

**Exposé K144**  
3-Raum-Eigentumswohnung im Stadtteil Elster Aue

**Wohnungsdaten**

Straße           Trockentalstraße 87  
Plz. Ort           08527 Plauen  
  
Etage             2.Obergeschoss / Etagenwohnung  
Fläche ca.       81,22 m<sup>2</sup>  
MEA an der WEG 136,83/2.800,31

**Erwerbskonditionen**

Erhaltungsrücklage           4.708,40 €  
Käuferprovision               2.284,80 €

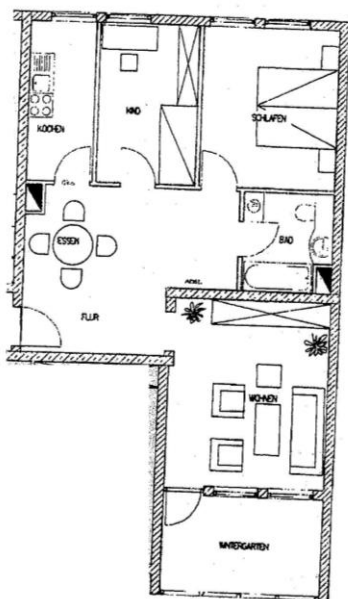
**Kaufpreis**                       **64.000,00 €**

**Grundriss**

**Wohnung 62**

Flur/Essen       18,92 m<sup>2</sup>  
Küche           6,44 m<sup>2</sup>  
Kind             9,80 m<sup>2</sup>  
Bad              5,15 m<sup>2</sup>  
Schlafen       13,28 m<sup>2</sup>  
Wohnen         18,30 m<sup>2</sup>  
Wintergarten   9,33 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**   **81,22 m<sup>2</sup>**  
davon  
Abstellfläche   1,00 m<sup>2</sup>



**Objektbild**



**QR Code (Link zur Homepage)**



**Austritte**

- Wintergarten

**Fußboden**

- Laminat
- Teppich

**Badezimmer**

- Badewanne
- Bad ohne Fenster

**Besonderheiten**

- Wintergarten

**Einbauküche**

- vorhanden

**Aufzug**

- vorhanden

**Stellplatz**

- Tiefgarage

**Wohnungszustand**

- renovierungsbed.

**Nebenträume**

- Keller

**Gemeinschaftsräume**

- keine weiteren vorhanden



## Wohnungsausstattung

### Wintergarten:

Wintergarten mit Zugang vom Wohnzimmer – zusätzlicher Nutzwert und Vermietungsvorteil.

### Küche:

Separate Küche mit Fenster und vorhandener Einbauküche.

### Badezimmer:

Innenliegendes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

### Fußböden:

Laminat in Wohnbereichen (teilweise erneuerungsbedürftig), Teppich im Schlafzimmer (erneuerungsbedürftig), Fliesen in Küche und Bad.

### Gebäude:

Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug.

### Stellplatz:

Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung gehörend.

### Nebenräume:

Kellerabteil vorhanden.

### Besonderheiten:

Außenjalousien an nahezu allen Fenstern sowie funktionale Grundrissstruktur.

Mieteinnahmen seit 01.09.2021			Hausgeld aus Wirtschaftsplan 01.11.2025			Instandhaltungsrücklagen	
Vermietungsstand	vermietet		Anteil Wohnung			Stand zum 31.12.2024	
Einnahme SOLL	p.a.	3.972,00 €	Gesamt	umlagefähig	nicht umlagef.	Gebäude	Anteil WE
Einnahme IST	p.a.	3.972,00 €	382,66 €	315,26 €	67,40 €	96.361,45 €	4.708,40 €
Kaltmiete	p.m.	331,00 €	Anteil Tiefgarage			Stand zum	
Nebenkosten	p.m.	166,00 €	Gesamt	umlagefähig	nicht umlagef.	Tiefgarage	Anteil Stellplatz
Stellplatzmiete	p.m.	--,- €	--,- €	--,- €	--,- €	--,- €	--,- €

## Hinweise

Die angebotene Eigentumswohnung stellt eine klassische Kapitalanlage mit stabiler Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial dar.

Bei einer Jahreskaltmiete von 3.972 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 6,2 %. Die Wohnung ist vermietet und generiert laufende Einnahmen.

Die Lage an einer Bundesstraße ist als preisbestimmender Faktor berücksichtigt und spiegelt sich im Kaufpreis wider. Für Kapitalanleger steht damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einstiegspreis und Objektgröße zur Verfügung.

Durch den vorhandenen Wintergarten, den Tiefgaragenstellplatz sowie den Personenaufzug bietet die Wohnung gleichzeitig Ausstattungsmerkmale, die die Vermietbarkeit unterstützen.

Die teilweise renovierungsbedürftigen Ausstattungsbereiche eröffnen zusätzliches Potenzial zur Aufwertung und zur perspektivischen Optimierung der Mieteinnahmen.

### Hausgeld & Wirtschaftsdaten:

Monatliches Hausgeld ca. 382 €, davon ca. 315 € umlagefähig und ca. 67 € nicht umlagefähig.



