

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

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

<b>Aktenzeichen:</b>	3 K 25 / 24 (2)
<b>Lage:</b>	innerhalb der Görlitzer Innenstadt
<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung W 4 mit einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Hinterhof (Miteigentumsanteil: 878 / 10.000); zudem wurde der Wohnung eine Abstellkammer auf halber Treppe zugeordnet
<b>Baujahr:</b>	um 1895
<b>Sanierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- umfassend um 1994/1995</li><li>- neuer Heizkessel um 2023/2024 sowie die Jahre zuvor neuer Warmwasserspeicher</li><li>- ansonsten überwiegend laufende Instandhaltung</li></ul>
<b>anliegende Medien:</b>	Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation
<b>Geschosse:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschoss sowie 1. - 3. Obergeschoss</li><li>- zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss mit 2. Dachgeschossebene, welche zu Abstellzwecken den Dachgeschosswohnungen zugeordnet wurde</li><li>- vollständig unterkellert</li></ul>
<b>Lage der Einheit:</b>	im 2. OG rechts (vom Treppenhaus aus)
<b>Anzahl der Zimmer:</b>	drei Wohnräume nebst Flur, Küche, Abstellraum und innenliegendem Badezimmer
<b>Wohnfläche:</b>	66,03 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>- Laminat in den Wohnräumen; Küche mit PVC-Belag und Fliesen im Bad</li><li>- Wand- u. Deckenbeläge überwiegend mit Tapete und Anstrich</li><li>- Fliesenspiegel in der Küche, Wandfliesen im Bad</li><li>- Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten sowie Waschmaschinenanschluss im Bad</li></ul>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Bei dem Gebäude Landeskronstraße 31 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt acht Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Es verfügt neben dem Erdgeschoss über drei Obergeschosse sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Das Gebäude wurde in einem insgesamt gepflegten aber tlw. mit Mängeln und Schäden behafteten Zustand vorgefunden.</p> <p>Die Eigentumswohnung W 4 besitzt einen guten bis mittleren Grundriss mit überwiegend separat vom Flur aus begehbaren Räumen und guten Wohnraumgrößen, jedoch einem innenliegenden Bad und einer innenliegenden Küche. Zudem ist die Küche nur über das Wohnzimmer erreichbar. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnung wurde in einem renovierten Zustand mit nur wenigen Mängeln und Schäden vorgefunden. Der Wohnung wurden zudem ein Kellerraum und ein Stellplatz im Hinterhof zugeordnet.</p>



Blick auf die Straßenfassade des Wohn- und Geschäftshauses mit Markierung der Wohnung.



Blick auf die hofseitig ausgerichtete Fassade.

**Verkehrswert: 52.000,00 €**

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



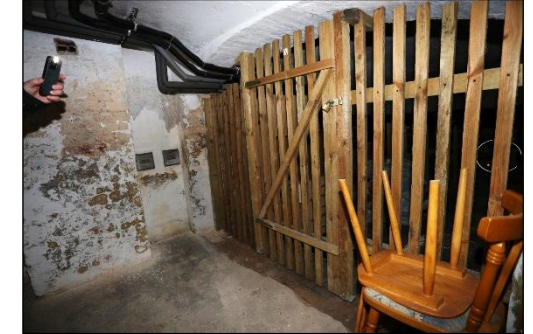
Blick in die Hausdurchfahrt. In dieser ist die Briefkastenanlage angeordnet.



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



Blick in den Keller.



Blick auf den der Wohnung W 4 zugeordneten Kellerraum K 4.



Blick in den Heizungsraum.



Blick auf die Wohnungseingänge im zweiten Obergeschoss. Der rechte Eingang gehört zur Wohnung W 4.



Blick in das Treppenhaus.



Blick in den Hof. Hier befindet sich u.a. der Stellplatz, welcher der Wohnung W 4 per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Nicht maßstabsgerecht,  
nur zu Ansichtszwecken



ANSICHT STRASSE

## AUFTEILUNGSPLAN

SANIERUNG und MODERNISIERUNG eines  
WOHN- und GESCHÄFTSHAUSES

BAUORT : Landeskronstraße 31  
02826 Görlitz

BAUHERR :  
Lürs, Sprick u. Partner  
GmbH & Co. Grundstücks KG  
Bauernwall 5  
27570 Bremerhaven

Lürs, Sprick u. Partner  
GmbH & Co. Grundstücks KG  
Bauernwall 5, 27570 Bremerhaven  
Telefon 0471/302393  
Telefax 0471/302397

