



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. 3
Wohnung mit Keller
Schillerstraße 16
95028 Hof

GEMARKUNG:

Hof
Flurstück 1127

<h2>Umgebung</h2>	
-------------------	--

Bild 1

Straßenansicht
Richtung Westen

**Bild 2**

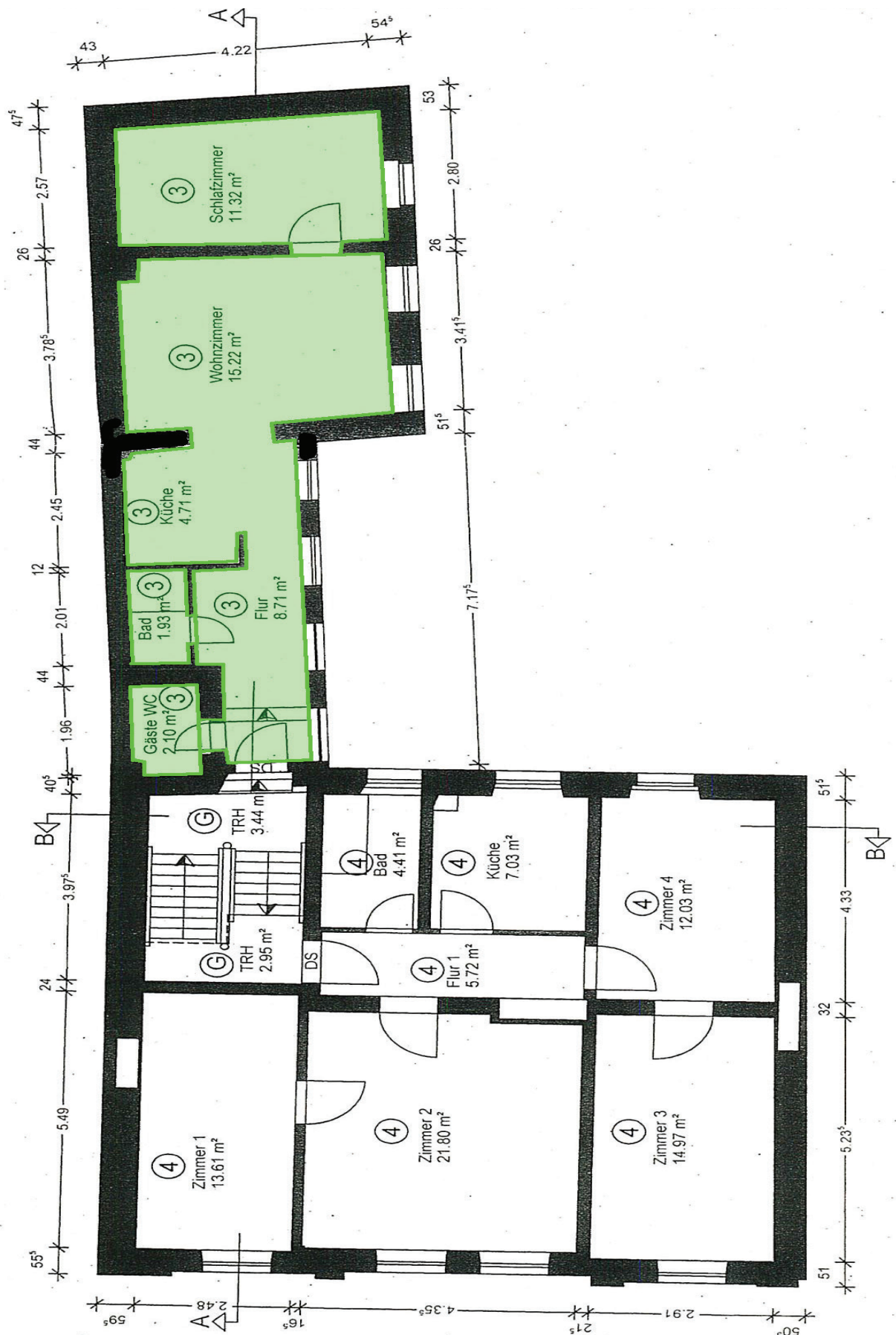
Straßenansicht
Richtung Osten

**Bild 3**

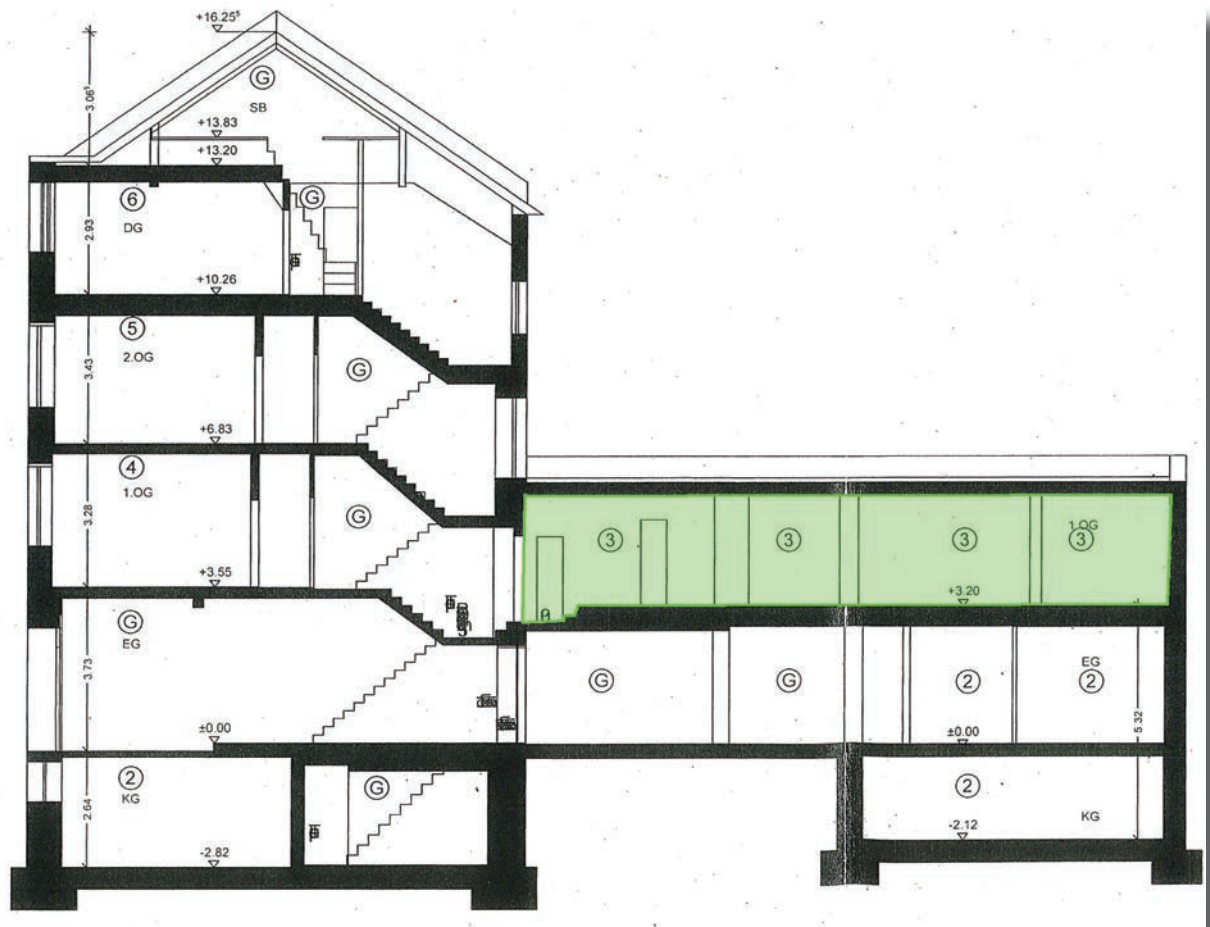
Straßenansicht
Richtung Süden



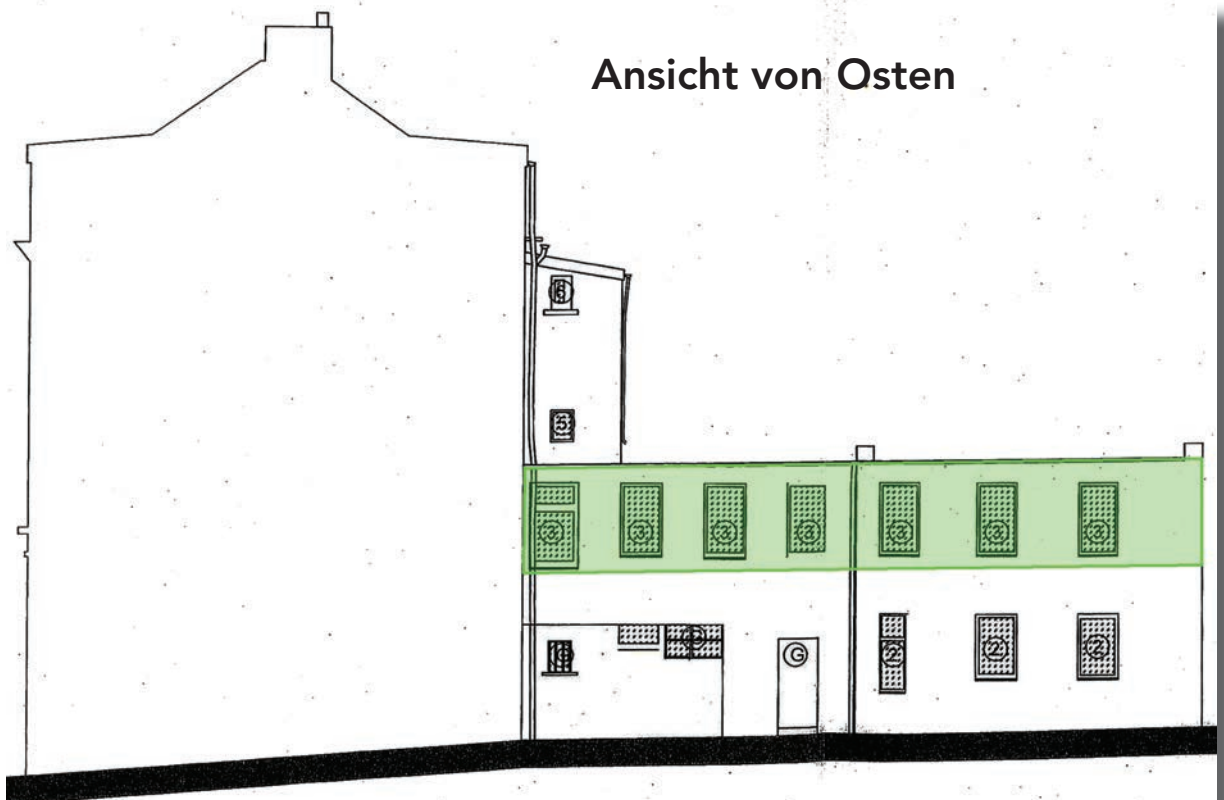
Grundriss - 1.OG



Querschnitt



Ansicht von Osten



Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	20.09.2025
Wertermittlungsstichtag	20.09.2025

Gebäude 1: Hauptgebäude: Erstellungsbaujahr: 1889 - 1965 fiktiv	
Gebäude 2: Seitenbau Erstellungsbaujahr: 1934 - 1965 fiktiv	
Wohn- / Nutzungsfläche	47,78 m ² / 0,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	326,733 Euro
