



Exposé K56

Mehrfamilien-Wohnhaus

Adressinfo

Straße Siegener Straße 33 in 08523 Plauen

Stadtteil Stadtmitte

Erwerbskondition

Käuferprovision 9.103,50 €

Kaufpreis 255.000,00 €



Objekteckdaten

Grundstück ca. 300 m²

Wohnfläche ca. 401 m²

Ausbaureserve Dachgeschoss ca. 103 m²

vermietbare Fläche ges. 505 m²

Anzahl Etagen 4

Anzahl Gewerbe 0

Anzahl Wohnungen 8+(1)

Anzahl Einheiten ges. 9

Anzahl Stellplätze 0

Mietsituation

Nettomiete IST p.a. 21.183,48 Euro

Nettomiete Soll p.a. 26.006,40 Euro

(bei 4,30 €/m² vermietbarer ges. Fläche p.M. * 12M.)

Vermietungsstand voll vermietet

Homepage direkt Link





Gebäudeausstattung

- das angebotene Mehrfamilienhaus ist ein für das Stadtgebiet Seehaus typisches Mehrfamilienhaus aus den 1930ern. Das Objekt ist mit Stand 01.06.2022 zu ca. 100% vermietet und besitzt im derzeitig unausgebautem Dachgeschoss noch eine Ausbaureserve von ca. 103m² Wohnfläche (derzeitig nur Dachbodenkammern).

überwiegende Gebäudeausstattung aus dem Jahre der Sanierung 1997:

1) Dacheindeckung

- Schindeleindeckung

2) Mauerwerk

- Ziegel mit farbigen Außenputz

3) Fenster

- Kunststoff Verbundfenster mit Isolierglas / keine Außenjalousien vorhanden

4) Heizung

- alle Wohnungen besitzen eine eigene Gasetagenheizung inkl. Warmwasseraufbereitung

5) ortsübliche Erschließung

- Frischwasser – Erdgas – Elektro – Telefon/DSL

6) Abwasser

- in Kanalisation eingebunden

7) Stellplätze

- öffentliche Verkehrsflächen vor dem Objekt (keine direkte Grundstückszufahrt möglich)

Aufteilung Wohneinheiten:

1) Erdgeschoss

- WE01=35m² Wfl. 1 Zimmer / WE02=55m² Wfl. 2,5 Zimmer

2) 1.Obergeschoss - 3.Obergeschoss

- WE03,05,07 = 51-55-55m² Wfl. jeweils 2 Zimmer / WE04,06,08 = 47,5-48,5-54m² Wfl. jeweils 2 Zimmer

3) Dachgeschoss

- derzeitig nicht ausgebaut und mit Dachbodenkammern versehen. Die Errichtung von Wohnraum ist ggf. über einen Bauantrag zu prüfen. Eine Ausbaureserve stellt das Dachgeschoss mit ca. 103m² zu entstehender Wohnfläche noch dar.

4) Spitzboden:

Treppelbereich ca. 2,30m Stehhöhe, Wäscheboden

Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert:	• 167,0 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	• E
Heizungsart:	• Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger:	• Gas
Verbrauch inkl. Warmwasser:	• Ja

weitere Kennwerte

Alt-, Neubau	• Altbau
Baujahr	• ca. 1929
Sanierung	• 1991-1994
letzte Modernisierung	• 2022

Nebenflächen

Balkonanlage	• nein
Gemeinschaftsräume	• Waschkeller
Nebenglass z. Einheit	• Keller u. Abstellraum



Hinweise

Hinweise:

1) Gebäude

- Anbau einer Balkonanlage ggf. über Bauantrag genehmigungspflichtig (Genehmigung Bauantrag ist durch den Käufer zu prüfen)

2) Grundstück

- Eine eigenen Pkw-Zufahrt zum Innenhof ist nicht gegeben
- Bodenrichtwert liegt bei ca. 73,00 €/m²

3) Baulastenverzeichnis

- die Abfrage des Baulastenverzeichnis ergab keine negativen Eintragungen

4) Berechnung Sollmiete

(ca. 401m² derzeitig vermietbare Fläche + ca. 103m² Ausbaureserve) * 4,30€/m² * 12 = 26.006,40 Sollmiete ohne NK

5) im Jahr 2022 wurde die Wohneinheiten EG rechts, EG links, 1.OG rechts, 2.OG links und 3.OG rechts umfassend renoviert und teilweise mit neuen Laminatfußböden ausgestattet. Als Modernisierungsmaßnahme wurde die Hauseingangstüre im Mai 22 und im EG rechts die straßenseitigen Fenster auf Schallschutzfenster erneuert, zudem wurden in die WE EG links, EG rechts und 1.OG rechts neue Einbauküchen eingebaut.

Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Hofseite



- KEINE WEITEREN BILDER -

- Innenhof – Rasenfläche mit Wäscheplatz
- straßenseitig öffentliche Verkehrsflächen vor dem Mehrfamilienhaus

Eingangsbereich – Treppenhaus



Kellergang



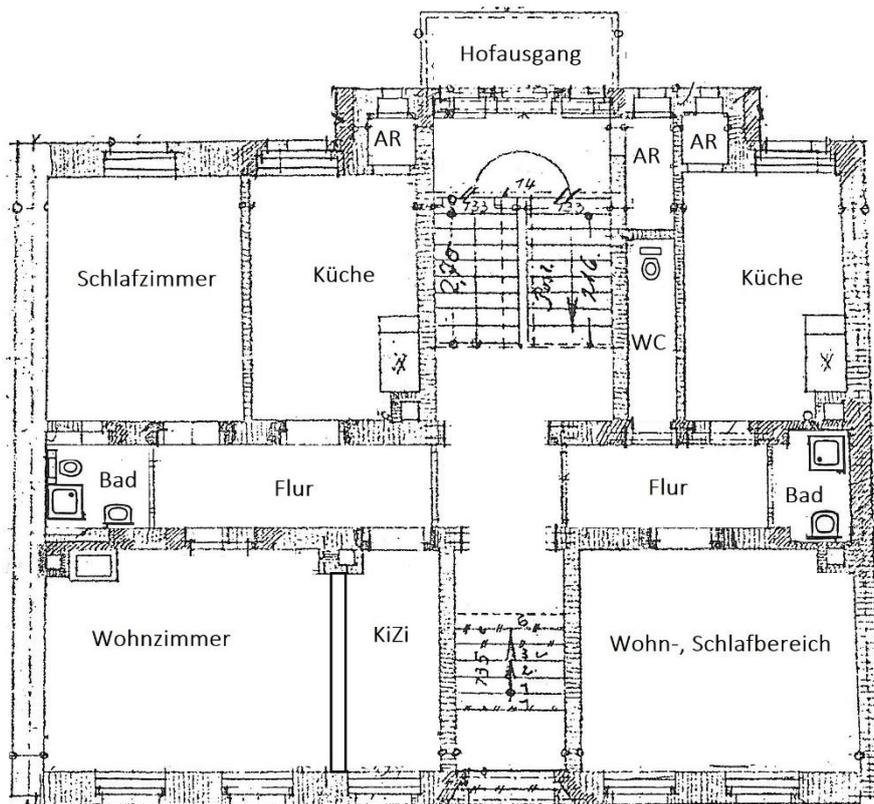
- KEINE WEITEREN BILDER -

- KEINE WEITEREN BILDER -

- Altbaukeller – jede Wohneinheit besitzt hierzu ein sep. Kellerabteil und einen Waschmaschinenstellplatz im gemeinschaftlichen Waschkeller

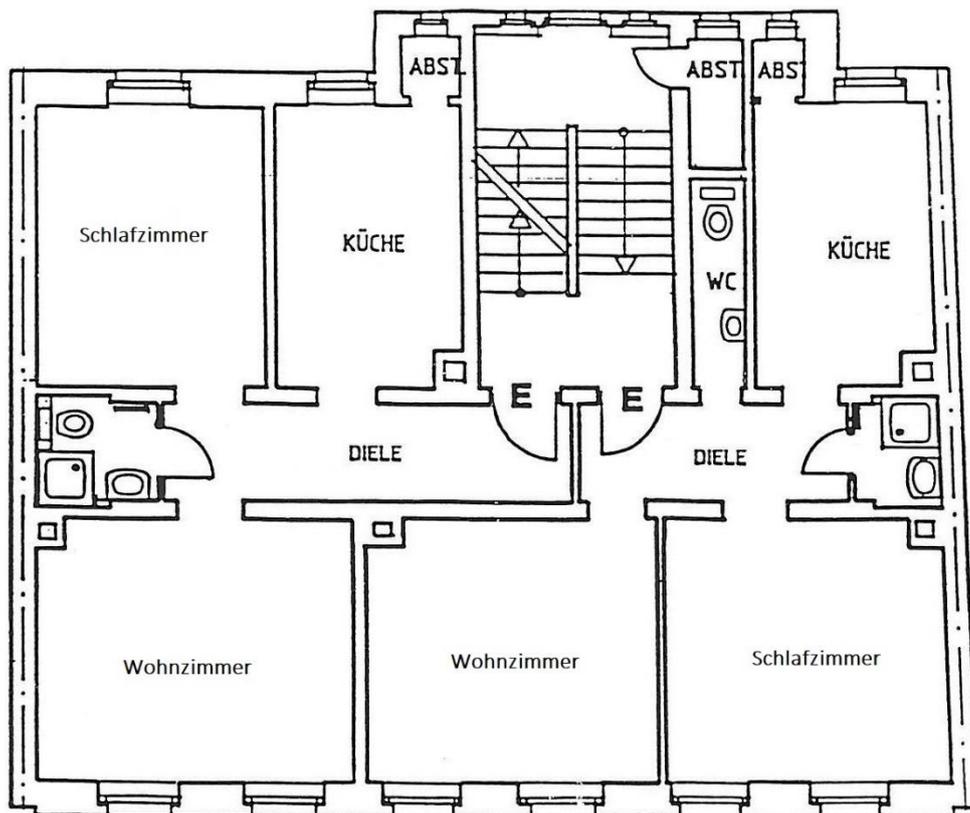


Erdgeschoss - Wohneinheiten

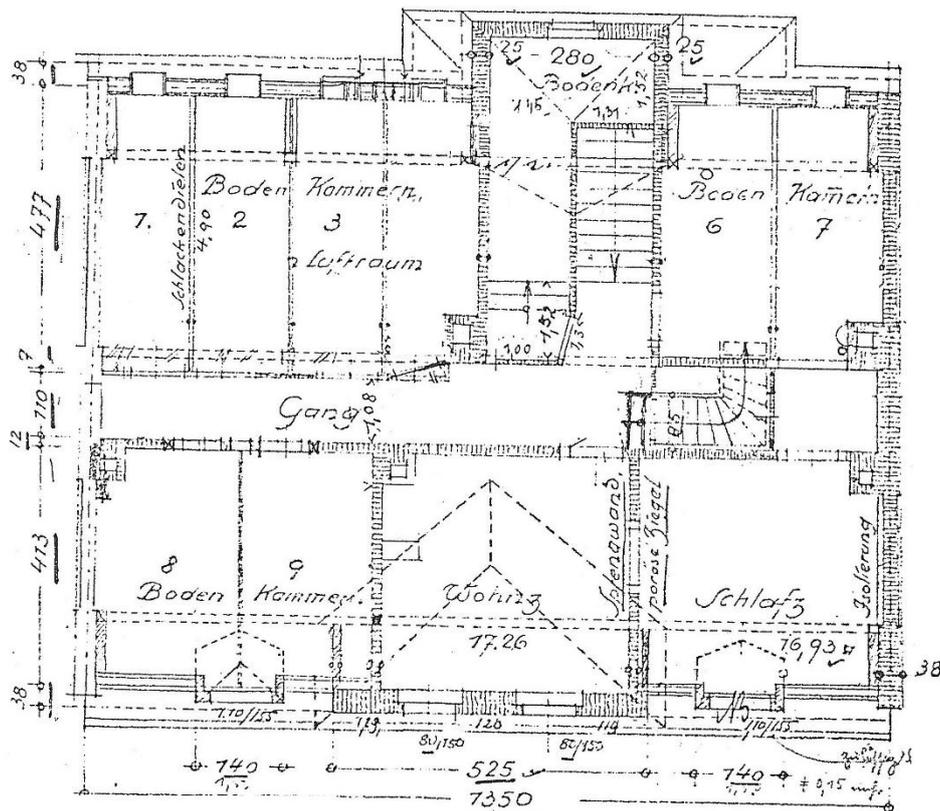




1.-3. Obergeschoss - Wohneinheiten



Dachgeschoss - Ausbaureserve

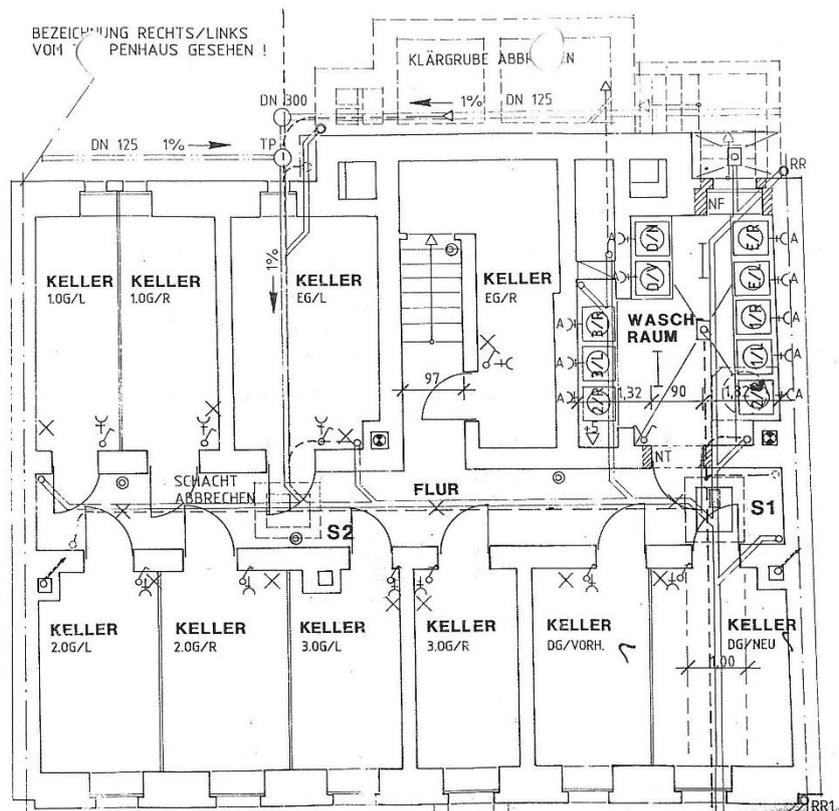


Kellergeschoss



- KEINE WEITEREN BILDER -

- KEINE WEITEREN BILDER -





Vermietungseckdaten

Etage	EG li	EG re	1.OG li	1.OG re	2.OG li	2.OG re	3.OG li	3.OG re	DG
Art	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
Zimmer ca.	3	1	2	2	2	2	2	2	2
Größe ca.	55	35	51,00	47,50	55,00	48,50	55,00	54,00	103
vermietet	ja	ja	ja	ja	ja	gekündigt 31.12.22	ja	ja	ja
BK/Terrasse	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein

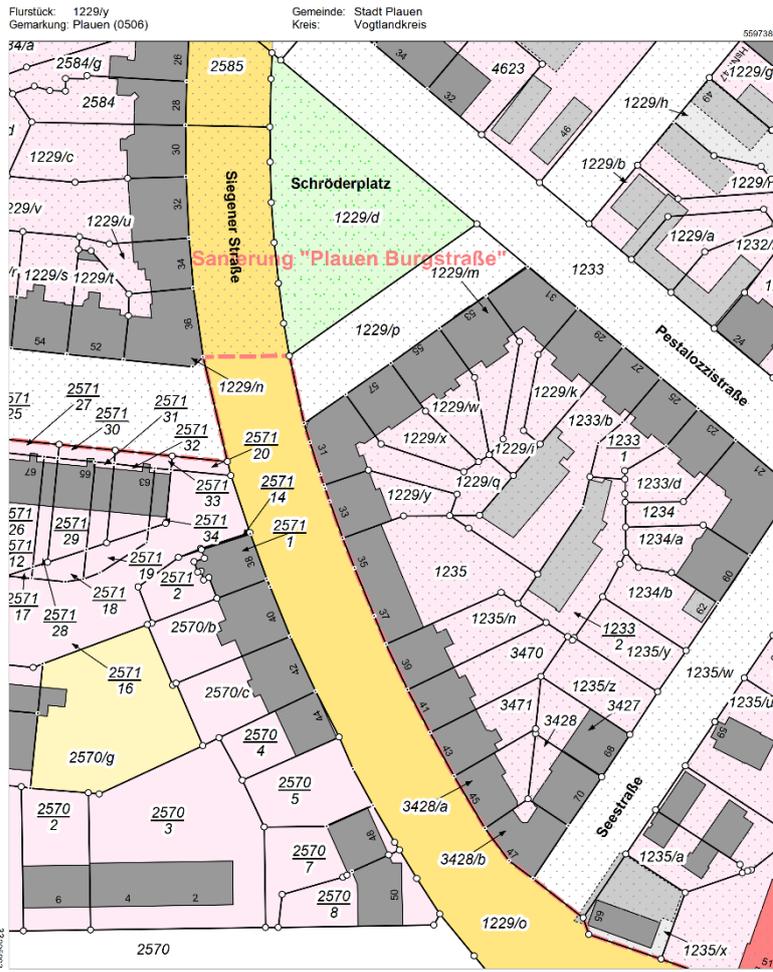
Auszug aus Flurkarte zum Flurstück 1229/y



