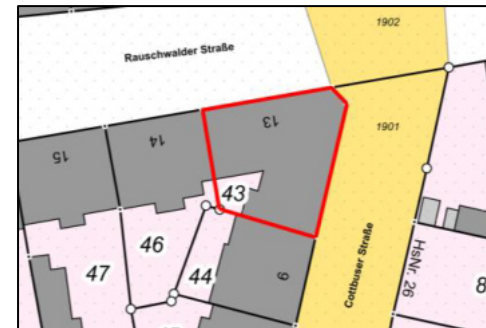


# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13

<b>Aktenzeichen:</b>	2 K 70 / 20
<b>Lage:</b>	Rauschwalder Straße 13, Ortsteil: Innenstadt
<b>Objektart:</b>	Wohneinheit Nr. 14 (3. OG) sowie Kellerraum K 016 (47 / 1.000 Miteigentumsanteil)
<b>Baujahr:</b>	um 1900
<b>Grundstücksfläche:</b>	404 m <sup>2</sup>
<b>anliegende Medien:</b>	Erdgas, Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telefon
<b>Geschossanzahl:</b> (Rauschwalder Straße 13)	Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss sowie nicht ausgebauter Dachboden und vollständig unterkellert
<b>Lage der Einheit:</b>	3. Obergeschoss rechts (laut Aufteilungsplan)
<b>Anzahl der Zimmer:</b>	2-Zimmer-Wohnung nebst Flur, Küche, Bad sowie einem Abstellraum im Flur
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 59,77 m <sup>2</sup> (Angaben lt. Aufteilungsplan)
<b>Baubehördliche Angaben:</b>	keine Baulasten, keine Altlasten, bestehender Denkmalschutz

**Objektbeschreibung:** Das Grundstück „Rauschwalder Straße 13“ ist mit einem Eck-Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches in einem nur teilweise sanierten und durch Vandalismus geschädigten Zustand vorgefunden wurde. Dabei wurden bereits innerhalb des Kellers die werthaltigen Rohrleitungen und Teile der Elektroinstallation sowie Kabel gestohlen. Die Bewertungswohnung besitzt eine nutzungstypische und zweckmäßige Grundrissgestaltung mit guter Raumaufteilung und guten Raumgrößen. Die Räume sind dabei separat vom Flur aus begehbar. Des Weiteren besitzt sie nur eine einfache Ausstattung und wurde in einem mit Mängeln und Schäden behafteten Zustand vorgefunden. Die Einheit wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht zu Wohnzwecken genutzt und stand leer. Aufgrund ihres vorgefundenen Zustandes ist die Wohnung erst nach einer grundlegenden Renovierung sowie einer teilweisen Sanierung des Gemeinschaftseigentums wieder nutzbar.



Auszug aus der Liegenschaftskarte



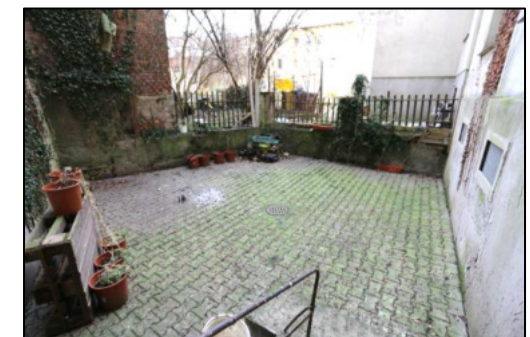
Blick auf das Eck-Wohn- und Geschäftshaus



Blick auf die Fassade in Richtung Rauschwalder Straße. Die Bewertungswohnung besitzt zwei Fenster in diese Richtung



Blick auf die Fassade in Richtung Cottbuser Straße



Blick auf die Hoffläche

**Verkehrswert: 9.200,00 €**

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13



Blick in einen Kellerbereich mit Schimmelbefall



Blick auf den Keller der Bewertungswohnung



Blick in den Kellerraum der Bewertungswohnung



Blick in den Heizraum. Im gesamten Keller wurden Heizungsrohre und Kabel der Elektroinstallation gestohlen bzw. zerstört



