

Exposé

- **Aktenzeichen:** K 34/25
- **Objektart:** Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus
- **postalische Lage:** Hirschsteingasse 13
07973 Greiz
- **Kurzbeschreibung:** Einfamilienwohnhaus einfachen Standards im direkten Stadtzentrum von Greiz in unmittelbarer Nähe des Marktes
- **Verkehrswert:** 13.000,- €
(zum Wertermittlungstichtag 15.10.2025)
- **Gebäudeansicht:**



Wohnhaus in der straßenseitigen Ansicht nach Osten

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER GUTACHTENERGEBNISSE

- **Grundbuchangaben:**

Gemeindebezirk:	Greiz / Kreis Greiz / Land Thüringen
Gemarkung:	Greiz
Flur:	1
Flurstücks-Nr.:	26
Grundstücksgröße:	43 m ²
Grundbuch / Blatt:	Greiz, Blatt-Nr. 348

- **Wohnfläche:** ca. 70 m²

- **Baujahr:** ca. 1890

- **letzte Sanierungen:** nicht bekannt
(auf Grund der verweigten Mitwirkung des Eigentümers sind keine Angaben dazu bekannt; von außen erkennbar ist lediglich eine Erneuerung der Fenster im Obergeschoss)

- **Denkmalschutz:** Lage im Ensembleschutzgebiet „Greiz Altstadt“

- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

- **Ortsbesichtigung:** 15.10.2025

- **Verkehrswert:** **13.000,- €**

- **Wertermittlungsverfahren:** Sachwertverfahren

- **Vermietungsstand:** unvermietet
(das Objekt wird vom Eigentümer selbst genutzt)

- **Zubehör:** nicht angezeigt

- **Energieausweis:** nicht bekannt; Einordnung voraussichtlich in eine ungünstige Energieeffizienzklasse lt. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- **Innenaufnahmen:** der Eigentümer hat keine Innenbesichtigung ermöglicht

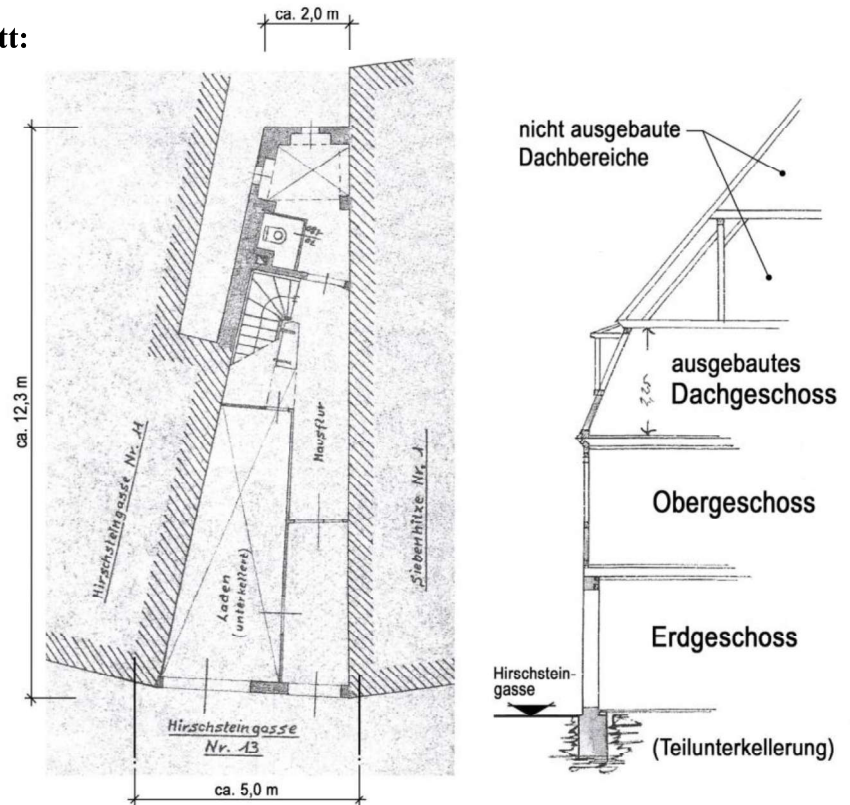
- **Bebauung / Besonderheiten:** dreigeschossiges Wohngebäude innerhalb einer geschlossen bebauten Häuserzeile mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Dachboden; geringfügige Teilunterkellerung;

der bauliche Zustand des Objektes konnte wegen der verweigten Mitwirkung des Eigentümers nicht genauer aufgeklärt werden; gemäß Besichtigung von außen und Auswertung der Unter-

Exposé zu Az. K 34/25 (Blatt 3)

lagen im Bauarchiv ist von einem einfachen Ausstattungsstandard und zumindest kleineren baulichen Mängeln auszugehen; zudem bestehen erhebliche funktionelle Mängel u. a. durch die geringe Größe des Objektes (nur 43 m² Grundstücksfläche!) und den schmalen, keilförmigen Zuschnitt mit 12 m Gebäudetiefe (Belichtung der Räume im Wesentlichen nur von der Straßenseite aus!)

- Gebäudegrundriss und -schnitt:



(Auszug aus den Bauunterlagen von 1890/1956, unmaßstäblich)

- Gesamtbeurteilung:

Bei der Immobilie handelt es sich um ein ungewöhnlich kleines und voraussichtlich nur spartanisch ausgestattetes, unsaniertes Wohnhaus in jedoch zentraler Innenstadtlage von Greiz in unmittelbarer Nähe zum Markt und Geschäftszentrum. Neben einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung ließe sich die Immobilie nach Sanierung ggf. auch für ein kleines Büro bzw. eine Agentur nutzen.