

## Mehrfamilienhaus in Elsterberg

**Sanierungsobjekt - Wohn- und  
Geschäftsraum in 1A-Lage im Zentrum**



**Objekt-Nr. 20130100**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **49.000 €**

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

Pfortenstr. 5  
07985 Elsterberg  
Sachsen

Baujahr	1899	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	19.500
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Reihen-Stadthaus steht gegenwärtig zum Verkauf.

Es ist in Massivbauweise errichtet (Naturstein- und Ziegelmauerwerk) und innenseitig mit Holzbalkendecken, welche tlw. aufgedoppelt wurden, versehen. Es befindet sich in starken sanierungs-

aber erhaltungswürdigem Zustand und birgt viele kleine Extras.

Die Immobilie bedarf noch einiger Sanierungsarbeiten, z.B. muss das Dach und zum Teil die Zwischendecken instand gesetzt werden und vieles mehr.

Es sind bspw. Abstellräume vorhanden, das Dachgeschoss nur tlw. ausgebaut und ein Spitzboden bietet weiteren Stauraum. Die Hausanschlüsse sind erneuert worden.

Die Elektroinstallation ist bereits tlw. erneuert (mit FI-Schutz) etc. ausgestattet.

Eine Besonderheit ist das rückseitige Nebengebäude, welches ebenfalls massiv errichtet wurde, teilunterkellert ist und zusätzlichen Raum bietet.

Der -zu reaktivierende- Garten/Hof lädt zum entspannen und verweilen ein. Ferner als Spielbereich für den Nachwuchs.

Das Gebäude gliedert sich gegenwärtig wie folgt:

EG: Gewerbeeinheit mit 4 Zimmern

OG: 6-Zimmer (wandelbar zu 4-Z/K/B)

DG: 6-Zimmer (wandelbar zu 4-Z/K/B)

Hinterhaus:

EG: Großer Hobbyraum / Lager

OG: 4-Zimmer (wandelbar zu 3-Z/K/B)

DG: 4-Zimmer (wandelbar zu 3-Z/K/B) Ausbaufähig

Da die Immobilie kernsaniert werden muss, bieten sich hier vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Es liegt ganz bei Ihren Wünschen.

Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf und erfahren Sie mehr von dieser interessanten Immobilie, die schon bald Ihnen gehören kann.

## Ausstattung

-Massivbauweise

-tlw. Unterkellert

-Holzfenster

-Garten/Hof

-Nebengebäude

- DSL verfügbar
  - Linoleum, Dielen, Stein
  - Abstellräume
  - Dachboden
  - Dach tlw. ausgebaut
  - sanierungsbedürftig
- uvm.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Kamin

## Sonstiges

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 und Datenschutzbestimmungen gem. BDSG u. DSGVO, diese sind einsehbar auf unsere Website [www.versutus.de](http://www.versutus.de)

Besichtigungen sind nur im Besein mit einem unserer Mitarbeiter möglich.

## Lage

Die Stadt Elsterberg liegt im Vogtland und gehört seit 1992 wieder zum Bundesland Sachsen.

Mit seinen ca. 4.600 Einwohnern ist Elsterberg in acht Stadtteile gegliedert und umgeben von herrlichen Wäldern, Bergen und Tälern. Besonders bekannt ist Elsterberg für seine Burgruine, welche jedes Jahr Mittelpunkt der Stadt bei Festen wie z.B. dem "Burg- und Ruinenfest" oder dem "Mittelalterspektakel" ist. Weitere historische Höhepunkte im umliegenden Gebiet sowie eine herrliche Landschaft sind ein Garant für einen angenehmen Rahmen. Selbstverständlich befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen wie z.B. Schule, Kindergarten, Apotheke, Ärzte, Einzelhandel und vieles mehr im Ort.

Das Objekt befindet sich hier in 1A-Lage im Zentrum unmittelbar am Marktplatz.

Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Objekt (100 m), die Bahnhaltestelle liegt in ca. 800 m Entfernung. Als nächste Autobahnanbindung liegt die BAB A 72 in ca. 15 km Entfernung. Die durch Elsterberg führende B 92 bringt sie in wenigen Autominuten nach Plauen oder Greiz.

## Courtage

2800

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	328,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



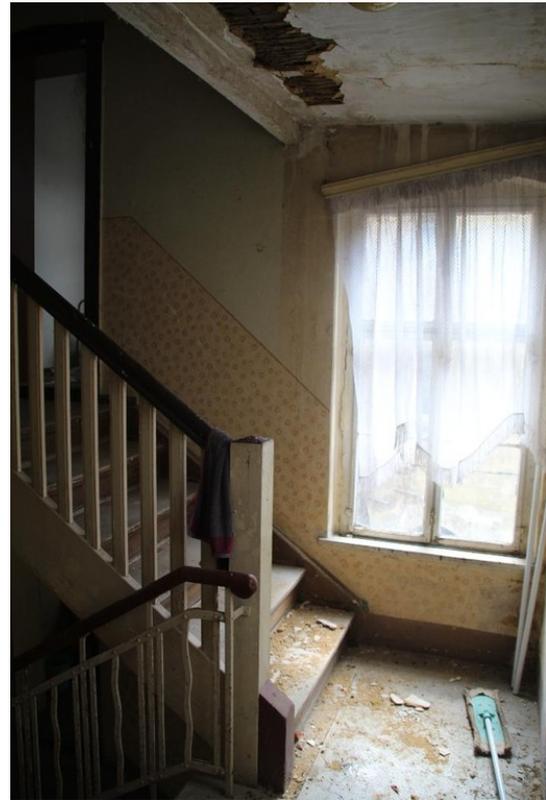
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

