

# BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung**

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Dürerstraße 14 – 08066 Zwickau

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Zwickau

Tel.: 0375 46004956 - Mob: 01772085647 – [zu@schirrmeister.biz](mailto:zu@schirrmeister.biz)

## Exposé Objekt AZ 11 K 22/21



<b>Adresse:</b>	<b>Brückenstraße 11 08058 Zwickau ST Pölbitz</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Grundbuch von Zwickau, Blatt 462, Grundstücks Flst. Nr. 6 c zu 700 m<sup>2</sup>, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>104.000,00 € (Stichtag 01.04.2021)</b>
<b>Objekt:</b>	1. Das Flurstück ist Straßenbegleitend mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach (ehemals mit rechtem Flurstück als Doppelhaushälfte bzw. Grenzbebauung) bebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Nach Bauakten ist das BJ ca. 1883. Das Wohnhaus wurde Teilsaniert.

(ausgebautes Dachgeschoß; Spitzboden zum Lagern; Gesamtwohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>; zwei Wohnungen)

2. Das zweigeschossige Hinterhaus mit Pultdach wurde ursprünglich für Gewerbezwecke errichtet. Es ist nicht unterkellert und wurde für eine Wohnnutzung umgebaut. Ein Baujahr konnte im Bauarchiv nicht festgestellt werden.

(ca. 1900 Schätzung; rechte Grenzbebauung; Gesamtwohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>; zwei Wohnungen)

**Innerörtliche Lage**

Im nördlichen Teil von Zwickau gelegen.  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3000 m.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.  
Schulen und Ärzte fußläufig zu erreichen.  
Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe.  
Die umliegenden Stadtteile sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden und zu erreichen.

**Bauart**

Massivbauweise aus Mauerwerk; Dachstuhl aus Holz; Dacheindeckung aus Dachpappe bzw. Pappschindeln; Dachentwässerung aus Blech; in den Geschossen vermutlich Holzbalkendecken  
Grundlage für die Wertermittlung sind Annahmen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen und innen, die vorliegenden Unterlagen sowie Auskünfte (u.a. Bauarchiv Stadt Zwickau) während der Ortsbesichtigung. Für die Wertermittlung wurden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen nach der üblichen Ausführung im Baujahr angenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen, Installationen (Heizungsart, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden, Baumängel und Reparaturrückstau wurden augenscheinlich aufgenommen. Hausschwamm wurde in den Gebäuden nicht festgestellt.

