

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Reichenbach

**Provisionsfrei! ETW, neu saniert, 2 Zi., Maisonette-WE,  
vermietet in zentrumsnaher ruhiger Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-319346

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **74.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Hörning GmbH

Birkenstr. 1  
08468 Reichenbach  
Sachsen  
Deutschland

|               |                      |           |                     |
|---------------|----------------------|-----------|---------------------|
| Baujahr       | 1889                 | Übernahme | Nach Vereinbarung   |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand   | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche    | 40,00 m <sup>2</sup> | Heizung   | Zentralheizung      |
| Energieträger | Gas                  |           |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massivhaus als Reiheneckhaus am "Park der Generationen" in ruhiger Altstadtlage mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 7 Wohneinheiten.

Großzügige Mieterkeller, mindestens 6 öffentliche Stellplätze;

Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig und sehr nachgefragt.

Es erfolgte eine grundhafte Sanierung 1995, danach laufende Sanierungsmaßnahmen, letzte Modernisierungen 2019 / 2020 und 2023

Belichtung und Besonnung: gut

Heizung: Neue Gaszentralheizung 2021

Solaranlage 2021 zur Unterstützung der Heizanlage

## Ausstattung

Solide Sanierung und Modernisierung, Neue Heizungsanlage mit Gasbrennwerttherme und Warmwasseraufbereitung 2021 mit Solarunterstützung (Installation 2021).

Das Dachgeschoss wurde in 2022 neu saniert.

Grundrisse modern mit nachgefragten Zuschnitten.

Gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der Gartenfläche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Unsere weiteren Verkaufsangebote:

DG № 6 --> 53 m<sup>2</sup> --> KP: 98.000 €, vermietet

2. OG rechts № 5 --> 46 m<sup>2</sup> --> KP: 84.000 €, vermietet

2. OG links № 4 --> 56 m<sup>2</sup> --> KP: 95.000 €, vermietet

1. OG rechts --> 45 m<sup>2</sup> --> KP: 83.000 €, vermietet

1. OG links --> 54 m<sup>2</sup> --> 90.000 €, vermietet

EG links --> 74 m<sup>2</sup> --> 120.000 €, vermietet

## Lage

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Kaufland, REWE, Netto, Lidl, Aldi, OBI)

Alle öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) fußläufig erreichbar

Sonstige Infrastruktur:

Grundschule, Goethe-Gymnasien mit der Goetheschule und Friedensschule, Berufsschulzentrum, Kindergärten, Arztpraxen, Neues Ärztehaus, Apotheken, Neues Schwimmbad (Freibad) Oberreichenbach und Sportplätze in ca. 1 km Entfernung

Stadtpark am Postplatz, Park der Generationen, Park Oberreichenbach

Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hinteransicht



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche + Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



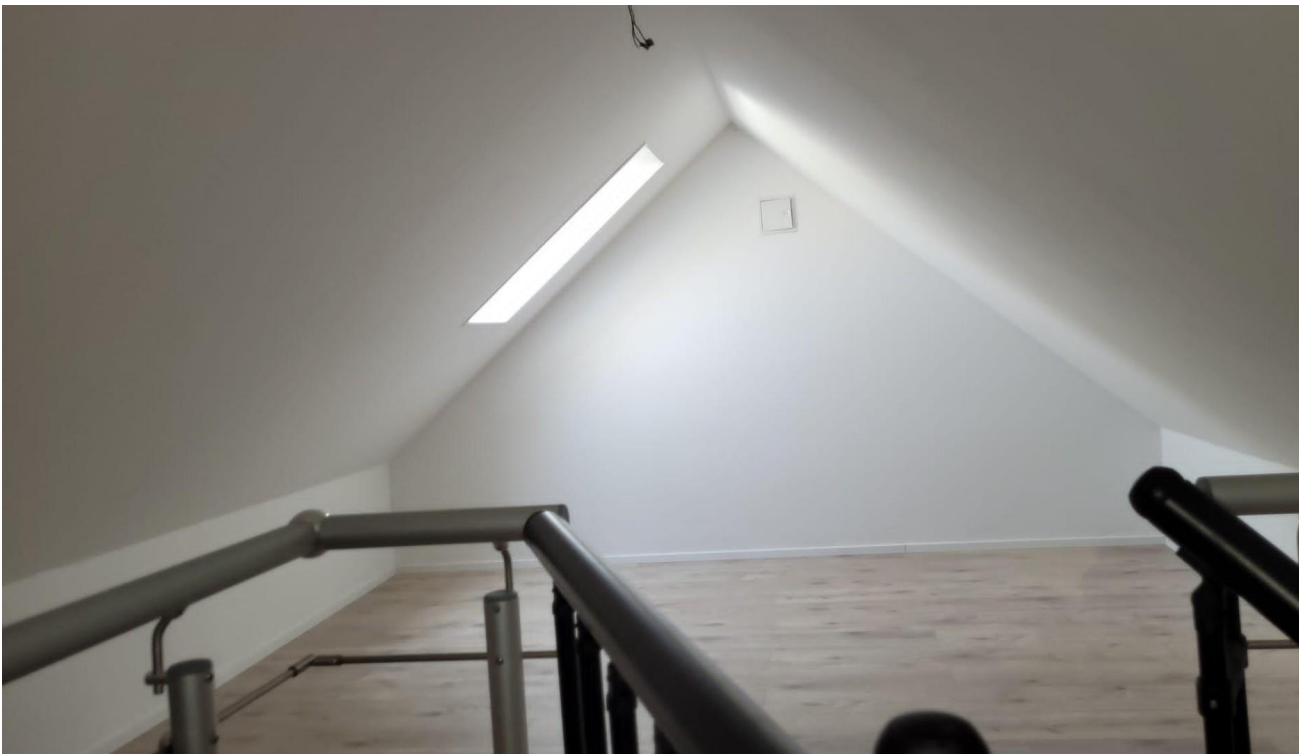
Bad



# Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie

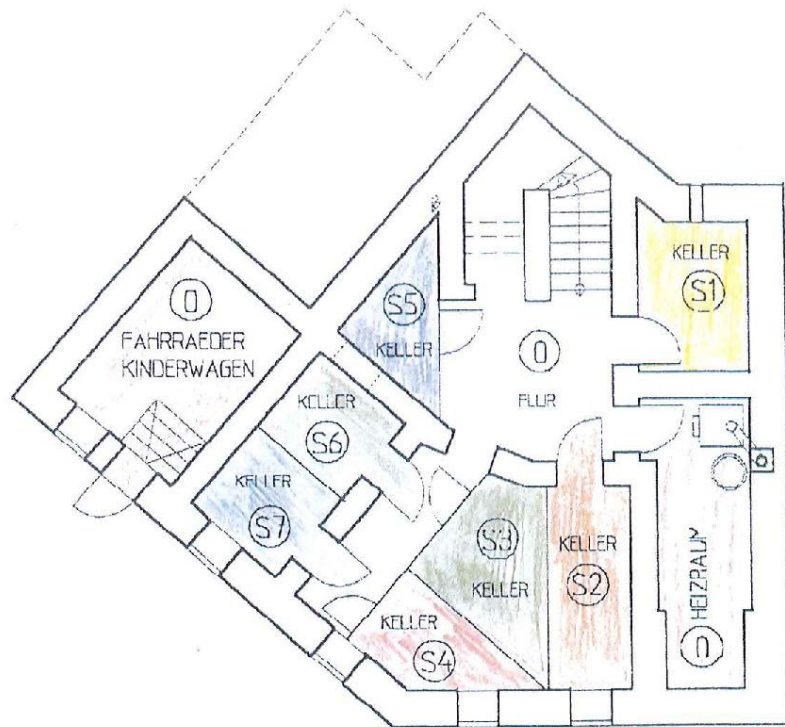


Kinderzimmer/Büro



Mieterkeller

# Exposé - Grundrisse

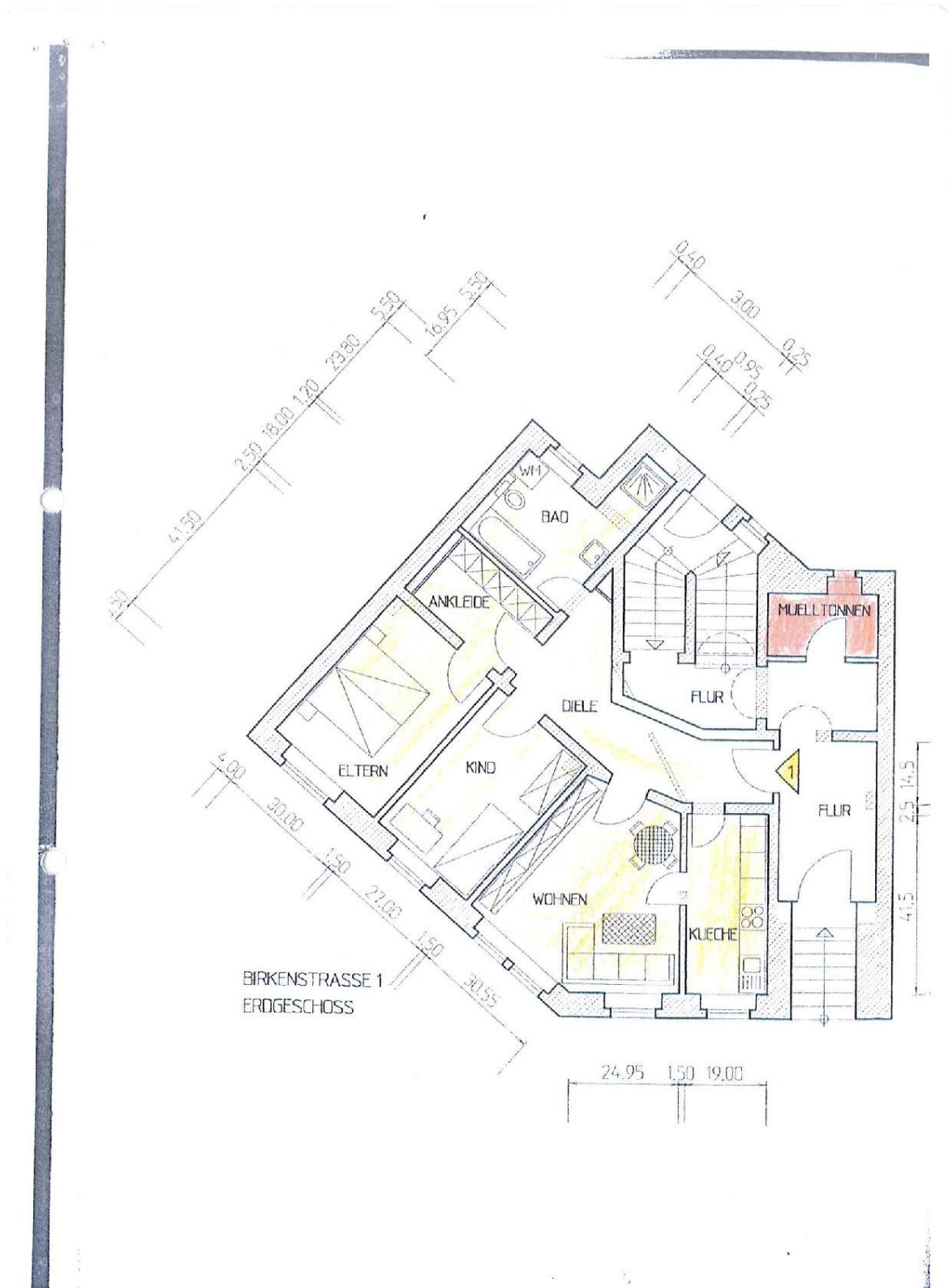


KELLERGESCHOSS  
BIRKENSTRASSE 1

*Von allen Plänen Kenntnis genommen.*

*Dagmar Reiser*

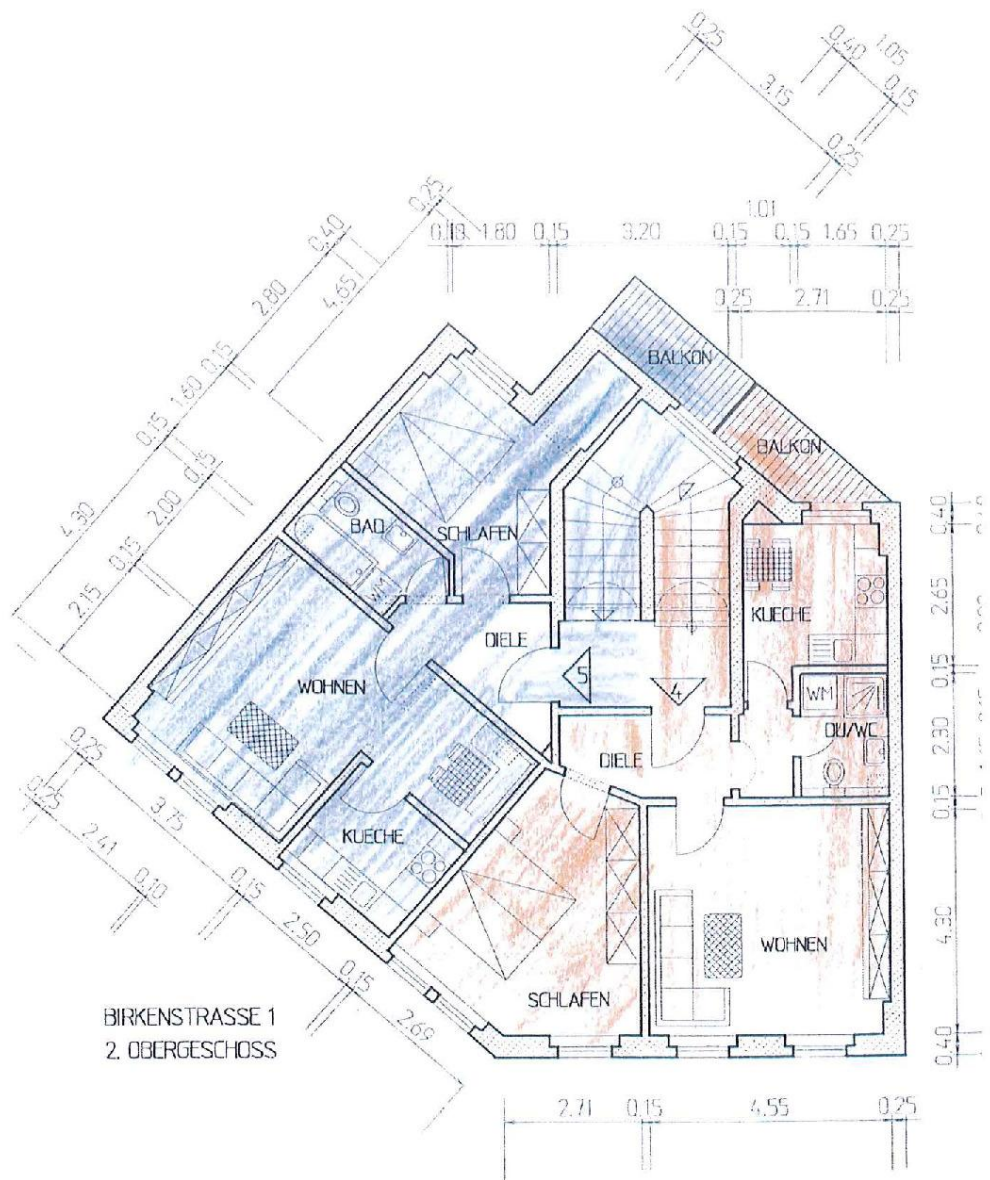
# Exposé - Grundrisse



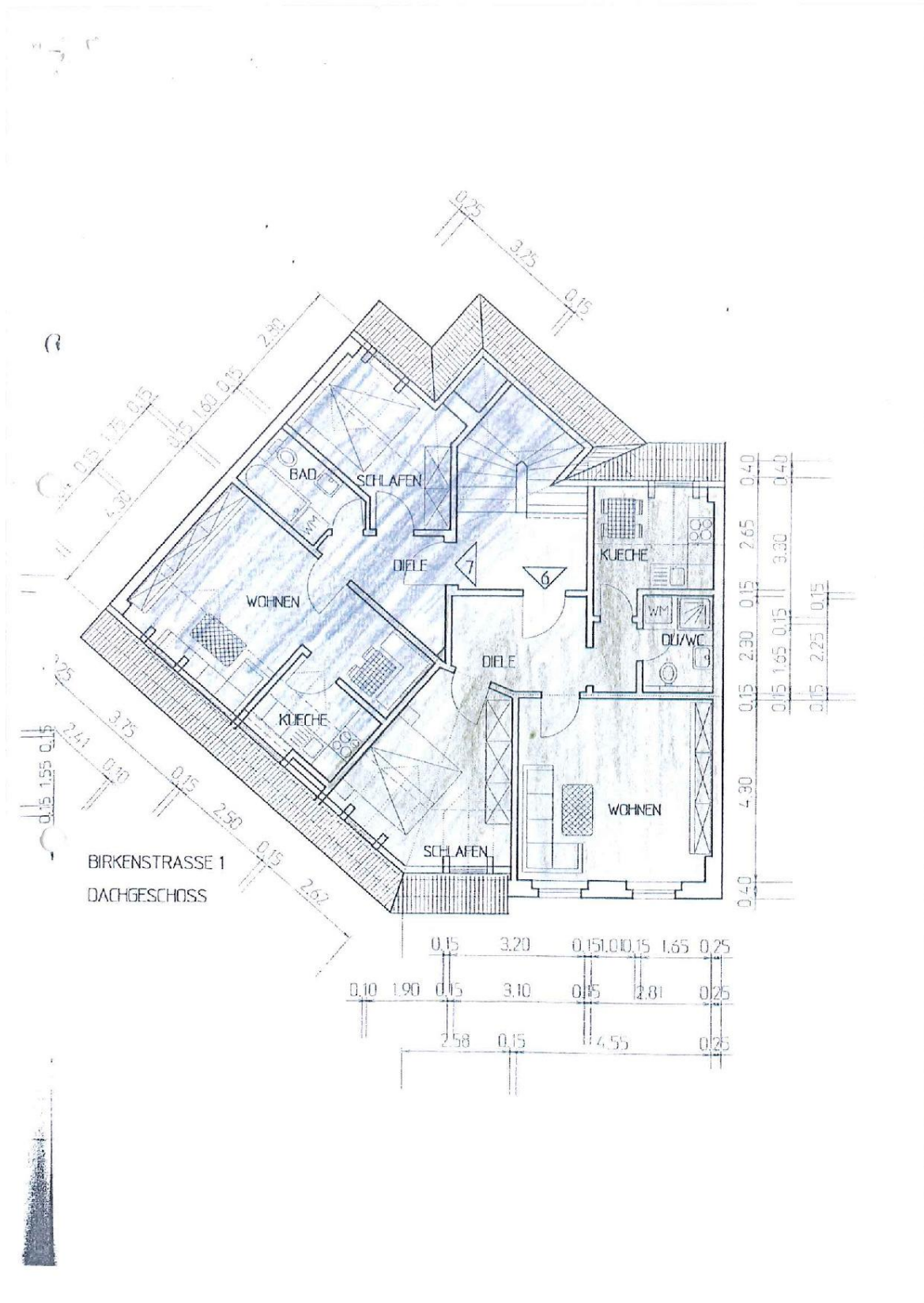




