

## Etagenwohnung in Plauen

**vermietete 3-Z/K/B in Spitzenlage!  
Reusa nahe dem Krankenhaus**



**Objekt-Nr. 20124512**

### Etagenwohnung

Verkauf: **55.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Faulhaber  
Telefon: 036621 24598  
Mobil: 0171 4888579

08529 Plauen  
Sachsen

Baujahr	1930
Zimmer	3,00
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung kann Ihren Traum von der Kapitalanlage oder selbstgenutztem Wohneigentum nahezu vollständig erfüllen.

Neben der wundervollen Lage (Gartenstadt unterhalb der Helios-Klinik), bietet diese freundliche Wohnung ein helles und freundliches Ambiente.

Das Tageslichtbad mit Wanne als auch die Küche sind angenehm geschnitten. In der Küche ist bereits GS-Anschluss und Fliesenspiegel.

Alle Räume sind vom Flur aus begehbar, so dass Sie keine "gefangenen Räume" haben. Der Schnitt/Die Aufteilung ist trotz Denkmalschutz auf aktuellem Standard.

Die Räume sind mit Teppichboden ausgelegt. Im Bad haben Fliesen Einzug erhalten und die Küche ist mit PVC ausgestattet.

Weiterhin gehören zur Wohnung ein Kellerabteil, sowie ein Gemeinschaftskeller und Trockendachboden.

Solvente und langfristige Mieter die das Mietverhältnis weiter -vielleicht mit Ihnen- fortsetzen möchten, runden das Gesamtbild ab und erwirtschaften solide und nachhaltige Renditen.

Anzumerken ist, dass die Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück steht, was u.U. steuerrechtliche Vorteile bieten könnte. (Wir bieten keine steuerrechtliche Beratung an)

Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf und erfahren Sie mehr von dieser tollen Kapitalanlage, die schon bald Ihnen gehören könnte.

## Ausstattung

- Massivbauweise
  - Denkmalschutz
  - Erbpachtgrundstück
  - Kunststoffisolierglasfenster mit Sprossen
  - Fernwärme-Zentralheizung
  - Fliesen, Teppich, PVC
  - Kellerabteil
  - Abstellkeller (Gemeinschaftseigentum)
  - DSL
  - Kabelanschluss
  - Bad mit Wanne und Fenster
  - Trockenboden (Gem.-Eigent.)
- uvm.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

**Sonstiges**

Gemäß EnEv 2014 ist die Vorlage eines Energieausweises nicht erforderlich, da die Immobilie unter Denkmalschutz steht.

Die Angaben in diesem Exposé haben wir von unserem Auftraggeber erhalten oder einem Verkehrswertgutachten entnommen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben. Gleiches gilt für telefonisch abgefragte Behördenauskünfte. Eine Haftung für diese Angaben ist somit ausgeschlossen.

Es gelten unsere AGB's, diese sind einsehbar auf unsere Website [www.versutus.de](http://www.versutus.de)

Besichtigungen sind nur im Besein mit einem unserer Mitarbeiter möglich.

**Lage**

Plauen ist mit ca. 65.000 Einwohnern die größte Stadt des Vogtlandes, einem Gebiet im südwesten Sachsens. Die nächstgrößeren Städte sind Zwickau (ca. 35 km) und Gera (ca. 40 km). Das Objekt befindet sich ca. 1 km entfernt des Stadtkerns. Neben einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie öff. Verkehrsmitteln befinden sich selbstverständlich Geschäfte des täglichen Bedarfs auch Ärzte, Kinderärzte, Schulen, Vereine und vieles mehr in der unmittelbaren Umgebung. Die nächste Autobahnanbindung ist die BAB A 72, welche ca. 10 Autominuten entfernt ist.

**Courtage**

3,28 % des Kaufpreises inkl. 19 % USt.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

