



Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau

Ludwigstraße 4

02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen

Schülerstraße 9

02625 Bautzen

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 1/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (modifizierter Typ EW 65 B) mit Garagenanbau / Terrasse sowie einer freistehenden Garage; Am Cosuler Tal 10, 02692 Großpostwitz		
Verkehrswert:	197.000,00 €	Wertermittlungsstichtag:	18.12.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Großpostwitz. Die Entfernung zum Gemeindezentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 1 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Großpostwitz, Flurstück 199/10 (540 m ²)		
Baujahr:	um 1975		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 285 m ³ / Wohn-/Nutzfläche KG/EG/DG: rd. 159 m ² Garage: Bruttogrundfläche rd. 30 m ² / Nutzfläche: rd. 26 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1975 errichteten Einfamilienhaus vom Typ EW 65 B (DDR-Baureihe), welches tlw. modifiziert wurde (Eingangsbereich mit darüber befindlichem Balkon, etc.), bebaut. Das eingeschossige, vollunterkellerte Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Direkt an das Einfamilienhaus ist an der Gebäude-Süd-Seite eine Garage im Keller, auf welcher die Terrasse aufgesattelt ist, angebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine freistehende Garage mit Anbauten (Baujahr ca. 1986) sowie weitere bauliche Nebenanlagen.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt durch einen Miteigentümer insgesamt bewohnt, hierüber besteht ein Mietverhältnis, wobei dieses nur eine Teilfläche von rd. 47 m² beinhaltet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 164,50 €.</p> <p>Das Einfamilienwohnhaus wurde tlw. modernisiert, es erfolgte, beginnend ab Anfang der 1990er Jahre, die Überdachung des Balkons (1992), die Modernisierung im Innenausbau einschließlich Bad im EG, der Einbau einer zentralen Ölheizung Mitte der 1990er Jahre (Öltanks von 1995, Kessel vermutlich in den 2000er Jahren getauscht), der Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern (2000 und 2008),</p>		



	<p>der Neu-Anstrich der Fassade (2005), die Erneuerung des Bades im KG (2006 und 2010), die Erneuerung der Dacheindeckung (um 2015) und der Ausbau eines Partyraumes im KG (2010).</p> <p>Wohnhaus und Garage befinden sich insgesamt in einem soliden Gesamtzustand, gleichwohl sind Auffrischungsmodernisierungen erforderlich (fachgerechte Dämmung der obersten Geschossdecke, Badmodernisierung im EG, (Teil)Erneuerung der Elektroinstallation, Modernisierung im Innenausbau, Sanierung der Terrasse, etc.).</p> <p>Auf Grund der Einfamilienhausnachfrage kann die Wohnhausnutzung auch zukünftig als gesichert angesehen werden. Gerade für die DDR-Massivhäuser vom Typ EW 65 besteht eine gesteigerte Nachfrage, weil diese a) solide gebaut sind, b) über eine vernünftige Wohnfläche und Grundrisskonzeption verfügen und c) insbesondere auch für jüngere Familien auf Grund der etwas günstigeren Preise gegenüber Neu- und Nachwendebauten finanzierbar sind.</p>
--	---