

# Exposé

**Az.: 23 K 466 / 20**

**EINFAMILIENHAUS  
HAUPTSTRASSE 172  
09618 BRAND-ERBISDORF / OT 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 / 07 / 139222

# EXPOSE

**Aktenzeichen** 23 K 466 / 20

**Grundbuchamt  
Grundbuch** Freiberg  
Grundbuch von Langenau Blatt 759

**BV-Nr. 1** Flurstück Nr. 341/a zu 530 m<sup>2</sup>

**Postanschrift** Hauptstraße 172, 09618 Brand-Erbisdorf / OT Langenau

**Einwohnerzahl** Brand-Erbisdorf ca. 9.145 Einwohner  
Langenau ca. 2.000 Einwohner

**Verkehrslage,  
Entfernungen** Lage im Ortsteil Langenau, in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind fußläufig erreichbar, die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Stadt Brand-Erbisdorf und sind innerhalb von ca. 10 Autominuten zu erreichen, bis nach Freiberg sind es ca. 15 und bis nach Chemnitz ca. 45 Autominuten; die BAB A 4 Anschlussstelle Frankenberg ist in ca. 35 Autominuten erreichbar

**Wohnlage** mittlere, ruhige Wohnlage im Dorfgebiet

**Art der Bebauung und  
Nutzung in der Umgebung** überwiegend wohnbauliche Nutzungen in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser), landwirtschaftliche Nutzflächen, durch das Flurstück verläuft der Bachlauf der „Große Striegis“

**Objektart** Einfamilienhaus

**Baujahr** vor 1900

**Flächen** ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
**Hinweis:** Die o. a. Fläche beruht auf Angaben im Gutachten von 1990 und wurde überschlägig anhand der Gebäudemaße plausibilisiert. Es erfolgte **kein** Aufmaß. Diese Angaben können von den tatsächlichen Werten wesentlich abweichen!

**Kurzbeschreibung**

Es handelt sich um ein vor 1900 massiv errichtetes Wohngebäude mit Anbauten. Das Gebäude ist teilweise (ca. 30 %) unterkellert und das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend und der Ausstattungsstandard insgesamt einfach bis mittel. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Längs- und Querrisse im Bereich der Fassade, teilweise mit Putzablösungen; Längsrisse zwischen Hauptgebäude und Anbauten (Garage, ehemaliges Waschhaus, Hauseingangsbereich / Vorhaus), Längs- und Querrisse im Gebäude, insbesondere im Ober- und Dachgeschoss; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss mit Putzablösungen und teilweise mit Moosbildung, im Obergeschoss zum Teil unverkleidete Wände und Decken wegen schadhafter Holzkonstruktion sowie freiliegende Leitungen, überwiegend nicht modernisierte Räume im Obergeschoss; defekter Rollladen erkennbar. Es besteht umfassender Sanierungsbedarf für das Gesamtobjekt. Die Außenanlagen sind einfach angelegt und werden augenscheinlich gepflegt.

**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 äußeren Inaugenscheinnahme zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

**derzeitige Nutzung**

Das mit einem Einfamilienhaus bebaut Grundstück wird vom Eigentümer und seiner Familie eigen genutzt.

**Zubehör**

augenscheinlich kein Zubehör vorhanden

**Ortsbesichtigung  
Bewertungs- /  
Qualitätsstichtag**

19.04.2022

19.04.2022

**Bodenwert**

11.077,00 €

**Sachwert  
Vergleichswert A  
Vergleichswert B**

rd. 67.000,00 €

rd. 69.000,00 €

rd. 74.000,00 €

**Markt-(Verkehrs)wert**

rd. 69.000,00 €

(gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus Vergleichswert A, Sachwert und Vergleichswert B stützend)



