

Exposé

Erdgeschosswohnung in Plauen

**bis 30% BRUTTORENDITE! Lohnende Investition:
Vollmöblierte FERIENWOHNUNG in Plauen**



Objekt-Nr. OM-468855

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **39.690 €**

Ansprechpartner:
Peter Effner

Reusaer Straße 21
08529 Plauen
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	170 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ohne Makler! Top-Rendite: Bis zu 30,97 % Bruttorendite schon bei 150 Belegungstagen.

Investment: 39.960 € Kaufpreis für eine schlüsselfertige Ferienimmobilie – provisionsfrei.

Netto-Gewinn: Über 12.000 € reiner Jahresüberschuss bei optimierter Auslastung möglich.

0 % Aufwand: Automatische Schlüsselbox und eingespielte Putzfee vor Ort bereits organisiert.

Konzept: Einzigartiges, stark gefragtes (N)Ostalgie- & DDR-Design-Platzwunder: Intelligente Raumaufteilung für bis zu 6 Personen maximiert den Umsatz.

Hunde-Bonus: Zusätzliches Umsatzpotenzial durch Erlaubnis von Haustieren (+10 €/Nacht).

Sichere Rücklagen: Über 10.000 € unangetastete Instandhaltungsrücklage inklusive.

OBJEKTBE SCHREIBUNG & KONZEPT:

(N)OSTALGIE PUR

Ein Hauch von DDR-Feeling mit absolutem Charme – genau das suchen viele Plauen-Besucher. Diese möblierte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre (EG) eines denkmalgeschützten Wohngebäudes (vor 1900 erbaut) in ordentlichem Zustand ohne Renovierungsstau. Die Vermietung als Ferienwohnung begann erfolgreich Ende Oktober 2025.

Intelligente Raumplanung für bis zu 6 Personen:

Schlafzimmer: Sensationelles Raumspar-Doppel-Etagenbett (200x160 cm) für 4 Erwachsene.

Wohnzimmer: Ausziehbares XXL-Komfortsofa als Doppelbett für bis zu 3 Personen.

Badezimmer: Einladende Badewanne und Dusche zum Relaxen.

Vollausstattung inklusive: Komplette Möbel, Einbauküche, Geschirr, Bettwäsche, Handtücher, TV und Wandradio werden exakt wie auf den Bildern übergeben.

⚙ TECHNISCHE DATEN & WIRTSCHAFTSPLAN

Heizung: Komfortable Fernwärme (keine eigene Heizungsanlage im Haus).

Erhaltungsrücklage: Anteilig stolze 10.163,69 € (Stand 30.12.2024), bisher unangetastet.

Laufende Kosten: Erbpacht 36,97 €/Monat, Hausgeld 170,00 €/Monat (Gesamt: 2.483,64 €/Jahr). Laufzeit der Erbpacht bis 2097 mit Verlängerungsoption.

Zubehör: Eigener PKW-Stellplatz und abschließbares Kellerabteil.

RENDITEBERECHNUNG (Basis: 3 Personen, Vermietung über SECRA Buchungsportal für Airbnb, Booking.com, Check24, Ferienwohnung Direkt und viele weitere Portale mehr...)

Exemplarische Kalkulation bei 5 Nächten Mindestaufenthalt zu 27,50 € pro Person/Nacht (82,50 €/Nacht). Abgezogen sind 12 % SECRA-Provision, 50 € Reinigungspauschale pro Buchung sowie Hausgeld/Erpacht.

Szenario A (100 Tage/20 Buchungen): 8.250 € Umsatz | 3.776 € Netto-Gewinn | 20,65 % Bruttorendite

Szenario B (150 Tage/30 Buchungen): 12.375 € Umsatz | 6.906 € Netto-Gewinn | 30,97 % Bruttorendite

Ziel-Szenario (232 Tage/46 Buchungen): 19.140 € Umsatz | 12.039 € Netto-Gewinn | 47,90 % Bruttorendite

Zusatz-Hebel: Durch Tierhaltung (+10 €/Nacht), Belegung mit bis zu 6 Personen oder saisonale Preisanpassungen zu Großevents lässt sich die Rendite noch massiv steigern.

Ausstattung

siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

TOURISTISCHE HIGHLIGHTS IM VOGTLAND:

Plauen mit ca. 66.000 Einwohnern und der größten Klinik in der Region, bietet ganzjährigen Zulauf durch einen perfekten Mix aus Kultur und Action:

Events: Plauener Spitzenfest, Folkherbst im Malzhaus, großer Weihnachtsmarkt.

Kultur: Spitzenmuseum, historische Altstadt, Schaustickerei.

Ausflugsziele: Weltgrößte Ziegelbrücke (Göltzschtalbrücke), Vogtland Arena Klingenthal.

Familien- & Freizeithit: Freizeitpark Plohn (nur 25 Min. entfernt), Talsperre Pöhl („Vogtländisches Meer“), Drachenhöhle Syrau und viele weitere touristische Attraktionen mehr...

WICHTIGER HINWEIS ZUR BESICHTIGUNG

Da der Verkäufer in NRW lebt, müssen Besichtigungen längerfristig geplant werden.

Ein Termin ist aus organisatorischen Gründen nur mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder einem Eigenkapitalnachweis möglich. Bitte klären Sie diesen Bedarf vorab mit Ihrer Bank bzw. Ihrem Finanzinstitut.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf eine schlüsselfertige Ferienimmobilie mit historischem Charme und unschlagbarer Rendite.

Aussagekräftiges Exposé senden wir gerne per E-Mail zu, ausgereift auch zur weiterführenden und zielführenden Vorlage bei einem Finanzinstitut. Hierzu nennen Sie uns Ihre E-Mail-Adresse bitte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	250,91 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Küche mit Spülmaschine

