



Kurzexposé



Einfamilienhausgrundstück in attraktiver Wohnlage

**Oststraße 27
01936 Schwepnitz**

AG Bautzen, AZ: 3 K 18/22

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Schwepnitz, Blatt 421, BVNr. 1

Gemarkung Schwepnitz, Flst. 212 y (803 m²)
→ Gebäude- und Freifläche Oststr. 27

Wertermittlungstichtag (WST): 22.08.2022
(Innen- und Außenbesichtigung)

Verkehrswert: rd. 125.000,00 €

Makrolage: Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen

Mikrolage: Schwepnitz

Die Gemeinde Schwepnitz mit den Ortsteilen Schwepnitz, Bulleritz, Cosel, Grüngräbchen und Zeisholz befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises Bautzen zwischen den Mittelzentren Großenhain und Hoyerswerda. Das Gemeindegebiet mit ca. 1.600 Einwohnern ist eingebettet in Heide- und Teichlandschaft der Königsbrücker Heide und der Oberlausitzer Heide.

Schwepnitz war ursprünglich bekannt durch seine Glasindustrie. Die Glasproduktion wurde 2015 eingestellt. Heute ist der Wirtschaftssektor durch klein- und mittelständige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Schwepnitz bietet seinen Anwohnern eine gute soziale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Arzt- und Zahnarztpraxen u.a.. Auch Kindertagesstätte, Grund- und Oberschule sowie ein berufliches Gymnasium befinden sich innerorts.

Der ÖPNV ist durch Busverbindungen und Schulbusverkehr abgedeckt. Schwepnitz ist über die B97 bzw. die B98 gut an das überregionale Autobahnnetz der A4 und A13 angebunden.

Das Einfamilienhausgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage in einer historisch gewachsenen Einfamilienhaussiedlung in ruhiger und gepflegter Wohnlage. Schulen sind fußläufiger erreichbar.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/754215
Fax +49 (0) 35 21/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück.

Objektbeschreibung:

Das EFH-Grundstück als Eckgrundstück zwischen Oststraße / Elsternweg ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (Bj. um 1957). Das Wohngebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 100 m² und ist voll unterkellert.

Das EFH befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem geringfügig teilsanierten Zustand. Fenster und Außenputz sowie das Gäste-WC wurden in den 90iger Jahren erneuert. Auch wurde eine Öl-Zentralheizung zu dieser Zeit eingebaut. Später wurde der Hauseingangsbereich versetzt. Das Gebäude ist im Innenbereich zum Wertermittlungsstichtag weitestgehend entkernt. Es besteht hinsichtlich des Innenausbaus und der Haustechnik umfassender Modernisierungsbedarf.

Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren ein Nebengebäude in Flachbauweise mit Garagen- und Schuppenanteil sowie ein kleineres Nebengebäude mit Satteldach, jeweils Baujahr 1957.

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gestaltet. Zum umfassend eingefriedeten Grundstück gehört auch eine Gartenfläche. Die Dachentwässerung des Wohnhauses ist in das öffentliche Abwassernetz noch einzubinden.

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

Erschließung:

ortsüblich (Trinkwasser, Strom, Telefon, Erdgas, Glasfaser, zentraler Schmutzwasserkanal)

**Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:**

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.04.2022

Kulturdenkmal: nein
Baulasteintragung: nein
Altlastenverdacht: nein

Sonstige Besonderheiten: nein



Straßenansicht des Einfamilienhauses



Straßenansicht des Nebengebäudes mit Garage



Hofansicht des kleinen Nebengebäudes



Hofansicht der Kelleraußentreppe des Wohnhauses



Wohnhaus, Erdgeschoss, Wohnzimmer



Wohnhaus, Dachgeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss, Treppenhaus



Wohnhaus, Erdgeschoss, Gäste-WC