



VENTURA PROJEKT

**CHEMNITZ - KÜCHWALDRING 21**

**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen**





**LAGE**

Küchwaldring 21  
09113 Chemnitz



**OBJEKT**

Mehrfamilienhaus  
mit 6 Wohnungen



**WOHNFLÄCHE**

ca. 502,50 m<sup>2</sup>

|                                    |                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stadt:</b>                      | Chemnitz                                        |
| <b>Stadtteil:</b>                  | Schloßchemnitz                                  |
| <b>Adresse:</b>                    | Küchwaldring 21, 09113 Chemnitz, Schloßchemnitz |
| <b>Gesamtwohnfläche:</b>           | ca. 502,50 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Grundstücksfläche:</b>          | 741 m <sup>2</sup>                              |
| <b>Wohneinheiten:</b>              | 6                                               |
| <b>Wohnungsgrößen:</b>             | 77 m <sup>2</sup> - 88 m <sup>2</sup>           |
| <b>Baujahr:</b>                    | 1930                                            |
| <b>Sanierung:</b>                  | 1999/2000                                       |
| <b>Heizungsart:</b>                | Gaszentralheizung                               |
|                                    |                                                 |
| <b>Jahresnettokaltmiete (Ist):</b> | 41.100,00 €                                     |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b>         | vermietet                                       |

**Energieausweis:**

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 79,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C, Warmwasser enthalten



## MEHRFAMILIENHAUS

### CHEMNITZ - KÜCHWALDRING 21

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer begehrten Wohnlage und verfügt über sechs effizient geschnittene Wohnungen mit Balkon und Blick ins ruhige Grün. Das zum Verkauf stehende dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 502,50 m<sup>2</sup> auf einem 741 m<sup>2</sup> großen Grundstück besticht durch die genannten Vorzüge und eine auffällig attraktive Architektur.

Es wurde 1930 erbaut und 1999/2000 umfassend saniert und umgestaltet. Im Zuge der Sanierung erfolgte u.a. der Ausbau des Dachgeschosses, der Anbau von Balkonen, die Aufarbeitung der Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau hochwertiger, originalgetreuer Kunststofffenster, die Erneuerung der Hausanschlüsse sowie der Sanitär-, Gas- und Elektroinstallationen sowie der Einbau einer Gaszentralheizung. Wohnungsgrundrisse wurden optimiert und der Kellerboden neu aufgebaut. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2018 komplett erneuert. Sie ist im Rahmen von Wärme-Contracting Eigentum einer Fremdfirma und gehört nicht zur Immobilie und wird insofern nicht mitverkauft.



Bei den sechs Wohneinheiten, die auf den drei Etagen vom Erd- bis zum Dachgeschoss angeordnet sind, handelt es sich um praktisch geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 77 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup>. Die vier 3-Zimmer-Wohnungen in den beiden unteren Geschossen bestechen durch eine schöne Aufteilung, komfortable Zimmergrößen und liebenswerte Details, wie die dem Original nachgebauten Kastenfenster oder das sich an die Küche anschließende lichtdurchflutete Separee, ein idealer Platz zum Essen und für gute Gespräche. Der besondere Charme der zwei Dachgeschosswohnungen liegt vor allem in dem unschlagbaren Ausblick nach allen Seiten. Alle Küchen und Bäder haben ein bis zwei Fenster, zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller, außerdem können die Gartenfläche, der Wäscheplatz und der Gemeinschaftskeller von allen Bewohnern genutzt werden.



Die Ausstattung der Wohnungen entspricht den aktuellen Standards, die Türen wurden teilweise aufgearbeitet oder bei Sanierung durch neue ersetzt. Auf den Böden wurde vorrangig hochwertiges Laminat verlegt, in den Bädern und Küchen Fliesen. Alle Bäder haben Tageslicht und sind mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Jede Wohnung hat einen nach Süden ausgerichteten Balkon von ca. 3,80 m<sup>2</sup> Grundfläche, auf dem genügend Platz zum gemütlichen Sitzen, aber auch fürs Kleingärtnern vorhanden ist.

Garagen oder PKW-Stellplätze sind nicht zugehörig, jedoch finden sich in der ruhigen Nebenstraße vor dem Objekt auf beiden Straßenseiten ausreichend Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge.



## LAGE

---

Direkt am Küchwaldrand, da wo die Leipziger Straße schon ein ganzes Stück entfernt, aber gut zu Fuß zu erreichen ist, befindet sich dieses attraktive 6-Familienhaus. Da der Küchwald direkt vor der Tür liegt und auch der Crimmitschauer Wald sowie das Eissportzentrum nur einen Katzensprung entfernt sind, finden sich hier unzählige sowohl sportliche als auch Erholungs- und kulturelle Angebote. Nur ein paar Schritte entfernt liegt der wunderbare Waldspielplatz, zum Bahnhof der Parkeisenbahn, der Küchwaldwiese und der dortigen Freilichtbühne sowie dem Kosmonautenzentrum sind es auch nur ein paar hundert Meter.

Im gepflegten Umfeld finden sich auch alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Laufweite. Apotheke, Supermarkt, Bäcker, Blumenladen sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch die kulturelle Angebotsvielfalt von Chemnitz kann auf kurzen Wegen ausgeschöpft werden. In naher Umgebung befinden sich drei Schulen und zwei Kindergärten.

## LAGE

---

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Entweder mit den verschiedenen Buslinien, die entlang der Leipziger und der Salzstraße verkehren oder per Fahrrad oder zu Fuß gelangt man mehr oder weniger schnell, aber stets unkompliziert in das Stadtzentrum, zum Bus- und Hauptbahnhof, aber auch in die andere Richtung - stadtauswärts. Neben den großen Einkaufszentren „Galeria Kaufho“ und „Galerie Roter Turm“ findet man in der Innenstadt viele kleinere Geschäfte und Boutiquen. Zahlreiche Restaurants und Cafés, so z. B. die in der Restaurantmeile in der Klosterstraße, laden zum Verweilen ein.

Stadtauswärts ist man mit dem Bus schnell im Chemnitz-Center. Chemnitz als künftige Kulturhauptstadt Europas und Universitätsstadt zählt zu den wachstumsstärksten Städten in Sachsen und hat derzeit ca. 247.000 Einwohner. Die moderne Industriemetropole mit attraktiven Wohngebieten, Einkaufszentren, Grünanlagen und Parks hat eine vielfältige Kulturszene. Stadtbild, Kultur- und Freizeitwerte werden sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren mit Blick auf Chemnitz 2025 rasant weiterentwickeln. Chemnitz ist über die Autobahnen A4 und A72 sowie die Bundesstraßen 895, B169, 8173 und 8174 sehr gut an das Straßenfernstreckennetz angeschlossen.

## AUSSTATTUNG

---

Das Haus wurde zwischen 1999 und 2000 komplett saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnungen sind zeitgemäß und solide ausgestattet und haben attraktive Grundrisse.

Allgemein:

- 6 Wohneinheiten mit ca. 502,50 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Vermietungsstand: 6/6 (Stand 31.07.2022)
- Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern und jeweils Balkon
- Wohnflächen zwischen gerundet 77 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung (Wärme-Contracting, Vertrag bis 2033)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- hochwertige Laminatfußböden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- alle Küchen und Bäder mit Tageslicht
- alle Bäder mit Wanne
- Balkons Richtung Süden und Garten
- Kellerabteile für alle Wohnungen
- PKW-Parkmöglichkeiten direkt vor und in unmittelbarer Nähe zum Haus
- Grundstück mit grünen Nutzflächen hinter dem Haus für alle Bewohner



## WOHNUNGEN

---

### Erdgeschoss

- 3-Zimmer-Wohnungen, links, ca. 86,7 m<sup>2</sup>, Balkon, Separee an Küche
- 3-Zimmer-Wohnungen, rechts, ca. 85,5 m<sup>2</sup>, Balkon, Separee an Küche

### 1. Obergeschoss

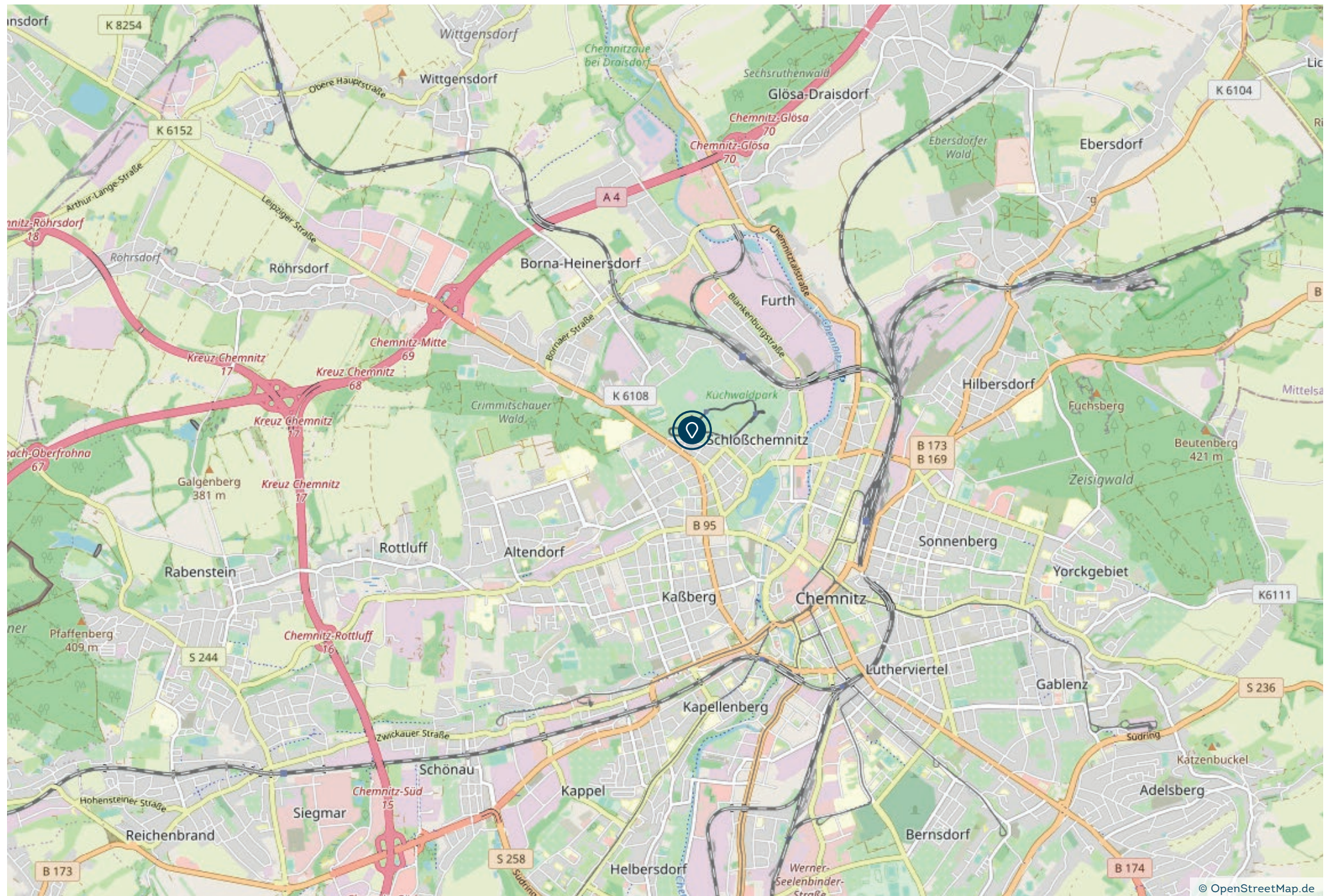
- 3-Zimmer-Wohnungen, links, ca. 88,0 m<sup>2</sup>, Balkon, großes Kinderzimmer
- 3-Zimmer-Wohnungen, rechts, ca. 86,3 m<sup>2</sup>, Balkon, Separee an Küche

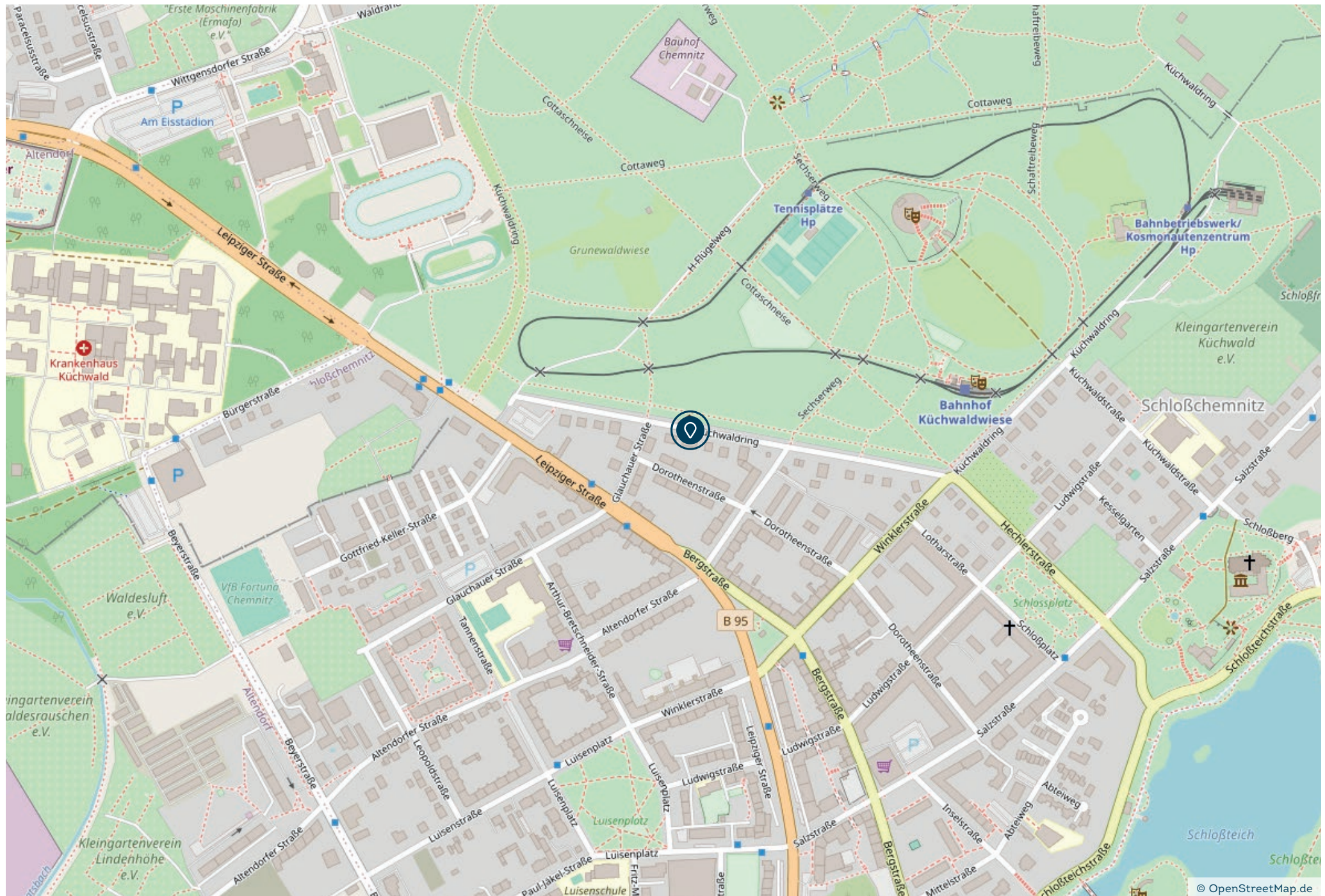
### Dachgeschoss

- 2-Zimmer-Wohnungen links, ca. 79,3 m<sup>2</sup>, Balkon
- 2-Zimmer-Wohnungen, rechts, ca. 76,8 m<sup>2</sup>, Balkon

### Außenbereich

- verschiedene