

# 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 Hörning  
Telefon: 03744 3652050  
Mobil: 0174 9189728

Birkenstraße 1  
08468 Reichenbach  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1889
Grundstücksfläche	230,00 m²
Etagen	4
Zimmer	33,00
Wohnfläche	367,50 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Stellplätze	7
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 abgabefrei

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



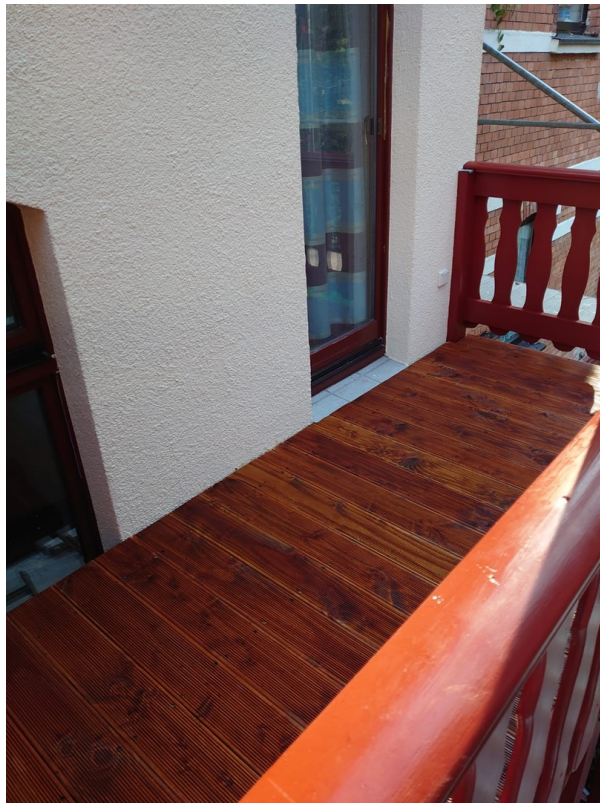
Hinteransicht - Balkone



# 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



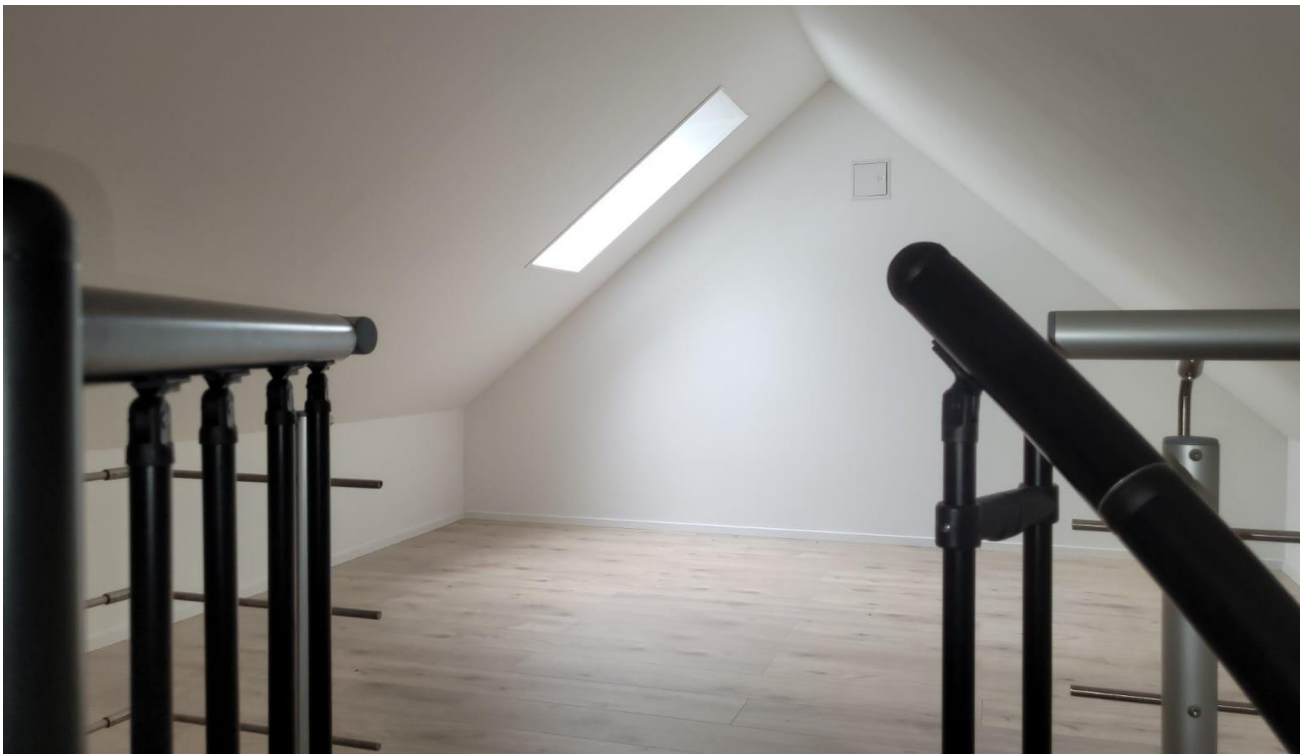
