



RAINER LANG GmbH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Sonnenweg 1
D-95189 Köditz - Schlegel

Telefon:

+49 (0) 9293 - 8 00 69 60

Fax:

+49 (0) 9293 - 8 00 69 61

Mobil:

+49 (0) 170 - 8 06 59 22

E-Mail:

mail@lang-sachverstaendiger.de

Website:

www.lang-sachverstaendiger.de

Mitglied
des Gutachterausschusses
der Stadt Hof

Mitglied
des Gutachterausschusses
des Landkreises Hof

Geprüfter Sachverständiger
nach EIPOS/IHK Dresden
1299-12-2004

VERKEHRSWERTERMITTLUNG



OBJEKT:

Miteigentumsanteil verbunden mit
Sondereigentum Nr. 2
Wohnung mit Keller und Balkon
Landwehrstraße 41
95028 Hof

GEMARKUNG:

Hof
Flurstück 1752/24
Flurstück 1752/5
Flurstück 1752/16

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	08.09.2025
Wertermittlungsstichtag	08.09.2025

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr: Wiederaufbau 1960	
Wohn- / Nutzungsfläche	86,41 m² / 0,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	344.631 Euro
Rohertrag	6.739,92 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.858,34 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	17,41
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Sachwertfaktor	1,00
Baumängel und Schäden	4.167,39 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	998,25 Euro / m²

Bodenwert	5.872 Euro
Ertragswert	86.254 Euro

Verkehrswert	73.000 Euro
---------------------	--------------------

Ausstattung – Wohnung 02:

Türen:	Röhrenspantüren mit weißer Kunststoffoberfläche Beschläge und Drückergarnituren aus Leichtmetall
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh- Kippbeschlag,
Fußböden:	Laminatbodenbelag mit Holzstruktur Bad: Steinzeugfliesen
Wände und Decken:	Wände: Putzoberfläche gestrichen verschiedenfarbig gestrichen, tw. Spritzputzcharakter Bad mit Steinsugfliesen Decken: Oberfläche weiß gestrichen
Sanitäre Einrichtungen:	Dusche: Duschtrennwand, -wanne, -stange mit Brauseschlauch und Duschkopf Toilette mit wandhängendem WC Druckspülkasten, Waschbecken mit Einhandhebelmischer, Kalt- und Warmwasser Badheizkörper, waagrecht gegliedert
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Leitungen in Leerrohren unter Putz verlegt
Heizung:	Anschluss an die im öffentlichen Bereich liegende Gasleitung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Warmwasserspeicher. Die Kompaktheizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet.
Sonstiges:	Schall- und Wärmeschutz: Aufgrund des Baujahres ist anzunehmen, dass die aktuellen Anforderungen für den Schall- und Wärmeschutz in fast allen Bereichen nicht erfüllt sind.
Außenanlagen:	Die Größe der Gartenanlage und der Terrasse ist für innerstädtische Verhältnisse groß.
Beurteilung:	Die Wohnung befindet sich einem sehr gepflegten Zustand. Der Grundrisszuschnitt ist einfach gestaltet. Die Raumhöhe liegt im normalen Bereich. Die Wohnung besitzt einen dem Garten zugewandten Balkon.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist nicht gegeben

Umgebung	Anlage
----------	--------

Bild 1

Straßenansicht
Richtung Nordwesten

**Bild 2**

Straßenansicht
Richtung Südosten

**Bild 3**

Ansicht von Alsenberger Straße
Richtung Südwesten



Außenanlagen

Anlage

Bild 4

Terrassenbereich

**Bild 5**Terrassenbereich
mit Blick in den Garten**Bild 6**

Garten mit Blick auf die Umgebung



Grundriss - 1. Obergeschoss

Anlage