Rohertrag	4.156,92 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.114,20 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	14,88
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	3.334,01 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.165,19 Euro / m ²

Bodenwert -gesamt	50.400 Euro
Ertragswert	34.796 Euro

Verkehrswert	35.000 Euro
---------------------	--------------------

Gebäudebeschreibung – Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr: Haupthaus 1888 und Seitenbau 1934 – Fiktiv 1960
 BGF: 916 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 48 m²

Ausstattung – Wohnung 03:

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 mit Raufaser tapeziert, verschiedenfarbig gestrichen
 Bad und Toilette mit Steinsugfliesen
 Decken: Oberfläche mit Raufaser tapeziert. weiß gestrichen

Sanitäre Einrichtungen: Toilette, stehend mit Spülkasten
 Waschbecken, rechteckig. Einhebelhandmischer
 Elektroheizkörper in der Toilette
 Badewanne mit Einhandhebelmischer
 Duschkopf mit Brauseschlauch, Griffstange
 Waschbecken, rechteckig. Einhebelhandmischer
 Gliederheizkörper, 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 Gastherme.
 Die Kompaktheizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet.

Sonstiges: Schall- und Wärmeschutz:
 Aufgrund des Baujahres ist anzunehmen, dass die aktuelle Anforderung
 für den Schall- und Wärmeschutz in fast allen Bereichen nicht voll erfüllt
 sind.

Außenanlagen: Keine eigene Freifläche.

Beurteilung: Die Wohnung befindet sich einem sehr gepflegten Zustand. Der Grund-
 risszuschnitt ist sehr einfach gestaltet. Die Raumhöhe liegt im normalen
 Bereich. Die Wohnung besitzt nur auf einer Seite Fenster.

Barrierefreiheit: Barrierefreiheit ist nicht gegeben