

# 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.