

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Einfamilienwohnhaus und mehrere Nebengebäude in 02906 Kreba-Neudorf, Nieskyer Straße 39

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Thomas von Skrbensky
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Grüner Graben 24
02826 Görlitz

Tel.: 0 35 81 / 66 19 75
Fax: 0 35 81 / 66 72 53

Aktenzeichen:	2 K 36 / 23
Lage:	Innerhalb der Gemeinde Kreba-Neudorf im Ortsteil Neudorf
Objektart:	Wohngrundstück mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau, mehreren Nebengebäuden und einem Hausgarten
Baujahr Gebäude:	um 1948
Sanierung Gebäude:	ca. Mitte der 90-iger Jahre Innenausbau, ca. 1999/2000 Fenster, Fassade, Elektro und Heizung und ca. 2006 Dach
Grundstücksfläche:	1.650 m ² (Grundbauchangabe)
Baubehördliche Angaben:	keine Baulasten, keine Altlasten und kein Denkmalschutz
anliegende Medien:	<ul style="list-style-type: none">- Trink- und Abwasser über östliche Landwirtschaftsfläche- Oberleitung Strom im straßenseitigen Bereich- Gas liegt in Straße, jedoch kein Anschluss vorhanden

wegerechtliche Erschließung:

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsgrundstück nicht wegerechtlich erschlossen ist, da von der öffentlichen Verkehrsfläche der Nieskyer Straße aus kein direkter Zugang zum Bewertungsgrundstück besteht. Ein entlang der Straße verlaufender Grundstücksstreifen im Eigentum der Gemeinde Kreba-Neudorf wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsgrundstück als wirtschaftliche Einheit genutzt und ist im Gesamtgrundstück mit eingefriedet. Die Nutzung des Grundstücksstreifens wird von seitens der Gemeinde nur geduldet. Jedoch ist die Gemeinde Kreba-Neudorf an einem Verkauf des betreffenden Flurstücks 11/9 interessiert bzw. wäre bereit dazu.

Objektzustand:

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag in einem naturbelassenen und vernachlässigten Zustand vorgefunden. Das Wohngebäude befand sich in einem überwiegend einfach ausgestatteten, mit mehreren Mängeln und Schäden behafteten Zustand. Des Weiteren befanden sich das Wohnhaus sowie die Nebengebäude in einem stark vernachlässigten und verunreinigten Zustand. **Vor einer Nutzung der Gebäude sind umfangreiche Beräumungsarbeiten notwendig.**

Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus umfasst neben dem Erdgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss und ist nur geringfügig unterkellert. Der östlich ausgerichtete Anbau ist nur eingeschossig ausgeführt. Das Wohnhaus besitzt mittlere Grundrisse mit Durchgangszimmern. Die Ausstattung ist als überwiegend einfach und teilweise als technisch überaltert zu beschreiben. Die Freiflächen sind als Hausgarten mit einem Baum- und Strauchbewuchs sowie einer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Garagenzufahrt angelegt.

Verkehrswert: 88.000,00 €



Auszug aus der Liegenschaftskarte



Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsgrundstück



Ein entlang der Straße verlaufender Grundstücksstreifen ist im Eigentum der Gemeinde



Blick aus südwestlicher Richtung auf die Fassaden des Einfamilienwohnhauses



Blick aus nördlicher Richtung auf die Fassaden des Einfamilienwohnhauses

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Einfamilienwohnhaus und mehrere Nebengebäude in 02906 Kreba-Neudorf, Nieskyer Straße 39

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick vom Hauseingangsbereich aus in die im Anbau gelegene Veranda



Blick vom Zwischenflur aus in das im Anbau gelegene Badezimmer



Blick in die vom Wohnzimmer aus zugängliche Küche



Blick in einen von zwei gegenüber angeordneten Wohnräumen im Dachgeschoss



Blick vom Zwischenflur aus in die Diele des Wohnhauses



Blick in einen Kellerraum. Das Gebäude ist nur geringfügig bzw. ca. 12% unterkellert



Blick in den zwischen den Wohnräumen angeordneten Flurbereich im Dachgeschoss



Blick in westliche Richtung auf die Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt



Blick in einen Wohnraum im Erdgeschoss



Blick von der Diele aus in einen weiteren Wohnraum im Erdgeschoss



Blick in östliche Richtung von der Grundstückszufahrt aus auf den Garagenanbau



Blick in den Garagenanbau

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Einfamilienwohnhaus und mehrere Nebengebäude in 02906 Kreba-Neudorf, Nieskyer Straße 39

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick auf ein massives Nebengebäude mit mehreren Schuppen- und einem Garagenraum



Blick in einen Schuppenraum mit Zugang in den Garagenraum



Diese baulichen Anlagen wurden ebenso zu Lager- und Abstellzwecken



Blick in eines dieser Nebengebäude, welches teilweise als Brennholzlager genutzt wurde



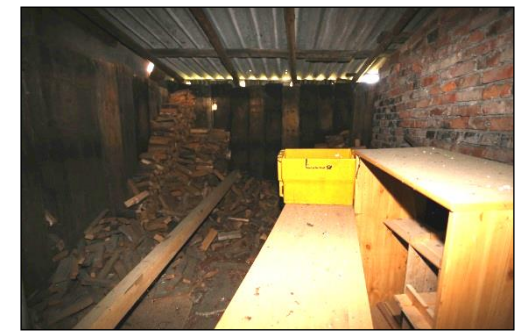
Blick in den Garagenraum



Blick auf die südlich ausgerichtete Giebelseite des Schuppen- und Garagengebäudes



Blick in ein weiteres Nebengebäude welches zu Abstellzwecken genutzt wurde



Teilw. wurden an die massiven Nebengebäude Überdachungen in einfacher Bauweise errichtet



Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind weitere Nebengebäude in einen separat eingefriedeten Bereich angeordnet



Blick auf die Nebengebäude, welche zur Ortsbesichtigung einen überwiegend technisch überalterten Zustand aufwiesen



Blick in den östlichen Grundstücksbereich, welcher als naturbelassene Grünfläche ausgeführt ist



Die Hausanschlussleitungen für Trinkwasser und Abwasser verlaufen im Bereich der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche