

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



## Kurzexposé



**AZ: 1 K 48 / 23**

**Objekt:**

**Ein, mit einem Einfamilienwohngebäude, Doppelhaushälfte und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück.**

**Lage: Buschmühlenweg 14, 01454 Wachau, OT Lomnitz**

**Verkehrswert: 150.000 Euro**

### Makro- und Mikrolage

Das Grundstück liegt im Landkreis Bautzen, ca. 20 km östlich von Dresden, im Süd-westlichen Teil des Landkreises, die Entfernung bis Bautzen beträgt ca. 40 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 Bahnlagen Dresden-Görlitz-Breslau und dem Flughafen in Bautzen.

Das bebaute Grundstück selbst liegt in dem Ort Lomnitz, ca. 4 km von dem Gemeindehauptort Wachau und ca. 3 - 4 km von der B 97 in Ottendorf-Okrilla entfernt. Die Umgebungsbebauung um das Grundstück wird von Wohngrundstücken in offener und DHH-Bauweise dominiert.

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das Grundstück mit dem überbauten Teil in einer „Mischbaufläche“, der Gartenteil im Außenbereich.

Die direkte Grundstückslage kann als ruhige, gute Wohnlage bezeichnet werden.

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

### Kurzbeschreibung

#### Grundstücksangaben

Das Grundstück mit dem Flurstück Nr. 709 f hat eine Fläche von 6 80 qm. Es hat ca. eine ebene Topographie und eine gute Sonneneinstrahlung. Die Befahrbarkeit mit PKW und Lieferfahrzeugen ist gegeben. Weitere Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzflächen gestaltet. Das Grundstück ist durch die Straße Buschmühlenweg erschlossen und an den Abwasserkanal angeschlossen.

Als Medien liegen an Drehstrom, Trinkwasser, Telefon.

Das Grundstück ist zum 8.08.2014 erschließungs- und kommunalabgabefrei.

#### Gebäude: Ein Einfamilien-Wohngebäude, DHH:

Baujahr ca. 1935, Kellergeschoss, Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, massive Bauart, nach 1995 Teilsanierungen, mittlerer Instandhaltungszustand.

Das Gebäude ist mit Baumängeln belastet.

Gesamtwohnfläche ca. 157 qm.

#### Ein Neben-/Garagengebäude:

Massive Bauart, Erdgeschossenebene, PKW-Einstellplatz, Lagerraum.

#### Ein ehem Zwinger:

Massive Bauart, Erdgeschossenebene, Gartengerätelagerraum.

Ansicht der hinteren Gebäudeteilfront.



Ansicht des Eingangsvorhauses vom Hof.



Ansicht des Garagenanbaues.



Ansicht Grundstückseinfahrtsbereich.

