

Kurzexposé



Einkaufszentrum und Einzelhandelsgebäude

Friedrich-Ebert-Straße 25
 02730 Ebersbach-Neugersdorf
 OT Ebersbach

Grundbuch von Ebersbach Blatt: 2319 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Ebersbach Flurstück: 2284/5 Fläche: 9.165 m²

AZ: 3 K 77/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Ebersbach-Neugersdorf Ortsteil: Ebersbach
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude nicht zugänglich .
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 9.165 m² großes Grundstück, bebaut mit einem leer stehenden Einkaufszentrum sowie mit einem, ebenfalls leer stehenden, Einzelhandelsgebäude. Der Gebäudekomplex wurde ca. 1994 erbaut.</p> <p>Das Einkaufszentrum setzt sich aus zwei ein- bis zweigeschossigen Baukörpern zusammen, welche mit einer Rotunde („Glasbau“) miteinander verbunden sind. Dieses Gebäude beinhaltet insgesamt 13 Gewerbeeinheiten (u. a. verschiedene Läden- und Praxiseinheiten, ein Fitnessstudio, Gaststätte etc. mit ca. 1991 m² Nutzfläche) und zwei große, individuell und hochwertig gestaltete Wohneinheiten (ca. 340 m² Wohnfläche, gesamt).</p> <p>Die beiden Wohnungen wurden innerhalb der letzten Jahre eingebaut. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens aus dem Jahr 2008 befand sich dieser Bereich (Obergeschoss; westlicher Gebäudeteil) im Jahr 2008 noch im Rohbauzustand.</p> <p>Gemäß Auskunft zum Ortstermin befindet sich in diesem Gebäudeteil auch eine Garage.</p> <p>Das eingeschossige Einzelhandelsgebäude verfügt über eine Nutzfläche von rd. 808 m². Zuletzt wurde es als ein Baumarkt-Restposten genutzt (gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten). Es kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbaustandard der beiden Gebäude (bezogen auf alle Gewerbeeinheiten inkl. Funktionsräume etc.) einen durchschnittlichen, nutzungstypischen Standard der Mitte der 1990er Jahre aufweist.</p> <p>Die beiden Wohnungen sind, gemäß der vorliegenden Unterlagen inkl. Innenfotos, individuell gestaltet und verfügen über einen zeitgemäßen modernen Ausbaustandard („offenes Wohnen“, freistehende Badewanne, großformatige Natursteinwandbeläge, großformatige Fliesen, ein freihängender Kaminofen, freistehender Kaminofen, freistehende Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion).</p> <p>Gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten sowie gemäß der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse, wurden am Bewertungsobjekt (abgesehen vom Einbau der beiden Wohneinheiten), keine wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Werterhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiterführende Informationen finden Sie im Gutachten.</i></p>
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Erschließung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefonanschluss, Gas
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
II. Abteilung	Kanalleitungsrecht, Leitungs- und Anlagenrecht (Fernwärmeleitung), Leitungsrecht (Abwasser), Zwangsversteigerungsvermerk
Verkehrswert:	475.000,- € (unbelastet)
	Wertermittlungsstichtag: 15.12.2023