PLANER :  
Hans-H. Lürs  
Bau-Ing. grad  
Bauernwall 5  
27570 Bremerhaven  
Tel.: 0471/36009  
PLANUNGSBÜRO  
H.-H. LÜRS Bau-Ing. (grad.)  
Bauernwall 5, 27570 Bremerhaven  
Telefon 0471/36009  
Telefax 0471/34687  
BLATT : 1

BAUTEIL : STRASSENANSICHT

BLATT : 1

DATUM : Dezember 1994

MASSTAB : 1:100

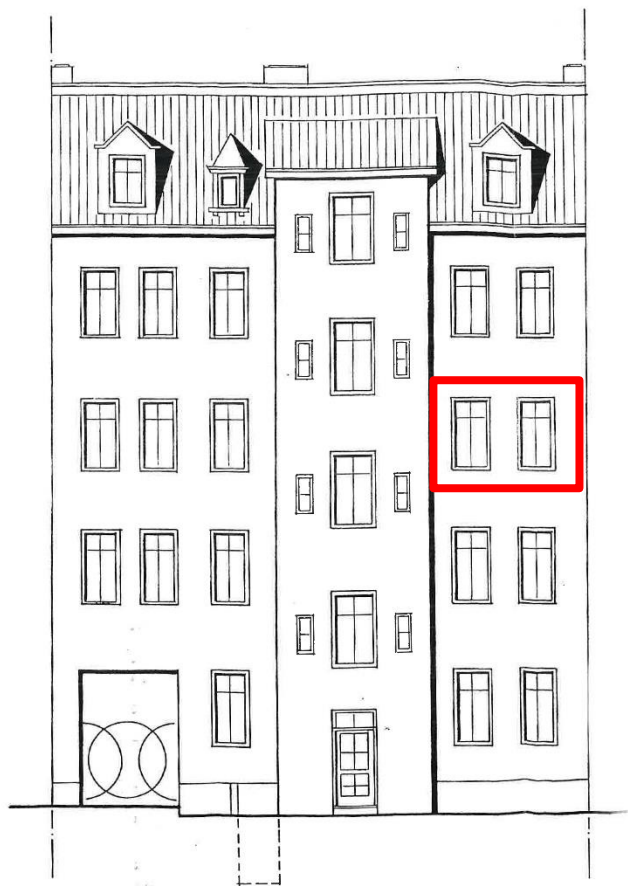
# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Nicht maßstabsgerecht,  
nur zu Ansichtszwecken



ANSICHT HOF

## AUFTEILUNGSPLAN

SANIERUNG und MODERNISIERUNG eines  
WOHN- und GESCHÄFTSHAUSES

BAUORT : Landeskronstraße 31  
02826 Görlitz

BAUHERR :  
Lürs, Sprick u. Partner  
GmbH & Co. Grundstücks KG  
Bauernwall 5  
27570 Bremerhaven

Lürs, Sprick u. Partner  
GmbH & Co. Grundstücks KG  
Bauernwall 5, 27570 Bremerhaven  
Telefon: 0471/36008  
Telefax: 0471/36008  
BAUTEIL : HOFANSICHT

