

Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung - Plauen - Bahnhofsvorstadt



Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-A-122-1	Stand vom:	07.09.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1997
Straße:	Schildstraße 26	Ort:	08525 Plauen
Wohnfläche:	67,00 m²	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0

Preise:

Nebenkosten:	240,00 €	Heizkosten enth.:	ja
Kaufpreis:	49.000,00 €	IST-Miete:	2.880,00 €
Hausgeld:	295,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(inkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	09-2026
Ausstelldatum:	2017-09-26	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1997	Wertklasse:	C
Befeuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	81 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Name:	Hary Stubnya	Straße:	Möhrendorfer Str. 48
Ort:	91056 Erlangen	Telefon:	+49 9131 924 665 0
Faxnummer:	+49 9131 924 665 1	E-Mail:	anfragen.2025@stubnya-immobilien.de
www:	https://stubnya-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

? Wohnungsbeschreibung – 3-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss

Diese durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Neubaus (Baujahr 1997) überzeugt durch eine klare Raumstruktur, helle Aufenthaltsbereiche und eine kompakte, alltagstaugliche Aufteilung auf ca. 60 m² Wohnfläche.

Raumaufteilung

Der großzügige Wohnbereich (ca. 19,6 m²) bildet das Herzstück der Wohnung: Helle Fensterflächen, gut möblierbare Stellwände und die offene Verbindung zum Essbereich schaffen ein angenehmes Raumgefühl.

Die angrenzende Essnische (ca. 8,0 m²) bietet Platz für einen Esstisch mit vier Personen und verbindet Wohnzimmer und Küche auf funktionale Weise.

Die Küche (ca. 5,4 m²) ist separat begehbar und verfügt über ein eigenes Fenster – ein klarer Pluspunkt für Belüftung und Tageslicht.

Das Schlafzimmer (ca. 15,5 m²) ist rechteckig geschnitten und ideal für Doppelbett und große Schrankzeile.

Das Arbeits- oder Kinderzimmer (ca. 9,0 m²) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – auch als Gästezimmer oder Hobbyraum denkbar.

Das Bad (ca. 6,0 m²) ist kompakt und funktional – ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken und Platz für Waschmaschine. Belüftung erfolgt zentral.

Der zentrale Flur (ca. 5,8 m²) verbindet alle Räume ohne unnötige Fläche zu verschwenden.

Besonderheiten & Vorteile

Hochparterre-Lage mit wenigen Stufen, aber dennoch erhöhter Wohnposition: kein direkter Einblick von außen, angenehm hell und trocken.

Alle Zimmer mit mindestens einem Fenster, die meisten sogar mit zwei Belichtungsrichtungen.

Guter Stellflächenanteil (z. B. im Schlafzimmer und Arbeitszimmer)

Die Raumaufteilung erlaubt eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen.

Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien – auch für Homeoffice-Nutzung gut vorbereitet.

Lage:

Die Schildstraße liegt im etablierten Stadtteil Bahnhofsvorstadt, östlich der Plauener Innenstadt, und vereint zentrumsnahe Wohnqualität mit angenehmer Ruhe im direkten Umfeld. Trotz der städtischen Lage herrscht in der Straße eine entspannte Nachbarschaftsatmosphäre mit gewachsenem Charakter.

Das Gebäude selbst ist ein massiv gebauter Neubau aus dem Jahr 1997, der sich durch solide Bausubstanz und moderne Standards von der älteren Umgebungsbebauung positiv abhebt. Inmitten einer sich wandelnden Nachbarschaft markiert das Haus einen kontrastierenden Ruhepol mit klarer Perspektive auf langfristige Wohnqualität.

? Attraktiv für kostenbewusstes Leben

Die Lage bietet ein bemerkenswert gutes Preis-Leistungs-Verhältnis:

Moderate Lebenshaltungskosten, günstige Mieten und Nebenkosten

Nähe zu Discounter und Supermärkten ohne Auto erreichbar

Öffentliche Angebote wie Stadtbibliothek, Musikschule, Schwimmhalle und Nahverkehr sind kostengünstig oder kostenlos nutzbar

Zahlreiche Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote ohne lange Anfahrtswege – ideal für Familien, Berufstätige und Senioren mit Haushaltsfokus

? Nahversorgung & Alltagskomfort

Innerhalb weniger Gehminuten erreichbar:

Supermärkte (Netto, Edeka), Bäcker, Apotheken, Drogerie, Banken

Wochenmarkt auf dem Altmarkt mit frischen regionalen Produkten

Ärztliche Versorgung und kleine Fachgeschäfte direkt im Quartier

? Anbindung & Mobilität

2 Min zur Straßenbahn (Albertplatz) – alle Linien führen direkt zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt

Hauptbahnhof in 10 Gehminuten

A72 in unter 10 Autominuten für Pendler

? Bildung & Betreuung

Kitas und Grundschule im Umfeld

Weiterführende Schulen, Berufsschulzentrum und Gymnasien leicht erreichbar

Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche im Viertel

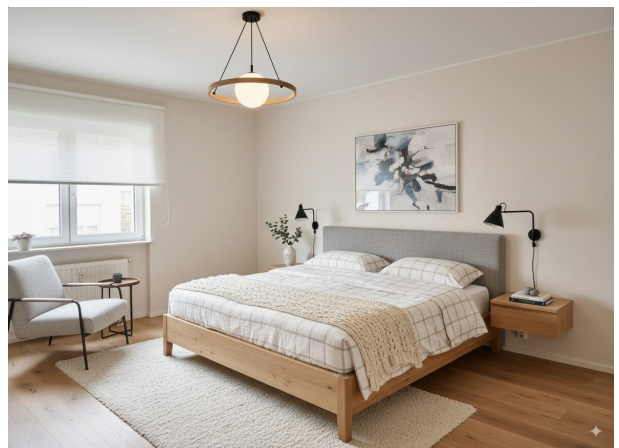
? Freizeit & Umgebung

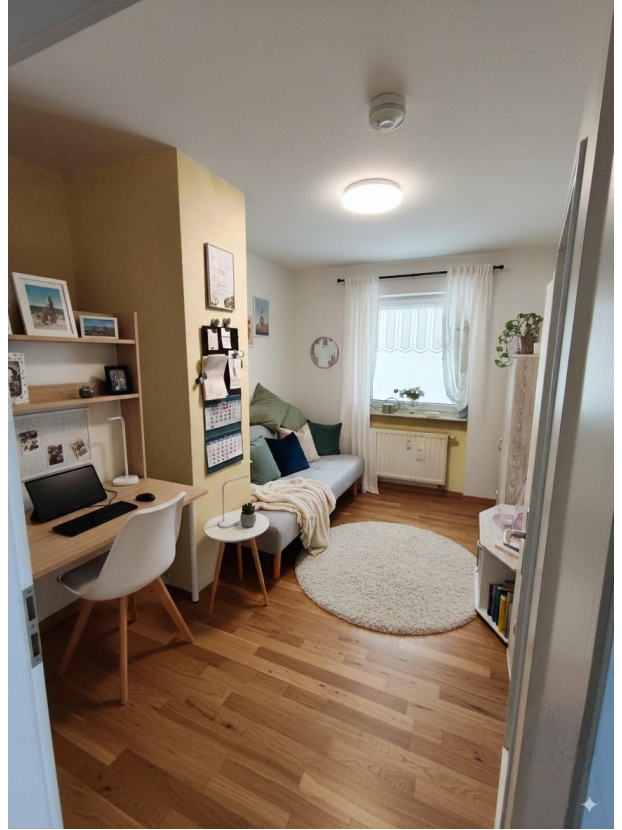
Bärensteingarten und Stadtpark schnell zu Fuß erreichbar

Spazierwege entlang der Elsteraue, Radwegverbindung bis zur Talsperre Pöhl

Kulturangebote in fußläufiger Nähe: Theater, Museen, Ausstellungen

Bilder

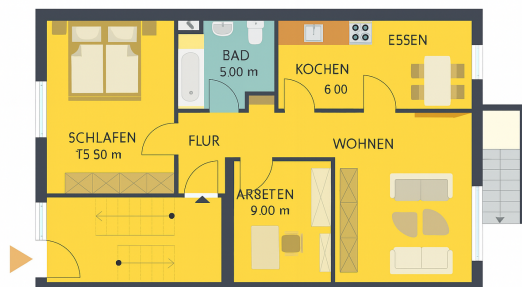






3 Zimmer - super geschnitten





DURCHFAHRT

