

# Florastraße 20

Florastraße 20

09131 Chemnitz



**Mietzins**  
**4,20 %**

**Highlights:**

- Bestand
- Sofort Miete
- Stellplatz

## ■ Objektbeschreibung

WE 8  
Baujahr: 1930  
Sanierung: 1999  
Wohnfläche: 2 Zimmer mit ca. 39,39 m<sup>2</sup>  
Aufteilung: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Flur

Chemnitz verfügt über alles, was eine aufstrebende Wirtschaftsregion ausmacht und zählt seit Jahren zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Erfindungsreichtum, Gründergeist und unternehmerischer Mut blicken hier auf eine lange Tradition zurück. In Chemnitz, als drittgrößtem sächsischen Oberzentrum neben Leipzig und Dresden, leben und arbeiten mittlerweile 246.654 Einwohner (Stand: 31.07.2016), mit steigender Tendenz.

Hilbersdorf entstand während der deutschen Ostexpansion, als das Erzgebirge von deutschen Siedlern erschlossen wurde. Seine urkundliche Ersterwähnung erfuhr Hilbersdorf im Jahr 1290 als Hillebrandisdorff (Dorf eines Hildebrand). In einer weiteren Urkunde von 1540 wird der Ort als Hilberschdorf genannt. Das alte Ortszentrum mit der darin befindlichen, im 16. Jahrhundert errichteten Katharinenkirche wurde zugunsten des Baus der Gleisanlagen für die Eisenbahnstrecke Chemnitz-Flöha 1863 bis 1866 abgebrochen. Für die Katharinenkirche entstand die 1866 geweihte Trinitatis-Kirche an der Frankenger Straße. Zu der Zeit, als Hilbersdorf zur Stadt Chemnitz hinbebaute wurde, fand man verkieselte Stämme. Sie blieben durch verfestigte vulkanische Asche erhalten. An diesen Fund erinnert das Orth-Denkmal (an der Kreuzung Zeiß- und Orthstraße), benannt nach August Orth, dem Berliner Architekten, der als Grundbesitzer dieses 1870 bis 1900 bebauten Geländes die Stämme der Stadt Chemnitz schenkte. Von Ebersdorf wurde am 26. Januar 1914 der Schnelle Markt eingemeindet. So konnte man auch hier notwendig gewordene Wohnsiedlungen errichten. Heute gehört dieses Gebiet und ein Teil Hilbersdorfs nördlich der Eisenbahnbrücke der Linie Chemnitz-Dresden aufgrund der Neuordnung der Stadtteile nach der Wiedervereinigung wieder zu Ebersdorf.

Der Kaufpreis ist sofort fällig. Die SE-Verwaltung in Höhe von 25,- EUR ist optional. Die Miete für den Stellplatz ist in der Miete für die Wohnung enthalten.

## ■ Energiedaten

### Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

### Endenergiebedarf [kWh/(m<sup>2</sup>a)]

-

### Energieverbrauchskennwert [kWh/(m<sup>2</sup>a)]

96,86

### Energieeffizienzklasse

C

### Energieträger

Erdgas H

### Baujahr

1930

## Daten & Fakten

<b>Angebot</b>	Kauf einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
<b>Lage</b>	Florastraße 20, 09131 Chemnitz-Hilbersdorf (ca. 246.000 Einwohner)
<b>Objekt</b>	11 Einheiten (1 im Verkauf) 530 m2 großes Grundstück ca. 10 % Grundstücksanteil
<b>Baujahr</b>	1930, das Objekt wurde im Jahr 1999 saniert.
<b>Größe Einheiten</b>	39,39 m2
<b>Mietvertrag</b>	5,33 EUR Miete pro m2/Monat (kalkuliert, inkl. Stellplatzmiete) Verwalterkosten WEG/Jahr: 297,45 EUR Verwalterkosten SE/Jahr: 357,00 EUR Instandhaltung m2/Jahr: 9,36 EUR
<b>Beginn Miete</b>	Sofort, nach Kaufpreis-Zahlung
<b>Kaufpreis</b>	60.000 EUR (inklusive Stellplatz) Kaufpreis ca. 1.396 EUR/m2 ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist zu sofort fällig.
<b>Mietzins</b>	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 4,20 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten).
<b>Nebenkosten</b>	3,50 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
<b>Steuer</b>	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln.

### Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.