Exposé - Galerie



Küchenausstattung

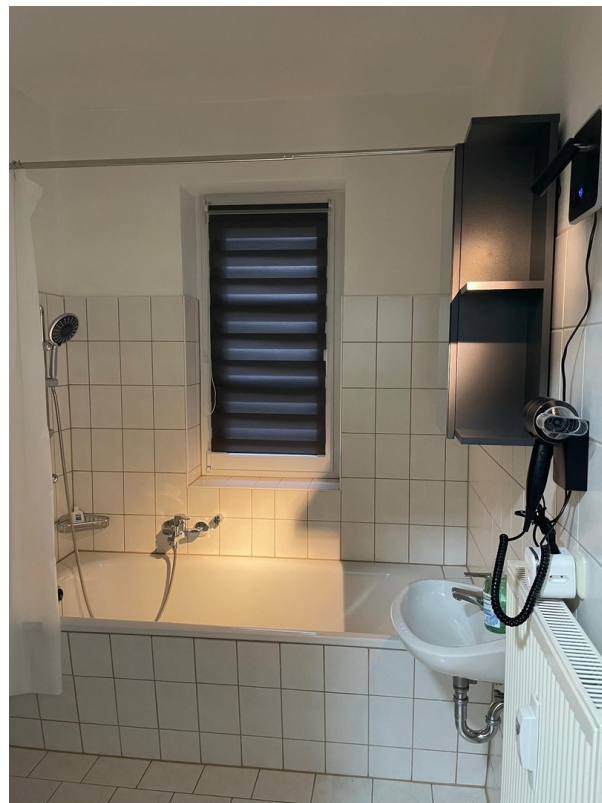


Zusatz - Küchengeräte

Exposé - Galerie



Gewürzschrank

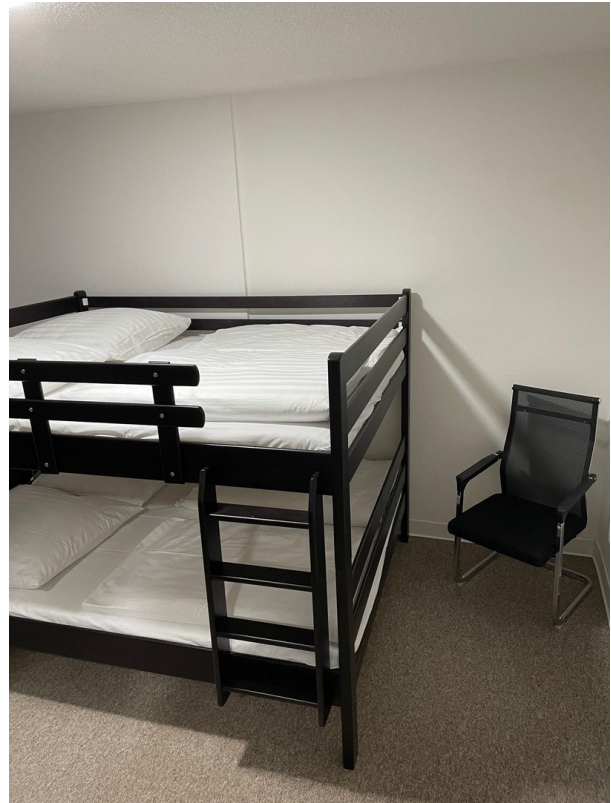


Badewanne

Exposé - Galerie



Vollbad



4 Schlafplätze in einem Raum



4-Personen-Etagenbett

Exposé - Galerie



Gardarobe



Flur mit Türsprechanlage

Exposé - Galerie



Platz sparende Lösung

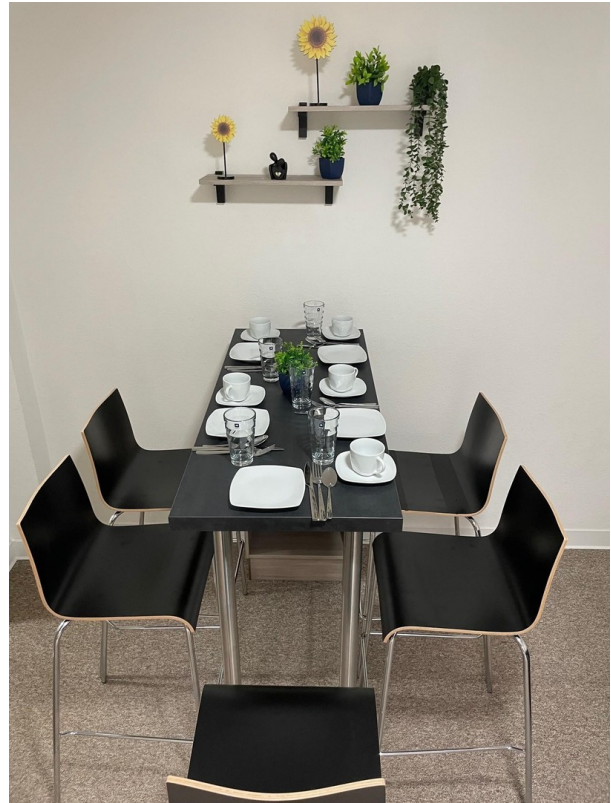


Esstisch & Stühle

Exposé - Galerie



Essen



Kaffeezeit

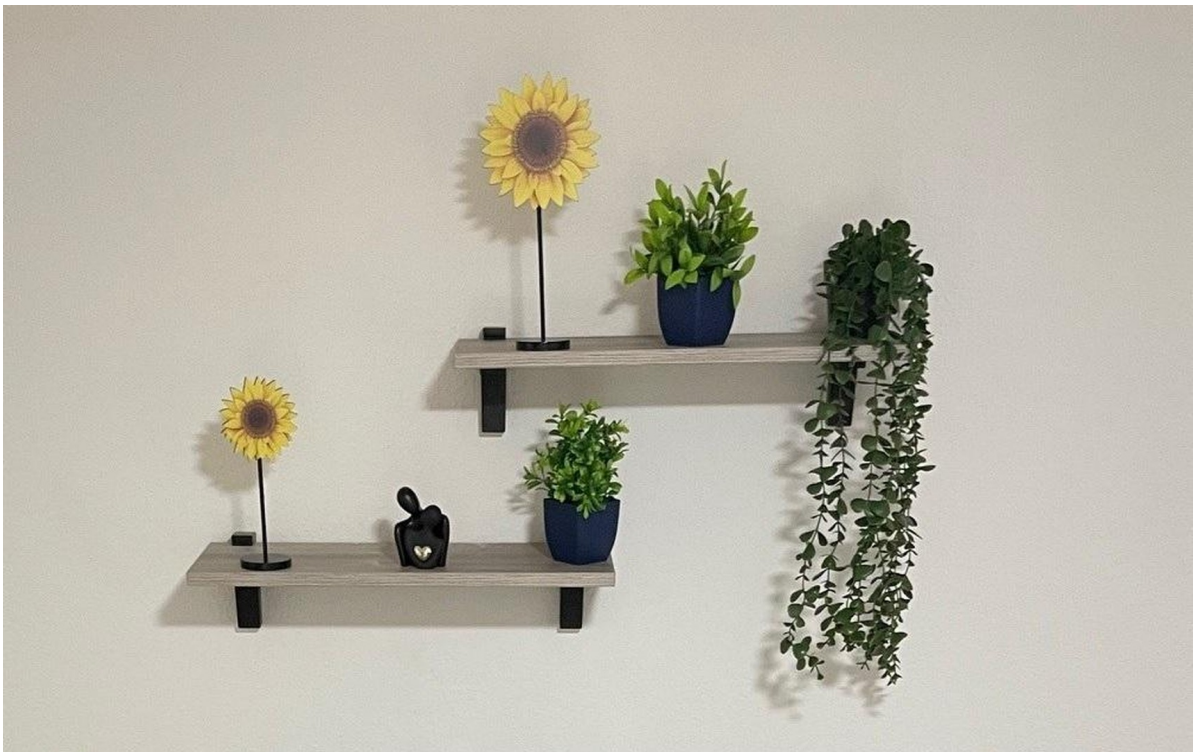


Wohnzimmer

Exposé - Galerie

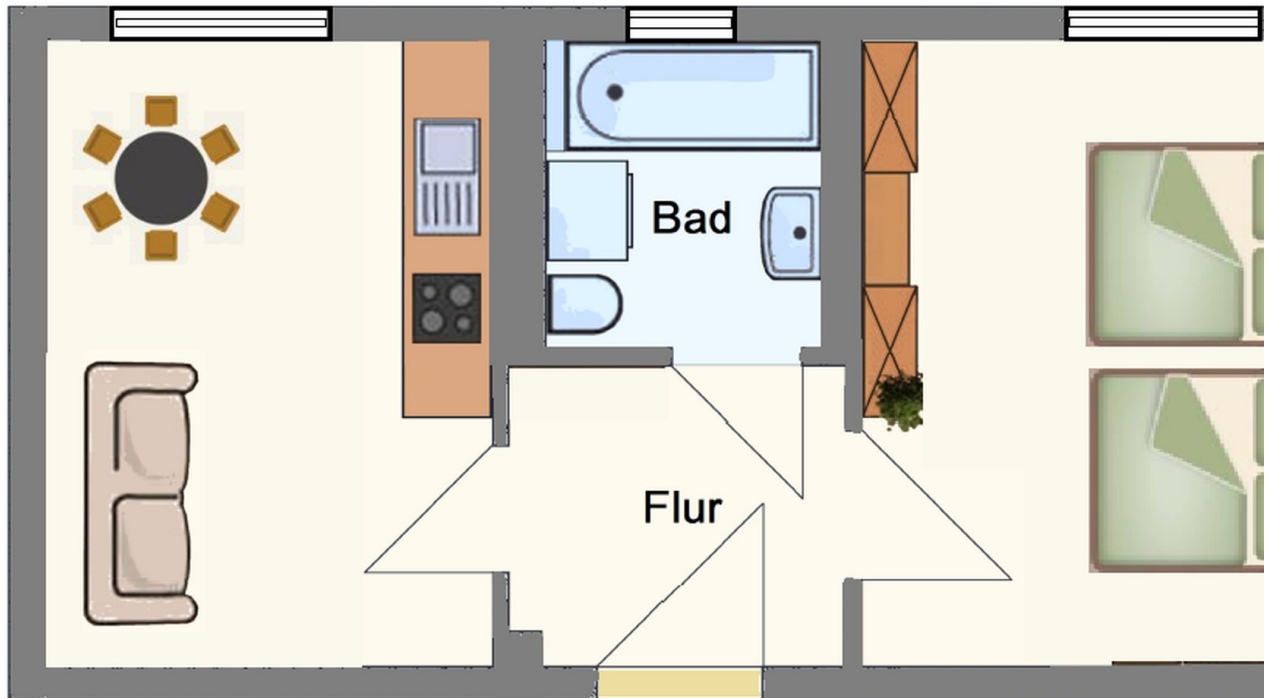


Gäste einladend dekoriert



Wand-Dekoration

Exposé - Galerie



Raumaufteilung



Couch & Couchtische

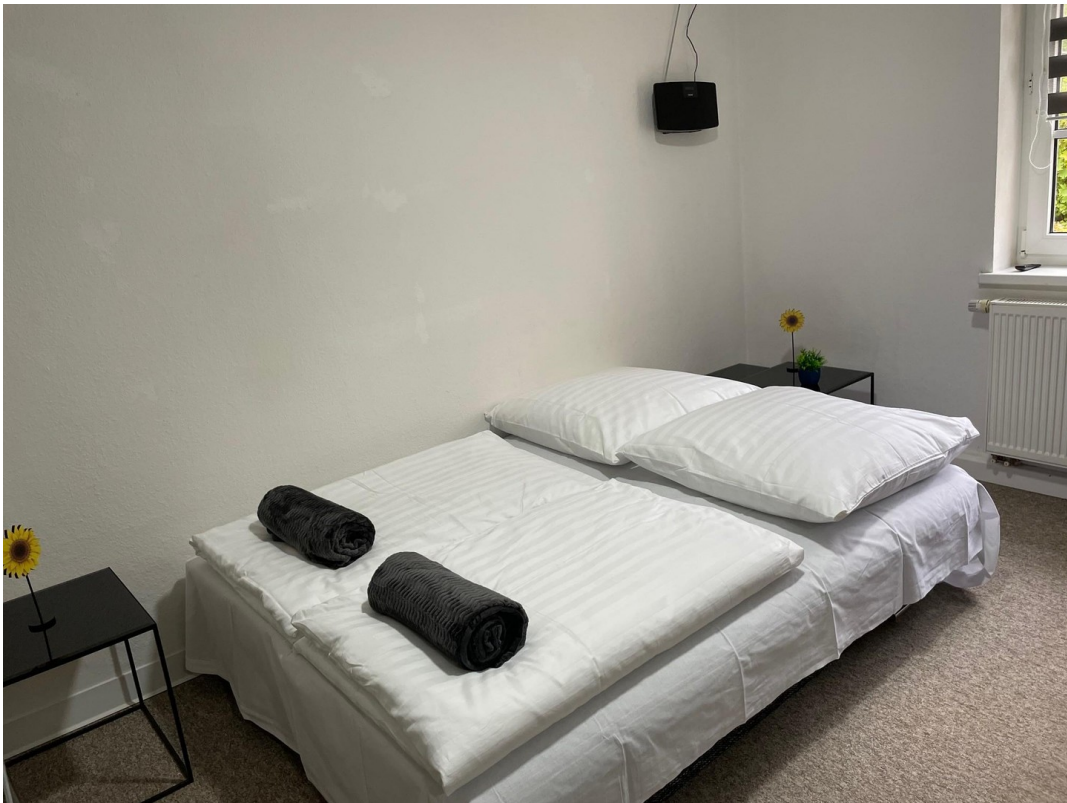


Wandradio

Exposé - Galerie



Wandelsofa



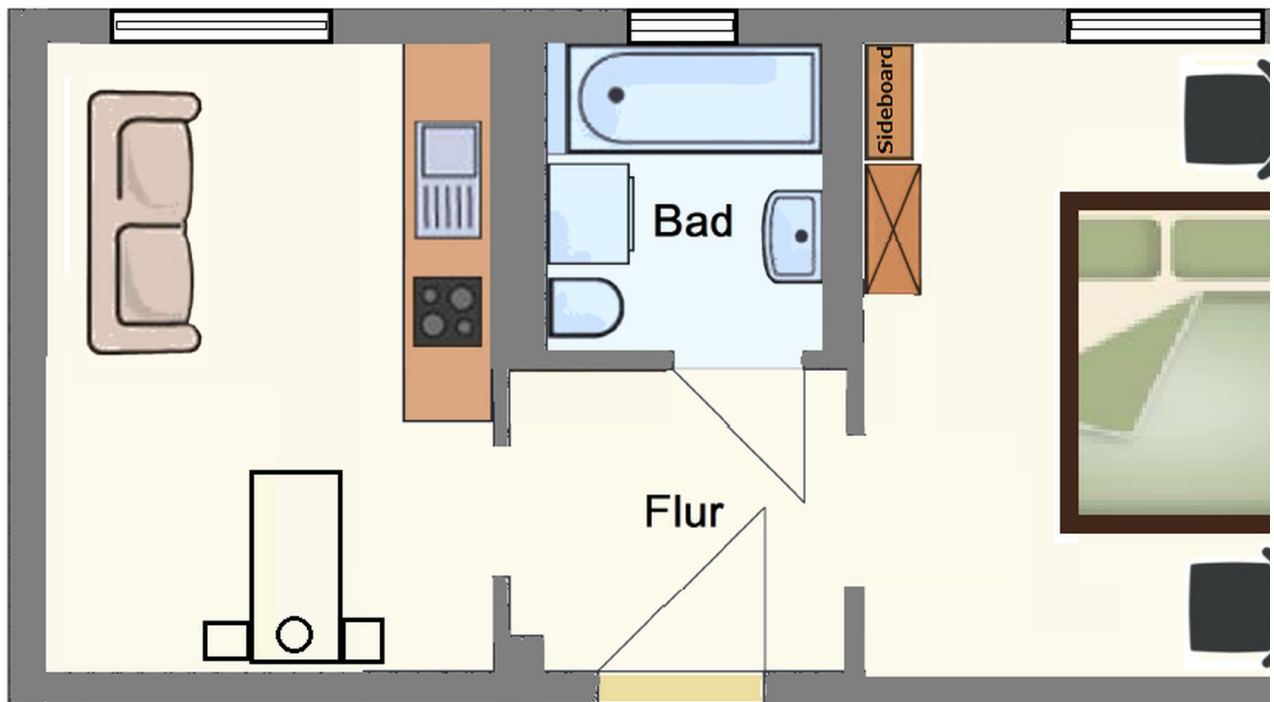
2 LiSchlafplätze im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenzeile

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Peter Effner Panofen 31 46354 Südlohn E-Mail: p.effner@stuhlpapst.de

EXPOSÉ

++ 2 Raum Wohnung in der Gartenstadt ++

in gepflegtem Wohngebäude Reusaer Str. 21 in 08529 Plauen



Eckdaten

EG – Hochparterre, Baujahr: 1938, Denkmalobjekt, **Beheizung durch Fernwärme**
Wohnfläche: 39,6 m² - möbliert, Keller, Einbauküche, Badewanne, Haustiere erlaubt
wird seit Ende Oktober als **Ferienwohnung** vermietet, von daher **kurzfristig frei**
Kaufpreis: 39.960 €

inklusive PKW-Stellplatz

auf Erbpachtgrund

MAKLERFREI

Exposé - Grundrisse

Objektbeschreibung

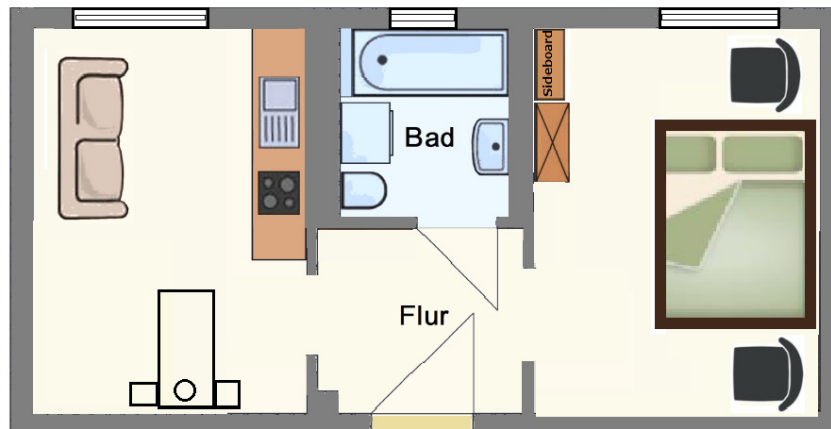
Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um 1 Wohneinheit in sehr guten Wohnlage der Stadt Plauen im Stadtteil Reusa (Gartenstadt).

Die Wohnung verfügt ein Kellerabteil und liegt im Hochparterre des Wohnhauses. Die Wohneinheit befindet sich in einem denkmalgeschützten Wohnhaus, welches im Jahre 1997 vollständig saniert wurde.

