

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 184/19

Eigentumswohnung Nr. 9 mit Keller Nr. 9 **ETW Nr. 9 als Vierzimmerwohnung im 3. Obergeschoss**

* Objektadresse: 08523 Plauen, Siegener Straße 13

Angaben zum Sondereigentum (Eigentumswohnung) laut vorliegenden Unterlagen bzw. Grundbucheintragung:

Wohnungseigentumsgrundbuch Blatt 17021

112/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 1225/q, Siegener Str. 13, Gebäude- und Freifläche zu 270,00 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss (Wohnung) samt Keller im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 (9.1-9.11).

Wohnfläche der ETW Nr. 9: 93,34 m² laut Abgeschlossenheit, zzgl. Keller 5,30 m²
Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 (Vierzimmerwohnung) befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus (WGH) im 3. Obergeschoss mit Fensteröffnungen zur Straßen- und Hofseite. In dem Gebäude sind laut Teilungserklärung insgesamt 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (Büro) mit ca. 832,35 m² Wohn-/Gewerbe-fläche. Die Flächenangaben entsprechen den Angaben aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Wohnfläche: ca. 92,09 m² (nach Abbruch vom Balkon)

Vermietungsstand/Mieter:

Die Eigentumswohnung Nr. 9 ist unbewohnt.

Hausgeld:

Entsprechend vorliegenden Angaben vom WEG-Verwalter beträgt das Hausgeld (ohne Rücklage) für die zu bewertende Eigentumswohnung 113,48 €/Monat. Die Rücklage liegt bei 37,52 €/Monat.

Lagebeurteilung

- :* Zentrumslage
- * Reiheneckhaus als Wohn- und Geschäftshaus mit unmittelbarer Lage an der Siegener Straße und Antonstraße
- * Gebäudelängsseiten liegen in nördliche und westliche Richtung
- * Schule und Turnhalle ca. 100 m in südwestliche Richtung liegend
- * ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich vom Rathaus gelegen
- * zu Bundesstraße B92 (Trockentalstraße) ca. 90 m
- * ca. 6 km bis zur Autobahnauffahrt A72
- * mäßige Wohnlage durch Verkehrslärm und Kreuzung
- * Einkaufsstätten sind zu Fuß erreichbar
- * gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- * umliegende Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise, sanierte und unsanierte Mehrfamilienwohnhäusern mit Baujahren um 1900 und tlw. aus DDR-Zeiten

Konzeption

- : -Reiheneckhaus
- 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus zzgl. ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert
- 9 x Wohn- und 2 x Teileigentum
- Kellergeschoß u.a. mit Kellerräumen, Heizungsraum, kleiner Hofbereich
- Balkone zur Hofseite liegend

EXPOSE Seite 2 von 3

Baujahr : 1905, Sanierung/Modernisierung ca. ab 1996

Anzahl d. Geschosse : Keller-/Erd-/1./2./3. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Dachboden nicht ausgebaut

Art : Wohn- und Geschäftshaus mit Wohn- und Teileigentum

Bauweise : viergeschossiges Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk, Putz- und Klinkerfassade Fenster und Außentüren aus Kunststoff mit ISO-Verglasung, Massivpodesttreppen, Massiv- und Holzbalkendecken, Dacheindeckung mit überwiegend Kunstschiefer und Bitumen, Einblechung Titanzink, Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung

Denkmalschutz: liegt vor

Erschließung : Strom-/Trinkwasser-/Erdgas- und Fernsehanschluss

Entsorgung : Kanalanschluss

Grundrissgestaltung der ETW Nr. 9 : * zweckmäßig für Vierpersonenhaushalt da es sich um eine Vierzimmerwohnung handelt, Flur innen liegend bzw. von hier sind alle Räume erreichbar, Wohnzimmer zu beiden Straßenseiten liegend, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche zur Antonstraße, Arbeitszimmer zur Siegener Straße, Bad und WC räumlich durch Falttür getrennt, zur Hofseite mit Fenster im WC, Balkon zur Hofseite (Nutzung nicht mehr möglich - Abriss)

Raumausstattung der ETW Nr. 9 : * mittlerer Standard - entspricht dem Jahr der Modernisierung üblichen Anforderungen von sanierten ETW am Markt in Plauen

- Kompaktheizkörper
- Wand und Decken mit Rauhfasertapeten weiß gestrichen
- abgehängte Decken mit Gipskartonplatten
- Trennwände als Trockenbauwände mit Gipskartonplatten verkleidet
- aufgearbeitete Holzfuttertüren
- ein- und zweiflügelige Kunststofffenster mit ISO-Verglasung und feststehenden Oberlicht
- **Küche** mit Fliesenspiegel an der Wand, Fußboden PVC-Belag, Warm-/Kaltwasseranschluss, Elt.- Herdanschluss, Tapete, Kompaktheizkörper
- **Schlafzimmer** textiler Belag, 2 x Fensteröffnung
- **Flur** mit Laminat, Wechselsprech- und Türöffneranlage, Rauhfasertapete, zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz
- **Bad** allseitig umlaufend Keramische Wandfliesen, Fußboden mit PVC-Belag, Badewanne, Waschbecken, Anschluss von Kalt- und Warmwasser, Falttür zum WC
- **WC** Stand-WC an Vorwandmontage mit Spülkasten, tlw. Wandfliesen, Fußboden mit PVC-Belag, Decke Paneele, Waschmaschinenanschluss
- **Wohnzimmer** mit Parkettboden, Fernseh- und Telefonanschluss, Holzfuttertür mit Glaseinsatz, 1 x Trockenbauwand, Wand mit Tapete, Stuckdecke
- **Kinderzimmer** mit Parkettboden, Tapete, Stuckdecke, 1 x Trockenbauwand zur Küche
- **Arbeitszimmer** mit Zugang zum Abstellraum, textiler Belag, Tapete
- **Abstellraum** textiler Belag, Tapete bzw. Farbanstrich

Keller Nr. 9 im Kellergeschoss : einfacher Ausbau, feucht

EXPOSE Seite 3 von 3

Bau- und Unterhaltungs-: augenscheinlich überwiegend befriedigend,
zustand - Gebäude qualitativ mangelhafte Sanierung vom Keller

ETW/Sondereigentum Nr. 9 übliche Abnutzungsspuren, Balkon ist Abbruch
Instandsetzungen : - siehe unter *Reparaturrückstau*

WEG-Verwaltung:

Diese wird ausgeführt durch die Firma „C.I.V. Schöppllein“, Herrenstraße 20,
08523 Plauen. Die Telefonnummer lautet: 03741/226083

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- WertR 06, der ImmoWertV und den Marktverhältnissen zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag (25.09.2019) der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung
Nr. 9 mit Kellerraum Nr. 9, in 08523 Plauen, Siegener Straße 13, entsprechend
dem ermittelten Vergleichswert mit

30.000,-- €
(i.W. dreißigtausend Euro)

geschätzt.



Ansicht vom Wohnhaus zur Straße mit der ETW Nr. 9 im 3. Obergeschoss