



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: 4 K 60/24



| | | | |
|----------------------------|--|--------------------------------|-------------------|
| Objekt: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Typ E 42) sowie einer Garage Obere Dorfstraße 51, 02763 Zittau OT Hartau | | |
| Verkehrswert: | 176.000,00 € | Wertermittlungsstichtag | 21.01.2025 |
| Lage: | Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich von Hartau. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 950 m. Eine Grundschule befindet sich im Ort und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Zittau; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeamt Hartau) ca. 950 m entfernt; durchschnittliche - gute Wohnlage (im Quervergleich des Ortes). | | |
| Katasterangaben: | Gemarkung Hartau, Flurstück 47 | | |
| Grundstücksgröße: | 810 m ² | | |
| Baujahr: | ca. 1968 (Jahr der Bezugfertigkeit) | | |
| Wohnfläche: | ca. 125 m ² | | |
| Objektbeschreibung: | <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 1968 bezugsfertig gestellten Einfamilienhaus vom Typ E 42 (DDR-Baureihe) bebaut. Das eingeschossige, vollunterkellerte Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit Nebenglass.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt und befindet sich in einem soliden und nutzbaren Gebäudezustand. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend in den 1990er Jahren durchgeführt und umfassten die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung, die Wärmedämmung der Außenwände einschließlich Außenputzarbeiten, die Modernisierung des Bades, den Einbau von Kunststoffisolierfenster und allgemeine Modernisierungsarbeiten im Innenausbau. Darüber hinaus erfolgte um 2000 der Einbau des Kaminofens und im August 2021 die Installation eines neuen Brennwertkessels. Übliche Schönheitsreparaturen wurden in Teilen vor ungefähr 5 Jahren durchgeführt.</p> | | |



| | |
|--|--|
| | <p>Mit Ausnahme der Terrassenfußbodenerneuerung inkl. Abdichtung und Putzausbesserungen sowie den Einbau eines Feinstaubfilters in die Abgasanlage des Kaminofens im Wohnzimmer waren sonst keine stichtagsnahen Investitionen ersichtlich.</p> <p>Zwar sind Auffrischungsmodernisierungen erforderlich, diese fallen aber im Wesentlichen in den Bereich der Schönheitsreparaturen, welche nicht wertmindernd angesetzt werden, da diese bei allen Objekten vor Einzug anfallen. Deshalb sind diese üblichen Schönheitsreparaturen in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p> <p>Es handelt sich um eine nachgefragte Wohnlage und Objektart, die Wertermittlung stellt daher auf eine Folgenutzung des Objekts als Einfamilienhaus ab.</p> <p>Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zudem ein Gewächshaus, ein Holzschuppen und ein vor rd. 6 Jahren errichteter Holzpavillon, der als Sitzecke genutzt wird.</p> |
|--|--|