

Kurzexposé



Wohngebäude
 (Mehrgenerationenhaus),
 zwei massive Garagen und
 Carport aus Holz

Bergstraße 3
01909 Großharthau
OT Bühlau

Grundbuch von Bühlau
Gemarkung: Bühlau

Blatt: 112
Flurstück: 26 b

lfd. Nr.: 1
Fläche: 720 m²

AZ: 3 K 63/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Ort: Großharthau OT Bühlau
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 720 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. 1932 erbauten, modernisierten Wohngebäude (Wohnfläche ca. 190 m²) , einer massiven Garage mit Werkstattbereich (Baujahr ca. 1980), einer einfachen massiven Einzelgarage (Baujahr ca. 1970), sowie einem Carport aus Holz (Baujahr ca. 1999). Neben den Stellplätzen in den beiden Garagengebäuden sowie im Carport, befindet sich auf dem Grundstück ausreichend Platz zum Abstellen von weiteren ein bis zwei PKWs. Das Wohngebäude wurde bisher als Mehrgenerationenhaus genutzt. Demnach befindet sich pro Etage eine Wohnung mit Küche. Die Wohnungen sind jedoch nicht in sich abgeschlossen, so dass: der Sanitärraum der Erdgeschosswohnung nur über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen ist. Eine ähnliche Situation bezieht sich auf die Wohnung im Obergeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt nur über einen WC-Raum. Somit ist man auf eine gemeinsame Nutzung des Sanitärraums im Obergeschoss angewiesen. Die aktuelle Raumkonzipierung eignet sich für eine familiäre Nutzung (Mehrgenerationenhaus). Die Schaffung der Abgeschlossenheit der drei Wohnungen wäre mit einem hohen Aufwand verbunden. Für die Wertermittlung wird, nur aus bewertungstechnischen Gründen, die Nutzung als ein Einfamilienhaus zu Grunde gelegt. Auf die o. g. Besonderheit bzw. auch auf die Möglichkeit der familiären Nutzung wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Weitere Informationen: s. Gutachten
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	<ul style="list-style-type: none"> • lfd.-Nr. 1, BV 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung • lfd.-Nr. 2, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Beeinträchtigungen/Sonstiges:	Mehrfrentengrundstück; Hanglage; Nähe zum Kindergarten
Erschließung:	Strom, Gas, Trinkwasseranschluss, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Verkehrswert:	rd. 219.000,- € Wertermittlungstichtag: 07.09.2023