



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 75/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude mit integrierter Garage; Rosenstraße 18, Rotdornstraße, 02991 Lauta OT Laubusch		
Verkehrswert:	156.000 €	Wertermittlungsstichtag	10.12.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich von Lauta im Ortsteil Laubusch. Die Entfernung zum Zentrum von Lauta beträgt ca. 3,5 km, die Stadtverwaltung Lauta befindet sich ca. 3,8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung, Schulen sowie Ärzte befinden sich in Lauta. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Laubusch, Flur 8, Flurstück 39 (1.281 m ²)		
Baujahr:	um 1946		
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 171 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1946 errichteten Gebäude bebaut, welches ursprünglich als Kombination aus Wohnen und Scheune genutzt wurde (eine Art Neubauernhaus). Des Weiteren befindet sich ein Nebengebäude auf dem Grundstück (vermutlich in den 1970er Jahren errichtet), in welchem eine Garage und Hobbywerkstatt mit sonstigen Lagerflächen integriert sind.</p> <p>Das Objekt wurde Anfang / Mitte der 1990er Jahre modernisiert und vollständig zu Wohnzwecken (inkl. der ehemaligen Scheune) ausgebaut, gartenseitig wurde ein Wintergarten angebaut. Die Modernisierungsarbeiten beinhalteten die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung der ausgebauten Dachbereiche und der obersten Geschossdecke, das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade, die Modernisierung des Innenausbaus inkl. Bäder, Heizung, tlw. der Leitungssysteme und Verbesserung der Grundrissgestaltung (wobei im Erdgeschoss ein abgeschlossener Wohnbereich geschaffen wurde, der (auch zukünftig) als Einliegerwohnung genutzt werden könnte).</p>		



	<p>Zum Wertermittlungsstichtag steht das Wohnhaus seit ca. einem Jahr leer, das Grundstück ist entsprechend ungepflegt. Die durchgeführten Modernisierungsarbeiten liegen ca. 30 Jahre zurück und sind im Wesentlichen nicht mehr zeitgemäß. Um das Objekt wieder nachhaltig als großzügiges Einfamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzen zu können, sind umfangreiche Auffrischungsmodernisierungen und Instandsetzungen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die vollständige Modernisierung des Innenausbau (Decken, Wände, Fußböden, Treppenhaus - grundhaft), die Erneuerung der Dachflächen- und Wintergartenfenster, die Erneuerung der Bäder, die Optimierung der Heizungsinstallation inkl. Austausch von Heizkörpern, die tlw. Verbesserung der Elektroinstallation, die Instandsetzung der Außenanlagen und des Sockelputzes am Wohnhaus.</p> <p>Der Werteeinfluss dieser stichtagsnah notwendigen Auffrischungsmodernisierungen und erforderlichen sonstigen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung (bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ist gesichert, ebenso die Nutzung des Nebengebäudes als Garage, Hobbywerkstatt und zu sonstigen Lagerzwecken.</p>
--	---