

# Exposé

## Einfamilienhaus in Plauen

### Stilvolles Einfamilienhaus mit Sonnengarten in Plauen - sehr gute Lage



Objekt-Nr. OM-458697

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **479.000 €**

08529 Plauen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	15.11.2026
Grundstücksfläche	714,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,39 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Knapp 30 Jahre lang war dieses Haus der Mittelpunkt unserer Familie. Jetzt sucht es jemanden, der es mit neuem Leben füllt — ob als Familie mit Kindern, als Paar mit Platz für Hobbys oder einfach als Rückzugsort vom Alltag.

187 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 714 m<sup>2</sup> Sonnengrundstück, 7 Zimmer, 2 Bäder, Einzelgarage und Stellplatz. Baujahr 1996, massiv gebaut mit Wärmedämmsteinen.

Hier hat jeder seinen Platz:

Im Erdgeschoss empfängt euch ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, die gehobene Einbauküche und Fußbodenheizung in allen Räumen.

Im Dachgeschoss drei Zimmer mit Balkonzugang — ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Studio plus ein komplett neues Designbad.

Im Keller ein fertiger Gästebereich mit eigenem Duschbad und ein Hobbyraum für Fitness, Werkeln oder die Tischtennisplatte.

Draußen wartet ein 714 m<sup>2</sup> Sonnengrundstück: komplett eingezäunt, zwei Terrassen, gepflegter Rasen — sicher für Kinder und mit viel Privatsphäre.

Das Haus ist solide: Gut gepflegt, an den richtigen Stellen modernisiert — und mit genug Spielraum, um die eigene Handschrift reinzubringen. Verfügbar ab November 2026.

## Ausstattung

Bad (2024/25 komplett renoviert): Walk-in Glasdusche, Vinylboden in Eichenholzoptik, hochwertige Feuchtraumpaneele, moderner Handtuchheizkörper.

Küche (2020): Hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte, Vinylboden, Ecksitzbank vom Tischler maßangefertigt.

Heizung: Viessmann Vitodens 200-W Brennwerttherme (2013, Upgrade 2025 mit neuem Ventilator, Brenner und Wärmedämmung). Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und im Bad des Dachgeschosses.

Photovoltaik: Dach-PV mit Einspeisevergütung (39 Ct/kWh), dazu 2 Balkonkraftwerke und 2 Batteriespeicher à 5 kWh.

Fassade: Fassadenanstrich frisch erneuert (2026), Dachüberstand mit Blechverkleidung.

Gäste-WC (2017): Spanndecke und moderne Fliesen.

Wohnzimmer (2016): Neue Böden (Vinyl + Teppich), Kaminofen.

Fenster & Dach (2022/23): Neue Dachfenster im Arbeitszimmer und Flur, neue Haustür, Geländer-Pulverbeschichtung.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse C, 89,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Privatverkauf von Eigentümer zu Eigentümer — ohne Makler, ohne Provision. Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Makleranfragen unerwünscht.

## Lage

Kleinfriesen liegt im grünen Osten von Plauen — ruhig, lebenswert und trotzdem gut angebunden. Das Vogtland verbindet Natur, Kultur und bezahlbares Leben wie kaum eine andere Region in Deutschland.

Die Kita „Friesenzwerge“ ist fußläufig erreichbar, die Grundschule Reusa im Nachbarstadtteil. Die Straßenbahnlinie 4 fährt direkt ins Zentrum. Supermärkte, Ärzte und Apotheke sind nur wenige Minuten entfernt. Das Gewerbegebiet Neuensalz bietet Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze direkt vor der Haustür.

Die Autobahnauffahrt Plauen-Ost (A72) ist in 5 Fahrminuten erreichbar. Chemnitz, Zwickau und Hof/Bayern sind schnell angebunden. Die B173 führt direkt durch den Stadtteil — Pendeln ist kein Problem.

Das Vogtland bietet Skisprung-Weltcup in Klingenthal, Mountainbike-Trails und Langlaufloipen in Schöneck, die Talsperre Pöhl zum Baden und Segeln sowie Wanderwege im Naturpark. Die sächsisch-bayerische Grenzregion verbindet das Beste aus beiden Welten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Designbad



