

# BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung**

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Crossener Kirchstraße 15 A – 08058 Zwickau

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Zwickau

Tel.: 0375 450512 - Mob: 01772085647 – [zu@schirrmeister.biz](mailto:zu@schirrmeister.biz)

## Exposé Objekt AZ 11 K 46/19



**Adresse:**

**Ziegenberg 4  
09337 Hohenstein-Ernstthal**

**Bewertungsobjekt:**

**Das im Grundbuch von Hohenstein-Ernstthal;  
Blatt 56 eingetragenen Grundstück Flst. Nr. 127 zu  
160 m<sup>2</sup>, Gemarkung Hohenstein, Gebäude- und  
Freifläche**

**Verkehrswert:**

**34.000,00 € (Stichtag 22.05.2019)**

**Objekt:**

Es handelt sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus. Das Haus ist ca. 1750 (nach Denkmalschutz) errichtet und es ist mit der Sanierung und Modernisierung begonnen worden. Im Gebäude ist eine Wohneinheit vorhanden. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, rechts und links angebaut mit einem

kleinen Gewölbekeller und besitzt hinten einen kleinen Anbau im Erdgeschoss. Das Satteldach ist nicht ausgebaut. Das Wohnhaus ist leerstehend. Im Bauaktenarchiv sind keine Bauzeichnungen vorhanden.

