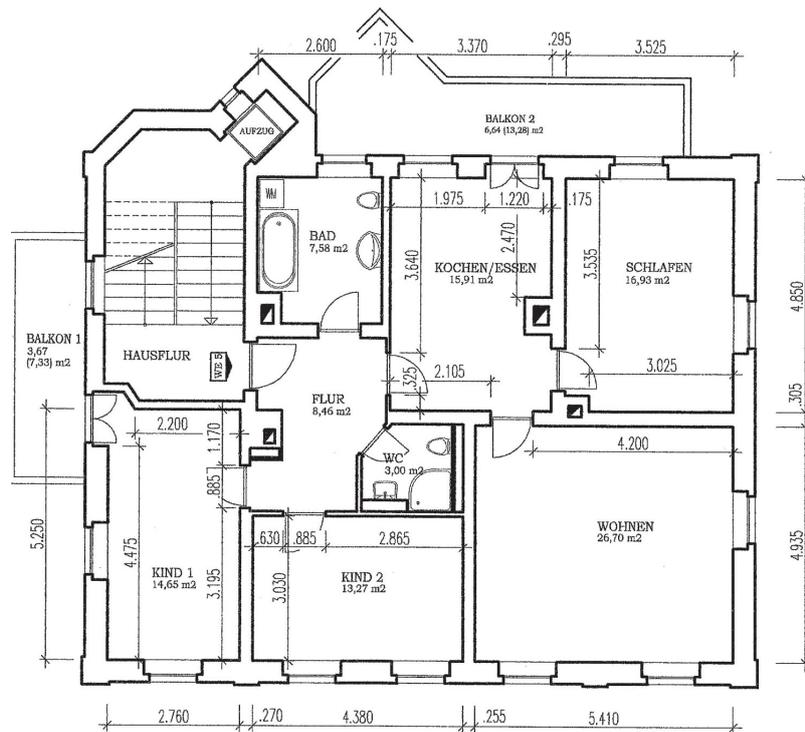
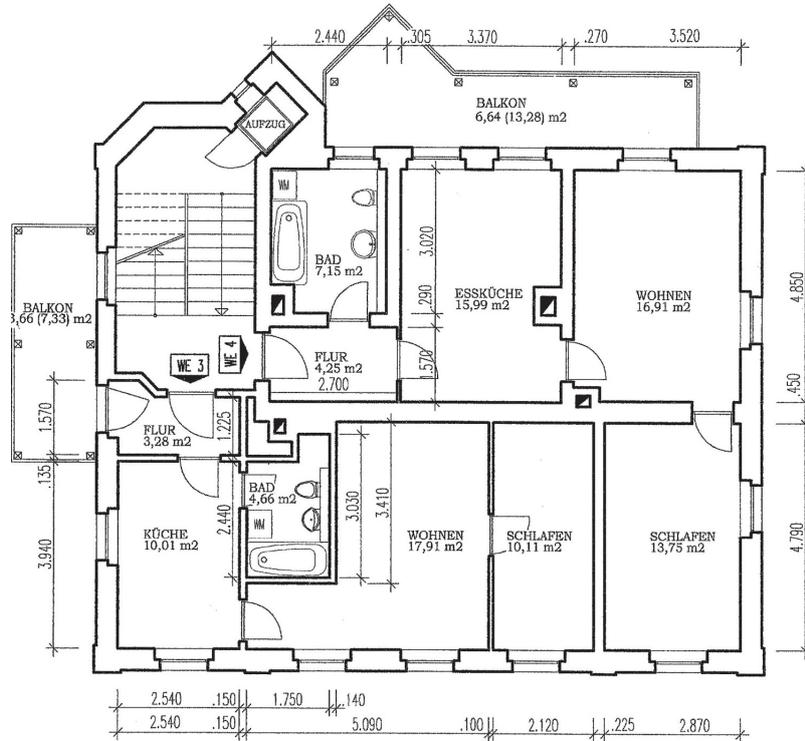
## Die Immobilie

