



<b>Etage</b>	zweites Obergeschoss
<b>Räume</b>	3 Raum Wohnung
<b>Verkauf ab</b>	sofort
<b>VK-Preis</b>	77000 Euro
<b>Provision</b>	3,57% inkl. MwSt. jedoch mind. 3.272,50€ inkl. MwSt.
<b>Größe</b>	65,45 qm
<b>Stellplatz</b>	Aussenstellplatz 3000 Euro

### Zschopauer Straße 239 in 09126 Chemnitz

Das Objekt befindet sich im beliebten Chemnitzer Stadtteil Gablenz. Viele Grünanlagen, Kleingartenvereine und auch die schnelle Anbindung an ländliche Gegenden bieten die Möglichkeiten 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.

Zum Verkauf steht eine optimal geschnittene 3-Raum-Maisonette-Wohnung im beliebten Stadtteil Chemnitz-Gablenz. Die Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1929 erbaut und 2006 umfangreich saniert wurde. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Folgende Merkmale kennzeichnen die Wohnung:

- 2 separate Eingänge zur Wohneinheit /
- praktischer Grundriss: angenehme Raumaufteilung /
- helle & freundliche Wohnräume /
- Laminatboden in allen Wohnräumen /
- Fliesen in Bad & Küche /
- 2 geräumige Eingangsbereiche /
- Schlafzimmer von angenehmer Größe /
- Tageslichtbad mit Wanne & WM-Anschluss /
- geräumige Küche mit Platz für einen Essbereich /
- großzügiges Wohnzimmer /
- gemütliches Kinder- oder Arbeitszimmer /
- Dachterrasse mit hofseitiger Ausrichtung /
- abschließbares Kellerabteil /
- allgemeiner Trockenboden vorhanden /
- Außenstellplatz-Nr. 24 zugehörig /

Die Wohnung sowie der dazugehörige Außenstellplatz sind seit dem Jahr 2006 fest vermietet und somit perfekt für Kapitalanleger geeignet. Es wird eine Nettokaltmiete von 4.428,00€ p.a. erzielt.

Parallel wurde den Mietern durch die zuständige Hausverwaltung eine Mieterhöhung zum 01.07.2025 zugesandt. Bei Zustimmung des Mieterhöhungsverlangens werden ab Anfang Juli 2025 Gesamt-Mieteinnahmen in Höhe von 5.028,00€ nettokalt p.a. erzielt.

Der Stellplatz im Freien ist im ausgeschriebenen Kaufpreis nicht inkludiert.



### SI Wohnungsmarkt

Straße der Nationen 122  
09111 Chemnitz

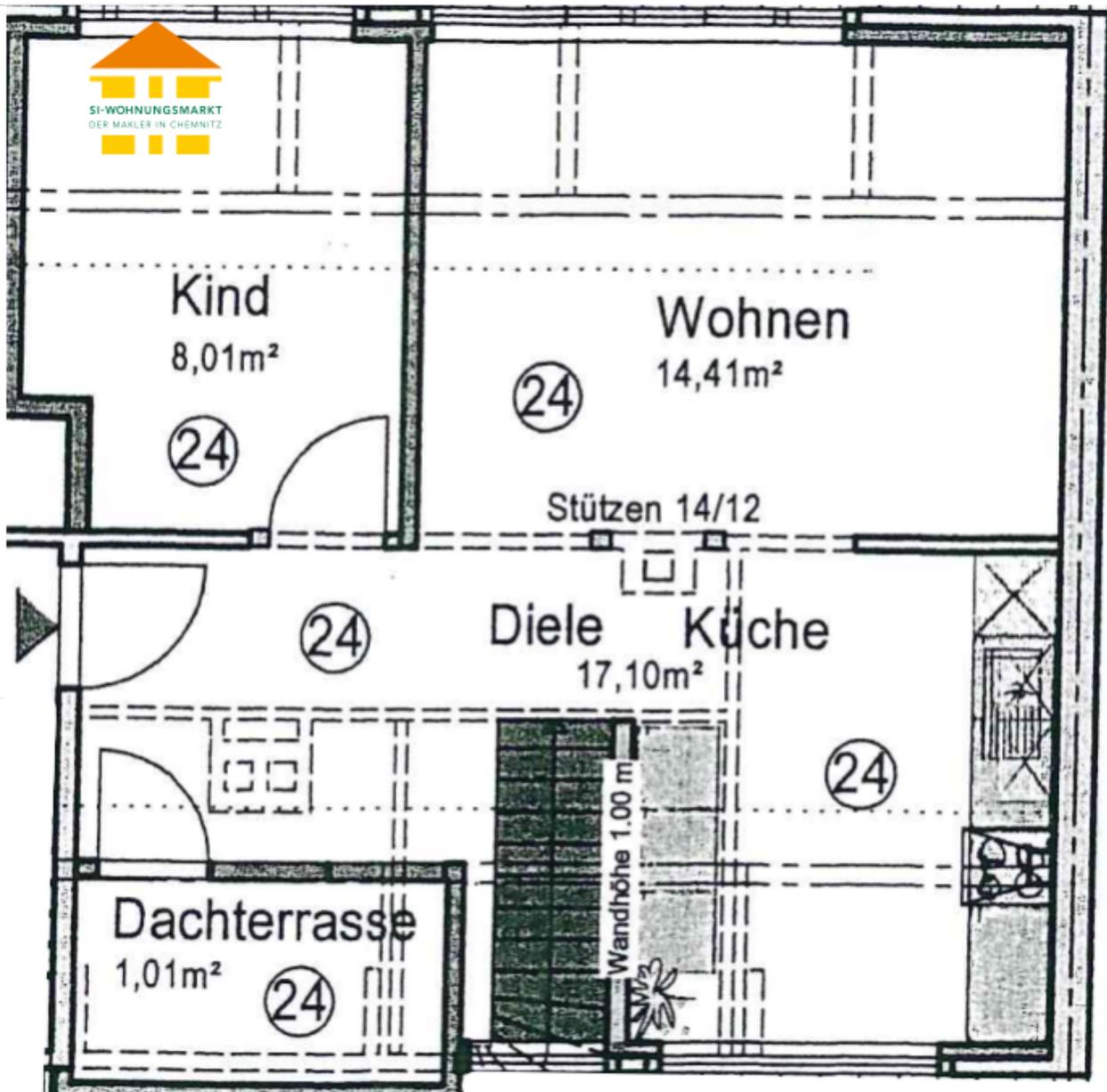
Telefon: 0371 / 27 32 640  
Telefax: 0371 / 27 32 64 29

[info@si-wohnungsmarkt.de](mailto:info@si-wohnungsmarkt.de)  
[www.si-wohnungsmarkt.de](http://www.si-wohnungsmarkt.de)

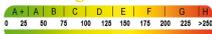
Aktuell über 400 Objekte online.  
Unsere Angebote werden täglich aktualisiert.

Schauen Sie rein - es lohnt sich!





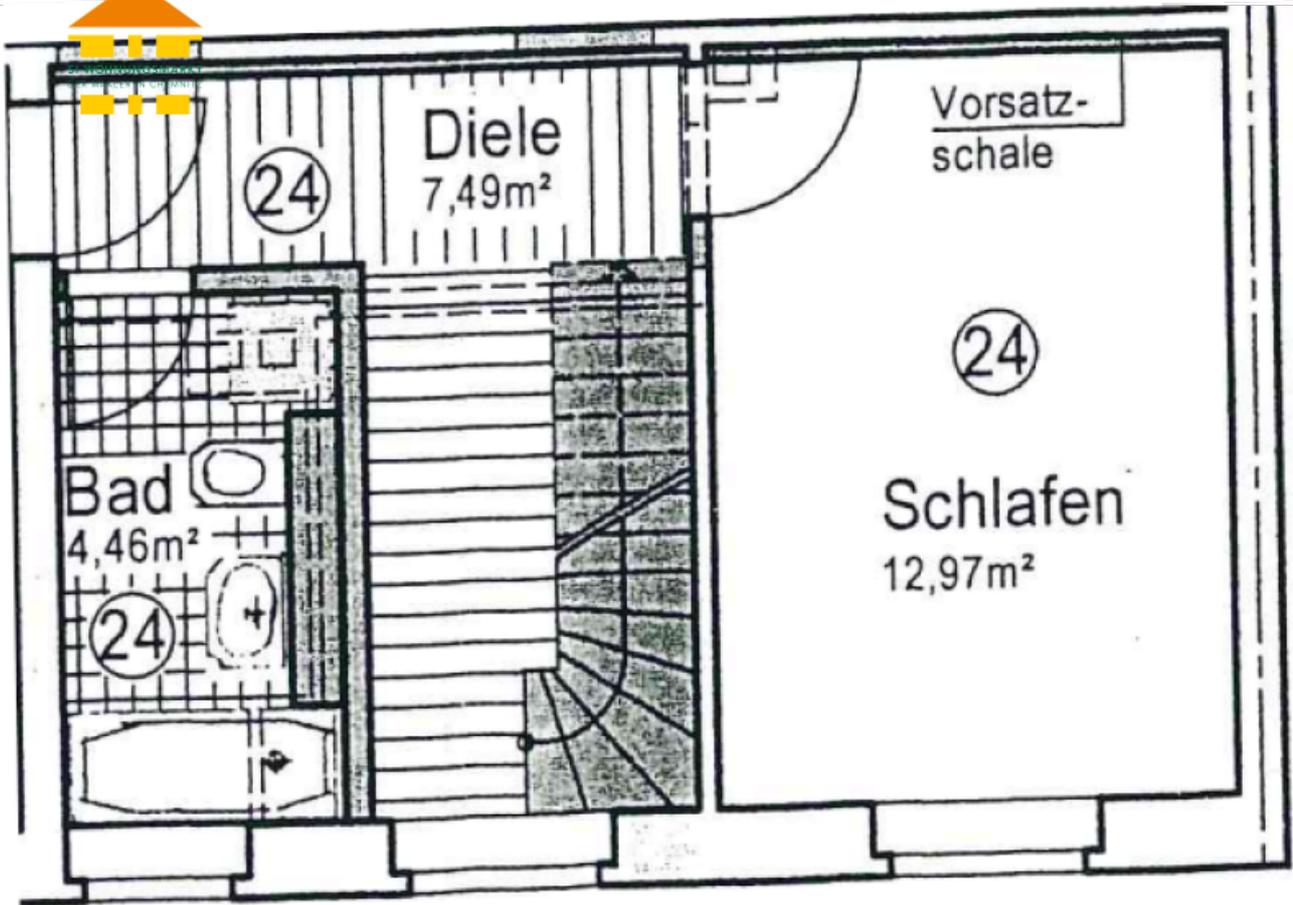
### Energieausweis



Erstellungsdatum:	nicht benötigt	Effizienzklasse:	---
Ausweistyp:	---	Energieträger:	keine Angabe
Energieverbrauch:	kWh/qm*a	Baujahr:	1929

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.

geschoss



Grundriss 2. OG