



**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, Hofraum, Garten  
Jägersteig 1  
95119 Naila

**GEMARKUNG:**

Naila  
Flurstück 1520/9

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	19.12.2023
Wertermittlungstichtag	19.12.2023

Gebäude 1: Gebäude Wohnhaus Baujahr: 1963	
Wohn- / Nutzfläche	213,63 m <sup>2</sup> / 0,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	192.259 Euro
Rohhertrag	12.920,76 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.487,29 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,50 %
Vervielfältiger	19,4
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Sachwertfaktor	0,815
Baumängel und Schäden	14.939,90 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	899,98 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>29.400 Euro</b>
<b>Sachwert</b>	<b>192.259 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>173.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

### Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	BGF:	BRI:
Wohnhaus	1963	214	0	449	1.024
<b>Summe gesamt:</b>		<b>214 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>449 m<sup>2</sup></b>	<b>1.024m<sup>2</sup></b>

## Gebäudebeschreibung - Gebäude Wohnhaus

Baujahr: 1963  
BGF: 449 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 214 m<sup>2</sup>

### Bauweise und Konstruktion:

**Fundamente:** Die Wände wurden auf Stahlbetonstreifenfundamente erstellt.

**Außenwände:** KG: Betonhohlblocksteinen, verputzt, der Sockelbereich ist verklindert  
EG, OG und DG-Kniestock, Ziegelmauerwerk, verputzt  
Wandstärke Ziegelmauerwerk, 30 cm  
Die Fassaden der beiden Giebelseiten und der Gartenseite sind mit Fassadenplatten verkleidet.  
Die Straßenseite ist verputzt und gestrichen.  
Die Fensterbrüstung und Fensterrand sind mit Mosaikfliesen verkleidet.  
Die Balkonumrandung wurde durch ein Geländer aus Holz erstellt.

**Innenwände:** KG: Ziegelmauerwerk  
EG u. OG: Ziegelbauweise, beidseitig verputzt, Kalkzementmörtelputz  
im Bad Fliesen wandhoch, in der Küche Fliesenspiegel  
DG: Holzbalkenkonstruktion, bekleidet mit Trockenbauplatten, gedämmt

**Decken:** KG-Decke: Stahlbetonmassivbauweise  
EG-Decke: Stahlbetonmassivbauweise  
OG-Decke: Holzbalkendecke mit Fehlboden und Holzdielen  
Untersicht Brettschalung, Putzträger und Putz

**Dächer:** Satteldach, Dachneigung ca. 45 Grad  
Stehender Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion  
Sparren, Holzschalung, Dachpappe und Kunstschiefer  
DG: Untersicht in Trockenbauweise verkleidet  
Material der Schneefanggitter, Dachrinnen und Fallrohre des Hauptdaches aus verzinkten Blech, gestrichen

**Treppen:** KG: Natursteintreppe, viertelgewandelt  
EG: Betontreppe mit Kunststeinbelag, zweimal Viertel gewandelt Stabstahl rund, Handlauf aus Metall mit Kunststoffüberzug  
OG: Betontreppe mit Kunststeinbelag, zweimal Viertel gewandelt Stabstahl rund, Handlauf aus Metall mit Kunststoffüberzug  
DG: Holzwange, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Oberbelag mit Kunststoffbelag und Kunststoffkantenausbildung, Stabstahl rund  
Handlauf aus Metall mit Kunststoffüberzug

**Dämmungen:** Feuchtigkeitsisolierung:  
Das Gebäude wurde 1963 errichtet. In dieser Zeit wurden zum Schutz gegen nicht drückendes Wasser die Außenwände meist in sehr einfacher Art und Weise mit Isolieranstrichen versehen.

Wärmeisolierung:  
Es ist keine zusätzliche Außendämmung vorhanden.

<h1>Umgebung</h1>	Anlage A
-------------------	-------------

**Bild 1**

Blick Richtung Südwesten



**Bild 2**

Blick Richtung Südosten



**Bild 3**

Blick Richtung Nordwesten



<h1>Ansichten</h1>	<b>Anlage A</b>
--------------------	---------------------

**Bild 4**

Blick Richtung Westen



**Bild 5**

Blick Richtung Südosten



**Bild 6**

Blick Richtung Nordosten



Keller- und Erdgeschoss

Anlage  
A

