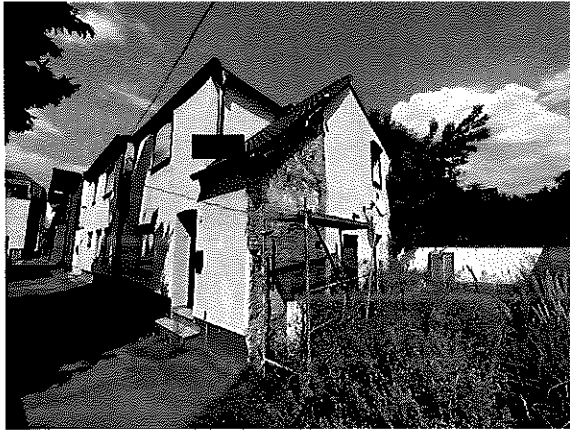


# ZUSAMMENFASSUNG



<b>Aktenzeichen</b>	<b>9 K 7/24</b>
<b>Adresse</b>	Köhlergasse 12 06800 Raguhn-Jeßnitz
<b>Objekt</b>	Einfamiliendoppelhaushälfte
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 66 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	91 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einer **Einfamiliendoppelhaushälfte** bebaut ist. Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- (Annahme) und Telefonversorgung ortsüblich erschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück nicht betreten werden (**Außenbesichtigung**). Die baulichen Anlagen waren nicht zugänglich.

Das **Baujahr** der Einfamiliendoppelhaushälfte ist unbekannt und wird auf ca. **1880** geschätzt. Es stellt sich wahrscheinlich als bauzeittypisches, nicht unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden dar. Aufgrund der Außenbesichtigung wird die Raumaufteilung wie folgt angenommen: ein Wohnraum, eine Dusche/WC und ein Flur im Erdgeschoss sowie eine Küche und ein Wohnraum sowie ein Flur im Dachgeschoss. Es handelt sich wahrscheinlich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung, jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Das Gebäude weist wahrscheinlich einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind durch die Außenbesichtigung Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich machen. Die Nutzung des Objektes scheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren. Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der angenommenen Anlagentechnik und der Annahme, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **unterdurchschnittlich** bzw. **schlecht** einzustufen.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im historischen Ortskern von **Jeßnitz** an einem kleineren Zufahrtsweg, der als Sackgasse ausgebildet ist. Jeßnitz fungiert als zweitgrößter Ortsteil der Stadt Raguhn-Jeßnitz mit ca. 3.339 Einwohnern. Für die vorliegende Nutzung schätze ich die **Wohnlage** insgesamt als **mittel/durchschnittlich** ein, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung, ländlich-kleinstädtische Struktur (u. a. begrenzte kulturelle und Freizeitangebote)) weitestgehend ausgleichen.



Einfamilienhaus  
(Straßenansicht)



unbebauter  
Grundstücksbereich



Eingangsbereich