



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

Dr.-Peter-Jordan-Straße 23
02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 28/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem großzügigen Einfamilienwohnhaus; Pestalozzistraße 22, 01904 Steinigtwolmsdorf OT Weifa
Verkehrswert:	129.000,00 €
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Weifa und nordöstlich von Steinigtwolmsdorf. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Steinigtwolmsdorf beträgt ca. 2,5 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Steinigtwolmsdorf. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Weifa, Flurstück 114
Grundstücksgröße:	500 m ²
Baujahr:	um 1850 (gemäß Schätzung)
Wohnfläche:	rd. 161 m ²
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem großzügigen Einfamilienhaus bebaut, welches z.T. auch als Zweifamilienhaus genutzt wurde. Die Ursprünge des Objekts sind um 1850 zu vermuten, die ersten Bauaktenunterlagen datieren aus dem Jahr 1902, wo ein Schornstein in das Bestandsgebäude eingebaut wurde. Nach Brand wurde das Gebäude 1913/1914 vollständig neu auf der vorhandenen Teilunterkellerung errichtet. 1925 erfolgte der Einbau einer Backstube und eines Verkaufsladens, das Objekt wurde fortan als Wohnhaus mit Bäckerei genutzt. 1933 wurde das Gebäude um einen Anbau im EG und DG erweitert und der Keller vergrößert. In den 1970iger oder 1980iger Jahren erfolgten weitere Umbauten und Teilmodernisierungen.</p> <p>In den 1990iger Jahren wurde die Süd-Ost Dachseite neu eingedeckt und Dachflächenfenster eingebaut.</p>



	<p>Ab 2010 wurde das Objekt in großen Teilen modernisiert, es erfolgte der vollständige Dachgeschossausbau (zur Nutzung als Einliegerwohnung), der Einbau neuer Bäder im EG und DG, der Einbau</p> <p>isolierverglasteter Fenster, der Einbau eines zentralen Ölheizkessels und sonstige Modernisierungen im Innenausbau.</p> <p>Das Wohnhaus stellt sich somit am Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem insgesamt soliden Gesamtzustand dar, weist aber ein nicht unerhebliches Maß an Baumängeln und Bauschäden auf, umfangreiche Investitionen sind stichtagsnah erforderlich. Dazu zählen die hausumlaufende Abdichtung gegen drückende und aufsteigende Feuchtigkeit, die Sanierung der Kellerdeckenträger und der Umfassungswände, die Erneuerung der Dacheindeckung und Dachschalung auf der Nordwestseite, die tlw. Erneuerung der Heizungsleitungen, Holzschutzmaßnahmen am Dachstuhl und sämtlichen Holzaußenbauteilen und die Modernisierung des gartenseitigen Wohnhausanbaus. Mittelfristig ist der Ölheizkessel zu tauschen. Insgesamt handelt es sich aber um eine nachgefragte Objektart und Lage, so dass eine zukünftige Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus (auf Grund der fehlenden Wohnungsabgeschlossenheit eher nicht als Zweifamilienhaus) nach durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen gesichert ist.</p>
--	---