Grundstücksausschreibung der Stadt Oelsnitz/Vogtl.

Einfamilienwohnhaus und Scheunengebäude Am Pfaffenberg 3 in Bobenneukirchen

Vorhaben

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. beabsichtigt die Flurstücke 1143/1 und 1175/6 Gemarkung Bobenneukirchen, auf denen sich ein Einfamilienwohnhaus und ein Scheunengebäude befinden, in einem offenen Bieterverfahren zu verkaufen.

Grundstücksangaben

Art des Grundstückes:	-	bebautes Grundstück
Adresse:	-	Bobenneukirchen, Am Pfaffenberg 3, 08606 Bösenbrunn

Katasterangaben:	-	Flurstücke 1143/1 und 1175/6 Gemarkung Bobenneukirchen
Größe:	-	insgesamt 4.319 m²
Lage:	-	ruhige Wohnlage am Ortsrand, Streusiedlung
Höhenlage:	-	ca. 550 m ü. NHN
	-	das Grundstück liegt in einer hochwasserfreien Zone
Eigentümer:	-	Stadt Oelsnitz/Vogtl., Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl.
Belastungen Grundbuch:	-	Anordnung der Testamentsvollstreckung (dementsprechend erfolgt die Veräußerung durch den Testamentsvollstrecker)
Baulasten:	-	keine
Altlasten:	-	keine bekannt
Denkmalschutz:	-	nein
Erschließung:	-	öffentliche Straße
	-	elektrischer Strom-, Trinkwasser- und Telefonanschluss
Vertragssituation:	-	keine Nutzungsverträge, Leerstand
Zustand:	-	Grundstück wird ungeräumt übergeben, Inventar wird überlassen
Verkehrswertgutachten:	-	liegt vor

Bebauung

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	-	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ehemaliges Sommerhaus
	-	Massivbauweise/Holzbauweise
	-	geringfügig unterkellert (ca. 10 %)
	-	rechteckiger Grundriss mit angebautem Vorhaus
Baujahr:	-	ca. 1850
Modernisierungen:	-	1967 umfangreiche Modernisierungen an der Gebäudehülle und weiteren tragenden Bauteilen/Trockenlegung
	-	Erneuerung der Dacheindeckung mit Schiefer (inklusive Schornsteinverkleidung)
	-	Erneuerung der Dachentwässerung und der Regenfallrohre
	-	Erneuerung der Heizung - Gaszentralheizung mit Gastank (inkl. Leitungssysteme und Flachheizkörper)

	- Einbau einer Hauseingangstür und von doppelverglasten Holzfenstern - Erneuerung der Elektroinstallation - Modernisierung des Bades im Erdgeschoss und des WCs - Erneuerung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser) - geringfügige Modernisierung der Wohnräume (u. a. Bodenbelege/Wände)
Energieeffizienz:	- kein Energieausweis - einfacher energetischer Zustand
Außenansicht:	- Fassade mit hellem Rauputz, teilweise Glasfronten in Fachwerk - Sockel nicht abgesetzt - keine Wärmedämmung vorhanden - einfachen bis durchschnittlichen Zustand (entsprechend dem Gebäudealter) - überwiegend intakter Zustand (kleinere Risse und kleinere Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich)
Konstruktionsart:	- Massivbauweise und Fachwerk-/Holzbauweise - geringfügig unterkellert, Erd- und Dachgeschoss
Fundamente:	- wahrscheinlich baujahrestypisch Streifenfundamente - Vertikal- und Horizontalsperrung aus dem Jahr 1967
Umfassungs-/Innenwände:	- Mauerwerk aus Ziegeln - Außenwände Stärke ca. 0,20 m bis 0,48 m - Innenwände Mauerwerk aus Ziegeln und Holzbauweise, Stärke ca. 0,18 bis 0,30 m
Geschossdecke:	- Erdgeschoss Betonboden - zum Dachgeschoss baujahrestypisch Holzbalken-decken
Treppen:	- Kellertreppe: Treppe aus Ziegeln - gewendelte Holztreppe (guter Zustand) - kein Handlauf
Hauseingang:	- Eingangstür aus Holz, mit großen Lichtausschnitt
Dach:	- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut - Holzdach (Abbund/Holzschalung), geringfügig gedämmt - kein Drempel und kleinere Dachgauben, ohne Dachflächenfenster - Satteldach (mit Dachüberständen) - Dacheindeckung aus Schiefer - Dachentwässerung in Zink bzw. verzinkt - Schornsteinkopf gemauert und verblendet - kein Spitzboden vorhanden
Wasserinstallationen:	- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	- keine Ableitung ins kommunale Abwasserkanalnetz

	- die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Klärgrube
Elektroinstallation:	- Leitungen und Installation in einfacher Ausstattung - Leitungen unter Putz verlegt - Hausanschluss und Sicherungskasten erneuert
Heizung:	- Zentralheizung als Gasheizung - Gastank im Garten (Miettank) - überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen - Kachelöfen (Heizkörper eingebaut)
Lüftung:	- keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	- zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizung
Bodenbeläge:	- im Erdgeschoss überwiegend Beton/Estrich - im Dachgeschoss Holzdielung - Wohnräume mit Holzdielung, Fliesen und Terrazzo-platten - WC mit Fußbodenfliesen
Wandbekleidungen:	- Verkleidung mit Farbanstrichen - Holzverkleidung - im Bad erneuerte helle Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	- Putz-/Holzbalkendecke und Holzdielung
Fenster:	- Fenster ca. in 1990er Jahren erneuert - isolierverglaste Holzfenster - teilweise mit Außenjalousien - größere Fensterflächen im Dachgeschoss und im Vor-haus
Innentüren:	- wenige, einfache Holztüren älterer Bauart - Kellerluke und weitere Bodenluke im Erdgeschoss
besondere Bauteile:	- Teilunterkellerung und Vorhausanbau (Fachwerk mit Glas-/Fenstereinsätzen)
besondere Einrichtungen:	- Kamin
Besonnung und Belichtung:	- gute Belichtung und Besonnung
Grundrissgestaltung:	- einfach bis mittel - im Erdgeschoss Raumhöhen nur 2,0 m (stellenweise geringer) - im Dachgeschoss überwiegend Dachschrägen
erkennbare Mängel:	- geringfügige Rissbildung und Putzabplatzungen an der Fassade (Sockelbereich) - Verwitterung der Holzteile an der Fassade - Überprüfung Horizontal- und Vertikalsperrung notwendig - geringfügiger Instandhaltungsrückstau, Renovierungs-arbeiten notwendig

	- Anpassung der Dämmung notwendig - Dachdämmung oberste Geschossdecke oder Dachdämmung unzureichend - sonstige Klein- und Schönheitsreparaturen notwendig
Wohnfläche:	- ca. 75 m²
bisherige Nutzung:	- Wohnraum

Scheunengebäude

Gebäudeart:	- freistehende, eingeschossiges Scheunengebäude mit Dachgeschoss, Spitzboden - Fachwerk/Holzbauweise - nicht unterkellert - rechteckiger Grundriss mit angebauter Garage
Baujahr:	- ca. 1935
Modernisierungen:	- Scheunengebäude ist ausgebaut und wird als Atelier (wohnraumähnlich) genutzt - Erneuerung der Dacheindeckung mit Schiefer - Erneuerung der Dachentwässerung und der Regenfall-rohre - Einbau von Leitungssystemen und Heizkörper (Heizung aus Wohnhaus) - Einbau einer Hauseingangstür und von doppelverglasten Holzfenstern, Dachflächenfenster - Erneuerung Elektroinstallation - Einbau eines Bades im Erdgeschoss und eines Gäste-WCs - Erneuerung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser) - Modernisierung Ausbau (u. a. Bodenbelege/Wände, Treppen, Einbaumöbel)
Energieeffizienz:	- kein Energieausweis - einfacher energetischer Zustand
Außenansicht:	- Fassade mit dunkler Holzverkleidung, teilweise Glasfronten - Sockelbereiche schadhaft - geringfügige Wärmedämmung vorhanden - einfacher Zustand (entsprechend dem Gebäudealter)
Konstruktionsart:	- Fachwerk-/Holzbauweise - Erd- und Dachgeschoss, zzgl. Spitzboden
Fundamente:	- wahrscheinlich baujahrestypisch Streifenfundamente
Umfassungs-/Innenwände:	- Fachwerk (gedämmt oder ausgemauert)
Geschossdecke:	- zum Dachgeschoss baujahrestypisch Holzbalkendecken
Treppen:	- Holztreppe (guter Zustand) - mit Handlauf

