

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26

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

Biesnitzer Straße 81
02826 Görlitz

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

Aktenzeichen:	4 K 101 / 25
Lage:	innerhalb der historischen Altstadt von Görlitz
Objektart:	Eigentumswohnung W 2 (Miteigentumsanteil: 1 / 2)
Baujahr:	um 1726
Sanierung:	- umfassend um 1996 - 2021 tlw. Erneuerung der Fußböden im DG - ansonsten überwiegend laufende Instandhaltung
anliegende Medien:	Strom, Trinkwasser, Abwasser und Gas
Geschosse:	- Erdgeschoss sowie 1. - 2. Obergeschoss - zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss mit darüber liegenden Spitzboden - teilweise unterkellert
Lage der Einheit:	im 2. OG und im ausgebauten Dachgeschoss (in den Plänen als 3. Obergeschoss bezeichnet)
Anzahl der Zimmer:	drei Wohnräume einschließlich Wohnbereich mit Küche, Flur und Badezimmer
Wohnfläche:	rund 124 m ²
Baubehördliche Angaben:	- keine Baulasten und keine Altlasten - Denkmalschutz vorhanden
Ausstattung:	- Laminat/Parkett in den Wohnräumen und Fliesen im Bad und im unteren Flur - Wand- u. Deckenbeläge Tapete sowie Fliesenspiegel in der Küche und Wandfliesen im Bad - Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
Objektbeschreibung:	Bei dem Gebäude Kränzelstraße 26 handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Es verfügt neben dem Erdgeschoss über zwei Obergeschosse sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit darüber liegenden Spitzboden und ist teilweise unterkellert. Das Gebäude wurde in einem insgesamt gepflegten jedoch mit kleineren Schäden behafteten Zustand vorgefunden. Die Maisonette-Eigentumswohnung W 2 besitzt einen guten Grundriss mit separat vom Flur aus begehbaren Räumen und guten Wohnraumgrößen. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnung wurde in einem renovierten Zustand mit nur kleineren Schäden vorgefunden. Zudem wurde der Wohnung eine Abstellkammer auf halber Treppe zugeordnet. Zum Gemeinschaftseigentum gehören außerdem ein Heizungsraum mit anschließendem WC- und Abstellraum sowie ein Salon und ein Garten. Wobei der Salon im EG vollständig und der Garten überwiegend durch die Miteigentümer genutzt werden.

Verkehrswert: 148.000,00 €



Blick auf die Straßenfassade des Wohnhauses mit Markierung der Wohnung.



Blick auf die hofseitig ausgerichtete Fassade.

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26



Blick in den Gemeinschaftsgarten.



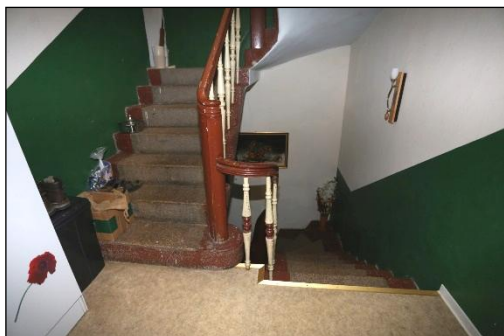
Blick in die Hofdurchfahrt mit Eingangstür und Holztür, hinter welchem die Elektroverteilung ist.



Blick aus dem Treppenhaus auf die Tür zur Hofdurchfahrt.



Blick in den Gemeinschaftskeller.



Blick in das Treppenhaus.



Blick in den Küchenbereich der Bewertungswohnung.



Blick in den Wohnbereich.



Blick in den Flur der Maisonettewohnung mit dem Treppenaufgang.



Blick in das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, zwei Waschtischen und Waschmaschinenanschluss.



Blick in das Kinderzimmer



Blick in das Büro.

