

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

Objektbeschreibung

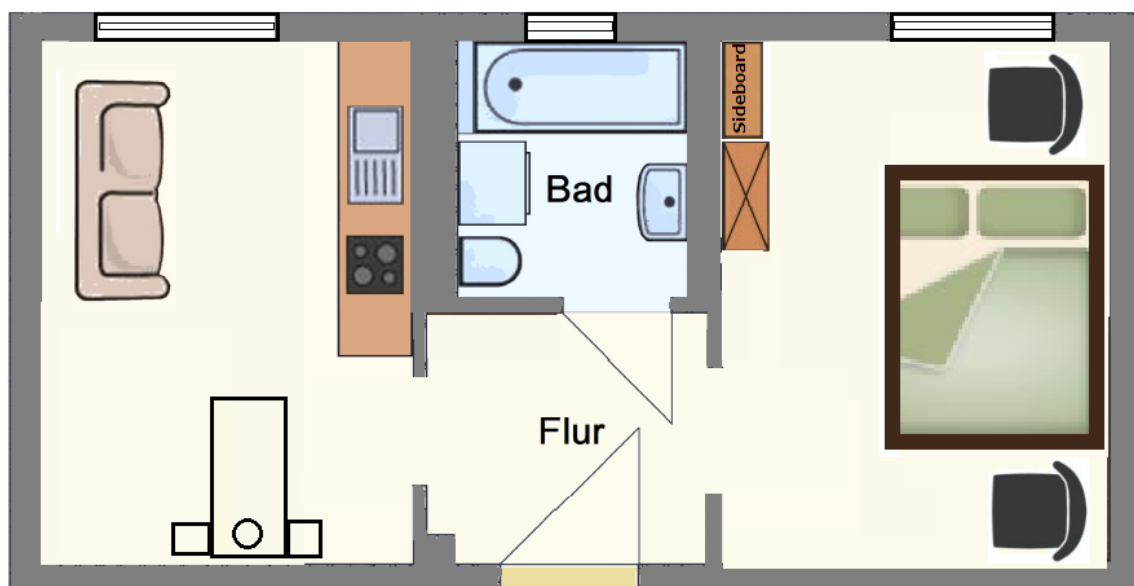
Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um 1 Wohneinheit in sehr guten Wohnlage der Stadt Plauen im Stadtteil Reusa (Gartenstadt).

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)**

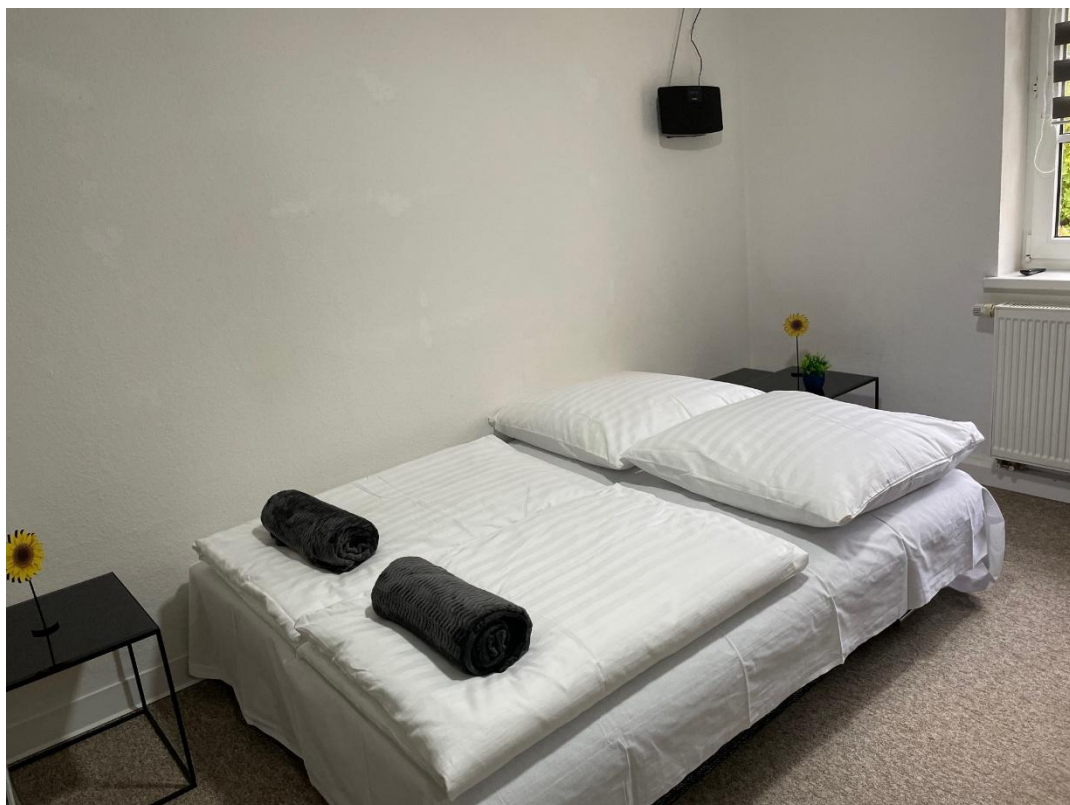


Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen Zustand **ohne Renovierungsstau**
Eigentümer-Rückstellung: Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 30.12.2024 für die WEG **10.163,69 €** und wurde nicht angetastet bisher, lt. Aussage der zuständigen Hausverwaltung





Couch / Sofa umklappbar zur Liegefläche für 2 Personen





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









Theken-Tisch schwenkbar und Theken-Stühle übereinander stapelbar



Feriengäste ansprechendes Geschirr, Besteck, Gläser & Tassen





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



Badezimmer mit **Badewanne** Spiegelschrank und Föhn



Waschmaschinen Anschluss vorhanden



Kaffeemaschine und Eierkocher und Vierfach-Toast-Automat vorhanden



Eierbecher und eine große Gewürze-Auswahl vorhanden



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

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



ENERGIE
EFFIZIENZ
KLASSE

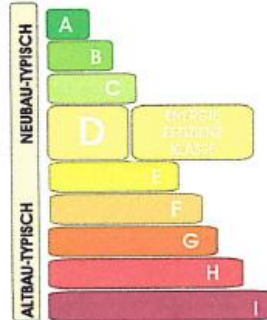


Ingenieurbüro Holger Röhn GmbH
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Wertermittlung und Energieberatung

ENERGIEPASS

Angaben zum Gebäude

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
Primärenergiebedarf für Heizung und WW Bezogen auf AN	80 110 150 200 250 300 350 400 > 400 	D ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

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: Holzöl 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



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

PKW-Stellplatz (rot markiert)

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.

TOURISTISCHE HIGHLIGHTS & FREIZEITMÖGLICHKEITEN: WARUM GÄSTE PLAUIEN & 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.

- **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 Weltcup.

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.

- **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.
-

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 %**

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 Renditestärkung (Zusatzträge)

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.
-

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.

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.
-