

Expose

über ein Wohn- und Geschäftshaus in Marienberg

Zschopauer Straße 8



allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

<i>Art des Bewertungsobjekts:</i>	<i>Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus (16 Wohneinheiten)</i>
<i>Objektadresse:</i>	<i>Zschopauer Str. 8, in 09496 Marienberg</i>
<i>Grundbuchangaben:</i>	<i>Grundbuch von Marienberg, Blatt 372</i>
<i>Katasterangaben:</i>	<i>Gemarkung Marienberg, Flurstück 372</i>
<i>Bestandsverzeichnis:</i>	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
<i>1. Abteilung:</i>	<i>Eigentümer: Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
<i>2. Abteilung:</i>	<i>Durchführung Sanierungsverfahren (eingetragen gemäß BauGB am 16.06.1995)</i>
<i>3. Abteilung:</i>	

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 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>
<i>Nächstgelegene größere Städte:</i>	<i>Chemnitz (ca. 30 km entfernt) Dresden (Landeshauptstadt; ca. 75 km entfernt) Leipzig (ca. 115 km entfernt)</i>
<i>Autobahnzufahrt:</i>	<i>Autobahnanschluss Chemnitz (A4 und A72)</i>
<i>Bahnhof:</i>	<i>Chemnitz</i>
<i>Flughafen:</i>	<i>Dresden (ca. 90 km entfernt) Prag (ca. 115 km entfernt) Leipzig/Halle (ca. 140 km entfernt)</i>

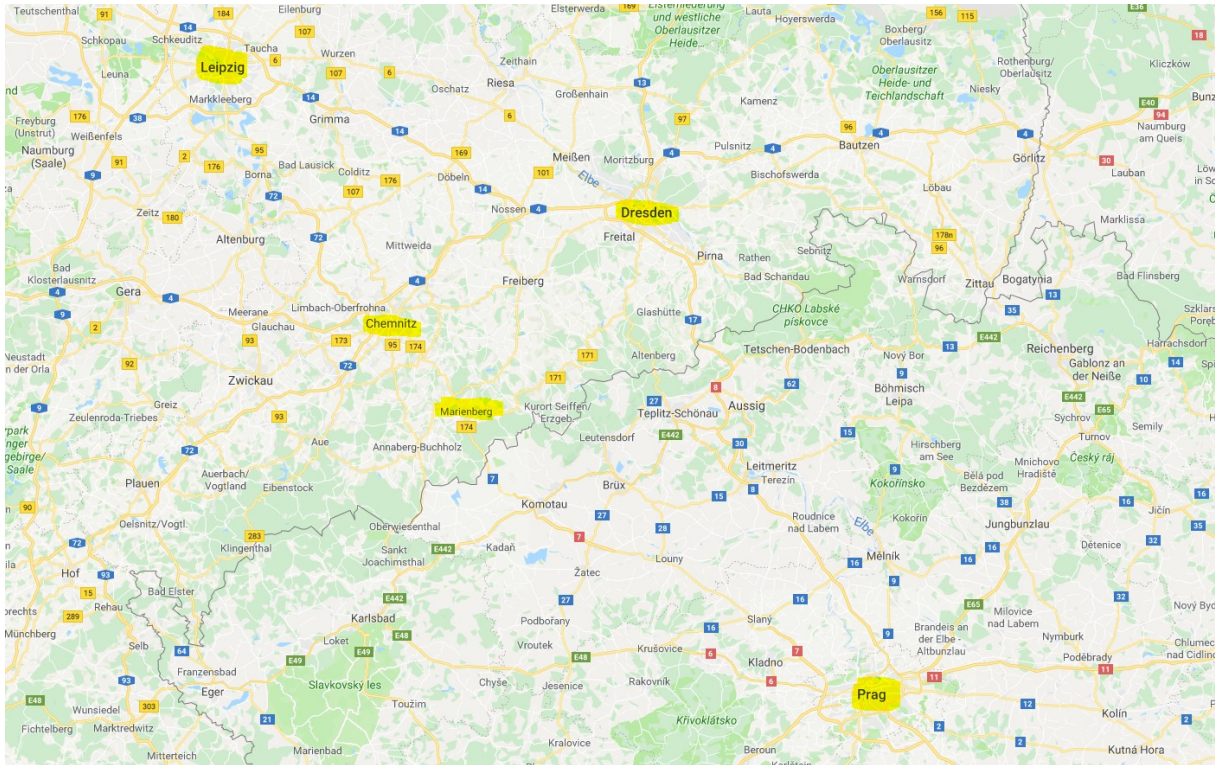


Abb.1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung großräumige Lage

2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Innerörtliche Lage:

*innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes;
unweite Entfernung zum Stadtzentrum;
Entfernung zu Läden des täglichen Bedarfs fußläufig;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe;
komplette und sehr gute öffentliche Erschließung;
Süd-Ost-Ausrichtung*

Art der Bebauung/Nutzungen in Straße:

*wohnbauliche und gewerbliche 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*

2.3 Planungsrecht

Planungsrecht

Objekt: 09496 Marienberg Zschopauer Straße 8		
lfd.Nr.	Hoheitliche Gegebenheit	örtliche Gegebenheit
1	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	vorhanden, aber nicht bestätigt
2	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	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	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
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:

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Baubeschreibung

Baujahr: 1881		
Objekt: 09496 Marienberg Zschopauer Straße 8		
lfd.Nr.	Bereichsangabe	Objekt 1
1	Konstruktionsart	Massivbau mit Ziegelmauerwerk
2	Außenwandverkleidung	2 lagiger Putz, Stuckelemente
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, Betonpflaster
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	keine vorhanden
13	Heizungsanlagen und Heizungsinstallation	dezentrale 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	Lüftungsanlagen Gaststätte, herkömmliche Fensterlüftung
19	Fenster / Außentüren	Holzfenster doppelt verglast, Hauseingangstür und Innentüren Holz
20	Bodenbeläge	PVC-Belag, Fliesen, Natursteine
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	Fassadenanstrich
29	Allgemeinbeurteilung	guter baulicher Zustand

sonstige Anmerkungen: Ausbauszustand vollständig ausgebaut

wichtige Informationen: Feststellung Ortsbesichtigung 04.02.2022

3.1 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: *nicht vorhanden*

Außenanlagen: *Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Mülltonnenstandort im kleinen Innenhof; Bundesstraße 171 und Altstadtgasse, Terrasse zur Straße für Gaststätte*

4 Ergebnis des Exposés

Das Gebäude hat einen Ertragswert von

240.000,00 EUR