

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) E. Schultz
Ellersdorfer Straße 34
02689 Sohland a. d. Spree



Kurzexposé



AZ: 1 K 40 / 25

Objekt:

Ein, mit einem Einfamilienwohngebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück.

**Lage: Hauptstraße 40,
01904 Neukirch/Lausitz**

Verkehrswert: 47.000 Euro

Makro- und Mikrolage

Das Dorf Neukirch/Lausitz mit dem zu bewertenden Grundstück liegt im Landkreis Bautzen, im Oberlausitzer Bergland, ca. 40 km östlich von Dresden, im südlichen Teil des Landkreises, die Entfernung bis Bautzen beträgt ca. 15 km. Die Stadt Bautzen ist ein regionales Zentrum in Ostsachsen, Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, Zentrum der Oberlausitz sowie das kulturelle Zentrum der sorbischen Bevölkerung der Ober- und Niederlausitz. Die gute Verkehrsanbindung des Landkreises erfolgt über die A 4, den Bundesstraßen 6, 96, 97, 98 und 156, den Bahnlinien Dresden-Görlitz, Dresden-Zittau, und dem Flugplatz in Bautzen. Das Grundstück liegt in ca. im mittleren Bereich von Neukirch, in mittelbarer Nähe zur Bundesstraße 98 und an dem ehemaligen Bachlauf „Mühlgraben“.

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das bebaute Grundstück in einer „Mischbaufläche“.

Die direkte Grundstückslage kann als einfache Lage bezeichnet werden.

Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind in einer angemessenen Fußwegezeit zu erreichen.

Kurzbeschreibung

Grundstücksangaben

Das Grundstück mit dem Flurstück Nr. 61 hat eine Fläche von 5 50 qm. Es hat eine nach Norden abfallende Topographie. Die Befahrbarkeit mit PKW und kleinen Lieferfahrzeugen ist gegeben.

Weitere Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzflächen gestaltet.

Das Grundstück ist durch die Hauptstraße, der B 98 erschlossen und an den Abwasserkanal angeschlossen.

Als Medien liegen an Drehstrom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon.

Das Grundstück ist zum 03.02.2026 erschließungsbeitragsfrei und kommunalabgabefrei.

Gebäude: Ein Einfamilien-Wohngebäude:

Baujahr ca. 1850, ca. 1977 verschiedene Umbauten, nach 1992/2000 geringe Teilsanierungen, massive Bauart, einfacher Instandhaltungszustand, Innenausbau und Ausstattung mit einem einfachstem Standard. Das Gebäude ist mit massiven Baumängeln/Bauschäden belastet.

Ca. 139 qm Wohn-/Nutzfläche.

Ein Garagengebäude:

Massive Bauart, Erdgeschossenebene, Dachboden.

Zwei Schuppengebäude:

Holzkonstruktion, Erdgeschossenebene, Lager-/Gerätelagerraum.

Ansicht der hinteren Gebäudefront des Wohngebäudes.



Ansicht des Garagengebäudes vom Hof.



Ansicht des Nebengebäudes.

