

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung

22.02.2026



Reusaer Straße 13 – WE08
08529 Plauen

Exposé

- ⇒ vermietete 2-Zimmer-ETW im 2. OG/DG mit Wanne in Denkmalschutzobjekt in Plauen (Reusa / Nähe Klinikum)
- ⇒ Wohnfläche ca. **37,2 m²**
- ⇒ Ist-Kaltmiete p. a. **2.184 €** Soll-Miete **2.214 €**
- ⇒ Hausgeld mtl. **196,72 €**
- ⇒ Erbbauzins mtl. ca. **38,34 €** (von Steuer absetzbar)
- ⇒ Kaufpreis **36.000 €**

Anlagen

- ⇒ Objektbeschreibung ✓
- ⇒ Grundrisse ✓
- ⇒ Lageplan / Stadtplan
- ⇒ Wertgutachten
- ⇒ Bilder ✓

Hinweis:

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Die Angaben basieren auf vom Eigentümer erteilten Informationen. Die Weitergabe an Dritte ist provisionspflichtig. Das Objekt gilt hiermit als nachgewiesen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Widerrufsrecht: Sollte Ihnen die Wohnung oder das Angebot bereits bekannt sein, so bitten wir binnen 3 Tagen um eine entsprechende Mitteilung unter Angabe der Quelle. Mit Zusendung des Exposés beginnt eine 14-tägige Widerspruchsfrist. Der Interessent verpflichtet sich, sämtliche vertraulichen Informationen zur Wohnung nur für die interne Prüfung (z. B. Beantragung der Finanzierung) zu nutzen und diese ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung weder zu verwenden oder zu verwerten noch an Dritte weiterzugeben bzw. zu veröffentlichen. Die DSGVO / das BDSG ist zu beachten.



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN30

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung

Objektbeschreibung

Ort und Lage

Die Objekte befinden sich in einer verkehrsgünstigen und beliebten Wohnlage von Plauen, in der Nähe vom Helios-Klinikum, im Stadtteil Reusa. Sie liegen in dem begehrten Wohnviertel „Gartenstadt“, einer grünen Oase mit dörflichem Charakter, was die seit Jahren stabilen Vermietungszahlen eindrucksvoll belegen. Im Stadtteil Reusa ist bekannt, dass aufgrund der Höhenlage ein traumhafter Fernblick über die ganze Stadt genossen werden kann. Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus), Einkaufsmöglichkeiten (Diska, Bäcker, Apotheke u.v.m.), Kindergarten, Schulen sowie Ärzte befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

Grundstück

Vor dem Objekt befinden sich Grünflächen, welche von allen Hausbewohnern genutzt werden können. Stellplätze befinden sich vor dem Objekt bzw. den umliegenden Straßen. Bei dem Grundstück handelt es sich um Erbpachtland. Das Grundstück / Wohnviertel hat eine Gesamtgröße 5.320 m² / das Objekt steht auf einem Teilgrundstück (Flurstück 801) mit der Größe von ca. 849 m². MEA 953/10.000.

Gebäude / Wohnungen

Gartenstadt ist ein zu Reusa gehörendes beliebtes Wohnviertel. 43 Wohnhäuser mit 278 Wohnungen - das ist die „Gartenstadt“ in Plauen. Das Gebäudeensemble „Gartenstadt am Weinberg“ wurde 1995 durch die Stadt Plauen unter Denkmalschutz gestellt. Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen wurde 1938 massiv errichtet und ist unterkellert. 1996 erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Gesamt WF 390,20 m². Die Objekte im Wohnviertel „Gartenstadt“ stehen unter Denkmalschutz.

Die hier angebotene 2-Zimmer-ETW liegt im 2. OG (DG) Mitte des Objektes. Vom Flur aus gelangt man in ein Wohnzimmer mit offener Kochnische (Wohnküche), ein halbhoch gefliestes Bad mit Wanne und Fenster sowie ein Schlafzimmer. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung: Wohnräume wurden 2024 neu mit Laminat verlegt, die Eingangstür wird in Kürze erneuert, halbhoch gefliestes Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, Zentralheizung / Fernwärme, Sprossen-Fenster Kunststoff-Isolierverglasung, Dacheindeckung Kunstschieferplatten

Sonstiges

Die Wohnung wurde 2024 neu saniert (neue Fußböden). Auf Wunsch kann eine neue Wohnungseingangstür eingebaut werden. Die Wohnung ist langjährig vermietet. Derzeitige mtl. Kaltmiete 182 € (NK 143,46 € / Warm 325,46 €). Eine Mietanpassung wäre möglich. Das mtl. Hausgeld beträgt 196,72 € inkl. 19,35 € Instandhaltungsrücklage. Beginn des Erbbaurechts ist 1997 für 99 Jahre. Der Erbbauzins beträgt mtl.ca. 38,34 € (dieser ist von der Steuer absetzbar). Ein Energieausweis gültig bis 2026 liegt vor, Verbrauch 89,6 kWh (m².a). Für das Objekt gibt es eine Hausverwaltung. Weitere Informationen erhalten Sie über uns auf Anfrage.



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN33

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN30

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN30

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung



2024 neuer Fußboden Laminat



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN30

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564

Immobilien Scott GmbH

Verkauf * Vermietung * Verwaltung

GRUNDRISS



Immobilien Scott GmbH

Deutsche Bank: IBAN: DE11870700240298288200
BIC: DEUTDE33HAN30

Geschäftsführer: Thomas Scott

Sitz: Plauen
Amtsgericht Plauen – HRB 28564