

**EXPOSE****Aktenzeichen: 3 K 116/20****Einfamilienwohnhaus (EFH) mit Holzschuppen**

\* Objektadresse: 08645 Bad Elster, Obere Bärenloher Str. 13

Gemarkung : Bad Elster

Flurstück Nr. : 564

Grundstücksgröße : 7.170,00 m<sup>2</sup>

Baujahr EFH : 1911

Wertermittlungstichtag : 09.11.2020  
Qualitätstichtag : 09.11.2020

Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus und Holzschuppen

Wirtschaftsart : Wohngrundstück

Vorh. Nutzung : durch Miteigentümer als Wochenendgrundstück

Versorgung : Strom-/Telefon- und Trinkwasseranschluss  
Entsorgung : Fäkaliengrube, Kanal liegt in der Straße

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB, Bauvoranfrage ist notwendig !!

Denkmalschutz : Liegt nicht vor.

Bundesland : Freistaat Sachsen

Landkreis : Vogtland

Lagebeurteilung:  
innerstädtisch

- Stadtrand von Bad Elster - Bärenloh
- zeitweise Verkehrsaufkommen durch Anwohner
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Bad Elster bzw. Adorf
- ca. 2,5 km nordöstlich vom Rathaus und Kirche (Bad Elster) gelegen
- Siedlungscharakter, überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, kleine Bauerngehöfte, unterschiedliche Baujahre
- überwiegend offene Bauweise, Wald- und Grünflächen

überörtlich

- ca. 2 km (Luftlinie) bis zur Bundesstraße B92 (Karlsbad/Tschechien – Plauen – Gera)
- ca. 23 km bis zur Autobahnauffahrt A72 Chemnitz-Hof
- Regionalflugplatz Hof/Plauen ca. 30 km entfernt

Nachbarbebauung/Umgebung: -offene Bebauung mit Wohnhäusern und kleineren Bauerngehöften  
-zu zwei Seiten angrenzende bebaute Grundstücke mit EFH/ZFH

- nördlich anliegende „Obere Bärenloher Straße“
- südlich angrenzende Grün-/Waldfläche

**Baubeschreibung EFH****Konzeption**

- : - freistehendes Gebäude in Massivbauweise als EFH
- teilunterkellert (Rübenkeller), Erd-/1. Ober- und Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
- Vorhausanbau
- EG und OG Wohnräume

**Anzahl d. Geschosse**

: teilunterkellert, Erd-/1. Obergeschoss, Dachgeschoss

**Bauweise:** Massivbauweise aus Ziegel, Naturstein und tlw. Lehm, Putzfassade, Satteldach in Holzkonstruktion mit Bitumen-Schindeln, Holzfenster, Massiv- und Holzdecken, Sanitär Dusche und TC, Tapeten und Paneelen, alte Holztüren, Ver- und Entsorgungsleitungen in überwiegend alten Zustand

**Bau- und Unterhaltungszustand: - augenscheinlich schlecht**

- keine durchgeführte Sanierung bzw. Modernisierung seit dem Jahre 1990
- Innenausbau verbraucht, alter Zustand der 60er Jahre

**Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:**

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum tragen ohne Absicht einer Rendite. Eine dauerhafte Bewohnbarkeit als EFH ist im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand nur nach Beseitigung der Mängel möglich. Es liegt nur einfache Ausstattung etwa der 60er Jahre vor. Entsprechend dem Alter, Ausstattung und der Bauweise vom Wohnhaus wäre eine umfassende Sanierung/Modernisierung erforderlich, um heutigen Standard zu erreichen. Berücksichtigt man die Bauweise (u.a. geringe Raumhöhen) und den schlechten Zustand vom Gebäude, so wird ein fiktiver Eigentümer dies nicht mehr durchführen, sondern evtl. sogar einen Abriss und Neubau in Erwägung ziehen. Als Wochenendhaus in einfacher Ausstattung mit der Beseitigung vorhandener Schäden sollte dies weiter nutzbar sein.

Kellergeschoss : „Rübenkeller“ (gering unterkellert)

Erdgeschoss : Wohn- und Nebenräume

1. Obergeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss : Abstellfläche (nicht ausgebaut)

**Wohn-/Nutzfläche EFH**

Etage/Nutzung Nettoflächen	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe in m
-----			
Keller (KG) „Rübenkeller“	ca. 9,00		
Erdgeschoss (EG)			
Vorhaus (Holz)		4,13	
Vorhaus (massiv)		1,30	
TC		0,96	
Flur		4,98	
Dusche		6,00	
Kellerraum	6,40		
Abstellraum	5,96		1,92
Wohnzimmer		14,35	2,09

Küche			12,87	
		-----	-----	
		12,36	44,59	
1. Obergeschoss (1. OG)				
Flur			6,26	1,83
Zimmer			15,19	max. 1,78
Küche			7,37	
Schlafzimmer			16,54	
Wohnzimmer			14,94	
			-----	
			60,30	
			x 0,5 (lichte Höhe unter 2,00 m)	
			30,15	
Dachgeschoss	ca.	40,00		max. 3,10
-----				
Gesamt:		61,36	74,74	

Sonstige Verkehrsflächen (u.a. wie Treppenflächen) wurden nicht mit berücksichtigt.

Außenanlagen: befriedigender Zustand, Holzschuppen in schlechten Zustand

Energieausweis: nicht vorhanden

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an WertR 06, ImmoWertV und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (09.11.2020) der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück – Flst. Nr. 564, 08645 Bad Elster, Obere Bärenloher Straße 13 - mit

**69.000,-- €**  
(i.W. neunundsechzigtausend Euro)

geschätzt.