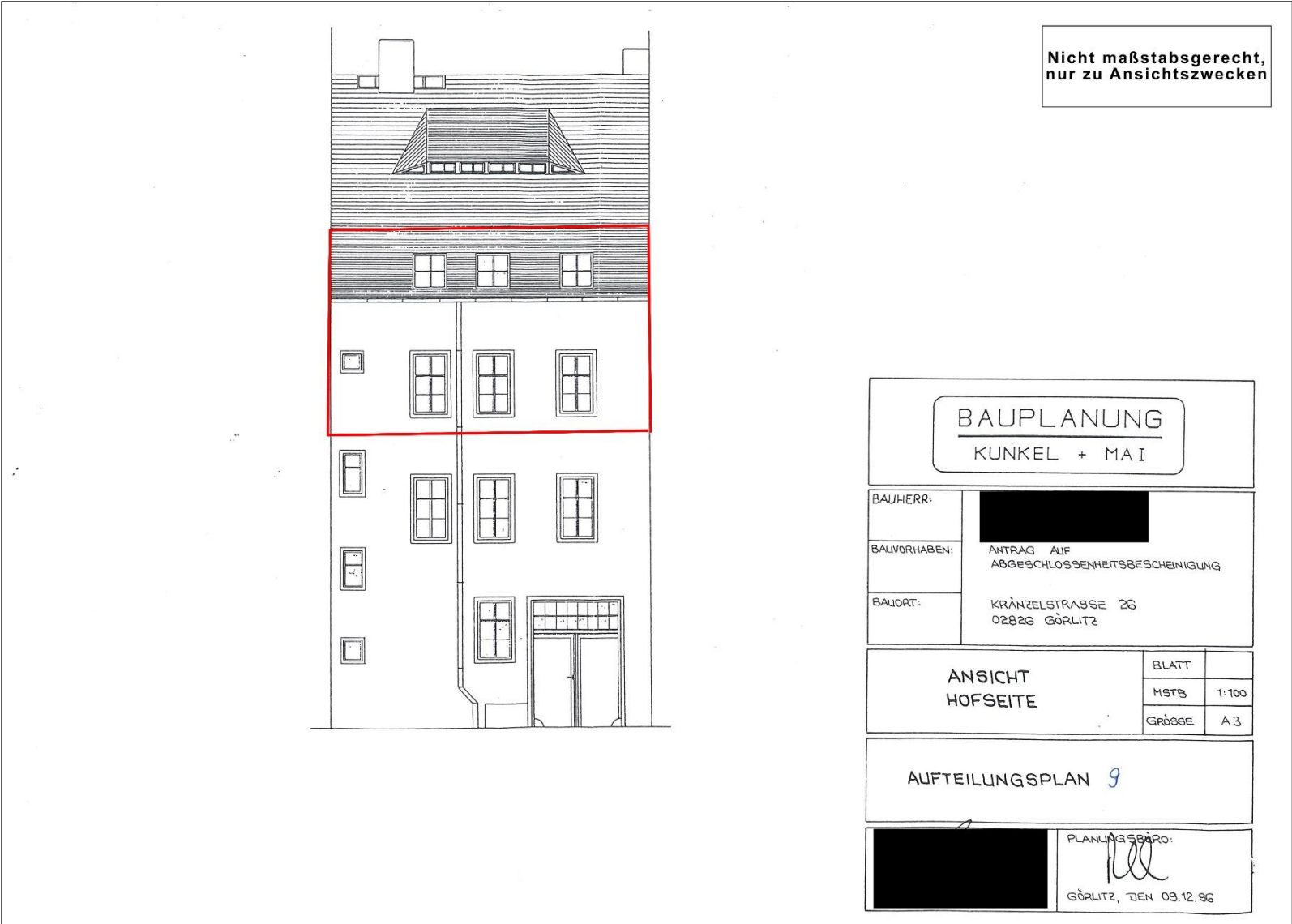


Blick auf den Spitzboden.

