



# Charmante 3-Zimmer Dachgeschosswohnung

Objekt: 00423 • 09113 Chemnitz  
125.000,00 €



N&D Immobilien • Stadtgut 3 • 04808 Wurzen  
Tel.: 03425890711 • Mobil: 01793219881 • Fax:  
m.doberenz@nud-immobilien.de • nud-immobilien.de



## Daten

### Objekt Adresse

Straße	Altendorfer Straße
Hausnummer	46
PLZ	09113
Ort	Chemnitz

### Preise

Kaufpreis	125.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	235,25 €
Netto Kaltmiete	417,66 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1910
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Interne Objektnummer

ImmoNr	00423
--------	-------



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1910. Die Wohnung wurde im Zuge der Kernsanierung zwischen 2003 - 2004 liebevoll ausgebaut und bietet auf ca. 77 Quadratmetern Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Charme.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie ihre durchdachte Raumaufteilung. Über den Flur gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, welches durch seine offene Bauweise einladend wirkt und einen wunderbaren Blick auf die Umgebung bietet. Die angrenzende Küche ist modern eingerichtet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie den Zugang zum Balkon.

Das Schlafzimmer ist hell und geräumig. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen. Hier ist Ihrer Kreativität keine Grenze gesetzt.

Das Badezimmer überzeugt durch eine Badewanne und eine separate Dusche. Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im Dachgeschoss. Dadurch ist es auffallend ruhig und Sie erhalten einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung. Durch die Sanierung des Gebäudes wurde ein hoher Wohnkomfort mit modernen Standards geschaffen, während der Charme des Altbaus erhalten blieb.

Abgerundet wird das Angebot durch den dazugehörigen Stellplatz direkt vor dem Hauseingang.

Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Wohnung bei einem Besichtigungstermin kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.



## Lage

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Straße in Chemnitz und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie Restaurants und Cafés. Auch kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen sind schnell und bequem erreichbar.

Die Nachbarschaft rund um das Gebäude ist geprägt von einer schönen Komposition aus historischen Gebäuden und modernen Wohnhäusern. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie beispielsweise der Stadtpark oder der KÜchwald, laden zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Ebenfalls die nahegelegene TU Chemnitz und die Hochschule für Technik und Wirtschaft bieten eine attraktive Umgebung für Studenten und junge Berufstätige.

Insgesamt bietet die angebotene Eigentumswohnung in Chemnitz ein ideales Wohnenerlebnis für Menschen, die den Charme eines historischen Gebäudes schätzen und zugleich modernen Komfort und eine gute Lage bevorzugen. Die Kombination aus historischem Ambiente und zeitgemäßen Komfort macht die Wohnung zu einem besonderen Juwel der Stadt.



## Ausstattung Beschreibung

- Baujahr: 1910
- Kernsanierung: 2003-2004
- 3-Zimmer
- ca. 77 m<sup>2</sup>
- Abstellkammer in der Wohnung
- Badezimmer mit Wanne und separater Dusche
- eigener Kellerabteil
- Denkmalschutzobjekt
- eigener Stellplatz
- schöne Umgebung
- vermietet