**Sanierungs- u. Reparaturrückstaukostenschätzung**

ca. 99.000 €

**Bodenwert**

38.500 €

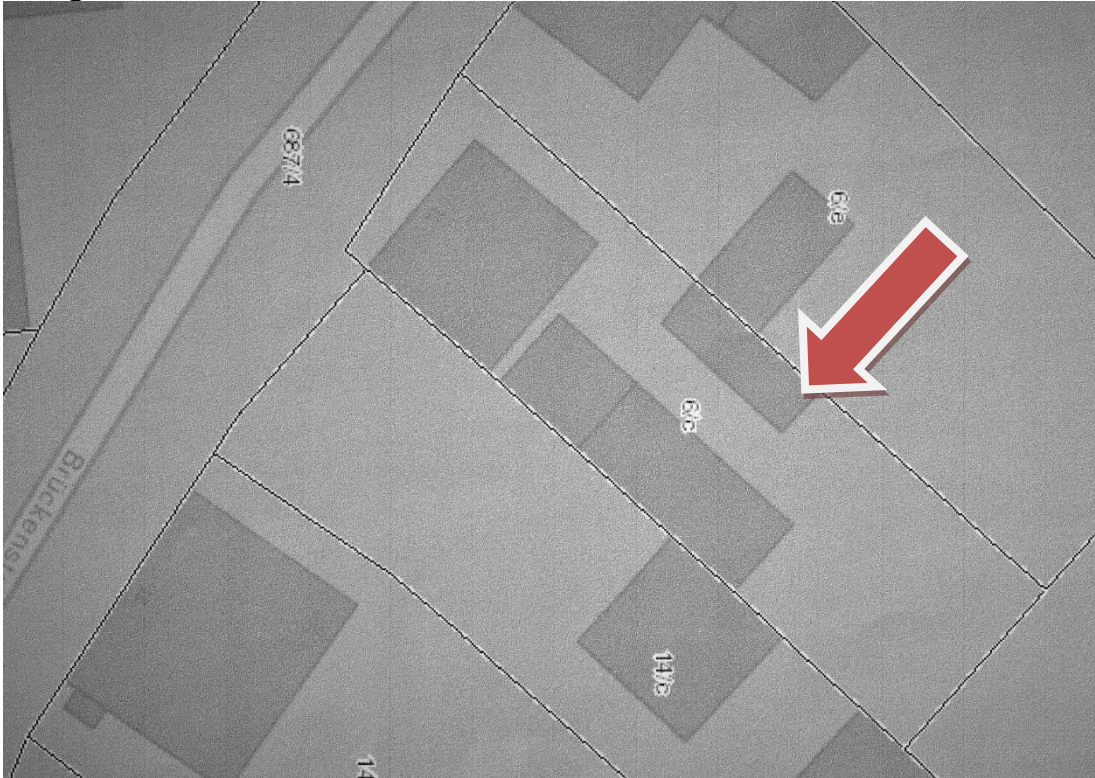
**Energetische Eigenschaften**

Zu den energetischen Eigenschaften gibt es keine Angaben.

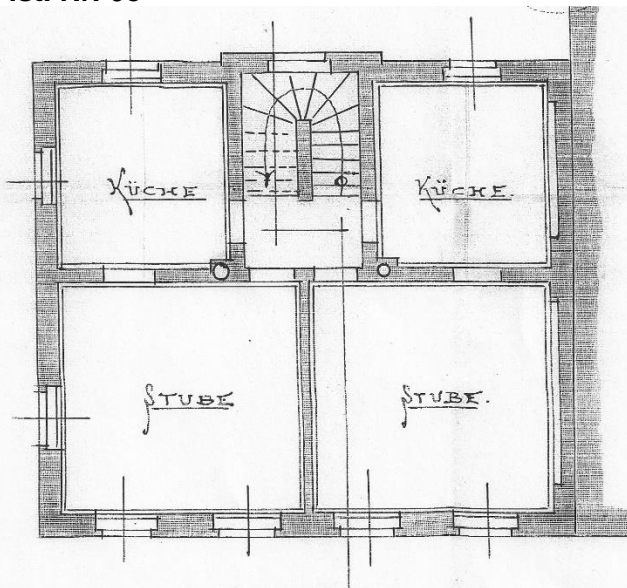
**Baulasten**

Es ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

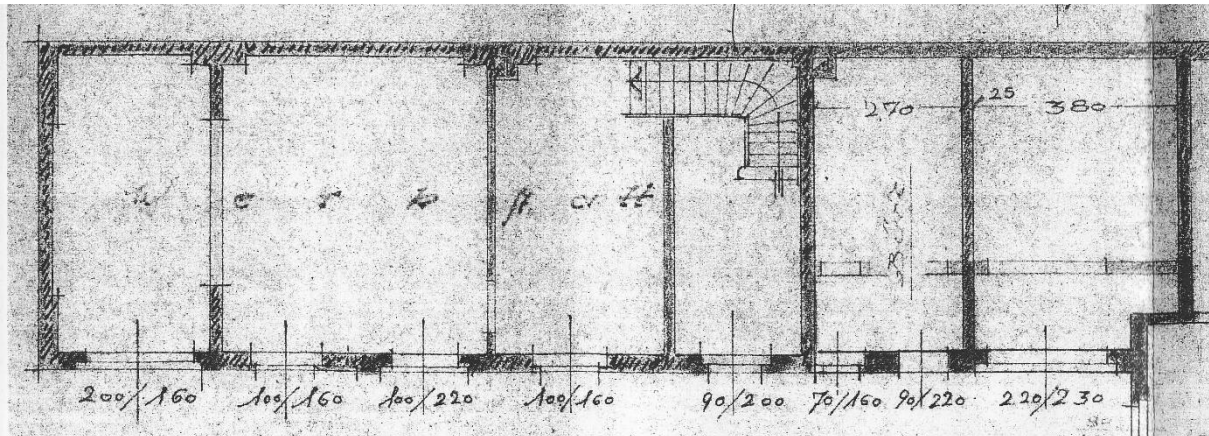
Anlage



Flst. Nr. 6c



Grundriss Straßenhaus



Grundriss Hinterhaus