Küche

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gesamtansicht

# Exposé - Galerie



Küche Detail



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Eckbank



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sofa



Wohnzimmer Medienwand

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer

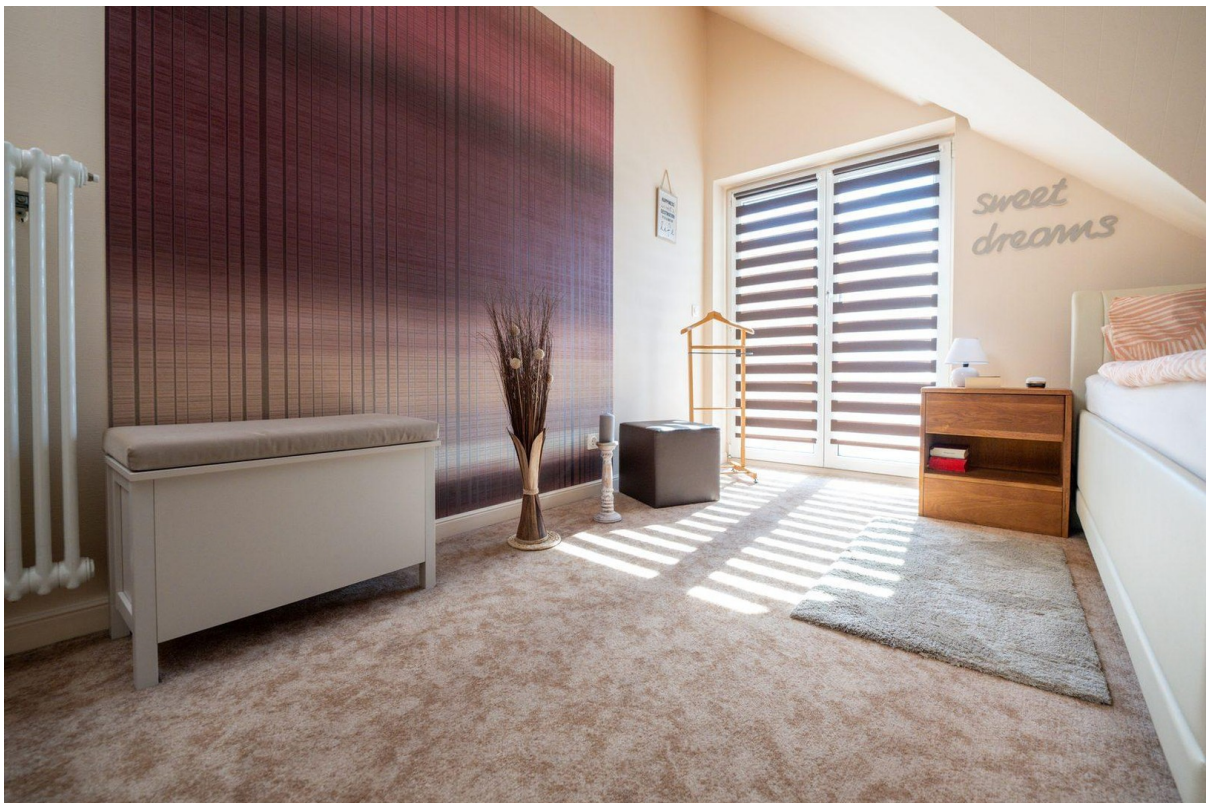


Dusche / Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dachboden

# Exposé - Galerie



Gästezimmer im Keller



Bad Kellergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Kellergeschoss Detail



