

Exposé

Mehrfamilienhaus in Glauchau

Mehrfamilienhaus & Loft EFH mit Fußbodenheizung inkl. Garage & Carport



Objekt-Nr. **OM-442495**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Konstantin Neumann

08371 Glauchau
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	510,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	258,47 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Lage von Reinholdshain bei Glauchau befindet sich diese vielseitige Immobilienkombination, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten sowie einem separaten, modernen Wohnhaus im Loftstil.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936 bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf drei gut geschnittene Einheiten. Die Wohnungen verfügen über praktische Grundrisse mit zwei bis drei Zimmern und sind jeweils mit Einbauküchen ausgestattet. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über eine Garage. Besonders attraktiv ist die gemeinschaftliche Terrassennutzung für alle Einheiten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Modernisierungen vorgenommen. Im Jahr 2004 erfolgte die Erneuerung von Dach, Fenstern sowie der Elektrik in allen Wohnungen. 2014 wurde die Immobilie um eine moderne Gaszentralheizung inklusive neuer Leitungsstränge für Wasser ergänzt.

Aktuell stehen alle Einheiten leer, da die Immobilie zuvor für Ferienvermietung sowie Monteurunterkünfte genutzt wurde. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten sowohl für klassische Vermietung als auch für renditestarke Kurzzeitkonzepte.

Ergänzt wird das Objekt durch ein separates, im Jahr 2006 errichtetes Wohnhaus mit ca. 96 m² Wohnfläche. Das Gebäude überzeugt durch einen offenen Loftcharakter, eine moderne Ausstattung sowie Fußbodenheizung. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die den Wohnkomfort zusätzlich steigert und das Objekt auch für Eigennutzer äußerst attraktiv macht.

Beide Häuser werden bezugsfrei übergeben und bieten dadurch maximale Flexibilität in der zukünftigen Nutzung, sei es zur Eigennutzung, klassischen Vermietung oder für Konzepte wie Ferien- oder Monteurvermietung.

Zum Objekt gehört eine Garage mit darüberliegender Dachterrasse, die zusätzlichen Außenraum schafft und vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird dies durch eine gepflasterte Einfahrt mit Platz für zwei Stellplätze, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück vorhanden sind.

Die Kombination aus solider Bestandsimmobilie mit Entwicklungspotenzial und einem modernen, sofort nutzbaren Wohnhaus eröffnet vielfältige Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungsinteresse.

Ausstattung

Das Objekt überzeugt durch eine vielseitige und funktionale Ausstattung, die sowohl für Eigennutzer als auch für verschiedene Vermietungskonzepte attraktiv ist.

Alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind mit Einbauküchen ausgestattet und ermöglichen somit eine sofortige Nutzung ohne zusätzlichen Investitionsaufwand. Die Badezimmer sind überwiegend großzügig gestaltet und in den meisten Fällen sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Das separate Loftgebäude bietet ein modernes Wohnkonzept mit offener Raumgestaltung und hochwertiger Ausstattung. Die integrierte Sauna stellt hierbei ein besonderes Highlight dar und sorgt für zusätzlichen Komfort sowie einen hohen Freizeitwert im eigenen Zuhause.

Auch im Außenbereich bietet das Objekt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Garage und einem zusätzlichen Carport stehen ausreichend Stellflächen zur Verfügung. Eine gepflasterte Einfahrt mit Platz für zwei Fahrzeuge ergänzt das Angebot. Hinter dem Loft befindet sich ein praktischer Schuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Gartenbereich ist vielseitig angelegt und umfasst unter anderem eine Grünfläche im Innenbereich, einen Teich sowie eine Vogelvoliere. Die Dachterrasse über der Garage sowie die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse am Mehrfamilienhaus runden das Gesamtbild ab und schaffen attraktive Aufenthaltsbereiche im Freien.

Modernisierungen

Bestandshaus (MFH):

- 2004: Grundlegende Sanierung inklusive Fassade, Dämmung, Dach, Fenster sowie Elektrik aller Wohnungen
- 2014: Erneuerung der Gasheizung sowie der Wasserleitungen

Haus 2 (Wohnhaus / Loft):

- Baujahr 2006
- Fußbodenheizung
- integrierte Sauna

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Es handelt sich um ein Privatinserat. Für den Käufer fällt keine Maklercourtage an.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Reinholdshain, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil von Glauchau in Sachsen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

Glauchau selbst bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten für den täglichen Bedarf. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verfügt Glauchau über eine Hochschule, was den Standort zusätzlich für Studenten und damit auch für Vermietungskonzepte attraktiv macht.

Auch größere Städte wie Zwickau sind schnell angebunden und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Freizeitmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 sind sowohl Chemnitz als auch Leipzig zügig erreichbar, wodurch sich der Standort auch für Pendler eignet.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, was einen hohen Wohn- und Erholungswert bietet. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Freien sowie eine insgesamt ruhige Wohnatmosphäre machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv.

Insgesamt handelt es sich um eine stabile Wohnlage mit Entwicklungspotenzial, die sowohl für langfristige Vermietung als auch für alternative Nutzungskonzepte wie Ferien- oder Monteurvermietung interessant ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Bestandshaus saniert 2004



Loft Neubau 2006

Exposé - Galerie



Loft Neubau 2006



Loft Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Loft Wohnbereich



Loft - Empore

Exposé - Galerie



Loft - Bad mit Sauna



Wohnhaus EG Küche

Exposé - Galerie



Wohnhaus EG Wohnzimmer



Wohnhaus EG WC

Exposé - Galerie



Wohnhaus EG Bad



Wohnhaus OG Küche

Exposé - Galerie



Wohnhaus OG Wohnzimmer



Wohnhaus OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnhaus OG Bad



Wohnhaus DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnhaus DG Schlafzimmer



Wohnhaus DG Küche

Exposé - Galerie



Wohnhaus DG Badezimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller

Exposé - Galerie

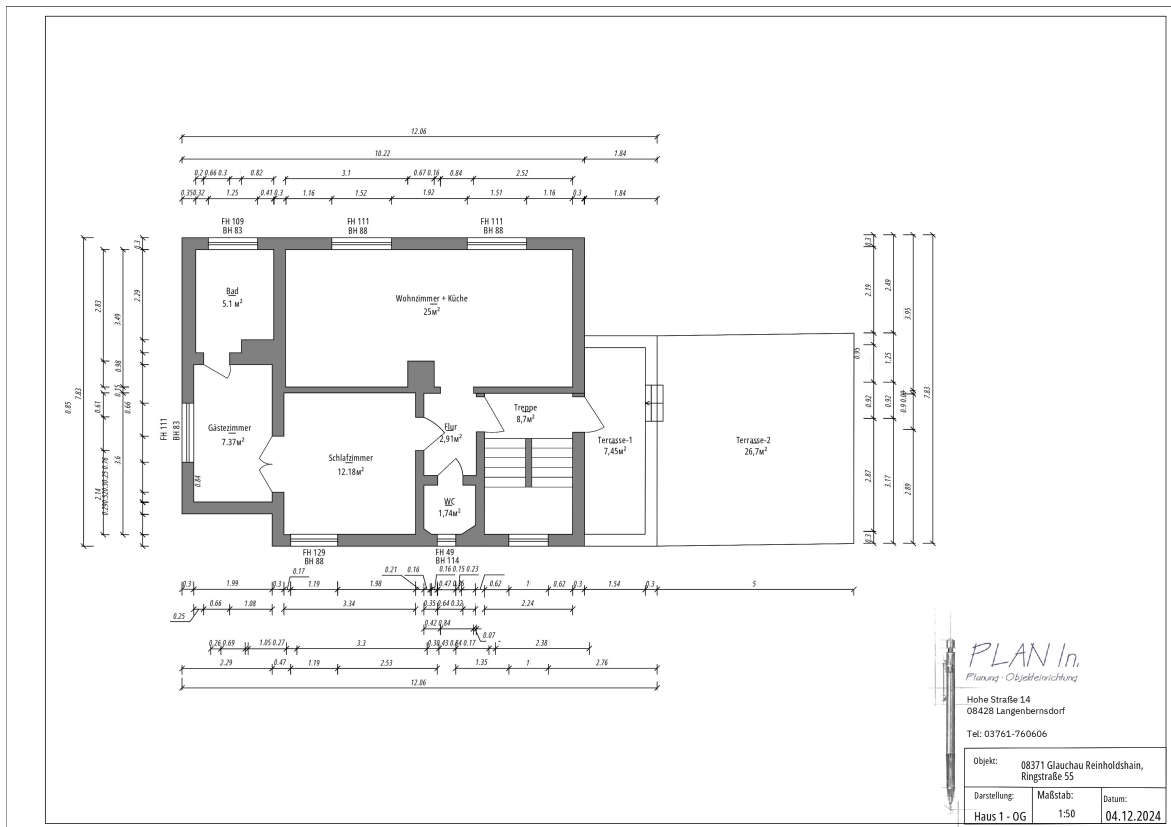


Briefkasten/Müll



Heizung 2014

Exposé - Grundrisse

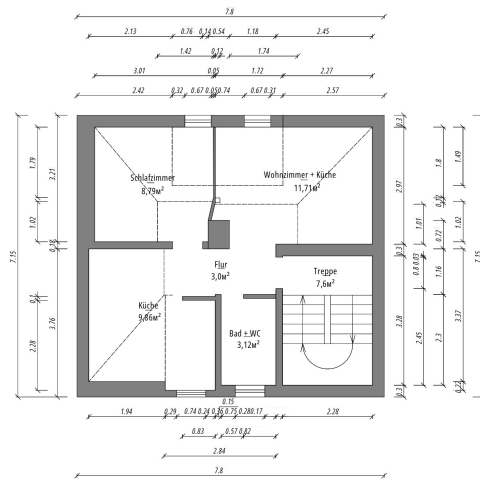


PLAN in.
Planung · Objektbereich

Hohe Straße 14
08428 Langenbernsdorf
Tel: 03761-760606

Objekt:	88371 Glauchau Reinholdshain, Ringstraße 55	
Darstellung:	Maßstab:	Datum:
Haus 1 - OG	1:50	04.12.2024

Exposé - Grundrisse



PLAN in.
Planung · Objektbereich

Hohe Straße 14
08428 Langenbernsdorf
Tel: 03761-760606

Objekt:	08371 Glauchau Reinholdshain, Ringstraße 55	
Darstellung:	Maßstab:	Datum:
Haus 1 - DG	1:50	04.12.2024

Exposé - Grundrisse

