

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



## Robert -Koch Straße 2 b

08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR  
Scout-ID: 152749326



### Ihr Ansprechpartner:

Weiland Immobilien- Dipl.Ing.(FH) René Weiland

Herr Dipl.-Ing.(FH) René Weiland

E-Mail: [info@immobilien-weiland.de](mailto:info@immobilien-weiland.de)

Tel: +49 171 8068684

Mobil: +49 171 8068684

Web: <http://www.immobilien-weiland.de>

Haustyp: Einfamilienhaus (freistehend)  
Grundstücksfläche ca.: 845,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 310,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 2  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Bauphase: Haus fertig gestellt  
Baujahr: 2002  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2020  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht  
Endenergieverbrauch: 92,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: C  
Baujahr laut Energieausweis: 2002  
Bezugsfrei ab: vorr. Dezember-2024  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Provision für Käufer: 3,57 % aus d. Kaufpreis - vom KÄUFER- mit Fälligkeit nach Abschluss des not. KV und RE-Legung ...

3,57 % aus dem KP vom Käufer

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b

08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

großzügiges - erst 2002 gebautes- freistehendes MASSIV - EFH mit vorn-mittig im UG - Doppelgarage (diese & die gepflasterte Hofeinfahrt mit elektrischer Sektionaltoranlage / Tor) beidseitig angenehmer Durchgang zum rückseitigen Garten dort auch der SCHWIMM- SPA (3 x 6 m) inkl. aller WELLNESS- Funktionen und Abdeckung Hochbeetanlage - Spielgeräte

im EG ( HP) rechts Hauseingang bzw. Gartenausgang- dieser auch über die GROSS- Terrasse am EG (SÜDEN mit Markise) möglich im UG Zugang/ Fahrt über die Doppelgarage großer Hobbyraum , großer HWR inkl. Trockenraum, Vorratslager/ Weine NEUE SAUNA für mind -6 Personen inkl. Ruheplätze usw.

EG WINDFANG mit TH über alle Etagen angenehmer -mittlerer Dielenbereich mit Gäste WC, Garderobe zum OG mit Freitreppenanlage in Naturstein Zugang zur Wohnküche inkl. EBK! und südseitig Wohnen/ Essen (mit Kaminanschlussmöglichkeit) vom Essen mehrfacher Terrassenzugang zur großzügigen SÜD-Terrasse ( über dem gesamten Bereich der Doppelgarage!- ca. 6 x 6 m! mit Geländer

im OG mittig Diele mit Zugang zum DU-Bad mit WC und WT- Anlage mit HHK Elternschlafzimmer und KIND 1 mit Zugang zum Südbalkon rückseitig Kind II (zZ. Elternschlafen) und Gästezimmer Bitte sehen/ vgl. Sie in/ mit den Anhängen - GR- Skizzen/ Pläne und Bildern

## Ausstattung:

NEUE SAUNA mit Ruhebereich im UG!  
ALLE Bäder in hochwertige ( V&B) Sanitärausstattung!  
Bad im EG mit Eckwanne und bodengleicher Glas- DU- Anlage!

im Objekt ALARM- & SCHLIESSANLAGE mit VIDEO Überwachung

im WOHNEN / Essen KAMINANLAGE möglich

Terrassentreppenanlage (vorn links) mit Steineinfassung  
Erd- Brauchwasserzisterne 10.000 L

erst 2021 modernisierte BUDERUS BW- Therme -Erdgas- Zentralheizung mit 180L Speicher für WW im Heizraum UG eigene SAT- Anlage Anschluss (20-200 MB/s) telekom vollständig eingefriedetes - liebevoll & pflegeleicht - überwiegend blickdicht angelegtes Grundstück

Böden in pflegeleichten Naturstein/Fliesen bzw. Feinsteinzeugbelägen im OG/ DG Kinder & Schlafen in Parkett (zZ. mit aufgelegtem Teppichbelag)

ISO Fenster im OG/ DG und teilweise im EG Insektenschutz

## Lage:

Nähe / gegenüber SALUS - Pflegeheim in verkehrsberuhigter (30-iger ZONE) RÜCKSEITIG! gelegen - lediglich Anliegerverkehr!- herrliche Begrünung und Umgebungsbebauung ausschließlich mit attraktiven & gepflegten EFH

zum Stadtbus nur wenige Gehminuten- Einkaufen ( Kaufland PL- Haselbrunn), KIGA, Grundschule gleich um die Ecke zum Stadtwald - Falknerei und Elstertal nur wenige Minuten

## Sonstiges:

Bitte beachten SIE

Sehen Sie auch in den pdf- Anhängen Pläne- GR- Ansichten- Schnitt usw.

Alle hier gemachten Angaben haben wir vom Verkäufer erhalten und übernehmen für deren Richtigkeit- Vollständigkeit und Aktualität -KEINE GEWÄHR- Bitte überzeugen Sie sich mit mir zu einer gem. Besichtigung vor Ort SELBST

Wir freuen uns auf Ihren ERSTKONTAKT Bitte gleich DIREKT über dieses Angebot- per mail

Gern stelle ich Ihnen das Objekt dann persönlich vor- Besichtigungstermin dann in Absprache mit den Eigentümern ( auch zeitnah möglich)

Objekt wird von den Eigentümer noch bis ca. 12-2024 genutzt und wird zum lastenfreien Verkauf- besenrein geräumt

Die Übernahme der EBK im EG und EBS im UG wird ausdrücklich gewünscht :-)

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



**Robert -Koch Straße 2 b**  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Ansicht vorn



SÜD Ansicht vorn



Einfahrtstor



Hauszufahrt- Parken

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



**Robert -Koch Straße 2 b**  
08547 Plauen OT Jöbnitz

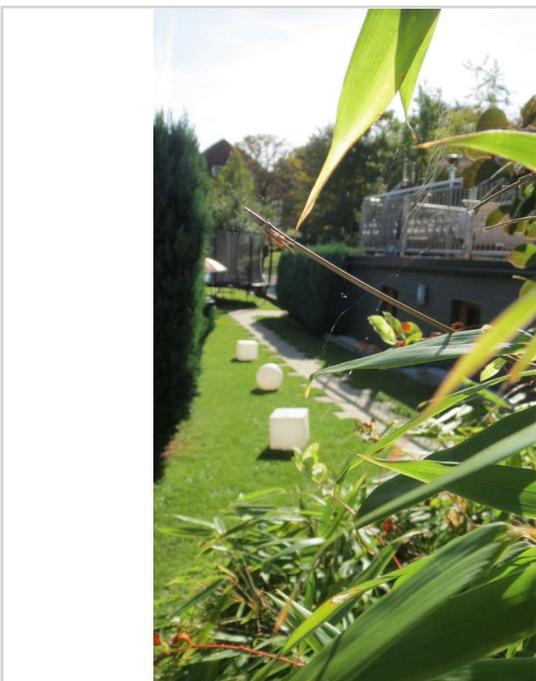
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



DG Blick aus Schlafen



rechts Hauszugang



Hauszugang rechts



Hauseingang

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



EG Treppen außen



EG- Windfang



EG- Diele



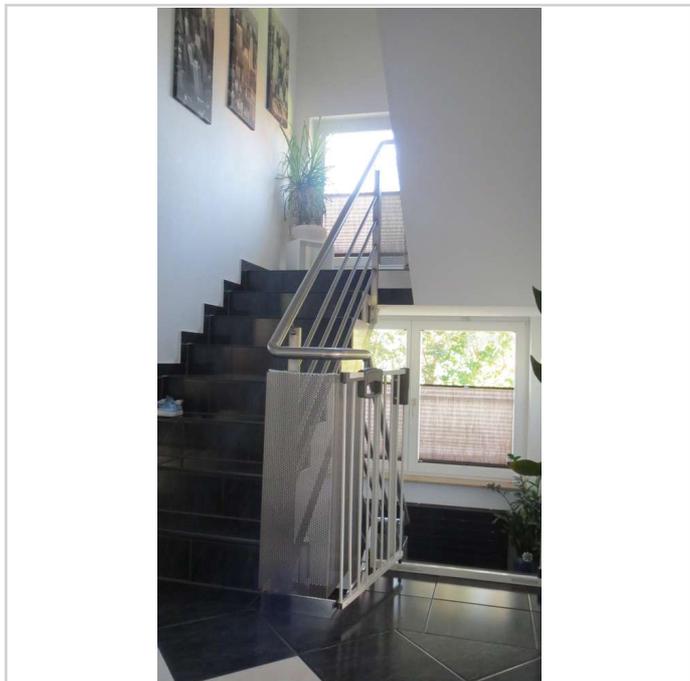
EG- ALARMANLAGE

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage

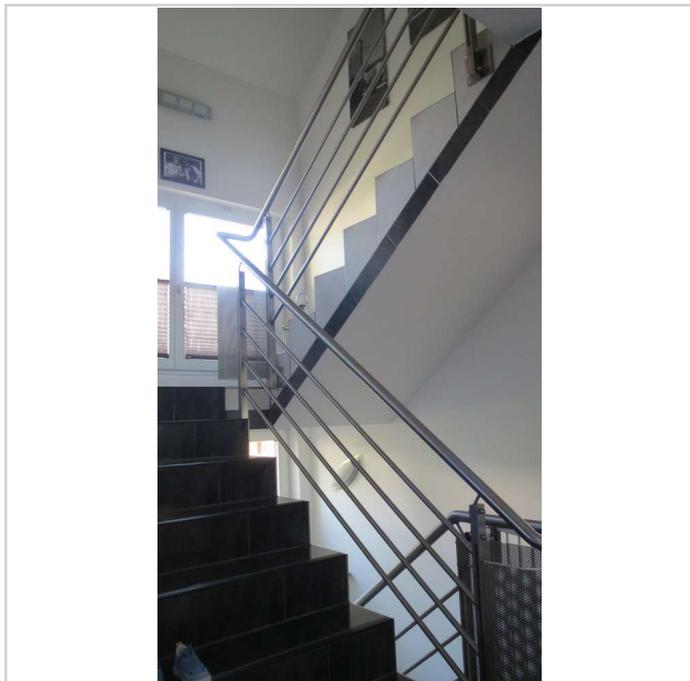


Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

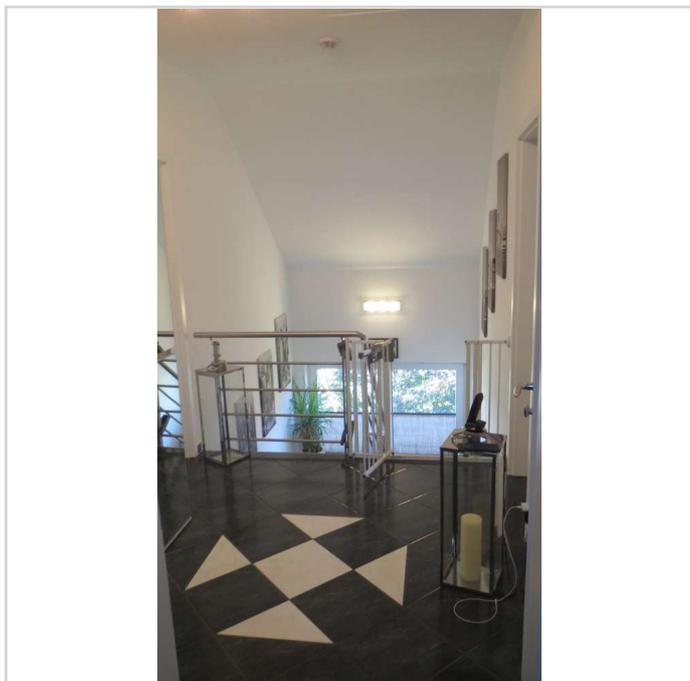
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



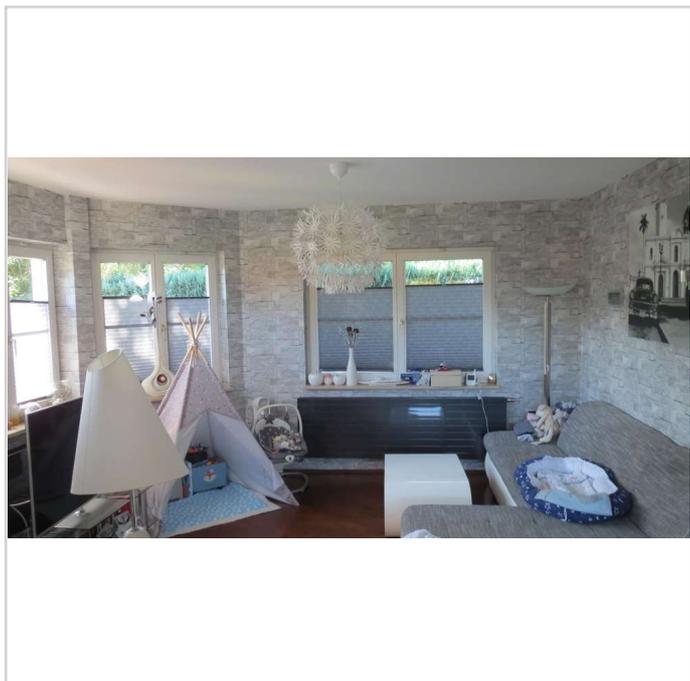
EG- TH zum DG



EG Treppe zum DG



DG- Diele



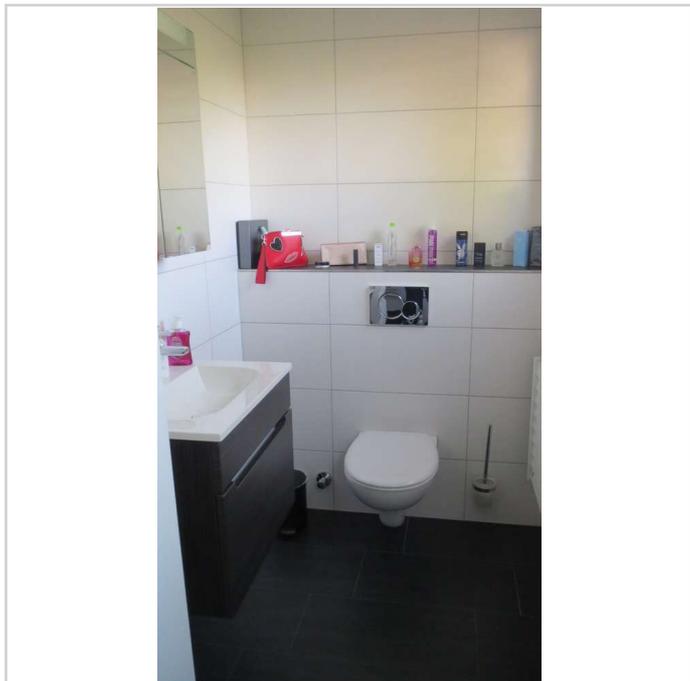
EG- Wohnen

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage

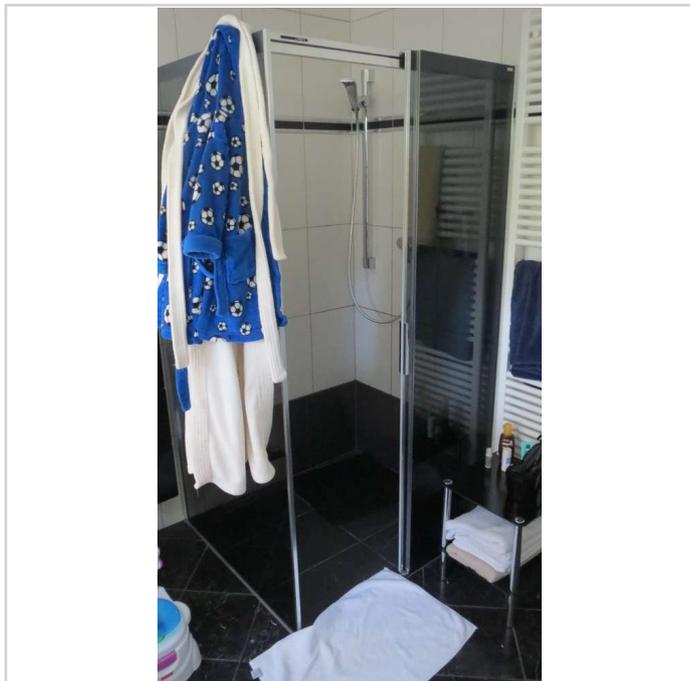


Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

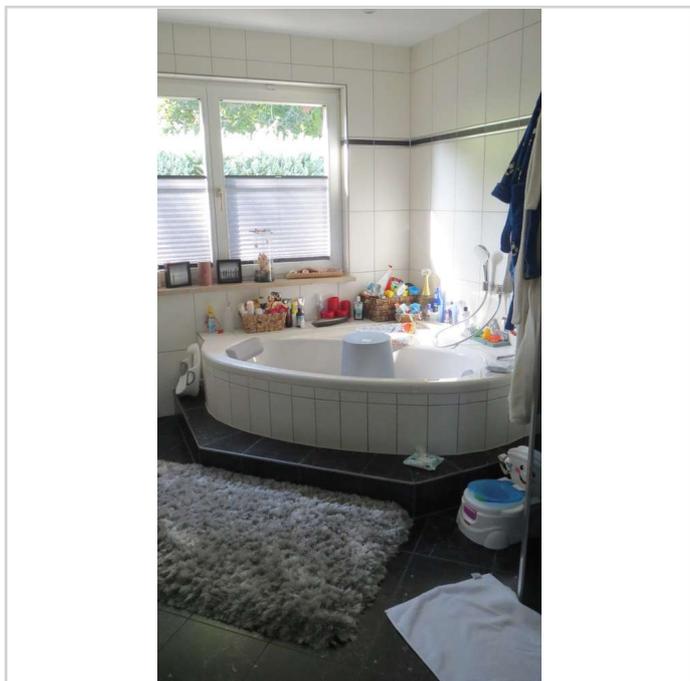
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



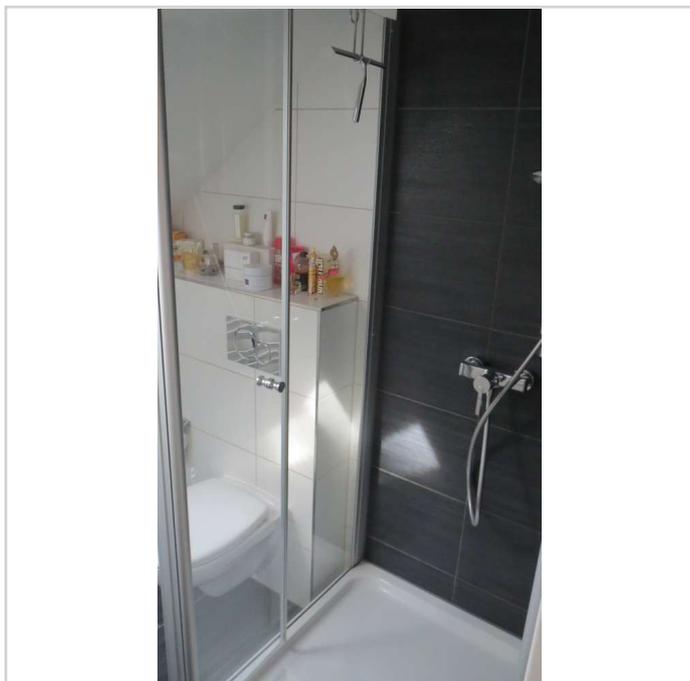
EG- Gäste WC



EG Bad DU



EG - Vollbad - Eckwanne



DG DU- Bad II

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



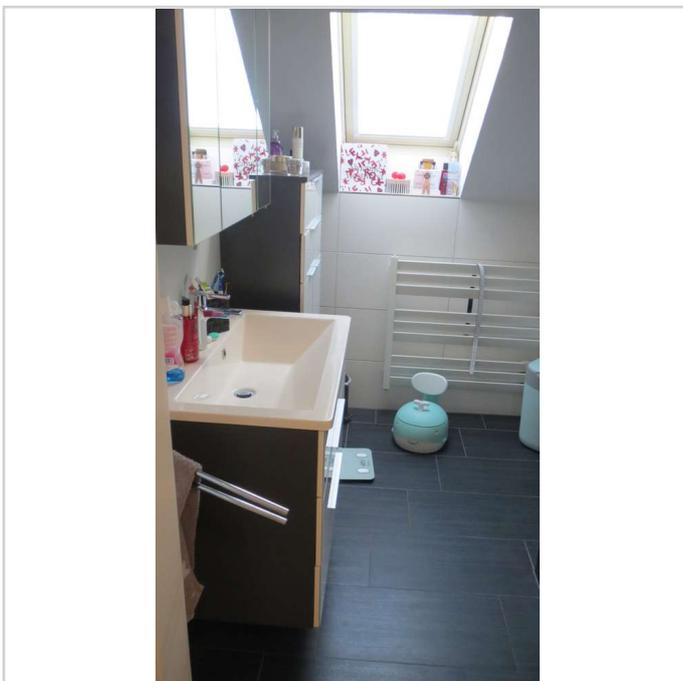
EG - ESSEN zur Terrasse



EG SÜD Terrasse 35 m<sup>2</sup>



EG - Abgag Terrasse



DG DU- Bad

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

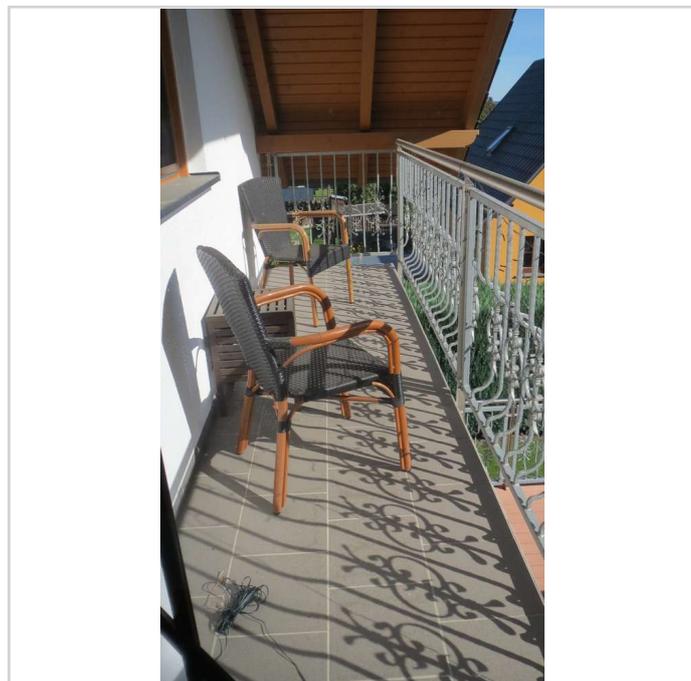
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



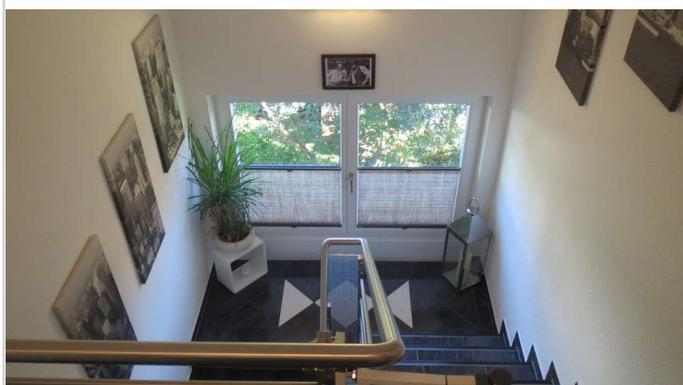
DG Kind II re. + Zugang Balkon



DG Kind links



SÜD Balkon an Kind I+II



DG Treppe zum EG

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

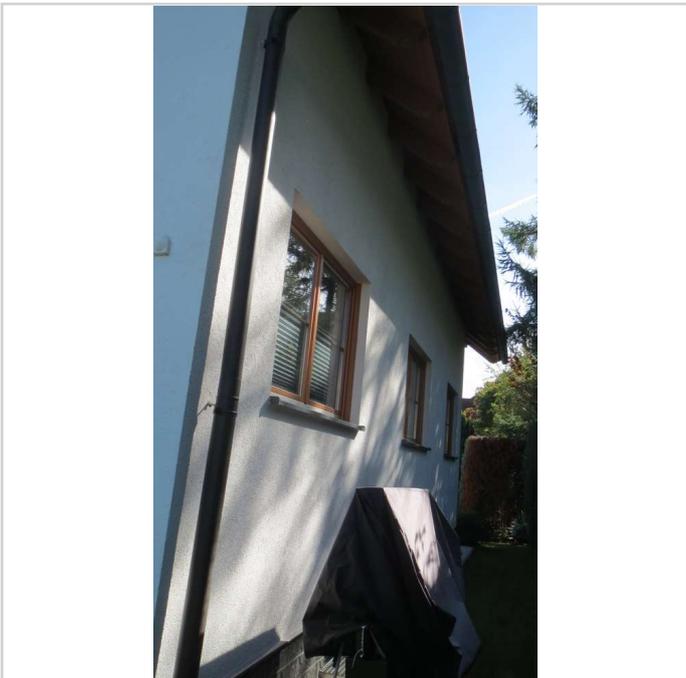
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



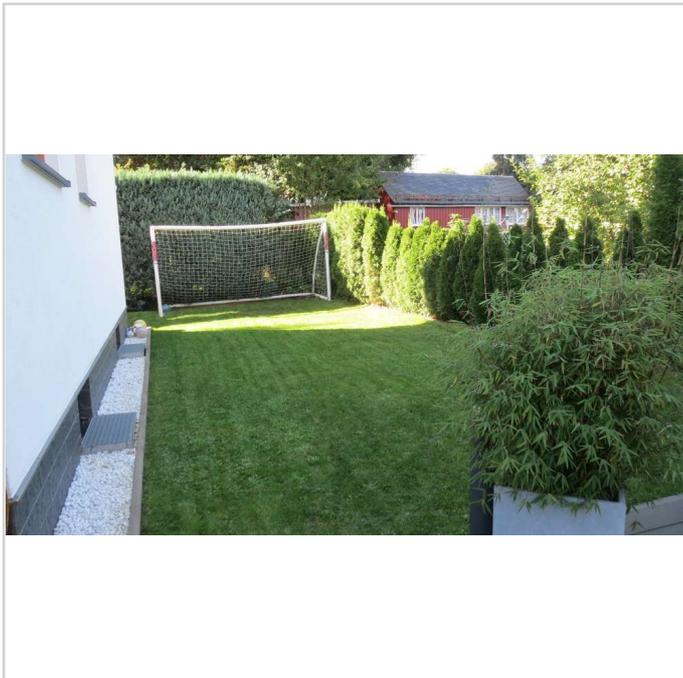
Familien- YACUZZI



YACUZZI- rückseitig



Fassade links



Grdst. hinten

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

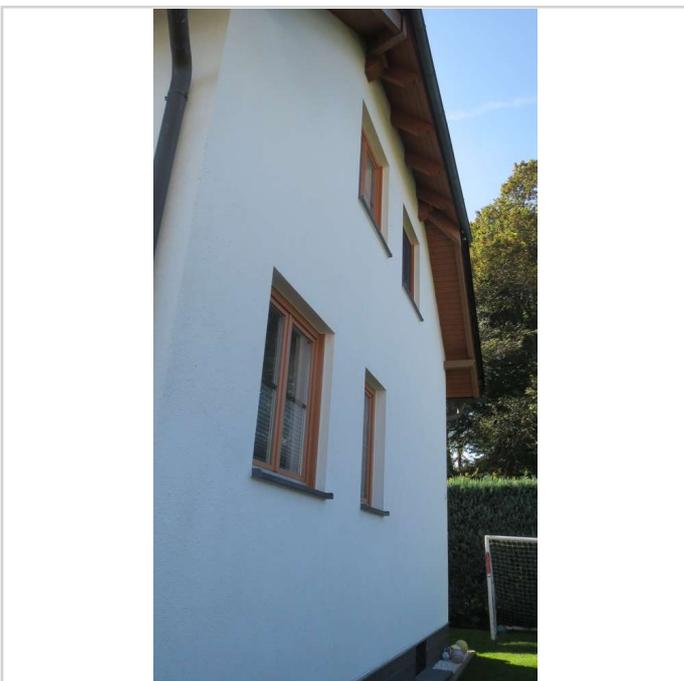
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Hochbeete



linker Nachbar EFH



Rückfassade



SÜD- Fassade- Terrasse

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Terrasse



UG - FAMILIEN-SAUNA



UG - TH



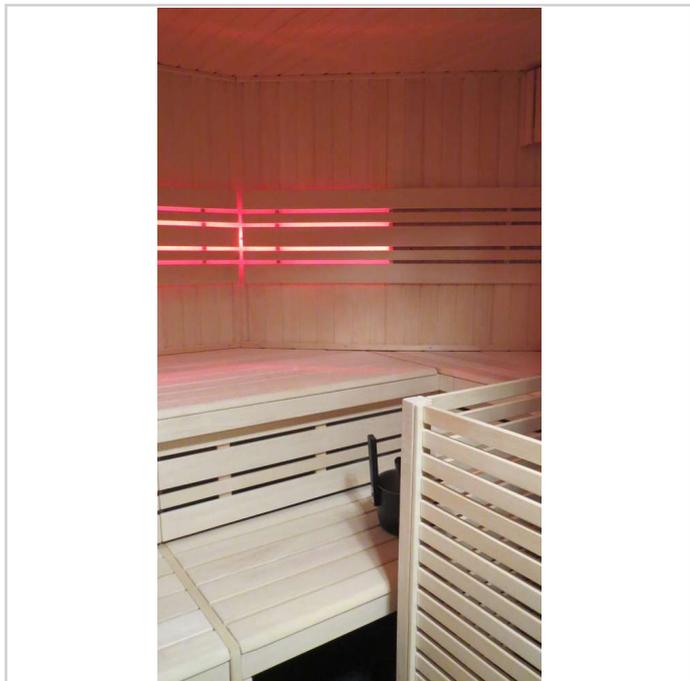
UG Sauna- Ruhe

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage

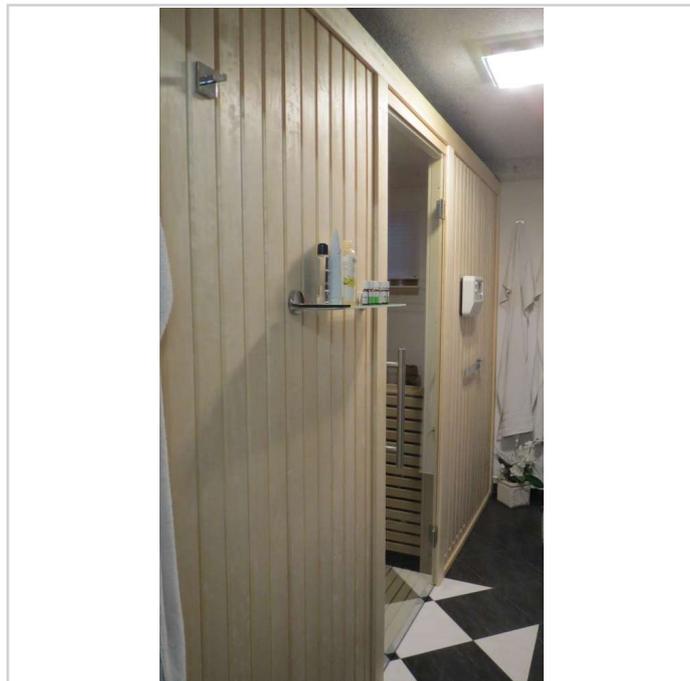


Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

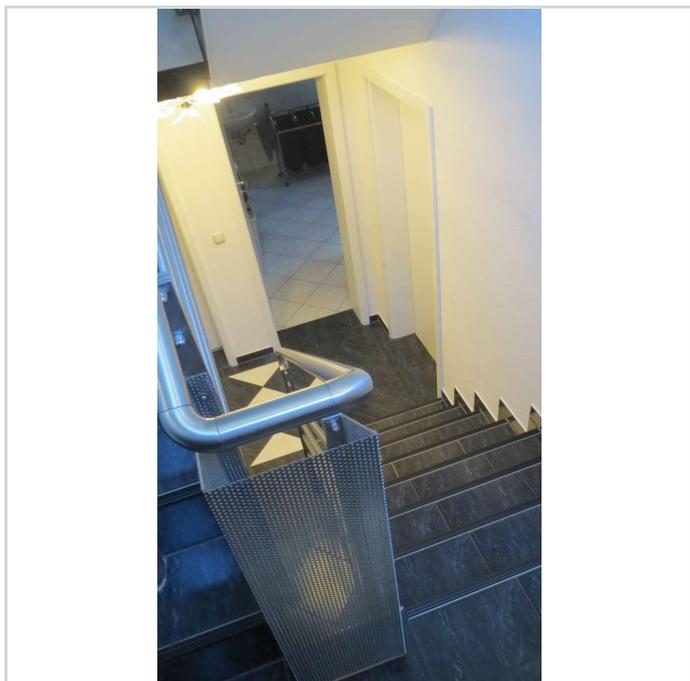
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