Hausrückseite



Stellplatz direkt vor dem Hauseingang



Wäscheplatz



Hauseingang



Treppenhaus



Flurbereich



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



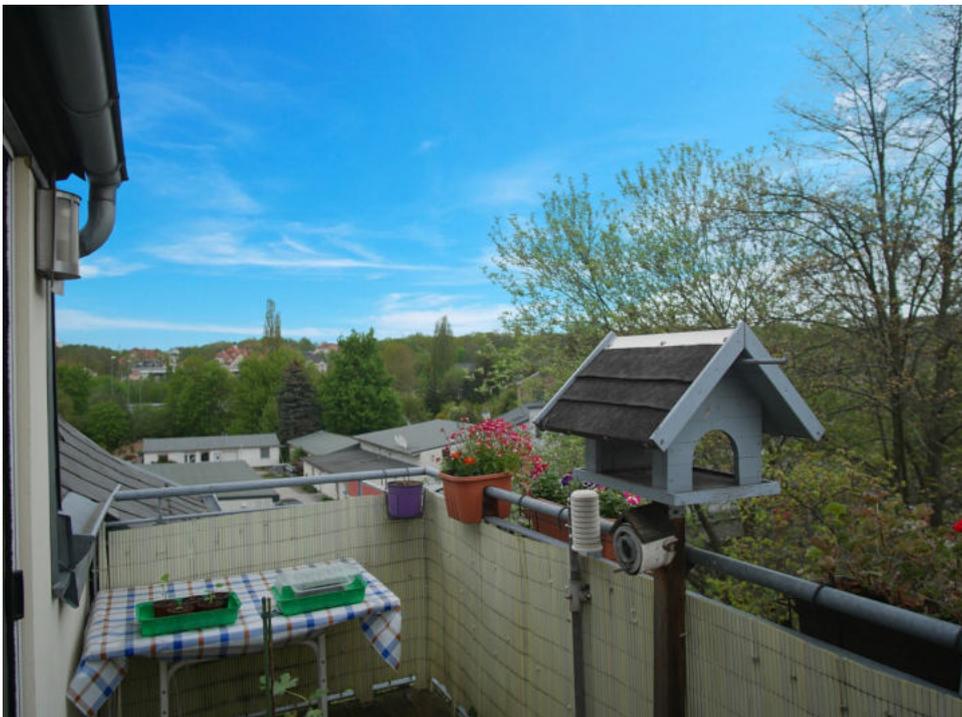
Kinderzimmer



Essbereich in der Küche



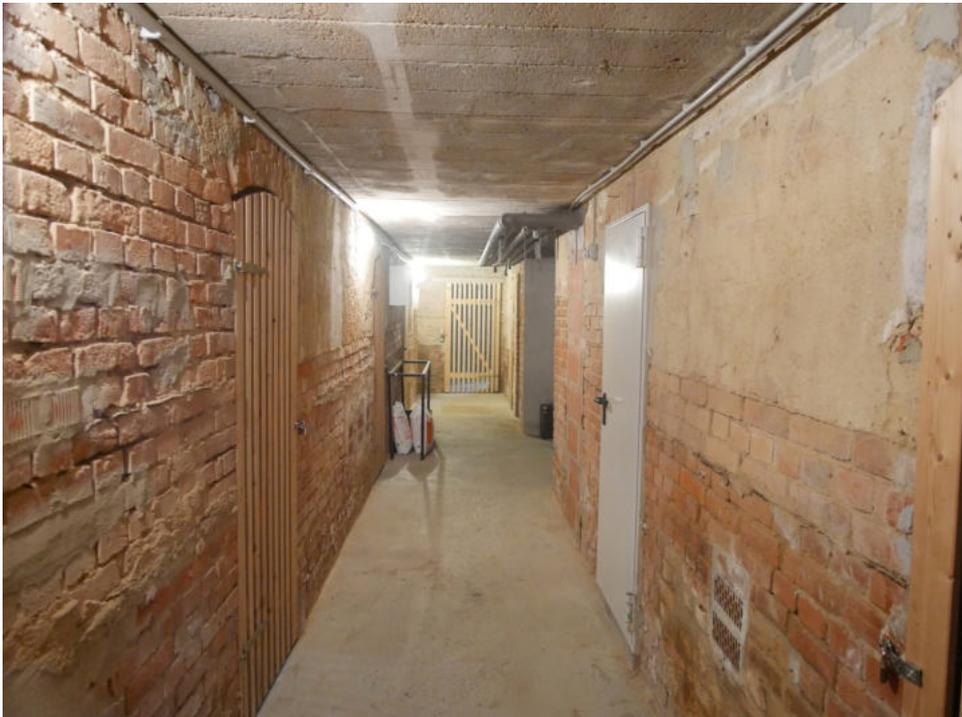
Küche



Balkon

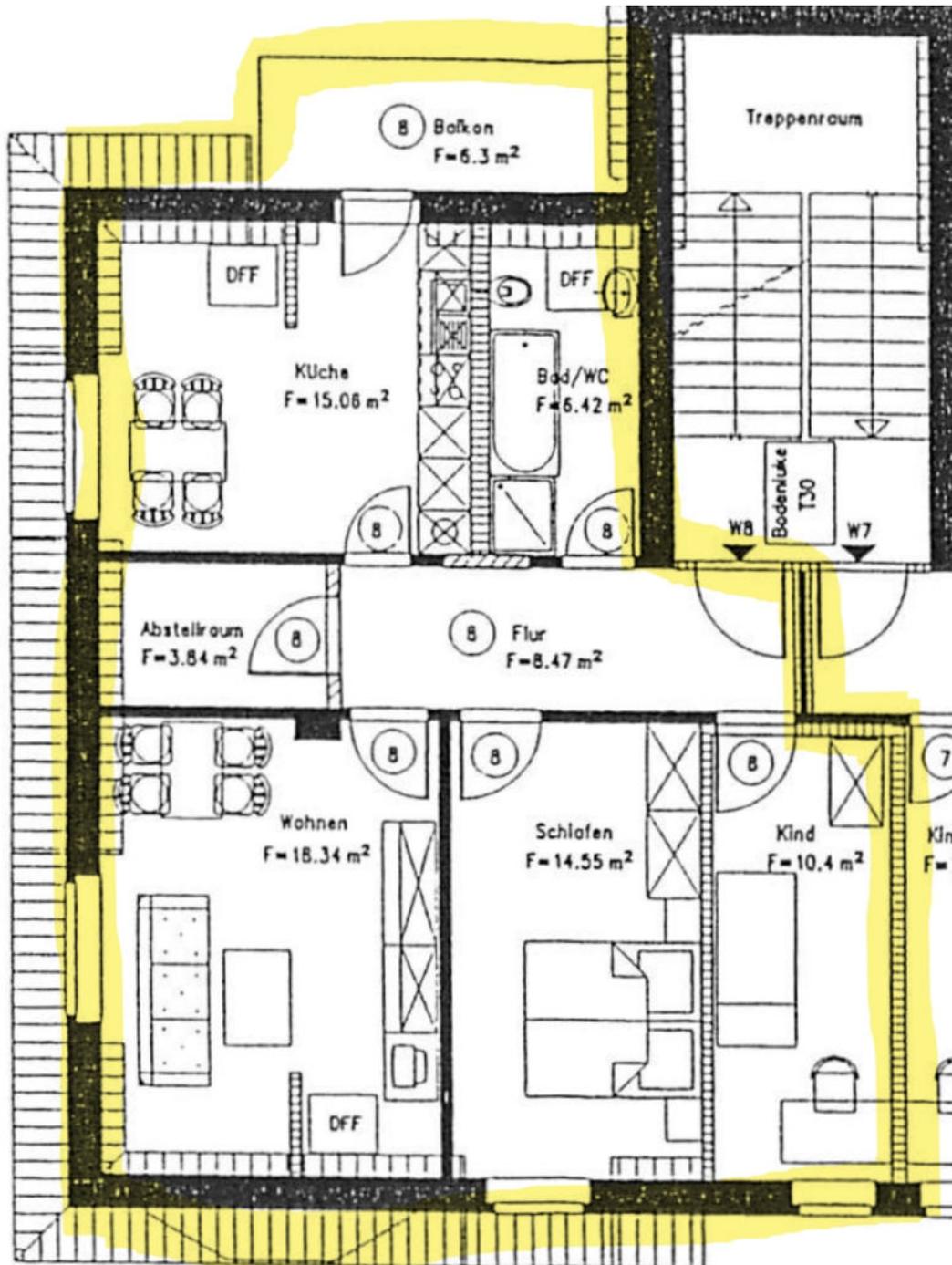


Balkon



Kellerbereich

## Grundrisse



Grundriss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	m.doberenz@nud-immobilien.de
<b>Telefonnummer</b>	03425/890711; 0179/3219881
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

## Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



**JAN DOBERENZ**  
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



*Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:*

[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)