

Objekt: Wohngebäude und Garagen-/  
Werkstattgebäude

Steinhübel 27B  
09548 Kurort Seiffen



Gebäudeart	<b>Wohngebäude:</b> zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss; <b>Garagen-/Werkstattgebäude:</b> ein- bis zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Nebengebäude	---
Garagen / Stellplätze	Garagenstellplätze vorhanden
Baujahr	ca. 1951
Modernisierung	Anfang der 1990-iger Jahre (tlw. wirtschaftlich verbraucht)
Grundstücksgröße	460 m <sup>2</sup>
Flurstück	306/1
BV-Nr.	1
Mietfläche	Wohnfläche: ca. 142 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche: ca. 112 m <sup>2</sup>
Miet-/Pachtverhältnisse	komplett leerstehend
Nettokaltmieteinnahme	15 768 € p.a. (marktüblich)
Zubehör / Scheinbestandteile	---
Denkmalschutz	nein
Besonderheiten	<b>diverse Rechte in Abt. II</b>

## Standort & Lage

Bundesland: Sachsen  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Einwohner: ca. 2 000

Der Kurort Seiffen ist ein Gemeinde im sächsischen Erzgebirgskreis, gilt als anerkannter Erholungsort und ist durch ihre Spielzeugmacher und deren Schauwerkstätte als Spielzeugdorf bekannt. Seiffen liegt ca. 60 km südöstlich von Chemnitz und nahe der Grenze zu Tschechien. Durch die weite Entfernung zu den Autobahnen A 4 und A 72 ist der Kurort Seiffen an die Verkehrsinfrastruktur eher benachteiligt.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in der Ortschaft Steinhübel, ca. 1,5 km nördlich von Kurort Seiffen entfernt.

Abgelegene, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage. Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; ein- bis zweigeschossige, gemischte Bauweise.

## Ausstattung

### Wohngebäude:

Konstruktionsart: massive Bauweise

Fußböden: Estrich und Dielung mit verschiedenen Belägen

Treppen: Holztreppe

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen: Holztür (Eingang) und einfache Futtertüren

Elektro und Sanitär: einfache Ausstattungen

Heizung: Öl-Zentralheizung

### Garagen-/Werkstattgebäude:

Konstruktionsart: massive Bauweise

Fußböden: Estrich, tlw. mit Fliesen belegt

Treppen: ohne

Fenster: Holzfenster

Türen: Rolltore, Holztür und einfache Futtertüren

Elektro und Sanitär: einfache Ausstattungen

Heizung: über Heizungsanlage im Wohngebäude

**Verkehrswert (Marktwert):**  
**127 000 €**

## Zustand/Allgemeinbeurteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem mäßigen (Wohngebäude) und befriedigenden (Garagen-/Werkstattgebäude) Allgemeinzustand. Um das Wohngebäude nach heutigen Anforderungen nutzen zu können, sind tlw. erhebliche Investitionen erforderlich.