Technik & Heizung

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Terasse Süd

# Exposé - Galerie



Terasse 1



Terasse 2

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Garage

# Exposé - Galerie



PV Anlage



Gartenansicht 1

# Exposé - Galerie



Gartenansicht 2



Gartenansicht 3

# Exposé - Grundrisse

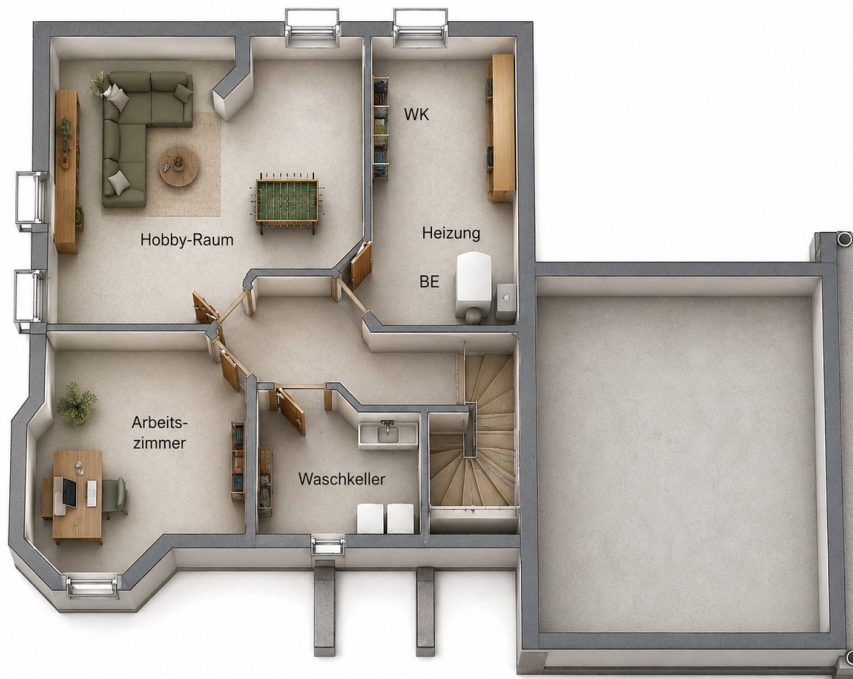


Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



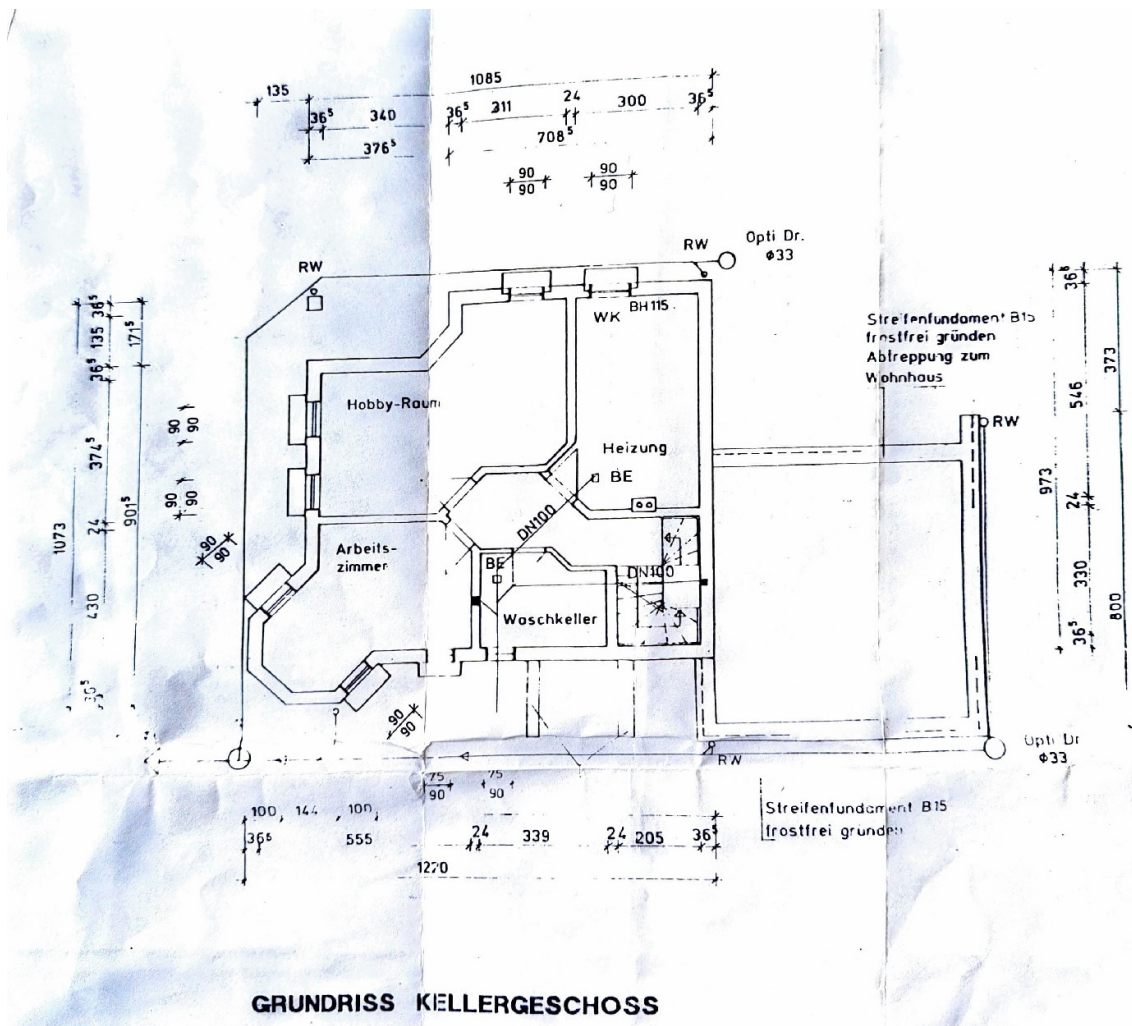
Grundriss Erdgeschoss



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

1. Modernisierungen
2. Wohnflächenberechnung
3. Objektbeschreibung
4. Aufstellung Nebenkosten

# MODERNISIERUNGEN

## Übersicht durchgeführte Maßnahmen

<b>Objekt</b>	08529 Plauen
<b>Zeitraum</b>	2008 – 2025

Die folgende Aufstellung dokumentiert die Modernisierungsmaßnahmen, der vergangenen Jahre.

