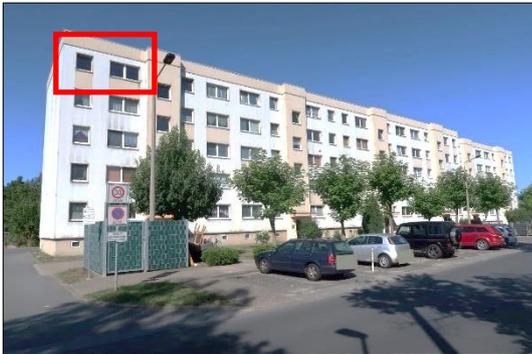


Kurzexposé



Eigentumswohnung zur Kapitalanlage

Gaswerkstraße 17
01458 Ottendorf-Okrilla

AG Bautzen, AZ: 3 K 34/24

Grundbuchamt Kamenz
Wohnungsgrundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 1664

6,466 / 1.000 Miteigentumsanteil an den Flurstücken

Gemarkung Cunnersdorf, Flst. 263/42 (155 m²)
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)

Gemarkung Cunnersdorf, Flst. 263/49 (34 m²)
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)

Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/53 (125 m²)
(Verkehrsfläche, Gaswerkstraße)

Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/50 (243 m²)
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)

Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/52 (3.939 m²)
(Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche
Gaswerkstraße 17,19,21,23,25,27)

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 4. Obergeschoss nebst Kellerraum lt. APT Nr. 13**

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 13.08.2024
(Außenbesichtigung)

Marktwert: rd. 14.000,00 € (rd. 528 €/m² Wfl.)

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 25/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

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

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen

Ottendorf-Okrilla

Das ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Stadt Dresden gelegene Gemeindegebiet gilt als Wirtschafts- und Versorgungsstandort und bietet mit mehreren Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen und einer Oberschule, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung eine gute soziale Infrastruktur. Das Gemeindegebiet umfasst die Ortslagen Ottendorf-Okrilla, Grünberg, Hermsdorf und Medingen.

Die verkehrstechnische Anbindung der Region an den Ballungsraum Dresden ist über die innerorts verlaufende B 97 (Königsbrück - Hoyerswerda - Cottbus), die südlich verlaufende BAB 4 (Chemnitz - Dresden - Görlitz) mit der AA Ottendorf-Okrilla sowie AA Hermsdorf und die westlich verlaufende BAB 13 (Dresden - Berlin) mit der AA Marsdorf als sehr gut zu bezeichnen. Auch der ÖPNV ist durch mehrere Busverbindungen und den Regionalverkehr der Deutschen Bahn (RB 33 Dresden - Königsbrück) flächendeckend ausgebaut.

Der zweigeteilte Wohnblock Gaswerkstraße 17, 19, 21, 23, 25, 27 ist Teil einer in den 80'er Jahren entstandenen Plattenbausiedlung. Das Wohngebiet befindet sich in zentraler Ortslage unweit der B 97. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Gegenüberliegend grenzt an der Gaswerkstraße die Industriebrache des alten Betonwerkes an.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule sowie Bus- und Bahnhalte befinden sich in fußläufigem Umfeld.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

Kurzbeschreibung des
Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

Die **1-Raum-Wohnung mit 26,56 m²** befindet sich im **4.OG links** des Hauseingangs Nr. 17 als Bestandteil eines fünfgeschossigen Plattenbaus (Bj. 1986/87) mit insgesamt 6 Hauseingängen und in Summe 90 Wohnungen. Das Gebäude ist voll unterkellert. Es wurde zuletzt 1994/1995 betreffs des Gemeinschaftseigentums saniert und nach § 8 WEG aufgeteilt. Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme. Das Gemeinschaftseigentum befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Wohnung verfügt über Flur, Küche, Bad/WC und einen kombinierten Wohn-/Schlafraum. Die Wohnraumausstattung des Sondereigentums ist unbekannt. Eine einfache Wohnraumausstattung wird vermutet.

Der **PKW-Außenstellplatz Nr. 13** ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die angesparte anteilige Instandhaltungsrücklage der ETW Nr. 13 betrug per 31.12.2022 1.463,63 €.

**Die Höhe des Hausgeldes beträgt per 01.01.2024
148,00 €/Monat.**

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Wohnungsgrundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 1664:
(Auszug vom 01.08.2024)

Abt. II/1 bis 5:

gelöscht

Abt. II/6:

nur lastend an Flst 634/52

beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Energieanlagenrecht
(Fernwärmeleitungsrecht); eingetragen 03.03.2011

Abt. II/7:

nur lastend an Flst 634/52

beschränkte persönliche Dienstbarkeit -
Entwässerungsanlagenrecht (Schmutzwasserkanal,
Regenwasserkanal); eingetragen am 01.12.2022

Abt. II/8:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 13.05.2024

Nutzung-/Vermietung zum WST:

(augenscheinlicher) Leerstand

Kulturdenkmal:

nein

Baulasteintragung:

nein

Altlastenverdacht:

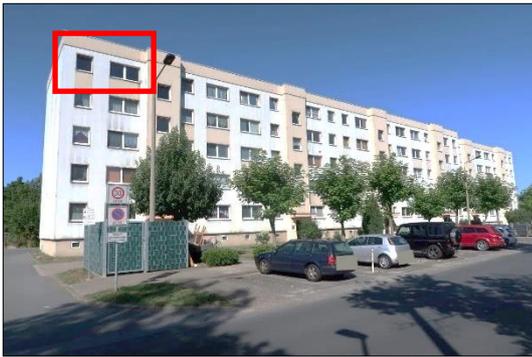
nein

Sonstige Besonderheiten:

nein

Bewegliche Gegenstände
nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:

unbekannt



Straßenansicht der Wohnanlage mit Kennzeichnung der ETW Nr. 13



Detailaufnahme ETW Nr. 13 von der Straße



Hauseingang Nr. 17,
Kellerabteil Nr. 13



Hauseingang Nr. 17,
4.OG links, Zugang zur ETW Nr. 13