

BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Dürerstraße 14 – 08066 Zwickau

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Zwickau

Tel.: 0375 46004956 - Mob: 01772085647 – zu@schirrmeister.biz

Exposé Geschäfts- Nr. 3 K 99/24



Adresse: Bleichschmidtweg 3 / 08523 Plauen

Bewertungsobjekt: 702/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück bestehend aus den Flst. Nr. 4038 zu 510 m² + 4039 zu 710 m², Bleichschmidtweg 3, Gebäude- u. Freifläche verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, nebst Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Abstellraum Wohnung 1, Gartengeräteraum, Lager und Garage

Verkehrswert: 108.000,00 € (Stichtag 25.11.2024)

Objekt: ca. 1991 errichtetes, zweigeschossiges, freistehendes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und 2 Wohneinheiten, WE Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von 62,20 m² und im Obergeschoss

mit einer Wohnfläche von ca. 89,56 m² (nach Teilungsplan), Wohnung besteht aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon

Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen in einem dem Baujahr entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Es besteht im Treppenhaus teilweise Unterhaltungsstau- und Renovierungsbedarf.

Wohnung Nr. 1**Wohnungseigentümer lehnte Innbesichtigung und Innenraumfotos ab. Der Wohnungseigentümer zu ½ ist schwerbeschädigt.**

Nach Aussage des Eigentümers (zu ½) ist der bauliche Zustand der Wohnung gut. Es besteht geringer Renovierungsbedarf.

Ausstattungsmerkmale Nr. 1

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine gesicherte Aussage möglich. Nach Wohnungsgrundrisszeichnungen wird vermutet:

- Fußböden: Fliesen (Küche, Bad) und Laminat
- Wände und Decken mit Raufasertapete und Anstrich
Fliesenspiegel in Küche, Bad/WC Fliesenbelag an den Wänden
- PVC-Fenster mit Isolierverglasung
- Innentüren und WE-Tür aus Holzwerkstoffen
- Bad: Waschbecken, Hänge-WC Vorwandmontage, Wanne und Dusche, Bad mit Fenster
- Flachheizkörper unter Fenster
- Warmwasserbereitung zentral über Heizung

Nach Aussage des Eigentümers (zu ½) ist der bauliche Zustand der Wohnung gut. Es besteht geringer Renovierungsbedarf.

Zur Wohnung Nr. 1 gehören im EG eine Garage (33,43 m²) ein Gartengeräteraum (11,57 m²) ein Lagerraum (11,44 m²) und ein Abstellraum (5,76 m²).

Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Teil von Plauen in einem vom wohnen geprägten Stadtteil. Der Blechschmidtweg ist eine Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Das Stadtzentrum ist mit dem Stadtbus erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden und zu erreichen.

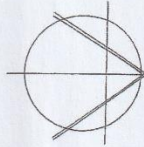
Parksituation

Zugeordnete Pkw-Stellplätze sind nicht vorhanden. Es besteht auf dem Grundstück die Möglichkeit zum parken.

Energetische Eigenschaften

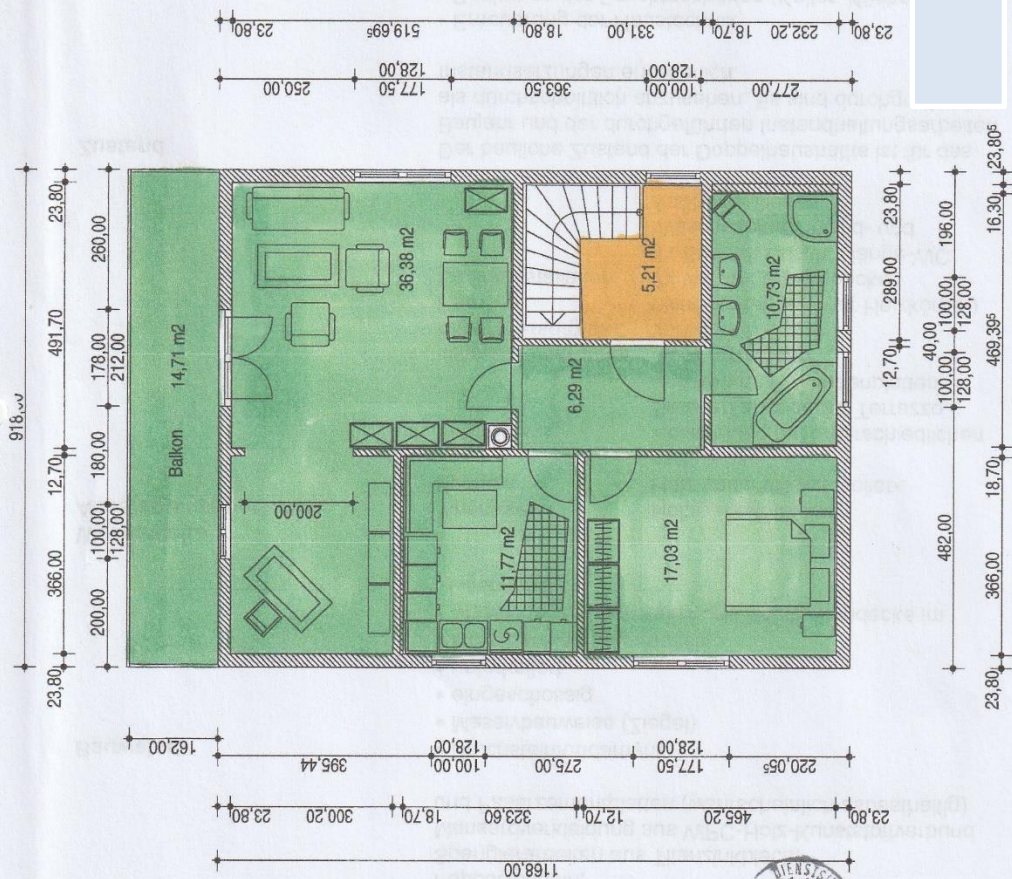
Zu den energetischen Eigenschaften gibt es keine Angaben.

Grundriss WE 1



Architekturbüro Dietzel
Mommensenstraße 5
08523 Plauen
Tel. (03741) 37112

WOHNFLÄCHE = 82,20 qm
BALKON 14,71 x 0,5 = 7,35 qm
GESAMTWOHNFLÄCHE = 89,55 qm
WOHNUNG 1



OBERGESCHOSS

