

Amtsgericht Zwickau
-Zwangsversteigerungen-
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 22.11.2021
AZ.: **10 K 137/21**

Exposee zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das i. W. mit einer
Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 08468 Reichenbach im Vogtland, Rosenstraße 13

Grundbuch	Blatt
Reichenbach	1784
Gemarkung	Flurstück
Reichenbach	1861/b (510 m ²)



Der auftragsgemäß unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 16.11.2021 ermittelt mit rd.
154.000 €.

Hinweis: Exposee ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten verwertbar.

Objektart:

Einfamiendoppelhaushälfte mit Nebengebäuden

Objektanschrift:

Rosenstraße 13,
08468 Reichenbach im Vogtland

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch von Reichenbach,
Blatt 1784, Gemarkung Reichenbach,
Flurstück 1861/b (510 m²)

Grundstück und seine Bebauung:**Ausstattungsstandard des Einfamilienhauses:****Wohnfläche:****Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:****Zustand des Objekts:****Wohn- und Geschäftslage:****Verkehrswert, unbelastet:****Einfamiendoppelhaushälfte:**

zweigeschossig, unterkellert, einfach ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr um 1926; tlw. modernisiert; Nebengebäude (baulich abgewirtschaftet):

- einfaches Nebengebäude (Geräte- und Abstellraum) in Massivbauweise mit Satteldach, Baujahr um 1952;
- Abstellschuppen (Baujahr unbekannt), mit Flachdach

Tlw. modernisiert; jedoch überwiegend einfach ausgestattet und in großen Bereichen weiter modernisierungsbedürftig

Erdgeschoss: **rd. 53 m²**

Obergeschoss: **rd. 50 m²**

Dachgeschoss: **rd. 30 m²**

eigengenutzt durch eine Miteigentümerin

Die bauliche *Grundsubstanz* ist - entsprechend des Baujahres - in einem überwiegend guten bis befriedigenden Zustand.

Anfang bis Mitte der 1990er Jahre fanden bereits einzelne Modernisierungsmaßnahmen statt: i. W. Dämmung der Außenwände, wahrscheinlich die Dacheindeckung, Einbau einer Heizungsanlage im Kellergeschoss.

Ab ca. 2014 wurde mit weiteren Modernisierungsarbeiten begonnen, die jedoch vor ca. 5 Jahren (lt. Auskunft zum OT) eingestellt wurden (fertiggestellt wurden i. W. das Bad im Obergeschoss, die Wand- und Bodenfliesen in der Küche; überwiegend fertiggestellt wurden die Elektrik, Bodenbelag im Dachgeschoss).

Es sind somit **noch weitere Modernisierungsarbeiten** notwendig, um das Gebäude in einen überwiegend zeitgemäßen Zustand zu versetzen (i. W. Fenster, Innentüren, tlw. Wand- und Bodenbeläge, Heizkörper, tlw. Wärmedämmmaßnahmen).

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fanden in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls i. W. nicht mehr statt. Das Gebäude wirkt ungepflegt.

gute Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet

rd. 154.000 € per 16.11.2021

Weitere Objektfotos



Blick auf die Doppelhaushälfte vom Garten aus fotografiert



gartenseitige Kelleraußentreppe



**Fassade – Detail;
defekter Außenwandbereich (Wärmedämmung aus Holz sichtbar)**



Blick in die Rosenstraße mit der Umgebungsbebauung

Nebengebäude



Garagengebäude (im Vordergrund, im Hintergrund ein Schuppen)



Gartenseitige Ansicht des Gargagengebäudes