



EXPOSÉ

3-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG

Dein neues Zuhause
in ruhiger Lage am Küchwald



KAUFPREIS
99.995 €

zzgl. 3,57 % Maklerprovision

BESCHREIBUNG

LUDWIGSTRASSE 43, CHEMNITZ

Team Selbstnutzer oder Kapitalanleger?

Ganz gleich, in welchem Team Sie sich befinden - diese 3-Raum-Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen von Chemnitz. Direkt am Fuße des Küchwaldes ist dieser Teil des Schloß-Chemnitz der mit Abstand Beliebteste. Diese Wohnung bietet alles, was sich Kapitalanleger und glückliche Mieter wünschen. Ein gut durchdachter Grundriss, ein hübscher Balkon, der für viel Licht sorgt, ein hübsches Wohnzimmer, ein Badezimmer mit großer Badewanne, eine geräumige Küche in L-Form mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung. All das schafft die Garantie für ein langfristiges stressfreies und solides Investment. Selbstverständlich gehört zur Wohnung ebenfalls ein praktischer Abstellraum auf halber Treppe sowie ein trockenes und geräumiges Kellerabteil.

Funktionalität überzeugt diese 75m² große 3-Raum-Wohnung mit ganz eigenem Charme schon aufgrund ihrer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage am Küchwald. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss eines sehr gepflegten, vierstöckigen Mehrfamilienhauses. Eingebettet in Häusern gleichen Baustils wurde dieses Gebäude 1904 im Jugendstil erbaut und 1995 komplett saniert. Umgeben von Parks, viel Grün und allen Dingen des täglichen Bedarfs schafft diese 3-Zimmer-Wohnung eine einzigartige Balance zwischen urbaner Großstadt und ruhigem Wohnfeeling am Waldesrand. Das hervorragend angebundene und sehr zentral liegende Schloßviertel überzeugt nicht nur durch tolle Architektur, sondern auch durch die Nähe zur Schloßkirche, dem Schloßteich, tollen Restaurants im Fachwerkstil und vielen weiteren sehenswerten Spots. Die solide und gepflegte Bausubstanz macht diese Immobilie nicht nur zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger sondern auch zu einem gemütlichen Zuhause für zukünftige Selbstnutzer. Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet. Selbstnutzern bietet dies beste Gelegenheit zur individuellen Gestaltung. Kapitalanleger können zwischen 6,50 bis 7,20 € stressfrei neu vermieten.



fiallo.de

RUNDGANG

LUDWIGSTRASSE 43, CHEMNITZ

Schon beim Betreten der Wohnung fällt der großzügige Flur ins Auge. Er ist das Herzstück der Wohnung und gibt durch seine alten aber wundervoll erhaltenen Zimmertüren ein kleines feeling auf die Schönheit des damaligen Baustils. Vom Flur aus erreichen Sie alle Räume, logisch angeordnet und mit einem klaren, freundlichen Grundriss.

Links eröffnet sich zunächst das Kinder- oder Arbeitszimmer – ein idealer Ort für Spiel, Kreativität oder konzentriertes Arbeiten. Dahinter liegt das große Schlafzimmer, das mit seiner Ruhe und dem direkten Zugang zum Balkon zum perfekten Rückzugsort wird. Beide Zimmer verbinden sich mit dem sonnigen Balkon, der einen idyllischen Blick in den ruhigen Hinterhof bietet – ein Platz zum Durchatmen und Genießen.

Geradeaus vom Flur erwartet Sie das Badezimmer mit Badewanne, das zum entspannten Abschalten nach langen Tagen einlädt. Auf der rechten Seite erstreckt sich das helle und geräumige Wohnzimmer. Dank seiner Größe und freundlichen Atmosphäre kann hier jeder seine individuellen Wohnideen unproblematisch umsetzen. Das Wohnzimmer nimmt es mit jeder XXL-Couch auf. Rechts vom Wohnzimmer gelangen Sie in die helle und gemütliche Küche, die ausreichend Platz bietet, um alle gängigen Geräte, die für kulinarischen Genuss benötigt werden, in L-Anordnung unterzubringen. Ebenfalls befindet sich hier der Waschmaschinenanschluss.

Als besonderes Highlight wartet diese Wohnung mit einer praktischen zusätzlichen Abstellkammer auf halber Etage auf, die neben dem Kellerabteil für weiteren Stauraum sorgt. Diese 3-Raum-Wohnung besticht durch ihre Helligkeit, den durchdachten Schnitt und ihre einladende Atmosphäre. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern auch ein Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen schenkt. Alle Böden sind im Vinylstile 2020 modernisiert worden. Das Badezimmer ist wandhoch in weiß-grüner Optik gefliest.



