

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé

- **Aktenzeichen:** 10 K 165/22
- **Objektart:** **Einfamilienhaus
(Doppelhaushälfte)**
- **postalische Lage:** Straße der Einheit 19
08491 Netzschkau
- **Kurzbeschreibung:** Einfamilienhausgrundstück von 130 m², bebaut mit einem teilsanierten Altbau (Teil eines Doppelhauses) mit Baujahr um 1890 und ca. 135 m² Wohnfläche im Zentrum von Netzschkau
- **Verkehrswert:** **104.000,- €**
(zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023)
- **Gebäudeansichten:**



Vorderansicht
von der Straße
der Einheit nach
Nordwesten



Rückansicht von
der Kreuzung
Turner-/Feldstraße
nach Süden

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé zu Az. 10 K 165/22 (Blatt 2)

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER GUTACHTENERGEBNISSE

- **Grundbuchangaben:** Gemeindebezirk: Netzschkau / Vogtlandkreis / Land Sachsen
Gemarkung: Netzschkau
Flurstück: 218
Grundstücksgröße: 130 m²
Grundbuch / Blatt: von Netzschkau / Blatt-Nr. 662
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 135 m² Wohnfläche (im Erd- und Obergeschoss zzgl. einer Teilfläche im Dachgeschoss)
- **Baujahr:** um 1890
- **Sanierung:** Arbeiten zur Instandsetzung und Modernisierung etappenweise vor und nach 2010 (u. a. Erneuerung der Fußböden und von gebäudetechnischen Anlagen; genauere Angaben zum Sanierungsstand bestehen nicht - der Bewohner hat keine Innenbesichtigung ermöglicht!)
- **Denkmalschutz / Baulasten:** nicht vorhanden
- **Ortsbesichtigung:** 22.03.2023
(zugleich Wertermittlungstichtag)
- **Verkehrswert:** **104.000,- €**
- **Wertermittlungsverfahren:** Sachwertverfahren
- **Vermietungsstand:** unvermietet
(ausschließliche Eigennutzung durch einen der beiden Grundstückseigentümer)
- **Zubehör:** keine Feststellungen dazu möglich
(Innenbesichtigung wurde nicht gewährt)
- **Energieausweis:** nicht vorhanden
(bauliche Hülle im Bereich der Außenwände energetisch nicht modernisiert; zentrale Gastherme als Heizung)
- **Bebauung / Besonderheiten:** teilsanierte Doppelhaushälfte mit Keller-, Erd-, Ober- und teilausgebautem Dachgeschoss in verkehrsexponierter Lage in Netzschkau mit kurzen Entfernungen zu sozialen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs;

Gebäude mit Wohnzimmer / Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC und Gäste-WC; voraussichtlich ungefähr 135 m² Wohnfläche;

nach Angabe eines Miteigentümers mittlerer, zeitgerechter Ausstattungsstandard; kleinere erforderliche Instandsetzungen

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé zu Az. 10 K 165/22 (Blatt 3)

sind noch anzunehmen; mit lediglich 130 m² sehr kleines Grundstück (hieraus folgend nur ca. 30 - 35 m² Freifläche im Bereich eines Innenhofes)

- Innenaufnahmen: liegen nicht vor (ein im Objekt noch wohnender Miteigentümer hat den Zugang ins Haus nicht ermöglicht)

- Gesamtbeurteilung: Bei dem Objekt handelt es sich zusammenfassend um ein Einfamilienhausgrundstück (teilsanierte Doppelhaushälfte aus der Bauzeit vor 1900) mit schätzungsweise 135 m² Wohnfläche und 130 m² zugehöriger Grundstücksfläche in einem voraussichtlich überwiegend zeitgerechten Ausstattungsstandard und in verkehrsgünstiger Lage im Stadtzentrum von Netzschkau.

Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen allerdings zum aktuellen Zustand des Objektes und zu ggf. noch auszuführenden Sanierungsarbeiten Risiken, die vom Erwerber zu übernehmen sind. Ansonsten konnten diesbezügliche Unwägbarkeiten im Rahmen des Gutachtens nur durch einen pauschalen Risikoabschlag gewürdigt werden.