

## 2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Überregionale Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt		
Landkreis:	Burgenlandkreis		
Ort:	Stadt Zeitz, Mittelzentrum		
Einwohner:	ca. 28.300 (mit allen eingemeindeten Ortsteilen)		
Verkehrsanbindungen:	<u>Bundesstraßen</u>		
	B 2	Gera-Zeitz	
	B 91	Zeitz-Halle	
	B 180	Altenburg-Naumburg	
	<u>Bundesautobahnen</u>		
	A 4	Dresden-Frankfurt	ca. 20 km
	A 9	München-Berlin	ca. 20 km
	<u>Flughafen</u>		
	Leipzig/Halle	ca. 50 km	
	<u>Bahnverkehr</u>		
	Bahnhof Zeitz (Strecken Leipzig-Saalfeld, Zeitz-Weißenfels)		
	<u>größere Städte</u>		
	Gera	ca. 25 km	Leipzig ca. 45 km
	Halle (Saale)	ca. 55 km	

### 2.2 Regionale Lage

Standort:	zentrumnahe Lage in einem Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen Wohngebiet		
Entfernungen:	Geschäfte täglichen Bedarfs	- ca. 300 m	
	Bushaltestelle	- ca. 350 m	
Wohnlage:	gute Wohnlage		
Nachbarschafts- bebauung:	4-geschossige Wohnhäuser in Gruppen bzw. in geschlossener Bauweise		

### 2.3 Zuschnitt, topographische Grundstückslage

Grundstücksgröße:	729 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	nahezu rechteckig
Straßenfrontbreite:	ca. 35 m Einsteinstraße ca. 18 m Schillerstraße
Tiefe:	ca. 18 bis 25 m

#### **4. Baubeschreibung**

##### **4.1 Gemeinschaftseigentum**

###### Gebäudeart, Baujahr

Art der Gebäude:	3-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Mansardendach (4 Vollgeschosse)
Wohnfläche insgesamt:	rd. 891 m <sup>2</sup> (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Grundrissform:	nahezu rechteckig
Baujahr:	1901
Modernisierung/ Erweiterungen:	2022-2024

###### Raumordnung und Raumnutzung

Raumordnung:	pro Etage 2 WE, insgesamt 8 WE
Raumhöhen:	ca. 2,90 bis 3,20 m (zum Teil abgehangen)
Keller:	Hausanschlussraum, Heizraum, Gemeinschaftsraum und Abstellräume
Dachboden:	nicht vorhanden

##### **Baubeschreibung**

###### Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken
-------------------	------------------------------------

###### Kellergeschoss

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, 52 cm dick
Innenwände:	Mauerwerk, 38 cm bzw. 25 cm dick
Kellerdecke:	gewölbte Ziegeldecke zwischen Stahlträgern
Fußböden:	Ziegelpflaster
Kellertreppe:	Blockstufen aus Sandstein

###### Wohngeschosse

Außenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	2-läufige, massive Podesttreppen

### Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Flachdach mit straßenseitigen Mansarden
Dachabdichtung:	Bitumenschweißbahn, Mansarde Kunstschiefer
Dachrinnen/Fallrohre:	Titanzink-Blech
Schornstein:	Mauerwerk, verrohrt

### Fassaden

Fassaden:	Sichtmauerwerk mit Putzbändern und Fenster-Bekrönungen, Hofseiten Putz mit Farbanstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutz-Verglasung
Fensterbänke:	Aluminiumblech
Rollläden:	nicht vorhanden
Hauseingangstür:	2-flügelige, historische Holztür mit Glasausschnitten

### Treppenhaus

Wände:	Glattputz mit Farbanstrich, Sockel farblich abgesetzt
Decken:	Glattputz mit Farbanstrich
Treppe:	Keilstufen aus Sandstein, Lauffläche auf den Trittstufen mit Kunstharzbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Wohnungseingangstüren:	historische Holztüren mit Glasausschnitten

### Kellerräume

Wände/Decken:	Pinselputz mit weißem Farbanstrich
Fußboden:	Ziegelpflaster
Türen:	Lattentüren aus Holz
Heizraumtür:	Feuerschutztür T 30

### Technische Gebäudeausrüstung

Heizung:	Gaskessel, Baujahr 1997, zentraler Warmwasserspeicher im Heizraum
----------	---

## 4.2      **Sondereigentum WE 6**

Die Wohnung konnte mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Angaben der Hausverwaltung und der an der Sanierung beteiligten Handwerker. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Allgemeines**

Miteigentumsanteil:	1.002,0130/10.000
Wohnfläche:	69,19 m <sup>2</sup> lt. Aufteilungsplan 65,18 m <sup>2</sup> lt. Mietvertrag
Raumhöhe:	ca. 3,20 m
Wohnungsart:	2-Raum- Wohnung mit Küche und fensterlosem Bad/WC
Grundrissgestaltung:	unzweckmäßig

Die Küche dient als Durchgangszimmer zum Wohnzimmer und das Schlafzimmer befindet sich hinter dem Wohnzimmer (gefangene Räume). Das fensterlose Bad/WC wurde praktisch in die Küche eingebaut.

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Fußböden:	Wohnräume/Küche    - Laminat Bad/WC                    - keramische Fliesen
Wände/Decken:	Raufasertapete
Sohlbänke:	Werzalit (kunststoffbeschichtete Holzfaserplatten)
Innentüren:	3 neue Zargentüren, ansonsten historische Mehrfüllungstüren aus Holz mit Farbanstrich

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	funktionstüchtig, Unterverteilung in der Wohnung
Heizung:	Zentralheizung/Gaskessel im Keller, in der Wohnung Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	über Zentralheizung
Badausstattung:	Duschkabine, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Wände teilweise gefliest
Küchenausstattung:	Fliesenspiegel, Spülenanschluss, E-Herd-Anschluss

### **Beurteilung des Bauzustandes**

Mangels Zugangs konnte die Wohnung nicht besichtigt werden. Nach Angaben der Hausverwaltung wurde sie vor dem Neubezug im Jahr 2024 modernisiert und renoviert. Es wird davon ausgegangen, dass sie sich in einem guten Zustand befindet.

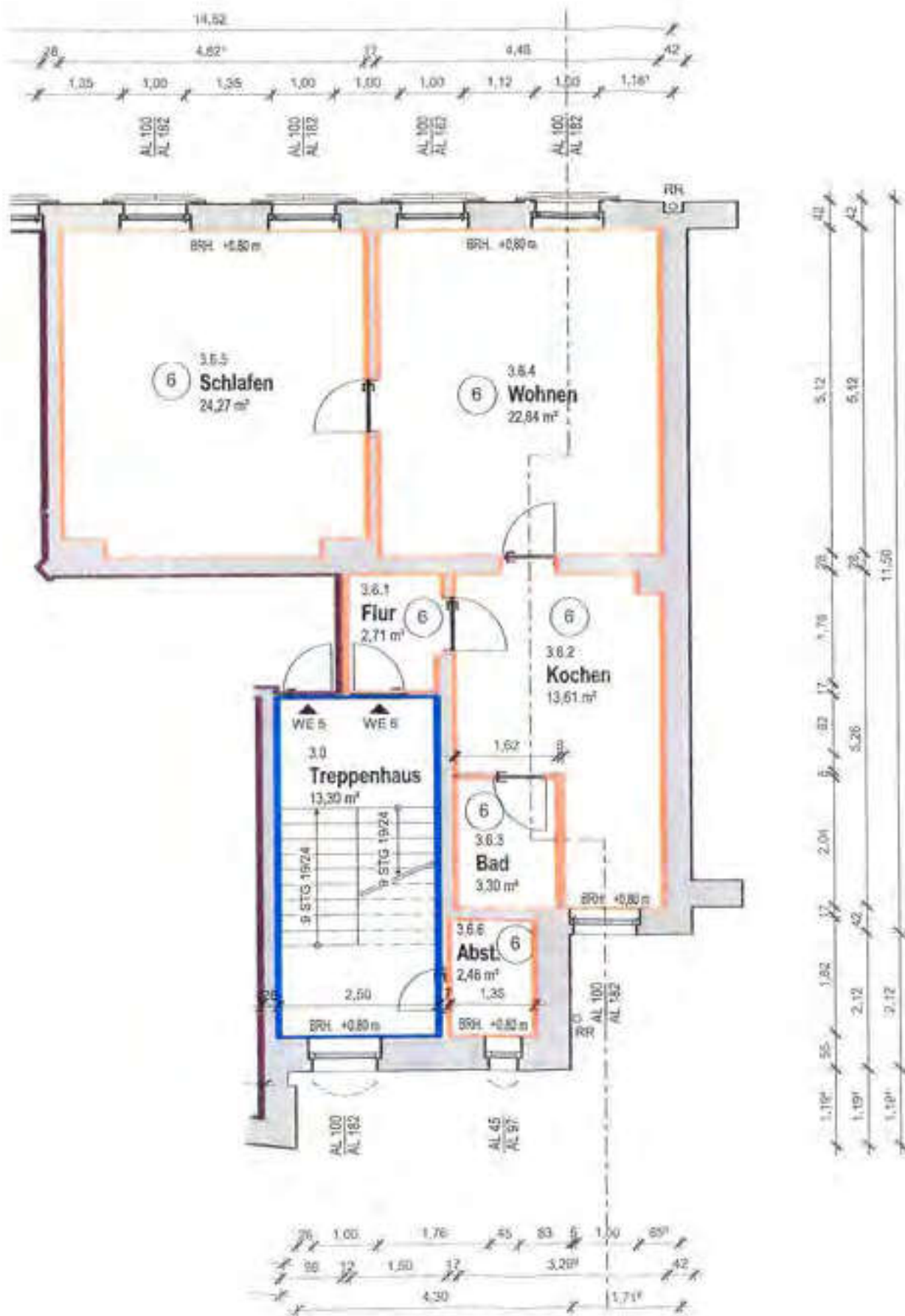
### **4.3 Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen zählen die Einfriedungen, die befestigten Flächen, die Versorgungsleitungen, die Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück sowie besondere bauliche Anlagen.

Die Wege sind mit Betonpflaster bzw. Rasenzellen aus Beton befestigt und die Pkw-Stellplätze mit Mineralgemisch. Die Freifläche ist mit Rasen und Ziergehölzen begrünt.

Der Wert der Außenanlagen ist im Ertragswert der Wohnung enthalten. Eine gesonderte Sachwertberechnung ist daher nicht erforderlich.

2. OG rechts - WE 6



# Kellergeschoss

