

Exposé

Az.: 27 K 199 / 24

**EINKAUFSMARKT
CLEMENS-SCHIFFEL-STRASSE 8
09496 MARIENBERG**



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 / 145024

EXPOSE

Aktenzeichen	27 K 199 / 24	
Grundbuchamt Grundbuch	Marienberg Grundbuch von Marienberg	Blatt 2225
BV-Nr. 1	Flurstück Nr. 1168 / 8 zu 2.479 m ²	
Postanschrift	Clemens-Schiffel-Straße 8, 09469 Marienberg	
Einwohnerzahl	Marienberg	ca. 16.420 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen	Lage im Ortsteil Dörfel, in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum von Marienberg ist innerhalb von 5 Autominuten und der Grenzübergang nach Tschechien -Reitzenhain- ist über die B 174 ca. 20 Autominuten erreichbar, die B171 verläuft durch das Stadtgebiet, über die B 174 ist Zschopau in ca. 20 und Chemnitz in ca. 40 Autominuten zu erreichen; bis zur BAB A72 Anschlussstelle Chemnitz Süd sind es ca. 40 Autominuten	
Geschäftslage	einfache Lage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung	wohnbauliche Nutzungen in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) und fünf- und sechsgeschossiger Bauweise (DDR-Plattenbau)	
Objektart	Einkaufsmarkt	
Baujahr Umbau / Modernisierung	1986 / 87 1997 / 98	
Flächen	ca. 510 m ² gewerbliche Nutzfläche (ca. 365,00 m ² Verkaufsflächen und ca. 145,00 m ² (Lager, Büro, Sanitär und Aufenthalt, Kühlung) Hinweis: Die o. a. Flächen wurden überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt. Es erfolgte kein Aufmaß. Diese Angaben können von den tatsächlichen Werten <u>wesentlich</u> abweichen!	

Kurzbeschreibung	<p>Es handelt sich um ein 1986 als Kaufhalle errichtetes Gebäude. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, hier befindet sich der Hausanschlussraum. Aufgrund der Außenbesichtigung können über den Ausstattungsstandard keine gesicherten Angaben gemacht werden, es wird daher ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt. Der bauliche Zustand wird nach Außenbesichtigung mit befriedigend bis schlecht eingeschätzt. Es waren teilweise groß-flächige Putzschäden im Bereich der Fassade mit Aufwölbungen und Rissen, Feuchtigkeitsschäden in Form von Rost an den Nebeneingangstüren erkennbar. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Großteil der Flächen (ehemaliger Getränkemarkt mit rd. 463 m² und Verkaufsfläche mit rd. 20 m²) leerstehend. Eine kleine Einheit (Bäcker) mit rd. 27 m² war augenscheinlich vermietet. Das Gesamtobjekt befindet sich nach Außenbesichtigung in einem sanierungsbedürftigen Zustand.</p> <p>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 Inaugenscheinnahme zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.</p>
derzeitige Nutzung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Großteil der Flächen leerstehend. Eine kleine Einheit ist vermietet. Das Gesamtobjekt befindet sich nach Außenbesichtigung in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
Zubehör	kein Zubehör vorhanden
Ortsbesichtigung Bewertungs- / Qualitätsstichtag	09.01.2025 AUSSEN BESICHTIGUNG 09.01.2025
Bodenwert	rd. 78.300,00 €
Ertragswert	rd. 126.000,00 €
Markt-(Verkehrs)wert	101.000,00 € (gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus Ertragswert, inkl. Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung)

Straßenansicht mit Eingangsbereich



Ansichten





Hofzufahrt mit Stellplätzen



Detailansichten Feuchtigkeitsschäden

