

**TEILEIGENTUM:**  
Gewerbe Nr. 6

Gemarkung Adorf, Flurstück 104/1,  
Elsterstraße 18 in 0626 Adorf  
AZ: 11K 114/21

## EXPOSÉ

Grundbuch	von Adorf, Blatt 3793
	<b>379,961/1.000 Miteigentumsanteil</b> verbunden mit Sondereigentum (Teileigentum) an den Räumen der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss und einem Abstellraum im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan <b>mit Nr. 6</b> bezeichnet
Sondernutzungsrechte	keine zugeordnet
Grundstück	im Innenbereich
Flurstück	104/1
Grundstücksgröße:	425 m <sup>2</sup>
anteiliger Bodenwert:	5.965,00 €
Lage allgemein	Kleinstadt im Vogtlandkreis mit guter Verkehrsanbindung, zentral gelegen im Stadtzentrum
Verkehrsanbindung	B 92, B 283, A 72 (Plauen-Süd)
Baulast, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz, Altlast	nicht vorhanden
Überbau	nicht erkennbar
Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
Baujahr	ca. 1887
Instandsetzung und Modernisierung (laut Energieausweis)	1999
Bauweise	massiv
Fläche	Gesamtflächen: 209,1 m <sup>2</sup> , davon 173,00 € Verkaufsraum
Gebäudezustand	Instandhaltungsrückstau ist vorhanden
derzeitige Jahresnettokaltniete:	0,00 €
Nachfolgenutzung	Logistik- oder Lagerfläche
Besonderheiten	- Leerstand (seit 01.04.2019) - Objekt liegt direkt an der B 92
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>07.11.2023</b>

**Verkehrswert: 46.700,00 €**



Blick Richtung Lessingstraße nach SW



Blick Richtung Elsterstraße nach NO



Ostansicht



NO-Ansicht



NW-Ansicht-Ladeneingang



Südansicht-Innenhof-Eingang zu den Wohnungen



Abstellraum Nr.6



EG: Verkaufsraum Nr.6 mit Eingang-Lessingstraße



EG: Verkaufsraum Nr.6



EG: Lagerraum Nr.6



EG: Büro mit Ausgang zum Innenhof



EG:WC Nr.6



EG: Geschosstreppe und Kellertür

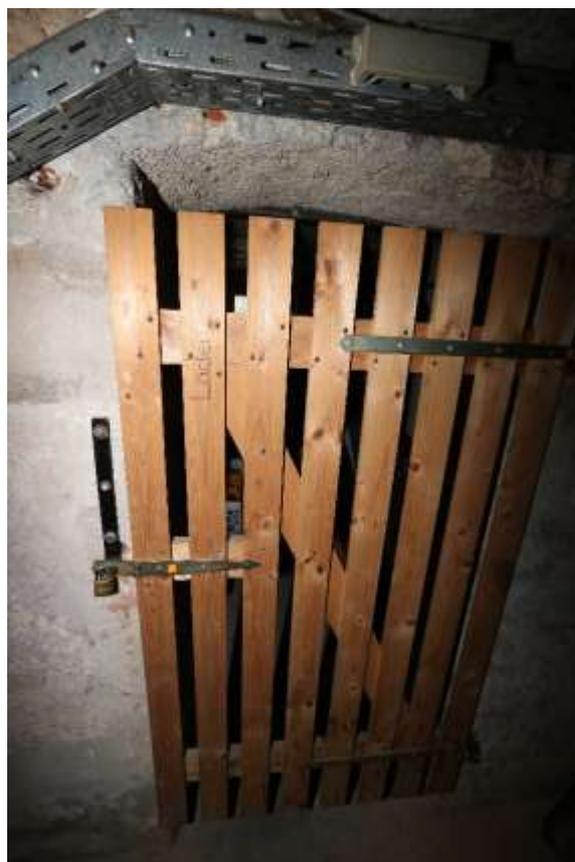




KG: Kellertreppe

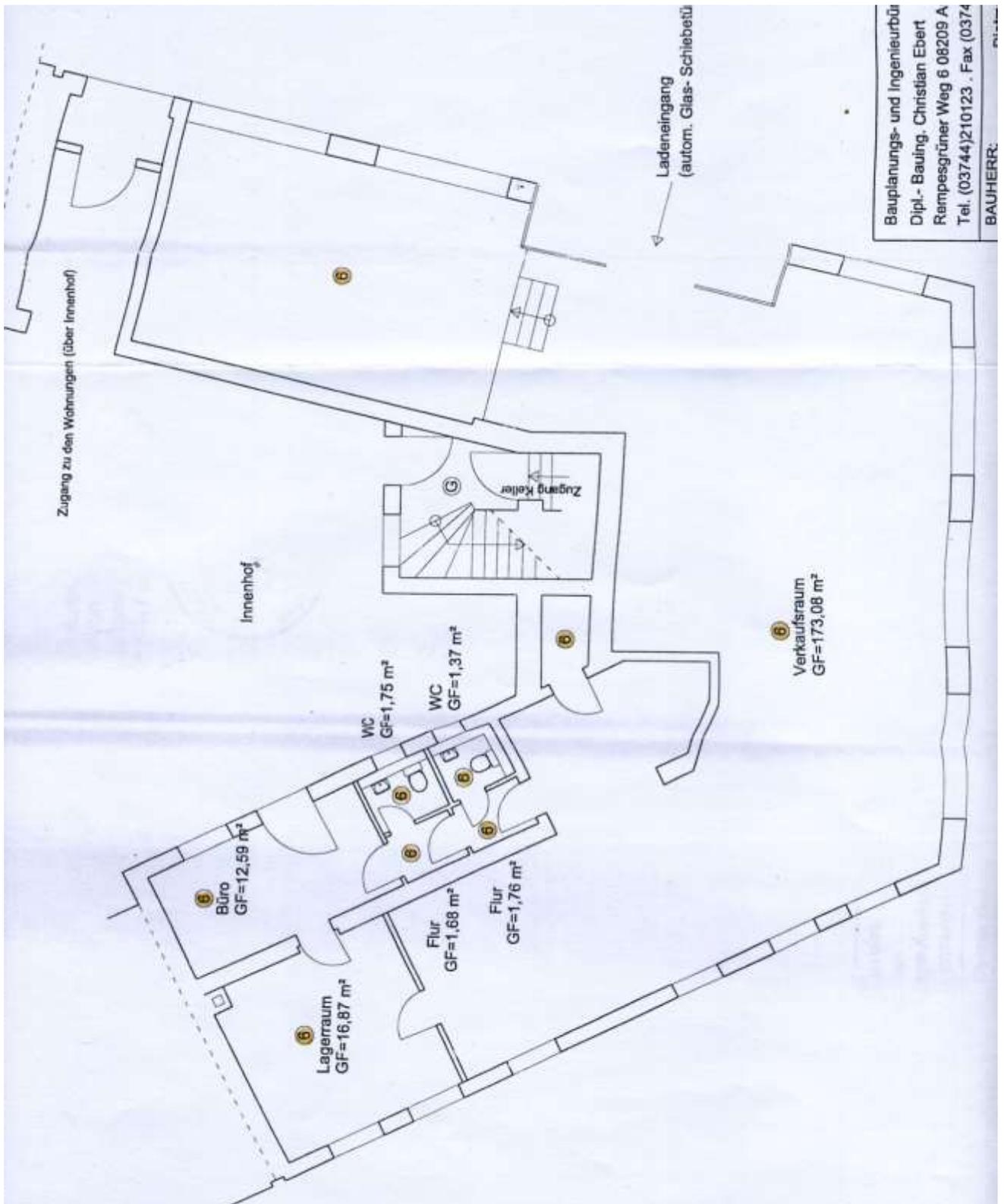


KG: Heizung



KG: Kellerraum Nr.6





## Erdgeschoss

