

Kurzexposé



Grundbuch von Wachau
Gemarkung: Wachau

Blatt: 129
Flurstück: 11/1
Flurstück: 85

lfd. Nr.: 1
Fläche: 1.952 m²
Fläche: 610 m²

Zweifamilienhaus
 (ehemaliges Wohnstallhaus)
mit Mehrzweckgebäude

An der Orla 41
01454 Wachau

AZ: 1 K 50/21

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen; Landkreis: Bautzen Ort: Wachau
Objektbeschreibung:	Der Bewertungsauftrag erstreckt sich über ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken. Das Flurstück 11/1 (1.952 m²) ist mit einem denkmalgeschützten Zweifamilienhaus sowie mit einem Mehrzweckgebäude (Doppelgarage mit Lager) bebaut. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Flurstück 85 (610 m²) ist unbebaut und stellt eine Grünfläche/Wiese im Überschwemmungsgebiet dar. Durch dieses Flurstück verläuft der „Saugraben“. Das denkmalgeschützte Zweifamilienhaus wurde Anfang des 19. Jahrhunderts (1806) als ein Wohnstallhaus erbaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wurden ca. Mitte der 1990er Jahre die wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (vermutlich ohne neue Dacheindeckung; Elektroinstallation geringfügig nicht zeitgemäß) am Gebäude durchgeführt. Nach 2010 erfolgte eine Grundhafte Sanierung der Wohnung Nr. 2 (rechts; ca. 92 m² Wohnfläche). Die Wohnung Nr. 1 (links; ca. 120 m² Wohnfläche) weist überwiegend einen guten Standard der Zeit der Mitte der 1990er Jahre (und später) auf. Die Heizungsanlage für das gesamte Gebäude wurde ca. 2015 getauscht. In den 1990er Jahren wurde eine Giebelseite neu aufgemauert. Das auf dem Grundstück befindliche Mehrzweckgebäude (Doppelgarage mit angebautem Lager/Abstellschuppen; Dachgeschoss als Abstellbereich) wurde vermutlich in den 1960er Jahren erbaut. Es befindet sich weitestgehend in seinem ursprünglichen Zustand. Ein sofortiger Instandsetzungsbedarf wurde nicht festgestellt. Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu den Eingangsbereichen des Wohngebäudes erfolgt über das benachbarte Grundstück – Flurstück 10/2. Eine dingliche Sicherung über ein Wegerecht besteht, gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Grundbuchamtes vom 15.05.2023 nicht. Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht. Vor den beiden Gebäuden befindet sich ausreichend Platz zum Abstellen von weiteren 2-3 PKWs. Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Lfd.- Nr. 2, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Aufhebung der Gemeinschaft)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	ja
Beeinträchtigungen/ Sonstiges:	- mangelnde Wärmedämmung (objekttypisch) - geringe Raumhöhen (objekttypisch) - Durchgangsräume
Erschließung:	elektrischer Strom, Trinkwasseranschluss, Abwasseranschluss, Gas
Verkehrswert:	rd. 278.000,- €

Wertermittlungstichtag: 12.05.2023