



Rathausstraße 2 in 09236 Claußnitz

Etage	-----
Räume	8 Raum Wohnung
Verkauf ab	sofort
VK-Preis	225000 Euro
Provision	Provisionsfrei
Größe	750,00 qm
Stellplatz	Aussenstellplatz Euro

Diethensdorf ist ein kleines, idyllisch gelegenes Dorf nahe Claußnitz. Etwas abseits von Chemnitz bietet es eine ruhige, entspannte Atmosphäre und eignet sich ideal für alle, die ländliche Gelassenheit schätzen. Trotz seiner überschaubaren Größe verfügt der Ort über die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an größere Städte komfortabel: Über die Bundesstraße 107 ist Diethensdorf schnell mit dem Autobahnnetz verbunden. So lassen sich die Vorzüge des Landlebens genießen, ohne auf städtische Angebote verzichten zu müssen.

Bei dem hier angebotenen Zweifamilienhaus handelt es sich um ein unter Denkmal stehendes Fachwerkhaus. Die äußere Fassade ist geprägt von Holzbalken, die das traditionelle Erscheinungsbild bewahren. Das Haus ist von einem Garten umgeben und steht auf einem großzügigen Grundstück von 750,00m².

Das Wohnhaus gliedert sich in zwei Wohneinheiten. Die Wohnflächen belaufen sich auf 83,03m² und 134,10m². Die beiden Einheiten sind ähnlich geschnitten und verfügen jeweils über einen separaten Hauseingang. Die jeweilige Doppelhaushälfte ist auf drei Etagen verteilt und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung für Familien. In beiden Haushälften befinden sich Schlafzimmer und Hauptbadezimmer mit Dusche und Wanne im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bildet jeweils den komfortablen Wohnbereich, bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer und einer Küche. Im Dachgeschoss stehen pro Einheit zwei weitere Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ausgestattet sind die Wohnräume mit Echtholzdielen welche perfekt zu dem rustikalen Stil des Fachwerkhauses passen.

In den vergangenen Jahren wurden wichtige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu gehören der Einbau einer neuen Gastherme im Jahr 2020, die Überarbeitung aller Holzfenster im Jahr 2023 sowie ein umfassender Holzschutz- und Fassadenanstrich im Jahr 2024.

Die beiden Einheiten waren in den vergangenen Jahren durchgehend und stabil vermietet. Die größere Einheit mit ca. 134m² wurde gekündigt und wird zum 01.06.2026 frei. Sie eignet sich damit ideal für Eigennutzer. Parallel befindet sich diese Einheit bereits in der Neuvermietung und soll eine jährliche Nettokaltmiete von 11.820,00€ erzielen. Die zweite Einheit mit ca. 83m² ist seit Anfang 2011 ununterbrochen vermietet. Den aktuellen Mietern wird nun eine Mieterhöhung auf eine jährliche Kaltmiete von 6.840,00 € zugestellt. Sollte die Mieterhöhung angenommen werden und die größere Einheit erneut vermietet werden, ergeben sich jährliche Nettokalt-Mieteinnahmen von insgesamt 18.660,00 €. Damit eignet sich das Objekt nicht nur für Eigennutzer, sondern stellt auch eine attraktive Kapitalanlage dar.



SI Wohnungsmarkt

Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz

Telefon: 0371 / 27 32 640
Telefax: 0371 / 27 32 64 29

info@si-wohnungsmarkt.de
www.si-wohnungsmarkt.de

Aktuell über 400 Objekte online.
Unsere Angebote werden täglich aktualisiert.

Schauen Sie rein - es lohnt sich!





Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Küche



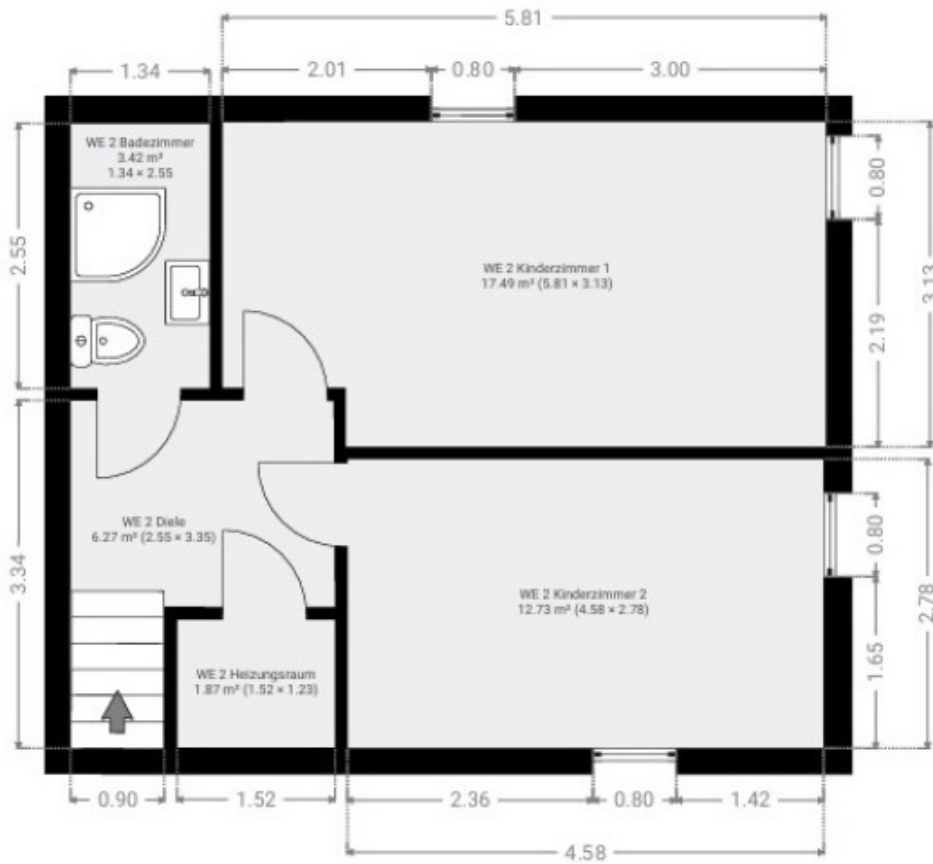
Schlafzimmer



Hausansicht



Hauseingang



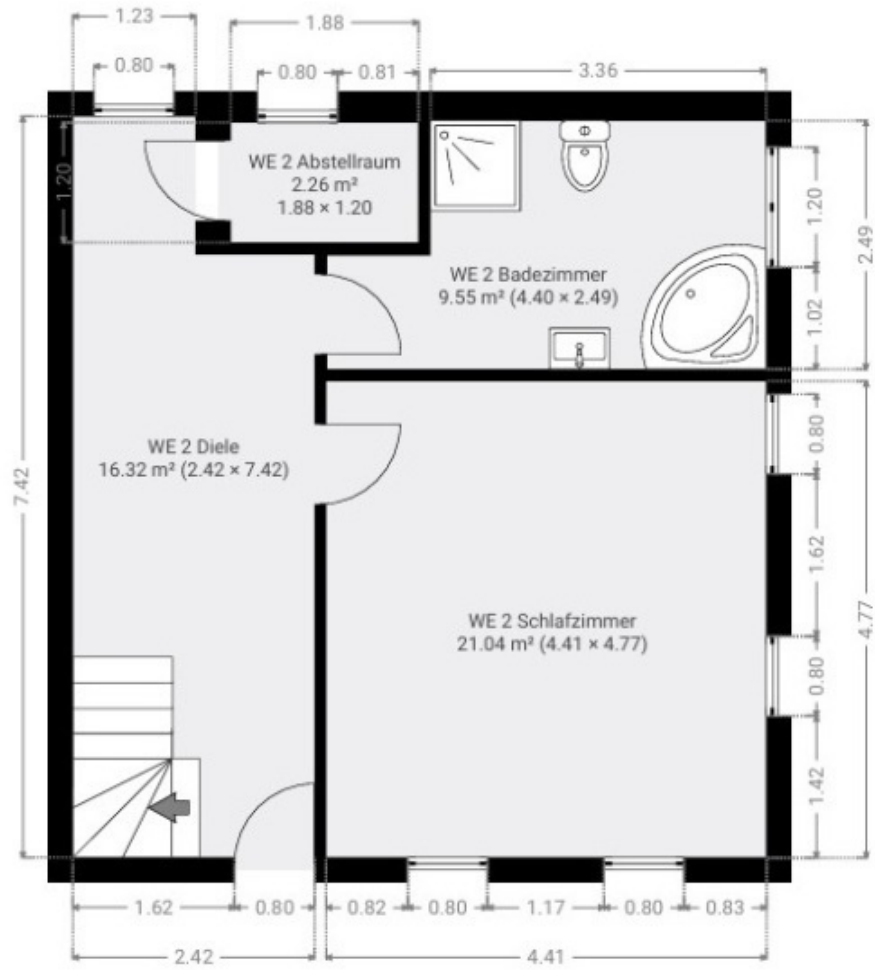
Energieausweis



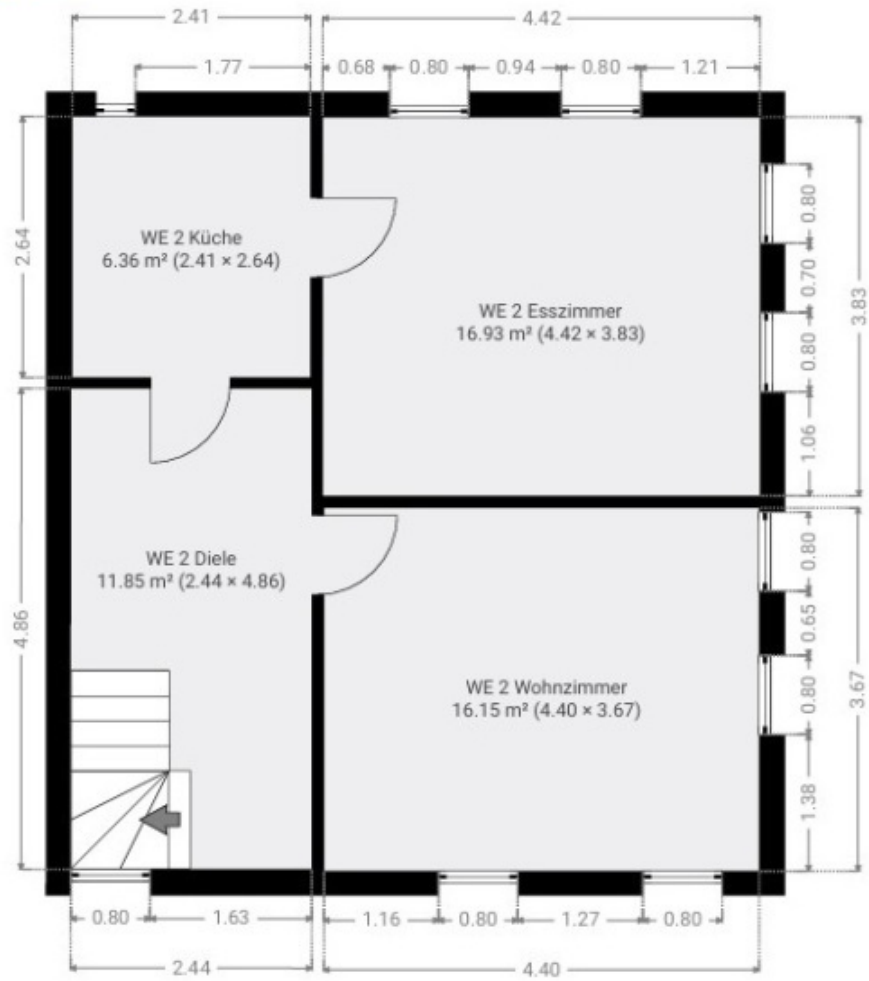
Erstellungsdatum:	nicht benötigt	Effizienzklasse:	---
Ausweistyp:	---	Energieträger:	Gas
Energieverbrauch:	kWh/qm*a	Baujahr:	1800

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma SI Wohnungsmarkt erteilt wurden. Für deren Richtig- und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

