

Kurzexposé

Historische Denkmalimmobilie im Zentrum (WGH - 10 Einheiten)

Objektdaten

Wirtschaftsart: Wohn- und Geschäftshaus
Bebauung: Freistehendes Gebäude
Nutzung: Mischnutzung (WE / GE)
Grundfläche: 324 m²
Geschosse: 3 + ausgebautes DG
Anzahl WE / GE: 8 / 2
Vermietungsstand: Vollvermietung
Facility-Management: Vorhanden

Wohnfläche: 742,30 m²



Makrolage: Sachsen, Nördliches Vogtland
Mikrolage: Kleinstadt mit ca. 7.200 Einwohner
Wohnlage: Mischgebiet, ruhig, Zentrum
Verkehrsanbindung: A72, B 94, 60 km b. Chemnitz
Infrastruktur: gut, aufstrebende Region

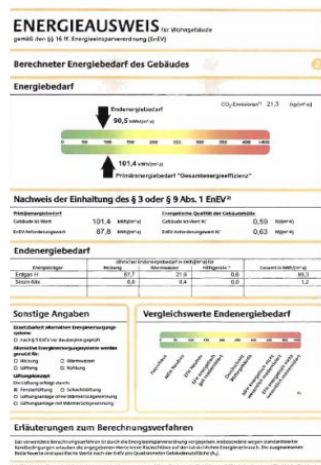


Bausubstanz

Baujahr: ca. 1910
Modernisierung: 1999 und 2018 (Teilmod. 3 WE)
Zustand: Kernsaniert, gepflegt
Energetische Maßn.: 190.000,- €, geplant 2019
Baulasten/Altlasten: Keine
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energieverbrauch: 78 kWh/(m²*a)
Heizungsart: Zentral
Befeuerungsart: Gas
Warmwasser: Über Heizung
Dacheindeckung: Naturschiefer
Dachausbau: Voll ausgebaut

Ausstattung

Hauseingänge: 3
Zimmer: 28 + 10 Bäder + 10 Küchen
Grundrisse: Funktional, ansprechend
Fußböden: Laminat, Fliesen, PVC
Wände: Edelputz oder Tapete
Fenster: Holz-Isolierglas
Bäder: Wanne, Duschbad, WC
Wechselsprechanlage: In jeder Einheit vorhanden
Keller: 2
Garagen: 3
Stellplätze: 13 Innenhof
TV / Kabel / Sat.: Kabel Deutschland



Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Kontakt: Markus Hörning GmbH – 03744 / 3652050 – Email: office@markus-hoerning.de

1. Lagebeschreibung:

Lengenfeld ist eine Kleinstadt mit einer Einwohnerzahl von ca. 7.200 und liegt im Nördlichen Vogtland des Bundeslandes Sachsen. Die Stadt verwaltet weitere 7 Ortsteile und verfügt über ein Gewerbegebiet.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Stadt: Zwickau, ca. 25 km entfernt, Landeshauptstadt: Dresden, ca. 134 km entfernt, Bahnhof: ca. 0,3 km vom Zentrum entfernt, Flughäfen: Hof-Plauen, ca. 18 km entfernt, Halle/Leipzig ca. 140 km und Dresden ca. 135 km

Autobahn: Lengenfeld liegt an der B 94 in der Nähe der Autobahn 72. Bis zur Auffahrt/ Abfahrt Reichenbach sind es ca. 3 Km. Bis zur Auffahrt/ Abfahrt Zwickau "West" über die Staatsstraße 293 ca. 7 Km.

Eisenbahn: Mit der Eisenbahnlinie Zwickau - Falkenstein - Klingenthal - Sokolov (Karlovy Vary, Mariánské Lázně) verfügt Lengenfeld über einen Bahnanschluß.

Bus: Unmittelbar am Bahnhof befindet sich die Zentrale Bushaltestelle (ÖPNV - Schnittstelle), die von überregionalen Linien bedient wird.

Innerörtliche Lage:

Nähe Stadtkern, Mischgebiet, Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Edeka / diska / Hellweg am Ortsausgang nach Rodewisch), Alle öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) fußläufig erreichbar

Sonstige Infrastruktur:

Grundschule am Park mit neuer Turnhalle, Mittelschule Nähe des Zentrums, Kindergärten, Arztpraxen, (Ärztehaus), 2 Apotheken, Saniertes Schwimmbad und Sportplätze in ca. 0,5 km Entfernung, Erholbarer Stadtpark, Nähe Göltzschtalbrücke und Burg Mylau



2. Baubeschreibung:

Erschließung: Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Alle Hausanschlüsse, Wasser, Erdgas, Elektroenergie, Abwasser, Telekommunikation und Kabelfernsehen sind vorhanden.

Entwicklungszustand: Bauland

Art der baulichen und sonstigen Nutzung: Wohn- und Gewerbegrundstück

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: keine

Mietflächen: 742,3 m², Grundlage bilden die Bauzeichnungen aus 1999 sowie die aktuelle Mieterliste.

