

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Reichenbach

**Attraktives MFH mit 7 WE topsaniert am Park der Generationen in 08468 Reichenbach**



Objekt-Nr. OM-209676

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Hörring  
Telefon: 03744 3652050  
Mobil: 0174 9189728

Birkenstraße 1  
08468 Reichenbach  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1889	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	33,00	Stellplätze	7
Wohnfläche	367,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massivhaus als Reiheneckhaus am "Park der Generationen" in ruhiger Altstadtlage mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 367,5 m<sup>2</sup>:

EG - 3-Raum-WE mit ca. 73,6 m<sup>2</sup>

1.OG links - 2-Raum-WE mit ca. 54,3 m<sup>2</sup>

1.OG rechts - 2-Raum-WE mit ca. 45,0 m<sup>2</sup>

2.OG links - 2-Raum-WE mit ca. 56,0 m<sup>2</sup>

2.OG rechts - 2-Raum-WE mit ca. 45,6 m<sup>2</sup>

DG links - 2-Raum-WE mit ca. 53,0 m<sup>2</sup> (Maisonette)

DG rechts - 2-Raum-WE mit ca. 40,0 m<sup>2</sup> (Maisonette)

Keller: unterkellert, Keller und Partzellen neu saniert, Dachgeschoss: ausgebaut

Großzügige Mieterkeller sowie zusätzlich Abstell-/Fahrrad- oder Trockenraum im EG, mindestens 8 öffentliche Stellplätze;

Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig und sehr nachgefragt.

Es erfolgten eine grundhafte Sanierung 1995, danach laufende Sanierungsmaßnahmen, letzte Modernisierungen 2019, 2020, 2021 und 2025

Belichtung und Besonnung: gut

Heizung: Neue Gaszentralheizung 2021

Solaranlage 2021 zur Unterstützung der Heizanlage;

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

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

Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabenfrei

Altlasten oder Baulasten: keine

## Ausstattung

Solide Sanierung und Modernisierung, Neue Heizungsanlage mit Gasbrennwerttherme und Warmwasseraufbereitung 2021 mit Solarunterstützung (Installation 2021).

Grundrisse modern mit nachgefragten Zuschnitten.

Gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für den Fahrrad-/ Trockenraum sowie der Gartenfläche.

Neu sanierte EG- und DG Wohnungen mit hochwertigen Einbauküchen.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Jahresnetto-Kaltmiete für Wohnfläche: 367,5 m<sup>2</sup>

Kaltmiete p.a. IST: 27.730,00 €

Kaltmiete p.a. SOLL: 33.535,00 €

Verkehrswert SOLL ca.: 530.000,00 €

## **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 - Galerie



Fassade - Detail



Fassade - Detail

# Exposé - Galerie



Wohnumfeld am Park



Wohnumfeld direkt am Park

# Exposé - Galerie



Hintere Gartenansicht

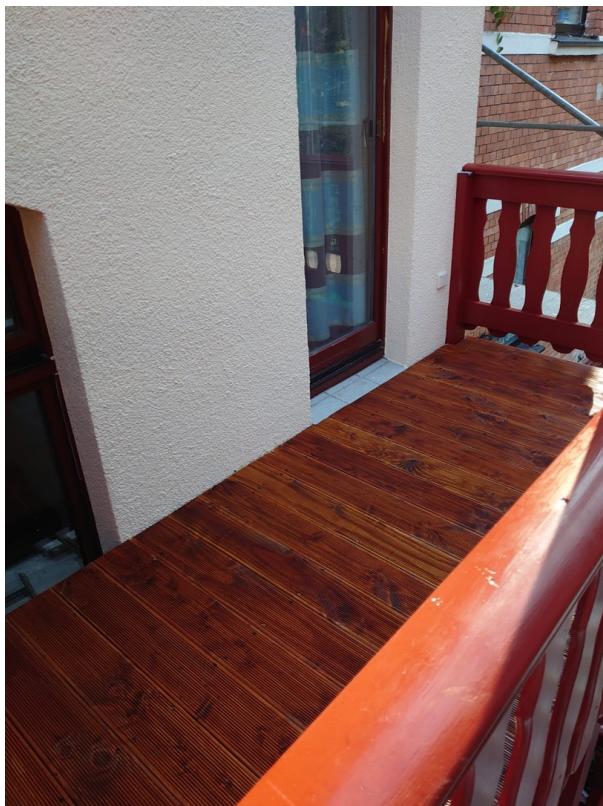


Hinteransicht - Balkone

# Exposé - Galerie



Balkon - Detail



Balkon - Detail

# Exposé - Galerie



Dach mit Solar - Detail



Wohnung im DG - Detail

# Exposé - Galerie



Wohnung im DG - Detail



Wohnung im DG - 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



Dachgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss, WE - Detail

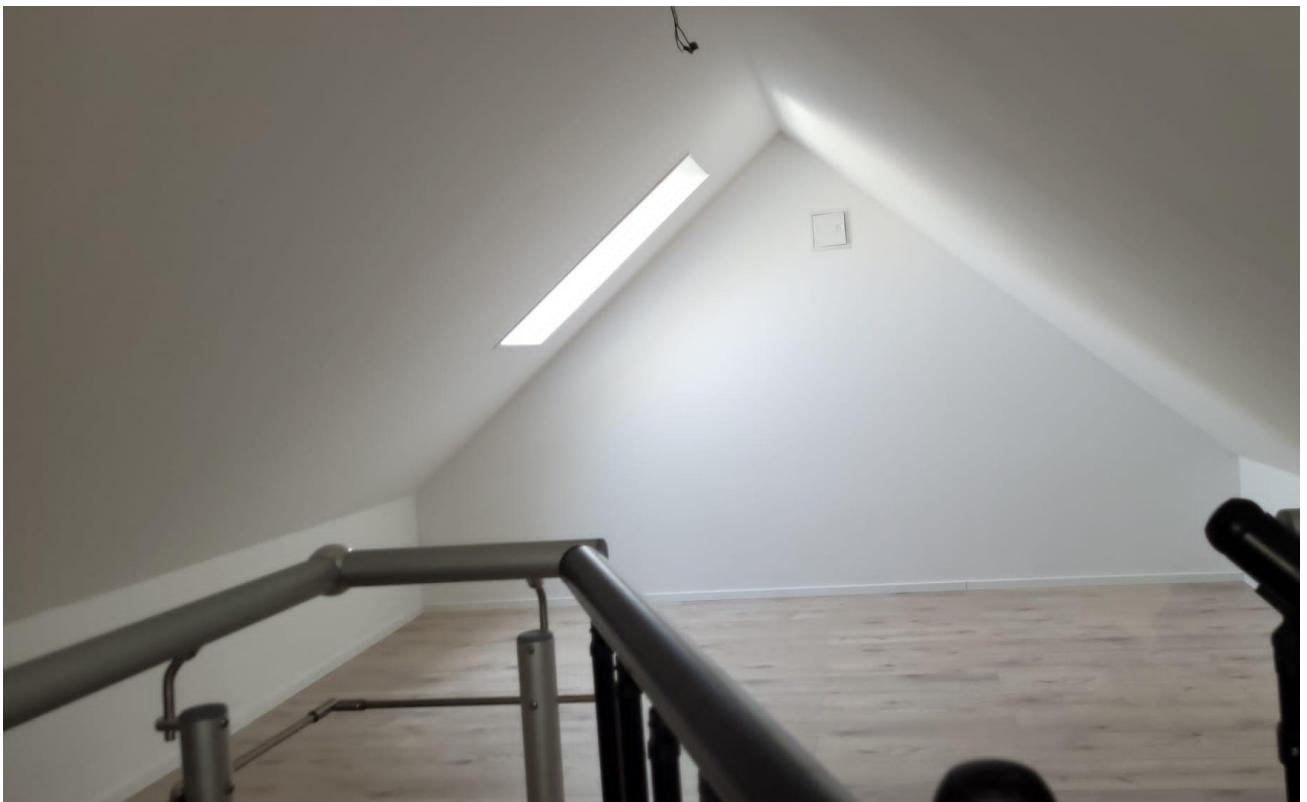


Dachgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss, WE - Detail



Dachgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss, WE - Detail



Erdgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss, WE - Detail



Erdgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss, WE - Detail



Erdgeschoss, WE - Detail

