



Exposé K140

3-Raum-Eigentumswohnung im Stadtteil Seehaus

Wohnungsdaten

Straße Straßberger Straße 94
Plz. Ort 08527 Plauen

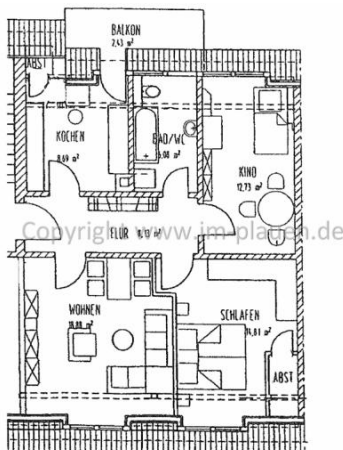
Etage 4.Obergeschoss / Dachgeschoss
Fläche ca. 72,07 m²
MEA an der WEG 89,00/1.000

Erwerbskonditionen

Erhaltungsrücklage 3.413,81 €
Käuferprovision 2.231,25 €

Kaufpreis 62.500,00 €

Grundriss



Objektbild



QR Code (Link zur Homepage)



Austritte

• Balkon

Fußboden

• Laminat

Badezimmer

• Badewanne • Bad mit Fenster

Besonderheiten

• Weitblick

Einbauküche

• Nein

Aufzug

• nein

Stellplatz

• öffentliche Verkehrsfläche

Wohnungszustand

• voll renoviert

Nebenräume

• Abstellraum • Keller

Gemeinschaftsräume

• Trockenraum



Wohnungsausstattung

Balkon & Ausblick:

Westbalkon mit Zugang von der Küche und attraktivem Weitblick – ein klarer Mehrwert für die Vermietbarkeit.

Wohnung & Zustand:

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Aufteilung:

Praktischer Grundriss mit großzügiger Küche und direktem Balkonzugang.

Badezimmer:

Tageslichtbad mit Badewanne, Wandspiegel und Waschmaschinenanschluss.

Fußböden:

Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad.

Gebäude:

Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss (kein Aufzug) – dafür ruhige Wohnlage ohne Nachbarn über der Einheit.

Stellplatz:

Öffentliche Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude vorhanden.

Nebenräume:

Kellerabteil, zusätzlicher Abstellraum sowie gemeinschaftlicher Trockenraum.

Medien & Versorgung:

Gute Internetanbindung möglich, Kabel-TV über PYUR.

| Mieteinnahmen seit 01.07.2022 | | | Hausgeld aus Wirtschaftsplan 01.01.2025 | | | Instandhaltungsrücklagen | |
|-------------------------------|-----------|------------|---|-------------|----------------|--------------------------|-------------------|
| Vermietungsstand | vermietet | | Anteil Wohnung | | | Stand zum 31.12.2024 | |
| Einnahme SOLL | p.a. | 4.680,00 € | Gesamt | umlagefähig | nicht umlagef. | Gebäude | Anteil WE |
| Einnahme IST | p.a. | 4.680,00 € | 225,00 € | 166,23 € | 58,77 € | 38.357,43 € | 3.413,81 € |
| Kaltmiete | p.m. | 390,00 € | Anteil Tiefgarage | | | Stand zum | |
| Nebenkosten | p.m. | 130,00 € | Gesamt | umlagefähig | nicht umlagef. | Tiefgarage | Anteil Stellplatz |
| Stellplatzmiete | p.m. | --,- € | --,- € | --,- € | --,- € | --,- € | --,- € |

Hinweise

Die angebotene Eigentumswohnung stellt eine solide Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar. Bei einer Jahreskaltmiete von 4.680 € und einem Kaufpreis von 62.500 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 7,5 %.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und wurde 2023 renoviert, wodurch aktuell kein unmittelbarer Investitionsbedarf besteht. Der Balkon mit Westausrichtung sowie der vorhandene Weitblick tragen zusätzlich zur nachhaltigen Vermietbarkeit bei.

Die Lage im Dachgeschoss (4. Obergeschoss ohne Aufzug) spricht primär Kapitalanleger an und wird durch die attraktive Renditesituation kompensiert.

Hausgeld & Wirtschaftsdaten:

Monatliches Hausgeld derzeit ca. 225 €, davon ca. 166 € umlagefähig und ca. 59 € nicht umlagefähig.

Weitere detaillierte Unterlagen (Wirtschaftsplan, Rücklagen, etc.) stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Provisionshinweis:

Bei der Vermittlung von Eigentumswohnungen gelten die gesetzlichen Regelungen zur Provisionsteilung. Verkäufer und



Käufer zahlen jeweils den gleichen Provisionsanteil.