Vermietung: Vollvermietung

Ausstattungsmerkmale:

Unterkellerung: Teilunterkellerung für Gewerbeeinheit

Fundamente: Massive Streifenfundamente

Umfassungswände: Granit- und Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken, im Kellerbereich Kreuz-Gewölbedecken

Fußböden: Holzdielung mit Trittschalldämmung und Fußbodenheizung im Keller (geplant)

Treppen: Treppenhaus vom EG - DG: massive Granittreppe mit und Stahlgeländer, Treppe DG in den Spitzboden: Raumspartreppe aus Holz

Innenansicht: Bäder: raumhohe Fliesen, Decken tapeziert und gestrichen
Sonstige Räume: verputzt oder tapeziert bzw. Raufasertapete, gestrichen
Küchen: teilweise noch Fliesenspiegel, tapeziert und gestrichen

Fenster: Hochwertige Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und Sprossen Isolierglasfenster, uw- Wert = 1,30 W /kWh x K mit Dreh- Kippflügel als Holzelemente nach RAL- Richtlinie, Fensterbänke im Innenbereich aus Granit oder Marmor, Außenfensterbank als Verblechung einer in die Fassade integrierten Fensterbank aus Beton- oder Naturwerkstein.

Türen: Haustür Original und Nebeneingangstür aus Holz in den Abstellraum für Fahrräder aus Holz, neue WET, Innentüren mit glattem Holzfurnier

Elektroinstallation: Dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Haustürsprechanlage vorhanden

Sanitärinstallation: Dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, Warmwassererzeugung zentral über Heizung, Steigleitungen zur Entwässerung in SML-Rohr, horizontale Rohre in WE als HT-Rohr verlegt, Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahlrohr oder Kunststoffverbundrohr, Wärmedämmung nach den entsprechenden Standards, In den Geschossdecken werden alle Steigleitungen brandschutztechnisch geschottet. Verbrauchermessung erfolgt über Kalt- und Warmwasseruhren im Installationsschacht.

Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Kontakt: Markus Hörning GmbH – 03744 / 3652050 – Email: office@markus-hoerning.de

Alle Bäder und WC's mit gehobenen Sanitärprojekten in weiß ausgestattet, Einbaubadewanne und Duschtrennung aus Acryl mit Wannenfüll- und Brausegarnitur einschließlich Handbrause und Dusche.

- Heizung:** Wärmeerzeugung durch Gasheizkessel mit Brennwerttechnik aus 1999, zentrale Warmwasserheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachtabsenkung, Beheizung der Wohnräume erfolgt über in allen Wohneinheiten grundsätzlich über Wandheizkörper mit raumweisen Thermostatschaltern des Schalterprogramms der Elektroinstallation, um die Vorlauftemperaturen und daraus resultierend die Heizkosten niedrig zu halten. Steigstränge aus Kupferrohr, Etageninstallation in Kunststoffverbundrohr; Alle Bäder erhalten zusätzlich Handtuchheizkörper.
- Dachform:** Mansarddach mit Gauben
- Dachkonstruktion:** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen
- Dacheindeckung:** Teils Matuschiefer und Dachpappe, Gauben aus Naturschiefer
- Dämmungsarbeiten:** Gem. Energieeinsparverordnung in 2019 geplant: Wärmedämmung des Daches und der Dachdecke als Zwischensparrendämmung in ausreichender Stärke (200 mm Mineralwolle der WLG 035 – Klimamembran KM bario – 24 mm Zwischenklemmfilz der WLG 040). Letzte Geschossdecke noch nicht gedämmt (erfolgt 2019)
Fußboden des Kellergeschosses gegen Erdreich mit einer zu gering dimensionierten Wärmedämmung versehen.
In Geschossen - Trittschalldämmung auf die vorhandene Rohdecke zur Erhöhung des schallschutztechnischen Wohnkomfort.
- Außenanlagen:** Kleiner Garten im Grundstück hinter dem Gebäude mit Grillecke. Kfz-Stellplätze ausreichend im Innenbereich vorhanden. Insgesamt sehr gepflegter Eindruck des Außenbereichs
- Instandsetzung / Pflege:** Das Objekt wurde von allen Eigentümern sehr gepflegt und fortwährend instandgehalten
- Bauschäden / Baumängel / Erfordernisse:** Kellerisolation, Sanierung Kellerböden/- wände, Wärmedämmung im Dachbereich / Geschossdeckendämmung
Installation einer neuen Niedertemperatur-Heizanlage

Baukostenaufstellung

Modernisierung - WGH 08485 Lengenfeld, Kirchplatz 1 (Altes Amtsgericht)

Bauherr: Markus Hörning GmbH

Pos.	Baugewerke	Plansumme Brutto
1	Abbruch	6.330,00 €
2	Kellersanierung / Trockenlegung	28.210,00 €
3	Dach- + Geschossdeckendämmung / Isolierung	32.840,00 €
4	Beton- / Stahlbetonarbeiten	8.550,00 €
5	Maurerarbeiten	7.110,00 €
6	Gerüstbauarbeiten	4.120,00 €
7	Fassadenarbeiten	32.540,00 €
8	Innenputzarbeiten (Gewerbe)	6.320,00 €
9	Trockenbauarbeiten (zur Dachdämmung)	9.960,00 €
10	Zimmereiarbeiten (Dachbereich)	2.180,00 €
11	Holzschutz (Dachbereich)	1.760,00 €
12	WET und Innentüren	2.300,00 €
13	Fenster / Fensterbänke (Dachbereich)	3.020,00 €
14	Fliesenlegerarbeiten	12.100,00 €
15	Malerarbeiten	1.660,00 €
16	Fussbodenarbeiten	7.430,00 €
17	Dachdeckerarbeiten	3.250,00 €
18	Dachklempnerarbeiten	1.810,00 €
19	Elektroinstallation	1.650,00 €
20	Sanitäre Anlagen	1.190,00 €
21	Erneuerung Heizungsanlage	14.320,00 €
22	Planung / Statik	1.500,00 €
Gesamtleistung Projekt		190.150,00 €

Hinweis: Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Kontakt: Markus Hörning GmbH – 03744 / 3652050 – Email: office@markus-hoerning.de