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss, WE - Detail



Erdgeschoss, WE - Detail



Neue Heizungsanlage - Detail

# Exposé - Galerie

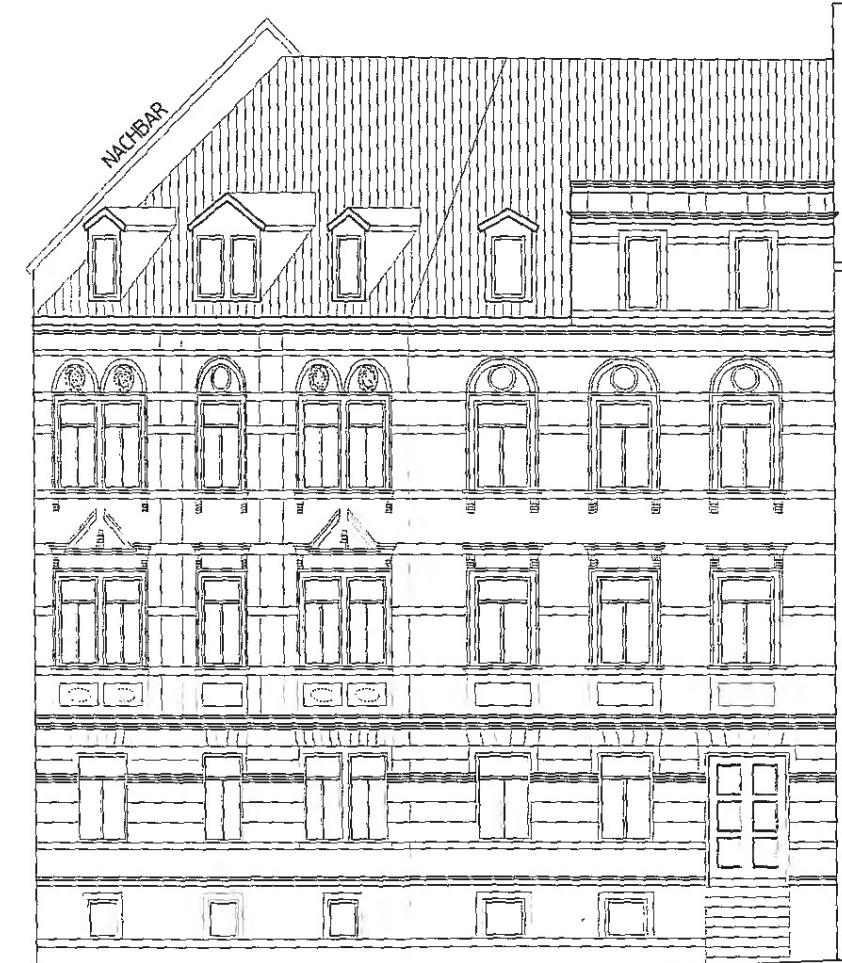


Kellersanierung - Detail

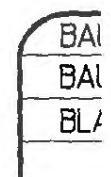


Kellersanierung - Detail

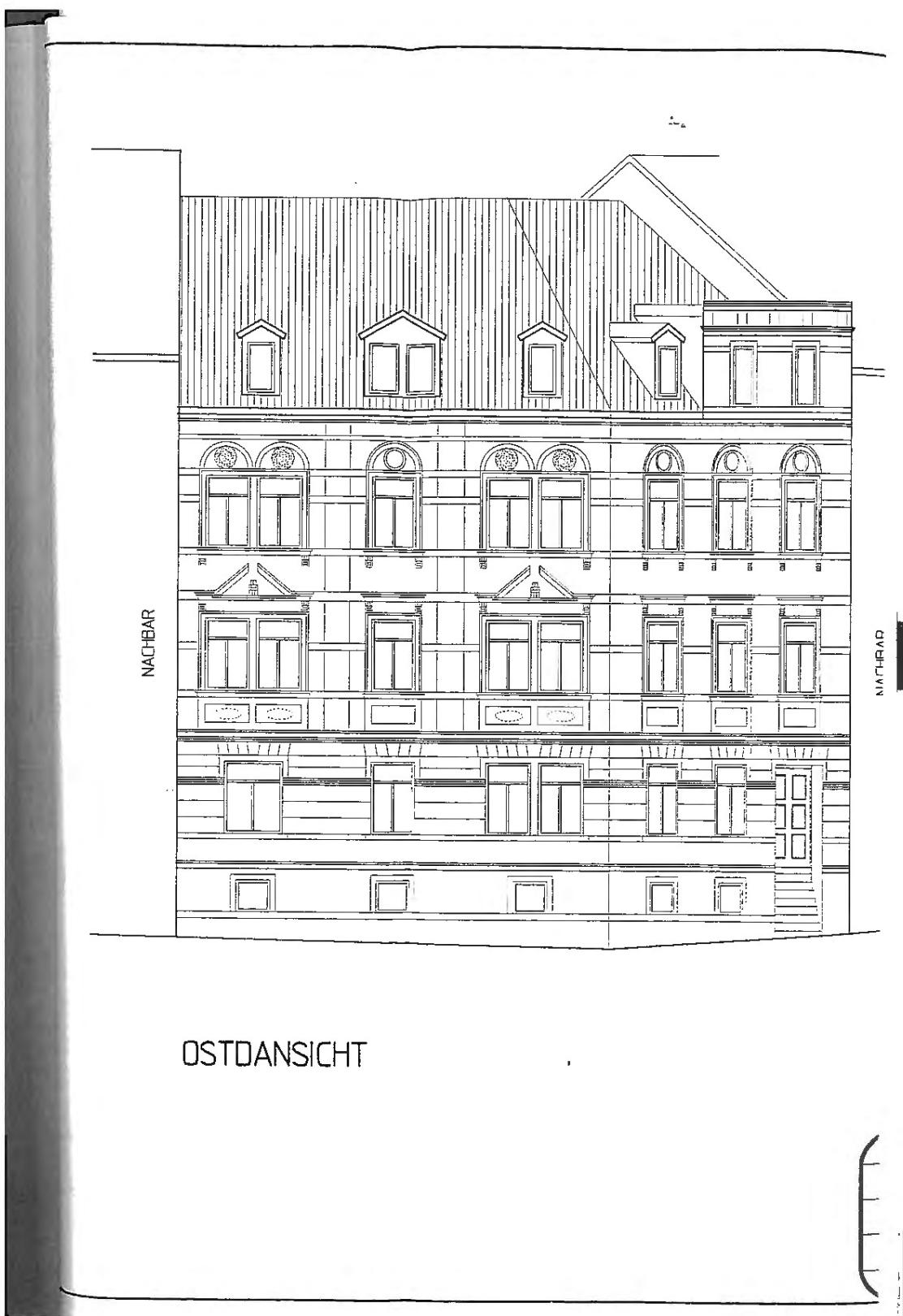
# Exposé - Grundrisse



NORDANSICHT



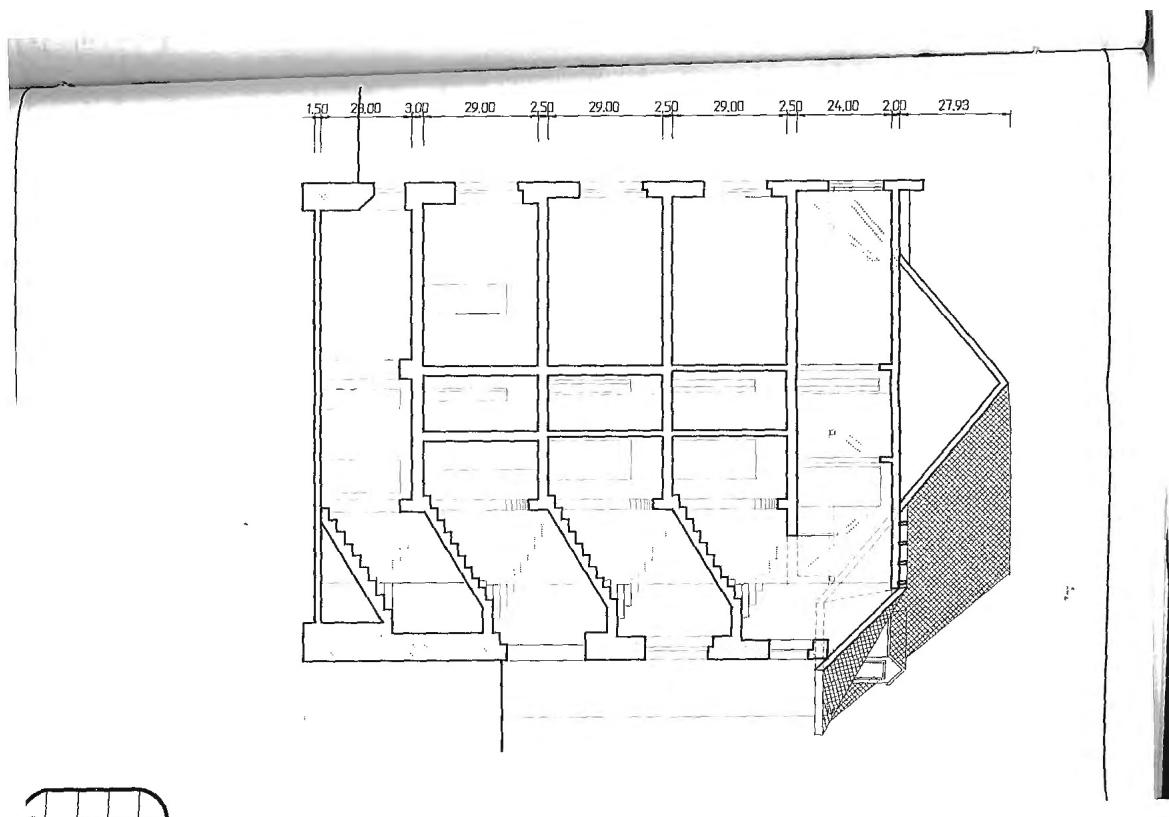
# Exposé - Grundrisse



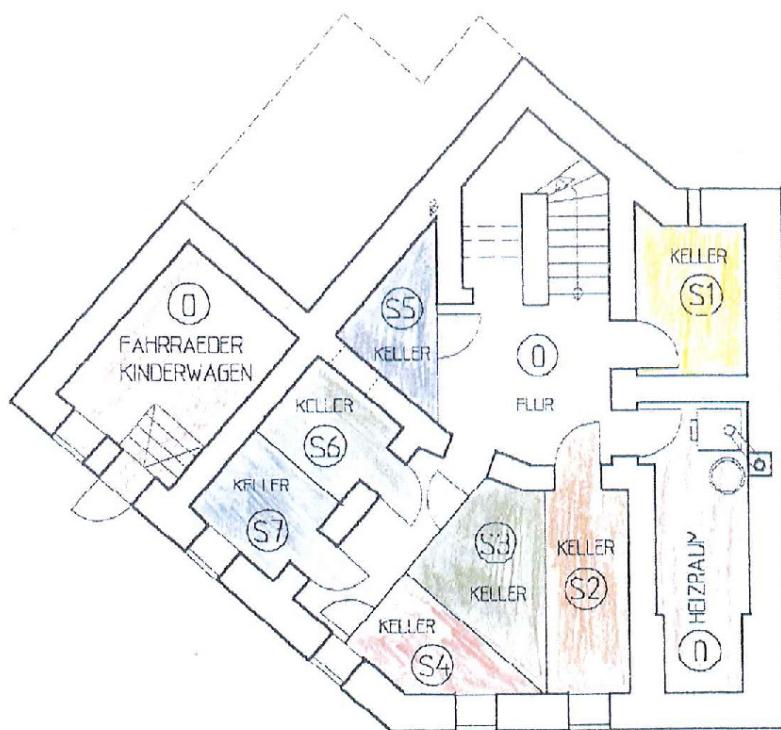
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