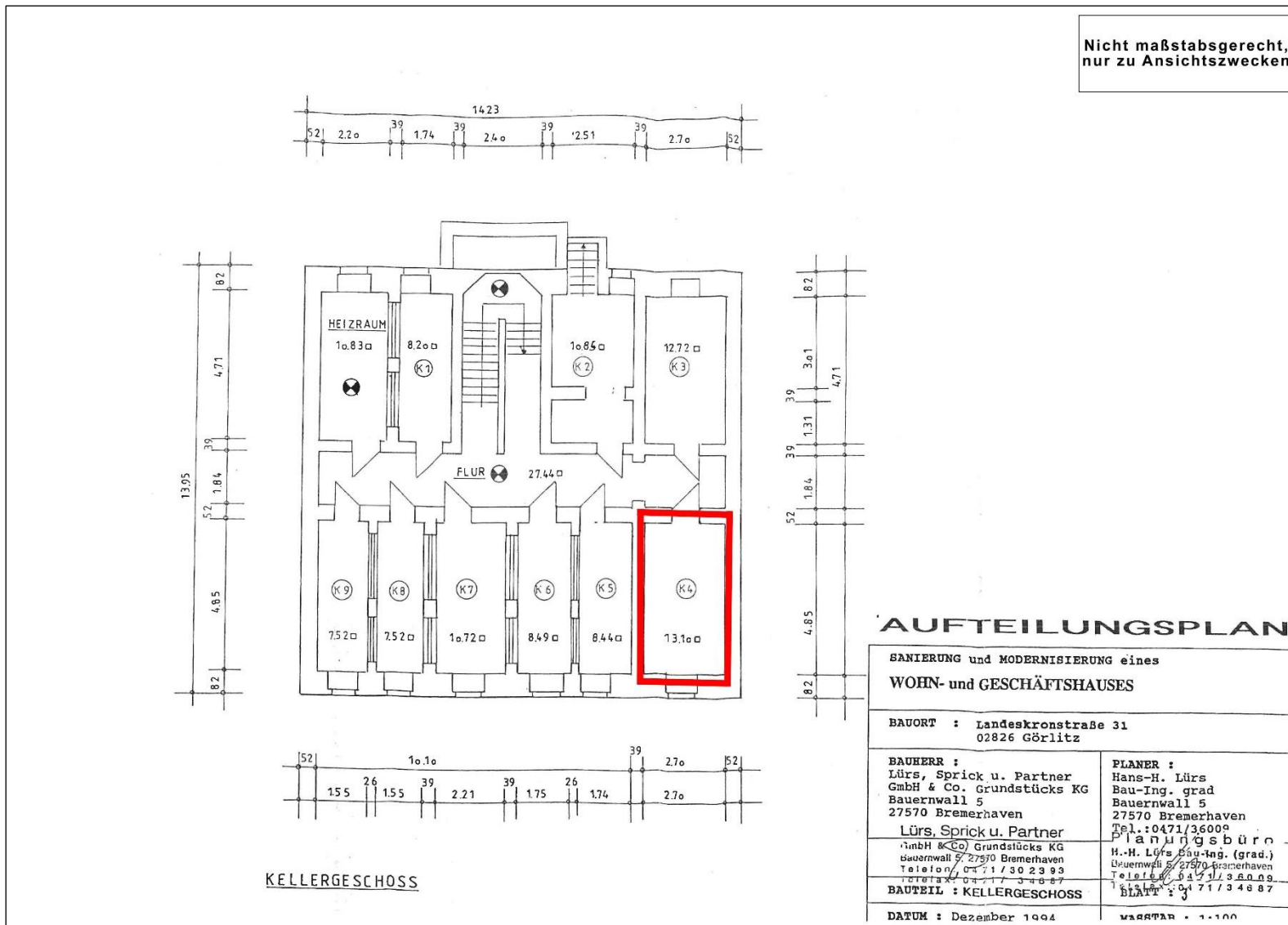
PLANER :  
Hans-H. Lürs  
Bau-Ing. grad  
Bauernwall 5  
27570 Bremerhaven  
Tel.: 0471/36008  
Planungsbüro  
H.-H. Lürs Bau-Ing. (grad.)  
Bauernwall 5, 27570 Bremerhaven  
Telefon: 0471/36008  
Telefax: 0471/36008  
BLATT : 2