Hauseingangsbereich:	-	Eingangstür aus Holz, mit großen Lichtausschnitt
Dach:	-	Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
	-	Holzdach (Abbund/Holzschalung), geringfügig gedämmt
	-	Drempel und Dachflächenfenster vorhanden
	-	Satteldach (mit Dachüberständen)
	-	Dacheindeckung aus Schiefer
	-	Dachentwässerung in Zink bzw. verzinkt
	-	Spitzboden vorhanden
Wasserinstallationen:	-	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	-	keine Ableitung ins kommunale Abwasserkanalnetz
	-	die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Klärgrube
Elektroinstallation:	-	Leitungen und Installation in einfacher Ausstattung
	-	Leitungen auf Putz verlegt
	-	Hausanschluss und Sicherungskasten erneuert
Heizung:	-	Heizung im Wohnhaus
	-	überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	-	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	-	zentrale Warmwasseraufbereitung über Boiler
besondere Bauteile:	-	keine weiteren wertrelevanten
besondere Einrichtungen:	-	keine weiteren wertrelevanten
Besonnung und Belichtung:	-	durchschnittliche Belichtung und Besonnung
Grundrissgestaltung:	-	einfach
erkennbare Mängel:	-	Holzschäden im Sockelbereich
	-	Verwitterung der Holzteile an der Fassade
	-	Überprüfung Horizontal- und Vertikalsperrung notwendig
	-	geringfügiger Instandhaltungsrückstau, Renovierungsarbeiten notwendig
	-	sonstige Klein- und Schönheitsreparaturen notwendig
Wohnfläche:	-	ca. 68 m²
bisherige Nutzung:	-	Wohnraum, Atelier

Außenanlagen

Anlagen:	-	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
	-	Gartenflächen
	-	Wege und Einfahrtsbereich
	-	Klärgrube
	-	Gartenteich

- Zaunanlagen
- Gartenanlage/Aufwuchs/Baumbestand

Verkaufskonditionen

Mindestpreis: **150.000,00 EUR**

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten trägt der Käufer.

Kaufangebote sind schriftlich und bedingungsfrei im geschlossenen Briefumschlag mit der Kennzeichnung **„Angebot EFH Am Pfaffenberg 3“** und dem Hinweis **„nicht öffnen“** bis zum **11.12.2023** an die Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Liegenschaften, Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl., zu richten.

Standortbeschreibung

Bobenneukirchen ist ein Ortsteil im Zentrum der Gemeinde Bösenbrunn. Die Gemeinde Bösenbrunn liegt im südwestlichen Randbereich des Vogtlandkreises, im sogenannten Dreiländereck, unweit der Grenze zum Bundesland Bayern (Oberfranken) und zur Tschechischen Republik. Naheliegend sind die Talsperre Dröda (Trinkwassertalsperre) und die Talsperre Pirk (Freizeit- und Naherholungsgebiet). Die Gemeindeverwaltung von Bösenbrunn befindet sich in Bobenneukirchen. Bösenbrunn gehört zur Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Oelsnitz/Vogtl. (ca. 14 km nordöstlich). Die Gemeinde Bösenbrunn ist mit ca. 1.100 Einwohnern auf ca. 43 km² dünn besiedelt. Die vogtländische Metropole Plauen befindet sich ca. 25 km nördlich.

Als Verkehrsanbindungen befinden sich ca. 6 km südwestlich die Anschlussstelle „Regnitzlosau“ zur Autobahn A93 und ca. 7 km nördlich die Anschlussstelle „Pirk“ zur Autobahn A72. Durch die Gemeinde verläuft die Verbindungsstraße der Städte Oelsnitz/Vogtl. und Hof. Der nächstgelegene Bahnhof „Hof“ befindet sich ca. 14 km westlich. Der Schulbusverkehr mit geringer Fahrfrequenz stellt das einzige öffentliche Verkehrsmittel innerhalb der Gemeinde dar.

