2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Burgenlandkreis
Stadt	Zeitz (rd. 32.800 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt am nördlichen Rand von Zeitz. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist insbesondere geprägt von Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar südlich bzw. nördlich grenzen Kleingartenanlagen an.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 2 Gehminuten. Die Entfernung zum Regionalbahnhof Zeitz beträgt ca. 1 km.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Entfernungsradius von ca. 3 km
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Zentrum von Zeitz
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich in Zeitz. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 5 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	In Zeitz befinden sich verschiedene Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.
Arbeitsplätze	Sind in der Stadt Zeitz vorhanden, erweitertes Angebot im Umkreis von bis zu 50 km in Gera und Leipzig
Kultur/Freizeit	Es ist ein Freizeit- und Kulturangebot ist in Zeitz vorhanden.

5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außerhalb in Augenschein genommen-werden - eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (insgesamt 7 Wohneinheiten, 2-Spänner mit zentralem Treppenhaus) und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 im 1. OG links nebst Kellerraum
Baujahr	Ca. 1920 erbaut
Sanierung/ Modernisierung	Ca. 1997/1998
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad
Wohnfläche	Rd. 49 m² - siehe Anlage 3

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Außenwände / Fassade	Mauerwerk / Spritzputz, gestrichen
Innenwände*	Mauerwerk
Decken*	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, 2 Gauben
Treppen	Massiv mit Steinbelag

* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

Ausstattung

Fußböden*	Einfache, baujahrestypische Ausstattung mit Teppich oder PVC
Oberfläche Decke*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen	Hauseingangstür Kunststoff mit Lichtausschnitt Innentüren baujahrestypisch*
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation*	Baujahrestypische Unter-Putz-Installation
Sanitärinstallation*	Bad mit WC und Wanne oder Dusche
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung

* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend

Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum

5.4. Energieausweis

Ausstellungsdatum: 13.08.2018
Energieverbrauch: 75 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: B

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

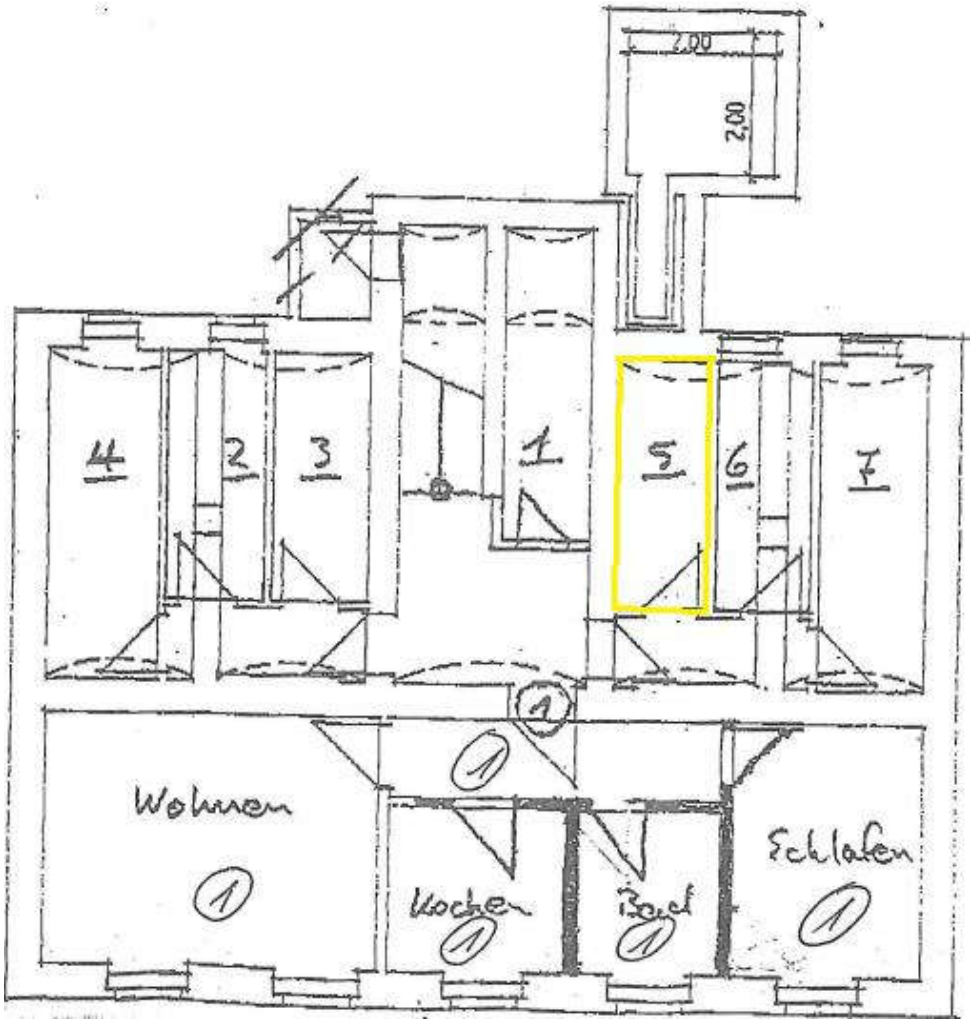
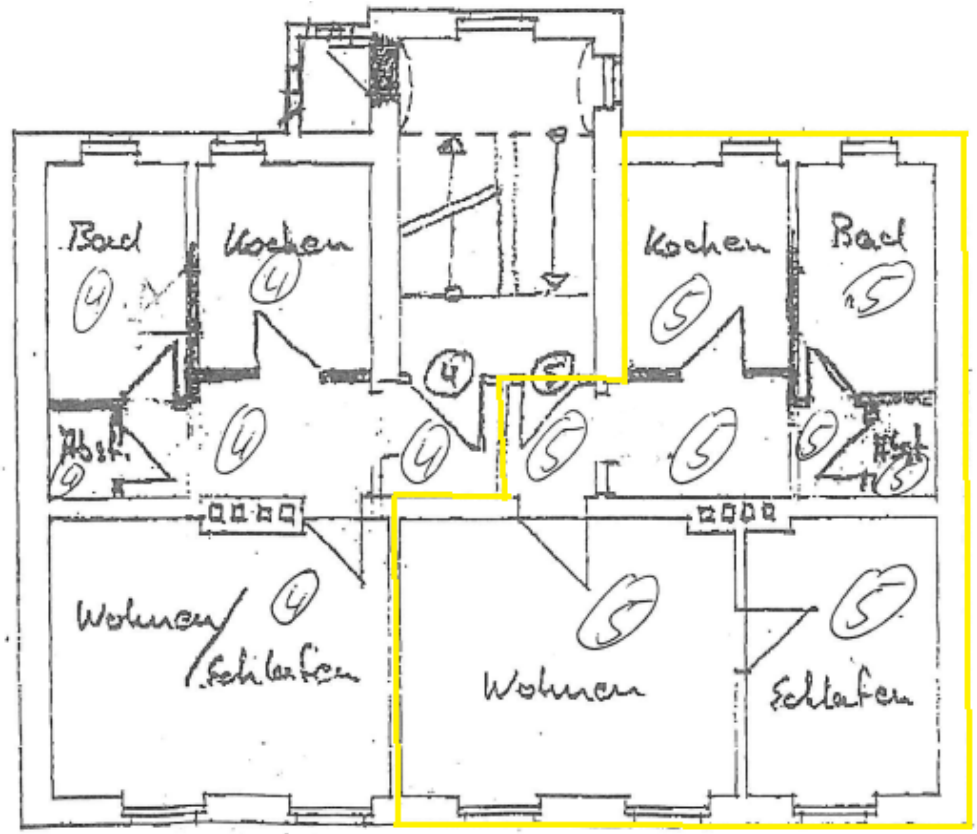
Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Selbiges wird, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, für die zu bewertende Eigentumswohnung unterstellt.

A 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan (Grundriss auszugsweise)

A 5.1 Grundriss Kellergeschoss (Kellerraum Nr. 5 umrandet)



A 5.2 Grundriss Obergeschoss (Eigentumswohnung Nr. 5 umrandet)