



Kurzexposé



Sondereigentum Nr. 7 (60/1.000 ME)

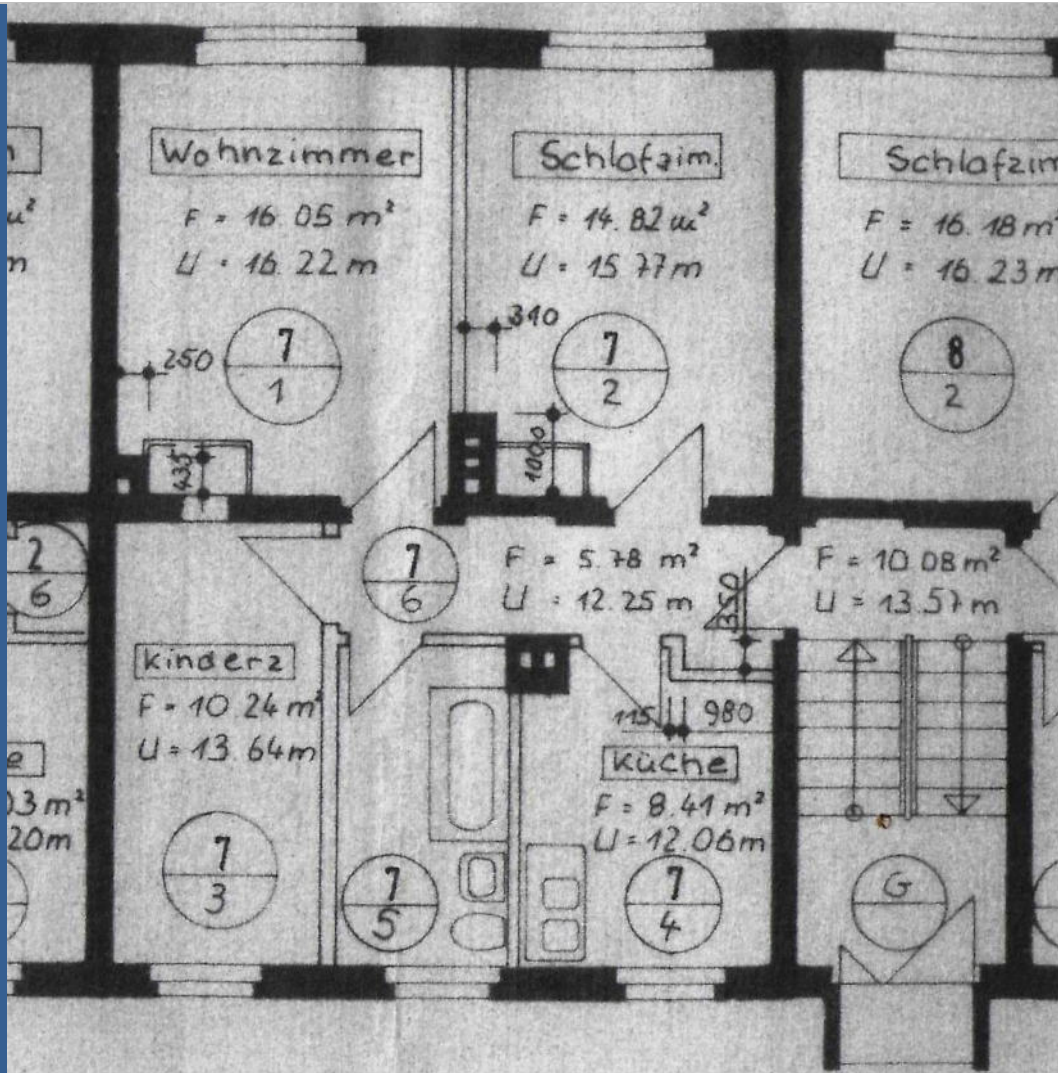
3-Raumwohnung

Clara-Zetkin-Straße 5
02785 Olbersdorf

Wohnungseigentumsgrundbuch von Olbersdorf
Blatt 1730, lfd. Nr. 1, Gemarkung Olbersdorf,
Flurstück 394/1 (2.528 m²)

AZ: 1 K 106/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Olbersdorf
Objektart:	3-Raumwohnung (Sondereigentum Nr. 7) mit Kellerraum Nr. 7.7
Baujahr:	ca. 1994
Wohnfläche:	ca. 59 m ²
Kurzbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 60/1.000 Miteigentumsanteil, an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück (Flurstück 394/1) in 02785 Olbersdorf, Clara-Zetkin-Straße 3, 5, 7, verbunden mit dem vermieteten Sondereigentum an der 3-Raum Wohnung im Erdgeschoss links (Nr. 7; mittlerer Eingang; Clara-Zetkin-Straße 5) nebst Abstellraum im Kellergeschoss (Nr. 7.7).</p> <p>Das ca. 1976 errichtete Mehrfamilienhaus (Typ „TW 65“) mit insgesamt 18 Wohneinheiten wurde ca. Mitte-Ende der 1990er Jahre überwiegend modernisiert (insbesondere Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fenster und der Sanitäreinrichtung) und in eine Wohnungseigentumsanlage gemäß Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt. Die zuletzt ausgeführten, der Sachverständigen bekannt gewordenen Modernisierungsmaßnahmen, beziehen sich auf die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2018), Dämmung der obersten Geschossdecke und tlw. Dämmung der Fassade (Giebelseiten).</p> <p>Die gesamte Wohnungseigentumsanlage befindet sich in einem einfachen bis weitestgehend durchschnittlichen, teilsanierten Zustand.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung (Wohnfläche rd. 59 m²) befindet sich in einem weitestgehend einfachen bis durchschnittlichen Zustand mit erhöhten Verschleißerscheinungen. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Standard der 1990er Jahre und älter (insbesondere Elektroinstallation und Türen). Es besteht Renovierungsbedarf hinsichtlich Maler-/Fußbodenverlegearbeiten.</p>
grundbuchlich eingetragene Rechte:	<ul style="list-style-type: none">AbwasserleitungsrechtZwangsversteigerungsvermerk
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Beeinträchtigungen/sonstiges:	keine bekannt
Erschließung:	Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telefonanschluss, Gas liegt an
marktübliche Nettokaltmiete:	rd. 3.009, - €/Jahr
Verkehrswert (unbelastet):	rd. 22.400, - €
	Wertermittlungsstichtag: 21.03.2024



Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 7 (Quelle: Bauaktenarchiv Olbersdorf und AIZ Architektur und Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau Zittau GmbH)