

Exposé zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

Eigentumswohnung Nr. 6

Pausaer Straße 38

08525 Plauen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2-Raum-Eigentumswohnung im 2. OG in einem Wohn- und Geschäftshaus in Plauen, Stadtteil Haselbrunn.

Dem äußeren Anschein nach wurde die begonnene grundhafte Sanierung und Modernisierung des Gebäudes nicht fertig gestellt. Wahrscheinlich steht das Gebäude schon seit längerer Zeit komplett leer, Grundstück und Gebäude sind verwahrlost. Da das Gebäude zum Ortstermin nicht zugänglich war, kann über den aktuellen Stand der Sanierung keine Aussage getroffen werden. Es wird aber auf Grund des äußerlichen Zustandes davon ausgegangen, dass die Wohnung im Istzustand nicht vermietbar ist.

Das Gebäude bildet das Kopfhaus einer geschlossenen Bebauungszeile. Im Gebäude sollten insgesamt 1 Gewerbeeinheit und 7 Wohnungen entstehen.

Zur nachhaltigen Nutzung ist die Fertigstellung der begonnenen Modernisierung erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist die Einigung mit den anderen Eigentümern, da wahrscheinlich auch noch erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	10 K 61/23, Amtsgericht Zwickau
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	22.06.2023, Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich
Miteigentumsanteil	132 / 1.000
Wohnungsgröße	63 m ²
Anzahl der Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, Abstellraum im Erdgeschoss
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 1899 a, Gemarkung Plauen
Stadtteil	Haselbrunn
Grundstücksgröße	280 m ²

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 6, Pausaer Straße 38, 08525 Plauen*

Denkmalschutz	besteht nicht
Altlastenverdacht	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	1967: Feststellung Hausschwammbefall, aktuell keine Aussage darüber möglich
Baulicher Zustand	schlecht
Verkehrswert	3.200 €

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 6, Pausaer Straße 38, 08525 Plauen*

Straßenansicht



Rückansicht



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 6, Pausaer Straße 38, 08525 Plauen*

Giebelansicht

