

EXPOSE

Aktenzeichen: 10 K 102/21

Bebautes Grundstück – Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport

*** Objektadresse: 08606 Oelsnitz/Vogtl., Alte Plauensche Straße 8b**

Gemarkung : Untermarxgrün

Flurstück Nr. : 56/a

Grundstücksgröße : 1.498,00 m²

Baujahr : EFH vor 1994, Carport 2002

Wertermittlungsstichtag: 25.11.2021

Qualitätsstichtag : 25.11.2021

Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage, Carport, Swimmingpool mit Überdachung

Wirtschaftsart : Wohngrundstück

Vorh. Nutzung : bewohnt durch Miteigentümer

Versorgung : Strom-/Telefon-/Erdgas- und Trinkwasseranschluss

Entsorgung : Kanalanschluss

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB

Denkmalschutz : Liegt nicht vor.

Bundesland : Freistaat Sachsen

Landkreis : Vogtlandkreis

Lagebeurteilung : * Ortsrandlage von Oelsnitz (Gemarkung Untermarxgrün) in ruhiger Wohnlage mit Acker- und Grünflächen
 * offene Bebauung mit EFH, Siedlungscharakter
 * ca. 3 km vom Rathaus gelegen
 * Zentrum zu Fuß (ca. 30 min.) erreichbar
 * Bahnhof (Haltepunkt) - Eisenbahnlinie Bahnstrecke Plauen-Cheb
 * ca. 350 m südlich vom Bewertungsgrundstück entfernte Staatsstraße S 312 (Plauensche Straße)

Nachbarbebauung/ Umgebung : - Siedlungscharakter mit freistehenden EFH in unterschiedlicher Bauart und Baujahren
 - westlich anliegende öffentliche „Alte Plauensche Straße“ mit bebauten Grundstücken bzw. freistehenden EFH
 - östlich Grünland
 - nördlich ansteigendes Gelände bzw. Hang mit anschließenden Fahrradweg

Baubeschreibung: EFH

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden! Der Miteigentümer verweigerte den Zugang.

Konzeption : - freistehendes EFH in Massivbauweise
 - Erd- und Dachgeschoss, unterkellert
 - Garage im Keller
 - Dachboden

- Terrasse und Balkon
- überdachtes Eingangspodest vor der Haustür
- Dachboden nicht ausgebaut bzw. für Ausbau nicht geeignet
- angebauter Carport in Holzkonstruktion mit Terrasse

Anzahl d. Geschosse: Keller-/Erd- und ausgebautes Dachgeschoss

Bauweise : Ziegelmauerwerk, Putzfassade, Massiv- und Holzdecken, Dach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegel, Holzfenster mit ISO-Verglasung und Außenjalousien, Gas-Zentralheizung, Innenausbau scheinbar mit verschiedenen Boden- und Wandbelägen (u.a. Fliesen, Estrich, Holzdielung, Putz, Tapete), Kamin, Holzfuttertüren, Sauna im KG

Bau- und Unterhaltungszustand: - von außen augenscheinlich gut
- Innenausbau nicht bekannt

Außenanlagen : überwiegend guter Zustand

Energieausweis : nicht vorhanden

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus in durchschnittlich guter 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 nach Beseitigung der (scheinbar auch innen) Mängel ist weiter möglich.

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn- und Nutzflächen entsprechen der Aufstellung aus vorliegenden Bauzeichnungen in Anlehnung an die WoFIV und Angaben eines Miteigentümers. Abweichungen sind möglich!

Einfamilienwohnhaus (EFH)

Etage/Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	lichte Raumhöhe
Bruttofläche	in m²	in m²	in m (lt. Schnitt)
<u>Kellergeschoss (KG)</u>			
Heizung		9,33	1,9
Garage		46,03	1,9
Flur		6,42	1,9
Arbeiten		20,28	1,9
Sauna/Dusche		14,44	1,9
		96,50	
<u>Erdgeschoss (EG)</u>			
Windfang/Flur	12,11		2,5
Abstellraum	1,90		2,5
WC	4,20		2,5
Küche	9,33		2,5
Essen/Wohnen	36,28		2,5
Wohnen	14,25		2,5
	10,68		
Terrasse 1/4 (incl.Carport)	(42,73)		

88,75

Dachgeschoss (DG)

Kinderzimmer 1	8,74	2,6
Flur	3,69	2,6
Bad/WC	11,66	2,6
Schlafen	23,63	2,6
Kinderzimmer 2	15,70	2,6
	1,48	
Balkon 1/4	(5,92)	
	64,90	

	153,65	96,50
abzgl. 3%, da Rohbau	4,61	2,89
Gesamt-Nettofläche	149,04	93,61

* Unter Berücksichtigung von Dachschrägen in Anlehnung an Bauunterlagen.
 Sonstige Verkehrsflächen (u.a. wie Treppen) wurden nicht mit berücksichtigt.
 Wegen dem verweigerten Zugang kann es evtl. zu erhebliche Abweichungen in der
 Wohnfläche bzw. Raumaufteilung kommen!

Nebengebäude: Carport

- Zutritt war nur von außen möglich! Die Terrasse konnte nicht betreten werden.

Konzeption : - am vorhandenen Wohnhaus (Garage) angebaut
 - Holzständerbauweise
 - Nutzung des Daches als Verlängerung der Terrasse
 im Erdgeschoss mit separatem Zugang über eine
 Holztreppe vom Grundstück aus

Baujahr : ca. 2002

Außenwände/Fassaden : Holzständer, Holz-Sichtschutzwände

Dach : Holzdach zur Nutzung als Terrasse mit Brüstung und
 Sichtschutzverkleidung aus Holz

Türen/Tore : ---

Fenster : ---

Bodenbeläge/Fußboden : Betonrechteckpflaster

Bauzustand : befriedigend bis gut

bebaute Fläche : 5,85 m x 6,00 m = 35,10 m²

Nutzfläche : ca. 30,00 m²

Bauzustand : augenscheinlich von außen gut bis befriedigend

Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine überwiegend geschlossene Einfriedung mittels Hecken/bewachsene Böschungen, Holzlatten- und tlw. Maschendrahtzaun.

Weitere Außenanlagen sind wie folgt vorhanden:

- Holzschober * Holzständerbauweise
 - Swimmingpool * Baujahr ca. 2005
 - * aus Kunststoff (GFK) mit Überdachung
 - * in Grundstück integriert mit Pooleinfassung aus Holz
 - befestigte Flächen * asphaltierte Zufahrt zum Haus
 - * Hauseingang mit Betonrechtecksteinen
 - * Kopfsteinpflaster vor Carport
 - * Wege mit Platten aus Theumaer Schiefer
 - * Außentreppe mit Stufen aus Naturstein
 - Grünanlagen * Grünfläche, Sträucher bzw. Hecken u.ä.
- * überwiegend guter normaler Zustand mit erkennbaren Mängeln

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an WertR 06, ImmoWertV und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **(25.11.2021)** der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück - Flst. Nr. 56/a - 08606 Oelsnitz/Vogtl., Gemarkung Untermarxgrün, Alte Plauensche Straße 8b mit

323.000,-- €
(i.W. dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.