

Exposé

Mehrfamilienhaus in Reichenbach

**Voll vermietetes, attraktives, MFH mit 5 WE's in
Zentrumsnähe von Reichenbach**



Objekt-Nr. OM-118805

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **478.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Hörning GmbH
Telefon: 03744 3652050

Stockmannstr. 5
08468 Reichenbach
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1915	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	210,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	16,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	410,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massivhaus mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 5 Wohneinheiten:

1 x 5-Raum-WE (Maisonette),

1 x 4-Raum-WE (Maisonette),

2 x 3-Raum-WE (Maisonette),

1 x 2-Raum-WE

Keller: unterkellert, Dachgeschoss: mit 3-Raum-WE (maisonette) ausgebaut;

Großzügige Mieterkeller sowie zusätzlich separate Abstellräume auf halber Treppe für jede Wohnung, Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig und sehr nachgefragt.

Es erfolgte eine grundhafte Sanierung 1995, danach laufende Sanierungsmaßnahmen, letzte Modernisierungen 2018 / 2020, 2021, 2025

Belichtung und Besonnung: gut

Heizung: Neue Gaszentralheizung 2020

Fenster: Kunststoff mit Doppelisolierverglasung / Schallschutz und neue Dach-Kippfenster;

Voll erschlossen (Straßenausbaue, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss);

Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei

Altlasten oder Baulasten: keine

Ausstattung

Neuwertig und sehr solide Sanierung aus den Jahren 2018 bis 2025, modern mit funktionellen Zuschnitten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf erfolgt voll vermietet. JNKM SOLL ca. 33.646,- €, Faktor 13,4

Kleiner Garten hinter dem Haus vorhanden, TV-Kabelanschluss

Eine sehr solide Hausverwaltung im Ort verwaltet das Haus. Desweiteren kann der Hausmeisterdienst/Winterdienst und Treppenreinigung vertraglich mit übernommen werden.

Lage

Angaben zur Gemeinde:

Grosse Kreisstadt Reichenbach, Einwohnerzahl: ca. 20.000

Bundesland: Sachsen

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Stadt: Zwickau, ca. 25 km entfernt

Landeshauptstadt: Dresden, ca. 134 km entfernt

Bundesstraße: B 94 und B173, ca. 0,2 km entfernt

Autobahnzufahrt: A 72, ca. 3 km entfernt

Bahnhof: Oberer Bahnhof, ca. 0,4 km entfernt

Flughäfen: Hof-Plauen, ca. 18 km entfernt, Halle/Leipzig ca. 140 km und Dresden ca. 135 km

Innerörtliche Lage:

Nähe Stadtkern, Mischgebiet

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Kaufland, REWE, Netto, Lidl, Aldi, OBI)

Alle öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) fußläufig erreichbar

Sonstige Infrastruktur:

Grundschule, Goethe-Gymnasien mit der Goetheschule und Friedensschule, Berufsschulzentrum, Kindergärten, Arztpraxen, Neues Ärztehaus, Apotheken, Neues Schwimmbad (Freibad) Oberreichenbach und Sportplätze in ca. 1 km Entfernung

Stadtpark am Postplatz, Park der Generationen, Park Oberreichenbach

Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick Straßenzug Stockmannstr.

Exposé - Galerie



Haustüre-Detail



Rückansicht



Treppenhaus-Detail

Exposé - Galerie



Treppenhaus-Detail



Dachgeschoss Zimmer Detail

Exposé - Galerie



Dusche Detail



Bad Detail

Exposé - Galerie



WC Detail



Wohnzimmer Detail

Exposé - Galerie



Innentreppe Maisonette



Zimmer Detail

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Dachgeschoss Detail



Innentreppe Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss Detail



Flur Detail

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Separate Dusche und WC

Exposé - Galerie



EG links Küche (EBK)



