

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus in 02826 Görlitz, Salomonstraße 25

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

<b>Aktenzeichen:</b>	2 K 39 / 23
<b>Lage:</b>	innerhalb der Görlitzer Innenstadt in einer geschlossenen Häuserzeile
<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung W 8 in einem Mehrfamilienwohnhaus mit einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz (Miteigentumsanteil: 113,42 / 1.000)
<b>Baujahr:</b>	um 1880
<b>Sanierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- um 1998/1999</li><li>- ca. 2013 Dachflächenfenster Bewertungswohnung W 8</li><li>- ca. 2023 Neuanstrich Hausdurchfahrt und Treppenhaus, Erneuerung Türwechselsprechanlage</li><li>- sonst laufende Instandhaltungen</li></ul>
<b>anliegende Medien:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fernwärme und Gas, jedoch Wärmeversorgung nur über Gasetagenheizungen</li><li>- Strom, Glasfaser, Trinkwasser und Abwasser</li></ul>
<b>Geschosse:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschoss, 1. - 3. Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss,</li><li>- zu ca. 90 % unterkellert</li></ul>
<b>Lage der Einheit:</b>	im Dachgeschoss rechts vom Treppenhaus aus
<b>Anzahl der Zimmer:</b>	drei Wohnräume nebst Flur, Küche und innenliegendem Badezimmer
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 65,27 m <sup>2</sup> (lt. Aufteilungsplan)
<b>Baubehördliche Angaben:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine Baulasten und keine Altlasten</li><li>- Denkmalschutz vorhanden</li></ul>
<b>Ausstattung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- PVC-Belag in Wohnräumen, Küche und Flur, Fliesen im Bad</li><li>- Wand- u. Deckenbeläge mit Raufasertapete und Anstrich, im Bad Putz bzw. verspachtelter Trockenbau mit Anstrich, aufgearbeitete Dachkonstruktion als Sichtbalken</li><li>- Fliesenspiegel in Küche, Wandfliesen im Bad ca. 1,50 m hoch bzw. im Duschbereich raumhoch</li><li>- Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten im Bad</li><li>- Waschmaschinenanschluss und Gasetagenheizung in Küche</li></ul>
<b>Objektbeschreibung:</b>	Die Eigentumswohnung W 8 besitzt einen guten bis mittleren Grundriss mit separat vom Flur aus begehbaren Räumen und guten Raumgrößen, jedoch einem innenliegenden Bad, keinen Balkon und aufgrund der vorhandenen Dachschrägen sowie der Anordnung der Sichtbalken des Dachstuhles bestehen eingeschränkte Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung wurde in einem renovierten Zustand vorgefunden. Jedoch war zum Wertermittlungsstichtag die <b>Gasetagenheizung defekt und dadurch die Wohnung nicht vermietbar</b> . Zudem wurden kleinere Maßnahmen wie beispielsweise der Einbau einer Doppelsteckdose in einem Wohnraum, die Anbringung einer Telefondosenabdeckung im Flur sowie eines neuen Türbeschlages zum hofseitigen Wohnraum nicht abgeschlossen. Des Weiteren sind die Türdichtungen porös und schadhaft. Die Sanitärgegenstände befinden sich in einem abgenutzten Zustand. Der zur Wohnung zugeordnete Parkplatz Nr. P 8 ist aufgrund der schmalen Hausdurchfahrt mit einer vorhandenen Tordurchfahrtsbreite von rund 1,90 m für heutige Pkw-Fahrzeuge nur noch sehr eingeschränkt nutzbar.

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



Blick auf die Straßenfassade des Mehrfamilienhauses. Die Wohnung W 8 ist im Bild markiert.



Blick auf die hofseitig ausgerichtete Fassade. Die Wohnung W 8 im DG ist im Bild markiert.

**Verkehrswert: 36.000,00 €**

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus in 02826 Görlitz, Salomonstraße 25

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick in die Hausdurchfahrt. In dieser ist die Briefkastenanlage angeordnet.



Blick in das Erdgeschoss des Treppenhauses mit Zugang in den Hinterhof sowie den Keller.



Der Kellerraum der Wohnung W 8 dient gleichzeitig als Hausanschlussraum.



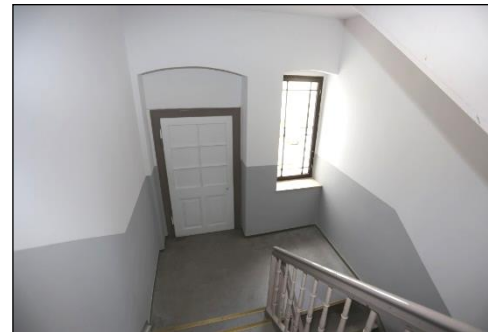
Blick auf die Wohnungseingänge im Obergeschoss.



Blick auf den Treppenabgang in das Kellergeschoss.



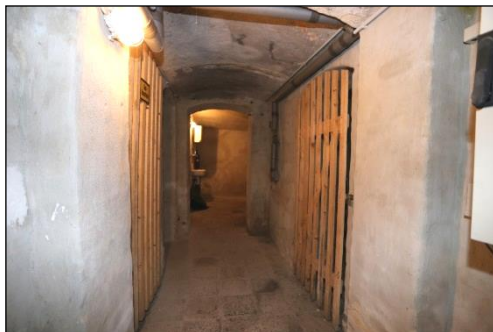
Im Bereich des Treppenabganges sind die Gaszähler der einzelnen Einheiten angeordnet.



Im Bereich der Zwischenpodeste ist jeweils eine Abstellkammer angeordnet.



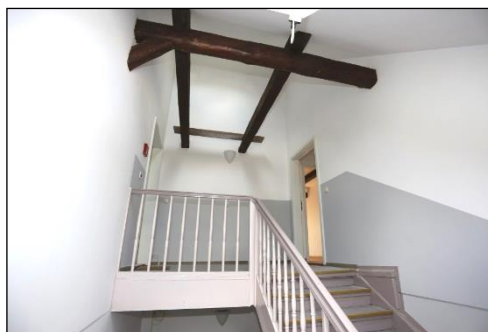
Im Dachgeschoss des Treppenhauses ist eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage angeordnet.



Blick in den Kellerflur, über welchen die einzelnen Mieterkeller zugänglich sind.



Blick in den Kellerraum, welcher der Bewertungswohnung W 8 zugeordnet ist.



Blick in das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses mit Zugang in die Wohnung W 8 (rechts).



Blick in den ca. 6,53 m<sup>2</sup> großen Flur der zu bewertenden Eigentumswohnung W 8.



# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus in 02826 Görlitz, Salomonstraße 25

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick vom Flur aus in einen hofseitigen Wohnraum mit einer Wohnfläche von ca. 6,60 m<sup>2</sup>.



Blick in die hofseitig ausgerichtete Küche mit einer Wohnfläche von ca. 7,65 m<sup>2</sup>.



Die Holzfenster und die Holzverkleidungen der Gauben wiesen einen verwitterten Zustand auf.



Blick von der Hausdurchfahrt aus in den nord-westlich ausgerichteten Grundstücksbereich.



In der Küche ist die defekte Gasetagenheizung und ein Waschmaschinenanschluss angeordnet.



Blick in das innenliegend angeordnete Badezimmer mit einer Größe von ca. 4,89 m<sup>2</sup>.



An die befestigte Stellplatzfläche grenzt eine gepflegte Grünfläche an.



Blick auf ein Schuppengebäude an der nord-östlichen Grundstücksgrenze.



Blick in einen straßenseitig ausgerichteten Wohnraum mit ca. 13,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Blick in einen weiteren straßenseitig ausgerichteten Wohnraum mit ca. 25,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



An das zuvor dargestellte Schuppengebäude grenzt eine massive Gartenlaube an.



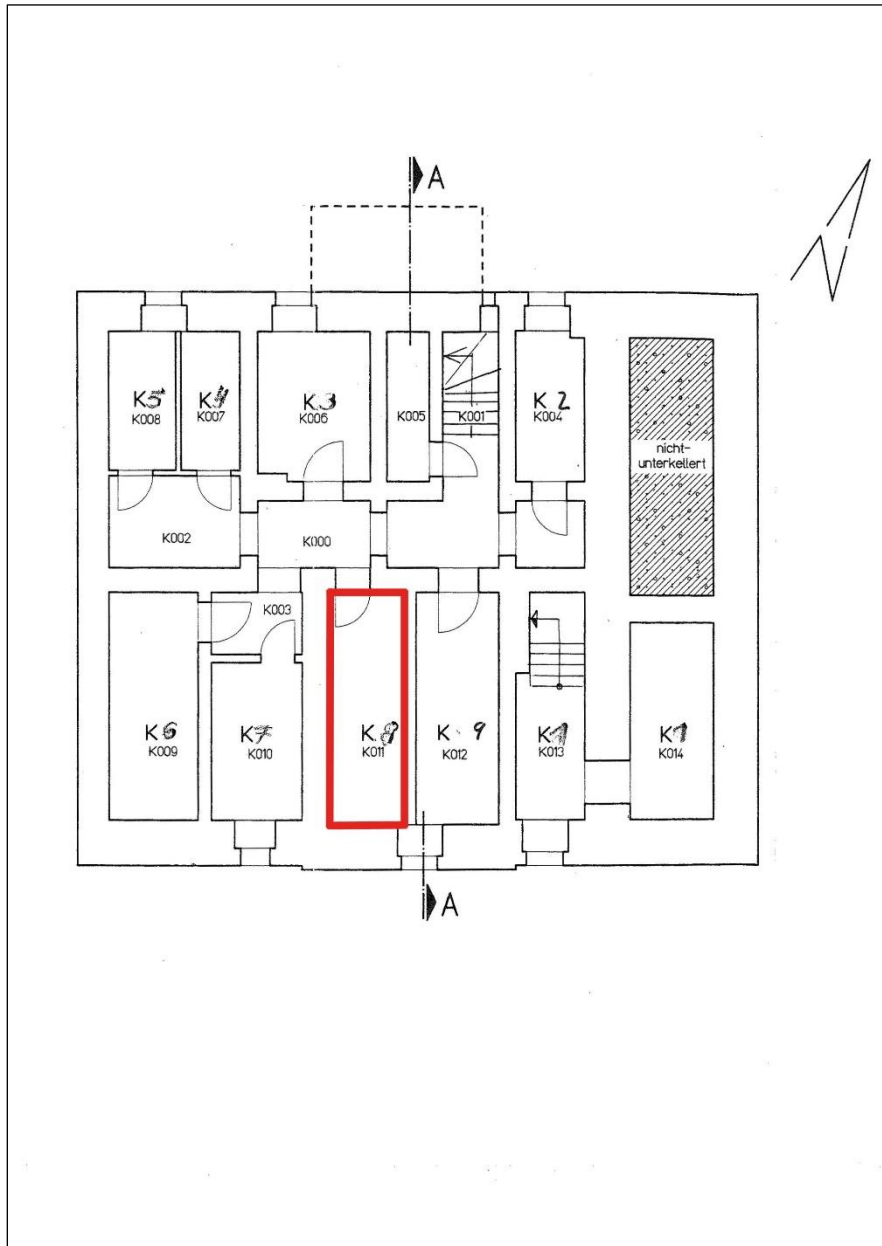
Blick auf eine naturbelassene Grünfläche im nördlichsten Grundstücksbereich.

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

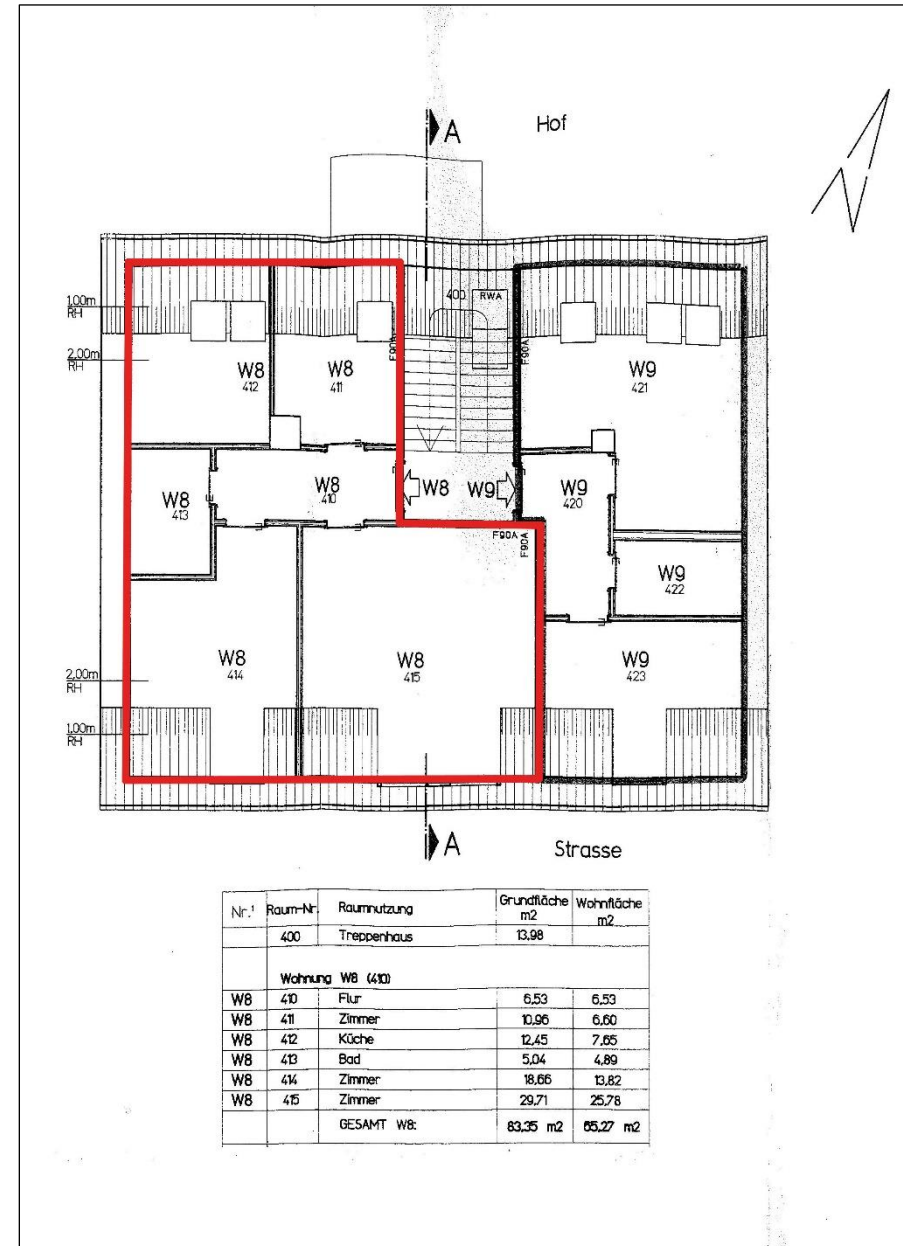
Eigentumswohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus in 02826 Görlitz, Salomonstraße 25

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung des Kellerraumes K 8



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung der Eigentumswohnung W 8

