

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **16 K 91/20**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert: 40.000 €

Wertermittlungsstichtag: 08.10.2020

für das Objekt: mit unsaniertem, leer stehenden Mehrfamilien-Reihenhaus bebautes Grundstück
in: 08529 Plauen, Schrödelstraße 22
Landkreis: Vogtlandkreis
Grundbuch: Plauen Blatt 1373
Grundstück: Flurstück Nr. 93/b zu 460 m²



Ost-Ansicht von der Schrödelstraße

Lage, Nutzung:

Das Grundstück liegt in einer östlichen Stadtrandlage. Die Wohnlage wird als befriedigend eingeschätzt. Auf dem Flurstück befinden sich ein 2-1/2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (Kopfhäuser einer Reihenhausbebauung) und ein eingeschossiges, abbruchreifes Hintergebäude. Die Gebäude wurden lt. Bauakte ca. 1906 errichtet.

Nach 1990 wurde mit der Sanierung (Entkernung) des leer stehenden Wohnhauses begonnen. Der Leerstand und die Unterbrechung der Sanierung dauert schon mehrere Jahre an. Es herrscht am Wohnhaus vorwiegend noch der Ursprungsbauzustand vor, so dass eine Kernsanierung für eine zukünftige Wohnnutzung erforderlich ist.

Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 264 m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Hinterhof befindet sich ein abbruchreifes Lagergebäude.

Das Grundstück ist mit Pkw befahrbar.

Medien:

Am Grundstück liegen straßenseitig an: Strom, Trinkwasser, Telefon, Erdgas. Aktuell sind keine funktionsfähigen Hausanschlüsse der Medien vorhanden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgte mit Festbrennstoffen (Einzelöfen in Wohnräumen).

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Entsorgung:

Das Grundstück verfügt über eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserkanalisation in der „Schrödelstraße“.

Am Objekt anfallendes Regenwasser wird offensichtlich in die Straßenkanalisation eingeleitet.

Zwangsverwaltung: nein

Hausverwaltung: nein

Altlasten: nein

Baulasten: nein

Denkmalschutz: nein



Süd-Ost-Ansicht zum Wohnhaus (rot) und zur Nachbarbebauung



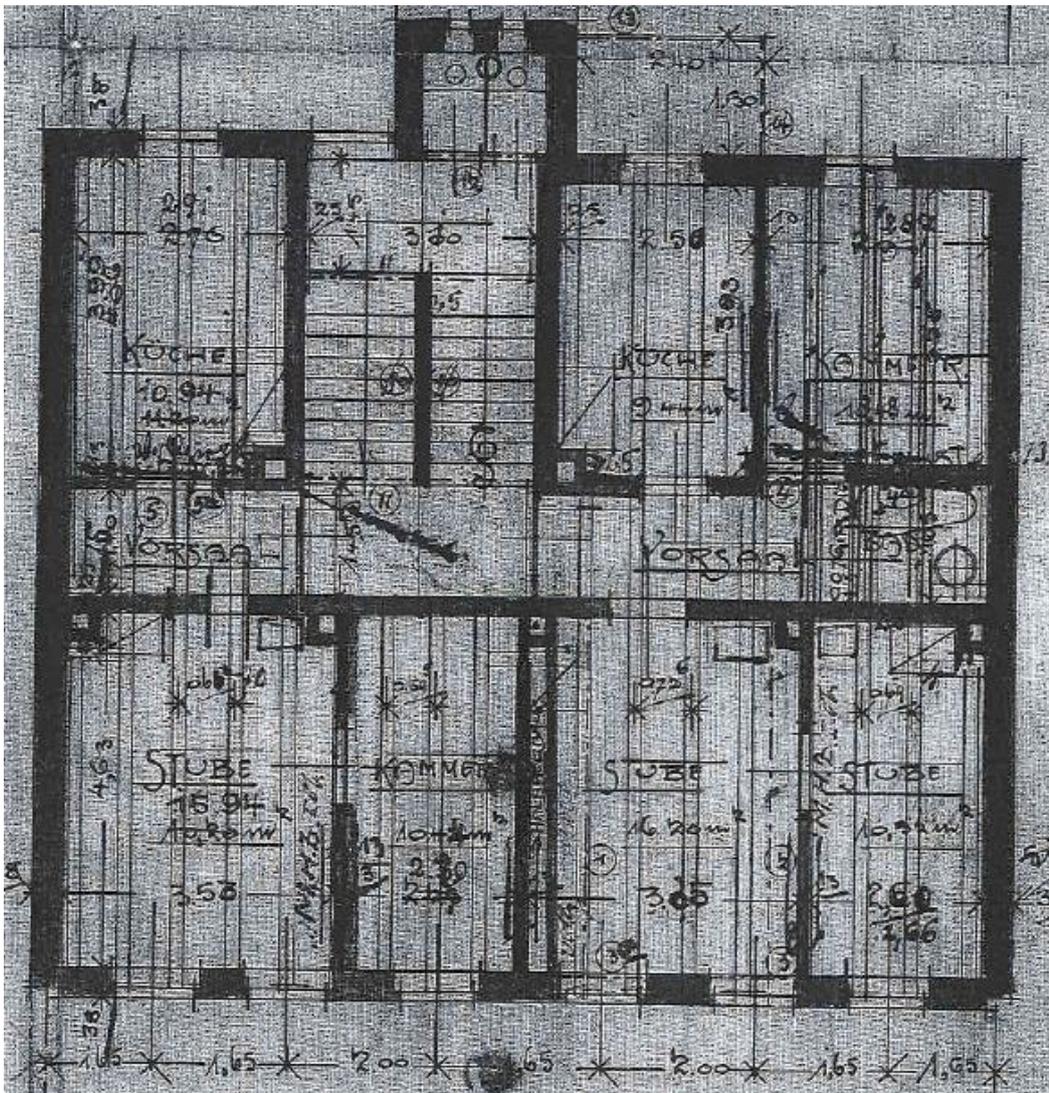
Süd-Ansicht vom Hinterhof zum Wohnhaus



ehemalige Trockenaborte an der Rückseite des Wohnhauses



erhebliche Bauschäden durch Nässeefall vom undichten Dach



Grundriss OG