

# Kapitalanlage mit Weitblick

## 8 ETW im teilsanierten Mehrfamilienhaus in der Kreisstadt Plauen

Wieprechtstraße 62 – 08525 Plauen (Thüringen)



vorher



nachher

### Daten im Überblick

Objektart	ETW im MFH mit 8 Einheiten
Lage	Südöstlicher Zentrumsrand (OT Hammertorvorstadt)
Baujahr/Modernisierungsjahr	1947 / Modernisierung 1995 / seit 2021/2022 Teilrenovierung
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	32,85 m <sup>2</sup> bis 111,43 m <sup>2</sup> (gesamt 517,81 m <sup>2</sup> )
Balkon/Gartenanteil	4 Wohnung mit Balkon, 3 Wohnungen mit Gartenanteil
Keller	Vollkeller
Besonderheiten	Zusätzlicher Abstellraum für jede WE / Wäschetrockenboden
Vermietungsstand	Vollvermietung
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis	Verbraucherausweis 103,70 kWh / (m <sup>2</sup> -a)
Kaltmieten je m <sup>2</sup>	3,46 EUR bis 4,61 EUR
Kaufpreis	29.250 EUR bis 86.500 EUR (Siehe Wohnungsliste)
Kaufpreis je m <sup>2</sup> / Mietrendite	777 EUR bis 1.020 EUR / 5,34%

## Plauen im Überblick

EWZ / Fläche	64.597 / 102,11 km <sup>2</sup>
Nächsten Großstädte	Leipzig 124 km - Erfurt 130 km – Dresden 147 km – Prag 220 km
Industrie	vosla GmbH – MAN Truck & Bus - -Plauen Stahlwerke Technologie
Handwerk/Gewerbe	854 Betriebe u.a. Bau u. Ausbau – Elektro- u. Metall - Gesundheit
Handel	191.000 m <sup>2</sup> Verkaufsflächen – Versorgungsgebiet für 334.000 EW
Autoverkehr	Anschlussstellen A 72 – A9 – A4 – A93
Bahnverkehr	München bis Berlin – Stuttgart bis Dresden – Karlsbad bis Berlin
Luftverkehr	Flughafen Hot/Plauen – Verkehrslandeplatz Auerbach

## Sehenswürdigkeiten



St. Johanniskirche



Elsterthalbrücke



Innenstadt von Plauen

## Entfernungen/Lage

Einkaufen	Lebensmittel 300 m – Drogerie 900 m – Bäcker 600 m
Banken / Post	Bank 700 m – Post 900 m
Restaurants/Cafés	Restaurant 400 m – Café 700 m
Apotheken	900 m
Medizinische Versorgung	Allgemeinarzt 600 m – Krankenhaus 1,5 km
Innenstadt	900 m
Freizeit	Kino 850 m – Freizeitpark 2 km – Parkanlagen 1,2 km
Kita/Schulen	Kita 450 m - Grundschule 700 m – weiterführende Schulen 1 km
Autobahn - Bundesstraße	B173 – B92 – A72 – A9
Öffentliche Verkehrsmittel	Straßenbahn 900m - Zug 1 km - Flughafen Hannover 34 km



## Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1947 befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt, im Stadtteil Hammertorvorstadt.

1995 wurde das Gebäude in solider handwerklicher Qualität generalsaniert, mit einer Vaillant Gas-Zentral Heizung ausgestattet und das Dach wurde mit neuen Keramikziegeln versehen.

Das Objekt mit einer Wohnfläche von 512 m<sup>2</sup>, verteilt auf 8 Wohneinheiten, sowie einem großen Wäschetrockenboden und einem gepflegtem Garten im Hinterhof. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten ergeben sich durch, für jede Wohneinheit zugeordnete, Kellerflächen im Untergeschoss und Abstellräumen auf jeder Etage.

Jede Wohneinheit verfügt über ein Badezimmer (2. OG 2 Badezimmer) mit Dusche inkl. Duschkabine. Flur, Wohn- und Schlafräume sind mit geschmackvollem Laminat ausgelegt. In den Küchen befindet sich pflegeleichter Vinylboden. Das Dachgeschoss rechts wird in Kürze komplett mit neuen Fußbodenbelägen ausgestattet. Seit Anfang 2022 finden in dem Gebäude laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen statt.

Gewerk/Beschreibung
Bodenbelagsarbeiten WE 6, WE 8 und WE teilweise WE 4/5
Malerarbeiten WE 8 + 9 sowie WE 4/5
Teilelektrik WE 8 + 9
Badsanierung WE 9
Giebel verputzen seit August 2022
neue Einbauküche WE 3
neue Einbauküche WE 7 (ab Nov. 2022)

## Wohnungsübersicht

EINHEIT	LAGE	ZR	Balkon/ Garten	EBK	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	MIETE NETTO	VERMIETUNG SSTAND	KAUFPREIS	VERKAUFS STAND
1	EG	3	Garten		79,55	330,00 €	vermietet	74.250,00	frei
2	1. OG links	2	Garten		56,27	255,00 €	vermietet	57.350,00	verkauft
3	1. OG rechts	2	Balkon	ja	50,58	215,00 €	vermietet	48.300,00	verkauft
4	2. OG	4	Balkon		111,43	385,00 €	vermietet	86.500,00	reserviert
5	3. OG links	2	Garten	ja	53,20	245,00 €	vermietet	55.000,00	verkauft
6	3. OG rechts	2	Balkon		57,26	255,00 €	vermietet	57.350,00	verkauft
7	4. OG links	1	Garten	ja	32,85	130,00 €	vermietet	29.250,00	verkauft
8	4. OG rechts	3	Balkon		76,67	298,00 €	vermietet	67.000,00	verkauft
					517,81	2.113,00 €			

## Bilder - Außenansichten



Blick Stadtauswärts



Straßensicht



Frontansicht mit Nachbarhaus



Seitlich linke Frontansicht



Rückansicht



Giebel links (vor der Sanierung)

## Bilder – Außenlagen/Treppenhaus



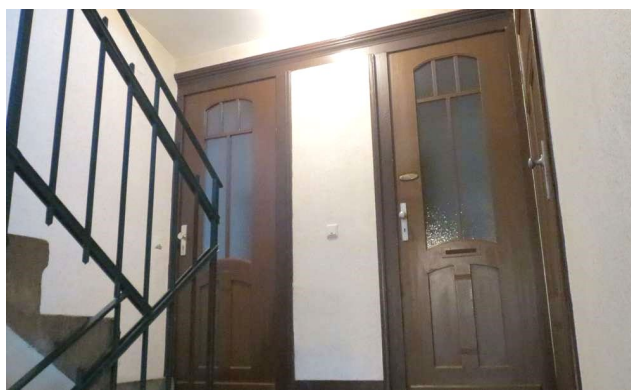
Zugang zum Garten



Garten



Ausblick vom Balkon



Abstellräume - Treppenhaus



Treppenhaus



Hofdurchfahrt

## Bilder Erdgeschoss



Flur



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Bad

## Bilder 1. OG rechts



Flur



Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Bad



## Bilder 1. OG links



Flur



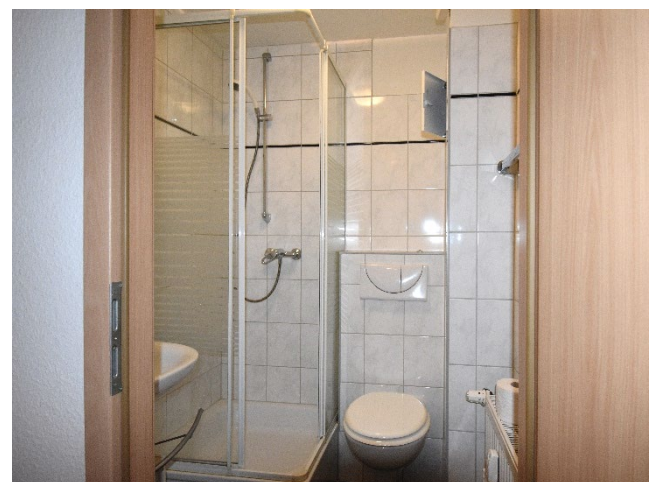
Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Bad

## Bilder 3. OG rechts



Flur



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Bad

## Bilder 3. OG links



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer

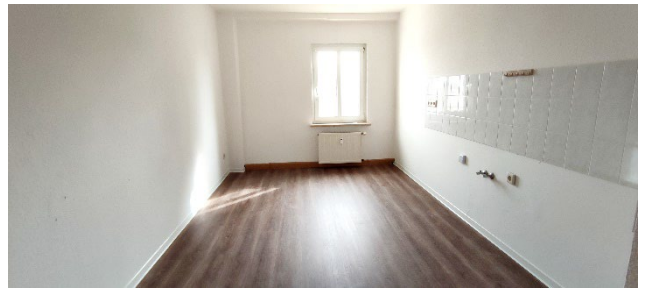


Bad

## Bilder 4. OG rechts und links



Flur 4. OG rechts



Küche 4. OG rechts



Wohnzimmer 4. OG rechts



Schlafzimmer 4. OG rechts



Kinderzimmer 4. OG rechts



Badezimmer 4. OG rechts

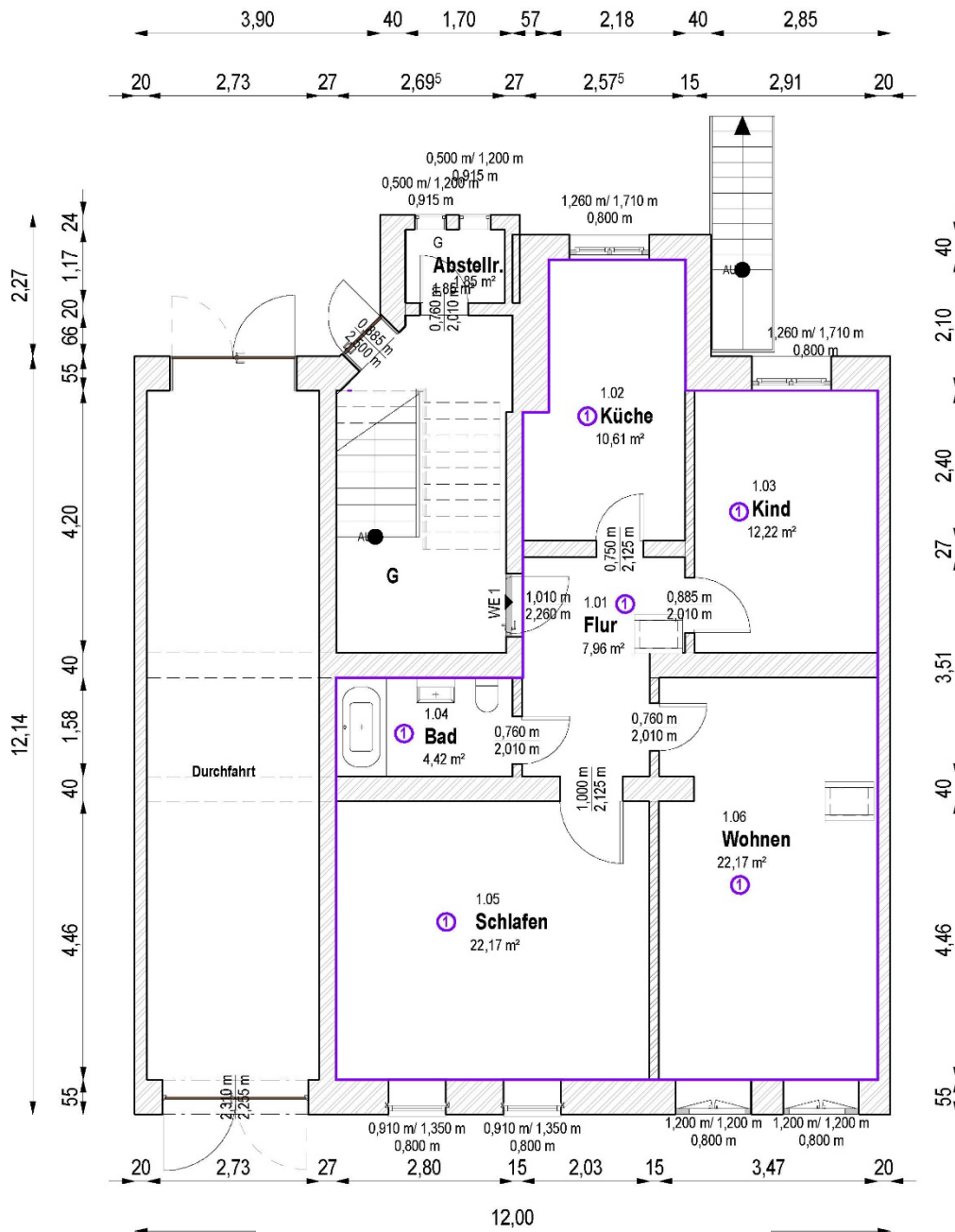


Küche/Essen 4. OG links



Schlafen 4. OG links

# Grundriss EG

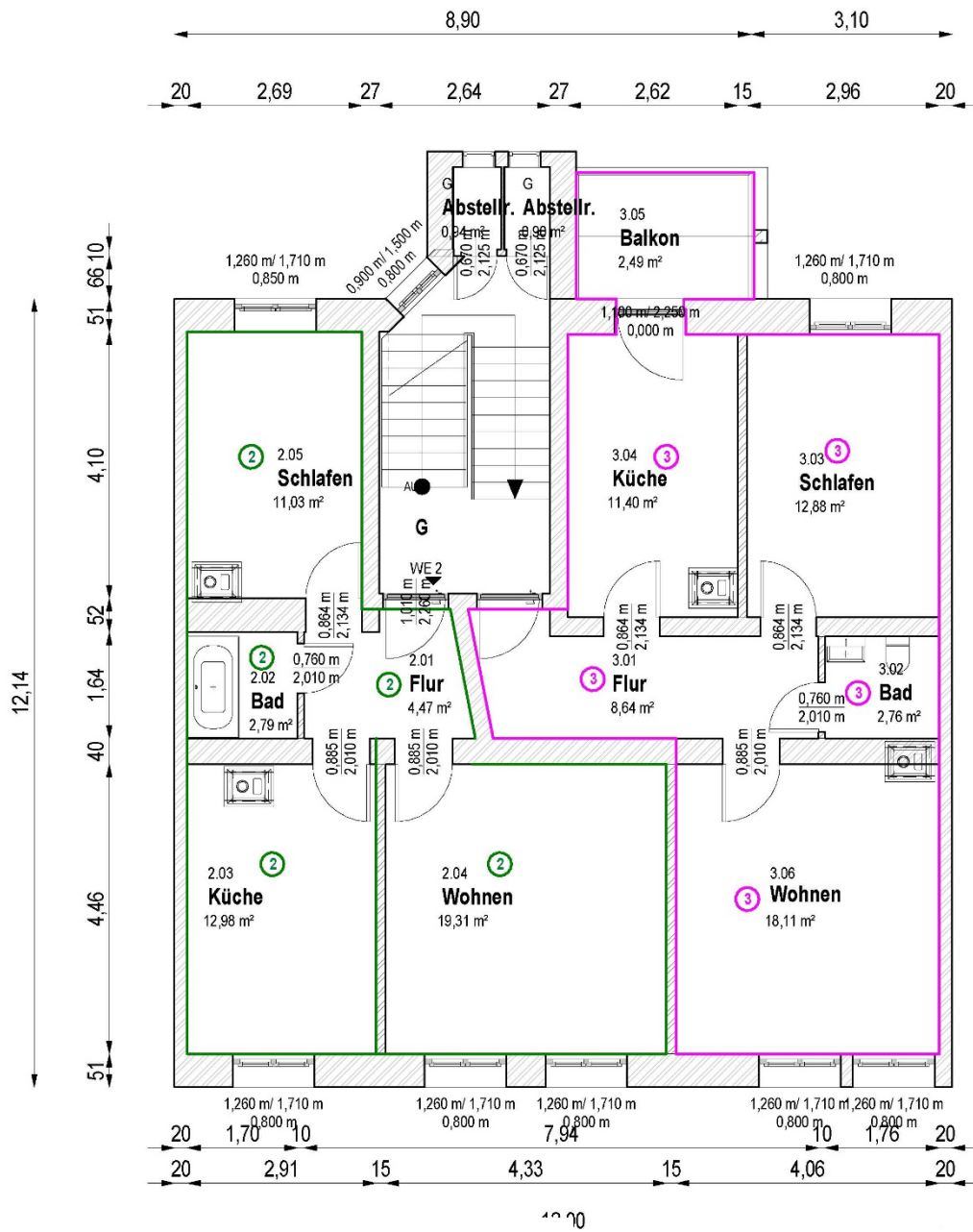


EG WG1			
Ebene	Nr	Name	Fläche

Erdgeschoss	1.01	Flur	7,96 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	1.02	Küche	10,61 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	1.03	Kind	12,22 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	1.04	Bad	4,42 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	1.05	Schlafen	22,17 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	1.06	Wohnen	22,17 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 6** **79,55 m<sup>2</sup>**

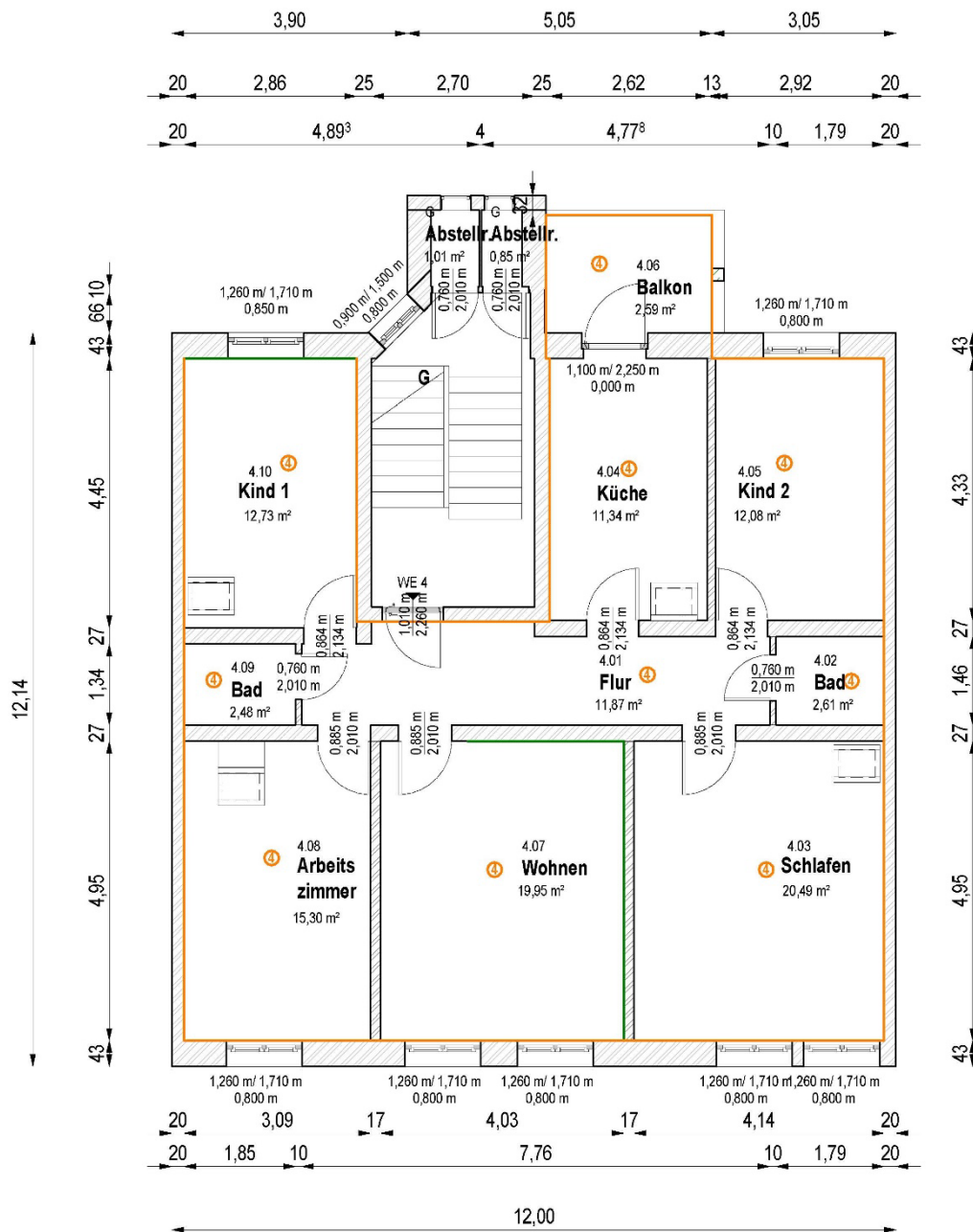
# Grundriss 1. OG



1.OG WG 2			
Ebene	Nr	Name	Fläche
1.OG	2.01	Flur	4,47 m <sup>2</sup>
1.OG	2.02	Bad	2,79 m <sup>2</sup>
1.OG	2.03	Küche	12,98 m <sup>2</sup>
1.OG	2.04	Wohnen	19,31 m <sup>2</sup>
1.OG	2.05	Schlafen	11,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: 5</b>			<b>50,58 m<sup>2</sup></b>

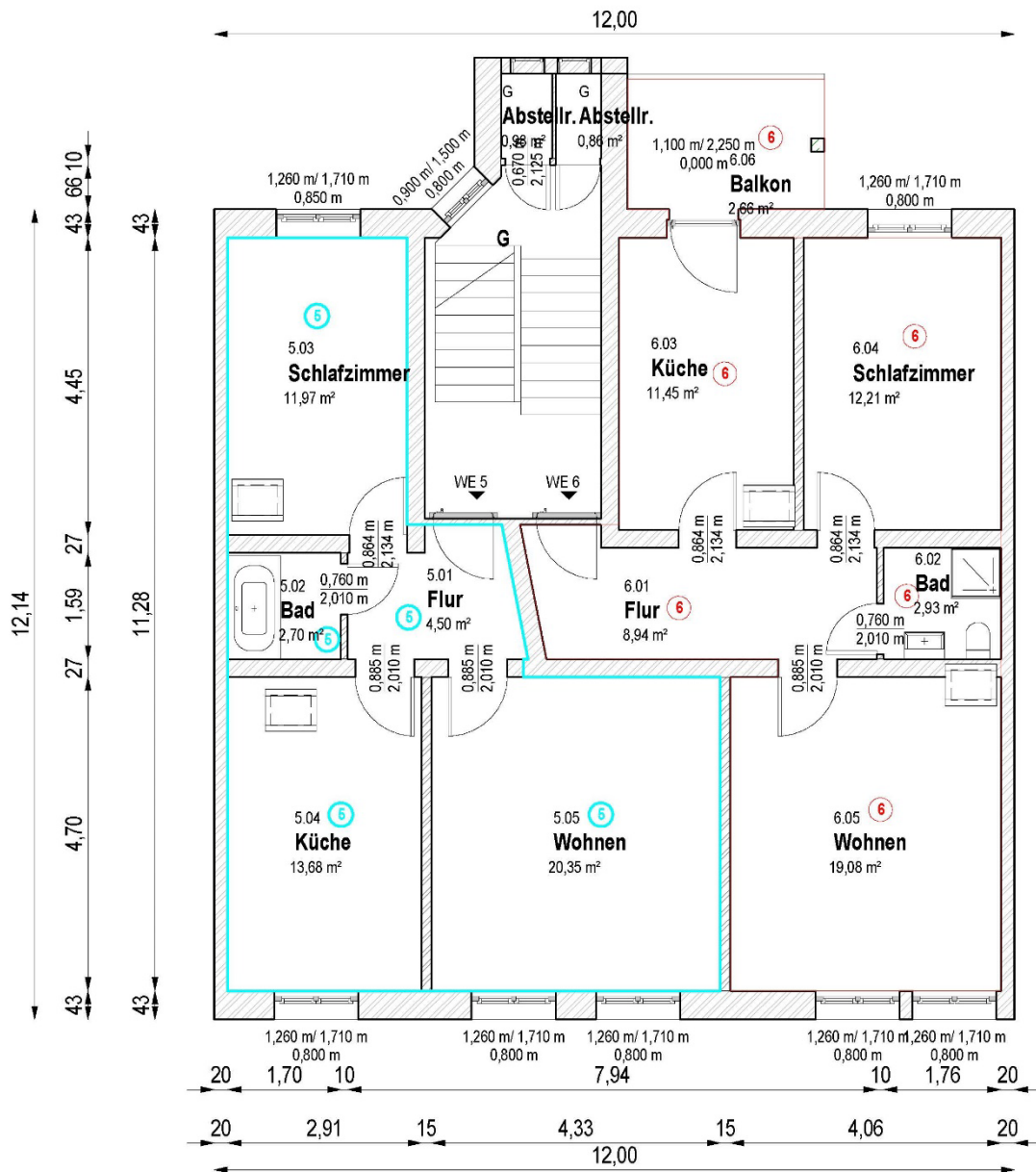
1. OG WG 3			
Ebene	Nr	Name	Fläche
1.OG	3.01	Flur	8,64 m <sup>2</sup>
1.OG	3.02	Bad	2,76 m <sup>2</sup>
1.OG	3.03	Schlafen	12,88 m <sup>2</sup>
1.OG	3.04	Küche	11,40 m <sup>2</sup>
1.OG	3.05	Balkon	2,49 m <sup>2</sup>
1.OG	3.06	Wohnen	18,11 m <sup>2</sup>
<b>1.OG</b>			<b>56,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt: 6</b>			<b>56,27 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss 2. OG



2. OG WG 4			
Ebene	Nr	Name	Fläche
2. OG	4.01	Flur	11,87 m²
2. OG	4.02	Bad	2,61 m²
2. OG	4.03	Schlafen	20,49 m²
2. OG	4.04	Küche	11,34 m²
2. OG	4.05	Kind 2	12,08 m²
2. OG	4.06	Balkon	2,59 m²
2. OG	4.07	Wohnen	19,95 m²
2. OG	4.08	Arbeitszimmer	15,30 m²
2. OG	4.09	Bad	2,48 m²
2. OG	4.10	Kind 1	12,73 m²
2. OG			111,43 m²
<b>Gesamt:</b>	<b>10</b>		<b>111,43 m²</b>

# Grundriss 3. OG

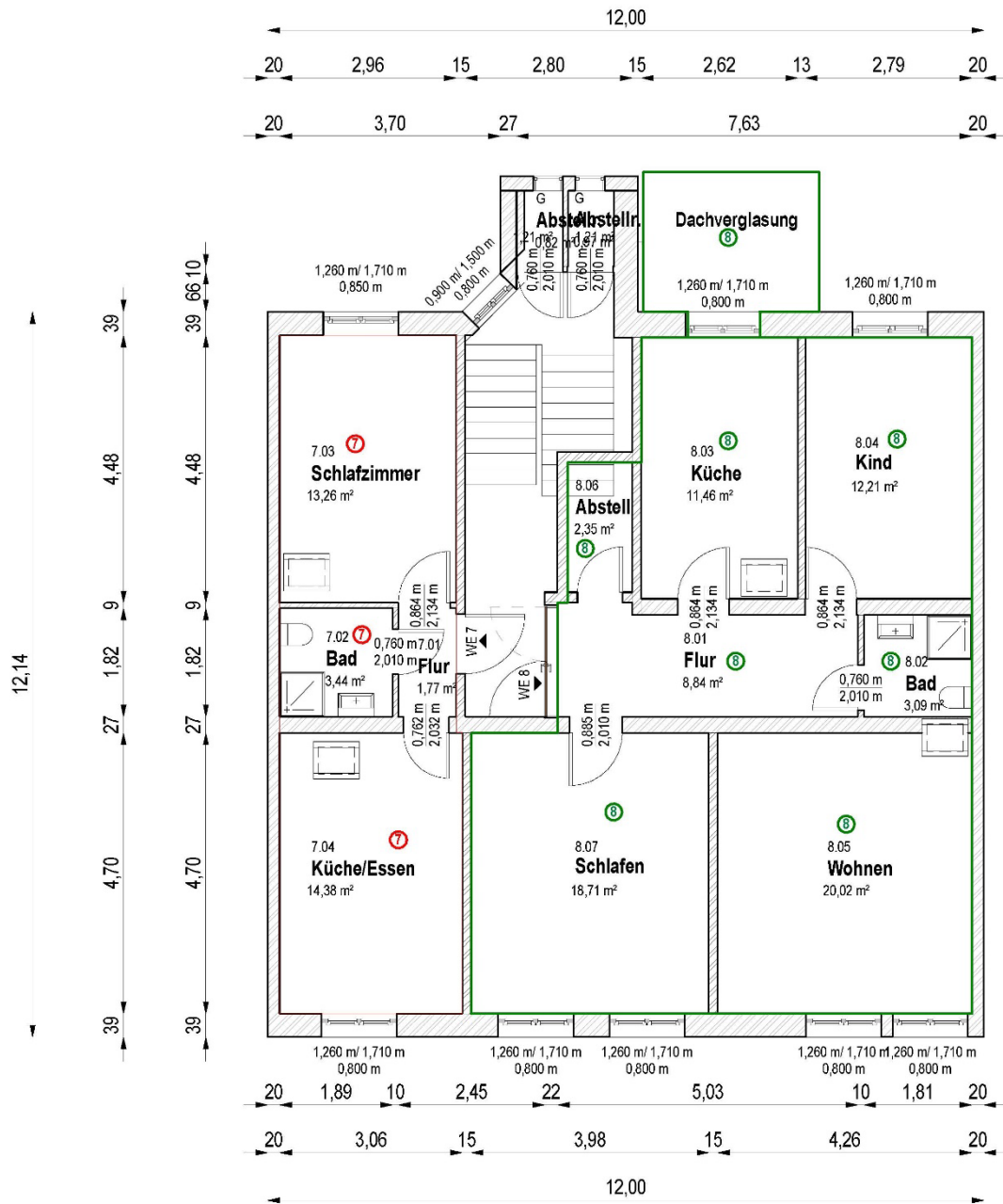


3. OG WG 5			
Ebene	Nr	Name	Fläche
3. OG	5.01	Flur	4,50 m <sup>2</sup>
3. OG	5.02	Bad	2,70 m <sup>2</sup>
3. OG	5.03	Schlafzimmer	11,97 m <sup>2</sup>
3. OG	5.04	Küche	13,68 m <sup>2</sup>
3. OG	5.05	Wohnen	20,35 m <sup>2</sup>
3. OG			53,20 m <sup>2</sup>
Gesamt: 5			53,20 m <sup>2</sup>

3. OG WG 6			
Ebene	Nr	Name	Fläche
3. OG	6.01	Flur	8,94 m <sup>2</sup>
3. OG	6.02	Bad	2,93 m <sup>2</sup>
3. OG	6.03	Küche	11,45 m <sup>2</sup>
3. OG	6.04	Schlafzimmer	12,21 m <sup>2</sup>
3. OG	6.05	Wohnen	19,08 m <sup>2</sup>
3. OG	6.06	Balkon	2,66 m <sup>2</sup>
3. OG			57,26 m <sup>2</sup>
Gesamt: 6			57,26 m <sup>2</sup>



# Grundriss DG



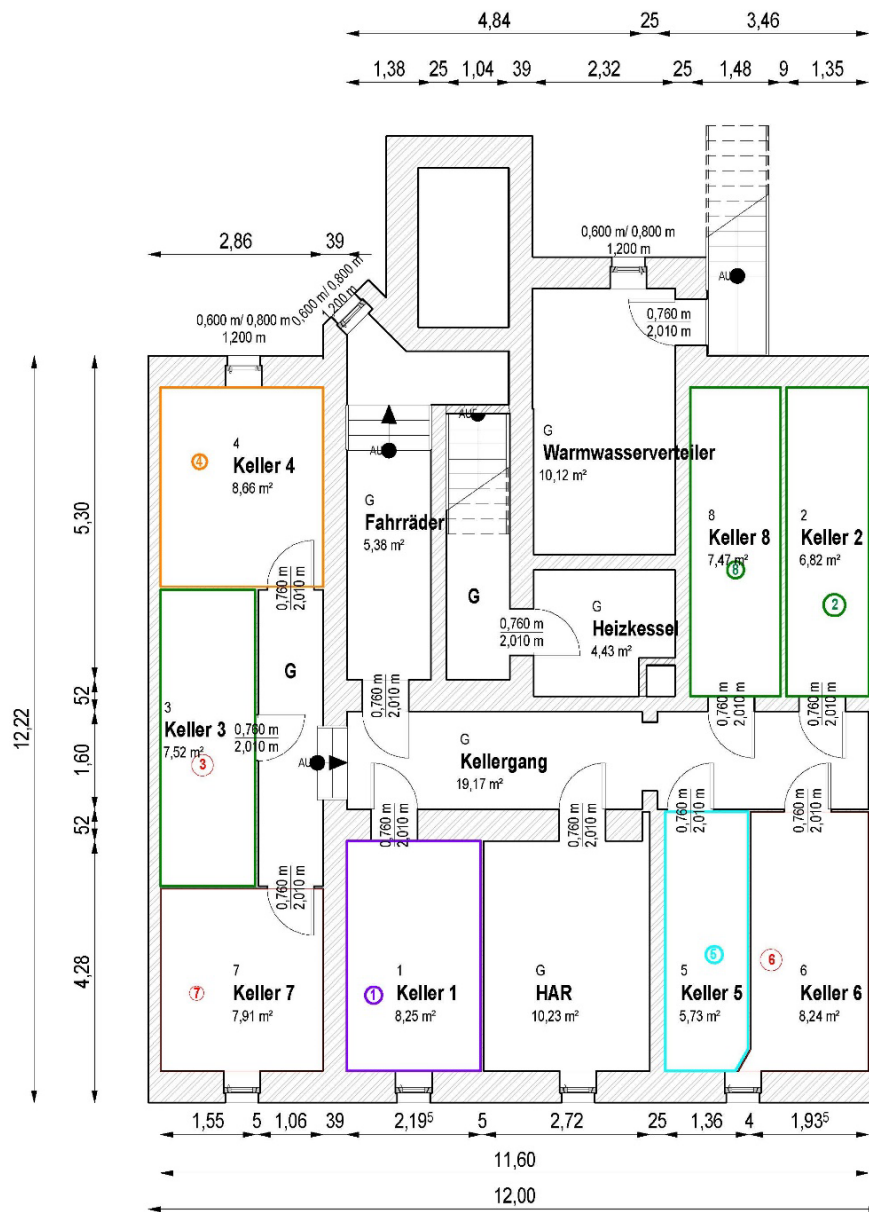
4. OG WG 7			
Ebene	Nr	Name	Fläche

4. OG	7.01	Flur	1,77 m <sup>2</sup>
4. OG	7.02	Bad	3,44 m <sup>2</sup>
4. OG	7.03	Schlafzimmer	13,26 m <sup>2</sup>
4. OG	7.04	Küche/Essen	14,38 m <sup>2</sup>
4. OG			32,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: 4</b>			<b>32,85 m<sup>2</sup></b>

4. OG WG 8			
Ebene	Nr	Name	Fläche

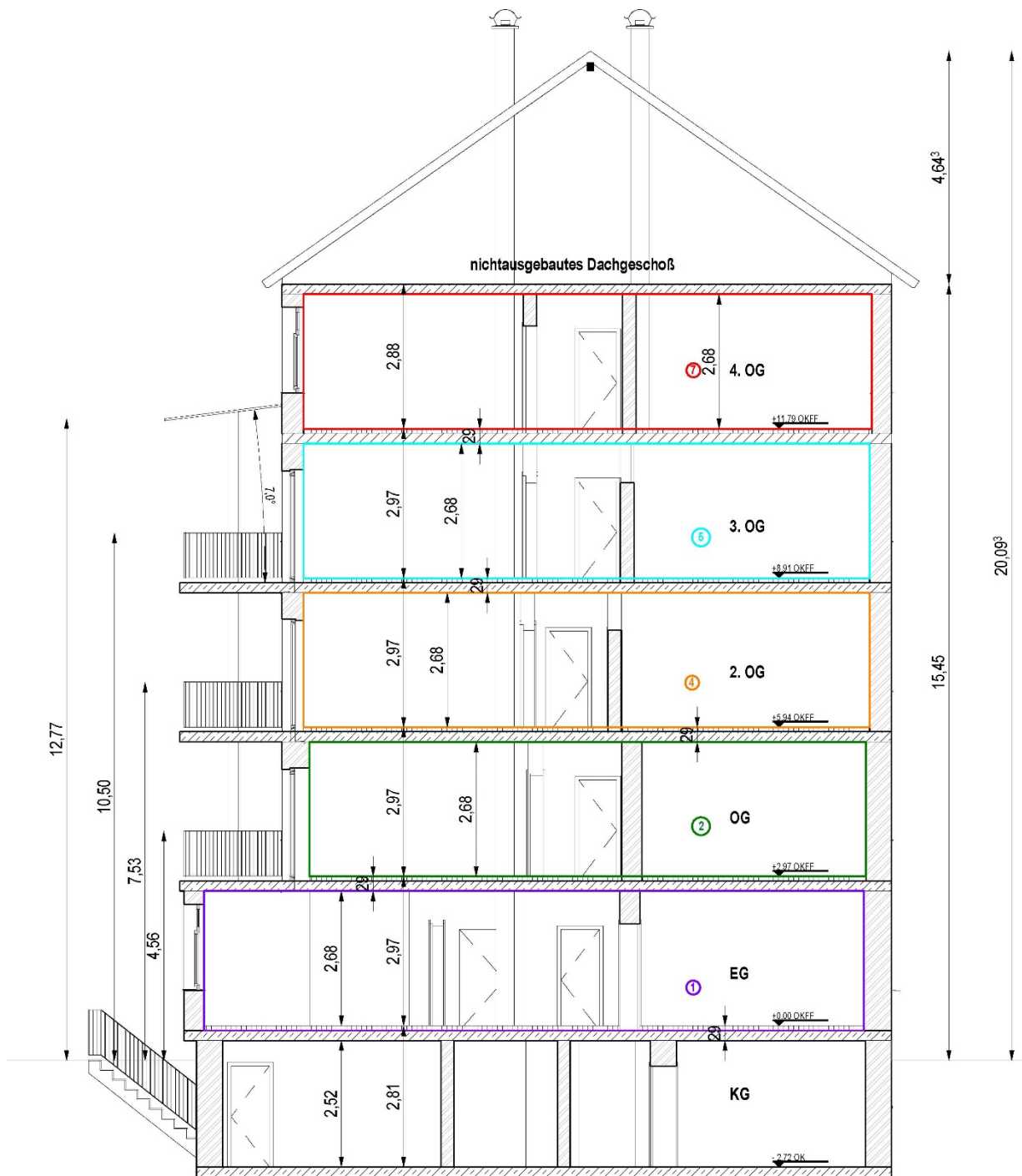
4. OG	8.01	Flur	8,84 m <sup>2</sup>
4. OG	8.02	Bad	3,09 m <sup>2</sup>
4. OG	8.03	Küche	11,46 m <sup>2</sup>
4. OG	8.04	Kind	12,21 m <sup>2</sup>
4. OG	8.05	Wohnen	20,02 m <sup>2</sup>
4. OG	8.06	Abstell	2,35 m <sup>2</sup>
4. OG	8.07	Schlafen	18,71 m <sup>2</sup>
4. OG			76,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: 7</b>			<b>76,67 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Keller

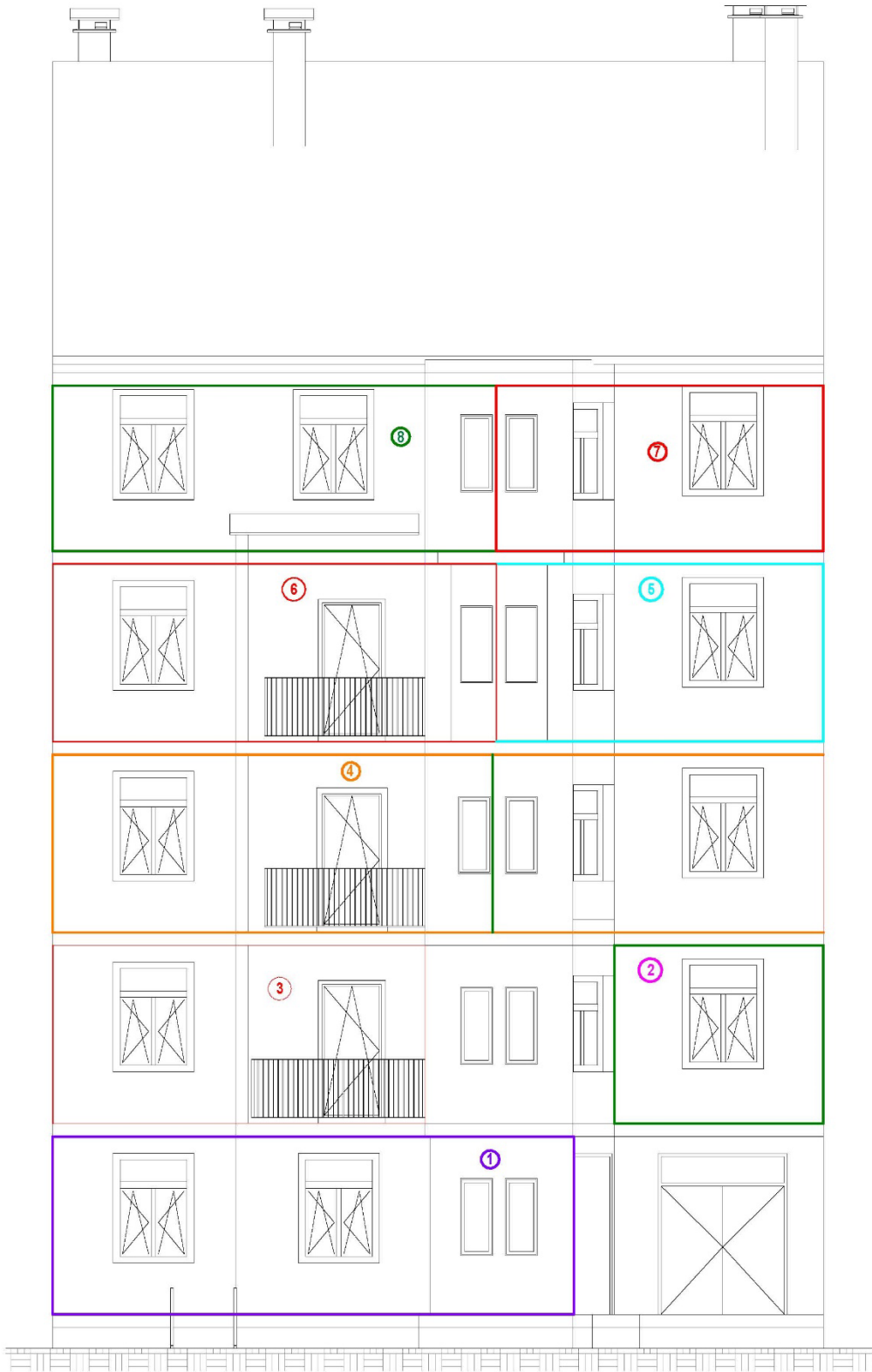


Kellergeschoss			
Ebene	Nr	Name	Fläche
Kellergeschoss	1	Keller 1	8,25 m²
Kellergeschoss	2	Keller 2	6,82 m²
Kellergeschoss	3	Keller 3	7,52 m²
Kellergeschoss	4	Keller 4	8,66 m²
Kellergeschoss	5	Keller 5	5,73 m²
Kellergeschoss	6	Keller 6	8,24 m²
Kellergeschoss	7	Keller 7	7,91 m²
Kellergeschoss	8	Keller 8	7,47 m²
Kellergeschoss	G	Fahräder	5,38 m²
Kellergeschoss	G	HAR	10,23 m²
Kellergeschoss	G	Heizkessel	4,43 m²
Kellergeschoss	G	Kellergang	19,17 m²
Kellergeschoss	G	Warmwasserverteiler	10,12 m²
Kellergeschoss			109,93 m²
Gesamt: 13			109,93 m²

# Schnitt 1-1

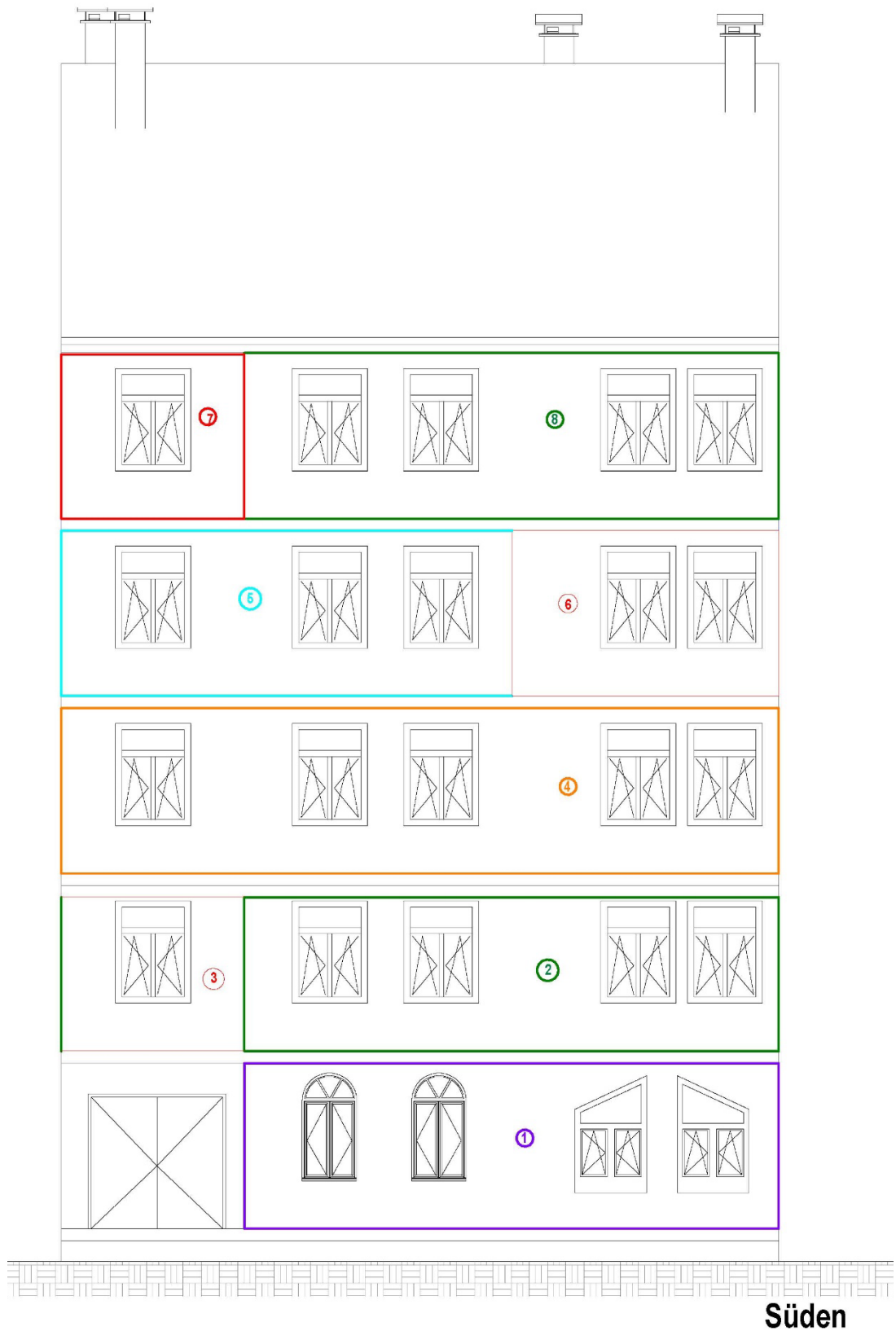


# Ansicht Nord



Norden

# Ansicht Süd

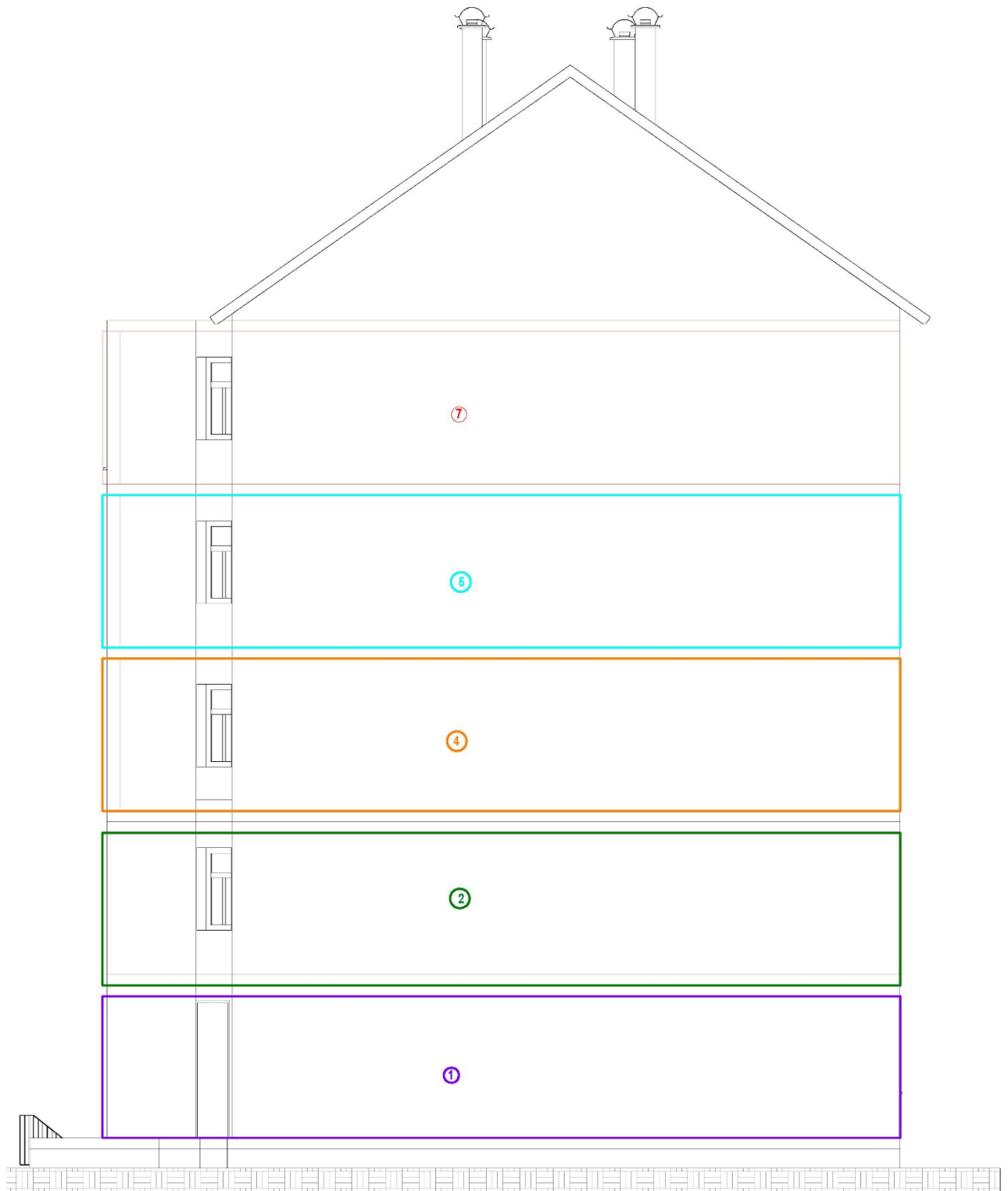


# Ansicht Osten



Osten

# Ansicht Westen



**Westen**

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1947 liegt in Plauen mit über 64.597 Einwohnern an einer Anliegerstraße, auf einem voll erschlossenen ebenen Grundstück. Im Jahre 1994 fand eine Kernsanierung statt.

## ➤ **Dach und Fassade**

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt. Das Dach wurde mit Ziegeln eingedeckt. Die Außenwände sind verputzt – der West-Giebel wurde gerade neu verputzt.

## **Sanitärinstallation**

Bäder, Küchen und auch die WCs erhielten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss. Die Einrichtungsgegenstände sind ausschließlich Qualitätsmarken. Die Badezimmer wurden 1995 modernisiert mit Duschwannen, wandhängende WCs und Waschtischen ausgestattet sowie einer Duschtrennung.

## ➤ **Heizung**

Das Gebäude hat eine Gas-Zentral Heizung mit einem Gas-Brennwertkessel und einer zentralen Warmwasserversorgung.

## **Elektroinstallation**

Die Räume sind ausreichend mit Deckenbrennstellen und Steckdosen ausgestattet. Alle Wohnzimmer erhielten ein Breitbandkabelanschluss für Rundfunk- und Fernsehempfang. Anschlussmöglichkeiten für Telefon/Internet befindet sich im Wohnbereich. Die Absicherung der Elektroinstallation wurde auf den neuesten Sicherheitsstandards aufgerüstet.

## ➤ **Fenster / Türen**

Das Objekt erhielt neue Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung und Leichtmetallbeschlägen sowie neue Türen. Die Wohnräume erhielten mindestens einen Drehkipplügel. Die Fenstersimse wurden im Innen- und Außenbereich aus Natur- und Werkstein ausgeführt.

## ➤ **Wand- und Bodenbeläge**

An den Wänden und Decken der Wohnräume entstanden weiß gestrichene und mit Raufaser tapezierte Wände. Alle Wohnräume erhielten Laminat und Teppichböden. Die Bäder wurden im Zuge der Sanierung mit einem 1,50 m hohem Fliesenspiegel und in den Duschbereichen raumhoch gefliest. Die Böden sind ebenfalls gefliest. In den Küchen hat man einen Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte angebracht und die Fußböden wurden mit Vinyl verlegt.

## ➤ **Außenanlage und Keller**

Zu dem Objekt gehört ein begrünter Garten.

Das Gebäude ist voll unterkellert und beinhaltet die Technikräume sowie zugeordnete Kellerräume für die Bewohner.

Zusätzliche Abstellräume befinden sich auf den Halbetagen im Treppenhaus.



## Finanzierungsbeispiel WE5 mit Mietpool

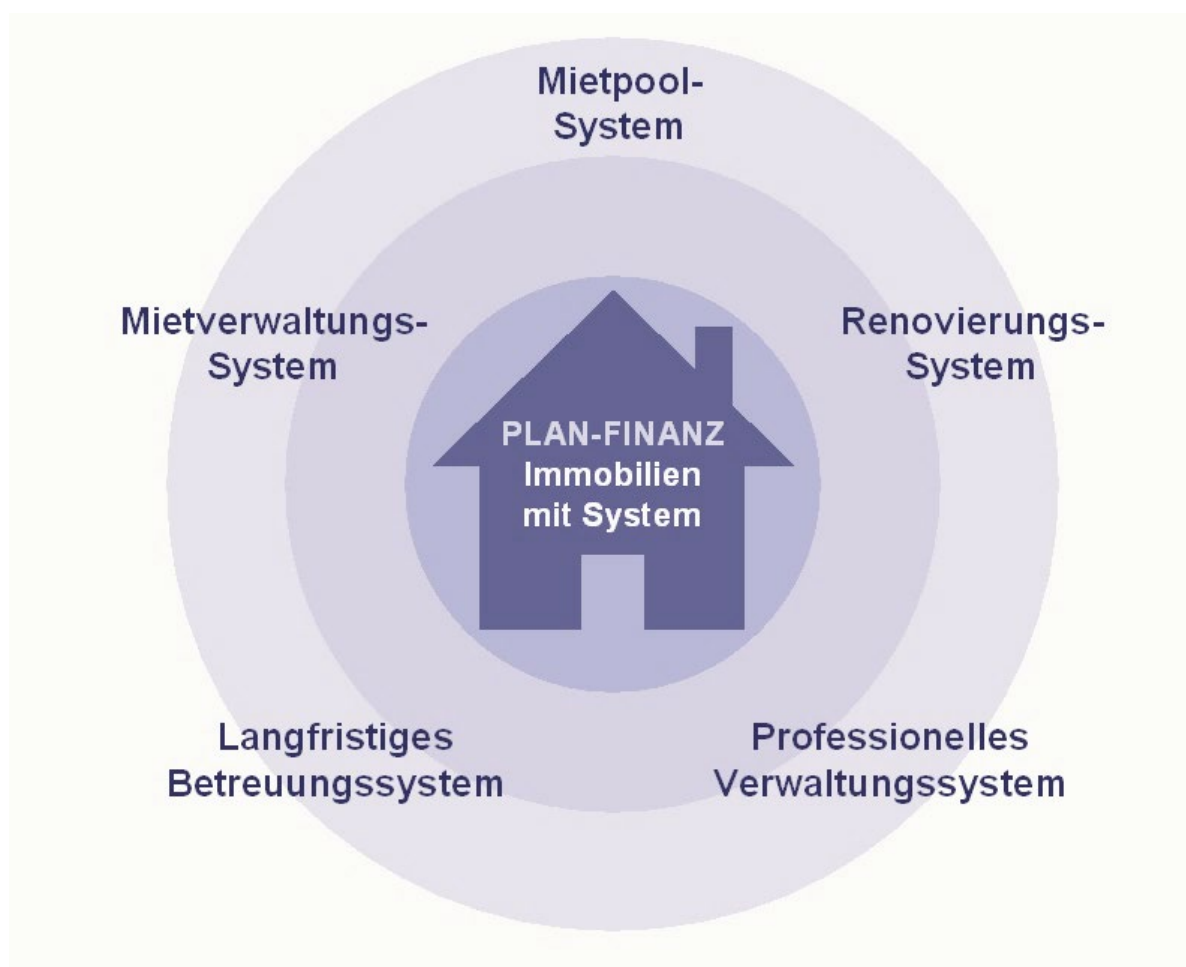
Finanzierungsbeispiel		
Wohnfläche:	53,2 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis:	1034 €/m <sup>2</sup>	55.000,00 €
Erwerbsnebenkosten:	7,00 %	3.850,00 €
<b>Gesamtfinanzierung:</b>		<b>58.850,00 €</b>
Sollzins:	4,50 %	220,70 €
Tilgung:	1,50 %	73,60 €
Verwaltungsgebühr SEV		50,00 €
Rücklagen für Eigentum (empfohlen 0,50 EUR/m <sup>2</sup> ):		26,60 €
nichtumlagefähige Nebenkosten ca.		20,00 €
<b>Gesamtkosten mtl.</b>		<b>390,90 €</b>
Kaltmiete mtl.:	245,00 € um 30 % gekürzt (Simulation)	171,50 €
Steuerrückfluss mtl.:		78,20 €
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>249,70 €</b>
<b>Aufwand oder Überschuß mtl. nach Steuern</b>		<b>141,20 €</b>

## Finanzierungsbeispiel WE5 ohne Mietpool

Finanzierungsbeispiel		
Wohnfläche:	53,2 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis:	1034 €/m <sup>2</sup>	55.000,00 €
Erwerbsnebenkosten:	7,00 %	3.850,00 €
<b>Gesamtfinanzierung:</b>		<b>58.850,00 €</b>
Sollzins:	4,50 %	220,70 €
Tilgung:	1,50 %	73,60 €
Verwaltung:		50,00 €
Rücklagen für Eigentum (empfohlen 0,50 EUR/m <sup>2</sup> )		26,60 €
nichtumlagefähige Nebenkosten ca.		20,00 €
<b>Gesamtkosten mtl.</b>		<b>390,90 €</b>
Mieteinnahmen mtl.:	245,00 €	245,00 €
Steuerrückfluss mtl.:		45,20 €
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>290,20 €</b>
<b>Aufwand oder Überschuß mtl. nach Steuern</b>		<b>100,70 €</b>

## Auch nach dem Kauf lassen wir Sie nicht alleine

- Wir sichern Ihre Immobilie vor Mietausfall ab (Mietpool)
- Wir kümmern uns um die Verwaltung
- Wir kümmern uns um Ihre Mieterangelegenheiten
- Wir kümmern uns um die Renovierung und Instandhaltung
- Wir helfen Ihnen bei Steuerfragen



## Ansprechpartner

Name	Herr Karl Heinz Oppermann
Firma	Plan-Finanz Beratung Oppermann e.K.
Anschrift	Maienstr. 5 a, 38118 Braunschweig
Telefon	0531 – 25 08 33 50
Mobil	0177 / 51 87 07 7
E-Mail	kh.oppermann@plan-finanz.com
web	www.plan-finanz.com

## Impressum

Geschäftsführer	Karl-Heinz Oppermann
Steuernummer	14/132/01102
Handelsregister	HRA 14165 Braunschweig
Inhaltlich verantw. gemäß §6 MDStV	Karl-Heinz Oppermann
Aufsichtsbehörde nach §34c GewO	Stadt Braunschweig Abt. für Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten
Registrierung Nummer des Versicherungsvermittlerregisters gemäß § 11a Gewerbeordnung:	D-WRZU-ZUPU7-66
Zuständige Aufsichtsbehörde	IHK Braunschweig Brabantstr. 11 38100 Braunschweig Tel.: 0531 – 47 150 Internet: www.ihk-braunschweig.de