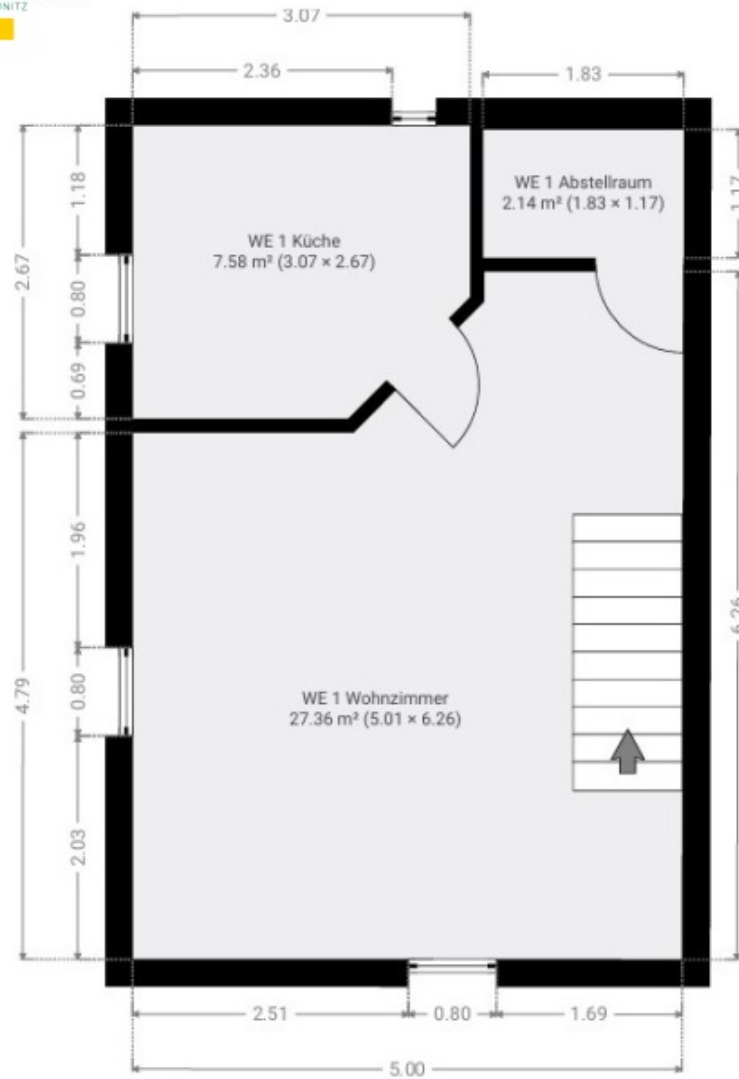
ngeschoss



WE 2: Grundriss Erdgeschoss

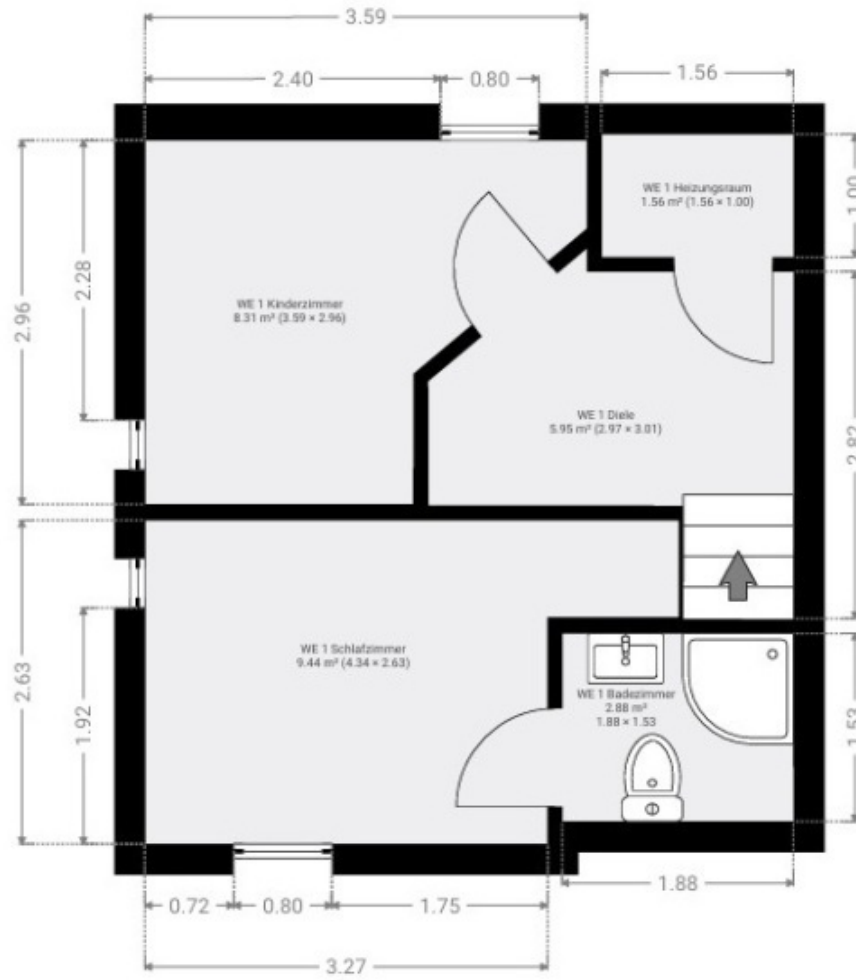


WE 2: Grundriss Obergeschoss

