



## Kurzexposé



### Eigentumswohnung zur Kapitalanlage

**Gaswerkstraße 25**  
**01458 Ottendorf-Okrilla**

**AG Bautzen, AZ: 3 K 35/24**

Grundbuchamt Kamenz  
Wohnungsgrundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 1721

**6,466 / 1.000 Miteigentumsanteil** an den Flurstücken

Gemarkung Cunnersdorf, Flst. 263/42 (155 m<sup>2</sup>)  
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)  
Gemarkung Cunnersdorf, Flst. 263/49 (34 m<sup>2</sup>)  
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)  
Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/53 (125 m<sup>2</sup>)  
(Verkehrsfläche, Gaswerkstraße)  
Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/50 (243 m<sup>2</sup>)  
(Verkehrsfläche, Gartenstraße)  
Gemarkung Ottendorf, Flst. 634/52 (3.939 m<sup>2</sup>)  
(Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche  
Gaswerkstraße 17,19,21,23,25,27)

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum lt. APT Nr. 70**

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

**Marktwert: rd. 14.000,00 €** (rd. 528 €/m<sup>2</sup> 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) 3525/730387  
Funk +49 (0) 173/8831776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215  
Fax +49 (0) 3521/754216

**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

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 m<sup>2</sup>** befindet sich im **3.OG rechte** des Hauseingangs Nr. 25 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. 70** ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die angesparte anteilige Instandhaltungsrücklage der ETW Nr. 70 betrug per 31.12.2022 1.192,00 €.

**Die Höhe des Hausgeldes beträgt per 01.01.2024  
182,00 €/Monat.**

Eintragungen in  
Abt. II des Grundbuchs:

Wohnungsgrundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 1721:  
(Auszug vom 01.08.2024)

Abt. II/1 bis 6:

gelöscht

Abt. II/7:

*nur lastend an Flst 634/52*

beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Energieanlagenrecht  
(Fernwärmeleitungsrecht); eingetragen 03.03.2011

Abt. II/8:

*nur lastend an Flst 634/52*

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

Abt. II/9:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 13.05.2024

Nutzung-/Vermietung zum WST:

augenscheinlich lt. Klingelanlage vermietet  
(Mietvertrag nicht vorliegend; tatsächliche Nettokaltmiete  
unbekannt)

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. 70



Detailaufnahme ETW Nr. 70 von der Straße



Hauseingang Nr. 25, Treppenhaus



Hauseingang Nr. 25,  
3.OG rechts, Zugang zur ETW Nr. 70