

Kurzexposé



Grundbuch von Eckartsberg Blatt: 66 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Eckartsberg Flurstück: 37 Fläche: 370 m²

Einfamilienhaus

Feldstraße 3
02763 Mittelherwigsdorf
OT Eckartsberg

AZ: 4 K 7/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Mittelherwigsdorf OT Eckartsberg
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und tlw. das Grundstück nicht zugänglich .
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt besteht aus einem 370 m² großen Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Vermutlich wurde das Gebäude um ca. 1900 errichtet. Es ist bewohnt und befindet sich in einem teilsanierten Zustand, wobei der genaue Umfang der durchgeführten Maßnahmen nicht abschließend festgestellt werden konnte. Auf dem Grundstück sind weder Garagen noch Kfz-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Grundstücks geringfügig über die Flurstücksgrenzen hinausgeht (geringfügiger Überbau; beispielsweise befindet sich der Eingangsbereich laut Flurkarte und Luftbilddarstellung auf einem benachbarten Grundstück). Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen, diese Situation zu bereinigen, etwa durch die Bestellung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch. In dem Gutachten wird diese Besonderheit mit einem pauschalen Abschlag von rund 2.000 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p>Basierend auf den vor Ort erhobenen Informationen, einschließlich einer Außenbesichtigung und vereinzelter mündlicher Auskünfte, wurden am Wohngebäude insbesondere in den Jahren Mitte bis Ende der 1990er sowie möglicherweise auch später teilweise Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Soweit ersichtlich (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit), umfassten diese Arbeiten unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Einbau von Dachflächenfenstern • Einbau von neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung • Erneuerung der Hauseingangstür • Einbau einer Zentralheizungsanlage (Pelletheizung lt. Auskunft zum Ortstermin) • Annahme: Erneuerung der Elektroinstallation • Annahme: Innenausbauarbeiten (Fußboden-, Decken- und Wandbelege – hier vermutlich erneuert Instandsetzungsbedarf) • Annahme: Erneuerung der Sanitärinstallation • tlw. putzmäßige Instandsetzung der Fassade • vermutlich Grundrissoptimierung (einige Fenster zugemauert). <p>Weitere eventuell durchgeführte Modernisierungsarbeiten konnten aufgrund der Außenbesichtigung nicht eruiert werden. (...) <i>Weitere Informationen im Gutachten.</i></p>
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Beeinträchtigungen/sonstiges:	eventuelle Einschränkungen aufgrund der Hanglage, insbesondere durch vorhandene Stützmauern; Grundstücksnutzung scheinbar über die Flurstücksgrenzen hinaus (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 b)); Zweifrontengrundstück (erhöhte Einsehbarkeit)
Verkehrswert:	rd. 63.000, - € Wertermittlungsstichtag: 30.04.2025