

Exposé

- **Aktenzeichen:** K 24/24
- **Objektart:** Einfamilienwohnhaus
- **postalische Lage:** Kleingeraer Weg 8
07973 Greiz
- **Kurzbeschreibung:** Einfamilienwohnhaus (modernisierter Altbau) auf der Gemarkungs-
grenze zweier Ortsteile der Stadt Greiz, ca. 4 - 5 km südlich vom
Stadtzentrum



- **Grundbuchangaben:** Gemeindebezirk: Greiz / Kreis Greiz / Land Thüringen

bebautes Flurstück (genutzt für Wohnhaus und Garage):

Gemarkung: Sachswitz
Flur: 4
Flurstücks-Nr.: 300
Grundstücksgröße: 409 m²
Grundbuch / Blatt: Sachswitz, Blatt-Nr. 20

unbebautes Flurstück (genutzt als Terrasse und Garten):

Gemarkung: Dölau
Flur: 1
Flurstücks-Nr.: 75
Grundstücksgröße: 164 m²
Grundbuch / Blatt: Dölau, Blatt-Nr. 73

- **Verkehrswert:** zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024:

Gesamtausgebot: 214.000,- €

Einzelausgebot: 193.000,- €
(bebautes Flst. 300, Flur 4, Sachswitz)
3.300,- €
(unbebautes Flst. 75, Flur 1, Gem. Dölau)

Amtsgericht Gera
Zwangsversteigerungsabteilung
Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera

Exposé zu Az. K 24/24 (Blatt 2)

- Außenansichten

(Hinweis: die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet)

**Flurstück 300,
Flur 4, Gem. Sachswitz:**



Wohnhaus
(Ostansicht)



Garage
(Nordansicht)

**Flurstück 75,
Flur 1, Gem. Dölau:**



Terrasse mit Über-
bau vom Wohnhaus
auf Flurstück 300
(Nordansicht)



rechts davon an-
schließend: Garten

Exposé zu Az. K 24/24 (Blatt 3)

ZUSAMMENFASSUNG WEITERER GUTACHTENERGEBNISSE

- **Wohnfläche:** ca. 193 m²
(ohne Anrechnung der Terrasse)
- **Baujahr:** ca. 1874
- **Sanierungszeitpunkt:** nicht genauer bekannt
(2014 als vermuteter Schwerpunkt)
- **Denkmalschutz:** nicht gegeben
- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- **Ortsbesichtigung:** 07.10.2024
- **Verkehrswert:** **im Gesamtausgebot:**
214.000,- €

Die Werte im **Einzelausgebot** betragen 193.000,- und 3.300,- € und damit in der Summe nur 196.300,- €. Die Differenz zum Gesamtausgebot erklärt sich aus dem Umstand, dass beim Wohnhaus im Einzelausgebot Terrasse und Garten entfallen und hierdurch die Vermarktungsattraktivität signifikant beeinträchtigt wird.
- **Wertermittlungsverfahren:** Sachwertverfahren
(Vergleichswerte nur zur Stützung / Plausibilisierung)
- **Vermietungsstand:** unvermietet
(Eigennutzung des Objektes durch einen der beiden Eigentümer)
- **Zubehör:** nicht angezeigt
Hinweis: Zum Grundstück gehört eine Photovoltaikanlage mit einem Wert von ca. 23.200,- €, welche dem Flurstück Nr. 300 der Flur 4 in der Gemarkung Sachswitz zugeordnet ist.
- **Energieausweis:** nicht vorhanden; Einordnung wegen der unzureichenden Wärmedämmung der Außenwände und der bestehenden Ölheizung voraussichtlich in eine eher ungünstige Energieeffizienzklasse lt. Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- **Bebauung / Besonderheiten:** eingeschossiges, überwiegend freistehendes Wohngebäude aus der Bauzeit vor 1900 mit ausgebautem Dachgeschoss und geringfügiger Teilunterkellerung (ausgebildet als Hanggeschoss);

Amtsgericht Gera

Zwangsversteigerungsabteilung

Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera

Exposé zu Az. K 24/24 (Blatt 4)

das Gebäude wurde auf einen zeitgerechten, überwiegend mittleren Wohnstandard saniert; wertrelevanter Instandsetzungsbedarf wurde nicht festgestellt;

Ausstattung mit Wohn- und Esszimmer, Küche, 3 Schlaf- und Kinderzimmern, Arbeitszimmer, Abstellraum, Bad/WC sowie Gäste-WC im EG und zusätzlich Dusche/WC im DG;

weitere bauliche Anlagen in Form einer Garage mit 26 m² Nutzfläche und einer teilüberdachten Terrasse von rd. 42 m²

- Gesamtbeurteilung:

Das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken von 409 und 164 m² bzw. gesamt 573 m², die im Rahmen der Nutzung für ein Einfamilienwohnhaus eine funktionelle Einheit darstellen. Das Wohnhaus stammt aus der Bauzeit vor 1900 und wurde mehrfach um- und angebaut, woraus funktionelle Defizite in der Grundrissaufteilung resultieren. Es wurde aber auf einen überwiegend zeitgerechten Standard modernisiert und vermittelt in Verbindung mit der angrenzenden, überwiegend auf einem separaten Flurstück untergebrachten Terrasse einen insgesamt guten Wohnwert.