

## Kurzexposé



Grundbuch von Eibau  
Gemarkung: Eibau

Blatt: 491  
Flurstück: 586

lfd. Nr.: 1  
Fläche: 1.900 m<sup>2</sup>

**Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung  
(Umgebindehaus)**

**Teichstraße 18  
02739 Kottmar OT Eibau**

**AZ: 1 K 84/24**

### Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen  
Landkreis: Görlitz  
Ort: Kottmar OT **Eibau**

### Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.900 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einem im 18. Jahrhundert erbauten, denkmalgeschützten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Umgebindehaus), einem teilunterkellerten Garagengebäude (Doppelgarage) sowie mit zwei einfachen Abstellschuppen (Blechschruppen/Blechgarage und ein Holzschuppen). In der Zeit ca. „Mitte der 1990er Jahre“ (und tlw. später) wurden am Gebäude die nachfolgenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Innenausbauarbeiten inkl. Einbau von Sanitäreinrichtung in der Hauptwohnung
- überwiegende Erneuerung der Treppenanlagen
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage im gesamten Gebäude
- überwiegende Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung des rückseitigen Anbaus inkl. Fenster und Außenjalousien
- Erneuerung der Fassadenbekleidung
- Erneuerung des Heizkessels (2014).

Die Hauptwohnung, mit rd. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verfügt überwiegend über einen durchschnittlichen Ausbaustandard aus der Zeit „Mitte der 1990er Jahre“ auf Basis eines ortstypischen Umgebindehauses (typische Elemente dieser Bauweise vorhanden), mit normalen Verschleißerscheinungen. Im Obergeschoss wurde mit Einbau eines zusätzlichen Sanitärzimmers (im Heizungsraum) begonnen (WC und Waschbecken). Diese Arbeiten waren zum Tag der Ortsbesichtigung noch nicht vollendet.

Die leerstehende Einliegerwohnung (mit rd. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche) befindet sich überwiegend in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Sie verfügt überwiegend über einen überalterten Ausbaustandard aus der Zeit der 1960er/1970er Jahre. Außer einfache Toiletten und einer „Waschmöglichkeit“ in einem Wohnzimmer, verfügt diese Wohnung über kein „eigenes Badezimmer“.

Auf dem Grundstück befindet sich eine teilunterkellerte Doppelgarage sowie zwei Abstellschuppen (ehemalige Blechgarage sowie ein Holzschuppen). Abgesehen von einigen Putzschäden am massiven Teil der Doppelgarage, befinden sich diese Gebäude in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand mit normalen Verschleißerscheinungen.

*Weitere Informationen im Gutachten.*

### grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):

Wohnungsrecht (nicht mehr wertrelevant)  
Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

nein

### Altlasten:

nein

### Denkmalschutz:

ja

### Beeinträchtigungen/ sonstiges:

tlw. mangelnde Raumhöhen (1,95 – 2,05); baujahr- und konstruktionsbedingte mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz; tlw. Durchgangszimmer

### Verkehrswert:

rd. 125.000,- €

**Wertermittlungstichtag: 05.12.2024**