

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 76/23**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert : 36.000 €

Wertermittlungsstichtag: 12.10.2023

für das Objekt: 677/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück Nr. 1680/11, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Keller und Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;

in: 08058 Zwickau, Franz-Mehring-Straße 42

Landkreis: Zwickau

Grundbuch: Zwickau Blatt 14717

Grundstück: Flurstück Nr. 1680/11 zu 270 m²



Straßenansicht zur Wohnung Nr. 1

Lage, Nutzung:

Das Grundstück, Franz-Mehring-Str. 42, befindet sich in der westsächsischen Stadt Zwickau ca. 1,5 km nördlich des unmittelbaren Stadtzentrums. Zwickau ist mit ca. 88.000 Einwohner die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts an der relativ stark befahrenen, innerstädtischen Straße wird als „gut bis befriedigend“ eingeschätzt. Im unmittelbaren Umfeld besteht eine geringe Leerstandsrate bei Wohnungen.

Gemäß der Teilungserklärung und amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1680/11, in 12 Miteigentumsanteile (Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 12) aufgeteilt. Das unterkellerte, 4-1/2-geschossige Mehrfamilien-Reihenhaus wurde ca. 1935 errichtet und ca. 2002 umfassend saniert. Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz.

Die **Wohneinheit Nr. 1** befindet sich im Erdgeschoss. Die 2-Raum-Wohnung besitzt einen kleinen Balkon. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugewiesen.

Zum Ortstermin war die **Wohnung Nr. 1 vermietet**. Die **Wohnfläche** beträgt lt. Grundrisszeichnung zur Teilungserklärung ca. **50,58 m²**.

Im Wohnhaus und der in der Wohnung Nr. 1 besteht diverser Reparaturrückstau.

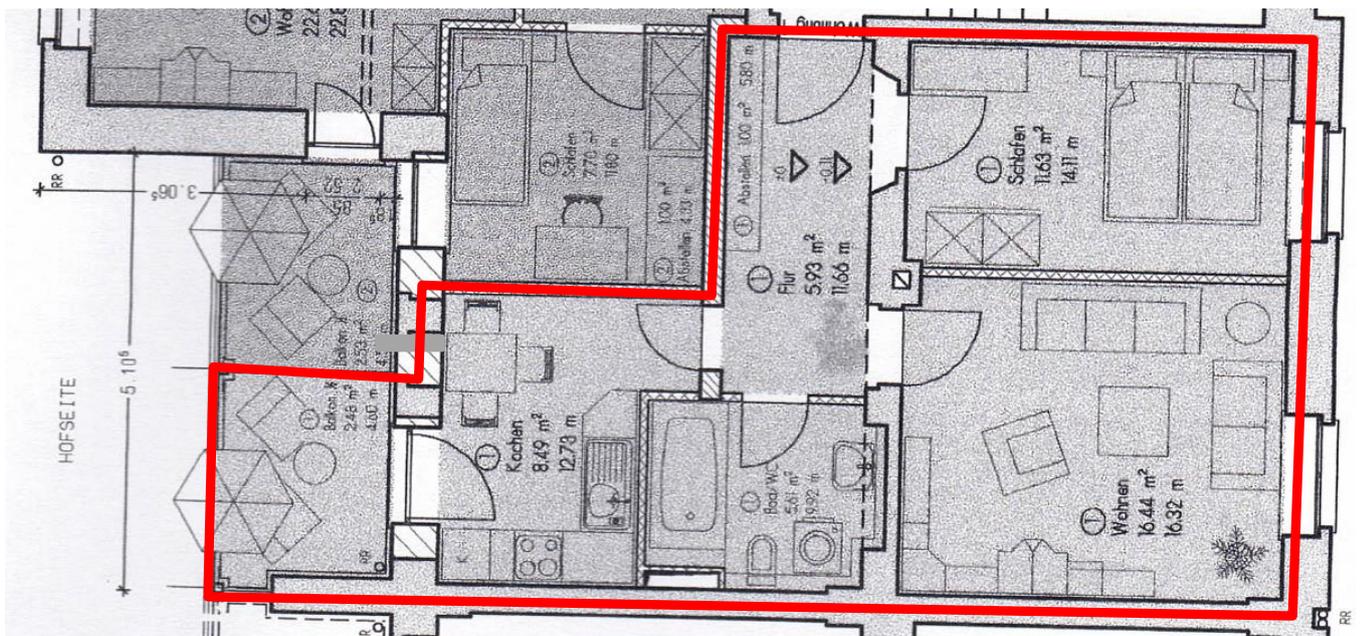
Medien im Objekt: Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, Kabel-FS,
Die Beheizung erfolgt durch eine Erdgas-Zentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher. In der Wohnung Nr. 1 befinden sich Wandheizkörper.
Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung und Erdwärme) sind nicht vorhanden.

Entsorgung: direkte Anbindung an die öffentliche Kanalisation



**Ost-Ansicht vom Nachbarflurstück zum kleinen Balkon der Wohnung Nr. 1 (rot);
Auf dem Nachbarflurstück befinden sich 50 Pkw-Stellplätze.**

Grundriss Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:



WEG-Verwalter: Real Consult Immobilien GmbH
Hölderlinstr. 10
8056 kau

Tel. 0375-27448832

Zwangsverwalter: -----

Altlasten: nein

Baulasten: nein

Denkmalschutz: Ja

Sondernutzungsrechte: Der Wohnung Nr. 1 ist lt. Teilungserklärung **kein** SNR zugewiesen.



Kleines Bad der Wohnung Nr. 1



Zugang zum kleinen Balkon von der Küche aus



Kellerabteil für Wohnung Nr.1



Schlafzimmer der Wohnung Nr. 1