

Kurzexposé



Grundbuch von Zittau
 Gemarkung: Zittau

Blatt: 1858
 Flurstück: 911 c

lfd. Nr.: 1
 Fläche: 520 m²

Mehrfamilienhaus (Eckhaus)

Humboldtstraße 6
 02763 Zittau

AZ: 2 K 59/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Zittau (ca. 25.000 Einwohner)
Objektart:	Mehrfamilienhaus (Eckhaus)
Baujahr:	ca. 1903
Wohnfläche:	rd. 490 m² (Schätzung; s. Erläuterungen im Gutachten)
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude nicht zugänglich .
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 520 m² großes Grundstück, bebaut mit einem um ca. 1903 erbauten, dreigeschossigen, unterkellerten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (Eckhaus) . Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen- oder Pkw-Stellplätze im Freien (kein ausreichendes Platzangebot vorhanden). Aus den vorliegenden Gebäudeunterlagen aus der Erbauungszeit sowie gemäß den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen geht hervor, dass im Erdgeschoss dieses Gebäudes sich eine kleine Ladeneinheit befunden hat. Wann diese Nutzung aufgegeben wurde, konnte durch die Sachverständige nicht eruier werden. In der Wertermittlung wird die Nutzung als Mehrfamilienhaus unterstellt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in „den 1980er Jahren“ Sanitärräume eingebaut und es wurden vermutlich nutzungsbedingte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bereich der Ladeneinheit durchgeführt. Augenscheinlich wurden am Bewertungsobjekt in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Das gesamte Anwesen steht bereits seit mehreren Jahrzehnten leer und befindet sich dementsprechend in einem sehr stark sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand. Das Dach sowie die Deckenkonstruktion (einsehbar durch Fenster) sind bereits tlw. ein- bzw. durchgebrochen. Das Gebäude weist darüber hinaus eine erhebliche Rissbildung auf. Es kann von enormen Feuchtigkeitsschäden ausgegangen werden. Gemäß der vorliegenden Auskunft der Stadtverwaltung Zittau vom 02.02.2024 sind in absehbarer Zeit Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	ja
Beeinträchtigungen/sonstiges:	Lage im Kreuzungsbereich
Erschließung:	Abwasseranschluss an das öffentliche Netz möglich; Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse stillgelegt
Verkehrswert:	rd. 15.000,- €
Wertermittlungsstichtag: 28.03.2024	