

Kurzexposé

Einfamilienhaus (Umgebindehaus)

**Vierhäuser 8
 02788 Zittau OT Dittelsdorf**

AZ: 2 K 1/24



Grundbuch von Dittelsdorf **Blatt: 206** **lfd. Nr.: 11**
Gemarkung: Dittelsdorf **Flurstück: 360/12** **Fläche: 858 m²**

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Zittau OT Dittelsdorf	
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 858 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. Mitte des 17. Jahrhunderts erbauten Umgebindehaus (Kreuzstrebenumgebinde) mit gebäudetypischem, rückseitigen, zweigeschossigen Anbau sowie mit einem eingeschossigen Garagenanbau mit darauf befindlicher Terrasse. Trotz der Mitte-Ende der 1990er Jahre am Gebäude durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, wie z. B. Einbau von isolierverglasten Fenstern, Einbau einer zentralen Heizungsinstallation, verschiedene Innenausbauarbeiten etc., befindet sich das Wohngebäude in einem sehr stark instandsetzungs- und sanierungsbedürftigen, stellenweise einsturzgefährdeten Zustand. Es ist seit einer geraumen Zeit nicht mehr bewohnt und im jetzigen Zustand auch nicht mehr bewohnbar. In den letzten Jahren ist das Dach der Abseite eingebrochen . Infolgedessen entstand ein enormer Wasserschaden in den darunter liegenden Stockwerken (Zwischendecke zwischen Dach- und Obergeschoss bereits durchgebrochen; enormer Wasserschaden im Erdgeschoss). Es besteht hier ein dringender Verdacht auf einen holzerstörenden Pilzbefall (vgl. hierzu eine gesonderte Sachfeststellung und Erläuterung im Abschnitt 1.3 h)). Es besteht eine akute Einsturzgefahr der restlichen Dachkonstruktion.	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	BV 11, lfd.-Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	ja	
Beeinträchtigungen/sonstiges:	Eckgrundstück, niedrige Raumhöhen, Mitnutzung eines Fremdgrundstücks, Einsturzgefahr, Verdacht auf einen holzerstörenden Pilzbefall (vgl. hierzu Erläuterungen im Gutachten, vor allem im Abschnitt 1.3!)	
Verkehrswert:	rd. 16.000, - €	Wertermittlungstichtag: 12.04.2024