

# Exposé

## Besonderer Mehrfamilienhauskomplex mit Innenhof, Garagen und Stellplätzen



Dorfstr. 4, 4a & 4b (inkl. Garagenhof), 07570 Teichwitz bei Weida

gepflegter Mehrfamilienhauskomplex, attraktives Renditeobjekt

Wohnfläche (der angebotenen WE): ca. 898 m<sup>2</sup>

Garagen- & Parkfläche: ca. 594 m<sup>2</sup>

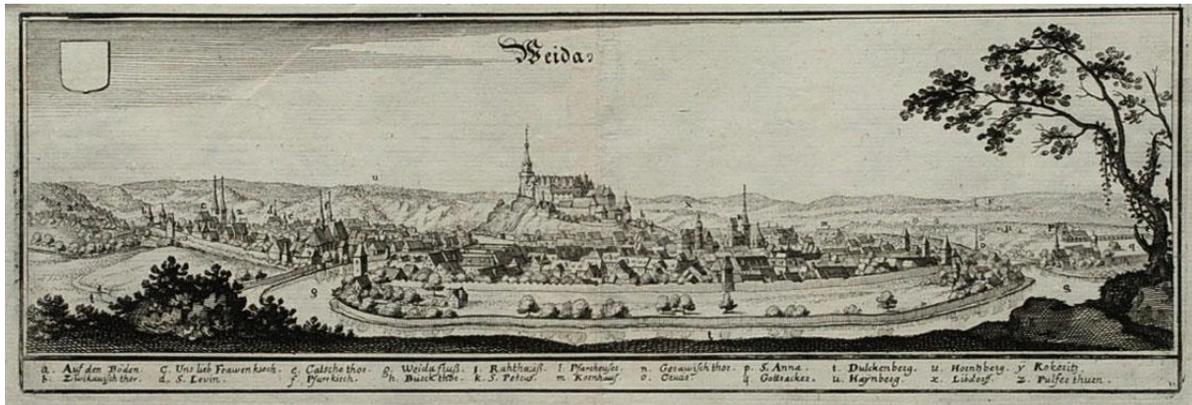
Grundstücksfläche: ca. 2.367 m<sup>2</sup>

## ORTSBESCHREIBUNG



Teichwitz ist eine Gemeinde bei **Weida** im Landkreis Greiz in Thüringen, nur wenige Minuten von **Gera** entfernt. Inmitten herrlicher Landschaft gelegen – ist Teichwitz bereits als schönstes Dorf des Landes ausgezeichnet worden und ist vor Allem als ruhiger Wohnort für Pendler aus den Wirtschaftsstandorten Gera, Greiz und Zwickau beliebt.

In Gera ist ein zunehmendes Wachstum von Wirtschaft, Kultur, Bevölkerung und Infrastruktur positiv erlebbar. Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur machen die Gegend attraktiv.



*Weida um 1650*

Aus welcher Himmelsrichtung Sie auch kommen, die Weidaer Osterburg kann man schon von weitem sehen. Doch nicht nur wegen ihr wird Weida auch als Wiege des Voglandes bezeichnet.

Mit einer einzigartigen Altstadt, die fast vollständig unter Denkmalschutz steht und mit ihren individuellen Gassen, liebevoll sanierten Häusern, begrünten Hinterhöfen und kulturellem Reichtum wählen immer mehr Menschen Weida und Umgebung zu ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

### Verkehrslage:

Teichwitz ist aus allen Richtungen leicht erreichbar. Von Gera nur 13 km entfernt und von Zwickau 30 km, ist es über die Bundesstraßen sehr gut angebunden. Auch öffentliche Verkehrsmittel verbinden Teichwitz regelmäßig mit Gera, von wo aus eine Anbindung an das bundesweite Zug-Netz besteht.

### Ver-/Entsorgung

Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss möglich

### Erschließung

stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtischen Anschlüsse entsorgt