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Postplatz 5
08523 Plauen

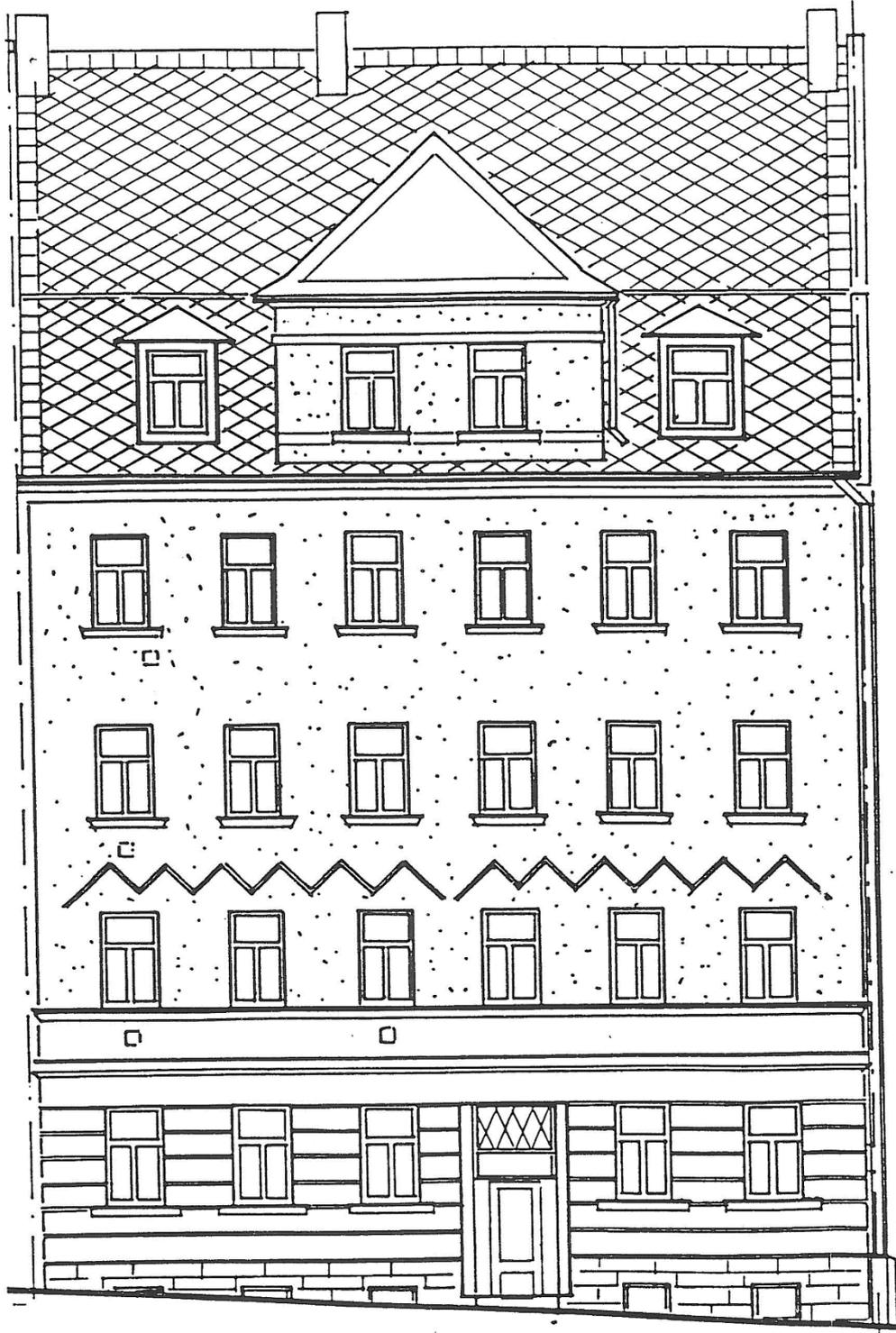
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.02.2020





Hausansicht Straßenseite Siegener Str.



Hausansicht Hofseite Siegener Str.