In Bobenneukirchen befinden sich eine Kindertageseinrichtung und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. In der näheren und weiteren Umgebung findet man ein vielfältiges Vereinsleben und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie ein umfangreiches Wandernetz in den waldreichen und hügeligen vogtländischen Regionen vor. Verbrauchermärkte für Waren des täglichen Gebrauchs, Einzelhändler, gastronomische Einrichtungen und Fialen von Bankinstituten befinden sich in den Städten Hof und Oelsnitz/Vogtl. Die Gemeinde Bösenbrunn besitzt eine ambulante Arztpraxis. Umliegende Krankenhäuser befinden sich in den Städten Plauen, Schöneck, Adorf und Hof. In und um Bobenneukirchen gibt es einige kleinere Handwerksbetriebe und eine Agrargenossenschaft. Größere Gewerbegebiete findet man in den umliegenden Städten Oelsnitz/Vogtl., Plauen und Hof bzw. in den neu entstandenen Gewerbegebieten entlang der Autobahnen A72 und A93.

Fotodokumentation (Stand 06.10.2023)

Straßenansicht

Zugangsbereich

Garten

Ansicht Gebäude von Garten

Garten

Wohnhaus

Vorhaus Wohnhaus

Wohnküche EG Wohnhaus

Keller

Flur mit Treppe zum DG Wohnhaus

Bücherzimmer EG Wohnhaus

Bad EG Wohnhaus

WC EG Wohnhaus

Schlafzimmer DG Wohnhaus

Schlafzimmer DG Wohnhaus

Arbeitszimmer DG Wohnhaus

Arbeitszimmer DG Wohnhaus

Scheune

Treppe zum DG Scheune

Bad EG Scheune

Ausstellungsraum EG Scheune

Atelier DG Scheune

Atelier DG Scheune

Atelier DG Scheune

Spitzboden Scheune

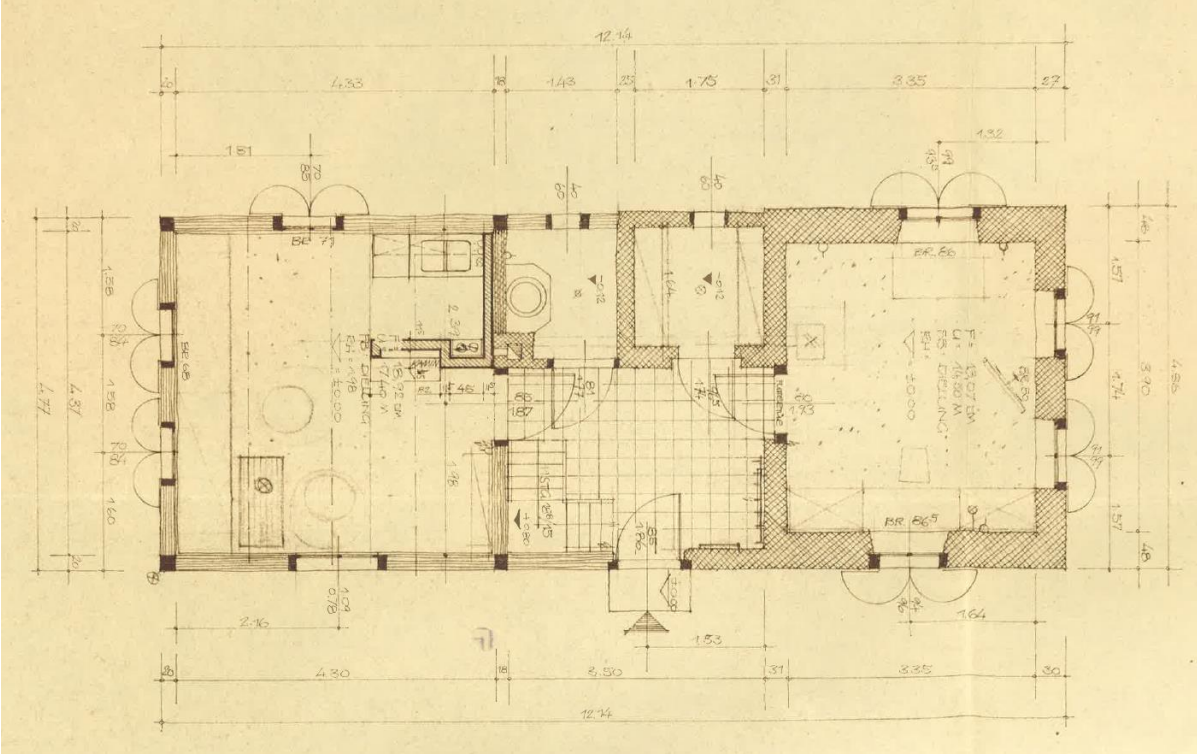
Garagenanbau Scheune

Gastank

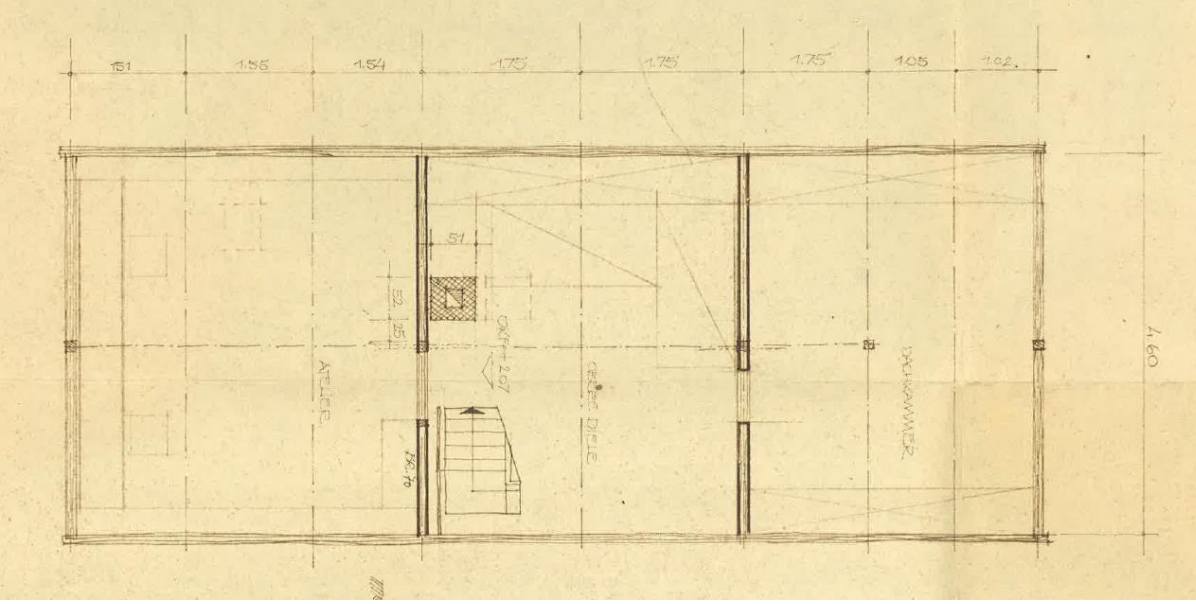
Elektroinstallation

Klärgrube

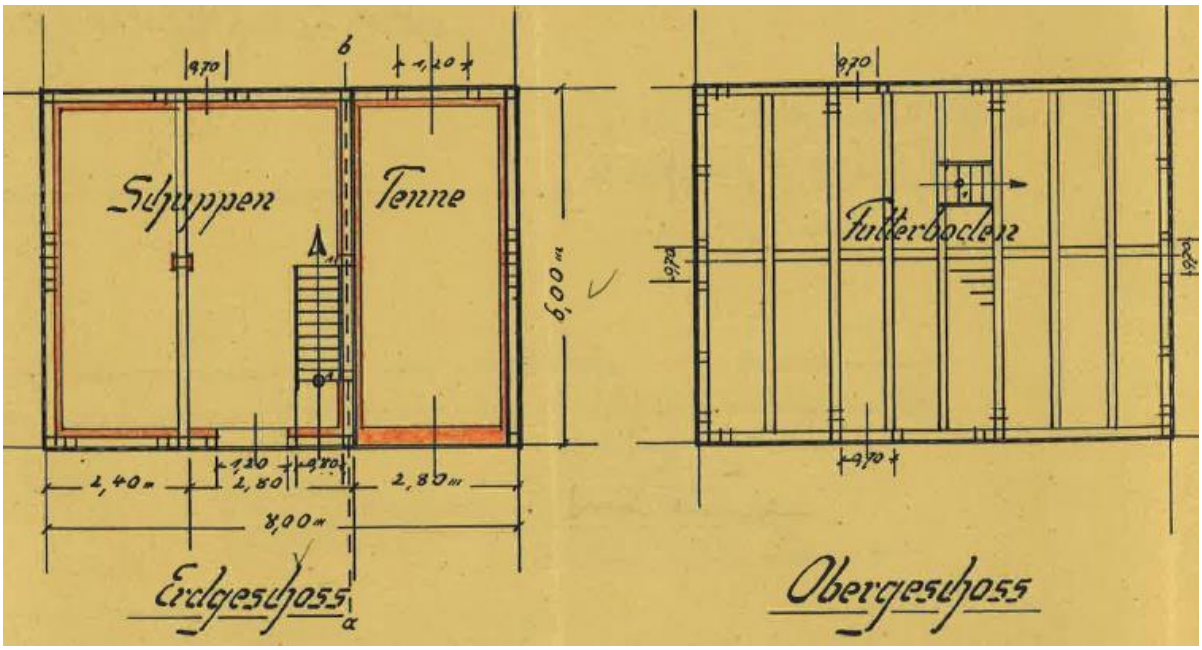
