



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 61/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte vom Typ Weimar D 2 V) mit integrierter Garage; Rösselburgstraße 1b, 02689 Sohland a.d. Spree		
Verkehrswert:	109.000 €	Wertermittlungstichtag	30.04.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt nahe des Zentrums von Sohland. Die Entfernung zur Gemeindeverwaltung beträgt ca. 300 m. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle). Unmittelbar neben dem Bewertungsgrundstück liegt der Betriebshof der Agrargenossenschaft Sohland und direkt gegenüber der Sportplatz der Gemeinde. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils daher eher um eine einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Ober- und Mittelsoland, Flurstück 1325/1		
Grundstücksgröße:	575 m ²		
Baujahr:	ca. 1988 (Jahr der Fertigstellung)		
Wohnfläche:	rd. 96 m ² (inkl. Terrasse)		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1988 fertiggestellten Doppelhaus vom Typ Weimar D 2 V (DDR-Typenhaus) bebaut. Die zweigeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte verfügt über eine im Kellergeschoss integrierte Garage.</p> <p>Das Einfamilienhaus wurde, beginnend Ende der 1990er Jahre, in Teilen modernisiert (Dach, Dachdämmung [nach Angaben der Eigentümer], Schieferverkleidung am OG der Gebäuderückseite, Fenster, Heizungsanlage [Austausch der vorhandenen Forster-Heizung gegen eine Ölheizung], Erneuerung der Innentüren, Anbau einer Terrasse auf der Gartenseite, etc.).</p>		



	<p>Trotz der durchgeführten Teilmodernisierungen befindet sich das zum Wertermittlungsstichtag ca. 2,5 Jahre leerstehende Wohnhaus zwar in einem grundsätzlich soliden, aber nicht mehr ganz zeitgemäßen Objektzustand, die Gebäudeausstattung stellt sich aus einer Mischung von zu DDR-Zeiten eingebauten Materialien (Fliesen, tlw. Elektroinstallation, tlw. Heizungsleitungen und Heizkörper, etc.) und späteren Modernisierungen dar. Vor einer Wiedernutzung des Objekts sind daher umfangreiche Auffrischungsmodernisierungen und erhöhte Schönheitsreparaturen erforderlich, deren Werteeinfluss innerhalb der Bewertung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird. Zu diesen Auffrischungsmodernisierungen und erhöhten Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Einbau moderner Brennwerttechnik inkl. Optimierung der Heizungsleitungen / Heizkörper und hydraulischem Abgleich, die Modernisierung der Bäder, die Modernisierung des Innenausbaus (Wände, Decken, tlw. Fußböden, Treppenhaus, etc.), die Erneuerung des Terrassenbelags, Instandsetzungsarbeiten in der Garage und dem Garagentor im Untergeschoss, etc.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Nutzung als Einfamilienhaus nach durchgeführter Auffrischungsmodernisierung ist gewährleistet.</p>
--	--