Blick in das Treppenhaus im Erdgeschoss. An vielen Wohnungstüren ist die Verglasung beschädigt



Blick in das Treppenhaus in einem Obergeschoss



Blick auf die Wohnungseingangstür zur Bewertungswohnung



Blick in den Flur der Wohnung mit der Abstellkammer



Blick in die Küche



Blick in das Badezimmer



Blick in einen Wohnraum, welcher wie die Küche und das Badezimmer hofseitig ausgerichtet ist



Blick in den zweiten Wohnraum in Richtung Rauschwalder Straße

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus

in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13



Blick in den nicht ausgebauten Dachboden



Blick auf einen Flachdachbereich, bei welchem das Wasser nicht mehr abfließt



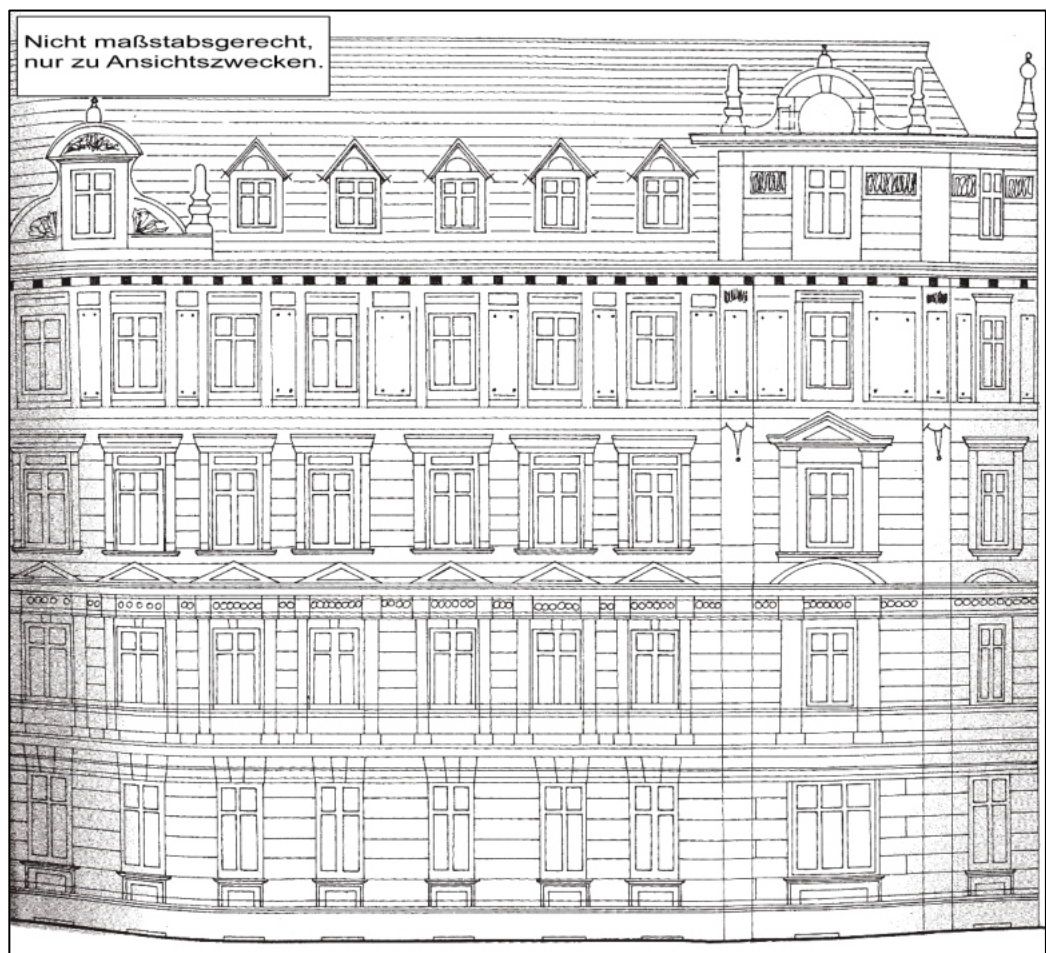
Blick auf eine größere Durchfeuchtung des Holzfußbodens aufgrund undichter Stellen am Dach