Dachgeschoss, WE - Detail



# 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



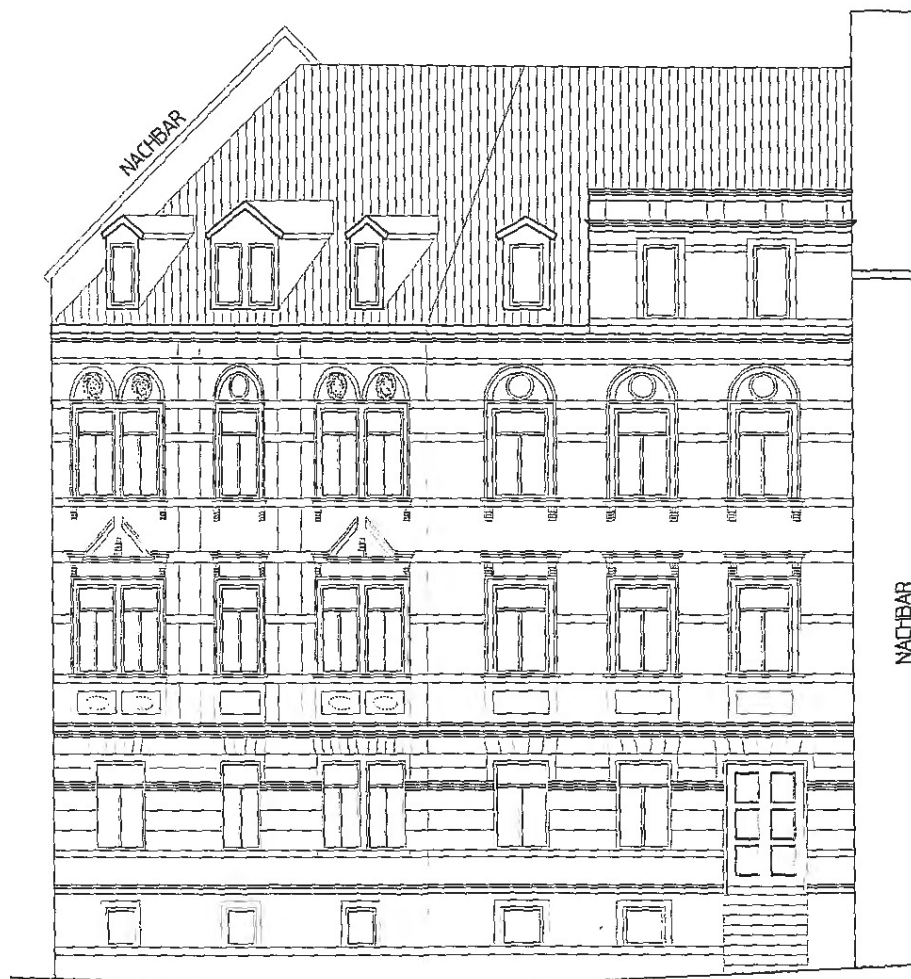
Kellersanierung - Detail



Kellersanierung - Detail



# Exposé - Grundrisse



NORDANSICHT

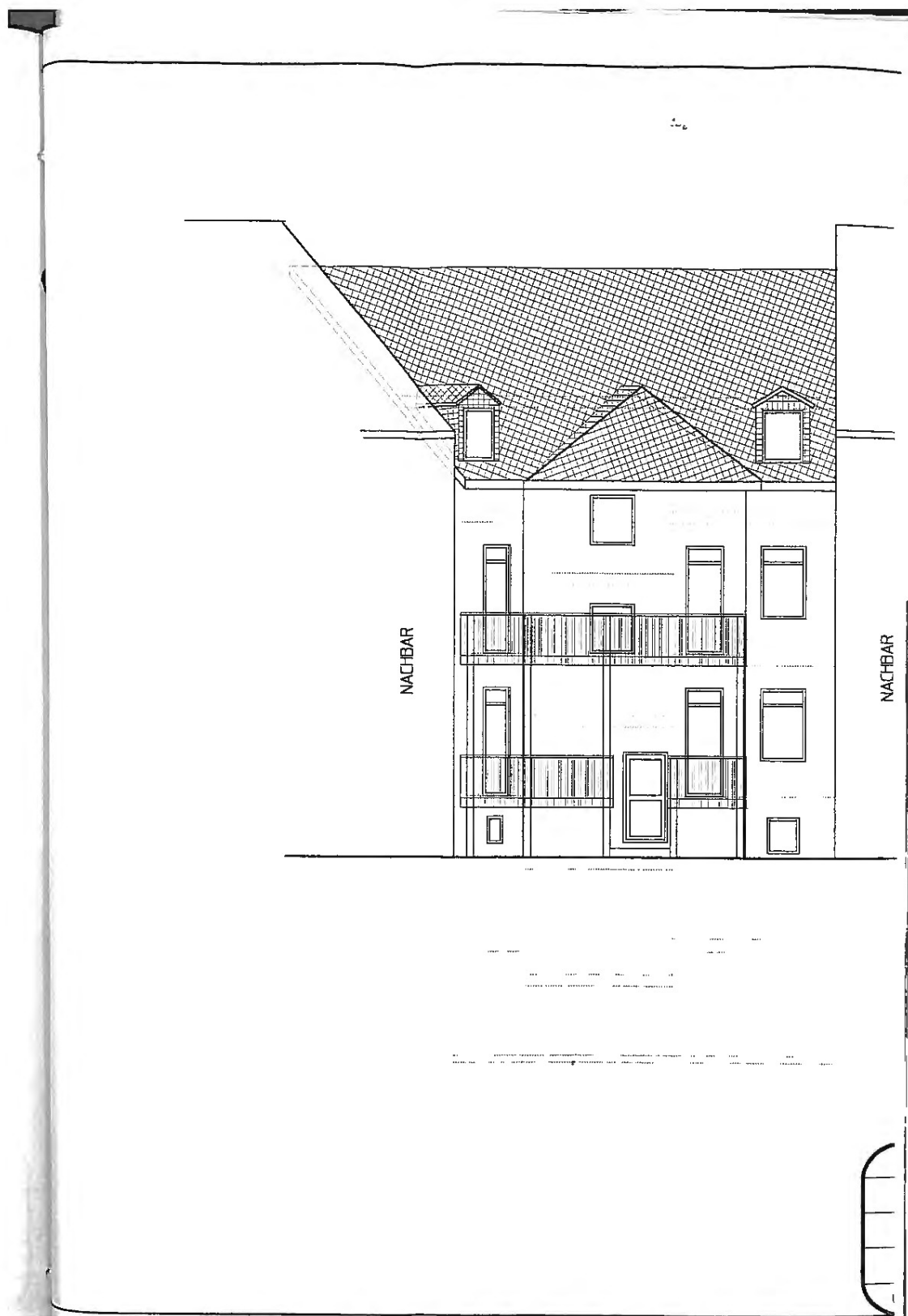
