

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 77/22**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert: rd. 181.000 Euro**

( Die Bewertung erfolgte aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme ! )

Wertermittlungsstichtag: 10.01.2023

**für das Objekt:** mit saniertem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück  
**in:** 08606 Triebel, OT Untertriebel, Süßbacher Straße 1  
**Landkreis:** Vogtlandkreis  
**Grundbuch:** Untertriebel Blatt 213  
**Grundstück:** Fl.St. 710/1 zu 7.312 m<sup>2</sup>

## Lage, Nutzung:

Die Gemeinde Triebel liegt im süd-westlichen Teil des Vogtlandkreises. Triebel mit seinen 8 kleinen Ortsteilen liegt ca. 20 km südlich von Plauen, der größten Stadt im Vogtlandkreis.

Das Flurstück Nr. 710/1 liegt außerhalb der Ortsbebauung am Waldrand in einer ruhigen Wohnlage.

Auf dem Flurstück Nr. 710/1 befinden sich folgende Gebäude:

- ein 1-½-geschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ein massiver Lagerschuppen
- eine Holzscheune und
- mehrere kleine Holzschuppen in einfacher Bauart

Das vom Grundstückseigentümer selbst genutzte Wohnhaus wurde im Jahr 1931 in massiver Bauweise errichtet. In den Jahren 1938 (Vorhausanbau) und 1954 (Verandaerweiterung) wurde das Einfamilienhaus baulich vergrößert. Dem äußeren Anschein nach wurde das Wohnhaus nach 1990 umfangreich saniert.

Der 1931 errichtete Lagerschuppen wurde nach 1990 durch einen Anbau in Ziegelbauweise erweitert.

Die 1-1/2-geschossige Holzscheune (Baujahr 1931) wurde 1954 erweitert.

Die unbebauten Teile des Flurstücks bestehen aus Wiese, Kleingarten, kleiner Waldfläche und außerhalb der Umzäunung aus Grundstückszufahrt sowie verwilderter Freifläche entlang der Straße.



**Süd-Ost-Ansicht**



**Ansicht von westlicher Flurstücksgrenze**

## Medien:

Hausanschlüsse bestehen (dem äußeren Anschein nach !) für: Strom, Trinkwasser, Telefon, SAT-FS; (Zustand/Funktionsfähigkeit der Hausanschlüsse ist nicht bekannt);

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt offensichtlich mit einer Erdöl-Zentralheizung und zusätzlich mit Festbrennstoffofen (Holz).

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind augenscheinlich nicht vorhanden.

## Entsorgung:

Lt. Standortstellungnahme des „Zweckverbandes Wasser-Abwasser Plauen“ vom 22.02.2023 ist von folgendem Zustand auszugehen:

Das Bewertungsgrundstück verfügt noch über eine abflusslose Fäkaliengrube. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht möglich.

**topographische Lage:**

Das Flurstück Nr. 710/1 liegt ca. 535 m üNN und besitzt eine nach Norden leicht ansteigende Oberfläche.

**Grundstückszuschnitt:**

rechteckförmiger Zuschnitt, ca. 107 m Straßenlänge und ca. 72 m Grundstückstiefe;

**Zwangsverwalter:** nicht eingesetzt

**Denkmalschutz:** nein

**Baulasten:** nein

**Altlasten:** nein



**Ansicht von der nördlichen Flurstücksgrenze**



**Ansicht von der nördlichen Flurstücksgrenze zu Wohnhaus und Scheune**

