

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 235/17**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: rd. 84.000 Euro

Wertermittlungstichtag: 22.03.2018

für das Objekt: mit teilsaniertem Zweifamilienhaus und Lagerschuppen bebautes Grundstück
in: 08223 Falkenstein/Vogtl., August-Bebel-Straße 14
Landkreis: Vogtlandkreis
Grundbuch: Falkenstein Blatt 155
Grundstück: Fl.St. 364 zu 350 m²

Lage, Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Falkenstein. Die Kleinstadt Falkenstein liegt im östlichen Teil des Vogtlandkreises im Freistaat Sachsen.

Die Wohnlage wird insgesamt als mittel bis gut eingeschätzt.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein 2-1/2-geschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus und ein Lagerschuppen. Das ab 1992 über einen längeren Zeitraum teilsanierte Wohnhaus wurde lt. Bauakte 1870 errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine nur geringfügig sanierte Wohnung (ca. 70 m² Wohnfläche), die von den Grundstückseigentümern selbst genutzt wird. Bis 1966 befand sich im Erdgeschoss neben der Wohnung ein Fleischereiladen, der jetzt als Abstellraum dient.

Eine zweite Wohnung (ca. 100 m² Wohnfläche) befindet sich im Obergeschoss. Die modernisierte Wohnung ist leer stehend.

Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient lediglich für Abstellzwecke.

Der von den Grundstückseigentümern selbst genutzte Lagerschuppen im Hinterhof diente früher auch als Schlachthaus.

Es bestehen am Objekt keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Es besteht noch/wieder Sanierungsbedarf/Reparaturrückstau am/im Wohnhaus.



Süd-West-Ansicht von der Kreuzung „Gartenstraße / August-Bebel-Straße“



Süd-Ansicht von der „August-Bebel-Straße“ mit Grundstückseinfahrt (gelb)



Ansicht vom Lagerschuppen zur Hofseite des Wohnhauses (rot) und Nachbargebäude (grün)

Medien:

im Grundstück liegen an: Strom, Trinkwasser, Telefon (Internet), Erdgas, Kabel-TV;
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit Erdgas (ältere Außenwandheizung im Erdgeschoss, Gastherme in Wohnung im Obergeschoss) und Festbrennstoffen (Kamin in Wohnzimmer Obergeschoss).
Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Entsorgung:

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation in der Straße. Regenwasser bindet ebenfalls in die Straßenschleuse ein.



Ansicht vom Wohnhaus zum Lagerschuppen (rot) und Flurstücksgrenze (grün)



Bad im Obergeschoss



Flur Wohnung im Obergeschoss

Baulasten: nein
Denkmalschutz: nein



Bad im Erdgeschoss



Kellergeschoss



ausbaufähiges Dachgeschoss