

Kurzexposé



Grundbuch von Obercunnersdorf Blatt: 34 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Obercunnersdorf Flurstück: 145 Fläche: 200 m²

Wohngebäude

**Kirchgasse 2
 02708 Kottmar
 OT Obercunnersdorf**

AZ: 4 K 42/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Kottmar OT Obercunnersdorf
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 200 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. Mitte des 19. Jh. (gemäß der Denkmalschutzbehörde) erbauten Wohngebäude, welches ursprünglich als Bäckerei und später als Fleischerei genutzt wurde. (...)</p> <p>Die gewerbliche Nutzung (Erdgeschoss) wurde bereits vor einer geraumen Zeit aufgegeben. Das Erdgeschoss beherbergt derzeit die ehemaligen Gewerberäume sowie zwei einfach ausgebaute Wohnräume. Der eigentliche, jetzige Wohnbereich befindet sich im Obergeschoss. Das Dachgeschoss, abgesehen von einem einfach ausgebauten Wohnraum, ist nicht ausgebaut. Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem instandsetzungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.</p> <p>In den letzten ca. 15 Jahren wurden offensichtlich keine weiteren/wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die zuletzt und nur tlw. ausgeführten Modernisierungsarbeiten wurden vermutlich ca. Mitte der 1990er Jahre und tlw. etwas später durchgeführt (zentrale Heizungsanlage, einige Fenster, tlw. Elektroinstallation, tlw. Sanitärinstallation und tlw. Innenausbauarbeiten, die jedoch zum Wertermittlungsstichtag bereits eine erneute Modernisierung/Renovierung bedürfen). Zum Tag der Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende Bauschäden und Baumängel und folgender Instandsetzungs- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf festgestellt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> • zeitgemäße Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden bzw. nicht mehr zeitgemäß • Dacheindeckung instandsetzungsbedürftig, tlw. starker Befall durch Holzschädlinge, tlw. mehrere Wassereinlaufstellen (insbesondere im Schornsteinbereich) • Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf hinsichtlich Maler-, Fliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten (u. a. Beschädigungen in Folge von Tierhaltung; Wassereinlaufspuren) • Balkon bzw. eine Balkonbrüstung fehlend • baujahr- und bauarttypische Feuchtigkeitsproblematik im Kellerbereich • einige Fenster stark verwittert/überaltert/beschädigt; Dachluken beschädigt (derzeit provisorisch mit Folie repariert) • tlw. Rissbildung an der Fassade; Putzschäden an der Fassade; Schäden im Bereich der Schieferverkleidung; tlw. Beschädigungen durch eine Kletterpflanze • tlw. starke Beschädigungen im Sockelbereich • Erdgeschoss insgesamt nutzungsbedingt modernisierungsbedürftig.
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	ja
Beeinträchtigungen/sonstiges:	Eckgrundstück, Bachlauf angrenzend, Überbauproblematik, kleines Grundstück, hoher Anteil an Lagerflächen (vgl. hierzu Erläuterungen im Gutachten)
Verkehrswert:	rd. 48.000, - €
	Wertermittlungsstichtag: 06.09.2024