

Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



Weststraße 49

08523 Plauen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR
Scout-ID: 169844727



IMMOBILIEN KOCHS

Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Kochs

Frau Barbara Kochs

E-Mail: info@immobilien-kochs.com

Tel: +49 1577 2599729

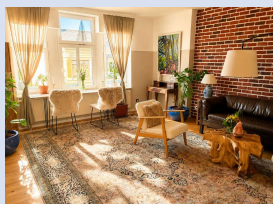
Web: <http://www.immobilien-kochs.com>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	81,00 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2026
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, wird sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer zu gleichen Teilen eine Provision in Höhe von 3 % zuzüglich 19 % (der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer) fällig.

Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



Weststraße 49

08523 Plauen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m²
Kaufpreis:	139.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Kapitalanleger aufgepasst: Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines Jugendstilhauses in Plauen-Dobenau bietet eine seltene Kombination aus gehobener Ausstattung, erneuerter Bausubstanz und attraktiver Rendite.

Die Zahlen: Für die Wohnung ist eine Kaltmiete von ca. 880 € monatlich erzielbar. Die zugehörige Garage kann separat für ca. 40 € monatlich vermietet werden. Das ergibt Mieteinnahmen von rund 11.000 € im Jahr – bezogen auf den Kaufpreis von 139.000 € eine Bruttoanfangsrendite von bis zu 8 %. Für eine bezugsfertige Wohnung ohne Sanierungsbedarf ist das ein Wert, den man in dieser Ausstattungsklasse selten findet.

Die Wohnung selbst wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich und mit viel Liebe zum Detail modernisiert: massive Echtholzböden (2022), ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit italienischen Designfliesen und fugenloser Wandgestaltung, Markenarmaturen von Grohe und Bosch sowie eine hochwertige Einbauküche (Baujahr 2015, 2026 modernisiert). Die Haustechnik wurde 2020 erneuert. Die dekorative Backsteinwand im Wohnzimmer gibt der Wohnung einen Charakter, der sich bei Mietern einer gehobenen Zielgruppe gut vermarkten lässt – und genau diese Zielgruppe wohnt hier bereits: Die Eigentümergemeinschaft besteht überwiegend aus Akademikern, Ärzten und Ingenieuren.

Das Haus – Altbau ohne Sanierungsstau: Das um 1900 errichtete Gebäude mit nur 10 Wohneinheiten ist ein Altbau, wie ihn sich Anleger wünschen, denn die großen Positionen sind erledigt. Das Dach wurde erneuert, ebenso der Giebel. Sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen wurden ausgetauscht. Die denkmalgeschützte Jugendstilfassade befindet sich in bestem Zustand. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über Instandhaltungsrücklagen. Das bedeutet für Sie als Käufer: kalkulierbare Kosten und keine Sonderumlagen für aufgeschobene Sanierungen.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein teilmöblierter Verkauf ist nach Absprache möglich – für Anleger, die möbliert vermieten möchten, ein zusätzlicher Vorteil.

Ausstattung:

ca. 81 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 3. OG
hochwertige Massivholzböden (2022)
modernes Badezimmer mit italienischen Designfliesen und fugenloser Wandgestaltung
Markenarmaturen und Sanitärausstattung (Bosch, Grohe)
hochwertige Einbauküche (Baujahr 2015, modernisiert 2026)
glatt verputzte Wände, dekorative Backsteinwand im Wohnzimmer, Sisalteppich im Eingangsbereich
Gaszentralheizung, Haustechnik erneuert (2020)
Garage inklusive (separat vermietbar, ca. 40 €/Monat)
eigener Kellerraum
teilmöblierter Verkauf nach Absprache möglich

Das Haus: Dach erneuert, Giebel erneuert, sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen erneuert, denkmalgeschützte

Jugendstilfassade in bestem Zustand, Instandhaltungsrücklagen vorhanden, nur 10 Wohneinheiten

Lage:

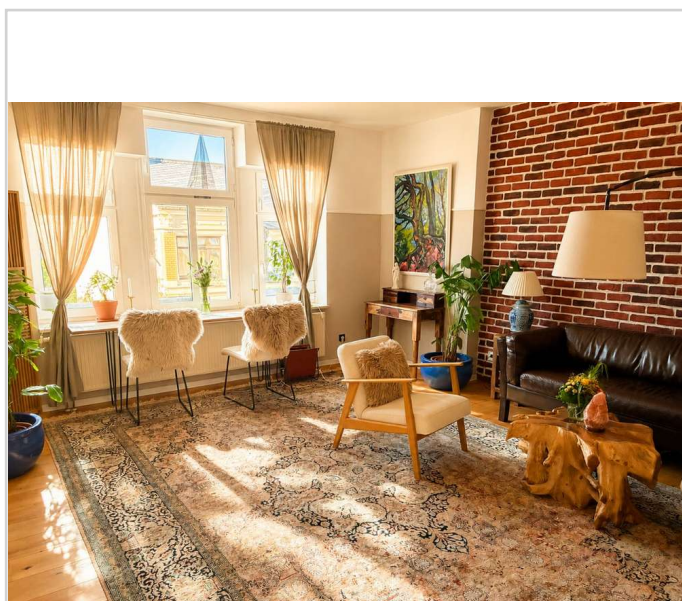
Die Weststraße liegt in Dobenau, einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage nahe dem Zentrum von Plauen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, der Stadtpark, die historische Altstadt sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Plauen ist mit rund 65.000 Einwohnern die größte Stadt des Vogtlands, Oberzentrum mit Klinikum, Hochschulstandort und guter Anbindung über die A72 nach Hof, Zwickau und Chemnitz. Für Vermieter heißt das: eine stabile Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in zentraler Lage.

Sonstiges:

Kaufpreis: 139.000 € (inkl. Garage und Kellerraum). Die Wohnung wird unvermietet übergeben, sodass Sie den Mieter selbst auswählen und die Miete zu aktuellen Konditionen festsetzen können. Bei Interesse stellen wir Ihnen gern Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, die letzten Protokolle der Eigentümerversammlung und eine Renditeberechnung zur Verfügung.

Renditeangaben beziehen sich auf die Bruttoanfangsrendite (Jahreskaltmiete inkl. Garage im Verhältnis zum Kaufpreis, ohne Kaufnebenkosten und Bewirtschaftungskosten) und basieren auf einer erzielbaren Kaltmiete von ca. 880 € zzgl. ca. 40 € für die Garage. Eine steuerliche Beratung ersetzt dieses Exposé nicht.



Wohnzimmer1

Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



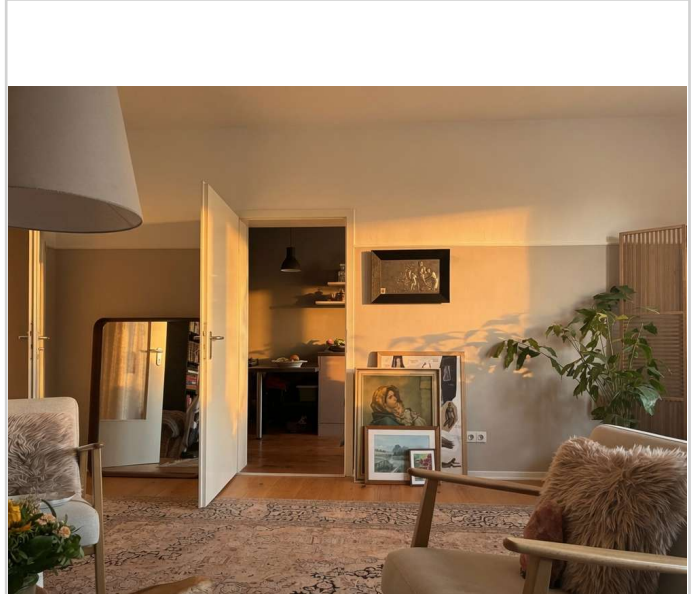
Weststraße 49

08523 Plauen

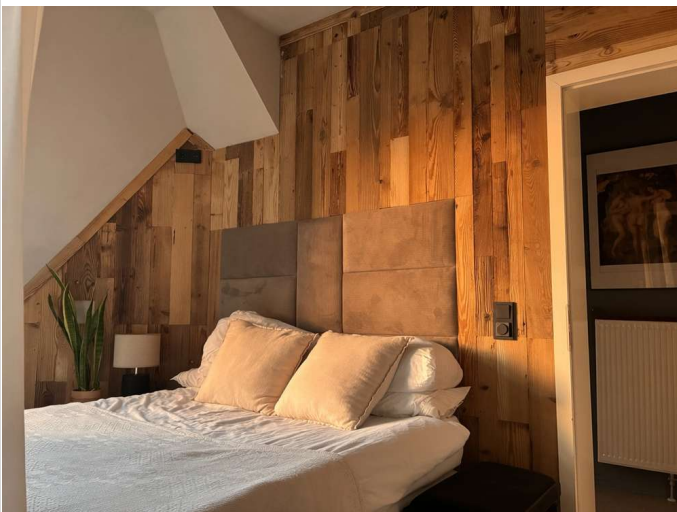
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



Wohnzimmer1



Wohnzimmer2



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

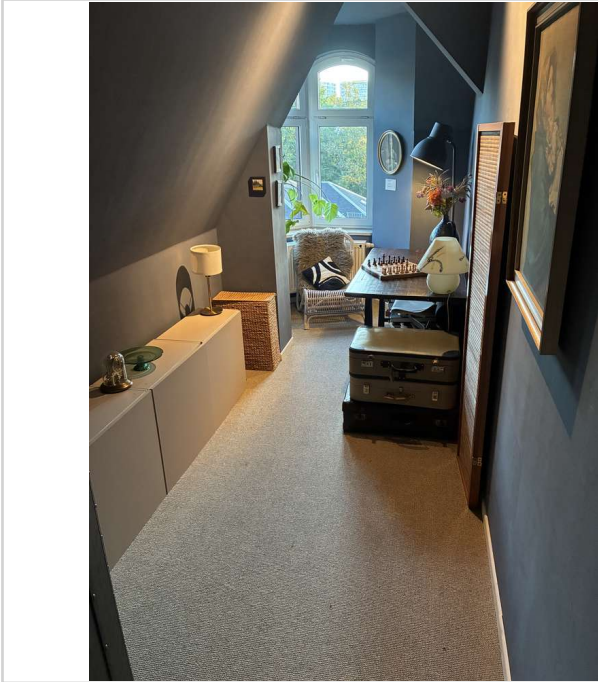
Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



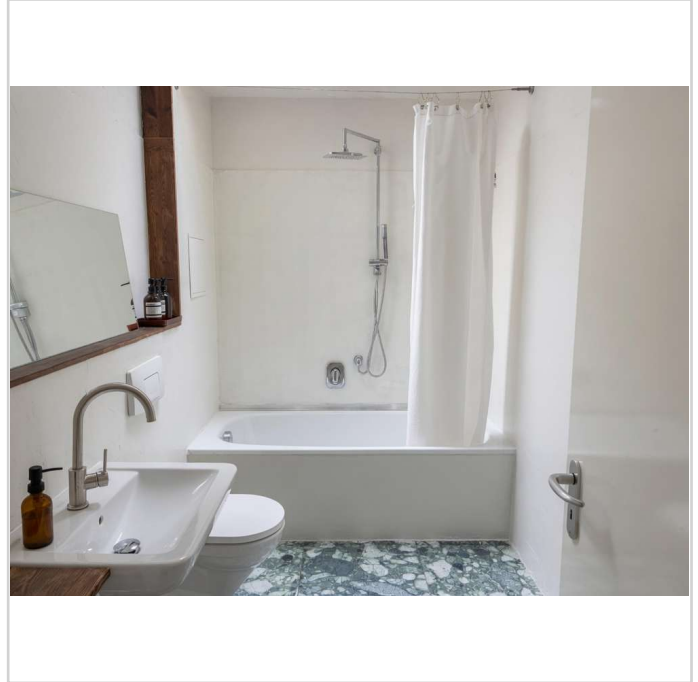
Weststraße 49

08523 Plauen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



Büro



Badezimmer



Bad



Aussicht

Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



Weststraße 49

08523 Plauen

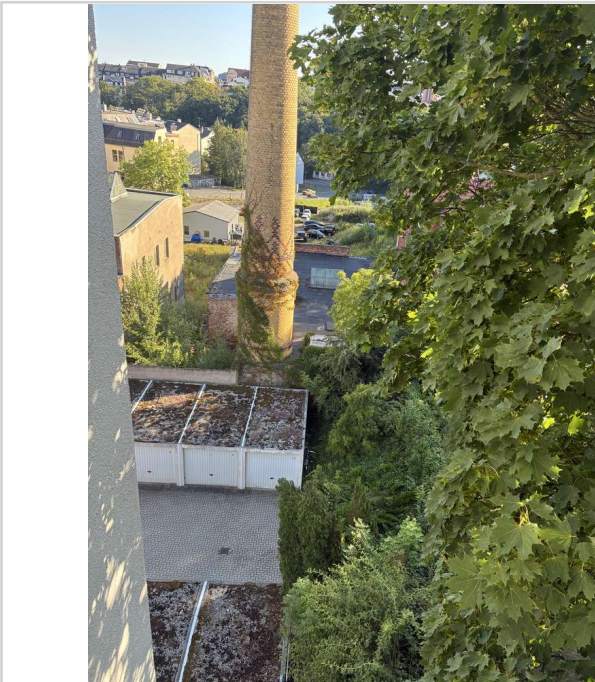
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



Küche

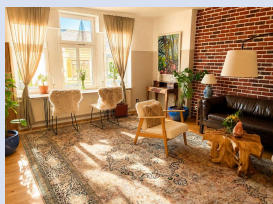


Außenansicht



Rückansicht_Garage

Kapitalanleger aufgepasst: bis zu 8 % Bruttorendite – hochwertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Garage



Weststraße 49

08523 Plauen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m²
Kaufpreis:	139.000,00 EUR