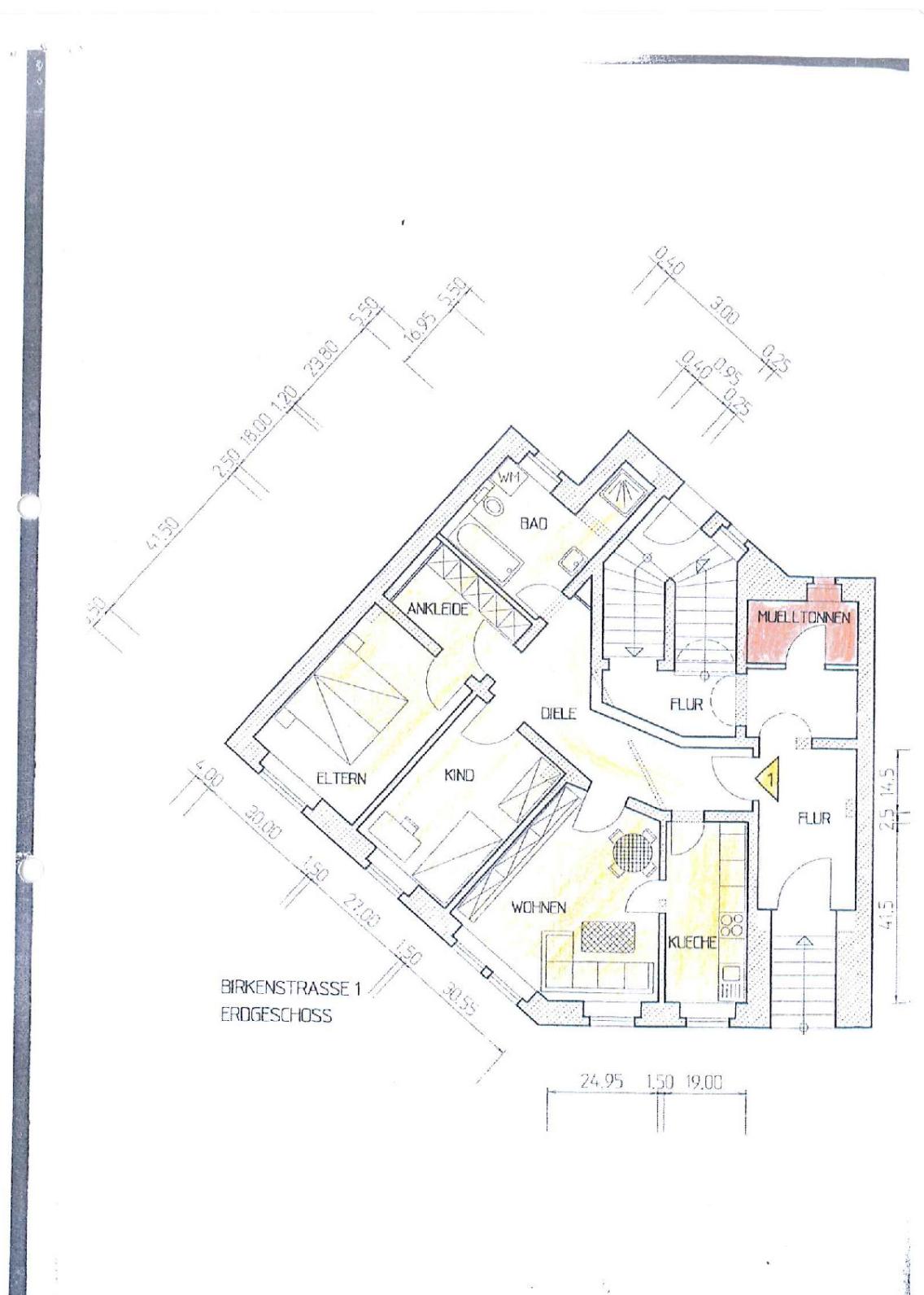


KELLERGESCHOSS  
BIRKENSTRASSE 1

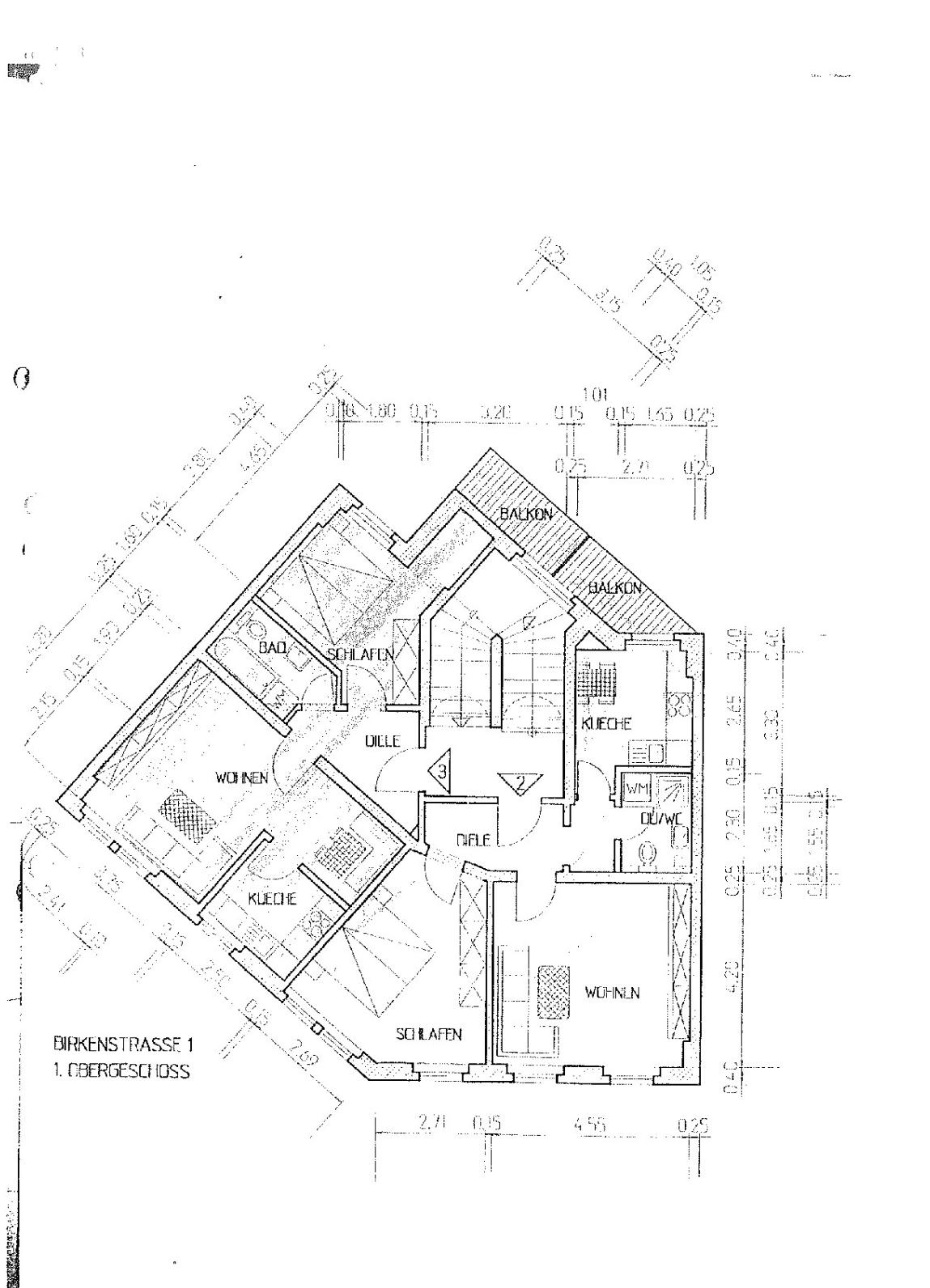
Von allen Räumen Kenntnis genommen:

Dagmar Duxer

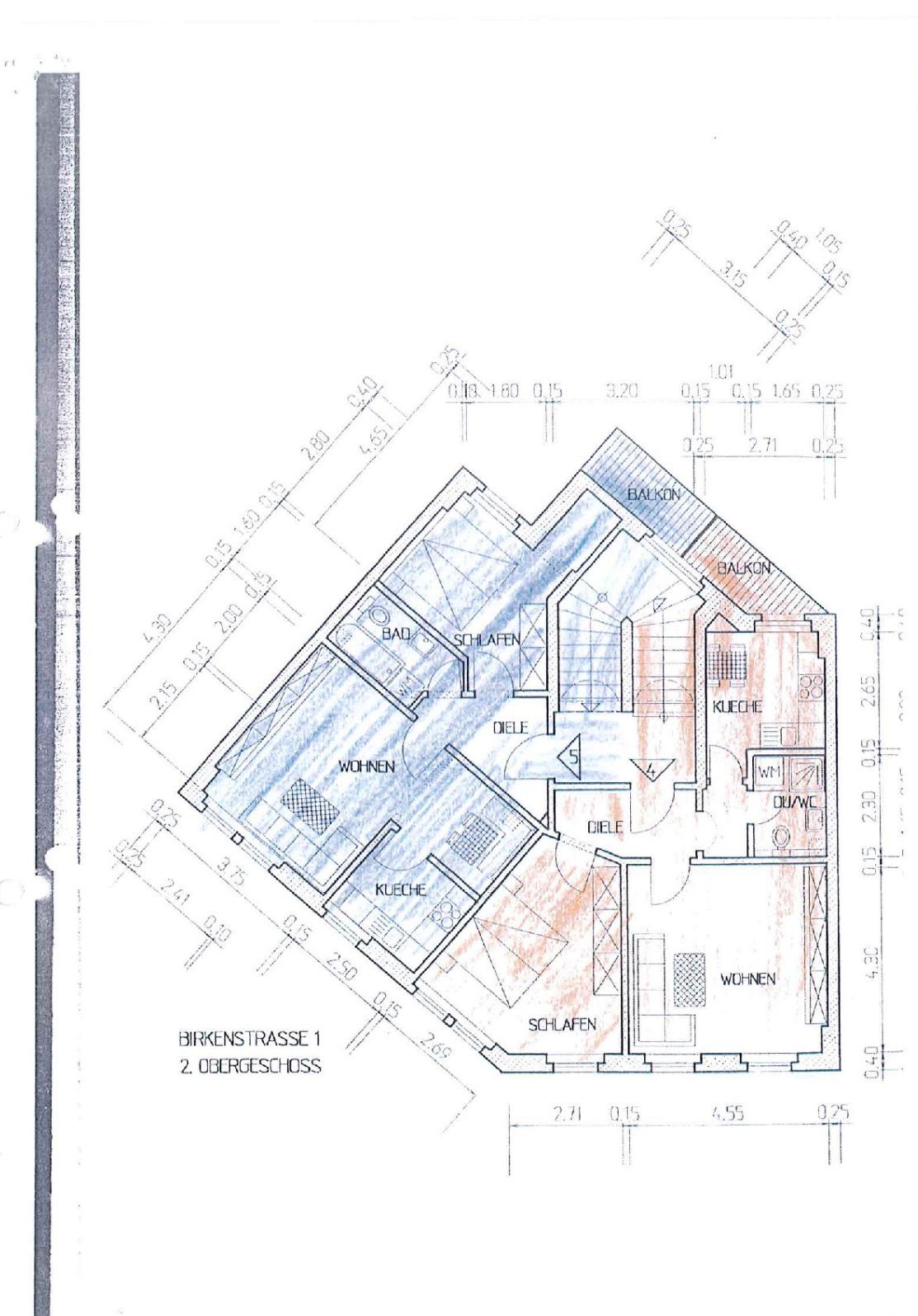
# Exposé - Grundrisse



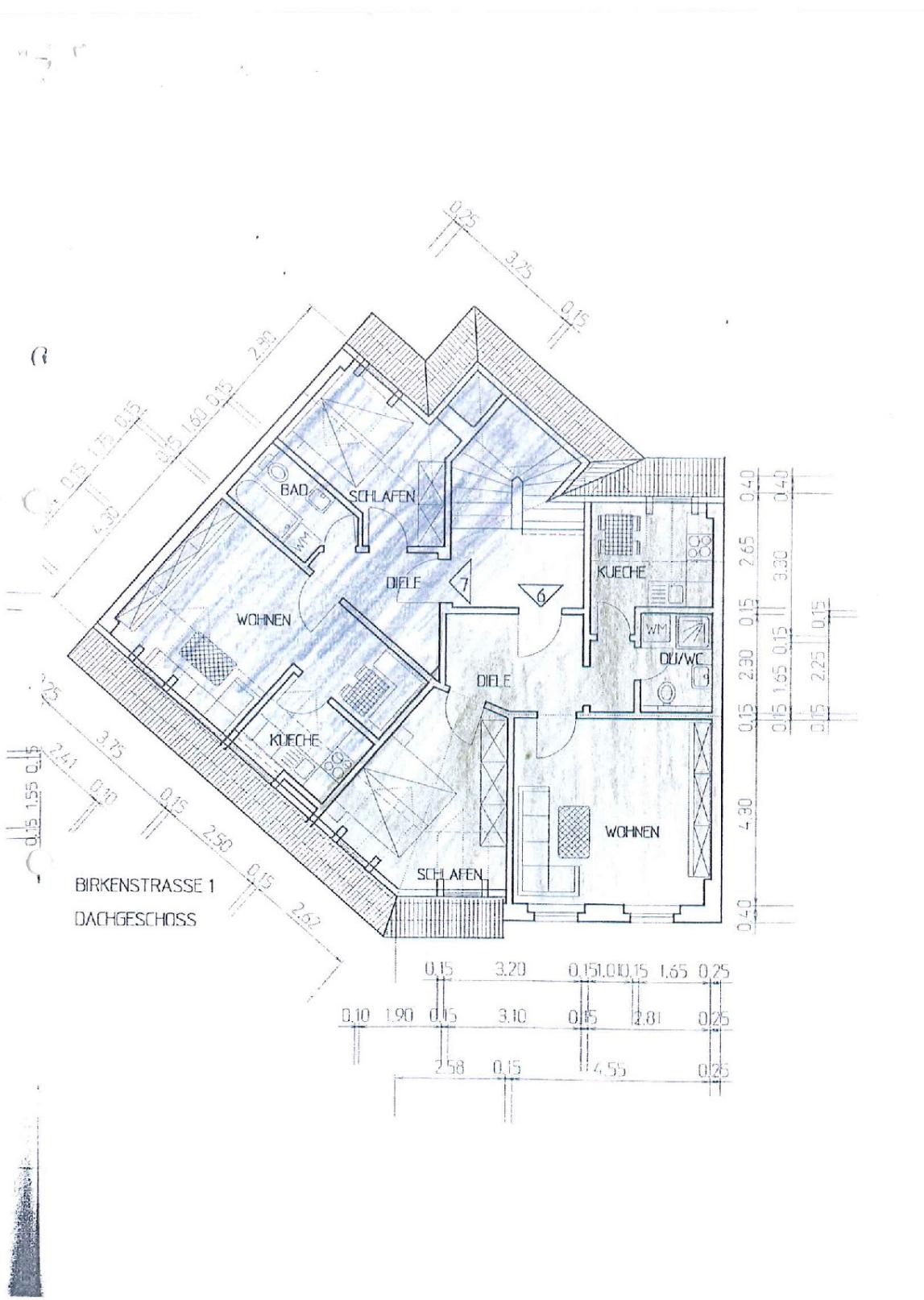
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

