

EXPOSÉ

Aktenzeichen 3 K 92 / 23

**Grundstück : 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2478/c
in 08527 Plauen, Am Unteren Bahnhof 10
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im 1. Obergeschoss samt Keller und Abstellraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3
Sondernutzungsrecht am Balkon Nr. 3 ist zugewiesen**

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 16851 1. Abt.

Eigentumswohnung (2-Raum-Wohnung)

1. Lage

Hofer Vorstadt als Stadtteil von Plauen im Stadtgebiet Süd
Große Kreisstadt Plauen (ca. 65.000 Einwohner)
Vogtlandkreis, Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen
bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB
(Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Grundstück befindet sich in bombardierten bis schwer bombardierten Bereichen
(eine Kampfmittelbelastung ist deshalb nicht auszuschließen)
- keine Unterschutzstellung der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit denkmalpflegerischen Belangen

3. Grundstücksbeschreibung

erschlossenes Wohngrundstück innerhalb der städtischen Reihenbebauung der
Gründerzeit in einem nur teilweise sanierten Umfeld,
rechteckiger Grundriss mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 320 m² lt.
Grundbuch,

medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsanschlüsse (TW, Elt, Erdgas, AW-Kanal)
vorhanden

Stellplätze: öffentliches Parken entlang der Straße „Am Unteren Bahnhof“
(grundstückseigene PKW-Stellplätze nicht vorhanden)

4. Bebauung

viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem
Dachgeschoss (Baujahr ca. 1904) als Mittelhaus einer Reihenbebauung

5. Bewertung nach äußerem Eindruck

lt. Hinweis Ortstermin vermietete Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links mit ca. 59,62 m² Wohnfläche konnte nicht besichtigt/ betreten werden

lt. Unterlagen bestehend aus:

Wohnen
Kochen
Schlafen
Bad/ WC (fensterlos)
Flur
Balkon

zugehöriger separater Abstellraum im Treppenhaus/
zugehöriger Kellerraum Nr. 3 im Kellergeschoss
konnten nicht besichtigt werden

6. Bauweise

lt. Baubeschreibung Bauakte/ mdl. Hinweisen Ortstermin:

ca. 1998 umfassende Sanierung sowie Umwandlung in Wohnanlage mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen (2-Spänner ab 1. OG)
(nach Hinweis der Verwalterin kein Leerstand im Gebäude)

Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss konnte nicht besichtigt/ betreten werden nach Hinweis der Verwalterin zum Ortstermin Mieter nicht erreichbar

lt. Verwalterin ETW-Nr. 3 wahrscheinlich überdurchschnittlich abgewohnt/ vermüllt (wie lange möglicherweise ungenutzt, war nicht erkennbar und konnte nicht in Erfahrung gebracht werden)

Ausstattung lt. Auskunft Verwalterin:

Fußbodenbelag	: Teppich
Fenster/ Türen	: Kunststofffenster mit Isolierverglasung/ Oberlicht
Wandbekleidung	: Raufasertapete/ Anstrich
Sanitär	: fensterloses Bad mit integrierter Toilette (Wand-WC), Wanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Heizung	: Flachheizkörper
Balkon	: Küche mit Balkonzugang

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	53,00 €/m ²
unbelasteter BODENWERT-ANTEIL		1.800 €
ERTRAGSWERT		31.600 €
VERGLEICHSWERT		28.300 € abzügl. 25 % Sicherheitsabschlag (nach äußerer Begutachtung ohne Zutritt/ Besichtigung der ETW-Nr. 3)

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 3

21.200 EURO

Dieses entspricht einem vergleichbaren m²-Preis von 356 €/m² Wohnfläche.

Plauen Am Unteren Bahnhof 10 ETW-Nr. 3



Straßenansicht (Westansicht)



Ostansicht (Hofseite)