EG Dusche mit WC

Exposé - Galerie



EG Dusche Detail



EG Flur Detail

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

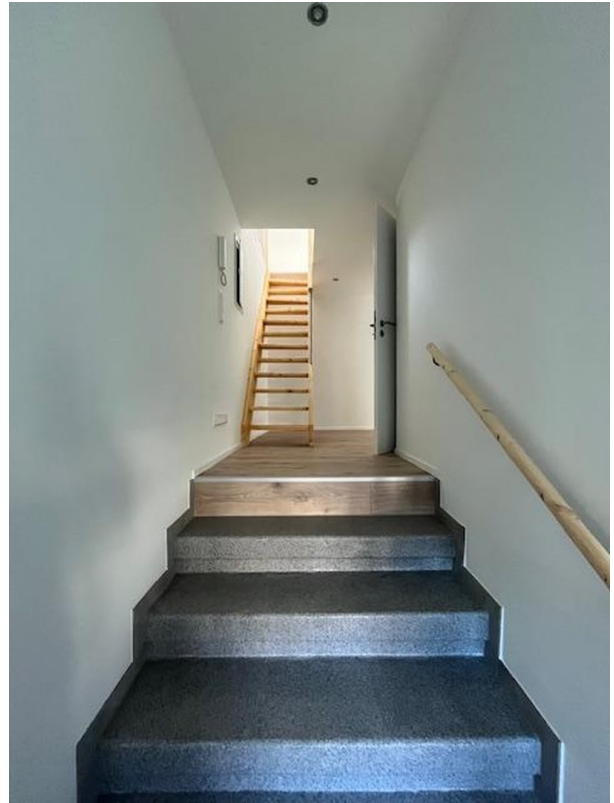


EG rechts Küchenraum mit EBK

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WE-Detail



Dachgeschoss WE-Detail



Dachgeschoss WE-Detail

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WE-Detail



Dachgeschoss WE-Detail

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WE-Detail