Nr.¹	Raum-Nr.	Raumnutzung	Grundfläche m²	Wohnfläche m²
	400	Treppenhaus	13,98	
<b>Wohnung W8 (410)</b>				
W8	410	Flur	6,53	6,53
W8	411	Zimmer	10,96	6,60
W8	412	Küche	12,45	7,65
W8	413	Bad	5,04	4,89
W8	414	Zimmer	18,66	13,82
W8	415	Zimmer	29,71	25,78
		<b>GESAMT W8:</b>	<b>83,35 m²</b>	<b>65,27 m²</b>

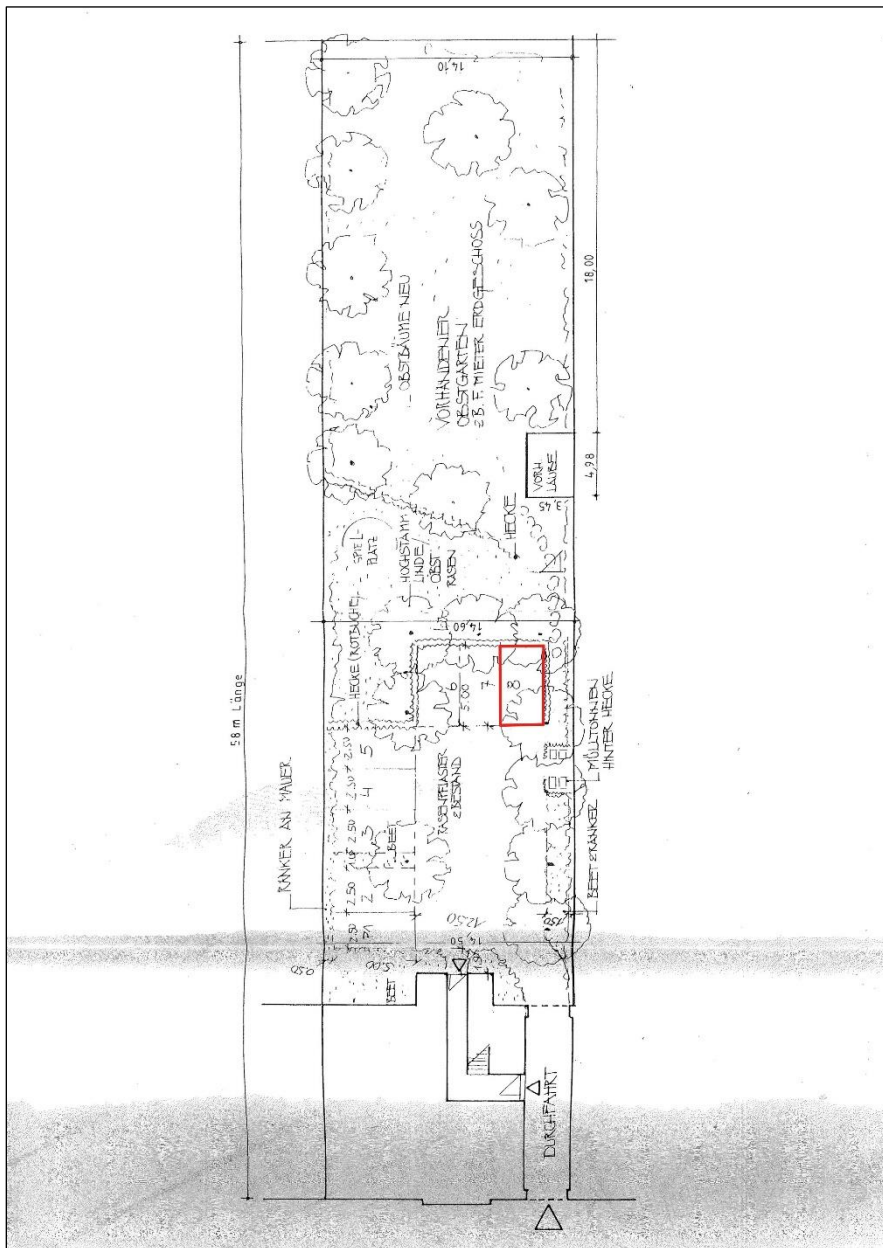


# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

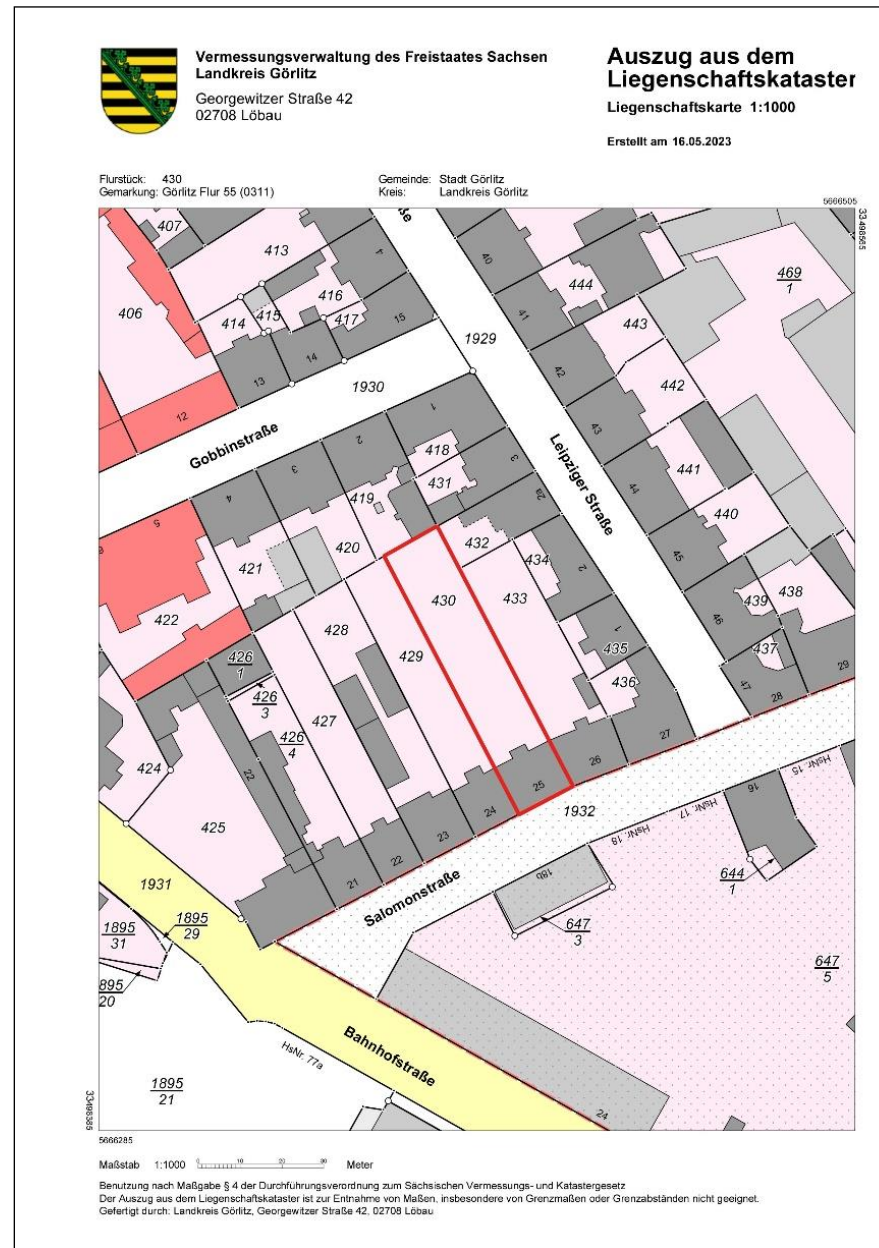
Eigentumswohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus in 02826 Görlitz, Salomonstraße 25

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung des Stellplatzes Nr. P 8



Auszug aus der Liegenschaftskarte