

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 157/23

Einfamilienwohnhaus (EFH) mit Einliegerwohnung und Anbau

*** Objektadresse: 08525 Plauen, OT Kauschwitz, Siedlerweg 14**

Grundbuch	: Blatt Nr. 250, Grundbuchamt Plauen
Gemarkung	: Kauschwitz
Flurstück Nr.	: 848/n
Grundstücksgröße	: 980,00 m ²
Baujahr	: ca. 1994
Ortsbesichtigung	: 15.02.2024
Vorhand. Bebauung	: Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage mit Einliegerwohnung), PKW-Doppelgarage (Stahlblech) mit Schuppen
Zutritt	: war möglich
Vorh. Nutzung	: bewohnt durch Miteigentümer
Nachbarbebauung/ Umgebung	: - Grundstücke bebaut mit Wohnhäusern als Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und Baujahre - großes Einkaufscenter „Plauen-Kauschwitz“ zu Fuß zu erreichen - südlich und östlich Grün- und Ackerland - nordwestlich und südwestlich bebaute Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern - nordöstlich anliegender Siedlerweg mit dahinter befindlichen bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern - ca. 200 m bis zur B92 (Elsterberger Straße) - ca. 85,00 m nordöstlich verlaufende Bahnlinie Leipzig - Hof
Versorgung	: Strom-/Telefon- und Trinkwasseranschluss, Heizung mit Öl (Öltank im Grundstück liegend)
Entsorgung	: öffentl. Kanalisation (über Hebeeinr. bzw. Pumpe)
Konzeption	: - freistehendes EFH mit Anbau in Massivbauweise - Terrasse am Haus - EFH Keller-/Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden - Anbau mit Erd- u. Dachgeschoss, Spitzboden ausgebaut
Bauweise	: Ziegelmauerwerk mit Putzfassade, Pfettendach als Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegel, Dachrinnen/Fallrohre Kupfer, Massiv- und Holzdecken, Holz- und Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, Kunststoffrollläden, Massiv- und Holztreppe, Holzfülltüren, Innenwände -tragende und aussteifende Wände aus Ziegel, örtlich Trockenbauwände, Verkleidung mit Putz, Tapeten, Farbanstriche, Fliesen, Parkettboden, Laminat
Heizung	: Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	: Solar-Wasseraufbereitung mit Behälter im Kellergeschoss
Besonderheit	: - gemauerter Kamin (Holz-Festbrennstoffe) im Wohnzimmer - 2 Einbauküchen im Alter von ca. 15 Jahren (Elt.- Geräte wurden nicht überprüft) - Balkon im DG in Holzkonstruktion

- Hauseingangstreppe in Stahlkonstruktion
- Terrasse mit Fußbodenfliesen und Außentreppe
ca. 5,00 m x 4,72 m = 23,60 m²

Schall- und Wärmeschutz	: entspricht scheinbar nicht mehr heutigen Forderungen der gültigen EnEV
Energieausweis	: Lag nicht vor.
Bau- und Unterhaltungs- zustand - Gebäude	: augenscheinlich gut entsprechend dem Alter, Reparaturrückstau ist vorhanden
Denkmalschutz	: Liegt nicht vor.
Baurecht	: Außenbereich nach §35 BauGB

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in insgesamt durchschnittlicher Ausstattung. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum tragen, da die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnfläche zu gering ist. Durch die Gebäudegröße und Bauweise sollte eine gute Bewirtschaftung möglich sein. Eine weitere Bewohnbarkeit im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand ist möglich. Es sind ausreichend Wohn- und Nutzflächen vorhanden für eine Großfamilie oder die tlw. Nutzung für gewerbliche Zwecke. Sanierungen und Modernisierungen wären örtlich erforderlich. Hier immer mit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Erfordernisse.

Wohn- und Nutzflächen vom Bewertungsobjekt

Einfamilienwohnhaus (EFH).

Etage/Nutzung Bruttofläche	Wohnfläche in m²	Nutzfläche in m²	lichte Raumhöhe in m
<u>Kellergeschoss (KG)</u>			
Heizung			
Sauna			
Flur			
Hobbyraum			
Waschen			
		72,00	2,15-2,22
		72,00	
<u>Erdgeschoss (EG)</u>			
Wohnzimmer	37,50		2,55
Gästezimmer	11,27		
Diele	4,05		
Abstellraum	1,66		
Flur	6,76		
WC	1,90		
Küche	8,93		
Terrasse (1/4)	5,90		
	77,97		
<u>Dachgeschoss (DG) *</u>			
Bad/WC	10,17		
Wohnküche	40,93		2,51
Balkon (1/4)	1,60		
Schlafzimmer	18,82		
	71,52		
	-15%		
	60,79		
Gesamt-Bruttofläche	138,76	72,00	

Anbau an Einfamilienwohnhaus (EFH)

Etage/Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	lichte Raumhöhe
Bruttofläche	in m²	in m²	in m
<u>Erdgeschoss (EG)</u>			
Garage		39,50	3,00
Werkstattraum		9,77	
Treppenaufgang zu DG		6,63	
		55,90	
<u>Dachgeschoss (DG) *</u>			
Dusche/WC			2,44
Zimmer			2,48
Flur			
Schlafzimmer			
	45,80		
	- 15%		
	38,93		
<u>Spitzboden *</u>			
Schlafraum	19,30		max. 2,16
Abstellraum	7,06		
	26,36		
	- 15%		
	22,41		
Gesamt-Bruttofläche	61,34	55,90	
Hauptgebäude EFH	138,67	72,00	
Anbau	+ 61,34	+ 55,90	
Gesamt-Bruttofläche	200,01	127,90	
Gesamt-Nettofläche			
- 3% Putzabzug, da Rohbauflächen	- 6,00	- 3,84	
	194,01	124,06	

* Unter Berücksichtigung von Dachschrägen in Anlehnung an Bauunterlagen.

Außenanlagen:	guter Zustand, fast vollständige Einfriedung
- befestigte Flächen	* Zufahrt bzw. Wege mit Betonrechteckpflaster
- Grünanlagen	* Grünfläche, Sträucher, sonst. Anpflanzungen
- Entsorgung	* Anschluss öffentliche Kanalisation
- Versorgung	* Elt.-/Trinkwasser- und Telefonanschluss, Öl
- Sonstiges	* Gartenpavillon aus Holz
	* Mauer mit Torbogen zum Hauseingang hin
	* Solar - Wasseraufbereitung
	* Erdtank für 10.000 Liter Öl
	* 2 Garagen (Stahlblech), Schuppen

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag (**15.02.2024**) der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück - Flst. Nr. 848/n, 08525 Plauen, OT Kauschwitz, Siedlerweg 14 - mit

343.000,-- €
(i.W. dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.