Dachgeschoss WE-Detail

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WE-Detail



Dachgeschoss WE-Detail

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WE-Detail



Neuwertige Gas-Brennwerttherme



Neuwertige Gas-Brennwerttherme

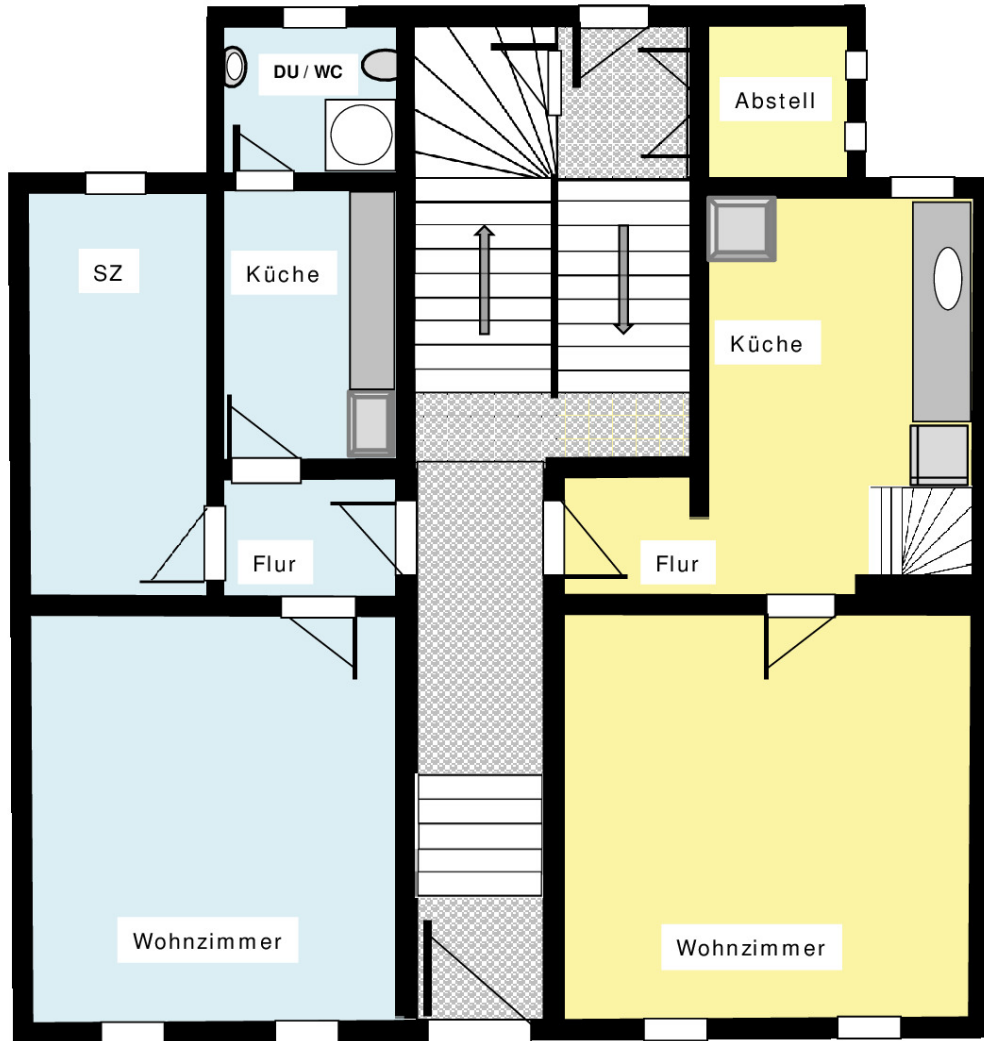
Exposé - Galerie



Keller-Detail

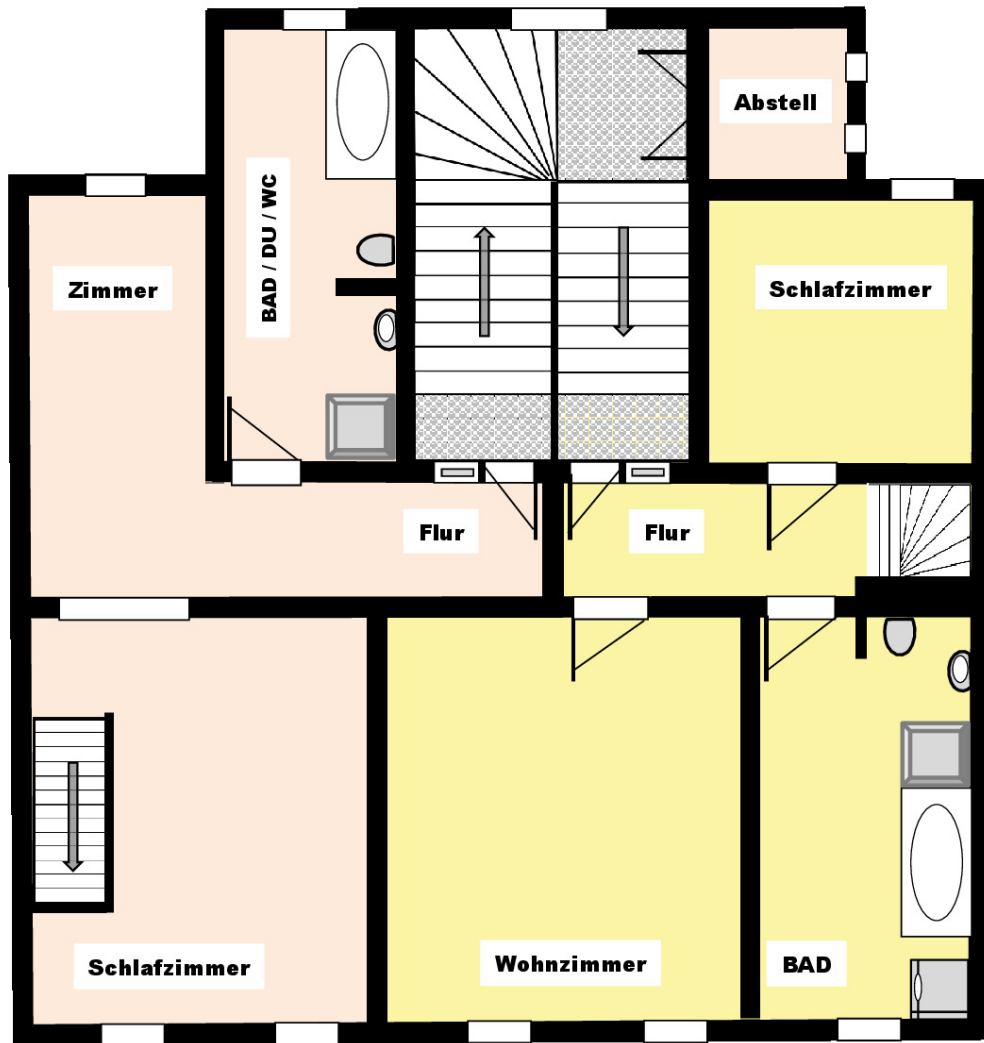
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | Erdgeschoss