BAI  
BAI  
BLA

# Exposé - Grundrisse



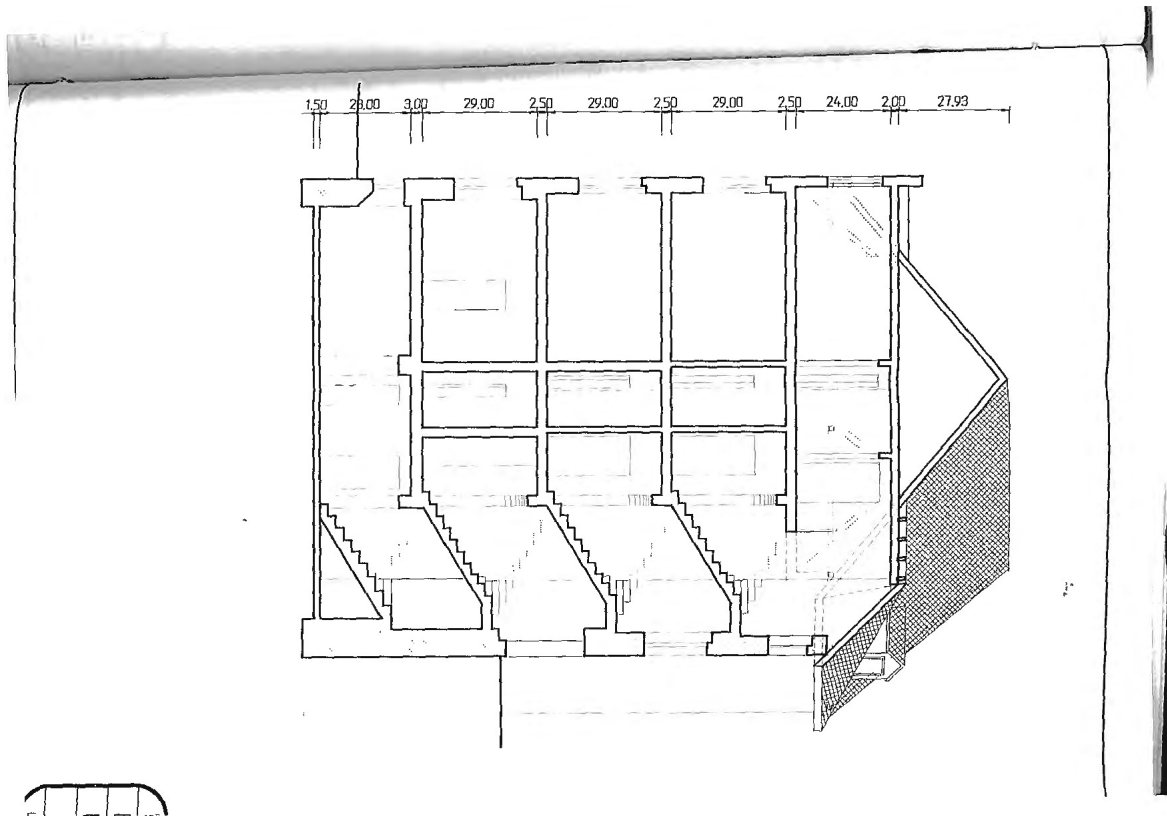
OSTDANSICHT

# Exposé - Grundrisse

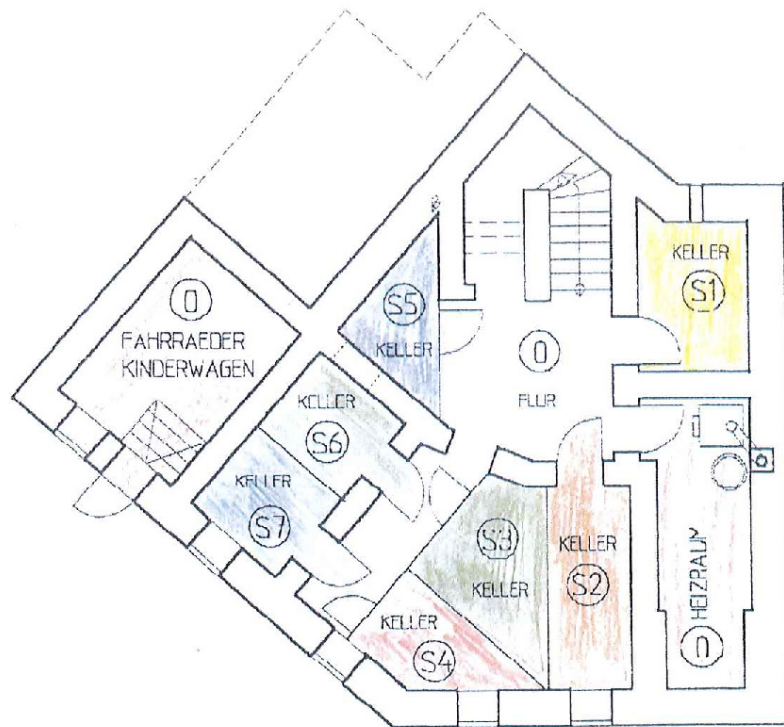




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



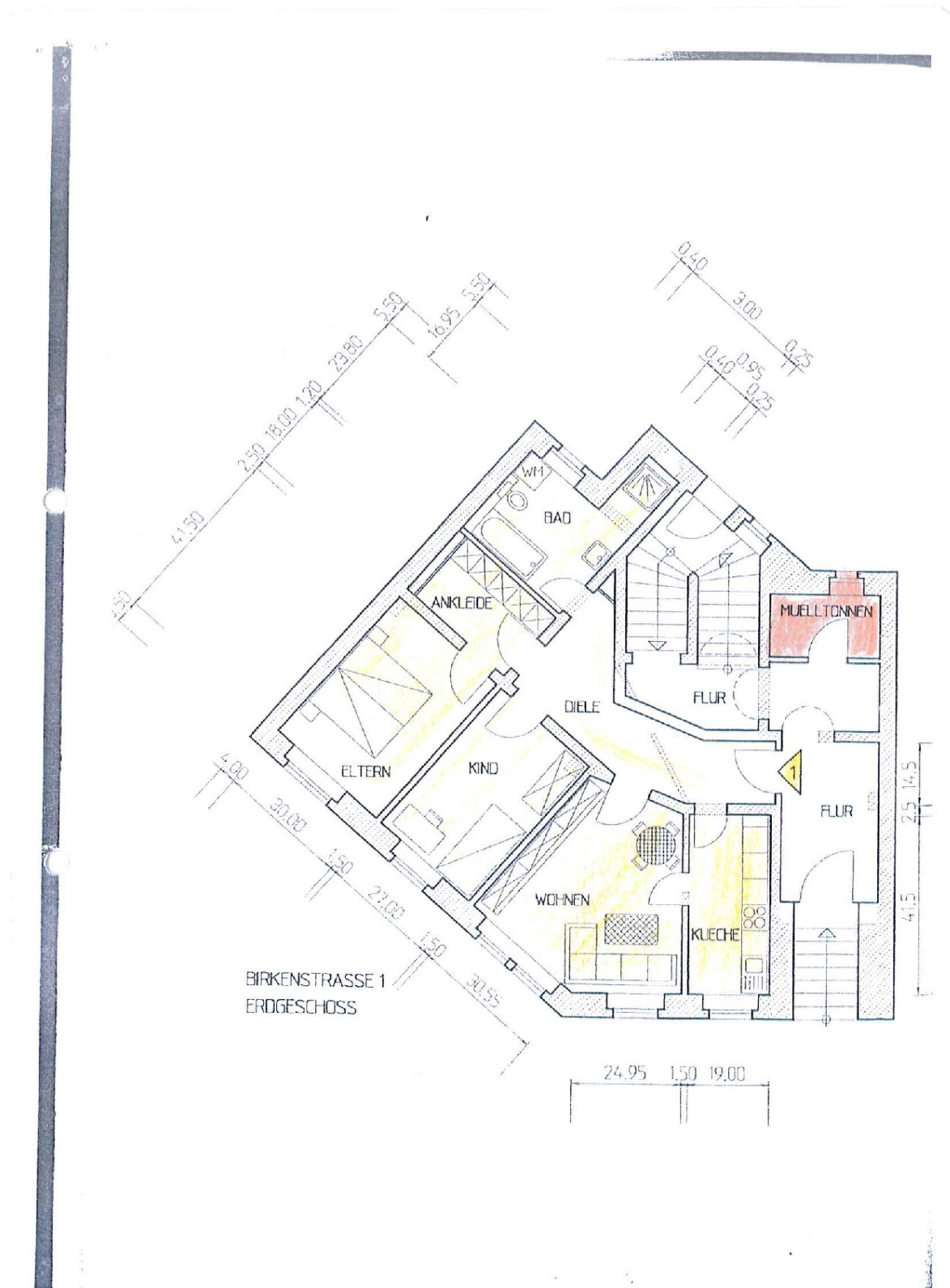
KELLERGEOSCHOSS  
BIRKENSTRASSE 1

