

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 118/21

Mehrfamilienwohnhaus (MFH)

*** Objektadresse: 08525 Plauen, Lange Straße 19**

Grundbuch : Blatt Nr. 427, Grundbuchamt Plauen
 Gemarkung : Haselbrunn

Flurstück Nr. : 526
 Grundstücksgröße : 410,00 m²

Baujahr : 1912, letzte Sanierung/Modernisierung im Jahre 1977

Ortsbesichtigung : 22.02.2022

Vorhand. Bebauung : Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen im unsanierten Zustand

Zutritt : war möglich

Vorh. Nutzung : ohne, schlechter Bau- und Unterhaltungszustand

Lagebeurteilung : * Gemarkung Haselbrunn
 * reines Wohngebiet
 * Umgebung geprägt von Zwei- und Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise sowie angrenzendem Garagenkomplex
 * unmittelbare Lage an der Straße (Lange Straße)
 * ca. 2,5 km bis zum Stadtzentrum von Plauen
 * ca. 300 m zur B92
 * ca. 5,5 km (Luftlinie) bis zur Autobahnauffahrt A72

Zuwegung : Zugang (Hauseingang) auf das Bewertungsgrundstück von der Straße aus

Versorgung : Telefon-/Erdgas-/Strom-/Trinkwasseranschluss
 - Anschlüsse wurden scheinbar abgetrennt

Entsorgung : Anbindung an öffentliche Abwasseranlage

Konzeption : - Doppelhaushälfte mit rückseitigen WC-Anbau
 - Massivgebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschoss, unterkellert
 - 7 Wohneinheiten

Anzahl d. Geschosse: Keller-/Erd-/1. Ober-/2. Ober- und Dachgeschoss

Bauweise : Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk mit Putzfassade, Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung auf Holzschalung mit Naturschiefer, rückseitiger Anbau (WC) mit Pultdach, Dachrinnen/Fallrohre, Schornsteinköpfe gemauert, Massiv- und Holzdecken, einfache Holzverbundfenster und Fenster mit Einfachverglasung, Massivpodesttreppen, Bodenbeläge u.a. mit Estrich, Holzdielung, PVC-Belag, einfache Holzfuttertüren, Innenwände -tragende und aussteifende Wände aus Ziegel, Verkleidung mit Putz, Tapeten, Farbanstriche

Heizung : nur örtliche Öfen (Festbrennstoff),
 1 Gasaußenwandheizkörper im DG

Schall- und Wärmeschutz: entspricht nicht mehr heutigen Forderungen der gültigen EnEV, keine erfolgte Sanierung bzw. Modernisierung

Energieausweis : Nicht vorhanden.

Bau- und Unterhaltungs-: augenscheinlich schlecht, umfassende Sanierung und Zustand - Gebäude Modernisierung erforderlich

Denkmalschutz : Liegt nicht vor!

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB

Grundrissgestaltung/Ausbau:

Die Grundrisse der einzelnen Etagen im Gebäude sind laut vorliegenden Bauzeichnungen vom Erd- bis ins 2. Obergeschoss identisch. Hier befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde teilweise zu Wohnraum (1 WE) ausgebaut. Hier befinden sich neben einer siebenten Wohneinheit abgetrennte Dachkammern. Die WC's zu den Wohnungen liegen auf Podesthöhe.

Der nicht ausgebaute Dachboden könnte als weitere Abstellfläche genutzt werden.

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist ein Renditeobjekt, da vermietbare Wohnflächen vorhanden sind. Anzumerken sei hier, dass sich das Objekt in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, welcher mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden ist und in gegenwärtigen Zustand nicht vermietbar ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Haselbrunn in einem Wohnumfeld. Lärmbelästigungen durch die anliegende Straße sind nicht auszuschließen.

Eine übliche Vermietung bzw. wirtschaftliche Nutzung ist zum Wertermittlungstichtag nicht möglich!

Wohn-/Nutzflächen:

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

KG : Kellerräume
EG : 2 Wohnungen
1. OG : 2 Wohnung
2. OG : 2 Wohnungen
DG : 1 Wohnung und Abstellfläche (Bodenkammern)

Etage	Funktion/Nutzung	Wohnfläche in m ²
EG	WE 1	ca. 60,20
	WE 2	ca. 30,70
1. OG	WE 3	ca. 54,40
	WE 4	ca. 53,40
2. OG	WE 5	ca. 54,40
	WE 6	ca. 53,40
DG	WE 7	ca. 53,05
Gesamt		359,55 m ² (Rohbaufläche)
Nettowohnfläche		348,76 m ²
		(nach 3 % Putzabzug)

Die WC's befinden sich auf Podesthöhe. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Er könnte als weitere Abstellfläche genutzt werden.

Die lichten Raumhöhen in den Wohnungen liegen etwa bei 2,85 bis 2,95 m.

Außenanlagen : sehr ungepflegter Zustand, Wildwuchs zur Rückseite

Hausverwaltung: Nicht vorhanden.

Mieteinnahmen : Liegen nicht vor!

Gebäudeversicherung: Scheinbar nicht vorhanden bzw. lag nicht vor!

Besonderheit : Hoftür ist durch Mauerwerk verschlossen.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (22.02.2022) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
- 08525 Plauen, OT Haselbrunn, Lange Straße 19, Flst. Nr. 526 - mit

27.000,-- €

(i.W. siebenundzwanzigtausend EURO)

geschätzt.



* Ansicht vom Bewertungsobjekt zur Straße liegend.