## Angaben aus Energieausweis

Energieausweis Typ	Verbrauch	Endenergiebedarf	110,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Energieträger	Gas
letzte Modernisierung	1997	Energieeffizienzklasse:	D	Heizungsart	Zentralheizung
Gebäudebaujahr	1997	Warmwasser enthalten	Ja	Denkmalschutz	

Platz für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

## Objektbilder



Hausansicht



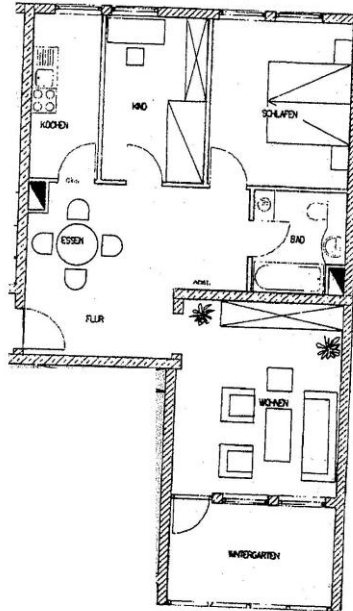
Tiefgarage



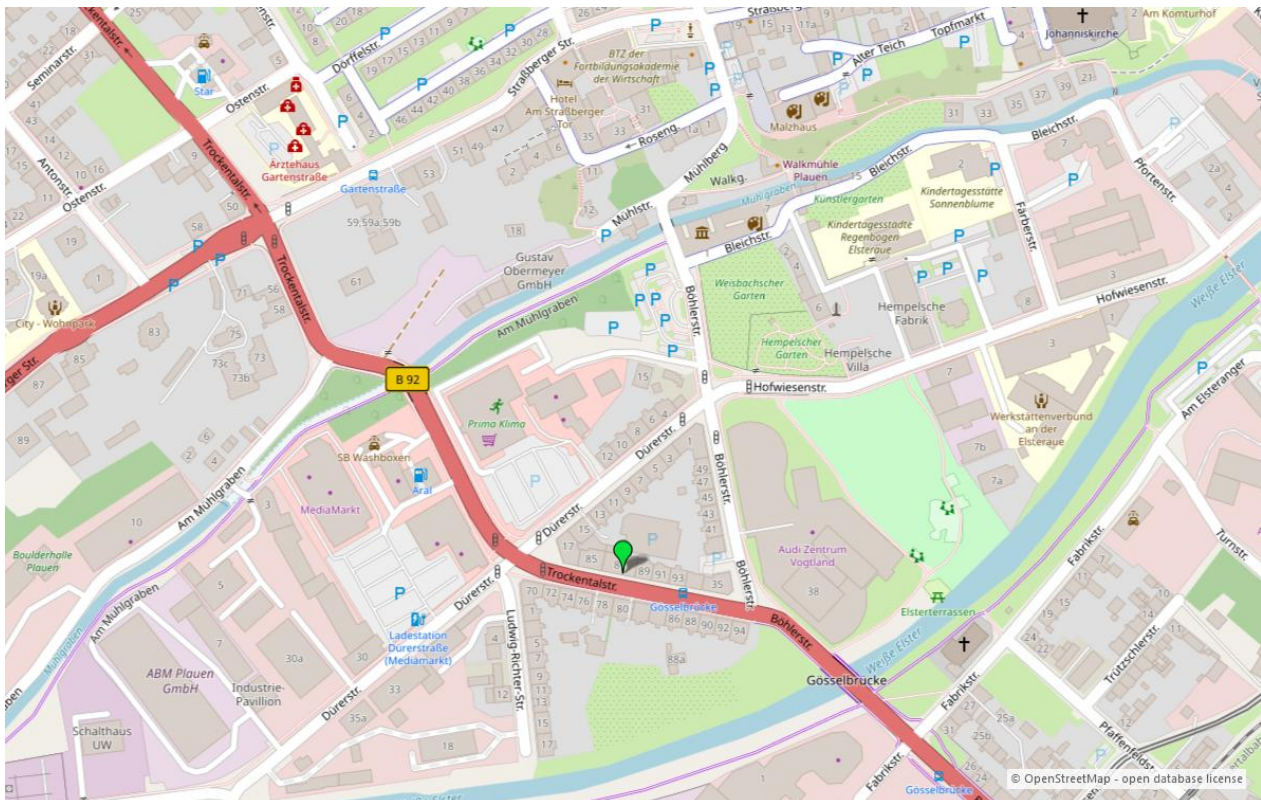
## Wohnung 62

Flur/Essen	18.92 m <sup>2</sup>
Küche	6.44 m <sup>2</sup>
Kind	9.80 m <sup>2</sup>
Bad	5.15 m <sup>2</sup>
Schlafen	13.28 m <sup>2</sup>
Wohnen	18.30 m <sup>2</sup>
Wintergarten	9.33 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 81.22 m<sup>2</sup>  
davon  
Abstellfläche 1.00 m<sup>2</sup>



Wohnungsgrundriss



Umgebungskarte für „Trockentalstraße 87 in 08527 Plauen“