

E X P O S É

Aktenzeichen 3 K 64 / 23 (2)

Grundstück : Flurstück 617 der Gemarkung Brunndöbra mit 1.190 m²
in 08248 Klingenthal
Auerbacher Str. 231

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 26 1. Abteilung

E i n f a m i l i e n h a u s

1. Lage

- Große Kreisstadt Klingenthal mit ca. 7.700 Einwohnern
(nordöstliches Stadtgebiet an der ortsdurchführenden Bundesstraße 283)
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen
(bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB)
- kein Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG,
befindet sich innerhalb der archäologischen Relevanzzone

3. Grundstücksbeschreibung

- Wohngrundstück in offener Bebauung westlich angrenzend an die B 283
(Geräuschbelästigung durch Straßenlärm der stark befahrenen Bundesstraße)
- Versorgungsanschlüsse (TW, Elt, Erdgas) sowie vollbiologische Kleinkläranlage
mit Steuerschrank vorhanden
- rückseitig ansteigender Steilhang teilweise terrassiert
Wiese, Strauchwerk, einzelnes Großgrün/ Lärche
(Flurstücksgrenzen vor Ort nicht vollständig erkennbar)
- Grundstück befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes

4. Bebauung

- zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Einfamilienwohnhaus genutzt
(nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden)
- nördlich angebautes Seitengebäude (Garagen-/ Schuppengebäude)
- Carport (1 Stellplatz)

5. Bauweise

- wahrscheinlich vor 1900 als Wohnhaus in Holzbohlenbauweise errichtet mit außen liegendem Gewölbe-Kellerraum
- ca. 1899 Um-/ Aufbau des Wohnhauses mit Seitengebäude einschließlich Stallanteil
- ca. 1938 Schaufenstereinbau im Erdgeschoss (Ladennutzung)
- ca. 1981 Entfernung der Blockbohlen (Teil der Umfassungswände)
- um 2000 Sanierung in Teilbereichen (Fenster, Türen, Sanitär, Fußboden, Gastherme mit Solarthermie, Dacheindeckung)
- ca. 168 m² Wohnfläche
Erdgeschoss teilweise leerstehend: 4 Zimmer, Bad, Einzeltoilette, Diele
bewohntes Dachgeschoss mit Küche, Wohnen, Schlafen, Einzeltoilette, Diele
- gebäuderückseitig je ein separater Hauseingang für Erd- und Dachgeschossräume (Dachgeschosszugang mit Freiterrasse)
- *Baumängel/ Bauschäden*: teilweise starke Schäden am Putzsockel, Fassade mit Flecken am Außenputz, Dachflächenfenster verwittert, im Dachgeschoss z.T. knarrende Holzdielung (Unterkonstruktion), Betondachsteineindeckung vermoost, lt. Hinweis Ortsbegehung defekter Pufferspeicher

Zusammenfassung: das als Einfamilienhaus genutzte Wohngebäude wurde teilweise saniert und weist einen guten Instandhaltungszustand auf

Anmerkung: Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können.
Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.
Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.
Teilweise unterschrittene Raumhöhen entsprechen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume nach Sächsischer Bauordnung.

6. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	23,00 €/m ²
BODENWERT		27.400 €
SACHWERT		162.300 €

VERKEHRSWERT

1 6 2 . 0 0 0 E U R O

Klingenthal Auerbacher Str. 231



Straßenansicht (Ostansicht)



Gebäuderückseite Wohnhaus mit Hauszugang Dachgeschoss

Klingenthal Auerbacher Str. 231



südliche Giebelseite Wohnhaus



Seitengebäude (nördlicher Anbau)