

BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Dürerstraße 14 – 08066 Zwickau

Tel.: 0375 46004956 – Mob. 01772085647 – Email: zu@schirrmeister.biz

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien u. geprüfter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden / Bauphysik (SVM); Holz- u. Bautenschutz (TÜV)

Exposé Geschäfts- Nr. 3 K 103/22



Adresse: Stöckigter Straße 3 / WE Nr. 5
08527 Plauen

Bewertungsobjekt: 108,23/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3147 zu 290 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 mit einer Wohnfläche von ca. 43,85 m².
Lage: 1. Obergeschoss links vom Treppenhaus; ein Abstellraum im Dachboden; ein Abstellraum im Treppenhaus

Verkehrswert: 29.000,00 € (Stichtag 08.03.2023)

Objekt: Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem mehrgeschossigen Wohngebäude im Plauener Stadtteil Ostvorstadt: ca. 1900 bis 1901 errichtetes, ca. 2000 saniertes, dreigeschossiges unterkellertes, beidseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und 8 Einheiten,

Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz,
Wohnung besteht aus: 1x Wohnzimmer,
1x Schlafzimmer, 1x Küche, 1x Bad/WC, 1x Flur,
1x Kellerabteil und 1x Abstellraum (halbe Treppe)

**Überörtliche Anbindung
Entfernungen**

Stadt Zwickau ca.35 km; Stadt Gera ca.41 km;
Flughafen Leipzig ca.150 km; Autobahn A 72 ca. 5 km
(vom Zentrum); Bundesstraße B 92 und B 173

Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Teil von Plauen in einem vom Wohnen geprägten Stadtteil. Die Stöckigter Straße ist eine Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr. Das Stadtzentrum ist mit dem Stadtbus erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden und zu erreichen.

Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen in einem dem Sanierungsjahr entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Einzelne Bauteile und Wandflächen im Untergeschoss besitzen kleinere Feuchtigkeitsschäden. Es besteht im Keller und Treppenhaus teilweise Unterhaltungsstau- und Renovierungsbedarf. Der Keller befindet sich in einen verahrlosten Zustand (Dreck und Müll). An der Fassade besteht ebenfalls teilweise Unterhaltungsstau.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale Wohnung Nr. 5

- Fußböden: Fliesen und Laminat (ein Riss in den Fußbodenfliesen in der Küche)
- Wände und Decken mit Raufasertapete und Anstrich Fliesenspiegel in Küche, Bad/WC Fliesenbelag an den Wänden
- Holzfenster mit Isolierverglasung; Werzalitfensterbänke innen, außen mit Verblechung
- Innentüren und WE-Tür aus Holzwerkstoffen
- Bad: Waschbecken, Hänge-WC Vorwandmontage, Dusche, Bad ohne Fenster
- Flachheizkörper unter Fenster
- Warmwasserbereitung zentral über Gasheizung
- Klingel mit Wechselsprechanlage
- Warm- und Kaltwasserzähler

Parksituation

Parken auf Straße möglich

Energetische Eigenschaften

Zu den energetischen Eigenschaften gibt es keine Angaben. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Grundriss WE 5 und Dachbodenraum:

