

# 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 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	16,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	410,00 m <sup>2</sup>		

# 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 (Straßenausbau, 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/(m <sup>2</sup> a)
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

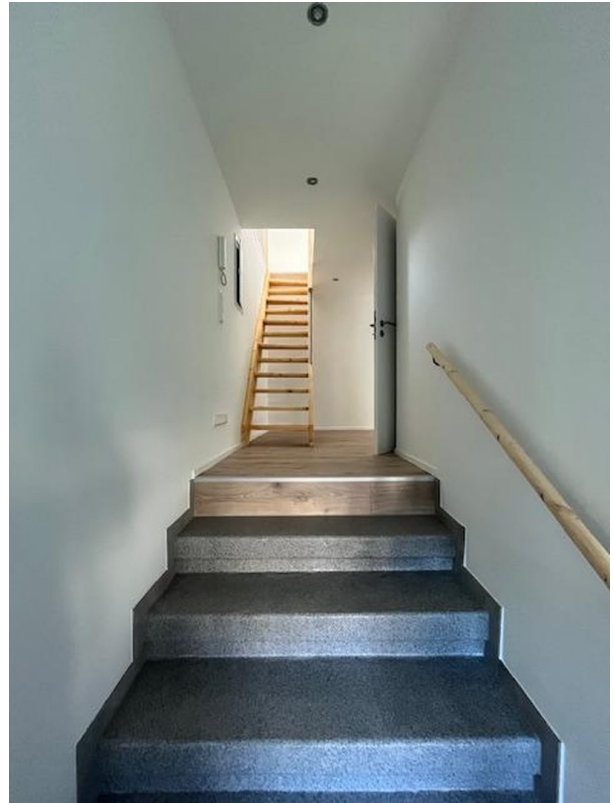


EG rechts Küchenraum mit EBK

# 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

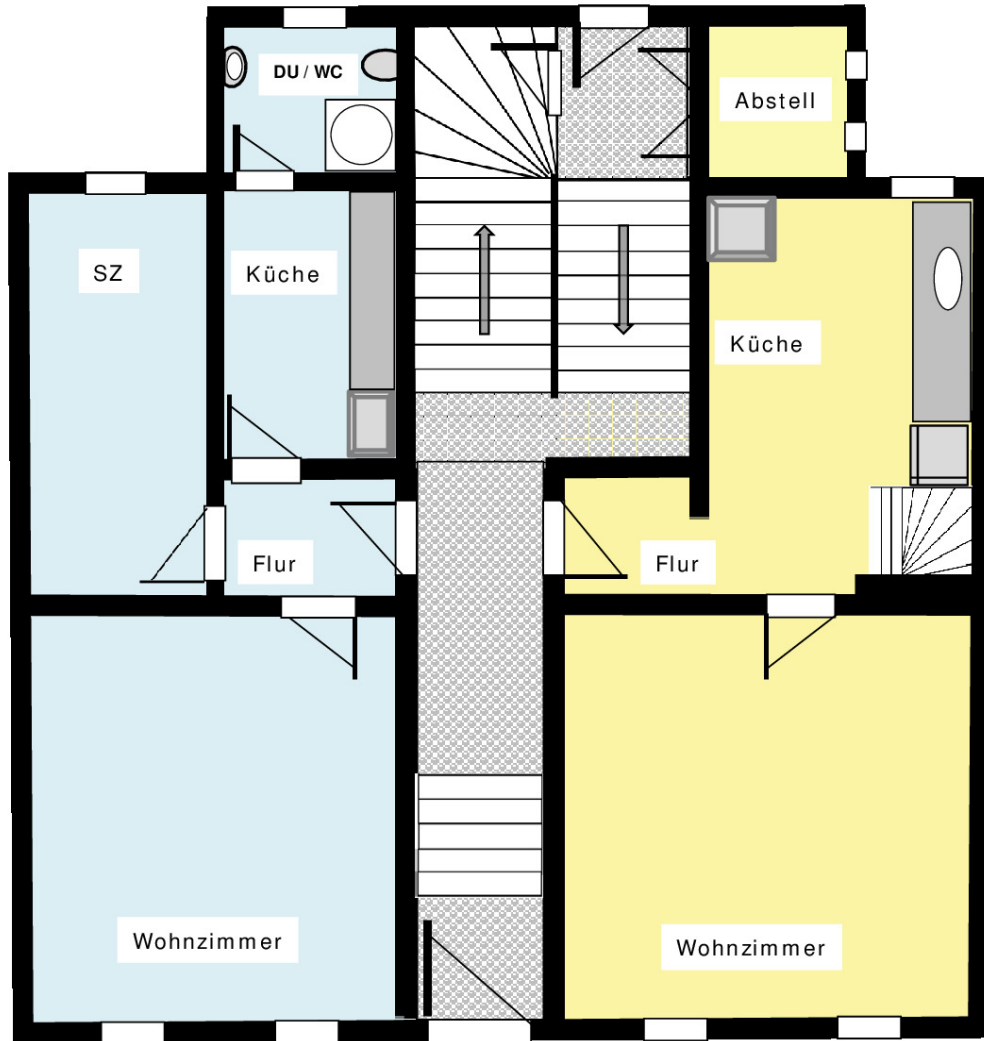
# Exposé - Galerie



Keller-Detail

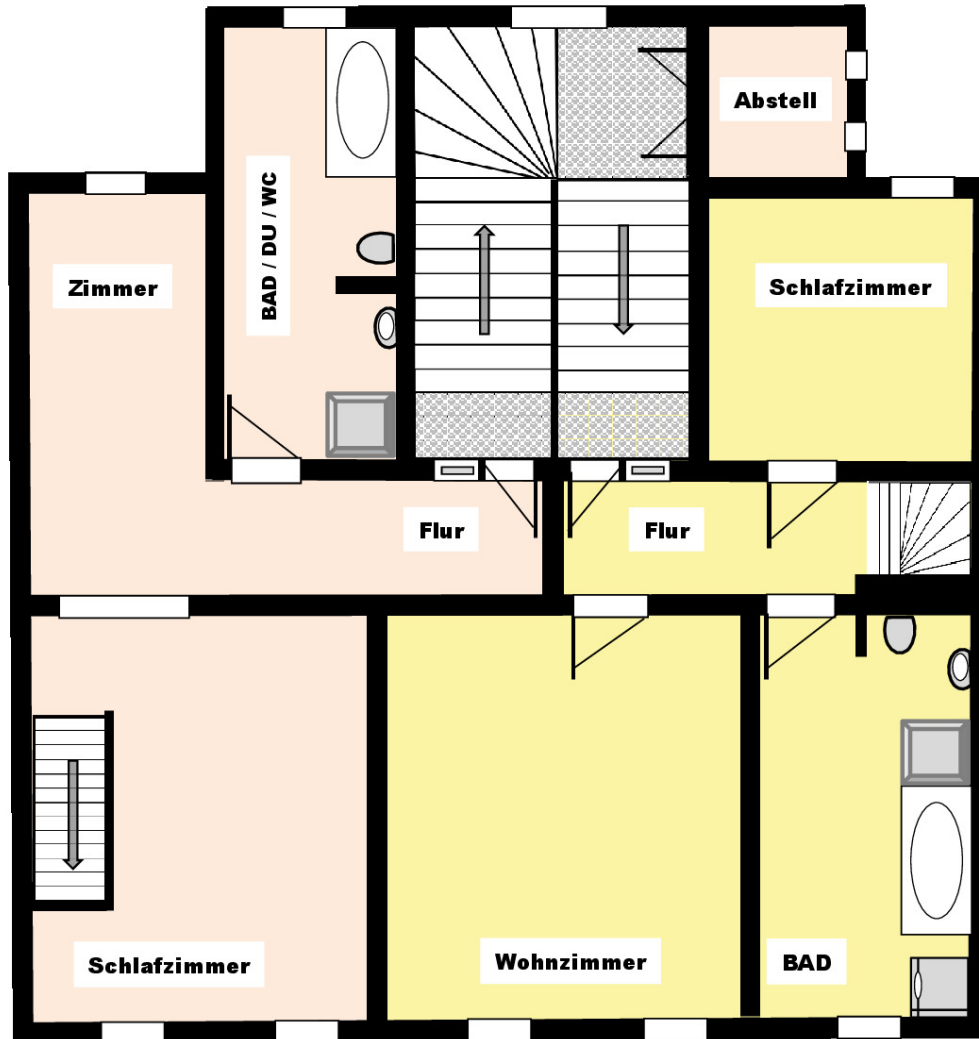
# Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | Erdgeschoss



