

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

- Belastungen Grundbuch: - keine
- Baulasten: - keine
- Altlasten: - keine bekannt
- Denkmalschutz: - nein
- Erschließung: - öffentliche Straße
- elektrischer Strom-, Trinkwasser- und Telefonanschluss
- Baurecht: - im Bereich der Außenbereichssatzung Pfaffenberg
- Vertragssituation: - keine Nutzungsverträge, Leerstand
- 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 Holzbalkendecken
- 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 Drempeel 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
 - überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen
 - Kachelöfen

| | |
|---------------------------|--|
| 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 Vorhaus |
| 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 - 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, Renovierungsarbeiten notwendig - Anpassung der Dämmung notwendig - Dachdämmung oberste Geschossdecke oder Dachdämmung unzureichend - sonstige Klein- und Schönheitsreparaturen notwendig |
| Wohnfläche: | - ca. 75 m ² |
| bisherige Nutzung: | - Wohnraum |
| Scheunengebäude | |
| Gebäudeart: | - freistehende, eingeschossiges Scheunengebäude mit Dachgeschoss, Spitzboden |

| | |
|-------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Fachwerk/Holzbauweise - nicht unterkellert - rechteckiger Grundriss mit angebauter Garage |
| Baujahr: | <ul style="list-style-type: none"> - ca. 1935 |
| Modernisierungen: | <ul style="list-style-type: none"> - Scheunengebäude ist ausgebaut und wird als Atelier (wohnraumähnlich) genutzt - Erneuerung der Dacheindeckung mit Schiefer - Erneuerung der Dachentwässerung und der Regenfallrohre - 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: | <ul style="list-style-type: none"> - kein Energieausweis - einfacher energetischer Zustand |
| Außenansicht: | <ul style="list-style-type: none"> - Fassade mit dunkler Holzverkleidung, teilweise Glasfronten - Sockelbereiche schadhaft - geringfügige Wärmedämmung vorhanden - einfacher Zustand (entsprechend dem Gebäudealter) |
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none"> - Fachwerk-/Holzbauweise - Erd- und Dachgeschoss, zzgl. Spitzboden |
| Fundamente: | <ul style="list-style-type: none"> - wahrscheinlich baujahrestypisch Streifenfundamente |
| Umfassungs-/Innenwände: | <ul style="list-style-type: none"> - Fachwerk (gedämmt oder ausgemauert) |
| Geschossdecke: | <ul style="list-style-type: none"> - zum Dachgeschoss baujahrestypisch Holzbalkendecken |
| Treppen: | <ul style="list-style-type: none"> - Holztreppe (guter Zustand) - mit Handlauf |
| Hauseingangsbereich: | <ul style="list-style-type: none"> - Eingangstür aus Holz, mit großen Lichtausschnitt |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none"> - 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
- Zunanlagen
- Gartenanlage/Aufwuchs/Baumbestand

Verkaufskonditionen

Mindestpreis: **150.000,00 EUR**

Kaufangebote sind schriftlich im geschlossenen Briefumschlag mit der Kennzeichnung „**Einfamilienwohnhaus Am Pfaffenberg 3**“ und dem Hinweis „**nicht öffnen**“ bis zum

14.03.2022 an die Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Liegenschaften, Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl. zu richten.

Vor Angebotsabgabe wird ein Besichtigungstermin empfohlen. Für eine entsprechende Terminvereinbarung oder allgemein für nähere Angaben zum Objekt stehen Ihnen Herr Winkler unter 037421 73-118 oder winkler@oelsnitz.de und Herr Ebner unter 037421 73-135 oder ebner@oelsnitz.de zur Auskunft bereit.

Für die Stadt Oelsnitz/Vogtl. besteht keine Pflicht zum Verkauf an einen Bieter.

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. 1.200 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 Filialen 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 14.10.2021)



Straßenansicht Wohnhaus



Straßenansicht Scheune



Straße



Eingangsbereich



Giebelseite Wohnhaus



Straße (Wald rechts mittlerweile gerodet)



Gebäuderückansicht



Innenhofansicht Wohnhaus



Innenhof/Vorhaus Wohnhaus



hausnaher Gartenteil



hausnaher Gartenteil



Wohnraum EG Wohnhaus



Wohnküche EG Wohnhaus



Flur EG Wohnhaus



Wohnraum DG Wohnhaus



Wohnraum DG Wohnhaus



Wohnraum DG Wohnhaus



Treppe zum DG Wohnhaus



WC EG Wohnhaus



Bad EG Wohnhaus



Wohnraum EG Wohnhaus



Elektroinstallation



WC EG Scheune



Bad EG Scheune



Atelierraum EG Scheune



Treppe zum DG Scheune



Atelierraum DG Scheune



Atelierraum DG Scheune



Atelierraum DG Scheune



Einbaumöbel Scheune



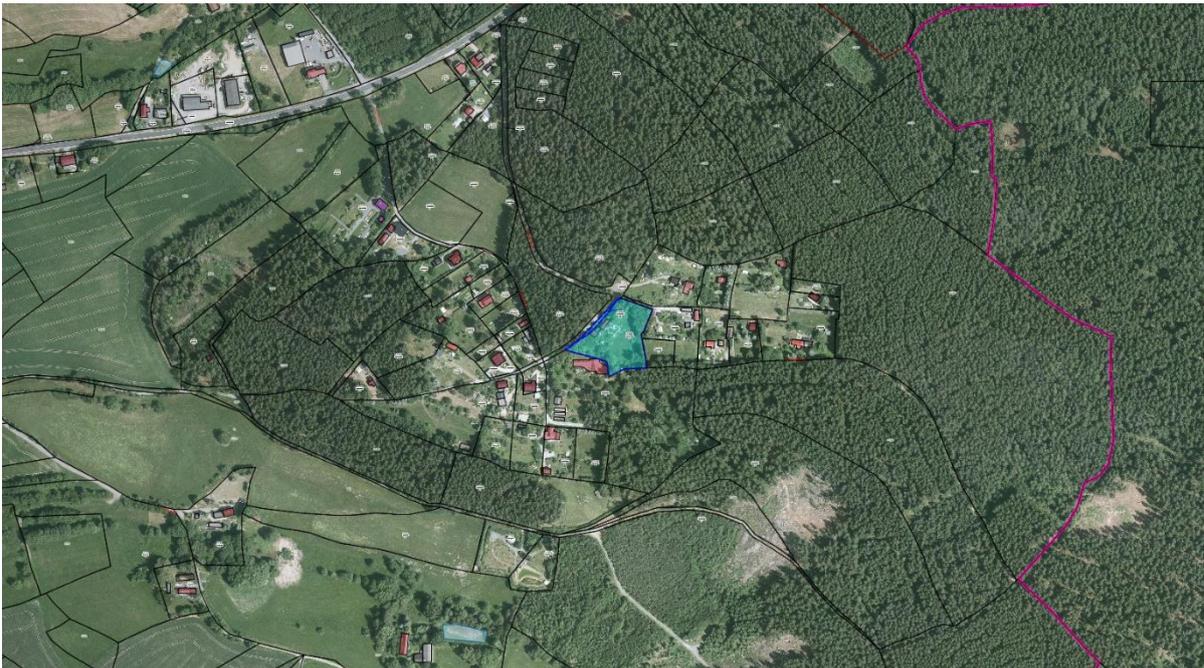
Spitzboden Scheune



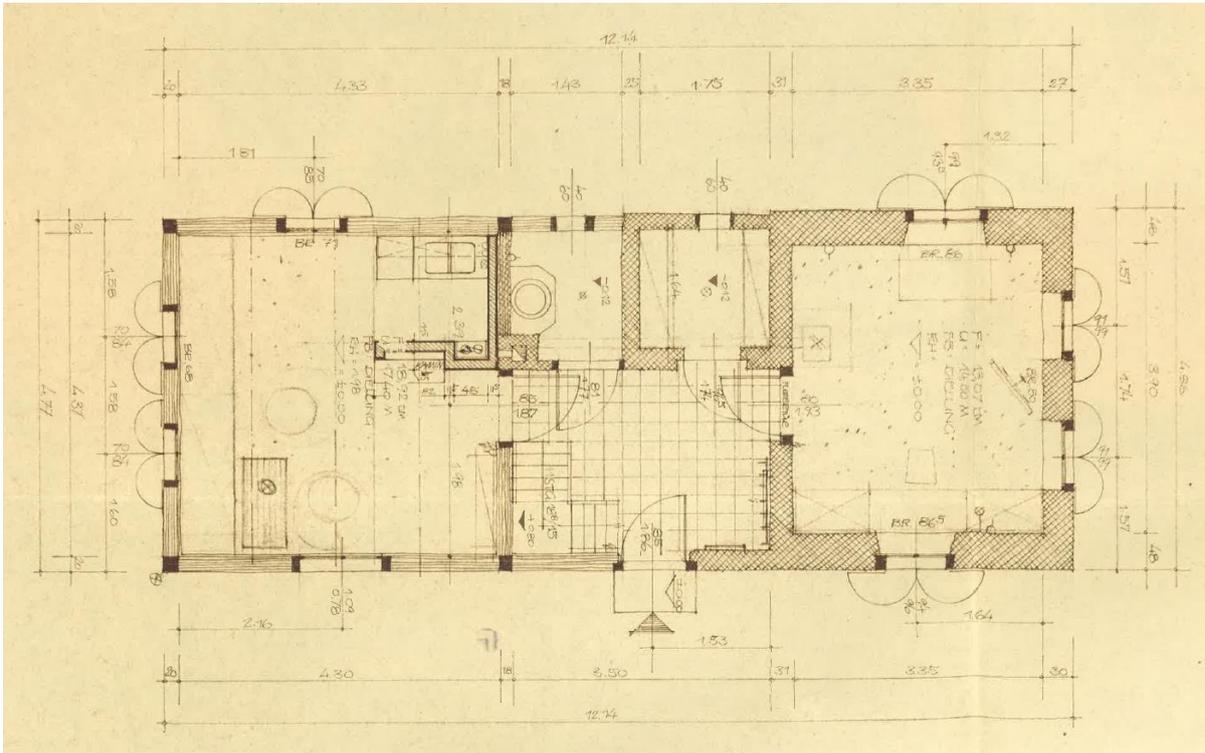
Garagenanbau Scheune



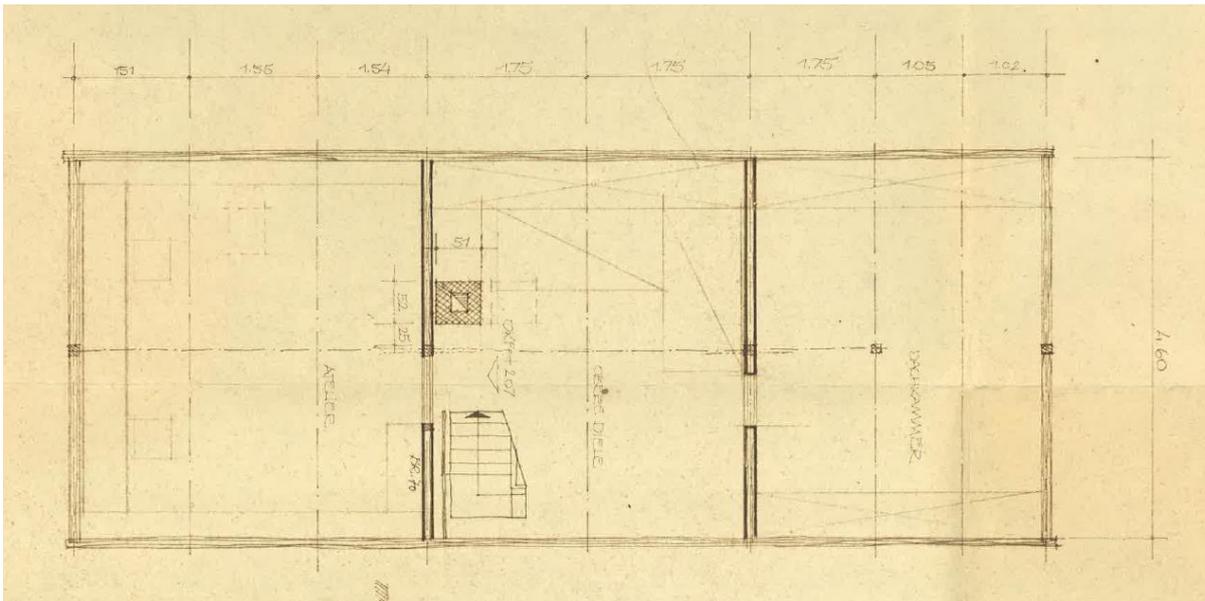
Gastank



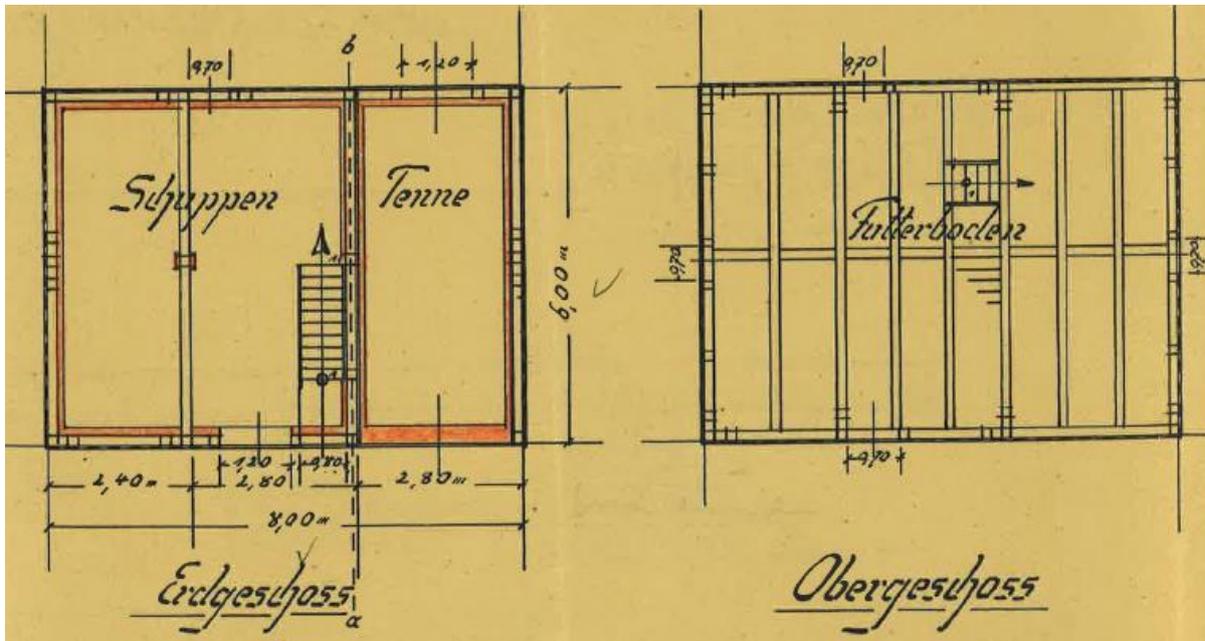
Luftbild