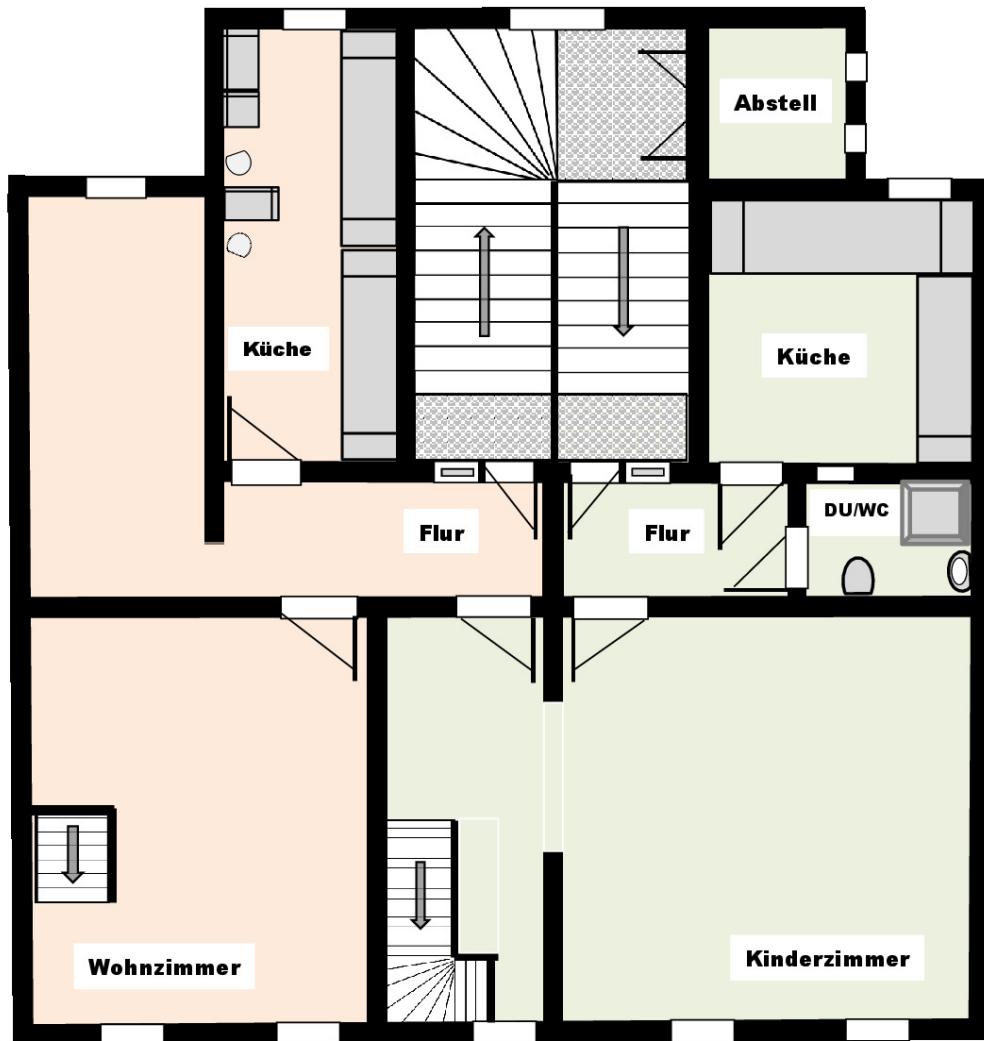
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | 1. Obergeschoss