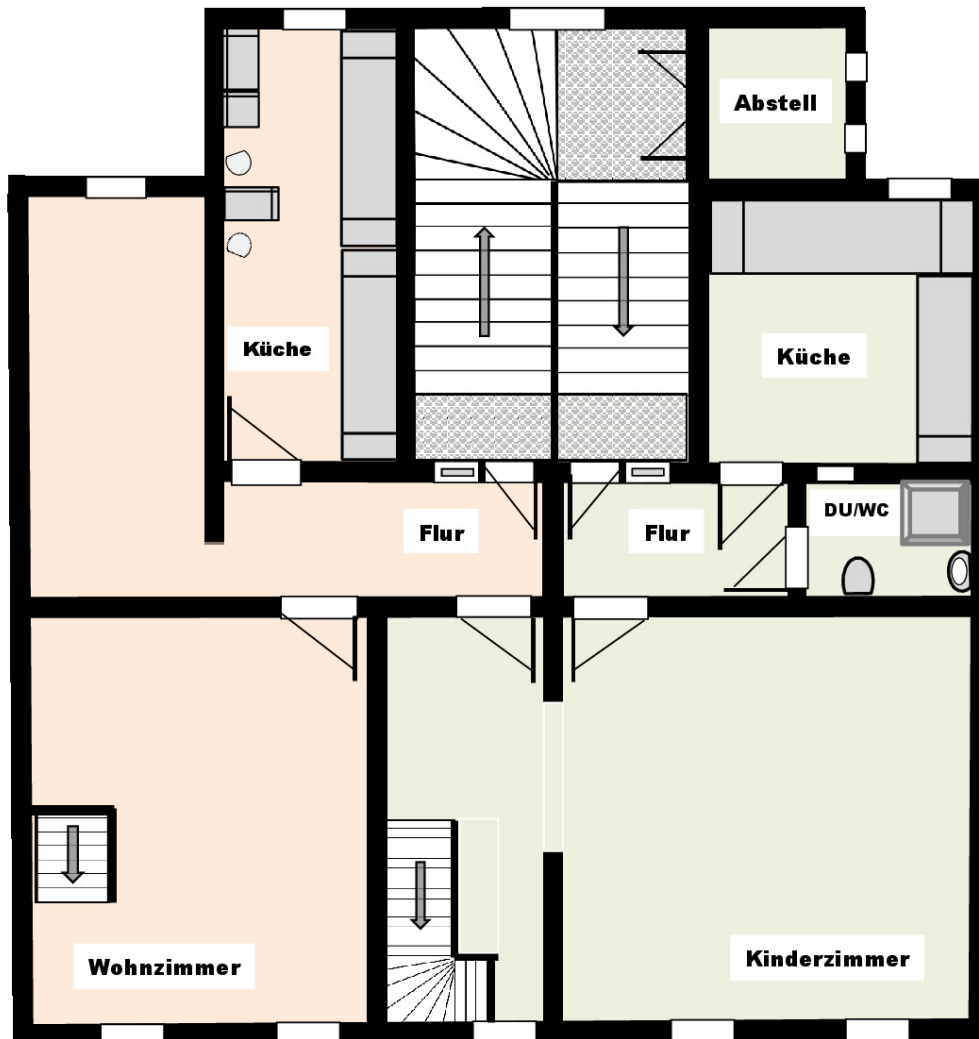
# Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | 1. Obergeschoss