*Von allen Plänen Kenntnis genommen.*

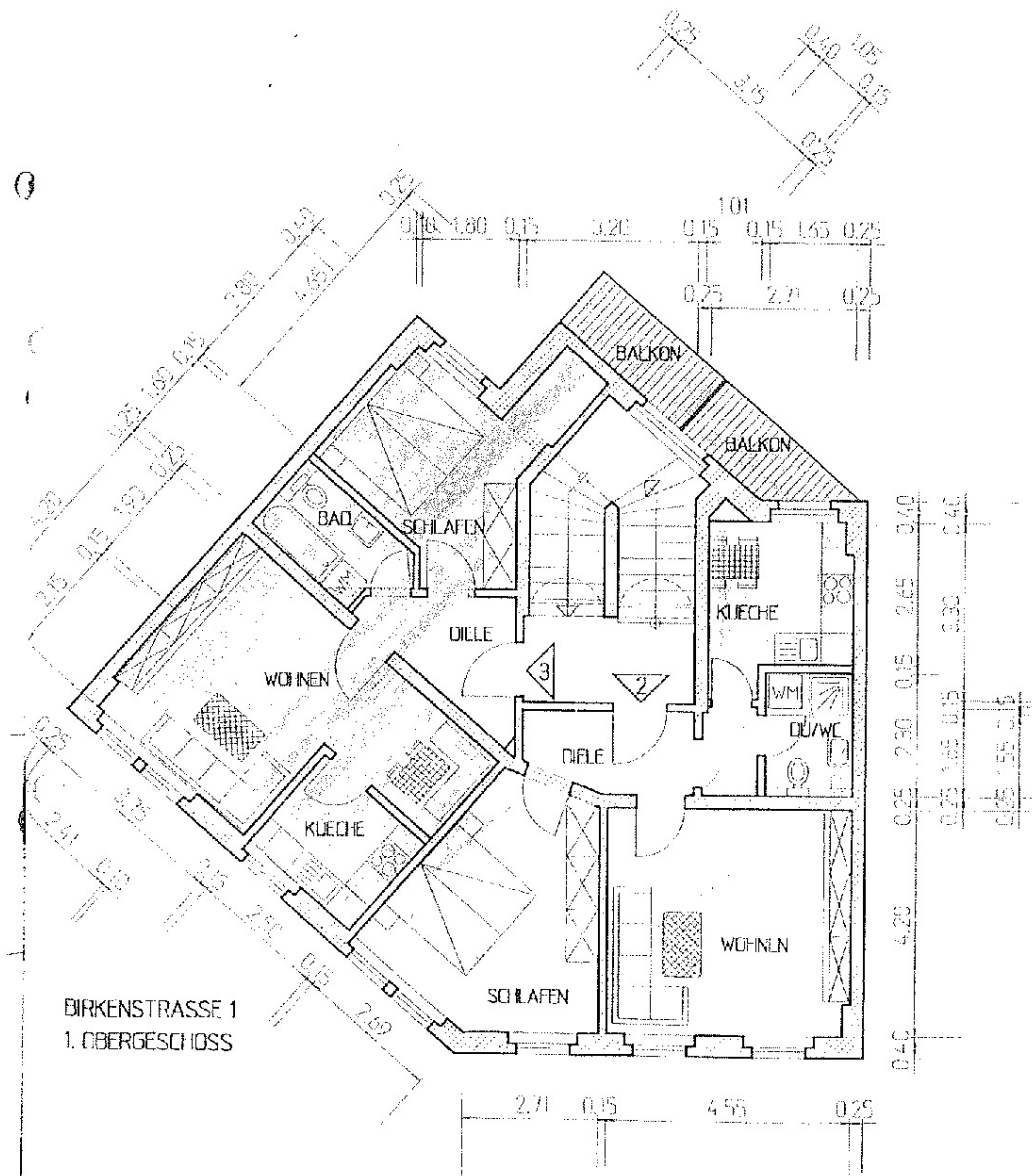
*Dagmar Reiser*



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





BIRKENSTRASSE 1  
2. OBERGESCHOSS

BIRKENSTRASSE 1  
DACHGESCHOSS

Labels in plan: WOHNEN, KÜCHE, BAD, SCHLAFEN, DIELE, WM, DU/WC, 6, 7.