Angaben aus Energieausweis

| | | | | | |
|-----------------------|------|-------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Energieausweis Typ | Ohne | Endenergiebedarf | nicht bekannt | Energieträger | Gas |
| letzte Modernisierung | 2003 | Energieeffizienzklasse: | nicht bekannt | Heizungsart | Zentralheizung |
| Gebäudebaujahr | 1923 | Warmwasser enthalten | Ja | Denkmalschutz | Ja |

Platz für Ihre Notizen

Objektbilder



Badezimmer



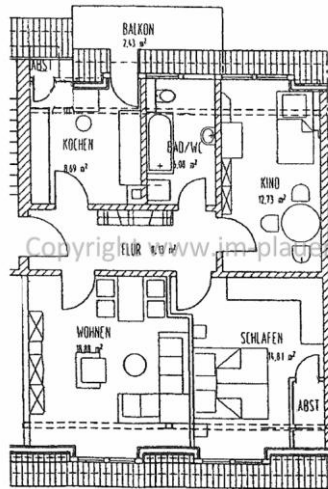
Küche



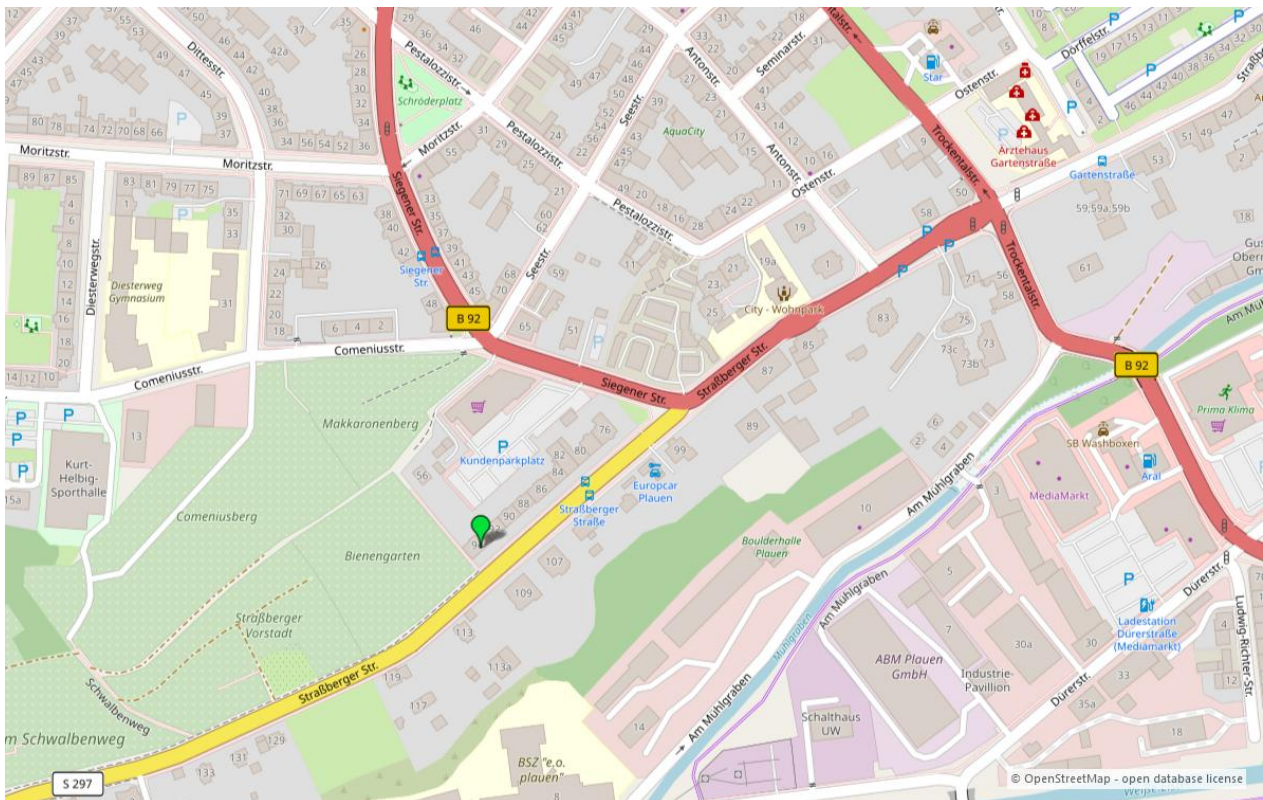
Wohnzimmer



Hausansicht



Grundriss



Umgebungskarte für „Straßberger Straße 94 in 08527 Plauen“