

# EXPOSE

**Aktenzeichen: 11 K 117/24**

## **Einfamilienwohnhaus (EFH) mit Anbau**

**\* Objektadresse: 07919 Mühltroff, Poststraße 3**

Grundbuch : Blatt Nr. 361, Grundbuchamt Plauen  
 Gemarkung : Mühltroff  
 Flurstück Nr. : 4  
 Grundstücksgröße : 290,00 m<sup>2</sup>  
 Baujahr : ca. um 1900, Sanierung/Modernisierung scheinbar vor 2003  
 Ortsbesichtigung : 30.09.2024  
 Wertermittlungs-  
 stichtag : 30.09.2024  
 Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus mit Anbau als Doppelhaushälfte  
**Zutritt : war nicht möglich, Ansicht nur von außen**  
 Vorh. Nutzung : unbewohnt  
 Nachbarbebauung/  
 Umgebung : - umgebene Grundstücke bebaut mit Wohnhäusern als Ein-  
 und Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und  
 Baujahren, überwiegend als Reihenhäuser  
 - gegenüberliegende Straßenseite in nordöstlicher Richtung  
 „Gasthof goldener Löwe“  
 - südwestlich verlaufender Zufluss „Wisenta“ zur Saale  
 - nordwestlich verlaufende Langenbacher Straße (B 282) in  
 ca. 10 m  
 - Netto-Markendiscout und Kindergarten in unmittelbarer  
 Umgebung  
 Versorgung : Strom-/Telefon-/Gas- und Trinkwasseranschluss,  
 Öl für Heizung  
 Entsorgung : Anschluss an öffentliche Kanalisation  
 Denkmalschutz : liegt nicht vor

### **Baubeschreibung:**

Konzeption : - EFH als Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte  
 - Massivbauweise, ab Obergeschoss vermutlich örtlich  
 Ständerbauweise (Fachwerk)  
 - Erd-/Ober- und Dachgeschoss  
 - teilunterkellert ("Rübenkeller")  
 Anzahl Geschosse : Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden  
 (vermutlich nicht ausgebaut)  
 Art : Einfamilienwohnhaus (EFH)  
 Fundament/  
 Bodenplatte : Streifenfundamente scheinbar aus Beton und Naturstein  
 Außenwände/  
 Fassaden : bis scheinbar ca. 60 cm starkes Mauerwerk aus Ziegel und  
 örtlich scheinbar Fachwerk (ausgemauert), Fassade mit  
 Kunstschiefer verkleidet

Innenwände	: tragende und nichttragende Wände aus scheinbar Ziegel und örtlich Holzständerbauweise, Verkleidung mit Putz, vermutlich Farbanstrich, Tapete und örtlich Wandfliesen
Geschossdecken	: scheinbar Massiv- und Holzbalkendecken
Treppen	: lt. vorliegenden Bauunterlagen einläufige Treppen, vermutlich als Massiv- und Holztreppen
Dach	: - Satteldach in Holzkonstruktion - Eindeckung mit Preolitschindeln - straßenseitig Schneefang - Dachrinnen/Fallrohre überwiegend aus Titan/Zink
Türen/Tore	: - Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen - Innentüren vermutlich als Holzfuttertüren
Fenster	: - Kunststofffenster mit ISO-Verglasung - einfache Dachfenster
Bodenbeläge/ Fußboden	: - scheinbar Estrich bzw. Holzdielung mit verschiedenen Belag
Heizung	: - Ölheizung, vermutlich Kompaktheizkörper, Öl-Tank vermutlich im Erdgeschoss des Anbaus
Badausstattung/ Sanitär	: scheinbar mit Wanne, Waschbecken, WC, Wand- und Fußbodenfliesen
Elt.-/sonst. -Installation	: vermutlich Unterputz nach VDE, Ver- und Entsorgungsleitungen scheinbar in Kunststoff und Kupfer
Warmwasservers.	: vermutlich mit über Ölheizung
Besonderheit	: wurden vom Miteigentümer telefonisch nicht genannt
Besonders zu ber. Bauteile	: ---
Schall- und Wärmeschutz	: augenscheinlich nicht nach heutigen Forderungen
Bau- u. Unter haltungs zustand	: von außen befriedigend
Instandsetzungen	: Zustand innen nicht bekannt, außen übliche Abnutzung entsprechend dem Alter

\* Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen an Verkleidungen vorgenommen. Die Angaben beruhen mit auf den vorgefundenen augenscheinlichen Zustand zur Ortsbegehung und vorliegenden unvollständigen Bauunterlagen.

### 3.2 Anbau

Konzeption	: - rückseitig angebaut an EFH mit Innenhof - Massivbauweise, ab Obergeschoss vermutlich örtlich Ständerbauweise (Fachwerk) - Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut) - Wohnräume vermutlich nur im Obergeschoss
Anzahl Geschosse	: Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Art	: Anbau
Fundament/ Bodenplatte	: Streifenfundamente aus scheinbar Beton bzw. Naturstein

Außenwände/ Fassaden	: scheinbar bis ca. 40 cm starkes Mauerwerk aus Ziegel und örtlich Fachwerk (ausgemauert), Fassade mit Kunstschiefer verkleidet
Innenwände	: tragende und nichttragende Wände aus Ziegel und örtlich scheinbar Holzständerbauweise, Verkleidung mit Putz, vermutlich Farbanstrich, Tapete und örtlich Wandfliesen
Geschossdecken	: vermutlich Holzbalkendecken mit Verkleidung
Treppen	: nicht bekannt
Dach	: - in L-Form mit leichtem Fußwalm in Holzkonstruktion - Eindeckung mit Preolitschindeln - Schneefang zum Gartengrundstück - Dachrinnen/Fallrohre überwiegend aus Titan/Zink
Türen/Tore	: - Nebeneingangstür als Holzbrettertür und Holzkassetentür mit Glaseinsatz
Fenster	: - Kunststofffenster mit ISO-Verglasung - einfache Dachfenster
Bodenbeläge/ Fußboden	: scheinbar Estrich und Holzdielung
Heizung	: Versorgung vermutlich über Wohnhaus
Badausstattung/ Sanitär	: ---
Elt.-/sonst. Installation	: vermutlich Unterputz nach VDE, Ver- und Entsorgungsleitungen scheinbar in Kupfer und Kunststoff
Warmwasser- versorgung	: Versorgung vermutlich über Wohnhaus
Besonderheit	: Innenhof
Besonders zu ber. Bauteile	: ---
Schall- und Wärmeschutz	: augenscheinlich nicht nach heutigen Forderungen
Bau- und Unter- haltungszustand	: von außen befriedigend
Instandsetzungen	: Zustand innen nicht bekannt, außen übliche Abnutzung entsprechend dem Alter

\* Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen an Verkleidungen vorgenommen. Die Angaben beruhen mit auf den vorgefundenen augenscheinlichen Zustand zur Ortsbegehung und vorliegenden unvollständigen Bauunterlagen.

**Anmerkung:**

Ein **Energieausweis (verbrauchs- o. bedarfsorientierter Energieausweis)** entsprechend der EnEV **lag** dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vom Objekt **nicht vor**.

**Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:**

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus in scheinbar einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum Tragen, da die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnfläche zu gering ist. Durch die Gebäudegröße und Bauweise sollte eine gute Bewirtschaftung möglich sein. Eine weitere Bewohnbarkeit im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand ist scheinbar von außen gesehen möglich. Es sind ausreichend Wohn- und Nutzflächen vorhanden auch für eine Großfamilie.

Sanierungen und Modernisierungen sind mit Sicherheit erforderlich. Hier immer mit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Erfordernisse.

**Allgemeine Beurteilung Bewertungsobjekt:**

Bautechnisch	überwiegend Massivbauweise
Funktionell	Einfamilienwohnhaus mit Anbau
Architektonisch	zeitbestimmend nach Baujahr
Vermietbarkeit	scheinbar möglich
Verkäuflichkeit	mäßig
Wohnwert	scheinbar einfach bis durchschnittlich
Lage	Ortmitte

Bau- und Unterhaltungs- : weitere Sanierung und Modernisierung erforderlich  
zustand - Gebäude - sichtbare Mängel bzw. Schäden wurden augenscheinlich am Objekt nur von außen festgestellt  
- mutmaßliche weitere verdeckte Mängel bzw. Schäden könnten bzw. sind im Objekt vorhanden

**Hinweis: Ein Zugang in das Gebäude war nicht möglich. Alle Angaben hierzu sind Vermutungen bzw. mündliche Angaben von einem Miteigentümer ohne Gewähr!**

**Wohn- und Nutzflächen vom Bewertungsobjekt**

<b>Etage/Nutzung</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>lichte Raumhöhe</b>
<b>Bruttofläche</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in m ?</b>
<b><u>Keller</u></b>			
Kellerraum		Geschätzt 10,00	
		<b>10,00</b>	
<b><u>Erdgeschoss (EG)</u></b>			
Zimmer 1	15,73		2,40
Küche	5,96		
Abstell		9,68	
Hausflur		10,08	
WC	2,97		
HWR/Dusche?	3,40		
Abstellräume (Anbau)		32,86	
	<b>28,06</b>	<b>52,62</b>	
<b><u>Obergeschoss (OG)</u></b>			
Zimmer 1	17,93		2,45
Zimmer 2	11,04		
Hausflur		11,49	
Zimmer 3 (Anbau)	9,18		
WC	1,27		
Gang/Flur (Anbau)		14,61	
Abstell (Anbau)		3,10	
Wohnräume (Anbau)	37,47		
	<b>76,89</b>	<b>29,20</b>	
	<b>104,95</b>	<b>91,82</b>	
abzgl. 3% Putz	3,15	2,75	
<b>Gesamt-Nettofläche</b>	<b>101,80</b>	<b>89,07</b>	

**Gesamt Wohn-/Nutzfläche ca. 190,86 m<sup>2</sup>**

**Die Berechnung der Flächen erfolgte auf Grundlage vorliegender unvollständiger Bauunterlagen und örtlichem Aufmaß (Außenmaße)!**

Außenanlagen : ungepflegter Zustand, einfache Gestaltung

**Mieteinnahmen : Liegen nicht vor. Das EFH bzw. Grundstück ist ohne jegliche wirtschaftliche Nutzung.**

Altlasten : Liegen nicht vor.

Baulasten : Liegen nicht vor.

Gebäude-  
versicherung : Lag dem Sachverständigen nicht vor.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (30.09.2024) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
- 07919 Mühltröf, Poststraße 3, Flst. Nr. 4 - mit

**75.000,-- €**

(i.W. fünfundsiebzigtausend EURO)

geschätzt.