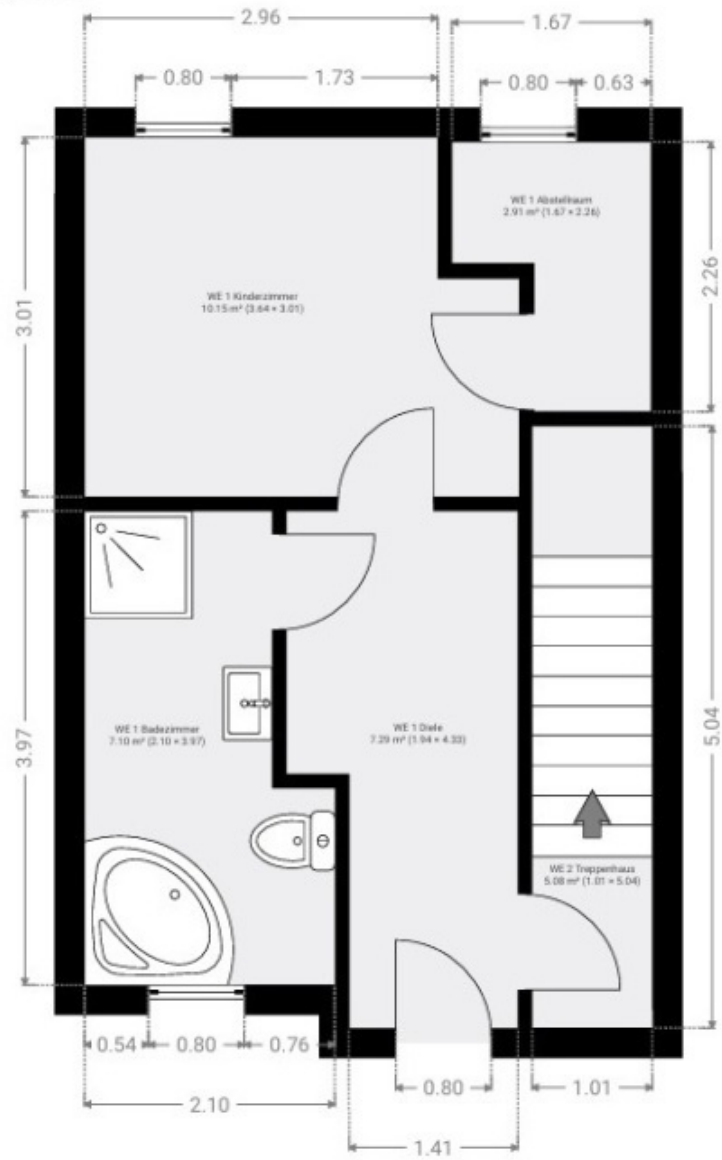


WE 1: Grundriss Obergeschoss

▼ Dach



WE 1: Grundriss Dachgeschoss



WE 1: Grundriss Erdgeschoss