Grünflächen und Wäscheplatz













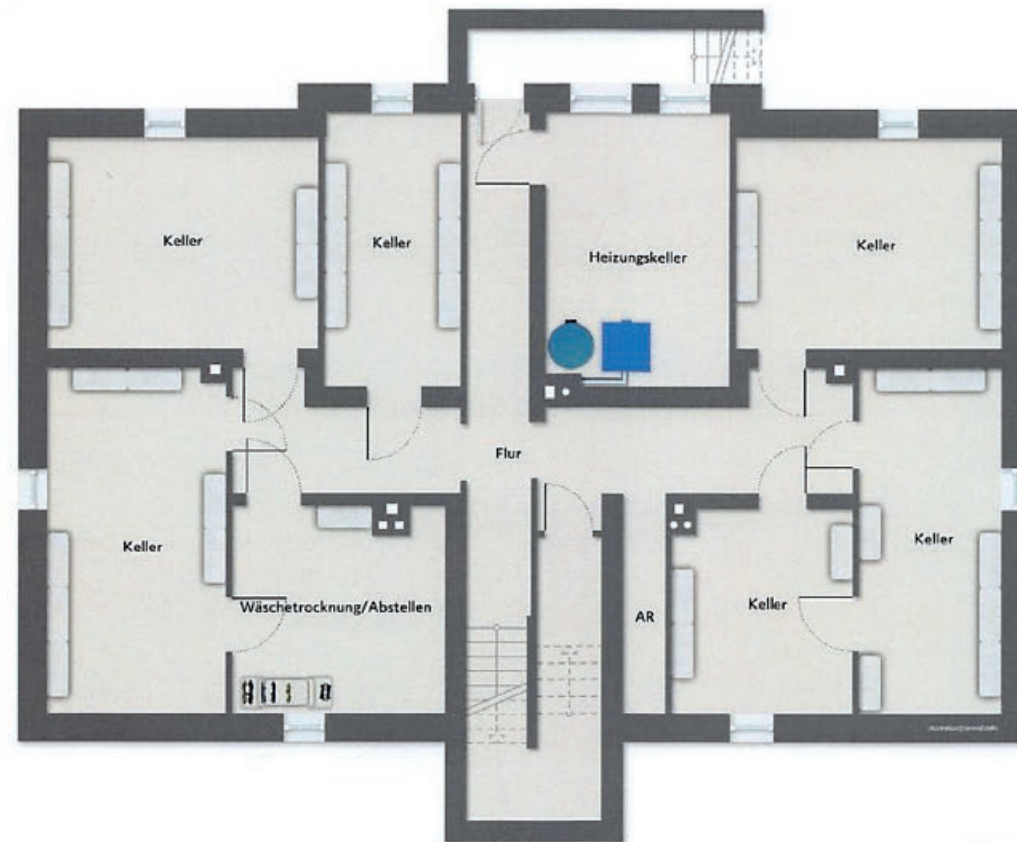
Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben stammen vom Auftraggeber.  
Die VENTURA PROJEKT GmbH übernimmt keine Gewähr.



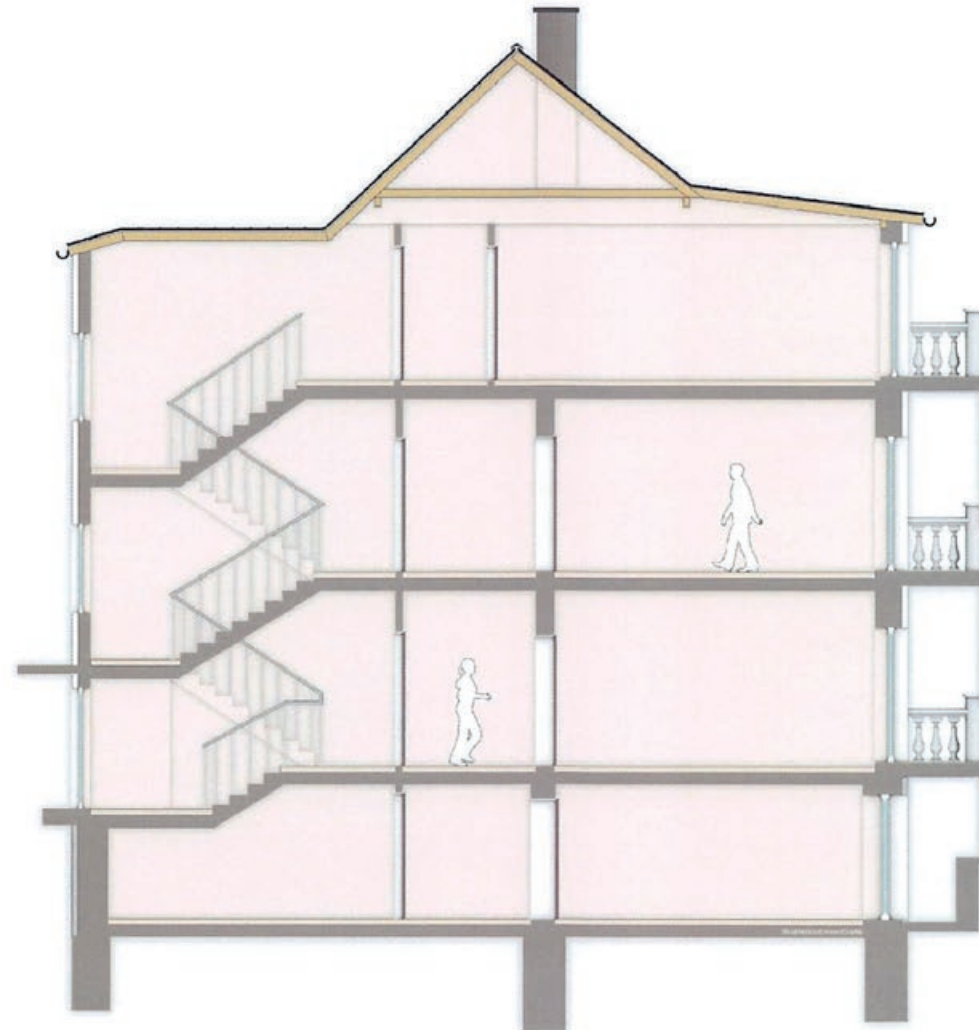
Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben stammen vom Auftraggeber.  
Die VENTURA PROJEKT GmbH übernimmt keine Gewähr.



Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben stammen vom Auftraggeber.  
Die VENTURA PROJEKT GmbH übernimmt keine Gewähr.



Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben stammen vom Auftraggeber.  
Die VENTURA PROJEKT GmbH übernimmt keine Gewähr.



Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben stammen vom Auftraggeber.  
Die VENTURA PROJEKT GmbH übernimmt keine Gewähr.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Bindend ist ausschließlich der notariell zu beurkundende Kaufvertrag. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen gerne zur Verfügung. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen.



**VENTURA PROJEKT**

**VENTURA PROJEKT GmbH**

Frankfurter Straße 10  
65189 Wiesbaden

T +49 611 18281140

M +49 160 8847192

[office@ventura-projekt.de](mailto:office@ventura-projekt.de)