

Exposé

Az.: 27 K 214 / 23

**MEHRFAMILIENHAUS
LIPPERSDORFER STRASSE 8
09514 REIFLAND**



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 / 01 / 145125

EXPOSE

Aktenzeichen 27 K 214 / 23

Grundbuchamt Marienberg
Grundbuch Grundbuch von Reifland Blatt 115

BV-Nr. 1 Flurstücke Nr. 400/6 zu 31 m² und Nr. 400/7 zu 680 m²

Postanschrift Lippersdorfer Straße 8, 09514 Pockau-Lengefeld / OT Reifland

Einwohnerzahl Pockau-Lengefeld ca. 7.297 Einwohner
Reifland ca. 337 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen Lage im Ortsteil Reifland, in einem gewachsenen Gebiet an der Ortsdurchfahrtsstraße, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind fußläufig erreichbar, die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Lengefeld und sind innerhalb von ca. 6 Autominuten zu erreichen, Haltepunkt Lengefeld-Rauenstein (RB, Erzgebirgsbahn) ca. 1,5 km entfernt, bis nach Marienberg sind es ca. 20 und bis nach Chemnitz ca. 40 Autominuten, der Grenzübergang nach Tschechien in Reitzenhain ist in ca. 30 und die BAB A 4 Anschlussstelle Oberlichtenau ist in ca. 35 Autominuten erreichbar

Wohnlage mittlere Lage im Dorfgebiet

Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung wohnbauliche Nutzungen in offener, überwiegend zweigeschossiger Bauweise (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)

Objektart Mehrfamilienhaus

Baujahr 1910 - 1912

Flächen EFHca. 310 m² Wohnfläche (6 Wohnungen)

Hinweis: Die o. a. Flächen wurden 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 1910 - 1912 als Wohnhaus mit Fleischerei im Erdgeschoss errichtetes Gebäude. Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fleischerei wurde bereits zu DDR-Zeiten nicht mehr betrieben. Nach 1990 wurden die Fenster und die Hausingangstür erneuert, eine Heizungsanlage eingebaut sowie der Außenputz erneuert. 2014/2015 erfolgte die Erneuerung der Dachdeckung. Im Gebäude befinden sich 6 kleine Wohneinheiten. Der Ausstattungsstandard entspricht in großen Teilen noch dem DDR-Standard der 80-er Jahre. Der bauliche Zustand ist normal bis befriedigend. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im gesamten Gebäude Feuchtigkeitsschäden, teilweise mit Putzablösungen und Ausblühungen im Kellergeschoss sowie vereinzelter Schimmelbildung in den Wohnbereichen erkennbar. Es besteht Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für das gesamte Gebäude. Eine Vermietung im vorgefundenen Zustand ist nicht möglich.

Aufgrund des zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustandes und des Leerstandes wird für diese Wertermittlung eine Sanierung / Modernisierung unterstellt. Die angesetzten pauschalen Kosten werden als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

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.

derzeitige Nutzung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung komplett ungenutzt.

Zubehör

kein Zubehör vorhanden

**Ortsbesichtigung
Bewertungs- /
Qualitätsstichtag**

05.03.2025

05.03.2025

Bodenwert

rd. 10.512,00 €

**Ertragswert
Vergleichswert**

rd. 62.000,00 €

rd. 64.000,00 €

Markt-(Verkehrs)wert

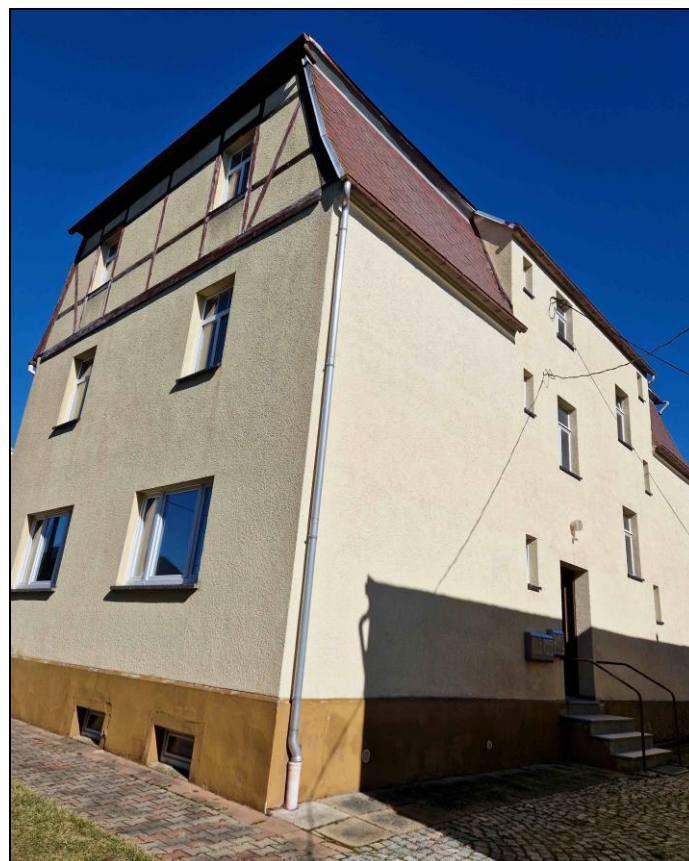
64.000,00 €

(gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus Vergleichswert, Ertragswert stützend)

Straßenfront Lippersdorfer Straße



Giebelseite und Rückfront mit Hauseingangsbereich



Lippersdorfer Straße in Richtung Lengefeld



Schuppen



Innenansichten





