

Exposé

über ein Mehrfamilienhaus in Marienberg

Güntherberg 2



Auftraggeber:	<i>Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
Stichtag der Wertermittlung:	<i>01.02.2022</i>
Ausfertigung:	<i>1. Ausfertigung</i>
Erstellungsdatum:	<i>18.02.2022</i>

1 Kurzbeschreibung

Das Gebäude Güntherberg 2 befindet sich im Marienberger Ortsteil Rittersberg. Die dörfliche Lage und viel Grundstück macht das Wohnen hier beschaulich. Die ehemalige Mühle wurde schon vor den 30er Jahren zu einem reinen Wohnhaus umgebaut. Nur der vorbeiplätschernde Schlettenbach zeugt noch von der früheren Geschichte. Mitte der 90er Jahre erfuhr es umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durch den Eigentümer Gemeinde Pobershau.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Objekt

<i>Art des Objekts:</i>	<i>Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)</i>
<i>Objektadresse:</i>	<i>Güntherberg 2 in 09496 Marienberg OT Rittersberg</i>
<i>Grundbuchangaben:</i>	<i>Grundbuch von Rittersberg, Blatt 127</i>
<i>Katasterangaben:</i>	<i>Gemarkung Rittersberg, Flurstück 54/1</i>
<i>Bestandsverzeichnis:</i>	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
<i>1. Abteilung:</i>	<i>Eigentümer: Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
<i>2. Abteilung:</i>	
<i>3. Abteilung:</i>	

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

<i>Auftraggeber und Eigentümer:</i>	<i>Stadtwerke Marienberg GmbH, Geschäftsführer Mike Kirsch Zschopauer Str. 37 09496 Marienberg</i>
-------------------------------------	--

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage (großräumige Lage)

<i>Bundesland:</i>	<i>Freistaat Sachsen</i>
<i>Kreis:</i>	<i>Erzgebirgskreis</i>
<i>Ort und Einwohnerzahl:</i>	<i>Große Kreisstadt Marienberg (ca. 17.254 Einwohner)</i>

Nächstgelegene größere Städte:

Chemnitz (ca. 30 km entfernt)

Dresden (Landeshauptstadt; ca. 75 km entfernt)

Leipzig (ca. 115 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Autobahnanschluss Chemnitz (A4 und A72)

Bahnhof:

Chemnitz

Flughafen:

Dresden (ca. 90 km entfernt)

Prag (ca. 115 km entfernt)

Leipzig/Halle (ca. 140 km entfernt)

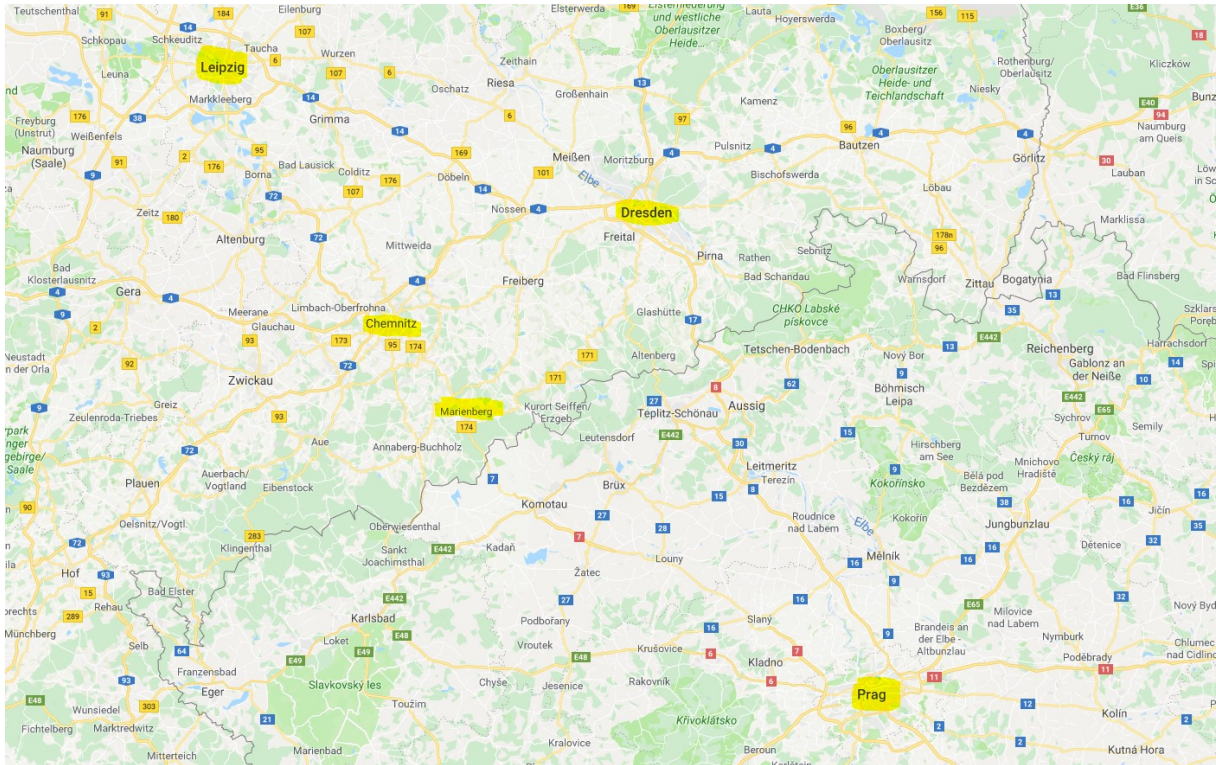


Abb.1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung großräumige Lage

3.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Innerörtliche Lage:

innerhalb des Stadtbereiches;

unweite Entfernung, ca. 3 km, zum Stadtzentrum;

