

Exposé

über ein Mehrfamilienhaus in Marienberg, Ortsteil Lauterbach

Lengefelder Straße 1



Auftraggeber:	<i>Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
Stichtag der Wertermittlung:	<i>01.02.2022</i>
Ausfertigung:	<i>1. Ausfertigung</i>
Erstellungsdatum:	<i>17.02.2022</i>

1. Kurzbeschreibung

Das Gebäude liegt im Zentrum vom Marienberger Ortsteil Lauterbach innerorts geschlossener Bebauung.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

<i>Art des Bewertungsobjekts:</i>	<i>Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus</i>
<i>Objektadresse:</i>	<i>Lengefelder Straße 1 in 09496 Marienberg OT Lauterbach</i>
<i>Grundbuchangaben:</i>	<i>Grundbuch von Lauterbach, Blatt 15</i>
<i>Katasterangaben:</i>	<i>Gemarkung Lauterbach, Flurstück 93c</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>	

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>
	<i>Auftrag vom 01.02.2022</i>

1. Grund- und Bodenbeschreibung

1.3 Lage

1.3.1 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>

Flughafen:

Dresden (ca. 90 km entfernt)

Prag (ca. 115 km entfernt)

Leipzig/Halle (ca. 140 km entfernt)

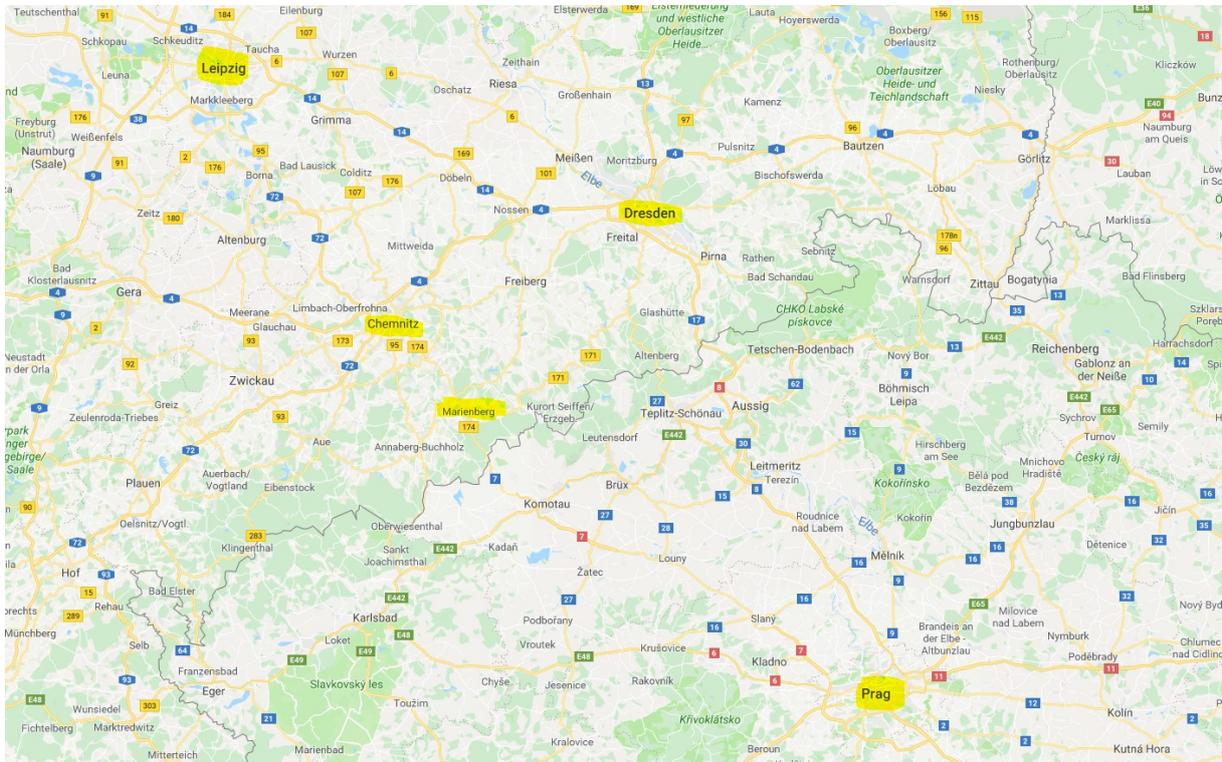


Abb. 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung großräumige Lage

1.3.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Innerörtliche Lage:

*innerhalb des geschlossenen Ortsbereiches;
5 km Entfernung zum Stadtzentrum, zu Läden des täglichen Bedarfs; Schule, Kita und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe;
gute und ruhige Wohnlage;
komplette und sehr gute öffentliche Erschließung;
Süd-Ausrichtung*

Art der Bebauung/Nutzungen in Straße:

*überwiegend wohnbauliche Nutzung;
Bauweise dreigeschossig*

Kontaminationen:

keine bekannt

Immissionen:

*geringe Verkehrsbelastung (Wohngebietsstraße);
Schienenlärm nicht bekannt;
Erschütterungen aus Schienenbetrieb nicht bekannt;
keine elektromagnetischen Felder bekannt*

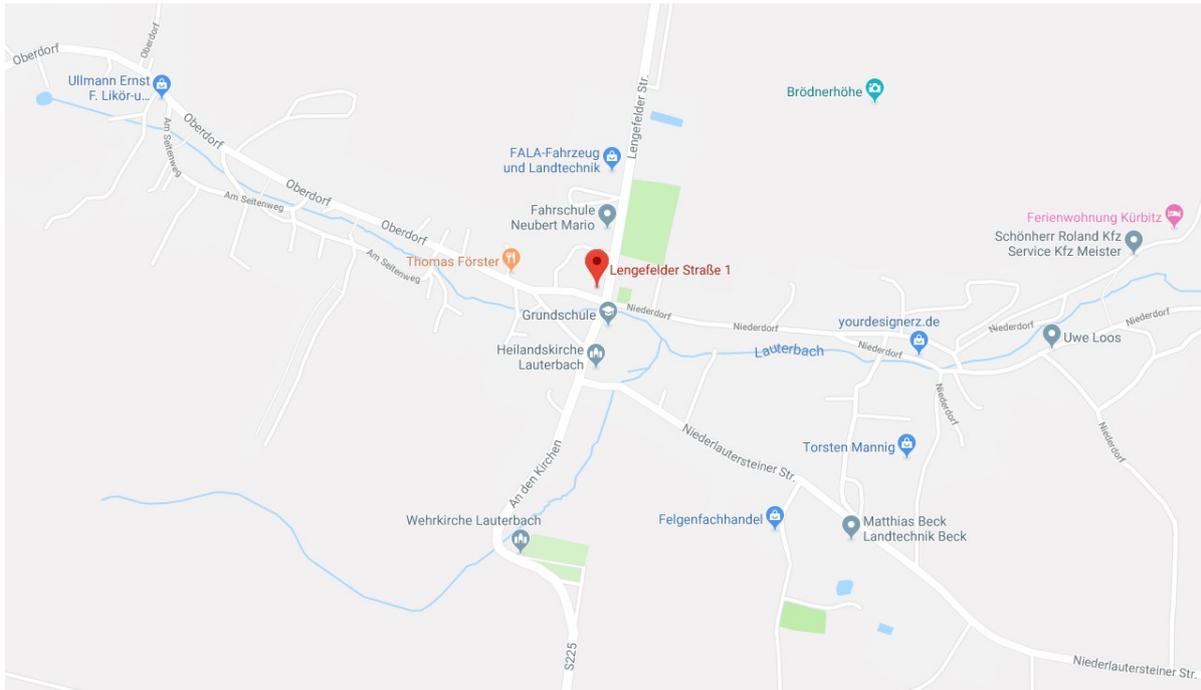


Abb.2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung kleinräumige Lage

1.4 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 510 m²

Topographie und Zuschnitt: eben und halbrund

1.4.1 Lageplan

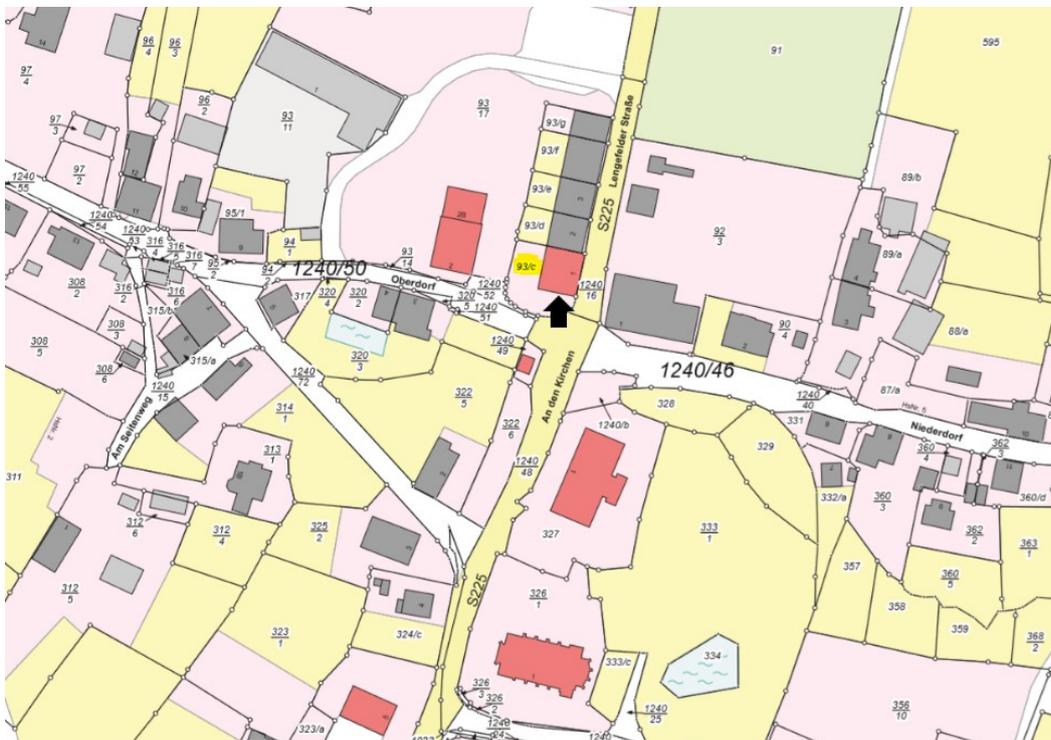


Abb.3: Auszug aus der Katasterkarte mit Pfeilkennzeichnung des Bewertungsobjektes

1.5 Planungsrecht

Planungsrecht

Objekt:	09496 Marienberg, OT Lauterbach Lengfelder Straße 1	
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	Umlegungsgebiet nach §§ 45-79 BauGB	
8	Vereinfachte Umlegung nach §§80 - 84 BauGB	
9	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	
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 erteilt Große Kreisstadt Marienberg
wichtige Informationen:

2. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Baubeschreibung

Baujahr:	1900	
Objekt:	09496 Marienberg, OT Lauterbach Lengfelder Straße 1	
lfd.Nr.	Bereichsangabe	Objekt 1
1	Konstruktionsart	Massivbau
2	Außenwandverkleidung	Putzfassade
