

Exposé K138

Villa

Adressinfo

Erwerbskondition

Kaufpreis	495.000,00 Euro
Käuferprovision	17.671,50 Euro
Verfügbar ab	nach Erwerb

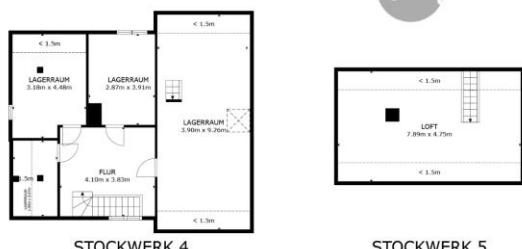
Objekteckdaten

Größe Flurstück	ca.	1610,00 m ²	Anzahl Etagen	3
Wohnfläche	ca.	223,60 m ²	Anzahl Bäder	2
Gewerbefläche	ca.	0,00 m ²	Anzahl Zimmer ges.	10

Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 131.9 m² STOCKWERK 1 131.1 m² STOCKWERK 3 92.5 m² STOCKWERK 4
 71.9 m² STOCKWERK 5 24.9 m²
AUSGELASSENNE FLÄCHE : PATIO 3.4 m² BALKON 12.5 m² **REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 26.7 m²**
INSGESAMT : 452.1 m²
 INSGESAMT



Gebäudezustand	Qualität der Ausstattung	Stellplatzart	Anzahl Stellplätze
• gepflegt	• gehoben	• Garage	1

Ausstattung

Objektbeschreibung:

Diese charmante Stadtvilla aus dem Jahre 1936 (Baujahr) in Plauen vereint historischen Charme mit großzügigen Wohnflächen und einem weitläufigen Grundstück von 1.610 m². Das Anwesen besticht durch eine klassische Architektur, eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Mansarddach ist mit kleinen Gauben ausgebildet. Im Objekt wurden hochwertige Bleiglasfenster, Echtholzfenster und Innentüren verbaut. Die Fußböden sind überwiegend aus Echtholzparkett. Das Haus verfügt über vier Etagen: Kellergeschoss mit direktem Zugang zur Garage, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Materialien, liebevolle Details wie Bleiglasfenster, Echtholzfenster und Türen, Holzvertäfelungen und ein eleganter Kamin im Wohnzimmer.

Ausstattung & Aufteilung:

1) Kellergeschoss ca. 131,90m² Nutzfl.

- geräumiger Heizungsraum (Gasheizung aus dem Jahre 1992 ohne Warmwasseraufbereitung, diese erfolgt mittels Elektrodurchlauferhitzer)

- Waschkeller mit Tageslicht und direktem Zugang zum Grundstück

- Hausinterne Garage mit Zugang über das Kellergeschoss

- solide Bausubstanz, jedoch ist die Elektrik noch im Altbestand und sollte ggf. modernisiert werden

- altbaubedingt leichte Feuchtigkeit im Mauerwerk vorhanden

2) Erdgeschoss ca. 131,10m² Wfl.

- großzügiger Eingangsbereich mit stilvollen Holzelementen sowie Garderobe und Gäste WC mit einzigartigen Bleiglasfenstern

- ca. 30m² großes Wohnzimmer mit Kamin, ideal für gemütliche Abende

- angrenzendes Esszimmer mit Zugang zum im Jahre 1970 errichteten Anbau (Wohnflächenerweiterung für das Erdgeschoss in Verbindung mit der Entstehung der hausinternen Garage)

- Küche mit sep. Einbauküche

- Veranda mit traumhaftem Weitblick ins Grüne und Zugang zum rückseitigem Hausgrundstück

3) Obergeschoss ca. 92,50m² Wfl. ohne Dachterrasse

- geräumiges Schlafzimmer mit hochwertigem Einbauschrank

- Kinderzimmer, Schlafzimmer und ein derzeitig als weiteres Esszimmer genutzter Raum mit Zugang zur Dachterrasse (zukünftig ggf. eher das 2 Kinderzimmer)

- Badezimmer mit Bleiglasfenster, Dusche und hochwertiger Feinsteinfliese in Marmor-Optik

- Zugang zum Dachgeschoss

4) Dachgeschoss ca. 71,90m² Nutzfl. + ca. 26,70m² Nutzfl.

- das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber mit seinem angrenzenden Spitzboden hervorragende Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohnräume. Durch eine Umgestaltung könnten hier zusätzliche Schlafzimmer, ein Büro oder ein großzügiger Wohnbereich entstehen – eine wertsteigernde Investition in das Objekt

Außenbereich:

- großzügiges Grundstück mit viel Potenzial

- das weitläufige Grundstück mit 1.610 m² bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Gartenanlage, sondern auch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine große Terrasse sowie der direkte Zugang zur Garage runden das Gesamtbild dieser einzigartigen Immobilie ab

Denkmalschutz

• nein

Alt-, Neubau

• Altbau

Beurteilung

Top-Lage in Plauen – Ruhig & Zentrumsnah:

- die Immobilie befindet sich in Plauen, einer der begehrtesten Wohnlagen der Region. Dank der guten Infrastruktur sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Das großzügige Grundstück bietet zudem viel Privatsphäre und eine grüne Umgebung.

- Bodenrichtwert liegt bei 115,00 €/m² Grundstücksfläche (Stand 31.12.2024), demnach alleiniger Grundstückswert bei rund 185.150,00 Euro

Hinweis zum 360°-Rundgang:

- Für eine erste virtuelle Besichtigung steht ein exklusiver 360°-Rundgang zur Verfügung. Dieser ist passwortgeschützt und wird ausschließlich nach einem vorherigen Beratungsgespräch bereitgestellt.

- Kontaktieren Sie uns jetzt, um weitere Informationen zu erhalten und einen Beratungstermin zu vereinbaren!

IMMOBILIENMARKT PLAUE



www.im-plauen.de

Tel: +49 3741 7196056

Johanniskirchplatz 4 · 08523 Plauen

Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 274,50 kWh/(m²*a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: Nein

Gebäudebaujahr: 1935

Energieeffizienzklasse: H

Wesentlicher Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Für Ihre Notizen

IMMOBILIENMARKT PLAUE



www.im-plauen.de

Tel: +49 3741 7196056

Johanniskirchplatz 4 · 08523 Plauen

Hausansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



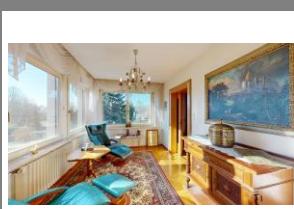
weiteres Esszimmer



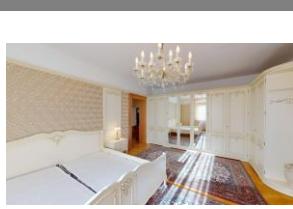
Hausansicht



Anbau



Schlafzimmer



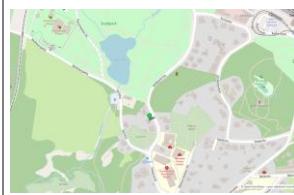
Etagengrundrisse



Flur Eingang



Umgebungskarte 1



virtuelle 360 Tour unter

<https://my.matterport.com/show/?m=mAVRJawU9Hc>

