

Chemnitz / Bernsdorf

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in universitätsnaher Top-Lage

Objektnummer: QQ638_9



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 605.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 786,09 m²

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

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

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	QQ638_9	Kaufpreis	605.000 EUR
Wohnfläche	ca. 786,09 m ²	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
		Provision	Käuferprovision 6 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Gesamtfläche	ca. 874 m ²
		Gewerbefläche	ca. 88.51 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 874 m ²

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Ein erster Eindruck

- * Solide Bestandsimmobilie im beliebten Chemnitzer Stadtteil Bernsdorf mit 874,60 qm Wohnfläche
- * 12 Wohneinheiten auf 5 Geschossen (EG bis DG) – flexible Einheitengrößen von 45 qm bis 98 qm
- * Aktuelle Vermietungsquote: 84,6 % (11 von 13 Einheiten vermietet)
- * Ist-Jahresnettokaltmiete: 44.520 € bei moderatem Multiplikator von 17,52
- * Erhebliches Wertsteigerungspotenzial: Soll-Miete 56.640 € p.a. (mehr als 25 % Steigerungspotenzial)
- * Ansprechende Altbausubstanz mit charakteristischen Stilelementen und gepflegtem Treppenhaus
- * Zwei Leerstände als sofortige Optimierungschance: WE02 (EG, 88,51 qm) und WE06 (2.OG, 49,85 qm)
- * Diversifizierter Mietermix – stabile Langzeitmieter und universitätsnahe Zielgruppe
- * Optimierungspotenzial durch Balkonanbau an Hofseite möglich
- * Gewerbliche Nutzung der leerstehenden EG-Einheit denkbar (88,51 qm)

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Ausstattung und Details

Optimierungspotenziale:

- * Mietsteigerungspotenzial >25 %: Anhebung auf Soll-Miete durch Neuvermietung und moderate Modernisierung
- * Balkonanbauten an Rückseite steigern Wohnwert und Miethöhe nachhaltig
- * Leerstehende EG-Einheit (88,51 qm) flexibel als Wohnung oder Gewerbe (Büro, Praxis, Einzelhandel) nutzbar
- * Dachgeschoss-Potenzial: 2 DG-Wohnungen bereits hochwertig vermietet – keine weiteren Ausbaureserven erforderlich

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Alles zum Standort

Bernsdorf – Gefragte Universitätslage mit hoher Mieternachfrage

* Unmittelbare Nähe zur TU Chemnitz – einer der attraktivsten Standortfaktoren für dauerhafte Vermietungssicherheit

* Etabliertes Wohnquartier mit gewachsener Infrastruktur und stabiler Bevölkerungsstruktur

* Mix aus saniertem Altbau und modernisierter Bausubstanz prägt das Viertel

* Kernzielgruppe: Studierende, Akademiker, junge Familien – konstante Nachfrage durch Universitätsbetrieb

* Sehr gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und universitäre Einrichtungen

* Hohe Vermietbarkeit: Bernsdorf zählt zu den nachfragestärksten Chemnitzer Stadtteilen

* Niedrige Fluktuationsrate dank attraktiver Wohnlage und sozial stabiler Mieterstruktur

* Geringe SGB-II-Quote im Vergleich zu anderen Chemnitzer Stadtteilen

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Sonstige Angaben

Solides Investment mit nachhaltigem Renditepotenzial

Marktposition & Vermietungspotenzial:

* Top-3-Lage in Chemnitz: Bernsdorf, Zentrum und Sonnenberg führen die Nachfragestatistik an

* Stabile Mietnachfrage durch dauerhafte Präsenz der TU Chemnitz (über 10.000 Studierende)

* Attraktive Einstiegskonditionen bei qm Kaufpreis – deutlich unter Neubauwert

Risikobewertung:

* Stabile Mieterstruktur: Durchschnittliche Mietdauer überdurchschnittlich hoch

* Diversifizierung: 13 Einheiten minimieren Leerstandsrisiko und Ausfallwahrscheinlichkeit

* Universitätsstandort: Demografisch stabile Nachfrage unabhängig von Konjunkturzyklen

* Wertsicherheit: Chemnitz als Kulturhauptstadt Europas 2025 – positive Imageentwicklung und Aufwertungseffekte

Investoren-Fazit:

Attraktives Bestandsobjekt mit nachhaltigem Cashflow, überschaubarem Optimierungsaufwand und signifikanten Wertsteigerungsreserven in universitätsnaher Premium-Mikrolage.

Objektnummer: QQ638_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Toni Göpel

Prager Straße 2, 04103 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: commercial.leipzig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com