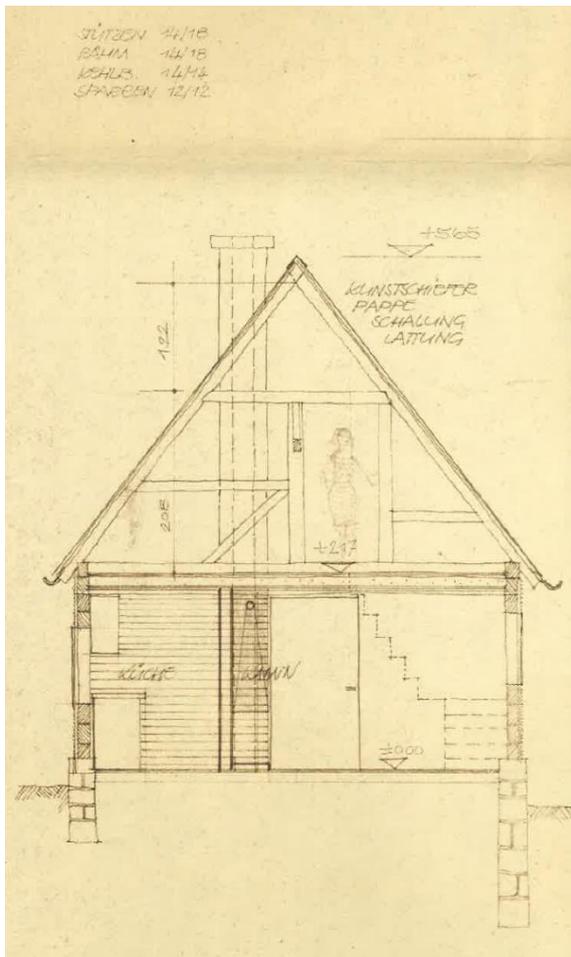
Grundriss EG Wohnhaus



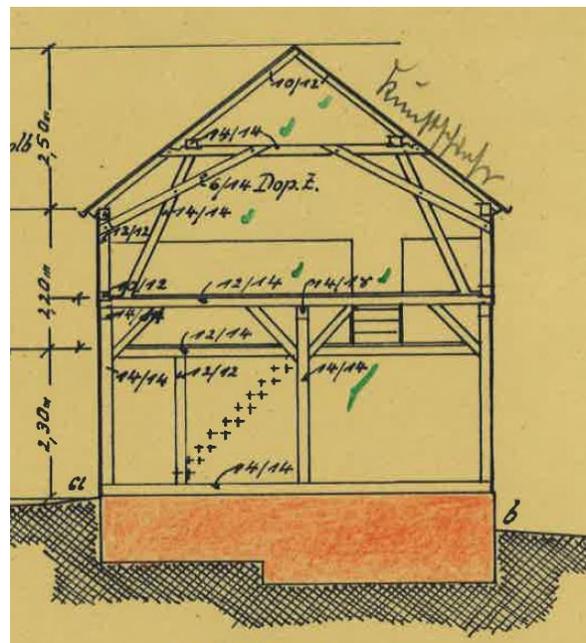
Grundriss DG Wohnhaus



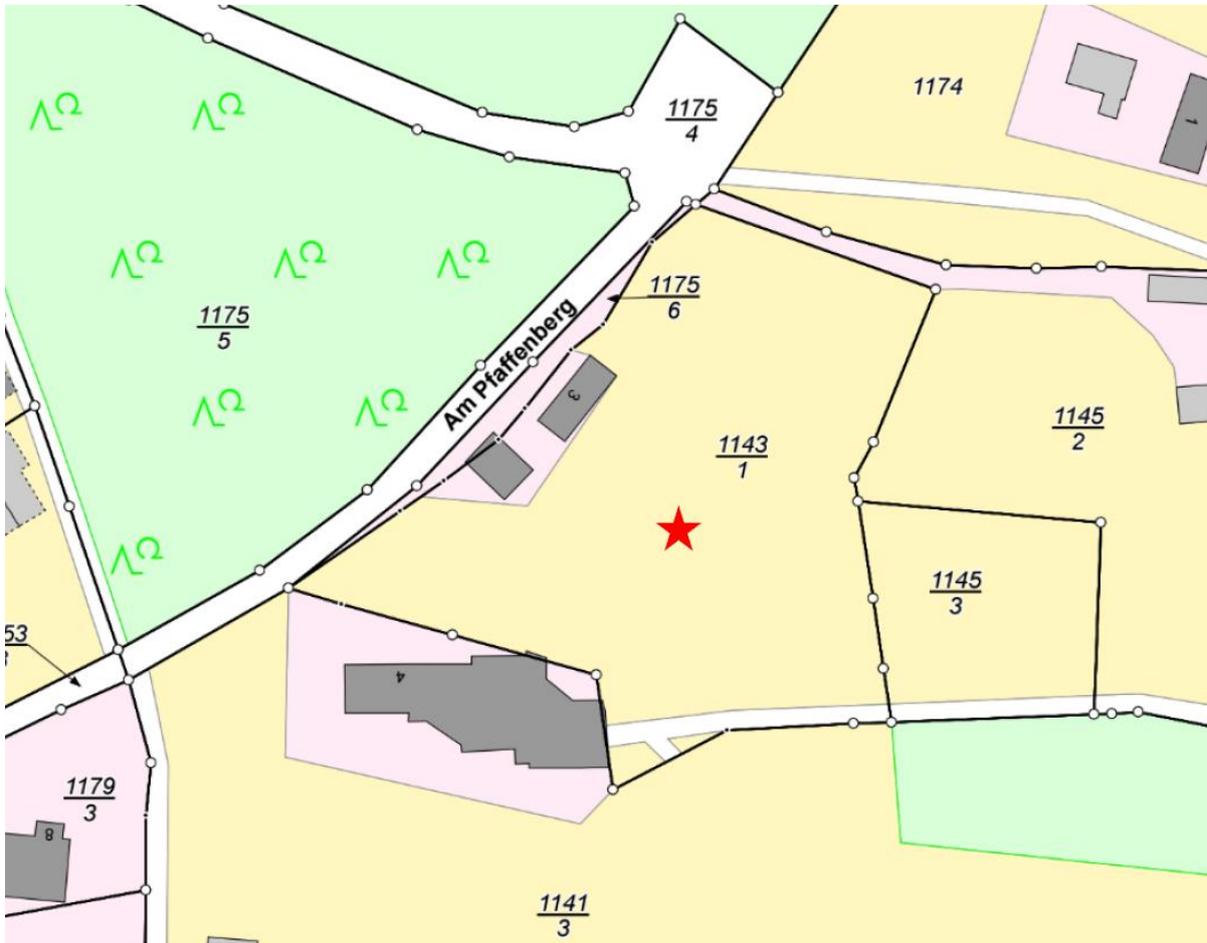
Grundriss Scheune



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Scheune



Auszug Liegenschaftskataster