# Hoffmannstraße 45 - WE 16 - 1-Raum-Wohnung in 09112 Chemnitz

OBJEKT NR. 12835 · VERKAUF



**VK-PREIS** **39.500,00 €**

| | |
|---|---|
| Etage | **drittes Obergeschoss** |
| Räume | **1 Raum Wohnung** |
| Verkauf ab | **sofort** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt. jedoch mind. 3.570,00 € inkl. MwSt.** |
| Größe | **33,67 m²** |
| Stellplatz | **kein Stellplatz** |

- **Balkon / Wintergarten**

**Hoffmannstraße 45 in 09112 Chemnitz**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive und kompakte 1-Raum-Wohnung im beliebten Chemnitzer Stadtteil Kaßberg. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1929 nach den Plänen des Architekten Max Feistel errichtet und im Jahr 2006 umfassend saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von 33,67 m² überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohneinheit.

**Folgende Merkmale kennzeichnen die Wohnung:**

- kompakter & gut geschnittener Grundriss: optimale Nutzung der Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wohnraum: mit freundlicher Atmosphäre
- schmaler Flurbereich: Platz für eine Garderobe vorhanden
- Wohn- und Schlafbereich: mit direktem Zugang zum Balkon
- offene Küche: funktional & platzsparend integriert
- innenliegendes Badezimmer: mit Dusche & WM-Anschluss
- abschließbares Kellerabteil: zusätzlicher Stauraum vorhanden
- Trockenraum, Fahrradraum & Kinderwagenraum: gemeinschaftlich nutzbar
- Personenaufzug: komfortabler & barrierearmer Zugang zur Wohnung

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2006 zuverlässig vermietet und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beträgt 2.707,20€.

## Lage

Der Kaßberg zählt zu den beliebtesten und architektonisch bedeutendsten Wohnlagen in Chemnitz. Das Viertel besticht durch seine eindrucksvollen Gründerzeitfassaden, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die bequem fußläufig erreichbar sind. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Dank der zentrumsnahen Lage und der guten Verkehrsanbindung verbindet der Kaßberg urbanes Leben mit einem attraktiven, gewachsenen Wohnumfeld und erfreut sich sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern einer konstant hohen Nachfrage.


**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



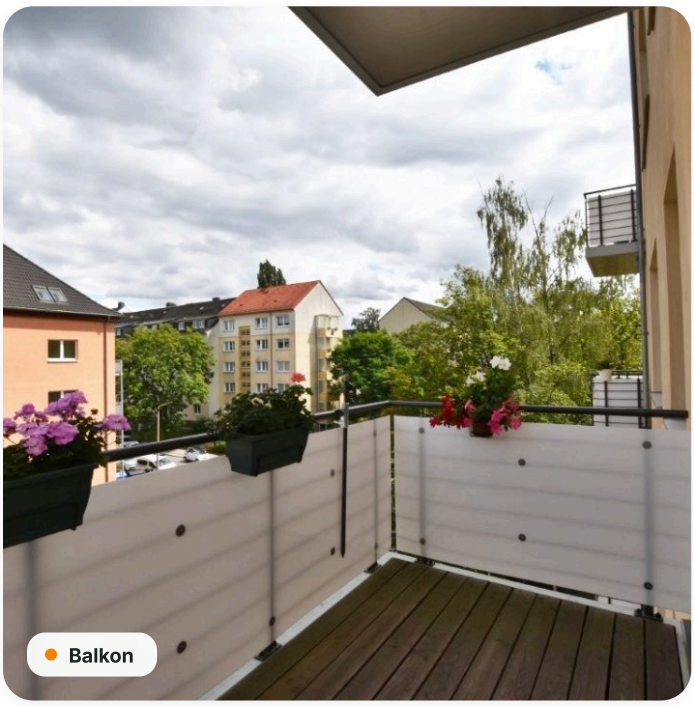
**Aktuell sind über 300 Objekte online.**
Unsere Angebote werden täglich aktualisiert.
**Schauen Sie rein – es lohnt sich!**

Silber Partner Seit 2025 ImmoScout24


Keller

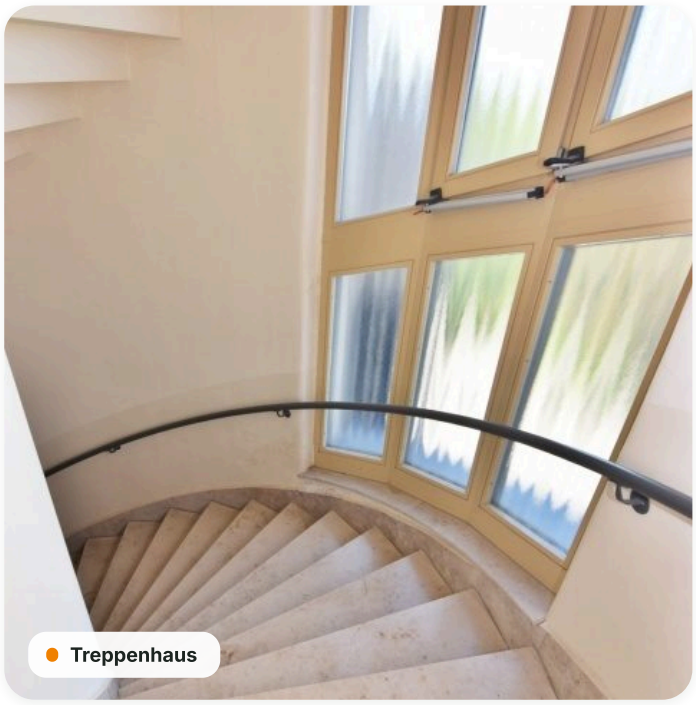

Balkon


Treppenhaus

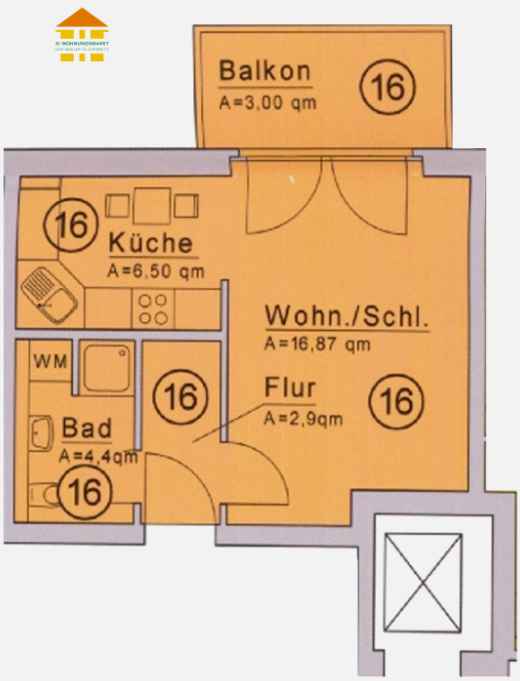

Balkon


Eingangsbereich


Eingangsbereich


Treppenhaus

## Grundriss




## Energieausweis

| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| < 30 | < 50 | < 75 | < 100 | < 130 | < 160 | < 200 | < 250 | > 250 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Erstellungsdatum | **ab 01.05.2014** | Effizienzklasse | **C (< 100 kWh/m².a)** |
| Ausweistyp | **Verbrauchsausweis** | Energieträger | **Gas** |
| Energieverbrauch | **77,50 kWh/(m²·a)** | Baujahr | **1929** |

## Online-Exposé

si-wohnungsmarkt.de/wohnung-kaufen/chemnitz/hoffmannstrasse-45-1-raum-wohnung-12835.html

## Weitere Angaben

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektart | **Kauf · Eigentumswohnung** | Badezimmer | **1** |
| Balkone | **1** | Vermietung | **derzeit vermietet** |
| Ausstattung | **Keller, Dusche, Denkmalschutz** | Stand | **25.11.2026** |

**Hinweis** 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.