

Objekt: fiktiver hälftiger Miteigentumsanteil
Wohnstallhaus und Scheune

Ortelsdorfer Straße 49
09131 Chemnitz OT Ebersdorf



Gebäudeart	Wohnstallhaus, zweigeschossig, geringfügig unterkellert, nicht ausgebautes DG	Standort & Lage Bundesland: Sachsen Stadt: Chemnitz Einwohner: 248 000 Chemnitz ist westlich im Freistaat Sachsen gelegen und befindet sich im Erzgebirgsbecken am Nordrand des Erzgebirges. Verkehrstechnisch wird Chemnitz von zwei Autobahnen durchzogen. Durch das nordwestliche Stadtgebiet führt die A 4 Erfurt – Dresden, welche auf die A 72 trifft. Durch das Chemnitzer Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B 95, B 107, B 169, B 173 und B 174. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Ebersbach, ca. 8 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Die Bundesstraße B 169 verläuft südöstlich des Bewertungsobjektes. Gute, ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage. Wohnbauliche Nutzungen; ein- bis zweigeschossige, gemischte Bauweise.
Nebengebäude	Scheune	
Garagen / Stellplätze	Ohne; keine Zufahrt möglich	
Baujahr	Wohnstallhaus um 1853 und Scheune um 1856	
Modernisierung	nur kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltung	
Grundstücksgröße	950 m ²	
Flurstück	875	
BV-Nr.	1	
Wohnfläche	Wohnfläche: ca. 188 m ² Nutzungsfläche: ca. 211 m ²	
Miet-/Pachtverhältnisse	Eigennutzung	
Nettokaltemieteinnahme	11 832 € p.a. (marktüblich)	Ausstattung Wohnstallhaus: <u>Konstruktionsart:</u> massive Bauweise <u>Fußböden:</u> Dielung, Trockenestrich, Estrich mit verschiedenen Belägen <u>Außenverkleidung:</u> Fachwerk und Putz mit Anstrich <u>Treppen:</u> Holztreppe <u>Innenansichten:</u> Normale Innenansichten <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung und einfachverglaste Holzfenster <u>Türen:</u> Holztüren <u>Elektro und Sanitär:</u> normale Ausstattungen <u>Belichtung:</u> gut <u>Heizung:</u> Einzelöfen mit fossilen Brennstoffen
Zubehör / Scheinbestandteile	---	
Denkmalschutz	ja	
Besonderheiten	zur Bewertung kommt nur der fiktive hälftige Miteigentumsanteil	
Sonstiges	keine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum, Zuwegung erfolgt nur über Fremdgrundstück ohne rechtliche Vereinbarung	

Verkehrswert (Marktwert):

98 000 € / gesamtes Grundstück
44 000 € / hälftiger Miteigentumsanteil

Zustand/Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem mäßigen bzw. befriedigenden Allgemeinzustand. Es besteht ein mittlerer bis größerer Reparatur- und Sanierungsaufwand. Gefangenes Grundstück, ohne gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.