

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **10 K 192/21**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert: rd. 61.000 Euro**

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2022

**für das Objekt:** mit gering saniertem Einfamilienhaus bebautes Grundstück  
**in:** 08118 Hartenstein, Hospitalweg 6  
**Landkreis:** Zwickau  
**Grundbuch:** Hartenstein, Blatt 302  
**Flurstück:** Nr. 420 zu 965 m<sup>2</sup>

## Lage, Nutzung:

Die Kleinstadt Hartenstein liegt im südlichen Teil des Landkreises Zwickau am Fuße des Erzgebirges. Das Flurstück Nr. 420 liegt am westlichen Ortsrand in einer ruhigen, guten Wohnlage, Das Grundstück liegt mit seiner südlichen, schmalen Flurstücksgrenze direkt an der öffentlich gewidmeten Straße „Hospitalweg“ und ist von dieser befahrbar. Die schmale, asphaltierte Straße „Hospitalweg“ ist eine gering befahrene Anliegerstraße.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein 1-½-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus. Das zum Bewertungsstichtag von einem Grundstücksmiteigentümer selbst genutzte Wohnhaus wurde im Jahr 1936 in massiver Bauweise errichtet.

Am Gebäudebestand bzw. Grundstück bestehen keine Mietverhältnisse.

Die gesamte Wohnfläche im Einfamilienhaus beträgt ca. 84 m<sup>2</sup>.

Am/im Gebäude besteht erheblicher Reparaturrückstau, von dem kein Gewerk ausgenommen werden kann. An Sanierungsmaßnahmen wurden bisher nur wenige Arbeiten (Neueindeckung einer Haushälfte, mit Erneuerung der Dachentwässerung, Einbau von Kunststofffenstern im gesamten Haus) ausgeführt.



## Medien:

im Wohnhaus liegen an: Strom, Trinkwasser, Telefon, SAT-TV,  
Zur Beheizung des Wohnhauses dienen in den Wohnräumen und im Bad noch Einzelöfen für Festbrennstoffe. Warmwasser im Bad wird mit einem Kohleofen erzeugt.  
Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

## Entsorgung:

Das Fl.st.Nr. 420 ist seit 2016 an die öffentliche Sammelkanalisation (Mischsystem) angeschlossen.

## Grundstückszuschnitt:

schmal, rechteckförmig, ca. 17 m Straßenfront und ca. 55 m Grundstückstiefe

**topographische Lage:**

Das liegt ca. 380 m üNN und besitzt eine nach Norden leicht abfallende Oberfläche.

**Fremdeigentum:** nicht vorhanden

**Betriebseinrichtung, Zubehör:** nicht vorhanden

**Zwangsverwaltung:** nicht angeordnet

**nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen:** -----



**Süd-West-Ansicht**



**Nord-Ost-Ansicht**



**Gäste-WC im Erdgeschoss**



**Bad im Dachgeschoss mit Kohle-Badeofen**



**Küche im Dachgeschoss mit Kohleofen (rot), auch zur Beheizung des Nachbarzimmers**



**Dachboden (Kaltdach)**

**Denkmalschutz:** nein

**Baurecht:** Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.  
Baurechtliche Einordnung: Wohnbauland bis Hinterkante Gebäude

**Baulasten:** nein

**Altlasten:** nein

**Nachbarbebauung:** reine Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) unterschiedlicher Baujahre