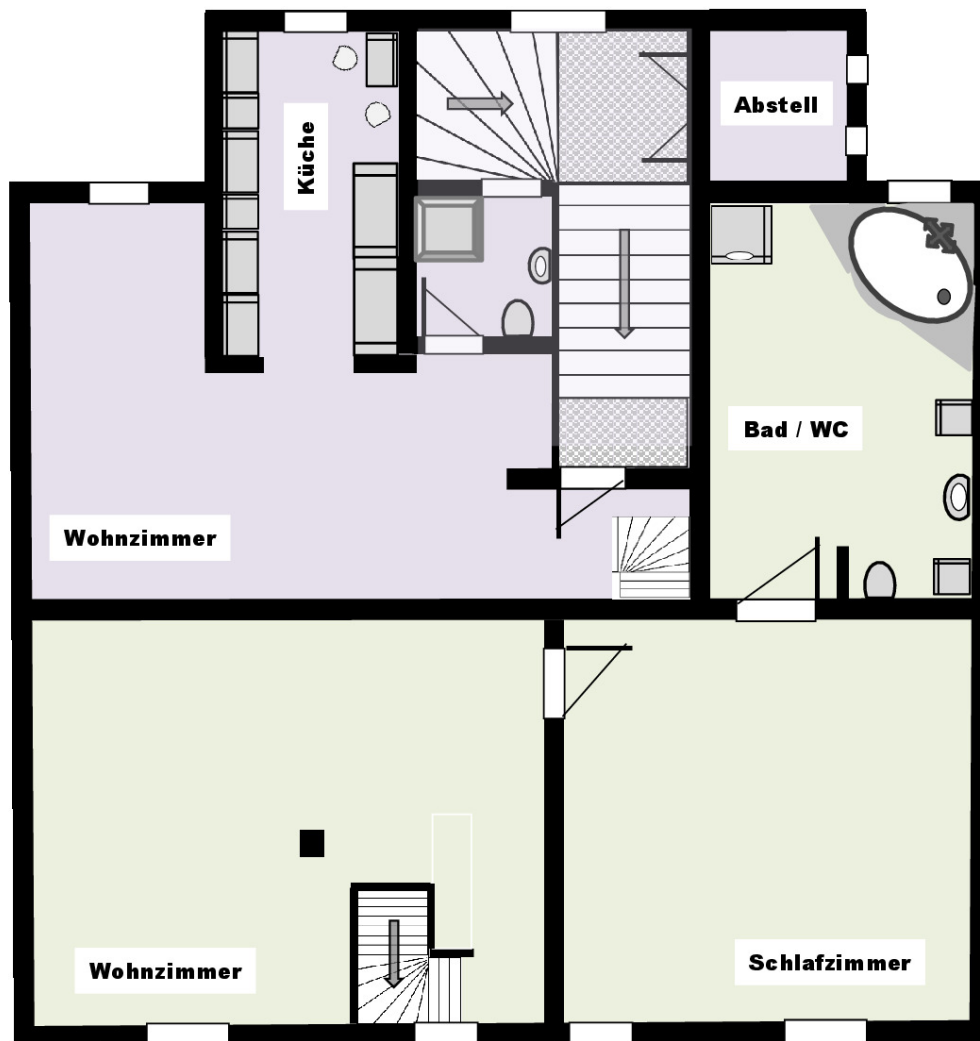
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | 2. Obergeschoss



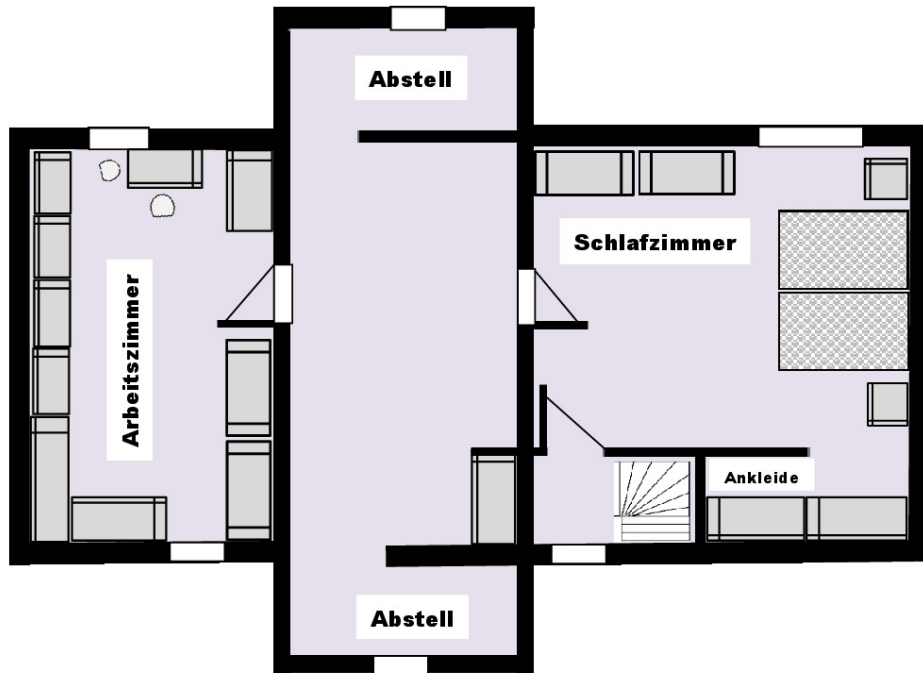
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | 2. Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Objekt-, Lage- und Baubeschrei
2. Lagekarte

Objekt-, Lage- und Baubeschreibung

Wirtschaftsart: Saniertes MFH (Reihenmittelhaus) mit 5 Wohnungen / Wohnfläche 420 m²
Anschrift: 08468 Reichenbach, Stockmannstr. 5

1. Objektbeschreibung nach Modernisierung 2021:

Ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes, attraktives innerstädtisches Reihen-Massivhaus mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 5 Wohneinheiten.

