

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden in 02708 Löbau OT Kittlitz, Löbauer Straße 14

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky

Thomas von Skrbensky
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Grüner Graben 24
02826 Görlitz

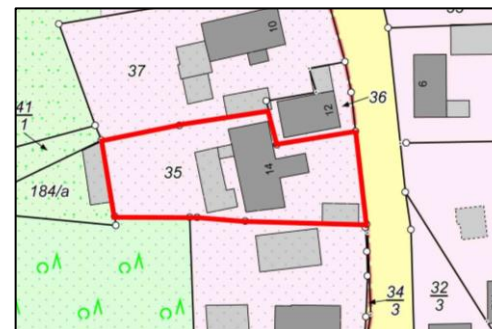
Tel.: 0 35 81 / 66 19 75
Fax: 0 35 81 / 66 72 53

Aktenzeichen:	4 K 77 / 24 (2)
Lage:	innerhalb des Ortsteils Kittlitz der Stadt Löbau
Objektart:	Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit Nebengebäuden
Baujahr Gebäude:	- Hauptgebäude vor 1900 (Anbau Neubau in den 1990-igern) - Nebengebäude vmtl. wie Hauptgebäude
Sanierung:	zuletzt in den 1990-iger Jahren umfangreich sowie tlw. in den 2000-er Jahren bis ca. 2022
Grundstücksfläche:	1.110 m ² (lt. Grundbauchangaben)
Baubehördliche Angaben:	- nicht denkmalgeschützt - keine Altlasten und keine Baulasten
anliegende Medien:	- Trink- und Abwasser sowie Strom u. Telekommunikation - Gas liegt in Straße, jedoch kein Anschluss vorhanden
Objektzustand:	Zur Ortsbesichtigung wurde das Wohn- und Geschäftshaus in einem insgesamt mittleren bis guten, jedoch tlw. veralteten und mit Mängeln und Schäden behafteten Zustand vorgefunden. Die Nebengebäude wurden in einem dem Alter entsprechenden und ebenfalls mit Mängeln und Schäden behafteten Zustand vorgefunden.

Objektbeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst neben dem Erdgeschoss ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Es ist tlw. unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Gewerbeinheit, in welcher ein Friseurladen betrieben wird. Das Obergeschoss wurde zuletzt zu Wohnzwecken genutzt. Hier sind einige Räumlichkeiten im nördlichen Gebäudeteil unsaniert. Das Gebäude besitzt eine mittlere bis gute Grundrissgestaltung mit überwiegend von den Fluren aus separat begehbaren Räumlichkeiten sowie Durchgangszimmern und gefangenen Räumen. Im Obergeschoss wurden die Deckenhöhen stichprobenartig nachgemessen, wobei diese tlw. nur rd. 2,00 m bis 2,25 m betragen. Insgesamt stehen rd. 282,50 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung (EG 133,80 m² und 1. OG 148,70 m²). Zu den Nebengebäuden zählen eine Scheune und ein Lagergebäude, welche zu einfachsten Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen sind als Hausgarten mit einem Baum- und Strauchbewuchs sowie als befestigte Stellplatzfläche angelegt. Das Grundstück wurde zur Ortsbesichtigung in einem überwiegend gepflegten Zustand vorgefunden.



Auszug aus der Liegenschaftskarte



Blick entlang der Löbauer Straße



Blick entlang der Löbauer Straße



Blick auf das Bewertungsobjekt



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus

Verkehrswert: 152.000,00 €

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden in 02708 Löbau OT Kittlitz, Löbauer Straße 14

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Gebäuderückseite in Richtung Scheune



Abstand zwischen den Nachbarbebauungen
tlw. sehr gering



Abstand zwischen den Nachbarbebauungen
tlw. sehr gering. Feuchtigkeit im Sockelbereich
erkennbar.



Tanklager im Keller



Blick in den Heizungsraum im EG



Blick in einen separaten Raum im EG



Blick in die Gewerbeeinheit im EG



Blick in einen Nebenraum im EG



Der Stall befindet sich noch in seinem
Ursprungszustand



Blick in das Wohnzimmer im 1. OG



Rissbildung im Anschlussbereich des Anbaus
an das Hauptgebäude



Blick in das erste Badezimmer

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden in 02708 Löbau OT Kittlitz, Löbauer Straße 14



