

## Objekt-, Lage- und Baubeschreibung

**Wirtschaftsart:** Saniertes MFH (Reihenmittelhaus) mit 5 Wohnungen / Wohnfläche 420 m<sup>2</sup>  
**Anschrift:** 08468 Reichenbach, Stockmannstr. 5

---

### 1. Objektbeschreibung nach Modernisierung 2021:

Ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes, attraktives innerstädtisches Reihen-Massivhaus mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 5 Wohneinheiten.

Das Haus ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist mit einer 3-Raum-WE ausgebaut und energetisch saniert. Jede Wohnung ist vollständig saniert und hat einen großzügigen Mieterkeller sowie zusätzlich separate Abstellräume auf halber Treppe. Vor dem Mehrfamilienhaus befinden sich mindestens 10 Stellplätze. Die Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig und sehr nachgefragt. Es erfolgte eine grundlegende Sanierung und Teilmodernisierung 2017 / 2018. Das Mehrfamilienhaus ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angebunden. (Straßenausbau, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss). An dem Mehrfamilienhaus bestehen keine Bau- oder Altlasten.

### 2. Lagebeschreibung:

Reichenbach ist eine Große Kreisstadt Reichenbach, mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 und liegt im 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 zwei Einrichtungen, der Goetheschule und der Friedenschule, Kindergärten, Arztpraxen, Neues Ärztehaus, Apotheken, Neues Schwimmbad Oberreichenbach und Sportplätze in ca. 1 km Entfernung Stadtpark am Postplatz, Park der Generationen, Park Oberreichenbach, Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau





### 3. Baubeschreibung nach Modernisierung 2021:

#### Erschließung:

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Alle Hausanschlüsse, Wasser, Erdgas, Elektroenergie und Abwasser sind vorhanden und neuwertig.

#### Entwicklungszustand:

Bauland

#### Art der baulichen und sonstigen Nutzung:

Wohngrundstück mit 5 Wohnungen bei 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: keine

#### Mietflächen:

Grundlage bilden die Bauzeichnungen aus 2017 sowie die aktuelle Mieterliste mit 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Vermietung:

Vollvermietung

#### Ausstattungsmerkmale:

Unterkellerung:	Vollunterkellerung mit großzügigen Mieterkellern
Fundamente:	Massive Streifenfundamente
Umfassungswände:	Granit- und Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, im Kellerbereich Gewölbedecken
Fußböden:	Holzdielung
Treppen:	vom EG - 1.DG: massive Treppe mit Terrazzobelag und Holzgeländer In den Maisonette-Wohnungen 2, 3 und 4: Holztreppe mit Belag Treppe WE 5 vom DG in das 2. DG: Raumpartreppe aus Holz

Innenansicht:	Bäder: raumhohe Fliesen, Decke tapeziert und gestrichen Sonstige Räume: Innenputz oder tapeziert, gestrichen Küchen: Fliesenspiegel, geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Sprossen
Türen:	Neue Haustür / Nebeneingangstür aus Kunststoff, neue WET, Innentüren mit glattem Holzfurnier
Elektroinstallation:	Moderne, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Wechselsprechanlage vorhanden
Sanitärinstallation:	Moderne, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Warmwassererzeugung zentral über Heizung
Heizung:	Gaszentralheizung, Heizkessel Fabrikat Wolf, Beheizung der Wohnräume erfolgt über Flachheizkörper, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung,
Dachform:	Mansarddach mit Gauben
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen
Dacheindeckung:	Kunstschiefer, Gauben aus Kunstschiefer
Außenanlagen:	Kleiner Garten hinter dem Gebäude mit Grillecke. KfZ-STL Vor dem Haus Insgesamt gepflegter Eindruck des Außenbereichs
Instandsetzung / Pflege:	Das Objekt wurde durch den bisherigen Eigentümer 2017 und 2018 modernisiert und in 2021 vollendet.
Bauschäden / Baumängel:	Keine