<b>Jahr</b>	<b>Durchgeführte Maßnahme</b>
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anstrich Dachüberstand + Blechverkleidung der Balkenkonstruktion Dach</li><li>• Neue Heiztherme + Schornstein + Warmwasserboiler</li></ul>
<b>2016</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Malermäßige Instandsetzung Eingangsbereich, Treppenhaus, Kellergang</li><li>• Komplette Instandsetzung Wohnzimmer + Fußboden Vinyl und Teppichboden</li></ul>
<b>2017</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instandsetzung Fußbodenfliesen Balkon 1 und 2</li></ul>
<b>2019</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung Fußboden und Treppe Flur</li></ul>
<b>2020</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instandsetzung Küche + Installation neue Einbauküche</li><li>• Instandsetzung Fußboden Küche mit Vinylbelag</li><li>• Erneuerung bzw. Instandsetzung Ecksitzbank mit Tisch</li><li>• Malermäßige Instandsetzung Küche</li></ul>
<b>2021</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reinigung Hausdach mit Imprägnierung</li></ul>
<b>2022</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung Dachfenster Arbeitszimmer und Flur</li><li>• Erneuerung Haustür</li></ul>
<b>2023</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Malermäßige Instandsetzung Dachgeschoss &amp; Kinderzimmer</li><li>• Pulverbeschichtung Geländer Außentreppe Eingangsbereich</li></ul>
<b>2024/25</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Komplette Renovierung Bad</li><li>• Malermäßige Instandsetzung Keller</li><li>• Instandsetzung/Überholung Gasheizung</li></ul>
<b>2025</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reparatur Drahtseil mit Federpaket Garagentor</li></ul>
<b>2026</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung Fassadenanstrich</li></ul>

Diese Aufstellung wurde auf Grundlage der Angaben der Eigentümer und der vorliegenden Rechnungsbelege erstellt. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Kaufrechts dar. Aus den aufgeführten Maßnahmen lassen sich keine Gewährleistungs- oder Garantieansprüche ableiten. Eine eigenständige bautechnische Prüfung durch den Kaufinteressenten bleibt hiervon unberührt.



# FLÄCHENÜBERSICHT

## Wohn- und Nutzflächenaufstellung (Berechnungsmethode nach WoFIV)

<b>Objekt</b>	08529 Plauen
<b>Grundlage</b>	Architekturpläne (1995) sowie Vor-Ort-Messungen
<b>Berechnungsmethode</b>	Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die folgende Flächenaufstellung gibt einen Überblick über die vorhandenen und genutzten Flächen des Objekts. Die Berechnung wurde auf Basis der Architekturpläne (DIN 277, Architekturbüro 19.06.1995) sowie ergänzender Vor-Ort-Messungen erstellt. Als Berechnungsmethode wurde die Wohnflächenverordnung (WoFIV) herangezogen.

Wichtiger Hinweis: Diese Aufstellung dokumentiert die tatsächlich vorhandenen und genutzten Flächen. Sie trifft keine Aussage darüber, ob einzelne Räume oder Geschosse baurechtlich als Wohnraum genehmigt sind. Die baurechtliche Genehmigungslage wurde im Rahmen dieser Aufstellung nicht geprüft und ist den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen zu entnehmen. Die tatsächliche Nutzung eines Raumes als Wohn- oder Arbeitszimmer begründet keine baurechtliche Genehmigung als Wohnraum.

Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde statt der vorgesehenen Doppelgarage eine Einzelgarage errichtet. Der Raum oberhalb der Garage ist in den Planungsunterlagen als Gästezimmer ausgewiesen und wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Die Maße dieses Raumes, der Garage sowie der Terrasse hinter der Garage wurden vor Ort aufgenommen bzw. den handschriftlichen Ergänzungen des Architekten entnommen.

## 1. BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Gebäudeparameter aus der Schnittzeichnung und den Architekturplänen:

Parameter	Wert
Dachneigung	41° (beidseitig symmetrisch)
Drempelhöhe (Kniestock)	155 cm ab OFF DG
Raumhöhe Erdgeschoss	ca. 250 cm (keine Höhenanrechnung)
Mindesthöhe im DG	155 cm (> 1 m, keine ausgeschlossenen Flächen)
Abstand Außenwand bis 2-m-Linie	0,52 m (berechnet: 45 cm / tan 41°)
50%-Zone (Höhe 1,55 – 2,00 m)	Streifen von 0,52 m entlang jeder Dachschräge
100%-Zone (Höhe ≥ 2,00 m)	ab 0,52 m von der Außenwand
Putzabzug (Architektenpläne)	3 % (Umrechnung Rohbaumaße auf Fertigmaße)

WoFIV-Anrechnungsregeln:

Kategorie	Anrechnung
Raumhöhe $\geq$ 2,00 m	100 %
Raumhöhe 1,00 – 1,99 m	50 %
Raumhöhe $<$ 1,00 m	0 % (nicht angerechnet)
Balkone, Terrassen	25 %
Keller, Garage, Heizung	nicht angerechnet

## 2. ERDGESCHOSS

Alle Räume im Erdgeschoss haben eine lichte Raumhöhe von ca. 250 cm. Es entfallen keine Flächen durch Höhenanrechnung. Sämtliche Wohn-, Neben- und Verkehrsflächen werden zu 100 % angerechnet. Die Raummaße basieren auf den Architekturplänen (Rohbaumaße), der Putzabzug von 3 % wird am Ende der Berechnung berücksichtigt.

