

Kurzexposé



Zweifamilienhaus mit Garage

Am Waldeck 13
 01458 Ottendorf-Okrilla

Grundbuch von Ottendorf-Okrilla
 Gemarkung: Ottendorf

Blatt: 479
 Flurstück: 594/i

lfd. Nr.: 1
 Fläche: 1.110 m²

AZ: 1 K 46/22

Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen
 Landkreis: Bautzen
 Ort: Ottendorf-Okrilla

Außenbesichtigung:

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude das Grundstück **nicht zugänglich**.

Objektbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt umfasst ein Grundstück mit einer Größe von 1.110 m². Es ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Zweifamilienhaus sowie mehreren rückwärtigen Anbauten bebaut.

Das Hauptgebäude wurde vermutlich im Jahr 1936 (ggf. früher) errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt nach überschlägiger Einschätzung rund 165 m², verteilt auf (vermutlich) zwei Wohneinheiten. An der Rückseite des Hauptgebäudes befinden sich mehrere Anbauten. Hierzu zählen ein zweigeschossiger Wohnanbau (Baujahr ca. 1989), ein eingeschossiger Mehrzweckanbau sowie ein einfacher Schuppenanbau.

Darüber hinaus ist auf dem Grundstück eine kleine massive Garage mit angeschlossenem Schuppen vorhanden.

Basierend auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen wurde die Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung in den letzten Jahren erneuert. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude über eine zentrale Heizungsanlage verfügt. Weitere Informationen zu durchgeführten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird angenommen, dass der Ausbaustandard im Wesentlichen dem typischen Stand der frühen 1990er Jahre entspricht. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde folgender Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf festgestellt (diese Aufzählung ist nicht abschließend):

- Die Fenster weisen Verwitterungserscheinungen auf und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard.
- Die Fassade ist teilweise verschmutzt und tlw. beschädigt.
- Eine zeitgemäße Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. (Im Falle eines Verkaufs des vorgenannten Grundstücks ist der neue Eigentümer verpflichtet, die Grundstücksentwässerungsanlage im privaten Bereich zu errichten und das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.)
- Der Elektrohausanschluss scheint provisorisch zu sein.
- Die Außenanlagen zeigen leichte Anzeichen von Vernachlässigung.

Ob darüber hinaus weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf besteht, konnte im Rahmen der reinen Außenbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

grundbuchlich eingetragene Rechte:

- Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (hier nicht mehr wertrelevant; zu löschen)
- Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

nein

Altlasten:

nein

Denkmalschutz:

nein

Beeinträchtigungen/sonstiges:

übliche Fluglärmbelastung entsprechend der Lage;
 weitere signifikante Beeinträchtigungen nicht ersichtlich

Verkehrswert:

rd. 267.000,- €

Wertermittlungsstichtag: 09.05.2025