

Exposé

Az.: 27 K 171 / 22

**EINFAMILIENHAUS
ANTON-GÜNTHER-STEIG 17
09619 MULDA**



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 / 11 / 140822

EXPOSE

Aktenzeichen 27 K 171 / 22

Grundbuchamt Freiberg
Grundbuch Grundbuch von Mulda Blatt 742

BV-Nr. 1 Flurstück Nr. 127/4 zu 2.267 m²

Postanschrift Anton-Günther-Steig 17, 09619 Mulda

Einwohnerzahl Mulda ca. 2.462 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen Lage am Ortsrand in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus, RB) sind fußläufig in ca. 6 Fußminuten erreichbar, die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Ortslage und sind innerhalb von ca. 2 Autominuten zu erreichen, bis nach Freiberg sind es ca. 18 und bis nach Chemnitz ca. 50 Autominuten; die BAB A 4 Anschlussstelle Siebenlehn ist in ca. 40 Autominuten erreichbar

Wohnlage einfache Wohnlage im Dorfgebiet

Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung überwiegend wohnbauliche Nutzungen in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (ehemalige Bauernhöfe, Ein- und Zweifamilienhäuser), landwirtschaftliche Nutzflächen; ca. 30 m vom Wohnhaus entfernt verläuft die Bahnlinie Nossen-Hermsdorf-Rehefeld

Objektart Einfamilienhaus

Baujahr 1831 als Stallgebäude errichtet
Modernisierung/Umbau 1992 Umbau zu Wohngebäude

Flächen ca. 145 m² Wohnfläche
Hinweis: Die o. a. Fläche wurde 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 1831 als Stall errichtetes Gebäude, das 1992 zu einem Wohngebäude umgebaut wurde. Das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend und der Ausstattungsstandard wird mit einfach bis mittel eingeschätzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Fassade teilweise mit Putzablösungen und im Erdgeschoss teilweise mit Schimmelbildung; fehlender Putz im Bereich der Gebäuderückseite sowie Farb- und Putzablösungen im Bereich der Fassade; Risse und teilweise Ablösung der Deckenverkleidung/Putz im Abstellraum EG; schlechter Zustand der Holzfenster; überwiegend defekte Rollläden; teilweise undichte Dachdeckung; teilweise defekter Holzbalken im Obergeschoss (Tragfähigkeit!!); defekte Heizungsanlage (fällt zeitweise aus); geringe Raumhöhen (max. 2 m) und unebene Fußböden im Obergeschoss (Gefälle von ca. 2 % bis 3 %) erkennbar. Laut Angaben des Eigentümers besteht möglicherweise Befall mit echtem Hausschwamm. Es besteht 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**