Raum	Grundfläche	WoFIV
Essen / Wohnen	44,31 m <sup>2</sup>	44,31 m <sup>2</sup>
Küche	18,41 m <sup>2</sup>	18,41 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,61 m <sup>2</sup>	1,61 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	18,03 m <sup>2</sup>	18,03 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Innenräume</b>	<b>84,46 m<sup>2</sup></b>	<b>84,46 m<sup>2</sup></b>
Putzabzug 3 %		- 2,53 m <sup>2</sup>
<b>Innenräume bereinigt</b>		<b>81,93 m<sup>2</sup></b>
Terrasse Wohnzimmer (25 %)	6,01 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Terrasse Garage (25 %)	17,35 m <sup>2</sup>	4,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>87,77 m<sup>2</sup></b>

### 3. DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss wirken sich die beidseitigen Dachschrägen (41°) auf die anrechenbare Wohnfläche aus. Entlang jeder Dachschräge entsteht ein Streifen von 0,52 m Tiefe mit einer Raumhöhe zwischen 1,55 m und 2,00 m, der nur zu 50 % angerechnet wird. Es gibt keine Flächen unter 1,00 m Raumhöhe, da der Drempeel bereits 1,55 m hoch ist.

Raum	Grundfl.	Abzug	WoFIV
Eltern	19,21 m <sup>2</sup>	– 0,93 m <sup>2</sup>	18,28 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>	– 0,63 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	20,08 m <sup>2</sup>	– 0,93 m <sup>2</sup>	19,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>	– 0,39 m <sup>2</sup>	2,69 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	20,55 m <sup>2</sup>	– 1,50 m <sup>2</sup>	19,05 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	11,69 m <sup>2</sup>	– 0,52 m <sup>2</sup>	11,17 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Innenräume</b>	<b>83,26 m<sup>2</sup></b>	<b>– 4,90 m<sup>2</sup></b>	<b>78,36 m<sup>2</sup></b>
Putzabzug 3 %			– 2,35 m <sup>2</sup>
<b>Innenräume bereinigt</b>			<b>76,01 m<sup>2</sup></b>
Balkon 1 (25 %)	10,66 m <sup>2</sup>	—	2,66 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (25 %)	9,25 m <sup>2</sup>	—	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>			<b>80,98 m<sup>2</sup></b>

### 4. GÄSTEZIMMER ÜBER GARAGE

In den ursprünglichen Planungsunterlagen ist der Raum oberhalb der Garage als Gästezimmer ausgewiesen. Statt der geplanten Doppelgarage wurde eine Einzelgarage errichtet. Das Gästezimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Die Maße wurden vor Ort aufgenommen (Fertigmaße), ein Putzabzug entfällt. Der Raum weist beidseitige Dachschrägen auf — ca. 30 % der Grundfläche liegen im Bereich einer Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m und werden daher nur zu 50 % angerechnet.

Raum	Grundfl.	Abzug	WoFIV
Gästezimmer (3,40 × 6,45 m)	21,93 m <sup>2</sup>	– 3,29 m <sup>2</sup>	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gästezimmer</b>			<b>18,64 m<sup>2</sup></b>

## 5. NICHT ANGERECHNETE FLÄCHEN

Folgende Flächen sind gemäß WoFIV nicht Bestandteil der Wohnfläche:

Bereich	Fläche / Bemerkung
Kellergeschoss	82,18 m <sup>2</sup> (Hobbyraum, Heizung, Waschkeller, Arbeitszimmer, Treppenhaus)
Garage (Einzelgarage)	ca. 22,80 m <sup>2</sup> (6,57 × 3,47 m, Vor-Ort-Messung)

*Hinweis: Die Architekturpläne von 1995 sahen eine Doppelgarage vor (Garage PKW + Garage Gäste, geplant 72,74 m<sup>2</sup>). Tatsächlich wurde eine Einzelgarage errichtet. Der darüberliegende Raum wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt und ist in Abschnitt 4 als Wohnfläche erfasst.*

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Erdgeschoss (inkl. Terrassen)	87,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (inkl. Balkone)	80,98 m <sup>2</sup>
Gästezimmer über Garage	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt (nach WoFIV)</b>	<b>187,39 m<sup>2</sup></b>

**Vergleich:** Die ursprüngliche Berechnung nach DIN 277 (1995) wies eine Wohnfläche von 101,03 m<sup>2</sup> aus. Dieser Wert erfasste jedoch nur Wohn- und Schlafräume. In der hier verwendeten WoFIV-Methode werden zusätzlich Küche, Bad, Flure, Abstellräume und das in den Planungsunterlagen als Gästezimmer ausgewiesene Zimmer über der Garage berücksichtigt, was den höheren Wert erklärt.