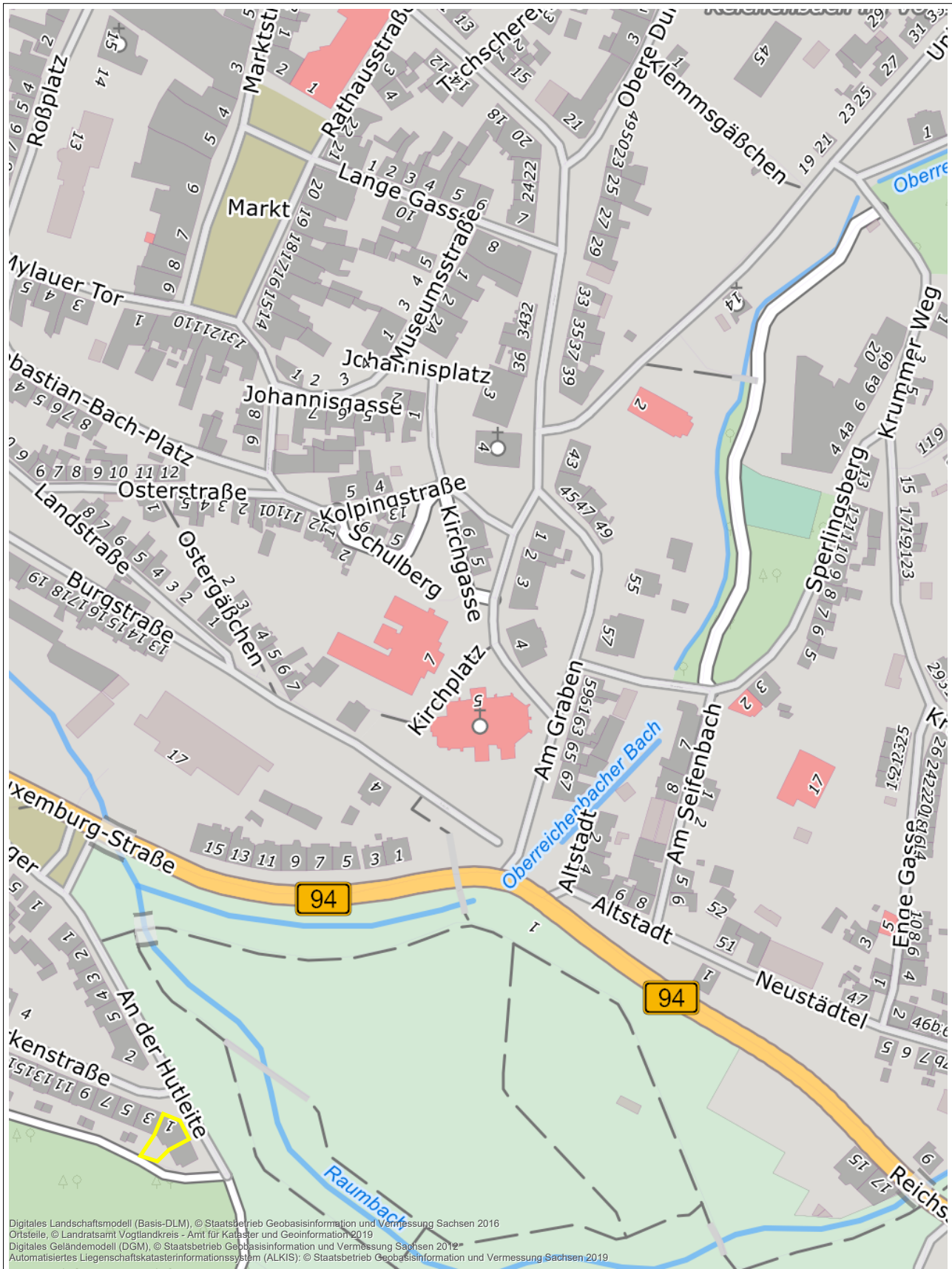
Dimensions (m):

- Top: 0.25, 3.75, 0.15
- Left: 0.15, 1.75, 0.15, 2.80, 0.15, 1.60, 0.15, 4.30, 3.75, 2.41, 0.10, 0.15, 2.50, 0.15, 2.62
- Right: 0.40, 0.40, 0.40, 3.30, 2.65, 0.15, 0.15, 2.30, 0.15, 1.65, 0.15, 2.25, 0.15, 4.30, 0.40
- Bottom: 0.15, 3.20, 0.15, 0.10, 1.5, 0.25, 0.10, 1.90, 0.15, 3.10, 0.15, 2.81, 0.25, 2.58, 0.15, 4.55, 0.25

