

Kurzexposé



Grundbuch von Neugersdorf Blatt: 1949 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Neugersdorf Flurstück: 2006/1 Fläche: 1.681 m²

gemischt genutztes Grundstück
 (zwei Wohngebäude mit ehemaligem
 Gewerbebereich, zwei Garagengebäude)

Rudolf-Gärtner-Weg 7
02727 Ebersbach-Neugersdorf
OT Neugersdorf

AZ: 1 K 21/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Ebersbach-Neugersdorf OT Neugersdorf
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.681 m² großes Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten, gemischt genutzten Gebäudekomplex (zwei Wohngebäude mit ehemaligem Gewerbebereich, zwei Garagengebäude mit insgesamt drei PKW-Stellplätzen).</p> <p>Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges, teilunterkellertes, historisches Umgebäudehaus („Faktorenhaus“ lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde; Baujahr: 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts). Dieses Gebäude beherbergt einen ehemaligen Gewerbebereich im Erdgeschoss, eine große Wohnung im Obergeschoss und einen im Aus- und Umbau befindlichen Wohnbereich (ehemals zwei bis drei Wohnungen) im Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem instandsetzungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Im Wohnbereich im Dachgeschoss wurden vor einer geraumen Zeit Aus- und Umbauarbeiten begonnen (u. a. einige Wände abgebrochen). Dieser Bereich ist derzeit nicht bewohnbar.</p> <p>Die Wohnung im Obergeschoss (überwiegend modernisierungsbedürftig) wurde zum Tag der Ortsbesichtigung durch einen Verfahrensbeteiligten tlw. bewohnt; einige Wohnräume im Obergeschoss waren ungenutzt (Beräumungsbedarf; große Ablagerungen von Unrat).</p> <p>Die Gewerberäume im Erdgeschoss wurden, dem Anschein zum Ortstermin, seit einer geraumen Zeit nicht mehr zu gewerblichen Zwecken (Metallverarbeitung, Schlüsseldienst o. ä.) genutzt. Dieser Bereich befindet sich in einem instandsetzungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Darüber hinaus besteht hier ein erheblicher Beräumungsbedarf.</p> <p>Bei dem Nebengebäude (belastet durch ein Wohnungsrecht) handelt es sich um ein massives, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Haupt- und Nebengebäude sind baulich miteinander verbunden.</p> <p>Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein ehemaliger Gewerbebereich (Lager, Werkstatt, Heizungsraum für beide Gebäude), welcher analog zum Hauptgebäude sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet.</p> <p>Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, welche durch den durch das Wohnungsrecht Begünstigten genutzt und bewohnt wird. Diese Wohnung befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Zustand.</p> <p>In den letzten ca. 15 Jahren wurden offensichtlich keine weiteren Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten an den beiden Gebäuden durchgeführt. Die zuletzt und nur tlw. ausgeführten Modernisierungsarbeiten wurden vermutlich ca. Mitte der 1990er Jahre und tlw. etwas später durchgeführt (zentrale Heizungsanlage, einige Fenster, tlw. Elektroinstallation, tlw. Sanitärinstallation).</p> <p>Das gesamte Anwesen vermittelt überwiegend einen vernachlässigten Eindruck. <i>Vgl. hierzu weiterführende Informationen im Gutachten</i></p>
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlasten:	keine
Denkmalschutz:	ja
Erschließung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefonanschluss, Gas
II. Abteilung	Wohnungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Verkehrswert:	106.000, - €
Wertermittlungstichtag: 27.06.2024	