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13

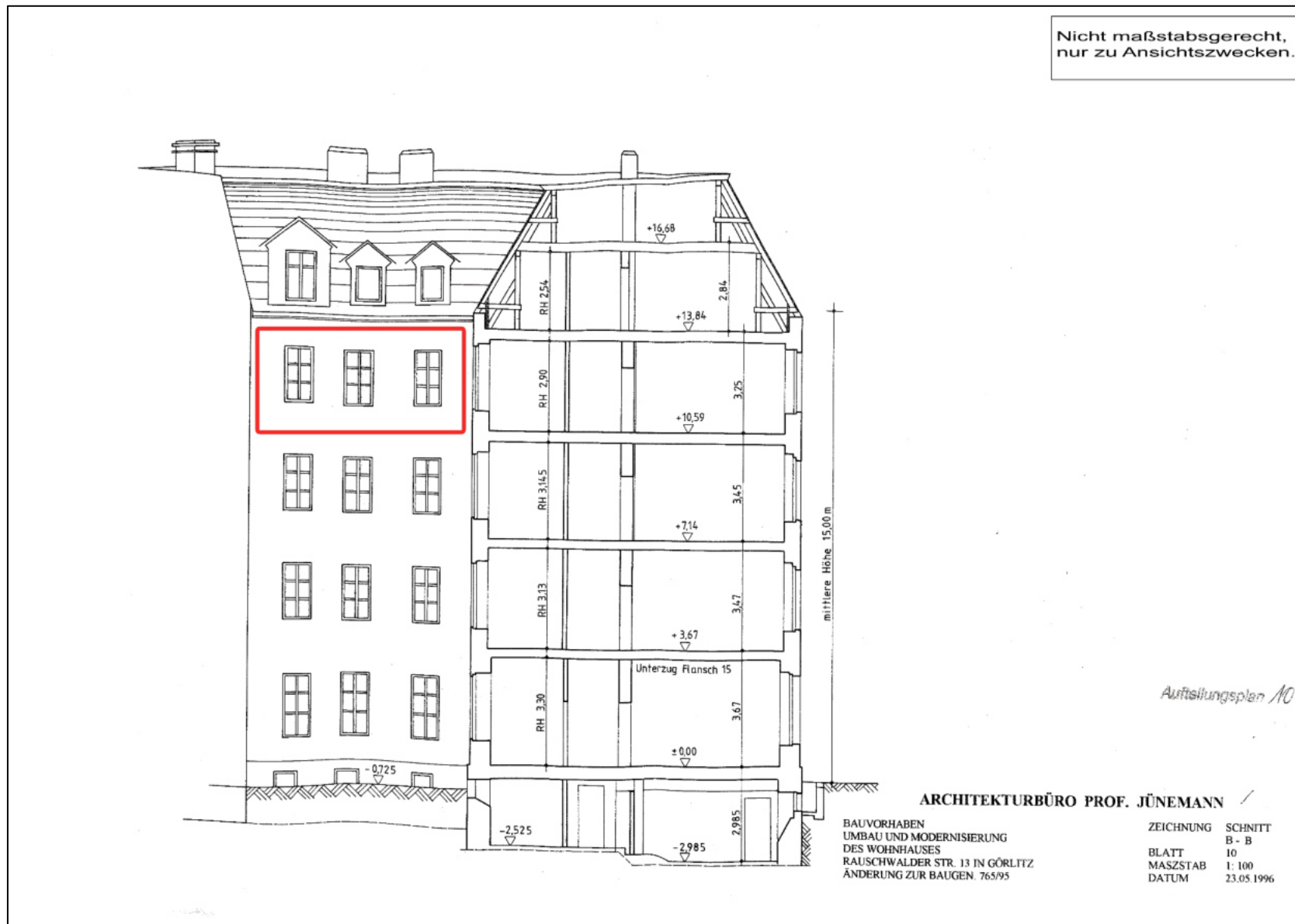


Ansicht der Fassade Rauschwalder Straße



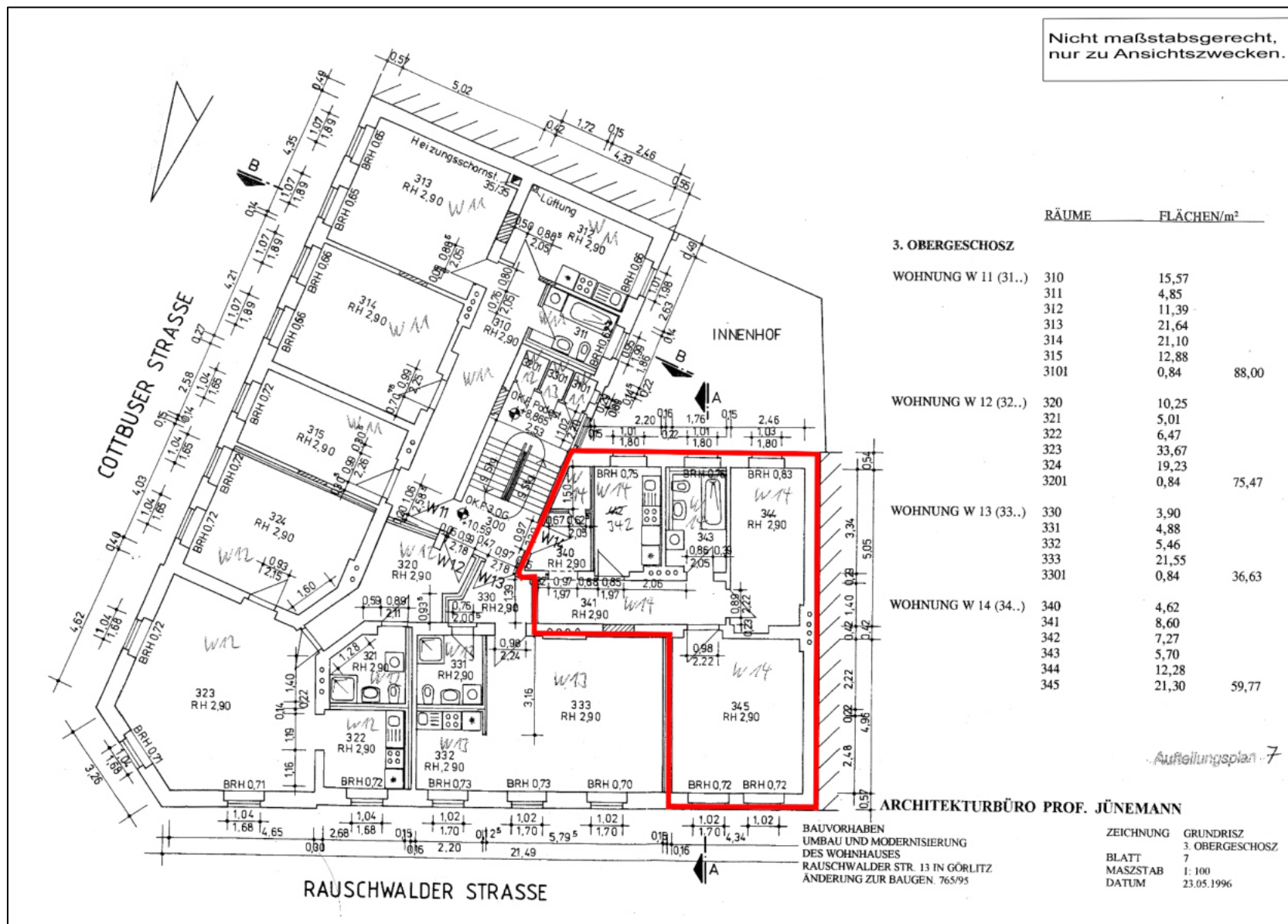
Ansicht der Fassade Cottbuser Straße

**Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten**  
 über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
 in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13



Gebäudeschnitt

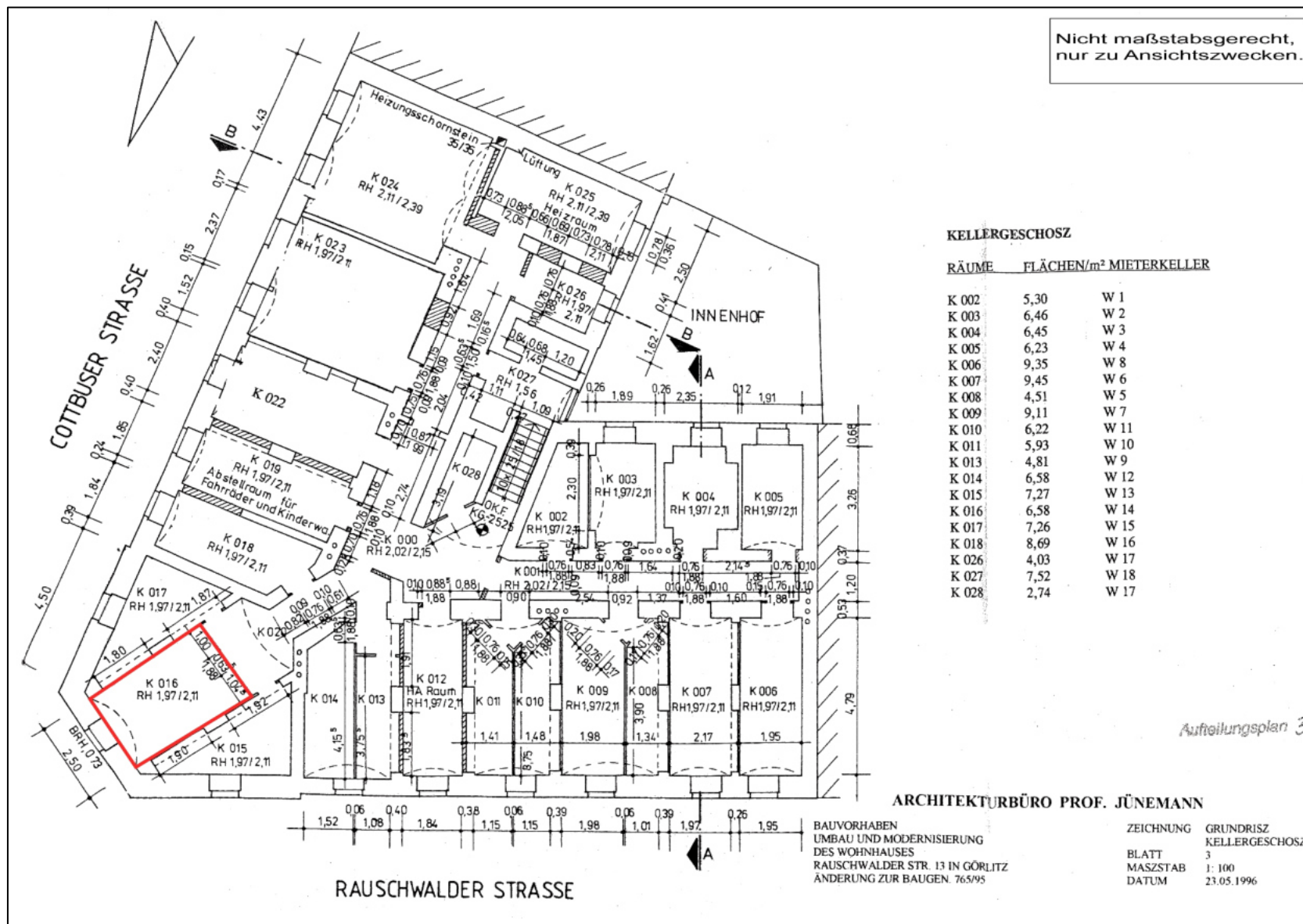
**Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten**  
 über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
 in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13



Grundriss 3. Obergeschoss

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in einem teilweise sanierten Wohn- und Geschäftshaus  
in 02826 Görlitz, Rauschwalder Straße 13



Grundriss Kellergeschoss