Das Haus ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist mit einer 3-Raum-WE ausgebaut und energetisch saniert. Jede Wohnung ist vollständig saniert und hat einen großzügigen Mieterkeller sowie zusätzlich separate Abstellräume auf halber Treppe. Vor dem Mehrfamilienhaus befinden sich mindestens 10 Stellplätze. Die Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig und sehr nachgefragt. Es erfolgte eine grundhafte Sanierung und Teilmodernisierung 2017 / 2018. Das Mehrfamilienhaus ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angebunden. (Straßenausbau, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss). An dem Mehrfamilienhaus bestehen keine Bau- oder Altlasten.

2. Lagebeschreibung:

Reichenbach ist eine Große Kreisstadt Reichenbach, mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 und liegt im Bundesland Sachsen.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Stadt: Zwickau, ca. 25 km entfernt, Landeshauptstadt: Dresden, ca. 134 km entfernt, Bundesstraße: B 94 und B173, ca. 0,2 km entfernt, Autobahnzufahrt: A 72, ca. 3 km entfernt, Bahnhof: Oberer Bahnhof, ca. 0,4 km entfernt, Flughäfen: Hof-Plauen, ca. 18 km entfernt, Halle/Leipzig ca. 140 km und Dresden ca. 135 km

Innerörtliche Lage:

Nähe Stadtkern, Mischgebiet, Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Kaufland, REWE, Netto, Lidl, Aldi, OBI), Alle öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) fußläufig erreichbar

Sonstige Infrastruktur:

Grundschule, Goethe-Gymnasien mit zwei Einrichtungen, der Goetheschule und der Friedensschule, Kindergärten, Arztpraxen, Neues Ärztehaus, Apotheken, Neues Schwimmbad Oberreichenbach und Sportplätze in ca. 1 km Entfernung Stadtpark am Postplatz, Park der Generationen, Park Oberreichenbach, Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau





3. Baubeschreibung nach Modernisierung 2021:

Erschließung:

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Alle Hausanschlüsse, Wasser, Erdgas, Elektroenergie und Abwasser sind vorhanden und neuwertig.

Entwicklungszustand:

Bauland

Art der baulichen und sonstigen Nutzung:

Wohngrundstück mit 5 Wohnungen bei 420 m² Wohnfläche

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: keine

Mietflächen:

Grundlage bilden die Bauzeichnungen aus 2017 sowie die aktuelle Mieterliste mit 420 m² Wohnfläche.

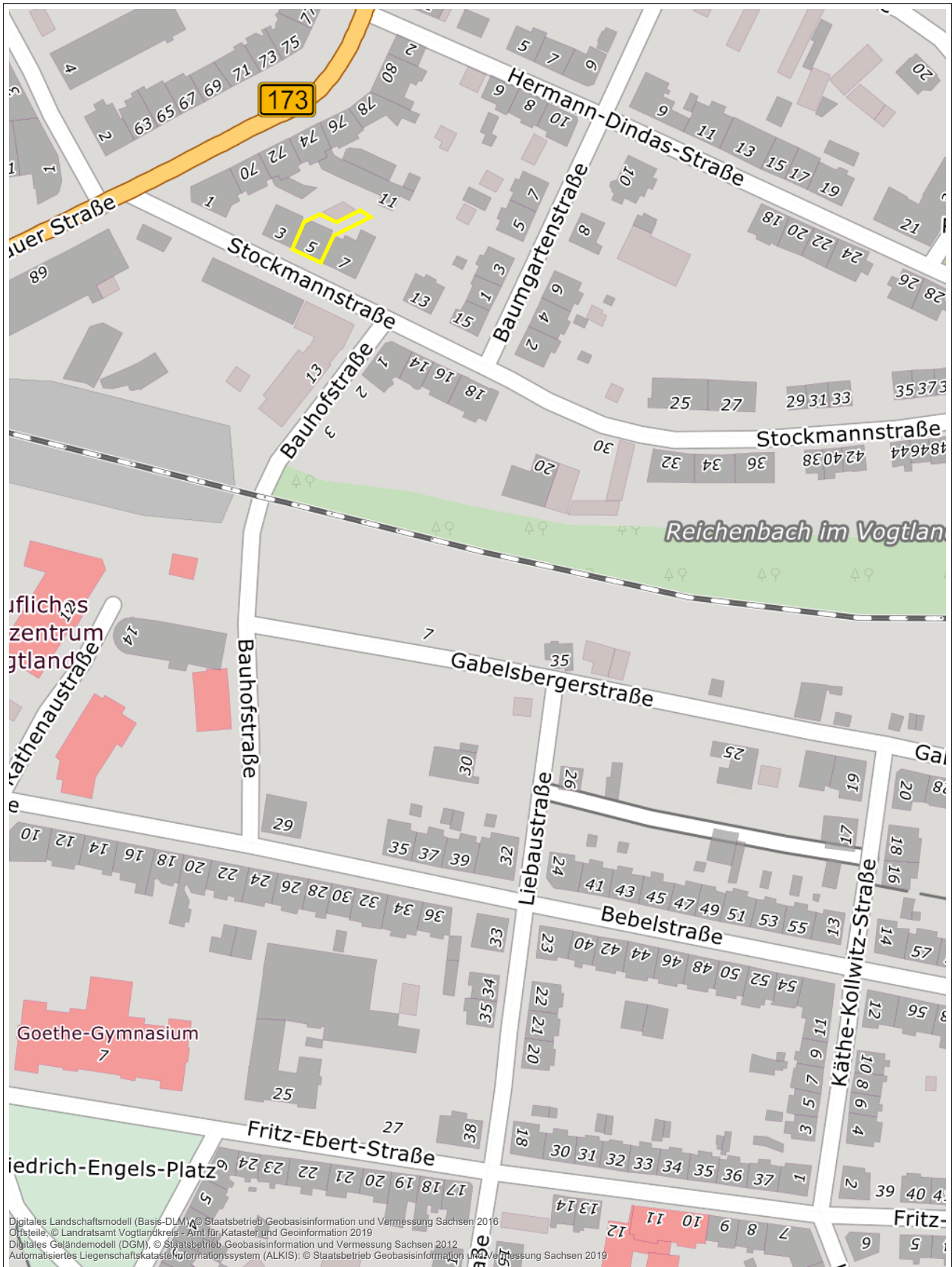
Vermietung:

Vollvermietung

Ausstattungsmerkmale:

Unterkellerung:	Vollunterkellerung mit großzügigen Mieterkellern
Fundamente:	Massive Streifenfundamente
Umfassungswände:	Granit- und Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, im Kellerbereich Gewölbedecken
Fußböden:	Holzdielung
Treppen:	vom EG - 1.DG: massive Treppe mit Terrazzobelag und Holzgeländer In den Maisonette-Wohnungen 2, 3 und 4: Holztreppe mit Belag Treppe WE 5 vom DG in das 2. DG: Raumsparntreppe aus Holz

Innenansicht:	Bäder: raumhohe Fliesen, Decke tapeziert und gestrichen Sonstige Räume: Innenputz oder tapeziert, gestrichen Küchen: Fliesenspiegel, geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Sprossen
Türen:	Neue Haustür / Nebeneingangstür aus Kunststoff, neue WET, Innentüren mit glattem Holzfurnier
Elektroinstallation:	Moderne, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Wechselsprechanlage vorhanden
Sanitärinstallation:	Moderne, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Warmwassererzeugung zentral über Heizung
Heizung:	Gaszentralheizung, Heizkessel Fabrikat Wolf, Beheizung der Wohnräume erfolgt über Flachheizkörper, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung,
Dachform:	Mansarddach mit Gauben
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen
Dacheindeckung:	Kunstschiefer, Gauben aus Kunstschiefer
Außenanlagen:	Kleiner Garten hinter dem Gebäude mit Grillecke. KfZ-STL Vor dem Haus Insgesamt gepflegter Eindruck des Außenbereichs
Instandsetzung / Pflege:	Das Objekt wurde durch den bisherigen Eigentümer 2017 und 2018 modernisiert und in 2021 vollendet.
Bauschäden / Baumängel:	Keine



Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016
 Ortsteile: © Landratsamt Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation 2019
 Digitales Geländemodell (DGM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2012
 Automatisiertes Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019

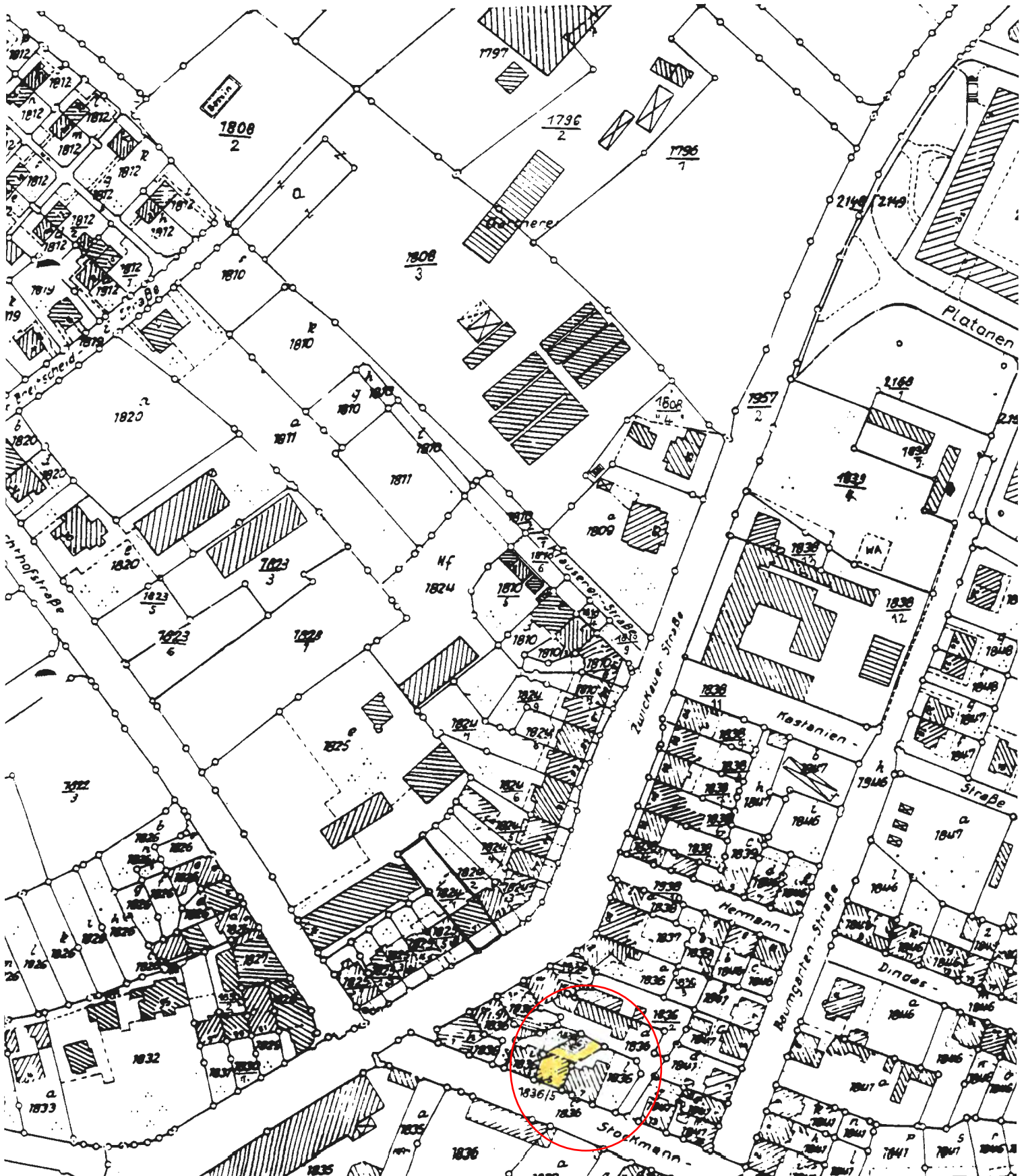
Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Ausschnitt aus der Flurkarte Bl. 3 Angefertigt: 30. 03. 1993
Gemeinde Reichenbach Staatliches Vermessungsamt Oelsnitz
Gemarkung Reichenbach Außenstelle Reichenbach

Maßstab 1:2000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (§ 16 SVerMG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.





Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016
 Digitales Geländemodell (DGM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2012
 Automatisiertes Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

