



## 1. Lagebeschreibung:

Reichenbach ist eine Große Kreisstadt Reichenbach, mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 und liegt im Nördlichen Vogtland des Bundeslandes Sachsen.

### Überörtliche Anbindung:

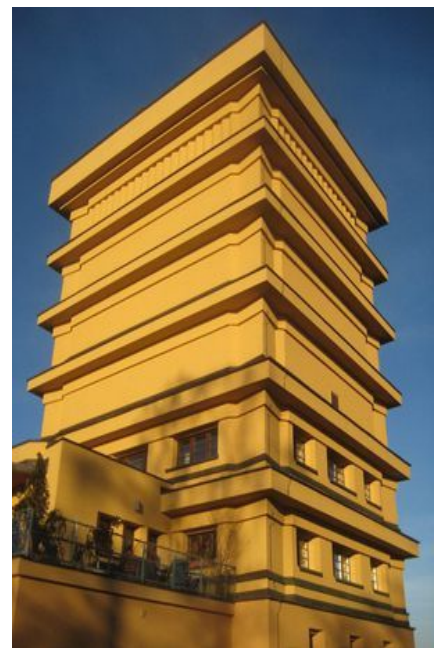
Nächstgelegene größere Stadt: Zwickau, ca. 25 km entfernt, Landeshauptstadt: Dresden, ca. 134 km entfernt, Bundesstraße: B 94 und B173, ca. 0,2 km entfernt, Autobahnzufahrt: A 72, ca. 3 km entfernt, Bahnhof: Oberer Bahnhof, ca. 0,4 km entfernt, Flughäfen: Hof-Plauen, ca. 18 km entfernt, Halle/Leipzig ca. 140 km und Dresden ca. 135 km

### Innerörtliche Lage:

Nähe Stadtkern, Mischgebiet, 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 zwei Einrichtungen, der Goetheschule und der Friedenschule, Kindergärten, Arztpraxen, Neues Ärztehaus, Apotheken, Neues Schwimmbad Oberreichenbach und Sportplätze in ca. 1 km Entfernung Stadtpark am Postplatz, Park der Generationen, Park Oberreichenbach, Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau



Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenkauf bleiben vorbehalten.

## 2. Baubeschreibung:

Erschließung: Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Alle Hausanschlüsse, Wasser, Erdgas, Elektroenergie, Abwasser, Telekommunikation und Kabelfernsehen sind vorhanden.

Entwicklungszustand: Bauland

Art der baulichen und sonstigen Nutzung: Wohngrundstück mit 3 Wohnungen und 1 Arztpraxis

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: keine

Mietflächen: 433 m<sup>2</sup>, Grundlage bilden die Bauzeichnungen aus 2008 sowie die aktuelle Mieterliste.

Vermietung: Vollvermietung

### Ausstattungsmerkmale:

Unterkellerung: Vollunterkellerung mit großzügigen Mieterkellern

Fundamente: Massive Streifenfundamente

Umfassungswände: Granit- und Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken, im Kellerbereich Gewölbedecken

Fußböden: Holzdielung mit Trittschalldämmung und Fußbodenheizung

Treppen: Treppenhaus vom EG - DG: massive Granittreppe mit und Edelstahlgeländer, Innentreppen als neue, einfach gewendelte Holztreppe  
Treppe DG in den Spitzboden: Raumpartreppe aus Holz

Innenansicht: Bäder: raumhohe Fliesen, Decke mit Stuckelementen, tapeziert und gestrichen  
Sonstige Räume: tapeziert bzw. Raufasertapete, gestrichen  
Küchen: Fliesenspiegel, tapeziert und gestrichen

Fenster: Holz- und Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Sprossen  
Isolierglasfenster, uw- Wert = 1,30 W /kWh x K mit Dreh- Kippflügel als Holz- und Kunststoffelemente nach RAL- Richtlinie, Fensterbänke im Innenbereich aus Granit oder Marmor, Außenfensterbank als Verblechung einer in die Fassade integrierten Fensterbank aus Beton- oder Naturwerkstein.

Türen: Haustür Original und Nebeneingangstür aus Holz in den Abstellraum für Fahrräder aus Holz, neue WET, Innentüren mit glattem Holz furnier

Elektroinstallation: Dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Haustürsprechanlage vorhanden

Sanitärinstallation: Dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Warmwassererzeugung zentral über Heizung, Steigleitungen zur Entwässerung in SML-Rohr, horizontale Rohre in WE als HT-Rohr verlegt, Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahlrohr oder Kunststoffverbundrohr, Wärmedämmung nach den entsprechenden Standards, In den Geschossdecken werden alle Steigleitungen

Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenkauf bleiben vorbehalten.

**Kontakt: [office@mhproperties.de](mailto:office@mhproperties.de) - Telefon: +49 (0) 3744.3652050 - FAX: +49 (0) 3744.3652049**

brandschutztechnisch geschottet. Verbrauchermessung erfolgt über Kalt- und Warmwasseruhren im Installationsschacht.

Alle Bäder und WC's mit gehobenen Sanitärobjekten in weiß ausgestattet, Einbaubadewanne und Duschtrennung aus Acryl mit Wannenfüll- und Brausegarnitur einschließlich Handbrause und Dusche.

- Heizung:** Wärmeezeugung durch Gasheizkessel mit Brennwerttechnik - Fabrikat Wolf, zentrale Warmwasserheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachtabsenkung, Beheizung der Wohnräume erfolgt über in allen Wohneinheiten grundsätzlich über niederflurige Fußbodenheizungen mit raumweisen Thermostatschaltern des Schalterprogramms der Elektroinstallation, um die Vorlauftemperaturen und daraus resultierend die Heizkosten niedrig zu halten.  
Steigstränge aus Kupferrohr, Etageninstallation in Kunststoffverbundrohr;  
Alle Bäder erhalten zusätzlich Handtuchheizkörper. Ein neues, außen liegendes Abgasrohr wird neu über Dach geführt.
- Dachform:** Mansarddach mit Gauben
- Dachkonstruktion:** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen
- Dacheindeckung:** Teils Matuschiefer und Dachpappe, Gauben aus Naturschiefer
- Dämmungsarbeiten:** Gem. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) Wärmedämmung des Daches und der Dachdecke als Zwischensparrendämmung in ausreichender Stärke (200 mm Mineralwolle der WLG 035 – Klimamembran KM bario – 24 mm Zwischenklemmfilz der WLG 040). Letzte Geschossdecke noch nicht gedämmt (erfolgt 2019)  
Fußboden des Kellergeschosses gegen Erdreich mit einer zu gering dimensionierten Wärmedämmung versehen.  
In Geschossen - Trittschalldämmung auf die vorhandene Rohdecke zur Erhöhung des schallschutztechnischen Wohnkomfort.
- Außenanlagen:** Kleiner Garten im Grundstück hinter dem Gebäude mit Grillecke. Kfz-Stellplätze ausreichend vor dem Haus sowie auf dem angrenzenden Solbrigplatz.  
Insgesamt sehr gepflegter Eindruck des Außenbereichs
- Instandsetzung / Pflege:** Das Objekt wurde vom Alteigentümer (Architekt) sowie vom heutigen Eigentümer sehr gepflegt und fortwährend instandgehalten
- Bauschäden / Baumängel / Erfordernisse:** Kellerisolation, Sanierung Kellerböden/-wände,  
Wärmedämmung im Dachbereich / Geschossdeckendämmung  
Installation einer neuen Niedertemperatur-Heizanlage

## Baukostenaufstellung

### Modernisierung - MFH 08468 Reichenbach, Weststraße 22

**Bauherr:** Markus Hörning GmbH

Pos.	Baugewerke	Plansumme Brutto
1	Abbruch	6.440,00 €
2	Kellersanierung / Trockenlegung	31.660,00 €
3	Dachdämmung / Isolierung	15.380,00 €
4	Beton- / Stahlbetonarbeiten	6.580,00 €
5	Maurerarbeiten	5.330,00 €
6	Gerüstbauarbeiten	0,00 €
7	Fassadenarbeiten	0,00 €
8	Innenputzarbeiten	4.270,00 €
9	Trockenbauarbeiten	0,00 €
10	Zimmereiarbeiten	2.740,00 €
11	Holzschutz	1.050,00 €
12	WET und Innentüren	0,00 €
13	Fenster / Fensterbänke	0,00 €
14	Fliesenlegerarbeiten	4.220,00 €
15	Malerarbeiten	6.990,00 €
16	Fussbodenarbeiten	4.800,00 €
17	Dachdeckerarbeiten	10.300,00 €
18	Dachklempnerarbeiten	3.580,00 €
19	Elektroinstallation	1.780,00 €
20	Sanitäre Anlagen	0,00 €
21	Teilerneuerung Heizungsanlage	3.400,00 €
22	Planung / Statik	1.500,00 €
<b>Gesamtleistung Projekt</b>		<b>110.020,00 €</b>

Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenkauf bleiben vorbehalten.

**Kontakt:** [office@mhproperties.de](mailto:office@mhproperties.de) - **Telefon:** +49 (0) 3744.3652050 - **FAX:** +49 (0) 3744.3652049