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: Wohnhaus
mit Anbau und Garage
Angergäßchen 9
95111 Rehau

GEMARKUNG: Rehau
Flurstück 111

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	26.11.2024
Wertermittlungsstichtag	26.11.2024

Gebäudeteil 1: Wohnhaus	Baujahr: 1965 (fiktiv)
Gebäudeteil 2: Wohnhaus – Anbau	Baujahr: 1965 (fiktiv)
Gebäudeteil 3: Garage	Baujahr: 1965 (fiktiv)
Gebäudeteil 4: Nebengebäude	Baujahr: 1965 (fiktiv)
Wohn- / Nutzfläche	136,02 m² / 0,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	44.705 Euro
Rohertrag	4.307,52 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.489,59 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	21,40
Restnutzungsdauer	31 Jahre
Sachwertfaktor	0,850
Baumängel und Schäden	5.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	keine bekannt
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	328,66 Euro / m²

Bodenwert	**10.440 Euro**
Ertragswert	**36.570 Euro**

Verkehrswert	**45.000 Euro**

Gebäudebeschreibung - Wohnhaus

Baujahr:	1965 (fiktiv)
BGF:	421 m²
Wohnfläche:	136 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente:	Gebäude aufgrund des Baujahres und der erkennbaren Bauweise vermutlich Fundamentierung mit Bruchsteinen
Außenwände:	Im Erd- und den Obergeschoss wurden die Außenmauern in Ziegelbauweise und teilweise mit Bruchsteinen errichtet.
Innenwände:	vermutlich aufgrund der Ursprungsbauweise im EG in Ziegelbauweise und im DG ausgemauertes Holzfachwerk
Decken:	vermutlich Holzbalkendecke mit Unterschalung, Putzträger und Putz, Füllung mit Koksasche, Holzdielenbelag mit Oberbelag Garage Stahlbetondecke mit Stahlträger
Dächer:	Satteldach, Dachneigung ca. 40 Grad aufgeständeter Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion Sparren, Holzschalung, Dachpappe und Kunstschiefer
Treppen:	nicht bekannt
Dämmungen:	Feuchtigkeitsisolierung: Das Ursprungsgebäude wurde vor 1854 errichtet. Wärmeisolierung: Im Außenbereich keine zusätzlichen Maßnahmen erkennbar.

Ausstattung:

Türen: Fenster: Fußböden: Wände und Decken: Sanitäre Einrichtungen: Elektroinstallation:	keine Angaben möglich - keine Besichtigung möglich
Heizung:	keine vorhanden, Ofenherd, fossile Brennstoffe

Baumängel und -schäden:

Durch die fehlende Besichtigungsmöglichkeit kann keine detaillierte Aufstellung erfolgen.

Ansichten	Anlage 1

Bild 4

Blick Richtung Südosten

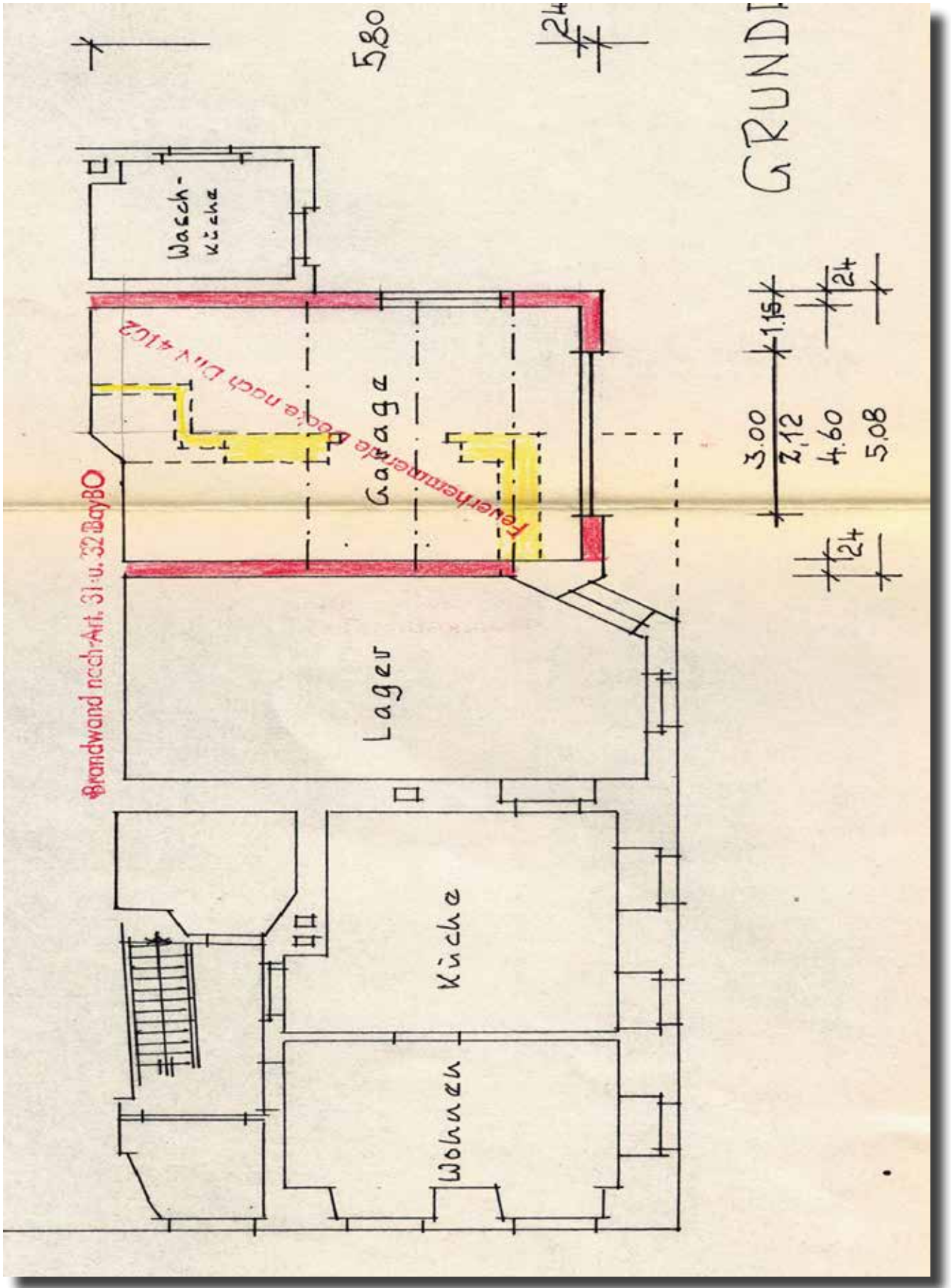
Bild 5

Blick Richtung Osten