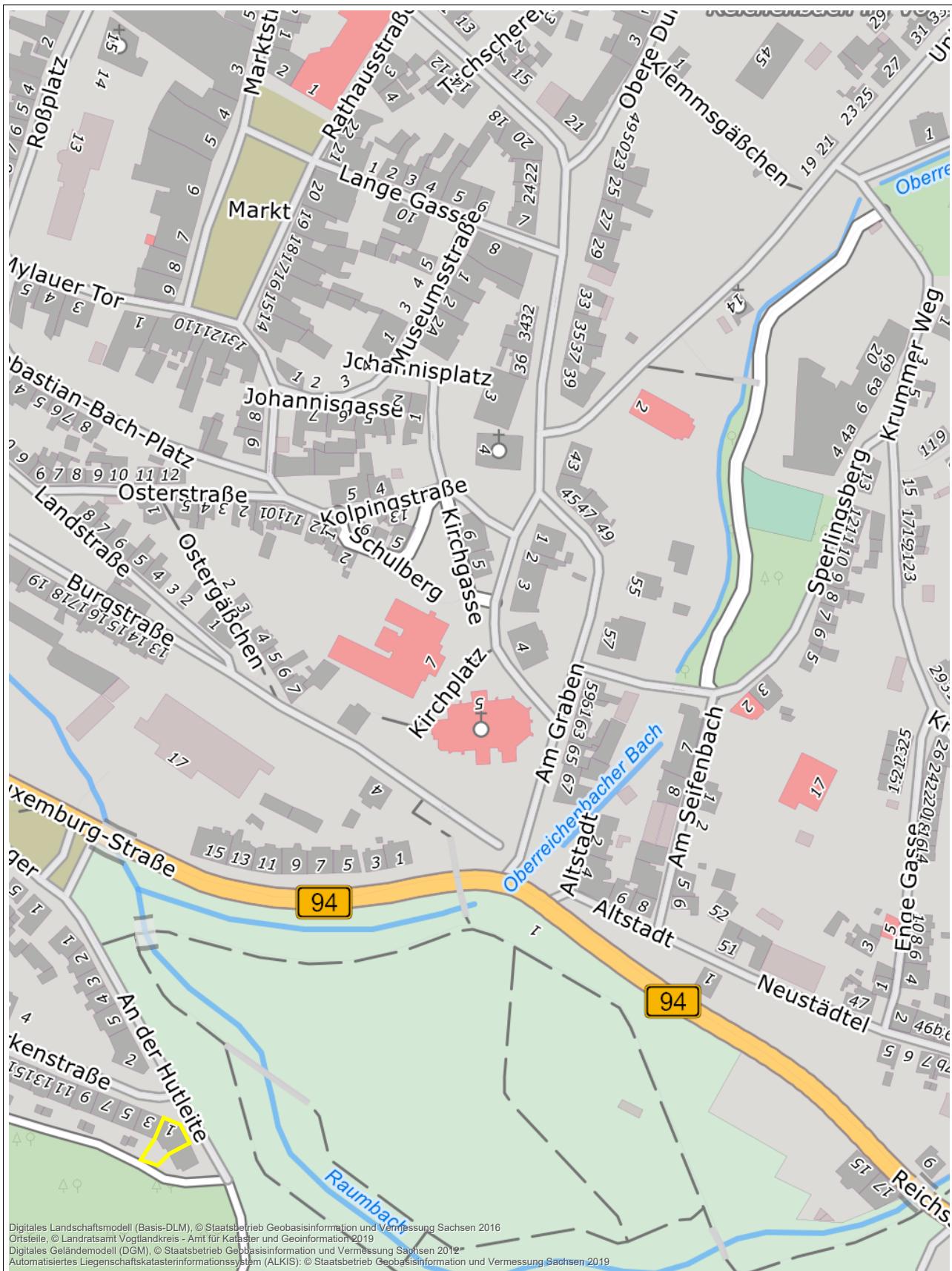


# Exposé - Anhänge

1. Stadt- und Lagekarten
2. Flurkarte

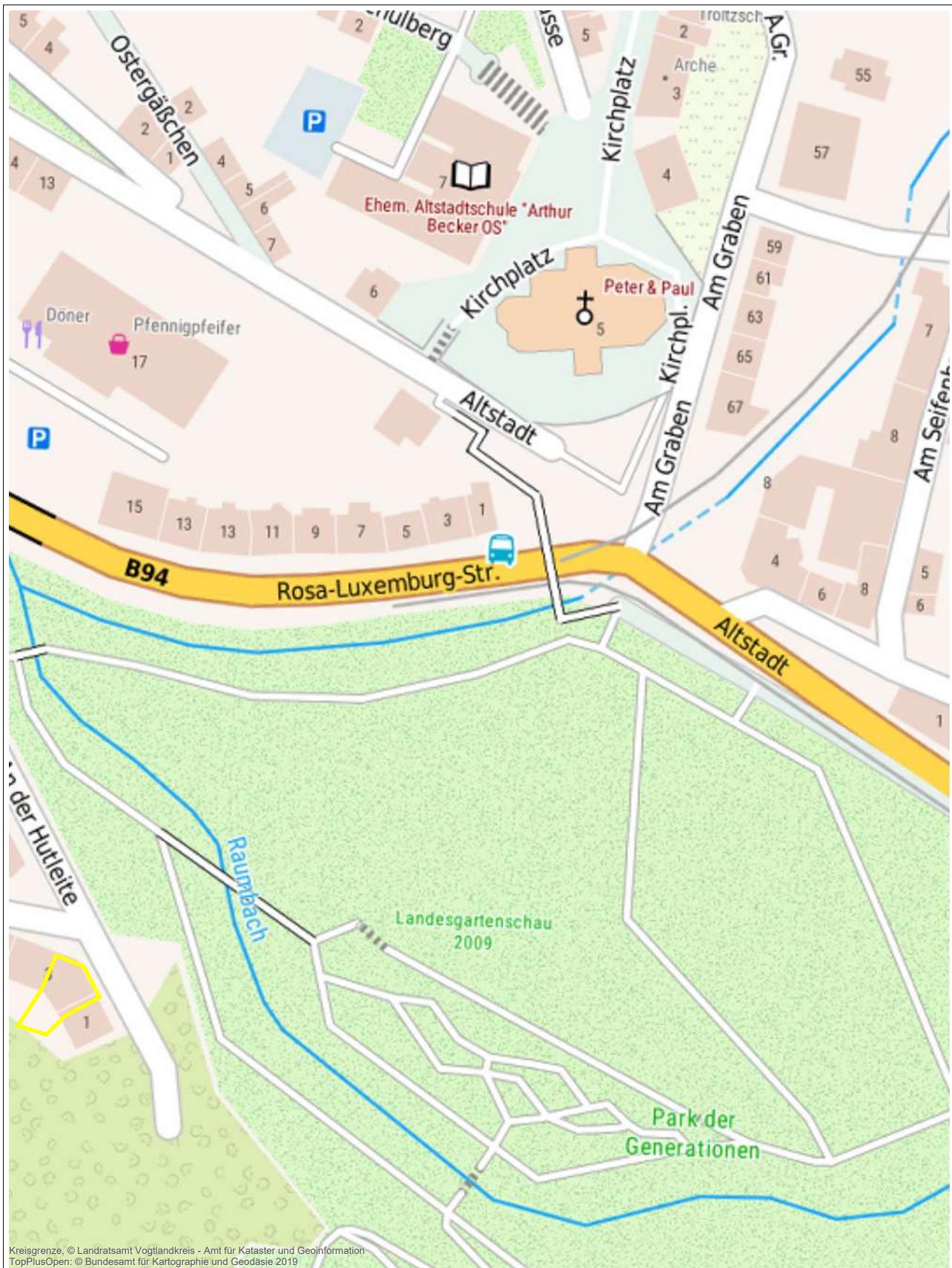


LANDKREIS





LANDKREIS





LANDKREIS



Digitale Orthofotos (DOP): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

Kostenfreie Nutzung des Geoportals nur für den privaten nicht kommerziellen Gebrauch!  
(Quellenangabe erforderlich) Informationen aus den Datenbeständen des Geoportals dürfen  
