

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 131/23**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert rd. 26.000 €**  
( Die Wohnung Nr. 4 konnte nicht von innen besichtigt werden ! )

Wertermittlungsstichtag: 18.04.2024

**für das Objekt:** 1.232/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 74/10, 74/11 und 74/12, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss,

**in:** 08496 Neumark,  
Werdauer Straße 11; Ernst-Ahnert-Straße 10, 12a, 12b, 12c; Webergässchen

**Landkreis:** Vogtlandkreis

**Grundbuch:** Neumark Blatt 717

**Grundstück:** bestehend aus den Flurstücken :  
Nr. 74/10 mit 4.366 m<sup>2</sup>; Nr. 74/11 mit 25 m<sup>2</sup>; Nr. 74/12 mit 59 m<sup>2</sup>



**Hofansicht zur Wohnung Nr. 4**

## Lage, Nutzung:

Das zu bewertende Grundstück liegt inmitten der Gemeinde Neumark (2.900 Einwohner) im Vogtlandkreis. Das ca. 1994/95 als Wohn- und Geschäftshaus umgebaute ehemalige Fabrikgebäude (Baujahr 1871) ist in 72 Miteigentumsanteile (58 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten) aufgeteilt.

Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten (u.a. Büros, leer stehende Gaststätte).

Im 1.-3.Obergeschoss befinden sich überwiegend alters- und behindertengerecht gestaltete Wohnungen.

Das Gebäude besitzt einen Fahrstuhl.

Im Wohn- und Geschäftshaus besteht ein relativ geringer Leerstand bei den Wohnungen.

Der Gebäudekomplex und die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die **Wohnung Nr. 4** (teilweise in den Bauunterlagen auch als Appartement 104 bezeichnet) besteht lt.

Grundrissplan aus: Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Dusche/WC, Abstellraum und Flur. Die Wohnfläche lt. Bauunterlagen und Wirtschaftsplan beträgt: 45,98 m<sup>2</sup>.

Der Wohnung Nr. 4 ist kein Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) zugeordnet.

Es stehen keine zusätzlichen Abstellräume (u.a. für Fahrräder, Wasch- und Trockenraum) im Gebäude zur Verfügung.

Die Wohnung Nr. 4 ist schon längere Zeit leer stehend.

Zum Bewertungsstichtag konnte die Wohneinheit Nr. 4 nicht von innen besichtigt werden.

Das Flurstück Nr. 74/10 ist von der Werdauer Straße über das Webergässchen direkt mit PKW's befahrbar.

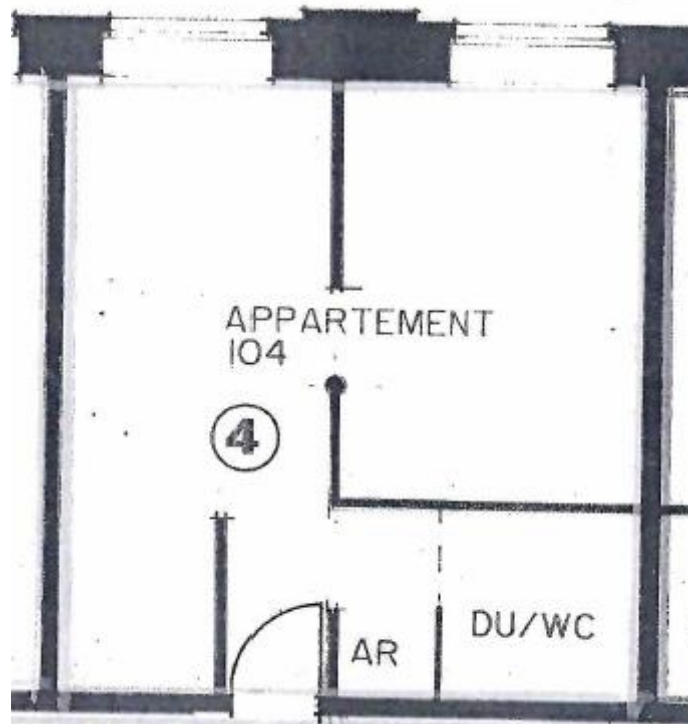
Das nur 25 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 74/11 ist Teil des Fußweges an der „Werdauer Straße“.

Das nur 59 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 74/12 ist Teil des mit Betonsteinpflaster befestigten „Webergässchen“.



**Straßen-Ansicht**  
Wohnung Nr. 4 nicht sichtbar, da an der Rückseite des Gebäudes gelegen.

**Grundriss Wohnung Nr. 4 im.Obergeschoss:**



**WEG-Verwalter:** Vogtländische Immobilienverwaltung  
- Frau S. Böhm –  
Ernst-Thälmann-Str. 23  
08499 Mylau

**Zwangsverwalter:** -----

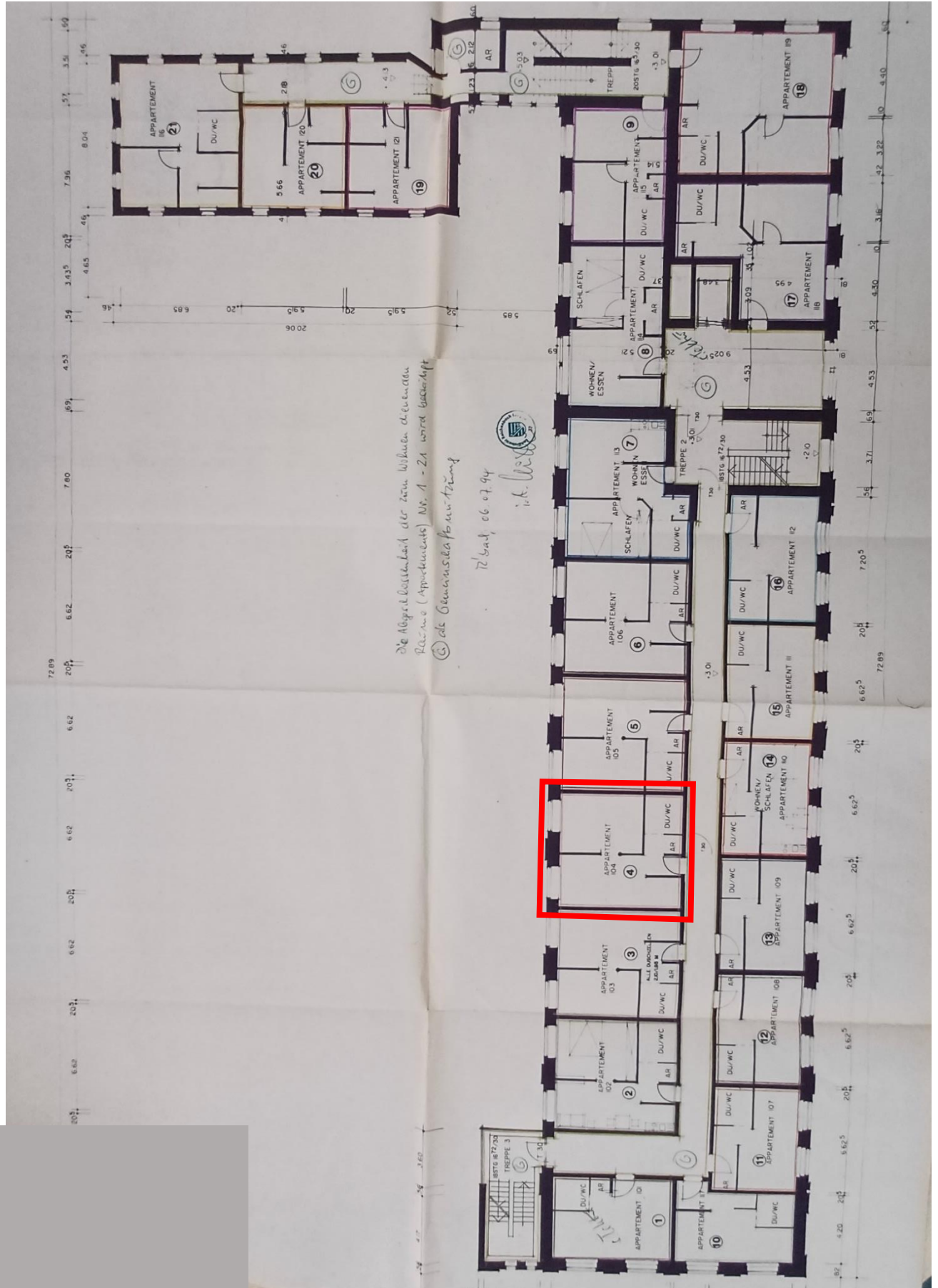
**Sondernutzungsrechte:** Der Wohnung Nr. 1 ist lt. Teilungserklärung **kein** SNR zugewiesen.

Altlasten: nein

Denkmalschutz: nein

Baulasten: ja (Vereinigungsbaulast mit benachbarten Flurstücken)

Grundriss - 1.Obergeschoss mit Wohnung Nr. 4

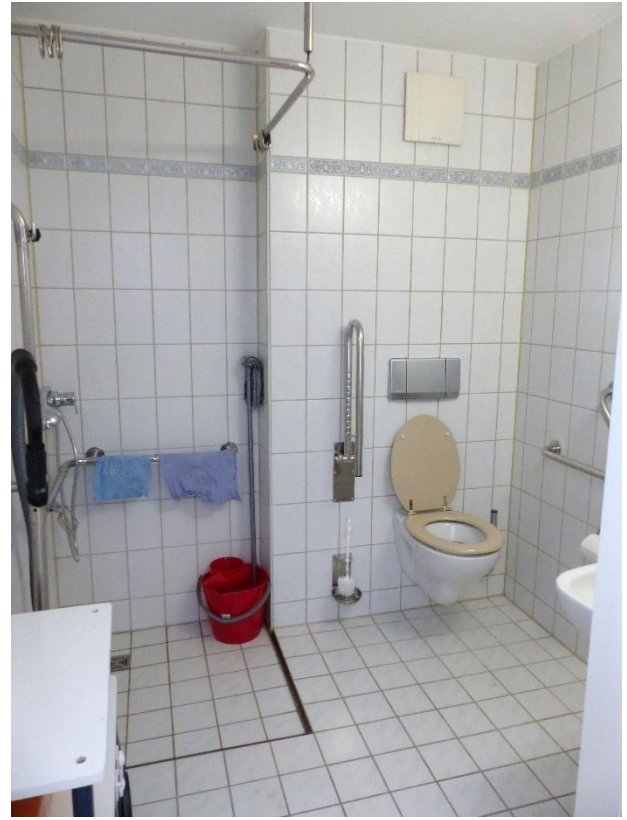


**Medien im Objekt:** Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, Kabel-FS,  
Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Erdgas-Zentralheizung.  
Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (Wasserkraft, Windenergie, solare  
Strahlung und Erdwärme) sind nicht vorhanden,

**Entsorgung:** direkte Anbindung an die öffentliche Kanalisation



**Eingang zur Wohnung Nr. 4**



**behindertengerechtes Bad / WC**  
(Symbolbild aus einer anderen Wohnung)



**Wohnraum**  
(Symbolbild aus einer anderen Wohnung)



**Fahrstuhl-Zugang im Erdgeschoss**