

## Kurzexposé



Grundbuch von Neukirch Blatt: 3029 lfd. Nr.: 1  
 Gemarkung: Niederneukirch Flurstück: 2102/2 Fläche: 3.432 m²

### Einzelhandelsgebäude (Kaufhalle DDR-Typ VE 270D)

Parkstraße 1  
 01904 Neukirch/Lausitz

AZ: 3 K 26/24

<b>Großräumige Lage:</b>	Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Ort: Neukirch/Lausitz
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3.432 m² großes Grundstück, bebaut mit einem Einzelhandelsgebäude (<b>Kaufhalle DDR-Typ VE 270D</b>).</p> <p>Gemäß den vorliegenden Gebäudeunterlagen wurde dieses Gebäude ca. 1985 erbaut. Zuletzt wurde das Gebäude als ein kleiner Lebensmittelmarkt genutzt. Diese Nutzung war zum Wertermittlungsstichtag bereits eingestellt. Gemäß den bekannt gewordenen Informationen wurde der Laden ca. Ende 2023 geschlossen. Im Gebäude wurde zum Wertermittlungsstichtag nur noch eine Bäckereifiliale betrieben.</p> <p>In den letzten Jahren wurden im Gebäude die Heizungstherme (ca. 2019) erneuert. Darüber hinaus wurde tlw. die Elektroinstallation und überwiegend die Fenster und wenige Außentüren/Tor erneuert (vermutlich ca. Mitte der 1990er Jahre und ggf. später). Die sonstige Ausstattung sowie der Ausbaustandard entsprechen weitestgehend einer typischen Ausstattung aus der Zeit vor 1989. Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ca. 20-25 befestigte Pkw-Stellplätze.</p> <p>In der Wertermittlung wird für das <b>Bewertungsobjekt weiterhin die bisherige Nutzungsmöglichkeit (Einzelhandelsgebäude)</b> als Folgenutzung unterstellt. Es wird eingeschätzt, dass das Bewertungsobjekt aufgrund seiner Lage, baulichen Beschaffenheit sowie vorhandenen Nutzflächen (ca. 675 m²) weiterhin zu gewerblichen Zwecken über die Zeit der unterstellten Restnutzungsdauer wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.</p> <p>An dieser Stelle wird angemerkt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Immobilie mit einem stark eingeschränkten Käuferkreis handelt. Eine Nutzung/Folgenutzung als Getränkemarkt, ggf. ein Restpostenmarkt bzw. Fliesen-/Malerbedarf mit Ausstellungsfläche o. ä. wäre denkbar. Eine Folgenutzung als ein marktbekannter Discounter, ist aufgrund der hierfür zu geringen Verkaufsfläche (gemäß Wertermittlungsliteratur), nicht wirtschaftlich. Von einer vollständigen Änderung der Nutzungsart, ist aufgrund der objektprägenden Eigenschaften sowie aufgrund der Lage, nicht bzw. nur mit enormen Umbau- und Planungskosten auszugehen. Weitere Informationen: s. Gutachten</p>
<b>grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):</b>	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	nein
<b>Altlasten:</b>	nein
<b>Denkmalschutz:</b>	nein
<b>Beeinträchtigungen/Sonstiges:</b>	Begünstigung durch ein Geh- und Fahrrecht
<b>Erschließung:</b>	Strom, Gas, Trinkwasseranschluss, Abwasser, Telefonanschluss
<b>Verkehrswert:</b>	rd. 161.000, - € <span style="float: right;">Wertermittlungsstichtag: 20.06.2024</span>