

Chemnitz / Bernsdorf

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten in universitätsnaher Top-Lage

*Número de propiedad: QQ638\_9*



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

**PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 874,6 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## De un vistazo

|                      |                          |                                      |   |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Número de propiedad  | QQ638_9                  | Precio de compra                     | 620.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 874,6 m <sup>2</sup> | Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar  |
|                      |                          | Comisión                             | Käuferprovision 6 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
|                      |                          | Espacio total                        | ca. 874 m <sup>2</sup>  |
|                      |                          | Superficie alquilable                | ca. 874 m <sup>2</sup>  |

Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf

## La propiedad



**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

## Una primera impresión

- \* Solide Bestandsimmobilie im beliebten Chemnitzer Stadtteil Bernsdorf mit 874,60 qm Wohnfläche
- \* 13 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)

**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: QQ638\_9 - 09126 Chemnitz / Bernsdorf**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Toni Göpel

---

Prager Straße 2, 04103 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: [commercial.leipzig@von-poll.com](mailto:commercial.leipzig@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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