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



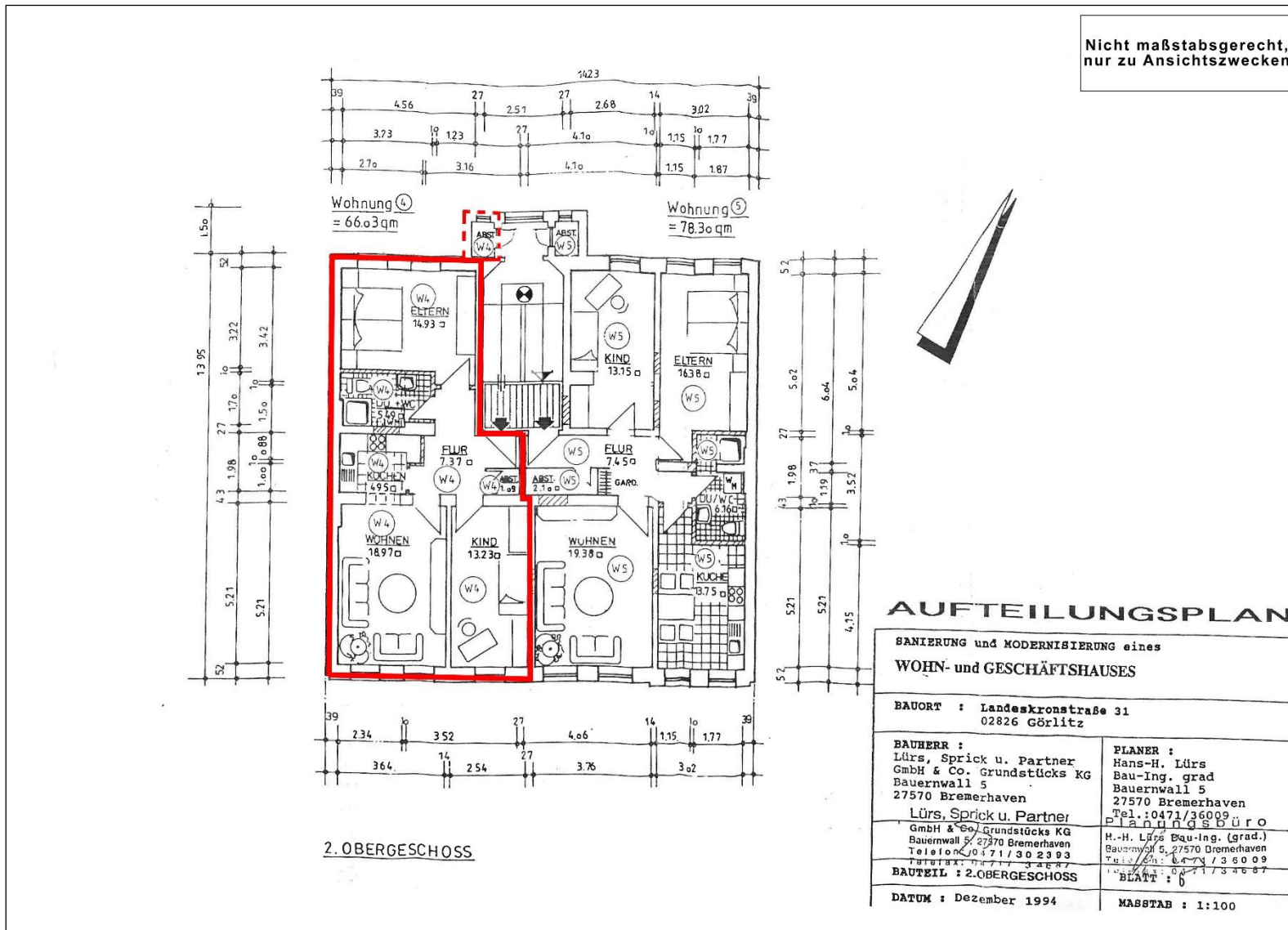
Auszug aus den Aufteilungsplänen – Kellergeschoss

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Auszug aus den Aufteilungsplänen – 2. Obergeschoss

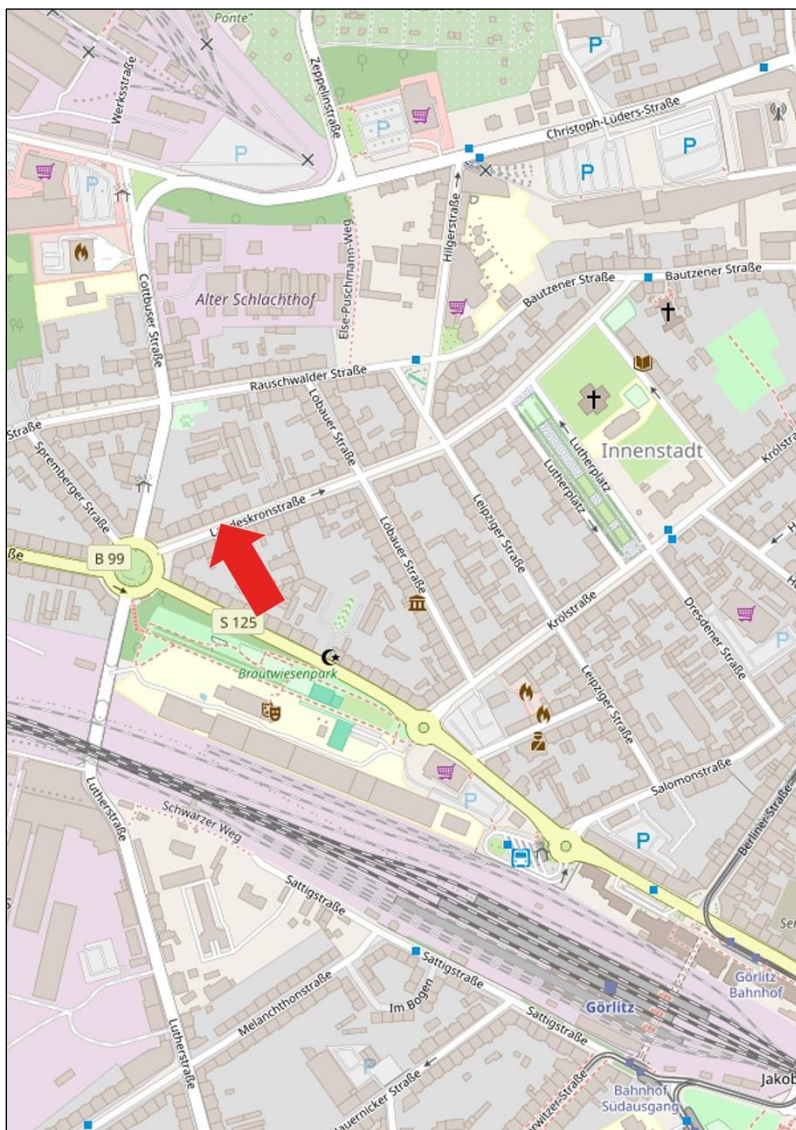
(Der Zugang zur Küche vom Flur aus wurde verschlossen, sodass die Küche vom Wohnzimmer aus erreicht wird)

