



*Mit uns sind  
Sie immer  
gut beraten!*

**RENTA CONTROL UNION**  
rcu Kommunalberatung

Dokument Nr.: 801/08/2011  
Stand vom 01.08.2011  
Ausfertigung Nr.: 01  
Copyright: rcu 2011

[www.RENTA-CONTROL-UNION.de](http://www.RENTA-CONTROL-UNION.de)  
[rcu@renta-control-union.de](mailto:rcu@renta-control-union.de)

Telefon: 49 35772 44 874  
Telefax: 49 35772 44 867

## **Ausschreibung**

zum kommunalen Wohneigentum der Gemeinde Callenberg:

- Callenberg, Altenburger Straße 10 b-m
- Callenberg, OT Falken, Rathausstraße 50
- Callenberg, OT Langenchursdorf, Waldenburger Str. 52



Quelle: Bausachverständigenbüro Krell

## **Callenberg**

## **Freistaat Sachsen**

## **2011**

## 1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Callenberg/ Sachsen beabsichtigt den Verkauf von bebauten Grundstücken/ kommunales Wohnungseigentum:

- **Callenberg, Altenburger Straße 10 b-m**
- **Callenberg, OT Falken, Rathausstraße 50**
- **Callenberg, OT Langenchursdorf, Waldenburger Str. 52**

Im Rahmen der für den Verkauf der bebauten Grundstücke einzuhaltenden Vorschriften wurde ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der Anfertigung von Wertgutachten betraut. Die Wertgutachten bilden die Grundlage des Verkaufs. Sie können auf schriftliche Anforderung eingesehen werden.

Der Kauf des hier einzeln vorgestellten und bewerteten kommunalen Wohneigentums soll insgesamt vollzogen werden.

## 2. Allgemeine Orts- und Makrolage:

Die Gebäude befinden sich in Callenberg, einer Gemeinde mit 7 Ortsteilen und ca. 5.400 Einwohnern im Landkreis Zwickau.

Callenberg befindet sich direkt an der B 180 (Altenburg – Stollberg). Gute Verkehrsverbindungen bestehen ebenso zur B 175 (Glauchau – Döbeln) und B 173 (Zwickau – Chemnitz). Die Autobahn A 4 (Dresden – Eisenach) verläuft in ca. 4 km Entfernung, erreichbar über die Anschlussstelle Hohenstein-Ernstthal.

Nächstgelegene größere Städte sind Limbach-Oberfrohna (ca. 13 km entfernt), Glauchau (ca. 13 km entfernt) und Hohenstein-Ernstthal (ca. 10 km entfernt), sowie die kreisfreie Stadt Chemnitz (ca. 28 km entfernt).

### 3. Objektbeschreibung:

#### 3.1 09337 Callenberg, Altenburger Straße 10 b-m



Quelle: Bausachverständigenbüro Krell

#### Art des Gebäudes:

Ein Block 5-geschossig, 2 Blöcke 4-geschossig, volle Unterkellerung, Flachdachausbildung.

#### Baujahr:

1982, im Zeitraum von 1995 bis 2010 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

#### Nutzung:

Drei Wohnblöcke mit ausschließlicher Nutzung für Wohnzwecke mit jeweils 2.300 m<sup>2</sup> / 1.840 m<sup>2</sup> / 1.840 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je Wohnblock 4 Eingänge mit jeweils 10 Wohnungen (4-geschossig 8 Wohnungen), gesamt: 104 Wohnungen.

#### Grundstück:

Die Grundstücksgröße beträgt 14.415 m<sup>2</sup>. Neben den Wohngebäuden befinden sich u.a. auf dem Grundstück Pkw-Stellplätze, ausreichend für alle Wohneinheiten, Kinderspielflächen, Wäscherocknungsanlagen, überdachte Abstellplätze für die Müllentsorgung.