## 7. KUBATUR — GESCHOSSFLÄCHEN UND RAUMINHALTE

Die folgenden Angaben zu Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) basieren für das Wohnhaus auf der Kubaturberechnung des Architekturbüros (19.06.1995, DIN 277). Für das Nebengebäude (Einzelgarage mit Gästezimmer) wurden die Werte anhand der eigenen Vor-Ort-Messungen und der Gebäudeparameter geschätzt.

*Bauteil 1 — Wohnhaus:*

<b>Geschoss</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BRI (m<sup>3</sup>)</b>
Kellergeschoss (KG)	103,73 m <sup>2</sup>	269,70 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss (EG)	103,73 m <sup>2</sup>	290,45 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss (DG)	111,37 m <sup>2</sup>	351,19 m <sup>3</sup>
<b>Wohnhaus gesamt</b>	<b>318,83 m<sup>2</sup></b>	<b>911,33 m<sup>3</sup></b>

*Bauteil 2 — Nebengebäude (Einzelgarage mit Gästezimmer):*

<b>Geschoss</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BRI (m<sup>3</sup>)</b>
EG — Einzelgarage (6,57 × 3,47 m)	ca. 30 m <sup>2</sup>	ca. 73 m <sup>3</sup>
OG — Gästezimmer (3,40 × 6,45 m)	ca. 30 m <sup>2</sup>	ca. 75 m <sup>3</sup>
<b>Nebengebäude gesamt</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 148 m<sup>3</sup></b>

*BGF und BRI des Nebengebäudes wurden anhand der Vor-Ort-Messungen zuzüglich der in den Planungsunterlagen ausgewiesenen Wandstärke (36 cm) berechnet. BRI OG berücksichtigt die Dachschrägen (Drempel 1,55 m, Dachneigung 41°). Die ursprüngliche Planung sah an dieser Stelle eine Doppelgarage vor.*

*Gesamtzusammenstellung:*

<b>Wohnhaus — BGF / BRI</b>	<b>318,83 m<sup>2</sup> / 911,33 m<sup>3</sup></b>
<b>Nebengebäude — BGF / BRI</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup> / ca. 148 m<sup>3</sup></b>
<b>Projekt gesamt — BGF / BRI</b>	<b>ca. 379 m<sup>2</sup> / ca. 1.059 m<sup>3</sup></b>

*Hinweis: Die Kubaturwerte des Wohnhauses basieren auf der Architektenberechnung (DIN 277, 1995). Die Werte des Nebengebäudes sind Schätzwerte auf Basis der Vor-Ort-Messungen.*

## **RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

### **1. Keine Zusicherung von Flächenmaßen**

Die vorliegende Flächenaufstellung dient ausschließlich der unverbindlichen Information und Orientierung. Aus den aufgeführten Flächenangaben wird weder ein bestimmtes Flächenmaß geschuldet noch ein bestimmtes Flächenmaß zugesichert. Die Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne der §§ 434, 443 BGB dar und begründen keine Gewährleistungs-, Garantie- oder Schadensersatzansprüche.

### **2. Keine Aussage zur baurechtlichen Genehmigung**

Diese Aufstellung trifft keine Aussage darüber, ob die aufgeführten Räume baurechtlich als Wohnraum genehmigt sind. Die tatsächliche Nutzung eines Raumes als Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltsraum begründet keine baurechtliche Genehmigung. Insbesondere für das Arbeitszimmer über der Garage, den Kellerbereich sowie etwaige nachträglich umgenutzte Räume ist die baurechtliche Genehmigungslage durch den Kaufinteressenten eigenständig anhand der Baugenehmigungsunterlagen zu prüfen.

### **3. Berechnungsgrundlage und Genauigkeit**

Die Berechnung basiert auf Architekturplänen aus dem Jahr 1995 sowie auf vereinzelt Vor-Ort-Messungen, die keine professionelle Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder Sachverständigen ersetzen. Rechenfehler, Rundungsdifferenzen und Ungenauigkeiten in den zugrunde liegenden Messungen und Planunterlagen sind ausdrücklich vorbehalten. Nachträgliche bauliche Veränderungen, abweichende Putzstärken, Setzungen oder Konstruktionstoleranzen können zu erheblichen Abweichungen führen.

### **4. Haftungsausschluss des Verkäufers**

Jegliche Haftung des Verkäufers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Aufstellung enthaltenen Angaben wird — soweit rechtlich zulässig — ausgeschlossen. Der Kaufinteressent übernimmt die alleinige Verantwortung für die Prüfung und Bewertung der dargestellten Flächenangaben sowie der baurechtlichen Genehmigungslage vor Abschluss eines Kaufvertrages.

# BAUBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung für den Immobilienverkauf

Objekt 08529 Plauen

Die vorliegende Baubeschreibung gibt einen Überblick über die bauliche Substanz, die technische Ausstattung und den aktuellen Zustand des Wohnhauses Plauen. Sie basiert auf dem Bauantrag und der Baubeschreibung des Architekturbüros (19.06.1995).

## 1. OBJEKTDATEN

Merkmal	Angabe
Objektart	Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Gästezimmer
Adresse	08529 Plauen
Baujahr	1995
Gemarkung	Plauen - Reusa mit Sorga
Flurstück	
Grundstücksfläche	714 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	90,00 € / m <sup>2</sup> (Stand 01.01.2026)

## 2. LAGE & UMFELD

Das Objekt liegt im Ortsteil Reusa der Stadt Plauen im Vogtlandkreis (Sachsen) und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bodenbeschaffenheit ist eben. Das Grundstück ist voll erschlossen (zentrale Wasserversorgung, Kanalanschluss, Gas, Strom).

Merkmal	Angabe
Gebietscharakter	Wohngebiet
Lage	Ortsrand / Vorort
Straße	Anliegerstraße (Wohnstraße)
Erschließungsstand	voll erschlossen
Bodenbeschaffenheit	eben
Wasserversorgung	zentrale Wasserversorgung
Abwasser	Kanalanschluss und Kleinkläranlage

### 3. GEBÄUDESTRUKTUR

Das Wohnhaus wurde 1995 als Massivbau mit Vollkeller, einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) und einem voll ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Das Nebengebäude umfasst eine Einzelgarage im Erdgeschoss mit darüberliegendem Gäste-/Arbeitszimmer.

Merkmal	Angabe
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Vollkeller
Vollgeschosse	1 (Erdgeschoss)
Dachgeschoss	voll ausgebaut
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach (Pfettendach)
Dachneigung	41°
Dacheindeckung	Heidelberger Dachziegel, Farbe dunkelrot
Drempelhöhe (Kniestock)	155 cm
Nebengebäude	Einzelgarage mit darüberliegendem Zimmer (OG)

### 4. KONSTRUKTION & BAUSTOFFE

Die folgenden Angaben entstammen der Baubeschreibung nach § 64 SächsBO (Anlage 3 zum Bauantrag) des Architekturbüros 19.06.1995.

Bauteil	Ausführung
Fundamente	Streifenfundamente B15, d = 50 cm, frostfrei gegründet
Kellerwände	Betonsteinmauerwerk bzw. Ortbetonwände, d = 36,5 cm
Außenwände	Wärmedämmsteine d = 36,5 cm (Gasbetonwandbausteine / HL-Ziegel)
Außenputz	Strukturedelputz, mittlere Körnung; Sockel aus Zementputz
Innenwände (tragend)	Mauersteine d = 11,5 cm; im DG Gipskartonwände
Brandwände	entfällt
Decken KG / EG	Stahlbetonfertigteildecken mit glatter Unterfläche
Decken DG	Holzbalkendecken mit Wärmedämmung
Dachtragwerk	Pfettendach, zimmermannsmäßiger Abbund, GK II mit Imprägnierung

<b>Dachhaut</b>	Heidelberger Dachziegel auf Holzschalung mit Konterlattung
<b>Treppen innen</b>	Stahlbetontreppen mit Plattenbelag, Handlauf aus Stahlelementen, Holztreppe ins OG
<b>Treppe Dachboden</b>	einschiebbare Treppenleiter mit Klappe
<b>Böden</b>	Zementstrich mit Fliesenbelag, Laminat, Vinyl & Teppich

## 5. HAUSTECHNIK

<b>Anlage</b>	<b>Angabe</b>
<b>Heizungsart</b>	Gas-Brennwerttechnik (zentral)
<b>Hersteller / Typ</b>	Viessmann Vitodens 200-W / WB2C
<b>Baujahr Heizung</b>	2013
<b>Nennleistung</b>	26 kW
<b>Brennstoff</b>	Erdgas
<b>Brennerart</b>	mit Gebläse
<b>Art der Anlage</b>	Heizung mit Brauchwasser (Umlaufwasserheizer)
<b>Warmwasserbereitung</b>	zentral
<b>Schornstein</b>	Isolierschornstein aus Fertigteilen (Kessel Ø 13 cm, Kamin Ø 20 cm)
<b>Letzte Überprüfung (KÜO)</b>	14.04.2026 — keine Mängel festgestellt
<b>Messpflicht BImSchV</b>	entfällt für diese Anlage
<b>Letzte Überholung</b>	2024/25 (Instandsetzung Gasheizung)
<b>Abwasserentsorgung</b>	Kanalanschluss + Kleinkläranlage

## 6. INNENAUSSTATTUNG

<b>Ausstattung</b>	<b>Angabe</b>
<b>Fenster</b>	Kunststoff, Isolierverglasung, Dreh-Kipp
<b>Verglasung</b>	isolierverglast
<b>Haustür</b>	erneuert 2022
<b>Innentüren</b>	Holz (Futtertüren mit Deckfurnier)
<b>Fußböden</b>	Vinyl, Teppich, Keramikfliesen (je nach Raum)
<b>Heizung</b>	Gas zentral
<b>Warmwasser</b>	zentral

<b>Bäder</b>	1 Bad (komplett renoviert 2024/25), 1 Gäste-WC im EG
<b>Badfliesen</b>	raumhoch (Bad neu 2024/25)
<b>Küche</b>	Einbauküche (installiert 2020)
<b>Besonderheiten</b>	Kamin vorhanden
<b>PV Anlage</b>	PV Anlage und 2 Balkonkraftwerke vorhanden

## 7. AUSSENANLAGEN

Anlage	Angabe
<b>Parkmöglichkeit</b>	Einzelgarage (gemauert, ca. 6,57 × 3,47 m)
<b>Terrassen</b>	2 Stück (Wohnzimmer + hinter Garage)
<b>Balkone</b>	2 Stück im Dachgeschoss
<b>Außenwände</b>	Putz (Strukturedelputz, Fassade Anstrich 2026)
<b>Entsorgung</b>	Kanalanschluss + Kleinkläranlage

### RECHTLICHER HINWEIS

Die vorliegende Baubeschreibung wurde auf Grundlage des Bauantrags und der Baubeschreibung des Architekten (1995), des Feuerstättenbescheids des Schornsteinfegermeisters (2026) sowie der Angaben der Eigentümer erstellt. Sie dient ausschließlich der unverbindlichen Information und Orientierung im Rahmen des Immobilienverkaufs.

Aus den aufgeführten Angaben wird keine bestimmte Beschaffenheit des Objekts zugesichert. Die Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne der §§ 434, 443 BGB dar.

Jegliche Haftung des Verkäufers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Baubeschreibung enthaltenen Angaben wird — soweit rechtlich zulässig — ausgeschlossen.

# NEBENKOSTENAUFSTELLUNG

## Jahresübersicht Verbrauchskosten

Objekt 08529 Plauen

Aufstellungsjahr 2026

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die laufenden Nebenkosten des Objekts. Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2025/2026 und basieren auf den aktuellen Abschlagszahlungen und Jahresabrechnungen.

### 1. VERBRAUCHSKOSTEN

Kostenart	Monat	Jahr
Gas (Heizung)	190,00 €	2.280,00 €
Wasser / Abwasser	74,00 €	888,00 €
Energie (Strom)	85,00 €	1.020,00 €
Solar-Einspeisung (Gutschrift)	– 154,00 €	– 1.847,00 €

### 2. ABGABEN & VERSICHERUNGEN

Kostenart	Monat	Jahr
Grundsteuer	35,58 €	427,00 €
Abfallentsorgung	35,25 €	423,00 €
Schornsteinfeger	5,00 €	60,00 €
Wohngebäudeversicherung	70,83 €	850,00 €
Haftpflichtversicherung	6,09 €	73,00 €
GEZ (Rundfunkbeitrag)	4,58 €	55,00 €

### 3. ZUSAMMENFASSUNG

Kostenart	Monat	Jahr
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>506,33 €</b>	<b>6.016,00 €</b>
abzgl. Solar-Einspeisung	– 154,00 €	– 1.847,00 €
<b>Nebenkosten netto (nach Solar)</b>	<b>352,42 €</b>	<b>4.169,00 €</b>

Diese Aufstellung basiert auf den Angaben der Eigentümer und den aktuellen Abschlagszahlungen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Kaufrechts dar. Aus den aufgeführten Beträgen lassen sich keine Gewährleistungs- oder Garantieansprüche ableiten. Eine eigenständige Prüfung durch den Kaufinteressenten bleibt hiervon unberührt.

Hinweis: Das Objekt verfügt über eine Solaranlage mit Einspeisevergütung, die die laufenden Energiekosten deutlich reduziert.