06.12.2022

06.12.2022

Bodenwert

30.834,00 €

**Sachwert
Vergleichswert**

rd. 70.800,00 €

rd. 71.100,00 €

Markt-(Verkehrs)wert

rd. 71.100,00 €

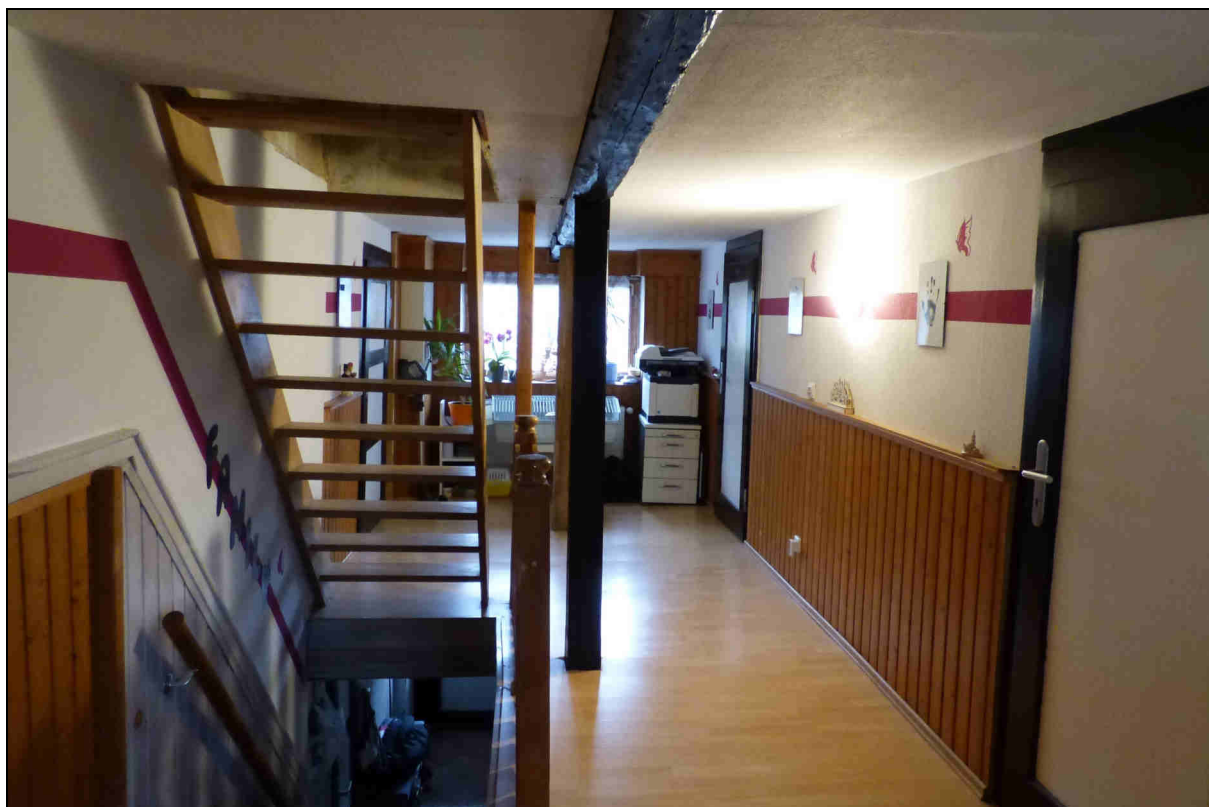
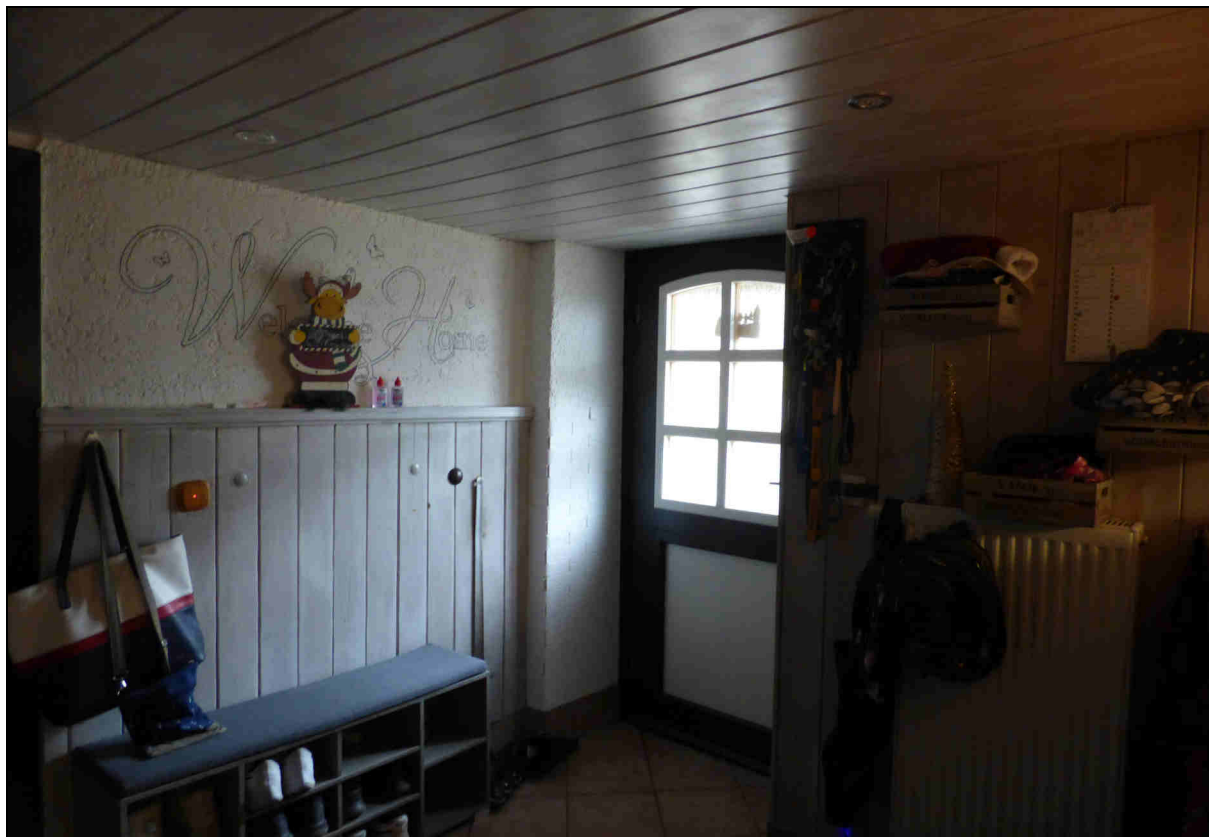
(gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus Vergleichswert, Sachwert stützend)

AUSSENANSICHTEN





INNENANSICHTEN



SCHÄDEN



AUSSENBEREICH

