

**M E H R F A M I L I E N H A U S :** Gemarkung Hohenfichte, Flurstück 14 a  
Bahnhofstraße 18 in 09573 Leubsdorf  
AZ: 24K 44/23

## EXPOSÉ

Grundbuch von	Hohenfichte, Blatt 32
Grundstücksgröße	1.530 m <sup>2</sup>
Flurstück	14 a
Bodenwertanteil	13.300,00 €
Grundstück	im Innenbereich
Lage allgemein	liegt nordwestlich, in der Gemarkung Hohenfichte, 2,9 km , ca. 39 Gehminuten bis zur Gemeindeverwaltung von Leubsdorf, Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindereinrichtungen befinden sich in näherer Umgebung und in Augustusburg
Verkehrsanbindungen	B 180, A4, A 72
Baulast, Denkmalschutz, Altlast, Sanierungsgebiet, Flurbereinigungsverfahren	liegen nicht vor
Gebäude	<b>Mehrfamilienhaus</b> unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Einspänner <b>Nebengebäude</b> - angebauter Durchgang mit Garage und 4 Schuppen - Einzelgarage
Baujahr	um 1900
Instandsetzung/Modernisierung	vorwiegend Teilsanierung ab 1993
Außenanlagen	normal gepflegt
Bauweise	massiv, im DG auch Fachwerk
anrechenbare Wohnfläche laut Aktenlage	<b>Dreifamilienhaus</b> DG: <b>WE1</b> rd. 90 m <sup>2</sup> - eigen genutzt (Antragsgegner) OG: <b>WE2</b> rd. 95 m <sup>2</sup> - vermietet EG: <b>WE3</b> rd. 95 m <sup>2</sup> - eigen genutzt (Antragsteller) gesamt 280,00 m <sup>2</sup>
jährliche Nettokaltmiete zum Ortstermin	<b>4.476,00 €</b>
Gebäudezustand	dem Baualter entsprechend, Instandhaltungsrückstau ist vorhanden
nachhaltige Nutzung	Wohnen
Besonderheiten	- keine Baupläne vom Wohnhaus vorhanden - keine Unterlagen für Recht in Abteilung II.1 vorhanden - KKA mit Vollbiologie - Nutzungsdauer begrenzt
Wertermittlungsstichtag	<b>31.08.2023</b>

**Verkehrswert: 162.500,00 €**



Straßenansicht (SW)



Bahnhofstraße nach SO



BK

AZ: 24K 44/23

Seite: 2/6



Bahnhofstraße nach NW



Hauseingang





Nebengebäude (Schuppen)



Gartenansicht (NO)



Blick in den Garten (nach SO)



Spitzboden



Geschosstreppe DG-OG



BK

AZ: 24K 44/23

Seite: 5/6



Geschosstreppe OG/EG



KG, Heizung



KG, Öllager