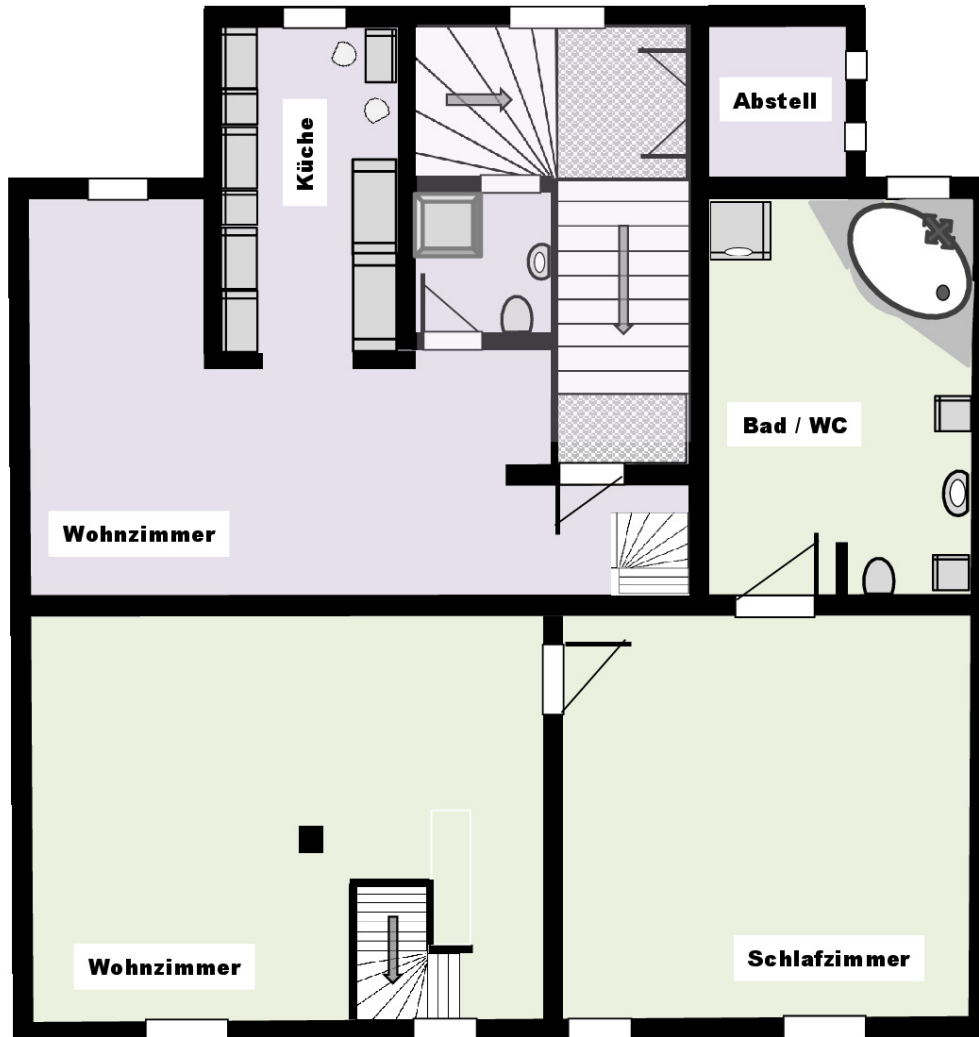
# Exposé - Grundrisse

Grundriss: Reichenbach, Stockmannstr. 5 | 2. Obergeschoss



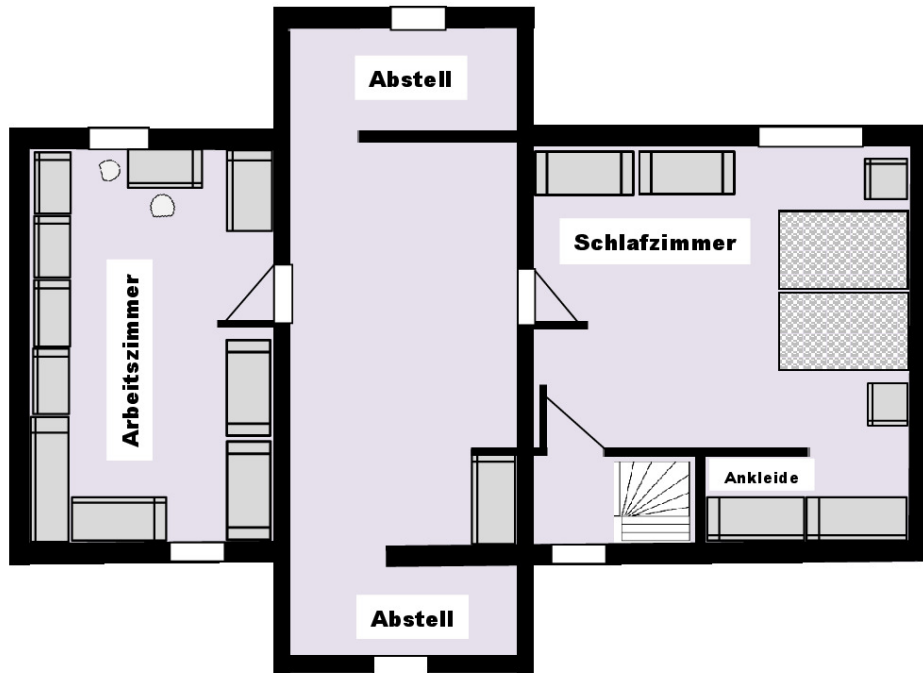
# Exposé - Grundrisse

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 m<sup>2</sup>  
**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 grundlegende 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

