

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**  
08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR  
  
Scout-ID: 167857589



#### Ihr Ansprechpartner:

Weiland Immobilien- Dipl.Ing.(FH) René Weiland  
Herr Dipl- Ing.(FH) René Weiland- Weiland- Immobilien  
E-Mail: [info@immobilien-weiland.de](mailto:info@immobilien-weiland.de)  
Tel: +49 171 8068684  
Mobil: +49 171 8068684  
Fax: +49 3741 522013  
Web: <http://www.immobilien-weiland.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	460,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	160,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1934
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2016
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	197,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1934
Bezugsfrei ab:	ab November 2026 und nach ERWERB
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 4,165 % inkl. MWST vom Käufer  
4,165 % ( inkl. MWST) aus dem Kaufpreis vom KÄUFER- mit Fälligkeit NACH Abschluss des not. KV und Rechnungslegung d.d. Vermittler

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



## Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißeppöhl

Zimmer:	4,50
Wohnfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	119.500,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese 4,5 Zimmer DHH  
Das Objekt besticht durch seine beliebte Wohnlage, das Umfeld und die überaus kinderfreundliche Umgebung- sowie sein Potential zur möglichen Wohnraumerweiterung über dem Garagenanbau

gemütliche- sanierte/ modernisierte - linke DHH mit rückseitig Wintergarten an der Küche und Anbau li. in Massiv-Garage bzw. im EG Bad rückseitig UND Wintergarten rückseitig mit Abgang in den pflegeleicht angelegten -sonnigen-Garten mit Gewächshaus und schönem Baumbestand  
Grundstück immerhin 460 m<sup>2</sup> :-)

in SEHR - beliebter Wohngegend-ausschließlich Wohnbebauung Stadtteil " PREISSELPÖHL"  
mit überwiegend RH, EFH und DHH  
verkehrsberuhigte 30- iger ZONE  
zum KIGA/ NORMA / Straßenbahn/Stadtbus  
und das schicke Freibad " Naddel" nur wenige Meter!!!

Bitte berücksichtigen Sie das mögliche Ausbaupotential mit Platz für Ideen in die Zukunft

der 1977 erstellt linke Garagenanbau wurde n.A. der Verkäufer seinerzeit bereits so konstruiert ( Massivdecke zwischen Stahlträgern) ,sodass eine Aufstockung ins OG mit einer zusätzlichen Wohnfläche möglich sei...

### Ausstattung:

umfangreich und solide ab ca. 1993 bis in 2016 saniert/ modernisiert  
Dach, Fassade -Fenster- Gas BW- Therme, Wintergarten - Laminat usw.

im DG in 2000 GAS- BW- Therme mit WW  
Speicher im KG  
als Zentralheizung inkl. WW-

zusätzlich im KG - DDR- Festbrennstoffkessel zur Heizungsunterstützung  
mit Solarpaneel inkl. Akku an Garage SÜD- als Stromausfall-Ersatz

DACHNEUEINDECKUNG in Naturschiefer mit Dachentwässerung um 2000  
2016 neu 3- fach verglaste ISO- Fenster und Wärmedämmfassade Nord und WEST  
ortsüblich VOLL- erschlossen- KANAL - ERDGAS, Energie, Telekom

Im EG Wohnen Echtholz-Parkett!!!!  
sonst unterschiedliche Bodenbeläge auf vermutlich DIEHLUNG in Fliesen, Teppich, Laminat -Kunststein

im EG- rückseitig Gartenausgang

über den herrlichen WINTERGARTEN mit Fernblick gen Reißig bzw. den Stadtwald

Die gepflegten Nachbargrundstücke sind herrlich begrünt! einige Obstbäume und Koniferen, Steingarten an der Terrasse vorn gepflegter Vorgarten und Garagenzufahrt rückseitig ausreichende SPIEL- Rasenfläche!

### Lage:

Plauen- Preißeppöhl

Zur Straßenbahn und Stadtbus ( Café Heinz) Norma- Netto, Fleischer, Bäcker , Apotheke/ Ärzte- KIGA- Gymnasium - quasi um die ECKE

sehr angenehmes & ruhig- gepflegtes WOHNUMFELD - SIEDLUNGSSCHARAKTER  
mit üppigen- gepflegten Gärten

Zum Freibad " NADDEL" und dem Preißeppöhlpark mit herrlichem Spielplatz  
nur ca. 2 MINUTEN zu FUSS

### Sonstiges:

Nach Angabe Kamin / Ofen an Schornstein mit Festbrennstoffkessel im KG  
im EG - Wohnen möglich!!!

Alle hier gemachten Angaben haben wir vom Verkäufer (altershalber Umzug für Oktober 2026 geplant) erhalten  
Für deren Richtigkeit/ Vollständigkeit & Aktualität übernehmen wir ausdrücklich KEINE GEWÄHR!

Bitte überzeugen Sie sich mit mir zu einer gemeinsamen Besichtigung vor ORT selbst!  
Ich freue mich auf Ihren ERSTKONTAKT  
Bitte direkt über dieses Angebot - & Bitte per MAIL mit Ihren vollständigen Angaben ( gern auch mit Ihrer mobil. NR !)

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



## Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



Ansicht



Ansicht Totale vorn



vom Garten



Ansicht Rück

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



## Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



Wintergarten an KÜ



Zufahrt



Rückansicht WIGA



Anbau Garage li

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



## Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißelpöhl

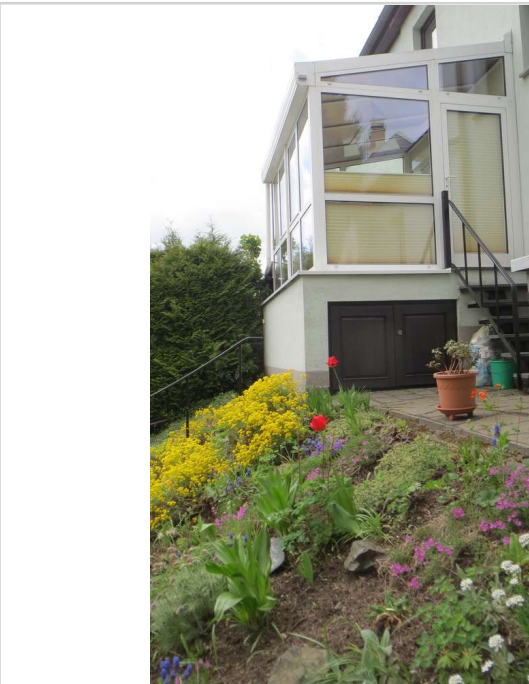
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



im Garten rückseitig



Anbau vom Garten



Steingarten Treppe zum WIGA



Detail im Steingarten

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



Gartenblick



EG Wohnen rechts



Terrasse an Treppe WIGA



Grill- Garten

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**  
08525 Plauen- Preißelpöhl

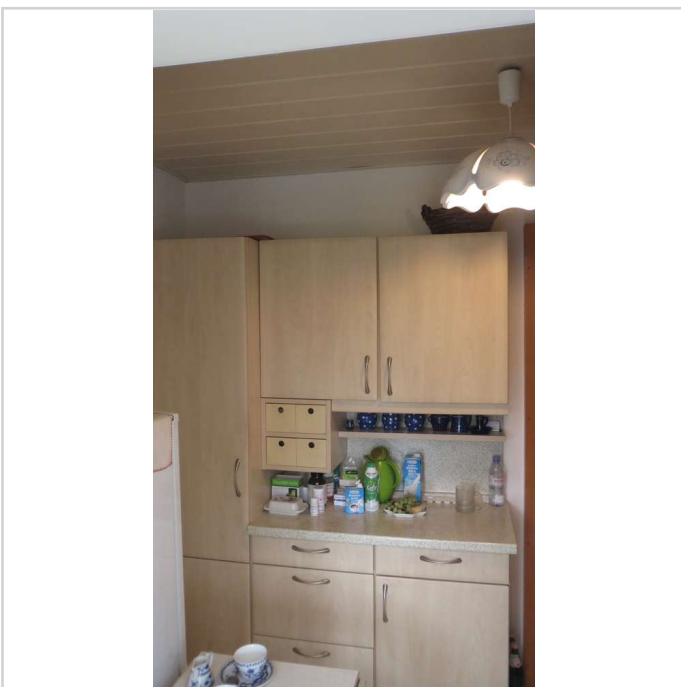
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



WIGA Seitenausgang z. Garten



EG Wintergarten an KÜ z.Garten



EG- KÜ zum Wohnen



WIGA an KÜ

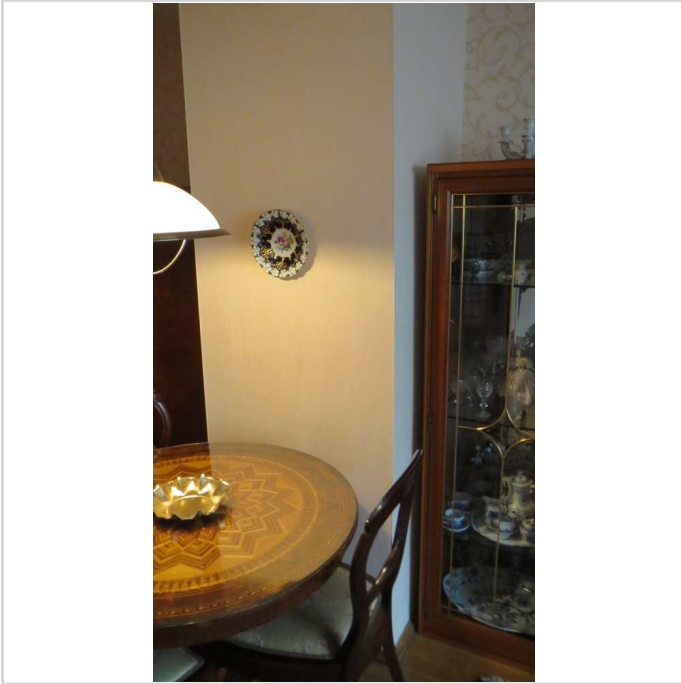
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißeppöhl

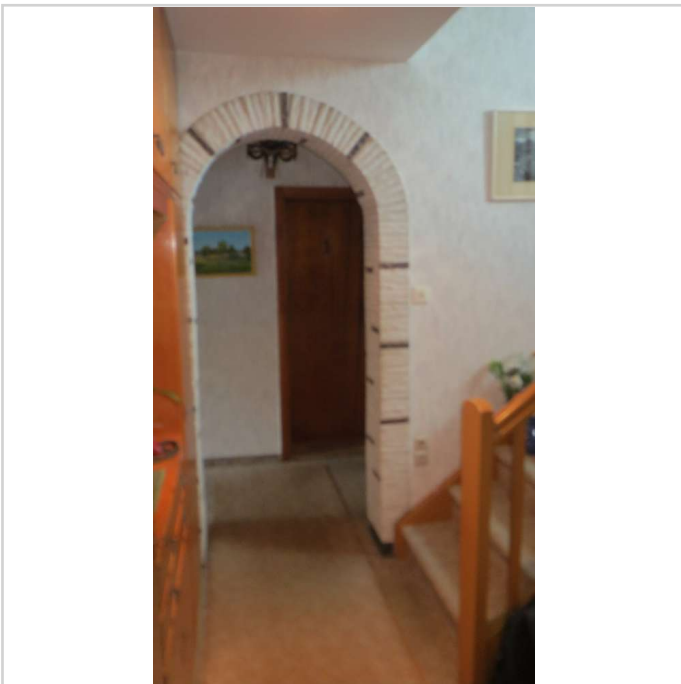
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



EG - Wohnen ESSE



EG HE- Flur



EG Diele TH



EG Diele EBS- Garderobe

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

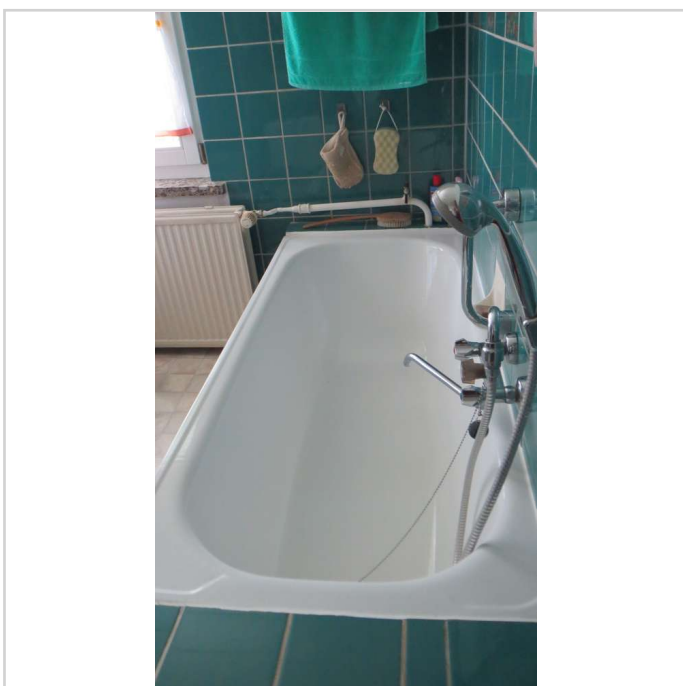
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



OG Treppe EG Diele



EG Bad DU



EG Bad Wanne



EG- WC

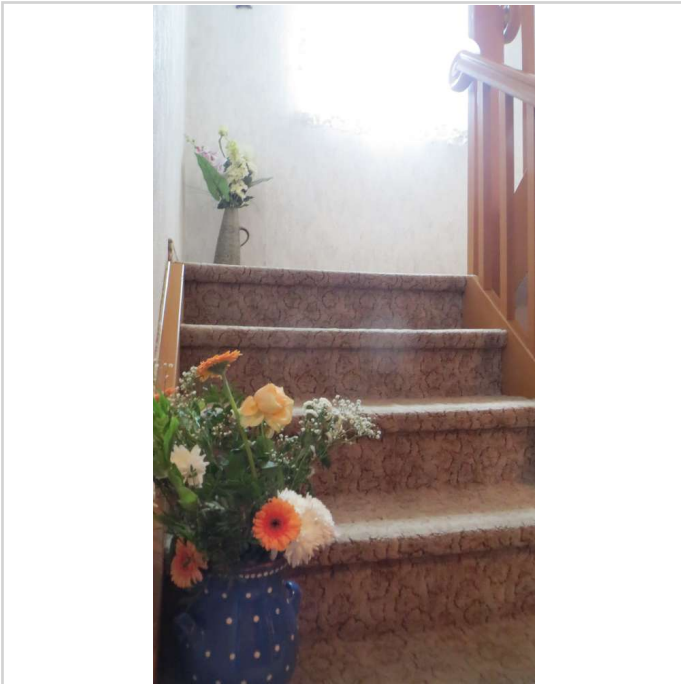
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



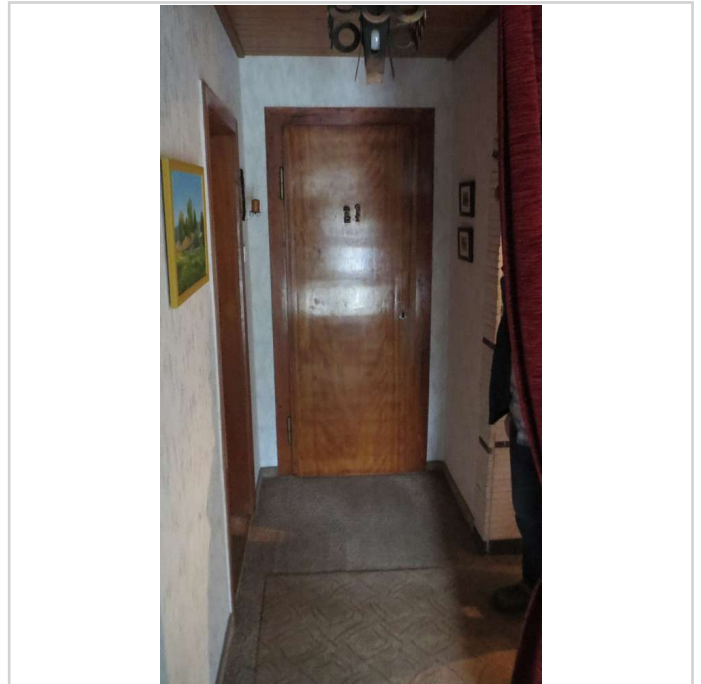
**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

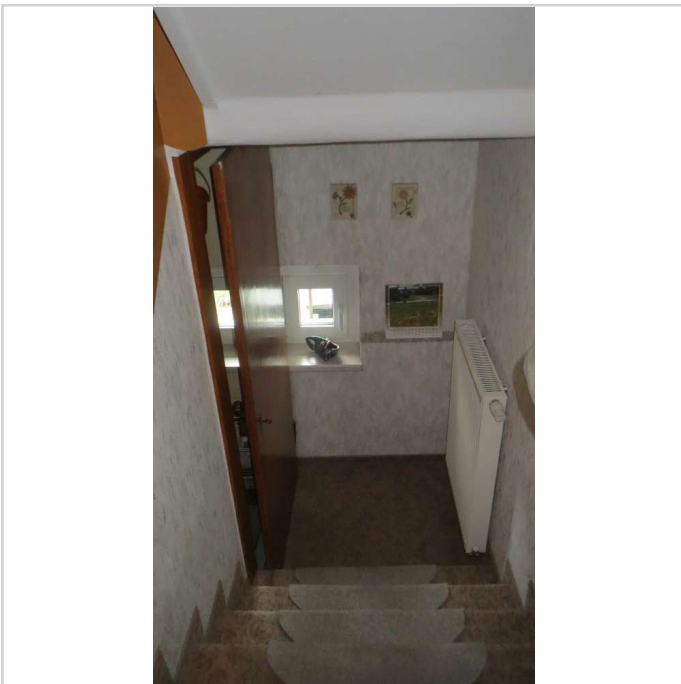
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



EG Treppe zum DG



EG- Flur HE



EG Abgang KG



EG- Wohnen links

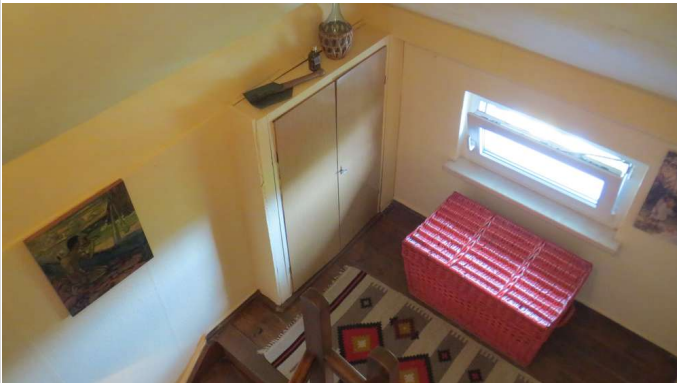
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



OG TH zum EG



OG- großes Kinderzi. vorn



OG - Schlafen rückseitig



DG- Jugendzimmer

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißeppöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



DG-Fernblick Jößnitz



Garten rück Gewächshaus



Gartenblick aus dem DG



DG Jugd. Zi. II

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



**Chrieschwitzer Straße 89**  
08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



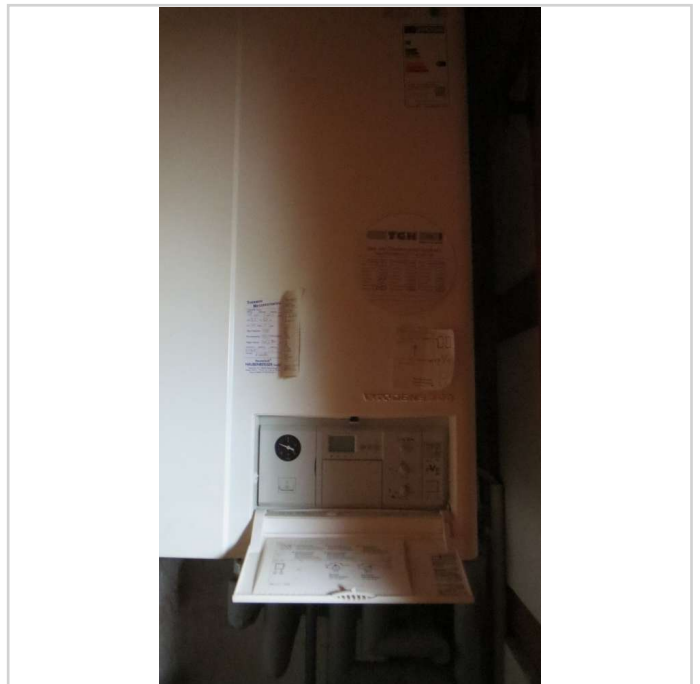
DG. Jugendzi. III



Dach Naturschiefer!!!



Hzg. Therme DG



DG- Therme

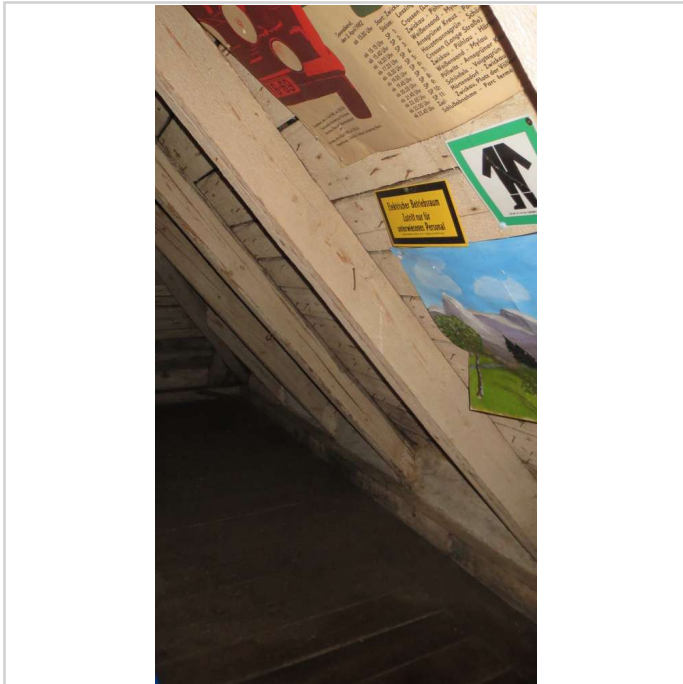
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



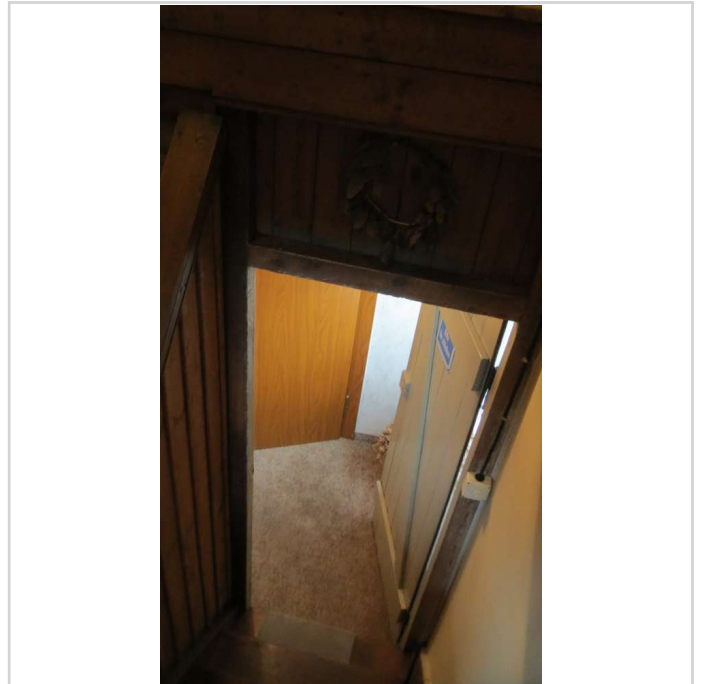
**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißeppöhl

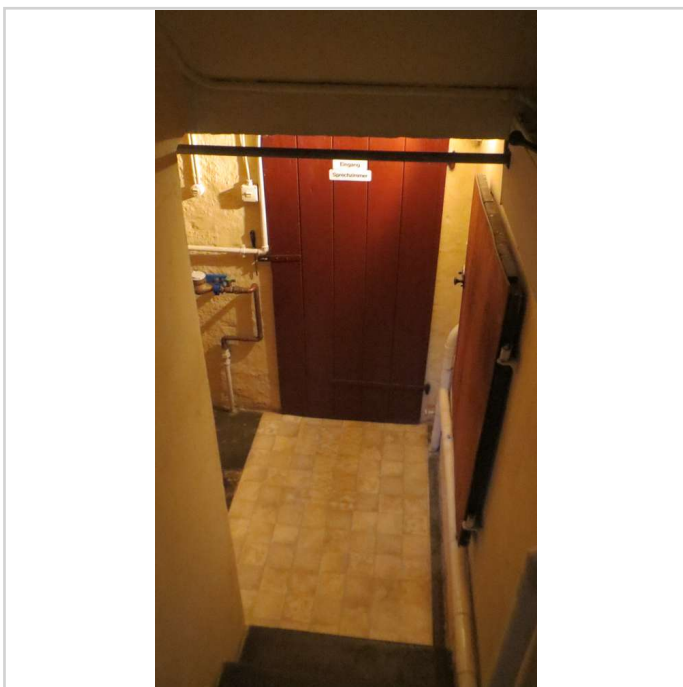
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



DG- Trempel West



DG Treppe zum OG



KG- Flur- Treppe



KG AKKU Solar

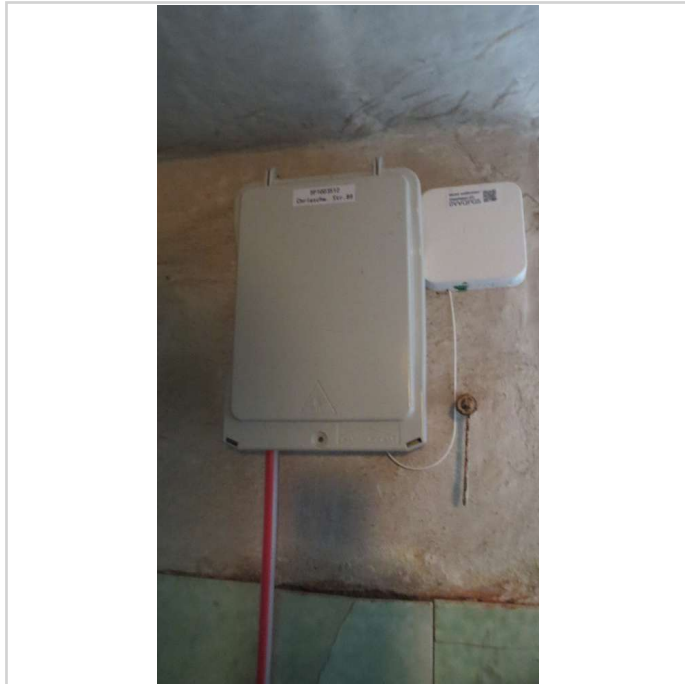
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



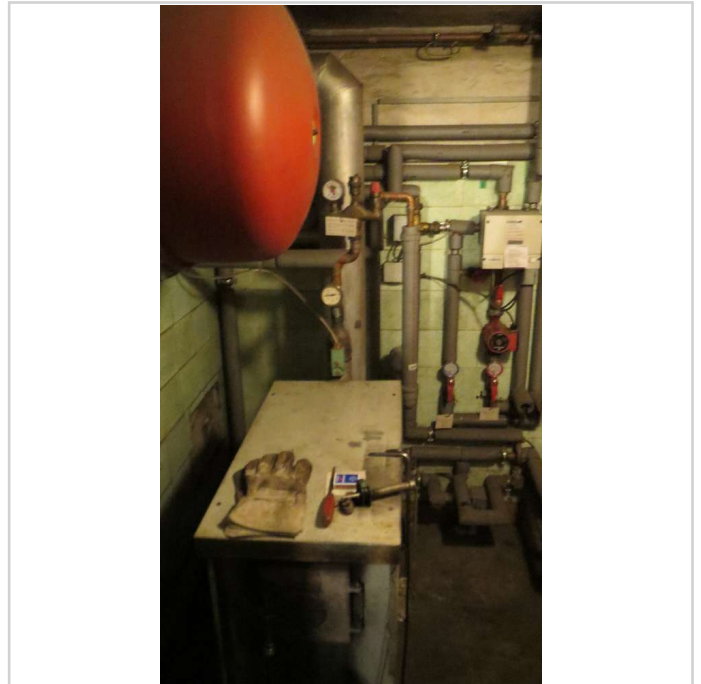
**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

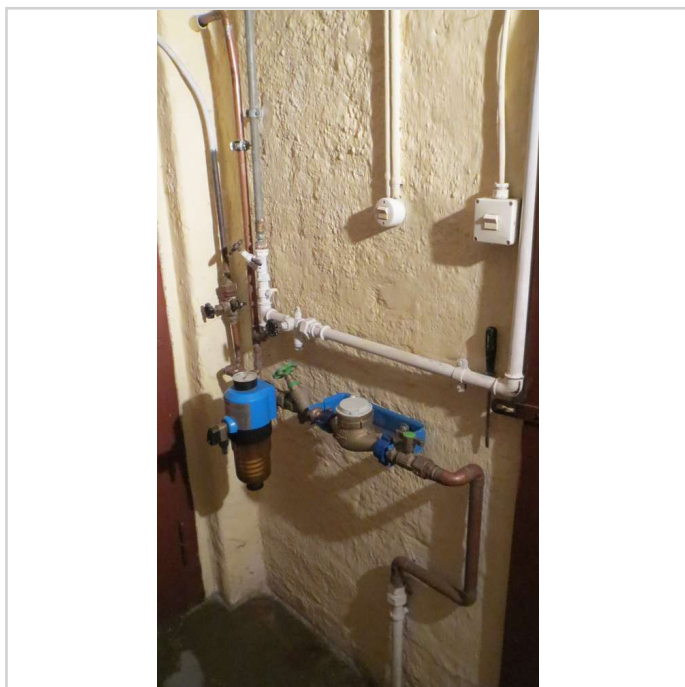
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



KG- HA-Glasfaser



KG Festbrst. Raum



KG Flur TW



KG- GAS- Anschluss

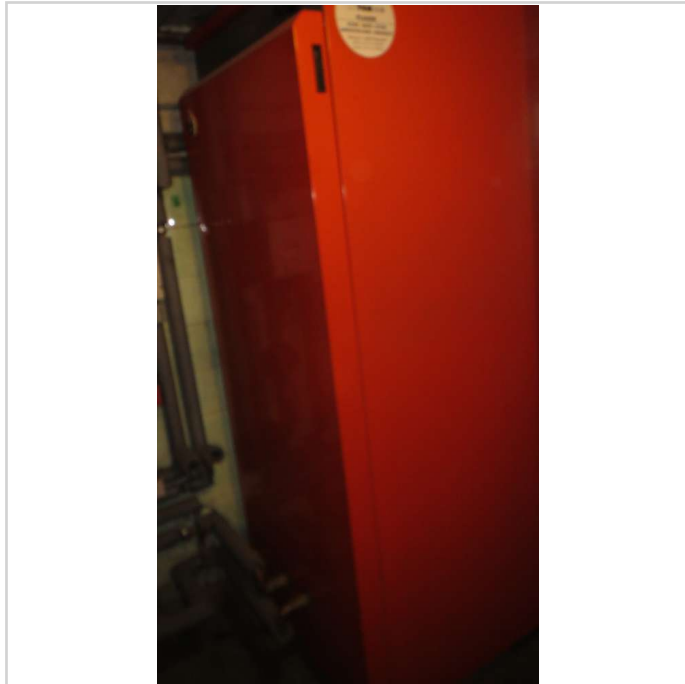
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



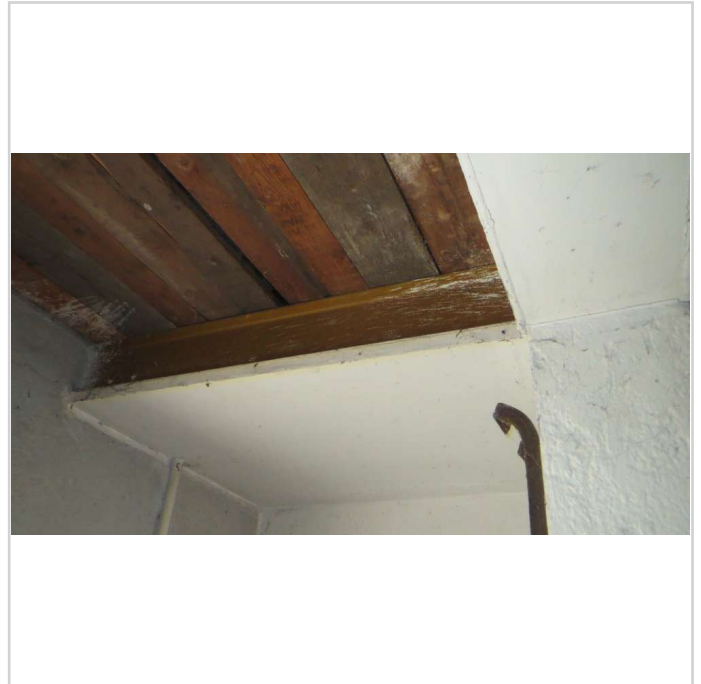
**Chrieschwitzer Straße 89**

08525 Plauen- Preißelpöhl

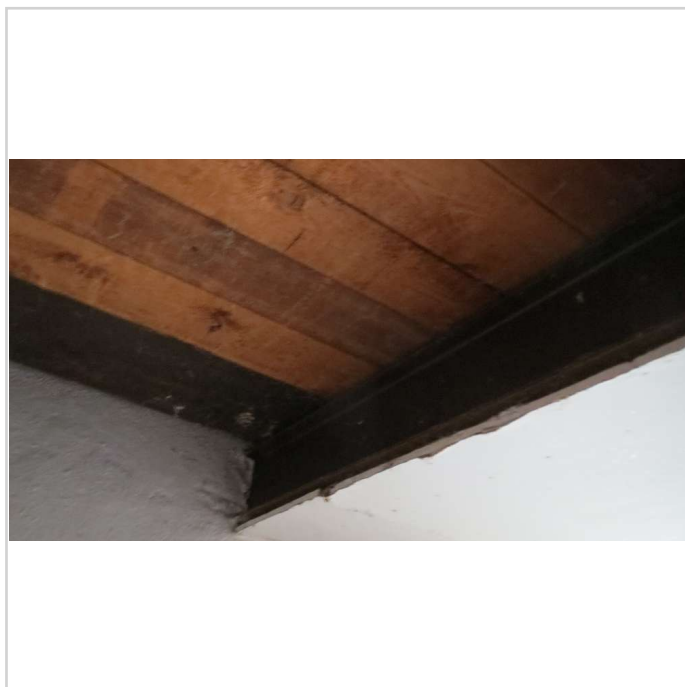
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



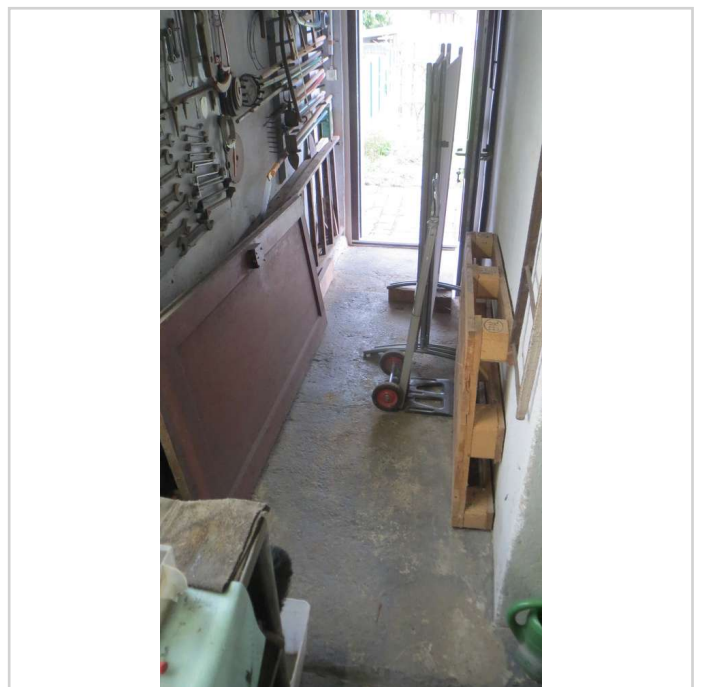
KG- WW- Speicher



Träger Decke Garage



Träger Garage mögl. Aufstockun



Garage Durchgang Garten

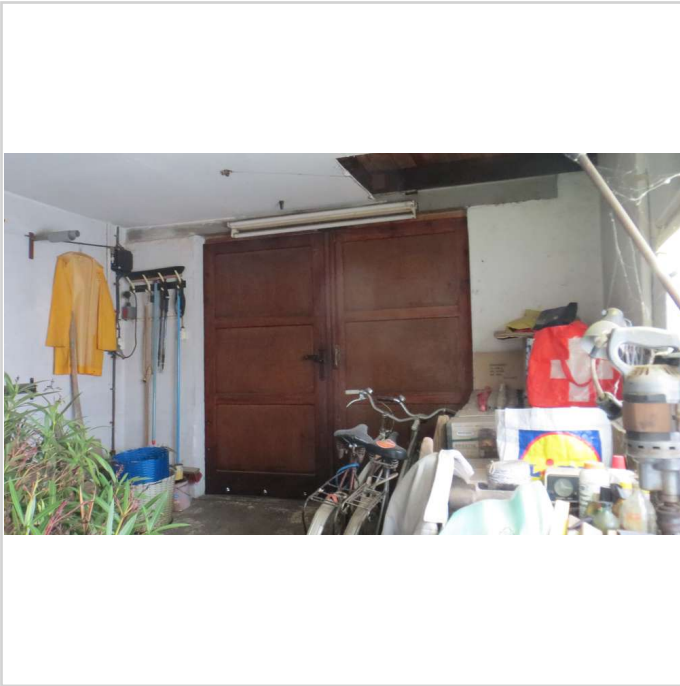
# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



## Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR



Garage innen- Tor

# DAS GLÜCK hat ein ZUHAUSE! Charmante-DHH mit WIGA, Garagenanbau-& Ausbaupotential-in beliebter Lage



Chrieschwitzer Straße 89

08525 Plauen- Preißelpöhl

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 119.500,00 EUR