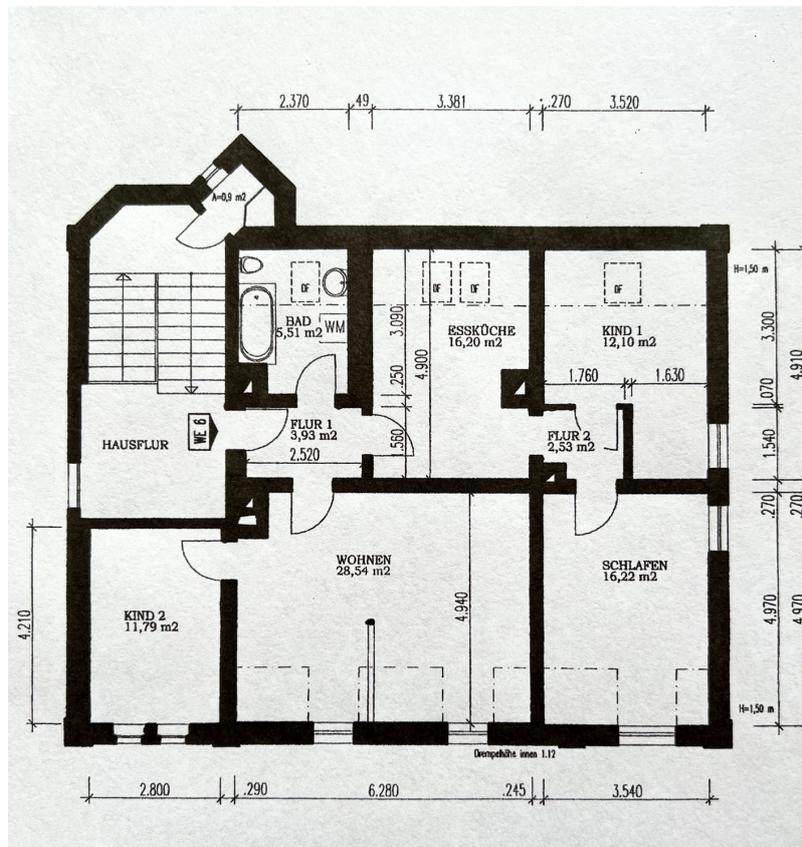


Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Ein erster Eindruck

Das ca. 1898 massiv errichtete Mehrfamilienhaus wurde 1999 umfassend saniert und modernisiert. Die Grundrisse wurden optimiert, das Dachgeschoss ausgebaut und 5 Balkone angebaut. Fenster, Elektrik, Leitungssysteme, Bäder, Fussböden und Heizung (neu in 2024) sind umfassend erneuert worden. Gerade wird der Hof mit Stellplätzen und die Einfahrt für ca. 43.000,-€ gepflastert. Die hochwertige Immobilie ist voll vermietet und macht einen sehr gepflegten Eindruck. Auf dem hinterem Teil des großzügigen Grundstückes befinden sich ausreichend Stellplätze und Garagen für Mieter und Gäste. Die monatlichen Nettokaltmieten der 6 Wohnungen belaufen sich aktuell auf 2295 €. Hinzu kommt die Stellplatzmiete mit 90 € und Schuppen mit 10 €. Zusammen ergibt sich eine Gesamtjahreskaltmiete mit Stellplätzen von rund 28.742 €. Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete pro m<sup>2</sup> beträgt 5,35 €.

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Ausstattung und Details

voll unterkellert  
3 Vollgeschosse  
ausgebautes Dachgeschoss  
ein großer Trockenboden inkl. Kammern für alle Mieter  
Isolierverglasung  
geflieste Bäder mit Badewanne bzw. Dusche  
Gas-Zentralheizung neu 2024  
Balkonanlage 1999  
Stellplätze / Garagen

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Alles zum Standort

Der Ballungsraum Chemnitz - Zwickau mit Chemnitz als drittgrößte Stadt in Sachsen, neben Dresden und Leipzig, ist wirtschaftlich durch den Maschinenbau und die Automobil- industrie geprägt. Die Region hat nach der Wende eine starke Entwicklung genommen und ist über die Grenzen von Sachsen bekannt. Chemnitz ist ein wichtiger Behördenstandort, sowie kulturelles Zentrum. Die Stadt beherbergt die Technische Universität. Sie gilt auch als Tor zum Erzgebirge. Es gibt eine hervorragend entwickelte Infrastruktur mit der A4, der A72 und Bundesstraßen, sowie Bahnverbindungen und öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie befindet sich am südlichen Stadtrand von Chemnitz in Erdmannsdorf in Richtung der bekannten Augustusburg und in Nähe zum Fluss Zschopau. Die Umgebung ist naturnah, grün und ruhig; also beste Voraussetzungen, um dem Alltag zu entfliehen. In ca. 20 Minuten erreicht man mit dem Pkw das Stadtzentrum von Chemnitz mit allen Einkaufs- und Kultur-Möglichkeiten.

Objektnummer: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24155003 - 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf – Chemnitz Landkreis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)