Heizung



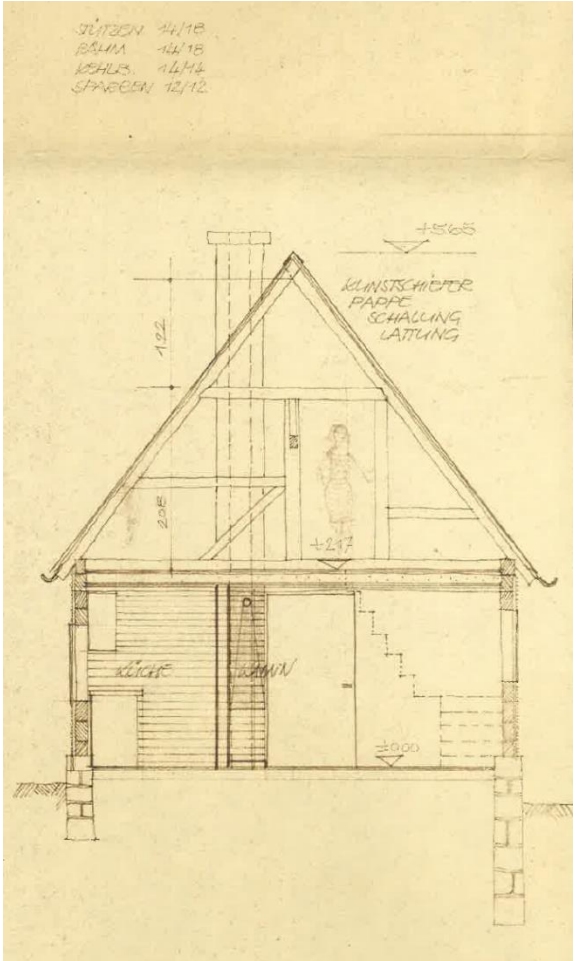
Grundriss EG Wohnhaus



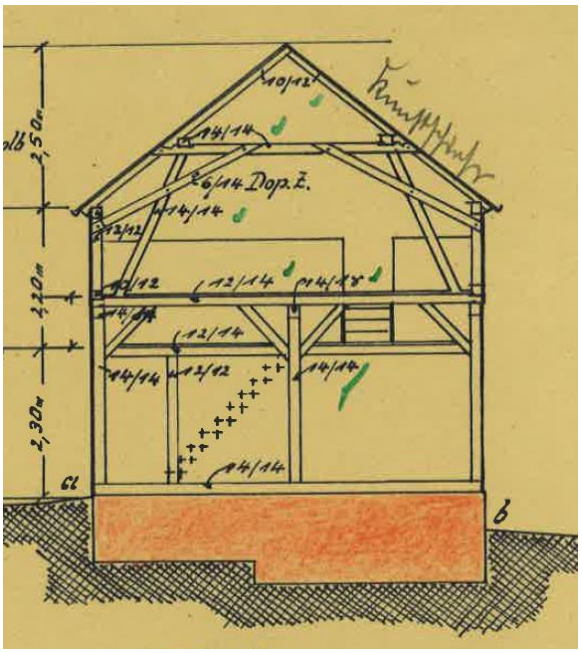
Grundriss DG Wohnhaus



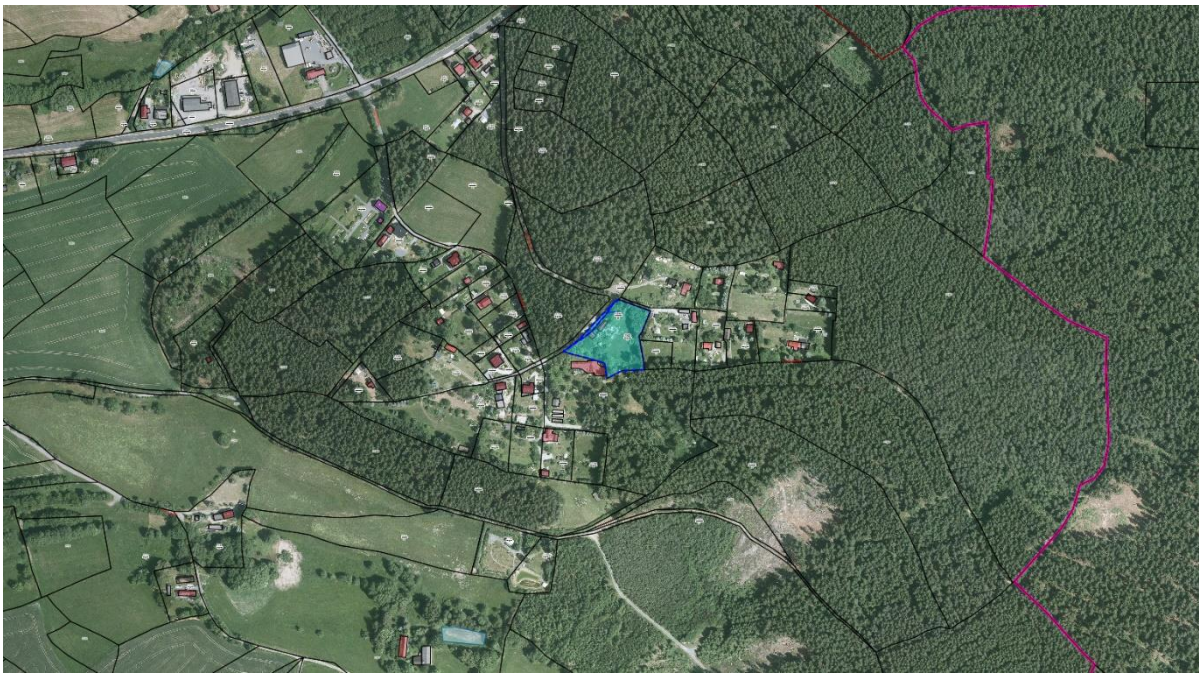
Grundriss Scheune



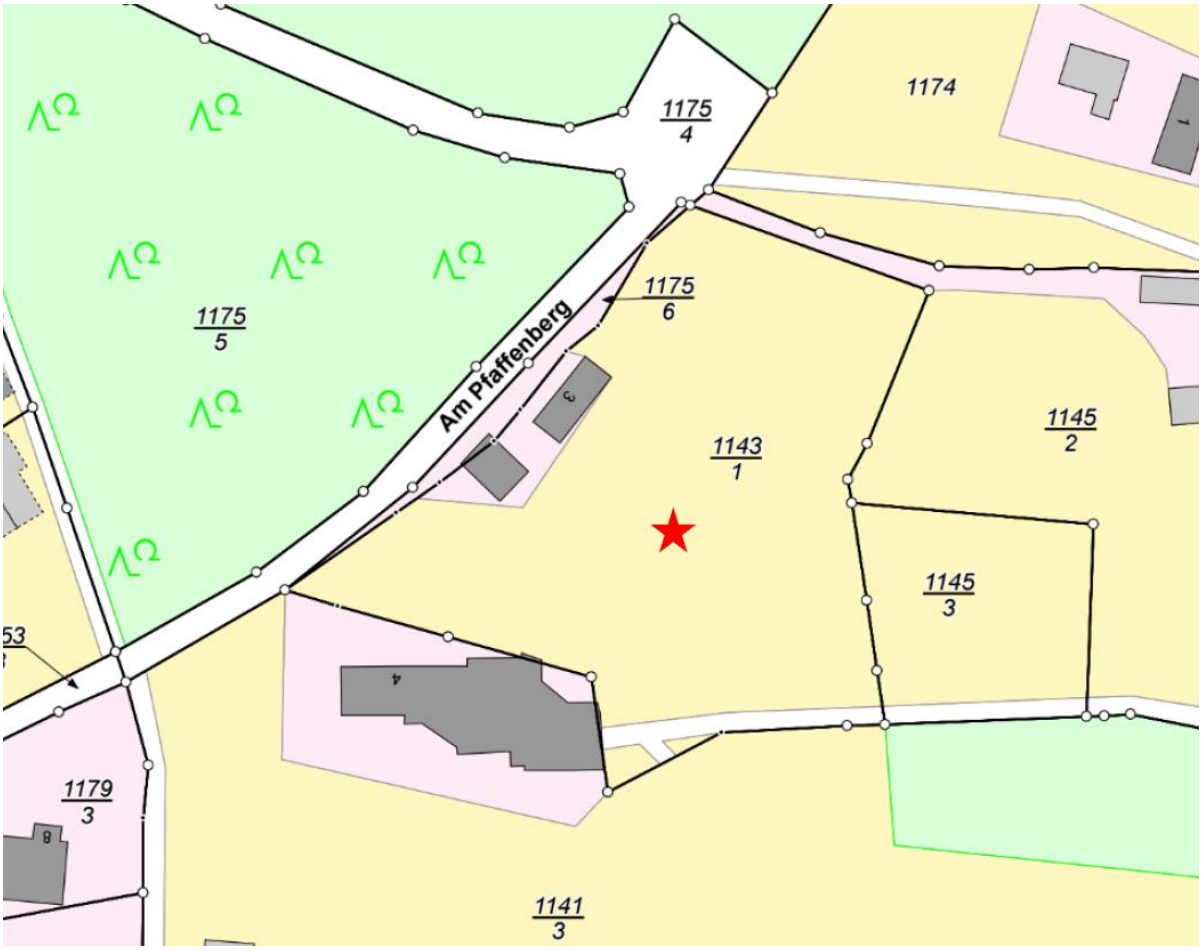
Schnitt Wohnhaus



Schnitt Scheune



Luftbild



Auszug Liegenschaftskataster

Hinweise

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. ermöglicht mit diesem Immobilienangebot den Interessenten die Abgabe eines schriftlichen, bedingungsfreien Kaufpreisangebotes. Es handelt sich dabei um kein förmliches Bieterverfahren.

Bei Nichtberücksichtigung von Angeboten können Bieter keine Ansprüche ableiten. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Sämtliche Angaben in diesem Kurzexposé sind unverbindlich. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Kurzexposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Vor Angebotsabgabe wird ein Besichtigungstermin empfohlen. Für eine entsprechende Terminvereinbarung oder allgemein für nähere Angaben zum Objekt steht Ihnen Herr Ebner unter 037421 73-135 oder ebner@oelsnitz.de zur Auskunft bereit.