

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 177/20

Bebautes Grundstück – Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden

* Objektadresse: 08606 Oelsnitz/Vogtl., OT Raasdorf, Alte Schönecker Straße 4

Gemarkung : Raasdorf

Flurstück Nr. : 54

Grundstücksgröße : 2.030,00 m²

Baujahr : EFH ca. 1897

Wertermittlungstichtag: 27.04.2022

Qualitätsstichtag : 27.04.2022

Vorhand. Bebauung : freistehendes Einfamilienwohnhaus mit eingeschossigen alten Nebengebäuden (2 Massiv-/4 Holzbauweise)

Wirtschaftsart : Wohngrundstück mit einer Wohnung

Vorh. Nutzung : bewohnt durch Miteigentümer

Versorgung : Strom-/Telefon- und Trinkwasseranschluss

Entsorgung : Abflusslose Fäkaliengrube

Baurecht : Grundstück liegt im Innen- und Außenbereich

Denkmalschutz : Liegt schriftlich nicht vor!

Bundesland : Freistaat Sachsen

Landkreis : Vogtlandkreis

Lagebeurteilung : * Ortsrandlage von Raasdorf in ruhiger Wohnlage mit Acker- und Grünflächen
* offene Bebauung mit EFH bzw. kleinen Bauerngehöften, Dorfcharakter
* ca. 3 km (Luftlinie) östlich vom Rathaus der Stadt gelegen
* ca. 40 m nördlich liegende „Alte Schönecker Straße“

Nachbarbebauung/ Umgebung : - Dorfcharakter mit freistehenden Wohnhäusern und kleinen Bauerngehöften in unterschiedlicher Bauart und Baujahren
- westlich Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Flächen
- sonst bebaute Grundstücke mit freistehenden Wohnhäusern
- am Grundstück anliegende Wege zu drei Seiten gehören überwiegend mit zum Bewertungsgrundstück laut Liegenschaftskarte (siehe Anlage)

Baubeschreibung: EFH

Das Wohnhaus bzw. Bewertungsgrundstück konnte nicht betreten werden!

Der Miteigentümer bzw. Bewohner verweigerte den Zugang.

Konzeption : - freistehendes EFH in Massivbauweise
- Keller-/Erd- und Dachgeschoss, zu ca. 1/2 nur unterkellert, Spitzboden
- rückseitiger TC-Anbau

Bauweise : Ziegelmauerwerk, Klinkerfassade, Massiv- und Holzdecken, Satteldach in Holzkonstruktion mit je 2 Dachgauben und Schornsteinen, Eindeckung mit Bitumenschindeln, überwiegend Kunststofffenster mit ISO-Verglasung und tlw. Außenjalousien, örtliche Ofenheizung, Innenausbau scheinbar mit verschiedenen Boden- und Wandbelägen (u.a. Fliesen, Estrich, Holzdielung, Putz, Tapete), alte Holzfuttertüren

Bau- und Unterhaltungszustand: - von außen augenscheinlich befriedigend
 - Innenausbau nicht bekannt
 - nach mündlichen Angaben von Miteigentümern sanierungsbedürftiger Zustand

Außenanlagen : einfache Gestaltung, überwiegend schlechter ungepflegter Zustand, Nebengebäude bzw. Schuppen sollten wegen dem schlechten Zustand abgebrochen werden

Energieausweis : nicht vorhanden

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus in insgesamt scheinbar einfacher Ausstattung. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum tragen, da die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnfläche zu gering ist. Durch die Gebäudegröße sollte eine gute Bewirtschaftung möglich sein. Eine weitere Bewohnbarkeit im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand sollte nach Beseitigung der Mängel gegeben sein. Um heutigen Standard insgesamt in der Ausstattung zu erreichen, wäre eine Sanierung und Modernisierung erforderlich. Hier immer mit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Erfordernisse.

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn- und Nutzflächen entsprechen der Aufstellung aus vorliegenden Bauzeichnungen in Anlehnung an die WoFIV. Abweichungen sind möglich, da ein Zutritt verweigert wurde!

5.1 Einfamilienwohnhaus (EFH)

Etage/Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	lichte Raumhöhe
Bruttofläche	in m²	in m²	in m (ca.)
<u>Kellergeschoss (KG)</u>			
Keller 1		16,40	1,90
Keller 2		9,84	1,90
		26,24	
<u>Erdgeschoss (EG)</u>			
Zimmer 1 (Stube)	17,22		2,80
Zimmer 2 (Stube)	16,00		2,80
Zimmer 3	11,89		2,80
Zimmer 4	11,31		2,80
TC		1,10	2,50
Hausflur		10,56	
	56,42	11,66	
<u>Dachgeschoss (DG)</u>			
Stube	17,16		2,00
Zimmer 1	10,99		2,00

Zimmer 2	10,69	2,00
Zimmer 3	12,73	2,00
Zimmer 4	11,87	2,00
Hausflur		4,25
	63,44	4,25

	119,86	42,15
abzgl. 3%, da Rohbau	3,60	1,26
Gesamt-Nettofläche	116,26	40,89

* Unter Berücksichtigung von Dachschrägen (DG Zimmer 1-4) in Anlehnung an Bauunterlagen. Sonstige Verkehrsflächen (u.a. wie Treppen) wurden nicht mit berücksichtigt. Der Dachboden ist scheinbar nicht ausgebaut und für Wohnzwecke wegen zu geringer lichten Höhe (max. 1,40 m) ungeeignet.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag (**27.04.2022**) der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück - Flst. Nr. 54, 08606 Oelsnitz/Vogtl., OT Raasdorf, Alte Schönecker Straße 4 - mit

51.000,-- €
(i.W. einundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.



Ansicht vom EFH mit Hauseingang in das Erdgeschoss (EG)