

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

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für das mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla bebaute Grundstück in 02956 Rietschen, Poststraße 3

Aktenzeichen:	2 K 24 / 21
Lage:	Poststraße 3, im nördlichen Teil des Ortes Rietschen nahe der Bundesstraße B115
Objektart:	freistehende, ehemalige Fabrikantenvilla - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss - Dachboden nicht ausgebaut aber begehbar - vollständig unterkellert
Baujahr / Sanierung:	um 1905 bis 1910 / unsaniert
Grundstücksfläche:	1.488 m ²
Baubehördliche Angaben:	- keine Baulasten und keine Altlasten - bestehender Denkmalschutz
Erschließung:	Strom, Gas, Trinkwasser und Abwasser anliegend
Wohnfläche:	ca. 389,00 m ² (zuletzt als Kindergarten genutzt - wird je nach Ausbauvariante variieren und dient lediglich als Richtwert) (EG bis DG)
Objektzustand:	Das Gebäude wurde in einem durch mangelnde Instandhaltung, Witterung und Vandalismus stark geschädigten Zustand vorgefunden.

Objektbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück war in der Vergangenheit Teil eines größeren Gesamtgrundstücks, welches aus den drei aneinander angrenzenden Flurstücken 29, 31 und 34/2 bestand. Das Flurstück 31 ist dabei mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla bebaut. Zusätzlich steht das Flurstück 31 mit dem angrenzenden Flurstück 34/2 unter Denkmalschutz. Beide Grundstücke werden dahingehend als „Fabrikantenvilla mit Villengarten; baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung – um 1905/1910“ geführt. Das Bewertungsgrundstück stellt dabei das Villengrundstück dar. Die Villa wurde zuletzt zu DDR-Zeiten und dabei als Kindergarten genutzt. Insgesamt stehen rund 542,00 m² Wohn- und Nutzfläche (inkl. Keller) zur Verfügung. Davon werden rund 389,00 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 140,00 m² im Erdgeschoss, 141,00 m² im 1. Obergeschoss und 108,00 m² im Dachgeschoss. Das Gebäude besitzt einen separaten Zugang zum Erdgeschoss und einen weiteren Eingang mit einem separaten Treppenhaus, über welches die einzelnen Geschosse vom Keller bis in das Dachgeschoss erreicht werden können. Eine zukünftige Sanierung des Gebäudes ist unter Einbeziehung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften denkbar. Die vorgefundenen Grundrisse sind dahingehend als gut anzusehen. Die vorhandenen Freiflächen auf dem Grundstück wurden als naturbelassene Grünflächen mit einem waldähnlichen und teilweise alten Baum- und Strauchbewuchs vorgefunden.



Auszug aus der Liegenschaftskarte



Blick auf die ehemalige Fabrikantenvilla. Aufgrund des starken Bewuchses konnten keine weiteren Außenaufnahmen gemacht werden



Blick auf die Zufahrt des Grundstücks in Richtung Poststraße. Die Villa ist von der Straße aus kaum noch sichtbar



Blick entlang der Poststraße in nordöstliche Richtung



Blick entlang der Poststraße in südwestliche Richtung. Am Ende der Straße ist der Bahnhof gelegen

Verkehrswert: 42.000,00 €

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für das mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla bebaute Grundstück in 02956 Rietschen, Poststraße 3

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick in einen Kellerflur



Blick in die Küche im Keller. In dieser sind bereits Teile der Decke heruntergebrochen



Blick in den Flur im Erdgeschoss



Blick in einen Raum im Erdgeschoss



Blick in einen WC-Raum. Die Sanitäranlagen wurden teilweise zerstört



Blick in einen der Waschräume



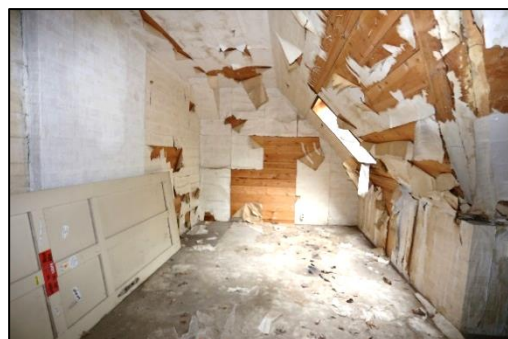
Blick in das Treppenhaus



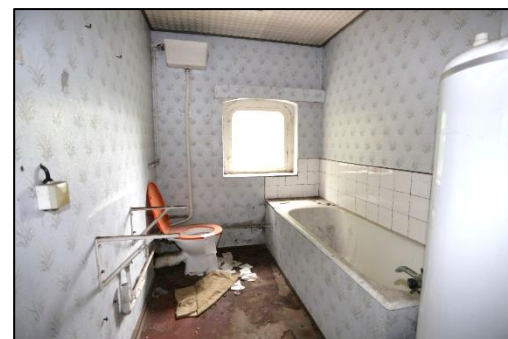
Blick in den Flur im ersten Obergeschoss



Blick in einen Raum im ersten Obergeschoss



Blick in einen Raum im Dachgeschoss



Blick in ein Badezimmer



Blick in den Dachboden

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für das mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla bebaute Grundstück in 02956 Rietschen, Poststraße 3

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Ansichtspläne der ehemaligen Fabrikantenvilla



Südwestliche Gebäudeseite



Nordöstliche Gebäudeseite

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für das mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla bebaute Grundstück in 02956 Rietschen, Poststraße 3

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Ansichtspläne der ehemaligen Fabrikantenvilla



Nordwestliche Gebäudeseite



Südöstliche Gebäudeseite