

## Zweifamilienhaus in Reichenbach im Vogtland

**2 freie Wohnungen und großes Grundstück für die Familie!**

Objekt-Nr. 220375

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:

Jan Popp

Telefon: +49 (0) 3661 670609

Mobil: 0171 7374050

08468 Reichenbach im Vogtland

Sachsen

|                   |                |              |                |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1928           | Zustand      | Modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 910,00 m²      | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 6,00           | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 194,00 m²      | Stellplätze  | 3              |
| Energieträger     | Gas            | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | nach Absprache |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses eigentliche 3-Familienhaus mit wunderschönem Grundstück und Weitblick eignet sich am besten für 2 Familien oder eine Familie mit entsprechendem Platzbedarf. Es wurde ca. 1928 errichtet und vom Enkel des Erbauers 1997 umfassend saniert. Alle Leitungen, Fenster, Türen, die Dacheindeckung, Fußböden und Sanitäranlagen wurden erneuert. Außerdem wurde eine großzügige Balkonanlage errichtet. Jeder Balkon hat eine Grundfläche von fast 9 m<sup>2</sup>.

Zwei Wohnungen sind leer stehend. Das ist eine 70 m<sup>2</sup>-Wohnung im Erdgeschoss mit zwei Zimmern und die 1997 neu ausgebaute Dachgeschosswohnung mit 45 m<sup>2</sup> (Flächen jeweils ohne Balkon), welche bisher vom Verkäufer als Ferienwohnung genutzt wurde. Obwohl es Mietinteressenten gibt, sollen diese Wohnung vorerst nicht vermietet werden, da sich das Haus auch für eine Familie mit großen Kindern eignet, welche die Dachgeschosswohnung nutzen könnten, während die Eltern die andere Wohnung im Erdgeschoss wohnen.

Auch haben die Mieter im Obergeschoss angefragt, ob diese in das Erdgeschoss umziehen könnten. Somit würde für eine Familie das Ober- und Dachgeschoss mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 2 Balkonen zur Verfügung stehen.

Zusätzlich gibt es neben Keller und einem wunderschönen Garten auch ein Nebengebäude.

Bei einer angemessenen Anzahlung könnten der restliche Kaufpreis in Raten auch direkt an den Verkäufer gezahlt werden. Ihnen würde somit der Gang zum Bank erspart bleiben!

## Ausstattung

EG - 70,05 m<sup>2</sup> + Balkon - leer stehend

OG - 70,05 m<sup>2</sup> + Balkon - vermietet (eventuell frei werdend)

DG - 45,96 m<sup>2</sup> + Balkon - eigengenutzt (nach Verkauf frei)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache auch am Wochenende möglich!

Unsere Geschäftsbedingungen, die Datenschutzerklärung und Widerrufserklärung sind Bestandteil dieses Angebotes. Sie können diese von uns anfordern oder auf [www.immobiliens-popp.de](http://www.immobiliens-popp.de) einsehen.

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen und nach Informationen des Eigentümers gemacht. Grundlagen der Angaben, die im Text und in der Bildanlage aufgeführt wurden, sind Unterlagen, die dem Makler zur Verfügung gestellt bzw. z. K. gegeben wurden. Daher kann keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernommen werden. Wichtige Angaben zum Kaufobjekt bzw. Mietobjekt, insbesondere Zahlen und Maßangaben sowie Darstellungen auf Grundrissen oder Zeichnungsausschnitten, sind vom Interessenten bei Erfordernis zu überprüfen.

Außerdem bitten wir darum, von alleinigen Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen! Diese führen wir gemeinsam und mit Kenntnis des jetzigen Eigentümers durch.

## Lage

Das Anwesen befindet sich im Stadtteil Oberreichenbach. Das beliebte und moderne Freibad befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt Reichenbach ist mit knapp 20.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Vogtlandkreis und liegt zwischen den Oberzentren Plauen und Zwickau direkt an der Autobahn A 72 (Hof - Leipzig). Durch diese zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung rückt die gesamte Region zusammen. Auch das Streckennetz der Vogtlandbahn, der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Vogtland, verbindet nicht nur die Region, sondern auch die Länder Sachsen, Brandenburg, Berlin, Bayern, Thüringen und Tschechien miteinander.

Hinzu kommen die Potenziale der innovativen Wirtschaftsstruktur und des großen Einzugsgebietes für qualifizierte Fachkräfte. In Reichenbach finden Sie attraktive Industrie- und Gewerbeflächen, leistungsfähige und zuverlässige Kooperationspartner sowie eine exzellente Infrastruktur.

Im Bildungsbereich verfügt Reichenbach über alle grundlegenden Schultypen, Berufsschulen sowie über ein dichtes Netz sozialer Institutionen (Kindertagesstätten und entsprechende Bildungs- und Frühfördereinrichtungen).

Die Gesundheitsversorgung wird über die örtlich niedergelassenen Ärzte, ein Medizinisches Versorgungszentrum und die Paracelsus-Klinik Reichenbach abgedeckt.

Freizeit und Kultur:

- Wahrzeichen der Stadt ist der Wasserturm - bundesweit einzigartig
- Neuberin-Museum, Theaterreformatrin Friederike Caroline Neuber - in Reichenbach geboren
- neue und großzügig gestaltete Parklandschaft am Raumbach (Park der Generationen) - Gelände der im Jahr 2009 ausgerichteten 5. Sächsischen Landesgartenschau
- zahlreiche Erholungsmöglichkeiten und für kleine Besucher gibt es Hopser-, Wasser- und Erlebnisspielplätze
- Wander-, Rad- und Skaterweg bis zur Göltzschtalbrücke, der weltweit größten Ziegelsteinbrücke und Publikumsmagnet

Neben der reizvollen Landschaft, interessanter Geschichte und sehenswerten kulturellen Einrichtungen werden Sie ausgezeichnete niveauvolle Hotels, gemütliche Pensionen und gastfreundliche Menschen kennenlernen. Mehr Infos hierzu finden Sie über Vogtland-Tourist.de.

Außerdem sollte man einen Besuch der nur wenigen Kilometer entfernten als Residenzstadt Greiz nicht vergessen.

Bundesland: Freistaat Sachsen

Kreis: Vogtlandkreis

Einwohner: ca. 20.000

## Courtage

3,57%

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 93,40 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |