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26

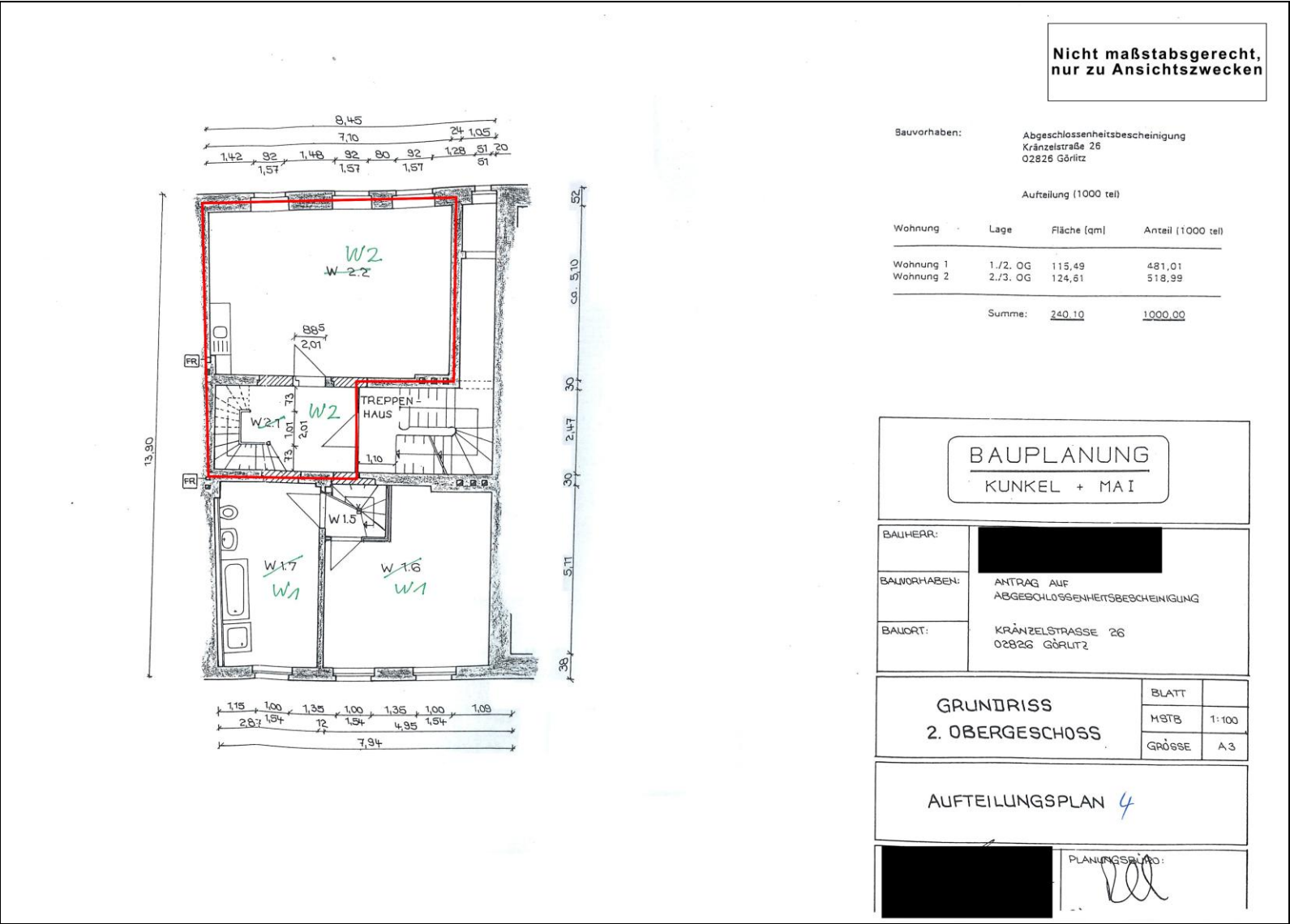


Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26



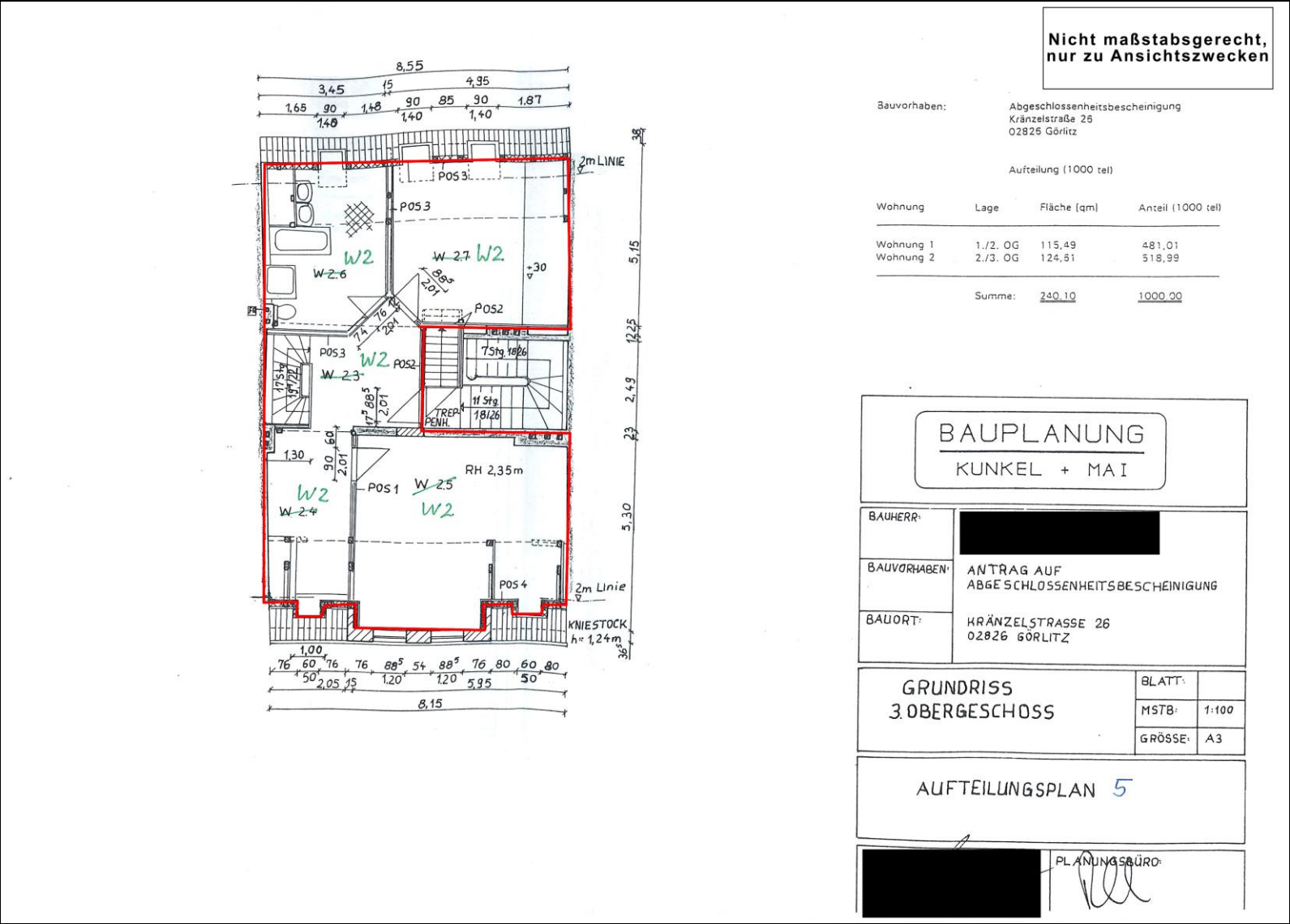
