



## Exposé K42

Mehrfamilienhaus

### Adressinfo

Straße Oberer Steinweg 8  
Plz. Ort 08523 Plauen  
Stadtteil Klostermarkt

### Erwerbskondition

Kaufpreis 585.000,00 Euro

Käuferprovision 18.796,05 Euro

### Objekteckdaten

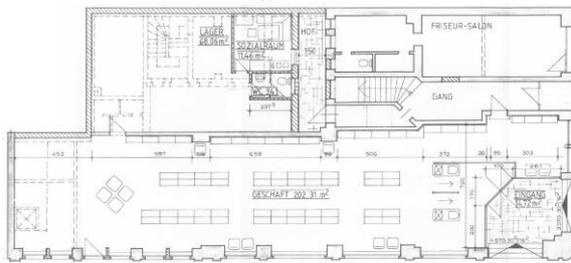
Größe Flurstück	ca. 470,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Etagen	3
Wohnfläche	ca. 75,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	1
Gewerbefläche	ca. 907,62 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer ges.	19

### Mietsituation

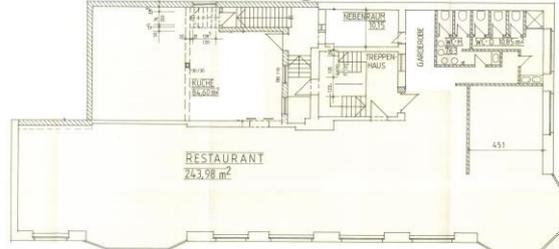
Nettomiete IST p.a.	36.546,24 Euro
Nettomiete Soll p.a.	ca. 58.000,00 Euro
Vermietungsstand	80% vermietet

### Grundrisse

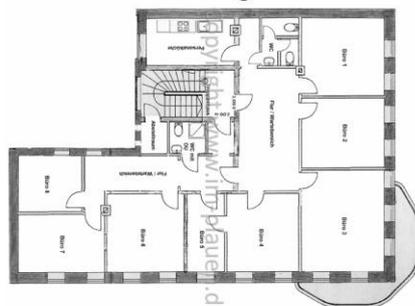
#### Erdgeschoss



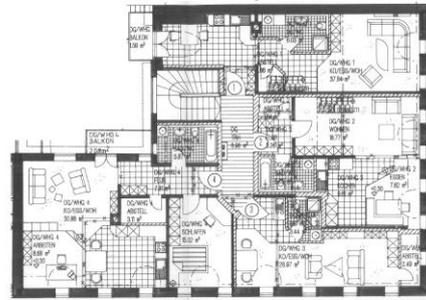
#### 1.Obergeschoss



#### 2.Obergeschoss



#### Dachgeschoss



### Gebäudezustand

• gepflegt

### Qualität der Ausstattung

• Standard

### Stellplatzart

• öffentliche Verkehrsfläche

### Anzahl Stellplätze

0



## Ausstattung

### Vorwort:

- das angebotene Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1863 ist eines der ältesten noch erhaltenen Gebäude am Klostermarkt Plauens. Das Objekt ist mit Stand 25.09.2024 zu 80% voll vermietet und besitzt im derzeit unangebauten Dachgeschoss noch eine Ausbaureserve von ca. 190 m<sup>2</sup> Wohn- oder Gewerbefläche (derzeitig nur Dachbodenkammern).

überwiegende Gebäudeausstattung aus dem Jahre der Sanierung 1993:

#### 1) Dacheindeckung

- Schindeleindeckung Straßenseitig

#### 2) Mauerwerk

- Ziegel mit farbigen Außenputz

#### 3) Fenster

- Kunststoff Verbundfenster mit Isolierglas außer im 1.OG Gaststättenbereich, hier wurden Holzfenster mit Isolierglas verbaut / keine Außenjalousien vorhanden

#### 4) Heizung

- Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung wird aktuell durch die Eigentümerin modernisiert auf eine moderne Gasbrennwerttherme

#### 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 (voll vermietet):

#### 1) Erdgeschoss (Ladeneinheiten)

- GW01=299m<sup>2</sup> Gfl. / GW02=50m<sup>2</sup> Gfl.

#### 2) 1.Obergeschoss (Gaststätte)

- GW03=365m<sup>2</sup> Gfl.

#### 3) 2.Obergeschoss (Büroeinheiten)

- GW04=78m<sup>2</sup> Gfl. / GW05=115m<sup>2</sup> Gfl.

#### 4) Dachgeschoss

- WE01=75m<sup>2</sup> Wfl.

- restlicher Dachbereich 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. 193m<sup>2</sup> zu entstehender Wohn-, oder Gewerbefläche noch dar.

## Gemeinschaftsräume

• Dachboden

## Nebenflächen zur Wohnung

• Keller

## Denkmalschutz

• ja

## Alt-, Neubau

• Altbau

## Beurteilung

### Hinweise:

#### 1) Gebäude

- Im Jahr 2019 erfolgte ein vollständiger Fassadenanstrich am „Anbaugebäude“ Untere Endestr.

- Im Jahr Okt 2024 erfolgte die Modernisierung der Heizungsanlage

- Errichtung von Wohn-, oder Gewerbefläche im Dachgeschoss sind genehmigungspflichtig und sind über einen Bauantrag durch den Käufer zu klären

- 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 245,00 €/m<sup>2</sup>

#### 3) Baulastenverzeichnis

- die Abfrage des Baulastenverzeichnis ergab keine negativen Eintragungen

## Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: Denkmalschutz

Verbrauch inkl. Warmwasser: Ja

Gebäudebaujahr: 1863

Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Wesentlicher Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

---

# IMMOBILIENMARKT PLAUEN



www.im-plauen.de

Tel: +49 3741 7196056

Johanniskirchplatz 4 · 08523 Plauen

---

Für Ihre Notizen

---

---



Hausansicht



Hausansicht inkl. Anbau



Heizungsraum alt



Straßenzug Oberer Steinweg



Hausansicht



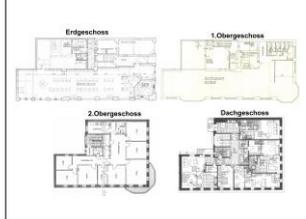
Treppenhaus 1.OG



Ausblick zum Klostermarkt



Grundrisse



Hausansicht



Kellergang



Straßenzug Untere Ende



Umgebungskarte

