

## EXPOSÉ

Grundstück	Der bebaute Teilbereich (Mischgebiet) des Grundstücks 8/a liegt im Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Der überwiegende Teil ist Landwirtschaftsfläche und liegt im Außenbereich und ist planungsrechtlich auf der Grundlage des § 35 (BauGB) zu beurteilen. <b>Um eine rechtssichere Auskunft über die Bebaubarkeit zu erhalten, ist ein qualifizierter Vorbescheid einzureichen!</b>
Flurstück	8/a
Grundbuch von Langenberg	Blatt 49
Grundstücksgröße	13.650 m <sup>2</sup>
Grundstückszustand	ca. 1.300 m <sup>2</sup> - Bauland im Innenbereich ca. 12.350 m <sup>2</sup> - Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Gesamtbodenwert	73.169,00 €
Lage allgemein	Landkreis Zwickau, die Gemarkung Langenberg liegt im Südosten der Gemeinde Callenberg, einfache Wohnlage, gute Erreichbarkeit
Verkehrsanbindungen	B 173, B 180, A 4, A 72
Baulast, Altlast, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz	liegen nicht vor
Gebäude/ Gebäudezustand	<u>Wohnhaus</u> : seit ca. 2021 leerstehend, teilunterkellert, 2-geschossig, DG nicht ausgebaut <u>Scheune</u> : 2 ½ -geschossig, nicht fertig gestellt <u>Schuppen</u> : wertneutral <u>Hühnerstell mit Gewächshaus</u> : wertneutral <u>Garage</u> : Dauernutzungsrecht
ursprüngliches Baujahr	Dreiseitenhof: weit vor 1900, Anbau Wohnhaus: ca. 1966, Garage: ca. 1968
Instandsetzung und Modernisierungen	Wohnhaus: keine in den letzten 15 Jahren Scheune: 2009-2014 Rohbaumaßnahmen
Vermietung und Verpachtung	jährliche Pacht: 127,20 € (10.600 m <sup>2</sup> )
Außenanlagen	teilweise ungepflegt und noch nicht beräumt
nachhaltige Nutzung	Wohnhaus: Wohnen (eingeschränkt), Lager Scheune: Lager Fläche der Landwirtschaft: verpachtet
Besonderheiten	-erhöhter Sanierungsbedarf vorhanden -Dauernutzungsvertrag für Garage -dezentrale Abwasserentsorgung (vollbiologische KKA) -Pachtvertrag liegt vor -es existieren Rechte in Abteilung II.1 – II.3
Wertermittlungsstichtag	12.04.2023

**Verkehrswert: 67.200,00 €**



Zur Langenberger Höhe nach NW



Wohnhaus mit Anbau, NO-Ansicht



Garage

Wirtschaftsweg nach SW



Scheune

Wohnhaus mit Anbau

Schuppen

Südansicht





Blick nach Süd



Innenhof



Wohnhaus, OG-Schlafen



Wohnhaus, EG-Wohnen



Wohnhaus, EG-Dusche



Wohnhaus, Gewölbekeller



Scheune, Ausbau nicht fertig gestellt