

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 219/19

Einfamilienwohnhaus, Wohn-/Stallgebäude und Scheune

*** Objektadresse: 08606 Tirpersdorf, Hauptstraße 16 und Mühlstraße 5 a**

Gemarkung : Tirpersdorf

Flurstück Nr. : 166/1

Grundstücksgröße : 2.658,00 m²

Baujahr : EFH 1987, Wohn-/Stallgebäude ca. 1925, Scheune um 1900

Wertermittlungsstichtag: 18.05.2021
Qualitätsstichtag : 18.05.2021

Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus, Wohn-/Stallgebäude, Scheune

Wirtschaftsart : Wohngrundstück

Vorh. Nutzung : durch Eigentümer EFH Mühlstraße 5 a

Versorgung : Strom-/Telefon- und Trinkwasseranschluss

Entsorgung : Anbindung an Kanal

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB

Denkmalschutz : Liegt nicht vor.

Bundesland : Freistaat Sachsen

Landkreis : Vogtland

Lagebeurteilung : * Ortslage von Tirpersdorf
* Dorfcharakter
* nordwestlich anliegende Hauptstraße S303
* südöstlich Mühlstraße anliegend
* nördlich und südlich Wohnbebauung in offener Bauweise

Grundstückszuschnitt/: - sehr unregelmäßig geschnitten
Topographie - abfallendes Gelände bzw. Hangneigung in östliche Richtung zur Mühlstraße
- Grundstückslänge zur Hauptstraße ca. 29,00 m
- Grundstückslänge zur Mühlstraße ca. 75,00 m

Besonderheit : stark verwildertes Grundstück mit Laubbäumen bzw. Sträucher verschiedene Größen als Anflug
- sehr ungepflegter Zustand

Hinweis : Alle Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück konnten nicht betreten werden. Die Baubeschreibung ist aus vorliegenden unvollständigen Bauunterlagen und augenscheinlicher Begehung von außen. Auskünfte durch den Eigentümer oder anderen Personen lagen nicht vor. Abweichungen sind daher zu erwarten.

Baubeschreibung EFH - Mühlstraße 5 a

Konzeption	: - freistehendes EFH in Massivbauweise - unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss - überdachter Balkon zur Mühlstraße hin - Garage im Kellergeschoss mit Tor zur Mühlstraße - eingeschossiger Anbau an der südlichen Gebäudeseite - Dachboden scheinbar nicht ausgebaut
Baujahr	: 1987
Anzahl d. Geschosse	: Keller-/Erd- und Dachgeschoss
Art	: Einfamilienwohnhaus (EFH) vom Typ H B 5
Außenwände/Fassaden	: Ziegelmauerwerk bis ca. 49 cm stark zzgl. Putzfassade mit Wärmedämmung (ca. 7 cm stark), Sockel verkleidet mit Theumaer Steinen
Innenwände	: Ziegelmauerwerk bis 24 cm stark, Verkleidung mit Putz, Tapeten, Fliesen in Bad/WC, Fliesenspiegel in Küche
Geschossdecken	: über KG Betondeckenbalken (Leonhardt balken), über EG und DG Holzbalkendecke, Unterseiten verkleidet mit Putz, Profilholz und Tapeten, EG und DG mit HWL-Platten auf Holzschalung
Treppen	: Massiv- und Holztreppen
Dach	: Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Naturschiefer auf Holzschalung, Sichtsparren gehobelt, Dachrinnen/Fallrohre aus Kupfer, Schornstein für Heizung verkleidet
Türen/Tore	: Hauseingangstür aus Holz, Zimmertüren als Holzfüttertüren, Balkontür aus Holz
Fenster	: Holzfenster mit ISO-Verglasung, liegendes Wohndachfenster im DG, örtlich Außenjalousien
Bodenbeläge/Fußboden	: KG - Estrich, Terrazzoplatten EG - u.a. textile Beläge, Fußbodenfliesen, PVC-Belag, Parkett DG - Holzdielung mit textilem Belag, Bad/WC mit Fliesen, PVC-Belag
Heizung	: Zentralheizung (Öl ?) mit Standort im KG, Kompaktheizkörper, Kupferleitung
Badausstattung/Sanitär	: Badewanne, Dusche, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußbodenfliesen, WC
Elt.-/sonst.Installation:	: Elt.- überwiegend in Unterputz verlegt, Abwasserleitungen in Kunststoff, Wasserleitungen in Kupfer
Warmwasserversorgung	: über Heizungsanlage

Bau- und Unterhaltungszustand: - augenscheinlich von außen noch gut entsprechend dem Alter

Wohn-/Nutzfläche

Kellergeschoss	: Wirtschaftsräume, Garage u.a.
Erdgeschoss	: Wohnräume
Dachgeschoss	: Wohnräume

Etage/Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	Lichte Raumhöhe
Bruttoflächen	in m²	in m²	in m

Kellergeschoss (KG)			2,25 - 2,50
Garage		23,30	
Hobbyraum		11,70	
Abstellraum		4,30	
Kellerraum 1		6,20	
Kellerraum 2		4,30	
Waschraum		12,40	
Kohlenlager		10,00	
Heizhaus		6,50	

Sauna	2,48
WC/Dusche	3,70
Treppenvorraum	12,43

	97,31

Erdgeschoss (EG) 2,40

Zimmer (Anbau)	13,68
Diele	14,90
Schlafen	17,60
Bad	4,60
WC	1,40
Kinderzimmer	11,70
Windfang	4,60
Wohnzimmer	34,60
Küche	12,50
Speisekammer	1,70

	117,28

Dachgeschoss (DG)* 2,40 (Drempel 1,25)

Wohnküche	16,50
Treppenhaus	8,50
Schlafzimmer	11,20
Wohnzimmer	29,50
Bad/WC	6,10
Balkon (davon 1/4 von GF)	2,87

	74,67

191,95

abzgl. 3 %
da Rohbaumaße

Gesamt-Nettofläche	186,19	97,31
---------------------------	---------------	--------------

Gesamt- Wohn-/Nutzfläche = 283,50 m²

* Unter Berücksichtigung von Dachschrägen.
Sonstige Verkehrsflächen (u.a. wie Treppen) wurden nicht mit berücksichtigt.
GF = Grundfläche

Wohn-/Stallgebäude - Hauptstraße 16

Konzeption : - freistehendes Massivgebäude
- Erd- und Dachgeschoss
- Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss

Nutzung : zum Ortstermin ohne

Baujahr : ca. 1925

Art : ehem. Wohn-/Stallgebäude

Außenwände/Fassaden : ca. bis 55 cm starkes Ziegelmauerwerk (örtlich
Naturstein) mit Putzfassade

Dach : Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit
Dachziegel auf Holzlattung

Türen/Tore : Holztüren in alter Ausführung, Garagentor aus Holz

Fenster : Holzfenster in alter Ausführung

Innenwände : Ziegelmauerwerk, im DG scheinbar Fachwerk, verputzt

Dach : Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit
Dachziegel auf Holzlattung

Türen/Tore : Holztüren in alter Ausführung, Garagentor aus Holz

Fenster : Holzfenster in alter Ausführung
bebaute Fläche : 17,90 m x 6,60 m = 118,14 m²
Wohn-/Nutzfläche : ca. 160,00 m² (geschätzt)
Bauzustand : schlecht, Dacheindeckung augenscheinlich schadhaft,
keine erkennbare Sanierung von außen

Nebengebäude: Scheune

Konzeption : - freistehendes Gebäude
- Erd- und Dachgeschoss (Tenne, Remise, Banse)
Nutzung : zum Ortstermin ohne
Baujahr : ca. um 1900
Art : ehem. landwirtschaftliches Gebäude zur Lagerhaltung von
Raufutter, übliche Feldscheune
Außenwände/Fassaden : Holzkonstruktion mit Brettverschalung und Deckleisten
Dach : Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit
Schiefer auf Holzlattung
Türen/Tore : übliche Holz Ausführung
Fenster : Holzläden
bebaute Fläche : 8,25 m x 10,70 m = 88,27 m²
Nutzfläche : ca. 155,00 m² (geschätzt)
Bauzustand : schlecht, Dacheindeckung augenscheinlich schadhaft,
keine erkennbare Sanierung von außen

Außenanlagen: sehr schlechter Zustand

Energieausweis: nicht vorhanden

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an WertR 06, ImmoWertV und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (**18.05.2021**) der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück - Flst. Nr. 166/1, 08606 Tirpersdorf, Hauptstraße 16 und Mühlstraße 5 a - mit

163.000,-- €
(i.W. einhundertdreiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.