*Gera - Orangerie im Küchengarten*



*Gera - Theater*



*Gera - Untermhaus St. Marienkirche*



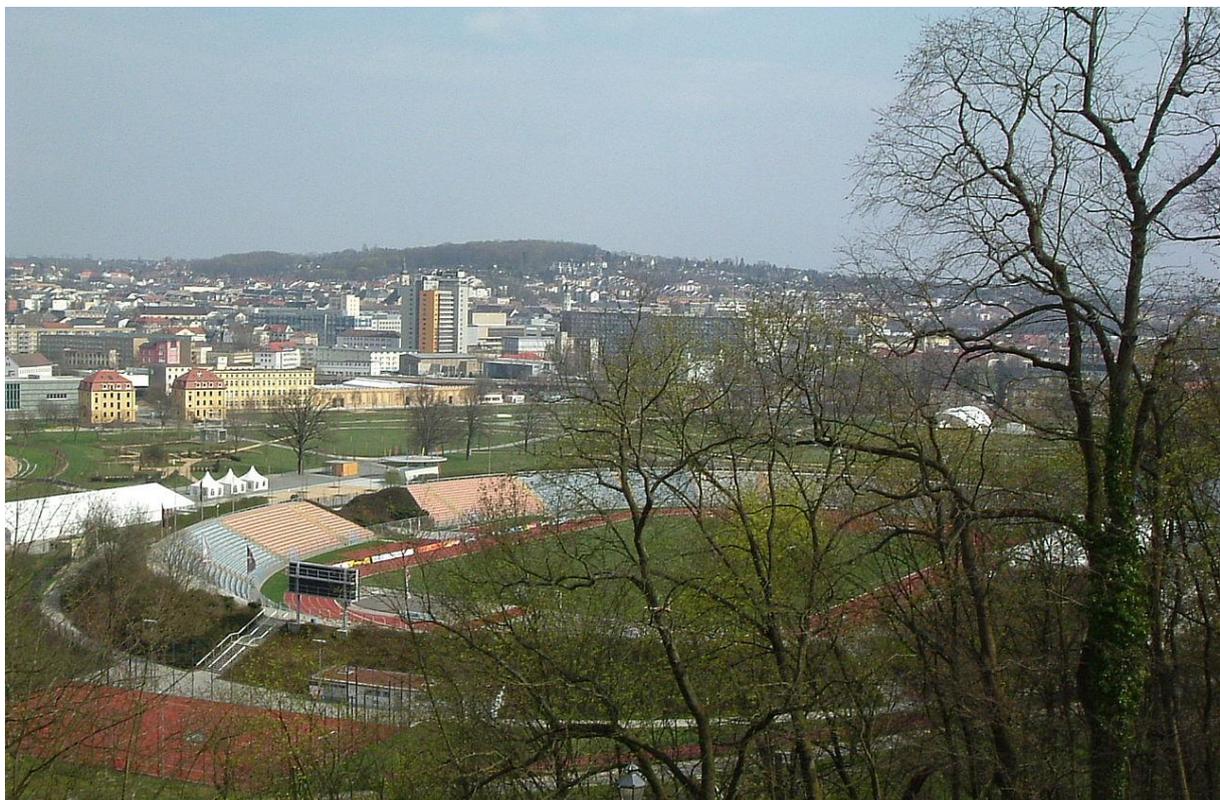
*Gera - Johanniskirche*



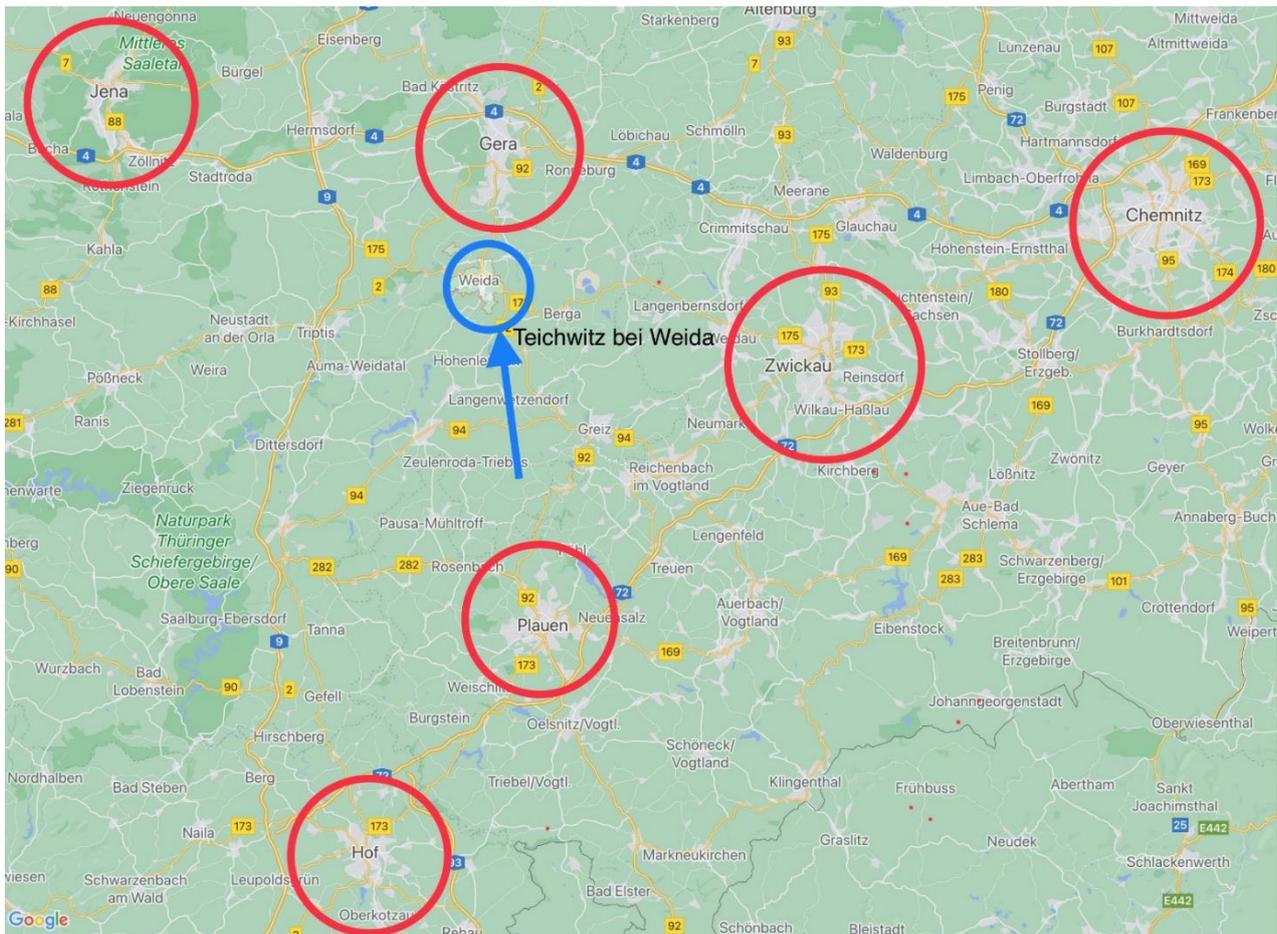
*Gera - Rathaus*



*Bahnhof Gera*



*Stadion Gera*

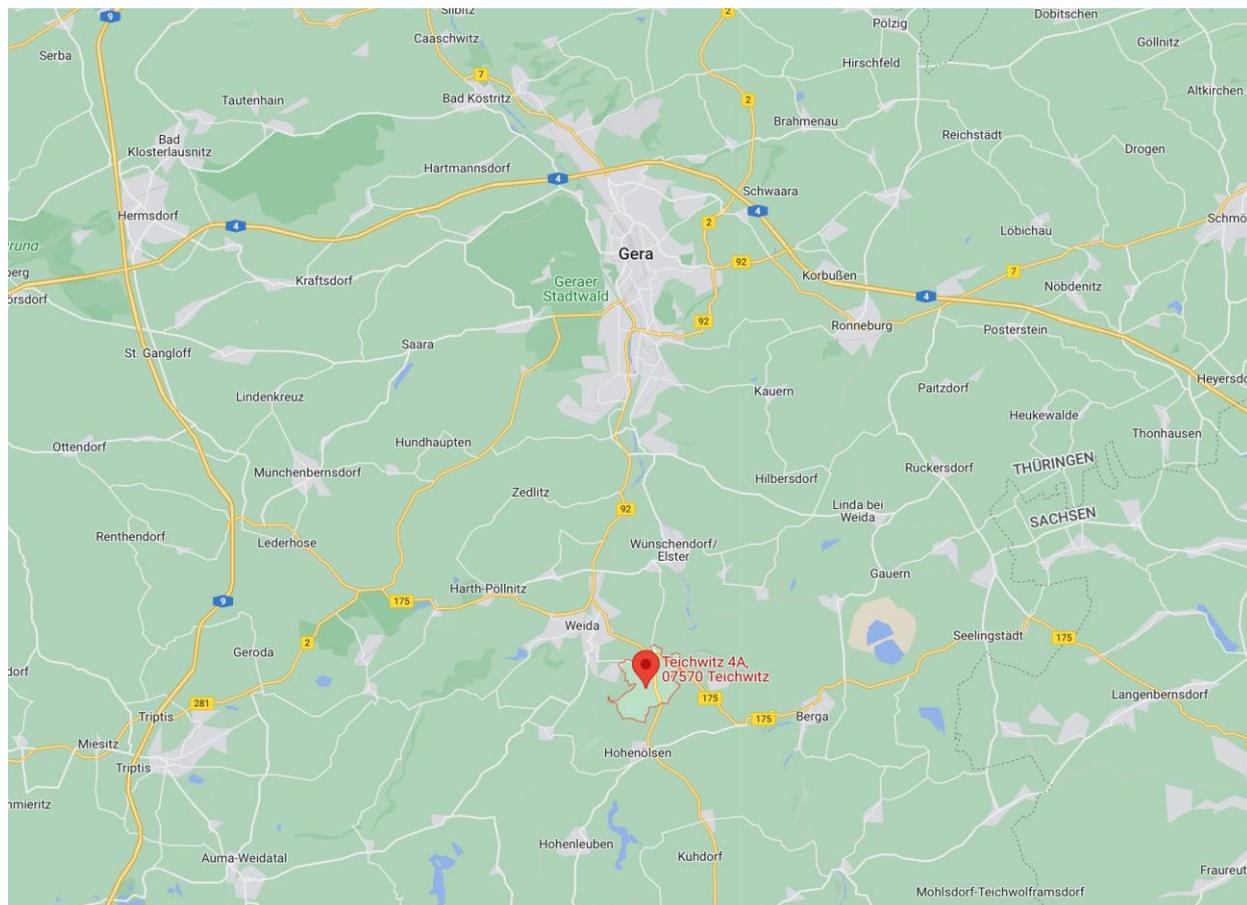


## OBJEKTLAGE

**Nachbarbebauung und Infrastruktur:** Die Liegenschaft mit der Adresse Dorfstraße 4, 4a & 4b befindet sich mit nur einem direkt angrenzenden Gebäude in dem ruhigen, grünen und idyllischen Dorf Teichwitz, welches nur 2 km von der Altstadt von Weida entfernt ist. Diese ist also auch bequem zu Fuß erreichbar. Das Objekt ist ebenfalls gut an den ÖPNV angeschlossen, da sich direkt vor Ort die Wendeschleife der Buslinie 29 befindet, von wo aus regelmäßig Busse über Weida und ohne Umstiege bis zum Bahnhof Gera verkehren.

Vom Bahnhof Gera sind dann deutschlandweit alle Städte auch ohne Auto gut erreichbar.

Allerdings laden die sehr guten Parkmöglichkeiten der zugehörigen Stellplätze und Garagen und die Autobahnanbindungen zur Nutzung eines PKW's ein.



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen Mehrfamilienhauskomplex, bestehend aus 23 Wohnungen, von denen 14 angeboten werden. Dazu gehören 17 Garagen sowie weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Gebäude wurden 1994 errichtet und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Teichwitz erhielt für dieses Gebäude zudem eine Auszeichnung.

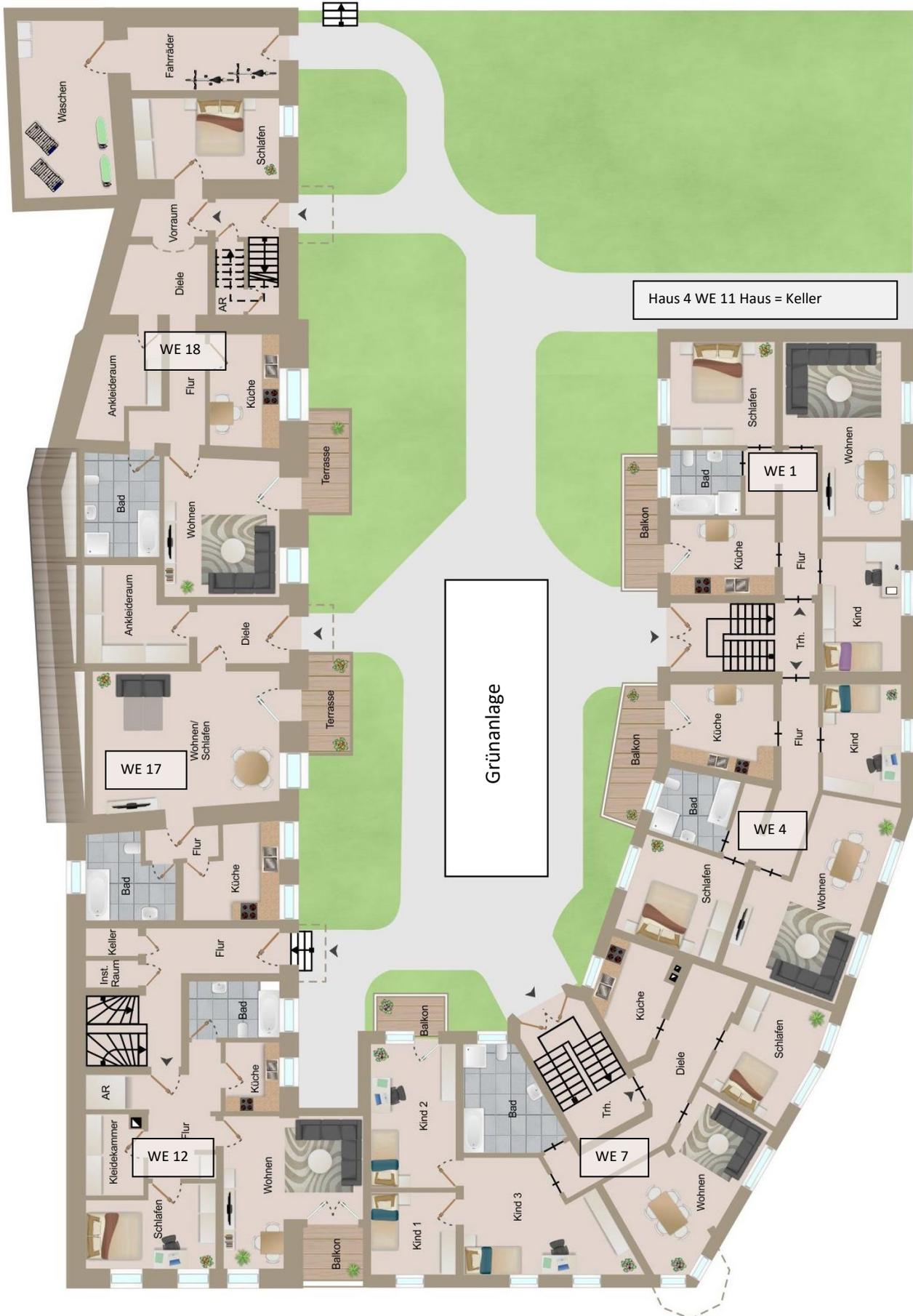
Stilistisch besticht die Anlage durch die Fachwerkbauweise und die Verwendung hochwertiger Materialien sowie durch den Turm, der das Haus Nr.4 zur Straße hin im 1. und 2. Obergeschoß schmückt. Der Innenhof ist begrünt, liebevoll bepflanzt und verfügt über einen eigenen Spielplatz für die jungen Bewohner. Über den Innenhof sind auch der zugehörige Garagenhof und die weiteren Stellplätze für die Mieter sehr gut zu erreichen.

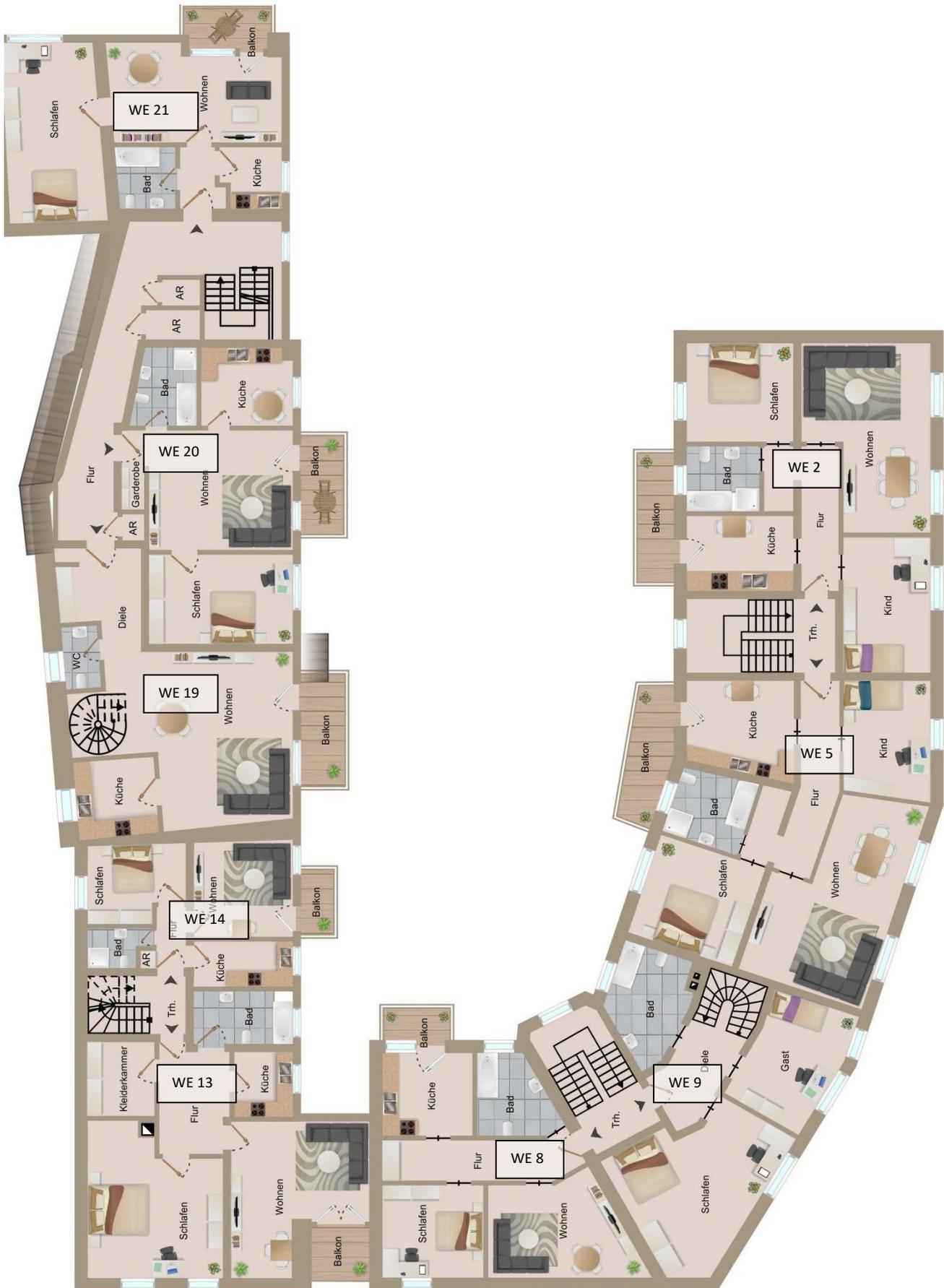
Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind in praktischen Größen von 2 bis 4 Zimmern und 37 bis 102 Quadratmetern geschnitten. Die Eckwohnung im Haus Nr.4, die keinen Balkon besitzt, ist dafür im 1. und 2. Obergeschoss als Maisonett-Wohnung verbunden und verfügt über den Turm, der eine idyllischer Aussicht und ein gemütliches Ambiente bietet.

Die Wohnungen sind seit der Erbauung beständig vermietet und teilweise sogar durchgängig an dieselben Mieter, denn das Haus ist bei den Mietern durch die ansprechenden Wohnungen, die günstigen Parkmöglichkeiten sowie die Ästhetik der Gebäude beliebt.

Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil und es sind, wenn erwünscht, eigene Stellplätze und sogar Garagenplätze für jeden Mieter vorhanden.

Das Haus verfügt außerdem über eine moderne Zentralheizung.





Etagenplan 1. OG



## BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

### Grundlage

Die Sanierung wird nach den einschlägigen DIN-Vorschriften, dem Bundesbaugesetz, der Landesbauverordnung und der neuesten Wärmeschutzverordnung erstellt.

Änderungen, die zur Bereitstellung von Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.a. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, sowie Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

Für die Ausführung maßgeblich sind die Ausführungszeichnungen nach dem neuesten Stand und die jeweils gültigen Detailpläne. Das in den Detailplänen dargestellt Mobiliar ist nicht Bestandteil und deshalb nur eine Anregung.

#### 1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten wurden nach den einschlägigen DIN-Vorschriften, dem Bundesbaugesetz, der Landesbauverordnung und der neuesten Wärmeschutzverordnung erstellt.

#### 2. Entwässerung

Entwässerungsleitungen im Gebäudeinneren wurden in KG-Rohr ausgeführt und nach DIN über Dach entlüftet. Steigleitungen werden in Gussrohren mit Isolation ausgeführt.

#### 3. Bodenplatte

Die Bodenplatte wurde nach den einschlägigen DIN-Vorschriften, dem Bundesbaugesetz und der neuesten Wärmeschutzverordnung erstellt.

#### 4. Mauerwerk

Änderungen im Grundriss wurden mit Liaporsteinen bzw. in Trockenbau nach einschlägigen Vorschriften errichtet. Es wird ausdrücklich auf Schallschutzmaßnahmen zwischen den einzelnen Wohnungen hingewiesen.

Vorhandene Kamine werden abgerissen.

#### 5. Geschossdecken

Die Geschossdecke wurden rekonstruiert und unter Beachtung der Statik der vorhandenen Zwischendecke mit einem Zementestrich auf Trittschall- /Wärmedämmung versehen.

#### 6. Putz

##### Innenputz

Die Innenwände wurden mit einem einlagigen Kalk-Zementputz (alt. Gipsputz) versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z.B. Fliesenflächen vorgesehen sind.

Erforderliche Putzschnitte zur Rissvermeidung werden ausgeführt

##### Außenputz

Zweilagiger Grundputz ca 2 cm stark, Deckputz in 3 mm Körnung eingefärbt, Sockel als glatter, naturfarbener Zementsockelputz bzw. mit hochwertigen Porphyristeinen versehen. Die Ausführung wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

#### 7. Zimmererarbeiten/Dachkonstruktion

Holzbalkendachstuhl aus imprägnierten Nadelholz, GK II, in zimmermannsmäßiger Ausführung wurde je nach Begutachtung gegebenenfalls neu errichtet.

#### 8. Dachdecker- und Sprenglerarbeiten

Die Dachflächen wurden mit hochwertigen Ziegeln (deutsches Erzeugnis) und in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde (Bemusterung) auf imprägnierter Lattung aufgebracht.

Es werden halbrund vorgehängte Dachrinnen aus Zink einschließlich der notwendigen Formstücke eingebaut.

Fallrohre im gleichen Material werden bis Oberkante Terrain geführt und dann an die Entwässerungsleitung zum Sickerschacht entsprechend den örtlichen Vorschriften angeschlossen.

**9. Estricharbeiten**

In allen Räumen kommt ein Zementestrich alt. Anhydritestrich auf das Trittschallsystem zur Ausführung.

**10. Heizung**

Zentrale Beheizung aus Fernwärme von der EVR. Es kamen nur deutsche Markenfabrikate zum Einsatz.

**11. Sanitärinstallation**

Die Entwässerung aus dem Haus erfolgt im Trennsystem mit dem Anschluss an das zentrale Entwässerungsnetz.

Abwasserleitungen als HAT-Abflussrohre und Gussrohre, Entlüftung über dem Dach. Kalt- und Warmwasserleitungen als Kunststoff- bzw. Kupferrohre, gem. WSVÖ isoliert.

Grundleitungen außerhalb des Hauses aus Kunststoff oder Steinzeug.

**12. Sanitäre Einrichtung**

**Bad**

KW- und WW- Anschluss, sowie Abwasseranschluss

1 Einbauwanne 170/75 cm und Duschbecken aus Stahlblech als deutsches Markenfabrikat in Poresta Wannenträger.

Ab- und Überlaufgarnitur als Exentergarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie, Flexschlauch und Handbrause, Einhebelmischbatterie.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie, 60/50 cm,

1 Tiefspül- Vorwandmontage WC aus Kristallporzellan mit Kunststoffstuhlsitz, Deckel und Unterspülkasten, mit wassersparendem Spülstopp.

Die Grundausstattung der Sanitärkeramik ist weiß.

Ein Waschmaschinenanschluss ist vorgesehen.

Alle Ausrüstungsgegenstände und Armaturen sind deutsche Markenerzeugnisse.

**Küche**

KW- und WW-Anschluss, sowie Abwasser für Spüle und Spülmaschine.

**13. Elektroinstallation**

Die komplette Elektroinstallation einschl. Zählerschrank wird nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt. Der Zählerkasten wird auf der Wand im Hausanschlussraum mit den erforderlichen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten montiert.

Die Potentialausgleichsschiene mit den vorschriftsmäßigen Erdungen der techn. Einbauten wird installiert.

**Außenbeleuchtung**

1 LA über Hauseingang und zum Parkplatz

**Hausanschlussraum**

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, 1 Steckdose

**Wohnen**

2 LA in der Decke, 1 Serienschaltung, 10 Steckdosen, Antennenanschluss, Telefondose

**Küche**

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, je 1 Anschluss für E-Herd und Geschirrspülmaschine, 8 Steckdosen.

### **Diele/Flur**

1 LA in der Decke/Wand, 1 E/A Schalter, 1 Steckdose, 1 Telefondose

### **Schlafen**

1 LA in der Decke, 1 E/A Schalter, 5 Steckdosen  
1 Telefondose

### **Bad**

Je ein LA in der Decke und Wand, 1 E/A Schalter, 3 Steckdosen, 1 Waschmaschinenanschluss.

### 14. **Treppe**

Die Treppe zu den Wohnungen ist massiv und mit Granit alt. keramische Fliesen belegt.

### 15. **Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstür**

Alle Fenster- und Fenstertüren aus Holz bzw. Kunststoff in Abstimmung mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde. ISO-Verglasung K-Wert 1,4 oder besser.

Die Fenster und Türelemente erhalten verdeckte Einhand- Drehkippbeschläge. Alle Flügel mit umlaufender Gummilippendichtung.

### 16. **Fensterbänke**

Innenfensterbänke in Jura-Marmor oder gleichwertig. Außenfensterbänke in Alu weiß oder farbig einbrennlackiert, passend zu den Fenstern. Alternativ Zink.

### 15. **Bodenbeläge**

Alle Wohnräume erhalten Laminat. Flur, Küche und Bad erhalten sehr hochwertige keramische Fliesen mit Bordüren. Der Fußboden ist als Schachbrett mit farbig abgestimmten Fliesen verlegt.

### 16. **Wohnungstüren**

Innentüren furniert als Röhrenspan mit Holzarge endbehandelt incl. Drückergarnitur und BB-Schloss.

### 17. **Fliesen**

Bad/WC/Diele/Vorraum/Toilette

Boden komplett, mindestens 30 x 30 cm lt. Fotos. Wände im Bad türhoch gefliest mit hochwertigen Fliesen und Bordüren, in der Küche Fliesenspiegel.

### 18. **Maler und Tapezierarbeiten**

In allen Wohnräumen, Wände und Decken mit Raufasertapete und atmungsaktivem Dispersionsanstrich.

Baddecken mit Raufasertapete und atmungsaktiv Dispersionsanstrich



*Straßenansicht Nr. 4*



*Straßenansicht Nr. 4b*



*Innenhof Ansicht 1*



*Innenhof Ansicht 2*



*Innenhof Ansicht 3*



*Innenhof Ansicht 4*



*Spielplatz und Garagen*



*Garagenhof*



*Stellplätze an der Straße*



*Weitere Garagen*



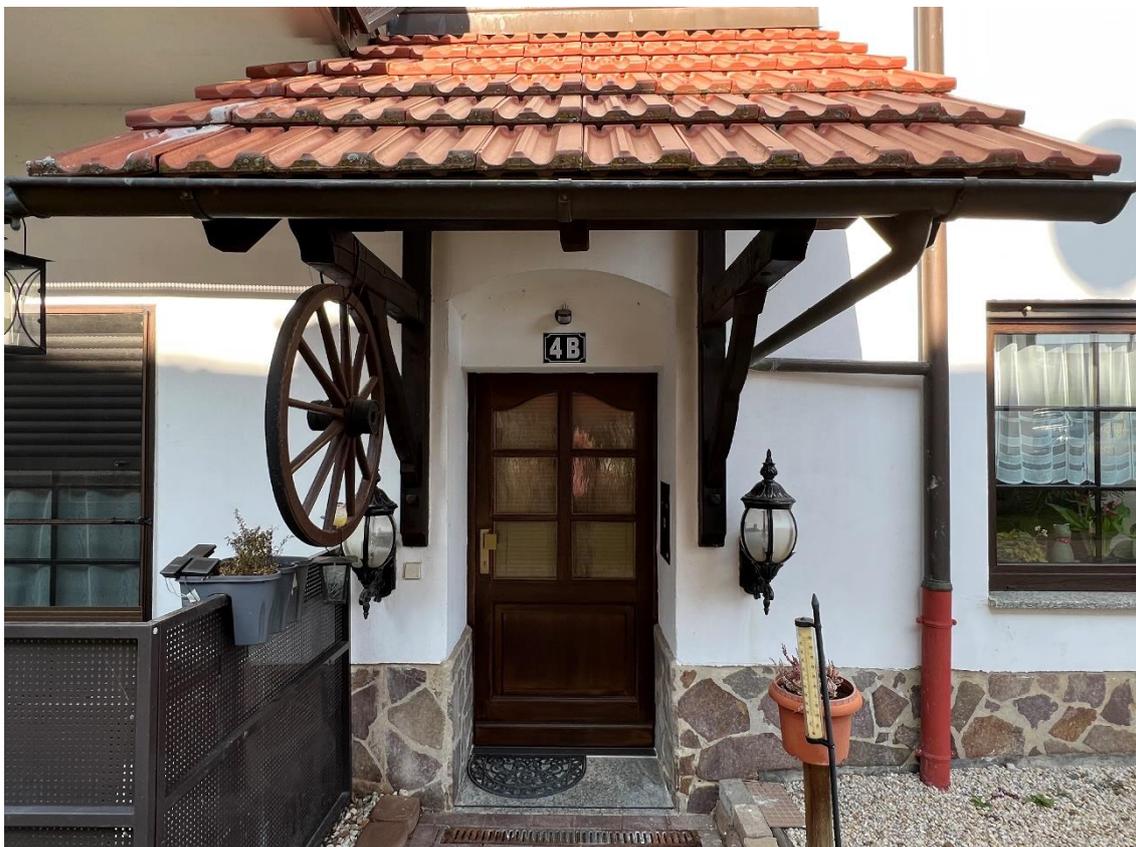
*Eingang 1 Nr. 4*



*Eingang 2 Nr. 4*



*Eingang 1 Nr. 4b*



*Eingang 2 Nr. 4b*



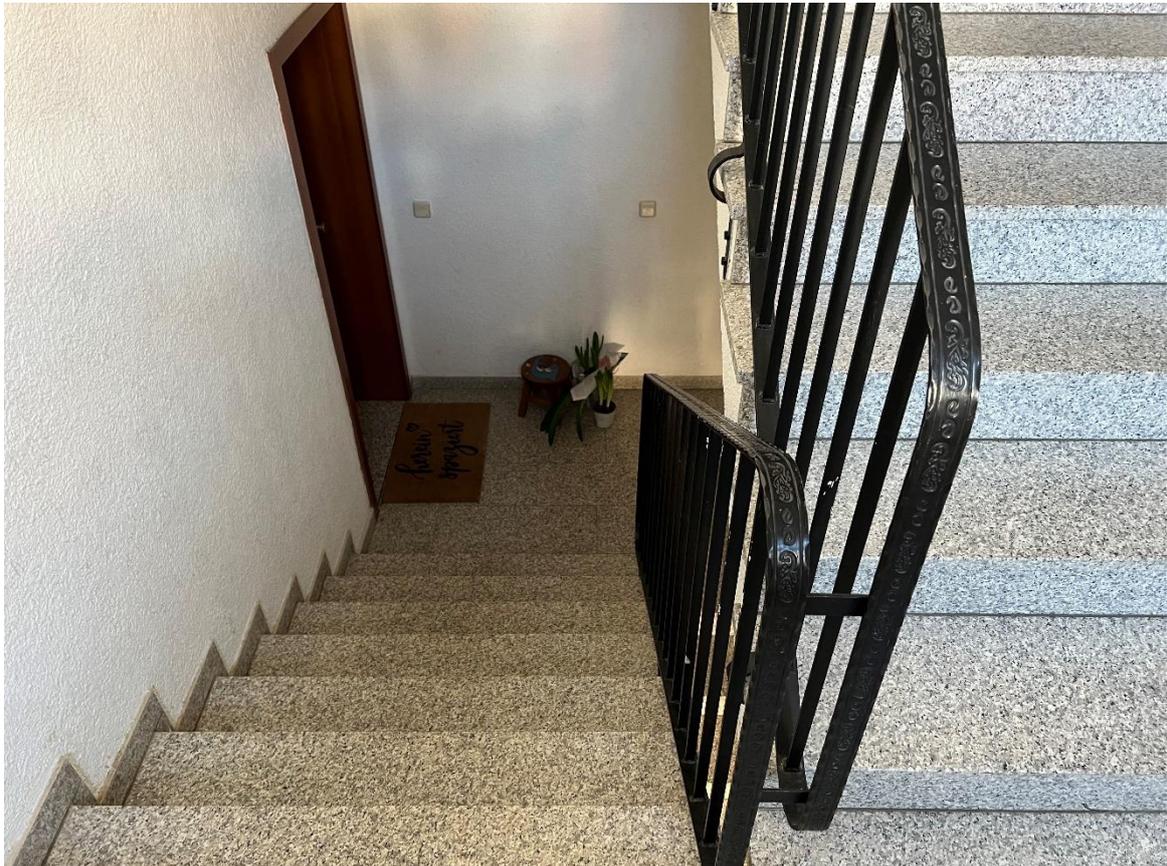
*Eingang Nr. 4a*



*Gitter an den Kellerfenstern*



*Innenansicht Turm*



*Treppenhaus mit Granitstufen*

Dorfstr. 4, 4a & 4b (inkl. Garagenhof), 07570 Teichwitz bei Weida



***„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“***

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

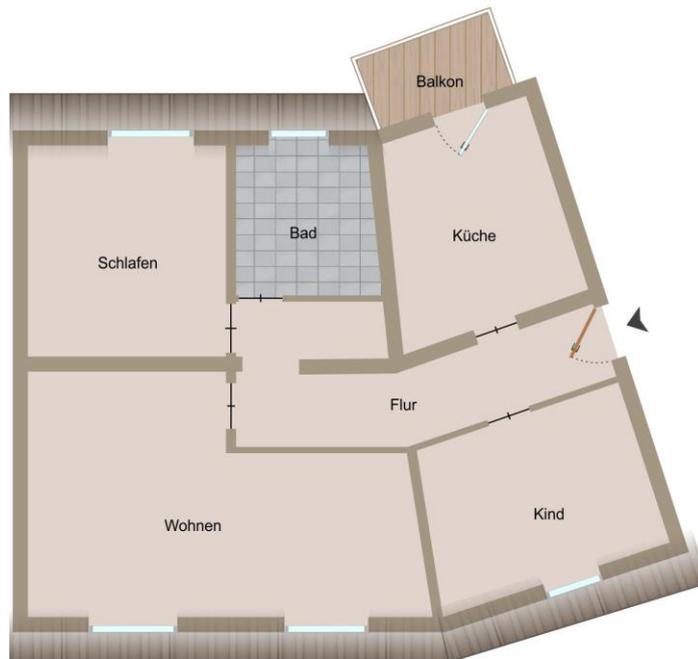
**Haftungshinweis:**

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag. Die eingestellten Grundrisse sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.

ANHANG – EINZELGRUNDRISSSE



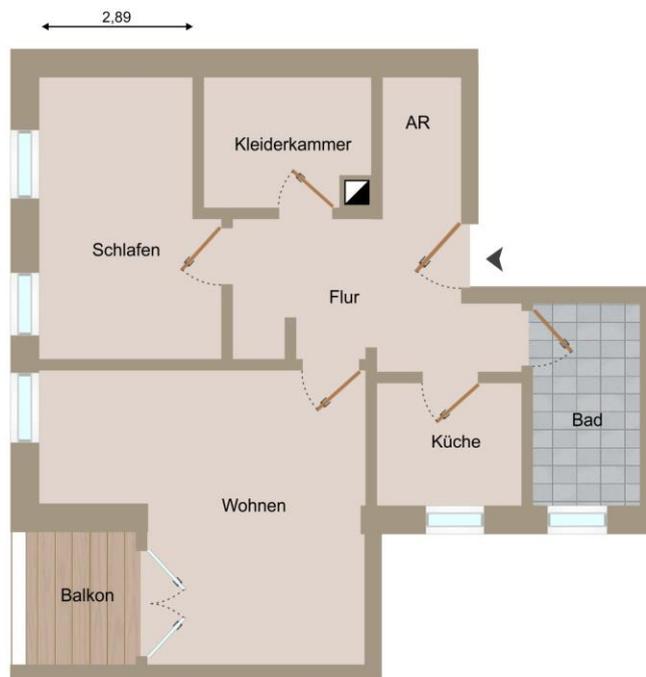
*Haus Nr. 4 WE 3, 2. OG links*



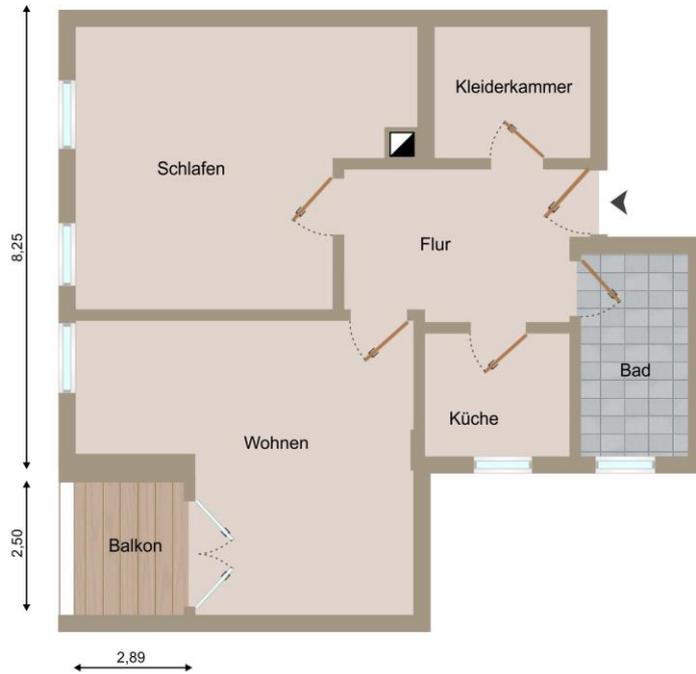
*Haus Nr. 4 WE 6, 2. OG rechts*



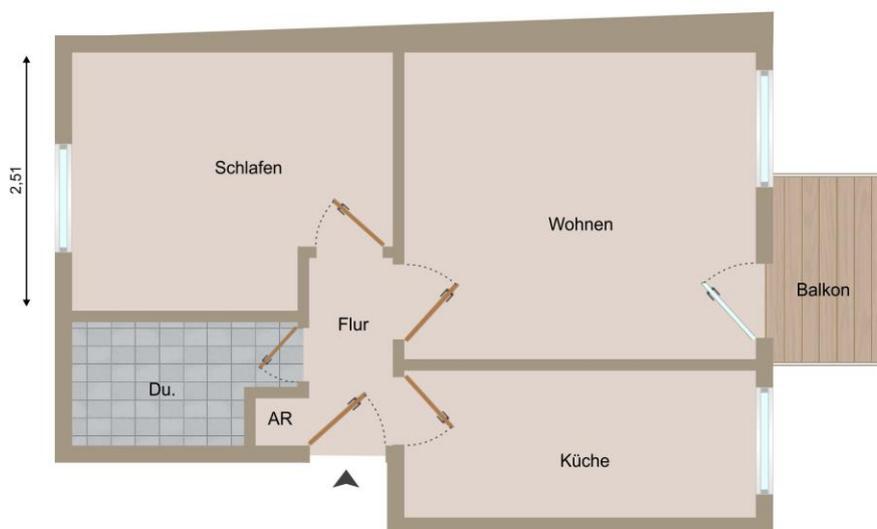
Haus Nr. 4 WE 8, 1. OG rechts



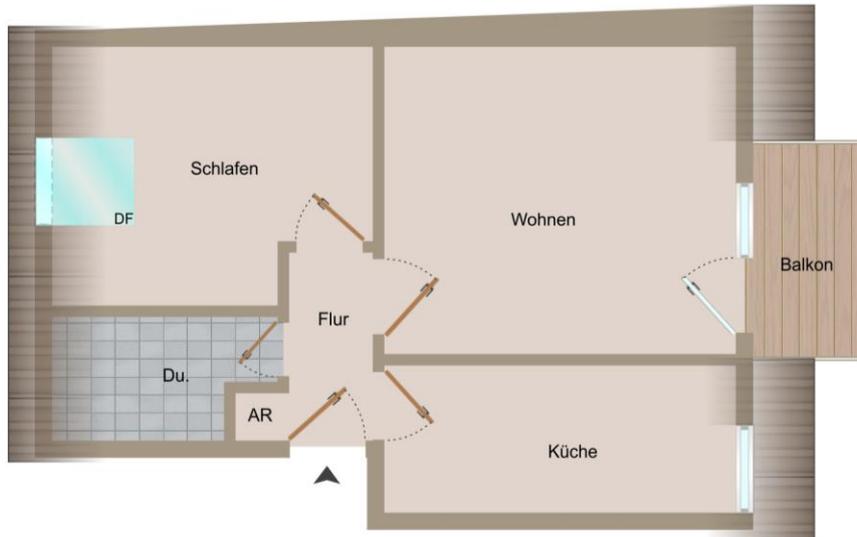
Haus Nr. 4a WE 12, EG links



Haus Nr. 4a WE 13, 1. OG rechts



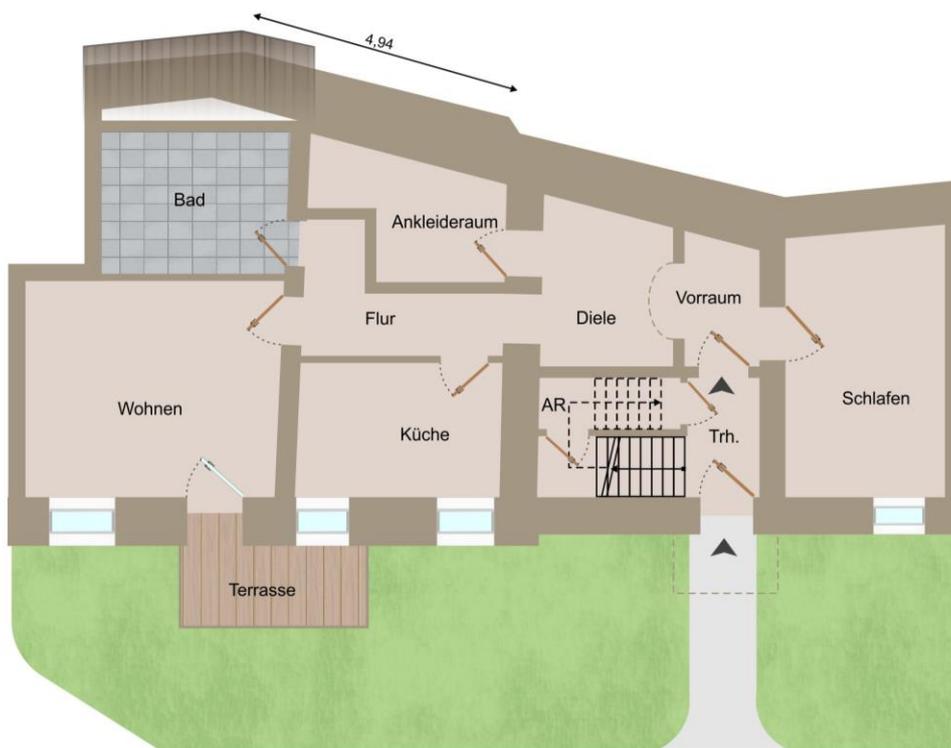
Haus Nr. 4a WE 14, 1. OG links



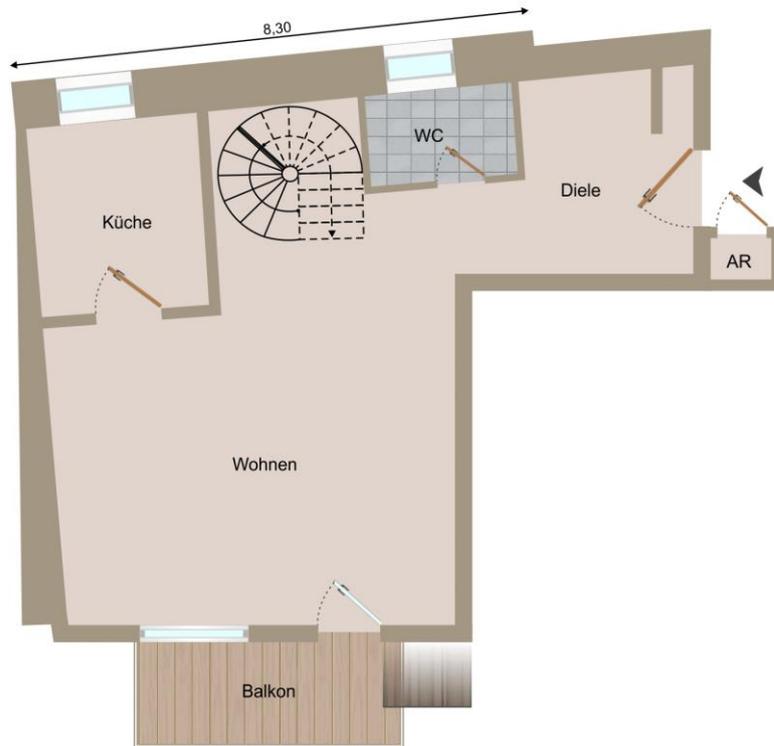
Haus Nr. 4a WE 16, 2. OG links



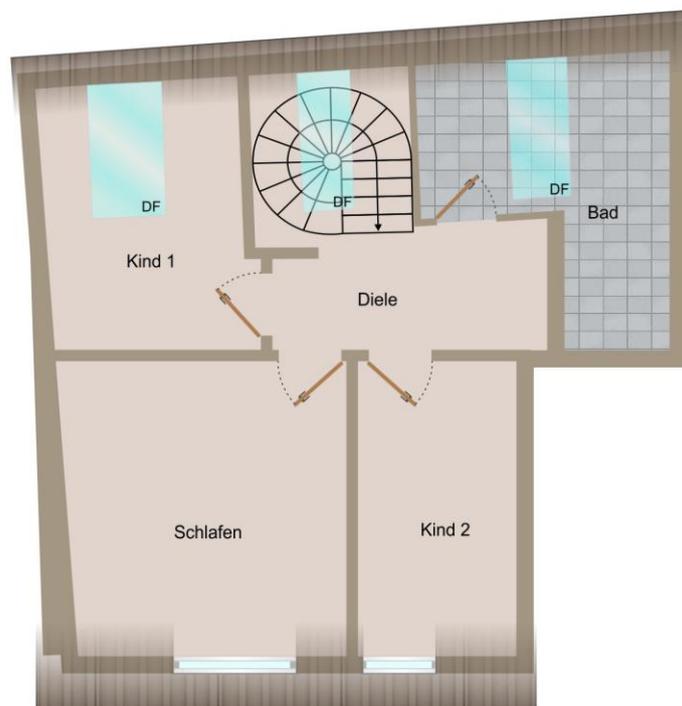
Haus Nr. 4b WE 17, EG gerade



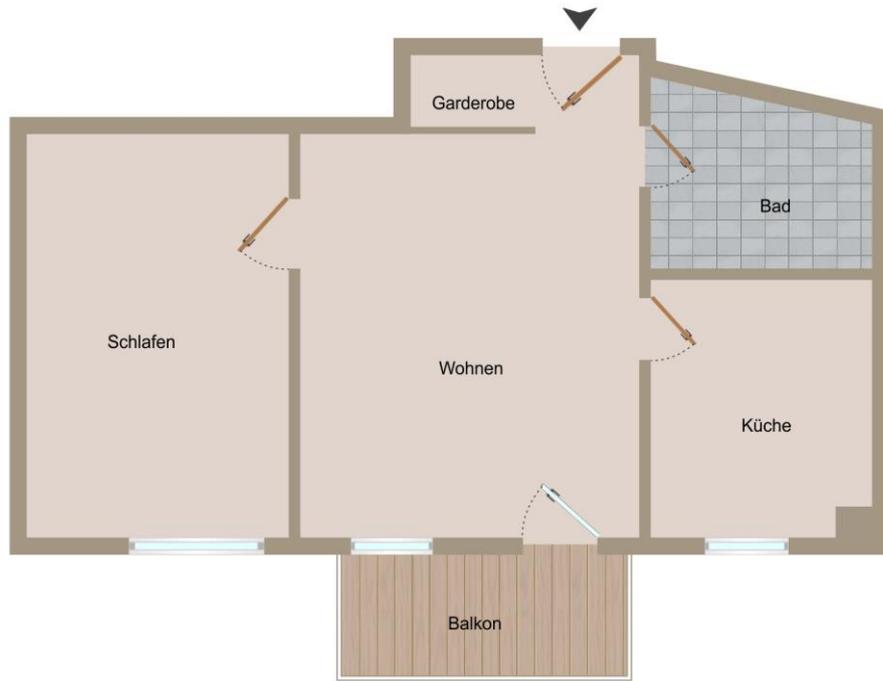
Haus Nr. 4b WE 18, EG gerade



Haus Nr. 4b WE 19, Maisonette unten, Eingang 1. OG links



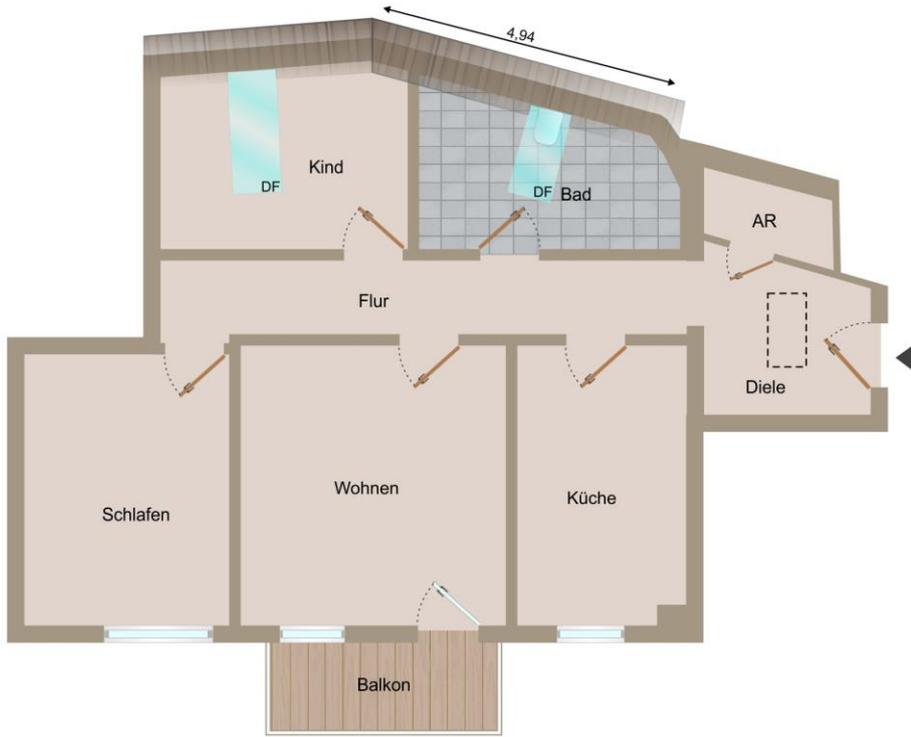
Haus Nr. 4b WE 19, Maisonette oben



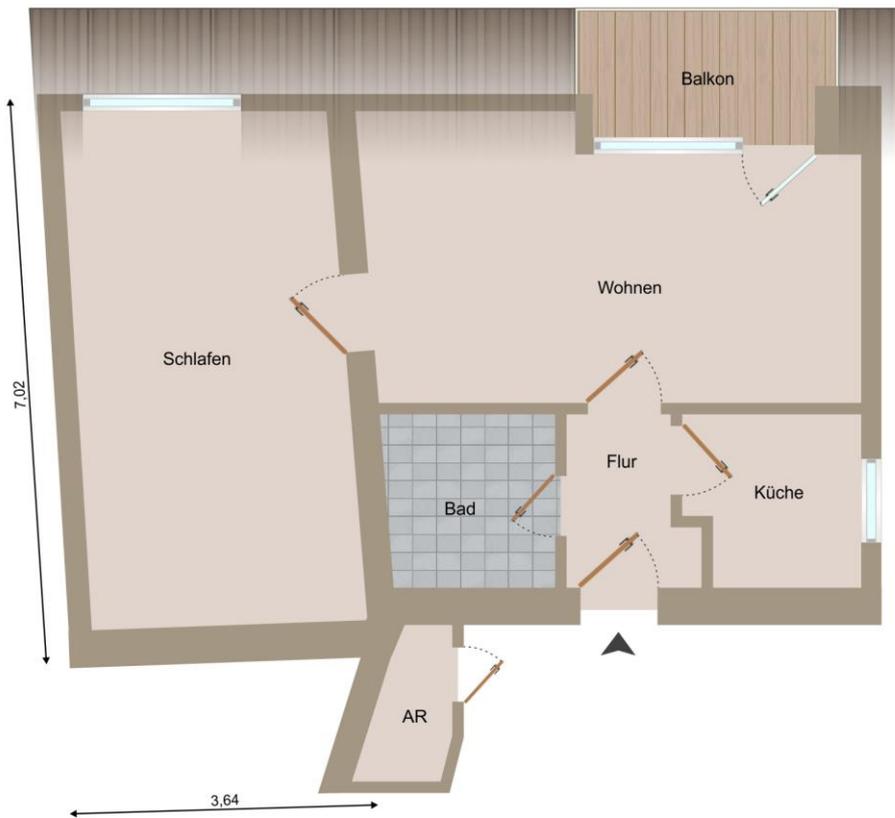
Haus Nr. 4b WE 20, 1. OG links



Haus Nr. 4b WE 21, 1. OG rechts



Haus Nr. 4b WE 22, 2. OG rechts



Haus Nr. 4b WE 23, 2. OG links