fiallo.de

KENNZAHLEN

LUDWIGSTRASSE 43, CHEMNITZ

ruhige Lage

Balkon

Badewanne

separater Abstellraum

HAUSDATEN & AUSSTATTUNG

Lage:	09113 Chemnitz	Zimmer:	3
Stadtteil:	Schloßviertel	Heizsystem:	Gas (zentral)
Fläche:	ca. 75 m ²	Fenster:	2-fach verglast
Baujahr:	1904	Stellplätze:	Straße
Status:	zum 01.10.25 leerstehend	Monatliches Hausgeld:	223,00€ (inkl. 28€ Rücklage)
Einnahmen:	0,00 €	davon umlagefähig:	160,00€
Sanierung:	1995 komplett, 2020 Böden	davon nicht umlagefähig:	35,00€
Rücklagen:	119.317€ (01.09.2025)	Rücklage Wohnung:	7.636€ (01.09.2025)

ENERGIEINFORMATIONEN

Der Energiebedarf dieser schönen Dachgeschoßwohnung liegt mit 90,5 kWh/m²a in Klasse C – ein Wert, der auf Grundlage der Bausubstanz anhand eines Energiebedarfsausweises ermittelt wurde. Der tatsächliche Energieverbrauch kann je nach individuellem Nutzungsverhalten deutlich darunter liegen.

90,5 kWh/(m²*a) (Klasse C)

Der Energieausweis ist gültig bis:
22.06.2027



fiallo.de

STANDORTANALYSE

Chemnitz ist ein Standort, der genau das vereint, wonach Immobilieninteressenten heute suchen: bezahlbaren Wohnraum, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Lebensqualität, die durch viel Grün und kurze Wege geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit stabilen Mieten, hoher Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum und einem stetigen Wachstum im Bereich Kultur und Stadtentwicklung. Die Nähe zu großen Arbeitgebern, eine gut ausgebauten Verkehrsanbindung sowie die Hochschule machen Chemnitz zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und Studenten.

Mit über 1.000 Hektar Grünflächen und beliebten Naherholungsgebieten wie dem Küchwald oder dem Schloßteich bietet die Stadt eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und Natur. Besonders stark: Der Wohnungsmarkt in Chemnitz gilt noch als einer der günstigsten in Deutschland – gleichzeitig steigt das Interesse an Eigentum und modernem Mietwohnraum kontinuierlich. Das eröffnet Käufern wie Investoren die Chance, in eine Region mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis einzusteigen.

Chemnitz ist damit kein Geheimtipp mehr, sondern ein Wohnstandort mit Zukunft. Wer hier investiert, sichert sich solide Werte in einer Stadt, die im Aufbruch ist.

OBJEKTLAGE

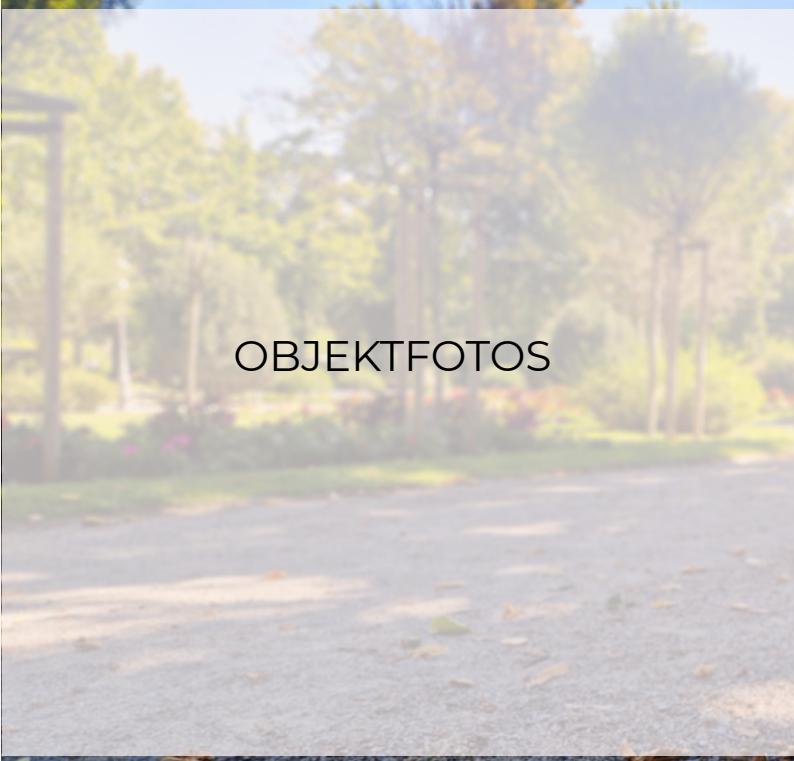
Der Chemnitzer Stadt eil Schloßviertel vereint das Beste aus zwei Welten: Hier trifft idyllische Natur auf städtische Nähe. Eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch hervorragend angebunden, ist das Schlossviertel eine der begehrtesten Wohngegenden in Chemnitz. Der Stadt eil selbst bietet eine ideale Balance zwischen Ruhe und Erholung sowie einer guten Infrastruktur. Mit seiner historischen Architektur und vielen sehenswerten Spots wie der Schloßkirche, dem Schloßteich und vielen weiteren schönen Orten bietet das Schlossviertel eine facettenreiche Wohnkultur. Die Anbindung an die Autobahn A72 und A4 ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte Leipzig und Dresden. Die unmittelbare Nähe zum Küchwald und zum Schloßpark lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Eine hervorragende Infrastruktur für jede Altersgruppe. Kurz gesagt: Wer Ludwigstraße 43 hört, denkt vielleicht zuerst an Postadresse. Wer jedoch dort wohnt, denkt „eigentlich will ich gar nicht mehr weg“.

DURCHSCHNITTSMIETEN

Die Durchschnittsmiete im Schloßviertel beträgt:

6,70 - 7,20€ pro m²

OBJEKTFOTOS

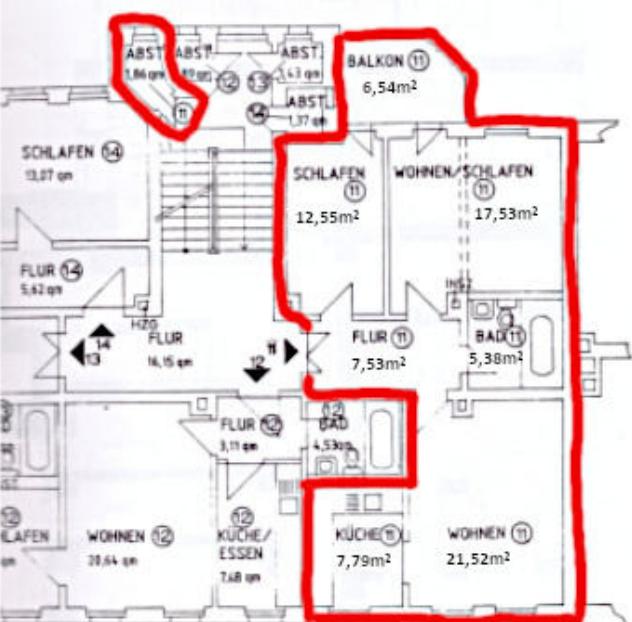




FLÄCHENBERECHNUNG

Wohnen:	21,52m ²
Schlafen:	17,53m ²
Kinderzimmer:	12,55m ²
Küche:	7,79 m ²
Bad:	5,38 m ²
Flur/Diele: ²	7,53 m ²
Balkon (50%)	6,54 m ²
Gesamtfläche:	75,57 m²

2 3,80 3,65 2,85 3,65 2,63 1,72 4,44 3 3,65



32 10 1,72 3,86 12 2,06 12 2,45 10 1,72 4,02 3 3,65
2,32 12 3,86 12 2,06 12 2,45 10 1,72 4,02 3 3,65

3. OBERGESCHOSS



RENDITE- BERECHNUNG

LUDWIGSTRASSE 43, CHEMNITZ

Kaufpreisfaktoren zwischen 20 und 25 gelten als gut. Faktoren unter 20 gelten als besonders lukrativ.

Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor in Chemnitz liegt bei **18,25** und ist jedoch stark von Lage und Ausstattung der Immobilie abhängig.

Kaufpreis	99.995 EUR
Kaltmiete pro Monat:	480,00 EUR
= Kaltmiete gesamt:	480,00 EUR
= Jahreskaltmiete:	5.760,00 EUR

Kaufpreisfaktor	17,36
Bruttorendite	5,76% p.a.



IHR ANSPRECHPARTNER FÜR IMMOBILIEN & FINANZIERUNGEN.



René Weiß | fiallo.de
Theodor-Lessing-Straße 24
09112 Chemnitz
Tel: 0371 / 275 50 554
Fax: 0371 / 275 50 556

E-Mail: rene.weiss@fiallo.de
Internet: www.fiallo.de

fiallo.de

Insurance Broker | Immobilienmakler |
Baufinanzierer

Sie haben Interesse an dieser Immobilie? Dann freuen wir uns auf Ihren Kontakt und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie bevorzugt per E-Mail oder per Handy unter 01778088512 um Kontaktaufnahme. Sollten Sie zur Prüfung der Finanzierbarkeit Unterlagen benötigen, kommen Sie einfach auf uns zu. Wir stellen Ihnen gern alle finanzierungsrelevanten Dokumente zusammen. Das Exposé darf im Zuge der Kreditbearbeitung für Ihr Kreditinstitut verwendet werden. Eine weitere Verwendung oder Weitergabe an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Erlaubnis untersagt.

Haftungsausschluss:

Die im Exposé gemachten Angaben dienen in erster Linie der Information und näheren Beschreibung der angebotenen Immobilie und wurden mit bestem Wissen, mit großer Sorgfalt und in Absprache mit dem Eigentümer zusammengestellt. Sie beruhen ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Der Immobilienmakler kann nicht für fehlerhafte Angaben, insbesondere Beschaffenheit, Ausstattung, Güte des angebotenen Objektes, aus diesem Exposé heraus zu Schadenersatz verpflichtet werden. Trotz sorgfältiger Recherche gemäß den Grundprinzipien eines ordentlichen Kaufmanns übernehmen wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

Copyright©

Die im Exposé verwendeten Bilder sind nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und führen automatisch zur Urheberrechtsverletzung. Wir weisen darauf hin, dass das Exposé ausschließlich für Ihre privaten Zwecke genutzt werden darf.