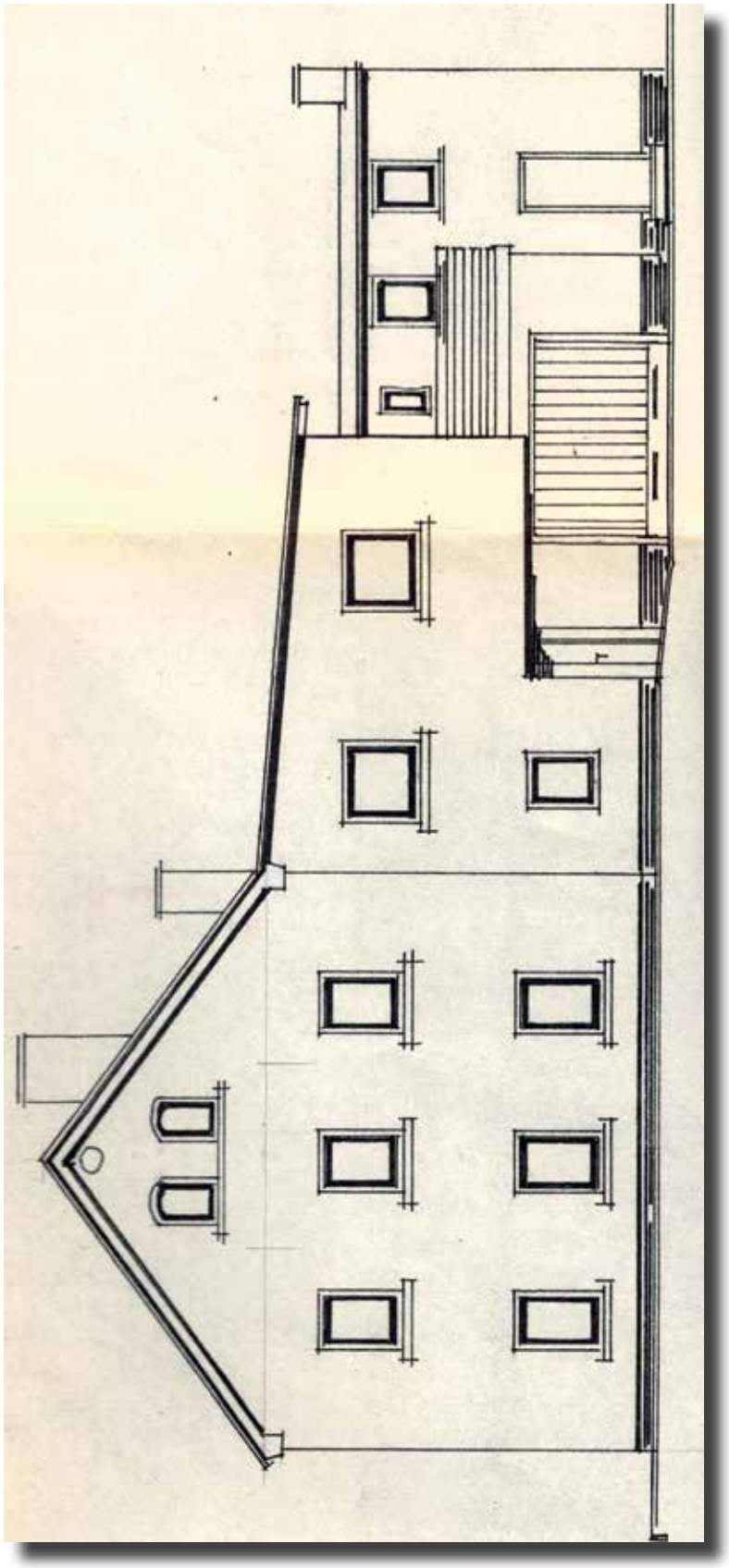
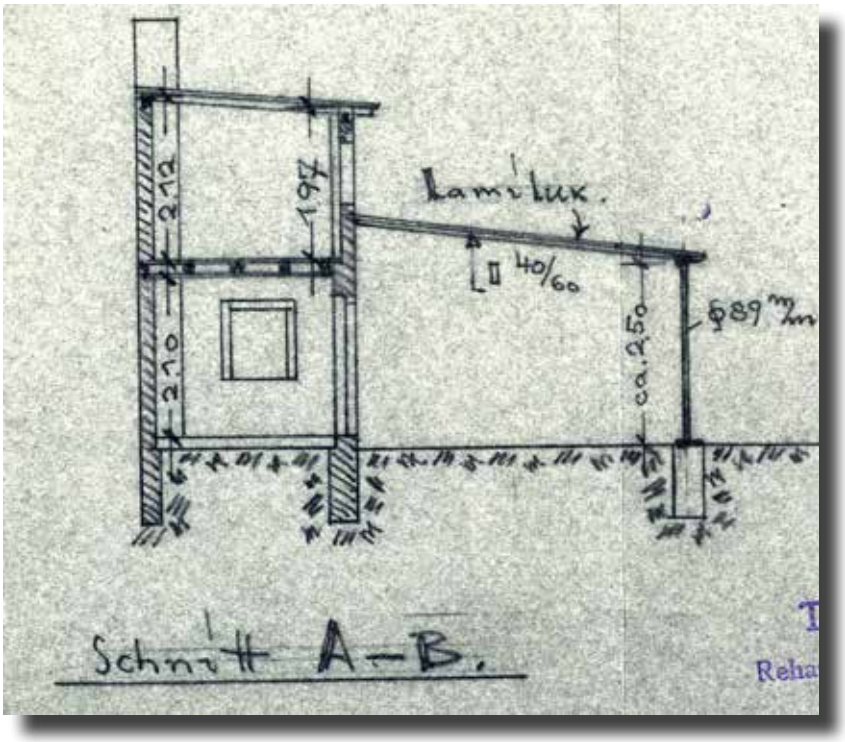
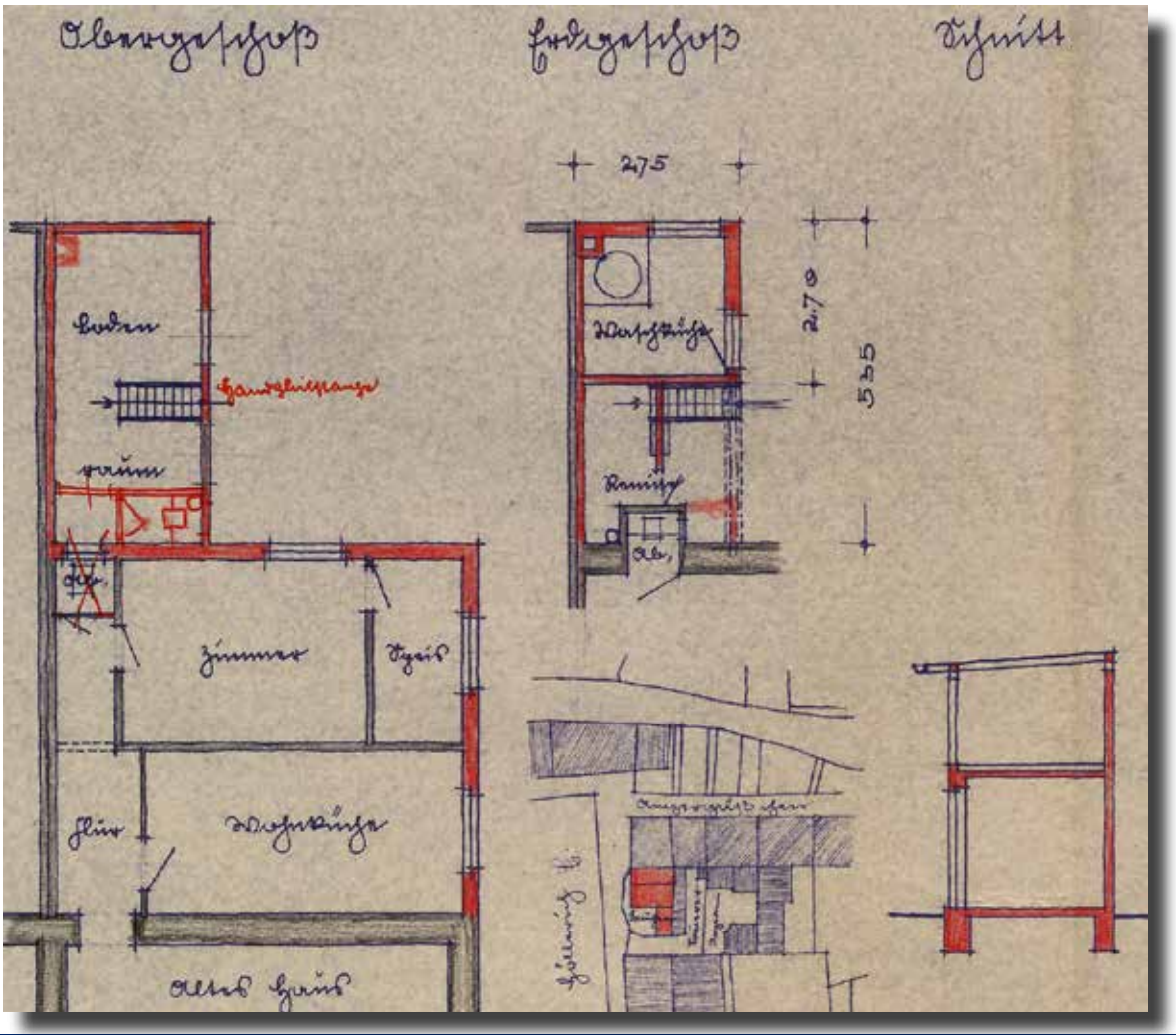
Bild 6

Blick Richtung Norden

Grundriss - EG	Anlage **A 2**



Ansicht	Anlage **A 3**



Baumaßnahme - Anbau1934	Anlage **A 4**