



Blick auf den westlichen Giebel des Einfamilienhauses Rosengasse 5a in Niesky OT Kosel, das auf dem Flurstück 191 steht.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Niesky OT Kosel** gelegene Grundstück **Rosengasse 5 a**. Das Grundstück ist insgesamt 3.652 m² groß und liegt auf den Flurstücken 191 und 192. Es ist mit einem massiv errichteten, unterkellerten Einfamilienhaus sowie auch einer Garage bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück wohnlich nutzbar, es steht aber schon ca. 10 Jahre leer. Das Wohnhaus liegt als frei stehendes Einfamilienhaus vor. Es ist unterkellert und besitzt Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Das Baujahr des Hauses ist laut Bauzeichnungen mit 1995 angegeben. Es herrscht zum Wertermittlungsstichtag ansonsten ein einfacher Zustand vor. Dieser Zustand ist durch den langen Leerstand und durch die fehlende Bewirtschaftung stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Als ein Beispiel sind die an vielen Stellen hochgefrorenen Fliesenböden im Keller zu nennen, die bei regelmäßiger Beheizung in einem normalen Zustand wahrscheinlich erhalten geblieben wären.

Das Satteldach besitzt noch die ursprüngliche Eindeckung mit Betondachsteinen. Die Fenster des Gebäudes sind aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung. Der Keller ist in einen Heizungsraum und drei Abstellräume sowie den Flur unterteilt. Im Erdgeschoss gibt es eine Diele sowie Küche, Wohnzimmer, Gäste-Toilette und Gästezimmer. Es gibt nach Süden hin noch einen später angebauten Wintergarten, der über eine Fenstertür vom Wohnzimmer und über eine Treppe erreichbar ist. Die Treppen zum Dachgeschoss und zum Keller liegen als offene Metalltreppen mit Holzstufen vor. Im Dachgeschoss gibt es noch einen kleinen Flur, Bad sowie separate Toilette und drei Wohn- bzw. Schlafräume.

Die Ausstattung ist überwiegend in einem mittleren, gut nutzbaren Standard. Die Beheizung erfolgt über eine Heizungsanlage auf der Basis von Heizöl, die mit einem Festbrennstoffkessel kombiniert werden kann. Dafür gibt es auch einen Pufferspeicher. Auf dem Dach gibt es eine Solarthermieanlage, die aber einen defekten Eindruck machte. An das System ist auch die Warmwassererzeugung angeschlossen. Die Elektrik ist im Standard aus der Zeit des Baujahres ausgeführt. Wand- und Fußbodenbeläge stammen ebenfalls vornehmlich noch aus der Zeit des Baus und sind teils stark verschlissen.

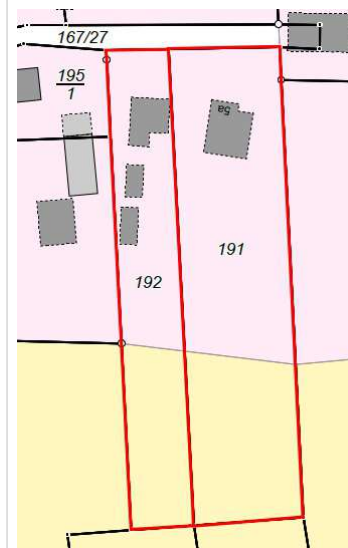
Das Wohnhaus weist inklusive des Wintergartens eine Wohnfläche von ca. 120 m² auf.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück noch eine frei stehende Doppelgarage. Die Nutzfläche der beiden Garagenräume beträgt zusammen ca. 41 m².

Die Bebauung liegt im nördlichen Grundstücksbereich. Südlich der Bebauung gibt es Gartenflächen mit Rasen und Bäumen. Noch weiter südlich schließen sich Ackerflächen an.

Das Grundstück liegt im mittleren Bereich von Kosel, einem Ortsteil der Stadt Niesky. Das Grundstück liegt dabei etwas zurückgesetzt von der Rosengasse.

Die Umgebung ist vornehmlich durch kleine Hofstellen sowie Einfamilienhausgrundstücke geprägt und wirkt sehr ländlich. Südlich schließen sich größere Landwirtschaftsflächen an.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Kosel mit Kennzeichnung der Flurstücke 191 und 192