Auszug aus den Aufteilungsplänen – Hofansicht

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26



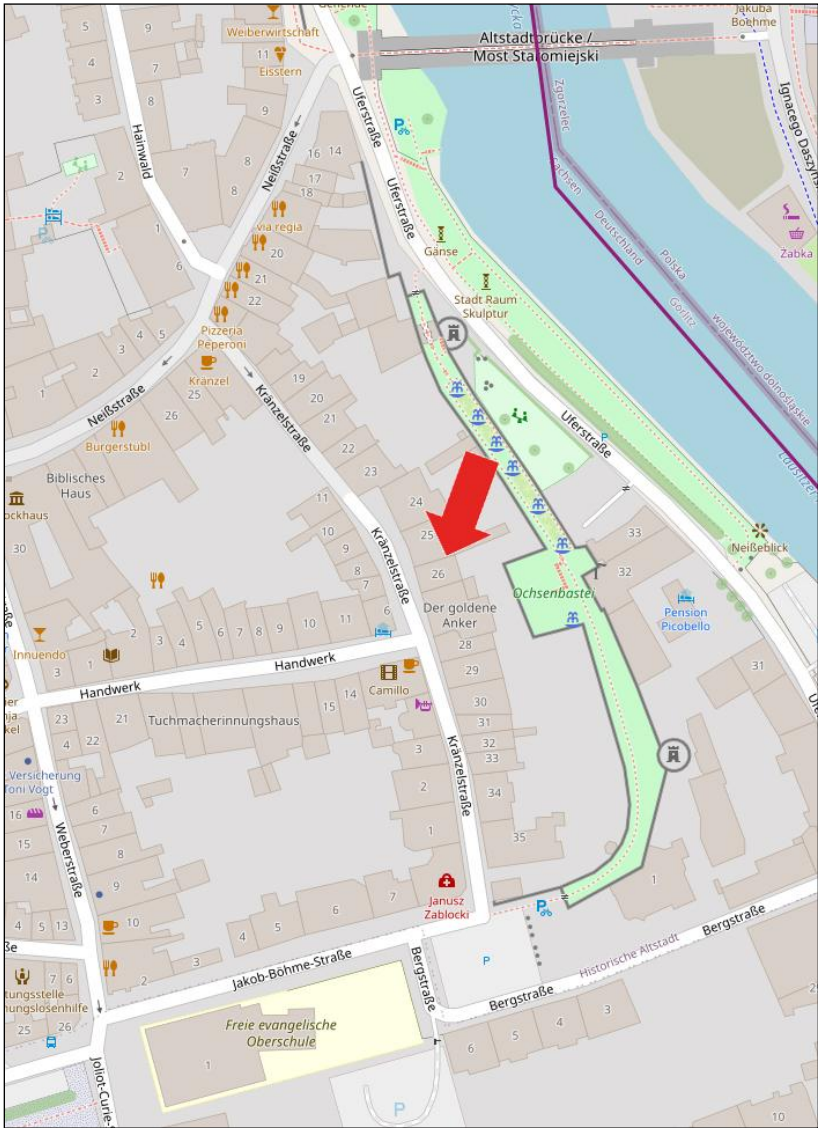
Auszug aus den Aufteilungsplänen – 2. Obergeschoss