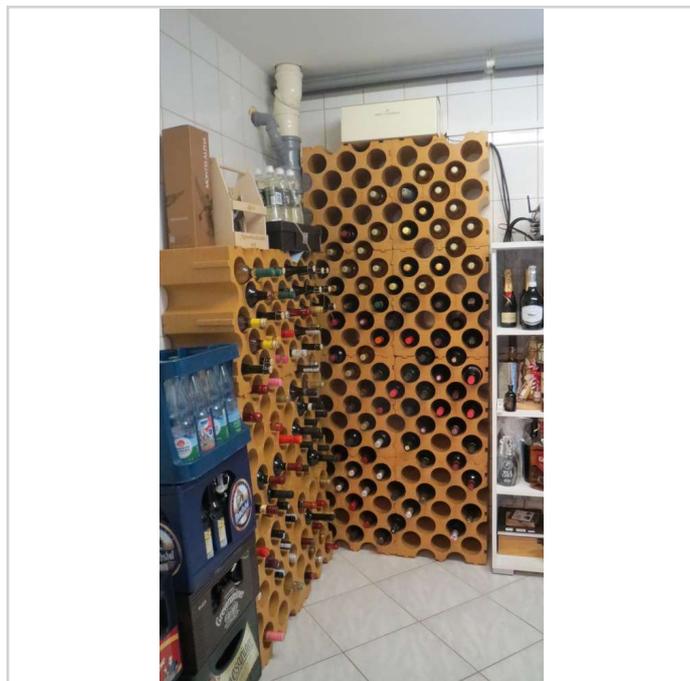
UG- Sauna - II



UG Sauna III



Treppe UG- EG



HG- Vorräte- WEINLAGER

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



UG- Treppe EBS



UG-Doppelgarage



Zufahrt aus Garage



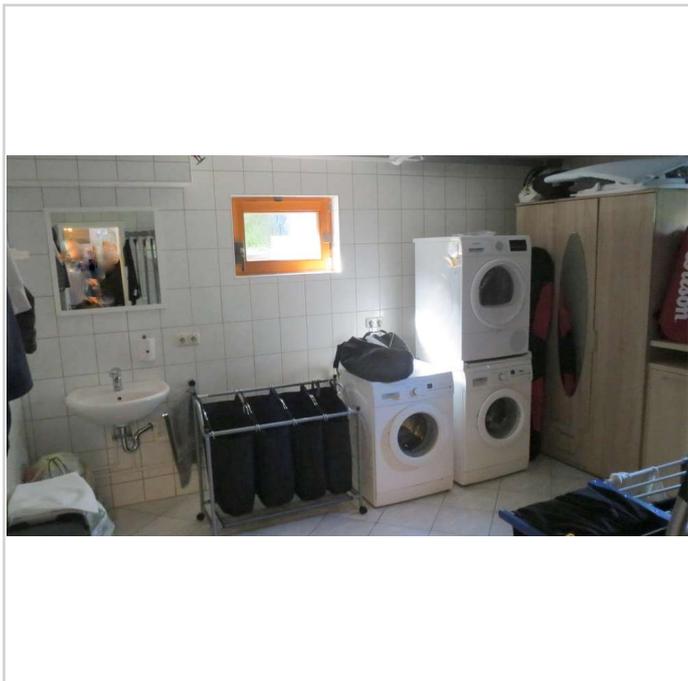
Garage TORANLAGE

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

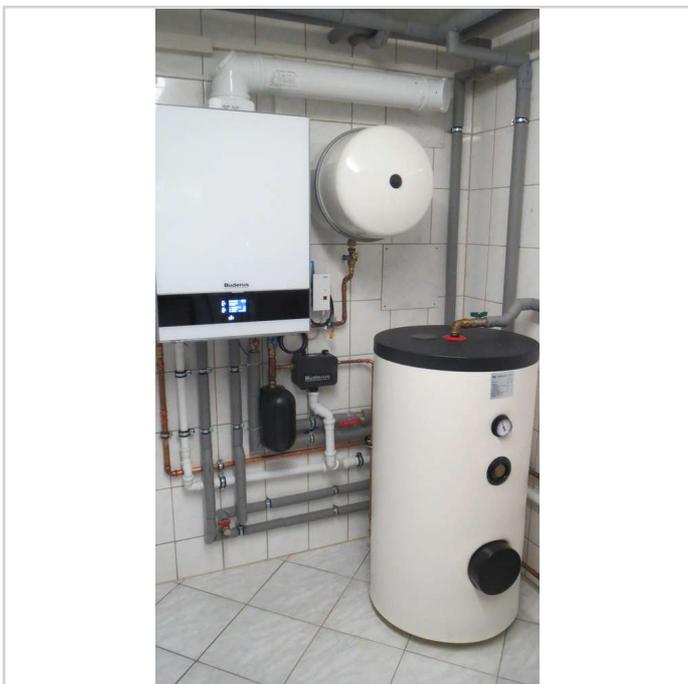
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



UG - HWR



UG Brauchwasser



UG Gas BW- Therme Buderus

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE- großzügiges - sehr gepflegtes EFH mit SAUNA, gr. Terrasse, Doppel Garage



Robert -Koch Straße 2 b  
08547 Plauen OT Jöbnitz

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 173,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