Entfernung zu Läden des täglichen Bedarfs ca. 3 km;

Schulen und Ärzte in 3 km Entfernung;

öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe;

komplette und sehr gute öffentliche Erschließung;

Süd-West-Ausrichtung

Art der Bebauung/Nutzungen in Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzung;

Bauweise zweigeschossig

Kontaminationen:

keine bekannt

Immissionen:

vorhandene Verkehrsbelastung (Bundesstraße 171 normal befahren – Straßenlärm, Schmutz, Staub);

Schienenlärm nicht bekannt;

*Erschütterungen aus Schienenbetrieb nicht bekannt;
keine elektromagnetischen Felder bekannt*

3.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 3410 m²

Topographie und Zuschnitt: eben und trapezförmig

3.2.1 Lageplan



Abb.3: Auszug aus der Katasterkarte mit Pfeilkennzeichnung des Bewertungsobjektes

3.3 Planungsrecht

Planungsrecht

Objekt: 09496 Marienberg OT Rittersberg Güntherberg 2		
lfd.Nr.	Hoheitliche Gegebenheit	örtliche Gegebenheit
1	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	vorhanden, aber nicht bestätigt
2	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	nicht vorhanden
3	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	
4	Innerortslage	gegeben
5	Außenortslage	
6	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	
7	Umliegungsgebiet nach §§ 45-79 BauGB	
8	Vereinfachte Umliegung nach §§80 - 84 BauGB	
9	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	nicht vorhanden
10	Städtebauliche vereinfachte Sanierung nach §§ 132 bis 156a BauGB	
11	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	nicht vorhanden
12	Verwaltungsvorschrift nach §§ 2a, 4 Abs.2 BauGB MaßnahmenG	
13	Gemeindliche Satzungen	
14	Entsorgung	öffentliches Abwasserkanalnetz
15	Versorgung (öffentlich-rechtlich)	Wasser aus öffentlicher Versorgung
16	Versorgung (privat)	
17	Erschließungsbeiträge	nicht vorhanden
18	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	
19	Anliegerstraße	vorhanden
20	Schutzbereiche (sonst)	
21	Flurbereinigung	
22	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	besteht nicht
23	Ensembleschutz Denkmal	
24	Naturschutz	
25	Landschaftsschutz	
26	Altlasten	keine vorhanden
27	Kampfmittel	
28	Baulasten	bestehen nicht
29	Mietspiegel	nicht vorhanden

sonstige Anmerkungen: Auskunft erteilte Große Kreisstadt Marienberg
wichtige Informationen:

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Baubeschreibung

Baujahr: 1990		
Objekt: 09496 Marienberg OT Rittersberg Güntherberg 2		
lfd.Nr.	Bereichsangabe	Objekt 1
1	Konstruktionsart	Massivbau mit Ziegelmauerwerk
2	Außenwandverkleidung	Putz 2-lagig
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	Bituminöse Sperrung
4	Abdichtung von Terrassen- und Balkonbelägen	
5	Dachkonstruktion und -Deckung	Mansarddach, Kunstschieferdeckung, Naturschieferdeckung (Mansarde)
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	
8	konstruktiver Bautenschutz	
9	Pflasterflächen	Gehweg
10	Fliesen und Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Gehwegplatten
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	keine vorhanden
13	Heizungsanlagen und Heizungsinstallation	zentrale Heizung, Gas
14	Wasserinstallation / Abwasserinstallation	Anschluss an öffentl. Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales
15	Elektroinstallation	standardisiert und neu, keine Schäden
16	Brandschutzanlagen und brandschutztechnische Einrichtungen	keine
17	Blitzschutzanlagen	
18	Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung
19	Fenster / Außentüren	Kunststofffenster doppelt verglast, Hauseingangstür und Innentüren Holz
20	Bodenbeläge	PVC-Belag
21	Wandbeläge	Putz, Tapete
22	Deckenbeläge	Putz
23	Treppen	massiv mit Metallgeländer Innenbereich
24	Dämmungen (Wärmeschutz)	keine
25	besondere Bauteile	keine
26	Grundrißgestaltung	Standard
27	Belichtung / Besonnung	gut
28	unterlassene Instandhaltung	
29	Allgemeinbeurteilung	guter baulicher Zustand

sonstige Anmerkungen: Ausbauszustand vollständig ausgebaut

wichtige Informationen: Feststellung Ortsbesichtigung 04.02.2022

4.1 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: ein Schuppen und 2 Garagen

Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wäscheleinen und Mülltonnenstandort im kleinen Innenhof; Bundesstraße 171 und Wohngebietsstraße

5. Darstellung der Vermietung

Einheiten: 4 (2 leerstehend)

Wohn-/Gewerbefläche: 279,58 m²

Sonstige Einnahmen: Garagenpachten

6. Mindestgebot

199.000,00 EUR

7. Kontaktdaten

Stadtwerke Marienberg GmbH
Zschopauer Str. 37
09496 Marienberg

Ansprechpartner Herr Brückner

Tel. 03735/67930 (Durchwahl 22 oder 44)

Mail: r.brueckner@stadtwerke-marienberg.de