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

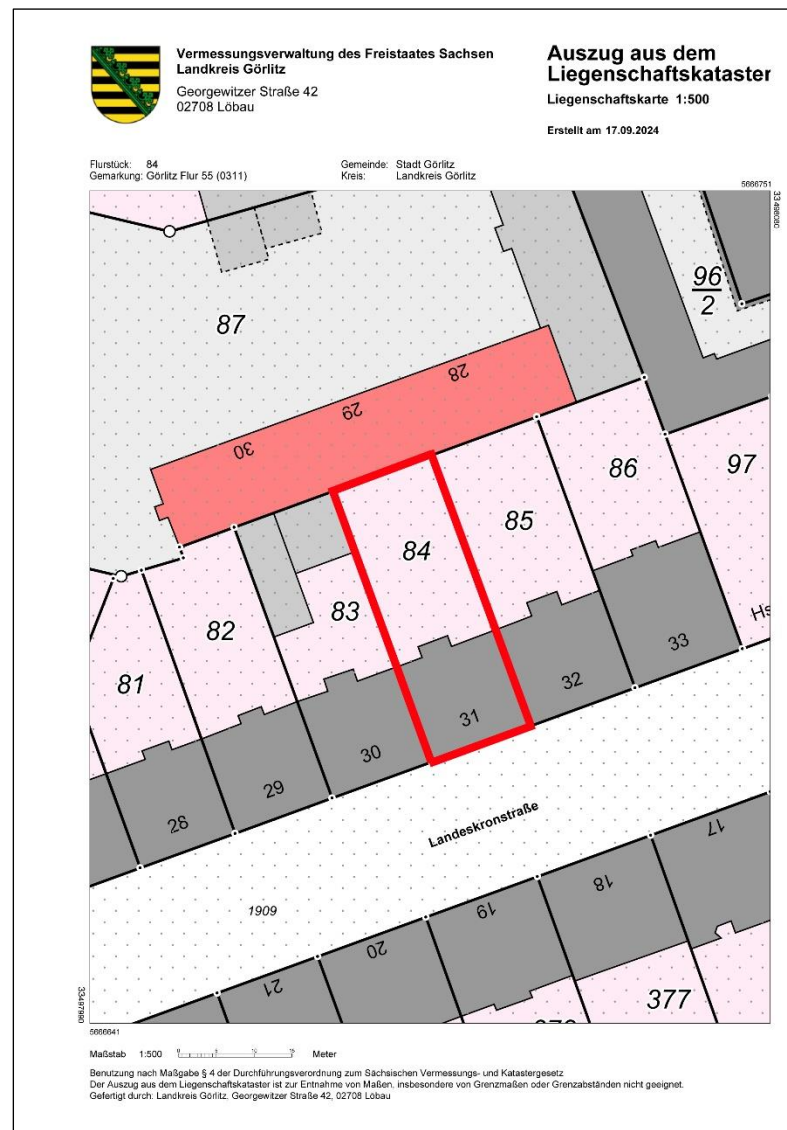
Eigentumswohnung in einem sanierten Wohn- und Geschäftshaus in 02826 Görlitz, Landeskronstraße 31

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Auszug aus dem Stadtplan von Görlitz mit Einordnung des Bewertungsgrundstücks



Auszug aus der Liegenschaftskarte