Lagebeschreibung

Die Objekte befinden sich in der ca. 65.000 Einwohner großen Stadt Plauen. Plauen liegt direkt an der A 72, die in ca. 30 km Entfernung liegenden A 9 München- Berlin mündet. Plauen besitzt die drittniedrigste Arbeitslosenzahl in Sachsen. Die Wohnung ist verkehrstechnisch gut gelegen. Das Zentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs und soziale Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Bildergalerie



Komplett als Ferienwohnung möbliert in der 2.Jahreshälfte 2025
inklusive Küchen-Utensilien, Geschirr, Besteck, Gläser, Tassen,
Kaffeemaschine, Toaster, Fön, Wandradio, Fernseher (ohne Waschmaschine)

Exposé - Grundrisse



Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen Zustand **ohne Renovierungsstau**
Eigentümer-Rückstellung: Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 30.12.2024 für die WEG 10.163,69 € und wurde nicht angetastet bisher, lt. Aussage der zuständigen Hausverwaltung

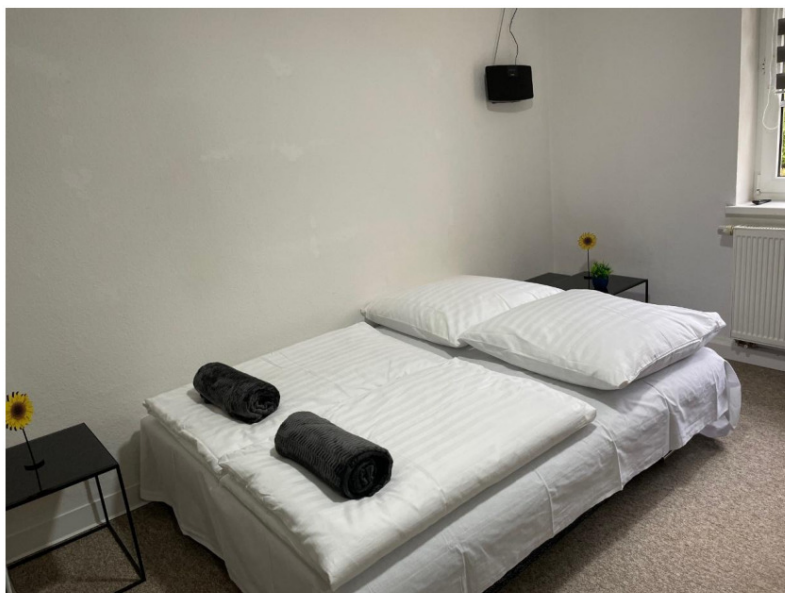
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Couch / Sofa umklappbar zur Liegefläche für 2 Personen



Exposé - Grundrisse



**Doppel-Etagenbett für 4 Personen, dazu zwei bequeme
Armlehnsessel. Im Kleiderschrank sind Handtücher & Bettwäsche**

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



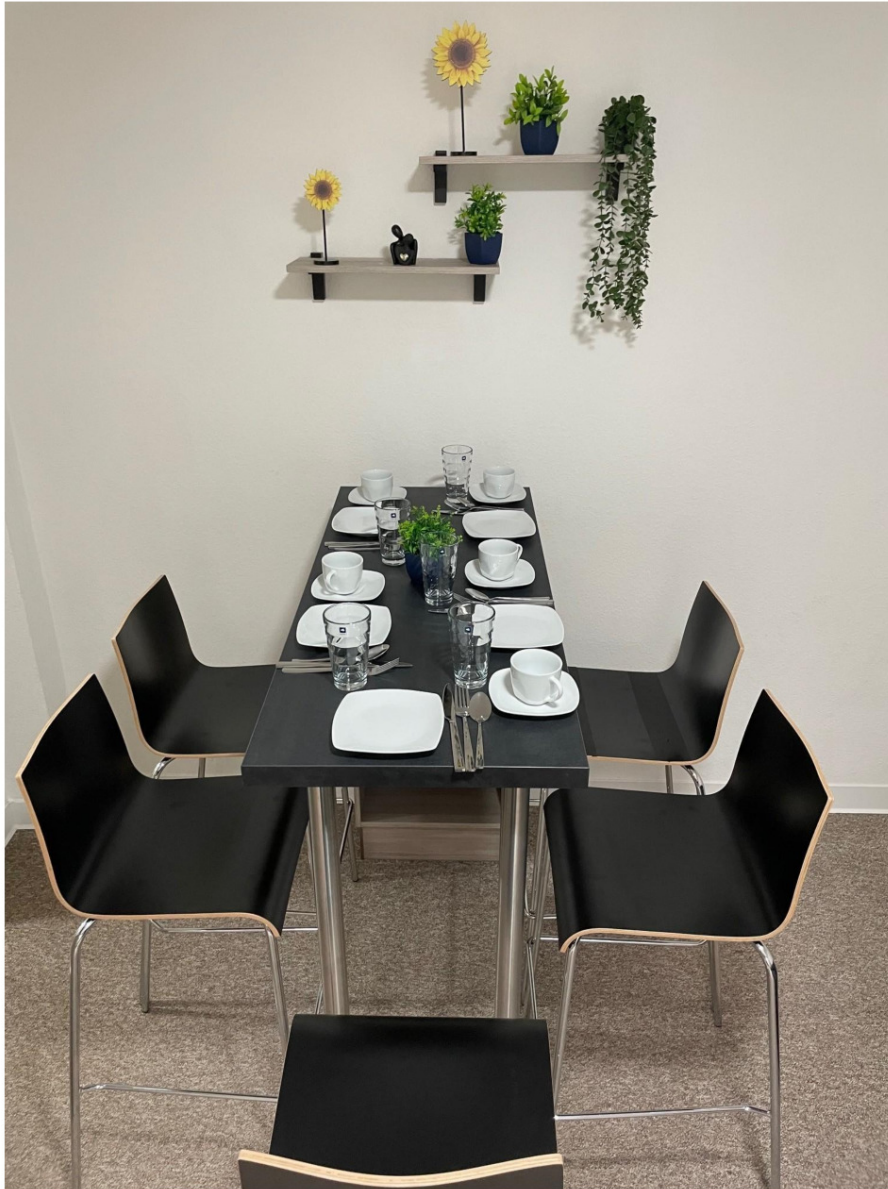
Theken-Tisch schwenkbar und Theken-Stühle übereinander stapelbar

Exposé - Grundrisse



Feriengäste ansprechendes Geschirr, Besteck, Gläser & Tassen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



zum gesamten Styl der Wohnung passende **Garderobe** im Flur

Exposé - Grundrisse



Badezimmer mit **Badewanne** Spiegelschrank und Föhn

Exposé - Grundrisse



Waschmaschinen Anschluss vorhanden

Exposé - Grundrisse



Kaffeemaschine und Eierkocher und Vierfach-Toast-Automat vorhanden

Exposé - Grundrisse



Eierbecher und eine große Gewürze-Auswahl vorhanden

Exposé - Grundrisse



Lieferung und Montage erfolgte durch das **Möbelhaus Biller** in **Plauen**
Neuware vom Monat Oktober 2025

Exposé - Grundrisse

Ingenieurbüro Holger Röhn GmbH
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Wertermittlung und Energieberatung

ENERGIEPASS

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

1

Gebäudefoto

Dieses Gebäude hat die
Energieeffizienzklasse



Ingenieurbüro Holger Röhn GmbH
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Wertermittlung und Energieberatung

ENERGIEPASS

Angaben zum Gebäude

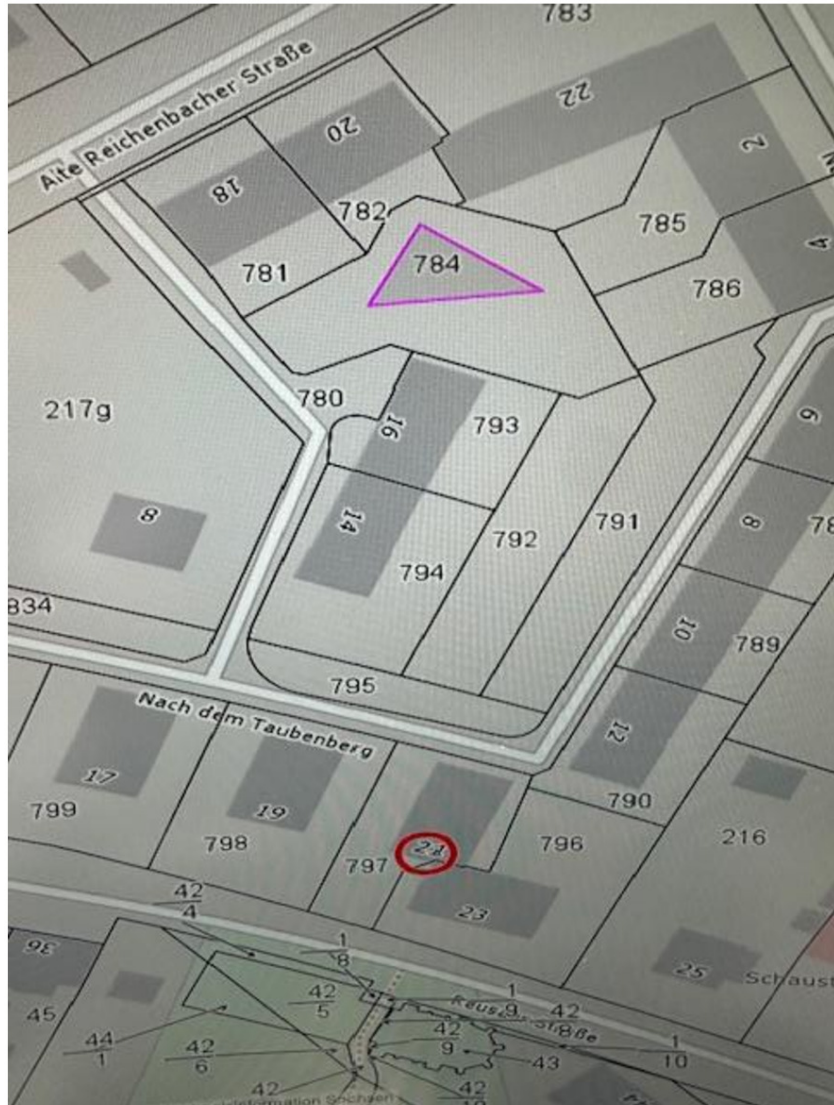
Exposé - Grundrisse

Gesamtbewertung	
Gebäudetyp/ Nutzungsart	Mehrfamilienhaus
Straße, Hausnummer	Reusaer Straße 21
PLZ, Ort	08529 Plauen
Baujahr	ca. 1930
letzte bauliche Veränderung	1995
Art der Beheizung	Fernwärme
Art der Warmwasserbereitung	Fernwärme
Art der Nutzung erneuerbarer Energien	keine
Anteil der erneuerbaren Energien	0%
Anzahl der Wohneinheiten	6

bei denkmalgeschützten Gebäuden ist ein **Energieausweis nicht verpflichtend**

Energieeffizienzklasse	
Bewertungsraster	Tatsächlich erreicht
<p>Primärenergiebedarf für Heizung und WW Bezogen auf AN</p> <p>80 110 150 200 250 300 350 400 > 400</p> <p>A B C D E F G H I</p>	<p>D</p> <p>Energieeffizienzklasse</p>
<p>Was ist der Primärenergiebedarf?</p> <p>Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes ist eine rechnerische Größe, die alle Energieeinflussfaktoren enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Qualität der Gebäudehülle, wie Außenwände, Fenster, Dach, - Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung, Körperwärme und Geräte - die Qualität der gesamten Heizungsanlage vom Kessel bis zum Heizkörper und, falls vorhanden, der Lüftungsanlage - bei Wohngebäuden den Trinkwasserbedarf und die Effizienz der Warmwasserbereitung <p>- den Energieträger: Heizöl muss aus Rohöl gewonnen werden, Strom in Kraftwerken erzeugt, Gas gefördert, alles muss transportiert werden - der Aufwand dafür fließt ebenfalls in den Primärenergiebedarf mit ein.</p> <p>Da in den errechneten Primärenergiebedarf auch die Effizienz der Erzeugung des verwendeten Energieträgers einfließt, kann dieser Wert vom tatsächlichen Energieverbrauch im Gebäude (z.B. von der jährlichen Heizkostenabrechnung) abweichen.</p>	
<p>Eigentümer</p> <p>WEG Reusaer Straße 21 c/o Verwaltungsgesellschaft Gartenstadt mbH Theaterstraße 23</p>	<p>Aussteller</p> <p>Dipl. Ing. Holger Röhn Engelstraße 2 08523 Plauen Zulassungsnummer: 52238</p>

Exposé - Grundrisse



Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz auf dem Fl. St. 784 mit der Nummer 36 und ein abschließbares Kellerabteil

PKW-Stellplatz (rot markiert)

Exposé - Grundrisse

Wichtige Details zur Siedlung:

- **Lage:** Die Siedlungshäuser befinden sich im Stadtteil Reusa (Bereich Alte Reichenbacher Straße).
- **Architektur:** Es handelt sich um eine komplett und geschlossen erhaltene Gartenstadtsiedlung im Stil der Sachlichkeit. Sie wurde im Jahr **1929** vom Baumeister Otto E. Feustel nach den Plänen des Architekten Hans Schurig errichtet.
- **Bedeutung:** Aufgrund ihrer Struktur besitzt die Anlage eine große städtebauliche, baugeschichtliche und stadtentwicklungsgeschichtliche Bedeutung für Plauen.

REINIGUNG & SCHLÜSSELÜBERGABE BEREITS ORGANISIERT

- **Automatischer Check-In:** Erfolgt unkompliziert für die Gäste über eine Schlüsselbox vor Ort (bebilderte Beschreibung und Code-Vergabe vorhanden).
- **Putzfee kann übernommen werden:** Der Kontakt zur aktuellen, zuverlässigen Putzfee kann direkt hergestellt und für die Zukunft übernommen werden. Sie kümmert sich verlässlich um die stetige Reinigung sowie das Waschen von Handtüchern und Bettwäsche.

WICHTIGER HINWEIS ZUR BESICHTIGUNG

Der Verkäufer selbst ist in NRW zuhause. Daher muss eine Besichtigung vor Ort längerfristig vorbereitet werden.

Bei grundsätzlichem Interesse klären Sie bitte **zuerst Ihren Finanzierungsbedarf** und setzen Sie sich hierzu mit Ihrer Hausbank in Verbindung.

Einer Besichtigung kann der Verkäufer aus organisatorischen Gründen nur zustimmen, wenn Sie über eine **aktuelle Finanzierungszusicherung** bzw. einen Eigenkapitalnachweis verfügen.

Exposé - Grundrisse

TOURISTISCHE HIGHLIGHTS & FREIZEITMÖGLICHKEITEN: WARUM GÄSTE PLAUEEN & DAS VOGTLAND LIEBEN

Plauen und das umliegende Vogtland bieten einen unerschöpflichen Mix aus Kultur, lebendiger Geschichte, Aktivsport und Naturerlebnissen. Das sichert Ihnen eine ganzjährig attraktive Nachfrage von unterschiedlichsten Gästegruppen:

Legendäre Feste & Jährliche Event-Highlights

- **Plauener Spitzenfest:** Das größte Stadtfest der Region zieht jedes Jahr im Frühsommer zehntausende Besucher mit Live-Musik, Märkten und Kulturprogrammen in die Innenstadt.
- **Plauener Weihnachtsmarkt:** Der größte Weihnachtsmarkt des Vogtlandes verzaubert Gäste mit erzgebirgisch-vogtländischer Tradition, wunderschöner Beleuchtung und regionalem Kunsthandwerk.
- **Folkherbst im Malzhaus:** Ein international renommiertes Festival für Folk und Weltmusik, das Musikliebhaber aus ganz Deutschland nach Plauen lockt.

Kulinarische Entdeckungen & Gastronomie

- **Traditionelle vogtländische Küche:** Feriengäste lieben die herzhaften Spezialitäten wie die berühmten „Vogtländischen Grintel“ (Klöße), „Bambes“ (Reibekuchen) oder den lokalen Sauerbraten. Zahlreiche historische Gasthöfe in Plauen laden zum Genießen ein.
- **Brauereitradition erleben:** Die nahegelegene Sternquell-Brauerei Plauen und die Wernesgrüner Brauerei stehen für jahrhundertealte sächsische Braukunst, die bei Brauereiführungen hautnah erlebt werden kann.

Kultur, Geschichte & (N)Ostalgie direkt in Plauen

- **Plauener Spitzenmuseum & Schaustickerei:** Weltberühmt und ein absolutes Muss für Kulturtouristen. Die lebendige Textilgeschichte zieht jährlich zehntausende Besucher an.

Exposé - Grundrisse

- **Historischer Altstadt kern & Rathaus:** Wunderschöne Renaissance- und Barockbauten, der historische Marktplatz, gemütliche Kneipen und Cafés sind von der Wohnung aus schnell erreichbar.
- **Vogtlandmuseum & Galerie e.o.plauen:** Heimat des berühmten Zeichners Erich Ohser („Vater und Sohn“) und Schauplatz regionaler Kunst und Stadtgeschichte.
- **Weisbachsches Haus:** Eines der bedeutendsten Manufakturgebäude Sachsens, das als modernes Zentrum für Spitze und Textil die Stadt touristisch noch weiter aufwertet.

Weltrekorde & Ingenieurskunst im Vogtland

- **Göltzschtalbrücke:** Die größte Ziegelbrücke der Welt ist das unangefochtene touristische Wahrzeichen der Region und ein Magnet für Fotografen und Ausflügler.
- **Elstertalbrücke:** Das zweitgrößte Ziegelbauwerk der Welt liegt ebenfalls direkt vor der Haustür und lässt sich wunderbar erwandern.
- **Vogtland Arena Klingenthal:** Eine der modernsten Skisprungschanzen Europas – ganzjährig ein Besuchermagnet für Sportbegeisterte und Austragungsort von Weltcups.

Wasser, Action & Familienspaß

- **Talsperre Pöhl („Das Vogtländische Meer“):** Ein riesiges Freizeitparadies zum Segeln, Surfen, Baden, für Schifffahrten, mit einem Kletterwald und dem riesigen Freizeitzentrum Gunzenberg.
- **Drachenhöhle Syrau:** Sachsens einzige Schauhöhle fasziniert Familien mit beeindruckenden Tropfsteinen, einem unterirdischen See und einer spektakulären Lasershow.
- **Freizeitpark Plohn:** Der ostdeutsche Kult-Freizeitpark mit spektakulären Achterbahnen (wie der Holzachterbahn „El Toro“) liegt nur ca. 25 Minuten entfernt und bringt Familien für mehrtägige Aufenthalte in die Region.

Exposé - Grundrisse

- **Stadtbad Plauen & Freibäder:** Das historische Stadtbad (Jugendstil) und moderne Freibäder in der Umgebung bieten Wasserspaß bei jedem Wetter.

Wandern, Radfahren & Wintersport

- **Vogtland Panorama Weg & Kammweg Erzgebirge-**
Vogtland: Ausgezeichnete Qualitätswanderwege, die Outdoor-Fans aus ganz Deutschland anziehen.
- **Der Elsterperlenweg:** Ein zertifizierter Rundwanderweg entlang der Weißen Elster, der direkt durch die malerische Natur rund um Plauen führt.
- **Radon-Heilbad Bad Brambach & Moorheilbad Bad Elster:** Die traditionsreichen sächsischen Staatsbäder mit modernen Thermalbädern, Saunalandschaften und Kurkonzerten locken ganzjährig Wellness- und Gesundheitstouristen an.
- **Bikewelt Schöneck:** Der erste zertifizierte „Bike-Parcours“ Sachsens bietet Downhill-Strecken, Mountainbike-Trails und Familien-Radwege.
- **Skiwelt Schöneck & Mühlleithen:** Im Winter verwandelt sich das obere Vogtland in ein Eldorado für Alpin-Skifahrer, Snowboarder und Langläufer (Loipennetz).

Technik & Grenzerfahrungen

- **Deutsche Raumfahrtausstellung Morgenröthe-Rautenkranz:** Die Geburtsstätte des ersten deutschen Raumfahrers Sigmund Jähn bietet ein einzigartiges Raumfahrtmuseum, das Jung und Alt begeistert.
 - **Deutsch-Deutsches Museum Mödlareuth („Little Berlin“):** Das Dorf, das einst durch die Mauer geteilt war, ist ein weltweit bekanntes Freilichtmuseum zur jüngeren deutschen Geschichte und perfekt für geschichtlich interessierte Feriengäste.
-

Exposé - Grundrisse

1. Das mathematische Fundament (Die Basis-Kalkulation)

Die Berechnungen basieren auf einem Mindestaufenthalt von 5 Nächten bei einer durchschnittlichen Belegung mit **3 Personen** zu je 27,50 € pro Nacht (Basis-Umsatz: 82,50 €/Nacht für die Wohnung).

Vom Umsatz abgezogen sind bereits alle variablen Kosten:

- **Vertrieb:** 12 % Standard-Provision über das SECRA-Netzwerk
- **Betrieb:** 50,00 € Pauschale pro Buchung für die organisierte Putzfee (Reinigung, Wäsche, Pflege)
- **Fixkosten:** 2.483,64 € pro Jahr (Hausgeld: 170,00 €/Monat + Erbpacht: 36,97 €/Monat)

Drei Auslastungs-Szenarien im Vergleich

Szenario A: Konservativer Start (100 Belegungstage)

- Auslastungsquote: ca. 27 % (20 Buchungen)
- Brutto-Jahresumsatz: 8.250,00 €
- SECRA-Gebühr (12 %): - 990,00 €
- Service-Pauschalisten (Putzfee): - 1.000,00 €
- Fixkosten (Hausgeld/Pacht): - 2.483,64 €
- **Reiner Jahresüberschuss: 3.776,36 €**
- **Bruttorendite: 20,65 % | Nettorendite: 9,45 %**
-

Szenario B: Solider Normalbetrieb (150 Belegungstage)

- Auslastungsquote: ca. 41 % (30 Buchungen)
- Brutto-Jahresumsatz: 12.375,00 €
- SECRA-Gebühr (12 %): - 1.485,00 €
- Service-Pauschalisten (Putzfee): - 1.500,00 €
- Fixkosten (Hausgeld/Pacht): - 2.483,64 €
- **Reiner Jahresüberschuss: 6.906,36 €**
- **Bruttorendite: 30,97 % (Beworbenes Renditeziel erreicht!) | Nettorendite: 17,28 %**

Exposé - Grundrisse

Ziel-Szenario: Optimierte Vollausslastung (232 Belegungstage)

- Auslastungsquote: ca. 63,5 % (46,4 Buchungen)
- Brutto-Jahresumsatz: 19.140,00 €
- SECRA-Gebühr (12 %): - 2.296,80 €
- Service-Pauschalisten (Putzfee): - 2.320,00 €
- Fixkosten (Hausgeld/Pacht): - 2.483,64 €
- **Reiner Jahresüberschuss: 12.039,56 €**
- **Bruttorendite: 47,90 % | Nettorendite: 30,13 %**

2. Hebel zur Renditesteigerung (Zusatzerträge)

Die obige Basis-Kalkulation ist konservativ gerechnet. Das intelligente Raumkonzept und einfache Zusatzoptionen erlauben es Ihnen, die Erträge pro Nacht massiv nach oben zu schrauben:

- **Hebel 1: Hundefreundliche Vermietung (+10,00 € / Nacht)**
Die Erlaubnis für Haustiere ist auf Ferienportalen einer der am häufigsten genutzten Suchfilter. Bei einer Gebühr von 10,00 € extra pro Nacht generieren Sie bei 150 Belegungstagen (angenommen bei jeder zweiten Buchung reist ein Hund mit) ohne nennenswerten Mehraufwand **750,00 € zusätzlichen Reingewinn** pro Jahr.
- **Hebel 2: Höhere Personenbelegung (Bis zu 6 Personen)**
Die Wohnung verfügt über ein Doppel-Etagenbett und ein XXL-Schlafsofa. Reisen statt 3 Personen beispielsweise 5 Personen an, steigt der Umsatz pro Nacht von 82,50 € auf **137,50 €**. Die Fixkosten für Reinigung und SECRA bleiben nahezu identisch, wodurch sich der Gewinn pro Buchung fast verdoppelt.
- **Hebel 3: Saisonale Preisanpassungen**
Zu den touristischen Spitzenzeiten (siehe Punkt 3) lassen sich problemlos höhere Raten als der Basispreis von 27,50 € pro Person durchsetzen.

Exposé - Grundrisse

3. Touristische Treiber: Warum diese Auslastung realistisch ist

Plauen und das Vogtland sind keine reinen Sommer-Destinationen. Die Region zieht das ganze Jahr über verschiedene Gästegruppen an, was eine kontinuierliche Auslastung sichert:

- **Saisonale Großevents (Sicherer Volllast-Zulauf):**
Das *Plauener Spitzenfest* im Frühsommer lockt zehntausende Kulturbegeisterte an. Der *Plauener Weihnachtsmarkt* sorgt im Winter für eine extrem hohe Nachfrage im Segment der Städtereisen. Musikliebhaber füllen die Stadt im Herbst während des *Folkherbstes im Malzhaus*.
- **Familien- und Freizeittourismus:**
Der *Freizeitpark Plohn* (nur 25 Minuten entfernt) zieht Familien für mehrtägige Aufenthalte an. Die *Talsperre Pöhl* ("Das Vogtländische Meer") deckt den gesamten Bereich des Wassersports und Sommerurlaubs ab. Die weltberühmte *Göltzschtalbrücke* und die *Vogtland Arena Klingenthal* (Skispringen) sind Ganzjahres-Magneten für Tagestouristen.
- **Das Alleinstellungsmerkmal „(N)Ostalgie“:**
Der bewusste Design-Ansatz im DDR-Stil hebt diese Wohnung aus der Masse der austauschbaren Ferienunterkünfte heraus. Dieses emotionale Konzept bedient einen starken Trend und sorgt für hervorragende Sichtbarkeit auf Buchungsplattformen sowie eine hohe Weiterempfehlungsrate.

4. Fazit der Renditeerklärung

Mit einem extrem niedrigen Einstiegspreis von unter 40.000 € erwerben Sie hier ein schlüsselfertiges, voll organisiertes Investment. Durch die bereits installierte Schlüsselbox und die vorhandene Putzfee ist der administrative Aufwand für Sie minimal. Während klassische Eigentumswohnungen selten mehr als 3 bis 5 % Rendite abwerfen, bietet dieses Ferienobjekt durch die Kombination aus niedrigen Fixkosten und hoher touristischer Attraktivität ein krisenfestes Ertragspotenzial im zweistelligen Prozentbereich.

Exposé - Grundrisse

ZUSAMMENFASSUNG

- **Top-Rendite:** Bis zu 30,97 % Bruttorendite bereits bei solider Normalbelegung (150 Tage).
 - **Geringes Investment:** Schlüsselfertige Ferienimmobilie für nur 39.960 € – absolut provisionsfrei.
 - **Krisenfester Netto-Gewinn:** Über 12.000 € reiner Jahresüberschuss bei optimierter Auslastung möglich.
 - **0 % Aufwand:** Komplett organisiert mit automatischer Schlüsselbox und zuverlässiger Putzfee vor Ort.
 - **Einzigartiges Konzept:** Hohe Nachfrage durch emotionales (N)Ostalgie- & DDR-Design.
 - **Platzwunder:** Intelligente Raumaufteilung für bis zu 6 Personen maximiert den Umsatz pro Buchung.
 - **Hunde-Bonus:** Zusätzliches Umsatzpotenzial durch Erlaubnis von Haustieren (+10 €/Nacht).
 - **Top-Lage:** Ganzjähriger Gäste-Zulauf durch Freizeitpark Plohn, Talsperre Pöhl und Plauener Großevents.
 - **Sichere Rücklagen:** Bereits über 10.000 € unangetastete Instandhaltungsrücklage im Kaufpreis enthalten.
-

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

1

Gebäudefoto

Dieses Gebäude hat die
Energieeffizienzklasse

D

ENERGIE
EFFIZIENZ
KLASSE




Dieser Energiepass umfasst 9 Seiten.

Auftraggeber

WEG Reusaer Straße 21
c/o Verwaltungsgesellschaft
Gartenstadt mbH
Theaterstraße 23
08523 Plauen

Aussteller:

Dipl. Ing. Holger Röhn
Engelstraße 2
08523 Plauen
Zulassungsnummer: 52238
Unterschrift: 

Angaben zum Gebäude

Nummer

34/2006

Erstellt am

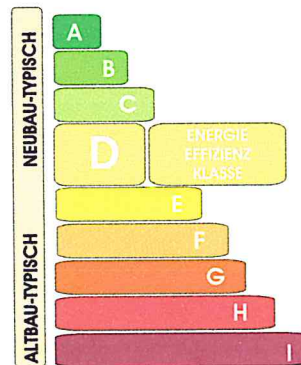
28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

2

Gesamtbewertung



Gebäudetyp/ Nutzungsart	Mehrfamilienhaus
Straße, Hausnummer	Reusaer Straße 21
PLZ, Ort	08529 Plauen
Baujahr	ca. 1930
letzte bauliche Veränderung	1995
Art der Beheizung	Fernwärme
Art der Warmwasserbereitung	Fernwärme
Art der Nutzung erneuerbarer Energien	keine
Anteil der erneuerbaren Energien	0%
Anzahl der Wohneinheiten	6
beheizbare Wohnfläche	394,2 m ²

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
c/o Verwaltungsgesellschaft
Gartenstadt mbH
Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
Engelstraße 2
08523 Plauen
Zulassungsnummer: 52238

Informationen für Eigentümer und Mieter

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

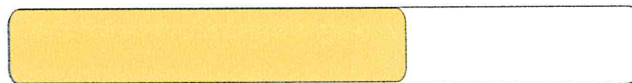
3

Bewertung

sehr Niedrig Niedrig Mittel Hoch Sehr Hoch

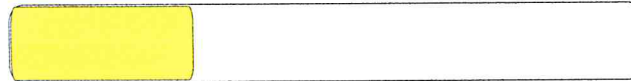
Energieverluste über
Die Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

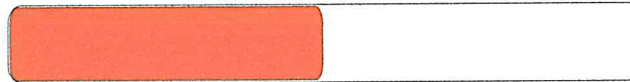


Energieverluste über
die Anlagentechnik

Anlagenaufwandszahl



CO2-Emmissionen



Endenergiebedarf Für Heizung, Warmwasser und Hilfsgeräte

Energie-träger	Raum-heizung	Warmwasser-bereitung	Hilfsgeräte*	Jährlicher Bedarf	Energiekennwerte in kWh pro m ² Wohnfläche
Fernwärme	83.769	15.138		98.907	250,91
Elektro			896	896	2,27

* Strombedarf für Pumpen, Regelung, Ventilatoren etc.

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
 c/o Verwaltungsgesellschaft
 Gartenstadt mbH
 Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
 Engelstraße 2
 08523 Plauen
 Zulassungsnummer: 52238

Modernisierungstipps

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

4

Modernisierungstipp 1

10 cm Wärmedämmverbundsystem an allen Außenwänden

= Primärenergiebedarf sinkt von 190,74 auf ca. 135,36 kWh pro m² und Jahr

Modernisierungstipp 2

= Primärenergiebedarf sinkt von auf ca. KWh pro m² und Jahr

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
C/o Verwaltungsgesellschaft
Gartenstadt mbH
Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
Engelstraße 2
08523 Plauen
Zulassungsnummer: 52238

Verbrauchserfassung

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006



Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

5

Jährlicher Energieverbrauch (des ganzen Gebäudes, nicht wohnungsweise, z.B. Aus der Heizkostenabrechnung)

Tragen Sie hier Ihren jährlichen Energieverbrauch ein. Welche Nutzungsänderung oder Modernisierungsmaßnahme wurde durchgeführt?

Energieträger	Erdgas	Strom	Fernwärme		
Verwendung für	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> Heizung <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	 
Zeitraum (Von.....bis)	in Liter	in kWh	in kWh	Nutzungsänderung oder Modernisierungsmaßnahmen	
01.01.2000 - 31.12.2000			40.794		
01.01.2001 - 31.12.2001			45.927		
01.01.2002 - 31.12.2002			39.068		
01.01.2003 - 31.12.2003			36.587		
01.01.2004 - 31.12.2004			39.577		
01.01.2005 - 31.12.2005			41.578		

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
 c/o Verwaltungsgesellschaft
 Gartenstadt mbH
 Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
 Engelstraße 2
 08523 Plauen
 Zulassungsnummer: 52238

Erläuterung für Eigentümer und Mieter

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

6

Wie wird die Energieeffizienzklasse berechnet?

Die in diesem Dokument ausgewiesene Energieeffizienzklasse wurde auf der Grundlage des so genannten PRIMÄRENERGIEBEDARFS ermittelt. Die genannten Werte geben keine tatsächlichen Energieverbräuche, sondern unter normierten Bedingungen berechnete Bedarfswerte an. Die Methode ermöglicht eine von den individuellen Gewohnheiten der Nutzer unabhängige Ermittlung der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die Energieeffizienzklasse wurde ermittelt unter Zugrundelegung der bau- und anlagentechnischen Kenngrößen des Gebäudes, normierter Annahmen für das Klima (Außentemperatur, solare Einstrahlung), der Nutzung des Gebäudes (Raumtemperatur,

Lüftung, Warmwasserbedarf) und des Energieträgers (Gas, Öl, Etc.). Die Energieeffizienzklasse richtet sich auch danach, wie effizient die verwendete Energie erzeugt wird. Das heißt, die Verwendung von regenerativer Energie wirkt sich positiv, die Verwendung von z.B. Strom negativ aus.

Abweichungen zwischen dem bei dem Gebäude gemessenen Verbrauch und dem oben berechneten Bedarf können entstehen durch: eine von der Normnutzung abweichende Nutzung des Gebäudes, eine vom Normklima abweichendes reales Klima oder Unsicherheiten und Vereinfachungen bei der Datenaufnahme.

Berechnungsverfahren

Bei der Energiepass-Erstellung können zwei unterschiedliche Berechnungsverfahren verwendet werden:

1. Ein Kurz- und Schätzverfahren, bei dem die energetische Qualität einzelner Bauteile (Dach, Wand, Fenster) oder die Flächen des Gebäudes auf der Grundlage wissenschaftlich abgesicherter Erfahrungswerte (sogenannter Gebäudetypologien) ermittelt werden.

2. Ein ausführliches Verfahren, bei dem die energetische Qualität einzelner Bauteile und sämtliche Flächen detailliert aufgenommen werden. Das ausführliche Verfahren ergibt in der Regel genauere Ergebnisse als das Kurz- oder Schätzverfahren. Es erfordert aber einen höheren Zeitaufwand. Das Rechenverfahren ist weitgehend in der Energiesparverordnung EnEV gesetzlich vorgeschrieben. Darüber hinaus wurden für diesen Feldversuch einheitliche Berechnungsvorschriften verbindlich vorgeschrieben.

Energieeffizienzklasse

	Bewertungsraster	Tatsächlich erreicht
Primärenergiebedarf für Heizung und WW Bezogen auf AN	80 110 150 200 250 300 350 400 > 400	D ENERGIE EFFIZIENZ KLASSE
	A B C D E F G H I	

Was ist der Primärenergiebedarf?

Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes ist eine rechnerische Größe, die alle Energieeinflussfaktoren enthält:

- die Qualität der Gebäudehülle, wie Außenwände, Fenster, Dach,
- Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung, Körperwärme und Geräte
- die Qualität der gesamten Heizungsanlage vom Kessel bis zum Heizkörper und, falls vorhanden, der Lüftungsanlage
- bei Wohngebäuden den Trinkwasserbedarf und die Effizienz der Warmwasserbereitung

- den Energieträger: Heizöl muss aus Rohöl gewonnen werden, Strom in Kraftwerken erzeugt, Gas gefördert, alles muss transportiert werden - der Aufwand dafür fließt ebenfalls in den Primärenergiebedarf mit ein.

Da in den errechneten Primärenergiebedarf auch die Effizienz der Erzeugung des verwendeten Energieträgers einfließt, kann dieser Wert vom tatsächlichen Energieverbrauch im Gebäude (z.B. von der jährlichen Heizkostenabrechnung) abweichen.

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
 c/o Verwaltungsgesellschaft
 Gartenstadt mbH
 Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
 Engelstraße 2
 08523 Plauen
 Zulassungsnummer: 52238

Erläuterung für Eigentümer und Mieter

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

7

Gebäudehülle und Anlagentechnik

In die Ermittlung des PRIMÄRENERGIEBEDARFS eines Gebäudes fließen Bewertungen der Energieeffizienz von GEBÄUDEHÜLLE und ANLAGENTECHNIK ein.

ENERGIEEFFIZIENZ DER GEBÄUDEHÜLLE:

Sie ist umso besser, je weniger Wärme ein Gebäude verliert. Sie ergibt sich aus der Qualität der verwendeten Wärmedämmung in Wänden, Dach und Fenstern, Bauweise und -ausführung (Dichtheit) sowie der Größe der Außenflächen des Gebäudes, durch die Wärme entweichen kann. Die Energieeffizienz der Gebäudehülle wird mit Heizwärmebedarf bezeichnet.

ENERGIEEFFIZIENZ DER ANLAGE:

Sie berücksichtigt die Wirksamkeit der eingebauten technischen Installationen zur Wärme- und Warmwassererzeugung und des Energieträgers. Die Energieeffizienz der Anlagentechnik wird durch die Anlagenaufwandszahl gekennzeichnet. Beide Aspekte fließen in die Ermittlung der ENERGIEEFFIZIENZKLASSE ein.

Was sind CO₂ -Emissionen?

Die CO₂ (Kohlendioxid)-Emissionen geben die bei der Verbrennung fossiler Energien freiwerdende Menge an klimaschädlichen Gasen an, insbesondere Kohlendioxid (CO₂). Die Emissionen werden in CO₂-Äquivalent angegeben. Darin werden neben CO₂ auch andere Gase wie z.B. Methan oder Lachgas berücksichtigt, die bei Energiegewinnung,

-aufbereitung und beim Transport freigesetzt werden. Je geringer die durch die Beheizung eines Gebäudes entstehenden Kohlendioxid-Emissionen sind, desto weniger wird das globale Klima belastet.

Was ist Endenergiebedarf?

Der Endenergiebedarf gibt die jährliche für die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes benötigte Energiemenge (Gas, Öl, Strom, Brennholz, etc.) in Kubikmeter, Liter oder kWh an. Die Effizienz der Energieerzeugung wird dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung wurden Durchschnittswerte für Klima und Raumtemperatur zugrundegelegt. Der tatsächliche Verbrauch kann deshalb von diesen Werten abweichen.

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
c/o Verwaltungsgesellschaft
Gartenstadt mbH
Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
Engelstraße 2
08523 Plauen
Zulassungsnummer: 52238

Informationen für Fachleute

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

8

Bewertungsgrößen

Wärmeübertragende Umfassungsfläche	A	853,59 m ²
Beheiztes Gebäudevolumen	V _e	1472,56 m ³
Gebäudenutzfläche	A _n	471,2 m ²
Verhältnis A/V _e		0,58 m ² /m ³
Spezifischer Transmissionswärmeverlust	H _t	1,05 W/m ² K
Heizwärmebedarf*	Q _{tr}	147,7 kWh/m ² a
Trinkwasserwärmebedarf*	Q _{ww}	12,50 kWh/m ² a
Anlagenaufwandzahl	e _p	1,19
Primärenergiebedarf*	Q _p = (Q _{tr} + Q _{ww}) x e _p	190,74 kWh/m ² a
CO ₂ -Emissionen*		62,4 kg/m ² a

* bezogen auf die "Gebäudenutzfläche" A_n

Bewertungsskalen

	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel	Hoch	Sehr Hoch	Tatsächlich errechnet				
Gebäudehülle Heizwärmebedarf bezogen auf A _n	20	60	80	100	125	150	175	200	250 >>	147,7 kWh(m ² a)
Anlagentechnik Anlagenaufwandzahl Primärenergetisch	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,25	2,5 >>	1,19
CO₂-Emissionen	20,0	27,5	37,5	50,0	62,50	75,0	87,5	100	125 >>	62,4 kgCO ₂ (m ² a)

Energieeffizienzklasse

	Bewertungsraster	Tatsächlich erreicht
Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung bezogen auf die Gebäudenutzfläche A _n	80 110 150 200 250 300 350 400 > 400 A B C D E F G H I	D ENERGIE EFFIZIENZ KLASSE

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
 c/o Verwaltungsgesellschaft
 Gartenstadt mbH
 Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
 Engelstraße 2
 08523 Plauen
 Zulassungsnummer: 52238

Erläuterungen für Fachleute

Nummer

34/2006

Erstellt am

28.08.2006

Objekt

Reusaer Straße 21 in 08529 Plauen

9

Bewertungsgrößen

Beheizte Wohnfläche: "Gebäudenutzfläche" A_w :	Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung (ohne Balkone) nach EnEV = 0,32 x beheiztes Gebäudevolumen (A_w ist i.d.R. bis 40 % grösser als die beheizte Wohnfläche)
AV_e -Verhältnis:	Verhältnis aus Hüllfläche des Gebäudes und beheiztem Volumen
Spezifischer Transmissionswärmeverlust:	Transmissionswärmeverlust pro Kelvin Temperaturdifferenz zwischen Innen und außen und pro m^2 thermischer Hülle; entspricht etwa dem mittlerem U-Wert (früher k-Wert)
Heizwärmebedarf:	jährlicher Bedarf an Nutzwärme für die Raumheizung (=Wärmeabgabe der Heizflächen)
Trinkwasserwärmebedarf:	jährlicher Bedarf an Nutzwärme für die Warmwasserbereitung (= Warmwasserentnahme)
Endenergiebedarf:	jährlicher Bedarf an Energieträgern (Erdgas, Flüssiggas, Heizöl, Fernwärme etc.) für Raumheizung und Warmwasserbereitung
Primärenergiebedarf:	jährlicher Gesamtbedarf an nicht erneuerbarer Energie (incl. Aufwand für Gewinnung, Aufbereitung und Transport der Energieträger) für Raumheizung und Warmwasserbereitung
Anlagenaufwandszahl:	Verhältnis aus Primärenergiebedarf und Nutzwärmebedarf, für Raumheizung und Warmwasserbereitung
Randbedingungen für die Berechnung:	
Klima-Datensatz	Standardklima Deutschland
Länge der Heizzeit	220 d/a
Raum-Solltemperatur in der Heizzeit	19,0 °C
Nachtabenkung	7 h/d
Luftwechsel	<input checked="" type="checkbox"/> 0,7 1/h (freie Lüftung ohne Dichtheitsprüfung) <input type="checkbox"/> 0,6 1/h (freie Lüftung mit Dichtheitsprüfung) <input type="checkbox"/> 1/h (Lüftungsanlage) <input type="checkbox"/> 1,0 1/h (offensichtliche Undichtheit)
Rechenverfahren Heizwärmebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Monatsbilanzverfahren gemäß DIN 4108-6 <input type="checkbox"/> Vereinfachtes Verfahren gemäß 'EneV'
Rechenverfahren Anlagenaufwandszahl gem. DIN V 4701-10, für Gebäude ab 1995 gem. Pflichtenheft, für Gebäude bis 1994	<input type="checkbox"/> Detailliertes Verfahren <input type="checkbox"/> Tabellenverfahren <input type="checkbox"/> Diagrammverfahren <input checked="" type="checkbox"/> Detailliertes Verfahren Bestand <input type="checkbox"/> e_p -Werte aus Tabelle
Vereinfachung bei der Gebäudeaufnahme	<input type="checkbox"/> Fläche für Mustergebäude aus Gebäudetypologie <input type="checkbox"/> Flächenschätzung über Grundabmessungen <input type="checkbox"/> Schätzungen der Fensterflächen <input type="checkbox"/> Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) aus Bauteil-Typologie

Eigentümer

WEG Reusaer Straße 21
c/o Verwaltungsgesellschaft
Gartenstadt mbH
Theaterstraße 23

Aussteller

Dipl. Ing. Holger Röhn
Engelstraße 2
08523 Plauen
Zulassungsnummer: 52238