Exposé

Az.: 23 K 18 / 24

MEHRFAMILIENHAUS
HAUPTSTRASSE 105
08304 SCHÖNHEIDE

Dipl.-Ing. Katrin Dinges

Stellv. Vors. im Gutachterausschuss
der Stadt Chemnitz

Mitglied im Bundesverband
Freier Sachverständiger e.V.

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beleihungswertermittlung

Reg.-Nr. KD 77 / 05 / 03 / 145225

EXPOSE

Aktenzeichen	23 K 18 / 24
Grundbuchamt **Grundbuch**	Aue - Bad Schlema Grundbuch von Schönheide Blatt 576
BV-Nr. 1	Flurstück Nr. 511 zu 940 m²
Postanschrift	Hauptstraße 105, 08304 Schönheide
Einwohnerzahl	Schönheide ca. 4.080 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen	Ortslage in einem gewachsenen Gebiet an der Ortsdurchfahrtsstraße, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind fußläufig erreichbar, die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Ortslage und sind fußläufig zu erreichen, bis nach Auerbach (Vogtl.) sind es ca. 15 und bis nach Stollberg ca. 45 Autominuten; die BAB A 72 Anschlussstelle Lengenfeld ist innerhalb von ca. 25 Autominuten erreichbar
Wohnlage	mittlere Lage im Ort
Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung	überwiegend wohnbauliche Nutzungen Bauweise und unterschiedlicher Geschossigkeit, vis a vis befinden eine Parkanlage und ein Stadthotel, westlich in ca. 80 m Entfernung befindet sich ein Gewerbebetrieb
Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr **Modernisierung**	1920 (geschätzt) 1999 / 2000 begonnen, nicht ab geschlossen
Flächen MFH	ca. 590 m² Wohnfläche **Hinweis:** Die o. a. Flächen wurden überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt. Es erfolgte **kein** Aufmaß. Diese Angaben können von den tatsächlichen Werten wesentlich abweichen!

Kurzbeschreibung	Es handelt sich um zwei möglw. um 1920 errichtete Wohngebäude, die durch einen flachen zweigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden sind. 1999 / 2000 wurde mit Modernisierungsarbeiten begonnen, die augenscheinlich nicht abgeschlossen wurden. Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsgrundstückes **nicht** möglich war, können weder zum Gebäudezustand noch zum Ausstattungsstandard gesicherte Angaben gemacht werden. Nach Außenbesichtigung erscheint der bauliche Zustand normal bis befriedigend. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bei der äußeren Inaugenscheinnahme großflächige Putzablösungen / fehlender Putz am gesamten Objekt Feuchtigkeitsschäden mit Farbablösungen im Bereich der Straßenfront erkennbar. Es besteht Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für das gesamte Gebäude. Eine Vermietung im vorgefundenen Zustand ist nicht möglich. **Hinweis:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über die Gesundheit schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie bei der Inaugenscheinnahme zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.
derzeitige Nutzung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt augenscheinlich ungenutzt. Eine Vermietung im vorgefundenen Zustand ist nicht möglich.
Zubehör	kein Zubehör vorhanden (unterstellt)
Ortsbesichtigung **Bewertungs- / Qualitätsstichtag**	19.03.2025 **AUSSENBESICHTIGUNG** 19.03.2025
Bodenwert	rd. 24.887,00 €
Ertragswert **Vergleichswert**	rd. 142.000,00 € rd. 151.000,00 €
Markt-(Verkehrs)wert	121.000,00 € (gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus Ertragswert, Vergleichswert stützend; inkl. Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung und nicht vorhandener Unterlagen)

Hauptstraße

Ansichten