

Objekt: Reihenendhaus und Garage

**Mühlenstraße 28
09326 Geringswalde**



Gebäudeart	Reihenendhaus, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	Standort & Lage Bundesland: Sachsen Landkreis: Mittelsachsen Einwohner: ca. 4 000 Die Kleinstadt befindet sich inmitten des sächsischen Städtedreiecks Leipzig, Chemnitz und Dresden. Die Stadt liegt nordöstlich von Rochlitz direkt an der Bundesstraße B 175, welche Richtung Westen zur Anschlussstelle Rochlitz der Bundesautobahn A 72 (Chemnitz - Leipzig) führt. Über die Anschlussstellen Döbeln Ost und Leisnig ist die Bundesautobahn A 14 (Leipzig - Dresden) erreichbar. Die Autobahn 4 verläuft südöstlich von Geringswalde. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im südöstlichen Stadtteil von Geringswalde, ca. 1,6 km vom Markt entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Geringswalde vorhanden. Gute Wohnlage, keine Geschäftslage. Wohnbauliche Nutzungen; ein- bis dreigeschossige, gemischte Bauweise.
Nebengebäude	Garage, Schuppen	
Garagen / Stellplätze	Garage vorhanden	
Baujahr	ca. 1930	
Modernisierung	es wurden tlw. Sanierungen durchgeführt (sämtlich nicht nachhaltig)	
Grundstücksgröße	364 m ²	
Flurstück	179/3	
BV-Nr.	1	
Wohnfläche	82,65 m ²	
Miet-/Pachtverhältnisse	Leerstand	
Nettokaltmieteinnahmen	7 440 € p.a. (SOLL) zzgl. 60 € für die Garage monatlich	Ausstattung <u>Konstruktionsart:</u> massiv <u>Fußböden:</u> Estrich, Holzdielen mit verschiedenen Belägen <u>Außenverkleidung:</u> Putz, tlw. mit Rissbildungen <u>Treppen:</u> Massiv- und Holztreppe <u>Innenansichten:</u> einfache, tlw. verschlissene Innenansichten <u>Fenster:</u> Holzfenster und Kunststofffenster mit Isoverglasung <u>Türen:</u> Holztür mit Lichteinlass (Eingang), einfache Holztüren <u>Elektro und Sanitär:</u> einf., techn. überalterte Ausstattungen <u>Belichtung:</u> gut <u>Heizung:</u> Erdgas-Zentralheizung (defekt)
Zubehör / Scheinbestandteile	---	
Denkmalschutz	nein	
Besonderheiten	Wasserdurchleitungsrecht in Abt. II des Grundbuches; nach Aktenlage wird es nicht mehr ausgeübt	

Verkehrswert (Marktwert):

69 000 €

➔ ca. 835 €/m² Wohnfläche (ohne Keller)

Zustand/Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem befriedigenden Allgemeinzustand und ist nur bedingt zu einfachsten Wohnzwecken nutzbar.

Um das Reihenendhaus zu heutigen, modernen Anforderungen nutzen zu können, werden erhebliche Investitionen erforderlich.