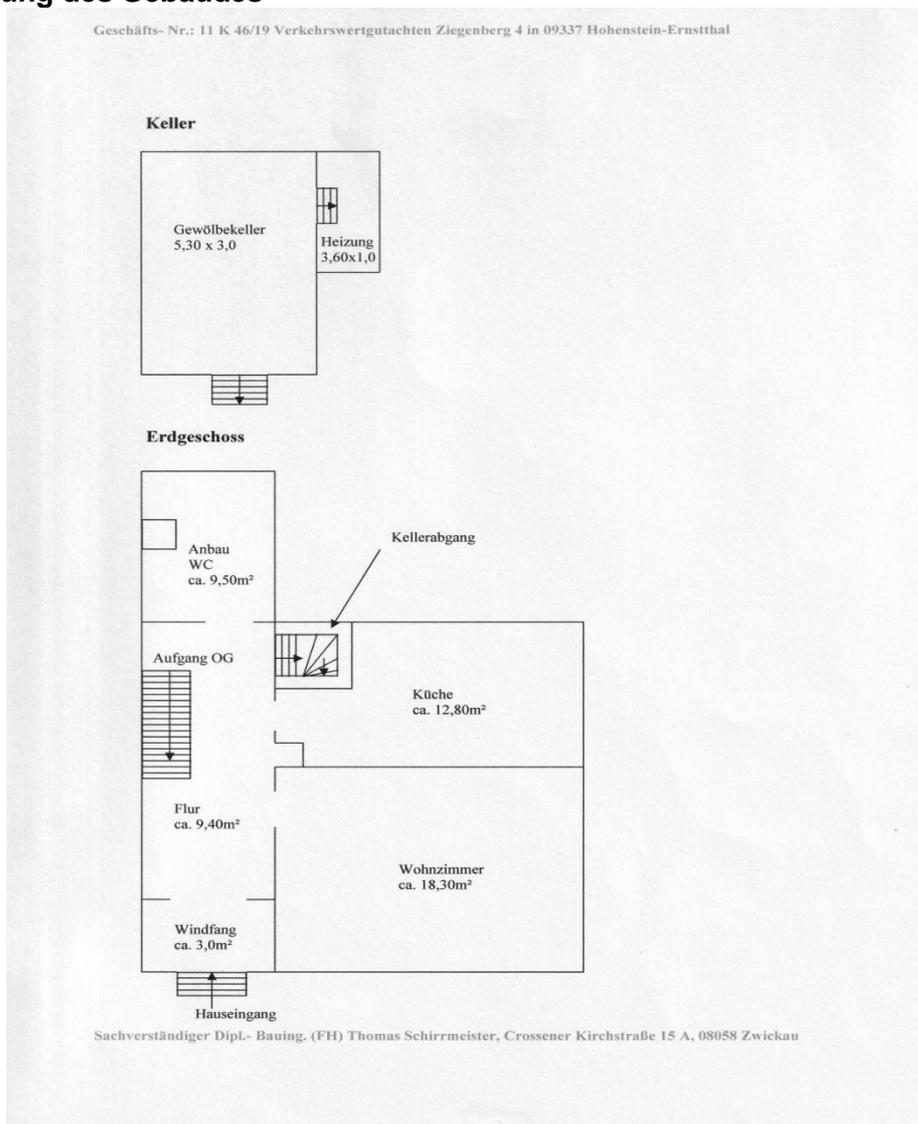
### Innerörtliche Lage

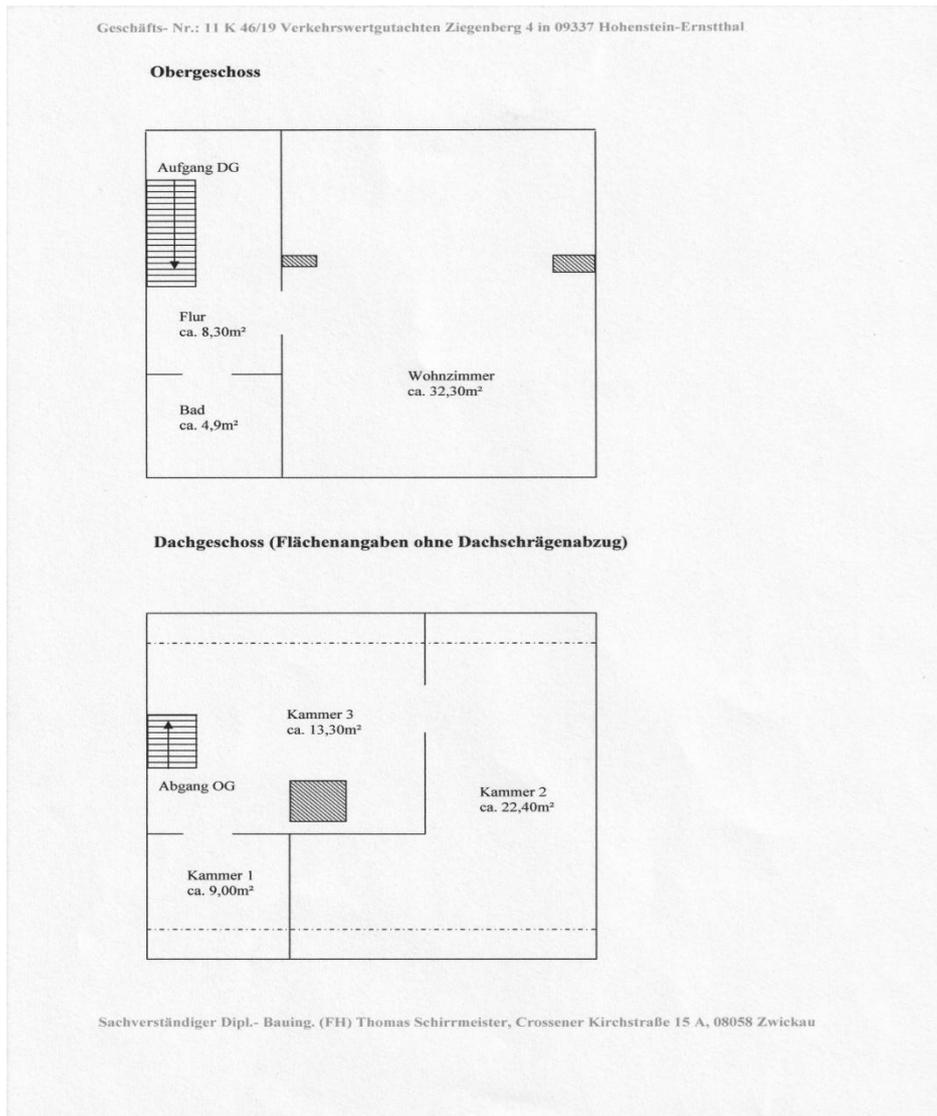
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Zentrum von Hohenstein-Ernstthal östlich vom Altmarkt. Der Altmarkt befindet sich in ca. 1.000m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Apotheke, Ärzte, Waren des täglichen Bedarfs, Schulen) sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe.

### Bauweise

Massivbauweise aus Mauerwerk; zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach mit kleiner Gaube; Dachstuhl aus Holz (ohne Dämmung); Dacheindeckung aus Tondachziegel; Dachentwässerung aus Zinkblech; Massivdecke über Gewölbekeller, in den Geschossen Holzbalkendecken

### Aufteilung des Gebäudes





### Wesentliche Ausstattungsmerkmale Wohnungen

- Fußböden: Dielung; Laminat; Fliesen; Trockenestrich
- Wände und Decken mit Putz u. teilw. Trockenbau; Holzverkleidung; Bad mit Fliesenbelag
- Holzfenster und PVC- Fenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke überwiegend aus Holz, außen mit Verblechung
- Innentüren aus Holzwerkstoffen (Türen nur teilw. Vorhanden)
- Waschbecken, WC, Dusche/Wanne
- Gasheizung mit teilw. Flachheizkörper
- Warmwasserbereitung (nicht feststellbar)

### Bauschäden/Baumängel Reparaturrückstau

ca. 54.500 €

### Energetische Eigenschaften

Zu den energetischen Eigenschaften gibt es keine Angaben. Ein Energieausweis lag nicht vor.

### Baulasten

Es ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.