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	Bituminöse Sperrung
4	Abdichtung von Terrassen- und Balkonbelägen	
5	Dachkonstruktion und -Deckung	Satteldach, Schieferdeckung
6	Dachentwässerung	außen liegend
7	Holzschutz im Außenbereich	
8	konstruktiver Bautenschutz	
9	Pflasterflächen	gepflasterter Weg Grundstücksmite
10	Fliesen und Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Beton
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	nicht vorhanden
13	Heizungsanlagen und Heizungsinstallation	dezentrale Heizung Gas
14	Wasserinstallation / Abwasserinstallation	Anschluss an öffentl. Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales
15	Elektroinstallation	TGL-Standard, keine Schäden
16	Brandschutzanlagen und brandschutztechnische Einrichtungen	keine
17	Blitzschutzanlagen	keine
18	Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung
19	Fenster / Außentüren	Kunststofffenster doppelt verglast, Hauseingangstüren Kunststoff
20	Bodenbeläge	PVC-Belag
21	Wandbeläge	Putz, Tapete
22	Deckenbeläge	Putz
23	Treppen	massiv mit Metallgeländer Innenbereich und Außenbereich
24	Dämmungen (Wärmeschutz)	
25	besondere Bauteile	
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

3. Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: *nicht vorhanden*

Außenanlagen: *Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Anliegerstraße; Stellplätze in Gebäudenähe; diverse Pflanzungen (Bäume, Sträucher)*

4. Darstellung der Vermietung

Einheiten: 3 (alle vermietet)

Wohnfläche: 236,66 m²

Sonstige Einnahmen: Stellplatz/Garagenmiete (alle vermietet)

5. Mindestgebot

190.000,00 EUR

6. 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