

Kurzexposé



Wohngebäude

unterstellte Folgenutzung:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

**Külzufer 8
 02763 Zittau**

Grundbuch von Zittau Blatt: 1096 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Zittau Flurstück: 968/2 Fläche: 756 m²

AZ: 1 K 61/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Zittau
Objektart:	Einfamilienhaus (Umgebäudehaus)
Baujahr:	ca. 1800/1865
Wohnfläche:	ca. 175 m ² (Annahme)
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 756 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. 1800 erbauten Wohngebäude. Seit der Erbauungszeit wurde das Gebäude mehrfach umgenutzt und umgebaut.</p> <p>Die zuletzt durchgeführte, größere Sanierungsmaßnahme wurde ca. Mitte der 1990er Jahre durchgeführt (u. a. Erneuerung der Dacheindeckung, Erneuerung der Fenster und Eingangstür, Trockenlegungsarbeiten, Einbau einer zentralen Heizungsinstallation).</p> <p>Ab dem Jahr ca. 2016 wurde mit einer schrittweisen Entkernung und Modernisierung des Gebäudes begonnen (zu diesem Zeitpunkt wies das Gebäude vermutlich weitestgehend einen durchschnittlichen Ausbaustandard der Mitte der 1990er Jahre auf). Die letzte Nutzung des Gebäudes stellte vermutlich eine Nutzung als Zweifamilienhaus bzw. eine Nutzung als Einfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit dar.</p> <p>In der Wertermittlung wird eine objektübliche Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung unterstellt. Da das Gebäude sich derzeit weitestgehend in einem entkernten Zustand befindet, ist eine individuelle Umnutzung (z. B. großes Einfamilienhaus) noch denkbar und, aus Sicht der Sachverständigen, auch möglich.</p> <p>Ab dem Jahr 2016 erfolgte eine schrittweise Entkernung des Gebäudes. Demnach wurden u. a. die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> * Abbruch der rückseitigen Anbauten * Beginn der Erneuerung der Fassadenbekleidung * Vorbereitung der Sanitärinstallation * Vorbereitung der Heizungsinstallation (Fußbodenheizung) * tlw. grundhafte Erneuerung der Decke zwischen Erd- und Obergeschoss (inkl. Dämmung), tlw. neue Balken bzw. Stahlträger eingezogen * tlw. Abbruch der Zwischendecke zwischen Ober- und Dachgeschoss (ggf. eine Galeriewohnung geplant) * tlw. Entfernung von Zwischenwänden inkl. Einbau eines Sturzes (Grundrissveränderung) im Obergeschoss * Wand-, Boden- und Deckenbeläge weitestgehend entfernt (tlw. neuer Betonestrich bereits vorhanden; tlw. begonnene Putz- und Trockenbauarbeiten; tlw. Holzdielung noch vorhanden).

	<p>Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder PKW-Stellplätze. Das Grundstück bietet jedoch ein ausreichendes Platzangebot für die Herstellung von PKW-Stellplätzen im Freien.</p> <p>Die begonnenen Fertigstellungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren augenscheinlich nicht mehr fortgesetzt. Somit befindet sich das Gebäude weiterhin in einem sanierungs-, modernisierungs- und fertigstellungsbedürftigen Zustand.</p> <p>Für eine weitere Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sind, nach Einschätzung der Sachverständigen, erhebliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsarbeiten notwendig.</p>	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	nein	
Beeinträchtigungen/sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> ggf. Hochwassergefahr (lageüblich) erhöhte Einsehbarkeit des Grundstücks durch benachbarte Bebauung 	
Erschließung:	elektrischer Strom, Gas, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss, Telefonanschluss	
Verkehrswert:	rd. 58.000,- €	Wertermittlungsstichtag: 29.09.2023