nicht als amtlicher Nachweis für den Vollzug rechtlicher Vorgaben verwendet werden.  
© Landratsamt Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen

30.05.2019

Maßstab 1 : 1 500

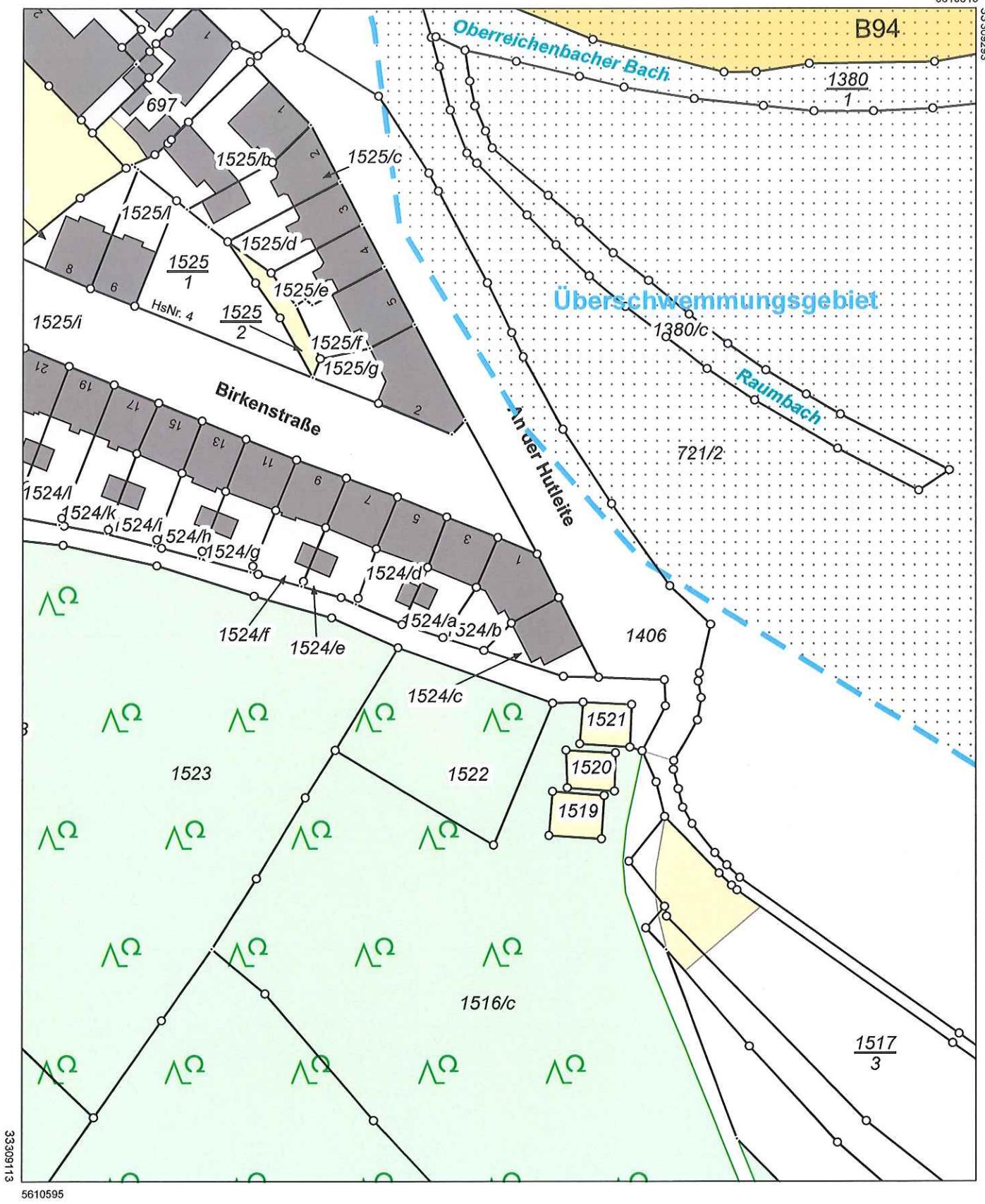


Flurstück: 1524/b  
Gemarkung: Reichenbach (7024)

Gemeinde: Stadt Reichenbach im Vogtland  
Kreis: Vogtlandkreis

5610815

33309293



5610595

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter