

EVELYNE SCHOCK – WOLFGANG W. SCHOCK



TRADITIONELLES STADTHAUS

07963 GREIZ IM VOGTLAND

Ob als Kapitalanlage, Projektentwicklung oder für die Kombination “Wohnen und Arbeiten” – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten!

Zum Verkauf steht dieses charakterstarke und absolut solide Wohngebäude aus dem **Baujahr 1890**. In dieser Zeit der Jahrhundertwende war der Historismus, speziell die **Gründerzeitarchitektur**, der dominierende Baustil in Deutschland. Diese Gebäude entstanden in einer Phase starken wirtschaftlichen Wachstums, insbesondere im Zuge der Industrialisierung im Deutschen Kaiserreich. So zeigen diese Gebäude prächtige Fassaden, hohe Räume und große Fenster, sowie großzügige breite Treppenhäuser.

Die Immobilie präsentiert sich aktuell in einem gepflegten Gesamtzustand und vereint den zeitlosen Charme der klassischen Epoche mit zukunftsorientierten Modernisierungen. Einige Räume wurden im Zuge verschiedener Renovierungen vergrößert und sind dadurch großzügiger, Bäder wurden eingerichtet, die Fassade und Fensteranordnung den neuen Gegebenheiten angepasst.

Mit insgesamt vier perfekt geschnittenen Wohneinheiten bietet dieses Objekt nun maximale Flexibilität – ob als klassische und renditestarke Kapitalanlage zur Vollvermietung oder zur teilweisen Eigennutzung.

Das traditionelle Stadthaus in der Irchwitzstraße 8 in Greiz, der Perle des Vogtlandes, bietet vier abgeschlossene Wohneinheiten auf 4 Geschossen, hat einen Gewölbekeller, der die Installationen für einige Versorgungseinrichtungen wie Gas, Strom- und Trinkwasseranschluss enthält.

Der aus Ziegelsteinmauerwerk massiv errichtete Gewölbekeller ist komplett trocken.

Bauliche Substanz & Modernisierungen:

Hier wurde noch „Stein auf Stein“ für Generationen gebaut. Das Gebäude besticht durch seine massive, werthaltige Bauweise und eine exzellente Grundsubstanz.

Ein energetischer Meilenstein wurde bereits gesetzt: Das Objekt wurde vollständig mit, hocheffizienten Fenstern ausgestattet. Diese sorgen nicht nur für eine hervorragende Thermoisolierung und zeitgemäße Energiewerte, sondern garantieren den Bewohnern auch einen optimalen Schallschutz und ein behagliches Wohnklima.

Ein absolutes Highlight und ein klares wirtschaftliches Argument für jeden Investor ist die technische Infrastruktur: Das Gebäude verfügt über vier separate Energieversorgungseinrichtungen. Jede Wohneinheit ist autark trennbar.

Die Highlights im Überblick:

- Baujahr 1890: Solide, krisensichere Massivbauweise mit hervorragender Substanz.
- Zukunftssicher investiert: Fensterelemente für optimierte Energieeffizienz.
- Vier attraktive Wohneinheiten: Beliebte Grundrisse, die eine hervorragende und nachhaltige Vermietbarkeit ermöglichen.
- Getrennte Zähler/Versorgung: Maximale Unabhängigkeit der Einheiten und minimale Nebenkostenverwaltung.
- Wertsteigerungspotenzial: Eine Immobilie mit Historie, die durch punktuelle Modernisierungen noch weiter optimiert werden kann.
- Sofort frei und bezugsfertig!
- keine Maklerprovision, Kauf direkt vom Eigentümer!

Die Lage in der Stadt Greiz:

Die Immobilie liegt nahe dem historischen Stadtkern, der **Greizer Neustadt**, mit weiteren städtebaulichen und architektonischen Höhepunkten. Die Nähe zum **Schlosspark** mit dem **Unteren Schloss**, direkt an der **Weißer Elster**, sowie **Oberes Schloss**, die fußläufige Nähe zur belebten Innenstadt mit ihren diversen Einkaufsmöglichkeiten, sind positive Argumente.

In nächster Nähe befinden sich auch Schule, Gymnasium, Kinderhort, Einkaufsmarkt. Wer Ruhe und Entspannung sucht, kann an der weißen Elster entlang oder im nahegelegenen Wald spazieren gehen.

Wohnen und Arbeiten:

Indem du dein Büro im eigenen Haus in Greiz etablierst, gewinnst du die Souveränität über deine wertvollste Ressource zurück: deine Zeit. Du schaffst einen professionellen Raum, der durch die entspannte und naturverbundene Atmosphäre des Vogtlandes geerdet ist. Es ist ein nachhaltiges Modell, das Arbeit als Teil eines erfüllten Lebens begreift, statt sie als notwendige Last außerhalb des Wohnortes zu sehen.

Was ist Dir bei der Gestaltung deines Arbeitsbereichs zu Hause am wichtigsten: eher die absolute Ruhe für konzentriertes Arbeiten oder eine inspirierende Umgebung mit einem schönen Ausblick auf die Umgebung von Greiz?

Beides ist möglich in dieser soliden Immobilie

Fazit:

Dieses charmante Mehrfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, überschaubaren Verwaltungsaufwand und ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial legen.

Einsteigen, nutzen, vermieten, Werte sichern!

Kosten:

- Kaufpreis 259.000,00 EUR
- sonst. Nebenkosten Grunderwerb- und Notarkosten (ca. 7%)
- Provision für Käufer keine
- mögl. Mieteinnahmen p.a. ca. 20.000,00 EUR

Allgemeine Informationen:

- Wohnobjekt ja
- Objektart Haus
- Haustyp Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1890
- letzte Modernisierung 2022
- Zustand saniert, bezugsfertig, frei
- Heizung Etagenheizungen für jede Wohnung
- Heizungsart Gas, eigene Zähler je WE
- Strom eigene Zähler pro Einheit

Flächen:

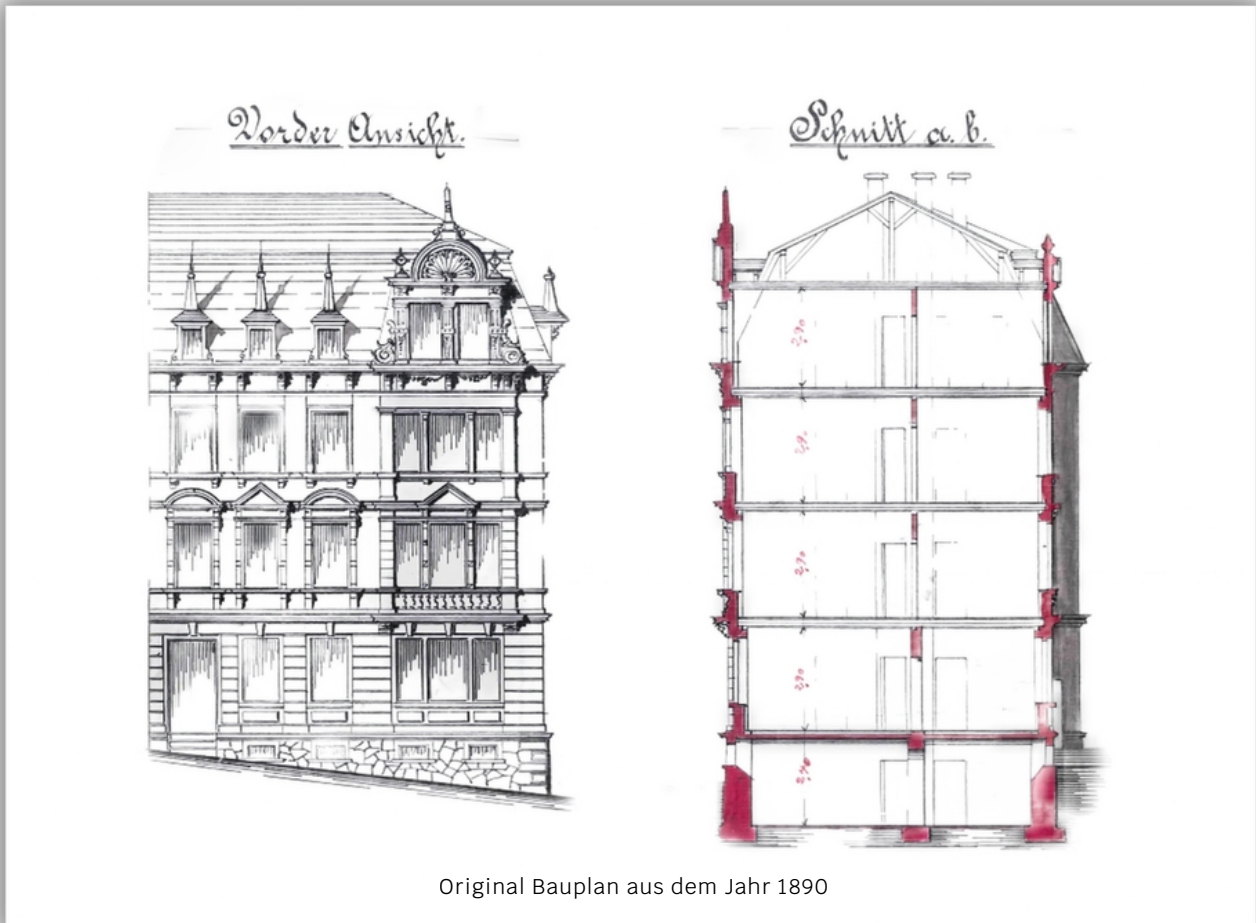
- Wohnfläche 300 m²
- Nutzfläche (Keller) 60 m²
- Grundstücksfläche 126 m²
- Zimmer 14
- Bäder 4
- Parkplätze im öffentlichen Bereich

Energieausweis:

- Energie-Verbrauchsausweis ist in Arbeit

Solide Substanz trifft auf moderne Effizienz

Attraktives Vierfamilienhaus als sichere Kapitalanlage



Original Bauplan aus dem Jahr 1890



großzügiges Treppenhaus und wunderschöne großzügige Flure (KI-generiert)

Objekt- und Lagebeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses charakterstarke und grundsolide Wohngebäude aus dem Baujahr 1890. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und verbindet den zeitlosen Charme des Jugendstils mit moderaten, aber zukunftsorientierten Modernisierungen.

Die Grundrisse sowie aktuelle Fotos mit generierten Einrichtungsmöglichkeiten sind in der Folge zu sehen.

MERKMALE DER IMMOBILIE

- BAUJAHR 1890
- 126 QM GRUNDSTÜCK
- 300 QM WOHNFLÄCHE
- 4 WOHNUNGEN ODER
- 3 WOHNUNGEN, EIN BÜRO
- VOLL UNTERKELLERT
- GEWÖLBKELLER
- SPEICHER, DACHBODEN



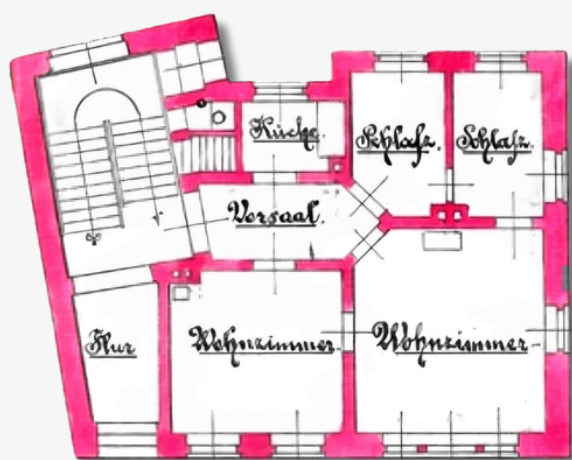
Flurstück	
Id	DETHL58P0000763
HasPO	36
Zaehler	1172
Amtliche Flaechе qm	126
Flurstueckskenneichen	16252102701172
Bundesland	16
Gemarkungsnummer	2521
Flurnummer	27
Landkreis	76
Gemeindenummer	022
Zustaeendige Stelle	16,0058
Identifier	urn:adv:oid:DETHL5

WILLKOMMEN IN
IHREM TRAUMHAUS!

WOHNEN UND ARBEITEN
UNTER EINEM DACH!



So könnte Ihr Büro aussehen (KI generiert)



Erdgeschoß (Planung 1890)



Ihr mögliches Büro (Istzustand)



So könnte Ihre Küche aussehen (KI generiert)



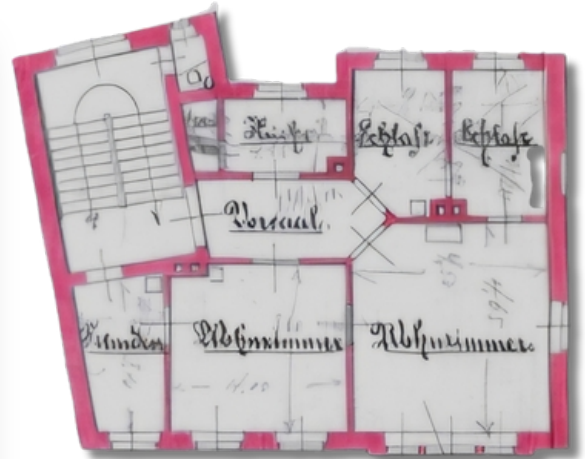
Ihre mögliche Küche (Istzustand)



mögliche Wohnzimmer-Einrichtung im OG (KI-generiert)



mögl. Wohnzimmer im OG (Ist-Zustand)



1. und 2. OG sind identisch (Planung 1890)



Bad im Obergeschoß (Ist)



auch so kann Ihr Bad aussehen (KI-generiert)



Schlaf- und Ankleidezimmer im Dachgeschoß (KI-generiert)



Dachgeschoß (Planung 1890)



Schlaf- und Ankleidezimmer im Dachgeschoß (Istzustand)



Bad im Dachgeschoß (Istzustand)



mögliche Erneuerung (KI-generiert)

Greiz im Vogtland



Kontakt, Besichtigung, sonstige Angaben:

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache jederzeit und auch am Wochenende möglich!

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen, nach tatsächlichem Sachverhalt und nach Informationen des Eigentümers gemacht.

Grundlagen der Angaben, die im Text und in der Bildanlage aufgeführt wurden, sind Unterlagen, die dem Eigentümer vorliegen bzw. zur Kenntnis gegeben wurden.

Sämtliche Fotos wurden selbst aufgenommen und zeigen den aktuellen Ist-Zustand des Gebäudes. Gezeigte beispielhaft mögliche Einrichtungen von einigen Räumen wurden mit KI generiert und sind explizit gekennzeichnet.

Traditionelles Stadthaus mit Charme

Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen sich dabei erhebliche Maklerprovisionen.

