



Blick in nordwestliche Richtung auf das zu bewertende Wohngebäude Görlitzer Straße 5 in Zittau OT Hirschfelde.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Zittau OT Hirschfelde** gelegene Grundstück **Görlitzer Straße 5**. Das Grundstück nur 116 m² groß und liegt auf dem Flurstück 244/1. Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Um das Grundstück herum gibt es kaum eine Funktionsfläche und keine direkte Zufahrt. Zum Betreten kann man ein schmales Flurstück 265/50 nutzen, das von der Görlitzer Straße aus erreicht wird und in westliche Richtung zur Kirchgasse führt. Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück allerhöchstens teilsaniert, leer stehend und ungenutzt.

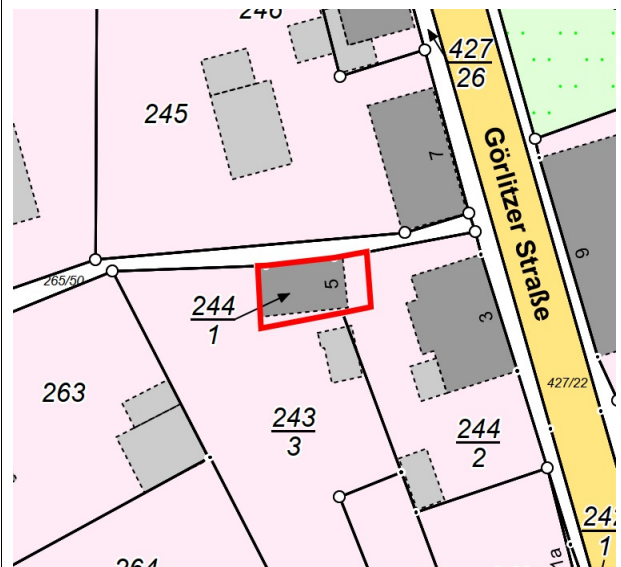
Das Wohnhaus ist nicht oder nur zu einem geringen Teil unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und vermutlich kleinen, unausgebauten Spitzboden darüber. Das Haus wurde nach den vorliegenden Zeichnungen von 1897 einmal umgebaut. Der zweite Umbau war etwa um 1934. Auch nach 1990 dürfte es Umbauten und Modernisierungen gegeben haben. Diese dürften zumindest einige neue Fenster und Türen sowie die Heizungsanlage umfasst haben. Die Beheizung erfolgt vermutlich über eine Heizölanlage.

Da die Bauzeichnungen nur im historischen Bestand sind, kann in Bezug auf die tatsächliche Aufteilung keine belastbare Auskunft erteilt werden.

Das Gebäude weist in Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von zusammen ca. 113 m² auf. Zusätzlich sind vermutlich gut 60 m² Abstellfläche im Dachgeschoss vorhanden.

Das Grundstück Görlitzer Straße 5 liegt im mittleren Bereich von Hirschfelde.

Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet, die zum Teil bereits saniert wurden. Insgesamt handelt es sich aber um eine laute und mäßige Wohnlage unweit des Ortszentrums. Der Verkehr der nahen Bundesstraße ist sehr stark und wirkt wohnwertmindernd.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Hirschfelde mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 244/1