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte

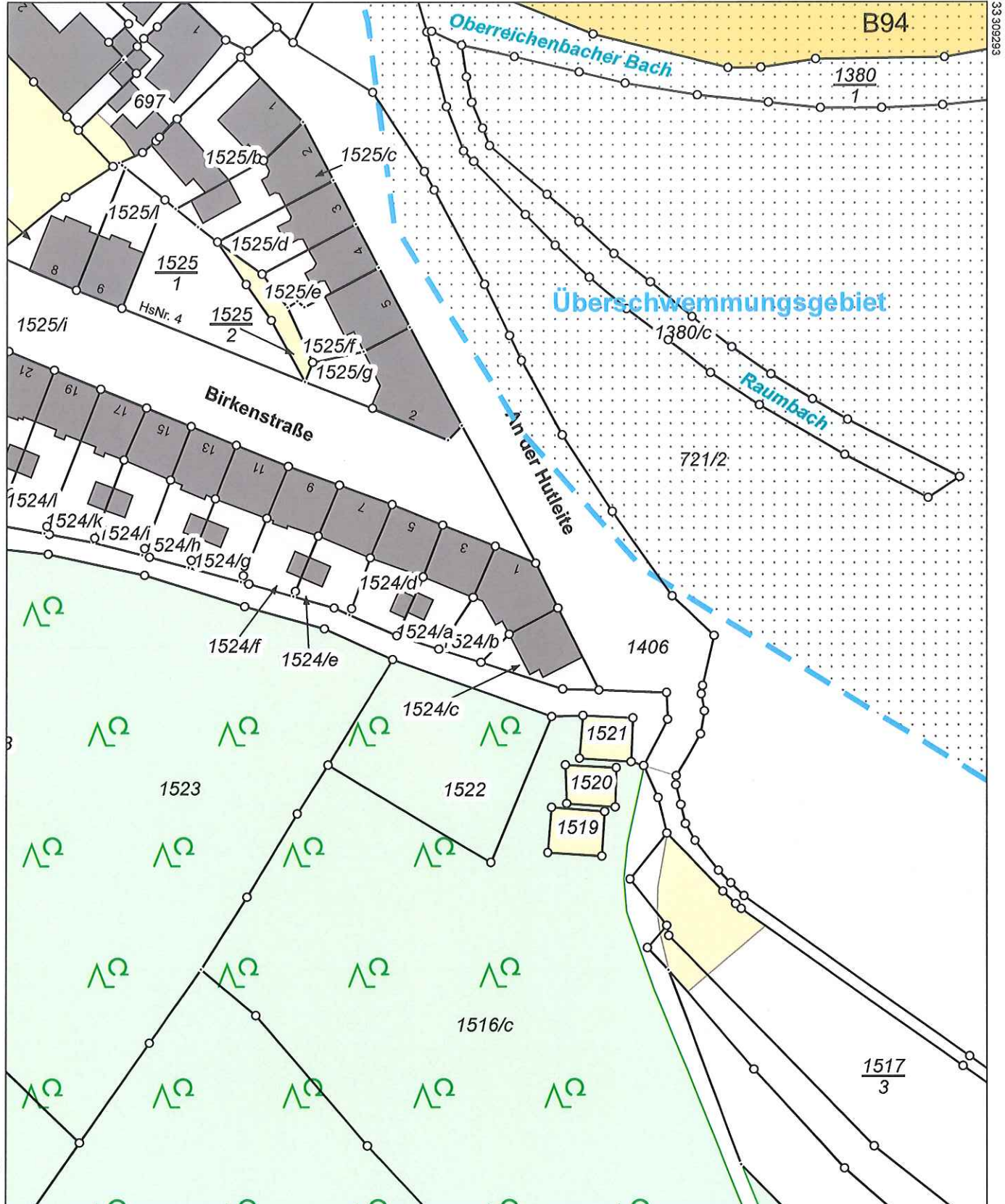




Flurstück: 1524/b  
Gemarkung: Reichenbach (7024)

Gemeinde: Stadt Reichenbach im Vogtland  
Kreis: Vogtlandkreis

5610815



33309113

5610595

Maßstab 1:1000 Meter