

Kurzexposé



Grundbuch von Kottmarsdorf Blatt: 29 lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Kottmarsdorf Flurstück: 91/a Fläche: 980 m²

Einfamilienhaus

Obercunnersdorfer Straße 2
OT Kottmarsdorf
02708 Kottmar

AZ: 2 K 82/24

Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen
Landkreis: Görlitz
Ort: Kottmar OT **Kottmarsdorf**

Außenbesichtigung:

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und tlw. das Grundstück **nicht zugänglich**.

Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **980 m²** großes Grundstück, bebaut mit einem um 1875 erbauten, nicht mehr bewohnten, **denkmalgeschützten Einfamilienhaus** mit einem objekttypischen rückseitigen Anbau sowie mit einem weiteren **ruinösen Anbau**, einem einfachen Garagengebäude und einem Blechschuppen.

Dem äußeren Anschein nach ist das zu bewertende Anwesen seit ca. einem Jahr unbewohnt. Gemäß den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen befand sich das Wohngebäude in einer, vermutlich über einen längeren Zeitraum, andauernden Sanierungsphase. Die Vermutung liegt nahe, dass die Räumlichkeiten im Erdgeschoss weitestgehend saniert/modernisiert sind. Zum Obergeschoss kann keine konkrete Aussage getroffen werden. Die Vermutung liegt hier jedoch nahe, dass im Obergeschoss noch ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht (Fenster überaltert/verwittert). Gemäß den vor Ort gewonnen Erkenntnissen wurden, in den letzten ca. 15-20 Jahren, am Gebäude die nachfolgenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Erneuerung bzw. Neubau eines Schornsteins
- tlw. Trockenlegungsarbeiten
- Innenausbauarbeiten im Erdgeschoss inkl. Sanitärraum; ein gesetzter Kaminofen (soweit durch ein Fenster ersichtlich)
- vermutlich Einbau einer Heizungsanlage
- Grundrissoptimierung im Erdgeschoss
- vermutlich überwiegende Erneuerung der Elektroinstallation im Erdgeschoss
- Beginn einer grundhaften Erneuerung des rückseitigen Anbaus (tlw. neues Außenmauerwerk, neue Fenster; Arbeiten noch nicht fertig gestellt)
- tlw. Austausch des Mauerwerks am Hauptgebäude (Arbeiten noch nicht fertig gestellt)
- Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss.

Weitere eventuell durchgeführte Modernisierungsarbeiten konnten aufgrund der Außenbesichtigung nicht eruiert werden. (...) *Weitere Informationen im Gutachten.*

grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):

Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

nein

Altlasten:

nein

Denkmalschutz:

ja

Beeinträchtigungen/sonstiges:

tlw. mangelnde Raumhöhen; baujahr- und konstruktionsbedingte mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Verkehrswert:

rd. 39.000, - €

Wertermittlungsstichtag: 05.12.2024