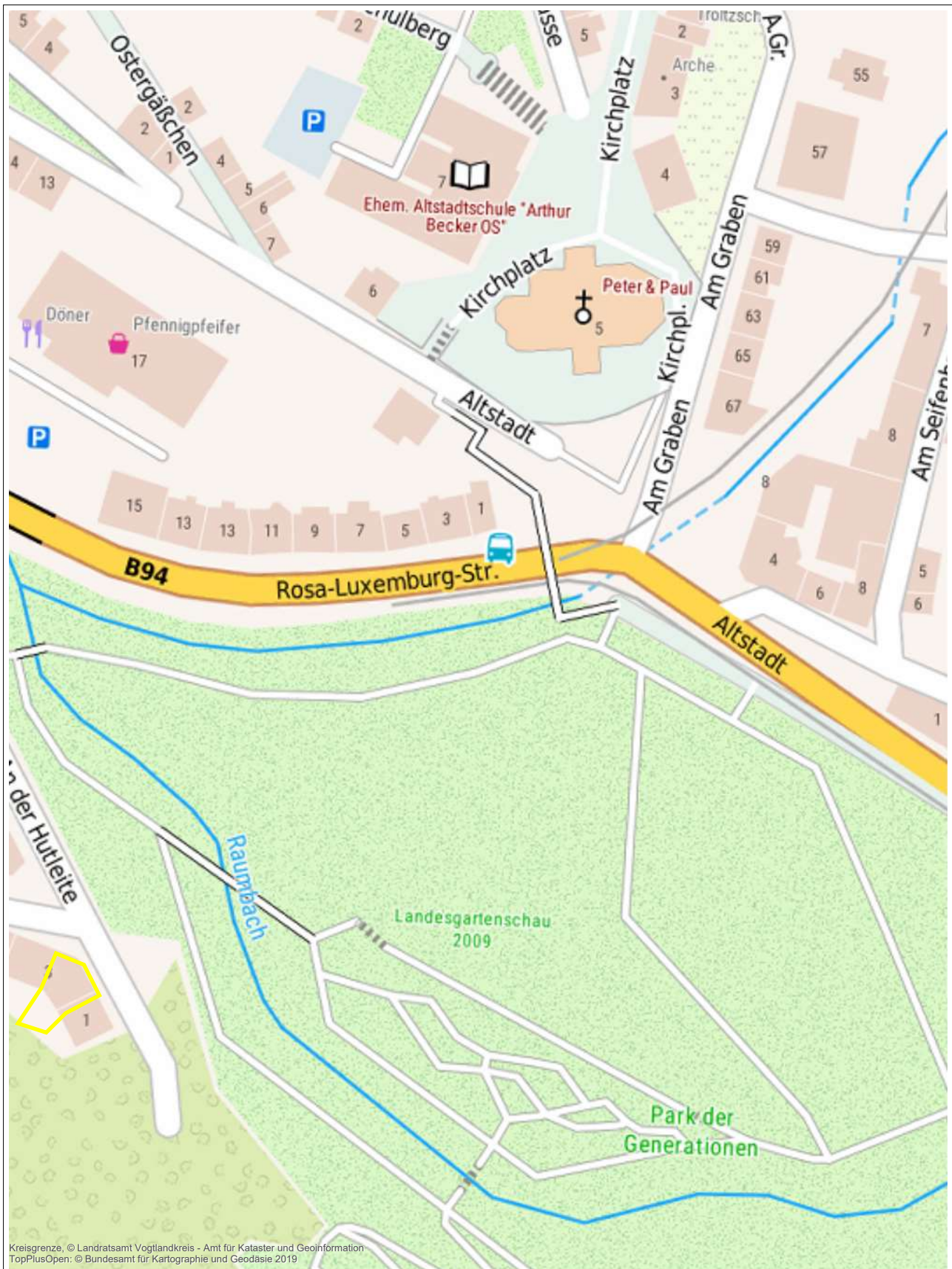


# Exposé - Anhänge

1. Stadt- und Lagekarten
2. Flurkarte

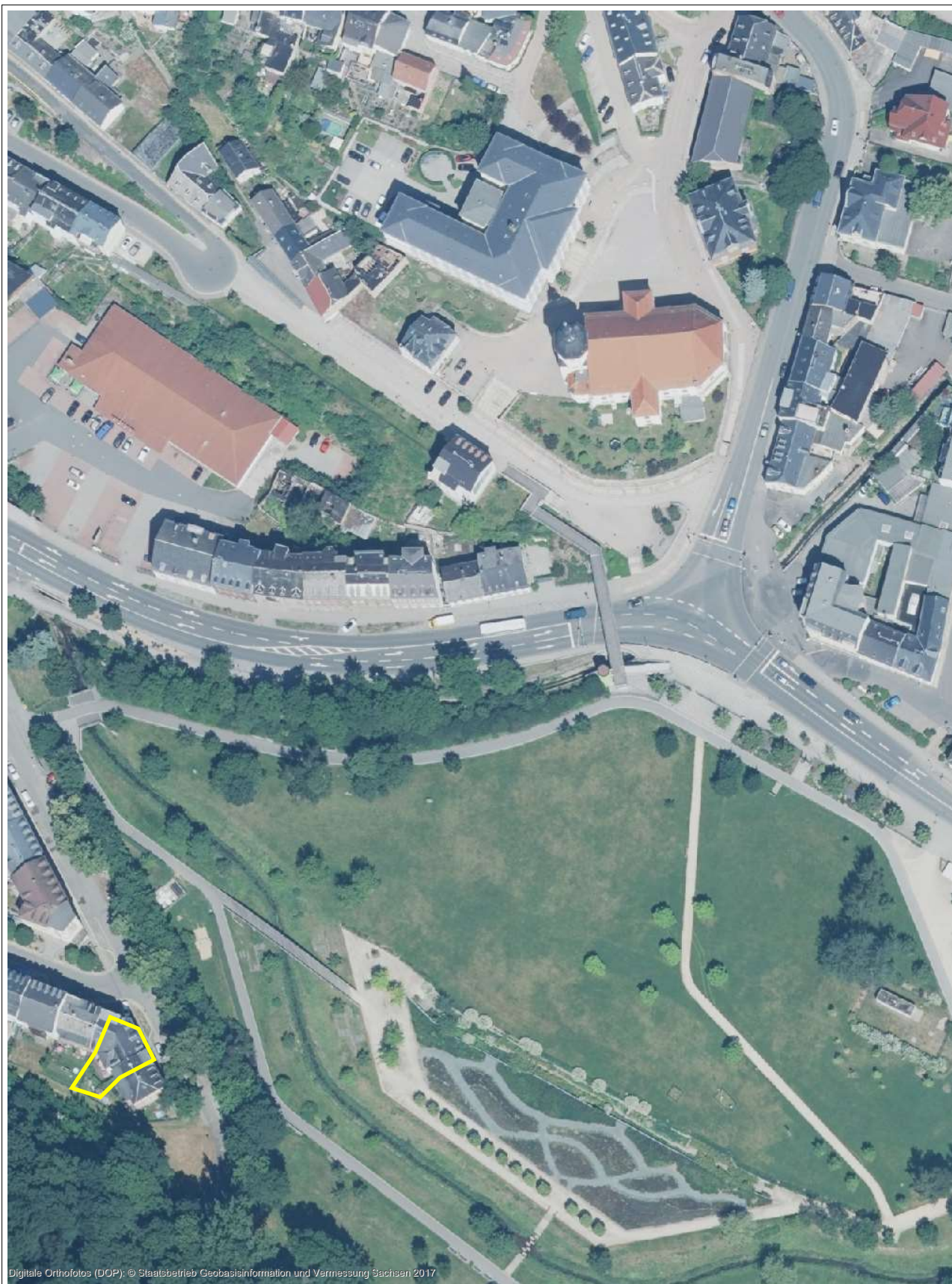


Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM), © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016  
 Ortsteile, © Landratsamt Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation 2019  
 Digitales Geländemodell (DGM), © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2012  
 Automatisiertes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



Kreisgrenze, © Landratsamt Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation  
TopPlusOpen: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019







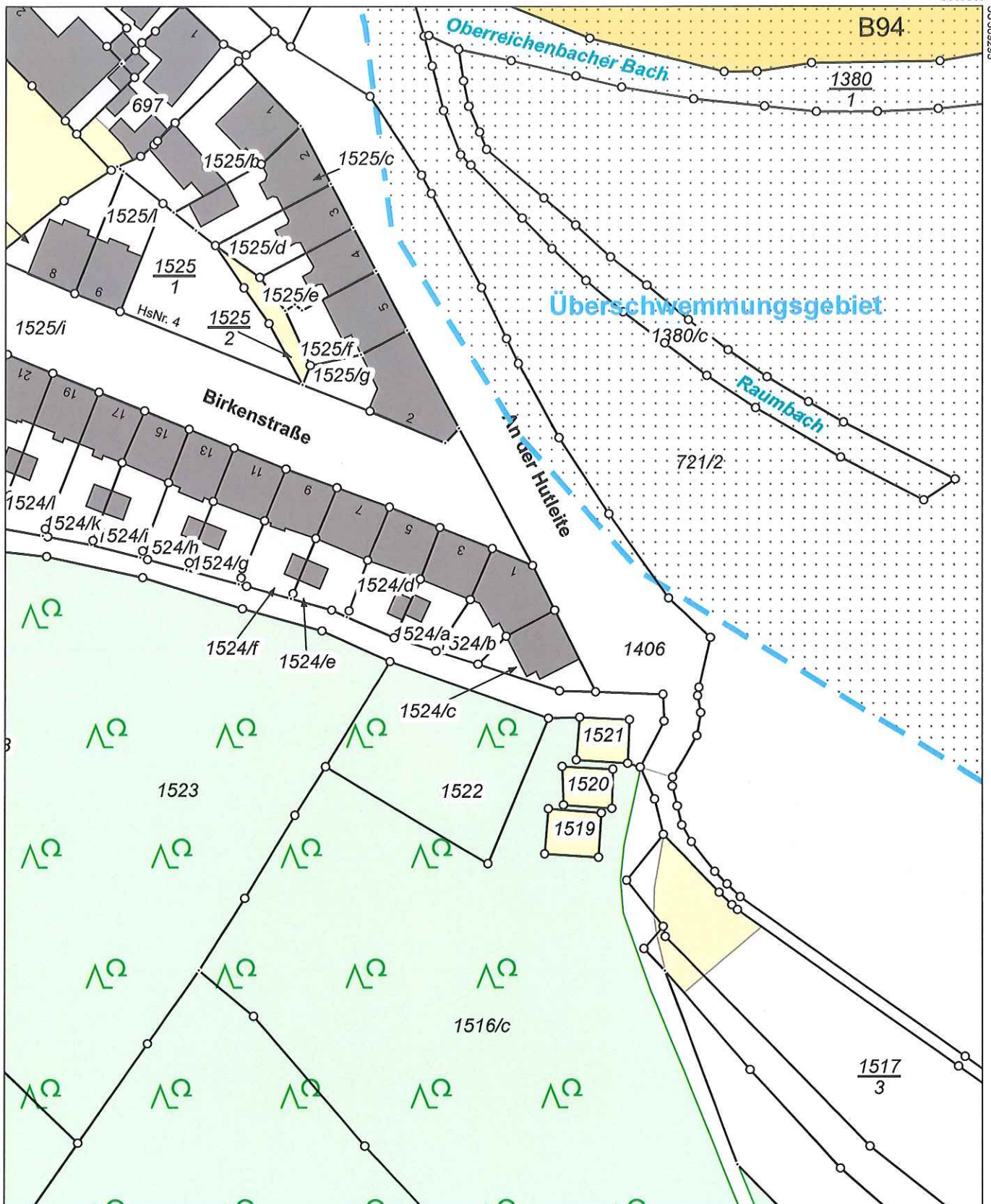


Flurstück: 1524/b  
Gemarkung: Reichenbach (7024)

Gemeinde: Stadt Reichenbach im Vogtland  
Kreis: Vogtlandkreis

5610815

33 309293



5610595

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung der Daten des Liegenschaftskatasters nach Maßgabe von § 13 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes.  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen