

E X P O S É

Aktenzeichen 10 K 59 / 21

Grundstück : Flurstück-Nr. 445/29, Gemarkung Falkenstein/Vogtl.
in 08223 Falkenstein/Vogtl.
Falgardring 8

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 3834 1. Abteilung

g e w e r b l i c h g e n u t z t e s G r u n d s t ü c k

1. Lage

- nordwestliches Stadtgebiet von Falkenstein/Vogtl. (ca. 7.900 Einwohner) innerhalb des Gewerbegebietes „Falgard“
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet Textilindustriebrache „Falgard“ der Stadt Falkenstein/Vogtl. (1. Änderung rechtskräftig seit 29.11.2012) als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen
- nach Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) des Landratsamtes Vogtlandkreis ist das Flurstück 445/29 der Gemarkung Falkenstein/Vogtl. in der SALKA-Datenbank unter der Bezeichnung „Färberei/Textilveredelung Falgard Werk I“ mit der Altlastkennziffer 78120067 registriert. (Gutachten schließt eine Beurteilung von Altlasten aus)
- lt. Geoportal des Landratsamtes Vogtlandkreis befinden sich das Flurstück innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes.

3. Belastungen und Rechte

- Grundbuchauszug der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) mit Eintragung
- einer Vormerkung für die Stadt Falkenstein/Vogtl. zur Sicherung des im Falle der Ausübung des diesem Berechtigten zustehenden befristeten Wiederkaufsrecht entstehenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung; gemäß Bewilligung vom 20.11.2018 (UR-Nr. 1541/2018)
 - eingetragenes Sanierungsverfahren kann lt. Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl. gelöscht werden (Sanierungsverfahren abgeschlossen)
- Firmenname als Wortmarke im Deutschen Patent- und Markenamt als Unionsmarke im Register eingetragen

4. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes, nicht eingefriedetes Gewerbegrundstück in offener Bebauung mit einer Grundstücksgröße von 500 m², unweit des Stadtzentrums in einem überwiegend sanierten Umfeld einer strukturschwachen Region
- überwiegend quadratischer Zuschnitt als Eckgrundstück zum bituminös befestigten Falgardring, Ver-/ Entsorgungsleitungen (TW, Elt, Erdgas, AW-Kanal) vorhanden, grundstückseigene Stellplatzfläche (geschottert)

5. Bebauung

- nicht unterkellertes, eingeschossiges Firmengebäude für Musiksaiten/ Technische Darmsaiten (freistehend)
Hinweis: Gebäude mit Gefahrensymbol „ätzend“
Kennzeichnung von Gefahrstoffen und Gemischen gibt Auskunft über mögliche Risiken im Umgang mit dem Produkt
(Warnung vor ätzenden Substanzen die auf Metalle korrosiv wirken und Körpergewebe verätzen)
- externe Außenkühlzelle mit provisorischem Wetterschutz

6. Bauweise

- ca. 2018 Errichtung als nicht unterkellertes, eingeschossiges Modul-Fertighaus bestehend aus 3 Modulen, die bauseits auf Punktfundamente mittels Kran gesetzt wurden, Holzrahmenbauweise/ Fassadenverschalung, Kunststoff-Fenster 3-fach verglast, Fußbodenheizung (Erdgastherme mit Warmwasserbereitung), Flachdach
- energieeffizientes Gebäude gliedert sich in 3 Werkstattträume, Lager, Büro, Küche, Bad, Flur, Windfang mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 96 m²

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	22,00 €/m ²
BODENWERT		11.000 €

SACHWERT	114.100 €
ERTRAGSWERT	99.100 €

VERKEHRSWERT

99.100 EURO

Falkenstein/Vogtl. Falgardring 8



Vorderansicht mit Eingangsbereich (Südostansicht)



Nordwestansicht