



Lutherstraße 34 in 09126 Chemnitz

<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Räume</b>	3 Raum Wohnung
<b>Verkauf ab</b>	sofort
<b>VK-Preis</b>	65000 Euro
<b>Provision</b>	3,57% inkl. MwSt. jedoch mind. 3.570,00€ inkl. MwSt.
<b>Größe</b>	67,16 qm
<b>Stellplatz</b>	kein Stellplatz Euro

Das Wohnhaus befindet sich im flächenmäßig kleinsten Stadtteil von Chemnitz - dem Lutherviertel. Trotz seiner geringen Größe erfreut sich dieser Stadtteil besonders bei der jüngeren Bevölkerung immer größer werdender Beliebtheit. Eine sehr gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an das Chemnitzer Zentrum sind die Aushänger dieses charmanten Stadtteils. Auch die Zschopauer Straße, welche sich in Richtung des Erzgebirges erstreckt, bietet eine ideale Anbindung an den Südring. Das Lutherviertel verfügt über weiterführende Schulen, Kindertagesstätten, eine Grundschule, zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sowie ein Ärztehaus. Durch die kurzen Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist das Lutherviertel auch bei Senioren hoch angesehen.

Zum Verkauf steht eine optimal geschnittene 3-Raum-Wohnung mit Balkon im Chemnitzer Lutherviertel. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1956 erbaut und 2009 umfangreich saniert wurde. Das Objekt steht heute unter Denkmalschutz.

Folgende Merkmale kennzeichnen die Wohnung:

- praktischer Grundriss: keine Durchgangszimmer /
- helle & freundliche Wohnräume /
- einheitlicher Laminatboden in allen Wohnräumen /
- Fliesen in Bad & Küche /
- langer Flurbereich /
- Wohnzimmer von angenehmer Größe /
- gemütliches Schlafzimmer /
- Kinder- oder Arbeitszimmer mit optimalem Grundriss /
- Küche mit genügend Platz für einen Essbereich /
- Balkon mit hofseitiger Ausrichtung /
- Zugang zum Balkon über die Küche /
- Tageslichtbad mit Wanne & WM-Anschluss /
- abschließbares Kellerabteil zugehörig /
- gemeinschaftlich genutzter Trockenboden vorhanden /

Die Wohnung ist ab dem 15.12.2025 neu vermietet und stellt somit eine ideale Kapitalanlage dar. Es wird eine Nettokaltmiete von 4.500,00€ p.a. erzielt. Auf Grund einer hohen Betriebskostennachzahlung des Vormieters hat sich das Hausgeld stark erhöht. Eine Relativierung erfolgt mit der kommenden Abrechnung. Somit besteht nun jedoch die Chance die Wohnung recht günstig zu erwerben.



## 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)

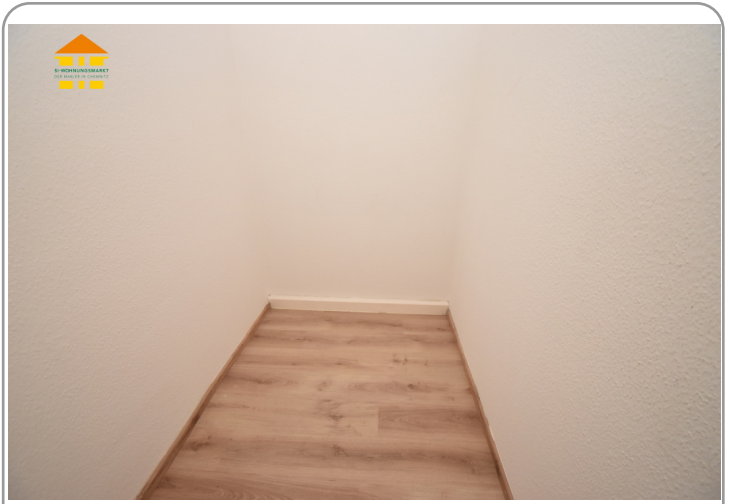
Aktuell über 400 Objekte online.  
Unsere Angebote werden täglich aktualisiert.

Schauen Sie rein - es lohnt sich!





Kinderzimmer



Abstellraum



Kinderzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Balkon



Küche



Wohnzimmer



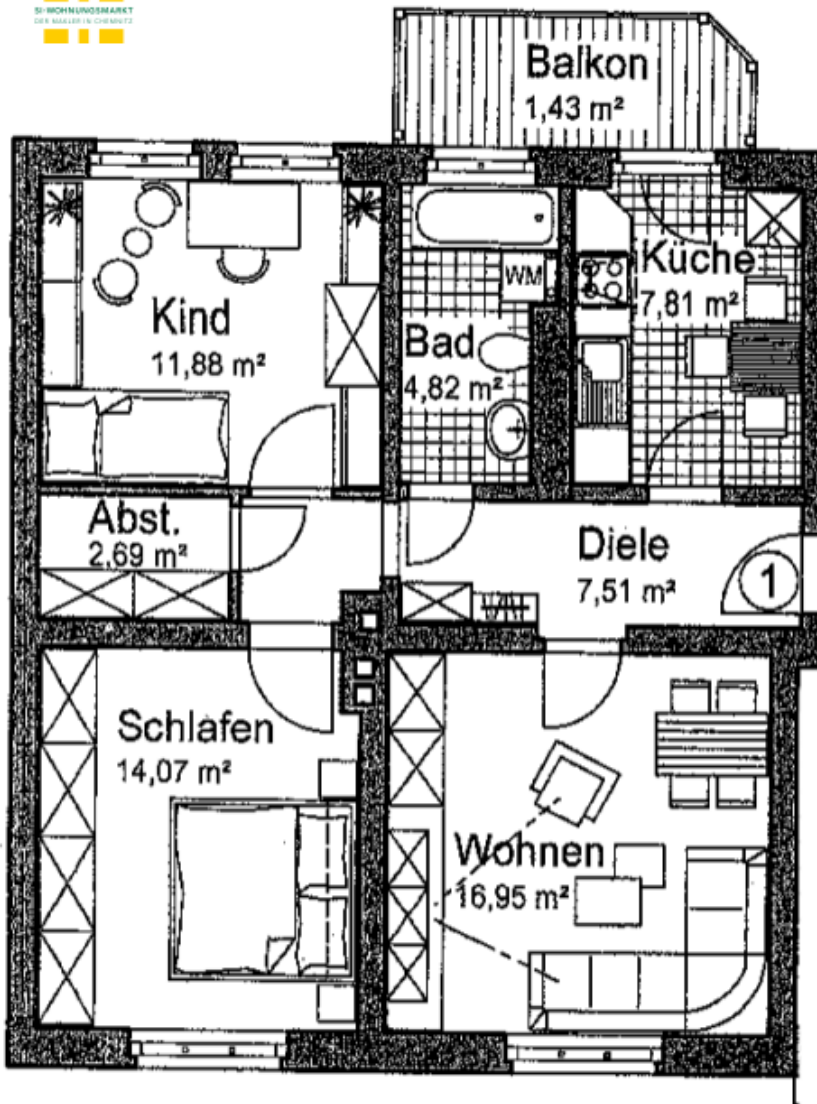
Flur



Wohnzimmer



Hausansicht



### Energieausweis



<b>Erstellungsdatum:</b>	nicht benötigt	<b>Effizienzklasse:</b>	---
<b>Ausweistyp:</b>	---	<b>Energieträger:</b>	keine Angabe
<b>Energieverbrauch:</b>	95,8 kWh/qm*a	<b>Baujahr:</b>	1956

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.