

MEHRFAMILIENHAUS:

Gemarkung Neuwelt, Flurstück 129/9
Friedrich-Engels-Straße 23 in 08340 Schwarzenberg
AZ: 23K 360/19

EXPOSÉ

Grundbuch von	Neuwelt, Blatt 418
Flurstück	129/9
Grundstücksgröße	656 m²
Bodenwertanteil	27.600,00 €
Grundstück	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neuwelt“. Dieser ist zum 15.03.2006 in Kraft getreten. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung unterliegt somit den Kriterien des § 30 BauGB.
Lage allgemein	liegt am nordwestlichen Stadtrand, ca. 3 km vom Markt entfernt mit guter Verkehrsanbindung
Verkehrsanbindungen	B 101, A 4, A 72
Baulast, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz Flurbereinigungsverfahren	liegen nicht vor
Altlast	Altlastenverdachtsfläche unter der Altlastenkennziffer 91200596 mit der Bezeichnung „Emaillierwerk Schwarzenberg-Neuwelt“ im Sächsischen Altlastenkataster registriert.
Gebäude	teilunterkellertes, dreigeschossiges Altgebäude, Teil des ehemaligen Emaillierwerkes Schmidt & Söhne, die rückwärtigen Werksgebäude wurden abgerissen
Baujahr	vor 1900
Instandsetzung/Modernisierung	- zu DDR-Zeit als Bürogebäude - nach 1990 teilweise
Außenanlagen	ungepflegt
Bauweise	massiv
jährliche Nettokaltmiete zum Ortstermin	0,00 €
Gebäudezustand	Der Gesamtzustand des Gebäudes ist einfach, abgewohnt und stark renovierungsbedürftig.
nachhaltige Nutzung Mehrfamilienhaus Gesamtwohnfläche rd. 360 m²	DG, WE1 = 126 m², leerstehend OG, WE2 = 69 m², leerstehend OG, WE3 = 56 m², leerstehend EG, WE4 = 109 m², leerstehend
Besonderheiten	-derzeit unrentierliche bauliche Anlage -erhöhter Instandhaltungsaufwand -Altlastengutachten vom 04.12.2023 liegt vor, kontaminationsbedingter Abschlag wurde berücksichtigt
Wertermittlungsstichtag	09.10.2024

Verkehrswert: 16.400,00 €



Ecke Friedrich-Engels-Straße/Gewerbepark



SO-Ansicht (Friedrich-Engels-Straße)



NW-Ansicht (Hofseite)



Zufahrt vom Gewerbepark



DG, WE1-Schlafzimmer



Wohnungseingang WE2 und WE3



OG, WE2-Wohnen



OG, WE2-DU/WC



OG, WE3-DU/WC



EG, WE4-Wohnen



EG, Heizung



Mieterkeller im Teilkeller