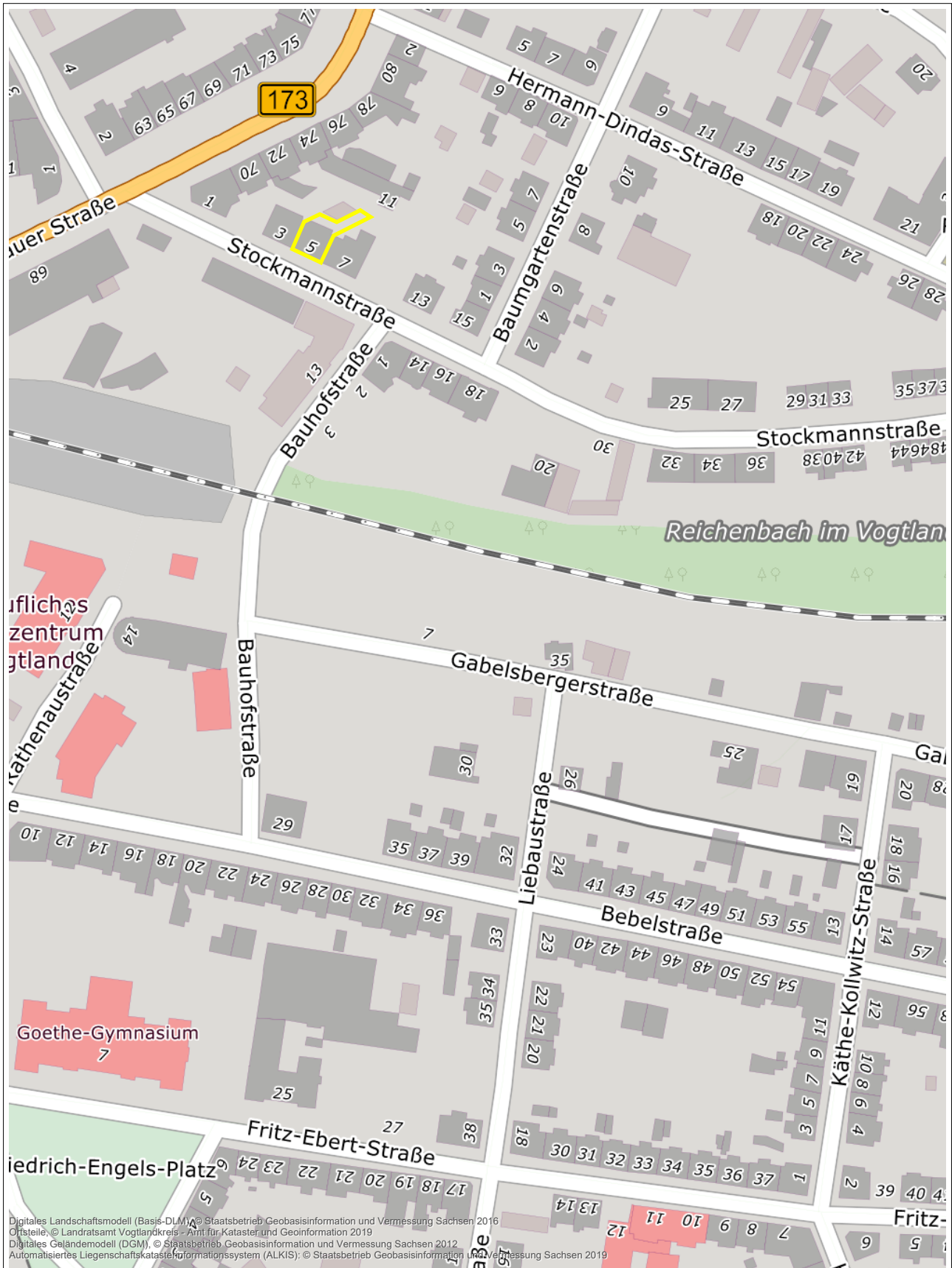
#### Sonstige Infrastruktur:

Grundschule, Goethe-Gymnasien mit zwei Einrichtungen, der Goetheschule und der Friedenschule, 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





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



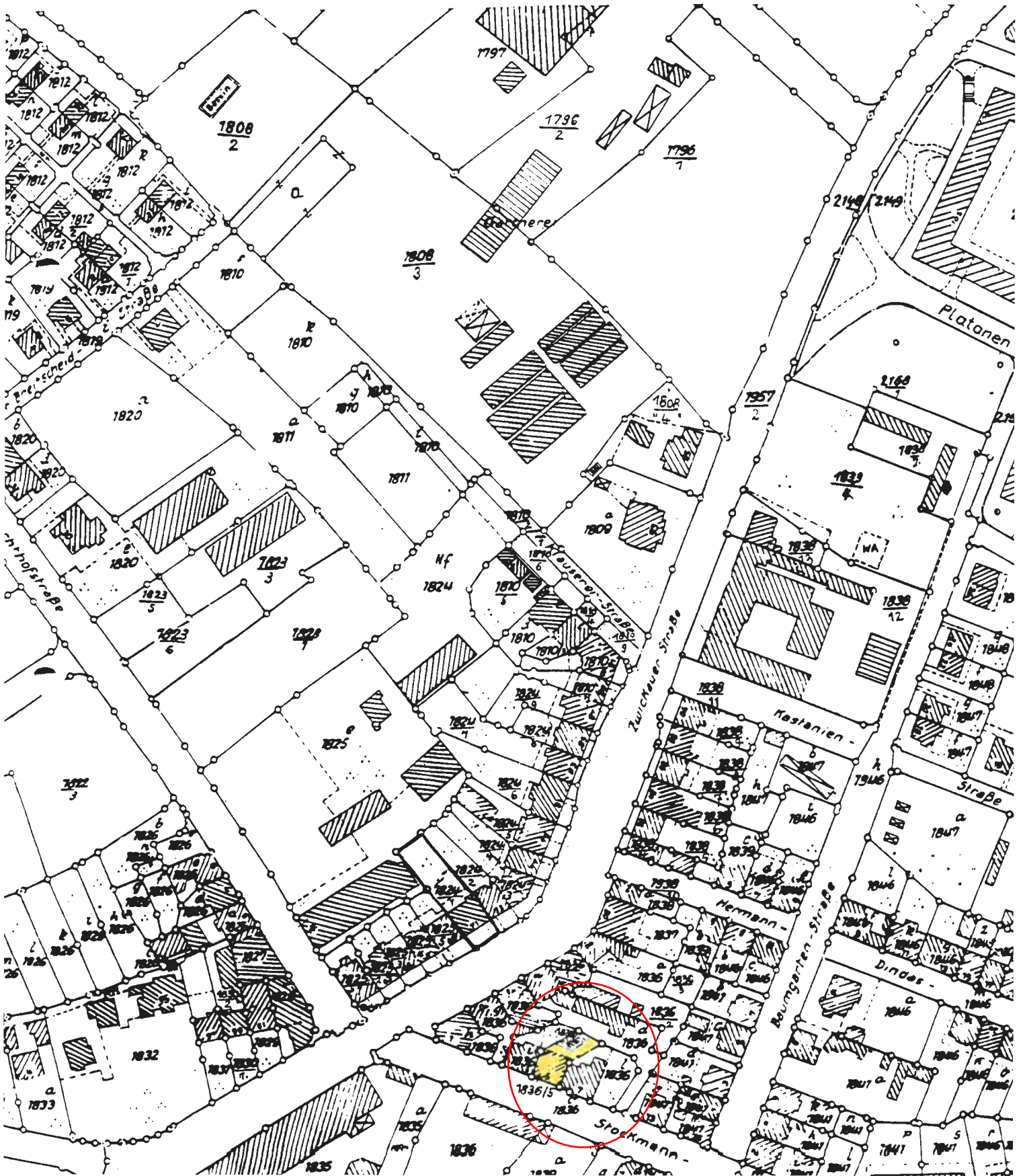
Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016  
 Ortschaften: © Landratsamt Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation 2019  
 Digitales Geländemodell (DGM): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2012  
 Automatisiertes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



# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Ausschnitt aus der Flurkarte Bl. 3      Anfertigt: 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

