

Kapitalanlage in Chemnitz – Mehrfamilienhaus mit Potenzial zur Mietoptimierung



Jagdschänkenstraße 22, 09117 Chemnitz

Details

ImmoNr	272	Anzahl Zimmer	10
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	6
Kaufpreis	233.000,00 €	Anzahl Badezimmer	6
Außen-Provision	6,00 %	Grundstücksgröße	ca. 440 m ²
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Baujahr	1913
Wohnfläche	ca. 234 m ²	Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Verbrauchsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergieverbrauch	210,01 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	25.01.2031	Etagenzahl	3
Baujahr lt.	1992	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis		Stellplätze	auf dem Grundstück vorhanden
wesentlicher	Gas	Vermietet	Ja
Energieträger			

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Chemnitz stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf historische Bausubstanz, solide Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial legen. Das ursprünglich um 1889 errichtete Gebäude überzeugt mit seinem klassischen Altbaucharme sowie einer etablierten Wohnlage innerhalb der Stadt.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 234 m², verteilt auf drei Etagen. Ursprünglich bestand das Haus aus sechs Wohneinheiten. Im Jahr 2025 wurden die beiden Dachgeschosswohnungen zu einer großzügigen 4-Raum-Wohnung mit zwei Bädern zusammengelegt und modernisiert. Die neu geschaffene Einheit ist bereits vermietet und ergänzt das attraktive Nutzungskonzept des Hauses.

Die Wohnung im Erdgeschoss links sowie beide Wohnungen im 1. Obergeschoss befinden sich derzeit im Leerstand und somit in der Neuvermietung. Hierdurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial zur Optimierung der Mieteinnahmen und zur individuellen Gestaltung neuer Mietverhältnisse.

Durch die funktionale Aufteilung der Wohneinheiten ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für eine langfristige Vermietung als auch zur zukünftigen Optimierung der Mieterträge. Die Struktur des Hauses ermöglicht eine übersichtliche Bewirtschaftung und spricht unterschiedliche Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt an.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 9.055,20 €. Bei vollständiger Vermietung beläuft sich die SOLL-Jahresnettokaltmiete auf 16.207,20 € und bietet damit weiteres attraktives Entwicklungspotenzial.

Im Laufe dieses Jahres wird zudem ein neuer Heizkessel eingebaut, wodurch die technische Ausstattung der Immobilie weiter modernisiert und die zukünftige Energieeffizienz verbessert wird.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist vollständig unterkellert. Die vorhandenen Kellerflächen bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner.

Ausstattung

- Gasanschluss
- öffentlich Trinkwasserversorgung
- öffentliche Abwasserentsorgung
- Massiv gebaut
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
- Dacheindeckung: Bitumenschindeln (1992)
- Fenster: Kunststofffenster 2-fach isoverglast
- Baujahr Heizung: 1992, VAILLANT VKS D 41E
- Elektrik erneuert (1992)
- Waschmaschinen-Raum im Keller für jeden Mieter nutzbar

Sanierungen / Modernisierungen in den letzten Jahren:

- 1992 Grundsanierung des Hauses
- 2020 Renovierung WE EG links
- 2020 Erneuerung Belag Treppenhaus, Fassadenanstrich, neue Hauseingangstür
- 2022 Renovierung WE 1. OG rechts
- 2023 Parkplätze angelegt
- 2024 Renovierung WE EG rechts
- 2025 Fertigstellung Sanierung WE Dachgeschoss (Zusammenlegung)
- 2025 Renovierung WE 1. OG links
- 2026 neuer Heizkessel

sonstige diverse Instandhaltungsmaßnahmen:

- regelmäßige Wartung Heizung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im westlichen Stadtgebiet von Chemnitz. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Bebauungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern sowie ruhigen Anliegerstraßen und bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind in der näheren Umgebung erreichbar. Zudem stehen Kindertagesstätten und Schulen im weiteren Umfeld zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass die Chemnitzer Innenstadt und weitere Stadtteile zügig erreichbar sind. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort sowohl für Bewohner als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vertrauliche und detaillierte Informationen zu unseren Angeboten an Sie nur weitergeben können, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre Kontaktdaten, Namen, Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Nachfragen zu vermeiden, bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig auszufüllen. Denn nur so können wir auf Ihre Anfrage möglichst schnell reagieren.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.