#### Gesamtbeurteilung:

Wohngebäude und Wohngrundstücke befinden sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand mit gutem Wohnkomfort. Die Auslastung der Wohngrundstücke beträgt gegenwärtig über 96 % (100 von 104 WE sind vermietet). Marginale Leerstände konnten in den zurückliegenden Jahren, wegen der sehr angenehmen und außerordentlich günstigen Wohnlage sowie dem Preis-Leistungsverhältnis stets kurzfristig beseitigt werden. Besonders der Zuzug von jungen Familien ist immer wieder gewährleistet.

#### Ermittelter Verkehrswert:

**1.977.00,00 €**, gerundet: 2.000.000,00 €

#### Provision:

4,5 % zzgl. MwSt.

### 3.2 09337 Callenberg, OT Falken, Rathausstraße 50



Quelle: Bausachverständigenbüro Krell

Art des Gebäudes:

Zweigeschossiges Wohngebäude, 2/3 unterkellert, Steildachausbildung, freistehend.

Baujahr:

1885, im Zeitraum von 2001 bis 2011 wurde zielgerichtet modernisiert.

Nutzung:

Vier abgeschlossene Wohnungen mit insgesamt 259,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit 75,0 m<sup>2</sup> und 48,0 m<sup>2</sup> und zwei Wohnungen im Obergeschoss mit 84,9 m<sup>2</sup> und 51,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Grundstück:

Die Grundstücksgröße beträgt 960 m<sup>2</sup>. Neben den Wohngebäuden befinden sich auf dem Grundstück Pkw-Stellplätze, eine gepflasterte Einfahrt, Wäschetrocknungsanlage, Abstellplätze für die Müllentsorgung, Schuppengebäude und Nebengelass.

Gesamtbeurteilung:

Es handelt sich um ein einzeln stehendes Gebäude mit gutem Wohnumfeld. Die Wohnräume verfügen über einen mittleren Wohnwert und werden regelmäßig zu 100% vermietet.

Ermittelter Verkehrswert:

**112.900,00 €**, gerundet: 113.000,00 €

Provision:

4,5 % zzgl. MwSt.

### 3.3 09337 Callenberg, OT Langenchursdorf, Waldenburger Straße 52



Quelle: Bausachverständigenbüro Krell

Art des Gebäudes:

Dreigeschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, Steildachausbildung, freistehend.

Baujahr:

1928, im Zeitraum von 2000 bis 2010 wurde zielgerichtet modernisiert.

Nutzung:

Drei abgeschlossene Wohnungen mit insgesamt 194,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei im Erdgeschoss eine Wohnung mit 68,29 m<sup>2</sup> und eine Wohnung im Obergeschoss mit 71,74 m<sup>2</sup> sowie im Dachgeschoss eine Wohnung mit 54,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Grundstück:

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 817 m<sup>2</sup>. Neben den Wohngebäuden befinden sich auf dem Grundstück Pkw-Stellplätze, Wäschetrocknungsanlage, und Nebengebäude.

Gesamtbeurteilung:

Es handelt sich um ein einzeln stehendes Gebäude mit gutem Wohnumfeld. Die Wohnräume verfügen über einen mittleren Wohnwert, werden regelmäßig zu 100% vermietet.

Ermittelter Verkehrswert:

**44.600,00 €**, gerundet: 45.000,00 €

Provision:

4,5 % zzgl. MwSt.

Die RENTA CONTROL UNION ist mit Vertrag der Gemeinde Callenberg, allein mit der Vorbereitung und Abwicklung des Verkaufs beauftragt. Es wird darum gebeten, alle Informationen, betreffend des Grundstückskaufs über die beauftragte Unternehmung abzuwickeln:

RENTA CONTROL UNION  
Bahnhofstraße 2  
02956 Rietschen

Tel.: 035772/44874  
Fax: 035772/44867  
Email: [rcu@renta-control-union.de](mailto:rcu@renta-control-union.de)

Alle Angaben zum Objekt sind mit größter Sorgfalt zusammengetragen und wiedergegeben. Da diese aber auf Aussagen des Verkäufers und Dritten erfolgten, kann eine Gewähr nicht übernommen werden. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.