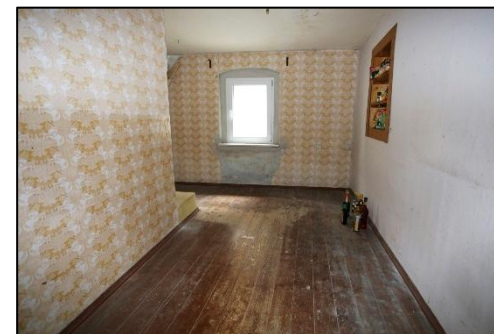
Blick in das zweite Badezimmer



Küche im 1. OG



Unsanierter Wohnraum



Unsanierter Wohnraum



Blick auf den Dachboden



Schäden an der Unterspannbahn



Augenscheinlicher Schädlingsbefall (es wurden keine tiefgreifenden Untersuchungen angestellt)



Blick auf die Scheune



Rissbildungen an einer Gebäudeecke der Scheune



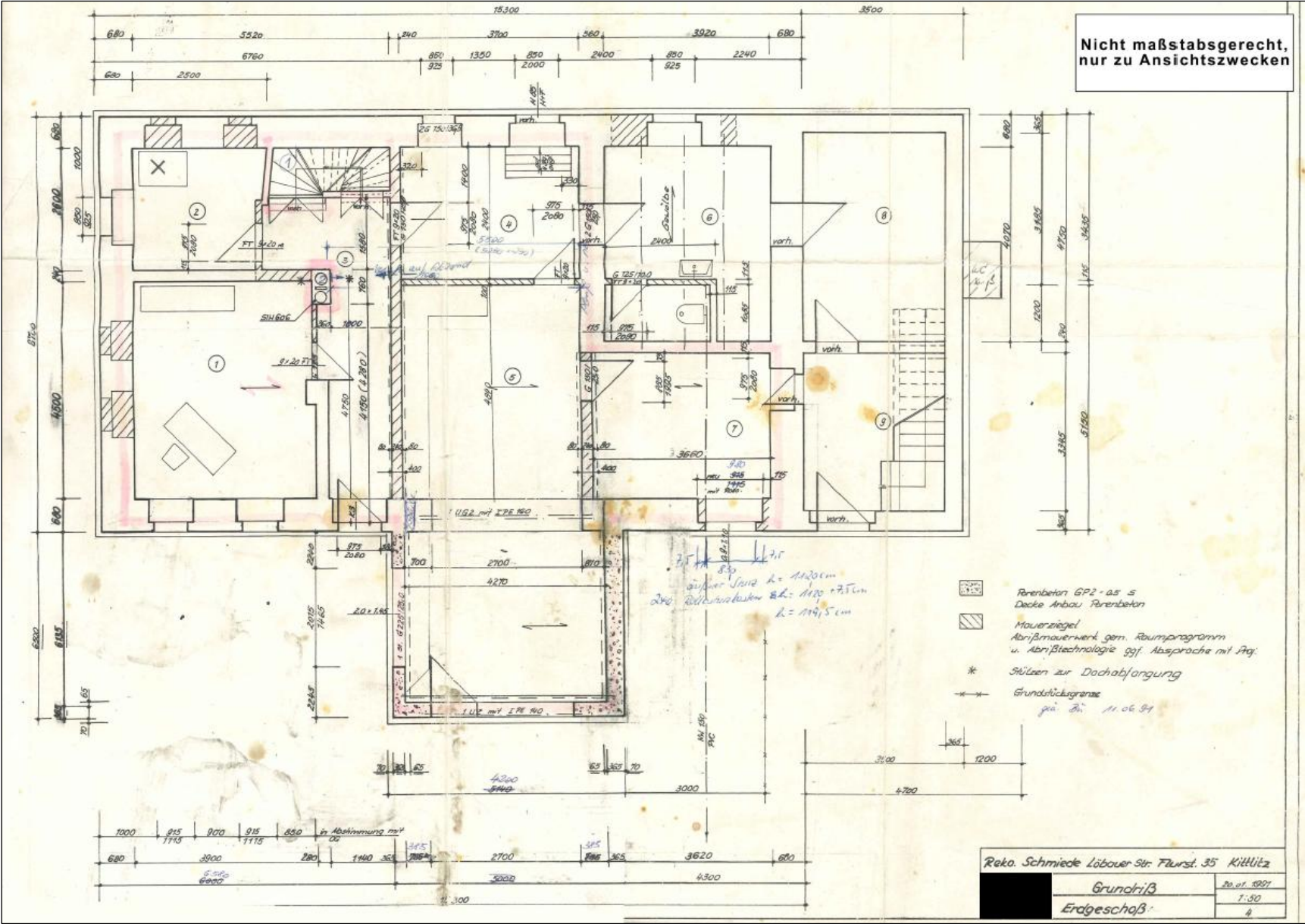
Blick in einen Lagerraum der Scheune



Blick auf das separate Lagergebäude



Auch dieses weist tlw. größere Mängel und Schäden auf



Grundriss Erdgeschoss