

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 58/23

Mehrfamilienwohnhaus (MFH) mit Nebengebäude

* **Objektadresse:** 08233 Treuen/Vogtl., Nordstraße 44

Grundbuch : Blatt Nr. 508, Grundbuchamt Plauen
Gemarkung : Treuen

Flurstück Nr. : 1396 d
Grundstücksgröße : 390,00 m²

Baujahr : 1913, örtliche Sanierung/Modernisierung ab 1993/94

Ortsbesichtigung : 27.07.2023

Vorhand. Bebauung : Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit 4 Wohnungen, massives zweigeschossiges Nebengebäude mit angebauter PKW-Garage, kleine massive PKW Garage (schlechter Zustand) am MFH, Schuppen

Zutritt : in MFH war möglich, Nebengebäude mit Garage nicht

Vorh. Nutzung : 2 Wohnungen (EG, 1. OG) und Nebengebäude vermietet

Lagebeurteilung : * liegt im östlichen Randbereich der Stadt
* unmittelbare Lage an einer Nebenstraße bzw. Nordstraße
* Umgebung geprägt von überwiegend älteren zweigeschossigen tlw. sanierten Wohnhäusern
* ruhige Wohnlage da Straße nur Sackgasse ist
* ca. 850 m bis zum Stadtzentrum von Treuen
* ca. 1,8 km bis zur Autobahnauffahrt A72

Zuwegung : Zugang auf das Bewertungsgrundstück von der Straße aus

Versorgung : Telefon-/Erdgas-/Strom-/Trinkwasseranschluss, Sat.- Anlage für Fernsehen

Entsorgung : Anbindung an öffentliche Abwasseranlage

Konzeption : - Doppelhaushälfte mit rückseitigen überdachten Hauseingang
- Massivgebäude, vollständig unterkellert
- 4 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnflächen, je eine im EG und DG, zwei im 1. OG

Anzahl d. Geschosse: Keller-/Erd-/1. Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachboden

Bauweise : Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk mit Putzfassade, Mansarddach in Holzkonstruktion, Eindeckung auf Holzschalung mit Naturschiefer und örtlich Kunstschiefer, Dachrinnen/Fallrohre aus Kupfer, Schornsteinköpfe gemauert, Massiv- und Holzdecken, Treppenhaus Holzverbundfenster, WE mit Kunststofffenster (ISO-Verglasung) und tlw. Oberlicht zum öffnen, Massivpodesttreppen, Bodenbeläge u.a. mit Estrich, Holzdielung, PVC-Belag, Laminat Holzfuttertüren, Innenwände - tragende und aussteifende Wände aus Ziegel, örtlich Trockenbau, Verkleidung mit Putz, Tapeten, Farbanstriche, Profilholz

Heizung : Gaszentralheizung mit Kompaktheizkörper, in Bädern Badheizkörper, örtlich Fußbodenheizung

Badausstattung/Sanitär: - zweckmäßige Ausstattung in allen Wohnungen mit Badewanne (Eckbadewanne im DG) bzw. Dusche, WC und Waschbecken
- teilweise Deckenstrahler
- Wände und Fußboden mit Fliesenbelag
- je einmal im EG und OG kein Fenster im Bad
- in EG Wohnung 2 Bäder
- im Treppenhaus auf Podesthöhe weitere WC's
- separater Waschmaschinenraum im Keller

sonst. Einbauten : jeweils eine Küchenzeile mit Elektrogeräten in den beiden Wohnungen im OG und im DG (Alter über 10 Jahre)

Schall- und Wärmeschutz: entspricht nicht mehr heutigen Forderungen der gültigen EnEV, keine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung

Energieausweis : vorhanden, gültig vom 12.11.2019 bis 11.11.2029

Bau- und Unterhaltungs-: augenscheinlich befriedigend, weitere Sanierung und Zustand - Gebäude Modernisierung erforderlich

Denkmalschutz : Liegt nicht vor!

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB

Grundrissgestaltung/Ausbau:

Die Grundrisse der einzelnen Etagen im Gebäude sind laut vorliegenden Bauzeichnungen und Ortsbegehung vom Erd- bis ins Dachgeschoss nicht identisch. Hier befinden sich im Erdgeschoss eine, im Obergeschoss zwei und im Dachgeschoss eine Wohneinheit. Wie erkennbar wurden aus zwei Wohnungen im EG eine Wohnung. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird lediglich als Abstellfläche genutzt. Insgesamt entspricht der Ausbauzustand nicht mehr heutigen sanierten Wohnhäusern.

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist ein Renditeobjekt, da vermietbare Wohnflächen bzw. 4 Wohnungen vorhanden sind. Das Bewertungsobjekt befindet sich allgemein in einem guten Wohnumfeld am Stadtrand von Treuen. Größere Lärmbelastigungen durch die anliegende Straße sind nicht zu erwarten.

Eine Vermietung bzw. wirtschaftliche Nutzung ist zum Wertermittlungsstichtag nach Beseitigung der Mängel weiter möglich! Hier jedoch abhängig mit von der Höhe der Miete.

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen entsprechen der Aufstellung aus vorliegenden Angaben in Anlehnung an die WoFIV. Abweichungen sind möglich!

-MFH

KG: Kellerräume

EG: Wohnung 1 91,00 m² Wfl.

bestehend aus Wohnzimmer, 3 x Flur, Schlafzimmer, 2 x Kinderzimmer, Küche, 2 x Bad/WC

OG: Wohnung 2 46,00 m² Wfl.

bestehend aus Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche, Dusche/WC

Wohnung 3 48,00 m² Wfl.

bestehend aus Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche, Dusche/WC

DG: Wohnung 4 90,00 m² Wfl.

bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, 2 x Kinderzimmer, Gäste-WC im Treppenhaus

Gesamt-Wohnfläche: ca. 275,00 m²

-Nebengebäude

EG: 1 Garage, Lagerfläche

OG: Lagerraum

Nutzfläche ca. 80,00 m²

Außenanlagen : ungepflegter Zustand, Hofbereich mit Kopfsteinpflaster

Hausverwaltung: Nicht vorhanden.

Zwangsverwaltung: Liegt vor.

Mieteinnahmen : Liegen von 2 WE und Nebengebäude vor!

Gebäudeversicherung: Scheinbar vorhanden bei Zwangsverwalter.

Besonderheit : - ungepflegter Zustand vom Haupt- und Nebengebäude
- schlechte eingeeengte Zufahrt zu Nebengebäude/Garage

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (27.07.2023) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
- 08233 Treuen, Nordstraße 44, Flst. Nr. 1396 d - mit

83.000,00 €

(i.W. dreiundachtzigtausend EURO)

geschätzt.



* Ansicht vom Bewertungsobjekt zur Straße liegend.