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26

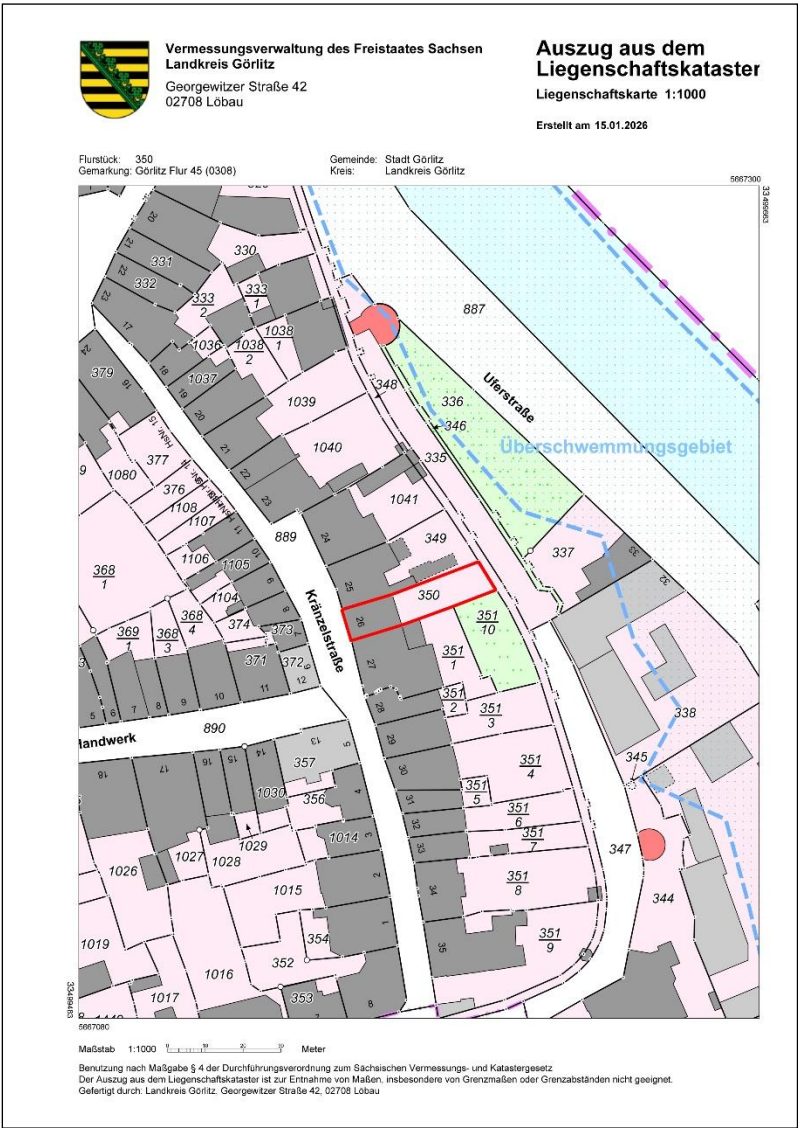


Auszug aus den Aufteilungsplänen – ausgebautes Dachgeschoss (als 3. Obergeschoss bezeichnet)
(Es wurde eine zusätzliche Wand vom Flur zum Büro eingezogen, sodass das Büro ein geschlossener Raum ist)

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten über den Wert einer Eigentumswohnung in 02826 Görlitz, Kränzelstraße 26



Auszug aus dem Stadtplan von Görlitz mit Einordnung des
Bewertungsgrundstücks



Auszug aus der Liegenschaftskarte