

Exposé

Az.: 23 K 130 / 23

**BAUERNHAUS
AM AUENBACH 20
04746 HARTHA-LANGENAU**



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 / 08 / 144524

EXPOSE

Aktenzeichen

23 K 130 / 23

Grundbuchamt**Grundbuch**

Döbeln

Grundbuch von Langenau

Blatt 83

BV-Nr. 1Flurstück Nr. 33 / 7 zu 1.900 m²**Postanschrift**

Am Auenbach 20, 04746 Hartha-Langenau

Einwohnerzahl

Hartau

ca. 6.700 Einwohner

**Verkehrslage,
Entfernungen**

Lage im Ortsteil Langenau, in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) und die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Hartha und sind innerhalb von ca. 10 bis 15 Autominuten zu erreichen, bis nach Rochlitz und Döbeln sind es jeweils ca. 20 Autominuten; die BAB A 14 Anschluss-stelle Döbeln-Nord ist über die B 175 in ca. 20 Autominuten und die BAB 4 Anschlussstelle Hainichen in ca. 25 Autominuten erreichbar

Wohnlage

mittlere, ruhige Lage im Dorfgebiet

**Art der Bebauung und
Nutzung in der Umgebung**

wohnbauliche Nutzungen in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser), landwirtschaftliche Nutzflächen, parallel zur Straße verläuft in ca. 5 m Entfernung der Auenbach

Objektart

Bauernhaus mit Stall

Baujahr

um 1900

teilweise Modernisierung

2004

Flächen ZFHca. 250 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 ein um 1900 als Wohnhaus mit Stall errichtetes Gebäude als Bestandteil eines ehemaligen Vierseithofes. Das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Ausstattungsstandard entspricht in großen Teilen einem einfachen bis mittlerem Standard und ist nur gering saniert. Der bauliche Zustand ist normal. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Räume im Obergeschoss rechts der Treppe nicht nutzbar, Für das Gesamtobjekt besteht sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

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 eine Wohnung im Obergeschoss fremd vermietet und die übrigen Räume im EG sowie das Gelände wurden vom Eigentümer zu $\frac{3}{4}$ eigen genutzt. Die Räume im Obergeschoss rechts der Treppe befanden sich in sanierungsbedürftigem Zustand und sind derzeit nicht nutzbar.

Zubehör

kein Zubehör vorhanden

**Ortsbesichtigung
Bewertungs- /
Qualitätsstichtag**

19.09.2024

19.09.2024

Bodenwert

rd. 24.700,00 €

**Sachwert
Vergleichswert**

rd. 104.000,00 €

rd. 105.000,00 €

Markt-(Verkehrs)wert

105.000,00 €

(gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus Vergleichswert, Sachwert stützend)

Straße Am Auenbach



Straßen-Ansicht Bewertungsobjekt



Hof-Ansicht



Rückfront

